

Anlage 3 - Bewertungsmatrix

Standortanforderungen

Generelle Standortanforderungen:

- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Personenverkehr und motorisiertem Individualverkehr
- kundenfreundliche Lage im Stadtgebiet
- öffentliche Wahrnehmbarkeit als zentraler Anlaufpunkt für soziale Belange

Gebäude- und Raumprogramm:

- ca. 13.000 m² Bruttogrundfläche erforderlich
- für ca. 441 Beschäftigte des Geschäftsbereichs IV und I
- barrierefreie Erreichbarkeit und ausreichend Wartebereiche, Front-Office, Funktionalräume, Beratungsräume, Archivflächen, IT-/Serverräume
- abschließende Raumstruktur ist im Ergebnis einer Organisationsuntersuchung festzulegen

Technische Infrastruktur:

- verwaltungsinterner IT-Standard, ausreichende Aufzugstechnik, Kassensautomaten zur Auszahlung von Sozialleistungen

Stellplätze:

- Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halle: Für Bürogebäude wird ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche benötigt. Bei erheblichem Besucherverkehr und Beratungsräumen muss eine Stellplatz je 20-30 m² Nutzfläche vorhanden sein. Bei ca. 6.600 m² Bürofläche würden etwa 200-220 Stellplätze erforderlich sein.

Nr.	Standort	Eigentum*	Objektgröße (BGF)	Verkehrerschließung	Vorhandene Bebauung	Baurechts-situation	Verfügbarkeit	Grundstücks-belastung*	Ausstattung der Immobilie	Architektur der Immobilie	Charakteristik Mikrostandort	Städtebauliche Entwicklung	Nachbarbebauung	Fazit	Gesamt-bewertung
1	Neustädter Scheibe A	Alster Office Ltd.	16.500 m ² , ausreichende Größe	ÖPNV: ca. 250 m zur Haltestelle S-Bahnhof Neustadt (Tramlinie: 2, 9, 10, 16; S-Bahn: S7) ca. 100 m zur Haltestelle Am Bruchsee (Buslinie: 21, 34, 36, 42) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen nur im öffentlichen Raum verfügbar	Unsanierter Plattenbau mit vormaliger Wohnnutzung	aufgrund langfristigem Leerstand ist die Baurechts-situation zu klären	nach Erwerb und erfolgter Sanierung	Zwangssicherungs-hypotheken	Rohbauzustand, unbekannte Grundrisse	Achtzehngeschos-sige Hochhäuser mit Mittelgangstruktur	Zentrums-lage in einer Groß-platten-bausiedlung	Aufwertung des Mikrostandorts und seines Umfelds durch Frequenzerhöhung	vier nahezu identische Hochhäuser mit überwiegend Sanierungs-erfordernissen und überwiegend gewerbliche Nutzung	Aufgrund der Flächenkapazitäten und des zu erwartenden städtebaulichen Effekts geeignet, Initialzündung für die Entwicklung der Neustädter Scheiben, gute Erreichbarkeit für ÖPNV und MIV; Eignung als Bürogebäude gegeben; komplette Bezugsfähigkeit nach Sanierung, bautechnische Eignung ist zu prüfen (Statik, Brandschutz etc.)	++
2	Willy-Brandt-Straße 57	Bussmann, Joachim; Bussmann-Kelsey, Sabine; Bussmann, Michael; Bussmann, Rolf; Bussmann, Rolf Alexander; Ebert, Klaus; Gatzmann, Kurt-Eberhard; Loef, Hermann; Minnich, Thomas; Piotrowski, Edward; Piotrowski, Frank; Piotrowski, Janina	18.000 m ² ; ausreichende Größe	ÖPNV: ca. 400 m zur Haltestelle Riebeckplatz (Tramlinie: 2, 5, 7, 9, 10; Buslinie: 30) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden, im öffentlichen Raum nur eingeschränkt verfügbar	sanierter zweiteiliger Handels- und Dienstleistungsfläche mit Investitionsstau	Bestandsobjekt	8.000 m ² sofort verfügbar, ab 1.1.2020 weiterer Gebäudeabschnitt, Teilabschnitt Handelsflächen 2024	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wandverankerung HAVAG), Sanierungs-verfahren	Bestandsgebäude mit geeigneten und weniger geeigneten Flächen für eine Verwaltungs-nutzung	Komplex bestehend aus Altbau (Bürogebäude) und DDR-Gebäude (Event- und Büroimmobilie)	zentraler Platz/eingeführter Bürostandort	unverändert	ZAST des Landes Sachsen-Anhalt, überwiegend Mischbebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung	Aufgrund der Flächenkapazitäten geeignet, aber komplette Flächenverfügbarkeit ab 2024, unbekannter Instandhaltungsstau, Nähe zur ZAST-Außenstelle	+
3	Neubau Vielgeschossiger Schimmelstraße 6	Stadt Halle (Saale) Grund und Boden	16.500 m ² , ausreichende Größe - erweiterbar	ÖPNV: ca. 400 m zur Haltestelle Joliot-Curie (Tramlinie: 2, 5, 7, 10) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden, im öffentlichen Raum nur eingeschränkt verfügbar	keine Bebauung - Neubau erforderlich	Bebaubarkeit nach §34 BauGB abklären	nach Neubebauung	keine	nach Bedarf	nach Bedarf	zentrum-s-naher Standort mit Nähe zu größeren Verwaltungs-standorten	Aufwertung des Mikrostandorts und seines Umfelds durch Frequenzerhöhung	überwiegend Mischbebauung mit Büro- und Wohnnutzung, Stadtbau	Grundstücksfläche im kommunalen Eigentum und ausreichender Größe für die Errichtung eines vielgeschossigen Verwaltungsgebäudes; Neubau erforderlich, Kosten abhängig vom gewählten Neubaustandard, Raumforderungen nach Bedarf planbar	++
4	Ehemaliges Polizeipräsidium	Immobilienwert Sachsen Aktiengesellschaft	ca. 6.000 m ² Bestands- immobilie; durch Neubau im Keller-Block erweiterbar	ÖPNV: ca. 200 m zur Haltestelle Hallmarkt (Tramlinie: 2, 4, 5, 10, 16) MIV: direkte Anfahrt eingeschränkt möglich, Stellflächen nur äußerst eingeschränkt verfügbar	Stadtprägender Altbau mit ehemaligem Gefängnisstrakt; problematischer Baugrund	Bestandsobjekt, jedoch Brachfläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet; Änderung erforderlich	nach erfolgter Sanierung und Neubebauung	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (HWS Regenwassersamm- lung und Leitungsrechte), Sanierungs-verfahren ohne Brief	Ehemaliges Polizeipräsidium mit kleinzelligen Büros, geringe Verkehrsflächen, technische Gebäude- ausstattung ungeeignet	Viergeschossiges Gebäude mit 3 Lichthöfen	zentrum-s-naher Standort mit Nähe zu größeren Verwaltungs-standorten	Aufwertung des Mikrostandorts und seines Umfelds durch Frequenzerhöhung	überwiegend Mischbebauung mit Büro- und Wohnnutzung, MDR, Finanzamt	Ausschlusskriterium: aufgrund der aktuellen Flächenkapazitäten und der Verfügbarkeit nicht geeignet	0
5	Komplex Waisenhausring	Bau- und Verwaltungs GmbH	3.405 m ² bzw. 7.530 m ² inkl. Neubau; zu geringe Größe	ÖPNV: ca. 100 m zur Haltestelle Franckeplatz (Tramlinie: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 16) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen nur eingeschränkt verfügbar, ggf. Neubau Tiefgarage	Objekt mit teilsanierten und unsanierten Gebäudeteilen und einer Abrissfläche	Bestandsobjekt, jedoch Brachfläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet; Änderung erforderlich	nach erfolgter Sanierung und Neubebauung	Sanierungs- verfahren, Grundschuld	Bestandsgrundriss e weniger bis nicht geeignet für eine Verwaltungs- nung	Komplex mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung (andere Bauepochen vertreten); Denkmalschutzerf- ordernisse sind partiell zu beachten	südliche Altstadt mit erheblicher Verkehrsbelastung	deutliche Belegung für das gesamte Umfeld	überwiegend Mischbebauung mit Büro- und Wohnnutzung	Ausschlusskriterium: aufgrund der Flächenkapazitäten und der Verfügbarkeit nicht geeignet	-
6	Magdeburger Straße 23	Gamma Real Germany 53 Immobilien GmbH & Co. KG	ca. 10.000 m ² , zu geringe Größe	ÖPNV: ca. 100 m zur Haltestelle Magdeburger Straße (Tramlinie: 2, 5, 7, 9, 10) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen nur eingeschränkt verfügbar	Kernsaniertes Bürohochhaus mit zusätzlichen mehretagigen Objekten	Bestandsobjekt	steht nicht zum Verkauf, k.A. zur Vermietung	Grundschuld ohne Brief, diverse beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	modern ausgestattetes Objekt mit Eignung für eine Verwaltungs- nung	Vierzehngeschos- siges Hochhaus mit Kernerschließung und flexiblen, ringförmig angeordneten Büroräumstrukturen und schmalen Fluren	aufstrebendes Viertel zwischen Riebeckplatz und Steintor	unverändert	Südlich leerstehende Plattenbauten des Verwaltungsobjekts eines Unternehmens, nördlich und östlich Wohnen und Gewerbe	Ausschlusskriterium: aufgrund der Flächenkapazitäten und der Verfügbarkeit nicht geeignet	-
7	Magdeburger Straße 36	envia Mitteldeutsche Energie AG, Chemnitz; Immobilien- Vermietungsgesellschaft Knappertsbusch & Co, Düsseldorf	ca. 12.000 m ² , zu geringe Größe	ÖPNV: ca. 50 m zur Haltestelle Riebeckplatz (Tramlinie: 2, 5, 7, 9, 10; Buslinie: 30) MIV: direkte Anfahrt möglich, Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden, im öffentlichen Raum nur eingeschränkt verfügbar	Kernsaniertes Bürohochhaus, an dem sich ein anderes Objekt südlich anschließt	Bestandsobjekt	Mietobjekt mit Kaufoption verfügbar ab 01/2017	Erbaurecht (60 Jahre ab 03.12.1997), Vorkaufsrecht für Erbbauberechtigten, Grundschuld, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (HWS Mischwassersamm- ler), beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht Fernwärme Sekundärleitung mit Steuerleitung)	modern ausgestattetes Objekt mit Eignung für eine Verwaltungs- nung	Achtgeschossige s, zweihütiges Bürogebäude mit ca. 40 Räumen pro Etage und überwiegend kleinen Büroräumen (ca.15 m ²)	zentraler Platz/ eingeführter Bürostandort	unverändert	überwiegend Mischbebauung mit Büro-/Freizeit- und Wohnnutzung	Ausschlusskriterium: aufgrund der Flächenkapazitäten nicht geeignet	-

* Daten dürfen nicht ohne Zustimmung der Eigentümer veröffentlicht werden!