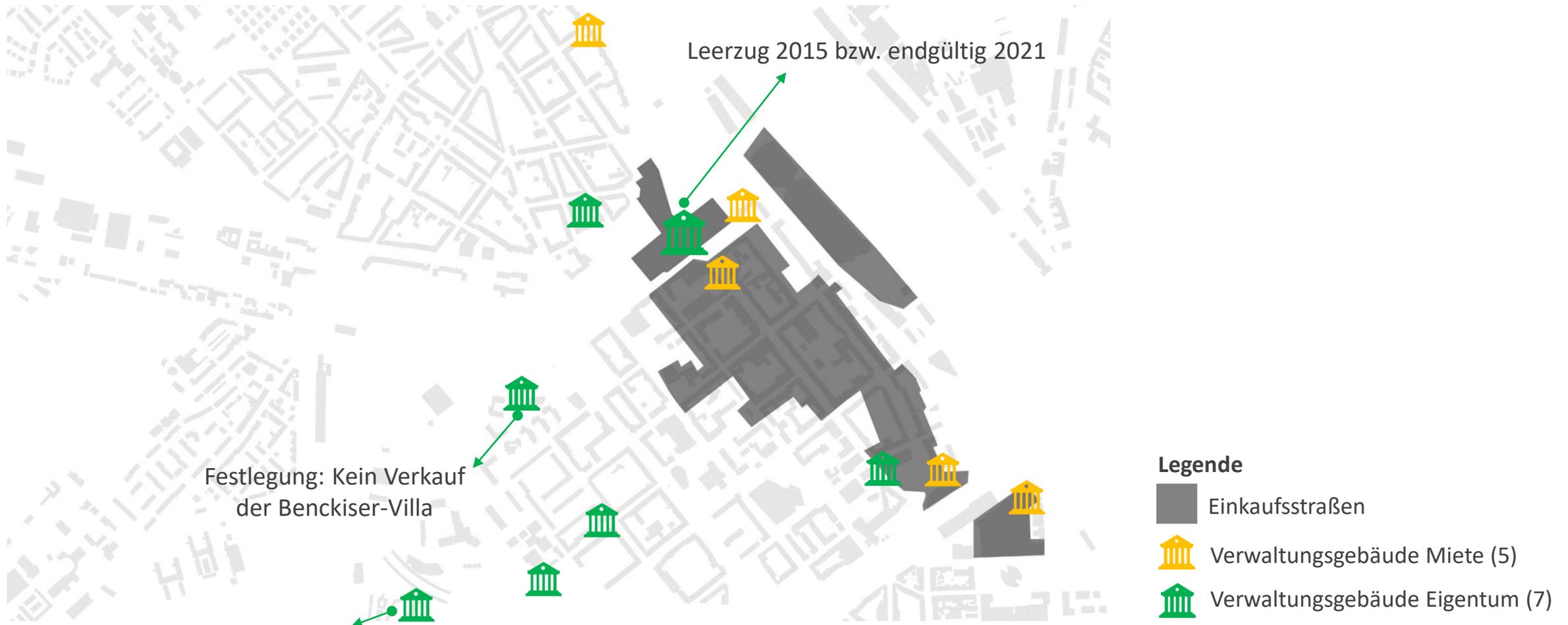


ERGEBNIS DER ERGÄNZENDEN VARIANTEN- UNTERSUCHUNG:

**IST DIE SANIERUNG DES RATHAUSTURMS ZUR
TEILZENTRALISIERUNG (V3) VORTEILHAFTER ALS
DIE ZWEI ZENTRALISIERUNGSVARIANTEN V1 & V2?**

