

PROTOKOLL

Rathaussanierung

Projekt

11. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung

Thema

Stadthaus Große Bleiche, Zimmer 5.042/Marc Chagall

21.09.2023, 17:00 Uhr

Gesprächsort

Datum

Gesprächsteilnehmende

Herr Oberbürgermeister Nino Haase, Herr Dr. Matthias Dietz-Lenssen (SPD), Marita Boos-Waidosch (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN), Herr Ludwig Holle (CDU), Herr Thomas A. Klann (FDP), Frau Britta Werner (Piraten & Volt), Herr Thomas Dang (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K.d.ö.R), Herr Andreas Schuldes (agn Niederberghaus & Partner GmbH), Herr Martin Kaufmann (Die Schmiede), Herr Frank Strauß (Frankfurt Construction Management GmbH), Herr Andreas Grund (Projektleiter Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Jörg Neubert (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Bernhard Gebhard (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Ulrik Weinert (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Dr. Andreas Au (Hauptamt – Rathaussanierung)

Herr Oberbürgermeister Haase begrüßt die Gesprächsteilnehmenden und eröffnet die 11. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung um 17:10 Uhr im Stadthaus Große Bleiche, Zimmer 5.042/Marc Chagall.

Oberbürgermeister Haase gibt zu Beginn seine Einschätzung kund, dass er die Zusammenstellung der Projektgruppe Rathaussanierung als sehr erfolgreich und produktiv bewertet. Von dem Projekt der Rathaussanierung, so Oberbürgermeister Haase, könne auch in Zukunft für viele andere Großprojekte etwas gelernt werden. Für den Fachvortrag übergibt Oberbürgermeister Haase das Wort an den Projektleiter der Rathaussanierung Andreas Grund.

Mainz				
Oberbürgermeister				
17. Okt. 2023 AC				
Postbuch-Nr.				
Weiter an:				
Kategorie	Z.V.N.	R.	Z.G.A.	
Bericht bis zum	Abwarterwartung bis zum	01.	10.	20.

Herr Grund berichtet von einem Projektverlauf, der bisher nach Plan verläuft, dies jedoch eine enorme Kraftanstrengung bisher mit sich brachte. Im Besonderen die durch die Covid-Pandemie und den Ukraine-Krieg verursachten Herausforderungen in den Lieferketten und Personalwirtschaft der bauseitigen Dienstleister haben zu enormen Kostensteigerungen geführt, die bis dato durch eine umsichtige Projektsteuerung abgedeckt werden konnten. Für das Jahr 2024 und hier im Besonderen die kommenden Ausschreibungen der Kostengruppe 400 ist jedoch aufgrund des hohen Anteils an Stahl und Metall der Gewerke mit gravierenden Kostensteigerungen zu rechnen, die in dieser Dimension zum Beginn der Planung nicht abzusehen waren. Generell ist das bisherige Verlauf des Projektes als positiv zu bewerten, gleichzeitig wird seitens der Projektgruppen sowie ihrer Leitung alles Erdenkliche unternommen, um den Kosten- und Zeitrahmen trotz des krisenhaften und unwägbareren Umfeldes weiterhin im Soll zu halten. Ein großer Teil des Erfolges ist laut Herrn Grund auf den überdurchschnittlichen Einsatz des generalplanenden Büros agn sowie des Projektsteuerers Herrn Strauß sowie aller Beteiligten in der Projektgruppe zurückzuführen.

Das Wort wird an den Vertreter des generalplanenden Büros, Herrn Andreas Schuldes, übergeben. Herr Schuldes beginnt mit dem erläuternden Vortrag zu der Präsentation. Aktuell befindet sich das Projekt in einer Phase, in der es mehr um den Aufbau und weniger um den Rückbau geht. Herr Schuldes berichtet zu Beginn von dem seines Erachtens sehr gelungenen Tag des offenen Denkmals, der am 09.09.2023 im Mainzer Rathaus stattgefunden hat und auf ein breites Interesse sowohl seitens der Bürger- als auch Fachschaft getroffen ist. Die an diesem Tag diskutierten Themen spielen auch für den Generalplaner eine tragende Rolle in seiner täglichen Arbeit und fokussieren sich auf die Verknüpfung der Belange des Denkmalschutzes, energetischen Gesichtspunkten sowie den Anforderungen an ein modernes Verwaltungs- und Bürogebäude.

Sodann ergreift Herr Strauß das Wort und geht auf die einzelnen Folien der Präsentation ein. So ist unter dem Punkt Aktuelles als Meilenstein die Übersicht der bewilligten Förderungen und Zuschüsse. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alles was beantragt wurde, in voller Höhe freigegeben wurde. Dies gilt sowohl für die Landeszuwendung durch das Ministerium des Innern und Sport, die KfW, die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien als auch die Deutsche Stiftung für Denkmalschutz. Im Besonderen die Förderung durch die Deutsche Stiftung für Denkmalschutz sei sehr erfreulich, so Herr Strauß, da es sich hier um eine der größten privaten Initiativen handele und ebenso eine Förderung über den aktuellen Zeitraum hinaus schon in Aussicht gestellt wurde.

Der Aufbau des Krans Anfang August bildete ebenso einen Meilenstein im aktuellen Projektverlauf. Der Kran hat einen Auslegerradius von 70 Metern und wurde von zwei bis drei weiteren Kränen aufgebaut. Auch wenn es sich um ein Detail handele, sei, als ein Symbol für die ideelle Verknüpfung des Bauprojektes zu den Belangen der Landeshauptstadt Mainz, ein Wimpel mit dem Mainzer Rad angebracht worden.

Unter Aktuelles gibt es weiterhin zu berichten, dass im Zuge der Rückbauarbeiten der Grundstein aus dem Jahr 1971 gefunden und freigelegt werden konnte.

Die in der nächsten Folie aufgeführten Kostenübersicht zeigt das Budget sowie den aktuellen Status. Die Kernaussage ist, so Herr Strauß, dass die vom Stadtrat genehmigten 104.130.000 € aktuell nicht überschritten werden. Herr Grund ergänzt, dass dies nun schon im dritten Jahr in Folge gewährleistet werden konnte. Herr Strauß geht auf die Risiken der Baupreissteigerungen, zusätzliche Bauleistungen sowie eines Vergaberisikos ein, die als Externe Risiken budgetiert, bis dato jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Herr Strauß erläutert im Folgenden explizit die einzelnen Risiken im Detail. Als Basiswert wurden die Baukosten in Höhe von 80 Mio. € gewählt. Für die Berechnung wurde ein auf die Laufzeit ausgelegter Prozentsatz gewählt, der entsprechend die Beträge ausweist. Die Werte sind unverändert seit Januar 2022. Die Werte werden auch weitergeführt werden um zu zeigen, dass die Risikovorsorge im Auge ist und wir das Thema auch nachverfolgen.

Die nächste Folie zeigt uns den aktuellen Stand der Vergaben und Beauftragungen und auch diese Ausweisungen und Herleitungen der aktuellen Reserve in Höhe von 2.556.188 €. Die farblich markierten Zahlen beziehen sich auf Vergaben, bei denen Verluste gemacht wurden. Aufgrund der bisher getroffenen Risikovorsorge bewegt sich dies aber in einem akzeptablen Rahmen. Mit Stand September 2023 sind Beauftragungen in Höhe von 13.203.664 € erfolgt, das sind ungefähr 17% der zu beauftragenden Gesamtsumme. Die Tabellen auf der Folie 9 sind ein Ausschnitt aus einer großen Tabelle, die je nach Vergabeeinheiten und Gewerken fortgeschrieben und auf der kommenden Folie 10 dargestellt wird. Zur farblichen Orientierung erläutert Herr Strauß, dass alles was hell sei als positiv zu werten sei und alles was dunkel eingefärbt sei als negativ. Die Kernaussage sei, so Herr Strauß, dass es sich etwas abgeschwächt hat; nicht, dass die Baupreise zurückgingen, sie konsolidieren sich gerade auf einem hohen Niveau. Bis auf zwei Ausnahmen, das seien Dämm- und Brandschutzarbeiten. Herr Strauß führt aus, dass es bisher gelingen konnte, nicht so intensiv von der Spirale der Baupreisentwicklung betroffen zu sein.

Zu der Termin- und Ablaufplanung auf Folie 11 der mit Meilensteinen über sechs Jahre bis zum Abschluss der Sanierung 2027 geführt wird. Herr Strauß erläutert, dass sich das Projekt aktuell in der Phase „Ausführung Vorgezogene Maßnahmen“ befindet, dies umreißt den Rückbau des Gebäudes, Ausbau und Einlagerung der denkmalkonstituierenden Bauteile sowie die Schadstoffsanierung. Diese Arbeiten sind voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2023 abgeschlossen. Hier gibt es keine besonderen Vorkommnisse. Des Weiteren läuft die Ausführungsplanung der Hauptmaßnahme sowie die Ausschreibung und Vergabe der Hauptmaßnahme und zum Teil beginnt auch schon die Ausführung der Hauptmaßnahme, d.h. der Rohbau ist gestartet. Der Termin der Fertigstellung steht nach wie vor, so Herr Strauß. Herr Grund ergänzt, dass es für eine derlei präzise Feinplanung ein akkurates Micromanagement benötige.

Der Feinterminplan auf der Folie 12 wird anschließend durch Herrn Strauß erläutert. Auch hier ergeben sich laut Herrn Strauß aktuell keine Verzögerungen. So werden bis Mitte des Jahres 2024 die aktuellen Gewerke beendet sein. Danach beginnen die auch nach außen hin sichtbaren Gewerke.

Herr Schuldes geht sodann auf die Planung des Bürgerforums ein und erläutert den aktuellen Sachstand. Als eine relevante Änderung im Vergleich zu der letzten Vorstellung des Planstandes hebt Herr Schuldes die Reduktion zweier ursprünglich für die Klimatisierung eingeplanten Stützen hervor. Durch den Wegfall kann der Raum künftig frei bespielt werden, ohne dass sich durch die Technische Gebäudeausrichtung Zwänge ergeben würden. Auch bei dem Thema Überdachung konnte ein Fortschritt werden, hier konnte unter Zuhilfenahme eines Fassadenberaters der Planungsstand erzielt werden, dass das Dach als eine Oberfläche dargestellt werden kann, d.h. nicht mit unterschiedlichen Gefällen, sondern als ein Ausschnitt einer Kugelschale. Das ist das Resultat aus der Verschneidung von zwei ineinanderlaufenden Elypsen, so Herr Schuldes. Die besondere Konzeption kann nur durch Teilstücke in Dreiecksform realisiert werden.

Aktuell befinde ich der Rückbau weiterhin im Fortschritt laut Herrn Schuldes. Die Qualität des Gebäudes ermögliche es seines Erachtens, dass man das Gebäude ohne Probleme wieder in gleicher Form herstellen kann. Es sei erfreulich, so Schuldes, dass beim Rückbau nicht zu viele Überraschungen zu erleben sind. Im Folgenden geht Herr Schuldes auf die grafischen Darstellungen der Folien 15 bis 20 ein.

Im Anschluss erläutert Martin Kaufmann den aktuellen Stand der restauratorischen Fachbauplanung und hier im Besonderen die auf der Folie 21 dargestellte Lagersituation. Diese umfasst 4.000 qm Depotfläche, auf der u.a. 3.500 Lampen und 5.200 Echtholzpaneele eingelagert sind. Auf 3.700 qm Außenfläche befinden sich 4.500 qm Sonnenschutzgitter. Im letzten Jahr wurden die ersten Reinigungs- und Restaurierungsproben ausgeführt. Herr Kaufmann führt aus, dass er sich als Mittler zwischen Bauherrenschaft, den Denkmalschutzbehörden sowie dem Generalplaner versteht. Auch wenn sein Büro mit konservativen Stoffen werde immer versucht, mit innovativen Methoden und nachhaltigen Methoden zu arbeiten. So wurde erprobt, den aus der Fassade resultierenden Kalksinter durch Trockeneisstrahlen zu entfernen, was sich als leider wenig effektiv herauskristallisierte. In einem weiteren Verfahren wurde dann die Bestrahlung der Sonnenschutzgitter mit Wasser und Walnussschalen ausprobiert, was den großen Vorteil mit sich bringt, dass es sich hierbei um ein wiederverwendbares Strahlungsmittel handelt. Auch bei diesem Verfahren entsteht kein Sondermüll laut Herrn Kaufmann. Das Verfahren ist auf Folie 22 dargestellt. Bei der auf der Folie 24 dargestellten Metaldecke kann man von einem Puzzle in 15.000 Teilen sprechen. Herr Grund ergänzt, dass bei dem Einbau vermutlich mit einem deutlichen Mehraufwand zu rechnen sei, da die Unterkonstruktionen in Teilen nicht mehr intakt seien.

Herr Schuldes geht sodann auf die auf den Folien 25 bis 33 dargestellten Ausführungspläne sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen Herausforderungen ein. Die Ausführungsplanung ist so weit fortgeschritten, dass sämtliche Bauteile beplant sind, die dazu dienen das Gebäude auch wieder wind- und wetterfest zu machen und das Gebäude somit auch zu schließen. Dies sei als ein Meilenstein im Ablauf zu werten, so Herr Schuldes. Dies sei in der Abstimmung mit der Denkmalpflege erreicht worden. Auch wenn es in Teilen, wie bspw. bei der Planung des Daches unterschiedliche Vorstellungen zwischen dem generalplanenden Büro sowie der Denkmalpflege gegeben hätte, berichtet Herr Schuldes von einem konstruktiven Austausch, in dessen Folge Resultate erzielt werden konnten, die seines Erachtens auch im Sinne von Arne Jacobsen gewesen wären.

Die auf der letzten Folie dargelegten Nächsten Schritte sowie Maßnahmen werden seitens Herrn Strauß erläutert. Nach Beendigung der Präsentation eröffnet Herr Haase die Runde für Fragen aus dem Teilnehmerkreis.

Thomas A. Klann (FDP)

Herr Klann lobt die Arbeit der Projektgruppe, auch vor dem Hintergrund der Komplexität der Gesamtaufgabe. Herr Klann regt an, das Thema der Nachsorge in die aktuellen Planungen zu implementieren. Hierdurch könnten die Bürgerinnen und Bürger ein Gefühl dafür entwickeln, welche Folgekosten in den nächsten 50 Jahren auf die Stadt zukommen. Herr Grund bedankt sich für die Anregung und entgegnet, dass aktuell schon ein Betreiberkonzept entwickelt und miteingearbeitet wird. Die Ausschreibungen in den technischen Gewerken werdend derzeit mit besonderem Fokus erstellt, dass die Folgekosten möglichst niedrig gehalten werden.

Herr Strauß ergänzt, dass das aktuelle Vorgehen bei der Aufbereitung der Sonnenschutzgitter ein gutes Beispiel böte, da durch die Verwendung einer Wachsschicht zusätzliche Reinigung im Betrieb eingespart werden können.

Marita Boos-Waidosch (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN):

Frau Boos-Waidosch merkt an, dass sie den Vortrag sehr beeindruckend fand und bittet um einen Sachstand hinsichtlich der Barrierefreiheit des geplanten Gebäudes. Herr Gebhard berichtet daraufhin, dass in Abstimmung mit dem städtischen Behindertenbeauftragten ein Konzept für eine barrierefreie Nutzung entwickelt wurde und dieses u.a. auch für die Planungen der Dachterrasse greift.

Herr Dr. Matthias Dietz-Lenssen (SPD):

Herr Dietz-Lenssen teilt das Lob und regt an, dass es eine Möglichkeit der Besichtigung gibt. Ein Besichtigungstermin für die Fraktionen wird laut Herrn Oberbürgermeister Haase koordiniert durch die PGRS.

Herr Ludwig Holle (CDU):

Herr Holle erkundigt sich, inwieweit in der Terminplanung auch Puffer für unvorhersehbare Ereignisse eingepreist sind, woraufhin Herr Grund entgegnet, dass keinerlei Puffer besteht und das Projekt tageweise geplant sei.

Herr Holle erkundigt sich nach den Vergaben und erfragt, wann ca. 50% vergeben sind. Herr Strauss geht darauf ein, dass die nächsten Ausschreibungen kostenintensiv sind und daher ca. 50% nach dem ersten Quartal 2024 vergeben sind.

Auch interessiert sich Herr Holl für die Situation der Vergabe und fragt, inwieweit ggf. durch die Bündelung unterschiedlicher städtischer Vergaben durch die Stadtratsfraktionen eine Unterstützung zuteilwerden könne. Herr Grund erläutert, dass dies aufgrund der komplexen Gemengelage leider nicht hilfreich wäre, da es eine fein dezidierte Abstimmung mit den unterschiedlichen Firmen erfordere. Oberbürgermeister Haase ergänzt, dass in der Vergabestelle sogar Personal aufgestockt wurde.

Frau Britta Werner (Piraten & Volt)

Frau Werner geht darauf ein, dass es sich um einen sehr energieintensiven Planungsprozess gehandelt habe und dass es sich als Glücksfall erwiesen habe, dass die Denkmalpflege zu allem beigepflichtet habe. Die Strategie des Planens und Treibens lasse daher ihres Erachtens erfolgreich zu sein.

Thomas Dang (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K.d.ö.R)

Herr Dang meldet sich zu Wort und ergänzt, dass es sich aus seiner Sicht am Tag des offenen Denkmals um eine sehr gelungene Veranstaltung gehandelt habe. Die Möglichkeit der Besichtigung war sehr lobenswert, er bittet darum, dies zu intensivieren, sodass ggf. einmal im Jahr das Gebäude besichtigt werden könnte.

Herr Dang geht auf das Thema der CO₂ Einsparungen ein und empfiehlt, diese am Beispiel der Fassade öffentlich zu machen. Dies vor dem Hintergrund, dass der Erhalt eines Gebäudes generell sehr aufwendig sei, aber gleichzeitig eine erhebliche Einsparung an CO₂ mit sich brächte. CO₂ Schattenpreis spiele eine enorme Rolle. Herr Grund bedankt sich für die Ausführungen von Herrn Dang und greift diese am Beispiel der geplanten Keramikfassade auf. Herr Holle merkt an, dass die CO₂ Einsparungen auch für die Betriebskosten dokumentiert werden sollten.

Oberbürgermeister Haase ergänzt, dass seines Erachtens seitens der PGRS ein bemerkenswerter „Spirit“ praktiziert wird, indem auf jedwede Kostensteigerung, sei sie noch so plausibel, sich

energisch mit all erdenklichen Gegenmaßnahmen gestemmt wird. Auch wenn bei dem Budget sich noch Veränderungen ergeben können, so Oberbürgermeister Haase könne man sich sicher sein, dass seitens der PGRS alles dafür getan werde, den Bau im bewilligten Kostenrahmen abzuwickeln. Herr Grund erläutert in diesem Kontext die aktuellen Herausforderungen im Kontext der Energiepreissteigerungen und bekräftigt, dass ein Mantra der Kostendisziplin Leitlinie der Arbeit der PGRS sei.

Anlagen

1. Anwesenheitsliste
2. Präsentation zur 11. Beiratssitzung, Stand 21.09.2023

Mainz, 30.09.2023

i.A.



Dr. Au

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 Hase

Zur Kenntnisnahme.

III. Herr Drubba

zur Kenntnisnahme.

IV. Gesprächsteilnehmern/Projektgruppenmitglieder

zur Kenntnisnahme.

V. Wvl.: sodann