

Inhaltsübersicht

Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis	X
Diagrammverzeichnis.....	X
Abkürzungsverzeichnis	XII
1 Einführung.....	1
1.1 Hintergrund und Problemstellung der Arbeit	1
1.2 Zielsetzung und Aufbau der Arbeit	2
2 Begriffe, Strukturen, Zusammenhänge	5
2.1 Begriffe	5
2.2 Büro- und Standorttypen	34
2.3 Flächenkategorien.....	47
2.4 Büromärkte – Indikatoren, Modell Akteure	57
3 Daten und Methoden.....	79
3.1 Daten zum Büroflächenbestand	79
3.2 Methoden zum Büroflächenbestand.....	94
4 Büroflächenvollerhebung Düsseldorf	115
4.1 Rahmenbedingungen	115
4.2 Methodik der Büroflächenvollerhebung.....	129
4.3 Ergebnisse der Büroflächenvollerhebung	162
5 Diskussion und Vorschläge.....	188
5.1 Erhebungsergebnisse und verfügbare Daten.....	188
5.2 Methodik.....	193
5.3 Weiterentwicklung der Bestandsbeobachtung	199
6 Zusammenfassung und Ausblick	202
Anhang.....	i
Quellenverzeichnis.....	xxxiii

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	IX
Tabellenverzeichnis.....	X
Diagrammverzeichnis.....	X
Abkürzungsverzeichnis	XII
1 Einführung	1
1.1 Hintergrund und Problemstellung der Arbeit.....	1
1.2 Zielsetzung und Aufbau der Arbeit	2
2 Begriffe, Strukturen, Zusammenhänge.....	5
2.1 Begriffe	5
2.1.1 Büroflächenbestand	5
2.1.2 Bürofläche.....	9
2.1.3 Büroarbeit	20
2.1.4 Kontext des Büroflächenbegriffs	30
2.2 Büro- und Standorttypen	34
2.2.1 Bürotypen.....	34
2.2.1.1 Anforderungen aus Sicht von Betrieben und Beschäftigten	34
2.2.1.2 Standard-Büroformen	37
2.2.2 Standorttypen.....	42
2.2.2.1 Standortfaktoren	42
2.2.2.2 Standorttypen.....	44
2.3 Flächenkategorien	47
2.3.1 DIN 277	47
2.3.1.1 Die Flächenkategorien der DIN 277, Teil 1	48
2.3.1.2 Untergliederung der Netto-Grundfläche nach DIN 277, Teil 2	52
2.3.2 MF-B	54
2.3.3 BauNVO.....	56
2.4 Büromärkte – Indikatoren, Modell Akteure	57
2.4.1 Indikatoren zur Beschreibung von Büromärkten.....	57
2.4.1.1 Indikatoren der Büroflächennachfrage.....	58
2.4.1.2 Indikatoren des Büroflächenangebotes	63
2.4.1.3 Marktindikatoren	64
2.4.2 Arbeitsmodell Büromarkt.....	67
2.4.3 Büromarktakeure und Büroflächenbestand	69
2.4.3.1 Marktakteure	70
2.4.3.2 Relevante Aspekte des Büroflächenbestandes	74

3	Daten und Methoden.....	79
3.1	Daten zum Büroflächenbestand	79
3.1.1	Bautätigkeitsstatistik	79
3.1.1.1	Zweck und Gliederung.....	79
3.1.1.2	Inhalte.....	81
3.1.1.3	Klassifikation.....	84
3.1.1.4	Erhebungsverfahren	87
3.1.1.5	Fazit.....	89
3.1.2	Sonstige Daten	91
3.1.2.1	Marktberichte	91
3.1.2.2	Verschiedene Datensammlungen.....	92
3.2	Methoden zum Büroflächenbestand.....	94
3.2.1	Vorüberlegungen	94
3.2.2	Additionsverfahren.....	98
3.2.2.1	Identifizierung von Büroflächen	98
3.2.2.2	Ortsbegehung.....	99
3.2.2.3	Befragungen	101
3.2.2.4	Luftbildauswertung.....	103
3.2.2.5	Kartenvermessung.....	104
3.2.2.6	Bauaktenanalyse	106
3.2.3	Kumulationsverfahren.....	107
3.2.4	Kennziffernmethode.....	108
3.2.5	Fazit.....	112
4	Büroflächenvollerhebung Düsseldorf	115
4.1	Rahmenbedingungen	115
4.1.1	Wirtschaftsstandort Düsseldorf.....	115
4.1.2	Bürostandorte in Düsseldorf	116
4.1.3	Verfügbare Aussagen zum Büroflächenbestand	126
4.2	Methodik der Büroflächenvollerhebung.....	129
4.2.1	Schema der Methodik.....	129
4.2.2	Erhebungsmerkmale.....	131
4.2.3	Qualitätsaspekte	133
4.2.4	Ablauf.....	134
4.2.5	Vorbereitung der Erhebung	135
4.2.6	Aufbereitung der Erhebung.....	144
4.2.6.1	Digitale Erfassung der Erhebungsdaten	145
4.2.6.2	Bemessung der Gebäudegrundflächen.....	152