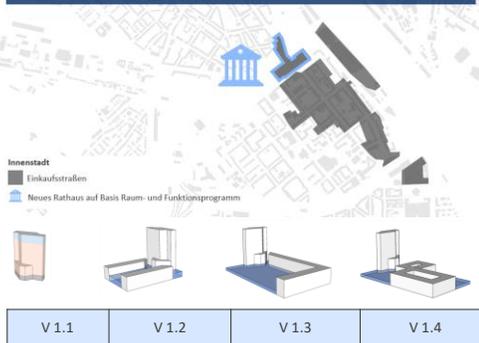
Stand: 25.05.2020

AUFTRAG: VARIANTENUNTERSUCHUNG RATHAUS 2030 - VON DER DEZENTRALEN STADTVERWALTUNG HIN ZU EINEM ZENTRALEM RATHAUS

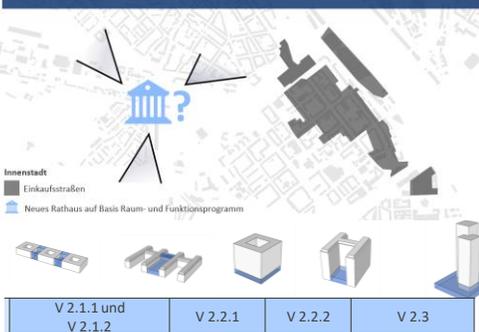


AUF BASIS DES ERFORDERLICHEN RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMMS WURDEN 2019 FÜR 2 ALTERNATIVSTANDORTE 4 SANIERUNGS- UND 5 NEUBAU-SZENARIEN ENTWICKELT, BEWERTET UND DARAUS 2 KONKRETE UNTERSUCHUNGSVARIANTEN ABGELEITET

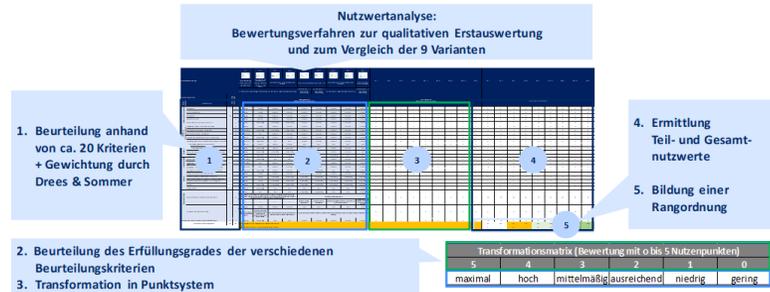
ALTERNATIVE 1: KONZENTRATION AUF AREAL RATHAUS-CENTER UND RATHAUSTURM



ALTERNATIVE 2: NEUBAU EINES RATHAUSES AN EINEM NEUEN, ZU DEFINIERENDEN STANDORT



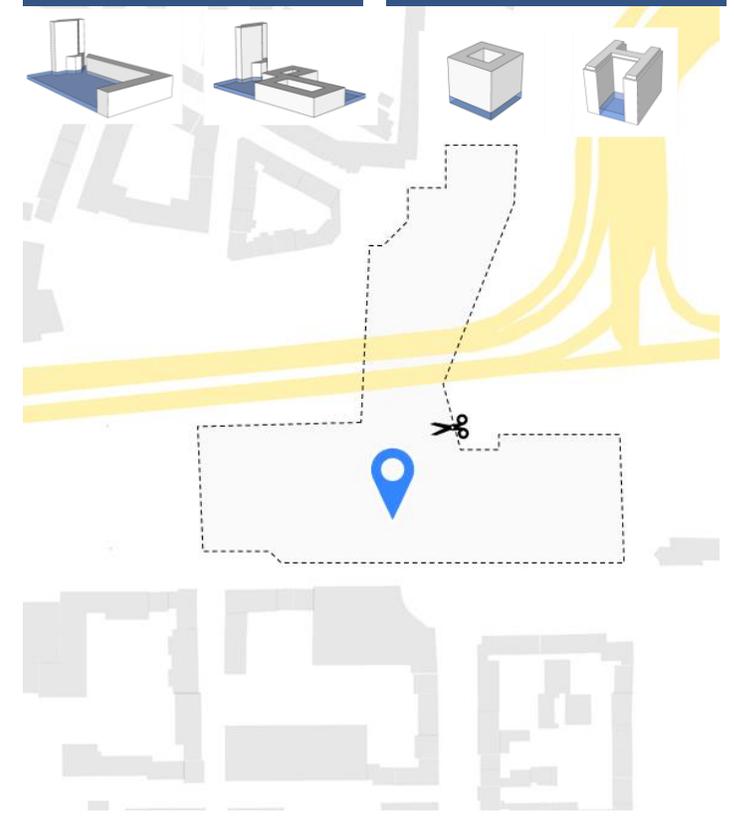
Nutzwertanalyse / Clusterbildung / Priorisierung



