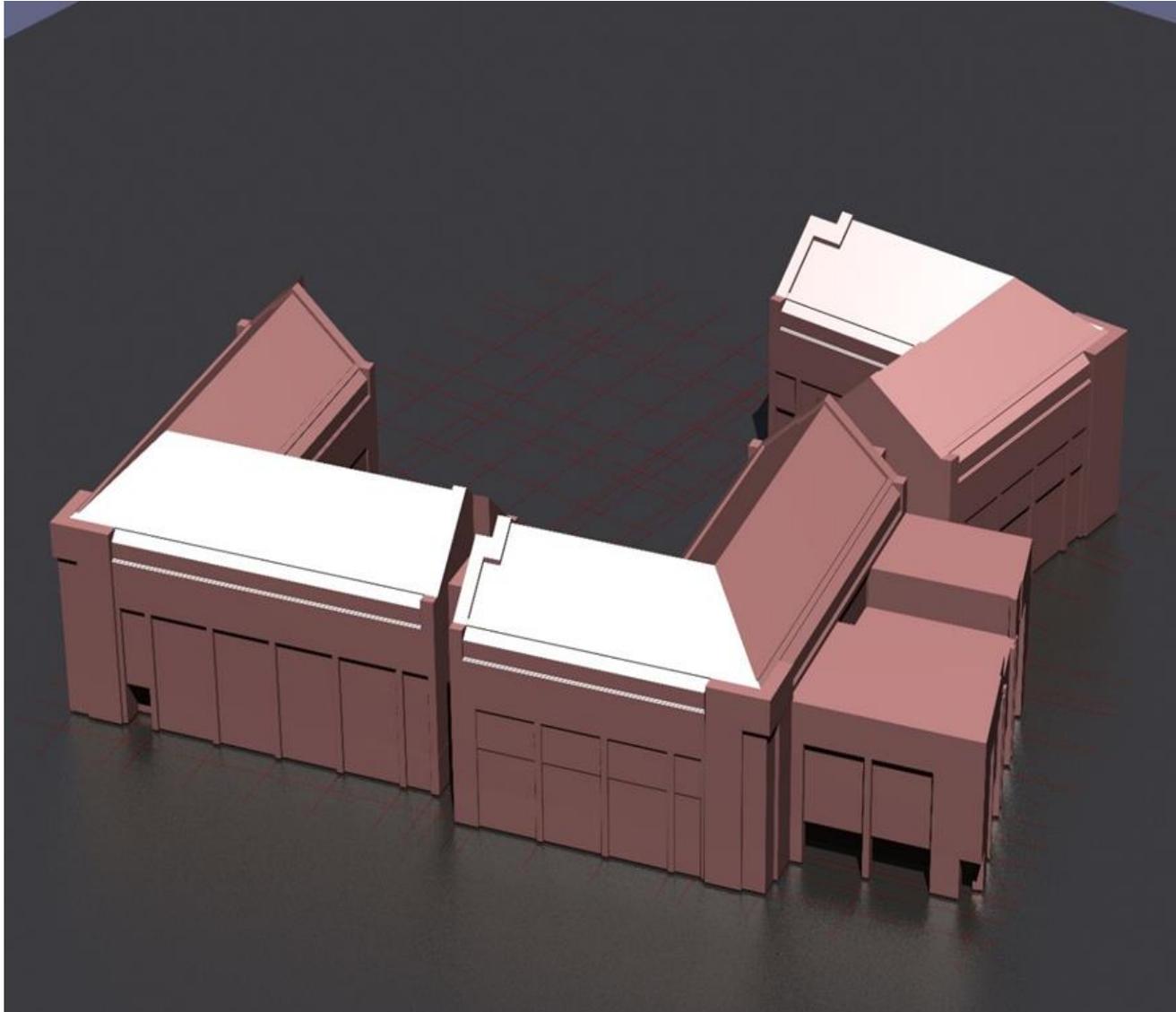


# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Chronologischer Ablauf:



# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

**Inbetriebnahme des Gebäudes 1989**

**Sanierung, Modernisierung und Erweiterung**

**2013 - 2015:**

**Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskosten**

**Maßnahmenerfassung**

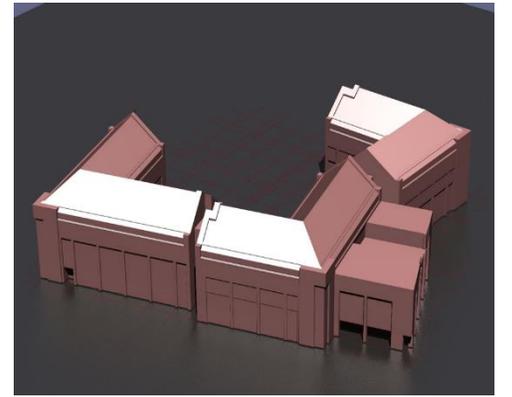
- **Haustechnik TGA**
- **Brandschutz**

**2016:**

**Variantenuntersuchung**

- **Sommerlicher Wärmeschutz**

**Zusammenstellung von notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude Europaplatz 5, LU**



# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

## **Sanierung, Modernisierung und Erweiterung**

**2017:**

**Bedarfsermittlung**

**Raumbedarf zusätzliche Büroräume**

**Aufhebung Dislozierung,**

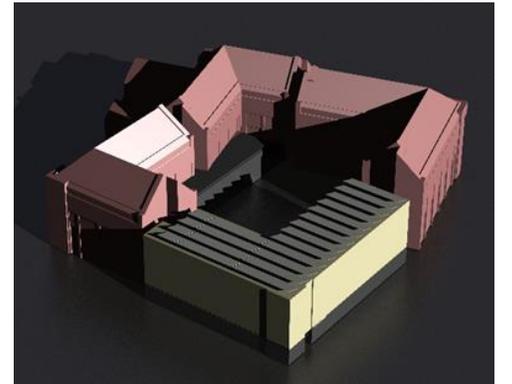
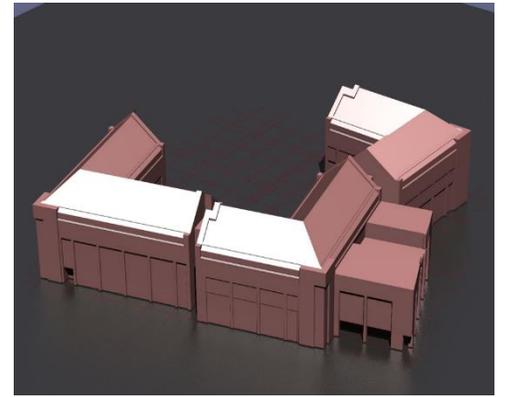
**Machbarkeitsstudie Erweiterung Kreishaus**

