

Pop-up-Büros mit Alpenflair

von Magdalena Knappik, IHK

Der Wirtschaftsstandort Osnabrück entwickelt sich dynamisch. Viele Unternehmen entwachsen ihren Immobilien. Doch Bauland ist knapp, Immobilienangebote sind begrenzt und schnelle Lösungen nicht immer in Sicht. Einer, der kreativ wurde, ist Jens Strebe. Er ist Geschäftsführer der O.K. Immobilien GmbH, die Grundstücke und Gewerbeimmobilien schwerpunktmäßig in Osnabrück entwickelt und vermietet.

— Herr Strebe, in Osnabrück gibt es jetzt ein bayrisches Holzhüttendorf. Was steckt dahinter?

Wir haben unsere 1600 m² große Hallenimmobilie im Osnabrücker Hafen mit 20 Holzhütten in der Größe von je 25 bzw. 36 m² ausgestattet. In jeder Hütte können bis zu vier Büroarbeitsplätze eingerichtet werden. Ergänzt durch einen Kunstrasen und ein Alpenpanorama an den Wänden vermittelt die gewöhnliche Gewerbehalle den Eindruck, als wäre man in einem kleinen bayrischen Bergdorf. Das Hüttendorf ist Büroarbeitsort von rund 60 Mitarbeitern des Unternehmens Salt and Pepper.

— Was hat Sie als Immobilieneigentümer zu dieser Umgestaltung bewegt?

Salt and Pepper mietet aktuell Büroräume von uns in unmittelbarer Nähe und wir bauen aktuell bis Mitte 2019 ein weiteres Bürogebäude für das Unternehmen. Der Entwickler von Technologie- und Softwarelösungen ist jedoch so rasant gewachsen, dass die bestehenden Räume bereits Ende 2018 aus allen Nähten platzten und für die Übergangszeit bis zum Einzug eine Zwischenlösung her musste.



Jede Hütte hat Raum für bis zu vier Mitarbeiter: Wir sprachen mit Jens Strebe über Idee und Umsetzung.

— Solche Pop-up-Lösungen kennt man eher aus dem Einzelhandel. Es sind Nutzungen auf Zeit um zu testen, ob ein Konzept greift oder eine Lage sich eignet. Eine Lagerhalle als Bürofläche zu nutzen, das ist eher exotisch. Wie entstand die Idee dazu?

In Berlin und Bonn gibt es Indoor-Wohnparks, die mit Wohnwagen ausgestattet sind und wo Übernachtungsgäste sich nächteweise einbuchen können. Diesen Ansatz fand ich spannend. Allerdings wäre in unserem Falle die Ausstattung mit Wohnwagen zu kostspielig gewesen. Wir überlegten weiter. Ich komme aus Bad Essen. Dort hat das Ingenieurbüro Quade unter einem rund 650 m² fassenden Überbau aus Glas in finnischen Blockhäusern seine Büros. Das hat mich inspiriert und ermuntert, in diese Richtung zu überlegen.

— Was waren die Herausforderungen bei der Umnutzung der Gewerbehalle?

Eine der Herausforderungen war es, die 20 Gartenhütten kurzfristig einzukaufen. Wie wir gemerkt haben, kann man nicht einfach in den Baumarkt gehen und eine so hohe Stückzahl sofort mitnehmen. Darüber hinaus mussten die Holzhütten an die besonderen Anforderungen als Arbeitsplatz umgestaltet werden. Damit genügend Licht hinein gelangt, wurden große Dachfenster

in die Hütten eingebaut. Weil die Bauten ferner eher niedrig sind, konnte kein Bodenaufbau realisiert werden. Die Glasfaserkabel wurden also von oben verlegt und Telegrafmasten auf die Hütten gesetzt. An vielen Stellen mussten wir kreativ werden und pragmatische Lösungen suchen.

— Lagerhallen sind auf eine Nutzung für Büro Zwecke nicht ausgelegt. Wie gelingen Wohnlichkeit und die nötige Temperatur?

Das ist relativ simpel. Da es zu kostenintensiv wäre, die gesamte Halle zu beheizen, ist der Einbau der 20 Hütten eine optimale Lösung gewesen. Diese Hütten werden einzeln über Elektroheizung beheizt.

— Wie geht es mit dem Hüttendorf weiter, wenn das neue Bürogebäude fertiggestellt ist?

Das ist noch offen und wird sich in nächster Zeit konkretisieren. Voraussichtlich werden die Holzhütten wieder zurückgebaut.

Am 24. April 2019 besichtigt das IHK-Netzwerk Immobilienwirtschaft das Hüttendorf. Weitere Infos und Anmeldungen: IHK, Magdalena Knappik, Tel. 0541 353-235 oder knappik@osnabrueck.ihk.de ■