

TOP 3

Gremium	Termin	Status
Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen Stadtrat	08.09.2023 18.09.2023	öffentlich öffentlich

Vorlage der Verwaltung WBL**Maßnahmeerhöhung für die Sanierung und Erweiterung des
Verwaltungsgebäudes (alt) am Standort Kaiserwörthdamm 3**

Vorlage Nr.: 20236666

ANTRAG

Der Werkausschuss Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen stimmt der geplanten Maßnahmeerhöhung zu und empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:

Die Maßnahmeerhöhung „Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes (alt) am Standort Kaiserwörthdamm 3“ mit einem Investitionsvolumen von dann insgesamt

18,4 Mio €
Inkl. 19% MwSt.

wird genehmigt.

Zusammenfassung						
Projekt-/Kostenstellennummer WP			Bez. WP			
<input type="checkbox"/> Maßnahmengenehmigung	<input type="checkbox"/> Maßnahmenbeschluss		<input checked="" type="checkbox"/> Maßnahmeerhöhung		<input type="checkbox"/> Sonstiges	
<input type="checkbox"/> Ersatzbeschaffung	<input checked="" type="checkbox"/> Ersatzneubau		<input checked="" type="checkbox"/> Sanierung/Reparatur		<input type="checkbox"/> Neubau/Erstbeschaffung	
Status	Studie/Konzept <input type="checkbox"/>	Vorplanung <input type="checkbox"/>	Entwurfsplanung <input checked="" type="checkbox"/>	Ausf.-planung <input type="checkbox"/>	Ausführung <input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="checkbox"/>
Gesamtsumme in EUR inkl. MWSt.	18.4 Mio €		Amortisation in Jahren	--		
Projekt/Maßnahme losweise	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Kurzbezeichnung Los			
Kostenschätzung in EUR inkl. MWSt.	18.4 Mio €		Auftragssumme in EUR inkl. MWSt.			

Das alte Verwaltungsgebäude Standort Kaiserwörthdamm 3/3a (BJ 1963) sowie der angegliederte S/W-Bereich (BJ 1986) weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Zudem ist durch notwendige Umstrukturierungen und zusätzliches Personal ein vermehrter Bedarf an Büro- und Nutzfläche entstanden, beispielsweise für Einrichtungen zum Bereitstellen gereinigter Kleider für die Mitarbeiter.

Im Werkausschuss am 10.05.2019 und im nachfolgenden Stadtrat wurde daher ein Maßnahmenbeschluss zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu Schätzkosten von 5,2 Mio € gefasst. Dabei war überwiegend von einer Sanierung bzw. Sanierbarkeit der Gebäude mit einem begrenzten Neubau im Mittelbereich ausgegangen worden.

Für die Umsetzung der Maßnahme wurden anschließend über entsprechende Ausschreibungen Aufträge an das Architekturbüro Werkgemeinschaft Landau (WGLD) sowie das Büro für Projektsteuerung und Projektmanagement Hesse und Scarbata (hs) vergeben (s. WA vom 19.06.2020 und 19.02.2021), mehrere Fachberater wurden daraufhin mit orientierenden Gutachten hinsichtlich Schadstoffbelastung, Technische Gebäudeausrüstung, Elektrik, Bodenuntersuchung etc. beauftragt. Hieraus ergaben sich teilweise geänderte und erhöhte Anforderungen/Kosten (beispielsweise auch für die Lüftung resultierend aus den Erfahrungen mit der Corona-Pandemie).

Parallel dazu hat sich nochmals ein deutlicher Mehrbedarf an Büroarbeitsplätzen für den Standort ergeben und es müssen energetische Aspekte stärker berücksichtigt werden (Gebäudeenergiegesetz GEG seit 11/2020 in Kraft).

Der anfänglich vorgesehene Kostenansatz wurde daher in einer Maßnahmeerhöhung (s. WA vom 26.11.2021 und nachfolgender Stadtrat) auf eine Gesamtsumme von 15,8 Mio. € erhöht bzw. genehmigt.

Im Zuge der Abarbeitung der Leistungsphasen 1 und 2 und teilweise LP 3 haben sich mittlerweile weitere kostensteigernde Erkenntnisse überwiegend für den SW-Bereich beispielsweise hinsichtlich Kampfmittelverdacht und Schadstoffbelastung ergeben. Außerdem ist der Baukostenindex allgemein in den letzten beiden Jahren in ungewöhnlich starker Weise gestiegen (Stand III. Quartal 2021 bis I. Quartal 2023 beträgt die Indexsteigerung 24,08 %). Im Gegenzug wurden verschiedene Kostenreduktionsmaßnahmen bzw. Kostenoptimierungen durchgeführt wie z.B. die Optimierung des geplanten Baukörpers, Entfall der Tiefgarage, teilweiser Verzicht auf Unterkellerung, Wegfall eines separaten Lastenaufzugs usw. Gleichzeitig bleibt die Flexibilität hinsichtlich der Nutzung erhalten.

Trotzdem weist die auf LP 2 und teilweise LP 3 basierende aktuelle Kostenschätzung einen erhöhten Gesamtbetrag von insgesamt 18,4 Mio. € und somit eine Kostensteigerung um 16,5 % gegenüber dem Stand vom 26.11.2021 (bzw. Stadtratsvorlage vom 13.12.2021) auf. Die Auswirkungen auf die Gebühren bewegen sich nach wie vor im Rahmen der genannten Vorlage. Nach Abschluss der Maßnahme bzw. vollständiger Aktivierung wird eine Auswirkung auf die Gebühren für die Straßenreinigung von 0,8 % (bisheriger Ansatz 0,65 %) bzw. 1,24 % (bisheriger Ansatz 0,96 %) für die Abfallentsorgung erwartet.

Darüber hinaus ergeben sich - nach entsprechender Rücksprache mit den Bereichen 1-13 und 1-14 - aus vergaberechtlich-juristischen Gründen Probleme für die weitere Zusammenarbeit mit den Projekt-partnern Architekturbüro (WGLD) und Projektsteuerung (hs). Da die Projektkosten (bzw. die damit verknüpften Honorarkosten) seit der zugehörigen Ausschreibung aus dem Jahre 2020 um mehr als 50% gestiegen sind, können die Vertragsverhältnisse mit dem Architektur- bzw. Projektsteuerungsbüro nicht einfach fortgesetzt werden. Gemäß GWB § 132, Abs. 2 wird eine Vertragskündigung und Neuausschreibung erforderlich.

Die Zusammenarbeit mit den beiden Partnerbüros WGLD und hs verlief bislang sehr positiv. Auch um Regressansprüchen zu entgehen, beabsichtigt der WBL eine Aufspaltung des Gesamtprojektes in zwei Teilprojekte, welche eine teilweise Fortsetzung der Geschäftsbeziehung ermöglichen würde:

- 1) Sanierung SW-Bereich mit zugehöriger Interimscontaineranlage und vorbereitenden Arbeiten
(4,3 Mio. €).
- 2) Neubaumaßnahme mit zugehöriger Interimscontaineranlage (14,1 Mio. €).

Die vorhandenen Mandate für Architektur und Projektsteuerung sollen bezüglich der Sanierung des SW-Bereichs bestehen bleiben bzw. darauf beschränkt werden, bzgl. des Neubaus werden die Arbeiten mit dem bereits erfolgten Abschluss der LP 2 und teilweise LP 3 unterbrochen. Es wird jeweils eine entsprechende Änderungskündigung ausgesprochen und die verbleibenden Leistungsstufen für den Neubau werden neu ausgeschrieben. Die bisherigen Projektpartner WGLD und hs können sich darum auch wieder neu bewerben (siehe auch die entsprechenden WA-TOP).

Fazit:

Im Zuge der Planung für das Bauvorhaben haben sich teilweise kostensteigernde neue Erkenntnisse bzw. Notwendigkeiten ergeben. Trotz Kostenoptimierungsmaßnahmen ergeben sich nach Abschluss der Leistungsphase 2 erhöhte erwartete Gesamtkosten für die Maßnahme (+16,5 % gegenüber der Maßnahmengenehmigung aus 2021). Diese resultieren jedoch im Wesentlichen aus den immens gestiegenen Baukosten der letzten beiden Jahre (Indexsteigerung 24,08 %).

Die aktuell erwarteten Kosten für die Maßnahme belaufen sich auf 18,4 Mio. € (4,3 Mio. Sanierung SW-Bereich bzw. 14,1 Mio. € Neubau).

Der WBL bittet den Werkausschuss um Zustimmung zur geplanten Maßnahme (d.h. Maßnahmeerhöhung) und deren Empfehlung an den Stadtrat.