

Rathaus Ludwigshafen

Statusbericht Oktober 2015
Mitarbeiterinformation

**DREES &
SOMMER**



the blue way®

Drees & Sommer GmbH
Schmidtstraße 51
60326 Frankfurt
+49 69 / 75 80 77 0
www.dreso.com
Stand: 30.09.2015

Agenda

1

Immobilienlebenszyklus

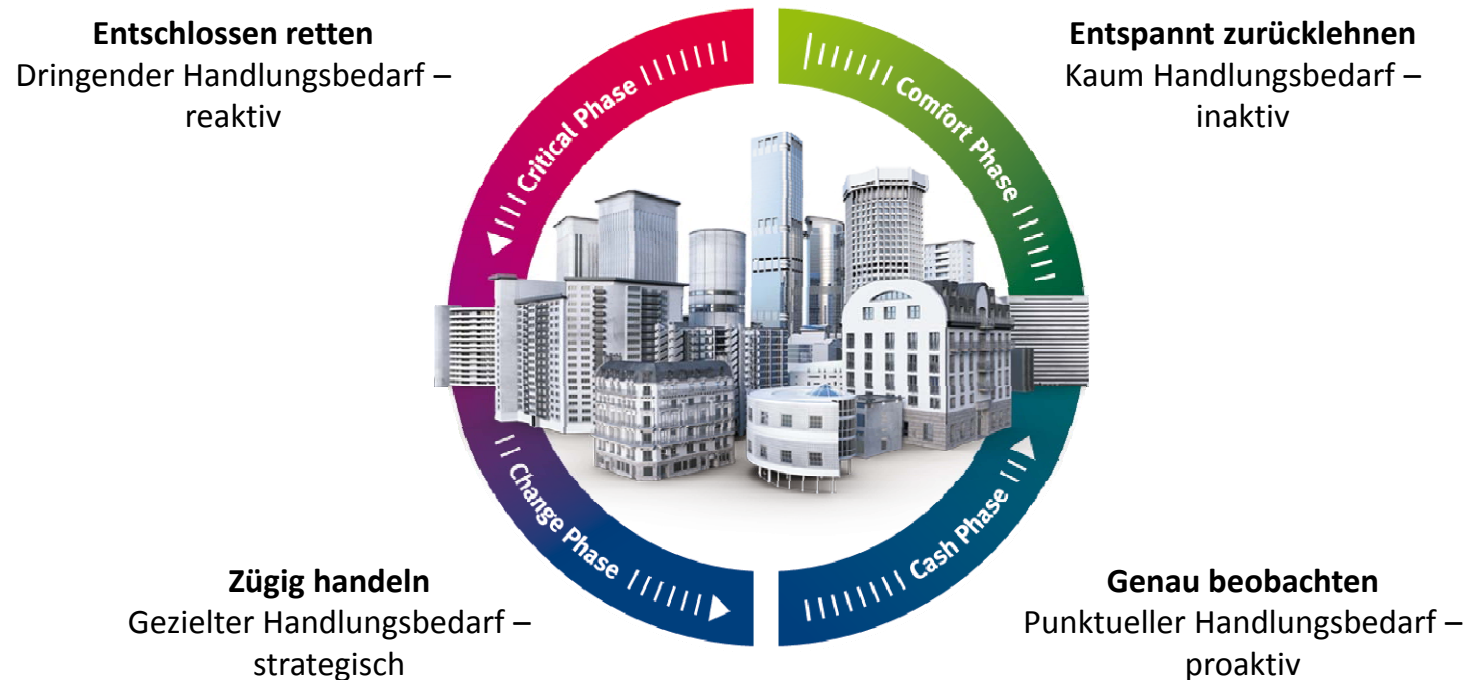
2

Ist Situation

1 Immobilienlebenszyklus

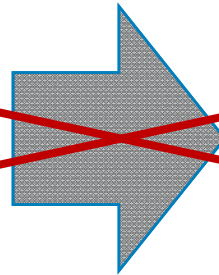
Einordnung des Rathaus Ludwigshafen

- Bei normaler Instandhaltung ist die typische Nutzungs-/Lebensdauer einer Hochhausimmobilie ca. 40 Jahre
- Nach Ablauf dieser Zeit ist eine Revitalisierung erforderlich.
- Das Rathaus Ludwigshafen (BJ 1977) befindet sich mit einem Alter von 37 Jahren im letzten der 4 Lebenszyklen.

