

Niederschrift

über die **Einwohnerversammlung der Stadt Lörrach am Mittwoch, 17. Januar 2023**

in der Aula der Albert-Schweitzer-Schule, Wintersbuckstraße 15, 79539 Lörrach

Ablauf:

Begrüßung durch Oberbürgermeister Jörg Lutz

Vortrag „Zukunft Rathaus“ - Ausgangssituation

Vortrag „Sanierung Rathaus“ - Machbarkeitsstudie

Vortrag „Warum steht das Rathaus unter Denkmalschutz“

„Zukunft Rathaus“ – Szenarien, Städtebau, Finanzierung

Wortmeldungen der Einwohnerschaft

Vortrag „Szenario I – die Sanierung des Rathauses“

Vortrag „Szenario II – Variantenprüfung Neubau Klinikareal“

„Resümee und Ausblick“

Wortmeldungen der Einwohnerschaft

Auf dem Podium vertreten:

Oberbürgermeister Jörg Lutz als Sitzungsleitung

Bürgermeisterin **Monika Neuhöfer-Avidć**

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

Schriftführung: Elke Hach, Monika Will, Xenia Buss

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Anlagen:

1. Präsentation

Begrüßung durch Oberbürgermeister Jörg Lutz

Oberbürgermeister Lutz begrüßt die Anwesenden der Einwohnerversammlung sowie die Referentinnen und Referenten, auch im Namen von Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdić. Er geht kurz auf die Vorgeschichte zum Projekt „Zukunft Rathaus“ ein und weist schließlich auf die Formalien des Abends hin (Anlage 1). Er bittet die Experten auf dem Podium sich kurz vorzustellen und steigt in die Tagesordnung ein.

„Zukunft Rathaus“ – Ausgangssituation

Stabsstellenleiterin Buchauer stellt die Ausgangssituation anhand der Präsentation (Anlage 1) dar.

Vortrag „Sanierung Rathaus“ - Machbarkeitsstudie

Herr Schenke und Herr Petzet stellen gemeinsam die Machbarkeitsstudie zur Sanierung anhand der Präsentation dar (Anlage 1).

Vortrag „Warum steht das Rathaus unter Denkmalschutz“

Herr Venedey stellt anhand der Präsentation (Anlage 1) dar, weshalb das Rathaus Lörrach unter Denkmalschutz steht und welche Auswirkungen dieser auf die Sanierung hat.

„Zukunft Rathaus“ – Szenarien, Städtebau, Finanzierung

Frau Buchauer, Herr Nöltner und Herr Kleinmagd stellen zum Abschluss des ersten Teils den Szenarienvergleich, die städtebauliche Einordnung, die Finanzierungsmöglichkeiten sowie den Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2023 dar (Anlage 1).

Wortmeldungen der Einwohnerschaft

Fragen

Nr. 1

Herr Höchst spricht sich für eine Sanierung aus und erfragt, ob der Denkmalschutz genügend Möglichkeiten dafür lässt, das neue Bürokonzept umzusetzen.

Nr. 2

Herr Funk stellt sich als Mitarbeiter der Firma Raymond in Lörrach vor und vergleicht die Kosten des Neubaus der Firma mit den Sanierungs- bzw. Neubaukosten der Stadt. Ihm sei dabei unklar, weshalb diese Zahlen so weit auseinanderliegen. Die Mehrkosten müsse schließlich der Bürger bezahlen.

Nr. 3

Herr Hupfer erkundigt sich, ob eine Vergleichskalkulation ohne Denkmalschutz aufgestellt wurde.

Antworten

Zu Nr. 1

Herr Venedey erklärt, dass das Gebäude seiner Beschaffenheit nach viel Flexibilität biete und er daher keine Schwierigkeiten dabei sehe, trotz Denkmalschutz neue Bürostrukturen umzusetzen. Natürlich könne man nicht die gesamte Innenfläche entkernen und neugestalten, aber es wäre denkbar, Einzelbereiche umzubauen, idealerweise könne beispielsweise ein Belegbereich als Beispiel für die alte Struktur erhalten werden.

Zu Nr. 2

Oberbürgermeister Lutz führt aus, dass das Neubauvorhaben der Firma Raymond aufgrund des fehlenden Größenvergleichs nur schwer mit dem Bauvorhaben der Stadt zu vergleichen wäre. Auch spielten die Vorgaben, welche die öffentliche Hand beim Bau und der Vergabe von Bauarbeiten einhalten müsse, eine entscheidende Rolle. Generell sei es schwierig, Zahlen aus der Privatwirtschaft mit denen der öffentlichen Hand zu vergleichen.

Frau Fetter erklärt, es sei in den letzten Jahren erhebliche Baupreissteigerung zu verzeichnen gewesen. Auch seien besondere Bauteile wie Tiefgarage und Aufzüge für das Rathaus berücksichtigt.

Zu Nr. 3

Herr Schenke erläutert, dass man mit einer schlichten Variante gerechnet habe und nicht mit einer Luxusvariante. Er sehe den Denkmalschutz möglicherweise eher als Vorteil, weil man dadurch möglicherweise Zugang zu weiteren Fördergeldern erhalten könne.

Oberbürgermeister Lutz ergänzt, dass der Denkmalschutz berücksichtigt werden müsse und eine Sanierung ohne Denkmalschutz deshalb keine Option sei.

Fragen

Nr. 4

Herr Hertel möchte wissen, ob bei der Fassadensanierung eine Photovoltaikanlage denkbar wäre und ob dies mit dem Denkmalschutz vereinbar sei. Weiterhin schlägt er vor, dass die Städtische Wohnbau auf dem Krankenhausareal ein Gebäude als Übergangsquartier für die Verwaltung errichten könne, welches später für Seniorenwohnen umgenutzt werden könne.

Nr. 5

Herr Steinröder erfragt, ob in den genannten Sanierungskosten die Kosten für ein Übergangsquartier enthalten seien. Bezüglich des Denkmalschutzes wolle er wissen, ob die Kosten für die Einlagerung des denkmalschutzrelevanten Interieurs ebenfalls geprüft wurde. Seiner Erfahrung nach würden hier noch enorme Kosten hinzukommen. Letztlich interessiere er sich dafür, ob die Decken des Rathauses unter brandschutztechnischen Aspekten untersucht wurden.

Nr. 6

Herr Hofmann stellt sich als Vertreter des Behindertenbeirats der Stadt Lörrach vor und bittet um Beachtung der Barrierefreiheit, z.B. bei Aufzügen und Toiletten in der Planung. Außerdem bittet er um Einbindung des Behindertenbeirats.

Nr. 7

Herr Uhl bezeichnet das Rathaus als Aushängeschild der Stadt und erkundigt sich danach, in wie fern die Arbeitsweisen der Verwaltung umgestellt werden solle, um zukünftige Aufgaben zu erledigen, dies auch im Hinblick auf den Abbau von Bürokratie, Digitalisierung und Homeoffice als Zwischenlösung.

Antworten

Zu Nr. 4

Herr Venedey führt aus, dass man seitens der Stadt bereits geprüft habe, ob eine Photovoltaikfassade möglich ist und aus Sicht des Denkmalschutzes nichts dagegenspricht, solange die Farbe der Fassade beibehalten werden kann.

Zu Nr. 5

Bezüglich der Inventarisierung führt Herr Venedey aus, dass es hierzu keine Zahlen gebe, allerdings sehe er hier auch keine besonderen Schwierigkeiten. Das Mobiliar beispielsweise im Ratssaal könne man auch heute noch nachkaufen.

Weiterhin führt Frau Buchauer aus, dass ein Ausweichquartier mit 7 Millionen Euro bereits eingepreist und in den Gesamtkosten enthalten sei. Im Jahr 2028 gehe man dann von 66 Millionen Euro (aufgerechnet aufgrund von Baupreissteigerungen) aus.

Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdić ergänzt, dass man außerdem nach Alternativen für das Ausweichquartier schaut, welche ggf. bereits früher frei werden würden. Ein Gebäude auf dem Krankenhausparkplatz zu errichten sei allerdings weniger praktikabel.

Zu Nr. 6

Herr Venedey erklärt bezüglich des barrierefreien Ausbaus, dass auch unter Denkmalschutzbedingungen die Barrierefreiheit eingehalten werden muss. Es gebe visuelle und akustische Möglichkeiten. Mit dem neuen Feuerwehraufzug könne dabei die Barrierefreiheit hergestellt werden. Allgemein müsse man dies nochmals genauer prüfen, er sehe aber viele denkbare Möglichkeiten.

Zu Nr. 7

Oberbürgermeister Lutz meint, dass die Verwaltung noch einen weiten Weg vor sich habe, man aber auch bereits vor einiger Zeit begonnen hat die Verwaltung auf „digital“ umzustellen. Bei der Brandschutzprüfung wurden auch die Deckenelemente untersucht.

Fragen

Nr. 8

Herr Müller spricht sich für den Erhalt des Rathauses aus und meint, dass dies am richtigen Ort stehe und ein Abriss absurd und undenkbar wäre. Er erkundigt sich, weshalb man das

„Lö“ gebaut habe, statt dieses als Ausweichquartier zu nutzen. Weiterhin ist er der Meinung, dass die Verwaltung für die Dauer des Umbaus das ehemalige Steigenberger Hotel umbauen und als Ausweichquartier nutzen sollte. Die Diskussion um das Klinikareal verstehe er nicht, da dies nicht der Stadt gehöre und er dort eher Seniorenwohnen sehe als ein Rathaus. Letztlich bemängelt er das Fehlen von Rücklagen und meint, dass erst die Schulen saniert werden sollten, bevor man sich ans Rathaus macht.

Nr. 9

Herr Schwenzer bezeichnet das Rathaus als erhaltenswert und hält einen Neubau am Klinikum auch deshalb für schwierig, da es problematisch werden dürfte, eine Nachnutzung für das Rathaus zu finden. Auch im Falle von Verkauf oder Leerstand müsse das Gebäude von der Stadt saniert werden.

Nr. 10

Herr Gayer erkundigt sich danach, von welchen Zeiträumen man bei der „Bewertung bestehender Bauten“ ausgehe. Für den Fall Neubau interessiere ihn die Fremdkapitalquote. Weiterhin erfragt er ab welchen Kosten der Kämmerer das Projekt als nicht mehr realisierbar einschätzen würde. Letztlich erkundigt er sich danach, wie ein neues Rathaus geheizt werden solle.

Antworten

Zu Nr. 8

Oberbürgermeister Lutz erklärt, dass das Krankenhaus dem Kreis gehöre, mit dem Wegzug des Krankenhauses das Grundstück aber wieder an die Stadt zurückgegeben werde. .

Herr Kleinmagd führt weiterhin aus, dass man keine Rücklagen bilden konnte, da man Schulen saniert und ertüchtigt habe. Das Regierungspräsidium habe sich nicht klar dazu positioniert, wie viel Fremdkapital die Stadt aufnehmen könne um weiterhin einen genehmigungsfähigen Haushalt zu haben. Das Motto sei aber natürlich so wenig wie möglich.

Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdić ergänzt, dass das Grundstück des „Lö’s“ nicht der Stadt gehöre. Beim Schulbau gebe man Gas und habe bereits vieles geschafft. Allerdings müsse man auch sehen, dass alle Menschen die z.B. an Schulsanierungen arbeiten, auch im Rathaus sitzen und einen Arbeitsort benötigen.

Zu Nr. 10

Herr Petzet erklärt kurz die Grundlagen für die „Bewertung bestehender Bauten“ und die Berechnung des Co²-Fußabdrucks. Die für die Berechnung verwendeten Kennziffern sind mit dem Klimaschutzprogramm 2030 des Bundes vereinbar.

Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdić ergänzt, dass voraussichtlich auch das Klinikareal an das Nahwärmenetz angeschlossen werden solle. Das Rathaus wurde bereits über die Weihnachtsfeiertage an das Nahwärmenetz angeschlossen und wird seither CO₂-neutral beheizt.

Frage

Nr. 11

Frau Engler lobt den Kämmerer für seine Arbeit in den vergangenen Jahren. Bezüglich der Baumaßnahmen befürchtet sie, dass die Zahlen, ähnlich wie beim Zentralklinikum, nicht gehalten werden können. Für einen Neubau schlägt sie die Holzbauweise vor. Eine geeignete Nachnutzung für das Rathaus zu finden halte sie für realistisch, da man dies europaweit ausschreiben könne.

Antwort

Zu Nr. 11:

Oberbürgermeister Lutz meint, dass Holzbauweise möglich sei und übergibt das Wort an Frau Buchauer.

Frau Buchauer führt aus, dass man bezüglich der Nachnutzung mit mehreren Experten gesprochen habe und diese das Vorhaben als schwierig eingestuft haben. Wohnungsbau sei nur schwer umzusetzen, da die Umnutzung von Büroflächen in Wohnflächen sehr aufwändig sei. Der Bedarf an solch großen Büroflächen mit ca. 10.000 m² Netto-Nutzfläche sei in Lörrach nicht da.

Vortrag „Szenario I – die Sanierung des Rathauses“

Herr Petzet und Herr Schenke stellen gemeinsam das Szenario I – die Sanierung des Rathauses anhand der Präsentation (siehe Anhang) vor.

Vortrag „Szenario II – Variantenprüfung Neubau Klinikareal“

Frau Fetter stellt das Szenario II – Variantenprüfung Neubau auf dem Klinikareal anhand einer Präsentation (siehe Anhang) vor.

Oberbürgermeister Lutz zieht den Vergleich zum Neubau des Landratsamtes, welcher mit etwa zwei Drittel der Fläche des Lörracher Rathauses und 37 Millionen Euro im Jahr 2022 erstellt wurde. Beachten müsse man allerdings, dass die Aufträge des Landratsamtes noch vor dem Ukraine Krieg vergeben wurden und seither enorme Kostensteigerungen erfolgt seien. Im Vergleich seien die von der Stadtverwaltung vorgelegten Zahlen für einen Neubau also plausibel. Dennoch weist er darauf hin, dass die Zahlen nicht mit dem Bau in der Privatwirtschaft verglichen werden dürften, da die Verwaltung an die Vergabeordnung gebunden sei, welche deutliche Nachteile für die Verwaltung mit sich bringt. Man könne zudem deutlich sehen, dass ein Neubau nicht günstiger sei als die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Wortmeldungen der Einwohnerschaft

Fragen

Nr. 12

Herr Garofalo hinterfragt, ob die Verwaltung zukünftig noch so viel Fläche brauche, da Verwaltung und Bürokratie sich doch im Umbruch befinde.

Nr. 13

Herr Wilhelm stellt sich als Zeitzeuge der Errichtung des Rathauses vor und lobt das Gebäude für seine Architektur und Funktionalität. Es sei nicht nur ein sehr funktionales Verwaltungsgebäude, sondern stelle auch „Architektur der Siebziger Jahre vom Feinsten“ dar. Es sei ein Juwel und wichtig für die Identität der Stadt, weshalb ein Abriss und Neubau auf dem Klinikareal für ihn nicht in Frage komme. Die von der Verwaltung dargestellten Kosten halte er für plausibel.

Nr. 14

Herr Berg nimmt an, dass die Heizkosten sich aktuell im 6-stelligen Bereich bewegen und sieht hohe energetische Effektivitätsgewinne mit der Sanierung.

Nr. 15

Herr Hertel weist darauf hin, dass vermehrtes Home-Office auch einen größeren Bedarf an Wohnfläche nach sich ziehe.

Antworten

Zu Nr. 12:

Oberbürgermeister Lutz erklärt, dass man den Flächenbedarf untersucht habe und glücklicherweise feststellen konnte, dass die Verwaltung nach wie vor ins Rathaus passe. Es sei möglich, auch Außenstellen wieder in das Gebäude einzugliedern. Auch im Falle eines Neubaus, würde man so bauen müssen.

Zu Nr. 14

Herr Petzet meint, dass die Fassade eine große Rolle spielen würde. Wenn man die Fassade gut gedämmt bekomme, werde man bereits erhebliche Einsparungen realisieren können. Grundsätzlich könne hier der Denkmalschutz ein Vorteil sein, da man somit an weitere Fördergelder gelangen könne.

Herr Schenke bestätigt, dass mit der Sanierung eine hohe Effizienzsteigerung im Energieeinsatz zu erwarten sei und „Effizienzgebäude Denkmal“ außerdem förderfähig seien.

Fragen

Nr. 16

Herr Bär interessiert sich für die hohe Differenz zwischen Sanierung des Krankenhauses und Sanierung des Rathauses. Weiterhin weist er darauf hin, dass eine Bürgerbefragung möglicherweise sinnvoll wäre.

Antwort

Zu Nr. 16

Frau Fetter führt aus, dass man bei der Sanierung des Krankenhauses mit größerem Aufwand eine Umnutzung zu Verwaltungsräumlichkeiten herstellen müsse. Zudem könne man einen enormen Investitionsstau im Krankenhaus feststellen, da keine größeren Maßnahmen mehr durchgeführt wurden, seit bekannt sei, dass man umziehen werde.

Oberbürgermeister Lutz fügt hinzu, dass man im Rahmen der Bürgerbeteiligung zahlreiche Veranstaltungen durchgeführt habe. Zudem sei das Thema so komplex, dass es schwierig ist, eine Frage für einen Entscheid zu formulieren, welche mit Ja oder Nein beantwortet werden kann.

Frage

Nr. 17

Herr Jungbeck erkundigt sich danach, was die Verwaltung dem Gemeinderat empfehlen werde.

Antwort

Oberbürgermeister Lutz bedankt sich für diese, aber auch für alle anderen Fragen des heutigen Abends und übergibt das Wort an Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdíć.

„Resümee und Ausblick“

Bürgermeisterin Neuhöfer-Avdíć fasst die Inhalte zusammen und erläutert die weiteren Schritte im Projekt Zukunft Rathaus. Dabei erläutert sie, dass die Verwaltung aufgrund der Faktenlage und Auswertung dieser Ergebnisse dem Gemeinderat die Sanierung des Rathauses vorschlagen werde.

Oberbürgermeister Lutz dankt den Anwesenden für ihr Kommen und das Interesse an dem Thema. Er versichert, dass die Verwaltung und der Gemeinderat die beste Option für die Stadt rausholen wolle und schließt damit die Versammlung.

Zur Beurkundung

Sitzungsleitung:

Schriftführung: