

# Bürgerversammlung der Stadt Obertshausen

15. Oktober 2015



# Zeitplan

## Beginn, 19:00 Uhr

- **Begrüßung**  
**Stadtverordnetenvorsteherin Heide Hess**
- **Erläuterung**  
**Bürgermeister Roger Winter**
- **Einleitung**  
**erster Stadtrat Hubert Gerhards**

## 19:15 Uhr

- **Fachvortrag Planungsgruppe Darmstadt**  
**Udo Raabe und Karin Begher**

## 20:00 Uhr

- **Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern**



# Aufgabenstellung

**Die Stadtverordnetenvorsteherin wird gebeten,  
auf der Bürgerversammlung am 15.10.2015 das  
folgende Thema zu behandeln:**

***„Modernisierung, Ertüchtigung und  
Aufrechterhaltung der beiden Rathäuser oder  
Zusammenführung der bestehenden Rathäuser  
und Konzentration der Stadtverwaltung auf einen  
Standort“***

...



## Grundlagen:

Für alle Varianten:

**Raumprogramm der bestehenden Rathäuser  
ergänzt um Fraktionsräume**

**Dadurch:  
Vergleichbarkeit der Lösungen**

**Seriöse Kostenfortschreibung  
regelmäßige Aktualisierung**





## Aufgabenstellung:

Darstellung von Beurteilungsgrundlagen für folgende Möglichkeiten:

- A Ertüchtigung beider Rathäuser  
(Energetisch, Brandschutz, Barrierefreiheit)**
- B Neubau im mittleren Stadtbereich  
(Vermarktung der alten Standorte)**



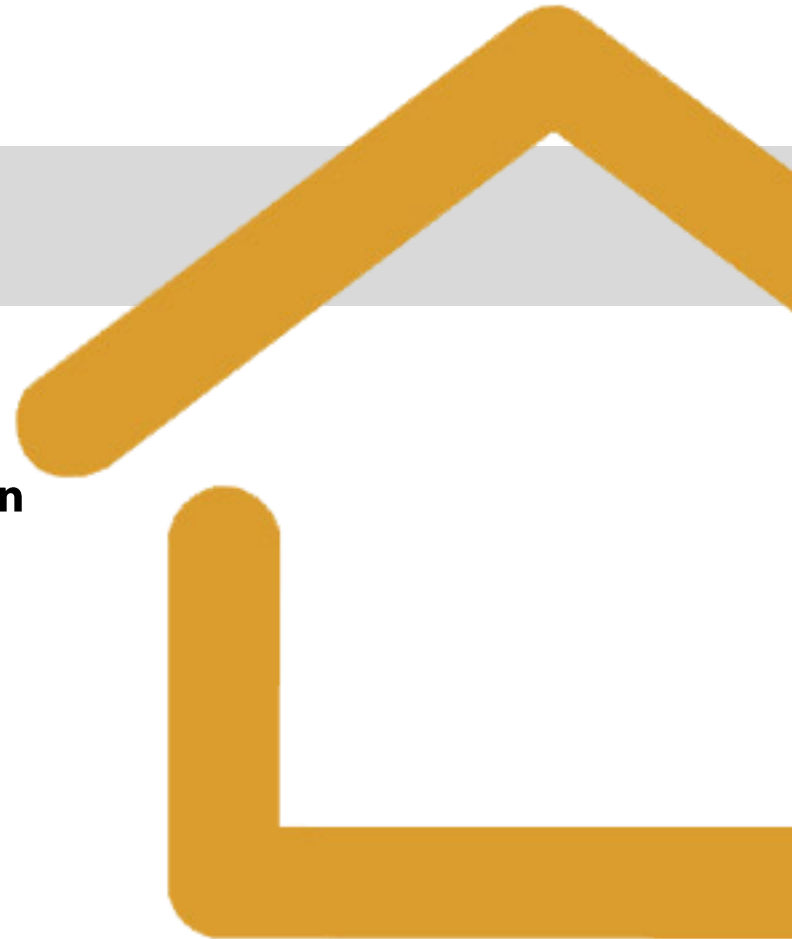
## Inhalt:

- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung  
Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung  
Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen  
in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum  
Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und  
Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten  
erforderlichen Maßnahmen**



## Inhalt:

- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten erforderlichen Maßnahmen**





# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße

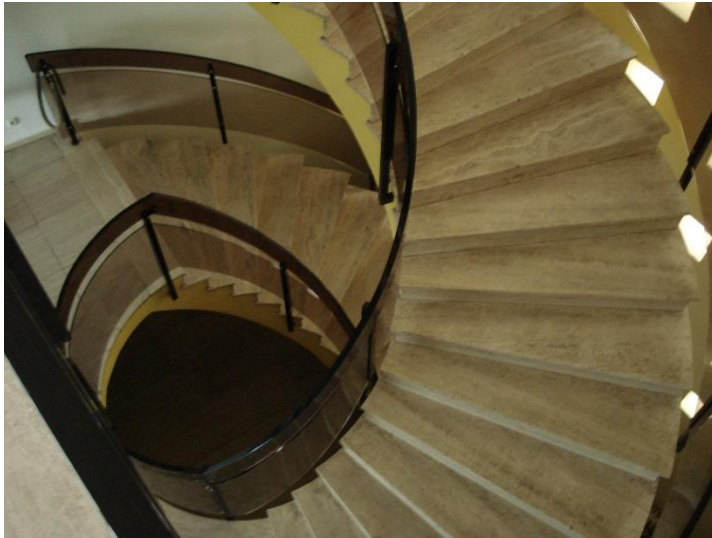


## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit: kein Aufzug



# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit:   kein Aufzug  
                          unpraktische Rampe  
                          kein barrierefreies WC





# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit:   kein Aufzug  
                          unpraktische Rampe  
                          kein barrierefreies WC



# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit:   kein Aufzug  
                              unpraktische Rampe  
                              kein barrierefreies WC

Vorbeugender  
Brandschutz:         geringer Handlungsbedarf

# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit:      kein Aufzug  
                                 unpraktische Rampe  
                                 kein barrierefreies WC

Vorbeugender  
Brandschutz:            geringer Handlungsbedarf

Wärmeschutz:            bislang nur Teilsanierungen  
                                 ohne Gesamtkonzept  
                                 Ungenügende  
                                 Wärmedämmung





# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit: kein Aufzug  
unpraktische Rampe  
kein barrierefreies WC

Vorbeugender  
Brandschutz: geringer Handlungsbedarf

Wärmeschutz: bislang nur Teilsanierungen  
ohne Gesamtkonzept  
Ungenügende  
Wärmedämmung  
teilweise Fenster zu erneuern



# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

- Barrierefreiheit:      kein Aufzug  
                                 unpraktische Rampe  
                                 kein barrierefreies WC
- Vorbeugender  
Brandschutz:            geringer Handlungsbedarf
- Wärmeschutz:            bislang nur Teilsanierungen  
                                 ohne Gesamtkonzept  
                                 Ungenügende  
                                 Wärmedämmung  
                                 teilweise Fenster zu erneuern
- Sonstiges:                WC-Anlagen,  
                                 Bodenbeläge,  
                                 Wand- und  
                                 Deckenoberflächen

# A1 - Sanierung Rathaus Beethovenstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Beethovenstraße

Barrierefreiheit:      kein Aufzug  
                                  unpraktische Rampe  
                                  kein barrierefreies WC

Vorbeugender  
 Brandschutz:            geringer Handlungsbedarf

Wärmeschutz:            bislang nur Teilsanierungen  
                                  ohne Gesamtkonzept  
                                  Ungenügende  
                                  Wärmedämmung

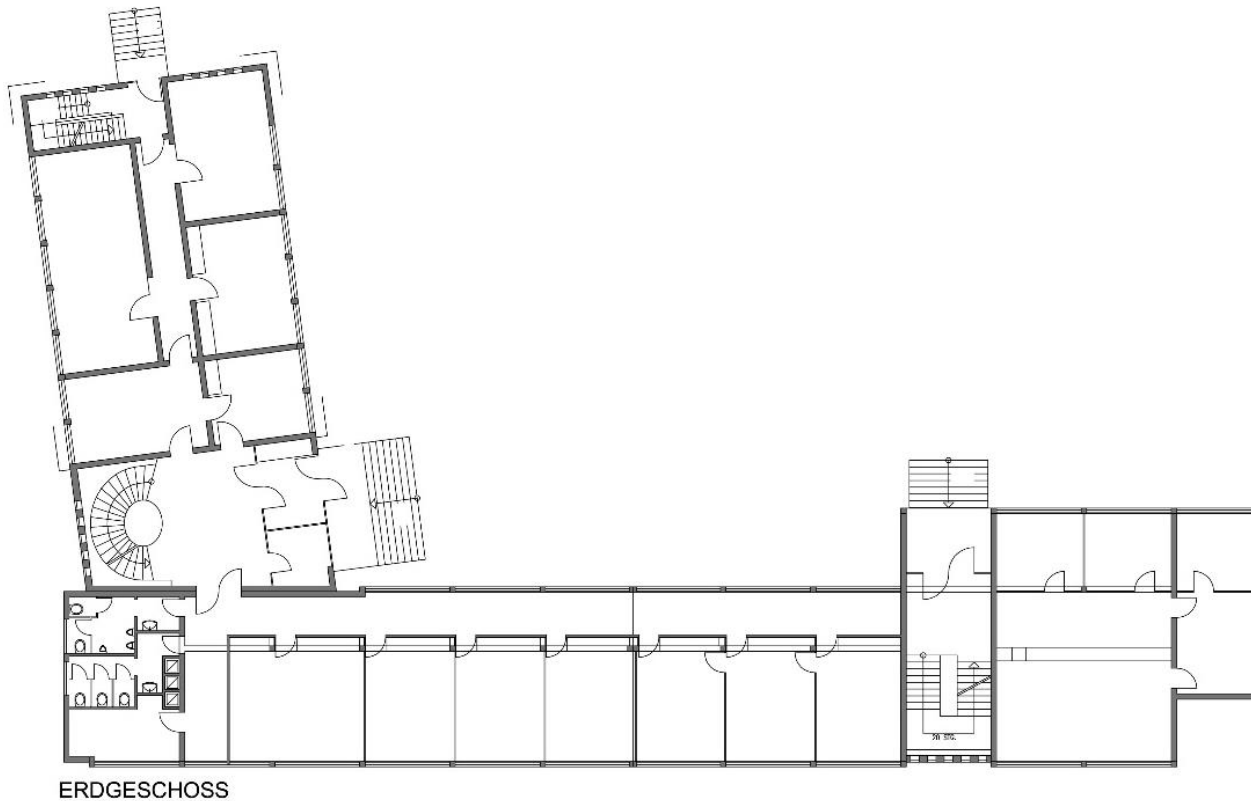
Sonstiges:                WC-Anlagen,  
                                  Bodenbeläge,  
                                  Wandoberflächen  
                                  Fenster





## Bestand

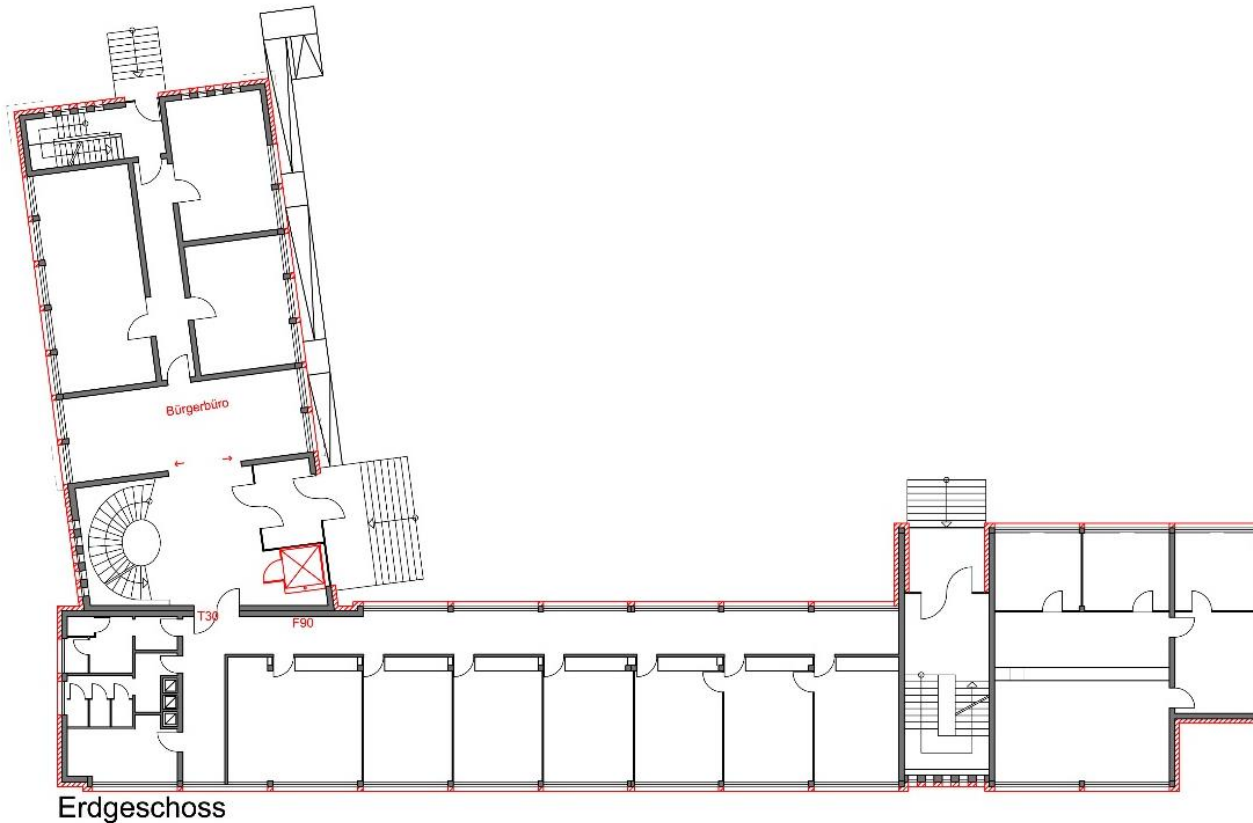
### Erdgeschoss



## Variante 1

Erdgeschoss

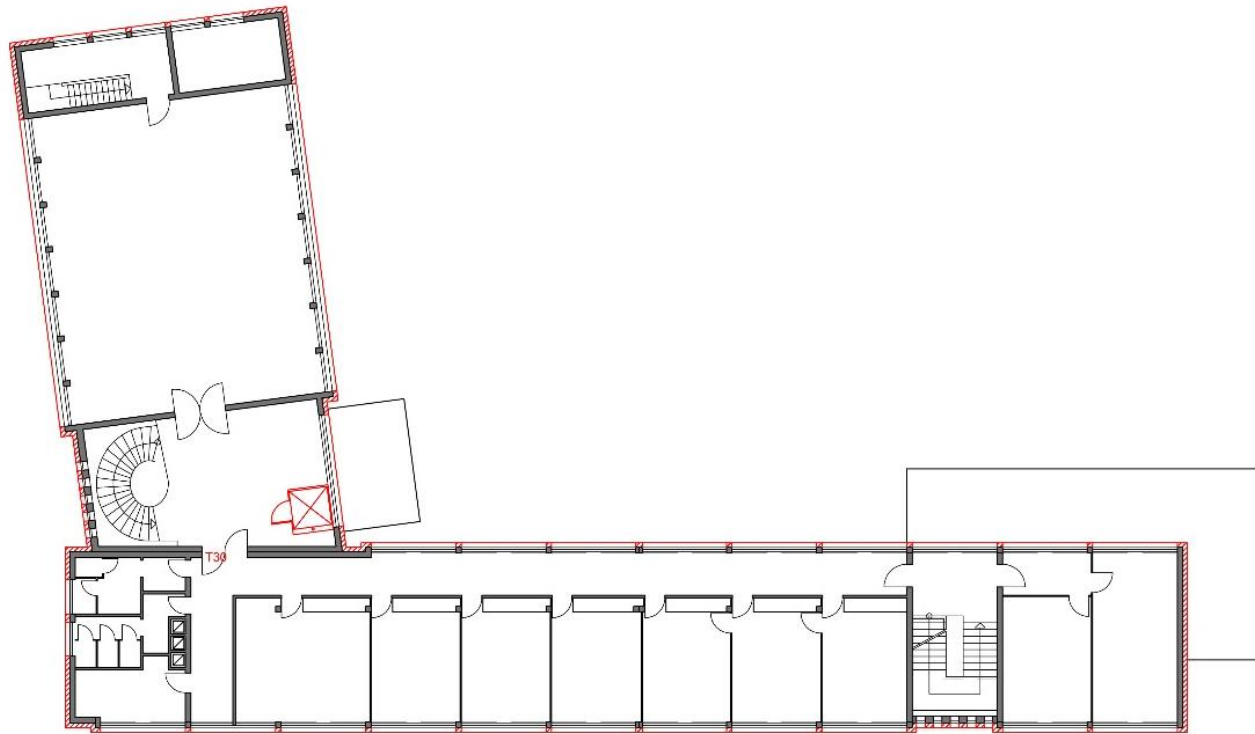
Barrierefreiheit  
mit Beibehaltung  
der Rampe



