

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0297/2018/1
Amt/Aktenzeichen 10/10	Datum 07.02.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.01.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Vorberatung	06.02.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	06.02.2018	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	06.02.2018	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	06.02.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.02.2018	Ö

Betreff:
Rathaus Mainz
hier: Sanierung des Rathauses

Mainz, 7. Februar 2018

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die in der Beratungsfolge genannten Ausschüsse empfehlen, der Stadtrat beschließt die Sanierung des Rathauses nach den in der Vorlage genannten Vorgaben. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zum Erhalt einer Baugenehmigung voranzutreiben und somit die nächste Stufe des Planungsverfahrens zu beauftragen. Neben den bereits zum Nachtragshaushalt 2018 angemeldeten Mitteln zur Sanierung des Rathauses, sind die weiteren Haushaltsmittel für die Folgejahre im Doppelhaushalt 2019/2020 zu berücksichtigen.

1. Sachverhalt

Mit der Beschlussvorlage 1623/2017 hat die Verwaltung den Rat über die vom Generalplanerbüro agn Niederberghaus & Partner GmbH durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Grundlagenermittlung, die Entwürfe der Vorplanung und der Entwurfsplanung sowie die vorliegende Kostenberechnung für die drei vorgelegten Varianten in Kenntnis gesetzt.

Nach den geführten Diskussionen sowie der Klärung der offenen Fragen zur Ausgestaltung einer möglichen Sanierung in den Gremiensitzungen sowie der am 19.12.2017 durchgeführten Beratungs- und Informationsveranstaltung mit den Ratsfraktionen soll die Sanierung des Rathauses erfolgen. Die Sanierung soll folgende Punkte beinhalten:

- Erneuerung der Natursteinfassade sowie der vorgehängten Gitterkonstruktion inkl. der dahinter liegenden Leichtmetallfassade mit den (dann zu öffnenden) Fenstern,
- Betonsanierung der äußeren Gebäudehülle sowie der evtl. notwendigen Betonsanierung innen,
- Sanierung der Treppenhäuser, der Sanitär- und Technikkerne, mit Erneuerung aller technischer Ausrüstungen und der Lüftungsanlage,
- Durchführung der notwendigen Schadstoffsanierung,
- Dacherneuerung mit Bürgerdach und dem barrierefreien Zugang durch die Verlängerung des Aufzugsschachtes, inkl. der Sanierung der übrigen Dächer,
- Verlagerung der Kantine in den Bereich des 1. UG hin zur Rheinseite mit gleichzeitiger Verlagerung bzw. Neuordnung der Bereiche Hausdruckerei, Botenmeisterei und Registratur,
- Errichtung von Archivräumen im 5. OG hin zur Straße „Am Rathaus“ sowie Errichtung weiterer Büroflächen im Bereich der Kantine,
- Sanierung und Erhalt der Bestandsflächen im EG (Ratssaal, Sitzungssäle und Büros), im 1. UG (Technik- und Nebenräume) sowie des 2. UG (Hörsaal, Technik- und Nebenräume),
- Gemäß dem von der Verwaltung erarbeiteten Raum- und Funktionsprogramm ist geplant, optimierte Büroflächen in den Obergeschossen 2 bis 4 umzusetzen.
- neue Erschließung des Rathauses rheinuferseitig mit Anbindung zum Hörsaal, Ratssaal, der Zuschauerebene sowie des Forums mittels Treppenhaus und Aufzug im Bereich der heutigen Garderobe des Ratssaales,
- Errichtung der Galerie aus Variante 2 mit Dachfläche über der Ebene 1 sowie der Errichtung von innenliegenden Besprechungsräumen für die Bürger- und Ratsarbeit – vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit.

Die frühzeitige und ständige Einbindung des Denkmalschutzes soll gewährleistet werden.

Nach der Entscheidung des Stadtrates zu den vorgenannten Sanierungsbausteinen wird das von der Verwaltung erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm inklusive der Ausstattungsmerkmale unter Berücksichtigung des Bauphasenkonzeptes, einer Rahmenterminvorgabe als Grundlage für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) eingearbeitet. Nach Abschluss der Genehmigungsplanung informiert die Verwaltung den Stadtrat umfassend über den dann vorliegenden Sachstand.

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

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 derzeit zusammen aus:

- einem investiven Sanierungsbudget in Höhe von 48,2 Mio. EUR (genannte 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 für das Haushaltsjahr 2018 notwendigen Haushaltsmittel sowie die notwendige Verpflichtungsermächtigung für korrespondierende Haushaltsjahre sind mit dem 1. Nachtragshaushalt 2018 angemeldet, die Mittel für die Folgejahre werden mit dem Doppelhaushalt 2019/2020 veranschlagt.

Die Kosten für den notwendigen Umzug und die Unterbringung der im Rathaus ansässigen Verwaltungsteile sowie der zwingend notwendigen Räume für die Aufrechterhaltung der Ratsarbeit sind nach der Konkretisierung durch die Verwaltung im konsumtiven Bereich der entsprechenden Haushaltsjahre einzuplanen.

Das Risiko von noch nicht bekannten Schäden am Gebäude bleibt, da ein „hundertprozentiger Kenntnisstand“ zur Substanz nur nach vollständigem Rückbau auf den Rohbau herstellbar wäre. Daher sind grundsätzlich alle jetzt vorliegenden Untersuchungen im Bestand vorbehaltlich der Bestätigung während der baulichen Umsetzung. Dieses Risiko kann trotz intensiver Begutachtung und Vorerkundung auch nur in Teilen im Vorfeld reduziert werden. Deshalb wird die Verwaltung für unvorhergesehene Maßnahmen 10% der bekannten Baukosten im Doppelhaushalt 2019/2020 zusätzlich anmelden.

Trotz aller Unwägbarkeiten und Unsicherheiten, die in der Natur einer Sanierung liegen, spielt natürlich die Kostensicherheit eine enorme Rolle. Insofern wird die Verwaltung aufgefordert im Rahmen der weiteren Projektierung alles dafür zu tun, die Kosten in der jetzt bekannten Größenordnung realisierbar zu halten. Deshalb hat sie nach Möglichkeit als Maßstab ihres Handelns bei vorhandenen Alternativen nicht historische oder repräsentative Ausführungen, sondern ausschließlich wirtschaftliche Lösungen auszuwählen.

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. Diese scheiden zum derzeitigen Zeitpunkt mangels entsprechender Angebote, die die gesamte Funktionalität des Rathauses abdeckt, aus.

Eine mögliche weitere Alternative stellt der Neubau des Rathauses dar. Da aber die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen der bisherigen Projektphasen zum Ergebnis kommt, dass die Sanierung des Gebäudes im Vergleich zu einem Neubau die wirtschaftlichere Alternative ist, wird diese Variante nicht weiter verfolgt.

4. Lösung

Sanierung des Mainzer Rathauses im oben genannten Umfang und Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel in den korrespondierenden Haushaltsjahren.