



Stadt

Obertshausen

Bürgerversammlung 2021

Donnerstag, 28. Oktober

19.00 Uhr

„Aus 2 mach 1 - Kosten sparen und Leistungen verbessern durch ein neues Rathaus Obertshausen“



Stadt Obertshausen

Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung

2014

Untersuchung
Sanierungs-
bedarf und
Alternativen

2016

Aktualisierung
Raumbedarfsplan
&
Wirtschaftlichkeits-
untersuchung
Neubau
vs. Sanierung

2020

Entscheidung
gegen YMOS und
für
Neubau
& Auftrag
Standortvergleich

2021

Entscheidung für
Neubau am
Standort
Schubertstraße

Teil 1 - Entscheidung
Neubau

Teil 2 - Entscheidung
Standort



Stadt

Obertshausen

Teil 1 – Entscheidung Neubau

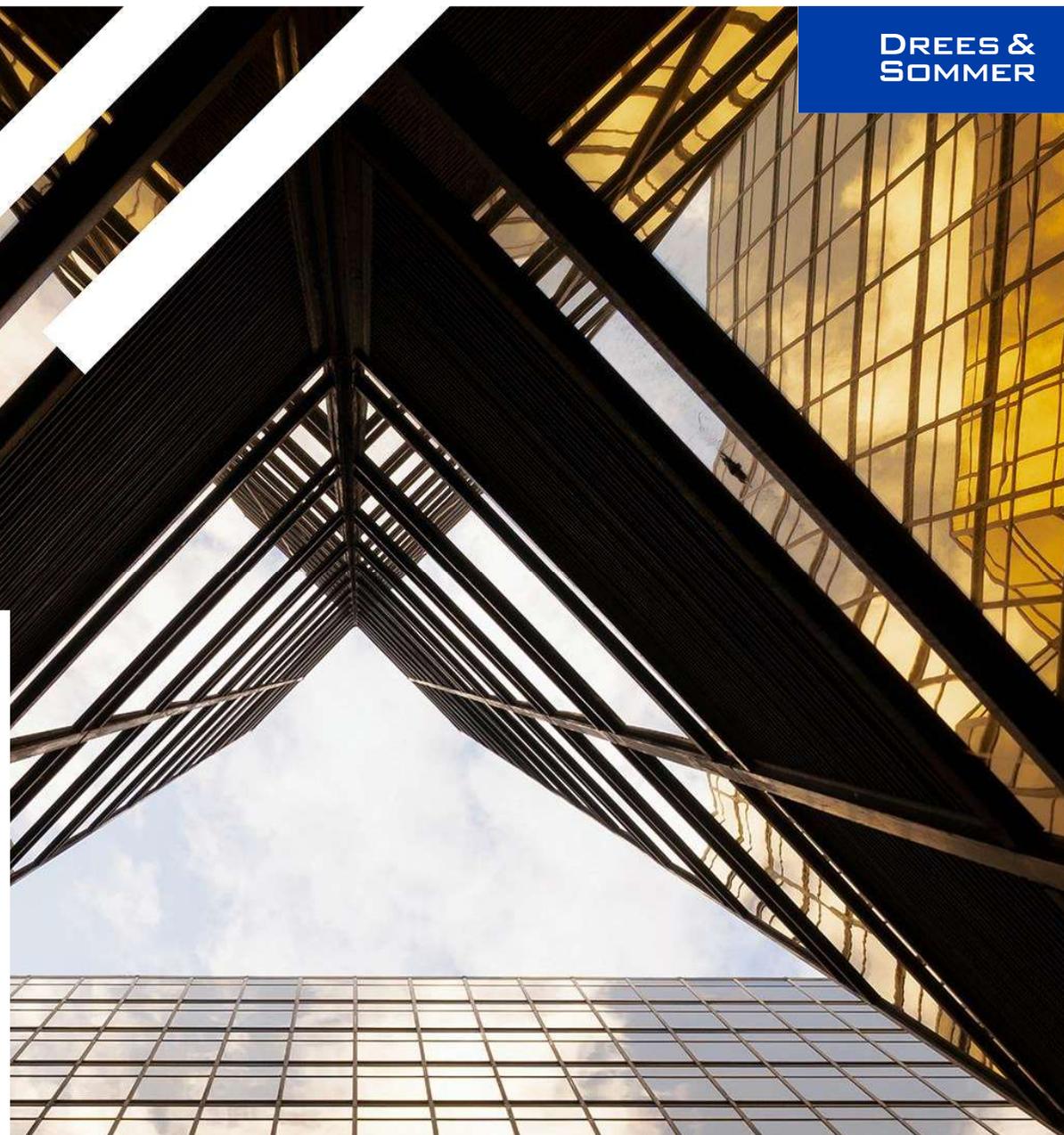


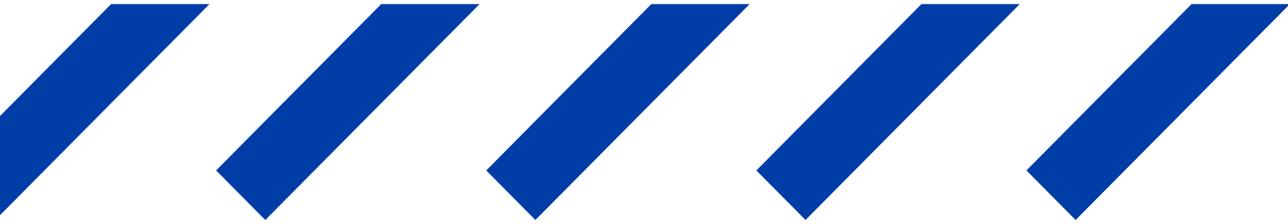
**„AUS 2 MACH‘ 1“
KOSTEN SPAREN UND LEISTUNGEN VERBESSERN
DURCH EIN NEUES RATHAUS OBERTSHAUSEN**

Bürgerversammlung, 28.10.2021

Drees & Sommer:

Sebastian Strecker und Dietmar Zwipp





AGENDA

01 Der Projektverlauf des Rathaus Obertshausen

02 Die 360° Analyse | 10.2017 - 11.2018

03 Das YMOS Gebäude | 10.2019 - 01.2020

04 Die Standortuntersuchung | 08.2020 - 05.2021

05 Nächste Schritte



DAS PROJEKT RATHAUS OBERTSHAUSEN IM PROJEKTVERLAUF

Stadtverordnetenbeschluss für eine Standortuntersuchung

◆ Februar 2020

Stadt Obertshausen

Beschluss
aus der X30. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom Donnerstag, 13. Februar 2020

7. Standortfindung für ein neues Rathaus - Antrag der Fraktionen - öffentlich - 30/1091
CDU, Bürger für Obertshausen

Die Stadtverordnetenversammlung ruf den TOP zur Beratung auf. Sie berichtet, dass es kurzfristig nicht zu weiterem Arbeiten beim zugrundeliegenden Bauantrag und den vorliegenden Änderungsanträgen geht. Sie weist darauf hin, dass der Hausantrag ursprünglich von der Fraktion CDU und Bürger für Obertshausen gestellt. Der Antrag wurde nunmehr von den Fraktionen von CDU und Bürger für Obertshausen gestellt. Der Antrag wurde auf den gemeinsamen Antrag des Antragstellers. Weiterhin stellt sie fest, dass ein Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und SPD Mitglied, diesen Inhalt im ebenfalls nicht einmütig mitteilt. Zudem weist sie auf den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hin.

Sie erteilt dem Stadtverordneten Schmeizer das Wort der Angelegenheit, nach Abschluss der Beratung ist vorliegenden Anträge auf.

Zusatz: Bitte die Vorstände den Änderungsantrag Abstimmung. Der Inhalt wird vor der Abstimmung wie folgt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Erlichtung eines Neubaus für das gemeinsame Rathaus der Stadt Obertshausen aus.

2. Der Magistrat wird beauftragt, zur Grundlagenermittlung für eine Entscheidung über den zukünftigen Rathausstandort eine vergleichende Standortanalyse für die folgenden, möglichen Standorte vorzunehmen und die Ergebnisse dem UVB- und dem HFW-Ausschuss vorzustellen:

a. Grünfläche neben dem derzeitigen Standort Schubertstraße (Flurstück 1072)

b. Parkplatz Sportzentrum Badstraße, Ecke Badstraße / Georg-Kerscheneinsteiner-Straße (Flurstück 4001)

c. westlich oder östlich der Waldkirche (Flurstück 2/491 oder Flurstücke 2/545 und 2/562)

Es erfolgt die Abstimmung über diesen Änderungsantrag.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 28 Nein-Stimmen, 0 Enthaltung.

Die Vorstände stellt fest, dass der Änderungsantrag

Stadtverordnetenbeschluss für einen Neubau an der Schubertstraße

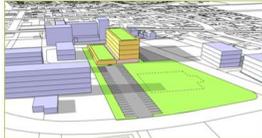
◆ Juli 2021

2020 2021 Nächste Schritte

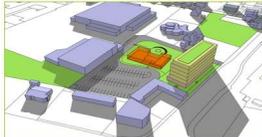
August 2020 – Mai 2021

Drees&Sommer | Standortuntersuchung von 7 Standorten

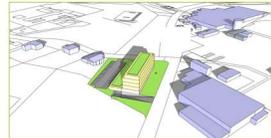
Standort A: Schubertstraße (sehr gut)



Standort C2: Östl. Waldkirche (befriedigend)



Standort B: Badstraße (nur teilweise ausreichend)



Standort C3: Westl. + östl. Waldkirche (ausreichend)



Standort C: Waldkirche



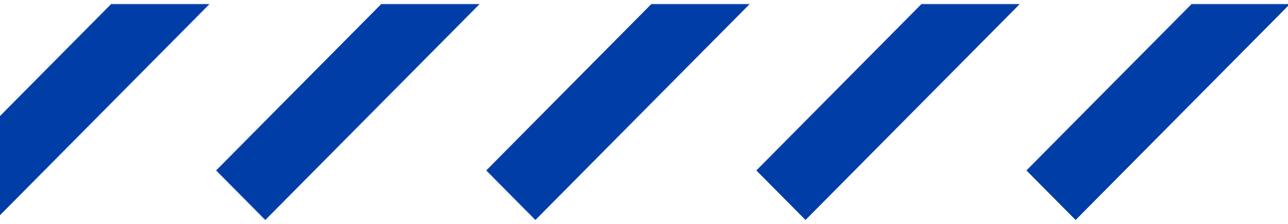
Standort A: Schubertstraße



Standort B: Badstraße

Oktober 2021 – Februar 2022

Drees&Sommer | Beratung zu Abwicklungs-/Vergabemodellen



AGENDA

01 Der Projektverlauf des Rathaus Obertshausen

02 Die 360° Analyse | 10.2017 - 11.2018

03 Das YMOS Gebäude | 10.2019 - 01.2020

04 Die Standortuntersuchung | 08.2020 - 05.2021

05 Nächste Schritte



NACH BESCHLUSS IM SEPTEMBER 2016 BEAUFTRAGT DIE STADT OBERTSHAUSEN DREES&SOMMER IM OKTOBER 2017 FÜR EINE 360° ANALYSE

Zwei
städtische
Rathäuser

In 70er
Jahren
realisiert

Lebenszyklus
neigt sich dem
Ende zu

Durchführung
360°-Analyse
durch Drees &
Sommer

Ziel: Aus der 360°-Analyse den weiteren Umgang mit den Gebäuden ableiten



DIE BESTANDSANALYSE DECKT WESENTLICHE DEFIZITE AUF.





Die operativen und brandschutztechnischen Defizite verdeutlichen den Handlungsbedarf.



- Barrierefreiheit
- Zutrittskontrollen und Alarmsicherung
- IT-Infrastruktur und Stromversorgung
- Pausenräume
- Zeitgemäßes, konzentriertes Arbeiten
- Pendelkosten (geschätzte Pendelkosten in Höhe von ca. 28 T€ p.a.)



Schubertstraße

- Fluchtwege
- Flächendeckende Brandmeldeüberwachung
- Feuerwiderstandsklassen

Beethovenstraße

- Brandschutztechnische Analyse geplant



Die bautechnischen Defizite der Gebäude werden immer größer.

Standort Schubertstraße																	
Kosten- gruppe	Gewerk	Baujahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
300	Bauwerk/Baukonstruktionen																
	Rohbau	1966/ 1967	geringes														
	Dach	1966/ 1967	hohes														
	Fassade	1966/ 1967	hohes														
	Ausbau	k.A.	erhöhtes														
400	Technische Anlagen																
410	Abwasser-,Wasser-, Gasanlagen	1985	erhöhtes														
410	Abwasser-,Wasser-, Gasanlagen		hohes														
410	Abwasser-,Wasser-, Gasanlagen		hohes														
420	Wärmeversorgungsanlagen	1985	erhöhtes														
420	Wärmeversorgungsanlagen		hohes														
430	Lufotechnische Anlagen	1985	erhöhtes														
430	Lufotechnische Anlagen	2005	geringes														
435	IT-Kalteanlage	2014	geringes														
442	Eigenstromversorgungsanlagen	1966	erhöhtes														
443	Niederspannungsschaltanlagen		hohes														
443	Niederspannungsschaltanlagen	2005	erhöhtes														
444	Niederspannungsinstallationsanlagen		hohes														
445	Beleuchtungsanlagen	2013	geringes														
445	Beleuchtungsanlagen		erhöhtes														
445	Beleuchtungsanlagen		erhöhtes														
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen		erhöhtes														
456	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen		erhöhtes														
456	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen		hohes														
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen		erhöhtes														
457	Übertragungsnetze		hohes														
457	Übertragungsnetze		hohes														
460	Förderanlagen	1987	erhöhtes														
475	Feuerlöschanlagen	2005	geringes														
480	Gebäudeautomation	2005	erhöhtes														
	Außenanlagen	1966/ 1967	hohes														

Legende

- geringes
- mittleres
- erhöhtes
- hohes

Ausfallrisiko



Die bautechnischen Defizite der Gebäude werden immer größer.

Standort Beethovenstraße																				
Kosten- gruppe	Gewerk	Baujahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
300	Bauwerk/Baukonstruktionen																			
	Rohbau	1964/ 1965	geringes																	
	Dach	1964/ 1965	mittleres			erhöhtes				hohes										
	Fassade	1964/ 1965	erhöhtes			hohes														
	Ausbau	k.A.	mittleres			erhöhtes														
400	Technische Anlagen																			
410	Abwasser-,Wasser-, Gasanlagen		erhöhtes			hohes														
410	Abwasser-,Wasser-, Gasanlagen		erhöhtes			hohes														
420	Wärmeversorgungsanlagen	1987	mittleres			erhöhtes				hohes										
420	Wärmeversorgungsanlagen		mittleres			erhöhtes				hohes										
435	IT-Kälteanlage	2005	geringes			mittleres				erhöhtes										
443	Niederspannungsschaltanlagen	2000	mittleres			erhöhtes				hohes										
443	Niederspannungsschaltanlagen		erhöhtes			hohes														
444	Niederspannungsinstallationsanlagen		erhöhtes			hohes														
445	Beleuchtungsanlagen		erhöhtes			hohes														
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen		erhöhtes			hohes														
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen		erhöhtes			hohes														
457	Übertragungsnetze		erhöhtes			hohes														
475	Feuerlöschanlagen	2005	geringes			mittleres				erhöhtes				hohes						
480	Gebäudeautomation	1987	erhöhtes			hohes														
	Außenanlagen	1964/ 1965	erhöhtes																	

Legende

- geringes
- mittleres
- erhöhtes
- hohes

Ausfallrisiko



DIE STADT HAT DEN HANDLUNGSBEDARF ERKANNT UND FORMULIERT ZIELE FÜR DIE „STADTVERWALTUNG 2030“.

ZIELE



Attraktiver Arbeitgeber sein



Verlagerung von hoheitlichen Aufgaben auf kommunaler Ebene



Zentralisierung



Funktionales und wirtschaftliches Gebäude



Verbesserung der Interaktion mit Bürger und Mitarbeiter



Digitalisierung

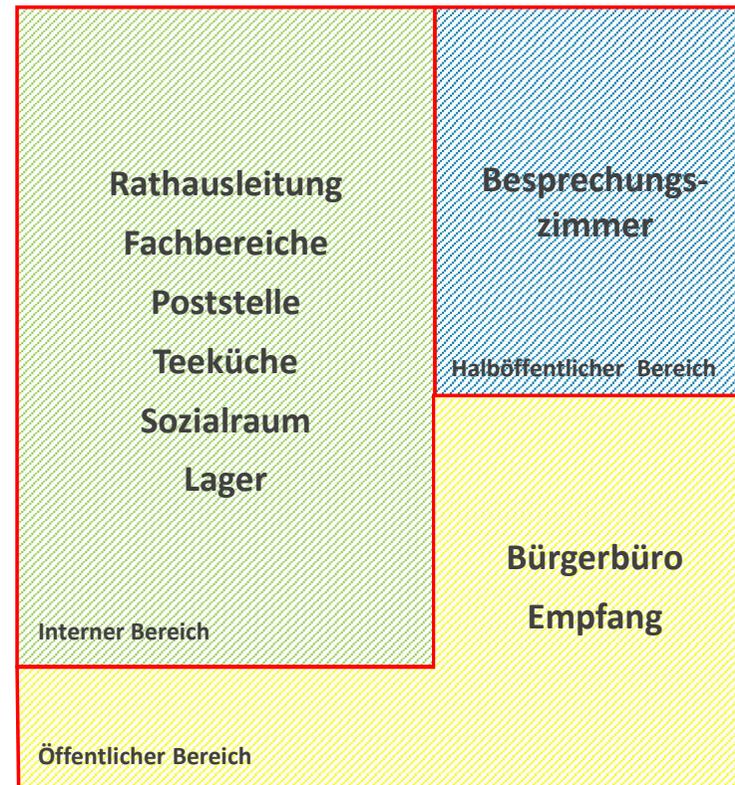
ANFORDERUNGEN

- › Modernes, flexibles Bürokonzept
- › Gesundes Arbeitsumfeld schaffen
- › Digitalisierung ermöglichen
- › Barrierefreiheit
- › Ausreichend PKW-/Fahrrad-Stellplätze sowie Dusche und Umkleide
- › Drei-Zonen-Prinzip
- › Verlagerung großer Sitzungssaal



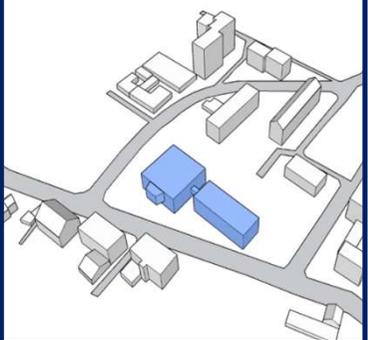
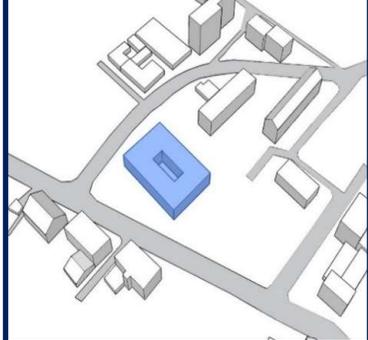
In Form von Workshops und dem Zielbild ergeben sich folgende Leitplanken für das Raum- und Funktionsprogramm.

- Es werden 112 Arbeitsplätze benötigt.
- In der Summe (aus Arbeitsplätzen, Besprechungsräumen, Poststelle, Bürgerbüro etc.) ergibt das 2.840 m² Nutzungsfläche.
- Dies ergibt wiederum ein Gebäude von ca. 4.536 m² Bruttogrundfläche.
- Es werden 69 PKW- und 34 Fahrradstellplätze benötigt.



