



Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Quartiersmerkmale

Relevanz und Zielsetzungen

Die Kriminalität wird laut Statistischem Bundesamt zu den Nachhaltigkeitskriterien für Deutschland gezählt. Einbrüche, Diebstähle etc. werden für den Bürger als Bedrohung empfunden und beeinflussen so die soziale Nachhaltigkeit des Standortes Deutschland. Es wurden Entwicklungsziele festgelegt, wie z. B. die Reduzierung der Einbrüche vom Jahr 2002 bis 2010 um 10 %.(Quelle: Perspektiven für Deutschland, 2002)

Für die Bewertung des Standortes sind folgende Quartiersmerkmale relevant:

- Ein gutes Image eines Standortes unterstützt die Nachhaltigkeit von Gebäuden. Ein schlechtes Image kann vorzeitig dazu führen, dass die Immobilie aufgegeben wird.
- Räumliche Cluster von Nutzungen, die sich durch Wettbewerb und/oder Kooperation ergänzen und durch diese Synergie- oder Konfliktpotenziale die (ökonomische) Nachhaltigkeit des Standortes fördern.
- Eine hohe Zahl von Rechtsverletzungen in einem Gebiet kann zur Verminderung der Qualität eines Standorts führen.
- Ein Standort, der gepflegt und sauber wirkt, trägt erheblich zur Standortbeurteilung bei. Ungepflegte Standorte mindern die Qualität.

Beschreibung

Weiche Standortkriterien beeinflussen die Nachhaltigkeit nicht nur sekundär. Zunehmend werden von Nutzern Standorte bevorzugt, die Behaglichkeit und Sicherheit ausstrahlen. Insbesondere für die soziale Qualität ist entscheidend, dass Standorte nicht nur funktionalen Anforderungen genügen, sondern auch positive Stimmungen erzeugen, zumindest aber kein negatives Selbstbild nach außen präsentieren.

Standorte, die bei den folgenden Kriterien vorteilhaft abschneiden, verfügen letztlich auch über stabiles wirtschaftliches Potenzial, da die Vermarktung gewöhnlich erfolgreich ist.

1. Image, Attraktivität

Das Image eines Standortes beschreibt das subjektive und gefühlsorientierte Gesamtbild der Mehrzahl der Bevölkerung. Es steht im Zusammenhang mit Assoziationen, die positiv oder negativ belegt sind. Das Image eines Quartiers kann ausschlaggebender Faktor für eine Standortentscheidung sein, da sein Gewicht im Zuge einer Standortanalyse unter den weichen Standortkriterien als besonders bedeutsam einzustufen ist. Seine Bedeutung hängt insgesamt auch stark von der betreffenden Nutzung und der sozialen Struktur eines Standortes ab.

2. Synergie- und Konfliktpotenziale

Beide Aspekte beschreiben im positiven sowie negativen Sinne das Zusammenwirken unterschiedlicher oder sich ergänzender Nutzungen am Standort.

3. Kriminalität

Kriminalität ist ein gesellschaftliches Phänomen und wirkt zunächst nur sekundär auf einen Standort ein. Eine hohe Kriminalitätsrate führt zur Verunsicherung der Bevölkerung bzw. der Nutzer und vermindert das Interesse der Nachfrager sich anzusiedeln. Unter Umständen müssen besondere Maßnahmen für die Sicherung des Grundstücks und des Gebäudes getroffen werden.

4. Pflege und Erhaltungszustand

Der erste optische Eindruck eines Quartiers wird stark geprägt durch Merkmale wie Sauberkeit, gepflegte öffentliche Flächen, Zustand der Gebäudefassaden und die Situation des ruhenden Verkehrs. Wie auch das Image wird der Pflege- und Erhaltungszustand der Örtlichkeit in Verbindung gesetzt zur Corporate Identity der ansässigen



Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Quartiersmerkmale

Nutzer. Diese Teilkriterien tragen zur Behaglichkeit bei und beeinflussen damit die soziale Nachhaltigkeit. Deutlich sichtbare Leerstandsflächen, die üblicherweise schnell einen verwahrlosten Eindruck machen, wirken sich negativ auf den Erhaltungszustand aus.

Für die Einschätzung der Quartiersmerkmale sind Ergebnisse von Umfragen, Beobachtungen am Standort, amtliche Statistiken, Kriminalitätsrate des Quartiers und der Stadt/Gemeinde, Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials z. B. durch Masterplan oder Sanierungsprogramme einzubeziehen.

Bewertung

Qualitative Bewertung

Methode

1. Image, Attraktivität

Das Image bzw. die Attraktivität eines Standortes wird in Bezug zur geplanten Nutzung (hier Büro) gesetzt. Die Bewertungspunkte werden danach vergeben, inwiefern das Image die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt oder sie möglicherweise erschwert. Dazu sind vom Bearbeiter Einschätzungen abzugeben, inwiefern eine Kongruenz zwischen dem Projekt und dem Fremdbild (wie Dritte es von außen wahrnehmen) des Standortes besteht.

2. Synergie- und Konfliktpotenziale

Die möglicherweise vorhandenen Synergiepotenziale oder Konfliktpotenziale am Standort werden in Bezug zur geplanten Nutzung (hier Büro) gesetzt. Die Bewertungspunkte werden danach vergeben, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder sie möglicherweise erschwert (Konflikte).

Dazu sind vom Bearbeiter Einschätzungen abzugeben, inwiefern Art und Form der Nutzungen im Standortumfeld die geplante Nutzung befruchten oder nicht.

3. Kriminalität

Anhand der aktuell verzeichneten Straftaten wird eine Einschätzung über die Wirkung auf das Image des Quartiers vorgenommen. Dabei ist auch der Trend der letzten 3 Jahre und ggf. die Entwicklung der Aufklärungsrate zu berücksichtigen. Bei der Einschätzung zur Klassifizierung sind nicht nur die Häufigkeit, sondern auch die Schwere der Delikte einzubeziehen.

Sofern für das Quartier keine separat ausgewiesene Kriminalitätsstatistik vorliegt, können qualitative Informationen bei der örtlichen Polizei oder dem Ordnungsamt eingeholt werden, ob der betreffende Standort an einem einschlägig bekannten Straßenzug liegt.

Als Hintergrundinformation:

Aktuelle Kriminalitätsstatistik der Städte und Kommunen 2007:
[Kriminalitätsrate = Zahl der Straftaten / 100.000 EW]

Frankfurt Main	16.378 (höchste Kriminalitätsrate in Deutschland)
Köln	13.991
München	8.861
Heilbronn	7.096
Bergisch-Gladbach	5.704



Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Quartiersmerkmale

4. Pflege und Erhaltungszustand

Die Pflege und der Erhaltungszustand erfolgt durch Beobachtung und Einschätzung des Standortes nach den Kriterien

Sauberkeit
ruhender Verkehr
Begrünung
Belebung
Leerstand

Fachinformationen und Anwendungshilfen

- Standteilanalysen der Städten und Gemeinden (sofern vorhanden)
- Artikel der regionalen Presse
- Umfragen bei Bewohnern der Nachbarquartiere
- Aktuelle Kriminalitätsstatistik
- Polizeibericht
- Beobachtungen und Bilder
- Stellungnahmen von Anwohnern

Wechselwirkung zu weiteren Kriterien

Das Image eines Standortes steht in Wechselbeziehung zum Image der Nutzer und der Unternehmungen, die dort ansässig sind. Beide können sich gegenseitig beeinflussen. Zudem nimmt das Standortimage starken Einfluss auf die soziale Qualität des Quartiers. Letztlich ist die Wertstabilität der Immobilie betroffen.

Synergie- und Konfliktpotenziale stehen in Wechselwirkung mit dem Image, da sich entsprechend positive oder negative Standortsituationen auf die Wahrnehmung des Standortes durch Nutzer und Besucher auch in Form des Images auswirken.

Die innere Sicherheit wirkt direkt auf die soziale Nachhaltigkeit ein. Langfristig ergeben sich dadurch auch Belastungen für die ökonomische Qualität, da der Standort am Markt aufgrund seiner Bedrohung für Personen und Sachwerte weniger nachgefragt würde.

Pflege und Erhaltungszustand eines Standortes wirken direkt auf die soziale Qualität. Langfristig führen Mängel bei der sozialen Qualität auch zu Einbußen bei der ökonomischen Qualität (Wertstabilität).

Für die Bewertung erforderlichen Unterlagen

1. Image, Attraktivität

Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltigkeit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert

2. Synergie- und Konfliktpotenziale

Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte)

3. Kriminalität

Auszug aus der örtlichen Kriminalitätsstatistik bzw. Polizeimeldung mit fachlicher und begründeter Einschätzung der Relevanz der verzeichneten Straftaten am Gebäudestandort unter Einbeziehung der Häufigkeit und Schwere der Delikte

4. Pflege und Erhaltungszustand

Fachliche und begründete Einschätzung der Pflege und des Erhaltungszustandes des Standortes in Bezug auf Sauberkeit, ruhender Verkehr, Begrünung, Belebung und Leerstand



Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Quartiersmerkmale

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 45.
30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40.
20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 35.
G: 10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30.
0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 30.

Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren.

1. Image, Attraktivität

Anforderungsniveau	
25	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. ⇒ Sehr gutes Image für Büronutzung.
18	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung. ⇒ Gutes Image für Büronutzung
12	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. ⇒ Akzeptables Image für Büronutzung
2	Standort in negativ beurteilter Umgebung (negatives Milieu) oder mit hohem "Naturwert"; durch gezielte Kampagnen können Akzeptanz-Probleme der gewerblichen Nutzung provoziert werden. ⇒ Problematisches Image für Büronutzung
0	Keine Akzeptanz für neue gewerbliche Nutzung; emotionale Blockaden. ⇒ Schädliches Image für Büronutzung



Hauptkriteriengruppe

Standortmerkmale

Kriteriengruppe

Standortmerkmale

Kriterium

Quartiersmerkmale

2. Synergiepotenziale

Anforderungsniveau	
25	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können.
18	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können.
12	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken
2	Standort mit Nutzungen im Umfeld, die aufgrund unterschiedlicher Ansprüche an den Standort Konflikte auslösen. Konflikte können auf folgenden beispielhaften Ebenen bestehen: Lärmbelastung, Verkehrsbelastung, verschärfte Konkurrenzsituation, Beleuchtung und Betrieb etc.
0	Erhebliche Nutzungskonflikte im Standortbereich, die bereits Rechtsstreitigkeiten nach sich gezogen haben.

3. Kriminalität

Anforderungsprofil	
25	Vergleichsweise geringe Anzahl von Straftaten, minderschwere Delikte, keine Delikte gegen Leib und Leben. Negativer bis stagnierender Trend zur Anzahl von Straftaten.
18	Vergleichsweise mäßige Anzahl von Straftaten, minder bis mäßig schwere Delikte, keine Delikte gegen Leib und Leben. Negativer bis stagnierender Trend zur Anzahl von Straftaten.
12	Durchschnittliche Anzahl von Straftaten, mäßig schwere Delikte, vereinzelt Delikte gegen Leib und Leben. Stagnierender bis leicht steigender Trend zur Anzahl von Straftaten.
2	Vergleichsweise höhere Anzahl von Straftaten, schwere Delikte, oft auch gegen Leib und Leben. Hohe Jugendkriminalitätsrate. Steigender Trend zur Anzahl von Straftaten.
0	Vergleichsweise hohe Anzahl von Straftaten, schwere Delikte, zumeist gegen Leib und Leben. Hohe Jugendkriminalitätsrate. Steigender Trend zur Anzahl von Straftaten.



Hauptkriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriteriengruppe	Standortmerkmale
Kriterium	Quartiersmerkmale

4. Pflege und Erhaltungszustand

Anforderungsprofil	
25	Hohe Sauberkeit bei öffentlichen und privaten Freiflächen. Geordneter ruhender Verkehr. Gepflegte Begrünung, Bepflanzung von Freiflächen. Belebte Straßen und Plätze. Keine sichtbaren Leerstände. Gepflegte Gebäudefassaden.
18	Überwiegend saubere öffentliche und private Freiflächen. Größtenteils geordneter ruhender Verkehr. Pflegearme Bepflanzungen in gutem Zustand. Mäßig bis stark belebte Straßen und Plätze. Wenige Leerstände. Größtenteils einheitliche Bebauung mit gepflegten Fassaden.
12	Durchschnittlich saubere öffentliche und private Flächen. Vorwiegend extensives Grün oder pflegearme Anpflanzungen in mäßigem Zustand. Teilweise belebte Straßen und Plätze. Störender ruhender Verkehr. Einige Leerstände. Durchwachsene Bebauungsstruktur mit unterschiedlich gepflegten Fassaden.
0	Stark verschmutzte öffentliche und private Flächen. Wenig bis gar keine Bepflanzungen. Ungeordneter bis chaotischer ruhender Verkehr. Menschenleere Straßen und Plätze. Hoher Flächenanteil an Leerständen. Schadhafte, verfallene Gebäudefassaden.