

**Betreff** Sanierung Altes Rathaus

Dezernat/e II

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**

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- |                 |   |                                    |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

- Tagesordnung A
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich
- öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht
- Tagesordnung B
- erforderlich
- nicht öffentlich

Stadtverordnetenversammlung

**Anlagen öffentlich**

Anlage 1 - Fotos Wasserschäden  
 Anlage 2 - Bericht Fassadenuntersuchung Altes Rathaus

**Anlagen nichtöffentlich**



## 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)

Im Nachgang zu den Haushaltsplananmeldungen für die Fassadensanierung sowie die Sanierung des Weinkellers hat die genauere bauliche Begutachtung des Alten Rathauses ergeben, dass zum einen die notwendige Sanierung der Außenfassade teurer wird als ursprünglich durch Amt 64 geschätzt und dass zum anderen zusätzlich eine Erneuerung des rd. 40 Jahre alten Daches dringend erforderlich ist. Mehrere Dachleckagen haben zu Wasserschäden und Schimmelfall des Fachwerks im Innenbereich geführt. Ein Teil der Haushaltsmittel, die für die Sanierung des Weinkellers im Alten Rathaus zugesetzt wurden, sollen umgeschichtet werden und nunmehr für die priorisierte Sanierung der Außenhaut inklusive der Dacherneuerung zur Verfügung gestellt werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. das Alte Rathaus, welches nach Liste A der schutzwürdigen Bauwerke als Einzelgebäude in die höchste Erhaltungsstufe eingruppiert ist und als Ehrenkulturdenkmal gilt, in einem denkmalgerechten Zustand verbleiben und wiederhergestellt werden muss;
  - 1.2. für die Sanierung der Fassade des Alten Rathauses inklusive der Sanierung der Sandsteintreppeanlage Mittel in Höhe von 110.000 € im Haushalt 2022 bereitgestellt wurden. Ebenfalls wurde in der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nummer 0642 vom 16. Dezember 2021 festgelegt, dass die Sanierung des Weinkellers durchgeführt werden soll. Die Mittel in Höhe von 1.800.000 € (2022 - 600.000 € sowie 2023 - 1.200.000 €) für die Sanierungsmaßnahmen wurden durch Überleitungsmittel des Dezernates II bereitgestellt;
  - 1.3. während der Umsetzung der Sanierungsprojekte vertiefte Begutachtungen der baulichen Substanz stattfanden und auf dieser Basis detaillierte Kostenschätzungen erstellt wurden, die einen erheblichen Mehrbedarf sowohl für die Sandstein- und Fassadensanierung als auch für eine nunmehr dringend notwendig gewordene Dachsanierung ergeben;
  - 1.4. sich der Zustand des Daches im Verlauf des Winters 2021/2022 und des weiteren Jahresverlaufs 2022 dahingehend erheblich verschlechtert hat, dass es wiederholt zu Wassereintritten ins Gebäude gekommen ist;
  - 1.5. es in der Starkregenphase im Oktober 2022 erneut zu erheblichen Wassereintritten im 2. OG des Gebäudes gekommen ist. Durch die Feuchtigkeit hat sich an mehreren Stellen Schimmel gebildet. Dachbalken der Fachwerkskonstruktion sind bereits betroffen und teilweise verschimmelt und morsch. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss (inklusive der Teeküche) sind somit bis auf Weiteres nicht mehr nutzbar. Es wurden akut Trocknungsmaßnahmen und Bauteil-Öffnungen beauftragt. Bereits jetzt lässt sich erkennen, dass auch im 1. Obergeschoss (Trausaal) erste Feuchtigkeitsschäden an der Decke entstanden sind;
  - 1.6. im Jahr 2022 bereits rund 27.500 € für notwendige Reparaturmaßnahmen am Dach verausgabt wurden;

- 1.7. bereits im Jahr 1970 der komplette Dachstuhl aufgrund des Zustands der baulichen Substanz saniert und mit Schiefer eingedeckt werden sollte. Anstelle einer Sanierung wurde jedoch lediglich das Dach mit einer neuen Eterniteindeckung (enthält Asbest) eingedeckt. Die Eternitplatten sind nach aktuellem Stand gerissen und porös, sodass im Falle des letzten Wasserschadens die Platten verrutscht sind und das Wasser nahezu ungehindert eindringen konnte. Dieser Effekt ist aufgrund des Alters des Daches an vielen Stellen anzutreffen, sodass weitere Schäden wahrscheinlich sind;
- 1.8. eine Sanierung des Daches nunmehr dringend erforderlich ist, um weitere Schäden an der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz zu verhindern;
- 1.9. für die Kostenkalkulation der Dachsanierung inklusive 20 % Planungskosten Gesamtkosten in Höhe von 576.020,22 € entstehen;
- 1.10. nach der genauen Begutachtung der Bausubstanz zur Festlegung und Kostenkalkulation der notwendigen Arbeiten im Zusammenhang mit der Sandstein- und Fassadensanierung Kosten für die notwendigen Sanierungsarbeiten in Höhe von 231.663,85 € entstehen. Darin enthalten sind die Kosten für die Wiederherstellung der Nordfassade, an der Schäden aufgrund des Abrisses der Rathaus-Passage durch Entfernen der Überdachung nebst Stahlträger aus dem Mauerwerk entstanden sind. Des Weiteren sollen im Rahmen der Sanierung Schäden durch Verfärbungen und Ausblühungen an der Fassade und des Kellerabgangs sowie der Fenster und verwitterten Holztüren beseitigt werden;
- 1.11. in den unter 1.10 genannten Kosten ebenfalls die Sanierung der sanierungsbedürftigen Sandsteinbauteile der Treppenanlagen und der Fensterrahmen enthalten ist, da ansonsten irreparable Schäden am Naturstein entstehen. Es ist bereits an einigen Stellen zu Abplatzungen gekommen und Verankerungen wurden freigelegt;
- 1.12. die Gutachterin empfiehlt, im Zuge der Wiederherstellung der Nordfassade die Vermauerung der Erdgeschossfenster zurückzubauen und die Fenster wieder zu öffnen. Die Büros an der Nordfassade entsprechen im Hinblick auf die Helligkeit durch Tageslicht nicht mehr der aktuellen Anforderung der Arbeitsstättenrichtlinie. Durch die zunehmende Digitalisierung der Personenstandsregister konnte zudem das dort zuvor verortete Papierregisterarchiv deutlich reduziert werden und die vorhandene Bürofläche im Urkundenservice deutlich vergrößert werden. Die Vermauerung der Erdgeschossfenster erfolgte nach dem Krieg. Bereits im Jahr 1970 sollten die Fenster im Erdgeschoss sowohl der Hauptfassade als auch der Nordfassade geöffnet werden. Die Maßnahme erfolgte jedoch ausschließlich an der Hauptfassade. Mit der geplanten Maßnahme der Entfernung der Vermauerung kann der Arbeitsstättenrichtlinie entsprochen werden und der denkmalkonforme Zustand der Nordfassade wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellung der Nordfassade in ursprünglicher Form ist in der unter 1.10. genannten Kostenschätzung beinhaltet;
- 1.13. sich Kosteneinsparungen ergeben, wenn die Maßnahmen in einem Zuge umgesetzt werden, da nur einmal die Kosten für die Einrüstung des Gebäudes in Höhe von rd. 45.000 € entstehen. Zudem werden auch die Einschränkungen im Traubetrieb minimiert;
- 1.14. im Rahmen des Haushalts 2022 Mittel in Höhe von 110.000 € für die Instandhaltung des Alten Rathauses zugesetzt wurden. Die detaillierten Kostenschätzungen weisen jedoch Kosten für die für den Gebäudeerhalt des denkmalgeschützten Alten Rathauses notwendigen Gewerke wie Dach in Höhe von 576.020,22 € sowie Sandstein und Fassade inklusive Öffnen der Vermauerungen und Rekonstruktion der Erdgeschossfenster in Höhe von 231.663,85 € und damit in der Gesamtsumme von 807.684,07 € aus. Die Unterdeckung liegt somit bei 697.684,07 €;
- 1.15. alle Kostenschätzungen und Vorplanungen für die Dach-, Sandstein- und Fassadensanierung vorliegen, sodass zeitnah eine Beauftragung stattfinden kann und damit der Erhalt der Gebäudesubstanz gesichert ist;

- 1.16. die notwendigen Dach-, Fassaden- und Sandsteinarbeiten zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zeitnah umzusetzen sind und als kurzfristige Deckung zunächst Mittel zur Sanierung des Weinkellers herangezogen werden könnten. Die Sanierung des Weinkellers wurde bereits begonnen und wird sich voraussichtlich in der Umsetzung über das Haushaltsjahr 2023 hinaus erstrecken. Es besteht somit zeitlich die Möglichkeit, die entstehende Unterdeckung im Projekt zum Haushalt 2024 regulär anzumelden.
2. Es wird beschlossen, dass
  - 2.1. die für den Gebäudeerhalt des denkmalgeschützten Alten Rathauses notwendigen Gewerke für das Dach in Höhe von 576.020,22 € sowie den Sandstein und die Fassade inklusive Öffnen der Vermauerungen und Rekonstruktion der Erdgeschossfenster in Höhe von 231.663,85 € und damit in der Gesamtsumme von 807.684,07 € beauftragt werden. Dabei wird eine mögliche Förderung für Sanierungs- und Rekonstruktionsarbeiten von Ehrenkulturdenkmälern geprüft;
  - 2.2. Synergieeffekte genutzt werden, indem alle Maßnahmen möglichst gleichzeitig durchgeführt werden, da die Aufstellung eines Gerüsts einen erheblichen Kostenfaktor in Höhe von rd. 45.000 € darstellt;
  - 2.3. der Differenzbetrag in Höhe 697.684,07 €, der sich aus der Gesamtsumme in Höhe von 807.684,07 € abzüglich der bereits vorhandenen Mittel in Höhe von 110.000 € ergibt, aus den Überleitungsmitteln 2022 des Dezernates II - vorbehaltlich der Entscheidung des Kämmers über den Jahresabschluss 2022 - finanziert wird. Die Mittel werden auftrags- und kassengemäß freigegeben;
  - 2.4. die durch die Mittelumschichtung entstehende Unterdeckung bei der Sanierung des Alten Weinkellers durch Dez. II/31 prioritär zum Haushaltsplan 2024 angemeldet wird, damit die Sanierung (wie mit Beschluss Nummer 0642 der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 2021 beschlossen) umgesetzt werden kann;
  - 2.5. Dez. II/31 beauftragt wird, über Amt 64 eine Kostenschätzung zur Installation einer Photovoltaikanlage einzuholen. Es wird ebenfalls geprüft, ob ein solches Projekt förderungswürdig im Rahmen des Klima-Budgets des Umweltamtes wäre;
  - 2.6. alle geplanten Maßnahmen mit der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind;
  - 2.7. Dez. V/64 beauftragt wird, die Planung sowie die Sanierung umgehend in die Wege zu leiten und umzusetzen;
  - 2.8. Dez. II/20 mit der finanztechnischen Umsetzung beauftragt wird.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Das Alte Rathaus wurde 1608 bis 1610 im Renaissance-Stil von Antonius Schöffler nach den Plänen von Valerius Bausendorff mit massivem Erdgeschoss und Fachwerkobergeschoss mit Erkern und hohen geschwungenen Giebeln gebaut und ist das älteste Haus der Stadt.

Unter den Fensterbrüstungen des 1. Obergeschoss waren in der Front und den beiden Erkern 11 aus Eichenholz geschnitzte Relieftafeln angebracht. Die Originale aus Eichenholz können heute im Wiesbadener Museum besichtigt werden.

1725 erfolgten kleinere Umbauten an der Fassade.

1828 wurde das einstige Fachwerk-Obergeschoss gotisierend durch Steinmauerwerk ersetzt.

1945 wurden beim damaligen schweren Luftangriff in der Nacht vom 2. auf den 3. Februar das Alte Rathaus beschädigt. Die Scheiben sowie Fensterrahmen im Erdgeschoss hielten den starken Luftzug nicht stand, der durch den Bombenangriff entstanden war. Da im Jahr 1945 die Glasproduktion nicht ausreichend war, wurden die Fensteröffnungen vermauert.

1949 wurden die Innenräume verputzt und die vermauerten Fenster der Hauptfassade wieder aufgebroschen. Dieser Zustand existiert bis heute.

1951 wurde das Gebäude durch den damaligen Eigentümer, die Wiesbadener Stadtwerke, saniert. Gleichzeitig kam es zu einer Neugestaltung des Innenraums durch Stadtbaurat Eduard Finsterwalder.

Im Rahmen der Sanierung 1951 erhielt der Wiesbadener Bildhauer Peter Dienstdorf den Auftrag, für die Brüstungen der Obergeschossfenster Reliefs der Tugenden Hoffnung, Glaube, Gerechtigkeit, Nächstenliebe, Klugheit und Mäßigung - angelehnt an die ursprünglichen Eichenholzreliefs - herzustellen.

Die Sanierung 1951 kann somit als für die Fassade prägende Gestaltungsphase angesehen werden.

1970 sollte bereits das Alte Rathaus einen neuen Dachstuhl erhalten. Außerdem sollten die im Krieg geschlossenen Fenster auch der Nordfassade wieder freigelegt werden.

Im Jahr 2002 wurde das Bauwerk zuletzt umfassend saniert und mit einem gläsernen Aufzug auf der Rückseite ausgestattet.

Heute dient das Gebäude der Stadt Wiesbaden als Standesamt. Rund 1.200 Traupaare geben sich jährlich im dortigen Trausaal das „Ja-Wort“. Im Gewölbekeller, der über eine Treppe mittig unter der zweiläufigen Freitreppe zu erreichen ist, befindet sich der zu revitalisierende Weinkeller.

Das Alte Rathaus bedarf umfangreicher Sanierungen im Außenbereich. Aufgrund von Verwitterung und durch Wegfall der Rathauspassage sind Arbeiten an der Außenfassade dringend erforderlich. Sowohl der Sandstein (Treppenanlage) als auch das Dach des Alten Rathauses sind in einem desolaten Zustand. Aufgrund der Undichte des Daches an mehreren Stellen ist bereits mehrfach Regenwasser in die Räumlichkeiten eingedrungen. Dies führte bereits zur Beeinträchtigung des Dachstuhls. Mit dieser Vorlage soll das Alte Rathaus, welches nach Liste A der schutzwürdigen Bauwerke als Einzelgebäude in die höchste Erhaltungstufe eingruppiert ist und als Ehrenkulturdenkmal gilt, saniert werden und somit in einem denkmalgerechten Zustand verbleiben.

Die Sitzungsvorlage und die Vorgehensweisen wurden vorab mit Amt 64 abgestimmt.

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

## III. Geprüfte Alternativen

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

Aufgrund des drohenden Funktionsausfalls des Dachgeschosses bestehen keine Alternativen zur Sanierung und Instandsetzung des Daches, wenn das Alte Rathaus weiterhin im bisherigen Umfang genutzt werden soll.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 16 November 2022



Dr. Franz  
Bürgermeister