

lfd. Nr.	Bezeichnung	Gewichtung	-1- Fortsetzung des Mietverhältnisses (Laufzeit 10 Jahre)		-2- Fortsetzung des Mietverhältnisses (Laufzeit 20 Jahre)		-3- Anmietung im Margaretenhof		-4- Kauf und Sanierung Stadthaus		-5- Neubau eines Stadthauses		Bemerkung
1	Erläuterungen zu den Handlungsoptionen, welche mittels dieser Nutzwertanalyse gewogen werden.		Im Ergebnis mehrerer Verhandlungsrunden zwischen der Stadtverwaltung und dem Immobilienverwalter der aktuell genutzten Liegenschaft liegt ein Angebot zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einer Laufzeit von 10 Jahren vor.		Im Ergebnis mehrerer Verhandlungsrunden zwischen der Stadtverwaltung und dem Immobilienverwalter der aktuell genutzten Liegenschaft liegt ein Angebot zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einer Laufzeit von 20 Jahren vor.		Mit dem Auszug des Jobcenters an den neuen Standort im Mueßer Holz stehen die bislang genutzten Büroflächen am Margaretenhof leer. Die Stadtverwaltung hat mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen. Eine langfristige Anmietung der Räumlichkeiten wäre möglich.		Im Ergebnis mehrerer Verhandlungsrunden zwischen der Stadtverwaltung und dem Immobilienverwalter der aktuell genutzten Liegenschaft liegt ein verbindliches Angebot zum Kauf der Liegenschaft vor. Darüber hinaus wurde der bauliche Zustand der Liegenschaft durch das ZGM geprüft. Sanierungsbedarfe benannt und die entsprechenden Sanierungskosten geschätzt.		Alternativ zur Anmietung des Margaretenhofs bzw. der weiteren Nutzung der aktuell genutzten Liegenschaft bestünde grundsätzlich auch die Möglichkeit ein neues Stadthaus an einem neuen Standort zu errichten. Ein konkreter Standort kann jedoch gegenwärtig noch nicht benannt werden. Die konkreten Bedarfe wurden ermittelt und die Gesamtbaukosten anhand anderer aktueller Neubauvorhaben geschätzt.		Die Auswahl der verschiedenen Handlungsoptionen beschränkt sich auf solche, welche tatsächlich für die Stadtverwaltung umsetzbar sind.
2	Kriterien für die Nutzwertanalyse	Gewichtung	Bewertung (1-5)	gewichteter Teilnutzwert	Bewertung (1-5)	gewichteter Teilnutzwert	Bewertung (1-5)	gewichteter Teilnutzwert	Bewertung (1-5)	gewichteter Teilnutzwert	Bewertung (1-5)	gewichteter Teilnutzwert	Bemerkung
2.1	Wirtschaftlichkeit des Vorhabens	40	3	120	1	40	2	80	5	200	3	120	
	Bewertung von: - Mietpreisen inkl. prognostizierter Mietpreisentwicklung - Kaufpreis - Sanierungskosten - Baukosten Neubau - Nutzungsdauern - kalkulatorischer Zinsen - Verbrauchs- und Betriebsaufwendungen		- kein Eigentum - beschränkte Handlungs-/ Gestaltungsoptionen - abhängig von der Mietpreisentwicklung - im Vergleich zum Kauf+Sanierung kostenintensivere Variante		- kein Eigentum - beschränkte Handlungs-/ Gestaltungsoptionen - abhängig von der Mietpreisentwicklung - kostenintensivste Variante		- kein Eigentum - beschränkte Handlungs-/ Gestaltungsoptionen - abhängig von der Mietpreisentwicklung - nach Variante 2 die kostenintensivste Variante		+ Stadthaus steht im Eigentum der Stadt + sämtliche Handlungs-/ Gestaltungsoptionen in eigener Hand + jährlich finanzielle Ersparnis gegenüber den übrigen Varianten + umgehende Beendigung des Mietverhältnisses nach Kauf + unabhängig von der Mietpreisentwicklung		+ Stadthaus steht im Eigentum der Stadt + sämtliche Handlungs-/ Gestaltungsoptionen in eigener Hand + jährlich finanzielle Ersparnis gegenüber zwei von drei Mietvarianten + unabhängig von der Mietpreisentwicklung - bis zur Fertigstellung muss das Mietverhältnis am aktuellen Standort fortgesetzt werden - jährliche Mehraufwendungen im Vergleich zum Kauf + Sanierung sowie der Verlängerung des Mietverhältnisses um 10 Jahre am aktuellen Standortes		Die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Handlungsoptionen bemisst sich am Ergebnis des durchgeführten Variantenvergleichs, welcher als Anlage der Nutzwertanalyse beigefügt wird.
2.2.	städttebauliche Bewertung	30	5	150	5	150	2	60	5	150	3	90	
	Lage Nachnutzung innerstädtische Effekte		+ langfristige Nutzung Am Packhof + Förderung belebter Innenstadt		+ langfristige Nutzung Am Packhof + Förderung belebter Innenstadt		- Beförderung städtebaulicher Missstände durch Leerzug Am Packhof zu befürchten - keine Nähe zur Innenstadt (Stadtrandlage)		+ langfristige Nutzung Am Packhof + Förderung belebter Innenstadt		- Beförderung städtebaulicher Missstände durch Leerzug Am Packhof zu befürchten - keine Innenstadtlage (fehlender Baugrund)		
2.3	Erreichbarkeit/ Verkehrsinfrastruktur	30	4	120	4	120	2	60	4	120	3	90	
	ÖPNV Parkmöglichkeiten		+ umfängliche Anbindung an ÖPNV + Anbindung SPNV + ausreichende Parkmöglichkeiten (Tiefgarage, Parkhäuser, öffentlicher Parkraum) - parken entgeltlich		+ umfängliche Anbindung an ÖPNV + Anbindung SPNV + ausreichende Parkmöglichkeiten (Tiefgarage, Parkhäuser, öffentlicher Parkraum) - parken entgeltlich		+ ausreichende Parkmöglichkeiten + kostenfreie Parkmöglichkeiten - schlechte Anbindung an ÖPNV (nur Buslinie 18, keine Anbindung an StraBa) - nur bedingt (ODEG) an SPNV angebunden - Erreichbarkeit mit langen Wegezeiten verbunden		+ umfängliche Anbindung an ÖPNV + Anbindung SPNV + ausreichende Parkmöglichkeiten (Tiefgarage, Parkhäuser, öffentlicher Parkraum) - parken entgeltlich		Für einen potenziellen neuen Standort wird die Erreichbarkeit ein Standortkriterium sein, kann jedoch ohne vorhandenen Standort nicht konkret beurteilt werden. Aufgrund der voraussichtlich fehlenden Innenstadtlage wird die Erreichbarkeit schlechter bewertet als für den Packhof (4 Punkte). Durch die Einflussnahme der Erreichbarkeit als Standortkriterium im Zuge des Neubaus, wird die Erreichbarkeit besser bewertet als beim Margaretenhof (2 Punkte).		
3	Nutzwert der Handlungsoption	100-500 Pkt.	390		310		200		470		300		