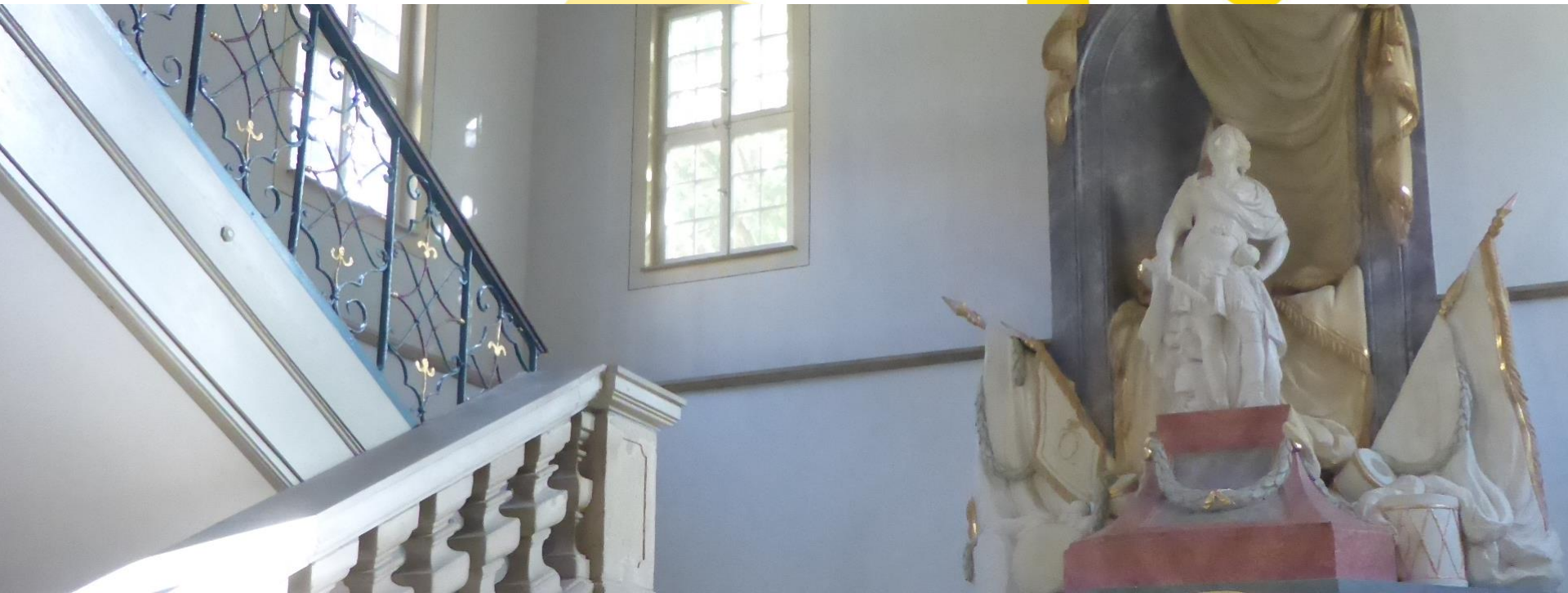




LUDWIGSBURG

(Teil-) Sanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1-5 Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste

Mitteilungsvorlage Vorl.-Nr. 395/19, SHL 16.01.2020





LUDWIGSBURG

Ziel / Neukonzeption Bürgerdienste - Vorl.-Nr.170/19

Strategisches Ziel:

Erhalt und dauerhafte Nutzung der historischen repräsentativen Gebäudesubstanz in Rathausnähe für Bürger und Stadtverwaltung





Übersicht und Vergleich der einzelnen Varianten:

Ausgangsvariante

„Neukonzeption Bürgerdienste“ (vgl. Vorl.-Nr.170/19) 18,80 Mio. EUR

BSS 17.07.2019 / SHL 23.07.2019, Vorlage nicht beschlossen

➤ Entwicklung von Varianten mit reduziertem Umfang (vgl. Vorl.-Nr. 395/19) (ohne konkrete Planung, ohne Kostenberechnung)

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 Brandschutzertüchtigung zur Wiederbelegung der Räume im EG/DG“ rd. 3 Mio. EUR

Variante 2

„Sanierung 1.BA reduziert – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5“ ... rd. 8,5 Mio. EUR



Durch die Verwaltungsumstrukturierungen ist der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen weiter gestiegen. Mit der Anmietung der Oberen Marktstraße 4 für den kompletten FB 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, wie beschlossen, 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

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 Marktstr. 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 €



Erkenntnisse zur Bausubstanz

- Brandlasten
- Durchdringungen
- Hohlräume
- Feuerwiderstand

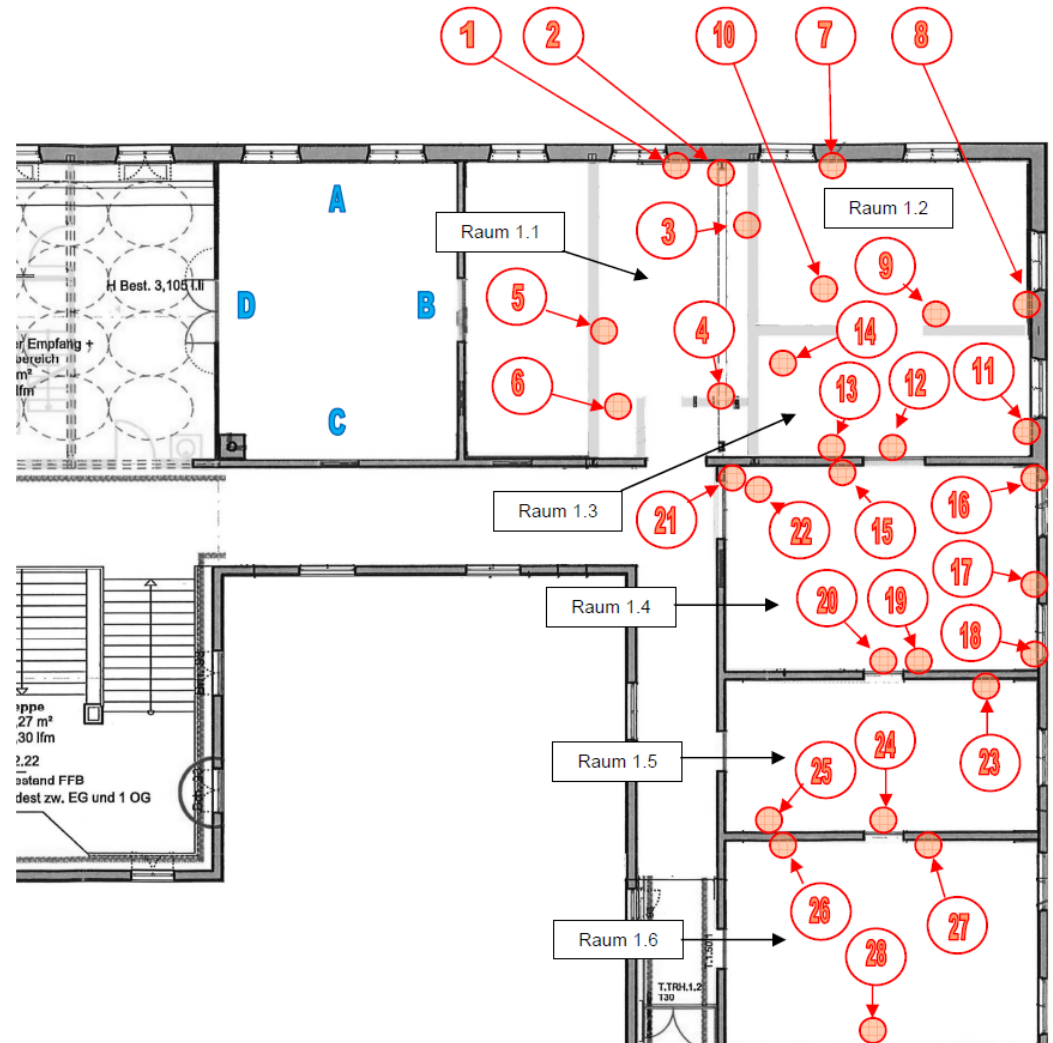


Foto 20: Sondage in der GK-Decke; Sondage 10.



Foto 21: Blick auf die Stuckdecke von 1722.

Sondierungen / Bauteilerkundungen Einschätzung Brandschutz





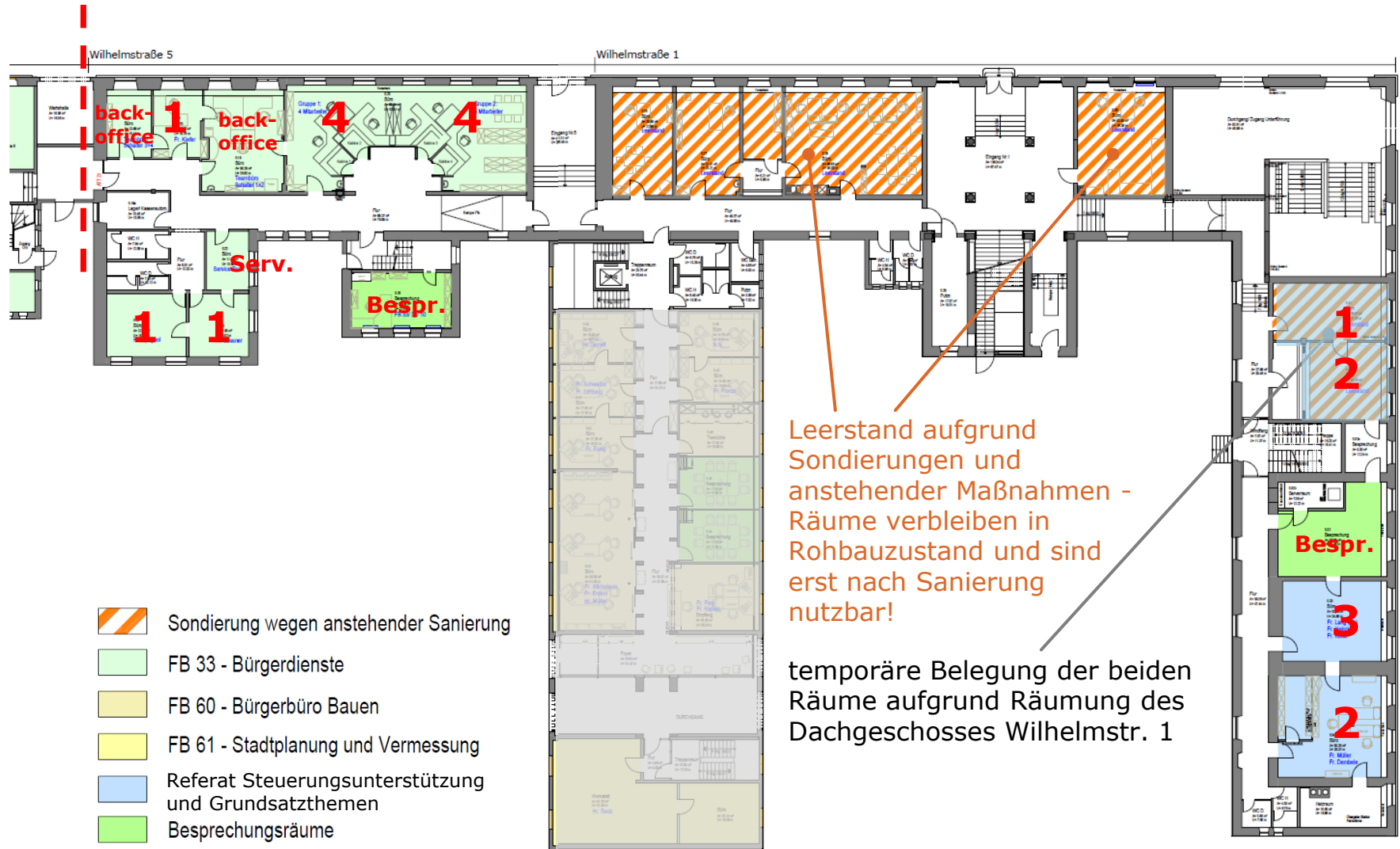
LUDWIGSBURG







Aufgrund von akutem städtischen Raumbedarf wurden Teilflächen wiederbelegt.

Aktuelle Raumbelegung Wilhelmstr. 1-5

**Erd-, Ober- und Dachgeschoss,
Stand 12/2019**

unter Berücksichtigung der Brandschutz-Sofortmaßnahmen



-  Sondierung wegen anstehender Sanierung
-  FB 33 - Bürgerdienste
-  FB 60 - Bürgerbüro Bauen
-  FB 61 - Stadtplanung und Vermessung
-  Referat Steuerungsunterstützung und Grundsatzthemen
-  Besprechungsräume

Leerstand aufgrund Sondierungen und anstehender Maßnahmen - Räume verbleiben in Rohbauzustand und sind erst nach Sanierung nutzbar!

temporäre Belegung der beiden Räume aufgrund Räumung des Dachgeschosses Wilhelmstr. 1



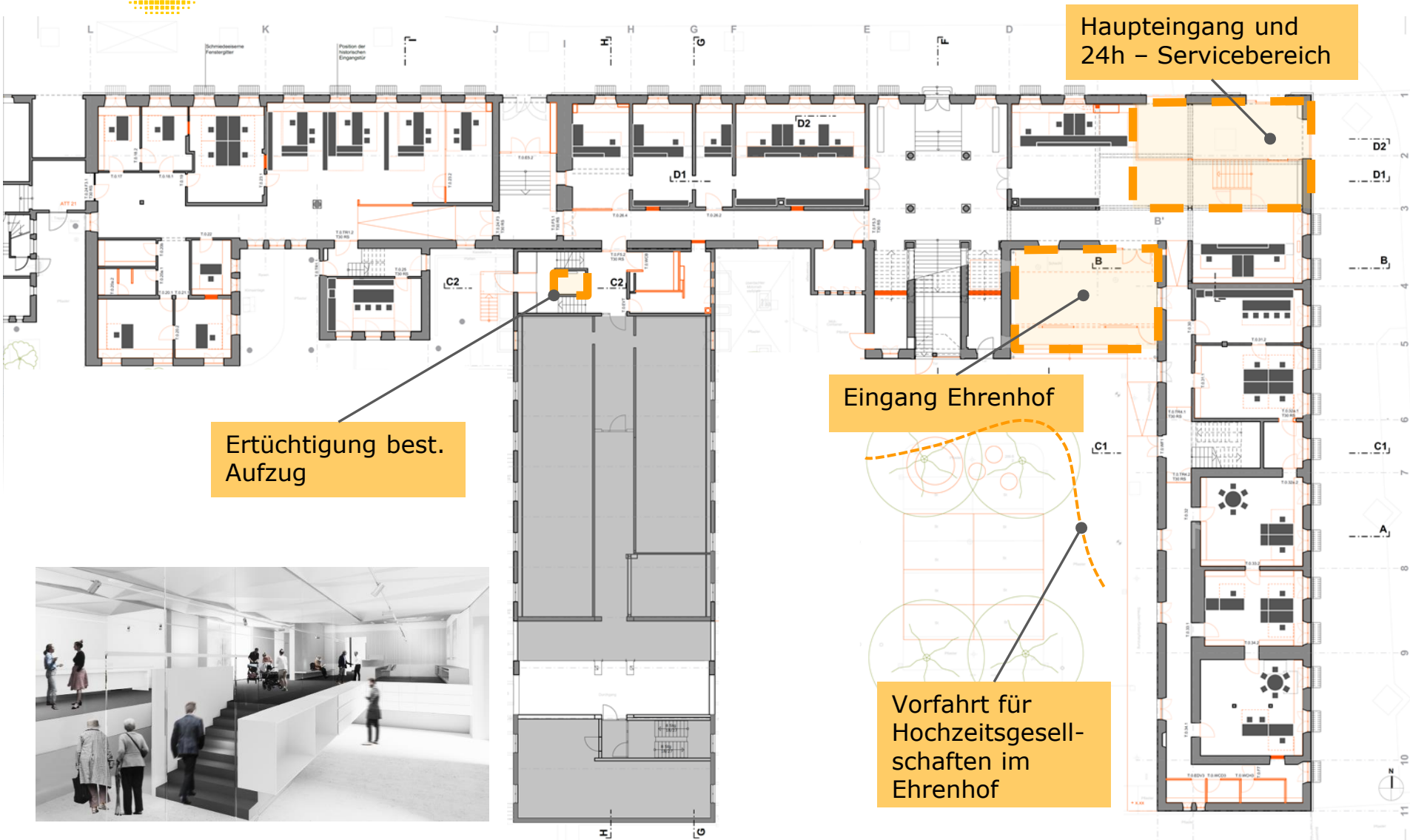
LUDWIGSBURG

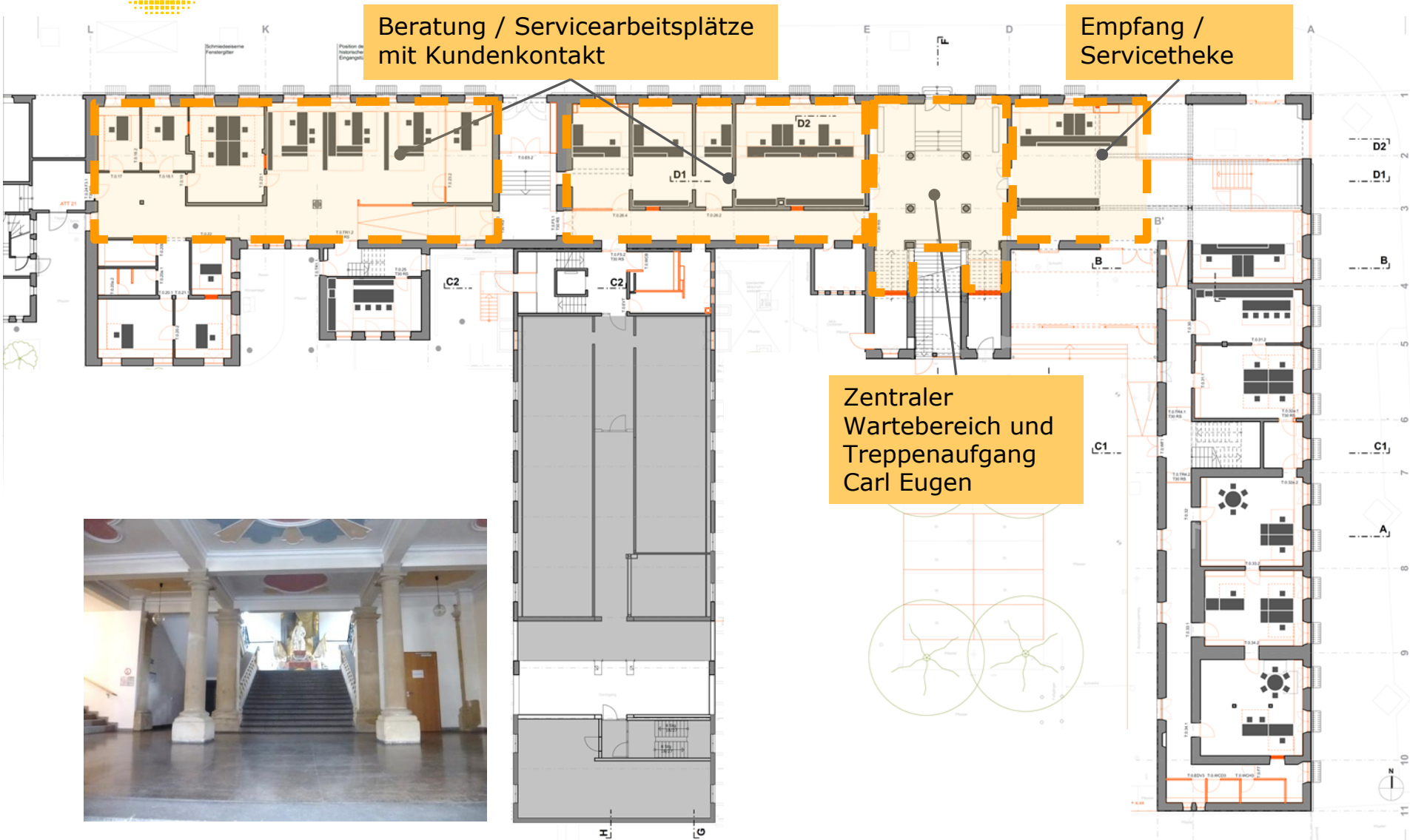
**Ausgangsvariante
„Neukonzeption Bürgerdienste
und Sanierung Wilhelmstraße 1-5“
(s. Vorl.-Nr 170/19)**

**Neugestaltung der Service-
und Beratungsbereiche des FB Bürgerdienste**

offene Verwaltung - moderne Arbeitswelten

Raumbelegung nach Abschluss der Baumaßnahme
(Bauabschnitt 1-3)





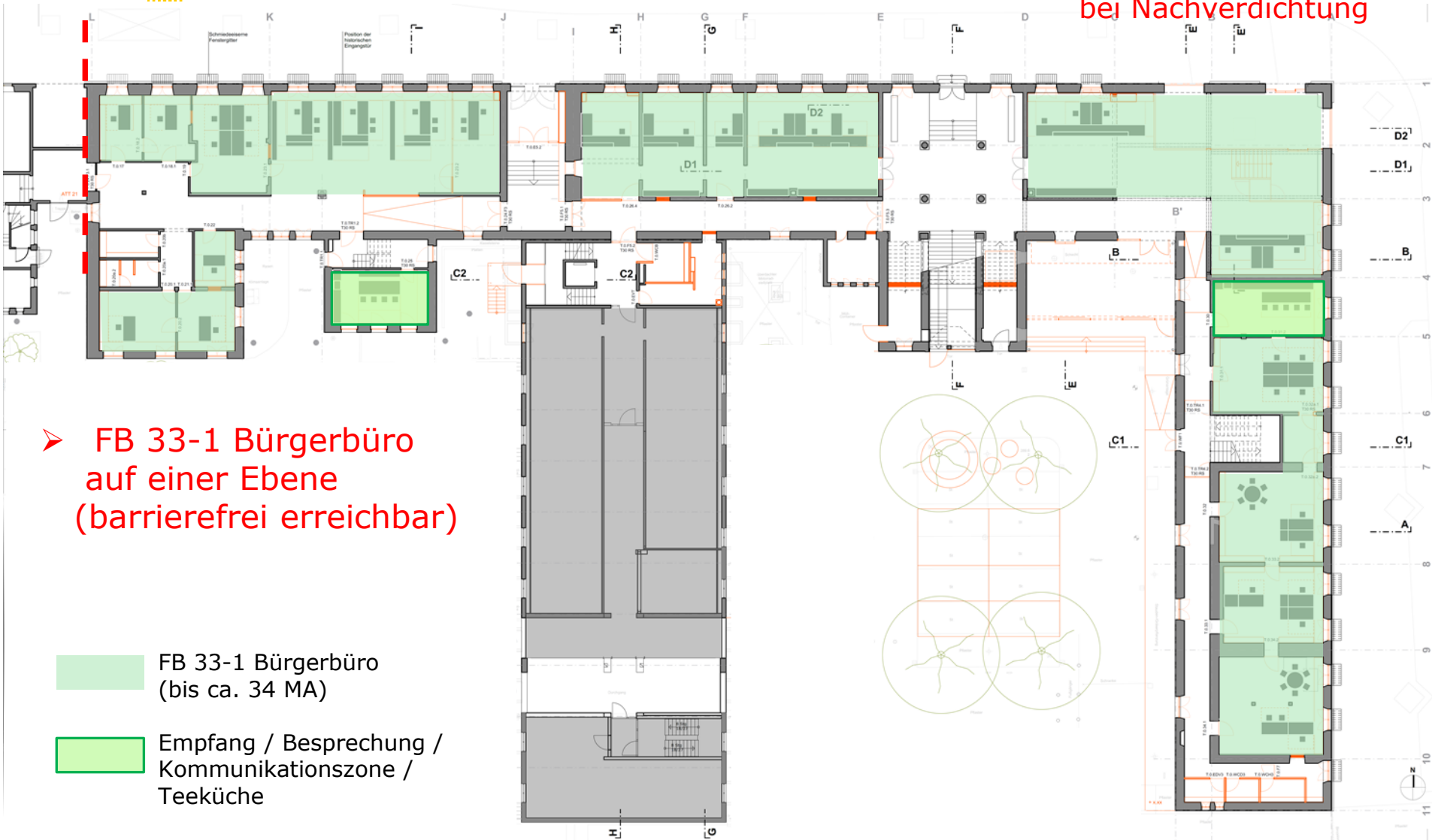


LUDWIGSBURG

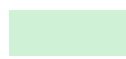
Raumbelegung EG - Ausgangsvariante

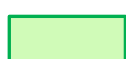
ca. **34** Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3.BA, ohne Westflügel)

bei Nachverdichtung



➤ FB 33-1 Bürgerbüro
auf einer Ebene
(barrierefrei erreichbar)

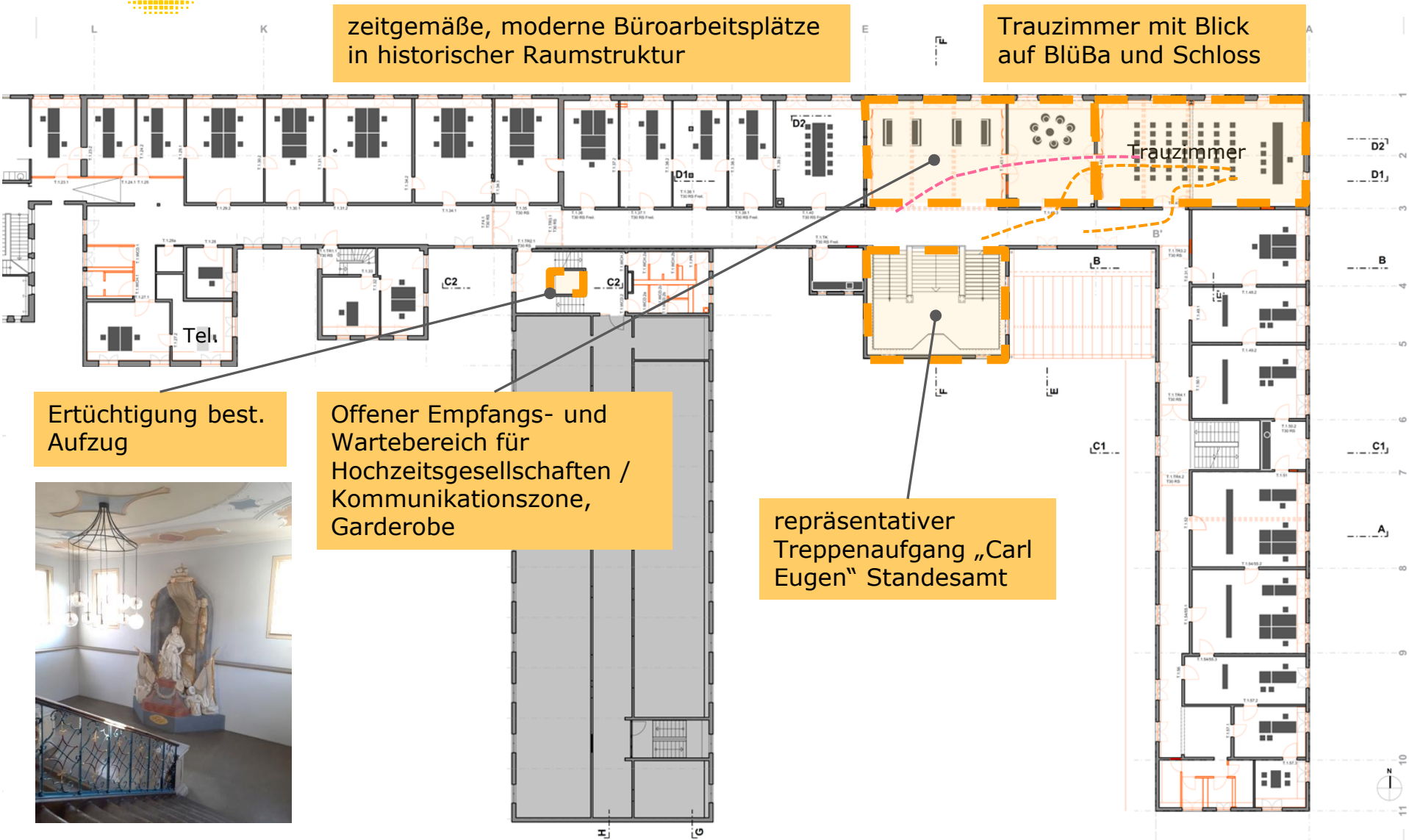
 FB 33-1 Bürgerbüro
(bis ca. 34 MA)

 Empfang / Besprechung /
Kommunikationszone /
Teeküche



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



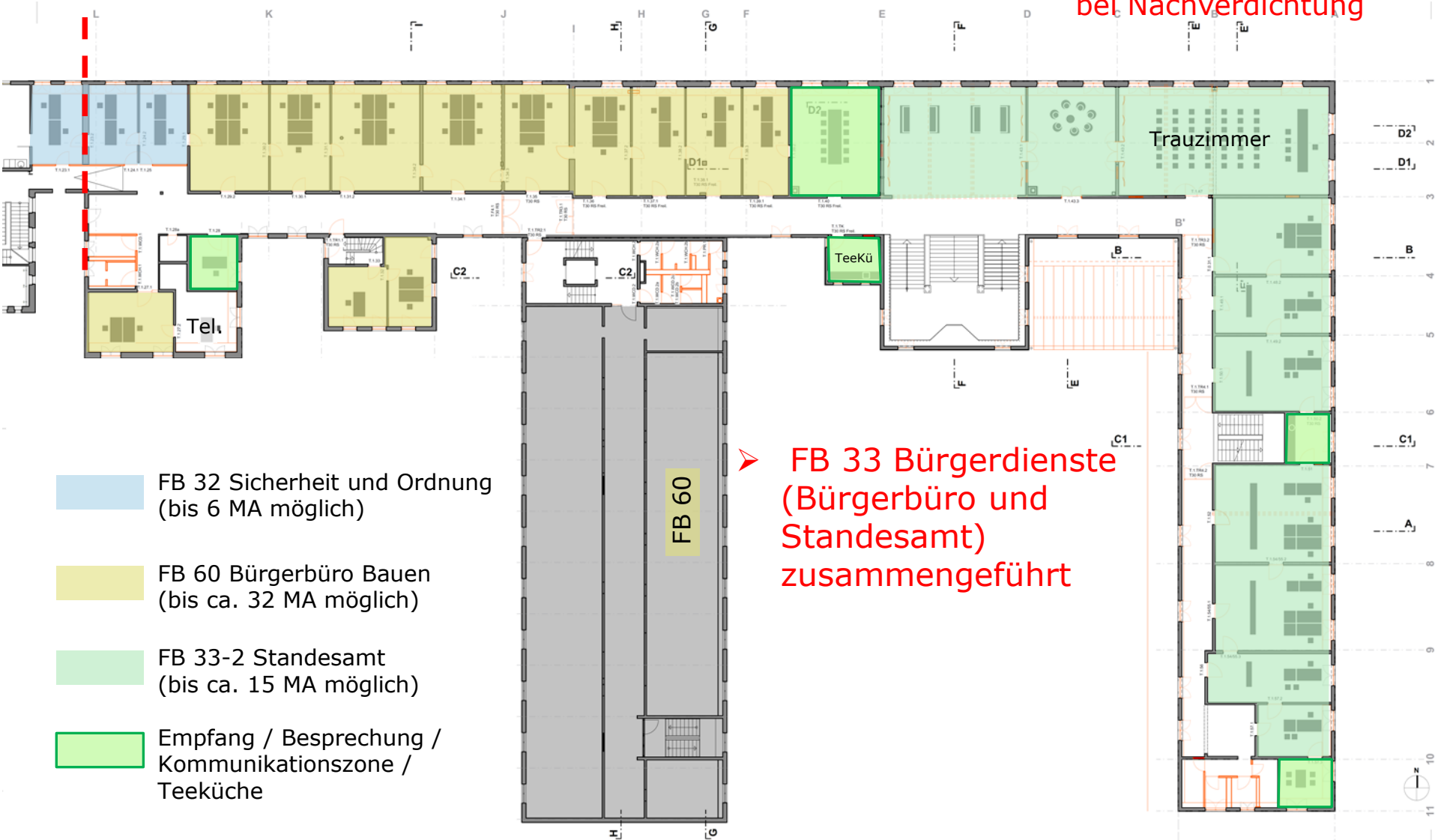


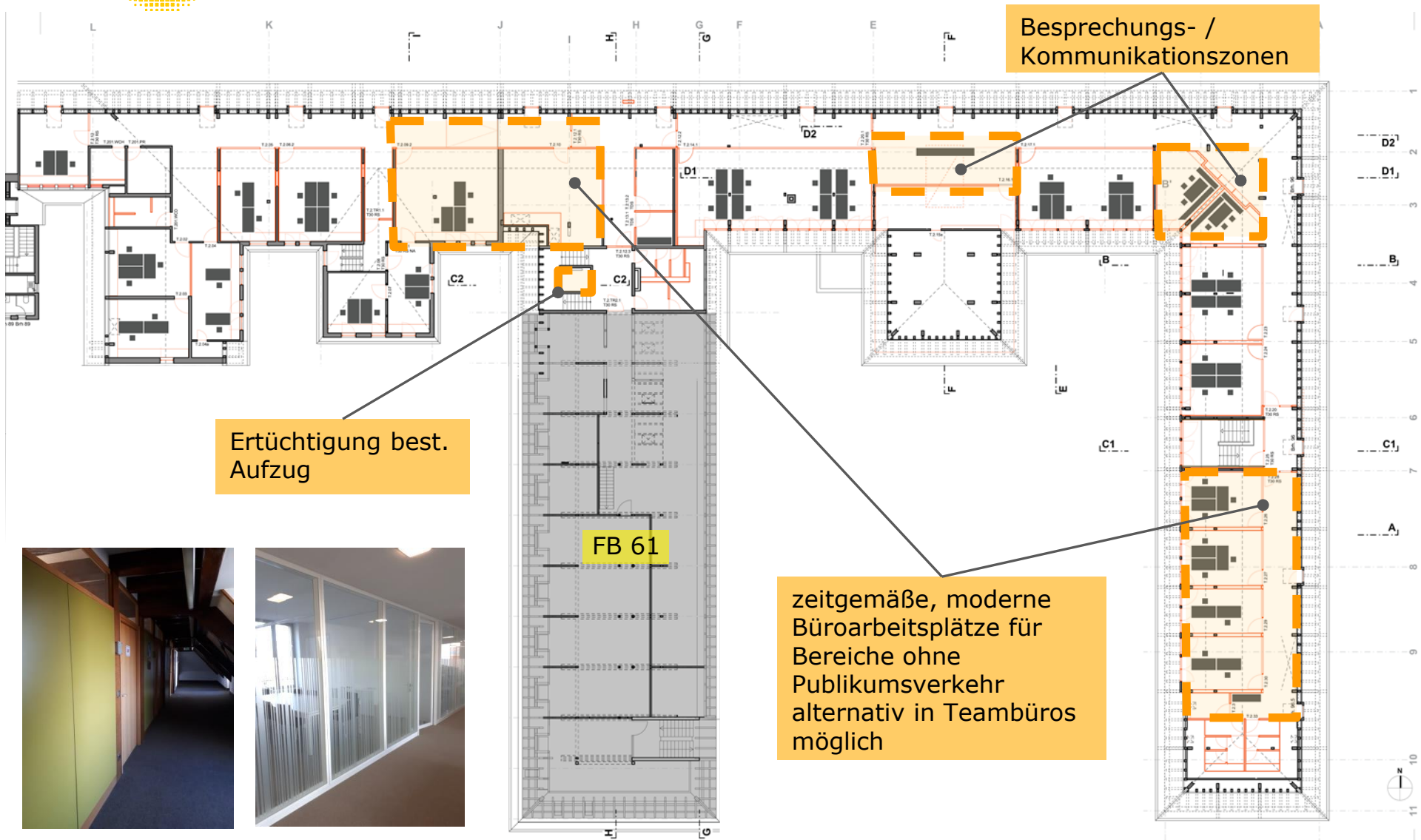
LUDWIGSBURG

Raumbelegung OG - Ausgangsvariante

ca. 52 Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3.BA, ohne Westflügel)

bei Nachverdichtung



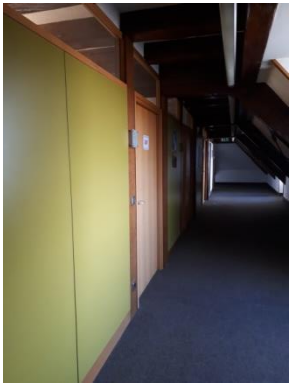


Ertüchtigung best. Aufzug

Besprechungs- / Kommunikationszonen

FB 61

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





enthaltene Maßnahmen für alle 3 Bauabschnitte:

- Neugestaltung der öffentlichen Servicebereiche der Bürgerdienste sowie Beratungs-/ Backoffice-Bereiche
- Schaffung eines repräsentativen Trauzimmers im Obergeschoss mit dazugehörigen Wartebereichen
- zeitgemäße Büroarbeitsplätze
- 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



Gliederung der Kosten nach Themenbereichen

Ausgangsvariante - Neukonzeption Bürgerdienste entsprechend Vorl. 170/19						
Kostengruppen	Allgemein	Umbau Bürgerdienste	Brandschutz	Haustechnik	Gebäudehülle/ energ. Maßn.	Summe
KG 200 Herrichten/Erschließen	100% 36.000 €	- €	- €	- €	- €	36.000 €
KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion	100% 1.931.000 €	100% 4.962.000 €	100% 654.000 €	- €	100% 1.246.000 €	8.793.000 €
KG 400 Bauwerk-Techn. Anlagen	- €	- €	- €	100% 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 €



Variante 1

„reine Brandschutzertüchtigung zur Wiederbelegung der Räume im EG/DG“

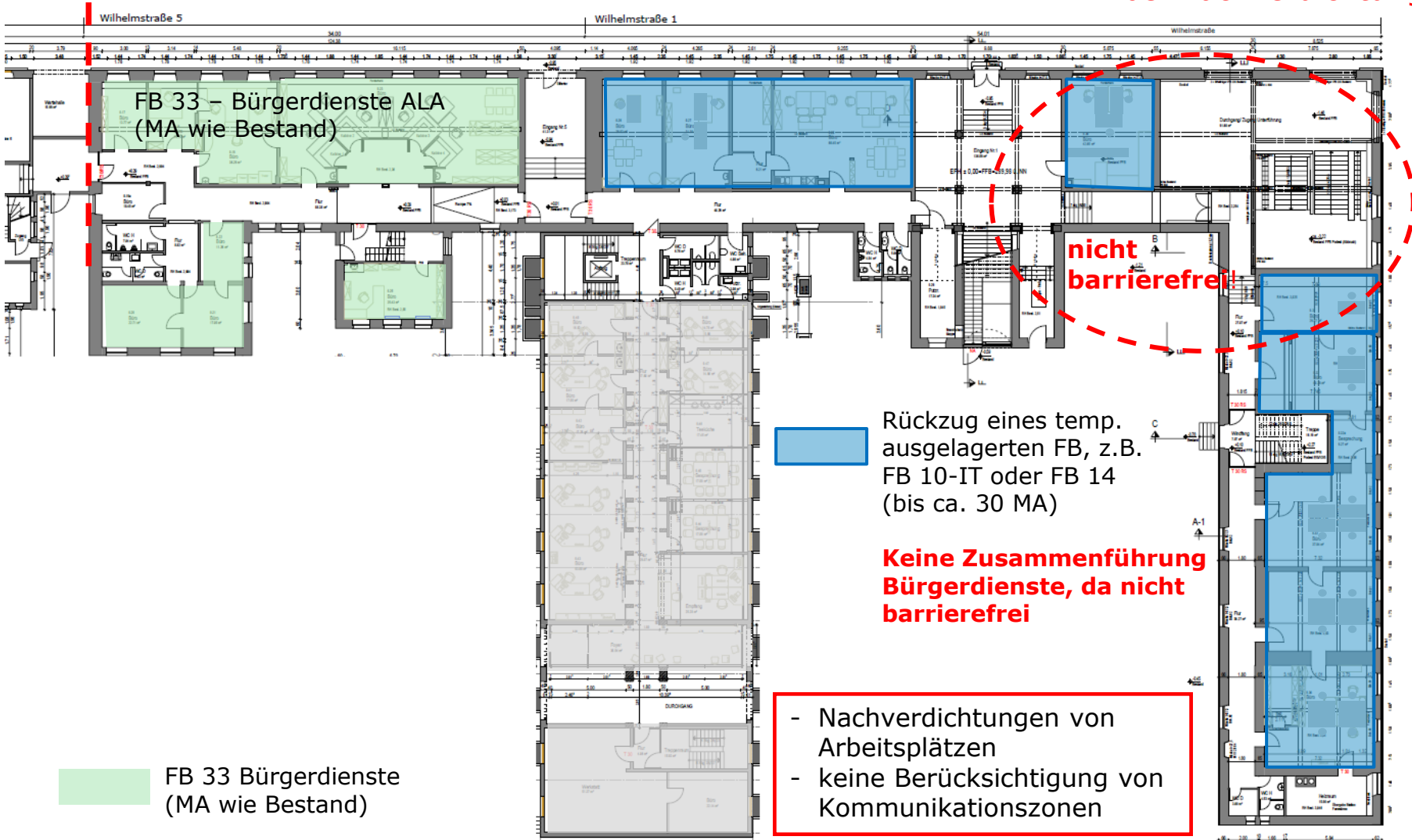
Raumbelegung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen
(Bauabschnitt 1-3)



LUDWIGSBURG

Raumbelegung EG – Variante 1

ca. 32 Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3.BA, ohne Westflügel)
bei Nachverdichtung



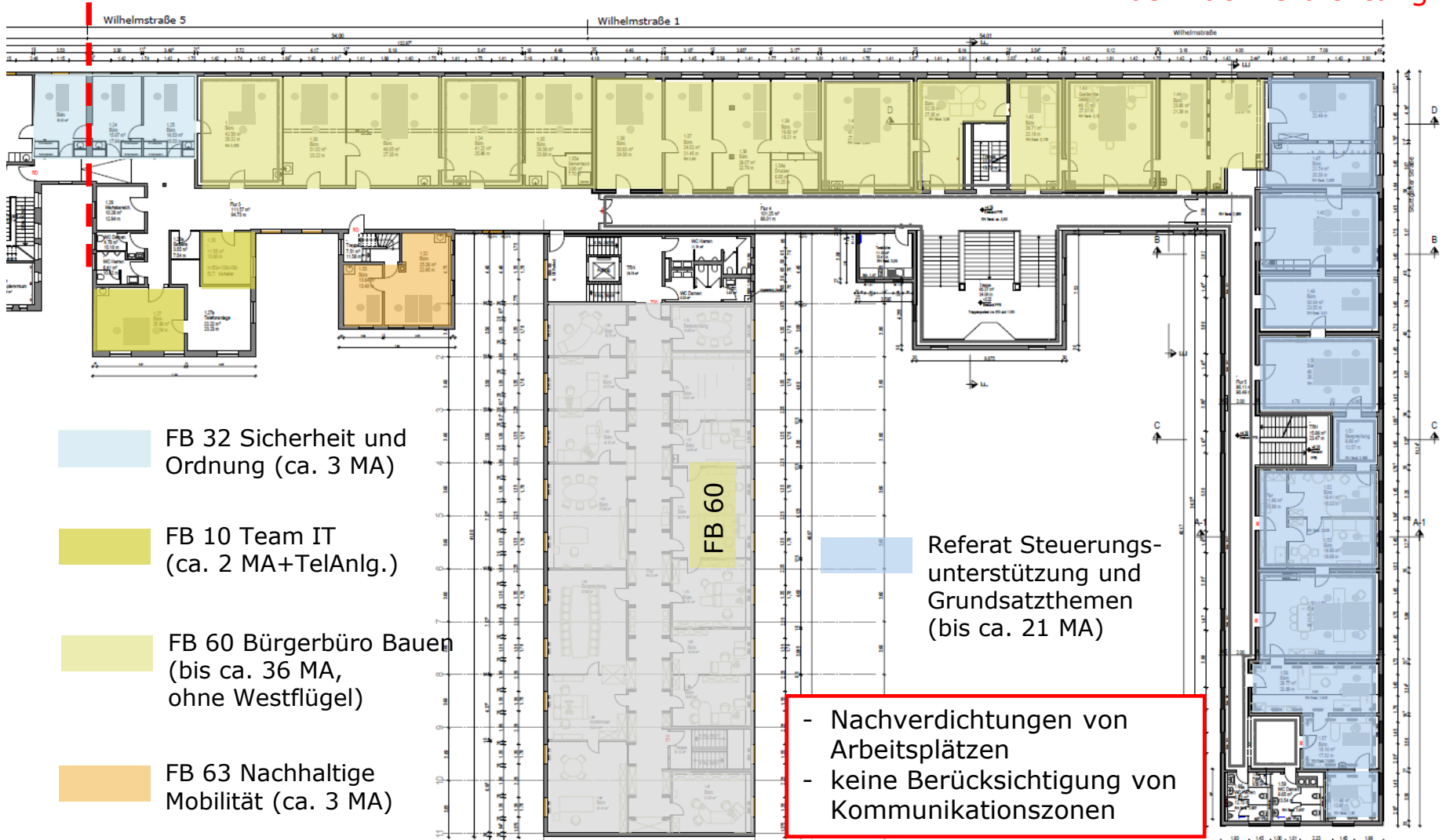


LUDWIGSBURG

ca. **65** Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3. BA, ohne Westflügel)

Raumbelegung OG – Variante 1

bei Nachverdichtung

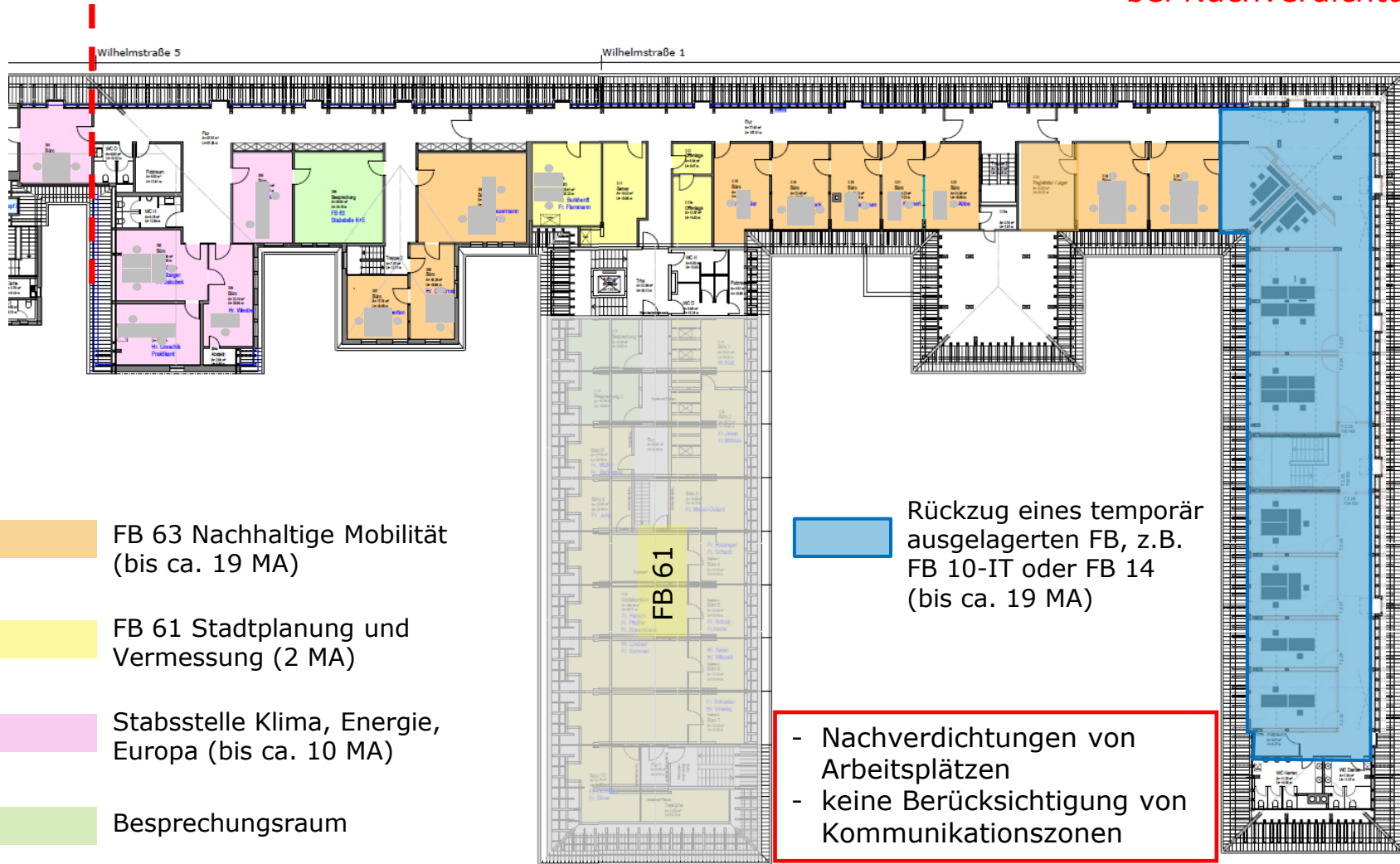




LUDWIGSBURG

Raumbelegung DG – Variante 1

ca. 50 Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3. BA, ohne Westflügel bei Nachverdichtung)





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 €
Baupreientwicklung (ca. 2,5%/a) Bauzeit ca. 2020-23						125.000 €
Summe						3.000.000 €



enthaltene Maßnahmen:

- Brandschutzmaßnahmen der Ausgangsvariante
- ein reduzierter Ansatz „Allgemein“ aufgrund reduzierter Eingriffe in die Substanz

nicht enthaltene Maßnahmen:

- Klimageräte, Kühlung
- Neugestaltungen von Räumen, neue Ausstattung
- energetischen Verbesserungen der Gebäudehülle
- Sanierung des Aufzugs im Westflügel
- Rechenzentrum für die Stadtverwaltung im Westflügel
- Sanierung des Notstromdiesels mit Abgasführung über Dach im Westflügel
- Heizung: weitest gehender Erhalt bestehender Radiatoren mit Neuverrohrung
- neues Trinkwassernetz inkl. Abwasser
- neue Elektroinstallationen
- Neugestaltung der Außenanlagen



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 2

„Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-7“

1.BA - Generalsanierung

2./3.BA - reine Brandschutzsanierung

FB 33-1 Verbleib in bestehenden Räumlichkeiten

FB 33-2 Standesamt Umzug aus Oberer Marktstraße ins Erdgeschoss Wilhelmstraße

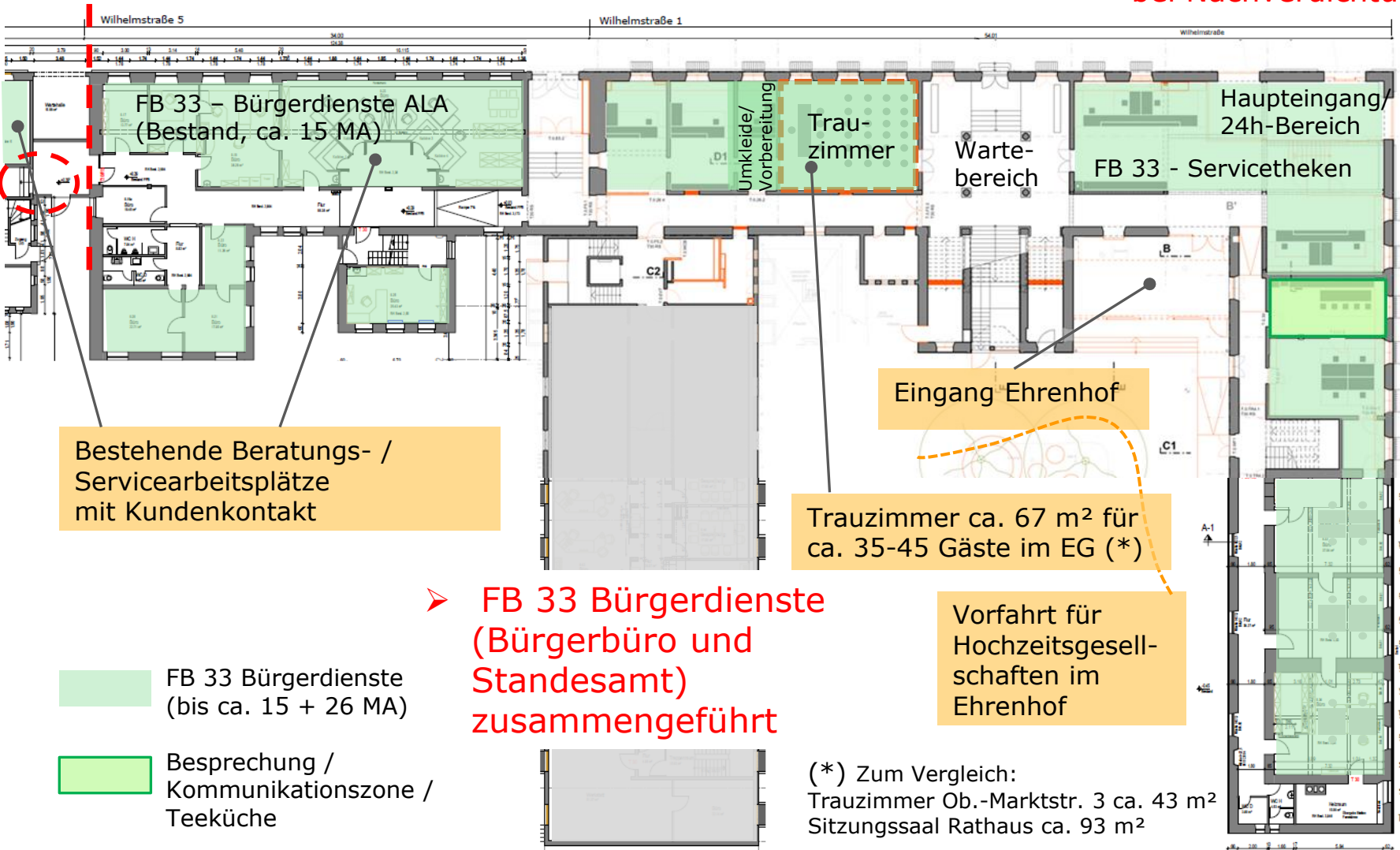
Raumbelegung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen
(Bauabschnitt 1-3)



LUDWIGSBURG

Raumbelegung EG – Variante 2

ca. **37** Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3. BA, ohne Westflügel)
bei Nachverdichtung



Bestehende Beratungs- / Servicearbeitsplätze mit Kundenkontakt

Eingang Ehrenhof

Trauzimmer ca. 67 m² für ca. 35-45 Gäste im EG (*)

Vorfahrt für Hochzeitsgesellschaften im Ehrenhof

FB 33 Bürgerdienste (bis ca. 15 + 26 MA)

Besprechung / Kommunikationszone / Teeküche

➤ FB 33 Bürgerdienste (Bürgerbüro und Standesamt) zusammengeführt

(*) Zum Vergleich: Trauzimmer Ob.-Marktstr. 3 ca. 43 m², Sitzungssaal Rathaus ca. 93 m²

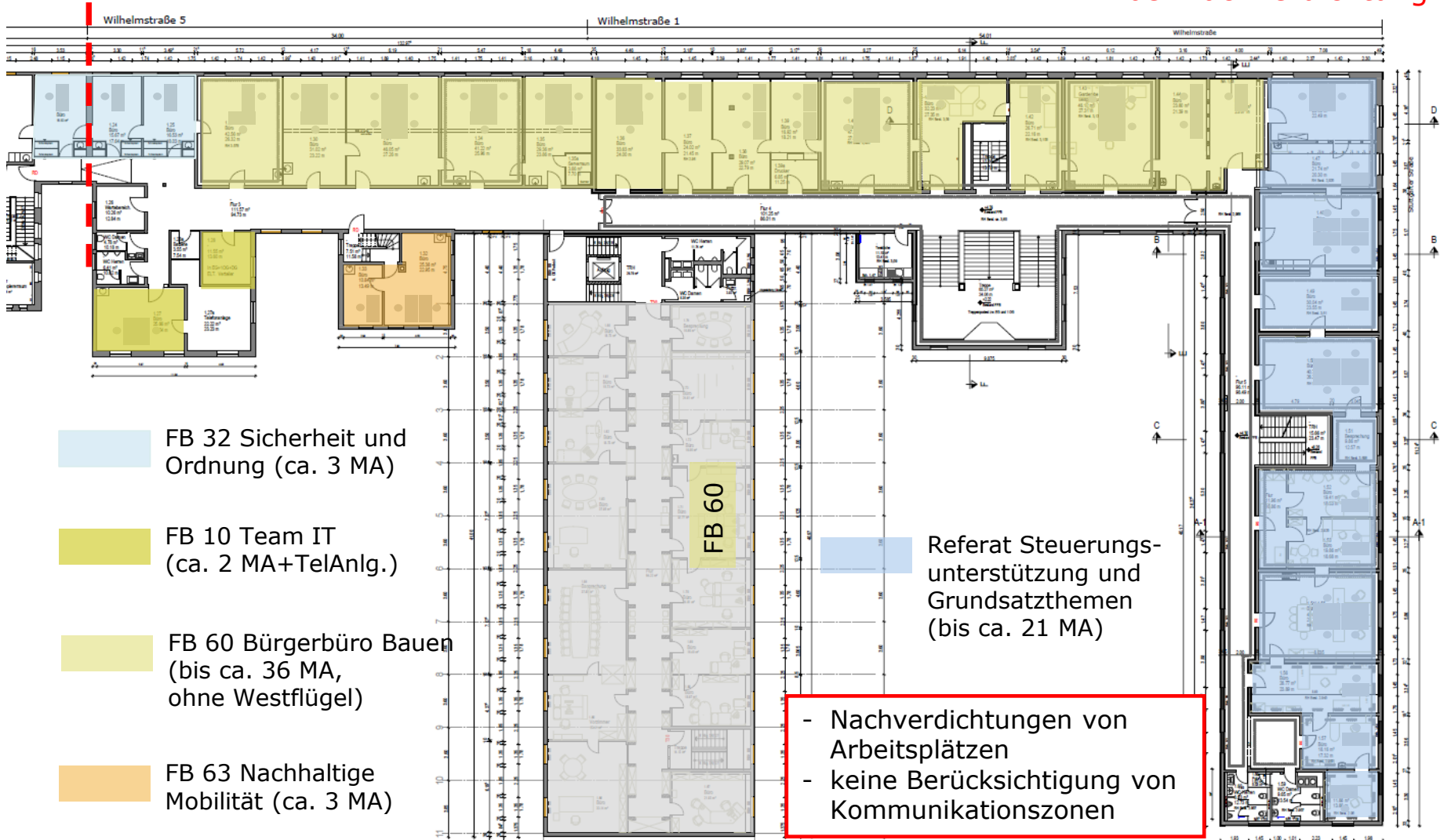


LUDWIGSBURG

Raumbelegung OG – Variante 2

ca. **65** Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3. BA, ohne Westflügel)

bei Nachverdichtung

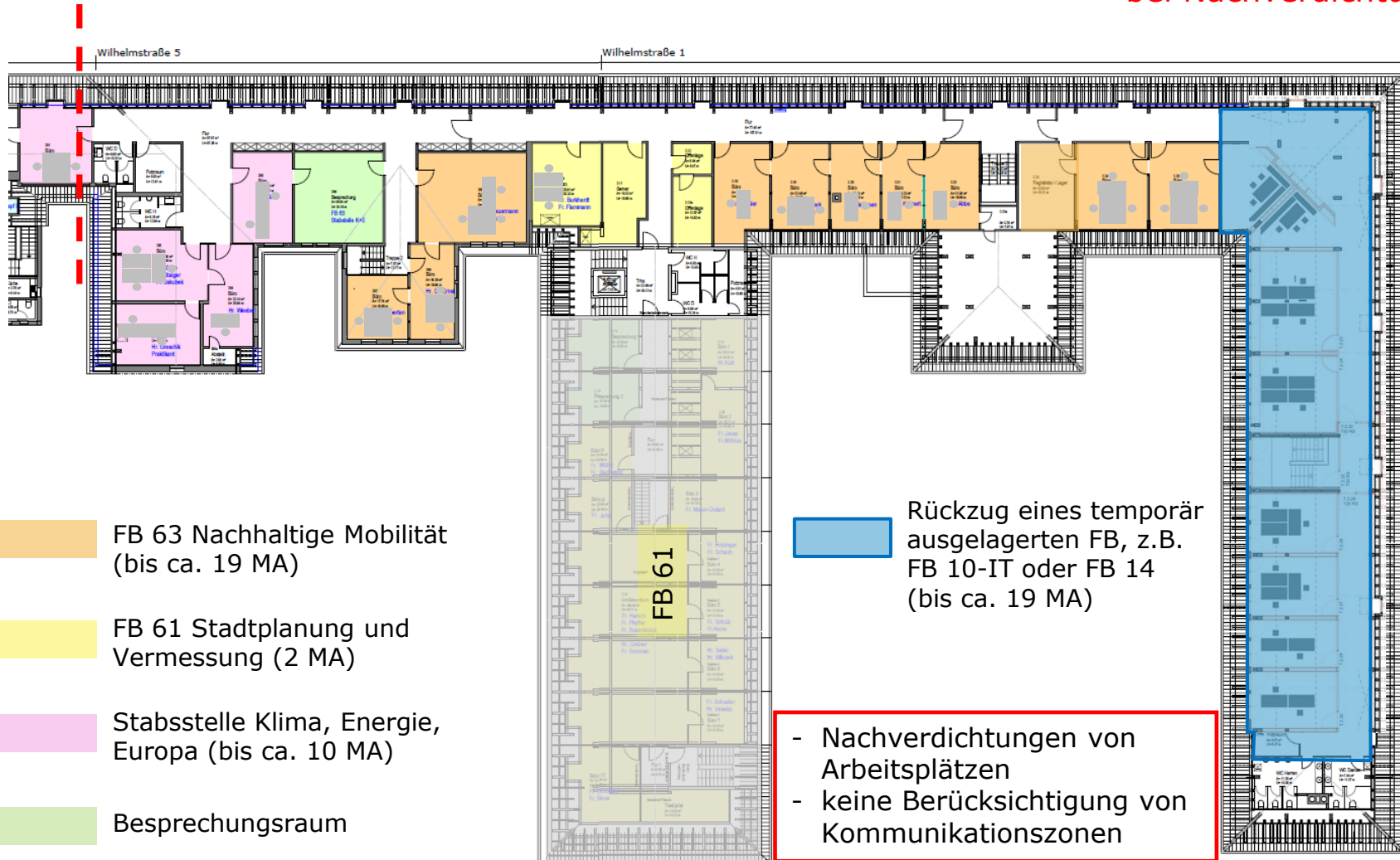




LUDWIGSBURG

Raumbelegung DG – Variante 2

ca. 50 Arbeitsplätze (nach Fertigst. 1.-3. BA, ohne Westflügel bei Nachverdichtung)





Variante 2 - "Sanierung 1.BA reduziert" – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5						<u>investiv</u>
<u>Teilbetrachtung BA 1</u>						
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		<i>psch.(reduziert)</i>				
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) 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						<u>konsumtiv</u>
<u>Teilbetrachtung BA 2+3 (reine Brandschutzsanierung)</u>						
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) Bauzeit ca. 2022-24						61.000 €
Teil-Summe Variante 3, BA 2+3						1.000.000 €



**Variante 1
„reine Brandschutzertüchtigung“**

- reine Gebäudeinstandhaltung
- keine Zusammenführung der Bürgerdienste
- kein Mehrwert für Mitarbeitende
- kein Mehrwert für Bürger



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

- Mehrwert für Bürger und Mitarbeitende durch zentrale barrierefreie Anlaufstelle und optimierte Abläufe
- Umzug Team Standesamt in Wilhelmstraße, somit 1. Schritt zur Sanierung Ob.-Marktstr. möglich
- barrierefreie Erschließung des Standesamtes mit Trauzimmer
- Mehrwert durch Aufwertung des Stadtbildes Ecke Wilhelm-/Stuttgarter Straße



**Ausgangsvariante
„Neukonzeption Bürgerdienste und Sanierung Wilhelmstraße 1-5“
(gemäß Vorl.-Nr 170/19)**

-
- Neugestaltung der Service- und Beratungsbereiche des FB Bürgerdienste
- Schaffung zeitgemäßer Büroarbeitsplätze „offene Verwaltung“
- Repräsentativer Bereich für Hochzeitsgesellschaften
- Generalsanierung Gebäudetechnik und Gebäudehülle