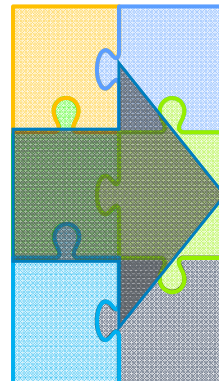


1 Immobilienlebenszyklus

Strategische Konzepte zur Sanierung von Gebäuden



Klassisch 1:1-Austausch: Konservierung von nicht zeitgemäßen Konzepten



Way Forward/Redevelopment: Schrittweise Modernisierung über „Sowieso-Budgets“

2 Ist Situation

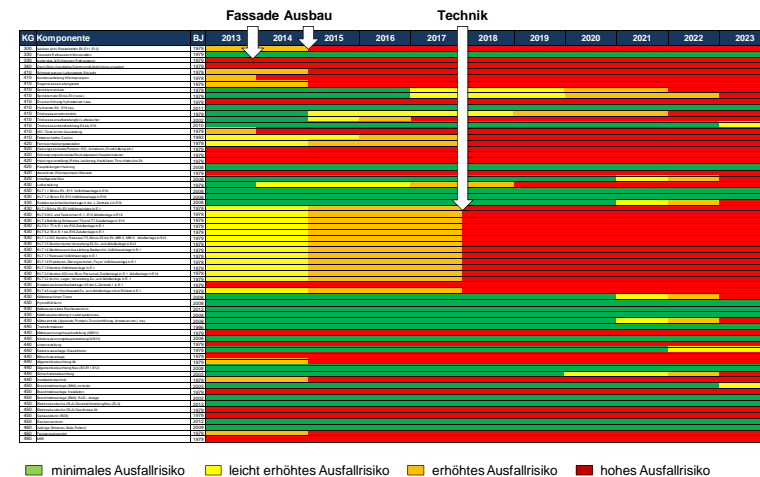
Status Quo, Bestandsaufnahme und Ermittlung von Ausfallrisiken von Bauteilen und Anlagen

Status Quo zu Beginn der Bestandsaufnahme

- Von 1998 bis 2005 wurde das Gebäude im laufenden Betrieb asbestsaniert. Die Maßnahme ist abgeschlossen.
- Ab 2012 erfolgte die Ertüchtigung des Brandschutzes sowie der Klimatisierungstechnik unter laufendem Betrieb. Mit der Fertigstellung der Maßnahmen wurde nicht vor dem Jahr 2018 gerechnet.
- Noch nicht angegangen wurden z. B. die Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der Sanitäreanlagen des Gebäudes und der restlichen Gebäudetechnik. Die Bürokonzeption des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß. Die Sanierung des Ausbaus (Fliesen, Decken, Teppichböden etc.) ist ebenfalls erforderlich.

Bestandsaufnahme und Ermittlung von Ausfallrisiken mittels Heat Map

- Das Gebäude wurde untersucht und für jedes Bauteil der Zustand, das Baujahr und die voraussichtliche Restlebensdauer ermittelt.
- Ergebnis der Untersuchung ist, dass in den nächsten Jahren für folgende Bauteile ein **hohes Ausfallrisiko** besteht!
 - Fassade und Dächer (ab Anfang 2014)
 - Ausbau (ab Ende 2014)
 - Gebäudetechnik (ab Ende 2017 / teilweise früher)