## Variante 1

Obergeschoss

Barrierefreiheit  
mit Beibehaltung  
der Rampe

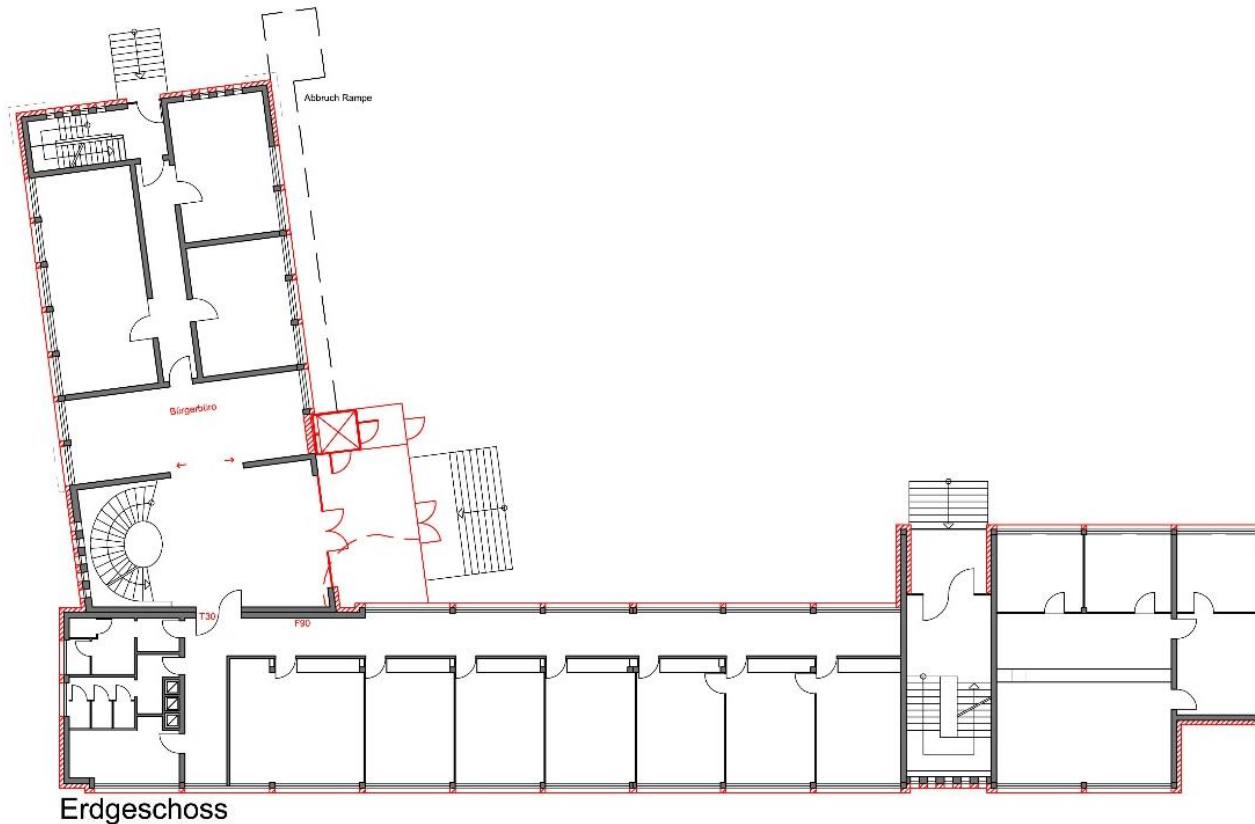


Obergeschoss

## Variante 2

Erdgeschoss

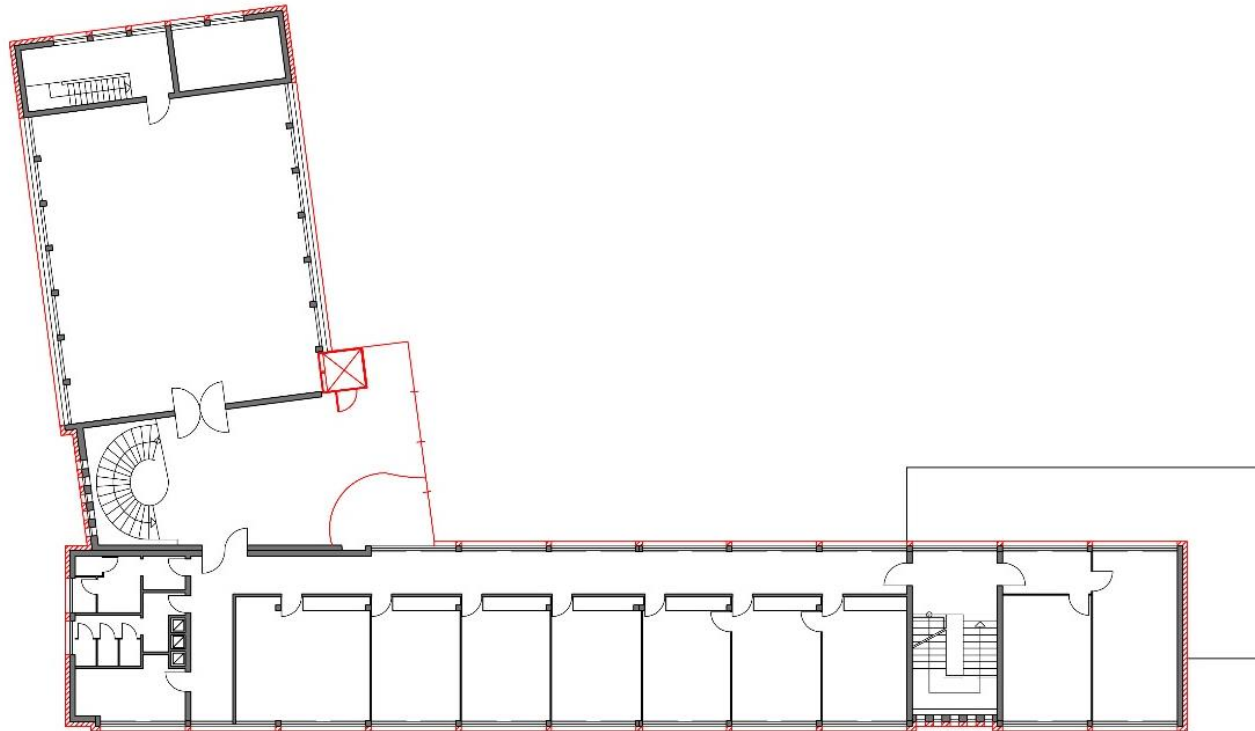
Barrierefreiheit  
ohne Rampe



## Variante 2

Obergeschoss

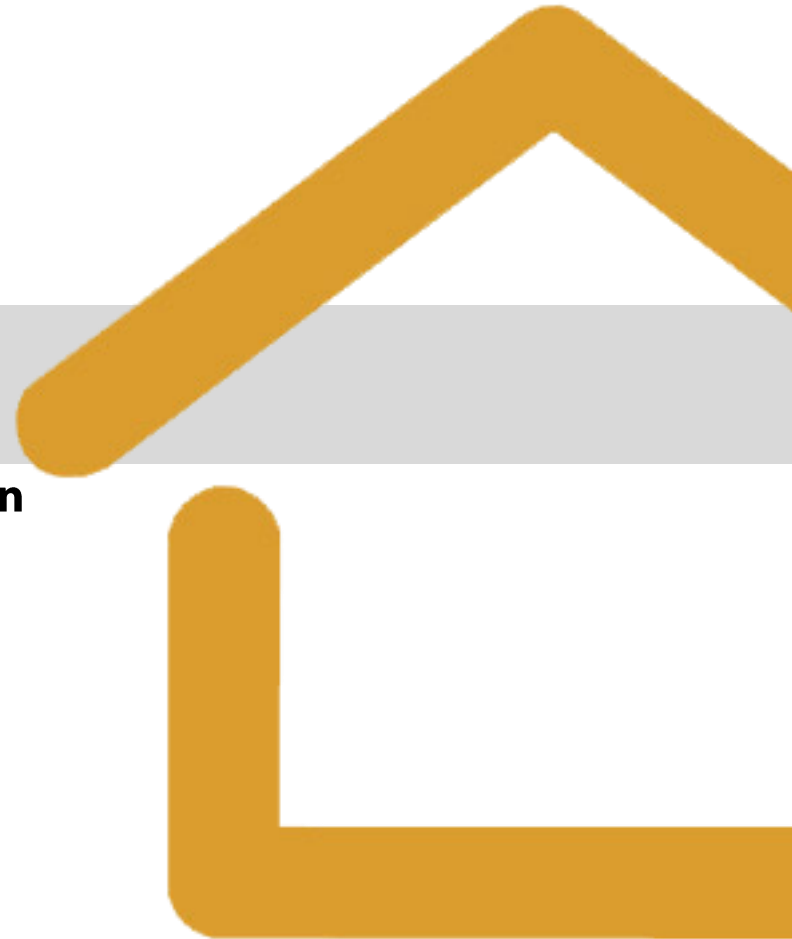
Barrierefreiheit  
ohne Rampe



Obergeschoss

## Inhalt:

- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung  
Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung  
Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen  
in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum  
Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und  
Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten  
erforderlichen Maßnahmen**



# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße

## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße





# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße

## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

Vorbeugender  
Brandschutz:

ungenügende Rettungswege







# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße

## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

Vorbeugender

Brandschutz:

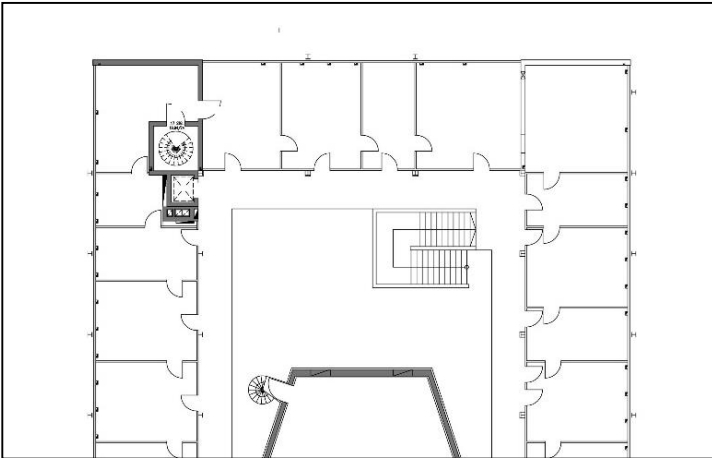
ungenügende Rettungswege

Barrierefreiheit:

Aufzug zu klein (DIN 18040-1)

Zugang zum Rathaus zu steil

kein barrierefreies WC





# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße

## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

Vorbeugender

Brandschutz:

ungenügende Rettungswege

Barrierefreiheit:

Aufzug zu klein (DIN 18040-1)

Zugang zum Rathaus zu steil

kein barrierefreies WC

Wärmeschutz:

Überhitzung im Sommer

Ungenügende Wärmedämmung

außenliegende Stahlkonstruktion



# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße

## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

Vorbeugender

Brandschutz:

ungenügende Rettungswege

Barrierefreiheit:

Aufzug zu klein (DIN 18040-1)

Zugang zum Rathaus zu steil

kein barrierefreies WC

Wärmeschutz:

Überhitzung im Sommer

Ungenügende Wärmedämmung

außenliegende Stahlkonstruktion

Belichtung:

Dunkles Foyer

niedrige Deckenhöhe

Fenster/Verdunklung



# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

- Vorbeugender Brandschutz:** ungenügende Rettungswege
- Barrierefreiheit:** Aufzug zu klein (DIN 18040-1)  
Zugang zum Rathaus zu steil  
kein barrierefreies WC
- Wärmeschutz:** Überhitzung im Sommer  
Ungenügende Wärmedämmung  
außenliegende Stahlkonstruktion
- Belichtung:** Dunkles Foyer  
niedrige Deckenhöhe  
Fenster/Verdunklung
- Sonstiges:** Dachverglasung, WC-Anlagen  
Bodenbeläge, Wandoberflächen  
keine Schalldämmung zwischen  
Büroräumen

# A2 - Sanierung Rathaus Schubertstraße



## Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

- Vorbeugender Brandschutz: ungenügende Rettungswege
- Barrierefreiheit: Aufzug zu klein (DIN 18040-1)  
Zugang zum Rathaus zu steil  
kein barrierefreies WC
- Wärmeschutz: Überhitzung im Sommer  
Ungenügende Wärmedämmung  
außenliegende Stahlkonstruktion
- Belichtung: Dunkles Foyer  
niedrige Deckenhöhe  
Fenster/Verdunklung
- Sonstiges: Dachverglasung, WC-Anlagen  
Bodenbeläge, Wandoberflächen  
keine Schalldämmung zwischen  
Büroräumen

