

Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Entsorgungsbetrieb Kaiserwörthdamm 3  
Maßnahmegenehmigung

KSD 20070374

---

**ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses des  
Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen vom 03.09.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes für den Entsorgungsbetrieb und  
Verkehrstechnik und die Sanierung der Sozialräume der gewerblichen Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter am Kaiserwörthdamm 3 in Höhe von

**1.726.225,00 EURO**  
(einschl. 19 % MwSt.)

wird genehmigt.

## I. Begründung der Maßnahme

Das Gebäude des Entsorgungsbetriebes und Verkehrstechnik wurde 1963 errichtet.

Ursprünglich war das Gebäude für damals rund 150 gewerbliche Mitarbeiter (Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Kfz-Werkstatt, Verkehrstechnik) sowie eine darauf ausgerichtete Verwaltungsstruktur mit rund 20 Personen konzipiert. Daneben befand sich in einem Teilbereich des Gebäudetraktes eine Werkswohnung (z. Zt. als Büroräume genutzt).

Bereits 1991 wurde ein Umbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes geprüft und dann zurückgestellt. Eine Überbauung des Gebäudes wurde damals als architektonisch und statisch problematisch eingestuft (Aufbau auf Flachdach nicht möglich, Überbau nur mit Stützen, bei Überbau extreme Verdunklung der bestehenden Räumlichkeiten). Zudem hätte der Umbau insbesondere durch die statische Problematik einen erheblichen Kostenfaktor dargestellt.

Die originären gewerblichen Aufgabenbereiche des Entsorgungsbetriebes und Verkehrstechnik mit Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Winterdienst haben sich in den letzten Jahren wesentlich verändert. Damit einhergehend ist seit 1963 ein Personalzuwachs von über 100 Beschäftigten (einschließlich der befristeten Mitarbeiter) zu verzeichnen. In dem Bereich sind rund 220 weibliche und männliche gewerbliche Mitarbeiter, bis zu 40 temporär beschäftigte Mitarbeiter aus Sozialprogrammen sowie rund 35 Verwaltungskräfte beschäftigt. Nicht zuletzt dadurch ist der Raumbedarf im Sozial- und Bürobereich deutlich verändert.

Neben der sich daraus ergebenden räumlichen Enge im Bürogebäude sind insbesondere der Sozialbereich und das rückwärtige Gebäude mit der „alten Werkswohnung“ besonders problematisch. Die Nutzung der alten Wohnung als Verwaltungsbüros ist mit Blick auf eine nicht ausreichend vorhandene Fluchtwegstruktur als baurechtlich unzulässig einzustufen.

Die Abfallentsorgung konzentrierte sich 1963 und auch 1991 im Wesentlichen auf die Restabfallentsorgung. In den Folgejahren kamen die getrennte Bioabfuhr und weiterhin die Wertstoffentsorgung mit Altpapier und Dualem System sowie Sperrabfallsammlung, Grünschnittsammlung hinzu. Diese abfallwirtschaftlichen Neuerungen konnten nur durch die personelle Verstärkung der Mitarbeiter umgesetzt und geleistet werden. Speziell in der Bioabfuhr sind nach fortlaufenden Erkenntnissen zum Ausschluss von gesundheitlichen Gefährdungen für Mitarbeiter besondere hygienische Anforderungen zu beachten. Bislang wurde diesbezüglich für die Mitarbeiter nur mit der Bereitstellung zweier Spinde für getrennte Aufbewahrung von Arbeits- und Privatkleidung Rechnung getragen.

Aber auch bei der Straßenreinigung und dem Winterdienst sind die Arbeitsanforderungen und somit das Personal angestiegen. Auch hier ist, neben den wachsenden Aufgaben, der Hygiene heute ein verstärktes Gewicht zuzuschreiben.

Alle Mitarbeiter des Bereiches 4-22 werden u. a. wegen möglicher Gefährdungspotentiale immer zur Hygiene hinsichtlich Person und Kleidung angehalten und müssen somit auch die entsprechenden Möglichkeiten im Sanitärbereich erhalten.

Für die weiblichen Mitarbeiterinnen des Entsorgungsbetriebs und Verkehrstechnik ist bislang nur eine einfache und zudem eine einzige Duschkabine, welche daneben gleichzeitig

Umkleide und WC ist, gegeben. Da auch diese Mitarbeiterinnen von der oben geschilderten Gefährdung tangiert sind, ist für sie ebenfalls eine angemessene Umstellung des Sanitärbereiches unbedingt notwendig. Zudem ist der Hygienebereich unbedingt dem modernen Standard mit mehreren getrennten Dusch- und Umkleidemöglichkeiten sowie abgeteilten WC's bei entsprechender Grundfläche, mit vorgegebener Raumhöhe und Luftraum unbedingt anzupassen.

