

TOP 10

Gremium	Termin	Status
Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen	10.05.2019	öffentlich
Stadtrat	24.06.2019	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

**Erweiterung und Sanierung des Altbaus am Standort Kaiserwörthdamm 3
Maßnahmegenehmigung**

Vorlage Nr.: 20197321

ANTRAG

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen möge auf Grundlage der einstimmigen Empfehlung des Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen vom 10.05.2019 beschließen:

Die Maßnahme „Sanierung und Erweiterung des Altbaus am Standort Kaiserwörthdamm 3“ mit einem Investitionsvolumen von

5.200.000,00 €
inkl. 19% MwSt.

wird genehmigt.

I. Begründung

Das Gebäude Kaiserwörthdamm 3 (sogen. Riegelbau) des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen wurde in 1963 errichtet und hat aktuell einen erheblichen Sanierungsbedarf. Insbesondere die Wasserver- und Entsorgung, die Elektrik, die Lüftungsanlage des Schwarz-Weiß-Bereiches sind dringsten zu erneuern. Weiterhin entsprechen die Brandschutzeinrichtungen in keinsten Weise den aktuellen Vorschriften. Darüber hinaus besteht erheblicher Handlungsbedarf bei den Fenstern, nicht nur in den Büros, sondern auch vor allem im Schwarz-Weiß-Bereich. Dort sind aufgrund Schäden an den Fenstern zur Sicherung derselben etliche Fenster zugeschraubt worden. Im Kellergeschoss gibt es einen relevanten Wasserschaden und vor Längerem eingedrungenes Oberflächenwasser.

In die Überlegungen zur Sanierung des Riegelbaus floss neben dem Raumbedarf für eine Arbeitskleiderausgabe und –rücknahme auch die aktuelle Raumnot bei 4-24, 4-22 und der Zentrale mit ein. Weiterhin wurden in geringem Umfang Reserven mit berücksichtigt, um nicht in wenigen Jahren erneut in die Situation akuter Raumnot zu kommen. Mit berücksichtigt wurde auch die Schaffung eines – bislang nicht vorhandenen – behindertengerechten Zugangs in das Gebäude.

Das Verlagern der Zentrale in ein angemietetes Objekt betrachtet die Werkleitung als nicht zielführend, da zumindest an einem der Standorte die Unternehmensführung „Flagge zeigen“ und für die Mitarbeiter erreichbar sein sollte! Darüber werden derzeit in Ludwigshafen für Büroräume zwischen 7 und 12 €/m² je Monat aufgerufen. Angesetzt wurde ein durchschnittlichen Satz von 9,50 €/m². Bei durch die geplante Aufstockung eines Teils des Riegelbaus zusätzlich geschaffenem Büroraum von 519,2 m² betrüge die monatliche Miete ca. 4.932,31 € bzw. einer Jahresmiete von 59.187,66 €. Die geschätzten Kosten des Teils „Bauwerk – Baukonstruktion“ betragen rd. 1.483 TEUR. Diese Investition, die auf 60 Jahre abgeschrieben wird, amortisiert sich somit spätestens 25 Jahre. Mieterhöhungen sind hierbei nicht berücksichtigt. Indiziert man die Miete mit einer Steigerung von 5 % jährlich, so ergibt sich eine Amortisation nach knapp 17 Jahren. Nach bereits 20 Jahren wären bei der vorgenannten Steigerung der Mietkosten in Höhe von 1.957 TEUR aufgelaufen. Dem stehen für den Teil Aufstockung Investitionen von 1.483 TEUR gegenüber. Eine Anmietung wird neben den negativen Effekten auf die Führung der Mitarbeiter*innen als unwirtschaftlich bewertet.

Die Kosten für die Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, die für den Werterhalt des abgeschriebenen Gebäudes essentiell ist, wurden zu 3.691 TEUR abgeschätzt.

In Summe ergeben sich für die hier vorgestellte Maßnahme „Sanierung und Erweiterung des Altbaus am Standort Kaiserwörthdamm 3“ geschätzten Kosten in Höhe von 5.174,477 € - gerundet 5,2 Mio. €. Diese Kosten wirken sich mit 1,21 % auf die Höhe Abfallgebühren und mit 0,86 % auf die Höhe der Straßenreinigungsgebühren aus.

Im Einzelnen stellen sich die Auswirkungen wie folgt dar:

Straßenreinigung	FM	FM Gebühr	Jahres- gebühr 2019	0,86 % Erhöhung Mehrbelastung/Jahr	angenommene Jahres- gebühr	"Wochengebühr" für	
						EFH	z.B 4 -Fam Anwesen
RKL. 1 und 3 z.B. EFH - ZFH Ø	12	3,71 €	44,52 €	0,38 €	44,90 €	0,86 €	
RKL. 3 z.B. MFH/größeres Grundstück Ø	23	3,71 €	85,33 €	0,73 €	86,06 €	1,66 €	0,41 €
RKL. 1 Eckgrundstück	38	3,71 €	140,98 €	1,21 €	142,19 €	2,73 €	0,68 €
RKL. 5 und 6 z.B. MFH/größeres Grundstück Ø	23	11,13 €	255,99 €	2,20 €	258,19 €	4,97 €	1,24 €
	23	14,84 €	341,32 €	2,94 €	344,26 €	6,62 €	1,66 €
Rkl. 2 FG-Zone Geschäftshaus Ø	20	44,52 €	890,40 €	7,66 €	898,06 €	17,27 €	4,32 €
Abfallentsorgung							
	2019 / Jahr			1,21% Erhöhung	angenommene Jahresgebühr	Woche/ EFH	Woche/ 4-Fam
80 l Restabfallgefäß mit	82,22		168,50 €	2,04 €	170,54 €	3,28 €	
18 Mindestleerungen Rest	48,60						
24 Mindestleerungen Bio	37,68						
240 l Restabfallgefäß	123,34		381,76 €	4,62 €	386,38 €	7,43 €	1,86 €
18 Mindestleerungen Rest	145,62						
24 Mindestleerungen Bio	112,80						
1100 l Restabfallgefäß mit	308,34		1.350,16 €	16,34 €	1.366,50 €	26,28 €	6,57 €
Vollservicegebühr 14-tägig	78,00						
26 x ige Leerung	963,82						

Ein Ersatzneubau an gleicher Stelle wurde ebenfalls betrachtet, aber aufgrund der mit rd. 8,35 Mio. € deutlich höheren Kosten sowie des erheblichen, kostenmäßig derzeit nicht quantifizierbaren Altlastenrisikos bei Eingriffen in den Untergrund nicht weiter verfolgt.

II. Beschreibung

Zuletzt im Werkausschuss am 19.10.2018 wurde der erweiterte Büroflächenbedarf bereits erläutert und diskutiert.

Durch das Architekturbüro Klamm wurden unter Einbeziehung externer Fachleute verschiedene Lösungsvorschläge für bauliche Maßnahmen erarbeitet. Neben der Möglichkeit eines kompletten Abrisses mit anschließendem Neubau (Kosten von rd. 8,35 Mio. €, erheblicher Aufwand für Ersatzcontainerstellung während der Abriss- u. Bau-phase) bietet sich dabei eine Sanierungslösung mit einem Teilneubau im Mittelbereich des bestehenden Gebäudes an.

Dabei ist eine umfangreiche Sanierung der beiden Flügel des Altbaus hinsichtlich Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen, Lüftung- und Klimatechnik, Fenster, Brandschutzmaßnahmen vorgesehen. Der Sanitärbereich (S/W-Bereich) wurde vor ca. 8 Jahren neu gestaltet

und wird lediglich überarbeitet (Sanitärinstallationen, Waschbecken, Lüftung). Notwendige Umbaumaßnahmen z.B. im Archivkeller mit neuem Zugang werden durchgeführt. Solide Bereiche, wie z.B. die Außenfassade oder das Kalzipdach bleiben weitgehend unangetastet. Im Mittelbereich des Gebäudes ist eine zweigeschossige Aufstockung vorgesehen, die noch teilweise in den linken Flügel hineinreicht und durch Außenwangen konstruktiv aufgebaut ist.

Die mit der Sanierung verbundenen Aufstockung zur Schaffung dringend benötigten Büroraumes erlaubt es zudem, durch die Schaffung eines Eltern-Kind-Arbeitsplatzes die Attraktivität des Arbeitgebers WBL weiter zu steigern. In moderatem Umfang wurden Raumreserven berücksichtigt.

Durch den weitgehenden Erhalt der Fassade – das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt – bleibt die Charakteristik der Bebauung des Areals erhalten.

Die Sanierung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes erweist sich als die wirtschaftlichste Lösung.

Art und Umfang der geplanten Maßnahme geht aus den Darstellungen im Anhang hervor.

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt angedacht:

- Vergabe der weiteren Architektenleistungen und der Fachplanungen: August 2019
- Entwurfsplanung: Oktober 2019
- Genehmigungsplanung: November 2019
- Ausführungsplanung: Februar 2020
- Ausschreibung/Vergabe: April 2020
- Ausführungsbeginn: Mai 2020
- Ausführungsende: Juli 2021

III. Erforderliche Mittel

Tabelle a) im Anhang zeigt eine Kostenaufstellung der geplanten Arbeiten.

