Masterarbeit

Untersuchung von Entwicklungsvarianten eines Wohngebäudes in Beyoglu / Istanbul

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akedemischen Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung

Univ. Prof. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Wiegand

E260/P
Fachbereich Projektentwicklung und -management

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Kerem Karatoprak

0626047

Schulz-Strassnitzkygasse 6/11 1090 Wien

Wien, am

Vorwort

Das Wohngebäude in Beyoglu/ Istanbul mit dem sich die Diplomarbeit befasst, ist eines der wenigen erhaltenen Gebäude Istanbuls, das die frühe moderne Architektur der Türkei repräsentiert. Das Gebäude welches aus architektonischer Sicht als Gesamtes zu betrachten ist, besteht eigentlich aus zwei verschiedenen Gebäuden, welche unmittelbar hintereinander errichtet wurden. Der Architekt des zweiten Gebäudes, Seyfi Arkan, wird als „der Architekt Atatürk´s" angesehen. Das Gebäude liegt dem Denkmalamt nach unter Schutz 2.Grades, was bedeutet, dass die Fassade nicht veränderbar ist, jedoch sind interne Änderungen der Räume möglich.

Seit dem 1. Gebäudeteil haben sich nach 80 Jahren die Inhaber der sowie auch die Nutzungen geändert. Aufgrund des Kaufes des ersten Gebäudes durch meine Familie (frühere Galip Bey Apartmani, heutiger Akar Palas) in den frühen 1940´er Jahren, besteht für mich ein sehr persöhnlicher Bezug zu diesem Gebäude. Somit bestand die Herausforderung dieser Diplomarbeit in einer aus architektonischer und projektentwicklungstechnischer Sicht in Einklang liegende Arbeit zu erstellen.

Die Transformation des Gebäudes, die aufgrund der unzureichenden Kontrolle durch das örtlichen Denkmalamt sowie der Eigensinnigkeit der Inhaber/Mieter passierte, ist aus architektonischer Sicht ein großer Fehler, welcher in Zukunft unter Absprache mit dem Denkmalamt zu beseitigen ist. Projektentwicklungstechnische Ansätze sollten auf Grund des besonderen Hintergrundes auf den Bestand basieren. Ziel ist es, hier durch eine bewusste Rückbauweise aus denkmalpflegerischer Sicht, einen Mehrwert der Immobilie zu schaffen.

Die Diplomarbeit befasst sich mit einer umfangreichen Gebäudeanalyse beider Gevbäude, da vorher keine wissenschaftlichen Pläne auf türkischen Universitäten oder diversen Instuten vorher verfasst wurden. Die einzigen Planungsunterlagen sind jene aus den 1931 und 1935 stammenden Architekturzeitschriften, welche derzeit nicht mehr publiziert werden.

Im Anschluss wurden zwei Entwicklungsvarianten für das Gebäude (frühere Galip Bey Apartmani, heutiger Akar Palas) entwickelt. Für die weitere Vorgehensweise in Zukunft soll die Diplomarbeit eine Grundlage für den Vergleich zweier Entwicklungsvarianten sein.

Kerem Karatoprak, Wien Mai 2012

Inhaltsverzeichniss

1. Standortanalyse
- 1.1 Standort S.2
- 1.2 Lageplan S.5
- 1.3 Gebäudehöhen S.6
- 1.4 Nachbarschaft S.7
- 1.5 3d Inszinierung Umgebung S.8

2. Gebäudeanalyse-Galip Bey Apartmani
- 2.1 Umfeld und Stadtentwicklung S.12
- 2.2 Galip Bey Apartmani S.13

3. Seyfi Arkan S.20

4. Gebäudeanalyse- Üçler Apartmani
- 4.1 Üçler Apartmani S.21
- 4.2 Darstellungen und Grundrisse S.24

5. Aktueller Stand
- 5.1 Fotos S.29
- 5.2 Istzustand S.32

6. Entwurfsvariante 1-Rückbau
- 6.1 Entwurfsgedanke S.33
- 6.2 Grundrisse und Visualisierungen S.34
- 6.2 Ansichten und Querschnitt S.52

7. Entwurfsvariante 2-Abriss ß Nebau
- 7.1 Entwurfsgedanke S.58
- 7.2 Grundrisse und Visualisierungen S.59
- 7.3 Querschnitt S.78

8. Visualisierungen S.79

9. Developerrechnung
- 8.1 Entwurfsvariante 1 S.85
- 8.2 Entwurfsvariante 2 S.87

10. Schlussfolgerung S.89

11. Literatur- und Abbildungsverzeichniss S.90

1. Standortanalyse

Standort

Abb. 1

Abb. 2

Abb. 3

Das Bestandsobjekt befindet sich auf der europäischen Seite Istanbuls/Türkei. Bei einer momentanen Einwohnerzahl von 13 Millionen ist es die größte Stadt der Türkei und die 4. größte Stadt der Welt.

Istanbul ist eine stets wachsende Stadt seit 1960. Das damals unkontrollierte Wachstum mit fehlender Infrastruktur führte zu Gated Communities für eine gewisse Schicht. Die Gated Communities mit vielen sozialen Einrichtungen funktionieren in sich, sind aber vom eigentlichen Stadtleben abgetrennt. Somit besteht momentan der Andrang in Stadtzentren auf "europäischen Standard" zu leben.

Dies führt zu einer Großsanierung vieler Gebäuden, besonders im Stadtzentrum Beyoglu, welches als Kulturzentrum anzusehen ist.

Abb.4

Abb. 5

Atatürk Kultur Zentrum (1) Taksim Metro (2) Taksim Stadtpark (3) Deutsche Konsulat (4) Japansiches Konsulat (5) TU Istanbul (Gümüssuyu Kampus) (6)
The Marmara Hotel (7) Istiklal Strasse (8) Besiktas Inönü Stadion (9) AKAR PALAS / ÜCLER APARTMANI

Lageplan 1.2000

Das Bestandsobjekt befindet sich zwischen dem Deutschen und Japansichen Konsulat.

Zum Taksim Platz sind es per Fussweg 5 Minuten Laufzeit.

Die Inönü Strasse auf der sich das Objekt befindet, ist einer der wichtigsten Strassen welche nach Taksim und Besiktas führt.

Von Kabatas aus, welches vom Taksim Platz durch eine neugebaute U-Bahn leicht zu erreichen ist, erreicht man die asiatische Seite der Stadt.

Von der zukünftigen unterirdischen verlegung des Individualverkehrs, wie zum Beispiel am Taksim Platz, bleibt die Inönustrasse jedoch unberührt.

Gebäudehöhen 1.2000

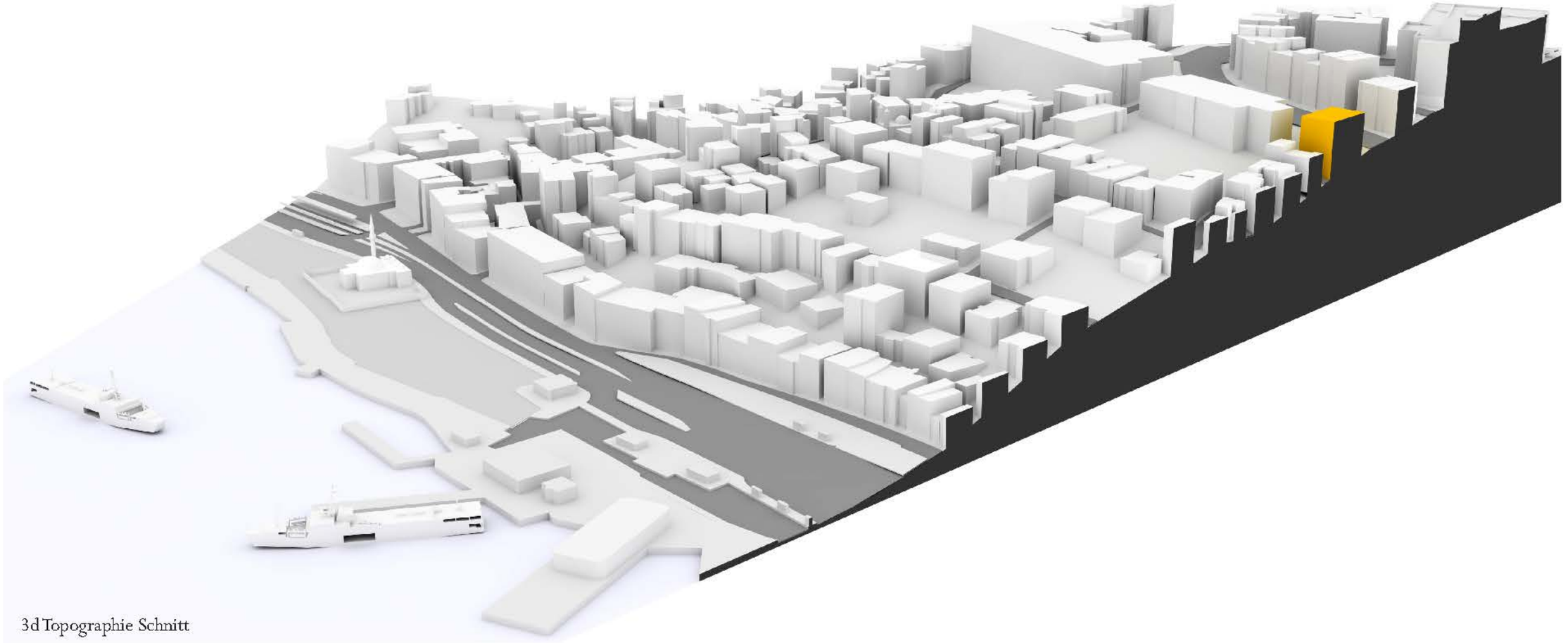
Im Umkreis des Bestandsobjektes befinden sich Wohn-und Büro Gebäude von durchschnittlich 6-8 Geschossen. Das nebenan liegende Deutsche Konsulat ist von seiner Höhe her nicht zu überschreiten. Aufgrund der Hangsituation besitzen die Gebäude durchschnittlich bis zu 2 Geschosse auf der straßenabgewandten seite.

Nachbarschaft 1.2000

Beyoglu war schon immer Zentrum von Konsulaten und internationaler Einrichtungen.
Diese sind auch in der unmittelbar anliegenden Umgebung zu finden. Aufgrund kultureller und sozialer Aspekten entstehen immer mehr und mehr Hotels auf der Inönu Strasse.
Aktuell befinden sich zwei weitere in Bau, unter anderem ein großes Hotel, westlich vom deutschen Konsulat nach 20 Jahren Baustopp.

3d Inszenierung Umgebung

3d Inszenierung Umgebung



3d Topographie Schnitt

2. Gebäudeanalyse- Galip Bey Apt.

2.1 Umfeld und Stadtentwicklung

In anbetracht der Stadtentwicklung, hat die Inönü Strasse seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts einen sehr wichtigen Stellungswert.
Nach dem der alte Friedhof 1925 zur Bebauung freigegeben wurde, entstanden hochwertige Wohnhäuser, die sich entlang der damaligen Boulevard Ayazpacha erstreckten. Zwischen 1920-1940 entstanden entlang der Strasse Wohnhäuser im des Stil Art Deco.
Wie auf dem Stadtplan von J.Pervitich ersichtlich, ist im Jahre 1926 die Parselle (935) noch Grünfläche. Die zukünftigen Nachbarn, das deutsche Konsulat (Ambassade Allemagne) sowie das japanische Konsulat (Ambassade du Japon) sind bereits vorhanden.
Aufgrund der zentralen Lage, der hochwertigen Wohnhäuser und den Konsulaten in der unmittelbaren Umgebung, ist die Inönü Strasse einer der prachtvollsten Strassen Istanbuls.

Abb.6-J.Pervitich-Stadtplan 1926

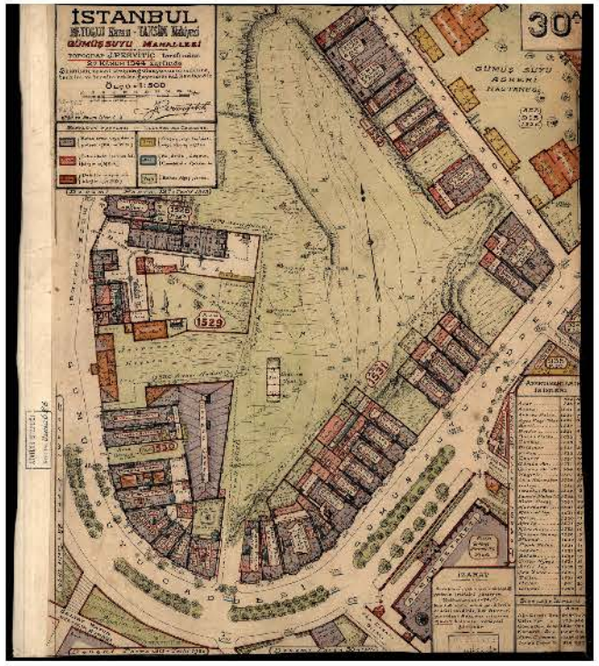


Abb.7-J.Pervitich-Stadtplan 1944

Abb. 8

Abb. 9

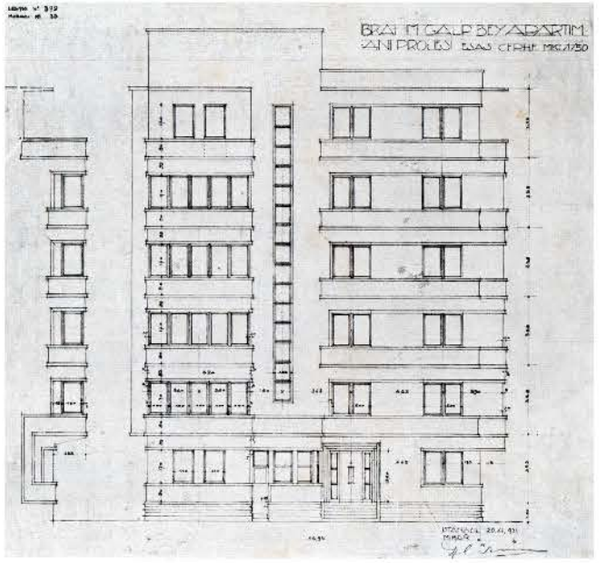


Abb. 10

2.2 Galip Bey Apartmani (1931)

Das Erste und eigentliche Gebäude wurde vom Architekten Hüseyin geplant und entstand im Jahre 1931. Leider sind über den Architekten keine weiteren Informationen bekannt obwohl das Gebäude von der Bauweise und Architektur her für den späteren Anbau prägend und von der Architektonischen Qualität her keinesweges niedriger einzuschätzen ist.

Aus der damaligen Architekturzeitschrift: Mimar 1931, Sayi 5:

"Das bis zum kleinsten Detail durch den intellektuellen Einsatz des Bauherren und der baukünstlerischen Hingabe des Architekten fertiggestellte Haus, "Galip Bey Apartmani" differenziert sich in Istanbul von denen Bauten, die das Ergebnis reiner Spekulation und Geschmacklosigkeit sind.

Der Hingabe und Opferbereitschaft des Ingenieurs Ibrahim Galip, ist zu verdanken, dass ein solcher Bau mit einem besonderen Charakter, hoher architektonischer Qualität und Komfort entstanden ist.

Die Parzelle befindet sich auf einer steilen Topographie, die sich von Ayaspasa zu Kabatas erstreckt. In einem festen, stabilen Terrain wurde das Haus auf einzelnen Fundamenten gebaut. Wegen der steilen Hangsituation wurde noch auf der Bergseite einen Stützmauer realisiert. Das Haus besteht aus armierten Stahlbeton-Skelett. Die Berechnungen wurden vom Ingenieur Yakup und die planerischen Leistungen wurden vom Architekt Hüseyin übernommen.

Für die vertikale Schalldämmung wurden zwischen den Betonunterzügen hohle Blöcke platziert. Zwischen den Backsteinschichten der Aussenfassade wurden aussserdem 10 cm breite Hohlräume konzipiert. Die Aussenfassade besteht also aus einem doppelschichtigen Backsteinmauerwerk, welches pro 0,5 m ein Verbindungselement aufweist. Nur an den

Baustellenfotos Galip Bey Apartmani (1931)

Abb. 11

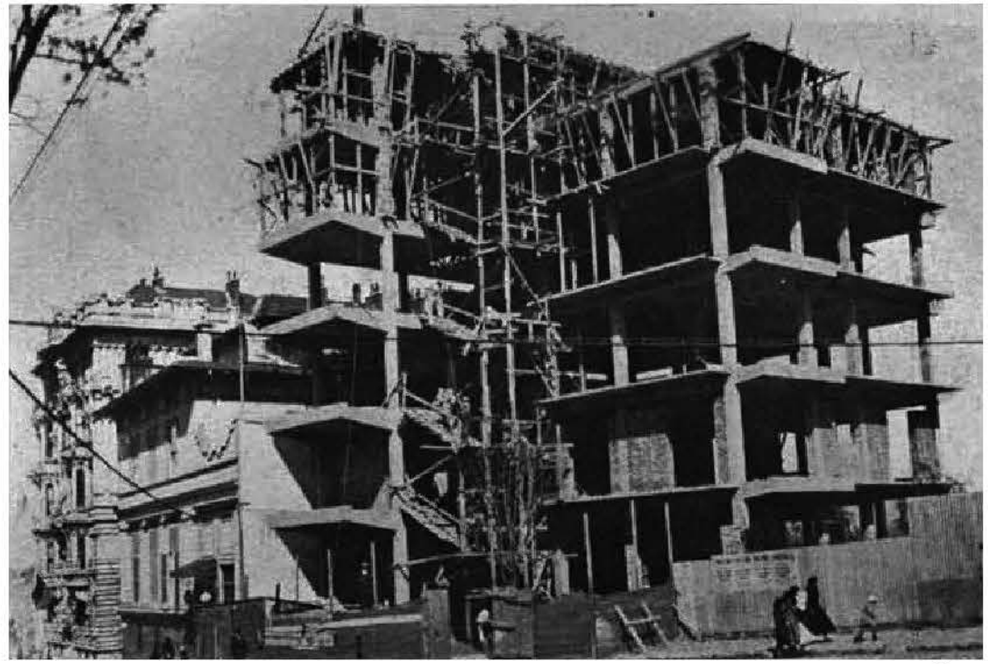
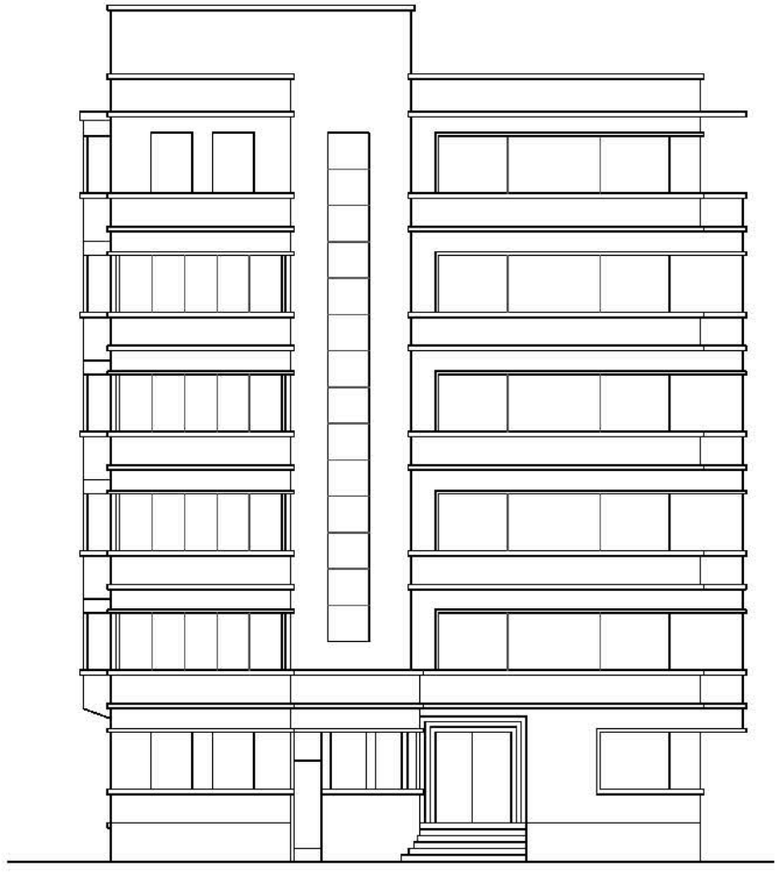


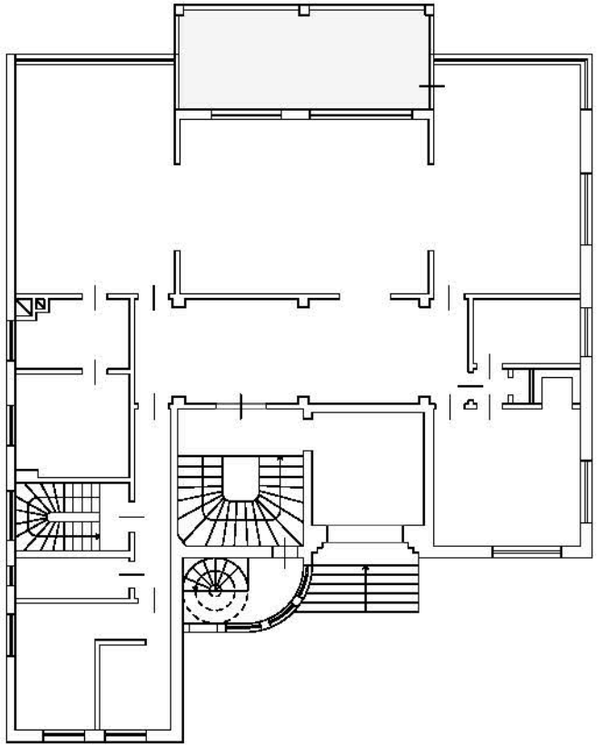
Abb. 12

Abb. 13

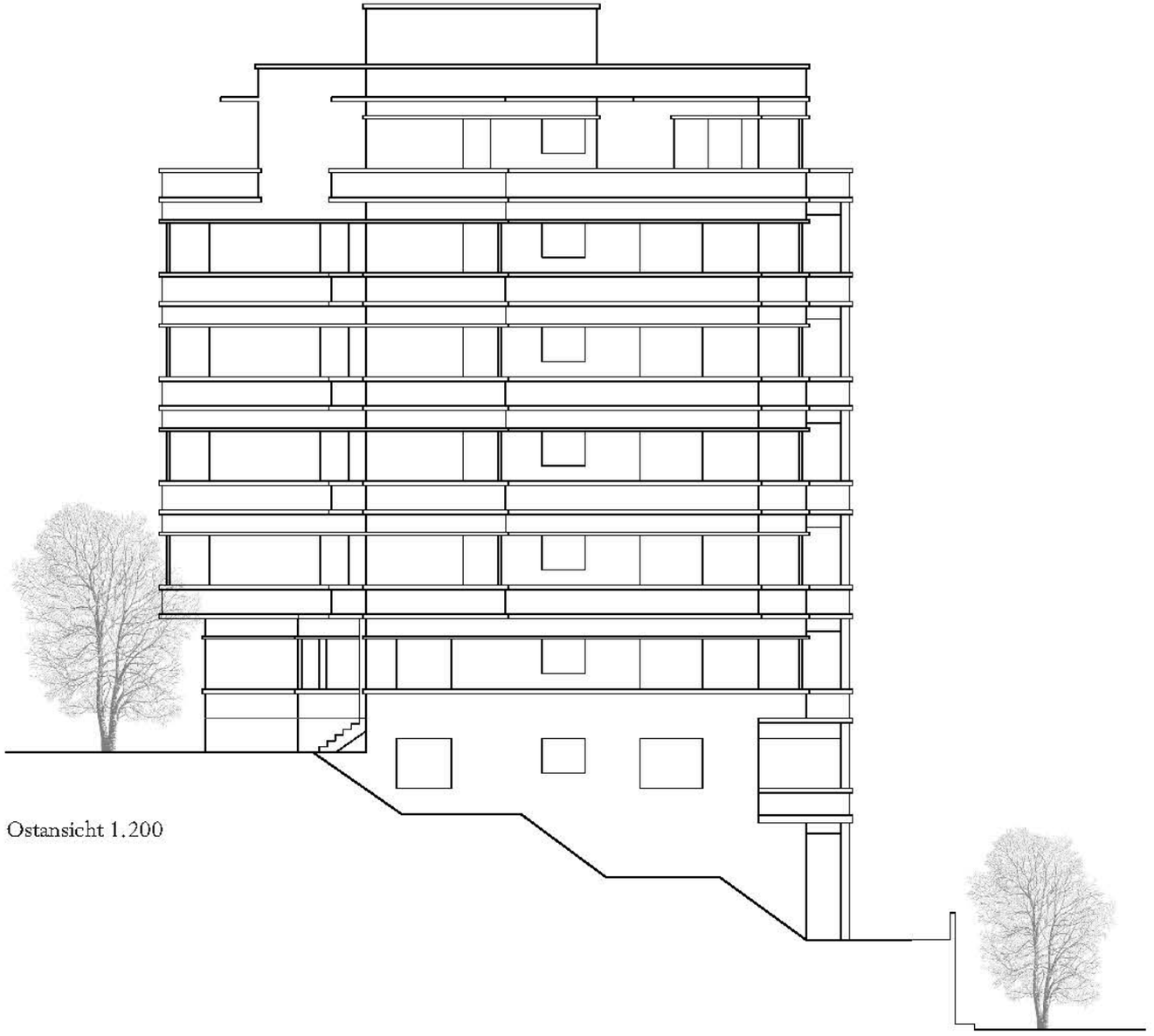
Westansicht 1.200



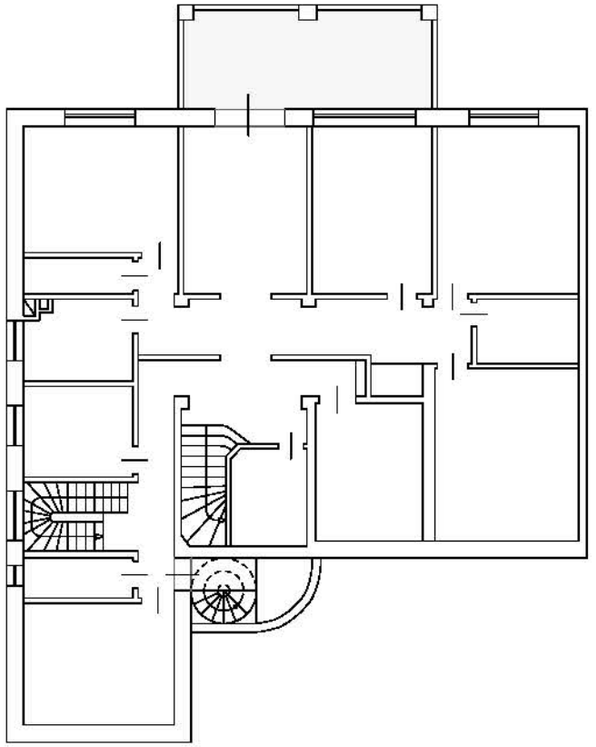
Südansicht 1.200



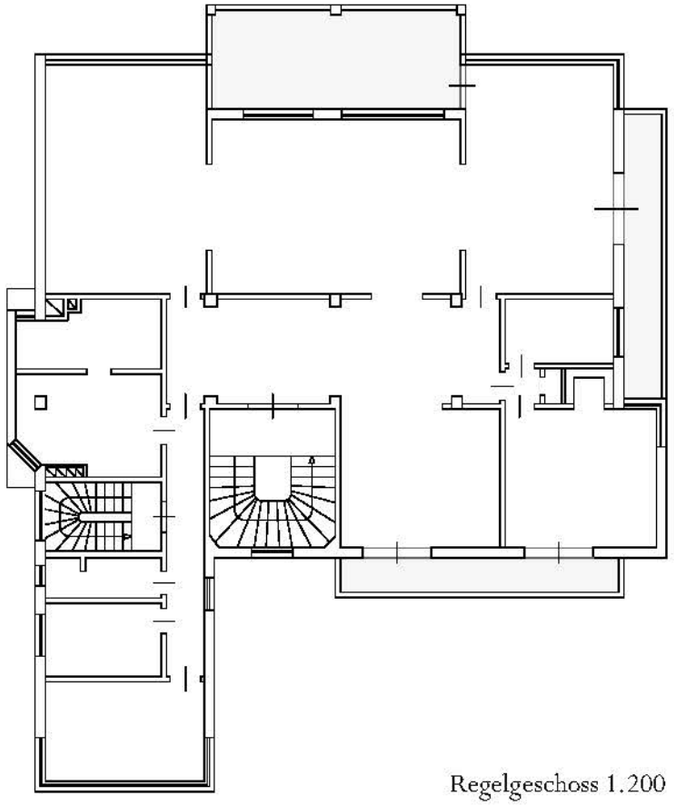
Erdgeschoss 1.200



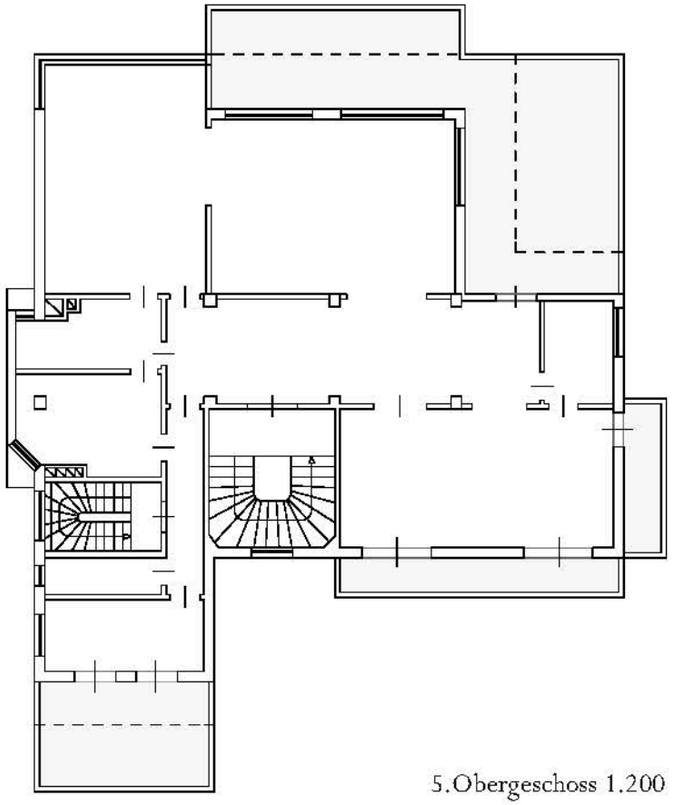
Ostansicht 1.200



1. Untergeschoss 1.200



Regelgeschoss 1.200

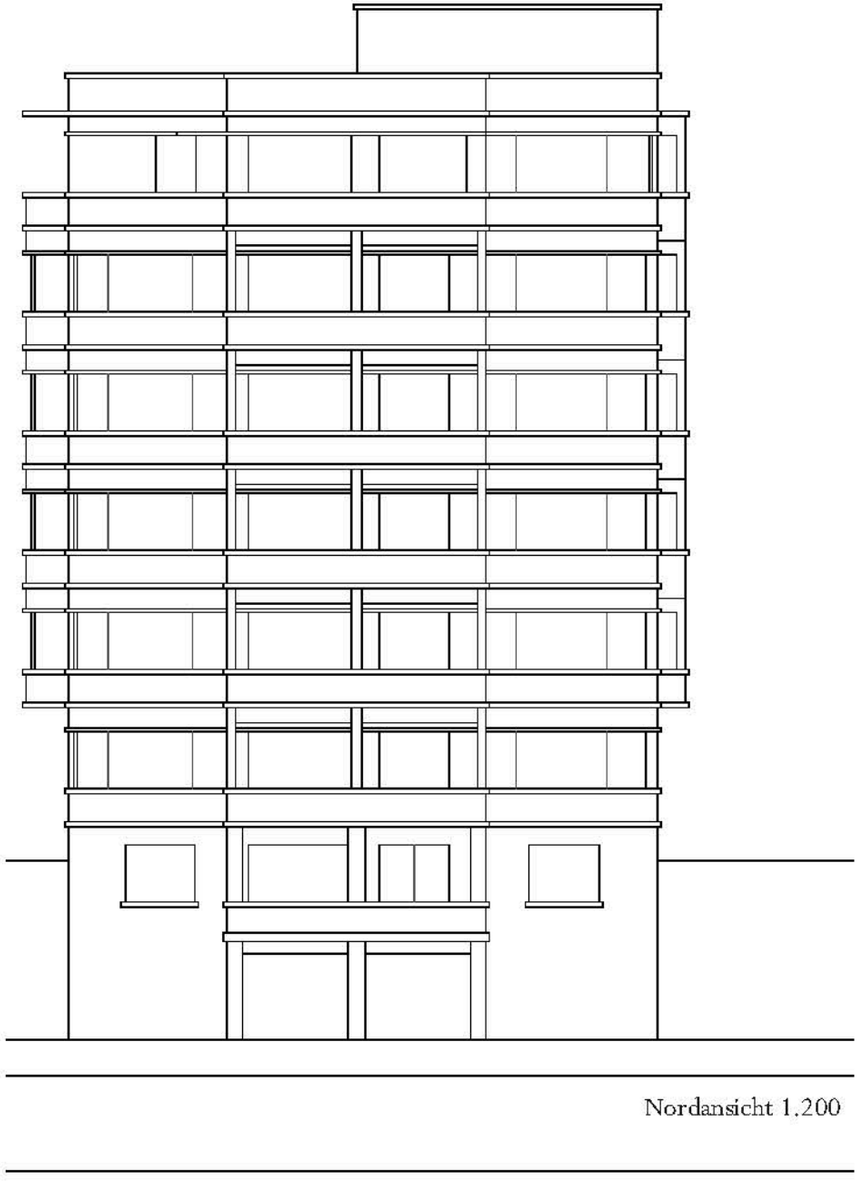


5. Obergeschoss 1.200

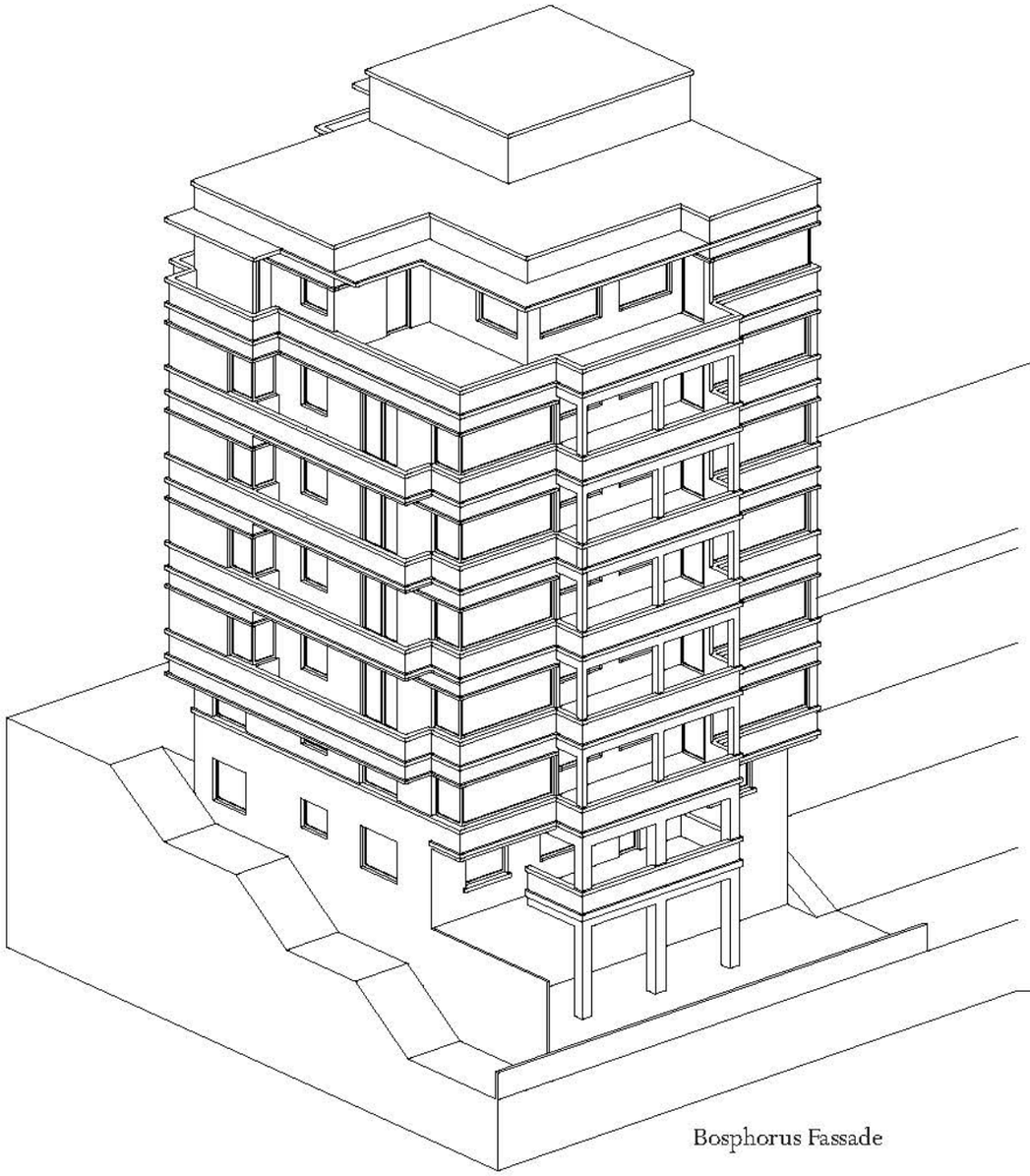
Stellen, an welchen die Heizkörper hinkommen ist die innere Backsteinschicht aus halben Elementen aufgemauert und von innen mit einer Asbesthaltigen Putzschicht gestrichen. Allgemein wurde in die Putzmischung für die Verstärkung Zement beigemischt.

Die Fundamente wurden gegen Feuchtigkeit mit Ruberoit isoliert und unterirdisch mit Dursit gestrichen. Die Treppen wurden in armierten Stahlbeton gefertigt und an gewissen Stellen mit Terazzo überzogen. Die Wohnräume wurden mit Parkett, die Vestibule mit Ksilotit und die Korridore, Nasszellen und Bürobereiche wurden mit 10x10 Majolikas lokaler Produktion belegt."

Querschnitt 1.200



Nordansicht 1.200



Bosphorus Fassade

Strassenseite

Abb. 14-Seyfi Arkan

3. Seyfi Arkan (1904, Istanbul – 15 Juli 1966 Istanbul)

Seyfi Arkan´s Leben beginnt in einer Zeit, in welcher die westliche Ideologie anerkannt aber bestimmte Themen wie Technik, Bildung, Millitär und Verwaltung kritisch betrachtet wurden.
Nach der Galatasaray Schule studierte Arkan auf der "Güzel Sanatlar Akademie" (heutige Mimar Sinan Fine Arts University) im Atelier von Vedat Tek und absolvierte diese als bester im Jahr 1927. Vedat Tek war einer der Vertreter der nationalen Architekturbewegung, deren Ziel zeitgenössische Funktionen der Architektur in Einklang mit türkischen Architkturelementen zu bringen war.
Arkan war einer der Studenten die später in der Türkei die moderne Architektur vertreten sollten wie z.B. auch Zeki Sayar, Sevki Balmumcu, Burhan Arif und Sedad Hakki Eldem.
Arkan führte sein Studium in Berlin fort und blieb hier zwischen den Jahren 1928-1932. Auf der Technischen Hochschule Berlin studierte er im Atelier von Prof. Hans Poelzig und arbeitete daraufhin in seinem Büro. Prof. Hans Poelzig bezeichnete Ihn als technisch erfahren und hoch künstlerisch begabt.
Die Erfahrungen und die neuerlernten Kenntnisse in Berlin waren für Arkan´s Leben als Architekt prägend.

Abb. 15-Çankaya Hariciye Köskü (1933-1934)

1933 kehrte Arkan zurück in die Türkei und fing an der "Güzel Sanatlar Akademie" an am Lehrstuhl für Städtebau zu lehren. Im selben Jahr heiratete er Prinzessin Nermin aus dem Agyptischen Königreich.
Nebenbei arbeitete Arkan als freier Architekt und gewann 1933-1934 den Wettbewerb für Çankaya Hariciye Köskü in Ankara. Dieses Gebäude diente als Repräsentationsgebäude der neuen modernen Türkei in welcher Diplomaten eingaladen wurden um das neue Image und den Willen der westlich orientererten Türkei zu zeigen. Das Mobiliär sowie die Aussenanlagen stammen von ihm.
Das wohl bekannteste und als Hochpunkt Arkan´s Karriere gesehene Projekt ist der Wettbewerb Florya Deniz Köskü.
Nachdem Gewinn dieses Projektes bekam Arkan weitere Staatliche Bauaufgaben auf Anweisung Atatürks. Aufgrund dieser Bauten spricht man von Arkan als "der Architekt von Atatürk".

Abb. 16-Florya Atatürk Deniz Köskü (1935-1936)

Seyfi Arkan der in den 1930´er Jahren seine Blütezeit hatte verlor in den 1940´er Jahren durch private und berufliche Probleme immer mehr und mehr an Bauaufgaben. Durch den absteigenden Stellungswert der modernen türkischen Architektur bekam Arkan nicht mehr die Bauaufträge aus der Zeit von Atatürk.
Obwohl Arkan zwischen den 1940-1956 Jahren viele Bauten verwirklichte, werden diese in der türkischen Architekturgeschichte nicht erwähnt. Arkan publizierte als erster türkischer Architekt seine Arbeiten im Jahr 1956 (1933-1956: Seyfi Arkan ve Eselreri)

Am 15. Juli 1966 verstarb Seyfi Arkan aufgrund gesundheitlicher Gründe im Krankenhaus am Herzinfakt.

4. Gebäudeanalyse- Üçler Apartmani

Abb.17-Galip Bey Apt. und Ücler Apt. 1935

4.1 Üçler Apartmani (1934-1935)

Nur 2 Jahre nach der Fertigstellung des Galip Bey Apartman´s wurde das Gebäude mit einem Anbau und einer Aufstockung erweitert. Mit einer des Altbaus adäquaten Charakteristik wurden die Neubauten konzipiert um einen Gesamtausdruck zu kreieren, wodurch die Häuser zu einem Ganzen verschmelzen sollten.

Weil der Ausblick von der Strasse zur Hangseite, zum Bosporus und der gegenüberliegenden asiatischer Stadtteil hin, so schön ist, wurde im Eingangsgeschoss zwischen den beiden Bauten eine offener Bereich für den Durchblick gelassen.

Um den Wert dieser Zone zu erhöhen, wurde sie mit einem Vorgarten und einer Überdachung konzipiert.

Die Wohnungsgrundrisse des Altbaues wurden im Neubau um 1,5 Zimmer erweitert. Auch der Eingangsbereich wurde mit einem Vorgarten und Wasserbecken vergrössert.

Bei der Aufstockung des Altbaus wurden die obersten Geschosse auf Wunsch des Bauherren für seine Eigennutzung zu einer Luxus-Wohnung umgebaut.

Alle Änderungen in diesen Geschossen wurden mit lokalen Materialien nach Vorstellungen vom Ibrahip Galip Bey neu konzipiert.

Abb. 18-Blick auf die Ostfassade

Abb. 19-Eingangssituation

Aus der damaligen Architekturzeitschrift: Arkitekt 1935, Sayi 11:

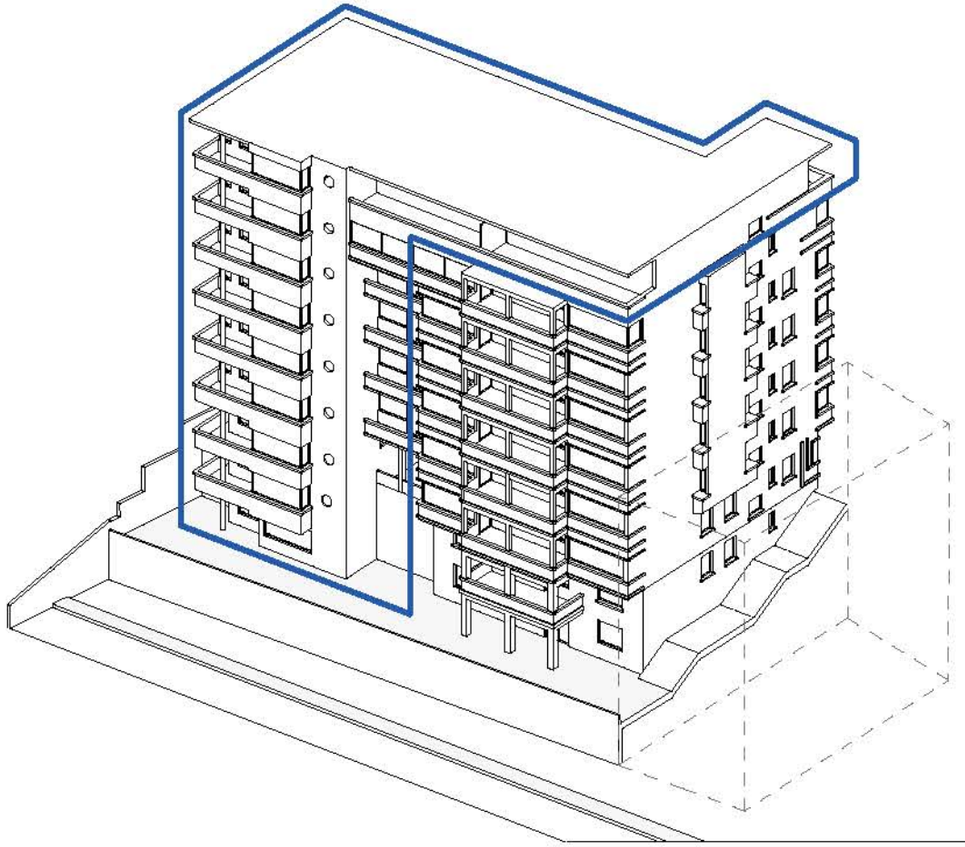
"Das Ücler Apartment wurde als eine Aufstockung und ein Anbau zum "Galip Bey Apartmani" konzipiert, welches in Gümüssuyu im Jahre 1933 fertiggebaut wurde. Mit der Erweiterung eines zeitgenössischen Baues, stellt das Ücler Gebäude eine interessante Thematik dar. Arkan hat einerseits die Repetition der bestehenden Baustruktur vermieden und andererseits mit einer differenzierten Sprache eine adäquate Verschmelzung im Ganzen gesucht. Die sich über den beiden Bauten erstreckende Dachform der Terrasse, welcher sich an den Bau "Akhisar Tütüncüler Bankasi" erinnert, verbindet beide Bausegmente, sowie die freigelassene Durchblicksstelle im Erdgeschoss.

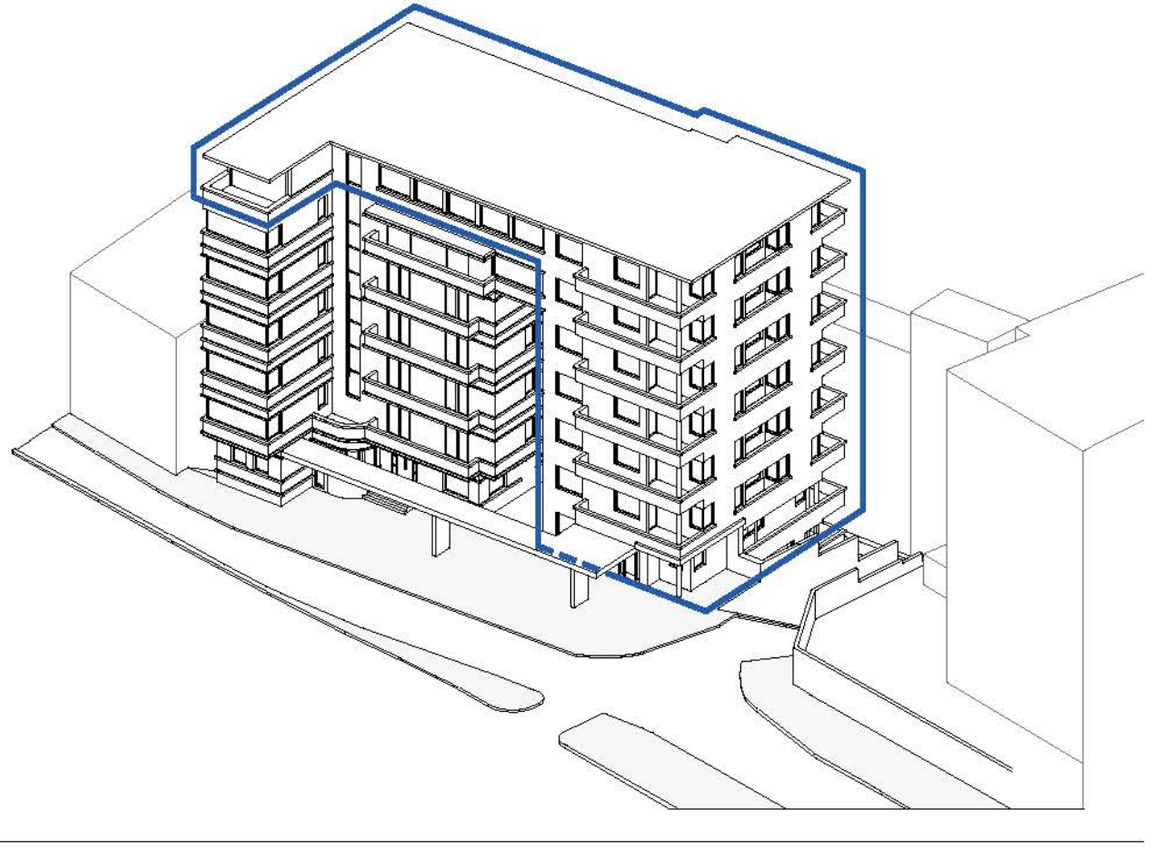
Die Aufstockung des Bestandes wurde nach dem Wunsch und Eigennutzung des Bauherren geplant. Im Anbau wurden die neuen 7.5 Zimmer Wohnungen sowie die Maisonette Wohnungen mit besonderen Materialien und Bauhaus ähnlichen Möbeln konzipiert. Wie auch in Arkitekt erwähnt, bilden reiche und komfortbedürftige Nutzer die Zielgruppe.

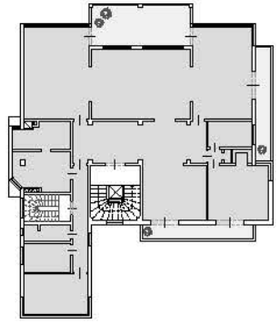
Die doppelgeschossigen Vestibüle der Maisonette Wohnungen mit einer vertikalen inneren Erschliessung, sind Merkmale einer wertvollen modernen dynamischen Architektur, welcher in seiner Zeit kaum zu finden ist.

Der Durchblick im EG zwischen den beiden Bausegmenten, die Terrasse, die kontinuierlichen Innenräume und die Bandfenster ähnlichen Fassadenelemente weisen Analogien mit den Corbusianischen "cinq points d'une architecture" auf und referieren somit auf eine persönliche, zurückhaltende Weise auf die Moderne in der damaligen internationalen Wohnungsbau Architektur.
Die Wohnungsgrundrisse des Altbaus wurden im Neubau mit 1,5 Zimmer erweitert. Auch der Eingangsbereich wurde mit einem Vorgarten und Wasserbecken vergrössert.

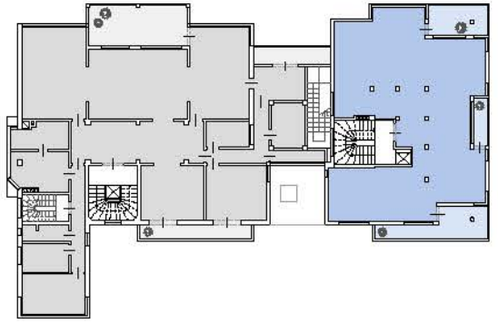
Bei der Aufstockung des Altbaus wurden die obersten Geschosse nach Wunsch des Bauherren für seine Eigennutzung zu einer Luxus-Wohnung umgebaut. Alle Änderungen in diesen Geschossen wurden mit lokalen Materialien nach Vorstellungen vom Ibrahip Galip Bey neu konzipiert."







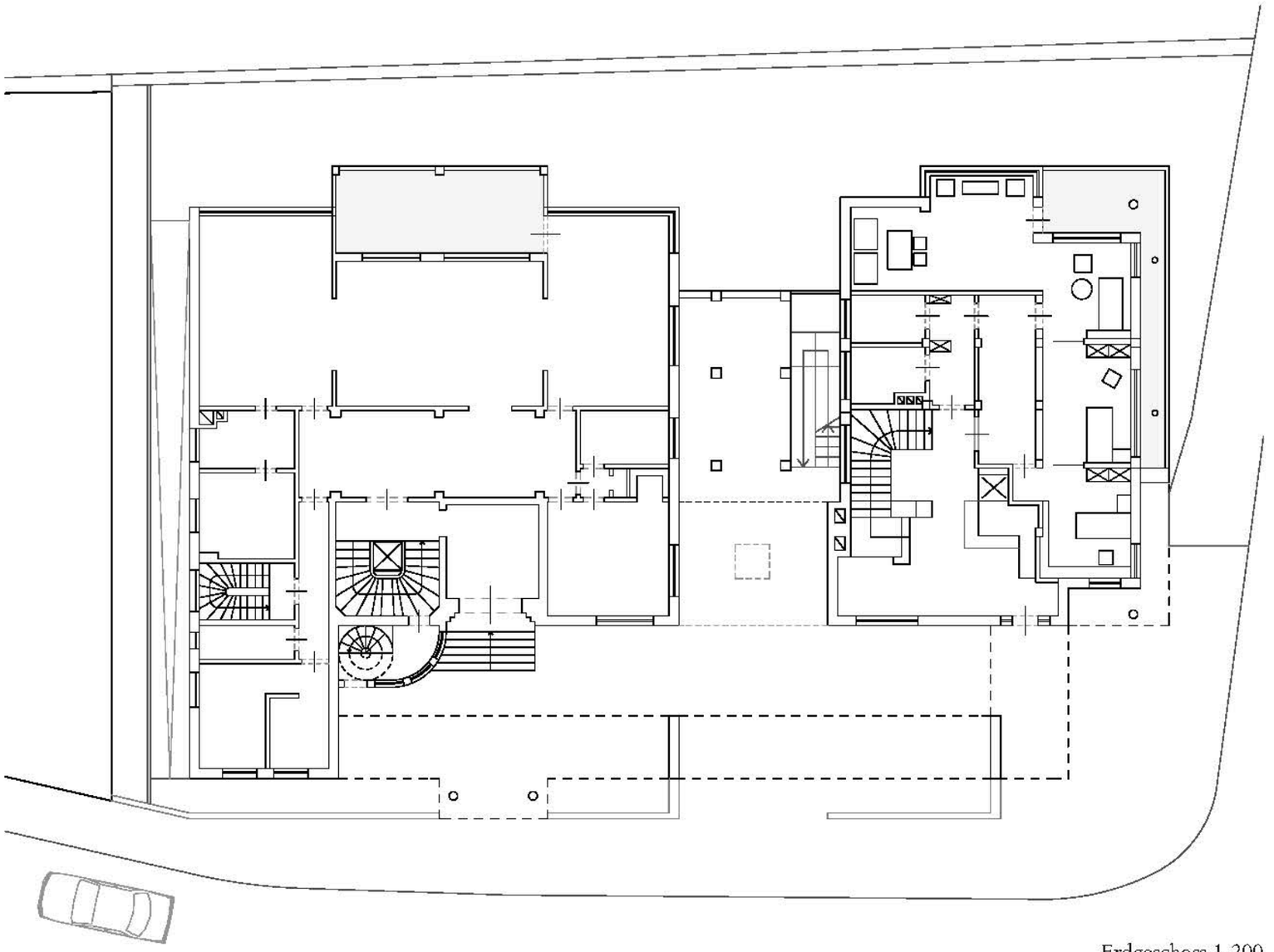
Galip Bey Apt. (Akar Palas) 1931 - 4.OG



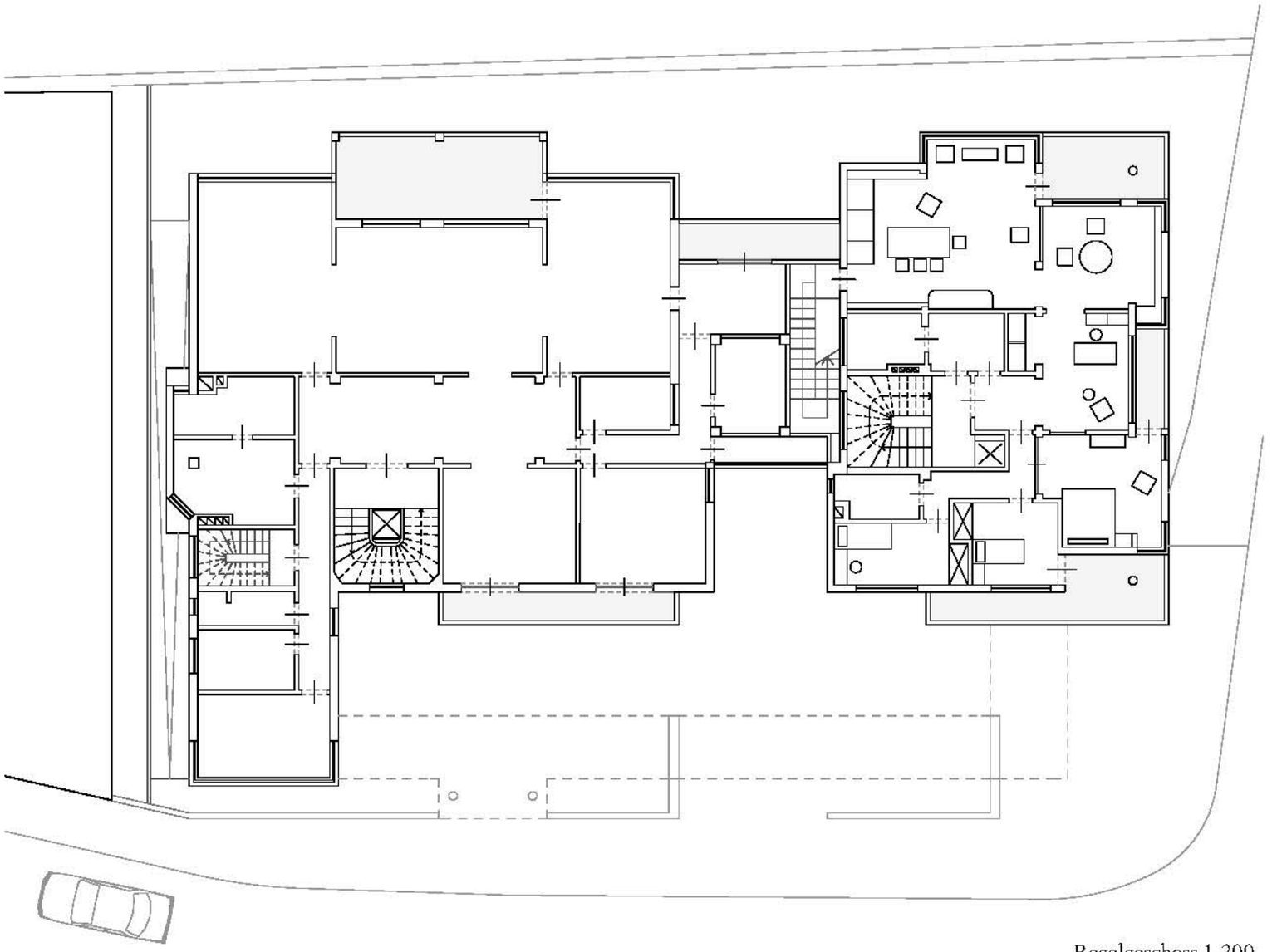
Anbau ücler Apt. 1935- 4.OG

Anbau Ücler Apartmani

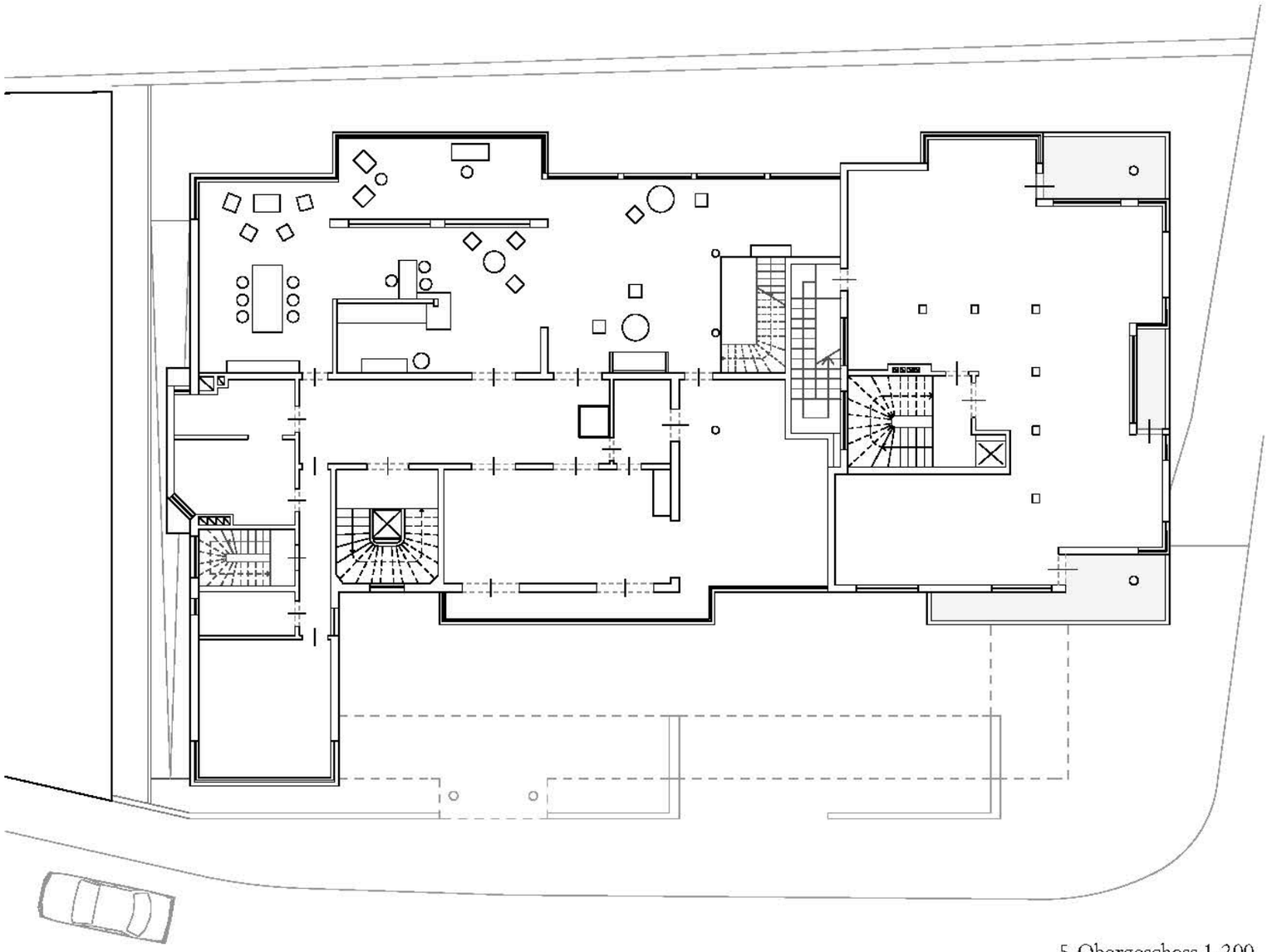
Durch den Anbau entstand ein Notstiegenhaus zwischen den beiden Gebäuden. Das Galip Bey Apartmani gewann einen Balkon in Richtung Bosphorus und zusätzlich 2 Zimmer. Der geplante Rücksprung von Seyfi Arkan ist eine auflockernde Geste die im Gesamtbild zum Einklang führt.



