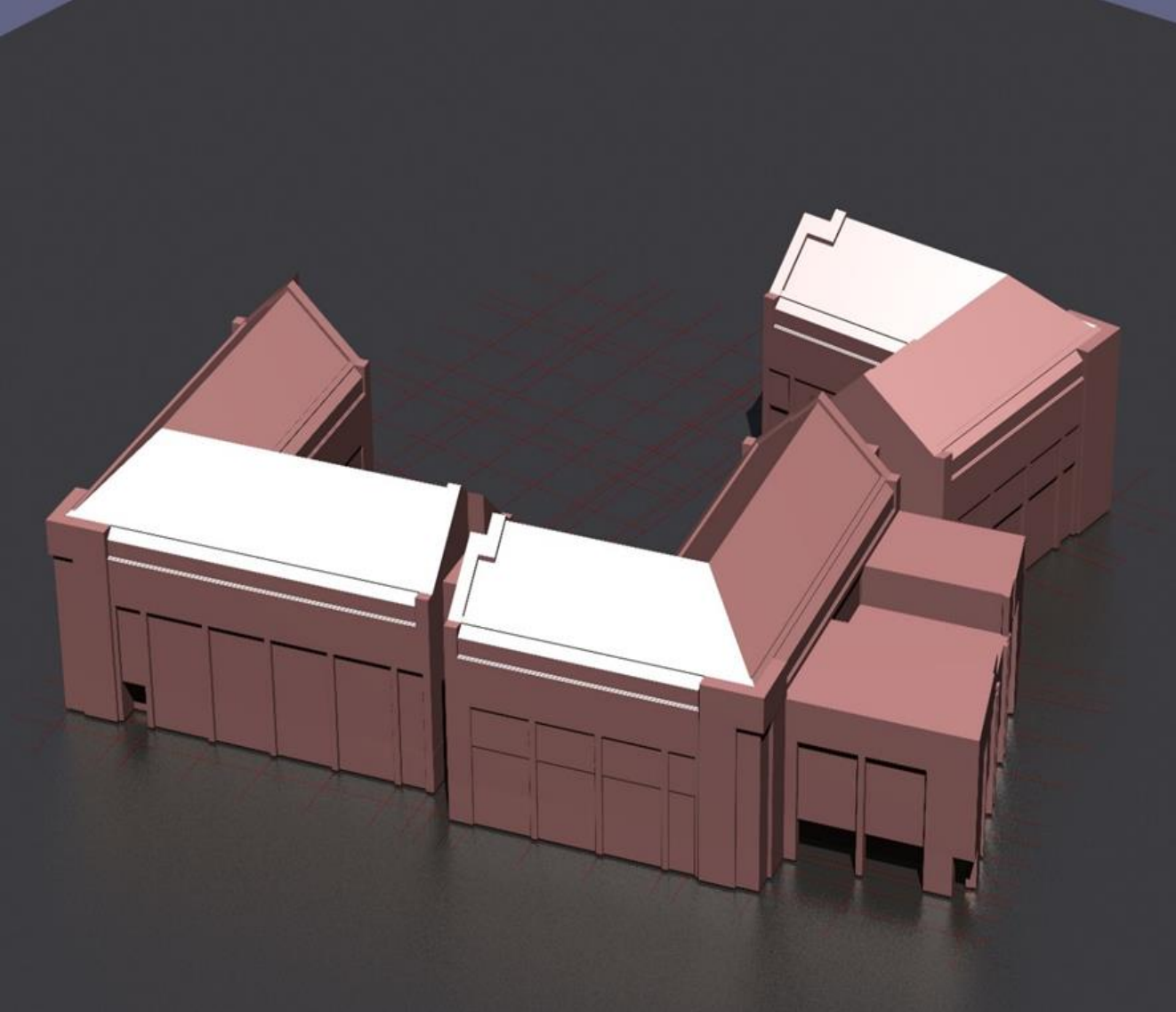


Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

Chronologischer Ablauf:



Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

Inbetriebnahme des Gebäudes 1989

Sanierung, Modernisierung und Erweiterung

2013 - 2015:

Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskosten

Maßnahmenerfassung

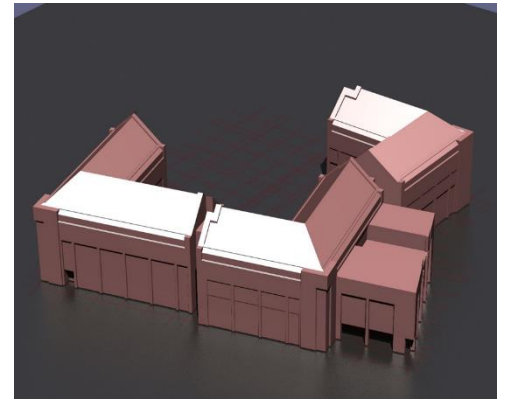
- **Haustechnik TGA**
- **Brandschutz**

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,

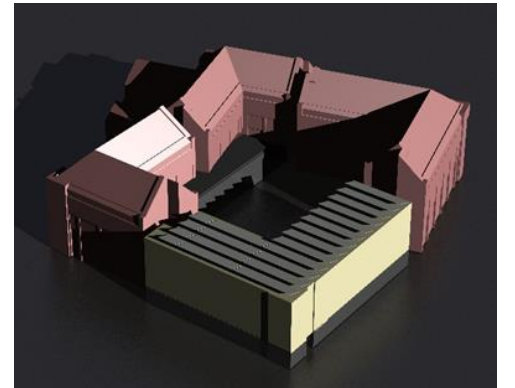
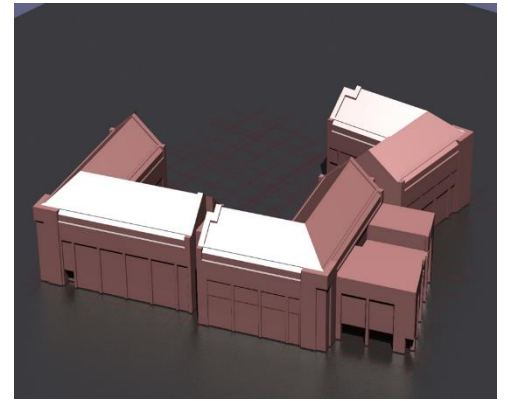
Machbarkeitsstudie Erweiterung Kreishaus

