

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1623/2017
Amt/Aktenzeichen 10/	Datum 13.11.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.11.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Kenntnisnahme	21.11.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	22.11.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	22.11.2017	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Kenntnisnahme	22.11.2017	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	29.11.2017	Ö

Betreff:
Rathaus Mainz
hier: Sachstand und weiteres Verfahren

Mainz, 13. November 2017

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die in der Beratungsfolge genannten Ausschüsse und der Stadtrat nehmen den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Rathaussanierung zur Kenntnis. Die Beschlussfassung soll sodann in einer darauffolgenden Sitzung des Stadtrates erfolgen.

1. Sachstandsbericht

Der Stadtrat hat die Verwaltung mit Beschluss vom 2. Dezember 2015 (Vorlage 1832/2015) beauftragt, nach einem europaweit auszuschreibenden VOF-Verfahren Generalplanerleistungen für die Sanierung des Rathauses zu beauftragen. Auftragsumfang war es, eine umfassende Entscheidungsgrundlage vorzubereiten, welche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Aspekte am zielführendsten für eine Rathaussanierung sind. Zur Sicherung des Substanz- und Vermögenswertes des Mainzer Rathaus sollte die Konzentration auf der Sanierung des Gebäudes liegen und hierfür ein Budget von max. 50 Mio. € brutto inklusive aller Planungsleistungen zur Verfügung gestellt werden.

Der Auftrag wurde nach Beschluss des Wirtschaftsausschusses in seiner Sitzung am 8. Juni 2016 an das Generalplanerbüro agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren, erteilt.

Zwischen Juli und Dezember 2016 wurde eine umfassende Grundlagenermittlung durchgeführt, die mit einem Bericht und entsprechenden Handlungsempfehlungen (Untersuchungsbedarf technische Substanzerkundung, erforderliche Gutachtereinbindung und Risikobetrachtung) abgeschlossen wurde. Weiterhin wurden die bestehenden Planunterlagen gesichtet und CAD-arbeitsfähig für die Leistungsphasen 1 bis 3 digitalisiert.

Der Vorentwurf (Leistungsphase 2) wurde in zwei Abschnitten bearbeitet. Bis Dezember 2016 wurden zahlreiche Planungsmodulare erarbeitet, die aus dem Ideenwettbewerb 2014, der Bürgerbeteiligung und Planungswerkstatt 2015 und eigenen Vorschlägen 2016 abgeleitet wurden. Hieraus lag zunächst eine Kostenschätzung vor, die aber aufgrund weiterer notwendiger Untersuchungen und Gutachten, insbesondere zu den Themen Schadstoffbelastung, Schadensfeststellung und Brandschutz sowie eines umfassenden Gutachtens zur Fassade (Gitterwerk und Natursteinfassade) zu verifizieren war und nun in einer Kostenberechnung im Stadium der Entwurfsplanung abschließt. Weiterhin wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt.

Es entstehen allein durch die gutachtlich festgestellten Belastungen und Schäden in der Kostengruppe 300 für die Schadstoffbeseitigung Kosten in Höhe von 3,0 Mio. EUR. Weitere 3,9 Mio. EUR müssen für den Austausch der Natursteinfassade und 3,3 Mio. EUR für die architektonisch prägende Gitterfassade investiert werden.

Nach den intensiven Untersuchungen durch das generalplanende Büro und die Fachingenieurbüros verursacht eine Sanierung unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte höhere Kosten als das vorgegebene Budget in Höhe von 50 Mio. EUR.

Des Weiteren befindet sich die Verwaltung in der Vorabstimmung der Genehmigungsfähigkeit zu den Themen Denkmalschutz und Brandschutz.

Als wesentliches Projektziel wurde das Durcharbeiten von Alternativplanungen in Modulen im Zuge der Entwurfsbearbeitung vereinbart, um die Entscheidungsvorlage des Stadtrates möglichst kostengünstig untersetzen zu können. Die erarbeiteten Sanierungsmodulare wurden zur besseren Einschätzung in drei Entwurfsplanungen logisch einsortiert, sind aber gegenseitig austauschbar.

Die geschätzten Sanierungskosten der

- Variante 1 Bestandssanierung (geometrischer Funktionserhalt),
- Variante 2 Vorzugssanierung (funktionale Neuordnung) und
- Variante 3 Konsenssanierung (teilweise Erhalt Zweibund, 1/3 Multispace-Büros)

differieren nur geringfügig (ca. 1,6 bis 2,9 Mio. EUR der Baukosten – siehe Anlage 1).

