Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2020/3469-20**
Federführend: 20 Kämmereiamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	28.09.2020
	Referent:	Felix Bertram

Sanierung des Quartiers am Rathaus Maxplatz (Neues Rathaus), Anwesen Maximiliansplatz 3, Hauptwachstraße 1, 3, 7, 9 und 16

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.12.2020	Finanzsenat	Empfehlung
09.12.2020	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Der in der Innenstadt gelegene Gesamtkomplex hat seine Wurzeln im Pfarrhof von St. Martin, der bereits im Jahr 1276 erwähnt wird. Nach den Plänen des bedeutenden Barock-Baumeisters Johann Balthasar Neumann wurden die beiden einheitlich gegliederten Baukörper mit Eckpavillonen an der nördlichen Seite des Maximiliansplatzes in den Jahren 1732 bis 1737 unter der Bauleitung von Justus Heinrich Dientzenhofer begonnen und im Jahr 1737 unter J. J. Michael Küchel zu Ende geführt. Das ursprünglich als vierseitig geschlossener Baukörper geplante Gebäude wurde im Barock aus unbekannten Gründen nur an zwei Seiten des Blocks errichtet. Der Ringschlussgedanke wurde wieder aufgenommen und durch Erweiterungsmaßnahmen um zwei weitere Trakte ergänzt. So entstand in den Jahren 1939-48 nach Plänen des Architekten Peter Keh ein vierseitig geschlossener Innenhof.

Die im 18. Jahrhundert erbauten bzw. umgebauten Gebäude der Hauptwachstraße 3, 7, 9 und 16 (ehem. Hauptwache) bilden zusammen mit dem ehem. Klerikalseminar am Maximiliansplatz 3 und dem ehem. Weihbischofshof/Weihbischofspavillon in der Hauptwachstraße 1 das „Quartier Am Neuen Rathaus“. Die Anwesen des Quartiers befinden sich im Eigentum der Stadt Bamberg (Maximiliansplatz 3, Hauptwachstraße 1, 3 und 16 die ehemalige Hauptwache) oder gehören von der Stadt verwalteten Stiftungen (Hauptwachstraße 7 im Eigentum der Edgar Wolf´schen Stiftung Bamberg und Hauptwachstraße 9 im Eigentum der Bürgerspitalstiftung Bamberg).

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 im Kulturkapitel eine Fördersumme von 15 Mio. € für die Sanierung und Instandhaltung des Großprojekts „Quartier Am Neuen Rathaus in Bamberg“ eingestellt. Nach der Bereitstellung der Anschubfinanzierung des Bundes erfolgten intensive Verhandlungen mit weiteren Fördermittelgebern, um die Gesamtfinanzierung zu erhalten. Folgender Finanzierungsplan konnte für die Sanierung des Rathaus-Quartiers erarbeitet werden:

Kosten	30,00 Mio. €
Bund BKM	15,00 Mio. €
E-Fonds-Bayern	3,00 Mio. €
Oberfrankenstiftung	2,70 Mio. €
Bürgerspitalstiftung (Eigenanteil Eigentümer Hauptwachstr. 9)	0,90 Mio. €
Edgar Wolf´sche Stiftung (Eigenanteil Eigentümer Hauptwachstr. 7)	1,10 Mio. €
Städtebauförderung 100 % (zuwendungsfähige Kosten 7,3 Mio. €)	
davon Städtebauförderung 80 % (da Erhaltungsgebiet mit Satzung)	5,84 Mio. €
davon Stadt Bamberg 20 % (komm. Eigenanteil in Städtebauförderung)	1,46 Mio. €

Die Akquise der Drittmittel war auch deshalb so erfolgreich, da sich zum 01.01.2020 die Regelungen bei der Städtebauförderung änderten. Hierdurch können Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (z.B. Flächendenkmale, Denkmalensembles, Denkmalbereiche, Denkmalschutzgebiete) auf Grundlage einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) mit einem Bundes- und Landesanteil von insges. 80 v.H. der förderfähigen Kosten bezuschusst werden, sodass der kommunale Eigenanteil in der Städtebauförderung nicht über 20 v.H. hinausgeht. Für die Gesamtmaßnahme der Sanierung des Rathaus-Quartiers wurde diese Voraussetzung durch den Erlass einer Erhaltungssatzung (siehe Beschlüsse Bau- und Werksenat vom 16.09.2020 und Stadtrat vom 30.09.2020) geschaffen. Die Eigenanteile an den Gesamtsanierungskosten von 30 Mio. € verteilen sich auf die Baujahre bis einschließlich dem Jahr 2028 (im Durchschnitt also pro Jahr 182.500 €).

