

Markus Keßler

Projektentwicklung im Objektbereich Bürobauten

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1999 Diplom.de
ISBN: 9783832415570

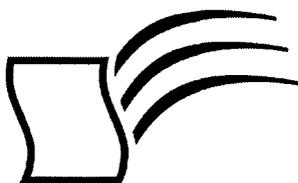
Markus Keßler

Projektentwicklung im Objektbereich Bürobauten

Markus Keßler

Projektentwicklung im Objektbereich Bürobaute

Diplomarbeit
an der Fachhochschule Köln
Januar 1999 Abgabe



Diplomarbeiten Agentur
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke
und Guido Meyer GbR

Hermannstal 119 k
22119 Hamburg

agentur@diplom.de
www.diplom.de

ID 1557

Keßler, Markus: Projektentwicklung im Objektbereich Bürobauten / Markus Keßler -

Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 1999

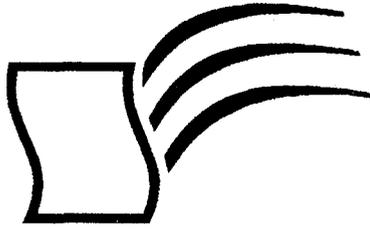
Zugl.: Köln, Fachhochschule, Diplom, 1999

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR
Diplomarbeiten Agentur, <http://www.diplom.de>, Hamburg
Printed in Germany



Diplomarbeiten Agentur

Wissensquellen gewinnbringend nutzen

Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

Wettbewerbsvorteile verschaffen – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

<http://www.diplom.de> bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

Individueller Service – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

Ihr Team der *Diplomarbeiten Agentur*

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey –
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke —
und Guido Meyer GbR —————

Hermannstal 119 k —————
22119 Hamburg —————

Fon: 040 / 655 99 20 —————
Fax: 040 / 655 99 222 —————

agentur@diplom.de —————
www.diplom.de —————

Aufgabenstellung I

I. Einleitung

Ein Investor beabsichtigt eine Investition im Objektbereich Bürobauten mit ergänzenden Nutzungen. Für diese Investition ist bisher kein Grundstück vorhanden. Die Investitionsentscheidung soll auf der Grundlage von nachfolgenden Rahmenbedingungen getroffen werden.

- Marktanalyse
- Standortanalyse
- Entwurfskonzeption
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/Renditenbetrachtung
auf der Grundlage von Kostenermittlung und Bewirtschaftungskonzeption

Weitere Randbedingungen

- Mehrgeschoßiges Bürogebäude
- Flexibles Nutzungskonzept gemäß den Trends der aktuellen Nachfragesituation im Großraum Köln
- Limit der Investition: 40 Mio. DM
- Bei veränderter Nachfrage muß eine andere Nutzung (ohne großen Eingriff in Konstruktion und Gebäudetechnik) möglich sein
- Zielsetzung: Das „intelligente Büro“ (Bürogebäude der Zukunft)

Gewünschte Nutzungskonzepte

- Zellenbüros
- Servicebüros
- Großraumbüros
- Boarding House
- Eventuell City Apartments
- Eventuell Tiefgarage
- Erdgeschoßnutzung abhängig vom gewählten Standort

Aufgabenstellung II

Erstellen einer Marktanalyse

- Erstellen einer Standortanalyse auf der Grundlage der Marktanalyse
- Erarbeiten alternativer Entwurfskonzeptionen
- Darstellung der städtebaulichen Situation des gewählten Standortes
Einordnen des Entwurfkonzeptes
- Grundrisse, Ansichten und Schnitt M 1:200
- Darstellung und Beschreibung von Musterbüros im M 1:20
- Beschreibung der Roh-, Ausbau- und Techniksysteme als Grundlage für die Kostenermittlung
- Flächennachweis nach DIN 277
- Erstellen der Kostenermittlung nach DIN 276

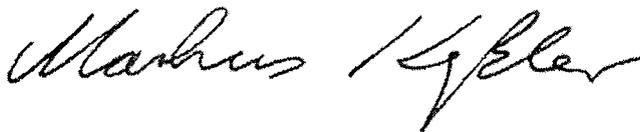
Erarbeiten von Wirtschaftlichkeits- / Renditeberechnung auf der Grundlage prognostizierter Einnahmen als Entscheidungsvorlage für die Investition

