

Untersuchung der Rathausstandorte

Fachbereich 7
Planungsgruppe Darmstadt



Stadtverordnetenbeschluss

„Der Magistrat wird beauftragt, den Kostenaufwand zu ermitteln, der notwendig ist, um die beiden Verwaltungsgebäude in der Schubertstraße (Ortsteil Hausen) und Beethovenstraße (Ortsteil Obertshausen) auf einen aktuellen Stand der Technik zu führen.

Hierzu sollen auch neue Entwicklungen im Gebäudemanagement (z. B. Energieverbrauch und Barrierefreiheit) und einer modernen zeitgemäßen Verwaltung (notwendiges Raumprogramm) berücksichtigt werden.

Hier sind die Anforderungen an den Bürgerservice und für kommunalpolitisch benötigte Flächen (z.B. Sitzungssaal, Fraktionsräume und Sitzungsmöglichkeiten) zu ermitteln und zu entwickeln. Auf dieser Grundlage ist der Sanierungs- und Modernisierungsaufwand für die beiden Rathäuser festzustellen.

Alternativ zu dem Sanierungs- und Modernisierungsaufwand für die beiden derzeitigen Verwaltungsstellen ist die Zusammenführung der bestehenden Verwaltungsstandorte und die Konzentration der Stadtverwaltung auf einen neuen (eventuell auch einen bereits bestehenden) Standort zu untersuchen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen und darzustellen:

- die Suche und Prüfung eines neuen Standortes und der damit verbundenen Kosten;
- alternative Nutzungskonzepte für die bestehenden Gebäude und Flächen;
- Möglichkeiten der Verbesserung des Bürgerservices durch eine Zusammenführung der beiden Standorte;
- Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit und der demografischen Entwicklung.

Aufgabenstellung:

Darstellung von Beurteilungsgrundlagen für folgende Möglichkeiten:

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



Grundlagen:

Für beide Untersuchungen:

Raumprogramm der bestehenden Rathäuser
ergänzt um Fraktionsräume

Dadurch:
Vergleichbarkeit der Lösungen



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





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

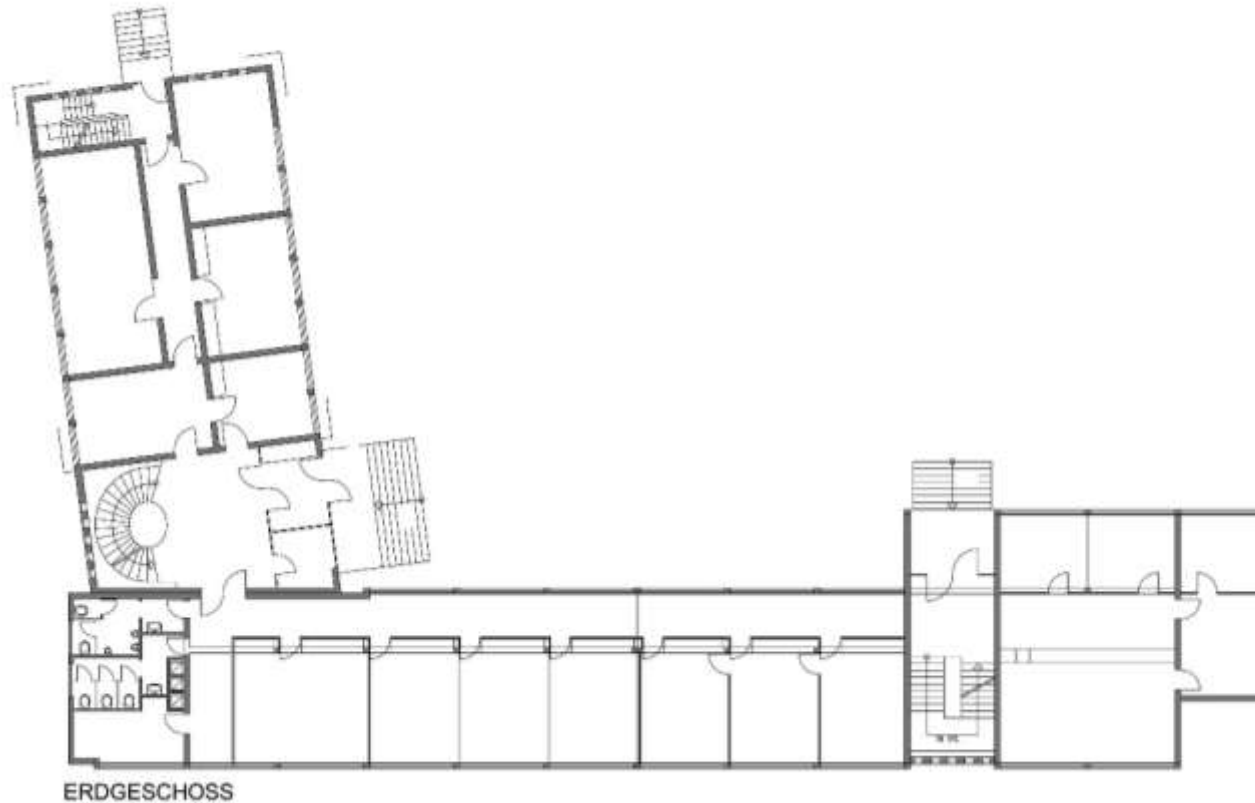
Wärmeschutz: bislang nur Teilsanierungen
 ohne Gesamtkonzept
 Ungenügende
 Wärmedämmung