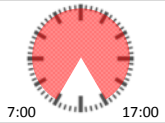
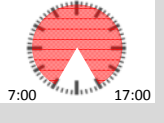
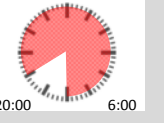
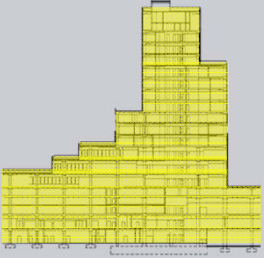
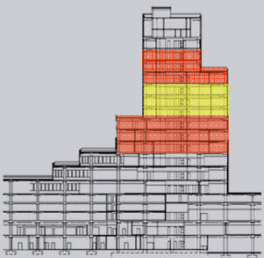
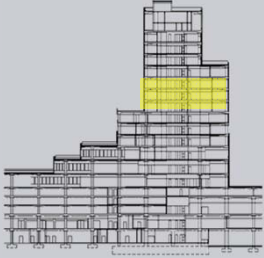


Fazit

- Eine Gesamtstrategie zur Revitalisierung, welche **Fassade, Dach, Haustechnik** und **Ausbau** umfasst, ist erforderlich. Die laufende Brandschutzsanierung ist zu integrieren.

2 Ist Situation

Erkenntnisse aus dem Sanierungsprozess und der Bestandsanalyse

AW 1	AW 2	AW 3
<ul style="list-style-type: none"> • Kompletter Leerzug des Gebäudes • Umbau in einem Stück ohne Bürobetrieb • 10 Stunden pro Tag – 5 Tage pro Woche 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilleerung des Gebäudes z.B. drei Ebenen • Umbau gleichzeitig zum Bürobetrieb • 10 Std/Tag 5 Tage/Woche 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilleerung des Gebäudes z.B. drei Ebenen • Umbau alternierend zum Bürobetrieb • Umbau nachts 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr 
<p>- Leerzug und Umbau in einem Stück</p>	<p>- 3 Etagen Lärmpuffer/ 3 Etagen Umbau/ 3 Etagen Lärmpuffer - 9 von 15 Etagen außer Betrieb</p>	<p>- Etagen Umbau alternierend zum Bürobetrieb</p>
		

- Das Gebäude ist aufgrund des Umfangs der Maßnahmen bis auf den Rohbau zu entkernen und dann komplett neu aufzubauen.
 - Diese Maßnahmen sind unter laufendem Betrieb (AW 2 und AW3) kaum machbar und den Mitarbeitern nicht zuzumuten. Diese Lösungen stellen die teuersten Abwicklungsmodelle dar
- **Fazit: AW1 – Auszug und Umbau in einem Stück ist zu empfehlen**

2 Ist Situation

Zeitliche Abwicklung und Erkenntnisse aus der Sanierung unter laufendem Betrieb

Entscheidung nach Bestandsaufnahme

- Die Sanierungsmaßnahmen der Klimatechnik wurden gestoppt. Bisher wurden die Etagen E4, E11 und E12 saniert.
- Unabhängig vom Sanierungsstopp wird die notwendige Brandschutzsanierung weiter durchgeführt. Neben den Etagen 4, 11 und 12 wird auch in allen übrigen Etagen der Brandschutz – insbesondere in den Aufzugsvorräumen – ertüchtigt.
- Die Gesamtsanierung des Rathauses in einem Stück ist detailliert zu untersuchen.

Sanierungsstand aktuell

- Während der weiteren Brandschutzertüchtigung ergaben sich weitere Probleme und notwendige Maßnahmen am Gebäude:
 - Lochfraß in einbetonierter Leitungen der Feuerlöschhydranten
 - Erhebliche bauliche Maßnahmen zur Realisierung der Überdruckbelüftung
 - Sanierung im laufenden Betrieb – erheblicher logistischer, finanzieller und zeitlicher Aufwand
 - Verbot des Kältemittels R22. Austausch der Bestandswärmepumpen aufgrund des europaweiten Verbots des HFCKW-Kältemittels R22 gemäß EU Verordnung (EG) Nr. 1005/2009 zum 01.01.2015. Grund für das Verbot ist die schädigende Wirkung auf die Ozonschicht.

