



LUDWIGSBURG

# Neukonzeption Bürgerdienste und Sanierung Gebäude Wilhelmstraße 1-5

## Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Vorl.-Nr. 170/19, BSS 17.07.2019 / SHL 23.07.2019 / GR 16.10.2019





LUDWIGSBURG

## Bestandssituation und Entwicklungsbedarf Besucher- und Mitarbeiterbereich





LUDWIGSBURG

## Bestandssituation und Entwicklungsbedarf Serviceoptimierungen Bürgerdienste

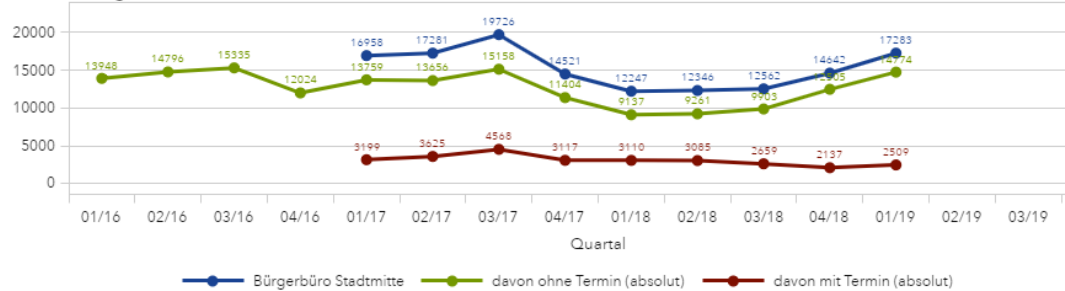


17./23.07./16.10.2019

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft - Bürgerbüro und Verwaltungsarrondierung



Besucher Bürgerbüro Stadtmitte

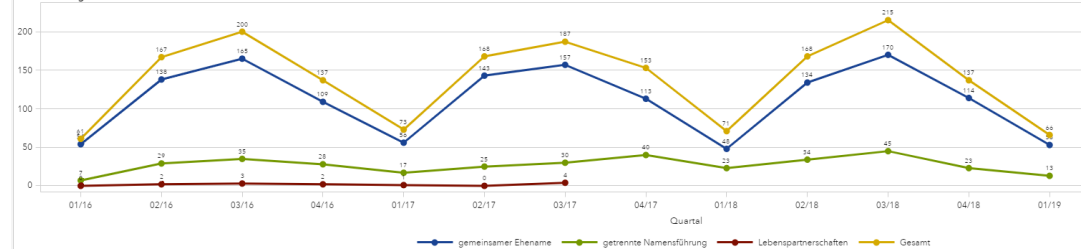


### Bürgerbüro Stadtmitte (2018)

- 5.081 Reisepässe
- 8.578 Personalausweise
- 7.510 Melderechtliche Vorgänge (An-, Ab und Ummeldung)

rd. 85.000 Kundenkontakte (gesamt)

Eheschließungen



### Eheschließungen Standesamt (2018)

rd. 600 Trauungen



LUDWIGSBURG

Sanierungsbedarf - Wilhelmstraße





LUDWIGSBURG

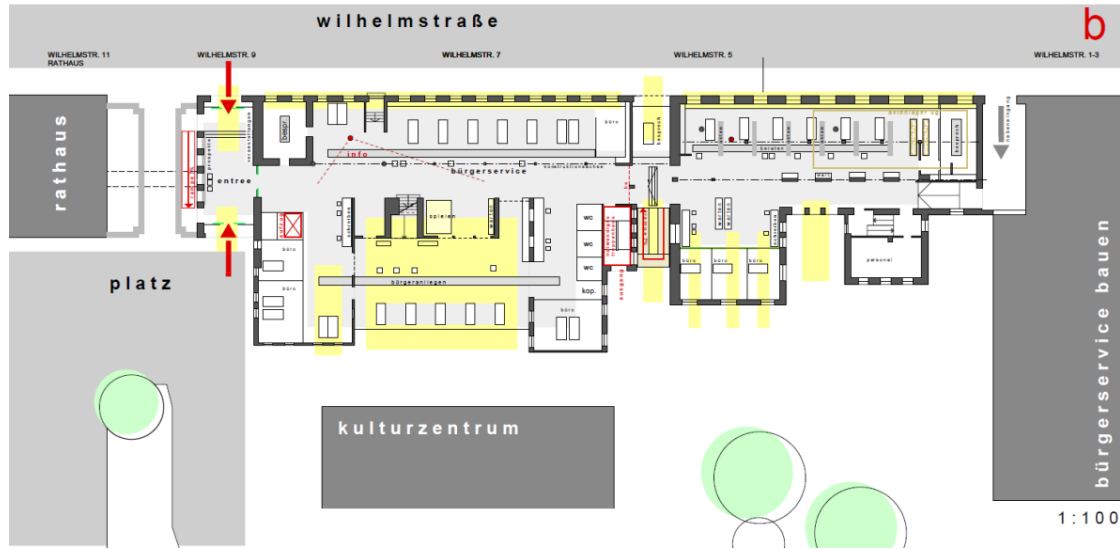
## Sanierungsbedarf – Obere Marktstraße





LUDWIGSBURG

bisher untersucht -  
Alternativstudien zentrales Bürgerbüro (ab 2003)