Sonstiges: WC-Anlagen,
 Bodenbeläge,
 Wandoberflächen
 Fenster



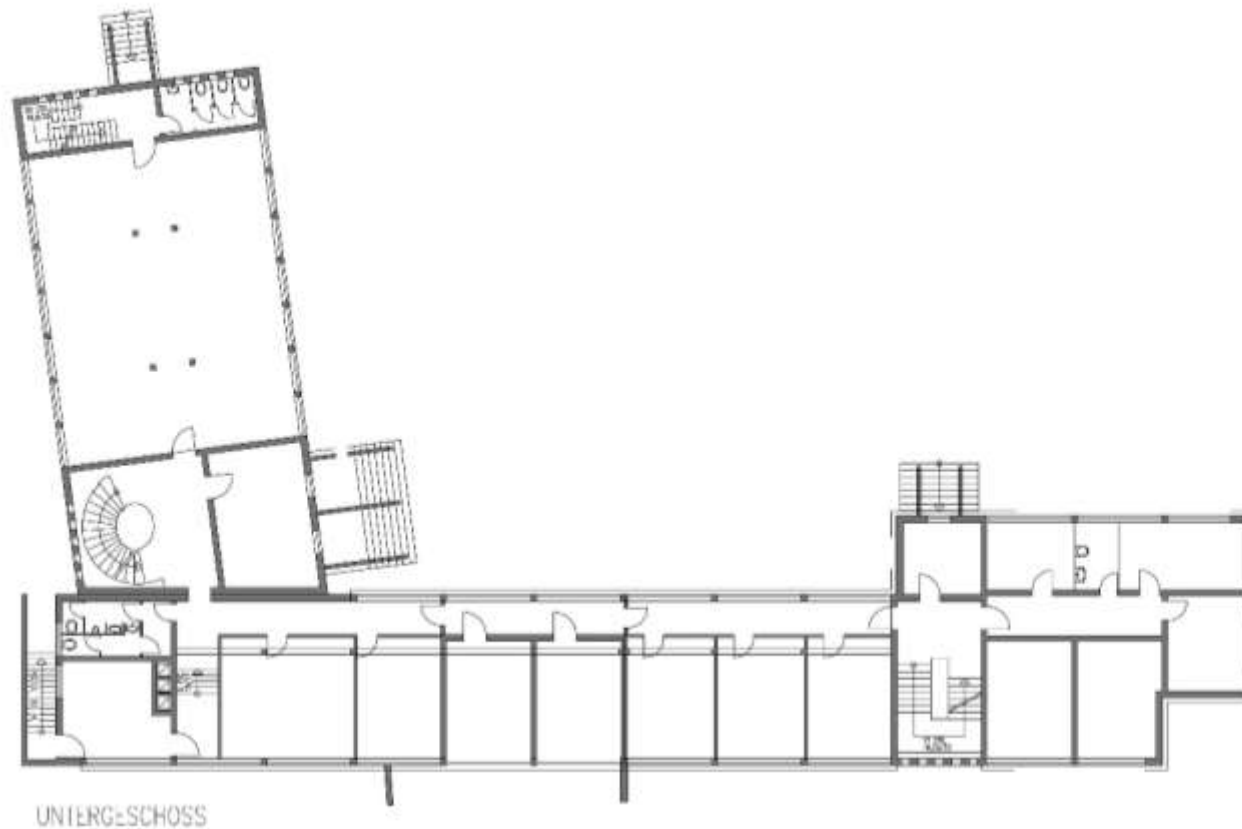
Bestand

Erdgeschoss



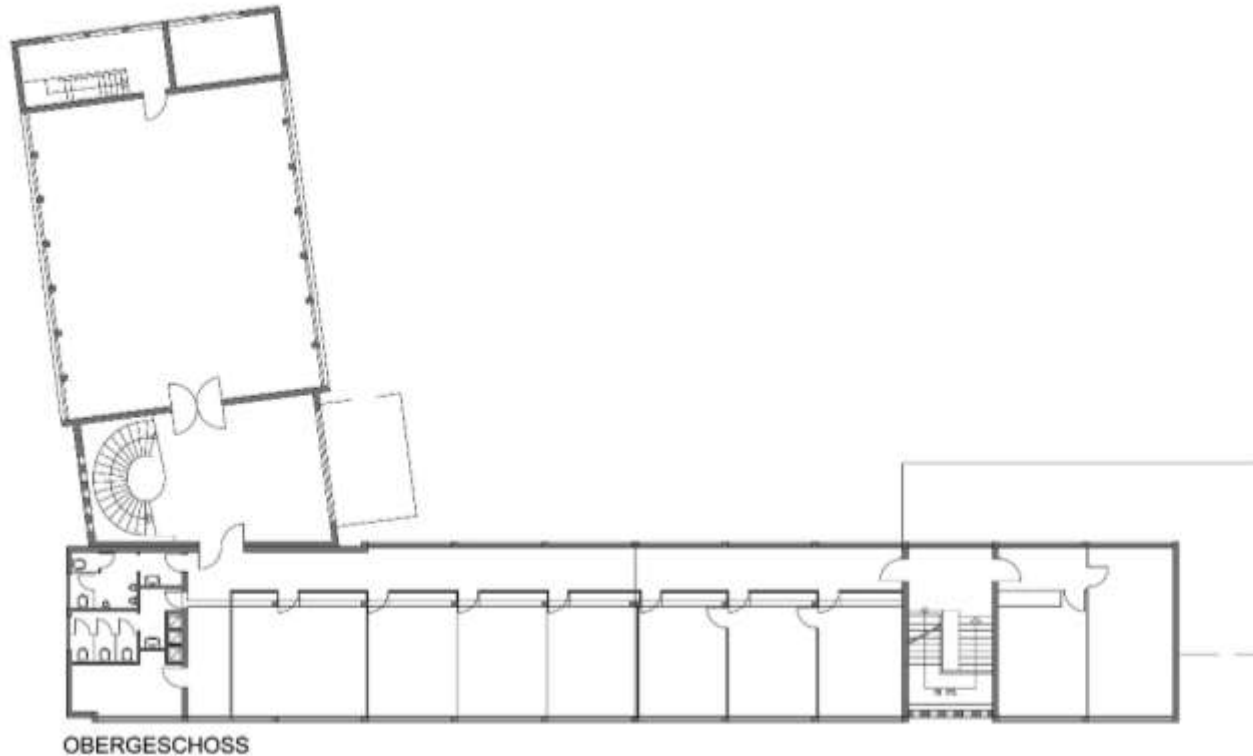
Bestand

Kellergeschoss



Bestand

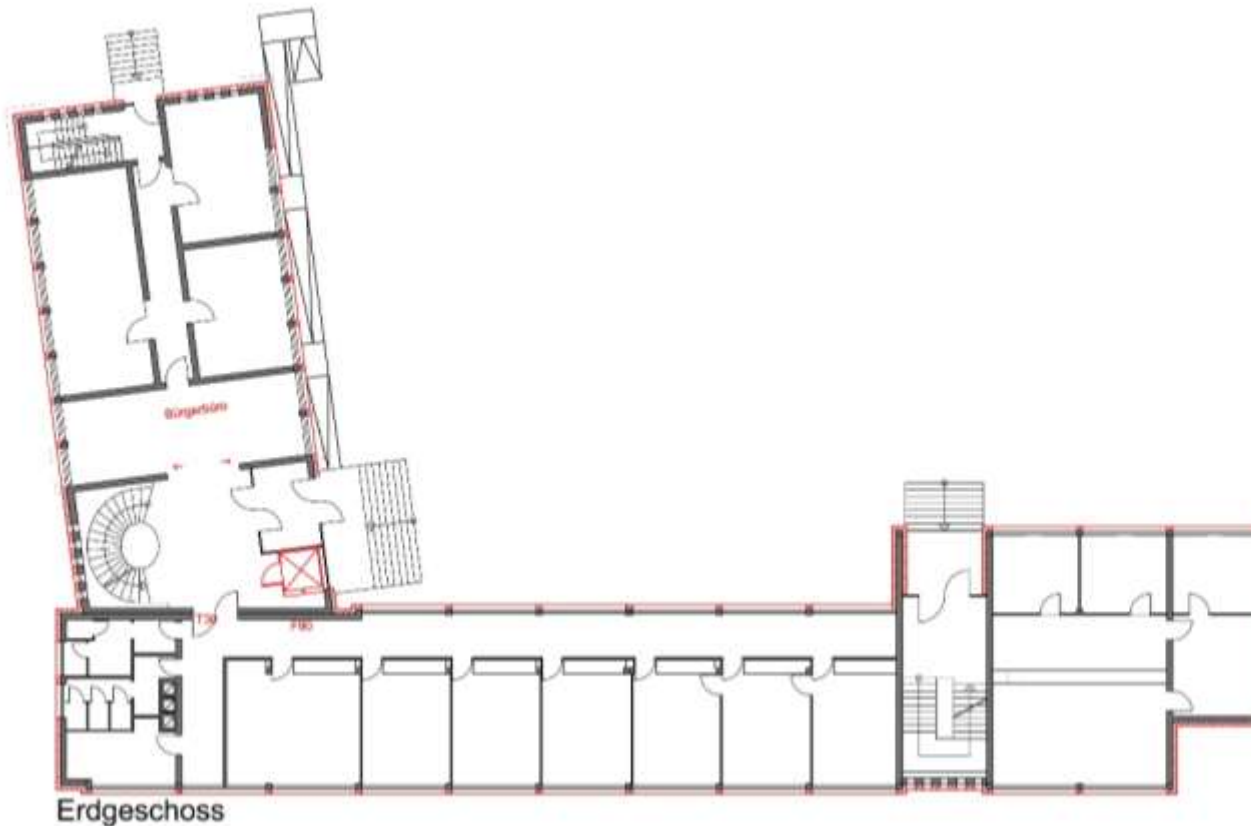
Obergeschoss



Variante 1

Erdgeschoss

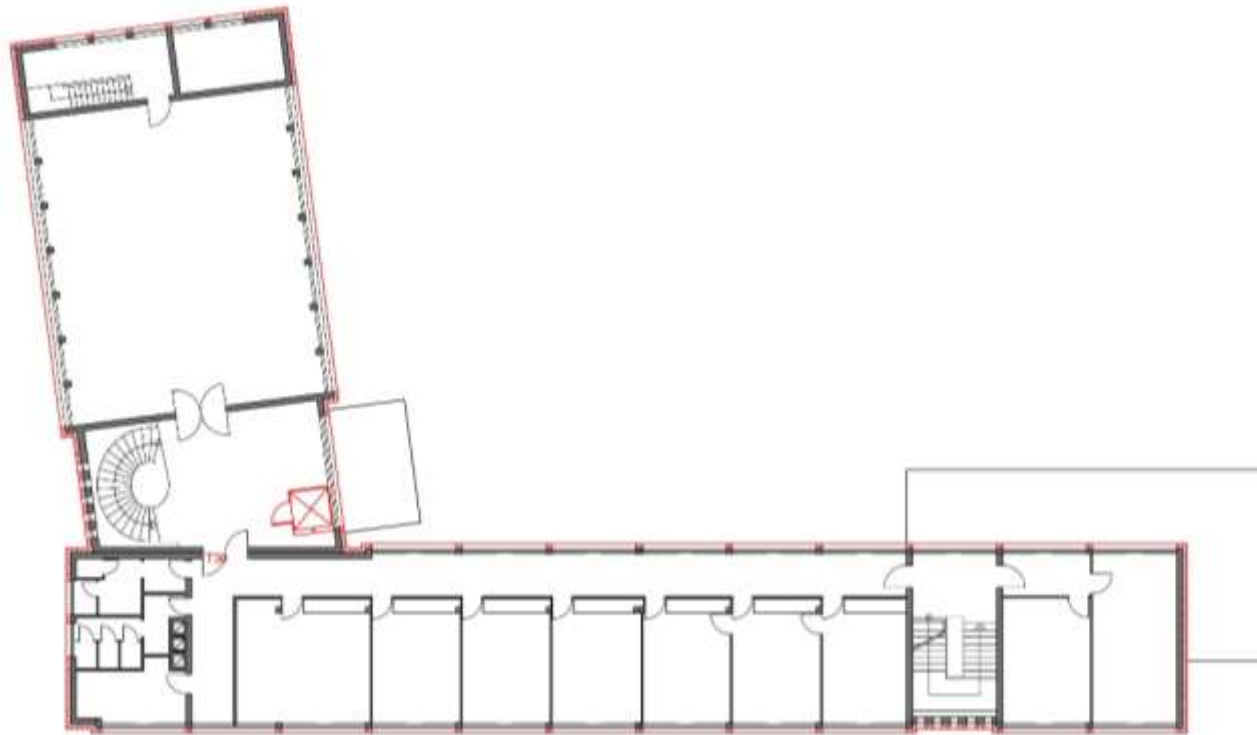
Barrierefreiheit
mit Beibehaltung
der Rampe