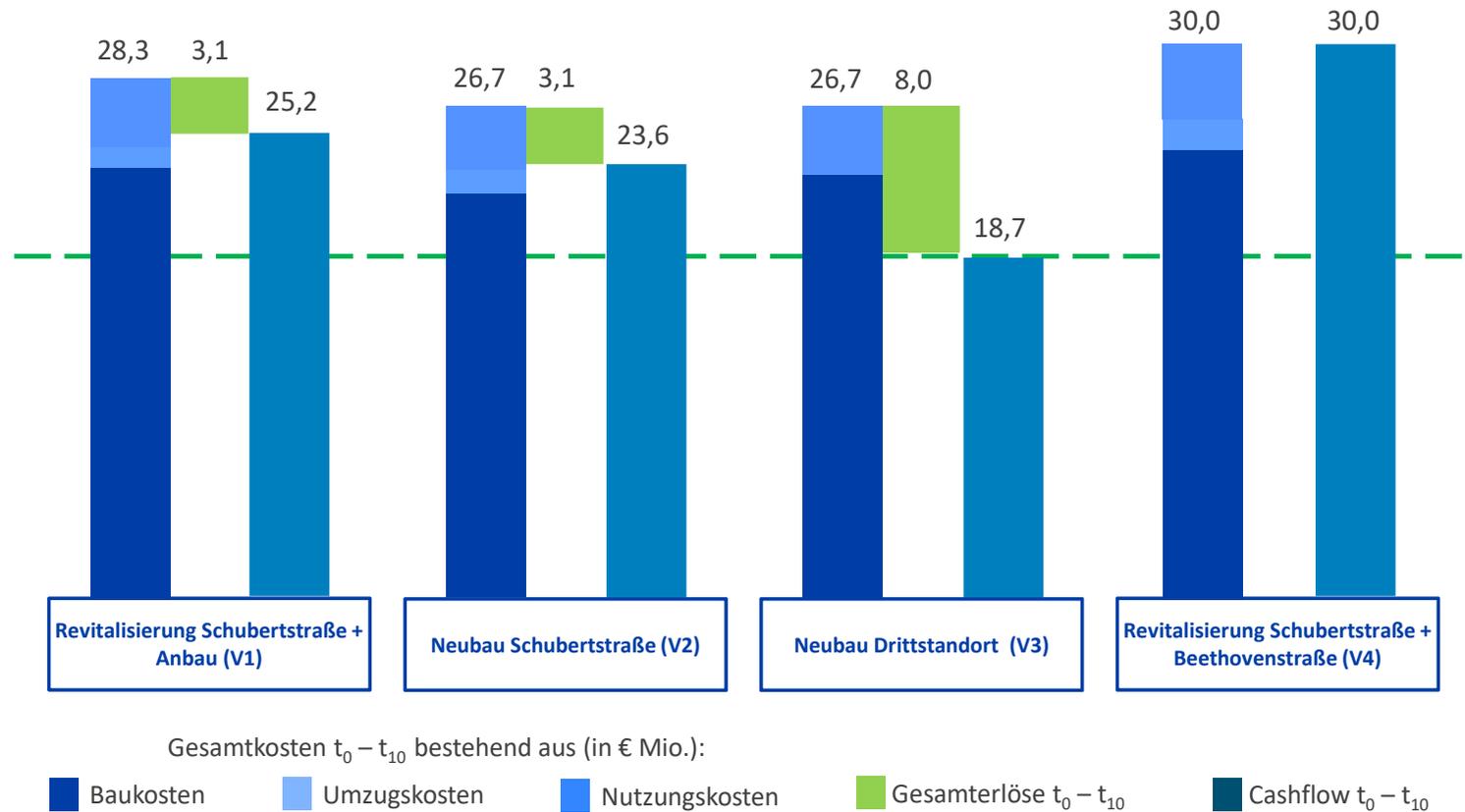


Es gibt Lösungen.

Revitalisierung Schubertstraße + Anbau (V1)	Neubau Schubertstraße (V2)	Neubau Drittstandort (V3)	Revitalisierung Schubertstr. + Beethovenstr. (V4)
			
<ul style="list-style-type: none">▪ Rückbau Bestand auf Rohbau▪ Komplettrevitalisierung und Anbau ohne UG▪ 2 Gebäude▪ ca. 5.228 m²BGF	<ul style="list-style-type: none">▪ Abbruch Bestand▪ Neubau mit UG▪ 1 Gebäude▪ ca. 4.536 m²BGF	<ul style="list-style-type: none">▪ Neubau mit UG „auf grüner Wiese“▪ 1 Gebäude▪ ca. 4.536 m²BGF	<ul style="list-style-type: none">▪ Rückbau Bestand auf Rohbau▪ Komplettrevitalisierung▪ Anbau Beethovenstr.▪ 2 Gebäude▪ ca. 5.905 m²BGF



Der Neubau an einem Drittstandort ist insbesondere auch nach ökonomischen Maßstäben die beste Lösung. (Preisbasis Q2/2018)





Der Neubau an einem Drittstandort ist nach Bewertung aller Kriterien die beste Lösung.

	Revitalisierung Schubertstraße + Anbau (V1)	Neubau Schubertstraße (V2)	Neubau Drittstandort (V3)	Revitalisierung Schubertstraße + Beethovenstraße (V4)
Raumprogramm	↘	↑	↑	↘
Funktionsbeziehungen	↘	↑	↑	↘
Gebäude- und Ausbauqualitäten	↘	↑	↑	↘
Termine	↘	↘	↘	↘
Flächeneffizienz	↘	↑	↑	↓
Baukosten	→	↘	→	↓
Cashflow $t_1 - t_{10}$	→	↘	↑	↓



Stadt

Obertshausen

Teil 1 – Entscheidung Neubau

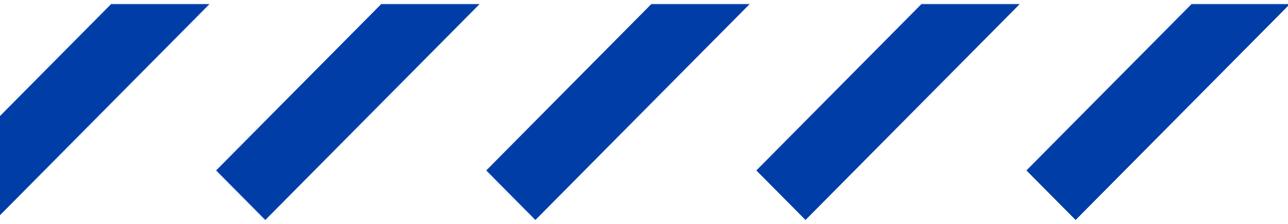
Fragen?



Stadt

Obertshausen

Teil 2 – Entscheidung Standort



AGENDA

01 Der Projektverlauf des Rathaus Obertshausen

02 Die 360° Analyse | 10.2017 - 11.2018

03 Das YMOS Gebäude | 10.2019 - 01.2020

04 Die Standortuntersuchung | 08.2020 - 05.2021

05 Nächste Schritte

////

2018 wurden seitens Drees & Sommer verschiedene Lösungs-möglichkeiten untersucht: Der Neubau am Drittstandort (V3) ist nach Bewertung aller Kriterien die beste Lösung. Nun wurde der Stadt der Kauf des **YMOS-Gebäudes im Teileigentum** angeboten.



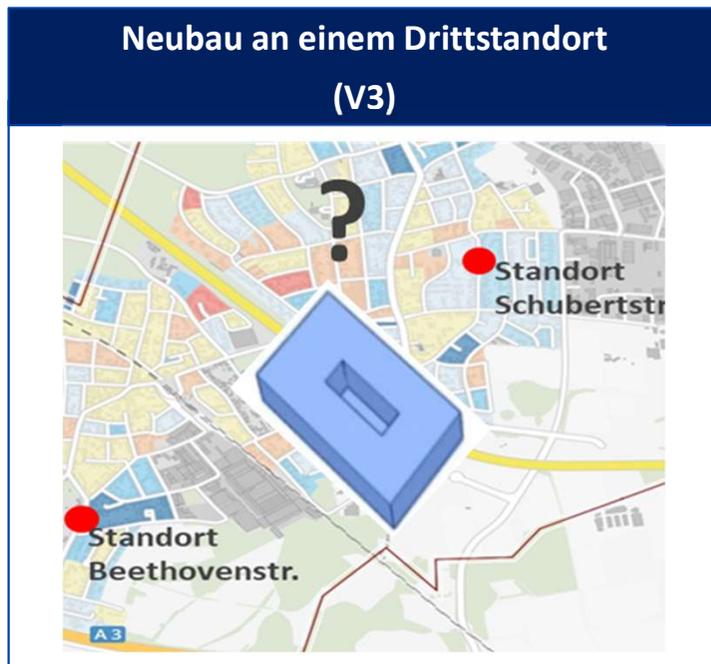
Die **CURA AG**
bietet
der Stadt Obertshausen
den Erwerb des YMOS-Gebäudes
zum **Preis von EUR 21.670.000** an.

Der Kaufpreis beinhaltet das **Teileigentum** an der
für die Stadt notwendigen Grundstücks- und
Gebäudefläche sowie die **Sanierung und**
Entwicklung im mittleren Standard.



Entspricht das Angebot der CURA den Anforderungen der Stadt Obertshausen?

