

Sanierung des Marler Rathauses – Antworten auf häufig gestellte Fragen

Warum wird das Marler Rathaus saniert?

In den vergangenen Jahren hat der Zahn der Zeit unermüdlich am Rathaus genagt und deutliche Spuren an den Fassaden und im Innern hinterlassen. An der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassaden) lagen erhebliche Abnutzungsschäden aufgrund des Alters vor. Zudem waren die Fenster teilweise einfach verglast und nicht mehr dicht. Auch die Heizung war nicht länger regelbar, sodass im Winter die Temperaturen in den Räumen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie nicht eingehalten werden konnten. Außerdem war das Leitungswassernetz stark korrodiert, die Vorschriften gemäß der Trinkwasserverordnung konnten zuletzt nicht weiter eingehalten werden. Bei den Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasser) gab es altersbedingt häufig Rohrbrüche. Darüber hinaus war der Energieverbrauch des alten Gebäudes insbesondere wegen der nicht vorhandenen Wärmedämmung der Fenster und Fassaden immens hoch. An den Betonteilen lagen erhebliche Korrosionsschäden vor, die eine Betonsanierung zwingend erforderten.

Wann wurde das Marler Rathaus unter Denkmalschutz gestellt? Welche Auswirkungen hat der Denkmalschutz?

Im Jahr 2013 wurde die Unterschutzstellung und Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Marl seitens der unteren Denkmalschutzbehörde verfügt. Der Rat der Stadt Marl hatte zunächst versucht, die Eintragung des Rathauses als Denkmal zu verhindern, sodass die Eintragung erst im November 2015 vollzogen wurde. Eine Löschung des Rathauses aus der Denkmalliste ist rechtlich nicht möglich. Bereits im Jahre 2018 hat der Landrat des Kreises Recklinghausen festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Löschung der Eintragung des Rathauses in die Denkmalliste nicht gegeben sind. Ein Neubau des Rathauses an anderer Stelle kam vor dem Hintergrund der Erhaltungspflicht demnach nicht in Frage.

Warum wird die Rathaussanierung teurer als geplant? Wie sieht die aktuelle Kostenentwicklung aus?

Ein Gutachten aus dem Jahr 2014 endete mit einer ersten Kostenschätzung in Höhe von rund 39 Mio. Euro. Tiefergehende Grundlagen wie Schadstoffgutachten, Gutachten Tragwerksplanung sowie weitergehenden Anforderungen aus dem Denkmalschutz etc. konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausreichend berücksichtigt werden. Nach dem Ratsbeschluss Ende 2015 wurden daher zunächst Fördermöglichkeiten geprüft und Fördermittelanträge gestellt. Im Rahmen der weiteren Planungsphasen der Vorplanung und Entwurfsplanung wurden die Kosten vertieft untersucht und führten in 2018 zu einer Kostenberechnung von ca. 70 Mio. Euro.

Im Vergleich zur Kostenschätzung lagen die Ursachen für die erhöhten Kosten in den zusätzlich unvorhersehbar festgestellten Schäden am Bauwerk, Mehraufwendungen für einen erhöhten Brandschutz und der Statik sowie neuen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung und neuen Erkenntnissen zur Fassadensanierung der beiden Rathaustürme. Die weitere Umsetzung der Sanierung verzögerte sich zunächst, weil ein Bürgerbegehren „Rathaussanierung stoppen“ Anfang 2019 eingereicht wurde. Der Rat der Stadt Marl erklärte dieses Bürgerbegehren im April 2019 zwar als unzulässig, allerdings wurde eine rechtlich formale Entscheidung erst im November 2019 durch das zuständige Verwaltungsgericht entschieden. Im Laufe des Jahres 2020 erfolgten die Auszüge der Verwaltung in die drei Interimsquartiere. Beginn der Einrichtung der Baustelle war im November 2020.

Anschließend erfolgten die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen. Bedingt durch die Corona-Pandemie, den Ukrainekrieg mit Lieferengpässen sowie durch Fehlbohrungen einer Gerüstbaufirma am Tragwerk eines Gebäudeteils kam es zu erheblichen Zeitverzügen, die den geplanten Bauablauf derart gestört haben, dass der ursprüngliche Bauablaufplan komplett geändert werden musste. Die Bauzeitverzögerungen führten zu Nachträgen diverser Bau- und Planungsverträge. Im Rahmen der begonnenen Sanierung wurden außerdem immer wieder unvorhersehbare Schäden und Schadstofffunde bekannt, die zu weiteren Mehrkosten führten. Die aktuelle Kostenschätzung beträgt ca. 144 Mio. Euro

(keine Kostenberechnung, sondern eine Kostenprognose). Bis Ende IV. Quartal 2024 wurden Rechnungen in Höhe von rund 53,4 Mio. Euro konkret bezahlt.

Erhält die Stadt Marl Fördermittel für die Sanierung des Rathauses?

Ja. Land bzw. Bund haben für die Maßnahmen Fördermittel bereitgestellt:

- Zuwendungsbescheid Nr. 06/62/16 – Planungsbescheid: 3.716.440 Euro
- Zuwendungsbescheid Nr. 06/63/18 – BT Zentralgebäude: 5.060.000 Euro
- Zuwendungsbescheid Nr. 06/39/19 – Ergänzung BT Zentralgebäude:
1.523.000 Euro
- Zuwendungsbescheid Nr. 06/10/21 – Sitzungstrakt/Außenanlagen: 5.072.279
Euro
- Zuwendungsbescheid Nr. 06/100/22: Begegnungsstätte: 5.386.000 Euro

Saniert die Stadt Marl ihr Rathaus in Eigenregie?

Nein. Die zwei Hängehochhäuser sowie das Zentralgebäude und der Sitzungstrakt werden im Auftrag der Stadt Marl nach Plänen von HPP als Generalplaner energetisch saniert. Die haustechnischen Anlagen plant und betreut ein Planungsbüro für Technische Gebäudeausrüstung (TGA).

Welche jährlichen Kosten entstehen durch die drei Stadthäuser als Interimsstandorte?

Als Interimsstandorte während der Rathaussanierung nutzt die Stadt insgesamt drei Stadthäuser. Das Stadthaus 1 auf der ehemaligen Bergwerksfläche AV 3/7 im Stadtteil Hamm wurde käuflich erworben und saniert. Nach dem Freizug wird dieses Gebäude vermarktet und die Erlöse dem städtischen Haushalt zugeführt. Die beiden Stadthäuser 2 und 3 (Riegelhaus in der Stadtmitte und Bauturm an der Liegnitzer Str.) wurden bereits vor der Sanierung durch die Verwaltung genutzt. Hier entstehen der Verwaltung keine zusätzlichen Kosten.

Bis wann war die Fertigstellung des sanierten Rathauses ursprünglich geplant und welches Datum wird aktuell als realistischer Fertigstellungstermin genannt?

Der erste abgestimmte Rahmenterminplan wurde 2019 erstellt. Damals rechnete die Stadt mit einer Bauzeit von 42 Monaten. De facto wurde der Baustellenbeginn im

Oktober 2019 und die Fertigstellung im April 2023 terminiert. Im Laufe der Baustellentätigkeit kam es zu Bauzeitverzügen: Im Wesentlichen durch die Coronapandemie, den Ukrainekrieg und unvorhergesehene Schwierigkeiten der bauausführenden Firmen. Dadurch verlängert sich die Bauzeit, die Stadt rechnet aktuell mit einer Fertigstellung und Übergabe der Baumaßnahme im September 2027 für die beiden Türme und das Zentralgebäude (Bauabschnitt I) und liegt damit im aktuellen Zeitplan. Für den Sitzungstrakt (Bauabschnitt II) wird es wegen der notwendigen Umstellungen aus dem gestörten Bauablauf Zeitverzögerungen geben, er wird voraussichtlich erst im Jahr danach beziehbar sein.

Hat eine Firma durch Fehlbohrungen tragende Stahlseile am Sitzungstrakt des Rathauses beschädigt? Wie genau hat dieser Vorfall den Bauablauf verzögert und welche Mehrkosten sind dadurch entstanden?

Ja, das stimmt. Es hat eine zeitliche Verzögerung gegeben und auch Mehrkosten. Da es sich um ein laufendes rechtliches Verfahren handelt, können dazu keine näheren Ausführungen gemacht werden. Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt Marl den entstandenen Schaden rechtlich beim Verursacher geltend zu machen.

Wie sind die Probleme mit dem Estrich entstanden, und warum wurden sie nicht früher entdeckt, um kostspielige Nacharbeiten zu vermeiden? Welche Mehrkosten sind dadurch entstanden?

Im Rahmen der Ausführung der Arbeiten der Estrichböden in Turm 1 (Juni 2024) wurden Mängel festgestellt. Die ausführende Firma wurde daraufhin zur Mängelbeseitigung aufgefordert, diese war wiederum mangelbehaftet. Die konkreten Folgekosten der erforderlichen Beseitigung der Mängel sowie die erneute zeitliche Verzögerung kann derzeit noch nicht beziffert werden. Auch hier befindet sich die Stadt in einem laufenden rechtlichen Verfahren. Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt Marl den entstandenen Schaden rechtlich beim Verursacher geltend zu machen.

Ist es korrekt, dass aus statischen Gründen keine Dreifach-Verglasung in den Rathautürmen eingebaut werden kann?

Die Fenster in den Türmen sind in dreifacher Verglasung ausgeführt. Im Zentralgebäude werden die Fenster zweifach verglast, da wegen des Denkmalschutzes und der Profilstärke der Rahmen keine dreifache Verglasung möglich ist.

Stimmt es, dass die Heizung in den Rathautürmen aus statischen Gründen von der Wand unter die Decke verlegt werden musste?

Die Heiz- und Kühldecken werden deshalb eingebaut, weil die Fenster und Fassade nun wärmegeklämmt wurden. Da wegen der Vorschriften der Arbeitsstättenrichtlinie die Raumtemperatur im Sommer nicht über 27 Grad Celsius sein sollen, werden die Heizdecken im Sommer auch zur Kühlung der Räume genutzt. Zudem wurde dieses System gewählt, um das Mehrgewicht der neuen Fassade zu kompensieren.

Warum ist die Architektur des Marler Rathauses so besonders?

Anlass für den Neubau des Rathauses und des Stadtzentrums war der sprunghafte Anstieg der Bevölkerung nach dem 2. Weltkrieg von ca. 52.000 (1945) auf über 83.000 Einwohner (1957). Für die damit einhergehende Zunahme der Verwaltungsleistungen bot das alte Amtshaus in Alt-Marl nicht genügend Platz. Die Dienststellen der Verwaltung waren über die Stadt verteilt und sollten im neuen Rathaus wieder an einem Standort konzentriert werden. Das Rathaus sollte zugleich Mittelpunkt eines neuen Stadtzentrums sein, das die unterschiedlichen Stadtteile zu einer Stadteinheit verschmelzen und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer rasant wachsenden Stadt stärken sollte. Darüber hinaus war der Bau des neuen Rathauses verknüpft mit dem Wunsch, den Status einer kreisfreien Stadt zu erzielen.

Die Architekten hatten die Aufgabe, nicht nur ein funktionales Verwaltungsgebäude zu gestalten, sondern auch seine Bedeutung als Symbol städtischer Selbstverwaltung zu verdeutlichen. Die Erwartungen waren hoch: Das neue Rathaus sollte „Inbegriff demokratisch-bürgerlicher Selbstverantwortung“ und „architektonischer Ausdruck einer demokratischen Gemeinschaft“ sein und „aus unbeteiligten Bewohnern aktive Bürger“ machen.

1957 wurde ein beschränkter europäischer Wettbewerb ausgeschrieben. Ausgezeichnet wurde der Entwurf der beiden Architekten Johannes Hendrik **van den Broek** und Jacob Berend **Bakema** (Niederlande), die sich das Rathaus als „Stadtkrone“ vorstellten, um die sich die noch zu planende Stadtmitte in niedrigerer Bauweise entwickeln sollte. Zwei charakteristische Bauformen prägen das Rathaus: das frei gespannte **Faltwerk** aus Stahlbeton über den Sitzungssälen und die beiden Verwaltungstürme (von denen ursprünglich vier geplant waren). Die Türme sind über Brücken mit dem Zentralgebäude verbunden. Zwischen dem Zentralgebäude und dem Sitzungstrakt befindet sich ein L-förmiger Gebäudeteil mit den Diensträumen des Bürgermeisters und der Verwaltungsleitung sowie den Räumen für die Fraktionen im Rat der Stadt.

Über den Sitzungssälen spannt sich frei ein 60 Meter langes und 28 Meter breites **Faltwerk** mit sieben V-förmigen Falten, dessen Dach aus einem Guss gefertigt wurde. Auch innen ist der Sitzungstrakt repräsentativ gestaltet: Die Fußbodenbeläge bestehen aus weißem Marmor und schwarzem Mipolam, die Wände sind ebenfalls mit weißem Marmor, Glasmosaiken und Afzeliaholz verkleidet oder zeigen Betonoberflächen.

Im Erdgeschoss des Sitzungstraktes zeigt das Skulpturenmuseum Glaskasten seit 1979 eine Auswahl seiner Sammlung. Der ursprüngliche „kleine“ Glaskasten (ehemals das städtische Verkehrsbüro) wurde 1987 mit einem größeren Glaskasten umbaut und so um einen zusätzlichen Ausstellungsraum erweitert.

Die Türme sind – als erste Bauten ihrer Art in der Bundesrepublik – als Hängehochhäuser konstruiert. Aus den Fundamenten wächst jeweils ein großer Betonkern mit Treppenhäusern und Aufzügen. Auf diesem Kern ruht ein „Pilzkopf“, an dem die Hängeglieder befestigt sind, die wiederum die Geschosdecken halten und den Türmen ihre feingliedrige Fassade geben. Türme und **Faltwerk** sind so gelagert, dass mögliche bergbaulich bedingte Setzungen ausgeglichen werden können.

Die Grundsteinlegung erfolgte am 10.11.1960, die Fertigstellung mit der Eröffnung des Zentralgebäudes am 19.07.1967. Bereits Mitte der 1980er-Jahre hielten die Hängeglieder der Rathautürme den Witterungs- und Umweltbelastungen nicht mehr

stand. Deshalb wurden in den Büros zusätzlich Stahlzugbänder eingezogen. Auch die Silhouette der Turmdächer wurde verändert.

Wie wird die örtliche Politik informiert?

Nach dem Sanierungsbeschluss des Stadtrates wurde ein interfraktioneller Arbeitskreis „Lenkungskreis Rathaussanierung“ unter der Leitung des Bürgermeisters eingerichtet. Alle Fraktionen sind hier vertreten, deren Teilnahme gestaltet sich unterschiedlich. Darüber hinaus nehmen Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung (Bürgermeister, Leiter Amt für Gebäudemanagement, Rechnungsprüfungsamt, Fachämter, Personalrat) teil sowie die beauftragten Architekten von HPP und die beauftragte Projektsteuerin von BOS. Der Lenkungskreis kommt viermal im Jahr zusammen. In den Ratssitzungen gibt die Verwaltung den aktuellen Sachstand der Hochbauprojekte bekannt, auch zum Thema Rathaus. Dazu verfasst das Rechnungsprüfungsamt monatliche (nicht öffentliche) Controlling-Berichte zu den wichtigen Hochbauprojekten (Marschall 66, Rathaus, Goetheschule, Heinrich-Kielhorn-Schule etc.), die allen Ratsmitgliedern zugehen über die Fraktionsvorsitzenden.

Die Öffentlichkeit wird über Pressemeldungen, den städtischen Newsletter und die Homepage informiert. Dazu finden regelmäßig öffentliche Baustellenbesichtigungen statt für die Bürgerschaft, die auf großes Interesse stoßen.

Weiterführende Informationen zum Marler Rathaus und die Sanierung finden Interessierte im Internet unter <https://www.rathaus-marl.de/>.