

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1539/2020 |
| Amt/Aktenzeichen 10/ | Datum 07.09.2020 | TOP |

| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 8. September 2020. | | | |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen | Vorberatung | 15.09.2020 | Ö |
| Haupt- und Personalausschuss | Vorberatung | 16.09.2020 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 23.09.2020 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Kenntnisnahme | 03.11.2020 | Ö |
| Ortsbeirat Mainz-Altstadt | Kenntnisnahme | 04.11.2020 | Ö |

| |
|---|
| Betreff: Rathausanierung |
| Mainz, 7. September 2020 |
| gez. Michael Ebling Oberbürgermeister |

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und der Haupt- und Personalausschuss empfehlen, der Ortsbeirat Mainz-Altstadt und der Bau- und Sanierungsausschuss nehmen zur Kenntnis, der Stadtrat beschließt die Sanierung des Rathauses nach vorliegendem Sachstand und vorliegender Kostenfortschreibung in die Genehmigungsplanung zu überführen und beauftragt die Verwaltung die Baugenehmigung einzuholen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Doppelhaushalt 2023/2024 zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Mit Beschlussvorlage 1623/2017 von November 2017 hat der Stadtrat einen umfangreichen Sachstandsbericht sowie drei zu diskutierende Variantenentwürfe, wie sich die Ratssaussanierung sachlich und monetär ausgestalten lassen könnte, vorgelegt bekommen. Nach Beratung der Ratsfraktionen wurde mit Beschlussvorlage 0297/2018 Anfang 2018 die Konsensvariante mit Änderung der Ausgestaltung der Galerie (Herstellung der Galerie aus Variante 2) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die nächsten Schritte zum Erhalt einer Baugenehmigung voranzutreiben und die nächste Stufe des Planungsverfahrens zu beauftragen. Die Kosten wurden auf 64.769.000,00 Euro (Kostengruppen 300,400 und 700) beziffert und in den darauffolgenden Haushaltsjahren berücksichtigt.

Der Auftrag des Stadtrates, den Erhalt einer Baugenehmigung für die oben beschriebene Variante voranzutreiben sowie die Kosten gering zu halten und die wirtschaftlichste Lösung auszuwählen, stellte in Verbindung mit der Anforderung, die Denkmalpflegebehörden eng am Planungsprozess zu beteiligen und den besonders schützenswerten Arne-Jacobsen-Bau zu erhalten, eine besondere Herausforderung dar. Dies wurde ausführlich im Beirat zur Ratssaussanierung diskutiert und dokumentiert. Die dort präsentierten Sachstände wurden auf der städtischen Internetseite öffentlich zur Verfügung gestellt.

Dieser Auftrag ist im bisher bekannten Kostenrahmen nicht erfüllbar.

Denkmalpflegerische Aspekte:

Zahlreiche in der Beschlussvorlage 0297/2018 entschiedenen Aspekte wie die Erneuerung der Fassade, das Bürgerdach und die Galerie/das Bürgerforum wurden auftragsgemäß intensiv mit den Denkmalpflegebehörden in vielen Arbeitsgesprächen diskutiert. Die Verwaltung konnte durch Visualisierungen von Details, durch Muster und Arbeitsproben, 3D-Aufnahmen des Bestandes und durch den restauratorisch betreuten Musterrückbau von Innenflächen einen fundierten Beitrag für die Entscheidungen der Denkmalpflegebehörden leisten.

Zusammenfassend kann berichtet werden, dass es im Ergebnis der Gespräche zu Anpassungen und Änderungen der beschlossenen Planungsvariante gekommen ist.