4.2.6.3	Berechnung der Büroflächen und Nachbereitung der Erhebung	156
4.3	Ergebnisse der Büroflächenvollerhebung	162
4.3.1	Datenbasis	162
4.3.2	Aspekt Größe	164
4.3.2.1	Gesamtvolumen	164
4.3.2.2	Größenstruktur	165
4.3.3	Aspekt Nutzungsmix	173
4.3.4	Aspekt Räumliche Verteilung	178
4.3.5	Sonstige Aspekte	186
4.3.5.1	Aspekt Gebäudezustand	186
4.3.5.2	Büroflächen in Ladenlokalen	187
5	Diskussion und Vorschläge	188
5.1	Erhebungsergebnisse und verfügbare Daten	188
5.1.1	Aussagen aus Marktberichten	188
5.1.2	Bautätigkeitsstatistik	189
5.1.3	Fazit	192
5.2	Methodik	193
5.2.1	Effektivität – in welcher Reihenfolge erheben?	193
5.2.2	Effizienz – wie erheben?	195
5.3	Weiterentwicklung der Bestandsbeobachtung	199
5.3.1	Baufertigstellungsstatistik	200
5.3.2	Informationsnetzwerk	200
6	Zusammenfassung und Ausblick	202
	Anhang	i
	Quellenverzeichnis	xxxiii

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Definitionskriterien nach Dobberstein	11
Abbildung 2: Begriffssystem Büro	30
Abbildung 3 : Arbeitsmodell Büromarkt.....	68
Abbildung 4: Struktur „Systematik der Bauwerke“	85
Abbildung 5: Methodik-Dilemma	95
Abbildung 6: Bürostandorte in Düsseldorf.....	117
Abbildung 7: Bürostandort City mit Hervorhebung des Bankenviertels	119
Abbildung 8: Bürostandorte der nördlichen Innenstadt.....	120
Abbildung 9: Bürostandort Am Seestern.....	121
Abbildung 10: Bürostandorte der östlichen Innenstadt	122
Abbildung 11: Bürostandort MedienHafen	123
Abbildung 12: Bürostandorte am Flughafen.....	125
Abbildung 13: Methodik und Arbeitsschritte.....	134
Abbildung 14: Arbeitsschritte zur Vorbereitung der Erhebung	136
Abbildung 15: Beispiel für die Identifizierung von (Nicht-) Büronutzern	137
Abbildung 16: Ausschnitt aus einer Stadtteilstraßentabelle	138
Abbildung 17: Erhebungsbogen für die Büroflächenvollerhebung	140
Abbildung 18: Arbeitsschritte zur digitalen Erhebung der Erhebungsdaten.....	145
Abbildung 19: Erfassungsmaske der Datenbank ACCESS zur Büroflächenvollerhebung Düsseldorf.....	146
Abbildung 20: Komplexes Bürogebäude (WestLB, Friedrichstadt).....	151
Abbildung 21: Arbeitsschritte zur Bemessung der Gebäudegrundflächen.....	152
Abbildung 22: Beispiel für farblich markierte Polygone.....	155
Abbildung 23: Arbeitsschritte zur Berechnung der Büroflächen und Nachbereitung der Erhebung	157
Abbildung 24: Katasterdarstellung des Gebäudes Am Seestern 3	158
Abbildung 25: Erfassungsmaske der Datenbank ACCESS zur Büroflächenvollerhebung Düsseldorf (mit Area 2004 und Area geschätzt)	161
Abbildung 26: Verteilung der Büroflächen im Stadtgebiet.....	178
Abbildung 27: Stadtbezirke und Stadtteile in Düsseldorf	ii
Abbildung 28: Formular Baugenehmigung.....	iv
Abbildung 29: Formular Bauabgang	v
Abbildung 30: Schlüssel NRW Nichtwohngebäude	vi

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzungsarten und Gliederung der Netto-Grundfläche	52
Tabelle 2: Raum- und Nutzungsarten der Hauptnutzfläche 2	53
Tabelle 3: Büroaufertigstellung in Büroauschwerpunkten 1970 bis 2003	127
Tabelle 4: Büroflächenbestand von Düsseldorf laut Marktberichten	128
Tabelle 5: Methodengerüst für die Erhebung	131
Tabelle 6: Auszug aus der Liste der Objektschlüssel.....	153
Tabelle 7: Schätzwerte für Gebäudegrundflächen	162
Tabelle 8: Ausschöpfungsquoten ausgewählter Merkmale	164
Tabelle 9: Gegenüberstellung der Aussagen zur Größe des Büroflächenbestands Düsseldorf	188
Tabelle 10: Gegenüberstellung der Aussagen zur Größe der Bürostandorte Düsseldorfs	189
Tabelle 11: Gegenüberstellung der Aussagen zur Größe des Bürostandorts Am Seestern	191
Tabelle 12: Größenstruktur nach Gebäudegrößenklassen	x
Tabelle 13: Ausgewählte Quantile der Größenverteilung.....	x
Tabelle 14: Größenstruktur nach Büroetagenzahl	x
Tabelle 15: Ausgewählte Konzentrations- und Verteilungsdaten	xi
Tabelle 16: Netto-Flächeninanspruchnahme der Gebäude mit Büroflächen	xi
Tabelle 17: Mittlere Gebäudegröße und Gebäudegrundfläche nach Merkmalen	xiv
Tabelle 18: Kontingenztabelle Gebäudegröße - Büroetagenzahl	xviii
Tabelle 19: Größenstruktur der Büroeinheiten als Größenverteilung der Büroetagen.....	xviii
Tabelle 20: Gebäude und Büroflächen nach Stadtteilen.....	xix
Tabelle 21: Vergleichsdaten zu Bürostandorten	xx
Tabelle 22: Nutzungsmix-Verteilung	xxi
Tabelle 23: Nutzungsmix – Beteiligung einzelner Nutzungen	xxi
Tabelle 24: Kontingenztabelle Nutzungsmix – Gebäudegröße	xxii
Tabelle 25: Kontingenztabelle Zentrale Lage - Gebäudegröße	xxii
Tabelle 26: Kontingenztabelle Zentrale Lage - Nutzungsmix.....	xxii
Tabelle 27: Kontingenztabelle Bürostandort – Gebäudegröße	xxiii
Tabelle 28: Kontingenztabelle Bürostandort – Nutzungsmix.....	xxiii
Tabelle 29: Objektschlüsselkatalog und Auswahl relevanter Schlüssel.....	xxiii

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Basis der Flächendaten in der Datenbank	163
Diagramm 2: Gebäudegrößen	165
Diagramm 3: Gebäudegrößen – Quantile der Verteilung.....	166
Diagramm 4: Verteilung des Büroflächenbestandes auf Gebäudegrößen.....	167
Diagramm 5: Büroetagenzahlen	168
Diagramm 6: Größenstruktur der Büroeinheiten.....	170
Diagramm 7: Konzentration und Verteilung des Bestandes	171
Diagramm 8: Flächeninanspruchnahme und Büroflächenvolumen	172
Diagramm 9: Verteilung der Nutzungskombinationen.....	174
Diagramm 10: Nutzungsmix und Gebäudegröße – Gemeinsame Häufigkeiten	177
Diagramm 11: Verteilung des Büroflächenbestandes auf die Stadtbezirke	179
Diagramm 12: Zentrale Lage und Gebäudegröße – Gemeinsame Häufigkeiten.....	180
Diagramm 13: Zentrale Lage und Nutzungsmix – Gemeinsame Häufigkeiten	181
Diagramm 14: Relative Bedeutung der Bürostandorte	183
Diagramm 15: Bürostandort und Gebäudegröße – Gemeinsame Häufigkeiten	184
Diagramm 16: Bürostandort und Nutzungsmix – Gemeinsame Häufigkeiten.....	185
Diagramm 17: Gebäudezustand	186