

PROTOKOLL

Rathaussanierung

Projekt

9. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung

Thema

Digital per Webex

22.02.2022, 16:00 Uhr

Gesprächsort

Datum

Gesprächsteilnehmer

Herr Oberbürgermeister Michael Ebling, Herr Bürgermeister a.D. Norbert Schüler (ab 16:20 Uhr), Herr Dr. Matthias Dietz-Lenssen (SPD), Herr Thomas Gerster (CDU), Herr Peter Strokowsky (FDP), Frau Ingrid Pannhorst (ÖDP), Frau Britta Werner (Piraten & Volt), Herr Martin Malcherek (DIE LINKE), Frank Grabert (AfD), Herr Thomas Dang (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R), Dr. Markus Fritz-von Preuschen (Generaldirektion Kulturelles Erbe), Frau Dr. Heike Otto (Generaldirektion Kulturelles Erbe), Herr Andreas Schuldes (agn Niederberghaus & Partner GmbH), Herr Gereon Lindlar (Büro für Restaurierungsberatung Götz-Lindlar), Herr Frank Strauß (Frankfurt Construction Management GmbH), Herr Andreas Grund (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Jörg Neubert (Projektgruppe Rathaussanierung), Frau Jennifer Bauer (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Bernhard Gebhard (Projektgruppe Rathaussanierung), Frau Aleksandra Orłowska (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Andreas Paul Vogel (Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport – Stellvertretender Amtsleiter), Herr Franz May (Hauptamt – Projektsachbearbeitung Rathaussanierung)

Herr Oberbürgermeister Ebling begrüßt die Gesprächsteilnehmer und eröffnet die 9. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung um 16:00 Uhr digital via Webex. Alle o.g. Teilnehmer sind digital zugeschaltet, ausgenommen der Verwaltungsseite sowie der Referenten der Büros agn Niederberghaus & Partner GmbH, FCM (Frankfurt Construction Management GmbH) und Götz-Lindlar, welche sich mit dem Oberbürgermeister in der Großen Bleiche 46 zusammengefunden haben.

Herr Ebling leitet die Sitzung ein und erklärt, dass in der heutigen Sitzung der aktuelle Sachstand der Rathaussanierung vorgestellt wird, welcher sich durch die Erreichung der nächsten Meilensteine auszeichnet. So wird und wurde die Fassade demontiert; es kann ein weiterer restauratorischer Dokumentationsfortschritt verzeichnet werden; die Vergabeverfahren sind in der finalen Bearbeitung und kurz vor der Veröffentlichung; der Fördermittelantrag beim Land wurde eingereicht und das Genehmigungsverfahren läuft; es gibt einen aktualisierten Kostenstand, welcher sich aus der enormen Baupreissteigerung ergibt; zudem gibt es eine konkrete und umfassende Planung der Baustelleneinrichtung, welche vorgestellt wird.

Herr Schuldes (agn Niederberghaus & Partner GmbH) beginnt mit der Präsentation und erläutert das Inhaltsverzeichnis (Folie 2) und betont, welche Dynamik das Projekt aufgenommen hat seit der Erteilung der Baugenehmigung.

Zunächst wird auf die Beantragung der Landeszuwendungen eingegangen, der entsprechende, sehr umfangreiche und arbeitsintensive Antrag wurde am 20.01.2022 eingereicht. Im Moment ist

man positiv gestimmt, dass zumindest die Genehmigung auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn rasch eingeht. Diese wurde zeitgleich mit dem Hauptantrag eingereicht.

Anschließend stellt Herr Schuldes die Vergabestrategie der Rathaussanierung vor (Folie 4). Zunächst wird in drei große Maßnahmenpakete unterschieden: Die Notmaßnahme der Demontage der Fassade, die vorgezogenen Maßnahmen (Rückbau und Baustelleneinrichtung) und der Hauptmaßnahme (der tatsächlichen Sanierung). Diese Aufteilungen wurden und werden so geplant, da zeitliche, technische und sicherheitsrelevante nicht trennbare Abhängigkeiten und Arbeitsabläufe bestehen. So bestehen in fast jedem Bereich unwägbare Schnittstellen, wie z.B. im Fall von Denkmal und Schadstoff (siehe Foto Folie 4). Die Vergabestrategie wurde mit dem Land als Zuwendungsgeber grundsätzlich abgestimmt und liegt dort als Teil des Fördermittelantrags zur Genehmigung vor.

Sodann wird die aktualisierte Kostenbetrachtung vorgestellt (Folie 5). Die veranschlagten 104.150.000 Euro werden nicht überschritten. Die Kostensteigerung, welche lediglich die Ansätze für Unvorhergesehenes aufgebraucht hat, ist vor allem auf die derzeitige Baupreisentwicklung, die Auflagen der Baugenehmigungen und auf Planungsfortschreibungen sowie auf die prozentual steigenden Baunebenkosten zurückzuführen (Folie 6).

Externe Risiken, wie eine weitere Zuspitzung der Baupreisentwicklungen, nicht absehbare, zusätzliche Bauleistungen (aufgrund beispielsweise neuer Erkenntnisse während des Rückbaus), aber auch ein verbleibendes Vergaberisiko müssen bewusst gemacht werden – stellen aber lediglich ein Risiko dar und keine realen, bezifferten Baukosten (vgl. Folie 6).

Des Weiteren wird der Zeitplan vorgestellt (Folie 7). Momentan befinden wir uns an der roten senkrechten Linie, der geplante Baubeginn des Rückbaus ist auf den 01.08.2022 terminiert und mit 12 Monaten eingeplant. Die Ausführungsplanung läuft parallel zu den Rückbaumaßnahmen, sodass alle Erkenntnisse, welche sich hieraus ergeben, in die Ausschreibungsverfahren der Hauptmaßnahme miteingehen können. Die Ausführung der „Hauptmaßnahme“, also der eigentlichen Sanierung ist von Mitte 2023 bis 2027 geplant, wobei ein langer Zeitraum für den Wiedereinbau der denkmalgeschützten Einbauteile eingeplant ist.

Zudem wird der aktuelle Zeitplan der Vergabe der „Vorgezogenen Maßnahmen“ erläutert (Folie 8), um zu verdeutlichen wie langwierig eine sogenannte EU-weite Ausschreibung ist. Diese soll Mitte März veröffentlicht werden.

Anschließend stellt Herr Lindlar (Büro für Restaurierungsberatung Götz-Lindlar) den geplanten Ausbau der denkmalgeschützten Ausstattung vor (Folie 9) und verdeutlicht die Massen und unterschiedlichen Einbauteile und Qualitäten (Folie 10). Außerdem wird die fotografische Erfassung aller Räume mit räumlicher Darstellung der Ausstattung vorgestellt (siehe Videodatei), diese fotografische Technik ist ein Hilfsmittel, um auch von außerhalb auf alle Räume des Gebäudes zugreifen zu können und auch für die denkmalpflegerische Dokumentation unabdingbar. Im sogenannten „Matterport“ wird nochmals der Aufwand des Denkmalschutzes deutlich: Jede einzelne Holzvertäfelung hat ihren individuellen Ort, muss so dokumentiert, ausgebaut und an genau dieser Stelle wieder eingebaut werden. Insgesamt werden rund 12.000 Teile untersucht, erfasst und dokumentiert, ausgebaut, eingelagert, restauriert und wiedereingebaut. Es handelt es sich um 2.300 Deckenleuchten und 370 Wandleuchten, 172 großformatige Türanlagen, 285 festinstallierte Tische und Pulte, 366 Einzelstühle und fest installierte Stühle, 5.200 Stück furnierte Wandpaneele, Schranktüren und Blenden, 2.200 m² Metalldeckenverkleidungen, weitere hunderte Einzelstücke und Konstruktionsteile (vgl. Folie 12). Zur Einlagerung dieser geschützten Ausstattung wurde eine Lagerhalle in der Nähe von Mainz angemietet, welche eine Regal- und Standfläche von über 4.000 qm und eine Freifläche von über 3.700 qm bietet, sodass auch die Sonnenschutzgitter dort gelagert werden können (Folie 13).

Folgend wird auch von der Demontage der Natursteinfassade berichtet, welche nun fast vollständig abgeschlossen ist. Diese musste aufgrund von herunterfallenden Fassadenfragmenten (Gefahr im Verzug) demontiert werden. Im Zuge des Rückbaus wurden circa 6.500 qm Natursteinfassade (ca. 16.000 Platten) demontiert, ca. 19 Tonnen Fassadendämmung aus künstlicher Mineralfaser (KMF) und ca. 1,5 Tonnen dauerelastischer, PCB-haltiger Fugenmasse ausgebaut und entsorgt (beides schadstoffhaltig), zudem wurden 200 Platten als Belegexemplare und beide Stadtwappen gesichert ausgebaut und im Außenbereich der Lagerhalle eingelagert (Folie 14 und 15).

Wie schon zu Beginn angedeutet, wird sodann die geplante Baustelleneinrichtung und -logistik erläutert (Folie 16). Diese wird zweistufig ausgeschrieben und umgesetzt – für die vorgezogenen Maßnahmen des Rückbaus und die Hauptmaßnahmen der tatsächlichen Sanierung. Die Baustelle wird sehr „eng bespielt“, außerdem kann das Rheinufer nicht so genutzt werden, wie es gewollt wäre. Es muss mit Vorfluterflächen außerhalb des Stadtgebiets gearbeitet werden und im Stundentakt „just-in-time“ angeliefert werden. Bedauerlicherweise müssen aufgrund der Verkehrsführung und Baustellensicherheit die Anwohnerparkplätze entlang der Straße „Am Rathaus“ entfallen. Zudem wird die Baustelle aus Sicherheitsgründen vollständig und blickdicht von den öffentlichen Flächen abgetrennt. Die momentan bestehende Containeranlage am Rheinufer wird für die Rathaussanierung übernommen.

Sodann wird die Fortführung der Planung vorgestellt, welche sich mittlerweile u.a. in der Werksplanung des Rohbaus befindet. So liegt die Ausführungsplanung der technischen Gebäudeausrüstung und der Tragwerksplanung vor, aber auch zur Fassaden- und Lichttechnik und verschiedenen Sonderdisziplinen. Diese dienen als Grundlage für die Finalisierung der Schal- und Bewehrungspläne als Basis für die Ausführung des Rohbaus (Vgl. Folie 17 und 18).

Zudem wird die Planung des Rückbaukonzeptes vorgestellt, dieses ist in Kategorien nach Raumtyp, Abfolge, Ausführung, Maßnahme, Zuständigkeit, Leistungsverzeichnis – Zugehörigkeit, Planunterlagen und Bemerkungen gegliedert (Folie 19), beispielhaft werden hier die Rückbaukonzepte im Erdgeschoss vorgestellt: Zum einen die Fassade, welche mittlerweile schon fast vollständig demontiert ist (Folie 20) sowie der Ratssaal (Folie 21-22).

Auch die aktuelle Planung des Gastronomiebereichs im 1. UG, auf Rhein- bzw. Promenadenebene sowie die dazugehörigen Räume im 2. UG werden kurz vorgestellt. Diese werden für die Bürger, aber auch Mitarbeiter so attraktiv wie möglich gestaltet, der Gastbereich wurde in der Fläche nochmals vergrößert. Die Nebenräume der Gastronomie wurden fast gänzlich in das 2. UG gelagert, damit keine „kostbare“ Fläche im 1. UG verbraucht wird.

Zuletzt stellt Herr Strauß (Frankfurt Construction Management GmbH) die nächsten und kommenden Schritte und Meilensteine vor (Folie 25). Diese gestalten sich vor allem mit den Fortschreibungen aller Planungen und übergelagerten Konzepten sowie der Finalisierung der geplanten vorgezogenen Maßnahmen mit den dazugehörigen Ausschreibungen (Folie 25).

Nach Beendigung der Präsentation eröffnet Herr Ebling die Runde für Fragen aus dem Teilnehmerkreis.

Markus Fritz-von Preuschen (Generaldirektion Kulturelles Erbe) (schon während der Präsentation):

Herr Fritz-von Preuschen erfragt, wieso in der Ansicht des Matterports nicht alle Geschosse gezeigt werden.

Herr Lindlar erwidert, dass die erstellte und vorgestellte Ansicht nur ein Beispiel darstellt, wie sich das Matterport-Modell gestaltet. In der Vollversion sind alle Geschosse erfasst.

Herr Thomas Gerster (CDU):

Herr Gerster merkt an, dass die enorme Preissteigerung schon vorher hätte erkennbar sein sollen und erfragt wieso diese erst jetzt nachgezogen wird. Zudem sei die veranschlagte Preissteigerung von 15 % für die nächsten 60 Monate seiner Meinung nach nicht realistisch, diese werde noch weiter ansteigen.

Außerdem wünscht Herr Gerster eine Entschädigung für den Entfall der Parkplätze für die Anwohner und erfragt, wie lange diese wegfallen werden.

Herr Gerster merkt zudem an, dass die Verkehrsführung der Baustelleneinrichtung über die Uferpromenade laufen sollte und nicht über die Straße „Am Rathaus“.

Abschließend möchte Herr Gerster wissen, ob der Stadtrat eine mögliche Kostensteigerung der Rathaussanierung beschließt oder wie das Prozedere sei.

Herr Ebling antwortet, dass in der Beschlussvorlage 2020 von 2,5 % ausgegangen wurde. Die momentane Indexsteigerung war in diesem Ausmaß nicht absehbar. Für die künftige Veranschlagung wurde eine Dynamik eingerechnet, von einer höheren Entwicklung wird nicht ausgegangen. Wie bei jeder Maßnahme gibt es externe Risiken, ob und wie diese eintreten ist nicht absehbar und spekulativ.

Bezüglich der (Anwohner-)Parkplätze antwortet Herr Ebling, dass diese bedauerlicherweise für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme wegfallen werden. Die Anwohner wurden in zwei offiziellen Schreiben über den Stand der Dinge informiert und haben eine direkte Kontaktmöglichkeit zur Projektgruppe Rathaussanierung erhalten, falls Probleme oder Anliegen bestehen. Selbstverständlich besteht von allen Beteiligten und vor allem der Stadtverwaltung großes Interesse daran, alle Belange zu berücksichtigen.

Bezüglich der Verkehrsführungen antworten die Fachplaner, dass die Verkehrsführung nicht angepasst oder geändert werden kann, alle Spielräume der Baustelleneinrichtung wurden voll ausgeschöpft, die Uferzone kann aufgrund der Kaimauer nur über einen schmalen Streifen befahren werden. Die Baustellenlogistik wird so geplant, dass möglichst keinerlei Konflikte zwischen allen Beteiligten entstehen. Die Belastung für die Anwohner, Bürger und den Mainzer Verkehr wird so gering wie möglich gehalten.

Hinsichtlich einer möglichen Kostensteigerung antwortet Herr Ebling, dass momentan das Kostenbudget gehalten wird. Wenn es notwendig werden sollte, dann wird eine solche Angelegenheit in den Stadtrat gegeben.

Herr Peter Strokowsky (FDP):

Herr Strokowsky erfragt, ob es einen aktuellen Stand zur Planung des Jockel-Fuchs-Platzes und der Freitreppe zum Rhein gibt.

Herr Ebling erklärt, dass dies kein Projekt der Stadt ist. Seiner Kenntnis nach, soll die Sanierung der Tiefgarage Ende des Jahres fertig sein. Die Abstimmung und Planung des Platzes und einer Freitreppe sei nicht abgeschlossen, die Akteure seien noch im Gespräch.

Frau Dr. Heike Otto (Generaldirektion Kulturelles Erbe):

Frau Dr. Heike Otto erfragt, ob in den „regulären“ Büros auch die Originalsubstanz des Arne-Jacobsen-Baus erhalten wird.

Herr Lindlar antwortet, dass die Schrank- und Zimmertüren ausgebaut, restauriert und wiedereinbaut werden; der Fußboden wird rekonstruiert; auch durch die Wiederanbringung der Sonnenschutzgitter an der Gebäudefassade wird insgesamt (innen wie außen) die bauzeitliche Erscheinung des Gebäudes wiederhergestellt.


Abschließend bedankt sich Herr Ebling bei allen Gesprächsteilnehmern und beendet die 9. Beiratssitzung zur Rathaussanierung um 17:00 Uhr.

Anlagen

1. Präsentation zur 9. Beiratssitzung, Stand 22.02.2022
2. Link zur Videodatei "Matterport"

Mainz, 22.02.2022

i.A.



Orłowska

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.

17.3.13

III. Frau Spengler
zur Kenntnisnahme.

31.3

IV. Gesprächsteilnehmern/Projektgruppenmitglieder
zur Kenntnisnahme.



V. Wvl.: sodann