



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 170/19

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele
Hüttig, Michael

Datum:

27.06.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	17.07.2019	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	23.07.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.10.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Neukonzeption Bürgerdienste und Sanierung Gebäude Wilhelmstraße 1 - 5
- Entwurfs- und Baubeschluss (Einbringung)

Bezug SEK: Masterplan 00 / SZ 04 / OZ 01

Bezug: Vorl.-Nr. 124/19 Arbeitsplatzanalyse und Entwicklung, Vergabe von Planungsleistungen
Vorl.-Nr. 246/18 Vergabe von Planungsleistungen
Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2); BTU 22.02.2018
Vorl.-Nr. 547/17 Anmietung Büroflächen Uhlandstraße 21 ; BTU 22.02.2018
Vorl.-Nr. 016/17 Beschluss Anmietung Obere Marktstr. 4, BTU 20.07.2017
Vorl.-Nr. 236/16 Grundsatz-/Planungsbeschluss, WKV/BTU 04./06.10.2016

Anlagen: Anlage 1: Entwurfsplanung vom 06.06.2019
Anlage 2: Kostenübersicht vom 25.06.2019
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Neukonzeption der Bürgerdienste und Sanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1-5, auf der Grundlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung vom 06.06.2019 mit **Projektkosten in Höhe von 18,8 Mio. EUR** (Kostengruppen 200-600+700, incl. 19% MwSt., Sicherheitszulagen und Baupreissteigerung).
2. Der Weiterbeauftragung der weiteren Planungsleistungen (LPH 4-9) auf Basis der Kostenberechnung für die am Projekt tätigen Ingenieurbüros wird zugestimmt.
 - Architekturbüro Vautz Mang, Stuttgart
 - Zeeh, Schreyer + Partner (HLS), Ludwigsburg
 - IGP Ingenieurgesellschaft für Technische Ausrüstung mbH (ELT), Pforzheim
 - Helber + Ruff Beratende Ingenieure (Tragwerksplanung), Ludwigsburg
3. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2020 ff. zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Mit der Vorlage 236/16 hat der Gemeinderat im Oktober 2016 die Weichen zur Sanierung und Neukonzeption von Büroflächen der Kernverwaltung gestellt. Die zuständigen Ausschüsse Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sowie Bauen, Technik und Umwelt hatten in ihren Sitzungen am 04.10. und 06.10.2016 den Planungsbeschluss für die Neukonzeption der Bürgerdienste gefasst.

Die räumliche Unterbringung des Fachbereichs Bürgerdienste - insbesondere des Bürgerbüros (Wilhelmstraße) und des Standesamtes (Obere Marktstraße) - sind nicht mehr zeitgemäß. Sowohl für die Bürgerinnen und Bürger, die Kunden der städtischen Dienstleistungen, als auch für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung sind adäquate Bedingungen zu schaffen. Abgesehen vom dringenden baulichen Sanierungsbedarf, halten sowohl neue Arbeitsplatzmodelle als auch neue Methoden und Werkzeuge Einzug in den täglichen Arbeitsablauf.

Die Planungen zum Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude Ecke Wilhelmstraße/ Stuttgarter Straße in ein zentrales, kundenorientiertes Bürgerbüro mit modernen Büroräumen für eine transparente Verwaltung erfolgten in enger Abstimmung mit den betroffenen Fachbereichen (Bürgerdienste, Personal und Organisation, etc.). Der Personalrat hat die Planungsphase positiv begleitet.

Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung wurden am 22.02.2018 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt mündlich vorgestellt. Bis Abschluss der Vorplanung wurden die Leistungen für Gebäudeplanung und raumbildende Ausbauten durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht. Der Vergabe der Planungsleistungen für die Entwurfsplanung hatte der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 19.07.2018 zugestimmt (Vorl.-Nr. 246/18).

