



Fachbereich/Eigenbetrieb **Strategische Projektentwicklung**
Verfasser/in Buchauer, Annette
Vorlage Nr. 006/2024
Datum 29.01.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	07.02.2024	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	22.02.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.02.2024	

Betreff:

Projekt Zukunft Rathaus - Szenarienentscheid

Anlagen:

- 1 - Variantenprüfung Massenmodellierung Klinikareal
- 2 - Stellungnahme FB Recht/Baurecht/Vergabe zur Denkmalpflege vom 08.12.2023
- 3 - Stellungnahmen zu alternativen Nachnutzungen
- 4 - Stellungnahme Gestaltungsbeirat vom 30.11.2023
- 5 - Auswertungstabelle
- 6 - Präsentation Einwohnerversammlung vom 17.01.2024
- 7 - Protokoll Einwohnerversammlung vom 17.01.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße 16 - weiter zu verfolgen und dem Gemeinderat noch vor der Sommerpause einen Projektplan vorzustellen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, eine geeignete Ausweichmöglichkeit für die Unterbringung der Verwaltung zu suchen.

Personelle Auswirkungen:

Zusätzliches Personal wird erforderlich. Der genaue zusätzliche Personalbedarf ist im Rahmen der weiteren Überlegungen zu konkretisieren – s. Beschlussvorlage 155/2023.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I11240008070 Sanierung Rathaus und Ausweichquartier	2023	2024	2025	2026	2027		Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:	250.000	1.250.000	4.000.000	9.100.000	13.750.000	23.650.000	52.000.000*
<i>davon</i> nicht geplant:							*im Jahr 2023
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							10.000.000
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							42.000.000
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:

1. Szenarienüberblick

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2023 wurden die beiden Szenarien II und IV aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen und der Fokus auf die Szenarien I (Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße 16) und III (Neubau auf dem Gelände des Kreiskrankenhauses) gelegt.

Szenario I – Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße 16:

Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung

Für das Szenario I wurde im Jahr 2019 eine ausführliche Machbarkeitsstudie durch das Büro Drees und Sommer erstellt, in der mit Unterstützung unterschiedlicher Fachplaner das Bestandsgebäude untersucht und dabei aufgezeigt wurde, dass das Bestandsgebäude in der Luisenstraße dauerhaft saniert und in die Zukunft überführt werden kann. In dieser Machbarkeitsstudie wurden im Vorfeld zahlreiche Aspekte z.B. zum Denkmalschutz, Altlasten, Brandschutz, Erdbebenschutz berücksichtigt und mit zuständigen Fachleuten und Behörden vorabgestimmt. In den Jahren 2022 und 2023 wurden die Untersuchungsergebnisse für die Sanierungsvariante vom Büro Muck Petzet Architekten überprüft und vertieft und gemeinsam mit Drees und Sommer ein nun vorliegender Vorschlag zur Umsetzung der Sanierung unterbreitet.

In einer Kostenschätzung wurden hierfür im Jahr 2023 Kosten in Höhe von 45,2 Millionen Euro ermittelt. Für die Dauer der Bauarbeiten wird ein Ausweichquartier für die Verwaltung, die Bürgerinnen und Bürger und die Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats und der Beiräte benötigt. Für den Umzug und den hierfür benötigten Ausbau von Gebäudeteilen im Kreisklinikum wurden Kosten von 6,8 Millionen Euro ermittelt, so dass die Gesamtsumme für das Szenario I mit 52,0 Millionen Euro zu veranschlagen ist. Diese Kostenannahme hat eine Unsicherheit von 35%. Ungeachtet dessen muss mit den üblichen Baupreissteigerungen von derzeit etwa 7% pro Jahr gerechnet werden.

Um die Kosten für die Auslagerung der Verwaltung verringern zu können, wird neben der Digitalisierung von Bestandsakten und neuen Arbeitszeitmodellen für die Dauer der Ausquartierung auch überprüft werden, ob alternative Standorte für ein Ausweichquartier genutzt werden könnten.

Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Studie von Muck Petzet Architekten wurde die CO₂-Bilanzierung für die Rathausanierung überprüft. Demnach entstehen durch die Sanierung ca. 350 t CO₂ wobei in der vorhandenen Bausubstanz bereits 3.536 t CO₂ gespeichert sind.

Energetische Sanierung

In Abhängigkeit zum Denkmalschutz ist ein hoher energetischer Standard erreichbar (erfüllt mindestens die Anforderungen an „KfW-Effizienzhaus Denkmal“). Der bereits umgesetzte Anschluss an das Fernwärmenetz ergibt, dass die Beheizung des Gebäudes CO₂-neutral erfolgen kann.

Fördermittel

Aus der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt) wurden Fördermittel von 9,9 Millionen Euro zugesagt. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz wurde erörtert, dass für Einzelmaßnahmen im Rahmen der Sanierung weitere Fördermittel aus den Förderprogrammen der Denkmalpflege in Aussicht gestellt werden. Auch im Rahmen der Förderung von Energieeffizienz könnten weitere Fördermittel generiert werden. Darüber hinaus steht die Verwaltung in Kontakten, um weitere Fördermittel zu generieren.

Denkmalschutz

Die Machbarkeitsstudie der beiden Büros Drees und Sommer sowie Muck Petzet Architekten hat ergeben, dass das Rathausgebäude denkmalgerecht saniert werden kann und dies auch eine im Vergleich kostengünstige Variante darstellt.

Das Lörracher Rathaus ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW. Die Unterschutzstellung dient dem Erhalt des Objekts als herausragendes Dokument des 70er-Jahre-Baustils und der ihm zugeschriebenen Schutzgründe. Der Denkmalschutz bleibt auch erhalten, wenn das Rathaus nicht mehr als solches genutzt wird und das Objekt an Dritte verkauft würde.

In der Anlage zur Beschlussvorlage sind die Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege sowie eine Stellungnahme des FB Recht/Baurecht/Vergabe beigefügt (s. Anlage 2), in der sowohl die juristischen als auch baurechtlichen Aspekte aufgeführt sind und aufge-

zeigt wird, dass gerade für Gemeinden in Bezug auf kommunale Kulturdenkmale eine über die Pflichten sonstiger Denkmaleigentümer hinausgehende Erhaltungspflicht besteht. Ein Abbruch des Gebäudes ist demnach nicht möglich.

Standortbewertung

Das Gebäude steht am Beginn der Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof und zu weiteren Verwaltungsstandorten. Das Büro scheuven+wachten plus hatte in seiner Standortanalyse den Standort Luisenstraße 16 wie folgt beschrieben: „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.“

Das Rathaus stellt eine weithin sichtbare Landmarke und ein Wahrzeichen in der Stadtsilhouette dar und bietet damit eine hohe Identifikationsmöglichkeit für die Bevölkerung mit dem Sitz von Politik und Verwaltung.

Alternative Nachnutzungen

Der Umbau für Wohnungsnutzung wird von unterschiedlichen Experten als unwirtschaftlich bewertet (s. Anlage 3 Städtische Wohnbau, BPD Immobiliengesellschaft und Sparkasse Lörrach, Abteilung Immobilienbewertung).

Szenario III - „Neubau auf dem Gelände des Kreiskrankenhauses“:

Variantenprüfung und Kostenschätzung durch Drees und Sommer (s. Anlage 1)

Für einen möglichen Neubau auf der Parkplatzfläche des Kreiskrankenhauses wurden durch das Büro Drees und Sommer Massenmodelle entwickelt und untersucht, in welcher Form diese auf der genannten Fläche unterzubringen wären. Das Bestandsrathaus hat eine Nettogrundrissfläche von 10.000 m². Laut BKI wird für die Umrechnung von Nettogrundrissfläche auf Bruttogrundrissfläche für vergleichbare Nutzungen ein Faktor von ca. 0,85 angegeben. Für die Vergleichbarkeit zum Bestandsgebäude ergibt sich damit für die Neubauvarianten eine Bruttogrundrissfläche (BGF) von 11.800 m². Für die Nutzerinnen und Nutzer des Rathauses (Mitarbeitende, Besucher und Mitglieder der politischen Gremien) wurde eine Tiefgarage mit 3.250 m² BGF angenommen (eingeschossig, ca. 130 Stellplätze).

In der beigelegten Variantenprüfung von Drees und Sommer sind verschiedene Versionen dargestellt, in denen ein Neubau auf der vorgesehenen Fläche entstehen könnte. Für eine detailliertere Betrachtung und eine überschlägige Kostenermittlung wurden zwei Varianten ausgewählt:

5-geschossiges Gebäude in Kammstruktur mit Sockelgeschoss und Tiefgarage

12-geschossiger Kubus (Hochhaus) mit Tiefgarage

Zum Vergleich wurde für beide Varianten ein Grobkostenüberschlag nach Baukostenindex (BKl) und Erfahrungswerten des Büros erstellt.

Für die Variante 5-Geschossigkeit wurden gemäß Überschlag Kosten in Höhe von 68,5 Millionen Euro (Mittelwert) ermittelt.

Für die Variante 12-geschossiges Hochhaus wurden Kosten in Höhe von 76,3 Millionen Euro (Mittelwert) ermittelt.

Diese Kostenannahmen haben eine Unsicherheit von 40%. Ungeachtet dessen muss mit den üblichen Baupreissteigerungen von derzeit etwa 7% pro Jahr gerechnet werden.

Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Studie von Muck Petzet Architekten wurde auch überschlägig die CO₂-Bilanzierung für einen Neubau überprüft. Durch diesen würden durch hohen Ressourcenverbrauch und erhöhten Einsatz von CO₂-intensiven Materialien ca. 7.000 t CO₂ ausgestoßen (in Holzbauweise könnte dieser Ausstoß um etwa 2.000 t verringert werden). Im Neubau kann ein höchst möglicher energetischer Standard erreicht werden.

Fördermittel

Das Regierungspräsidium wurde angefragt, ob und welche Förderung für den Neubau eines Rathauses auf der Fläche des Klinikareals möglich wäre. Seitens des Regierungspräsidiums konnte hierzu noch keine Aussage getroffen werden. Die Förderung im Rahmen der Städtebauförderung und des Denkmalschutzes für den Bestandsbau kann grundsätzlich höher angenommen werden.

Standortbewertung

Das Gelände des Kreiskrankenhauses ist am Rande der Innenstadt gelegen, aktuell nur bedingt mit ÖPNV erreichbar und durch kleine Stadtstraßen erschlossen. Das ISEK und im Detail auch das Büro scheuven+wachten plus hat in seiner Standortanalyse dem Standort Krankenhausareal ein großes Entwicklungspotential für vielfältige alternative Nutzungen (z.B. Wohnungsbau, Seniorenwohnen, soziale und gewerbliche Dienstleistung, Grünflächen etc.) bescheinigt. Nach der Aussage des Büros überzeugt der Standort „allerdings nicht zwingend als neuer Rathausstandort, da weder die räumlich-funktionalen Eigenschaften noch die Identifizierungsmöglichkeit mit dem neuen Standort den Anforderungen genügen“.

Der Gestaltungsbeirat geht in seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 weiter (s. Anlage 4). Bezugnehmend auf die benachbarten Gewerbeflächen wird hier ausgesagt: „Diese Nachbarschaft ist in jedem Fall unzutraglich für ein Rathaus, das für die Öffentlichkeit ein wichtiger Ort der Identifikation ist. Ein Rathaus als öffentlich bedeutsamer Ort lebt davon, dass er baulich und freiräumlich möglichst optimal in die gesamte Stadt einbezogen ist und dadurch eine prominente Sichtbarkeit erhält. In dieser städtebaulich unklaren Situation das Rathaus dort neu zu bauen, würde bedeuten, es wie einen beliebigen Neubau in einem unwirtlichen Umfeld zu verstecken.“

Alternative Nachnutzungen

Im Falle des Auszugs der Verwaltung aus dem Bestandsgebäude bleibt die Frage, welche Nachnutzung für das denkmalgeschützte Gebäude in der Luisenstraße 16 denkbar ist. Der Geschäftsführer der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH hat seine Expertise und Einschätzung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer denkbaren Nutzung als Wohngebäude bereits abgegeben (s. Anlage 3).

Die Frage einer möglichen Nachnutzung des Bestandsgebäudes wurde auch an die Firma BPD, einem regional und überregional tätigen Immobilienentwickler gerichtet. Diese hat

keine konkrete Stellungnahme abgegeben, jedoch zu bedenken gegeben, dass insbesondere das Baujahr des Gebäudes und der Denkmalschutz Punkte sind, die den Umbau zu Wohnungsbau erheblich erschweren.

Um dennoch eine zusätzliche Einordnung dieser Frage zu erlangen, wurde die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden als eine der größten Immobilienentwicklerinnen der Region und Kennerin des hiesigen Marktes um ihre ergänzende Expertise gebeten. Eine Umnutzung des Objekts für Wohnzwecke wird infolge der hohen Investitions- und zusätzlichen Umbaukosten als nicht „attraktiv“ gesehen. Um eine entsprechende Mindestrendite zu erwirtschaften, seien Mietpreise von 20 Euro/m² oder ein Verkaufserlös von mehr als 8.000 Euro /m² erforderlich. Diese Preise liegen deutlich über den am Markt aufgerufenen Preisen. Auch die Veräußerung als Büroimmobilie wird als unrealistisch gesehen, da sowohl gemäß der Auswertung der letzten drei Jahre als auch des in der Fachpresse beschriebenen Trends die Nachfrage nach Büroflächen insbesondere in der Größenordnung des Lörracher Rathauses deutlich gesunken ist. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 3 zusammengefasst.

Das Risiko, für eine Nachnutzung keinen Investor zu finden, wird auf Grundlage der vorgenannten Stellungnahmen als sehr hoch eingeschätzt. Dennoch wäre die Stadt verpflichtet, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und dann dessen Leerstand zu verwalten, was mit weiteren, jährlich anfallenden Kosten verbunden ist.

2. Einwohnerversammlung

Wie vom Gemeinderat am 14.12.2023 beschlossen, fand am 17. Januar 2024 in der Aula der Albert-Schweitzer-Schule eine Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“ statt. Sie diente der Information und dem Austausch mit der Einwohnerschaft über das Projekt „Zukunft Rathaus“. Die Referentinnen und Referenten informierten umfassend über die Ausgangslage, die Machbarkeitsstudien, Aspekte des Denkmalschutzes sowie die beiden Szenarien „Sanierung des Bestandsgebäudes“ und „Neubau auf dem Areal des Kreiskrankenhauses“ auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.12. 2023. Die Einwohnerschaft erhielt dabei auch die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen. Die Präsentation sowie das Protokoll zur Versammlung sind in Anlage 6 und 7 beigefügt.

3. Szenarientscheidung

Das Ziel der Projektentwicklung „Zukunft Rathaus“ ist es, eine robuste, nachhaltige und tragfähige Lösung für die Zukunft des Rathauses zu erarbeiten.

Um die verschiedenen Szenarien zu bewerten, wurden folgende Kriterien zur Auswertung zu Grunde gelegt:

- Ökonomie
- Ökologie/Nachhaltigkeit
- Städtebauliche Qualitäten
- Alternative Nachnutzungen des Bestands
- Risiken und Chancen

Die Auswertung hierzu liegt vor. Die Einzelheiten sind in der in der Anlage beigefügten Auswertungstabelle (s. Anlage 5) zusammengestellt.

Aus dieser Tabelle ist ablesbar, dass das Szenario I hinsichtlich Ökonomie, Nachhaltigkeit, Denkmalwürde und Städtebaulichen Qualitäten deutliche Vorteile gegenüber dem Neubaueszenario auf dem Krankenhausareal aufweist.

Ein zusätzlicher Entscheidungsfaktor hierfür ist, dass es keine erkennbare Option gibt, dass sich für das Bestandsgebäude eine Nachnutzung findet, die einerseits die notwendigen Einnahmen zur Projektfinanzierung einbringt und andererseits die Weiternutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes garantiert.

Es wird daher vorgeschlagen, das Szenario I – Sanierung des Bestandsgebäudes mit Kosten in Höhe von 52 Millionen Euro (Sanierung einschließlich Ausweichquartier) für die Umsetzung vorzubereiten und hierfür bis zur Sommerpause 2024 einen Projektplan zu erstellen.

4. Nächste Schritte nach dem Szenarientscheid

Im Anschluss an den Szenario-Entscheid ist im Rahmen des Projektmanagements ein Projektplan und eine detaillierte Projektstruktur aufzubauen. Hierzu gehören unterschiedliche Planungsschritte, die in unterschiedlichen Fachbereichen darzustellen und zu bearbeiten sind.

5. Finanzmittel

Im HH-Jahr 2024 wurden Mittel in Höhe von 1.250.000 € zuzügl. einer Verpflichtungsermächtigung (VE) von 1.250.000 € eingestellt.

Der Fachbereich Finanzen wird im Anschluss an den Szenarientscheid mit den sich daraus ergebenden Kosten die Haushalts- und Finanzplanung für dieses Projekt detailliert aufstellen und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abstimmen. Im Anschluss daran wird das Finanzierungskonzept dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Annette Buchauer
Stabsstelle Strategische Projektentwicklung
„Zukunft Rathaus“