Landeshauptstadt Hannover

Informationsdrucksache

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Nr. 2593/2019
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

Sanierungsmaßnahmen am Alten Rathaus

Vorgeschichte

Im Jahr 1997 hat die Landeshauptstadt Hannover mit der Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mit beschränkter Haftung IDB & Co. - Objekt Altes Rathaus - KG einen Erbbaurechtsvertrag über das Alte Rathaus abgeschlossen. Der Vertrag wurde später durch die Hannover Region Grundstücksgesellschaft Verwaltung mbH & Co. - Objekt Altes Rathaus - KG, eine 100%ige Sparkassentochter, übernommen.

Vorausgegangen war ein Investorenwettbewerb, in dem die Landeshauptstadt Hannover Partner für die Revitalisierung des Alten Rathauses suchte. Gefragt war nach einem architektonischen, einem Betriebs- und einem Finanzierungskonzept, mit dem die Zukunft des Alten Rathauses als öffentlich zugängliches Gebäude mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild und für das Lebensgefühl der Hannoveraner*innen langfristig gesichert werden sollte.

In Verantwortung der Erbbauberechtigten wurde das Gebäude nach den Plänen des Architekten Neikes umgebaut. Der entscheidende Schritt war die Öffnung des Hauses nach innen in den bis dahin nur als Abstellfläche nutzbaren Innenhof und die Überdachung des Atriums.

Seitdem wird das Gebäude von der Erbbauberechtigten betrieben und unterhalten. Regelmäßige Instandhaltungsarbeiten gehören ebenso dazu wie die Anpassung des Konzepts an neue Anforderungen. So folgte z.B. auf den ursprünglich im Ratskeller angesiedelten hochwertigen Möbeleinzelhandel im ehemaligen Ratskeller die jetzt schon seit vielen Jahren erfolgreiche Gastronomie.

Aktuell

Das Alte Rathaus setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen, die zum Teil schon aus dem frühen 15. Jahrhundert (Marktflügel) bis aus dem späten 19. Jahrhundert (Karmarschstraßenflügel) stammen. Im Zuge der Errichtung des Karmarschstraßenflügels wurde das Gesamtgebäude nach den Vorstellungen des Stadtbaumeisters Hase überarbeitet. Nach den Zerstörungen des 2. Weltkriegs fand der Wiederaufbau in den 50er Jahren statt. Der Geschmack der Zeit ist z.B. am Bodenbelag im großen Saal noch abzulesen.

In den 70er Jahren erfolgten wesentliche Umbauten und Modernisierungen, u.a. mit den Arkaden zur Karmarschstraße, die aber 1997 wieder entfernt wurden. Auch fanden immer wieder Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten statt. Dabei wurde in den 80er Jahren die Gesamtfassade hydrophobiert, um sie besser gegen eindringende Feuchtigkeit zu schützen. Ähnlich wie auch beim Neuen Rathaus trägt diese dem damaligen Stand der Technik entsprechende Maßnahme aber langfristig Gefahren in sich: sie führt zu Hinterfeuchtung von hydrophobierten Fassadenflächen, weil die nach einer Beregnung einsetzende natürliche Austrocknung des Steins nur verzögert stattfindet. In der Folge kann es zu einem Feuchtestau und oberflächenparallelen Rissen führen, die die Steine nachhaltig schädigen.

Die stark gegliederte Ziegelfassade mit ihren Türmchen und Fialen ist für Frostschäden besonders empfindlich. Als 2018 erste Schäden sichtbar wurden, hat die Erbbauberechtigte sofort eingehende Untersuchungen veranlasst und in einigen Bereichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, die für Fußgänger mit bloßem Auge erkennbar sind. In der Folge hat die Erbbauberechtigte mit verschiedenen Anbietern Gespräche geführt und Angebote eingeholt, um ein nachhaltiges und wirtschaftliches Sanierungskonzept zu erarbeiten.

Das Konzept sieht jetzt vor, dass die Fassade komplett überprüft und teilweise neu verfugt wird, dabei werden schadhafte Fassadenelemente überarbeitet. Insbesondere im Bereich der Türmchen und Fialen sind die Ziegel teilweise so stark beschädigt, dass sie ersetzt werden müssen. Dazu sind Spezialanfertigungen nötig. Dafür konnte eine Ziegelei in Glückstadt gefunden werden. Die Sanierungsmaßnahmen sollen im Frühjahr 2020 bis voraussichtlich Oktober 2020 auf der Seite des Dogenpalastes beginnen und dann über alle vier Seiten fortgeführt werden.

Die Erbbauberechtigte ist auf die Landeshauptstadt Hannover zugekommen und hat unter Berufung auf den Erbbaurechtsvertrag um eine Beteiligung an den Kosten dieser außergewöhnlichen Sanierungsmaßnahme gebeten. Die Landeshauptstadt Hannover wird sich beteiligen, da es sich hier um eine außerordentliche, über die übliche Erneuerungs- und Erhaltungspflicht hinausgehende Maßnahme handelt. Anlässlich dieser Maßnahme soll auch der Erbbaurechtsvertrag angepasst und insbesondere verlängert werden. Näheres zu den Inhalten des Änderungsvertrages zum Erbbaurechtsvertrag wird in der zeitgleich ins Verfahren gegebenen Beschlussdrucksache dargestellt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft, kommen hier aber nicht zum Tragen. Die Inhalte der Drucksache sind im Wesentlichen wirtschaftlicher Natur. Mit der Drucksache wird über die Verlängerung eines bestehenden Erbbaurechts und der Beteiligung an notwendigen Sanierungsmaßnahmen informiert.

Kostentabelle
Es handelt sich um eine reine Informationsdrucksache. Bezüglich der Belange, die eine finanzielle Auswirkung zur Folge haben, wird auf die zeitgleich ins Verfahren gegebene Beschlussdrucksache verwiesen.

23
Hannover / 10.10.2019