Bis zuletzt wurden die Themen Galerie/Bürgerforum, Gebäudefassade inkl. der Fenster, Bürogrundrisse sowie der Umfang des konservatorischen Ausbaus, der fachgerechten Einlagerung, Aufarbeitung und den Wiedereinbau der inneren Bauteile (also z.B. Wände, Decken, Lampen, Schränke, Türen, Fliesen, Waschtischarmaturen usw.) zwischen Verwaltung und den Denkmalpflegebehörden kontrovers diskutiert. Die hochwertige architektonische Gestaltung des Gebäudes, die sich bis in kleinste Details der Innengestaltung widerspiegelt und die von der Verwaltung ausdrücklich anerkannt und gewürdigt wird, steht im Spannungsfeld zwischen Schutzwürdigkeit und den Bedarfen einer zeitgemäßen Bürogestaltung. Hier seien beispielhaft die gesetzlich festgelegten Regeln der Arbeitsplatzgestaltung genannt und natürlich auch der Aspekt, dass sowohl die Mitarbeitenden als auch die Bürgerinnen und Bürger bei einer Sanierung dieses Umfangs nicht nur einen modernen Arbeitsplatz, sondern auch einen funktionalen und gestalterischen Mehrwert des Rathauses erwarten und einfordern dürfen. Hinzu kommt, dass unter der Betrachtung des Lebenszyklus von Bauteilen eine Wiederverwendung von ca. 50 Jahre alten Materialien zudem von der Wahrscheinlichkeit geprägt ist, dass es in kürzerer Zeit zu einem erhöhten Instandhaltungsbedarf kommt.

Insbesondere für die Herstellung der im Stadtrat beschlossenen Galerie war mit den Denkmalpflegebehörden kein Konsens herzustellen. Allerdings konnte man eine Einigung darüber erzielen, dass das vorgesehene Bürgerforum in anderer Form an gleicher Stelle ab dem ersten Obergeschoss realisiert werden kann. Die daraus resultierende Planungsvariante

führt zu einem tatsächlichen nutzbaren Mehrwert, da ca. 800 m² zusätzlicher Raum geschaffen würde, der die höheren Ansprüche zukünftiger Rats- und Fraktionsarbeit sowie Bürgerbeteiligungen optimal abbilden kann (Anlage 2).

Aufgrund ihres besonders prägenden Charakters wurde auch die Natursteinfassade aus Porsgrunn-Marmor intensiv mit den Denkmalpflegebehörden diskutiert. Im Rahmen eines langen Abwägungsprozesses, an dem auch weitere Fachbehörden und Spezialisten beteiligt waren, konnte zunächst von der Verwaltung der Nachweis geführt werden, dass die originalen Fassadenplatten nicht weitergenutzt werden können und der Bestandsstein weder als neuer Stein lieferbar ist noch baurechtlich zulässig wäre. In Folge dessen wurden verschiedene vergleichbare Natursteine untersucht. Hierzu zählten Granit-, Kalk- und Marmorsteine sowie ein aus dem Originalmaterial gefertigter experimenteller Werkstein. Als weitere Variante wurde eine Keramikvariante im fotorealistischen 3D-Scanverfahren bzw. Photogrammetrie verglichen. Am Ende des Abstimmungsprozesses stuften die Denkmalschutzbehörden einen hochwertigen italienischen Kalkstein als geeignet ein, da er aus ihrer Sicht dem Bestandsstein besonders nahe kommt.

Über die vom Stadtrat gewünschte Verlagerung des Casinos vom 5. Obergeschoss auf die Rheinebene konnte Einvernehmen hergestellt werden.

Auch das Bürgerdach konnte Berücksichtigung finden. Dieses wird direkt vom Rheinufer und in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort des Casinos über einen neuen Aufzug zugänglich gemacht werden. Dieser Aufzug ermöglicht gleichzeitig die barrierefreie Erschließung der Ratssaalgalerie, die bisher nur über Treppen erreichbar war.

Außerdem konnte im intensiven Dialog mit den Denkmalpflegebehörden erreicht werden, dass im 5. Obergeschoss weitere Besprechungsräume, Büros und Archivflächen sowie ein Co-Working-Space geplant werden können.

Mit fortschreitender Planungstiefe und den weitgehend abgeschlossenen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden, konnte nun auch eine darauf basierende Kostenschätzung erstellt werden. Darin wurden auch geringfügige Änderungen der Anforderungen des Bauherrn sowie Korrekturen in der exakten Ermittlung von Mengen und Ausführungsstandards berücksichtigt.