Einhergehend mit der räumlichen Organisation und Neugestaltung einer zukunftsorientierten Arbeitsumgebung („moderne Arbeitswelten“) ist ein Abgleich auf aktuelle und zukünftige Anforderungen der Arbeitsbereiche der zentralen Stadtverwaltung erforderlich. Zur Unterstützung des Planungsprozesses hat der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung am 09.04.2019 der Vergabe einer Arbeitsplatzanalyse der räumlichen und organisatorischen Ist-Situation sowie deren Entwicklung an das Consulting-Büro REM-ASSETS zugestimmt.

Zur Vorbereitung der zukünftig anstehenden, abschnittsweisen Sanierungsmaßnahmen, die eine temporäre Auslagerung der Mitarbeiter erfordert, hatte der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt bereits am 20.07.2017 der Anmietung der Büroflächen an der Oberen Marktstraße 4 (s. Vorl.-Nr. 016/17) für den Fachbereich Finanzen und am 22.02.2018 der Anmietung von zwei Büroetagen in der Uhlandstraße 21 (s. Vorl.-Nr. 547/17) für den Fachbereich Revision und die Abteilung Informationstechnik als Ausweichflächen zugestimmt.

Während der Entwurfsplanung wurden umfangreiche Sondierungen an den Bestandsgebäuden vorgenommen. Insbesondere in den ehemaligen Räumen der IT und des Fachbereichs Finanzen wurden Wand-, Boden- und Deckenöffnungen gemacht, um den Umfang der erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen zu ermitteln. In dem Zuge konnten ebenfalls notwendige Erkundungen der historischen Bausubstanz von einem Restaurator vorgenommen werden.

Im Planungsprozess fanden zahlreiche Ortstermine mit der zuständigen Landesdenkmalbehörde statt, um den geplanten Umbau am Denkmal zu erläutern und festzulegen.

Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen und die Kostenberechnung liegt vor.

Bauliche Konzeption

Mit dem Bau der B27 und den damit verbundenen Unterführungen an der Sternkreuzung wurden sehr starke Eingriffe in das denkmalgeschützte Gebäude Wilhelmstr. 1 vorgenommen. Seit Schließung des „Abendlokals“ im Untergeschoss wird der Treppenabgang nicht mehr benötigt und ist provisorisch abgetrennt. Die Zuwegung der als Fahrradkeller genutzten Unterführung erfolgt über den Abgang in der Wilhelmstr. 2/1 (ehem. Gasthaus Stern).

Ziel der vorliegenden Entwurfsplanung war, neben der Einrichtung eines zentralen Bürgerbüros, die Stadtreparatur an einer der wichtigsten Achsen im Stadtraum, durch Aufwertung des markanten Gebäudes an der Sternkreuzung. Weiterhin ist die Sanierung der Gebäude in Bezug auf die Gebäudetechnik, der Fassade und des Brandschutzes dringend erforderlich. Im Fokus der Planungen lag der behutsame Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Die Gebäude konnten im Zuge der Entwurfsplanung – insbesondere nach Auszug der Abteilung IT und des Fachbereichs Finanzen - intensiver untersucht werden. Dies war dringend erforderlich, um genauere Erkenntnisse über den baulichen Zustand von Wandaufbauten, bauphysikalische Eigenschaften sowie über die Klassifizierung der Deckenkonstruktionen in Bezug auf Brand- und Schallschutz zu erhalten.

Die Recherchen haben ergeben, dass die Bauteile abschnittsweise auf den Rohbau zurückgeführt werden müssen. Öffnungen in den abgehängten Decken zeigen, dass Brandlasten und unkontrollierte Hohlräume bzw. schadhafte Bauteile bestehen, die nach aktuellen Vorschriften nicht zulässig sind. Zudem ist das Trinkwassernetz stark korrodiert, was mittelfristig zu Schäden führen wird, aber bereits seit Längerem schon die Trinkwasserqualität optisch und geruchlich beeinträchtigt.

