

# Maßnahmenentwicklung

Kreishaus Ludwigshafen



# Inhaltsverzeichnis

1. Prüfung der Sanierung & Erweiterung des Kreishauses in Ludwigshafen
2. Auswirkungen des Hochstraßenabriss in LU auf die Kreisverwaltung
3. Wirtschaftlichkeitsstudie für einen Neubau
4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus
5. Neubau oder Anmietung?



# Einleitung

Das Kreishaus am Europaplatz in Ludwigshafen ist nach jahrzehntelanger Nutzung für die Kreisverwaltung nicht mehr zukunftsfähig. Es bietet zu wenig Platz und müsste grundlegend saniert werden. Aus diesem Grund hat sich die Kreisverwaltung bereits vor einigen Jahren auf die Suche nach Lösungen gemacht.

Diese Präsentation zeigt, wie sich das Projekt Kreishaus von der Prüfung eines Erweiterungsbaus in Ludwigshafen bis zur geplanten Anmietung von Büroflächen am neuen Standort in Schifferstadt entwickelt hat.



# 1. Prüfung der Sanierung & Erweiterung des Kreishauses in Ludwigshafen

- **2013-2015:** Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskosten
- **2016:** Zusammenstellung von notwendigen Instandsetzungs- & Modernisierungsarbeiten am Gebäude
- **2017:** Bedarfsermittlung für zusätzliche Büroräume und Machbarkeitsstudie
- **2018:** Abstimmung mit der ADD bzgl. einer Erweiterung des Gebäudes
- **2019:** Gespräche mit dem Ministerium und dem Rechnungshof

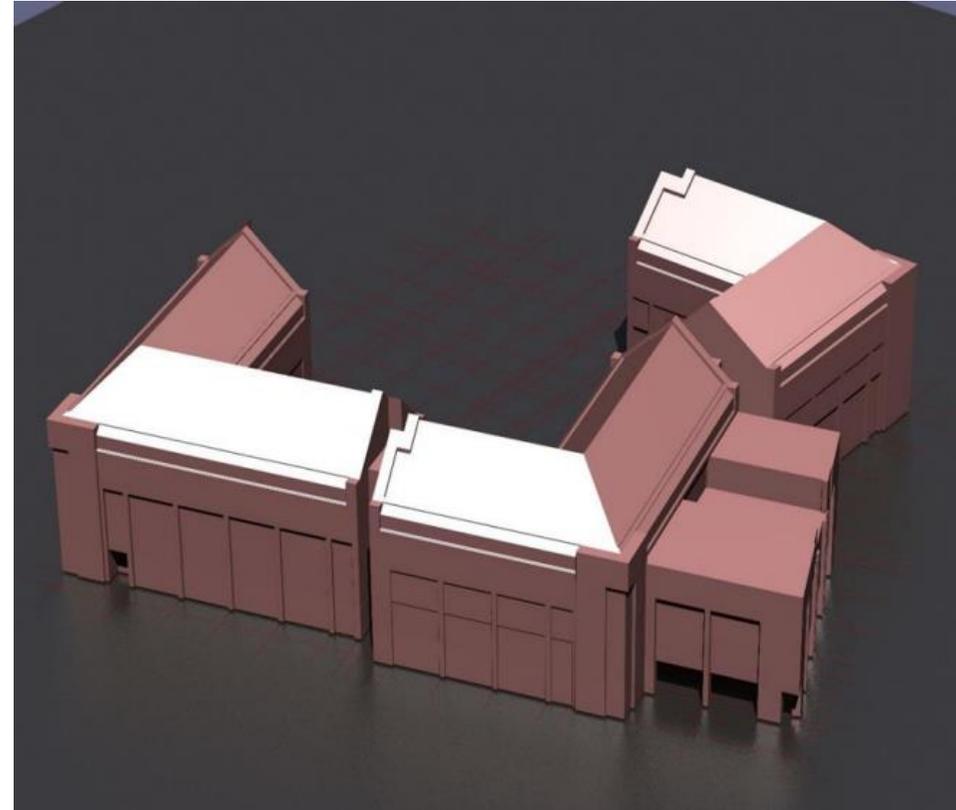


Abbildung 1: Modell des Kreishauses in Ludwigshafen

# 1. Prüfung der Sanierung & Erweiterung des Kreishauses in Ludwigshafen

## Ergebnis:

- Kosten der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung am Standort LU machen eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung notwendig (DIN 18960)
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit muss durch einen unabhängigen Gutachter erfolgen

## Ziel:

- Das Ziel zu diesem Zeitpunkt (2019) war der Verbleib und die Erweiterung am Standort in Ludwigshafen



# 2. Auswirkungen des Abrisses der Hochstraße

- **2019 – 2020:** Die geplanten Bauphasen des Hochstraßenabrisses hätten zu massiven Beeinträchtigungen der Kreisverwaltung geführt

Mit der Einrichtung von **Behelfsfahrbahnen** wäre eine provisorische Fahrbahn rund um das Kreishaus eingerichtet worden.

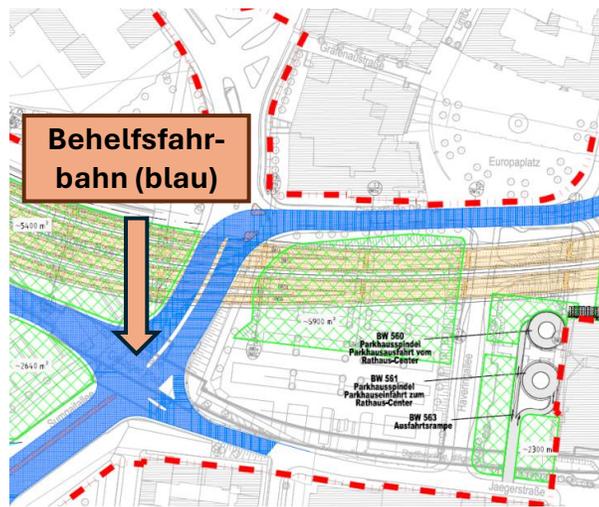


Abbildung 3: Behelfsfahrbahn um den Europaplatz

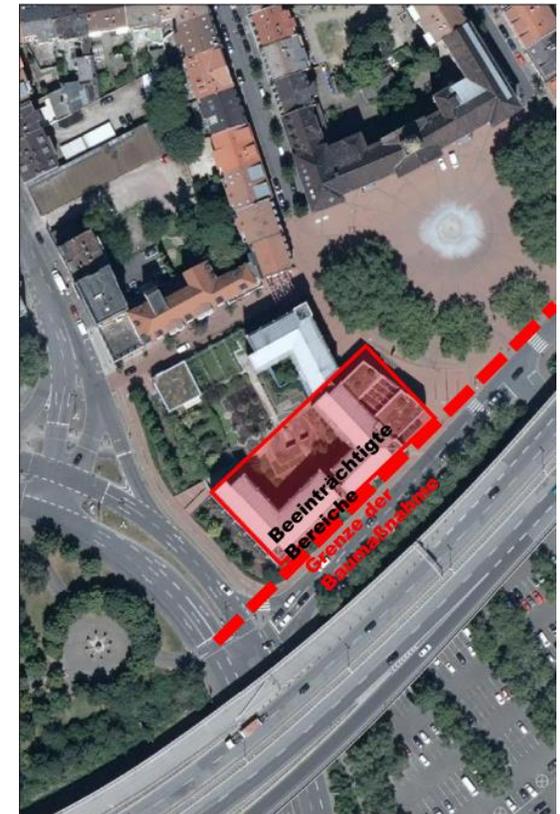


Abbildung 4: Beeinträchtigte Bereiche & Grenzen der Baumaßnahmen

# 3. Wirtschaftlichkeitsstudie für einen Neubau

## ▪ 2019 – 2020: Gutachten IB Rothermund

### 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.

# 3. Wirtschaftlichkeitsstudie für einen Neubau

## Ergebnis

**Ein Neubau ist wirtschaftlicher als der Verbleib am Standort mit den dazu notwendigen Maßnahmen** aus rein baulicher Sicht ohne Berücksichtigung des Grundstücks!