Kostenentwicklung:

Nach planerischer Umsetzung der aufgeführten Anforderungen wurde eine aktualisierte Kostenschätzung des Generalplaners agn vorgelegt, welche sich auf 95.207.787,04 Euro beläuft. Darin sind 21.226.390,06 Euro Kosten enthalten, die durch denkmalpflegerische Anforderungen bei der Sanierung des Rathauses entstehen. Die Kostenschätzung setzt sich im Wesentlichen aus dem folgenden Punkten zusammen:

- einem investiven Sanierungsbudget i.H.v. 72.792.986,08 Euro (Kostengruppe 300 und 400)
- die Kosten für die Außenanlagen i.H.v. 1.011.500,00 Euro (Kostengruppe 500)
- den Baunebenkosten i.H.v. 21.403.300,96 Euro (Kostengruppe 700)

Diese Gesamtkostenaussage wurde von Seiten der Verwaltung im Hinblick auf den Stadtratsbeschluss von 2018 als zu hoch eingestuft, weshalb der Dialog mit den Denkmalpflegebehörden intensiviert wurde.

In den Gesprächen mit den Denkmalpflegebehörden wurde, vorbehaltlich einer Prüfung des experimentellen Werksteins im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Zulässigkeit, besprochen die vorgehängte Fassade nicht mit dem oben genannten Kalkstein, sondern mit den bereits beschriebenen Fotokeramikplatten auszuführen. Diese hochwertige Keramikfassade wird

mit in situ aufgenommenen Fotografien des Originalsteins bedruckt und bietet neben wirtschaftlichen Vorteilen gegenüber

Marmor oder Granit auch ökologische Vorteile. Neben der Möglichkeit, die Gebäudedämmung an den Außenwänden zu verbessern, da das Material erheblich dünner als eine Natursteinplatte ist, werden durch eine entsprechende Beschichtung zudem Stickoxide gebunden, was z.B. positive Auswirkungen auf die NOx-belastete Rheinachse hätte.

Des Weiteren wurde beim Thema Fenster die Verwendung eines hochwertigen Pfosten-Riegel-Systems anstelle der ursprünglich geforderten, bestandsabbildenden Sonderprofile der Außenfassade akzeptiert und freigegeben.

Nach gutachterlicher Bewertung einer Entkernung und dem denkmalpflegerischen Rückbau aller Einbauelemente können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Die bestehenden Metalleinhangdecken in Lochpaneelausführung werden nicht mehr, wie von den Denkmalpflegebehörden gefordert, aufwändig ausgebaut, eingelagert, angepasst, aufbereitet und wieder eingebaut. Sie haben ihren Lebenszyklus überschritten und erhalten einen bestandsgetreuen Nachbau. Dies gilt auch für die Holzständerbürotrennwände. Auch diese werden durch eine originalgetreue Rekonstruktion hinsichtlich optischer Ausbildung ausgetauscht und ersetzt.

Durch die Gespräche mit den Denkmalpflegebehörden wurden die Kosten um ca. 9,2 Millionen Euro (inkl. 29% Baunebenkosten, exkl. Bürgerforum) reduziert.

Im Hinblick auf die gebotene Kostenreduzierung wurden nicht nur Konzessionen im Hinblick auf den Denkmalschutz gemacht. Auch die aktuellen Planungen wurden einer kritischen Prüfung unterzogen.

So wurde von dem Vorhaben, in den Bürobereichen Multispace-Flächen zu schaffen, Abstand genommen. Die ursprüngliche Bürorasterung wird mit entsprechenden Änderungen, die sich aus dem Nutzerbedarf ableiten, beibehalten. Des Weiteren wurden Planungen hinsichtlich des Einbaus einer Gastronomieküche im Casino auf der Rheinebene auf den Standard eines Kantinenbetriebs zurückgeführt.

