

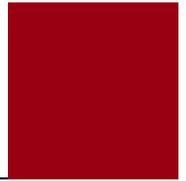


# **Projektentwicklung Zukunft Rathaus**

**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-Spingler  
SStL Medien und Kommunikation



Thorsten Gruber  
FBL Rechnungsprüfung



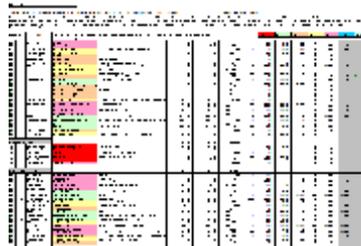
Robert Schäfer  
FBL Hochbau



# 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



- 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



**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



### **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!**





### **Erdbeben**

Keine Berücksichtigung der aktuellen Erdbebennorm

→ **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

- Sanitäreanlagen: 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

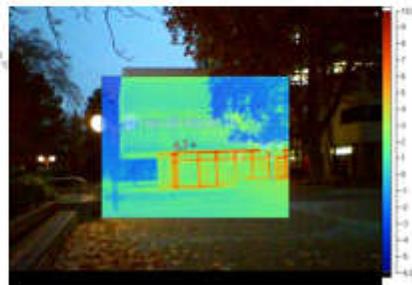
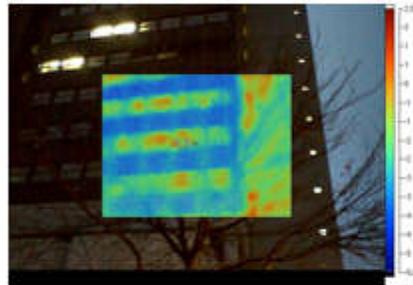
# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

## Warum? Sanierungsbedarf - **Energietechnisch**



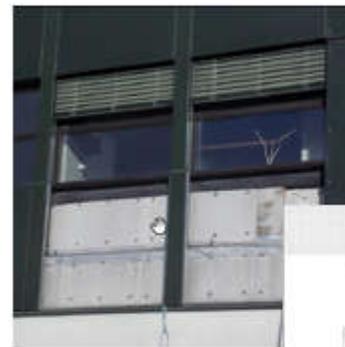
### Fenster

Ungedämmte, undichte Fenster (Regen, Wind)



### Wärmedämmung

Kaum Wärmedämmung in Außenwänden



**Bestandsaufnahme Gebäudehülle**

Bezeichnung	Bauenteil	Wärmedämmung
D1	Flachdach	ca. 30mm
D2		ca. 30mm
D3		100 mm
AW1	hinterlüftete Fassade	50mm
AW2	vermutlich Sandwich Fassade	40mm
AW3	vermutlich Sandwich Fassade Wand zu Ruchtreppenhauk	
F1	Schiebefenster mit ungedämmten Alurahmen fest mit AW1 verbunden	2-fach Wärmeschutzverglasung (wurde größtenteils in den letzten Jahren getauscht)
F2	raumhohe Flurfenster mit ungedämmten Alurahmen	
F3	Fensterbänder mit ungedämmten Alurahmen	
F4	Platten-Riegel-Fassade mit ungedämmten Alurahmen	
FB1	Fußboden gegen Außenluft	Verm. 40mm

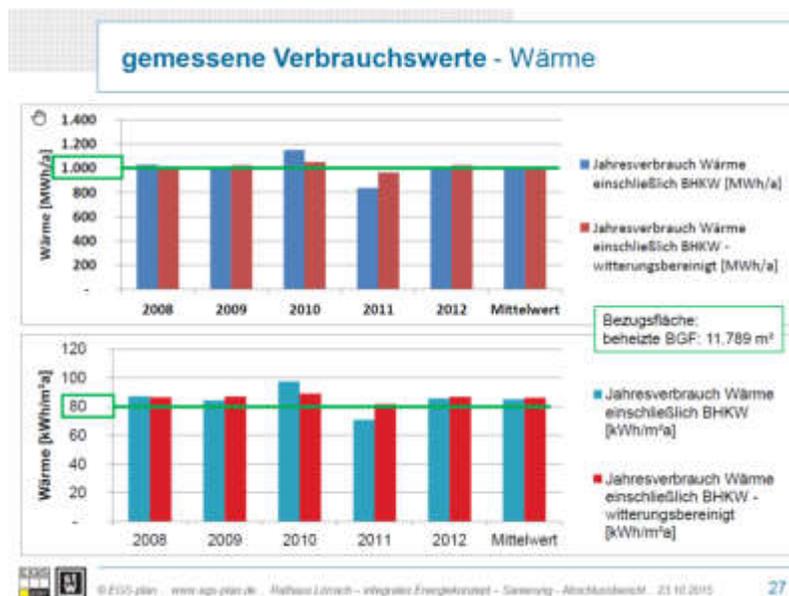
**Gebäude ist den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Energiehaushalt, Sommerlicher Wärmeschutz / winterlicher Kälteschutz nicht gewachsen**



# 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 Lörrach

## Ist eine Sanierung möglich?

---

### Machbarkeitsstudie Drees und Sommer 2019

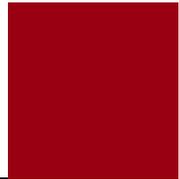
Fragestellungen:

- Muss das Rathaus-Hochhaus saniert werden?
- Kann das Rathaus-Hochhaus saniert werden?
- Welche Lösung ist nachhaltiger: Sanierung oder Neubau?



# 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**

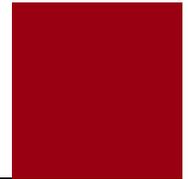
**Handlungsfeld Nachhaltigkeit**

**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

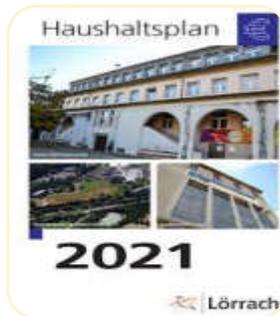
- Workshop (halbtägig) Partner AG mit Fachbereichsleitungen – Dez I 14.11., Dez II 21.11.
- Arbeiten mit belastbare Zahlen und Aussagen über Anzahl Arbeitsplätze, Besprechungsräume, funktionale Aspekte, Kommunikationsbeziehungen, Optimierungspotenzial. „Reiben am Ist-Zustand“

### 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**

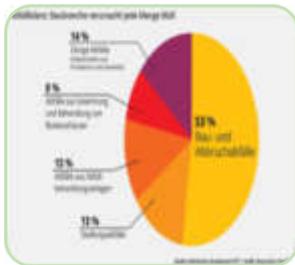
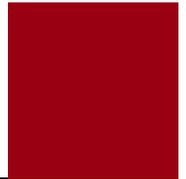
Darstellung Finanzierungsvarianten

Entscheid Juli 2023

Fördermittel

Haushaltsplanung





## Nachhaltigkeit

CO<sup>2</sup>-Bilanz

CO<sup>2</sup> Reduzierungspotential

Graue Energie

Potentialanalyse Sanierung



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Handlungsfelder - Nachhaltigkeit



## Variantenvergleich CO<sup>2</sup>-Bilanzierung Tragwerk - Potentiale

VARIANTENVERGLEICH  
CO<sub>2</sub> Bilanzierung des Tragwerks nach DGNB



<sup>1</sup> Analyse nach DGNB Tabelle in Anlage 1

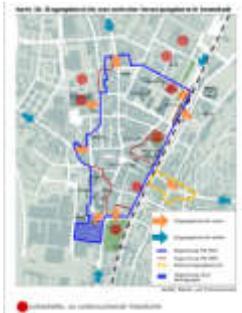
3. Rathaus Lörrach | CO<sub>2</sub> Untersuchung | Christelle Engelbert | 26.07.2023



3. Rathaus Lörrach | CO<sub>2</sub> Untersuchung | Christelle Engelbert | 26.07.2023



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Handlungsfelder - Standortkriterien



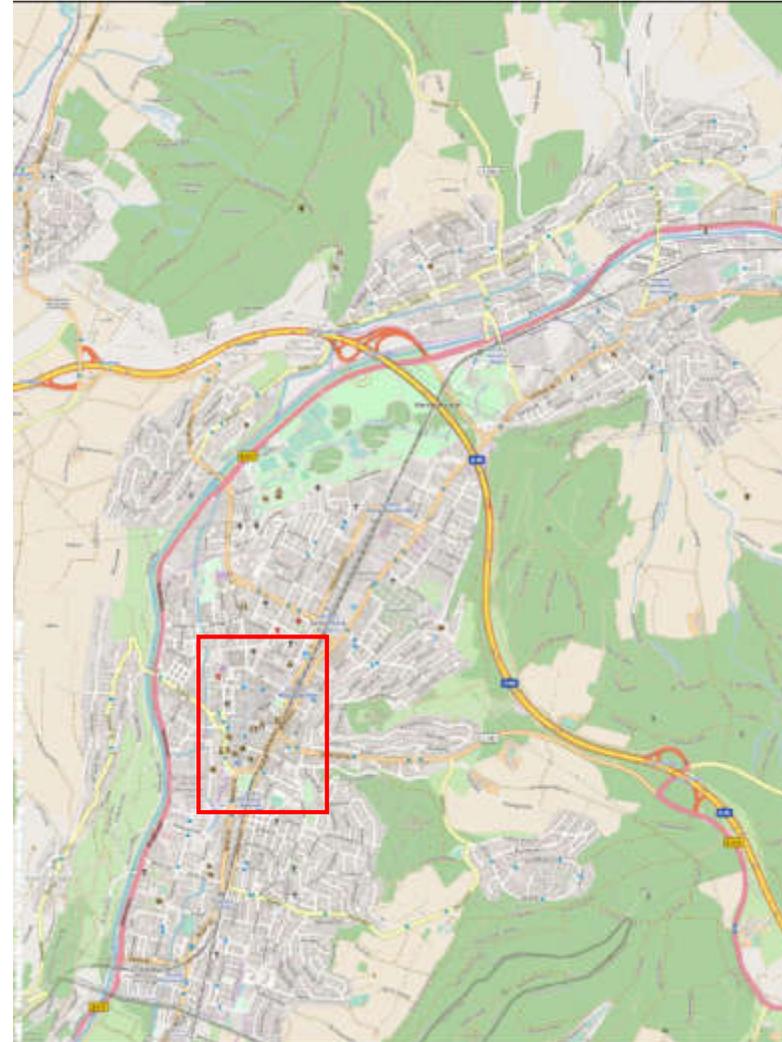
Standortkriterien und Grundstücksauswahl



# 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)





# Projektentwicklung Zukunft Rathaus

## Handlungsfelder - Standortkriterien



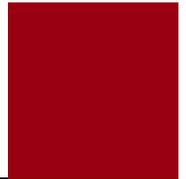
Alternativenuntersuchung Grundstücksanforderungen für Rathausgebäude im Überblick								
Kriterien	Luisenstraße	Parkplatz Feldbergstraße	St. Elisabethen- Krankenhaus	Kreiskranken- haus Parkplatz	Kreiskranken- haus	Polizeirevier	Hebelpark	Aichelepark
1. Lage	+	+	+	+	+	+	+	+
2. Grundstück im Eigentum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

Details she. Auswertungstabelle Anlage 3 zur Beschlussvorlage 184 a /2022



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Teilprojekte – Gebäudeplanung

---



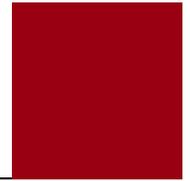
**TP Gebäudeplanung**  
Rathaus (Sanierung oder Neubau)  
Bei Bedarf Ausweichquartier



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus

## Handlungsfelder – Öffentlichkeit/Kommunikation

---



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

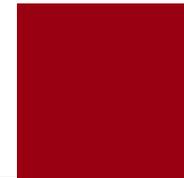
Dialogformate und Veranstaltungen mit der Bürgerschaft

### **Kommunikation in die Mitarbeiterschaft (intern)**

Transparente Information entsprechend Projektfortschritt



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Meilensteine



	2022				2023				2024	2025	2026	2027	2028	2029
	I	II	III	IV	I	II	III	IV						
Strategische Projektentwicklung	[Blue arrow bar from start of 2022 to end of 2023]													
Öffentlichkeitsarbeit			[Blue arrow bar from start of 2023 to end of 2029]											
Erste Entscheidungen Gemeinderat				◇ Bericht und Entscheidungen GR im November 2022										
Finanzierung	[Yellow arrow bar from start of 2022 to end of 2029]													
Finanzierungsvarianten					◇ Entscheidung GR im Juli 2023									
Zukunft Verwaltung	[Red arrow bar from start of 2022 to end of 2023]				◇ Flächenlayout März 2023									
Machbarkeitsstudie Standort KKhs und Luisenstraße					◇ Übergangslösung/Dauerlösung Mai 2023									
Szenarioentscheid					◇ Entscheidung GR im Oktober 2023									
zu berücksichtigen														
Hochbau										◇ Kreisklinikum wird frei				
Sanierung und Umbau Ausweichquartier - Details she. Projektliste Hochbau						Planungsbeginn Ausweichquartier	[Green arrow bar from start of 2024 to end of 2027]							
Sanierung oder Neubau Rathaus - Details she. Projektliste Hochbau								Planungsbeginn Rathaus	[Green arrow bar from start of 2025 to end of 2029]					
									◇ Maßnahmengenehmigung GR					
										◇ Baubeginn 2026		◇ Baufertigstellung 2027		
													◇ Baubeginn 2027	
														◇ Baufertigstellung 2029

◇ Meilensteine

