

**TOP 2**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	11.07.2016	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Sanierung Rathaus – Ersatzflächen zur Auslagerung von Verwaltungseinheiten aus dem Rathaus;**

**hier: Maßnahmenantrag Herrichtung Benckiser-Villa**

Vorlage Nr.: 20163032

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Das Gebäudemanagement wird beauftragt, die Umsetzung der erforderlichen Umbaumaßnahmen zur vorübergehenden Nutzung durch das Dezernat 2 zu den geschätzten Gesamtkosten von 500.000,00 Euro durchzuführen zu lassen.

## **1. Vorbemerkungen**

Die Immobilie befindet sich in der Ludwig Bertram Straße 8 in 67059 Ludwigshafen. Sie besteht aus zwei Gebäuden, der Villa Reimann und der Villa Benckiser. Die Villa Reimann wurde um das Jahr 1920 errichtet und diente der Fa. Benckiser als Bürogebäude, welches im Jahr 1993 um ein weiteres Bürogebäude mit Tiefgarage, der Villa Benckiser, erweitert wurde.

Im Frühjahr 2016 ging die Immobilie in der Ludwig Bertram Straße 8 in das Eigentum der Stadt Ludwigshafen über. Das Gebäude wurde bis Januar 2016 durch die Fa. Benckiser als Bürogebäude genutzt. Im Rahmen der Räumung der Ebenen 5 bis 15 im Rathaus, ist die Immobilie als Ausweichfläche für das Dezernat 2 vorgesehen. (Vorlage Stadtrat vom 07.12.2015). Fa. CML, welche beauftragt wurde, die Ausweichflächen für den Rathausumzug zu koordinieren, hat die Nutzflächen der beiden Gebäude für eine Nutzung durch das Dezernat 2 geprüft und für ausreichend erklärt.

## **2. Begründung**

Nach Besichtigung der Immobilie mit der Feuerwehr (2-17) und Bauaufsicht (4-17) am 29.03.2016, wurde grundsätzlich zugestimmt, das Gebäude vorübergehend, bis zur Fertigstellung der Rathaussanierung, als Büro- und Verwaltungsgebäude zu nutzen.

Auf der Basis der Begehung wurden von Feuerwehr bauliche Auflagen gemacht, die zu erfüllen sind, um das Gebäude baurechtlich nutzen zu können.

Zur zügigen Umsetzung der baulichen und technischen Ertüchtigungen wurden kurzfristig von 4-13 externe Fachingenieure für die Bereiche IT, TK, Haustechnik und Brandschutz beauftragt.

Die Ertüchtigung des 1. und 2. Rettungsweges im Zuge von Brandschutzvorschriften und LBauO müssen vorgenommen werden.

Die Bauteilprüfung in den Bereichen Decken, Wände etc. sind durchzuführen. Die derzeitigen vorläufigen Kosten in Höhe von 500.000,00 Euro liegen einer Kostenschätzung zugrunde.

Für die schnelle Bereitstellung der Immobilie für das Dezernat 2, empfiehlt 4-13 die beschränkte und freihändige Vergabe im Projekt durchzuführen.

### **3. Baubeschreibung**

Das Brandschutzkonzept beinhaltet folgende Maßnahmen zur Sicherung der Rettungswege.

Es wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage in der Benckiser-Villa und der Villa Reimann installiert. Zur Sicherung der Treppenhäuser und der Brandabschnitte werden

Brandschutztüren auf den jeweiligen Ebenen eingebaut und für das Treppenhaus der Villa Reimann ein direkter Ausgang über einen Stichflur ins Freie geschaffen. Des Weiteren müssen zur Sicherung des zweiten Rettungsweges eine zusätzliche Außentreppe zur Entfluchtung der oberen Ebene der Benckiser-Villa errichtet werden. Neben den Auflagen der Feuerwehr sind auch diverse Umbauarbeiten im Erdgeschoß der Villa Reimann erforderlich,

welche neben einem Wanddurchbruch in einem Büro auch die Erstellung einer Trennwand für die Schaffung eines Besprechungsraumes vorsieht. Im Bereich der IT und Telekommunikation werden nach Rücksprache mit Dez. 2 Installationen vorgesehen, die mindestens den derzeitigen Standard im Rathaus erfüllen.

#### **Brandschutzmaßnahmen:**

Benckiser-Villa und Villa Reimann

- Änderung der Rettungswege
- Brandmeldeanlage
- Rauchschutztüren
- Fluchttreppe im Außenbereich
- Erweiterung des vorh. Treppenhauses mit einem Fluchtweg ins Freie
- Austausch der Aufzugstür
- Brandschutzwände und Brandschutzdecken im Trockenbau
- Schottungen von tragenden Bauteilen, Schottungen von Durchbrüchen
- Fluchttreppe im Hausmeisterbüro UG

#### **Renovierungsarbeiten:**

Benckiser-Villa und Villa Reimann:  
Reparatur und Anpassungsarbeiten

## Terminplanung:

Freigabe d. Maßnahme und d. Finanzierung	Juli. '16
Planung	Juli-Sep. '16
Baugenehmigung	Nov. '16
Ausführungsvorbereitung	ab Nov '16
Vergaben	Dez. '16
Ausführung	ab Dez.'16
Inbetriebnahme	März. '17

## 4. Kostenzusammenstellung

Kostengruppe	
100 Grundstück	0,00 Euro
200 Herrichten und Erschließen	0,00 Euro
300 Bauwerk - Baukonstruktion	239.000,00 Euro
400 Bauwerk - Technische Anlagen	176.000,00 Euro
500 Außenanlagen	5.000,00 Euro
600 Ausstattung, Möblierung	0,00 Euro
700 Baunebenkosten	80.000,00 Euro
<b>Gesamtsumme</b>	<b>500.000,00 Euro</b>

## 5. Finanzierung (2-11)

Die Maßnahme wird im Finanzhaushalt aus Krediten finanziert. Dies bedeutet bei 6 % Annuität (3 % Zinsen und 3 % Tilgung) für den städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt 25 Jahre lang eine jährliche Schuldendienstbelastung von 30.000,00 Euro.

## 6. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 500.000,00 Euro stehen im Haushalt 2016 auf der Investitionsnummer 0343017211 nicht zur Verfügung. Sie werden im 2. Nachtrag 2016 beantragt. Bis zur Genehmigung des 2. Nachtrags 2016 erfolgt die Deckung aus den Investitionen 0543013201 – Brandschutz und Sanierung Rathaus, 0343981314 – GVS Gemeinschaftshaus Pfingstweide, 0343981410 – GVS Gemeinschaftshaus Ruchheim sowie aus 0343158409 – Techniksanie rung und Brandschutz Alfred-Delp-Schule.