

Bewertungsmatrix für die Standortvorauswahl

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

Standort: ZOB

		Punkte	Gewichtung	Gewichtete Punkte	Bemerkung
A) Verkehrsinfrastruktur					
1	Schnelle und einfache Erreichbarkeit der Innenstadtrathäuser	3,5	15%	0,53	Fußweg ca. 10 Min., Fahrrad: 3 Min., Kürzeste Fahrtzeit mit dem Bus 4 Min., Wartezeit auf den Bus max. 8 Min. Linie 10 - 15-Minuten-Takt Linie 16 - 30-Minuten-Takt Linie 44 - 30-Minuten-Takt Linie 51 - 30-Minuten-Takt Linie 11 - 15-Minuten-Takt Linie 30 - 30-Minuten-Takt Linie 45 - 30-Minuten-Takt Linie 52 - 30-Minuten-Takt
2	Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln	4	10%	0,40	Erreichbarkeit über die ZOB Buslinien 10, 11, 15, 16, 18, 20, 21, 25, 26, 30, 31, 40, 41, 44, 45, 50, 51, 52, 53, 55, 58, 60, 65, 85, 9221, 9226, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N14, N15, N16, N18, N19, N25, N26, S2, X80, X109
3	Anbindung des Standortes an das öffentliche Straßennetz	3	10%	0,30	Sehr hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten. Die Nördliche Ringstraße ist schnell erreichbar.
4	PKW- / Fahrradparkplätze für die Mitarbeiter, Bürger, Firmen	3	5%	0,15	Bei einem Neubau könnte eine Tiefgarage gebaut werden. Der nahegelegene Volksfestplatz bietet ein großes Angebot an Parkplätzen
B) Qualität für die Nutzer					
1	Bürgerfreundlichkeit des Standortes, Adressbildung, Sichtbarkeit, Aufenthaltsqualität, Attraktivität des	3	15%	0,45	Zentrale Lage, Sichtbarkeit / Adressbildung sehr gut, attraktives Gebäudeumfeld z. B. durch ZOB-Rondell
2	Attraktivität des Standortes für die städtischen Mitarbeiter, z. B. Lärmimmissionen, Nahversorgung,	3	10%	0,30	hohe Lärmimmissionen, gute Nahversorgung in der Harderstr., Nähe zur Finanzamtskantine, Kita-Standorte auf den Zufahrtswegen vorhanden
C) Wirtschaftliche Kriterien					
1	Wird eine Kaufoption angeboten?	4	10%	0,40	Der Bau könnte durch einen Dritten erfolgen. Im Zuge des Verkaufs des Areals könnte eine Kaufoption ausbedungen werden.
2	Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten (Erweiterungsflächen)	2	10%	0,20	Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 13.900 m². Aufgrund der städtebaulichen Einschränkungen, die in der Stellungnahme des Stadtplanungsreferates zum Ausdruck kommen, ist eine Erweiterungsmöglichkeit sowohl in die Höhe als auch in die Fläche nur sehr schwer realisierbar. deswegen zwei Punkte.
3	Zuschnitt und Gesamtfläche der angebotenen Büroflächen	2	10%	0,20	Büroraumzuschnitt und Größe der Gesamtbürofläche könnte grundsätzlich nach den Wünschen der Stadt erfolgen. Es ist jedoch fraglich ob städtebaulich dort ein so großer Baukörper untergebracht werden kann.
4	Möglichst frühe Bezugfertigkeit	2	5%	0,10	Zunächst müsste, unter Berücksichtigung der schwierigen städtebaulichen Situation, entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Gleichzeitig wäre der Grunderwerb vom Freistaat Bayern umzusetzen. Die Übertragung des Eigentums auf einen bestimmten Dritten (Investor), dürfte sich als schwierig erweisen. Erst im Anschluss kann der Bau erfolgen.
Summe		29,5	100%		
Gewichtete Punkte				3,03	

Anlage 2.4