Die Leistungen der Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) unterscheiden sich in den drei Varianten ebenfalls nur unwesentlich. Diese sind somit, trotz der Planung eines zweigeschossigen Forums im Innenteil des Rathauses, technisch im Wesentlichen gleich und differieren deshalb kostenmäßig nur in geringem Rahmen.

Das Brandschutzkonzept wurde im Rahmen des Planungsauftrages auf Basis der Vorzugsvariante mit großer Galerie vollständig bearbeitet, um alle Auswirkungen in die Kostenermittlung einfließen lassen zu können. Dies gilt auch für das Schadstoffkataster, das mit den Erkenntnissen aus den Gutachten zur Notwendigkeit der Betonsanierung außen mit vollständigem Rückbau der Fassade wesentlichen Einfluss auf die Mehrleistungen zur Rathaussanierung und damit auf die Notwendigkeit eines höheren Sanierungsbudgets hat.

Es ist davon auszugehen, dass Einsparungen aufgrund des baulichen Zustandes und bei gleicher Flächenvorhaltung kostenmäßig nicht zu einer Bausumme unterhalb der Bestandsvariante führen können und die hiermit vorgelegte Kostenübersicht mit Baukosten noch wesentlich steigen, wenn nicht bald eine Entscheidung zur Sanierung getroffen wird (Preisindexierung).

Sanierung des Rathauses:

Auf der Basis der vorliegenden Leistung des Generalplaners kann der Stadtrat die Verwaltung beauftragen, das generalplanende Büro und die Fachingenieurbüros mit der 2. Planungsphase (Leistungsphasen 4 bis 9) zu beauftragen und dabei unter Berücksichtigung folgender Vorgaben eine funktionale Neuordnung des Rathauses anzustreben:

Einführung einer modernen Büroinfrastruktur mit Projekt- und Multispace-Büros, wo immer rechtlich (vertrauliches Gespräch, Personalgespräch, Datenschutz, Steuergeheimnis) und wirtschaftlich möglich.

Öffnung des Rathauses hin zum Rheinufer und Verortung der Kantine in dem bis dato als Hausdruckerei genutzten Bereich zum Catering bei Veranstaltungen, inklusive Gremiensitzungen und zur Attraktivitätssteigerung des Rheinufers.

Herstellung eines Treppenhauses mit Aufzug im Bereich der Ratsgarderobe vor dem Louisville-Zimmer zur barrierefreien Anbindung des Rheinufers, des Hörsaals, der Foyerebene und dem 1. Stock mit Zugang zu der Zuschauerebene des Ratssaals.

Errichtung eines zweistöckigen Foyers mit Zentralisierung der Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger und der Ratsarbeit im Erdgeschoss und auf der 1. Etage sowie

die Schaffung eines Bürgerdaches zur Attraktivierung des Rathauses und des Standortes insgesamt.

Dies entspricht der Variante 2, die neben der Sanierung einen Mehrwert für Nutzer, Rat und Bürgerschaft bedeutet. Es sollen jedoch die Hybrid-Büros (Zellenbüros zu 2/3; Multispace zu 1/3) aus Variante 3 mit eingeplant werden.

Nach der Entscheidung des Stadtrates zu den eben genannten Vorgaben der funktionalen Neuordnung wird das von der Verwaltung erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm inklusive der Ausstattungsmerkmale unter Berücksichtigung des Bauphasenkonzeptes (inkl. des neu definierten Budgets), einer Rahmenterminvorgabe und mit der abgeschlossenen technischen Substanzerkundung (Schadengutachten/Schadstoffkataster) als Grundlage für die Leistungsphase 4 (Genehmigung) eingearbeitet.

Danach erfolgt eine finale Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entsprechend den Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz als Fördermittelgeber mit Überprüfung durch die Prüfgruppe Z-Bau des Landesbetriebes Bauen und des Rechnungshofes.

Zum Start der Ausführungsplanung (LPh 5) sind die vermessungstechnischen Grundlagen digital herzustellen (detailgetreue geometrische Bestandsaufnahme) als CAD-Grundlage.

Das Risiko von zusätzlichen Schäden am Gebäude bleibt, da ein „hundertprozentiger Kenntnisstand“ zur Substanz nur nach vollständigem Rückbau auf den Rohbau herstellbar wäre. Daher sind grundsätzlich alle Untersuchungen im Bestand vorbehaltlich der Bestätigung während der baulichen Umsetzungen. Dieses Risiko kann trotz intensiver Begutachtung und Vorerkundung auch nur in Teilen im Vorfeld reduziert werden.

Weiterhin bestehen finanzielle Unsicherheiten dahingehend, dass Ausschreibungsergebnisse zu Bauaufträgen bei der derzeitigen konjunkturellen Hochphase ein weiteres grundsätzliche Kostenrisiko darstellen, was zu Recht in den Vorgesprächen mit Vertretern des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz ein wichtiges Risikothema war.

Die Zentralisierung des Bürgerservices und der Ratsarbeit in den Bereich des neu zu schaffenden zweistöckigen Foyers schafft Synergieeffekte durch die Einsparung von Unterhaltskosten zu den Themenkomplexen Hausorientierung, Haussicherheit und Technik. Das zweistöckige Bürgerforum (Foyer) wird von der Denkmalfachbehörde jedoch aktuell als zu starker Eingriff in den Denkmalschutz abgelehnt. Damit ist dieser Planungsansatz, der die Verwaltungstätigkeit modernisieren würde, dem Rathaus eine notwendige, bisher nicht vorhandene Mitte gäbe, den Bürgerservice erleichtern sowie die Ratsarbeit verbessern würde und erhebliche Einsparungen in der Unterhaltung brächte, noch in weiteren Gesprächen mit der Denkmalfachbehörde zu klären.

2. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der investiven Kosten sind ab dem Haushaltsjahr 2018 im Nachtragshaushalt und den Folgehaushalten nachfolgend aufgeführte Haushaltsmittel einzuplanen. Die Fördermittel (60% der förderfähigen Kosten) aus dem Landeshauptstadtansatz sind von der Verwaltung bei der Finanzplanung zu berücksichtigen und beim Land zu beantragen. Die Kosten setzen sich zusammen aus:

- einem investiven Sanierungsbudget in Höhe von 48,2 Mio. EUR (siehe Verwaltungsvorschlag auf Seite 4 als Kombination aus den Varianten 2 und 3 - Kostengruppen 200 bis 400),
- 12,05 Mio. EUR für Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieursleistungen, Gutachten, Beratung, Finanzierungskosten, u.a. (Kostengruppe 700),
- einer jährlichen Anpassung des Budgets an die Baupreise (Indexierung), die derzeit bei ca. 2,5% liegt und somit für drei Jahre in Höhe von 4,519 Mio. EUR angesetzt wird.

Die Ermittlung der Kosten für den notwendigen Umzug und die Unterbringung der im Rathaus ansässigen Verwaltungsteile sowie der zwingend notwendigen Räume für die Aufrechterhaltung der Ratsarbeit waren nicht Untersuchungsgegenstand des Generalplaners. Die im konsumtiven Bereich einzuplanenden Mittel werden derzeit auf 3,0 Mio. EUR geschätzt.

Diese Kosten (Umzugskosten, Herrichtungskosten, Miete, Mietnebenkosten), können derzeit nur im Groben abgeschätzt werden, da der Immobilienmarkt erst mit konkreten Zeitangaben abgefragt werden kann. Die Mittel sind aufgrund der haushalterischen Vorschriften in jedem Fall im konsumtiven Teil des Haushaltes zu veranschlagen und dürfen nicht in den investiven Baukosten eingerechnet werden.

Des Weiteren gehören die Kosten für die evtl. notwendig herzustellende Außenanlagen (KG 500) und die Ausstattung (KG 600) nicht zum Auftrag an den Generalplaner. Insbesondere die Kosten der Ausstattung sind stark abhängig von dem sich noch in der Abstimmung befindlichen Raumprogramm (Anteil des klassischen Zweibundes und neu herzustellender Multispace-Flächen).

Die für das Haushaltsjahr 2018 notwendigen Haushaltsmittel sowie die notwendige Verpflichtungsermächtigung sind mit dem 1. Nachtragshaushalt 2018 angemeldet, die Mittel für die Folgejahre mit dem Doppelhaushalt 2019/2020.