Eine kontrollierte Be- und Entlüftung ist wegen der Luftqualität und der Lärmbelastung zu den angrenzenden, stark befahrenen Straßen (Wilhelm- und Stuttgarter Straße), unumgänglich. Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes sollen massive Wände wieder als Speichermasse aktiviert werden. Die Konditionierung der Büroräume in Bezug auf die Behaglichkeit in Sommer- und Wintermonaten kann zukünftig über dezentrale Luft-, Kühl-, Heizsysteme geregelt werden.

Zur Ertüchtigung der Gebäudehülle sind die alten Fenster durch Holz-Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung zu ersetzen. Schwachstellen im Fassadenbereich sind zum Teil mit Innendämmung zu versehen. Der Außenputz ist insbesondere im Sockelbereich durch die Einwirkung von Streusalz und aufsteigender Feuchtigkeit beschädigt und zu erneuern. Die übrigen Putzflächen sind auszubessern und erhalten einen neuen Farbanstrich. Die Dachflächen wurden bereits seit 2002 nach und nach gedämmt und mit neuer Biberschwanzeindeckung versehen.

Die Planung und Ausführung wird auf Basis von restauratorischen Gutachten in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt.

Gestaltung Bürgerbüro

Die vorliegende Planung umfasst den Baukörper Wilhelmstraße 1-5 über eine Länge von nahezu 90m und den Flügel entlang der Stuttgarter Straße. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss soll der Fachbereich Bürgerdienste an zentraler Stelle für den Bürger gut auffindbar zusammengeführt werden.

Die transparente Gestaltung des zukünftigen Bürgerbüros wird über den Hauptzugang an der Sternkreuzung sichtbar. Über einen vorhandenen großzügigen Torbogen betritt man das neue Foyer, das 24h am Tag den Bürgern der Stadt zur Verfügung stehen soll. Im Foyer werden Straßen- und

Erdgeschossniveau über Differenzstufen und einen Treppenlift miteinander verbunden.

Das Foyer wird zusätzlich über einen vorgelagerten transparenten Windfang an den Ehrenhof angebunden. Über den Hof können die Kunden das Bürgerbüro ebenfalls barrierefrei erreichen. Die Sichtverbindungen zwischen Sternkreuzung und Ehrenhof bleiben erhalten.

Die ursprünglichen niveaugleichen Flurverbindungen der Bauteile Wilhelm- und Stuttgarter Straße werden somit wieder hergestellt.

An das Foyer angrenzend sind offen gestaltete Infotheken mit Beratungsplätzen für die Bürger geplant. Über eine bereits vorhandene Wandöffnung wird der Blick in Richtung Westen in das repräsentative Treppenhaus „Carl-Eugen“ frei, das den Bürgern und Bürgerinnen Ludwigsburgs zukünftig als Warte- und Aufenthaltsbereich mit barockem Ambiente dienen soll.

An das Treppenhaus schließen in Richtung Westen weitere Räume an. In unterschiedlichen Raumzuschnitten werden insgesamt 10 Beraterplätze für Bürgerbüro und Ausländerbehörde geschaffen. Die historische Raumfolge bleibt auch nach dem Umbau ablesbar. Dabei werden kleinere Raumzuschnitte sinnvoll genutzt. Hierdurch entstehen diskretere Beratungsbereiche, ohne dass zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

Die übrigen Räume bleiben in ihrer Struktur erhalten und dienen dem Fachbereich Bürgerdienste als Backoffice.

Gestaltung Standesamt

Das Standesamt ist im 1.Obergeschoss des Gebäudes geplant. Der Zugang der Hochzeitsgäste soll über den Ehrenhof und den historischen Treppenaufgang „Carl Eugen“ erfolgen. Auf dem oberen Treppenabsatz wird ein offener Empfang und Wartebereich für die Hochzeitsgäste gestaltet. Die Öffnung in diesem Bereich ist möglich, da dieser durch nachträgliche Einbauten der 1970er/80er bereits stark überformt ist. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über den vorhandenen Aufzugsschacht im Bauteil Wilhelmstraße 5. Die Sanierung der Aufzugsanlage ist Bestandteil der Planungen.

