

Betreff

Dezernat/e

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	nicht erforderlich	erforderlich
Ausländerbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Kulturbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Ortsbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Seniorenbeirat	nicht erforderlich	erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B
 Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich
 öffentlich nicht öffentlich
 wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

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)

Sanierung Altes Rathaus - Schadensausmaß führt zu Mehrkosten

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die im Zuge der Sanierungsarbeiten am Alten Rathaus zu Tage getretenen Schäden am Gebäude wie in der Anlage dargestellt ein weitaus größeres Schadensausmaß aufzeigen, als ursprünglich nach den Voruntersuchungen angenommen und der Umfang der hierdurch notwendigen Sanierungsmaßnahmen stark gestiegen ist.
 - 1.2. sich die Dauer der Sanierung aufgrund der neuen Erkenntnisse um ein weiteres Jahr verlängert und bis voraussichtlich Sommer 2025 zu kalkulieren ist.
 - 1.3. die Kosten für die Beseitigung der Schäden und die Sanierung des denkmalgeschützten Alten Rathauses auf Basis der in der Anlage beigefügten aktualisierten Kostenberechnung nach aktuellem Stand auf insgesamt 3,845 Mio. € beziffert werden. Ursprünglich waren für die Dach- und Fassadensanierung sowie die Sanierung des alten Weinkellers Kosten in Höhe von rd. 1.807.000 € kalkuliert worden.
 - 1.4. von dem zur Verfügung stehenden Budget in Höhe von 1,9 Mio. € zum Zeitpunkt Mitte Mai 2024 im Rahmen des Projektes sind bereits 530.000 € verausgabt, sowie weitere 915.000 € beauftragt wurden.
 - 1.5. über das Budget hinaus Mehrkosten in Höhe von 1,945 Mio. € für das Haushaltsjahr 2025 entstehen.
 - 1.6. der Umfang der notwendigen Sanierungsarbeiten dazu führt, dass die Sanierung als investiv eingestuft wird.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. die Sanierung des „Alten Rathauses“ mit einer Kostenberechnung von 3,845 Mio. € durchgeführt wird.
 - 2.2. Dez V/64 mit der weiteren Umsetzung der Sanierung des „Alten Rathauses“ beauftragt wird.
 - 2.3. die im Ergebnishaushalt vorhandenen Mittel des Ordnungsamtes in Höhe von 1.590.000 € auf das investive Projekt 5.31.0006 „Sanierung Alters Rathaus“ umgebucht werden.
 - 2.4. die darüber hinaus entstehenden Mehrkosten in Höhe von 1,945 Mio. €, über das Grundbudget hinaus zu den Haushaltsplanberatungen 2025 angemeldet werden.
 - 2.5. Dez III/20 wird in Abstimmung mit Dezernat VII/31 mit der finanztechnischen Umsetzung beauftragt wird.

D Begründung

Die in der Anlage beigefügte aktualisierte Kostenberechnung zur Dach- und Fassadensanierung des Alten Rathauses Stand April 2024 stellt sowohl die am denkmalgeschützten Gebäude vorhandenen Schäden als auch die Kostenberechnung der zuständigen Architektin, die im Auftrag des Hochbauamtes tätig ist, dar. Viele Schäden an der Dach- und Deckenkonstruktion sowie der Zustand der elektrotechnischen Anlage konnten erst im Zuge der Öffnungsarbeiten an der Bausubstanz festgestellt werden.