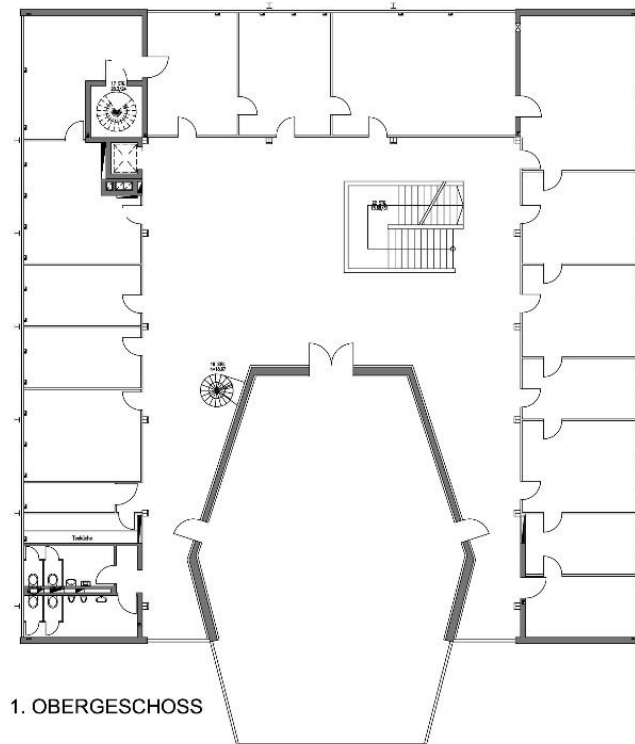
## Bestand

### Erdgeschoss

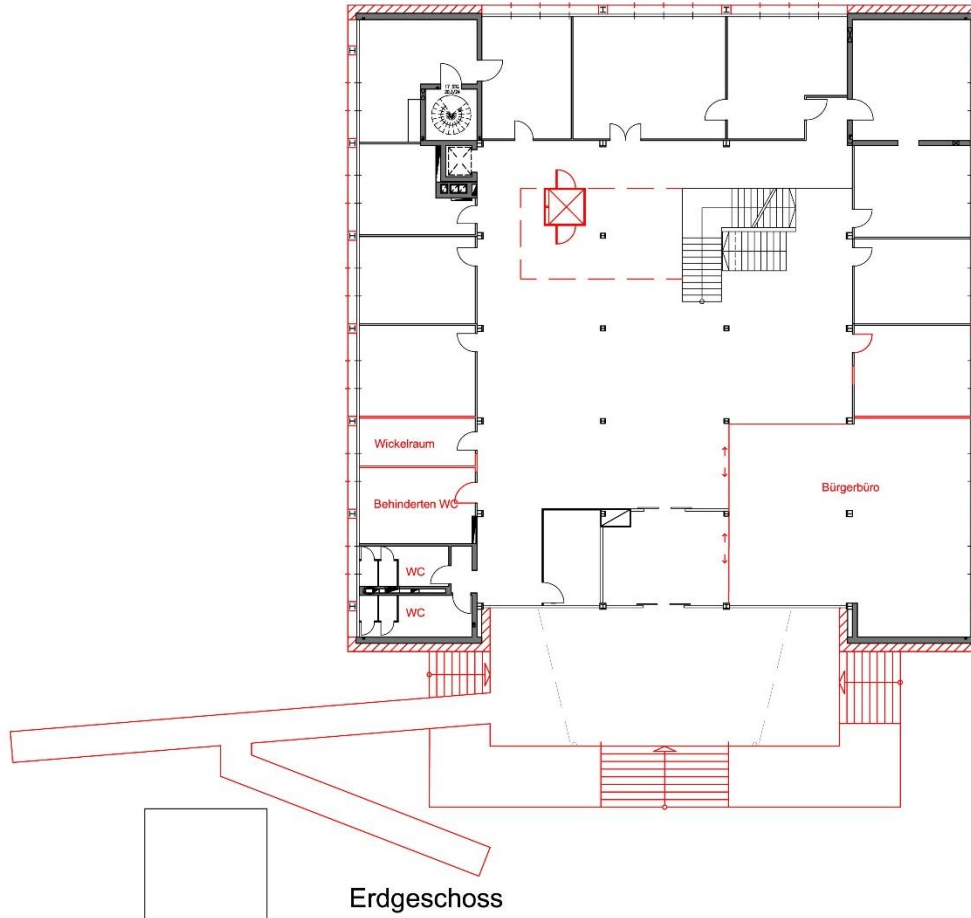


## Bestand

### 1. Obergeschoss



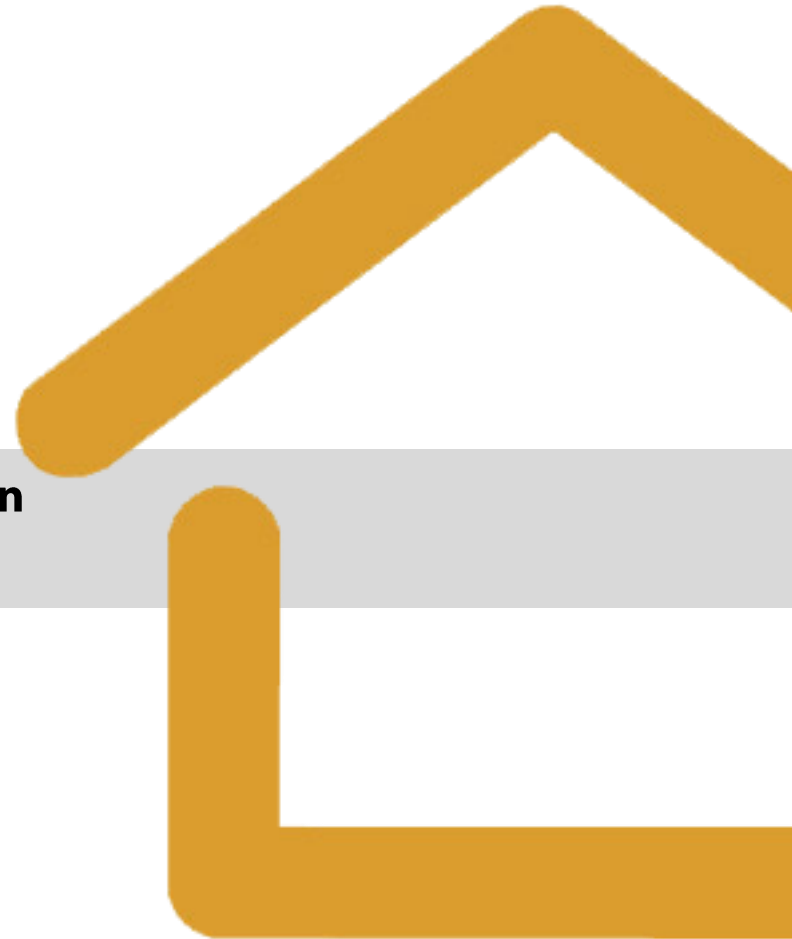
## Sanierung Erdgeschoss





## Inhalt:

- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten erforderlichen Maßnahmen**

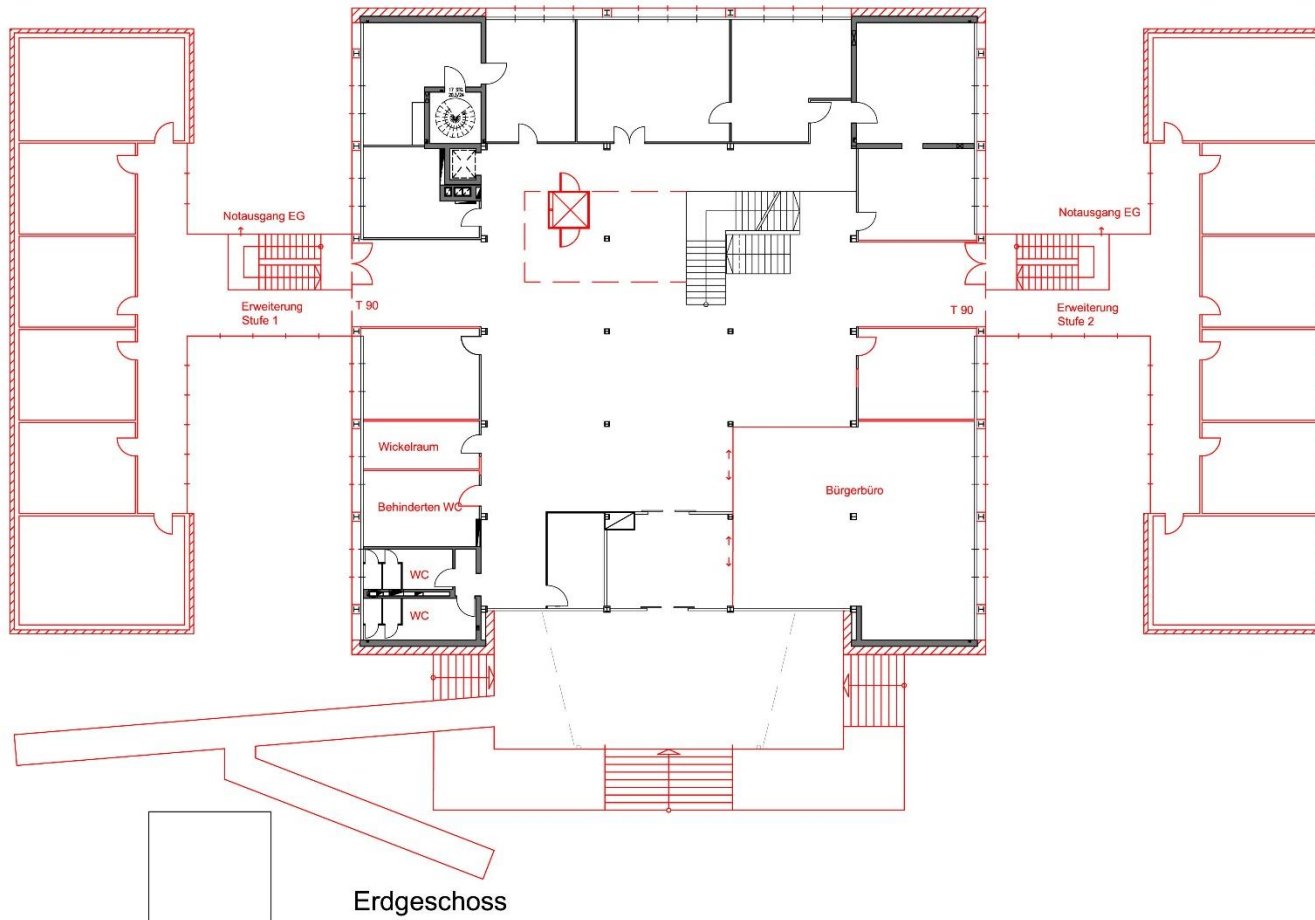


# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



## Sanierung und Erweiterung

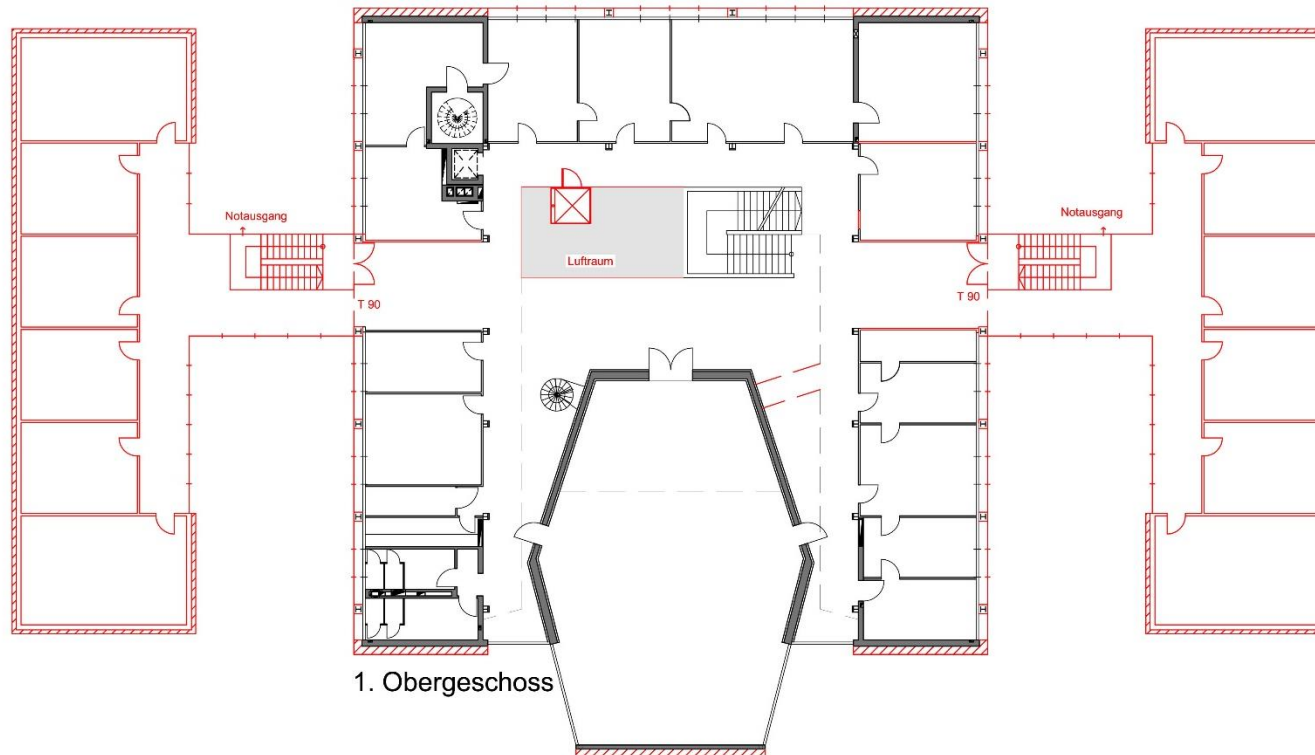
3-geschossige  
Erweiterung des  
Rathauses mit  
Aufnahme aller  
Funktionen aus  
der  
Beethovenstraße



## Sanierung und Erweiterung

Erdgeschoss

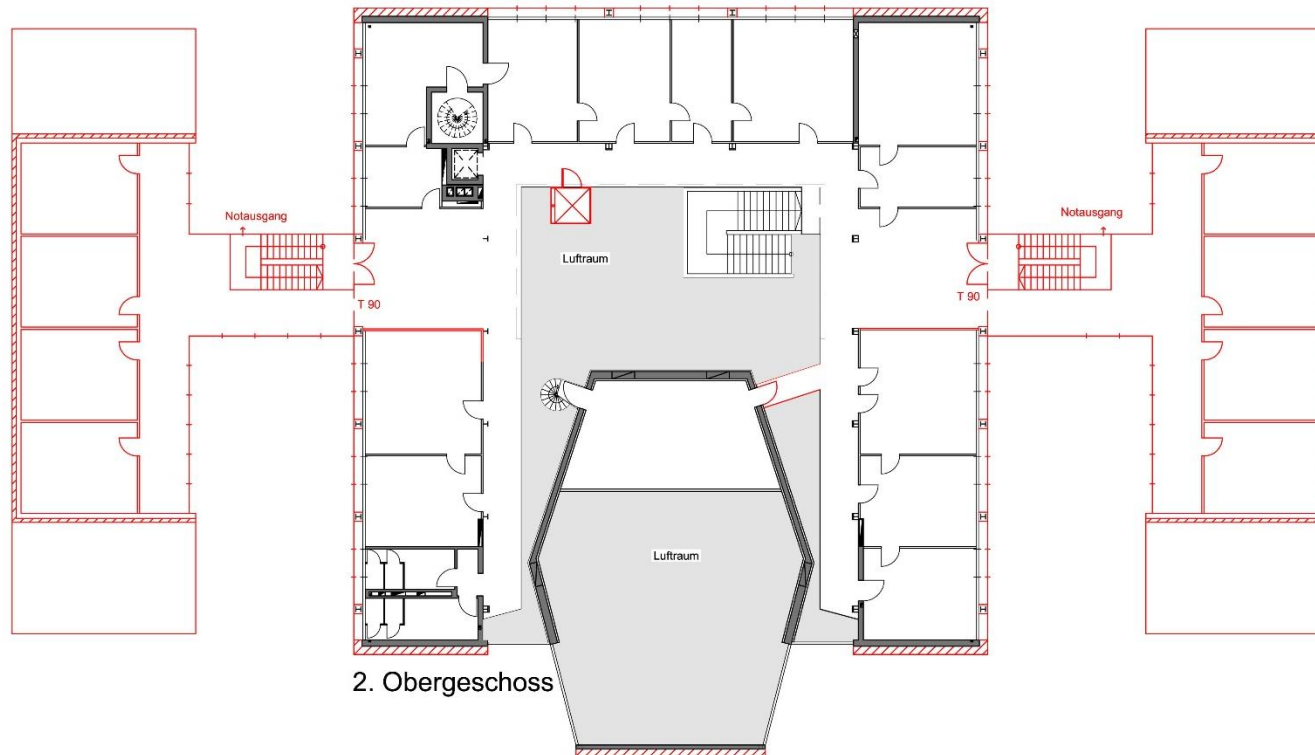
3-geschossige Erweiterung des Rathauses mit Aufnahme aller Funktionen aus der Beethovenstraße



## Sanierung und Erweiterung

1. Obergeschoss

3-geschossige Erweiterung des Rathauses mit Aufnahme aller Funktionen aus der Beethovenstraße



## Sanierung und Erweiterung

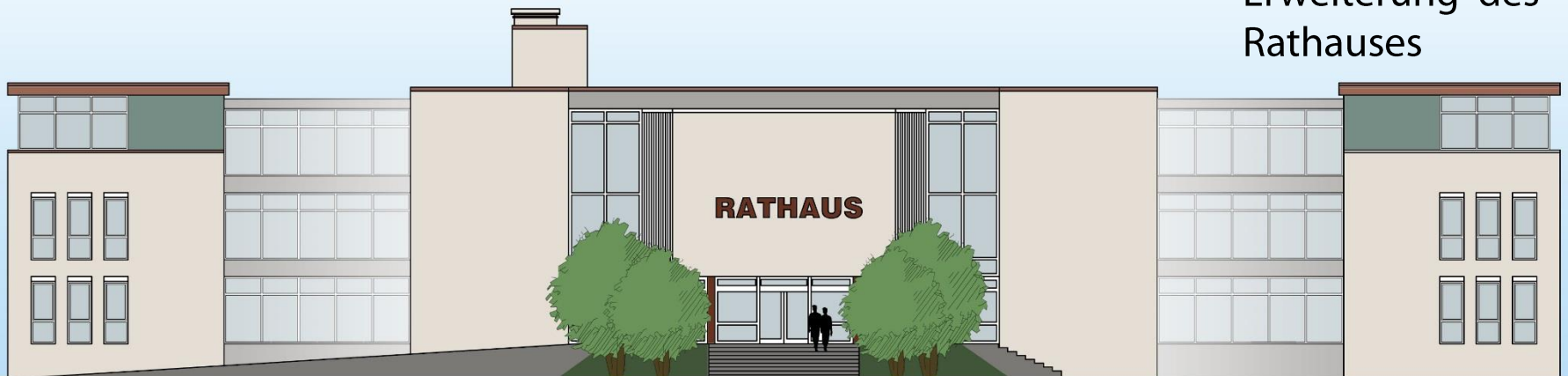
2. Obergeschoss

3-geschossige Erweiterung des Rathauses mit Aufnahme aller Funktionen aus der Beethovenstraße

