

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Inhaltsverzeichnis	8
1.0 Aufgabenstellung	14
1.1 Einleitung	14
1.2 Aufgabenstellung	15
1.3 Zielsetzung	16
1.4 Abgrenzung	16
1.5 Aufbau der Projektentwicklung	18
2.0 Markt- und Leerstandsanalyse	22
2.1 Einleitung	22
2.2 Struktur der Markt- und Leerstandsanalyse	23
2.3 Marktanalyse	25
2.3.1 Analyse der Nachfragesituation	25
2.3.1.1 Begriffsbestimmungen	25
2.3.1.2 Bürolagen in Köln	26
2.3.1.3 Stadtentwicklungsvorhaben der Stadt Köln	28
2.3.1.4 Flächennachfrage in Köln	38
2.3.1.5 Büromieten in Köln	40
2.3.1.6 Verkauf von Büroflächen in Köln	44
2.3.1.7 Zusammenfassung der Nachfragesituation	44
2.4 Leerstandsanalyse	45
2.4.1 Vorgehensweise	45
2.4.2 Kernaussagen der Bulwien-Gesa-Studie	47
2.4.3 Exemplarische Bestandserhebung des Büroleerstandes	51

2.5 Modellleerstandsobjekt	73
3.0 Entwicklung von Nutzungskonzepten	78
3.1 Vorgehensweise	78
3.2 Redevelopment von Büroimmobilien	80
3.3 Umnutzung von Büroimmobilien	83
3.4 Marktanalyse II	86
3.4.1 Soziologisches und demographisches Umfeld in Köln	86
3.4.2 Wirtschaftliches und politisches Umfeld in Köln	92
3.4.3 Einzelhandel	94
3.4.4 Hotelmarkt	100
3.4.5 Wohnungsmarkt	104
3.4.6 Fazit der Marktanalyse II	114
3.4.7 Auswahlkriterien bezogen auf eine Umnutzung	115
3.5 Umnutzungsobjekte	119
3.5.1 Konrad Adenauer Ufer	120
3.5.2 Max - Wallraf - Straße	122
3.5.3 Belvedere Straße	124
3.5.4 Hohenzollernring	126
3.6 Objektbeschreibung	128
3.6.1 Gebäudestruktur	128
3.6.2 Gebäudekonstruktion	129
3.6.3 Objektzustand	129
3.6.4 Einflussfaktoren auf den Entwurf und eine Projektentwicklung	131
3.7 Machbarkeitsstudie	134
3.7.1 Ertragswertbetrachtung	134
3.7.2 Sachwertbetrachtung	138
3.7.3 Ableitung des Verkehrswertes	140
3.7.4 Backdoor Approach	141
3.7.5 Untersuchung unterschiedlicher Nutzungskonzepte	147
4.0 Standortanalyse	152
4.1 Einleitung	152
4.2 Makrostandort Köln	152
4.2.1 Verkehrsinfrastruktur	155
4.2.2 Bildungsinfrastruktur	159
4.2.3 Grün- und Freiflächenangebot	163
4.2.4 Kulturelles Angebot	165
4.2.5 Hochwasser	167
4.2.6 Kriminalität	170
4.2.7 Fazit der Makrostandortanalyse	173
4.3 Mikrostandort Friesenplatz	174
4.3.1 Einleitung	176
4.3.2 Bevölkerungsstruktur	180
4.3.3 Verkehrsinfrastruktur	182

4.3.4	Bildungsinfrastruktur	183
4.3.5	Grün- und Freiflächenangebot	184
4.3.6	Kulturelles Angebot	185
4.3.7	Religiöse Einrichtungen	187
4.3.8	Einzelversorgung	188
4.3.9	Hochwasser	192
4.3.10	Karneval	192
4.3.11	Image	194
4.3.12	Fazit der Mikrostandortanalyse	196
4.4	Formulierung der Projektidee	197
5.0	Konkurrenzbetrachtung	200
5.1	Einleitung	200
5.2	Corneliusstraße in Frankfurt am Main	201
5.3	Bogenallee in Hamburg	206
5.4	Büroumnutzung in Zürich	208
5.5	Falkenried in Hamburg	210
5.6	Loft Louise in Brüssel	212
5.7	Weitere Umnutzungen	214
5.8	Fazit der Konkurrenzbetrachtung	216
6.0	Projektstudie	220
6.1	Bestandsaufnahme	220
6.1.1	Genius Loci	220
6.1.2	Annäherung	222
6.1.3	Platzsituation	222
6.1.4	Hauptverkehrsachsen	224
6.1.5	Begrünung	224
6.1.6	Gegenüberliegende Bebauung	226
6.1.7	Schnittstelle Innen/Außen	226
6.2	Stärken- Schwächenanalyse	228
6.2.1	Stärken	228
6.2.2	Schwächen	229
6.3	Entwurfsziele	230
6.4	Konzeption	231
6.4.1	Ring Lofts	234
6.4.2	Entwurf	235
6.4.3	Lofttypen	244
6.5	Baubeschreibung	244
7.0	Flächennachweise	264
7.1	Flächenberechnung nach DIN 277	265
7.2	Vermarktungsfähige Fläche	268
7.3	Stellplatznachweis	271

7.4 Nachweis der Abstellraumflächen	272
8.0 Beschreibung der notwendigen baulichen Maßnahmen	276
8.1 Einleitung	276
8.2 Kostenberechnung I - Abbruchkosten	278
9.0 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	288
9.1 Kostenberechnung II nach DIN 276	288
9.2 Projektentwicklungsrechnung	294
9.3 Ertragswertbetrachtung	299
9.4 Marktbetrachtung des Mikrostandortes	302
9.5 Preisbestimmung	303
9.6 Verkaufspreise Lofts	305
9.7 Residualverfahren	305
9.8 Darstellung von Alternativen	306
9.9 Zusammenfassung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	308
10. Zusammenfassung	312
Index	316
Literaturverzeichnis	318
Abbildungsnachweis und Nachweis der Gruppenarbeit	319
Anhang	320
Verfassernachweis	341