Variante 1

Obergeschoss

Barrierefreiheit
mit Beibehaltung
der Rampe

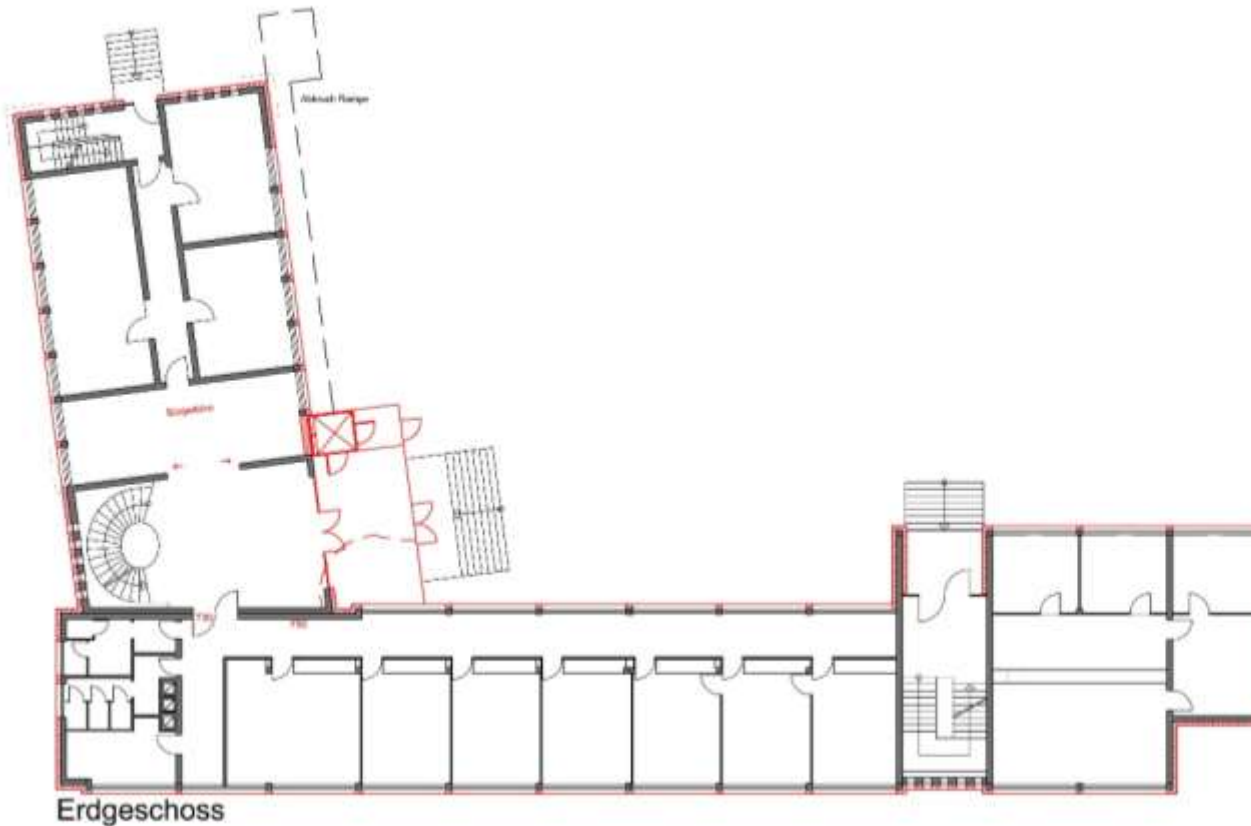


Obergeschoss

Variante 2

Erdgeschoss

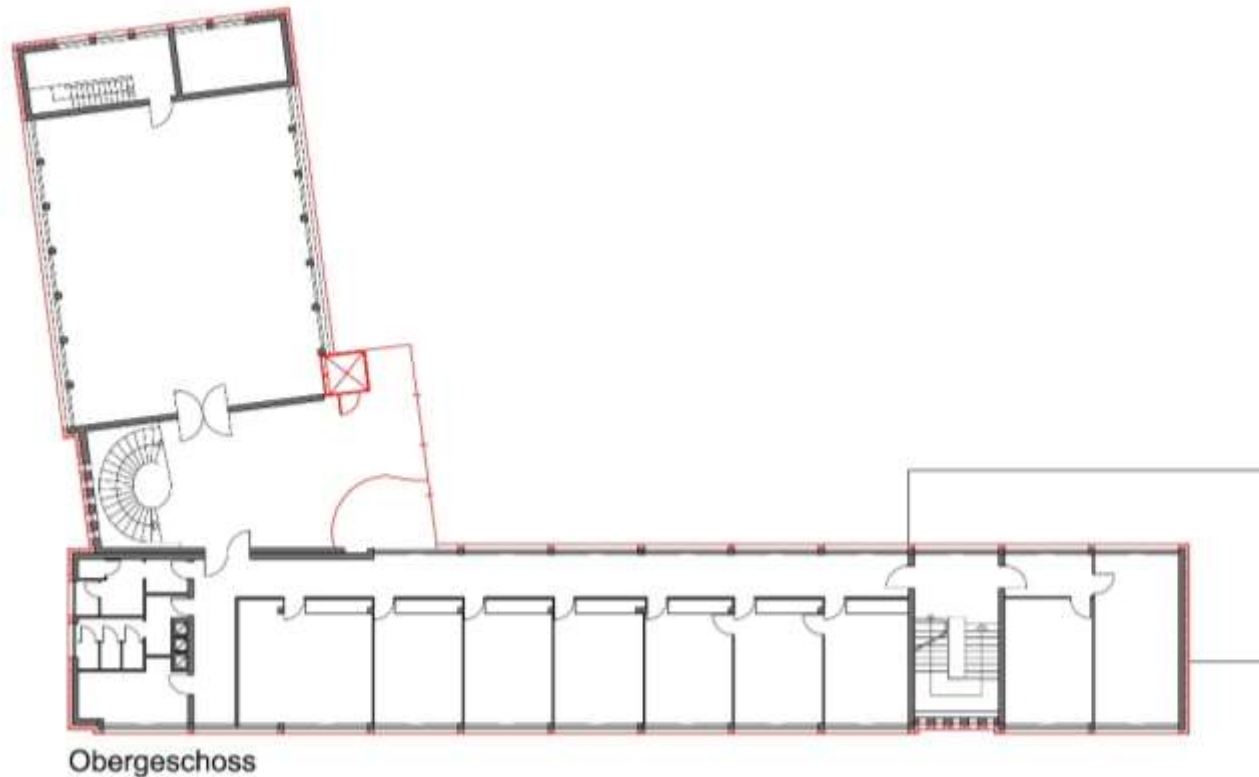
Barrierefreiheit
ohne Rampe



Variante 2

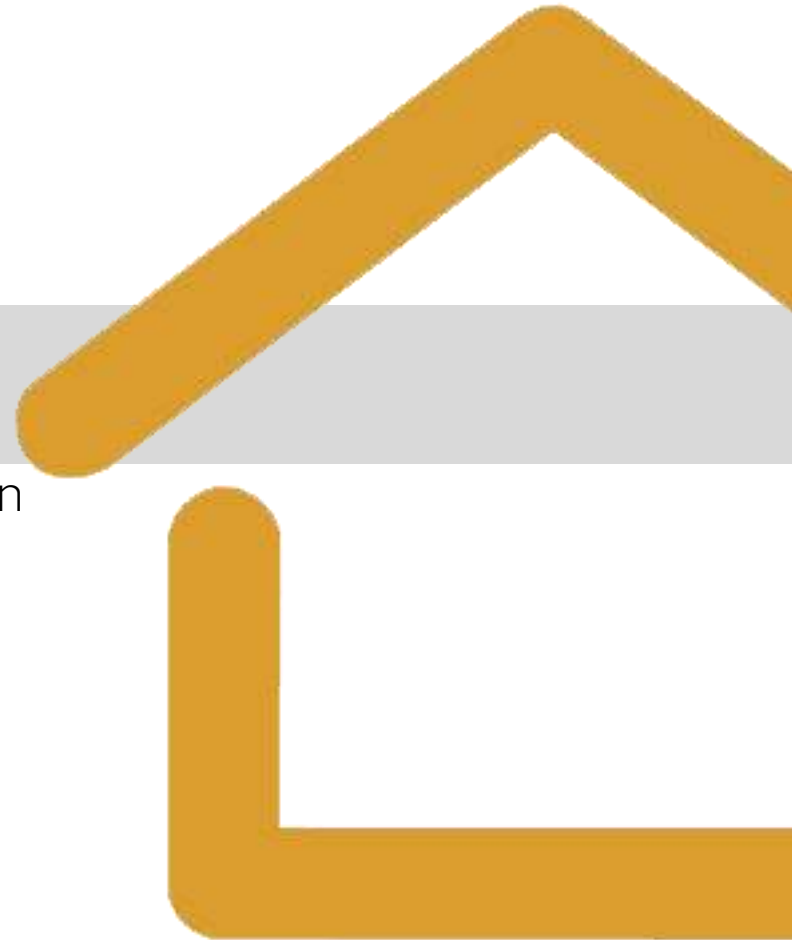
Obergeschoss

Barrierefreiheit
ohne Rampe



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

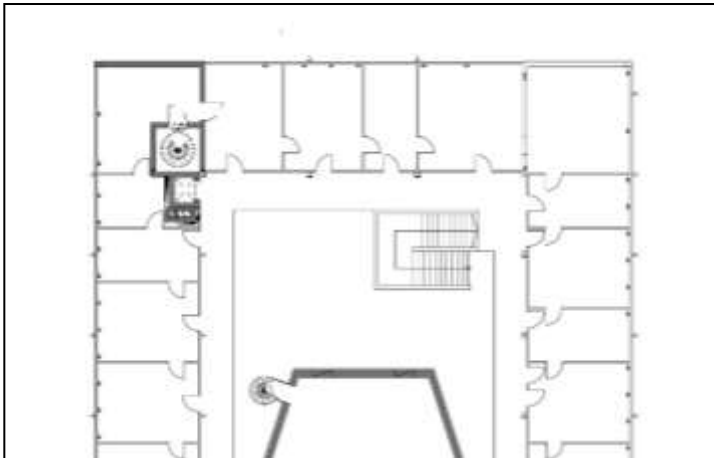


Sanierungserfordernisse Rathaus Schubertstraße

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
Bürräumen

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
Bürräumen

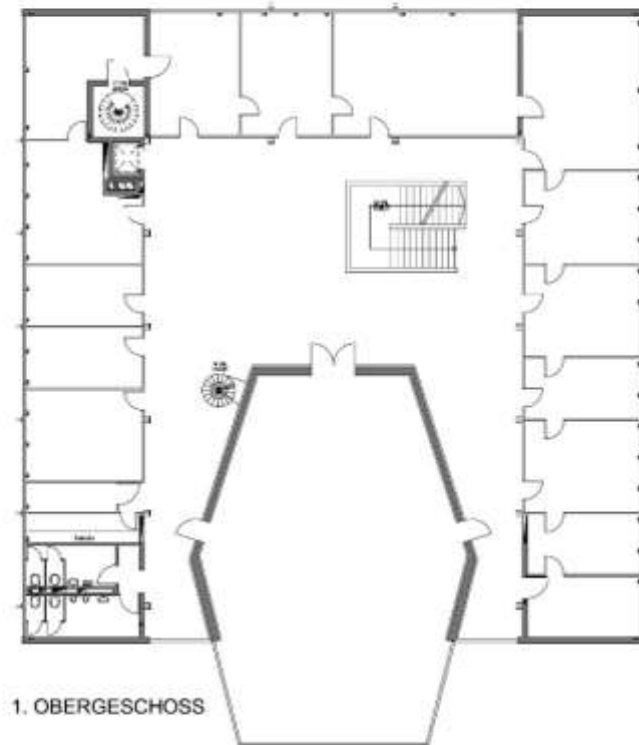
Bestand

Erdgeschoss



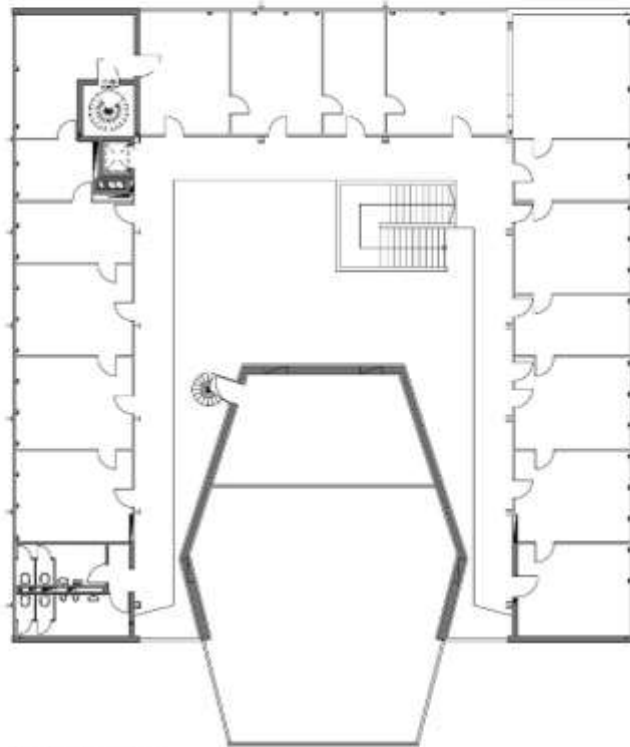
Bestand

1. Obergeschoss



Bestand

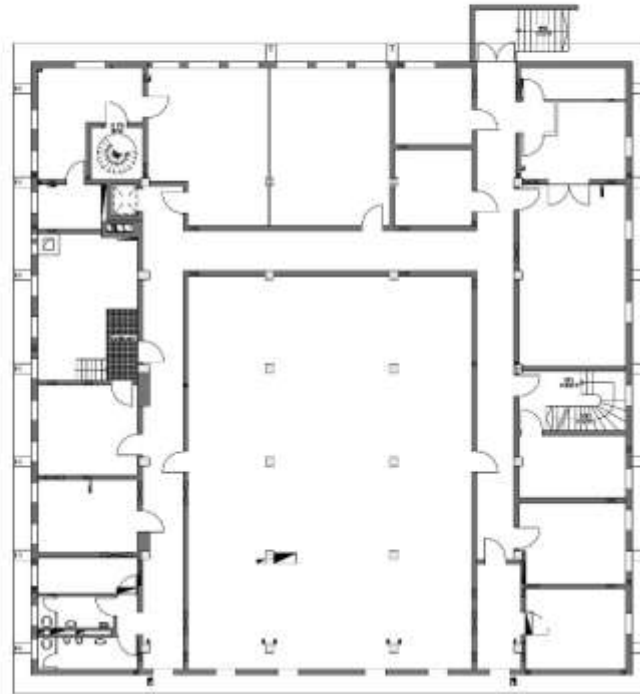
2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Bestand

