



LUDWIGSBURG

## Neukonzeption Bürgerdienste Wilhelmstraße 1-5

Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2)  
(Bezug Vorl.-Nr. 236/16)



Historische und aktuelle Situation



- Problematische Wartezone für Bürger im beengten Flur des Bürgerbüros und der Ausländerbehörde
- Beengte Arbeitsplätze im Bereich Bürgerbüro und Ausländerbehörde
- Beschwerden über thermische Situation: „im Sommer zu heiß, im Winter zu kalt“
- Unzeitgemäße Arbeitsplatzbeleuchtung
- Marodes Leitungsnetz, insbesondere Trinkwasser: „zunächst läuft braunes Wasser“





- Reparatur eines wichtigen Stadtraumes
- Zentrale Lage / gute Anbindung nahe Bärenwiese und ÖPNV
- Gute Auffindbarkeit, barrierefreie Zugänglichkeit
- Aufwertung Freibereich straßenseitig

Ziel: Schaffung eines **großzügigen Eingangs- und Servicebereichs** für das Bürgerbüro



LUDWIGSBURG

**Idee** ist die **Konzentration der Bürgerdienste an zentraler Stelle** mit gleichzeitiger Verbesserung der Serviceangebote und räumlichen Situation für die Bürger der Stadt LB sowie eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter und Optimierung der Arbeitsabläufe.

**Idee** ist die **städtebauliche Aufwertung** durch die Öffnung der Verwaltungsräume zum Stadtraum.

**Idee** ist der Erhalt und Aufwertung der barocken Gebäude sowohl im Stadtbild als auch innenräumlich. „**Moderne Verwaltung in historisch wertvoller Hülle**“

Mehrwert/Potential





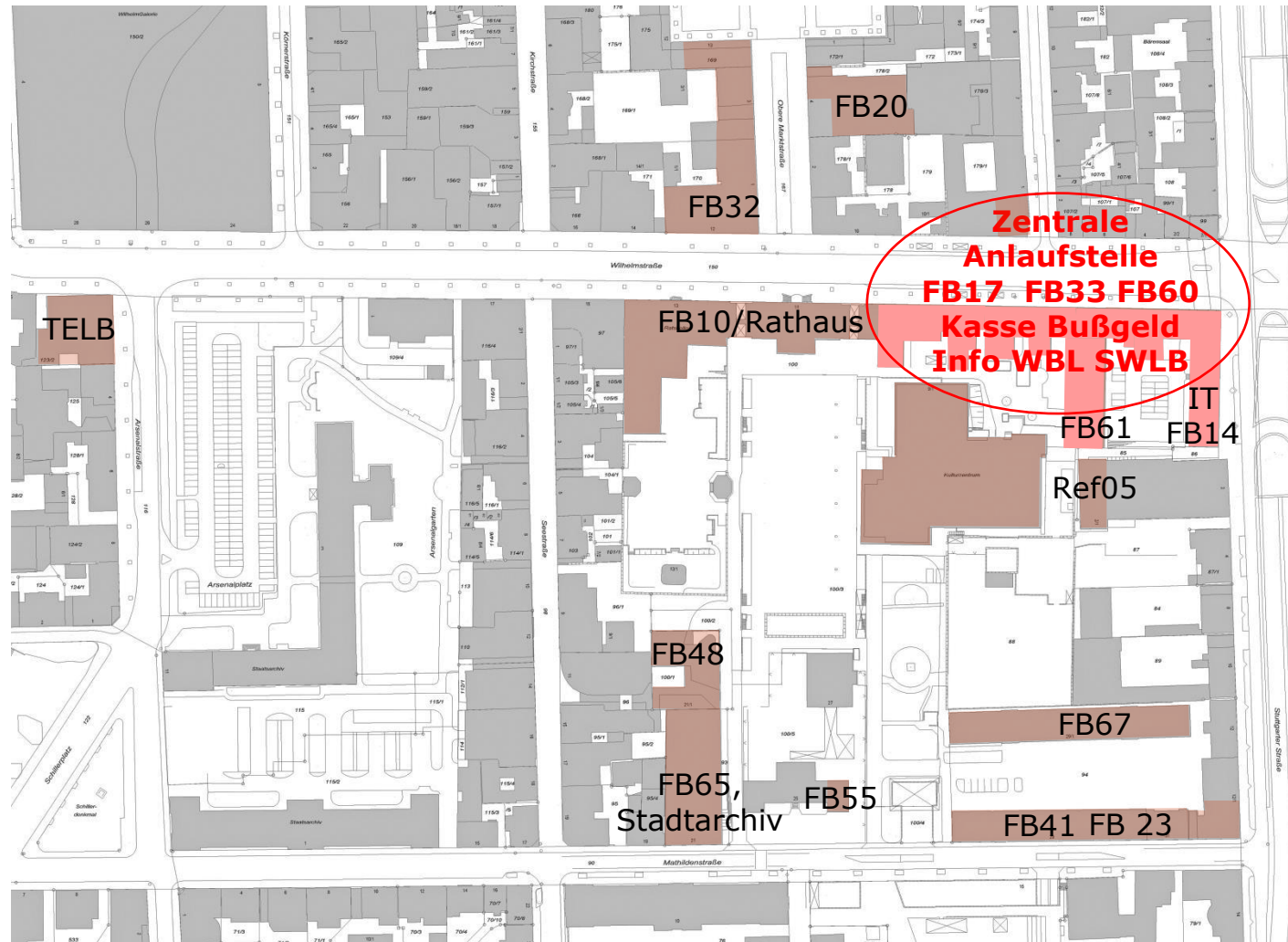
- sehr gute Lage in der Stadt für das zentrale Bürgerbüro
- großzügiger Empfangs- und Wartebereich möglich
- historische Bausubstanz mit repräsentativem Treppenhaus, hohen Räumen und Stuck
- ideales Ambiente für Empfänge und Trauungen
- direkt an andere Verwaltungseinheiten angebunden (Wilhelmstr. 1-13)






- attraktiver Freibereich vor dem Scala bereits vorhanden
- gute Anbindung an Gastronomiebereich Scala und Cluss-Garten
- Nähe zu weiteren publikumsintensiven Bereichen (BBB)

Ziel: **Neugestaltung des Ehrenhofs fortsetzen**

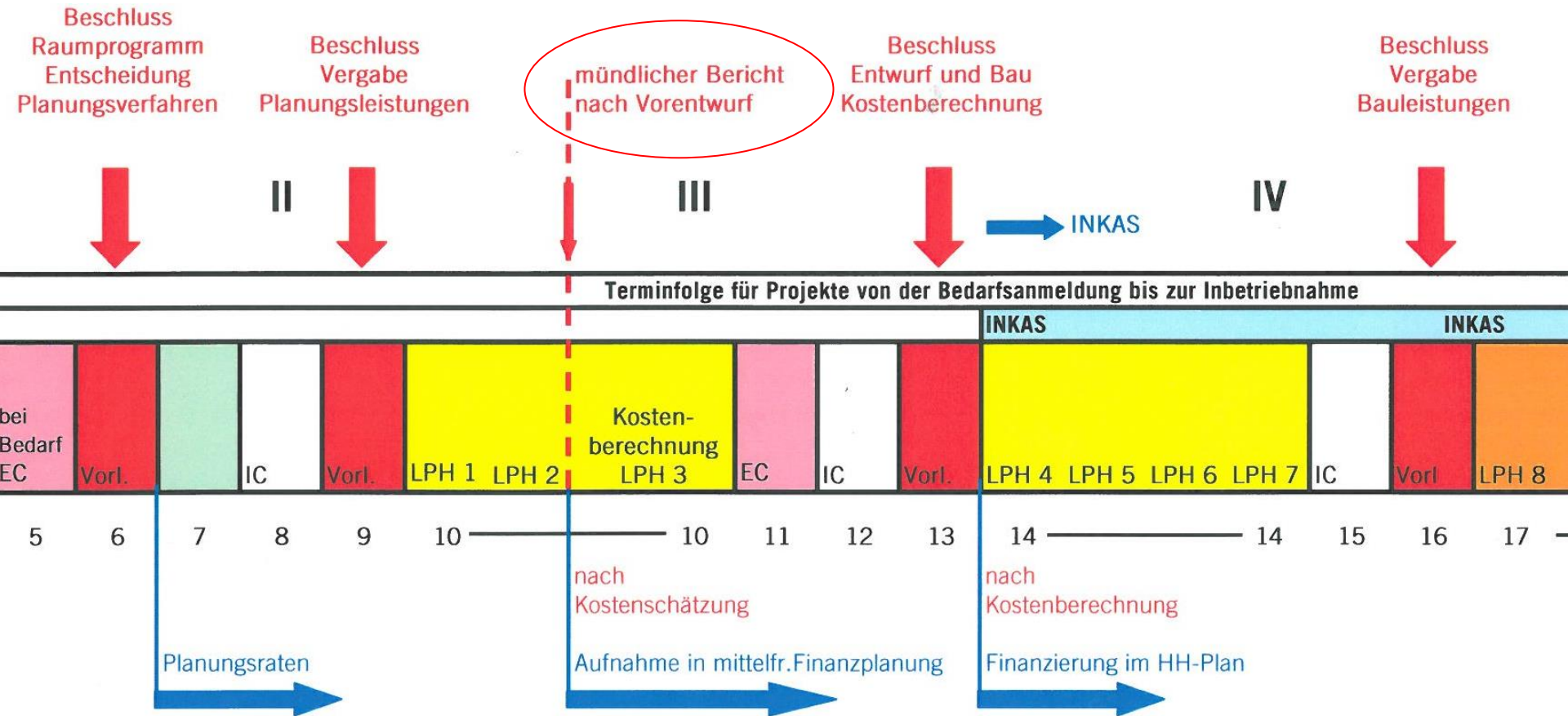
für Veranstaltungen, insbesondere Hochzeiten, nutzbarer **autofreier Ehrenhof.**





- Grundsatzbeschluss WKV am 04.10.2016 / BTU am 06.10.2016 (Vorl.-Nr. 236/16) 
  - Beschluss zur Anmietung Büroetage Obere Marktstraße 4 im BTU am 20.07.2017 
-  Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2)





