

**Bewertungsmatrix für die Standortvorauswahl**

Punktevergabe max. 4 Punkte (Raster 0,5 Punkte)  
 0 Punkte = sehr schlecht  
 4 Punkte = sehr gut

**Standort: Theodor-Heuss-Straße Ecke Nürnberger Straße**

	Punkte	Gewichtung	Gewichtete Punkte	Bemerkung	
<b>A) Verkehrsinfrastruktur</b>					
1	Schnelle und einfache Erreichbarkeit der Innenstadtrathäuser	1	15%	0,15	35 Minuten zu Fuß 10 Minuten mit dem Fahrrad Linie 30 via Omnibushaltestelle "Lena-Christ-Straße" oder Omnibushaltestelle "Oberer Grasweg", Wartezeit max. 30 Minuten 20 Minuten Reisezeit zum Rathausplatz
2	Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln	3	10%	0,30	Omnibushaltestelle "Theodor-Heuss-Brücke" wird von drei Buslinien angefahren. 70, N6, S5
3	Anbindung des Standortes an das öffentliche Straßennetz	4	10%	0,40	Sehr gute Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße
4	PKW- / Fahrradparkplätze für die Mitarbeiter, Bürger, Firmen	4	5%	0,20	Schulz Real Estate GmbH: 300 PKW Stellplätze im Parkdeck für Mitarbeiter und Besucher sind im Nachbargebäude Theodor-Heuss-Str. 19 möglich, Außenstellplätze sind möglich, aber in der Planung noch nicht ausgewiesen. Fahrradstellplätze sind aktuell im Planungsentwurf nicht zahlenmäßig benannt, können jedoch geschaffen werden.
<b>B) Qualität für die Nutzer</b>					
1	Bürgerfreundlichkeit des Standortes, Adressbildung, Sichtbarkeit, Aufenthaltsqualität, Attraktivität des Gebäudeumfeldes	2	15%	0,30	Sehr gute Sichtbarkeit, keine zentrale Lage, sehr geringe Attraktivität des Gebäudeumfeldes
2	Attraktivität des Standortes für die städtischen Mitarbeiter, z. B. Lärmimmissionen, Nahversorgung, Nahegelegener Kita-Standort, Gastronomisches Umfeld etc.	1,5	10%	0,15	Extrem starkes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Immissionen, Großbaustelle "Schneller Weg" in Planung, wenig Geschäfte und Gastronomie, daher wäre Kantine erforderlich.
<b>C) Wirtschaftliche Kriterien</b>					
1	Wird eine Kaufoption angeboten?	3	10%	0,30	Schulz Real Estate GmbH: Kaufoption: Ja, kann verhandelt werden.
2	Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten (Erweiterungsflächen)	0,5	10%	0,05	Schulz Real Estate GmbH: Die Stadt kann generell eine Option auf freie bzw. freiwerdende Büroflächen im Haus erhalten um diese zusätzlich anmieten zu können. Verwaltung: Da mit dem geplanten Gebäude wenn überhaupt der aktuelle Bedarf gedeckt werden kann, stehen Erweiterungsflächen faktisch voraussichtlich nicht zur Verfügung.
3	Zuschnitt und Gesamtfläche der angebotenen Büroflächen	3,5	10%	0,35	Schulz Real Estate GmbH: Selbstverständlich können die Grundrisse der Räumlichkeiten sowie die Gebäudeausstattung nach Ihren Vorstellungen angepasst werden (befinden uns aktuell noch in der Planungsphase). Generell ist zu sagen, dass die Planungsphase für das Bürohaus noch nicht abgeschlossen ist und Änderungen bzgl. der Baumasse (aktuell ca. 6.000 m² BGF) ebenso variieren kann, wie die Ausstattung des Gebäudes noch festgelegt werden kann. Verwaltung: Gemäß des uns vorliegenden Vorentwurfs kann der definierte Flächenbedarf (6.000 m² NRF) nicht ganz abgedeckt werden.
4	Möglichst frühe Bezugfertigkeit	3	5%	0,15	Schulz Real Estate GmbH: Der Bezug des Neubaus sollte je nach Einreichung/Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 2020 realistisch möglich sein.
<b>Summe</b>		25,5	100%		
<b>Gewichtete Punkte</b>					<b>2,35</b>

Anlage 2.7