

**Zukunft Rathaus**

**Szenarienvergleich**

**Zusammenstellung der bisherigen  
Untersuchungsergebnisse**

**Sondersitzung Gemeinderat am  
19.10.2023**

Vorwort:

Die Projektentwicklung „Zukunft Rathaus“ ist im Februar 2022 offiziell gestartet. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom November 2022 wurden vier Szenarien, in die sich das Projekt entwickeln könnte, festgelegt.

#### Städtebauliche Einordnung:

Seitens der Verwaltung wurde aus unterschiedlichen Gründen festgehalten, dass als Standort für ein Rathaus nur eine Fläche in Innenstadtlage in Frage kommt. Die Spezialisten des Fachbereichs Stadtplanung und Stadtentwicklung hatten bereits im Vorfeld bestätigt, dass der Standort Luisenstraße keinerlei Lagedefizite aufweist und ein Umzug auf eine andere Fläche ausschließlich wirtschaftliche oder sonstige Gründe habe. Um die beiden Standorte Luisenstraße und Spitalstraße hinsichtlich der Rathausnutzung genauer zu analysieren, wurde das Büro Scheuven + Wachten plus beauftragt, eine Standortanalyse zu erstellen und auszuwerten (siehe Anlage).

Hinsichtlich Zentralität, struktureller Auswirkungen auf das Umfeld, Möglichkeit zur Identifikation und baukulturellem Hintergrund wird der heutige Rathausstandort von den Fachleuten als geeigneter Rathausstandort identifiziert. Der Standort stellt bei Ankunft mit dem ÖPNV den Eingang zur Innenstadt dar, ist Teil eines Quartiers mit weiteren Verwaltungsstandorten und beherbergt mit dem denkmalgeschützten Rathaus ein „einzigartiges Architekturwahrzeichen“, dessen Nachnutzung und Vermarktung zumindest nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Das Fazit der Fachplaner lautet: „Insgesamt erfüllt der Standort die Anforderungen eines Rathausstandorts, der über die reine Verwaltungsnutzung hinausgeht. Aus städtebaulicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf Lage, Stadtraum, Umfeldverflechtungen und städtischem Nutzungsmix wird der Standort den Anforderungen an einen Rathausstandort in höchstem Maß gerecht.“

Auch der Klinikstandort ist zentral und innenstadtnah gelegen und erfüllt damit die Kriterien hinsichtlich Zentralität und struktureller Auswirkungen auf das Umfeld. Allerdings sind Auffindbarkeit und Erreichbarkeit nicht gleichermaßen erfüllt. Auch die Möglichkeit zur Identifikation und der baukulturelle Hintergrund sind an diesem Standort nicht gleichermaßen gegeben.

Das Fazit der Fachplaner lautet: „Aus städtebaulicher Sicht erscheint der Standort als große Potentialfläche für die Innenentwicklung mit einem breiten Nutzungsspektrum geeignet, überzeugt allerdings nicht zwingend als neuer Rathausstandort, da weder die räumlich-funktionalen Eigenschaften noch die Identifikationsmöglichkeit mit dem neuen Standort den Anforderungen genügen. Vielmehr scheinen hier andere ggf. großflächigere Entwicklungen zielführend zu sein.“

### Gemeinderatsklausur:

Nachdem in der Gemeinderatsklausur im März 2023 Stimmungsbilder unter den Gemeinderäten erstellt wurden und identifiziert wurde, welche Kriterien den Einzelnen bei der Szenarienentscheidung besonders wichtig sind, wurden weitere Studien zur kostenoptimierten Planung der Bestandssanierung Luisenstraße und zur Bestandsaufnahme und Sanierung eines Bestandsgebäudes auf dem Klinikareal in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung des Standortes wurde ein städtebauliches Gutachten in Auftrag gegeben, und es wurden Grobkostenschätzungen nach BKI für die Neubauvarianten ermittelt.

