



## Diplomthema Nr. 1773

## Einfluss von Standortfaktoren auf die Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden

**Bearbeitungszeitraum** 10/2019 bis 02/2020

**Betreuerin** Frau Anne Harzdorf  
TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen

### Zielstellung

- Theoretische Grundlagenermittlung (Herleitung und Definition Standortfaktor und Umnutzung, Klassifizierung von Standortfaktoren)
- Standortfaktoren ausgewählter innerstädtischer Nutzungsarten ermitteln und in nutzungsspezifischen Übersichten darstellen
- Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Standortfaktoren der Nutzungsarten ausarbeiten
- Ermittlung geeigneter Umnutzungssubkategorien sowie Festlegung eines Rahmens für einen Modellversuch
- Ausarbeitung von Umnutzungsszenarien
- Ableiten von Handlungsempfehlungen aus den Ergebnissen des Modellversuches

### Vorgehensweise

Um die aktuellen Standortfaktoren ausgewählter innerstädtischer Nutzungsarten auszu- arbeiten, erfolgte in einem ersten Schritt die Wahl einer Klassifizierung von Standortfaktoren sowie die Ermittlung der Parameter von Standortfaktoren und deren Einflussgrößen.

Nach Sichtung von Fachliteratur als auch Marktstudien/-berichten verschiedener Nutzungen erfolgte die Ausarbeitung derzeit relevanter Standortfaktoren je Nutzungsart. In Folge dessen kristallisierten sich die Festlegung eines Anwendungsbereiches und das Einführen von Abgrenzungen, Nutzungssubkategorien als auch Lagen für die folgenden Umnutzungsszenarien als sinnvoll heraus.

Somit ergab sich ein Modellversuch in Abhängigkeit der Lage sowie qualitativen Präferenzen der Nutzungssubkategorien, in dem Umnutzungsszenarien praktikabel darstellbar waren. Daraus ergab sich die Möglichkeit, Handlungsempfehlungen auszusprechen.

### Ergebnisse

Im Kontext der Umnutzung leitet sich der Standortfaktor neben der Betrachtungsperspektive von einer räumlichen als auch zeitlichen Komponente ab. Über lange Zeit wirkende Einflüsse (sogenannte Megatrends) führen zu strukturellen Veränderung in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft, die sich dann direkt oder indirekt auch auf Immobilien auswirken. Damit ist das Identifizieren von Standortfaktoren in Folge einer Standortanalyse neben den räumlichen Gegebenheiten immer eine Zeitpunktbetrachtung.

Die Ermittlung der wichtigsten Standortfaktoren ausgewählter innerstädtischer Nutzungsarten förderte zu Tage, dass bezüglich der Makroebene vor allem im Bereich der Markt- und Wirtschaftsstruktur als auch der soziodemographischen Struktur viele Übereinstimmungen untereinander bestehen. Auffällig ist dabei auch, dass Einzelhandel und Hotellerie eigenständige Merkmale aufweisen, die eine gesonderte Beachtung erfahren. Insgesamt spiegeln die auf der Makroebene erarbeiteten Standortfaktoren überwiegend die Investorensichtweise, die der Mikroebene die Nutzerbedürfnisse wider. In letzterer treten auch deutlicher die nutzungsspezifischen Unterschiede in Form der Standortfaktoren zu Tage. Insgesamt bilden diese Ergebnisse eine Basis für die Erarbeitung eines Umnutzungsszenarios, die durch wesentliche Elemente einer Immobilienmarktanalyse (Notwendigkeit der Nutzer- und Lagendifferenzierung) erweitert werden müssen.

Durch die Festlegung von Nutzungssubkategorien, Definition von Lagen/ Geschosszuordnungen und Abgrenzungen sowie Ausschlüssen konnte unter Berücksichtigung qualitativer Standortfaktoren ein geeigneter Rahmen für Umnutzungsszenarien erarbeitet werden. Ich stelle in meiner Arbeit basierend auf den theoretischen Überlegungen zum Standortfaktor dar, dass in jeder Lage geeignete Transformationen gegeben sind, wobei die Möglichkeiten zur Umnutzung stark abhängig von Lageeigenschaften sowie Zielgruppen sind.

