Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Strategische Projektentwicklung**
Verfasser/in	Annette Buchauer
Vorlage Nr.	139/2023
Datum	14.06.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Gemeinderat	öffentlich-Kenntnisnahme	27.06.2023	

Betreff:

Projektentwicklung Zukunft Rathaus - Sachstandsbericht

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Projektentwicklung Zukunft Rathaus zur Kenntnis

Personelle Auswirkungen:

Je nach Szenarioentscheid mindestens zwei Vollzeitstellen im FB Hochbau für Projektleitung ab den Jahr 2024ff – Beauftragung eines Generalplaners (extern) muss mit bedacht werden

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder **Investitionsauftrag:**	**bis Jahr**	Wirtschafts-/ **HH-Jahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**spätere Jahre**	**Gesamt**
I11240008070	**2023**		**2024**	**2025**	**2026**		**Summe**
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:	250.000		3.350.000	5.000.000	5.000.000	61.400.000	75.000.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							10.0000
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

Sachstandsbericht Projektentwicklung

In der Gemeinderatssitzung am 24. November 2022 wurden verschiedene Beschlüsse zur Projektentwicklung Zukunft Rathaus gefasst. Im Wesentlichen waren dies:

- Die Variantenuntersuchung konzentriert sich auf die Standorte Luisenstraße 16 und die Flächen auf dem Gelände der Kreiskliniken.
- Es kommen vier Szenarien/Varianten in Betracht (Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße, Rückbau und Neubau Luisenstraße, Neubau Kanderner Straße, Sanierung Bestandsgebäude Spitalstraße).
- Für das Raumprogramm werden die Ergebnisse des Projekts „Neue Arbeitswelten" zugrunde gelegt.
- Die Verwaltung erstellt einen mit dem Regierungspräsidium abgestimmten Finanzierungsplan für dieses Projekt.
- Zum Ende dieses Jahres soll eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat vorliegen, mit welchem Szenario das Projekt weiter erfolgt werden soll.

Herausforderungen bei der Projektentwicklung sind und waren immer wieder auch, dass die Untersuchungsergebnisse aufgrund der Auslastung der externen Beteiligten nicht so zeitnah vorlagen, wie gewünscht. Sowohl bei den Planungsbüros als auch bei den Fachbereichen im Haus herrscht Überlastung und Fachkräftemangel.

Der vorliegende Bericht gibt den derzeitigen Bearbeitungsstand der Projektentwicklung wieder. Die Grundlagen für die jeweiligen Szenarien wurden weiter vertieft.

Szenario I – Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße

- Machbarkeitsstudie hinsichtlich Sanierungsfähigkeit liegt vor
- Tragwerksuntersuchung ist erfolgt
- Städtebauliche Standortuntersuchung ist erfolgt
- Kosten für Generalsanierung liegen vor → Reduzierung der Kosten: ergänzende Studie an Muck Petzet Architekten in Auftrag gegeben – Ergebnisse bis Anfang Juli 2023 → Information im Gemeinderat nach der Sommerpause
- Hohe Fördermittelquote in Aussicht, verschiedene Fördertöpfe möglich
- CO^2-Bilanzierung liegt vor
- Projekt Neue Arbeitswelten ist abgeschlossen → Grundlagenermittlung für Raumprogramm
- Grundsatz-Abstimmung mit Denkmalschutz ist erfolgt (Sanierungsmaßnahmen und Neue Arbeitswelten)
- Solarfassade als Leuchtturmprojekt angedacht → Anfrage hinsichtlich Investorenprojekt (Bau und/oder Betrieb Fassade und PV-Anlage) läuft, Kontaktaufnahme mit Helmholtz-Institut Berlin

Szenario II – Rückbau und Neubau Luisenstraße

- Städtebauliche Standortuntersuchung ist erfolgt
- Grobe Kostenschätzung liegt vor, zur Plausibilisierung wurden die Kosten mit den Neubaukosten LRA verglichen
- Aufgrund geringer Grundstücksgröße ist weiterhin ein Hochhaus zu planen
- Abrisskosten wurden überschlägig ermittelt
- Fördermittel grundsätzlich möglich (nicht in der Höhe wie Sanierung Denkmal im Sanierungsgebiet)
- CO^2-Bilanzierung liegt vor
- Projekt Neue Arbeitswelten ist abgeschlossen → Grundlagenermittlung für Raumprogramm
- Abrissgenehmigung durch RP und LDa erforderlich

Szenario III – Neubau Fläche Kreisklinikum

- Städtebauliche Standort- Untersuchung zum Klinikareal ist erfolgt
- Gebäudehöhe und Grundflächenverbrauch sind abhängig von B-Plan
- Grobe Kostenschätzung nach Baukostenindex (BKI) liegt vor
- Fördermittel grundsätzlich möglich (nicht in der Höhe wie Sanierung Denkmal im Sanierungsgebiet)
- Keine eigene CO^2-Bilanzierung ermittelt – Fakt: Neubau produziert höheren CO^2-Ausstoß als Weiterverwendung Bestandsgebäude

- Projekt Neue Arbeitswelten ist abgeschlossen → Grundlagenermittlung für Raumprogramm

Szenario IV – Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinikum

- Bettenhäuser I, II, III und Verbindungsbau in der Spitalstraße wurden als Standort identifiziert, Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des Sanierungs- und Umbauaufwands für die Nutzung als Rathaus wurde an Büro Drees und Sommer SE (DreSo) in Auftrag gegeben → Ergebnisse bis Ende Juni 2023 – sie werden durch die Verwaltung geprüft und ausgewertet. Der Bericht hierzu wird dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt.
- Städtebauliche Standort-Untersuchung zum Klinikareal ist erfolgt
- Kosten noch nicht bekannt
- Fördermittel grundsätzlich möglich (nicht in der Höhe wie Sanierung Denkmal im Sanierungsgebiet)
- CO^2-Bilanzierung ist nicht erfolgt → ähnlich wie Bestand Luisenstraße
- Projekt Neue Arbeitswelten ist abgeschlossen → Grundlagenermittlung für Raumprogramm

Hinsichtlich der Unwägbarkeiten im Neubausektor (Kosten, Materiallieferungen), der schlechten CO^2-Bilanz und des hohen Ressourcenverbrauchs ist grundsätzlich zu überlegen, ob die beiden Neubauvarianten weiterhin in Betracht gezogen werden sollen.

Anregungen Gestaltungsbeirat:

Auszug aus dem Protokoll:

- „Viele gute Gründe, die für den Erhalt und die Sanierung des Rathauses Lörrach sprechen
- Baukulturelle Frage, wie das höchste Rathaus von Baden-Württemberg in die Zukunft blickt.
- Prägnantes Gebäude ist sicherlich ein Signet und Identifikationspunkt, auch wenn es in seiner Architektursprache nicht allgemeinen Konsens finden kann.
- Die hochbaulichen Qualitäten wurden bereits vom Denkmalschutz herausgearbeitet
- Seine Alltagstauglichkeit konnte in den vielen Jahren der Nutzung nachgewiesen werden.
- Das Gebäude verspricht auch in Zukunft, sämtliche erforderliche Nutzungen aufnehmen zu können

- Beitrag zur Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung von hoher Bedeutung.
- Graue Energie, die bei der Herstellung eines Gebäudes aufgewendet wird, gilt es bei der Betrachtung des Lebenszyklus mit zu sehen.
- Im Blick auf den Klimaschutz ist daher ein Abriss des Gebäudes nicht zu empfehlen.
- Sehr repräsentativer Standort des Gebäudes mit dem großen zentralen Platz im Zentrum der Stadt und im Gegenüber zum Bahnhof spricht für eine öffentliche Nutzung.
- Private Nutzung als Bürogebäude, Hotel- oder Wohnnutzung ist an dieser städtebaulich prominenten Stelle nur schwer vorstellbar."

Finanzierungsplanung:
Nach Vorliegen der Studienergebnisse (insbesondere der Kosten) wird der FB Finanzen auf Basis der vorliegenden Zahlen Finanzierungskonzepte überlegen und die verschiedenen Auswirkungen auf die Finanzsituation der Stadt darstellen.

Im HH 2023 wurden auf der Kostenstelle I11240008070 250.000 € bereitgestellt (VE in Höhe von 750.000 €). Von diesen Mitteln wurden im Jahr 2023 die Aufträge für die partnerAG (Raumprogramm Neue Arbeitswelten), Drees und Sommer SE (Machbarkeitsstudie Klinikflächen) und Muck Petzet Architekten (Einsparpotentiale Sanierung Luisenstraße) vergeben.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Die Zukunft des Lörracher Rathauses ist eine außerordentliche und kostenintensive Baumaßnahme in der Lörracher Stadtgeschichte, zunächst unabhängig davon, welches Zukunftsszenario weiterverfolgt wird.

Das Ziel der Kommunikation ist es durch breite Information eine Akzeptanz wie auch eine Verankerung in der Stadtgesellschaft zu erzielen. Sie erfolgt entsprechend dem Projektfortschritt zeitlich angepasst an die Projektmeilensteine:
Information der politischen Gremien, dazu begleitend Aufbereitung für die Bürgerschaft und die Medien.

Darüberhinaus sind Informationen und Veranstaltungen geplant, mit dem Ziel die Notwendigkeit des Sanierungsprojektes darzulegen, das Potential wie auch die Herausforderung des Bestandsgebäudes unter Beachtung der städtebaulichen und ökologischen Aspekte der Bauaufgabe zu erläutern und auch die Dienstleitungen der Verwaltung in ihrer Vielfalt und ihrem Nutzen der Bürgerschaft näher zu bringen.

Bereits im Mai fand die Wanderausstellung des BDA im Rathaus Foyer - Gefährdete Arten „Erhalt vs. Abriss“ statt, in der das Lörracher Rathaus thematisiert wurde.
Am 16. Juli 2023 um 11.00 Uhr findet im Hebelsaal des Dreiländermuseums eine Sonntagsmatinée in der Reihe "Lörrach plant Stadt. Stadt plant Lörrach" eine Diskussionsrunde mit Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen zur kulturhistorischen Einordnung des Lörracher Rathauses statt.
Über die Sommermonate werden verschiedene fachkundige Führungen im Rathaus angeboten, auch die Vielfalt der Bürgerdienstleisungen wird im Rahmen einer Serie portraitiert. Im September soll in Anlehnung an den „Tag des offenen Denkmals“ ebenfalls eine Veranstaltung im Rathaus/ Rathausfoyer stattfinden.

Annette Buchauer
Stabsstelle strategische Projektentwicklung