



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Strategische Projektentwicklung**  
**Verfasser/in**                    Buchauer Annette  
**Vorlage Nr.**                    155/2023  
**Datum**                            05.10.2023

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Gemeinderat	öffentlich-Kenntnisnahme	19.10.2023	

### Betreff:

### Zukunft Rathaus - Szenarienvergleich - Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse

### Anlagen:

Exposé (Textteil und Anlagenteil)  
Tabelle Szenarienvergleich

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum Sachstand der unterschiedlichen Untersuchungsergebnisse und zum Vergleich der einzelnen Szenarien wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bericht zu den möglichen Varianten der Projektfinanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, ein mit dem Regierungspräsidium vorbesprochenes Grobkonzept der Finanzierung vorzulegen.

## Personelle Auswirkungen:

Je nach Szenarioentscheid mindestens zwei Vollzeitstellen für die Projektleitung und Vorbereitung des Bauprojekts in der Verwaltung ab den Jahren 2024 ff, ab den Jahren 2025 ff sind drei weitere Stellen zur Umsetzung dieser Maßnahme erforderlich.

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I11240008070	2023		2024	2025	2026		Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							voraus- sichtlich
davon geplant / bereit.:	250.000		1.000.000	5.000.000	5.000.000	33.950.000	45.200.000*
davon nicht geplant:							*im Jahr 2023
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
davon geplant / bereit.:							10.000.000
davon nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							35.200.0000
davon geplant / bereit.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

## Begründung:

### Sachstandsbericht Szenarien:

Gemäß dem Gemeinderatsentscheid im November 2022 (Vorlagennummer 184a/2023) wurden vier Szenarien an zwei Standorten hinsichtlich der Zukunft des Rathauses weiterverfolgt. Über den Sachstand und die Entwicklung der einzelnen Szenarien wurde im Gemeinderat mehrfach berichtet.

Um die verschiedenen Szenarien aufzubereiten, wurden mehrere Studien und Analysen in Auftrag gegeben bzw. durch die Verwaltung vorgenommen:

- Machbarkeitsstudie von Drees und Sommer aus dem Jahr 2019: Untersuchung, ob das denkmalgeschützte Bestandsgebäude in der Luisenstraße sanierungsfähig ist, Bestandsaufnahme, Ermittlung des Sanierungsbedarfs, Kostenschätzung
- Kostenvergleich Drees und Sommer aus dem Jahr 2019 - Abriss und Neubau Rathaus an gleichem Standort
- Beauftragung Büro partnerAG im Jahr 2022 - Entwicklung und Umsetzung neuer Bürostrukturen, Projekt mit Beteiligung der Mitarbeitenden; Klärung der Frage, welche Flächen zukünftig für die Verwaltung benötigt werden.

- Standortanalysen möglicher in Frage kommender innerstädtischer Flächen aus dem Jahr 2022 durch die Verwaltung

Weitere Studien und Untersuchungen wurden im Jahr 2023 in Auftrag gegeben:

- Machbarkeitsstudie Muck Petzet Architekten: Vorschläge für eine kostenoptimierte Sanierung des Bestands-Rathauses Luisenstraße mit Kostenschätzung; Vorschläge wurden zwischen Drees und Sommer und Muck Petzet Architekten abgestimmt → gemeinsame Synthese beider Studien vom 15.09.2023.
- Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie Drees und Sommer; Bestandserfassung und Ermittlung des Sanierungs- und Umbaubebedarfs der Flächen Kreisklinikum zur dauerhaften Unterbringung des Rathauses mit Kostenschätzung vom 21.09.2023
- Machbarkeitsstudie Drees und Sommer - Ermittlung des Sanierungs- und Umbaubebedarfs zur temporären Unterbringung der Verwaltung auf dem Klinikgelände (Ausweichquartier) vom 21.09.2023
- Standortbewertungen Luisenstraße und Spitalstraße Büro Scheuven + Wachten plus vom 11.09.2023
- Für das Neubauszenario auf dem Klinikgelände wurde eine Grobkostenschätzung nach BKI (Baukostenindex) ermittelt.

Die verschiedenen Machbarkeitsstudien wurden dem Gemeinderat zugesandt. Weitere Erkenntnisse und Ergebnisse sind in dem **Exposé** im Anhang zusammengetragen und dargestellt. Vertreter der Büros Drees und Sommer und Muck Petzet Architekten werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Ergebnisse wurden ausgewertet und in einer Tabelle zusammengetragen und einander gegenübergestellt (she. Anhang **Tabelle Szenarienvergleich**).

## **Fazit**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Neubauszenario II (Anriss und Neubau Luisenstraße) deutlich höhere Kosten verursacht als die übrigen Szenarien. Die beiden Sanierungsvarianten sind hinsichtlich Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Bilanz positiver zu bewerten als die Neubauvarianten.

Die Sanierung des Bestands-Rathauses ist mit deutlich günstigeren Kosten umzusetzen als Sanierung und Umbau der Gebäudeflächen im Krankenhausareal.

Das Gutachten des Büros Scheuven + Wachten plus bescheinigt dem Standort Kreis-krankenhaus ein deutlich größeres Potential der alternativen Nutzungsmöglichkeiten als dem heutigen Rathausstandort, dem Rathausstandort hingegen ein größeres Identifikationspotential und eine bessere Anbindung an den ÖPNV, sodass in dieser Analyse der Standort in der Luisenstraße als Rathausstandort empfohlen wird.

Das Bestandsgebäude Luisenstraße steht unter Denkmalschutz. Da für die Sanierung und den Weiterbetrieb eine Unwirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden kann, ist die Ab-rissgenehmigung durch das Regierungspräsidium für dieses Gebäude nicht zu erwarten.

In der weiteren Bearbeitung soll die Auswahl unter den Varianten weiter eingegrenzt werden. Die Verwaltung wird hierfür eine entsprechende Beschlussvorlage ausarbeiten und vorlegen.

### **Finanzierungsmodelle**

Die hohen Projektkosten sind im laufenden Haushalt der Stadt Lörrach nicht darstellbar. Aus diesem Grund müssen unter der Federführung des FB Finanzen verschiedene Finan-zierungsvarianten erarbeitet und die jeweiligen Auswirkungen auf die Finanzsituation der Stadt dargestellt werden. Hierzu wird der FB Finanzen entsprechende Konzepte ausarbei-ten und diese dem GR als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen und die künftigen HH-Planungen vorlegen. Das Vorgehen wird in der Sitzung durch den FB-Leiter Finanzen erläutert.

Unabhängig von der Szenarienentscheidung sollen für das Vergabeverfahren zur Beauf-tragung der Planung im HH 2024 Mittel in Höhe von 1.000.000 € bereitgestellt werden. Die weiteren erforderlichen Mittel sind in die städtische Finanzplanung aufzunehmen.

Annette Buchauer  
Stabsstelle Strategische Projektentwicklung  
„Zukunft Rathaus“