

---

Verwaltungsgebäude Unteres Rheinufer - Maßnahmegenehmigung

KSD 20080150

---

**ANTRAG**

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Werksausschusses des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) vom 14.04.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Maßnahme Neubau eines Verwaltungsgebäudes und Sanierung des bestehenden Bürogebäudes der Stadtentwässerung am Unteren Rheinufer in Höhe von

**2.555.000,00 Euro**  
**inkl. 19% MwSt.**

wird genehmigt.

Diese Maßnahmegenehmigung ersetzt den Beschluss des Stadtrats vom 02.07.2007 über die Erweiterung des Betriebsgebäudes am Unteren Rheinufer 47.

## I. Begründung der Maßnahme

Es ist das Ziel des WBL die Stadtentwässerungs-Abteilungen Planung, Bau und Verwaltung mit dem Kanalbetrieb und der Abwasserkontrolle am Standort Unteres Rheinufer 47 zusammen zu legen und somit angemietete Räume in der Wattstraße 109a aufzugeben, für welche der Mietvertrag Mitte 2009 ausläuft. Hierfür wurde die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes mit Büro- und Kantinentrakt im Unteren Rheinufer 47 um ein Stockwerk einschließlich einem neuen zweigeschossigen Vorbau bis zur östlichen Grundstücksgrenze geplant. In der Stadtratssitzung am 02.07.2007 wurde die Maßnahme mit geschätzten Kosten von 1.800.000 EUR genehmigt. In den Kosten waren 406.000 EUR für notwendige Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude enthalten, von denen 100.000 EUR für die Dachsanierung eingespart werden konnten.

Im Zuge der weiteren Objektplanung wurde ein Bodengutachten angefertigt, welches zu dem Ergebnis kam, dass am Standort Unteres Rheinufer besonders schwierige Bodenverhältnisse anstehen. Unterhalb von oberflächennahen Auffüllungen und bindigen Bodenschichten sind bis in Tiefen von 12 bis 14 Meter sehr locker gelagerte Kiese und Sande angetroffen worden, welche zu nicht vertretbaren und vermutlich unterschiedlichen Setzungen des Gebäudes und damit zu Schäden geführt hätten. Aufgrund dieser Erkenntnisse kam nur noch die Pfahlgründung für den Neubauteil in Frage. Wegen der anstehenden Bodenverhältnisse wurde die Anordnung von Pfählen mit einer Länge von rd. 16 Meter entlang des Gebäudeumringes erforderlich. Zur Begrenzung des Gebäudeumringes wurde die Planung nachfolgend dahingehend optimiert, dass der Vorbau verkürzt wurde. Die Verkürzung des Vorbaus und die Berücksichtigung von Teilen der Mitarbeiterschaft aus der WBL-Zentrale in der Turmstraße, deren Mietvertrag ebenfalls 2009 ausläuft, machten die Anordnung einer zweigeschossigen Aufstockung notwendig.

Durch die Pfahlgründungen mussten die Lasten der neuen Stockwerke über vorgelagerte Säulenreihen abgetragen werden, welches zu einer größeren Breite des Baukörpers und damit zu einer Vergrößerung des umbauten Raumes führte. Durch die aufgeständerte Konstruktion mit großen Spannweiten wurden die neuen Geschosse aus statischen Gründen komplett in Stahlbeton vorgesehen. Eine Kostenzusammenstellung nach Kenntnis der geänderten konstruktiven und gründungstechnischen Rahmenbedingungen kam zu dem Ergebnis, dass die Gesamtkosten auf über 2,8 Mio. Euro (einschl. Sanierung des bestehenden Gebäudes) steigen würden und selbst hierbei noch nicht alle Details kostenmäßig bewertet waren. Auf Grundlage dieser Entwicklung wurde nach einem Standort für einen kostengünstigeren Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Abteilungen der Wattstraße und der Turmstraße am Standort des Unteren Rheinufer gesucht.

Die nun vorliegende Planung geht von dem Neubau eines 4-geschossigen, nicht unterkellerten Verwaltungsgebäudes im südlichen Hof des Standortes Unteres Rheinufer aus. Das Verwaltungsgebäude besitzt mit 18,3 x 19,3 Metern einen fast quadratischen Grundriss und wird mit 31 Büros, 3 Besprechungsräumen und den notwendigen Nebenräumen ausgestattet. Die Größe der Büros entspricht dem Standard an Büroräumen für technische Angestellte mit 20 m<sup>2</sup> für 2 Personen. Aufgrund der problematischen Bodenverhältnisse wird das Gebäude auf einer 80 cm mächtigen

Stahlbetonbodenplatte gegründet. Zur Minimierung der Setzungen wird unterhalb der Bodenplatte zusätzlich ein Bodenaustausch bis in ca. 3 Metern Tiefe erforderlich.

Die Gesamtkosten des Neubaus belaufen sich einschließlich der Sanierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes auf 2.555.000 EUR und liegen damit um mehr als 245.000 EUR niedriger gegenüber der ursprünglich geplanten Aufstockung des vorhandenen Gebäudes. Für die Sanierung des Altbaus sind incl. Dachsanierung 406.000 EUR berücksichtigt. Die Mehrkosten gegenüber den am 02.07.2007 im Stadtrat genehmigten Kosten von 1.800.000 EUR belaufen sich auf insgesamt 755.000 EUR. Sie begründen sich einerseits aus 80 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bürofläche für einen Teil der WBL-Zentrale, erheblichem Bodenaustausch und den Mehraufwendungen für eine 80 cm starke Bodenplatte aus Stahlbeton, der statisch erforderlichen Ausführung der Erdgeschosswände in Stahlbeton. Andererseits wird durch den Neubau die Sanierung des Altbaudaches zusätzlich erforderlich. Darüber hinaus wurden bei der ersten Planung die Kosten für die technische Anlage mangels detaillierter Kostenberechnungen unterschätzt worden. Mit gestiegenen Baukosten ergeben sich ebenfalls höhere Baunebenkosten wie zum Beispiel Ingenieurleistungen.

Die jährliche Miete in der Wattstraße sowie die anteilige Miete in der Turmstraße betragen zusammen 97.792 EUR.

Bei Abzug der unabhängig vom geplanten Neubau anfallenden Kosten für die Sanierung des bestehenden Betriebsgebäudes in Höhe von 406.000 Euro verbleibt ein Betrag von etwa 2.150.000 Euro, der durch die Mietkosteneinsparung zu finanzieren ist.

Geringfügige Mehrkosten werden durch Synergieeffekte wie z.B. der kostengünstigen Wärme aus Abwasser und insbesondere durch die Effekte, die durch die Konzentration der Stadtentwässerung an einem Standort entstehen, mehr als ausgeglichen.

Weiter werden durch die verbesserte Wärmedämmung entsprechend neuester Wärmeschutzrichtlinien sowohl im bestehenden Gebäude als auch im Neubau die Heizkosten deutlich reduziert.

Somit liegt die Belastung des Gebührenhaushaltes in der Größenordnung der bisherigen Mietzahlung.

## **II. Beschreibung der Maßnahme**

Konstruktion:

Stahlbetonskelett: Stahlbeton- und Mauerwerkwandscheiben und Deckenplatten

Wände:

Tragende Innenwände aus Mauerwerk.

Treppenhausewände in Sichtbeton mit Lasuranstrich, Farbe nach Wahl.

Nichttragende Innenwände aus Ständerwänden mit Gipskarton.

Innenwände Flure, Büros, WC-Anlagen mit Glasfasertapeten mit Anstrich, Farbe nach Wahl.

#### WC-Anlagen:

im Spritzbereich Fliesen V&B 10 x 10, 1,30 m hoch.

#### Fassade:

Außenwandkonstruktion mit Wärmedämmverbund Fassade.

Fassadenbrüstungen innen gemauert und verputzt.

Außen liegender Sonnenschutz mit Tageslichtstreuung, Lamellen.

#### Decken:

Büros: Dünnputz auf Stahlbeton mit hellgetöntem Innendispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl

Flure: mit abgehängter, abnehmbarer weißer Paneldecke

WC-Anlagen mit weißen Aluminium-Paneeldecken.

#### Boden:

Aufbau: Schwimmender AFE-Estrich auf Trittschalldämmung.

Belag Büros: ableitfähige Nadelfilz / Kautschuk Farbe nach Wahl.

Belag Flure: Kautschuk / Keramikfliesen, Farbe nach Wahl.

WC-Anlagen: Bodenfliesen V&B 10 x 10, Farben Weiß und Grau / Blau

Treppenhaus: Keramikfliesenbelag.

#### Türen:

Standard-Türen in Buche, mit Stahlzargen Farbe nach Wahl,

Drückergarnituren Vieler AL 121.

#### Fenster:

Aluminiumfenster passend zur Fassade

#### Elektrotechnik:

Installation allgemeiner Elektroversorgung einschließlich Beleuchtung und Unterverteiler im Neubauteil, Anbindung an Hausanschlussraum im bestehenden Gebäude.

Installation Telekommunikation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an bestehende TK-Anlage.

DV-Installation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an Serverräume im bestehenden Gebäude.

Verkabelung unter Putz und in Estrichkanälen.

#### Heizung:

Fußbodenheizung, Anbindung an bestehende Heizungsanlage im vorhandenen Gebäude

#### Lüftung:

Neue Lüftungsanlage ( Technik / WC ) im Neubauteil, keine Klimatisierung.

Verlängerung der Lüftungsanlage im bestehenden Gebäude über Dach im Bereich der WC-Anlage.

Sanitär:

Neuinstallation WC-Anlagen incl. Ver- und Entsorgung, mit Behinderten – WC im neuen Gebäude.

### Konstruktion

Gründung:	Stahl-Betonfundament
Decken:	Stahlbeton mit Dämmung
Aufgehendes Mauerwerk außen:	EG Stahlbeton, Kalksandstein 24 cm mit Wärmedämmung: Putz und Anstrich
Innen:	Kalksandstein
Dach:	Holzkonstruktion Blecheindeckung
Fenster:	Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung und Sonnenschutz

### Technische Daten: Erweiterungsbau/ Aufzug

Bruttorauminhalt	BRI	=	4.970,00 m <sup>3</sup>
Bruttogeschoßfläche:	BGF	=	1.415,00 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche:	HNF	=	763,98 m <sup>2</sup>
Funktionsfläche:	FF	=	44,12 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	VF=		364,92 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche	KF=		125,82 m <sup>2</sup>

## III. **Kosten der Maßnahme**

### Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe		EUR
100	Grundstück	0,00 Euro
200	Herrichten und Erschließen	2.000,00 Euro
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.537.000,00 Euro
400	Bauwerk - Technische Anlagen	535.500,00 Euro
500	Außenanlagen	11.700,00 Euro
600	Ausstattung, Möblierung	35.800,00 Euro
700	Baunebenkosten	433.000,00 Euro
Gesamt		2.555.000,00 Euro
Davon Sanierung des bestehenden Gebäudes:		406.000,00 Euro

#### **IV. Durchführung und Finanzierung**

Die Planung und Objektüberwachung erfolgt über einen externen Architekten bzw. Ingenieur.

Das Gebäudemanagement der Stadt Ludwigshafen übernimmt die Projektsteuerung.

Die entsprechenden Verträge sind mit dem Architekten bzw. Ingenieuren abzuschließen.

##### Vergabe der Architektenleistungen:

Die Architektenleistungen: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und die Objektbetreuung / Dokumentation werden an ein externes Architekturbüro vergeben.

Das Architekturbüro: Gelbert Architekten, Kirchenstraße 2, 67069 Ludwigshafen wird mit den Architektenleistungen beauftragt.

##### Vergabe der Statikerleistungen:

Die Tragwerksplanung: Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Nachweis Feuerwiderstand, Erdbebennachweis und Objektüberwachung werden an ein externes Statikerbüro vergeben.

Das Statikerbüro: Dr. Wienecke, Gartenstraße 11, 67063 Ludwigshafen wird mit den Statikerleistungen beauftragt.

#### **IV. Mittelbedarf**

2008	1.500.000,--Euro
2009	1.055.000,--Euro

#### **V. Verfügbare Mittel**

Die Mittel werden im Rahmen der Gesamtdeckung des Wirtschaftsplanes 2008 zur Verfügung gestellt bzw. in dem Wirtschaftsplan 2009 eingeplant.