Letztendlich wurde auch von Bürgerdach und Bürgerforum, welche wesentliche Maßnahmen gewesen wären, den denkmalgeschützten Arne-Jacobsen-Bau essentiell zu modernisieren und den Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt gerecht zu werden, Abstand genommen. Allein mit dieser Maßnahme können Kosten i.H.v. ca. 5,1 Millionen Euro (inkl. 29% Baunebenkosten) reduziert werden. Der Anteil des Bürgerdachs beläuft sich hierbei auf ca. 0,5 Millionen Euro und der Anteil des neu umgesetzten und oben beschriebenen Bürgerforums auf ca. 4,6 Millionen Euro.

Finanzielle Auswirkung:

Unter Maßgabe der oben aufgelisteten Einsparungen ergibt sich somit eine neue Gesamtkostenschätzung in Höhe von 81.184.721,47 Euro.

Diese Kostenschätzung setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- einem investiven Sanierungsbudget i.H.v. 61.922.392,61 Euro (Kostengruppe 300 und 400)
- die Kosten für Außenanlagen i.H.v. 1.011.500,00 Euro (Kostengruppe 500)
- den Baunebenkosten i.H.v. 18.250.828,86 Euro (Kostengruppe 700)

Für die Plausibilisierung der Kostenentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2020 stellen die Entwicklung der Baukosten über die Zeit (Baupreisindizes), die Ergänzung der Kostenaufstellung durch die bislang fehlende Kostengruppe 500, Kostenveränderungen im Rahmen von Planungsanpassungen und der vertiefenden Planungen insgesamt sowie die Anpassung des Ansatzes für die Baunebenkosten die wesentlichen Faktoren dar.

Kostengruppe 300 und 400:

Die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 haben sich unter Berücksichtigung der damals angenommenen jährlichen Steigerung der Baupreise von 2,5 % um etwa 9,2 Millionen Euro erhöht. Davon sind ca. 3,1 Millionen Euro zusätzlich der realen Baupreisentwicklung geschuldet. 2,5 Millionen Euro sind denkmalpflegerische Mehranforderungen, die aufgrund der Abstimmungsgespräche konkretisiert werden konnten. Durch vertiefende Planungen bzw. Planungsanpassungen ergeben sich die übrigen Mehrkosten - beispielsweise die Baustelleneinrichtung (u.a. notwendige Kräne), welche in räumlicher als auch technischer Hinsicht wesentlich komplexer anzusetzen ist. So sind, anders als ursprünglich angenommen, mehrere Kräne für die Baustellenandienung notwendig, da z.B. aus denkmalpflegerischer Sicht kein Zentralkran im „Foyerauge“ als Durchstich bis ins Kellergeschoss möglich ist. Hinzu kommt die bislang als zu klein dimensionierte Baustelleneinrichtungsfläche, die mit erheblicher Mehrfläche ausgeführt werden muss.

Die bisherigen Kostenansätze mussten im Laufe der detaillierteren Planung um Mehrkosten i.H.v. ca. 1,4 Millionen Euro konkretisiert und entsprechend angepasst werden. Die restlichen Mehrkosten ergeben sich aus der Anpassung von Mengen und Qualitäten sowie Planungsanpassungen.

Entwicklung der Baukosten über die Zeit (Baupreisindizes):

Berechnungsgrundlage der indexierten Baukosten ist das Heft „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (Destatis), Fachserie 17, Reihe 4.

Die Baupreisindizes für Nichtwohngebäude/Bürogebäude zeigen einen Anstieg der Baupreise um ca. 16% zwischen 2017 und Ende 2020. Diese Indizes sind gemittelte Werte aller Bundesländer. Eine Nachfrage beim Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz ergab, dass leider keine lokalen Daten für unser Bundesland verfügbar gemacht werden. Es ist wahrscheinlich, dass es im Rhein-Main-Gebiet eine dynamischere Baupreisentwicklung als in strukturschwächeren Regionen Deutschlands gibt bzw. geben wird.

Kostengruppe 500:

Die aktuelle Kostenaufstellung wurde um die Kosten der Außenanlagen i.H.v. 1.011.500,00 Euro ergänzt. Die relevanten Flächen verorten sich in einem ca. sieben Meter breiten Bereich entlang der Straße „Am Rathaus“ und der Rheinuferpromenade sowie dem vertieften zwei Meter breiten Traufstreifenbereich zwischen der vorgelagerten Stützenreihe respektive Kolonnade Richtung Jockel-Fuchs-Platz. Weitere Flächen, insbesondere der Jockel-Fuchs-Platz mit angedachter Treppenkonstruktion, bleiben eigentümerrechtlich unberücksichtigt. Die Kostengruppe beinhaltet die Erneuerung der Belags- und Grünflächen einschließlich Erdarbeiten, Unterbau, Entwässerung und Ausstattungsgegenständen des öffentlichen Raumes.

Kostengruppe 700:

In der Kostenaufstellung 2017 wurde ein pauschaler Ansatz von 25% postuliert, der einen Standardwert für übliche Baumaßnahmen darstellt. Im Rahmen der Bearbeitung der denkmalschutzrelevanten Anforderungen wurden weitere Baunebenkosten notwendig, wie z.B. die Einschaltung von Restaurierungsberatern für den denkmalschutzgerechten Rück- und Einbau, der dokumen-

tierte Rückbau von Musterräumen, ein detailliertes digitales Raumbuch des Bestandes, mehrere Gutachten zu möglichen Fassadengestaltungen, aufwendige 3D-Visualisierungen der Oberflächen des Rathauses usw. Der Ansatz von 25% Nebenkosten ist für die Rathaussanierung nicht mehr auskömmlich und wurde mit dem Wert von 29% konkretisiert. Diese vierprozentige Steigerung entspricht bei einem investiven Sanierungsbudget von 61.922.392,61 Euro Mehrkosten i.H.v 2.476.895,70 Euro.

Anpassung des Risikozuschlages:

Im Jahr 2017 wurde ein Risikozuschlag von 10% angesetzt. Es ist unabdingbar, diesen Zuschlag auf 20% anzuheben, um u.a. mögliche Kostensteigerungen auffangen zu können, die in Zusammenhang mit unvorhergesehenen Entwicklungen im Rahmen der Bauarbeiten auftreten können oder auch angesichts einer weiter sehr dynamisch verlaufenden Entwicklung der Baukosten, welche bei der Angebotssituation im deutschsprachigen Raum in den letzten Jahren festzustellen ist. Diese Preissteigerungen sind auf den weiter anhaltenden Bauboom und die daraus resultierende Verknappung von Ressourcen sowie die hohe Auslastung der Fachfirmen zurückzuführen. Die finanziellen und zeitlichen Auswirkungen der Corona-Pandemielage können aktuell noch nicht abgeschätzt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kostengruppen und des Risikozuschlags ergibt sich ein Sanierungsbudget i.H.v. 97.421.665,76 Euro.

Die Mehrkosten sollen im Doppelhaushalt 2023/2024 veranschlagt werden. Für den vorherigen Zeitraum sind die zur Verfügung stehenden Mittel auskömmlich.

Die Verwaltung prüft derzeit verschiedene Fördermöglichkeiten. Dazu gehören zum einen die schon zugesicherten Fördermittel des Landes aus dem Landeshauptstadtansatz, die in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten der ursprünglichen Plankosten eingerechnet waren und im Antrag um die aktuelle Kostenschätzung ergänzt werden, zum anderen Fördermaßnahmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die energetische Sanierung des Rathauses.

Auf der Basis der jetzt ermittelten Kosten und der Verständigung mit den Denkmalpflegebehörden ist eine Bauantragsstellung möglich. Eine zügige Realisierung bleibt angesichts der weiteren Kostenentwicklung und der derzeitigen Niedrigzinsphase geboten.

Alternative:

Die Alternative zur vorgeschlagenen Sanierung des Rathauses ist die Aufgabe und die Verwertung des Gebäudes am Jockel-Fuchs-Platz 1.

Lösung:

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

Anlagen

Anlage 1 Kostendarstellungen

Anlage 2 Ansichten Bürgerforum

Anlage 3 Ansicht Bürgerdach

Anlage 4 agn-Präsentation aus Beirat zur Rathaussanierung vom 07.09.2020