- Ertragswertverfahren
- Nutzwertanalyse
- Zusammenfassung und Wertung der relevanten Ergebnisse und Erkenntnisse

Vorwort:

Die Diplomarbeit im Fachbereich Architektur -Studienschwerpunkt Organisation des Bauens bildet eine Zusammenführung von Kenntnissen des Entwurfs und betriebswirtschaftliche Berechnungen in ein gemeinsames Gesamtkonzept. Der Entwurf darf dabei nicht nur dem Diktat der Zahlen unterworfen sein, sondern sollte auch einem ästhetischen Anspruch genügen, der seine Berechtigung besitzt, aber nicht durch Zahlen entstanden und zu beweisen ist. Den Mittelweg zu finden für eine ganzheitliche Lösung sollte das Ziel sein.

Diese Projektentwicklung spielt eine realistische Situation nach, die Zwischenentscheidungen benötigt, um Schritt für Schritt die Immobilie zu entwickeln. Empfehlungen an den Investor von seiten des Projektentwicklers sollen eine Entscheidungshilfe sein, das Konzept abzusichern oder auch zu revidieren.



Köln, im Januar 1999

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1-5

Aufgabenstellung	3
Vorwort	7
Inhaltsverzeichnis	9-10
1. Markt- und Standortanalyse	12-32
1.1 Was soll untersucht werden ?	13
1.2 Definition des Begriffs Büroarbeit	15
1.3 Standort Großraum Köln	16
1.4 Marktsituation der potentiellen Nutzer	21
1.5 Marktsituation des Immobilienmarktes	25
1.6 Empfehlung der Markt- und Standortanalyse	30
2. Vergleichsanalyse von Grundstücken	33-48
2.1 Beurteilung Grundstück 1	35
2.2 Beurteilung Grundstück 2	41
2.3 Empfehlung zum Grundstückskauf	47
3. Entwurfskonzeptionen	49-63
3.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Entwürfe	50
3.2 Entwurfkonzepte	51
3.3 Vergleich der Entwürfe	59
3.4 Wertung der Entwürfe	60
3.5 Empfehlung des Entwurfskonzeptes	61
4. Flächen und sonstige Kennwerte	64-71
4.1 Flächen nach DIN 277	65
4.2 Vergleichszahlen zu ähnlichen Objekten	69
4.3 Vergleich DIN 277 und MF-B	70
5. Grundlagen zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	72-92
5.1 Zukunftsorientierte Konzepte von Bürogebäuden	73
5.2 Energieeffiziente Bürogebäude	75
5.3 Baubeschreibung mittlerer bis hoher Standard	76
5.4 Unterschiede zwischen mittlerem und hohem Standard	82
5.5 Bewirtschaftungskonzept der Gesamtanlage	84
5.6 Alternatives Bewirtschaftungskonzepte	86
5.7 Nutzungseinheiten	88
5.8 Service- und Zusatzleistungen	89
5.9 Beschreibung einer typischen Vermietungseinheit	90

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 6-10

6.	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	93-124
6.1	Vergleichsobjekte zur Kostenschätzung	94
6.2	Kostenschätzung	96
6.3	Bewirtschaftungskosten	101
6.4	Nebenkosten	102
6.5	Erträge der Anlage	104
6.6	Kalkulationsvarianten	105
6.7	Erforderliche Mieten und Renditeerwartungen	107
6.8	Alternativ-Konzept	120
6.9	Vergleich der Konkurrenz	122
7.	Qualitätsanforderungen an ein Büro/Gebäude	125-133
7.1	Moderne Konzepte	126
7.2	Die neuen, flexibleren Büroformen	129
7.3	Interne Organisation	130
7.4	Raumarten und Kommunikation	131
7.5	Musterbüro	132
8.	Umsetzung der Projektidee	134-139
8.1	Entwurfspläne	135
8.2	Modellfotos	136
8.3	Internetseiten	138
9.	Wertung der Projektidee	140-142
10.	Literatur- und Quellennachweis	143-147

1. Markt- und Standortanalyse

12-32

1.1	Was soll untersucht werden ?	13
1.2	Definition des Begriffs Büroarbeit	15
1.3	Standort Großraum Köln	16
1.4	Marktsituation der potentiellen Nutzer	21
1.5	Marktsituation des Immobilienmarktes	25
1.6	Empfehlung der Markt- und Standortanalyse	30