3.BA

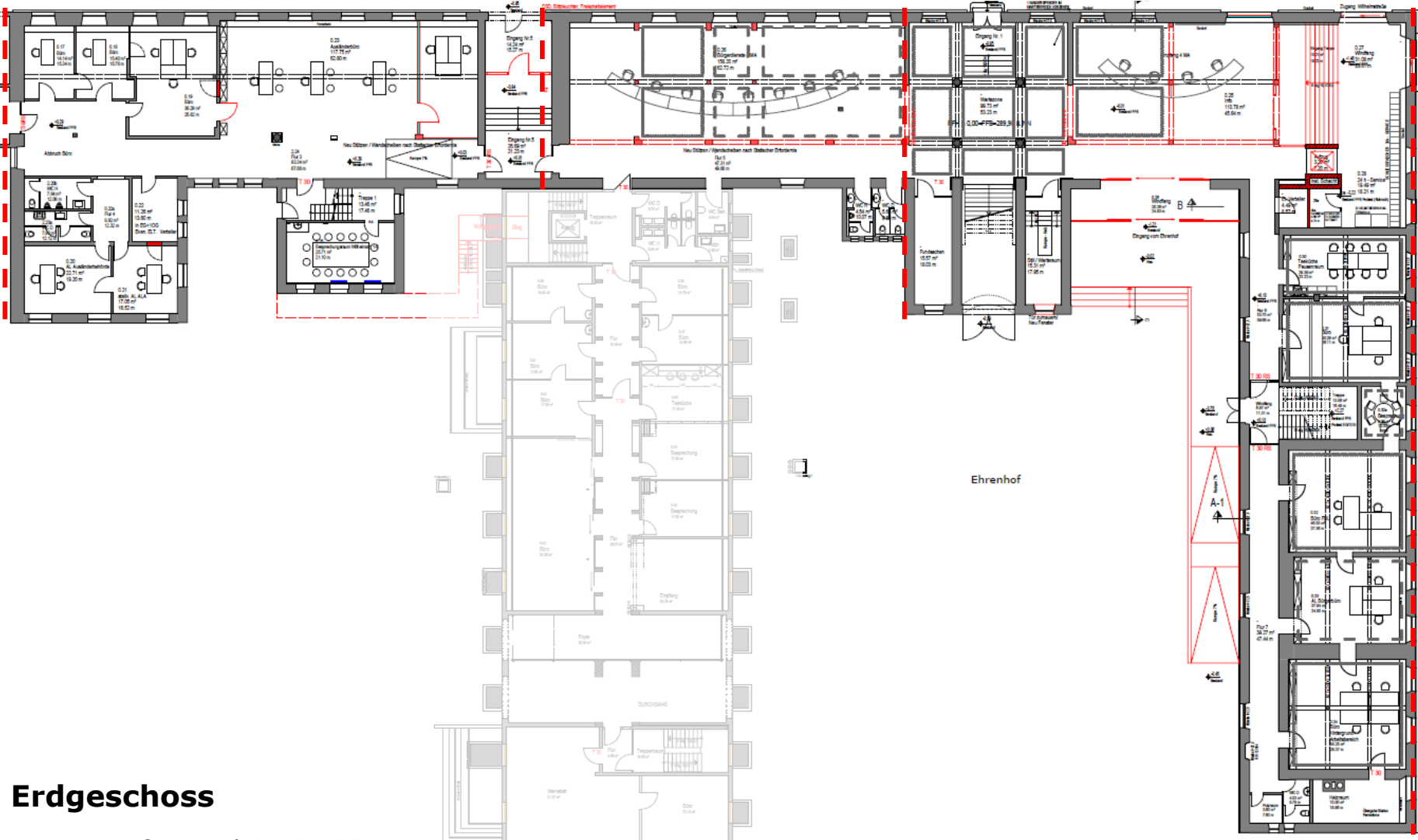
2.BA

1.BA

FB 33 - Ausländerbehörde

FB 33 - Bürgerbüro

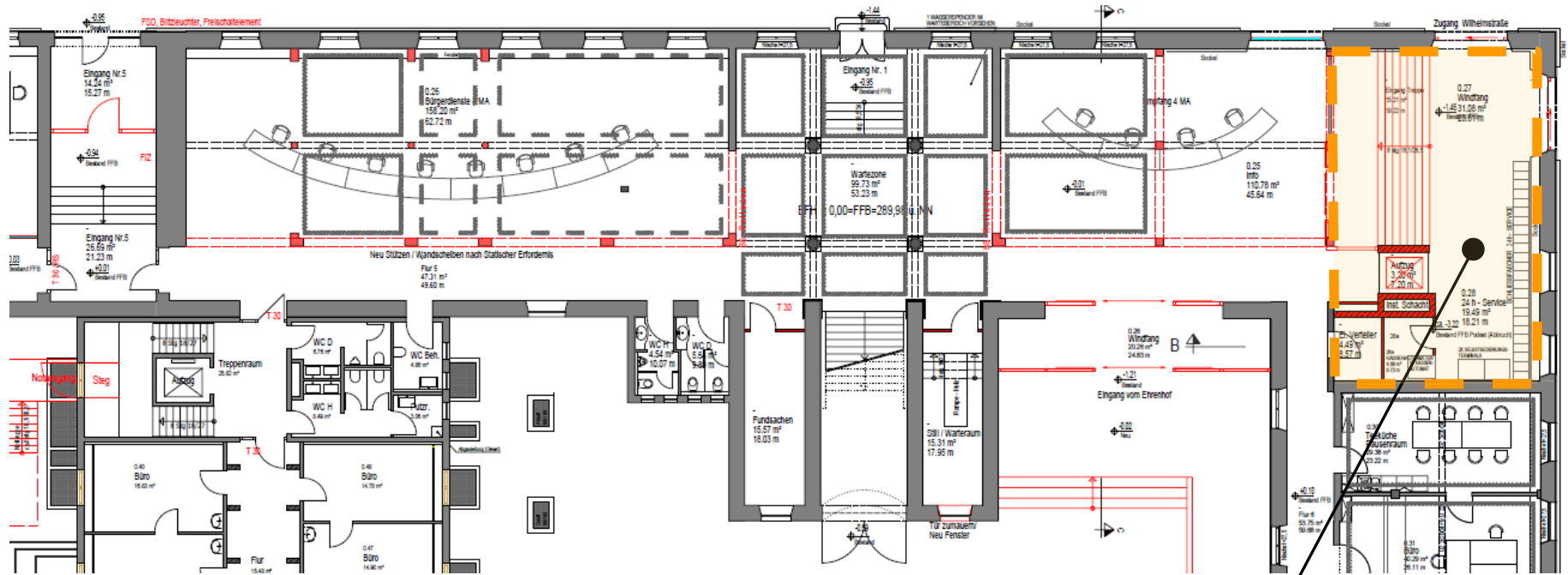
FB33 - Empfang/Service



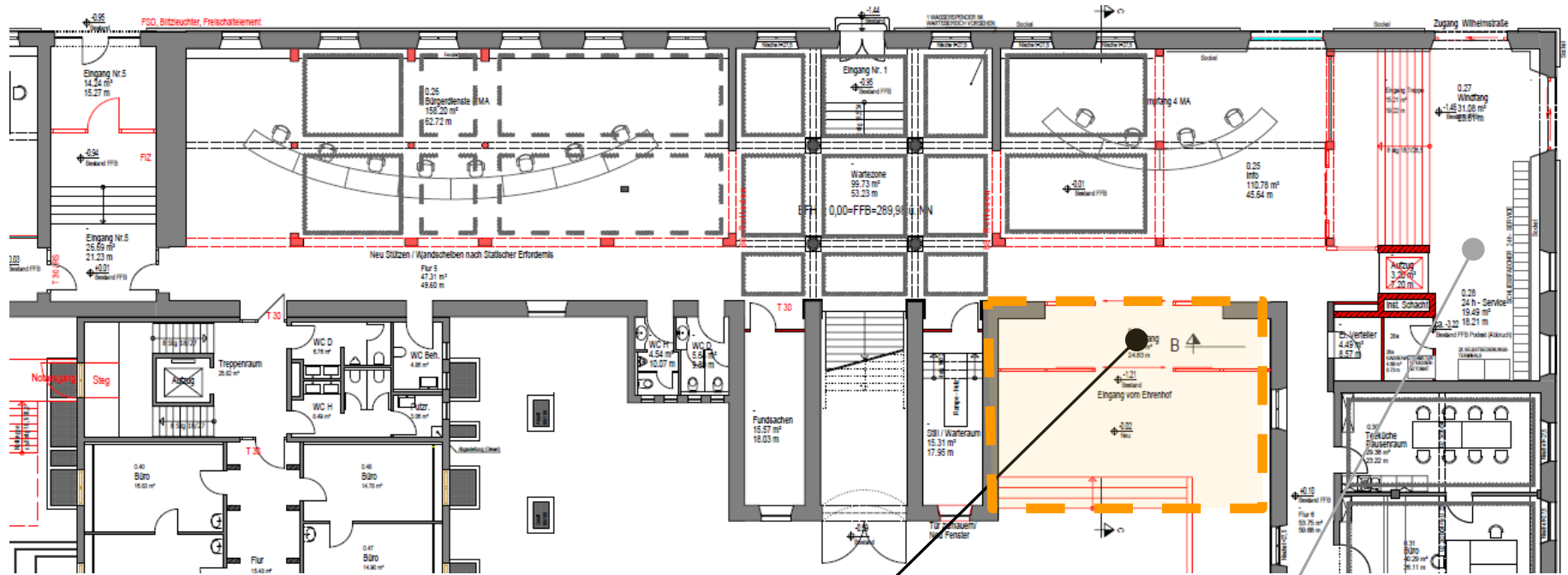
# Erdgeschoss

Vorentwurf, Stand 31.01.2018

FB 33 - Backoffice



Haupteingang,  
24h – Servicebereich mit  
Kassenautomat, Schließfächern,  
Selbstbedienungsterminal;  
barrierefreie Erschließung (Aufzug)

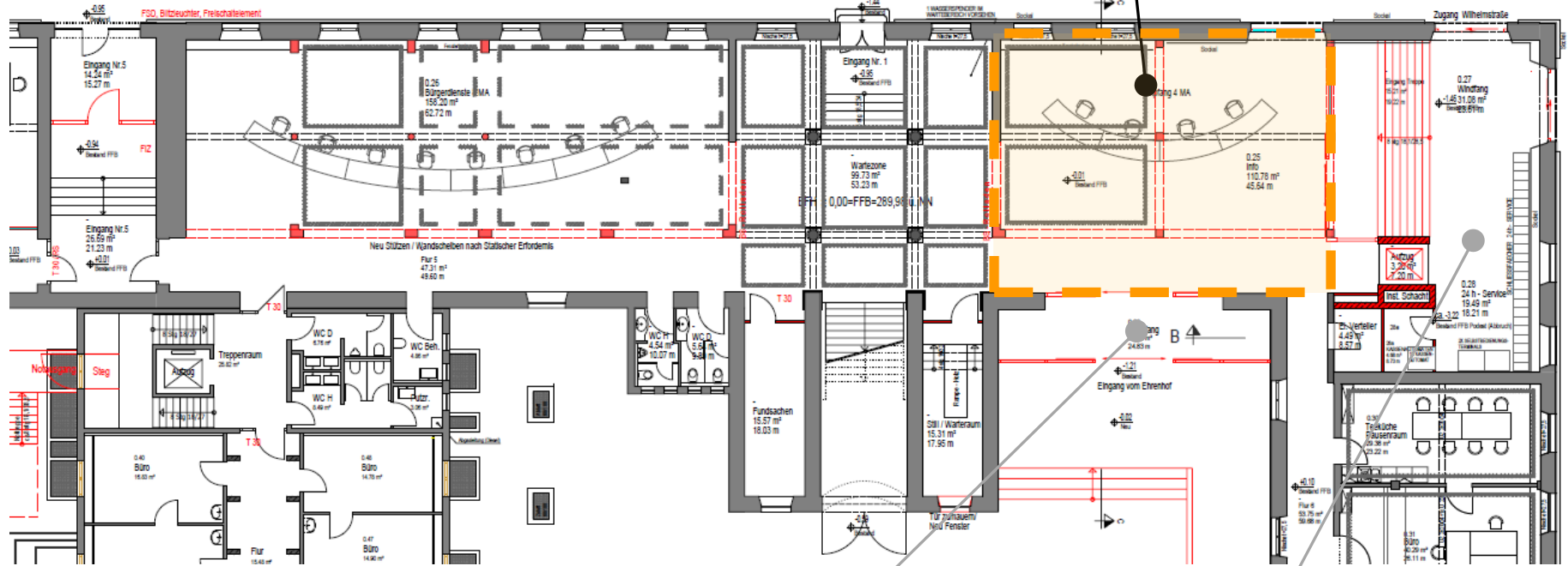


Eingang Süd (Ehrenhof) mit Windfang

Haupteingang, 24h – Servicebereich mit Kassenautomat, Schließfächern, Selbstbedienungsterminal; barrierefreie Erschließung (Aufzug)

