



# **Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“**

17. Januar 2024

## **Herzlich Willkommen!**



Lörrach



## **Sitzungsleitung:**

Oberbürgermeister **Jörg Lutz**

## **Referentinnen und Referenten:**

Bürgermeisterin **Monika Neuhöfer-Avdić**

**David Schenke**, Büro Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin

**Muck Petzet**, Büro Muck Petzet Architekten München

**Tobias Venedey**, Landesamt für Denkmalpflege, Freiburg

**Nina Fetter**, Büro Drees + Sommer, Frankfurt

**Annette Buchauer**, Stabsstelle Strategische  
Projektentwicklung Stadt Lörrach

**Peter Kleinmagd**, Fachbereichsleiter Finanzen Stadt  
Lörrach

**Alexander Nöltner**, Fachbereichsleiter Stadtplanung  
Stadt Lörrach



## Formalien

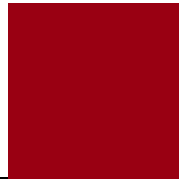
- Einwohnerversammlung **gemäß §20 der Gemeindeordnung** BW
- Die Einwohnerversammlung wurde von Oberbürgermeister Jörg Lutz unter rechtzeitiger, ortsüblicher Bekanntgabe von Zeit, Ort und Tagesordnung **einberufen**
- Die Einwohnerversammlung dient der **Information und dem Austausch** mit der Einwohnerschaft, Mitglieder des Gemeinderates oder der Ortschaftsräte sind als Einwohnende und nicht in ihrer Funktion als Räte anwesend
- Bild, Ton- und Filmaufnahmen sind **nicht gestattet** mit Ausnahme von Medienvertreterinnen und -vertretern
- **Wortmeldungen** sind gemäß Gemeindeordnung Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Lörrach vorbehalten und werden auf eine Redezeit von **drei Minuten** begrenzt
- Wortmeldungen werden mit **Angabe des Namens** und des **Ortes** dokumentiert



## Ablauf

- **Begrüßung** Oberbürgermeister Jörg Lutz
- **Ausgangssituation** „Zukunft Rathaus“ - Annette Buchauer, Stadt Lörrach
- **„Sanierung Rathaus, Machbarkeitsstudie“** - David Schenke und Muck Petzet
- **„Warum steht das Rathaus unter Denkmalschutz“** - Tobias Venedey
- **Szenarien, Städtebau, Finanzierung** „Zukunft Rathaus“ - Annette Buchauer, Peter Kleinmagd, Alexander Nöltner, Stadt Lörrach
- **Wortmeldungen Einwohnerschaft**
  - **„Szenario I -Die Sanierung des Rathauses“** – Muck Petzet und David Schenke
  - **„Szenario III – Variantenprüfung Neubau Klinikareal“** – Nina Fetter
  - **„Resumée und Ausblick“** - Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić
  - **Wortmeldungen Einwohnerschaft**

# Ausgangslage



Das **Rathaus Lörrach** in der Luisenstraße wurde in den Jahren 1972 bis 1975 errichtet. Es ist seither das höchste Rathaus Baden-Württembergs, Wahrzeichen der Stadt Lörrach und seit 2012 als „einmaliges Dokument des 70er-Jahre Baustil“ als Baudenkmal unter Denkmalschutz.

Nach rund 50 Jahren intensiver Nutzung ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig.



Die zukünftige Entwicklung des Rathauses ist, ganz unabhängig davon, welche Variante weiterverfolgt wird, ein bedeutendes bauliches Projekt, das in den nächsten Jahren hohe finanzielle und personelle Ressourcen beanspruchen wird.

Bildquelle: Stadt Lörrach



## **2019:**

Machbarkeitsstudie Drees und Sommer zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes

## **2021:**

Bildung einer interdisziplinären Arbeitsgruppe im Rathaus

## **2022:**

Einrichtung Stabsstelle Strategische Projektentwicklung „Zukunft Rathaus“  
Beschlussfassung Gemeinderat im November 2022: Konzentration auf 4 Szenarien

I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße

II - Abriss und Neubau Luisenstraße

III - Neubau Klinikflächen

IV - Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinik



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Lörrach

## 1. Beschlussfassung November 2022 – Sachstand

---



- Die Variantenuntersuchung konzentriert sich auf die Standorte Luisenstraße 16 und die Flächen auf dem Gelände der Kreiskliniken.
- Es kommen vier Szenarien/Varianten in Betracht (Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße, Abriss und Neubau Luisenstraße, Neubau Kanderner Straße, Sanierung Bestandsgebäude Spitalstraße).
- Für das Raumprogramm werden die Ergebnisse des Projekts „Neue Arbeitswelten“ zugrunde gelegt.
- Die Verwaltung erstellt einen mit dem Regierungspräsidium abgestimmten Finanzierungsplan für dieses Projekt.
- Zum Ende des Jahres 2023 soll eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat vorliegen, mit welchem Szenario das Projekt weiter erfolgt werden soll.



## 2023:

- Auftrag Partner AG, Offenburg – Bedarfsermittlung und Entwicklung **Raumprogramm für neue Bürostrukturen**
- vertiefende Untersuchungen zur **Sanierungsfähigkeit des Bestandsgebäude** durch Drees und Sommer, Stuttgart und **Impactstudie** Muck Petzet Architekten, München
- **Aussagen zum Denkmalschutz** durch das Landesamt für Denkmalpflege
- **Machbarkeitsstudie** für die Unterbringung des Rathauses in einem **Klinikgebäude** durch Drees und Sommer, Frankfurt
- **Bürgerinformation zum Bestandsrathaus**
- Vorstellung des Projekts **im Gestaltungsbeirat**



## 2023:

- Vorstellung der umfassenden Untersuchungen in einer öffentlichen **Sondersitzung des Gemeinderats** im Oktober 2023
- **Öffentliche Beschlussfassung Gemeinderat** im Dezember 2023:  
**Konzentration auf zwei Szenarien**  
**Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße**  
**Szenario III – Neubau des Rathauses auf dem Areal des Kreisklinikums**
- Untersuchung einer **möglichen Bebaubarkeit des Parkplatzes** auf dem Klinikgelände durch Drees und Sommer, Frankfurt im Dezember 2023 / Januar 2024

## 2024:

- Im Januar **Bürgerinformation zum Rathaus auf dem Klinikareal**
- Im Januar **Einwohnerversammlung**
- Im Februar **Szenarienentscheid** durch den Gemeinderat



**Ziel ist, eine robuste, nachhaltige und tragfähige Lösung für die Zukunft des Rathauses zu erarbeiten**

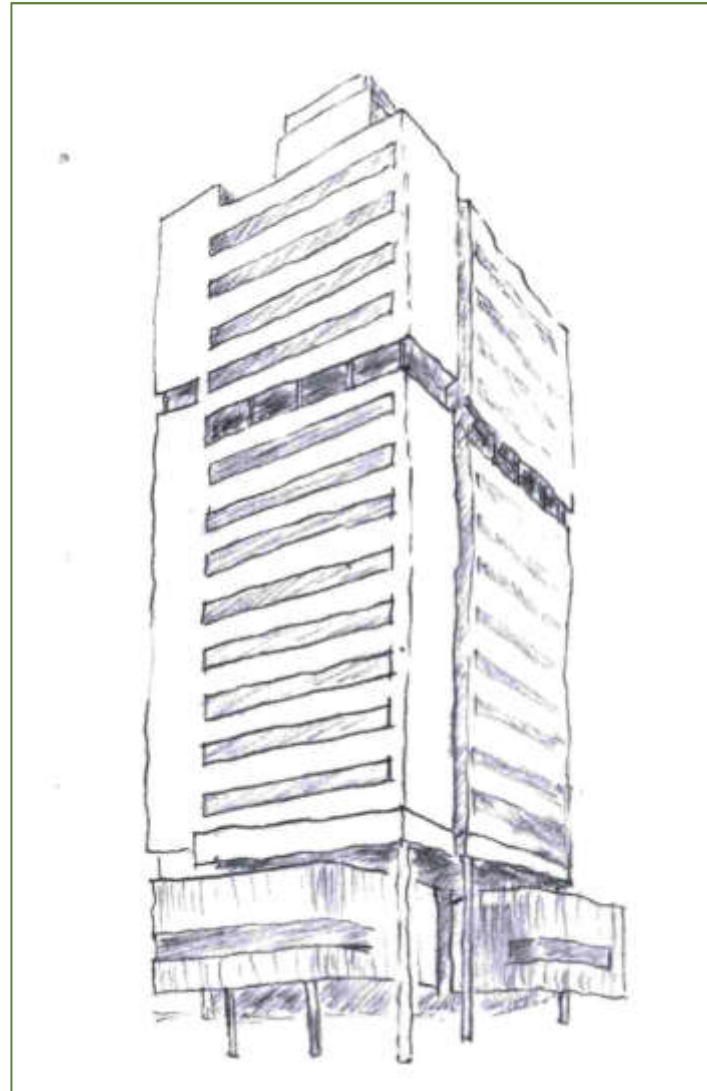
**Kriterien**, die für die Auswertung zugrunde gelegt werden:

- **Ökonomie** - Kosten, Fördermittel
- **Ökologie / Nachhaltigkeit** - CO<sub>2</sub>-Emmission, Energieeinsparung
- **Städtebauliche Qualitäten** – Standortqualität, Anbindung ÖPNV, Zentralität
- Alternative **Nachnutzungen** des Bestands
- **Risiken und Chancen**



## **Ziel des Projektes mit Beteiligung der Mitarbeitenden:**

Flächenbedarf für das  
Rathaus der Zukunft  
ermitteln  
Raumprogramm entwerfen

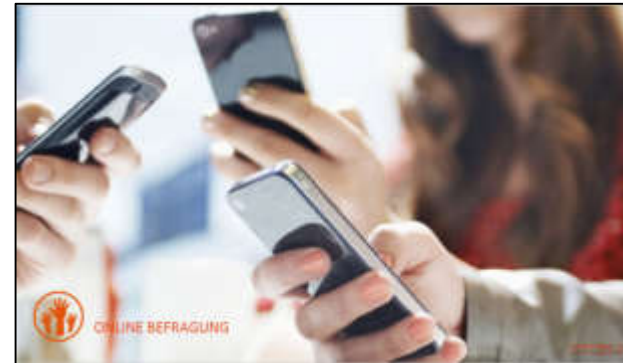


Bildquelle: Stadt Lörrach





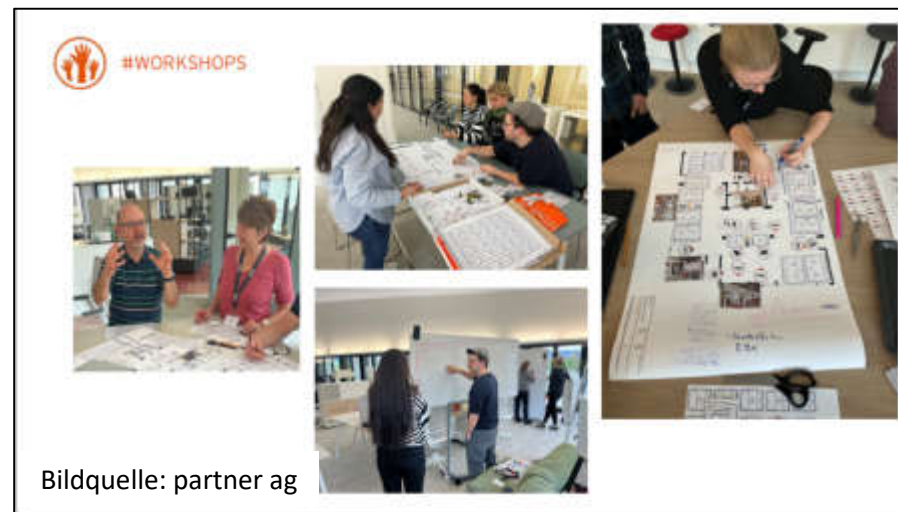
**Online-Befragung  
Oktober 2022**  
90% Beteiligung



Bildquelle: partner ag

**Interviews mit FBL/EBL,  
Mitarbeitenden**  
**Januar/Februar 2023**  
65 Personen

**Workshops  
mit  
Mitarbeitenden**



Bildquelle: partner ag

**Februar bis  
April 2023**

75 Personen

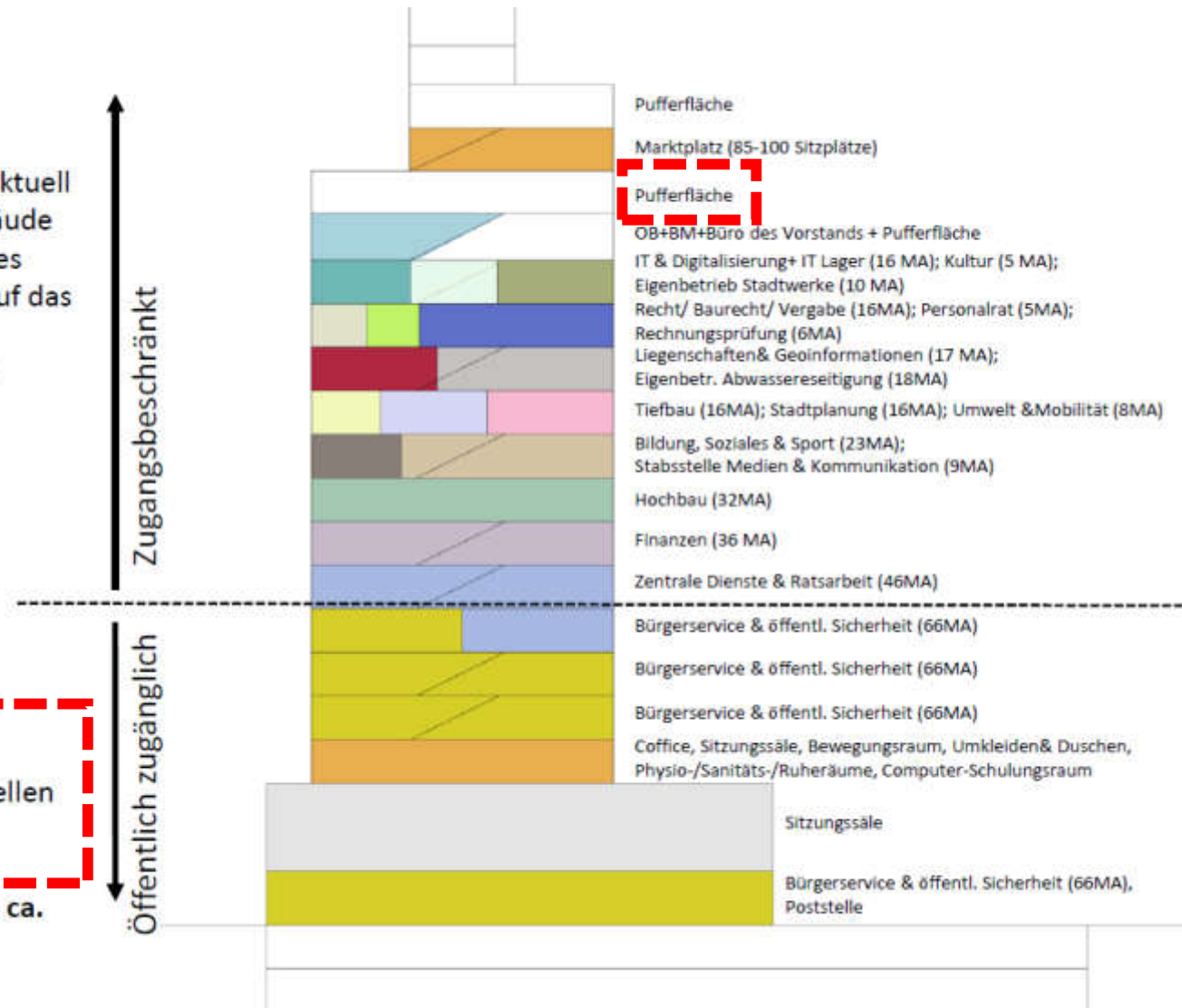
Das Rathaus hat eine robuste Grundstruktur mit großem Gestaltungsspielraum für zeitgemäße Nutzungsansprüche.





## #FLÄCHENNACHWEIS

- Die **Fachbereiche/ Flächen** sind aktuell nach dem Flächenbedarf im Gebäude verteilt. Die finale Verteilung gilt es direkt vor der Planung in Bezug auf das Soziogramm und eventuelle Änderungen zu prüfen/ genau zu definieren.
- Auf jeder 2.-3. Etage größere **Cofficebereiche**, statt kleiner Teeküchen auf jeder Etage
- Integration der FB Standesamt, Kultur+TI möglich
- **Desksharingquote 75%** nach Funktionsflächenlayout und aktuellen MA-Zahlen
- **Anzahl MA: 360, AP: 271, Puffer: ca. 60 AP**



Bildquelle: partner ag



Welchen Sanierungsbedarf gibt es? Lässt sich das Gebäude sinnvoll sanieren?

## **Vortrag**

**Herr Schenke, Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin**

**Herr Petzet, Muck Petzet Architekten, München**



## Warum besteht dringender Handlungsbedarf?

Das rund fünfzig Jahre alte Rathaus ist ein denkmalgeschützter Sanierungsfall!

### Sicherheitstechnische Mängel

- Die derzeit geltenden **Brandschutzvorschriften werden nicht erfüllt** – das Gebäude genießt zwar Bestandsschutz, dennoch fehlen neben dem Feuerwehraufzug Brandabschlüsse vor den Aufzügen in jedem Geschoss, das Sicherheitstreppenhaus entspricht nicht den Vorgaben, die Fassade enthält brennbare Materialien und es fehlen Brandriegel, die in Hochhausrichtlinien gefordert sind
- Das Gebäude entspricht nicht der geltenden **Erdbebennorm**
- Die **Fassade stellt ein hohes Sicherheitsrisiko** dar. Alle Fassadenpanelen sind mit Schrauben gesichert. Diese Sicherungsmaßnahme ist eine Übergangslösung, die fortlaufend aufwendig überprüft und nachgebessert werden muss, eine Erneuerung der gesamten Fassade ist unumgänglich.



### Energetische Mängel

- Der **Energieverbrauch** des ungedämmten Rathauses ist **hoch**.



## Bautechnische Mängel

- **häufiger Wassereintritt** durch undichte Dachflächen und marode Bauwerksanschlüsse und Fugen
- die **Aufzugsanlage** des 17-stöckigen Gebäudes stammt aus den 1970er Jahren, ist **störungsanfällig**, die Steuerung ist veraltet, Ersatzteile sind Mangelware
- Die **Sanitäranlagen** sind 50 Jahre alt; die Wasser- und Abwasserleitungen sind **marode**





## Fazit Gebäudezustand Tragwerk

- ⇒ Gute Grundsubstanz – insbesondere Keller und Regelgeschosse
- ⇒ Einzelne bewitterte Betonbauteile können saniert werden
- = sinnvoll mit Blick auf das Gesamtvolumen**
- ⇒ Fassade soll unabhängig von dieser Betrachtung ersetzt werden
- ⇒ Ertüchtigung für Erdbeben ist sinnvoll möglich
- ⇒ Im zu 90 % geschützten (trockenen) Rathaus ist der Beton auch in den kommenden 50 Jahren tragfähig





## Ergebnis

- Sanierungsbedarf ist hoch
- Handlungsdruck ist groß
- Bausubstanz Tragwerk ist intakt und lässt sich langfristig weiter nutzen
- Sanierung ist möglich
- Neubau an gleicher Stelle mindestens 35 % teurer als Sanierung



Warum steht das Rathaus Lörrach unter Denkmalschutz und was bedeutet dies?

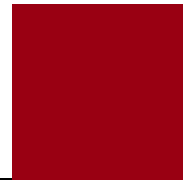
Ist der Denkmalschutz noch vorhanden, wenn das Gebäude saniert wird?

**Vortrag Herr Venedey, Landesamt für Denkmalpflege Freiburg**



Bild: Baschi Bender

# Denkmalbegründung



Am 13. November 1969 beschloss der Gemeinderat der Stadt Lörrach der Empfehlung eines Preisgerichts unter dem Vorsitz des Architekten Egon Eiermann zu folgen und für den preisgekrönten Entwurf zum Rathausneubau eine baureife Planung ausarbeiten zu lassen. Den Siegerentwurf schuf der Architekt Thomas Heiß, der sich zur Realisierung dieses Projektes mit dem Freiburger Architekturbüro F 70 mit den Architekten Manfred Sass und L. Dorgerloh verband. Der Baubeginn erfolgte am 21. März 1972, die Fertigstellung zum Jahresende 1975.

## Baugeschichte

Hochhaus mit zwei Untergeschossen für Technik und Archiv, angelagerter Tiefgarage und 17 aufgehenden Geschossen. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss laden unter dem Turmkörper wirkungsvoll aus und bilden so eine in Farbe und Oberflächenstruktur abgesetzte Sockelzone, über der die darüberliegenden Geschosse aufragen. Die Erschließung erfolgt von dem durch Natursteinpflaster aus schwarzweißem Granit und rotem Porphyr gestalteten Rathausplatz über eine ebenerdige Halle. Zu den einzelnen Stockwerken führen die vier zentral angeordneten Aufzüge, an die Nassräume angegliedert sind. Die Aufzugsblöcke sind durch farbig emaillierte Stahlpaneele verkleidet. Ihre unterschiedlichen Farben dienen als Leitsystem im Haus. An der Westseite befindet sich ein durchgehendes Sicherheitstreppehaus. Von der Erdgeschosshalle mit Ausstellungsraum führt eine breite Treppe zum 1. Obergeschoss mit dem öffentlichen Sitzungsbereich. Hier befinden sich der große Sitzungssaal mit bauzeitlicher Ausstattung sowie weitere Sitzungssäle. Die darüberliegenden Geschosse mit dem Verwaltungsbereich sind je nach Größe der einzelnen Ämter durch Deckenöffnungen zu zwei oder dreigeschossigen Einheiten zusammengefasst, die durch interne Treppen erschlossen werden. Sondergeschosse bilden das 11. Obergeschoss mit den Räumen für die Bürgermeister und das 13. Obergeschoss. Von außen sind diese Sondergeschosse durch Fassadeneinschnitte ablesbar.

## Baubeschreibung

Durch die Fassadeneinschnitte sowie durch die Vor- und Rücksprünge im Bereich der Sondergeschosse wird der Rathausaußenbau abwechslungsreich und lebhaft gestaltet. So kontrastieren die fein reliefierten und hell gehaltenen Fassadenbereiche mit vorgelegten Rundstützen mit den glatten Fassadenteilen des Turmes aus dunkelgrünen emaillierten Paneelen. Sehr gelungen und individuell ist der Umgang mit Erd- und 1. Obergeschoss, die recht kunstfertig in den Bau ein- bzw. untergeschoben sind. Bestandteil des Kulturdenkmals ist die bauzeitliche Innenausstattung sowie die Kunst am Bau im Inneren, wie auch auf dem Rathausvorplatz, ebenso wie der Baubestand aus der Zeit der Villa Favre, der bei der Planung Ende der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts berücksichtigt werden musste.

## Würdigung

Dem Rathaus von Lörrach mit den oben genannten Bestandteilen einschließlich der bauzeitlichen Ausstattung soweit sie mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet, kommt **wissenschaftliche, vor allem bau- stadtbau- und stadtgeschichtliche sowie künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung zu. (Denkmalfähigkeit).**

Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes für die Erforschung der Architektur von Behördenbauten der sechziger bzw. siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts im öffentlichen Interesse. (Denkmalwürdigkeit).



Bild: Stadt Lörrach



Bild: Stadt Lörrach



Bild: Willy Prager



Bild: Stadt Lörrach



Bild: Kleineher + Partner





Bilder: [Landesamt für Denkmalpflege \(LAD\)](#)



Bild: Wladyslaw, wiki CC



Bild: Wladyslaw, wiki CC



Bild: Kleineher + Partner





Bild: Harald Kucharek



Bild: KUNST@SH/Jam Petersen



Bild: MAERZ Galerie, Gregor Graf

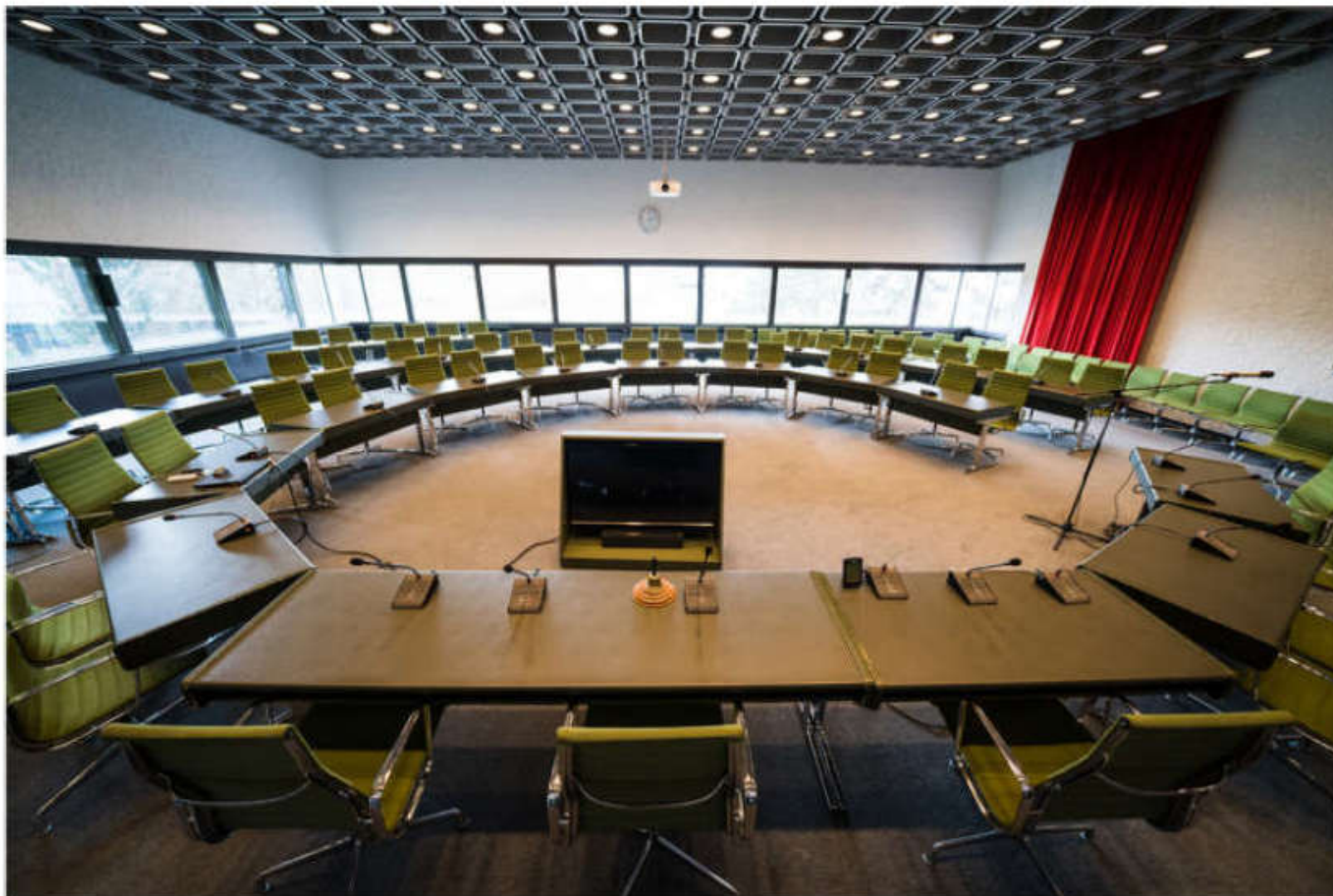
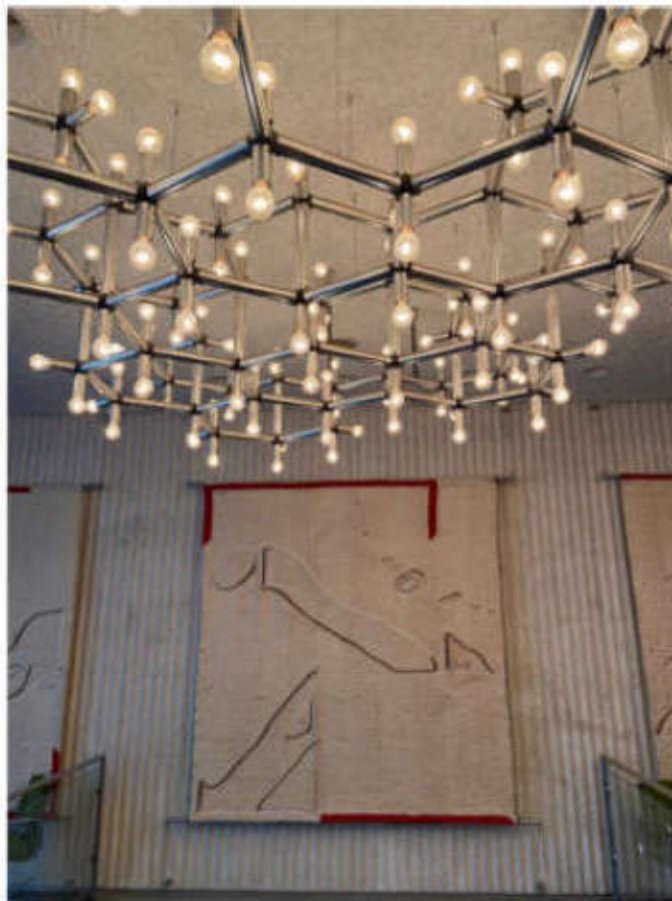


Bild: Baschi Bender



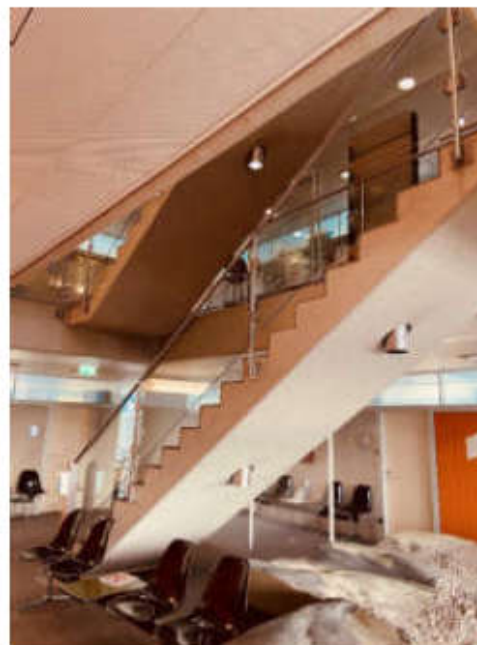
**Lörrach**



Bilder: LAD

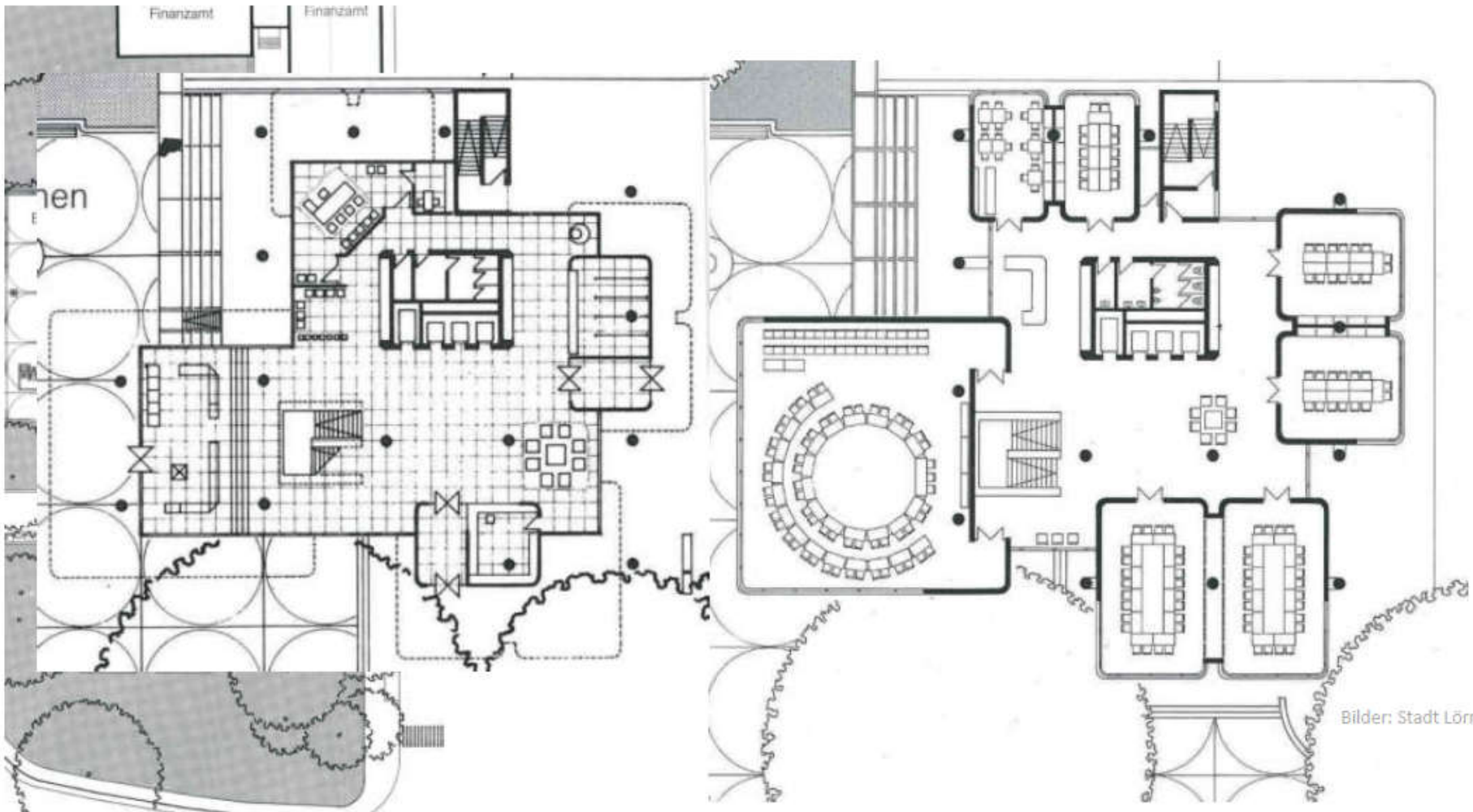


Bilder: LAD



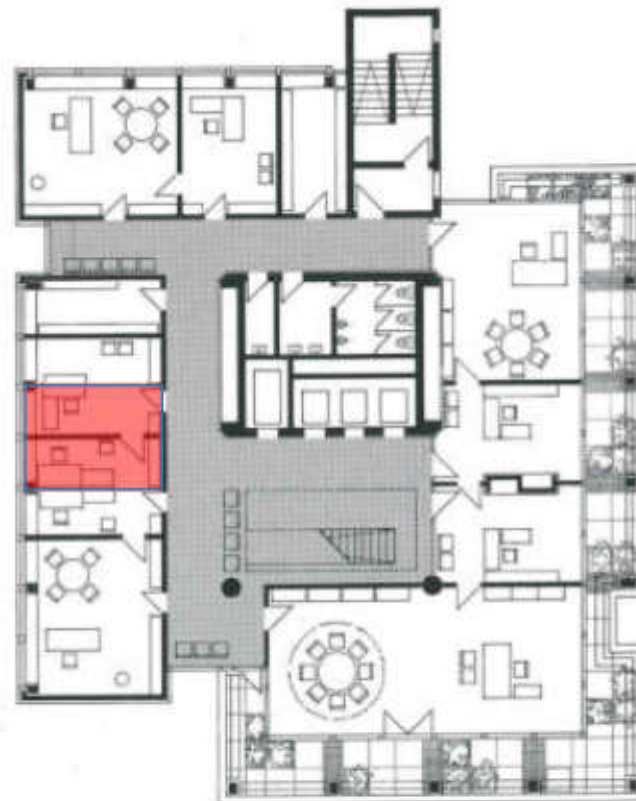


Bilder: Stadt Lörrach





Normalgeschoß



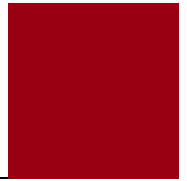
11. Obergeschoß

Bilder: Stadt Lörrach



## Fazit

- Das Lörracher Rathaus ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW
- Dem Rathaus von Lörrach mit den besonders gestalteten Bauteilen einschließlich der bauzeitlichen Ausstattung kommt eine wissenschaftliche, vor allem bau-, stadtbau- und stadtgeschichtliche sowie künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung zu.
- Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes für die Erforschung der Architektur von Behördenbauten der sechziger bzw. siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts im öffentlichen Interesse.
- Der Denkmalschutz bleibt auch erhalten, wenn das Rathaus nicht mehr als solches genutzt wird.



## Zukunft Rathaus – **Szenarien, Städtebau, Finanzierung**



**Beschluss Gemeinderat im November 2022:  
Konzentration auf 4 Szenarien**

**Beschluss Gemeinderat im Dezember 2023:  
Ausschluss der Szenarien II und IV - Konzentration auf zwei Szenarien**

**I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße**

II - Abriss und Neubau Luisenstraße

**III - Neubau Klinikflächen**

IV - Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinik



# Projektentwicklung Zukunft Rathaus Städtebau - Standortkriterien



Kriterien	Luisenstraße	Parkplatz Feldbergstraße	St. Elisabethen- Krankenhaus	Kreiskranken- haus Park- platz	Kreiskranken- haus	Polizeirevier	Hebelpark	Aichele Park
1. Lage	+	+	+	+	+	+	+	+
2. Grundstück im Eigentum	+	+	+	+	+	K.O.-Kriterium	+	+
3. Grund- stücksgröße	+	K.O.-Kriterium	+	+	+		+	+
4. Bauleitplan- erische Eckdaten	+		+	+	+		K.O.-Kriterium	K.O.-Kriterium
5. Öffentliche Erschließung	+		+	+	+			
<b>Summe</b>	<b>98</b>		79	74	<b>91</b>			

# Städtebauliche Standortanalyse durch Scheuven + Wachten plus



scheuven + wachten plus  
planungsgesellschaft mbh

3



11. September 2023



Luisenstraße als geeigneter Rathausstandort identifiziert:

- Zentralität
- strukturelle Auswirkungen auf das Umfeld
- Möglichkeit zur Identifikation
- baukultureller Hintergrund
- Anbindung an den ÖPNV
- Eingang zur Innenstadt
- Teil eines Quartiers mit weiteren Verwaltungsstandorten
- beherbergt mit denkmalgeschütztem Rathaus ein „einzigartiges Architekturwahrzeichen“
- Nachnutzung und Vermarktung zumindest nur sehr eingeschränkt möglich ist.



## Krankenhausareal – Spitalstraße als geeigneter Standort identifiziert

- Zentralität
- strukturelle Auswirkungen auf das Umfeld
- Schlechtere Auffindbarkeit, Anbindung an ÖPNV und Erreichbarkeit
- Geringere Möglichkeit zur Identifikation
- baukultureller Hintergrund mit anderem Kontext
- große Potentialfläche für die Innenentwicklung mit einem breiten Nutzungsspektrum für andere ggf. großflächigere Entwicklungen
- nicht zwingend neuer Rathausstandort

# Städtebauliche Entwicklung des Klinikareals

Welche Überlegungen gibt es für die Weiterentwicklung und Transformation der Flächen des Kreisklinikums?

## ISEK\* - Schlüsselprojekt



Dokumentation der Diskussionsbeiträge am Workshop Tag 1

### Anwendung der Werkzeuge

#### Öffentlicher Verkehr als Taktgeber

Attraktivität des ÖV durch Umsteigequalität

- 1 E-Bikes leihen und aufladen
- 2 Fahrradstellplätze

#### Wege in die Landschaft

- 3 Pocket-Parks – Areal als „grüne Insel“ in der Stadt
- 4 Mini-Wald als städtische Oase mit Wegebeziehungen und ökologischen Trittsteinen für Insekten

#### Impulse der Quartiere

Kristallisationspunkte der Quartiere

- 5 Café mit Grünraum
- 6 Charakter der Fassade des Krankenhauses als identitätsstiftendes Merkmal
- 7 Neues identitätsstiftendes Element ins Quartier bringen – z.B. Kunst oder Brunnen wie im Hebelpark
- 8 „Post-Krankenhaus-Identität“ – Neues Image / Neuer Name für den Campus

#### Angebote und Services zur Qualifizierung des Wohnumfelds

- 9 Ärztehaus – In Verbund mit Angebot neuer Technik-Werkstatt (wie „phaenovum“)

#### Produktives Lössrach

An- und Einbindung der Standorte

- 10 Mittagspause im Quartier (Angebote für umliegendes Gewerbe)
- 11 Zugänglichkeit Supermarkt auf dem Vogelbachareal
- (Digitale) Infrastruktur für neue Arbeitswelten
- 12 Freies WLAN in der gesamten Stadt (wie z.B. am Marktplatz vorhanden)

#### Straßen und Plätze als Stadt- und Lebensräume

Lückenschluss durch Ausschöpfen der Flächenpotenziale

- 13 Keine Nachverdichtung: Entseglung

#### Gebäude als Gesichter der Stadt

- 14 Aufwertung der Fassaden und Kontrast zum -Alten-
- 15 Stil des Hebelperks aufgreifen (Bänke, etc.)

#### Durchgängigkeit mithilfe von Mobilitätsangeboten

- 16 Fuß- und Radwegeverbindungen zur Bahn
- 17 Durchgängigkeit und Durchlässigkeit des Areals

#### Landschaft und Stadtklima

Zugang zu Naherholung

- 18 Fußweg zur Wiese aufwerten
- Biodiversität
- 19 Wilde Parkanlage oder Stadtwald, Dachbepflanzung und Aufenthalt
- 20 Urbane Landwirtschaft / Community Gärten

#### Ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen

- 21 Bestandserhaltung und -sanierung
- 22 Lokale Energiegewinnung

#### Kultur und Stadtmacherinnen

Experimentierfelder

- 23 Peu-à-peu Nachnutzung nach Bedarf
- Spielräume für Aneignung und Aktivierung
- 24 Pavillon für Kultur – Treffpunkt mit Platz

„urbanes Quartier mit bezahlbarem innenstadtnahem Wohnen, Arbeiten, Grünflächen und sozialen Angeboten als gleichgewichtete Nutzungen“

\* Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

# Städtebauliche Entwicklung des Klinikareals Fördermaßnahme



## Bewilligungsbescheid „Flächenentwicklung durch Innenentwicklung“

2020/  
2300

**Baden-Württemberg**  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN  
DIE MINISTERIN

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg • Postfach 10 51 41 • 70302 Stuttgart

Stadtl. Lörrach  
Herrn Oberbürgermeister  
Jörg Lutz  
Luisenstr. 16  
79539 Lörrach

SENDE LÖRRACH  
EINGANG  
15. NOV. 2023  
Sekretariat der  
Bürgermeisterin

Stuttgart: 13. November 2023  
Aktenzeichen: MLW13-24-340/1  
(Bitte bei Antrag angeben)

**Zuwendung aus Landesmitteln zur Projektförderung**

Anlage: Zuwendungsbescheid

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, *Lieber Herr Lutz,*

ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass Ihr Antrag auf Förderung des Projekts Transformation des ehemaligen Krankenhaus-Areals positiv beschieden werden konnte.

Anhaltend hohe Flächenbedarfe machen den Fokus auf Innenentwicklung unverzichtbar. Innenentwicklung hilft uns dabei, den Flächenverbrauch zu reduzieren und trägt zusätzlich dazu bei, unsere Städte und Gemeinden attraktiv und lebenswert zu gestalten. Bereits seit 2009 unterstützt das Land daher kommunale Vorhaben mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Bei der Durchführung Ihres Projektes wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

*Nicole Razavi*  
Nicole Razavi MdL

Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter <https://www.baden-wuerttemberg.de/infos/aktuell>. Auf Wunsch werden Ihnen diese Informationen auch in Papierform zugesandt.

Stuttgarter Hofweg 60 • D-70372 Stuttgart • Telefon 0711 323-0 • Telefax 0711 323-1131  
poststelle@mlw.bwl.de • www.mlw.baden-wuerttemberg.de • www.servis.bwl.de

- 2 -

**Bewilligung**

1. Der Stadt Lörrach wird eine Zuwendung bis zu einem Höchstbetrag von

**100.000,00 Euro**  
(i. W.: einhunderttausend Euro)

gewährt. Die Zuwendung steht wie folgt zur Verfügung:

für 2023	bis zu 43.750,00 Euro
für 2024	bis zu 43.750,00 Euro
für 2025	bis zu 12.500,00 Euro

Aufgrund haushaltsrechtlicher Vorgaben sollten die Mittel entsprechend Projektfortschritt unverzüglich bei der L-Bank angefordert werden. Jedoch sollte der jeweilige Teilauszahlungsantrag spätestens zum Ende des jeweiligen Folgejahres, in dem der Betrag zur Verfügung gestellt wird, bei der L-Bank angefordert werden.  
Der Schlussauszahlungsantrag richtet sich nach Nr. 15.

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unverzüglich anzuzeigen, wenn der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen.

**Bewilligungszeitraum**

2. Der Bewilligungszeitraum beginnt mit Bekanntgabe der Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 26.06.2023 und endet zum 30. Juni 2025.

Innerhalb des Bewilligungszeitraums müssen alle Leistungen (einschließlich Rechnungstellung und Schlusszahlung) für das bewilligte Projekt erbracht, abgeschlossen und vollständig bezahlt sein.

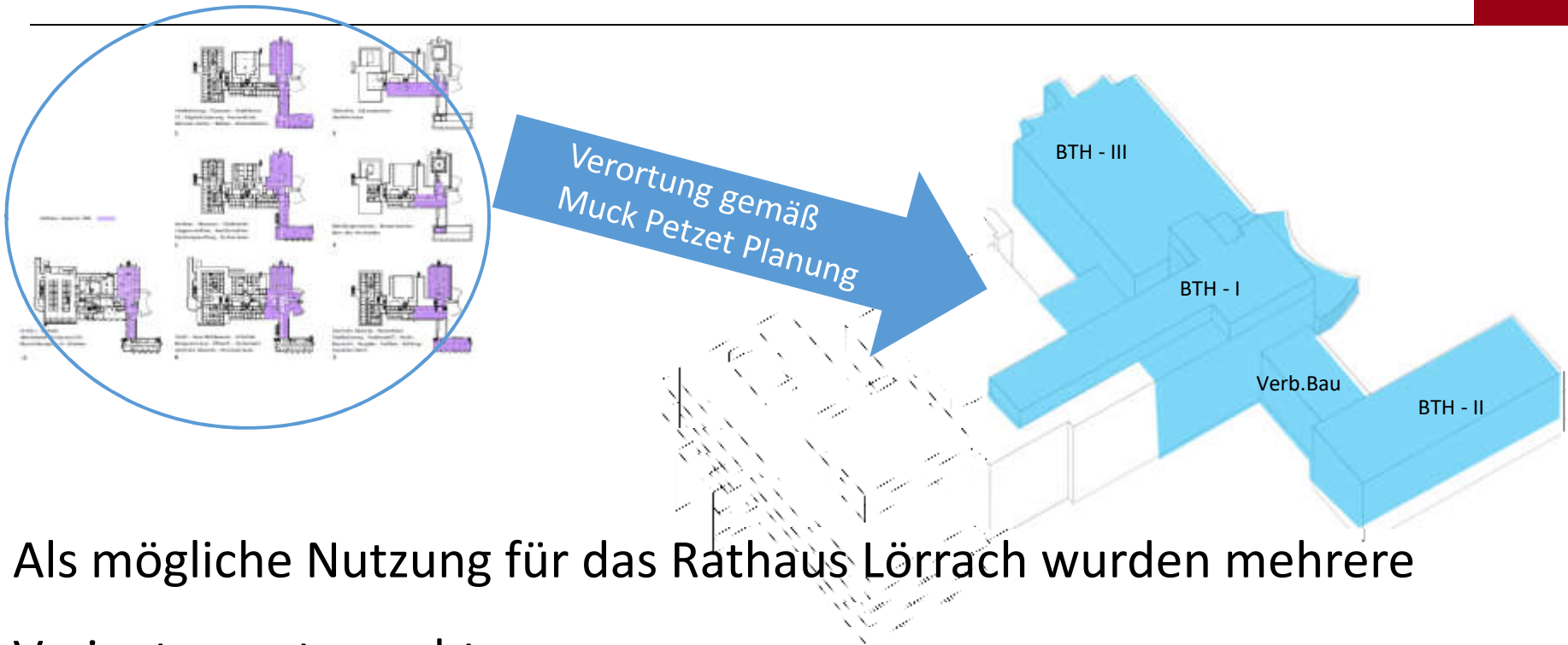
Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen behält sich ausdrücklich das Recht vor, den Zuwendungsbescheid nach Ziffer 10.1 der ANBest-K ganz oder teilweise zu widerrufen, wenn das Projekt nicht innerhalb des Bewilligungszeitraums abgeschlossen wird.



# Untersuchung und Machbarkeitsstudie Drees und Sommer - Bestand Klinikgelände im Jahr 2023



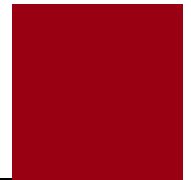
Bildquelle: google maps



Als mögliche Nutzung für das Rathaus Lörrach wurden mehrere Varianten untersucht:

- Variante A**      **Interimsnutzung** befristet (min. bauliche/tech. Anpassungen)  
Kostenannahme **6,8** Millionen Euro
- Variante B**      **Sanierung** zur dauerhaften Nutzung (Szenario IV)  
Kostenannahme **68,8** Millionen Euro

# Vergleich der vier Szenarien -10.2023



Zukunftsthema				
Verfahrensmöglichkeit Sanierung / Neubau				
Stand: 2023-02-09				
	Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luitpoldstraße	Szenario II - Abriss und Neubau Luitpoldstraße	Szenario III - Abriss + Neubau Klinikgebäude	Szenario IV - Sanierung Bestandsgebäude Klinikgebäude
<b>1. Bewertung</b>				
1.1	Investitionsaufwand im Jahr 2023	3.1.000.000,- €	3.1.000.000,- €	3.1.000.000,- €
1.2	Investitionsaufwand	30%	30%	30%
1.3	Wartungskosten	Wartung, Instandhaltung, Energieaufwand höher	Wartung, Instandhaltung, Energieaufwand höher	Wartungskosten und geringer
1.4	Umweltkosten	Umweltkosten für Sanierung (z.B. für Altlast, evtl. Zusatz auf Baustoffherstellung)	Umweltkosten für Sanierung, evtl. Baustoffe	Umweltkosten für Sanierung, evtl. Baustoffe
<b>2. Nachhaltigkeit</b>				
2.1	Umfeld betreffende Auswirkungen	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
2.2	CO <sub>2</sub> -Reduktion im Lebenszyklus	CO <sub>2</sub> -Reduktion durch Bauprodukte (z.B. Holz, Leinwand) und 4.000 t CO <sub>2</sub> -Einsparung	CO <sub>2</sub> -Reduktion durch Bauprodukte (z.B. Holz, Leinwand) und 4.000 t CO <sub>2</sub> -Einsparung	Keine Reduktion
2.3	Umweltverträglichkeit	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
<b>3. Wirtschaftliche Qualität</b>				
3.1	Investitionsaufwand (IHK)	Günstiger als Neubau	Günstiger als Neubau	Günstiger als Neubau
3.2	Wartungskosten	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
3.3	Umweltkosten	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
3.4	Umweltverträglichkeit	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
3.5	Umweltverträglichkeit	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung
<b>4. Risiko</b>				
	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung

## Gemeinderatsentscheid:

Die beiden Szenarien Abriss Bestand und Neubau Luitpoldstraße sowie Sanierung Bestand Klinikgebäude werden ausgeschlossen.

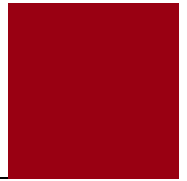


# Finanzierungsmöglichkeiten Zukunft Rathaus



# Annahmen

---



- Kosten: 66 Millionen Euro (2028)\*
- Städtebauförderung: 10 Millionen Euro
- Aufgabenerfüllung gemäß Finanzplanung

\*Szenario I: im Jahr 2023 - **52** Millionen Euro, im Jahr 2028 - **66** Millionen Euro

\*Szenario III: im Jahr 2023 - **68** Millionen Euro, im Jahr 2028 – **95** Millionen Euro



# Finanzierungsquellen

---



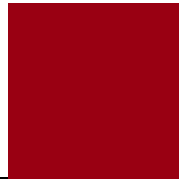
- Kredite
- Grundstücksverkäufe (Bühl III, Altes Krankenhaus) und Eigenmittel
- Fördergelder
- Rücklagen

# Finanzierung über Kredite



Rechenbeispiel

Kosten:	66 Millionen Euro
/ Städtebauförderung	-10 Millionen Euro
/ Grundstückserlöse (Bühl III, KKH)	<u>-27 Millionen Euro</u>
Rest-Finanzierungsbedarf	29 Millionen Euro



- Höhere Zuführung Ergebnishaushalt
- Umschichtung Investitionsmittel
- Kredite
- Steuererhöhungen

## **Fazit**

Finanzierung ist machbar, muss aber zu Teilen über Kredite finanziert werden, um laufende Aufgaben, wie Fortführung der Schulbauoffensive zu gewährleisten.



---

**Haben Sie hierzu schon Fragen?**





## **Synthese der Untersuchungen** von Drees + Sommer und Muck Petzet

Architekten

### **Vortrag**

**Herr Petzet,** Muck Petzet Architekten, München

**Herr Schenke,** Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin





Synthese und Abgleich der  
Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer  
und Muck Petzet Architekten

Urheberrecht: Baschi Bender



## **Modernisierung Rathaus Lörrach**

### **Synthese der Machbarkeitsstudien Muck Petzet Architekten / Drees & Sommer**

#### **Planungsgrundlage / Interventionstiefe**

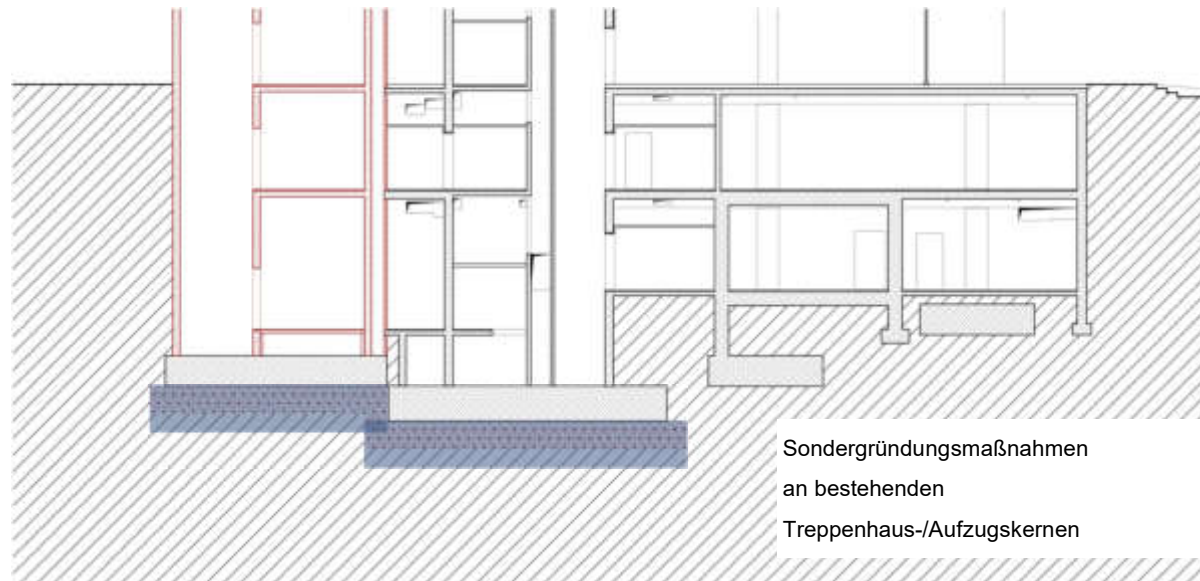
Der von MPA vorgelegte Planstand mit einer Grundrissänderung (Großraum) von etwa 60% und des kompletten Umbaus der Sanitäreanlagen bildet die gemeinsame Kostengrundlage. Die Interventionstiefe ist gem. der von MPA vorgeschlagenen ‚minimalinvasiven‘ und denkmalgerechten Modernisierung angepasst. D.h. es sollen möglichst viele weiterverwendbare ‚Original‘-Bauteile des Bestands erhalten bleiben. Die Haustechnik wird aber zu einem höheren Grad als in der Studie MPA erneuert und auch an neue Anforderungen angepasst (insbesondere Lüftung, Heizungsverteilung etc.).

Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

## Technische / Fachliche Erläuterungen einzelner kritischer Punkte

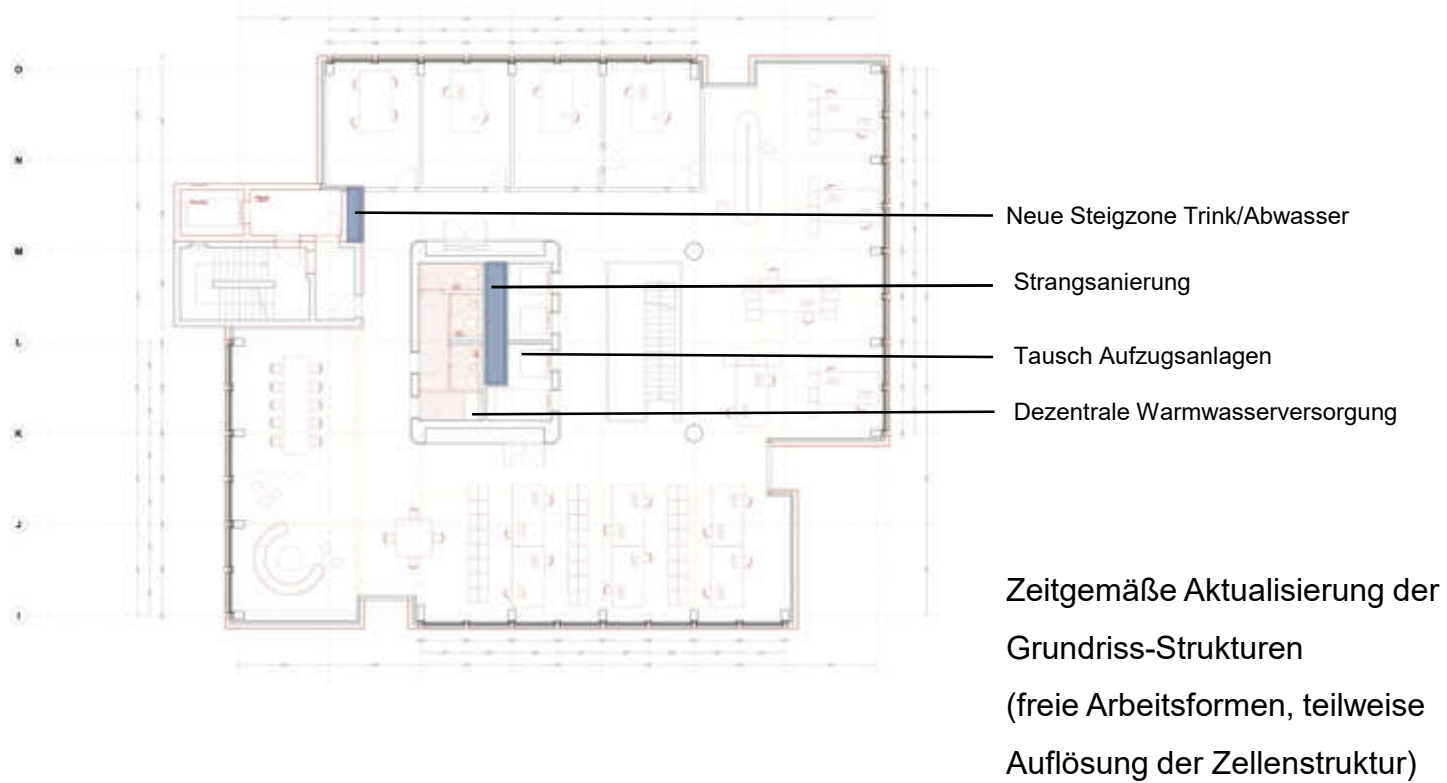
### Erdbebensicherheit

In den Kosten wurden die von D&S vorgeschlagenen Maßnahmen zur Herstellung der Erdbebensicherheit bepreist. Von Seiten MPA wird auf den Erhalt des Bestandsschutzes verwiesen.



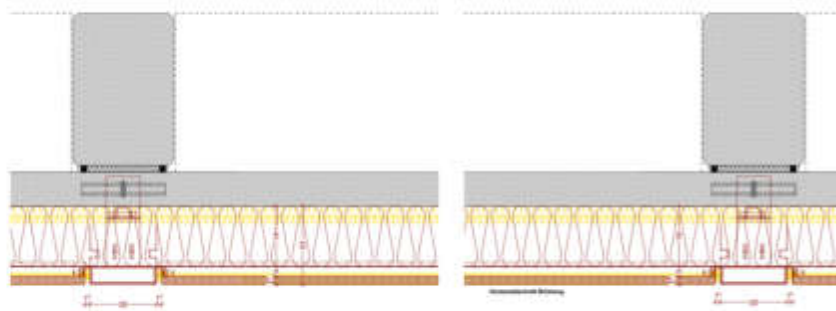
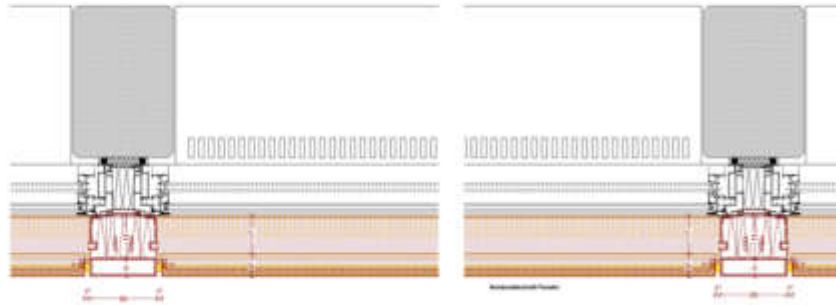
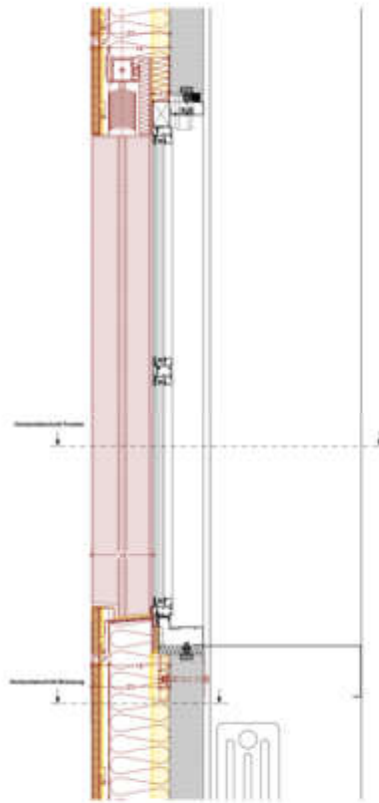
Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

## Innenausbau



Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

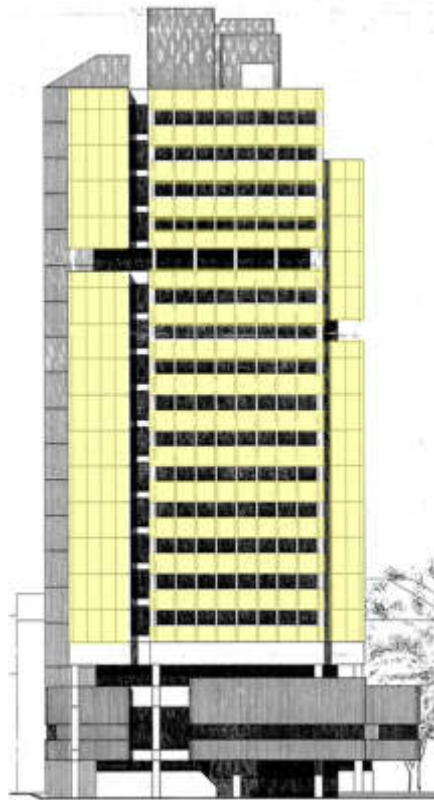
# Fassade



Fassadensanierung Regelfassade  
Bürofensterfassade/Paneelfassade

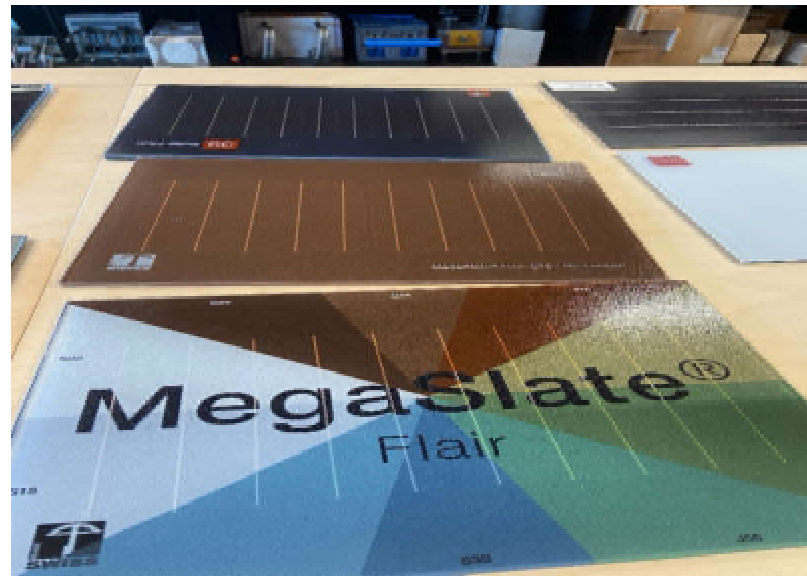
Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

## Photovoltaik - Fassadenpaneele



Ansicht Süd

Belegung 80% (?) der Süd- und Ost Fassaden mit PV-Panel-Elementen



Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

## **Maßnahmenpaket**

- Minimalinvasive und denkmalgerechte Sanierung
- hoher Grad der Modernisierung der Haustechnik
- Zeitgemäße Aktualisierung der Grundrisse
- Fassadensanierung
- Ertüchtigung zur Erdbebensicherheit
- Modernisierung der Energieversorgung
- Optimierung des CO<sub>2</sub>-Impacts der Maßnahmen

Damit liegt ein – von beiden Büros getragenes – konsolidiertes und abgestimmtes Konzept zur Modernisierung vor. Noch offene Fragen wie die Detailuntersuchungen zu den Fenstern können im Weiteren – unabhängig von der generellen Modernisierungsentscheidung - vertieft werden.

Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

## Angleichung der Kostenschätzungsparameter

Die Kostenparameter wurden im Detail angeglichen und Preisannahmen abgestimmt – so dass nun eine gemeinsam überarbeitete Kostenschätzung vorliegt. Die von D&S erarbeiteten Kosten für ein Interimsquartier im Kreiskrankenhaus wurden darin berücksichtigt. Preisstand ist 09.2023.

Kostenschätzung nach DIN 276 - Option mit Ersatzquartier		Kostenschätzung		
Preisstand 09/2023		Update 22.09.2023		
100 GRUNDSTÜCK		0 €		
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN		90.000 €		
210 Sicherungsmaßnahmen		90.000 €		
300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION		12.822.348 €		
310 Baugrube		0 €		
320 Gründung		1.104.318 €		
330 Außenwände		4.027.285 €		
340 Innenwände		895.040 €		
350 Decken		1.483.000 €		
360 Dächer		359.400 €		
370 Baukonstruktive Einbauten		80.000 €		
380 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		4.106.805 €		
400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN		8.181.860 €		
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		704.000 €		
420 Wärmeversorgungsanlagen		362.500 €		
430 Raumlufttechnische Anlagen		2.162.000 €		
440 Elektrische Anlagen		1.498.150 €		
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		1.355.150 €		
460 Förderanlagen		2.020.000 €		
470 Nutzfahrfische und verfahrenstechnische Anlagen		0 €		
480 Gebäude- und Anlagenautomation		0 €		
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		270.000 €		
500 AUSSENANLAGEN		222.500 €		
600 AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE 10% KG 100-500		2.097.671 €		
Regionalfaktor 11% KG 200-500		2.538.181 €		
700 BAUMERKOSTEN 35% KG 300-600		8.964.395 €		
<b>Gesamt KG 100-700</b>		<b>34.578.953 €</b>		
Planungsreserve 10%		3.457.895 €		
<b>GESAMT netto</b>		<b>38.036.848 €</b>		
<b>GESAMT brutto</b>		<b>45.261.232 €</b>		
Umzugmanagement brutto	m2	80 €	13.100	779.629 €
Herrichten/Ersatzräume Rathaus brutto	m2	488 €	13.100	6.193.000 €
<b>Umzug/Ersatzquartier brutto</b>				<b>6.972.629 €</b>
<b>Gesamtinvest brutto (inkl. Umzugmanagement und Ersatzquartier)</b>				<b>52.140.860 €</b>

Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

52.140.800  
Euro

# Szenario III

## Neubau Rathaus auf dem Areal Kreiskrankenhaus

---



### **Variantenprüfung, Massenmodellierung**

**Vortrag Frau Fetter**, Drees + Sommer, Frankfurt





DREES &  
SOMMER

UNTERSUCHUNG  
KREISKRANKENHAUS  
LÖRRACH

VARIANTENPRÜFUNG MASSENMODELL  
STAND 05.01.2024

## Ausgangslage

Auf der Parkfläche des Kreiskrankenhaus ist eine Flächenunterbringung von 11.800 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) zu prüfen

### Ausgangslage:

- Betrachtung der Parkfläche des Kreiskrankenhaus Lörrach
- Flächenvorgabe für das Gebäude 11.800 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) oberirdisch
- Modernes Büroraumkonzept, gem. New Work Konzept Stadt Lörrach
- Nutzungsart: Rathaus

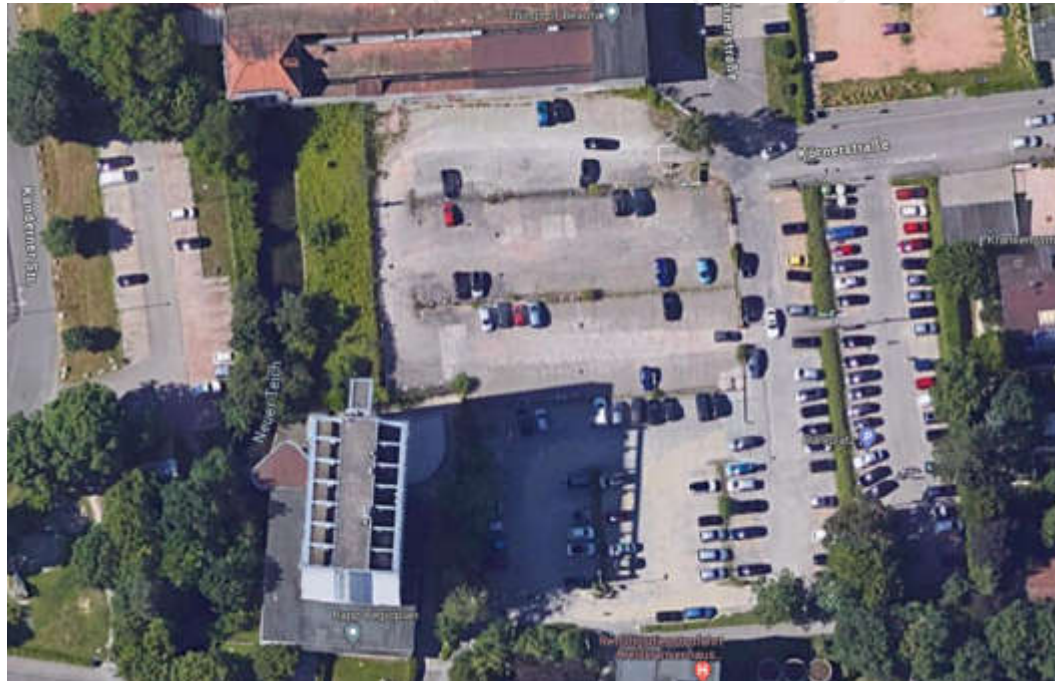


Bild-Quelle: google maps

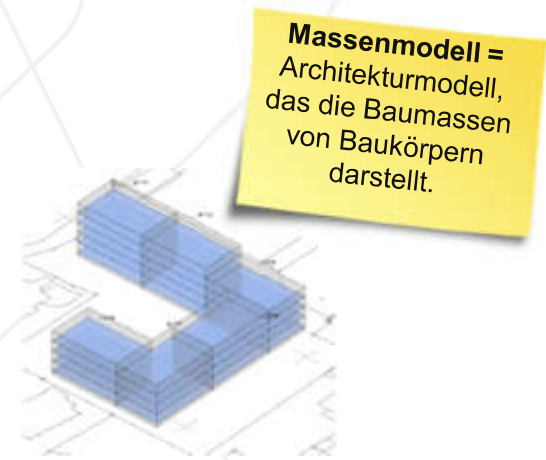
# Herangehensweise

## Basis Massenmodell

- Es wurde der **potentielle Neubau** auf dem Parkplatz Areal mit Hilfe **eines Massenmodells** geprüft.
- In dem Massenmodell wurde fiktiv eine Fläche von **10.000 qm Netto-Grundfläche (NGF)** oberirdisch mit einer Fläche von **11.800 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF)** untersucht.

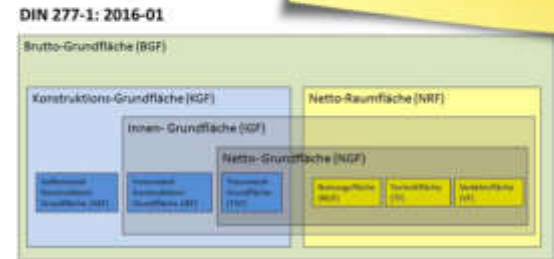
## Basis Grobkostenüberschlag

- Diese Kostenangaben sind ein **Grobkostenüberschlag** auf Basis von Kennwerten, Preisbasis ist das Datum des Berichts. Künftige Baupreissteigerungen werden nicht berücksichtigt.
- Hinweis: Der durchgeführte Grobkostenüberschlag wurde in Anlehnung an die DIN 276 mit Hilfe von Kostenkennwerten / Erfahrungswerten aus internen und externen Datenbanken erstellt. Die **Genauigkeit der Investitionskostenindikation liegt bei ± 40 %**. Die Indikation dient als **grobe Entscheidungshilfe**. Für eine höhere Genauigkeit wird empfohlen eine Kostenschätzung auf Basis einer Vorplanung zu ermitteln.



**Massenmodell =** Architekturmodell, das die Baumassen von Baukörpern darstellt.

**Flächenbezeichnungen,** als Basis für das Massenmodell



## Rahmenbedingungen

Gem. Geoportal der Stadt Lörrach liegt das Grundstück im Bereich des rechtsgültigen **Bebauungsplan** Nr. 010/10 „**Krankenhausgelände**“ vom 20.12.1974. Auf Basis der dort festgesetzten zulässigen Bebauung ist die angestrebte **Nutzung als Rathaus** dort nach aktuellem Stand **nicht zulässig**.

→ Es wird daher auf ein Genehmigungs-/ und terminliches Risiko hingewiesen. Eine Anpassung des Bebauungsplans wäre für die Umsetzung erforderlich.

### Herangehensweise:

- Geeignete Gebäudetiefe für Bürogebäude ca. 14-18 m, ca. Bürohochhaus 22 – 25m
- Aufgrund von Brandschutzanforderungen werden 400 m<sup>2</sup>-Einheiten der Massenprüfung zu Grunde gelegt (z.B. 16 x 25 m)
- Einhaltung der Abstandsflächen sicherstellen
- Geschosshöhe 3,50 m

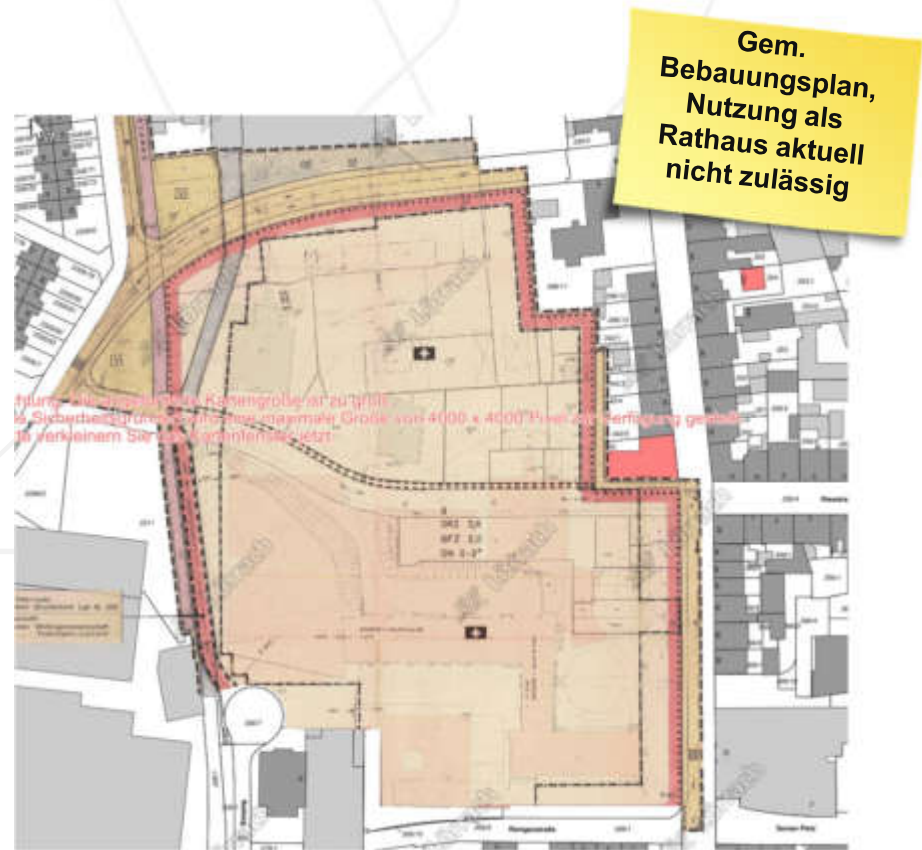
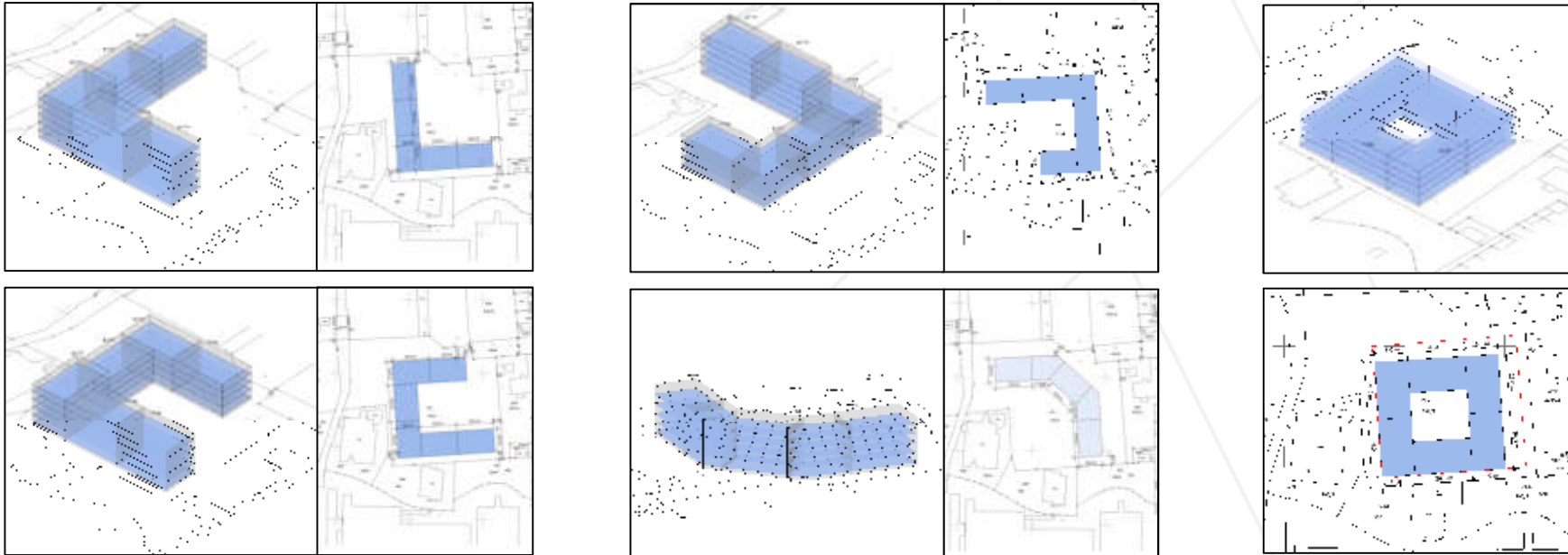


Bild-Quelle: Auszug B-Plan

## Massenmodell Variantenprüfung

In der Variantenbetrachtung wurden unterschiedliche Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen hinsichtlich der Machbarkeit geprüft

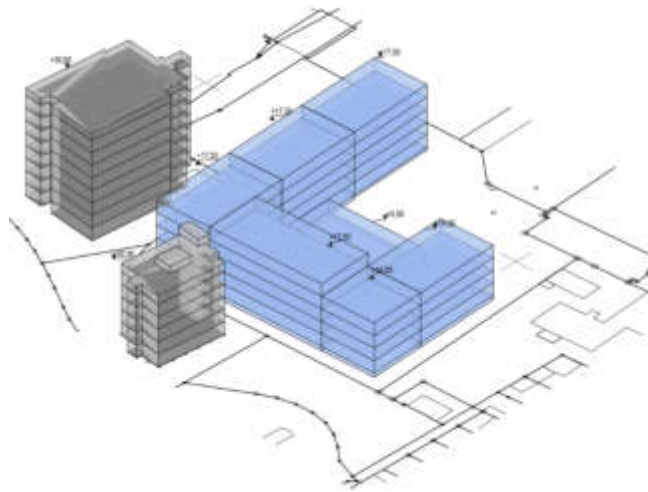


Hier: Variante 1 bis 5. Diese Varianten wurden nicht detaillierter betrachtet und sollen nur Möglichkeiten der Bebauung aufzeigen.

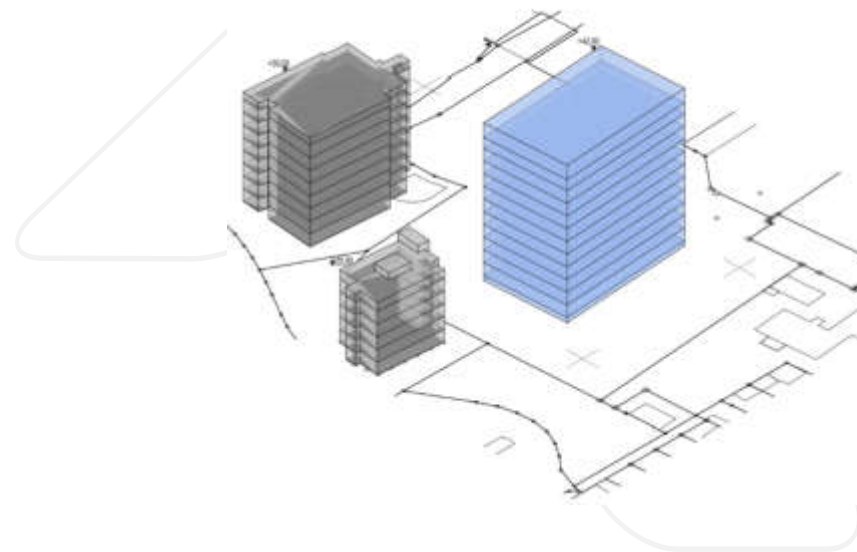
## Variantenbetrachtung



Für die detailliertere Betrachtung hinsichtlich der Investitionskostenschätzung wurden auf zwei Varianten berechnet

Die Variante „Kammstruktur mit Sockel“



Die Variante „Hochhaus“

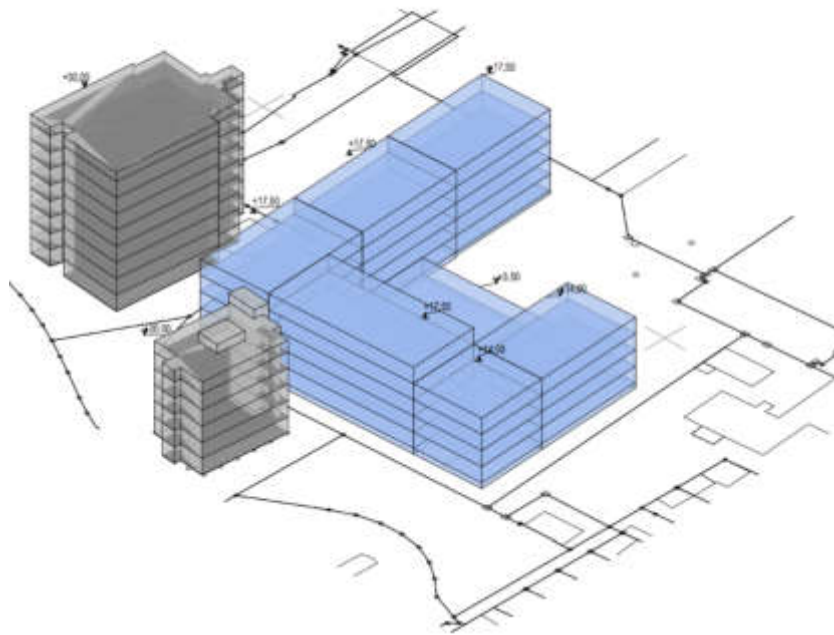


-  Bestandsbebauung
-  Massenmodell

# Kammstruktur mit Sockel

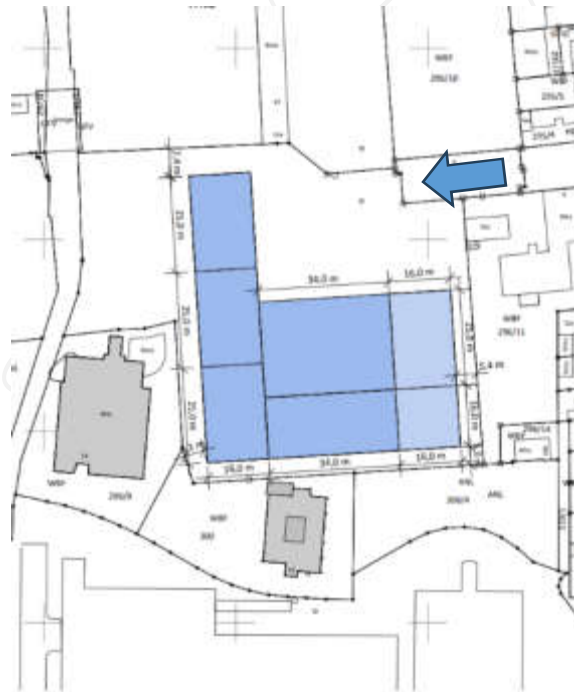
Gebäudevolumen Kammstruktur mit Sockelgeschoss

3D  
Visualisierung



- Bestandsbebauung
- Massenmodell

Lageplan

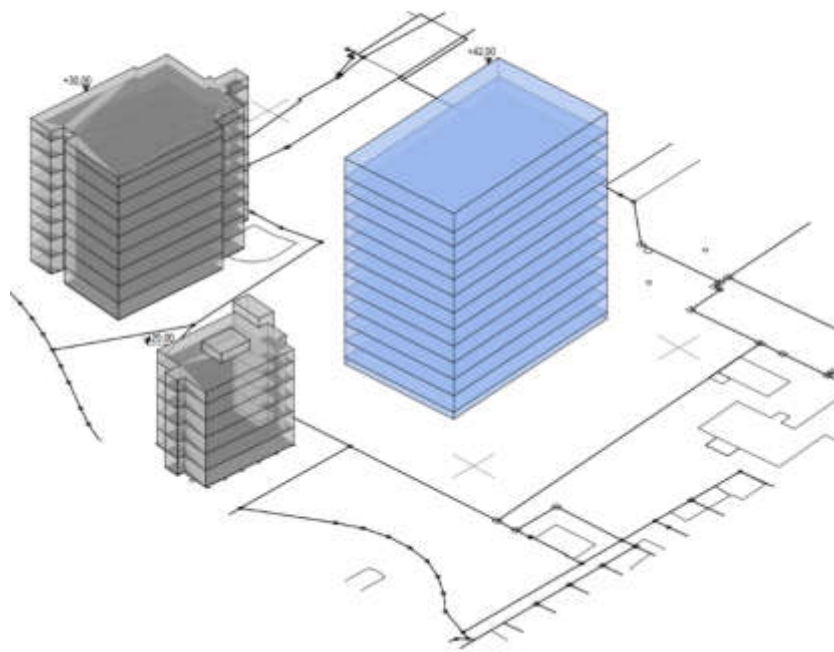


- **5-geschossig** mit Abstufungen
- Erschließung über Körnerstraße
- **Der Sockel** bietet sich für öffentliche Bereiche wie z.B. Foyer, Wartebereiche, Sitzungssäle gut an
- Auf dem Sockel werden die **Büroriegel** als Kammstruktur angeordnet

# Hochhaus

Gebäudevolumen Hochhaus

3D  
Visualisierung



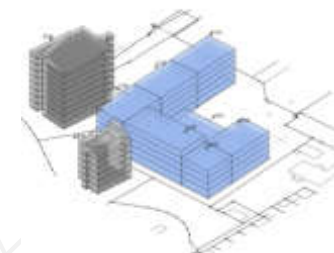
- Bestandsbebauung
- Massenmodell

Lageplan



- **12-geschossig**
- Erschließung über Körnerstraße
- Flächenverteilung auf **weniger Grundfläche**
- Übrige Flächennutzung Grundstück ist zu prüfen

## Grobkostenüberschlag Variante „Kammstruktur mit Sockel“



	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)
			von	bis	von	bis	
KG 100 Grundstück	kein Ansatz						
KG 200 Herrichten, Erschließen	5.000	m² GF	40	90	200.000	450.000	<b>325.000</b>
KG 300 Baukonstruktion	<b>11.800</b>	m² BGF	<b>1.700</b>	<b>2.000</b>	<b>20.060.000</b>	<b>23.600.000</b>	<b>21.830.000</b>
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m² BGF	500	700	5.900.000	8.260.000	<b>7.080.000</b>
KG 500 Freianlagen	1.750	m² FA	150	175	263.000	306.000	<b>284.500</b>
KG 600 Einrichtung/Ausstattung	10	%			2.616.000	3.231.000	<b>2.923.500</b>
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)*	30	%	*Projektentwicklung auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand		<b>8.739.000</b>	<b>10.711.000</b>	<b>9.725.000</b>
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz						
Unvorhergesehenes	10	%			<b>4.069.000</b>	<b>5.010.000</b>	<b>4.539.500</b>
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG</b>	<b>11.800</b>	<b>m² BGF</b>	<b>3.793</b>	<b>4.670</b>	<b>44.754.000</b>	<b>55.106.000</b>	<b>49.930.000</b>
<b>Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer</b>							
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG</b>	<b>11.800</b>	<b>m² BGF</b>	<b>4.513</b>	<b>5.557</b>	<b>53.257.260</b>	<b>65.576.140</b>	<b>59.416.700</b>
<b>Tiefgarage</b>	3.250	m² BGF	2.145	2.574	6.971.000	8.366.000	<b>7.668.500</b>
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG</b>					<b>51.725.000</b>	<b>63.472.000</b>	<b>57.599.000</b>
<b>Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer</b>							
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.552.750</b>	<b>75.531.680</b>	<b>68.542.810</b>

Genauigkeit der Investitionskostenindikation liegt bei ± 40 %

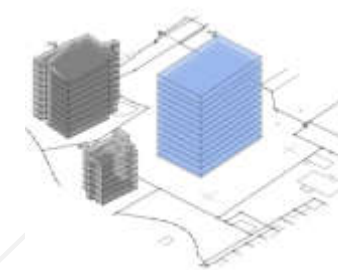
### Plausibilitätscheck

#### Vergleich Neubau Landratsamt:

- Nettonutzfläche 6.000 m² (entspricht 60% der Rathausfläche)
- Kosten im Jahr 2022 ca. 37 Mio € (gemäß Kostensteigerungen im Jahr 2023 ca. 42 Mio €)

68.542.810  
Euro

# Grobkostenüberschlag Variante „Hochhaus“



	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)
			von	bis	von	bis	
KG 100 Grundstück	kein Ansatz						
KG 200 Herrichten, Erschließen	5.000	m² GF	40	90	200.000	450.000	<b>325.000</b>
KG 300 Baukonstruktion	11.800	m² BGF	1.700	2.100	20.060.000	24.780.000	<b>22.420.000</b>
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m² BGF	600	900	7.080.000	10.620.000	<b>8.850.000</b>
KG 500 Freianlagen	1.750	m² FA	150	175	263.000	306.000	<b>284.500</b>
KG 600 Einrichtung/Ausstattung	10	%			2.734.000	3.585.000	<b>3.159.500</b>
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)*	30	%	*Projektentwicklug auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand		9.132.000	11.890.000	<b>10.511.000</b>
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz						
Unvorhergesehenes	10	%			4.251.000	5.556.000	<b>4.903.500</b>
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG</b>	<b>11.800</b>	<b>m² BGF</b>	<b>3.962</b>	<b>5.179</b>	<b>46.756.000</b>	<b>61.115.000</b>	<b>53.936.000</b>
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG</b>	<b>11.800</b>	<b>m² BGF</b>	<b>4.715</b>	<b>6.163</b>	<b>55.639.640</b>	<b>72.726.850</b>	<b>64.183.840</b>
<b>Tiefgarage</b>	3.250	m² BGF	2.860	3.432	9.295.000	11.154.000	<b>10.224.500</b>
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG</b>					<b>56.051.000</b>	<b>72.269.000</b>	<b>64.161.000</b>
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
<b>Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.700.690</b>	<b>86.000.110</b>	<b>76.351.590</b>

Genauigkeit der Investitionskostenindikation liegt bei ± 40 %

### Plausibilitätscheck

#### Vergleich Neubau Landratsamt:

- Nettonutzfläche 6.000 m² (entspricht 60% der Rathausfläche)
- Kosten im Jahr 2022 ca. 37 Mio € (gemäß Kostensteigerungen im Jahr 2023 ca. 42 Mio €)

76.351.590 Euro



**Ziel ist, eine robuste, nachhaltige und tragfähige Lösung für die Zukunft des Rathauses zu erarbeiten**

**Kriterien**, die für die Auswertung zugrunde gelegt werden:

- **Ökonomie** - Kosten, Fördermittel
- **Ökologie / Nachhaltigkeit** - CO<sub>2</sub>-Emmission, Energieeinsparung
- **Städtebauliche Qualitäten** – Standortqualität, Anbindung ÖPNV, Zentralität
- Alternative **Nachnutzungen** des Bestands
- **Risiken und Chancen**



- **Ökonomie** - Kosten, Fördermittel

## Sanierung

## Neubau

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
<b>1</b>	<b>Ökonomie</b>				
1.1	Kosten im Jahr 2023		Kostenschätzung (Sanierung plus Ausweichquartier): 52.000.000 € (45 Mio € Sanierung, 7 Mio € Ausweichquartier) Kostenunsicherheit 35%		Grobkostenüberschlag: 68.000.000 € bis 76.000.000 € Kostenunsicherheit 40%
1.2	CO <sub>2</sub> -Preis (im Jahr 2023)		350 t x 40 € = 14.000 €		7.000 t * 40 € = 280.000 €
1.3	Betriebskosten		Hochhaus, Anlagentechnik, Wartungsaufwand höher		je nach Bauweise technischer Aufwand niedriger
1.4	Fördermittel		Fördermittel aus Städtebauförderung 9,9 Mio €, zuzügl. Aussicht auf Denkmalschutzförderung		Förderung unklar, keine Aussage des Fördermittelgebers,



- **Ökologie / Nachhaltigkeit** - CO<sub>2</sub>-Emmission, Energieeinsparung

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
<b>2</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>				
2.1	Erhalt bestehender Bausubstanz		in weiten Teilen Weiternutzung vorhandener Bauelemente (Tragwerk,		hoher Ressourcen-Verbrauch durch Neubau
2.2	CO <sub>2</sub> Reduktion in der Konstruktion		CO <sub>2</sub> -Verbrauch durch Baumaßnahme 350 t, in vorhandener Bausubstanz sind 3.500 t CO <sub>2</sub> gespeichert		Deutlich erhöhter Einsatz von CO <sub>2</sub> , 7.000 t CO <sub>2</sub> , intensiver Materialienverbrauch,
2.3	Energieeinsparung		Hoher Energetischer Standard erreichbar, bei Erhalt der Bestandsfenster nach der Sanierung höherer Energiebedarf		Bestmöglicher energetischer Standard erreichbar



- **Städtebauliche Qualitäten** – Standortprüfung, Anbindung ÖPNV

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Qualitäten</b>				
3.1	Zentralität, Nähe zu Innenstadt		Unmittelbar im Stadtzentrum am Beginn der Fußgängerzone gelegen,		am Rande der Innenstadt gelegen
3.2	Identifikation, Wahrzeichen		Hohe Identifikationsmöglichkeit, Hochhaus stellt Wahrzeichen dar, weithin in Stadtsilhouette sichtbar, geschütztes Denkmal		Bisher auch öffentliche Nutzung, aber Identifikation als Rathaus und Sitz der Verwaltung nicht gegeben
3.3	Anbindung ÖPNV		unmittelbare Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof		bedingte ÖPNV-Erreichbarkeit
3.4	Einfluss auf benachbarte Strukturen		Verwaltungsstandort, Quartierszentrale, Belegung des angrenzenden Quartiers mit		Impuls für westliche Innenstadt möglich - benachbarte Gewerbegebiete problematisch, angemessene Adresse und Bedeutsamkeit für Rathaus fraglich



- Alternative **Nachnutzungen** des Bestands

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
<b>4</b>	<b>Nachnutzungspotential</b>				
	Alternative Nachnutzungen - positiv für Rathausnutzung		Umbau für Wohnungsnutzung unwirtschaftlich, keine Nachfrage nach so großem Angebot an Büroflächen, Leerstand des Bestandsgebäudes teuer und problematisch		hohes Potential für Nachnutzungen (Wohnen, Dienstleistung etc.), Nachnutzung des Bestands Luisenstraße unklar, geringe Einnahmen aus Rathausveräußerung



- Risiken und Chancen**

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
<b>5</b>	<b>Risiken</b>		Baukostensteigerung, Lieferkettenprobleme, Unvorhergesehenes, Weiterverwendbarkeit vorhandener Bauteile Weiternutzung und Upcycling vorhandener Bausubstanz		Baukostensteigerung, hoher Unsicherheitsfaktor aufgrund fehlender Planung, hoher Materialaufwand, Lieferkettenprobleme, Unvorhergesehenes, keine Fördergeldzusage, keine Optionen, das Gebäude Luisenstraße nach zu nutzen, es steht kein Investor für die Nachnutzung des Gebäudes zu Verfügung --> Risiko Leerstand ist hoch; Fläche hat hohes Potential für stadtnahe Alternativnutzungen



**Verwaltung erarbeitet derzeit eine Beschlussvorlage für den Gemeinderat, in der ein Szenario zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen wird**

**Gremienvorberatung zum Szenarientscheid im Februar 2024 geplant**

**Gemeinderatsentscheidung am 29. Februar 2024 geplant**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Es besteht nun Gelegenheit für Ihre Wortmeldungen**