## Sanierung und Erweiterung

Ansicht Nord

3-geschossige  
Erweiterung des  
Rathauses



ANSICHT NORD

mit Aufnahme  
aller Funktionen  
aus der  
Beethovenstraße

## Sanierung und Erweiterung

Ansicht Osten

3-geschossige  
Erweiterung des  
Rathauses



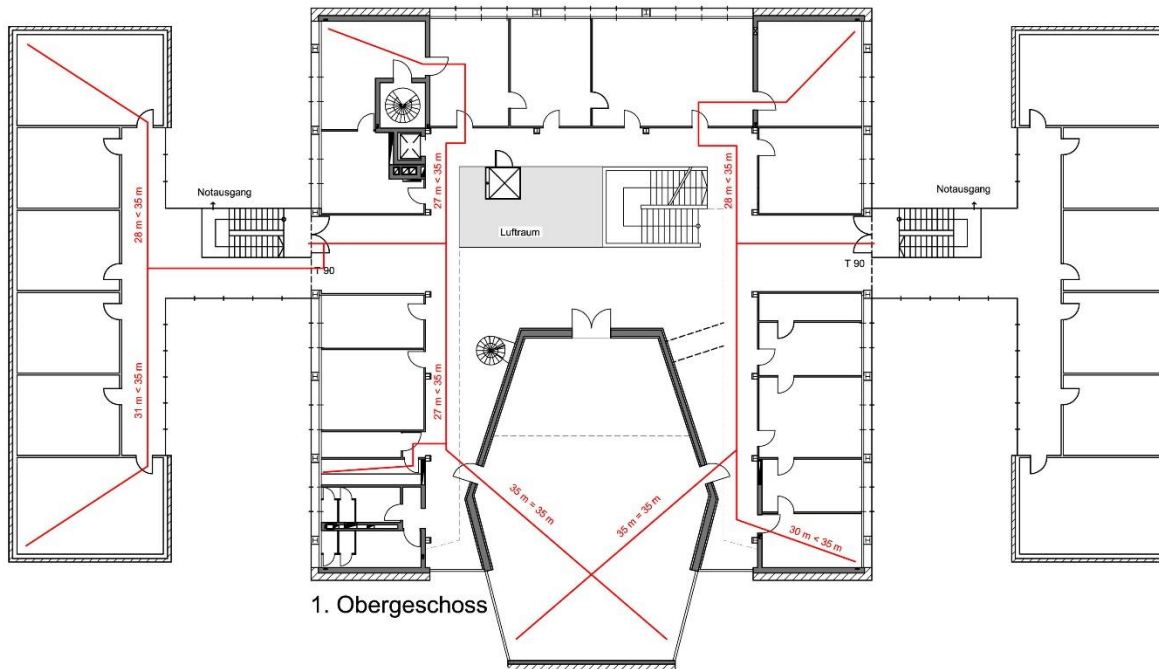
ANSICHT OST

mit Aufnahme  
aller Funktionen  
aus der  
Beethovenstraße

## Sanierung und Erweiterung

Vorbeugender  
Brandschutz

Rettungswege





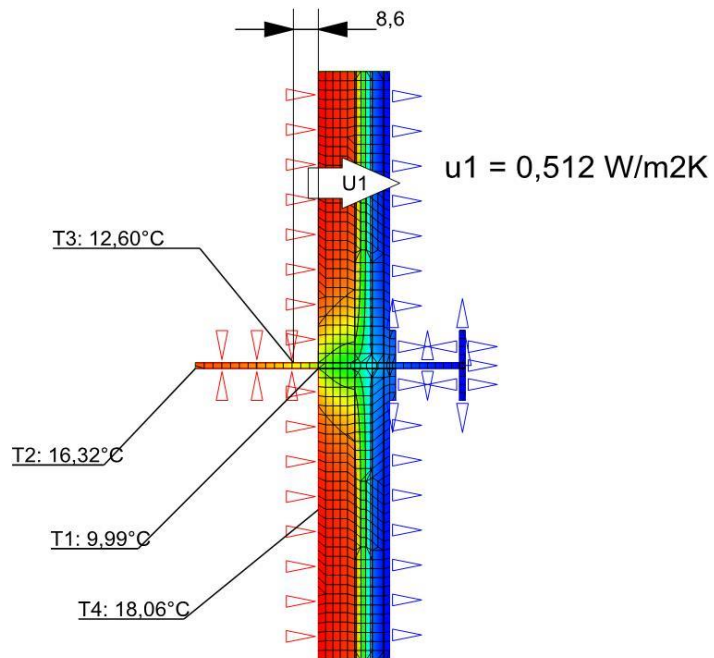
## Sanierung und Erweiterung

Belichtung

Wärmeschutz

Neue Funktionen



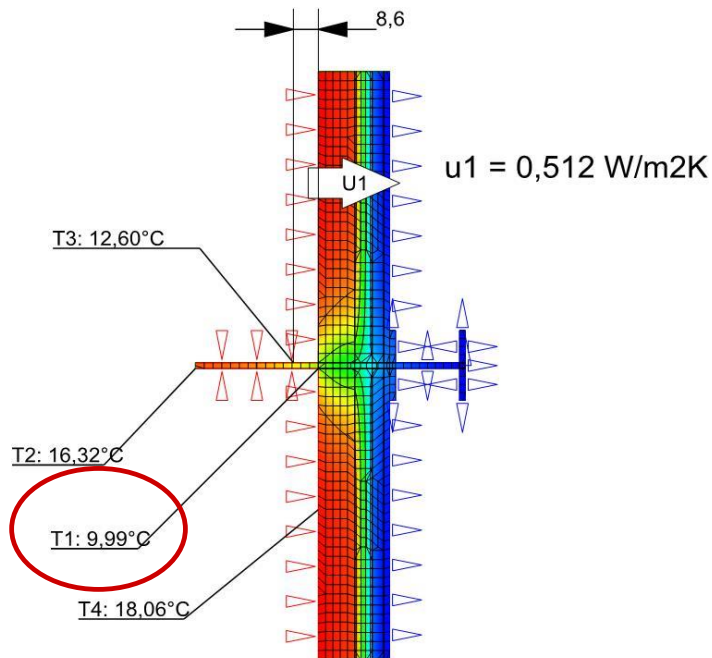


Bestand

## Energetische Sanierung

Außenliegende Stahlkonstruktion

Gefahr der Tauwasserbildung bei Oberflächentemperaturen unter  $12,5\text{ °C}$

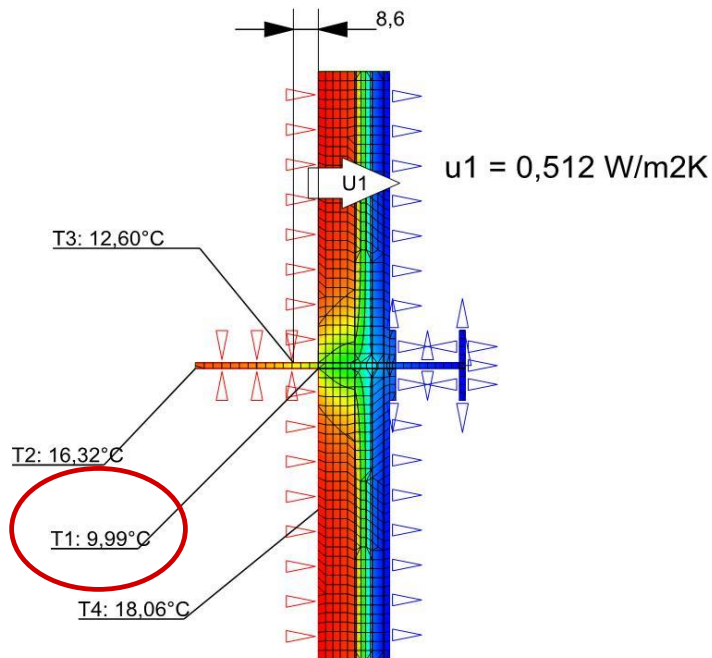


Bestand

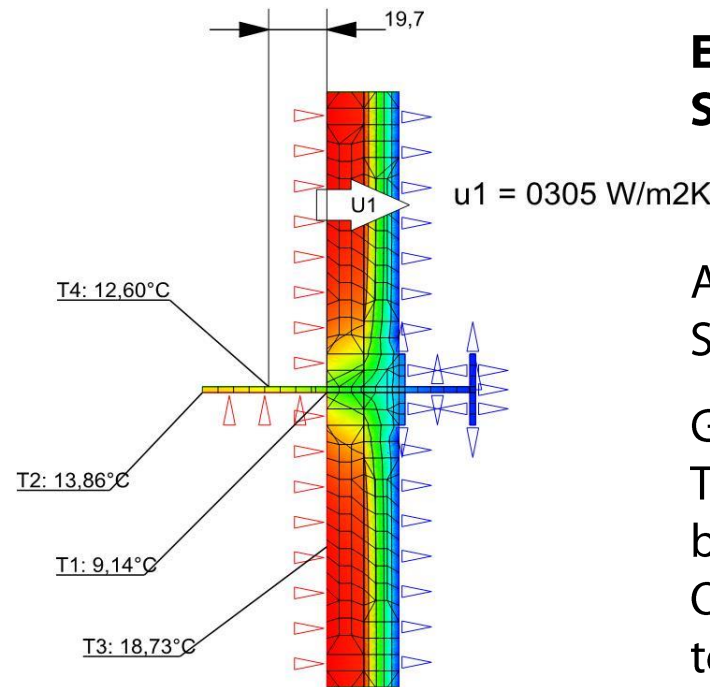
## Energetische Sanierung

Außenliegende Stahlkonstruktion

Gefahr der Tauwasserbildung bei Oberflächentemperaturen unter  $12,5\text{ }^{\circ}\text{C}$



Bestand



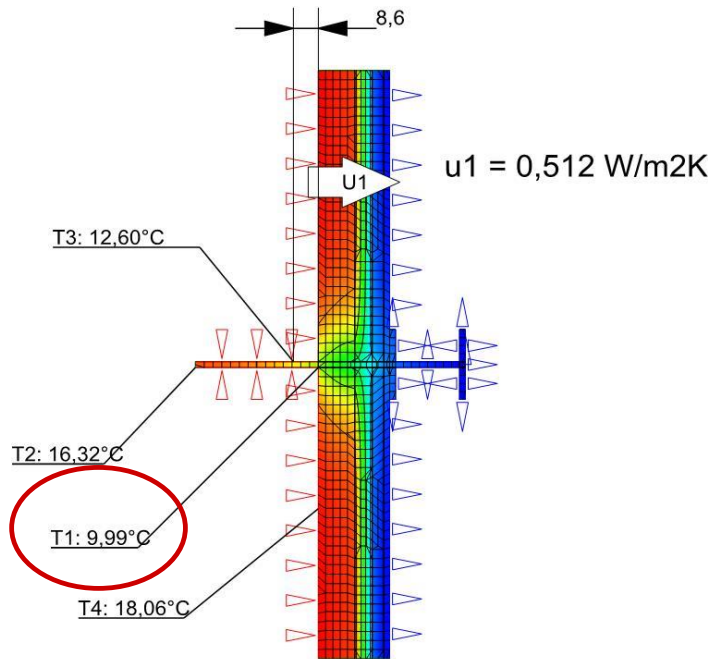
Planung ohne Berücksichtigung  
der Wärmebrücken

## Energetische Sanierung

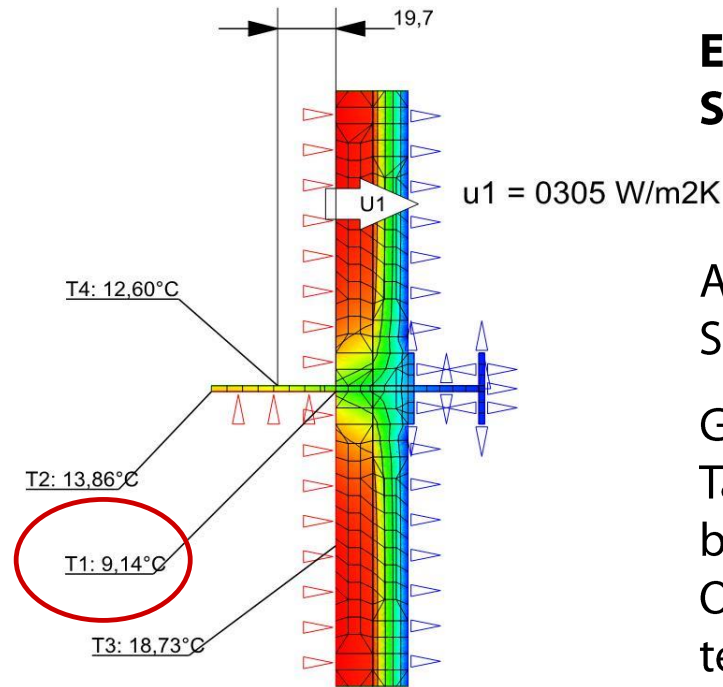
Außenliegende  
Stahlkonstruktion

Gefahr der  
Tauwasser-  
bildung bei  
Oberflächen-  
temperaturen  
unter 12,5 °C

# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



Bestand



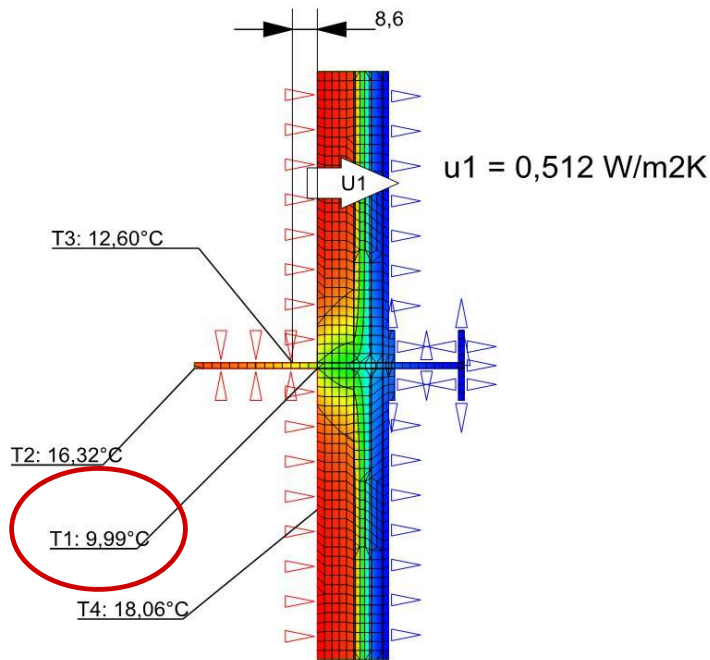
Planung ohne Berücksichtigung  
der Wärmebrücken

## Energetische Sanierung

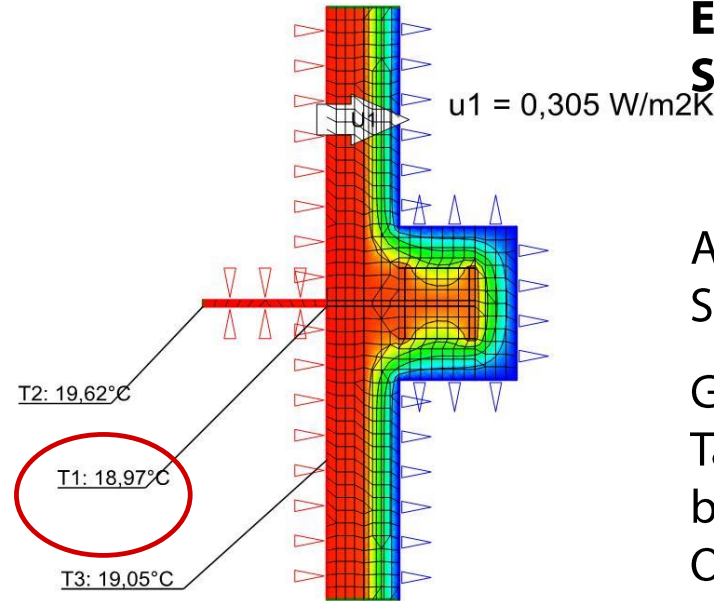
Außenliegende  
Stahlkonstruktion

Gefahr der  
Tauwasser-  
bildung bei  
Oberflächen-  
temperaturen  
unter 12,5 °C

# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



Bestand



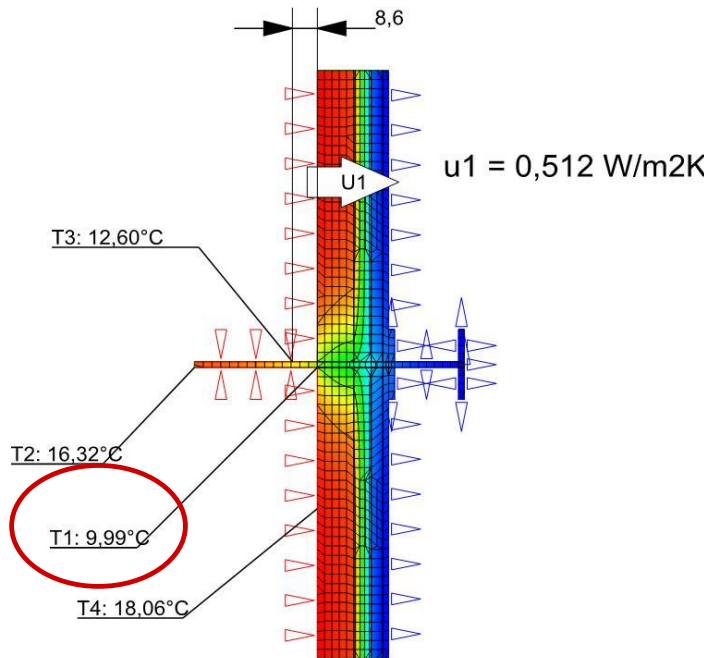
Lösung: Einpacken der Stahlstützen

## Energetische Sanierung

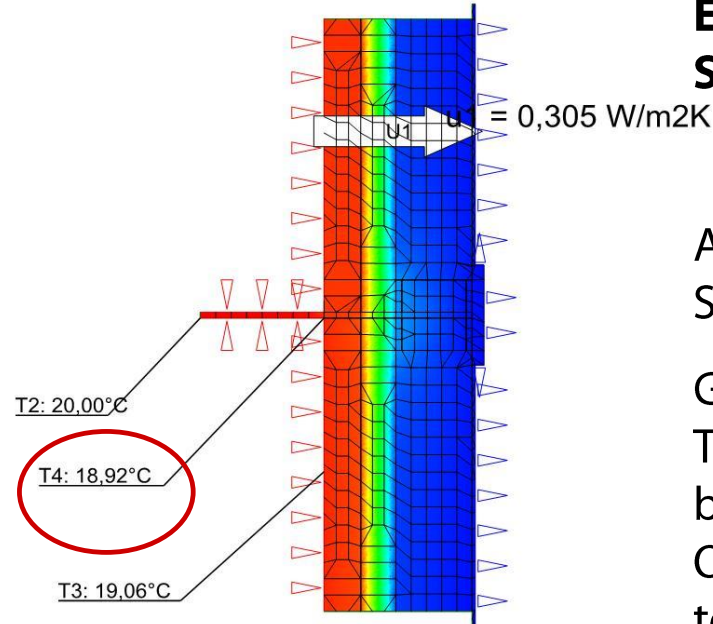
Außenliegende  
Stahlkonstruktion

Gefahr der  
Tauwasser-  
bildung bei  
Oberflächen-  
temperaturen  
unter 12,5 °C

# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



Bestand



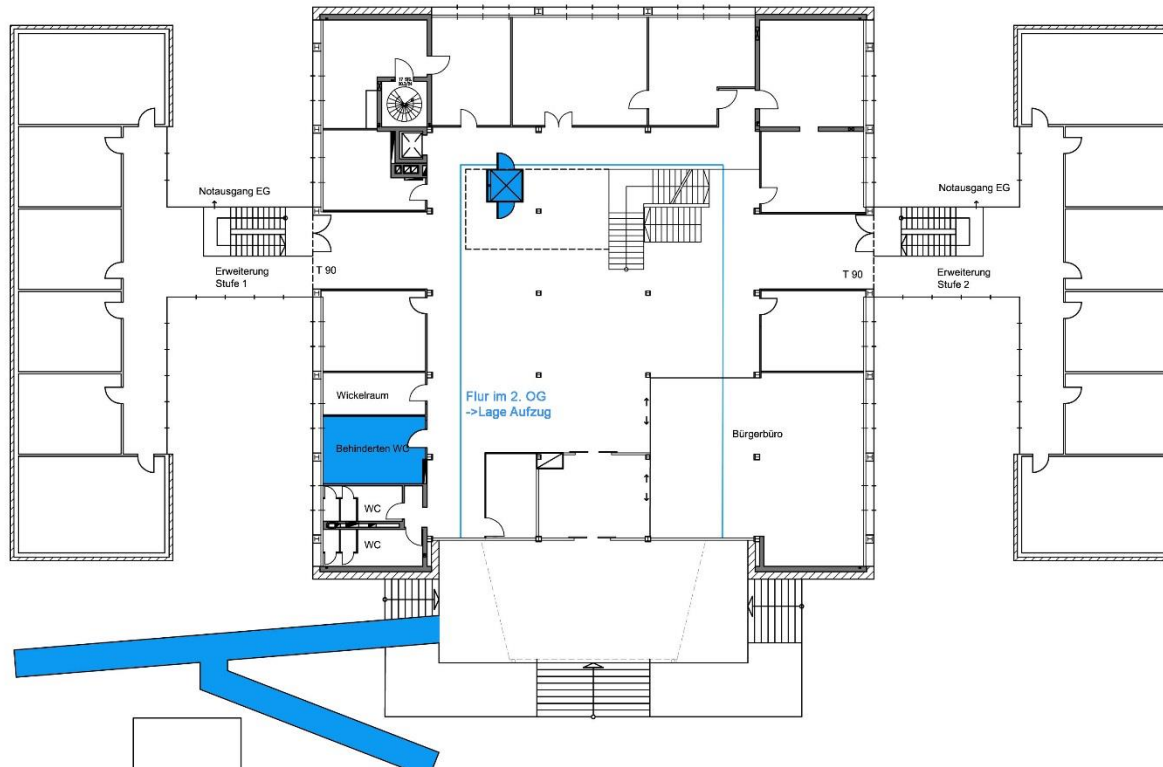
Lösung: Doppelfassade

## Energetische Sanierung

Außenliegende  
Stahlkonstruktion

Gefahr der  
Tauwasser-  
bildung bei  
Oberflächen-  
temperaturen  
unter 12,5 °C

# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



## Sanierung und Erweiterung

Barrierefreiheit

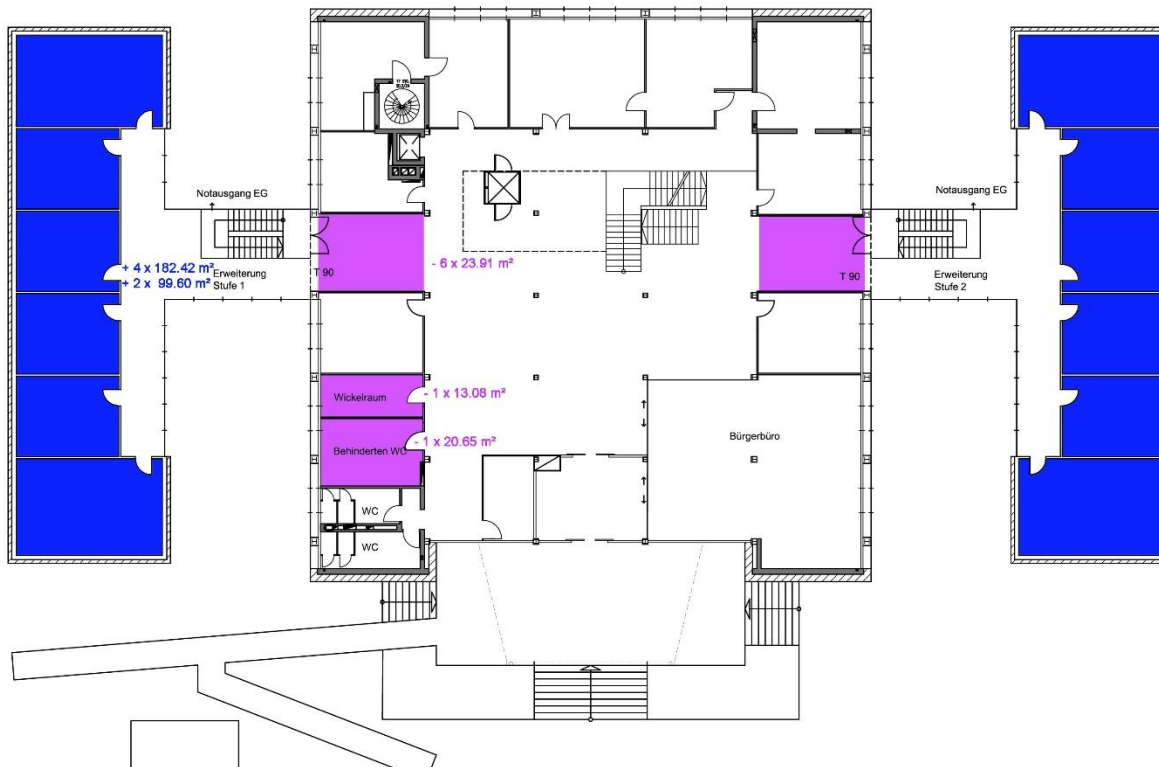
Zugang

Aufzug

Behinderten-WC



# A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



## Sanierung und Erweiterung

Flächenbilanz  
Hauptnutzfläche

Abgang: 178 m<sup>2</sup>

Zugang: 928 m<sup>2</sup>

Saldo: 750 m<sup>2</sup>

Davon sind:

Ersatz

Beethoven-

str.: 620 m<sup>2</sup>

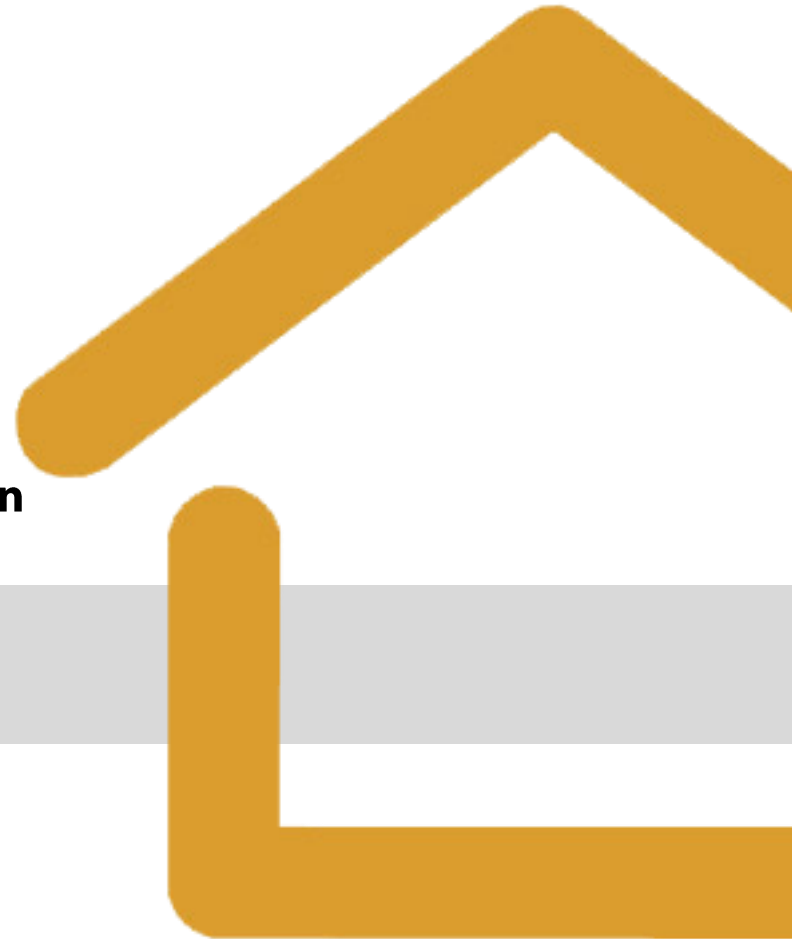
Neue

Fraktions-

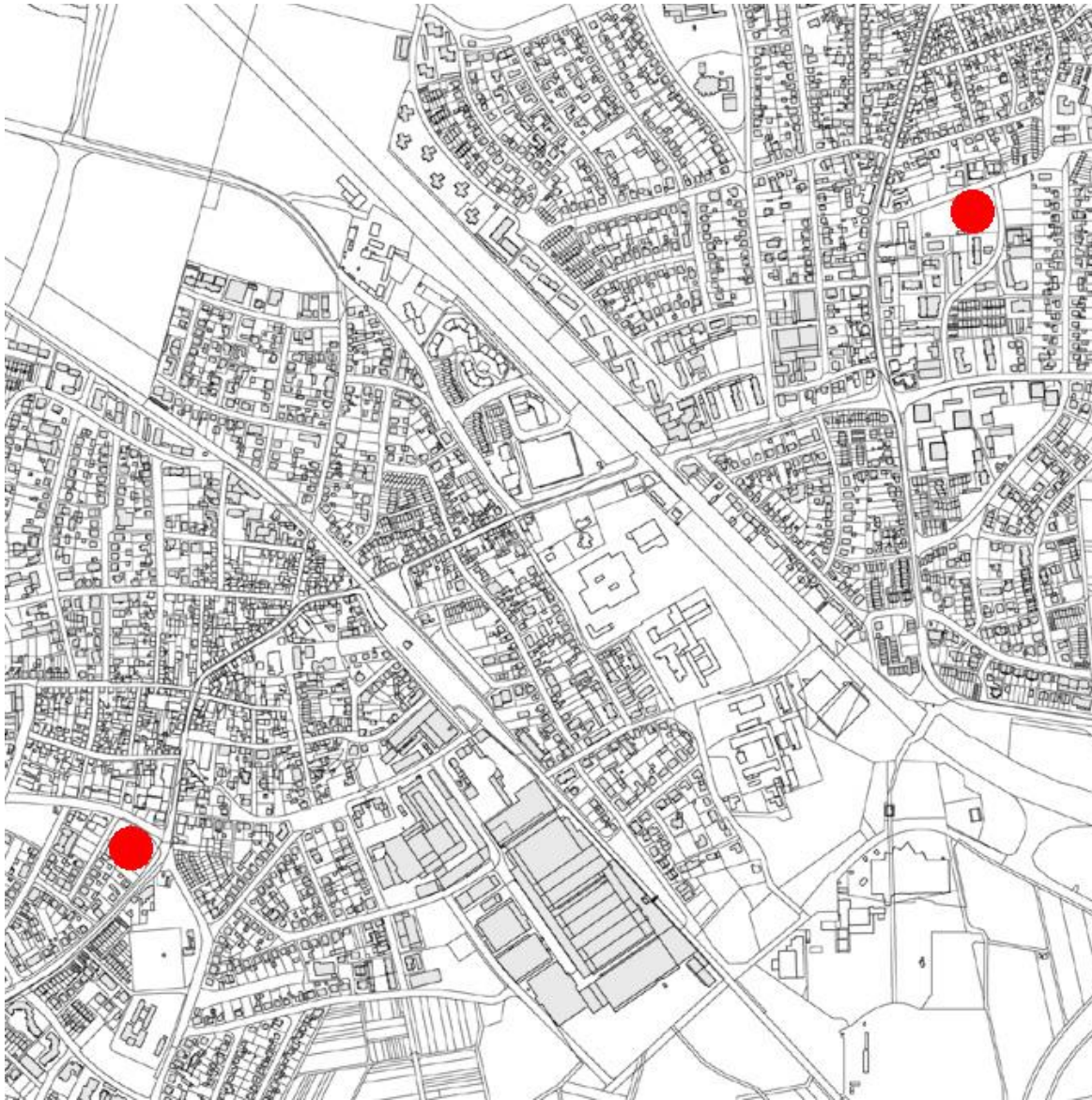
räume: 130 m<sup>2</sup>

## Inhalt:

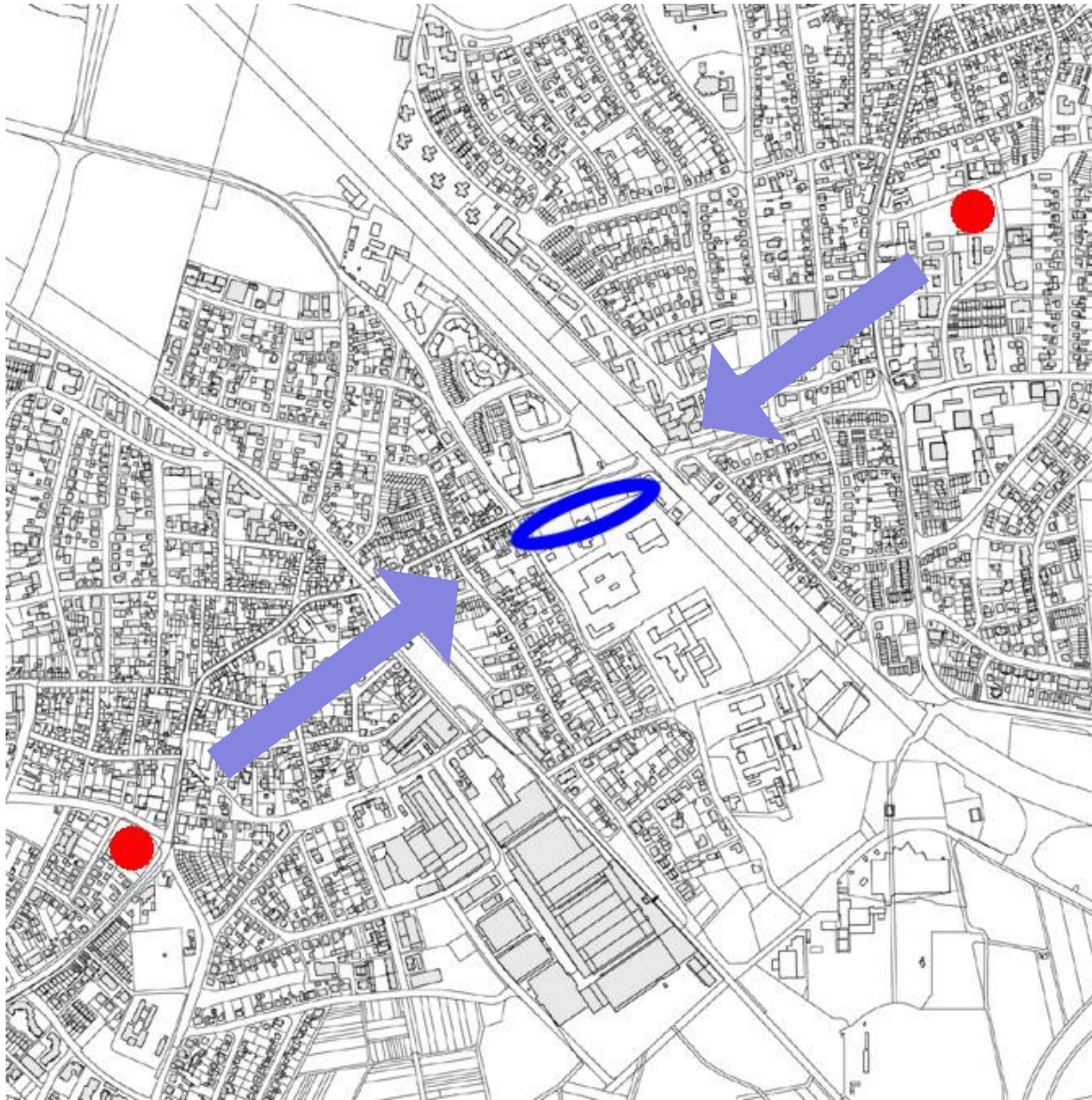
- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten erforderlichen Maßnahmen**



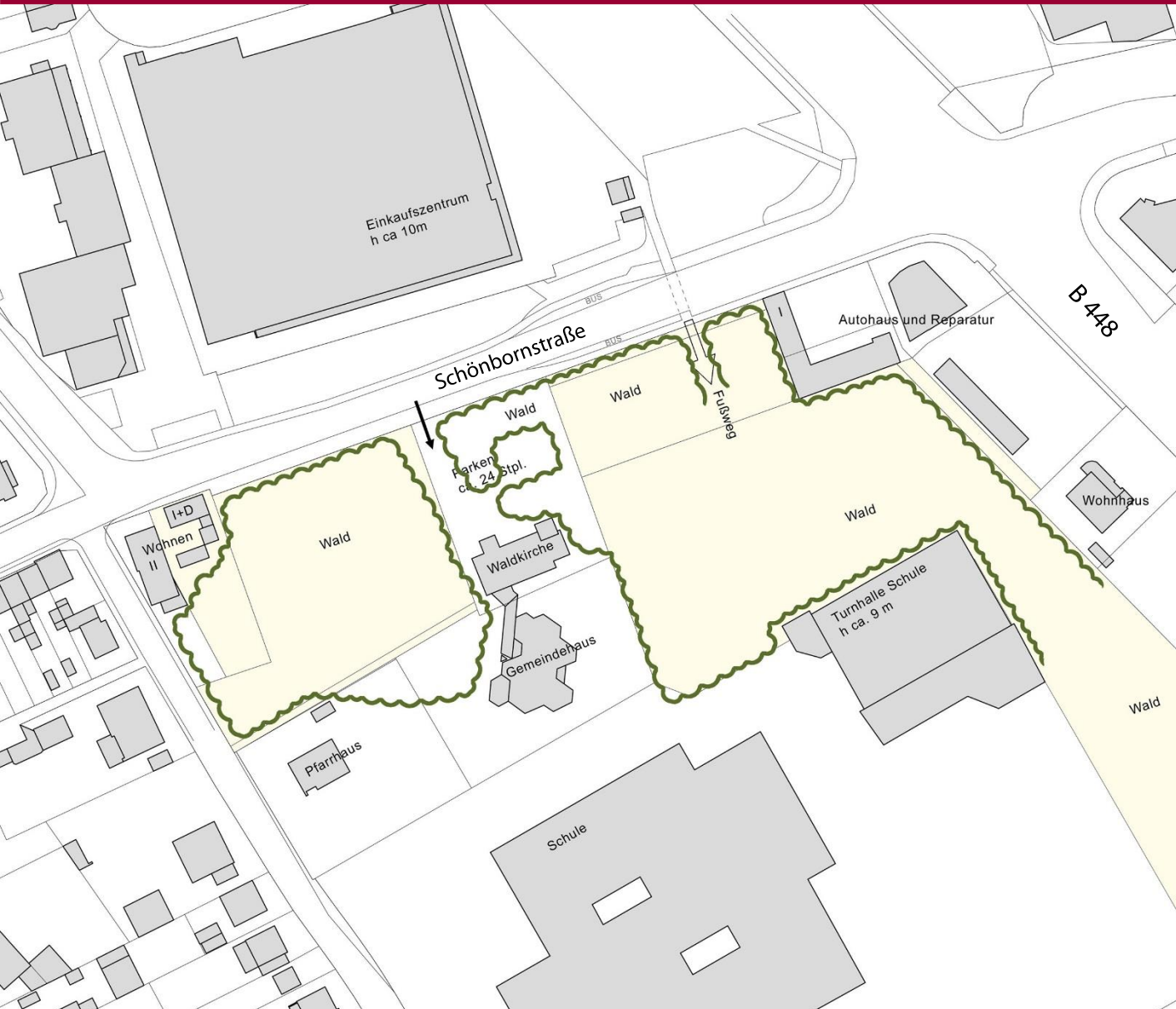
# B - Neubau: Lage



# B - Neubau: Lage



# B - Neubau: Bestand



 Eigentum  
Stadt Oberthausen

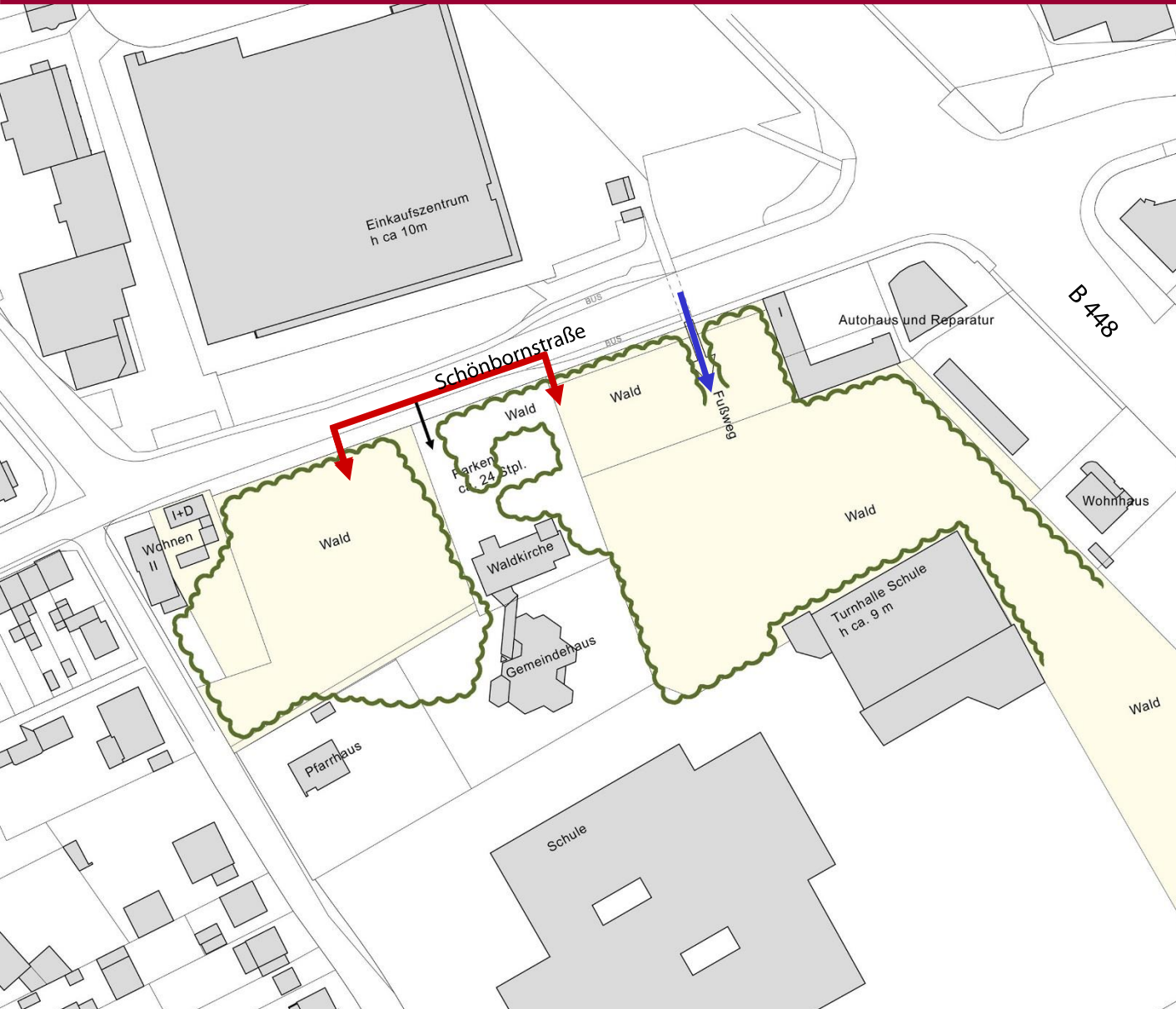
Waldflächen sind  
Wald nach  
Forstrecht

Zwei Baufelder:  
östlich und  
westlich der  
Waldkirche

Vorbereich der  
Kirche kann mit  
einbezogen  
werden.

Städtisches  
Wohngebäude  
kann entfallen

# B - Neubau: Bestand



 Eigentum  
Stadt Obertshausen

Fußweg am  
Übergang in Wald  
erhalten

Zufahrt zu neuem  
Parkplatz nur im  
mittleren  
Straßenabschnitt  
möglich

Verkehrszunahme in  
Schönbornstraße,  
Linksabbiegespur,

Verkehrsunter-  
suchung notwendig

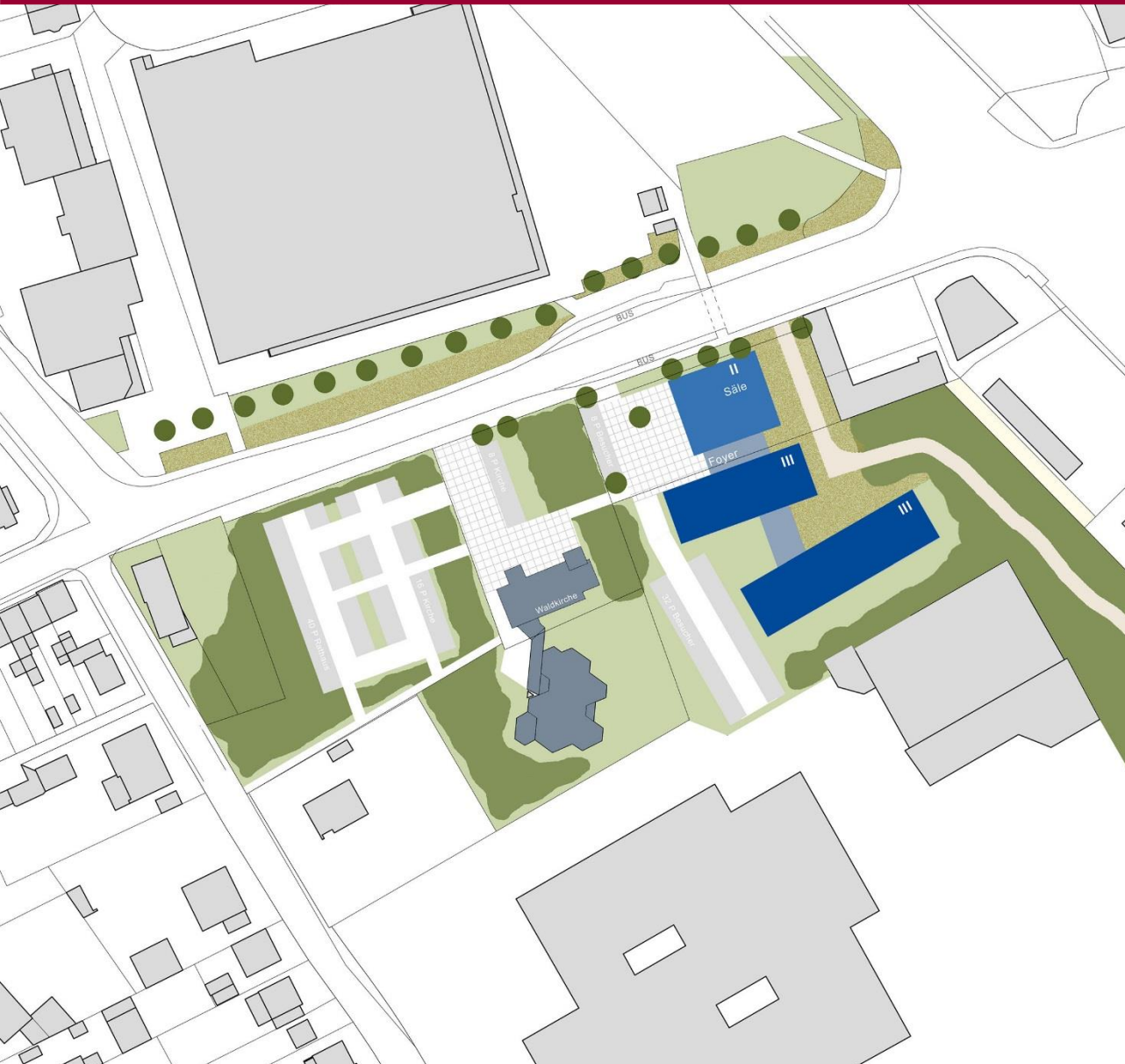
## B - Neubau: Planungsgrundlagen

Zur Vergleichbarkeit wurden für alle Neubauvarianten die Nutzflächen der Bestandsrathäuser zu Grunde gelegt.

Bei Neubau sind Synergieeffekte möglich, wegen Vergleichbarkeit wurden diese aber nicht berücksichtigt.

