



DREES &
SOMMER

NEUBAU RATHAUS OBERTSHAUSEN

Machbarkeitsstudie mit vergleichender
Standortuntersuchung

Stadtverordnetenversammlung 23.04.2021

The background image shows a building facade with the word 'RATHAUS' in large, dark letters. A blue semi-transparent overlay covers the central part of the image, containing white text. The building has a textured upper section and a glass-walled lower section. There are trees and a paved area in the foreground.

DIE IST-SITUATION

RATHAUS

**BEIDE RATHÄUSER WEISEN WESENTLICHE OPERATIVE UND
BAUTECHNISCHE DEFIZITE AUF.**

**DIE GEBÄUDE SIND FLÄCHENINEFFIZIENT UND DIE ZWEI-STANDORT
STRATEGIE ERWEIST SICH ALS HINDERLICH.**

Ergebnis der 360° Analyse 2018

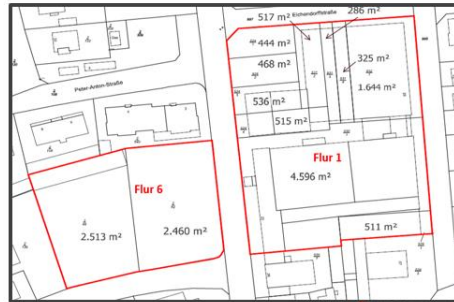
Die Stadt Obertshausen braucht dringend ein **neues Rathaus**.
Der Neubau eines **einzigsten zentralen Gebäudes** an einem Drittstandort
ist die **notwendige Lösung**.

Aufgabenstellung Drees&Sommer 2021

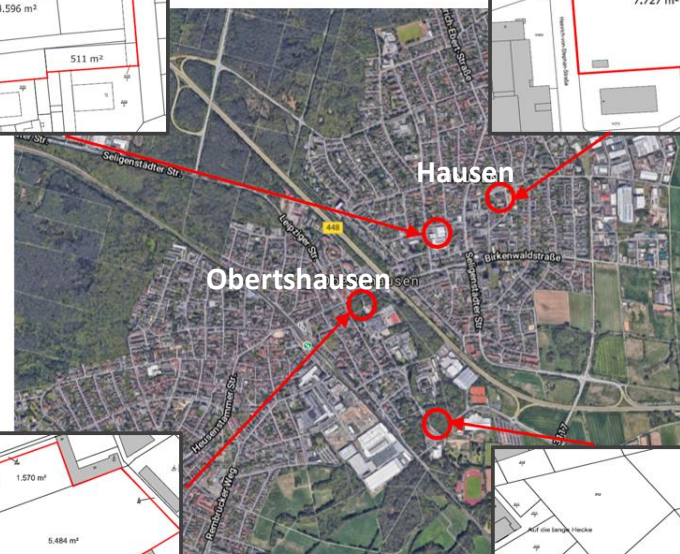
Eignungsprüfung der durch die Fraktionen der Stadt Obertshausen
gemeinsam **festgelegten Standorte** mittels eindeutiger Kriterien in einem
2-stufigen Verfahren unter zur Hilfenahme einer Gewichtungsmatrix und
Szenarioanalyse.

UNTERSUCHUNG VON 7 STANDORTEN

Friedensstraße **D1**
Friedensstraße **D2**
(Picard Gelände)



A Schubertstraße



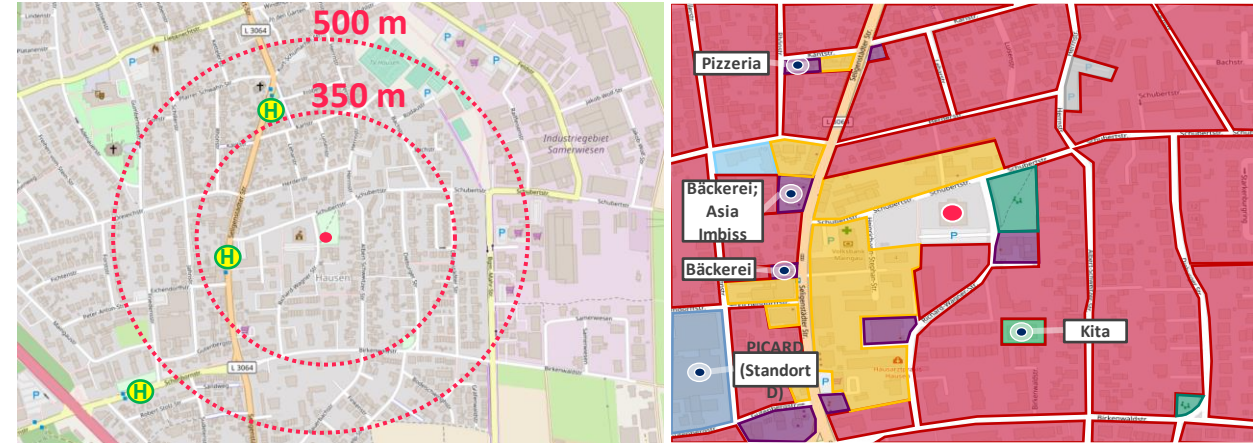
Westlich der Waldkirche **C1**
Östlich der Waldkirche **C2**
Westlich der Waldkirche +
Östlich der Waldkirche **C3**



B Badstraße

WIE ERFOLGT DIE STANDORTUNTERSUCHUNG?

1. VOR ORT BEGEHUNG DER 7 STANDORTE



2. DESKTOP ANALYSE DER 7 STANDORTE

Anbindung, Umfeldnutzung, Städtebau, Nahversorgung

3. PRÜFUNG BAURECHTLICHER UND KOSTENSEITIGER PARAMETER

Baumasse, Erweiterbarkeit, Stellplätze, Eingriff in die Natur

STUFE 1 | BEWERTUNG MITTELS 6 HAUPTKRITERIEN INKL. GEWICHTUNG

1 Nach Begehung aller Standorte und Abstimmungsterminen wurde eine Entscheidungsmatrix mit sechs Hauptkriterien erstellt, die alle Anforderungen bündeln.

Hauptkriterien	Gewichtung in %	Anzahl Einzelkriterien	Beispielhafte Einzelkriterien
Anbindung	10%	3	Entfernung Fußweg, ÖPNV, verkehrliche Erschließung
Umgebung	15%	5	Beeinträchtigung Lärm, Nahversorgung, Nähe soz. Einrichtungen
Stadtbild	15%	4	Sichtbarkeit des Standorts, Zentralität, Image
Grundstück	30%	6	Verfügbarkeit Grundstück, Zuschnitt (Effizienz), Eingriff in die Natur, Baumassen, Erweiterungspotential
Baurecht, Einschränkungen, Risiken	10%	4	Planungs-/Baurecht, Terminl. Risiken, Mediale Ausstattung
Kosten	20%	4	Altlasten, Rückbaukosten, Bodenrichtwert, Verkauf Bestand

2 Jedes Einzelkriterium, bspw. Nahversorgung wird mit 0 bis 5 Nutzerpunkten je Standort bewertet.

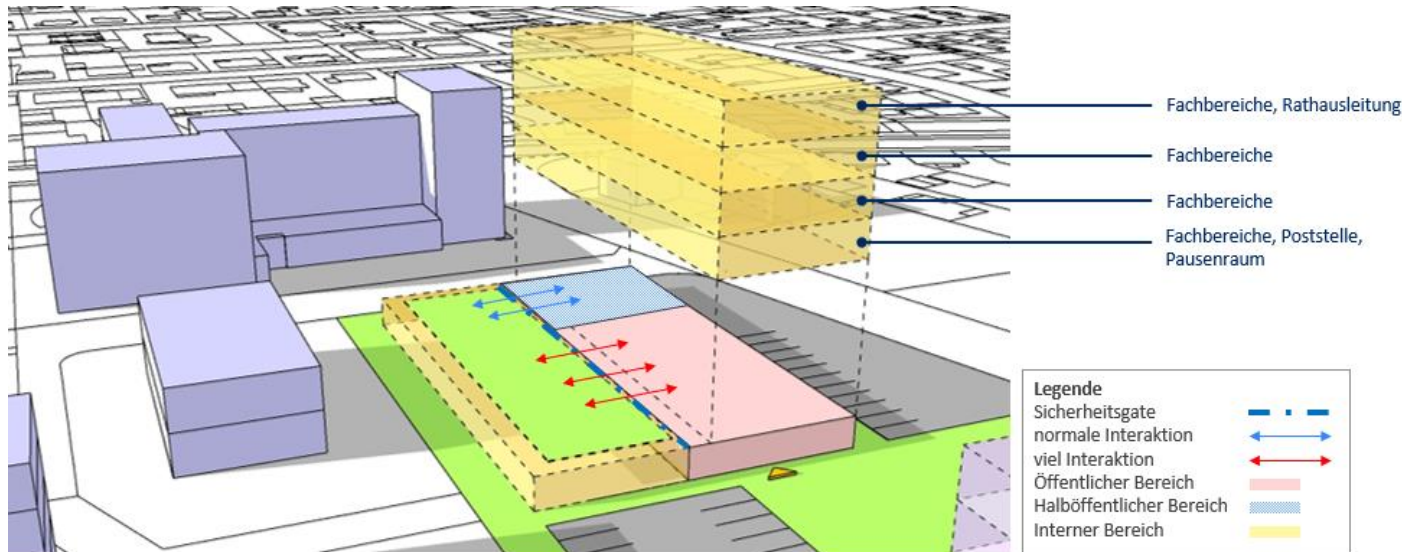
5	4	3	2	1	0
sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	ungenügend

