



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung II Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 6. Dezember 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-31-0014

### Sanierung Altes Rathaus

---

#### Beschluss Nr. 0178

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 Sandsteintreppenanlage 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 Dezernat 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. Dezernat 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. Dezernat V/64 beauftragt wird, die Planung sowie die Sanierung umgehend in die Wege zu leiten und umzusetzen;
  - 2.8. Dezernat III/20 mit der finanztechnischen Umsetzung beauftragt wird.

(antragsgemäß Magistrat 22.11.2022 BP 0953)

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .12.2022

Christa Gabriel  
Vorsitzende