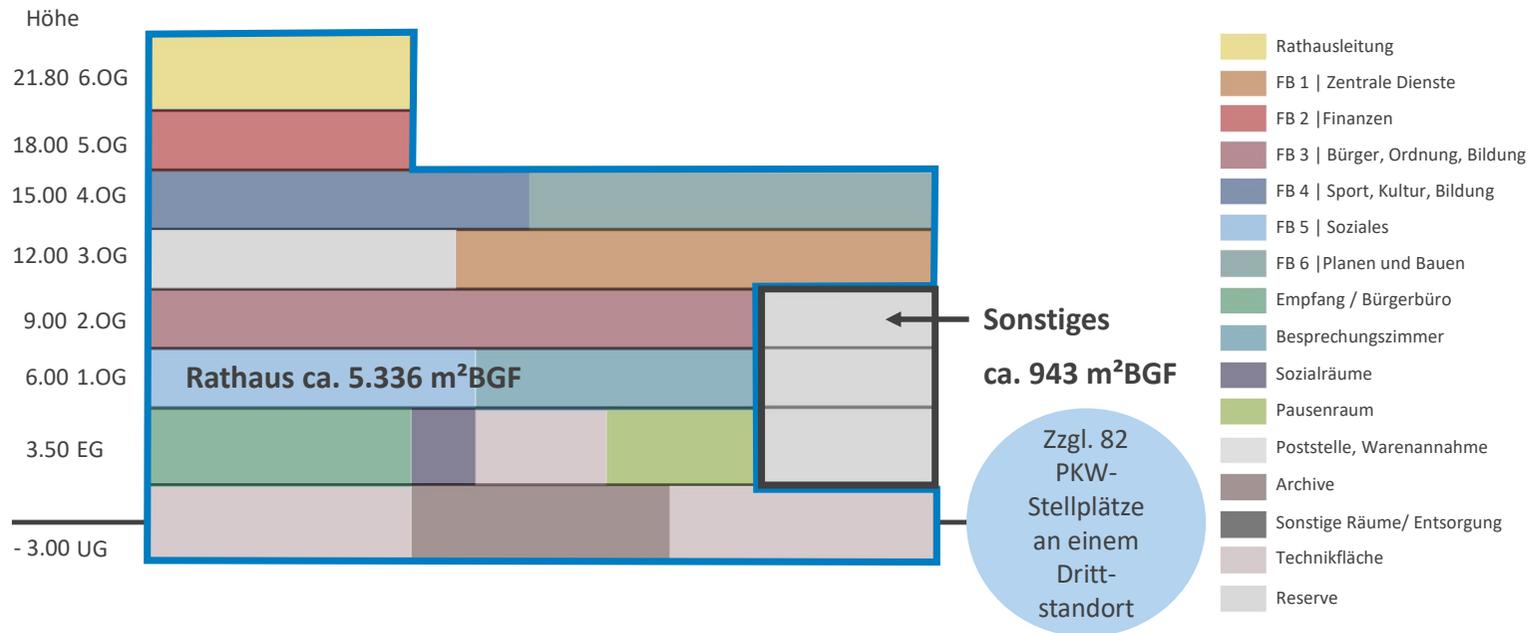
Dies haben wir geprüft und dann



beide Varianten untereinander verglichen.



Das Raum- und Funktionsprogramm kann im YMOS-Gebäude untergebracht werden.



Die öffentlich- sowie halböffentlichen Flächen sind aufgrund der Gebäudestruktur sowie der lichten Raumhöhe im Erdgeschoss angeordnet. Die internen Bürobereiche ordnen sich in den Obergeschossen an



Die funktionelle Eignung sowie die Gebäude- und Ausbauqualität beider Varianten sind vergleichbar.

Qualitative Wertung der Untersuchungsvarianten	Schubertstraße	YMOS
Raumprogramm	↑	↑
Anzahl Gebäude [Stück]	1	1
Arbeitsplätze [Stück]	112	112
Anzahl Stellplätze [Stück]	69	82
Anzahl Fahrradstellplätze [Stück]	34	36
Flächeneffizienz	↑	↗
BGF [m²]	4.536	5.336
Gesamtflächenbedarf [m²BGF/AP]	41	48
Funktionsbeziehungen	↑	↑
Umsetzbarkeit des Drei-Zonen-Prinzips	●	●
Flexibilität des Bürokonzepts	●	◐
Wegebeziehungen / Standortkonzentration	●	◐
Interaktion Bürger / Mitarbeiter	●	●
Umsetzbarkeit eines modernen Bürokonzepts inkl. Konferenzonen und Sozialräumen	●	◐
Umsetzbarkeit sicherheitstechnischer Anforderungen	●	●

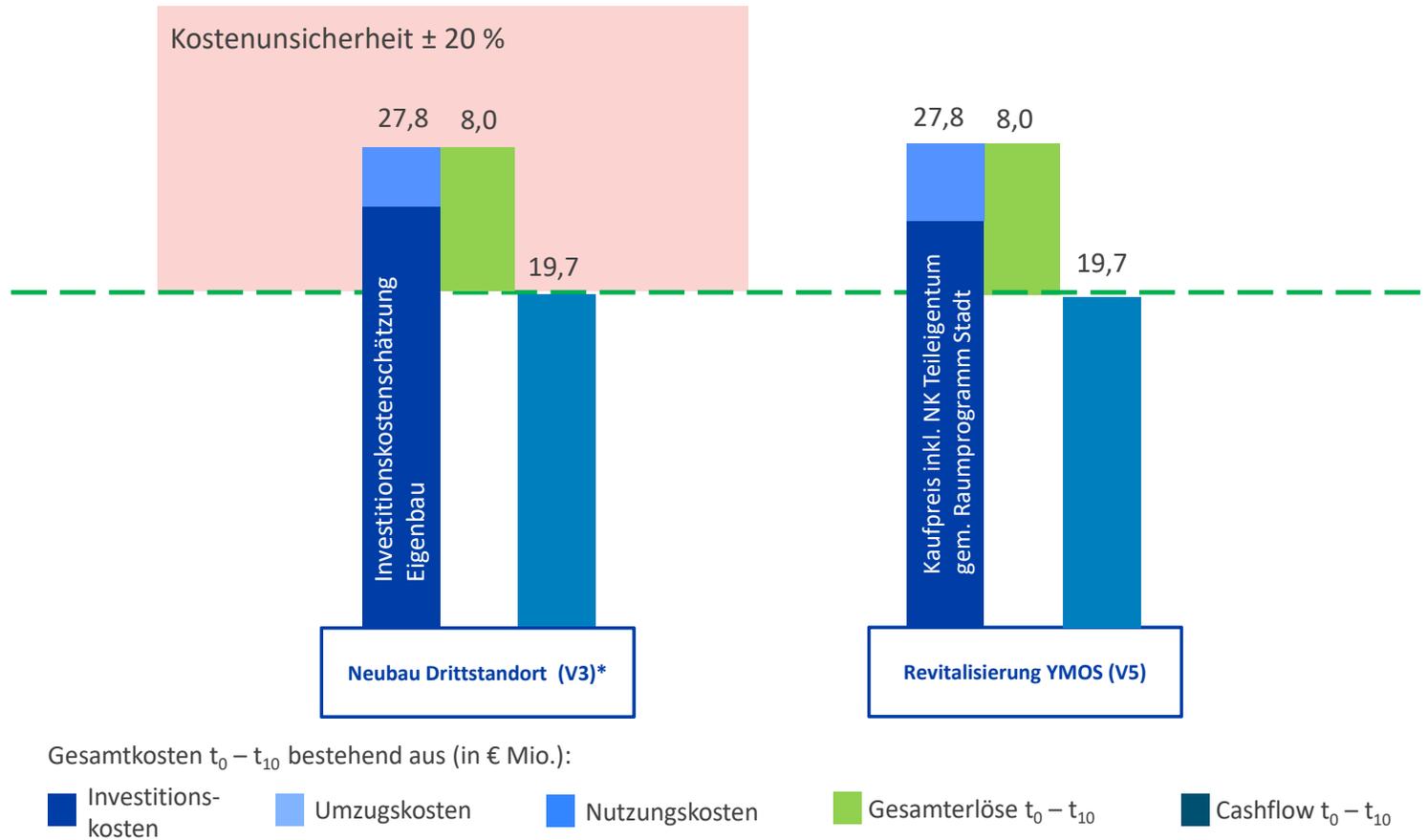


Die Gebäude- und Ausbauqualität beider Varianten ist vergleichbar.
V5 kann durch den PE schneller realisiert werden.

