

Alternativenvergleich zur Auslagerung BR Rodenkirchen

110/4, Hans Stommel

17.03.2015

	Gustav-Heinemann-Ufer / Cologne-Oval-Offices	Ringstraße (ehemalig Volvo)	Emil-Hoffmann-Straße
Fläche	nur für reinen Verwaltungsbetrieb ausreichend, keine Raumreserve	ausreichend (Raumreserve vorhanden)	ausreichend (Raumreserve vorhanden)
	-	+++	+++
Lage im Stadtbezirk	Bayenthal	Rodenkirchen	Hahnwald
	-	+++	++
ÖPNV-Anbindung	Haltestelle (Schönhauser Allee) direkt gegenüber	ca. 10 Minuten fußläufig von Haltestelle Rodenkirchen Bf.	ca. 8 Minuten fußläufig von Haltestelle Michaelshoven, Bushaltestelle 200m entfernt
	++	+	++
Parkplätze	ca. 37 (keine öffentlichen)	ausreichende Anzahl, auch öffentliche Parkplätze	ca. 45 (+ ca.4-6 öffentliche)
	--	++	-
Sitzungssaal	nicht realisierbar	realisierbar in ehem.Kantinenfläche	realisierbar, weitestgehend vorhanden
	---	+	++
Kundenzentrum	einfacher Zugang, realisierbar	nur in Büroräumen zu realisieren mit hohem Aufwand	entsprechende Räumlichkeit vorhanden, einfacher Zugang
	+++	--	+++
Barrierefreiheit	vorhanden (Behindertentoilette bereits vorhanden)	nur in Teilen vorhanden, selbst mit erheblichen Umbaumaßnahmen kann keine vollständige Barriere-freiheit gewährleistet werden, Behinderten-WC muss nachgerüstet werden	vorhanden, notwendige Umbauten können einfach umgesetzt werden, 2 Behinderten-WC können mit Umbau realisiert werden
	+++	---	++
Büroausstattung/ Infrastruktur	sehr gehobener Standard	sanierungsbedürftig, geringwertiger Standard	renovierungsbedürftig, solide Ausstattung
	+++	---	+
Außendarstellung	sehr repräsentativ	nicht repräsentativ, marode	normaler Standard
	+++	--	+
Umfeld	Büro- und Geschäftsviertel, Rheinnähe	Wohngebiet und kleine Betriebe	Gewerbegebiet
	+++	+	-
Verpflegungsmöglichkeiten	nur Bürogebäude in der Umgebung, daher keine Verpflegungsmöglichkeiten	Rodenkirchen Zentrum fußläufig in 10 Minuten erreichbar	Industriegebiet, öffentliche Firmenkantinen im Umfeld vorhanden
	---	++	+
Verkabelung	sehr guter Standard (CAT 7)	Anbindung müsste neu verlegt werden, schlechte Qualität	Anbindung realisierbar (CAT 5 bis CAT 7).
	+++	---	++
Umbaumaßnahmen	komplett nach Mieterwünschen, da Edelrohbau	erhebliche Umbaumaßnahmen	Eigentümer sichert Umbaumaßnahmen nach Wunsch zu.
	+++	---	++

Ergebnis positiv:	23 +	13 +	21 +
Ergebnis negativ:	9 -	13 -	2 -
Anzahl positiv erfüllter Kriterien:	8	7	11

Fazit vor Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Die Liegenschaft Emil-Hoffmann-Str. erfüllt mehr Standortkriterien als die anderen Alternativen und verfügt insgesamt über die besseren Bewertungen.

Das Objekt Gustav-Heinemann-Ufer besticht durch die hochwertige Ausstattung, musste aber aufgrund des fehlenden Sitzungssaales und der mangelnden Parkplätze abgewertet werden.

Die Alternative Ringstr. erfüllt die wenigsten Anforderungen und hat den höchsten Renovierungsbedarf.