Summe aller <b>Nutzflächen</b> im Bestand ab EG	2.783 m <sup>2</sup>
zuzüglich Fraktionsräume	60 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	2.843 m <sup>2</sup>
Faktor 1,5 (Vergleichsobjekte aus BKI 2012)	
<b>BGF (Bruttogeschossfläche)</b>	<hr/>
	<b>4.265 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatzbedarf</b>	
Rathaus ( 1 Stpl / 60 m <sup>2</sup> )	71
Kirche Bestand (bei Überplanung Vorfläche)	24
	<hr/>
	<b>95</b>

# B - Neubau: Variante 1



Gliederung in 3 Baukörper

Bauteil mit Sitzungssaal  
repräsentativ an der Straße

Rathausplatz zwischen  
Gebäude und Wald an der  
Waldkirche

Kleiner Grünbereich am  
Rathaus als Freibereich fürs  
Rathaus und als Auftakt zum  
Waldweg

Parken westlich der  
Waldkirche

Verlegung der Busbucht für  
Zufahrt zum Rathaus  
notwendig



# B - Neubau: Variante 1 / Schemagrundriss EG



## Schemagrundriss EG

EG: Kleine Sitzungssäle  
Bürgerbüro am Platz

Kleiner Rathausgarten  
östlich des Rathauses  
vor dem Waldbereich

Parkplatz für Besucher  
direkt am Rathaus,  
Parken für Angestellte  
im westlichen Baufeld

Verbindung über den  
Kirchenplatz

# B - Neubau: Variante 1 / Schemagrundriss OG



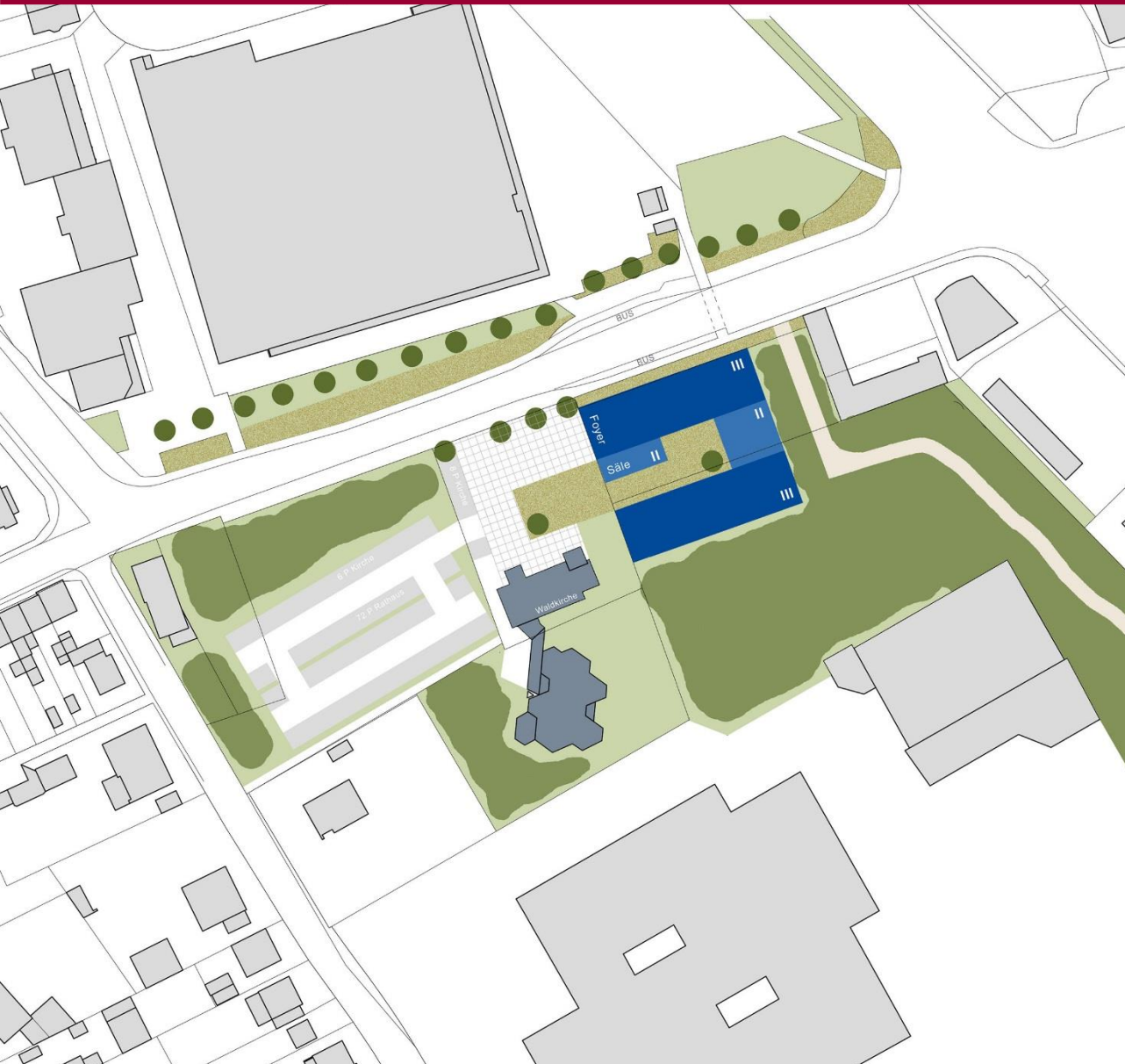
## Schemagrundriss 1.OG

OG: Großer Sitzungssaal  
mit repräsentativem  
Aufgang

Abtrennung der Büros  
möglich



## B - Neubau: Variante 2



Kompakter Baukörper

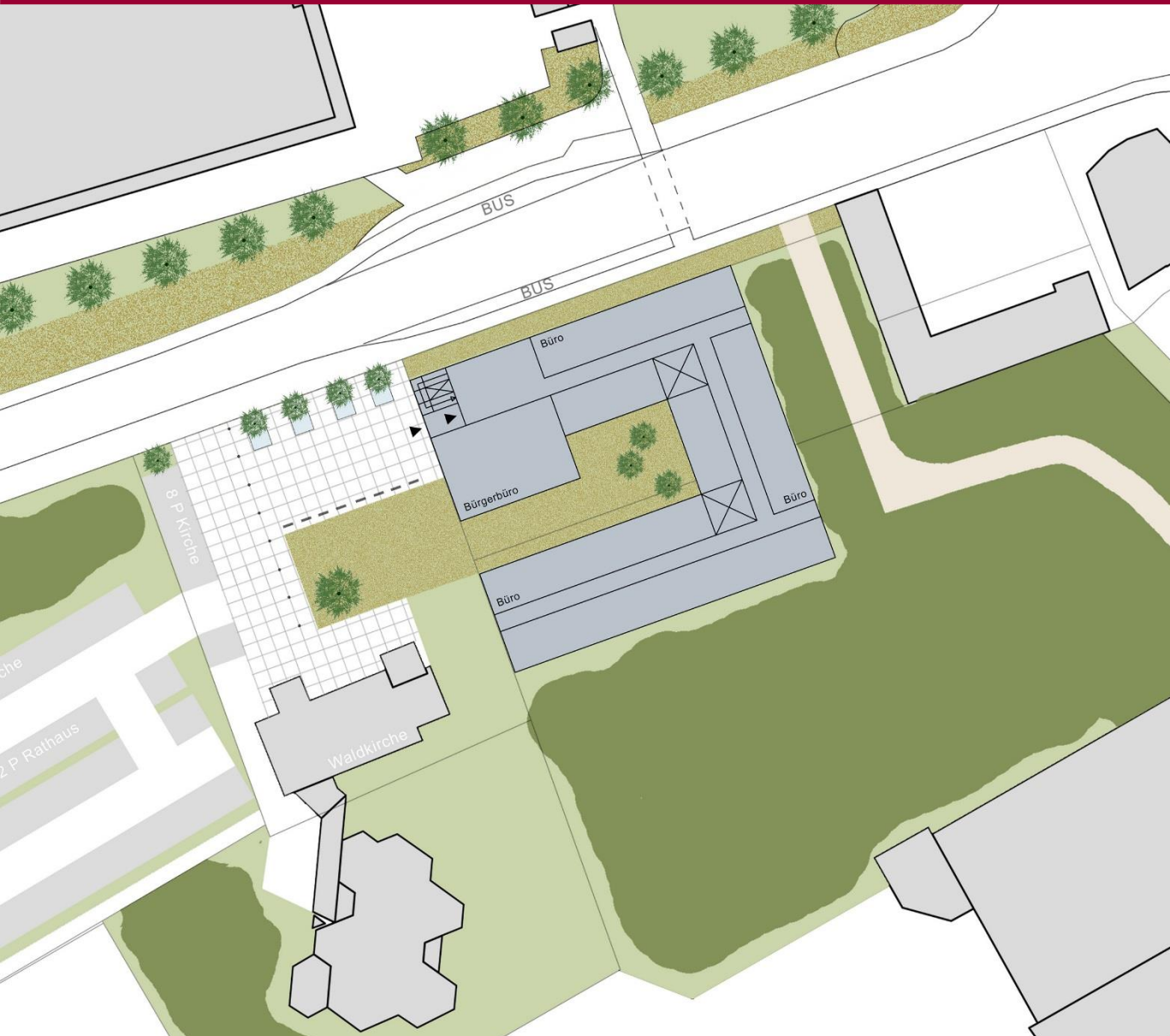
Saal und Foyer repräsentativ  
zur Straße und zum Platz hin

Rathausplatz mit  
Kirchenvorplatz gemeinsam

Grünanlage verbindet die  
beiden Nutzungen

Parkplatz westlich der  
Waldkirche

# B - Neubau: Variante 2 / Schemagrundriss EG



## Schemagrundriss EG

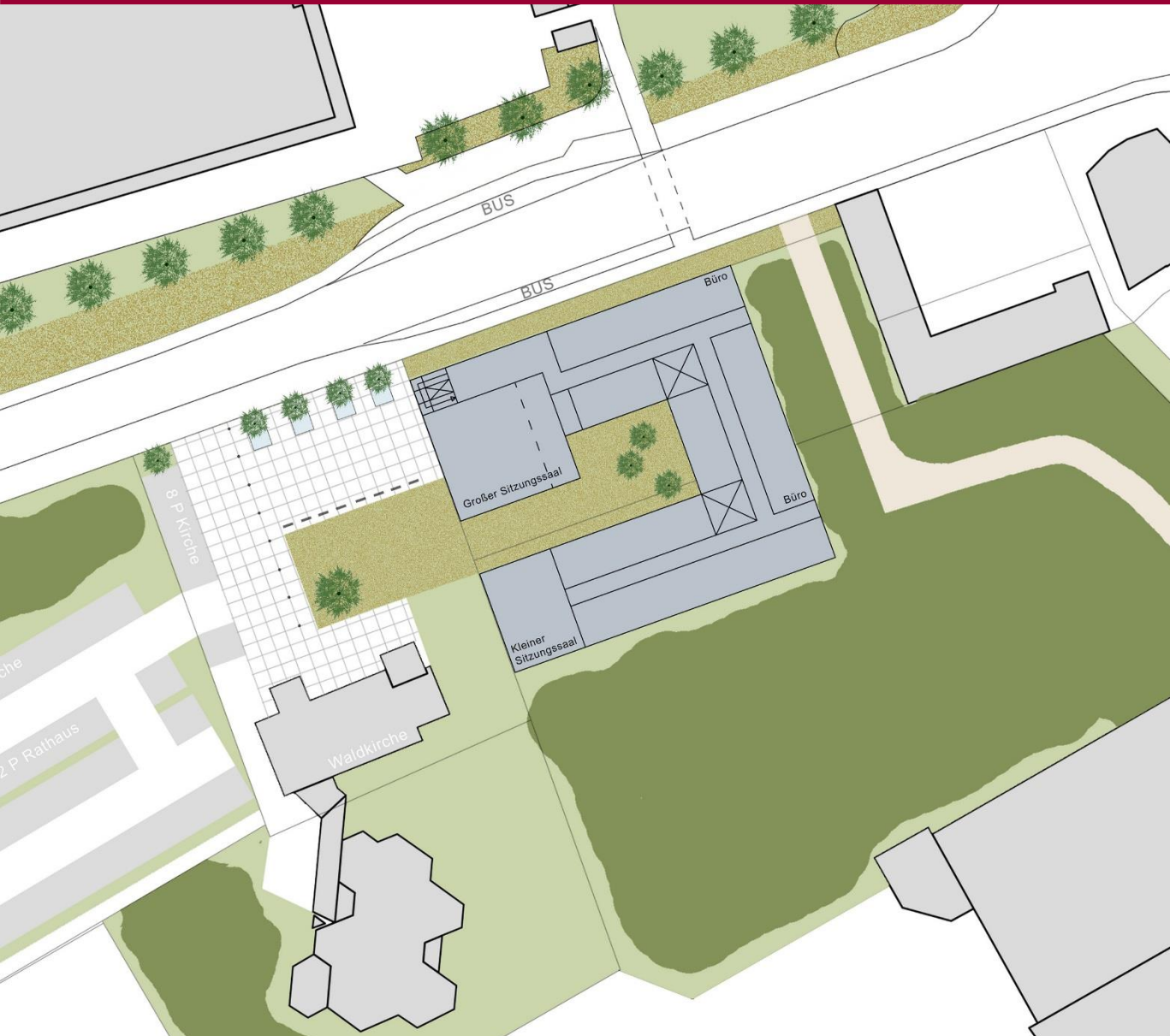
EG:  
Bürgerbüro am Platz

Rathausgarten im  
Innenbereich des  
Rathauses und als  
Verbindung zum  
Kirchenplatz

Parkplatz für Besucher  
und Angestellte im  
westlichen Baufeld

Rathausplatz mit  
Grünbereich zur Kirche  
hin

# B - Neubau: Variante 2 / Schemagrundriss OG



## Schemagrundriss 1.OG

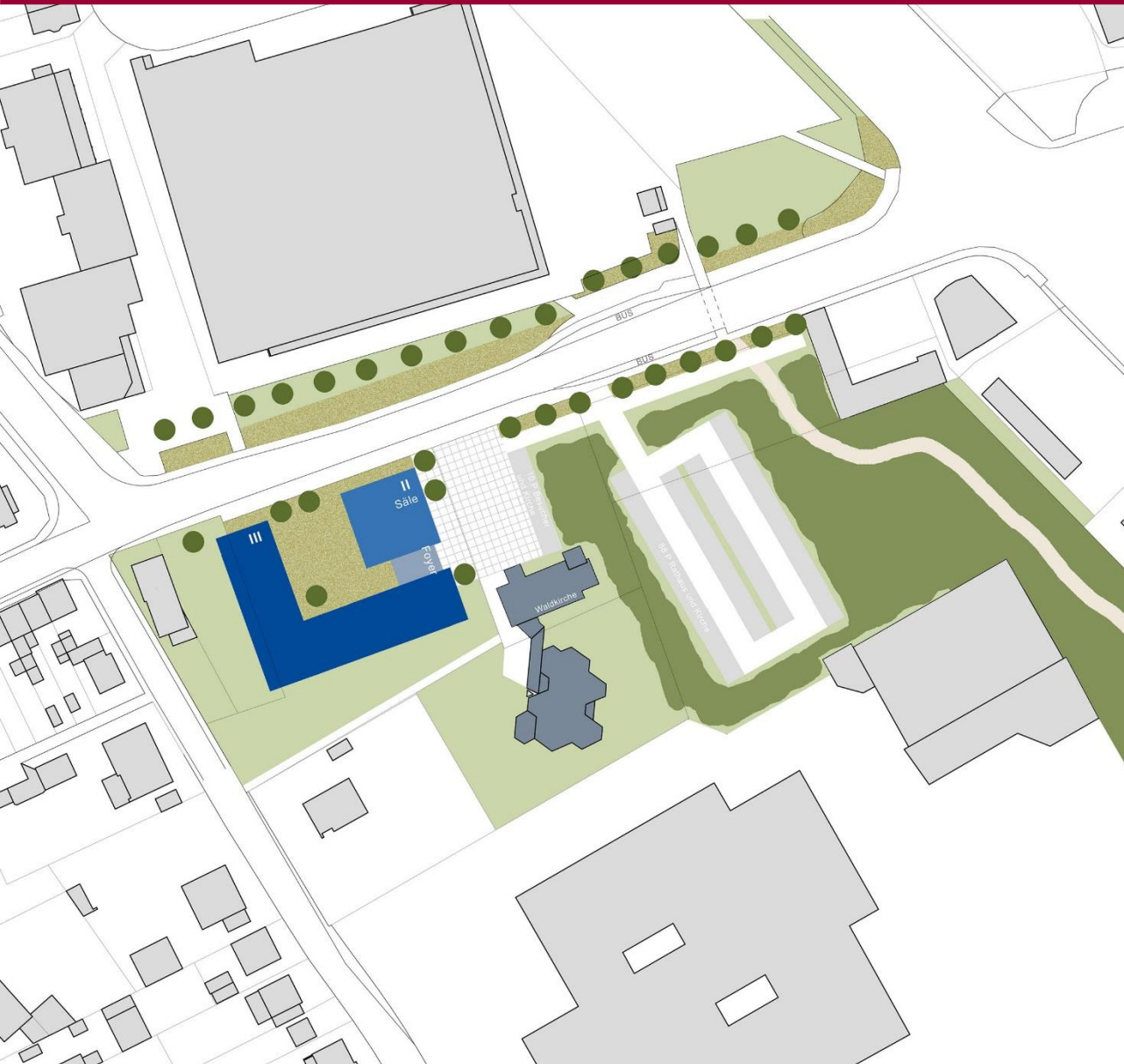
OG: Großer Sitzungssaal

Kleine Sitzungssäle im  
1. OG und 2. OG den  
Büros zugeordnet

Zugang zu den  
Büroflächen ungünstig



## B - Neubau: Variante 3a



Kompakter Baukörper  
auf westlichem Baufeld

Auflockerung zur Straße hin  
durch Gartenbereich im  
Innenhof

Rathausplatz mit  
Kirchenvorplatz zusammen

Parkplatz im Wald östlich des  
Waldkirche

Durchgängige Gestaltung  
der straßenbegleitenden  
Grünflächen werten den  
gesamten Straßenraum auf