Für erste Planungsleistungen ist im Wirtschaftsplan 2019 ein Ansatz von 250 TEUR berücksichtigt. Die weiteren Kosten der Maßnahme werden im Wesentlichen in den Wirtschaftsplänen 2020 und 2021 berücksichtigt.

IV. Fazit/Empfehlung

Um erhebliche (Sicherheits-)Mängel zu beseitigen, die Substanz des Gebäudes langfristig zu sichern, sowie zur Schaffung dringend benötigten Büroraumes ist eine umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme für den Riegelbau am Standort Kaiserwörthdamm des WBL notwendig. Der WBL bittet den Stadtrat auf einstimmige Empfehlung des Werkausschusses vom 10.05.2019 daher um Zustimmung zur geplanten Maßnahme.

V. Anhang

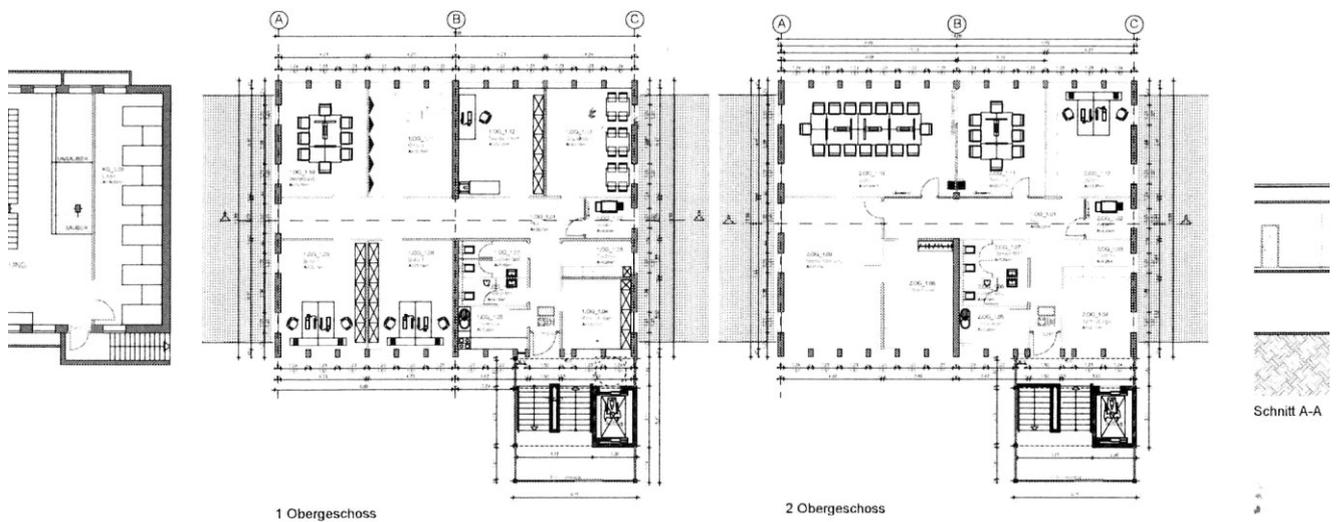
a) Tabelle: Kostenaufstellung Gesamtmaßnahme

Erschließung	3.000	EUR
Abbrucharbeiten	130.000	EUR
Erd-, Rohbau, Stahlbeton	125.000	EUR
Dachsanierung + Dach neu Aufstockung	175.000	EUR
Metallbau, Verglasung	499.600	EUR
Trockenbauarbeiten	271.500	EUR
Brandschutztechnische Maßnahmen	38.000	EUR
Estricharbeiten	88.000	EUR
Oberflächen Wände	118.000	EUR
Bodenbeläge	160.000	EUR
Schreinerarbeiten, Türen, Fensterbänke	148.700	EUR
Elektroinstallation	325.000	EUR
Aufzugsanlagen	90.000	EUR
HLSK	960.000	EUR
Interimslösung Container SW-Bereich	184.800	EUR
Außenanlagen	8.000	EUR
Möblierung, Küchen	350.000	EUR
Baunebenkosten	673.700	EUR
Summe netto	4.349.300	EUR
MwSt. (19%)	826.177	EUR
Summe inkl. MwSt.	5.174.477	EUR

b) Projektzeichnung



Ansicht West



1 Obergeschoss

2 Obergeschoss

