



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 395/19

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert
Michael Hüttig

Datum:

19.12.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	16.01.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste / Teilsanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1 - 5

Bezug SEK: Masterplan 00 / SZ 04 / OZ 01

Bezug:

- Vorl.-Nr. 170/19 Neukonzeption Bürgerdienste; Entwurfs- und Baubeschluss (nicht beschlossen)
- 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 – Variantenvergleich

Mitteilung:

Kurzzusammenfassung für den eiligen Leser

Der bisherige Planungsauftrag zur Neukonzeption der Bürgerdienste wurde bis einschließlich Leistungsphase 3, Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, im Sommer 2019 abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden mit Vorlage 170/19 am 17.07.2019 im BSS und am 23.07.2019 im SHL vorgestellt. Da die Finanzierung des Projektes im Haushaltsplan nur zum Teil berücksichtigt war, wurde ein Beschluss bis Beendigung der Haushaltsberatungen 2020ff. vertagt. Im aktuellen Haushaltsplanentwurf 2020 ff. wurden bisher 2 Mio. EUR investiv als Baurate vorgesehen.

Aus diesem Grund stellt die Verwaltung mit dieser Vorlage zwei vom Umfang her stark reduzierte Varianten vor, welche auf Basis der abgeschlossenen Planung der Ausgangsvariante in Bezug auf Finanzbedarf und Wirtschaftlichkeit bewertet wurden.

Die Mitteilung soll dem Gremium rechtzeitig, vor den Strategie- und Haushaltsplanungen 2021 ff., Handlungsoptionen aufzeigen.

Chronologie

Die zuständigen Gremien des Gemeinderats hatten am 04. und 06.10.2016 die Verwaltung mit den Planungen zur Sanierung und Neukonzeption der Bürgerdienste und Sanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1-5 beauftragt (s. Vorl.-Nr.236/16). Die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung von rd. 16 Mio. EUR brutto wurden am 22.02.2018 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt mündlich vorgestellt.

Zur Vorbereitung der zukünftig anstehenden, abschnittswisen Sanierungsmaßnahmen, die eine temporäre Auslagerung der Mitarbeitenden 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.

Mit der Vorlage-Nr. 170/19 wurde das Ergebnis der abgeschlossenen Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung mit Projektkosten in Höhe von 18,8 Mio. EUR brutto zur Vorberatung in die zuständigen Gremien am 17.07.2019 in den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales sowie am 23.07.2019 in den Ausschuss Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften, eingebracht. Die Entscheidung über die Realisierung der Maßnahme sollte im Zuge der Haushaltsberatungen am 16.10.2019 durch den Gemeinderat erfolgen.

Variantenuntersuchung und Vergleich

Bedingt durch die Vielzahl anstehender Investitionen in den Bereichen Bildung, Betreuung und Sport sowie Stadtentwicklung und Mobilität wurden ergänzend zur Vorl. Nr. 170/19 „Neukonzeption Bürgerdienste“ die geplanten Maßnahmen nochmals in Bezug auf Dringlichkeit bewertet und 2 Varianten mit reduziertem Umfang daraus abgeleitet, die mit dieser Vorlage ausführlich erläutert und in Bezug auf die voraussichtlichen Finanzbedarf bewertet werden.

Nachfolgend werden die **Varianten 1 und 2** mit ihren jeweils zugrundeliegenden Sanierungskonzepten vorgestellt. Die der Vorlage 170/19 entnommenen Sanierungsplanung ist als **Ausgangsvariante** betitelt und dient dem Vergleich mit den Varianten 1 und 2.

Ausgangsvariante – „Neukonzeption der Bürgerdienste und Sanierung der Gebäude Wilhelmstr. 1-5“, entsprechend Vorlage 170/19, Generalsanierung in 3 Bauabschnitten mit Schaffung eines zeitgemäßen Service- und Dienstleistungsbereichs der Bürgerdienste, Integration eines neuen repräsentativen Trauzimmers (Zusammenführung FB 33, Team Standesamt aus Obere Marktstr. 3) sowie die Neugestaltung zeitgemäßer Büroarbeitsplätze für städtische Fachbereiche, inkl. Ausstattung und Außenanlagen.

