



FCM agn ■

Sanierung Rathaus Mainz

8. Sitzung des Beirats zur Rathaus-
sanierung am 26. Oktober 2021

Das Mainzer
Rathaus



Inhaltsverzeichnis

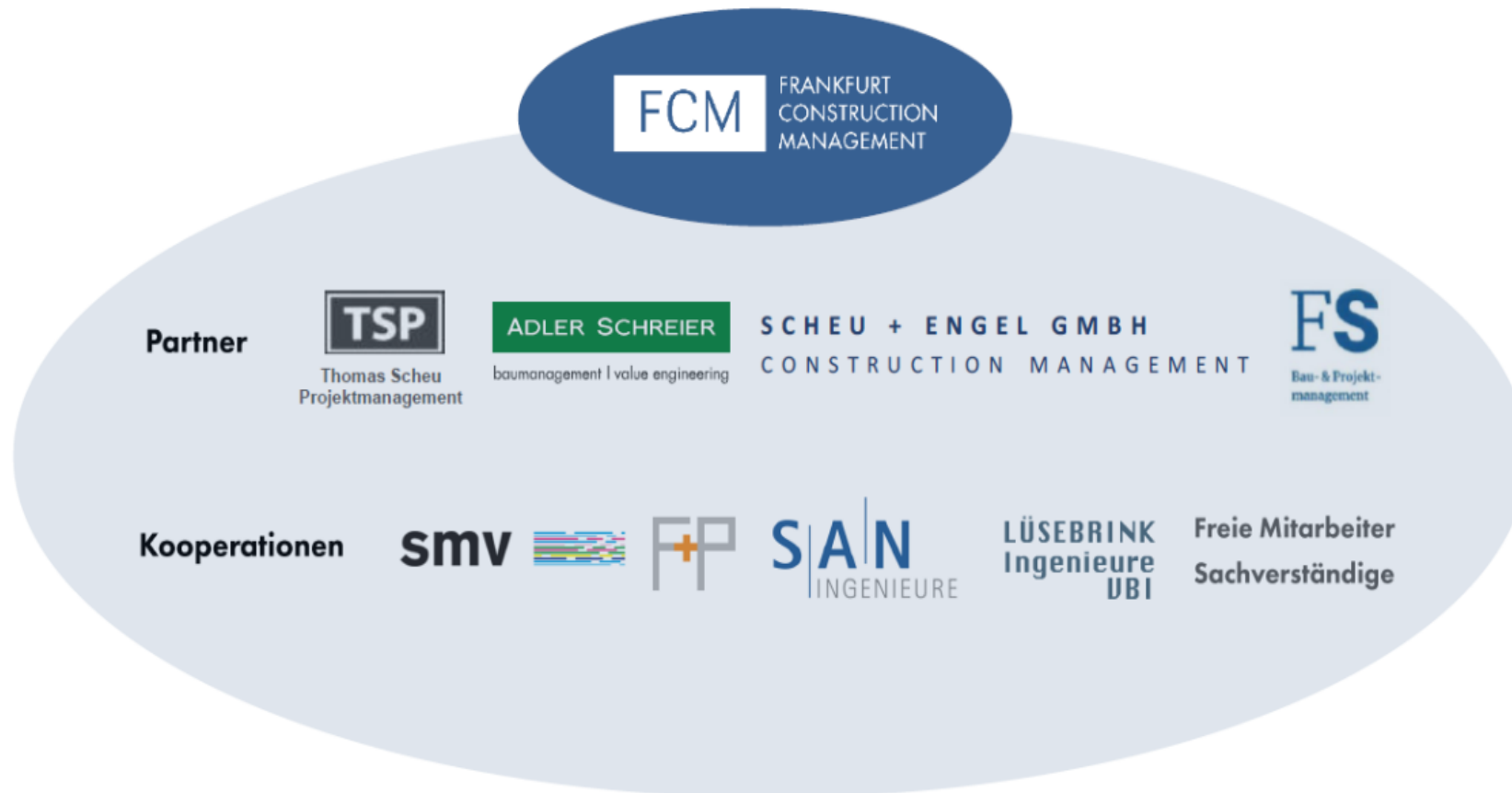


- **Vorstellung Projektsteuerung FCM**
- **Baugenehmigung**
- **Denkmalschutzrechtliche Belange**
- **Termine**
- **Chancen / Risiken**
- **Planung**
- **Genehmigung zum Rückbau der Natursteinfassade**
- **Ausschreibung und Vergabe**
- **Nächste Schritte**



Vorstellung Projektsteuerung FCM

Unternehmensstruktur



- Aktuell 34 laufende Projekte
- Baukosten rd. 1 Mio. – 300 Mio. € netto
- Zugriff auf > 100 Mitarbeiter verschiedener Qualifikationen

Vorstellung Projektsteuerung FCM

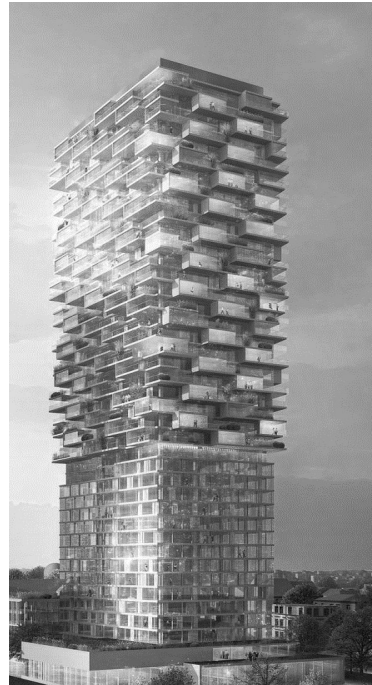
Aktuelle Projekte



**OMNITURM
Frankfurt**

Tishman Speyer
2017-2020

Construction Management



**140 WEST
Frankfurt**

Commerz Real
seit 2019

Baumanagement/Kosten
Projektsteuerung
Sonderwunsch-Management



**ELBTOWER
Hamburg**

SIGNA
seit 2019

Construction Management
Projektsteuerung



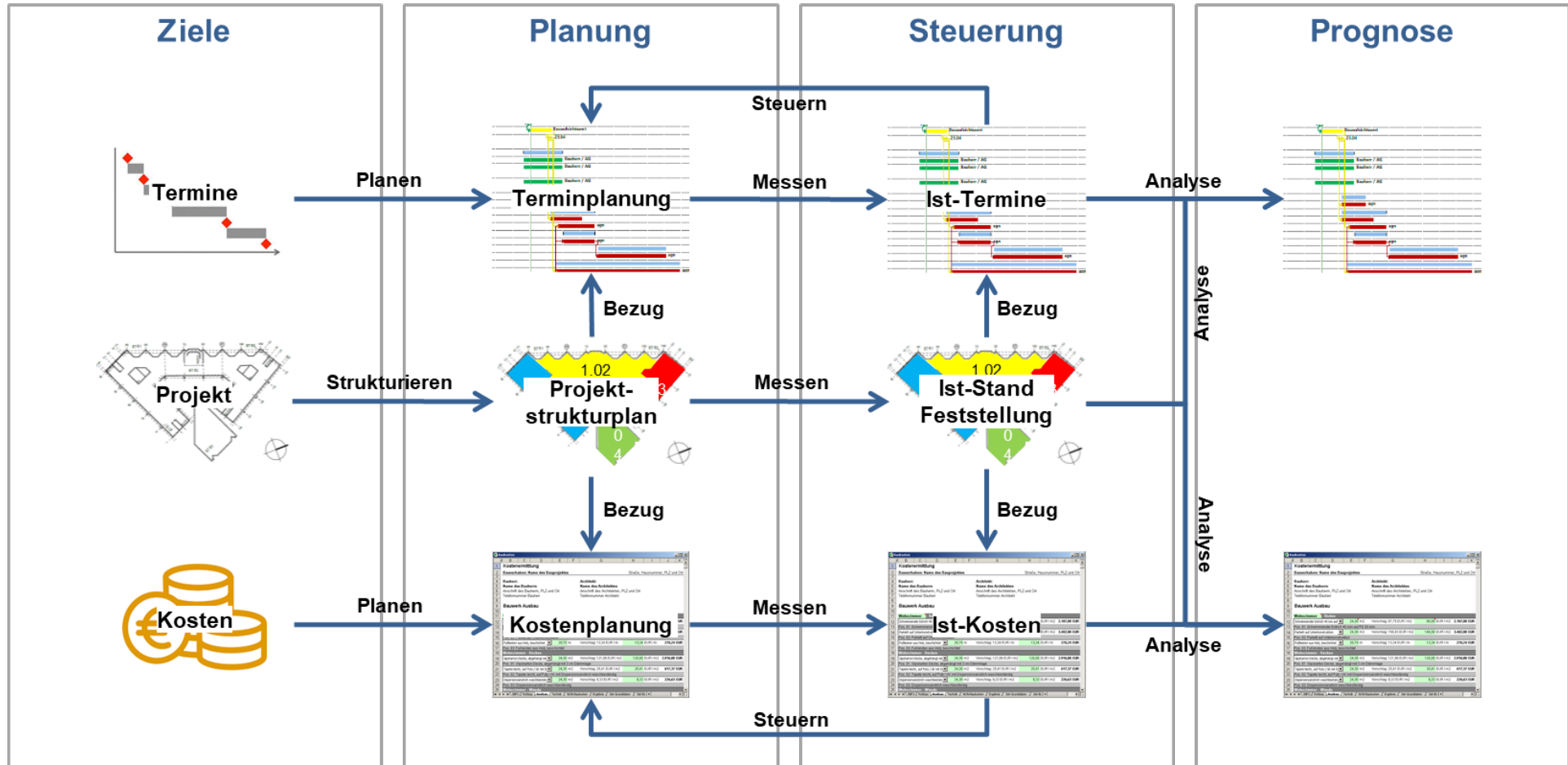
**KOROS
Mannheim**

Activum SG
seit 2018

Construction Management
Generalplanung

Vorstellung Projektsteuerung FCM

Projekt- und Prozessstrukturierung





Organisation

WEITERES VORGEHEN:

- > PKM
- > OP
- > NA
- > N...
- > N...
- > KA
- > B...
- > PL
- > F...
- > P...
- > ...

Legend:

- - OB-SITZUNG
- - FCM/agn
- - PGRS/FCM
- - 3+JF
- x - SONDERTERMIN

September 2021	
x	x
○	■
■	○
○	○
x	■

Oktober 2021	
x	x
○	■
■	○
○	○
x	■

Strategische Ansätze

Maßnahmen: 17.09. - 03.09.2021

1) 2) 3) 4) 5) ...

VERGABE (STRATEGIE)

- EINZEL- / KUMULIERTER LEISTUNGSLEISER
- QU-GESAMT-TOTAL
- ZEITLICHE AUSFÜHRUNG

VERGABEEINHEITEN

- 01 → VORGEBENE VERSTÄRKUNG
- 02
- 03

ÄNDERUNG ANFRAGEN

ENTSCHEIDUNGS-VORLAGE

Kosten

BUDGETBILDUNG 07.10.21

KOSTEN / BUDGET 07.10.21

↳ CHANCEN/RISIKEN

Kosten / Budget 07.10.21

- > KOBE 30.04.21 → FORTSCHREIBUNG
- > INDEXIERUNG
- > RISIKEN [Basis: WSK agn]
 - DENKTAL [BEMERKUNGSKARTEN]
 - MAG-SCHNITTSTEUERN
 - NUTZERANFORDERUNGEN [KÜCHE, BETRIEB, ...]
 - SCHADSTOFFE ...
- > 'BREITE' → SCHNITTSTELLEN/ABGRENZUNG [KÜCHE, MEDIENTECHNIK ...]
- > AUSSTATTUNG "BAROS" (KG 600)
- > AUßENANLAGEN (KG 500)
- > SONSTIGES

FRANKEN

Vorstellung Projektsteuerung FCM

Kostensteuerung



TES0220	TITEL	TES0220	Rohbauarbeiten	Lupp				Gesamtkosten bewertet	38.467.173,13	2.558.470,00
TES0220	CODE	Kostenverfolgung	Angebot Status	Bearbeitung / Bemerkungen	Forderung nominal	MKA/NA aktiv	MKA/NA bewertet	HA+NV beauftragt	Prognose (Netto) Best Case	NA Vorsorge
TES0220	HA	HA	Hauptauftrag Rohbauarbeiten	beauftragt				35.500.000,00	35.500.000,00	
TES0220	HA	(HA) Hauptauftrag	Summe					35.500.000,00	35.500.000,00	-
TES0220	NV	(NV) Zusatzleistungen beauftragt	Summe					2.928.744,88	2.928.744,88	-
TES0220	NA	NA027	Notstromversorgung 200 kVA Stromgenerator	geprüft an AG	16.06.2018: Eingang 14.06.2018: Geprüft 15.06.2018: Zur Beauftragung an CBRE	48.794,70	48.794,70	38.428,25		38.428,25
TES0220	NA	(NA) Nachtragsangebote (nominal, aktiv, bewertet)	Summe			48.794,70	38.428,25		38.428,25	-
TES0220	STD	(STD) Tagelohnarbeiten	Summe							-
TES0220	MKA	MEK047	Zusätzliche Schutzmaßnahmen für Ausbau, TGA und Fassade	NA erwartet	15.02.2018: Eingang	ohne GP	Bewertung	ohne GP		
TES0220	MKA	MEK048	Spezielle Schallschutzlager für Gerätefundamente in den Technikgeschossen	NA erwartet	15.02.2018: Eingang, Begründung d.G.n. 16.04.2018: Email Hr. Buhmann, Verweis auf FLB Rohbau Seite 32. Nachtrag d.G.n. zurückzuweisen 22.08.2018: Kostenansatz für technisch höherwertige Schallschutzlager	ohne GP	Bewertung	5.000,00		5.000,00
TES0220	MKA	MEK049	Vermessungsleistungen für TGA Gewerke	NA erwartet	15.02.2018: Eingang 26.03.2018 09.07.2018: Vorabmeldung Lupp 03.09.2018: In RSK002 enthalten (siehe Kostenansatz 2 Mio. aus EV02)	95.000,00	Bewertung	In RSK002 enthalten		In RSK002 enthalten
TES0220	MKA	MEK050	Kernbohr- und Sägearbeiten für Ausbau, Mieterwünsche und TGA	NA erwartet	11.04.2018: Eingang, Anspruch d.G.n. 27.08.2018: zzgl. ca. 120 Kernbohrungen für Überströmelemente in Fluren ab 16 OG 03.09.2018: In RSK002 enthalten (siehe Kostenansatz 2 Mio. aus EV02)	70.000,00	Bewertung	In RSK002 enthalten		In RSK002 enthalten
TES0220	MKA	MEK051	Planerische, statische Mehraufwendungen in Koordination mit Dritten	zurückgewiesen	11.04.2018: Eingang 24.04.2018: Zurückweisung	ohne GP	Bewertung	zurück		
TES0220	MKA	MEK053	Von KUK angewiesene unwirtschaftliche Zusatzmaßnahme Schalung	zurückgewiesen	11.04.2018: Eingang 24.04.2018: Zurückweisung	ohne GP	Bewertung	zurück		
TES0220	MKA	MEK053	Fehlende o. nicht funktionstüchtige Aufzugsanlagen	zurückgewiesen	11.04.2018: Eingang 24.04.2018: Zurückweisung	ohne GP	Bewertung	zurück		
TES0220	X									
TES0220	MKA	(MKA) Mehrkostenanmeldungen	Summe							
TES0220	RSK	Erwartete Nachträge / Risiken	Summe							

Beispiel Kostenverfolgung
Detailaufbereitung inkl. Prognosen
und Zusammenfassung für den regelmäßigen
Bauherrentermin / Dokumentation

Gewerk	Hauptauftrag	dieser Standard Meterausbau TI Office	Zusatzleistungen beauftragt	Aktive Forderungen & Nachträge ungeprüft	Bewertung Aktive Forderungen & Nachträge	Gesamtkosten bewertet	dieser Nachträge TI-Office	dieser Nachträge OBS	Gesamtkosten bewertet ohne OBS
	HA		(1)	(2)	(3)	(4)=(HA+1+3)	(5)	(6)	(7)=(4-6)
Rohbau	35.500	-	2.929	49	38	38.467	-	-	38.467
Fördertechnik (HA)	5.500	-	1.220	73	61	6.781	-	55	6.726
Fassade	24.000	-	650	-	-	24.650	-	-	24.650
ELT, MSR	10.700	3.217	1.580	4.754	2.621	14.901	90	3.861	11.040
HZG, KLT, RLT	13.500	3.001	1.507	356	275	15.282	-	1.703	13.578
Sprinkler	3.160	1.034	-	171	174	3.335	-	142	3.192
Sanitär	4.500	695	-	274	131	4.631	-	112	4.519
Fass.-Aufzug	775	-	-	-	-	775	-	-	775
TI-Ausbau	18.404	18.404	-	-	-	18.404	-	-	18.404
BB+Resi-Ausbau	20.108	-	673	-	-	20.781	-	-	20.781
Beleuchtung	1.190	1.190	-	-	-	1.190	-	-	1.190
Lobbydecke	30	-	-	-	-	30	-	-	30
Speedgates	155	-	-	-	-	155	-	-	155
Kleinaufträge	948	-	105	876	876	1.929	-	-	1.929
Summe	138.469	27.541	8.665	6.553	4.176	151.310	90	5.875	145.436

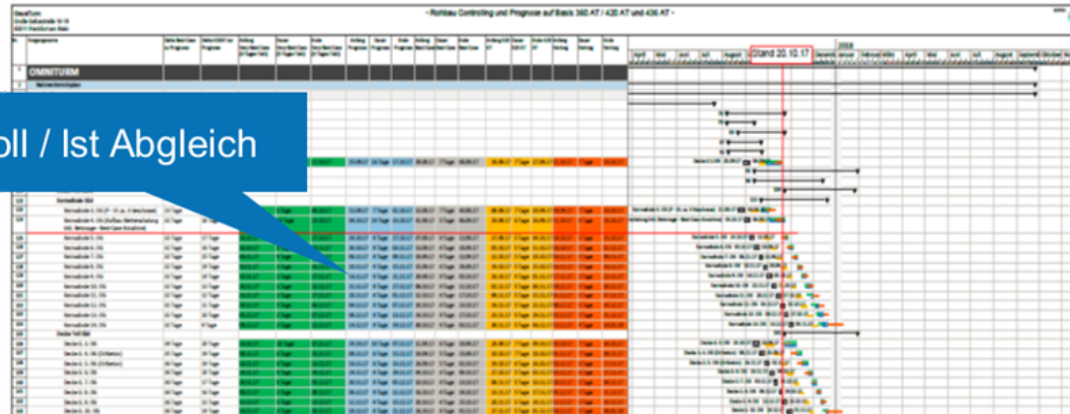
Vorstellung Projektsteuerung FCM

Terminsteuerung



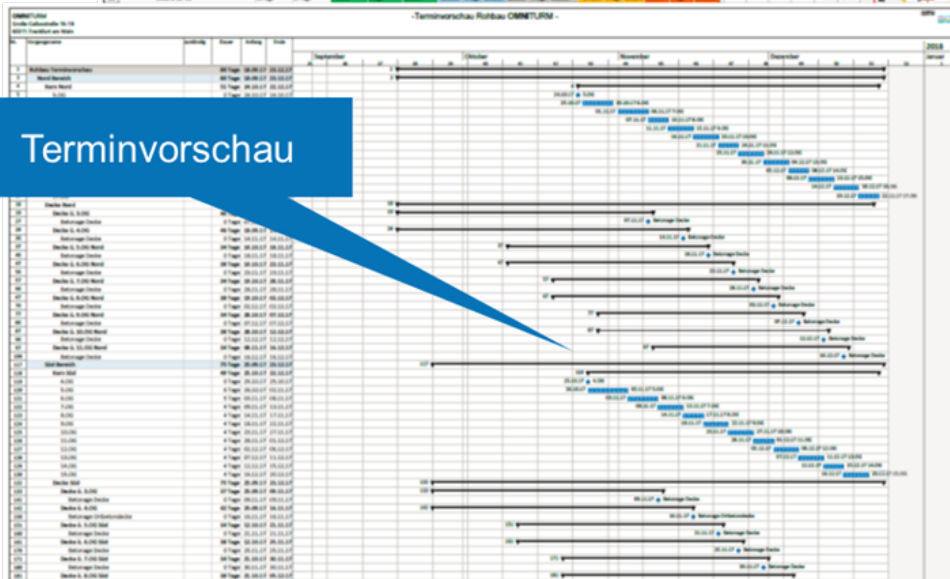
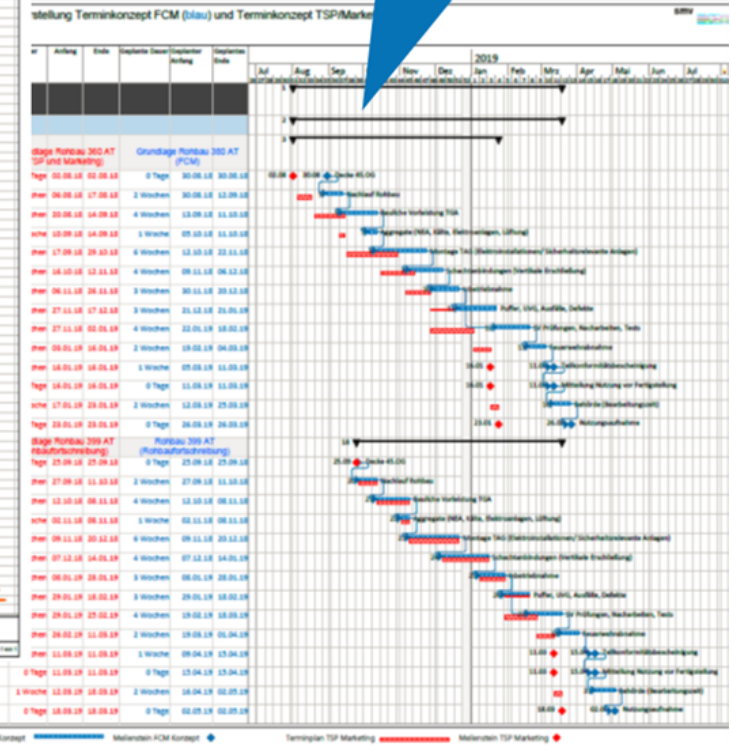
FCM

agn



Soll / Ist Abgleich

Abweichungsanalyse



Terminvorschau

Baugenehmigung

Historie / Status

- 22.12.2020 Einreichung Bauantrag
- 28.07.2021 Erhalt Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen sowie denkmalschutzrechtlicher Genehmigung



Bitte in durchsichtigem Umschlag an der Baustelle anbringen!

Landeshauptstadt Mainz

TEIL DER BAUGENEHMIGUNG vom 28.07.21 28.

Landeshauptstadt Mainz

Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen
60-Bauamt
Rathaus
Sanierung

kommit mensch
Sicher. Gesund. Miteinander.

UK RLP
Unfallkasse Rheinland-Pfalz
Ihre gesetzliche Unfallversicherung

Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen
60-Bauamt
Herr Gebhard
Amt 60
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen
60-Bauamt
Abt. Bauaufsicht

Bauamt
Dr. Kathrin Nessel
Denkmalpflege

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau E | Zimmer 301

Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen
60-Bauamt
Herr Gebhard
Amt 60
Postfach 3820
55028 Mainz

Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen
60-Bauamt
Abt. Bauaufsicht

Bauamt
Benedikt Gebhard
Bauaufsicht

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau C | Zimmer 122
Am 87er Denkmal
Tel 0 63 31 - 12 31 22
Fax 0 63 31 - 12 37 85
bened.gelhard@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Bauschein Mainz, 28.07.2021

Vorhaben Rathaus (zentrale Einrichtung der Verwaltung); hier: Sanierung, einschließlich An- und Umbauten	Grundstück Jockel-Fuchs-Platz 1 Mainz-Altstadt						
	<table border="1"> <tr> <td>Gemarkung Mainz</td> <td>Flur 25</td> <td>Flurstück(e) 161/3</td> </tr> <tr> <td>Aktenzeichen 63 BR-2020-3390-2</td> <td colspan="2">Ihr Antrag vom 22.12.2020</td> </tr> </table>	Gemarkung Mainz	Flur 25	Flurstück(e) 161/3	Aktenzeichen 63 BR-2020-3390-2	Ihr Antrag vom 22.12.2020	
Gemarkung Mainz	Flur 25	Flurstück(e) 161/3					
Aktenzeichen 63 BR-2020-3390-2	Ihr Antrag vom 22.12.2020						

Sehr geehrter Herr Grund,
auf Antrag wird Ihnen die

Baugenehmigung

erteilt (§ 70 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (L.BauO) vom 24. November 1998 in der Fassung vom 15.06.2015).

Das Vorhaben ist nach den beiliegenden geprüften Bauunterlagen und nach Maßgabe der auf den nachfolgenden Seiten genannten Nebenbestimmungen und Hinweisen auszuführen. Diese sind Bestandteil des Bauscheines.

Die Genehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter.

Mit freundlichen Grüßen

Vossler

Vorteiler:
 Bauherr
 z. d. Hfd. A.

Buslinien
Eggenberg 70 | 71
Am Gautor 50 | 52 | 53 | 78
Bahnhof Mainz/Römisches Theater: 64 | 65 | 66 | 93

Sparkasse Mainz
IBAN: DE58 5505 0120 0000 0003 31
SWIFT-BIC: MALADE31MNZ

Information zur Verwendung
Ihrer Daten:
www.mainz.de/dsgvo

Denkmalschutzrechtliche Belange

Nebenbestimmung Nr. 14: Sonnen- und Blendschutz I



Die gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird mit Nebenbestimmungen erteilt

Im Einzelnen wurden 54 Nebenbestimmungen verfügt

Beispiel:

Ziffer 14 – Sonnen- und Blendschutz Fassadengitter

Stadverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Bauamt
Dr. Kathrin Nessel
Denkmalpflege

Postfach 3820
55028 Mainz
Zentrale | Bau E | Zimmer 301

Tel. 0 63 31 - 12 33 21
Fax 0 63 31 - 12 20 44
kathin.nessel@poststelle.rlp.de
www.mainz.de

60-Bauamt
Abt. Bauaufsicht

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung Mainz, 28.07.2021

Nutzen	Grundstück		
Rathaus (zentrale Einrichtung der Verwaltung); hier: Sanierung, einschließlich An- und Umbauten	Jockel-Fuchs-Platz 1 Mainz-Altstadt		
	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
	Mainz	25	161/3
	Str. Zeichen	Altzeichen	
	63 BR-2020-3390-2	15 40 20 A JFPI 1	

Bauherr
Landeshauptstadt Mainz, Große Bleiche 46, 55116 Mainz

Sehr geehrter Herr Gebhard,

die im Betreff genannte Maßnahme soll am geschützten Einzeldenkmal Jockel-Fuchs-Platz 1 (Rathaus) und innerhalb der Denkmalzone "Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz und Brückennurm" (bauliche Gesamtanlage) realisiert werden.

Die gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Nebenbestimmungen:

14. 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.

Hierbei ist die beantragte Erneuerung der Primärkonstruktion als exakter Nachbau des bauzeitlichen Erscheinungsbildes (Farbe, Material und Maße) auszuführen und in möglichst gleicher Fassadenlage wieder anzubringen. Die Details der Ausführung sind frühzeitig, einvernehmlich und aktenkundig mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege abzustimmen. Eine Freigabe ist erforderlich.

Die originalen, derzeit gelagerten sekundären Gitterelemente des Sonnen- und Blendschutzes sind fachgerecht instanzzusetzen und wieder analog zum bauzeitlichen Erscheinungsbild in die erneuerte Primärkonstruktion in allen Fassadenbereichen (Außenfassade komplett, Innenhoffassade 3. - 5. OG) einzusetzen. Die Instandsetzung ist durch einen qualifizierten Fachbetrieb durchzuführen. Das Konzept der Instandsetzung sowie die Details des lagerechten Wiedereinbaus sind einvernehmlich und aktenkundig mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege abzustimmen.

Die Schriftform kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur¹ ersetzt werden. Die E-Mail ist an die Adresse stv-mainz@poststelle.rlp.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nessel

Ziffer 14

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.

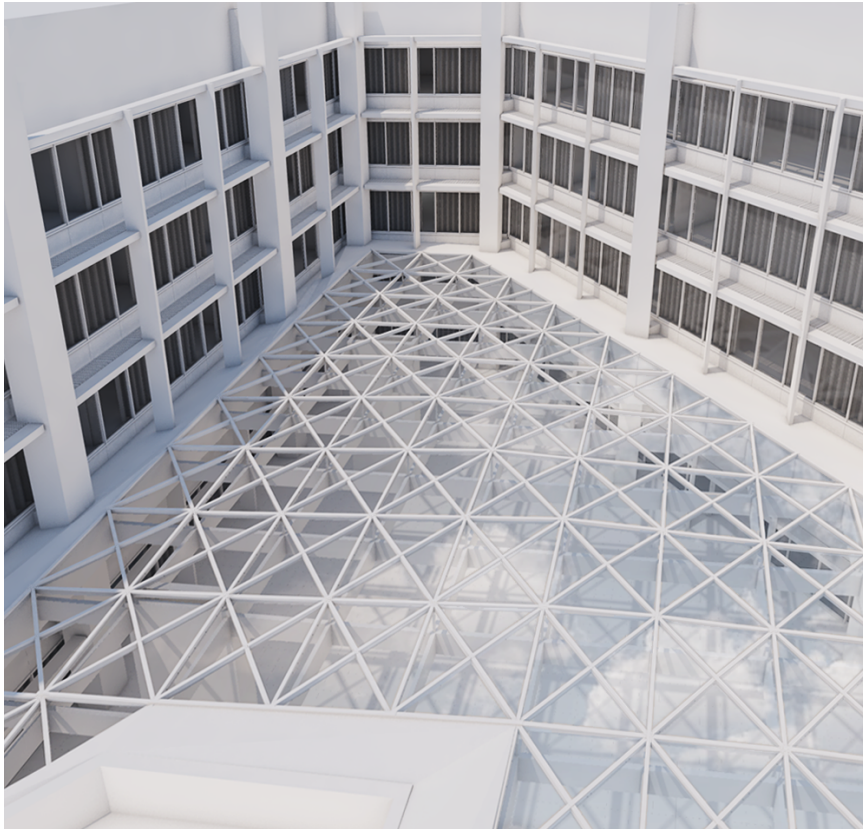
Denkmalschutzrechtliche Belange

Nebenbestimmung Nr. 14: Sonnen- und Blendschutz II

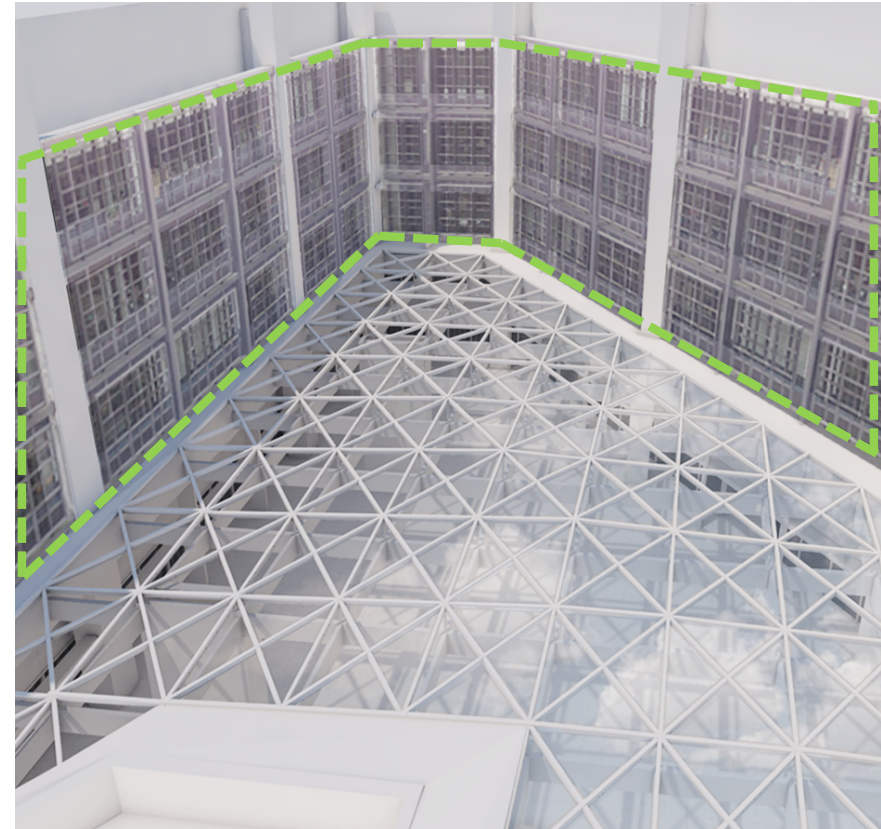


FCM

agn



Bauantrag



Genehmigung Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange

Nebenbestimmung Nr. 36: Ausbau / Wiedereinbau Sitzungssäle I



Die gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird mit Nebenbestimmungen erteilt

Beispiel:
Ziffer 36 – Erhalt der Sitzungsräume mit ihren prägenden Ausstattungselementen

Stadverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Bauamt
Dr. Kathrin Nessel
Denkmalpflege

60-Bauamt
Abt. Bauaufsicht

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau E | Zimmer 301

Tel. 0 63 31 - 12 33 21
Fax 0 63 31 - 12 20 44
kathrin.nessel@stadt-mainz.de
www.mainz.de

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung Mainz, 28.07.2021

Vorhaben	Grundstück		
Rathaus (zentrale Einrichtung der Verwaltung); hier: Sanierung, einschließlich An- und Umbauten	Jockel-Fuchs-Platz 1 Mainz-Altstadt		
	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
	Mainz	25	161/3
	Ihr Zeichen	Aktozeichen	
	63 BR-2020-3390-2	15 40 20 A JFPI 1	

Bauherr
Landeshauptstadt Mainz, Große Bleiche 46, 55116 Mainz

Sehr geehrter Herr Gebhard,

die im Betreff genannte Maßnahme soll am geschützten Einzeldenkmal Jockel-Fuchs-Platz 1 (Rathaus) und innerhalb der Denkmalzone "Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz und Brückennurm" (bauliche Gesamanlage) realisiert werden.

Die gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Nebenbestimmungen:

36. Sämtliche Details zu Ausbau und Wiedereinbau der Sitzungssäle im Erdgeschoss sind unter Leitung der restauratorischen Fachbauleitung und in enger und einvernehmlicher und aktenkundiger Abstimmung mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege auszuführen. Denkmalprägendes Ziel ist der Erhalt der Sitzungsräume mit ihren prägenden Ausstattungselementen (Vertäfelung, Deckenpaneele, Vorhänge, Honeywell-Klimageräte, Bodenbeläge, Farbige, Deckenleuchten, Galerieleisten, Bodenleisten, Mobiliar etc.).

Die Schriftform kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur¹ ersetzt werden. Die E-Mail ist an die Adresse stv-mainz@poststelle.thp.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nessel

Ziffer 36

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.

Denkmalschutzrechtliche Belange

Nebenbestimmung Nr. 36: Ausbau / Wiedereinbau Sitzungssäle II



FCM

agn

Erhalt prägender Ausstattungs-elemente

Vertäfelung

Deckenpaneele

Vorhänge

Honeywell-Klimageräte

Bodenbeläge

Farbigkeit

Deckenleuchten

Galerieleisten

Bodenleisten

Mobiliar etc.



Sitzungssaal Valencia Zimmer

Denkmalschutzrechtliche Belange

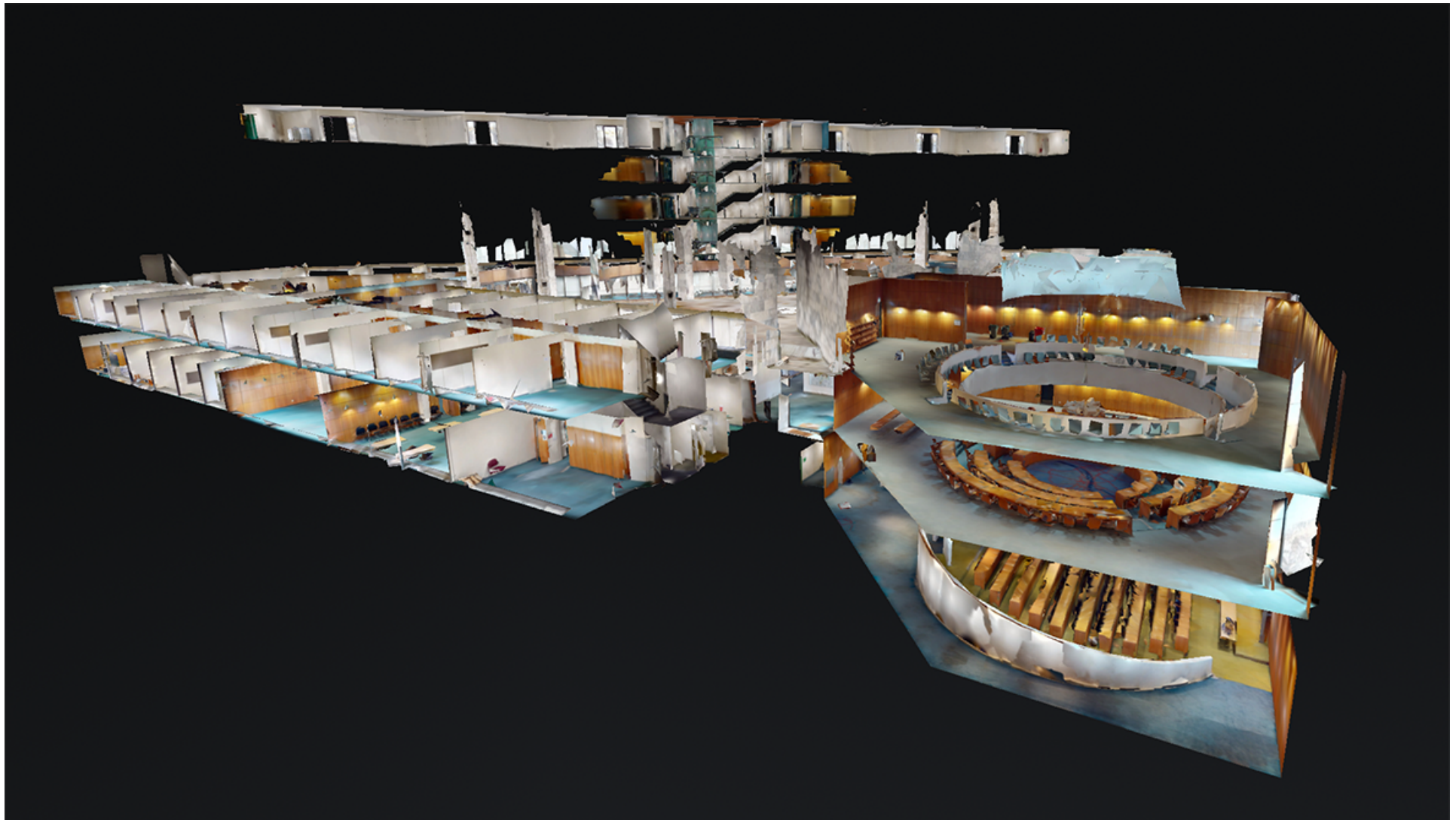
Dokumentation des Bestandes



FCM

agn

Fotografische Dokumentation der Denkmal konstituierenden Räume





Dokumentation der Denkmal konstituierenden Räume / Video

BEREICH

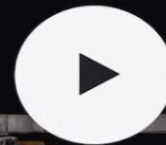
DETAILS

ADD-ONS

DOWNLOADS

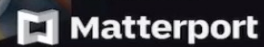
STATISTIKEN

Mainz EG Kopie >1822 Ratssaal Neu



3D-Bereich erkunden

POWERED BY



Denkmalschutzrechtliche Belange

Quantifizierung der Ausstattung



Wie werden die großen Mengen gleichartiger Bauteile systematisch erfasst?

- Einzelerfassung und Adressierung aller Ausstattungsobjekte
- Sortierung raumweise und Ablage in Datenbank
- Verwendung eines onlinebasierten Raumbuches

Die wichtigsten Bauteilgruppen, bislang nur im EG:

- ca. 350 Wandpaneele aus Holz ca. 800 m²
- Holz- und Stahltüren
- Abhangdecken
- Wand- und Deckenleuchten
- Heiz-/ Lüftungstruhen
- Historisches Mobiliar
- Steinböden- und Treppen

Denkmalschutzrechtliche Belange

Bildung Vergabeeinheiten



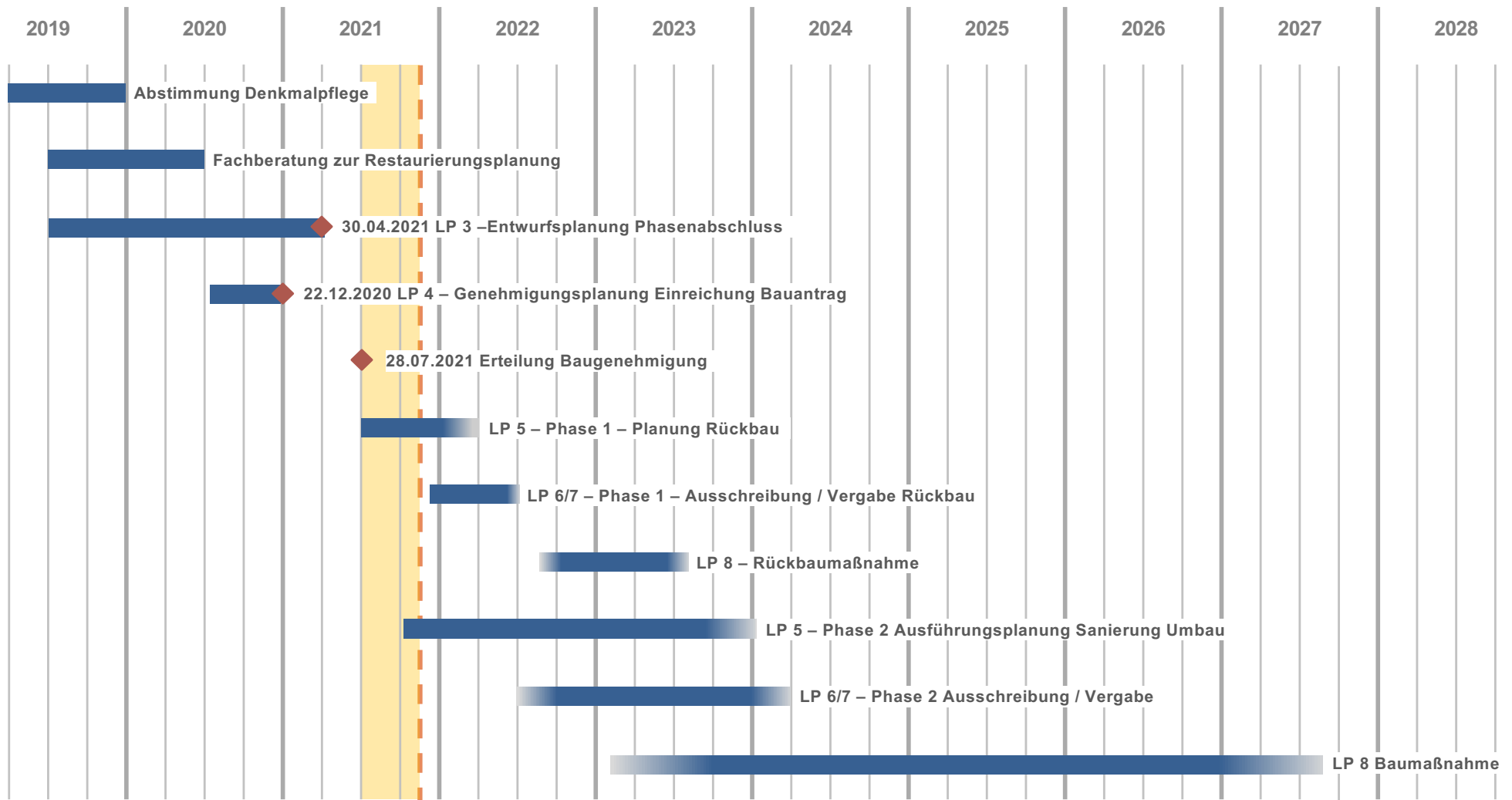
Avisierte Restaurierungsbereiche:



- Technisches Kulturgut
- Holzobjekte
- Leuchten
- Steinobjekte
- Sonderbereiche: Gemälde, Textil, Moderne Kunst,

Büro für Restaurierungsberatung, Bonn		Konzept		Stand: 15.10.2021
Bildung Vergabeeinheiten				
Restaurierung + Einbau				
Alu-Sonnenschutz, Fassade	1	TK-Restaurierung		
Windfang Haupteingang, Vordächer	1	TK-Restaurierung	Glasfassadenbau	
Belegfenster der Fassade	1	TK-Restaurierung	Glasfassadenbau	
Steinböden				
Terrazzo Treppenhäuser				
Dekorteppich Ratssaal				
Lüftungsröhren, g.B.				
Aufzugkabine Röhren				
Wanduhren				
Lüftungsgitter Wände				
Konservierung Sanitärarm				
Wandleuchten				
Tischleuchten Ratssaal				
Deckenleuchten				
Holzvertäfelungen				
Zwischenwände, geschützt				
Bürotüren				
Holzregale (Ratssaal)				
fixe Tische Rats- und Hör				
fixe Stühle Hörsaal				
Vorhangschienen				
Buntverglasung Ratssaal				
Stadtwappen Haupttreppe				
Kunstwerke UG				
Neuplatzierung Stadtwap				
Rekonstruktion Linoleum				
Rekonstruktion Teppichb				
Beschichtung Wände, Deck				
Rekonstruktion Abhangde				
Abhangschienen UK Decke				
Alu Deckenpanele				
Leistung		Restaurierung	Baugewerk	
Schutz und Einhausung				
Abdeckung Steinböden, Flure EG			Messebau	
Abdeckung Treppenläufe + Einhausung Handläufe			Messebau	
Stahlzargen Nebentüren der Flure			Messebau	
Schutz Röhrenaufzüge			Messebau	
Schutz der Bestandfenster			Messebau	
Haupt- und Nebeneingang			Messebau	
permanent laufende Baureinigung			Baureinigung	
Demontage und Verbringung (gB) geschützte Bereiche, innen				
Wanduhren	1	TK-Restaurierung		
Kunstwerk UG	1	TK-Restaurierung		
Wandrelief, Keramik Weinlese (R 01-G12)	4	Steinrestaurierung		
Sanitär: Armaturen und weiße Ware			Sanitär	
Mikrofone, Lautsprecher, Monitore			Elektriker	
Lüftungsröhren mitsamt Traggestell	1	TK-Restaurierung		
fixe Tische	2	Holzrestaurator		
fixe Stühle	2	Holzrestaurator		
Dekorteppich Ratssaal	2	Textil Restaurierung		
Buntverglasung Ratssaal	2	Holzrestaurator		
Wandleuchten	1	TK-Restaurierung	Leuchtenbau	
Alu Deckenpanele, nur g.B.			Deckenbau	
Abhangschienen UK Decken (geschützte Bereiche, gB)			Deckenbau	
Gitter-Lichtdecke in der Halle	1	TK-Restaurierung		
Deckenleuchten	3	Leuchten Restaurierung	Leuchtenbau	
Vorhangschienen	2	Holzrestaurator	ggf. Schreiner	
Holzvertäfelungen mit Anbauten (Lüftungsauslässe)	2	Holzrestaurator	ggf. Schreiner	
Bürotüren	2	Holzrestaurator	ggf. Schreiner	
Alle Türblätter im geschützten Bereich und Fluren	2	Holzrestaurator		
Ausbau Steinböden EG	4	Steinrestaurierung	ggf. Steinmetz	
Rückbau				
Demontage Aluminium - erfolgt	1	TK-Restaurierung		
Demontage Stein-Fassadenplatten	4	Steinrestaurierung		
Abbruch Stein-Fassadenplatten			Rückbauspezialisten	
Abhangdecken Alu (nicht geschützte Bereiche)			Rückbauspezialisten	
GK Abhangdecken Ratssaal			Rückbauspezialisten	
Büro Zwischenwände GK			Rückbauspezialisten	
Flur-Abschnittstüren			Rückbauspezialisten	
Linoleumbeläge, Teppichboden			Rückbauspezialisten	
Lüftungstechnik			Rückbauspezialisten	
Sanitärtechnik			Rückbauspezialisten	
Elektrotechnik			Rückbauspezialisten	
...				

Termine

Vorabzug, Ausblick Bauzeitenplan



Legende:
Berichtszeitraum 
Statuslinie 

Chancen / Risiken

Wesentliche Parameter



Chancen

Vergabe kumulative Leistungsträger

Reduzierung Schnittstellen, Verkürzung Bauzeit, optimierter Bauablauf

Detailabstimmung mit der Denkmalpflege

Unter Leitung der restauratorischen Fachplanung Abstimmung mit UDB im Zuge der Ausführungsplanung

Durchführung vorgezogener Leistungen

Qualifizierter Rückbau, Schadstoffsanierung, statische Ertüchtigungen

Risiken

Preissteigerung Bauwerk / Baukonstruktion

Steigerung Baupreisindex Q II 2020 zu Q II 2021 durchschnittlich ca. 12,2 % (Quelle destatis)
Höchste Einzelsteigerung für Baustoffe Stahl, Kupfer, Aluminium, Wärmedämmung, Holz

Einzelvergabe der Bauleistungen

Unvorhergesehenes und Verzögerung im Vergabeverfahren aufgrund angespannter Marktlage
Baufortschrittstörungen

Bauzeitverzögerung Nachtragsrisiko

Risiko aus Ablaufstörungen, Firmeninsolvenz, Ressourcenplanung, Planungsänderung

Baustellenlogistik

Baustelleneinrichtung / Infrastruktur / Zugang und Zufahrt zur Baustelle / Laufender Betrieb

Betonsanierung / Schadstoffsanierung / Rückbau außen / innen

Risiko aus noch nicht vollständig erfolgter Begutachtung und Erkundung sämtlicher Bauteile.

Planung

Besprechungsstruktur



FCM

agn

JOUR FIXE mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB), Projektgruppe Rathaus Mainz (PGRS), restauratorischer Fachplanung und agn

- Klärung Auflagen aus der Baugenehmigung, Planfreigaben, Abstimmung Maßnahmenliste Rückbau usw.
- Klärung Rückbaukonzept der denkmalprägenden Bereiche

JOUR FIXE mit PGRS, FCM und agn

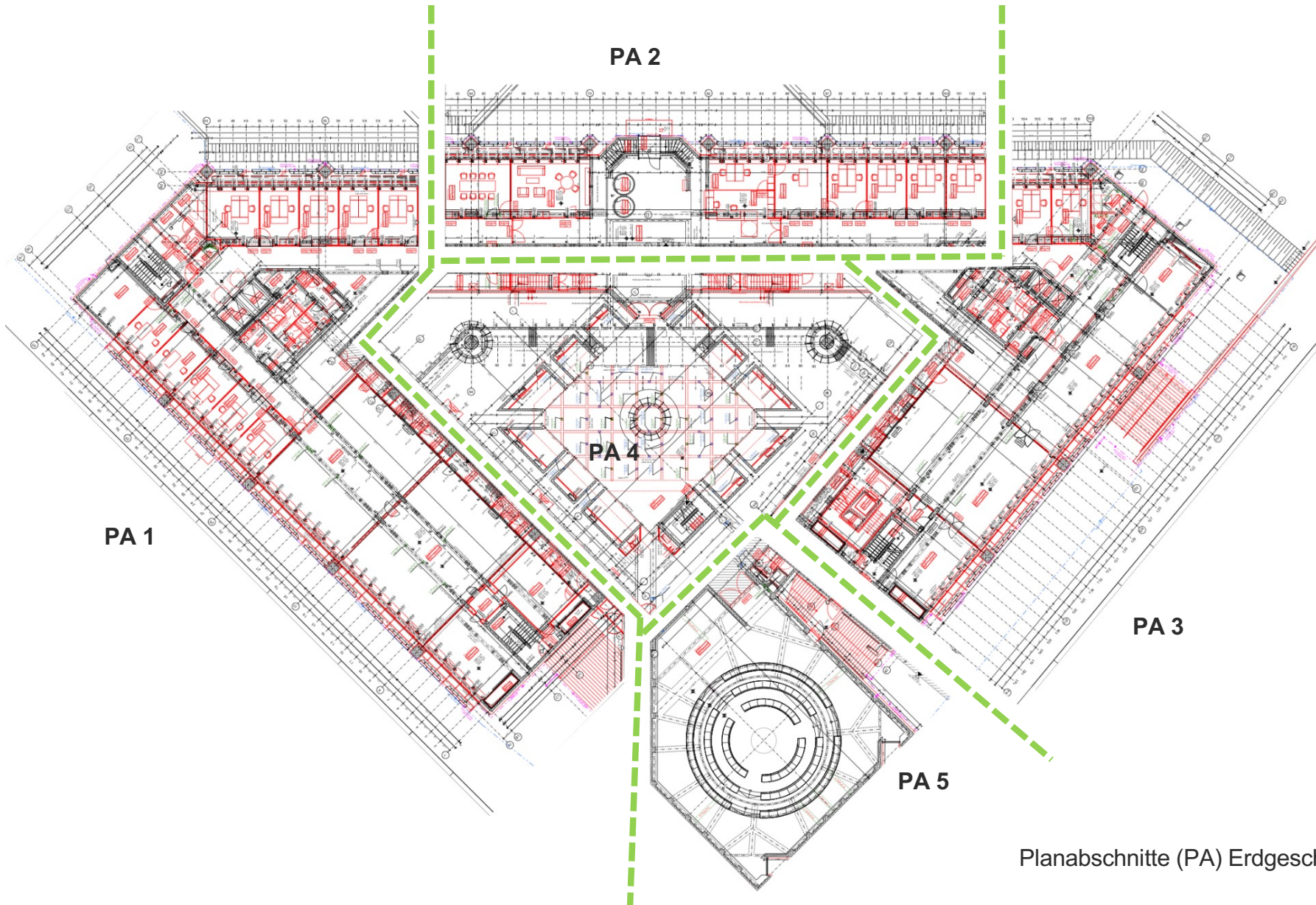
- Fortschreibung der Planung / Abstimmung Nutzeranforderungen / Kostenfortschreibung / Terminplanung

Planung

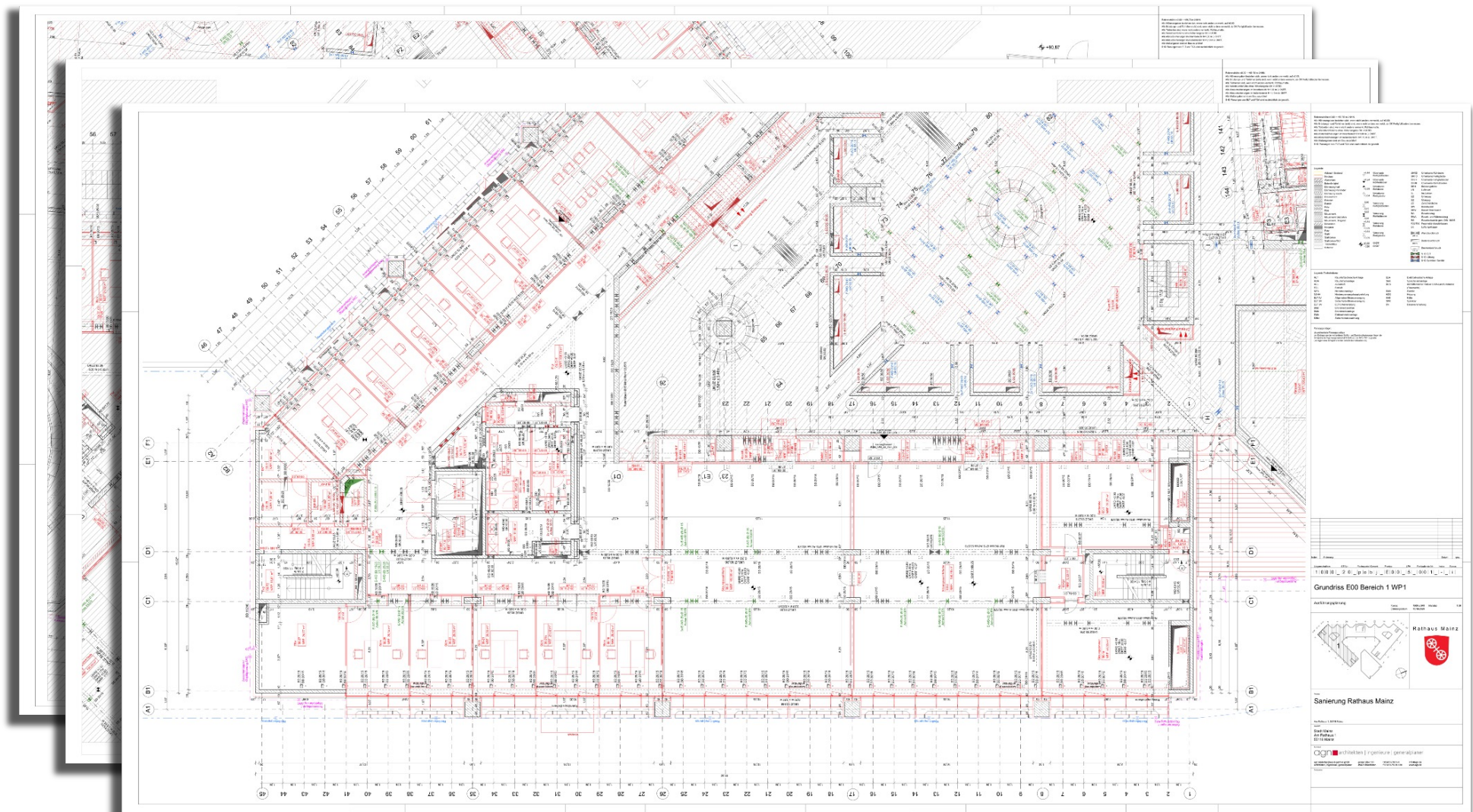
Ausführungsplanung I



- **Erstellung der Planunterlagen Werkplanstufe WP1 - WP3**
- **Grundrisse / Schnitte / Ansichten / Detailplanung**
- **TGA Ausführungsplanung HLSK / ELT / Schemata / Berechnungen**
- **TWP Erstellung Schalplanung Bewehrungsplanung**
- **TWP Fortschreibung Tragwerksplanung**
- **Fortschreibung Brandschutzkonzept (BSK)**
- **Fortschreibung Bauphysik**



Planabschnitte (PA) Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss Planabschnitt 1

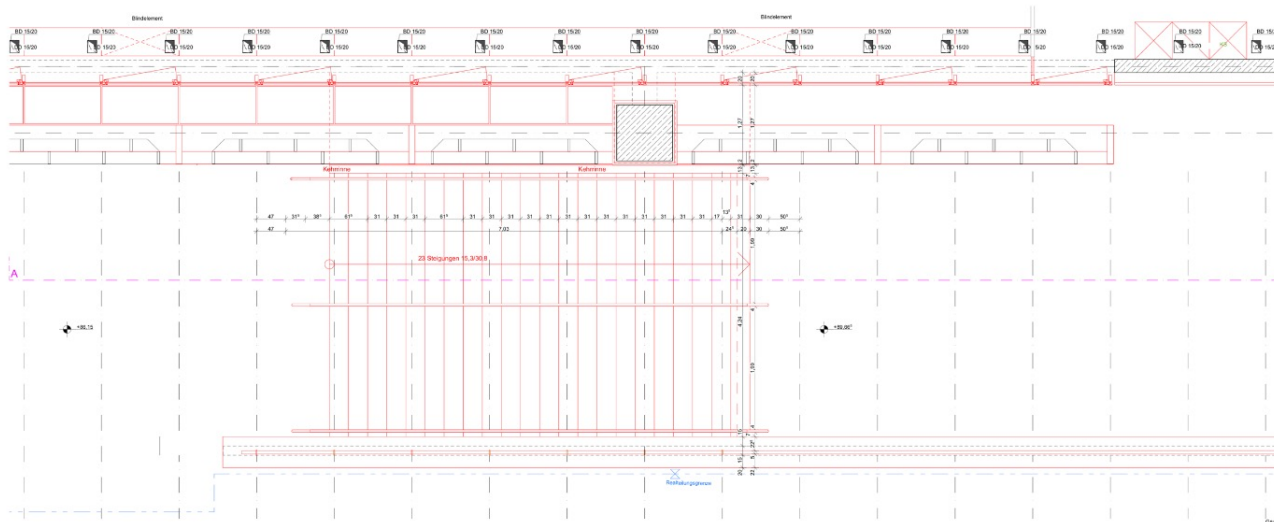
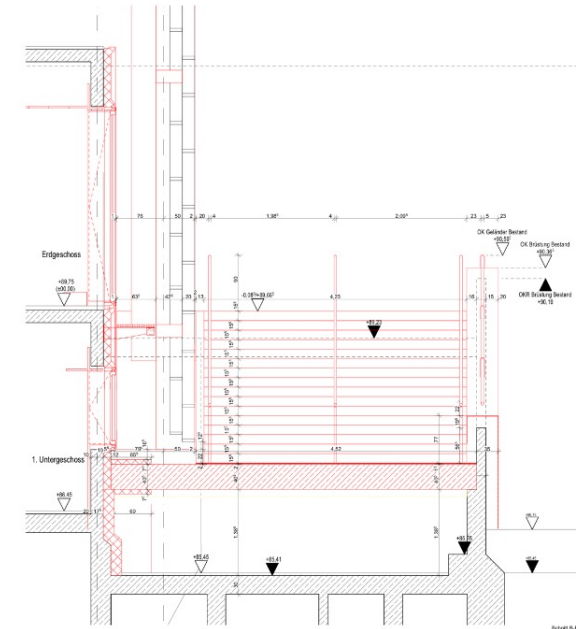
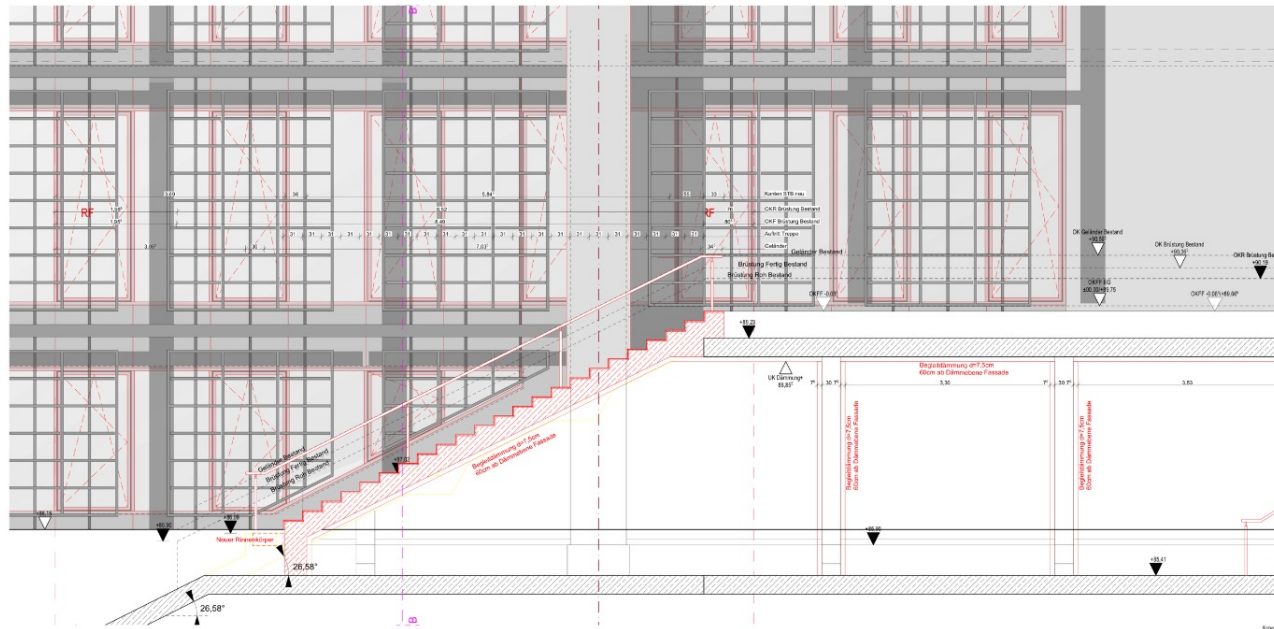
Planung

Ausführungsplanung IV



FCM

agn



Planung

Maßnahmenliste Rückbau I



Maßnahmenliste Rückbau Stand 12.10.2021

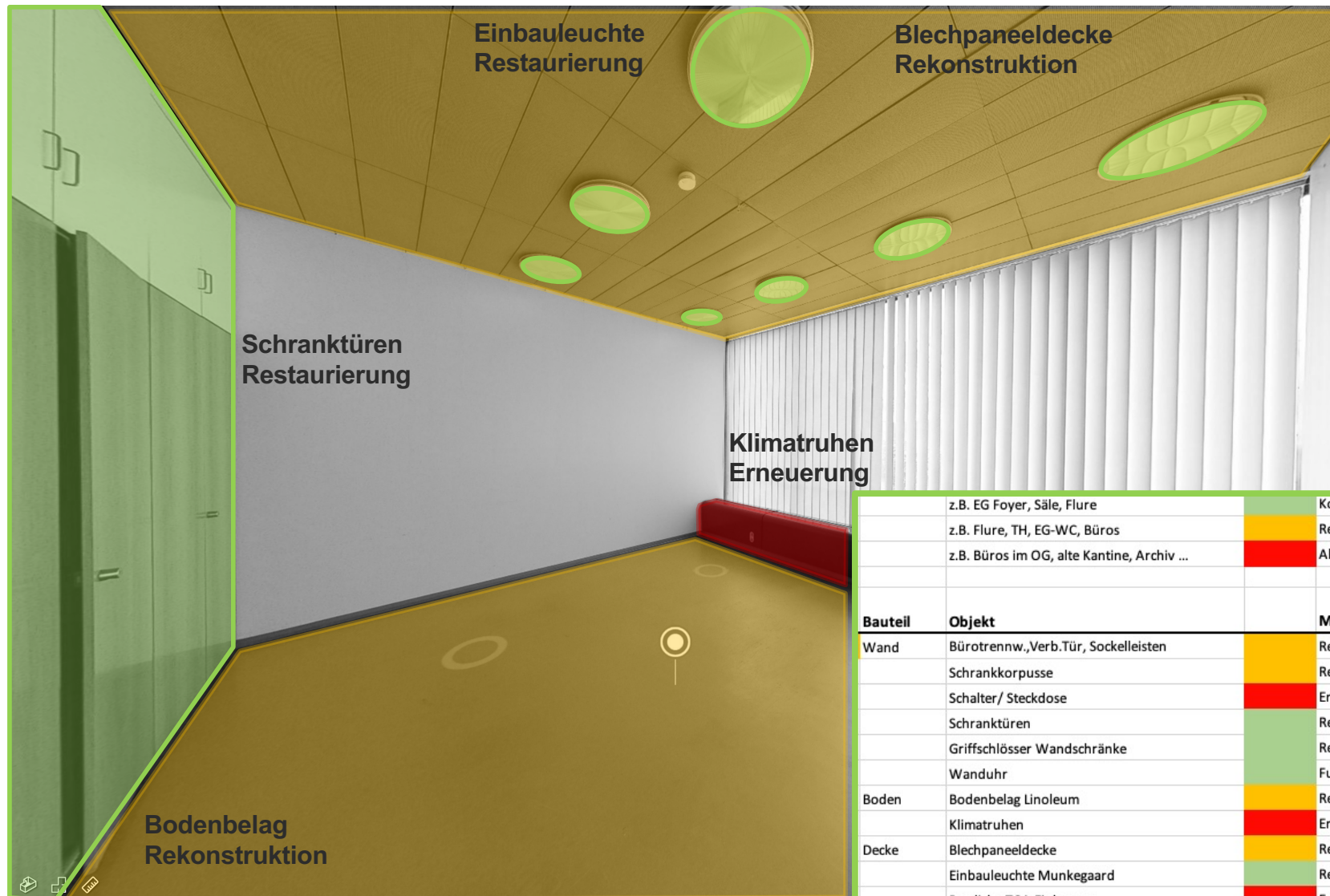
- Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sind die einzelnen Bauteile für die Raumtypen bewertet worden
- Foyer EG, Hörsaal, Ratssaal, Sitzungsaal Valencia, Sitzungsaal Louisville, Haupttreppenhaus, OB-Besprechungsraum und typ. Büros werden vollständig restauriert
- Fassade, Sanitärbereich, Botenmeisterei, Büros und Flure werden weitgehend rekonstruiert
- Abstellräume, Nebenräume und TGA Zentralen Versorgungsschächte werden neu hergestellt
- Bauteile in allen Räumen einzeln gekennzeichnet nach:

Konservierung/Restaurierung

Rekonstruktion/Änderung

Abbruch + neue Gestaltung

Maßnahmen Rückbaukonzept, Version 3						
Plan code	Raum-Nr.	Nutzung	Bauteil	Objekt	Maßnahme	Anmerkungen / Sonstiges
				z.B. EG Foyer, Sile, Flure	Konservierung / Restaurierung	Gesamte Ausstattung wird erhalten
				z.B. Flure, TH, EG-WC, Büros	Rekonstruktion / Änderung	Teilweiser Erhalt und bestandsgleiche Erneuerung
				z.B. Büros im OG, alte Kantine, Archiv ...	Abbruch + neue Gestaltung	z.B. Sanitär, werden teils nach Bestand erneuert
B	Standard	Büro	Wand	Bürotrennw., Verb.Tür, Sockelleisten	Rekonstruktion	Klärung Türdrücker
				Schrankkorpusse	Rekonstruktion	Aufmaß des Bestandes
				Schalter/ Steckdose	Erneuerung	
				Schranktüren	Restaurierung	
				Griffschlösser Wandschränke	Restaurierung	Aufmaß des Bestandes
				Wanduhr	Funktion, Restaurierung	
			Boden	Bodenbelag Linoleum	Rekonstruktion	
				Klimatruhen	Erneuerung	
			Decke	Blechpaneeldecke	Rekonstruktion	Aufmaß des Bestandes
				Einbauleuchte Munklagand	Restaurierung	Umrüstung auf LED
				Restliche TGA Einbauen	Erneuerung	
				Trockenbausturz Fassadenanschluss	Erneuerung	
				Blendschutz	Erneuerung	
			Fassade	Glas-Aluminiumfassade	Erneuerung	s. Abschnitt Fassade
S	30-363	OB Besprechung	Wand	Abgerundete Wandkonstruktion	Restaurierung	
				Wandverkleidung ehem. Teaküche	Restaurierung	Tür zu Teaküche bleibt als Blende erhalten
				Bürotrennw., Verb.Tür, Sockelleisten	Verschiebung, Rekonstruktion	
				Schalter/ Steckdose	Erneuerung	
				Schranktüren	Restaurierung	
				Griffschlösser Wandschränke	Rekonstruktion	
				Wanduhr	Restaurierung	
			Boden	Bodenbelag Linoleum	Rekonstruktion	
			Decke	Blechpaneeldecke	Restaurierung	
				Einbauleuchte Munklagand	Restaurierung	Umrüstung LED
				Restliche TGA Einbauen	Erneuerung	
				Trockenbausturz Fassadenanschluss	Erneuerung	
			Fassade	Glas-Aluminiumfassade	Erneuerung	s. Abschnitt Fassade
				Klimatruhen	Restaurierung	innen neue Lüftungstechnik
				Blendschutz	Erneuerung	
B	01-U25	Botenmeisterei	Wand	Bürotrennw., Verb.Tür, Sockelleisten	Rekonstruktion	Dokumentation sämtlicher Bauteile
	01-009			Schrankkorpusse	Rekonstruktion	
	01-008			Schalter/ Steckdose	Erneuerung	
				Schranktüren	Restaurierung	
				Griffschlösser Wandschränke	Rekonstruktion	
				Wanduhr	Restaurierung	
			Boden	Bodenbelag Linoleum	Rekonstruktion	
			Decke	Blechpaneeldecke	Rekonstruktion	
				Einbauleuchte Munklagand	Restaurierung	
				Restliche TGA Einbauen	Erneuerung	
				Trockenbausturz Fassadenanschluss	Erneuerung	
			Fassade	Aluminiumfassade	Erneuerung	s. Abschnitt Fassade
				Klimatruhen	?	Aufrüstung Bestand!
				Blendschutz	Erneuerung	
			Boden	Wandtauchen AJ Bölpsta Naturstein	Restaurierung	Umrüstung auf LED

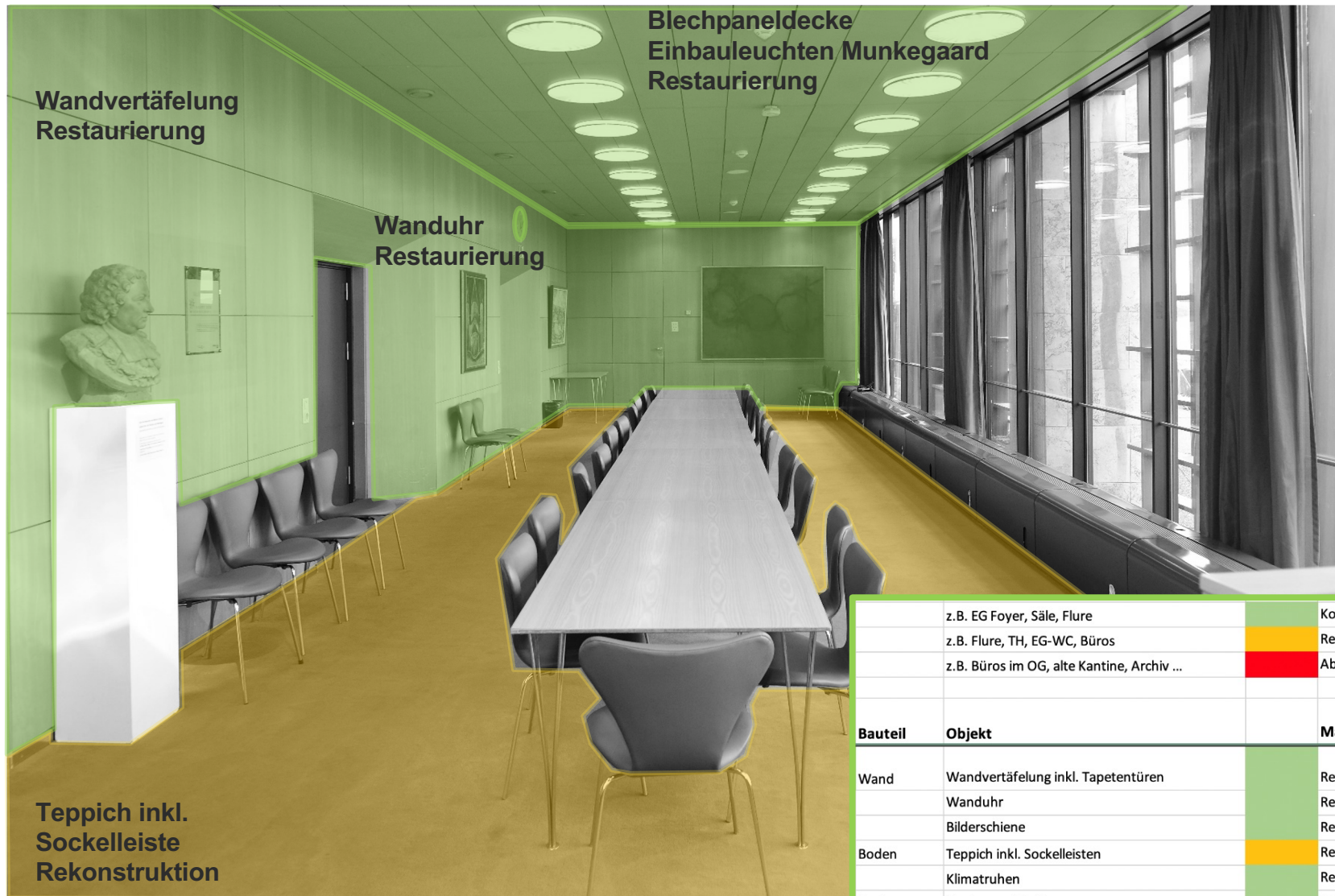


Büro (exemplarische Bauteilkennzeichnung)

Bauteil	Objekt	Maßnahme
	z.B. EG Foyer, Säle, Flure	Konservierung / Restaurierung
	z.B. Flure, TH, EG-WC, Büros	Rekonstruktion / Änderung
	z.B. Büros im OG, alte Kantine, Archiv ...	Abbruch + neue Gestaltung
Bauteil	Objekt	Maßnahme
Wand	Bürotrennw., Verb.Tür, Sockelleisten	Rekonstruktion
	Schrankkorpuse	Rekonstruktion
	Schalter/ Steckdose	Erneuerung
	Schranktüren	Restaurierung
	Griffschlösser Wandschränke	Restaurierung
	Wanduhr	Funktion, Restaurierung
Boden	Bodenbelag Linoleum	Rekonstruktion
	Klimatruhen	Erneuerung
Decke	Blechpaneeldecke	Rekonstruktion
	Einbauleuchte Munkegaard	Restaurierung
	Restliche TGA Einbauten	Erneuerung
	Trockenbausturz Fassadenanschluss	Erneuerung
Fassade	Blendschutz	Erneuerung
	Glas-Aluminiumfassade	Erneuerung

Planung

Maßnahmenliste Rückbau III



Empfangsraum (exemplarische Bauteilkennzeichnung)

	z.B. EG Foyer, Säle, Flure	Konservierung / Restaurierung
	z.B. Flure, TH, EG-WC, Büros	Rekonstruktion / Änderung
	z.B. Büros im OG, alte Kantine, Archiv ...	Abbruch + neue Gestaltung
Bauteil	Objekt	Maßnahme
Wand	Wandvertäfelung inkl. Tapentüren	Restaurierung
	Wanduhr	Restaurierung
	Bilderschiene	Restaurierung
Boden	Teppich inkl. Sockelleisten	Rekonstruktion
	Klimatruhen	Restaurierung
Decke	Blechpaneldecke	Restaurierung
	Einbauleuchte Munkegaard	Restaurierung
	Restliche TGA Einbauten	Erneuerung
	Vorhänge	Rekonstruktion

Genehmigung zum Rückbau der Natursteinfassade

Vorzeitiger Maßnahmenbeginn I



FCM

agn

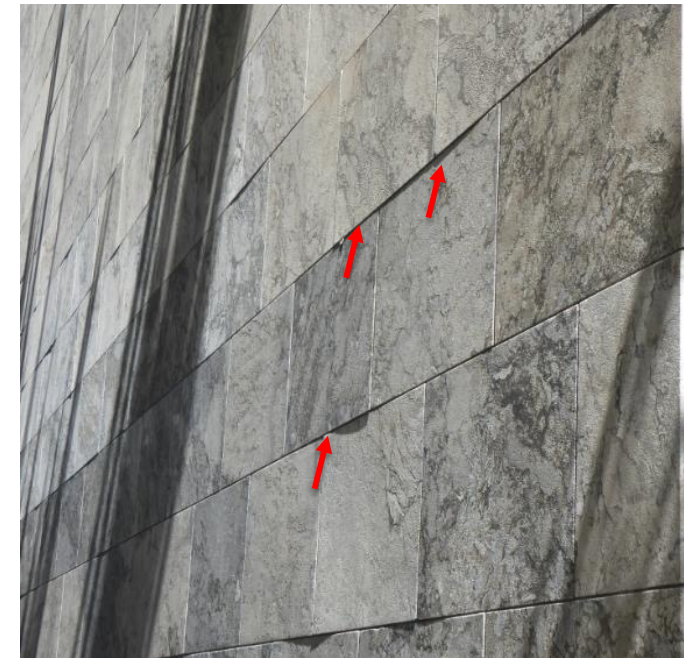
„Genehmigung vorzeitiger Maßnahmenbeginn für Rückbaumaßnahmen an der Fassade“

(Schreiben des Ministerium des Inneren und Sport vom 12.10.2021)

- Eine aktuell durchgeführte statische Untersuchung hat eine weitere Verschlechterung des Fassadenzustandes aufgezeigt. Aus Sicherheitsgründen muss die Fassade kurzfristig rückgebaut werden
- Demontage der Natursteinfassade, Durchführung notwendiger Verkehrssicherungsmaßnahmen



Stein weist keine Fugen zum Nachbarstein auf



Verformungen der Natursteinplatten nach innen

Genehmigung zum Rückbau der Natursteinfassade

Vorzeitiger Maßnahmenbeginn II



FCM

agn

Vergabe der Bauleistungen gemäß VOB Teil A

- Gerüstbauarbeiten
- Abdichtungsarbeiten
- Sicherungsmaßnahmen
- Demontage Naturstein / Dämmung



Ankerdornausbruch



Natursteinplatte mit 4 Ankerdornen - zwei Risse konnten festgestellt werden



Es wird angestrebt, an „kumulative Leistungsträger“ zu vergeben

Rechtliche Grundlagen

- Bauleistungen am Rathaus überschreiten 5,3 Mio. Euro Vergabesumme erfordert europaweite Ausschreibung nach Vorschriften der §§97 ff GWB (vgl. §106 Abs. 2 Nr. 1 GWB in Verbindung mit Artikel 4 der Richtlinie 2014/24/EU i.V.m. der Verordnung (EU) 2019/1828 vom 30. Oktober 2019)
- GWB §97 Abs. 4 Satz 1 mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge sind vornehmlich zu berücksichtigen dadurch, dass Leistungen in der Menge (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben sind, sodass auch mittlere Unternehmen die Aufträge schultern können
- **Vorgaben stehen zunächst einer Zusammenfassung einzelner Gewerke entgegen**
- Nach §97 Abs. 4 Satz 3 GWB darf die Stadt Mainz als öffentlicher Auftraggeber von der Aufteilung des Auftrags in Lose dann absehen, **wenn wirtschaftliche oder technische Gründe vorliegen, hierdurch ist eine Gesamtvergabe oder sind Leistungspaketzusammenfassungen zulässig**

Ausschreibung und Vergabe

Gründe



Wirtschaftliche Gründe

- Verzahnung unterschiedlicher Gewerke (Kostenrisiken bei Losvergabe)
- Auslastung der Baufirmen vs. Insolvenz einzelner Unternehmer
- Kostenrisiko bei Einzellosvergabe als Folge aus Behinderungs- und Stillstands- und Bedenkenanmeldungen
- Mögliche Kostenersparnis bei einer Gewerkebündelung bzw. Vergabe an kumulativen Leistungsträger
- Ungestörter Bauablauf = positive wirtschaftliche Effekte dadurch, dass in einem Fachgewerk Arbeiten anfallen, die vom kumulativem Leistungsträger schnell auch an Auftragnehmer anderer Fachgewerke intern oder extern vergeben werden können

Technische Gründe

- Bautechnische Kopplungen benachbarter Baukörper
- Vermeidung von unnötigen Schnittstellen und ablauforganisatorische Störungen
- Fehlen einer entsprechenden Baustelleneinrichtungsfläche, logistischer Erschließung und Abläufe.
- Logistiklösungen mit „just in time-Anlieferungen“ erforderlich
- Herausforderung bezüglich Aufstellung von Hebezeugen (z.B. Kräne) aufgrund von unsicheren Untergrundverhältnissen

Nächste Schritte / Maßnahmen



Einarbeitung der Auflagen aus der Baugenehmigung

- Ergänzung Sonnenschutzgitter im Innenhofbereich 3.OG bis 5.OG
- Optimierung der Ausführung der Lüftungstechnik / Größe des Rückkühlers
- Detailabstimmung zur Ausführung der denkmalgeschützten Bereiche und Bauteile

Prozessplanung

- Dokumentenplattform AWARO zum Datenaustausch
- Ausschreibungs- und Vergabekonzept
- Schnittstellen MAG
- Schadstoffsanierung
- Kostenverfolgung
- Fortschreibung Rahmenterminplan
- Risikoanalyse / -bewertung

Nutzerspezifische Maßnahmen

- Fortschreibung Nutzungs- und Betreiberkonzepts
- Integration Medientechnik Ratssaal / Hörsaal, Anpassung an Bedarfsplanung



FCM

agn





FCM agn ■

Das Mainzer Rathaus