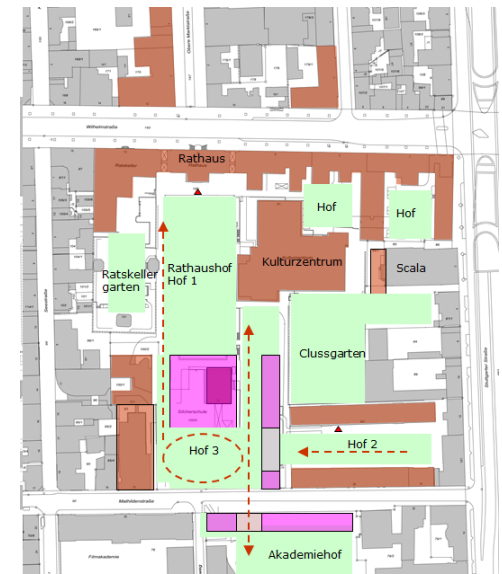
Erweiterung Wilhelmstraße 9



Obere Marktstr. 1-3



Obere Marktstr. 4



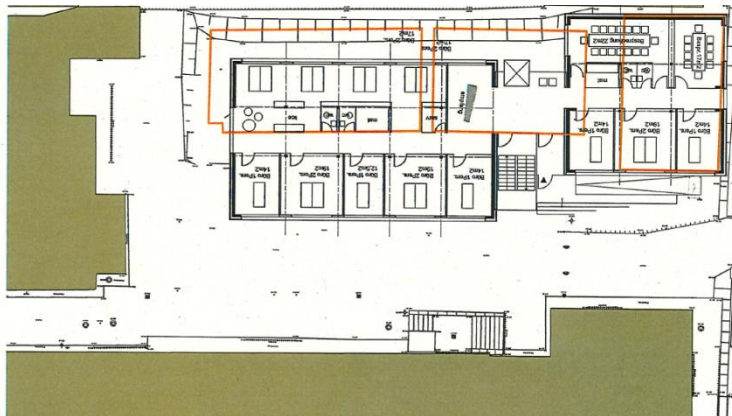
Neubau Silcherareal



LUDWIGSBURG

bisher untersucht -

Alternativstudien Verwaltungsflächen








Scala-Süd/Cluss-Keller

Scala-Süd/Treiber-Areal



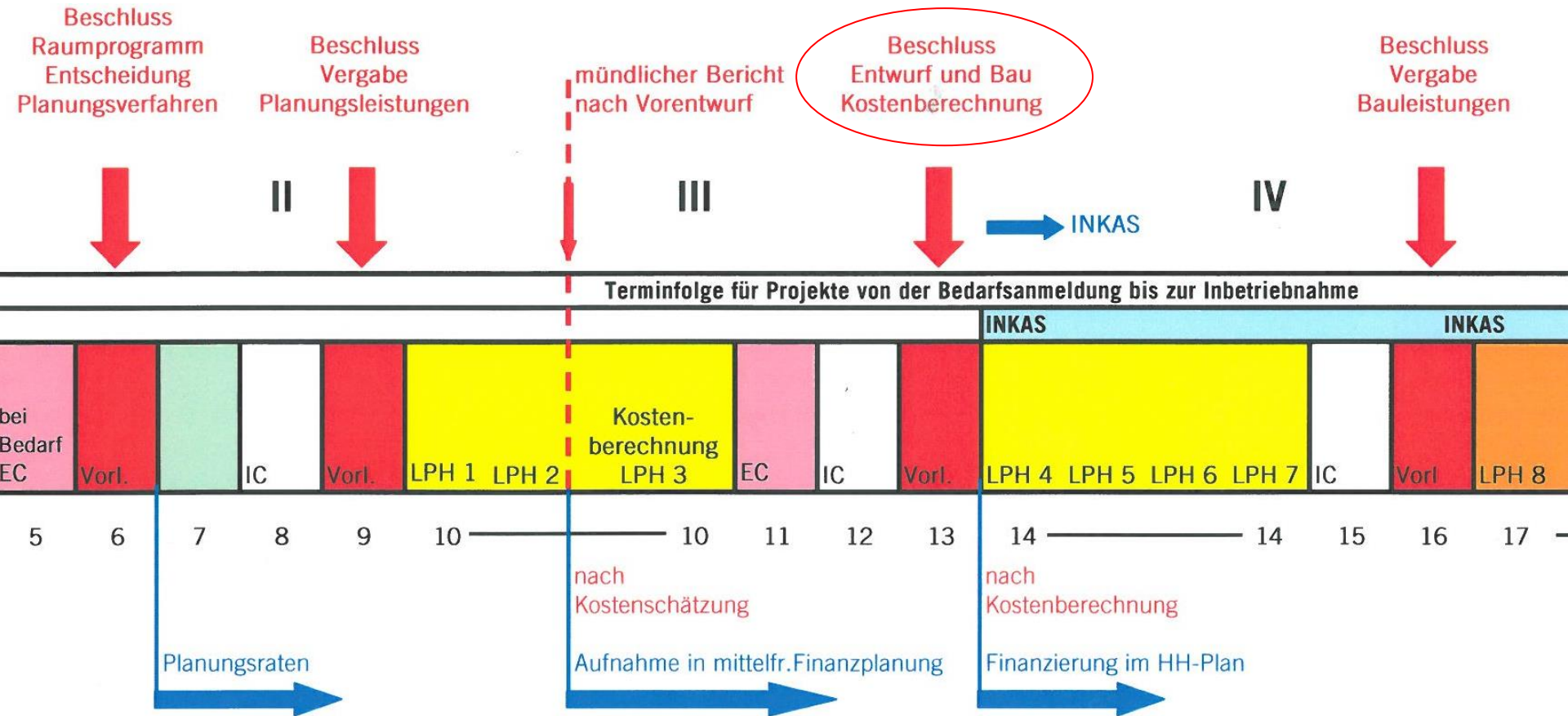


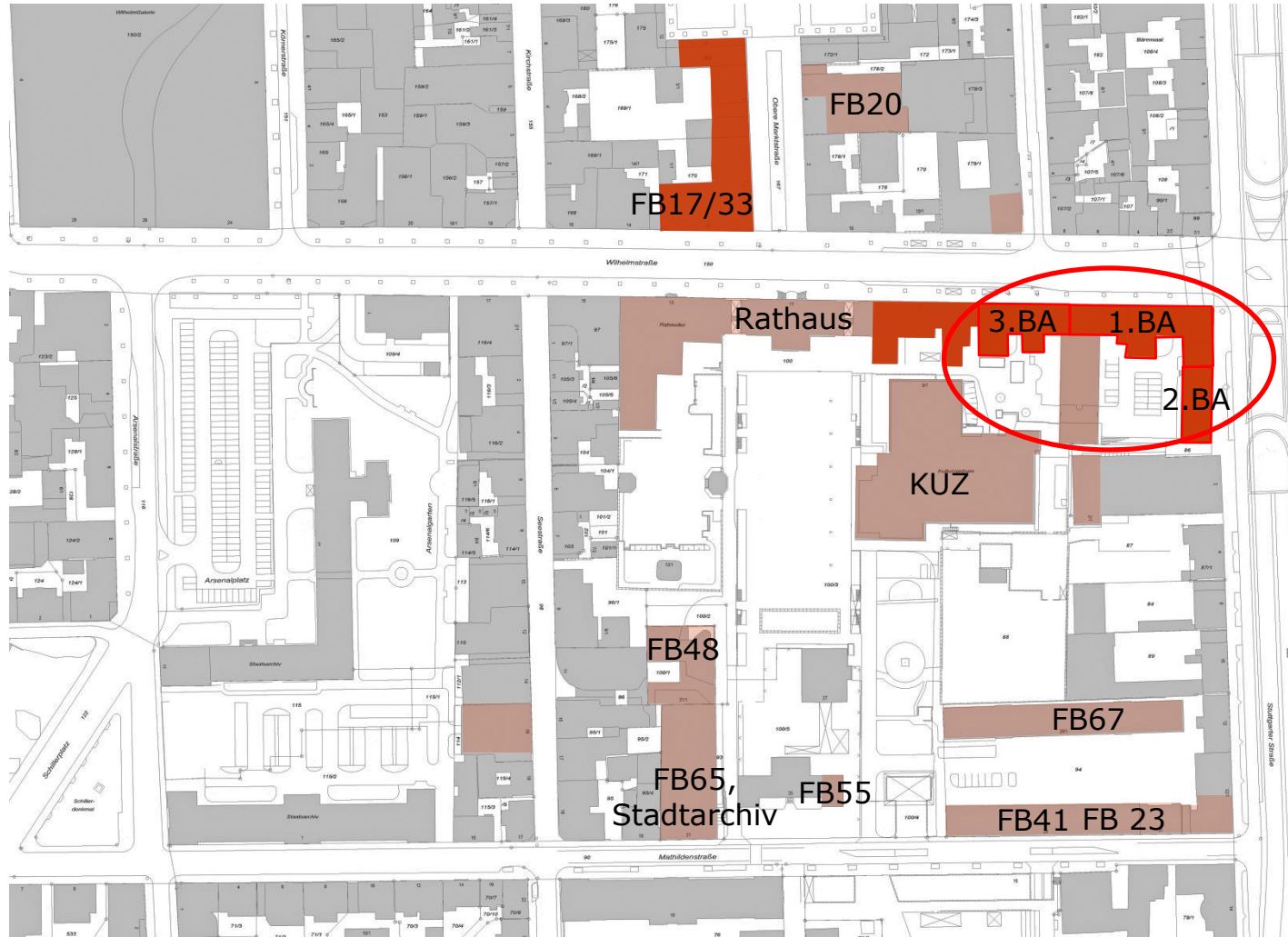
- Grundsatzbeschluss WKV am 04.10.2016 / BTU am 06.10.2016 (Vorl.-Nr. 236/16) 
- Beschluss zur Anmietung Büroetage Obere Marktstraße 4 im BTU am 20.07.2017 
- Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2) am 22.02.2018 
- Umzug Fachbereich Revision und Team IT (FB 10) im Juli 2018 in Uhlandstraße 21 
- Umzug Fachbereich Finanzen in Obere Marktstraße 4 im Frühjahr 2019 