Auch für die zahlreichen temporär beschäftigten Mitarbeiter aus den Sozialbeschäftigungsmaßnahmen sind adäquate Umkleide – und Waschgelegenheiten vorzuhalten; eine generelle Vergrößerung dieses Bereiches mit entsprechend angepasster Spindzahl ist seit langem notwendig.

Bei einer Begehung der Sozialräume wurde hierzu von der zuständigen Sicherheitsfachkraft der Stadt Ludwighafen festgestellt, dass eine Neugestaltung der Sanitärbereiche notwendig ist. Der Sozialbereich ist aufgrund der Gefährdung der Beschäftigten durch biologische Arbeitsstoffe unbedingt auf das so genannte **Schwarz-Weiß-System**<sup>1</sup> umzustellen. Nur so kann eine Gefährdung für die Mitarbeiter adäquat minimiert werden.

Zu den Problemstellungen in den Sanitärbereichen kommen noch erschwerend baurechtliche Bedenken hinsichtlich der derzeitigen Nutzung der ehemaligen Werkswohnung als Verwaltungsgebäude hinzu. Dieser Gebäudetrakt ist mit seiner Büronutzung (10 Mitarbeiter/innen) in Anbetracht notwendiger sicherheitstechnischer Fluchtwege als äußerst bedenklich einzustufen und würde nach Richtlinien für Brandschutz und Arbeitsstätten keine baurechtliche Abnahme erhalten. Zudem wird dieser Gebäudeteil intensiv von gewerblichen Mitarbeitern (Personaleinteilung etc.) frequentiert. Hinzu kommt, dass hier der kleine Sanitärbereich für die weiblichen Mitarbeiterinnen angesiedelt ist.

Im Keller dieses Gebäudeteiles „alte Werkswohnung“ sind außerdem zwei kleine Untersuchungsräume sowie ein Personalratsraum untergebracht. Verschiedene Regeluntersuchungen der Mitarbeiter durch den Betriebsärztlichen Dienst werden direkt bei 4-22

durchgeführt, um für die Mitarbeiter kurze Wege (Zeitfaktor Arbeitszeit) zu ermöglichen. Die Unterbringung im Keller ist jedoch extrem beengt, die Deckenhöhe sehr niedrig, nur ein minimaler Lichtschacht vorhanden und eigentlich unzumutbar für Untersuchungen bzw. jede weitere normale Nutzung. Zudem ist kein Wasseranschluss für einen geringsten Hygienebedarf wie Händewaschen gegeben. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung eines Besprechungs- und Aktenraumes für den örtlichen Personalrat.

Im Zuge der Neuerrichtung eines zusätzlichen Gebäudes wird der gesamte Büroabschnitt der „alten Werkswohnung“ wegen der geschilderten Problemlagen in den vorderen Verwaltungsbereich vorgezogen. Gleichzeitig werden neben den dargestellten erforderlichen Umbauten der Sozialbereiche in „Schwarz-Weiß Bereiche“ auch die o.g. Räumlichkeiten für den Betriebsärztlichen Dienst den baurechtlichen Erfordernissen angepasst und in den Vorderbereich des jetzigen Verwaltungsgebäudes aufgenommen.

---

<sup>1</sup> Getrennte Wasch- und Umkleideräumlichkeit, Umkleide aus gesundheitsrechtlichen Vorschriften getrennt nach Arbeits- und Straßenkleidung.

Wie ausführlich geschildert, sind die Anforderungen an den Sanitärbereich mit Schwarz-Weiß-Ausstattung sowie der sonstige Raumbedarf gegenüber den Anforderungen bei der Gebäudeerstellung 1963 und der ersten Umbauplanung 1991 deutlich verändert und gestiegen. Ein Umbau des bestehenden Gebäudes ist nicht möglich und ein Neubau auf dem Innengelände sinnvoll und aus den angeführten Gründen unabweislich.