Erdgeschoss 1.200



Regelgeschoss 1.200



5.Obergeschoss 1.200

5. Aktueller Stand

Abb. 20-Strassensituation

Abb. 21-Nordfassade (Bosphorus-Fassade)

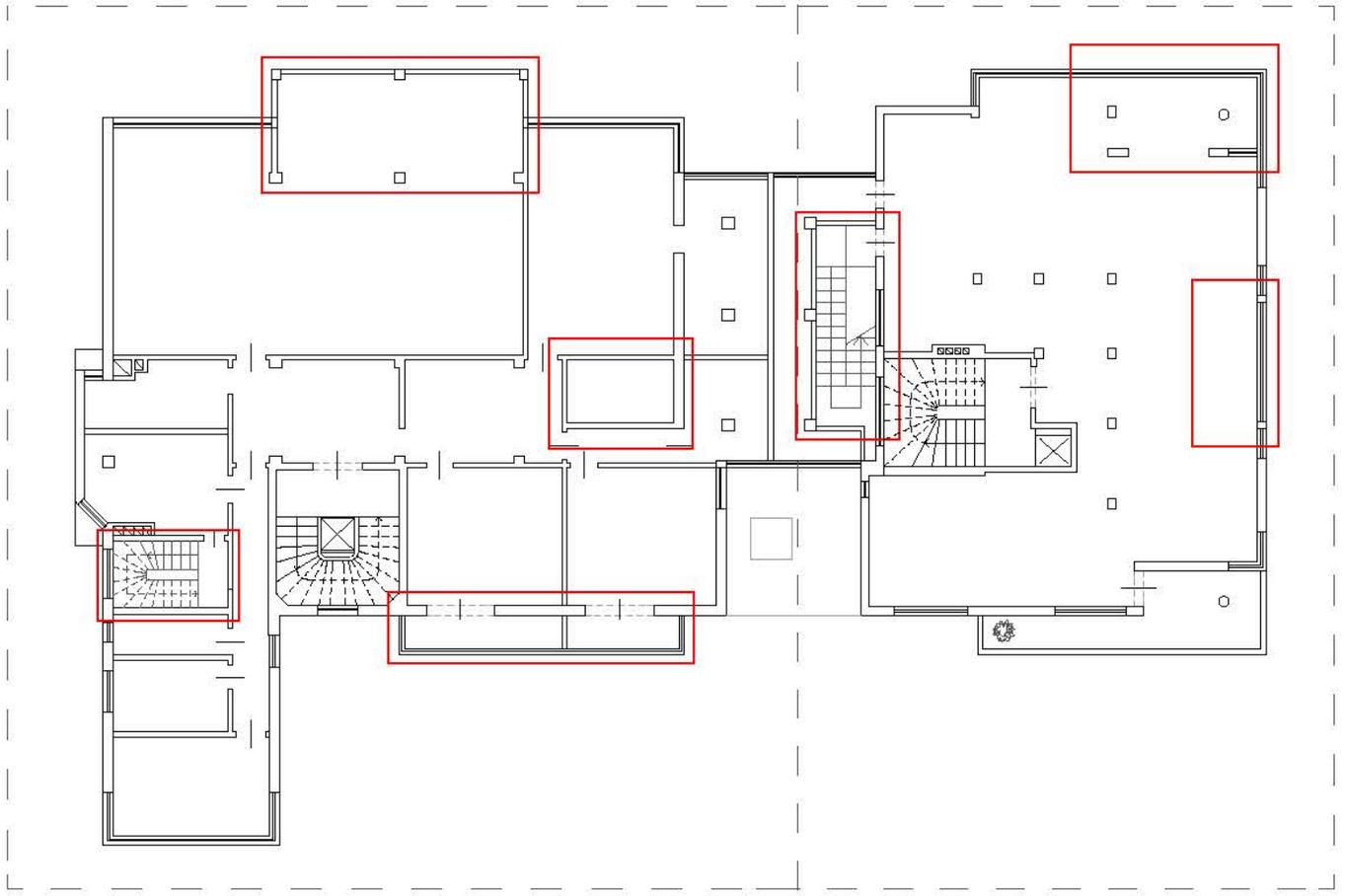
Abb. 22-Südfassade (Strassenseite)

Abb.23-Blick auf den Zwischenbereich.

Abb.24-Eingangssituation Ücler Apartmani.

Abb.25-Baustellenfoto vom Ausbau 2.Untergeschoss.

Abb.26-Eingangssituation Ücler Apartmani.



Galip Bey Apt. (Akar Palas) 4.OG

Ucler Apt. 4.OG

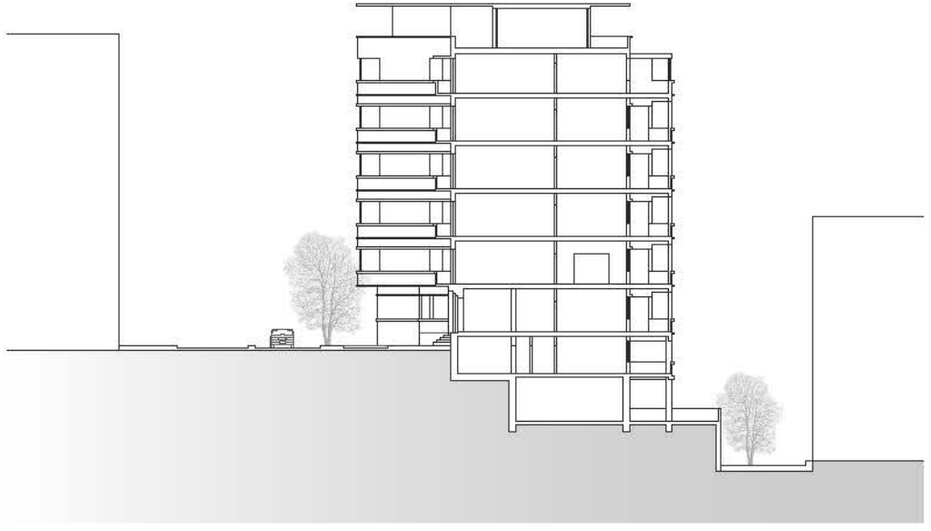
Der Plan verdeutlicht die momentane Problematik und Veränderungen beider Gebäude seit dem Originalzustand.
Durch vernachlässigte Kontrolle des Denkmalamtes und der Eigensinnigkeit der Nutzer wandelten sich besonders die Balkone zu Innenräumen um. Die willkürliche Maßnahmen der Nutzer führten zu einem Resultat das aus keiner Hinsicht zu verteidigen ist.
Es gibt immer noch das Fluchstiegenhaus zwischen den beiden Gebäuden, welches weder vom Ucler Apartmani noch vom Erdgeschossbereich zugänglich ist.
Das frühere Bediensteten-Stiegenhaus im Galip Bey Apartmani (Akar Palas) wird heute nicht mehr verwendet.

Entwurfsvariante 1- Rückbau

Die Entwurfsvariante 1- Rückbau bezieht sich stark auf die historischen Pläne. Untersuchungen und Entwurfsversuche führten aufgrund der Grundrisse und des statsichen Systemes zur einer originalgetreuen Planung. Da das Gebäude vom Denkmalamt unter Denkmalschutz 2. Grades steht, ist eine neue Fassadenanordnung nicht möglich.
Aufgrund fehlender Dokumentation aus dem Jahre 1935 ist das 6.Obergergeschoss nicht klar definiert. Eine zweigeschossige Wohnung aus dem Jahr 1935, so wie Galip Bey diese nutzte, ist nicht mehr vorhanden, da nun die Geschosse verschiedener Inhaber gehören und vertikal getrennt voneinander sind.

In Anbetracht der heutigen Nutzung und Interresse aktueller Inhaber und Bauherren, ist das 6. Obergeschoss unter Absprache mit dem örtlichen Denkmalamt neu zu interpretieren.

Da es problematisch ist, für eine mögliche Tiefgarage unter den Bestand Untergeschosse zu entwickeln, wurde vor das Gebäude ein Drop-Off Bereich geplant, in welchem der Mieter sein Auto an den Concierge abgeben kann.



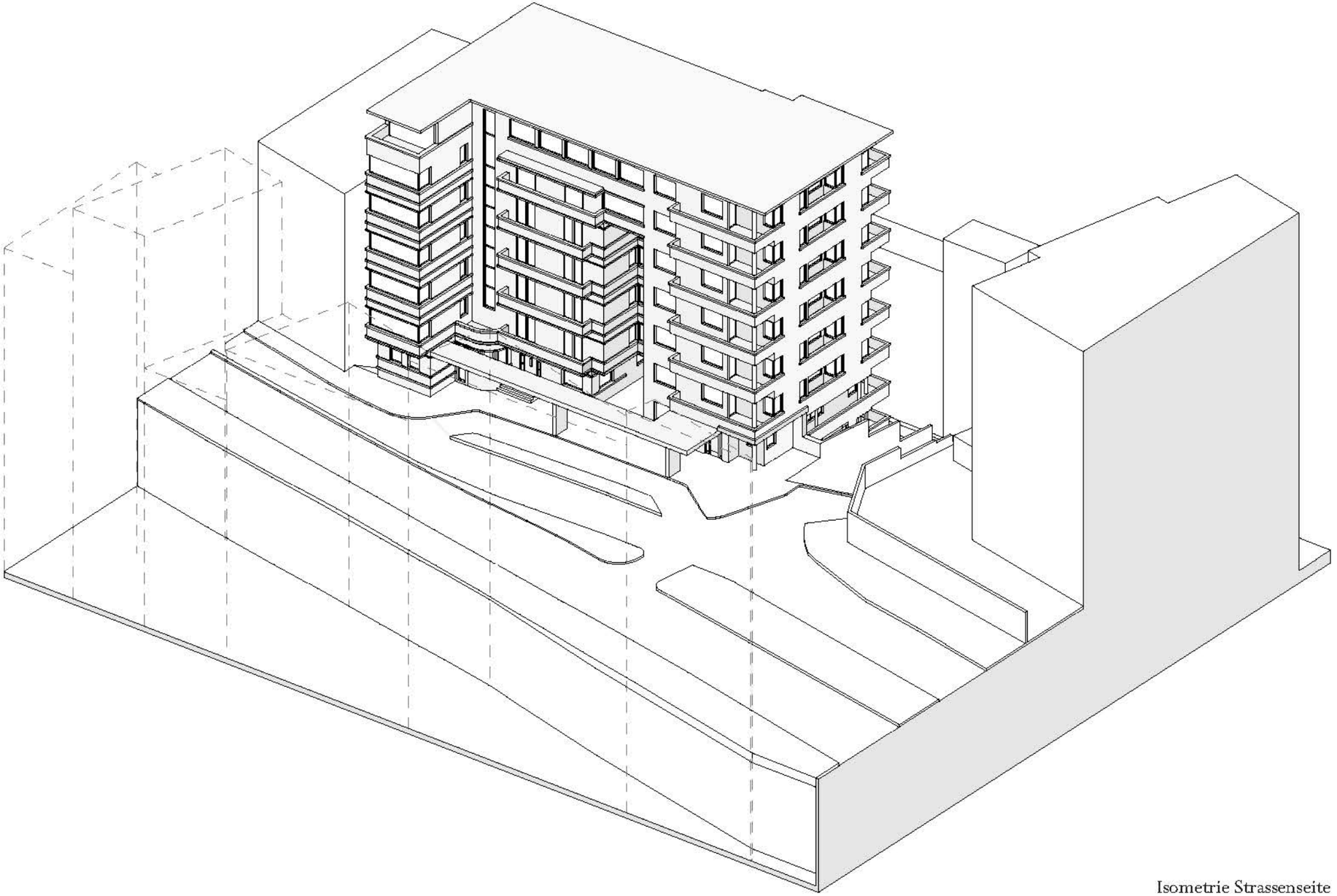
Querschnitt 1.500

Mischnutzung / -Variante 1 -

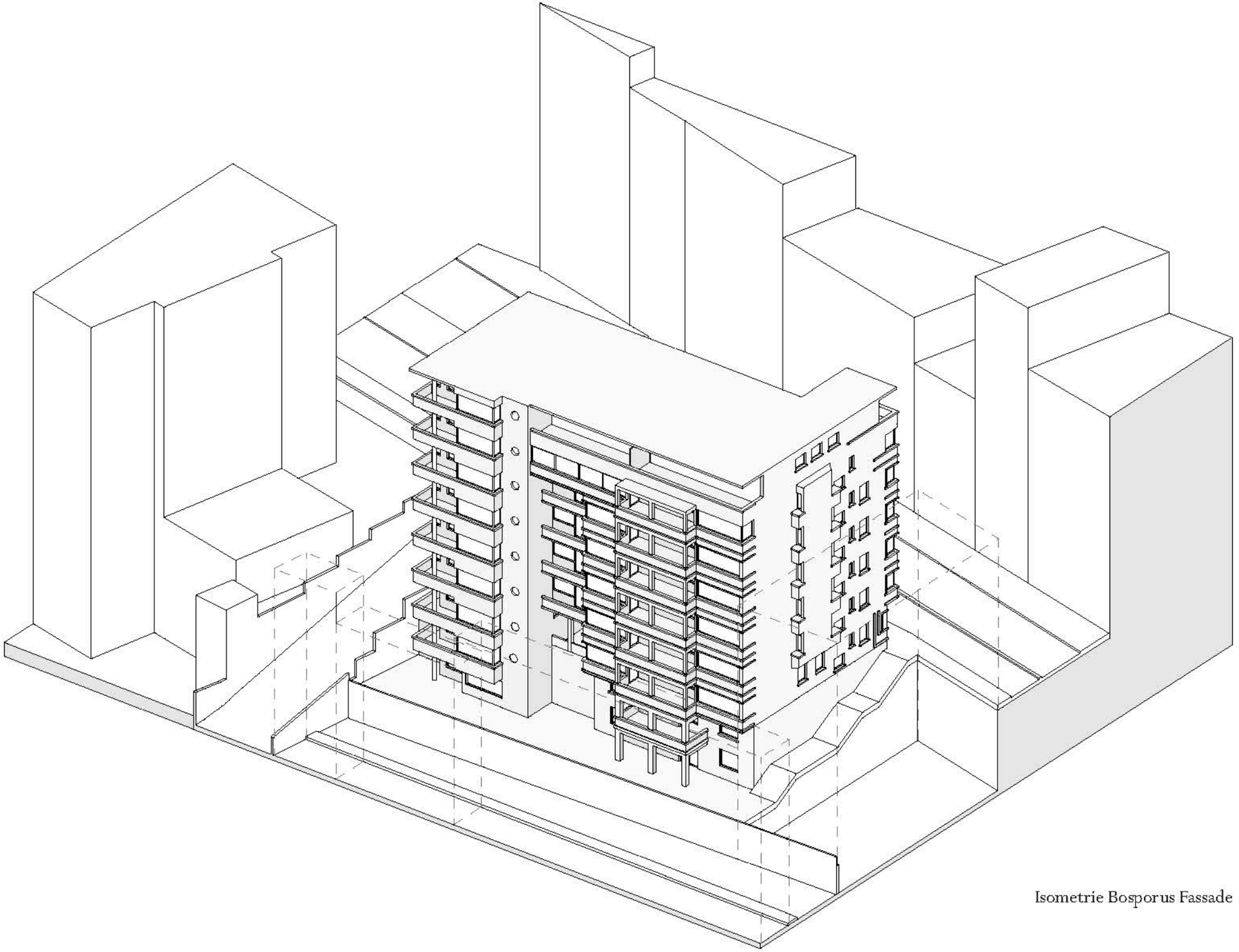
Das 4.-6. Obergeschoss wurde aufgrund des guten Bosporus Ausblicks als Wohnungen geplant.
1 bis 2 Wohnungseinheiten je Etage sind aus planerischer Sicht sinnvoll.

Das Erdgeschoss sowie die restlichen Obergeschosse sind analog der akuellen Nutzung als Büro angedacht.

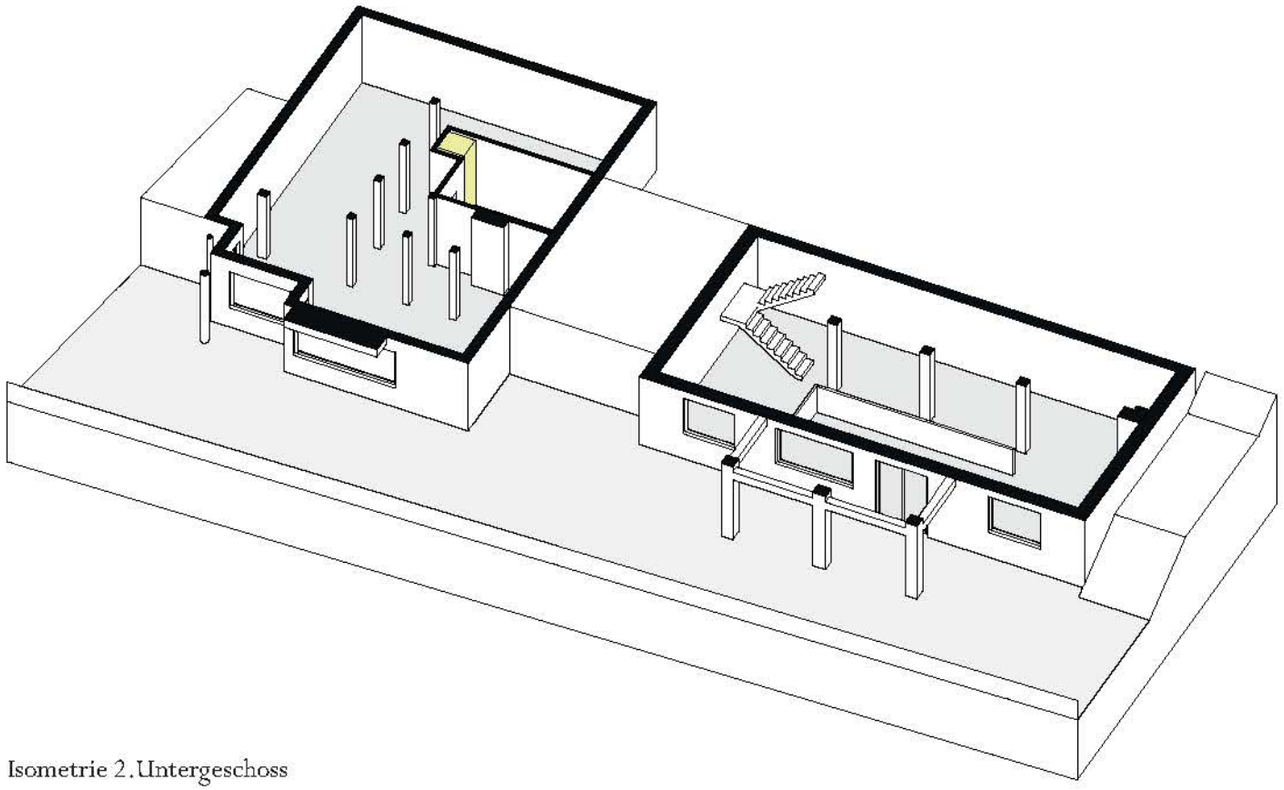
Aufgrund des Sanierungsaufschwunges in der unmittelbaren Nähe ensteht der Bedarf nach neuen qualitativ hochwertige Wohnungen inklusive einer Wellness Funktion in den Untergeschossen.