 **Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) 23.07. (SHL), 16.10.2019 (GR)**



- 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)





Bauabschnitte 1-3

1.BA (1b) ca. 2020-22

2.BA (1a) ca. 2022-23

3.BA (2) ca. 2023-24



LUDWIGSBURG

Sondierungen – ehem. IT-Räume im EG





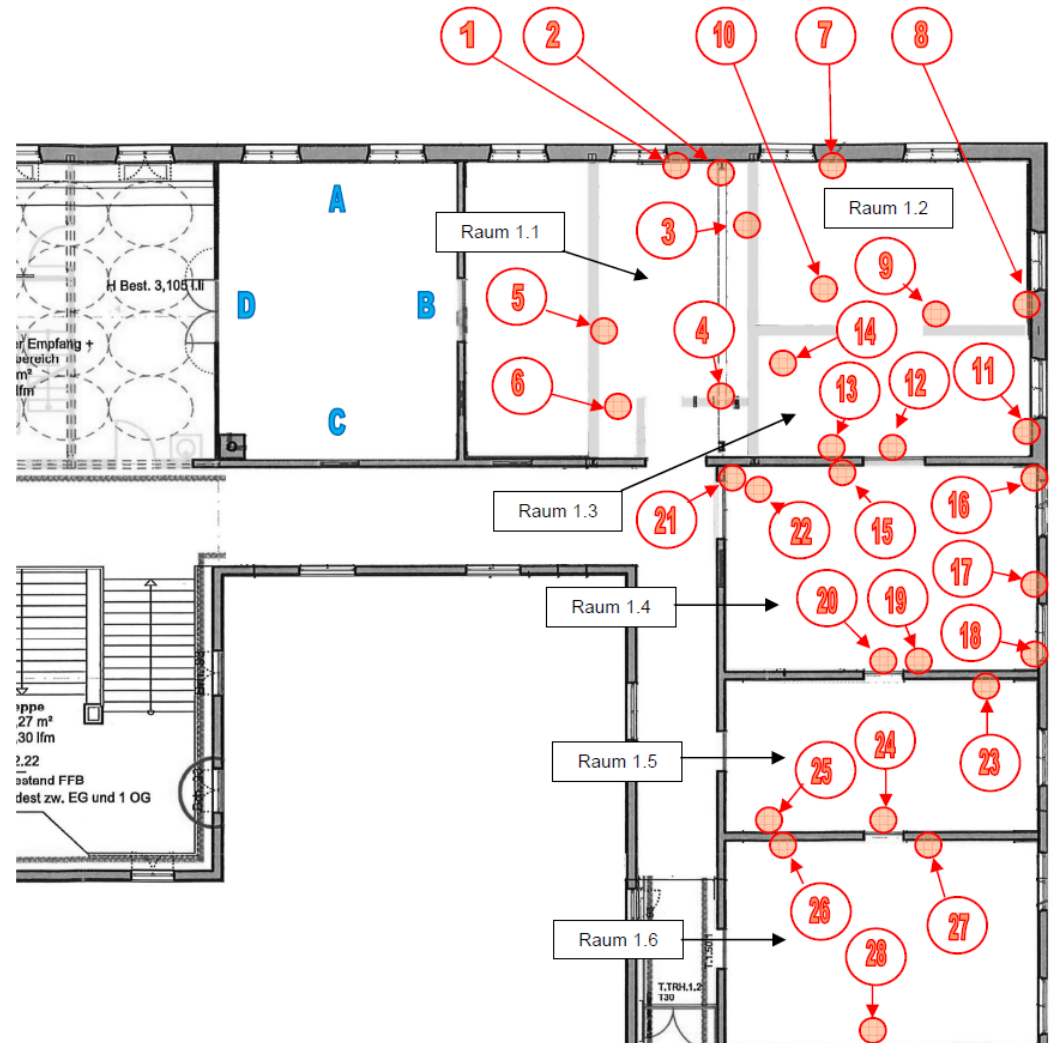
## Restauratorisches Gutachten

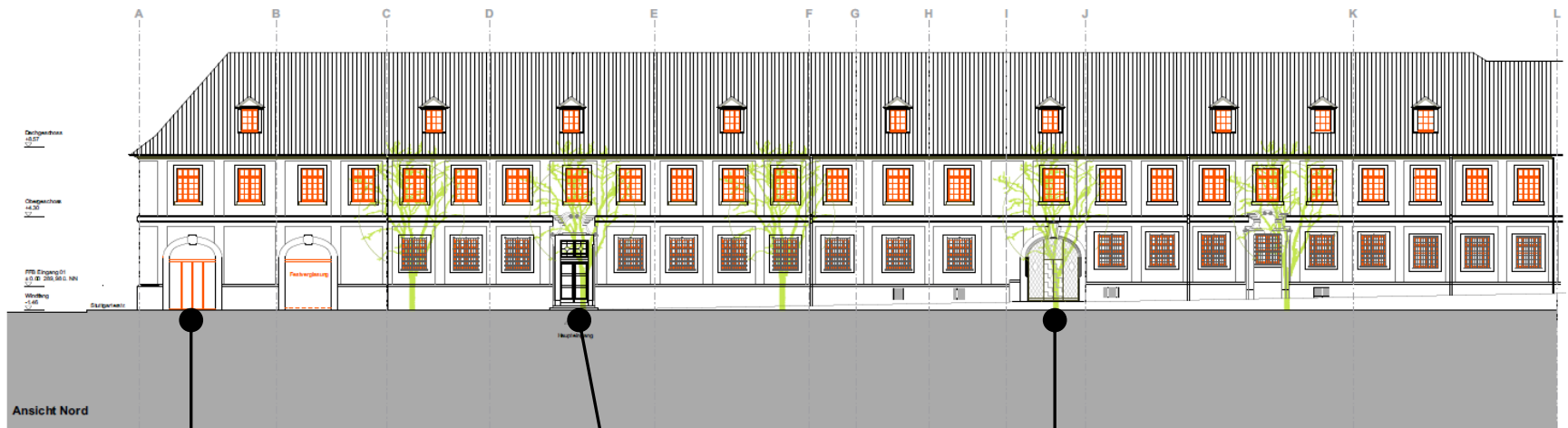


Foto 20: Sondage in der GK-Decke; Sondage 10.



