

TOP 2

Gremium	Termin	Status
Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen	21.05.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung**Vorstellung Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung Betriebshof Wollstraße und Genehmigung der Durchführung eines Architektenwettbewerbs**

Vorlage Nr.: 20213329

ANTRAG

Der Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen möge wie folgt beschließen:

Die Machbarkeitsstudie zur Prüfung der generellen Umsetzbarkeit einer Sanierung und Neukonzeptionierung des Betriebshofes Wollstraße wird zur Kenntnis genommen. Die europaweite Ausschreibung der weiteren Planungsleistungen wird beschlossen.

Zusammenfassung						
Projekt-/Kostenstellennummer WP	Vermögensplan 4-21		Bez. WP			
<input type="checkbox"/> Maßnahmenge nehmigung	<input type="checkbox"/> Maßnahmenbe- schluss		<input type="checkbox"/> Maßnahmener- höhung		<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges	
<input type="checkbox"/> Ersatzbeschaffung	<input checked="" type="checkbox"/> Ersatzneubau		<input type="checkbox"/> Sanierung/ Reparatur		<input type="checkbox"/> Neubau/ Erstbeschaffung	
Status	Studie/ Konzept <input type="checkbox"/>	Vor- planung <input checked="" type="checkbox"/>	Entwurfs- planung <input checked="" type="checkbox"/>	Ausf.- planung <input type="checkbox"/>	Ausführung <input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="checkbox"/>
Gesamtsumme in EUR inkl. MWSt.	650.000,- EUR		Amortisation in Jahren		--	
Projekt/Maßnahme losweise	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Kurzbezeichnung Los			
Kostenschätzung in EUR inkl. MWSt.	175.500,- EUR		Auftragssumme in EUR inkl. MWSt.		- EUR	

I. Begründung der Maßnahme

Im Werkausschuss am 23.08.2019 wurde unter TOP 1 im nichtöffentlichen Teil unter anderem über die massive Sanierungsbedürftigkeit der Standorte Wollstraße 151 und Bliessstraße 18 des Bereichs Grünflächen und Friedhöfe des WBL berichtet. Auch im Lagebericht des Jahresabschlusses 2019 wurde hierauf eingegangen. Es liegen massive Beschwerden der Mitarbeitenden über den schlechten Zustand der Örtlichkeiten vor.

Im Zuge der Prüfung der erforderlichen Maßnahmen und unter Berücksichtigung möglicher Betriebsoptimierungen ist ein Zusammenführen der Standorte Bliessstraße 18 und Wollstraße 151 an einem Standort sinnvoll. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist dies nur am Standort Wollstraße 151 möglich. Daher soll nach Abschluss der Zusammenlegung der Standort Bliessstraße 18 aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Es ist vorgesehen, den Erlös der Verwertung dieses Grundstückes in die Projektfinanzierung mit einfließen zu lassen. Der Bereich Stadtplanung ist entsprechend informiert und eingebunden.

Die Sanierung und Neukonzeptionierung des Betriebsstandortes Wollstraße 151 für den Bereich Grünflächen und Friedhöfe ist daher eines der zentralen Projekte des Wirtschaftsbetriebes zur bedarfsgerechten, wirtschaftlichen und arbeitsgerechten Entwicklung eines Betriebsstandortes.

In der an ein externes Architekturbüro beauftragte Machbarkeitsstudie ging es zunächst darum, den Bedarf zu ermitteln. Dies wurde vom Architekten zusammen mit den Abteilungsleitungen und Teamleitungen durchgeführt. Die Betrachtung erfolgte ganzheitlich, d.h. es wurde die Organisation, die Zuordnung und Größe der Teams sowie deren räumliche Zuordnungen und in die Überlegungen mit einbezogen. Ebenfalls berücksichtigt wurde die vorhandene Bausubstanz. Grundlage für die Aufteilung der Räumlichkeiten war die Arbeitsstättenverordnung mit den darin enthaltenen Technischen Regeln der Arbeitsstätten (ASR), den Belangen der Barrierefreiheit sowie den Anforderungen des Brandschutzes.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie enthält einen groben Kostenrahmen, der noch gewisse Unschärfen beinhaltet, die erst im nächsten Schritt verringert werden können. Sie enthält einen Baurahmen für Gebäude, Büros, Werkstätten, Unterstellhallen und Nebengebäude.