3 Die Teilnutzwerte werden mit der Gewichtung des jeweiligen Unterkriteriums multipliziert.

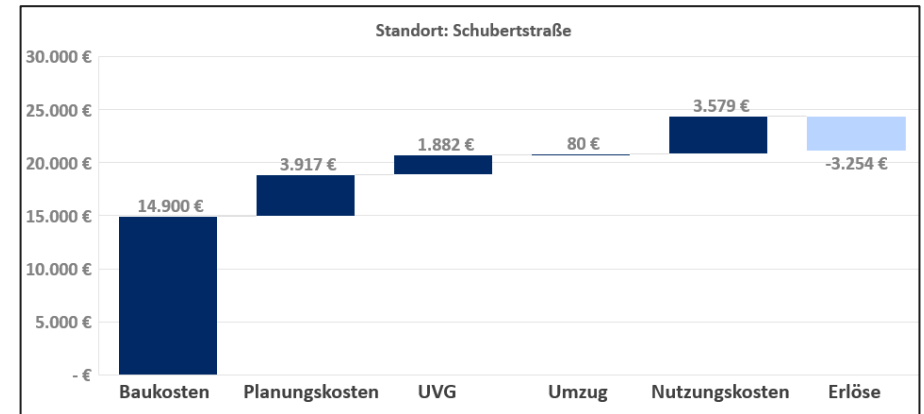
	Messergebnis	Gewichtung	Gesamtwert
Nahversorgung /Mittagsangebot	Sehr gut (5 Punkte)	3	15

ZIEL: ABSCHICHTUNG VON 7 AUF ? STANDORTE ZUR VERTIEFENDEN UNTERSUCHUNG

1. VERTIEFENDE BAUMASSENUNTERSUCHUNG VON ? STANDORTEN AUF BASIS DES FESTGELEGTEN FLÄCHENBEDARFS



Stand: Q1 2021	2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Standort A, Schubertstr.																								
Planung																								
Bauphase																								
Abbruch und Verkauf																								
Standort B, Badstr.																								
Planung																								
Bauphase																								
Abbruch und Verkauf																								
Standort C2, Östliche Waldkirche																								
Planung																								
Bauphase																								
Abbruch und Verkauf																								
Standort C3, Ost+West																								
Planung																								
Bauphase																								
Abbruch und Verkauf																								



2. ZEITLICHE UND KOSTENSEITIGE BEWERTUNG DER ERMITTELTEN STANDORTE

STUFE 2 | BEWERTUNG MITTELS 6 HAUPTKRITERIEN INKL. GEWICHTUNG

1

Hauptkriterien	Gewichtung in %	Anzahl Einzelkriterien	Beispielhafte Einzelkriterien
Anbindung	10%	3	Entfernung Fußweg, ÖPNV, verkehrliche Erschließung
Umgebung	15%	5	Beeinträchtigung Lärm, Nahversorgung, Nähe soz. Einrichtungen,
Stadtbild	15%	4	Sichtbarkeit des Standorts, Zentralität, Image
Grundstück	30%	6	Verfügbarkeit Grundstück, Zuschnitt (Effizienz), Eingriff in die Natur, Baumassen, Erweiterungspotential
Baurecht, Einschränkungen, Risiken	10%	4	Planungs-/Baurecht, Terminl. Risiken, Mediale Ausstattung
Kosten	20%	3	Altlasten, Gesamtinvestition statisch, Gesamtkostenbetrachtung dynamisch



Konkretisierung der Hauptkategorie Kosten

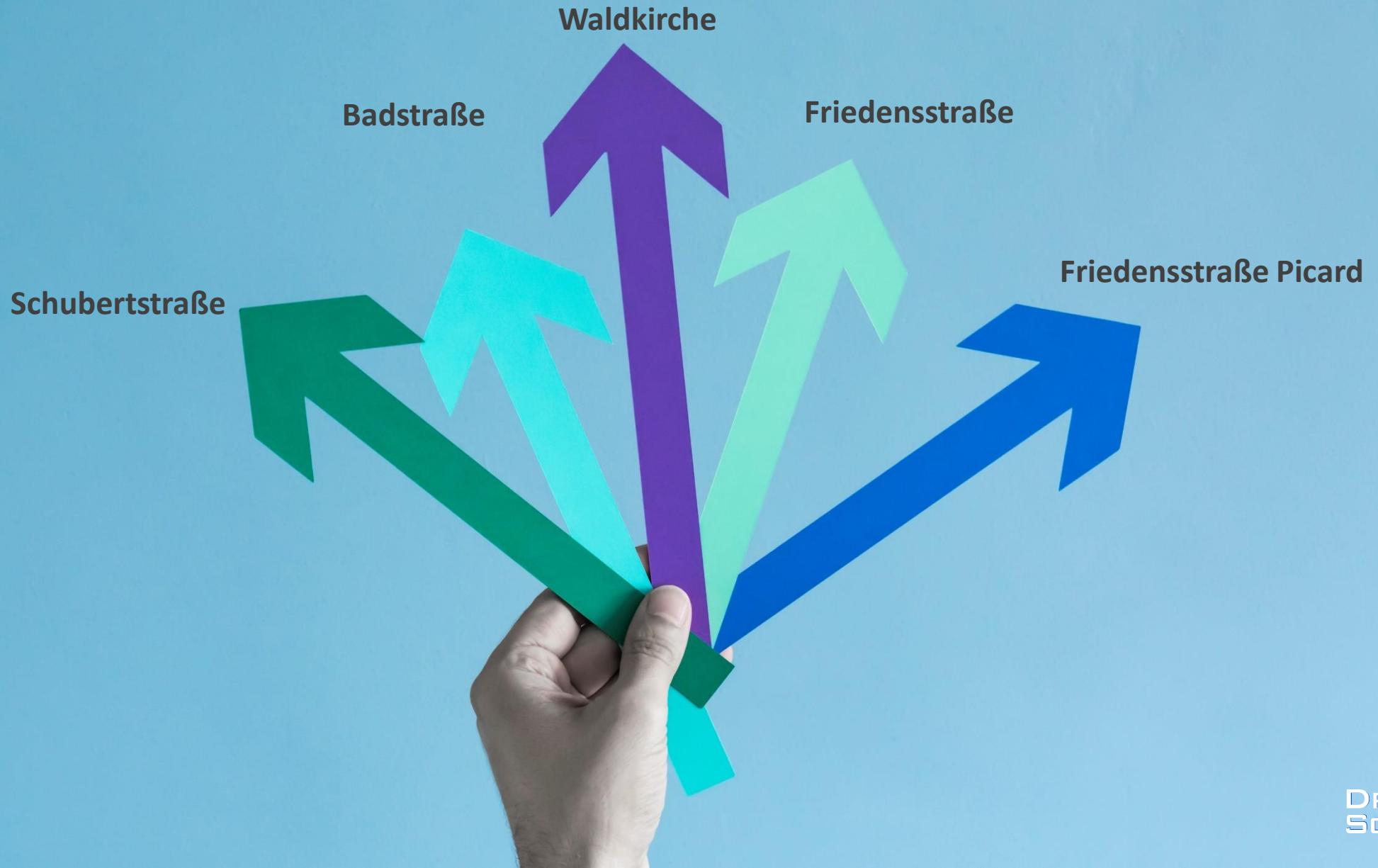
- Die Einzelkriterien **Gesamtinvestition statisch, Gesamtkostenbetrachtung dynamisch** decken die Inhalte der Einzelkriterien Stufe 1: Kostenfaktor Rückbau (Ersteinschätzung), Bodenrichtwert (unbebaut), Verkauf Schubertstr./Beethovenstr. Ab und **ersetzen diese in Stufe 2.**



ZIEL: GESAMTBEWERTUNG UND STANDORTEMPFEHLUNG



WAS IST DAS ERGEBNIS DER STUFE 1?