Im Rahmen der Dachsanierung wurden erste Dachöffnungen notwendig, wobei sich im Bereich über dem Trausaal direkt der erste Hausschwamm zeigte. Bei weiteren Öffnungs- und Sicherungsmaßnahmen zeigte sich dann an anderer Stelle des Dachgeschosses ein zweiter unabhängiger Hausschwammbefall, der nicht nur die Decken- und Dachbalken betrifft, sondern wie auch der erste das Mauerwerk befallen hat. Hierdurch müssen nicht nur die Balken, sondern auch Boden und Wände angepackt werden, um den Hausschwamm großflächig wegzunehmen und zu sanieren. In diesem Zuge mussten Heizleitungen und alte Elektroleitungen umgeplant und demontiert werden. Es zeigte sich großer Handlungsbedarf, da die Elektroleitungen nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und die Unterverteilungen komplett ohne Sicherheitsschalter ausgestattet sind. Neue Leitungen können somit nicht angeschlossen werden ohne die Unterverteilungen neu aufzubauen. Die Materialermüdung der alten Elektroleitungen kommt noch hinzu, was ein Sicherheitsrisiko birgt. Genauso verhält es sich mit den Heizleitungen. Hier kam es bereits zu mehreren Rohrbrüchen. Auch energetisch entspricht die Heizungsinfrastruktur nicht mehr dem Stand der Technik, neue Heizleitungen müssen gedämmt werden und zusätzlich aus hygienischen Gründen abseits der Trinkwasserleitungen verlegt werden. Das Trinkwasser- und Abwassernetz bedarf einer Erneuerung.

Aus Brandschutzgründen muss im DG ein 2. Rettungsweg geschaffen werden, der über einen Bypass in benachbarte Zimmer realisiert werden kann. Für das gesamte Haus samt Weinkeller muss ein Brandschutzkonzept erstellt werden. Das Zwerchhaus muss statisch gesichert werden, da es zu einer Seite hinabfällt. Die Schäden an den Balkenfüßen sind ebenfalls immens, da im Kniestock über Jahrzehnte Geröll aus vorherigen Maßnahmen herumlag. Im Weinkeller muss, um die Räume wieder verpachten zu können, die Lüftungsanlage erneuert werden. Zusätzlich muss das Eindringen von Feuchtigkeit unterbunden bzw. kontrolliert werden. Die Folgen der notwendigen Arbeiten aus Sicherheits-, Brandschutz-, Statik- und Feuchtigkeitsgründen bedeuten auch die Überarbeitung der Innenraumflächen und in kleinem Maße Veränderungen im Grundriss. Der Synergieeffekt ist jedoch so groß, da man bereits großflächig Öffnungen in den Decken schaffen musste, so dass man die Infrastruktur von Heizung, Wasser, Lüftung und Elektro relativ leicht neu schaffen kann.

Zudem ist das Haus nahezu leer, sodass Baufreiheit herrscht. Das Haus kann auf diese Weise für die nächsten 40 Jahre wieder auf den Stand gebracht werden. Die Verzögerung der ursprünglichen Arbeiten liegt in der aufwendigen Beseitigung der Hausschwammschäden begründet, dem Umstand, dass gleichzeitig Tiefbauarbeiten in der Ellenbogengasse stattfinden werden und dafür das Gerüst ab- und wieder aufgebaut werden muss sowie in den regelmäßig stattfindenden Festen auf dem Marktplatz, weswegen die Baustellenfläche eingeschränkt zur Verfügung steht.

Durch die zwischenzeitlich weit ins Gebäude rein erfolgten Öffnungen von Böden und Decken ist die Nutzung des Gebäudes durch das Standesamt erheblich eingeschränkt worden. Es war notwendig, Mitte April das 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes in Gänze zu räumen. Auch im EG kann derzeit nur die Hälfte der Fläche genutzt werden. Für die betroffenen Mitarbeitenden (15 inkl. Azubis) der drei im 1. und 2. OG untergebrachten Sachgebiete wurden im benachbarten Gebäude Ellenbogengasse 3-7, in dem die weiteren Teile der Abteilung Standesamt und Bürgerbüro untergebracht sind, drei Doppelbüros im 3. OG zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Ergänzend unterstützt Amt 15, in dem im ebenfalls im 3. OG gelegenen New Work Mietbereich der Ellenbogengasse zwei weitere Doppelbüros für die Dauer der Sanierung zur alleinigen Nutzung durch die Abteilung Standesamt und Bürgerbüro zur Verfügung gestellt werden.

Einzig die Hälfte des EG wird derzeit im Standesamt noch für Hintergrundbearbeitung genutzt. Ergänzt durch Homeoffice ist dadurch derzeit die Unterbringung der Mitarbeitenden gesichert.

Der Publikumsverkehr des Standesamtes kann ebenfalls nicht mehr im Alten Rathaus stattfinden, da das Gebäude in Gänze im Baustellenbetrieb ist. Die Vorsprachetermine nach vorheriger Terminvereinbarung wurden ins Bürgerbüro - Marktstraße 18 verlegt. Hier wurden zwei Arbeitsplätze des Bürgerbüros nebst einem separaten Wartebereich für das Standesamt eingerichtet. Die Termine finden seit Ende April in diesen Räumlichkeiten statt.

Der Traubetrieb des Standesamtes war aufgrund der neuen Erkenntnisse ebenfalls komplett umzuplanen bis einschließlich Sommer 2025. In Alternative zum Alten Rathaus konnte der Fachbereich mit den bewährten und bekannten Trauorten Lösungen finden. Die betroffenen Traupaare sind bereits individuell über die notwendigen Raumanpassungen informiert worden.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

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)

Nach eingehender Prüfung der Kostenberechnung und Bewertung durch die Architektin sowie durch die baubegleitende Fachingenieure, sind diese zum Ergebnis gekommen, dass keine Einsparpotenziale vorhanden sind, da die erforderlichen Maßnahmen untrennbar miteinander verbunden sind.

Die Schwammsanierung ist unaufschiebbar, um weiteren Schaden am Gebäude zu verhindern. Der massive Schädlingsbefall hat große Teile des Gebäudes beeinträchtigt, weshalb zahlreiche Heizkörper und Heizleitungen entfernt werden mussten. Zusätzlich ist eine Ertüchtigung der Statik des Hauses unumgänglich, da in der Vergangenheit Stuhlbänder entfernt wurden, die nun ergänzt werden müssen. Auch die Konstruktion der Wände des Zwerchhauses erfordert zusätzliche Maßnahmen im statischen System und in den umliegenden Flächen, die nach der Sanierung umfassend überarbeitet werden müssen. Verlängerte Standzeiten der Baustelleneinrichtung und des Gerüsts sind ebenfalls in die Kostenberechnung eingeflossen.

Die Sanierungsarbeiten haben auch den schlechten Zustand der Elektroleitungen aufgezeigt. Der baubegleitende Fachingenieur empfiehlt dringend, die elektrotechnischen Anlagen zu erneuern. Dabei lassen sich Synergieeffekte nutzen, da die Flächen durch die Schwammsanierung bereits offenliegen und somit Leitungen verlegt werden können, was aufwendige Schlitzarbeiten einspart. Diese Maßnahmen sind in der Kostenaufstellung berücksichtigt.

Zudem muss das Gebäude brandschutztechnisch ertüchtigt werden, was ebenfalls Oberflächenreparaturen erforderlich macht.

Die Notwendigkeit der Erneuerung der Heizung und Lüftung ergibt sich ebenfalls aus der Schwammsanierung und der Überarbeitung des Weinkellers.

Ein Puffer von 20% für Unvorhergesehenes wurde in die Kostenberechnung einbezogen, was besonders beim Bauen im Bestand unbedingt erforderlich ist.

Aufgrund der genannten Daten und Umstände steht keine Alternative zur umfassenden Sanierung zur Verfügung.

Alle erforderlichen Maßnahmen sind notwendig, um die Sicherheit, Funktionalität und den Erhalt des denkmalgeschützten alten Rathauses zu gewährleisten.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, 29.7.2024



Koohestanian
Stadträtin