### Zusammenfassung:

Den Gemeinderäten wurden die Machbarkeitsstudien der Büros Drees und Sommer und Muck Petzet Architekten zur Sanierung des Rathauses und zum Sanierungs- und Umbaubebedarf von Gebäudeteilen im Krankenhausareal zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Exposé wurden alle weiteren Erkenntnisse, die bis September 2023 zu allen vier Szenarien vorlagen, zusammengefasst, ausgewertet und eingearbeitet. Die einzelnen Ergebnisse wurden – unabhängig ob im Haus oder von Externen erstellt – sowohl intern als auch von externen Dritten auf Plausibilität überprüft. Grundsätzlich muss angeführt werden, dass aufgrund der langen Nutzungszeit durch die Stadt und der Tatsache, dass das Rathausgebäude im Eigentum der Stadt ist, hierzu die fundiertesten Kenntnisse und Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Planung und Kostenschätzung hierdurch grundlegender ermittelt werden konnten. Zum Gebäude in der Spitalstraße (Krankenhausareal) liegen naturgemäß ungenauere Untersuchungsergebnisse vor, da das Gebäude nicht im Eigentum der Stadt und im laufenden Betrieb ist. In der Studie zum Sanierungsaufwand basieren einige Ergebnisse auf Annahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt vertieft und verifiziert werden könnten.

## **Szenario I**

### **Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße**

#### Machbarkeitsstudie Drees und Sommer (2019):

Das Büro Drees und Sommer in Stuttgart (DreSo) wurde im Jahr 2019 mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt um zu prüfen, ob eine Sanierung des Bestandsgebäudes in der Luisenstraße technisch und wirtschaftlich umsetzbar und sinnvoll ist. Das Ergebnis der Studie liegt seit Oktober 2019 vor und wurde im November 2022 durch Herrn Schenke vom Büro Drees und Sommer im Gemeinderat erläutert.

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme des Gebäudes und der Abstimmung mit dem Denkmalschutz, Brandschutz und unterschiedlichen Fachingenieuren wurde im Ergebnis festgestellt, dass das Tragwerk weitestgehend intakt ist und für eine lange Nutzungszeit weiterverwendet werden kann. Der Vorschlag aus dieser Studie lautete, dass das Gebäude (ausgenommen EG und 1. OG) bis auf den Rohbau rückgebaut werden, die Fassade und alle technischen Anlagen erneuert, die Räume neu ausgebaut, sowie die Mängel hinsichtlich energetischer Vorgaben, Brandschutz und Erdbebenschutz beseitigt werden sollten. Für die Durchführung dieser Arbeiten wurden im Jahr 2019 in einer Kostenschätzung (Kostenunsicherheit 35%) Sanierungskosten in Höhe von ca. 45,1 Mio € kalkuliert. Hochgerechnet auf das Jahr 2023 erhöhen sich diese infolge der zwischenzeitlichen Kostensteigerungen auf 65,7 Mio € (bis zum Jahr der Bauzeit 2028: Erhöhung auf 92,2 Mio €).

#### Machbarkeitsstudie Muck Petzet Architekten (2023):

Da die von DreSo ermittelten Kosten sehr hoch sind und im Sinne der Kosteneinsparung, der Nachhaltigkeit und des Denkmalschutzes möglichst viel der vorhandenen Bausubstanz erhalten und sinnvoll weiterverwendet werden sollte, wurde das Büro Muck Petzet Architekten in München (MPA), das sich in besonderem Maß mit dem nachhaltigen Bauen und dem Erhalt von bestehenden Bauten auseinandersetzt, beauftragt, die Studie von Drees und Sommer hinsichtlich möglicher Einsparungen und Kostenoptimierung zu überprüfen. Eine der Vorgaben war, dass die Sanierungsvorschläge dennoch nachhaltig und von langfristiger Dauer sein müssen.

Das Ergebnis dieser Studie liegt seit Juli 2023 vor. Das Büro MPA schlägt vor, nur die Metallfassade zu erneuern und wärmezudämmen, die Bestandsfenster aber zu überarbeiten und zu erhalten. Die technischen Anlagen werden entsprechend dem Vorschlag von DreSo erneuert, jedoch sollen die vorhandenen Heizkörper weiterverwendet werden. Die Leitungen werden in einem neuen Steigschacht vorwiegend Aufputz verlegt, um aufwendige Bohr- und Einlegearbeiten zu vermeiden. Das Raumprogramm der „Neuen Arbeitswelten“ wird umgesetzt, jedoch wird vorgeschlagen, in jedem Geschoss immer einen der aneinandergrenzenden Büroflügel mit Zellencharakter zu belassen und hierin die Stillarbeitsplätze und Besprechungsräume unter zu bringen. Der Vorschlag von Muck Petzet, die Bauarbeiten in mehreren Abschnitten im laufenden Betrieb umzusetzen, wird nicht weiterverfolgt, da dies sowohl

für die Mitarbeitenden als auch die Besucher des Rathauses erhebliche Einschränkungen und Störungen im Betrieb mit sich brächte. Auch bei dieser Sanierungsvariante ist der Umzug in ein Ausweichquartier zu empfehlen.

Die beiden Büros DreSo und MPA haben auf Bitte der Verwaltung ihre Studienergebnisse intensiv miteinander abgestimmt und eine konsensorientierte, gemeinsame Empfehlung für die durch das Büro MPA vorgestellte Sanierungsvariante abgegeben. Insbesondere wurde die Sinnhaftigkeit des Erhalts der Bestandsfenster und der Heizkörper, sowie die Erneuerung der geschlossenen Fassade erörtert. Auch zur Erneuerung der Heizungs-Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlage liegt nun ein abgestimmtes Konzept vor. Die Vorschläge wurden in einer gemeinsam erstellten Kostenschätzung mit insgesamt 45,2 Mio € (im Jahr 2023) ermittelt (bis zum Jahr der Bauzeit 2028 ist mit Kosten von 70,8 Mio € zu rechnen).

Aufgrund der geringeren Sanierungskosten, des Erhalts von denkmalgeschützter Bausubstanz und dadurch einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs wird empfohlen, diese Sanierungsvariante im Szenario I weiter zu verfolgen. Die entsprechenden Baukosten sind in der Kostentabelle für das Szenario I aufgeführt.

#### Ausweichquartier:

Sowohl für die Sanierungsvariante Drees und Sommer als auch für die Sanierungsvariante Muck Petzet Architekten wird ein Ausweichquartier benötigt. Es bietet sich an, das Ausweichquartier in den Räumen des heutigen Kreisklinikums einzurichten. Für die Interimsnutzung wurden durch das Büro Drees und Sommer in einer weiteren Studie im Sommer 2023 der Sanierungs- und Umbauebedarf sowie Kosten in Höhe von ca. 6,1 Mio € ermittelt (Stand 2023 - im Jahr 2026, wenn voraussichtlich diese Flächen umgebaut werden, Erhöhung auf 7,4 Mio €). Hinzu kommen angenommene Kosten für das Umzugsmanagement in Höhe von 750.000 €. Die Gesamtkosten für Ausweichquartier und Umzugsmanagement betragen demnach im Jahr 2023 6.850.0000 €.

Um auch diese Kosten für die Auslagerung der Verwaltung verringern zu können, soll in den nächsten Jahren die Digitalisierung in der Verwaltung vorangetrieben werden, damit nur noch wenige Papierakten umgezogen und im Ausweichquartier untergebracht werden müssen. Auch hinsichtlich der Arbeitszeiten und Arbeitsplätze werden Konzepte überlegt, wie für die Dauer der Ausquartierung möglichst wenig Raumbedarf entsteht. Die zuständigen Fachbereiche werden hierfür entsprechende Konzepte erarbeiten.

#### Fördermittel:

Das Bestands-Rathaus liegt im Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt und erhält als denkmalgeschütztes Gebäude eine höchstmögliche Städtebauförderung durch das Land Baden-Württemberg. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg hat hierfür einen Betrag von 10 Mio € mit hoher Wahrscheinlichkeit in Aussicht gestellt. Diese Aussage wurde im Februar 2023 durch das Ministerium erneut bestätigt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft ist für die Sanierung gegenüber allen

anderen Szenarien die höchstmögliche Förderquote zu erwarten, diese steht für die anderen Szenarien nicht zur Verfügung.

Nach Auskunft des Landesdenkmalamtes sind die Aufwendungen für den Erhalt von historischer Bausubstanz grundsätzlich ebenfalls förderfähig. Diese Förderung könnte voraussichtlich insbesondere beim Erhalt der Bestandsfenster Anwendung finden. Eine Aussage zur Förderhöhe kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gegeben werden.

#### CO<sub>2</sub>-Bilanzierung:

Davon ausgehend, dass gemäß Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2021 verbindliche CO<sub>2</sub>-Budgets für die Gesellschaftssektoren, Gebäude, Industrie und Abfallwirtschaft definiert wurden, lassen sich für jeden Sektor die CO<sub>2</sub>-Budgets für jede Stadt ermitteln:

Das Jahresbudget 2024 für den Gebäudesektor in Lörrach beträgt demnach insgesamt ca. 14.000 t CO<sub>2</sub>. Dieses sinkt laufend, sodass für 2025 z.B. nur noch ca. 13.300 t CO<sub>2</sub> anzusetzen sind usw.

Das Büro Muck Petzet Architekten hat in seiner Studie ebenfalls die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für die Rathaussanierung überprüft. Demnach entstehen durch die Sanierung ca. 350 t CO<sub>2</sub> (wobei in der vorhandenen Bausubstanz bereits 3.536 t CO<sub>2</sub> gespeichert sind).

#### Leuchtturmprojekt PV-Fassade

Unabhängig von der Szenarienentscheidung wurde mit Unterstützung des Helmholtz-Zentrums Berlin (HZB) und der Beratungsstelle für bauwerksintegrierte Photovoltaik (BAIP) zum 01. Oktober 2023 die Projektskizze für einen Antrag beim Innovationsfonds für Klima- und Wasserschutz der Badenova eingereicht. Der maximale Förderrahmen für die Umsetzung oder Planung solcher Projekte beträgt 150.000 €. Der eigentliche Antrag ist bis zum 01. Dezember 2023 einzureichen. Inhalt der Förderung ist die Machbarkeitsstudie einer fassadenintegrierten Photovoltaikanlage für das Bestandsrathaus Lörrach. Gemäß der Stellungnahme des Helmholtz-Zentrums Berlin und der BAIP besteht die Innovation dieses Projekts darin, dass es in Deutschland bislang keine PV-Fassaden in der Höhe des Rathauses gibt und damit insbesondere Fragen des Brandschutzes beantwortet und die weitere Entwicklung und Verwendung von Solarmodulen für diesen Gebäudesektor befördert werden könnten.

Die Stellungnahme vom HZB und BAIP ist ebenfalls in beigefügtem Exposé enthalten.

## **Szenario II**

### **Abriss und Neubau Luisenstraße**

#### Machbarkeitsstudie Drees und Sommer (2019):

In der Studie von DreSo wurde im Jahr 2019 auch eine überschlägige Kostenermittlung (Kostenunsicherheit 45%) für einen Neubau an gleicher Stelle vorgenommen. Da im Gegensatz zur Sanierung auch das gesamte Tragwerk neu errichtet werden muss, ist mit Mehrkosten von circa 35 % gegenüber der Sanierungsvariante zu rechnen. Im Jahr 2019 waren dies 70,3 Mio € (Erhöhung bis zum Jahr 2023 102,5 Mio €, bis zum Jahr 2028 143,7 Mio €).

Zuzüglich zu den Baukosten fallen auch Kosten für Abbruch und Entsorgung des Bestandsgebäudes an. In einer überschlägigen Kostenschätzung wurden durch eine Fachfirma für diese Leistungen im Jahr 2023 Kosten in Höhe von 3,9 Mio € ermittelt (hochgerechnet auf das Jahr 2028 5,4 Mio €). Der Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes muss durch das Regierungspräsidium und das Landesdenkmalamt genehmigt werden. Aufgrund der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand beim Erhalt von Baudenkmalern wird laut einer ersten Einschätzung des Denkmalamtes dieser Genehmigung wenig Aussicht auf Erfolg bescheinigt.

#### Ausweichquartier

Auch für dieses Szenario wird ein Ausweichquartier erforderlich – vergleiche Szenario I.

Bis auf die Tatsache, dass infolge der geringen Grundstücksgröße ebenfalls wieder ein Hochhaus zur Unterbringung aller Fachabteilungen erforderlich wird, bietet der Neubau größtmögliche gestalterische Freiheiten und Voraussetzungen, das Raumprogramm für „Neue Arbeitswelten“ umzusetzen und das Gebäude nach den aktuellsten sicherheitstechnischen und energetischen Standards zu erstellen.

#### Fördermittel:

Theoretisch wären für das Szenario II auch Fördermittel aus dem Städtebaulichen Sanierungsprogramm zu erwarten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Stadt bei dem Vorhaben, ein sanierungsfähiges Denkmal durch einen Neubau zu ersetzen, nicht aus öffentlichen Fördertöpfen unterstützt werden wird.

#### CO<sub>2</sub>-Bilanzierung:

Das Büro Muck Petzet Architekten hat in seiner Studie die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung auch für den Neubau überprüft. Durch einen Neubau entstehen zusätzlich 7.073 to CO<sub>2</sub>, was dem halben Jahresbudget der Stadt für das Jahr 2024 oder ca. 260 gebauten Wohneinheiten entspricht. Das im Bestandsgebäude bereits gespeicherte CO<sub>2</sub> in Höhe von 3.536 to schlägt ebenfalls zu Buche.

## **Szenario III**

### **Neubau Klinikflächen**

Auf dem Gelände der Kreiskliniken könnte entweder auf einer Freifläche (bisher als Parkplatz genutzt) oder durch Abriss bestehender Gebäudeflächen ein Grundstück für einen Neubau hergerichtet werden. Im Jahr 2022 wurde eine überschlägige Kostenermittlung für einen Neubau entsprechender Größe auf der Basis des BKI (Zahlen von 2021) vorgenommen. Diese Grobkostenschätzung (Kostenunsicherheit 50%) ergab einen Betrag von 68,8 Mio € (hochgerechnet auf das Jahr 2028 96,5 Mio €).

Je nach Standort und der Notwendigkeit einen Gebäudeteil der Kliniken abzureißen, könnten sich diese Kosten deutlich erhöhen.

Zur Plausibilisierung wurden die Kosten für diese Neubauvariante mit den Kosten für den Neubau des Landratsamts verglichen. Beim Landratsamt wurden etwa 60% der für das Rathaus benötigten Fläche errichtet. Die Kosten, die hierfür entstanden, entsprechen in der Relation den für das Szenario III ermittelten Kosten. Es ist davon auszugehen, dass die oben angegebenen Kosten realistisch angesetzt sind.

Auch an dieser Stelle bietet ein Neubau größtmögliche Freiheiten hinsichtlich Gestaltung, Neuen Arbeitswelten und Energieversorgung.

#### Fördermittel:

Auch für das Szenario III gibt es zu Fördermitteln keine Klarheit – Falls das Krankenhausareal Sanierungsgebiet würde, wären theoretisch auch für einen Neubau Förderungen denkbar, jedoch in wesentlich geringerem Umfang.

#### CO<sub>2</sub>-Bilanzierung

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde für dieses Szenario nicht separat ermittelt, es ist davon auszugehen, dass der Wert des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes dem aus Szenario II geicht – ca. 7.000 to

#### Verwertung Bestandsgebäude

Bei der Realisierung des Szenario III wäre denkbar, dass das Bestandsgebäude und/oder die Grundstückfläche des Rathauses veräußert werden könnten.

Laut Gutachterausschuss lässt sich der Verkehrswert dieser Fläche nur mit einem aufwendigen Wertermittlungsgutachten und einer vorliegenden Planung zur Weiternutzung der Flächen ermitteln. Da diese nicht vorliegt und um dennoch eine Vorstellung der zu ermittelnden Zahlen zu erhalten, wurde die Wertermittlung des Hotelgrundstücks in der Belchenstraße aus dem Jahre 2012 als Vorlage herangezogen. Auf Basis dieser Annahmen und anhand der Richtwerte aus dem Jahr 2022 ergibt sich für eine überschlägige Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> ein Grundstückspreis von ca. 4,4 Mio €.



Auch die Weiternutzung des Bestandsgebäudes wurde geprüft. Grundsätzlich wäre ein Umbau zur Wohnungsnutzung denkbar. Diese Frage wurde auf der Basis der vorliegenden Studien und Zahlen mit der Herrn Nostadt von der Wohnbau Lörrach erörtert.

Ergebnis:

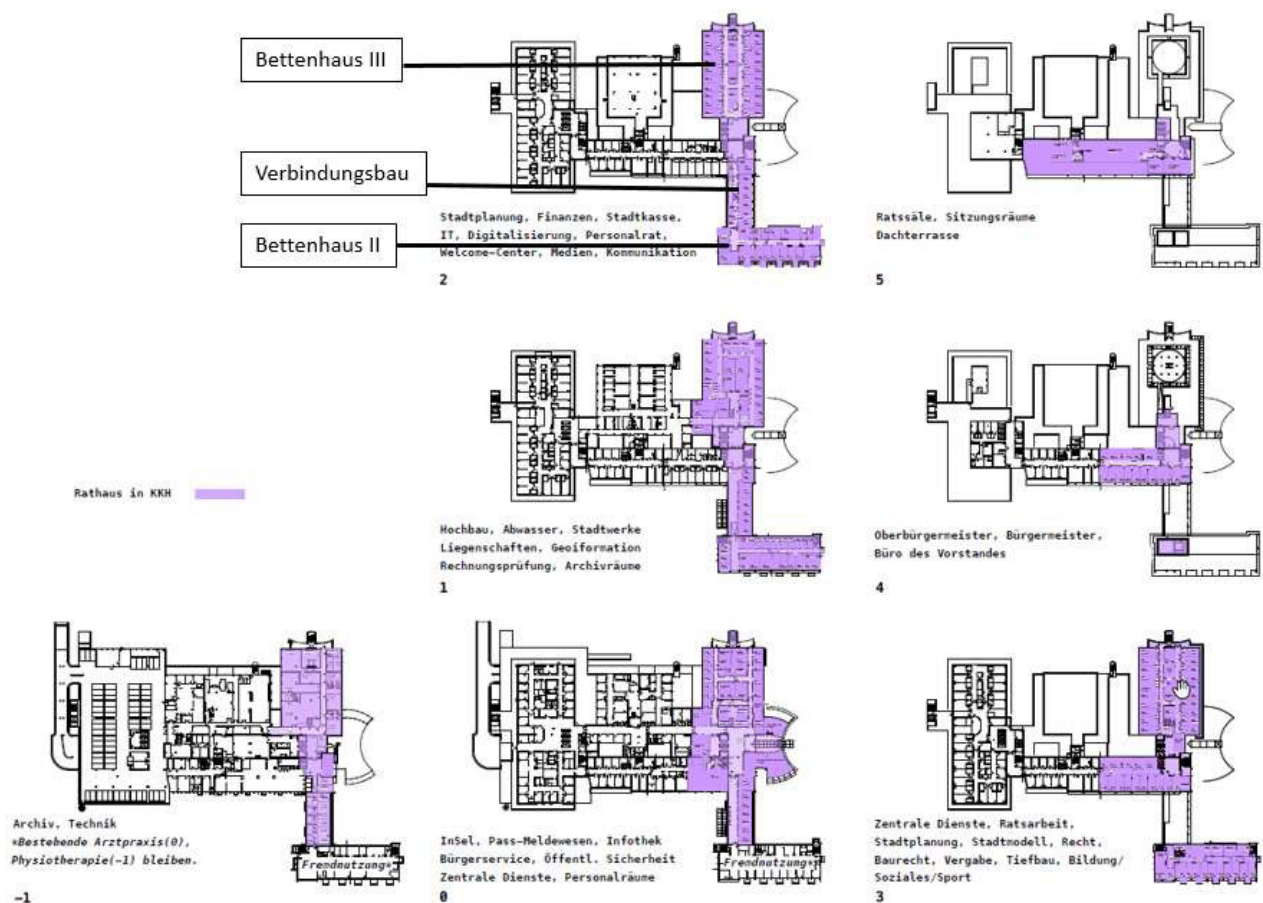
Aufgrund der Geschossflächen wären bis zu acht Wohnungen je Regelgeschoss (ausgenommen EG und Untergeschosse) denkbar - zum Großteil allerdings ohne Balkone und Freiflächen. Herr Nostadt geht davon aus, dass maximal 7.000 m<sup>2</sup> der Rathausfläche vermietbar wären. Die Sanierungs- und Umbaukosten sind jedoch infolge der Umbauten und zusätzlichen Sanitäreinrichtungen deutlich höher anzusetzen, als in der Kostenschätzung von Drees und Sommer. Im Ergebnis wurden die Kosten auf mindestens 8.500 €/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche durch die Städtische Wohnbau Lörrach geschätzt. Hinzu kommen die Kosten des Erwerbs von Grundstück und vorhandener Substanz, Kaufnebenkosten, Zwischenfinanzierungskosten sowie Aufwand und Gewinn des Investors. Aussage Herr Nostadt: „Unter diesen Voraussetzungen lässt sich am Standort Lörrach keine wirtschaftlich tragfähige Wohnnutzung im Rathausurm entwickeln. Das örtliche Preisniveau für Neubauimmobilien liegt durchschnittlich in der Größenordnung von 5.000 €/m<sup>2</sup> und überschreitet nur in wenigen Einzelfällen den Betrag von 6.000 €/m<sup>2</sup>.“

Auch hinsichtlich der Vermietung bzw. Vermarktung von Büroflächen ist fraglich, ob die Nachfrage für einen Investor groß genug und entsprechende Erträge zu erwirtschaften wären.

## Szenario IV Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinikum

### Machbarkeitsstudie Drees und Sommer:

Das Büro DreSo wurde im Frühjahr 2023 ebenfalls mit der Bestandsaufnahme der Flächen auf dem Klinikgelände beauftragt. Zur Unterbringung des Rathauses eignen sich die Flächen der Bettenhäuser II und III sowie der Verbindungsbau, da sie mit dem großzügigen Eingangsbereich einen Zugang zur Innenstadt bieten.



Im Rahmen der Studie wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der Gebäudeflächen vorgenommen und der Umbau- und Sanierungsbedarf ermittelt. Da das Gebäude nicht im Eigentum der Stadt ist und aktuell noch eine intensive Nutzung erfährt, konnten die Untersuchungen nicht in der gleichen Tiefe angestellt werden, wie sie im Rathaus möglich waren (Schadstoffuntersuchungen, Überprüfung Brand- und Erdbebenschutz, Anforderungen bei Nutzungsänderungen, Überprüfung Baugenehmigungsakten etc.). In der vorliegenden Studie beruhen manche Ergebnisse deshalb auf Annahmen aus vergleichbaren Objekten.

Gemäß der Studie ist an den Klinikgebäuden ein Sanierungstau festzustellen (Dach-, Fassaden- und Fensterflächen, haustechnische Anlagen). Die Außenhaut entspricht nicht den energetischen Anforderungen. Die haustechnische Infrastruktur (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäreanlagen) ist in weiten Teilen für den gesamten Gebäudekomplex

ausgelegt und muss für die Nutzung einzelner Gebäudeteile umgebaut werden. Hier sind umfangreiche Rückbau-, Änderungs- und Erneuerungsarbeiten erforderlich. Um die neuen Bürostrukturen auch mit Open Space-Flächen einzurichten, müssen die Räume umgebaut werden (das heißt Wände, Bodenbeläge, Nasszellen, Krankenhausinfrastruktur etc. ausgebaut werden). Für diese Maßnahmen wurden in einer Grobkostenschätzung (Kostenungenauigkeit 40 %) im Jahr 2023 Kosten in Höhe von 69,2 Mio € ermittelt (hochgerechnet auf das Jahr 2028 96,1 Mio €).

#### Fördermittel

Die Fördermittelquote ist derzeit noch unbekannt. Zwar wird versucht, dass auch für die Flächen des Kreisklinikums ein Sanierungsgebiet mit entsprechender Landesförderung eingerichtet wird, darüber gibt es derzeit aber noch keine Entscheidung. Unabhängig von der Frage, ob das Rathaus dort untergebracht wird oder nicht, wird aber seitens der Verwaltung baldmöglichst ein entsprechender Antrag beim Land Baden-Württemberg gestellt werden. Da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, wird die Förderung niedriger ausfallen.

#### CO<sub>2</sub>-Bilanzierung

Eine entsprechende Bilanzierung wurde nicht ermittelt, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bilanz ähnlich wie im Szenario I ausfällt.

#### Verwertung Bestandsgebäude

She. Szenario III

(Annette Buchauer)