# 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

## ▪ Standortanalysen: Gutachten AB Elwert & Stottele

– 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

Abbildung 5: Standorte im Stadtgebiet Ludwigshafen

- K 01 Mutterstadt Süd
- K 02 Schifferstadt Mitte
- K 03 Schifferstadt Süd
- K 04 Limburger Hof
- K 05 Böhl-Iggelheim
- K 06 Maxdorf

Abbildung 6: Standorte im Kreisgebiet

# 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

Kriterien	Standorte Stadtgebiet										Standorte Kreisgebiet					
	S 01.1 Mittelstands park	S 01.2 Heinrich- Pesch- Siedlung	S 02 Fa. Moster, Bliesstraße	S 03 Walzmühle, Yorkstraße	S 04 Halberg	S 05 Von-Kieffer- Straße	S 06 Grenze Limburgerho- f	S 07 Deutsche Bank	S 08 Rheinallee, Drehbrücke	S 09, Areal Hauptbahn- hof	K 01 Mutterstadt Süd	K 02 Schifferstadt Mitte	K 03 Schifferstadt Süd	K 04 Limburger Hof	K 05 Böhl- lggeheim	K 06 Maxdorf
1.0 Rahmenbedingungen																
1.1 Städtebauliche Vorgaben GESAMT	-	-	-	-	-	-	+	-	0	-	+	+	0	-	-	-
Kreisbewohner /Kunden - Nähe	-	-	0	0	-	0	+	0	0	0	+	+	+	0	0	0
Bauliches Umfeld	-	-	-	+	0	-	0	0	0	-	-	0	0	0	-	-
Planungsrechtliche Festlegungen	-	-	0	-	0	-	+	0	0	+	+	+	-	0	-	-
Angrenzende Nutzungen (Infrastruktur)	-	-	0	+	+	-	0	0	0	+	-	0	0	0	-	-
Städtebauliches Fördergebiet, Besonderes Städtebaurecht	0	0	0	0	+	-	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
Denkmalschutz	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	+	-	0	0	0
MNV, Lage zu Verkehrsstraßen	-	-	-	-	-	0	+	0	0	-	+	0	0	0	+	-
Ruhender Verkehr	0	0	0	-	-	+	+	0	0	+	0	0	0	0	+	-
ÖPNV	0	0	0	+	+	+	+	0	0	0	+	+	0	0	+	+
*Repräsentation*	-	-	0	-	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0	-	-
*Urbanität*	-	-	0	+	+	0	0	0	0	-	-	-	0	-	-	-
Potenziale Quartier	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	+	0	-	-	-	-
1.2 Grundstücksbedingungen Gesamt	-	-	0	-	+	-	+	-	-	0	+	+	-	0	-	0
Baugrund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	+	-	0	0	-	-
Gegenwärtige Nutzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	+	-	0	0	-	-
Öffentliche Erschließung	0	-	0	0	+	0	-	0	0	+	+	+	0	-	-	+
Eigenumsverhältnisse	0	-	0	-	+	-	+	0	0	+	+	-	0	-	-	0
Fläche, Zuschnitt	-	-	0	-	-	0	+	-	-	0	+	+	-	0	+	+
Terminliche Verfügbarkeit des Grundstücks	0	0	0	0	+	-	0	0	0	+	+	0	0	+	-	-
1.3 Bauliche Situation (Umbau/Erweiterung/Abriß)	-	0	0	-	-	+	+	0	0	0	+	+	0	0	+	0
1.4 Technische Situation	0	0	0	-	+	-	0	0	0	0	+	+	+	0	-	0
1.5 Ökologische Situation/ Umweltbedingungen	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	+	+	0	0	+	0
1.6 Soziokulturelle und gestalterische Rahmenbedingungen	0	0	0	+	0	-	-	0	0	-	0	0	-	-	-	+
<b>ZWISCHENBEWERTUNG</b>	-	-	-	-	0	+	+	-	-	-	+	+	-	-	-	-