Variante 1 – „reine Brandschutzertüchtigung“ (Minimalmaßnahme), reine Brandschutzsanierung der bestehenden Raumstrukturen, ohne Schaffung neuer Räume für ein Bürgerbüro, ohne Neugestaltungen von Büroräumen, ohne energetische Sanierung, ohne Sanierung der Haustechnik

Variante 2 – „Sanierung 1.BA reduziert“ – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5
Neugestaltung einer zentralen barrierefreien Anlaufstelle für die Bürger mit Integration des Standesamtes im 1. Bauabschnitt mit reduziertem Anteil für Haustechnik und Fassade.
Die Umsetzung des 2.und 3.Bauabschnitts erfolgt gemäß Variante 1 (Minimalmaßnahme).

Bei der Variante 2 ist die Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste auf einer Ebene im Gebäude Wilhelmstraße 1-9 vorgesehen. Durch Umnutzung der Gebäudeecke Wilhelmstr./Stuttgarter Str. entsteht eine zentrale Anlaufstelle mit barrierefreiem Zugang für die Bürger zu allen Service- und Dienstleistungsbereichen inklusive Standesamt und Trauzimmer. Mit der räumlichen Zusammenführung können Arbeitsabläufe optimiert und somit ein Mehrwert für

Bürger und Mitarbeitende generiert werden.

Im Rahmen der umfangreichen Sondierung erkannte brandschutztechnische Mängel an den Gebäuden Wilhelmstraße 1-5 müssen zeitnah behoben werden. Eine Entscheidung über die Durchführung einer der dargestellten Varianten sollte daher spätestens im 3.Quartal 2020 getroffen werden.

Gliederung der Maßnahmen

Zur Ausgangsvariante liegen eine abgeschlossene Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung und ein Brandschutzkonzept vor. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit den nachstehenden Varianten zu erzielen, wurden die Projektkosten in Höhe von 18,8 Mio. EUR in folgende Leistungsbereiche unterteilt:

- Umbau Bürgerdienste
- Brandschutz
- Erneuerung Haustechnik
- Gebäudehülle und energetische Maßnahmen
- Allgemeine Maßnahmen

Zu den Varianten 1 und 2 liegen keine konkreten Planungen und damit auch keine Kostenberechnung vor. Die im Folgenden gemachten Kostenaussagen beziehen sich auf die abgeschlossene Kostenberechnung der Ausgangsvariante. Es wird versucht mit Teilansätzen aus der Kostenberechnung näherungsweise die jeweilige Variante greifbarer zu machen. Die Angaben der Kostenberechnung beziehen sich auf die in 3 Bauabschnitten umzusetzende Generalsanierung.

Erläuterung der in den Tabellen dargestellten Kostenblöcke bzw. Leistungsbereiche:

Umbau Bürgerdienste

Speziell für die Neukonzeption Bürgerdienste erforderliche Maßnahmen, wie Abbrucharbeiten im Bereich Unterführung/Durchgang zu Ehrenhof, Eingriffe ins Tragwerk/Rohbaumaßnahmen, Zugang Ehrenhof, Erweiterungen, Foyer, Windfang, Servicebereich, Trauzimmer sowie für diese Maßnahmen erforderliche Ausstattung und Außenanlagen

Brandschutz

- der Brandschutzsanierung zuzuordnende Maßnahmen, wie Ertüchtigung von Wänden und Decken, Brandschutztüren, Schottungen etc.

Im Zuge der Planung konnten zunächst nur punktuell Sondierungen des noch komplett genutzten Gebäudes erfolgen. Erst nach Auszug der IT-Abteilung und des Fachbereichs Finanzen sind umfangreichere Untersuchungen an den Bestandsgebäuden, insbesondere an Wänden und Decken der sensiblen, denkmalgeschützten Gebäude möglich gewesen.

Im Zuge dieser Sondierungsarbeiten wurden brandschutztechnische Mängel erkannt. Daraufhin hat das Bürgerbüro Bauen beim Ortstermin am 26.11.2019 die Mängel bewertet und für die Wilhelmstr. 1 Sofortmaßnahmen in Bezug auf Rettungswege und Brandschutz gefordert, deren Umsetzung direkt veranlasst wurden.

Die nach dem Auszug des FB 20, Finanzen, erfolgte Wiederbelegung von Räumen im Dachgeschoss ist untersagt. Die leerstehenden Räume im Erdgeschoss, ehemals FB 10-IT, müssen leerstehend und besenrein bleiben.

Zur Sicherstellung eines 2. Rettungsweges wurden die internen Verbindungstüren zwischen den Büros umgerüstet und gekennzeichnet. Die Sondierungsöffnungen wurden geschlossen und

Rauchmelder installiert.

Zur dauerhaften Nutzung und Wiederbelegung der leer stehenden Flächen in Erd- und Dachgeschoss müssen - unabhängig von der Entscheidung der Vorl.-Nr. 395/19 - die Gebäude Wilhelmstraße 1-5 brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Erneuerung Haustechnik

- Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen

Dieser Punkt wird differenzierter betrachtet, da hier auch Maßnahmen enthalten sind, die nicht (nur) der Neukonzeption der Bürgerdienste zu Gute kommen, sondern wie die Sanierung des Aufzugs im Westflügel sowie die Schaffung eines neuen Rechenzentrums für die städtische IT-Abteilung übergeordnet zu betrachten sind. Auch werden einzelne Maßnahmen wie Lüftung und Kühlung, und hiermit verbunden die Installation von Klimakonvektoren in den Varianten, in denen diese Leistungen nicht erforderlich sind, separat dargestellt und in Abzug gebracht.

In der Variante 2 sind alle in der Ausgangsvariante enthaltenen Maßnahmen zur Erneuerung der Haustechnik enthalten mit Ausnahme der Maßnahmen „Klimageräte“ (Heizen, Kühlen, Lüften), „Lüftung Trauzimmer“, „Aufzug“ und „Rechenzentrum“.

Gebäudehülle/energetische Maßnahmen

- u.a. Ausbesserungen und Malerarbeiten an der Fassade, Austausch der Fenster (3-fach Verglasung), Innendämmung in Teilbereichen, Sonnenschutz.

Allgemein

- den übrigen Themengebieten nicht zuzuweisende Leistungen

Unter „Allgemein“ sind Maßnahmen der Kostengruppe 300 aufgeführt, welche aufgrund der Eingriffe bei den Sanierungsarbeiten erforderlich werden (Demontagarbeiten, Öffnen sowie Schließen von Oberflächen, Teilflächen verputzen etc.).

Die unterschiedlich hohen Ansätze der Varianten stellen den Ca.-Aufwand entsprechend der Tiefe der Umbau- und Sanierungsarbeiten dar.

Übersicht der geplanten Bauabschnitte Wilhelmstr. 1-5:



Ausgangsvariante „Neukonzeption Bürgerdienste“ (vgl. Vorlage 170/19)

Bei der in Vorlage 170/19 im Detail beschriebenen „Neukonzeption Bürgerdienste und Sanierung Gebäude Wilhelmstraße 1-5“ handelt es sich um die gemäß Vorl. Nr. 236/16 zu bearbeitende Maßnahme. Es ist damit die umfangreichste der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und beinhaltet:

Die Generalsanierung in 3 Bauabschnitten mit Schaffung eines zeitgemäßen Service- und Dienstleistungsbereichs der Bürgerdienste, die Integration eines neuen repräsentativen Trauzimmers sowie die Neugestaltung zeitgemäßer Büroarbeitsplätze für städtische Fachbereiche, inkl. Ausstattung und Außenanlagen.

Ausgangsvariante - Neukonzeption Bürgerdienste entsprechend Vorl. 170/19						
Kostengruppen	Allgemein	Umbau Bürgerdienste	Brandschutz	Haustechnik	Gebäudehülle/ energ. Maßn.	Summe
KG 200	100%					
Herrichten/Erschließen	36.000 €	- €	- €	- €	- €	36.000 €
KG 300	100%	100%	100%		100%	
Bauwerk-Baukonstruktion	1.931.000 €	4.962.000 €	654.000 €	- €	1.246.000 €	8.793.000 €
KG 400				100%		
Bauwerk-Techn. Anlagen	- €	- €	- €	3.069.000 €	- €	3.069.000 €
KG 500						
Außenanlagen	- €	168.000 €	- €	- €	- €	168.000 €
KG 600						
Ausstattung	- €	491.000 €	- €	- €	- €	491.000 €
Zwischensumme	1.967.000 €	5.621.000 €	654.000 €	3.069.000 €	1.246.000 €	12.557.000 €
KG 700 - Baunebenkosten (27% aus KG 200-600)	531.000 €	1.518.000 €	177.000 €	829.000 €	336.000 €	3.391.000 €
Summe KG 200-700	2.498.000 €	7.139.000 €	831.000 €	3.898.000 €	1.582.000 €	15.948.000 €
Sicherheitszulage für Unvorherges. rd. 10%						1.512.000 €
Baupreisentwicklung (ca. 2,5%/a) Bauzeit 2020-24 (vgl. Vorlage 170/19)						1.340.000 €
Summe						18.800.000 €

enthaltene Maßnahmen für alle 3 Bauabschnitte:

- Neugestaltung der öffentlichen Servicebereiche der Bürgerdienste sowie Beratungs-/Backoffice-Bereiche
- Schaffung des repräsentativen Trauzimmers im Obergeschoss mit dazugehörigen Wartebereichen
- zeitgemäße Büros
- Erneuerung der Haustechnik inkl. Klimageräte in Büros, Lüftungsgerät Trauzimmer
- energetische Maßnahmen an der Fassade (Innendämmung in Teilbereichen, Austausch der Fenster)
- Erneuerung des Aufzugs im Westflügel
- Rechenzentrum für die Stadtverwaltung im Westflügel
- Ertüchtigungen des Notstromdiesels im Westflügel inkl. Abgasführung über Dach

Variante 1 – „Brandschutzertüchtigung“ zur Wiederbelegung der Räume im EG/DG

Bei dieser Sanierung wird die Nutzbarkeit der Räume als Arbeitsplätze wiederhergestellt. Bei einer reinen Brandschutzertüchtigung ist die Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste nicht sinnvoll realisierbar, da keine räumlichen Verbesserungen damit einhergehen. Die bisher an der Gebäudeecke Wilhelmstr./Stuttgarter Str. geplante zentrale Anlaufstelle mit barrierefreiem Zugang zu Service- und Dienstleistungsbereichen für die Bürger der Stadt Ludwigsburg ist in dieser Variante nicht enthalten. So wäre das Erdgeschoss der Wilhelmstr. 1 nach wie vor nicht barrierefrei zugänglich. Auch für Mitarbeiter entsteht hierbei kein Mehrwert im Sinne zeitgemäßer Arbeitsplätze.

Variante 1 – "reine Brandschutzertüchtigung zur Wiederbelegung der Räume im EG/DG"						
Kostengruppen	Allgemein	Umbau Bürgerdienste	Brandschutz	Haustechnik	Gebäudehülle/ energ. Maßn.	Summe
KG 200	0%					
Herrichten/Erschließen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KG 300	36%	0%	100%		0%	
Bauwerk-Baukonstruktion	695.000 €	- €	654.000 €	- €	- €	1.349.000 €
KG 400				20%		
Bauwerk-Techn. Anlagen	- €	- €	- €	614.000 €	- €	614.000 €
KG 500						
Außenanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KG 600						
Ausstattung	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Zwischensumme	695.000 €	- €	654.000 €	614.000 €	- €	1.963.000 €
KG 700 - Baunebenkosten (27% aus KG 200-600)	188.000 €	- €	177.000 €	166.000 €	- €	531.000 €
Summe KG 200-700	883.000 €	- €	831.000 €	780.000 €	- €	2.494.000 €
Sicherheitszulage für Unvorherges. rd. 15%, da noch keine abgeschlossene Planung und Kostenberechnung für diese Variante vorliegt.						381.000 €
Baupreisentwicklung (ca. 2,5%/a)						
Bauzeit ca. 2020-23						125.000 €
Summe						3.000.000 €

enthaltene Maßnahmen :

