



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Rainer Fischer
Vorlage Nr. 158a/2019
Datum 19. August 2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
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:

Anmerkung: Die Textergänzungen zu den Fragen aus dem AUT sind kursiv dargestellt

1 Allgemeines

Mit der Beschlussvorlage 176/2018 hatte der EB Stadtwerke im Dezember 2018 im Gemeinderat über die Notwendigkeit und den Umfang der Sanierung der Tiefgaragen am Rathaus und am Bahnhofplatz berichtet. Der Gemeinderat hatte die Verwaltung beauftragt, die Sanierungsplanung fort zu führen. Gemäß städtebaulichem Vertrag mit dem Investor des Einkaufszentrums „LÖ“ müssen für die Herstellung des Tiefgaragenverbunds beide Garagen saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Neben der Erneuerung der technischen Einrichtungen ist ein einheitliches Parkleitsystem und ein Farbkonzept einzurichten. Dabei muss die geplante Umsetzung des Tiefgaragenverbundes (Rathaus Tiefgarage, Bahnhoftiefgarage und Tiefgarage des LÖ) mitsamt den damit verbundenen vertraglichen Verpflichtungen berücksichtigt werden.

2 Tiefgarage Rathaus

Wie bereits in der Vorlage 176/2018 dargestellt, ist die Tiefgarage des Rathauses als eigenständiges Bauwerk und Nutzungseinheit zu sehen. Unabhängig von der anstehenden Rathausanierung, bei der auch die Möglichkeit eines Abrisses geprüft wird, ist die Sanierung dieser Tiefgarage für die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze und für die Fertigstellung des Tiefgaragenverbundes unverzichtbar.

Ein Abriss und Neubau der Tiefgarage an gleicher Stelle ist aus verschiedenen Gründen nicht darstellbar:

- Aufgrund des Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten zum Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach der Gruner AG aus dem Jahr 2017, muss für die Tiefgarage Lö sowohl eine Zu- und Abfahrt über die Luisenstraße, als auch über die Bahnhofstraße vorhanden sein. Bei einem Abriss und Neubau der Garage zu einem späteren Zeitpunkt ist diese Möglichkeit nicht gegeben.*
- Die Sanierung der Garage ist aus brandschutztechnischen Gründen dringend, da die Feuerwehr derzeit aufgrund des mangelhaften Brandschutzes aus Sicherheitsgründen keinen Löschangriff vornehmen wird. Hier ist eine unmittelbare Umsetzung erforderlich.*
- Durch die beiden Tiefgaragengeschosse gründen derzeit die Stützen des Gemeindegemeinschaftssaals. Bis zur Entscheidung und Umsetzung einer möglichen Rathausanierung oder -erneuerung sind diese Stützen unverzichtbar.*

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 er-

neutem 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.

3 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 %, sodass 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. Trotz der Notwendigkeit zu sanieren 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. 2.230.000 €, so dass für einen Neubau mit Gesamtkosten von etwa 9.865.000€ netto zu rechnen ist. *Bei einer Planungs- und Bauzeit von geschätzten 2,5 Jahren käme auch hier eine mögliche Kostensteigerung von etwa 8,5 % zum Tragen – dies ergibt geschätzte Gesamtkosten von ca. 10,5 Mio €. Da es sich hierbei nur um eine grobe Kostenschätzung handelt, ist die Kostenunsicherheit mit mindestens +/- 30% anzusetzen, sodass sich die Kosten für einen Neubau bis ca. 13.6 Mio. € entwickeln könnten.*

Auch im Sinne der Nachhaltigkeit und eines schonenden Umgangs mit Ressourcen ist eine Sanierung einem Neubau vorzuziehen, da die bereits im Gebäude vorhandene „graue“ Energie (*Errichtung des Altbaus, Entsorgung der Baumaterialien*) konserviert werden kann. *Bei einem Neubau müsste diese „graue“ Energie komplett wieder aufgewendet und die bestehende vernichtet werden.*

4 Wirtschaftlichkeit

Auf die TG Rathaus isoliert betrachtet, wird die Investitionssumme von 5,3 Mio. € nach den heutigen Einnahmeprognosen im Laufe der steuerrechtlich vorgeschriebenen Nutzungsdauer von 33,3 Jahren nicht wieder erwirtschaftet werden können. Hierfür wären Ø rd. 65.000 € Mehreinnahmen pro Jahr erforderlich. Wie die Parktarife in der Tiefgarage Rathaus angepasst werden müssten, um sofort einen wirtschaftlichen Betrieb zu erwirken, ist im Momentan nicht darstellbar. Tarifierhöhungen und jedes weitere Jahr, in dem die Tiefgarage über die steuerliche Nutzungsdauer hinaus weiter bewirtschaftet werden kann, trägt zur Deckung des Fehlbetrages bei.

Bei einem Neubau geht man von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren aus. Da hier die Investitionen entsprechend höher sind, kann diese auch in den 50 Jahren unter den heutigen Einnahmeprognosen nicht erwirtschaftet werden. Hierfür wären Ø rd. 120.000 € Mehreinnahmen pro Jahr erforderlich (höhere Auslastung, Tarifierhöhung).

Zukünftig wird die TG Rathaus als wichtiger Bestandteil des Tiefgaragenverbunds fungieren und sollte daher nicht isoliert betrachtet werden. Ziel der Stadtwerke ist es, gemeinsam mit dem neuen Betriebsführer, den Tiefgaragenverbund im Gesamten wirtschaftlich zu betreiben. Dafür werden auch neue Tarifstrukturen und Tarifanpassungen einen Beitrag leisten. Solche Änderungen im Tarif werden mit dem Fachbereich Straßen/Verkehr/Sicherheit abgestimmt und wie in der Vergangenheit auch durch den Gemeinderat beschlossen. Zusätzlich sind die eingangs genannten Verpflichtungen nach dem städtebaulichen Vertrag

*ebenso zu berücksichtigen, wie der Anspruch der Stadt Lörrach ihren Kund*innen und Besucher*innen Stellplätze anzubieten. Als attraktiver Arbeitgeber soll den Mitarbeiter*innen zukünftig auch wieder eine Anzahl an Stellplätzen als Mitarbeiter*innenstellplätze zur Verfügung zu stellen. Sollte es zukünftig keinen Bedarf mehr an derartige Stellplätzen geben - z.B. bei einem Neubau des Rathauses an einem anderen Standort - können diese Stellplätze an private Nutzer*innen vergeben werden.*

Neben den Stellplätzen für Autos entstehen in der Tiefgarage auch gesicherte Radstellplätze. Sollte sich das Mobilitätsverhalten insgesamt Richtung Radverkehr verändern, kann der Platz in der Tiefgarage dafür „umgebaut“ werden.

5 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, zu dem sich die Stadt vertraglich verpflichtet hat, 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 AG Mobilität ausgearbeitet werden.

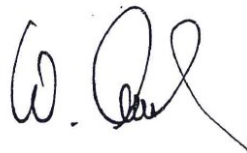
6 Mittel

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. *Es wird zudem versucht, weitere Fördermittel z.B. für die Einrichtung von E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen zu generieren.*



Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin



Wolfgang Droll
Eigenbetriebsleiter

