Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“

17. Januar 2024

Herzlich Willkommen!

Lörrach

Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“

Sitzungsleitung:	Oberbürgermeister **Jörg Lutz**
Referentinnen und Referenten:	Bürgermeisterin **Monika Neuhöfer-Avdić**
	David Schenke, Büro Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin
	Muck Petztet, 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

Lörrach

Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“

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

Lörrach

Einwohnerversammlung „Zukunft Rathaus“

Ablauf

- **Begrüßung** Oberbürgermeister Jörg Lutz
- **Ausgangsituation** „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**

Lörrach

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.

Bildquelle: Stadt Lörrach

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.

Lörrach

Projektentwicklung

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.

Lörrach

Projektentwicklung

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**

Projektentwicklung

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

Lörrach

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** - CO2-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

Lörrach

Beteiligung der Mitarbeitenden

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

Lörrach

Flächenanalyse und Layout

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

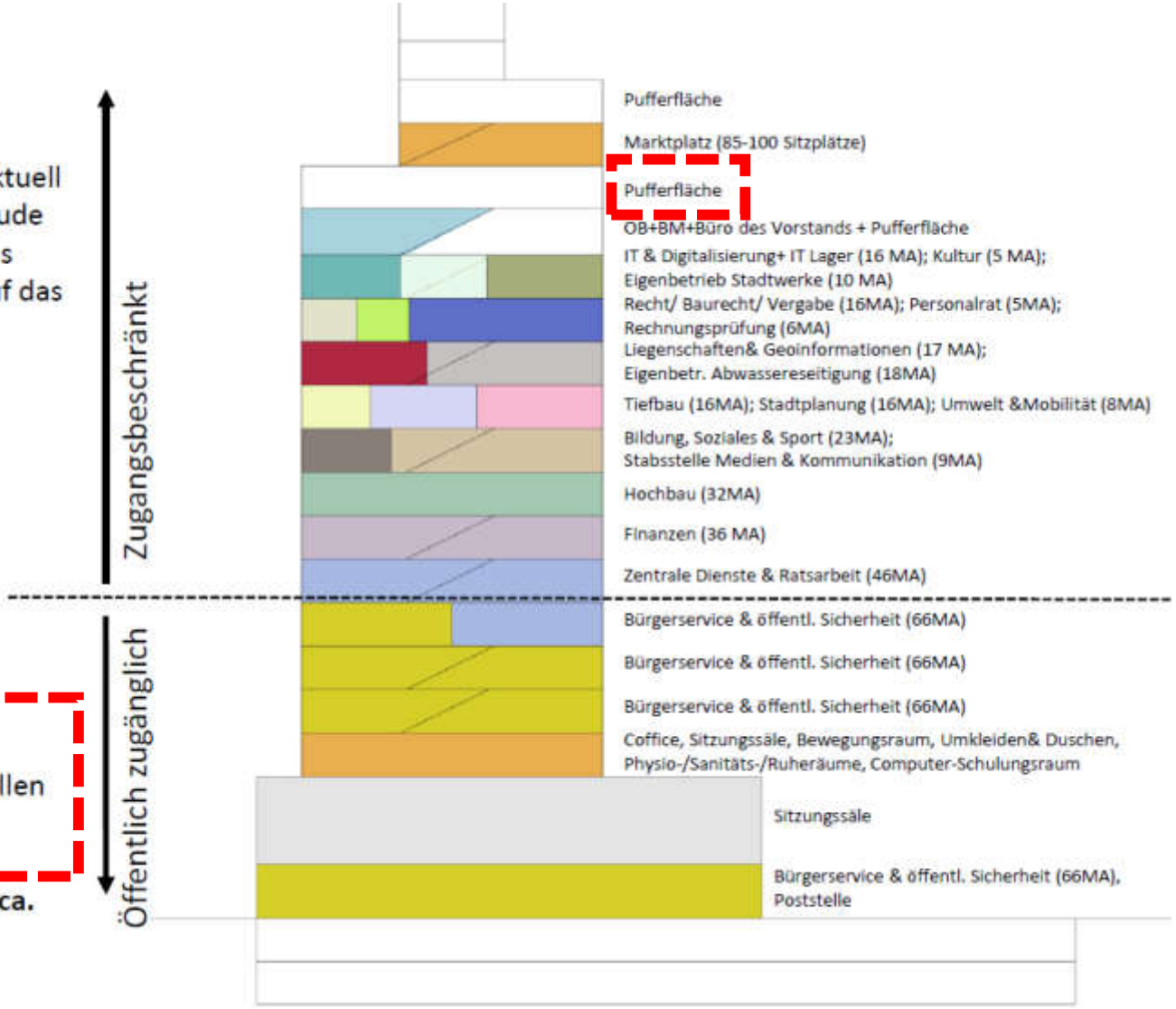
PARTNER AG

Lörrach

Flächenanalyse und Layout

#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

Lörrach

Vortrag DreSo und MPA - Sanierungsbedarf

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

Vortrag

Herr Schenke, Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin

Herr Petzet, Muck Petzet Architekten, München

Lörrach

Sanierungsbedarf

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.**

Lörrach

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**

Machbarkeitsstudie Drees und Sommer 2019

RATHAUS LÖRRACH

Kann das Rathaus saniert werden? **Ja!**

Die Machbarkeitsstudie zum Rathauses Lörrach von Drees & Sommer vom 25.10.2019 untersucht auf 227 Seiten die Möglichkeiten einer Sanierung in allen wesentlichen, technischen Gewerken: **Tragwerk, Fassade, Haustechnik.**

→ Die Sanierung des Rathauses, auch nach Denkmalschutz-Aspekten, ist möglich. Alle relevanten Bauteile des Gebäudes können dabei **für einen neuen Nutzungszyklus ertüchtigt** werden.

→ Was ist wirtschaftlicher und nachhaltiger? Sanierung oder Neubau an gleicher Stelle?

Lörrach

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

Lörrach

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

Denkmalschutz

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

Denkmalschutz

Bild: Baschi Bender

Denkmalbegründung

Baugeschichte

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.

Baubeschreibung

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 Stahlpanelen verkleidet. Ihre unterschiedlichen Farben dienen als Leitsystem im Haus. An der Westseite befindet sich ein durchgehendes Sicherheitstreppenhaus. 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.

Würdigung

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 Panelen. 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 Baumbestand aus der Zeit der Villa Favre, der bei der Planung Ende der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts berücksichtigt werden musste.

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 Pragher

Bild: Stadt Lörrach

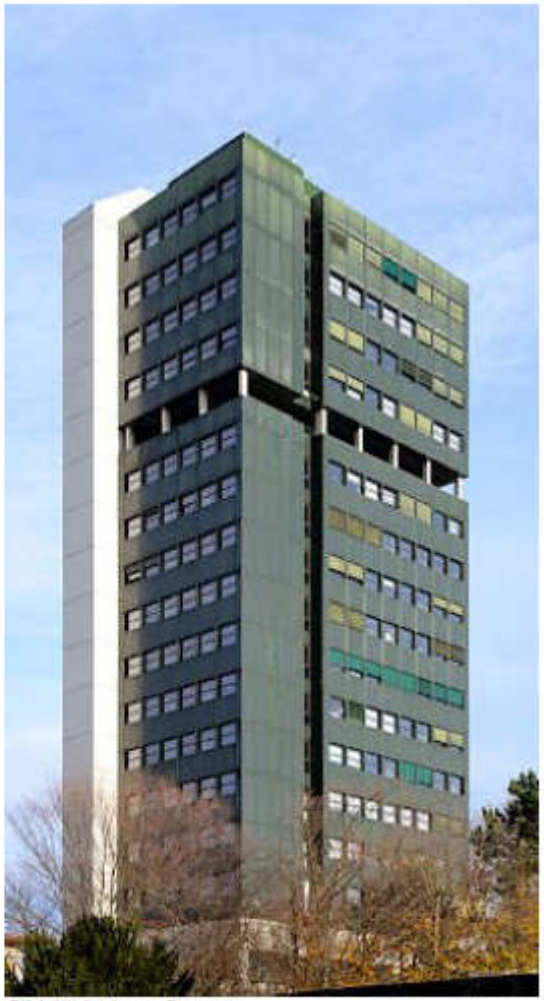


Bild: Kleineher + Partner

Lörrach

Bilder: Landesamt für Denkmalpflege (LAD)

Lörrach

Bild: Wladyslaw, wiki CC

Bild: Kleineher + Partner

Bild: Wladyslaw, wiki CC

Lörrach

Bild: Harald Kucharek

Bild: KUNST@SH/Jam Petersen

Bild: MAERZ Galerie, Gregor Graf

Lörrach

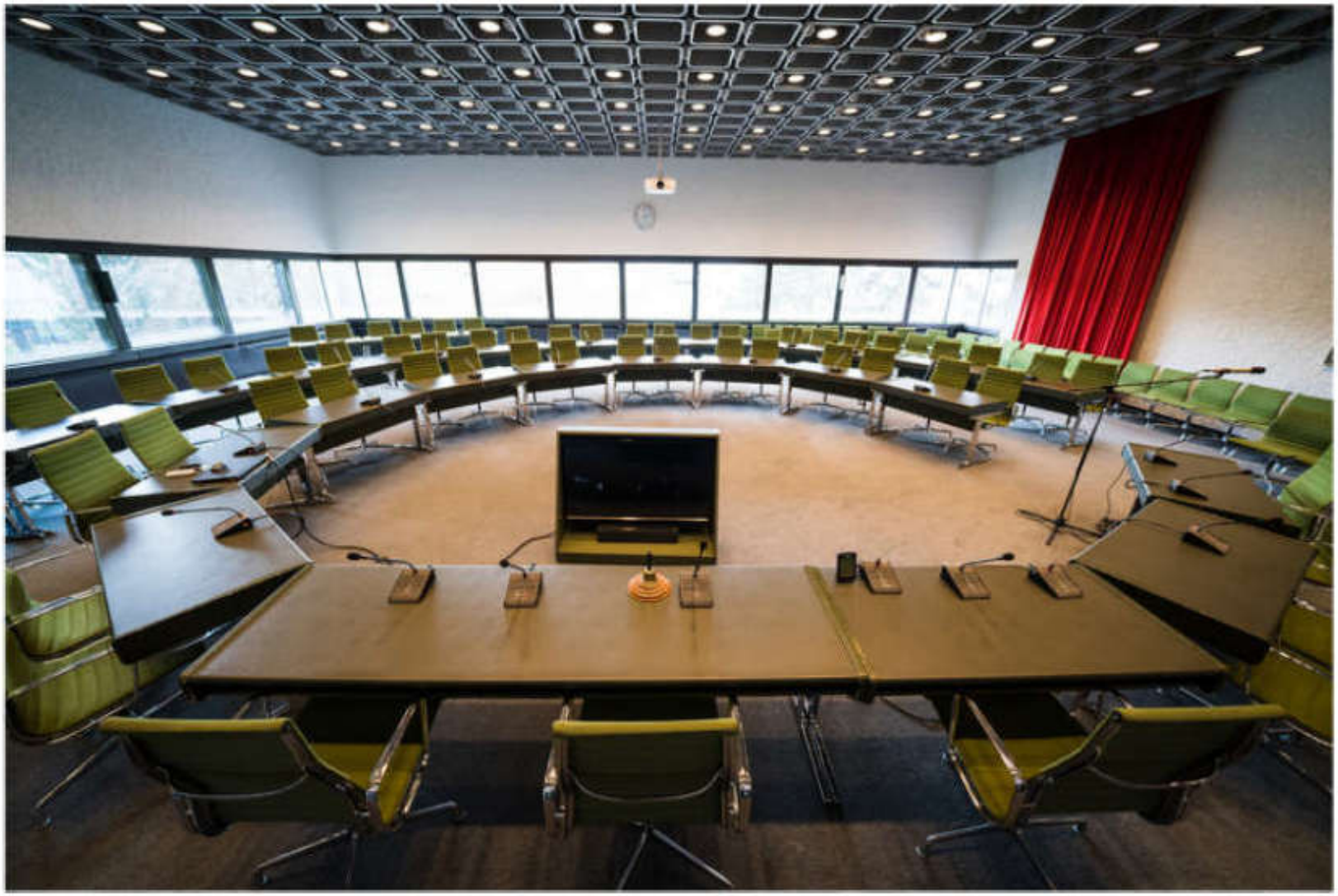
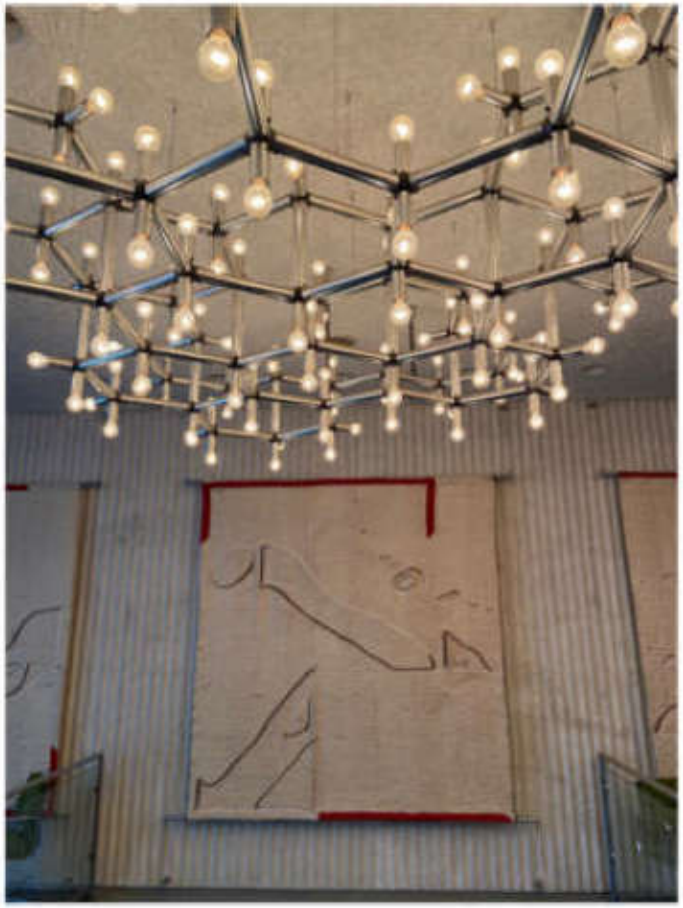
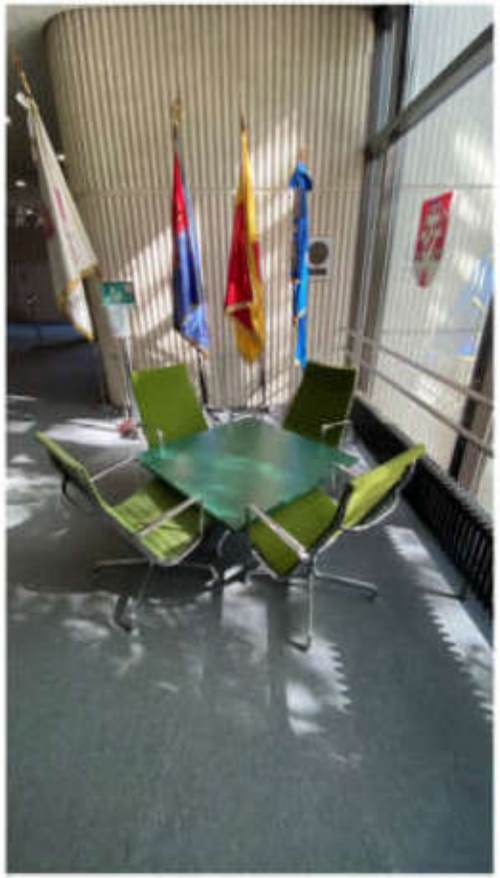


Bild: Baschi Bender

Lörrach

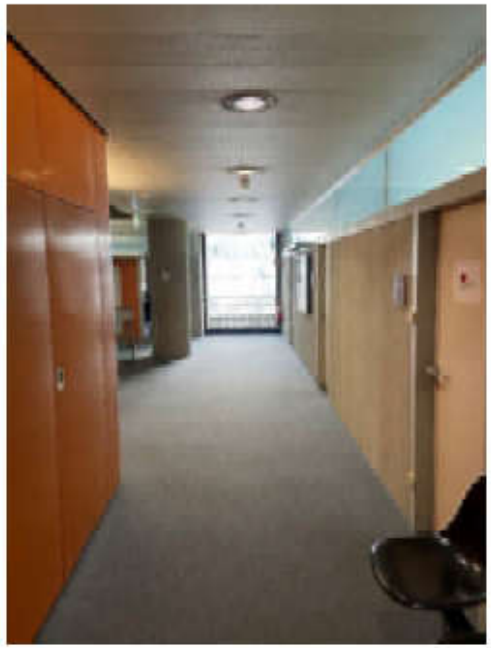


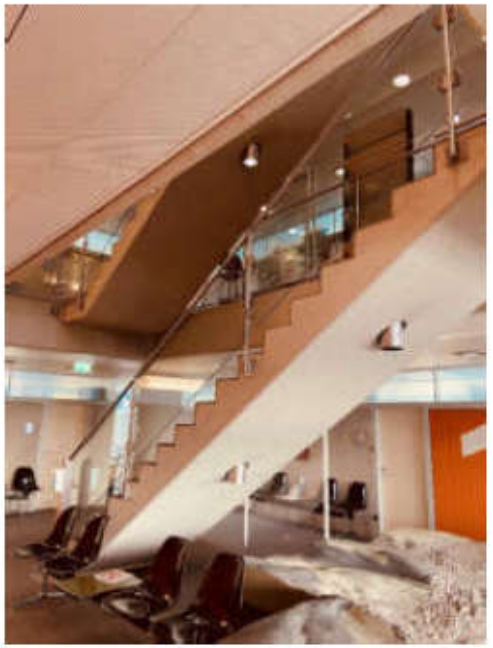


Bilder: LAD

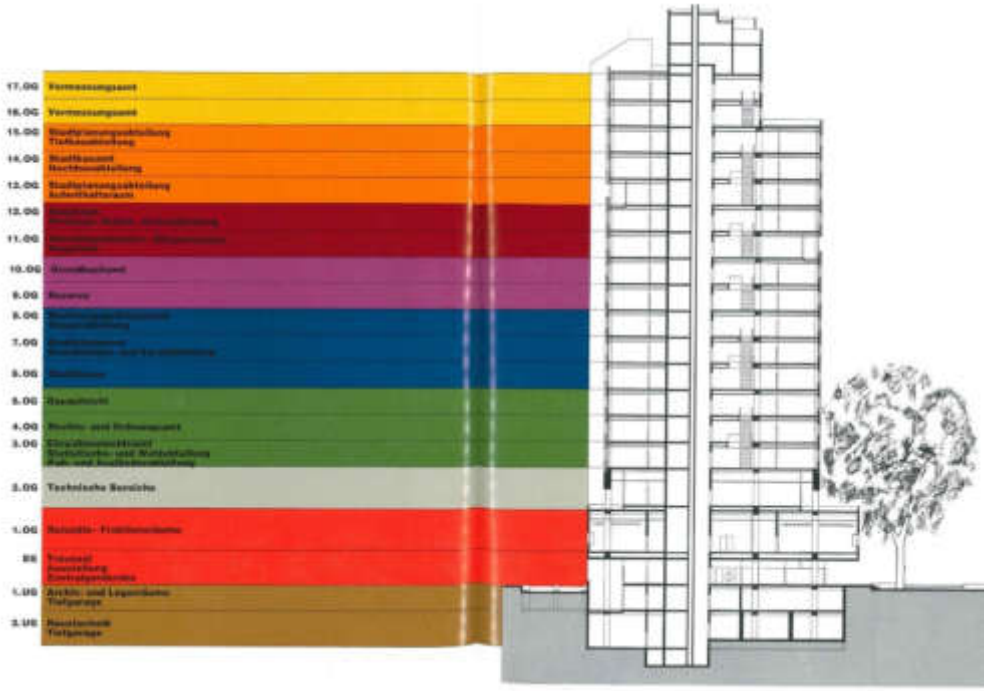
Lörrach

Bilder: LAD



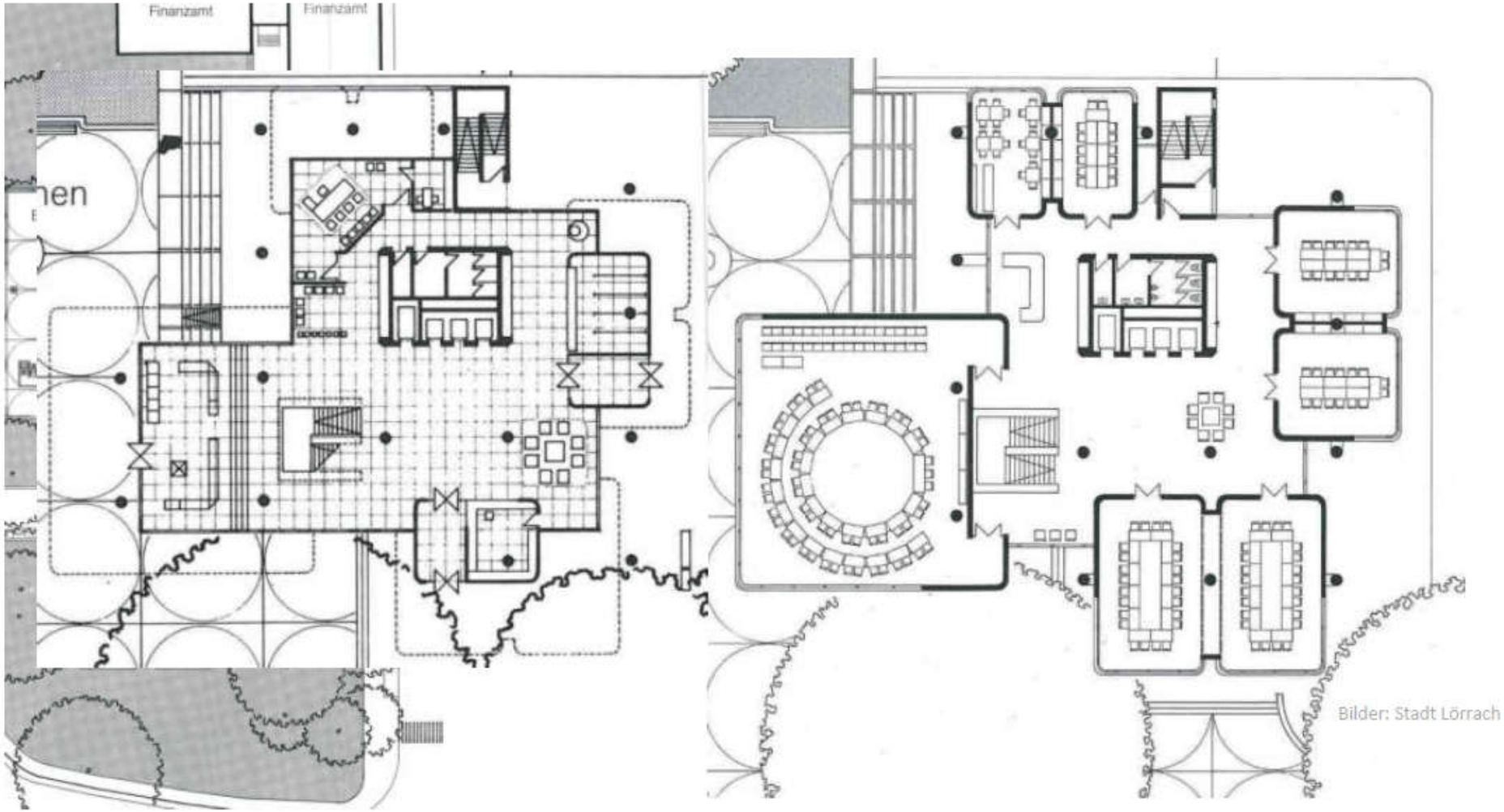


Lörrach



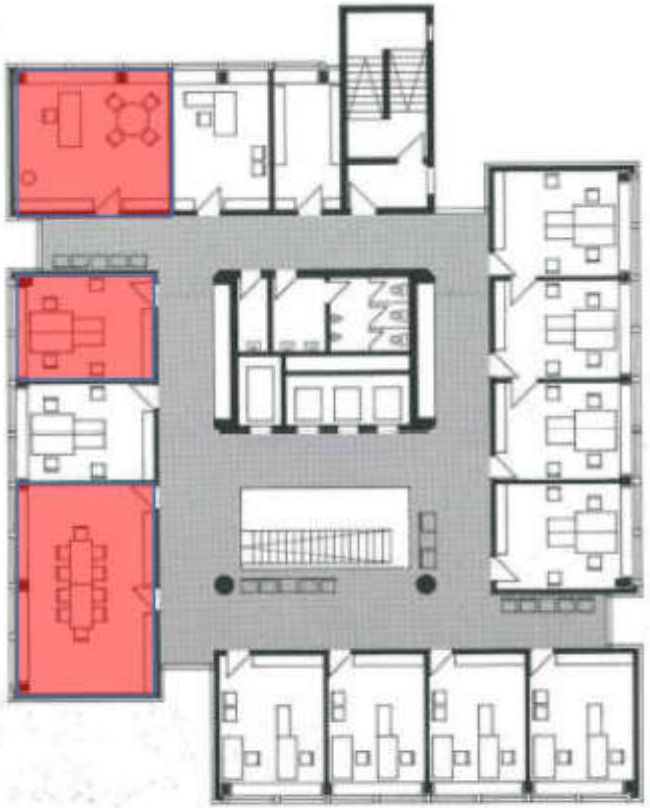
Bilder: Stadt Lörrach

Lörrach

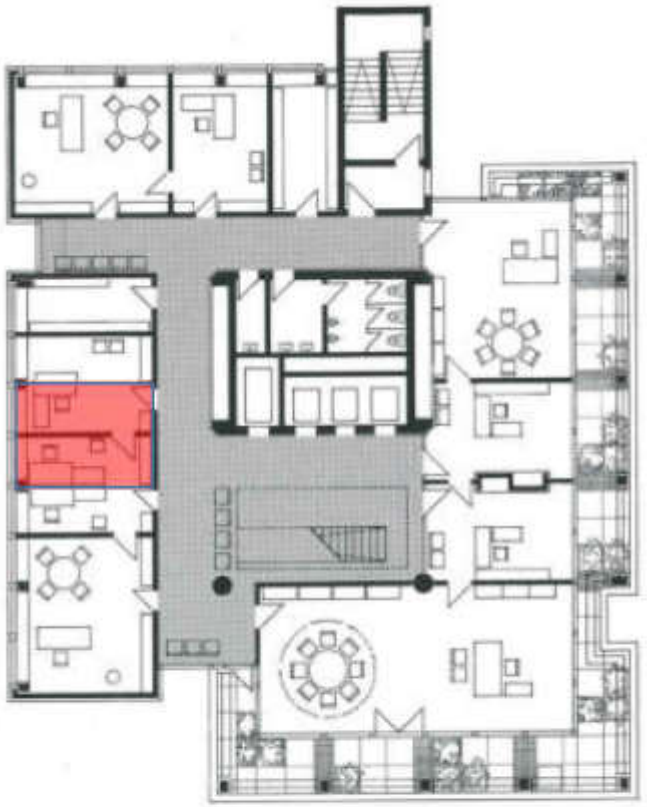


Bilder: Stadt Lörrach

Lörrach



Normalgeschoß



11. Obergeschoß

Bilder: Stadt Lörrach

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**

Lörrach

Beschlüsse Gemeinderat

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

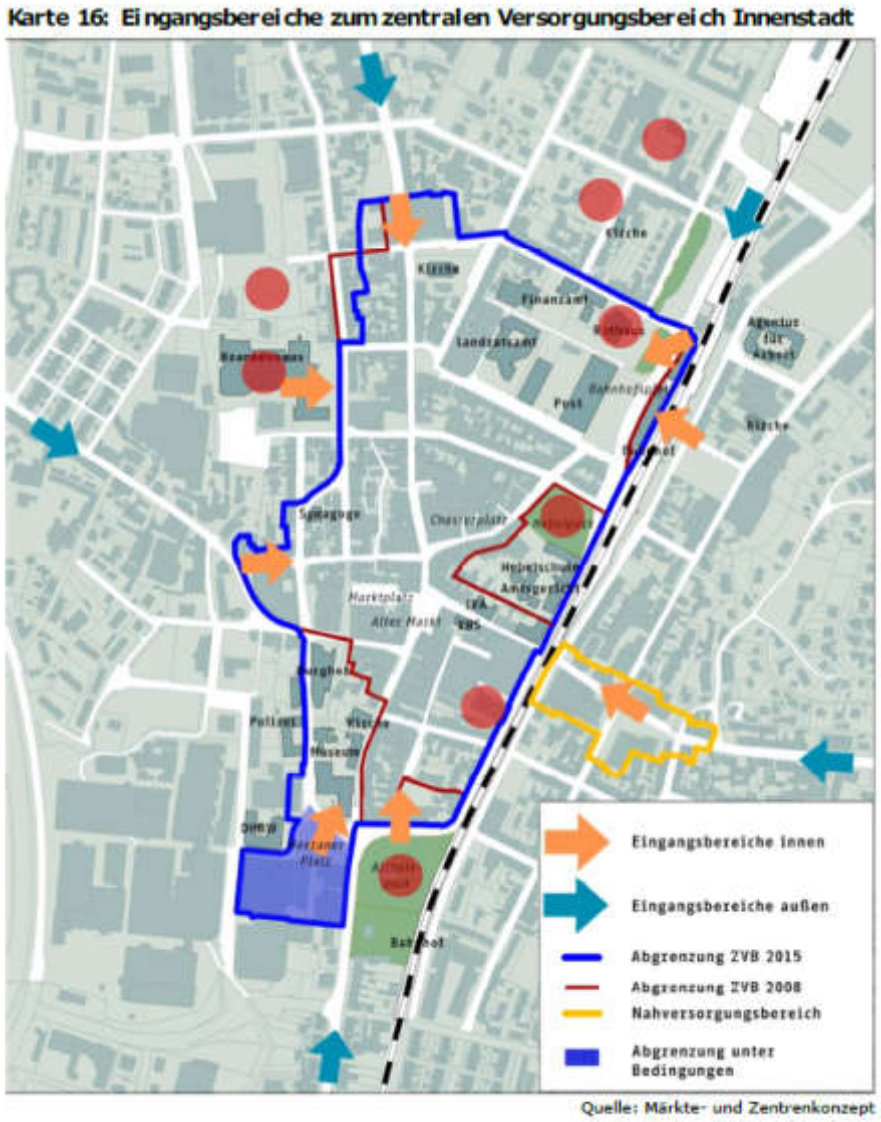
II - Abriss und Neubau Luisenstraße

III - Neubau Klinikflächen

IV - Sanierung Bestandsgebäude Kreisklinik

Lörrach

Projektentwicklung Zukunft Rathaus
Städtebau - Standortkriterien



potentielle, zu untersuchende Standorte

Untersuchte Standorte:

- Fläche Elisabethen-KKhs
- Fläche Parkplatz Feldbergstraße
- Luisenstraße 16
- Hebelpark
- Bahnhofstraße 6 (ehem. Polizeirevier)
- Aichelepark
- Fläche Kreisklinikum
- Flächen Parkplatz Kanderner Straße

Lörrach

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	+		+	+	+			
Summe	**98**		79	74	**91**			

Lörrach

Städtebauliche Standortanalyse durch Scheuvens + Wachten plus

scheuvens + wachten plus
planungsgesellschaft mbh

11. September 2023

Lörrach

Städtebauliche Standortanalyse durch Scheuvens + Wachten plus

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

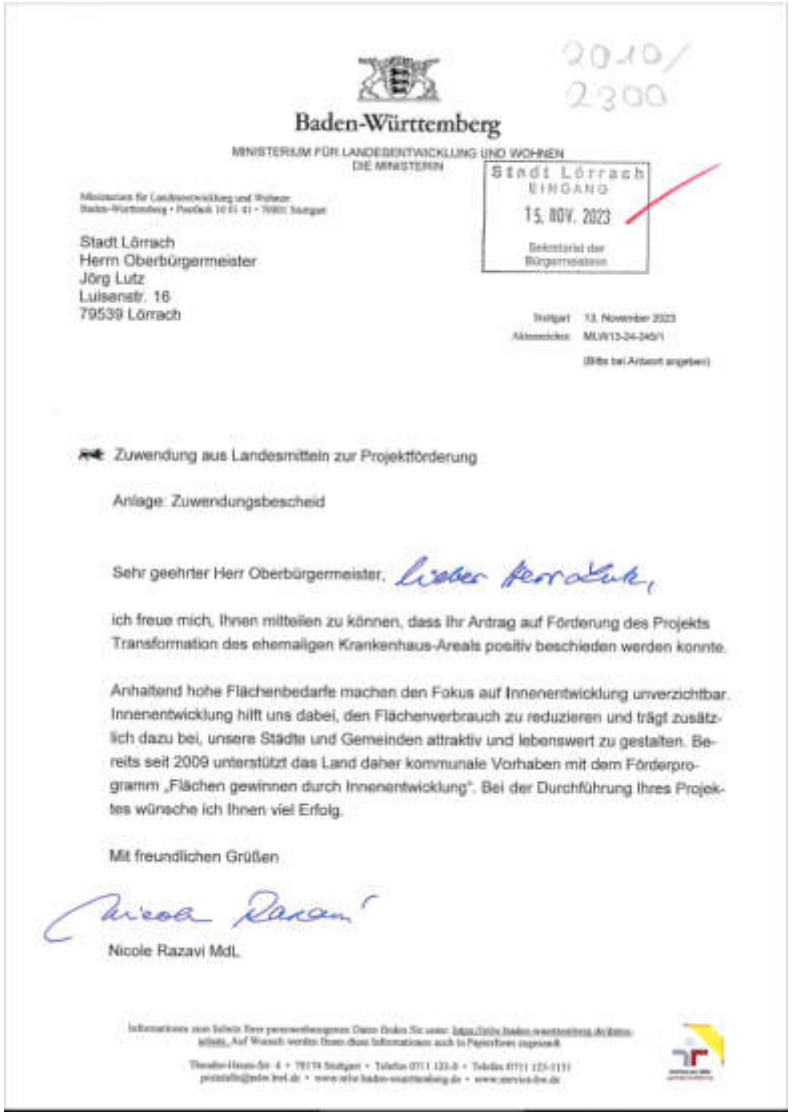
„urbanes Quartier mit bezahlbarem innenstadtnahem Wohnen, Arbeiten, Grünflächen und sozialen Angeboten als gleichgewichtete Nutzungen"

* **I**ntegriertes **s**tädtebauliches **E**ntwicklungs**k**onzept

Lörrach

Städtebauliche Entwicklung des Klinikareals
Fördermaßnahme

Bewilligungsbescheid „Flächenentwicklung durch Innenentwicklung“



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN
DIE MINISTERIN

Stadt Lörrach
EINGANG
15. NOV. 2023
Sekretariat der Bürgermeisterin

Stadt Lörrach
Herrn Oberbürgermeister
Jörg Lutz
Luisenstr. 16
79539 Lörrach

Stuttgart 13. November 2023
Aktenzeichen MLW13-24-245/1
(Bitte bei Antwort angeben)

Zuwendung aus Landesmitteln zur Projektförderung

Anlage: Zuwendungsbescheid

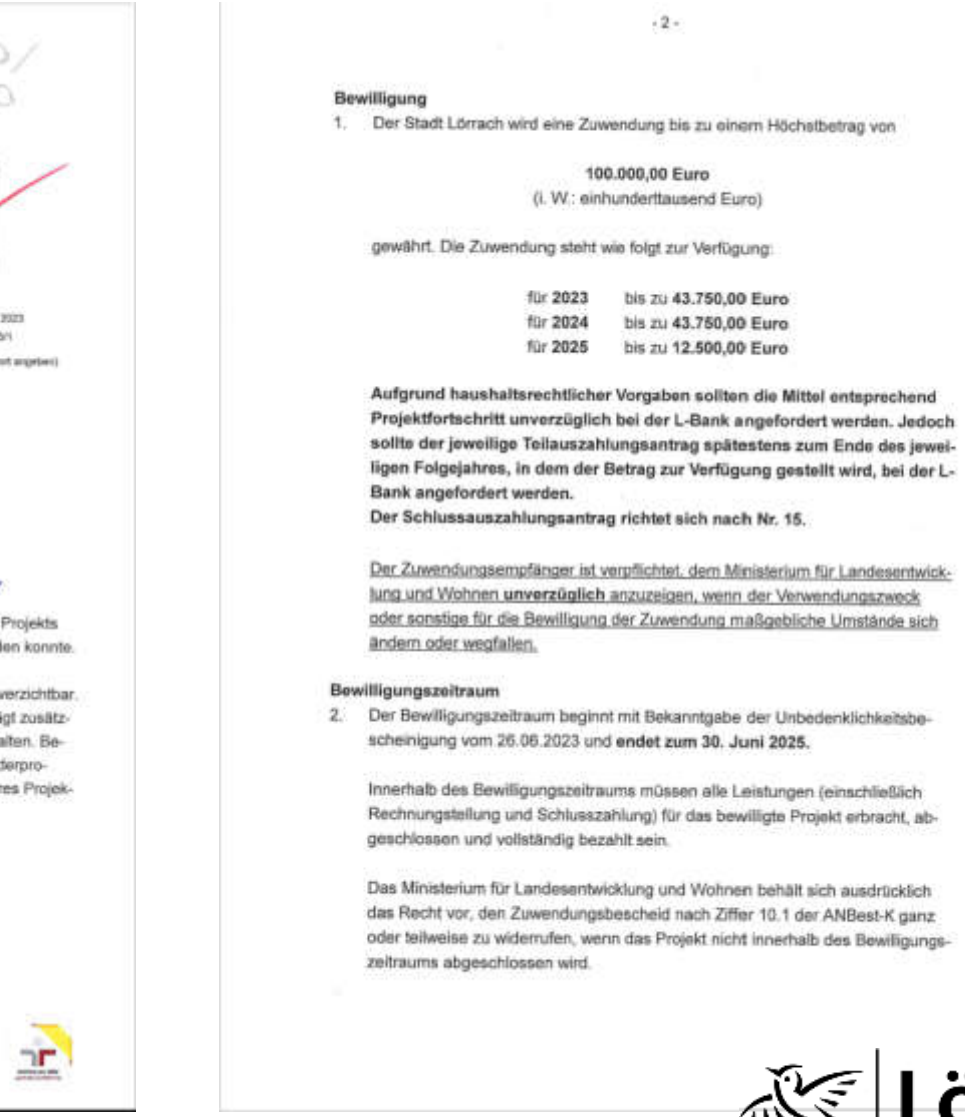
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, lieber Jörg Lutz,

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 MdL



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.

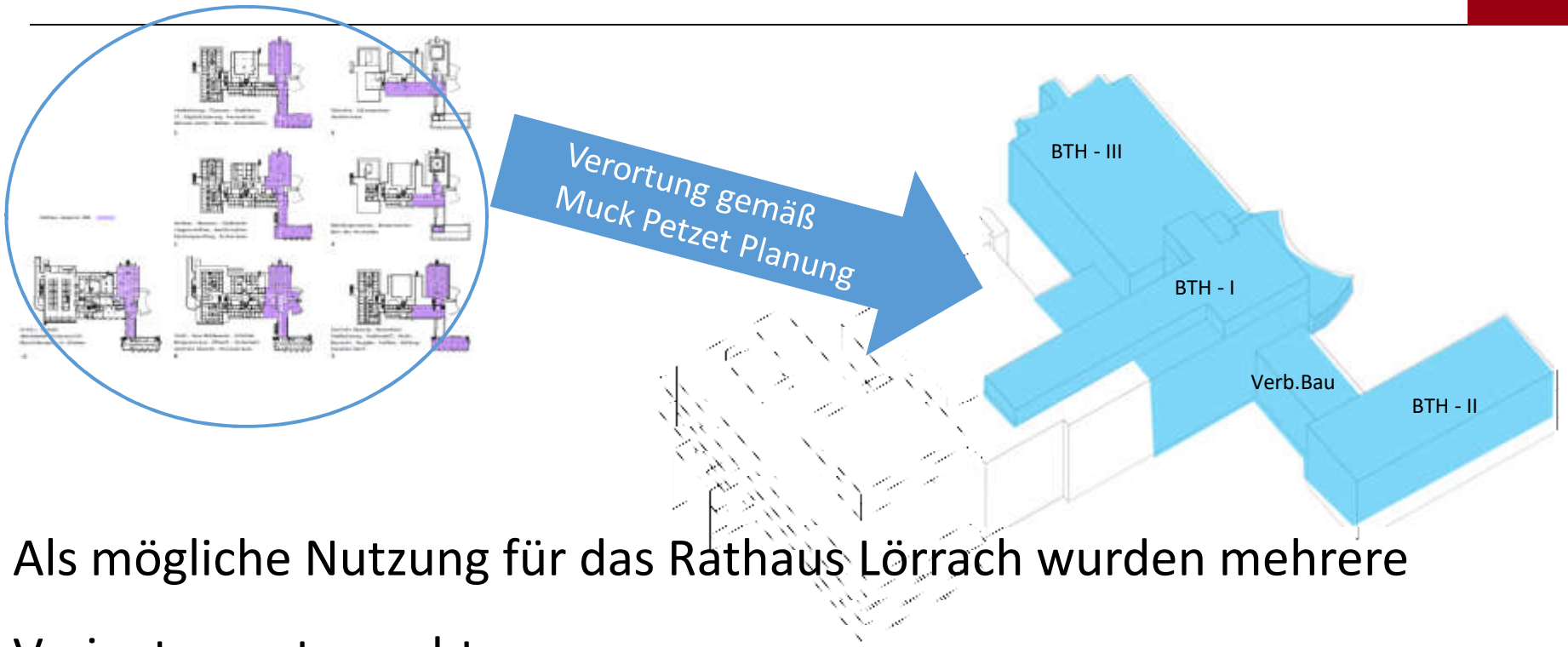
Lörrach

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

Bildquelle: google maps

Lörrach

Untersuchte Varianten



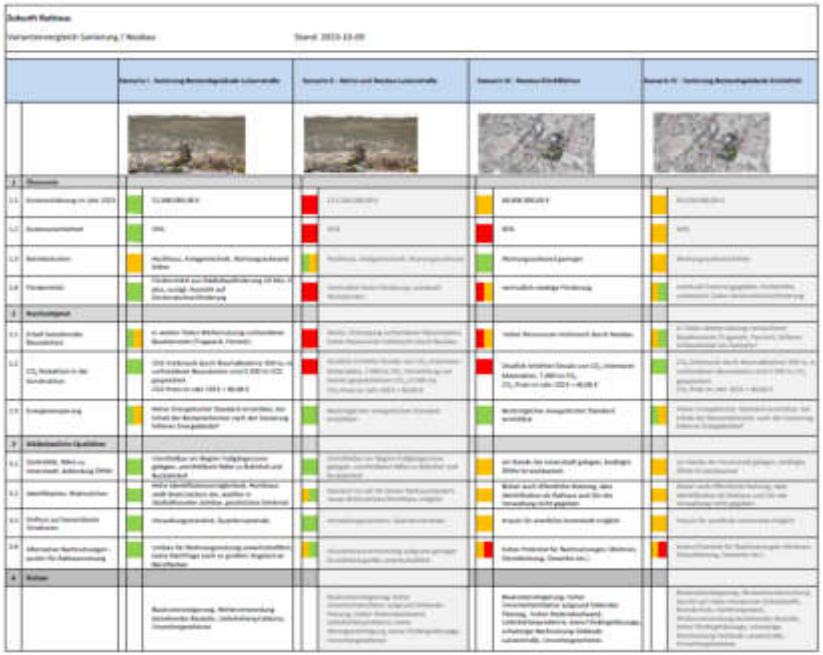
Als mögliche Nutzung für das Rathaus Lörrach wurden mehrere Varianten untersucht:

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

Lörrach

Vergleich der vier Szenarien -10.2023



Gemeinderatsentscheid:
Die beiden Szenarien Abriss Bestand und Neubau Luisenstraße sowie Sanierung Bestand Klinikgebäude werden ausgeschlossen.

Finanzierungsmöglichkeiten Zukunft Rathaus

Lörrach

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~~

Lörrach

Finanzierung über Kredite

Rechenbeispiel

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

Finanzierungsmöglichkeiten

- 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?

Lörrach

Szenario I – Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße

Synthese der Untersuchungen von Drees + Sommer und Muck Petzet Architekten

Vortrag

Herr Petzet, Muck Petzet Architekten, München

Herr Schenke, Drees + Sommer, Stuttgart/Berlin

Abgestimmte Synthese Drees und Sommer und Muck Petzet Architekten - Bestand Luisenstraße

Urheberrecht: Baschi Bender

Lörrach

Modernisierung Rathaus Lörrach

Synthese der Machbarkeitsstudien Muck Petzet Architekten / Drees & Sommer

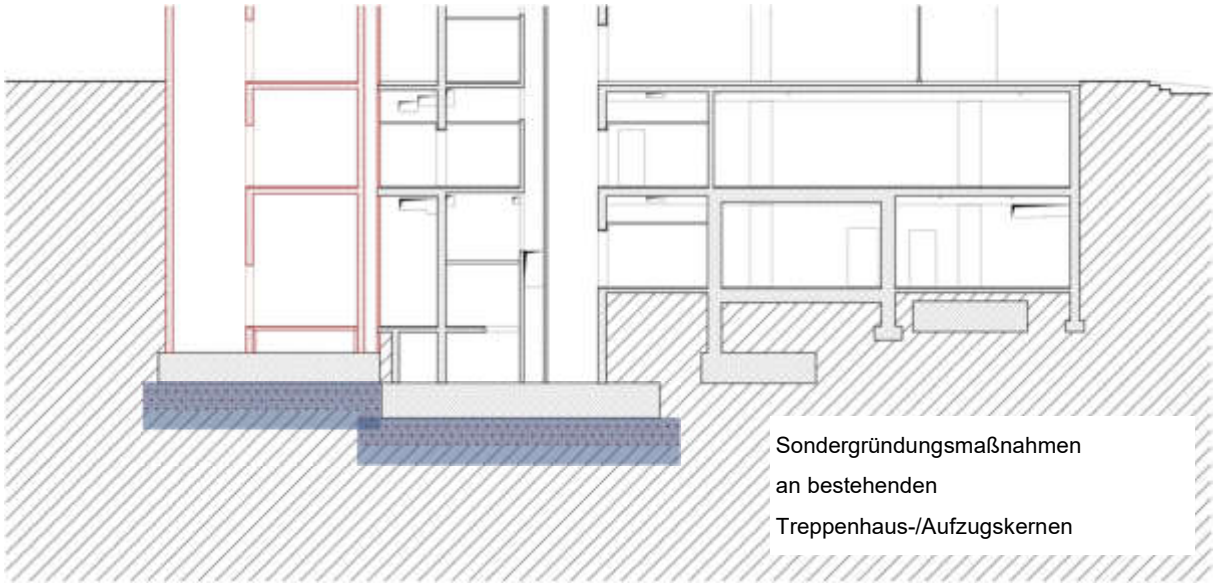
Planungsgrundlage / Interventionstiefe

Der von MPA vorgelegte Planstand mit einer Grundrissänderung (Großraum) von etwa 60% und des kompletten Umbaus der Sanitäranlagen 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.).

Technische / Fachliche Erläuterungen einzelner kritischer Punkte

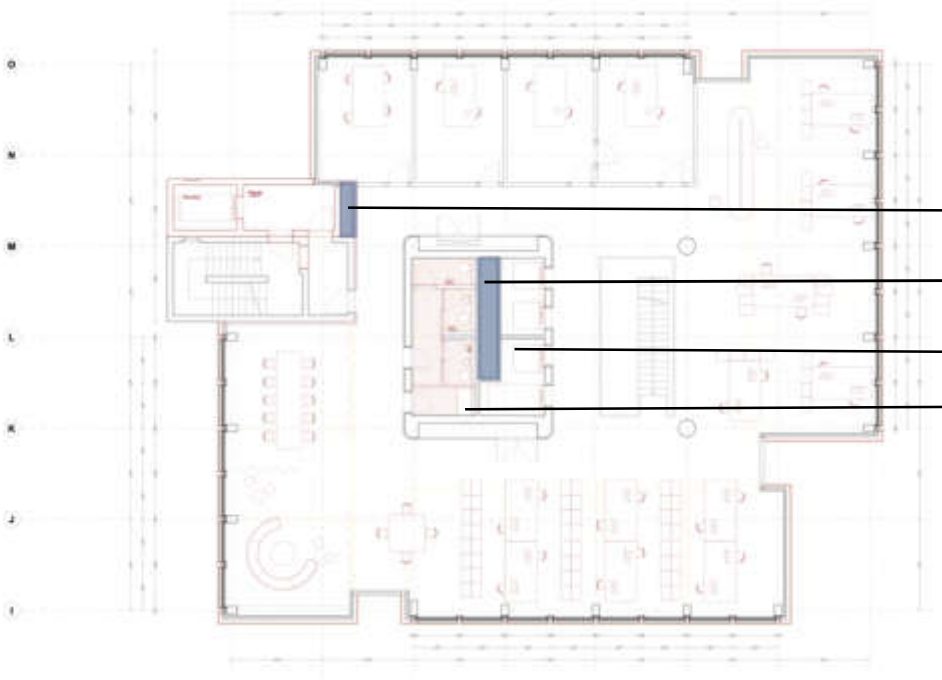
Erdbebensicherheit

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.



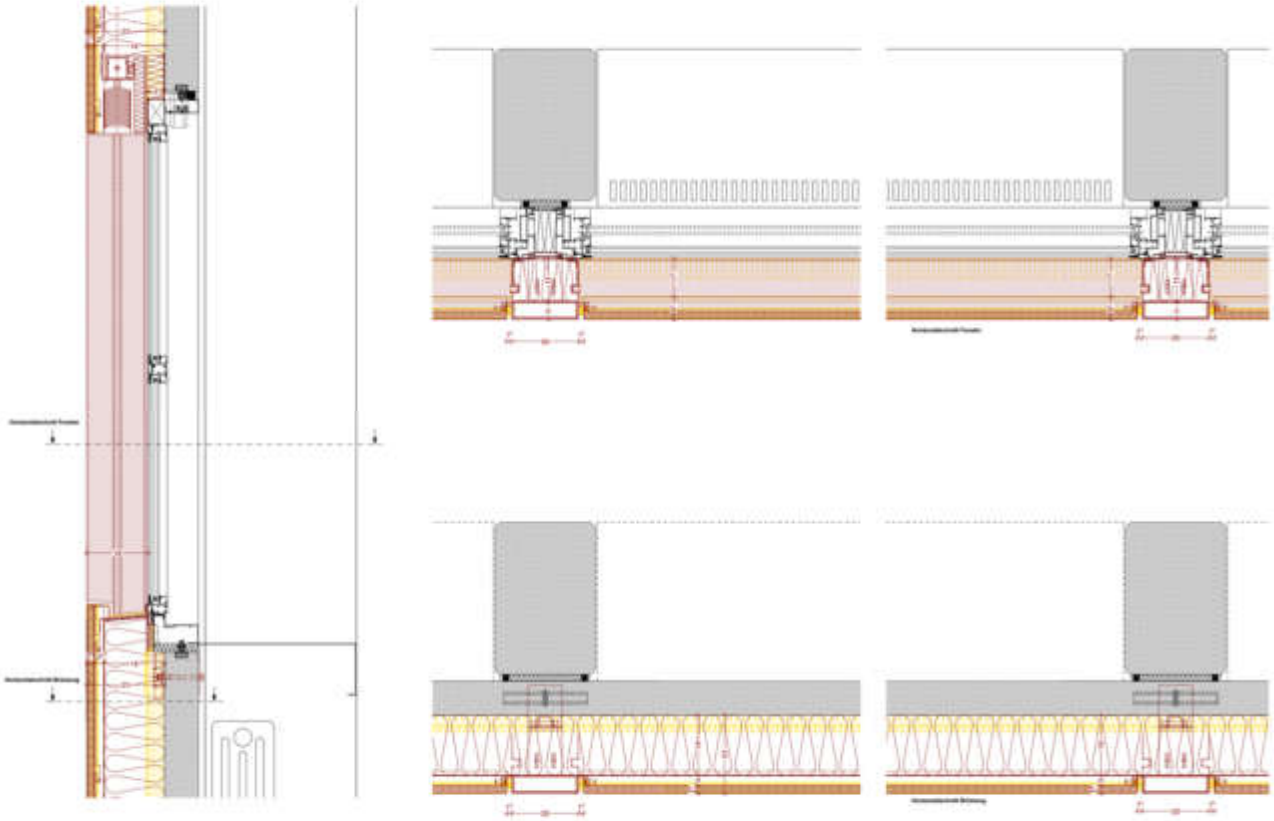
Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

Innenausbau



Zeitgemäße Aktualisierung der Grundriss-Strukturen
(freie Arbeitsformen, teilweise Auflösung der Zellenstruktur)

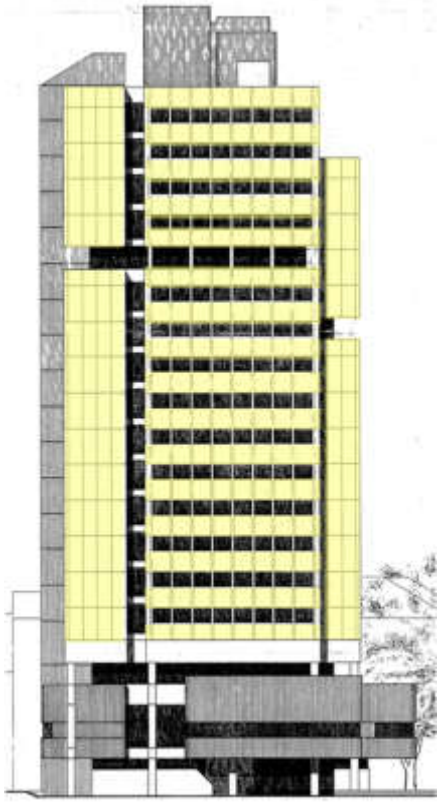
Fassade



Fassadensanierung Regelfassade
Bürofensterfassade/Paneelfassade

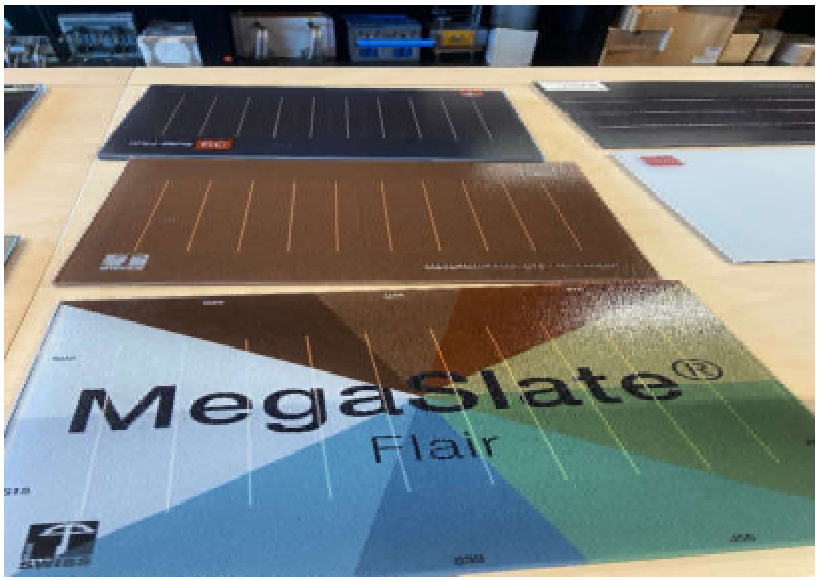
Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

Photovoltaik - Fassadenpaneele



Ansicht Süd

Belegung 80% (?) der Süd- und Ost Fassaden mit PV-Paneel-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 CO2-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.

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 Preisstand 09/2023				Kostenschätzung Update 22.09.2023
100 GRUNDSTÜCK				0 €
200 HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN				90.000 €
210 Sicherungsmaßnahmen				90.000 €
300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION				12.822.346 €
310 Baugrube				0 €
320 Gründung				1.104.316 €
330 Außenwände				4.887.285 €
340 Innenwände				895.040 €
350 Decken				1.493.000 €
360 Dächer				355.400 €
370 Baukonstruktive Einbauten				80.000 €
390 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				2.162.060 €
440 Elektrische Anlagen				1.498.150 €
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen				1.165.150 €
460 Förderanlagen				2.020.000 €
470 Nutzerspezifische und verfahrenstechnische Anlagen				0 €
480 Gebäude- und Anlagenautomatik				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 BAUNEBENKOSTEN 35% KG 200-600				8.964.395 €
Gesamt KG 100-700				34.575.953 €
Planungsreserve 10%				3.457.695 €
GESAMT netto				38.034.648 €
GESAMT brutto				45.261.232 €
Umzugsmanagement brutto	m2	60 €	13.100	779.629 €
Herrichten/Ersatzräume Rathaus brutto	m2	466 €	13.100	6.100.000 €
Umzug/Ersatzquartier brutto				6.879.629 €
Gesamtinvest brutto (inkl. Umzugsmanagement und Ersatzquartier)				52.140.860 €

Modernisierung Rathaus Lörrach - Synthese

52.140.800 Euro

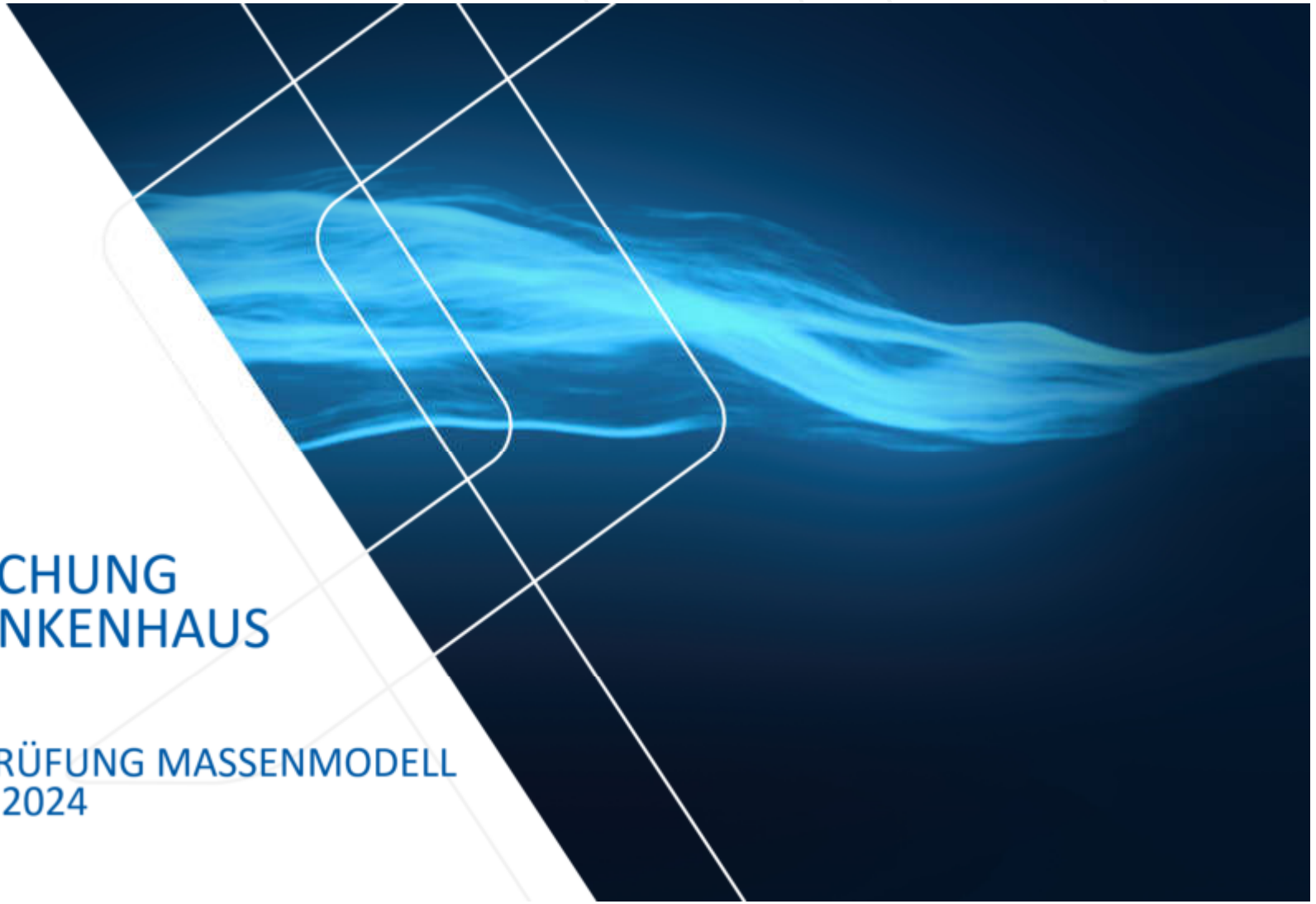
Szenario III
Neubau Rathaus auf dem Areal Kreiskrankenhaus

Variantenprüfung, Massenmodellierung

Vortrag Frau Fetter, Drees + Sommer, Frankfurt

Lörrach

DREES & SOMMER



UNTERSUCHUNG KREISKRANKENHAUS LÖRRACH

VARIANTENPRÜFUNG MASSENMODELL STAND 05.01.2024

Ausgangslage

Auf der Parkfläche des Kreiskrankenhaus ist eine Flächenunterbringung von 11.800 m² Brutto-Grundfläche (BGF) zu prüfen

Ausgangslage:

- Betrachtung der Parkfläche des Kreiskrankenhaus Lörrach
- Flächenvorgabe für das Gebäude 11.800 m² Brutto-Grundfläche (BGF) oberirdisch
- Modernes Büroraumkonzept, gem. New Work Konzept Stadt Lörrach
- Nutzungsart: Rathaus

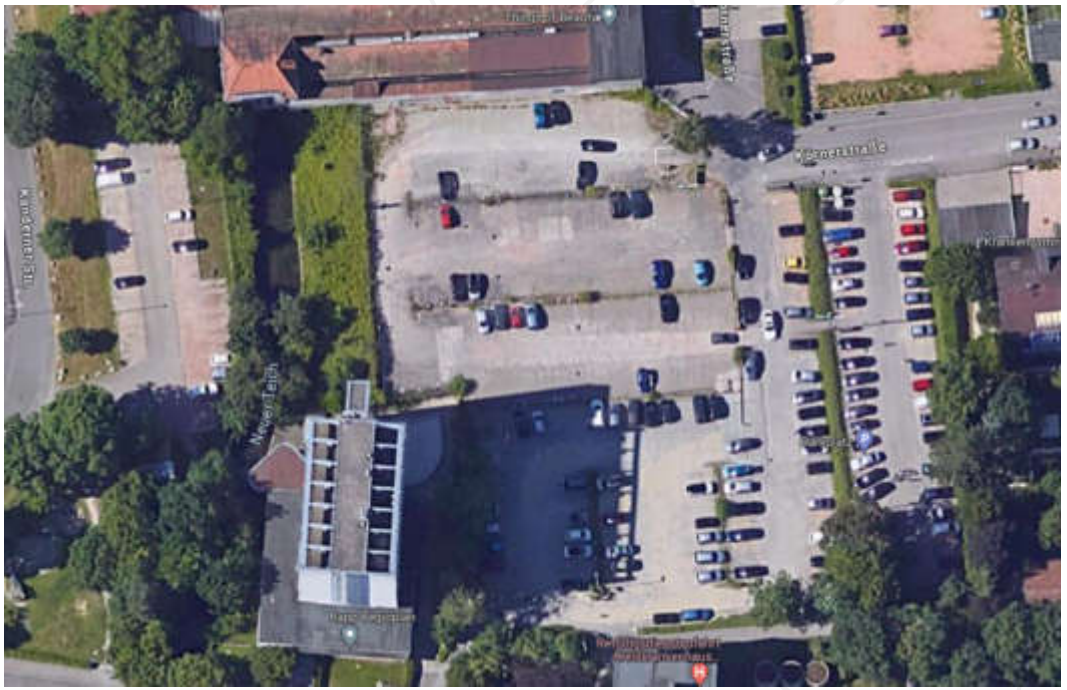


Bild-Quelle: google maps

Herangehensweise

Basis Massenmodell

- Es wurde der **potentielle Neubau** auf dem Parkplatz Areal mit Hilfe **eines Massenmodells** geprüft.

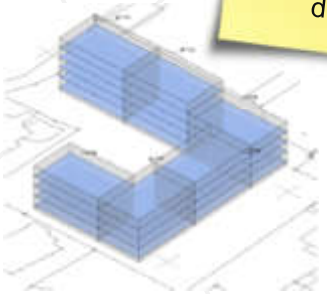
- In dem Massenmodell wurde fiktiv eine Fläche von **10.000 qm Netto-Grundfläche (NGF)** oberirdisch mit einer Fläche von **11.800 m² Brutto-Grundfläche (BGF)** untersucht.

Basis Grobkostenüberschlag

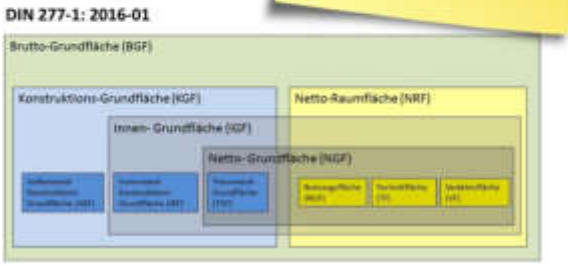
- Diese Kostenangaben sind ein **Grobkostenüberschlag** auf Basis von Kennwerten, Preisbasis ist das Datum des Berichts. Künftige Baupreissteigerungen werden nicht berücksichtigt.

- 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.

<u>Herangehensweise:</u>

- Geeignete Gebäudetiefe für Bürogebäude ca. 14-18 m, ca. Bürohochhaus 22 – 25m
- Aufgrund von Brandschutzanforderungen werden 400 m²-Einheiten der Massenprüfung zu Grunde gelegt (z.B. 16 x 25 m)
- Einhaltung der Abstandsflächen sicherstellen
- Geschosshöhe 3,50 m

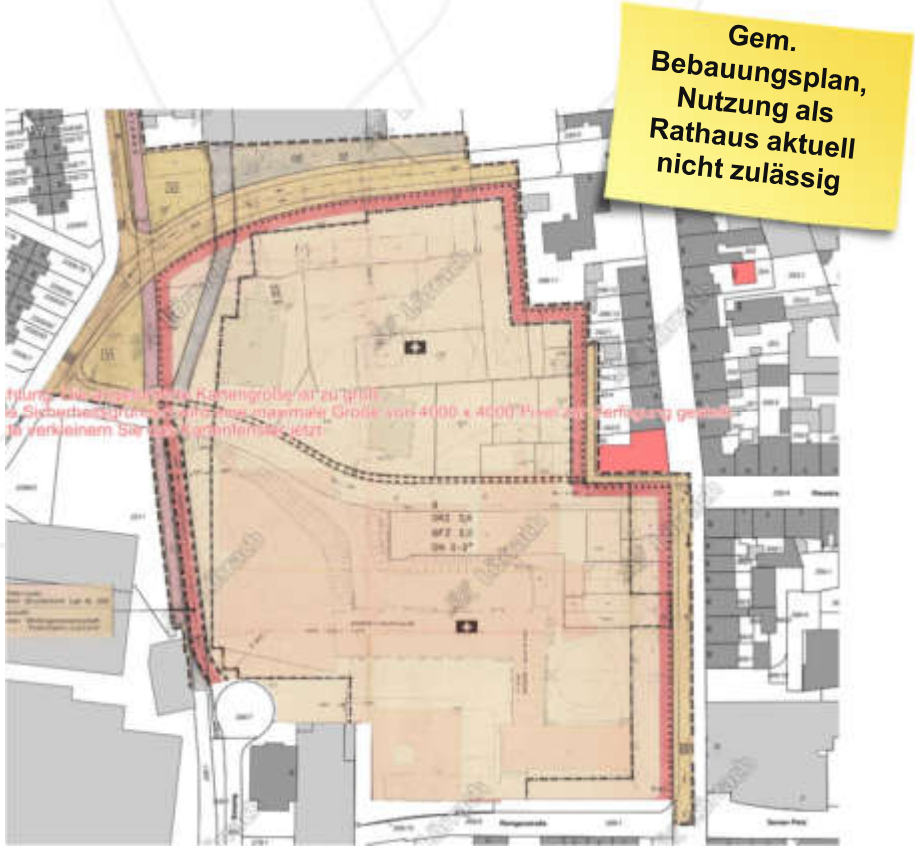
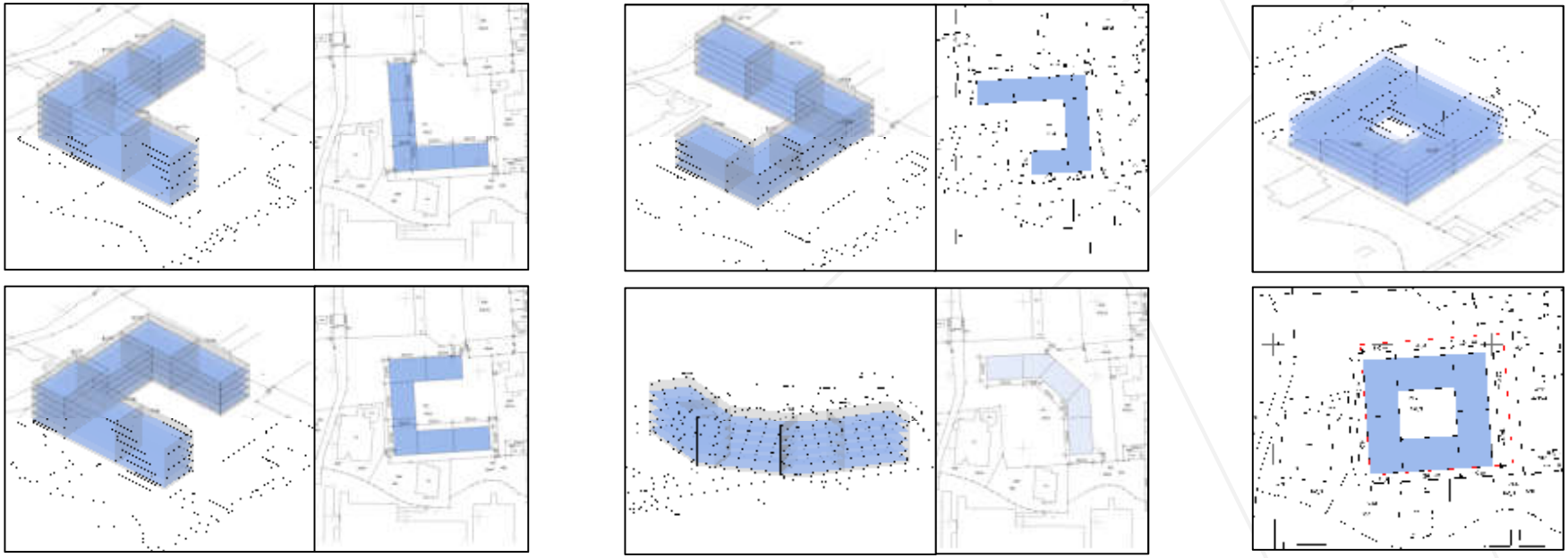


Bild-Quelle: Auszug B-Plan

Massenmodell Variantenprüfung

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

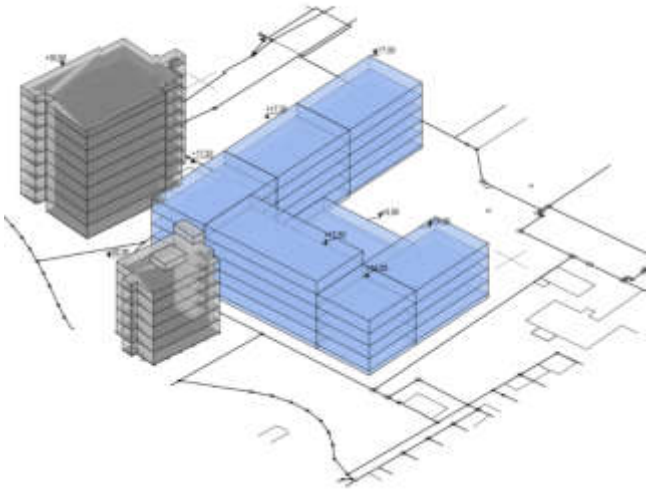


Hier: Variante 1 bis 5. Diese Varianten wurden nicht detaillierter betrachtet und sollen nur Möglichkeiten der Bebauung aufzeigen.

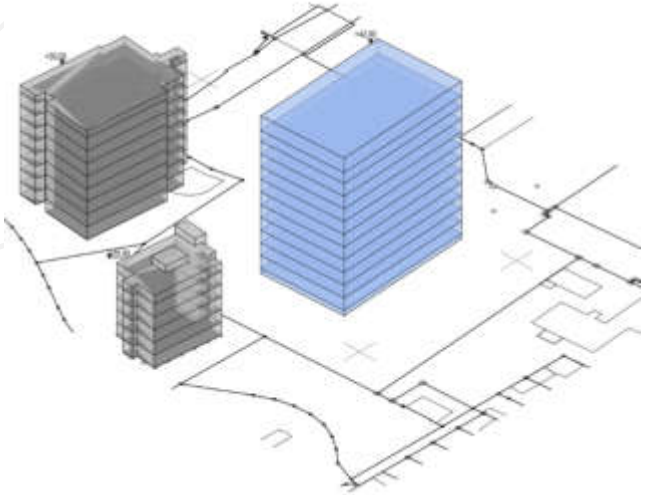
Variantenbetrachtung

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

Die Variante „Kammstruktur mit Sockel“



Die Variante „Hochhaus“

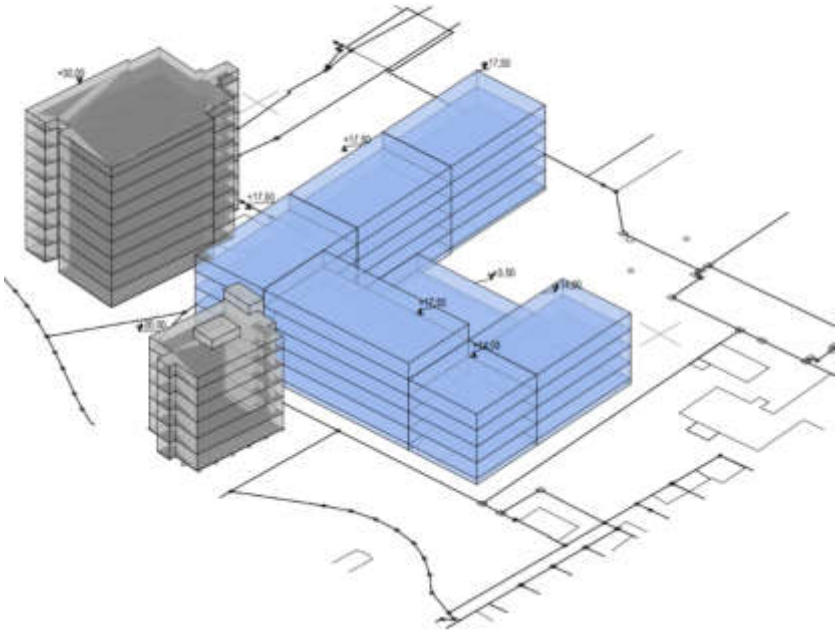


Bestandsbebauung
Massenmodell

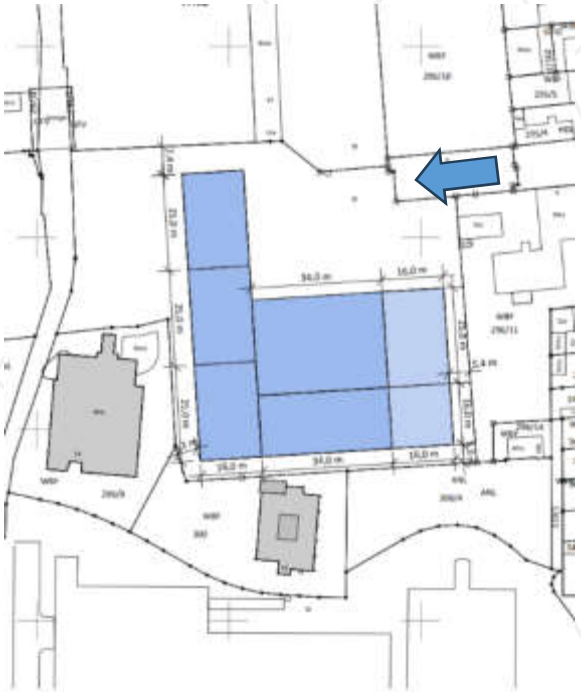
Kammstruktur mit Sockel

Gebäudevolumen Kammstruktur mit Sockelgeschoss

3D
Visualisierung



Lageplan



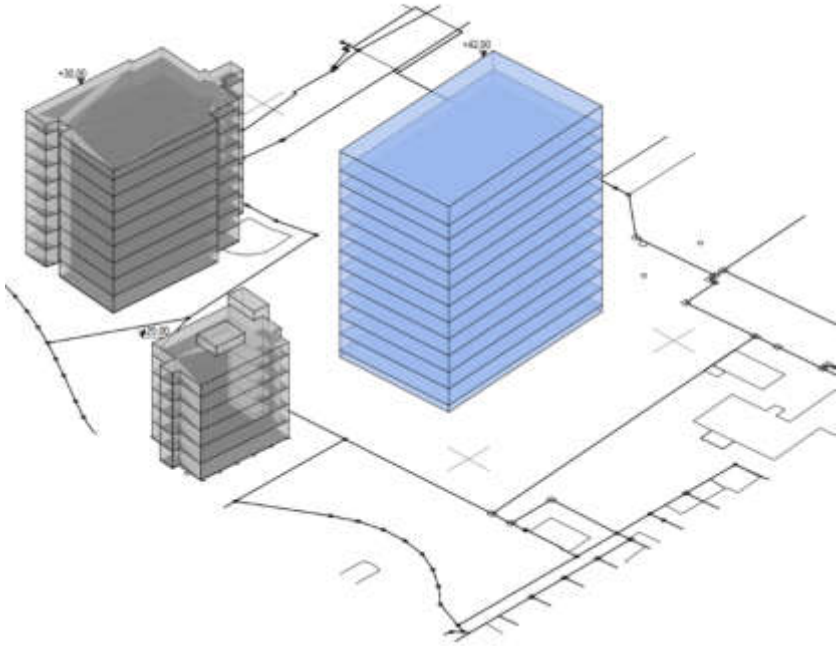
- **5-geschossig** mit Abstufungen
- Erschließung über Körnerstraße
- **Der Sockel** bietet sich für öffentliche Bereiche wie z.B. Foyer, Wartebereiche, Sitzungssäle gut an
- Auf dem Sockel werden die **Büroriegel** als Kammstruktur angeordnet

Bestandsbebauung
Massenmodell

Hochhaus

Gebäudevolumen Hochhaus

3D
Visualisierung

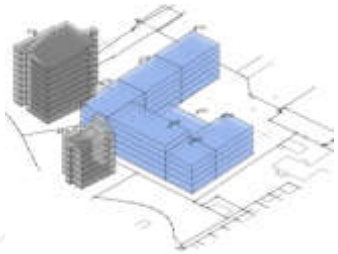


Lageplan

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

Bestandsbebauung
Massenmodell

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

Genauigkeit der Investitionskostenindikation liegt bei ± 40 %

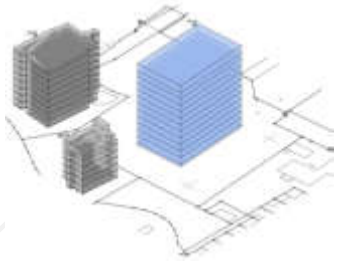
Plausibilitätscheck

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

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** - CO2-Emmission, Energieeinsparung
- **Städtebauliche Qualitäten** – Standortqualität, Anbindung ÖPNV, Zentralität
- Alternative **Nachnutzungen** des Bestands
- **Risiken und Chancen**

Fazit, Auswertung

- **Ökonomie** - Kosten, Fördermittel

Sanierung **Neubau**

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße	Szenario III - Neubau Klinikflächen
1	**Ökonomie**		
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_2-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,

Lörrach

Fazit, Auswertung

- **Ökologie /** Nachhaltigkeit - CO2-Emmission, Energieeinsparung

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
2	**Nachhaltigkeit**				
2.1	Erhalt bestehender Bausubstanz		in weiten Teilen Weiternutzung vorhandener Bauelemente (Tragwerk,		hoher Ressourcen-Verbrauch durch Neubau
2.2	CO_2 Reduktion in der Konstruktion		CO_2-Verbrauch durch Baumaßnahme 350 t, in vorhandener Bausubstanz sind 3.500 t CO_2 gespeichert		Deutlich erhöhter Einsatz von CO_2, 7.000 t CO_2, intensiver Materialien-verbrauch,
2.3	Energieeinsparung		Hoher Energetischer Standard erreichbar, bei Erhalt der Bestandsfenster nach der Sanierung höherer Energiebedarf		Bestmöglicher energetischer Standard erreichbar

Lörrach

Fazit, Auswertung

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

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
3	**Städtebauliche Qualitäten**				
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, Belebung des angrenzenden Quartiers mit		Impuls für westliche Innenstadt möglich - benachbarte Gewerbegebiete problematisch, angemessene Adresse und Bedeutsamkeit für Rathaus fraglich

Lörrach

Fazit, Auswertung

- Alternative **Nachnutzungen** des Bestands

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
4	**Nachnutzungspotential**				
	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

Lörrach

- **Risiken und Chancen**

		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße	Szenario III - Neubau Klinikflächen
5	Risiken		
		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 --> Risisko 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 Szenarienentscheid im Februar 2024 geplant

Gemeinderatsentscheidung am 29. Februar 2024 geplant

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Es besteht nun Gelegenheit für Ihre Wortmeldungen

Lörrach