Foto 21: Blick auf die Stuckdecke von 1722.

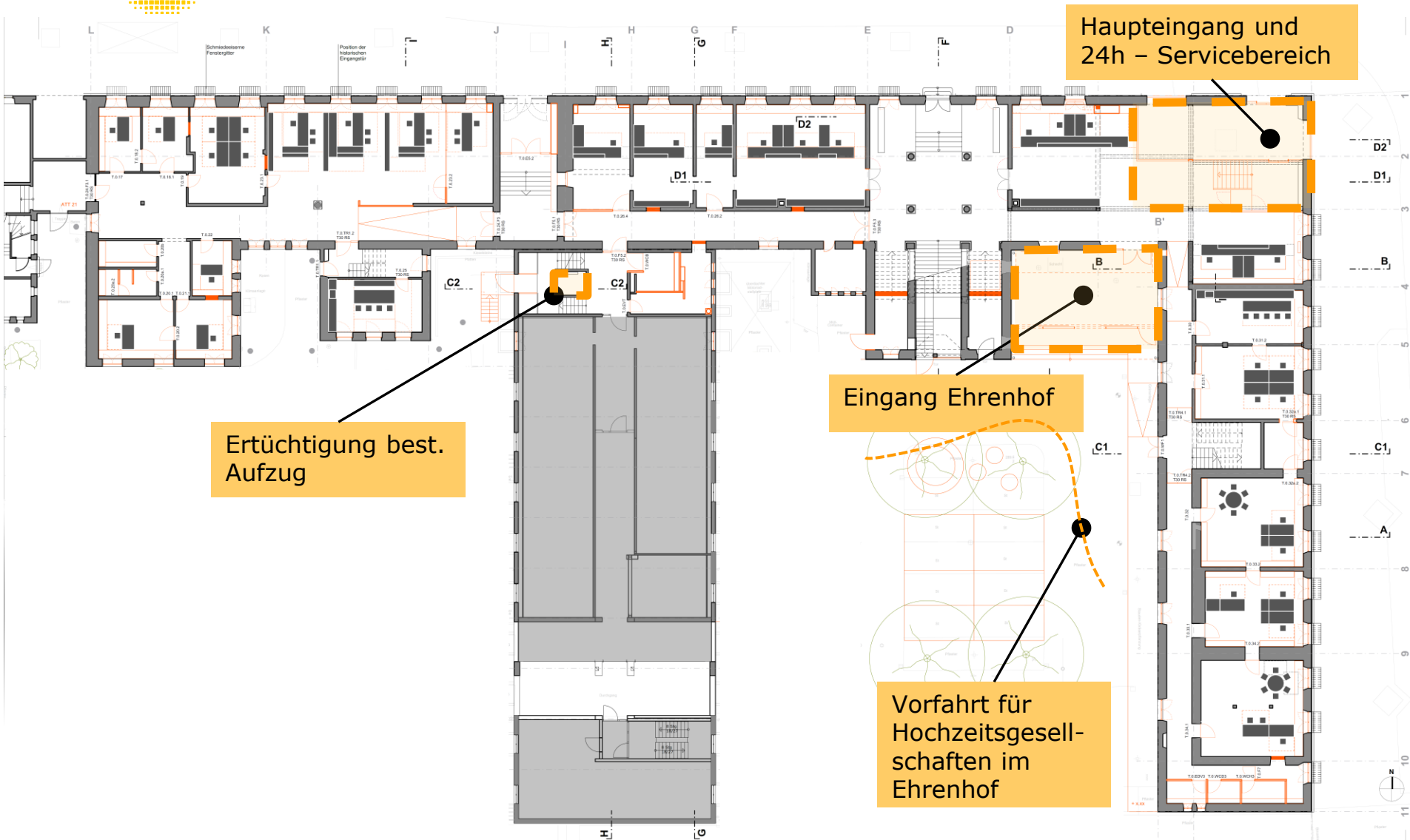




Haupteingang  
Stuttgarter-/  
Wilhelmstraße und  
24h – Servicebereich

Historischer Zugang  
Wilhelmstraße 1,  
Wartebereich „Carl Eugen“

Eingang  
Wilhelmstraße 5



Haupteingang und  
24h – Servicebereich

Ertüchtigung best.  
Aufzug

Eingang Ehrenhof

Vorfahrt für  
Hochzeitgesell-  
schaften im  
Ehrenhof





LUDWIGSBURG





Beratung / Servicearbeitsplätze  
mit Kundenkontakt

Empfang /  
Servicetheke

Zentraler  
Wartebereich und  
Treppenaufgang  
Carl Eugen





zeitgemäße, moderne Büroarbeitsplätze  
