



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung II Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 4. Juli 2023

Vorlagen-Nr. 23-V-10-0003

### Generalsanierung Rathaus

---

#### Beschluss Nr. 0069

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 V/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. VI/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
  - 2.1 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,
  - 2.2 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.  
Die Mittel in 2023 unterliegen dem Sperrvermerk Kassenwirksamkeit.  
Sofern auf die Mittel aus 2023 vor Freigabe des Sperrvermerkes zurückgegriffen wird, wird eine Vorfinanzierung aus dem Budget von Dezernat I/10 benannt.
  - 2.3 die anliegende Vorentwurfsplanung weiterverfolgt werden soll,
  - 2.4 für alle weiteren Schritte jeweils Ausführungsvorlagen erstellt werden.

(antragsgemäß Magistrat 27.06.2023 BP 0435)

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .07.2023

Christa Gabriel  
Vorsitzende