Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung

des Werkausschusses Wirtschaftsbetrieb

Ludwigshafen

von Ludwigshafen am Rhein

Sitzungstermin:	Freitag, den 26.11.2021
Sitzungsbeginn:	14:00 Uhr
Sitzungsende:	15:15 Uhr
Ort, Raum:	Virtuell via Webex

Anwesend waren:

Vorsitzender
Alexander Thewalt

SPD-Stadtratsfraktion
Günther Henkel
Baris Yilmaz
Julia Caterina May
Martina Blaufuß
Sylvia Weiler

CDU-Stadtratsfraktion
Roman Bertram
Rita Augustin-Funck
Dennis Schmidt
Monika Kanzler

AFD-Fraktion Ludwigshafen
Maike Jurk
René Puder

Stadtratsfraktion Die Grünen im Rat
Hans-Uwe Daumann

Stadtratsfraktion Grüne LU und Piraten
Jens Brückner

FDP-Stadtratsfraktion
Friedrich Bauer

FWG-Stadtratsfraktion
Christian Ehlers

DIE LINKE Stadtratsfraktion
Petra Malik

Beratende Mitglieder
Carolin Tomalik
Rene Gaworek
Michael Wendel
Andrea Köberlein
Jonathan Acker

Schriftführer/in
Anja Koch

Mitarbeiter/in der Verwaltung
Gabriele Bindert
Martin Kallweit
Holger Kusche
Peter Nebel

Entschuldigt fehlten:

SPD-Stadtratsfraktion
Frank Meier
Markus Lemberger
Georgios Vassiliadis

CDU-Stadtratsfraktion
Ulrich Sommer
Heinrich Jöckel
Dr. Thorsten Ralle
Dr. Wilhelma Metzler

AFD-Fraktion Ludwigshafen
Johannes Thiedig

Stadtratsfraktion Die Grünen im Rat
Heike Heß
Ibrahim Yetkin
Gisela Witt-Pieper

Stadtratsfraktion Grüne LU und Piraten
Kathrin Lamm

FDP-Stadtratsfraktion
Hans-Peter Eibes

FWG-Stadtratsfraktion
Dr. Rainer Metz

DIE LINKE Stadtratsfraktion
Bernhard Wadle-Rohe

Beratende Mitglieder
Stefan Limburg
Kurt Leonhardt
Bernd Schmitt
Klaus Horter
Senol Yildirim
Alexander Wudel
Ingo Oldenburg

Tagesordnung:

1. Maßnahmenerhöhung Ersatzbau Verwaltungsgebäude Kaiserwörthdamm 3
   Vorlage: 20213975

2. Wirtschaftsplan 2022 -empfehlende Beschlussfassung-
   Vorlage: 20214224

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß; der Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen war beschlussfähig.

Protokoll:

zu 1 Maßnahmenerhöhung Ersatzbau Verwaltungsgebäude Kaiserwörthdamm 3

Der Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen stimmt der geplanten Maßnahme zu und empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:

Die Maßnahme „Ersatzneubau am Standort Kaiserwörthdamm 3“ mit einem Investitionsvolumen von

15.810.000,00 €
inkl. 19% MwSt.

wird genehmigt.

B e s c h l u s s

Mit Stimmenmehrheit bei einer Gegenstimme angenommen----------

I. Begründung

Das Gebäude Kaiserwörthdamm 3 (sogen. Riegelbau) des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen wurde in 1963 errichtet und hat einen massiven Sanierungsbedarf. Insbesondere die Wasserver- und Entsorgung, die Elektrik, die Lüftungsanlage des Schwarz-Weiß-Bereiches sind dringend zu erneuern. Weiterhin entsprechen die Brandschutzeinrichtungen und die bürotrennenden Leichtbauwände in keiner 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 (Sozialräume). Dort sind aufgrund Schäden an den Fenstern zur Sicherung derselben etliche Fenster zugeschraubt worden. Im Kellergeschoss gibt es relevante Wasserschäden und eingedrungenes Oberflächenwasser.

In die Überlegungen zum Riegelbau 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 mitberücksichtigt, 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. Des Weiteren soll ein Eltern-Kind-Büro, ein Büro für den Personalrat und ein Erste-Hilfe- und Ruheraum eingerichtet werden und die der Raumnot geopferten Büroräume für die Wirtschaftsprüfer und die Außenprüfer des Finanzamtes, welche derzeit in Besprechungs-

räume untergebracht werden, geschaffen werden. Neben Archivräumen ist der moderate Zuwachs bei den Mitarbeitenden wie z. B. in den Bereichen Facilitymanagement, Fachkraft für Arbeitssicherheit, Sachbearbeitung IT Zentrale, Sachbearbeitung Sonderabfallsammlung, Fuhrparkmanagement, Disposition zu berücksichtigen. Daher wurde ein Funktions- und Raumprogramm erstellt.

Das Verlagern der Zentrale in ein angemietetes Objekt wurde bereits in 2019 beleuchtet. Die Werkleitung betrachtet dies als nicht zielführend, da zumindest an einem der Standorte die Leitung „Flagge zeigen“ und für die Mitarbeiter erreichbar sein sollte! Eine Anmietung wird neben den negativen Effekten auf die Führung der Mitarbeiter*innen wie bereits in 2019 als unwirtschaftlich bewertet.

Die der Maßnahmengenehmigung aus dem Mai 2019 zu Grunde liegenden Annahmen haben aus vielfältigen Gründen keinen Bestand mehr. Neben Änderungen bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen (GEG) haben sich die seinerzeitigen Planskizzen bei genauerer Betrachtung als nicht belastbar erwiesen.

Am Standort wurden vier Varianten untersucht. Die beiden Varianten, die mit einer Verlagerung des Standortes des Gebäudes innerhalb des Geländes einhergehen, wurden aufgrund erheblicher Nachteile für die Mitarbeitenden und auch für die Betriebsabläufe verworfen. Es verblieben zwei Alternativen:

Variante 1: vollständige Entkernung des vorhandenen Verwaltungstraktes des Gebäudes und Überbauung desselben mit einer Skelettkonstruktion. Mit einher geht eine umfangreiche Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage. Aufstockbarkeit gegeben.

Variante 2: kompletter Abbruch des vorhandenen Verwaltungstraktes Gebäudes und Ersatzneubau an gleicher Stelle. Mit einher geht eine umfangreiche Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage. Aufstockbarkeit gegeben. Aufgrund der Rasterung können zu einem späteren Zeitpunkt gewünschte alternative Raumkonzepte mit wenig Aufwand umgesetzt werden.

Der Variantenvergleich (siehe Anlage 1) ergab die Empfehlung für die Variante 2.

Mit berücksichtigt wurde die Richtlinie des LBB für klimaneutrale Gebäude (KfW 40), welche gemäß Stadtratsbeschluss vom August 2021 in Ludwigshafen übernommen werden soll.

II. Beschreibung

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

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt angedacht:

- Vergabe der weiteren Fachplanungen: Januar/Februar 2022
- Entwurfsplanung: Mai 2022
- Genehmigungsplanung: Juni 2022
- Genehmigung: Dezember 2022
- Ausführungsplanung: Februar 2023

- Ausschreibung/Vergabe: April 2023
- Ausführungsbeginn: Mai 2023
- Ausführungsende: Mai 2025

III. Erforderliche Mittel

Die erforderlichen Mittel wurden und werden in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt.

Fördermöglichkeiten werden geprüft, sind mangels vorliegendem Bescheid in den Kosten nicht berücksichtigt.

Der Anteil am Gebührenaufkommen stellt sich wie folgt dar:

Abfallentsorgung		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gebührenaufkommen	18.147.500,00 €	19.708.200,00 €	20.003.800,00 €	20.803.900,00 €	21.636.100,00 €	22.501.500,00 €
Ersatzneubau ~ 15,8 Mio. €	Anteil am Neubau & SW-Bereich	- €	- €	30.800,00 €	100.400,00 €	165.400,00 €	216.500,00 €
	%-Anteil vom Gebührenbedarf	0,00%	0,00%	0,15%	0,48%	0,76%	0,96%
	Anteiliger Investitionskostenzuschuss 900	- €	- €	6.200,00 €	12.300,00 €	12.300,00 €	12.300,00 €

Straßenreingung		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Gebührenaufkommen pro Jahr	3.123.900,00 €	3.430.000,00 €	3.697.600,00 €	3.808.500,00 €	3.960.800,00 €	4.119.300,00 €
Ersatzneubau ~ 15 Mio. €	Anteil am Neubau & SW-Bereich	- €	- €	3.800,00 €	12.500,00 €	20.500,00 €	26.900,00 €
	%-Anteil vom Gebührenbedarf	0,00%	0,00%	0,10%	0,33%	0,52%	0,65%
	Anteiliger Investitionskostenzuschuss 900	- €	- €	800,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €

IV. Fazit/Empfehlung

Um erhebliche (Sicherheits-)Mängel zu beseitigen, die Substanz des Gebäudes langfristig zu sichern, sowie zur Schaffung dringend benötigten Büroraumes ist der Ersatzneubau des Verwaltungstraktes des Riegelbaus und die Sanierung der Schwarz-Weiß-Anlage erforderlich.

Der WBL bittet den Werkausschuss daher um Zustimmung zur geplanten Maßnahme und deren Empfehlung zur Zustimmung an den Stadtrat.

V. Anlage

1. Auszug Variantenvergleich

0150.00 BV: "Sanierung mit Anbau" / "Ersatzneubau" Verwaltungsgebäude Wirtschaftsbetriebe

Variantenvergleich Stand 02.11.2021

Bauvorhaben: Sanierung mit Anbau/Ersatzneubau Verwaltungsgebäude WBL
Bauherr: Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen
Verfasser: HS Gesellschaft für Projektsteuerung und Baumanagement mbH

1 Übersicht **weitere Aspekte, Vor- / Nachteile**

Vergleichsaspekt	Variante 1		Variante 2	
Erfüllung Raumprogramm	+	Raumprogramm wird durch Um- und Anbau erfüllt	+	Raumprogramm erfüllt
Funktionalität	-	im Bestand grundsätzlich nur eingeschränkt	+	im Neubau uneingeschränkt umsetzbar
Flexibilität	-	gering, in der Praxis jedoch nicht relevant	+	im Neubau einfach umsetzbar
Flächeneffizienz	-	geringer	+	hoch
Flächenangebot	+	große Bestands-Flächen bleiben erhalten	-	geringere Flächen (Standardraumprogr.)
	+		-	
	+		+	
	+		-	
Barrierefreiheit	+	einfach umsetzbar / nur ein Aufzug erforderlich	+	einfach umsetzbar / nur ein Aufzug erforderlich
Energiebedarf Betrieb	-	wegen Flächenüberhang höher	+	sehr gering (ENEV Neubau) wg. Wirtsch. Raumgrößen
Energiebedarf Bau (graue Energie)	+	geringer, da Bestand tw. Erhalten bleibt	-	Energiebedarf für Neubau ist sehr hoch
Beeinträchtigung Betrieb durch Baustelle und Porvisorium	-	durch Baulärm und Provisorium gegeben	-	durch Baulärm und Provisorium gegeben
Verkehrsanbindung und Lage	+	gute Erschließung, Lage bekannt	+	gute Erschließung, Lage bekannt
Gesamt - Planung + Bauzeit in Monaten	-	30	+	24

0150.00 BV: "Sanierung mit Anbau" / "Ersatzneubau" Verwaltungsgebäude Wirtschaftsbetriebe

Variantenvergleich Stand 02.11.2021

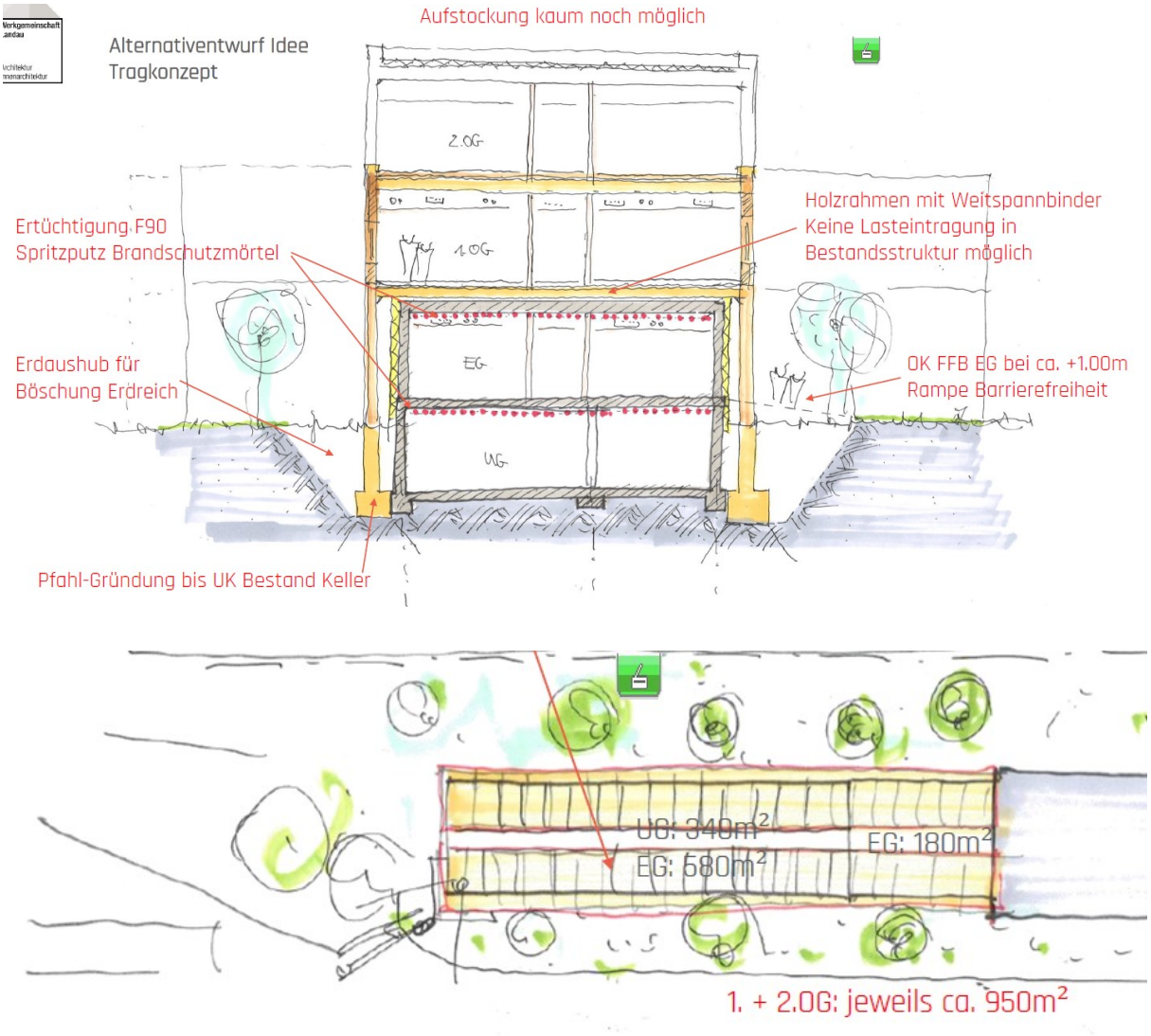
Bauvorhaben: anierung mit Anbau/Ersatzneubau Verwaltungsgebäude WBL
Bauherr: Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen
Verfasser: HS Gesellschaft für Projektsteuerung und Baumanagement mbH

1 Übersicht Lebenszykluskosten

	Variante 1	Variante 2
	€ / 50 Jahre (brutto)	€ / 50 Jahre (brutto)
Gesamtbaukosten (KG 200-700), einmalig (mit Indexanpassung während Bauzeit)	13.613.121 €	13.480.441 €
Barwert Baunutzungskosten	12.560.295 €	11.824.895 €
Barwert unregelmäßige Zahlungen KG 300 (Modernisierung)	0 €	0 €
Barwert unregelmäßige Zahlungen KG 400 (Modernisierung)	0 €	0 €
Barwert Rückbau	589.745 €	561.339 €
Summe (50 Jahre)	**26.763.161 €**	**25.866.674 €**

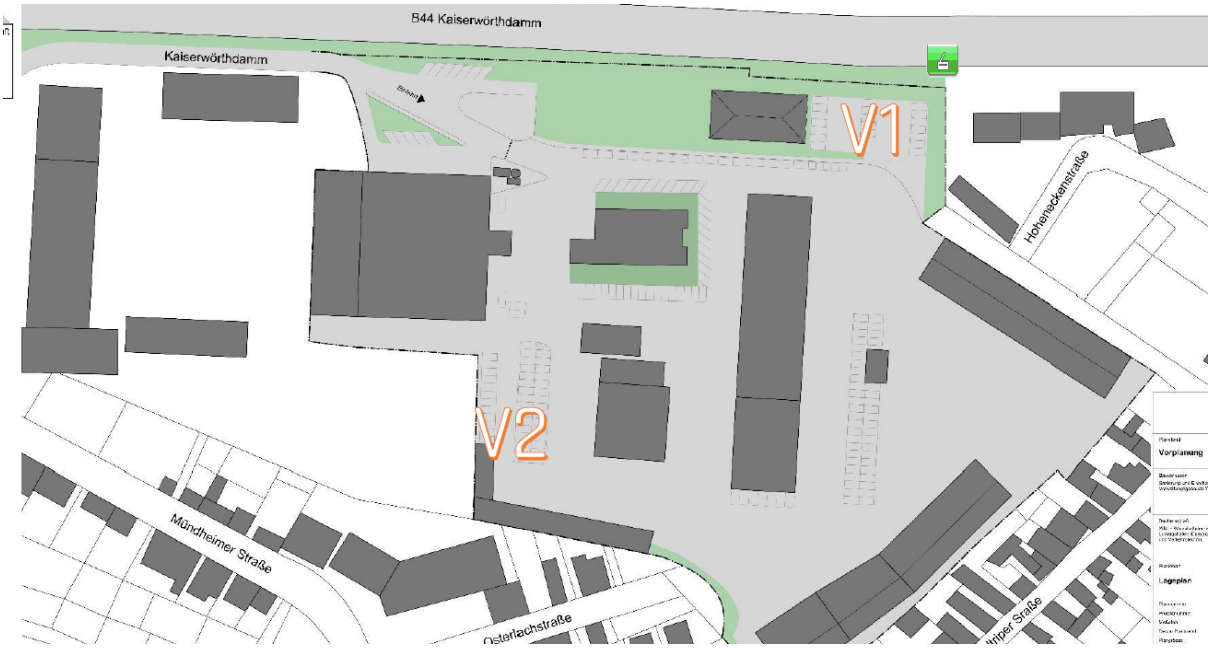
b) Projektzeichnung

Variante 1 (nicht empfohlen):



Variante 2 (empfohlen):

3. Verworfene Varianten:



zu 2 Wirtschaftsplan 2022 -empfehlende Beschlussfassung-

Der Werkausschuss des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die von ADD in der Haushaltsgenehmigung vom 14.04.2021 geforderte Umgliederung der vorhandenen Gebührenrücklagen nach Gewinnverwendung 2021 werden in 2022 in Sonderposten Gebühren umgebucht.

2. Ab 2022 werden erstandene Überschüsse bzw. Unterdeckungen in den gebührenrelevanten Bereichen im lfd. Wirtschaftsjahr ergebniswirksam in die Sonderposten Gebühren eingestellt bzw. aus den Sonderposten Gebühren entnommen.

3. Die Stadtratsbeschlüsse vom 13.12.1999 und 18.12.2000 sowie weitere gleichlautende Beschlüsse zur Bildung von Rückstellungen für stillgelegte Hausmülldeponien werden aufgehoben.

4. Der Wirtschaftsplan 2022 des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) und der Finanzplan 2021 - 2025 werden gemäß der Empfehlung des Werkausschusses vom 26.11.2021 beschlossen.

B e s c h l u s s

Einstimmig angenommen----------

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, schloss der Vorsitzende um 15:15 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Datum: 07.12.2021

Peter Nebel
Werkleitung

Anja Koch
Schriftführerin
Datum: 07.12.2021

Alexander Thewalt,
Vorsitzender
Datum, _____