in historischer Raumstruktur

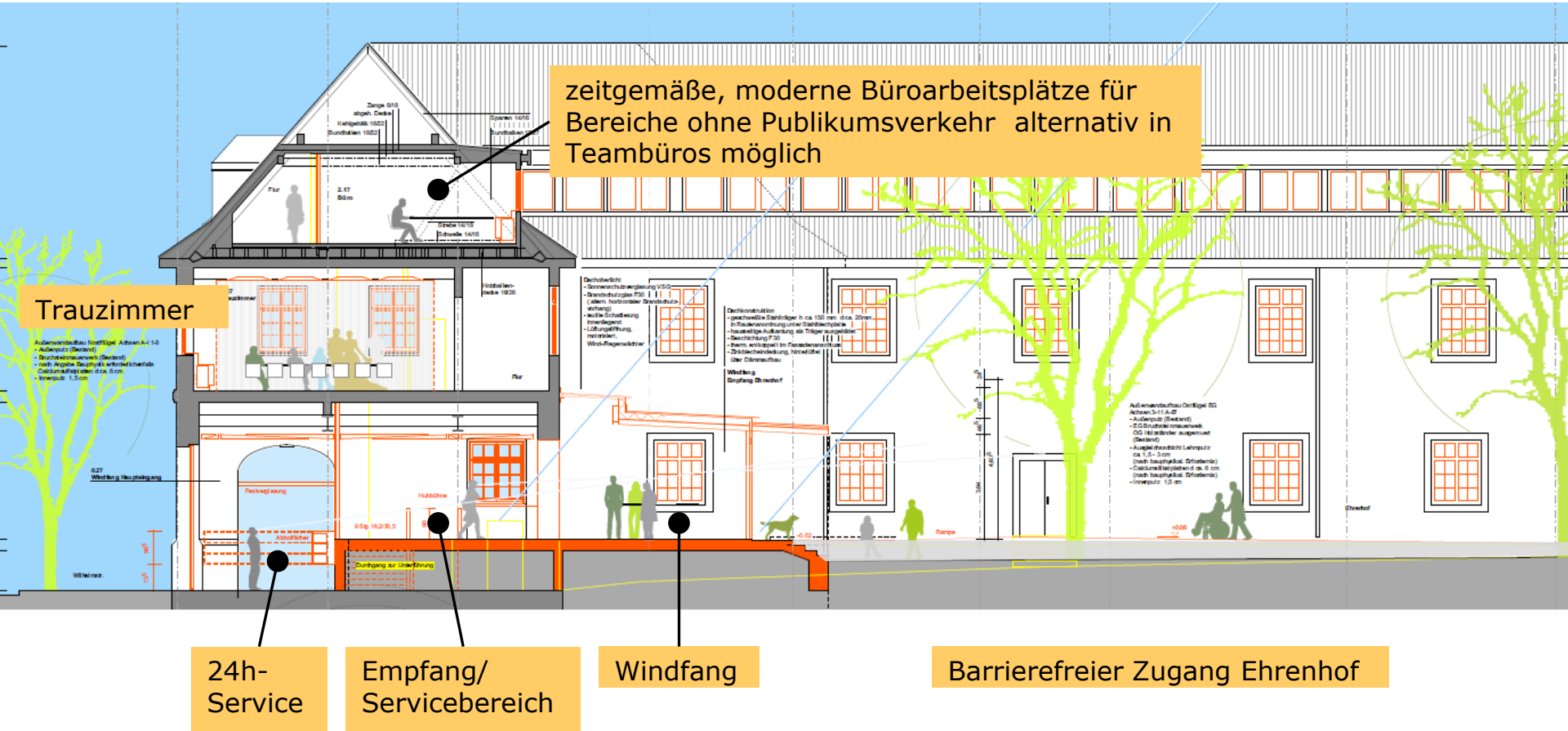
Trauzimmer mit Blick  
auf BlüBa und Schloss

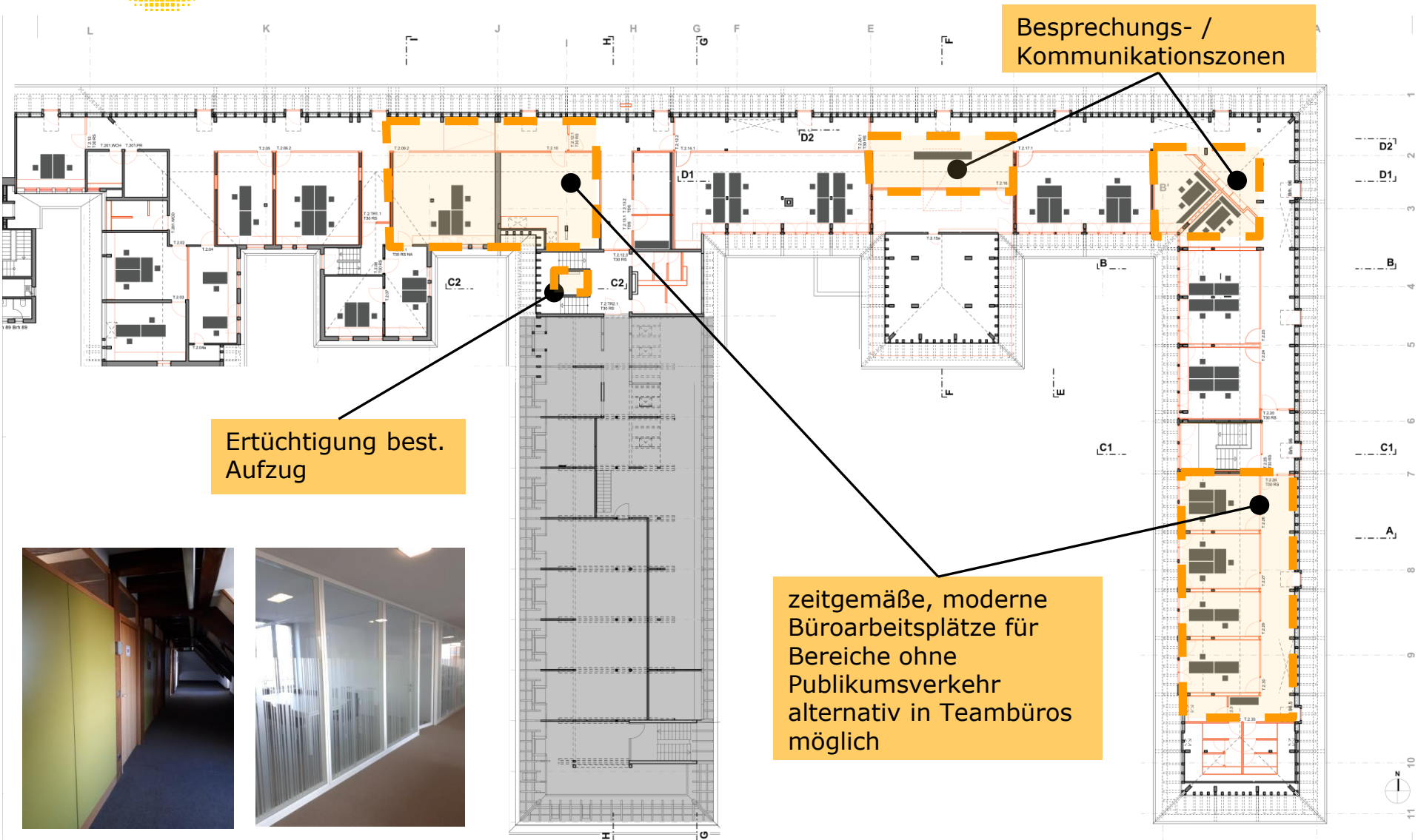
Ertüchtigung best.  
Aufzug

Offener Empfangs- und  
Wartebereich für  
Hochzeitgesellschaften /  
Kommunikationszone,  
Garderobe

repräsentativer  
Treppenaufgang „Carl  
Eugen“ Standesamt



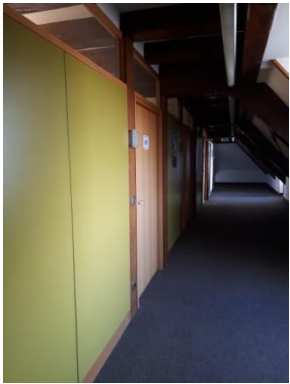




Besprechungs- / Kommunikationszonen

Ertüchtigung best. Aufzug

zeitgemäße, moderne Büroarbeitsplätze für Bereiche ohne Publikumsverkehr alternativ in Teambüros möglich