3. Alternativen

Eine Alternative zur vorgeschlagenen Sanierung des Rathauses ist die Aufgabe und die Verwertung des Gebäudes am Jockel-Fuchs-Platz 1 und die Anmietung oder der Ankauf von Ersatzflächen.

Eine mögliche Alternative könnte die Büroimmobilie in der Großen Bleiche 46 sein. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die ehemals von der WestImmo und in Teilen von der LBBW genutzt wurden. Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt, daher kann nur ein Anteil der Gesamtimmobilie erworben werden.

Die Immobilie wird durch die Aareal Estate AG vermarktet. Das Angebot (Anlage 6) liegt der Verwaltung erst seit dem 03.11.2017 vor, sodass eine abschließende Prüfung insbesondere im Hinblick auf ein Raum- und Funktionsplan, die Anpassungskosten sowie Sanierungskosten noch erfolgt.

Der Eigentümer berechnet für die Reservierung bis 30.06.2018 eine Ausgleichsgebühr für Leerstandskosten in Höhe von 109.000,00 €.

I. Option A – Kauf des Sondereigentums der Aareal Estate AG.

Kaufpreis: 20.000.000,00 €
 Kaufnebenkosten: ca. 2.000.000,00 €
 Jährliche Betriebskosten: ca. 1.200.000,00

Die Modalitäten der Finanzierung des Grunderwerbs sind noch abzuklären. Es besteht derzeit ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Miteigentümers, der auch der Veräußerung zustimmen müsste.

II. Option B – Anmietung der Immobilie

Jährlicher Mietpreis: 1.261.117,19 €
 Jährliche Betriebskosten: ca. 1.200.000,00

Aus den aktuellen Flächen im Rathaus ergibt sich ein Nutzerbedarf der Verwaltung. Dieser wird im Folgenden dem Angebot gegenübergestellt:

Flächen	Bedarf im Rathaus in m ²	Angebot Große Bleiche 46 in m ²
Büro- und Besprechungsfläche	6.588	4.514
Lagerflächen und Registratur	2.268	945
Technik	212	123
Teeküchen	100	72
Hausdruckerei, Botenmeisterei	385	277
Ratssaal	394	-
Kantine	300	-
Sonstige*	2988	49
Gesamt:	13.253	5.980

* vgl. Nutzerbedarfsprogramm der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Generalplaners.

In den Flächen der Angebotsimmobilie sind Teilflächen langfristig vermietet. Daher können derzeit ca. 179 Büroräume generiert werden. Das Rathaus verfügt aktuell über 247 Büros mit 365

Arbeitsplätzen und ist derzeit zu 100 % ausgelastet. Es wird von einer stetig wachsenden Verwaltung ausgegangen, sodass im Nutzerbedarf einen 10 % Aufschlag angesetzt wurde. Der Bürobedarf erhöht sich folglich auf rund 272 Büros, die Zahl der Arbeitsplätze somit auf rd. 402. Somit könnten ca. 72,5% des derzeitigen Bürobedarfs gedeckt werden.

Daraus folgt, dass die angebotenen Flächen in der Großen Bleiche 46 nicht den vollständigen Bedarf der Verwaltung abdecken und die großen Querschnittsämler, 10 - Hauptamt und 20 – Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, nicht zusammen aufnehmen können.

Zur Bedarfsdeckung sind weitere Büroflächen für ca. 93 Büros an anderen, bisher unbekanntem Standorten anzumieten oder anzukaufen.

Zum Vergleich kann das Angebot von Büroflächen des Bonifaziusturms A herangezogen werden. Demnach kostet die Anmietung einer Etage mit rd. 540 m² und 15 Büros jährlich ca. 82.000,00 € zzgl. Nebenkosten. Geht man von diesem Vergleich aus ist für die weiteren benötigten Büroflächen mit einer jährlichen Miete in Höhe von ca. 492.000,00 € zzgl. Nebenkosten zu rechnen. Die Verfügbarkeit von Büroflächen in der genannten Immobilie befindet sich noch in Klärung. Darüber hinaus müssen weitere Flächen wie z. B. für Registratur, Botenmeisterei, Wahllager, etc. gesucht werden, deren Kosten noch nicht beziffert werden konnten.

Mit dem weiteren Teileigentümer der Großen Bleiche 46 könnten zur weiteren Anmietung oder zum Ankauf Verhandlungen geführt werden.

