

---

Erweiterung des Betriebsgebäudes am Unteren Rheinufer 47 - Maßnahmegenehmigung

KSD 20070176

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) vom 22.06.2007:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Maßnahme Erweiterung des Betriebsgebäudes am Unteren Rheinufer 47  
in Höhe von

**1.800.000,- EURO**  
**(einschl. 19 % MwSt.)**

wird genehmigt.

## I. **Begründung der Maßnahme**

Der Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt ist derzeit auf 3 Standorte verteilt. 34 Arbeitsplätze der Abteilungen Planung, Bauleitung und Verwaltung sind in den angemieteten Räumen der Wattstraße 109a untergebracht. Der Mietvertrag für die Räume der Wattstraße läuft Mitte 2009 aus. Im Raumkonzept der Stadtverwaltung ist die Beendigung des Mietverhältnisses vorgesehen, da der Bereich Tiefbau in das Rathaus verlagert werden soll. Für die betreffenden Arbeitsplätze der Stadtentwässerung müssen andere Räumlichkeiten gesucht werden.

Es ist das Ziel des WBL, nach der Räumung des Gebäudes Wattstraße 109a eine Zusammenlegung mit den Abteilungen Kanalbetrieb und Abwasserkontrolle am Standort Unteres Rheinufer 47 zu realisieren. Das Verwaltungsgebäude wird um 22 Büros, 2 Besprechungsräume und notwendige Nebenräume erweitert. Die Größe der Büros entspricht dem Standard an Büroräume für technische Angestellte, Büros für Einzelpersonen erhalten eine Größe von 12,00m<sup>2</sup>, Büros für zwei Personen sind in einer Größe von 20,00m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die Zusammenlegung der entwässerungsrelevanten Abteilungen an einem Standort ergeben sich Synergieeffekte, welche zu nachhaltigen Kosten- und Zeiteinsparungen führen.

Das Gelände am Unteren Rheinufer 47 stellt den Hauptbetriebspunkt der Stadtentwässerung dar und ist im Eigentum des WBL. Voraussetzung für die Zusammenlegung der Abteilungen ist die Aufstockung des Betriebsgebäudes um ein Stockwerk. Mit der Aufstockung können notwendige Sanierungsmaßnahmen des vorhandenen Betriebsgebäudes verknüpft bzw. ersetzt werden.

In den Gesamtkosten in Höhe von 1.800.000,00 Euro sind die Kosten für notwendige Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 406.000,00 Euro enthalten. Die Kosten der Dachsanierung in Höhe von ca. 100.000,00 Euro können durch die Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes eingespart werden.

Für die Erweiterung entstehen bei einer Abschreibung des Gebäudes auf 50 Jahre und einer Zinsbelastung von 4% Kosten in Höhe von 83.640,00 Euro pro Jahr. Dem gegenüber stehen die Jahreskosten für die Miete in der Wattstraße in Höhe von 75.694,00 Euro. Die Mehrkosten von 7.946,00 Euro pro Jahr werden durch Synergieeffekte mehr als ausgeglichen.

## II. **Beschreibung der Maßnahme**

Konstruktion:

Stahlbetonskelett mit runden Stützen, Stahlbeton- und Mauerwerkwandscheiben und unterzugfreie Deckenplatten

Wände:

Tragende Innenwände aus Mauerwerk.

Treppenhauswände in Sichtbeton mit Lasuranstrich, Farbe nach Wahl.

Nichttragende Innenwände aus Ständerwänden mit Gipskarton.

Innenwände Flure, Büros, WC-Anlagen mit Raufasertapeten und hell getöntem Innendispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl.

WC-Anlagen: im Spritzbereich Fliesen V&B 10 x 10, 1,30 m hoch, Farben Weiß und Grau / Blau / Rot

Fassade:

Außenwandkonstruktion mit Wärmedämmverbund Fassade.

Fassadenbrüstungen innen gemauert und verputzt.

Außen liegender Sonnenschutz mit Tageslichtstreuung, Lamellen.

Decken:

Büros: Dünnputz auf Stahlbeton mit hell getöntem Innendispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl

Flure: mit abgehängter, abnehmbarer weißer F-30 Paneldecke

WC-Anlagen mit weißen Aluminium-Paneeldecken.

Boden:

Aufbau: Schwimmender AFE-Estrich auf Trittschalldämmung.

Belag Büros: ableitfähige Nadelfilz / Kautschuk Farbe nach Wahl.

Belag Flure: Kautschuk / Keramikfliesen, Farbe nach Wahl.

WC-Anlagen: Bodenfliesen V&B 10 x 10, Farben Weiß und Grau / Blau

Treppenhaus: Keramikfliesenbelag.

Türen:

Standard-Türen in Buche, mit Stahlzargen Farbe nach Wahl,

Drückergarnituren Vieler AL 121.

Fenster:

Aluminiumfenster passend zur Fassade

Elektrotechnik:

Installation allgemeiner Elektroversorgung einschließlich Beleuchtung und Unterverteiler im Neubauteil, Anbindung an Hausanschlussraum im bestehenden Gebäude.

Installation Telekommunikation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an bestehende TK-Anlage.

DV-Installation ohne Endgeräte im Neubauteil, Anbindung an Serverräume im bestehenden Gebäude.

Verkabelung unter Putz und in Estrichkanälen.

Heizung:

Heizkreisläufe mit Konvektoren im Neubauteil, Anbindung an bestehende Heizungsanlage im vorhandenen Gebäude

Lüftung:

Neue Lüftungsanlage ( Technik / WC ) im Neubauteil, keine Klimatisierung.

Verlängerung der Lüftungsanlage im bestehenden Gebäude über Dach im Bereich der WC-Anlage.

Sanitär:

Neuinstallation WC-Anlagen incl. Ver- und Entsorgung, mit Behinderten – WC im neuen Gebäude.

### Konstruktion

Gründung:	Stahl-Betonfundamente	
Decken:	Stahlbeton mit Dämmung	
Aufgehendes Mauerwerk außen:	Kalksandstein 24 cm mit Wärmedämmung: Putz und Anstrich	
Innen:	Kalksandstein	
Dach:	Holzkonstruktion Blecheindeckung	
Fenster:	Aluminiumkonstruktion mit	Iso-
lierverglasung		

### Technische Daten: Erweiterungsbau/ Aufzug

Bruttorauminhalt	BRI	=	4.360,00 m <sup>3</sup>
Bruttogeschosßfläche:	BGF	=	1.348,00 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche:	HNF	=	712,68 m <sup>2</sup>
Funktionsfläche:	FF	=	14,92 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	VK	=	274,19 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche	KF=		125,82 m <sup>2</sup>

### III. Kosten der Maßnahme

#### Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe		EUR
100	Grundstück	0,00 Euro
200	Herrichten und Erschließen	11.000,00 Euro
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.100.000,00 Euro
400	Bauwerk - Technische Anlagen	335.000,00 Euro
500	Außenanlagen	12.000,00 Euro
600	Ausstattung, Möblierung	57.000,00 Euro
700	Baunebenkosten	285.000,00 Euro
Gesamt		1.800.000,00 Euro
	Davon Sanierung des bestehenden Gebäudes:	406.000,00 Euro

### IV. Durchführung und Finanzierung

Die Planung und Objektüberwachung erfolgt über einen externen Architekten bzw. Ingenieur.

Das Gebäudemanagement der Stadt Ludwigshafen übernimmt die Projektsteuerung.

Die entsprechenden Verträge sind mit dem Architekten bzw. Ingenieuren abzuschließen.

Für die Erweiterung entstehen Kosten für die Abschreibung des Gebäudes auf 50 Jahre und einer Zinsbelastung von 4% Kosten in Höhe von 83.640,00 Euro pro Jahr. Dem gegenüber stehen die Jahreskosten für die Miete in der Wattstraße in Höhe von 75.694,00 Euro. Die Mehrkosten von 7.946,00 Euro pro Jahr werden durch Synergieeffekte mehr als ausgeglichen.

**Vergabe der Architektenleistungen:**

Für die Entwurfsplanung, die Ausführungsplanung, die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, die Objektüberwachung und die Objektbetreuung / Dokumentation hat die Verwaltung derzeit keine Kapazitäten frei. Daher wird der Architekt: Herr Hans Gelbert, Kirchenstraße 2, 67069 Ludwigshafen mit diesen Architektenleistungen beauftragt.

**IV. Mittelbedarf**

2007	400.000,--Euro
2008	1.400.000,--Euro

**V. Verfügbare Mittel**

Die Mittel werden im Rahmen der Gesamtdeckung des Wirtschaftsplanes 2007 zur Verfügung gestellt bzw. in dem Wirtschaftsplan 2008 eingeplant.