

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

**Relevanz und
Zielsetzung**

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 von monofunktionalen Gebäuden sind gezwungen, ihre Bedürfnisse nach Erholung, Versorgung, Bildung etc. anderweitig zu befriedigen. Um die zur Verfügung stehende Zeit effizient zu nutzen, werden lange Wege möglichst vermieden.

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

Beschreibung

Nutzer der betrachteten Nutzungsart fragen am Standort nach:

1. Gastronomie

Nutzer und Besucher von Gebäuden 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 Gebäuden, sondern den Personen, 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 Gebäuden, sondern den Nutzern, die 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 Gebäuden, sondern den Personen, 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 Gebäuden, sondern den Personen, 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 Gebäuden, sondern den Personen, die auf dem Weg zum Standort solche Dienste wahrnehmen.

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

7. Sportstätten

Dazu gehören Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen – jedoch keine Stadien. Das Angebot an Sportstätten dient in der Regel nicht unmittelbar dem Geschäftszweck der Nutzer von Gebäuden, sondern den Personen, die auf dem Weg zum Standort oder im Rahmen der Nutzung des Standortes 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 Gebäuden, sondern den Personen, die auf dem Weg zum Standort oder im Rahmen der Nutzung des Standortes 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 Gebäuden, sondern den Personen, die auf dem Weg zum Standort solche Angebote zu Privatzwecken wahrnehmen.

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, begehbarer 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

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten 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, Skaterbahnen – 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 betrachtete Nutzungsart relevanten nutzungsspezifischen Einrichtungen des Umfeldes erfolgt dabei in zwei Klassen:

1. Klasse I: (für die Nutzung komplementär erforderlich)

Gastronomie, Nahversorgung, Freiräume, Dienstleister

2. Klasse II: (für die Nutzung 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 Nutzung des Standortes aufgesucht werden. Dazu werden etwas weitere Wegstrecken akzeptiert.

**Direkt in Bezug
genommene
Regelwerke**

keine Angaben

Weitere Regelwerke

keine Angaben

**Fachinformationen /
Anwendungshilfen**

- Routenplaner, Straßenkarten
- Geoinformationssysteme
- ggf. Standortanalyse

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

Erforderliche 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

Hinweise zur Nachweisführung

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 Einrichtung 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 Einrichtung 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

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 Einrichtung 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 Einrichtung 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

4. Bildung

Anforderungsniveau	
10	Mind. 2 Einrichtungen in max. 500 m Entfernung, davon 1 Kindergarten/ - krippe oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung, davon 1 Kindergarten/ - krippe
7	Mind. 1 Einrichtung in max. 500 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1000 m Entfernung, davon 1 Kindergarten/ - krippe oder Mind. 3 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung davon 1 Kindergarten/ - krippe
5	Mind. 1 Einrichtung in max. 1000 m Entfernung oder Mind. 2 Einrichtungen in max. 1500 m Entfernung, davon 1 Kindergarten/ - krippe
1	Mind. 1 Einrichtung in max. 1500 m Entfernung
0	Keine Einrichtung in bis zu 1500 m Entfernung
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

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 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen

8. Freizeit

Anforderungsniveau	
10	Mind. 2 Einrichtungen 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

9. Dienstleister

Anforderungsniveau	
10	Mind. 2 Einrichtungen 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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	