Bei der Alternative muss beachtet werden, dass die Immobilie nicht im vollen Umfang die erwartbare Funktionalität eines Rathauses besitzt und so auch keine Räumlichkeiten als Ersatz für den Ratssaal bietet. Eine angemessene Ausweichmöglichkeit ist anzumieten; kurzfristig ist eine Nutzung des provisorischen Plenarsaales des Landtages im Landesmuseum denkbar. Ob der provisorische Plenarsaal dauerhaft als Einrichtung im Landesmuseum verbleiben wird, ist aktuell seitens des Landes nicht entschieden.

Auch die Gremienarbeit wird sich bei dieser Alternative schwieriger gestalten, da im Objekt nur ein großer Besprechungsraum vorhanden ist, der ggf. für Ausschüsse mitgenutzt werden kann. Parallel stattfindende Sitzungen sind im gewohnten Umfang nicht mehr möglich.

Öffentliche Veranstaltungen, wie z. B. durch Vereine, Bürgerinitiativen oder für Ausstellungen, etc. sind in der Großen Bleiche 46 aufgrund mangelnder Räume kaum möglich. Hier müsste auf andere Flächen, z. B. in den sanierten Bürgerhäusern ausgewichen werden. Mittelfristig stehen im sanierten Kurfürstlichen Schloss weitere Tagungsräume zur Verfügung, die genutzt werden können.

In der Großen Bleiche 46 stehen 50 Stellplätze zur Verfügung. In der Tiefgarage des Rathauses sind aktuell 160 Parkkarten und in der Löhrstraße 40 Parkkarten vergeben. Der dauerhafte Umzug führt hier zu Beeinträchtigungen für Mitarbeitende und Ratsmitglieder.

Des Weiteren müssen noch die Kosten für die Ausstattung beziffert werden. Diese sind stark abhängig von einem noch nicht erstellten Raumprogramm für diese Immobilie.

Die Finanzierung der Rathaussanierung berücksichtigt zum derzeitigen Zeitpunkt eine mögliche Förderung des Landes in Höhe von max. 60% der förderfähigen Kosten. Es ist davon auszugehen, dass der Kauf eines Ausweichobjektes möglicherweise ebenfalls mitfinanziert wird, nicht aber die Kosten des Grunderwerbs. Diese sind dem Finanzierungsanteil der Stadt zuzuschlagen.

III. Option C. Neubau

Eine mögliche weitere Alternative stellt der Neubau des Rathauses dar. Da aber die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen der bisherigen Projektphase zum Ergebnis kommt, dass die Sanierung des Gebäudes im Vergleich zu einem Neubau (zudem auf einem fiktiven, weil derzeit nicht vorhandenen Grundstück) die wirtschaftlichere Alternative ist, wurde diese Alternative nicht weiter untersucht.

4. Weiteres Vorgehen

Ein dauerhafter Umzug kann nur mit der Aufgabe des bestehenden Rathauses einhergehen. Wenn dort keine Sanierung erfolgt, verbleibt nur der Verkauf der Liegenschaft am Jockel-Fuchs-Platz 1. In wie weit sich die Immobilie vor dem Hintergrund des Sanierungsstaus und der denkmalpflegerischen Auflagen verkaufen ließe, wäre im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens zu ermitteln.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat über die dargelegten Möglichkeiten und Konsequenzen zu beraten. Angesichts der aufzuwendenden Sanierungssumme und der Tragweite der Entscheidung, gegebenenfalls auch das bisherige Rathaus-Gebäude aufzugeben, empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat einen Ratsbürgerentscheid nach §17a GemO über die Sanierung des Rathauses zu beschließen. In diesem Ratsbürgerentscheid könnte geklärt werden, ob das Rathaus am bisherigen Standort erhalten werden soll oder ein Umzug in eine Alternative angestrebt wird.

Anlagen:

- 1_Übersicht vorläufige Kostenberechnung mit Alternativen
- 2_Plansammlung Grundrisse und Schnitte der drei Varianten
- 3_Baubeschreibung zum vorläufigen Entwurf
- 4_Berechnungen Anzahl Mitarbeiter, BGF (Bruttogeschossfläche – BRI (Bruttorauminhalt), Berechnung NGF (Nettogrundfläche) der drei Varianten
- 5_Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- 6_Miet- und Kaufangebot „Große Bleiche 46“