



E

E - Entscheidung des
Oberbürgermeisters

FACHBEREICH
HOCHBAU UND GEBÄUDEWIRTSCHAFT
Sachbearbeitung
Gabriele Barnert
Aktenzeichen
IV 65-1 Bt/Ra/Hh
Datum
06.05.2020

Vorl.Nr. 1 7 5 / 20

Sichtvermerke
D IV  D II  D III 

Betreff / Bezug:
Teilsanierung Wilhelmstraße 1-5
- reine Brandschutzertüchtigung

/ Vorl.-Nr. 040/20; Telefonkonferenz vom 27.04.2020

Beschlusstext/ Bericht:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, zeitnah unter Berücksichtigung größtmöglicher Sparsamkeit, die erforderlichen Planungen für eine reine Brandschutzertüchtigung (Minimallösung) der Gebäude Wilhelmstr. 1-5 zu erarbeiten (vgl. Vorl.-Nr. 395/19, Variante 1), eine entsprechende Kostenberechnung zu erstellen und auf dieser Grundlage einen Baubeschluss vorzulegen.
2. Leistungen, die nicht durch die Verwaltung erbracht werden können, werden nach Bedarf an die bisher am Projekt tätigen Ingenieurbüros vergeben.
Für die Vergabe von Leistungen, für die es in der Verwaltung nicht die erforderliche Fachkompetenz gibt, werden soweit erforderlich bis zu 90.000 EUR bereitgestellt.


Mathias Weißer
Fachbereichsleiterin

Verf. Nr. 1 1 5 / 20

Genehmigt
gem. § 43 Abs. 4 GemO

Ludwigsburg, 13. MAI 2020

Verteiler:
alle FB und Stabstellen und Personalrat


Dr. Matthias Knecht
Oberbürgermeister

Anlage: Vorl.-Nr. 395/19 inkl. Anlage
„Variantenvergleich“

Sachverhalt/Begründung:

Die zuständigen Gremien des Gemeinderats hatten die Verwaltung im Oktober 2016 mit den Planungen zur Neukonzeption der Bürgerdienste in der 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.

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 Vorlage wurde nicht abgestimmt.

Da die Finanzierung des Projektes im Haushaltsplan 2019 nur zum Teil berücksichtigt war, wurde ein Beschluss bis Beendigung der Haushaltsberatungen 2020 ff. vertagt. Im Haushalt 2020 ff. wurden die Mittel auf 2 Mio. EUR reduziert.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung zwei vom Umfang her stark reduzierte Varianten erarbeitet und auf Basis der abgeschlossenen Planung der Ausgangsvariante den Finanzbedarf grob ermittelt.

Übersicht und Vergleich der einzelnen Varianten gemäß Vorl. 395/19:

Ausgangsvariante „Neukonzeption Bürgerdienste“ (vgl. Vorl.-Nr.170/19)	rd.18,80 Mio. EUR
Variante 1 „reine Brandschutzertüchtigung zur dauerhaften Wiederbelegung der Räume im EG/DG“	rd. 3,0 Mio. EUR
Variante 2 „Sanierung 1.BA reduziert – Zusammenführung Bürgerdienste in Wilhelmstraße 1-5“	rd. 8,5 Mio. EUR

Zu den Varianten 1 und 2 liegt keine abgeschlossene Planung mit Kostenberechnung vor.

Die aktuell leer stehenden Räume des Erd- und Dachgeschosses sowie die weiteren zu ertüchtigenden Räume können nach möglichst schneller und minimaler Sanierung wieder dauerhaft einer Nutzung zugeführt werden. Ziel ist, extern angemietete Flächen zu reduzieren.

Erläuterung der Brandschutzmaßnahmen:

Erst nach Auszug des Fachbereichs Finanzen und der IT-Abteilung konnten in den nun leerstehenden Bereichen komplexere Sondierungen durchgeführt werden, bei welchen u.a. auch Probleme des baulichen Brandschutzes zu Tage kamen. Wie sich herausstellte, ist ein Teil der jetzt erforderlichen Maßnahmen auch auf die in den 1980er Jahren durchgeführten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die vom Bürgerbüro Bauen am 26.11.2019 geforderten „Sofortmaßnahmen Rettungswege, Brandschutz“ wurden unverzüglich umgesetzt und als erledigt gemeldet.

Durch den externen Brandschutzsachverständigen und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Bürgerbüro Bauen wurden weitere „ergänzende Sofortmaßnahmen Brandschutz“ definiert. Die hier beinhalteten weniger planungsintensiven Maßnahmen, wie die Installation weiterer Rauchwarnmelder in den restlichen Büroräumen des BA 1-3 sowie Installation einer Brandmeldeanlage der Kategorie 3, werden kurzfristig in den noch genutzten Bereichen umgesetzt.

