



Nutzwert-Ranking zur Bewertung der Flächenwirtschaftlichkeit von Büroimmobilien

Die Wahl einer Büroimmobilie ist nicht nur von Lage, Infrastruktur und Ausstattung des Objektes abhängig. Bürogebäude müssen in der heutigen dienstleistungsorientierten, industrialisierten und globalisierten Arbeitswelt in jeder Hinsicht nachhaltig, unter Einbeziehung der Nutzer entworfen bzw. konzipiert werden. Die Planung zukunftsfähiger Büroimmobilien muss daher ökologischen, ökonomischen und flexiblen Nutzeransprüchen genügen sowie ein Mindestmaß an Arbeitsplatzqualität gewährleisten.

Mit der Bestimmung des 'Nutzwertes' und dessen Darstellung im sogenannten 'Nutzwert-Ranking' lässt sich die Flächenwirtschaftlichkeit von Büroimmobilien aus Sicht der Projektentwickler, Investoren und Nutzer objektiv bewerten und optimieren sowie die Funktionalität und Qualität des Arbeitsplatzes sicherstellen. Bereits in der Konzeptionsphase von Büroprojekten kann, unter Beachtung bestimmter architektonischer Grundsätze für den Entwurf (Grundrissform / Gebäudetiefe, Erschließung und Raster bzw. Achsmaß des Gebäudes), die Flächenwirtschaftlichkeit und der Nutzwert nachhaltig gesteigert werden. Ein flächenwirtschaftlicher Gebäudeentwurf trägt dazu bei, die Investitionskosten, den Energieverbrauch und letztendlich die damit verbundenen laufenden Betriebskosten zu senken. Im Nutzwert-Ranking wird aufgezeigt, dass der langfristige wirtschaftliche Erfolg für den künftigen Mieter bzw. Nutzer sichergestellt wird. Deshalb bildet die Bewertung und Optimierung des Nutzwertes, gepaart mit einer flexiblen Gebäudekonzeption, die Basis für eine nachhaltige und zukunftsfähige Büroimmobilie.

Der erste Abschnitt der Bachelorarbeit befasst sich mit theoretischen Grundlagen und Definitionen zu den Themen 'Büroimmobilien' und 'Flächenwirtschaftlichkeit'. Einleitend wird auf die Entwicklung der Büroimmobilien eingegangen, verschiedene Büroformen vorgestellt und verglichen sowie ein Ausblick über die Zukunft der Büroimmobilien gegeben. Anschließend wird der Zusammenhang zwischen der Flächenwirtschaftlichkeit und Büroimmobilien hergestellt. Anfangs werden die DIN 277 'Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau' und die gif-Richtlinie 'MF-G zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum' vorgestellt. Aus den definierten Flächen der Norm und der Richtlinie werden Verhältniswerte gebildet, die eine erste Aussage über die Flächenwirtschaftlichkeit zulassen.

Im zweiten Abschnitt wird die Berechnung des Nutzwertes und das Nutzwert-Ranking vorgestellt. Dabei wird auf die Nützlichkeit und das Anwendungsgebiet dieser Methode eingegangen. Am Beispiel des Verwaltungsgebäudes der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns (KVB) in München wird aufgezeigt, wie sich durch Optimierungsmaßnahmen des Architektur-Entwurfs der Nutzwert der Büroimmobilie nachhaltig steigern lässt.

Der dritte Abschnitt befasst sich mit der Anwendung des Nutzwert-Rankings an einem konkreten Projektbeispiel. Zunächst wird der Architekturwettbewerb 'Neubau Habsburger Ring' in Köln erläutert. Danach wird für jeden Wettbewerbsentwurf der Nutzwert ermittelt und im Nutzwert-Ranking dargestellt sowie die daraus resultierenden Ergebnisse bewertet.

Abschließend kann festhalten werden, dass sich mit der Bewertung des Nutzwertes von Büroimmobilien eine Optimierung von Nutzer- und Investoreninteressen erreichen lässt, d. h. die Minimierung des BGF-Aufwandes und der Baukosten bei gleichzeitiger Maximierung der Belegkapazitäten und damit des Kundennutzens.

Kontakt: sebastian.goeb@onlinehome.de