



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Strategische Projektentwicklung  
**Verfasser/in** Buchauer, Annette  
**Vorlage Nr.** 082/2024  
**Datum** 28.05.2024

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	13.06.2024	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	18.06.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	27.06.2024	

### Betreff:

**Rathaus Lörrach - Sanierung, Sachstandsbericht**

### Anlagen:

Präsentation

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Projektorganisation Sanierung Rathaus zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Schritte zur Umsetzung des Projektplans wie in der Begründung unter Nr. 2 beschrieben einzuleiten.

## **Personelle Auswirkungen:**

s. Text

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen

## **Begründung:**

Wie bereits im Rahmen der Projektentwicklung vorgestellt, stellt die Fassade einen wesentlichen sicherheitsrelevanten Sanierungsfaktor dar. Wie bereits mehrfach darauf hingewiesen, verschlechtert sich der Zustand der Rathaus-Fassade zunehmend, so dass die bisherigen Maßnahmen zur Sicherung der Fassade nicht mehr ausreichen. Die beteiligten Ingenieurbüros lehnen eine Mitverantwortung für die Wirksamkeit der Maßnahmen ab dem Jahr 2025 ab. Damit erhöht sich für die Kommune der Handlungsdruck. Der Fachbereich Hochbau untersucht mit Beteiligung der Fachplaner derzeit verschiedene Handlungsoptionen zur Herstellung der Sicherheit und wird diese mit einer entsprechenden Handlungsempfehlung in einer der nächsten Gremiensitzungen vorstellen.

## **1. Projektierung Zukunft Rathaus - Sanierung:**

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.02.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, das Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße 16 - weiter zu verfolgen und dem Gemeinderat bis zur Sommerpause einen Projektplan vorzustellen.

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die vorbereitenden Projektplanungen und deren Sachstand zur Projektorganisation sowie die notwendigen Projektstrukturen.

### Projektplanung:

Neben der Aufgabe der baulichen Planung und Realisierung der Sanierung (Teilprojekt „Bauplanung und Umsetzung“) wurden weitere entscheidende Teilprojekte identifiziert. Unter der Zusammenfassung „Zukunft Verwaltung“ werden unter der Federführung des Fachbereichs Zentrale Dienste und Ratsarbeit sowohl das Raumprogramm für die zukünftigen Arbeitsplätze der Verwaltung (Teilprojekt „Neue Arbeitswelten“) vertieft als auch die Planung der Umzüge in ein notwendiges Ausweichquartier (oder mehrere) umgesetzt (Teilprojekt „Ausweichquartier“). Im Teilprojekt „Finanzierung und Fördermittel“ unter der Federführung des Fachbereichs Finanzen werden unterschiedliche Finanzierungsvarianten ausgearbeitet und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Gleichzeitig wird für dieses umfangreiche Projekt versucht, so viel Fördermittel wie möglich zu generieren.

Die Teilprojekte erhalten eine eigene Projektstruktur mit definierten Aufgaben und Zielen. Für jedes Teilprojekt werden Projektleitungen und ein mitarbeitendes Projektteam be-

nannt. Alle Teilprojekte sind einer Gesamtprojektleitung unterstellt, die das Projekt organisatorisch und strategisch führt, die Projektbeteiligten einbindet, die Projektziele definiert, deren Einhaltung überwacht und sicherstellt, dass das Projekt den Anforderungen und Vorgaben entspricht. Die Gesamtprojektleitung berichtet regelmäßig an die Verwaltungsspitze wie auch an den Gemeinderat.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird in allen Bereichen über die gesamte Dauer des Projekts von der Stabsstelle Medien und Kommunikation federführend begleitet. Ein entsprechendes Kommunikationskonzept ist vorbereitet und wird entsprechend des Projektfortschritts fortgeführt.

#### Projektorganisation und -strukturen:

Unter Einbeziehung der Expertise der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), den Büros FC-Gruppe GmbH (Projektsteuerer am Zentralklinikum) sowie Drees und Sommer werden aktuell Modelle zur optimalen Organisationsstruktur wie auch Projektumsetzung entwickelt (Planungsleistungen in klassischer Einzelvergabe, Generalplanung bis hin zur Beauftragung eines Generalunternehmers).

Unter der Fragestellung nach Kostensicherheit, Terminsicherheit, der gestalterischen Qualitätssicherung in Planung und Bau, der lokalen Wertschöpfung, der Möglichkeit von Änderungen, den notwendigen personellen Ressourcen und der Einschätzung von Risiken werden verschiedene Organisationsmodelle untersucht und einer Bewertung unterzogen. Ziel ist, dem Gemeinderat nach der Sommerpause eine Beschlussfassung zur Abwicklung der Projektorganisation zur Entscheidung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang wird auch über die Einrichtung eines Planungsausschusses (z.B. bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Politik, Fachbeiräten (wie Behindertenbeirat) und Fachexpertinnen/Fachexperten) nachgedacht. Auch dieses Thema soll nach der Sommerpause dem Gemeinderat vorgestellt und beraten werden.

#### Personalbedarf:

Die professionelle und zielgerichtete Vorbereitung und Umsetzung des Sanierungsprojektes „Zukunft Rathaus“ ist mit der bestehenden Personaldichte in den adressierten Fachbereichen nicht realisierbar. Beispielsweise wird nach Rücksprache mit den Beratungsbüros und aus der Erfahrung des Baus des Zentralklinikums und eigener städtischer Projekte der Personalbedarf in der klassischen Planungs- und Einzelgewerkbeauftragung für das Bauplanungsteam mit fünf Personen angesetzt - Gesamtprojektleitung, stellvertretende Projektleitung, weitere Ingenieurstelle, zwei Stellen für Projektassistenz (Schriftverkehr, Korrespondenz, Unterstützung Projektleitung, Rechnungslauf, Vergabe). Je nach Organisationsmodell könnte sich dieser Bedarf ändern. Eine entsprechende Darstellung wird dem Gemeinderat mit der Beschlussfassung zur Projektorganisation nach der Sommerpause vorgelegt.

### Gesamtprojektleitung:

Das Projekt Zukunft Rathaus – Sanierung ist anspruchsvoll und komplex. Zielvorgabe ist nach wie vor, eine robuste, nachhaltige und tragfähige Lösung für die Zukunft des Rathauses zu erarbeiten. Aus diesem Grund ist eine gute Grundlagenanalyse von der Leistungsphase 1 bis 5 für den Projekterfolg wesentlich und entscheidend. Deshalb ist es unabhängig von der Entscheidung zu zukünftigen Projektstrukturen in jedem Fall erforderlich, sehr zeitnah die Stelle einer Gesamtprojektleitung auszuschreiben, um einerseits die geregelte Übergabe von der Projektentwicklung zur Projektbearbeitung zu gewährleisten und andererseits genau diese wichtige Initialisierungsphase der Planung gewissenhaft weiterzuführen.

Unabhängig vom Bauplanungsteam ist auch im Teilprojekt „Zukunft Verwaltung“ für die Organisation des Raumprogramms, der Bereitstellung von Ausweichquartieren und der Umzugsorganisation zusätzlicher Personalbedarf vorhanden.

### Teilprojekt Finanzierung:

Der Fachbereich Finanzen hatte im Vorfeld bereits unterschiedliche Überlegungen zu den Finanzierungsmodellen erarbeitet und vorgestellt. Diese gilt es weiter zu konkretisieren und mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

### Förderprogramme:

Die aktuellen Studien und Untersuchungen auch für das Rathaus werden im Rahmen der Städtebauförderung - Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt abgerechnet. Für 80 Prozent dieser Kosten werden derzeit 60 Prozent durch die Landesförderung übernommen. Für das Bauprojekt Sanierung Rathaus sind durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen weitere Fördermittel in Aussicht gestellt. Es ist geplant, schnellstmöglich einen Aufstockungsantrag einzureichen, um zur Fördersumme eine größere Planungssicherheit zu erhalten.

Im Innovationsfonds Klima- und Wasserschutz der badenova werden die Untersuchungen für ein potentiell Leuchtturmprojekt zur bauwerksintegrierten Photovoltaikfassade an einem Hochhaus mit 60.000 € gefördert (Förderrahmen 48 Prozent). Der Förderantrag wurde bewilligt. Gemeinsam mit dem Helmholtz-Zentrum Berlin, dem Fraunhofer Institut ISE, der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung Konstanz und dem Planungsbüro Møller Architekten wird untersucht, wie sich eine PV-Fassade im Rahmen der Vorgaben aus dem Denkmalschutz sowie brandschutzrechtlichen und statischen Belangen an einer Hochhausfassade umsetzen lassen, da eine solche Fassade an einem Hochhaus in Deutschland bisher noch nicht realisiert wurde. Ziel ist es, bis zum ersten Quartal nächsten Jahres die Untersuchungsergebnisse vorliegen zu haben und anschließend die nächsten Schritte zu einer Realisierung anzudenken. Seitens der badenova wurde in Aussicht

gestellt, auch die Realisierung der PV-Fassade im Rahmen des Innovationsfonds anteilig zu fördern.

Ein weiterer Förderantrag über 5,2 Millionen € wurde im Bundesprogramm "Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus" eingereicht (siehe Beschlussvorlage 045/2024). Eine Entscheidung über die Antragsannahme wird im Laufe des Sommers erwartet.

Es ist beabsichtigt, weitere Fördermittel seitens der Wüstenrot-Stiftung, im Rahmen der Denkmalförderung und im Rahmen von energetischen Förderprogrammen zu beantragen. Erste Kontaktaufnahmen sind erfolgt.

## 2. Nächste Schritte

Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der nächsten Schritte wie folgt anzugehen:

Die Projektstelle für die Gesamtprojektleitung wird ausgeschrieben.	bis Sommer 2024
Die Kommunikationsmaßnahmen werden fortgeführt	Sommer 2024
Der Projektplan für das Gesamtprojekt wird weiter geschärft und das Ergebnis für einen Beschluss des Gemeinderats nach der Sommerpause vorbereitet	September 2024
Schärfung des Projektplans für die Teilprojekte „Neue Arbeitswelten“ und „Ausweichquartier“ und weitere Umsetzung.	Bis Ende 2024
Beauftragung der denkmalpflegerischen Erfassung des Bestandsrathauses	Bestandserfassung bis Ende 2024
Die Studie „Leuchtturmprojekt zur bauwerksintegrierten Photovoltaikfassade an einem Hochhaus“ wird mit den Projektpartnern ausgearbeitet und fertig gestellt	Untersuchungsergebnisse bis März 2025

Das Projekt liegt über dem Schwellenwert für die Pflicht zur europaweiten Ausschreibung (derzeit 5,382 Millionen Euro). Bereits in dieser frühen Phase der Projektentwicklung wird die Verwaltung juristische Beratung für die komplexe Projektvorbereitung und – durchführung einbinden.

In der Präsentation in der Anlage ist ein vorläufiger Zeitplan für die Abwicklung des Sanierungsprojekts enthalten.

Annette Buchauer  
Stabsstelle Strategische Projektentwicklung  
Zukunft Rathaus