IN STUFE 1 SETZEN SICH DIE STANDORTE C2, C3 UND A DURCH

	Standort A	Standort B	Standort C			Standort D	
	Schubertstraße	Badstraße	Westl. Waldkirche (C1)	Östl. Waldkirche (C2)	Westl. + Östl. Waldkirche (C3)	Friedensstraße Flur 6 (D1)	Friedensstraße Picard (D2)
Anbindung (50 Punkte)	O (24 von 50)	O (22 von 50)	++ (40 von 50)	++ (44 von 50)	++ (40 von 50)	O (26 von 50)	O (26 von 50)
Umgebung (75 Punkte)	+ (57 von 75)	- (33 von 75)	+ (57 von 75)	+ (57 von 75)	+ (57 von 75)	+ (51 von 75)	+ (51 von 75)
Stadtbild (75 Punkte)	O (44 von 75)	O (33 von 75)	++ (60 von 75)	++ (60 von 75)	++ (60 von 75)	+ (49 von 75)	+ (49 von 75)
Grundstück (150 Punkte)	++ (141 von 150)	++ (141 von 150)	O (84 von 150)	++ (127 von 150)	++ (123 von 150)	+ (106 von 150)	+ (114 von 150)
Baurecht, Einschränkungen, Risiken (50 Punkte)	++ (42 von 50)	+ (31 von 50)	+ (38 von 50)	++ (42 von 50)	+ (35 von 50)	+ (33 von 50)	+ (30 von 50)
Kosten (100 Punkte)	+ (44 von 100)	O (88 von 100)	O (82 von 100)	+ (76 von 100)	+ (76 von 100)	O (70 von 100)	O (34 von 100)
Gesamtergebnis	+ (352 von 500)	O (348 von 500)	+ (361 von 500)	++ (406 von 500)	++ (391 von 500)	+ (335 von 500)	O (304 von 500)
Ranking	4	5	3	1	2	6	7

IM GESAMTERGEBNIS GEHEN HIERAUS DIE STANDORTE C2 UND C3 WALDKIRCHE, A SCHUBERTSTRAÙE UND B BADSTR. (NACH ABSTIMMUNG) HERVOR



Standort C: Waldkirche

C2: 406 von 500 Punkten

C3: 391 von 500 Punkten



Standort A: Schubertstraße

A: 352 von 500 Punkten



Standort B: Badstraße


B: 348 von 500 Punkten

C1 (westl. Waldkirche): 361 von 500 Punkten (urspr. Platz 3)

- C1 wird zu Teilen in C3 berücksichtigt
- Nach erster baulicher Prüfung (Baumassen) wird nach gemeinsamer Abstimmung von der vertiefenden Untersuchung abgesehen

D Friedenstraße (Picardgelände): 335 bzw. 304 von 500 Punkten

- Unterliegen in verschiedenen Kategorien wie Verfügbarkeit Grundstück/ terminl. Risiken Altlasten, Bodenrichtwert, Rückbaukosten, Effizienz Baumasse, Entfernung Bahnhof/ÖPNV

 Siehe
Entscheidungsmatrix
7 Standorte

EINE SZENARIOANALYSE BESTÄTIGT DIE UNABHÄNGIGKEIT DES ERGEBNISSES VON DER VORGESCHLAGENEN GEWICHTUNG DER HAUPT-/UNTERKRITERIEN

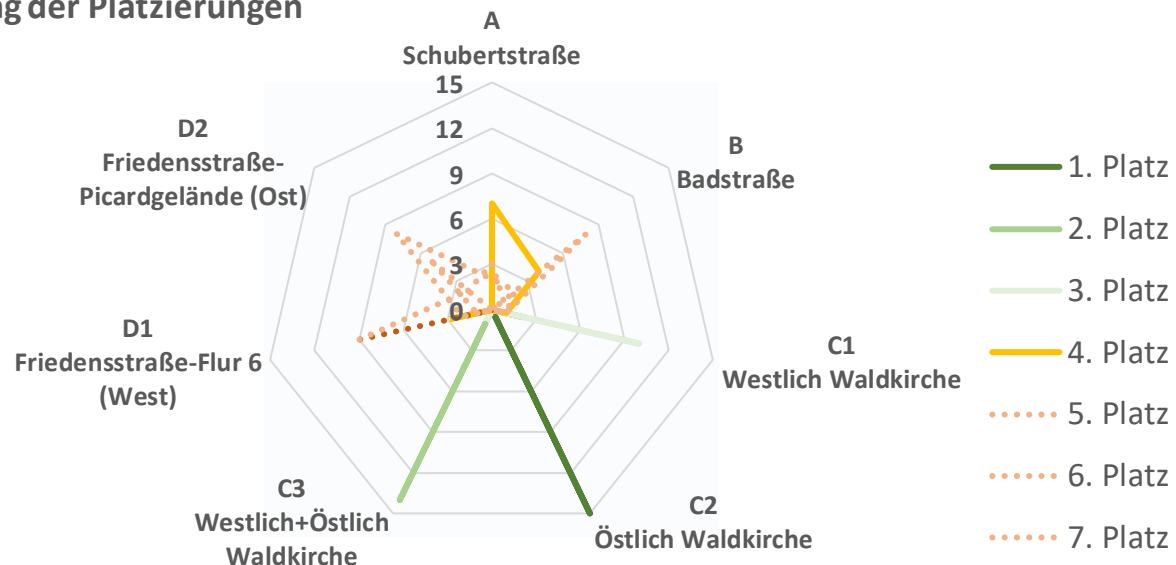
Hierbei wurden 15 Szenarien geprüft, u.a.:

Gleichgewichtung der Hauptkriterien


Gleichgewichtung der Untergewichtungen

Gewichtung von 50% auf jeweils einem der Hauptkriterien.

Verteilung der Platzierungen



	A Schubertstraße	B Badstraße	C1 Westlich Waldkirche	C2 Östlich Waldkirche	C3 Westlich+Östlich Waldkirche	D1 Friedensstraße-Flur 6 (West)	D2 Friedensstraße- Picardgelände (Ost)
1. Platz	0	0	0	15	0	0	0
2. Platz	1	0	2	0	14	0	0
3. Platz	2	0	10	0	1	0	0
4. Platz	7	4	1	0	0	3	0
5. Platz	3	1	0	0	0	9	2
6. Platz	2	2	1	0	0	2	8
7. Platz	0	8	1	0	0	1	5

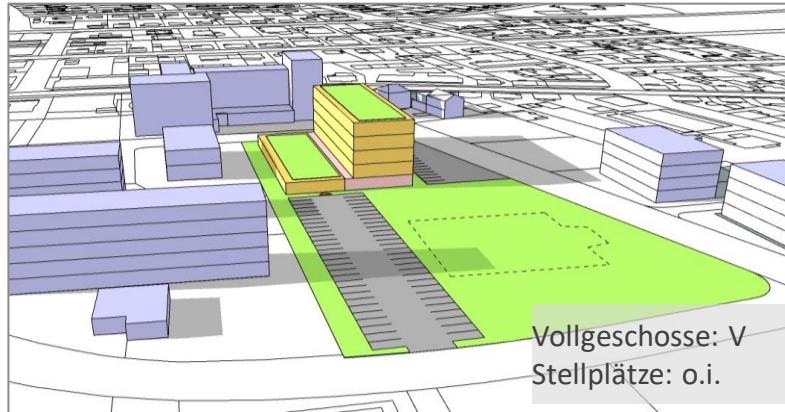


STUFE 2
WIE LÄSST SICH DER
RÄUMLICHE BEDARF
AUF DEM
GRUNDSTÜCK
ABBILDEN?

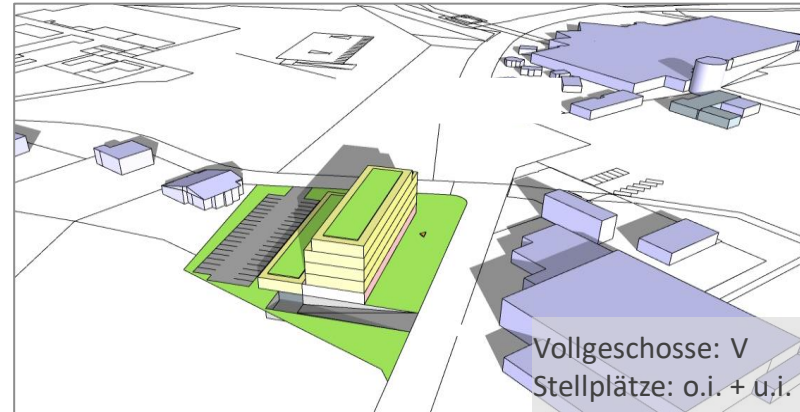


DEN FLÄCHENBEDARF VON CA. 4.500 M² BGF SOWIE DIE ANFORDERUNGEN DES RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMMES DECKEN ALLE STANDORTE VOLLUMFÄNGLICH AB

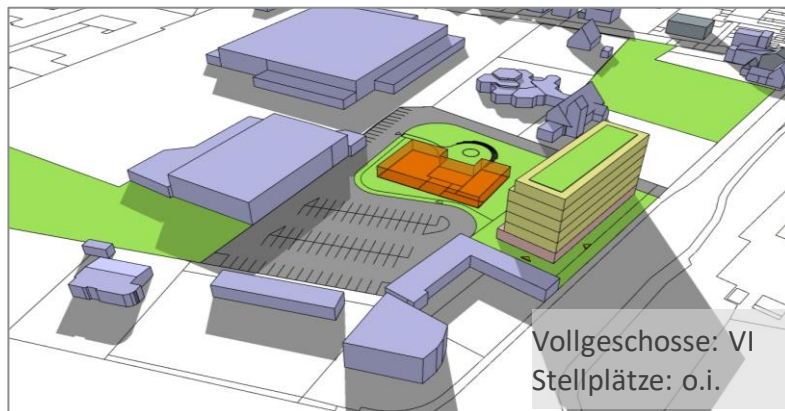
Standort A: Schubertstraße



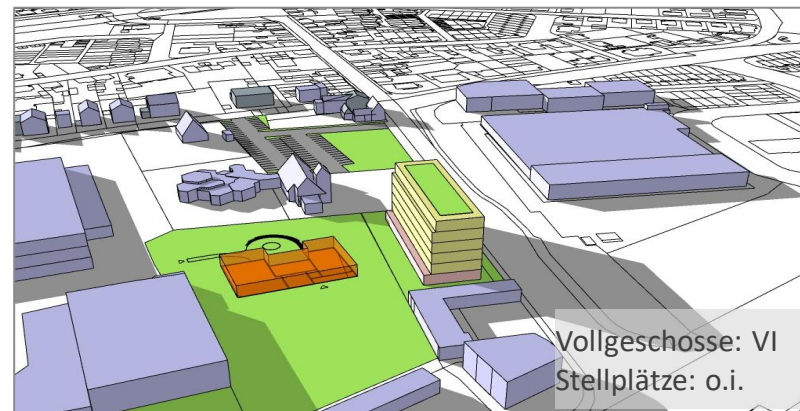
Standort B: Badstraße (Entfall altern. Parkfläche aufgrund Kita Neubau)



Standort C2: Östl. Waldkirche (inkl. Planung Jugendzentrum)



Standort C3: Westl. + östl. Waldkirche (inkl. Planung Jugendzentrum)







IM RAHMEN DER VERTIEFENDEN UNTERSUCHUNG (STUFE 2) ERFÜLLT VOR ALLEM STANDORT A DIE KRITERIEN SEHR GUT

Vertiefende Überprüfung der Machbarkeit hinsichtlich folgender Kriterien:

- ✓ Bauliche Nutzbarkeit im Kontext des Baurechts und des Grundstückzuschnittes
- ✓ Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramm
- ✓ Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- ✓ Flexibilität des Raumkonzeptes in Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten
- ✓ Flächenverbrauch und Eingriff in die Natur- und Landschaft
- ✓ Medientechnische Ausstattung und Erschließung

Erfüllung der untersuchten Kriterien (Step 5)

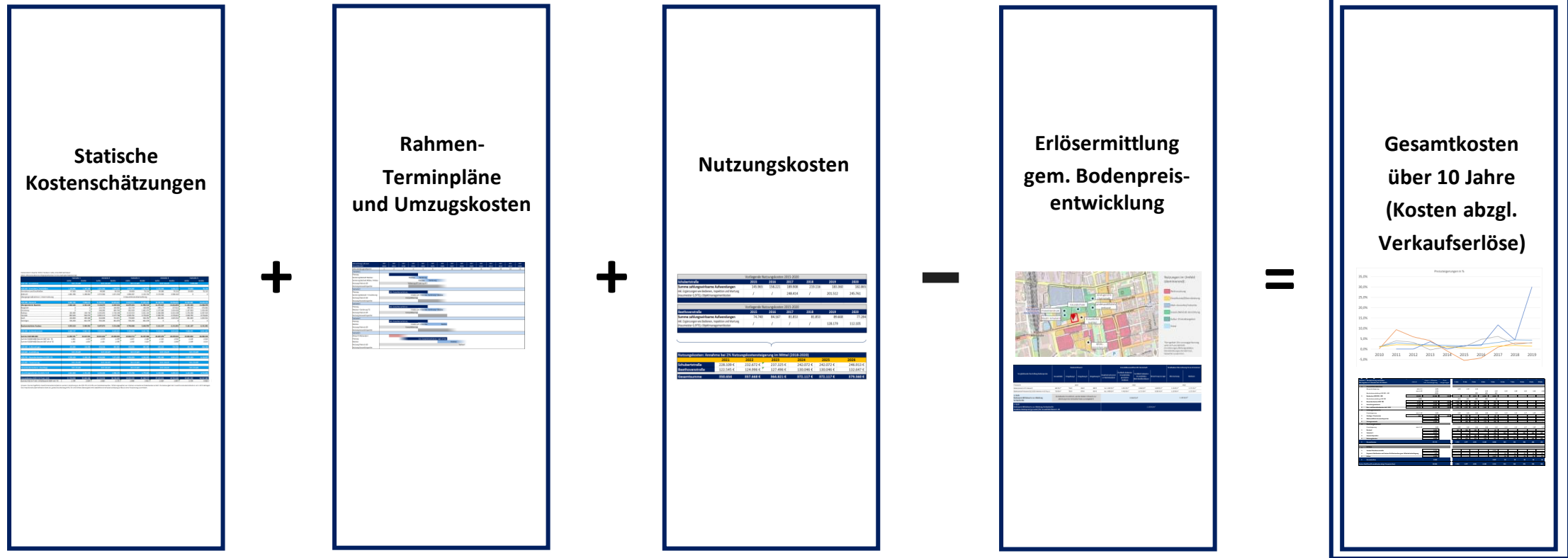
-  **A** Der Standort Schubertstraße erfüllt die Kriterien, der in Step 5 untersuchten Aspekte, sehr gut
-  **B** Der Standort Badstraße erfüllt die Kriterien, der in Step 5 untersuchten Aspekte, nur teilweise ausreichend
-  **C2** Der Standort östl. Waldkirche erfüllt die Kriterien, der in Step 5 untersuchten Aspekte, befriedigend
-  **C3** Der Standort westl. + östl. Waldkirche erfüllt die Kriterien, der in Step 5 untersuchten Aspekte, ausreichend

STUFE 2

WELCHER STANDORT ÜBERZEUGT
IN DER ZEITLICHEN UND
KOSTENTECHNISCHEN
UMSETZUNG ?



UM EINE UMFASSENDE AUSSAGE ZU DEN GESAMTKOSTEN IN EINEM BETRACHTUNGSZEITRAUM VON 10 JAHREN ZU TREFFEN, WURDEN FOLGENDE ASPEKTE UNTERSUCHT