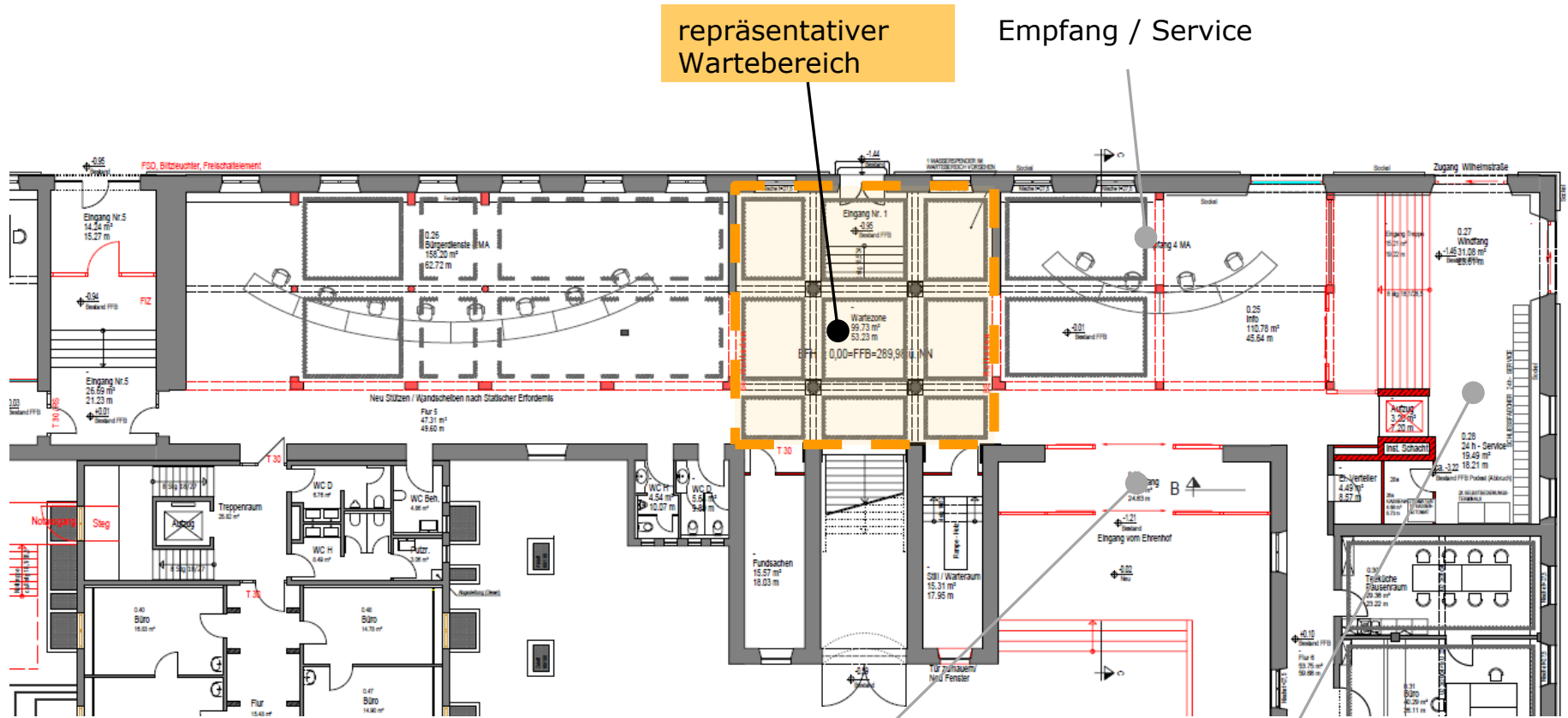


Empfang / Service



Eingang Süd (Ehrenhof)  
mit Windfang

Haupteingang,  
24h - Servicebereich mit  
Kassenautomat, Schließfächern,  
Selbstbedienungsterminal;  
barrierefreie Erschließung (Aufzug)



repräsentativer  
Wartebereich

Empfang / Service

Eingang Süd (Ehrenhof)  
mit Windfang

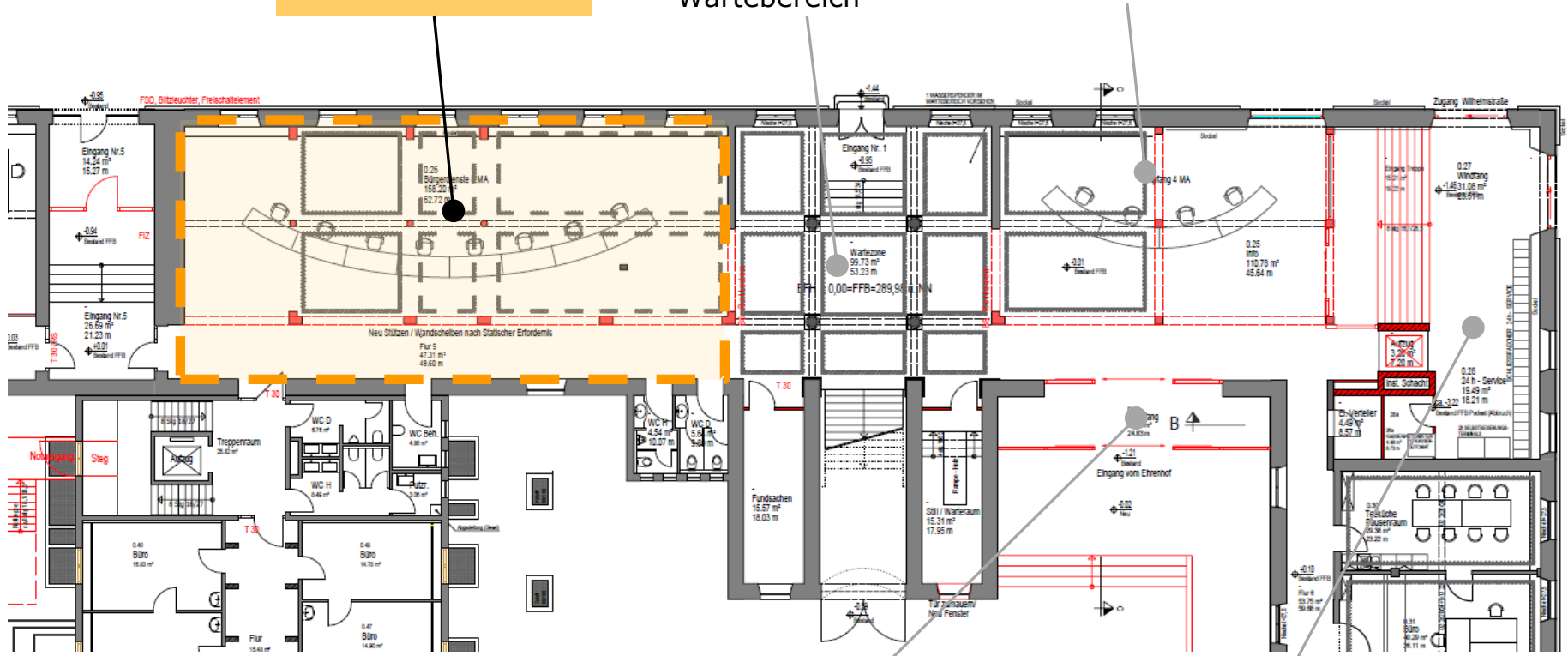
Haupteingang,  
24h – Servicebereich mit  
Kassenautomat, Schließfächern,  
Selbstbedienungsterminal;  
barrierefreie Erschließung (Aufzug)



FB 33 - Bürgerbüro

repräsentativer  
Wartebereich

Empfang / Service



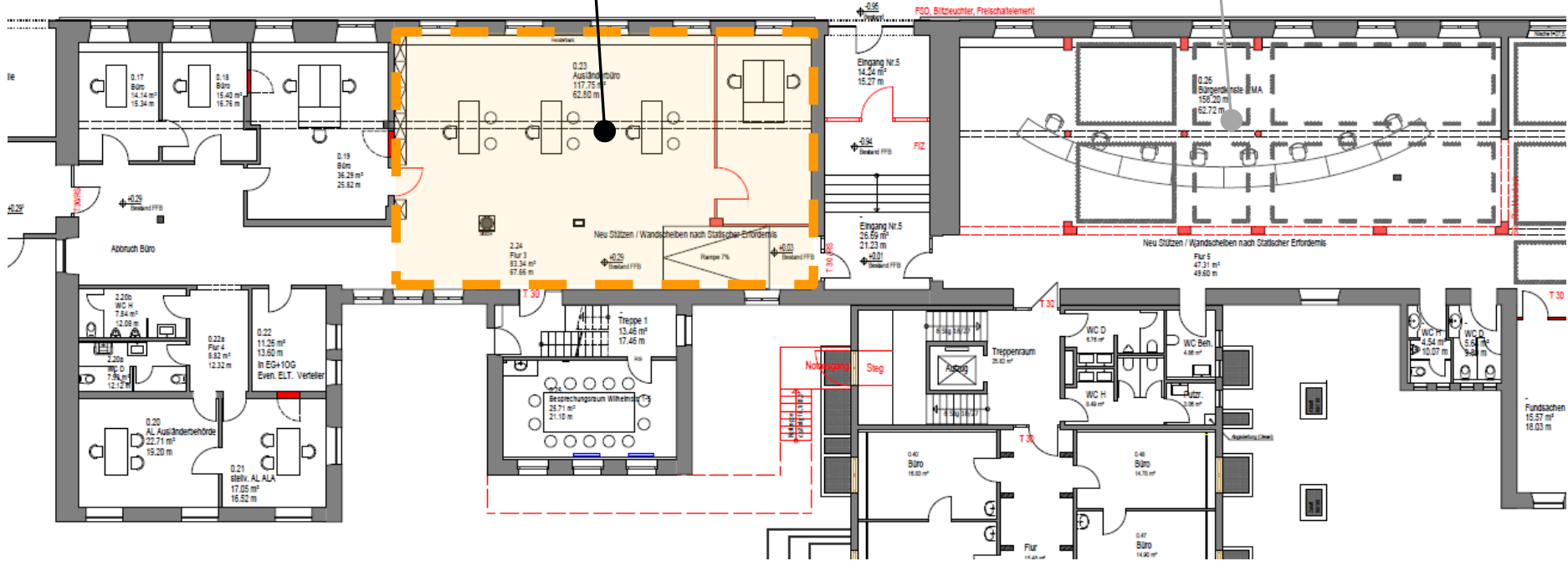
Eingang Süd (Ehrenhof)  
mit Windfang

Haupteingang,  
24h - Servicebereich mit  
Kassenautomat, Schließfächern,  
Selbstbedienungsterminal;  
barrierefreie Erschließung (Aufzug)