- Brandschutzmaßnahmen der Ausgangsvariante
- ein stark reduzierter Ansatz „Allgemein“ aufgrund reduzierter Eingriffe in die Substanz
- ein minimaler Ansatz für Haustechnik für dringend erforderliche Maßnahmen in Zusammenhang mit der Brandschutzsanierung

nicht enthaltene Maßnahmen:

- Schaffung neuer Räume für ein Bürgerbüro
- Neugestaltungen von Büroräumen
- energetische Verbesserungen der Gebäudehülle (kein Fensteraustausch, keine Innendämmung)
- Haustechnische Verbesserungen (so nicht unmittelbar in Zusammenhang mit Brandschutzsanierung erforderlich)
- Sanierung des Aufzugs im Westflügel
- Rechenzentrum für die Stadtverwaltung im Westflügel
- Ausstattung
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Variante 2 - „Sanierung 1.BA reduziert – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5

Bei dieser Variante ist die Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste auf einer Ebene realisierbar.

Die an der Gebäudeecke Wilhelmstr./Stuttgarter Str. geplante zentrale Anlaufstelle schafft einen barrierefreien Zugang für die Bürger zu den wesentlichen Service- und Dienstleistungsbereichen. Der neue zentrale Eingangsbereich mit Servicetheke dient sowohl den bestehenden Teams Bürgerbüro und Ausländerbehörde als auch dem Team Standesamt als Anlaufstelle. Der bisher untergenutzte Treppenraum „Carl Eugen“ wird zukünftig als repräsentativer Warte- und Empfangsbereich genutzt. Durch die räumliche Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste an einem Standort und den daraus resultierenden optimierten Arbeitsabläufen entsteht ein Mehrwert für Bürger und städtische Mitarbeitende.

Variante 2 - "Sanierung 1.BA reduziert" – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5						investiv
Teilbetrachtung BA 1						
BA 1 als komplette Generalsanierung wie Ausgangsvariante, aber ohne Kühlung, ohne Klimageräte, ohne Lüftung; keine Sanierung Aufzug im Westflügel; kein Rechenzentrum; kein Fensteraustausch						
Kostengruppen	Allgemein	Umbau Bürgerdienste	Brandschutz	Haustechnik	Gebäudehülle/energ. Maßn.	Summe
KG 200	100%					
Herrichten/Erschließen	36.000 €	- €	- €	- €	- €	36.000 €
KG 300	70%	75%	100%		45%	
Bauwerk-Baukonstruktion	736.000 €	2.307.000 €	450.000 €	- €	232.000 €	3.725.000 €
KG 400				70%		
Bauwerk-Techn. Anlagen	- €	- €	- €	1.195.000 €	- €	1.195.000 €
KG 500		psch.(reduziert)				
Außenanlagen	- €	60.000 €	- €	- €	- €	60.000 €
KG 600						
Ausstattung	- €	130.000 €	- €	- €	- €	130.000 €
Zwischensumme	772.000 €	2.497.000 €	450.000 €	1.195.000 €	232.000 €	5.146.000 €
KG 700 - Baunebenkosten (27% aus KG 200-600)	208.000 €	674.000 €	122.000 €	323.000 €	63.000 €	1.390.000 €
Summe KG 200-700	980.000 €	3.171.000 €	572.000 €	1.518.000 €	295.000 €	6.536.000 €
Sicherheitszulage für Unvorherges. rd. 10%						637.000 €
Baupreisentwicklung (ca. 2,5%/a)						327.000 €
Bauzeit ca. 2020-22						327.000 €
Teil-Summe Variante 2, BA 1						7.500.000 €
Variante 2 - "Sanierung 1.BA reduziert" – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5						konsumtiv
Teilbetrachtung BA 2+3 (reine Brandschutzsanierung)						
BA 2+3 als reine Brandschutzsanierung gemäß Variante 1 (Minimalmaßnahme); keine energetische Verbesserung der Gebäudehülle (kein Fenstertausch, keine Innendämmung); keine haustechnischen Verbesserungen, so diese nicht in direktem Zusammenhang mit Brandschutzmaßnahmen stehen; keine Sanierung des Aufzuges des Westflügels;						
Kostengruppen	Allgemein	Umbau Bürgerdienste	Brandschutz	Haustechnik	Gebäudehülle/energ. Maßn.	Summe
KG 200	0%					
Herrichten/Erschließen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KG 300	20%	0%	100%		0%	
Bauwerk-Baukonstruktion	176.000 €	- €	204.000 €	- €	- €	380.000 €
KG 400				19%		
Bauwerk-Techn. Anlagen	- €	- €	- €	259.000 €	- €	259.000 €
KG 500						
Außenanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KG 600						
Ausstattung	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Zwischensumme	176.000 €	- €	204.000 €	259.000 €	- €	639.000 €
KG 700 - Baunebenkosten (27% aus KG 200-600)	48.000 €	- €	55.000 €	70.000 €	- €	173.000 €
Summe KG 200-700	224.000 €	- €	259.000 €	329.000 €	- €	812.000 €
Sicherheitszulage für Unvorherges. rd. 15%, da noch keine abgeschlossene Planung und Kostenberechnung für diese Variante vorliegt.						127.000 €
Baupreisentwicklung (ca. 2,5%/a)						61.000 €
Bauzeit ca. 2022-24						61.000 €
Teil-Summe Variante 3, BA 2+3						1.000.000 €

Bei dieser Variante handelt es sich um eine Kombination aus Teilen der „Ausgangsvariante“ für den 1. Bauabschnitt, sowie Variante 1 „Brandschutzertüchtigung“ (Minimalmaßnahme) für den 2. und 3. Bauabschnitt.

enthaltene Maßnahmen in BA 1 (investiv):

- Neugestaltung der öffentlichen Bereiche der Bürgerdienste mit Servicetheken und 24h-Bereich;
- Schaffung eines zentralgelegenen Trauzimmers im Erdgeschoss für ca. 35-45 Gäste
- Einrichtung einer Wartezone im Treppenraum Carl Eugen
- zeitgemäße Büros inkl. Ausstattung
- reduzierte Erneuerung der Haustechnik (HLS-/ELT-Installationen)
- Neugestaltung barrierefreier Zugang zum Foyer

nicht enthaltene Maßnahmen in BA 1:

- Sanierungsmaßnahmen an der Fassade (ohne Innendämmung und Fensteraustausch)
- Erneuerung des Aufzugs im Westflügel
- Ertüchtigungen des Notstromdiesels im Westflügel inkl. Abgasführung über Dach
- Rechenzentrum der Stadtverwaltung im Westflügel

für BA 2 und BA 3 enthaltene Maßnahmen (konsumtiv):

- Brandschutzmaßnahmen der Ausgangsvariante
- ein stark reduzierter Ansatz „Allgemein“ aufgrund reduzierter Eingriffe in die Substanz
- minimaler Ansatz für Haustechnik für erforderliche Maßnahmen zur Brandschutzsanierung

für BA 2 und BA 3 nicht enthaltene Maßnahmen:

- Neugestaltungen von Büroräumen
- energetische Verbesserungen der Gebäudehülle (kein Fensteraustausch, keine Innendämmung)
- Haustechnische Verbesserungen (so nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Brandschutzsanierung erforderlich)
- Ausstattung
- Neugestaltung der Außenanlagen

Übersicht und Vergleich der einzelnen Varianten:

Ausgangsvariante

„Neukonzeption Bürgerdienste“ (vgl. Vorl.-Nr.170/19)

18,8 Mio. EUR brutto

Hinweis: Zu den Varianten 1 und 2 liegt keine abgeschlossene Planung mit Kostenberechnung vor. In der Variante 1 sind keine Ansätze für Außenanlagen, Ausstattung / lose Möblierung oder Büroausstattung / Kleinmaterial enthalten, in der Variante 2 nur reduziert für einen Teilbereich.