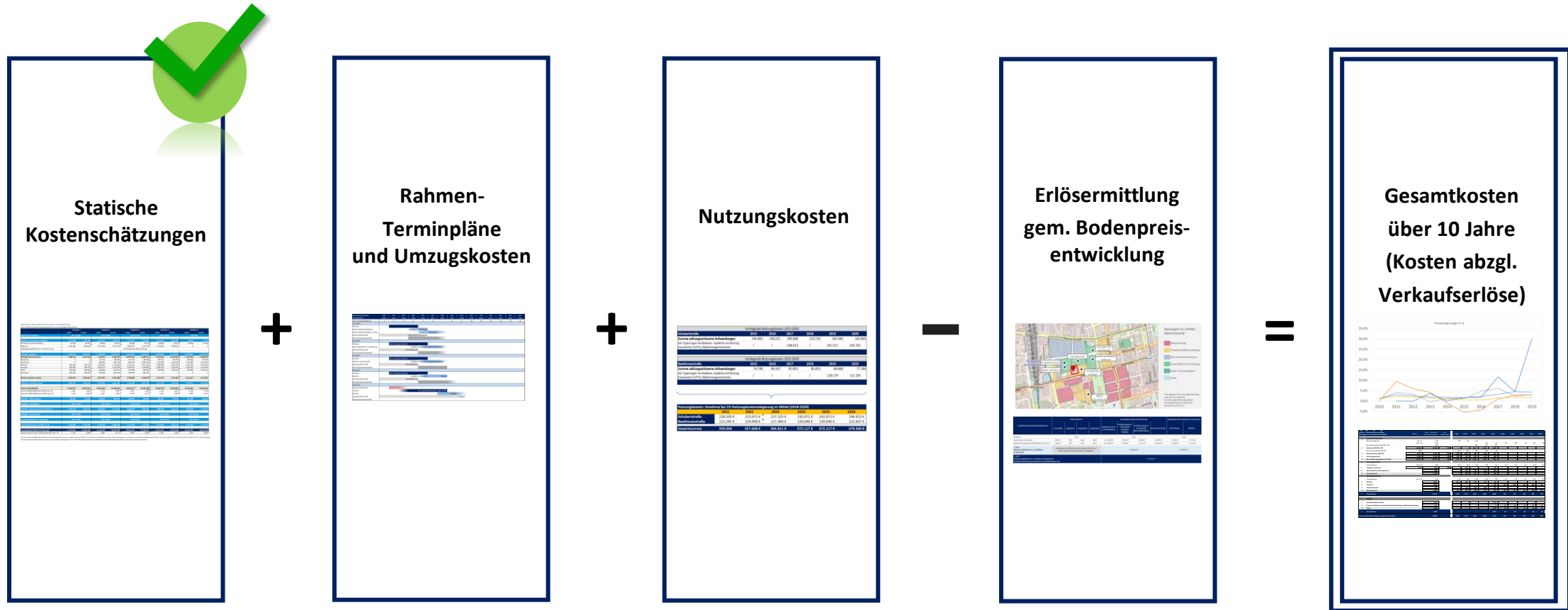


Stufe 2 | Statische Investitionskosten

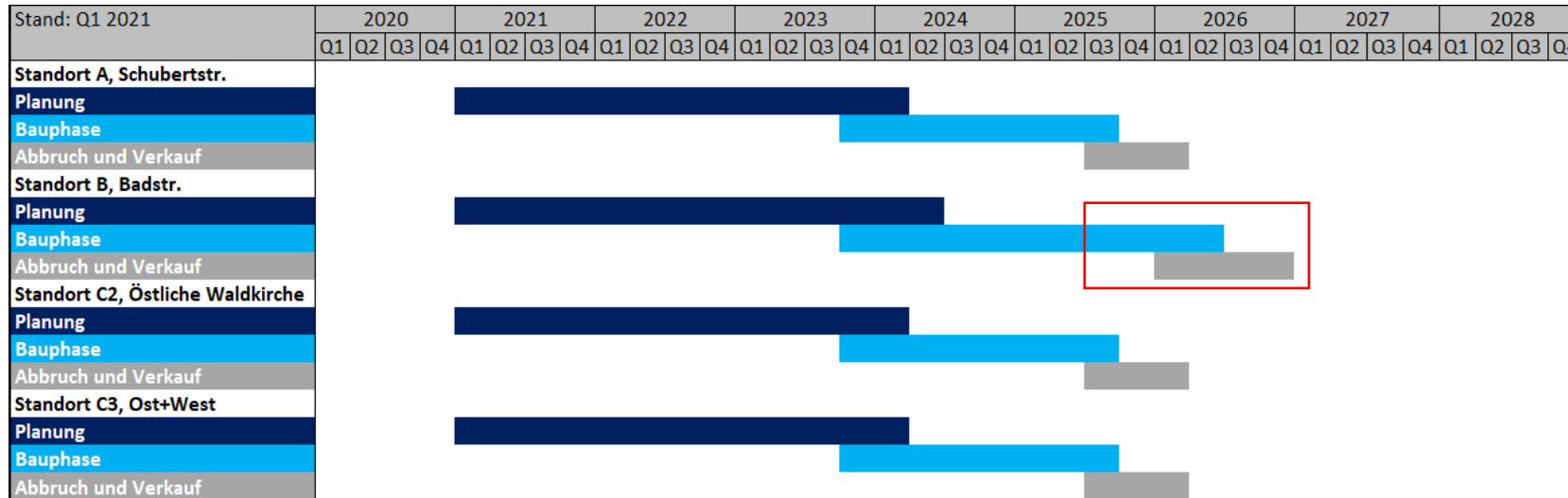
	Variante A		Variante B		Variante C2		Variante C3	
	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
KGR 100 - Grundstück	kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz	
KGR 200 - Herrichten, Erschließen	261.905	311.667	372.636	443.437	429.138	510.674	508.690	605.341
KGR 300 - Bauwerk	6.589.065	7.840.987	9.403.558	11.190.234	6.453.091	7.679.179	6.719.867	7.996.642
Übergeordnete Bauteile	4.357.135	5.184.991	6.785.828	8.075.135	4.221.161	5.023.182	4.487.937	5.340.645
Baugrube ohne Verbau	129.493	154.097	623.918	742.462	120.302	143.159	120.302	143.159
Gründung Bodenplatte	333.000	396.270	635.600	756.364	184.750	219.853	258.650	307.794
Rohbau	1.850.611	2.202.227	3.451.488	4.107.270	1.850.611	2.202.227	2.000.833	2.380.991
Fassade	1.672.391	1.990.146	1.717.492	2.043.815	1.853.969	2.206.223	1.896.623	2.256.981
Dach	371.640	442.252	357.330	425.223	211.530	251.721	211.530	251.721
Baukonstruktiver Ausbau	2.231.930	2.655.997	2.617.730	3.115.099	2.231.930	2.655.997	2.231.930	2.655.997
KGR 400 - Gebäudetechnik	3.041.910	3.619.873	4.383.630	5.216.520	3.041.910	3.619.873	3.041.910	3.619.873
Summe KGR 300+400	9.630.975	11.460.860	13.787.188	16.406.753	9.495.001	11.299.052	9.761.777	11.616.515
Summe KG300+400/Gesamt BGF	2.124	2.527	1.660	1.975	2.094	2.492	2.153	2.562
KGR 500 - Außenanlagen	941.250	1.120.088	560.680	667.209	1.025.740	1.220.631	1.371.050	1.631.550
KGR 600 - Ausstattung	kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz	
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 2-5)	2.925.220	3.481.012	4.013.820	4.776.446	2.956.470	3.518.199	3.143.210	3.740.420
KGR 800 - Finanzierung	kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz	
Generalunternehmer (Zuschlag)	kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz		kein Ansatz	
Summe KGR 200-800								
Unvorhergesehenes (% KGR 2-5+7)	1.375.936	1.637.364	1.887.983	2.246.700	1.390.635	1.654.856	1.478.473	1.759.383
Gesamtkosten KGR 2-5+7 inkl. UVG	15.135.300	18.011.000	20.622.300	24.540.500	15.297.000	18.203.400	16.263.200	19.353.200
Summe KG 300+400 netto /BGF Gesamt	2.124	bei 4.535 m² BGF	1.660	bei 8.393 m² BGF	2.094	bei 4.535 m² BGF	2.153	bei 4.535 m² BGF
Summe KG Gesamt netto /BGF Gesamt	3.337		2.474	(inkl. TG)	3.373		3.586	
Gesamtkosten € brutto inkl. Abbruch	15.658.245	18.633.312						

Stand 1.Quartal 2021, Preisbasis netto
MwSt: 19% (keine Berücksichtigung temporärer Corona bedingter Reduzierung)

DIE RAHMENTERMINPLANUNG, UMZUGSKOSTEN SOWIE NUTZUNGSKOSTEN WURDEN FÜR DIE ERMITTLUNG DER GESAMTKOSTENBETRACHTUNG ERMITTELT



DER BAU EINER TIEFGARAGE VERLÄNGERT DIE ERRICHTUNG DES NEUBAUS IN DER BADSTRASSE. DIE UMZUGSKOSTEN DER STANDORTE SIND IDENTISCH



Fertigstellung Neubau Rathaus Obertshausen

Schubertstraße: Beginn Q4, 2025
 Badstraße: Mitte Q2, 2026
 Östl. Waldkirche: Beginn Q4, 2025
 Westl.+östl. Waldkirche: Beginn Q4, 2025

RAHMENTERMINPLAN – Meilensteine

- Öffentliche Wettbewerbsausschreibung, Beauftragung Fachplaner (LPH 2-5)
- Abbruch Bestandsgebäude nach Errichtung des Neubaus, Inbetriebnahme und Umzug.
- Annahme: Einzel-/Paketvergabe der Bauleistung
- Verkauf Grundstück Beethovenstr./Schubertstr. nach Auszug

UMZUGSKOSTEN

Die Bestandsrathäuser werden bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Neubaus genutzt.

Standort A - Schubertstraße	Menge	Einheit	Laufzeit	EP		GP	
				netto	brutto	netto	brutto
Umzüge	112	AP		510	607	57.120	67.973
Umzugskosten Auszug alte Rathäuser und Einzug in fertige Fläche (Berücksichtigung 77 AP aus Schubertstr., 35 AP aus Beethovenstr.)	112	AP		510	607	57.120	67.973
Nebenkosten Umzüge	7%					4.000	4.760
Gesamtkosten Umzüge	112	AP		546	649	61.120	72.733

FÜR DIE ERHALTUNG DER BESTANDSGEBÄUDE WIRD AUF GRUNDLAGE DER AUSGABEN DER LETZTEN 5 JAHRE EINE PREISSTEIGERUNG VON CA. 2% ANGENOMMEN.

Werte 2015-2020

Vorliegende Nutzungskosten 2015-2020						
Schubertstraße	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Summe zahlungswirksame Aufwendungen	145.965	158.221	189.908	219.116	183.360	182.865
inkl. Ergänzungen wie Bedienen, Inspektion und Wartung (Hausmeister 0,5FTE); Objektmanagementkosten	/	/	248.414	/	201.512	245.761

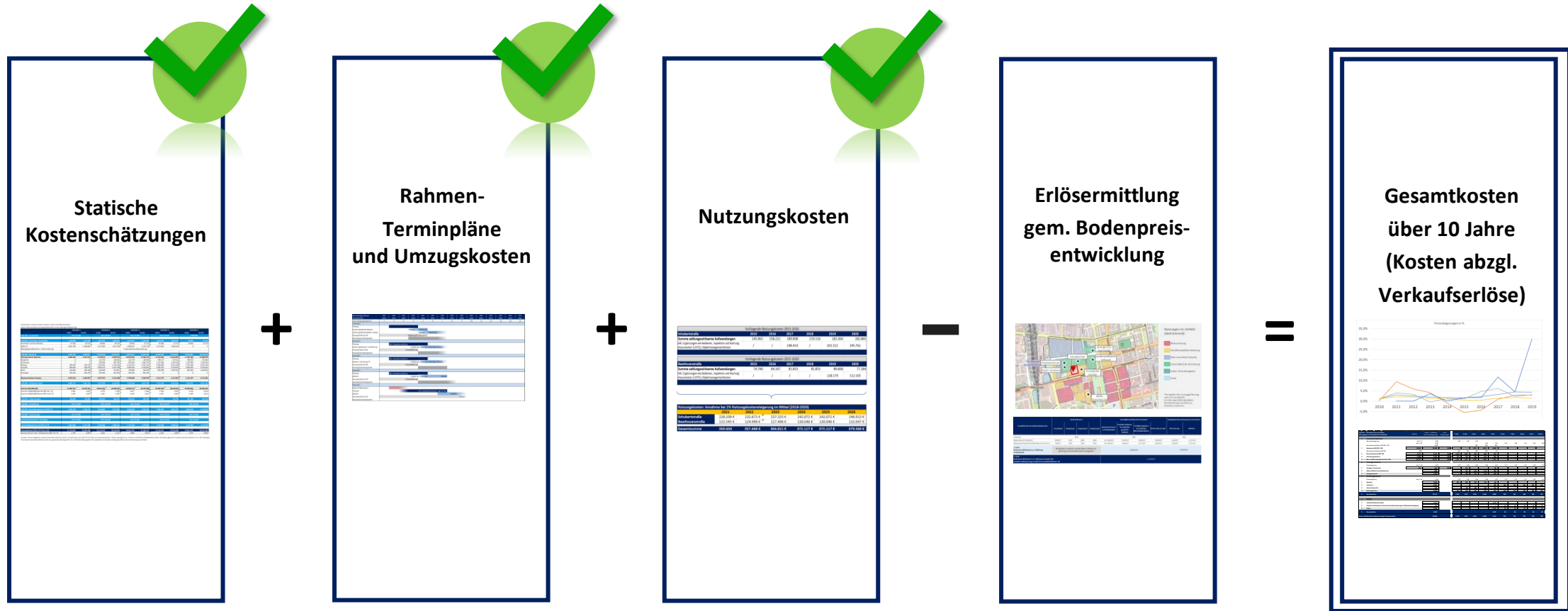
Vorliegende Nutzungskosten 2015-2020						
Beethovenstraße	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Summe zahlungswirksame Aufwendungen	74.740	84.167	81.853	81.853	89.668	77.284
inkl. Ergänzungen wie Bedienen, Inspektion und Wartung (Hausmeister 0,5FTE); Objektmanagementkosten	/	/	/	/	128.179	112.105

- Die Nutzungskosten für die Entsorgung, Reinigung und Pflege sind abhängig von der jeweiligen Nutzung des Gebäudes. Diese wird in den Varianten nicht verändert. Daher bleiben diese Kosten konstant.
- Die Nutzungskosten enthalten Annahmen von zahlungswirksamen Aufwendungen inkl. Annahmen von Ergänzungen

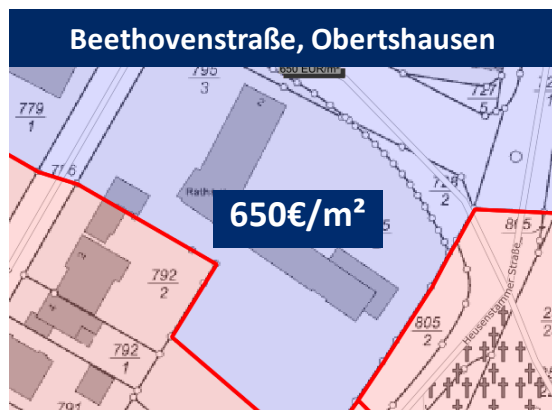
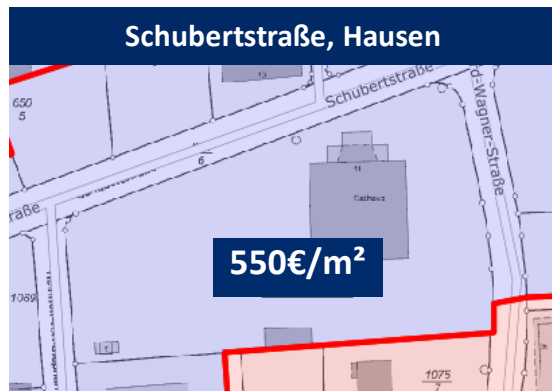
Nutzungskosten: Annahme bei 2% Nutzungskostensteigerung im Mittel (2018-2020)						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Schubertstraße	228.109 €	232.672 €	237.325 €	242.072 €	242.072 €	246.913 €
Beethovenstraße	122.545 €	124.996 €	127.496 €	130.046 €	130.046 €	132.647 €
Gesamtsumme	350.654	357.668 €	364.821 €	372.117 €	372.117 €	379.560 €

Nutzungskosten für die Bestandsgebäude

UM EINE UMFASSENDE AUSSAGE ZU DEN GESAMTKOSTEN IN EINEM BETRACHTUNGSZEITRAUM VON 10 JAHREN ZU TREFFEN, WURDEN FOLGENDE ASPEKTE UNTERSUCHT



DIE ERTRAGSWERTE AUS DEM VERKAUF DER GRUNDSTÜCKE SCHUBERTSTR. UND BEETHOVENSTR. WURDEN MIT EINER 5% BODENPREISSTEIGERUNG ERMITTELT