**2018**

**Variantenuntersuchung zur Erweiterung und**

**Aufhebung der Dislozierung**

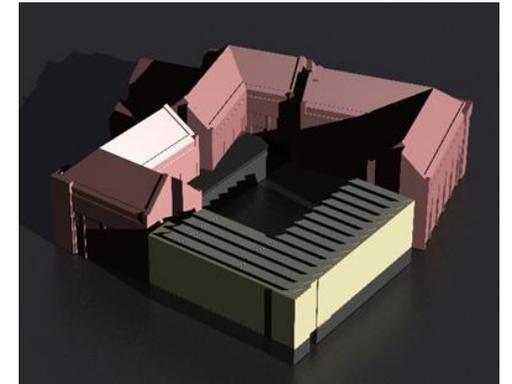
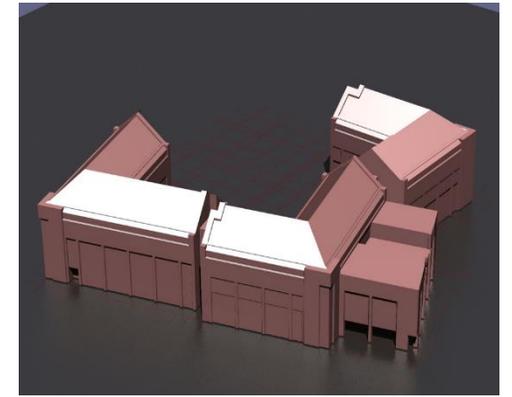
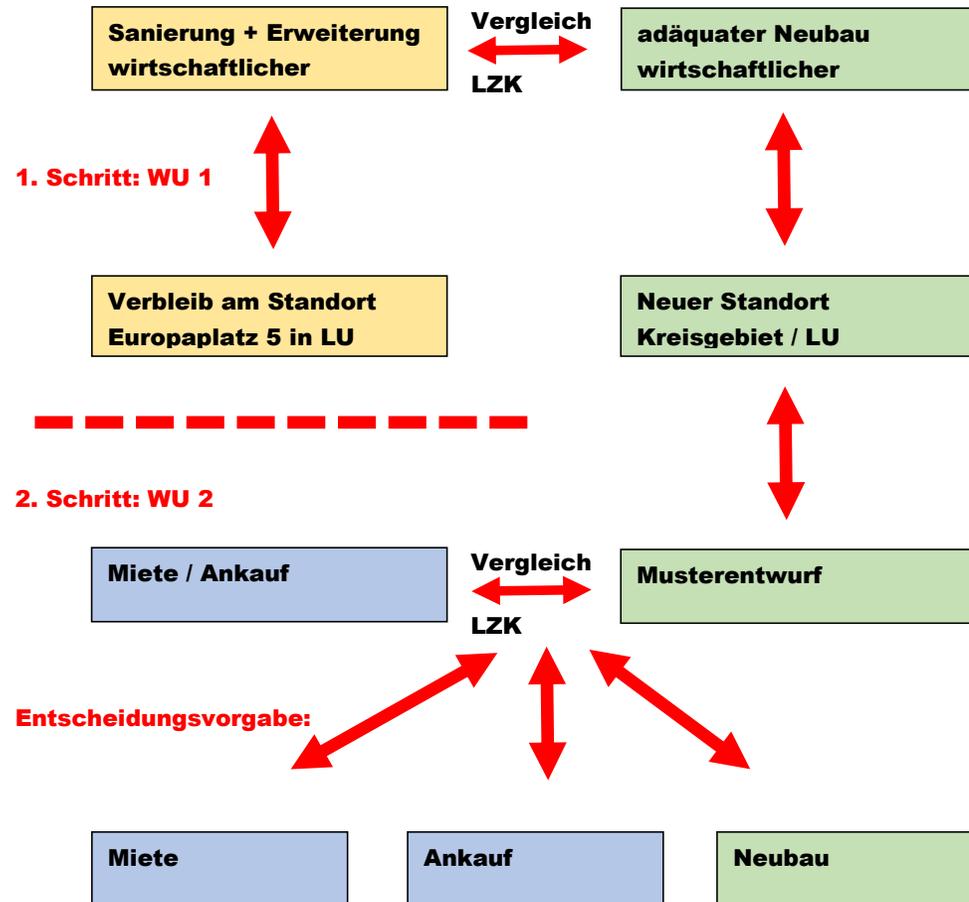
**Abstimmung mit ADD bzgl. Erweiterung am Standort LU**



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## 2019 Sanierung, Modernisierung und Erweiterung Gespräche mit Ministerium und Rechnungshof

Entscheidungsmatrix:



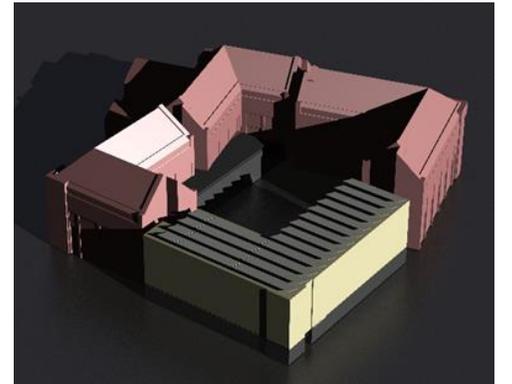
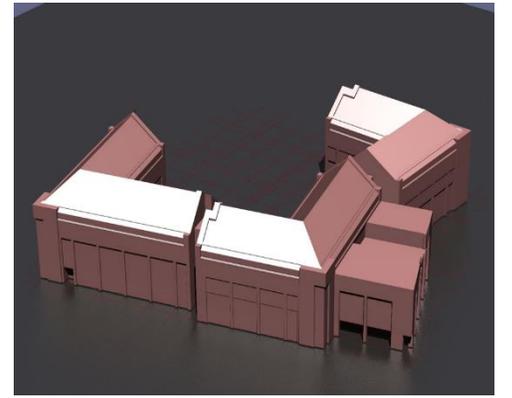
# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

## **2019 Sanierung, Modernisierung und Erweiterung**

### **Ergebnis:**

**Kosten der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung am Standort machen eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach DIN 18960 unter der Betrachtung der rein baulich Maßnahmen am Standort im Vergleich zu einen fiktiven Neubau notwendig und deren Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter.**