Konkretisierung Standort

Bei Sitzung entschieden: Stadt Ludwigshafen **kauft Rathaus ...**
 Ludwigshafen24 - 20.11.2018
 Ludwigshafen-Mitte: Stadt kauft Rathaus-Center vor Abriss der Hochstraße-Nord.
 Vor Abriss ...
 Ludwigshafen: **Stadt kauft Rathaus-Center**
 Schwetzingen Zeitung - 16.04.2019
 Ludwigshafen: Stadtrat stimmt Kauf des **Rathaus-Centers** zu ...
 Pfalz-Express (Pressemitteilung) - 17.04.2019
 Ludwigshafen: Stadtrat beschließt Kauf des **Rathaus-Centers** ...
 Rhein-Neckar Fernsehen - 16.04.2019

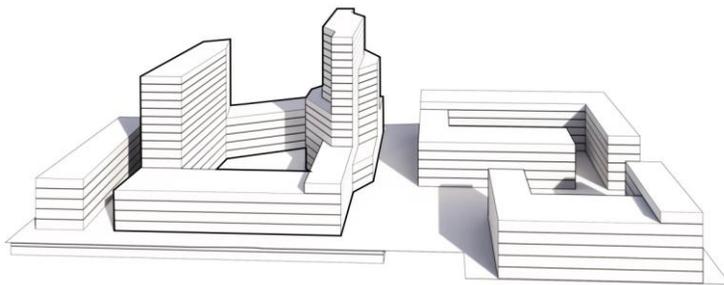
V1.3 / 1.4 V2.2.1 / V 2.2.2



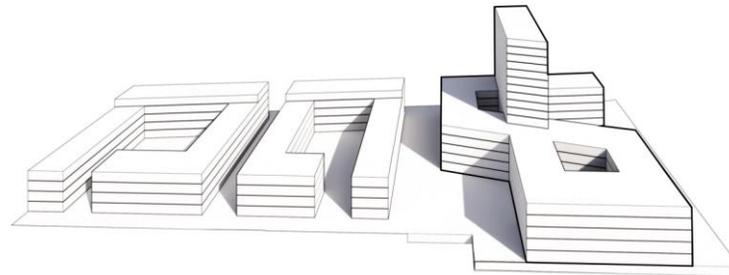
DIE STADTVERWALTUNG WURDE ANFANG 2020 VOM STADTRAT BEAUFTRAGT DEN BISHERIGEN ZENTRALISIERUNGSVARIANTEN 1 UND 2 EINE NEUE TEILZENTRALISIERUNGS-VARIANTE 3 GEGENÜBERZUSTELLEN.

Drees & Sommer hat die neue Lösungsalternative Variante 3 analog der Variante 1 und 2 unter vergleichbaren Prämissen konzeptioniert und vertiefend untersucht.

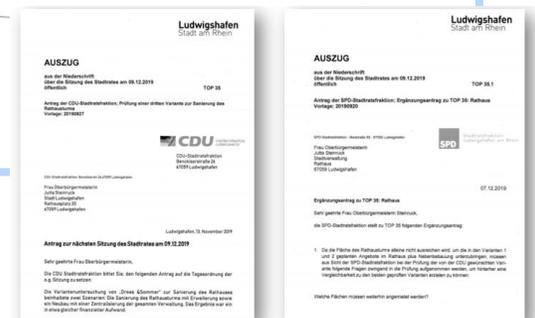
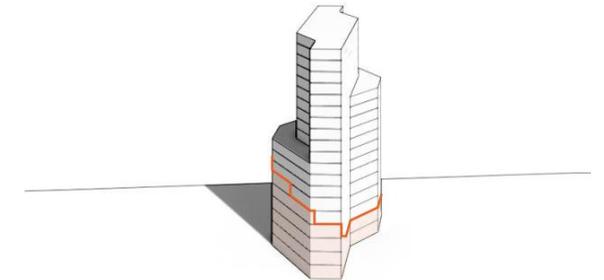
Variante 1



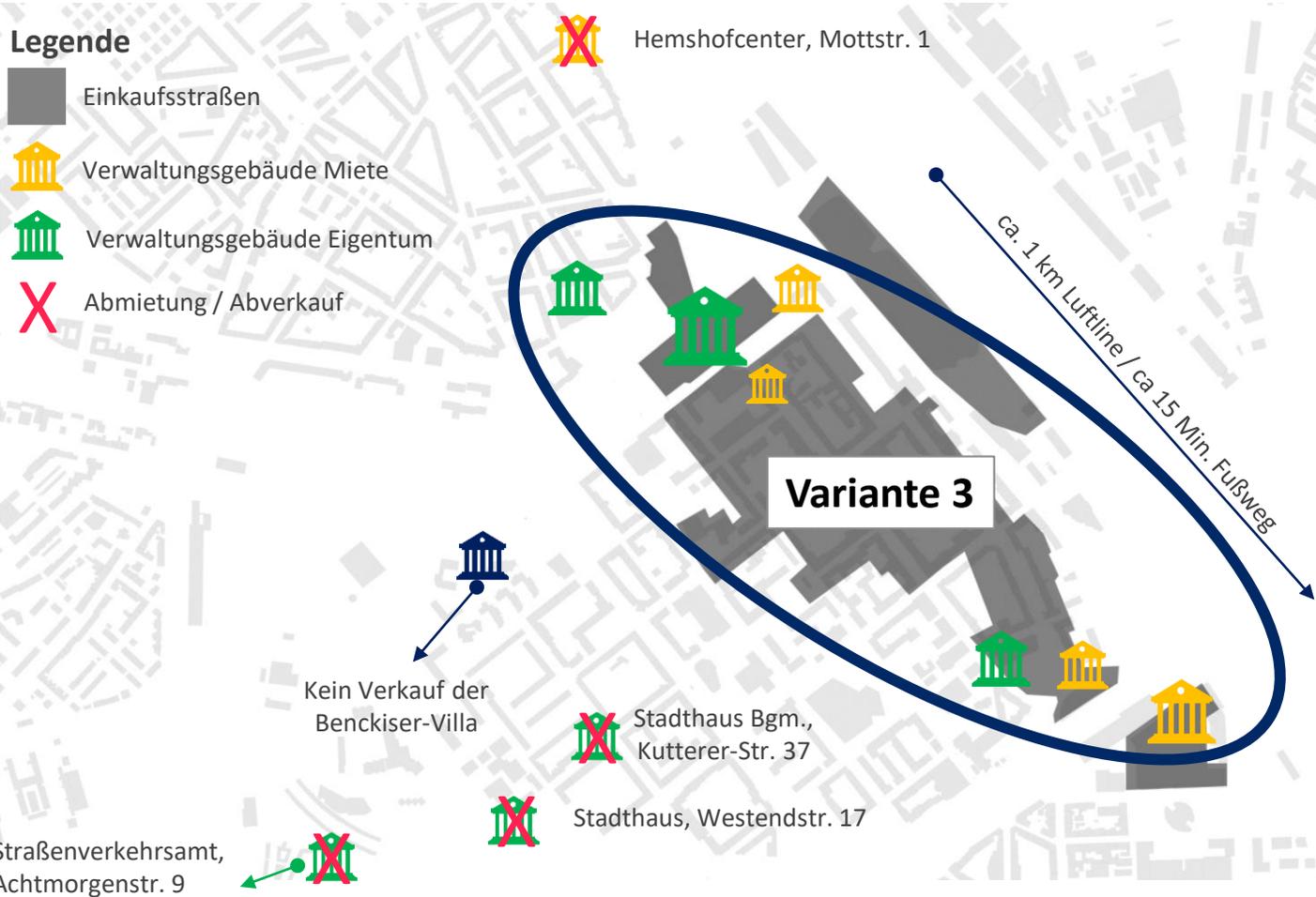
Variante 2



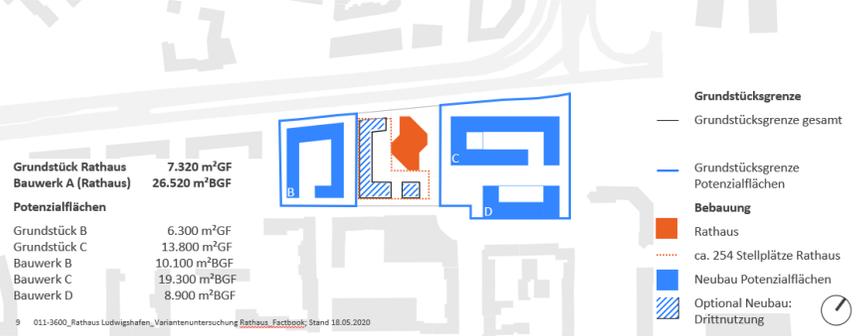
NEU:
Variante 3



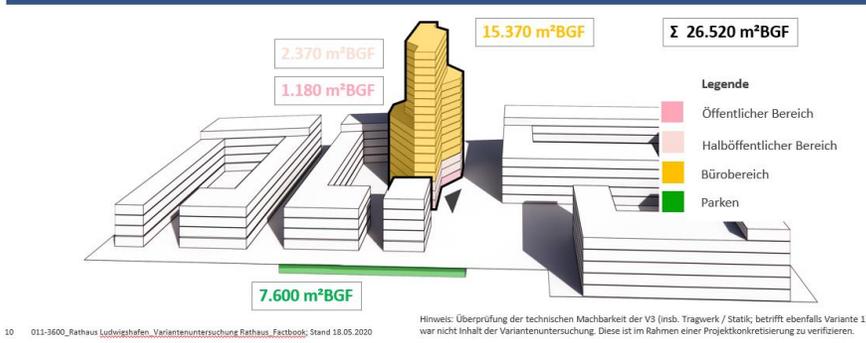
DIE V3 SIEHT EINE SANIERUNG DES RATHAUSTURMS UND TEILERHALT DEZENTRALER GEBÄUDE VOR. 50% DES FLÄCHENBEDARFS KÖNNEN DANN DURCH DEN RATHAUSTURM UND 50% DURCH 6 BESTANDSLIEGENSCHAFTEN GEDECKT WERDEN. 5 DER AKTUELL 12 LIEGENSCHAFTEN WERDEN NICHT MEHR BENÖTIGT.



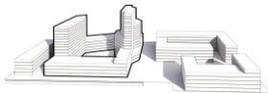
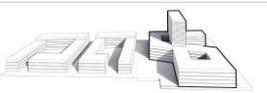
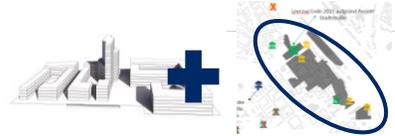
VARIANTE 3 SIEHT EINE SANIERUNG DES RATHAUSTURMS SOWIE DEN BAU EINER TG ZUR UNTERBRINGUNG DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE VOR. ZUDEM ENTSTEHEN ANALOG V1 UND V2 POTENZIALFLÄCHEN FÜR EINE DRITTNUTZUNG.



DIE VARIANTE 3 ERLAUBT KEINE ZENTRALISIERUNG, DAS RAUMPROGRAMM WIRD NUR ZUR HÄLFTE ERFÜLLT UND ES SIND WEITERE STANDORTE ERFORDERLICH. AUCH DAS FUNKTIONSPROGRAMM KANN NUR TEILWEISE ERFÜLLT WERDEN.



DER NEUBAU EINES RATHAUSES AUF DEM RATHAUS-CENTER AREAL IST NACH WIE VOR DIE BESTE DER 3 LÖSUNG ZUR ZENTRALISIERUNG DER STADTVERWALTUNG.

	V1 	V2 	V3 
Übersicht			
Zentralisierung / Anzahl der Gebäude	Ja / 1	Ja / 1	Nein / 7
Grundstücksgröße A Rathaus [m ²]	10.400	13.300	6.300 + sonstige 6 Gebäude
BGF gesamt [m ²]	58.500	53.850	ca. 60.500*