# B - Neubau: Variante 3a / Schemagrundriss EG



## Schemagrundriss EG

EG: Bürgerbüro am Platz, ein kleiner Sitzungssaal im EG

Rathausgarten im Innenbereich des Rathauses lockert Straßenfront auf

# B - Neubau: Variante 3a / Schemagrundriss OG



## Schemagrundriss 1.OG

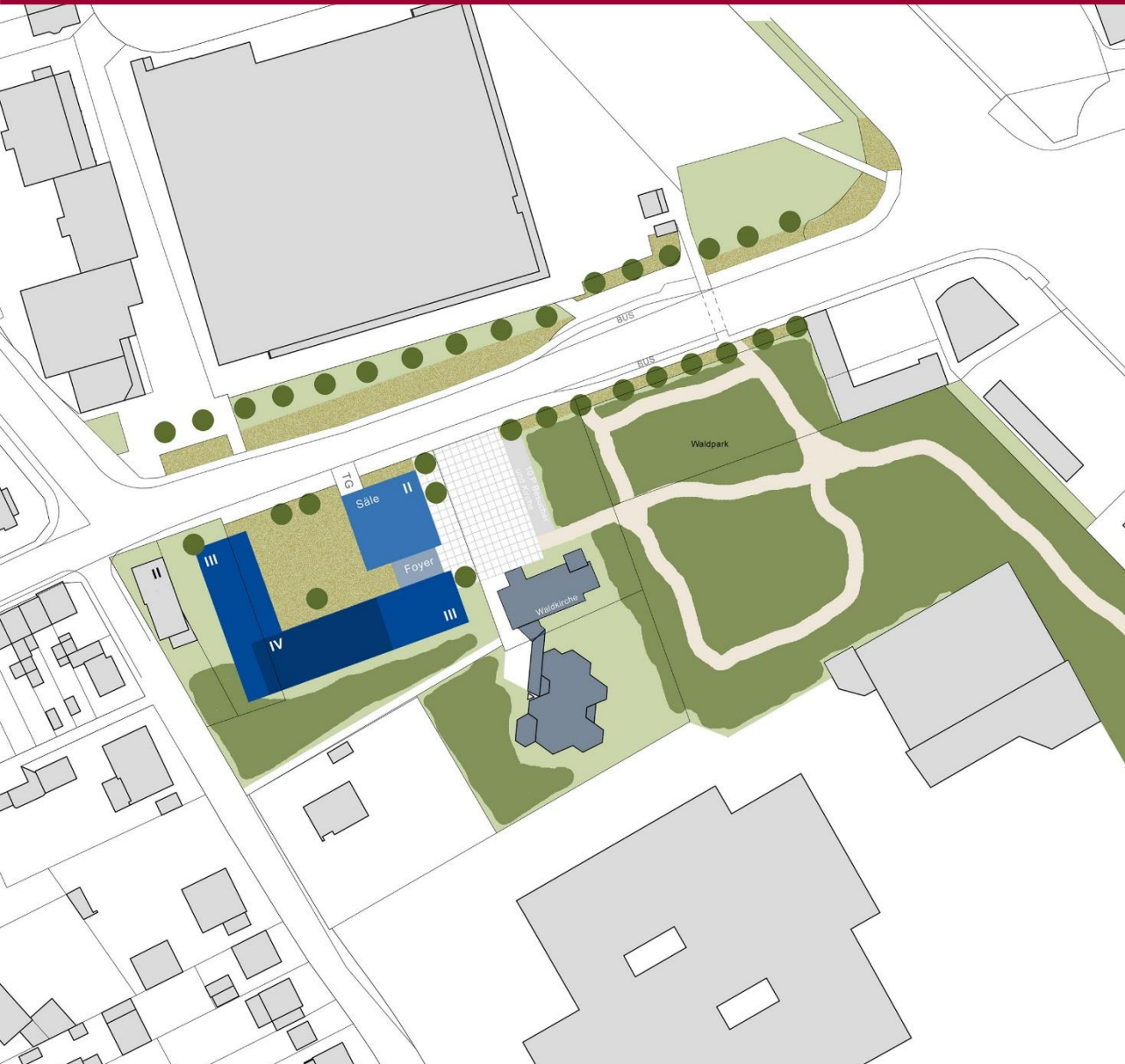
OG:  
Großer Sitzungssaal,  
zweiter kleiner  
Sitzungssaal

Repräsentativer  
Eingang zum Saal





## B - Neubau: Variante 3b



- Kompakter Baukörper auf westlichem Baufeld
- Auflockerung durch Gartenbereich im Innenhof
- Rathausplatz mit Kirchenvorplatz zusammen
- Parken in Tiefgarage unter Rathaus
- Waldpark östlich der Waldkirche möglich
- Durchgängige Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen möglich

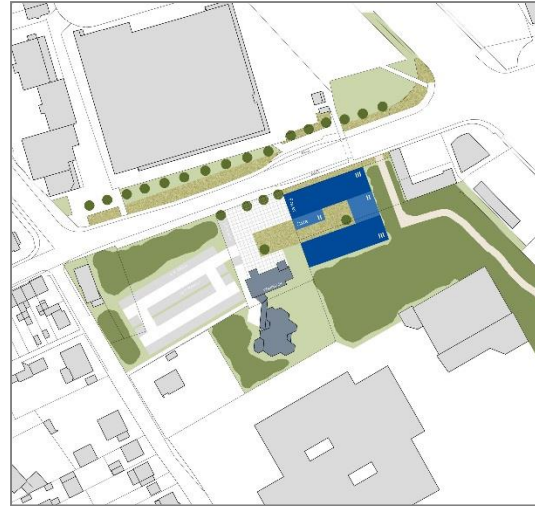
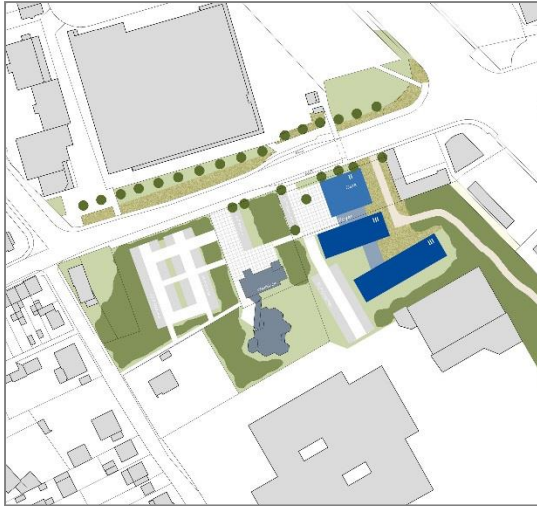
# B - Neubau: Variante 3b / Schemagrundriss OG



# B - Neubau: Variante 3b / Schemagrundriss OG



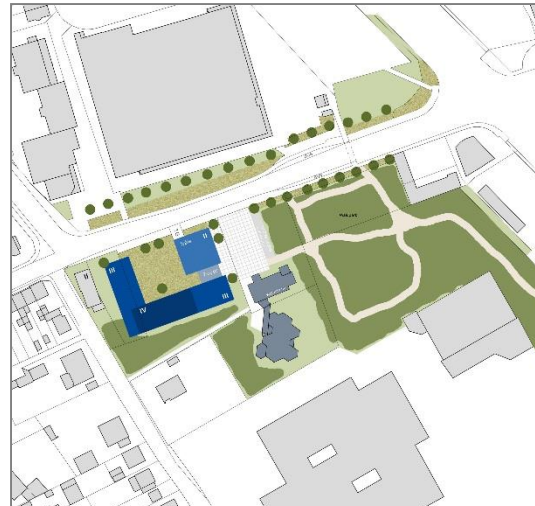
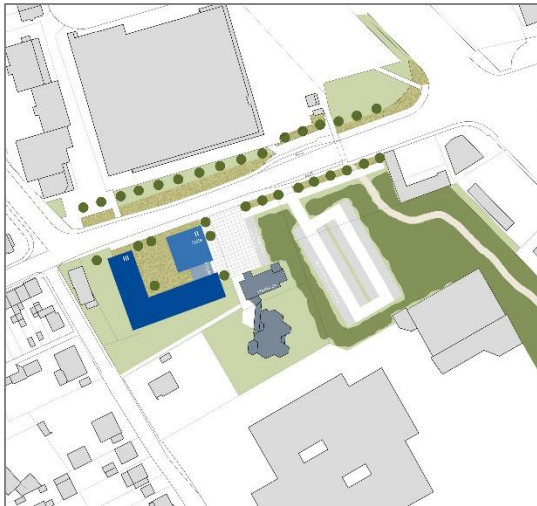
# B - Neubau: Variante 3b



## Varianten 1 und 2:

Betonung der Ecke

Räumliche Situation mit  
HIT-Markt gegenüber  
unbefriedigend



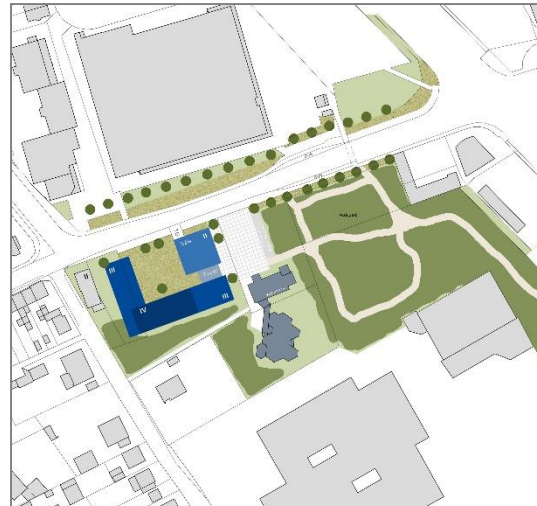
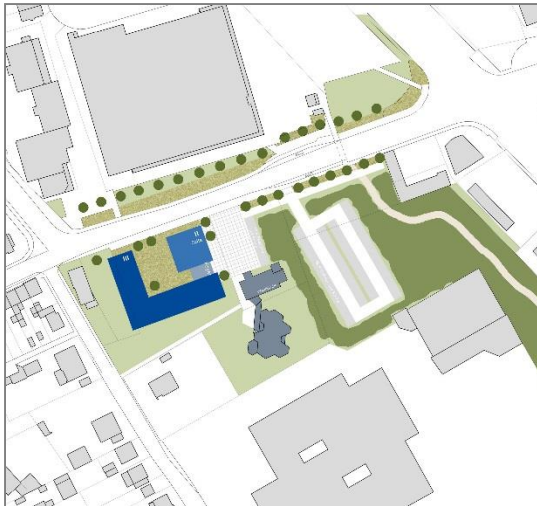
## Variante 3:

Gutes Gegenüber zum HIT-Markt

Eindeutiger Anfang des  
Siedlungskörpers

Durchgängige Gestaltung des  
„Straßenrandes“ wertet Straße auf

## Empfehlung



## Variante 3:

Gutes Gegenüber zum HIT-Markt

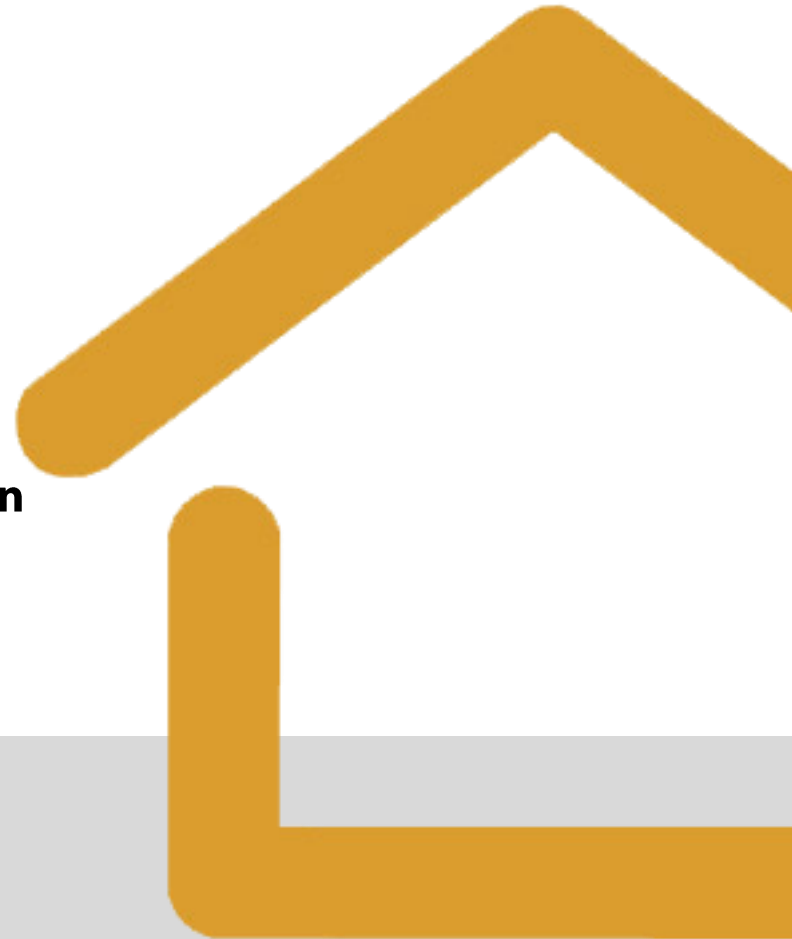
Eindeutiger Anfang des Siedlungskörpers

Gemeinsamer Platz mit Kirche gut proportioniert und vielfältig nutzbar

Durchgängige Gestaltung des „Straßenrandes“ wertet Straße auf

## Inhalt:

- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Beethovenstraße**
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Schubertstraße**
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen in der Schubertstraße**
- B - Städtebauliche Konzepte zum Neubau im mittleren Stadtbereich**
- C - Kostengrundlagen und Kostenvergleich der Varianten**
- D - Zeitlicher Ablauf der für die Varianten erforderlichen Maßnahmen**



## Kosten und Zeiten auf einen Blick

Sanierung beider Rathäuser: Erhaltung beider Standorte	12.300.000 €	ca. 3 Jahre
Erweiterung Rathaus Schubertstraße: Verkauf Beethovenstraße	10.800.000 € 1.500.000 €	ca. 2,5 Jahre
Neubau ohne Tiefgarage Verkauf Schubertstraße und Beethovenstraße	12.800.000 € 3.800.000 €	ca. 3 Jahre
Neubau mit Tiefgarage Verkauf Schubertstraße und Beethovenstraße	14.700.000 € 3.800.000 €	ca. 3,5 Jahre



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**