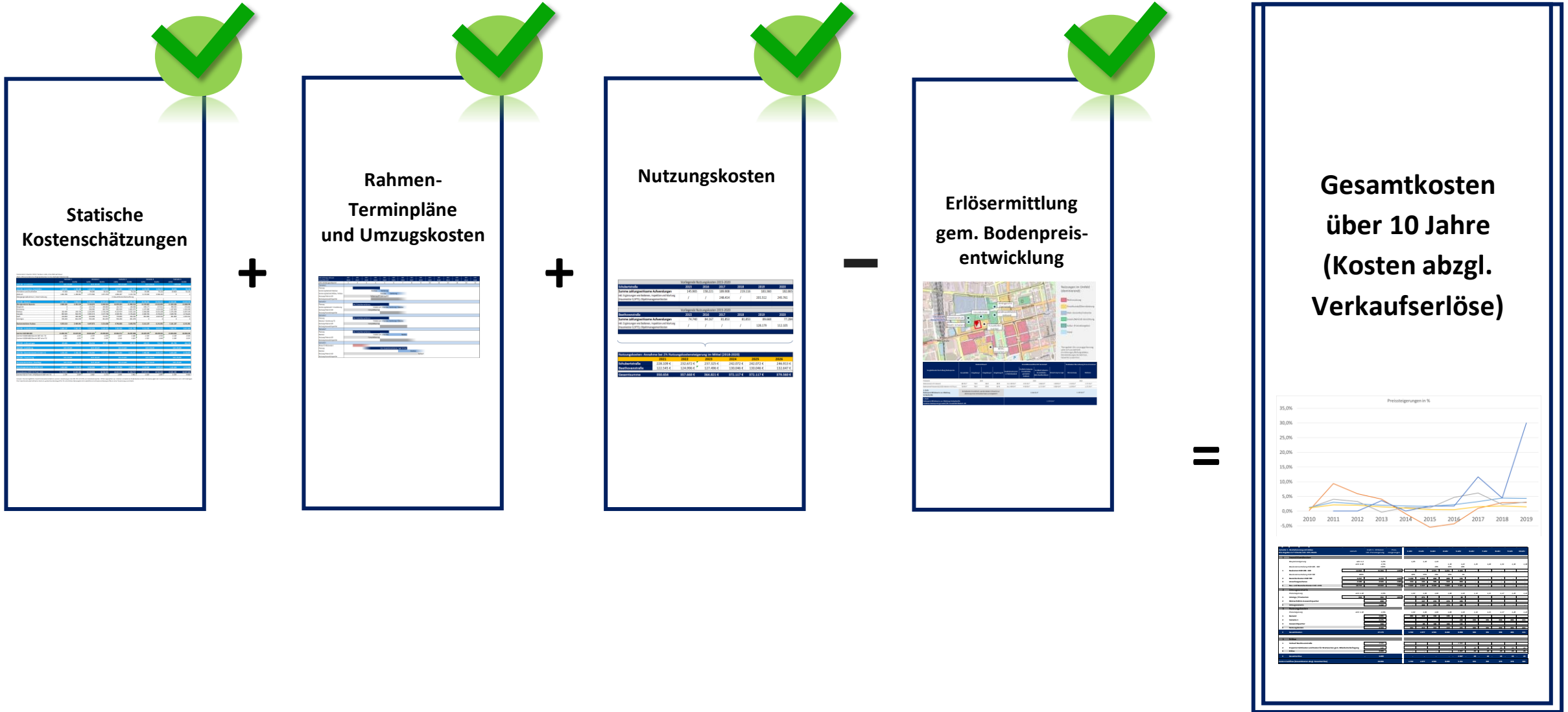


Annahme resultiert aus Untersuchung
Bodenpreisentwicklung 2010-2020 bzw. 2015-2020

		Erlösermittlung im Zeitverlauf							
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	%-uale Steigerung Bodenrichtwert		1,05	1,1	1,15	1,2	1,25	1,3	1,35
Grundstück unbebaut	Schubertstraße	4.526	4.752	4.979	5.205	5.431	5.658	5.884	6.110
	Beethovenstraße	2.714	3.035	3.180	3.324	3.469	3.614	3.758	3.903
	%-uale Steigerung Baupreis		1,035	1,07	1,105	1,14	1,175	1,21	1,245
Abbruch Bausubstanz + Ausgleich Untergrund	Schubertstraße	622	644	666	688	709	731	753	775
	Beethovenstraße	306	316	327	338	348	359	370	380
Gesamterlös inkl. Abbruch	Schubertstraße	3.904	4.108	4.313	4.517	4.722	4.926	5.131	5.335
	Beethovenstraße	2.409	2.719	2.853	2.987	3.121	3.254	3.388	3.522

Angabe in T€ brutto

In diesem Zeitraum wird ein Verkauf der Bestandsgrundstücke nach Abbruch entsprechend Rahmenterminplan angenommen.



BEIM VARIANTENVERGLEICH DER DYNAMISCHEN GESAMTKOSTEN ÜBERZEUGT DIE ÖSTLICHE WALDKIRCHE (C2) MIT 16,40 MIO. € BRUTTO

Neubau Rathaus Obertshausen Alle Angaben in T € brutto inkl. 19 % MwSt.		Schuberstr. (A) Σ Jahr 1 - 10 Kosten inkl. Preissteigerung	Badstr. (B) Σ Jahr 1 - 10 Kosten inkl. Preissteigerung	Östl. Waldkirche Σ Jahr 1 - 10 Kosten inkl. Preissteigerung	Westl.+Östl. Waldkirche Σ Jahr 1 - 10 Kosten inkl. Preissteigerung
1 Investitionskosten					
1	Grundstückskosten KGR 100	-	-	-	-
2	Baukosten KGR 200 - 500	14.900	20.458	15.059	16.010
	Abbruch Bestandsgebäude Schubertstraße	752	-	-	-
3	Baunebenkosten KGR 700	3.917	5.403	3.958	4.208
4	Unvorhergesehenes 10%	1.882	2.586	1.902	2.022
Σ	Bau- und Baunebenkosten inkl. UVG	20.698	28.447	20.919	22.240
2 Umzugsszenario					
1	Umzug	80	82	80	80
2	Mietverhältnis Ausweichquartier nicht erforderlich	-	-	-	-
Σ	Umzugsszenario	80	82	80	80
3 Nutzungskosten					
1	Bestand Beethovenstr. und Schubertstr.	1.711	2.096	1.711	2.096
2	Neubau Drittstandort	1.868	1.543	1.868	1.543
3	Ausweichquartier	-	-	-	-
Σ	Nutzungskosten	3.579	3.639	3.579	3.639
Σ	Gesamtkosten $t_1 - t_{10}$	24.357	32.168	24.578	25.960
1 Erlöse					
1	Verkauf Schubertstraße		5.070	4.926	4.926
2	Verkauf Beethovenstraße	3.254	3.348	3.254	3.254
Σ	Erlöse	3.254	8.418	8.181	8.181
Σ	Gesamterlöse	3.254	8.418	8.181	8.181
Gesamtkosten $t_1 - t_{10}$ abzgl. Gesamterlöse		21.102	23.750	16.397	17.779

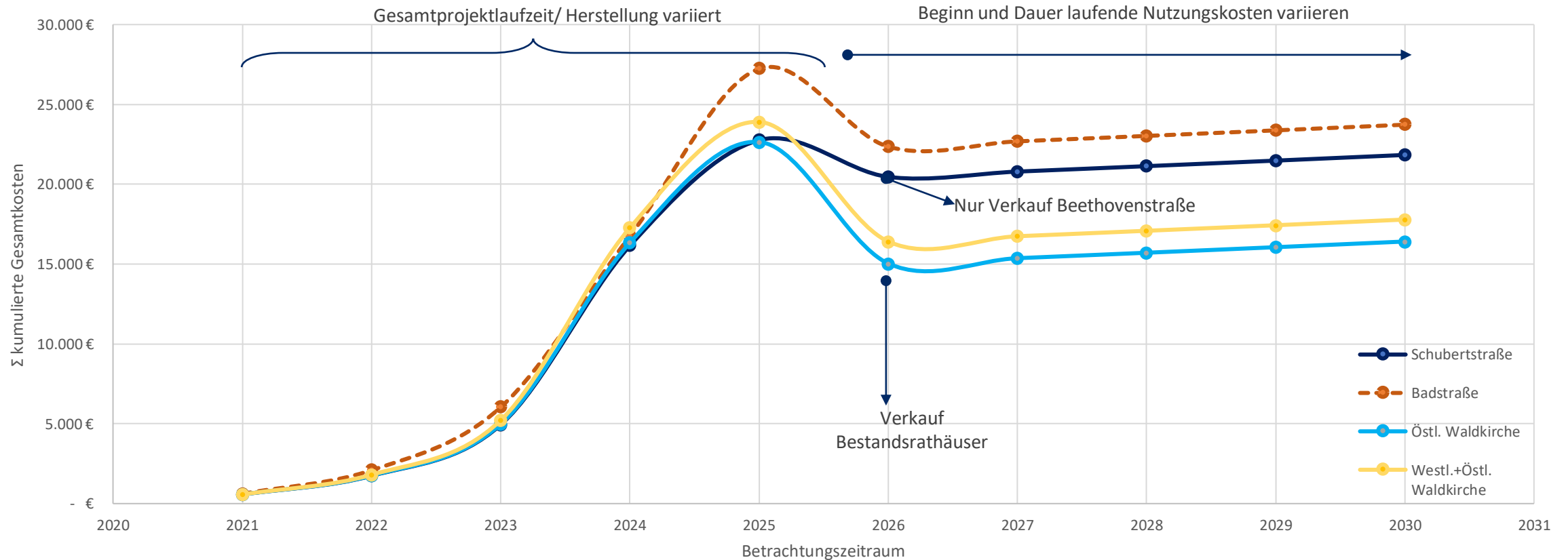
→ Indexierung der **statischen Investitionskosten** unter Annahme einer Baupreissteigerung von 3,5%

