



**Bürgerinformation  
Zukunft Rathaus auf dem  
Klinikgelände  
am 13. Januar 2024**

**Herzlich Willkommen!**



**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.



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



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

- Ökonomie - Kosten, Fördermittel
- Nachhaltigkeit - CO2-Emmission, Energieeinsparung
- Städtebauliche Qualitäten – Standortprüfung, Anbindung ÖPNV
- Alternative Nachnutzungen des Bestands
- Risiken





## **2023:**

Vertiefende Untersuchungen zur Sanierung Bestandsgebäude durch Drees und Sommer und Muck Petzet Architekten

Aussagen zum Denkmalschutz durch das Landesamt für Denkmalpflege

Neue Machbarkeitsstudie für die Unterbringung des Rathauses in einem Klinikgebäude durch Drees und Sommer

Vorstellung im Gemeinderat im Oktober 2023

Beschlussfassung Gemeinderat im Dezember 2023:

Weitergeführt werden nur noch die Szenarien I und III

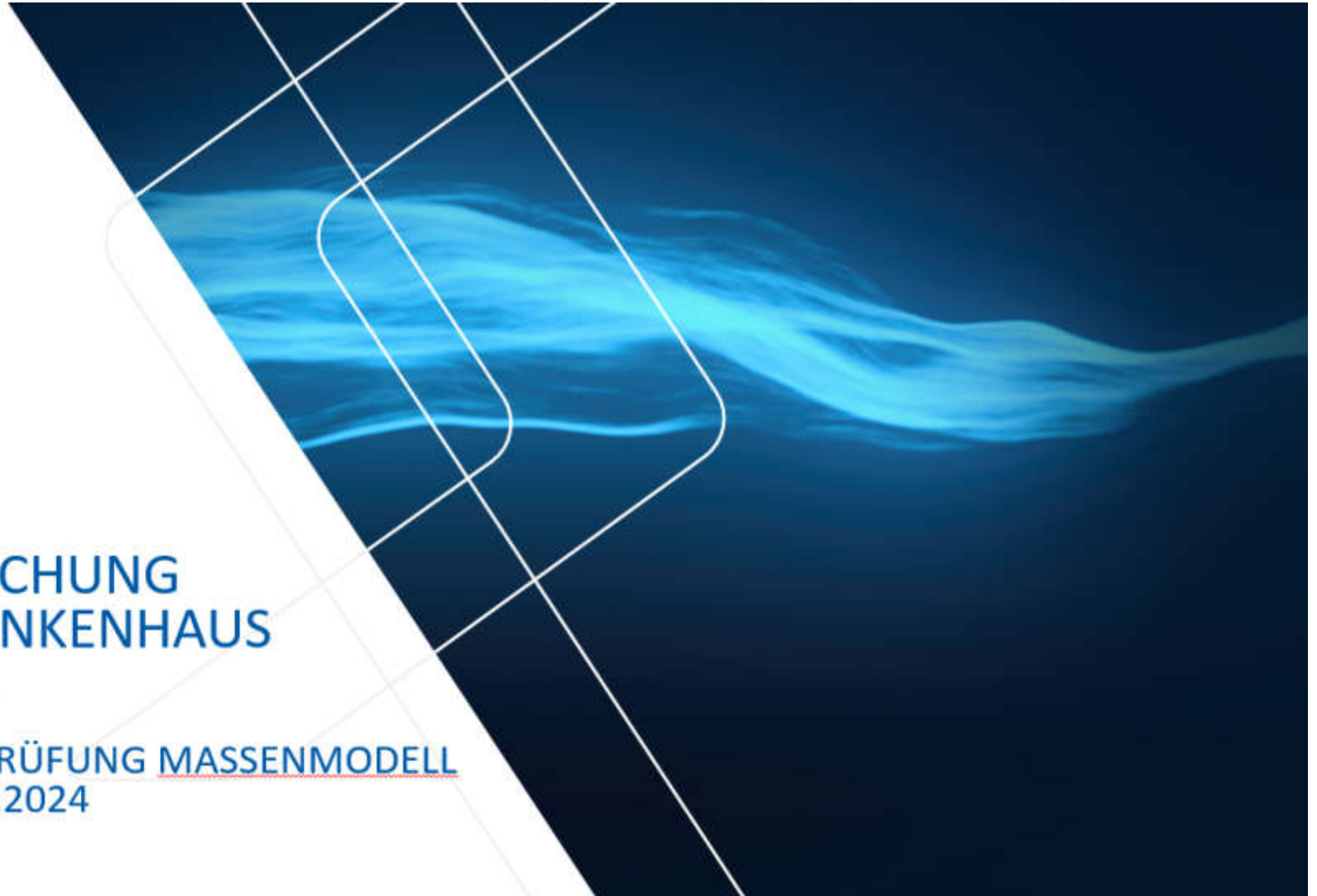
Die mögliche Bebaubarkeit des Parkplatzes auf dem Klinikgelände soll näher untersucht werden → Auftrag an Drees und Sommer



DREES &  
SOMMER

UNTERSUCHUNG  
KREISKRANKENHAUS  
LÖRRACH

VARIANTENPRÜFUNG MASSENMODELL  
STAND 05.01.2024





# Ausgangslage und Herangehensweise

Auf der Parkfläche des Kreiskrankenhaus ist eine Flächenunterbringung von 11.800 m<sup>2</sup> BGF zu prüfen\*

## Ausgangslage

- Betrachtung der Parkfläche des Kreiskrankenhaus Lörrach
- Flächenvorgabe 11.800 m<sup>2</sup> BGF (es wird lediglich eine Massenprüfung auf der Fläche ohne Raum- und Funktionsprogramm betrachtet)
- Modernes Büroraumkonzept
- Nutzungsart: Rathaus

## Herangehensweise

- Geeignete Gebäudetiefe zwischen 14-18 m
- 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

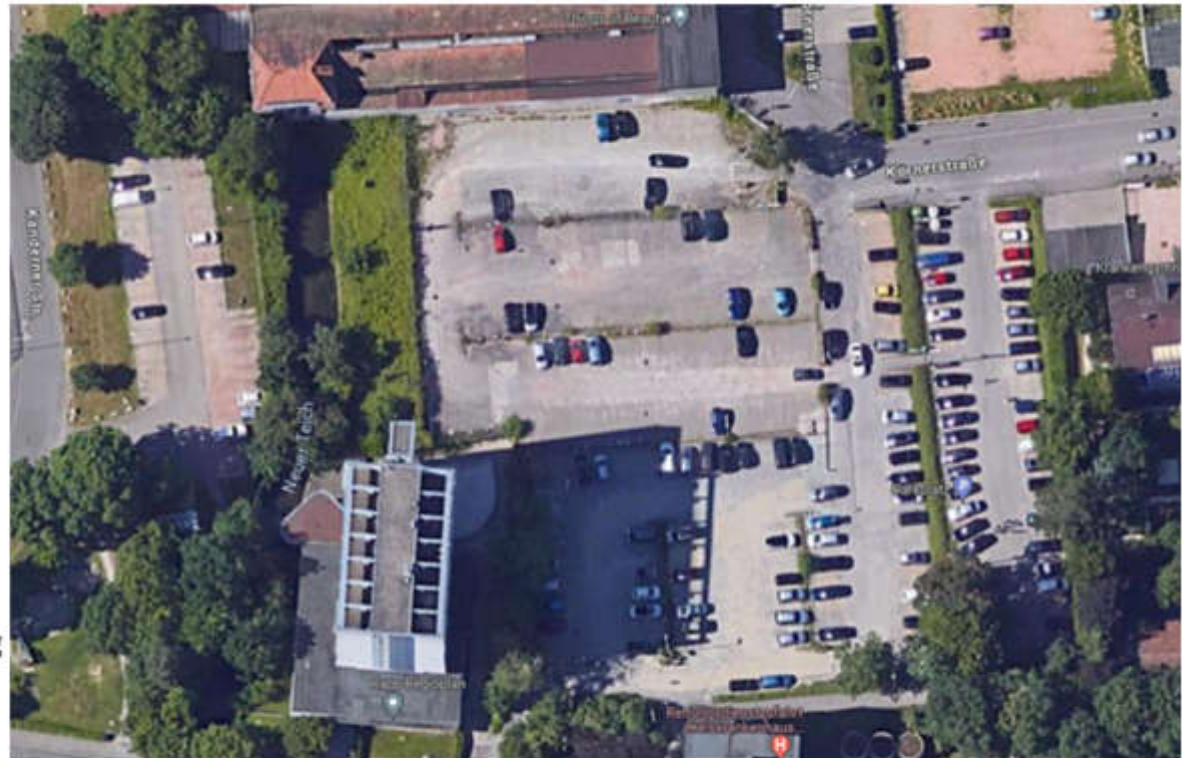


Bild-Quelle: google maps

\* Vergleich Neubau Landratsamt etwa 7.500 m<sup>2</sup> BGF

# Ausgangslage und Herangehensweise

## Rahmenbedingungen:

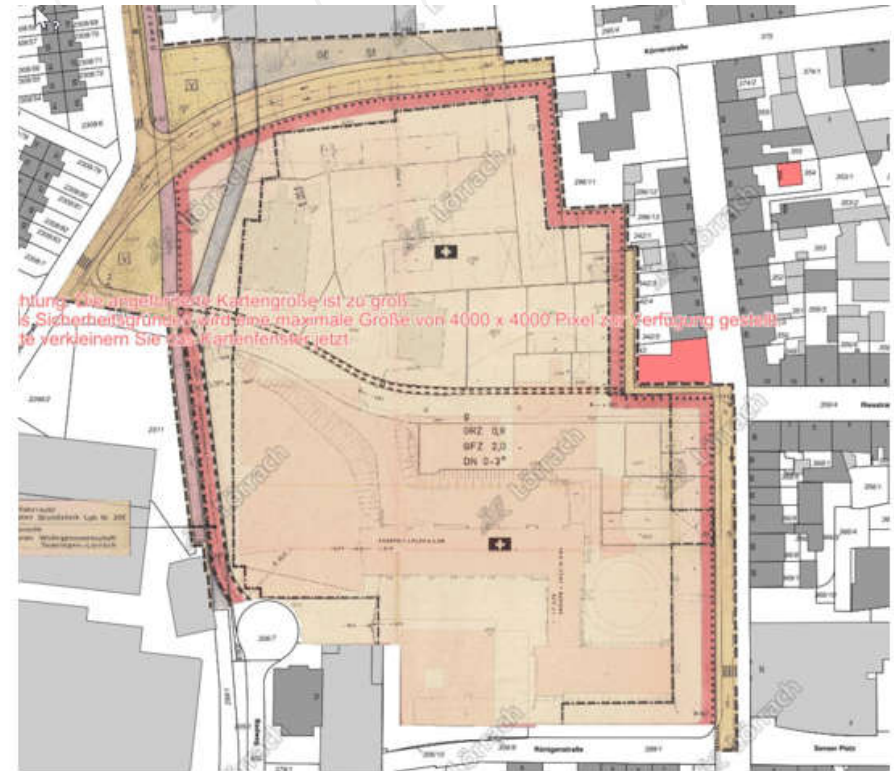
- Es wurde der potentielle Neubau auf dem Parkplatz Areal KKH mit Hilfe eines Massemodells geprüft.
- In dem Massenmodell wurde fiktiv eine Fläche von 10.000 qm NGF oberirdisch untersucht. Gem. BKI wird für die Umrechnung von BGF auf NGF für vergleichbare Nutzungen ein Faktor von 0,82 bis 0,87 angegeben. Gerechnet wurde mit einem Mittelwert von 0,85. In der Umrechnung ergibt sich somit eine Fläche von ca. 11.800 m<sup>2</sup> BGF bei einer NGF von 10.000 m<sup>2</sup>. Es wurde keine Untergliederung in einzelnen Flächen-/ Nutzungsarten vorgenommen. Die tatsächlichen Flächenanforderungen können erheblich von der Darstellung abweichen und sind bei Bedarf in einem Raum und Funktionsprogramm zu untersuchen.
- Diese Kostenangaben sind ein Grobkostenüberschlag auf Basis von Kennwerten, Preisbasis ist Dezember 2023.
- Künftige Baupreissteigerungen wurden 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.
- Die Angaben zu Investitionskosten ersetzen nicht eigene wirtschaftliche Budgetierung des Auftraggebers.



# Ausgangslage und Herangehensweise

## Rahmenbedingungen:

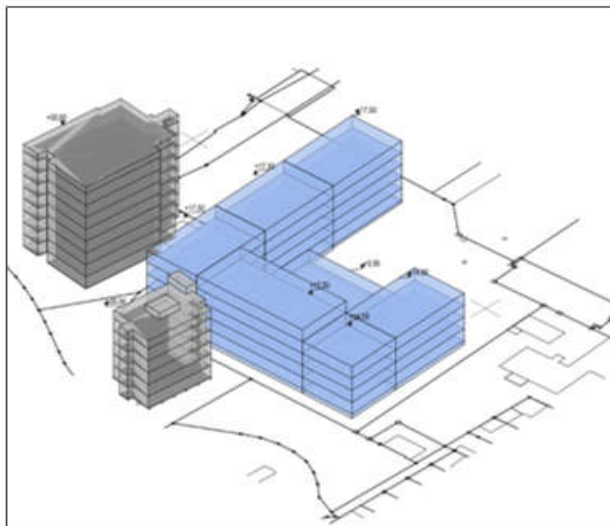
- Gem. Geoportal der Stadt Lörrach liegt das Grundstück im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 010/10 „Krankenhausgelände vom 20.12.1974. Auf Basis der dort festgesetzten zulässigen Bebauung ist die angestrebte Nutzung als Rathaus dort nach aktuellem Stand nicht zulässig.
- → Es wird daher auf ein Genehmigungs- / und terminliches Risiko hingewiesen. Eine Anpassung des Bebauungsplans wäre für die Umsetzung erforderlich.
- Inwieweit baurechtlich die Umsetzung eines Hochhauses umsetzbar ist, müsste ebenfalls durch den AG geprüft werden.



# Variantenbetrachtung

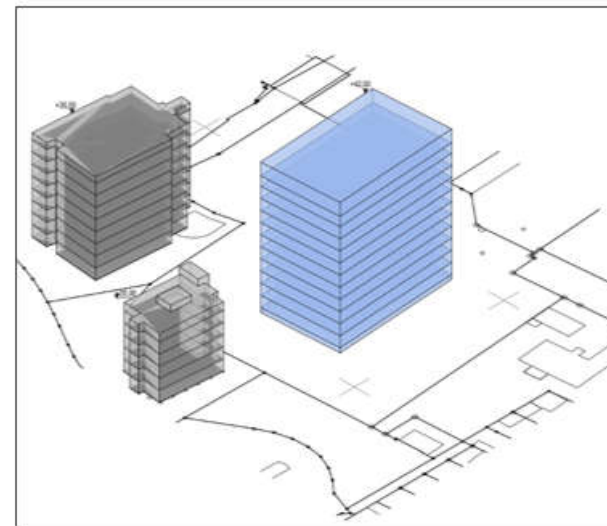
- In der Variantenbetrachtung wurden unterschiedliche Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen hinsichtlich der Machbarkeit geprüft
- Für die detailliertere Betrachtung hinsichtlich der Investitionskostenschätzung wurde auf zwei Varianten reduziert

Variante 6 „Kammstruktur mit Sockel“



sowie

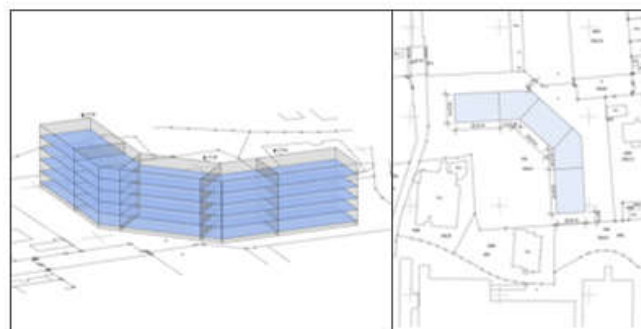
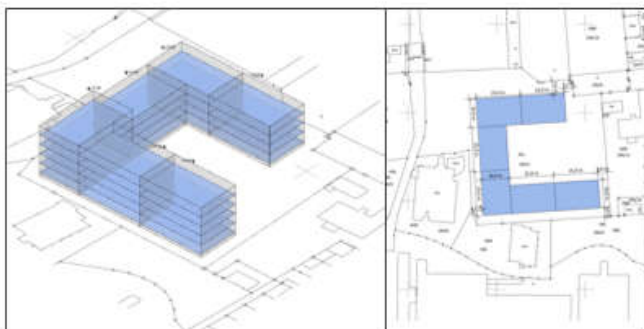
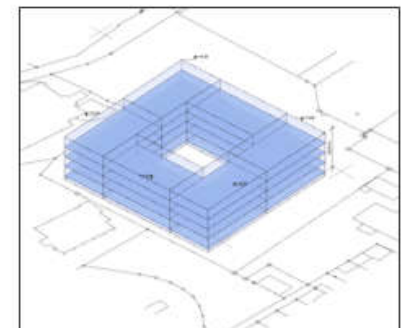
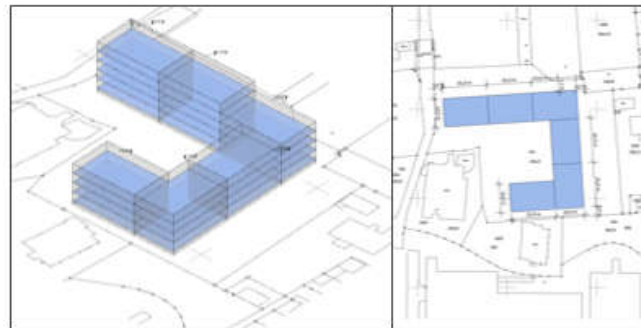
Variante 7 „Hochhaus“



# Variantenprüfung

Untersuchung verschiedener Gebäudetypen zur potentiellen Bebauung der Parkplatzflächen

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



# Variantenprüfung

## Weitere Betrachtung für Investitionskostenschätzung

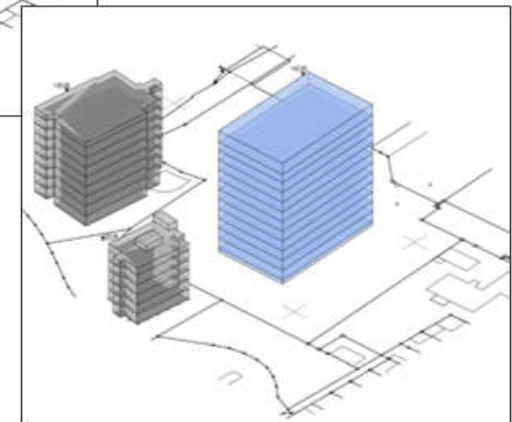
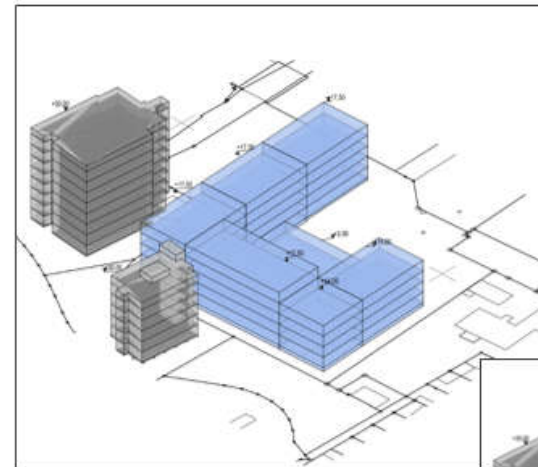
- Zwei Varianten wurden in Abstimmung mit dem AG für die Investitionskostenschätzung detaillierter betrachtet

### Variante 6: Kammstruktur mit Sockel

- Der Sockel bietet sich für öffentliche Bereiche wie z.B. Foyer, Wartebereiche, Sitzungssäle gut an
- Auf dem Sockel werden die Büroriegel als Kammstruktur angeordnet

### Variante 7: Hochhaus

- Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Bebauungshöhen wird zusätzlich eine Hochhaus-Variante hinsichtlich der Kosten geprüft.





# Variantenprüfung

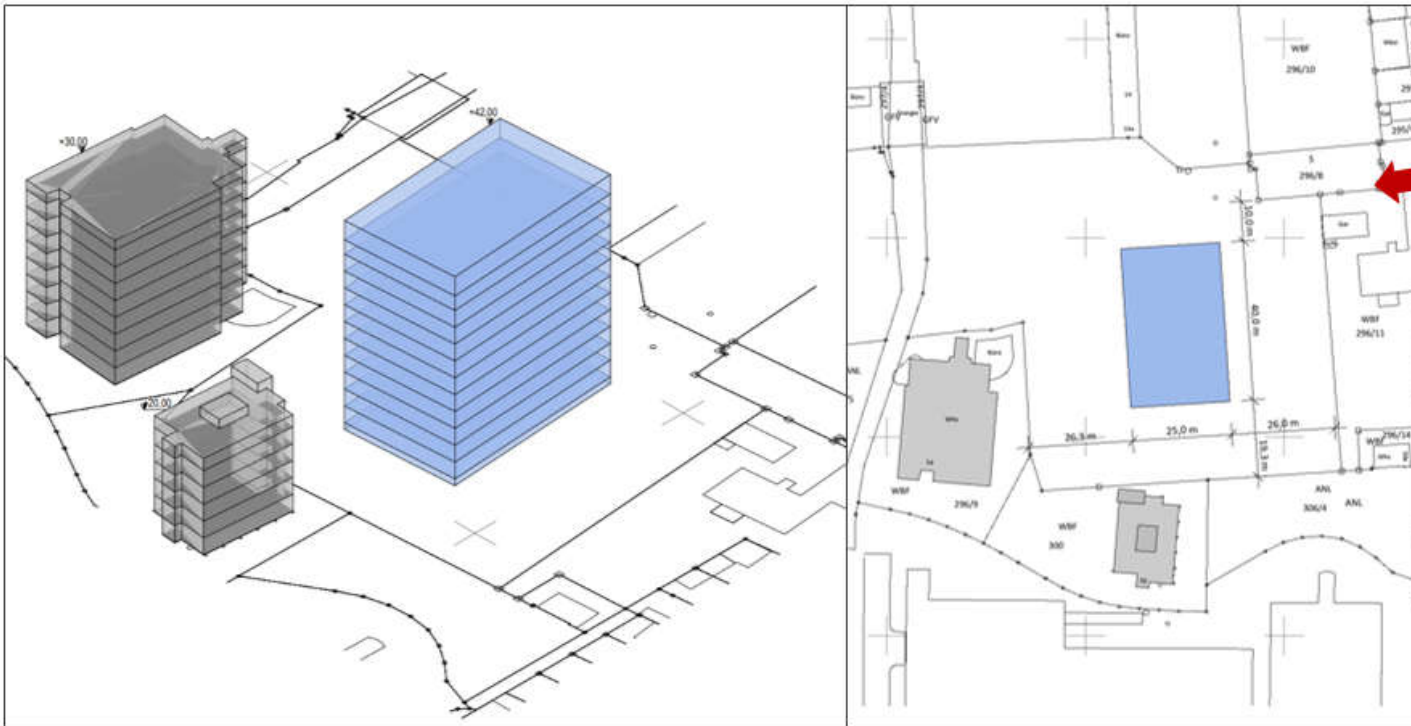
## Variante 6 – Kammstruktur mit Sockel



- Gebäudevolumen Kammstruktur mit Sockelgeschoss
- 5-geschossig mit Abstufungen
- Erschließung über Körnerstraße
- Flächennachweis BGF ca. 11.800 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 10.000 m<sup>2</sup> NGF
- Grobkosten von i.M. ca. 68 Mio. brutto kalkuliert. (Range von 61 bis 75 Mio. €)

# Variantenprüfung

## Variante 7 – Hochhaus



- Gebäudevolumen Hochhaus
- 12-geschossig
- Erschließung über Körnerstraße
- Flächennachweis BGF ca. 11.800 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 10.000 m<sup>2</sup> NGF
- Grobkosten von i.M. ca. 76 Mio. brutto kalkuliert. (Range von 66 bis 86 Mio. €)



## ISEK\* Oktober 2022 - Schlüsselprojekt



Dokumentation der Diskussionsbeiträge am Workshop Tag 1

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

\* Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### 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: Entsiegelung

#### 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

Urbane Landwirtschaft / Community Gärten

- 20 Urbane Landwirtschaft / Community Gärten
- 21 Bestandsanhaltung und -sanierung
- 22 Lokale Energiegewinnung

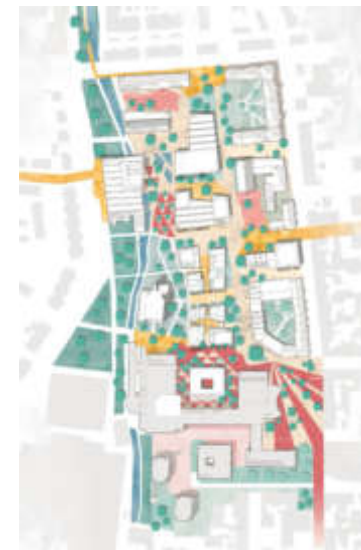
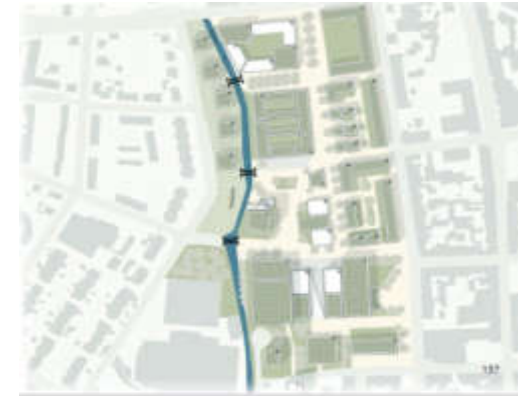
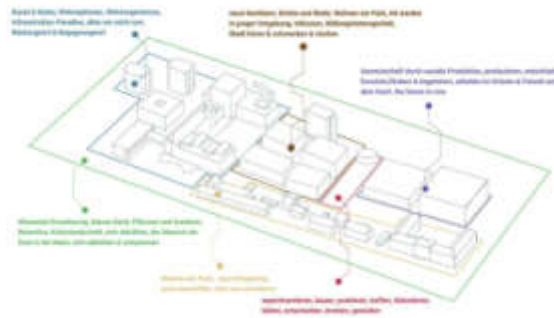
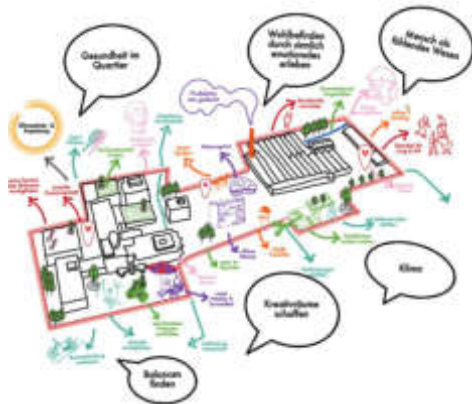
#### Kultur und Stadtmacherinnen

Experimentierfelder

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



## Studienarbeit HFT Stuttgart – Sommersemester 2022



Sechs Studentenentwürfe mit unterschiedlichem Inhalt





## Bewilligungsbescheid Flächenentwicklung durch Innenentwicklung

2010/  
2300

  
**Baden-Württemberg**  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN  
DES MINISTERIUMS

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg • Postfach 10 33 41 • 70001 Stuttgart

Stadtkanzlei  
Stadt Lörrach  
Herrn Oberbürgermeister  
Jörg Lutz  
Luisenstr. 16  
79539 Lörrach

STADT LÖRRACH  
EINGANG  
15. NOV. 2023  
Sekretariat der  
Bürgermeisterin

Stuttgart, 12. November 2023  
Aktenzeichen: M/W13-24-245/1  
(Bitte bei Antwort 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 Mdl.

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

Thesenstrasse 4 • 70174 Stuttgart • Telefax 0711 323-0 • Telefax 0711 323-1131  
postfach@mwk.bwl.de • www.mwk.baden-wuerttemberg.de • www.servisslw.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 Tellauszahlungsantrag 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.





## **Einwohnerversammlung am 17. Januar 2024**

- Information
- Anregungen
- Beantwortung von Fragen

Gremienberatung, mit welchem Szenario das Projekt weiter vertieft werden soll, im Gremienlauf im Februar 2024

## **Gemeinderatsentscheidung am 29. Februar 2024**





**Herzliche Einladung zur  
Einwohnerversammlung**

**am 17. Januar 2024 um 18.00 Uhr  
in die Aula  
der Albert-Schweitzer-Schule**

