

Betreff Sanierung Rathaus

Dezernat/e I/10

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

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- nicht erforderlich      erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

22. Nov. 2024

Stadtverordnetenversammlung

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

Anlagen öffentlich

Erläuterungen zur Kostenindikation  
Kostenindikation

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)

Mit dieser Sitzungsvorlage soll über das weitere Vorgehen bzgl. einer dringend notwendigen technischen Sanierung des Wiesbadener Rathauses entschieden werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. eine technische Sanierung des Rathauses Wiesbaden, wie in der Sitzungsvorlage 20-V-10-0003 bereits ausgeführt wurde, dringend geboten ist,
  - 1.2. die Stadtverordnetenversammlung die Sitzungsvorlage 23-V-10-0003 mit Beschluss Nr. 0286 vom 13.07.2023 beschlossen hat, wonach die so genannte Variante 2b weiterverfolgt und die entsprechenden Planungen fortgeführt werden sollten. Die Variante 2b (Zukunftssicherung und New Work) wurde in der SV 23-V-10-0003 mit rund 93 Mio. Euro brutto beziffert,
  - 1.3. die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0447 vom 20.12.2023 beschlossen hat, Dezernat I/10 i. V. m. Dezernat V/64 zu beauftragen, zwar die Leistungsphase 3 der Rathaussanierung abzuschließen, die weiteren Planungsphasen allerdings nicht anzustoßen, sondern gemeinsam mit den Stadtverordneten und den Nutzern zu erörtern, ob eine gemeinsame Sparvariante erarbeitet werden soll,
  - 1.4. Dezernat I/10 zur Vorbereitung einer solchen Erörterung eine Machbarkeitsstudie beauftragt hat, in der die so genannten „Must-haves“ als Minimalvariante geprüft und mit einer ersten Kostenindikation versehen wurden,
  - 1.5. diese Machbarkeitsstudie nur für die „Must-haves“ auf eine Planungs- und Bausumme von 64,9 Mio. Euro kommt, eine Einbeziehung wünschenswerter „Zusatzpakete“ zu einer Summe von ca. 73,4 Mio. Euro führen würde,
  - 1.6. bei Berücksichtigung der Preissteigerung zwischen Kostenindikation (Machbarkeitsstudie) und Kostenschätzung (LP 2) analog zur Variante 2b mit einer Steigerung der Kosten um ca. 23 Prozent zu rechnen ist, was zu einer Gesamtsumme von ca. 79,7 Mio. Euro für die „Must-haves“ bzw. 90,1 Mio. Euro bei Einbeziehung wünschenswerter „Zusatzpakete“ führen würde,
  - 1.7. die so genannte „Must-have“-Variante (plus wünschenswerte Pakete) also nur unwesentlich günstiger wäre als die Variante 2b, so dass eine wirkliche Kostenreduktion nur durch die so genannte „Must-have“-Variante ohne Zusatzpakete (z.B. Verzicht auf Neuverglasung der Fenster, keine moderne Medientechnik in Besprechungsräumen, keine von außen zugänglichen öffentlichen WCs u.a.) zu erreichen wäre und auch diese Variante einschließlich der zu erwartenden Kostensteigerung zwischen Kostenindikation und Kostenschätzung auf ca. 79,7 Mio. Euro zu beziffern wäre.

2. Es wird beschlossen:

2.1. Die Planungen für die so genannte Variante 2b werden umgesetzt, die Rathausanierung wird mit einer Kostenschätzung von rund 93 Mio. Euro (Stand: 2. Quartal 2023) umgesetzt. Hierfür stehen im Haushalt 2025 Mittel von bis zu 3 Mio. Euro auf dem Projekt 5.10.0001 - 10 Rathaus Generalsanierung - zur Verfügung.

ODER

2.2. Die von Dezernat I/10 i. V. m. Dezernat V/64 beauftragte Machbarkeitsstudie wird weiterverfolgt und zur Planungsreife gebracht. Die so genannte „Must-have“-Variante mit einer Kostenschätzung von derzeit ca. 64,9 Mio. Euro wird weiter vorangetrieben und planerisch ausgearbeitet. Hierfür stehen im Haushalt 2025 Mittel von bis zu 3 Mio. Euro auf dem Projekt 5.10.0001 - 10 Rathaus Generalsanierung - zur Verfügung.

ODER

2.3. Da das Rathaus durch die Bauaufsichtsbehörde als Sonderbau eingestuft worden ist, wird analog zu den anderen Sonderbauten der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Sonderbaukontrolle durchgeführt. Hierbei werden Brandschutz- und Sicherheits- sowie technische Mängel (sofern diese sicherheitsrelevant sind) erfasst, dokumentiert und sukzessive im laufenden Betrieb abgearbeitet, um die Betriebssicherheit des Hauses zu gewährleisten. Hierfür stehen im Haushalt 2025 Mittel von bis zu 3 Mio. Euro auf dem Projekt 5.10.0001 - 10 Rathaus Generalsanierung - zur Verfügung.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Aufgrund der erkannten Mängel insbesondere im Bereich der Haustechnik, wurde im Jahr 2020 einer Generalsanierung der technischen Anlagen bereits 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 worden ist. Diese Erkenntnisse stellen nun die Grundlage für die reduzierte „Must-have“-Variante mit einer prognostizierten Gesamtsumme in Höhe von 64,9 Mio. Euro dar und werden in der Machbarkeitsstudie wie folgt berücksichtigt:

1. Überarbeitung aller Räume (Büros, Flure, etc. inkl. UG-Flur) infolge umfangreicher Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro/ EDV)
2. Bestehende Lüftungsanlage erneuern (neue Lüftungszentrale 4.OG) sowie Umbau/ Sanierung West-Dach
3. Schadstoff-Entsorgung
4. Technische Sanierung großer Festsaal, einschl. dezentrale Lüftung Festsäle und Lobby
5. Sanierung Magistratssaal infolge umfangreicher Erneuerung der Haustechnik

6. Sanierung und neue Möbel Stadtverordneten-Sitzungssaal infolge umfangreicher Erneuerung der Haustechnik
7. Sanierung des Ratskellers mit Grundleitungen und Treppe
8. Sanierung Sanitärbereiche (WCs, Teeküchen, Putzmittelräume, Serviceküche) aufgrund umfangreicher Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär)
9. Sanierung Ost-Dach, Kellergeschossdecke zu Hof und Sicherungsmaßnahmen Fassade
10. Sanierung und Erweiterung Aufzugsanlagen
11. neue Netzersatzanlage mit Versorgung zusätzlicher Bereiche im Krisenfall („Notstrom“)
12. teilweise Umsetzung der Sicherheitsempfehlungen der Polizei (z. B. neue Schließanlage, Absicherung OB-Bereich, etc.)
13. Sanierung der Balkone
14. Technische Sanierung Pfortenmöbel
15. Austausch Ganzglas-Eingangstüren Foyer (wegen Quetschgefahr)
16. Sanierung der Betongesimse (Absturzgefahr)

Darüber hinaus wurden im Zuge der Planung zur Machbarkeitsstudie die folgenden Maßnahmen definiert, die als zusätzliche „Pakete“ eine Optimierung der vorgenannten Minimal-Variante ergeben würden. Für eine Verbesserung der Nachhaltigkeit, der Sicherheit sowie einer Optimierung der Arbeitsplatzqualität und der Betriebsabläufe wurden folgende Maßnahmen untersucht, aus denen sich zusätzliche Kosten in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. Euro ergeben würden:

- Paket 1. Neubau Müllraum mit Hebebühne
- Paket 2. Neuer Sonnenschutz inkl. „intelligenter“ Steuerung
- Paket 3. Austausch Verglasung der Fenster und Innendämmung
- Paket 4. Öffentliches WC (Zugang über Dernsches Gelände)
- Paket 5. Mehrkosten Aufzugsanlage als 2er Gruppe im Haus
- Paket 6. erweiterte Umsetzung der Sicherheitsempfehlungen der Polizei (Umzug Büro OB, zus. Abtrennungen, etc.)
- Paket 7. Sanierung Küchenmöbel in der Lobby
- Paket 8. Zentrale Lüftung Festsäle, Lobby
- Paket 9. zusätzliche Medientechnik Besprechungsräume
- Paket 10. Sicherung und technische Sanierung Datenknoten im UG
- Paket 11. Fahrradständer mit Dach im Hof inkl. neue Hoftore

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

### Klimaschutz

Mit der dringend erforderlichen Erneuerung der Lüftungs- und Heizungstechnik wird auch in der Minimal-Variante aufgrund einer effizienteren Anlagentechnik eine gewisse energetische Verbesserung herbeigeführt werden können. Eine zusätzliche Optimierung kann über die Pakete 2 und 3 (Sonnenschutz, Erneuerung Verglasung und zus. Innendämmung) erreicht werden. Das ursprüngliche angestrebte „Pilotprojekt“ einer energetisch optimierten und nachhaltigen Sanierung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange kann hierdurch jedoch nicht kompensiert werden.

## Bauablauf

Auch bei der Umsetzung der „Must-have“-Variante ist ein Auszug der Rathaus-Nutzer für eine geschätzte Dauer von ca. 3 Jahren zwingend erforderlich. Aufgrund massiver Eingriffe insbesondere in die Infrastruktur des Hauses ist ein erhöhtes Lärmaufkommen unumgänglich. Ebenso können dringend erforderliche Medien nicht unterbrechungsfrei bereitgestellt werden, sodass die Arbeitsabläufe massiv gestört werden würden.

## III. Geprüfte Alternativen

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

Das Rathaus der Landeshauptstadt Wiesbaden wird aufgrund seiner Größe und Nutzung bauordnungsrechtlich als Sonderbau eingestuft. Dem liegenschaftsverwaltenden Hauptamt obliegt es daher, die Betriebs- und Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Zuge regelmäßiger Kontrollen sollen Mängel erkannt werden, welche die gefahrlose Nutzung des Rathauses einschränken könnten. Der Fokus der sog. Sonderbaukontrollen richtet sich hierbei vor allem auf sicherheitsrelevante Aspekte wie den vorbeugenden Brandschutz aber auch auf die Prüfung der Standsicherheit des Gebäudes. Weitere sicherheitsrelevante Prüfungen wie die Trinkwasserkontrolle oder die Prüfung der Lüftungstechnik finden bei der Sonderbaukontrolle keine Berücksichtigung, müssen aber ebenfalls im Rahmen der Betreiberverantwortung überprüft und Mängel ggfs. beseitigt werden.

Da in der Vergangenheit z.B. im Zusammenhang mit Wartungen immer wieder sicherheitsrelevante Mängel erkannt worden sind ist davon auszugehen, dass deren Abarbeitung ebenfalls teils umfangreiche Eingriffe nach sich ziehen werden. Im Zuge einer Priorisierung könnte aber zumindest versucht werden, sinnvolle Bauabschnitte bzw. Maßnahmenpakete zu bilden, um den Betrieb einerseits so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und andererseits dennoch die gefahrlose Nutzung des Rathauses zu gewährleisten.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

11. November 2024



Mende  
Oberbürgermeister