2018

Variantenuntersuchung zur Erweiterung und

Aufhebung der Dislozierung

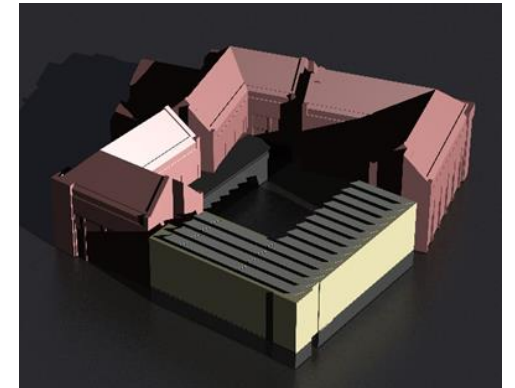
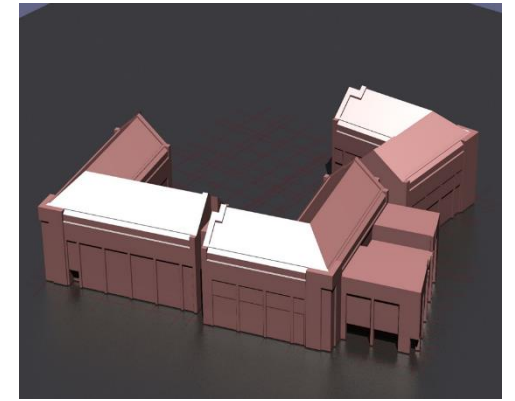
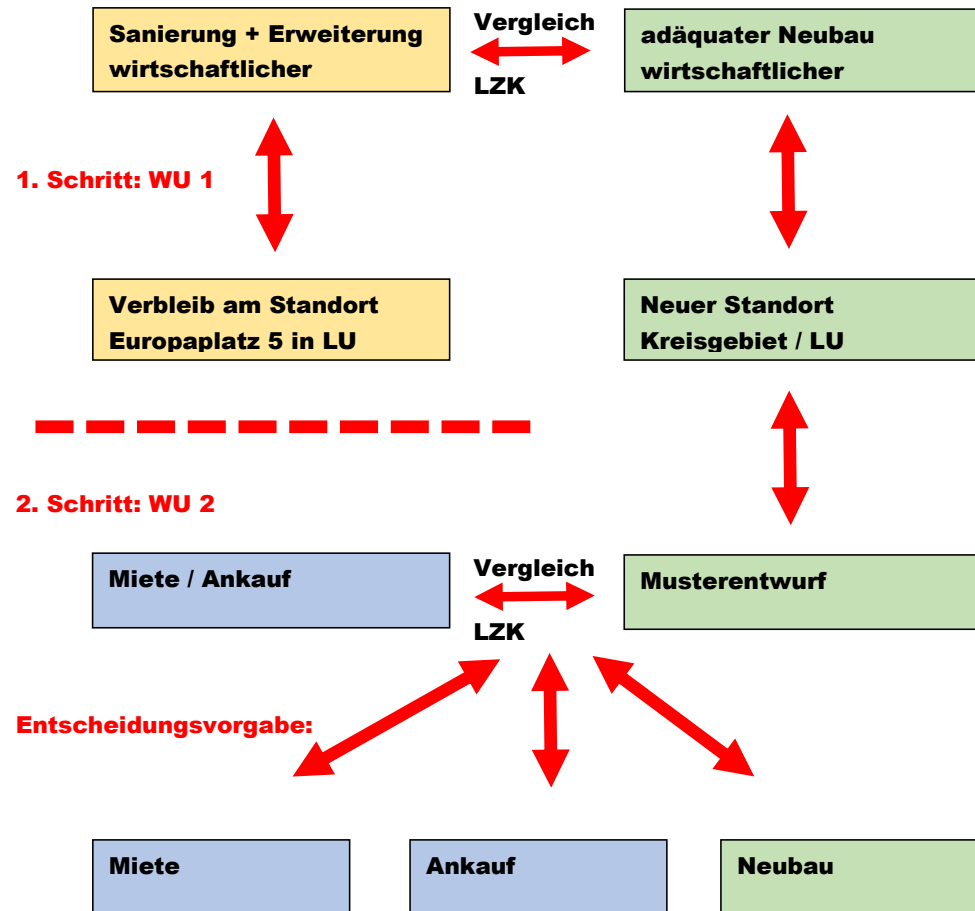
Abstimmung mit ADD bzgl. Erweiterung am Standort LU



Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 Sanierung, Modernisierung und Erweiterung Gespräche mit Ministerium und Rechnungshof

Entscheidungsmatrix:



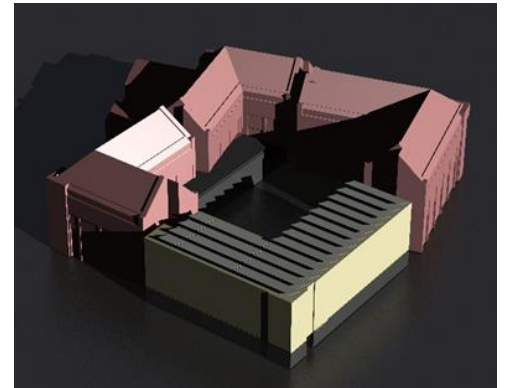
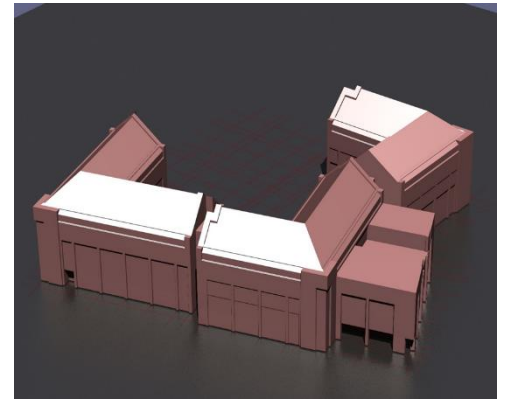
Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

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.

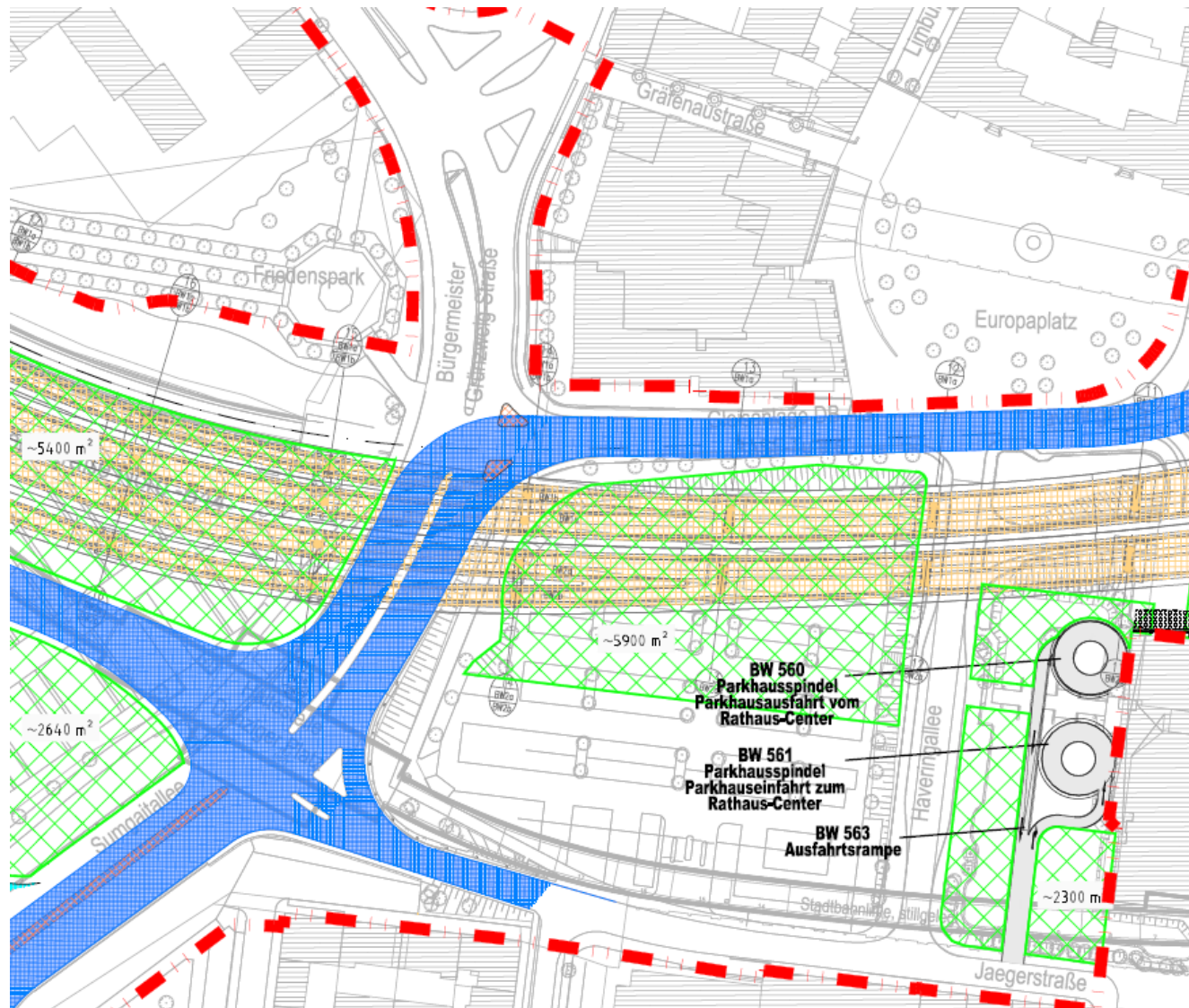
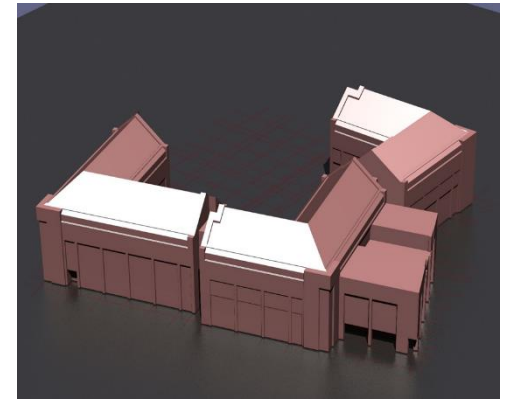
Ziel bis zu diesem Zeitpunkt war der Verbleib und die Erweiterung am Standort Europaplatz 5 in Ludwigshafen.



Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

Auswirkungen des Hochstraßenabrisses



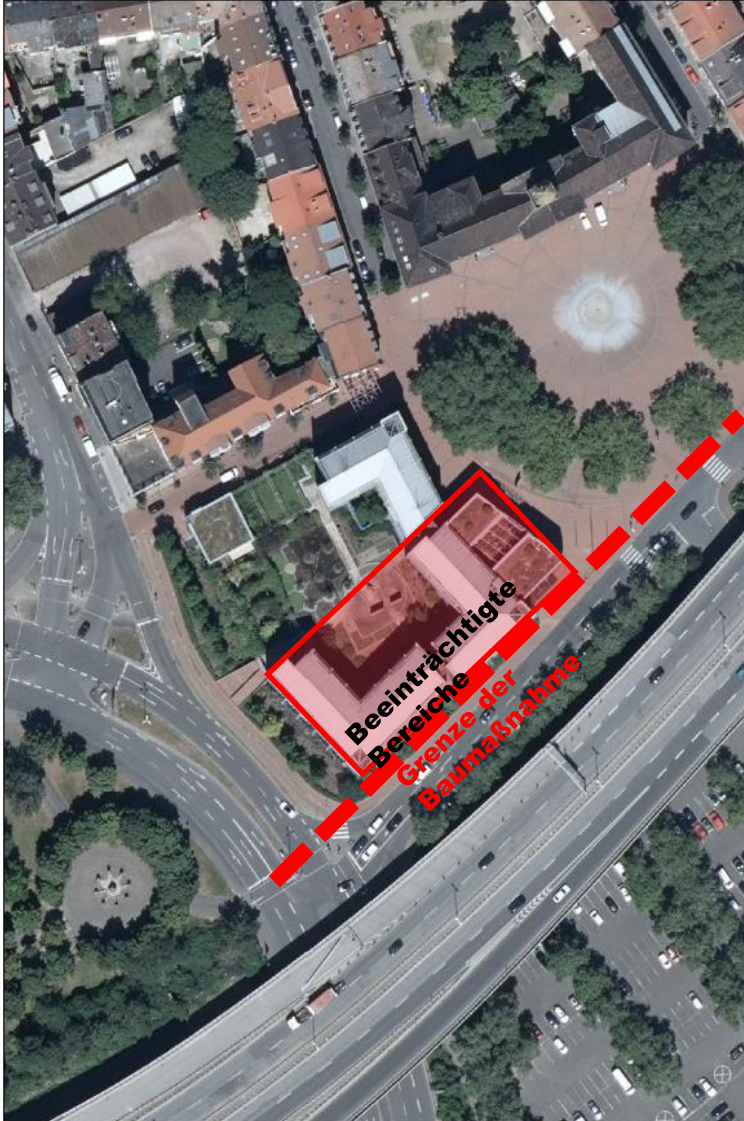
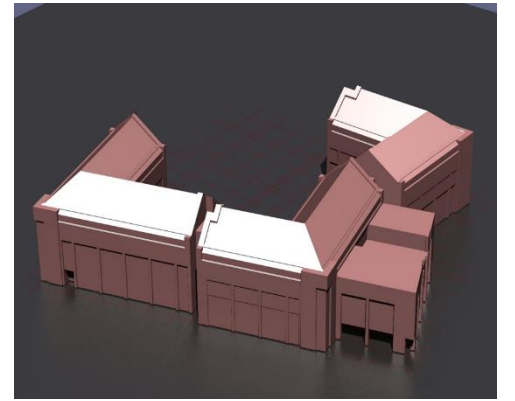
Bauphase 6

**Behelfsfahrbahn -
blau**

Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

2019 - 2020

Auswirkungen des Hochstraßenabrisses



Bauphase 6

durch die Baumaßnahme unmittelbar beeinträchtigte Bereiche

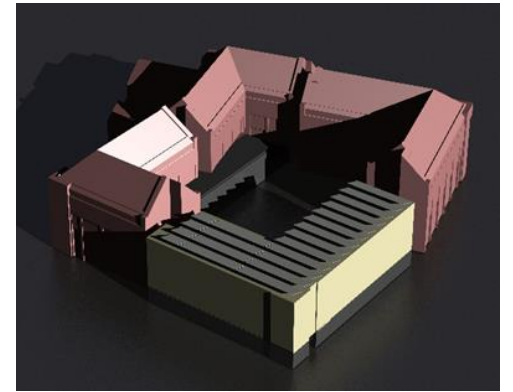
Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

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].

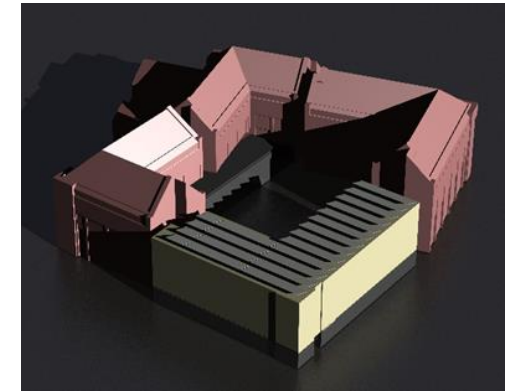
Die gesamten, kumulierten Lebenszykluskosten des Neubaus betragen im Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ca. 177,56 Mio. € (nicht diskontiert) [vgl. Diagramme Seite 63/64]. Bei einer Betrachtung als Barwerte (Diskontierungszinssatz 2,5%) über 50 Jahre belaufen sich die abgezinsten Kosten auf ca. 114,84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

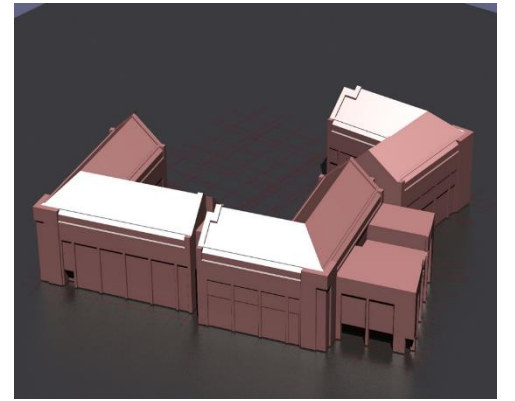


Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

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.

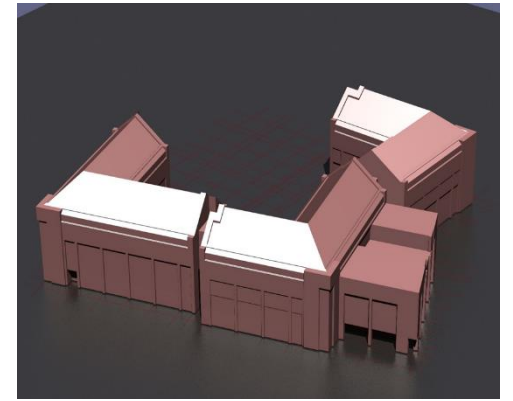
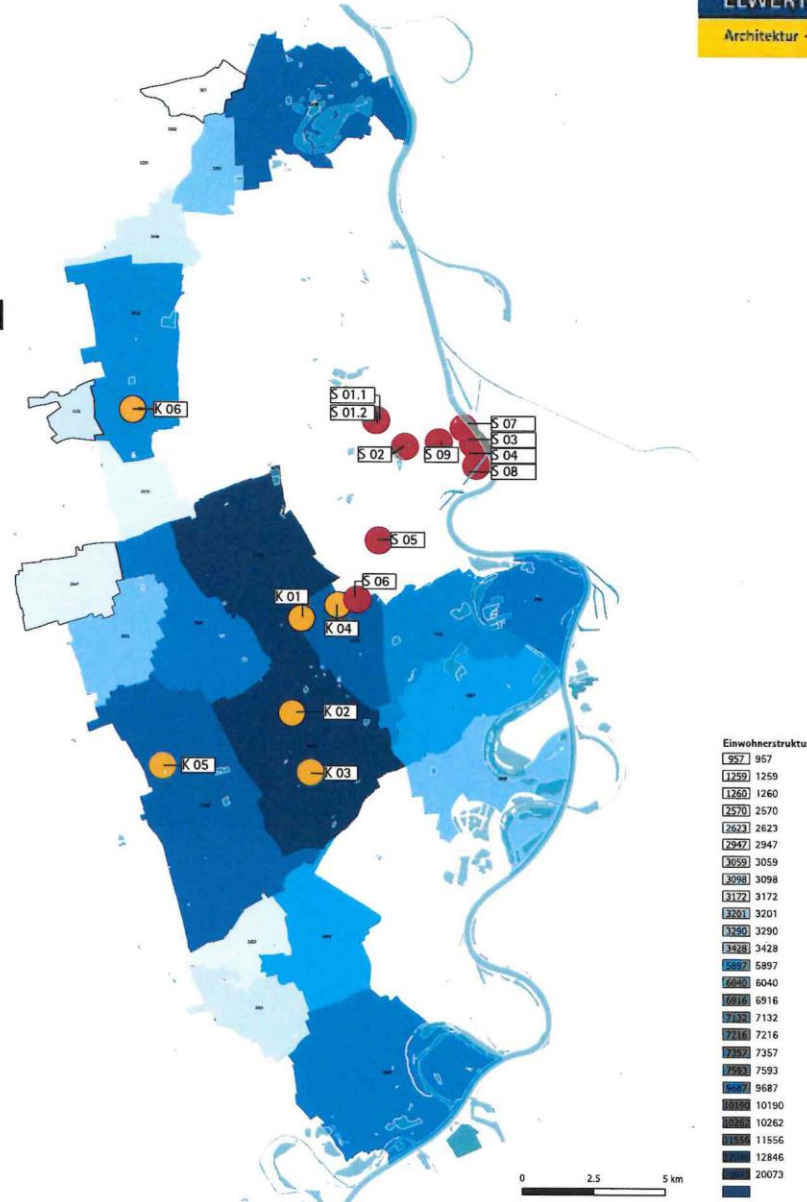
- S 01.1 Mittelstandspark
- S 01.2 Heinrich-Pesch-Siedlung"
- S 02 Fa. Moster, Bliesstraße
- S 03 Walzmühle, Yorckstraße
- S 04 Halberg
- S 05 Von-Kieffer-Straße
- S 06 Grenze Limburgerhof Rheingönheim
- S 07 Deutsche Bank
- S 08 Rheinallee, Drehbrücke
- S 09 Areal Hauptbahnhof
- K 01 Mutterstadt Süd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



Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

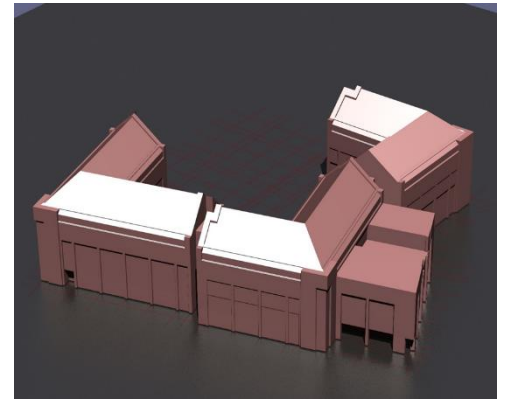
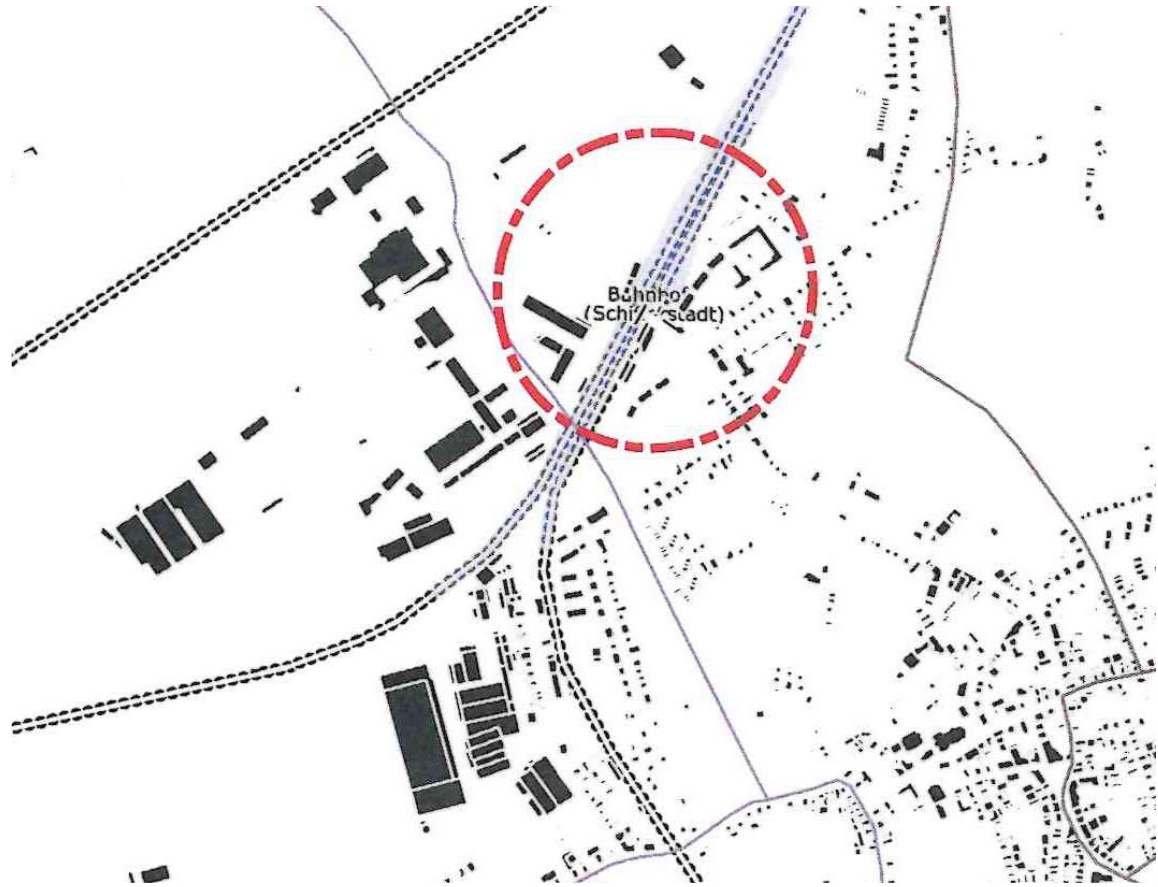
ELWERT & STOTTELE
Architektur · Projektmanagement

KS 00_A1 Standortübersicht_Lage in Kreis und Stadt mit Einwohnerzahlen Kreisgebiet:



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

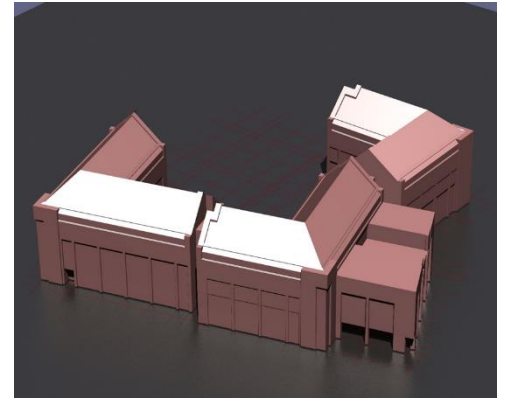
Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung

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:

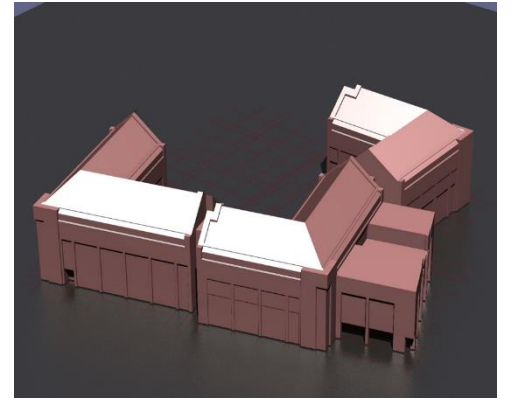
„..., dass der Kreissitz die Eigenschaft als Mittelzentrum hat,...“



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

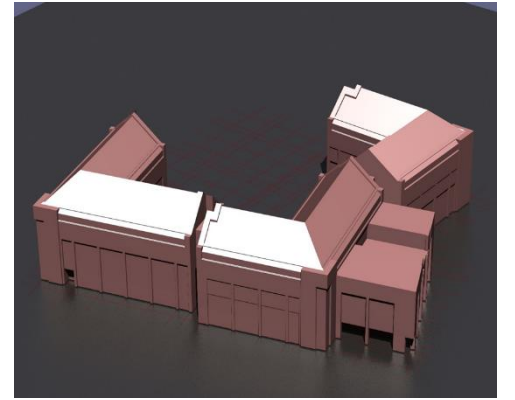
Standortsuche für eine mögliche Sitzverlagerung / Neubau der Kreisverwaltung

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.



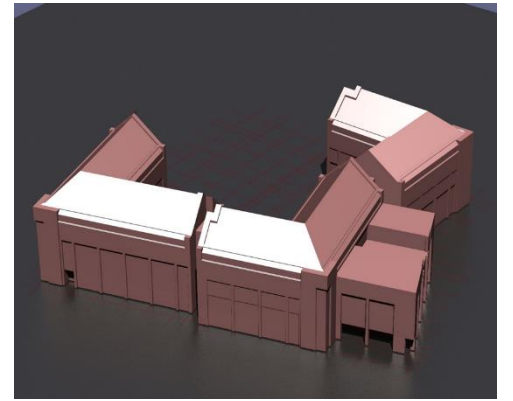
Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

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

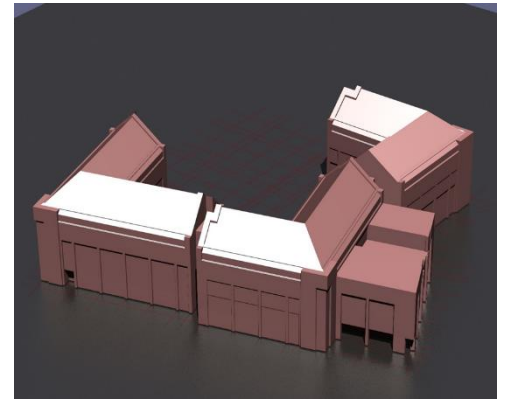
2022 Zusammenstellung der Unterlagen nach Vorgabe ADD und Einreichung des Antrages.

2022 Forderungen MDI und ADD

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

Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

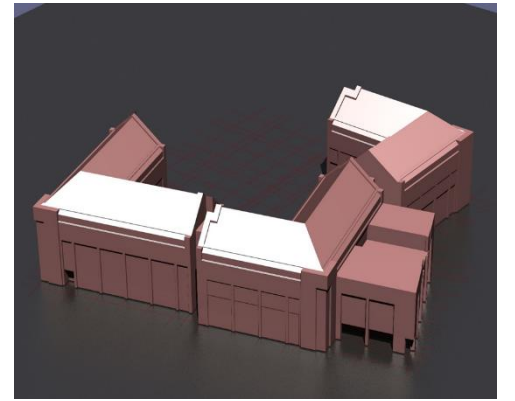
2. Gutachten IB Rothermund – Wirtschaftlichkeit –



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)



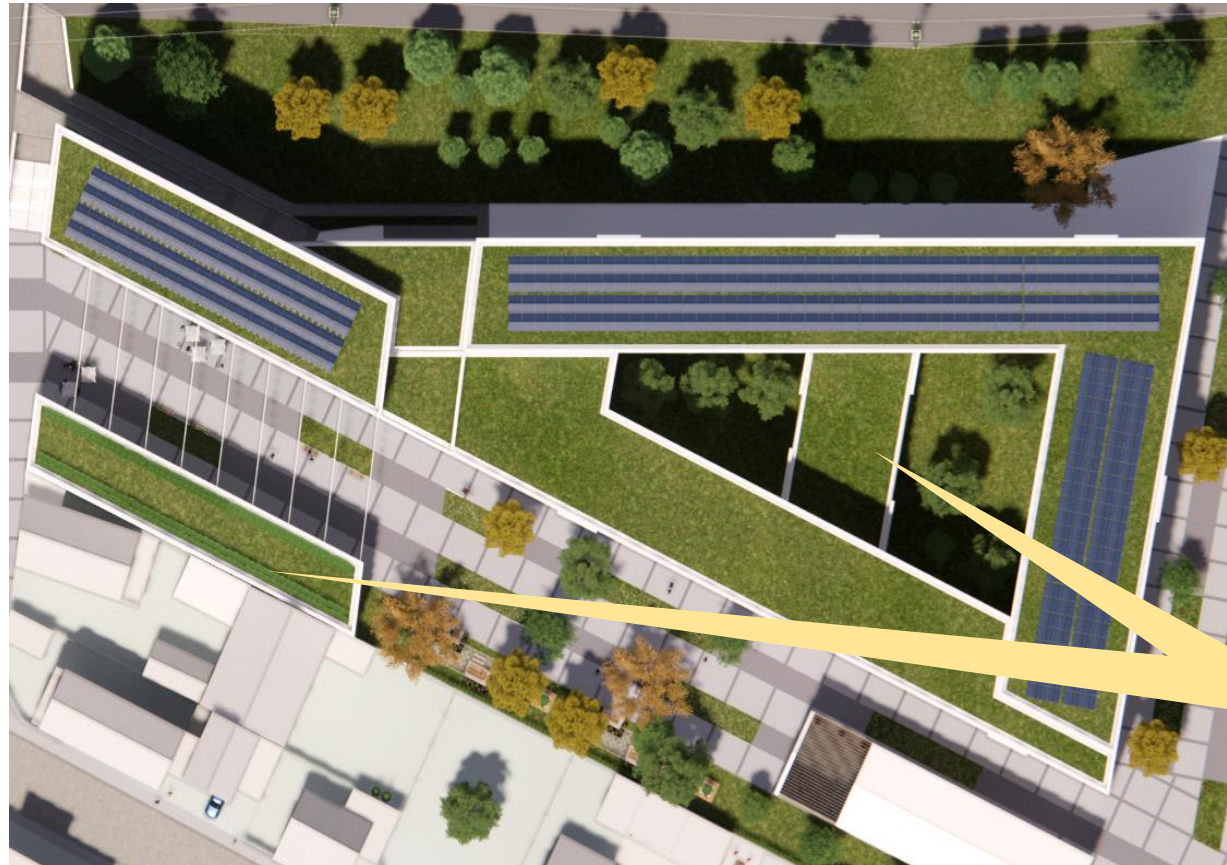
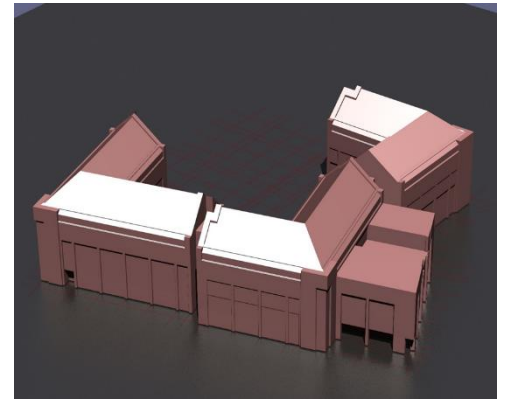
Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

Neubau der Kreisverwaltung

2023 Ziel:

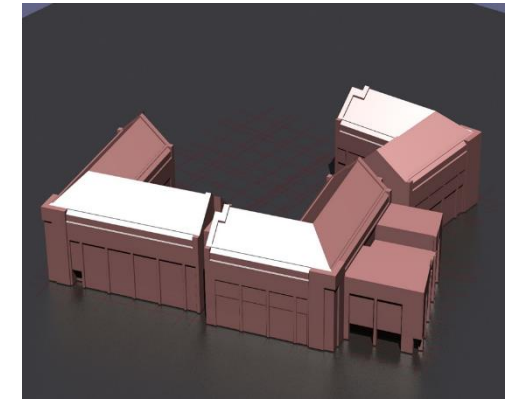
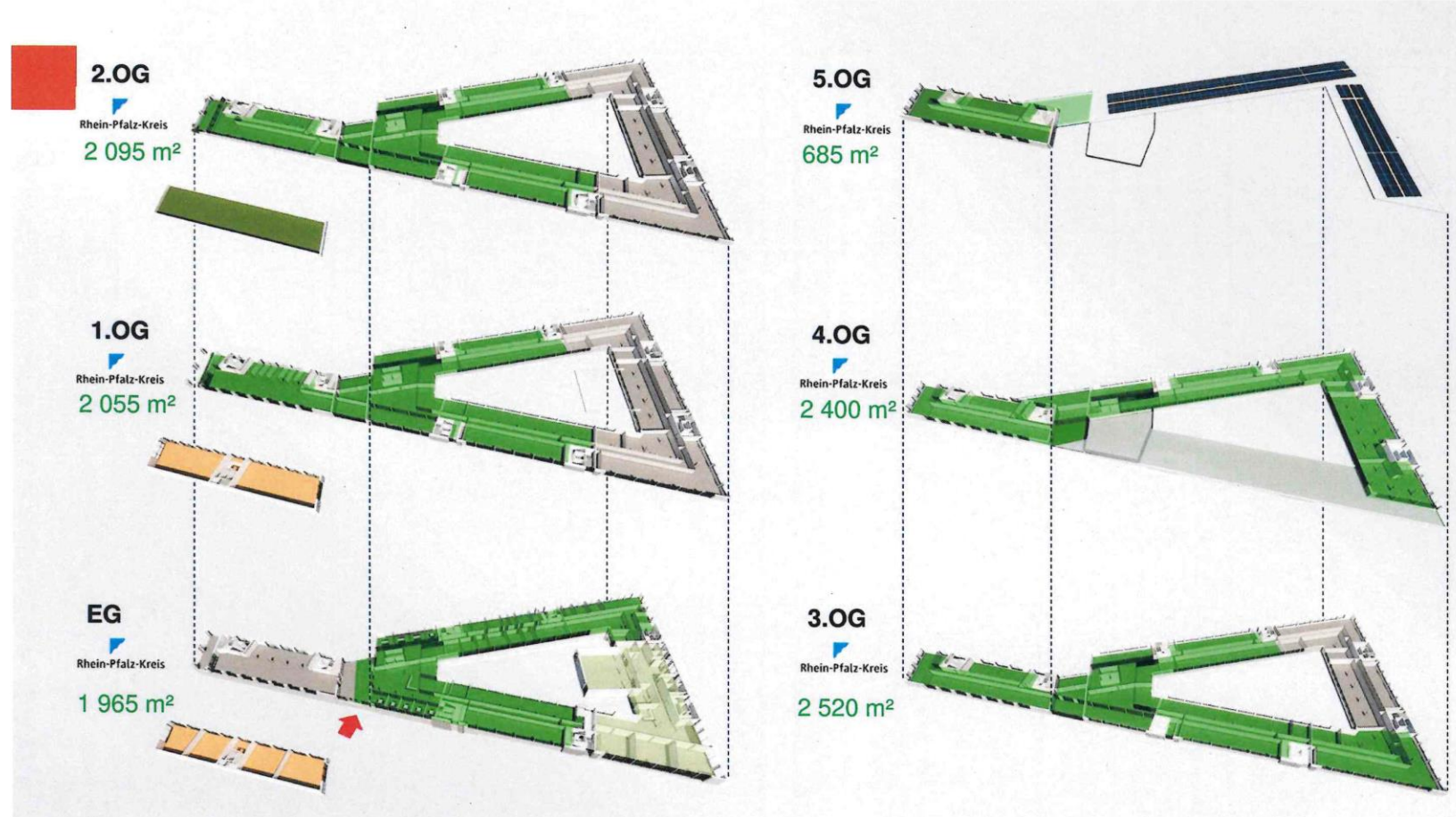
Überprüfung, ob die Miete eines angebotenen Objektes komplett oder in großen Teilen möglich ist

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

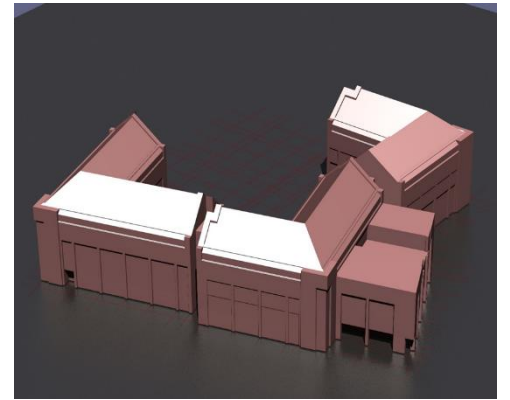
Neubau der Kreisverwaltung

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

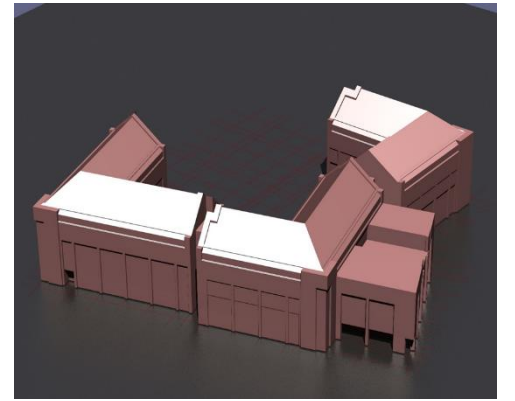


Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

Dezember 2024

PD legt Abschlussbericht vor zur:

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



Dezember 2024

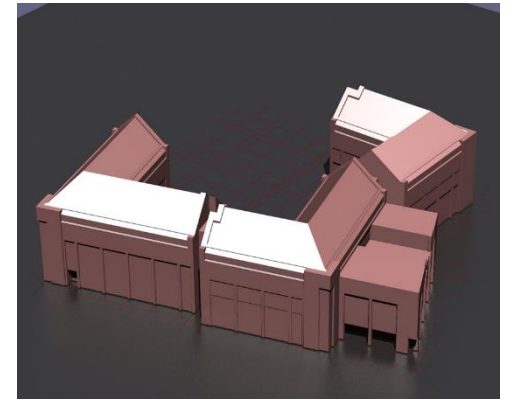
**MDI kündigt die Erstellung der Rechtsverordnung und deren
Vorlage im Ministerrat an.**

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

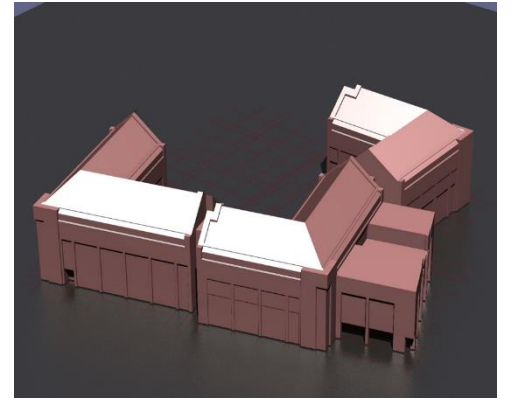
Berlin, 04.12.2024

/ Für die öffentliche Hand von morgen /

Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

PD: Abschlussbericht

PD



Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Zwischenfazit

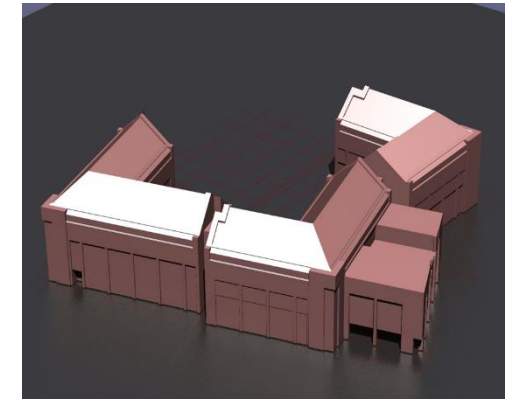
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung rotermund.ingeneure

- 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.



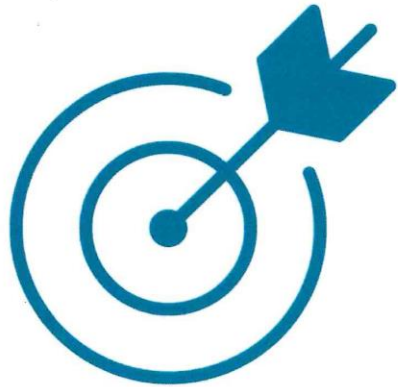
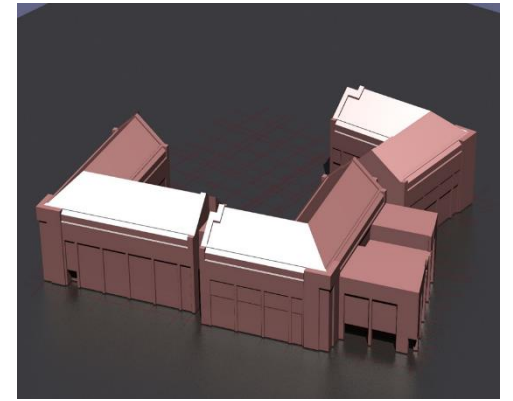
Maßnahmenentwicklung Kreishaus Ludwigshafen

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.