→ Indexierung der **Umzugskosten**

→ Indexierung der **Nutzungskosten** (Ermittlung Bestandsnutzungskosten aus Ergebniszahlen 2018-2020, Annahme Neubau)

DIE STANDORTE AN DER WALDKIRCHE ÜBERZEUGEN IM BETRACHTUNGSZEITRAUM VON 10 JAHREN GEGENÜBER DER SCHUBERTSTRAÙE. DIE BADSTRAÙE WEIST DIE HÖCHSTEN GESAMTKOSTEN AUF

Standortvergleich Gesamtkosten





WELCHER STANDORT ÜBERZEUGT IN DER GESAMTBETRACHTUNG?



IN DER GESAMTBEWERTUNGSMATRIX SETZT SICH DIE VARIANTE C2 DURCH. STANDORT A SCHUBERTSTRASSE FOLGT AUF PLATZ 2.



	Standort A Schubertstraße	Standort B Badstraße	Standort C	
			östl. Waldkirche (C2)	östl. + westl. Waldkirche (C3)
Anbindung (max. 50 Punkte)	O (24 von 50)	O (22 von 50)	++ (44 von 50)	++ (40 von 50)
Umgebung (max. 75 Punkte)	+ (57 von 75)	- (33 von 75)	+ (57 von 75)	+ (57 von 75)
Stadtbild (max. 75 Punkte)	O (49 von 75)	O (36 von 75)	+ (57 von 75)	+ (57 von 75)
Grundstück (max. 150 Punkte)	++ (141 von 150)	+ (121 von 150)	+ (112 von 150)	+ (117 von 150)
Baurecht, Einschränkungen, Risiken (max. 50 Punkte)	++ (47 von 50)	+ (33 von 50)	++ (45 von 50)	++ (41 von 50)
Kosten (max. 100 Punkte)	+ (72 von 100)	O (52 von 100)	++ (92 von 100)	+ (76 von 100)
Ergebnis Step 1-4	+ (352 von 500)	O (348 von 500)	++ (406 von 500)	++ (391 von 500)
Gesamtergebnis	+ (390 von 500)	O (297 von 500)	++ (407 von 500)	+ (388 von 500)
Ranking	2	4	1	3

Siehe Entscheidungsmatrix 4 Standorte

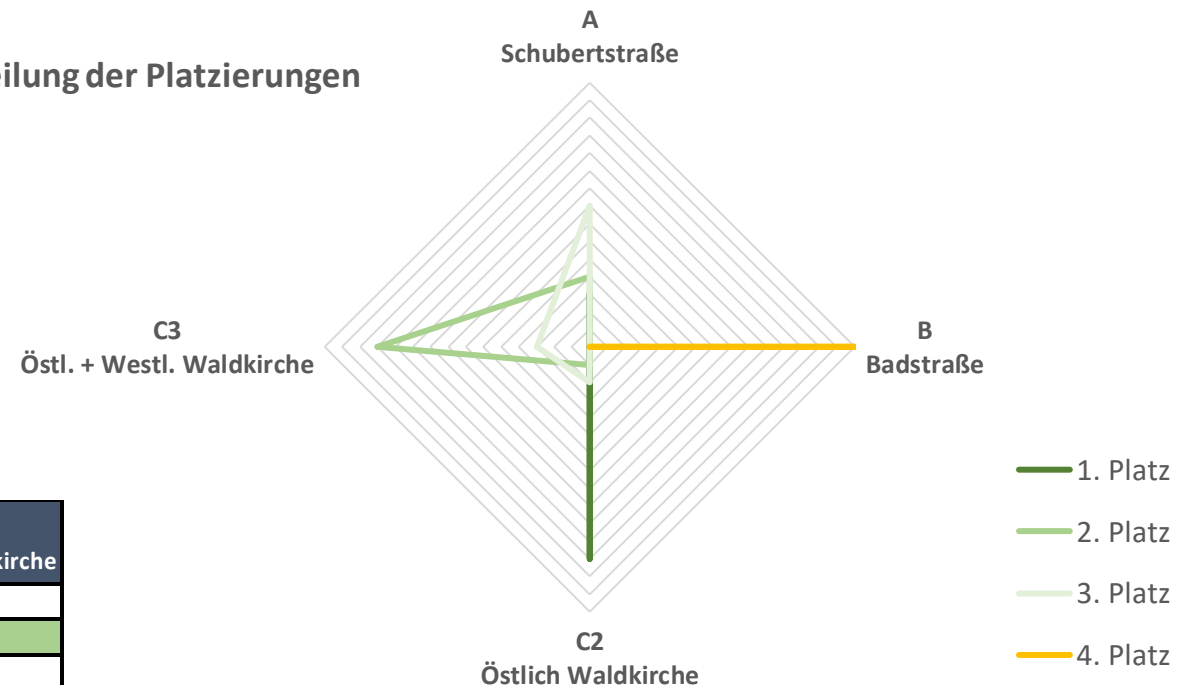
AUCH DIE SZENARIOANALYSE BESTÄTIGT DAS GESAMTERGEBNIS DER MIT DER STADT ABGESTIMMTEN GEWICHTUNG. STANDORT C2 BELEGT DEN RANG 1

Hierbei wurden 15 Szenarien geprüft, u.a.:

- Gleichgewichtung der Hauptkriterien
- Gleichgewichtung der Untergewichtungen
- Gewichtung von 50% auf jeweils einem der Hauptkriterien.

- Die Schubertstraße (Standort A) weist eine breitere Streuung der Platzierungen auf. Der Standort kann insgesamt dreimal den Rang 1 belegen.
- Standort B (Badstraße) belegt in allen 15 betrachteten Szenarien den 4. Platz.

Verteilung der Platzierungen



	A Schubertstraße	B Badstraße	C2 Östlich Waldkirche	C3 Östl. + Westl. Waldkirche
1. Platz	3	0	12	0
2. Platz	4	0	1	12
3. Platz	8	0	2	3
4. Platz	0	15	0	0

FAZIT: ES BEDARF DER ENTSCHEIDUNG ZWISCHEN DEM IN DER GESAMTBEWERTUNG ÜBERZEUGENDEN STANDORT ÖSTL. WALDKIRCHE UND DER SCHUBERTSTRAÙE

C2 östl. Waldkirche

- + Variante C2 belegt nach Gesamtbeurteilung **Rang 1** (insgesamt die kostengünstigste Variante, unter Berücksichtigung des Verkaufes der bestehenden Rathaus Grundstücke (Schubert-, sowie Beethovenstraße)
- + Potenzial zur **Schaffung einer verbindenden Mitte** in der Gesamtstadt (Stadtzentrum in Verbindung mit bestehender Waldkirche und neuer Entwicklung Jugendzentrum, sowie weiteren Maßnahmen durch Frankfurter Bogen
- **Eingriff in die Natur**, durch Rodung der bestehenden Waldfläche – zusätzliche **Auswirkungen auf Waldkirche**
- Planung stehen in **direkter Abhängigkeit zur Waldkirche**, sowie zu möglichen weiteren Planungen (JUZ, Frankfurter Bogen)
- Variante steht in Abhängigkeit der gesamtstädtischen Entwicklung – **Stadtentwicklungskonzept (Frankfurter Bogen)**

A Schubert- straße

- + Standort A belegt nach Gesamtbeurteilung **Rang 2**. In der Szenarioanalyse bewährt sich der Standort und weist ein breites Spektrum unter den betrachteten Kriterien auf (relativ kostengünstig - Verkauf Grundstück Schubertstraße entfällt)
- + im Gesamtvergleich erscheint Standort A als Variante mit dem **insgesamt geringen Abstimmungsbedarf mit anderen Projekten, Stadtentwicklungskonzept (Frankfurter Bogen) oder Nachbarn**
- **Keine** Bildung einer **zentralen Mitte** der beiden Stadtteile Hausen und Obertshausen
- **Lärmbeeinträchtigung** während der Bauzeit für das Bestandsgebäude

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER