

Kurfürstliches Schloss Mainz

Potentialanalyse Mainzer Rathaus
Stand 13.10.2015



Inhalt

1. Fazit und Empfehlung
2. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Potentialanalyse
3. Bietet das Kurfürstliche Schloss Potential für eine Nutzung als Rathaus?
4. Bietet das Rathaus Potential für eine Umnutzung zum Hotel?
5. Grundlagen
6. Anlagen

1.



Fazit und Empfehlung (für eilige Leser)

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

In dieser Potentialanalyse werden die beiden folgenden wesentlichen Fragestellungen untersucht:

- Bietet das Kurfürstlichen Schloss Potential für eine Nutzung als Rathaus?
- Bietet das Rathaus Potential für eine Umnutzung zum Hotel?

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich Potentiale zwar gegeben sind, eine Umsetzung der Idee aus wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Gründen aber nicht weiter verfolgt werden sollte.

Zu den Fragestellungen im Einzelnen:

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

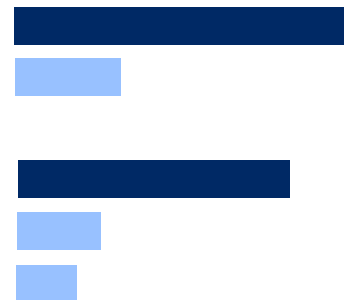
Bietet das Kurfürstlichen Schloss Potential für eine Nutzung als Rathaus?

Nach einer ersten Einschätzung können repräsentative Bereiche und Teile des Mainzer Rathauses im Kurfürstlichen Schloss untergebracht werden. Ergänzend müssen jedoch weitere Flächen an externen Orten geschaffen werden.

In den voraussichtlich im Jahre 2019 durch den Auszug des Römisch-Germanischen-Zentralmuseums (RGZM) frei werdenden Flächen des Rheinflügels und der Steinhalle können lediglich ca. 30 % der Kapazität des derzeitigen Rathauses abgebildet werden. Diese Aussage bezieht sich sowohl auf die Fläche als auch auf die Anzahl der Arbeitsplätze bei gleichzeitiger Verdichtung der Arbeitsplätze.

Für die zur Verfügung stehenden Flächen (Schwerpunkt Rheinflügel) im Kurfürstlichen Schloss wurden die Flächenpotentiale mittels einer Grobplanung überprüft. In Zahlen:

- Nutzfläche Rathaus: ca. 13.600 m²,
zur Verfügung stehende Nutzfläche im Schloss: ca. 4.150 m²
- Arbeitsplätze Rathaus: ca. 360 Stellen,
im Schloss max. 110 Stellen,
realistisch 67 bis 81 Stellen.



1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Die Grobplanung verdeutlicht auch, dass im Kurfürstlichen Schloss eine kleinteilige Belegungsplanung nicht empfohlen werden kann. Zum Einen entstehen auf Grund der enormen Raumhöhen Räume mit schlechter Proportionierung und zum Anderen wird die deutliche Veränderung der Gebäudestruktur zu Konflikten mit dem Denkmalschutz führen.

Die großen Säle im Rheinflügel können die großen Besprechungs- und Konferenzsäle des derzeitigen Rathauses (Erfurter-, Haifa- und Valencia-Zimmer) ersetzen.

Eine Vermischung mit dem Veranstaltungs- und Konferenzbetrieb im Diether von Isenburg-Flügel ist wegen der eingeschränkten Zugriffsmöglichkeit in Folge externer Buchungen bei Beibehaltung des Kongresszentrums nicht zu empfehlen.

Die Frage, wo der Ratssaal im Kurfürstlichen Schloss untergebracht werden kann, beantwortet sich aus der Gebäudegeometrie.

Nach einer ersten Einschätzung kann ein adäquater Ratssaal im Großen Saal des Kurfürstlichen Schlosses untergebracht werden. Das führt jedoch zu Komplikationen mit dem derzeitigen Veranstaltungsbetrieb. Daher wurden auch alternative Betrachtungen durchgeführt. Ergebnis ist, dass ein adäquater Ratssaal ansonsten nur durch Um- bzw. Anbau an die Steinhalle geschaffen werden kann.

Die Untersuchungen sind in Kapitel 3 dieser Potentialanalyse dargestellt.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Wenn ca. 30 % der Funktionen und Flächen im Kurfürstlichen Schloss untergebracht werden können, müssen im Umkehrschluss ca. 70 % an anderer Stelle verortet werden.



Eine solche Trennung bzw. Aufteilung ohne detaillierte Untersuchung der Funktionen vorzunehmen ist nicht zu empfehlen, da dies direkte Auswirkungen auf Betriebsabläufe und die Effektivität zur Folge hat – dies impliziert eine sorgfältige Grundlagenermittlung und Planung. Hierbei müssen die betrieblichen Abläufe und funktionalen Beziehungen analysiert und der räumlichen Zuordnung zu Grunde gelegt werden. Weiterhin spielt auch die Frage eine Rolle, in welcher Entfernung die nicht im Kurfürstlichen Schloss abzubildenden Kapazitäten untergebracht werden können.

Die nicht im Kurfürstlichen Schloss abbildbaren Flächen könnten beispielsweise bei entsprechender Verdichtung oder Optimierung in einem Neubau an Stelle des Allianzhauses, auf dem Ernst-Ludwig-Platz oder in einem direkten Anbau untergebracht werden.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Bietet das Rathaus Potential für eine Umnutzung zum Hotel?

Der Standort des heutigen Mainzer Rathauses bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für einen potentiellen Hotelstandort, der durch die zentrale und attraktive Lage direkt am Rhein, der unmittelbaren Nähe zur Rheingoldhalle, sowie zum Stadtzentrum geprägt wird. Die Rheingoldhalle, die auch als Kongresszentrum genutzt wird, bietet Synergien und Mehrwerte für ein mögliches Hotel an diesem Standort.

Trotz des derzeitig homogenen Hotelangebotes in Mainz wurde bereits im Rahmen der Hotelmarktanalyse (ghh consult GmbH, Mai 2015) ein potentieller Bedarf für weitere Hotelprojekte in der Stadt Mainz ausgearbeitet. Mit der möglichen Konversion des Rathauses in ein 3 bis 4-Sterne Hotel, könnte man dem formulierten Bedarf der Studie für das „Upscale / First Class“ – Segment gerecht werden.

Die Fragestellung „Bietet das Rathaus Potential für eine Umnutzung zum Hotel?“ kann auf Grundlage dieser Potentialanalyse auf rein baulicher Ebene mit „ja“ beantwortet werden.

Grundriss und Gebäudestruktur lassen die Unterbringung eines Hotels mit ca. 200 Zimmern zu. Auch alle erforderlichen Nebenflächen lassen sich nachweisen. Die Untersuchungen sind in Kapitel 4 dieser Potentialanalyse dargestellt.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Die wesentlichen kritischen Faktoren bei einer Hotelkonversion des Rathauses sind:

- geringe Flächeneffizienz – Wirtschaftlichkeit / Marktfähigkeit,
- hohe Anforderungen Denkmalschutz,
- nicht repräsentative Zugänglichkeit,
- schlechte Bausubstanz.

Um zu einer Einschätzung zu gelangen, ob eine erfolgreiche Hotelkonversion durchführbar ist, wurden auch diese Faktoren überschlüssig untersucht und überprüft.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Geringe Flächeneffizienz – Wirtschaftlichkeit / Marktfähigkeit

Die aus wirtschaftlicher Sicht wünschenswerte Größenordnung von ca. 200 Zimmern kann erreicht werden.

Bei einem Neubau könnten die Grundrisse effizienter ausgelegt werden. Dies ist bei dem Bestandsgebäude kaum möglich. Die maximale Zimmerkapazität ergibt sich neben den Einschränkungen des Grundrisses aus der begrenzten Fläche der Fensterfassade. Auf Grund der geringen Gebäudetiefe müssen die Zimmer längs der Fassade angeordnet werden. Unter Beachtung des Achsrasters der Fassade sowie der Mittelflure entstehen Zimmergrößen an der oberen Grenze der Anforderungsbandbreite und darüber hinaus.

Als Faustformel kann auf Grund von Erfahrungswerten aus realisierten Projekten bei einem Hotel mit einer Größenordnung von ca. 200 Zimmern von einer erforderlichen Brutto-Geschossfläche (BGF) von ca. 10.000 bis 12.000 m² oberirdisch, zuzüglich einem unterirdischen Anteil von maximal ca. 2.000 m² ausgegangen werden. Das Rathaus hat jedoch insgesamt eine BGF von ca. 23.000 m².

Geprägt wird die Flächenineffizienz neben den nicht optimalen Grundrissen nach einer ersten Einschätzung weiterhin von den beiden sehr großzügigen Untergeschossen sowie dem Bereichen des Ratssaales mit darunter liegendem Hörsaal.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Hotelkonversion abzuschätzen zu können, wurde eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Investoren-/Betreibersicht durchgeführt. Hierbei wurde auch der Effekt aus der Sonderabschreibung (AfA) bei denkmalgeschützten Immobilien aktiviert.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Geringe Flächeneffizienz – Wirtschaftlichkeit / Marktfähigkeit

Bei einer Hotelkonversion entstehen beim Mainzer Rathaus auf Grund der deutlich größeren Flächen und somit Massen auch deutlich höhere Kosten für die Sanierung und den Betrieb des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, ohne dass die Einnahmenseite in gleichem Maße angepasst werden kann.

Eine überschlägige Ermittlung der erwarteten Sanierungskosten ergibt geschätzte Nettokosten in Höhe von ca. 52,2 Mio. € (inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes). Es wird angenommen, dass hiervon ca. 8,5 Mio. € in Folge des Denkmalschutzes gesondert abgeschrieben werden können.

Die Randbedingungen und Ansätze der Wirtschaftlichkeitsermittlung wie zum Beispiel Auslastung, Zimmerpreise etc. orientieren sich an denen der gut vergleichbaren Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das „Hotel am Schloss“, Variante 2 der Machbarkeitsstudie zum Kurfürstlichen Schloss, Ausarbeitung von Entwicklungsszenarien.

Die Investorenbetrachtung (Grundstückswertermittlung) hat gezeigt, dass nicht davon auszugehen ist, dass eine Hotelkonversion im konkreten Fall Aussicht auf einen wirtschaftlichen Erfolg hat. In Abhängigkeit vom Entwicklungskonzept ist ein Defizit zwischen ca. 2 und 6,3 Mio. € zu erwarten.

Das auf Grund des Marktes zu erwartende Entwicklungskonzept über einen klassischen Entwickler mit Verkauf an einen Endinvestor ist hierbei in Folge von Wagnis- und Gewinnansätzen auch das mit dem größten Defizit. Die geringe Flächeneffizienz mit den damit verbundenen hohen Sanierungs- und Umbaukosten hat weiterhin einen wesentlichen Anteil an dem Defizit.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Denkmalschutz und baukulturelle Bedeutung des Mainzer Rathauses

Beim Mainzer Rathaus handelt es sich um ein, seit dem Jahre 2005 geschütztes Kulturdenkmal. Der aus der baukulturellen Bedeutung resultierende Denkmalschutz bezieht sich nicht nur auf das Gebäude oder die Gebäudehülle. Bei der unter Denkmalschutz Stellung ist auch die Nutzung des Gebäudes als Rathaus explizit erwähnt. Weiterhin umfasst der Denkmalschutz auch die Innenraumgestaltung und Ausstattung.

Eine Hotelkonversion müsste daher die Thematik „Arne Jacobsen“ aufgreifen und die grundlegende Gestaltungsidee und Haltung bewahren. Gleichzeitig müsste aber auch Freiraum für die Umsetzung der Anforderungen aus der Hotelnutzung bestehen.

Bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sollen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) verändernde Eingriffe minimiert werden (Eingriffsminimierungsgebot). Weiterhin wird eine Zustimmung von Seiten des Denkmalschutzes entsprechend § 13 Abs. 2 DSchG nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes der Maßnahme nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder privater Belange, die Belange des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Die Grenzen des Denkmalschutzes müssen vor einer Investorenausschreibung im Detail erörtert und anhand einer Musterplanung weitestgehend festgelegt werden. Pauschale Aussagen sind hier nicht möglich. Nur so haben potentielle Investoren die Chance, ihr Angebot seriös zu kalkulieren und eine für beide Seiten erfolgreiche Hotelkonversion umzusetzen. Eine Verlagerung der Klärung dieser Themen auf die Phase der Planung nach Vertragsabschluss kann auf keinen Fall empfohlen werden.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen zu den baulichen Möglichkeiten einer Hotelkonversion kann festgehalten werden, dass bei einer Hotelkonversion das Gebäude nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auf den Rohbauzustand zurückzuführen und anschließend neu aufzubauen wäre. So weit möglich müssten vorhandene und wieder einbaubare Bauteile und Ausstattungsgegenstände gesichert und wieder eingebaut werden. Der Ratssaal sowie der darunter liegende Hörsaal sind für den Hotel- und Seminarbetrieb nur von untergeordneter Bedeutung, so dass hier von einem möglichen Erhalt im Bestand mit erhaltenden Renovierungsmaßnahmen ausgegangen werden kann. Gleiches gilt sinngemäß für die jedoch in den Hotel- und Seminarbetrieb gut integrierbaren Besprechungsräume im Erdgeschoss zu der Straße „Am Rathaus“.

Die Tatsache, dass es sich beim Mainzer Rathaus um ein Kulturdenkmal handelt, erschwert eine Hotelkonversion deutlich. Eine Zustimmung von Seiten des Denkmalschutzes setzt nach Einschätzung der Ersteller voraus, dass

- die Nutzung als Rathaus aufgegeben wird,
- außer einer Hotelnutzung keine geeignete und wirtschaftlich zumutbare Nutzung mit geringeren Auswirkungen auf das Gebäude gefunden wird,
- die Eingriffe auch bei einer Hotelkonversion dem Eingriffsminimierungsgebot entsprechen.

Eine Hotelkonversion kann somit in Folge dieser Tatsachen als sehr komplex beurteilt werden und erfordert einem hohen Aufwand an konkreter Planung und Abstimmung. Eine pauschale Einschätzung bezüglich dem Ausgang dieser Abstimmung ist nicht möglich.

Es ist zu vermuten, dass von Seiten der Denkmalschutzbehörden eine solche Zustimmung nicht erteilt wird.

1. Fazit und Empfehlung

Fazit

Zugänglichkeit

Die Vorfahrt sowie der Haupteingang jedes Hotels sind elementare Bereiche für den ersten Eindruck und gehören damit zu der Erlebniskette eines Gast-Aufenthaltes.

Bei einer möglichen Hotelkonversion des Mainzer Rathauses erfolgt die Anreise über die Tiefgarage (1. Untergeschoss), da dies auf Grund der baulichen Strukturen nicht anders umsetzbar ist. Dies ist jedoch aus Sicht eines Hotelbetreibers nicht optimal, wenn nicht sogar ein deutlicher Nachteil des Gebäudes. Umso mehr Gewichtung fällt der Planung und der Gestaltung dieses Bereiches zu, so dass eine großzügige und repräsentative Vorfahrt entstehen kann. Gleiches gilt für den Haupteingang, der in dem Bestandsgebäude nur über Stufen erreichbar ist und sehr gedrungen, klein und dunkel wirkt. Für ein Hotel müsste dieser Bereich deutlich großzügiger und attraktiver gestaltet werden.

Der derzeitige Personaleingang in der Straße „Am Rathaus“ liegt im 1. Untergeschoss und eignet sich auf Grund seiner Lage zu den zentralen Flächen im Erdgeschoss nicht für die Schaffung eines repräsentativen Zugangs. Dieser Zugang ist für die infrastrukturelle Erschließung vorgesehen.

Die Möglichkeit der Verbesserung der Zugangssituation müsste vorab und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz untersucht werden. Da jedoch Wirtschaftlichkeit und auch Denkmalschutz gegen eine Hotelkonversion sprechen wird dieser Aspekt im Zuge der Potentialanalyse nicht weiter verfolgt.

1. Fazit und Empfehlung

Empfehlung

Gegen eine Nutzung des Kurfürstlichen Schlosses als Rathaus und eine Hotelkonversion des Rathauses sprechen folgende Aspekte:

- 1) Die Potentialanalyse hat gezeigt, dass zu erwarten ist, dass eine Hotelkonversion im Mainzer Rathaus keine Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg hat.

Eine geeignete Nachnutzung des Mainzer Rathauses liegt nicht auf der Hand. Es würde nach dem Auszug der Verwaltung ein Leerstand im Mainzer Rathaus entstehen. Leerstandsbetrieb und die weiterhin erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen würden zusätzliche Kosten verursachen.

- 2) Das Kurfürstliche Schloss kann nicht die gesamte Verwaltung aufnehmen. Die Stadtverwaltung müsste die Frage positiv beantworten, dass eine Aufteilung der Funktionen und Arbeitsplätze des derzeitigen Rathauses auf zwei, nicht in unmittelbarer Nähe und nicht miteinander verbundenen Gebäuden mit den daraus resultierenden Nachteilen im Betriebsablauf praktikabel ist.

Weiterhin sind auch die zusätzlich erforderlichen Flächen (z. B. Allianzhaus, Neubau auf dem Ernst-Ludwig-Platz oder als direkten Anbau) ebenfalls mit zusätzlichen Kosten verbunden.

- 3) Der Betrieb des Kongresszentrums im Kurfürstlichen Schloss im derzeitigem Umfang und in unverändertem Format erscheint bei parallel stattfindendem Verwaltungsbetrieb fragwürdig (Durchmischung Nutzerströme, Lärmbelästigung etc.).

Die Weiterverfolgung der Fragestellung der Potentialanalyse macht daher keinen Sinn.

2.

Aufgabenstellung und Zielsetzung der Potentialanalyse

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Potentialanalyse

Die Potentialanalyse beinhaltet zwei Untersuchungsbereiche:

- a) Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten des Kurfürstlichen Schlosses als neuer Rathausstandort für Bürotätigkeiten und repräsentative Zwecke der Verwaltung mit Bilanzierung extern notwendiger Flächen (z. B. im Allianz-Haus).
- b) Untersuchung, ob sich das derzeitige Rathaus für die Unterbringung eines Hotels mit zugehörigen Seminar- und Veranstaltungsbereichen eignet und welche Rahmenbedingungen oder Risiken bestehen.

Die Bearbeitungstiefe der Potentialanalyse ist auf Grund der zur Verfügung stehenden knappen Bearbeitungszeit gegenüber der Machbarkeitsstudie (Kurfürstliches Schloss Mainz, Machbarkeitsstudie, Ausarbeitung von Entwicklungsszenarien) deutlich reduziert.

Die Potentialanalyse soll im Wesentlichen aufzeigen, ob es lohnenswert erscheint, die Überlegung fortzuführen und vertiefende Untersuchungen durchzuführen.

3.

Bietet das Kurfürstlichen Schloss Potential für eine Nutzung als Rathaus?

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Durch den geplanten Auszug des Römisch-Germanischen-Zentralmuseums (RGZM) werden im Kurfürstlichen Schloss folgende Flächen frei:

- Rhein-Flügel
- Steinhalle

Diese zur Verfügung stehenden Flächen sind Gegenstand der folgenden Potentialanalyse.

Ausgehend von der Zielsetzung wird untersucht, welche Flächen quantitativ aus dem derzeitigen Rathaus in den zur Verfügung stehenden Flächen des Kurfürstlichen Schlosses untergebracht werden können und welche Erfordernisse sich dadurch ergeben.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Gegenüberstellung Mainzer Rathaus / Kurfürstliches Schloss

Mainzer Rathaus



Funktionen, Nutzbereiche:

- 1. UG: Vorwiegende Nutzung als Archiv zur Aktenlagerung, Hausdruckerei und Hauptregistratur
- EG: Ratssaal und Foyer, Büros, Besprechungs- und Fraktionszimmer
- 1. - 4. OG: Vorwiegend Büros
- 5. OG: Casino, Archiv und Buchhaltung

Kurfürstliches Schloss - Mainz



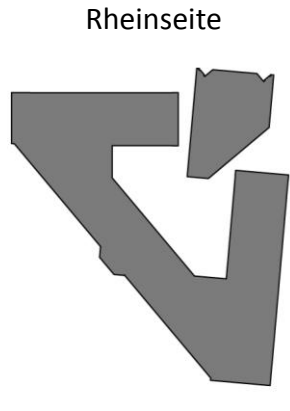
Funktionen, Nutzbereiche:

- Diether von Isenburg-Flügel: Veranstaltungs- und Kongresszentrum
- Rheinflügel: Museum (Ausstellung)
- Steinhalle: Museum (Verwaltung)

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

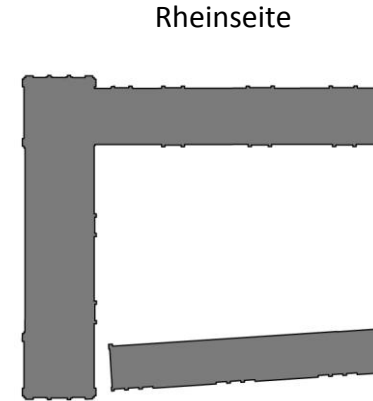
Rathaus und Kurfürstliches Schloss in Zahlen

Mainzer Rathaus



- BGF (Bruttogrundfläche): 23.173 m²
- NF (Nutzfläche): 13.614 m²
- BF (Bürofläche): ca. 7.277 m²
- Große Sitzungs- u. Empfangssäle 595,00 m²
(ohne Hörsaal 397 m²)
- Ratssaal (ohne Foyer) 395,00 m²
- ca. 360 Arbeitsplätze

Kurfürstliches Schloss - Mainz

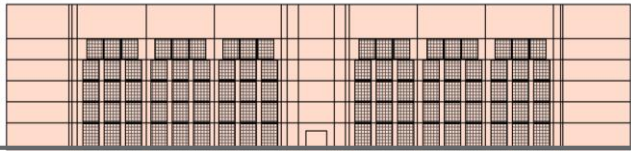


- BGF (Bruttogrundfläche): 5.943 m²
- Zur Verfügung steh. NF (Nutzfläche): 4.150 m²
- BF (Bürofläche): ca. 966 m²
- Große Sitzungs- u. Empfangssäle ca. 753 m²
(ohne Großer Saal)
- Großer Saal 575 m²
- Arbeitsplätze in Abhängigkeit der Einteilung

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

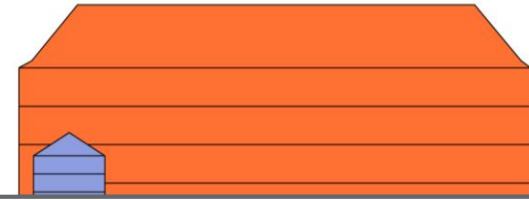
Rathaus und Kurfürstliches Schloss in Proportionen

Mainzer Rathaus



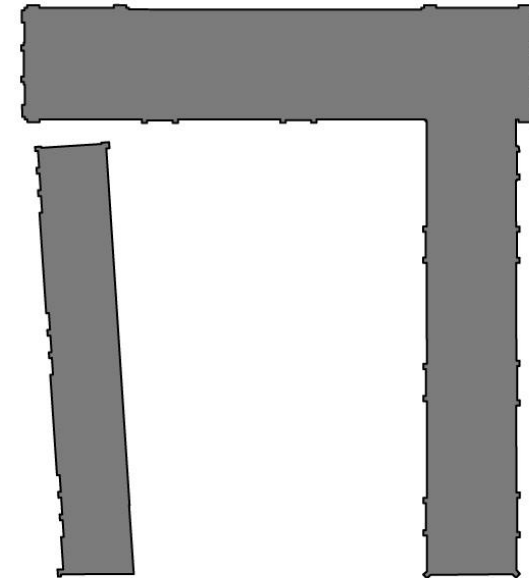
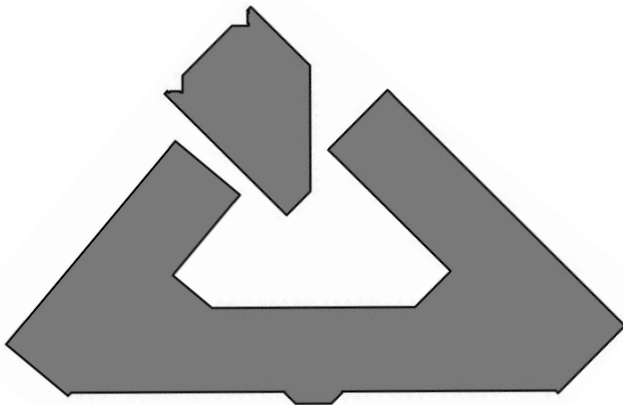
6 Vollgeschosse
Höhe = 22,75 m

Kurfürstliches Schloss - Mainz



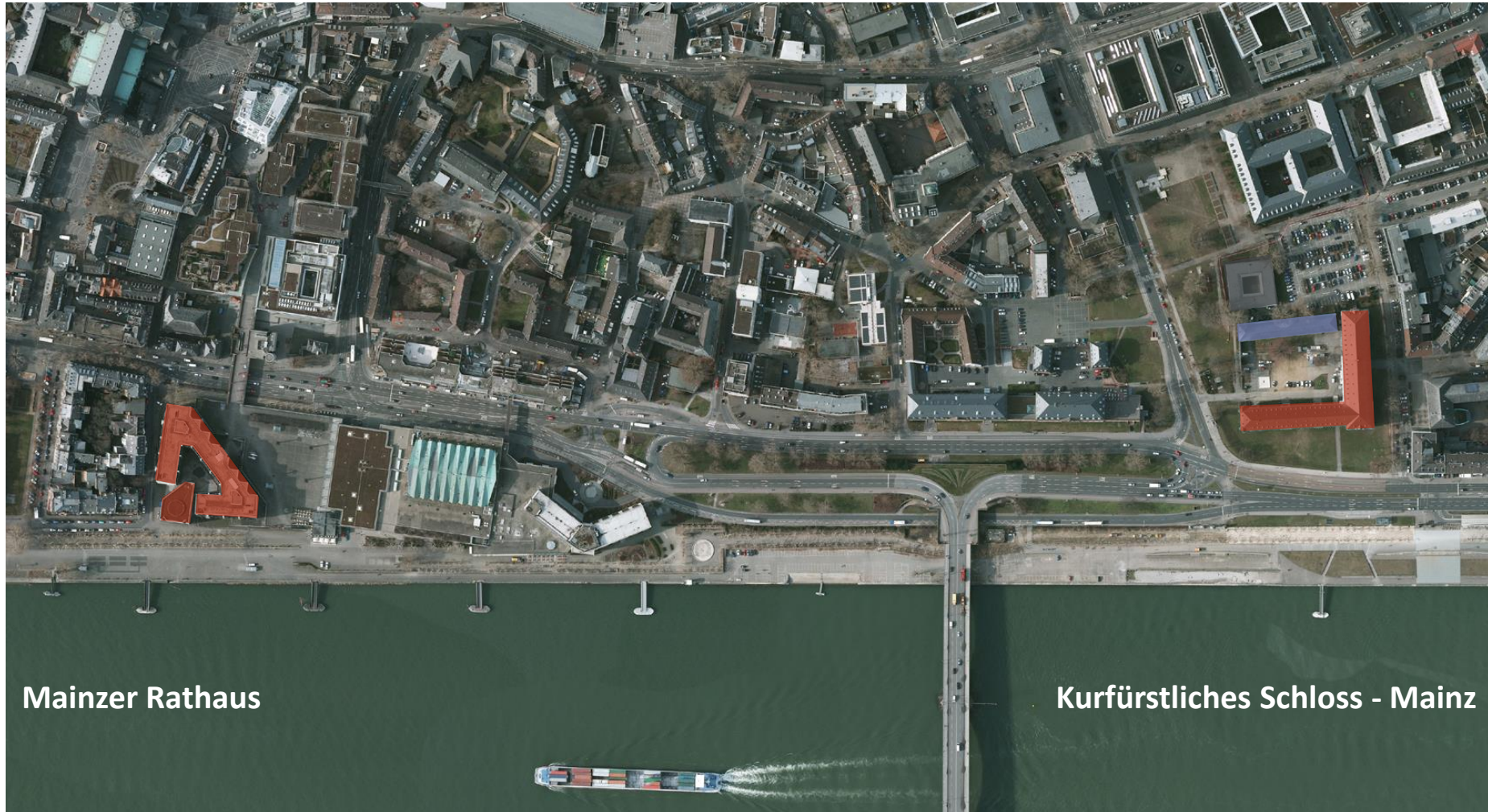
3 Vollgeschosse
Höhe = 29,76 m

Größenverhältnis
1:1



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Rathaus und Kurfürstliches Schloss, Lage



Mainzer Rathaus

Kurfürstliches Schloss - Mainz

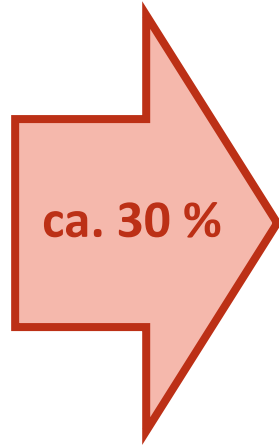
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Vergleich der Kapazitäten (Nutzfläche)

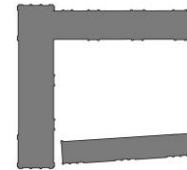
Mainzer Rathaus



NF Rathaus Bestand	
Ratssaal	1.350,00 m²
Ratssaal	395,00 m ²
inkl. Foyer / Ausstellung	955,00 m ²
Galerie Ratssaal	
bleibt unberücksichtigt	282,00 m ²
Büro etc.	7.277,00 m²
Große Säle	992,00 m²
Haifa	150,00 m ²
Erfurter	150,00 m ²
Valencia	150,00 m ²
Louisville	60,00 m ²
Empfangszimmer	85,00 m ²
Hörsaal	397,00 m ²
Weinprobierraum	60,00 m²
Gastronomie	419,00 m²
Casino	199,00 m ²
Cafeteria	150,00 m ²
Küche mit Lager	70,00 m ²
Nebenflächen	726,00 m²
Archiv / Lager	
sonstige Nebenflächen	2.790,00 m²
Summe NF Rathaus	13.614,00 m²



Kurfürstliches Schloss - Mainz



NF Schloss Bestand	
Rheinflügel	1.922,00 m²
Büro	965,60 m ²
Sitzungssäle 3 Stück	560,90 m ²
Mozartsaal	191,50 m ²
Archiv / Lager	204,00 m ²
Bereiche Diether-v.-Isenburgflügel für Ausstellung	1.235,80 m²
Durchfahrt (anteilig)	100,00 m ²
Gewölbesaal EG	480,00 m ²
Büro Ausstellung	80,80 m ²
Großer Saal 1. OG	575,00 m ²
KG Rheinflügel	262,00 m²
Steinhalle	730,00 m²
Summe NF Schloss	4.149,80 m²

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Vergleich der Einzelbereiche

Mainzer Rathaus



NF Rathaus Bestand

Ratssaal	395,00 m²
Reine NF Ratssaal	
Galerie	282,00 m ²
Hörsaal nicht berücksichtigt	397,00 m ²

Foyer, Ausstellung	955,00 m²
---------------------------	-----------------------------

Summe Ratssaal, Ausstellung und Foyer	1.350,00 m²
--	-------------------------------

Gastronomie	419,00 m²
Casino, Cafeteria, Küche	

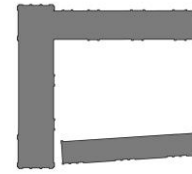
Summe Ratssaal, Ausstellung und Foyer und Gastronomie	1.769,00 m²
--	-------------------------------

Große Säle	595,00 m²
Haifa, Valencia, Erfurter, Louisville, Empfangszimmer	

Büro etc.	7.277,00 m²
------------------	-------------------------------

Archiv und Lager der Bürobereiche	726,00 m²
--	-----------------------------

Kurfürstliches Schloss - Mainz



NF Schloss Bestand

Großer Saal 1. OG D.-v.-Isenburg-Flügel	575,00 m²
mögliche neu herzustellende Galerie	ca. 290 m ²

Ausstellung	661,00 m²
Gewölbesaal EG, Durchfahrt (anteilig), Büro Ausstellung EG Rheinflügel	

Summe Ausstellung und Großer Saal	1.236,00 m²
--	-------------------------------

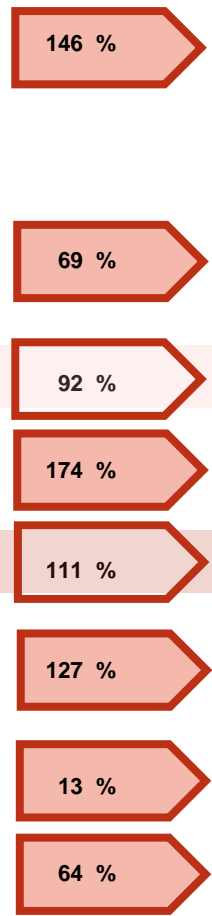
Steinhalle	730,00 m²
-------------------	-----------------------------

Summe Ausstellung, Großer Saal und Steinhalle	1.966,00 m²
--	-------------------------------

Sitzungssäle	753,00 m²
Große Kopfsäle 2 Stck, Mozartsaal, EG Saal Rheinflügel	

Büroflächen	965,60 m²
--------------------	-----------------------------

Archiv Rheinflügel + D.-v.-I. Flügel	466,00 m²
---	-----------------------------



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Vergleich der Arbeitsplätze

Mainzer Rathaus



Mitarbeiter **Stck**

Derzeitig tätige MA im Rathaus Homearbeitsplätze und Teilzeit nicht berücksichtigt

ca. 360 Stck

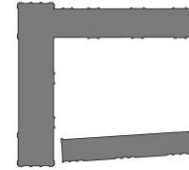
ca. 30 %

Mitarbeiter Anteil in Abhängigkeit der Bürouaufteilung

Ausgehend von folgenden Richtwerten:

Zellenbüros	8-10m ² / MA
Jeder weitere Arbeitsplatz	+ 6 m ² / MA
Großraumbüros	12-15 m ² / MA

Kurfürstliches Schloss - Mainz



Mitarbeiter **max. 110**

Variante gemischte Büroformen

EG	6-8 Stck
1. Zwischengeschoss	6-8 Stck
1. Obergeschoss	27-30 Stck
2. Obergeschoss	28 - 35 Stck

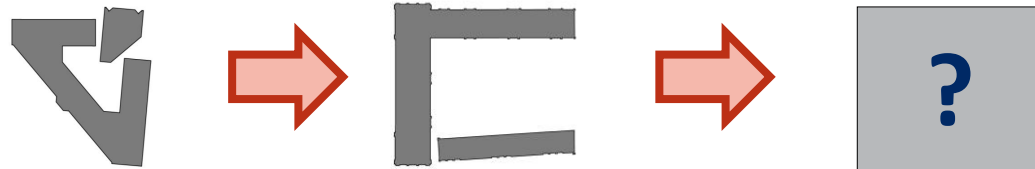
ohne Sitzungssäle als Open Office **gesamt MA** **67 - 81 Stck**

Große Säle	Saal 1. OG	max. 15 Stck
	Saal 2. OG	max. 15 Stck

inkl. Sitzungssäle als Open Office **gesamt MA** **max. 110 Stck**

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Flächenbetrachtung

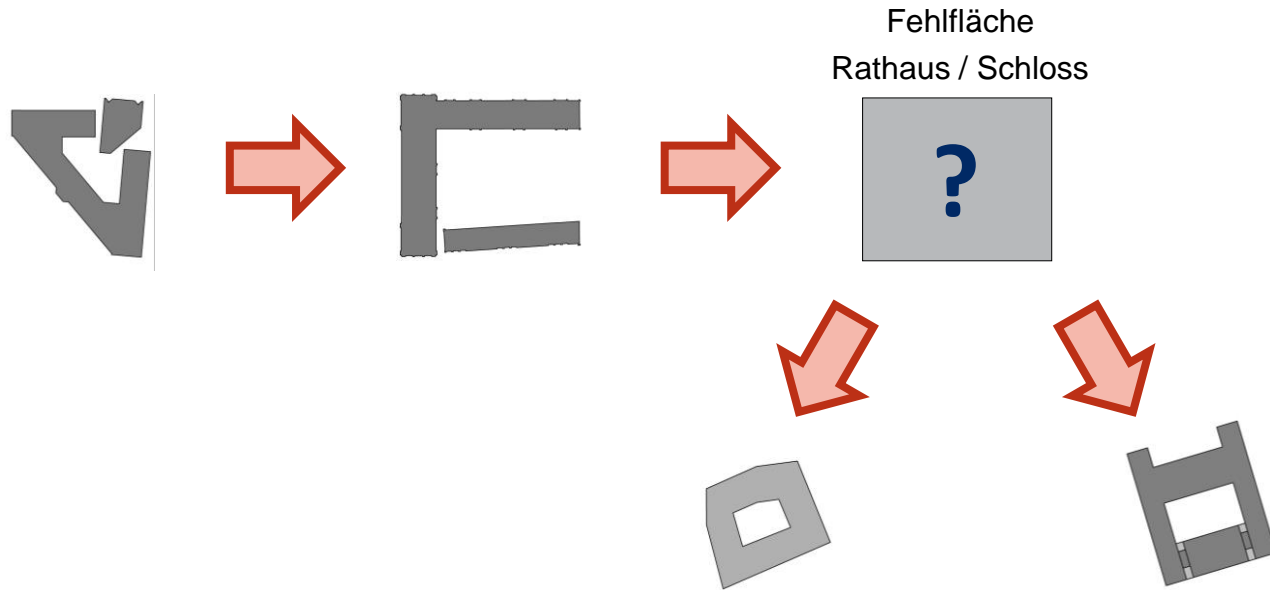


Flächen/ Bereiche	Rathaus Ist-Flächen	Im Schloss zur Verfügung	Delta	Fehl-/ Mehrflächen
BGF	23.173 m ²	5.943 m ²	-	17.230 m ²
NF	16.641 m ²	4.150 m ²	-	12.491 m ²
Büroflächen	7.277 m ²	966 m ²	-	6.311 m ²
Große Sitzungssäle	595 m ²	753 m ²	+	158 m ²
Ratssaal	395 m ²	575 m ²	+	180 m ²

Der Flächenbetrachtung verdeutlicht, dass nur ca. 1/3 der erforderlichen Flächen und Funktionen des Rathauses in den zur Verfügung stehenden Flächen im Kurfürstlichen Schloss untergebracht werden können.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Flächenbetrachtung



Flächen/ Bereiche	Fehlfläche Rathaus / Schloss	Allianzhhaus (Entwurf MAG)	Neubau Ernst-Ludwig-Platz
----------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------

BGF		ca. 16.500 m ²	ca. 15.300 m ²
-----	--	---------------------------	---------------------------

Zahlenbasis:
Angabe MAG für
NF zzgl. 25 %

Zahlenbasis:
Machbarkeitsstudie
Baukörper Variante II

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Entfernungen



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Realisierung Fehlfläche an anderer Stelle

Die nicht im Kurfürstlichen Schloss abbildbaren Fehlflächen können beispielsweise in einem Neubau an Stelle des Allianzhauses, auf dem Ernst-Ludwig-Platz oder in einem unmittelbaren Anbau untergebracht werden.

Der ausgewiesene Fehlbetrag ist zunächst höher als der bei den jeweiligen Neubauten angegebene Flächenansatz. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei einem Neubau durch Flächenoptimierung und Verdichtung eine höhere Effizienz entsteht und alle Funktionen und Arbeitsplätze untergebracht werden können.

Nicht zu unterschätzen sind mögliche Effektivitätsverluste bei einer Aufteilung auf zwei Standorte.

Eine solche Aufteilung muss sorgfältig geplant werden. Hierbei müssen die betrieblichen Abläufe und funktionalen Beziehungen analysiert und der räumlichen Zuordnung zu Grunde gelegt werden.

Nachfolgend werden Nutzungsmöglichkeiten im Kurfürstlichen Schloss zu Zwecken der Verwaltung dargestellt.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – Erdgeschoss Rheinflügel



EG

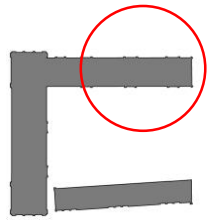


Wesentliche Funktionen:

- Sitzungssaal ca. 120 m²
- drei Büroeinheiten
- Nebenflächen

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – 1. Zwischengeschoss Rheinflügel



1. ZG



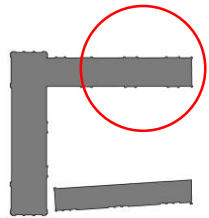
Wesentliche Funktionen:

- drei Büroeinheiten
- WC-Anlagen
- Nebenflächen

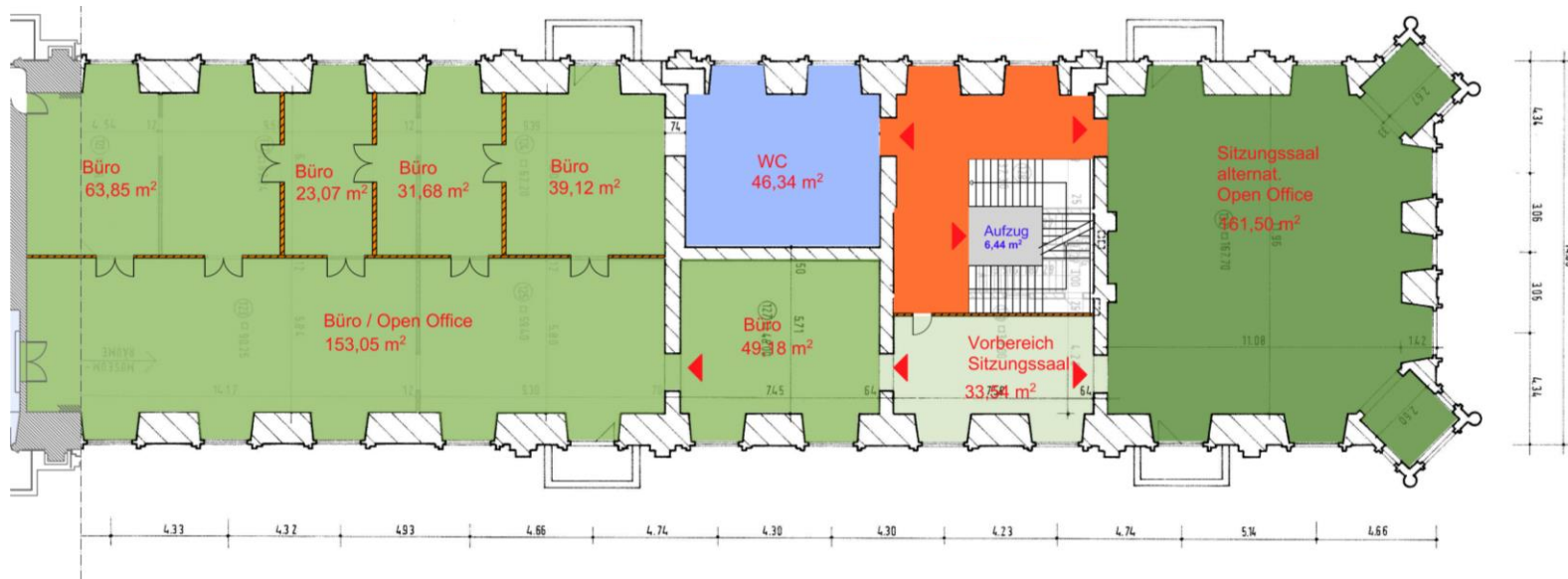
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – 1. Obergeschoss Rheinflügel

Im 1. Obergeschoss muss in Folge eines in der Wandscheibe verlaufenden Stahltragwerks zum Teil mit eingeschränkter Flexibilität umgegangen werden (siehe Machbarkeitsstudie zum Kurfürstlichen Schloss, Ausarbeitung von Entwicklungsszenarien, Drees & Sommer & Kirstein-Rischmann Architekten, Stand Juli 2015).



1. OG



Wesentliche Funktionen:

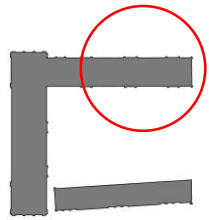
- Bürobereiche
- Sitzungssaal
- WC-Anlagen
- Nebenflächen

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

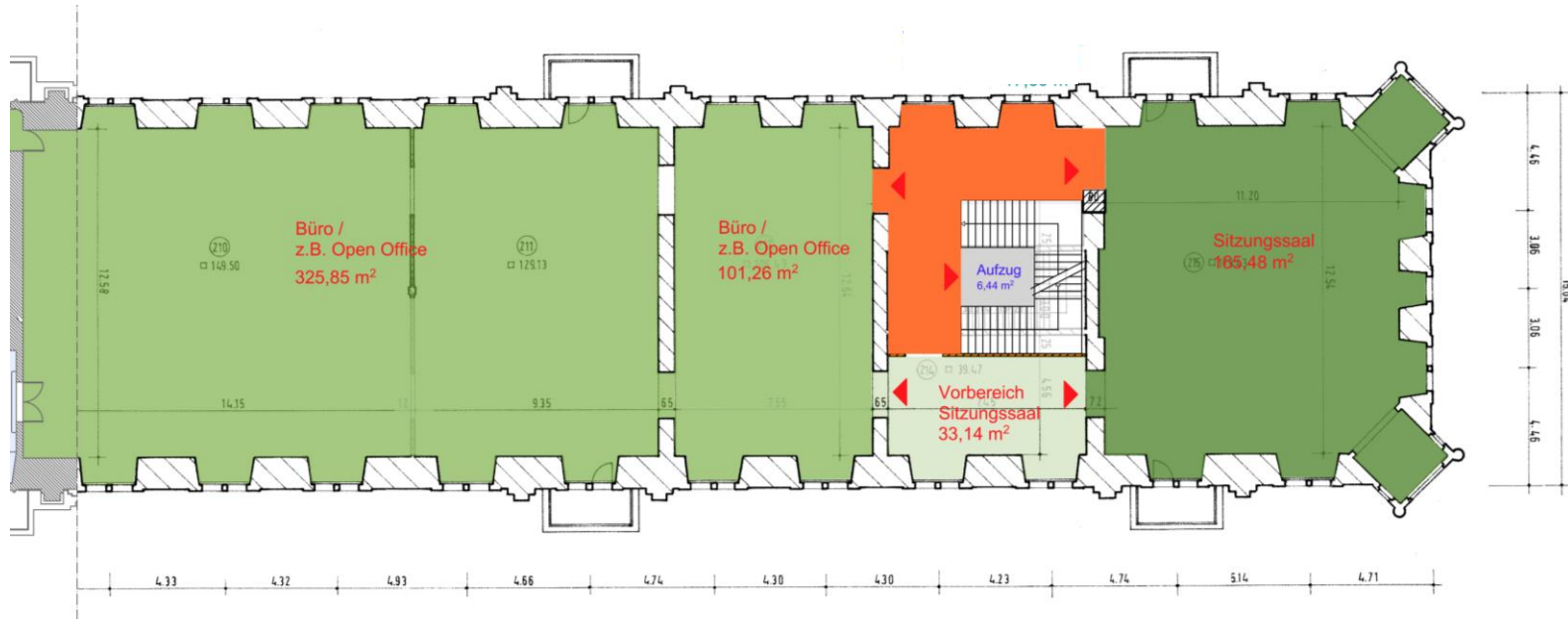
Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – 2. Obergeschoss Rheinflügel

Für die Fläche im 2. Obergeschoss werden in Folge der größeren baulichen Freiheitsgrade Bürokonzepte in Varianten aufgezeigt, hier:

Open Office



2. OG



Wesentliche Funktionen:

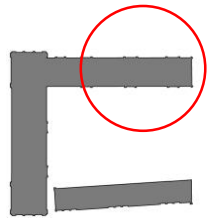
- Bürobereiche
- Sitzungssaal

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – 2. Obergeschoss Rheinflügel

Für die Fläche im 2. Obergeschoss werden in Folge der größeren baulichen Freiheitsgrade Bürokonzepte in Varianten aufgezeigt, hier:

Zellenbüros



2. OG



Wesentliche Funktionen:

- Bürobereiche
- Sitzungssaal

Eine zu kleinteilige Belegungsplanung, wie zuvor dargestellt, wird nicht empfohlen. Zum Einen entstehen auf Grund der enormen Raumhöhen Räume mit schlechter Proportionierung und zum Anderen führt die deutliche Veränderung der Gebäudestruktur zu Konflikten mit dem Denkmalschutz.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

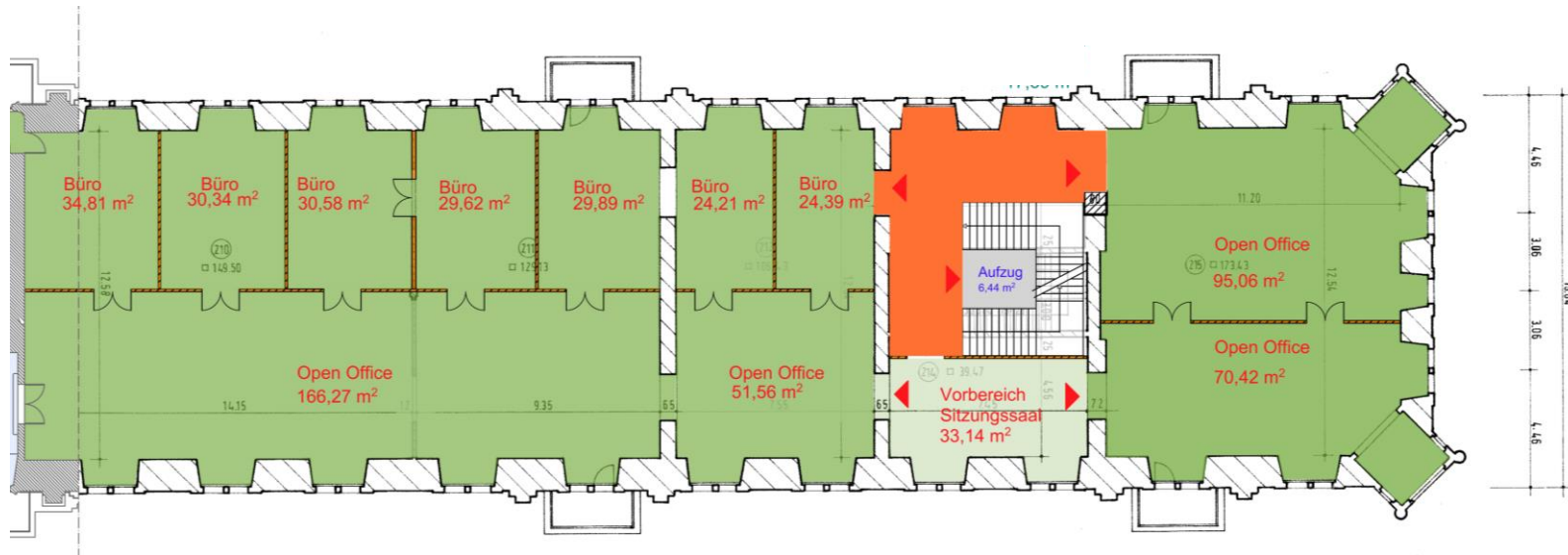
Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – 2. Obergeschoss Rheinflügel

Für die Fläche im 2. Obergeschoss werden in Folge der größeren baulichen Freiheitsgrade Bürokonzepte in Varianten aufgezeigt, hier:

Mischung aus Zellenbüros und Open Office



2. OG

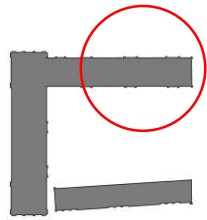


Wesentliche Funktionen:

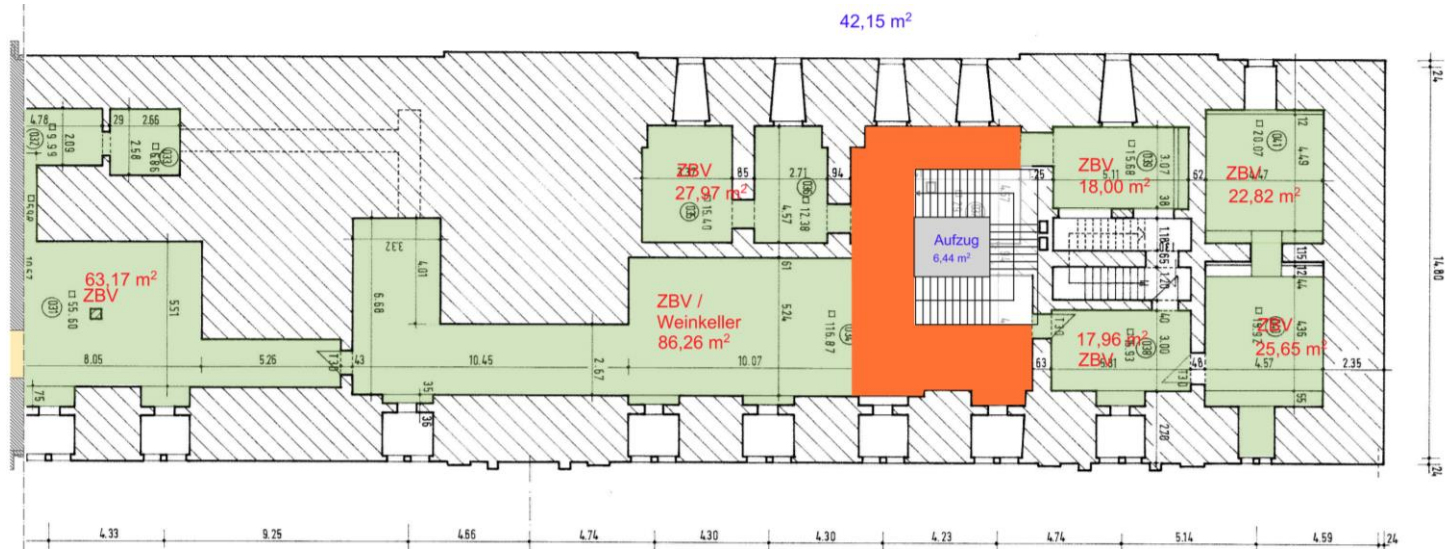
- Bürobereiche
- Sitzungssaal

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Prüfung Flächenpotential Kurfürstliches Schloss – Kellergeschoss Rheinflügel



KG

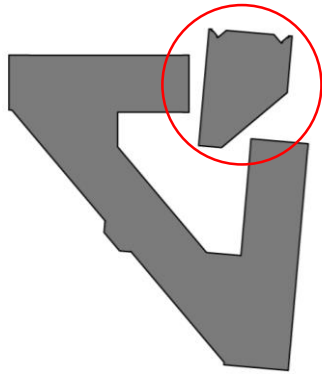


Wesentliche Funktionen:

- Weinkeller
- Lager
- Archiv

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Wo kann der Ratssaal im Kurfürstlichen Schloss verortet werden?



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Wo kann der Ratssaal im Kurfürstlichen Schloss verortet werden?

Die Frage, wo der Ratssaal im Kurfürstlichen Schloss verortet werden kann, beantwortet sich aus der Gebäudegeometrie.

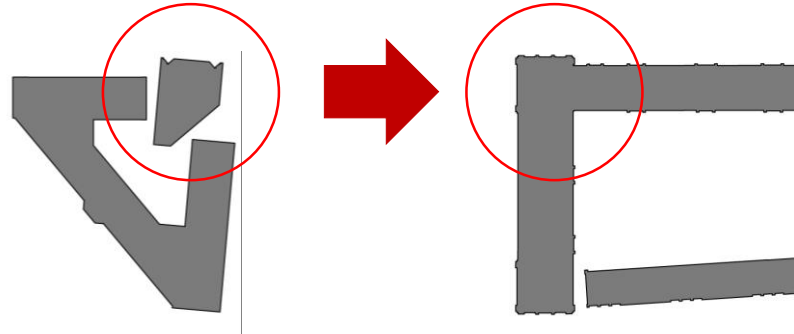
Die lichte Breite des derzeitigen Ratssaales im Rathaus beträgt ca. 19.80 m.

Der Saal im Kurfürstlichen Schloss mit der größten lichten Breite ist der Große Saal. Die lichte Breite beträgt ca. 15,5 m. Hiergegen fällt die lichte Breite beim Rhein-Flügel mit ca. 12,6 m und bei der Steinhalle mit ca. 10,0 m deutlich ab.

Nachfolgend wird die Möglichkeit untersucht, einen adäquaten Ratssaal in dem Kurfürstliche Schloss unterzubringen.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Verortung Ratssaal



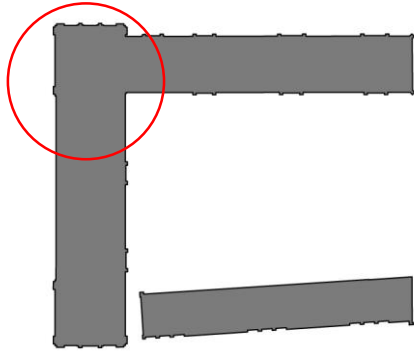
Mainzer Rathaus
Ratssaal



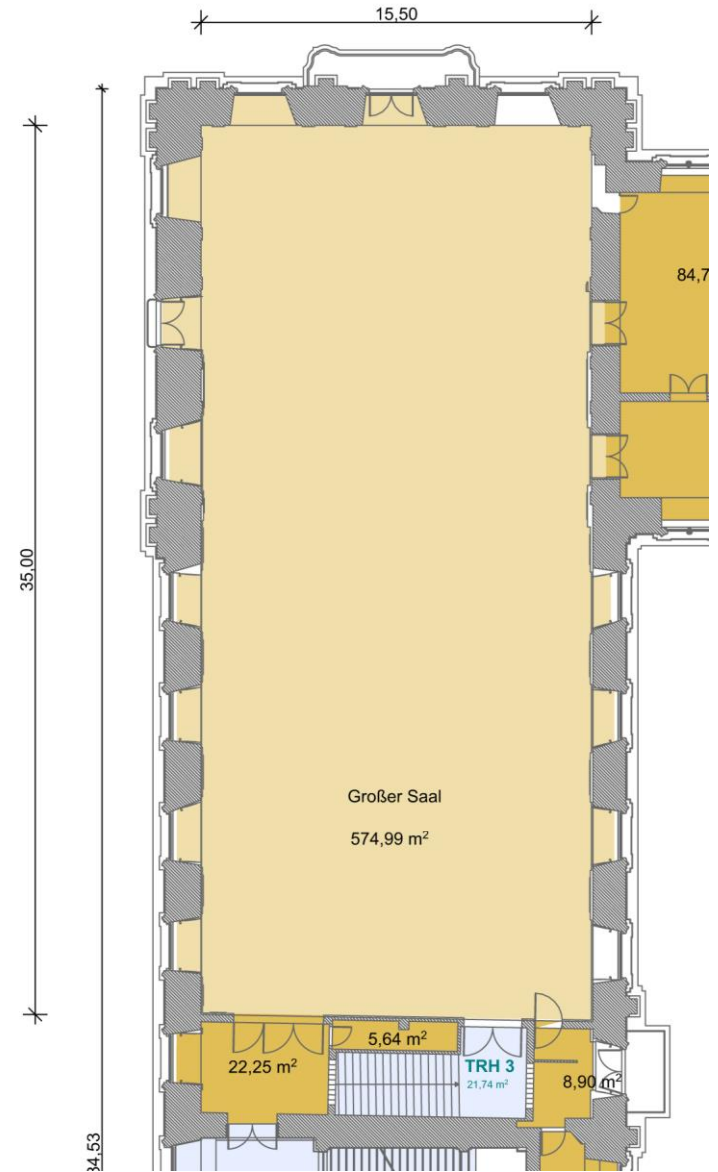
Kurfürstliches Schloss – Mainz
Großer Saal, Diether von Isenburg-Flügel, 1.Obergeschoss

3. Potential Kurfürstliches Schloss

Verortung Ratssaal

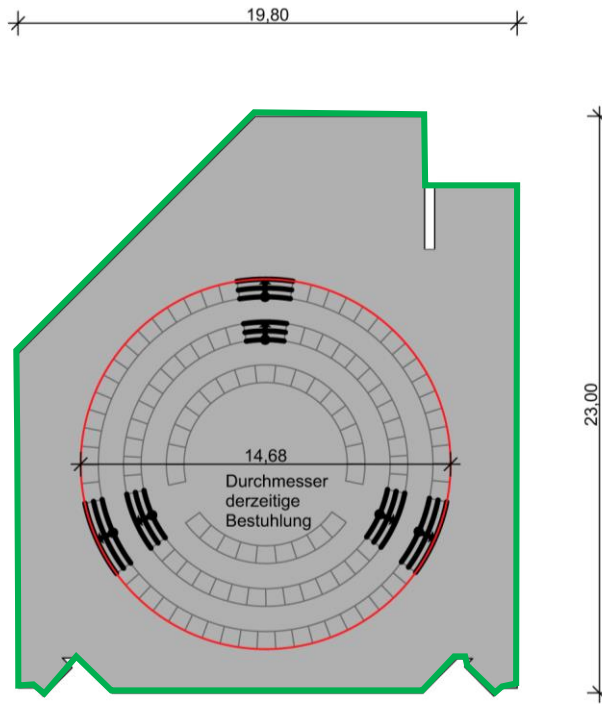


Großer Saal, Diether von Isenburg-Flügel, 1.Obergeschoss

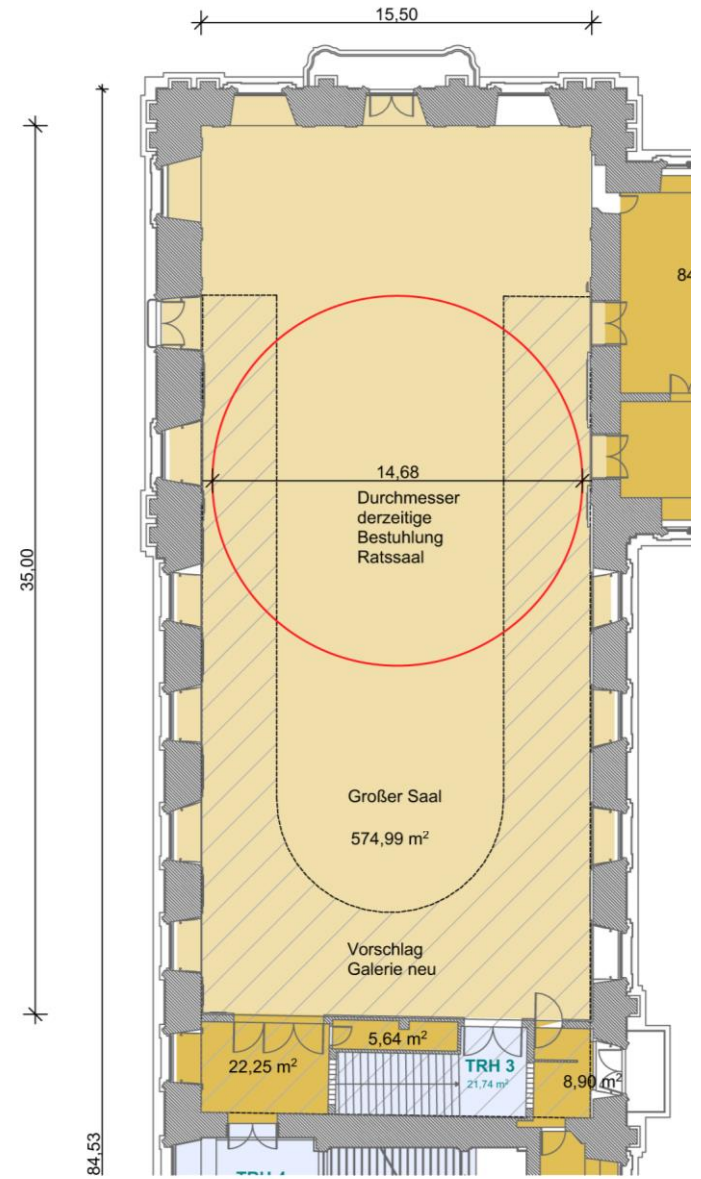


3. Potential Kurfürstliches Schloss

Überlagerung Ratssaal – Großer Saal

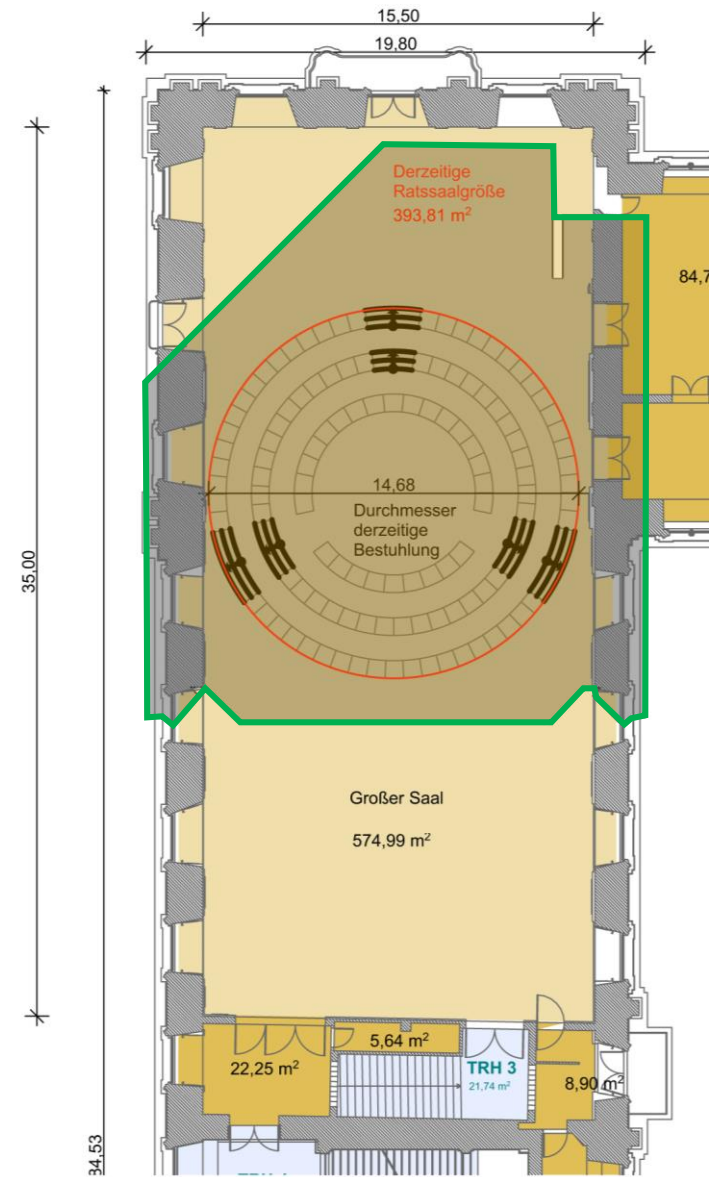


Fläche Ratssaal Rathaus: 394 m²
Breite: 19,80 m
Tiefe: 23,00 m



3. Potential Kurfürstliches Schloss

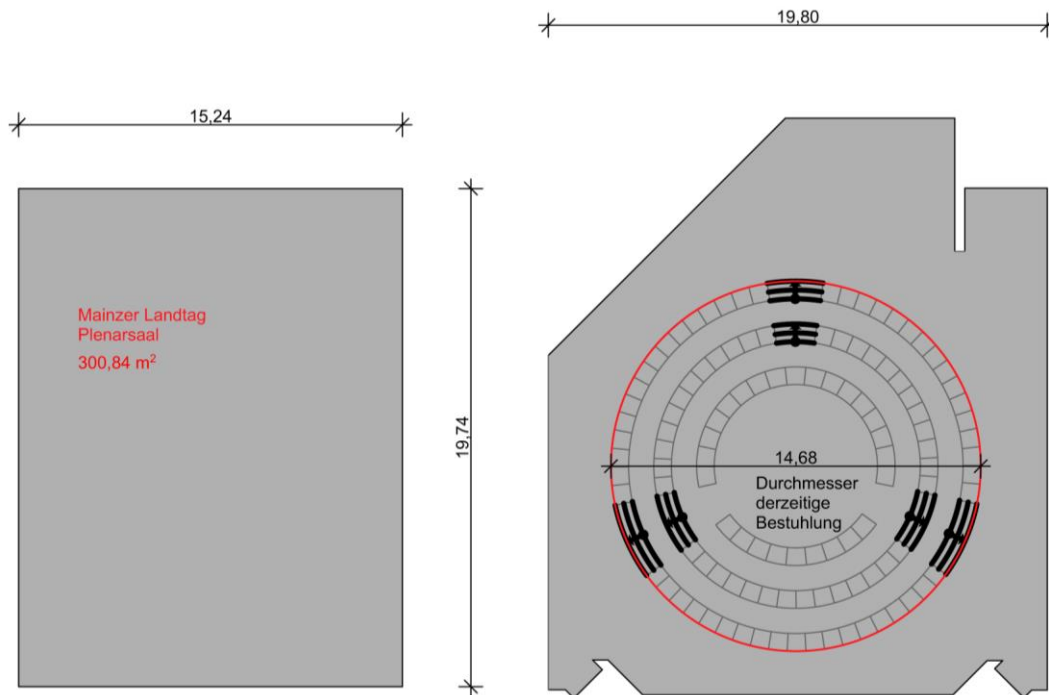
Überlagerung Ratssaal – Großer Saal



3. Potential Kurfürstliches Schloss

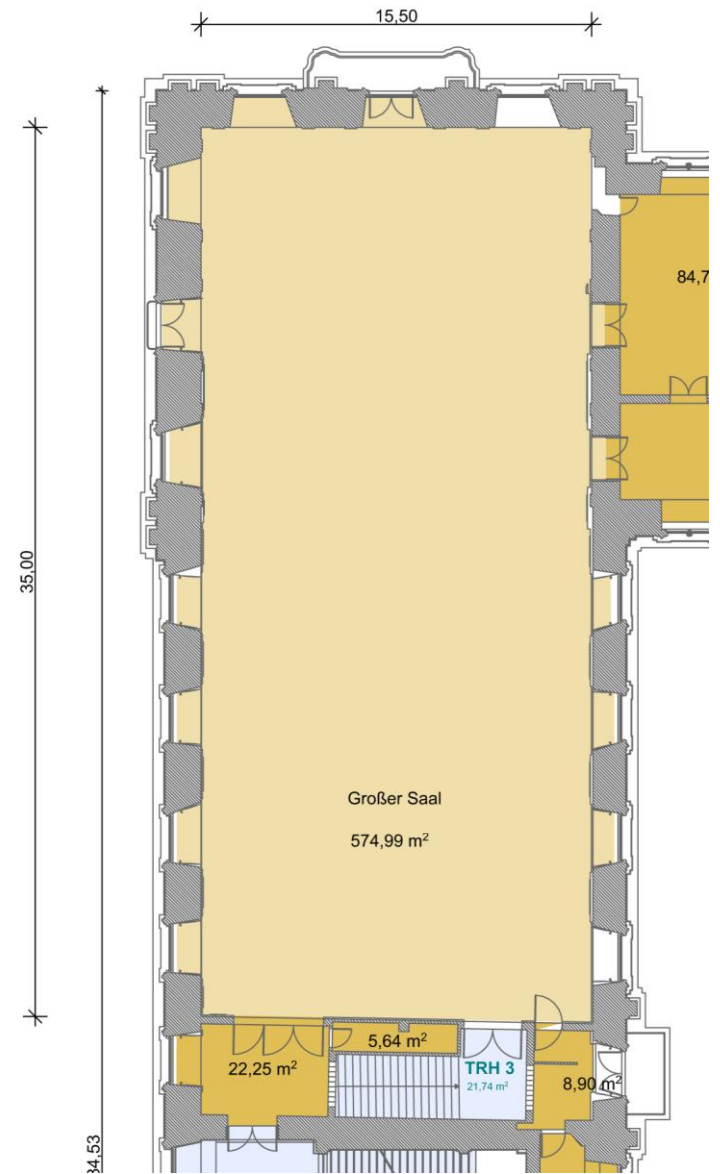
Vergleich Plenarsaal Landtag – Ratssaal – Großer Saal

Ein Vergleich zum Rheinland-Pfälzischen Landtag zeigt die Machbarkeit der Platzierung eines Plenarsaales in einer vergleichbaren Raumkonstellation.



