

Belegungsanalysen – Auslastung von Büroarbeitsplätzen



Prof. Dr. Lukas Windlinger, Dozent, lukas.windlinger@zhaw.ch
Stefanie Lange, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, stefanie.lange@zhaw.ch
Ying Ying Cui, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, yingying.cui@zhaw.ch

Facility sowie Workplace Managerinnen und Manager beschäftigen sich mit der Auslastung von Büroarbeitsplätzen. Meist interessieren die mittlere und maximale Belegung. Analysen von 12 Büroflächen zeigen einen Mittelwert für die aktive Benutzung von Arbeitsplätzen über alle Büroflächen von 36 Prozent. Weitere 22 Prozent entfallen auf passive Benutzung, d.h. Arbeitsplätze sind belegt, aber zum Zeitpunkt der Beobachtung ist keine Person anwesend. Rund 40 Prozent der Arbeitsplätze sind im Durchschnitt unbenutzt.

Die Messung der Nutzung und Auslastung von Büroarbeitsplätzen ist eine wichtige Datengrundlage für das Workplace Management. Mitarbeitende überschätzen typischerweise den Anteil ihrer Arbeitszeit, den sie am Büroarbeitsplatz verbringen. Deshalb führt das Workplace Management-Team in Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsprojekten Beobachtungsstudien durch.

Beobachtungsstudie gibt Aufschluss zur Belegung

Dazu werden in einem regelmässigen Beobachtungsraaster (typischerweise alle 30 Minuten

zwischen 8 und 17 Uhr über drei oder mehr Arbeitstage) festgelegte Routen in definierten Büroräumen abgelaufen. Dabei wird die Art der Belegung (leer, aktiv oder passiv belegt) und die Tätigkeit am jeweiligen Platz dokumentiert. Der Vorteil der Beobachtungsstudie gegenüber den elektronischen Erhebungstechniken (z.B. Sensoren) ist, dass nicht nur die Belegung erhoben wird, sondern auch die am Arbeitsplatz ausgeführten Tätigkeiten. Dies gibt Aufschluss darüber, welche Tätigkeiten häufig ausgeführt werden, und lässt Rückschlüsse darauf zu, welche Art von Unterstützungsflächen von den beobachteten Organisationseinheiten benötigt werden.

In den meisten Fällen haben die Organisationen daneben das Interesse, die mittlere und maximale Belegung der Büroarbeitsplätze zu ermitteln. Abbildungen 1 und 2 zeigen einen Überblick über durchschnittliche und maximale Belegung für 12 Büroflächen, die von uns in verschiedenen Projekten untersucht wurden.

Mitarbeitende sind unterwegs

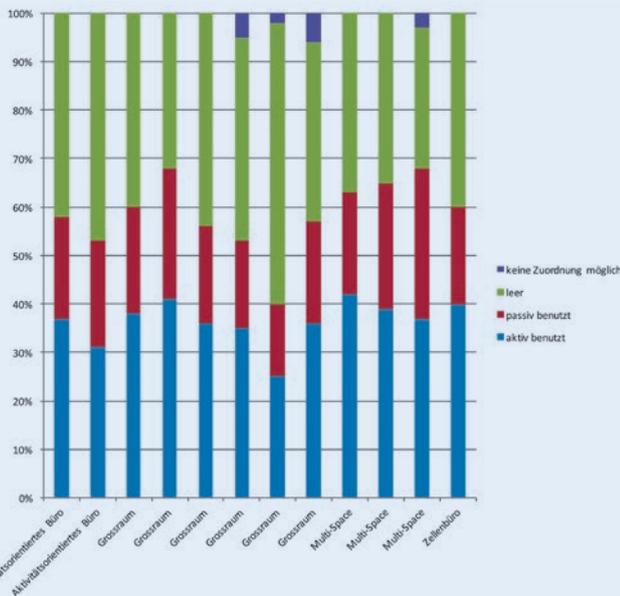
Die Gründe für die geringe Auslastung der Arbeitsplätze liegen in erster Linie in der Mobilität der Mitarbeitenden, die sich innerhalb des Bürogebäudes an anderen Orten aufhalten (z.B.

Sitzungen, Pause, informelle Besprechungen) oder ausserhalb der Bürogebäude arbeiten (z.B. Meetings bei Kunden, Home Office). Diese Informationen dienen oft als Grundlage für Entscheidungen zur Einführung von Desk-Sharing in aktivitätsorientierten Bürokonzepten bzw. der Überprüfung der Desk-Sharing-Verhältnisse (Anzahl Mitarbeitende im Verhältnis zur Anzahl geteilter Arbeitsplätze). Es besteht nämlich in vielen Organisationen die paradoxe Situation, dass die Büroflächen planerisch voll belegt und gleichzeitig faktisch halb leer sind. Deswegen werden aufgrund von Daten aus Belegungsanalysen Arbeitsplätze geteilt.

Flächen anderweitig nutzen

Die dadurch gewonnene Fläche kann mit mehr, anderen oder besseren Unterstützungsbereichen (z.B. Sitzungsräume, Rückzugsräume, Lounges) ausgenutzt oder aber vermietet werden. Dadurch entstehen für die Mitarbeiter neue Angebote und damit Mehrwerte, aber auch ökonomische und ökologische Vorteile können realisiert werden.

Belegungsanalysen in 12 Büros



Maximale Belegung