## Ziele im Projekt (Workshop Ergebnisse)



Mathildenstraße 21  
Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

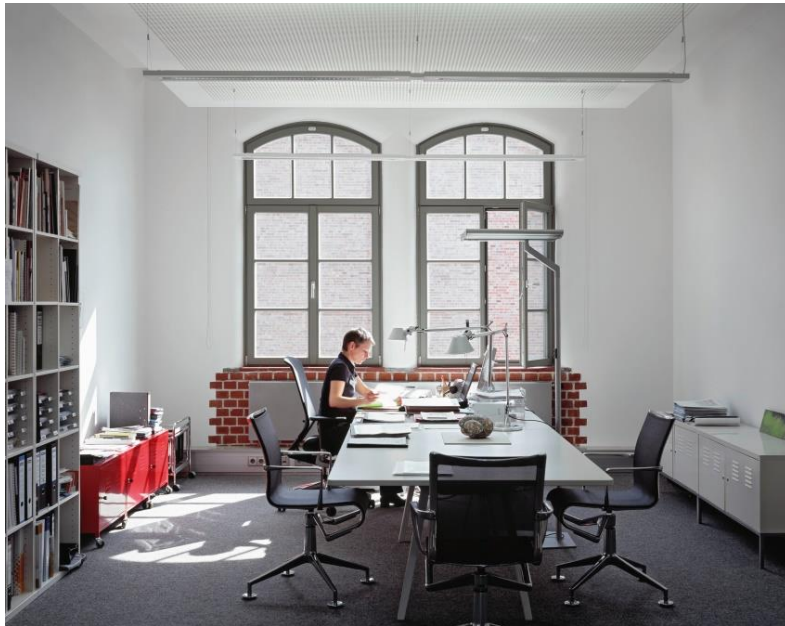


Beispiel Kommunikationszonen



LUDWIGSBURG

moderne Arbeitswelten in historischen Räumen



Mathildenstr. 29



Stuttgarter Str. 16



- barrierefreier Zugang zu 24 h- und Servicebereichen
- attraktive Wartezone vor Treppenaufgang „Carl Eugen“
  
- neue Holzfenster mit historischer Sprossenteilung und 3-fach-Verglasung
- Ertüchtigung Fassade im Sockelbereich (Feuchteschäden)
- partielle Innendämmung zur energetischen Verbesserung
- Wandoberflächen mit integrierten akustisch wirksamen Flächen
- Freilegen historischer Stuckdecken sowie Entfernen von nachträglichen Einbauten
- Aufarbeitung und Erneuerung des Bodenbelags
  
- einheitliches Möbelsystem für die Büroarbeitsplätze zur flexibleren Nutzung der Räume entsprechend städtischen Möbelstandard (Rahmenvertrag nachhaltige Beschaffung von Büromöbeln, C2C)





## **Sanitär**

- Rückbau der kompletten Sanitärtechnik
- Erneuerung der Einrichtungsgegenstände mit Zubehör sowie der Armaturen
- Erneuerung des Ver- und Entsorgungsnetzes

## **Heizung/Lüftung/Kühlung**

- Rückbau und Erneuerung der Heizungsinstallation (Heizkörper, Rohrleitungen, Verteiler)
- Installation von Klimakonvektoren zur Heizung, Kühlung und Lüftung der Büros
- Installation einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage für das Trauzimmer
- Installation eines Kälterohrnetzes (zentrale adiabate Kältemaschine)

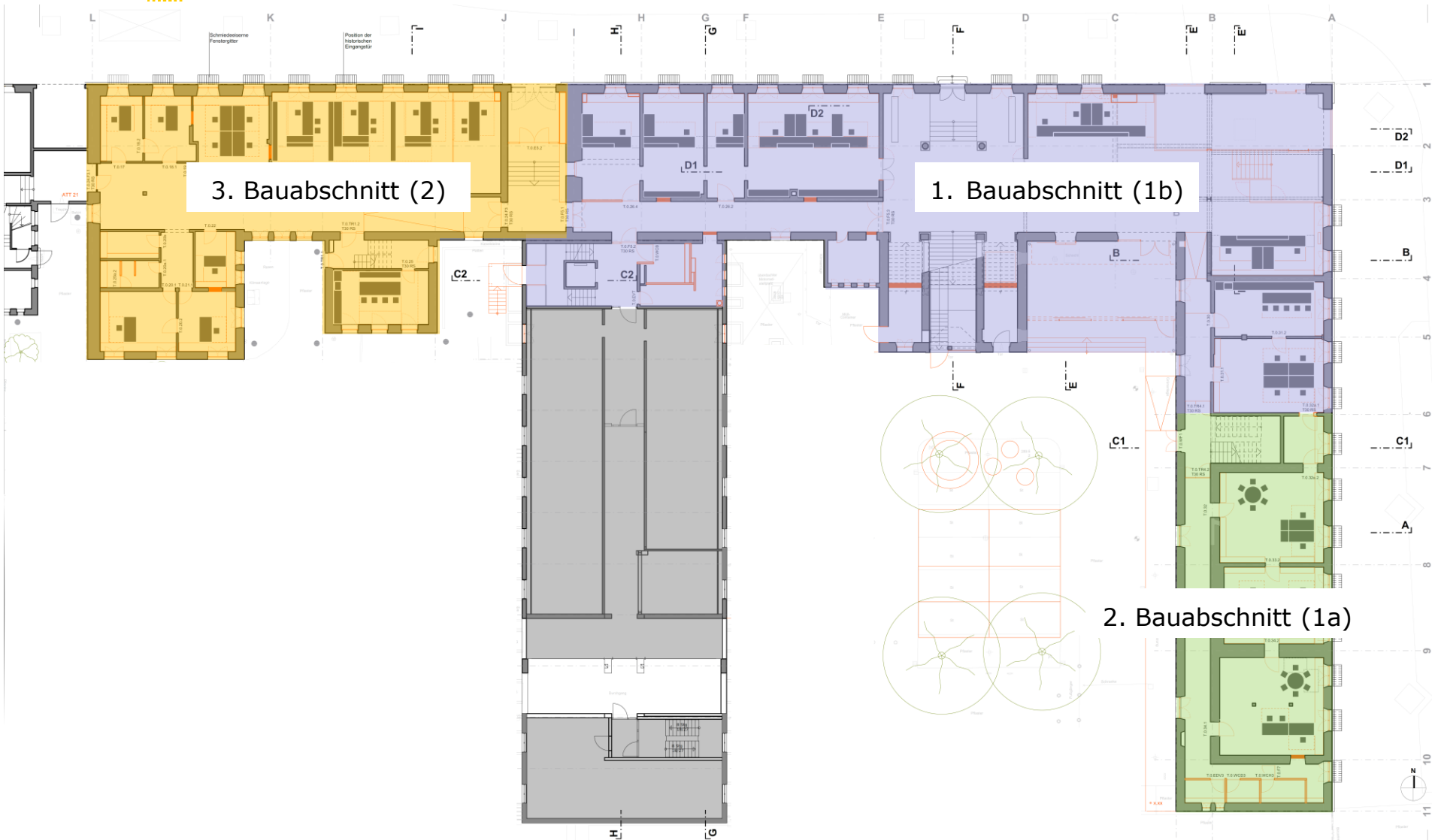


## Elektroinstallationen

- Erneuerung der bestehenden Aufzugsanlage im Westflügel
- barrierefreier Zugang im Haupteingang über Kleinaufzug
- neue Niederspannungsinstallation
- flächendeckende Brandmeldeanlage
- Beleuchtung in LED-Technik, in Büros tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung
- Sicherheitsbeleuchtung
- Unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlage (USV) für EDV-Rechenzentrum sowie Erneuerung der Gebäudehauptverteilung (GHV) im 1. UG Westflügel
- Instandsetzung Notstromaggregat in 2. UG Westflügel



