Ludwigshafen
Stadt am Rhein

TOP 3

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	03.05.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Standort zukünftiges Rathaus

Vorlage Nr.: 20213310

A N T R A G

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Standort Berliner Platz soll nicht als Rathausstandort weiterverfolgt werden. Die Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein wird in weiteren Fraktionsvorsitzenden-Runden andere Standorte eruieren.

oder

2. Die Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein wird ermächtigt, in Sondierungsgespräche mit dem Investor des Standortes Berliner Platz für ein Rathaus einzutreten.

   a) Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag mit dem potenziellen Investor zu verhandeln und in diesem Zusammenhang die Projektentwicklung „Berliner Platz als möglichen Rathausstandort“ schrittweise zu konkretisieren sowie die hierfür erforderliche Projektstruktur in Zusammenarbeit mit dem potenziellen Investor zu installieren und die erforderliche Planungs- und Dienstleistung im Rahmen der objektbezogenen Bedarfsplanung zu beauftragen.

   b) Der Stadtrat stimmt der beantragten Fristverlängerung der Vorhabenträgerin vom Hochhaus am Berliner Platz zu.

Beschlussziffern 1 und 2: Standort des zukünftigen Rathauses der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein

Der Grundsatzentscheidung über den zukünftigen Standort des Rathauses der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein wird erklärend der bisherige Prozess vorangestellt, woran sich die sachliche Beschreibung der möglichen Standorte anschließt.

Nach dem der Stadtrat am 21. September 2020 nach eingehender Beratung die dargelegte Variante 2 „Neubau des Rathauses mit ergebnisoffener Prüfung eines Alternativstandorts für das Rathaus“ beschlossen hat, initiierte die Stadtverwaltung einen Austausch innerhalb der Fraktionsvorsitzenden.

Am 28. September 2020 Investor vom Standort Yorckstraße 2 auf die Stadtverwaltung zugekommen und hat die Flächenstudie Umstrukturierung des Standortes den thematisch damit befassten Vertretern des Stadtvorstandes vorgestellt.
Die Flächenstudie Umstrukturierung des Standortes in der Yorckstraße 2 sieht ein neues Hochhaus von ca. 90 m Höhe an der Bahnlinie vor sowie den Abbruch des Kinogebäudes und entsprechende Neubebauung. Oberbürgermeisterin Frau Steinruck hat angeregt, die Ideen den Fraktionen aufzuzeigen, da der Stadtrat das beschließende Organ ist. Oberbürgermeisterin Frau Steinruck hat die Fraktionsvorsitzenden in der Sitzung am 08. Oktober 2020 über das Gespräch informiert.

Die Gesprächsrunden mit den Fraktionsvorsitzenden fanden am 08. Oktober 2020, 11. Februar 2021 und am 30. März 2021 statt. Ziel und Inhalt des prozessbegleitenden Austausches war, die Vorschläge der Fraktionen wertungsfrei aufzunehmen, den Prozess zu moderieren und im Ergebnis mehrere Standortalternativen zur Entscheidung an den Stadtrat zur Beschlussfassung zu geben.

Bereits zur Sitzung am 08. Oktober 2020 wurden die Fraktionen gebeten, favorisierte Standorte für ein zukünftiges Rathaus im Stadtgebiet zu benennen und die wichtigsten Standortkriterien aufzuzeigen.

Mehrere Fraktionsvorsitzende*r sprachen sich für die Konzentration rund um den Berliner Patz als Südpol der Innenstadt unter möglicher, aber nicht zwingender Einbeziehung von Berliner Platz, Walzmühle und Kreissparkasse aus. Zudem wurde der Europlatz als denkbare Lösung angesprochen bzw. eine Fraktion votierte für ein Gebäudeensemble, bestehend aus fünf einzelnen dezernatsbezogenen Gebäuden (inkl. Sanierung des Kreishauses) rund um den Europaplatz.[1] Ein*e weitere*r Fraktionsvorsitzende*r tendierte dazu, den gutachterlichen Empfehlungen zu folgen und das Rathaus auf dem Rathaus-Center zu errichten.[2]

Da sich im Laufe der Gespräche mit den Fraktionsvorsitzenden der Berliner Platz als favorisierter Standort herauskristallisierte, folgte ein Sondierungsgespräch von Oberbürgermeisterin Frau Steinruck mit dem Investor am Berliner Platz.

Auf dem Standort der ehemaligen "Tortenschachtel" am Berliner Platz beabsichtigt die Vorhabenträgerin ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung nebst einer Tiefgarage für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück des benachbarten Platanenhains zu errichten. Die Bruttogeschossfläche (ohne Tiefgarage) beträgt rund 28.600 m².
Die unterschiedlichen Nutzungen des Vorhabens sind vertikal gestaffelt, wobei die am häufigsten frequentierten Nutzungen in den unteren Geschossen liegen sollen. Die bisherige Gebäudeplanung sieht im Grundsatz folgende Nutzungsaufteilung vor:

UG: Lager, Technik, Nebenräume
EG: Läden, Gastronomie
1. – 6. OG Nebenbaukörper: Praxen
1. – 9. OG Hauptbaukörper: Hotel
10. – 18. OG Hauptbaukörper: Büros

Für das Bauvorhaben werden 310 Stellplätze nachgewiesen (davon 127 in der neuen Tiefgarage unter dem Platanenhain; der Rest per Baulast in der Tiefagarage Theaterplatz).

---

[1] Bereits in der Fraktionsvorsitzenden-Runde am 11.Februar 2021 wurde die Entwicklung von City West, die soziales Leben und Lebensqualität ermöglichen solle, sowie die Sanierungsbedürftigkeit des Kreishauses erläutert.
[2] Die Errichtung eines Rathauses auf dem Baufeld des bisherigen Rathaus-Center-Areals könnte frühestens ab dem Jahr 2030 möglich sein (bedingt durch den Straßenbahnverkehr).

Aktuell böte der Standort am Berliner Platz Büro/Verwaltungsflächen im Gebäudeteil A (Hochhaus) im 10. bis 18. OG mit insgesamt 7.470 m² Mietfläche. Der Zugang zu diesen Verwaltungsflächen würde unabhängig vom Hotel über ein eigenes Foyer im EG und eine eigene Aufzugsgruppe mit einem ersten Halt im 10. OG erfolgen.
Zusätzlich kämen Büro/Verwaltungsflächen im Gebäudeteil B (Kleiner Turm) 1. bis 6. OG mit insgesamt 5.292 m² Mietfläche. Der Zugang zu diesen Verwaltungsflächen würde über das EG mit eigenen Zugängen erfolgen.

Die zugrunde gelegten Bewertungskriterien sind u.a. von den Untersuchungen von einem in den vergangenen Jahren extern beauftragten Dienstleister entnommen (siehe Nutzwertanalyse; In Anlehnung an den Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) des BMUB; Stand: 04.05.2020 sowie Qualitative Untersuchung der theoretischen Grobverortung Standortkonzentration; Stand: 04.05.2020) und resultieren aus den Rückmeldungen der Fraktionen und wurden von den tangierten Dienststellen der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, wie z.B. 4-13 Gebäudewirtschaft, 1-16 Stadtentwicklung, 1-12 Personal oder und 1-11 Organisation und Verwaltungsentwicklung, ergänzt.

Exemplarisch wurden folgende Kriterien genannt:

- Repräsentanz / gestalterische Qualität (städtebaulicher Hochpunkt und definierter Rathausplatz)
- Adressbildung, Identitätsstiftendes Erscheinung (baulich und architektonisch)
- Erreichbarkeit / Anbindung ÖPNV; nahverkehrsorientierte Arbeitsplätze
- Stellplatznachweise / Fläche etwaiger Parkplätze
- Einheitliche Arbeitsplatzbedingungen; keine 2-Klassengesellschaft
- Support für die Wahrnehmung als attraktiver Arbeitgeber / Zusammengehörigkeit bzw. Identifikation
- Entwicklungschancen für den Stadtteil (Stadtentwicklungspotenzial); Kaufkraft für Innenstadt; Aufwertung des Stadtteils, integrierendes Rathaus
- Einbindung in ein multifunktionales Quartier (Verwaltung, Einkauf, Gastronomie, Freizeit)
- Modularität (Ausbau / Nutzung nach langfristig sich ändernden Bedarfen) realisierbar; Nachnutzung durch andere Mieter
- Verkehrslärm / Immissionen

- Wegebeziehungen / Standortkonzentration
- Interaktionen Mitarbeiter / Mitarbeiter

Der Standort am Berliner Platz sowie die Standort Yorckstraße 2 erfüllten objektiv die zuvor aufgezeigten Kriterien.

Der Standort am Berliner Platz kann jedoch 2024 bezugsfertig realisiert werden. Des Weiteren spricht die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln am zentralen Knotenpunkt für diesen Standort sowie die Integrationsfähigkeit des Standortes. Zwischen Pfalzbau, Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz und Berliner Platz könnte das neue Rathauszentrum der Stadt Ludwigshafen entstehen, verbunden mit hoher Aufenthaltsqualität in städtischen Umfeld.

Abschließend ist zu benennen, dass die von einem extern beauftragten Dienstleistungsunternehmen berechnete Nutzungsfläche und Brutto-Grundfläche i.H.v. 24.482 m² zw. 40.679 m², worüber der Hauptausschuss am 02. September 2019 informierte wurde, durch die Corona-Pandemie und durch das Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ eine Veränderung erfährt. Die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie, die zunehmende Digitalisierung sowie die Herausforderungen der Demografie stellen die Stadtverwaltung Ludwigshafen vor die Aufgabe, den "Arbeitsplatz der Zukunft" neu zu denken. Damit verbunden sind geänderte Anforderungen an Mitarbeitende, Führungskräfte, Führungskultur sowie in Bezug auf die Gestaltung und Ausstattung von Arbeitsplätzen. Im Kern geht es darum, wie die Stadtverwaltung proaktiv plant und handelt, um ihre Zukunftsfähigkeit zu erhalten, um nachhaltig Dienstleistungen kundenorientiert und über verschiedene Kanäle anzubieten und auszubauen.
Dieser zukunftsgewandte Prozess ist auch von großer Bedeutung für die Konzeptionierung des neuen Rathauses und die damit verbundene Gesamtflächenplanung.

Aktuell sind die zentralen Dienststellen der Stadtverwaltung Ludwigshafen auf verschiedene Standorte verteilt. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt oder sind angemietete ganze Objekte oder angemietete Teilflächen. Die angemieteten Flächen resultieren zum größten Teil aus dem Leerzug des Rathauses.
Daneben gibt es in den Ortsteilen weitere dezentrale Dienststellen wie. z. B. Stadtteilbibliotheken, Bürger- und Quartierbüros, Kleider- und Seniorentreffs.

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein beabsichtigt an den Verwaltungsstandorten nachfolgender zentraler Dienststellen festzuhalten:

- 3-14 Bereich Jugendamt (Westendstraße 17),
- 3-15 Bereich Kindertagesstätten (Westendstraße 17),
- 3-16 Bereich Jugendförderung und Erziehungsberatung (Westendstraße 17),
- Dez. 5 Stadthaus Nord, Europaplatz 1.

Damit reduziert sich der notwendige Flächenbedarf um denjenigen in den Objekten Westendstraße 17 und Stadthaus Nord in Höhe von rd. 7.800 m².

Angemietet sind durch den Leerzug des Rathauses zurzeit die folgenden Flächen mit folgenden Kosten für zentrale Dienststellen:

angemietete Objekte für Leerzug Rathaus	**Mietfläche in m²**	**jährliche Gesamtmiete in €**
Berliner Platz 1 (Faktorhaus)	3.947	782.369,76
Bismarckstr. 63 (TWL Gebäude)	1.400	304.560,00
Halbergstr. 1	3.134	781.165,08
Rathausplatz 10-12 (Rheincenter)	2.250	465.078,60
Rathausplatz 17 /Jaegerstr. 1+1a (ehemaliges Postgebäude)	4.551	748.924,20
Summe	**15.282**	**3.082.097,64**

Weitere ca. 9000 m² Büroflächen werden in 2021 im Donnersbergweg 2 (Lu-teco 1) und der Bismarckstr. 25 / Berliner Platz 2 (ehemalige Kreisparkasse) angemietet werden. Die Mietverträge werden zurzeit endverhandelt.

Eine mögliche Standortsuche könnte über ein Interessensbekundungsverfahren in Form einer Vorinformation als Aufruf zum Wettbewerb durchgeführt werden. Die Investoren reichen hier zunächst nur eine Interessenbekundung ein. Die Stadt fordert im Anschluss nach § 38 Abs. 5 S. 1 VgV alle Investoren zur Bestätigung ihres Interesses auf. Eine Vorauswahl darf nicht stattfinden. Die Aufforderung zur Interessensbestätigung leitet den Beginn eines Vergabeverfahrens z.B. nach § 17 Abs. 1 VgV in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb ein. Die Frist beträgt für die zwei angedachte Verfahren grundsätzlich je 30 Kalendertage. Im nachfolgenden Verhandlungsverfahren wird mit allen Investoren Gespräche über ihr Angebot geführt und letztlich muss versucht werden, alle Angebote im

Wettbewerb zu bewerten. Dieser Prozess dürfte erfahrungsgemäß mehrere Monate andauern. Erst im Anschluss könnte vom Investor ein Bauantrag gestellt werden.

Der Stadtrat hatte in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 05.10.2020 zugestimmt, ein Beratungsunternehmen für die Standortsuche eines neuen Rathauses mit einer Summe in Höhe von 80.000 € (netto) zzgl. Nebenkosten zu beauftragen. Entscheidet sich der Stadtrat im Grundsatz für die Variante 2, so könnte die angedachte Beauftragung entfallen.

Beschlussziffer 2 a): Mietverhandlung mit dem Investor am Berliner Platz und Installieren einer Projektstruktur sowie Beauftragen von Planungsleistungen

Grundsätzlich findet nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) das Vergaberecht für den Erwerb, die Miete oder die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden, auch bei noch zu errichtenden Neubauten oder anderem unbeweglichem Vermögen sowie Rechten daran keine Anwendung.
Nimmt jedoch der öffentliche Auftraggeber (Stadt) einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung (Größe und Beschaffenheit), so könnte es sich nach § 103 Abs. 3 S. 2 GWB um einen Bauauftrag handeln, der öffentlich auszuschreiben wäre.
Damit zeitnah mit einem Investor ohne vergaberechtliche Vorgaben verhandelt werden kann, ist es wichtig, die bereits bestehende Planung des zu errichtenden Gebäudes nicht wesentlich zu verändern. Dadurch handelt es sich nicht um einen vergaberechtspflichtigen Bestellbau.

Der Einfluss der Stadt bezieht sich allein auf nutzungsspezifische Anforderungen zu Ausstattung und Innenausbau („marktübliche Wünsche des Mieters können berücksichtigt werden"), die architektonische Konzeption des Gebäudes bleibt Sache des Investors. Dadurch fehlt der wesentliche Einfluss der Stadt auf die Bauleistung im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB. Bauliche Anpassungen sind möglich, müssen jedoch einen vernachlässigen Anteil haben.
Der Mietvertrag kann eine „Mietbaubeschreibung" beinhalteten, wie die Angaben zur Erschließung, zur Fläche des Bürohauses, den Stellplätzen, Fenstern, Türen, Wänden und Decken, Böden, Beleuchtung, Elektroinstallation usw.. Zudem könnte dem Mietvertrag eine Schnittstellenliste mit Raumbuch (z.B. Stadtratssaal, Besprechungsräume), Anforderungen an die Barrierefreiheit, Anforderungen an die Telekommunikations- und IT-Infrastruktur sowie Basisanforderungen an die Netzinfrastruktur und Verkabelung beigefügt werden. Insgesamt darf es sich dabei nur um einen Standardkomplex (keine exklusive Spezialimmobilie), welcher nach Ende der Mietzeit oder Fertigstellung auch von anderen Mietern ohne größere bauliche Maßnahmen genutzt werden könnte, handeln.

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen könnte eine angedachte Vertragsverhandlung ohne förmliche Ausschreibung vorgenommen werden. Die vergaberechtlichen Vorgaben eines möglichen Zuwendungsgebers würden somit auch eingehalten werden.

Bezüglich des Baukörpers ist zu untersuchen, ob verwaltungsspezifische Infrastruktur (insbesondere Stadtratsaal, Sitzungsräume, Archive) in der Architektur untergebracht werden kann. Sobald die Gebäude-Kubatur geändert werden muss, wäre auf jeden Fall auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" (mit entsprechendem Zeitaufwand für ein Vollverfahren) zu ändern.
Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 wäre voraussichtlich an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen bzw. entsprechend zu ändern. Hier sind insbesondere die Anlagen in § 2 des Vertrages aber auch § 3 (Beschreibung des Vorhabens) und ggf. in Teilen § 4 (Durchführungsverpflichtung) zu nennen.

Seitens des Investors bestünde das Projektteam aus

- einem Architekturbüro,
- dem Projektsteuerer und
- einem Infrastrukturkonzern mit führenden Positionen in den Kernaktivitäten Bau, Dienstleistungen und Konzessionen/Public-Private-Partnership zur Verfügung.

Die Stelleninhaberin „Stabsstelle Projektorganisation Großprojekte“ nimmt die koordinierenden Aufgaben nach innen, unter Einbinden der tangierten Dienststellen, und außen gerichtet wahr.

In diesem Zusammenhang erhält die Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein die Möglichkeit, in eine Planungsphase einzusteigen, ohne den zukünftigen Rathausstandort vorweg zu nehmen. Das Ergebnis wird dem Stadtrat in seiner Sitzung am 12. Juli 2021 präsentiert.

Bezüglich der Finanzierung eines Rathauses (Projekt Generalplanung Projektsteuerung Rathaus) sind Mittel in der Planung berücksichtigt. Insgesamt sind, bis ins 2024 ff. rd. 126 Mio. Euro noch berücksichtigt.
Zudem wird über das Projekt Rathauscenter der Ankauf des Rathauscenters abgewickelt.

Nach Rücksprache mit dem Investor sind grds. sowohl Miete als auch Kauf eines Rathauses Berliner Platz denkbare Alternativen. Dem Investor ist es sehr wichtig bereits zu diesem Zeitpunkt auf die Problematik der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer hinzuweisen, weil es sich

nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln würde. Dieser Sachverhalt ist uns bekannt und führt, wie bereits bei anderen Projekten zu einer Verteuerung des Projektes gegenüber einem Gewerbeprojekt.

Aus rein fiskalischer Betrachtung erscheint ein Kauf wirtschaftlicher. Für einen Kauf sprechen der Vermögenserhalt, die Finanzierung über günstige Kommunalkreditkonditionen und kein Aufwuchs von Liquiditätssicherungskrediten. Auf eine angestrebte lange Nutzungszeit ergeben sich gewöhnliche weitere Finanzierungsvorteile, weil ein Investor gewöhnlicher weise eine früheren ROI anstrebt, die Mietzinszahlungen aber weiterlaufen. Ein weiterer Vorteil ist, dass aus heutiger Sicht ausschließlich bei einer Investition Fördermittel akquirierbar sein dürften. Hier besteht die Möglichkeit das Projekt beim Investitionsstock des Landes anzumelden.

Vorteile einer Anmietung liegen evtl. auf der Seite der Gebäudebewirtschaftung, weil - in Abhängigkeit der vertraglichen Gestaltung - Gebäudeunterhaltsleistungen vom Investor zu erbringen sind.

Die Kommunalaufsicht wurde über die Chancen einer Realisierung eines Rathauses Berliner Platz inzwischen informiert und hat keine grds. Bedenken geäußert. In Abhängigkeit der weiteren Konkretisierung wird die Stadtverwaltung Ludwigshafen das Projekt eng mit der ADD abstimmen und ggfs. die geplanten Haushaltsmittel auf der Zeitschiene und hinsichtlich der Bewertung als Investition oder als Aufwand anpassen müssen.

Beschlussziffer 2 b): Fristverlängerung des Investors vom Hochhaus am Berliner Platz

Die Vorhabenträgerin des Hochhauses am Berliner Platz hat mit Schreiben vom 26. April 2021 den Antrag gestellt, die in § 4 Absatz 2 des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" genannten Fristen dahingehend anzupassen, dass der späteste Beginn der Baumaßnahmen auf den 8. August 2021 verschoben wird und in Folge sich alle anschließenden Umsetzungsfristen ebenfalls um 3 Monate nach hinten verschieben.
Die Fristverlängerung ist damit begründet, dass zunächst geprüft werden muss, ob das Bauvorhaben als Rathausstandort geeignet ist und ggf. Umplanungen vorgenommen werden müssen. Die Fristverlängerung liegt nicht im Verschulden der Vorhabenträgerin.