



Projektentwicklung Zukunft Rathaus

**Präsentation
Gemeinderat am 24.11.2022**



Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Ausgangslage

Errichtet in den Jahren 1972 bis 1975

18-stöckiges Verwaltungshochhaus

Höchstes Rathaus Baden-Württembergs

Wahrzeichen - seit 2012 Baudenkmal als „einmaliges Dokument des 70-er-Jahre-Baustils“



Projekt mit einzigartigem Charakter

Angesichts der hohen Kosten und der Komplexität der Aufgaben handelt es sich um das größte Projekt, das die Stadt in den letzten 50 Jahren zu stemmen hatte

Projektentwicklung Zukunft Rathaus

Ausgangslage -Arbeitsgruppe Zukunft Rathaus



Annette Buchauer
SSt Projektentwicklung
(Federführung)



Thomas Wache
FBL Zentrale Dienste



Peter Kleinmagd
FBL Finanzen



Alexander Nöltner
FBL Stadtplanung



Claudia Sambale-Lebus
Personalratsvorsitzende



Susanne Baldus-Spinger
SStL Medien und Kommunikation



Thorsten Gruber
FBL Rechnungsprüfung



Robert Schäfer
FBL Hochbau

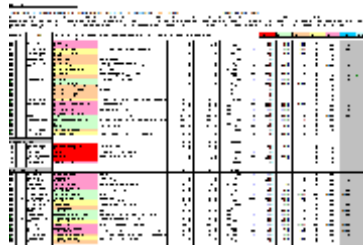


Lörrach

Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Ausgangslage - bisherige Berichterstattung

- Über den baulichen Sanierungsbedarf wurde im Rahmen der Sanierungsliste und des Energieberichts in den vergangenen Jahren regelmäßig berichtet



Objekt	Sanierungsbedarf	Dringlichkeit	Maßnahme	Termin	Bemerkungen
Rathaus	Dach	Hoch	Neuversatz	2020	
Rathaus	Fassade	Mittel	Putzwerk	2021	
Rathaus	Heizung	Niedrig	Wartung	2022	
Rathaus	Sanitär	Niedrig	Wartung	2023	



- Im Jahr 2014 wurde im Rahmen des Förderprojekts „Regio Win“ eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und 2015 ein Energiekonzept für die Rathaussanierung vorgestellt



- Über den Zustand der Fassade und die sich daraus ergebenden notwendigen Maßnahmen zur Notsicherung wurde im Jahr 2018 berichtet

Im Haushalt fallen derzeit jährlich ca. 500.000 € an Bauunterhaltungs-, Wartungs- und Energiekosten (zukünftig steigend) an

Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Sicherheitstechnisch**

Fassade

Fassade stellt mittlerweile hohes Risiko dar

Notsicherung Fassade im Jahr 2019 mit Trägerplatten und zahlreichen Schrauben → Übergangslösung, keine langfristige Reststandzeit prognostiziert

Zeitnahe Erneuerung der Fassade ist unumgänglich



Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Sicherheitstechnisch**

Fehlender Brandschutz

Brandschutzanforderungen:

- Fehlender Feuerwehraufzug,
- Mängel Sicherheitstreppenhaus
- Fehlende Brandriegel in der Fassade (Hochhausrichtlinien)
- Fassade mit brennbaren Materialien ausgeführt → muss mittelfristig ausgetauscht werden
- Sprinkleranlage im UG defekt



→ Geringere Brandschutzstandards haben derzeit Bestandsschutz – notwendige Sicherheitsstandards werden aber nicht eingehalten!



Lörrach

Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Sicherheitstechnisch**

Erdbeben

Keine Berücksichtigung der aktuellen Erdbebenorm

→ **derzeit Bestandsschutz aber Handlungsbedarf!**



Schadstoffe

Schadstoffe in Bauteilen verbaut z.B. Asbest, künstliche Mineralfaser

→ aktuell keine Belastung der Raumluft feststellbar

Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Bautechnisch**

Wassereintritt

- Dachflächen regelmäßig undicht



- marode Bauwerksanschlüsse



Haustechnik

- Sanitäranlagen: häufig und regelmäßig Verstopfungen und Leitungsbrüche
WC-Anlagen
- Technikzentrale: Lüftungs- und Heizungsanlagen regelmäßige Störungen,
- IT-Serverzentrale unsachgemäß untergebracht
- Aufzugsanlage sehr störanfällig, nicht vorschriftenkonform (Bestandsschutz)
- Veraltetes Notstromaggregat



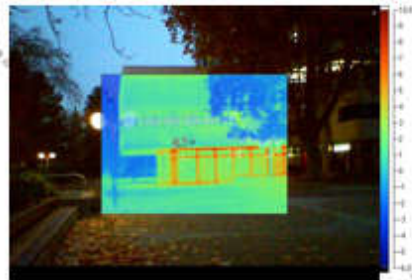
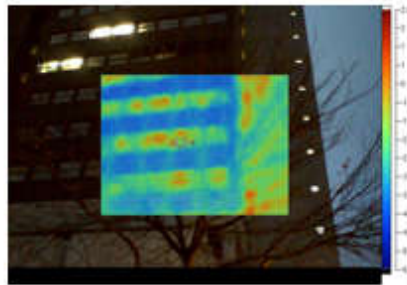
Lörrach

Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Energietechnisch**

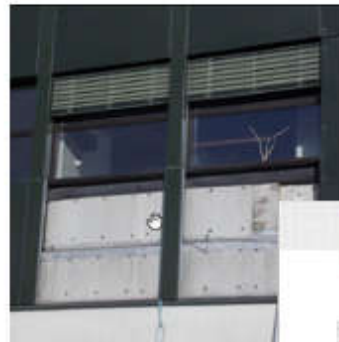
Fenster

Ungedämmte, undichte Fenster (Regen, Wind)



Wärmedämmung

Kaum Wärmedämmung in Außenwänden



Bestandsaufnahme Gebäudehülle

Bezeichnung	Bauteil	Wärmedämmung
D1	Flachdach	ca. 30mm
D2		ca. 30mm
D3		160 mm
AW1	hinterlüftete Fassade	50mm
AW2	vermutlich Sandwich Fassade	40mm
AW3	vermutlich Sandwich Fassade Wand zu Fluchttreppenhaus	
F1	Schiebefenster mit ungedämmten Alurahmen fest mit AW1 verbunden	2-fach Wärmeschutzverglasung (wurde größtenteils in den letzten Jahren getauscht)
F2	raumhohe Pfostenfenster mit ungedämmten Alurahmen	
F3	Fensterbänder mit ungedämmten Alurahmen	
F4	Pfosten-Riegel-Fassade mit ungedämmten Alurahmen	
FB1	Fußboden gegen Außenluft	Verm. 40mm

Gebäude ist den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Energiehaushalt, Sommerlicher Wärmeschutz / winterlicher Kälteschutz nicht gewachsen

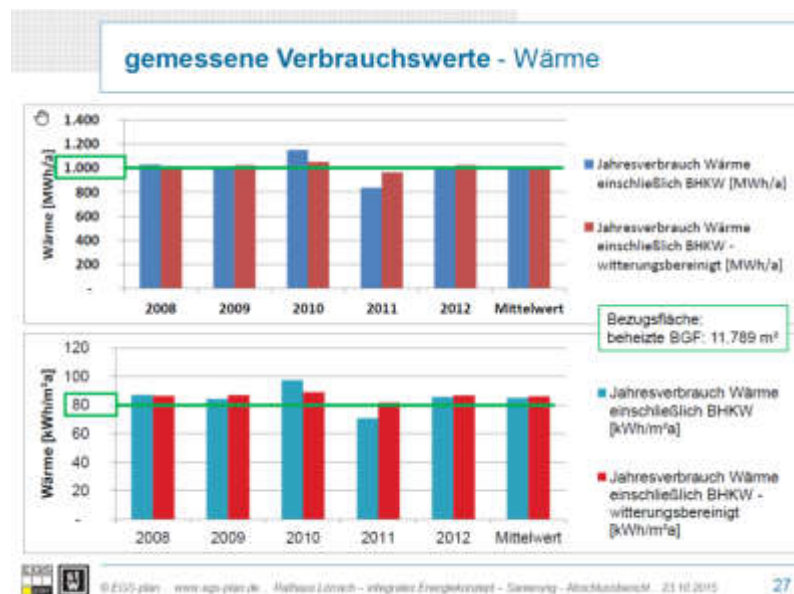
Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

Warum? Sanierungsbedarf - **Energietechnisch**

Energieverbrauch

Hohe Energieverbräuche:

z.B. Wärmeverbrauch ca. 1.000.000 kWh/a



European
energy award **GOLD**



Angesichts der Energie- und Klimakrise und den Verpflichtungen, die sich daraus für die Stadt ergeben, ist Zustand nicht tragbar

Projektentwicklung Zukunft Rathaus

Projektentwicklung - Szenarien



Szenario I
Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße

Status:
Machbarkeitsstudie,
Standortuntersuchung
CO2-Bilanzierung



Szenario II
Abriss und Neubau Luisenstraße

Status:
Standortuntersuchung
CO2-Bilanzierung



Szenario III
Neubau Alternativstandort (Kreisklinikum)

Status:
Standortuntersuchung



Szenario IV
Sanierung Alternativstandort (Kreisklinikum)

Status:
Standortuntersuchung

Ziel: Herbeiführung Szenarioentscheid durch Gemeinderat Oktober 2023



TP Neue Arbeitswelten – „Office Lift“

TP Finanzierung

Handlungsfeld Nachhaltigkeit

Handlungsfeld Standortsuche

TP Bauprojekte

Handlungsfeld Öffentlichkeit/Kommunikation





TP Neue Arbeitswelten – „Office Lift“

- Ausgestaltung der Arbeitsplätze für die Zukunft
- Homeoffice und Digitale Akten → Auswirkung auf Arbeitsplätze und Flächen
- Digitalisierung → Auswirkung auf Bürgerangebote



Projektentwicklung Zukunft Rathaus

Teilprojekt Neue Arbeitswelten - Projektplan

1. Schritt

- Workshop Partner AG mit AG und Vorstand (Teilnehmer: OB, Wache, Dannecker, Sambale-Lebus, Buchauer) am 29.07.2022
- „Großes Konzept“: Vision, Leitplanken für Bürokonzeption im Einklang mit Vision der Stadtverwaltung

2. Schritt

- Mitarbeitendeninfo → Personalversammlung
- Umfrage Mitarbeitende. vom 13.10. bis zum 28.10.
- Abfragen Ist-Zustände, Wunschvorstellungen

3. Schritt

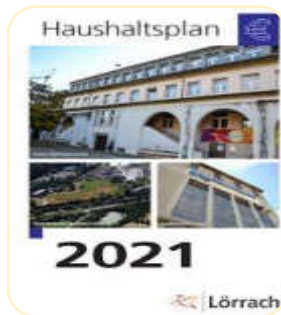
- Workshop (halbtägig) Partner AG mit Fachbereichsleitungen – Dez I 14.11., Dez II 21.11.
- Arbeiten mit belastbare Zahlen und Aussagen über Anzahl Arbeitsplätze, Besprechungsräume, funktionale Aspekte, Kommunikationsbeziehungen, Optimierungspotenzial. „Reiben am Ist-Zustand“

4. Schritt

- Mitarbeitendenworkshops zu Beginn 2023
- Konkrete Anforderungen an Bürolayout, funktionales Flächenlayout mit Anforderungen einzelner Fachbereiche, Flächenbedarfe (Teamgrößen, Anzahl Arbeitsplätze, Stauraumvolumen etc.)
Bürozonendefinition (Arbeitsbereiche, Kommunikationsbereiche, Konzentrationsbereiche...)

5. Schritt

- Rückkoppelung mit den Beteiligten über die Ergebnisse
- Planen: Erarbeiten eines Flächenfunktionslayouts auf Basis der durchgeführten Workshops



TP Finanzierung

Darstellung Finanzierungsvarianten

Entscheid

Fördermittel

Haushaltsplanung





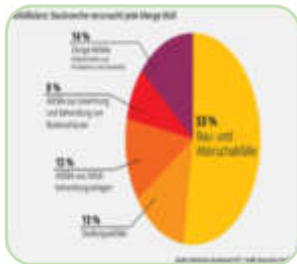
Nachhaltigkeit

CO²-Bilanz

CO² Reduzierungspotential

Graue Energie

Potentialanalyse Sanierung



Projektentwicklung Zukunft Rathaus Handlungsfelder - Nachhaltigkeit

Variantenvergleich CO²-Bilanzierung Tragwerk - Potentiale

VARIANTENVERGLEICH

CO₂ Bilanzierung des Tragwerks nach DGNB



8. Rathaus Lössach | CO₂ Untersuchung | Christelle Englebert | 26.07.2023

EPEA
PART OF 2023 & 2024



8. Rathaus Lössach | CO₂ Untersuchung | Christelle Englebert | 26.07.2023

EPEA
PART OF 2023 & 2024



Standortkriterien und Grundstücksauswahl

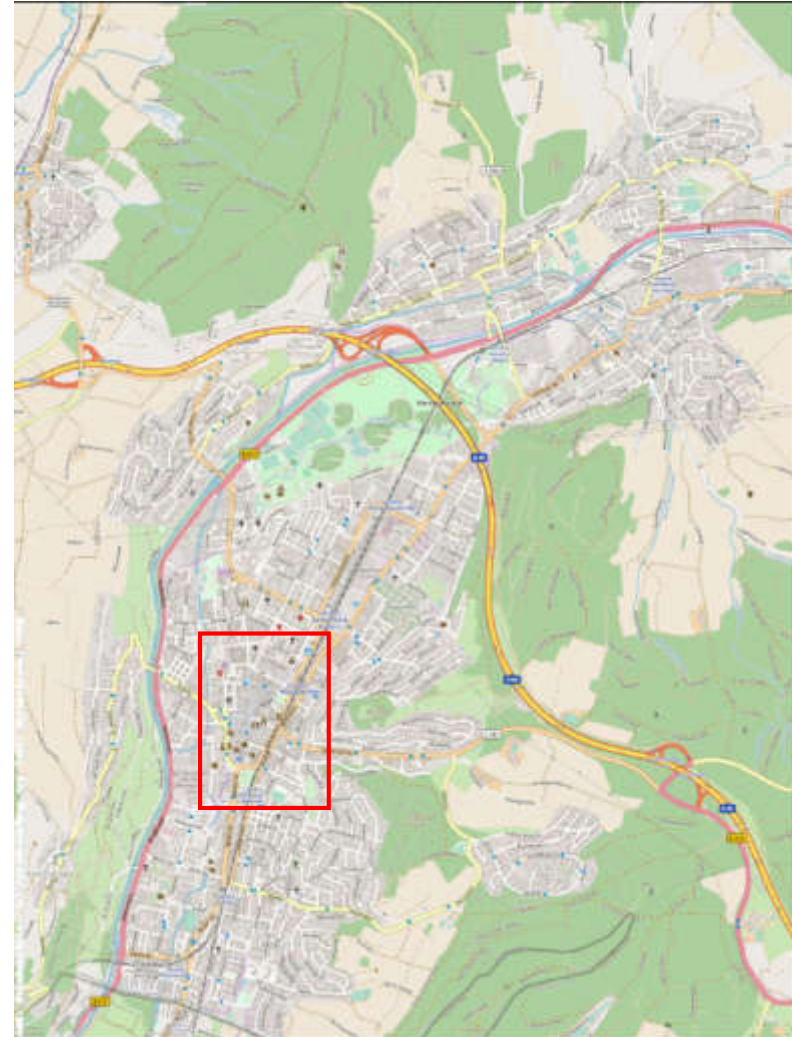


Projektentwicklung Zukunft Rathaus

Handlungsfelder - Standortkriterien

Kriterien:

- Zentralität
- Belebung der Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher
- Gute Anbindung ÖPNV
- Bündelung Verwaltungseinrichtungen
- Vorrangig Grundstücke im Eigentum der Stadt Lörrach
- Unterbringung Peripherie nicht zielführend (keine Flächen im Eigentum, keine Belebung der Innenstadt, keine gute verkehrliche Anbindung)



100

The map illustrates the distribution network for the ZVB 2015 in Kitzbühel. It shows the city's layout with various landmarks and the distribution network for the ZVB 2008 and the Nahversorgungsbereich. The map is color-coded to show different zones and entry points.

- Eingangsbereiche innen** (Orange arrow)
- Eingangsbereiche außen** (Blue arrow)
- Abgrenzung ZVB 2015** (Blue line)
- Abgrenzung ZVB 2008** (Red line)
- Nahversorgungsbereich** (Yellow line)
- Abgrenzung unter Bedingungen** (Blue line)

- potentielle, zu untersuchende Standorte

- Fläche Elisabethen-KKhs
- Fläche Parkplatz Feldbergstraße
- Luisenstraße 16
- Hebelpark
- Bahnhofstraße 6 (ehem. Polizeirevier)
- Aichelepark
- Fläche Kreisklinikum
- Flächen Parkplatz Kanderner Straße


Lörrach

Projektentwicklung Zukunft Rathaus

Handlungsfelder - Standortkriterien



Alternativenuntersuchung für Rathausneubau Grundstücksanforderungen im Überblick								
Kriterien	Luisenstraße	Parkplatz Feldbergstraße	St. Elisabethen- Krankenhaus	Kreiskranken- haus Parkplatz	Kreiskranken- haus	Polizeirevier	Hebelpark	Aichelepark
1. Lage	+	+	+	+	+	+	+	+
2. Grundstück im Eigentum	+	-	-	+	+	K.O.--Kriterium (keine Verkaufsbereitschaft)	+	+
3. Grundstücksgröße	+	K.O.--Kriterium	+	+	+		+	+
4. bauleitplanerische Eckdaten	+		+	+	+		K.O.--Kriterium	K.O.--Kriterium
5. öffentliche Erschießung	+		+	+	+			
Summe	98		79	87	91			

Details siehe Auswertungstabelle Anlage 3 zur Beschlussvorlage 184 b /2022





TP Gebäudeplanung

Rathaus (Sanierung oder Neubau)
Bei Bedarf Ausweichquartier



Die Zukunft des Rathauses wird eine außerordentliche und kostenintensive Baumaßnahme, zunächst unabhängig davon, welches Zukunftsszenario konkret verfolgt wird.



Das **Ziel** der Kommunikation ist es, durch Dialog und Information Akzeptanz wie auch eine breite Verankerung in der Stadtgesellschaft und der Mitarbeiterschaft zu gewinnen.





Kommunikation in die Bürgerschaft und Medienarbeit

Transparente und umfassende Information entsprechend Projektfortschritt

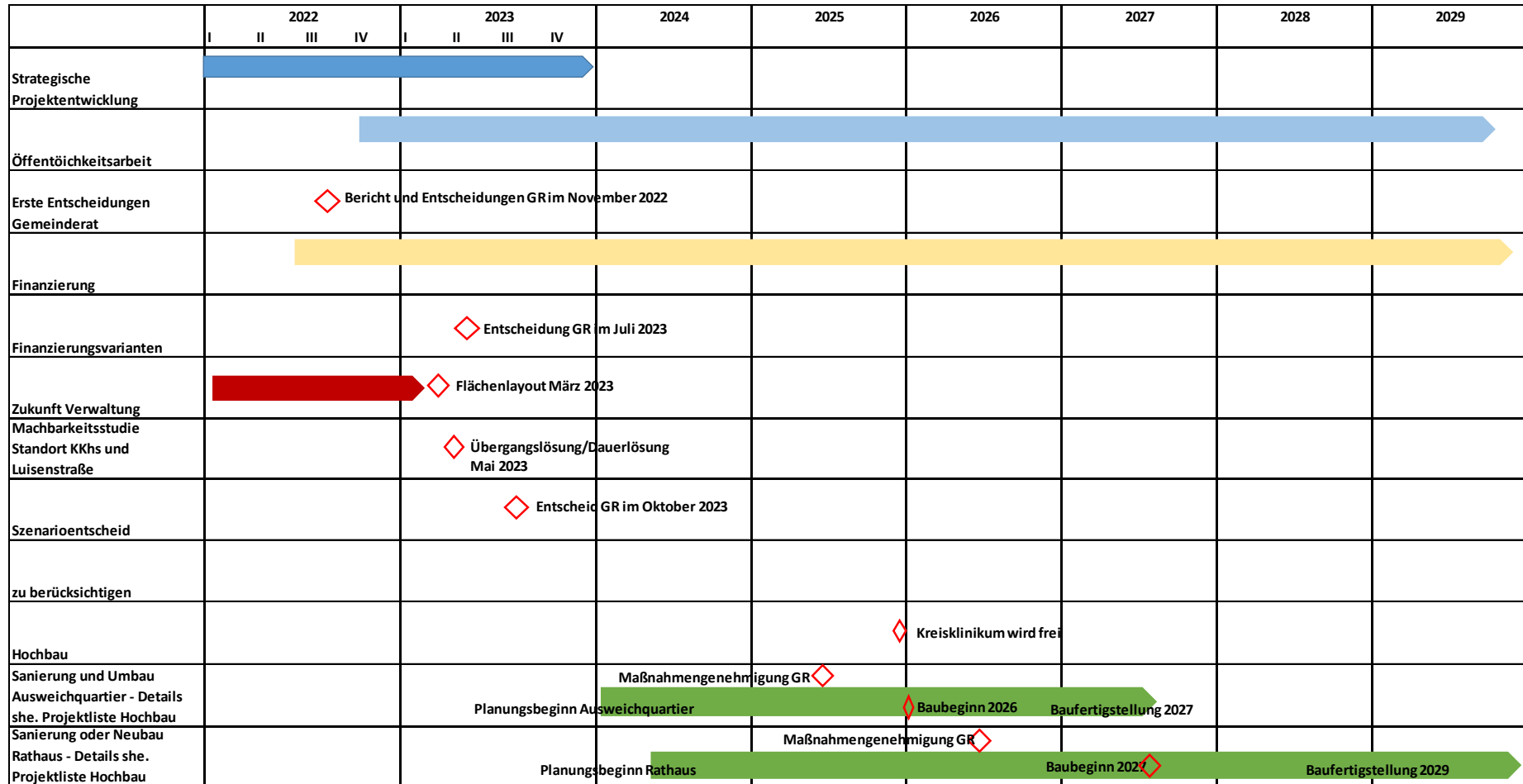
Dialogformate und Veranstaltungen mit der Bürgerschaft

Kommunikation in die Mitarbeiterschaft (intern)

Transparente Information entsprechend Projektfortschritt



Projektentwicklung Zukunft Rathaus Meilensteine



◇ Meilensteine