- Vorh. attraktiven Freibereich vor dem Scala fortsetzen
- für Veranstaltungen, insbesondere Hochzeiten, nutzbarer autofreier Ehrenhof
- gute Anbindung an Gastronomiebereich Scala und Cluss-Garten
- Erhalt des Natursteinbelags mit Anpassung an neue Zugangssituation
- Entsiegelung und Erhalt des alten Baumbestandes





**Kostenübersicht**

Stand Kostenberechnung Vautz Mang Architekten vom 06.06.2019 und Prüfung THOST vom 25.06.2019

Kostengruppe / Gewerk	Kostenberechnung BA 1a 07/2022-06/2023	Kostenberechnung BA 1b 07/2020-06/2022	Kostenberechnung BA 2 07/2023-06/2024	Summe (gerundet)
100 Grundstück (ohne Ansatz)	- €	- €	- €	
200 Herrichten/Erschließen	12.000 €	12.000 €	12.000 €	36.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.589.000 €	5.035.000 €	2.109.000 €	8.733.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	675.000 €	1.707.000 €	689.000 €	3.071.000 €
<b>Zwischensumme KG 300+400</b>	<b>2.264.000 €</b>	<b>6.742.000 €</b>	<b>2.798.000 €</b>	<b>11.804.000 €</b>
500 Außenanlagen	56.000 €	56.000 €	56.000 €	168.000 €
Außenanlagen (Ansatz je 1/3 zu BA)	56.000 €	56.000 €	56.000 €	
600 Ausstattung	91.000 €	177.000 €	223.000 €	491.000 €
loses Mobiliar	91.000 €	177.000 €	223.000 €	491.000 €
<b>Zwischensumme KG 200-600</b>	<b>2.423.000 €</b>	<b>6.987.000 €</b>	<b>3.089.000 €</b>	<b>12.499.000 €</b>
700 Baunebenkosten (27% aus KG 200-600)	654.000 €	1.886.000 €	834.000 €	3.374.000 €
<b>Summe KG 200-700</b>	<b>3.077.000 €</b>	<b>8.873.000 €</b>	<b>3.923.000 €</b>	<b>15.873.000 €</b>
<b>Sicherheitszulagen:</b>				
Zulage f. Unvorhergesehenes (Denkmalschutz, Brandschutz, Schadstoffe, Bauen im Bestand)	10% 308.000 €	10% 887.000 €	10% 392.000 €	1.587.000 €
Baupreientwicklung bis Mitte Bauzeit	10% 308.000 €	5% 444.000 €	15% 588.000 €	1.340.000 €
Arbeitsplatzausstattung, Kleinmöbel bzw. Kleinstausstattung der Räume nicht enthalten!	- €	- €	- €	- €
<b>Gesamt (KG 200-700, inkl. Sicherheitszul.; gerundet)</b>	<b>3.693.000 €</b>	<b>10.204.000 €</b>	<b>4.903.000 €</b>	<b>18.800.000 €</b>

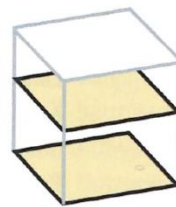


## Kostenberechnung

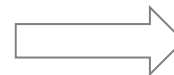
**Gesamt BGF (1.-3. BA): rd. 6.300 m<sup>2</sup>**

**Kostenkennwert : 1.873 EUR/m<sup>2</sup>**

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



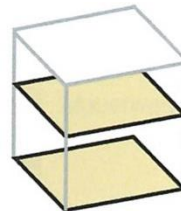
**BGF 1.060 €/m<sup>2</sup>**  
von 690 €/m<sup>2</sup>  
bis 1.660 €/m<sup>2</sup>



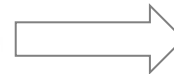
Hochrechnung auf 2017  
inkl. Regionalfaktor (1,088):

Mittelpreis 1.315 EUR/m<sup>2</sup>  
(von 856 bis 2.059 EUR/m<sup>2</sup>)

**Büro- und Verwaltungs-  
gebäude, mittlerer Standard  
(BKI Stand 1. Quartal 2019,  
Baukosten Gebäude Neubau)**



**BGF 1.670 €/m<sup>2</sup>**  
von 1.430 €/m<sup>2</sup>  
bis 1.950 €/m<sup>2</sup>



inkl. Regionalfaktor (1,088):

Mittelpreis 1.817 EUR/m<sup>2</sup>  
(von 1.556 bis 2.122 EUR/m<sup>2</sup>)



## 1. Aufgabenstellung THOST

- Aufgabenstellung THOST
  - Prüfen der Vereinbarkeit der Planung mit der vorliegenden Bedarfsplanung
  - Überprüfen der Kostenschätzung und Kostenberechnung der Objekt- und Fachplaner sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen
  - Regelmäßige Teilnahme an Bau-Jour-Fixe-Besprechungen
  
- Bearbeitungsstand
  - Kostenschätzung und Kostenberechnung wurden geprüft
  - Prüfungsergebnisse wurden in einem vorläufigen Bericht am 25.06.19 sowie einem Abschlussbericht am 28.06.19 an Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft übergeben.
  - Erarbeitung/Abstimmung von Optimierungs- und Realisierungsansätzen mit dem Planungsteam erfolgt.

**2. Ergebnis Kostenprüfung**

Kostengruppe nach DIN 276	Kostenberechnung VMA, ZSP, IGP Stand: 06.06.2019	Prüfergebnis THOST Stand 25.06.2019
	€, brutto	€, brutto
100 - Grundstück	ohne Ansatz	
200 - Herichten und Erschl.	- €	36.000,00 €
300 - Baukonstruktion	8.619.060,00 €	8.733.000,00 €
400 - Technische Anlagen	3.080.034,00 €	3.071.000,00 €
500 - Außenanlagen	183.390,00 €	168.000,00 €
600 - Ausstattung / Kunstw.	475.420,00 €	491.000,00 €
<b>Zw.-Summe KGr. 200 - 600</b>	<b>12.357.904,00 €</b>	<b>12.499.000,00 €</b>
700 - Baunebenkosten	4.325.267,00 €	3.374.000,00 €
<b>Zw.-Summe KGr. 200 - 700</b>	<b>16.683.171,00 €</b>	<b>15.873.000,00 €</b>
Baupreissteigerung	- €	1.340.000,00 €
900 - Unvorhergesehenes	- €	1.587.000,00 €
<b>SUMME (brutto)</b>	<b>16.683.171,00 €</b>	<b>18.800.000,00 €</b>