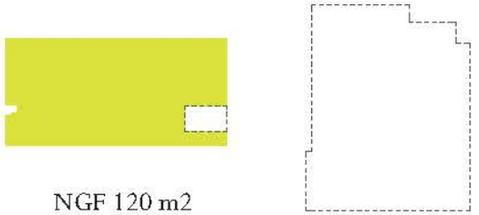
Isometrie Strassenseite



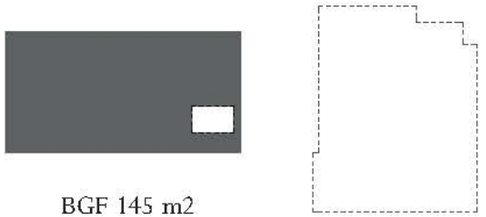
Isometrie Bosporus Fassade



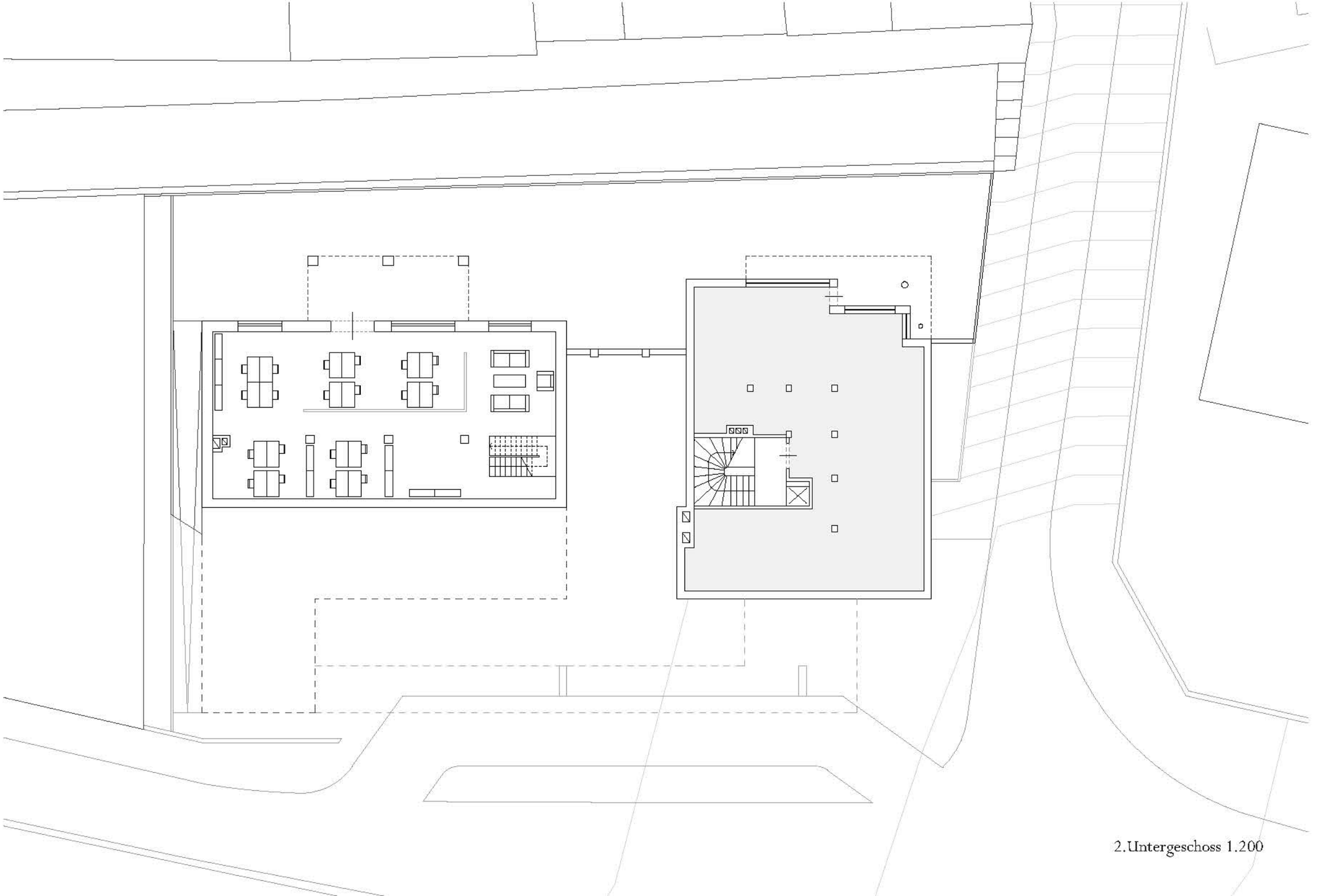
Isometrie 2.Untergeschoss



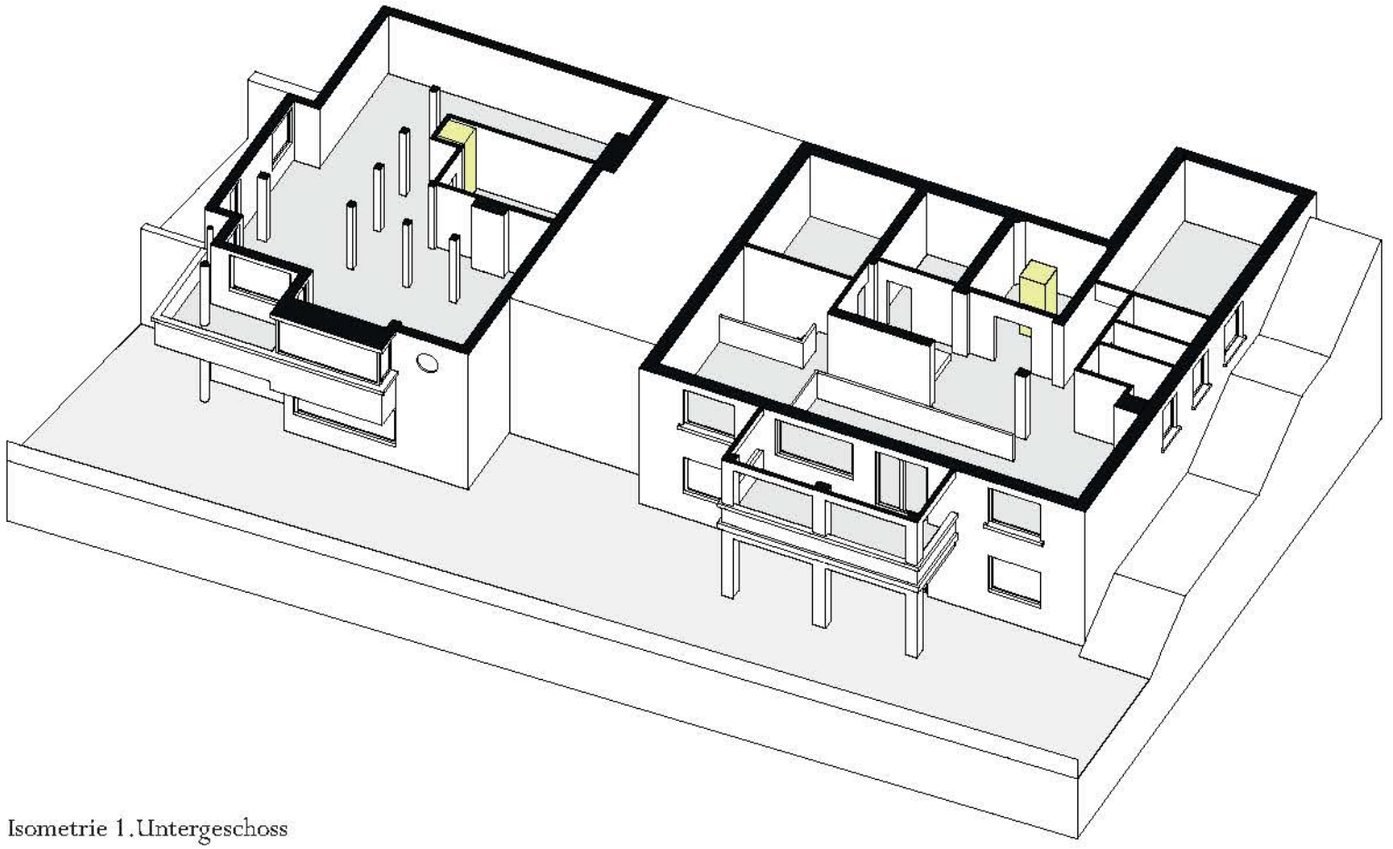
NGF 120 m2



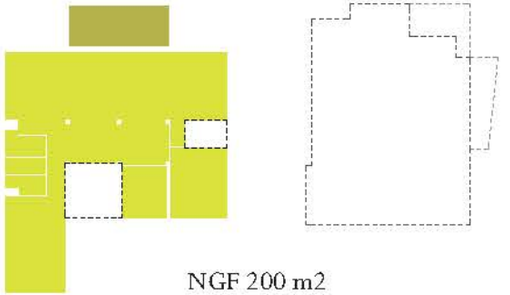
BGF 145 m2



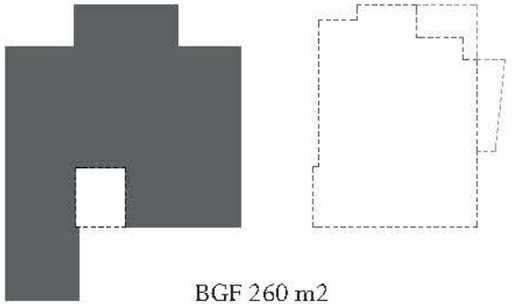
2.Untergeschoss 1.200



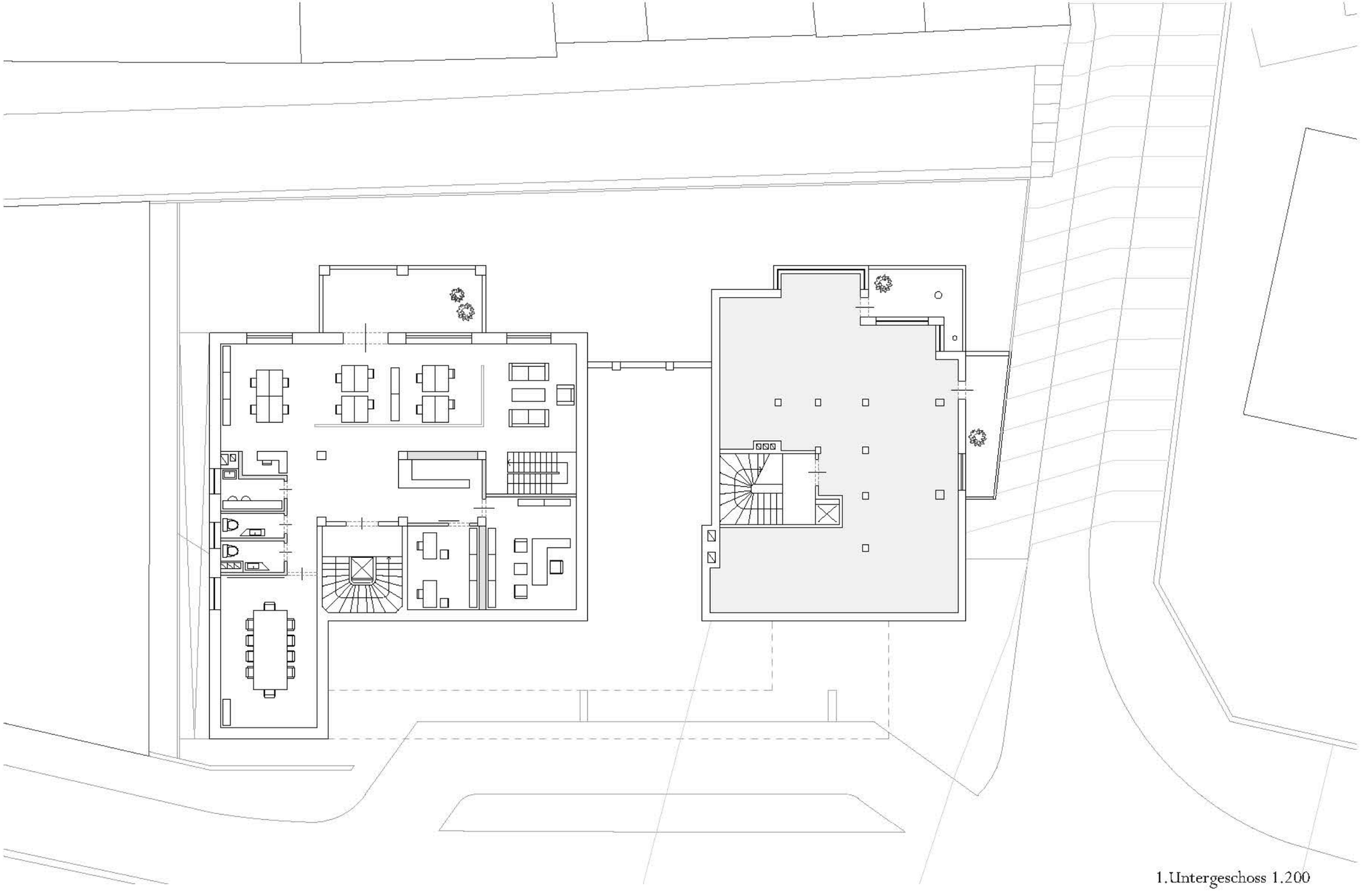
Isometrie 1.Untergeschoss



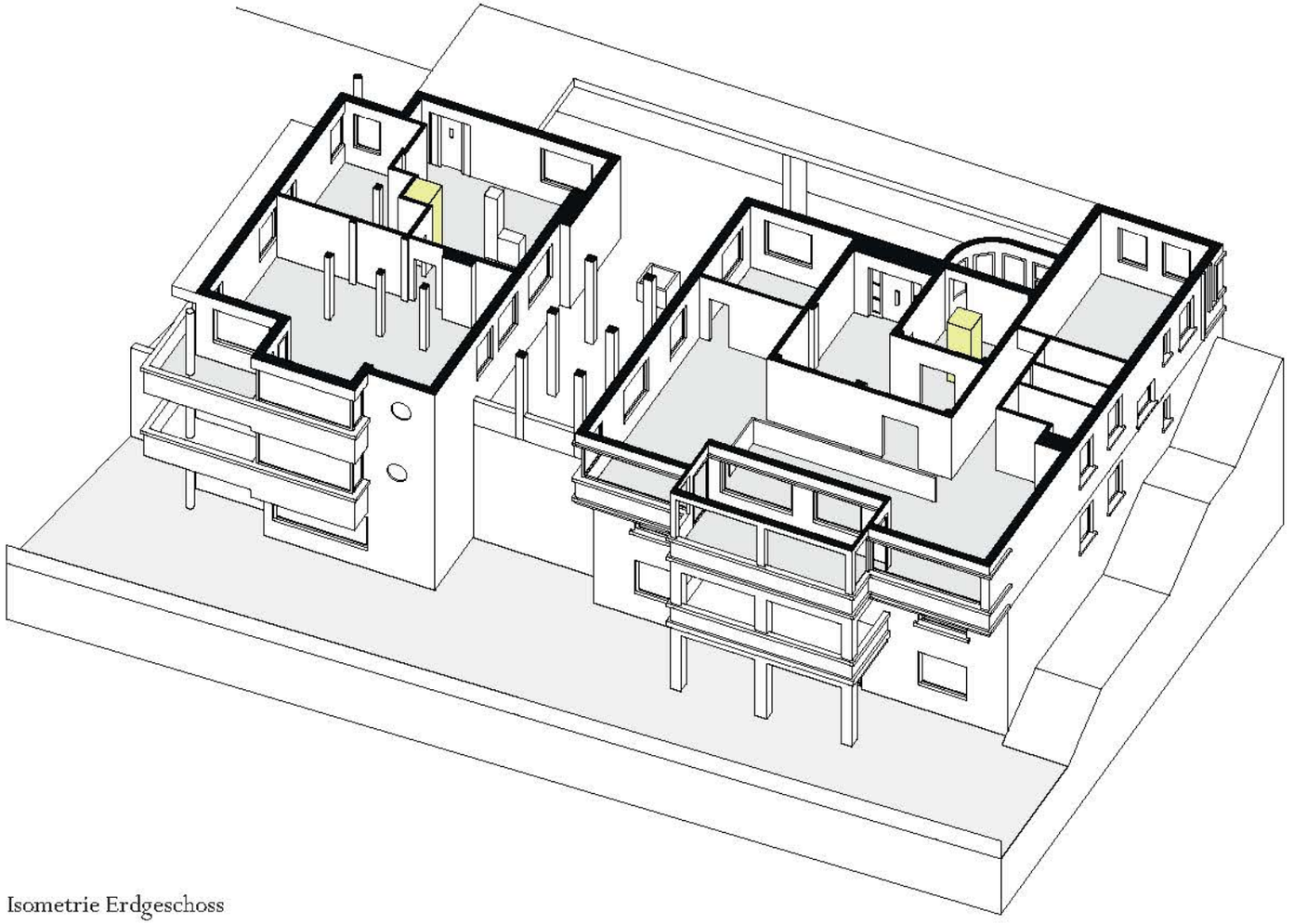
NGF 200 m2



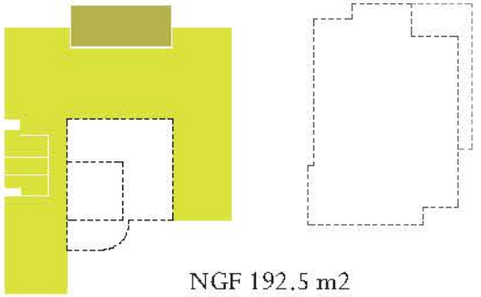
BGF 260 m2



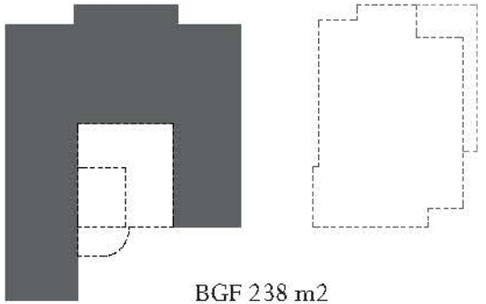
1.Untergeschoss 1.200



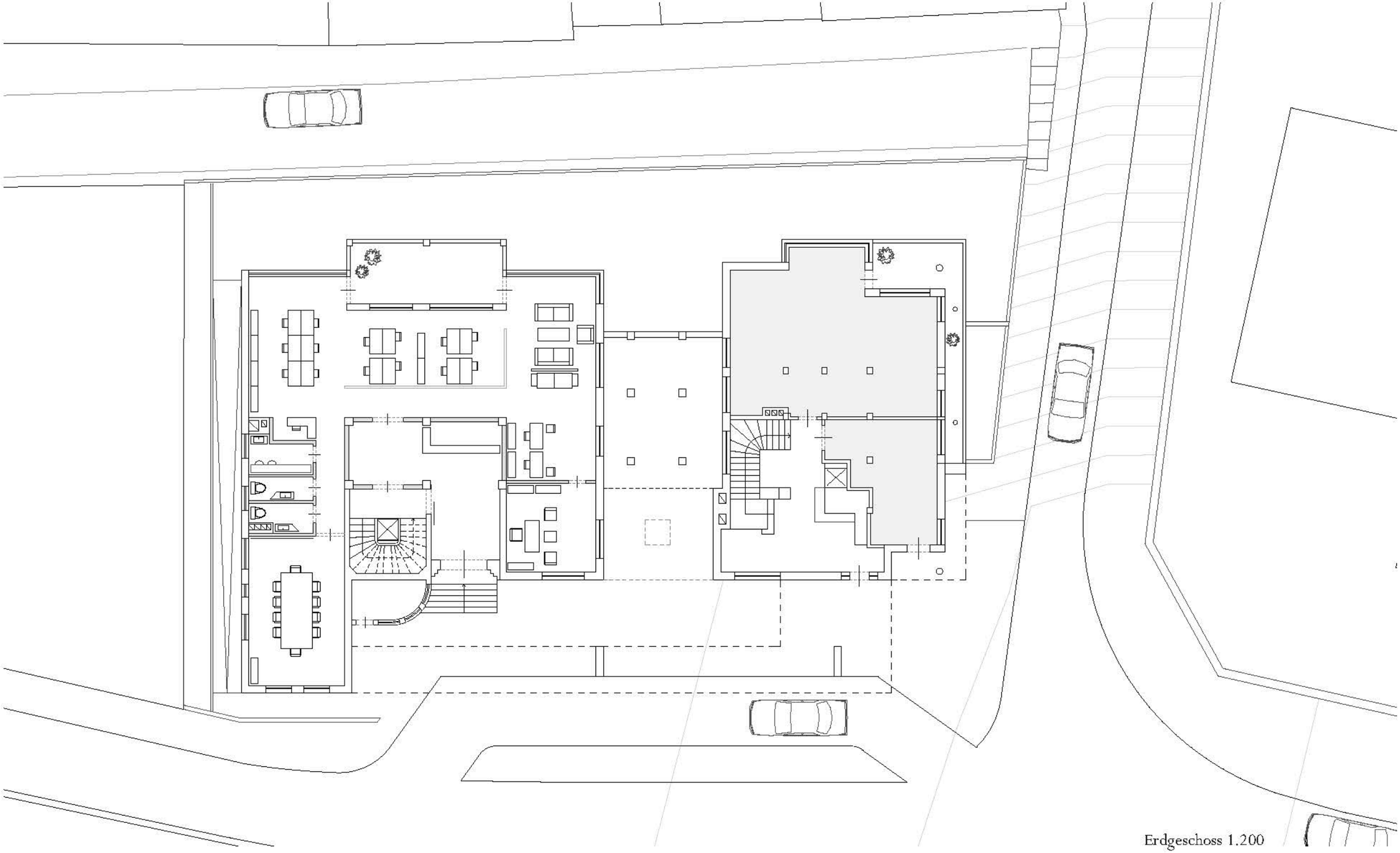
Isometrie Erdgeschoss



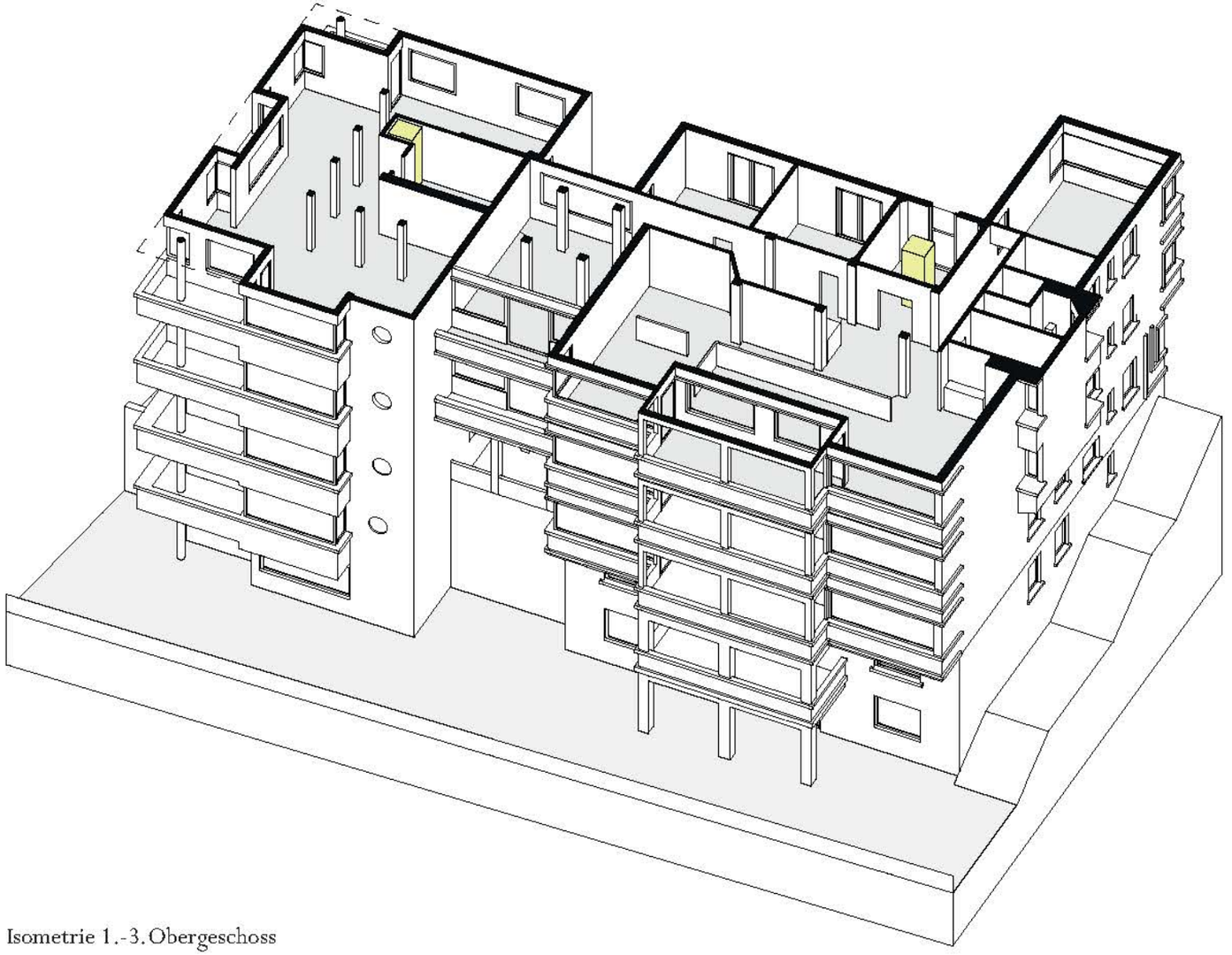
NGF 192.5 m2



BGF 238 m2

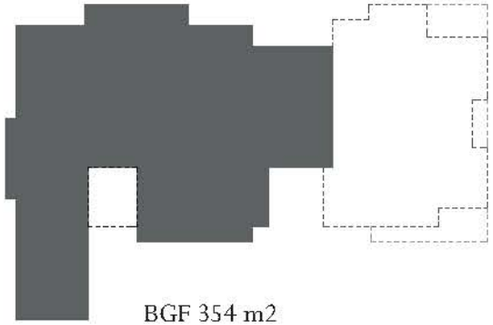


Erdgeschoss 1.200

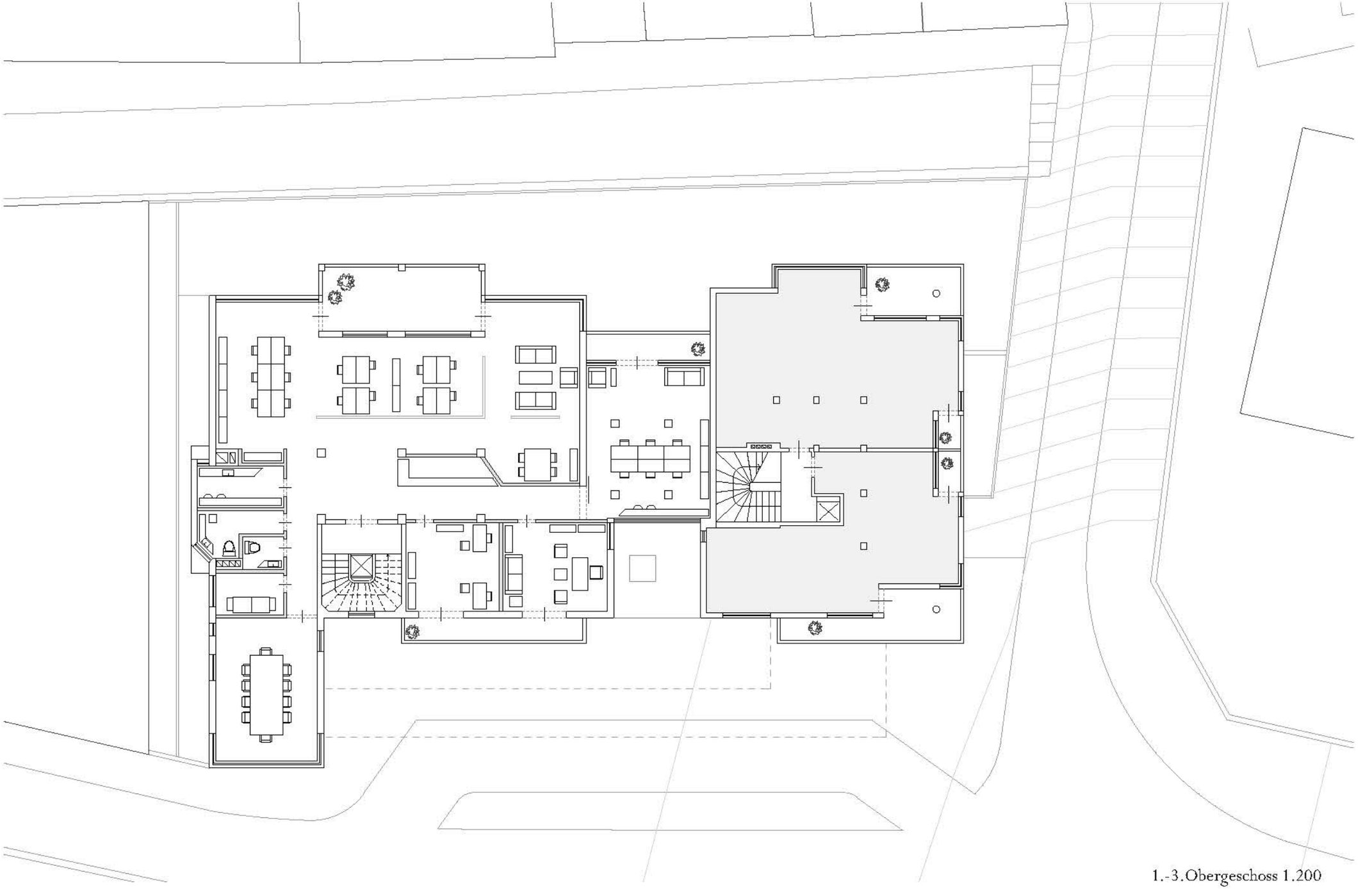


Isometrie 1.-3. Obergeschoss

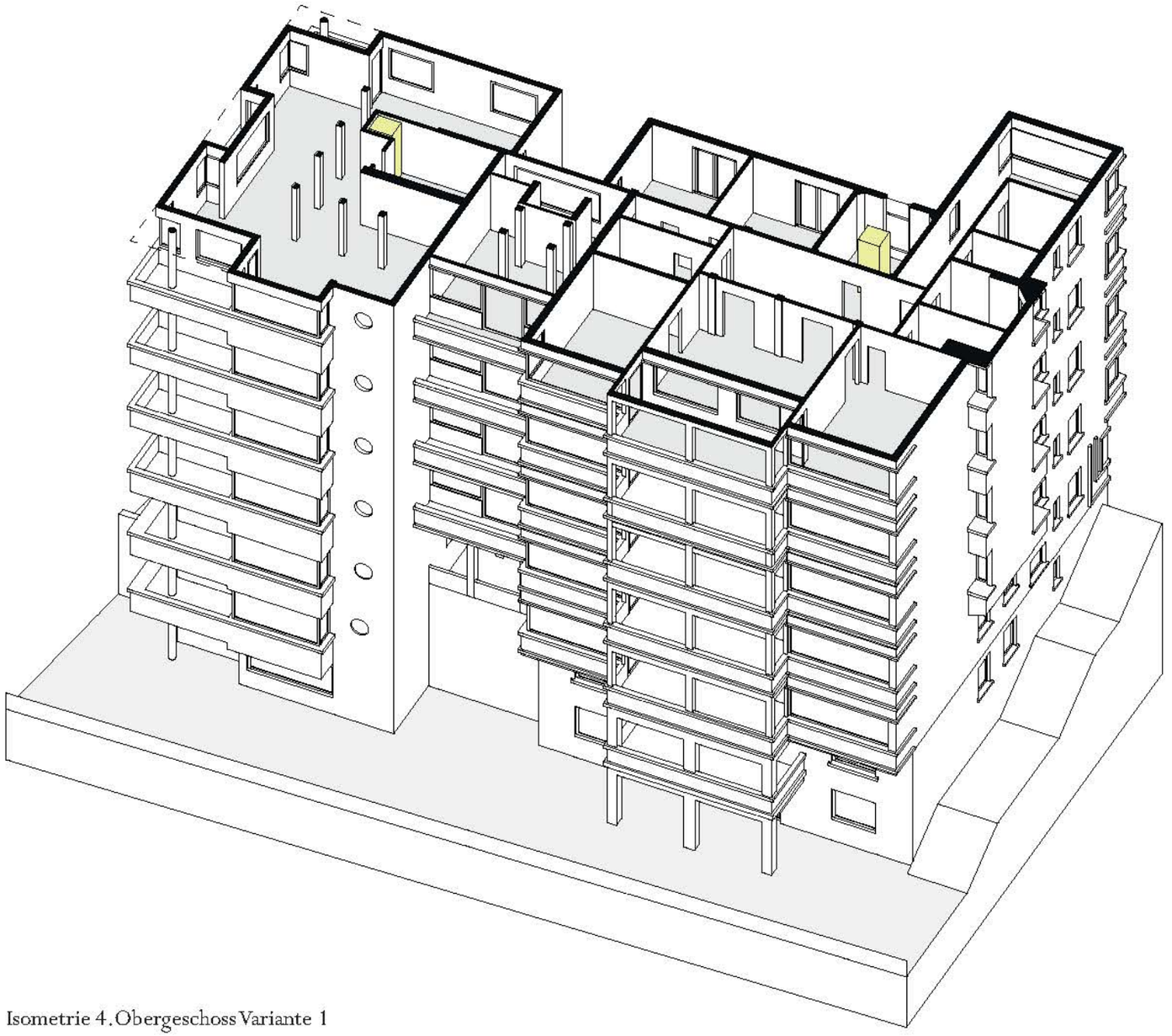
NGF 292 m2



BGF 354 m2

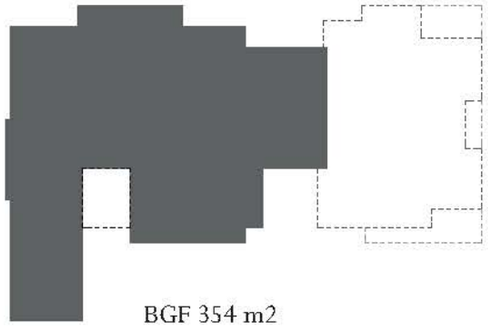


1.-3.Obergeschoss 1.200

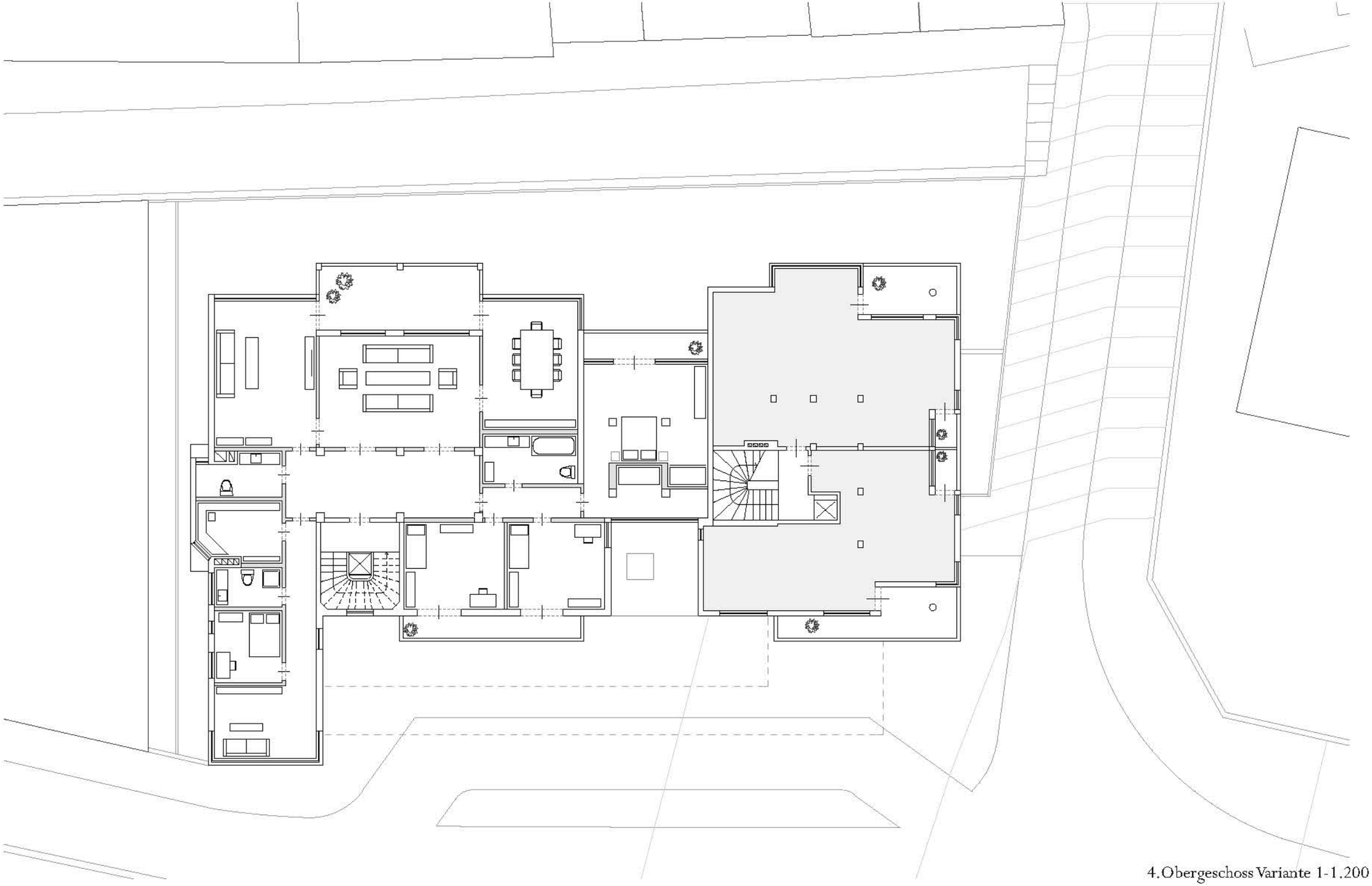


Isometrie 4. Obergeschoss Variante 1

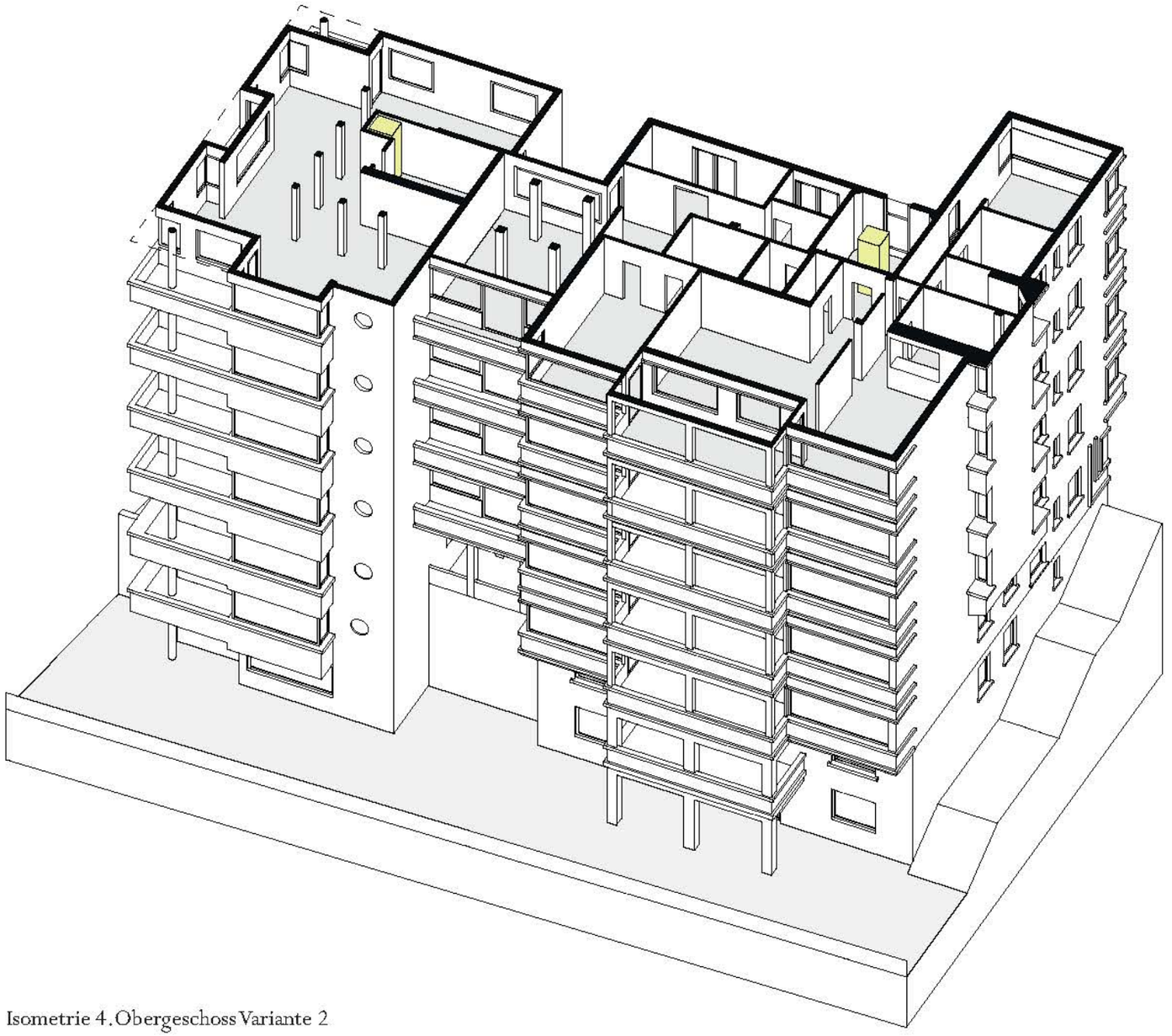
NGF 286 m2



BGF 354 m2

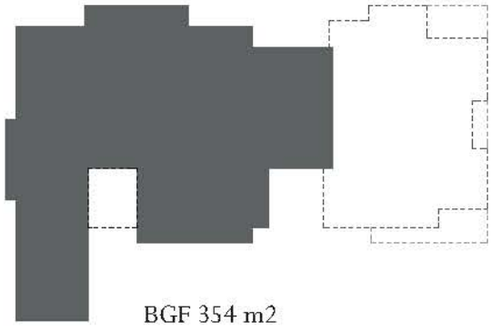


4.Obergeschoss Variante 1-1.200

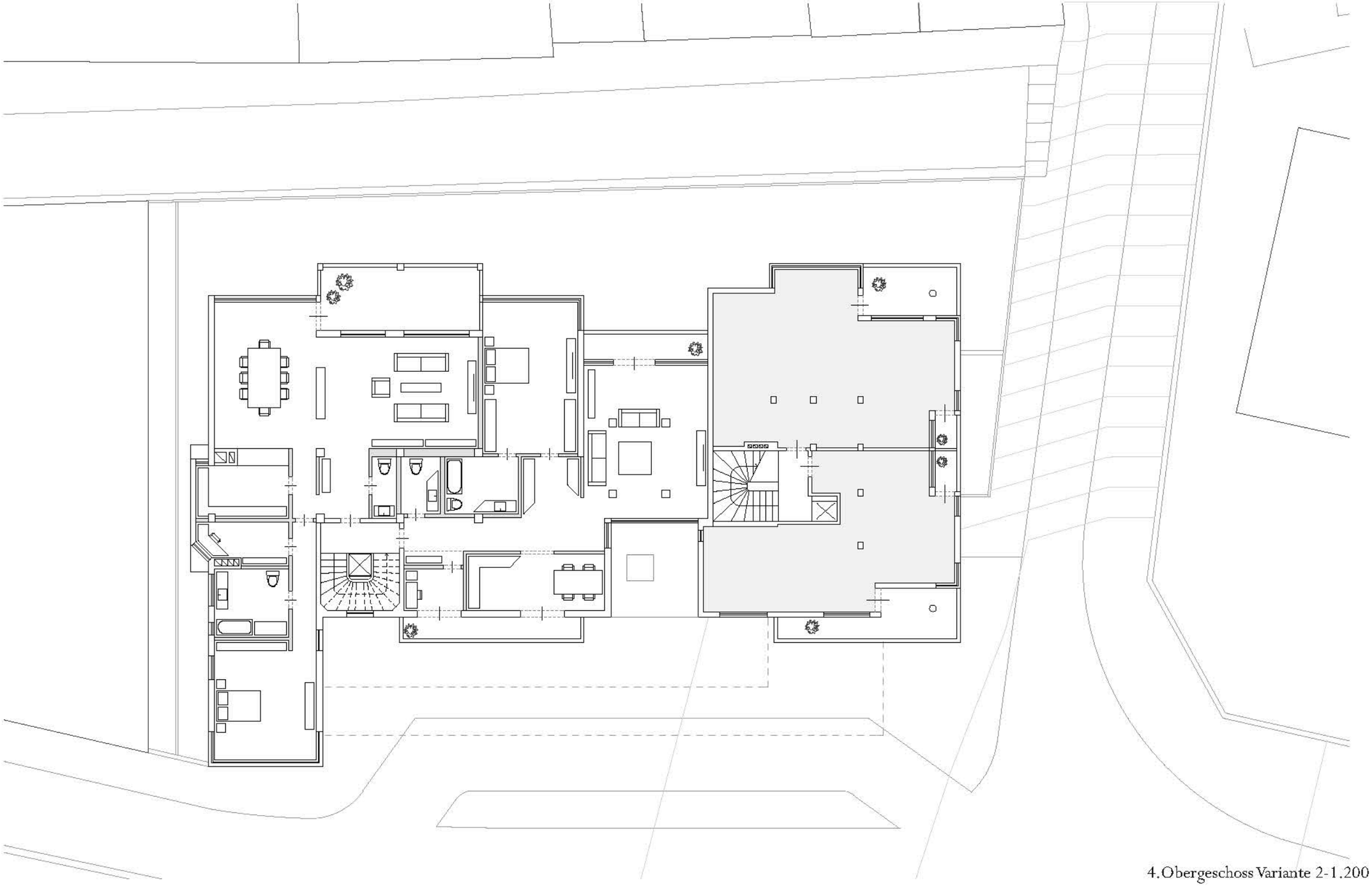


Isometrie 4. Obergeschoss Variante 2

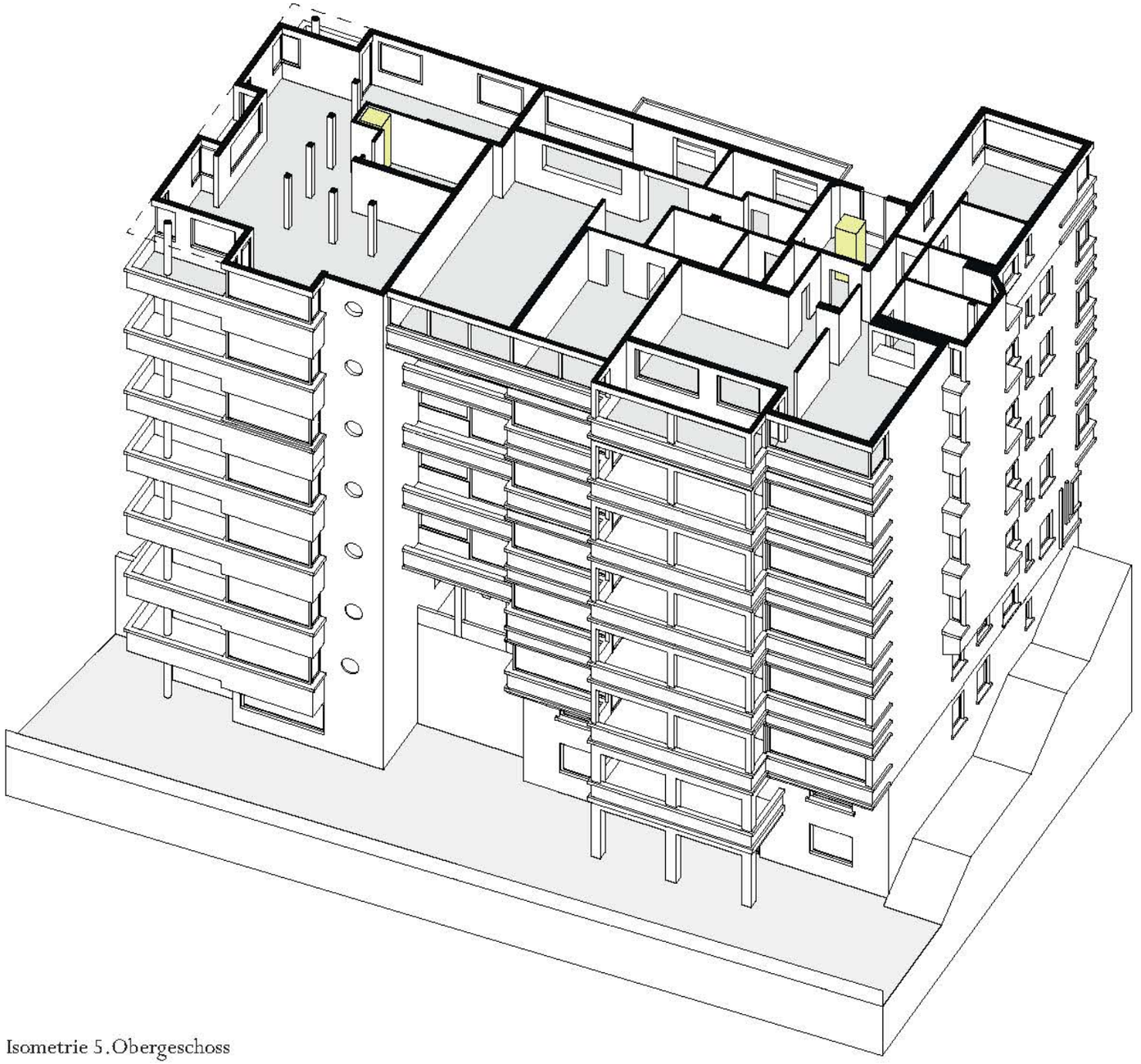
NGF 288 m2



BGF 354 m2

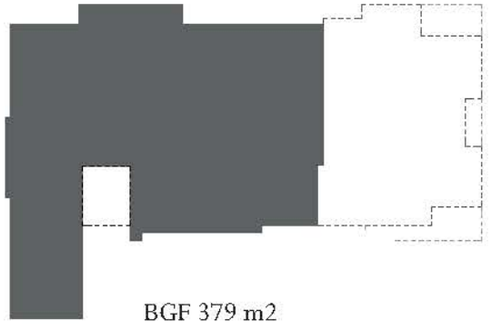