Variante 1 – „reine Brandschutzsanierung“ (Minimalmaßnahme)

rd. 3 Mio. EUR brutto

Variante 2 - „Sanierung 1.BA reduziert“

rd. 8,5 Mio. EUR brutto

Variante	Vorteile	Nachteile
Ausgangsvariante „Neukonzeption der Bürgerdienste und Sanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1-5“, entsprechend Vorlage 170/19	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung des seit Jahren angestrebten zentralen Bürgerbüros mit Abdeckung unterschiedlichster Funktionen für die Bürger der Stadt Ludwigsburg in repräsentativen Räumen (Servicebereiche, Beratung, Trauzimmer, Backoffices etc.) - Schaffung zeitgemäßer Büroarbeitsplätze - Aufwertung der Situation Wilhelmstr./Stuttgarter Str. / Ehrenhof 	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreichste Maßnahme, somit im Vergleich zu den Untervarianten höhere Baukosten

Variante	Vorteile	Nachteile
Variante 1 „Brandschutzsanierung“ (Minimalmaßnahme)	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Baukosten - die Gebäudeteile können nach kurzer Bauphase wiederbelegt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - die minimale Brandschutzsanierung bringt keine räumlichen Verbesserungen und keinen funktionalen Mehrwert - nicht sinnvoll, da bei zeitversetzter Bearbeitung der sanierungsbedürftigen Haustechnik bereits brandschutzsanierte Bereiche wieder geöffnet werden müssten (Zusatzkosten)

Variante	Vorteile	Nachteile
Variante 2 „Sanierung 1.BA reduziert“ Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5 Hinweis: Keine durchgängige Überarbeitung und Gestaltung der Gebäude Wilhelmstr. 1-5 wie in Ausgangsvariante „Neukonzeption Bürgerdienste“ vorgesehen.	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenführen des FB 33 - räumliche Verbesserungen in BA 1 - funktionaler Mehrwert: „Herzstück“ eines neuen Bürgerbüros mit Empfang im EG; bei dieser Variante Trauzimmer im EG - publikumsintensive städtische Bereiche im Gebäude Wilhelmstr. 1-5 werden barrierefrei erschlossen - Nach Auszug des Standesamtes aus der Oberen Marktstraße könnten dort dringend erforderliche Sanierungen durchgeführt werden - Brandschutz auf aktuellem Stand - Haustechnik nur bei BA1 auf aktuellem Stand 	<ul style="list-style-type: none"> - Trauzimmer im EG, somit Wegfall von Beratungsbereichen für Bürgerdienste; Aufrechterhaltung der Beratungsstellen im anschließenden Bestand - Keine Erneuerung der kompletten Haustechnik in BA 2 + 3

Anzahl der Arbeitsplätze / Variantenvergleich

Nach Sondierung und Bewertung der Bausubstanz sind im aktuellen Zustand (12/2019) im Erd- und Dachgeschoss derzeit 14 Räume nicht nutzbar.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Arbeitsplätze vor und nach der Sanierung (siehe Varianten) bilanziert dargestellt.

Sanierung Wilhelmstraße 1 - 5 (ohne Westflügel)
Raumbelegung / Anzahl der Arbeitsplätze (1.-3. BA)

	<u>vor</u> ← Sanierung →	Zwischenstand ← Sondierung →	<u>nach</u> ← Sanierung →	
	Stand 2018 vor Auszug IT, FB 14, Revision und FB 20, Finanzen	Stand Dez. 2019 Nutzung im EG und OG zum Teil untersagt	Ausgangs- variante	Variante 1/2
			mit Nachverdichtung bis zu	
EG	33	19	34	bis zu 37
OG	46	44	52	65
DG	35	19	53	50
EG - DG	114	82	139	bis zu 152

In allen Sanierungsvarianten ist eine verträgliche Nachverdichtung geplant. Die notwendige technische Infrastruktur ist in den Baukosten enthalten.

Die Ausgangsvariante mit 139 Arbeitsplätzen unterscheidet sich von Variante 1 und 2 dadurch, dass hier im 1. Obergeschoss ein großzügiger Bereich für Trauungen (Trauzimmer mit Vorräumen) eingeplant ist.

In Variante 1 mit 147 Arbeitsplätzen ist lediglich die geplante Verdichtung eingerechnet.

In der Variante 2 mit 152 Arbeitsplätzen entsteht im Erdgeschoss ein Traubereich. Zusätzliche Arbeitsplätze werden durch den Ausbau der Gebäudeecke Wilhelmstr. / Stuttgarter Str. (1. BA) generiert.

Ausweichquartiere / Anmietungen / Termine

Durch die Verwaltungsumstrukturierungen ist der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen weiter gestiegen. Mit der Anmietung der Oberen Marktstraße 4 für den kompletten Fachbereich Finanzen konnte ein genereller Mehrbedarf aufgrund gestiegener Personalzahlen in der Stadtverwaltung langfristig abgedeckt werden.

Um die Baumaßnahmen in der Wilhelmstraße 1-5 und der Oberen Marktstraße 1-3 durchführen zu können, wurden weitere Büroflächen angemietet

Bei den in der Uhlandstraße 21 und Seestraße 11-13 angemieteten Flächen handelt es sich um Auslagerungen von Fachbereichen, welche nach ursprünglicher Planung möglichst zeitnah in sanierte Räume in Rathausnähe zurückkehren sollen.

Bisher vorgenommene Anmietungen:

Adresse:	Nutzer:	Festlaufzeit mit Option:	jährliche Miete:	auf Laufzeit:
Uhlandstr. 21	IT und Revision	01.07.2018-30.06.2028	177.600,00 €	1.776.000,00 €
Obere Markstr. 4	Finanzen	01.08.2018-30.10.2033	231.600,00 €	3.474.000,00 €
Seestr. 11-13	FB 63 und 60	01.03.2020-28.02.2035	79.380,00 €	1.190.700,00 €
			488.580,00 €	6.440.700,00 €

Möglicher Zeitablauf im Fall eines Beschlusses im Juli 2020

- Projektbeschluss (einer der drei Varianten) 07/2020
- Anpassung Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis 12/2020
- Werkplanung, Ausschreibungen bis 03/2021
- Vergaben bis 09/2021

- Bauphase 1.Bauabschnitt (1b) 2021 bis 2022
- Bauphase 2.Bauabschnitt (1a) 2023 bis Ende 2023
- Bauphase 3.Bauabschnitt (2) 2024 bis Ende 2024

Während der Bauabwicklung müssen aus den jeweils betroffenen Bauabschnitten die Mitarbeitenden in freie Büroräume umziehen. Die möglichen Umzugsszenarien werden im Falle des Beschlusses erarbeitet und mit den zuständigen Fachbereichsleitern abgestimmt.

Derzeit veranschlagte Finanzmittel

Für die Baumaßnahme „Teilsanierung Wilhelmstraße 1-5“ sind im Teilhaushalt Dezernat IV, Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft - 1124 Gebäude- und technisches Immobilienmanagement, unter der Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudemanagement“ im Auftrag 711240001017 „Baumaßnahmen Verwaltungsgebäude“ – für das Jahr 2020 300.000 EUR, für 2021 1.000.000 EUR und für 2022 700.000 EUR Finanzmittel investiv, somit insgesamt 2 Mio. EUR zur Anfinanzierung eingestellt (s. HH 2020, Seite 495).

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: alle FB und Stabstellen und Personalrat



LUDWIGSBURG

NOTIZEN