Die Gesamtbaumaßnahme beinhaltet für alle Abteilungen des Entsorgungsbetriebes und Verkehrstechnik eine *zukunftsorientierte* Ausrichtung hinsichtlich Hygiene- und Sanitärbereichen sowie der gesamten Raumkonzeption. Das Verwaltungsgebäude umfasst Büros, Besprechungs- und Schulungsräume sowie notwendige Nebenräume. Die Größe der Büros entspricht dem Standard an Büroräumen für technische Angestellte, in dem Büros zur Einzelnutzung mit 12,00 m<sup>2</sup> und Büros zur Doppelnutzung mit 20,00 m<sup>2</sup> vorgesehen sind.

## II. Beschreibung der Maßnahme

### **Topographie:**

Das Gelände ist eben und zur Zeit als Grünbereich angelegt.

### **Erschließung/Verkehr:**

Das Betriebsgelände erstreckt sich entlang des Kaiserwörthdammes und wird über die Mundenheimer Straße erschlossen. Die vorhandene Toreinfahrt mit Zugangskontrolle im Pfortnerhaus bleibt erhalten.

### **1.3 Nutzung:**

Das Verwaltungsgebäude wird als zweigeschossiger nicht unterkellertes konventioneller Baukörper mit nach innen flach geneigtem Dach ausgeführt. Im EG befinden sich Büros, sowie das Foyer mit Anmelde- und Informationsbereich.

Weiterhin sind im EG der Kopierraum und ein Archivraum, der Hausanschlussraum, ein behindertengerechtes WC, sowie je Herren-, Damen-WC und ein Putzraum untergebracht. Im Eingangsbereich ist eine überdachte Freifläche als evtl. Stellplatz für Fahrräder etc. angedacht. Eine 2-läufige Treppe und ein behindertengerechter Lift bringen sowohl die Besucher, als auch die Mitarbeiter in das OG.

Im OG befinden sich weitere Büros sowie ein durch eine mobile Trennwand erweiterbarer Besprechungs- und Schulungsraum mit angeschlossener Garderobe und Teeküche, welcher im westlichen Teil des Gebäudes Platz findet. Des Weiteren sind im OG der Serverraum (klimatisiert) ein weiterer Kopierraum, sowie je ein Herren- und Damen-WC und ein Putzraum untergebracht.

### **1.4 Bauausführung des Gebäudes:**

Das Bürogebäude misst ca. 17,50 x 31,00 m mit flach geneigtem Blechdach (3-5%) und ist mit extensiver Begrünung versehen.

Die Gründung des Gebäudes erfolgt gemäß Bodengutachten. Das Gebäude ist geplant als Mauerwerksbau. Die Trennwände zwischen den Büros werden Gipskarton- (GK) Ständerwände doppelt beplankt ausgeführt. Die GK-Ständerwände sind als

gespachtelte Wände mit Gewebetapete und Anstrich vorgesehen. Zum Teil werden die Wände gefliest (WC-Vorräume, WC-Räume und Fliesenspiegel im Bereich der Teeküche).

Die Türen werden als beschichtete Vollspantüren ausgeführt. Die Böden im EG werden unterseitig mit Perimeterdämmung gedämmt, oberseitig mit Abdichtung, PU-Dämmplatten, Trittschalldämmung, Zementestrich und je nach Anforderung mit rutschhemmenden Feinsteinzeugfliesen belegt. Die Böden OG werden analog, jedoch ohne PU-Dämmplatten ausgeführt. Die OG-Decke wird oberhalb der STB-Ortbetonplatte mit Mineralfaser gedämmt. Die Treppe EG-OG wird als zwei-läufige Ortbetontrappe mit Zwischenpodest errichtet. Die Fenster werden als Dreh-Kipp-Alufenster ausgeführt. Die Brüstungen werden ausgemauert. Die geschlossenen Wandfelder, sowie die Attiken, Sockel etc. sollen als Wärmedämmverbundsystem ausgebildet werden. Im Bereich der Südfassade, Eingang und Besprechungsräume eine Alu-Pfosten-Riegel-Fassade eingesetzt.

## **1.5 Technische Ausrüstung**

Das Bürogebäude erhält im EG einen Hausanschlussraum, in dem die Übergabestation der Fernwärme, der Hausanschluss Elektro und der revisionsfähige Anschluss an die Grundleitung erfolgen soll. Die WC-Trakte, sowie das behindertengerechte WC werden im Standard der Stadtverwaltung Ludwigshafen (Renova Nr. 1 von Keramag) ausgestattet. Die Putzräume erhalten je ein Ausgussbecken, sowie je einen Über-/Untertisch-Wasserehitzer. Die Teeküche im OG erhält einen Drehstromanschluss für eine Backofen/Herd-Kombination, eine Spülen- und Geschirrspüleranschluss. Ein Büro wird zusätzlich mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Beheizung der Büroräume erfolgt über Radiatoren vor den Fensterbrüstungen.

Sämtliche Süd-, Ost- und Westfassaden sollen dezentral gesteuert von Aussenraffstores verschattet werden. Die Oberlichtfelder der Fenster im Bereich der Büroräume werden mit einem Lichtlenksystem ausgestattet werden, so dass über eine Lichtumlenkung zu den Bürodecken eine indirekte natürliche Belichtung gegeben ist.

Die innenliegenden WC-Trakte erhalten eine mechanische zeitgesteuerte Belüftung, sowie die Möglichkeit der natürlichen Belüftung über Lichtkuppeln.

Die Büroräume sollten mit abgependelten Computer-Leuchten mit T 5 Energiesparröhren ausgestattet werden (Standard der Stadtverwaltung Ludwigshafen!).

Für die Elektro- und Kommunikationsversorgung sind Brüstungskanäle vorgesehen.

## **1.6 Einrichtung**

Es wird dem vorh. System angegliche Schrankwände eingebaut.

## **1.7 Außenanlagen**

Die Aussenanlagen des Neubaus umfassen die neuen Stellplätze, die Abstandsgrünflächen und die Wege zum Gebäude im Vorbereich des Foyers. Hier sind Betonpflasterbeläge angedacht.

## 1.8 Konstruktion

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

## 1.9 Technische Daten: Erweiterungsbau/ Aufzug

Bruttorauminhalt	BRI	=	3.258,92 m <sup>3</sup>
Bruttogeschoßfläche:	BGF	=	848,27 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche:	HNF	=	699,08 m <sup>2</sup>
Funktionsfläche:	FF	=	13,78 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	VK	=	165,23 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche	KF	=	141,83 m <sup>2</sup>

## 1.10 Sanierung der bestehenden Sozialräumlichkeiten:

Die Umkleideräume für die männlichen Mitarbeiter müssen umgebaut und in einen „Schwarz/Weiß Bereich geteilt werden. Es muss eine Trennwand in beiden Geschossen eingebaut werden und die Umkleideschränke für den Weißen- und Schwarzen Bereich neu beschafft werden.

Umkleideräume für Mitarbeiterinnen sind zurzeit nicht vorhanden und müssen neu hergestellt werden. Auch hier ist der „Schwarz/Weiß“ Bereich herzustellen.

## III. Kosten der Maßnahme

### Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe		EUR
100	Grundstück	0,00 Euro
200	Herrichten und Erschließen	19.000,00 Euro
300	Bauwerk – Baukonstruktion	802.000,00 Euro
400	Bauwerk - Technische Anlagen	255.800,00 Euro
500	Außenanlagen	46.425,00 Euro
600	Ausstattung, Möblierung	80.000,00 Euro
700	Baunebenkosten	225.000,00 Euro
Gesamt	Neubau	1.428.225,00 Euro

**Kosten Umbau Umkleideräume** 298.000,00 Euro

**Kosten der Baumaßnahme zusammen:** **1.726.225,00 Euro**

#### **IV. Durchführung und Finanzierung**

1.1 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.

#### **1.2 Vergabe der Architektenleistungen:**

Für die Entwurfsplanung, die Ausführungsplanung, die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, die Objektüberwachung und die Objektbetreuung / Dokumentation wird der Architekt: Herr Günter Klamm, Dhauner Straße 53, 67067 Ludwigshafen mit diesen Architektenleistungen beauftragt.

#### **V. Mittelbedarf**

2007	100.000,00 Euro
2008	1.626.225,00 Euro

#### **VI. Verfügbare Mittel**

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

Der Neubau wird im Wesentlichen über die Gebührenmittel der Straßenreinigung und Abfallentsorgung finanziert; die Abschreibung ist auf 60 Jahre mit jährlich ca. 29 TEURO festgelegt.

Das Gesamtgebührenaufkommen der Straßenreinigung und Abfallentsorgung wird jährlich mit rund 0,15 % belastet. Auf den Funktionsbereich Straßenreinigung entfallen hiervon rund 5 TEUR, auf die Abfallentsorgung rund 18 TEUR. Die übrigen Bereiche des Entsorgungsbetriebes und Verkehrstechnik werden mit rund 6 TEUR belastet.