



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Rainer Fischer
Vorlage Nr. 158/2019
Datum 13. August 2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.09.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.09.2019	

Betreff:

Sanierung Tiefgarage Rathaus, Planung und Kostenberechnung

Anlagen:

Grundrisse

Beschlussvorschlag:

1. Die Planung für die Sanierung der Tiefgarage Rathaus mit Kosten in Höhe von 5.250.000 € netto wird genehmigt.
2. Im Wirtschaftsplan der Stadtwerke sind für die Sanierung der Tiefgarage Rathaus Gesamtkosten von 5.378.000 € netto zu veranschlagen.

Personelle Auswirkungen:

Die nötigen personellen Ressourcen für die Projektleitung sind beim FB Grundstücks- und Gebäudemanagement bis Abschluss des Bauvorhabens mit einer 50%-Stelle vorgesehen und vorhanden. Bei den Stadtwerken ist für die Projektleitung ebenfalls eine 30%-Stelle vorgesehen und vorhanden.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
30049484 u.a.	2018	2019	2020	2021	2022		Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	124.062	4.500.000	753.938				5.378.000
davon geplant / bereitg.:	124.062	4.500.000	753.938				5.378.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:			10.600				10.600
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :			10.600				10.600
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Verbesserung der Rahmenbedingungen für die verschiedenen Verkehrsträger
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
3. Operatives Ziel:
Parkraum im Stadtgebiet schaffen
4. Leitziel der Verwaltung:
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

1 Allgemeines

Gemäß städtebaulichem Vertrag mit dem Investor des Einkaufszentrums „LÖ“ muss für die Herstellung des Tiefgaragenverbunds neben der Tiefgarage am Bahnhof auch die Rathaus Tiefgarage saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Neben der Erneuerung der technischen Einrichtungen sind ein einheitliches Parkleitsystem und ein Farbkonzept einzurichten. Hierzu wurde der Gemeinderat bereits im November 2018 mit Vorlage 176/2018 informiert.

Die Stahlbetonkonstruktion der 1975 erbauten Tiefgarage Rathaus wurde auf Mängel und Schäden untersucht. Die Untersuchungen ergaben, dass Chlorid teilweise bis in die Bewehrungstiefe eingedrungen ist. Im Zuge der dadurch notwendigen Betoninstandsetzungsmaßnahmen werden auch die Konsolenaufleger der Unterzüge ertüchtigt, damit die nachträglich eingebauten Stahlstützen entfernt werden können und die betroffenen Parkplätze wieder in voller Breite zur Verfügung stehen. Für die umfangreiche Betonsanierung ist die vollständige Entkernung der Tiefgarage erforderlich. Zum Schutz vor erneutem Chlorideintrag, wird eine den heutigen Richtlinien entsprechende Abdichtung und darauf ein Gussasphaltestrich eingebaut. Um die brandschutztechnischen Anforderungen zu erreichen, muss die Decke entsprechend nachgerüstet werden. Auch die Gebäudetechnik muss zurückgebaut werden. In diesem Zuge werden die Elektroverteilung, Beleuchtung, Sprinklertechnik und die Lüftungsanlage nach den heutigen Vorschriften erneuert. Zusätzlich wird eine Brandmeldeanlage in der Tiefgarage notwendig.

Eine Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit wird ebenfalls angestrebt. Eine übersichtliche Verkehrsführung im Tiefgaragenverbund soll durch ein einheitliches Parkleitsystem geschaffen werden. Mit einem Farbgestaltungskonzept wird der Besucher die verbundenen Tiefgaragen trennen und erkennen können.

Auf die Erneuerung der Dachabdichtung der Tiefgarage wird vorerst verzichtet. Hierfür müsste die komplette Dachfläche frei geräumt werden. Da mittelfristig ohnehin die Neugestaltung der Freifläche über der Tiefgarage angedacht ist, macht es mehr Sinn, die Erneuerung der Dachabdichtung erst im Zuge dieser Maßnahme vorzunehmen.

2 Kosten

Für die Durchführung der Maßnahme wurden in einer Kostenberechnung durch die Planer Kosten in Höhe von 5.250.000 € netto ermittelt.

Diese Kosten gliedern sich wie folgt:

KG 200	Herrichten und Erschließen	10.000 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	2.700.000 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	940.000 €

KG 500	Außenanlagen	300.000 €
Gesamtbaukosten		3.950.000 €
KG 700	Baunebenkosten	1.300.000 €
Gesamtkosten netto		5.250.000 €

Die Kostenberechnung der Planer bezieht sich vorschriftsmäßig auf die aktuellen Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Baufertigstellung ist mit einer Planungs- und Bauzeit für die Sanierung von etwa einem Jahr zu rechnen. Der jährliche Baupreisindex steigt derzeit um etwa 3,5 %, so dass aufgrund dieser Zeitspanne bei diesem Projekt ein entsprechender Zuschlag von 3,5 % auf die Kostengruppen 200 bis 500 vorzunehmen ist, um die zu erwartenden jährlichen Baupreissteigerungen abzubilden. Somit sind die im Wirtschaftsplan zu veranschlagenden Kosten für die Maßnahme wie folgt zu ermitteln:

Kostengruppe 200 bis 500	3.950.000 €
3,5% Kostenzuschlag	138.000 €
	4.078.000 €
Baunebenkosten	1.300.000 €
Gesamtkosten netto	5.378.000 €

Die Entwurfsplanung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe mit +/-20 % Kostenunsicherheit erreicht, so dass sich die Gesamtkosten bis hin zu 6.800.000 € netto entwickeln können.

Die Tiefgarage Rathaus steht - wie das Rathaus selbst - unter Denkmalschutz. Zudem verlaufen die Tragstützen des Gemeinderatssaals durch beide Geschosse der Tiefgarage. Diese Umstände sprechen deutlich für eine Sanierung des Bauwerks. Dennoch wurde die errechnete Summe für die Sanierung der TG Rathaus den Kosten eines Neubaus gegenübergestellt. Für einen Tiefgaragenneubau wurden pro Stellplatz Kosten in Höhe von 35.000 € angenommen. Bei 191 Stellplätzen werden 6.685.000 € für einen Neubau benötigt. Hinzu kommen die Kosten für den Abbruch, die Außenanlagen und die Sicherungsmaßnahmen der angrenzenden Gebäude in Höhe von ca. 950.000 € sowie 30% Baunebenkosten in Höhe von ca. 2.290.000 €, so dass für einen Neubau mit Gesamtkosten von etwa 9.925.000€ netto zu rechnen ist. Da es sich hierbei nur um eine grobe Kostenschätzung handelt, ist die Kostenunsicherheit mit +/- 30% anzusetzen, sodass sich die Kosten für einen Neubau bis ca. 12,9 Mio € entwickeln könnten.

Was den Nachhaltigkeitsaspekt betrifft, so ist eine Sanierung einem Neubau vorzuziehen, da die bereits im Gebäude vorhandene „graue Energie“, die zur Errichtung aufgewandt worden ist, konserviert wird.

3 Zeitplan

Für die Arbeiten ist die Schließung der Tiefgarage erforderlich. Es ist vorgesehen, mit den Arbeiten im Januar 2020 zu beginnen, damit die Sanierung zur Eröffnung des Tiefgaragenverbundes im Herbst 2020 abgeschlossen ist.

Da während der Schließung die aktuellen Nutzer*innen die Tiefgarage nicht mehr nutzen können, wurde zunächst eine Nutzererhebung vorgenommen, um festzulegen welche Nutzergruppen es mit welchen Bedarfen gibt. Der Fachbereich Zentrale Dienste und Ratsarbeit wird zusammen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke nach möglichst adäquaten Ausweichmöglichkeiten für den Schließzeitraum suchen. Dabei ist klar, dass es nicht eine einzelne Ausweichmöglichkeit geben wird, sondern dass die unterschiedlichen Nutzergruppen auf verschiedene Orte aufgeteilt werden müssen. Auch alternative Mobilitätskonzepte für die tägliche Anreise können hier einen Beitrag leisten und sollen zusammen mit der verwaltungsinternen AG Mobilität ausgearbeitet werden.

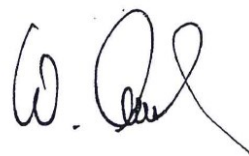
4 Mittel

Für die Maßnahme stehen im Wirtschaftsplan der Stadtwerke bis zum Jahr 2019 Mittel in Höhe von 4.624.062 € bereit. Für das Jahr 2020 sind weitere Mittel in Höhe von 753.938 € zur Verfügung zu stellen.

Für die Erneuerung der Beleuchtung wurde ein Förderantrag gestellt. Der mögliche Zuschuss beläuft sich auf rund 10.600 € netto. Eine Förderzusage liegt noch nicht vor.



Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin



Wolfgang Droll
Eigenbetriebsleiter