Kellergeschoss



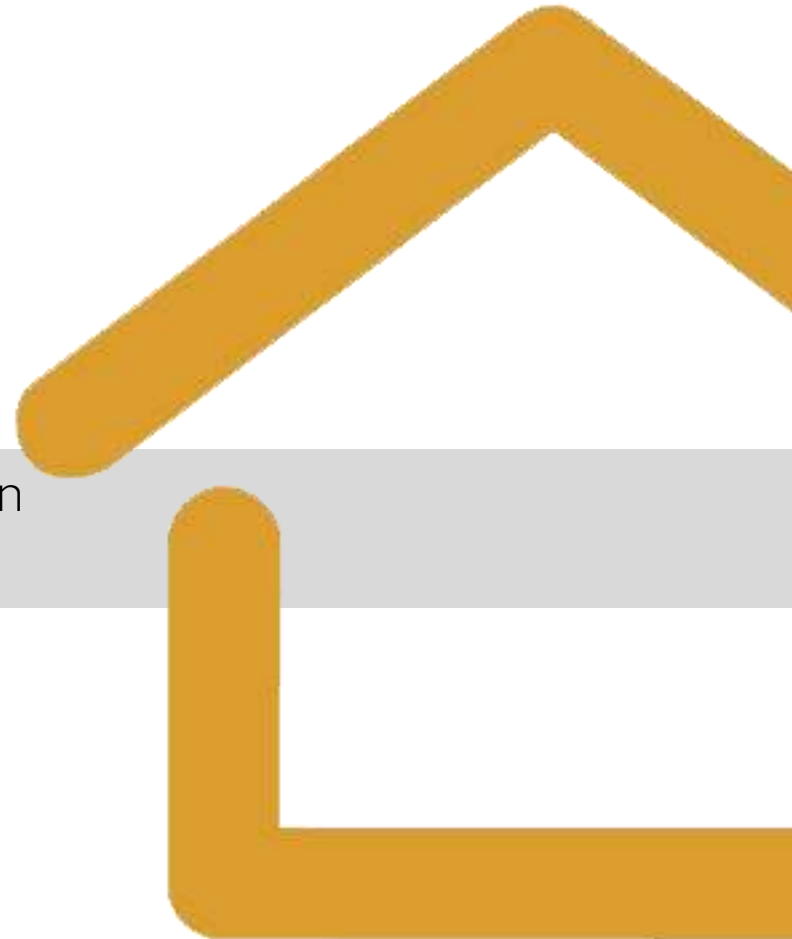
KELLERGESCHOSS

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

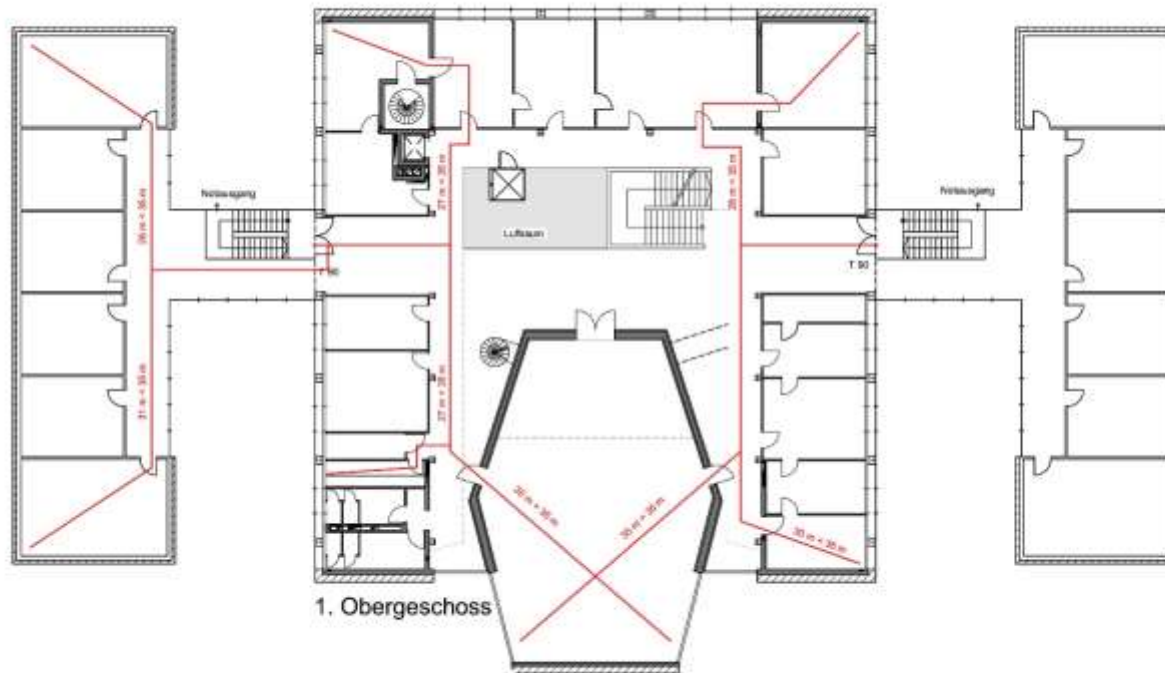
Ansicht Osten

3-geschossige
Erweiterung des
Rathauses



ANSICHT OST

mit Aufnahme
aller Funktionen
aus der
Beethovenstraße

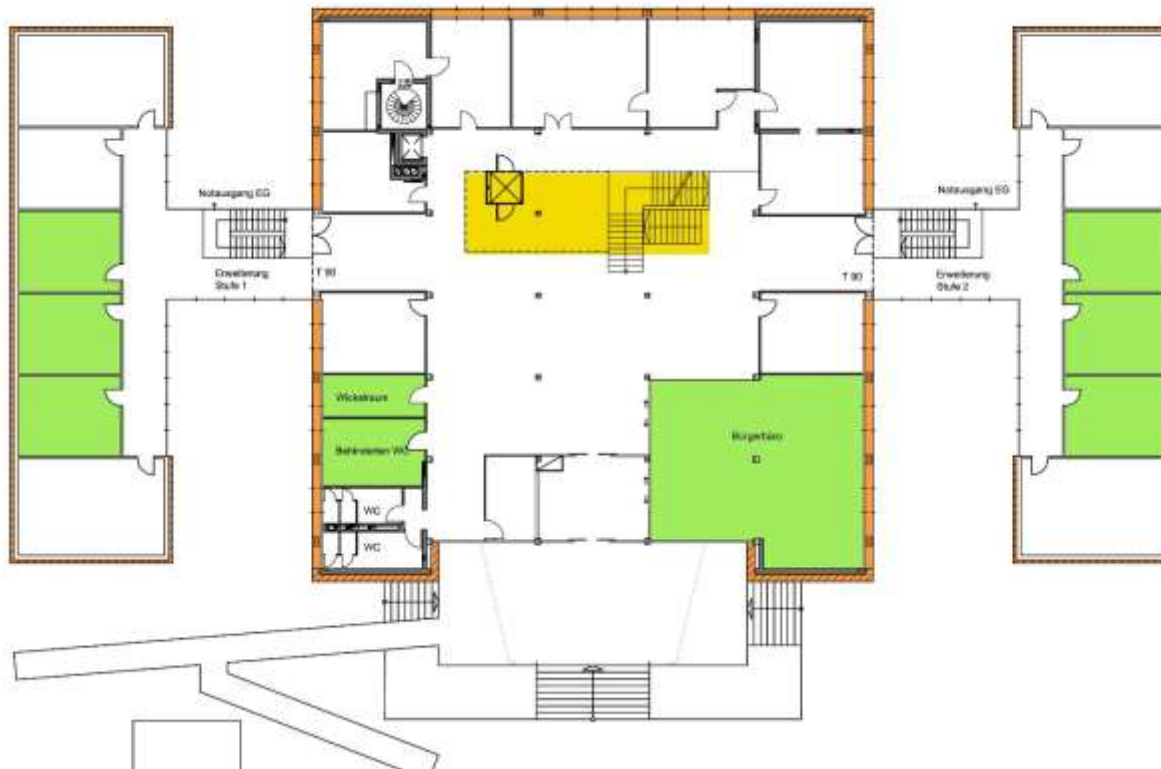


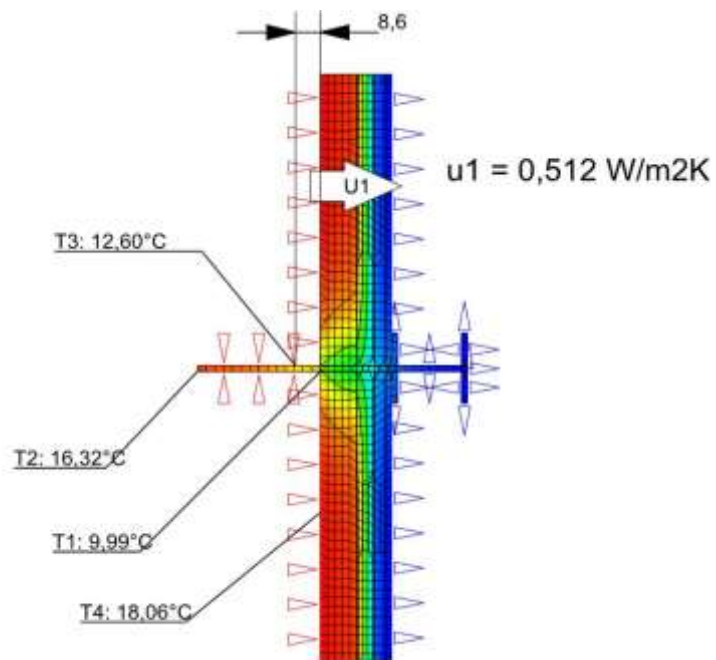
Sanierung und
Erweiterung

Vorbeugender
Brandschutz

Rettungswege

- Sanierung und Erweiterung
- Belichtung
- Wärmeschutz
- Neue Funktionen



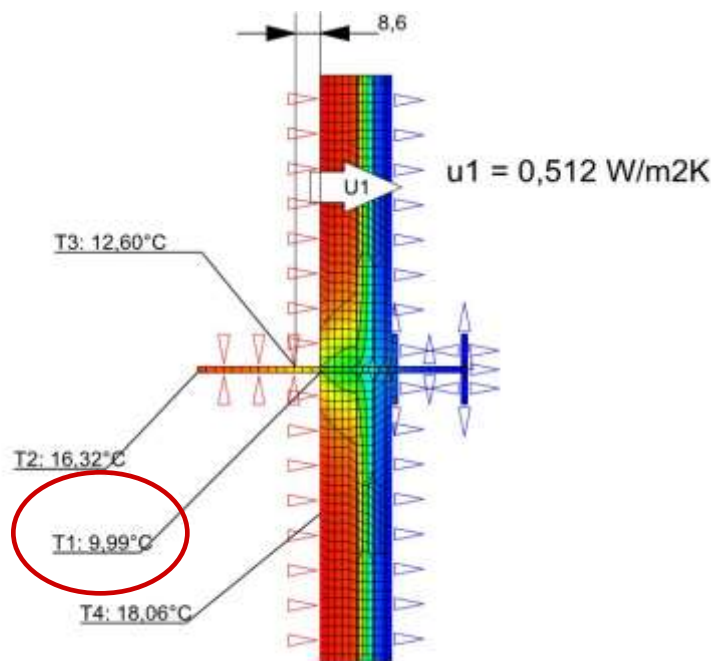


Bestand

Energetische
Sanierung

Außenliegende
Stahlkonstruktion

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

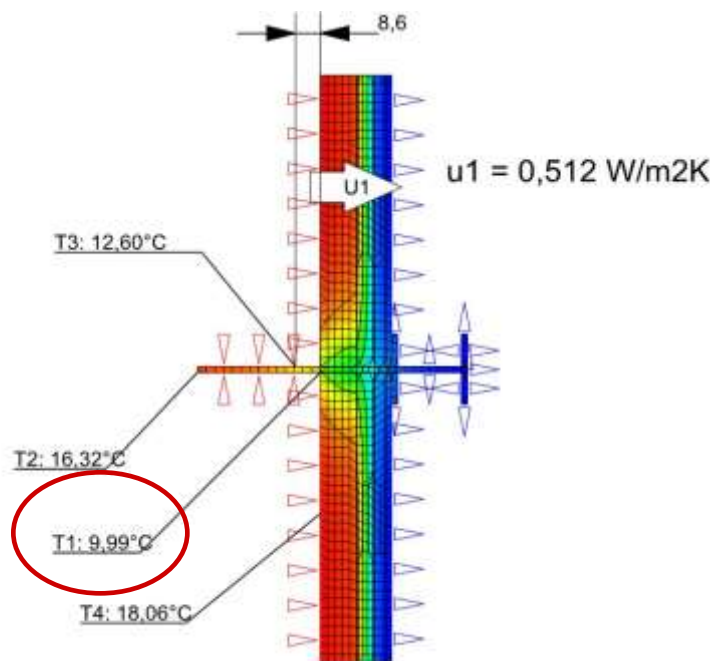


Bestand

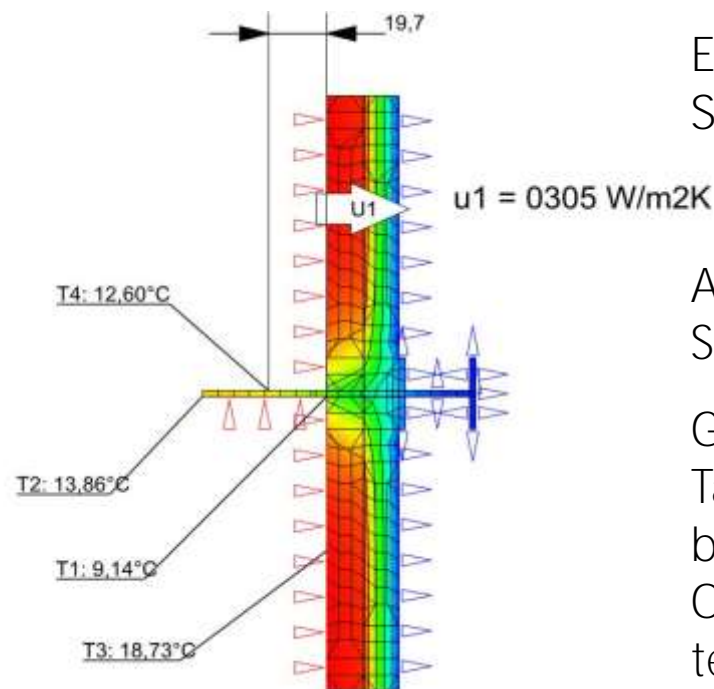
Energetische
Sanierung

Außenliegende
Stahlkonstruktion

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



Bestand



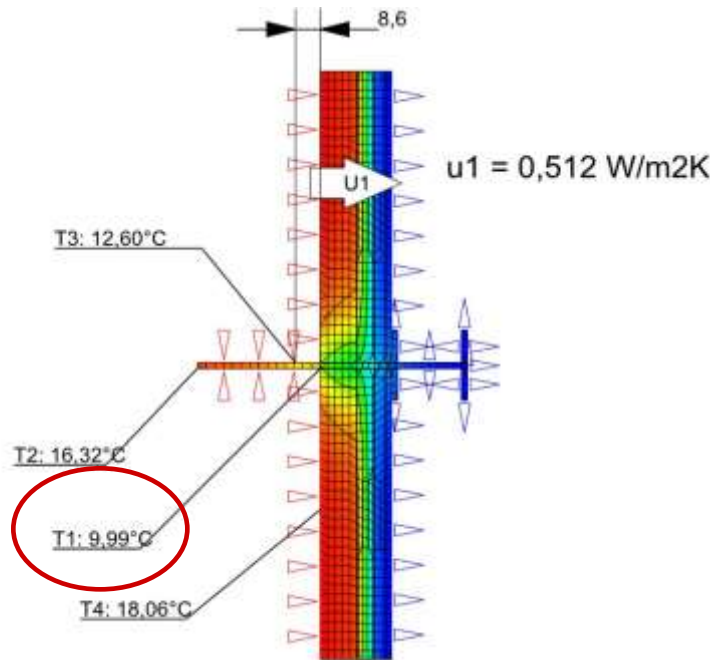
Planung ohne Berücksichtigung
der Wärmebrücken

Energetische
Sanierung

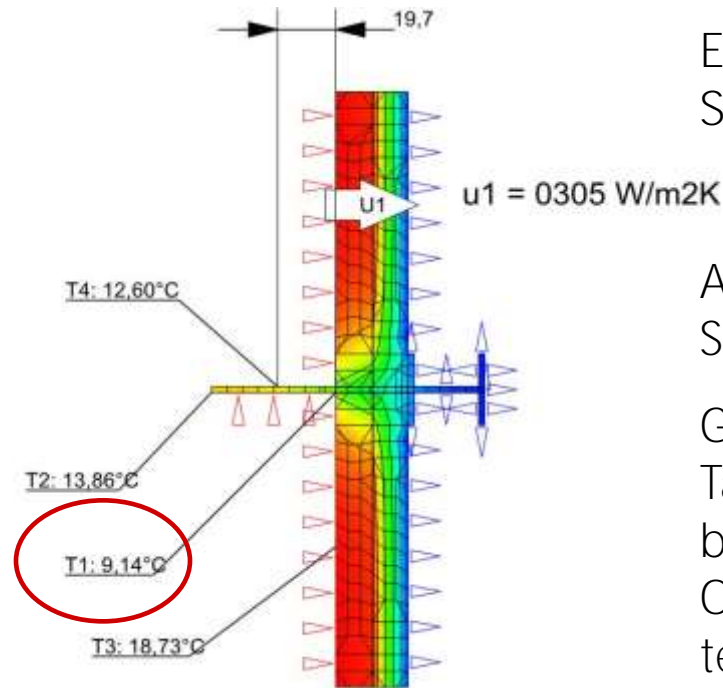
Außenliegende
Stahlkonstruktion

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

A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



Bestand

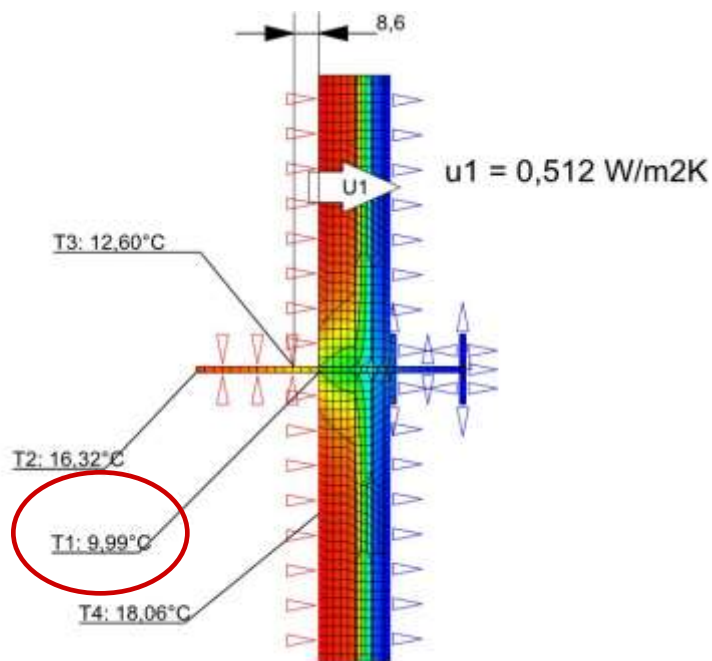


Planung ohne Berücksichtigung
der Wärmebrücken

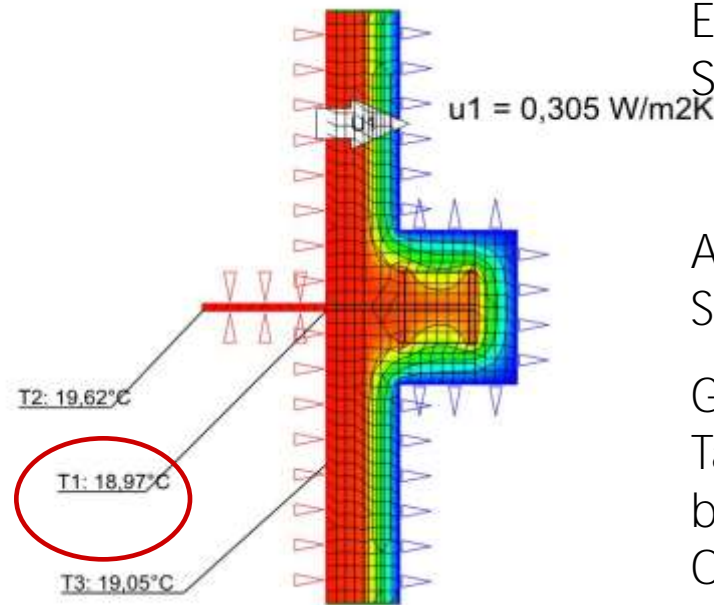
Energetische
Sanierung

Außenliegende
Stahlkonstruktion

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



Bestand



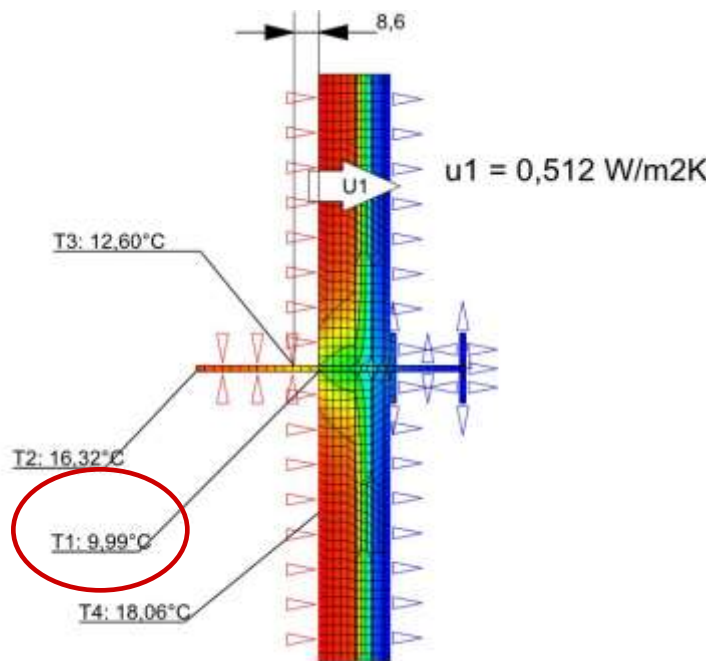
Lösung: Einpacken der Stahlstützen

Energetische
Sanierung

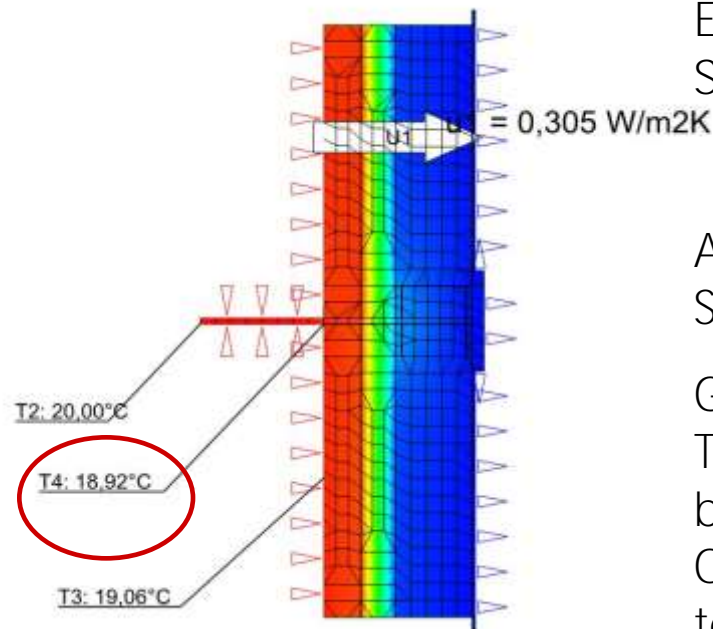
Außenliegende
Stahlkonstruktion

Gefahr der
Tauwasser-
bildung bei
Oberflächen-
temperaturen
unter $12,5 \text{ }^\circ\text{C}$

A3 - Erweiterung Rathaus Schubertstraße



Bestand



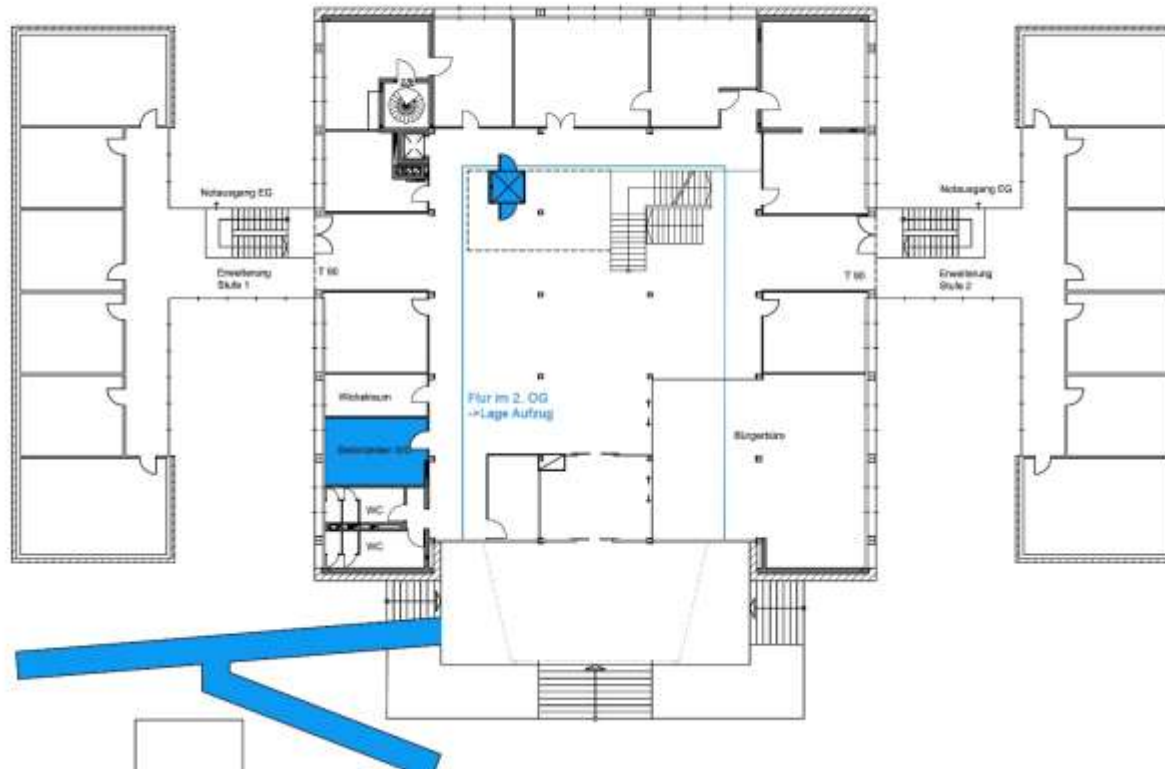
Lösung: Doppelfassade

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 m²

Zugang: 928 m²

Saldo: 750 m²

Davon sind:

Ersatz

Beethoven-

str.: 620 m²

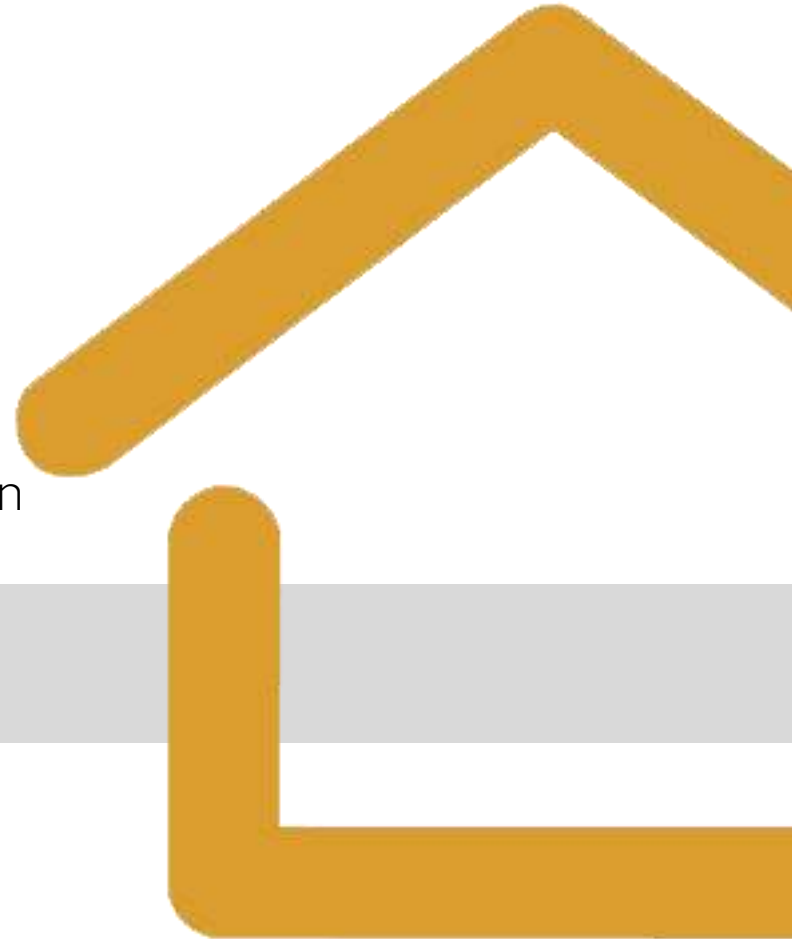
Neue

Fraktions-

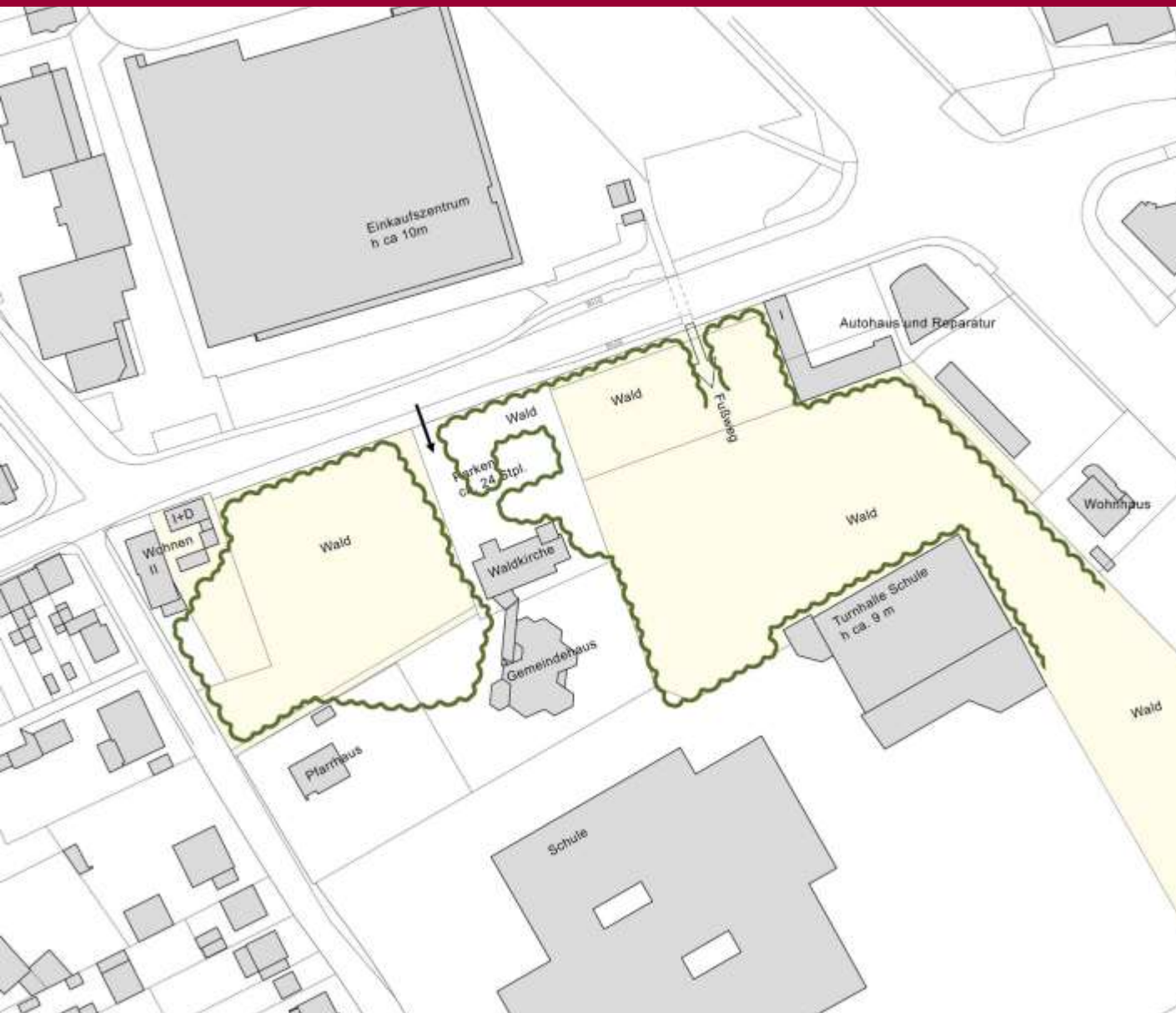
räume: 130 m²

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: Bestand



 Eigentum
Stadt Obertshausen

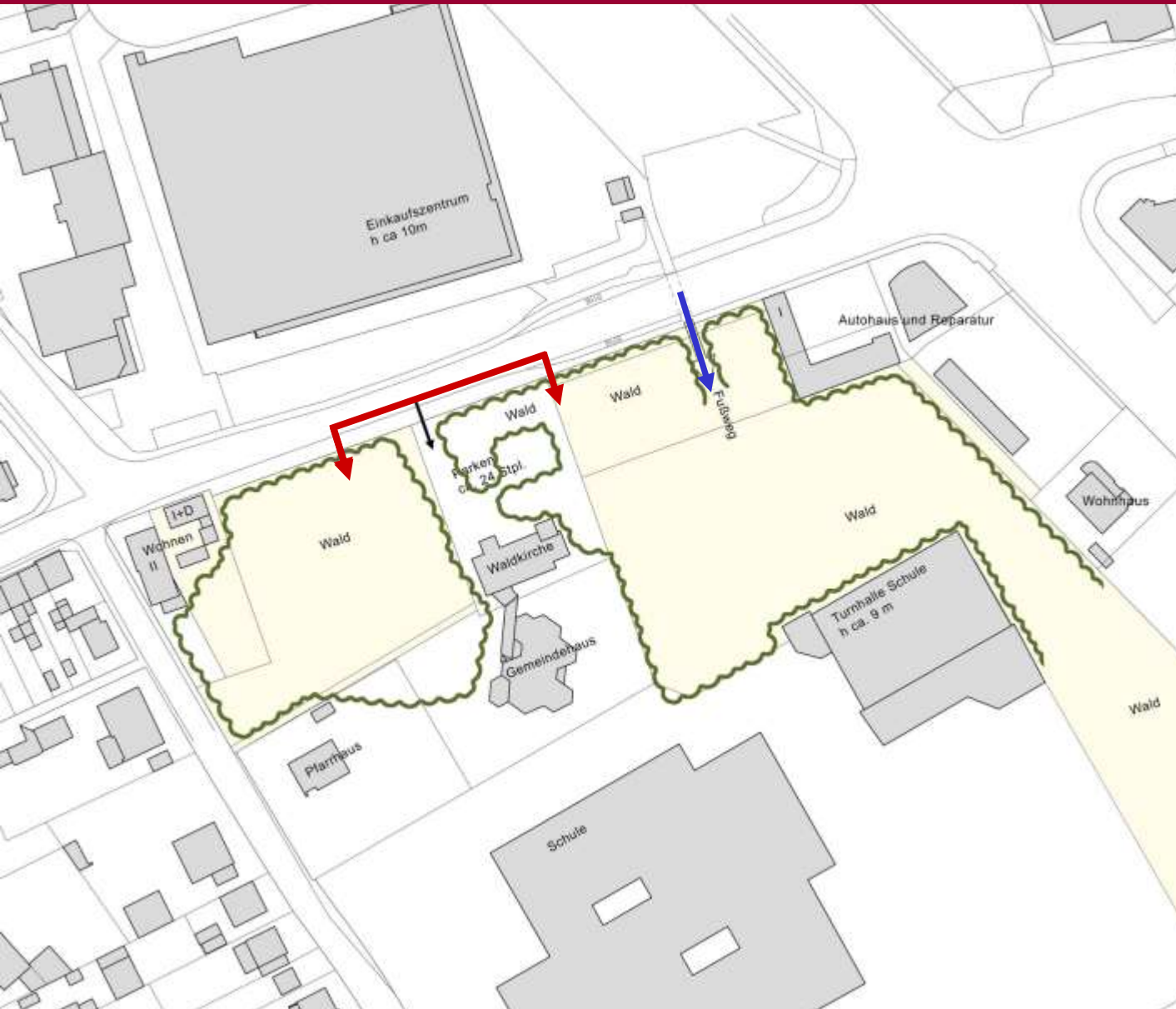
Waldflächen sind
Wald nach
Forstrecht


Zwei Baufelder:
östlich und
westlich der
Waldkirche

Vorbereich der
Kirche kann mit
einbezogen
werden.

Städtisches
Wohngebäude
kann entfallen

B - Neubau: Bestand



 Eigentum
Stadt Oberthausen

Fußweg am
Übergang in Wald
erhalten

Zufahrt zu neuem
Parkplatz nur im
mittleren
Straßenabschnitt
möglich

Verkehrszunahme in
Schönbornstraße,
Linksabbiegespur,

Verkehrsunter-
suchung notwendig

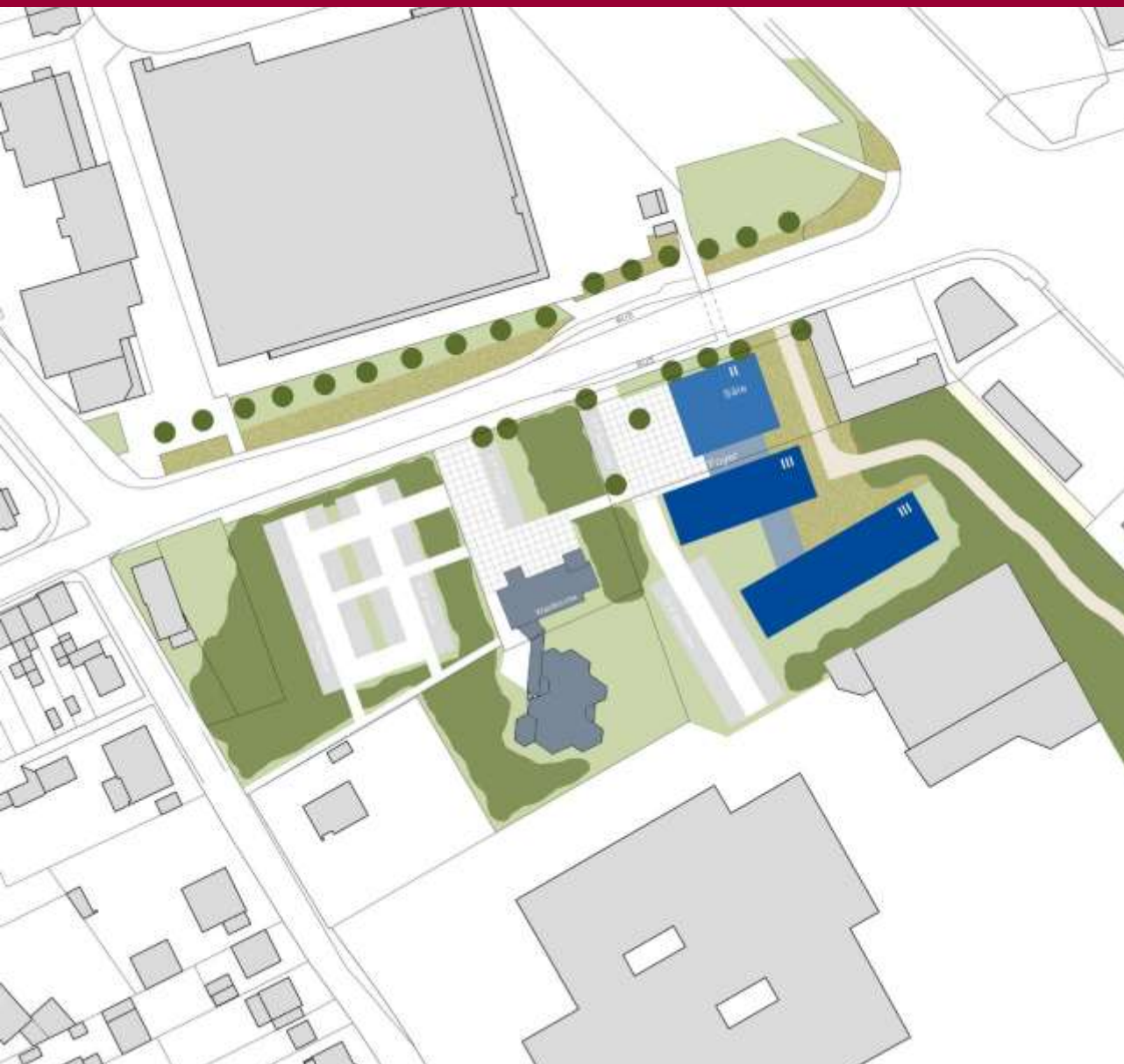
B - Neubau: Planungsgrundlagen

Zur Vergleichbarkeit wurden für alle Neubauvarianten die Nutzflächen der Bestandsrathäuser