4.Obergeschoss Variante 2-1.200

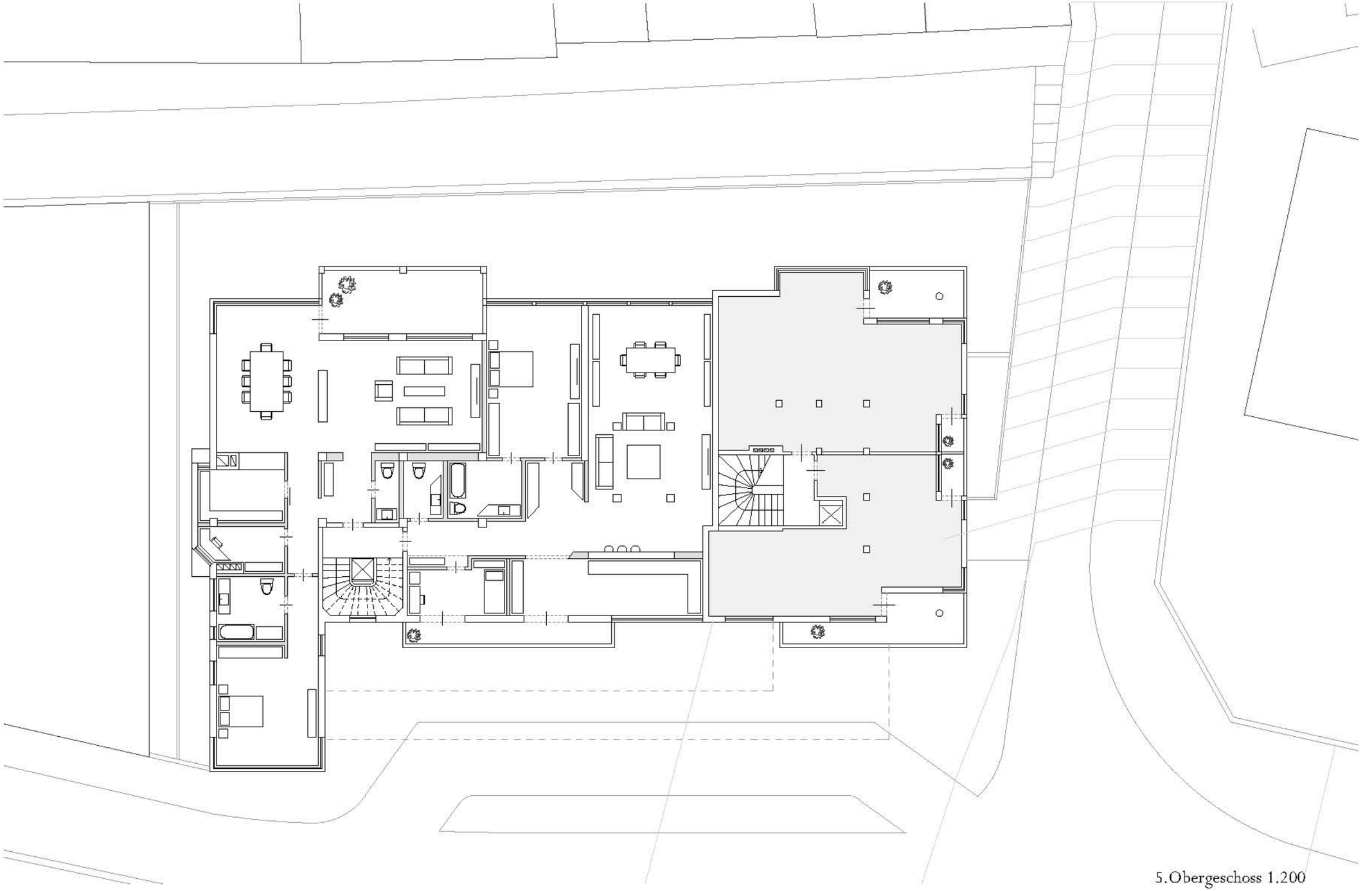


Isometrie 5.Obergeschoss

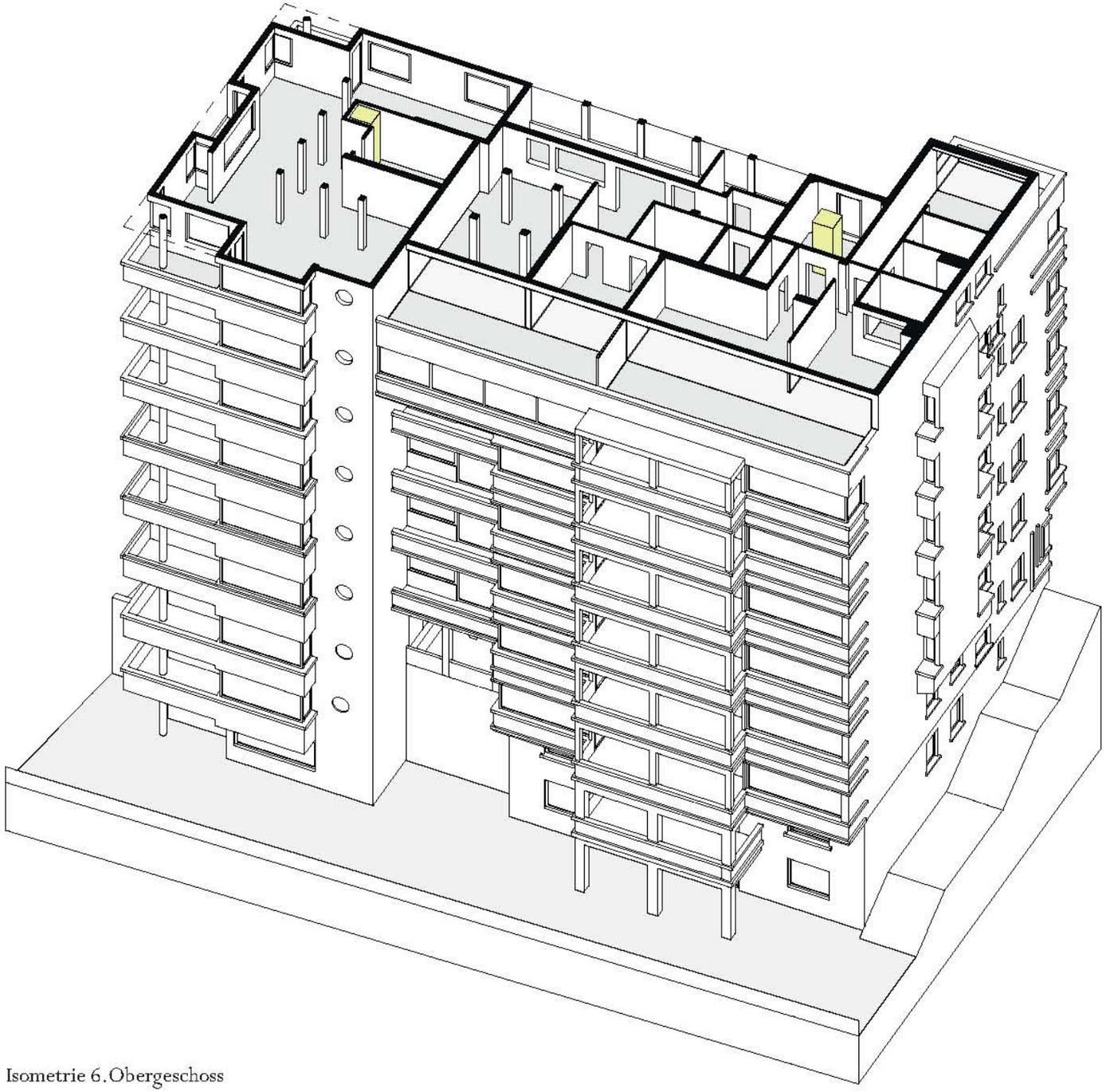
NGF 318 m2



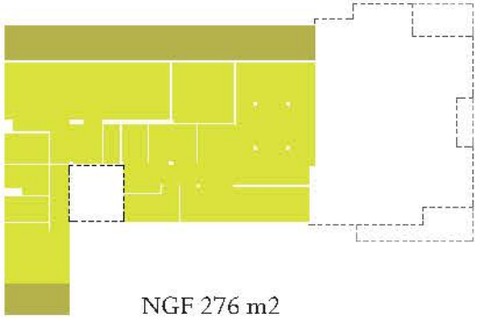
BGF 379 m2



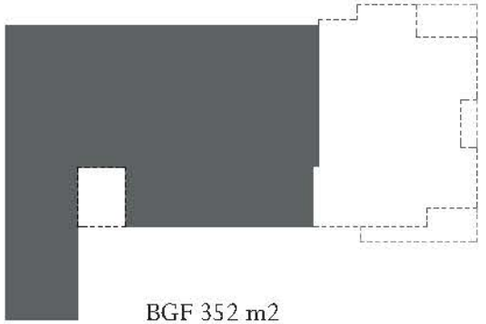
5.Obergeschoss 1.200



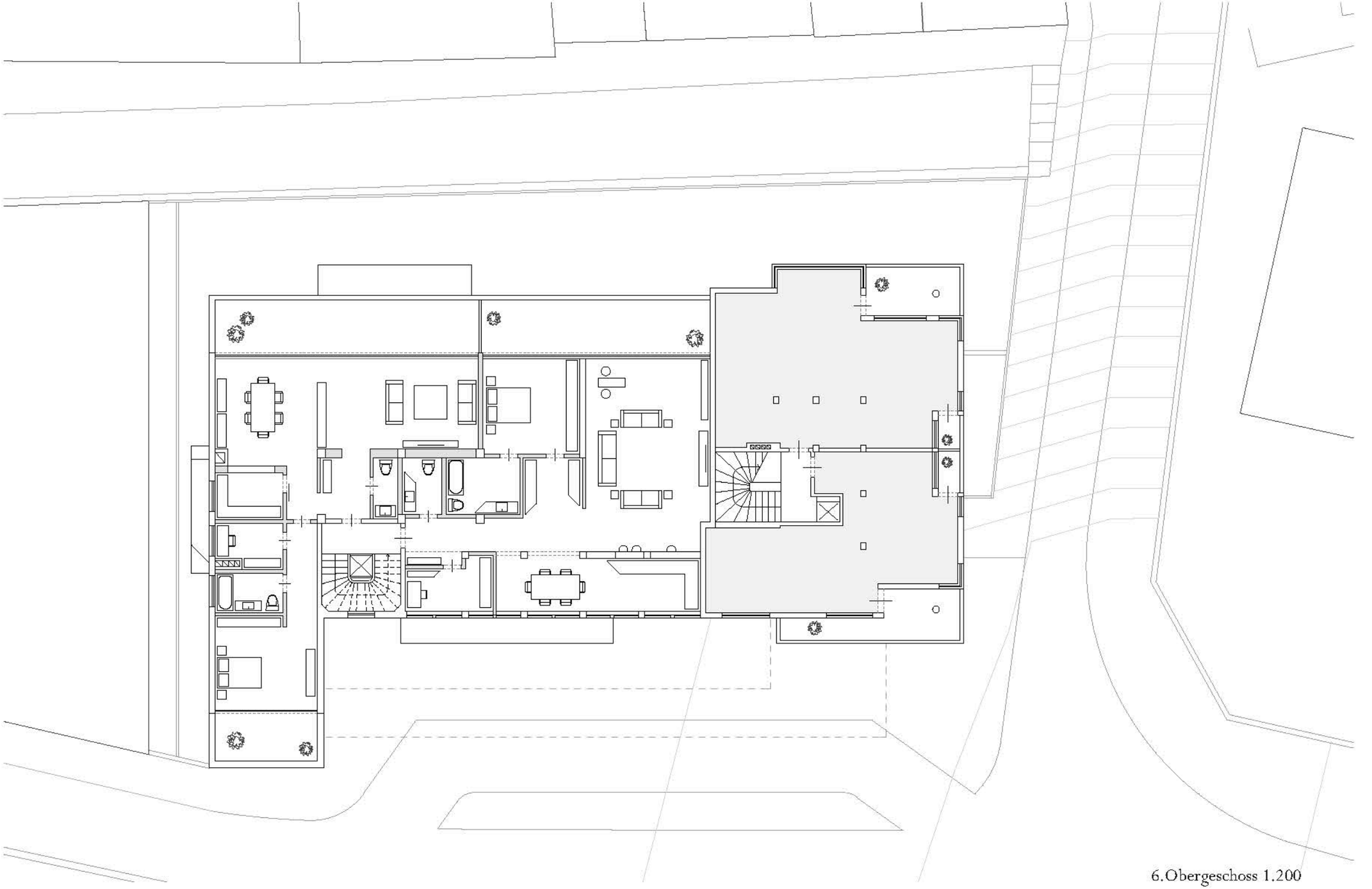
Isometrie 6.Obergeschoss



NGF 276 m2



BGF 352 m2



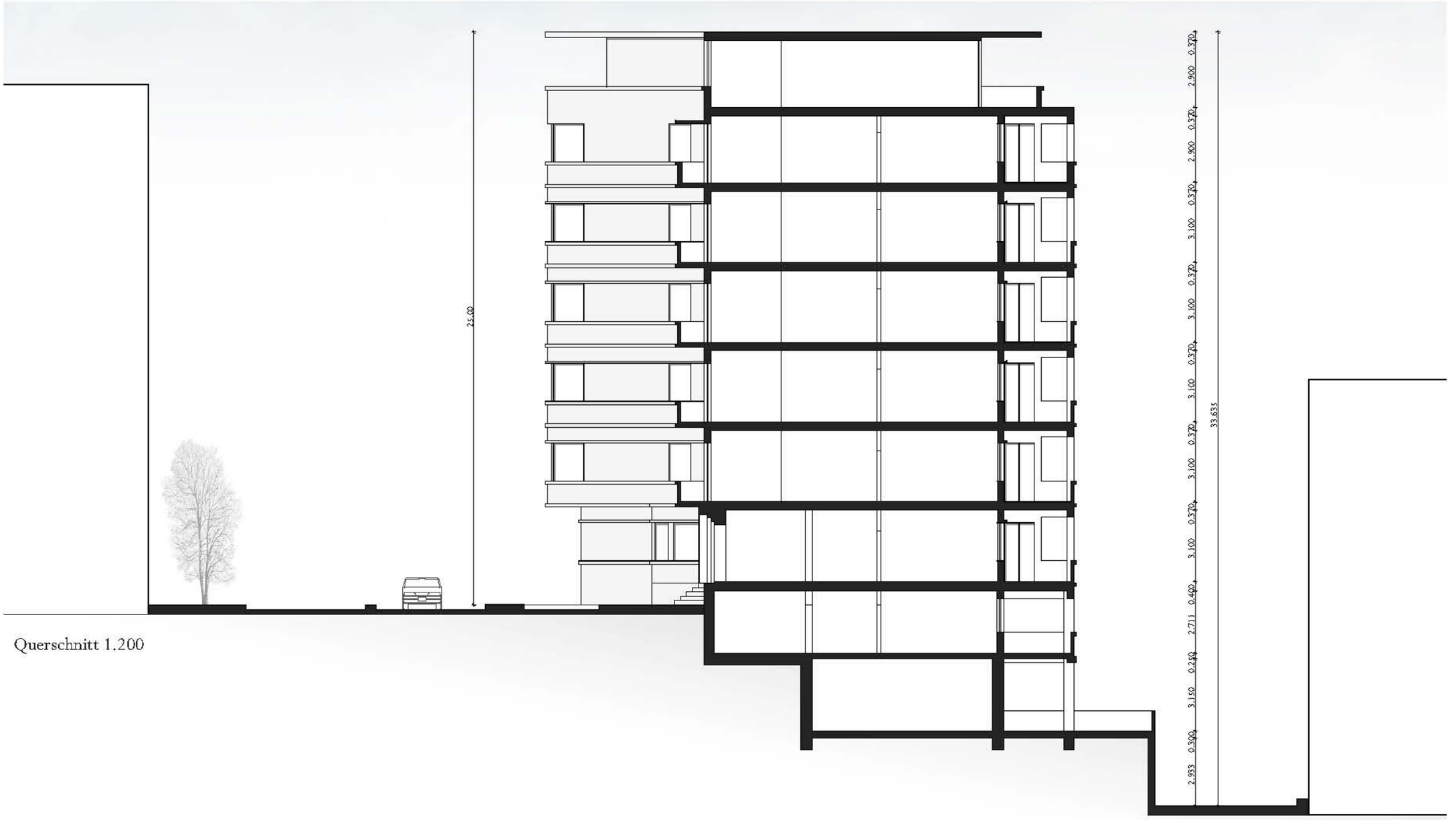
6.Obergeschoss 1.200

Südansicht 1.200

Nordansicht 1.200

Westansicht 1.200

Ostansciht 1.200

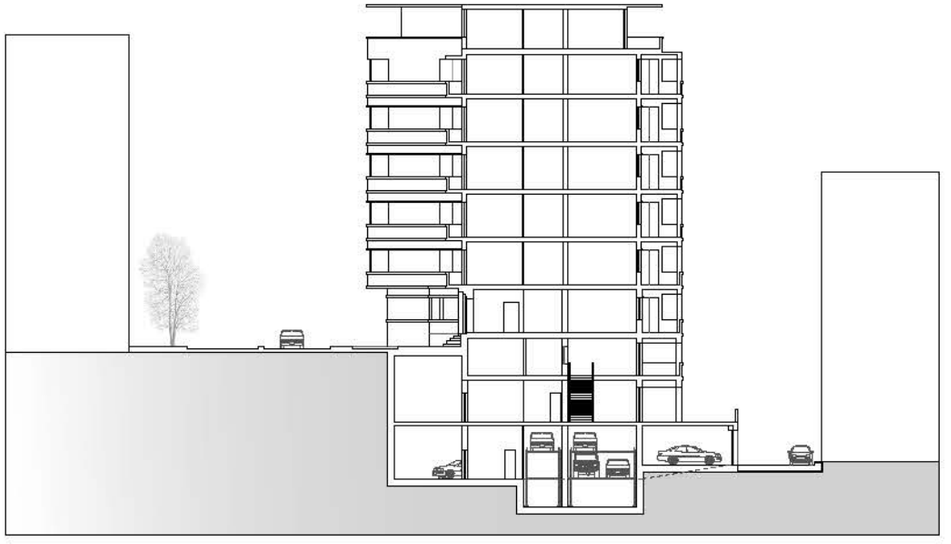


Querschnitt 1.200

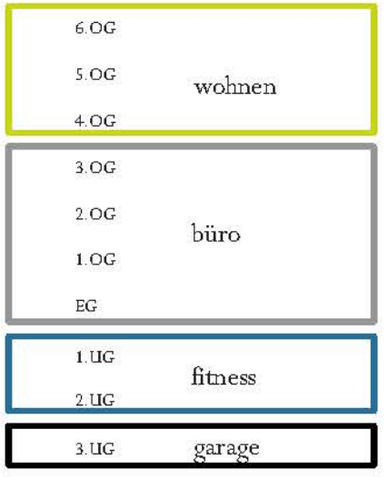
Entwurfsvariante 2- Abriss/Neubau

Die Entwurfsvariante 2- Abriss/Neubau bezieht sich wie die 1.Entwurfsvariante auch auf die historischen Pläne des Denkmalamtes. Diese Variante ist aus Investorentechnischer Hinsicht interressant da bei einem möglichen Abriss/ Neubau es möglich wäre, eine Tiefgarage zu planen. Eine Tiefgarage in einem Objekt mit Mischnutzung ist ein aufwertendes Element für die Immobilie in Istanbul, insbesondere aufgrund der Lage des Gebäudes.
Die Drop-Off Möglichkeit mit gebundenem Concierge System bei der Entwurfsvariante 1 bleibt wiederrum das selbe.
Prinzipiell unterscheiden sich die beiden Varianten nur im 3.Untergeschoss (Tiefgarage). Aufgrund des Denkmalschutzes und dem von Grundriss her abgeleiteten statsichen Systms, wiederholen sich hier die Raum- und Geschossnutzungen.