FB 33 - Ausländerbehörde

FB 33 - Bürgerbüro



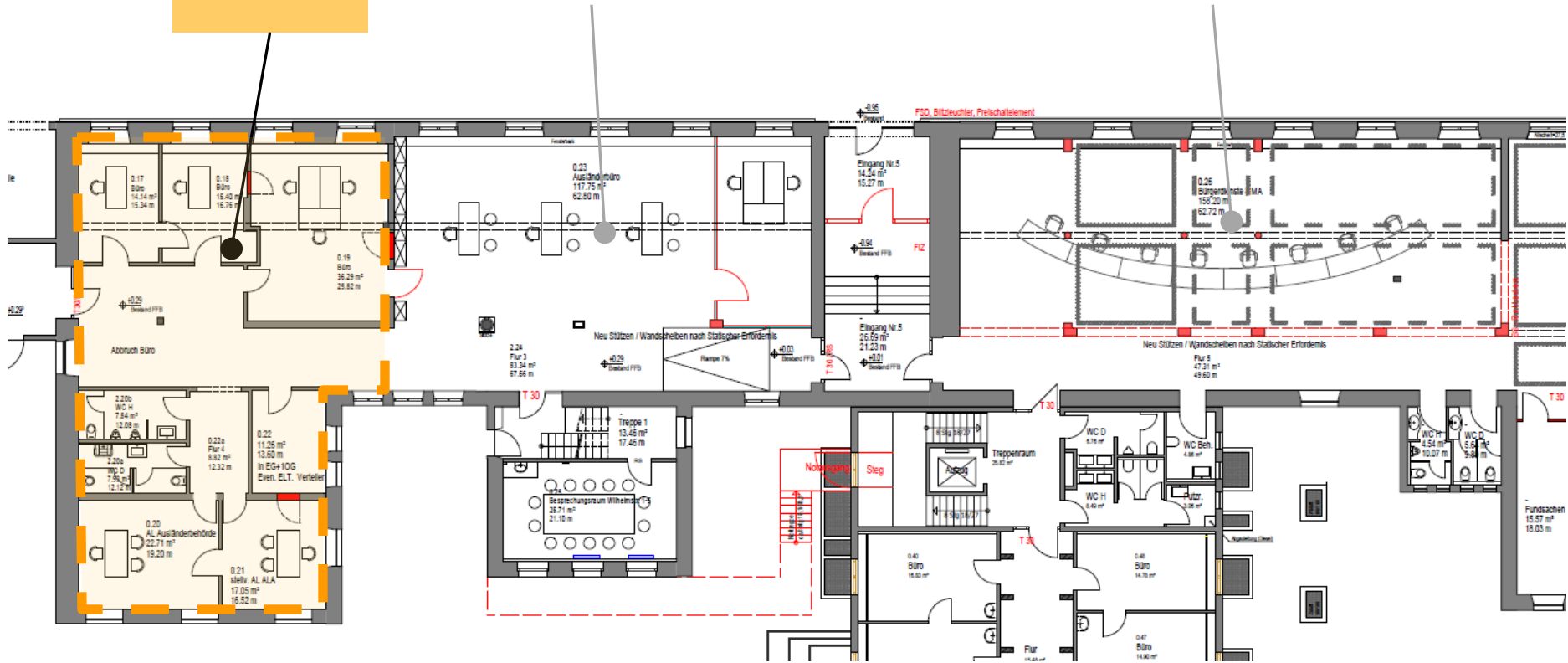




Backoffice

FB 33 - Ausländerbehörde

FB 33 - Bürgerbüro

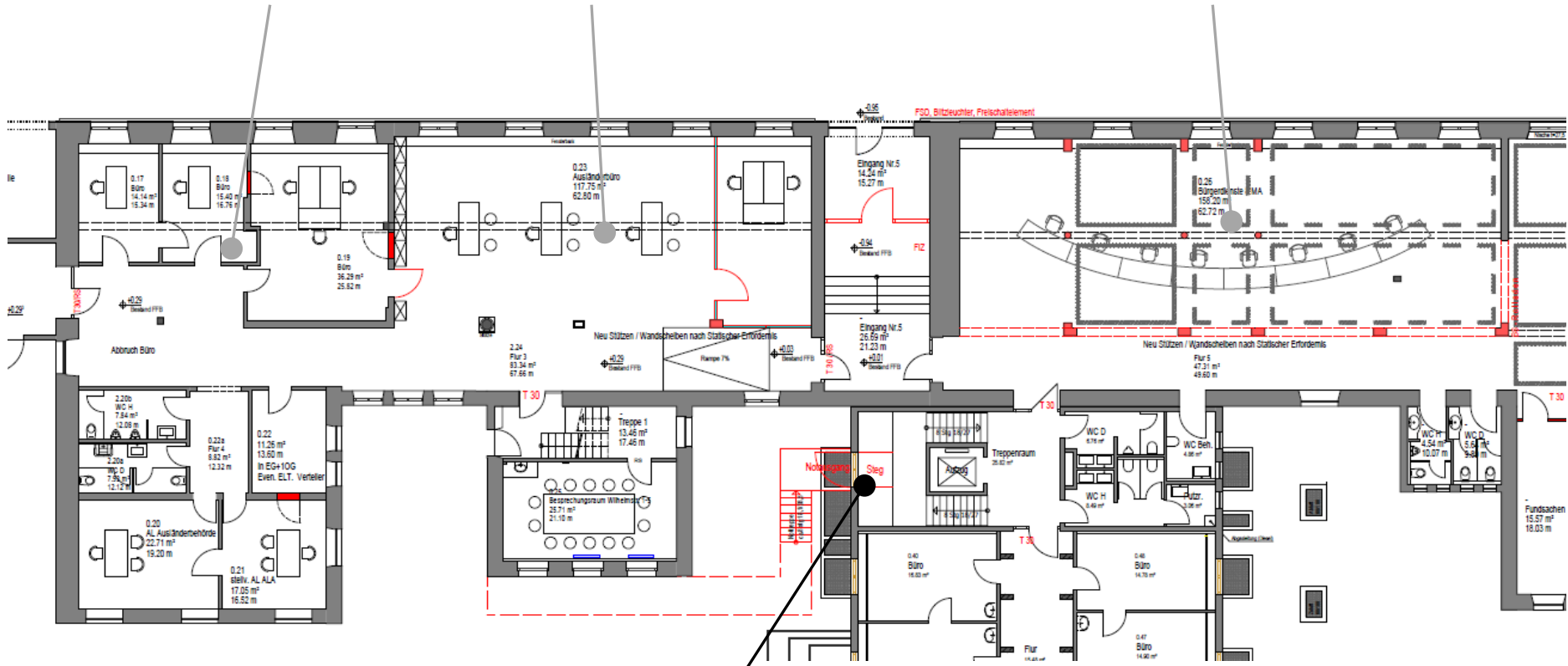




Backoffice

FB 33 - Ausländerbehörde

FB 33 - Bürgerbüro



Neue Fluchtwegeführung  
im Westflügel

3.BA

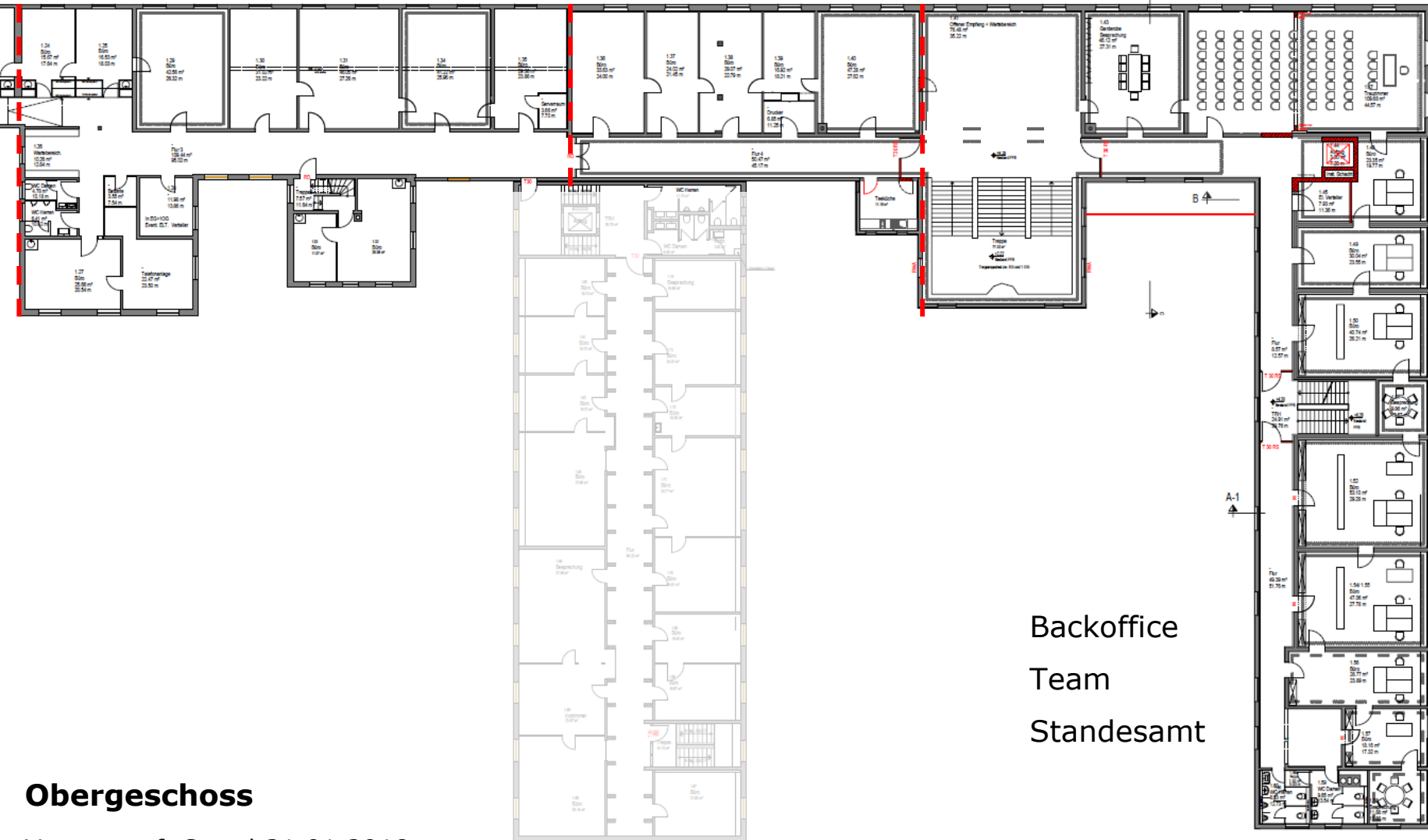
2.BA

1.BA

FB 60

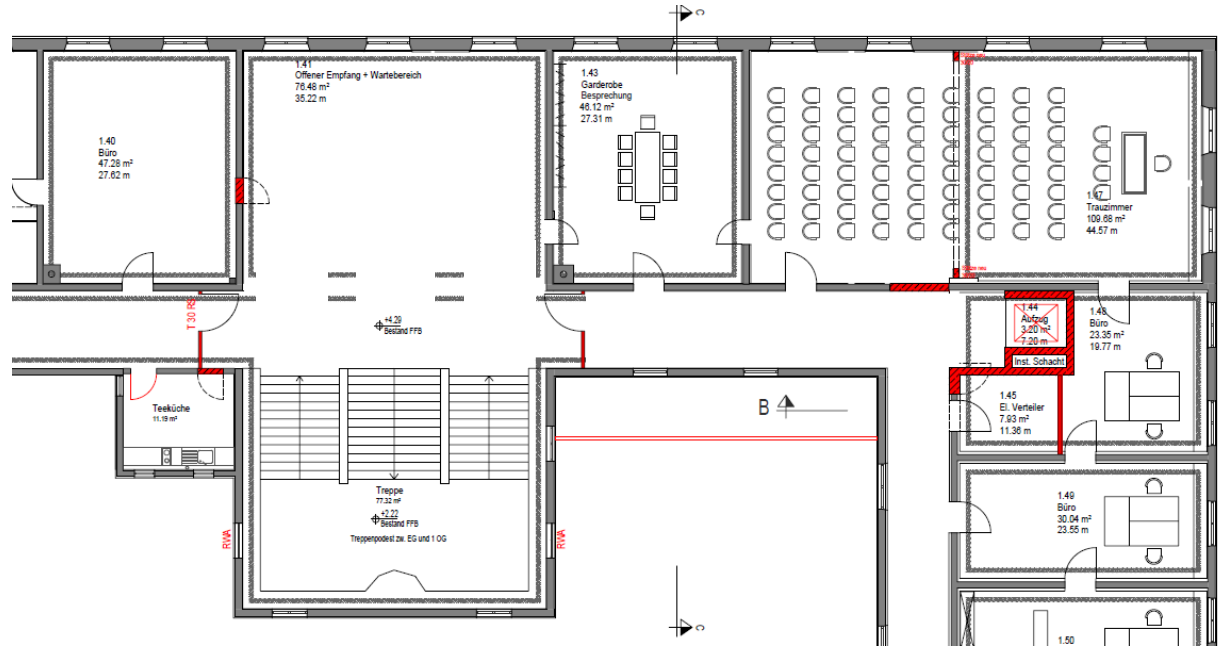
FB 60

FB 33 - Standesamt

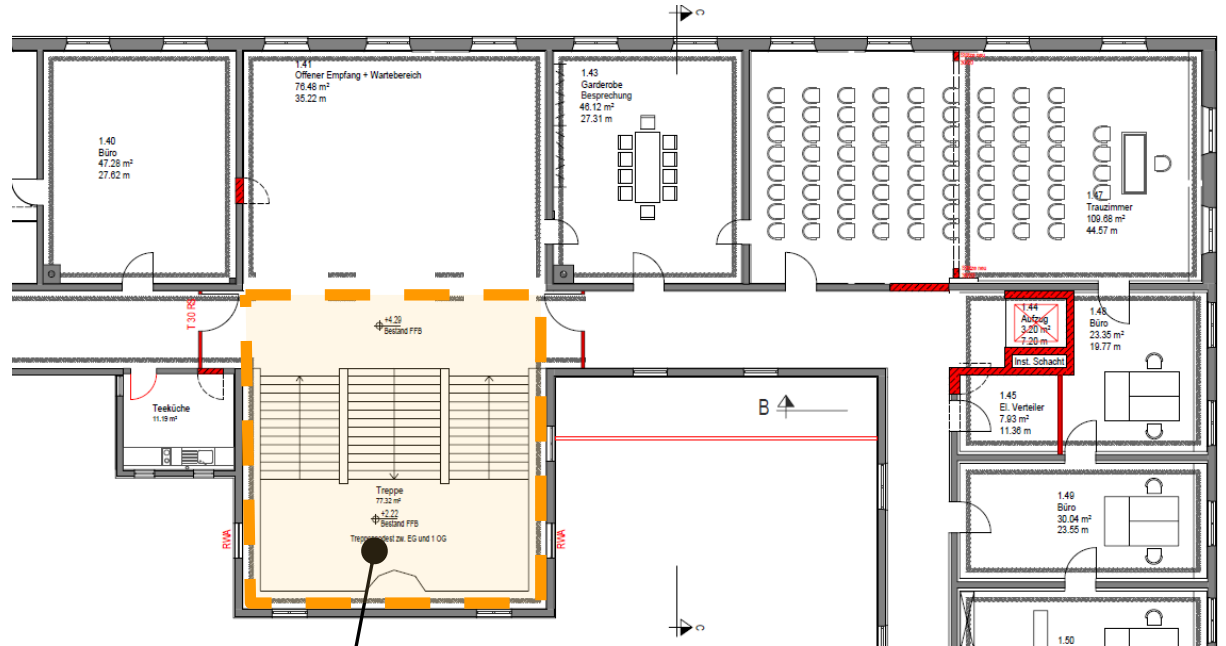


# Obergeschoss

Vorentwurf, Stand 31.01.2018



Vorfahrt für Hochzeitsgesellschaften im Ehrenhof

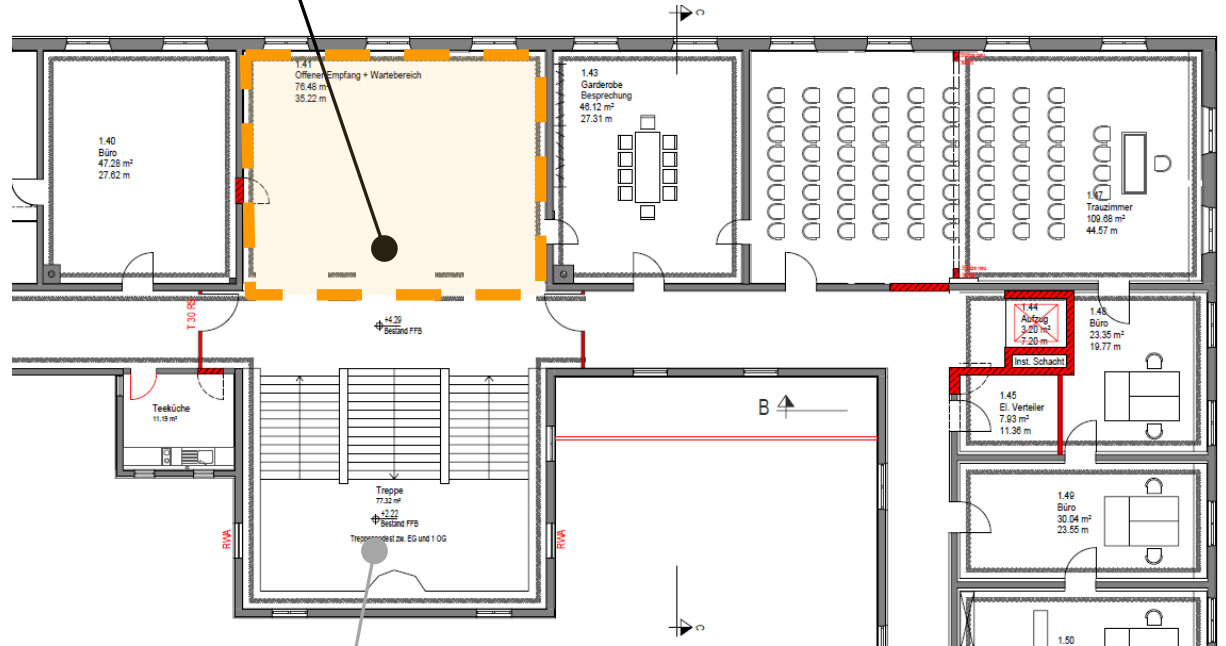
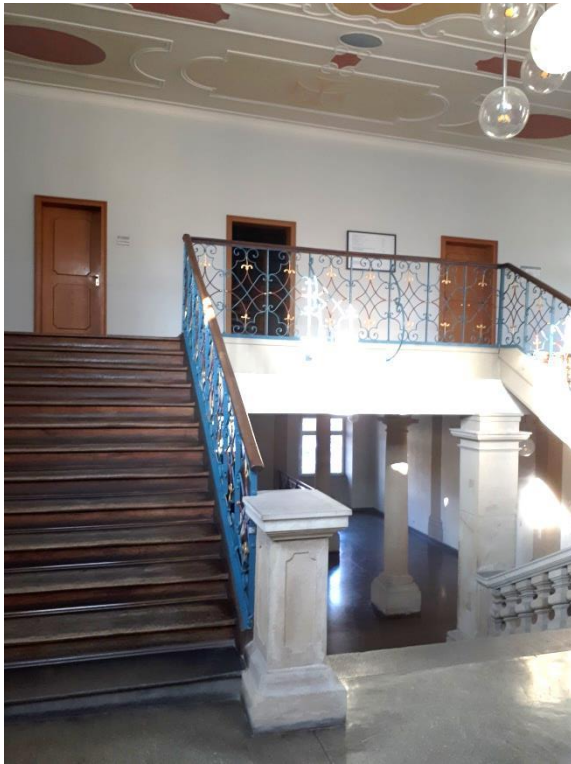


repräsentativer Treppenaufgang  
„Carl Eugen“ mit neuem  
Beleuchtungskonzept

Vorfahrt für  
Hochzeitgesellschaften  
im Ehrenhof



Offener Empfangs- und Wartebereich für Hochzeitsgesellschaften gegenüber Treppenaufgang



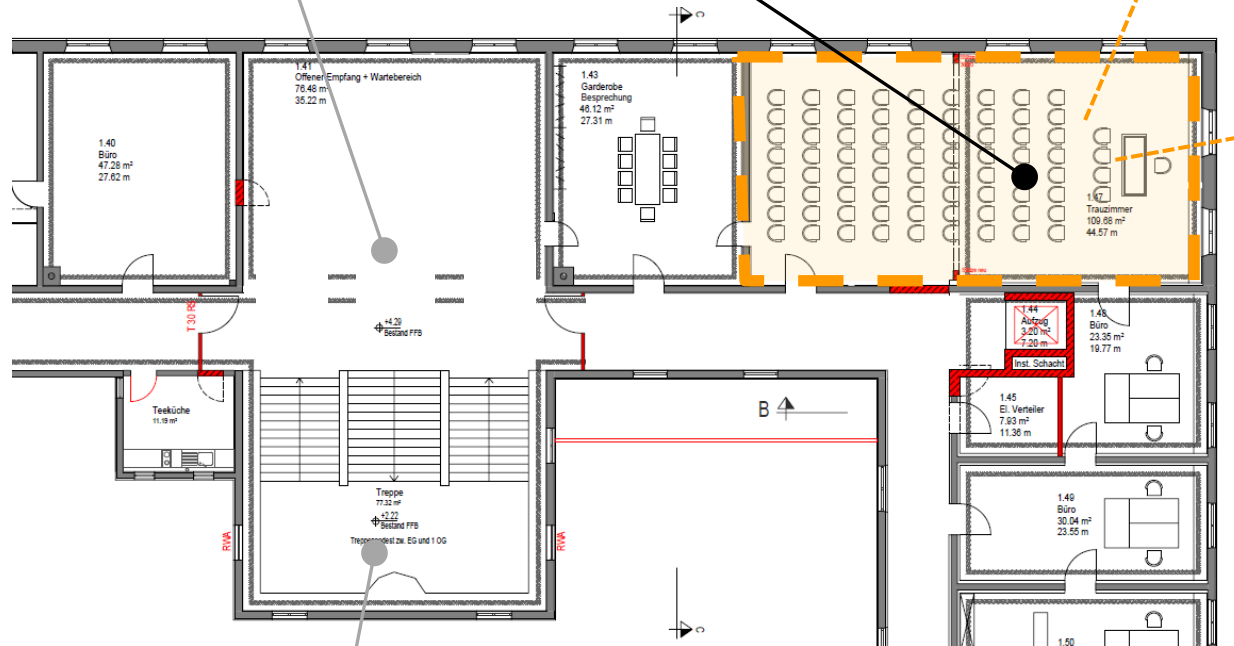
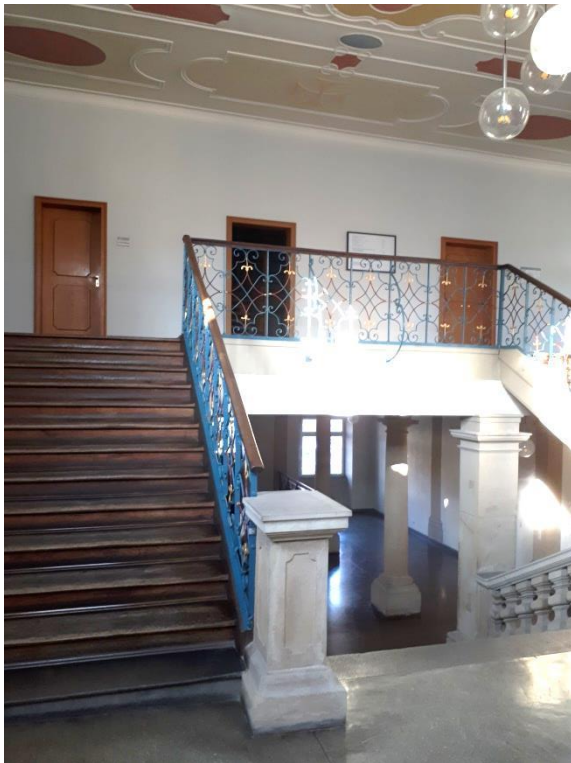
repräsentativer Treppenaufgang „Carl Eugen“ mit neuem Beleuchtungskonzept