- Risikorückstellung für Unvorhergesehenes  
rd. 10% KGr 200 – 700 u.a.:
  - Bauen im Bestand / Bauabschnitte
  - Denkmalschutz
  - Schadstoffe / Altlasten
  - Brandschutz
  - aktuelle Marktlage





### 3. Handlungsoptionen und Empfehlung

- Mindeststandard vorgegeben durch
  - EnEV / DIN Normen / Nachhaltigkeit
  - Arbeitsstättenrichtlinie / Nutzerfreundlichkeit
  - Denkmalschutz / Brandschutz
  - Barrierefreiheit
  
- Kennwert Projektkosten KGr 300 – 400 ohne Baupreissteigerung  $\approx 1.873 \text{ € / m}^2$  brutto
- Vergleichswerte Sanierung vergleichbarer Verwaltungsbauten  $\approx 1.769 - 2.446 \text{ € / m}^2$  brutto
- Vergleichswert Neubau Verwaltungszentrum / Rathaus  $\approx 2.370 - 2.914 \text{ € / m}^2$  brutto



### 3. Handlungsoptionen und Empfehlung

- Überarbeitung der räumlich organisatorischen Arbeitsplatzanordnung im Dachgeschoss (Open Space / Neue Arbeitswelten)
  - Kosteneinsparung KGr 300 ca. 120 T€
  - Optimierungen Flächenausnutzung und Schaffung zusätzliche Arbeitsplätze / Kapazitäten
- Planung ist wirtschaftlich, funktional und angemessen
- Kostenberechnung wurde geprüft. Keine wesentlichen Lücken, Dopplungen oder Fehler enthalten.
- Wesentliche Kostenreduzierung bei unverändertem Bauumfang nicht zu erwarten
- Aktuelle Marktsituation lässt keine Reduzierungen durch günstige Vergaben erwarten



### KfW-Förderung

„IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ max. 300.000 EUR Zuschuss bei Kreditaufnahme von 4,25 Mio. EUR

Ggfs. Förderung von Einzelmaßnahmen (KfW) möglich:

- LED- Beleuchtung „KfW Effizienzhaus Denkmal“ (5% Zuschuss)
- Innendämmung „KfW Effizienzhaus Denkmal“ (5% Zuschuss)
- Einbau von energetisch hochwertigen Fenstern „KfW Effizienzhaus Denkmal“ (5% Zuschuss)

alternativ

### Förderung über Kommunalrichtlinie

- LED- Beleuchtung Kommunalrichtlinie (25% Zuschuss)
- Mess- und Regeltechnik über Kommunalrichtlinie (40% Zuschuss)

### Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

- Kälte- und Klimaanlageförderung (50EUR/ KW Kälteleistung)

### Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Zuschuss für Fassadenarbeiten und Stuck)

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



In der Haushaltsplanung 2019ff. sind Finanzmittel in Höhe von 3.900.000 EUR berücksichtigt:

- 2019: 250.000 EUR
- 2020: 200.000 EUR
- 2021: 500.000 EUR
- 2022: 2.950.000 EUR

Planungsphase		1. BA		2. BA	3. BA	Projekt abrechnung		Summe
bis einschl. 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
500.000 €	1.225.000 €	5.150.000 €	5.000.000 €	3.000.000 €	2.800.000 €	900.000 €	225.000 €	18.800.000 €

Mittelabfluss über den Planungszeitraum, die Bauabschnitte 1-3 sowie die Projekt abrechnungsphase



- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) Juli-Oktober 2019

- Weiterer Planungsverlauf

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

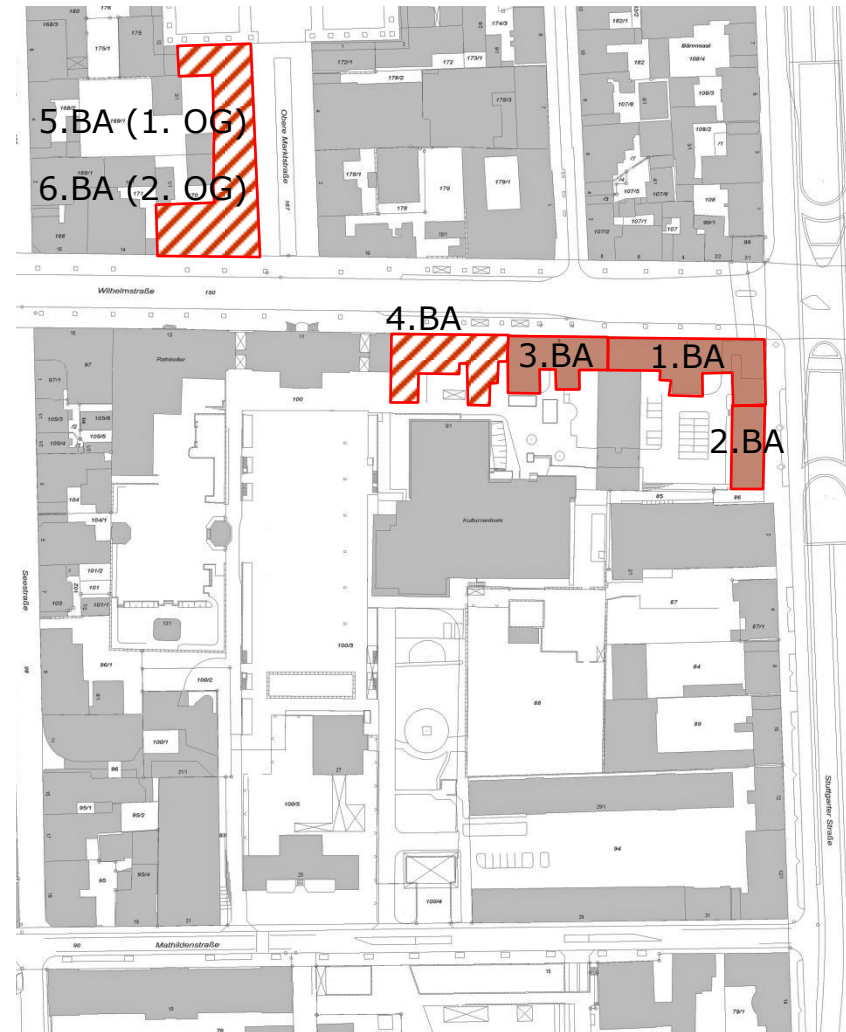
- Möglicher Bauablauf (Projektbeschluss)

Bauphase 1.Bauabschnitt (1b)	07/2020 bis 06/2022
Bauphase 2.Bauabschnitt (1a)	07/2022 bis 06/2023
Bauphase 3.Bauabschnitt (2)	07/2023 bis 06/2024



weitere Bauabschnitte (Option):

- 4.BA ca. 2024-25
- 5.BA ca. 2025-26
- 6.BA ca. 2026-27





LUDWIGSBURG

