

Betreff Sanierung Rathaus - Vorstellung der Vorplanungen

Dezernat/e I/10, IV/64

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee item.

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats

15. Juni 2022

Stadtverordnetenversammlung

- radio buttons for 'Tagesordnung A/B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich/nicht öffentlich', and 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'.

Anlagen öffentlich

Varianten-Matrix
Zusammenfassung Kosten-Indikation
Herleitung Kosten-Indikation Varianten
Vorplanung (Einsichtnahme im Büro des Magistrats, Amt der Stadtverordnetenversammlung und WinKosi)

Anlagen nichtöffentlich

[Empty box for non-public attachments]



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Das Rathaus bedarf einer umfangreichen technischen Sanierung, vor allem im Bereich Lüftung und Brandschutz. Bei dieser Gelegenheit soll das Gebäude umfangreich ertüchtigt und modernisiert werden. Mit dieser Vorlage werden die Vorplanungen vorgestellt, die Grundlage für die weiteren Planungen sind.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1. Mit Sitzungsvorlage 20-V-10-0003 wurde den städtischen Gremien die Sanierungsbedürftigkeit des Rathauses ausführlich dargestellt und erste Planungsmittel genehmigt.
  - 1.2. Die Sanierung wird für den Zeitraum 2025 bis 2028/29 geplant, in dieser Zeit werden die Organisationseinheiten und Fraktionen ins Atrium-Haus ausgelagert (siehe Sitzungsvorlage 22-V-01-0010).
  - 1.3. In die weiteren Planungen werden die Nutzergruppen eng eingebunden.
  - 1.4. Der Vertrag mit dem Ratskeller-Pächter läuft zum 31.12.2023 aus und verlängert sich ohne Kündigung jeweils um ein Jahr. Mit dem Pächter werden zeitnah Gespräche aufgenommen über eine mögliche weitere Zusammenarbeit.
  - 1.5. Mit der Sitzungsvorlage soll die Richtung für die weitere Planung vorgegeben werden, die finale Entscheidung erfolgt mit der Grundsatzvorlage in 2023.
  - 1.6. Im Zuge der Vorplanungen wurden die folgenden Varianten entwickelt:
    - 1.6.1. Variante 1 „Sicherer Betrieb“ (Haustechnik, Elektro, Brandschutz) und „Optische Renovierung mit einem Kostenrahmen von 59 Mio. Euro
    - 1.6.2. Variante 2a „Zukunftssicherung und „New Work“ mit offenem Veranstaltungshof mit einem Kostenrahmen von 74 Mio. Euro
    - 1.6.3. Variante 2b „Zukunftssicherung und „New Work“ mit Bürgerforum im überdachten Innenhof mit einem Kostenrahmen von 76 Mio. Euro
    - 1.6.4. Variante 3 Komfortvariante und „New Work“ mit Bürgerforum im überdachten Innenhof mit einem Kostenrahmen von 81 Mio. Euro
2. Für einen nachhaltigeren Gebäudebetrieb und zur Ausnutzung des Hofes als Veranstaltungs-, Aufenthalts- und Ausstellungsraum wird die Variante 2b bevorzugt.
3. Dezernat IV/64 wird beauftragt, die Planungen bis zur Grundsatzvorlage in Richtung Variante 2b auszurichten.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die letzte Generalsanierung des über 130 Jahre alten Rathauses war von 1986 bis 1989 und liegt damit 33 Jahre zurück. Ausgehend von einer rein technischen Sanierung wurden im Zuge eines europaweiten VgV-Verfahrens die Planungsleistungen ausgeschrieben, den Zuschlag erhielt die Wiesbadener Firma BGF+, die im Bereich der Sanierung historischer und denkmalgeschützter Bauten über einen großen Erfahrungsschatz verfügt.

Folgende Handlungsfelder wurden im Zuge der ersten Planung definiert.

### **1. Technische Gebäudeausrüstung**

Die technische Lebensdauer der gesamten Anlagentechnik ist erreicht. Es muss mit Ausfällen von Anlagen und Anlagenteilen gerechnet werden, die veraltete Anlagentechnik ist energetisch ineffizient. Die Kälteversorgung ist nicht ausreichend, gesetzliche Anforderungen an Raumtemperaturen am Arbeitsplatz werden teilweise nicht eingehalten.

Die Trinkwasserversorgung entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung. Die Regelungstechnik der Lüftung ist nicht raumweise möglich und dadurch energetisch ungünstig, neuere Anforderungen an Raumlufthygiene werden nicht eingehalten.

Die Datentechnik ist ungenügend für die heutigen technischen Anforderungen.

### **2. Brandschutz**

Der Brandschutz ist nicht sichergestellt. 1987 wurden die oberen Geschosse des Rathauses und der Ratskeller getrennt betrachtet. Dies ist nach aktuell gültigem Recht nicht zulässig. Es fehlt ein zeitgemäßes ganzheitliches Brandschutzkonzept, Brandschutzklappen sind z.T. unwirksam. Oft besteht keine Möglichkeit der Wartung, weil die Brandschutzklappen nicht zugänglich sind.

### **3. Sicherheit**

Es fehlt ein modernes Konzept mit Sicherheitszonen und Zugangsregelungen bei weitgehender Zugänglichkeit der öffentlichen Bereiche im Haus.

Auch sind im UG des Rathauses zentrale Einrichtungen der Stadt Wiesbaden und der Polizei Wiesbaden untergebracht mit sowohl kommunaler, als auch überregionaler Bedeutung, die derzeit nicht ausreichend gegen Vandalismus und terroristische Angriffe geschützt sind.

### **4. Barrierefreiheit**

Das Rathaus verfügt derzeit nur über einen einzelnen Haupt-Aufzug im Gebäude und einen davon getrennten Distanzaufzug um die Eingangstreppe zu überwinden und das UG direkt zu erreichen. Bei Wartung oder Ausfall des Haupt-Aufzuges besteht keine Barrierefreiheit, das erste Obergeschoss mit den Festsälen und den öffentlichen Veranstaltungen sowie die internen Geschosse 2.OG - 4.OG können dann nur über die Treppen erreicht werden.

### **5. Schadstoffe**

Aussagen zu möglichen Schadstoffbelastungen können erst im Zuge der weiteren vertiefenden Planungen getroffen werden.

### **6. Gebäudehülle, Dach und Fassade / Energieverbrauch**

Die Dachbereiche sind unzureichend gedämmt. Das Gebäude weist dadurch unverhältnismäßig hohe Heiz- und Kühlbedarfe auf. Die Dachkonstruktion des 1949 wiederaufgebauten Eingangsflügels weist erhebliche konstruktive Mängel auf und hat keine Lastreserven. Zur Aufnahme von Lasten aus Gebäudetechnik und Photovoltaik muss die bereits schadhafte Dachkonstruktion verstärkt oder erneuert werden.

Die 33 Jahre alten Fenster weisen einen Wärmedurchgangskoeffizienten / U-Wert von nur ca. 3,0 auf und sind damit energetisch gem. heutiger Standards ungenügend. Der nur teilweise vorhandene außenliegende Sonnenschutz ist uneffizient und wird nicht automatisch gesteuert. Dies führt zu Überhitzung im Gebäude, wenn der jeweilige Nutzer nicht anwesend ist. Die Aufwärmung lässt sich nachträglich kaum mehr abführen. Der Schallschutz der Fenster ist ungenügend.

Durch Stadtfeste und anderen Aktivitäten um das Rathaus herum ist die Nutzbarkeit von Arbeitsplätzen und Besprechungsräumen eingeschränkt.

Daneben sind u.a. die WC-Anlagen in die Jahre gekommen und bedürfen dringend einer Sanierung. Repräsentative Sitzungsräume wie Magistratssitzungszimmer und Stadtverordnetensitzungssaal mit Lobby bedürfen nicht nur einer Schönheitsrenovierung, sondern auch einer digitalen Modernisierung.

Da sich die technische Sanierung durch alle Stockwerke und Räume zieht, liegt es nahe, über eine generelle Renovierung und Modernisierung nachzudenken und mit der technischen Sanierung zu verbinden. Insbesondere vor dem Aspekt, dass das Gebäude während der technischen Sanierung nicht genutzt werden kann. Es handelt sich um eine einmalige Gelegenheit, das zuletzt Ende der 80er Jahre sanierte Gebäude auf einen modernen, nachhaltigen Standard im Sinne der städtischen Klimaschutzziele zu bringen.

Zur Feststellung der Bedarfe wurden Anfang 2022 Interviews mit den Nutzergruppen im Rathaus geführt. Herausgekommen sind eine Vielzahl von Ideen und Visionen, wie man das Haus optimaler nutzen kann. Die Zusammenfügung dieser Ideen mit den Ideen des Planerbüros führte zu den nun vorliegenden Varianten:

**Variante 1** sichert lediglich den Betrieb nach heutigem Mindeststandard durch Sanierung der gesamten Gebäudetechnik. Die durch Erneuerung von Elektro, Lüftung und Kühlung in Mitleidenschaft gezogenen Bauteiloberflächen werden renoviert, die Sanitäreanlagen erneuert. Die Raumzuordnungen und -nutzungen entsprechen mit nur wenigen Ausnahmen (z.B. Ortsgericht) dem heutigen Bestand. Ein Mindest-Sicherheits-Standard wird durch Nachrüstung an den jeweiligen Raumtüren erreicht.

**Kostenrahmen: 59 Mio. Euro**

Mit **Variante 2a** soll dem heutigen Nachhaltigkeitsanspruch Rechnung getragen werden. Wärmeverluste und Energieaufwendungen für Kühlung sollen reduziert werden. Zentraler Baustein dabei ist die Verbesserung der Gebäudehülle in Form von Dachdämmung, besseren Fenstern und automatisiertem Sonnenschutz. Diese Optimierung erlaubt energetischen Mehraufwand für bessere, allerdings maßvolle Lüftung und Kühlung zugunsten von Arbeitsplatz- und Versammlungsbehaglichkeit auszugleichen. Darüber hinaus soll durch Photovoltaik auf Teildachflächen auf dem eigenen Grundstück Energie erzeugt werden. Regenwasser kann in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

Für die Aufstellung der Technikinfrastruktur mit ihren höheren Lasten muss das Bestandsdach verstärkt oder erneuert werden. Durch behutsame (denkmalgerechte) Erneuerung des Westdaches können zusätzliche multinutzbare Raumreserven geschaffen werden, da die neue lichte Raumhöhe im 4.OG auf die arbeitsrechtliche Mindesthöhe von 2,50m angehoben werden kann.

Ein modernes bereichsweises Sicherheitskonzept ermöglicht sowohl ein „offenes“ Rathaus in den Geschossen mit den öffentlichen Nutzungen, jedoch auch die notwendige Sicherheit in den internen Bereichen, in denen sich die Mitarbeiter dank der Sicherheitsgrenzen frei bewegen können.

In den letzten Jahren hat sich die Arbeitswelt grundlegend verändert. Homeoffice-Modelle und flexible Arbeitsplatzmodelle, mit denen während der Pandemie auf breiter Basis Erfahrung gesammelt wurde sind zu einem festen Bestandteil des Alltags geworden. Die Arbeitsplätze im Rathaus sollen entsprechend den Ideen des „New Work“ geöffnet werden, einem modernen Verwaltungskonzept mit flächenbewusster Nutzung, verstärkter Kommunikation und gemeinschaftlichen Sonderbereichen, wie beispielsweise Besprechungsräumen, die intelligent gebucht werden und dadurch nie leer stehen. Ein solch effizienter Gebrauch erlaubt einen wirtschaftlichen Einsatz modernster Medientechnik.

**Kostenrahmen: 74 Mio. Euro**

**Variante 2b** entspricht der Variante 2a, jedoch wird der Innenhof überdacht. Dies optimiert das Verhältnis von Hüllfläche zu Rauminhalt und verbessert die Energiebilanz zusätzlich. In dieser Variante können die Innenhoffenster erhalten werden, da sie nicht mehr Teil der wärmetauschenden Außenhülle sind. Gewonnen wird durch die Überdachung des Hofes zudem ein Raum, den es bislang nicht im Rathaus gibt und der für die Bürgerschaft einen neuen Bezugspunkt in der Stadt setzt. Das neu geschaffene Bürgerforum fördert als öffentlicher Treffpunkt Integration und gesellschaftlichen Austausch, erlaubt konsumfreien Aufenthalt und ermöglicht vielfältige Veranstaltungen bei jeder Witterung. In diesem neuen Bürgerforum könnten die derzeit im Erdgeschoss befindlichen Ausstellungsflächen untergebracht werden. Dadurch präsentiert sich das Rathaus als Haus der Bürgerinnen und Bürger. Die durch das Bürgerforum freiwerdenden Flächen im EG-Foyer rechts könnten für weitere (kleinere) Besprechungsräume vorgesehen werden.

**Kostenrahmen: 76 Mio. Euro**

**Variante 3** entspricht der Variante 2b mit hohem Komfort, jedoch auch hohem Energieverbrauch durch Klimatisierung im gesamten Gebäude. Für eine bessere Energiebilanz werden zusätzlich Innendämmung an den Wänden und neue bessere Fenster auch zum Innenhof vorgesehen. Die Elektro- und IT-Versorgung entspricht der Komfort-Variante „Smart-Home“.

**Kostenrahmen: 81 Mio. Euro**

#### **Allgemeine Hinweise:**

In den Kosten sind 10% Sicherheiten und eine Baukosten-Indexsteigerung von 15% für die 3jährige Planungsphase enthalten.

Erst ab der Variante 2 a werden die Grundlagen geschaffen für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb durch die energetische Sanierung, den Einbau einer Photovoltaikanlage und die bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen. Die Planungen berücksichtigen zudem bereits die in Erarbeitung befindlichen Baustandards betreffend Klimaschutz.

Die gesamte Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz, die die Sanierungsideen nachdrücklich unterstützen. Die Rathaus-Sanierung hat Potential, ein Pilotprojekt zu werden. Sie stellt die Chance dar, wie eine energetische Sanierung mit regenerativer Energien und modernen Nutzungskonzepten sowie nachhaltigem Bauen mit einer denkmalgerechten Sanierung eines Gebäudes des Historismus verbunden werden kann. Die Rathaus-Sanierung kann beweisen, dass die Denkmalpflege kein Gegensatz zu Ökologie und Nachhaltigkeit darstellt.

## **II. Ergänzende Erläuterungen**

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Es handelt sich hierbei noch um keine fertige Planung, diese wird erst bis voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt. Dennoch ist eine Richtungsentscheidung von politischer Seite erforderlich, ob eine Sanierung des Rathauses über den Austausch der Technik hinaus gewünscht ist und in welcher Ausprägung.

Auch im Hinblick auf das Raumkonzept wurden bewusst noch keine Entscheidungen getroffen. Es ist daher weiterhin offen, wer von den Verwaltungseinheiten nach der Sanierung wieder ins Rathaus zieht. Auch der Zuschnitt der Räume hat aktuell nur Grenzen in Form von nicht versetzbaren/ entfernbaaren Wänden. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Raumbedarf zukünftig bei der Stadtverwaltung und explizit im Rathaus ändert durch verstärktes Homeoffice, flexible Arbeitszeitgestaltungen und New Work.

Zur Begleitung des Sanierungsprojektes hat sich neben der technischen Planungsgruppe auch eine nicht-technische Projektgruppe unter Federführung des Hauptamtes gegründet, die sich mit den Themen Kommunikation, Finanzen, Umzug, Raumprogramm, Gaststätte etc beschäftigt. Daneben gibt es noch den Arbeitskreis Rathaussanierung, der aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen besteht.

### III. Geprüfte Alternativen

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

Aufgrund des drohenden Funktionsausfalls bestehen keine Alternativen zur rein technischen Sanierung, wenn das Gebäude weiterhin genutzt werden soll. Dies umfasst auch Nutzungen anderer Art, sollte man sich entscheiden, die Funktionen des Rathauses zu verlegen.

### Bestätigung der Dezentent\*innen



Mende  
Oberbürgermeister



Imholz  
Stadtrat