Qualitative Wertung der Untersuchungsvarianten	Schubertstraße	YMOS
Gebäude- und Ausbauqualitäten		
Look & Feel / Architektur		
Behaglichkeit		
Lüftung / Kühlung		
Das Gebäude als Support für die Wahrnehmung als attraktiver Arbeitgeber		
Gebäudeflexibilität		
Barrierefreiheit		
Umsetzbarkeit sicherheitstechnischer Anforderungen		
Lichte Raumhöhen		
Termine		
Bauzeit		
Anmietung Ausweichquartier		
Gesamtprojektlaufzeit		



Auch die Gesamtkosten beider Varianten sind vergleichbar. (Preisbasis Q4/2019)





MIT BESCHLUSS VOM FEBRUAR 2020 WURDE GEGEN VERTIEFENDE GESPRÄCHE MIT DEM PROJEKTENTWICKLER DES YMOS GEBÄUDES UND EINE BREIT ANGELEGTE STANDORTUNTERSUCHUNG ENTSCHIEDEN .



Stadt Obertshausen

Beschluss

aus der X/30. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
vom Donnerstag, 13. Februar 2020

7. Standortfindung für ein neues Rathaus - Antrag der Fraktionen öffentlich XI/091
CDU, Bürger für Obertshausen -

Die Stadtverordnetenvorsteherin ruft den TOP zur Beratung auf. Sie berichtet, dass es kurzfristig noch zu verschiedenen Änderungen beim zugrundeliegenden Hauptantrag und den vorliegenden Änderungsanträgen gibt. Sie weist darauf hin, dass der Hauptantrag ursprünglich von den Fraktionen CDU und SPD gestellt wurde. Der Hauptantrag werde nunmehr von den Fraktionen von CDU und Bürger für Obertshausen gestellt. Der weist ferner auf den geänderten Inhalt des Antrags hin. Weiterhin stellt sie fest, dass ein Änderungsantrag der Fraktionen von FDP und SPD vorliegt, dessen Inhalt sie ebenfalls noch einmal mitteilt. Zuletzt weist sie auf den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hin.

Sie erteilt dem Stadtverordneten Schmutzer das Wort für die Antragsteller. Es folgt die Beratung der Angelegenheit. Nach Abschluss der Beratung ruft die Vorsitzende zur Abstimmung über die vorliegenden Anträge auf.

Zuerst stellt die Vorsitzende den Änderungsantrag der Fraktionen von FDP und SPD zur Abstimmung. Der Inhalt wird vor der Abstimmung wie folgt festgestellt:

- „1. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Errichtung eines Neubaus für das gemeinsame Rathaus der Stadt Obertshausen aus.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die weitere Planung für Grundstück neben dem derzeitigen Standort Schubertstraße (Flurstück 1072) (Neubau) voranzutreiben und eine Kostenschätzung für diese Varianten vorzulegen.
*Diese Variante beinhaltet die weitere Nutzung des heutigen Standorts z.B. zur Wiederherstellung von Stellplätzen sowie den Verkauf des Rathauses Beethovenstr. im Bietverfahren zur Finanzierung des Neubaus.
Nicht benötigte Restflächen des Standorts Schubertstr. sollen ausgewiesen und optional ebenfalls verkauft werden können.
Folgende Untervarianten / Szenarien sollen geprüft werden:*
 - Die Stadt ist Eigentümer des Neubaus
 - Die Stadt mietet den Neubau von einem Investor
 - Die Stadt übt eine Miet-Kauf-Option von einem Investor ausDie Ergebnisse sind bis zum Ende des 1. Halbjahres 2020 dem UVB- und den HFW-Ausschuss vorzustellen.“

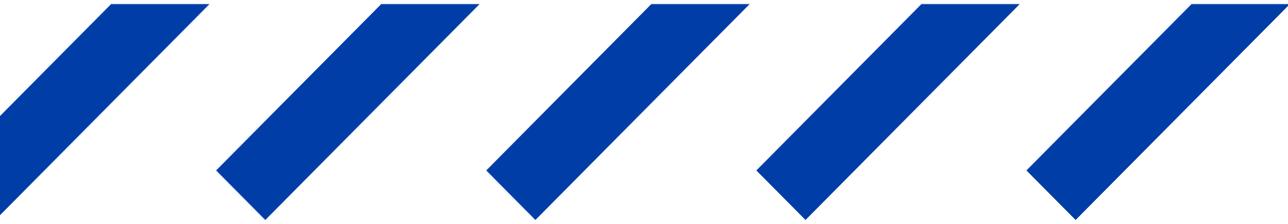
Es erfolgt die Abstimmung über diesen Änderungsantrag.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen
25 Nein-Stimmen
0 Enthaltung

Die Vorsitzende stellt fest, dass der Änderungsantrag abgelehnt ist.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Errichtung eines Neubaus für das gemeinsame Rathaus der Stadt Obertshausen aus.
2. Der Magistrat wird beauftragt, zur Grundlagenermittlung für eine Entscheidung über den zukünftigen Rathausstandort eine vergleichende Standortanalyse für die folgenden, möglichen Standorte vorzunehmen und die Ergebnisse dem UVB- und dem HFW-Ausschuss vorzustellen:
 - a. Grünfläche neben dem derzeitigen Standort Schubertstraße (Flurstück 1072)
 - b. Parkplatz Sportzentrum Badstraße, Ecke Badstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße (Flurstück 400/1)
 - c. westlich oder östlich der Waldkirche (Flurstück 2/491 oder Flurstücke 2/545 und 2/562)



AGENDA

01 Der Projektverlauf des Rathaus Obertshausen

02 Die 360° Analyse | 10.2017 - 11.2018

03 Das YMOS Gebäude | 10.2019 - 01.2020

04 Die Standortuntersuchung | 08.2020 - 05.2021

05 Nächste Schritte

////

FÜR DEN NEUBAU DES RATHAUSES KOMMEN 4 STANDORTE MIT INSGESAMT 7 UNTERVARIANTEN IN FRAGE.