Im nächsten Schritt sind nun die Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI europaweit auszuschreiben, um prüffähige und aussagekräftige Unterlagen inkl. der zu erwartenden Kosten zu erhalten.

Die gewählten Standards entsprechen denen des Einrichtungsträgers.

II. Beschreibung der Maßnahme

Der Kostenrahmen basierend auf den *Kostengruppen (KG) nach DIN 276* ermittelt folgende Ansätze:

<i>KG 200 Herrichten und Erschließen</i> ; das betrifft den Abriss	880.000 Euro
<i>KG 300 Baukonstruktion</i> , Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen, Boxen, Magazine, überdachte Stellplätze	3.650.000 Euro
<i>KG 400 Technische Anlagen</i> , Ausstattung der Büros, Werkstätten Lagerhallen	1.000.000 Euro
<i>KG 470 Nutzungsspezifische Anlagen</i> ; technische Anpassung Holzhackschnitzelanlage, Tiefbrunnen und die Ausstattung mit einer PV-/Solarthermie-Anlage auf Dachflächen der Werkstatt und Lager Hubsteiger	650.000 Euro
<i>KG 500 Aussenanlagen</i> , Beleuchtung, Zäune, Tore, Flächenbefestigung	360.000 Euro
<i>KG 600 Ausstattung</i> Teeküche	30.000 Euro
<i>KG 700 Baunebenkosten</i>	1.410.000 Euro
Gesamtsummen	<u>7.980.000 Euro</u>

Es ist uns wichtig aufzuzeigen, dass mit einfachen Standards gerechnet wurde, wie nachstehend aufgezeigt.

Einfacher Standard:

- keine Spezialtiefbauarbeiten
- Fassade als Holz-Konstruktion
- einfacher Bodenbelag (Teppich)
- keine speziellen Akustikmaßnahmen
- Trockenbauwände
- einfache Türen ohne besondere Schallschutzmaßnahmen
- keine Lüftung (Lüftung nach ASR dann über Fenster)
- keine Innenausstattung
- keine KNX/EIB Elektrosystem, Wandkanäle (kein Bodenkanal, keine Hohlraumboden)

- einfacher Personen-Aufzug
- ca. 1.300m² PV-Module auf den Dachflächen

Hinweise zu den Kosten:

- Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen auf Basis eines Raumprogrammes.
Kostenansätze können +/-20% variieren
- Ermittlungsgrundlage ist die DIN 276 in der aktuell gültigen Fassung
- Alle Kostenangaben inkl. aktueller MWSt. (19%)
- Kostenansätze Stand 1. Quartal 2021
- Regionalfaktor LU 1,08
- Baupreissteigerung ca. 5 % pro Jahr
- Baugrunduntersuchung noch nicht erfolgt - evtl. kann es zu nachträglichen Kostensteigerungen kommen
- Festeinbauten und Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Kostenberechnung
- Verbrauchskosten (Wasser, Abwasser, Strom etc.) über die Bauphase sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung
- Kostenrahmen ohne Beteiligung externer Fachplaner (Haustechnik, Statik, Bodengutachten, Außenanlagen...)

Einsparungspotentiale sind möglich in der Verkleinerung des Sozialraumes (Prüfung der Mindestanforderungen)

Nach der Machbarkeitsstudie und dem dort aufgezeigten Rahmen, soll nun auf deren Basis ein VgV-Verfahren zur Abgabe von Leistungen nach HOAI 2021 durchgeführt werden. Die Vergabe hat nach VgV zu erfolgen, da zu erwarten ist, dass der Nettoauftragswert für diese freiberuflichen Leistungen, den Schwellenwert nach §1 (2) VgV übersteigen wird.

Die Vergabe der planerischen Leistungen wird dann über die zuständigen Gremien Werk-ausschuss und Stadtrat erfolgen.

III. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen Mittel für das VgV-Verfahren stehen im Wirtschaftsplan 2021 des WBL zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden Ihnen von den Architekten*innen der Werkgemeinschaft Landau mit folgendem Inhalt präsentiert:

- Graphische Auswertung mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten
- 3-D-Darstellung der Gebäude von außen
- Kostenrahmen nach DIN 276 mit einer Unschärfe von ca. +/- 20%