

Betreff Generalsanierung Rathaus

Dezernat/e I/10, V/64

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte 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 [box]

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

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

- Erläuterungsbericht
Pläne (Grundrisse)
Vertiefte Kostenschätzung
Rahmenterminplan

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 und Modernisierung unter den Gesichtspunkten der Energieoptimierung und Zukunftssicherung/ New Work. Mit dieser Vorlage werden die Ergebnisse der Vorplanung, Leistungsphase 2 HOAI, inkl. vertiefter Kostenschätzung vorgestellt, die die Grundlage für die weitere Planung darstellen.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. mit Sitzungsvorlage 20-V-10-0003 den städtischen Gremien die Sanierungsbedürftigkeit des Rathauses dargestellt und erste Planungsmittel genehmigt wurden,
 - 1.2. mit Sitzungsvorlage 22-V-10-0004 den städtischen Gremien Vorplanungen in Form von vier Variantenuntersuchungen ausführlich vorgestellt und Dezernat VI/64 beauftragt wurde, die Planungen bis zur Grundsatzvorlage in Richtung Variante 2b (*Zukunftssicherung und „New Work“*) mit Bürgerforum im überdachten Innenhof mit einem Kostenrahmen von 76 Mio. Euro brutto auszurichten,
 - 1.3. mit dieser Sitzungsvorlage die vorliegende vertiefte Kostenschätzung genehmigt wird und somit die weiteren Planungsschritte, Leistungsphasen 3 und 4 HOAI, veranlasst werden sollen,
 - 1.4. die vertiefte Kostenschätzung Gesamtkosten in Höhe von rund 93 Mio. Euro brutto ausweist,
 - 1.5. in den unter 1.4. genannten Gesamtkosten auch die bisher unberücksichtigte, restauratorische Fassadensanierung enthalten ist. Aufgrund sich ergebender Synergieeffekte wie gemeinsam nutzbarer Gerüste, korrelierender Anschlussarbeiten (Fenster/ Türen/ Dächer - Fassaden) und evtl. wirtschaftlicherer Angebotspreise wird eine Sanierung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten im Zuge der Gesamtmaßnahme empfohlen,
 - 1.6. eine Bearbeitung ausschließlich gefährdeter Fassadenbereiche zwar zunächst eine Kostenreduktion von ca. 3,8 Mio. Euro brutto bewirken würde, die zurückgestellten Bereiche dann aber in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren losgelöst bearbeitet werden müssten. Dies würde zusätzliche Kosten (beispielsweise für eine erneute Gerüststellung) in Höhe von ca. 800.000 Euro brutto bedeuten,
 - 1.7. in den Kosten 10% Sicherheiten und eine Baukosten-Indexsteigerung in Höhe von 15% (2022-2025) enthalten sind,
 - 1.8. zusätzliche Maßnahmen, verglichen zum Zeitpunkt der Kostenindikation vom Mai 2022, in der vorliegenden vertieften Kostenschätzung berücksichtigt sind. Diese Maßnahmen waren im Mai 2022 nicht absehbar, da sich deren Erfordernis erst im Zuge weiterer Bestandsuntersuchungen, fortschreitender Planungstiefe bzw. durch zusätzliche Nutzeranforderungen ergab. Bereinigt man die in der Kostenschätzung angegebenen Baukosten in Höhe von 92,9 Mio. Euro brutto um die Kosten für diese zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von 13,8 Mio. Euro brutto, sodass die Inhalte der Kostenschätzung mit denen der Kostenindikation vergleichbar sind, reduzieren sich die geschätzten Baukosten auf 79,2 Mio. Euro brutto. Somit beträgt die Kostensteigerung auf Basis gleichen Maßnahmenumfangs 3,5 Mio. Euro brutto (4,6%), siehe Anlage „Vergleich vertiefte Kostenschätzung vom 20.03.2023“.