Das Trauzimmer soll über dem Foyer auf der Gebäudeecke mit Blick zur Sternkreuzung und dem Schloss neu gestaltet werden. Hier werden die nachträglichen Einbauten der 1970er/80er Jahre entfernt und der Eckraum in seiner ursprünglichen Größe von rd. 110 m² wieder hergestellt. Im Trauzimmer können rd. 50 Sitzplätze für eine Hochzeitsgesellschaft geschaffen werden. Der nach Westen angrenzende Raum dient als Garderobe und kann – außerhalb der Trauzeiten – für Besprechungen genutzt werden.

Die übrige Raumstruktur entlang der Stuttgarter und Wilhelmstraße wird auf die historischen Raumzuschnitte rückgeführt. Die Räume an der Stuttgarter Straße dienen dem Standesamt als Backoffice.

Gestaltung Dachgeschoss

In den Dachgeschosebenen können Arbeitsbereiche mit geringerem Publikumsverkehr, wie z.B. die Abteilung IT, untergebracht werden. Unter anderem besteht die Möglichkeit, auf Raumabtrennungen zu verzichten und größere Nutzungsbereiche von bis zu 400 m² ohne Flurabtrennung zwischen zwei Erschließungstreppenräumen als Teambüros zu gestalten. Hierdurch besteht die Möglichkeit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Das bisher mit Wandelementen kleinteilig verkleidete und geschlossene Holztragwerk könnte freigelegt werden. So entstünden großzügigere Büroeinheiten, die durch das freigelegte Strebewerk transparent unterteilt würden.

Arbeitsplatzgestaltung / moderne Arbeitswelten

Neben der Schaffung zeitgemäß gestalteter Arbeitsplätze ist auch eine optimale Flächenausnutzung der Gebäude zentrales Ziel der Sanierung. Bei den Planungen der technischen Ausstattung wurden die Räume daher mit einer Maximalbelegung an Büroarbeitsplätzen überplant.

Die historische Raumstruktur bietet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. An zentralen Stellen, z.B. in Treppenhausnähe, sollen Kommunikationszonen mit Besprechungsräumen und Teeküchen geschaffen werden. Ziel der Planungen ist grundsätzlich, die publikumsintensiven Bereiche ins Erdgeschoss und in Treppenraumnähe zu verlegen, um hiermit eine bessere und direktere Auffindbarkeit der Servicebereiche für externe Besucher*innen zu ermöglichen.

Grundlage der neuen Raumgestaltung ist eine weitgehende Flexibilisierung der Raumstrukturen für Büroarbeitsplätze, gepaart mit Sonderzonen für Kommunikation und Rückzugsmöglichkeiten. Nur mit einem offenen Konzept ist es möglich, die Arbeitsumgebung der Agilität neuer Arbeitswelten gerecht zu werden.

Außenanlagenplanung

Der Ehrenhof wurde bereits im Zuge des Scala-Umbaus im südlichen Bereich umgestaltet. Mit der neuen Zuwegung zum Bürgerbüro über den Ehrenhof steht nun die Vervollständigung an.

Im Zuge der Bewerbungen zur Landesgartenschau wurde die Idee von „Grünen Innenhöfen“ entwickelt. Ziel der Planungen ist die Attraktivierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mit der Reduzierung von versiegelten Flächen (derzeit ca. 1.110 m²) ist auch der Entfall dauerhafter, oberirdischer PKW-Stellplätze in den beruhigten Innenhöfen verbunden. Unschöne Einbauten, wie z.B. für Abfallgroßbehälter, sind zu entfernen.

Der ca. 80-90 Jahre alte Baumbestand und das Natursteinpflaster sind die wichtigsten Gestaltungselemente im Hof. Um die markanten Bäume dauerhaft zu erhalten, sind die vorhandenen Baumbete zu vergrößern. In den Abendstunden sollen Strahler die Bäume illuminieren und den Außenraum betonen.

Das Geländeniveau des Hofes soll Richtung Norden hin zum neuen Eingang des Bürgerbüros angehoben werden. Das kleinteilige Natursteinpflaster ist, entsprechend der neuen Wegeführung und Zufahrt für Hochzeitsgäste, wieder zu verwenden. Eine eben gestaltete und befestigte Fläche entlang der Westfassade verbindet barrierefrei den Zugang zum leicht erhöhten Eingangspodest und zum Foyer des Bürgerbüros.

Loses Mobiliar im Außenbereich soll eine flexible Nutzung des Ehrenhofes ermöglichen. Fahrradabstellmöglichkeiten in Form von Bügeln sind im Hof vorgesehen. Der vorhandene Müllstandort wird im bestehenden Entsorgungsbereich des KUZ (Kantinenanlieferung) gebündelt.

Kennzahlen:

Sanierungsflächen 1.+ 2.UG:	ca. 745 m ²
Sanierungsflächen EG:	ca. 1.422 m ²
Sanierungsflächen 1.OG:	ca. 1.536 m ²
<u>Sanierungsflächen DG:</u>	<u>ca. 1.240 m²</u>
Gesamt	ca. 4.943 m ²

Außenanlagen: zu bearbeitende Fläche ca. 1.110 m²

Bilanz Anzahl Arbeitsplätze

vor Umbau

In dem gemäß Projektbeschluss zu sanierenden Flächen sind derzeit insgesamt 122 Arbeitsplätze vorhanden.

Erdgeschoss:	35 Mitarbeiter*innen
1 Obergeschoss:	52 Mitarbeiter*innen
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>35 Mitarbeiter*innen</u>
	122 Mitarbeiter*innen

nach Umbau

In dem gemäß Projektbeschluss zu sanierenden Flächen können bis zu 139 moderne Arbeitsplätze entstehen (122 Plätze zzgl. Thekenarbeitsplätze im Servicebereich).

Erdgeschoss:	max. 33 Mitarbeiter*innen
1 Obergeschoss:	max. 53 Mitarbeiter*innen
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>max. 53 Mitarbeiter*innen</u>
	max. 139 Mitarbeiter*innen

Ausweichquartiere

Für die geplanten Umbau- und Sanierungsphasen sind die gebildeten Bauabschnitte über alle Etagen temporär zu räumen. Um diese Räumung für die Bauphase vorzunehmen zu können, wurden bereits Ausweichquartiere bezogen.

Der Bezug der Ausweichflächen in der Uhlandstraße 21 durch den Fachbereich Revision und die Abteilung 10-4 Informationstechnik (IT) ist im Juli 2018 erfolgt. Die Fläche in der Oberen Marktstraße 4 wurde im Dezember 2018 vom Fachbereich Finanzen bezogen.

Durch die Verwaltungsumstrukturierungen ist der Bedarf an zusätzlichen Flächen weiter angestiegen. Die ehemaligen Räume des Fachbereichs Revision und ein Teil der ehemaligen Flächen des Fachbereichs Finanzen sind bereits erneut mit Mehrpersonal belegt.

Um den Flächenbedarf während der Umbauphase sicher zu stellen, sind für ca. 20-30 Arbeitsplätze weitere Ausweichquartiere erforderlich. Eine kurzfristig freiwerdende Bürofläche in unmittelbarer Rathausnähe bietet sich zur temporären Anmietung an.

Optionen:

Mit dem vorliegenden Beschluss ist der erste Schritt zur Sanierung der Verwaltungsgebäude Wilhelmstraße getan.

Nach Auszug der Mitarbeiter des Fachbereichs Bürgerdienste aus deren aktuellen Räumen werden weitere Flächen in der Wilhelmstraße und der Oberen Marktstraße 1-3 frei, die vor Wiederbelegung grundsaniert werden müssen.

In der Erdgeschosszone zwischen Rathaus und neuem Bürgerbüro könnten weitere publikumsintensive Flächen für den Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement geschaffen werden (z.B. Wohngeldstelle etc.).

Die überfällige Grundsanierung der Gebäude in der Oberen Marktstraße 1-3 rückt so in greifbare Nähe.

Die Sanierungsmaßnahmen sowie der Wandel der Arbeitsplatzbedarfe durch zunehmende Digitalisierungsprozesse bieten die Chance, die Verwaltung als offenen, bürgernahen Dienstleister zu gestalten. Durch die geplanten Maßnahmen kann sowohl dem Bürger ein differenziertes, den Ansprüchen gerechtes Dienstleistungsangebot, als auch den Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung ein zeitgemäßes und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld geboten werden. Dies trägt dazu bei, dass sich die Stadtverwaltung auch in Zukunft als attraktive Arbeitgeberin auszeichnet.

Termine:

Weiterer Planungsverlauf

- | | |
|---|---------|
| - Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) | 10/2019 |
| - Erstellung Genehmigungsplanung bis | 11/2019 |
| - Werkplanung, Ausschreibungen und Vergaben bis | 09/2020 |

Möglicher Bauablauf (Projektbeschluss)

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| - Bauphase 1.Bauabschnitt (1b) | 10/2020 bis 09/2022 |
| - Bauphase 2.Bauabschnitt (1a) | 10/2022 bis 09/2023 |
| - Bauphase 3.Bauabschnitt (2) | 10/2023 bis 09/2024 |



Option – weitere Bausteine / mögliche Bauphasen (nicht Bestandteil der Kostenermittlung)

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| - Bauphase 4.Bauabschnitt | 10/2024 bis 09/2025 |
| - Bauphase 5.Bauabschnitt | 10/2025 bis 09/2026 |
| - Bauphase 6.Bauabschnitt | 10/2026 bis 09/2027 |

Zu 1. Projektbeschuss

Nach Abschluss der Vorplanung lag die Kostenschätzung bei rd. 16,0 Mio. EUR (mündlicher Bericht vom 22.02.2018). Mit Abschluss der Entwurfsplanung und Kostenberechnung ergeben sich **Gesamtprojektkosten** von rd. 18,8 Mio. EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700) zuzügl. 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung. Die Kostenberechnung liegt rd. 17,5 % über der Schätzung.

Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- reine Baukosten	17.795.000 EUR
- Außenanlagen	256.000 EUR
- Ausstattung / loses Mobiliar	749.000 EUR
- Arbeitsplatzausstattung / Kleinstmöbel	Kein Ansatz!

Der Kostenblock Ausstattung / loses Mobiliar enthält alle losen Einrichtungsgegenstände, wie Tische, Stühle etc. Die Aufschlüsselung nach Kostengruppen ist dem beiliegendem Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2). Die Folgenkosten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

In den Kosten sind keine Ansätze für Kleinstausstattungen, Büroarbeitsmittel und digitale Endgeräte am Arbeitsplatz berücksichtigt, da hier ein Großteil aus dem Bestand abgedeckt werden kann, bzw. dieser turnusmäßig ausgetauscht werden muss.

Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten für den Umbau und die Sanierung bei rd. 11.800.000 EUR brutto. Bei der Bruttogrundfläche (1.-3. BA) von 6.300 m² (BGF) ergibt sich folgender Mittelwert:

- rd. 1.873 EUR brutto/m² BGF

In Bezug auf den Vergleichswert realisierter Modernisierungen von Bürogebäuden liegt das Projekt im Bundesdurchschnitt (BKI Stand 1.Quartal 2015, hochgerechnet auf 2019) im Mittel bei 1.315 bis zu 2.059 EUR pro m² Bruttogrundfläche.

In Bezug auf den Vergleichswert realisierter Büro- und Verwaltungsbauten (Neubau) liegt das Projekt im Bundesdurchschnitt (1.Quartal 2019) im Mittel bei 1.817 bis 2.122 EUR pro m² Bruttogrundfläche.

Der Kennwert der Maßnahme liegt damit im Bereich des Bundesdurchschnitts.

Zu 2. Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufen an die bereits beauftragten Ingenieurbüros.

Hinweis: Die Beauftragung aller Planungsleistungen erfolgt entsprechend des Projektfahrplans stufenweise. Stufe I: Leistungsphase 1 - 3 / Stufe II: Leistungsphase 4 - 7 / Stufe III: Leistungsphase 8 / Stufe IV: Leistungsphase 9. Die Gesamtkoordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Zu 3. Finanzierung und Zuschüsse

Für die Baumaßnahme Neukonzeption Bürgerdienste sind im Teilhaushalt Dezernat IV, Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft - 1124 Gebäude- und technisches Immobilienmanagement, unter der Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudemanagement“ im Auftrag “711240001017 Baumaßnahme Bürgerdienste Wilhelmstraße 1“ – für die Jahre 2019 bis 2022 Finanzmittel in Höhe von 3.900.000 EUR zur Anfinanzierung eingestellt (s. HH2019, Seite 519).

Die Finanzmittel in 2019 in Höhe von 250.000 € sind auskömmlich. Die voraussichtlichen Planungsmittel und Bauraten pro Jahr sind im Folgekostenblatt (siehe Anlage 3) dargestellt und werden zum Haushalts- und Finanzplan 2020 ff. angemeldet und angepasst. Die Finanzierung der gesamten Baumaßnahme mit den im Beschluss genannten Gesamtkosten steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Haushalts- und Finanzplan 2020 ff.

KfW-Förderung

Mit dem Förderkredit „IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ werden KfW-Energieeffizienzgebäude mit niedrigem Energiebedarf und Kohlendioxid-Ausstoß gefördert. Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt. Dieser beträgt derzeit 0,05 %.

Von besonderem finanziellem Interesse ist der KfW-Förderkredit deshalb, weil die Vorhaben mit einem Tilgungszuschuss durch den Bund unterstützt werden. Für kommunale Bauten, die dem Energiestandard eines „KfW-Effizienzgebäudes Denkmal“ entsprechen, liegt dieser bei 7,5 % des Zusagebetrages bzw. maximal 75 EUR pro m² Nettogrundfläche.

Ausgehend von einer Nettogrundfläche von rd. 4.250 m² (NRF nach EnEV) kann bei einer Kreditaufnahme von 4.250.000 EUR ein Tilgungszuschuss in Höhe von maximal 318.750 EUR gewährt werden. Voraussetzung für die Gewährung des KfW-Darlehens ist, dass der Antrag Anfang 2020 vor Baubeginn gestellt wird und eine entsprechende Kreditermächtigung vorhanden ist. Über die Aufnahme einer entsprechenden Kreditermächtigung in den Haushalt 2020 muss im Rahmen der Haushaltsberatungen gesondert entschieden werden.

Die KfW-Förderung ist nur möglich, wenn es eine energetische Einsparung gibt. Weiterhin ist für denkmalgeschützte Gebäude ein Sachverständiger hinzu zuziehen.

Ggfs. Förderung von Einzelmaßnahmen möglich:

- LED- Beleuchtung „KfW Effizienzhaus Denkmal“ oder Kommunalrichtlinie (25% Zuschuss)
- Innendämmung „KfW Effizienzhaus Denkmal“
- Einbau von energetisch hochwertigen Fenstern „KfW Effizienzhaus Denkmal“

Die Höhe der möglichen Förderung wird im Zuge der weiteren Planungen ermittelt.

Förderung Digitalisierung

Fördermöglichkeiten für bauliche Infrastruktur anstehender Digitalisierungsprozesse im Verwaltungsbereich werden im Planungsverlauf geprüft.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		18,8 Mio. EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DIV, FB65		Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudem.“		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		7871* Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		711240001017 Baumaßnahme Bürgerdienste Wilhelmstraße 1		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung durch Haushalts- und Finanzplan 2020 ff		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	711240001017
			78710500	
			78710600	

Verteiler: alle FB und Stabstellen und Personalrat



LUDWIGSBURG

NOTIZEN