



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtwerke**  
**Verfasser/in**                    Elias, Max  
**Vorlage Nr.**                    226/2019  
**Datum**                            08.11.2019

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	28.11.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	19.12.2019	

### Betreff:

### Sanierung Tiefgarage Bahnhof / Planung und Kostenberechnung

### Anlagen:

Grundrisse

### Beschlussvorschlag:

1. Die Planung für die Sanierung der Tiefgarage Bahnhof mit Kosten in Höhe von 7.530.500 EUR netto\* wird genehmigt.
2. Im Wirtschaftsplan der Stadtwerke sind für die Sanierung der Tiefgarage Bahnhof Gesamtkosten von 8.914.800 EUR netto zu veranschlagen. Darin enthalten sind ein Zuschlag von 5% für die Umbauarbeiten im laufenden Betrieb, sowie ein Risikozuschlag von 20%, der sich aus der Planungstiefe einer Entwurfsplanung ergibt.

### Personelle Auswirkungen:

Die nötigen personellen Ressourcen für die Projektleitung gehen mit der Entwurfsplanung vom FB Grundstücks- und Gebäudemanagement auf den EB Stadtwerke über. Beim EB Stadtwerke ist für die Projektleitung eine 30%-Stelle vorzusehen. Zudem hat der EB Stadtwerke das Büro Mayer und Bährle für das Projektmanagement beauftragt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
	2019	2020					Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:	350.000 €	8.564.800 €					8.914.800 €
davon nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:		20.000 €					20.000 €
davon nicht geplant:							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:	350.000 €	8.544.800 €					8.894.800 €
davon nicht geplant:							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

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

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

## **Begründung:**

### **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 Tiefgaragenverbundes beide Garagen saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Neben der Erneuerung der technischen Einrichtungen sind ein einheitliches Parkleitsystem und ein Farbkonzept einzurichten. Dabei muss die geplante Umsetzung des Tiefgaragenverbundes (Rathaustiefgarage, Bahnhoftiefgarage und Tiefgarage des LÖ) mitsamt den damit verbundenen vertraglichen Verpflichtungen berücksichtigt werden.

### **2. Maßnahmen**

Aus der vereinbarten Baudurchführungsvereinbarung in o. g. städtebaulichen Vertrag sind im Einzelnen folgende Maßnahmen in der 1980 erbauten Tiefgarage Bahnhof umzusetzen:

- Technische und optische Modernisierung im Rahmen der Möglichkeiten im Bestand
  - Betoninstandsetzung
  - Ertüchtigung Brandschutz
  - Schrammborde anpassen bzw. entfernen,
  - Anpassung der Durchfahrtshöhe, bzw. lichten Höhe für eine höhere Nutzerfreundlichkeit
  - Erneuerung der Elektrotechnik für eine höhere Nutzerfreundlichkeit und verbesserte Energieeffizienz
    - Beleuchtung
    - Internes Leitsystem
    - Vorbereitung von Leitungen für E- Ladesäulen, jedoch noch keine Umsetzung von Ladesäulen.
    - Videoüberwachung
  - Erneuerung der Entwässerung
  - Erneuerung Lüftungssystem
  - Einbau einer Sprinkleranlage, entsprechend Vorgaben der Brandschutzrechtlichen Stellungnahme vom 24.08.2019
  - Parkleitsystem
  - Optimierung der Zu- und Ausgänge
- Lange Haltbarkeit bei Baumaterialien und technischen Komponenten.
- Einhaltung aller Vorgaben der Garagenverordnung und weiterer relevanter Vorgaben (z.B. Brandschutz)

Die Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit wird über eine übersichtliche Verkehrsführung im Tiefgaragenverbund und durch ein einheitliches Parkleitsystem geschaffen werden. Mit einem Farbgestaltungskonzept werden die Besucherinnen und Besucher die verbundenen Tiefgaragen unterscheiden und leicht erkennen können.

### 3. Kosten

Das verantwortliche Planungsbüro hat für die Durchführung der Maßnahmen Kosten in Höhe von 7.530.488 EUR netto in einer Kostenberechnung ermittelt.

Die Kosten dieser Maßnahme werden netto geführt, da der EB Stadtwerke Lörrach vorsteuerabzugsberechtigt ist. Sie gliedern sich wie folgt:

KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	3.597.300 EUR
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.654.800 EUR
KG 500	Außenanlagen	285.000 EUR
Gesamtbaukosten (gem. geprüfter Kostenberechnung)		5.537.100 EUR
KG 700	Baunebenkosten (36 %)	1.993.400 EUR
Gesamtkosten netto		7.530.500 EUR

Diese Kostenberechnung 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 21 Monaten zu rechnen. Es wird empfohlen, einen weiteren Zuschlag von 5% für die Umbauarbeiten im laufenden Betrieb, sowie eine Kostenunschärfe von 20% einzurechnen, die sich aus der Planungstiefe einer Entwurfsplanung ergeben.

Die im Wirtschaftsplan zu veranschlagenden Kosten für die Maßnahmen sind daher wie folgt zu ermitteln:

Gesamtbaukosten (gem. geprüfter Kostenberechnung)	5.537.100 EUR
KG 700 Baunebenkosten (36 %)	1.993.400 EUR
Kostensteigerung (25%)	1.384.300 EUR
Gesamtkosten netto*	8.914.800 EUR

Auch für die Bahnhofsgarage wurden den Sanierungskosten die Kosten für einen Neubau gegenübergestellt. Für einen Tiefgaragenneubau werden pro Stellplatz Kosten in Höhe von 35.000 EUR angenommen. Bei 349 Stellplätzen werden 12.215.000 EUR für einen Neubau benötigt. Hinzu kommen die Kosten für den Abbruch, die Außenanlagen und die Sicherungsmaßnahmen der angrenzenden Gebäude in Höhe von ca. 1.700.000 EUR sowie 36% Baunebenkosten in Höhe von ca. 5.300.000 EUR, so dass für einen Neubau mit Gesamtkosten von etwa 19.200.000 EUR netto zu rechnen ist. Da es sich hierbei nur um eine grobe Kostenschätzung handelt, ist die Kostenunsicherheit mit +/- 30% anzusetzen, so dass sich die Kosten für einen Neubau bis ca. 25.000.000 EUR entwickeln könnten.

#### **4. Wirtschaftlichkeit**

Auf die TG Bahnhof isoliert betrachtet, wird die Investitionssumme von 8,9 Mio. € nach den heutigen Einnahmeprognosen im Laufe der steuerrechtlich vorgeschriebenen Nutzungsdauer von 33,3 Jahren wieder erwirtschaftet werden können.

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.

Zukünftig wird die TG Bahnhof 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 Tarifierpassungen 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.

#### **5. Zeitplan**

Die Sanierungsarbeiten werden abschnittsweise im laufenden Betrieb vorgenommen. Es ist vorgesehen, mit den Bauarbeiten im Mai 2020 im ersten Untergeschoss zu beginnen, damit die Sanierung des ersten Untergeschosses zur Eröffnung des Tiefgaragenverbundes im Herbst 2020 abgeschlossen ist und dieses Geschoss zur Nutzung bereitsteht.

Nachfolgend werden zweites und drittes Untergeschoss saniert, wobei die Garage stets geöffnet bleiben wird. Der Abschluss der gesamten Sanierung ist im dritten Quartal 2021 terminiert.

#### **6. Mittel**

Für die Maßnahmen stehen im Wirtschaftsplan 2019 der Stadtwerke bereits Mittel in Höhe von 350.000 EUR netto für die Planung sowie Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.800.000 EUR netto bereit. Im Wirtschaftsplan 2020 werden weitere Mittel in Höhe von 8.564.800 EUR netto eingestellt.

Für die Erneuerung der Beleuchtung wurde ein Förderantrag gestellt. Der mögliche Zuschuss beläuft sich auf rund 20.000 EUR netto. Eine Förderzusage liegt noch nicht vor.

Annette Buchauer  
Fachbereichsleiterin GGM

Wolfgang Droll  
Eigenbetriebsleiter Stadtwerke