Eine mögliche Entscheidung für die 2. Variante, wird aus Denkmalpflegerischer Sicht kritisch betrachtet. Bei solch einer Entscheidung sollte man das statische System so wie die Tiefgarage nochmals überdenken und versuchen effizienter zu entwefen.
Die 2. Entwurfsvariante beabsichtigt den direkten Vergleich aus planerischer Sicht mit der 1. Entwurfsvariante, um einen Ausgangspunkt mit den Developperrechnungen vergleichen zu können.



Querschnitt 1.500



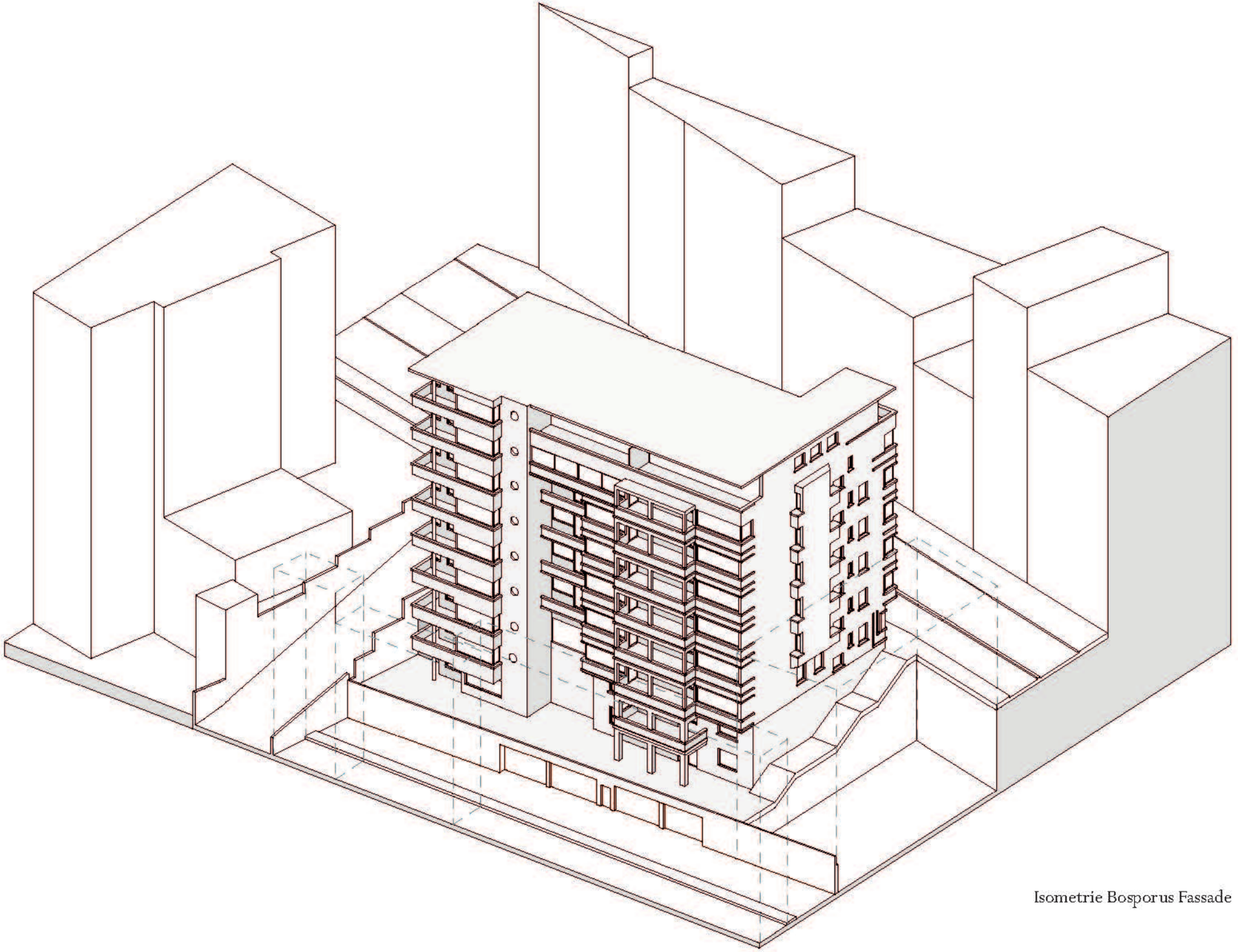
Mischnutzung / -Variante 2

Das 4.-6. Obergeschoss wurde aufgrund des guten Bosporus Ausblicks als Wohnungen geplant. 1 bis 2 Wohnungseinheiten je Etage sind aus planerischer Sicht sinnvoll.

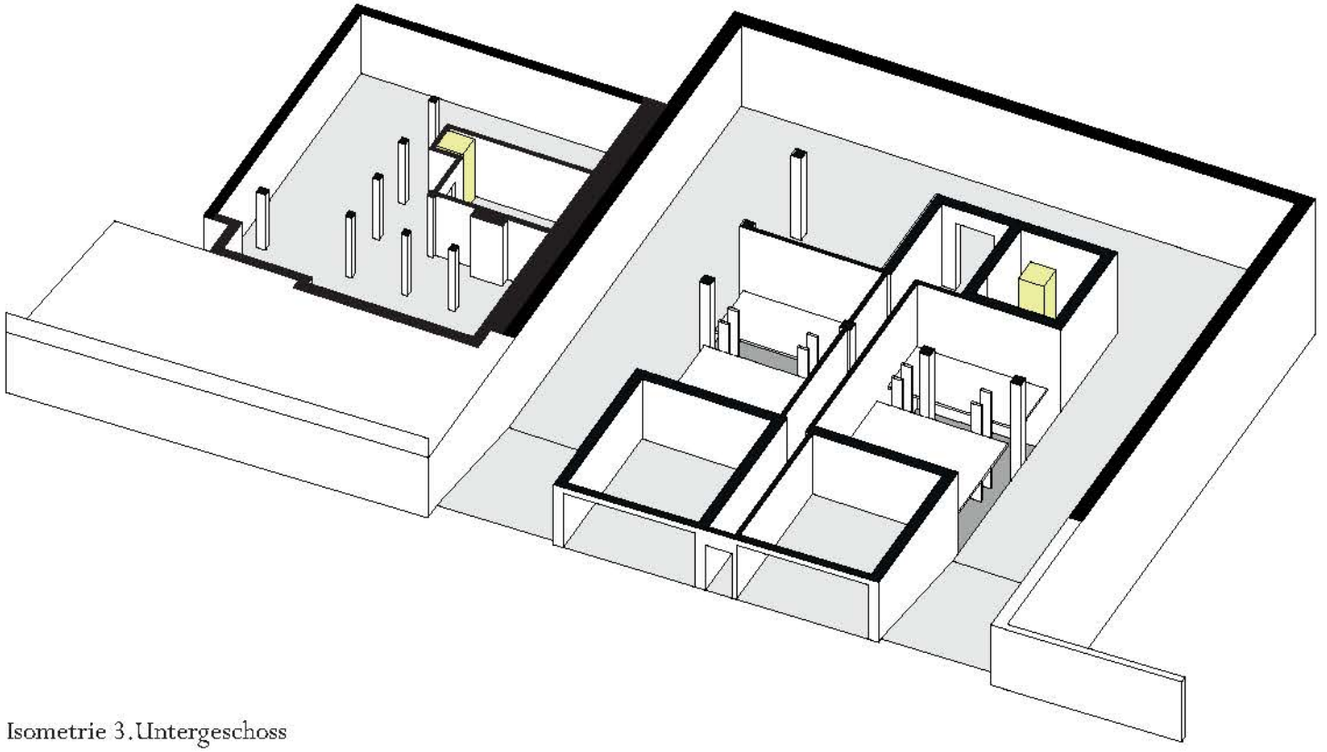
Das Erdgeschoss sowie die restlichen Obergeschosse sind analog der akuellen Nutzung als Büro angedacht.

Aufgrund des Sanierungsaufschwunges in der unmittelbaren Nähe ensteht der Bedarf nach neuen qualitativ hochwertige Wohnungen inklusive einer Wellness Funktion in den Untergeschossen.

Die Tiefgarage bietet einen Parkplatz für 18 Autos. Um zusätzliche Parkflächen zu erreichen, wurden Autolift Systeme verwendet.

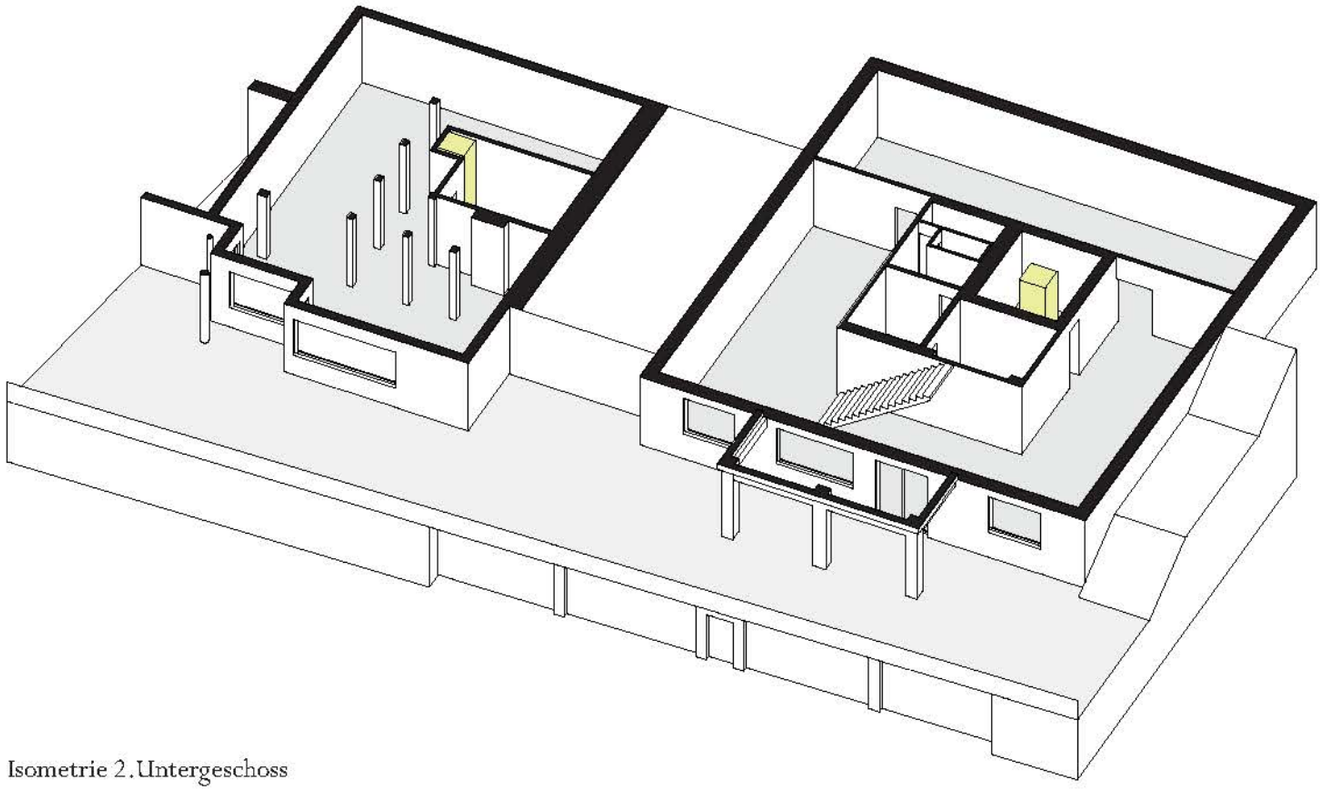


Isometrie Bosporus Fassade

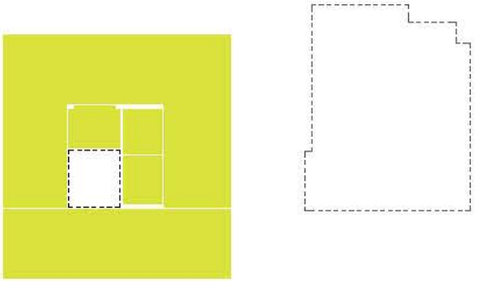


Isometrie 3. Untergeschoss

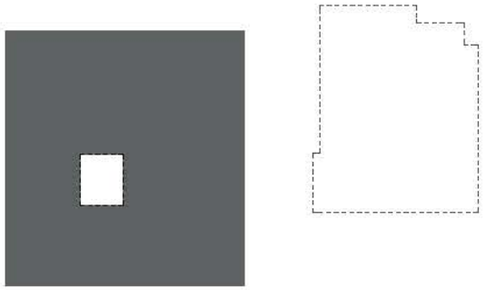
3.Untergeschoss 1.200



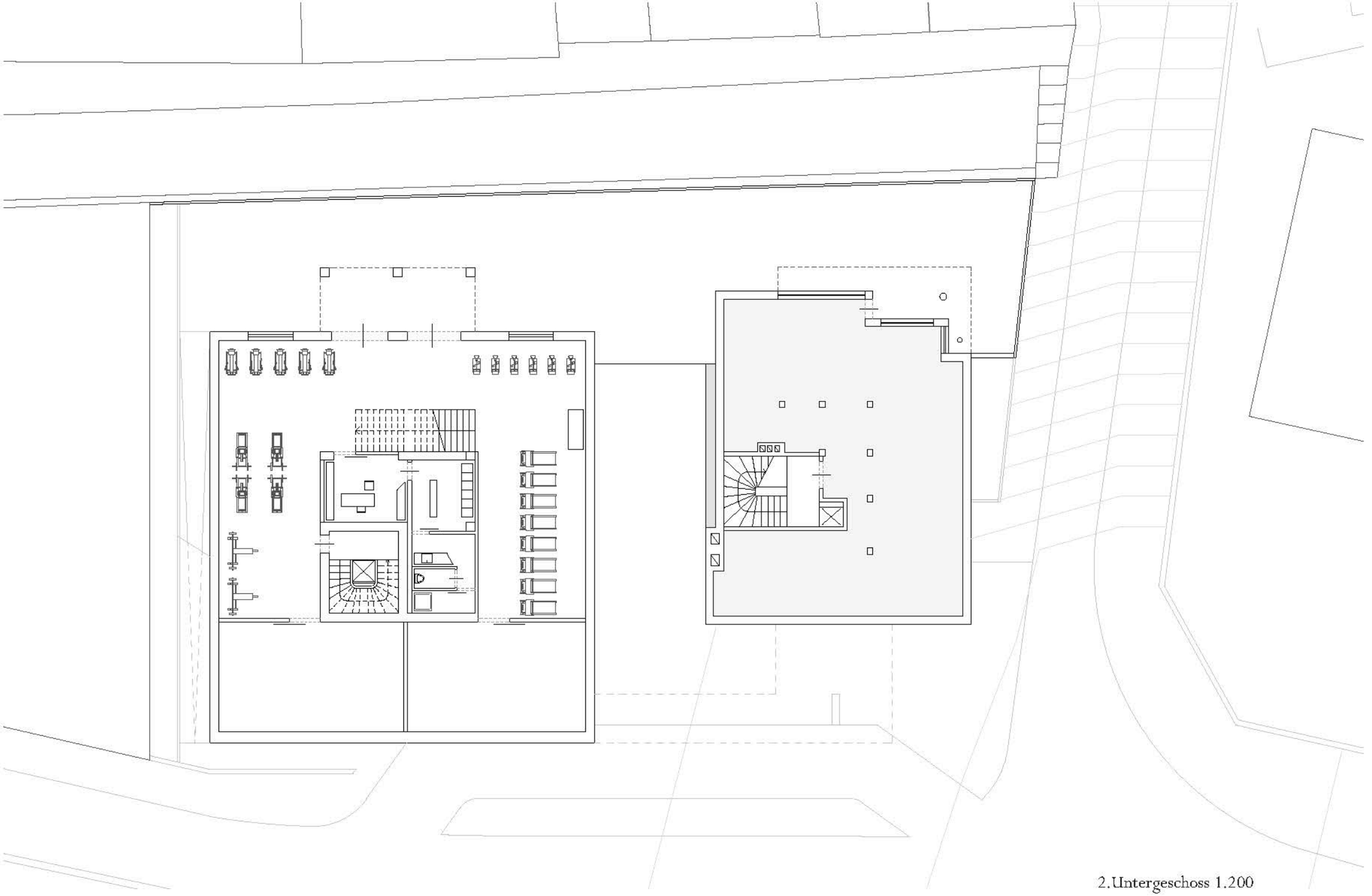
Isometrie 2.Untergeschoss



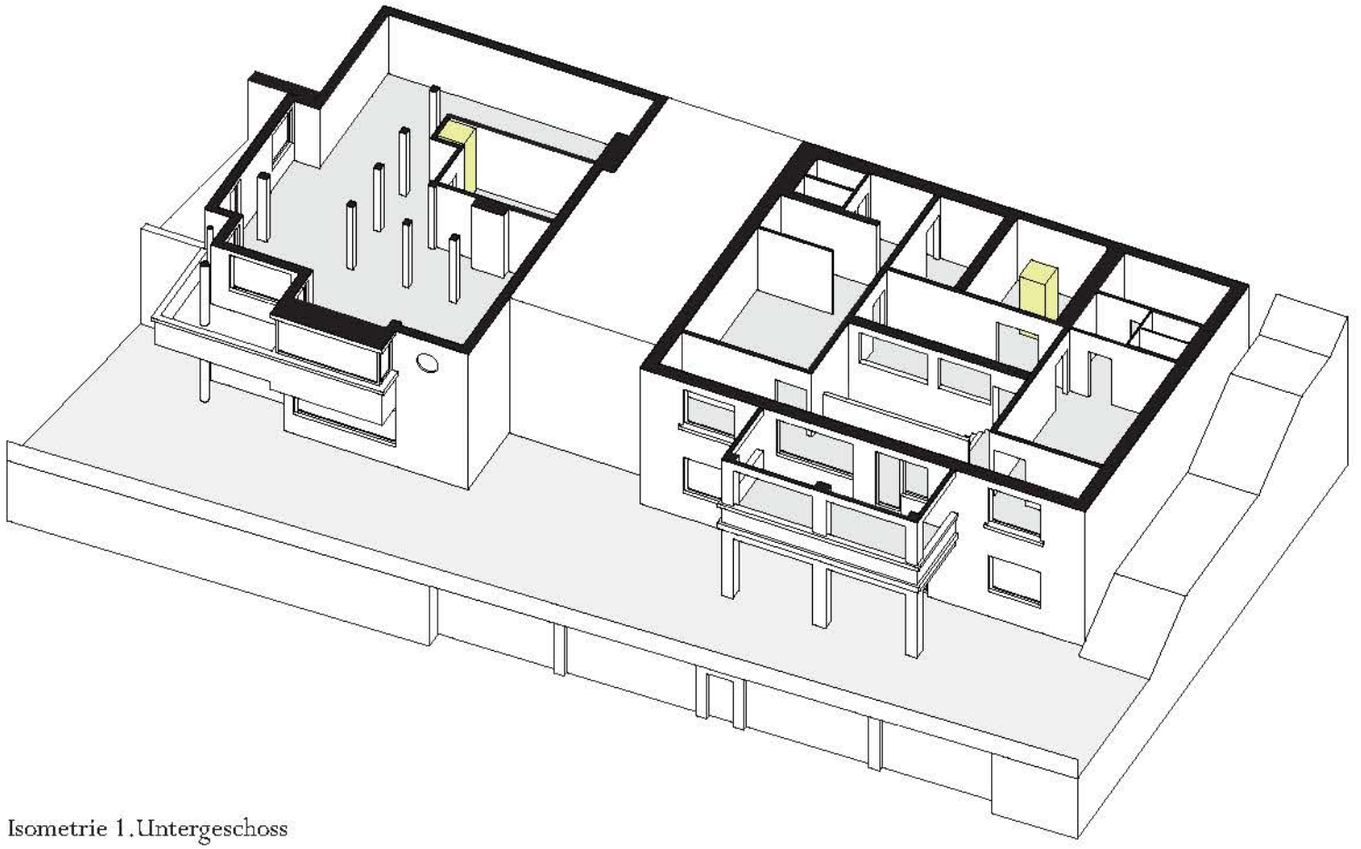
NGF 265.5 m2



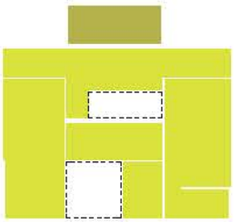
BGF 310 m2

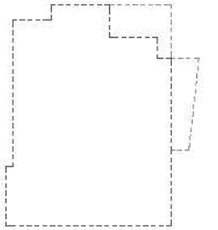


2.Untergeschoss 1.200

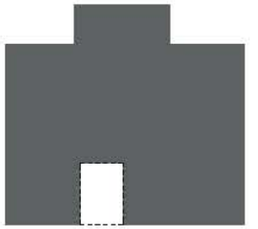


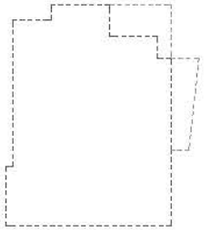
Isometrie 1.Untergeschoss



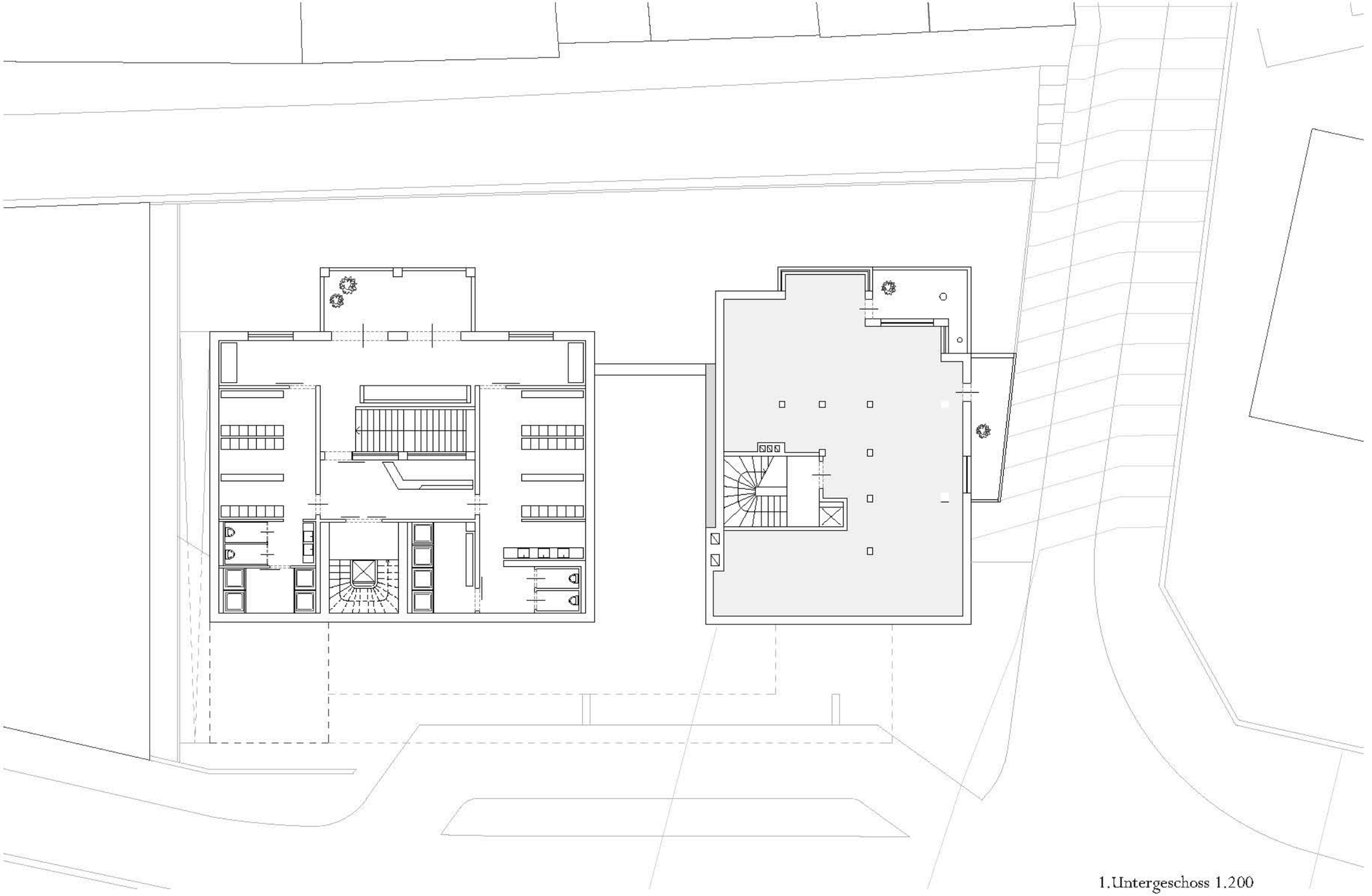


NGF 172 m2

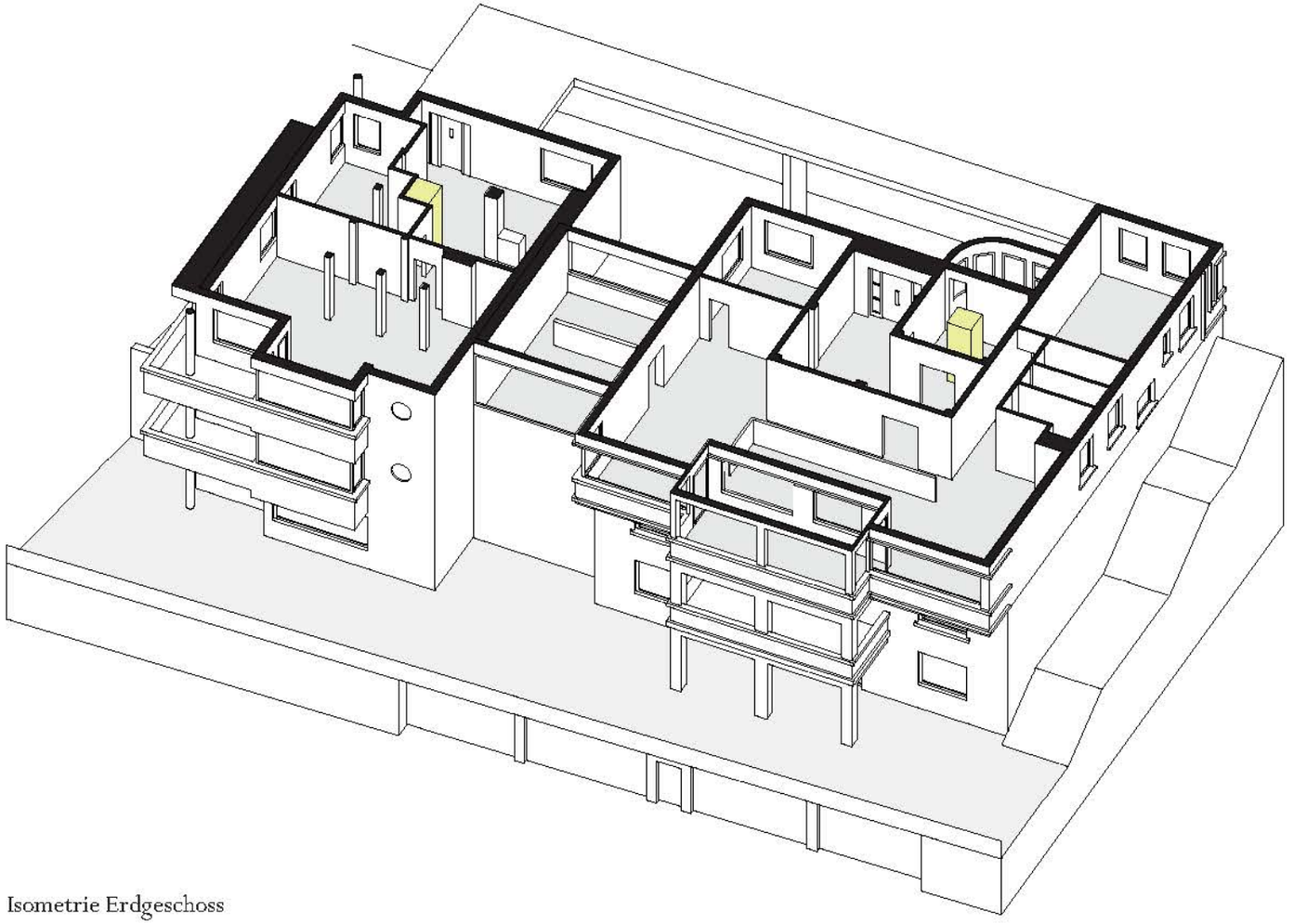




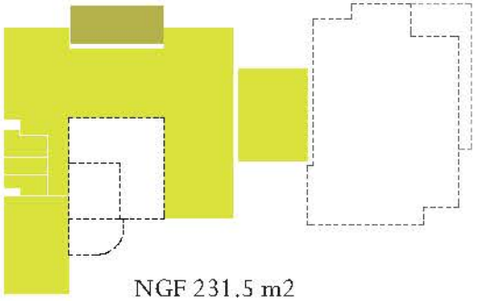
BGF 233 m2



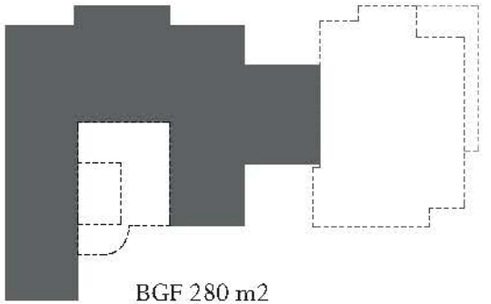
1.Untergeschoss 1.200



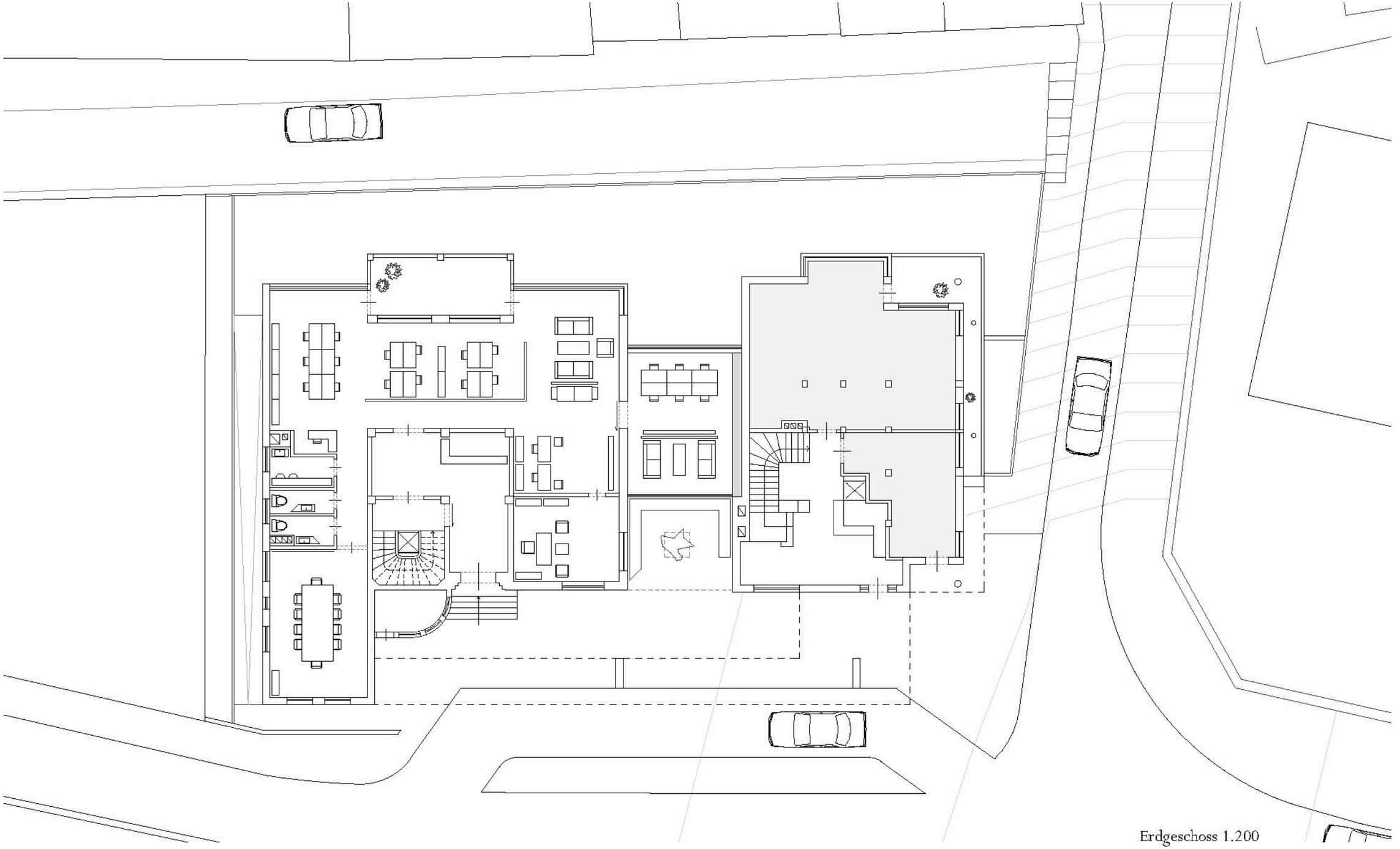
Isometrie Erdgeschoss



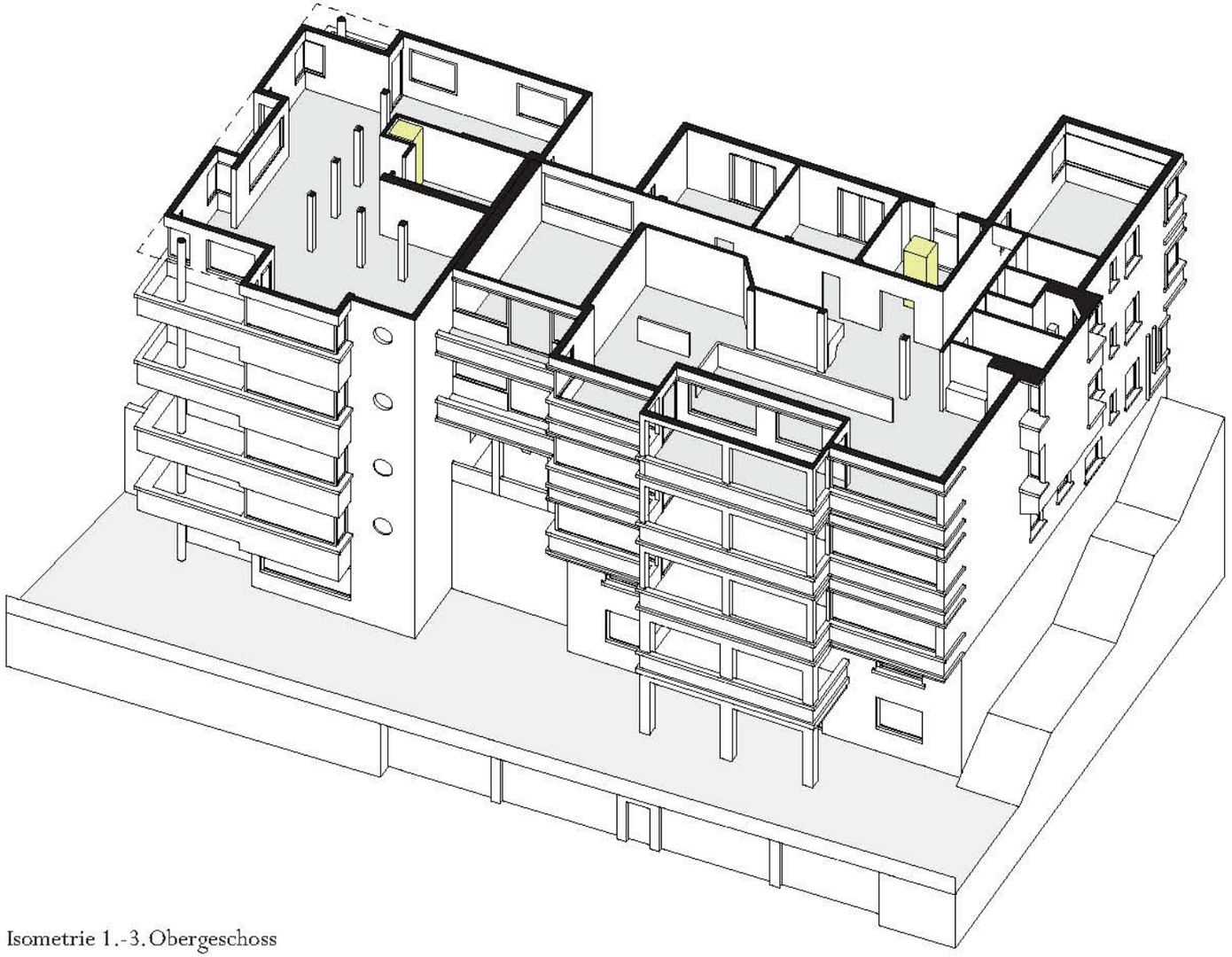
NGF 231.5 m2



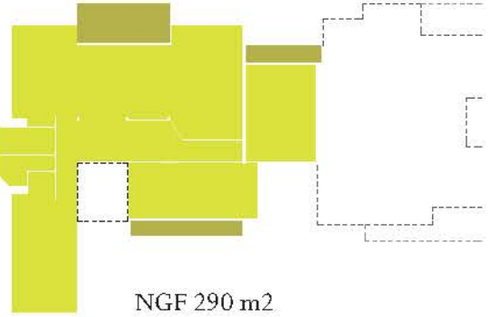
BGF 280 m2



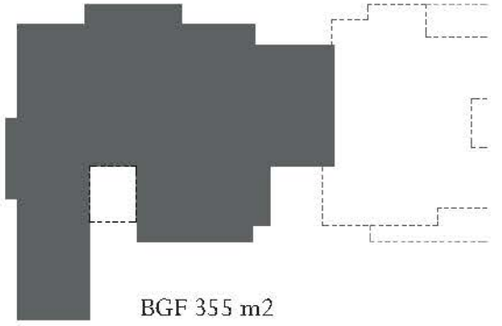
Erdgeschoss 1.200



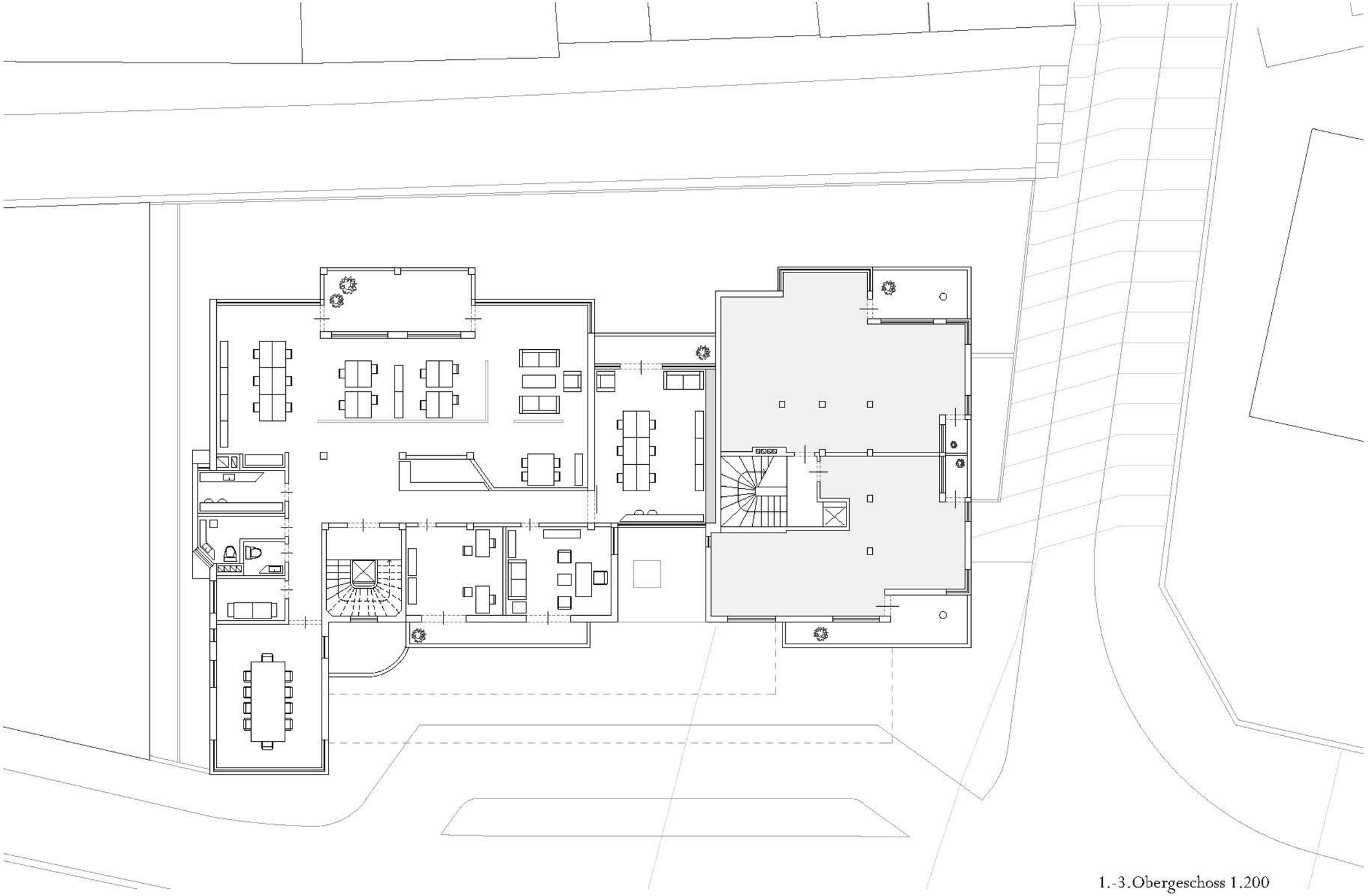
Isometrie 1.-3. Obergeschoss



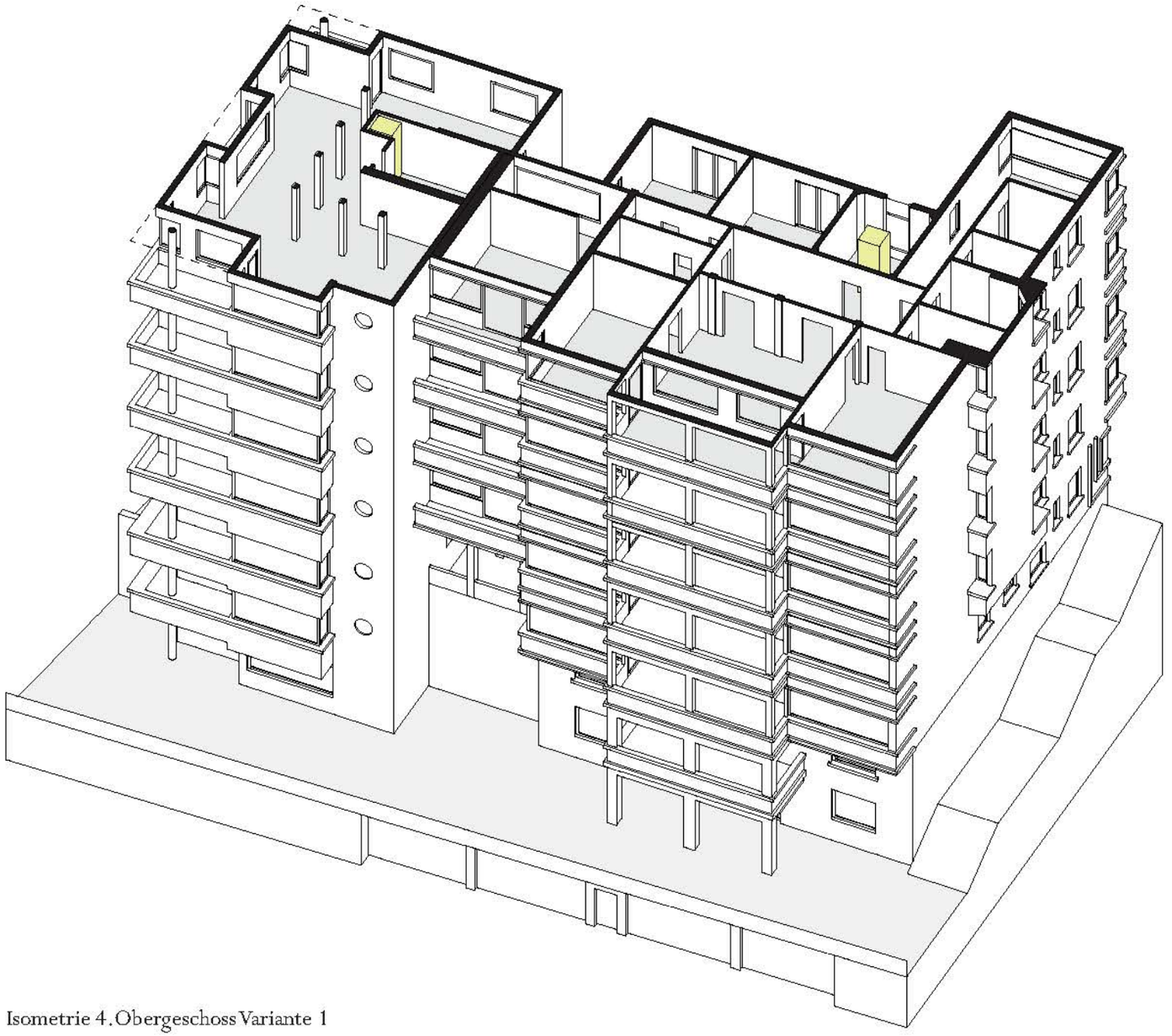
NGF 290 m2



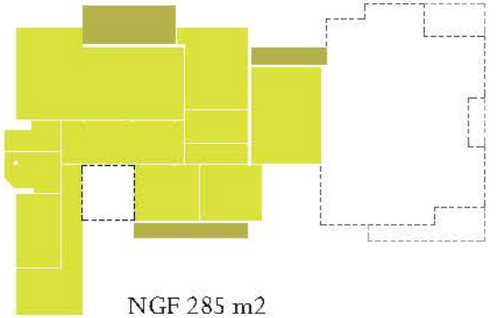
BGF 355 m2



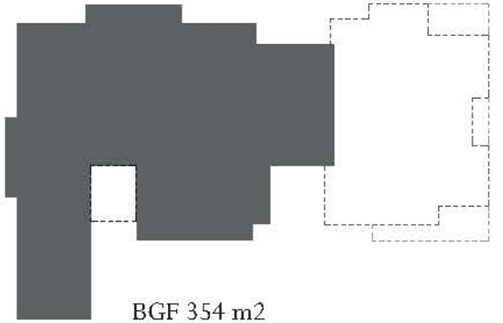
1.-3.Obergeschoss 1.200



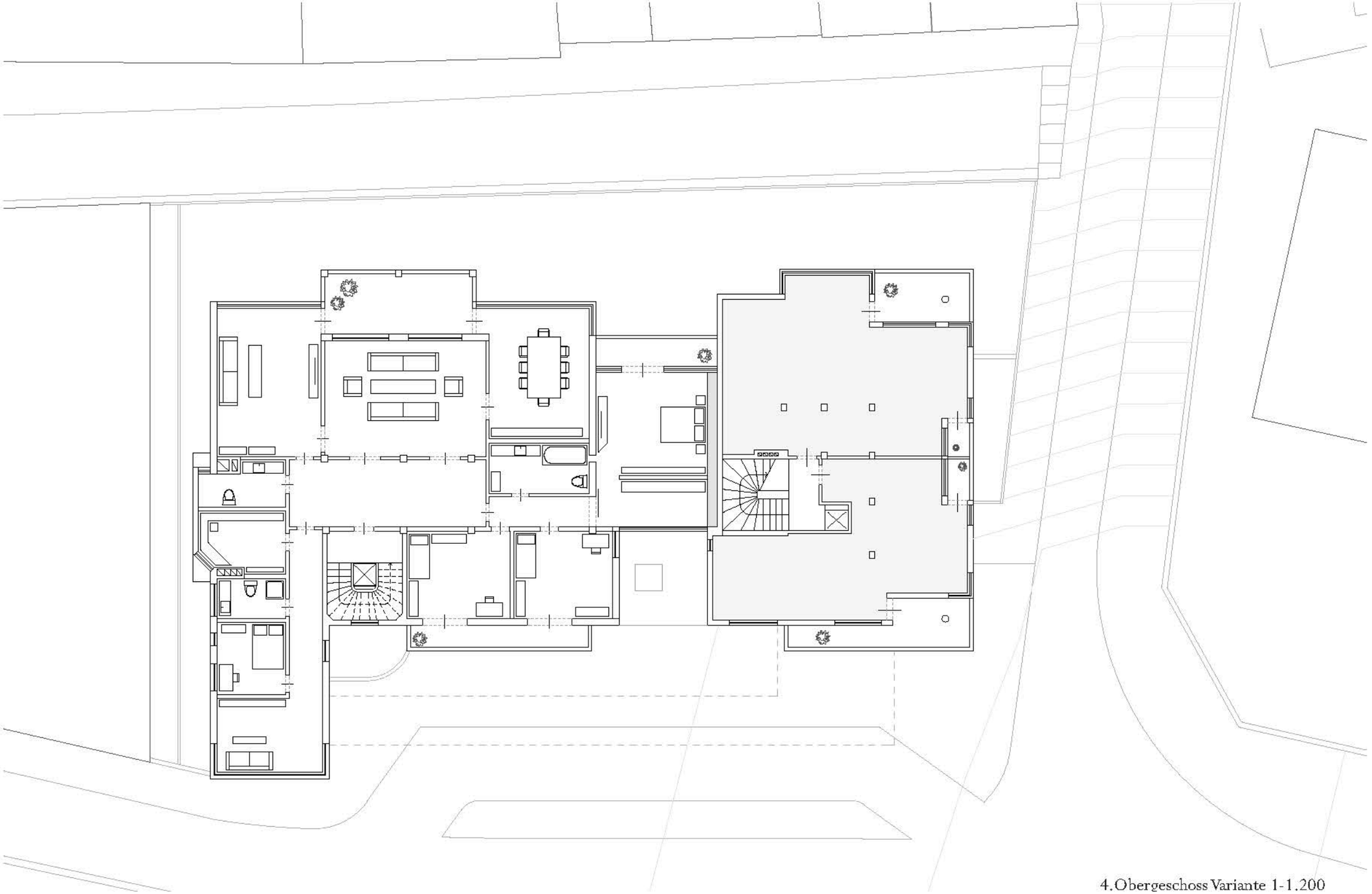
Isometrie 4. Obergeschoss Variante 1



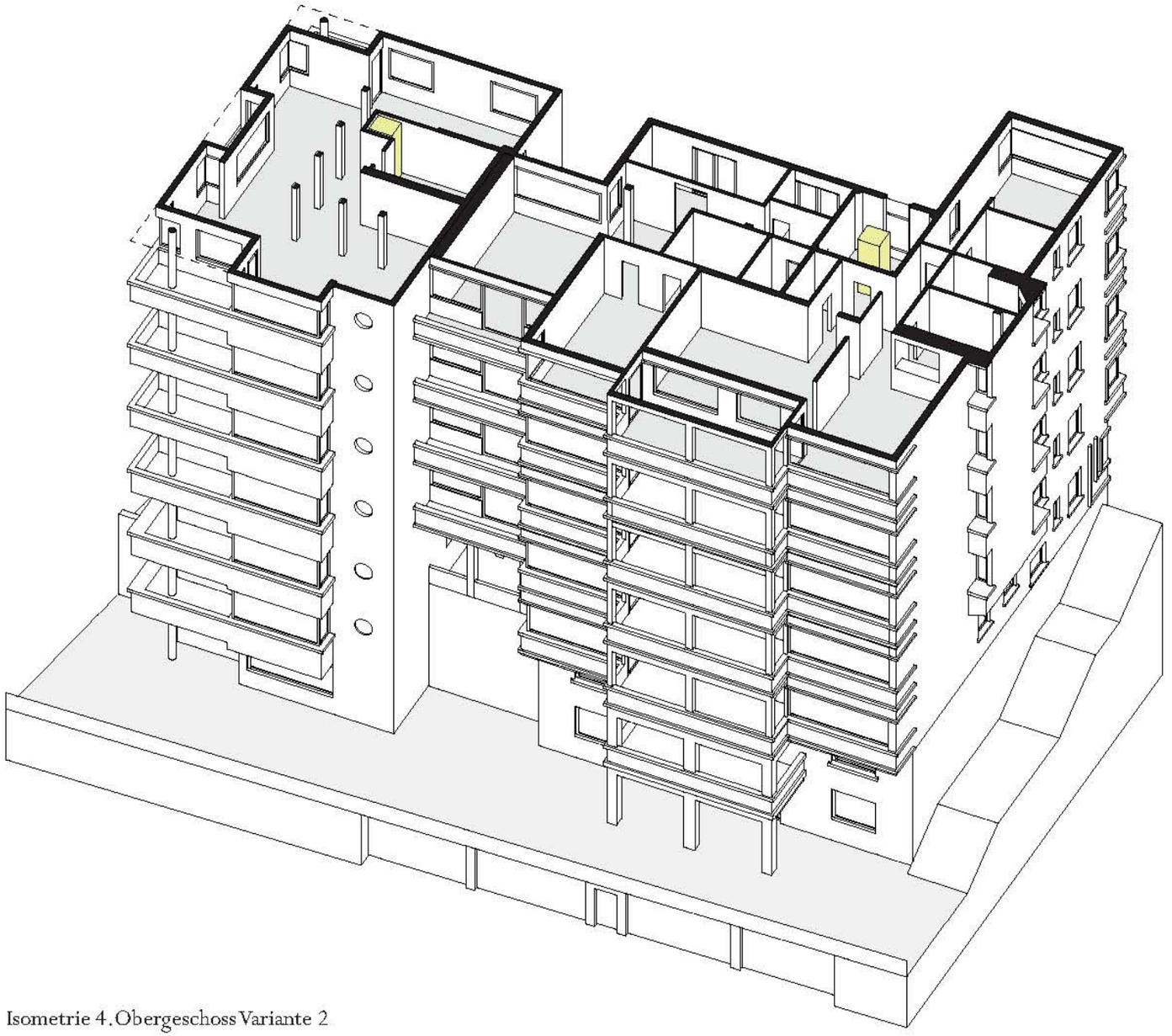
NGF 285 m2



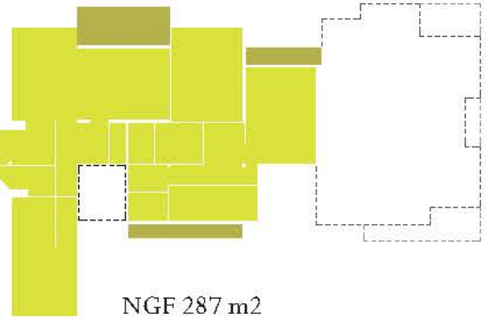
BGF 354 m2



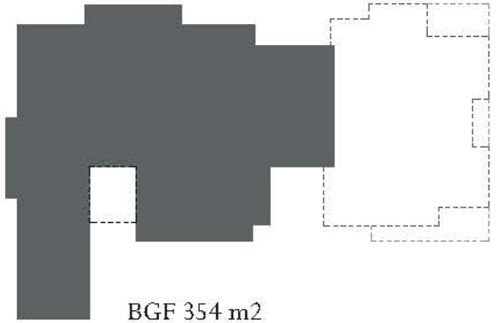
4.Obergeschoss Variante 1-1.200



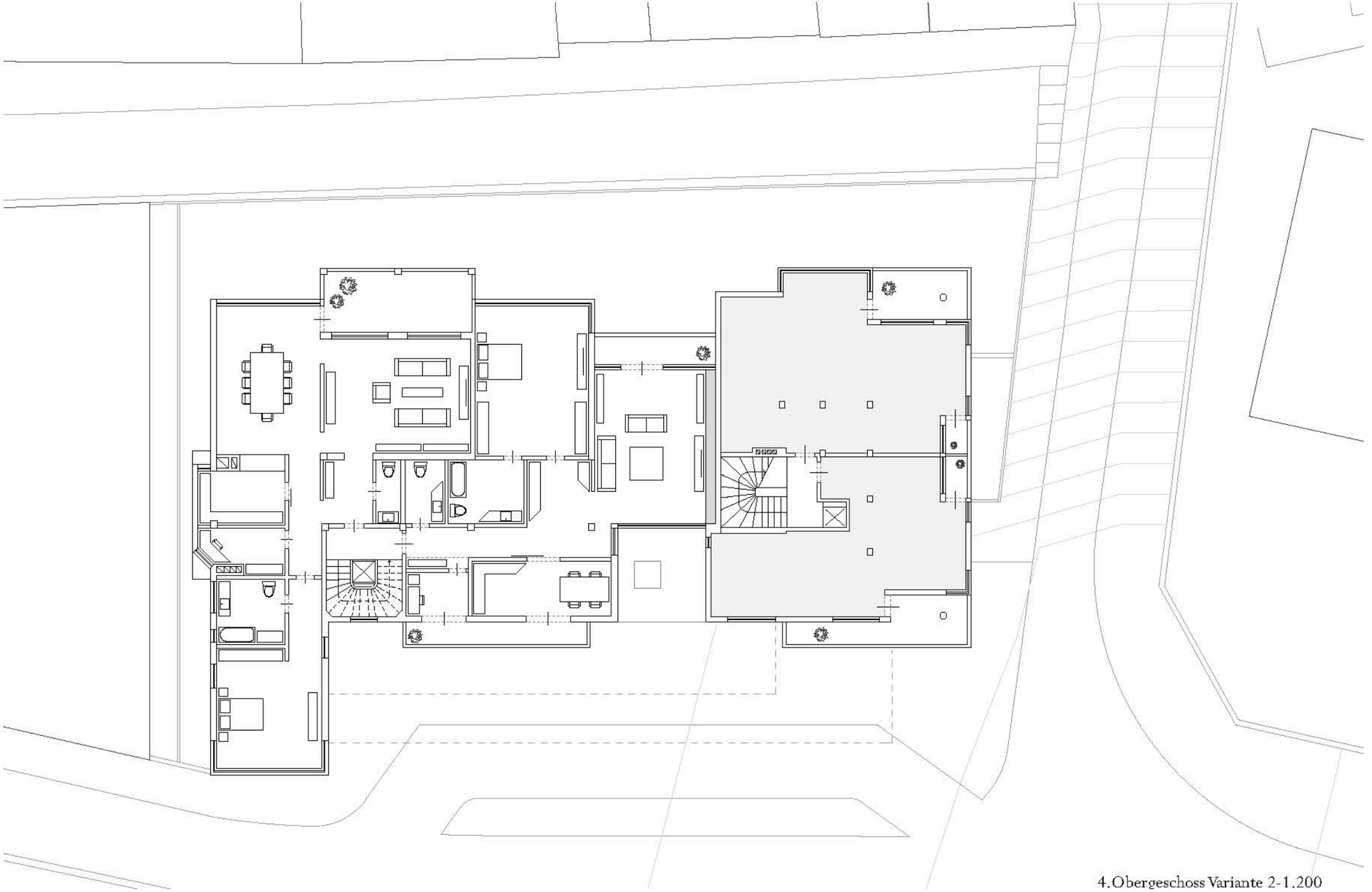
Isometrie 4. Obergeschoss Variante 2



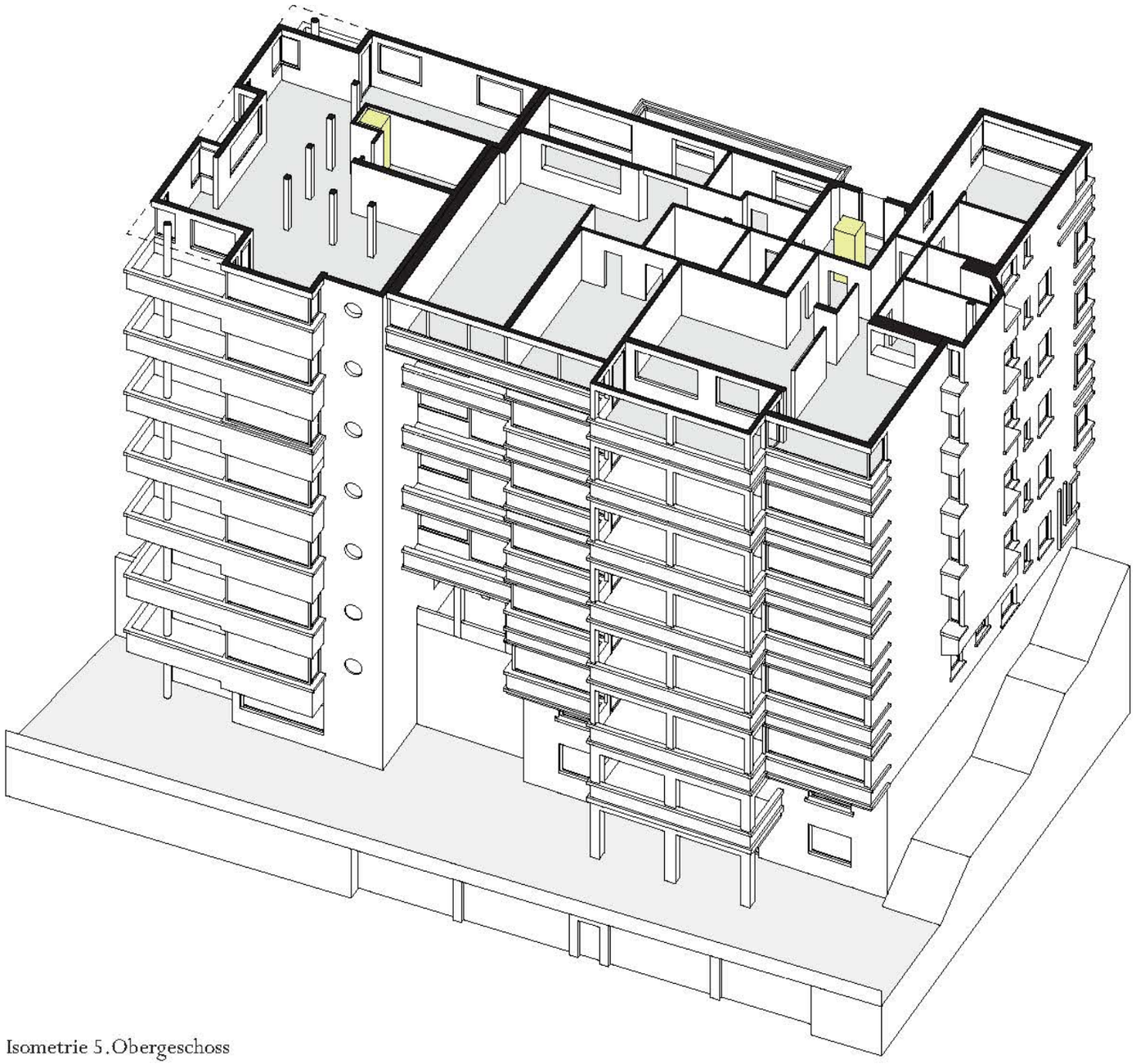
NGF 287 m2



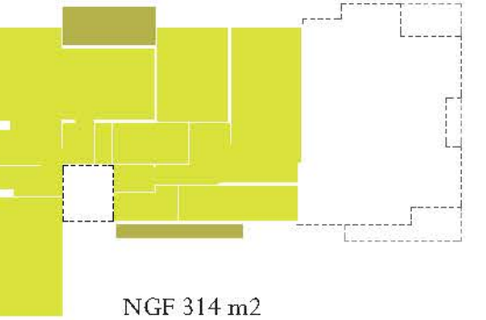
BGF 354 m2



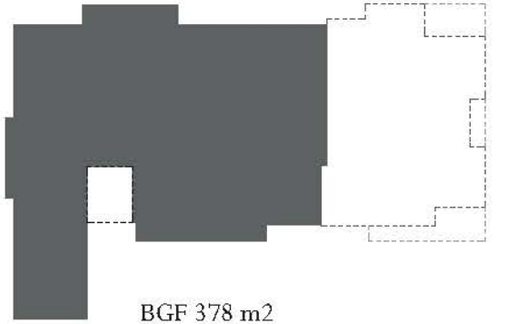
4.Obergeschoss Variante 2-1.200



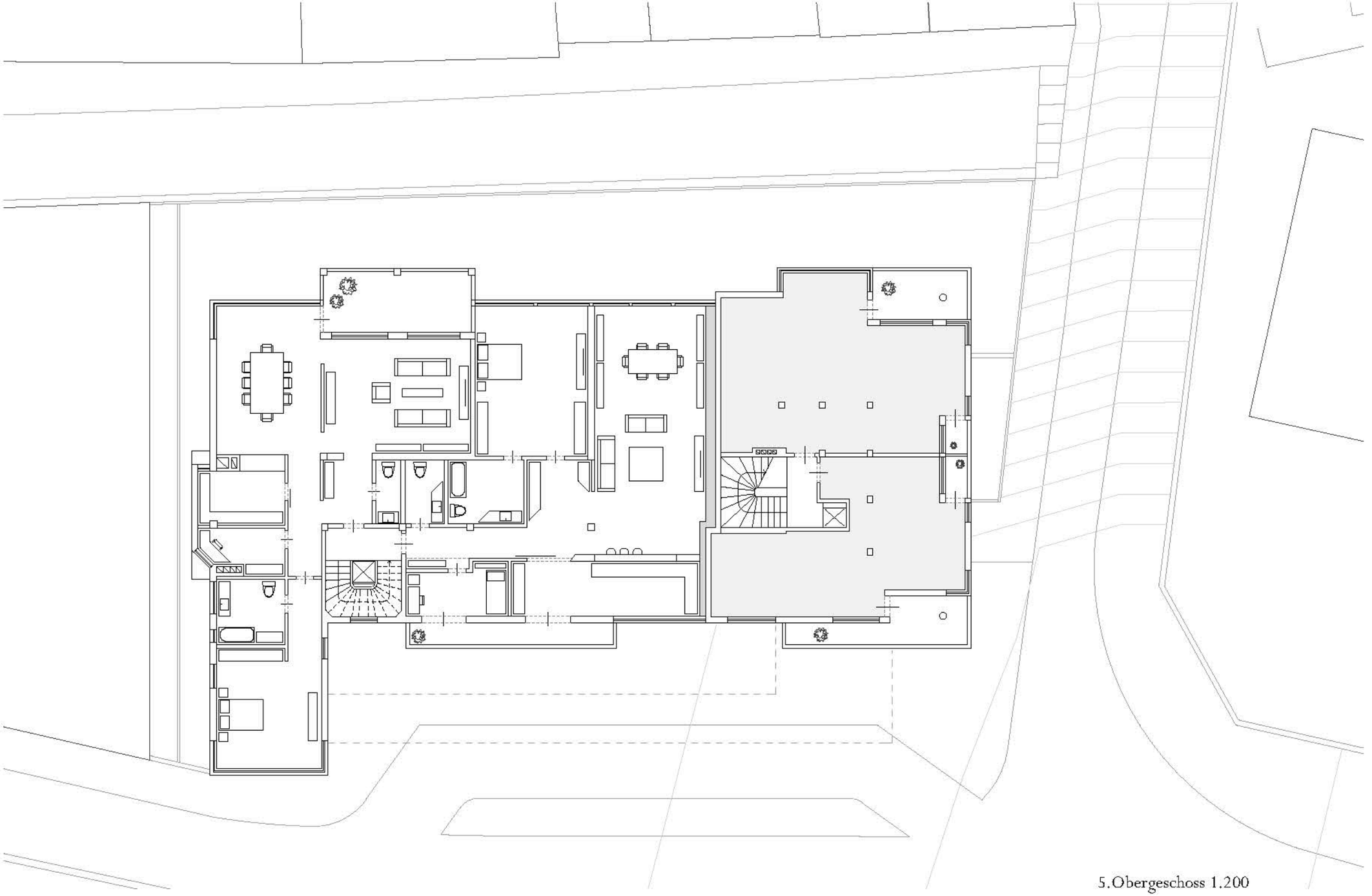
Isometrie 5.Obergeschoss



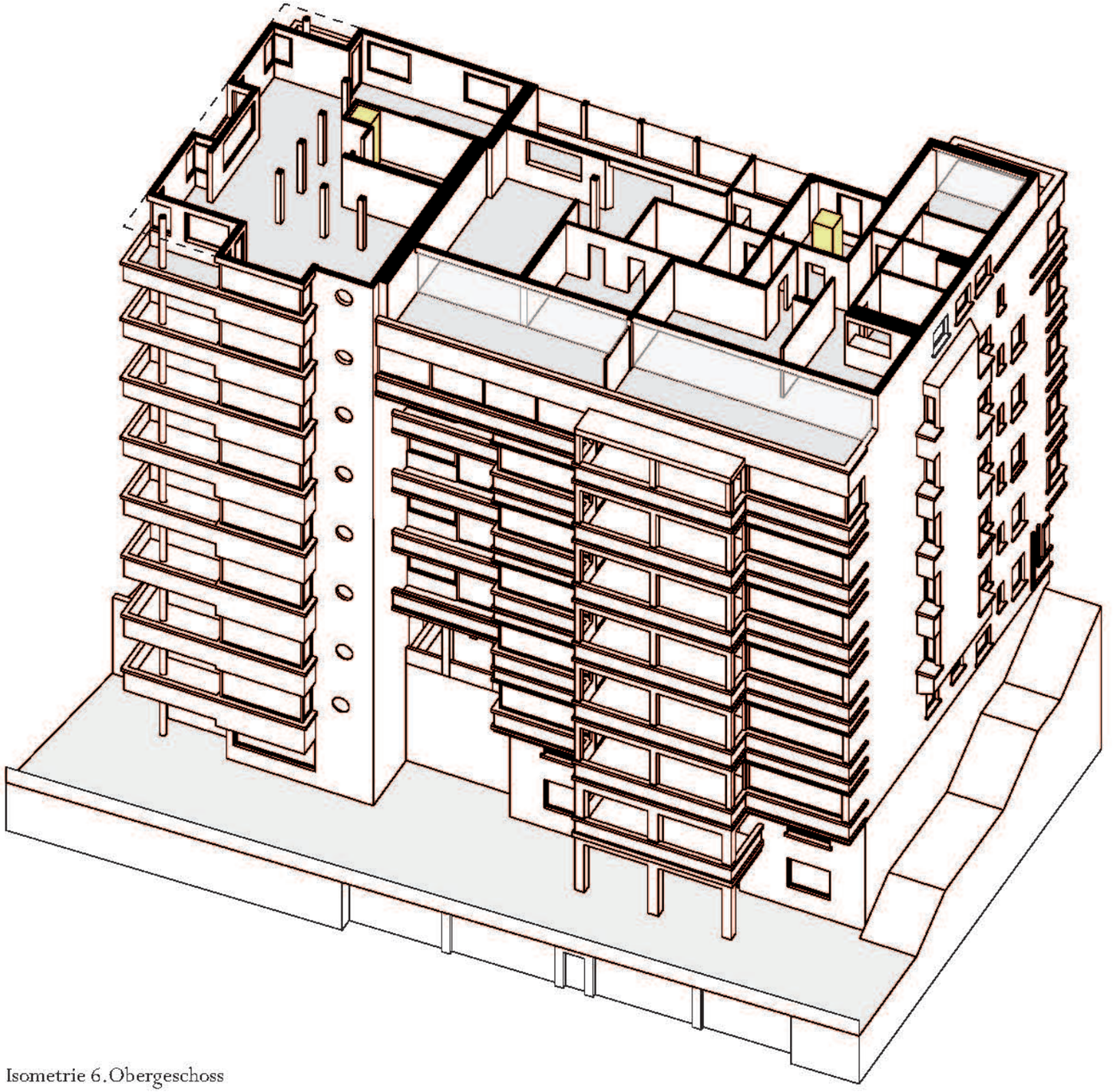
NGF 314 m2



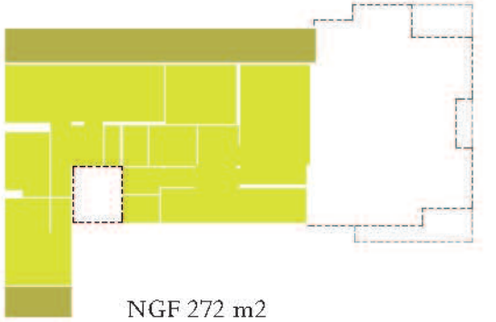
BGF 378 m2



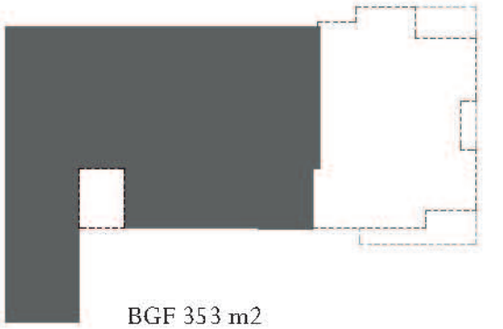
5.Obergeschoss 1.200



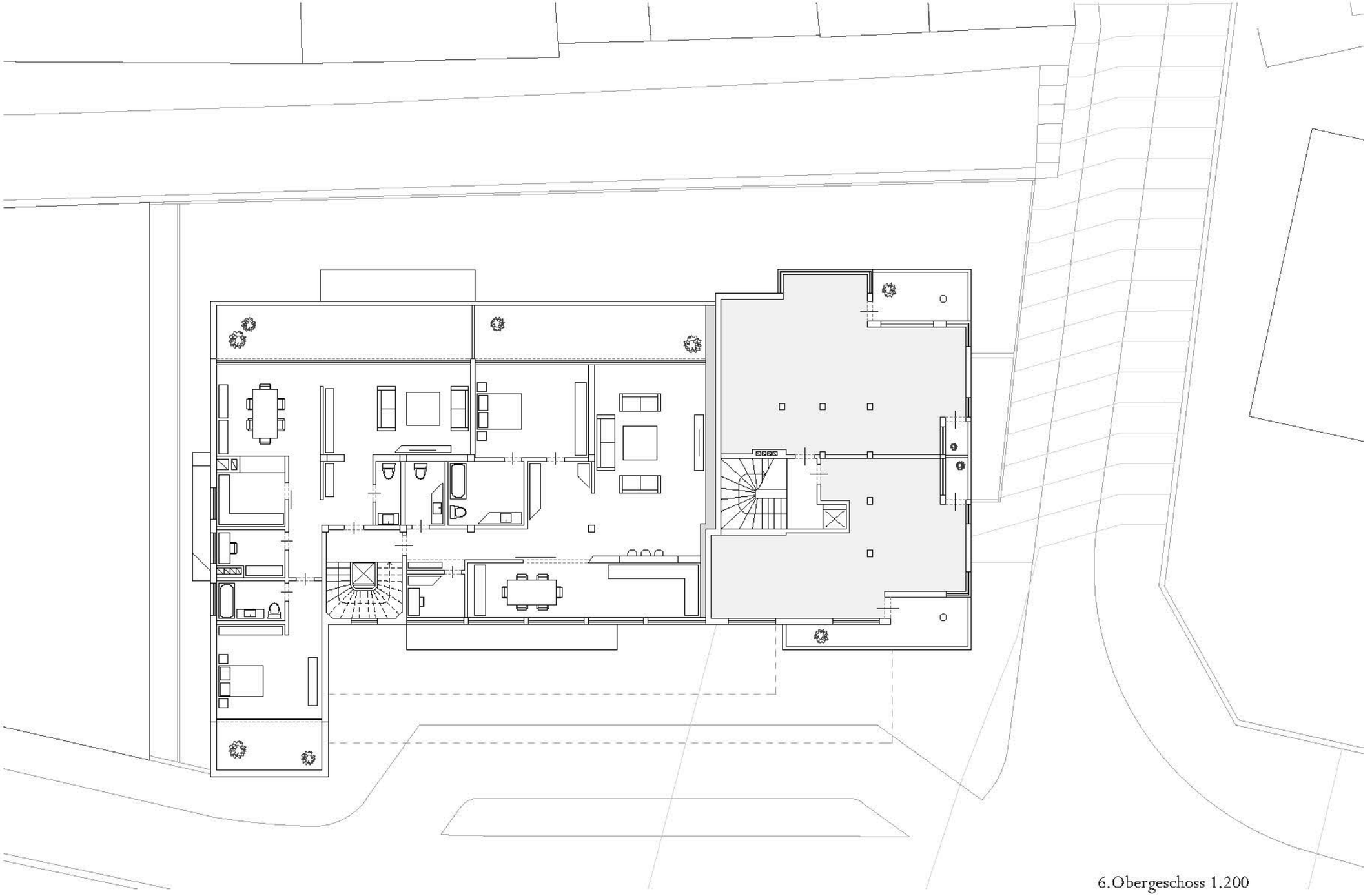
Isometrie 6.Obergeschoss



NGF 272 m2



BGF 353 m2



6.Obergeschoss 1.200

Querschnitt 1.200

8. Visualiserungen

6. Obergeschoss - Blick auf die Terasse und Bosporus

5. Obergeschoss - Wohnzimmer

9. Developerrechnung

9.1 Developerrechnung-Entwurfsvariante 1

*Die Mietpreise wurden durch eigener Recherche von örtlichen Immobilienmarkler und vergleichbarer Angebote im Internet ermittelt.

Geschoss	Funktion	BGF (m2)	NF (m2)	Miete* (€ pro m2)
6.OG	Wohnen	352.15	276.17	35
5.OG	Wohnen	378.75	318.27	30
4.OG	Wohnen	353.31	288.09	30
3.OG	Büro	353.31	291.82	18.5
2.OG	Büro	353.31	291.82	18.5
1.OG	Büro	353.31	291.82	18.5
EG	Büro	236.62	192.56	18.5
1.UG	Büro	260.08	199.49	12.5
2.UG	Büro	150.36	120.44	12.5

∑ Flächen	**Wohnen Gesamt (m2)**	1084.21	882.53
	Büro Gesamt (m2)	1706.99	1387.95
	GESAMT (m2)	2791.2	2270.48

∑ Mietertrag (€)	**Wohnen**	27856.75
	Büro	23757.495
	GESAMT	**51614.245**
(12 Monate)	**GESAMT**	619370.94

Eckdaten

Wohnungen	Bruttogeschossfläche (BGF) in m^2	1084.21		
	Vermietbare Fläche in m^2	81.00%		878.21
	Mieterwartungen pro m^2 in €	32.00		
Büro	Bruttogeschossfläche (BGF) in m^2	1706.99		
	Vermietbare Fläche in m^2	81.00%		1,382.66
	Mieterwartungen pro m^2 in €	16.50		
	Eigenkapitalquote	25.00%		695,020.38 €

Kosten

Direkte Grundstückskosten	0.00 €		0.00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	0%		0.00 €
Summe Grunderwerbskosten			**0.00 €**
Baukosten *(Wohngeschosse)*	550.00 €		596,315.50 €
Baukosten *(Bürogeschosse)*	850.00 €		1,450,941.5
Abbruchmaßnahmen			89,318.40 €
Baunebenkosten	15.00%		307,088.55 €
Unvorhergesehenes	4.00%		97,746.56 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**2,541,410.51 €**
Externes Projektmanagement	5.00%		122,183.20 €
Marketing			0.00 €
Makler Provision			0.00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**122,183.20 €**
Zinsen Grunderwerb	4.00%	26	0.00 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	4.00%	18	79,907.81 €
Zinsen Leerstand	4.00%	4	36,580.02 €
Summe Finanzierungskosten			**116,487.83 €**
Gesamtinvestition			**2,780,081.54 €**

Exit

Mieteinnahmen p.a.			**610,999.73 €**
Einstandsfaktor/ statische Anfangsrendite	4.55	**21.98%**	

9.2 Developerrechnung-Entwurfsvariante 2

*Die Mietpreise wurden durch eigener Recherche von örtlichen Immobilienmarkler und vergleichbarer Angebote im Internet ermittelt.

Geschoss	Funktion	BGF (m2)	NF (m2)	Miete* (€ pro m2)
6.OG	Wohnen	352.56	272.11	42
5.OG	Wohnen	377.56	313.65	36
4.OG	Wohnen	353.51	286.76	36
3.OG	Büro	354.44	290.25	22
2.OG	Büro	354.44	290.25	22
1.OG	Büro	354.44	290.25	22
EG	Büro	279.77	231.57	22
1.UG	Fitness	233.22	172.07	15
2.UG	Fitness	310.11	265.49	15

∑ Flächen	**Wohnen Gesamt (m2)**	1083.63	872.52
	Büro Gesamt (m2)	1343.09	1102.32
	Fitness Gesamt (m2)	543.33	437.56
	GESAMT (m2)	2970.05	2412.4

∑ Mietertrag (€)	**Wohnen**	33043.38
	Büro	24251.04
	Fitness	6563.4
	Parken (18x200)	3600
	GESAMT	**67457.82**
(12 Monate)	**GESAMT**	809493.84

Eckdaten

Wohnungen	Bruttogeschossfläche (BGF) in m^2	1083.63		
	Vermietbare Fläche in m^2	81.00%		877.74
	Mieterwartungen pro m^2 in €	38.00		
Büro	Bruttogeschossfläche (BGF) in m^2	1343.09		
	Vermietbare Fläche in m^2	81.00%		1,087.90
	Mieterwartungen pro m^2 in €	22.00		
Fitness	Bruttogeschossfläche (BGF) in m^2	543.33		
	Vermietbare Fläche in m^2	81.00%		440.10
	Mieterwartungen pro m^2 in €	15.00		
Garage	Stellplätze 18	200		3600
	Eigenkapitalquote	25.00%		1,028,016.06 €

Kosten

Direkte Grundstückskosten	0.00 €		0.00 €
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	0%		0.00 €
Summe Grunderwerbskosten			**0.00 €**
Abbruch Bestand	25.00 €	11550	288,750.00 €
Baukosten *(Wohngeschosse)*	750.00 €		812,722.50 €
Baukosten *(Bürogeschosse)*	1,050.00 €		1,410,244.5
Baukosten *(Fitness)*	500.00 €		271,665.00
Baukosten *(Garage)*	500.00 €	561	280,500.00
Baukosten (Baugrube)	250.00 €	561	140,250.00
Baunebenkosten	15.00%		333,445.05 €
Unvorhergesehenes	4.00%		113,806.48 €
Summe Bau- und Baunebenkosten			**3,651,383.53 €**
Externes Projektmanagement	5.00%		176,878.85 €
Marketing			0.00 €
Makler Provision			0.00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**176,878.85 €**

Externes Projektmanagement	5.00%		176,878.85 €
Marketing			0.00 €
Makler Provision			0.00 €
Summe Bauherrenaufgaben			**176,878.85 €**
Zinsen Grunderwerb	4.00%	26	0.00 €
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	4.00%	36	229,695.74 €
Zinsen Leerstand	4.00%	4	54,106.11 €
Summe Finanzierungskosten			**283,801.85 €**
Gesamtinvestition			**4,112,064.24 €**

Exit

Mieteinnahmen p.a.			**809,873.46 €**
Einstandsfaktor/ statische Anfangsrendite	5.08	**19.70%**	

10. Schlussfolgerung

Aufgrund der Gegebenheit der Grundrisse und der nicht veränderbaren Kubatur des Gebäudes sind beide Entwicklungsvarianten in Ihrer Funktion undRaumgliederung sehr ähnlich. Der direkte Vergleich der Bau-und Investitionskosten zeigt, dass die Entwicklungsvariante 2 -Neubau durch 48% Mehrkosten geprägt ist, wobei das Jährliche Einkommen +32% beträgt. Diese Werte müssten im weiteren druch örtliche finanzielle Werte und in Anbetracht der genauen Eigenkapitalquote untersucht werden.

Durch eine bewusste Rückbauvariante, kann ein nahezu ähnlicher Kapitalwert der Immobilie erreicht werden. Zukünftige Marketingstrategien und der Einstieg des Nachbargebäudes (Ücler Apartmani) sind jedoch Voraussetzung hierzu.

Fehler ähnlicher Projekte in Istanbul, passierten meist durch die Eigensinnigkeit der Investoren, sowie auch die kurzfristige Vision der Architekten.

In Anbetracht der Umstände und der Offenheit anderer Investoren, besteht eine gute Wahrscheinlickeit, dass das Gebäude und somit auch die frühe moderne Architektur in der Türkei, Ihren Wert zurückgewinnen kann. Allein dazu einen Beitrag geleistet zu haben, ist ein großartiges Privileg, welches für die nachkommende Generation an Bauherren und Architekten als Vorzeigeprojekt dienen könnte.

Ich danke,

meiner Familie, die mich während meines Studiums unterstützt hat, besonders meiner Mutter, Selmin Akar.
Ansonsten natürlich meinen Kolegen; Ilkay Tanrisever, Klaus Schwarzenegger, Oliver Schön, Pinar Maktav und Ebru Omay Polat (YTU).

Besonderen Dank an Univ. Prof. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Wiegand, dessen Kühnheit und Erfahrung mir durchgehend die objektive Haltung verliehen hat.

Kerem Karatoprak, Wien Mai 2012

11. Literatur- und Abbildungsverzeichniss

Abb. 1 http://www.bing.com/maps/
Abb. 2 http://www.bing.com/maps/
Abb. 3 http://www.bing.com/maps/
Abb. 4 http://www.bing.com/maps/
Abb. 5 http://harita.yandex.com.tr/
Abb. 6 Atatürk Kitaplığı -Mete Cad. Taksim/İstanbul
Abb. 7 Atatürk Kitaplığı -Mete Cad. Taksim/İstanbul
Abb. 8 Mimar (1931 S.5) / Mimar Hüseyin
Abb. 9 Mimar (1931 S.5) / Mimar Hüseyin
Abb. 10 Mimar (1931 S.5)
Abb. 11 Mimar (1931 S.5) / Mimar Hüseyin
Abb. 12 Mimar (1931 S.5) / Mimar Hüseyin
Abb. 13 Mimar (1931 S.5) / Mimar Hüseyin
Abb. 14 http://mo.org.tr/ulusalsergi/index.cfm?sayfa=AP-Seyfi-Arkan
Abb. 15 Arkitekt (1935 S.11/12)
Abb. 16 Docomomo Türkei
Abb. 17 Arkitekt (1935) / Iskender
Abb. 18 Arkitekt (1935) / Iskender
Abb. 19 Arkitekt (1935) / Iskender
Abb. 20 http://harita.yandex.com.tr/
Abb. 21 Karatoprak, Kerem
Abb. 22 Ebru Omay Polat
Abb. 23 Karatoprak, Kerem
Abb. 24 Karatoprak, Kerem
Abb. 25 Karatoprak, Kerem
Abb. 26 Karatoprak, Kerem

-Mimar 1931 S.5
-Arkitekt 1935
-Ebru Omay Polat / Arredamento S. 114- Modern konuta modern ek
-Ebru Omay Polat / Talimhane ve Ayhan Apartmani
-TMMOB Mimarlar Odasi / Cumhuriyetin mimarlik mirasi 2009 Sempozyumu
-BKI Baukosten Altbau
-BKI Baukosten Gebäude
-Kosten im Hochbau / Udo Blecken, Willi Hasselmann