Abbildung 7: Übersichtsmatrix Bewertung

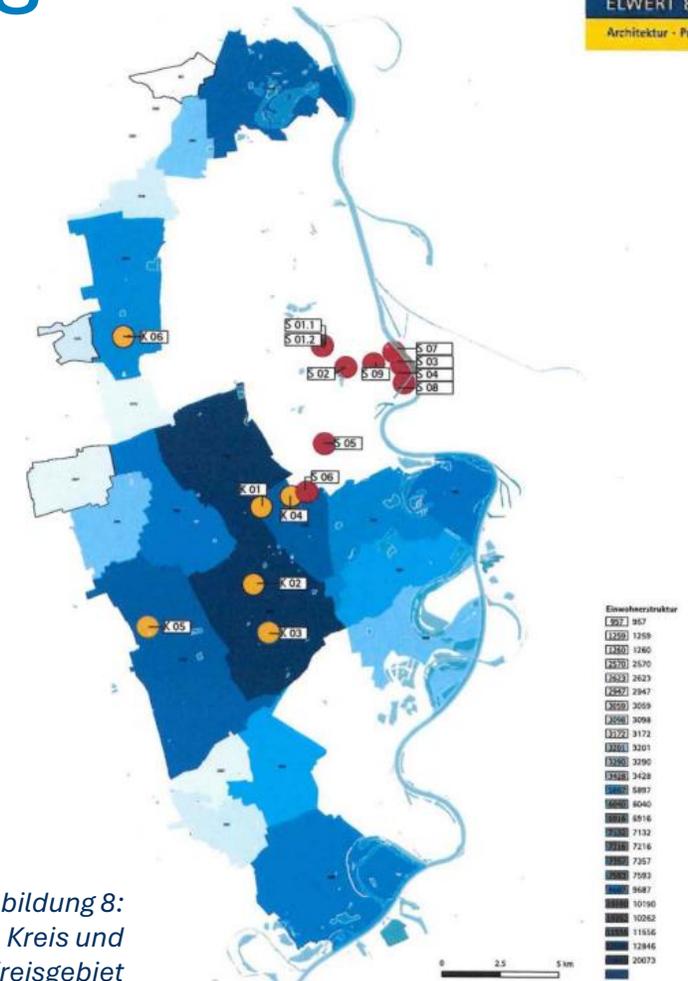


Abbildung 8:  
Standortübersicht Lage in Kreis und  
Stadt mit Einwohnerzahlen Kreisgebiet



# 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

- Die Standortuntersuchung ergab eine Präferenz im Kreisgebiet – idealerweise im Bereich Schifferstadt „Mitte“ in Bahnhofsnähe

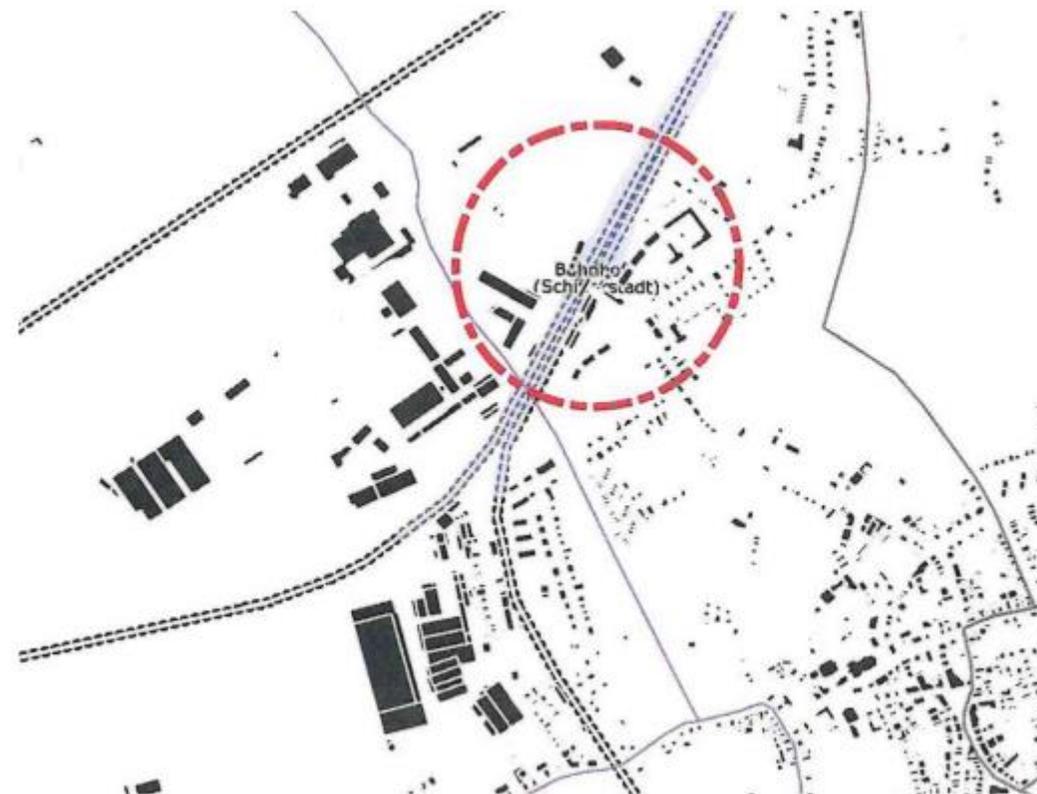


Abbildung 9:  
Karte Bahnhof Schifferstadt

## 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

- **August 2019:** Schreiben vom Staatssekretär Randolph Stich über die notwendigen Voraussetzungen für eine Sitzverlagerung
- Das Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz (MDI) gibt zwingend vor, „... **dass der Kreissitz die Eigenschaft als Mittelzentrum hat,**“...
- **Diese Voraussetzung erfüllt im Kreisgebiet nur die Stadt Schifferstadt**

# 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

- **ab 2021:** Neubau und Verlagerung des Sitzes der Kreisverwaltung nach Schifferstadt wird Schwerpunkt der weiteren Vorgehensweise
  - Beschluss in den Kreisgremien
  - Suche nach einem Baugrundstück und Entwurf eines Gebäudemodells (Aufgabe der Verwaltung)

## 4. Standortsuche einer Sitzverlagerung / eines Neubaus

### Ergebnis der Suche

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

Die **Anmietung geeigneter Büroflächen ist daher als Alternative** zum Verbleib am Standort zu sehen.

## 5. Neubau oder Anmietung?

- **2022:** In Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und der ADD wurden die Nachweise zur Notwendigkeit der Sitzverlegung, zur Standortbestimmung und zur Entscheidungsgrundlage für Neubau oder Miete festgelegt:
  - Antrag auf Verlegung des Kreissitzes mit
    - Bedarfsermittlung
    - Kosten Standort Ludwigshafen im Vergleich zum Neubau
    - Standortuntersuchung Kreis- und Stadtgebiet
    - Planung Kreishaus als Musterentwurf und Machbarkeitsstudie
    - Zukünftige Personalentwicklung

# 5. Neubau oder Anmietung?

## ■ 2022:

- Antrag auf Verlagerung des Sitzes der Kreisverwaltung nach Schifferstadt
- Zusammenstellung der Unterlagen nach Vorgabe der ADD und Einreichung des Antrags
- Forderungen MDI und ADD zur Überarbeitung der Unterlagen auf den aktuellen Stand unter Berücksichtigung der Miete als Alternative
- Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch ein zweites Gutachten vom IB Rothermund

## 5. Neubau oder Anmietung?

- **2023:** Flächenangebot in einem geplanten Gebäude auf dem Gelände „Zentrum am Bahnhof“ (ZAB) in Schifferstadt



Abbildung 10 u. 11: Musterbeispiel des geplanten Gebäudes am ZAB

# 5. Neubau oder Anmietung?

- **2023:** Überprüfung, ob die Miete des angebotenen Objektes komplett oder in großen Teilen möglich ist bzgl.:
  - des Flächenangebots von ca. 12.000 qm
  - den Funktionszusammenhängen
  - der Nachhaltigkeit
  - dem geforderten Mietpreis



Abbildung 12: Musterbeispiel des geplanten Gebäudes am ZAB

## 5. Neubau oder Anmietung?

- **2023:** Nach erfolgter positiver Prüfung wurde ein konkreter Mietpreis angefordert und vorgelegt
- **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“ mit der Prüfung der vorgelegten Unterlagen
- **Dezember 2024:**
  - MDI kündigt die Erstellung der Rechtsverordnung und deren Vorlage im Ministerrat an
  - Kreistag beschließt, dass die Verwaltung in konkrete Mietverhandlungen für die Anmietung gehen soll



# 5. Neubau oder Anmietung?

## Abschlussbericht der PD- Berater der öffentlichen Hand GmbH

### *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.

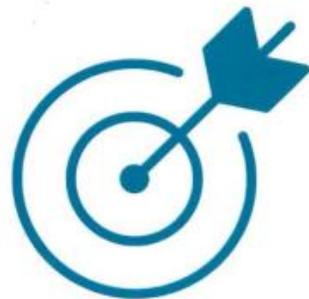
Abbildung 13: Abschlussbericht der PD

# 5. Neubau oder Anmietung?

## Abschlussbericht der PD- Berater der öffentlichen Hand GmbH

**Zusammenfassend lässt sich feststellen:**

*Empfehlung*



- 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.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die interkommunale Grundschule Schönefeld-Schultendorf

39

Abbildung 14: Abschlussbericht der PD