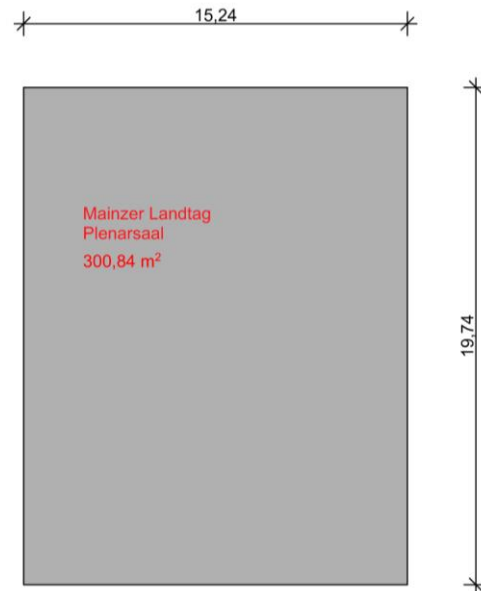
Fläche Plenarsaal Landtag: 301 m²
 Breite: 15,24 m
 Tiefe: 19,74 m

Fläche Ratssaal Rathaus: 394 m²
 Breite: 19,80 m
 Tiefe: 23,00 m

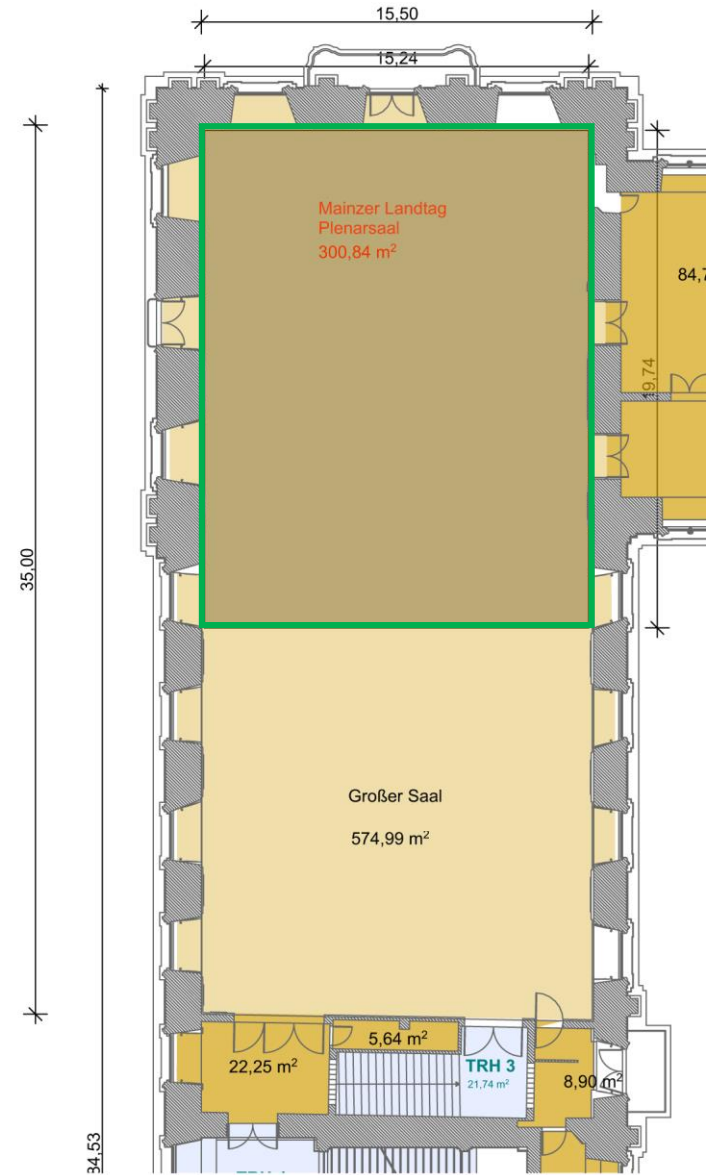


3. Potential Kurfürstliches Schloss

Überlagerung Plenarsaal Landtag – Großer Saal



Fläche Plenarsaal Landtag: 301 m²
Breite: 15,24 m
Tiefe: 19,74 m



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Großer Saal und Visualisierungen Landtag



Großer Saal im Kurfürstlichen Schloss



Mainzer Landtag Zweistufiger Planungswettbewerb 1. Preis, 2014
Sander.hofrichter architekten GmbH



Mainzer Landtag Zweistufiger Planungswettbewerb 2. Preis, 2014
Dannheimer & Joos Architekten

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Derzeitige Nutzung Kurfürstliches Schloss - Fastnacht

Derzeit wird der Diether von Isenburg-Flügel durch die Stadt Mainz vorrangig für Veranstaltungen genutzt.

Für die Durchführung der Fastnachtsveranstaltung „Mainz bleibt Mainz“ im bisherigen Format werden die folgenden Räume mit der aufgeführten Nutzung benötigt:

- Erdgeschoss:
 - Gewölbe-Saal ca. 480 m² Empfang/Eingang
 - Ausstellungs-Saal ca. 138 m² Durchgangsbereich
 - Leibniz-Saal ca. 160 m² Empfang der CDU

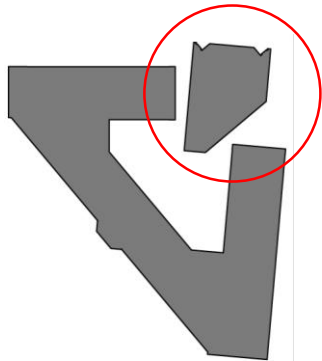
- 1. Obergeschoss
 - Großer-Saal ca. 575 m² (zzgl. 143 m² Galerie) Fernsehsitzung
 - Spiegel-Saal ca. 158 m² Empfang der SPD
 - Restaurant ca. 150 m² Küche für Catering und Restaurant

- 2. Obergeschoss
 - Forster-Saal ca. 450 m² Empfang der Ministerpräsidentin
 - Mozart-Saal ca. 191 m² frei

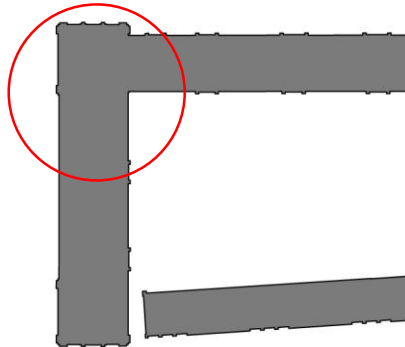
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Alternative Unterbringung des Ratssaales

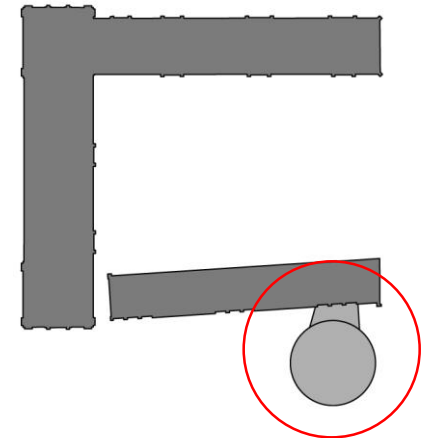
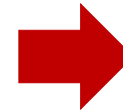
Nachfolgende Überlegungen zeigen auf, welche Erfordernisse sich bei vollständiger Beibehaltung des Veranstaltungsbetriebes im Diether von Isenburg-Flügel ergeben.



Rathaus
Ratssaal



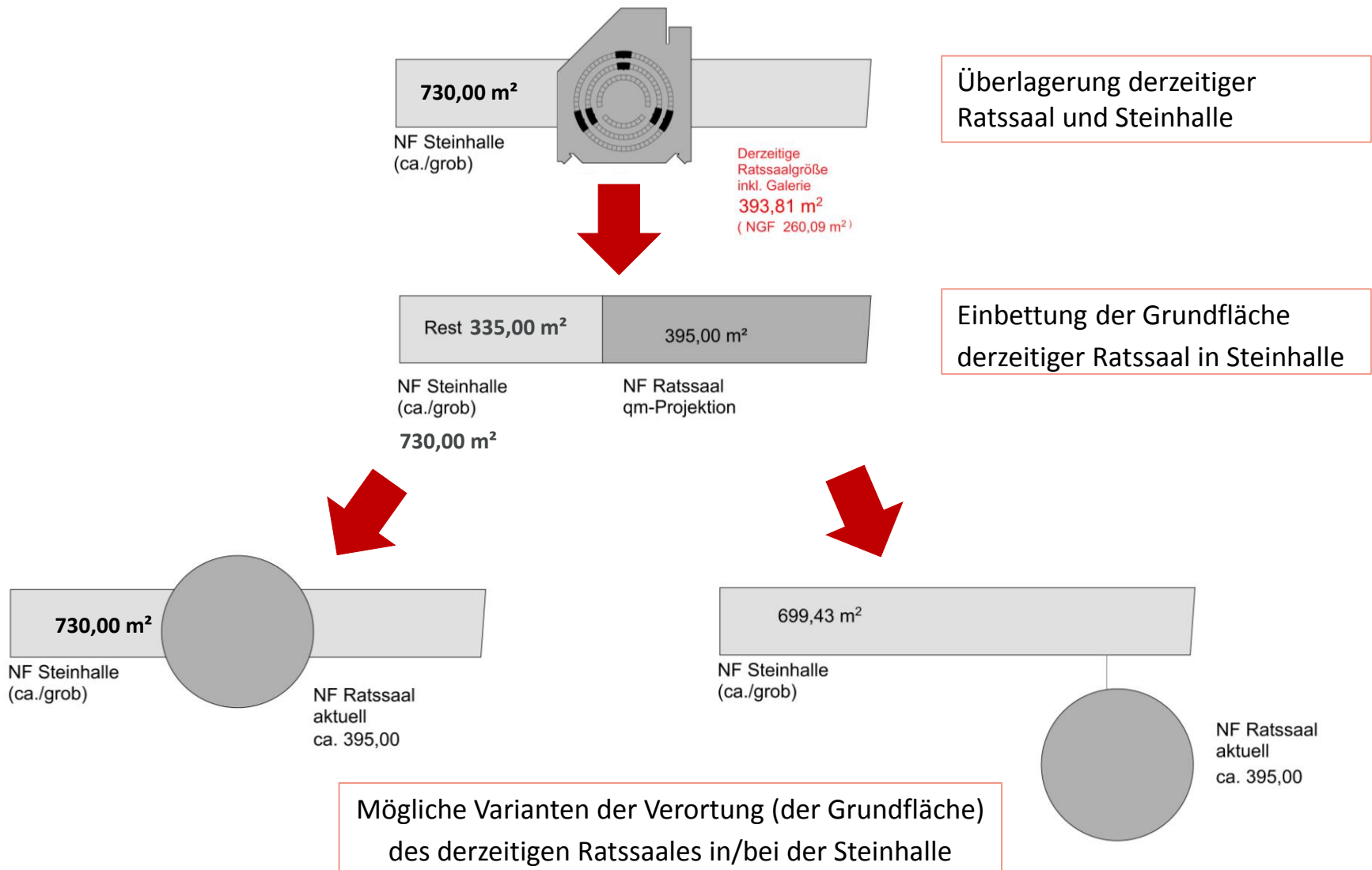
Kurfürstliches Schloss
Großer Saal



Vor der Steinhalle
Erweiterungsbau

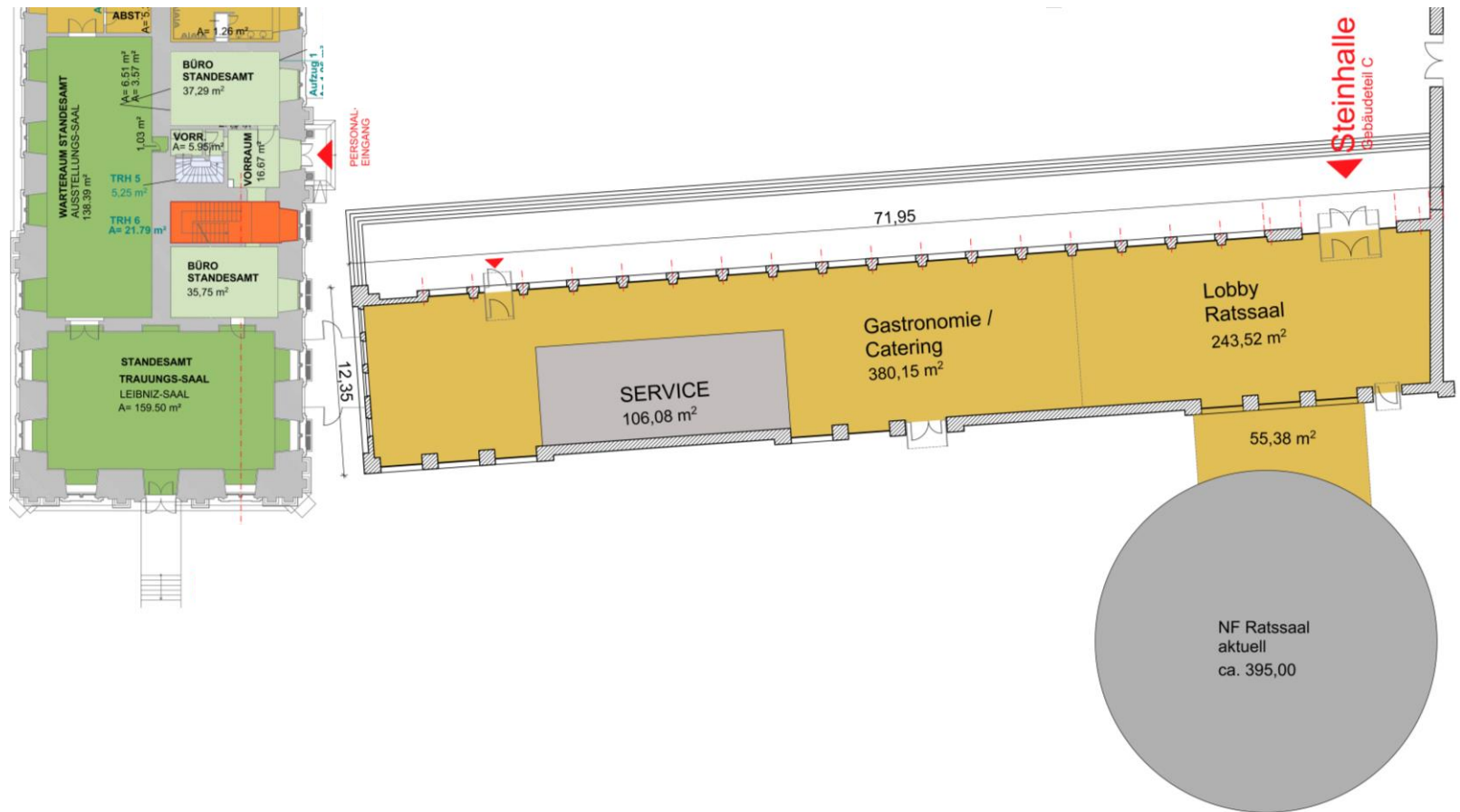
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Alternative Verortung des Ratssaales



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Raumkonzept bei Anbau eines Ratssaales an die Steinhalle



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Raumkonzept bei Anbau eines Ratssaales an die Steinhalle, Hörsaal

Bei Bedarf kann ein Hörsaal, ähnlich wie beim derzeitigen Rathaus unter dem Ratssaal angeordnet werden.

Die Aktualität der Erfordernis muss geprüft werden.

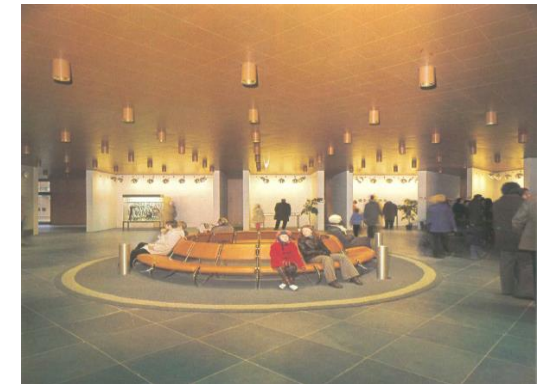
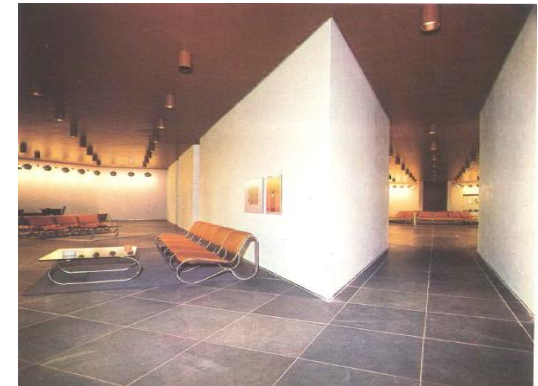


Hörsaal unterhalb des Ratssaales

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen

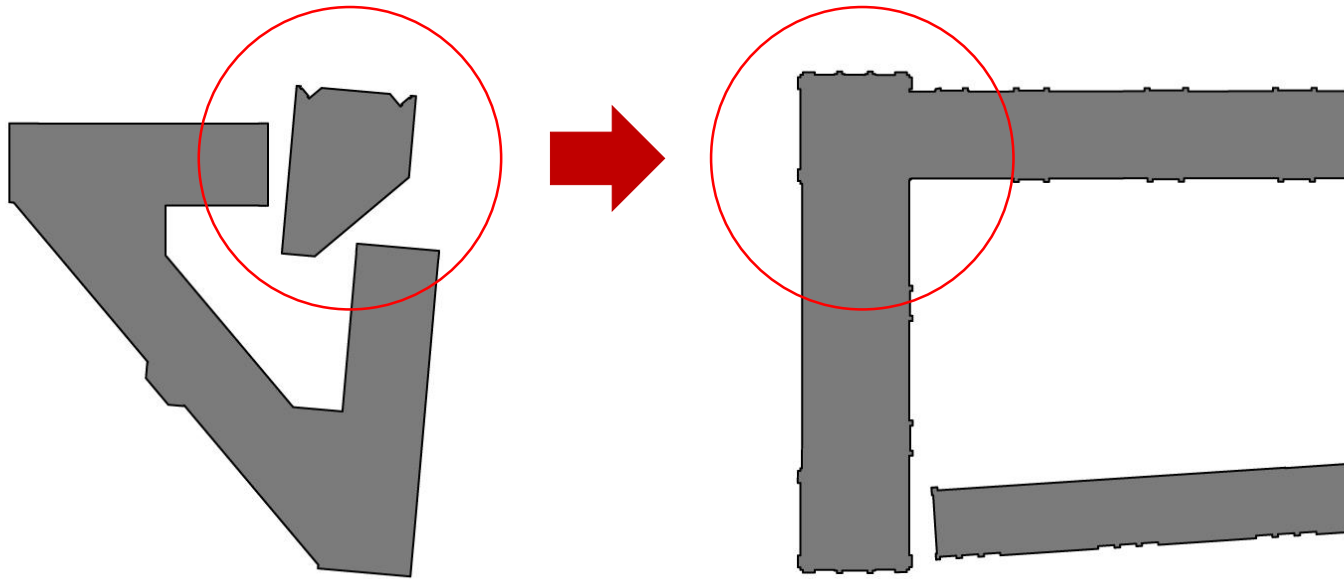
Großen Sälen wie z. B. dem Ratssaal müssen Bedarfsflächen oder großzügige Foyers für Ausstellung & Empfänge zugeordnet werden. Die nachfolgenden Überprüfungen zeigen, dass die erforderlichen Flächen abgebildet werden können.



Foyer- und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss des Rathauses

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal

NF Rathaus Bestand

Ratssaal	395,00 m²
(Reine NF Ratssaal)	
Galerie	282,00 m ²
Hörsaal nicht berücksichtigt	397,00 m ²

NF Schloss Bestand

Großer Saal 1. OG D.-v.-Isenburg-Flügel	575,00 m²
mögliche neu herzustellende Galerie	ca. 290,00 m ²
Mögliche Saalgöbe	409,00 m ²
daraus ergibt sich folgende Foyerfläche	166,00 m²

Mögliche Ausstellungsflächen Schloss	661,00 m²
Gewölbesaal EG	480,00 m ²
Durchfahrt (anteilig)	100,00 m ²
Büro Ausstellung EG Rheinflügel	81,00 m ²

Bestand Foyer, Ausstellung **955,00 m²**

87 %

Summe mögliche Ausstellung und Foyer Großer Saal **827,00 m²**

Summe Ratssaal, Ausstellung und Foyer **1.350,00 m²**

104 %

Summe Großer Saal, Ausstellung und Foyer **1.402,00 m²**

Gastronomie **419,00 m²**
Casino, Cafeteria, Küche

174 %

Steinhalle **730,00 m²**
Möglichkeit Steinhalle mit Gastronomie und Ausstellung zu belegen

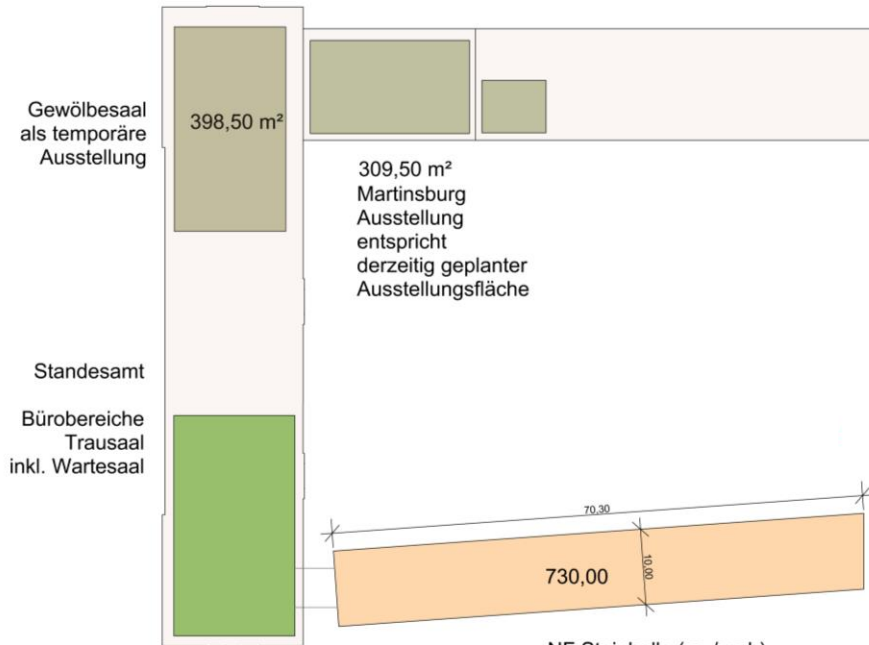
Summe Ratssaal, Ausstellung und Foyer und Gastronomie **1.769,00 m²**

121 %

Summe Ausstellung, Großer Saal und Steinhalle **2.132,00 m²**

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal

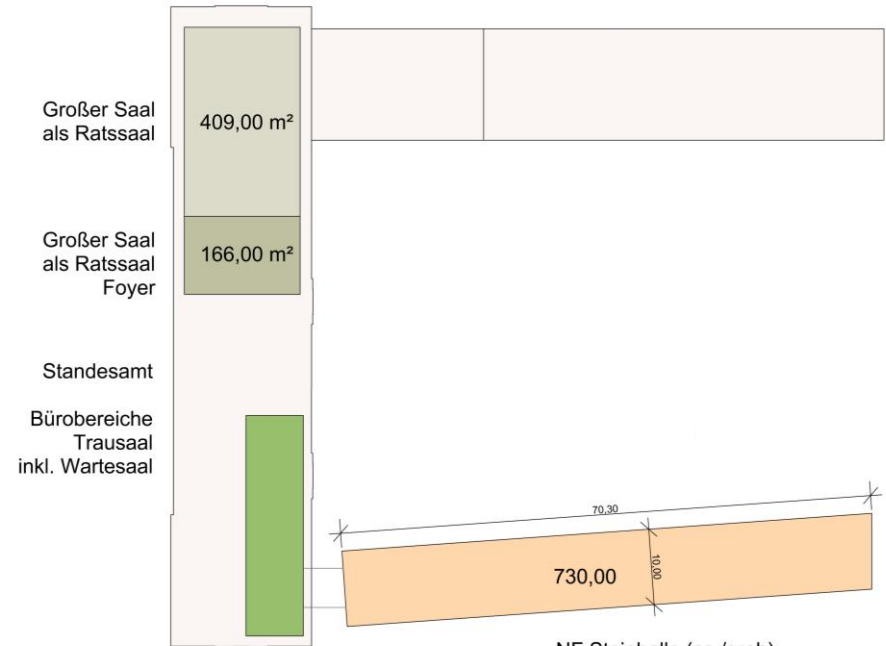


EG

NF Steinhalle (ca./grob)
Möglichkeit der
Flächengenerierung für:

Ausstellung
Casino
Cafeteria
Küche

Derzeitige NF im Rathaus für
diese Bereiche:
419,00m²



ZG / 1. OG

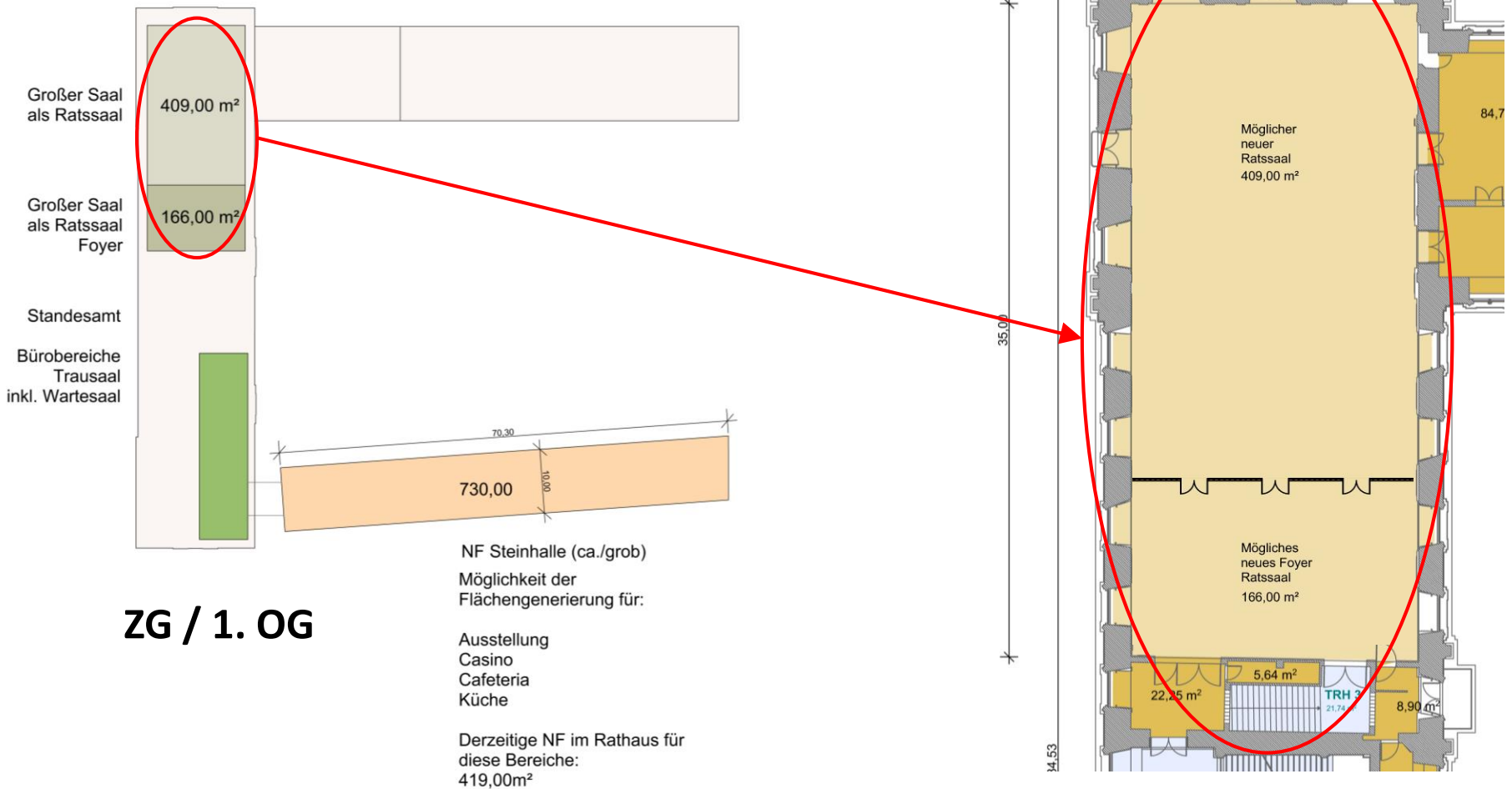
NF Steinhalle (ca./grob)
Möglichkeit der
Flächengenerierung für:

Ausstellung
Casino
Cafeteria
Küche

Derzeitige NF im Rathaus für
diese Bereiche:
419,00m²

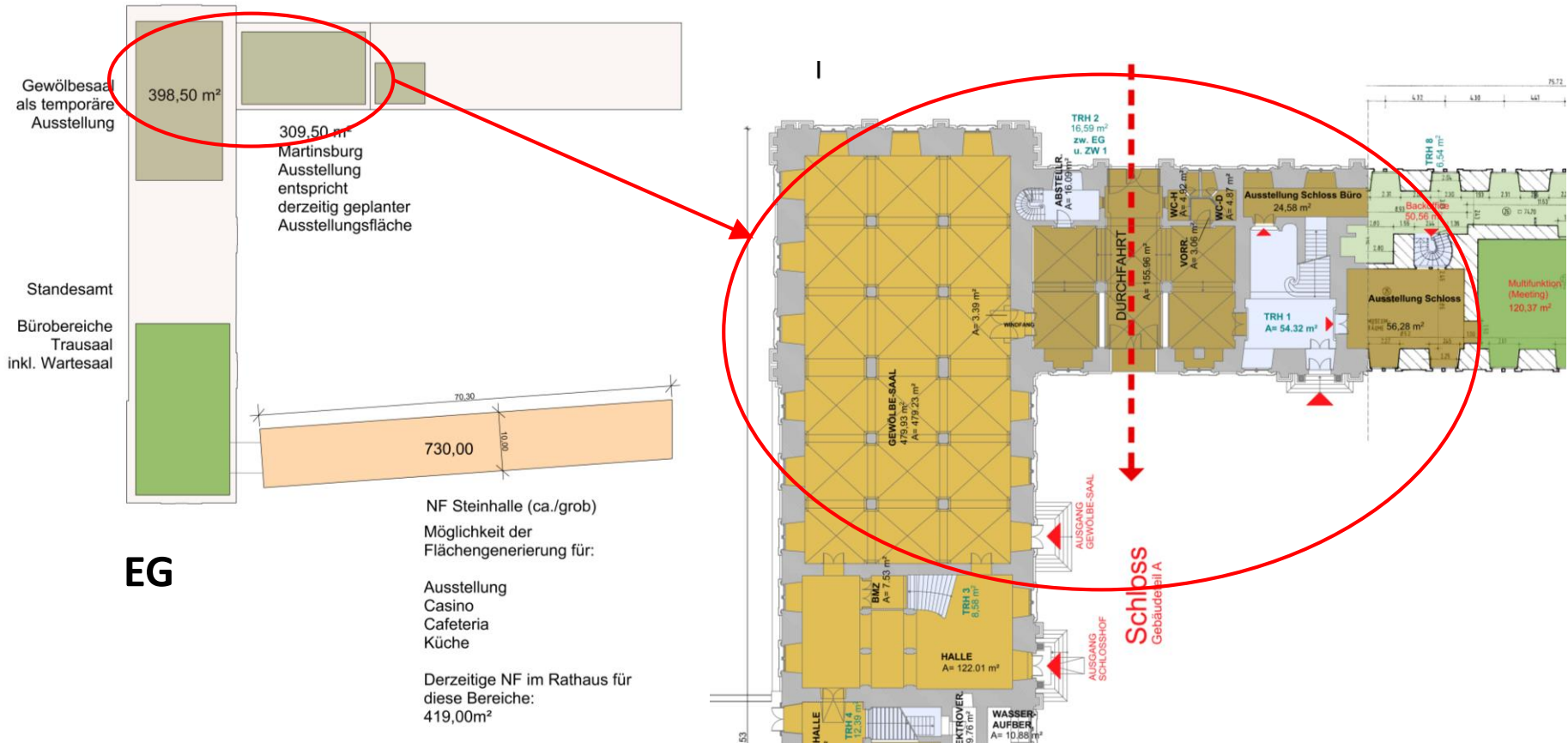
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal



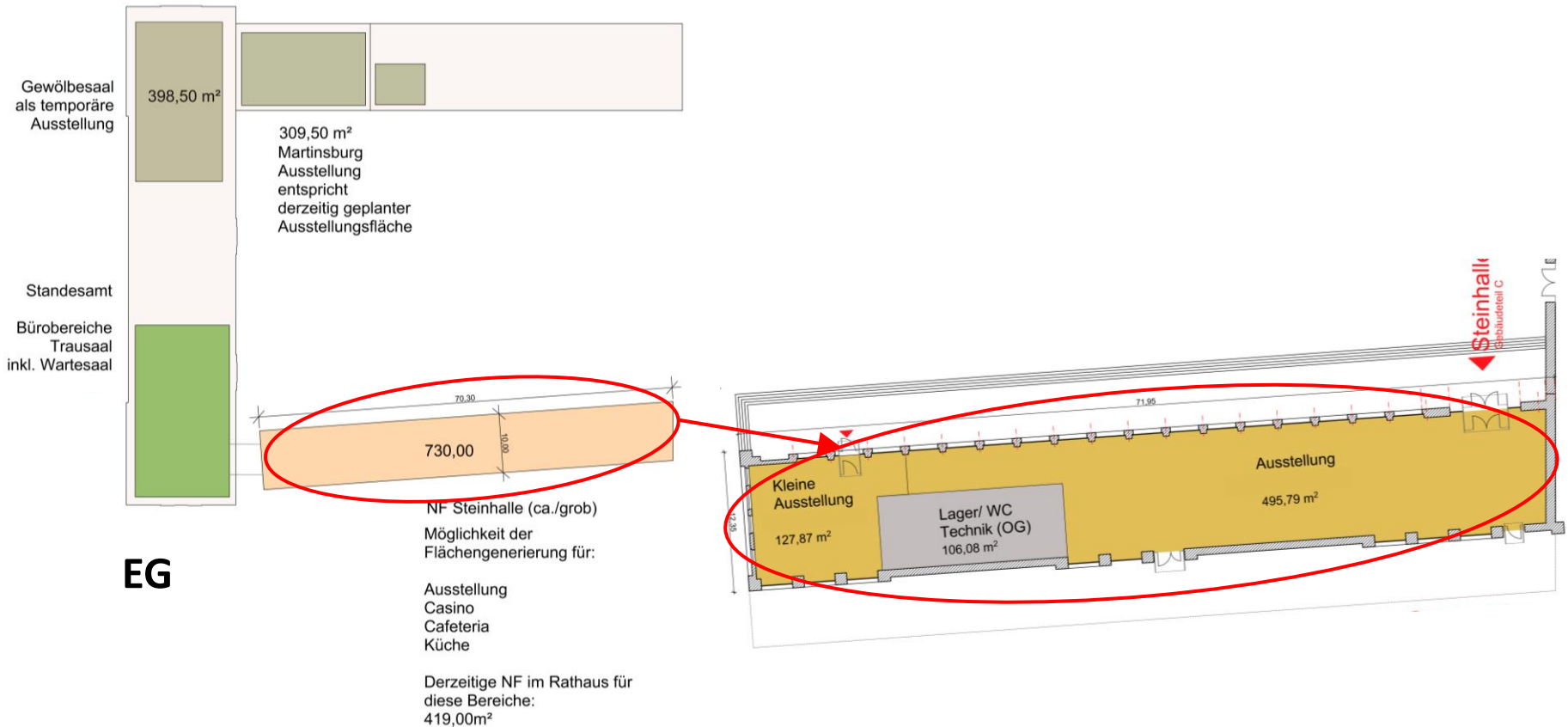
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal



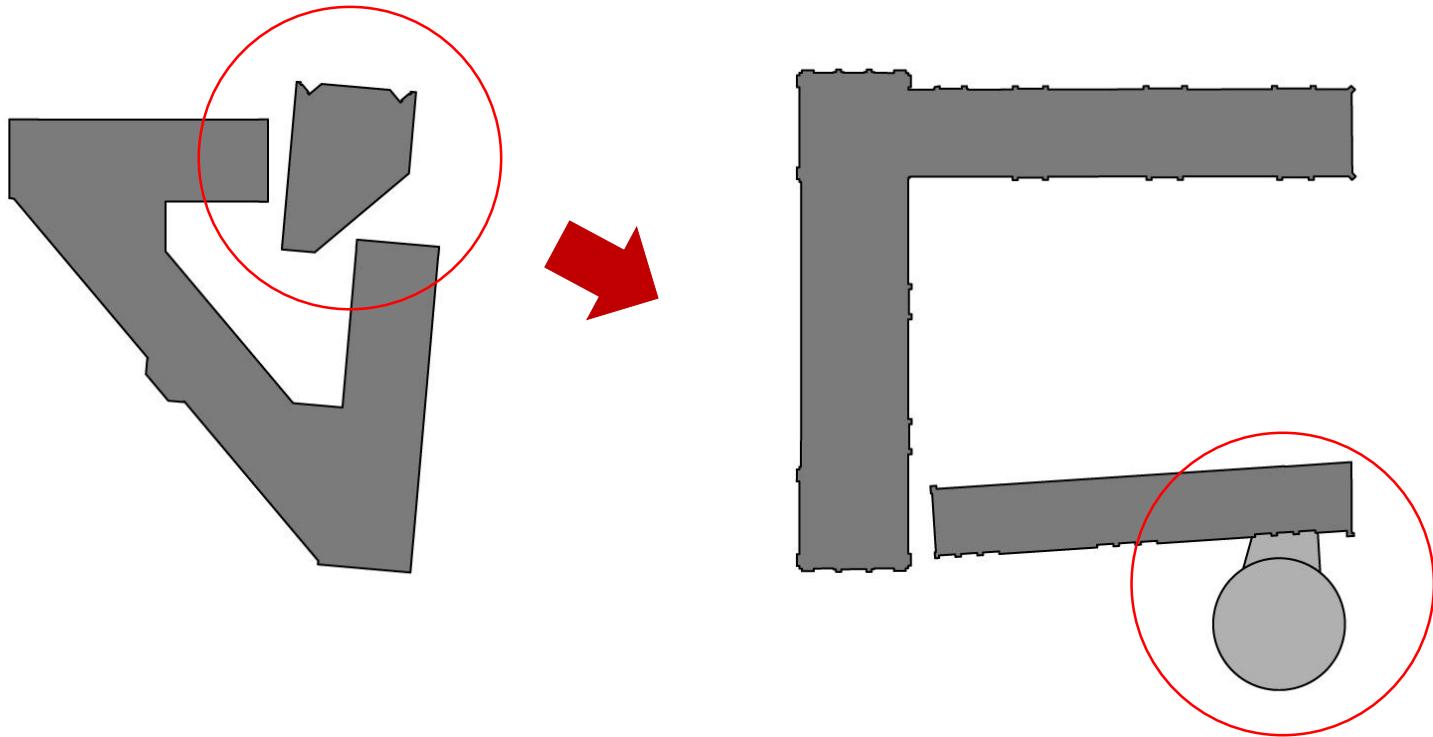
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal in Großem Saal



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal an Steinhalle



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal an Steinhalle

NF Rathaus Bestand

Ratssaal (Reine NF Ratssaal)	395,00 m²
Galerie	282,00 m ²
Hörsaal nicht berücksichtigt	397,00 m ²

NF Schloss Bestand

Ratssaal an Steinhalle Neubau		
Möglichkeit der Herstellung einer Galerie	395,00 m ²	
Mögliche Saalgröße		395,00 m ²
Verortung des Foyer Ratssaal in der Steinhalle		
Zusätzliche Fläche Zwischenbau neuer Ratssaal und Steinhalle	244,00 m ²	299,00 m²
	55,00 m ²	

Mögliche Ausstellungsflächen Schloss		661,00 m²
Gewölbesaal EG	480,00 m ²	
Durchfahrt (anteilig)	100,00 m ²	
Büro Ausstellung EG Rheinflügel	81,00 m ²	

Bestand Foyer, Ausstellung	955,00 m²
-----------------------------------	-----------------------------

101 %

Summe mögliche Ausstellung und Foyer Großer Saal	960,00 m²
---	-----------------------------

Summe Ratssaal, Ausstellung und Foyer	1.350,00 m²
--	-------------------------------

100,4 %

Summe Großer Saal, Ausstellung und Foyer	1.355,00 m²
---	-------------------------------

Verortung der Gastronomie (Casino/ Cafeteria) in der Steinhalle

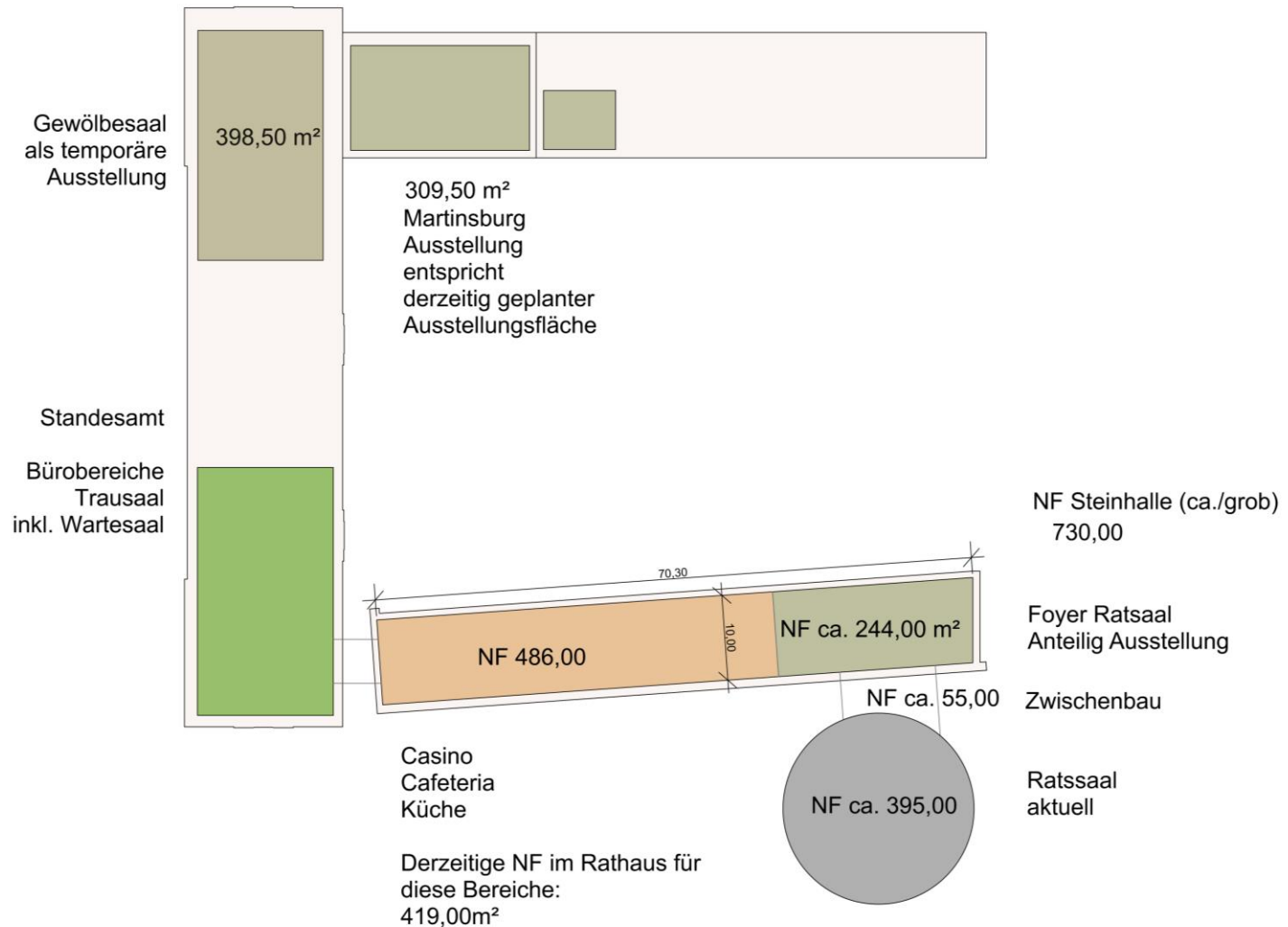
Gastronomie	419,00 m²
Casino, Cafeteria, Küche	

116 %

Restflächen Steinhalle	486,00
NF Steinhalle	730,00 m ²
Abzug	244,00 m ²

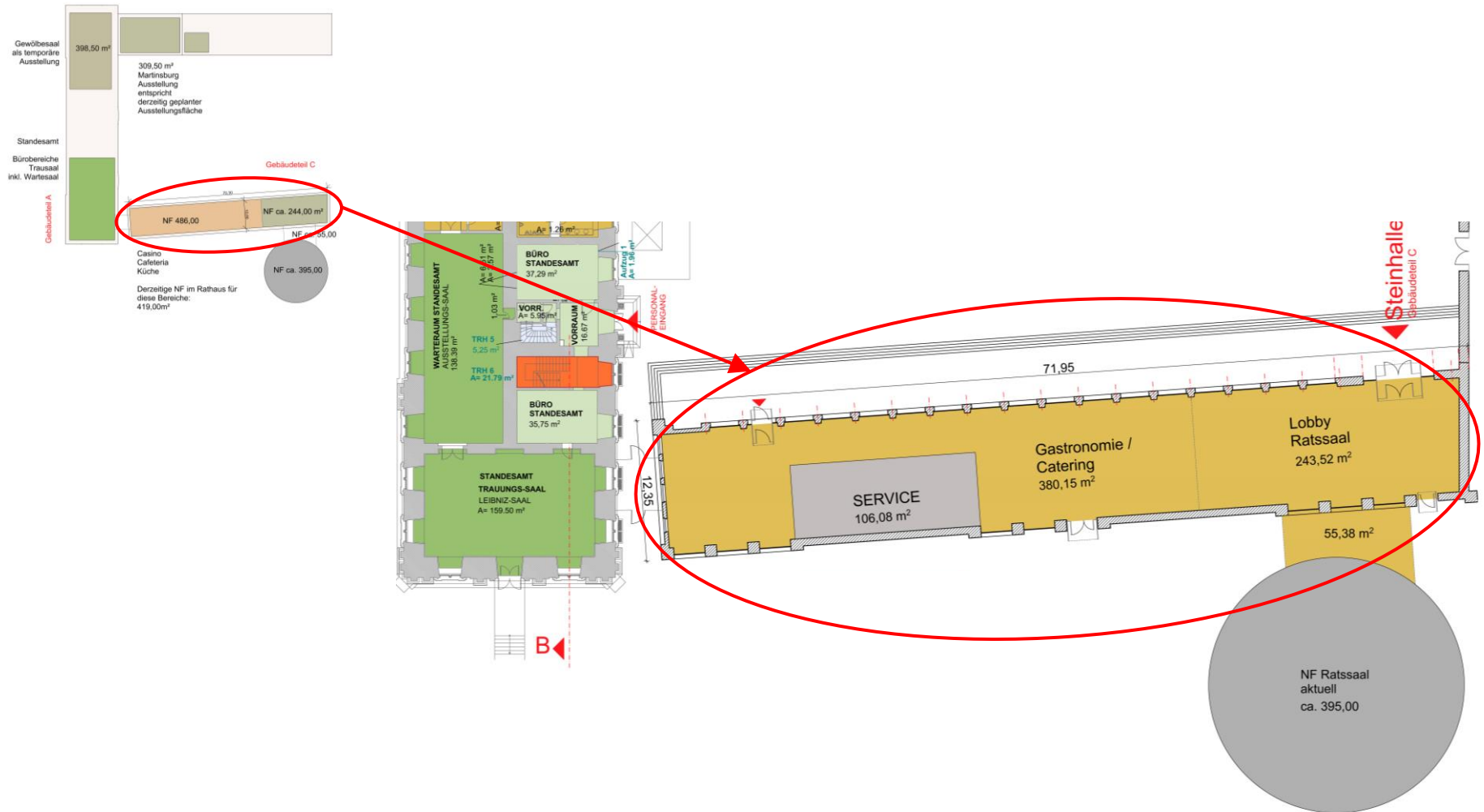
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal an Steinhalle



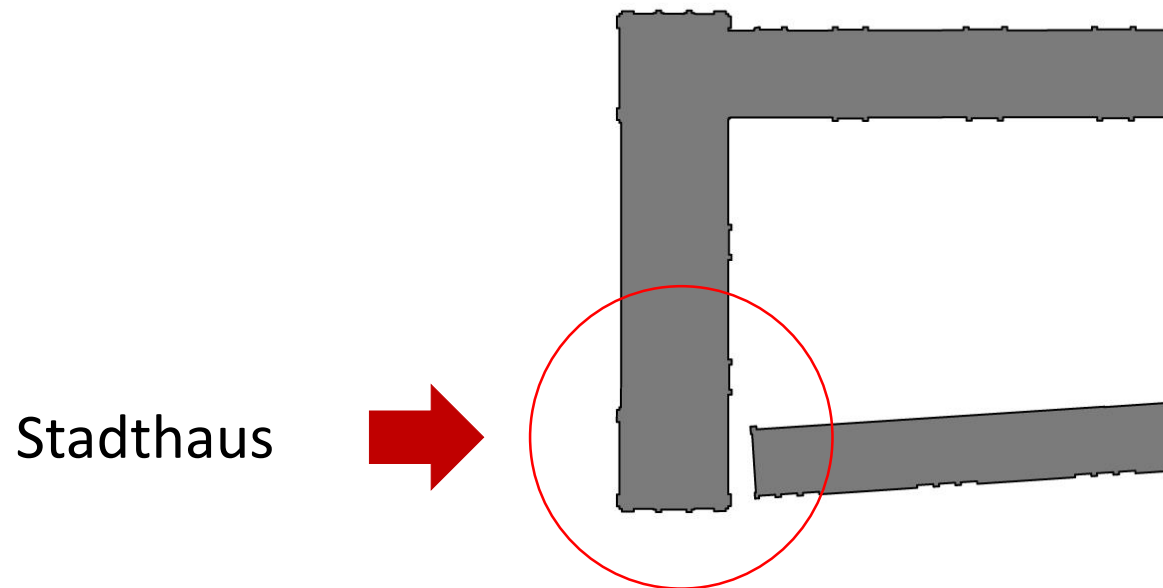
3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Foyer- und Ausstellungsflächen - Variante Ratssaal an Steinhalle



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss



3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss

Derzeit wird im Erdgeschoss des Diether von Isenburg-Flügels der Leibniz-Saal als Veranstaltungsbereich genutzt.

Das Gutachten des Planungsbüros Dittrich zeigt auf, das die Verwaltung sich auf mehrere Gebäude innerhalb der Stadt verteilt. Die Kapazitäten sind in den jeweiligen Gebäuden zum Teil begrenzt. Durch Umstrukturierungen kann die Effizienz positiv beeinflusst werden. Nachfolgende Textauszüge verdeutlichen dies:

„ Aufgabenstellung :

- 1.) Mit dem Gutachten soll aufgezeigt werden, wie durch eine effiziente Raumnutzung im Rathaus Flächen eingespart werden können und mehr Mitarbeiter im Gebäude untergebracht werden können.
- 2.) Es soll eine allgemeine Aussage über den Sinn der Allokation der verschiedenen Ämter auf die drei Bereiche Rathaus, Stadthaus und Zitadelle gemacht werden. „

Zitat Gutachten Planungsbüro Dittrich | 2013 | S. 5

„ Das Standes- und Versicherungsamt ist im Stadthaus nur suboptimal untergebracht. Es mangelt an Kurzzeitparkplätzen vor dem Standesamt.

Die Räumlichkeiten können bis zu 6 Trauungen an einem Morgen nicht fassen.

Die Außenflächen genügen nicht dem festlichen Anspruch einer Hochzeitsgesellschaft.

- Das Amt für Kultur und Bibliotheken ist räumlich gespalten von der Bibliothek. Dies führt zu langen Wegen und einer damit verbundenen unwirtschaftlichen Arbeitsweise.
- Das Stadthaus ist begrenzt in seiner Entwicklungsmöglichkeit. Die räumlichen Kapazitäten sind erschöpft. Es ist abzusehen, dass aufgrund neuer Gesetzgebungen ein Mitarbeiterzuwachs in den nächsten Jahren zu erwarten ist.
- Die Archiv- und Registratur Bereiche sind gefüllt. Es fehlt an weiteren Lagerflächen.
- Es mangelt an Besprechungsräumen.“

Zitat Gutachten Planungsbüro Dittrich | 2013 | S. 16

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss

Die räumliche Situation des Bereiches im Erdgeschoss des Diether von Isenburg-Flügel ist für die Nutzung als Standesamt besonders gut geeignet.

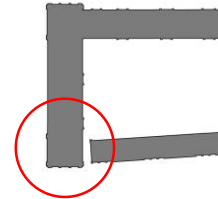
- Möglichkeit der Generierung eines großen historischen Trausaales (Leibniz-Saal) mit entsprechendem Ambiente
- Großzügiger Wartebereich vor dem Leibniz-Saal
- Prominente Eingangssituation durch den eigentlichen Hauptzugang zum Kurfürstlichen Schloss von Seiten der Diether von Isenburg Straße
- Zugeordnete Büros im Erd- und Zwischengeschoss decken den kompletten Bedarf an Bürofläche für das Amt 34
- Direkt erreichbare Archivflächen im Kellergeschoss des Diether von Isenburg-Flügels
- Möglichkeiten der direkten räumlichen Verbindung zur Steinhalle => Synergien mit möglicher Kantine/ Gastronomie in der Steinhalle
- Bei zusätzlichem Bedarf Mitnutzung des Mozartsaales, der bereits für Trauungen genutzt wird

Untersucht wurden zu diesem Zweck die Flächen im Erdgeschosses und das unmittelbar durch ein direkt angeordnetes Treppenhaus zu erreichende, darüber liegende Zwischengeschoss im Diether von Isenburg-Flügel.

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss

Stadthaus Mainz



Kurfürstliches Schloss - Mainz

NF Rathaus Bestand

NF Schloss Bestand

Standes- und Versicherungsamt 350,00 m²

142 %

Standesamt 498,00 m²

nach Angabe Gutachten Planungsbüro
Dittrich "Rathaussanierung Entwurf"

optional : Diese Bereiche können vom derzeitigen
Stadthaus im Isenburgflügel neu verortet werden. Dies
schafft neue Kapazitäten im Stadthaus

Warteraum	
Traugungssaal	125,00 m ²
Büros	225,00 m ²
	<hr/>
	350,00 m ²

Bereiche Diether-v.-Isenburgflügel	Warteraum	138,00 m ²
	Traugungssaal	159,50 m ²
	Büros	200,51 m ²
		<hr/>
		498,01 m ²

Mitarbeiter 21 Stck

100 %

Mitarbeiter 21 Stck

3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss

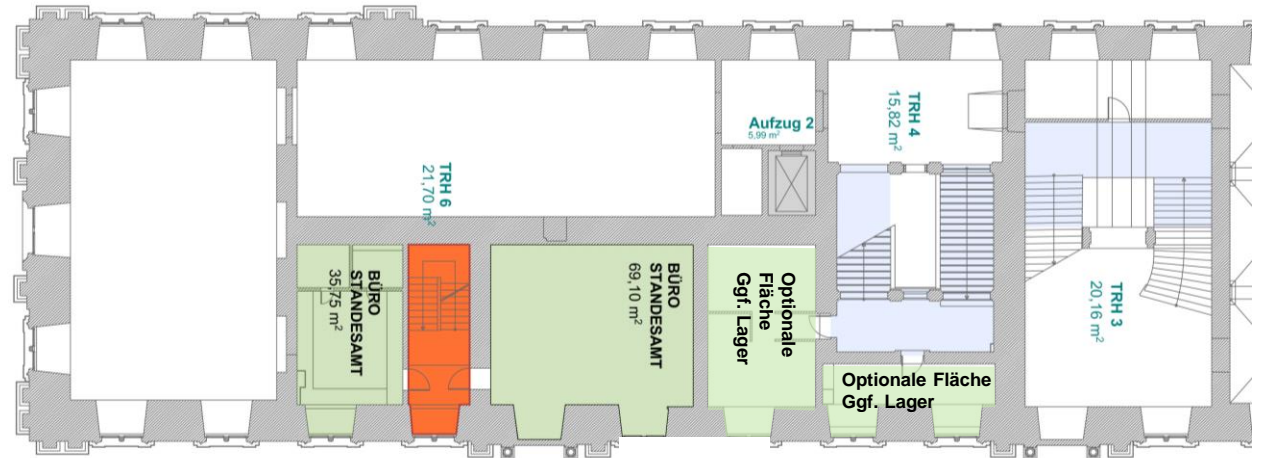


Übergang Standesamt zur Steinhalle mit Cafeteria Rathaus

Grundriss Erdgeschoss Diether von Isenburg Flügel


3. Potential Kurfürstliches Schloss für Nutzung als Rathaus

Potential: Verlegung des Standesamtes aus dem Stadthaus in das Kurfürstliche Schloss



Grundriss 1. Zwischengeschoss Diether von Isenburg Flügel

4.

An aerial photograph of a large, modern building complex, likely a government or institutional building. The building features a series of tall, narrow towers with a grid-like facade. In the foreground, there is a large, open courtyard with a prominent, large, white, spherical sculpture that has many thin, radiating lines. The overall scene is captured in a blue-tinted, semi-transparent style.

**Bietet das Rathaus
Potential für eine
Umnutzung zum Hotel?**

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Hotel - Standortbeschreibung

Der Standort des heutigen Mainzer Rathauses bietet gute Voraussetzungen für einen potentiellen Hotelstandort, der durch die zentrale und attraktive Lage direkt am Rhein, der unmittelbaren Nähe zur Rheingoldhalle, sowie zum Stadtzentrum geprägt wird. Die Rheingoldhalle, die auch als Kongress-Zentrum genutzt wird, bietet Synergien und Mehrwerte für ein mögliches Hotel an diesem Standort.

Sowohl die Mainzer Altstadt, das Einkaufs-Zentrum „Am Brand“ als auch eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten der Mainz Stadt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls nur 1,4 km entfernt.

Das sich ebenfalls neben der Rheingoldhalle befindliche Hilton Hotel mit 431 Zimmern sowie Tagungsräumen für bis zu 400 Personen, verfügt über einen direkten Zugang zur Rheingoldhalle. Es ist damit ein Hauptwettbewerber für ein Hotel im Rathaus und es ist wichtig, differenzierende Merkmale für dieses neue Hotel im ehemaligen Rathaus herauszuarbeiten.

Trotz des derzeitig homogenen Hotelangebotes in Mainz wurde bereits im Rahmen der Hotelmarktanalyse (ghh consult GmbH, Mai 2015) ein potentieller Bedarf für weitere Hotelprojekte in der Stadt Mainz ausgearbeitet. Mit der möglichen Konversion des Rathauses in ein 3 bis 4-Sterne Hotel, kann man dem formulierten Bedarf der Studie für das „Upscale / First Class“ – Segment gerecht werden.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Hotel - Standortbeschreibung

Nachfolgend werden die planerischen Ergebnisse der Untersuchung dargestellt.

Die planerischen Ergebnisse beruhen auf einer Strukturanalyse, bei welcher zunächst überprüft wurde, ob die generelle Eignung für die Unterbringung von Hotelzimmern bei Beibehaltung der grundlegenden Gebäudestruktur (Flure, Fassadenöffnungen etc.) im derzeitigen Rathaus möglich ist.

Nachdem diese Frage positiv beantwortet werden kann, werden grundlegende Anforderungen an eine Hotelentwicklung aufgestellt und die für die beabsichtigte Hotelkonversion des Rathauses relevanten Punkte abgeleitet. Das darauf aufbauende Nutzungskonzept in geschossweiser Aufteilung wurde textlich beschrieben. Die Anforderungen sind in der Grobplanung weitestgehend umgesetzt. Die beiden Ausarbeitungen:

- Anforderungsprofil eines Hotels
- Nutzungskonzept Hotelkonversion

liegen als Anlage bei.

Die Prämisse für die Hotelkonversion ist eine komplette Entkernung und ein Neuaufbau des Innenausbaus mit Haustechnik.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Strukturanalyse

In einer Strukturanalyse wurde die Möglichkeit untersucht, Standard-Zimmer in den Regelgeschossen (1. bis 4. OG) des Rathauses einzuplanen. Trotz der geringen Gebäudetiefe lassen sich recht gut zwei unterschiedlich große Standard-Zimmer (Typen A und B) einplanen.



Die Flächen der Standard-Zimmer liegen in einer Größenordnung von ca. 27- bis 33 m² (jeweils inkl. ca. 5 m² Bad). Dies entspricht einem 4-Sterne Hotelstandard.

Die Geschosshöhen sind nicht ideal jedoch für ein Hotel ausreichend.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Strukturanalyse



Derzeit als Büro oder Besprechungsräume genutzte Flächen werden bei einer Hotelkonversion zu Hotelzimmern.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Strukturanalyse

Auf Grund der Gebäudegeometrie ergeben sich neben den Standard-Zimmern auch Zimmer mit abweichender Geometrie (Sondertyp C) und Suiten (Typ C). Der Planausschnitt verdeutlicht die unterschiedlichen Zimmertypen.



Insgesamt konnte auf Grundlage einer groben Belegungsplanung eine Kapazität von 202 Zimmern ermittelt werden.

Die Verteilung über die Geschosse und die einzelnen Zimmertypen ergibt sich wie in der Tabelle rechts dargestellt.

ZIMMER	ANZAHL
Typ A	
1.OG	19
2.OG	19
3.OG	19
4.OG	18
5.OG	0
	<hr/> 75
Typ B	
1.OG	14
2.OG	14
3.OG	14
4.OG	14
5.OG	0
	<hr/> 56
Sondertyp C	
1.OG	11
2.OG	11
3.OG	11
4.OG	8
5.OG	4
	<hr/> 45
Suite S	
1.OG	4
2.OG	4
3.OG	4
4.OG	4
5.OG	10
	<hr/> 26
GESAMTSUMME	202

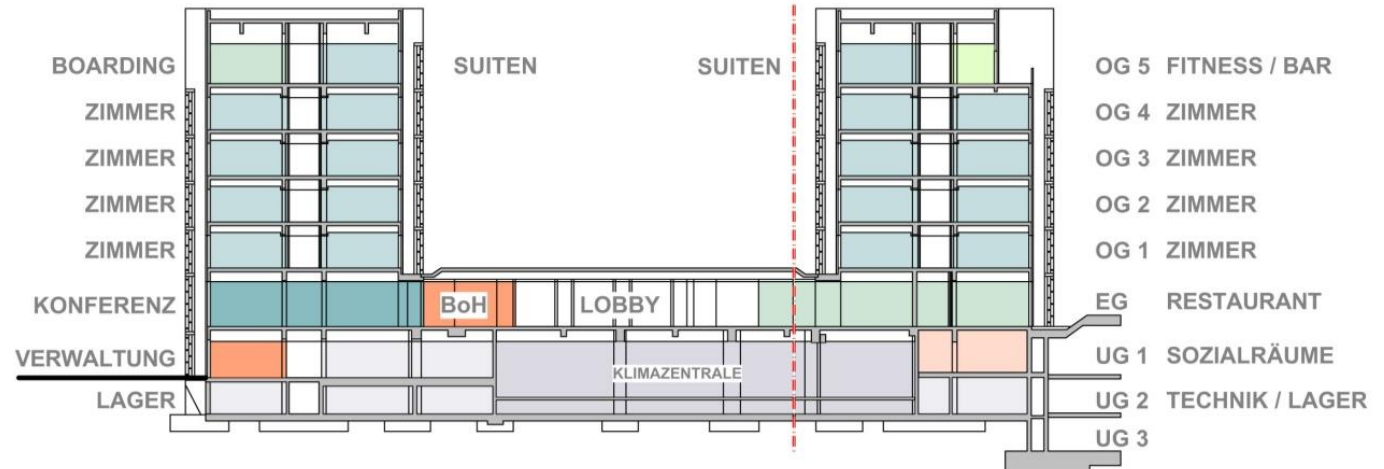
4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Nutzungskonzept, Geschossverteilung

Das Nutzungskonzept stellt sich im Systemschnitt und in den Grundrissen wie folgt dar:

LEGENDE

- Zimmer
- Verwaltung / Back of House
- Konferenz
- Sozialräume
- Restaurant / Bar / Boarding
- Fitness
- Technik
- Lager



4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

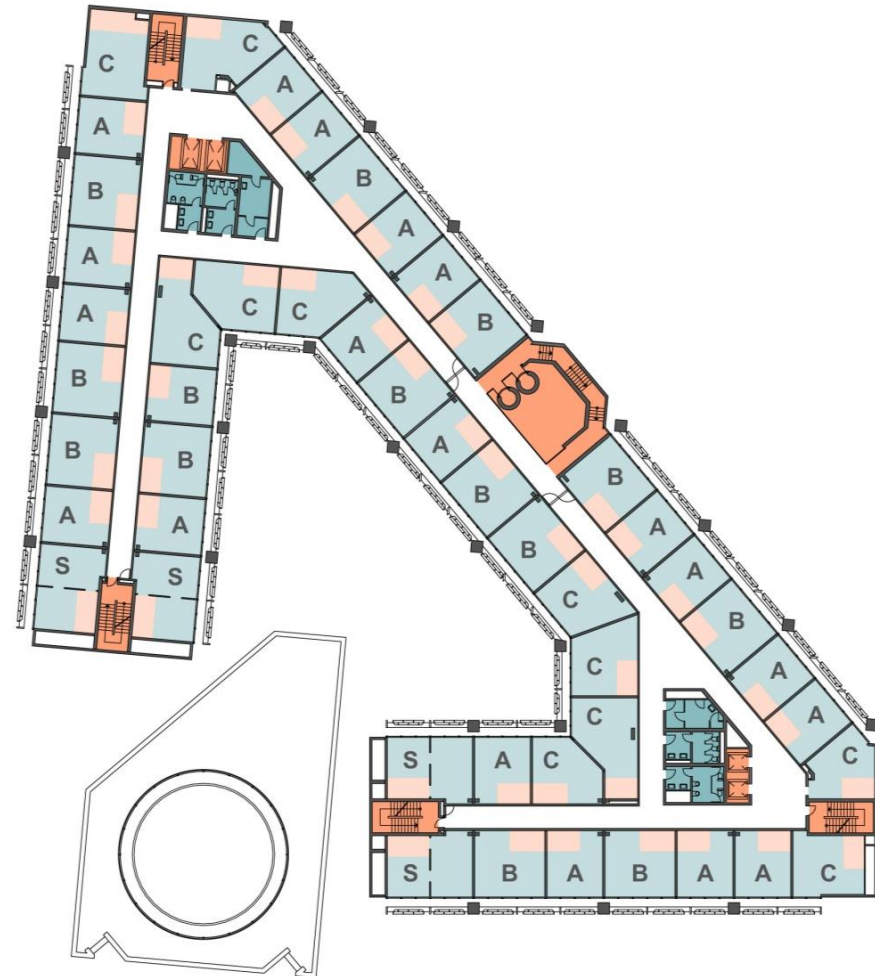
Nutzungskonzept 1. bis 3. Obergeschoss



LEGENDE

- Zimmer
- TRH / Aufzüge
- Housekeeping
- Bad

ZIMMER	ANZAHL
Typ A	19
Typ B	14
Sondertyp C	11
Suite S	4
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
GESAMTSUMME	48



4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

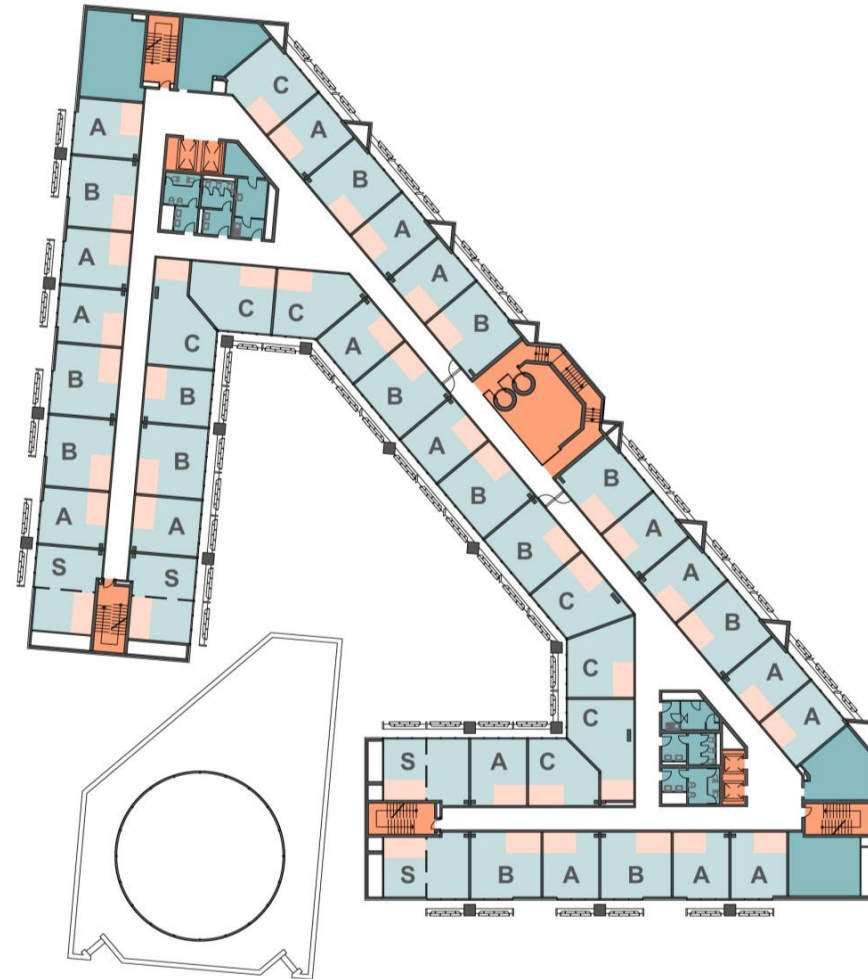
Nutzungskonzept 4. Obergeschoss



LEGENDE

- Zimmer
- TRH / Aufzüge
- Housekeeping
- Bad

ZIMMER	ANZAHL
Typ A	18
Typ B	14
Sondertyp C	8
Suite S	4
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
GESAMTSUMME	44



4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Nutzungskonzept 5. Obergeschoss



LEGENDE

- Zimmer
- TRH / Aufzüge
- Housekeeping
- Bad
- Executive Lounge | Bar
- Fitness
- Lager | Technik

NUTZUNG	FLÄCHE
Executive Lounge Bar	278 m ²
Fitness	218 m ²
Boarding	73 m ²
Lager Technik	512 m ²

ZIMMER	ANZAHL
Sondertyp C	4
Suite S	10
GESAMTSUMME	14



4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

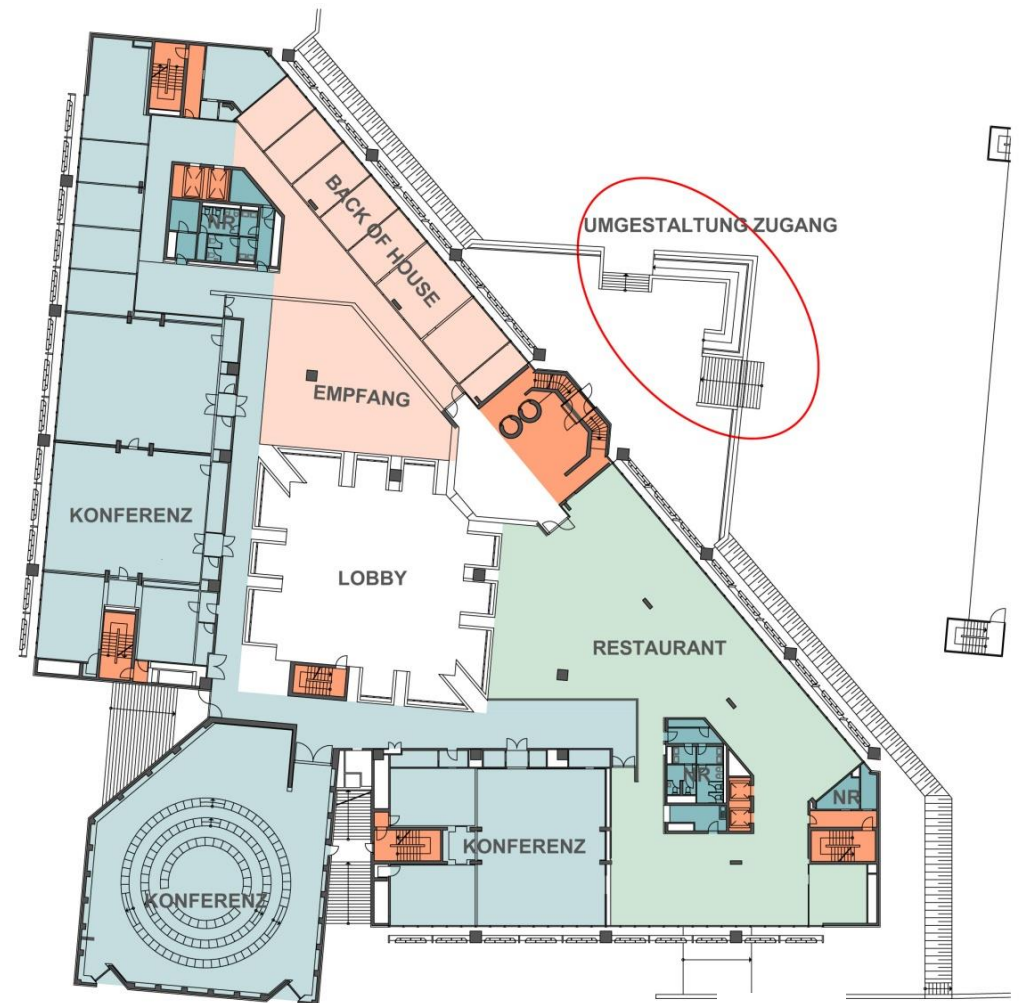
Nutzungskonzept Erdgeschoss



LEGENDE

- Konferenz
- TRH / Aufzüge
- Nebenräume
- Empfang | Back of House
- Restaurant

NUTZUNG	FLÄCHE
Konferenz	1.705 m ²
Empfang BoH	456 m ²
Restaurant	733 m ²
Lobby	504 m ²



STRESEMANN-UFER



KIRSTEIN RISCHMANN
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH

DREES & SOMMER

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Nutzungskonzept 1. Untergeschoss



LEGENDE

- Kantine | Sozial- u. Nebenräume
- TRH / Aufzüge
- Verwaltung
- Küche | Weinstube
- Technik
- Lager

NUTZUNG	FLÄCHE
Verwaltung	209 m ²
Küche	375 m ²
Weinstube	89 m ²
Lager Technik	814 m ²



STRESEMANN-UFER

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

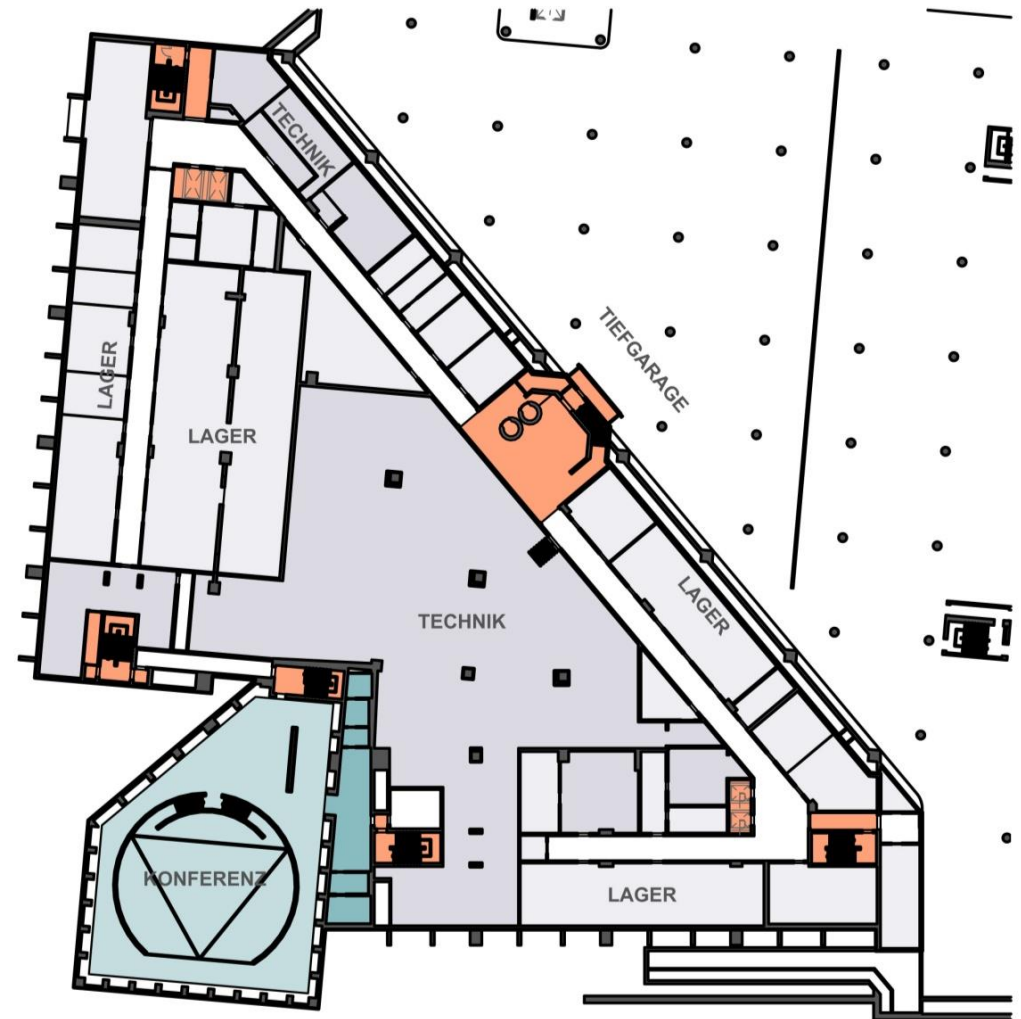
Nutzungskonzept 2. Untergeschoss



LEGENDE

- Konferenz
- TRH / Aufzüge
- Nebenräume
- Technik
- Lager

NUTZUNG	FLÄCHE
Verwaltung	465 m ²
Technik	1.247 m ²
Lager	1.244 m ²



4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Überschlägige Sanierungs- und Umbaukosten

Eine überschlägige Ermittlung der erwarteten Sanierungs- und Umbaukosten ergibt geschätzte Nettokosten in Höhe von ca. 52,2 Mio. € (inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes).

Die Kosten beziehen sich auf den Umbau des denkmalgeschützten Rathauses zu einem Hotel. Kosten für eine eventuelle Umgestaltung des Jockel-Fuchs-Platzes, der Tiefgarage oder des Rheinufers sind nicht enthalten.

Bei der Kostenermittlung wurden Ansätze auf Grund von Erfahrungswerten dem Denkmalschutz zugeordnet. Bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wurde davon ausgegangen, dass ca. 8,5 Mio. € der erwarteten Sanierungskosten in Folge des Denkmalschutzes gesondert abgeschrieben werden können.

Auf dieser Grundlage wurde eine Grundstückswertermittlung zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit durchgeführt.

Baustelleneinrichtung	348.000 €
Abbruch/Entkernung	2.392.000 €
Rohbau	1.359.000 €
Fassade	8.534.000 €
Dach	715.000 €
Ausbau	7.752.000 €
TGA	11.606.000 €
Zwischensumme KG 300 - 400	32.706.000 €
Außenanlagen	500.000 €
Ausstattung	5.044.000 €
Zwischensumme KG 300 - 600	38.250.000 €
Nebenkosten	11.475.000 €
Summe KG 300 - 700 (netto)	49.725.000 €
Unvorhergesehenes	2.486.000 €
Gesamtsumme (netto)	52.211.000 €

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Annahmen und Prämissen der Grundstückswertermittlung

▪ Annahmen Pachtwertermittlung

- Durchschnittlicher Preis pro Zimmer: 115 €/Nacht
- Auslastung/Zimmerbelegung: 65 %
- Umsatz Stellplätze TG: Kein Umsatz, da Stellplätze nicht innerhalb Hotelgebäude
- Umsatz F&B (Hotelgäste + Passanten): 40 % der Logis aller Zimmer p.a. (nach Kleiber)
- Sonstiger Umsatz (Kiosk, etc.): 5 % des Umsatzes der Logis aller Zimmer p.a. (nach Kleiber)
- Umsatz Wellness-/Kosmetikbehandlung: 10 % des Umsatzes der Logis aller Zimmer p.a.
- Nutzfläche Tagung: 1.870 m²
- Mieteinnahmen Tagung: 6 €/m² und Tag Raummiete, 200 Veranstaltungstage
- Umsatz F&B Tagung: 40 % des Umsatzes der Miete
- Angemessener Pachtwert : 25 % des Betriebsumsatzes abzgl. Bewirtschaftungskosten Verpächter (nach Kleiber)

▪ Annahmen Residualwertermittlung:

- ARY (All Risk Yield, Risikokennwert): 5,5 %, Vervielfältiger 18,18
- Umsatzsteuer bei Hotelnutzung: Keine, der Investor optiert
- Vermarktungskosten: keine (Projektentwickler bringt Betreiber mit)
- Zinssatz Finanzierung Baukosten: 2,5 %
- Developergewinn (aus Verkaufsvolumen): 10 %
(nur in Fall 2, wenn Developer entwickelt und an Investor veräußert)

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Grundstückswertermittlung bzw. Ermittlung des notwendigen Zuschusses

Der Ermittlung des Grundstückswertes liegt das Entwicklungsszenario der Umnutzung des Rathauses zum Hotel zugrunde. Der Grundstückswert wurde über eine Residualwertermittlung in Verbindung mit einer Pachtwertermittlung für Hotelgebäude ermittelt.

Die von Drees & Sommer eingesetzte Ermittlungsmethode ermittelt einen möglichen Grundstückswert über eine Pachtwertermittlung für die Einnahmenseite und eine Baukostenbetrachtung der Hotelentwicklung zuzüglich aller anfallenden Ausgaben für die Entwicklungstätigkeit wie z. B. Finanzierungskosten, Developergehalt und sonstigen Risiken, die in der Entwicklung stecken.

Auf Grundlage der Ermittlungsmethode von Drees & Sommer wurde ermittelt, dass die Gesamtkosten (Baukosten, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes, Finanzierung und Developergehalt) den über den Pachtwert errechneten Entwicklungswert des Hotels deutlich übersteigen. Das heißt, das Grundstück besitzt somit keinen monetären Wert bzw. dem möglichen Investor müsste ein Zuschuss gewährt werden in Höhe des Defizits zwischen Ausgaben und Einnahmen.

Fall 1: Der Endinvestor/Betreiber entwickelt die Immobilie selbst.

Das Defizit beträgt: **ca. 2 Mio. €**

Fall 2: Ein Developer führt die Umnutzung zum Hotel durch und verkauft anschließend an einen Investor/Betreiber.
(→ zuzüglich Kosten für Developergehalt in Höhe von 10 % der Gesamtkosten)

Das Defizit beträgt: **ca. 6,3 Mio. €**

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Hotelspezifisches Fazit

Positive Faktoren:

- **Lage:** Der Standort eignet sich auf Grund der Makro- und Mikro-Marktfaktoren gut für die Entwicklung eines weiteren Hotels in Mainz. Mit der zentralen Lage zur Stadtmitte, der unmittelbaren Nähe zur Rheingoldhalle, der guten Verkehrsanbindung, sowie die attraktive Lage direkt am Rhein werden essentielle Standortkriterien erfüllt.
- **Hotelmarkt:** Bereits in der Hotelmarktanalyse (ghh Consult GmbH, Mai 2015) wird der Bedarf weiterer Hotelkapazitäten für Mainz ausgewiesen. Die Übernachtungs- und Besucherzahlen der Region sind steigend und allgemeine touristische Trends stützen die Kontinuität dieser Entwicklung. Auf Grund des niedrigen Zinsniveaus sowie der positiven Prognosen der Branche, zeigen sich rege Hotelimmobilien-Entwicklungen auch in B- und C-Standorten.
- **Gebäudestruktur:** Ein Großteil der bestehenden Gebäudestruktur (Geschoss 1 – 5) des Mainzer Rathauses bietet gute Voraussetzungen für eine Hotelkonversion, auch unter Berücksichtigung der weiteren positiv zu bewertenden Standort- sowie Branchenfaktoren.
- **Denkmalschutz:** Durch die Abschreibungsfähigkeit (AfA) der Aufwendungen für denkmalschutzrelevante Maßnahmen sind Objekte mit geringen Anschaffungs-, aber hohen Modernisierungskosten für Investoren und Anleger interessant. Weiterhin kann die denkmalgeschützte Architektur und Designqualität des Gebäudes von Arne Jacobsen von einem zukünftigen Hotelbetreiber als Alleinstellungsmerkmal genutzt werden.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Hotelspezifisches Fazit

Kritische Faktoren:

- **Wirtschaftlichkeit:** Die Investorenbetrachtung (Grundstückswertermittlung) hat gezeigt, dass nicht davon auszugehen ist, dass eine Hotelkonversion im konkreten Fall Aussicht auf einen wirtschaftlichen Erfolg hat. In Abhängigkeit vom Entwicklungskonzept ist ein Defizit zwischen ca. 2 und 6,3 Mio. € zu erwarten. Die geringe Flächeneffizienz mit den damit verbundenen hohen Sanierungs- und Umbaukosten hat einen wesentlichen Anteil an dem Defizit.
- **Denkmalschutz:** Der bestehende Denkmalschutz des Gebäudes birgt Restriktionen bei der Umsetzbarkeit nutzerspezifischer Aspekte sowie eine potentielle Intensivierung der Planungsphasen und der Entwicklungskosten. Um eine Hotelkonversion weiter vorantreiben und konkretisieren zu können, bedarf es der Bereitschaft hinsichtlich baulicher Veränderungen am Gebäude (z. B. Glaskuppel im EG / Lobbybereich) sowie einer lösungsorientierten Vorgehensweise.
- **Zugänglichkeit des Hotels:** Die Vorfahrt sowie der Haupteingang eines Hotels sind elementare Bereiche für den ersten Eindruck und gehören damit zu der Erlebniskette eines Gast-Aufenthaltes. Bei einer möglichen Hotelkonversion des Mainzer Rathauses erfolgt die Anreise über die Tiefgarage (1. UG), da dies auf Grund der baulichen Strukturen nicht anders umsetzbar ist. Dies ist jedoch aus Sicht eines Hotelbetreibers nicht optimal, wenn nicht sogar ein deutlicher Nachteil des Gebäudes. Umso mehr Gewichtung fällt der Planung und der Gestaltung dieses Bereiches zu, so dass eine großzügige und repräsentative Vorfahrt entstehen kann. Gleiches gilt für den Haupteingang, der in dem Bestandsgebäude nur über Stufen erreichbar ist und sehr gedrungen, klein und dunkel wirkt. Für ein Hotel muss dieser Bereich deutlich großzügiger und attraktiver, sowie mittels Rolltreppen und Aufzügen „ebenerdig“ gestaltet werden.

4. Potentialanalyse Rathaus - Hotelkonversion

Hotelspezifisches Fazit

Kritische Faktoren:

- **Ver- / Entsorgung:** Die logistischen Versorgungsflächen eines Hotels lassen sich nur schwer in das Bestandsgebäude einbringen und es bedarf hier einer sorgfältigen Flächenplanung und Abstimmung insbesondere für den Bereich der Anlieferung / Entsorgungslogistik, der über den Zugang an der Straße „Am Rathaus“ erfolgen muss.
- **Rats- & Hörsaal:** Die hotelspezifische Nutzbarkeit des Rats- und des Hörsaals haben auf Grund ihrer starren Raum- & Möblierungsstruktur nur einen geringen Mehrwert für ein Hotel und ein hohes Maß an Flächenineffizienz.

5.



Grundlagen

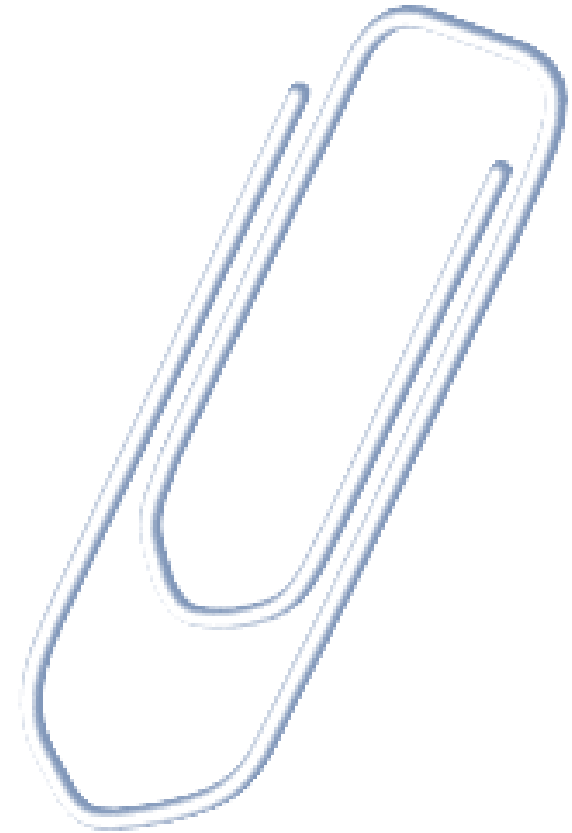
Grundlagen

- Unterlagen entsprechend Machbarkeitsstudie zum Kurfürstlichen Schloss, Ausarbeitung von Entwicklungsszenarien, Drees & Sommer & Kirstein-Rischmann Architekten, Stand Juli 2015
- Bestandsunterlagen Rathaus (Grundrisse, Schnitte)
- Raumbellegung Rathaus, Stand 01/2015
- Raum- und Bedarfsstudie für das Rathaus der Landeshauptstadt Mainz und Standortbetrachtung Rathaus/ Zitadelle/ Stadthaus, Büro Dittrich, Stand 22.05.2013

6.

Anlagen

- Anforderungsprofil eines Hotels
- Nutzungskonzept Hotelkonversion



6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Öffentliche Bereiche

Öffentliche Bereiche eines Hotels

Unter den öffentlichen Bereichen eines Hotels versteht man die frei zugänglichen Flächen des Gebäudes, die Hotellobby sowie die Rezeption, Concierge, Business Center, Garderoben, Toiletten, usw. Diese Bereiche befinden sich in der Regel im Erdgeschoss eines Hotels. An diese Bereiche schließen oft die Gastronomie sowie der Tagungsbereich des Hotels an.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Es wird empfohlen den bisherigen öffentlichen Zugang zum Rathaus (Zugang vom *J.-F. Platz*) ebenfalls als Haupteingang des potentiellen Hotels beizubehalten. Dieser muss jedoch vergrößert bzw. verbreitert werden, so dass ein repräsentatives Entre entsteht. Es gilt zu bedenken, dass dieser Eingang bei einer Hotelnutzung als Zugang für Hotelgäste sowie Besucher der Tagungs- und Gastronomie Bereiche stark frequentiert wird.
- Darüber hinaus ist im Erdgeschoss die Rezeption, mit zurückgelagerten Einzelbüros und Lagern (Rtg. *J.-V. Platz*), der gastronomische Bereich, die Hotelbar und ein Restaurant (Rtg. *Stresemann Ufer*) sowie einige Tagungsräume mit den entsprechenden Vorflächen / Foyers (wie im Bestand, Rtg. *Am Rathaus*) anzusiedeln.
- Mittig des Gebäudes muss sich auch zukünftig im EG ein Foyer als Vorbereich für den Tagungs- sowie den Gastronomiebereich anschließen, welches jedoch mit Tageslicht versorgt werden muss, um die Attraktivität zu erhöhen. Dies kann beispielsweise durch das Integrieren von Glas-Kuppeln erzielt werden und somit ein repräsentatives Entre für Gäste geschaffen werden.
- Die bestehenden Infrastrukturen und Nutzungen der Aufzüge sowie der Toiletten-Anlagen kann nach entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen beibehalten werden.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Zimmer / Logis

Zimmer / Logis eines Hotels

Die Anzahl der Hotelzimmer ist der prägendste Faktor der betriebswirtschaftlichen Kalkulationen eines Hotelprojektes, so dass stets eine Maximierung der Zimmerkapazitäten angestrebt werden muss. Darüber hinaus muss ein Stadt-Hotel mit Tagungsmöglichkeiten für bis zu 200 Personen in der Regel über mindestens 150 – 200 Zimmereinheiten verfügen.

Die Zimmergrößen werden durch die DeHoGa-Klassifizierungs-Standards definiert (2* - ab 14 m², 3* - ab 18 m², 4* - ab 22 m², 5* - ab 30 m², plus Sonderzimmer, wie z.B. Suiten, behindertengerechte Zimmer, Zimmergrößen jeweils inkl. 3-teilige Badezimmer).

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Zimmer / Logis

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- In den Geschossen 2 bis 5 werden ca. 202 Zimmereinheiten (davon 26 Suiten) mit einer Zimmergröße von ca. 27- bis 33 m² (jeweils inkl. ca. 5 m² Bad) realisierbar, welche einem 4-Sterne Hotelstandard entsprechen. Im 5. OG befinden sich „Premium“-Zimmer / Suiten, um hier Angebotssynergien mit einer Lounge in diesem Bereich darzustellen.
- Komplementiert wird das Zimmerkonzept durch eine Executive-/ Business Lounge mit ein bis zwei individuellen Konferenzräumen („Boardrooms“). Dieser Bereich wird in dem Teil der heutigen Cafeteria / Büroflächennutzung im 5. OG (Rtg. *J.-F. Platz / Am Rathaus*) vorgesehen.
- Die Zimmergeschosse werden durch insgesamt drei Aufzugsanlagen, mit jeweils zwei Aufzügen, versorgt. Davon werden zwei Aufzugsanlagen mit vier Aufzügen ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung stehen; eine Aufzugsanlage mit zwei Aufzügen (Rtg. *Stresemann-Ufer*) steht dem Hotel zur internen Nutzung als Service-Lift zur Verfügung.
- Auf jedem Zimmergeschoss müssen ein bis zwei Lagerräume für Housekeeping-Materialien (Wäsche, Reinigungsutensilien, Zimmermädchenwagen, usw.) vorgesehen werden. Hierfür kann die bestehende Raumstruktur im Bereich der Aufzüge genutzt werden.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Gastronomie, Restaurants und Bar

Gastronomie, Restaurants und Bar

Gastronomische Einrichtungen sind in einem 3 – 4 Sterne Hotel Norm und richten sich mit dem Angebot sowohl an Hotel- als auch an externe Gäste und müssen daher leicht zugänglich sowie sichtbar sein. Die Größe dieser Räumlichkeiten sowie die konzeptionelle Ausrichtung muss sich dem Hotel anpassen (z. B. ausreichend Sitzplätze im Restaurant im Verhältnis zu den Zimmern und den Tagungskapazitäten). In der Regel gibt es eine Hotelbar, ein Hauptrestaurant und ein Frühstückrestaurant, hierfür kann auch das Hauptrestaurant genutzt werden. Die Produktionsküche muss sich in der Regel unmittelbar an diesen Bereich anschließen, so dass die operative Effizienz sowie die Qualität des Angebots gesichert ist.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Die Gastronomie des Hotels, das Restaurant und die Bar, muss sich im Erdgeschoss befinden (Rtg. *Stresemann-Ufer*) und zum Hotel-Foyer räumlich offen gestaltet werden, um so eine gute Sicht- und Erreichbarkeit zu erzielen.
- Das Restaurant muss über mindestens 200 Sitzplätze verfügen, um sowohl den Hotel- als auch den Tagungsgästen die ausreichenden Kapazitäten zu bieten. Es muss über Büffetflächen sowie im angeschlossenen „Back of House“-Bereich über eine Anrichte-Küche verfügen.
- Die gastronomische und logistische Versorgung für diesen Bereich erfolgt in Folge der räumlichen Randbedingungen ausschließlich aus dem 1 UG. Dort müssen die Hauptproduktionsküche sowie die Kühl- und Lagerräume eingeplant werden. Der Transport der Waren erfolgt über die „Serviceaufzüge“ (Aufzugsanlage Rtg. *Stresemann-Ufer*).

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Gastronomie / Küche

Gastronomie / Küche

Die Hauptproduktionsküche muss sich in der Regel in einem zentralen Bereich des Hotels befinden und folgende Nutzflächen gut erschließen:

- Anlieferung & Entsorgung
- Restaurant & Bar
- Veranstaltungs- & Tagungsräume
- Kühl- & Lagerräume
- Spülküche

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Die Hauptküche sollte sich in Folge der räumlichen Randbedingungen im 1. UG, im Bereich der heutigen Druckerei vorgesehen werden und muss gemäß der Annahmen (200 Zimmer, Restaurant, Konferenz-Räume, usw.) eine Gesamtfläche von ca. 450 – 500 m² (Netto, inklusive Kühlhäuser und Lagerräume) einnehmen.
- Die Versorgung der gastronomischen Bereiche sowie der Tagungsmöglichkeiten im EG erfolgt ausschließlich über die Service-Aufzüge, so dass im Bereich des Restaurants (im EG) nur eine kleine Anrichteküche einzuplanen ist.
- Es ist ausgesprochen wichtig, dass der Bereich der Anlieferung sowie der (Müll-) Entsorgung gemäß der gesetzlichen Vorgaben, aber auch unter logistischen Aspekten (gleiches Geschoss), geplant wird. Insbesondere für die Anlieferung der verderblichen und gekühlten Waren (Lebensmittel, Getränke) muss ein optimierter Liefer- / Lager-Prozess innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden. Die Müll- und Lagerräume müssen ebenfalls in diesem Gebäudetrakt vorgesehen werden.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Tagungen und Events

Tagungen und Events

Ein Hotel in dem angestrebten 3 – 4 Sterne Segment verfügt in der Regel über Tagungsräume für 50 – 250 Personen. Die Räumlichkeiten verfügen in der Regel über Tageslicht. Eine Mindesthöhe von circa 2,50 m – 2,75 m (Lichte Höhe, je Raumgröße) sowie unmittelbar angrenzende „Erschließungsflächen“ (Foyers) sind erforderlich. Diese Foyers werden als Pausen- und Ausstellungsflächen genutzt. Angliedernde Garderobenflächen sowie Toilettenanlagen sind vorzusehen. Der gesamte Tagungsbereich muss möglichst ebenerdig (ohne Stufen) geplant werden.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Es liegt nahe, die Tagungsräume des Hotels im Erdgeschoss zu platzieren, um so die bestehende Gebäude- und Raumstruktur auch weiterhin zu nutzen. Die Veranstaltungsräume müssen flexibel einsetzbar, durch Trennwände unterteil- sowie erweiterbar sein und technisch zeitgemäß ausgestattet werden.
- Die Tagungsräume im EG sowie die Foyer-Flächen bieten Möglichkeiten für kleine bis mittelgroße Veranstaltungen, die sich so ergänzend zu dem Angebot der Rheingoldhalle und des Hilton Hotels positionieren.
- Die spezifischen Nutzungsparameter des Rats- sowie des Hörsaals (Raumgestaltung & Möblierung) entsprechen nur einer kleinen Zielgruppe des Tagungs- und Veranstaltungsgeschäftes, so dass diese Räume bei einer zukünftigen Hotelnutzung in unverändertem Zustand nur bedingt nutzbar sind.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Sport, Fitness & Wellness

Sport, Fitness & Wellness

Ein wettbewerbsfähiges 3 bis 4 Sterne-Stadthotel verfügt in der Regel über einen Fitness- / Wellnessbereich, welcher hauptsächlich von Hotelgästen genutzt wird. Ein solcher Bereich verfügt in der Regel über mindestens 200 m² Fläche (Netto) mit Tageslicht, einen Fitnessraum mit diversen Geräten, einer oder mehreren Saunen sowie ggf. Behandlungsräumen für Massagen / Kosmetik. Ein Schwimmbad ist ein „Kann“- , jedoch kein „Muss“-Faktor und auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten abzuwägen.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Auf Grund der bestehenden baulichen Gegebenheiten wird empfohlen, den Fitness- / Wellnessbereich bei dieser Konversion im 5. Obergeschoss (Rtg. *Stresemann-Ufer*), vorzusehen.
- Bei diesen Räumlichkeiten muss ein zeitgemäßer Fitnessraum mit modernen Geräten, eine oder mehrere Saunen sowie zwei bis drei Behandlungsräume für Massagen sowie Kosmetik eingeplant werden.
- In diesem Bereich fällt das Tageslicht auch zukünftig durch Lichtschächte (Glaskuppeln im Dach) ein.
- Ein Schwimmbad ließe sich im Rahmen dieser Umnutzung nicht realisieren.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Verwaltung, Büros

Verwaltung, Büros

Ein Hotel verfügt in der Regel über diverse Verwaltungsabteilungen samt der entsprechenden Büros, von denen sich ein Teil in gästenahen Bereichen befinden (Hoteldirektion, Empfangschef, F&B Manager), während sich andere Büros in räumlich entfernteren Gebäudetrakten befinden könnten (Buchhaltung, Personalbüro, usw.).

Insgesamt werden Büros für folgende Abteilungen benötigt: Hoteldirektion, Empfang, Reservierung & Verkauf, Hausdame, Personal, Buchhaltung, Technik, Gastronomie (& Küche).

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Insbesondere die Büros für die operativen Abteilungen (Empfang, Gastronomie) müssen sich an die entsprechenden Bereiche anschließen. So kann hinter der Rezeption im EG (rechts des Eingangs, Rtg. *J.-F. Platz*) ein Bürokomplex für den Empfangschef(in), das Reservierungsbüro sowie ggf. die Hoteldirektion vorgesehen werden.
- Die weiteren Büros werden im 1. UG (Rtg. *Am Rathaus*) in den Räumen mit Tageslicht eingeplant.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Wirtschaftsbereiche

Wirtschaftsbereiche (Logistik, Anlieferung, Entsorgung, Lagerung, Kühlkapazitäten, Mitarbeiterversorgung, usw.)

Bei den Wirtschaftsbereichen handelt es sich um die essentiellen Versorgungsflächen eines Hotels. Die Anordnung dieser Flächen sowie die Wegeführung muss wohl geplant sein, um operativ effiziente Hotel-Prozesse sicherstellen zu können. Hierbei sind gesetzliche Vorgaben zu beachten, wie z. B. für die Mitarbeiterbereiche sowie für die Lagerung von Lebensmitteln.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

- Die hauptsächlichen Wirtschaftsbereiche befinden sich idealerweise im 1.UG; dieses Geschoss ist in Richtung der Straße „Am Rathaus“ ebenerdig, so dass sich hier die Ver- & Entsorgungsstrukturen für das Hotel anbieten.
- In unmittelbarer Nähe der „Warenannahme“ sind ausreichend Flächen für die Mülltrennung / -Entsorgung, die Lagerräume (teilweise auch gekühlte Flächen) vorsehbar.
- Im 1. UG müssen die Mitarbeiterbereiche (Kantine, Mitarbeiter-Umkleiden und –Duschen), weitere Lagerflächen (Archive, Lager für Waren, Artikel, Wäsche, Mobiliar, usw.) sowie Räume für die technischen Anlagen des Hotels angeordnet werden.

6. Anlage

Anforderungsprofil eines Hotels – Zugänglichkeit

Zugänglichkeit (Außenlagen, Vorfahrt)

Der Eingang, bzw. die Zufahrt eines Hotels vermittelt den ersten Eindruck für den Gast, ist essentiell für das Image eines Hotels und muss insofern repräsentativ, entsprechend der Hotelkategorie, ausgerichtet werden.

Der Zugang zum Hotel muss barrierefrei sein, dies sowohl um den Bedürfnissen der behinderten Gäste zu entsprechen aber auch, um die unkomplizierte Handhabung des Gäste-Gepäcks sicherzustellen.

Um das Vorfahren von Autos und Bussen zu gewährleisten, muss dieser Bereich über ausreichend Rangierfläche sowie einige Kurzparkplätze verfügen.

Ableitung für das Hotelprojekt „Ehemaliges Rathaus Mainz“

Auf Grund baulicher Gegebenheiten erfolgt die Hotelvorfahrt über die heutige Tiefgarage (1. UG, Straßenniveau *Rheinstraße*), während sich der Haupteingang des Hotels ein Geschöß höher, auf dem *J.-F. Platz* -Niveau, befindet. Um den Zugang durch die Tiefgaragen den Nutzeranforderungen eines Hotelbetriebes anzupassen, müssen bauliche Veränderungen erfolgen:

- Eine großzügige Öffnung, samt Treppenaufgang vom Tiefgaragen Niveau zur *J.-F. Platz* -Ebene, so dass ein offener und repräsentativer Aufgang entsteht.
- Sicherstellen eines barrierefreien Zugangs über eine Rolltreppe und einen direkt angeschlossenen Aufzug.
- Neuplanung der Verkehrsführung in der heutigen Tiefgarage, ggf. räumliche Anpassungen.
- Der Hoteleingang, auf dem *J.-F. Platz* -Niveau, muss vergrößert, bzw. verbreitert werden, so dass ein repräsentativer Bereich entsteht und in der lichtdurchfluteten Hotelloobby endet.

6. Anlage

Nutzungskonzept Hotelkonversion

Aus den grundlegenden Anforderungen und die für die beabsichtigte Hotelkonversion des Rathauses als relevant abgeleiteten Themen wurde unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Gebäudestruktur folgendes Nutzungskonzept herausgearbeitet.

Geschoss	Heutige Nutzung	Hotel Nutzung
3. UG	<ul style="list-style-type: none">• Parken (Auf- /Abfahrt)• Zwei Aufzugsanlagen (3 Aufzüge)• (Flucht-) Treppenhäuser	<ul style="list-style-type: none">• Unveränderte Nutzung
2. UG	<ul style="list-style-type: none">• Parken (Auf- /Abfahrt)• Vier Aufzugsanlagen (7 Aufzüge)• (Flucht-)Treppenhäuser• Technik-Räume (u.A. Traforaum, Klimaanlage, elektronischer Betriebsraum)• Lagerräume• Hörsaal (Zugang durch Kellerräume)• Eine Toiletten-Anlage	<ul style="list-style-type: none">• Parken (Auf- /Abfahrt)• Vier Aufzugsanlagen (7 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik)• (Flucht-)Treppenhäuser• Technik-Räume• Lagerräume• Hörsaal (Zugang durch Kellerräume, beibehalten)• Eine Toiletten-Anlage

6. Anlage

Nutzungskonzept Hotelkonversion

Geschoss	Heutige Nutzung	Hotel Nutzung
1. UG	<ul style="list-style-type: none"> • Parken (Ein- /Ausfahrt) • Vier Aufzugsanlagen (7 Aufzüge) • (Flucht-)Treppenhäuser • Technik-Räume (u.A. Traforäume, Hoch- & Mittelspannung, EDV-Verteilung) • Lagerräume • Luftraum (über Hörsaal im 2.UG) • Zwei Toiletten-Anlagen • Umkleiden / Duschen • Ruheräume (ohne Tageslicht) • Wein-Raum • Druckerei / Setzerei • Büros (mit Tageslicht, Rtg. Straße <i>Am Rathaus</i>) • Mitarbeiter- / Lieferanten Eingang (Rtg. Straße <i>Am Rathaus</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Parken (Ein- /Ausfahrt) • Vier Aufzugsanlagen (7 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik) • (Flucht-)Treppenhäuser • Technik-Räume (u.A. Traforäume, Hoch- & Mittelspannung, EDV-Verteilung) • Lagerräume • Luftraum (über Hörsaal im 2.UG) • Eine Toiletten-Anlage mit Umkleiden / Duschen kombiniert (Spinde, ca. 80 Mitarbeiter) • Wein-Raum • Hauptküche (inkl. Spülküche und Kühlräume) • Büros (mit Tageslicht, Rtg. Straße <i>Am Rathaus</i>) • Mitarbeiter- / Lieferanten Eingang (Rtg. Straße <i>Am Rathaus</i>) • Ggf. Neubau eines Verbindungsganges vom Flügel mit der Anlieferung zum Küchenbereich (durch Luftraum).

6. Anlage

Nutzungskonzept Hotelkonversion

Geschoss	Heutige Nutzung	Hotel Nutzung
EG	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge), plus eine Aufzugsanlage außerhalb des Gebäudes (<i>J.-F. Platz</i>) • Div. (Flucht-)Treppenhäuser • Div. Konferenzräume / Sitzungszimmer (Rtg. Straße „Am Rathaus“ & „Stresemann-Ufer“) • Ratssaal (Zugang durch Foyer) • Foyer (ohne Tageslicht) • Diverse Büro- & Lagerräume (mit Tageslicht) • Zwei Toiletten-Anlagen • Öffentlicher Haupteingang (Rtg. <i>J.-F. Platz</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik), plus eine Aufzugsanlage außerhalb der Gebäudestruktur (<i>J.-F. Platz</i>) • (Flucht-)Treppenhäuser • Flexible Konferenzräume (Rtg. Straße <i>Am Rathaus</i>) • Gastronomie, ein Hotelrestaurant & eine Bar, (Rtg. <i>Stresemann-Ufer</i>) • Hotellobby / Foyer mit Tageslicht (Lichtkuppel) • Hotelrezeption, sowie angeschlossene Büros (rechts neben dem Haupteingang, Rtg. <i>J.-F. Platz</i>) • Gepäckraum (unmittelbar neben dem Haupteingang) • Zwei Toiletten-Anlagen • Öffentlicher Haupteingang (Rtg. <i>J.-F. Platz</i>)

6. Anlage

Nutzungskonzept Hotelkonversion

Geschoss	Heutige Nutzung	Hotel Nutzung
1.- 3. OG	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge) • Diverse Büroräume (mit Tageslicht) • Diverse Lagerräume (ohne Tageslicht) • Ratssaal / Galerie (Zugang über Treppenhaus im EG) • Drei Toiletten-Anlagen (1x Hörsaaltrakt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik) • (Flucht-)Treppenhäuser • ca. 48 Zimmereinheiten (davon 4 Suiten) je Geschoss • Zwei Lagerräume (im Bereich der Aufzugsanlagen) je Geschoss • Ratssaal / Galerie (Zugang über Treppenhaus aus EG)
4. OG	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge) • Diverse Büroräume (mit Tageslicht) • Diverse Lagerräume (ohne Tageslicht) • Zwei Toiletten-Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik) • (Flucht-)Treppenhäuser • ca. 44 Zimmereinheiten (davon 4 Suiten) • Zwei Lagerräume (im Bereich der Aufzugsanlagen)

6. Anlage

Nutzungskonzept Hotelkonversion

Geschoss	Heutige Nutzung	Hotel Nutzung
5. OG	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge) • Zwei Großraum-Büroflächen (Tageslicht ausschl. über Lichtkuppeln) • Diverse Lagerräume (ohne Tageslicht) • Zwei Toiletten-Anlagen • Mitarbeiter Cafeteria • Küche (inkl. Spülraum) • Balkone (Rtg. <i>J.-F. Platz</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> • Drei Aufzugsanlagen (6 Aufzüge, 1x Umnutzung in Serviceaufzug, ausschl. für Personal / Hotellogistik) • (Flucht-)Treppenhäuser • Executive-/ Business Lounge (Rtg. <i>J.-F. Platz</i>) • ca. 14 Zimmereinheiten (große Zimmer & Suiten) • Sport- & Wellnessbereich (Rtg. <i>Stresemann-Ufer</i>) • Lagerräume (Bereiche ohne Tageslicht) • Zwei Toiletten-Anlagen (in Lounge- & Fitness-Bereich integriert) • Balkone (Rtg. <i>J.-F. Platz</i>)
DG	<ul style="list-style-type: none"> • Technikräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Technikräume

