

**TOP 4**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen	10.05.2019	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung****Sanierung und Erweiterung des Altbaus am Standort Kaiserwörthdamm 3  
-Maßnahmegenehmigung-**

Vorlage Nr.: 20197321

**A N T R A G**

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

Der Entsorgungsbetrieb wird für seine Mitarbeiter zukünftig die Arbeitskleidung reinigen. Hierfür sind bereits erste Schritte eingeleitet. Ein wichtiger Aspekt ist hierzu die Voraussetzung zur Annahme von verschmutzter Kleidung und insbesondere Ausgabestelle für gereinigte Arbeitskleidung. Dies ist in die Überlegungen zur Sanierung des Riegelbaus eingeflossen. Ein weiterer Gesichtspunkt ist zudem die aktuelle Raumnot bei 4-24, 4-22 und der Zentrale. 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 €/m<sup>2</sup> je Monat aufgerufen. Angesetzt wurde ein durchschnittlichen Satz von 9,50 €/m<sup>2</sup>. Bei durch die geplante Aufstockung eines Teils des Riegelbaus zusätzlich geschaffenem Büroraum von 519,2 m<sup>2</sup> 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 in 25 Jahren. 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 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 geschätzt.

In Summe ergeben sich für die hier vorgestellte Maßnahme „Sanierung und Erweiterung des Altbaus am Standort Kaiserwörthdamm 3“ geschätzte 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.

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 Ersatzcontainererstellung 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 verbundene 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.

## **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 Sanie-

rungs- und Erweiterungsmaßnahme für den Riegelbau am Standort Kaiserwörthdamm des WBL notwendig. Der WBL bittet den Werkausschuss daher um Zustimmung zur geplanten Maßnahme und deren Empfehlung zur Zustimmung an den Stadtrat.

## V. Anhang

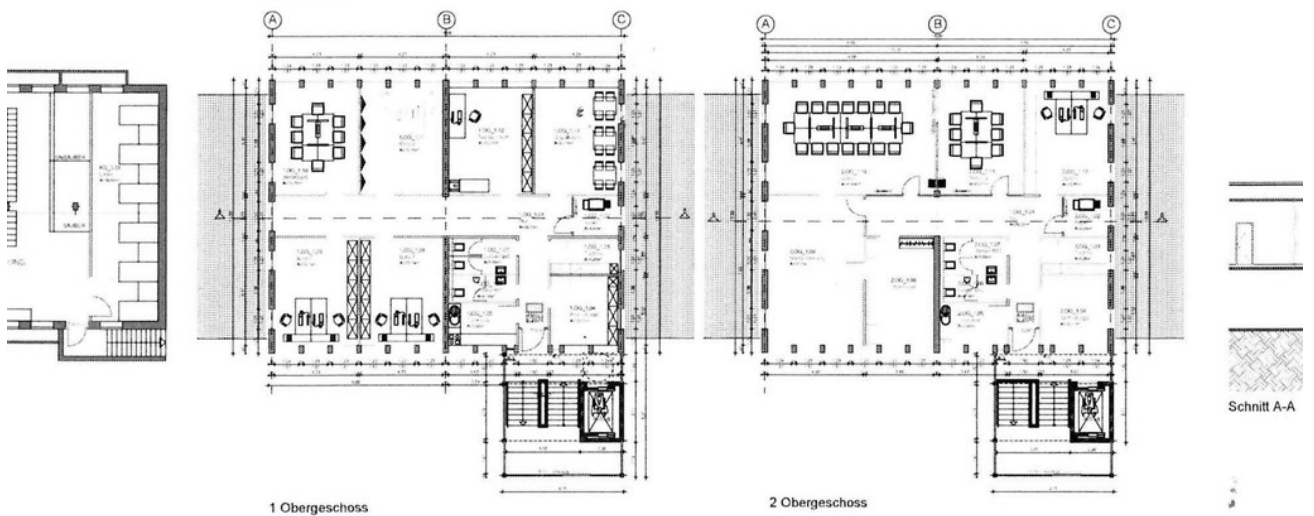
### a) Tabelle: Kostenaufstellung Gesamtmaßnahme

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
<b>Summe netto</b>	<b>4.349.300</b>	<b>EUR</b>
MwSt. (19%)	826.177	EUR
<b>Summe inkl. MwSt.</b>	<b>5.174.477</b>	<b>EUR</b>

## b) Projektzeichnung



Ansicht West



1 Obergeschoss

2 Obergeschoss