Vorfahrt für Hochzeitsgesellschaften im Ehrenhof



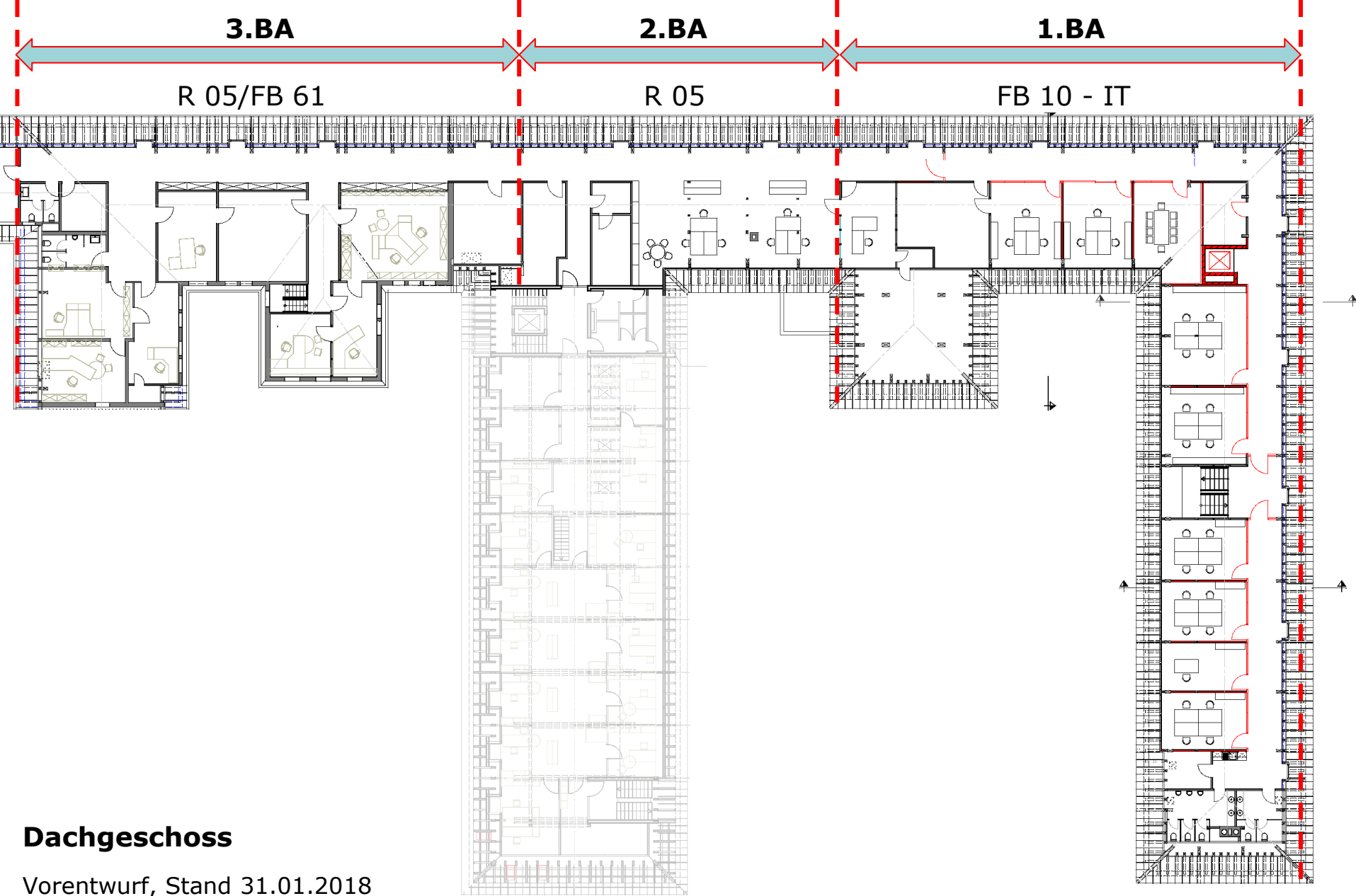
Offener Empfangs- und Wartebereich für Hochzeitsgesellschaften gegenüber Treppenaufgang

Trauzimmer mit Ausblick auf BlüBa



repräsentativer Treppenaufgang „Carl Eugen“ mit neuem Beleuchtungskonzept

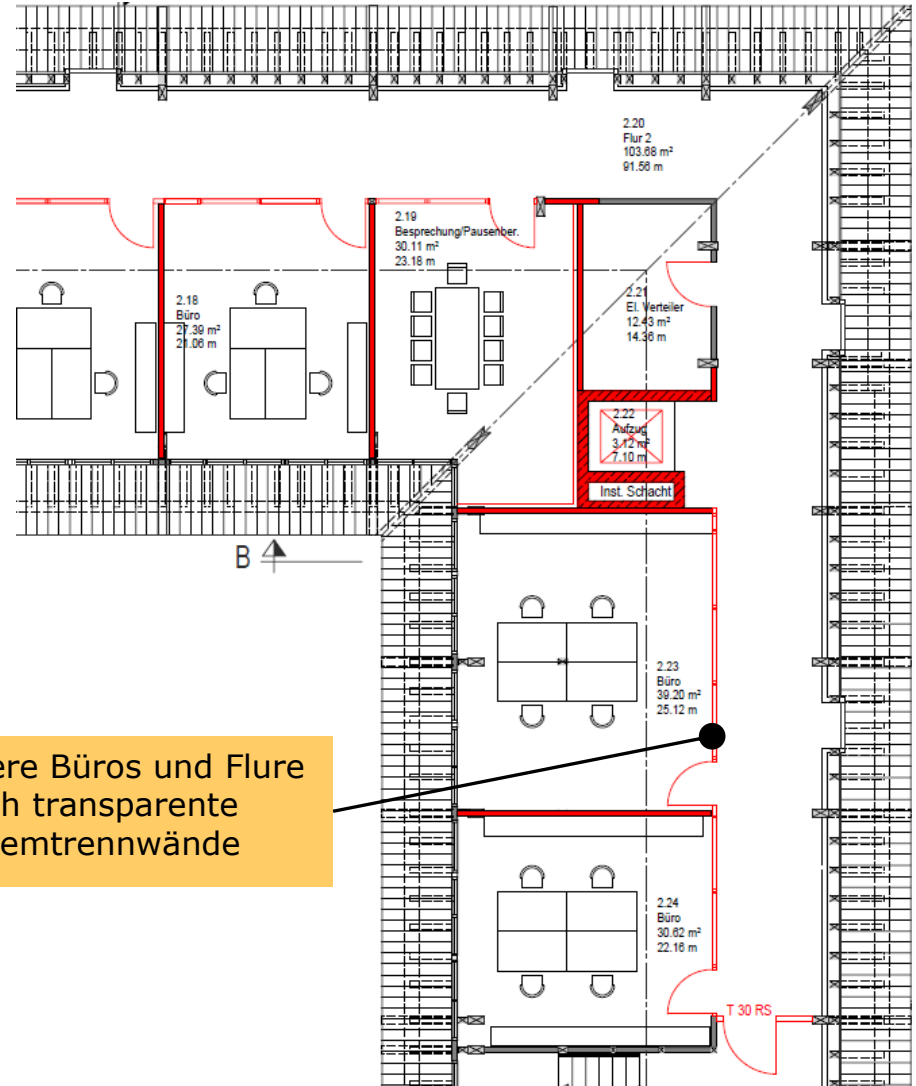
Vorfahrt für Hochzeitsgesellschaften im Ehrenhof



## Dachgeschoss

Vorentwurf, Stand 31.01.2018







LUDWIGSBURG

FB 10 - IT

FB 33 - Standesamt/Trauzimmer

FB 33 - Service/Empfang

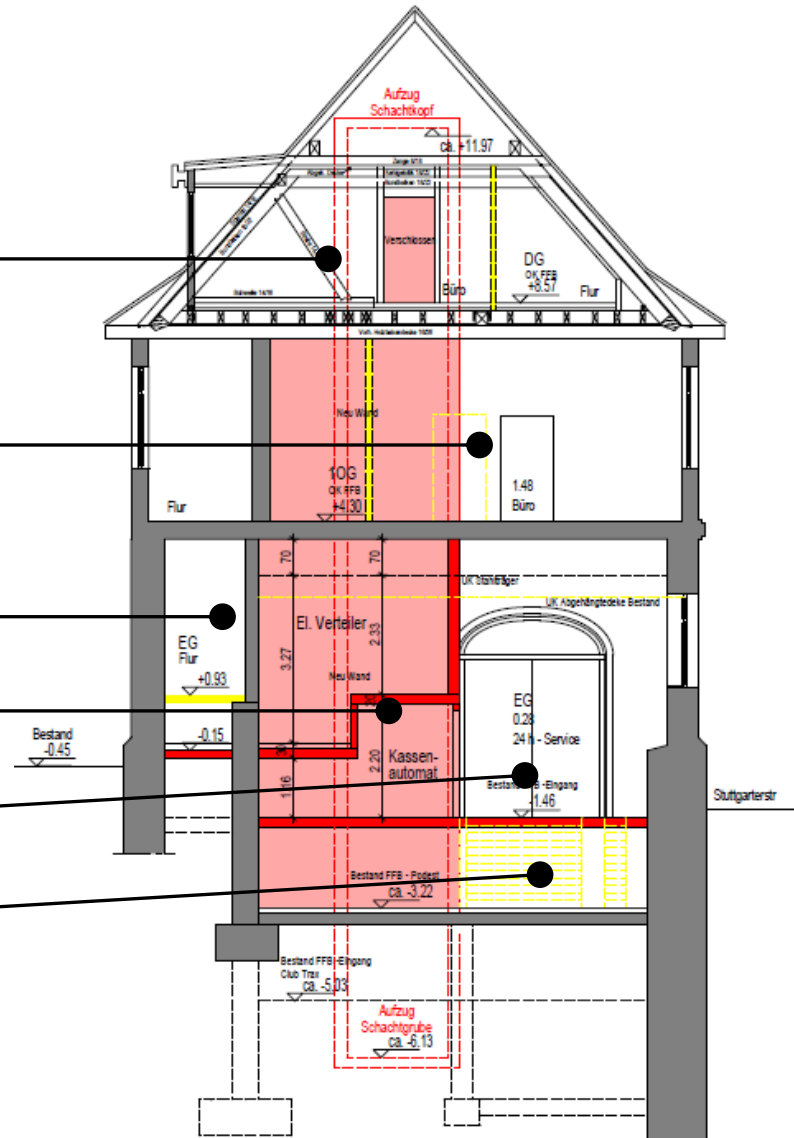
Barrierefreiheit von UG1 bis DG durch  
Integration eines neuen Aufzuges

24h-Servicebereich/Haupteingang

Abbruch Treppe zu Unterführung und  
Errichtung neuer Bodenplatte/Decke

## Schnitt Stuttgarter Straße

Vorentwurf, Stand 31.01.2018



3.BA

2.BA

1.BA

Technik / Lager

Haustechnik

Archiv / Lager / Technik

neuer Aufzug in  
bestehendem Schacht

Ertüchtigung Notstromdiesel  
Abgasführung über Dach

ELT-Gebäudehauptverteilung (GHV)

Aufbau des zentralen  
Rechenzentrums FB 10 – IT nach  
aktuellem Stand der Technik

## 1. Untergeschoss

Vorentwurf, Stand 31.01.2018

3.BA

2.BA

1.BA

Technik / Lager

Haustechnik

Archiv / Lager / Technik

neuer Aufzug in  
bestehendem Schacht

Ertüchtigung Notstromdiesel  
Abgasführung über Dach

Brandmeldeanlage (BMA)

Gebäudeleittechnik (GLT)

## 2. Untergeschoss

Vorentwurf, Stand 31.01.2018



LUDWIGSBURG

Ergebnis der Bauteiluntersuchungen



Freilegen historischer, barocker Bausubstanz (Stuckdecken, Frieze)



LUDWIGSBURG

Ergebnis der Bauteiluntersuchungen



Freilegen historischer, barocker Bausubstanz (Stuckdecken, Frieze)