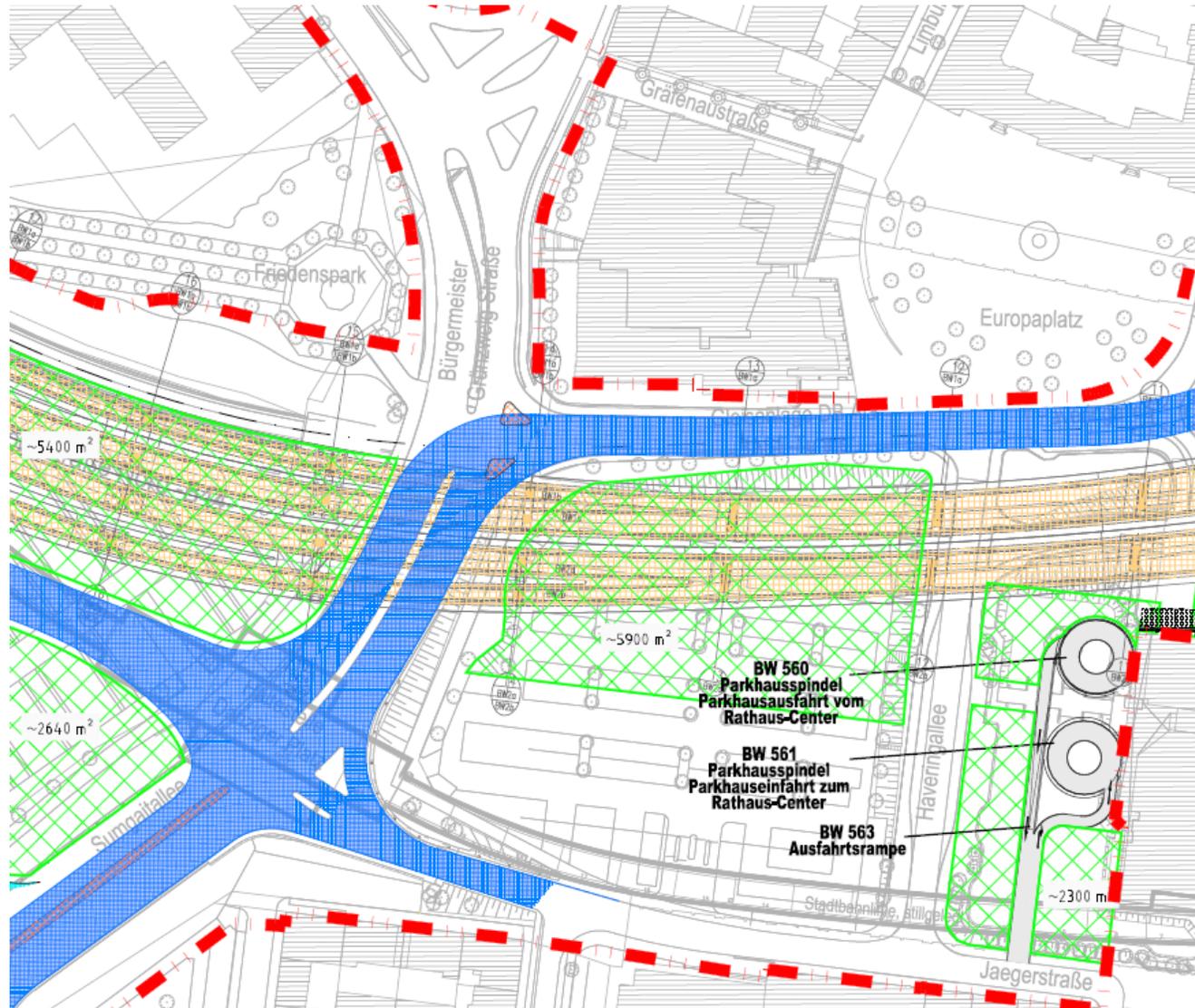
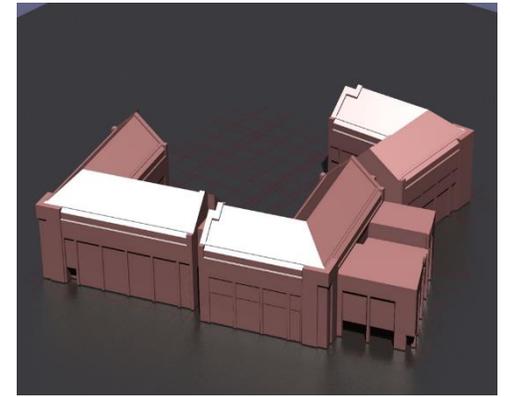
**Ziel bis zu diesem Zeitpunkt war der Verbleib und die Erweiterung am Standort Europaplatz 5 in Ludwigshafen.**



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

## Auswirkungen des Hochstraßenabrisses



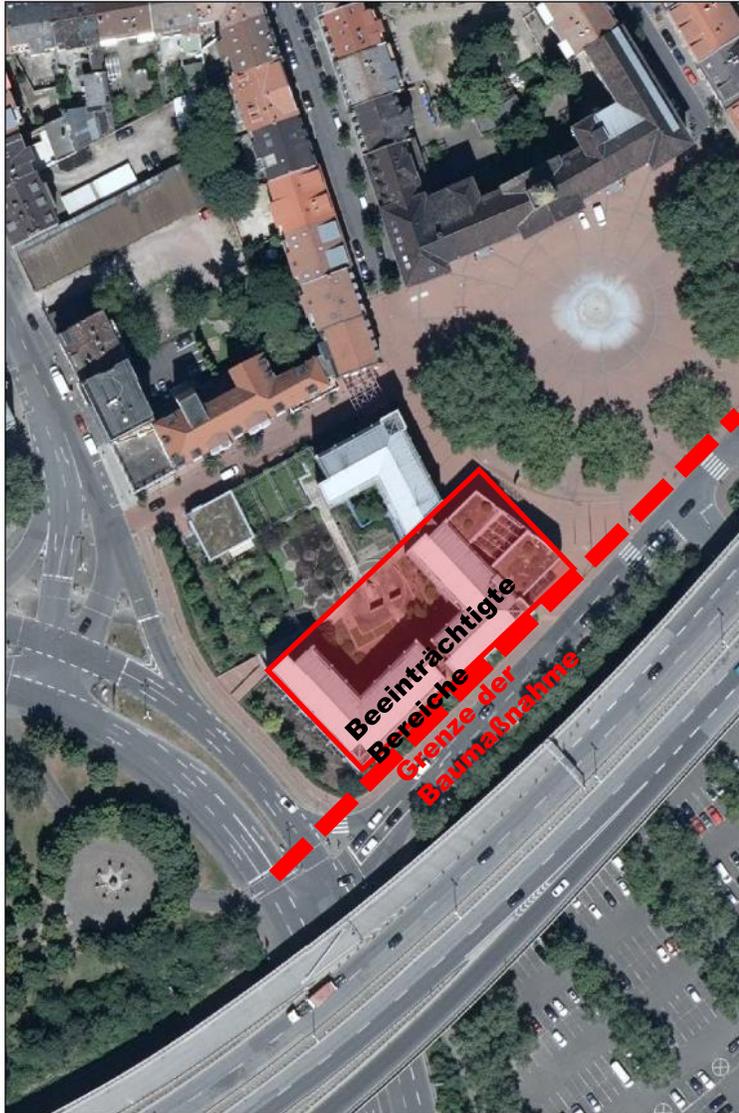
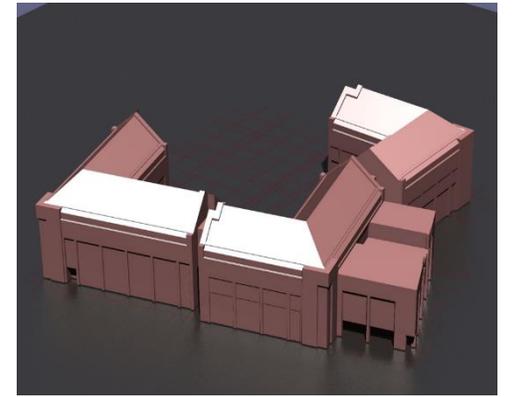
**Bauphase 6**

**Behelfsfahrbahn -  
blau**

# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

Auswirkungen des Hochstraßenabrisses



## Bauphase 6

durch die Baumaßnahme unmittelbar beeinträchtigte Bereiche

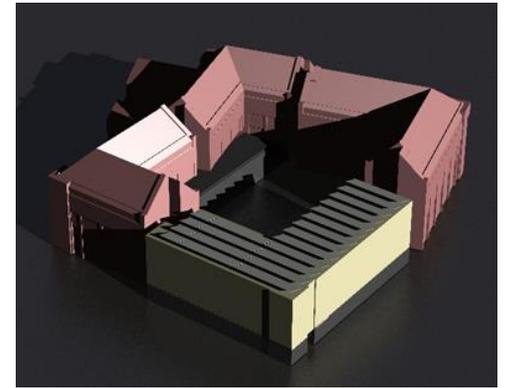
# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

## 1. Gutachten IB Rothermund – Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeitsberechnung der  
Lebenszykluskosten

▶ Kreishaus Ludwigshafen  
Gutachten im Auftrag der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

## 1. Gutachten IB Rothermund – Wirtschaftlichkeit

Zusammenfassung und Fazit

Die gesamten, kumulierten Lebenszykluskosten der Sanierung der Kreishaus Ludwigshafen betragen im Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ca. 222,85 Mio. € (nicht diskontiert) [vgl. Diagramme Seite 61/62]. Bei einer Betrachtung als Barwerte (Diskontierungszinssatz 2,5%) über 50 Jahre belaufen sich die abgezinsten Kosten auf ca. 137,36 Mio. € (diskontiert) [vgl. Seite 70-72].