Durch Optimierung der Verkaufsflächen erfolgt eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Abschnitts der östlichen Fußgängerzone durch die Gewinnung von qualitativ wertigen Geschäften. Nach der Sanierung werden aus der Verpachtung der Gewerbeeinheiten bei konservativer Schätzung pro Jahr Einnahmen in Höhe von ca. 320 T € erzielt. Damit kann selbst für den Fall einer vollständigen Kreditfinanzierung des städtischen Eigenanteils in Höhe von 1,46 Mio. € ein angenommener Kapitaldienst in Höhe von 6 % (5 % Tilgung, 1 % Zins) vollständig aus dem Projekt selbst finanziert werden.

Um die Gesamtfinanzierung des Förderprojekts und damit den weiteren Fortgang des Zuwendungsverfahrens herbeizuführen, ist eine Ratsentscheidung über die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die formale Zustimmung zur Übernahme des Eigenanteils der Stadt Bamberg und der Eigenanteile der von ihr verwalteten Bürgerspitalstiftung Bamberg und Edgar Wolf´schen Stiftung Bamberg notwendig.

Mit dem Baukostenvolumen von 30 Mio. € sollen folgende Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden des Rathaus-Quartiers erfolgen:

Außenbereich

Der Rathaus-Innenhof soll durch die Sanierung zu einer grünen Oase mit Aufenthaltsqualität mit eventuell gastronomischem Angebot umgestaltet werden (siehe Beschluss FS vom 24.07.2018 Sanierung der Innhoffassaden). Durch die Sanierung wird der Innenhof damit eine öffentliche Nutzung bekommen.

Gebäudehülle

Augenscheinlich sind altersbedingte Bauschäden an den Fassaden erkennbar. Erst Anfang November hatte sich ein kiloschwerer Brocken aus der Fassade gelöst und ist auf den Maxplatz gefallen, wodurch beinahe eine Passantin verletzt worden wäre. Der Putz ist großflächig ohne Kraftschluss, die Sandsteinbauteile abgewittert bis hin zu nicht mehr existent. Der Sockel ist nicht mehr durchgehend vorhanden und durch Salzeintrag geschädigt. Aufsteigende Feuchte beschädigt auch Böden im Innenraum. Die bestehenden Kastenfenster, in geringen Teilen noch bauzeitlich, sind verbraucht und mit asbesthaltigem Kitt verfugt, was einen dringenden Handlungsbedarf auslöst. Der außenliegende Lamellen- und Sonnenschutz ist in großen Teilen nicht mehr funktionsfähig. In den Traufbereichen sind zahlreiche Schäden sowohl im Tragwerk wie auch in den Anschlussbauteilen vorhanden. Die neuesten Befunduntersuchungen ergeben zwingenden Handlungsbedarf an den Dächern. Am Dachtragwerk existieren unfachmännische Um- und Rückbauten von tragenden Teilen. Durch zu flache Dachneigungen war die Ziegeldachhaut über viele Jahre hinweg unwirksam, so dass das Tragwerk nachhaltig geschädigt ist. Die Holzbauteile und Abdichtungsstoffe sind schadstoffbelastet (Asbest und PAK) und fäulnisgeschädigt. Die Dach- und Hofentwässerung ist in weiten Teilen nicht mehr intakt.

Innenraumschale

Flurbereich und Treppenräume sowie die betroffenen Büro- und Sitzungsräume sind in den Oberflächen aufgrund öffentlicher Nutzung stark verbraucht. Zahlreiche Umzüge und Umstrukturierungen in der Verwaltung begründen die vielen reversiblen Einbauten und Trennwände. Es ist ein Anliegen, die ursprüngliche Raumorganisation wiederherzustellen und strukturiert die Verwaltung in Amtszimmern nach modernen Standards unterzubringen. Aufgrund der barocken Bauweise mit hohen Räumen und harten Oberflächen ist die Schallabsorption in den meisten Räumen mangelhaft und der Schall unangenehm nachhallend. Eine denkmalverträgliche Verbesserung der Akustik sowie die Realisierung des Trittschallschutzes werden vorgesehen. Wie im Klimaanpassungskonzept gefordert, wird ein sommerlicher Wärmeschutz installiert.

Barrierefreiheit

Die Stadtverwaltung ist bestrebt, im Rahmen der Generalsanierung eine möglichst flächendeckende Barrierefreiheit anzubieten. Neben den baulichen Eingriffen sollen aber auch taktile und technische Installationen angeboten werden. Auf eine enge Zusammenarbeit mit dem Senioren- und Behindertenbeirat wird – wie schon beim Rathaus am ZOB erfolgreich praktiziert – großer Wert gelegt.

Sanitäranlagen

Der Hauptabwasserstrang ist unterdimensioniert. Für die Öffentlichkeit steht lediglich eine Anlage auf beengtem Raum mit zu geringer Ausstattung zur Verfügung. Die Oberflächen und Ausstattungen sind aus dem vergangenen Jahrtausend und in einem entsprechend überholungsbedürftigen Zustand.

Brandschutz

Das mehrgeschossige Gebäude wird durch drei Treppenanlagen erschlossen. Nicht alle Räume verfügen über einen zweiten baulichen Rettungsweg. Die Treppenräume sind nicht rauchdicht abgetrennt und erlauben somit einen Rauchübergang in alle Gebäudeteile und Geschosse. Die Flure und Treppenräume sind nicht brandlastfrei und durch EDV- und Druckerstationen zusätzlich mit Zündquellen belastet. Bauliche Brandabschnitte sind nicht durchgehend vorhanden und müssen nachträglich bis unter die Dachhaut hergestellt werden. Ferner ist das Gebäude mit einer Rauchdetektion und einer frühzeitigen Brandalarmierung auszustatten, um Personenschäden im Brandfall zu verhindern. Alle Gebäude sollen dabei vollumfänglich brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Haustechnik

Die Gebäude werden über Gasheizungen mit Wärme versorgt. Im gesamten Rathaus Maxplatz passt das veraltete, rund 60 bis 80 Jahre alte Rohrnetz nicht mit der Brennwerttechnik und den drehzahlgeregelten Pumpen zusammen, weshalb eine ungleiche Wärmeverteilung entsteht. So kommt es regelmäßig zu dem unhaltbaren Zustand, dass im Hochsommer die Heizung auf Hochtouren läuft, während im tiefsten Winter zahlreiche Räume unbeheizt bleiben (bisher gemessene Tiefsttemperatur 7 Grad Celsius!!). Die Verteilung und das gesamte Rohrnetz sowie viele Heizkörper sind sehr veraltet und zudem zum Großteil nicht mit Rücklaufverschraubungen und Entlüftungsventilen ausgestattet. Das Verteiler- und Leitungsnetz ist weitestgehend verbraucht. Die Heizkörper sind großflächig abgenutzt und teilweise sogar korrodiert, die Thermostatventile sind nicht mehr funktionsfähig. Ein hydraulischer Abgleich des Gesamtsystems ist notwendig, um eine gleichmäßige Beheizung im Gebäude wieder zu gewährleisten. Die Heiztechnik soll im Rahmen der Generalsanierung grundlegend erneuert werden.

Energetische Sanierung

Das Gebäudeensemble untersteht denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Es wird angestrebt, die Gebäude energetisch zu optimieren und klimaschonend auszurichten. Hierzu soll die durch Gas betriebene Heiztechnik von der Heizanlage über die Übergabestation bis hin zu den Raumheizflächen saniert und an die Fernwärme angeschlossen werden. Derzeit gibt es keine Übergabestationen, diese würden im Rahmen der Sanierung des Quartiers mit der Anbindung an die Fernwärme in jedem einzelnen Gebäude entstehen. Darüber hinaus soll die oberste Geschlossdecke gedämmt werden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Sanierung der Fenster bzw. deren Austausch nach historischem Vorbild und der Dämmung der Fensterlaibungen.
Alle Anwesen des Rathaus-Quartiers werden aktuell mit dezentralen Gasbrennern beheizt. Im Rahmen der Generalsanierung wird allein durch die Anbindung an die Fernwärme lt. den Berechnungen des Immobilienmanagements und der Stadtwerke eine dauerhafte Reduzierung von rd. 240 Tonnen an CO_2-Ausstoß pro Jahr erreicht. Unsere Fernwärme hat einen bescheinigten Primärenergiefaktor von Null und gilt nach EnEV als CO_2-neutral. Eine zusätzliche Verbessung der CO_2-Bilanz wird durch die weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden des Quartiers entstehen, deren Höhe nicht genau bezifft werden kann.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Der Finanzsenat empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

   a) Der Durchführung der Sanierung des Quartiers am Rathaus Maxplatz (bestehend aus den Anwesen Maximiliansplatz 3, Hauptwachstraße 1, 3, 7, 9 und 16) wird zugestimmt.

   b) Dem Finanzierungsplan (siehe Anlage 1) wird zugestimmt. Der kommunale Eigenanteil wird von der Stadt Bamberg bis zur Grenze der Kapitaldienstfähigkeit übernommen.

   c) Die Bürgerspitalstiftung Bamberg und die Edgar Wolf´sche Stiftung Bamberg übernehmen jeweils für ihre Anwesen die im Sitzungsvortrag genannten Eigenanteile.

   d) Die Verwaltung wird mit der formalen Beantragung der Fördermittel beauftragt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	**2.**	Kosten in Höhe von **30 Mio. €** für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

Anlage/n:

Finanzierungsplan

Verteiler:

Ausfertigung Amt 20/200 zur weiteren Verwendung

Ausfertigung Amt 23 zur Kenntnis