(A) Schubertstraße

(B) Badstraße

(C1) Westlich der Waldkirche

(C2) Östlich der Waldkirche

(C3) Westlich und Östlich der Waldkirche

(D1) Friedensstraße

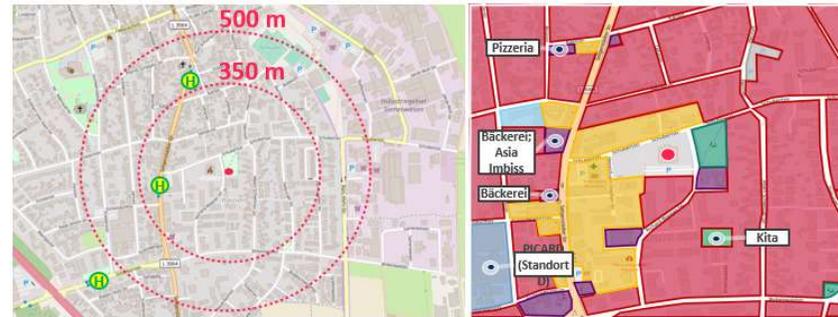
(D2) Friedensstraße (Picard Gelände)



WIE ERFOLGT DIE STANDORTUNTERSUCHUNG?

Das Ziel der Stufe 1 ist die Abschichtung von 7 auf ? Standorte zur vertiefenden Untersuchung.

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

4. Bewertung mittels 6 Hauptkriterien inkl. Gewichtung

- Anbindung
- Umgebung
- Stadtbild
- Grundstück
- Baurecht, Einschränkungen, Risiken
- Kosten



BEWERTUNG MITTELS 6 HAUPTKRITERIEN INKL. GEWICHTUNG IM DETAIL

- 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

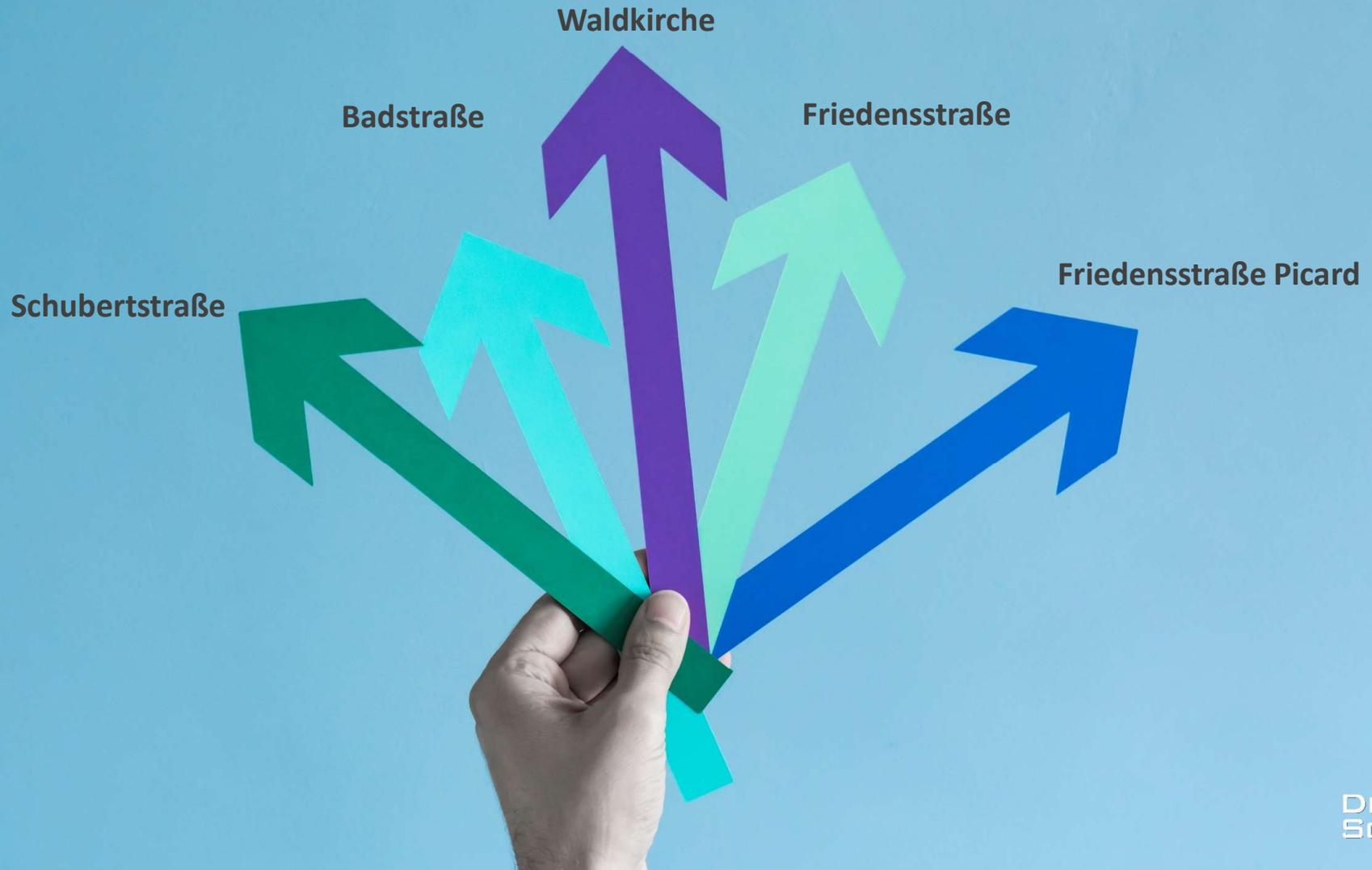
- 3 Die Teilnutzwerte werden mit der Gewichtung des jeweiligen Unterkriteriums multipliziert.

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

 **ZIEL: ABSCHICHTUNG VON 7 AUF ? STANDORTE ZUR VERTIEFENDEN UNTERSUCHUNG**



WAS IST DAS ERGEBNIS DER STUFE 1?





IM GESAMTERGEBNIS GEHEN HIERAUS DIE STANDORTE C2 UND C3 WALDKIRCHE, A SCHUBERTSTRASSE 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



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

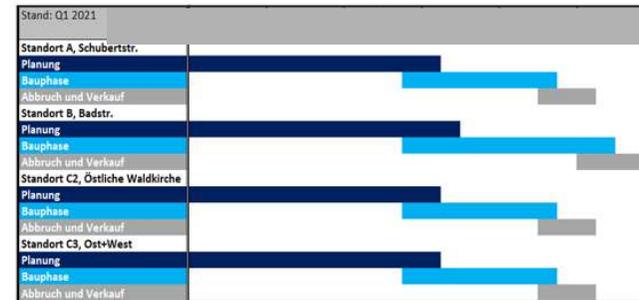
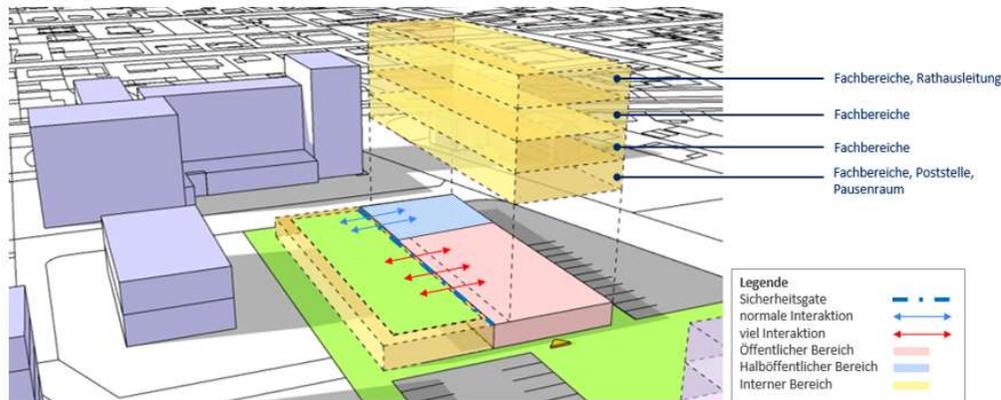




WIE ERFOLGT DIE STANDORTUNTERSUCHUNG IN STUFE 2

Stufe 2 verfolgt das Ziel der Gesamtbewertung mit anschließender Standortempfehlung.

