



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 3 1 - 0 0 0 6**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) II/31

Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>

wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent

Dr. Franz
 Bürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
 Stadtkämmerer

A. Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: 1.872.930,19 €
 in %: 3,9 %

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2022	Bausubstanz-erhaltung, Rückbau und Planungskosten, Beseitigung Feuchteintritt (anteilig)	600.000	600.000		15000552		31 - Liegenschaft Marktstraße 16
	X	2023	Beseitigung Feuchteintritt (anteilig), Revitalisierung Weinkeller	1.200.000	1.200.000		15000552		31 - Liegenschaft Marktstraße 16
Summe einmalige Kosten:				1.800.000	1.800.000				

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein Pflichtfeld.

Der Pachtvertrag des Weinkellers, der sich um Untergeschoss des Alten Rathauses befindet, wurde zum 30. April 2020 gekündigt. Die damaligen Pächter hatten den Weinkeller über 25 Jahre bewirtschaftet. Bei einer Ortsbesichtigung mit dem Hochbauamt wurde deutlich, dass sich die Infrastruktur des Kellers insgesamt in einem schlechten Zustand befindet. Um festzustellen, ob eine Revitalisierung des Weinkellers grundsätzlich möglich ist und welche Kosten hierfür entstehen, wurde eine Machbarkeitsstudie über das Hochbauamt in Auftrag gegeben.

Anlagen:

Machbarkeitsstudie Weinkeller „Altes Rathaus“

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. das Ergebnis der Machbarkeitsstudie über die Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus vorliegt. Die Beauftragung umfasste die Bestandsaufnahme und Bewertung der Substanz der elektrotechnischen Anlagen, eine Beschreibung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sowie die Erstellung der Grobkostenschätzung;
 - 1.2. die Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus umsetzbar, jedoch mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden ist. Für die Maßnahmen wird eine Grobkostenschätzung von mindestens 1.539.116,25 € angesetzt. Zusätzlich könnten weitere Kosten für die Beseitigung von Feuchteintritt durch erdberührende Bauteile von 250.000 € - 400.000 € entstehen. Kosten für die Projektleitung, Anträge beim Bauamt oder Denkmalschutz sowie Kostensteigerungen für Baumaterialien sind in der Kalkulation der Machbarkeitsstudie noch nicht eingeplant;
 - 1.3. es sich bei dem Gebäude um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, bei dem aufgrund des hohen Gebäudealters und der damit verbundenen Eingriffe, die in der Vergangenheit durchgeführt wurden, keine Planunterlagen vorliegen. Somit kann derzeit abschließend keine endgültige Aussage hinsichtlich eventueller weiterer Schäden des Gebäudes getroffen werden.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. die für den Gebäudeerhalt des denkmalgeschützten Gewölbekellers unbedingt notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden;
 - 2.2. die Planungen zur Reaktivierung des Weinkellers weiter fortgesetzt werden;
 - 2.3. aufgrund des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie einer Vorplanung/Entwurfsplanung (Bauphase 2 und 3) durch ein Planungsbüro zugestimmt wird;
 - 2.4. Dezernat IV/64 mit der Umsetzung der Planung „Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus“ ein Planungsbüro beauftragt;
 - 2.5. ein Neuausbau für einen Weinkeller im Alten Rathaus erfolgt. Das hierfür notwendige Budget i. H. v. 1.800.000 € wurde von Dezernat II/31 als weiterer Bedarf für den Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet. Über die Zusetzung wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für den Doppelhaushalt 2022/2023 entschieden.

D Begründung

Das 1608 bis 1610 errichtete Alte Rathaus von Wiesbaden ist das älteste Gebäude der Stadt. Es steht an einem zentralen Platz der Wiesbadener Altstadt. Im Gebäude ist derzeit das Standesamt untergebracht. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss ein Gewölbekeller, in dem sich bis zum 30. April 2020 ein Weinlokal befand.

In einem ersten Termin vor Ort mit dem Hochbauamt wurde festgestellt, dass das Gebäude hinsichtlich der Bausubstanz erhebliche Schäden aufweist und alle vorhandenen technischen Anlagen nicht mehr den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Um festzustellen, ob und wie es möglich wäre, in der ehemaligen Weinstube wieder ein Gastronomiegewerbe nach den aktuellen Vorschriften zu betreiben und mit welchen Kosten hierfür gerechnet werden muss, wurde im Auftrag des Dezernats II/31 in Zusammenarbeit mit Dezernat IV/64 eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

In der nun vorliegenden Machbarkeitsstudie wird aufgeführt, dass die zukünftige weitere Nutzung als Weinstube grundsätzlich durchführbar ist. Die Revitalisierung stellt jedoch eine Herausforderung dar, welche mit einem größeren finanziellen Aufwand verbunden ist. Dies resultiert daraus, dass viele technische Elemente, wie Fort- und Außenluftführung, Be- und Entlüftungsleitungen der Abscheideranlage, Hebeanlage und die fehlende Lüftungsleitung der vorhandenen Hebeanlage im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz, den vorhandenen Schächten und den denkmalschutzrechtlichen Ansprüchen kollidieren. Des Weiteren wurde Schimmelbefall an den Wänden festgestellt, sowie Ausblühungen von Salzen an Wänden und Böden.

Eine Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten durch einen Durchbruch in einen zusätzlichen dritten Gewölbekeller, in dem sich derzeit die Technik befindet, wird nur eingeschränkt möglich sein. Die Gründe hierfür liegen in baukonstruktiven und geometrischen Zwängen sowie dem Denkmalschutz.

Die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie lauten, dass lediglich die Ertüchtigung der Bausubstanz und der Rückbau von unnötigen technischen Anlagen, eine Schadensanierung und Freistellung der Räume des Gebäudes umgesetzt werden sollten.

Da jedoch durch die zentrale Lage und dem schönen historischen Gebäude, in dem sich der Weinkeller befindet, auch die Belebung des Schlossplatzes durch eine mögliche Außenbestuhlung gewährleistet wäre, wird verwaltungsseitig die Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus angeraten.

Aufgrund des Alters des Gebäudes und der damit verbundenen historischen Relevanz sind alle Maßnahmen jeweils mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege eng abzustimmen. Die Herstellung der fachgerechten Gebäudeausrüstung im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben wird mit Kompromissen und Mehrkosten verbunden sein.

Des Weiteren wären nach Vorlage eines Planungsentwurfs weitere Ämter wie Bauaufsicht, Berufsfeuerwehr (Brandschutz), Veterinäramt, Tiefbauamt, Amt für Arbeitsschutz und Sicherheit zu beteiligen.

Die Grobkostenschätzung für die Revitalisierung des Weinkellers im Alten Rathaus beinhalten den Rückbau, den Neuaufbau, Elektro, Heizung, Lüftungsanlagen, Sanitär, Küche, Ausstattung, Unvorhersehbares sowie die Nebenkosten. Zusätzlich könnten weitere Kosten für die Beseitigung von Feuchteintritt durch erdberührende Bauteile von 250.000 - 400.000 € entstehen.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, besteht eine gesetzliche Pflicht zur Instandhaltung und Pflege. Somit ist die Sanierung der Gebäudesubstanz unumgänglich und auch nach Rücksprache mit den Architekten Schmitt dringend geboten.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Gebäudesubstanz (Entfernung des Schimmelbefalls, der Ausblühungen der Salze an Wänden und Gewölben sowie weitere intensivere Untersuchungen bezüglich der vorhandenen Feuchtigkeit und der Rückbau aller noch vorhandenen technischen Anlagen) belaufen sich nach der Grobkostenschätzung auf 700.000 €.

Der Baukostenindex ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Deshalb ist in den nächsten Jahren mit einer Steigerung der Baukosten zu rechnen. Somit können weitere Zusatzkosten bei der Umsetzung der Revitalisierung des Weinkellers entstehen.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die Machbarkeitsstudie wurde durch das Ingenieurbüro Wiener in Zusammenarbeit mit den Architekten Schmitt und der Firma BrainTec durchgeführt.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, ²⁷ September 2021



Dr. Franz
Bürgermeister