Das Verwendungsverbot umfasst auch das Nachfüllen mit gebrauchtem Kältemittel und alle Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, bei denen in den Kältekreislauf eingegriffen werden muss. So lange die Wärme-pumpen ohne die vorgenannten Maßnahmen funktionieren dürfen sie jedoch weiter betrieben werden.

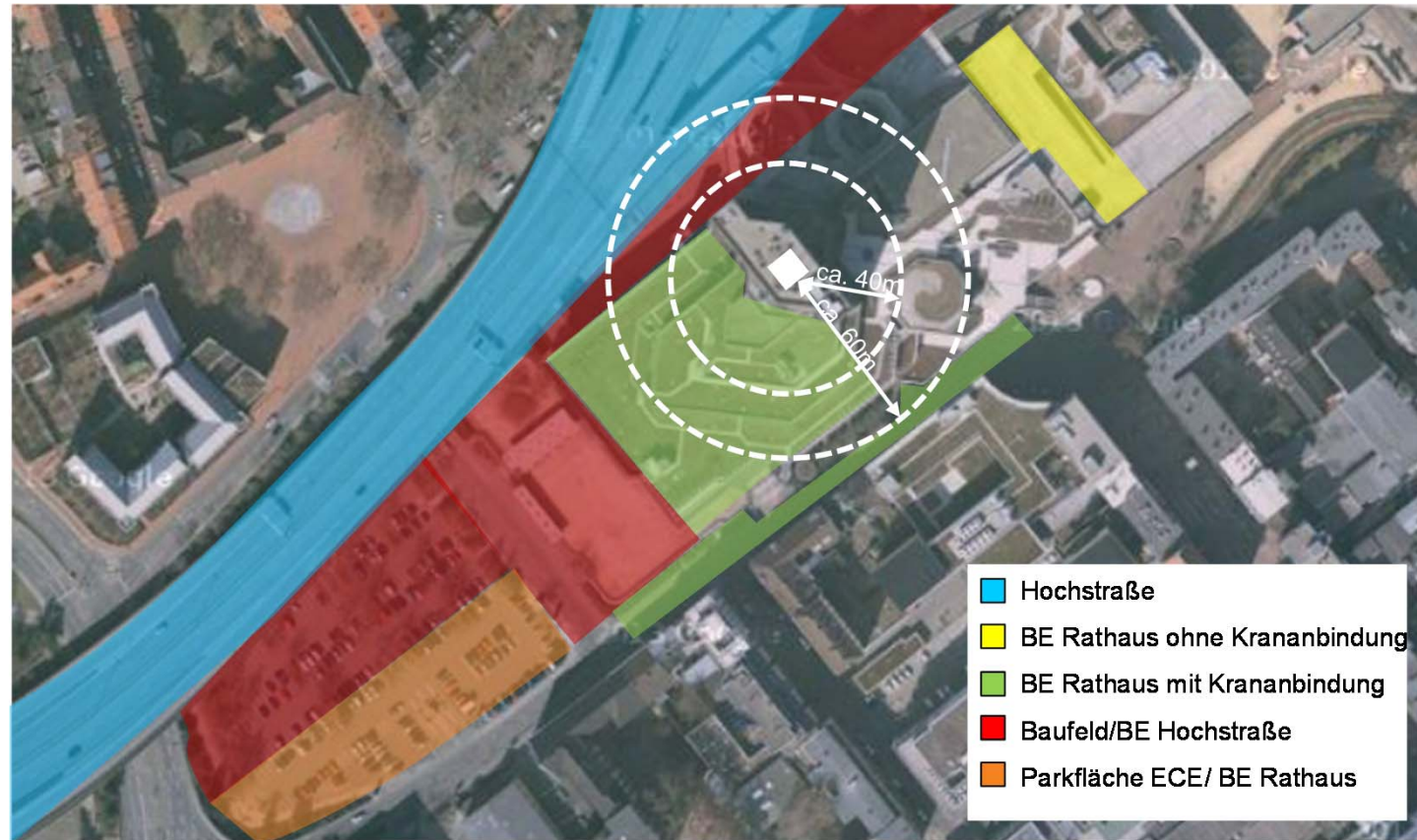
Sind Wärmepumpen im Rathaus defekt müssen sie gemäß der Bestandstechnik aber ohne das Kältemittel R22 ersetzt werden.

Das ist kostenintensiv.

2 Ist Situation

Externe Einflussfaktoren

Einfluss der Baustelle
Hochstraße (Sanierung/
Baulogistik)



2 Ist Situation

Externe Einflussfaktoren

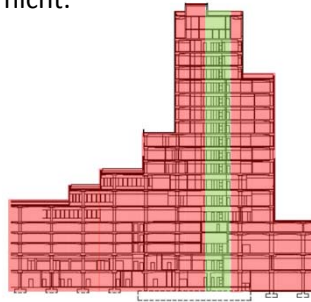
Einfluss der Baustelle Hochstraße (Sanierung/ Baulogistik)	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Sanierung der Hochstraße ist für den Zeitraum 2018-2026 geplant.▪ Lärmimmissionen, die durch den Hochstraßenabriss und –neubau verursacht werden, beeinträchtigen die Gesundheit und das Arbeitsumfeld der Mitarbeiter im Rathaus.▪ Inwieweit Flächen im Bereich der Baufelder der Hochstraße zur Verfügung stehen, ist vom Bauablauf der Hochstraße und der Abwicklungsstrategie der Rathaussanierung abhängig. Hier sind frühzeitig Abstimmungen mit dem Projekt Hochstraße zu führen, um Flächenbedarf/-verfügbarkeit und Terminüberschneidungen zu klären.
Einfluss durch den Teilabriss des Rathauscenter	<ul style="list-style-type: none">▪ Abriss von ca. 1/3 der Fläche des Einkaufcenters durch den Neubau der Hochstraße notwendig. Die Einflüsse auf die Funktionalität des Centers und auf das Rathaus müssen im Detail untersucht werden. Insbesondere auch die gegenseitige Einflussnahme der Maßnahmen aufeinander.
Fazit	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Gesamtsanierung des Rathauses ist nicht losgelöst von der Sanierung der Hochstraße und des Rathaus-Centers durchführbar. Eine abgestimmte Lösung ist erforderlich.

2 Ist Situation

Aktueller Status Quo und Vereinbarungen von weiteren Randbedingungen

Status Quo

- Die Sanierung des Brandschutzes würde etwa 2021 fertiggestellt werden. Dann wären zwar die Aufzugsvorräume brandschutztechnisch auf einem zeitgemäßen Stand, das restliche Gebäude (Ausbau, TGA, Fassade etc.) jedoch nicht.



Dies erscheint im Vergleich mit dem erzielbaren Ergebnis und der durch die Sanierung unter laufendem Betrieb verbundenen Beeinträchtigung des Bürobetriebs, nicht optimal. Deshalb wurde durch die Stadt Ludwigshafen in Abstimmung mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr eine „**Alternative**“ entwickelt:

Stopp der Sanierungsmaßnahmen. Erhalt des Rathaus im Status Quo mit der verbindlichen Räumungsverpflichtung der Etagen 5.-15. OG bis 31.12.2016 sowie Umsetzung folgender flankierender Maßnahmen:

- Erweiterung der BMA in Lager-, Technik- oder „gefangenen“ Räumen - Status: erledigt ✓
 - Räumung des 1. Rettungswegs von mobilen Gegenständen - Status: erledigt ✓
 - Auszug aus den Etagen 5.-15. OG bis Ende 2016 – In Planung
 - Suche von Ersatzflächen für die Etagen 5.-15. OG – Wird zur Zeit durchgeführt
 - Weiterbetrieb der Untergeschosse und EG bis 4. OG – Weiterbetrieb ohne weitere Auflagen möglich
- Untersuchung „Gesamtkonzept Revitalisierung Rathaus“ – In Arbeit

Ihr innovativer Partner für

**BERATEN
PLANEN
BAUEN
BETREIBEN**

**DREES &
SOMMER**