Hauptkriteriengruppe: Standortmerkmale

Kriteriengruppe: Standortmerkmale

Kriterium: Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

Relevanz und Zielsetzungen

Ein Standort kann nicht unabhängig von seinem Umfeld bzw. den Nutzungen der Umgebung bewertet werden. Die Personen, die sich in den geplanten Gebäuden aufhalten, bleiben dort nicht autark, sondern beziehen die Potenziale des Umfeldes in ihren Alltag mit ein. Gerade die Nutzer reiner Bürogebäude sind gezwungen, ihre Bedürfnisse nach Erholung, Versorgung, Bildung etc. anderweitig zu befriedigen. Um die zur Verfügung stehende freie Zeit neben der Arbeitszeit effizient zu nutzen, werden lange Wege möglichst vermieden.

Eine hohe Dichte und große Bandbreite von nutzungsspezifischen Einrichtung im näheren Umfeld eines Gebäudes tragen wesentlich zur Standortqualität bei.

Nutzer von Büro- und Verwaltungsgebäuden fragen am Standort nach:

1. Gastronomie
Nutzer und Besucher von Bürogebäuden und äquivalent genutzten Flächen der Dienstleistung schätzen ein ausreichendes Angebot an gastronomischer Versorgung innerhalb der näheren fußläufigen Umgebung. Dazu gehören Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc. Die Gastronomie dient nicht nur der Versorgung in den Pausen, sondern auch zwanglosen Geschäftstreffen mit Kunden, Businesspartnern und unter Kollegen.

2. Nahversorgung
Dazu gehören Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc. Die Nahversorgung dient nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort solche Angebote zu Privatzwecken wahrnehmen.

3. Parkanlagen und Freiräume
Dazu gehören Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthaltsqualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebiete, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc. Parkanlagen und Freiräume dienen nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die in den Pausen oder auf dem Weg zur Arbeit solche Angebote zur Entspannung und Kommunikation nutzen.

4. Bildung
Dazu gehören Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen. Das Bildungsstättenangebot dient nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort solche Angebote wahrnehmen bzw. Freunde und Familienmitglieder hier unterbringen können.

5. Öffentliche Verwaltung
Dazu gehören Rathäuser, Ämter, Bürgerservicezentren, die Wirtschaftsförderung und andere öffentliche Einrichtungen. Das Angebot an Behörden dient i.d.R. nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort solche Dienste wahrnehmen.

6. Medizinische Versorgung
Dazu gehören Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeheime. Das Angebot der medizinischen Versorgung dient in der Regel nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort solche Dienste wahrnehmen.

7. Sportstätten
Dazu gehören Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skatingbahnen – jedoch keine Stadien. Das Angebot an Sportstätten dient in der Regel nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort oder im Laufe ihres Arbeitstages solche Dienste wahrnehmen.

8. Freizeit
Dazu gehören Kunst und Kultur (Kino, Theater, Galerien), Büchereien sowie Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc. Das Angebot für Freizeit und Vergnügen dient in der Regel nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort oder im Laufe ihres Arbeitstages solche Dienste wahrnehmen.

9. Dienstleister
Dazu gehören Post, Banken, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher etc. Die Dienstleistung dient nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Bürogebäuden, sondern den MitarbeiterInnen und Kunden, die auf dem Weg zum Standort solche Angebote zu Privatzwecken wahrnehmen.

Bewertung

Qualitative Bewertung

Methode

Für die Bewertung wird die Anzahl von Einrichtungen der betreffenden Nutzungsart und deren Entfernung zum Gebäude als Fuß-Wegstrecke (nicht Luftlinie!) herangezogen und erfolgt innerhalb dieser Teilkriterien:

1. Gastronomie
Zu Einrichtungen der Gastronomie sind zu zählen:
Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.

2. Nahversorgung
Zu den Einrichtungen der Nahversorgung sind zu zählen:
Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.

3. Parkanlagen und Freiräume
Zu Einrichtungen der Parkanlagen und Freiräume sind zu zählen:
Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthaltsqualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebiete, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.

4. Bildung
Zu Einrichtungen der Bildung sind zu zählen:
Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.

5. Öffentliche Verwaltung
Zu den Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind zu zählen:
Rathäuser, Ämter, Bürgerservicezentren, die Wirtschaftsförderung und andere öffentliche Einrichtungen

6. Medizinische Versorgung
Zu Einrichtungen der medizinischen Versorgung sind zu zählen:
Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen.