- 1.9. im Vergleich zur Kostenindikation vom Mai 2022 nun auch Kosten für eine BNB-Zertifizierung zusätzlich berücksichtigt wurden, welche es voraussichtlich ermöglicht, Fördermittel in beträchtlicher Höhe zu generieren. Die Möglichkeit Bundesförderungen und kommunale Fördermittel zu generieren, wird im weiteren Verlauf der LPH 3 untersucht,
 - 1.10. nach Abschluss des PreChecks mindestens eine BNB-Bronze-Zertifizierung erlangt werden kann. Durch die QNG-Zertifizierung in Verbindung mit dem NH-Siegel könnten somit nach aktuellem Kenntnisstand Fördermittel i.H.v. bis zu 2,5 Mio. Euro erreicht werden, wodurch sich der Investitionsrahmen entsprechend reduzieren würde. Die Möglichkeiten einer BNB-Silber-Zertifizierung in Verbindung mit weiteren Fördermöglichkeiten wird angestrebt, kann aber erst nach weiteren Planungen in der LPH 3 genauer ermittelt und beantragt werden,
 - 1.11. die Kosten für eine Zisterne unter dem Schlossplatz in Höhe von ca. 500.000 Euro in den Investitionskosten berücksichtigt wurden. Diese soll im Rahmen eines gesonderten Projektes unter der Federführung von Dez. V/66 realisiert werden, weitere Fördermittel aus dem städtischen Klimabudget wurden hierfür seitens des Umweltamtes bereits in Aussicht gestellt,
 - 1.12. sich die investiven Kosten für die Hofüberdachung in Verbindung mit den dafür erforderlichen Maßnahmen wie Brandschutz, statische Ertüchtigung, Entrauchung und einer Aufarbeitung der vorhandenen Hoffenster einschl. aller Nebenkosten voraussichtlich auf ca. 3,2 Mio. Euro brutto belaufen. Ein Entfall der Innenhofüberdachung würde den Austausch aller Hoffenster sowie eine bereichsweise Innendämmung aus energetischen Gründen nahelegen. Hierfür sind Gesamtkosten von ca. 1,4 Mio. EUR brutto zu erwarten. Bei einer zu erreichenden Kostenersparnis von bis 1,8 Mio. EUR stünde der Innenhof als wettergeschützter, multifunktionaler Veranstaltungsraum dann jedoch nicht mehr in der bislang geplanten Form zur Verfügung.
 - 1.13. mit der Hofüberdachung ein multifunktionaler Veranstaltungsraum beispielsweise für Ausstellungen, Konzerte oder Empfänge geschaffen werden soll, der aus energetischen Gründen allerdings thermisch nicht konditioniert wird. Das hat zur Konsequenz, dass der Innenhof in kalten Wintermonaten (Dezember bis Februar) lediglich eine Empfindungstemperatur von durchschnittlich 6°C aufweist, in den Monaten Juni und Juli hingegen Temperaturen von bis zu 34°C erreicht werden können.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 1.1. das Dezernat V/64 beauftragt wird, die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI an ein Architekturbüro und an benötigte Fachplaner zu vergeben,
 - 1.2. die weiteren Planungsmittel in Höhe von 5,2 Mio. Euro brutto von Dezernat I/10 zum Haushalt 2024/2025 außerhalb des Grundbudgets angemeldet werden.
Sollte eine Zusetzung der Mittel im Rahmen der Haushaltsplanberatungen nicht erfolgen, kann das Projekt Rathaussanierung in dem Umfang nicht weiterverfolgt werden, da die Mittel im laufenden Budget nicht vorhanden sind.
 - 1.3. die anliegende Vorentwurfsplanung weiterverfolgt werden soll.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Das Wiesbadener Rathaus wurde in den Jahren 1884-87 von Georg Ritter von Hauberrisser im Stil der Neorenaissance geplant und errichtet. Das annähernd dreiflügelige Gebäude wurde im 2. Weltkrieg in Teilen stark beschädigt. So wurde der Flügel zum Schlossplatz hin bis auf das Erdgeschoss abgetragen und nach dem Krieg in stark vereinfachter Form wieder errichtet. Die letzte Generalsanierung des über 130 Jahre alten Rathauses wurde von 1986 bis 1989 durchgeführt. Das Gebäude steht nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz als Einzelkulturdenkmal unter Schutz.

Das Rathaus ist zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, Tagungsort der Stadtverordnetenversammlung, Dienstsitz des Oberbürgermeisters, politischer Diskussionsort der Stadt und Verwaltungsstandort für rund 90 Beschäftigte. Im Untergeschoss befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtung.

Aufgrund der erkannten Mängel insbesondere im Bereich der Haustechnik, wurde im Jahr 2020 einer Generalsanierung der technischen Anlagen grundsätzlich zugestimmt (vgl. SV 20-V-10-0003). Im Zuge der sich anschließenden Grundlagenermittlung und Vorplanungen wurden weitere Defizite und teils sicherheitsrelevante Mängel erkannt, deren Behebung dringend empfohlen wird. In Verbindung mit den erklärten Klimaschutzzielen der Stadt, ergibt sich somit eine deutlich umfangreichere Aufgabenstellung, als zunächst geplant (vgl. SV 22-V-10-0004). Auch vor dem Hintergrund der mit der Sanierung einhergehenden Auslagerung des Rathauses in das Atrium-Haus wurde der folgende Maßnahmenkatalog mit den entsprechenden Schwerpunkten für die gewählte Variante 2b bearbeitet:

1. **Brandschutz:** Anpassung/ Erneuerung (inkl. Ratskeller)
2. **Sicherheitskonzept:** Zutrittskontrollanlage, Notfall- und Gefahren-Reaktions-System, Videoanlage, Elektroakustische Anlage
3. **Heizung/ Lüftung/ Kälte:** dezentrale Versorgung in den historischen Gebäudeflügeln; zentrale Versorgung im Westflügel (zum Schlossplatz)
4. **Sanitär:** Erneuerung aller WC-Anlagen und Teeküchen
5. **Elektro:** Erneuerung
6. **IT/ Medien/ Schwachstrom:** Erneuerung + intelligente Technik
7. **Aufzug/ Förderanlagen:** neue 2-er-Gruppe, Speiseaufzug, Scherenhubtisch Müll
8. **Energetische Maßnahmen:** Photovoltaik, Innendämmung Fassade, neue Fenster mit Sonnenschutz, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Prüfung Zisterne/ Brauchwasser
9. **Westdach (Schlossplatz):** Neubau wg. Aufstellfläche für Technik und zusätzlicher Lasten, energetische Optimierung, Anordnung PV, 4.0G Raumhöhe nach Arbeitsstättenrichtlinie
10. **Eingangsbereich:** zentrale Infotheke, Ausstellung im Innenhof, Ausstellungswände/ Bürgerforum, Gedenkraum und Ortsgericht in Haupteingangsnähe (Öffentlichkeit), drei buchbare Besprechungsräume
11. **Plenarsaal und Magistratssitzungszimmer:** Neugestaltung und neue Ausstattung, klimatisiert
12. **Festsäle:** Renovierung (Parkett/ Malerarbeiten / Beleuchtung), klimatisiert
13. **Büroräume:** neue Aufteilung und Gestaltung/ „New Work“, Teeküchen/ Meetingpoints, buchbare Konferenz- und Arbeitsräume im 4.0G
14. **Ratskeller:** neue Küche(n), Neugestaltung Gasträume und Nebenräume, Treppe zu Bürgerforum im überdachten Hof
15. **Untergeschoss/ Hofgeschoss:** Müllraum neu inkl. Scherenhubtisch; öffentliches WC mit Wickel- und Stillraum, Fahrradraum und Weinprobierraum, alle zugänglich vom Marktplatz.
16. **Veranstaltungshof mit Hofüberdachung „Bürgerforum“:** Folienkissendach mit Variosystem für wechselnden Sonnenschutz, Wärmerückgewinnung, thermisch nicht konditioniert
17. **Restauratorische Maßnahmen:** Ratskeller, Säle, Sanierung der Fassade und Natursteinsockel
18. **Schadstoffsanierung**

Allgemeine Hinweise:

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

2023	Grundsatzbeschluss, Erstellung der Kostenberechnung
2024	Plausibilitätsprüfung, Ausführungsbeschluss, Bauantrag, Beginn Ausführungsplanung
2025	Baugenehmigung, Umzug ins Atrium-Haus / Voraussichtlicher Baubeginn
2028	Voraussichtliche Fertigstellung

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Umsetzung Barrierefreiheit

Die Belange von Menschen mit Seh- und Höreinschränkungen werden in der Planung berücksichtigt, die DIN 18040-1 in Bezug auf die Hessische Bauordnung/ Technische Baubestimmungen wird beachtet. So wird beispielsweise eine neue Aufzugs-2er-Gruppe erstellt, die gewährleistet, dass auch bei Ausfall eines Fahrstuhls über einen weiteren nahezu alle Bereiche des Rathauses barrierefrei erreicht werden können. In den repräsentativen Bereichen werden Induktionsanlagen für Menschen mit Hörschädigungen vorgesehen.

Klimaschutz

Die Rathaussanierung hat das Potential, ein Pilotprojekt zu werden. So besteht die Chance, eine energetisch optimierte und nachhaltige Sanierung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange mit modernen Nutzungskonzepten verbinden zu können. Folgende, energetische Verbesserungen werden berücksichtigt:

- Photovoltaik auf Süd-Westdach (Innenhof), Nordflügel West- u. Süddach, Flügelspitz Ost u. Süd
- energetische Sanierung Fassade (Innendämmung), neue Fenster und Dach
- neuer Sonnenschutz
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Prüfung Zisterne/ Brauchwasser
- Der überdachte Innenhof dient als Klimapuffer und wird thermisch nicht konditioniert

III. Geprüfte Alternativen

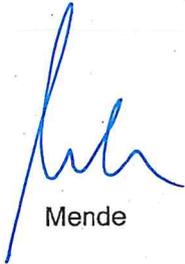
(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Eine Variantenuntersuchung erfolgte im Vorfeld der Vorplanung, mit Sitzungsvorlage 22-SV-10-0004 wurde diese den städtischen Gremien vorgestellt. Dezernat V/64 wurde daraufhin beauftragt, die Planungen bis zur vorliegenden Grundsatzvorlage in Richtung Variante 2b *Zukunftssicherung und „New Work“* mit Bürgerforum im überdachten Innenhof fortzuführen.

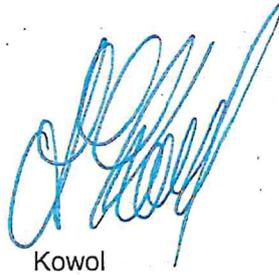
IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bestätigung der Dezernent*innen



Mende



Kowol