



Fachbereich/Eigenbetrieb Strategische Projektentwicklung
Verfasser/in Buchauer, Annette
Vorlage Nr. 249/2023
Datum 20.11.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.11.2023	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	07.12.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	14.12.2023	

Betreff:

Projekt Zukunft Rathaus - Konzentration auf zwei Szenarien, Anberaumung einer Einwohnerversammlung gem. §20a GemO

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Szenario I – Sanierung Bestandsgebäude in der Luisenstraße und das Szenario III – Neubau Klinikflächen weiter zu führen. Die beiden Szenarien II - Abriss und Neubau in der Luisenstraße und IV - Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinik werden nicht weiterverfolgt.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Oberbürgermeister, eine Einwohnerversammlung gem. §20 GO zum Thema „Zukunft Rathaus“ einzuberufen.

Personelle Auswirkungen:

She. Beschlussvorlage 155/2023

Finanzielle Auswirkungen:

She. Beschlussvorlage 155/2023

Begründung:

1. Konzentration auf zwei Szenarien

Die Beschlussfassung BV 184a/2022 des Gemeinderats vom 24.11.2022 zur Projektentwicklung Zukunft Rathaus sieht unter Punkt 3 vor:

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Standorte Luisenstraße 16 und Kreisklinikum (Kanderner Straße 10 und Spitalstraße 25) für alle genannten Szenarien ergebnisoffen weiter zu verfolgen.

Weiter heißt es bei Punkt 6:

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die verschiedenen Szenarien an den unter Beschlussvorschlag Nr. 3 genannten Standorten zu untersuchen, eine Bewertungsmatrix zu erstellen und dem Gemeinderat im Oktober 2023 einen Beschlussvorschlag zur Herbeiführung eines Szenario-Entscheids vorzulegen.“

Mit dem Ziel die Grundlagen für den Szenarienentscheid umfassend darzulegen, wurde am 19.10.2023 eine Sondersitzung des Gemeinderats einberufen, in der die Untersuchungsergebnisse zu den vier aufgerufenen Szenarien ausführlich vorgestellt und auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse in einer Bewertungsmatrix zusammengefasst wurden. Nach Kenntnisnahme und fachlichem Austausch hat sich der Gemeinderat in der Sondersitzung dafür ausgesprochen, dass in der Folge eine Konzentration auf zwei Szenarien erfolgen soll:

1. Szenario I – Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße
2. Szenario III – Neubau Klinikflächen

Die beiden Szenarien

II – Abriss und Neubau Luisenstraße
und

IV – Sanierung Bestandsgebäude Klinikflächen

sollen aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten und der Schwierigkeiten in der Umsetzung nicht weiterverfolgt werden.

Szenario I:

Im Verlauf der GR-Sitzung am 19.10.2023 wurde festgehalten, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes hinsichtlich Kosten, städtebaulicher Analyse und Nachhaltigkeit ein posi-

tives Ergebnis aufweist und aufgrund des Denkmalschutzes und einer in Frage stehenden Nachnutzung des Gebäudes als Rathaus weiter genutzt werden könnte.

Szenario III:

Aus den Reihen des Gemeinderats wurde angeregt, einen möglichen Neubau auf der Fläche des Klinikgeländes noch einmal hinsichtlich Kosten und Massenentwicklung zu überprüfen und vertieft darauf einzugehen, ob und wie sich das Rathausgebäude einer neuen Nutzung zuführen lässt. Zudem solle geprüft werden, ob die Auflagen des Denkmalschutzes auch für nachfolgende Investoren und Grundstücksinteressenten Gültigkeit haben.

Es wird daher vorgeschlagen, die Beschlüsse vom November 2022 zu präzisieren und bis zum finalen Szenarienentscheid zwei Szenarien wie beschrieben weiter zu verfolgen und entsprechend der Aufgabenstellung des Gemeinderats vertieft zu untersuchen.

Die Aufgabenstellungen, wie in der Sitzung am 19. Oktober formuliert:

- Neubau Klinikgelände → das Büro Drees und Sommer wurde beauftragt, anhand von Massenmodellen zu ermitteln, wie sich ein Rathaus-Neubau auf dem Klinikareal in unterschiedlicher Höhenentwicklung darstellen ließe und welche Kosten hierfür anzusetzen wären – in Bearbeitung.
- Denkmalschutz des Bestandsgebäudes → zur Beantwortung der Frage, ob das Denkmal Rathaus auch bei einem Verkauf an einen Investor abgerissen werden dürfe, wird es eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und der Baurechtsbehörde geben – in Bearbeitung.
- Fördermittel → es wurde eine Anfrage an das Regierungspräsidium gestellt, welche Fördermittel für das Szenario III (Neubau auf dem Klinikareal) beantragt werden können – in Bearbeitung.
- Nachnutzung Bestandsgebäude → Für eine mögliche Nachnutzung des Hochhauses in der Luisenstraße nach Auszug der Verwaltung gibt es eingeschränkte Möglichkeiten. Um hierzu vertiefte Erkenntnisse zu erlangen, wurde das Büro Drees und Sommer angefragt, welche Kosten für eine entsprechende Marktuntersuchung und –analyse zu erwarten wären. Die Kosten hierfür betragen ca. 13.000 € brutto. Diese Analyse wird die heutige Marktsituation darstellen. Wie diese zum Zeitpunkt des Bauprojekts - in circa fünf Jahren – aussehen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht seriös definiert werden. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die Kosten für eine fiktive Marktanalyse einzusparen.

Wie in der BV 155/2023 dargestellt hat der Geschäftsführer der Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Herr Nostadt seine Expertise hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsnutzung des Rathausgebäudes bereits abgegeben. Die Sanierungs- und Umbaukosten für eine Umnutzung als Wohnhaus sind zu hoch, um die Wohnungen (ein Großteil davon ohne Freifläche) in Lörrach vermarkten zu können. In Ergänzung zu den Aussagen der Wohnbau Lörrach wurde auch die Firma BPD Immobilienent-

wicklung als regional und überregional tätiger Immobilienentwickler angefragt, welche realistische Perspektive aus deren Sicht für das Rathausgebäude denkbar wäre. Für eine Büronutzung sind aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs gleiche Kosten wie für die Rathausnutzung anzusetzen.

Es wird angestrebt, diese vertiefenden Ergebnisse im Gremienlauf Februar 2024 vorzulegen und zu diesem Zeitpunkt auch eine weitere GR-Entscheidung herbei zu führen, mit welchem Szenario das Projekt „Zukunft Rathaus“ weitergeführt werden soll.

2. Einwohnerversammlung:

Gemäß Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) § 20a Einwohnerversammlung sollen wichtige Gemeindeangelegenheiten mit der Einwohnerschaft erörtert werden. Hierzu dient die Einwohnerversammlung, als direkte Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Einwohnerschaft.

Die Zukunft des Lörracher Rathauses wird in den kommenden Jahren eine außerordentliche und kostenintensive Baumaßnahme in der Lörracher Stadtgeschichte, zunächst unabhängig davon, welches Zukunftsszenario weiterverfolgt wird. Das Rathausprojekt ist angesichts des Projektumfangs, der zu erwartenden Kosten und der Auswirkungen auf die Stadtgesellschaft eines der größten Projekte, die die Stadt bislang und auf lange Sicht hinaus zu bewältigen hat.

Aufgrund dieser Bedeutung ist es angebracht, hierbei die Bürgerschaft vor dem Szenarientscheid transparent zu den Untersuchungsergebnissen zu informieren und gemäß der Gemeindeordnung einzubinden.

Es wird daher vorgeschlagen, dass der Oberbürgermeister eine Einwohnerversammlung einberuft. Die Einwohnerversammlung wird vom Oberbürgermeister unter rechtzeitiger ortsüblicher Bekanntgabe von Zeit, Ort und Tagesordnung einberufen. Als Termin für die Einwohnerversammlung ist der 17.1.2024 vorgesehen.

3. Projekt „Zukunft Rathaus“ - nächste Schritte:

- Konzentration auf die Szenarien I (Sanierung Bestandsgebäude) und III (Neubau Klinikgelände) - Gremienlauf 30.11. bis 14.12.2023
- Bürgerinformationsveranstaltung zum Klinikgelände – 13.01.2024
- Einwohnerversammlung – 17.01.2024
- GR-Entscheid für ein Szenario – Gremienlauf 07.02. bis 29.02.2024

Annette Buchauer
Stabsstelle Strategische Projektentwicklung
„Zukunft Rathaus“