7. Sportstätten
Zu den Sportstätten sind zu zählen:
Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skatingbahnen – jedoch keine Stadien.

8. Freizeit
Zu Einrichtungen der Freizeit sind zu zählen:
Kunst und Kultur (Kino, Theater, Galerien), Büchereien sowie Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.

9. Dienstleister
Zu Einrichtungen der Dienstleister sind zu zählen:
Post, Banken, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst.

Die Bewertung der für die Büronutzung relevanten nutzungsspezifischen Einrichtungen des Umfeldes erfolgt dabei in zwei Klassen:

1. Klasse I: (für eine Büronutzung komplementär erforderlich)
Gastronomie, Nahversorgung, Freiräume, Dienstleister

2. Klasse II: (für eine Büronutzung komplementär wünschenswert)
Bildung, öffentliche Verwaltung, medizinische Versorgung, Sport, Freizeit

Klasse I und II erfahren eine unterschiedliche Bewertung hinsichtlich der tatsächlichen Entfernung zum Standort. Während für Klasse I der Maßstab der fußläufigen Entfernung (bis max. 750 m) angesetzt wird, werden für Klasse II größere Entfernungen zugelassen, da diese Ziele entweder seltener frequentiert werden oder durch ihre längere Verweildauer am Ort üblicherweise vor dem Beginn oder nach dem Ende der Arbeitszeit aufgesucht werden. Dazu werden etwas weitere Wegstrecken akzeptiert.

Fachinformationen und Anwendungshilfen

- Routenplaner, Straßenkarten
- Geoinformationssysteme
- ggf. Standortanalyse

Wechselwirkung zu weiteren Kriterien

Die Nähe des Standortes zu nutzungsrelevanten Einrichtungen nimmt Einfluss auf die soziale Qualität der Nachhaltigkeit. Weitere Wechselwirkungen bestehen insbesondere mit der Verkehrsanbindung (ÖPNV, Parkplätze etc.) und ggf. auch dem Landschaftsbild (bezüglich Parkanlagen und Freiräume).

Für die Bewertung erforderlichen Unterlagen

Nachweise für die Erfüllung aller Teilkriterien:

- Auflistung der Entfernungen des Gebäudes zu den nutzungsrelevanten Einrichtungen
- Auszug aus der Stadtkarte, aus der die jeweiligen Standorte der Einrichtungen ersichtlich sind

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

Hinweise zur Bewertung

Teilweise sind Überschneidungen bei den Einrichtungen der Freizeit und des Sports möglich. Der Bewerter sollte dabei auf eine schlüssige Erklärung der Zuordnung Wert legen.

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

Bewertungsmaßstab

	Anforderungsniveau
Z: 100	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100.
90	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90.
80	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80.
70	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70.
60	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60.
R: 50	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50.
40	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40.
30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30.
20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20.
G: 10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 10.
0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 10.

Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren.

1. Gastronomie

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 300 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 4 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 300 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 750 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in unter 750 m Entfernung

2. Nahversorgung

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 300 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 4 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 300 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 750 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 750 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 750 m Entfernung

3. Parkanlagen und Freiräume

	Anforderungsniveau
20	Mind. 1 Anlage in Sichtweite oder Mind. 2 Anlagen in max. 500 m Entfernung
15	Mind. 1 Anlage in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Anlagen in max. 750 m Entfernung
10	Mind. 1 Anlage in max. 750 m Entfernung oder Mind. 2 Anlagen in max. 1000 m Entfernung
1	Mind. 1 Anlage in max. 1000 m Entfernung
0	Keine Anlage in bis zu 1000 m Entfernung

4. Bildung

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung davon ein Kindergarten/ Kinderkrippe oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung davon ein Kindergarten/ Kinderkrippe
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung davon ein Kindergarten/ Kinderkrippe oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung davon ein Kindergarten/ Kinderkrippe
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung davon ein Kindergarten/ Kinderkrippe
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung

5. Öffentliche Verwaltung

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung

6. Medizinische Versorgung

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung

5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung

7. Sportstätten

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtung in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtung in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtung in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung.
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung

8. Freizeit

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung

9. Dienstleister

	Anforderungsniveau
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung
7	Mind. 1 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
5	Mind. 1 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung