

## PROTOKOLL

Rathaussanierung

---

Projekt

8. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung

---

Thema

Stadthaus Große Bleiche, Zimmer 5.042/Marc Chagall

26.10.2021, 16:30 Uhr

---

Gesprächsort

Datum

### Gesprächsteilnehmer

Herr Oberbürgermeister Michael Ebling, Herr Bürgermeister a.D. Norbert Schüler, Herr Dr. Brian Huck (Ortsvorsteher Altstadt), Herr Dr. Matthias Dietz-Lenssen (SPD), Herr Thomas Gerster (CDU), Herr Peter Strokowsky (FDP), Frau Ingrid Pannhorst (ÖDP), Frau Britta Werner (Piraten & Volt) ab 17:10 Uhr, Herr Martin Malcherek (DIE LINKE), Herr Jürgen Wiedenhöfer (AfD), Herr Gerold Reker (Präsident Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R.), Herr Thomas Dang (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R.), Frau Edda Kurz (Architektenkammer Rheinland-Pfalz K. d.ö.R.), Dr. Markus Fritz-von Preuschen (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 Ulrik Weinert (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Bernhard Gebhard (Projektgruppe Rathaussanierung), Frau Aleksandra Orłowska (Projektgruppe Rathaussanierung), Herr Franz May (Hauptamt – Projektsachbearbeitung Rathaussanierung)

---

Herr Oberbürgermeister Ebling begrüßt die Gesprächsteilnehmer, eröffnet die 8. Sitzung des Beirates zur Rathaussanierung um 16:30 Uhr und stellt die Anwesenden von Verwaltungsseite sowie die Referenten der Büros agn Niederberghaus & Partner GmbH, FCM (Frankfurt Construction Management GmbH) und Götz-Lindlar vor. In der heutigen Sitzung wird den Teilnehmern der aktuelle Sachstand der Rathaussanierung vorgestellt, welcher vor allem durch die Erteilung der Baugenehmigung einen nächsten Meilenstein erreicht hat. Zudem weist Herr Oberbürgermeister Ebling auf die anschließende Aufstellungseröffnung „Rathaus | Fotografien von Marcus Höhn“ im Zentrum Baukultur ab 18:30 Uhr hin.

Herr Schuldes (agn Niederberghaus & Partner GmbH) stellt sich und die Mitreferenten sowie das Inhaltsverzeichnis der Präsentation vor (Folie 2). Im Anschluss daran ergreift Herr Frank Strauß (Frankfurt Construction Management GmbH) das Wort und stellt sich als Projektsteuerer sowie das Unternehmen FCM vor. FCM arbeitet mit Partnern sowie in Kooperationen zusammen und betreut aktuell 34 laufende Bau- bzw. Immobilienprojekte, wobei sich die Baukosten der Projekte zwischen 1 Mio. und 300 Mio. Euro belaufen (Folie 3). Zudem stellt Herr Strauß einige der aktuellen Projekte vor, hervorgehoben wird das KOROS in Mannheim, da dieses Objekt ebenfalls unter Denkmalschutz steht (Folie 4).

FCM hat im Juli diesen Jahres den Auftrag der Projektsteuerung der Rathaussanierung erhalten, will hierbei und auch im Hinblick auf die vielseitigen, nicht unerheblichen Schnittstellen mit externen Trägern öffentlicher Belange das gemeinsame Ziel der Sanierung schärfen. Herr Strauß erläutert, wie sich die Aufgaben und das Tun eines Projektsteuerers definieren. Die formulierten Ziele sind hierbei immer die Termineinhaltung, der reibungslose Projektablauf und die



Kosteneinhaltung. Mit einer weit vorausschauenden Planung, gezielter Organisation, strategischen und konzeptionellen Ansätzen werden die formulierten Ziele permanent kontrolliert, optimiert und bei Bedarf und außerplanmäßigen Vorkommnissen auch gegengesteuert (Folie 5 und 6). Die Kostensteuerung wird anhand von detaillierten Prognosen und Dokumentationen verfolgt (Folie 7), die Terminsteuerung wird regelmäßig einem Soll-/Ist-Abgleich unterworfen und so eine Abweichungsanalyse erstellt, die ein Gegensteuern ermöglichen soll (Folie 8).

Wie zu Beginn von Herrn Oberbürgermeister Ebling erwähnt, stellt der Erhalt der Baugenehmigung am 28.07.2021 nach knapp sieben Monaten der Prüfung einen Meilenstein dar, auf welchen Herr Schuldes und Herr Grund (Projektleiter Rathaussanierung) detaillierter eingehen möchten (Folie 9).

Die Baugenehmigung erfolgte mit 54 erteilten Nebenbestimmungen, welche hauptsächlich aus der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung resultieren. Hiervon werden exemplarisch zwei vorgestellt. Eine dieser Nebenbestimmungen betrifft die Fassadengitter im Innenhof und bedingt eine Umplanung im Vergleich zum Bauantrag. "Der prägende Sonnen- und Blendschutz (Fassadengitter) des Kulturdenkmals ist abweichend vom Antrag wieder vollständig an den Außen- und Innenhoffassaden anzubringen. Ausnahme bilden hierbei die durch den Einbau des sog. Bürgerforums zum Innenbereich werdenden Fassadenabschnitte des Innenhofs im 1. und 2. OG." (Folie 10). Das Ergebnis der Nebenbestimmung und somit die weitreichende Umplanung werden auf der Folie 11 visualisiert dargestellt.

Zudem wird eine weitere Nebenbestimmung der Baugenehmigung vorgestellt, der Erhalt der Sitzungsräume mit ihren prägenden Ausstattungselementen. Mit dieser Auflage wurde von Bauherrenseite gerechnet und hat somit keine Umplanung zur Folge, jedoch wird der enorme Umfang des Denkmalschutzes deutlich. In der Genehmigung heißt es wörtlich: "Sämtliche Details zu Ausbau und Wiedereinbau der Sitzungssäle im Erdgeschoss sind unter Leitung der restauratorischen Fachbauleitung und in enger und einvernehmlicher aktenkundiger Abstimmung mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege auszuführen." (Folie 12). Der Erhalt der prägenden Ausstattungselemente umfasst die Vertäfelung, Deckenpaneele, Vorhänge, Klimageräte, Bodenbeläge, die Farbigkeiten, die Deckenleuchten, die Galerieleisten, das Mobiliar und viele weitere. Die Sitzungssäle werden somit vollständig wiederhergestellt, Materialien wie Bodenbelag und Vorhänge werden originalgetreu neubeschafft (Folie 13).

Folgend stellt sich Herr Lindlar, der beauftragte Restaurator für die Rathaussanierung (Restaurierungsbüro Götz-Lindlar) vor und beschreibt prägnant, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang die Dokumentation des Denkmals Rathaus Mainz erstellt wird. Hierzu zeigt er einen kurzen Filmzuschnitt der fotografischen Dokumentation der denkmalkonstituierenden Räume (Folie 14 - 15, Anhang 2/Videodatei). Das verwendete Dokumentationsinstrument "Matterport" wird in der besprochenen Videodatei erklärt und kann auch zur detaillierten Erstellung von Leistungsverzeichnissen behilflich sein. Herr Lindlar beschreibt, wie die Massen und Mengen gleichartiger Bauteile erfasst werden und dass bestimmte Bauteilgruppen des Erdgeschosses, wie Türen, Leuchten und Lüftungstruhen schon dokumentiert wurden (Folie 15). Des Weiteren konnte aufgrund der Bestandsaufnahme auch schon eine konzeptionelle Darstellung der Gewerke bzw. Restaurierungsbereiche, auch im Hinblick auf die bevorstehende Vergabe, erstellt werden (Folie 17).

Nachfolgend stellt Herr Schuldes den Ausblick auf den Bauzeitenplan vor und erklärt die phasenweise Aufsplittung des Bauzeitenplans. Zudem erklärt er die Überlagerung der ersten (Schemamitte) und zweiten Phase (unterer Teil des Schemas). Beispielsweise kann die Beton- und Schadstoffsanierung erst beginnen, wenn der Innenausbau vollständig zurückgebaut ist, sodass sich hierbei Bau- und Planungsprozess überlappen (Folie 18).



In Bezug auf den Bauzeitenplan werden auch die momentan erkennbaren Chancen und Risiken titulierte, welche diesen Zeitplan mitbeeinflussen können (Folie 19).

Als Chancen werden zum einen die Vergabe in Form von kumulativen Leistungsträgern genannt, welche den Bauablauf optimieren und verkürzen können; zum anderen die Detailabstimmung mit der Denkmalpflege, welche direkt vor Ort erfolgen kann und nicht zuletzt die Durchführung von vorgezogenen Leistungen wie Rückbaumaßnahmen und die vorangehende Schadstoffsanierung, welche ebenfalls einen zeitlichen Gewinn hervorrufen können.

Als Risiken werden folgende Aspekte erläutert: Die (vor allem aktuell rasante) Preissteigerung, die mögliche Vergabeform in Einzelvergaben, mögliche Ablaufstörungen wie Firmeninsolvenzen oder Planungsänderungen, aber auch die Baustellenlogistik, welche einer genauen Vorplanung und hoher Kompetenz in den Bauablaufplänen bedarf. Da um das Rathaus herum keine Baustelleneinrichtung in benötigter Fläche hergestellt werden kann, muss eine "Vorfluterfläche" gefunden werden, von welcher aus "just in time" auf die Baustelle angeliefert wird. Ein Risiko birgt auch die noch nicht vollständig erfolgte Begutachtung sämtlicher Bauteile, welche erst nach dem Rückbau abgeschlossen werden kann.

Im Anschluss wird kurz die Besprechungsstruktur aller Projektbeteiligten erläutert (Folie 20).

Sodann erklärt Herr Schuldes den aktuellen Arbeitsstatus der Ausführungsplanung, welche weit über die Planerstellung und Detailplanung hinausgeht (Folie 21-23).

Des Weiteren wird die geplante seitliche Außentreppe vorgestellt, welche eine Neuanlage darstellt (jetzige, nicht benutzte "Rampe") und noch mit der Denkmalschutzbehörde in der Abstimmung ist (Folie 24).

Der weitere, aktuelle Arbeitsstatus ist an der Maßnahmenliste des Rückbaus zu messen. Hierzu wurde eine denkmalpflegerische Maßnahmenliste erstellt, in welcher die einzelnen Räume, aber auch die einzelnen Einbauteile (Schranktüren, Bodenbelag etc.) farblich in "Restaurierung", "Rekonstruktion" und "Abbruch/Neugestaltung" kategorisiert sind (Folie 25 - 27) und somit der weiteren Rückbauplanung dient.

Bezüglich des aktuellen Arbeitsstatus ist die am 12.10.2021 erteilte "Genehmigung zum Rückbau der Natursteinfassade" zu nennen, welche das Land im Hinblick auf die Fördermittelunschädlichkeit ausgestellt hat. Hintergrund hierfür ist, dass sich der Zustand der Fassade massiv verschlechtert hat, die Ankerdornen der Natursteinplatten massiv baufällig sind, die Fassade somit insgesamt abgängig ist und die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen (sog. Auffangnetze) statisch nicht mehr ausreichen (Folie 28). Die Rückbaumaßnahme (Gerüst, Abdichtung, Sicherung und Demontage) der Fassade wird aus diesem Grund unverzüglich begonnen (Folie 29).

Im Hinblick auf die gesamte Baumaßnahme wird angestrebt, an "Kumulative Leistungsträger" zu vergeben, die rechtlichen Voraussetzungen sind grundsätzlich vorhanden (Folie 30). Auch ergeben sich zahlreiche wirtschaftliche und technische Gründe für diese Vergabeart, welche Herr Schuldes ausführlich erläutert (Folie 31). Einzellosvergabe birgt nicht nur ein hohes Kostenrisiko, auch Risiken bei der Angebotsabgabe und im späteren Bauablauf können auftauchen. Für die Vergabe an kumulative Leistungsträger steht jedoch die Zustimmung des Landes aus, diese ist aufgrund der Beurteilung der Förderunschädlichkeit erforderlich.

Abschließend werden die nächsten Schritte bzw. kommenden Maßnahmen dargestellt. Es werden die (teilweise zuvor vorgestellten) Nebenbestimmungen planerisch erfasst, die weitere Prozessplanung wird fortgeführt sowie einige nutzerspezifische Maßnahmen vorangbracht (Folie 32).



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

Herr Thomas Gerster (CDU):

Herr Gerster erfragt, ob der Kostenrahmen eingehalten wird und möchte wissen, ob man eine Kostenminderung durch Verwertung bzw. den Verkauf der zurückzubauenden Materialien erzielen kann.

Herr Strauß (FCM) antwortet, dass es keine neuen Erkenntnisse vorliegen und somit der Kostenrahmen wie geplant Bestand hat.

Herr Grund antwortet zudem, dass die Fassadensteine nun unverzüglich demontiert werden müssen und selbstverständlich auch Möglichkeiten der Wiederverwendung durchdacht werden. Hierzu muss jedoch auch der tatsächliche Zustand der Steine nach der Demontage abgewartet werden. Wenn den Mitgliedern oder Bürgern noch weitere Ideen zur Verwendung der Fassadensteine einfallen, können diese gerne an den Oberbürgermeister oder die Projektgruppe herangetragen werden.

Dr. Markus Fritz-von Preuschen (Generaldirektion Kulturelles Erbe):

Herr Fritz-von Preuschen erfragt, ob bei den angekündigten Maßnahmen des Fassadenrückbaus, aber auch bei den anderen geplanten vorzeitigen Maßnahmen die Fördergeber (Land und Bund) miteingebunden wurden.

Herr Grund antwortet, dass alle vorgezogenen Maßnahmen mit dem Land Rheinland-Pfalz eng abgestimmt wurden. Die auf Folie 27 genannte Genehmigung zum Rückbau der Natursteinfassade bezieht sich auf die Landeszuwendungen. Es ist eine Genehmigung, welche die Förderunschädlichkeit bestätigt. Auch die weiteren vorgezogenen Rückbaumaßnahmen sind in aktueller Abstimmung mit der ADD und dem Ministerium. Die Bundesförderung wiederum ist abhängig von der erteilten Landesförderung, sodass diese Abstimmung dort im Anschluss erfolgt.

Herr Peter Strokowsky (FDP):

Herr Strokowsky möchte wissen, wie sich das Verhältnis innerhalb der Maßnahmenliste zusammensetzt, also wie viel Anteil auf welche Kategorisierung fällt.

Herr Lindlar antwortet, dass z.B. das Erdgeschoss quasi vollrestauriert wird und es genauso aussehen wird wie im Bestand. Auch einige Musterräume im 3. Obergeschoss (Trakt des Oberbürgermeisters) bleiben unverändert, lediglich beispielsweise der Bodenbelag wird (bestandsgetreu) neuhergestellt. Der Gesamteindruck bleibe bestehen. Im gesamten Planungsteam werde großen Wert auf einen denkmalgerechten Umgang mit dem Bestandsgebäude gelegt. Dazu gehöre für jegliche Veränderung ein sensibles Reagieren auf den bauzeitlichen Entwurf, um den gestalterischen Zusammenhang des Denkmals als Ganzes zu erhalten.

Herr Strokowsky merkt anschließend an, dass die erläuterte Nebenbestimmung bzgl. der Sonnenschutzgitter (Folie 11) eine Verdunkelung der Büros hervorruft und wirft die Frage auf, ob dies sinnvoll sei.

Herr Lindlar argumentiert, dass die Entscheidung der Denkmalschutzbehörde durchaus nachvollziehbar sei, da schon im 1. und 2. Obergeschoss die Sonnenschutzgitter aufgrund des Bürgerforums entfallen, sollten zumindest in den oberen Geschossen das äußere Erscheinungsbild und die architektonische Gestaltung gemäß Jacobsen gewahrt werden. Im Innenhof verhindern sie zudem unerwünschte Einblicke von außen in die Büros. Denn hinter den Glasfassaden befinden sich Arbeitsplätze mit Personen, die an Schreibtischen sitzen und arbeiten. Zukünftig wird es eine Blickbeziehung vom Bürgerforum in Richtung Büros geben und zudem vom neu erschlossenen Bürgerdach hinunter in die Büros. Für den gebotenen Schutz der Privatsphäre der Mitarbeiter werden die Sonnenschutzgitter notwendig sein.

Frau Ingrid Pannhorst (ÖDP):

Frau Pannhorst erkundigt sich nochmal nach der neuen Treppenanlage an der Rheinpromenade. Herr Schuldes erklärt gemeinsam mit Herrn Grund anhand der Folie 24, dass diese unabhängig von der in der Diskussion stehenden „Freitreppe“ vom Jockel-Fuchs-Platz zu sehen ist. Sollte es neue Erkenntnisse zur Freitreppe geben, wird es eine Abstimmung mit der Rheingoldhallen GmbH & Co KG geben. Herr Oberbürgermeister Ebling berichtet, dass die Rheingoldhallen GmbH & Co KG weiterhin im Gespräch mit der Denkmalschutzbehörde ist.

Frau Pannhorst erfragt zudem den Sachstand des Zugangs vom Rhein ins Rathaus/ neuer Kantinenbereich. Herr Schuldes erklärt, dass noch kein vorzeigbarer Stand vorliegt, aber in der nächsten Beiratssitzung präsentiert wird. Herr Ebling betont, dass bei der Planung auch darauf geachtet wird, dass kein klassischer Kantinencharakter entsteht, sondern ein Cafeteria- bzw. Loungestil favorisiert wird, um den Standort noch attraktiver zu gestalten.

Herr Thomas Gerster (CDU):

Herr Gerster vergewissert sich, ob es eine Dachbegrünung geben wird und ob eine Solaranlage geplant werden kann.

Herr Grund berichtet, dass ein Gründach von der Stadt geplant ist. Eine Solaranlage ist nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar.

Herr Ebling fasst zusammen, dass der aktuelle Sachstand soweit vorgestellt wurde und betont, dass, wenn sich weitere Fragen oder Anregungen ergeben sollten, diese auch gerne zwischenzeitlich an die Projektbeteiligten herangetragen werden können.

Abschließend bedankt sich Herr Ebling bei allen Gesprächsteilnehmern und beendet die 8. Beiratssitzung zur Rathaussanierung um 17:30 Uhr.

Anlagen

1. Anwesenheitsliste
2. Präsentation zur 8. Beiratssitzung, Stand 26.10.2021
3. Videodatei "Matterport", Stand 26.10.2021

Mainz, 26.10.2021

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.

*Handwritten signature in green ink*

III. Frau Spengler  
zur Kenntnisnahme.

*Handwritten signature in blue ink*

IV. Gesprächsteilnehmern/Projektgruppenmitglieder  
zur Kenntnisnahme.

V. Wvl.: sodann

*Handwritten signature in black ink*