Des Weiteren müssen innerhalb von drei Jahren die Treppenträume baulich ertüchtigt werden. Hierbei müssen die den Treppenraum umschließenden Bauteile in Feuerwiderstandsklasse F90 sowie Türen in T30-RS-Qualität hergestellt werden.

Darüber hinaus müssen gemäß Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen innerhalb von 3-5 Jahren Brandschutzmaßnahmen, insbesondere die Ertüchtigung von Decken, Wänden und Leitungsdurchführungen, durchgeführt werden.

Finanzielle Situation:

Aufgrund der aktuellen Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen wird von den bislang favorisierten umfangreicheren Sanierungsvarianten abgesehen und Variante 1 als Minimalvariante „reine Brandschutzsanierung“ zum Beschluss vorgeschlagen.

Das Zusammenführen des Fachbereichs Bürgerdienste (Abteilung Standesamt aus Obere-Marktstraße 1-3) kann bei dieser Variante nicht sinnvoll umgesetzt werden. Da sich die Maßnahmen auf reine Brandschutzsanierungen der bestehenden Raumstruktur beschränken, sind organisatorische Verbesserungen durch räumliche Anpassungen nicht realisierbar.

Es werden nur Fachplanungsleistungen vergeben, für die es in der Verwaltung keine entsprechende Fachkompetenz gibt wie z.B. Statik, Brandschutz, Planung von sicherheitsrelevanten Einrichtungen (wie Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Entrauchungsanlage), Bauphysik, Restaurator, etc."

Finanzierung:

Für die Baumaßnahme sind im Teilhaushalt Dezernat IV, Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft - 1124 Gebäude- und technisches Immobilienmanagement, unter der Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudemanagement“ im Auftrag „711240001017 Baumaßnahme Verwaltungsgebäude“ – für die Jahre 2020 bis 2022 Finanzmittel in Höhe von 2.000.000 EUR (2020: 300.000 €. 2021:1.000.000 €, 2022: 700.000€) eingestellt (s. HH2020, Seite 494).

Die Finanzmittel in 2020 in Höhe von 300.000 € sind auskömmlich. Für das Jahr 2021 sind Mittel in Höhe von 1.000.000 €, für das Jahr 2022 sind Mittel in Höhe von 700.000 € veranschlagt. Inwieweit diese Mittel für die Durchführung der unbedingt notwendigen Maßnahmen ausreichen, kann erst nach Vorliegen der Kostenberechnung eingeschätzt werden.

Termine:

Übersicht der bisherigen Projektschritte

- Planungsauftrag am 04.10.2016 WKV / 06.10.2016 BTU (Vorl.-Nr. 236/16)
- Beschluss zur Anmietung Büroetage Obere Marktstraße 4 am 20.07.2017 BTU
- Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2) am 22.02.2018 im BTU
- Umzug Fachbereich Revision und Team IT (FB 10) im Juli 2018 in Uhlandstraße 21
- Umzug Fachbereich Finanzen in Obere Marktstraße 4 im Frühjahr 2019
- Untersuchungen Bausubstanz und Sondierungen in den leer stehenden Gebäudeteilen
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) am 17.07.2019 BSS / 23.07.2019 SHL (Vorl.-Nr. 170/19 nicht beschlossen)
- Beschluss Anmietung Büroetage Seestraße 11/13 am 23.07.2019 (Vorl.-Nr. 180/19)
- Durchführung Brandschutzsfortmaßnahmen STEP 1 Dezember 2019
- Mitteilungsvorlage mit Vorstellung der Varianten am 16.01.2020 SHL (Vorl.-Nr. 395/19).
- Abstimmung zwischen FB 60 - Bürgerbüro Bauen und FB 65 - Hochbau und Gebäudewirtschaft zur Durchführung weiterer Brandschutz-Sofortmaßnahmen STEP 2 am 05.02.2020.

Voraussichtlicher weiterer Projektverlauf

- Beschluss „reine Brandschutzsanierung“ 06/2020
- Erstellung Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis 11/2020
- Werkplanung, Ausschreibungen und Vergaben bis 04/2021

- Bauphase 1: 05/2021 bis 05/2022
- Bauphase 2: 05/2022 bis 05/2023

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 90.000 EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DIV, FB65		Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäuden.“		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		7871* Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		711240001017 Baumaßnahmen Verwaltungsgebäude		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	
			78710500	711240001017
			78710600	