NUF gesamt [m ²]	25.905	24.482	27.274
Arbeitsplätze [Stück]	1.572	1.572	1.572
Flächeneffizienz (m ² BGF je AP)	37	34	38
Anzahl Stellplätze [Stück]	570	527	254 + sonstige 6 Gebäude
Statische Investitionskostenschätzung (Kostenstand: Q2 2019)			
Investitionskosten [rd. € brutto in Mio.]	300,50	294,50	158,47
Investitionskosten [€/m ² BGF brutto]	5.137	5.469	5.971
KG 300/400 [€/m ² BGF brutto]	2.790	2.844	2.556
Verwertung von Potenzialflächen			
Erlöse [rd. € in Mio.]	10,26	8,46	12,05
Kapitalwerte t0 [Betrachtungszeitraum 36 Jahre]			
Kapitalwerte [rd. € in Mio.]	-200,43	-199,60	-316,32
Qualitative Nutzwertanalyse			
Abbildung Raumprogramm	●	●	●
Abbildung Funktionsprogramm	●	●	●
Städtebau und Architektur	●	●	●
Gebäudequalität	●	●	●
Bau- und Projektlaufzeit	●	●	●
Gesamtnutzwert Qualitativ	366	470	210

*Überschlägige Hochrechnung auf Basis von Annahmen

The background is a blue-tinted photograph of a modern city street. On the left, there are tall, modern buildings with glass facades. On the right, there are more buildings and some trees. A network of white lines and dots is overlaid on the right side of the image, suggesting a digital or architectural theme. The overall atmosphere is professional and futuristic.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

**DREES &
SOMMER**