

## PROTOKOLL

Rathaussanierung

---

Projekt

5. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung

---

Thema

Stadthaus Große Bleiche, Zimmer 5.042/Marc Chagall

07.09.2020, 16:00 Uhr

---

Gesprächsort

Datum

Gesprächsteilnehmer

Herr Oberbürgermeister Michael Ebling, Herr Bürgermeister a.D. Norbert Schüler, Frau Marita Boos-Waidosch (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Frau Renate Ammann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Herr Dr. Brian Huck (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) bis 16:45 Uhr, Herr Thomas Gerster (CDU), Herr Dr. Matthias Dietz-Lenssen (SPD), Herr Peter Strokowsky (FDP), Frau Ingrid Pannhorst (ÖDP), Frau Edda Kurz (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R.), Herr Thomas Dang (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R.), Herr Thomas Metz (Generaldirektion Kulturelles Erbe) ab 16:15 Uhr, Frau Dr. Roswitha Kaiser (Generaldirektion Kulturelles Erbe) ab 16:15 Uhr, Herr Dr. Stefan Nixdorf (agn Niederberghaus & Partner GmbH), Herr Andreas Schuldes (agn Niederberghaus & Partner GmbH), Herr Gereon Lindlar (Büro für Restaurierungsberatung Götz Lindlar), Herr Dirk Drews (dp Mainz), Herr Grund (Projektgruppe Rathaussanierung, Amt 80), Herr Weinert (Projektgruppe Rathaussanierung, Amt 80), Herr Jörg Neubert (Projektgruppe Rathaussanierung, GWM), Herr Moritz Oldenstein (Projektgruppe Rathaussanierung, Amt 10), Frau Aleksandra Orlowska (Projektgruppe Rathaussanierung, Amt 20)

---

Herr Oberbürgermeister Ebling begrüßt die Gesprächsteilnehmer und eröffnet die 5. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung um 16:00 Uhr. Er entschuldigt die Teilnehmer der Generaldirektion Kulturelles Erbe, welche sich aufgrund eines anderen Termins verspäten. Die längere Pause der Beiratssitzung seit Januar 2020 haben zum einen die Corona-Pandemie sowie auch der Projektstand verursacht, weshalb es auch bei der heutigen Sitzung keine dezidierte Tagesordnung gibt.

Herr Ebling erklärt das heutige Vortragsprogramm zur Entwicklung und zum aktuellen Projektstand, mit welchem er aus Sicht des Bauherrn beginnen wird. Anschließend wird Herr Dr. Nixdorf von agn in seiner Rolle als Generalplaner über den Planungsstand informieren und Herr Drews vom Ingenieurbüro dp Mainz das Stillstands- und Betreiberkonzept vorstellen.

Zunächst stellt Herr Ebling die Projektgruppe (siehe Teilnehmer) und den neuen Projektleiter Herrn Andreas Grund vor.

Seit dem Grundlagenbeschluss des Stadtrates zu Beginn des Jahres 2018 musste die abgängige Fassade zunächst gesichert und die Sonnenschutzgitter vollkommen demontiert werden. Im November 2019 ist zuletzt der Umzug der Verwaltung in das Stadthaus Große Bleiche erfolgt.

In der genannten Beschlussvorlage wurde vom Stadtrat eine Reihe von Entscheidungen getroffen, die darauf ausgerichtet waren, die Sanierung im Hinblick auf Energieeffizienz,

Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, Aufwertung des Gebäudes durch einen höheren Nutzwert und Wirtschaftlichkeit zu realisieren. Das Projekt sei unter Annahme aller Vorgaben so nicht umsetzbar. So war und ist der Auftrag des Stadtrates aus dem Jahr 2018 an die Verwaltung nicht vollständig erfüllbar.

Zum anderen ist eine Kostensteigerung zu verzeichnen, diese hat vor allem drei Gründe: der erhebliche Aufwand des Denkmalschutzes; die allgemeine Preissteigerung; aber auch die eigenen Ansprüche der Landeshauptstadt an das Gebäude, welche im Spannungsverhältnis zwischen Denkmal und modernem Bürogebäude stehen.

Die Kostenschätzung wurde nach Umsetzung aller möglichen Vorgaben vor dem Sommer 2020 auf 95 Millionen konkretisiert, welche alle Akteure für zu hoch halten. Im weiteren Zuge wurde die Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde intensiviert, aber auch die eigenen Nutzeranforderungen überdacht, um auf beiden Seiten Kosten zu reduzieren.

So konnte der Kostenanteil der denkmalpflegerischen Anforderungen um insgesamt 9,2 Millionen EUR reduziert werden. Zum einen hat die Stadt einen anderen Fassadenstein (Feinsteinzeug, es wurde in der 4. Beiratssitzung berichtet) gewählt, welcher kostengünstiger ist und eine bessere energetische Qualität der Fassade ermöglicht, zum anderen wurden auch Konzessionen im Bereich des Innenausbaus gemacht. Es wurde abschließend vereinbart, dass alle weiteren Abstimmungen und Verständigungen mit den Denkmalbehörden während des Bauantragsverfahrens stattfinden werden, sodass die Stadt nun den Bauantrag stellen kann. Im Bereich der Nutzeranforderungen soll auf die Multi-Space-Bürozonen, das Bürgerdach und das Bürgerforum verzichtet werden.

Nicht angepasst werden kann hingegen die allgemeine Preisentwicklung, wobei eine Steigerung von 16 % gegenüber 2017 zu verzeichnen ist.

Durch die genannten Einsparungen ergibt sich demnach eine Kostenschätzung in Höhe von rund 81 Millionen Euro. Zudem wird empfohlen, den Risikozuschlag von 10 % (Stand 2018) auf 20% zu erhöhen, sodass sich summiert eine Kostenschätzung von 97 Millionen Euro ergibt.

Herr Ebling merkt außerdem an, dass eine 60%ige Landesförderung der zuwendungsfähigen Kosten in Aussicht gestellt wurde; zudem soll ein Teil der Sanierung über einen Kredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert werden, welcher einen Tilgungszuschuss vorsieht. Die Verwaltung bleibt um eine optimale und maximale Finanzierung der Maßnahme bemüht.

Nichtsdestotrotz ist der Kostenansatz deutlich höher als 2018 angekündigt, sodass der Stadtrat in diesem Monat darüber informiert wird. Am morgigen Dienstag möchte der Oberbürgermeister den Sachstand dem Stadtvorstand vorstellen.

Anschließend folgt Herr Dr. Nixdorf als Geschäftsführer der agn Niederberghaus & Partner GmbH in der Rolle als Generalplaner des Projektes der Rathaussanierung mit seiner Präsentation zur Entwicklung und dem aktuellen Sachstand (siehe Anlage).

Seit dem Stadtratsbeschluss 2018 wurde die kontinuierliche Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden fortgeführt. Hierbei wurden der kulturelle Wert des Gebäudes und das Erhaltungsgebot nie aus den Augen verloren. So wurde ein digitales Raumbuch erstellt, in dem eine ganzheitliche Bestandsaufnahme des Gebäudes unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte vorgenommen wurde (s. Anlagen, Folie 3). Zudem wurden die Geschossebenen in einem Ampelsystem nach Relevanz ihrer Denkmalwürdigkeit dargestellt sowie die Protokolle der Werkstattgespräche in Grundrisszeichnungen visualisiert (Folien 4 bis 6).

Diese sollen verdeutlichen, welche Bereiche besonders schützenswert sind. Dargestellt wird hierbei allerdings nicht, dass auch Geschossbereiche, welche zunächst nicht

denkmalkonstituierend sind, durchaus schützenswerte Bestandteile innehaben, wie beispielsweise die Leuchten im gesamten Gebäude (Folien 8 bis 10).

Die Haustechnik wiederum muss zwingend vollständig erneuert und das Gebäude fast entkernt werden. Dies wiederum bedeutet, dass der gesamte schützenswerte Innenraum (Holzvertäfelungen, Schrankwände, Türen) dokumentiert ausgebaut, restauriert und originalgetreu wieder eingebaut werden muss.

Herr Dr. Nixdorf berichtet, dass das Brandschutzkonzept vollumfänglich überarbeitet und abgestimmt wurde (Folie 11). Die Fenster werden über einen Dreh-Kipp-Mechanismus zu öffnen sein, außerdem werden Putzbalkone und ein zusätzlicher, innenliegender Sonnenschutz angebracht. Auf eine Vollklimatisierung wie bisher wird verzichtet. Die Lüftung über die Fenster wird durch eine Raumluftkonditionierung ergänzt (Folien 12 bis 14).

Eine weitere Erneuerung ergibt sich aus dem Verzicht der ursprünglich geplanten Multi-Space-Büros auf der Gebäudeseite zur Rathausstraße. Von diesen wurde sich aus Gründen der Kostenersparnis abgewendet, aber auch im Sinne der Denkmalpflege entschieden (Folie 15).

Die größten Veränderungen ergeben sich im Bereich des 5. Obergeschosses durch den Entfall der Großraumbüronutzung. In den fensterlosen Trakten werden Archivräume eingerichtet. Das Casino bzw. die Kantine wird auf die Rheinebene verlegt, um in diesem Bereich einen Co-Working-Space vorsehen zu können. Die prägenden "Spitzen" des 5. Obergeschosses mit angeschlossenen Balkonen zur Plateauseite werden zu attraktiven Besprechungsräumen umgewandelt, welche zur Unterteilung mit Glaswänden geplant werden, um den Charakter der ursprünglichen Gestaltung eines Ausstellungsbereiches zu bewahren (Folien 16 bis 18).

Die Fassade stellt nicht nur mit der Auswahl des Fassadensteins ein Problem dar, auch der Bezug auf die denkmalgeschützten Sonnenschutzgitter und die hinzukommenden offenbaren Fenster waren dabei zu beachten. Die nun getroffene Wahl des Feinsteinzeugs, welches über einen Mineraldruck die identische Optik des Porsgrunn-Kalksteins erhält, ist kostengünstiger, unter energetischen Aspekten hochwertiger, bautechnisch besser umsetzbar und zudem NOx absorbierend, auch wenn die Massivität des Originalsteins nicht erhalten werden kann (Folie 19 bis 24).

Die vorherige Variante des Bürgerforums/Galerie war nicht umsetzbar, da der denkmalkonstituierende Wert des Foyers zunächst in den ersten planerischen Überlegungen unterschätzt wurde. Aus diesem Grund wurde sich mit den Denkmalschutzbehörden auf einen Kompromissvorschlag, die Errichtung des Bürgerforums auf der 1. Geschossebene und somit dem Dach des Foyers, verständigt. Das Glasdach wird dabei ein Geschoss weiter oben, auf Deckenhöhe des 2. Obergeschosses eingezogen (Folien 25 bis 29).

Diese Variante wird von der Denkmalfachbehörde als konsensfähig eingestuft, da es eine ruhige Veränderung darstellt und das Foyer im Erdgeschoss im Original erhalten bleibt. Das Bürgerforum soll dabei dem Demokratiedanken Ausdruck geben und somit einen Raum für Diskussion und Bürgerbeteiligung darstellen (Folie 30 bis 33).

Die einzurichtende Kantine auf Rheinefebene befindet sich weiterhin in Abstimmungsgesprächen (Folie 34).

Eine zusätzliche Erneuerung ist der Aufzug mit Verortung an der Rheinseite. Dieser bietet die komplette Erschließung dieses Gebäudeflügels - der Kantine, dem Hörsaal, dem Foyer und dem Ratssaal, der Ratssaalgalerie, dem Bürgerforum sowie dem geplanten Bürgerdach. Diese Bereiche bilden auch den neuen öffentlichen Bereich des Gebäudes und sind somit barrierefrei erschlossen (Folie 35 bis 37).

Herr Dr. Nixdorf beendet seine Präsentation und eröffnet den Austausch für Rückfragen aus den Teilnehmerreihen.

1. Frau Pannhorst (ÖDP):

Frau Pannhorst erfragt, wie die Verschattung des Bürgerforums gestaltet werden soll.

Herr Dr. Nixdorf führt aus, dass zum einen ein Sonnenschutzglas geplant wird, zum anderen das Glasdach über dem 2. Obergeschoss eingezogen wird, sodass der Raum ein großes Volumen erhält und eine zusätzliche Hitzestauung vermieden wird.

Frau Pannhorst erkundigt sich weiter, woher die zwei zur Auswahl stehenden Fassadensteine stammen und ob diese umweltbewusst abgebaut werden.

Herr Schuldes (agn) beantwortet, dass beide Steine in Italien abgebaut/erzeugt werden. Bei dem genannten Material aus Feinsteinzeug wird mit einer Art 3D-Mineraldruck das alte Erscheinungsbild des Porsgrunner Original erzeugt. Beide Varianten sind als umweltfreundlich einzustufen.

Frau Pannhorst erfragt des Weiteren, ob der Multi-Space-Bereich zuvor nicht aus Gründen des Brandschutzes bzw. der Fluchtwege geplant wurde. Dies verneint Herr Dr. Nixdorf, der Bereich bildet einen Brandabschnitt, sodass sich hier keine Brandschutzproblematik ergibt. Die Planung war ursprünglich lediglich eine Nutzeranforderung.

Frau Pannhorst erfragt zuletzt, wieso im 5. Obergeschoss Archivräume geplant werden, da diese im digitalen Zeitalter nicht mehr notwendig sein sollten. Herr Ebling erwidert, dass es trotz der Digitalisierung von Akten in vielen Bereichen allein aufgrund gesetzlicher Voraussetzungen der Papierform bedarf und dies auch künftig der Fall bleiben wird.

2. Herr Gerster (CDU):

Herr Gerster fragt nach, ob das Bürgerforum nun umgesetzt wird oder ob es entfällt.

Herr Ebling antwortet, dass der Verzicht aufgrund der Kostenentwicklung ein Vorschlag von ihm sei, da die Kosten auch gegenüber der Aufsichtsbehörde, der Prüfgruppe Z-Bau des LBB und ggf. dem Rechnungshof begründet werden müssen. Zwar ist eine klassische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei einem Denkmal nicht anwendbar, trotzdem müssen alle Kostenpositionen überdacht werden. Der „größte Feind“ der Rathaussanierung sei dabei jedoch die allgemeine Kostenentwicklung und die Bauzeit, diese Faktoren treiben die Kosten maßgeblich in die Höhe.

3. Frau Ammann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

Frau Ammann erfragt, ob die Flachdachproblematik bezüglich starker Regenfälle gelöst werden kann. Herr Dr. Nixdorf beantwortet, dass dies nach Ertüchtigung kein Problem mehr darstellt.

Zudem erfragt Frau Ammann, wie die Ausgestaltung der Treppe vom Jockel-Fuchs-Platz zum Rheinufer aussehen wird. Da diese Maßnahme nicht zur Rathaussanierung gehört, sondern eine Maßnahme der Rheingoldhallen GmbH & Co. KG bzw. PMG darstellt, kann diese Frage von den Anwesenden nicht beantwortet werden.

4. Herr Strokowsky (FDP):

Herr Strokowsky erfragt die Kosteneinsparung aufgrund des Wegfalls des geplanten Bürgerdachs. Die Projektgruppe beantwortet dies mit 500.000 Euro. Herr Strokowsky führt aus, dass er mit dem Entfall des Bürgerdachs nicht einverstanden sei, dies wäre eine verspielte Chance für das Rathaus. Er schlägt vor, mindestens eine Erschließung bzw. vorbereitende Maßnahmen für das Bürgerdach herzustellen, sodass das Bürgerdach zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden kann.

5. Frau Boos-Waidosch (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

Frau Boos-Waidosch erklärt, dass auch über die Herstellung des Bürgerforums noch diskutiert werden sollte. Zudem erfragt sie, wie die Treppenzugänge des Rathauses gestaltet werden und ob von jeder Seite ein barrierefreier Zugang gesichert ist.

Herr Dr. Nixdorf antwortet, dass der Haupteingang am Jockel-Fuchs-Platz wie im Bestand mit Rampe bestehen bleibt und die Eingangstür auf barrierefreien Standard ertüchtigt wird. Zudem wird auf der Rheinseite der neue Aufzug eingebaut, sodass hier ein weiterer barrierefreier Zugang geschaffen wird.

#### 6. Frau Pannhorst (ÖPD):

Frau Pannhorst erfragt die Meinung der Denkmalfachbehörde bezüglich des neu ausgewählten Keramiksteins.

Frau Dr. Kaiser (GDKE) erwidert, dass der Kunststein aus einem Gemisch des alten Porsgrunnsteins von Seiten der GDKE weiterverfolgt wird, da der Arne-Jacobsen-Bau einen Präzedenzfall darstellt und somit alle Optionen verfolgt werden müssen.

Herr Ebling ergänzt, dass der genannte Mischstein und das dazugehörige Verfahren nicht erprobt sind, weshalb auch nicht nachgewiesen werden kann, wie die Haltbarkeit des Steins ist. Da der Stadt als Bauherr diese Zeit der Erprobung für das Rathaus nicht bleibt, stellt dieser Mischstein keine reelle Option dar.

Herr Metz (GDKE) fügt hinzu, dass die Denkmalfachbehörde mit dem Keramikstein (Feinsteinzeug) einverstanden ist, da die Einhaltung der Gebäudeproportionen wichtig ist und dies durch die genannte Wahl erfüllt wird.

#### 7. Frau Ammann ((BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

Frau Ammann erfragt, ob der Eingang des Rathauses in der jetzigen Form (sogenanntes „Mauseloch“) erhalten bleibt oder es bauliche Veränderungen gibt.

Frau Dr. Kaiser antwortet, dass vor allem der Eingangsbereich die Einmaligkeit der Architektur widerspiegelt und dieser aus Sicht der Denkmalpflege unter keinen Umständen verändert werden darf.

Zudem erfragt Frau Ammann, ob der Rückbau des denkmalgeschützten Innenausbaus schon erfolgt und beendet ist.

Restaurator Herr Lindlar (Büro für Restaurierungsberatung Götz Lindlar) teilt mit, dass lediglich der Rückbau von Musterräumen vorgenommen und abgeschlossen wurde. Der tatsächliche Rückbau kann erst beginnen, wenn die Baugenehmigung erteilt ist.

#### 8. Herr Gerster (CDU):

Herr Gerster richtet eine Frage an die Denkmalfachbehörde, ob es korrekt ist, dass die Toiletten als besonders schützenswert gelten und wieso dies der Fall ist.

Frau Dr. Kaiser bestätigt dies. Die Sanitäranlagen sind ein Belegstück des damaligen Designs und somit denkmalprägend.

Herr Gerster erkundigt sich außerdem, welche Summe der Kostenschätzung nun aktuell ist.

Herr Ebling antwortet, dass sich die vorgeschlagene Variante inklusive eines Risikozuschlags von 20% auf 97 Millionen Euro beläuft.

Abschließend stellt Herr Drews (dp Mainz) das momentan umgesetzte Betreiberkonzept des Gebäudes vor, welches vollständigkeithalber zur Entwicklung des Rathauses der letzten Monate dazugehört.

Zunächst wurden alle notwendigen Versicherungsvorgaben berücksichtigt, wie die Leerstandsklausel vor allem in Bezugnahme auf Brandschutz und allgemeine Sicherheitsaspekte vorschreibt. Zudem müssen die Denkmalschutzanforderung zum Erhalt des Innenausbaus eingehalten werden, diese geben eine Mindesttemperatur von 16 Grad Celsius und eine maximale Luftfeuchtigkeit von 60% vor.

Des Weiteren wurden Maßnahmen der Energieeinsparung umgesetzt und eine rigorose Abschaltung der Energie-, Klima- und Luftzufuhranlagen vorgenommen. Auch die Kaltluftzufuhr der Tiefgarage wurde stillgelegt. Zudem wird auch die Wasserversorgung schrittweise stillgelegt.

Herr Ebling bedankt sich bei allen Teilnehmern und beendet die 5. Beiratssitzung zur Rathaussanierung um 17:50 Uhr.

#### Anlagen

Präsentation agn Niederberghaus & Partner GmbH

Mainz, 08.09.2020

i.A.

Orlowska

#### **Korrekturwünsche/Einsprüche gegen dieses Protokoll:**

Sollten dem Verfasser des Protokolls innerhalb von 5 Arbeitstagen nach Eingang keine Korrekturwünsche oder Einsprüche von den Empfängern mitgeteilt werden, gilt dieses Protokoll als einvernehmlich beschlossen.

II. Herrn Oberbürgermeister Ebling  
Zur Kenntnisnahme.

*RS  
12/13*

III. Frau Spengler  
zur Kenntnisnahme.

IV. Gesprächsteilnehmern/Projektgruppenmitglieder  
zur Kenntnisnahme.

V. Wvl.: sodann