

Die benutzungsorientierte RAUM.WERTanalyse

... das höchste Potential von Gebäuden entfalten

Manager eines Unternehmens beschäftigen sich mit Effizienz und deren Optimierung. Eine nahe liegende Einflussgröße wird dabei selten beachtet: Der Raum und seine Wirkung.

Ich bin Expertin für die Wertsteigerung von Räumen. Als ausgebildete und praktizierende Architektin und Mediatorin habe ich ein neues Verfahren entwickelt, die RAUM.WERTanalyse. Mit ihrer Anwendung kann der Wert von Räumen wesentlich erhöht werden. Die Lösungen sind einfach, die Effekte überraschend, die Wirkung ist anhaltend.

Räume in Bestandsgebäuden werden gemeinsam mit den Zuständigen für Human Resources und Facility Management in ihrem Wert analysiert und optimiert, Planungen für Neubauten beschleunigt und verbessert und anstehende Umstrukturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Change Management räumlich realisiert. Die Unternehmen, mit denen ich arbeite, steigern die Effizienz ihrer Arbeitsabläufe und reduzieren Missverständnisse, sie erreichen dadurch eine höhere Produktivität. Die MitarbeiterInnen gewinnen höhere Arbeitszufriedenheit, bessere Kommunikation und damit mehr Spass. Das bedeutet effektivere Arbeitsleistung und Kostensenkung für ihr Unternehmen

Die RAUM.WERTanalyse kann in den Rahmen eines CSR-Prozesses optimal eingebunden werden.

Ich freue mich, Ihnen die Methode anhand von Beispielen zu erläutern!

Arch. DI Ursula Spannberger



Ursula Spannberger
Architektin DI, Mediatorin

Büro: A-5020 Salzburg, Wolf-Dietrich-Straße 12/3
Tel.: +43 662 / 87 20 66
Mobil: +43 650 / 43 10 719
office@raumwert.cc
www.raumwert.cc

Über 90% unserer Lebenszeit verbringen wir in von Menschen geplanten und gebauten Räumen, das ist den wenigsten bewusst. Außen- wie Innenräume haben Wirkung auf unser Wohlbefinden, sie beeinflussen unsere inneren Vorstellungsräume, das heißt unser Denken und damit auch unser Handeln.

Räume können Bewegung und soziale Interaktion ermöglichen oder verhindern. Räume können sicher oder gefährlich sein, oder sich zumindest so anfühlen. Voll von Leben oder tot. Räume können Menschen anziehen oder abstoßen, sie einschließen oder ausschließen. Es hängt davon ab wie der Raum – gleichgültig ob Innen- oder Außenraum – geplant ist und ob diese Pläne Menschen und ihre Bedürfnisse an erste Stelle setzen.

Die Entwicklung der Methode der benutzungsorientierten **RAUM.WERTanalyse** für Gebäude ist Ergebnis meiner praktischen Arbeit als Architektin und Mediatorin sowie meiner Erfahrungen mit den Methoden der holistischen Organisationsentwicklung. Sie baut auch auf den Erkenntnissen von spacesyntax (Bill Hillier & Pauline Hanson, Universität London) auf.

Am Beginn der Entwicklung der **RAUM.WERTanalyse** stand als bestimmende Frage wie Gebäude, Innen- und Außenräume ihr höchstes Potential, dh optimale Wirkung auf die Menschen, die in ihnen leben und arbeiten, dh sie benützen, entfalten können. Die Anwendung ist daher auch userInnen- und nicht nur expertInnenzentriert. Die Beurteilungsparameter der benutzungsorientierten RAUM.WERT-Analyse bringen uns weg von den Kriterien so genannter „guter“ oder „schlechter“ Architektur, weg von der subjektiven Einteilung in „schön“ und „hässlich“, aber auch weg von der rein materiell definierten Bestimmung des „Nutzwerts“, hin zu objektiv nachvollziehbaren UND auf das persönliche Befinden und die Bedürfnisse der NutzerInnen abgestimmten Kriterien:

Diese RAUM.WERTE – qualitativ messbare Indikatoren – mit denen die benutzungsorientierte **RAUM.WERTanalyse** arbeitet, sind:

RW 1 - nachvollziehbare Funktionszusammenhänge:

*Auswirkung auf **Effizienzsteigerung der Arbeitsflüsse***

RW 2 - Orientierung | Übersichtlichkeit

*Auswirkung auf **Eindruck und Wohlfühlen der KundInnen***

RW 3 - Raumangebot und Raumqualität

*Auswirkung auf **Arbeitsabläufe und Wohlfühlen der MitarbeiterInnen***

RW 4 - Flexibilität | individuelle Entscheidungsmöglichkeiten

*Auswirkung auf **Anpassbarkeit an die individuellen Anforderungen der MitarbeiterInnen***

RW 5 - Wegeführung: Weg-Längen und Weg-Qualitäten

*Auswirkung auf **Arbeitsflüsse und Effektivität, ungeplante Kommunikation***

RW 6 - Nähe und Distanz

*Auswirkung auf **Arbeitseffizienz, Kommunikation und ev. erforderliches Abschotten***

RW 7 - Gefühls Raumklima | Licht – Luft – Farbe – Akustik – Materialien

*Auswirkung auf **Arbeitsklima, Gesundheit und Identifikation der Mitarbeitenden***

RW 8 - Anziehungspunkte und Verbindungselemente | Markante Orte

*Auswirkung auf **„ungeplante“ aber wichtige Kommunikation der Mitarbeitenden untereinander***

RW 9 - Außenwirkung | Selbstbild – Fremdbild

*Auswirkung auf **Öffentlichkeitswirksamkeit und Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Unternehmen***

Das bedeutet, Unternehmen können nach der Durchführung einer benutzungsorientierten **RAUM.WERTanalyse** einen höheren Output, eine Effizienz- und Produktivitätssteigerung, aber auch eine Verbesserung des Arbeitsklimas allgemein, erwarten. Der Wandel, den ein Unternehmen organisatorisch in einem Changeprozess durchmacht, muss sich auch räumlich sichtbar – einerseits als Zeichen dieses Wandels, aber andererseits tiefer gehend, als materielle Manifestation des Prozesses – ausdrücken. Die nutzungsgerechte Situation eines Gebäudes kann auch im Sinn der Gesundheitsförderung und des KonsumentInnen- bzw. ArbeitnehmerInnenschutzes gesehen werden.

WOZU soll ein Unternehmen eine RAUM.WERTanalyse seiner Gebäude | Liegenschaften durchführen?

- zur Optimierung der Raumressourcen
- zur Steigerung des persönlichen Wohlbefindens der NutzerInnen
- zur Intensivierung der Produktivkraft der MitarbeiterInnen
- als Grundlage für weitere Planungen

WANN ist eine RAUM.WERTanalyse sinnvoll?

vor Neuplanung:

- als Grundlage für die Erstellung eines optimalen, benutzungsgerechten Raum- und Funktionsprogramms

während Neuplanung:

- zur Unterstützung der Unternehmensleitung bei der Überprüfung und Bewertung einer Planung

für Bestandsgebäude, zb im Zuge von Change-Management-Prozessen:

- bei Neuübernahme eines Gebäudes
- bei Umstrukturierungsmaßnahmen, wie zb Personalabbau
- bei internen Übersiedlungen von Teilbereichen und Unterabteilungen
- bei räumlicher Expansion und personellem Unternehmenswachstum

WAS wird bei einer RAUM.WERTanalyse überprüft?

Vergleich von Soll (bei Bezug) zu Ist (im derzeitigen Gebrauch) zu Ziel (wohin will sich das Unternehmen entwickeln) anhand der 9 RAUM.WERTE, betreffend:

- Arbeitsabläufe - Produktivität
- Kommunikation (extern und intern): Förderung bzw. Behinderung durch das Gebäude
- Auswirkungen auf die NutzerInnen | MitarbeiterInnen

WIE – in welchen Zusammenhängen – wird eine RAUM.WERTanalyse durchgeführt?

- als eigenständiges Projekt
- in Zusammenhang mit einem Change-Management Prozess
- in Zusammenhang mit der Überprüfung des ökologisch-ökonomischen Umgangs des Unternehmens mit Ressourcen (Materialien, Gebäude, Energie)
- als Baustein einer gesamten CSR (CorporateSocialResponsibility)-Beratung

WOMIT – mit welchen Tools – wird eine RAUM.WERTanalyse erarbeitet?

- Analyse der Pläne im Hinblick auf Zielsetzungen und sinnvolle Unternehmensabläufe
- Weg- und Nutzungsdiagramme im Vergleich von Wunsch und Realität
- MitarbeiterInnenbefragungen und Großgruppenworkshops mit Methoden der holistischen Organisationsentwicklung „genuine contact“ nach Birgitt Williams

ERGEBNIS:

DIAGNOSE + MASSNAHMENPAKET mit konkreten OPTIMIERUNGSVORSCHLÄGEN und KOSTEN-NUTZENanalyse

ABLAUF EINER RAUM.WERTanalyse

- 1 **Vorstellung der Methode** der RAUM.WERTanalyse
anhand von konkreten Beispielen und der Zuordnung der 9 RAUM.WERTE als Beurteilungsparameter
- 2 **Auftragsklärungsgespräch**
mit den zuständigen Personen (Geschäftsleitung, Leitung HR, Leitung Facility Management)
- 3 **Bildung einer Steuerungsgruppe**
mit den dafür ausgewählten VertreterInnen (3 - 6 Personen)
- 4 **Fachliche Analyse** des geplanten Bauvorhabens | des zu bearbeitenden Gebäudes
als Grundlagenerhebung und Vorbereitung auf den partizipativen Prozeß
- 5 **(Groß)Gruppentag 1** (mit 8 bis 500 Beteiligten)
 - 5a **Vorstellung der Methode** der RAUM.WERTanalyse
anhand von konkreten Beispielen und der Zuordnung der 9 RAUM.WERTE
 - 5b **IST-Analyse** des Baubestands, bzw. der geplanten Maßnahmen mit den Methoden der holistischen Organisationsentwicklung – genuine contact – von Birgitt Williams
 - 5c **Auswertung** der Ergebnisse durch die Gruppe mit Unterstützung durch fachliche Inputs
- 6 **(Groß)Gruppentag 2** (mit zwischen 8 und 500 Beteiligten)
zur Erarbeitung und Überprüfung der geplanten Maßnahmen
- 7 **Raum- und Funktionsprogramm**
konkreter Vorschlag, möglicherweise Bewertung von Alternativen, wenn gewünscht mit Kostenanalyse
- 8 **Abstimmung** des Raum- und Funktionsprogramms mit der Steuerungsgruppe
- 9 **Planung als Architektin oder Begleitung eines Wettbewerbs- bzw. (Um)bauverfahrens** als Beraterin der Projektsteuerung