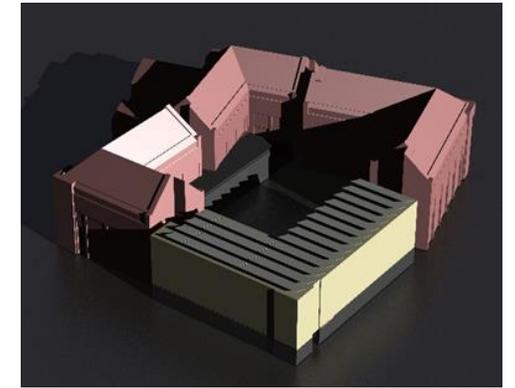
Die gesamten, kumulierten Lebenszykluskosten des Neubaus betragen im Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ca. 177,56 Mio. € (nicht diskontiert) [vgl. Diagramme Seite 63/64]. Bei einer Betrachtung als Barwerte (Diskontierungszinssatz 2,5%) über 50 Jahre belaufen sich die abgezinsten Kosten auf ca. 114,84 Mio. € (diskontiert) [vgl. Seite 73-75].

Weiterhin wurden die Lebenszykluskosten für einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren berechnet. Die Kosten für das Sanierungsszenario belaufen sich dabei auf ca. 86,18 Mio. €, die des Neubaus auf ca. 77,73 Mio. €. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass die Betrachtung eine Vielzahl von anstehenden Sanierungskosten nicht abbildet, da die ersten Gewerke erst nach ca. 20 Jahren das Ende ihrer technischen Nutzungsdauer erreicht haben.

**Zusammenfassend lässt sich aus gutachterlicher Sicht der Neubau als die deutlich wirtschaftlichere Variante identifizieren.** Durch die Flächenreduzierung werden in erster Linie sämtliche Kosten zur Bewirtschaftung der Immobilie deutlich gesenkt. Ist mehr Fläche vorhanden, so muss diese zusätzliche Fläche auch bewirtschaftet werden. Dies betrifft sowohl das infrastrukturelle, technische, kaufmännische Gebäudemanagement, die Ver- und Entsorgungskosten als auch die langfristigen Sanierungskosten.

**Ergebnis:**

**Ein Neubau ist wirtschaftlicher als ein Verbleib am Standort mit den dazu notwendigen Maßnahmen unter rein baulichen Gesichtspunkten ohne Berücksichtigung des Grundstückes!**

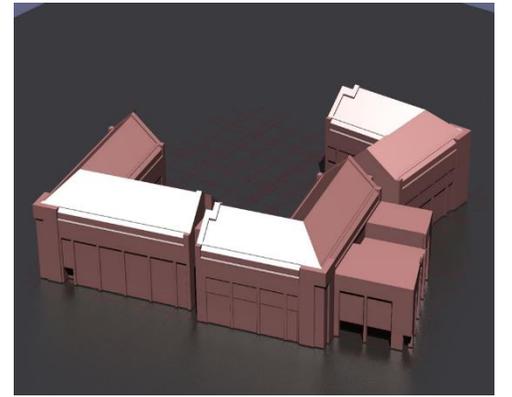


# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung

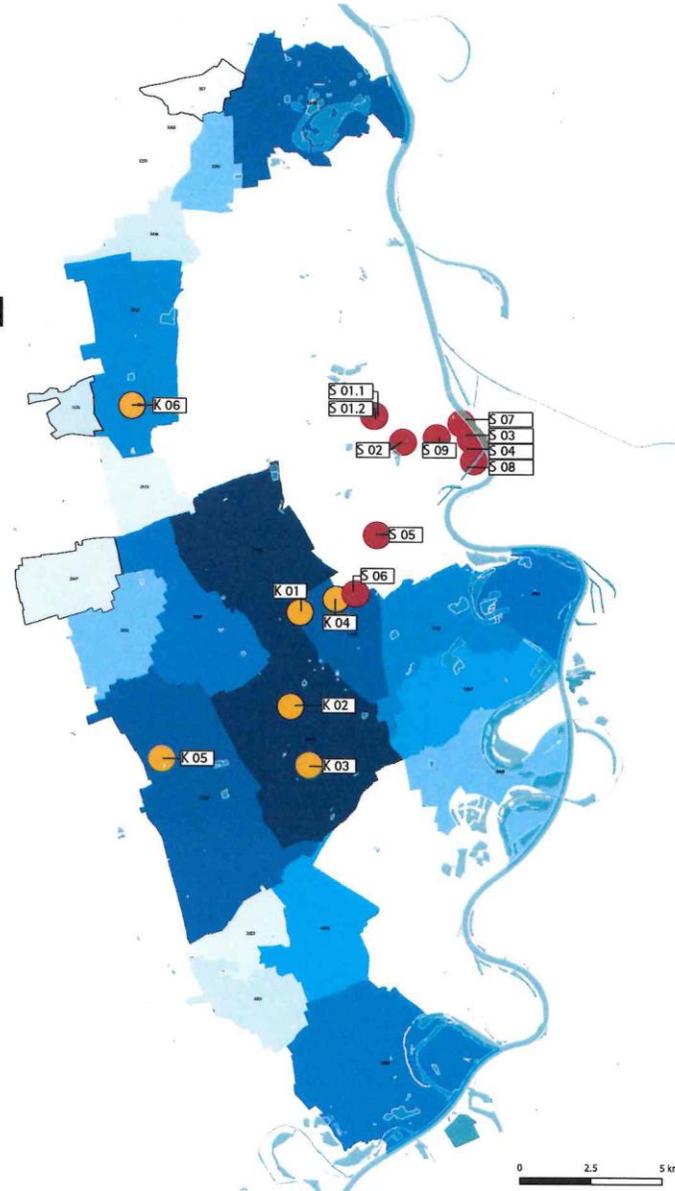
**Gutachten AB Elwert & Stottele – Standortanalyse: Es wurden 6 Standorte im Kreisgebiet und 9 Standorte im Stadtgebiet untersucht.**

- S 01.1 Mittelstandspark
- S 01.2 Heinrich-Pesch-Siedlung"
- S 02 Fa. Moster, Bliesstraße
- S 03 Walzmühle, Yorckstraße
- S 04 Halberg
- S 05 Von-Kieffer-Straße
- S 06 Grenze Limburgerhof Rheingönheim
- S 07 Deutsche Bank
- S 08 Rheinallee, Drehbrücke
- S 09 Areal Hauptbahnhof
- K 01 Mutterstadt Süd
- K 02 Schifferstadt Mitte
- K 03 Schifferstadt Süd
- K 04 Limburger Hof
- K 05 Böhl-Iggelheim
- K 06 Maxdorf



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

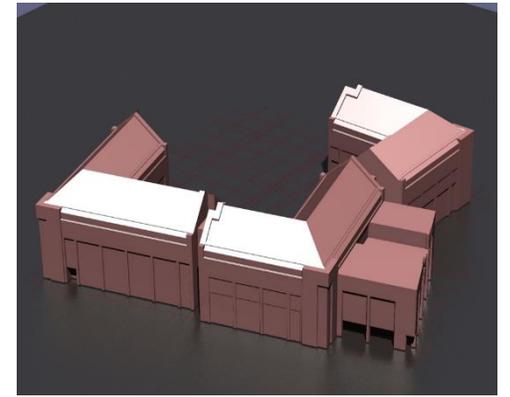
KS 00\_A1 Standortübersicht\_Lage in Kreis und Stadt mit Einwohnerzahlen Kreisgebiet:



ELWERT & STOTTELE  
Architektur · Projektmanagement

Einwohnerstruktur

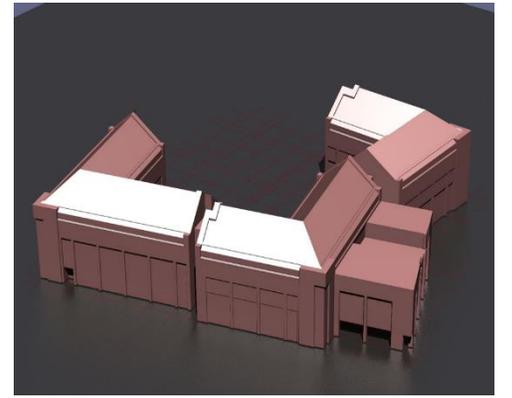
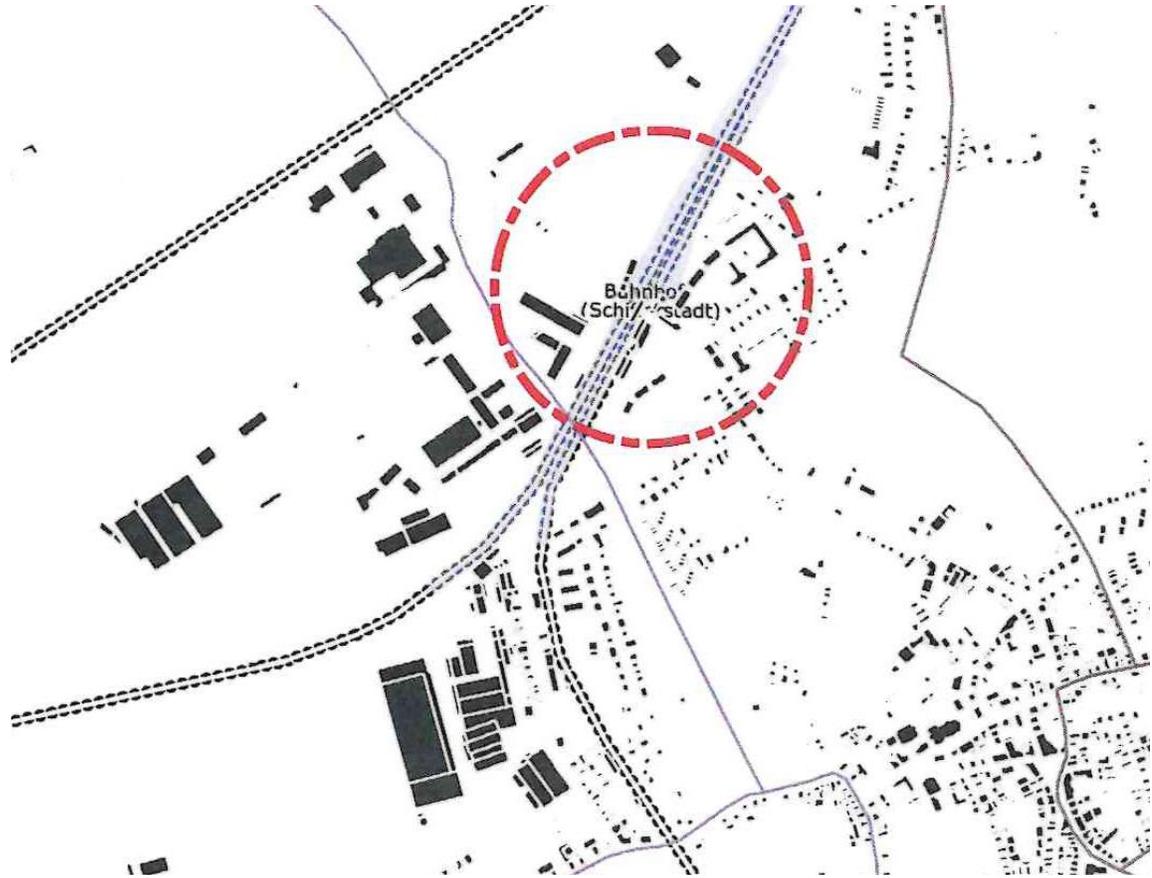
557	957
1259	1259
1260	1260
2570	2570
2623	2623
2947	2947
3059	3059
3098	3098
3172	3172
3201	3201
3290	3290
3428	3428
5897	5897
6040	6040
6516	6516
7132	7132
7216	7216
7357	7357
7593	7593
9687	9687
10190	10190
10262	10262
11556	11556
12846	12846
20073	20073





# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung



**Die Standortuntersuchung ergab eine Präferenz im Kreisgebiet – idealerweise im Bereich Schifferstadt „Mitte“ Bahnhofsumfeld.**

# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

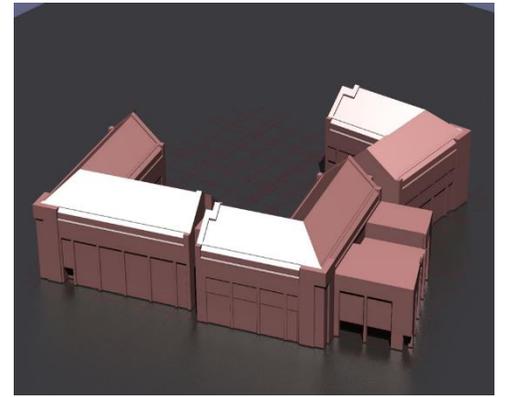
**Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung**

**2019**

**In seinem Schreiben vom August 2019 erläutert Herr Staatssekretär Randolph Stich die Voraussetzungen, die für eine Sitzverlagerung notwendig sind.**

**Das MDI gibt in diesem Schreiben für die Standortentscheidung als zwingend vor:**

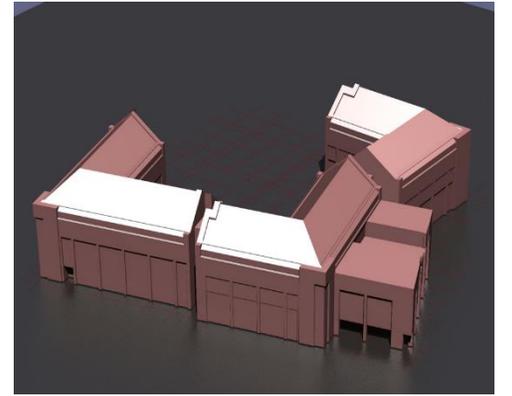
**„..., dass der Kreissitz die Eigenschaft als Mittelzentrum hat,...“**



# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

**Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung**

**2020 – 2021**



**Ab 2021 war der Neubau und die Verlagerung des Sitzes der Kreisverwaltung nach Schifferstadt Schwerpunkt der weiteren Vorgehensweise.**

**Beschluss in den Kreisgremien**

**Aufgabe an die Verwaltung:**

- **Suche Baugrundstück**
- **Musterentwurf Gebäude**

# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

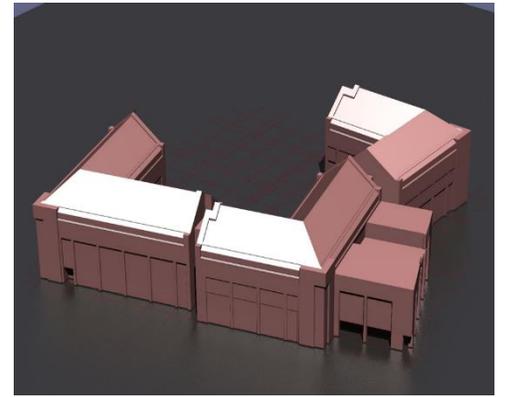
## Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung

2021

### Ergebnis:

Für einen Neubau steht **kein** geeignetes Grundstück, das den Standortanforderungen entspricht, zur Verfügung bzw. zum Erwerb.

Damit ist die **Anmietung geeigneter Büroflächen als Alternative** gegenüber dem Verbleib am Standort zu betrachten.



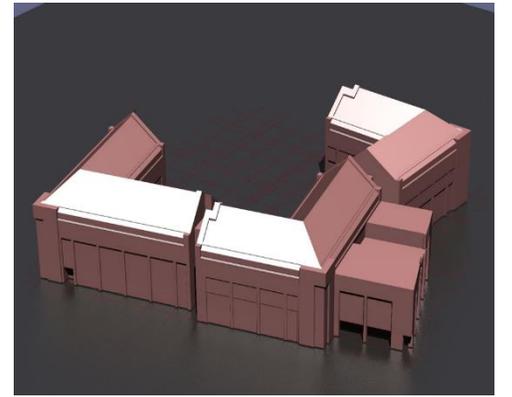
# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Neubau der Kreisverwaltung

**2022** In den Abstimmungen mit dem Ministerium des Innern und für Sport und der ADD wurden die Nachweise, welche die Notwendigkeit einer Sitzverlegung begründen, den Standort des Sitzes definieren und die Entscheidungsgrundlage, ob eigener Neubau oder Miete in Frage kommt, festgelegt:

### Antrag auf Verlegung des Kreissitzes mit

- **Bedarfsermittlung**
- **Kosten Standort Ludwigshafen und Vergleich Neubau**
- **Standortuntersuchung Kreis- und Stadtgebiet**
- **Planung Kreishaus als Musterentwurf und Machbarkeitsstudie**
- **Zukünftige Personalentwicklung**



# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

## **Neubau der Kreisverwaltung**

**2022 Antrag auf Verlagerung des Sitzes der Kreisverwaltung nach Schifferstadt**

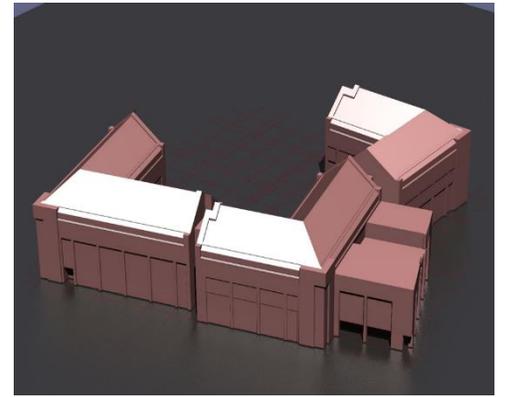
**2022 Zusammenstellung der Unterlagen nach Vorgabe ADD und Einreichung des Antrages.**

**2022 Forderungen MDI und ADD**

**Überarbeitung der Unterlagen auf den aktuellen Stand unter Berücksichtigung der Miete als Alternative**

**Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen**

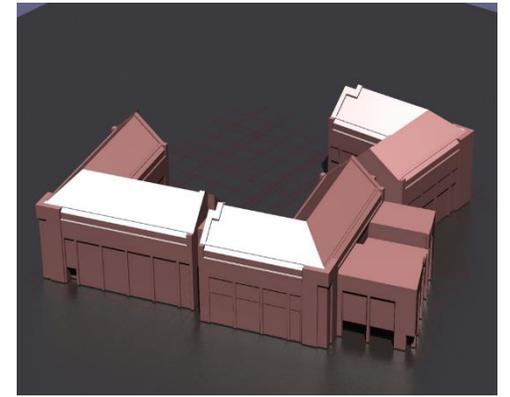
**2. Gutachten IB Rothermund – Wirtschaftlichkeit –**



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Neubau der Kreisverwaltung

**2023 Flächenangebot in einem geplanten Gebäude auf dem Gelände „Zentrum am Bahnhof“ (ZAB) in Schifferstadt. (ehem. Bereitschafts- Polizei-Kaserne „BePo“- Schifferstadt)**



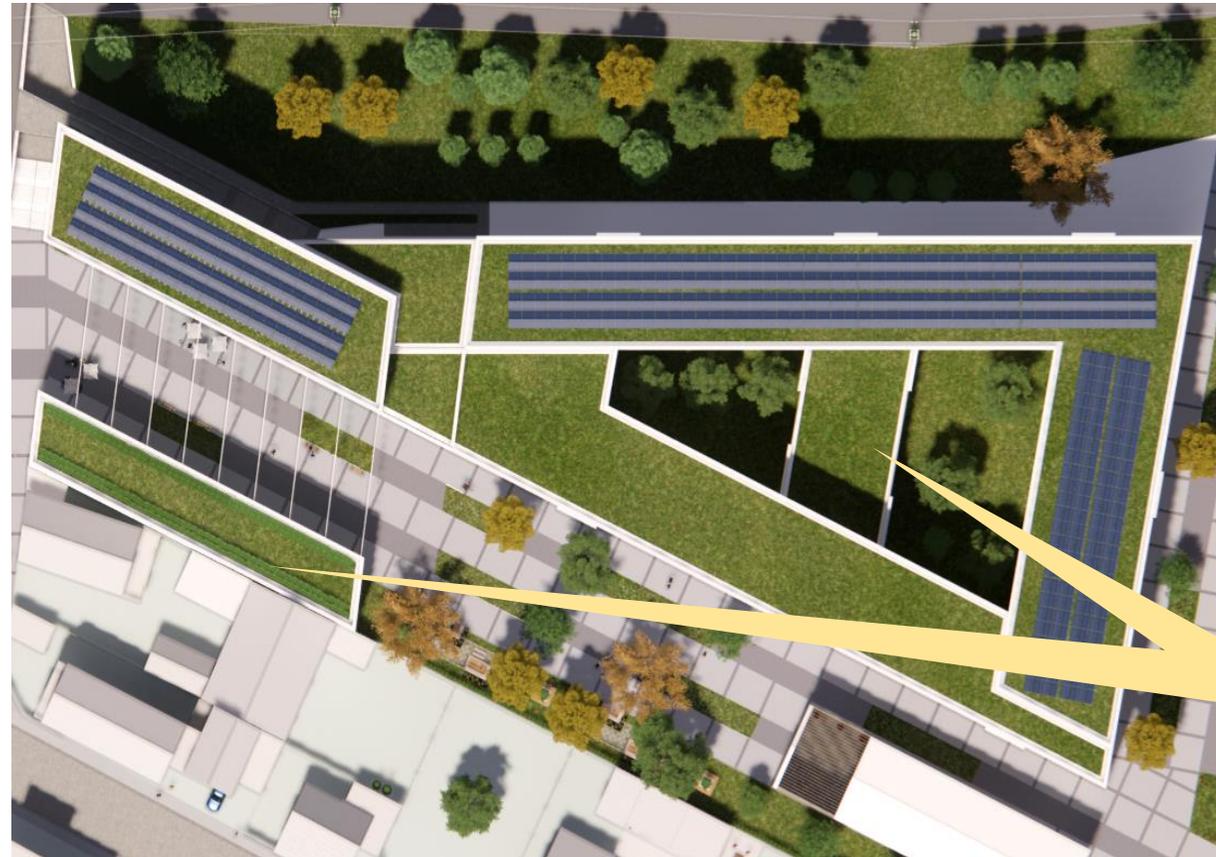
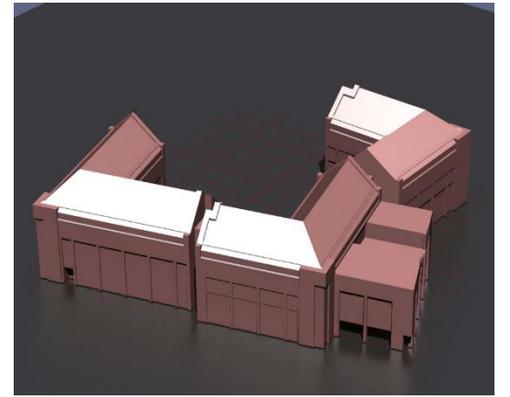
# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## Neubau der Kreisverwaltung

**2023 Ziel:**

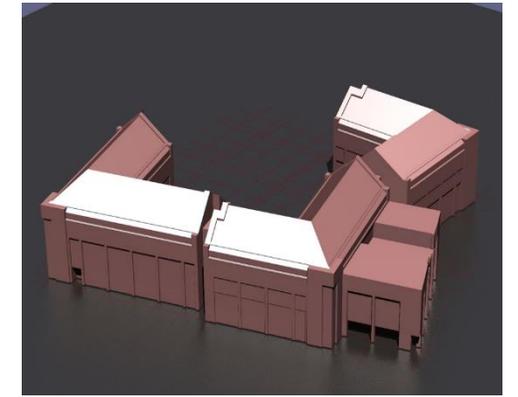
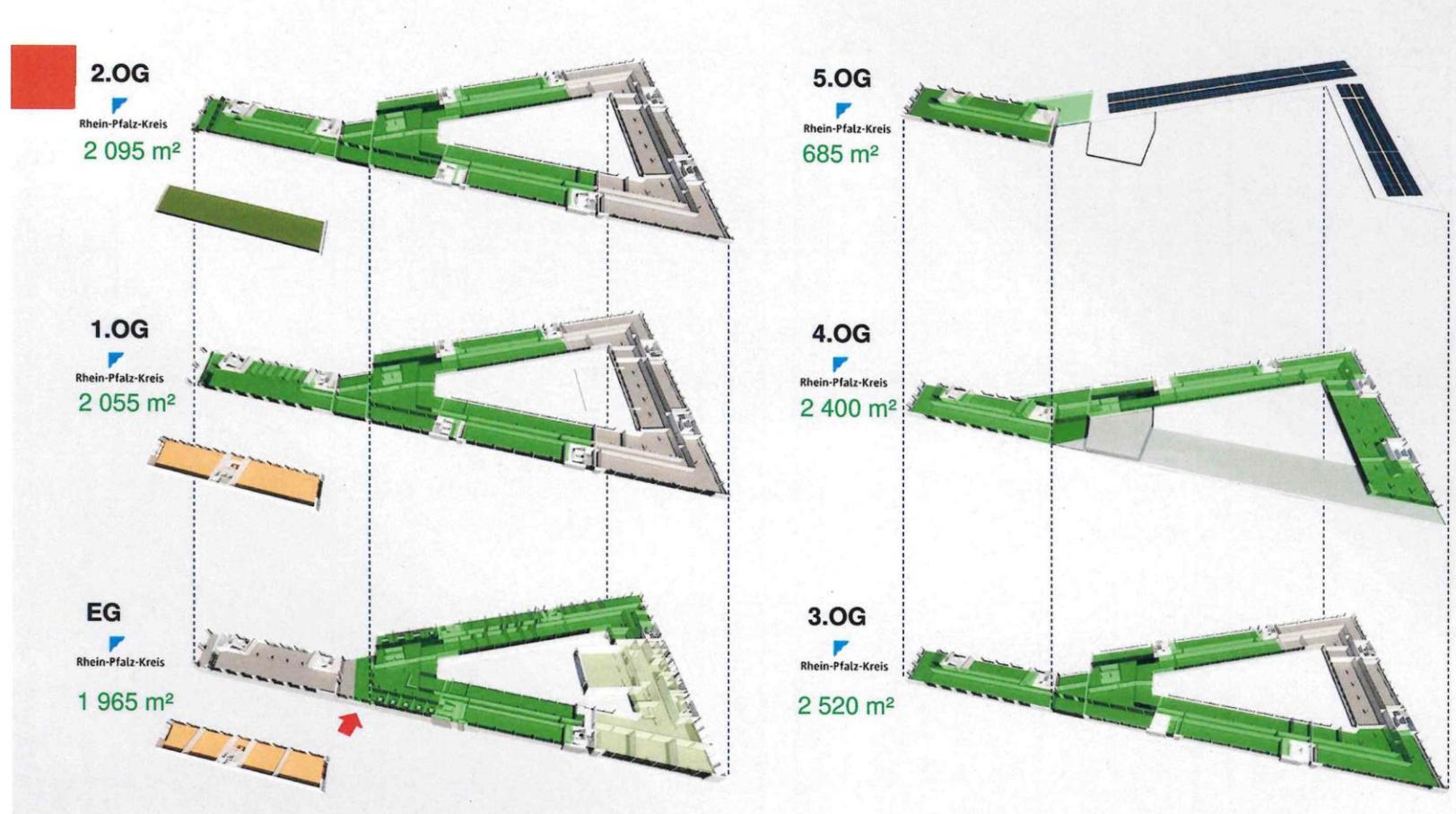
**Überprüfung, ob die Miete eines angebotenen Objektes komplett oder in großen Teilen möglich ist**

**bzgl. des Flächenangebotes von ca. 12.000 qm, den Funktionszusammenhängen, der Nachhaltigkeit und dem geforderten Mietpreis.**



Y- und  
Torgebäude  
19.570 qm  
16.080 qm

# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen



**2023** nach erfolgter positiver Prüfung der angebotenen Flächen wurde ein konkreter Mietpreis angefordert und vorgelegt.

# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

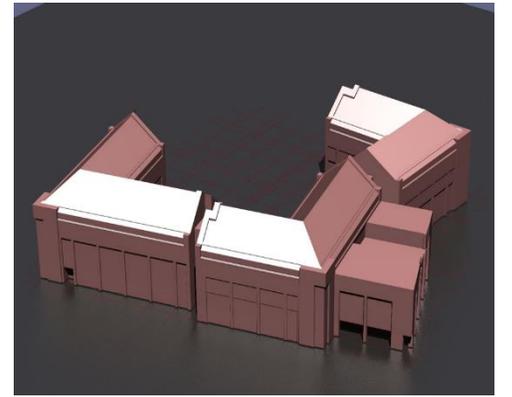
## **Neubau der Kreisverwaltung**

**2023 - 2024 Prüfung des Antrages auf Verlagerung des Sitzes der Kreisverwaltung nach Schifferstadt durch das MDI**

**Juni 2024**

**MDI beauftragt die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, Friedrichstraße 149, 10117 Berlin mit der Prüfung der vorgelegten Unterlagen**

**unter Berücksichtigung eines vorläufigen Mietangebotes für Teilflächen auf dem Gelände „Zentrum am Bahnhof“ (ZAB) in Schifferstadt im Vergleich zu der Sanierung am derzeitigen Standort, Europaplatz 5 in Ludwigshafen**

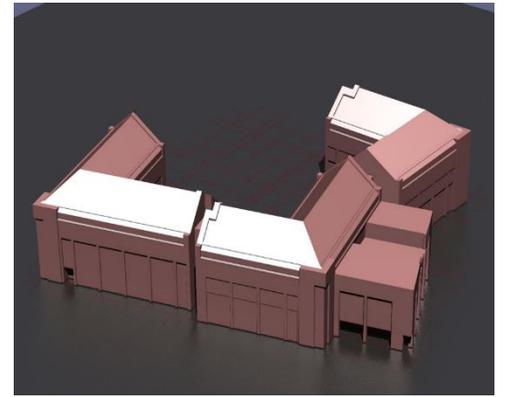


# **Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen**

**Dezember 2024**

**PD legt Abschlussbericht vor zur:**

**Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur  
Sitzverlegung der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises  
Berlin, 04.12.2024**



**Dezember 2024**

**MDI kündigt die Erstellung der Rechtsverordnung und deren  
Vorlage im Ministerrat an.**

**Dezember 2024**

**Information an die Kreisgremien über den derzeitigen Stand  
und Beschlussfassung, dass die Verwaltung in konkrete  
Mietverhandlungen für die Anmietung gehen soll.**

# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## PD: Abschlussbericht



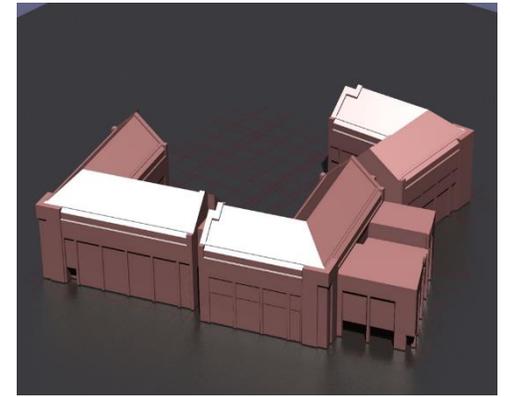
### *Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Sitzverlegung der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises*

für das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz

Bericht

Berlin, 04.12.2024

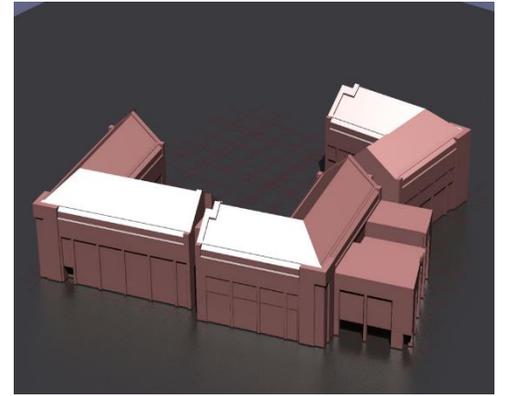
*/ Für die öffentliche Hand von morgen /*



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## PD: Abschlussbericht

PD



### *Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung*

#### Zwischenfazit

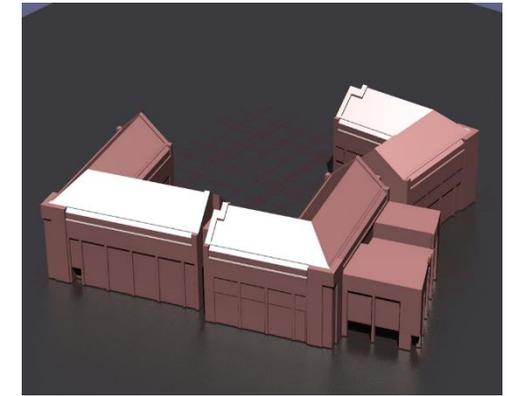
#### Wirtschaftlichkeitsuntersuchung rotermund.ingeneure

- Das Ergebnis ist unter Würdigung der Methodik und getroffenen Annahmen plausibel. Wünschenswert wäre eine in Teilen tiefergehende Erläuterung und der Ausweis der Zahlungsreihen im Zeitverlauf. Wir würden empfehlen, die Risikobetrachtung mit aufzunehmen.
- In der Gesamtschau ist die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für uns plausibel.



# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## PD: Abschlussbericht



### Wirtschaftlichkeitsberechnung PD

#### Ergebnis bzw. Szenario- und Sensitivitätsanalyse

		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5	Szenario 6
Betrachtungsdauer		50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Zinssatz Finanzierung p.a.		4,00 % p.a.	4,00 % p.a.	4,00 % p.a.	3,50 % p.a.	3,50 % p.a.	3,50 % p.a.
Zinssatz Diskontierung p.a.		4,00 % p.a.	4,00 % p.a.	4,00 % p.a.	3,50 % p.a.	3,50 % p.a.	3,50 % p.a.
Mietzinssteigerung p.a. (ab 11. Jahr)		1,00 % p.a.	0,50 % p.a.	1,50 % p.a.	1,00 % p.a.	0,50 % p.a.	1,50 % p.a.
Variante 1 Sanierung	Barwert*	~ 131,9 Mio. Euro	~ 131,9 Mio. Euro	~ 131,9 Mio. Euro	~ 109,3 Mio. Euro	~ 109,3 Mio. Euro	~ 109,3 Mio. Euro
Variante 2 Miete	Barwert*	~ 132,5 Mio. Euro	~ 127,5 Mio. Euro	~ 138,2 Mio. Euro	~ 103,3 Mio. Euro	~ 100,9 Mio. Euro	~ 105,9 Mio. Euro
	Vorteilhaftigkeit**	-0,47%	+3,35%	-4,80%	+5,53%	+7,75%	+3,15%

\* Auf Millionen Euro gerundet.

\*\*Basis für die Ermittlung der Vorteilhaftigkeit ist die Vorteilhaftigkeit der Mietvariante gegenüber der Sanierungsvariante. Angabe Vorteilhaftigkeit gemäß Ergebnis WU-Modell 3.0.

Plausibilisierung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Sitzverlegung der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis



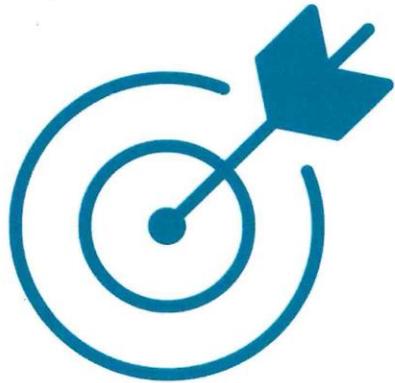
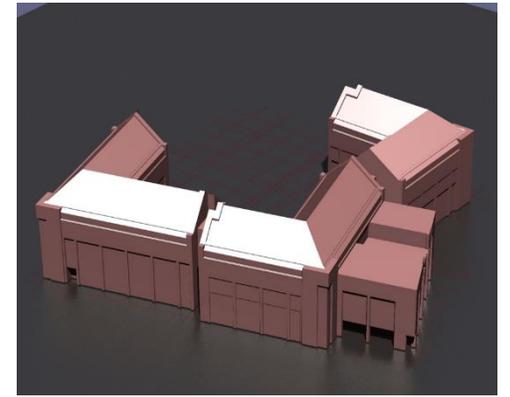
# Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

## PD: Abschlussbericht

*Zusammenfassend lässt sich feststellen:*

*Empfehlung*

PD



- A** Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsberechnung (rotermund.ingenieure, Stand 02/2021), dem Wirtschaftlichkeitsvergleich (Sparkasse, Stand 06/2023) sowie der in Abstimmung zwischen dem Rhein-Pfalz-Kreis, dem Ministeriums des Innern und Sport und PD plausibilisierten und fortgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird die Umsetzung des Projektes über eine Anmietung (Mietvariante) am neuen Standort in Schifferstadt empfohlen.
- B** Um die Belastbarkeit der Vorteilhaftigkeit bewerten zu können wurden verschiedenen Szenarien berechnet. Das Ergebnis zugunsten der Mietvariante erwies sich im Rahmen der Szenarioanalyse als stabil.