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



4. Bewertung mittels 6 Hauptkriterien inkl. Gewichtung

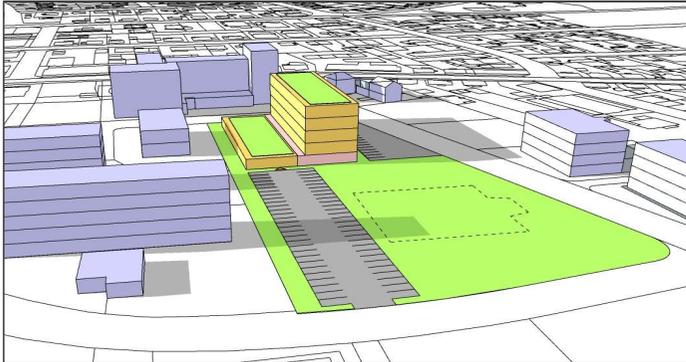
2. ZEITLICHE UND KOSTENSEITIGE BEWERTUNG DER ERMITTELTEN STANDORTE

- Anbindung
- Umgebung
- Stadtbild
- Grundstück
- Baurecht, Einschränkungen, Risiken
- Kosten (Investkosten und Gesamtkosten für 10 Jahre)

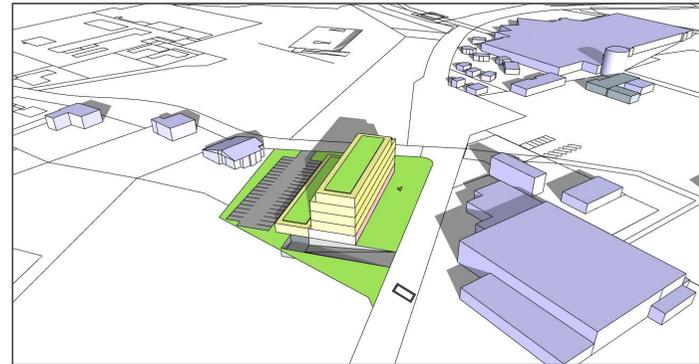


IM RAHMEN DER VERTIEFENDEN UNTERSUCHUNG (STUFE 2) ERFÜLLT VOR ALLEM STANDORT A DIE KRITERIEN SEHR GUT.

Standort A: Schubertstraße (sehr gut)



Standort B: Badstraße (nur teilweise ausreichend)



Standort C2: Östl. Waldkirche (befriedigend)



Standort C3: Westl. + östl. Waldkirche (ausreichend)





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 Grundstückszuschnittes
- ✓ 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



FÜR DIE ZEITLICHE UND KOSTENTECHNISCHE UMSETZUNG WERDEN FOLGENDE ASPEKTE UNTERSUCHT.





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 t₁ - t₁₀	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 t₁ - t₁₀ 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)



WELCHER STANDORT ÜBERZEUGT IN DER GESAMTBETRACHTUNG?

	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

Variante C2 setzt sich in der Gesamtbewertungsmatrix durch. Standort A Schubertstraße folgt auf Platz 2.



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

C2: Östliche Waldkirche

+

-

• Nach Gesamtbeurteilung Platz 1	• Eingriff in die Natur
• In der Gesamtkostenbetrachtung ist dies die kostengünstigste Variante	• Planung in direkter Abhängigkeit zur Waldkirche sowie anderen Planungen wie dem Frankfurter Bogen
• Schaffung <u>einer</u> verbindenden Mitte	

A: Schubertstraße

+

-

• Nach Gesamtbeurteilung Platz 2	• <u>Keine</u> Bildung einer zentralen Mitte
• In der Gesamtkostenbetrachtung ist dies relativ kostengünstig. Die reinen Baukosten sind geringer als am Standort Waldkirche.	
• Geringer Abstimmungsbedarf mit anderen Projekten	



Stadt

Obertshausen

Teil 2 – Entscheidung Standort

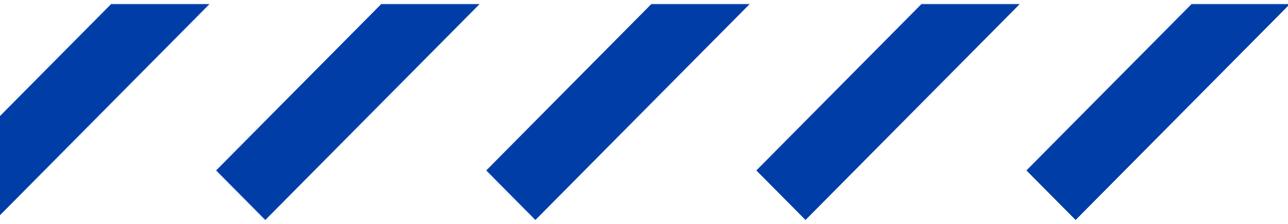
Fragen?



Stadt

Obertshausen

Teil 3 – Nächste Schritte



AGENDA

01 Der Projektverlauf des Rathaus Obertshausen

02 Die 360° Analyse | 10.2017 - 11.2018

03 Das YMOS Gebäude | 10.2019 - 01.2020

04 Die Standortuntersuchung | 08.2020 - 05.2021

05 Nächste Schritte



NÄCHSTE SCHRITTE

Im nächsten Schritt wird Drees&Sommer untersuchen, welches Abwicklungs-/Vergabemodell für die Stadt Obertshausen und den Rathausneubau am Standort Schubertstraße geeignet ist.



1.1	1.2	2	3.1	3.2	4	5	6
Konventionell mit Einzelgewerken	Konventionell mit Gewerkepaketen	Konventionell mit Generalunternehmer (GU)	Kombiniertes Verfahren Totalunternehmer (TU)	Partneringverfahren Totalunternehmer (TU)	Investorenmodelle (z. B. Anmietung)	ÖPP/PPP Hochbau	Betreiberimmobilien
Planen LCI Konventionell	Planen Konventionell	Planen Konventionell	Planen Architekt des Totalunternehmers	Planen Architekt des Totalunternehmers	Planen Investor	Planen Architekt des ÖPP-Partner	Planen Architekt des ÖPP-Partner
Bauen Konventionell	Bauen Konventionell/GU	Bauen Generalunternehmer	Bauen Generalunternehmer	Bauen Generalunternehmer	Bauen Investor	Bauen Generalunternehmer	Bauen Generalunternehmer
Finanzierung Eigen	Finanzierung Eigen	Finanzierung Eigen	Finanzierung Eigen oder Fremd	Finanzierung Eigen oder Fremd	Finanzierung Investor	Finanzierung Finanzierung über ÖPP-Partner	Finanzierung Finanzierung über ÖPP-Partner
Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Eigen	Betreiben (FM) Betrieb über ÖPP-Partner	Betreiben (FM) Betrieb über ÖPP-Partner
Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung	Betrieb Veranstaltung

Anzahl Marktteilnehmer nimmt ab

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER



Stadt

Obertshausen

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.