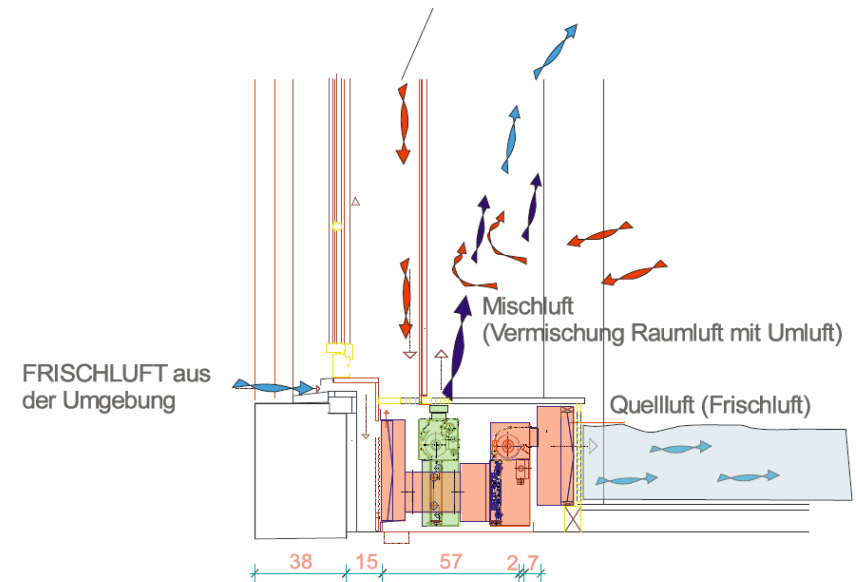
- Lärmbelastung am Arbeitsplatz
- Feinstaubbelastung bei Fensterlüftung
- Parkplatz im Ehrenhof





## TRANSSOLAR KLIMAENGINEERING

Energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß Studie von TRANSSOLAR mit dezentralem, **innovativem Heiz-, Kühl- und Lüftungssystem** mit Einsatz von **Geothermie** im Ehrenhof







Thermische Simulation

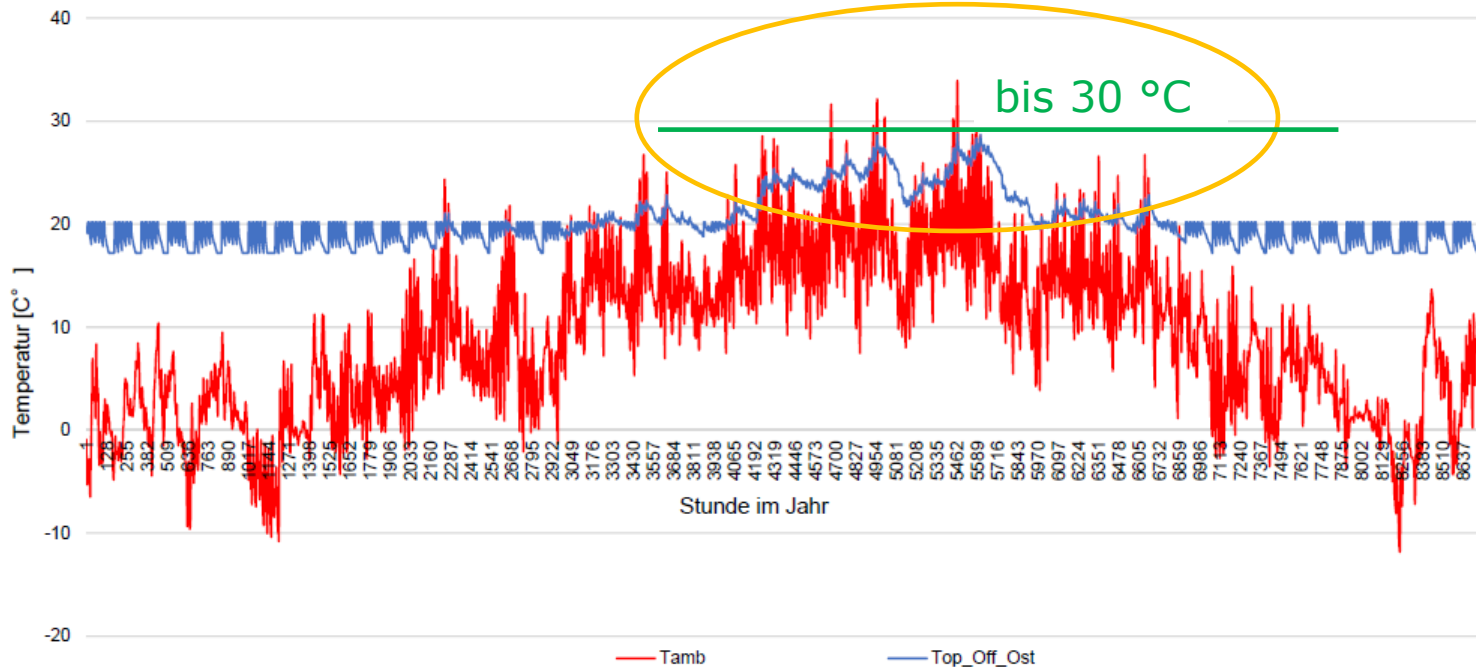
TRANSSOLAR

KLIMAENGINEERING

### Ergebnisse Zone - Standardbüro Ost

Heizlast 96.9 W/m<sup>2</sup>  
Heizw.bedarf 81.3 kWh/m<sup>2</sup>a

Standardbüro Ost - Operative Raumtemperatur



Basis	Unsanziert	2 Scheiben	Natürliche Lüftung	Dezentral Heizkörper	keine	Innenliegend Textil
-------	------------	------------	--------------------	----------------------	-------	---------------------



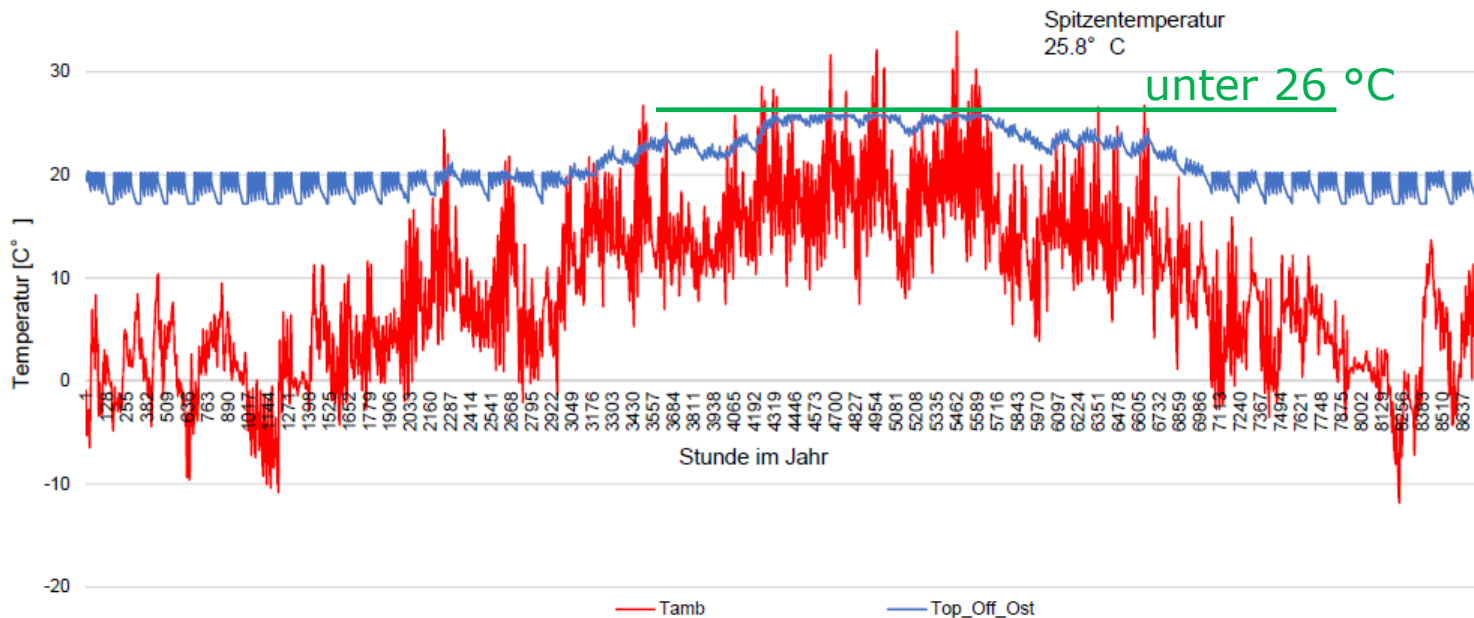
Thermische Simulation

TRANSSOLAR

KLIMAENGINEERING

Ergebnisse Zone - Standardbüro Ost

Heizlast 49.5 W/m<sup>2</sup>  
 Heizw.bedarf 26.8 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Kühllast 16.2 W/m<sup>2</sup> Standardbüro Ost - Operative Raumtemperatur  
 Kühlbedarf 4.8 kWh/m<sup>2</sup>a



Variante 1	Unsaniiert	3-fach	Dezentrale mechanische Lüftung mit WRG	Dezentral Umluftkonvektor	Passive Kühlung mit Umluftkonvektor	Innenliegend Textil
------------	------------	--------	--	---------------------------	-------------------------------------	---------------------

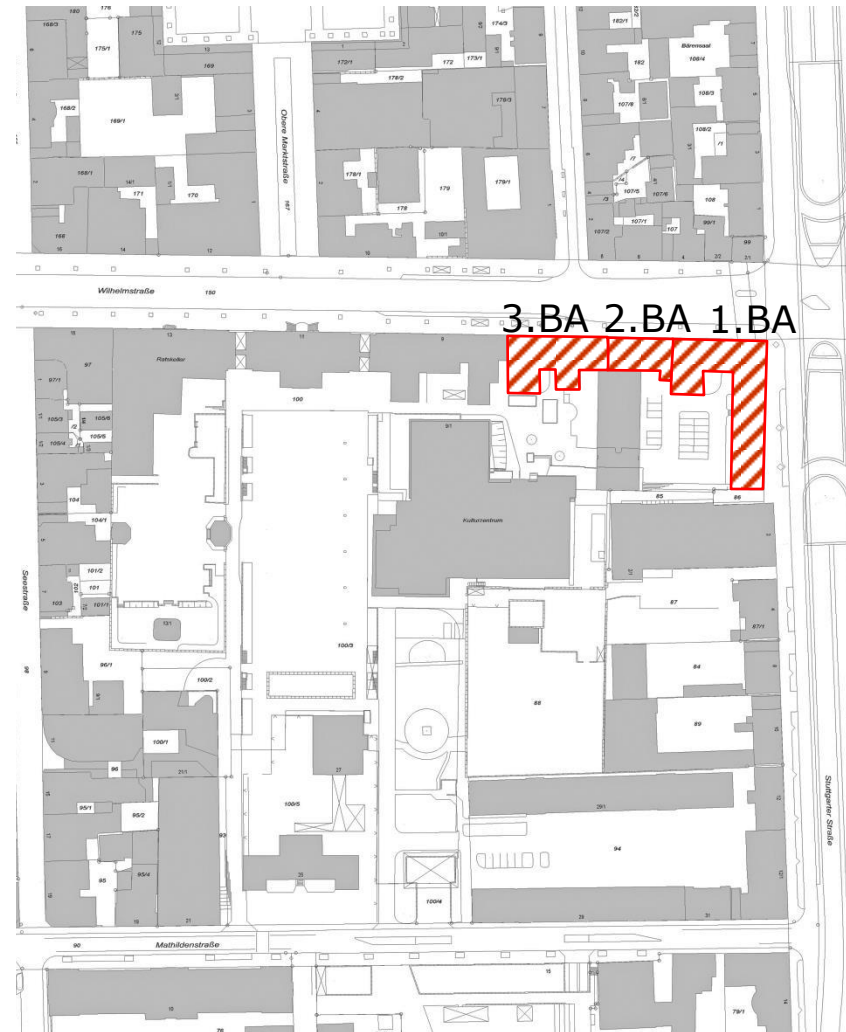


LUDWIGSBURG

möglicher Bauablauf

## Bauabschnitte 1-3

- 1. BA ca. 2019-20
- 2. BA ca. 2020-21
- 3. BA ca. 2021-22



## Sanierungsabschnitte Wilhelmstr. 1-5



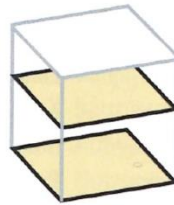
Kostengruppen nach DIN 276	BA 1	BA 2	BA 3	BA 1-3	Summe KG (brutto)	Anmerkung
KG 100 - Grundstück					kein Ansatz	
KG 200 - Herrichten, Erschließer	5.000 €	5.000 €	5.000 €		15.000 €	
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktion	3.472.000 €	1.194.000 €	1.953.000 €		6.619.000 €	
KG 400 - Bauwerk-Techn. Anlagen	1.648.000 €	516.000 €	711.000 €		2.875.000 €	
Zwischensumme KG 300+400	5.120.000 €	1.710.000 €	2.664.000 €		9.494.000 €	
Provisorien (2,5% aus KG300+400)	128.000 €	43.000 €	67.000 €	2,5%	238.000 €	
KG 500 - Außenanlagen	50.000 €	50.000 €	- €		100.000 €	
<i>für KG 500 pauschaler Ansatz</i>	<i>50.000 €</i>	<i>50.000 €</i>	<i>- €</i>	<i>100.000 €</i>		
KG 600 - Ausstattung	320.000 €	107.000 €	107.000 €		534.000 €	
<i>Losse Möblierung (Ermittlung über Anzahl AP)</i>	<i>320.000 €</i>	<i>107.000 €</i>	<i>107.000 €</i>	<i>534.000 €</i>		
<b>Summe KG 200-600 inkl. Provisorien</b>	<b>5.623.000 €</b>	<b>1.915.000 €</b>	<b>2.843.000 €</b>		<b>10.381.000 €</b>	
Baunebenkosten (Anteil von KG 200-600)	1.518.000 €	517.000 €	768.000 €	27,0%	2.803.000 €	inkl.1% f.Controlling
<b>Summe KG 200-700</b>	<b>7.141.000 €</b>	<b>2.432.000 €</b>	<b>3.611.000 €</b>		<b>13.184.000 €</b>	
	BA1 2019-20	BA2 2020-21	BA3 2021-22			
Inflationierung, Ansatz jährlich 3,4 %	3,4%	6,8%	10,2%			
Baupreisentwicklung	243.000 €	165.000 €	368.000 €		776.000 €	
Risiko/Unvorhergesehenes (Projektstand Vorplanung; Altlasten, Schadstoffe, Arbeiten im Bestand, etc.)	1.071.000 €	365.000 €	542.000 €	15,0%	1.978.000 €	
<b>Gesamt (KG 200-700, inkl. Sicherheitszulage)</b>					<b>15.938.000 €</b>	

Nutzerspezifische Ausstattungen sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten und sind durch die einzelnen Nutzer-Fachbereiche zu ermitteln.

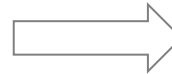
z.Z. kein Ansatz



**Modernisierungen  
Bürogebäude  
(BKI Stand 2015,  
Baukosten Gebäude Altbau)**



**BGF** 1.060 €/m<sup>2</sup>  
von 690 €/m<sup>2</sup>  
bis 1.660 €/m<sup>2</sup>



Hochrechnung auf 2017  
inkl. Regionalfaktor LB:

Mittelpreis 1170 EUR/m<sup>2</sup>  
(von 760 bis 1830 EUR/m<sup>2</sup>)

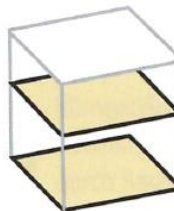
**Zusätzlich zu berücksichtigen bei Wilhelmstr. 1-5:**

- Denkmalschutz
- Eingriffe in Tragstruktur inkl. Teilabbruch und Neubau Bodenplatte und Decken im Bereich des Durchgangs Sternenkreuzung zu Ehrenhof

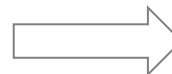
**Gesamt BGF (1.-3. BA): rd. 6.100 m<sup>2</sup>**

**Kostenansatz 1.550 EUR/m<sup>2</sup>**

**Büro- und Verwaltungs-  
gebäude, mittlerer Standard  
(BKI Stand 2017,  
Baukosten Gebäude Neubau)**



**BGF** 1.510 €/m<sup>2</sup>  
von 1.280 €/m<sup>2</sup>  
bis 1.820 €/m<sup>2</sup>



inkl. Regionalfaktor LB:

Mittelpreis 1600 EUR/m<sup>2</sup>  
(von 1.350 bis 1920 EUR/m<sup>2</sup>)

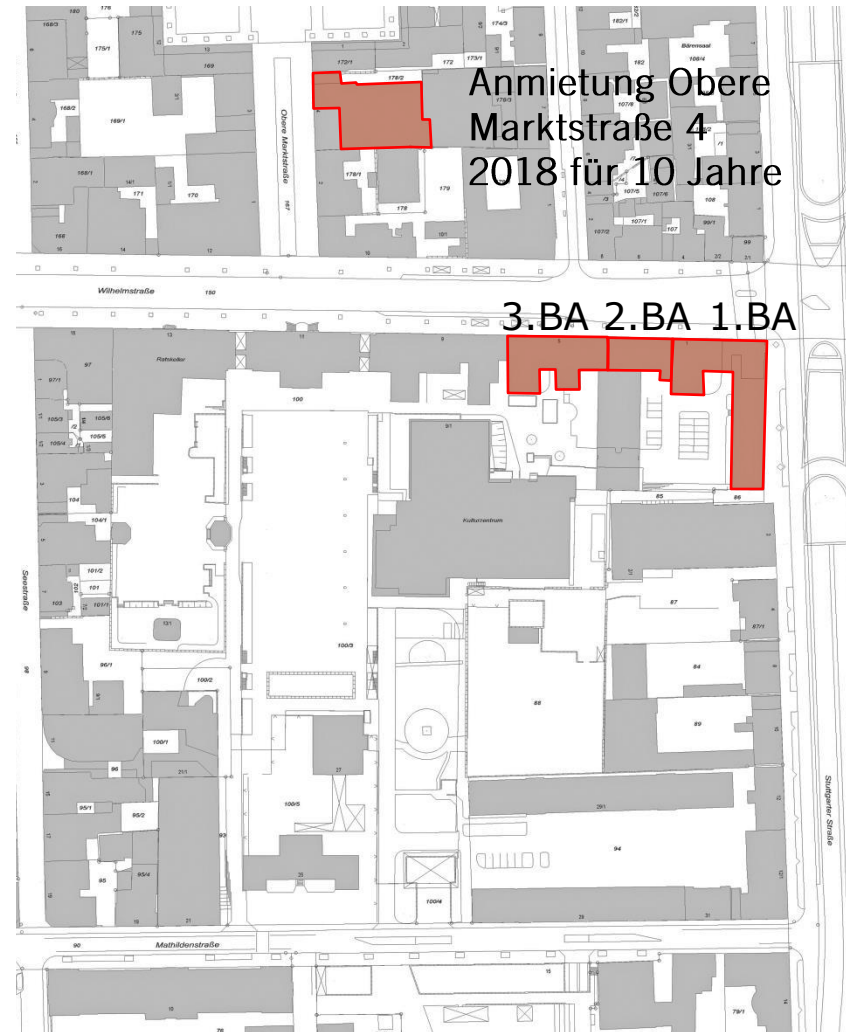


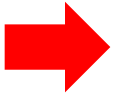
LUDWIGSBURG

Sanierungsabschnitte Wilhelmstr. 1-9 u. Obere Marktstr. 1-3

U 21

Anmietung Uhlandstraße 21  
2018 für 5 Jahre bis 10 Jahre

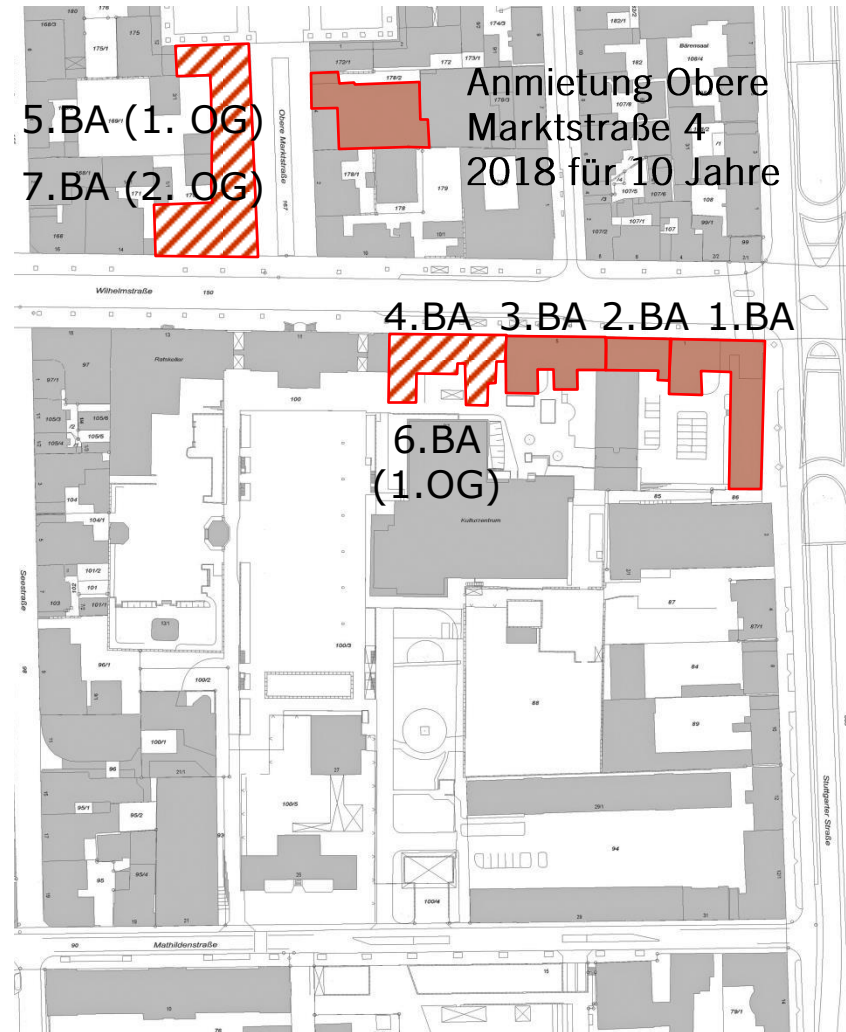




Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2)



- Entwurfsplanung
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) ca. Herbst 2018
- angestrebter Baubeginn 1.Bauabschnitt ca. Mitte 2019
- Fertigstellung 1.Bauabschnitt ca. Ende 2020
- Bauphase 2.Bauabschnitt ca. 2020 bis 2021
- Bauphase 3.Bauabschnitt ca. 2021 bis 2022



Anmietung Uhlandstraße 21  
2018 für 5 Jahre bis 10 Jahre

Mögliche weitere Bauabschnitte:

- 4. BA ca. 2022-23
- 5. BA ca. 2023-24
- 6. BA ca. 2024-25
- 7. BA ca. 2025-26





LUDWIGSBURG

Obere Marktstraße 1-3

Ausgangssituation und Mehrwert/Potential





- „Bürgerbüro der Zukunft“
- Sanierung Wilhelmstr. 1-9
- Sanierung Obere Marktstraße 1-3
- Städtebauliche Aufwertung („Stadtrepatur“)
- Verwaltungsarrondierung