Bei Neubau sind Synergieeffekte möglich, wegen Vergleichbarkeit aber nicht berücksichtigt

Summe aller Nutzflächen im Bestand ab EG	2.783 m ²
zuzüglich Fraktionsräume	60 m ²
	<hr/>
	2.843 m ²
Faktor 1,5 (Vergleichsobjekte aus BKI 2012)	
BGF (Bruttogeschossfläche)	<hr/> 4.265 m² <hr/>
Stellplatzbedarf	
Rathaus (1 Stpl / 60 m ²)	71
Kirche Bestand (bei Überplanung Vorfläche)	24
	<hr/>
	95

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

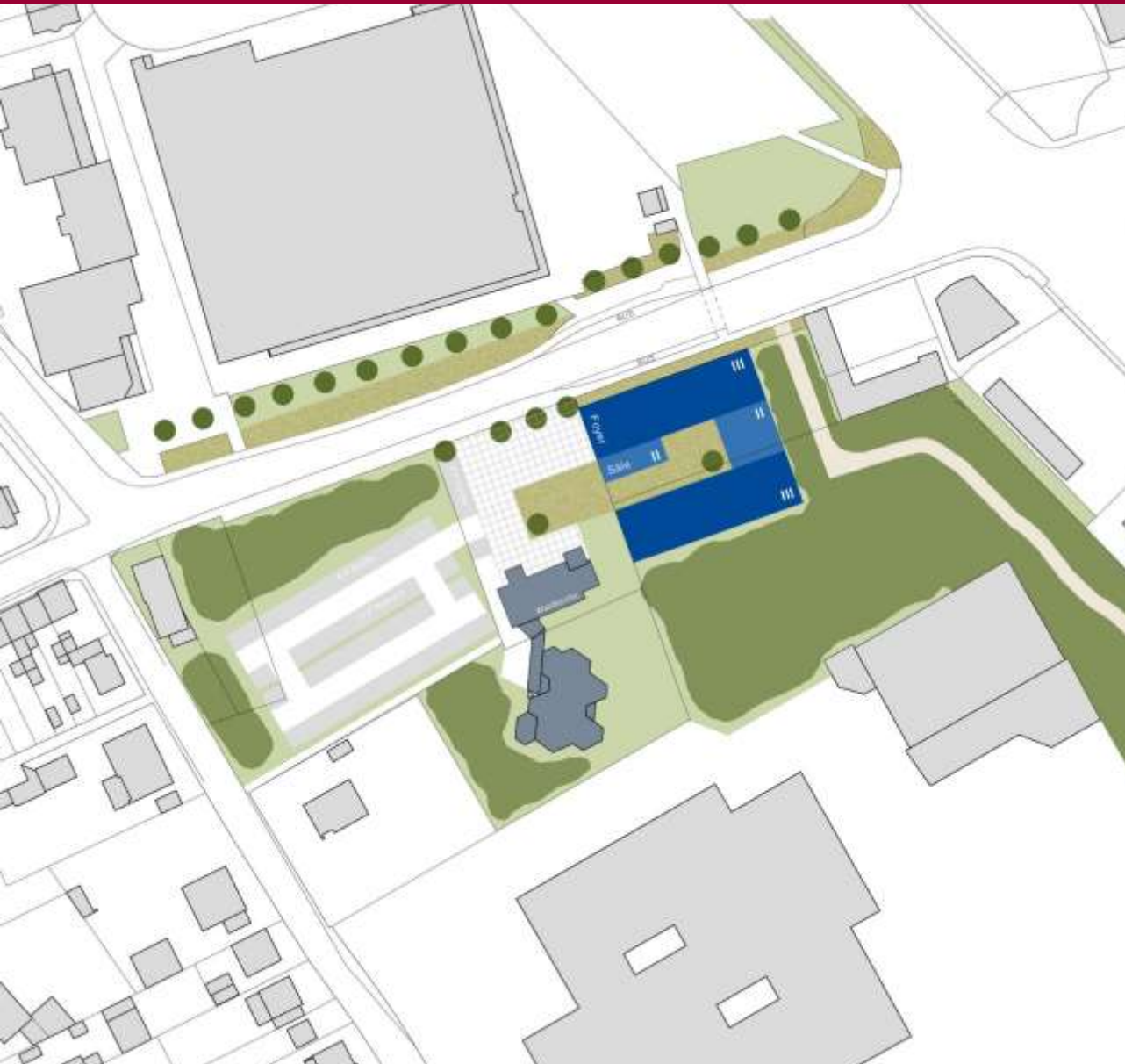
B - Neubau: Variante 1 / Schemagrundriss OG



Schemagrundriss 1.OG

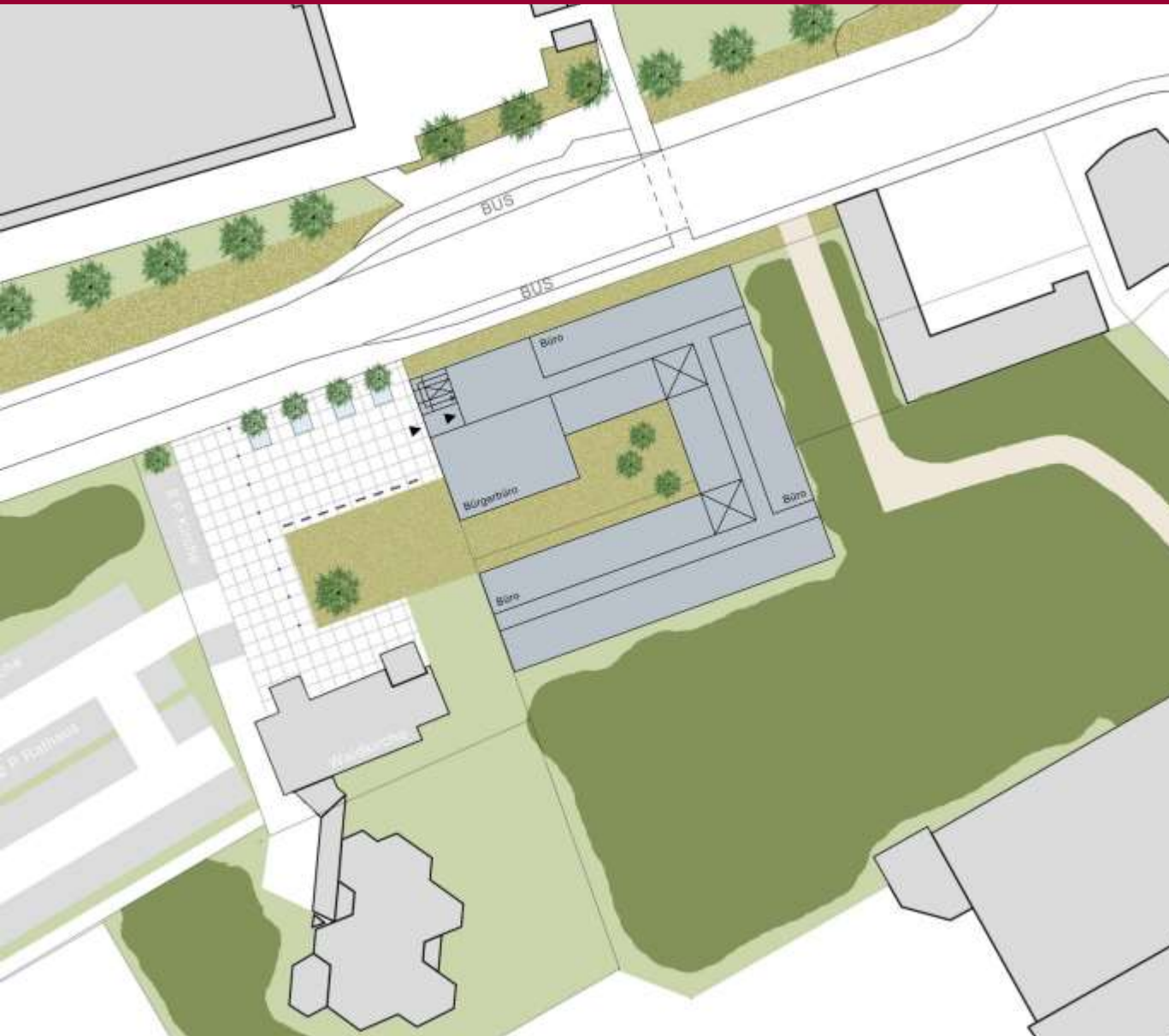
OG: Großer Sitzungssaal
mit repräsentativem
Aufgang

Abtrennung der Büros
möglich



- 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:

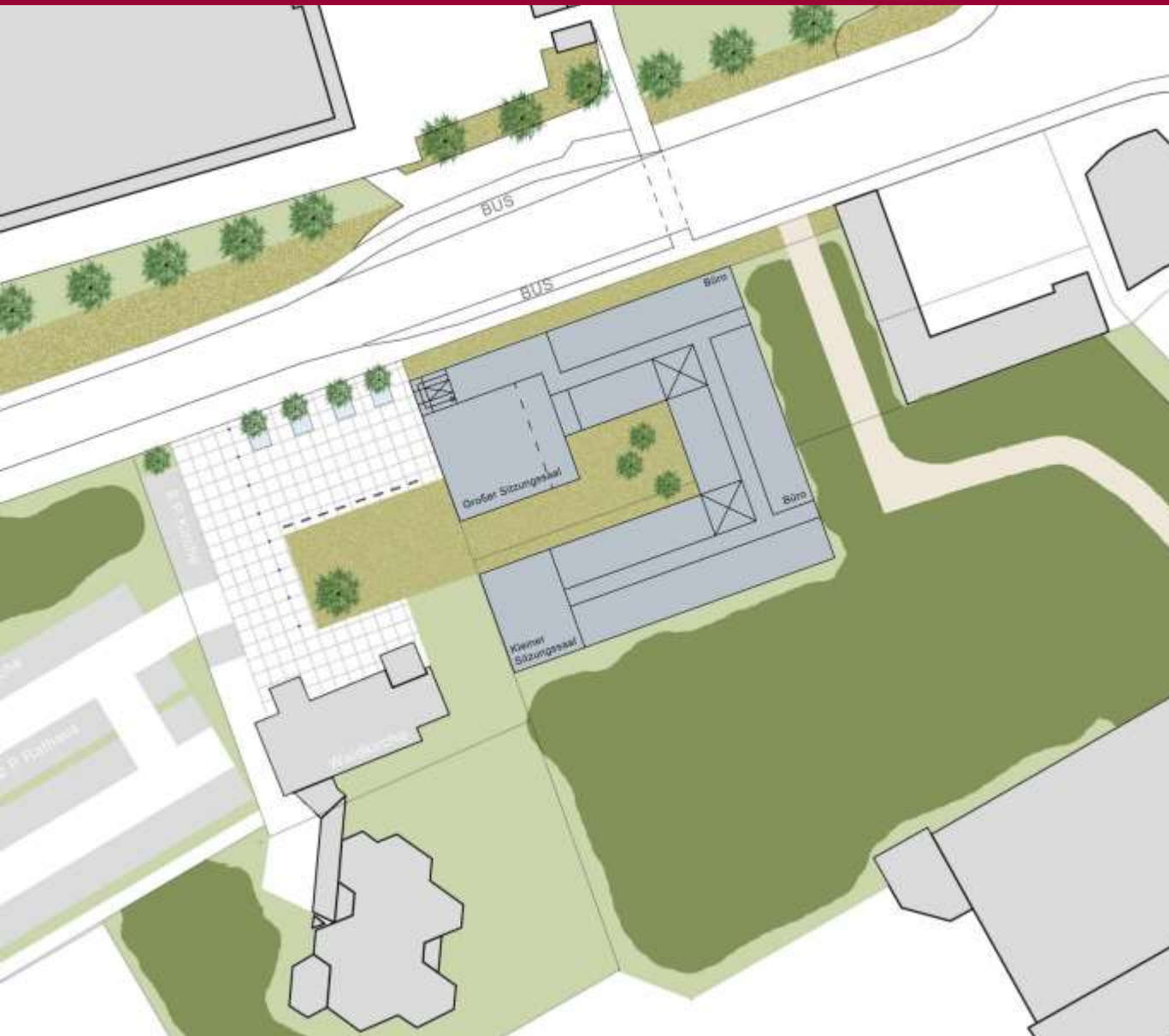
Bürgerbüro am Platz

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

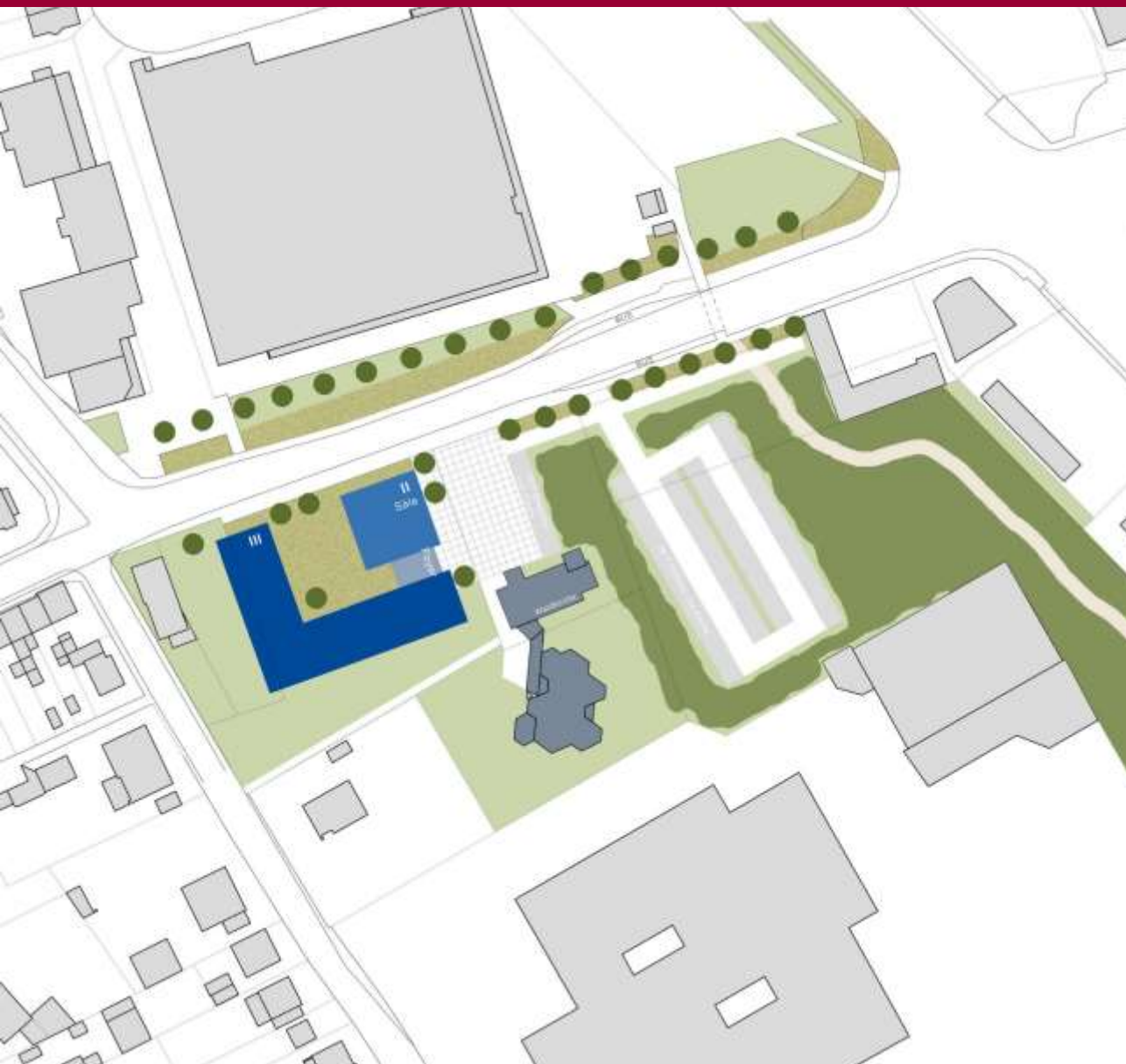


Schemagrundriss 1.OG

OG: Großer Sitzungssaal

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

Zugang zu den
Büroflächen ungünstig



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

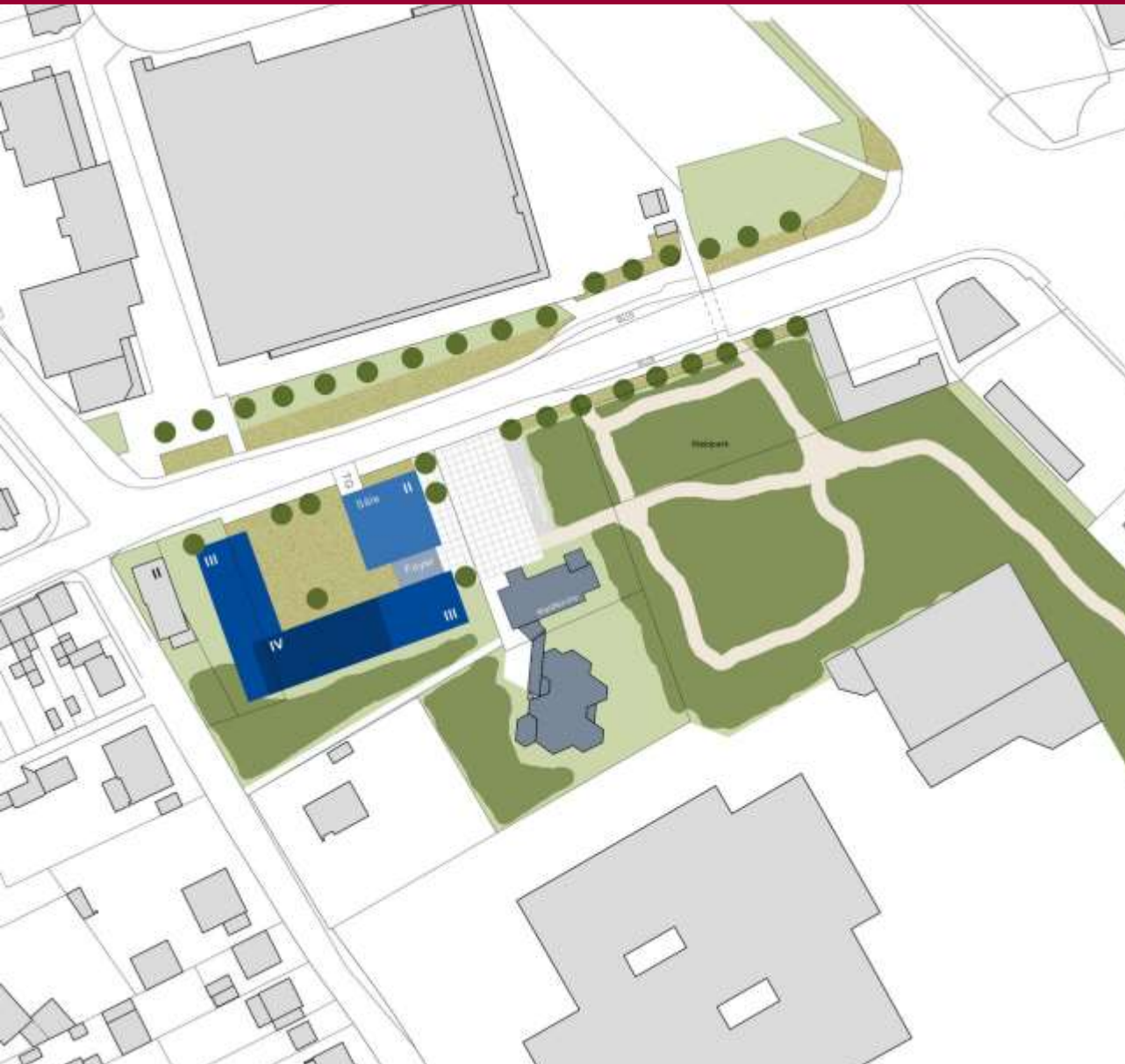


Schemagrundriss 1.OG

OG:
Großer Sitzungssaal,
zweiter kleiner
Sitzungssaal

Repräsentativer
Aufgang 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

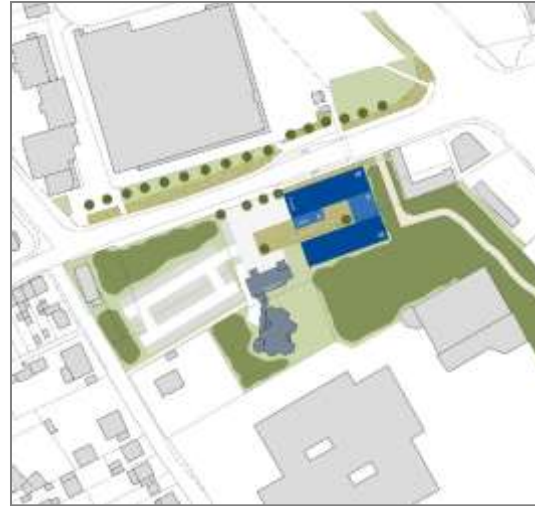
B - Neubau: Variante 3a / Schemagrundriss OG



B - Neubau: Variante 3b / Schemagrundriss OG



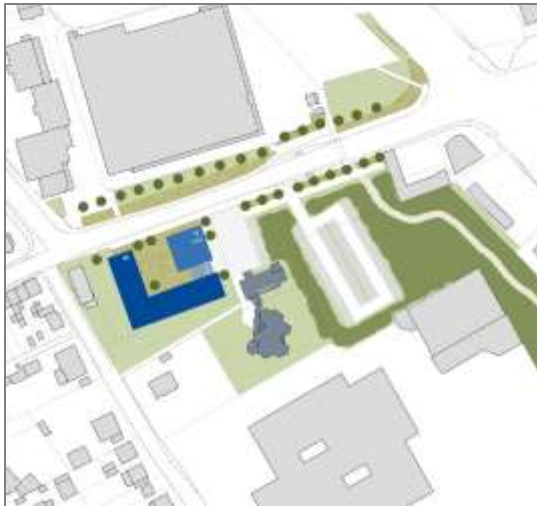
B - Neubau: Variante 3b



Varianten 1 und 2:

Betonung der Ecke

Räumliche Situation mit
HIT-Markt gegenüber
unbefriedigend



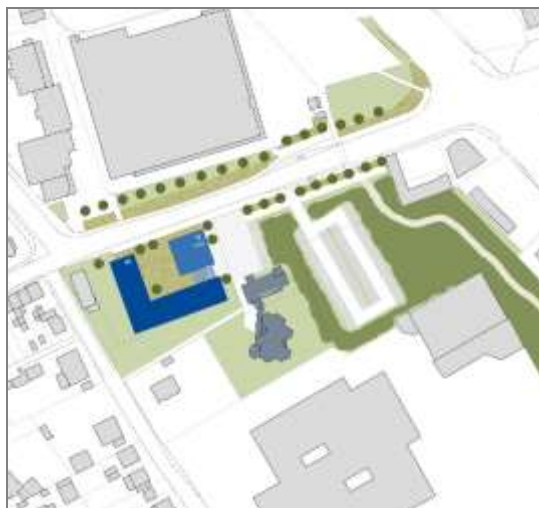
Variante 3:

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



KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

Bauvorhaben: Neubau oder Sanierung der Rathäuser, Obertshausen

Bauherr: Magistrat der Stadt Obertshausen

A Konzept: "Alles wird saniert und bleibt wo es ist"

Beethovenstraße: Sanierungskosten	gem. Kostenschätzung	4.000.000,00 €
Schubertstraße: Sanierungskosten	gem. Kostenschätzung	7.250.000,00 €
Schubertstraße: Erweiterung Fraktionsräume, Treppenhäuser, Barrierefreies WC etc. (BGF ca. 330 m2)	gem. Kostenschätzung	750.000,00 €
Schubertstraße: Städtebauliche Kosten	vermutlich keine	- €
Zwischensumme		12.000.000,00 €

KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

Bauvorhaben: Neubau oder Sanierung der Rathäuser, Obertshausen

Bauherr: Magistrat der Stadt Obertshausen

A Konzept: "Alles wird saniert und bleibt wo es ist" 12.000.000,00 €

A3 Konzept: "Alles in die Schubertstraße"

Schubertstraße: Sanierungskosten und große Erweiterung			10.500.000,00 €
Beethovenstraße: Verkauf	4.133,50 m ²	440,00 € -	1.818.740,00 €
Mindererlös bei Erhaltung eines Grundstückteiles als Park	2.000,00 m ²	440,00 €	880.000,00 €
Beethovenstraße: Rückbau	7.500,00 m ³	40,00 €	300.000,00 €
Rundung			38.740,00 €
Zwischensumme			9.900.000,00 €

KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

Bauvorhaben: Neubau oder Sanierung der Rathäuser, Obertshausen

Bauherr: Magistrat der Stadt Obertshausen

A	Konzept: "Alles wird saniert und bleibt wo es ist"			12.000.000,00 €
A3	Konzept: "Alles in die Schubertstraße"			9.900.000,00 €
B1	Konzept: "Alles wird neu" Variante 3 a (ohne Tiefgarage)			
	Waldgrundstück: Neubau Rathaus			12.200.000,00 €
	Beethovenstraße: Verkauf	4.133,50 m ²	440,00 € -	1.818.740,00 €
	Mindererlös bei Erhaltung eines Grundstückteiles als Park	2.000,00 m ²	440,00 €	880.000,00 €
	Schubertstraße: Verkauf	7.586,90 m ²	370,00 € -	2.807.153,00 €
	Mindererlös bei Erhaltung eines Grundstückteiles als Park	2.000,00 m ²	370,00 €	740.000,00 €
	Beethovenstraße: Rückbau	7.500,00 m ³	40,00 €	300.000,00 €
	Schubertstraße: Rückbau	10.500,00 m ³	40,00 €	420.000,00 €
				85.893,00 €
	Zwischensumme			10.000.000,00 €

KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

Bauvorhaben: Neubau oder Sanierung der Rathäuser, Obertshausen

Bauherr: Magistrat der Stadt Obertshausen

A	Konzept: "Alles wird saniert und bleibt wo es ist"			12.000.000,00 €
A3	Konzept: "Alles in die Schubertstraße"			9.900.000,00 €
B1	Konzept: "Alles wird neu" Variante 3 a (ohne Tiefgarage)			10.000.000,00 €
B2	Konzept: "Alles wird neu" Variante 3 b (mit Tiefgarage)			
	Waldgrundstück: Neubau Rathaus			14.000.000,00 €
	Straßenumbau für Linksabbieger			300.000,00 €
	Beethovenstraße: Verkauf	4.133,50 m2	440,00 € -	1.818.740,00 €
	Mindererlös bei Erhaltung eines Grundstückteiles als Park	2.000,00 m2	440,00 €	880.000,00 €
	Schubertstraße: Verkauf	7.586,90 m2	370,00 € -	2.807.153,00 €
		2.000,00 m2	370,00 €	740.000,00 €
	Beethovenstraße: Rückbau	7.500,00 m3	40,00 €	300.000,00 €
	Schubertstraße: Rückbau	10.500,00 m3	40,00 €	420.000,00 €
	Rundung			85.893,00 €
	Zwischensumme			12.100.000,00 €

KOSTENSCHÄTZUNG gemäß DIN 276

Bauvorhaben: Neubau oder Sanierung der Rathäuser, Obertshausen

Bauherr: Magistrat der Stadt Obertshausen

A	Konzept: "Alles wird saniert und bleibt wo es ist"	12.000.000,00 €
A3	Konzept: "Alles in die Schubertstraße"	9.900.000,00 €
B1	Konzept: "Alles wird neu" Variante 3 a (ohne Tiefgarage)	10.000.000,00 €
B2	Konzept: "Alles wird neu" Variante 3 b (mit Tiefgarage)	12.100.000,00 €

Alle Angaben für Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276, brutto inkl. 19% MwSt.

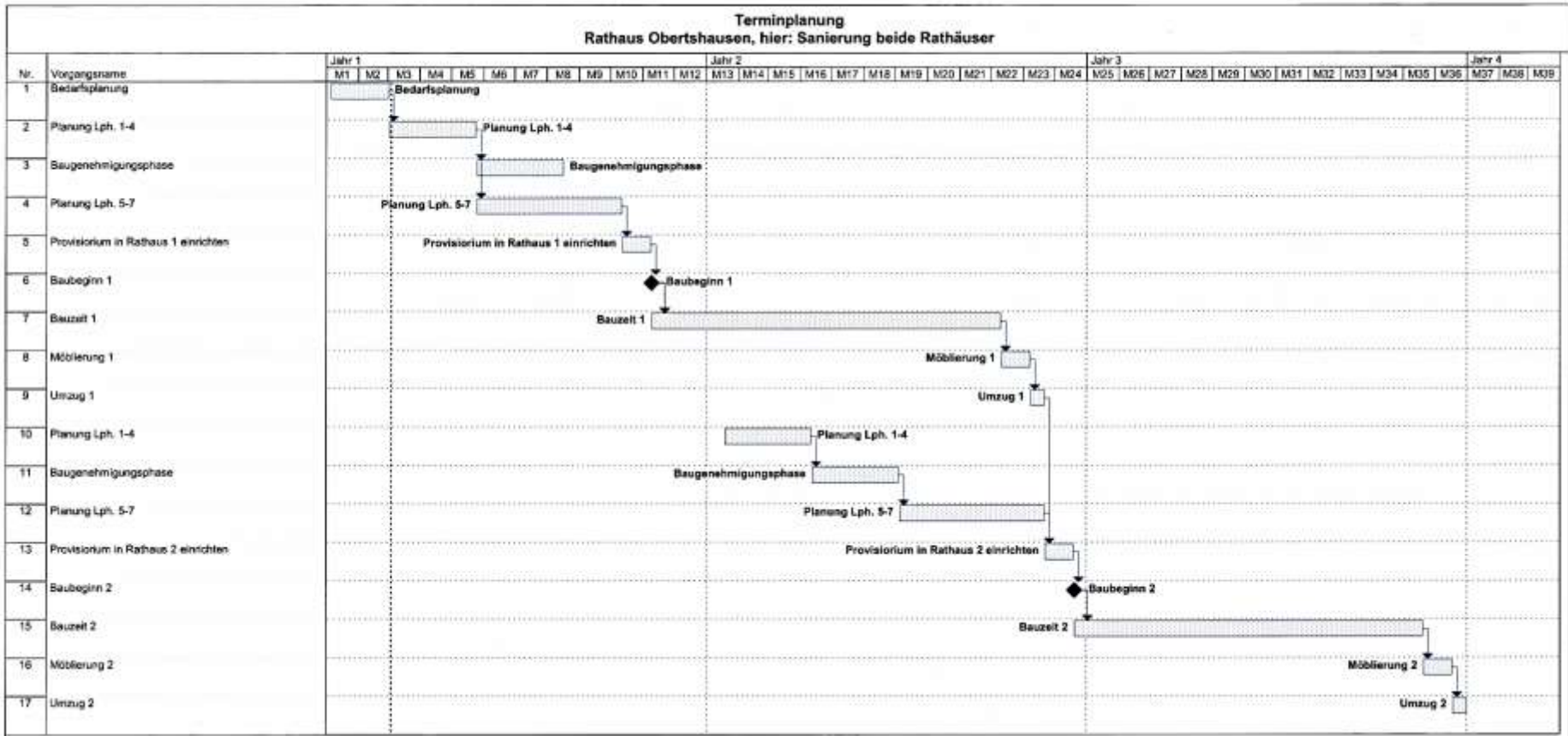
Annahme: Alle Grundstücksverkäufe zum Bodenrichtwert

Inhalt:

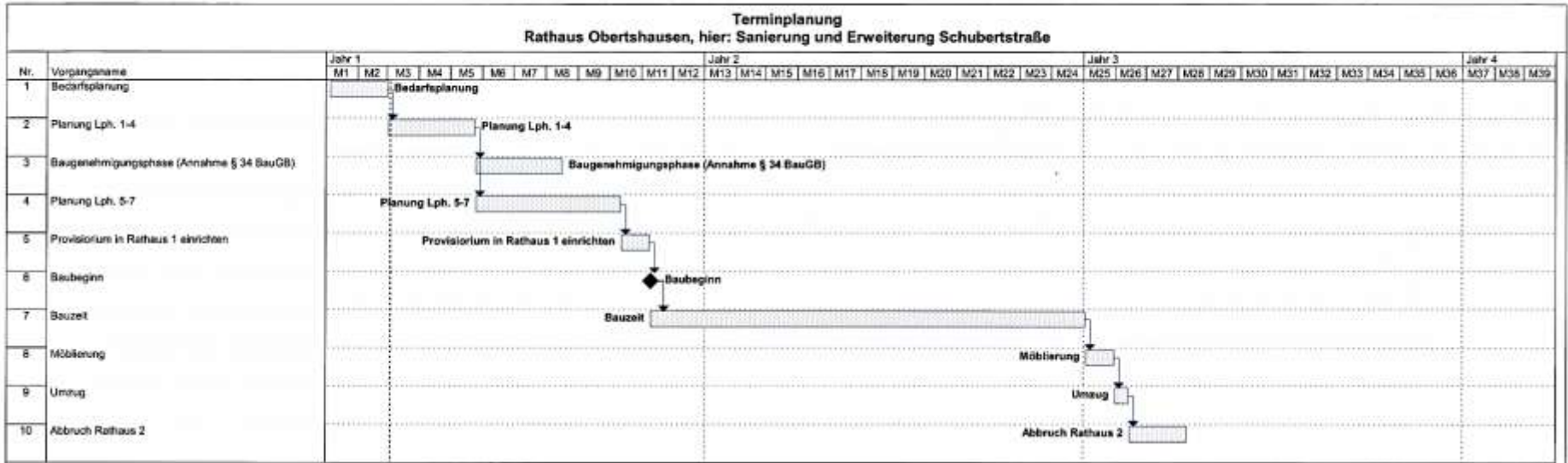
- A1 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Beethovenstraße
- A 2 - Sanierungserfordernis und Ertüchtigung Rathaus Schubertstraße
- A 3 - Zusammenführung beider Rathausfunktionen in der Schubertstraße
- B - Städtebauliche Konzepte zum Neubau im mittleren Stadtbereich
- C - Kostengrundlagen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



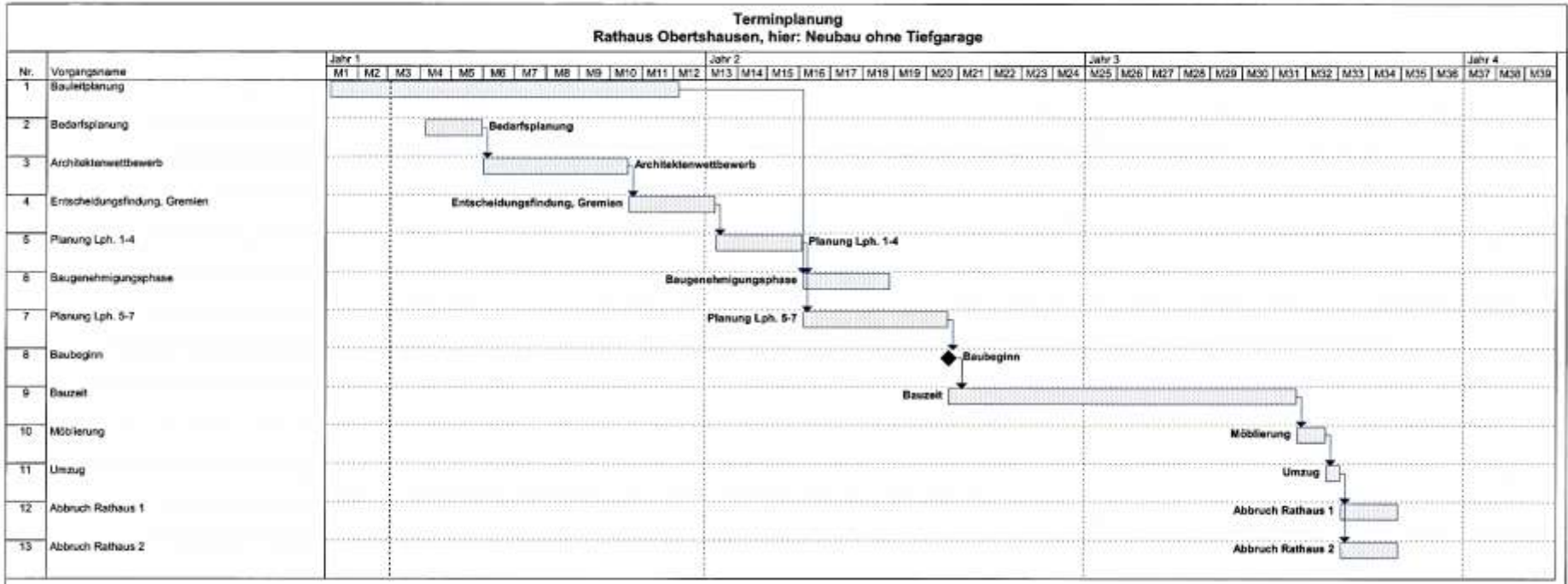
D – Sanierung beide - Zeitlicher Ablauf



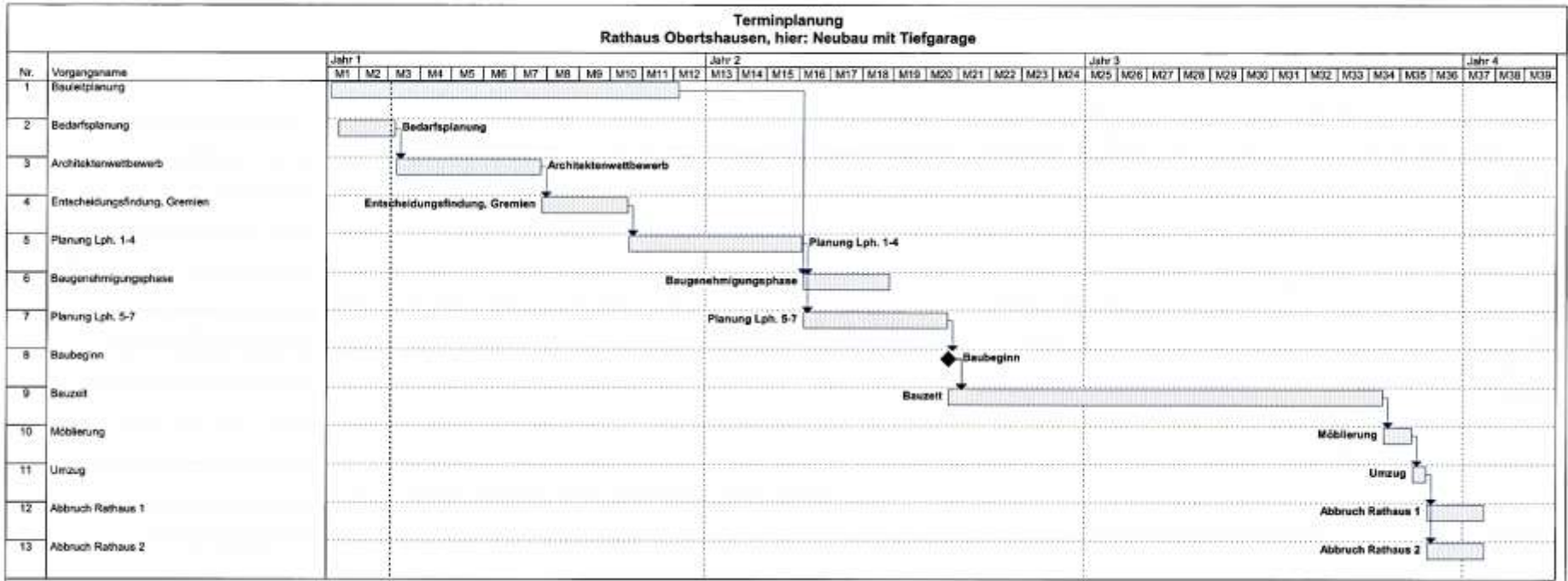
D – Schubertstraße - Zeitlicher Ablauf



D – Neubau ohne TG - Zeitlicher Ablauf



D – Neubau mit TG - Zeitlicher Ablauf



Kosten und Zeiten auf einen Blick

Sanierung beider Rathäuser: (Erhaltung beider Standorte)	ca. 12.000.000 €	ca. 3 Jahre
Erweiterung Rathaus Schubertstraße: (Abbruch und Verkauf Beethovenstraße)	ca. 9.900.000 €	ca. 2,5 Jahre
Neubau ohne Tiefgarage (Abbruch und Verkauf Schubertstraße und Beethovenstraße)	ca. 10.000.000 €	ca. 3 Jahre
Neubau mit Tiefgarage (Abbruch und Verkauf Schubertstraße und Beethovenstraße)	ca. 12.100.000 €	ca. 3,5 Jahre

Weitere Entscheidungskriterien

Weitere Entscheidungskriterien

Identifikation:

- Identifikation der Bürger mit den Rathausstandorten in Hausen und Obertshausen?
- Identifikation der Bürger mit einem zentralen Standort?

Weitere Entscheidungskriterien

Identifikation:

- Identifikation der Bürger mit den Rathausstandorten in Hausen und Obertshausen?
- Identifikation der Bürger mit einem zentralen Standort?

Stadtentwicklungskonzept:

- Ausbildung eines Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrums in der Mitte
- Entwicklungschancen in den Stadtteilzentren durch Umnutzung der Grundstücke

Zusammenfassung

Weitere Entscheidungskriterien

Identifikation:

- Identifikation der Bürger mit den Rathausstandorten in Hausen und Obertshausen?
- Identifikation der Bürger mit einem zentralen Standort?

Stadtentwicklungskonzept:

- Ausbildung eines Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrums in der Mitte
- Entwicklungschancen in den Stadtteilzentren durch Umnutzung der Grundstücke

Verwaltungsaufwand:

- Finanzielle Einsparungen bei einem gemeinsamen Standort
- Effektivere Verwaltung bei einem gemeinsamen Standort
- Optimierung der Raumzuordnung und -zuschnitte

Zusammenfassung

Weitere Entscheidungskriterien

Identifikation:

- Identifikation der Bürger mit den Rathausstandorten in Hausen und Obertshausen?
- Identifikation der Bürger mit einem zentralen Standort?

Stadtentwicklungskonzept:

- Ausbildung eines Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrums in der Mitte
- Entwicklungschancen in den Stadtteilzentren durch Umnutzung der Grundstücke

Verwaltungsaufwand:

- Finanzielle Einsparungen bei einem gemeinsamen Standort
- Effektivere Verwaltung bei einem gemeinsamen Standort
- Optimierung der Raumzuordnung und -zuschnitte

Logistik während des Baus:

- Umzug je nach Konzept, Fortsetzung der Nutzung oder Bedarf von Provisorien



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit !