

SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen

Vom alten zum neuen Hans-Sachs-Haus

Von 1927 bis 2013 - eine bewegte Geschichte



1927



2005



2013

Impressum

Herausgeber:

SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen

Hans-Sachs-Haus

Postfach 102303 - 45823 Gelsenkirchen

Tel.: 0209/169-2193

Mail: buero@spdfraktion-ge.de

Text: Helga Pillar

Fotos: ISG, Gerd Kaemper,

Dr. Klaus Haertel, Wolfgang Hovenga

Satz/Layout: Wolfgang Hovenga

Druckerei: J. Heinze, Dortmund

v.i.S.d.P.: Dr. Klaus Haertel

Die Verwendung in Druck- und Online-Medien ist, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen zulässig.

Vom alten zum neuen Hans-Sachs-Haus

Von 1927 bis 2013 - eine bewegte Geschichte

Was lange währt - ein Vorwort

Nun ist es fertig, das neue Hans-Sachs-Haus. Endlich, werden viele sagen. Doch die über 10-jährige Sanierung und nahezu vollständige Erneuerung des Hauses hatte gewichtige Gründe. Diese möchte die SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen in dieser kleinen Broschüre dokumentieren, damit die politischen Dimensionen dieses Prozesses nicht verloren gehen. Ende gut, aber nicht alles gut.

Die SPD-Fraktion hat zu keiner Zeit bestritten, dass eine Sanierung des Hans-Sachs-Hauses inklusive des für Veranstaltungen wichtigen Saales wünschenswert sei. Wir haben aber schnell erkannt, dass die vollmundigen Verlautbarungen „Über den Daumen kostet der Umzug nichts“ von Kämmerer Kampmann und dem damaligen Oberbürgermeister Oliver Wittke zerplatzen wie Seifenblasen. Wie aus der ersten Sa-



Richtfest des neuen Hans-Sachs-Hauses am 15. April 2011, OB Frank Baranowski, Dr. Klaus Haertel, Stadtdirektor Michael von der Mühlen und weitere Kommunalpolitiker



Das neue Hans-Sachs-Haus (30.7.2013)

nierungsphase beinahe ein „140-Euro-Millionengrab“ wurde und wie nach der Kommunalwahl 2004 ein kompletter Neuanfang der Sanierungsüberlegungen erfolgreich gestartet und nun mit einem wundervollen Haus abgeschlossen wurde, werden sie auf den folgenden Seiten lesen können.

Zu Beginn lassen wir noch einmal in einem kurzen Abriss die schon immer sehr bewegte Geschichte des Hans-Sachs-Hauses von der Erbauung im Jahr 1927 bis zur Zeit vor der Renovierung Revue passieren.

Bedanken möchte ich mich bei allen, die uns in der politischen Auseinandersetzung um die Sanierung des „HSH“ unterstützt haben und bei allen, die zum Gelingen dieser Broschüre beigetragen haben.

Viel Freude beim Lesen dieser Broschüre. Über Ihre Rückmeldungen freuen wir uns!

Ihr



Dr. Klaus Haertel
Vorsitzender der
SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen

Die Jahre von 1927 bis 1995

Das alte Hans-Sachs-Haus

Das Hans-Sachs-Haus wurde zwischen 1924 und 1927 nach Entwürfen des Essener Architekten Alfred Fischer gebaut. Es war eigentlich gar nicht als reiner Verwaltungssitz der Stadt geplant, sondern sollte ein multifunktionales Stadthaus werden. Einerseits wurde in der stetig wachsenden Stadt Büroraum gebraucht (das lag ja auch der ursprünglichen Alternativ-Planung, der Erweiterung des alten Rathauses zugrunde), andererseits sollten auch Gastronomie, Ladenlokale, Konzertsaal und sogar ein Hoteltrakt hinein. Gedacht war gar an eine Art Handelshof. Im Laufe der Jahre und Jahr-

zehnte gewann aber die Büronutzung durch die Stadtverwaltung zunehmend an Bedeutung für das Haus.

Stilistisch ist das Gebäude - das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs war - dem Backstein-Expressionismus zuzuordnen. Besonders zu erwähnen ist das Farbleitsystem, das in Primärfarben durch das Haus führte und der Bauhaus-Moderne zuzurechnen ist. Wiederentdeckt (und erneuert) wurde dieses Leitsystem in den 1990er Jahren. Im neuen Hans-Sachs-Haus wird das ursprüngliche Leitsystem wegen der veränderten Zuordnung von Ämtern und Abteilun-



Baustelle 1925 mit Bauschildern



Die Baustelle „Hans-Sachs-Haus“ im Jahr 1925

gen der Verwaltung leider nicht mehr eingesetzt werden.

Beim Blick ins Archiv erfährt man, was dieser Stadt bei der Namensgebung des Hauses 1926 erspart geblieben ist. Der Jury hätten aus den Einsendungen der Bürgervorschläge aus einem Wettbewerb auch noch „Gelsenburg“, „Tip- und Tonhalle“ oder „Stadtstimme“ zur Auswahl gestanden - sie wählte aber dann den Nürnberger Meistersinger und Handwerksmeister Hans Sachs zum Namenspatron.

Schon beim Bau des Hans-Sachs-Hauses drückten Geldnöte, wie sie später auch die Renovierung nach dem Krieg und auch die Arbeiten am neuen Hans-Sachs-Haus dieser Tage bestimmten. Der Not der damaligen Jahre sind auch Mängel im Baumaterial zuzuschreiben, was bei der späteren Sanierung noch einmal Bedeutung für die hohen Kosten bekom-

men sollte.

Spötter nannten den Bau schon in den frühen Jahren „Haus Pleite“ - was es speziell durch die bis zu 143 Mio. Euro hoch gerechneten Umbaukosten um das Jahr 2005 herum hätte werden können, wenn diese Summe aus dem Miet-Rückkaufprojekt für Jahrzehnte den städtischen Etat belastet hätte.

In den letzten Kriegsjahren waren die Verwaltungsdienststellen des Hans-Sachs-Hauses ausgelagert worden und zogen in ein Städtchen bei Minden. Die ausgebombte Gelsenkirchener Sparkasse nutzte das Hans-Sachs-Haus ab Frühjahr 1945. Ein Luftangriff am 19. März 1945 zerstörte einen großen Teil des Hans-Sachs-Hauses. 81 Menschen, die sich in den öffentlichen Luftschutzraum des Gebäudekellers geflüchtet hatten, kamen dabei ums Leben. Und auch die Folgen dieser Kriegszerstörungen trugen zu den späteren hohen berechneten Sanierungskosten bei.

Der Wiederaufbau

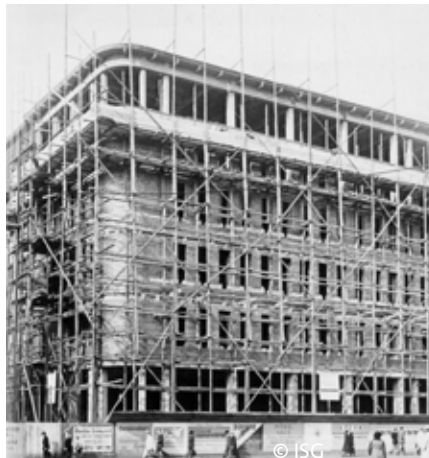
Die Aufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg war gekennzeichnet durch Materialmangel und Eilbedürftigkeit. Man bemühte sich beim Wiederaufbau um ein einigermaßen am Original angelehntes Bild des Gebäudes. Die Folgen der schnellen Wiedererrichtung der zerstörten Hans-Sachs-Haus-Teile hatten dann ebenso Auswirkungen auf den späteren Sanierungsbedarf. Ganz abgesehen von Fehlern beim Bau des Anbaus aus den 1950er Jahren.

Die ersten Arbeiten zum Wiederaufbau begannen im Juli 1946. Im Januar



Der Luftangriff im März 1945 zerstörte weite Teile des Hans-Sachs-Hauses

1948 ging es an die Wiederherstellung der Dachkonstruktion des Konzertsaales. Plünderer hatten im extrem kalten Nachkriegswinter aus dem zerbombten Saal edle Hölzer und das Parkett mit-



Wiederaufbau nach dem Krieg

genommen, jetzt mussten erst einmal billigere Materialien eingesetzt werden, die in den späteren Jahren aber ausgetauscht wurden. Es gab aber schon beim Wiederaufbau eine moderne Beleuchtungs- und Lautsprecheranlage. Für eine Herrensitzung der Großen Gelsenkirchener Karnevals-Gesellschaft „Schüttelrutsche“ öffnete der große Saal im Hans-Sachs-Haus am 15. Januar 1949 erstmalig wieder seine Pforten.

Wieder aufgebaut werden konnte die große berühmte Walcker-Orgel, die im Frühjahr 1944 aus dem Hans-Sachs-Haus-Saal nach Büren ausgelagert worden war. Im August 1949, anlässlich des Bach-Jahres, wurde sie wieder eingeweiht.

Ab 1947 waren auch die städtischen Ämter wieder in die nach und nach sanierten Gebäudeteile eingezogen. 1951

wurde der Haupteingang wieder eröffnet, 1953 gab das Hans-Sachs-Haus mit dem beleuchteten Schriftzug auch wieder sichtbar Zeichen seiner Wiederherstellung.

Veränderungen und Renovierungen

Schon im Laufe der nächsten Jahre musste das Hans-Sachs-Haus neueren Anforderungen gerecht werden. So wurde der Saal 1955 auf die Bedürfnisse eines Theaters hin angepasst, weil man eine Spielstätte brauchte bis zum Bau des neuen Theaters. Die Decke wurde tiefer gezogen, so musste z. B. die obere Empore entfallen.

Aber auch das Platzangebot für die Verwaltung der Stadt erwies sich schon bald als unzureichend. Im Oktober 1957 begann man so mit dem Anbau, der das ursprünglich U-förmige Gebäude nach Westen (zur Dreikronenstraße hin) abschloss. 77 neue Räume, ein neuer Ratsaal mit Zuschauerempore für 100 Personen, sechs Sitzungszimmer und ein Luftschutzkeller für Akten entstanden.

Auch der Saal musste bald wieder dringend renoviert werden. In der Presse war im Jahre 1975 von dem rund ein halbes Jahrhundert alten „düsteren Loch“ die Rede, das allen neuen Sicherheitsvorschriften Hohn spreche. Mehr als 20 Jahre hatte das Eichenparkett im Saal gelegen, wieder wurde es Zeit für eine Erneuerung, mit der man 1974 begann.

Mehr als ein Jahr dauerte der Umbau. Eine Sprinkleranlage wurde eingebaut, die Lüftung, Beleuchtung und die Lautsprecheranlage wurden verbessert, der

Parkettboden und der Boden der Bühne erneuert. Wände und Decken erhielten neue Anstriche und Verkleidungen. Eingangsbereich, Garderoben und Theken wurden neu gestaltet, sanitäre Anlagen und Stellwerkraum renoviert. Die Bestuhlung, Tische und ein Bühnenvorhang wurden neu angeschafft. Insgesamt kostete dieser Umbau 2 Mio. DM. Der Saal bot jetzt 1.300 Personen bei Reihenbestuhlung bzw. 1.164 Personen an Tischen Platz.

Das Farbleitsystem

In den 1990er Jahren wurde nach der Wiederentdeckung des ursprünglichen Farbleitsystems endlich diese Besonderheit des Hauses gepflegt. Das geschah in Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Ausstellung in Essen, die den Künstler Max Burchartz und sein Werk in den Mittelpunkt stellte. Dabei war natürlich auch das von ihm entwickelte Farbleitsystem des Hans-Sachs-Hauses

ein wichtiger Aspekt.

Es wurden Konzepte zur Renovierung des Hauses erarbeitet. Zuerst wurde die Eingangshalle im Hotel-Turm des Hans-Sachs-Hauses an der Munckelstraße wieder weitgehend in die ursprüngliche Form und Farbe versetzt. Die angestammte Ausmalung des ganzen Hauses war allerdings nicht mehr zu rekonstruieren. Durch das Studium alter Baubeschreibungen und Fotos sowie durch Untersuchung der Wände in den alten, nicht im Krieg zerstörten Treppenhäusern wurden immerhin die ehemaligen Farbtöne und die vom Bauhaus bestimmten Gestaltungscharakteristika bekannt. Auf dieser Grundlage wurde zuerst die Wand- und Deckengestaltung des alten Hotel-Foyers einschließlich der ersten beiden Treppenläufe bis zum 1. Obergeschoss restauriert. Ende Juli 1993 war die Rekonstruktion der nördlichen Eingangshalle vollendet. Im Eingangsbereich waren außerdem Fassadenelemente durch Fenster in der ursprünglich vorhandenen Form ersetzt



Das „berühmte“ Farbleitsystem im alten Hans-Sachs-Haus

und Pfeiler an den Treppenaufgängen freigelegt worden, die den Charakter als ehemalige Hotelhalle wieder hervorhoben. Eigens nachgebaute Deckenleuchten und Lichtstelen ergänzten die Rekonstruktion.

Eine denkmalgerechte Sanierung des

gesamten Hauses war aber aus Kostengründen nicht möglich. Noch nicht einmal eine Restaurierung des Farbleitsystems im gesamten Haus war mit kommunalem Geld machbar. Nur mit Hilfe privater Sponsoren gelang in einer zweiten Phase die farbliche Wiederher-

stellung des Haupttreppenhauses. Im Juni 1995 wurde das dort restaurierte Farbleitsystem der Öffentlichkeit vorgestellt.



Das Hans-Sachs-Haus mit der stadtbekanntten Fassade in einer Aufnahme aus dem Jahr 1927



Der große Saal im Hans-Sachs-Haus - hier vorbereitet für ein Konzert (1955)

© ISG



Rockkonzert zum Ostermarsch auf der Bühne des großen Saales (1967)

© ISG

Die erste Sanierungsphase 1999-2004



Postkarte aus dem Jahr 1974 - so haben viele das Hans-Sachs-Haus in Erinnerung

Technische Erneuerung

Es ging aber nicht allein um die Optik: Das Hans-Sachs-Haus musste auch technisch erneuert werden. Und das betraf nicht nur die Büro-Räume, die ja den Bürgern weitgehend unbekannt blieben, sondern auch den Saal. Denn bereits seit Mitte der 1990er Jahre hatte es Stimmen gegeben, die den Konzertsaal kritisierten.

Zugluft, knarrendes Parkett, quietschende Stühle, unzumutbare Künstler-Garderoben wurden beklagt. Ganz zu schweigen vom Brandschutz für die Bühne, der unzureichend war und von der Feuerwehr moniert wurde. Der Gemeinde-Unfall-Verband drohte gar, die Betriebs-erlaubnis zu entziehen. Ende November

2000 dann lehnte die Feuerwehr die Verantwortung für den Saal ab, kurzfristig halfen Brandschutzwachen, den Betrieb aufrecht zu erhalten, aber im April 2001 musste er eingestellt werden.

Es bestand offensichtlich großer Handlungsbedarf - der war auch in den Jahren zuvor nie bestritten worden. Aber aus finanziellen Gründen war eine große Renovierung des in die Jahre gekommenen Hauses immer wieder verschoben worden.

Gab es schon für die Verwaltungsmitarbeiter wenig zeitgerechte Arbeitsräume, so war auch die Eingangssituation des Hans-Sachs-Hauses unwürdig geworden, ganz zu schweigen von den

Leerständen der Ladenzeile und einer inzwischen wenig erfolgreichen Gastronomienutzung.

Projektgruppe „Sanierung“

Mitte 1999 schon hatte der Verwaltungsvorstand der Stadt die Brandschutzgutachten für Saal und Haus diskutiert und es war eine Projektgruppe Hans-Sachs-Haus eingerichtet worden. Sie wurde vom Organisations- und Personaldezernenten Jochen Hampe geleitet. Es gab Gespräche mit der IHK, dem Einzelhandelsverband, der City-Werbegemeinschaft und anderen Gruppen, und alle waren sich einig, dass das Haus saniert werden musste. Und alle wollten auch, dass die Stadt dieses zentrale Gebäude, diesen angestammten Anziehungspunkt, behält.

Die Projektgruppe sollte die Sanierungsmöglichkeiten prüfen und ein Konzept für die zukünftige Nutzung des Hauses als Bürgerhaus erarbeiten. Wichtig erschien im ersten Schritt, die Sanierung des Saales und die Bühne an die neueren Vorgaben für Veranstaltungen und Versicherungsvorschriften anzupassen. So groß schien die Not, einen repräsentativeren Ort vorweisen zu können, dass in der Öffentlichkeit die Rede davon war, dass eventuell eine Stiftung oder ein Förderverein den Saal des Hans-Sachs-Hauses in eine gute Stube verwandeln könnten. Die Stadtmarketing-Gesellschaft regte sogar die Prüfung einer offiziellen Lotterie an.

Die Kommunalwahl 1999

Ein wichtiges Datum im Jahr 1999 war die Kommunalwahl, bei der in der Stichwahl der CDU-Kandidat Oliver Wittke zum Oberbürgermeister gewählt wurde und sich die Mehrheitsverhältnisse im Rat durch neue Koalitionen verschoben. Auch wenn die Diskussionen um das marode Hans-Sachs-Haus schon in der 1999 auslaufenden Ratsperiode Fahrt aufgenommen hatten, machte Wittke nun die Sanierung der für viele Gelsenkirchener mit starken Emotionen verbundenen Verwaltungs- und Feierstätte zu seiner persönlichen Sache. Und es sollte alles schnell gehen. Dazu passte auch die bald von der neuen Führungsspitze in Aussicht gestellte Lösung eines Miet-Pachtmodells als Finanzierungsgrundlage. Das sollte die arme Stadt von der schnellen Bereitstellung großer Summen befreien. Nicht erstaunlich, dass der ehrgeizig avisierte Fertigstellungstermin just im Jahr der nächsten Kommunalwahl im Jahr 2004 lag.

Der Saal oder das ganze Haus?

Dieses Haus mit all seinen Einrichtungen wieder zum Mittelpunkt in Gelsenkirchen zu machen, sah auch die Verwaltung in ihrer Vorlage für eine Ausschusssitzung schon im März 2000 als Ziel aller Sanierungsüberlegungen vor. Ende März stellte die Politik 200.000 DM für Planungskosten bereit und beauftragte die Verwaltung offiziell mit der Vorplanung zur Sanierung des Hans-Sachs-Haus-Saales. Er sollte sich am Urzustand mit Elementen des Bau-



Die SPD-Fraktion am Abend der Kommunalwahl 1999 im Ratssaal des Hans-Sachs-Hauses

hausstils orientieren, aber natürlich mit modernster Technik ausgestattet werden. Neue Brandschutzeinrichtungen verstanden sich von selbst.

Die Überprüfungen in der Projektgruppe ließen zwei Möglichkeiten ins Auge fassen: die Saalsanierung oder die Sanierung des ganzen Hauses. Der Saal und das als Verwaltungssitz genutzte

Restgebäude bildeten allerdings, so die Gutachten, brandschutzrechtlich und bautechnisch eine untrennbare Einheit. Was tun? Nacheinander und in kleineren Abschnitten sanieren wie es der SPD verantwortbar erschien? Das wäre zwar möglich gewesen, aber sicher auch teurer geworden, wurde gegen-argumentiert.

Saal erster „Baustein“ der Gesamtsanierung

BZ
21.2.00

HANS-SACHS-HAUS: Der Urzustand soll erreicht werden / Ausstellung im Herbst

Grünes Licht für die Sanierung des Hans-Sachs-Haus-Saales gab der Haupt- und Finanzausschuss. 200.000 DM wurden für die Vorplanung im Haushaltsplan 2000 bereitgestellt; die endgültigen Kosten müssen noch ermittelt werden.

fende Projektgruppe „Zukunftsperspektive des Hans-Sachs-Hauses“, die ein Konzept für eine zukünftige Nutzung des Gebäudes insgesamt als Bürgerhaus einschließlich seines Umfeldes“ erstellen soll. Ziel aller Überlegungen „muss es sein, dieses Haus mit all seinen Einrichtungen

Anfang der 50 Jahre war der Saal zur Aufnahme des städtischen Theaters umgebaut und mit der derzeitigen Saaldecke und der Nussbaumvertäfelung ausgestattet worden, die dem Saal eine exzellente Akustik verlieh. Die Qualität dieser Akustik soll auch nach der Sanierung erhalten blei-

a.: Entfernung der vorhandenen und Einbau einer neuen Saaldecke in Holzkonstruktion, Reaktivierung der Oberlichtbänder, Einbau einer Technikbühne über der Mittelempore, mögliche Rekonstruktion der ehemaligen zweiten Mittelempore (dadurch Erhöhung der Plätze

Klar wurde nur, dass zuerst der Saal komplett erneuert werden müsse.

Dazu gab es im Herbst 2000 Pläne, die die Kosten dafür auf rund 11,5 Mio. DM bezifferten. Wichtig dabei war vor allem der Rückbau der Saaldecke, damit wieder - wie ursprünglich beim Bau - Tageslicht in den Saal dringen konnte. Man bemühte sich auch um eine Attraktivitätssteigerung der Ladenpassage an der Ebertstraße, die von Leerständen gezeichnet war. Es gab allerdings keine Nachfrage für die Läden und die Gaststätte. Aber Umbaupläne für die Verwaltung: So sollte das Bürgercenter großflächig in der ersten Etage des Hauses angelegt werden. Was natürlich den Blick auf die restliche Gestaltung des Hauses lenkte.

Und dann gab es im Februar 2001 die Zeitungsschlagzeile: „Hans-Sachs-Haus wird für 44 Mio. DM aufgemöbelt“. Es blieb dabei, dass Privat-Investoren die Sanierung finanzieren sollten: Ein Investor übernimmt das Haus, zahlt die Sanierung, die Stadt zahlt ihm anschließend 25 Jahre lang Miete.

Auf diesem Finanzierungsweg sollte, so die Verwaltung zur damaligen Zeit, eine finanzielle Gesamtbelastung für die

Stadt erfolgen, die erkennbar unterhalb des Aufwandes liege, der aufzubringen wäre, wenn die Stadt diese Maßnahme in klassischer Weise durch Kommunal-kredite finanziere und die Aufträge selbst gewerkeweise vergeben würde. Das Investitionsvolumen lasse sich von der Höhe her innerhalb des Vermögenshaushaltes kurzfristig nicht bewältigen, so die Einschätzung des CDU-Kämmerers.

Eine Lösung mit Eigenmitteln wurde aber gar nicht richtig überprüft. So zog man eigentlich von Anfang an die Realisierung als PPP-Projekt - Public Private Partnership - in Erwägung. Es wurde auch ein Gutachten in Auftrag gegeben, das natürlich ergab, dass diese Handlungsweise des Rück-Mietens wirtschaftlicher sei.

Und eben schneller zu realisieren als ein übliches städtisches Investitionsprojekt. Ende 2004 wollte man schließlich fertig sein mit dem Haus, das die Sanierung des Saales und das große Bürgercenter als wesentliche Elemente enthielt. Der Saal sollte für 15 Mio. DM umgebaut werden, das Bürgercenter für eineinhalb Mio. und 27,5 Mio. DM wollte man für die Neugestaltung der Amts-

SPD will Sanierung verschieben

Die SPD-Fraktion fordert eine zeitliche Verschiebung der Sanierung des Hans-Sachs-Hauses. An der Entscheidung für die 65 Mio Mark teure Maßnahmen wird dies aber wohl nichts mehr ändern.

stuben einsetzen. Im März 2001 wurde zur Erarbeitung der künftigen Strategie des Hans-Sachs-Haus-Umbaus eine neue Projektgruppe Hans-Sachs-Haus gegründet - diesmal unter der Federführung des Kämmerers Rainer Kampmann, was schon einen Hinweis darauf gab, dass es ein wesentlich von finanziellen, weniger von städtebaulichen Aspekten geleitetes Projekt werden sollte. Die Sanierung wurde als Investition, nicht als Baumaßnahme verfolgt. Und damit auch weitgehend außerhalb der eigenen städtischen Bauverwaltung. Die Sanierung - so kann man es gerade auch durch die vielen späteren Fremdvergaben sagen - wurde quasi von außen gesteuert und kontrolliert.

Man wollte ein Gebäude mit Sitzungszimmern, Dienststellen und Büros, mit gewerblicher Nutzung im Bereich der Ebertstraße, mit Bistro. Und der Saal-Bühnenhubboden und die Renovierung der Walcker-Orgel sollten in dem Preis auch enthalten sein.

Hans-Sachs-Haus wird für 44 Mio DM aufgemöbelt

Stadt will Umbau privat finanzieren — Bürger-Center

44 Millionen DM müssen in den nächsten drei Jahren in den Umbau des Hans-Sachs-Hauses gesteckt werden. Privat-Investoren sollen die Sanierung finanzieren.

Der Saal) ebenso zu Hause waren wie ein Hotel, Geschäfte und ein Café. „An diese Konzeption eines für die Bürger/innen offenen Verwaltungshauses werden wir anknüpfen“, verspricht Hampe.

und 1,5 Mio DM (Bürger-Center) zu Buche. Hinzu kämen rund 27,5 Mio DM für den Umbau/Rückbau/Ausbau der vor allem in den Obergeschossen völlig unzureichenden Amtsstuben.

Die SPD hat Bedenken

Mit dem Ratsbeschluss war der Startschuss gefallen mit den Stimmen der CDU, der Grünen und der FDP. Im Juli hatte die SPD ihre großen Bedenken deutlich gemacht: Ist das Großprojekt aus Haus- und Saal-Umbau finanziell zu stemmen oder soll nicht lieber nur erst der Saal umgebaut werden? Dass die Kosten zum Problem werden können, hatte sich doch im Oktober 2001 schon gezeigt: Die Stadt musste sich nach oben korrigieren. Für den Umbau des Hans-Sachs-Hauses werden jetzt schon 65 Mio. DM veranschlagt. Die Sanierung müsse umfassender ausfallen, hatte das Planungsbüro festgestellt.

Was auch Folgen für den städtischen Etat hätte, der mit den Pachtzahlungen den Aufwand ausgleichen muss: Nach dem Miet-Pachtmodell müsste nach Feststellungen von Oktober 2001 von der Stadt 25 Jahre lang jährlich 3,5 Mio. DM aufgebracht werden.

Angesichts dieser Kosten sprach sich die SPD für eine schrittweise Durchführung des Umbaus aus und verwies darauf, dass bei den veranschlagten Summen noch nicht die Kosten für die Anmietung von Ausweichquartieren für die Verwaltung berücksichtigt seien.

Die SPD mahnte vor allem weiteren Beratungsbedarf an. Und sah neue Probleme, zum Beispiel durch starke Rissbildungen in vielen Teilen des Gebäudes. Und diese Risse sollen nach Aussagen von Fachleuten nicht nur Folgen der Bergsenkungen sein - spätere Untersuchungen werden diese Skepsis bestätigen.

Notwendige Reparaturen sollten vorgenommen werden, eine Gesamtanie-



Das Hans-Sachs-Haus im Jahr 2002, kurz vor dem Beginn der geplanten Sanierung

rung des Hans-Sachs-Hauses sollte aber nach den Vorstellungen der SPD erst dann erfolgen, wenn die Haushaltssituation ein solches Projekt wieder ohne Einschnitte in anderen Bereichen ermöglichen würde.

Sanierung um jeden Preis

Die CDU und auch die Grünen blieben aber bei ihrer Unterstützung der Komplettanierung. Es gebe keine Alternative - außer Abriss. Kämmerer Kampmann bezeichnete in einer Bauausschusssitzung Anfang November 2001 das Miet-Pachtmodell als die haushaltsschonendste Lösung. Und noch einmal wurde der Umfang der notwendigen Sanierung herausgestellt: Der Brandschutz habe das Niveau des Baujahres 1927, es fehlen Brandmeldeanlagen, Rettungswegbeschilderungen,

Fluchtwege führten in die Irre, es fehlen Rauch- und Feuerschutztüren und Treppenhausabtrennungen. Auch ein Großteil der Bürowände entspreche nicht



Hitzige Rededuelle zwischen dem damaligen OB Oliver Wittke und dem SPD-Fraktionsvorsitzenden Dr. Klaus Haertel gab es um die Sanierung

SPD warnt vor einem finanziellen Super-Gau

33
219.02

HANS-SACHS-HAUS: Mehrkosten von 10 bis 15 Millionen Euro möglich?

Große Sorgen um die städtischen Finanzen macht sich die SPD-Fraktion. Die Sozialdemokraten befürchten beim Umbau des Hans-Sachs-Hauses Mehrkosten von 10 bis 15 Millionen Euro.

VON MARKUS SCHWAEDTMANN

Fraktionschef Dr. Klaus Haertel hat die Vertragsvereinbarungen zwischen der Stadt und Deutscher Bank sowie Heitkamp genau studiert und befürchtet, dass die angepeilte Bausumme von gut 33 Mio. Euro weit übertroffen werden könnte. An vielen Stellen der über 200 in dem Vertragswerk aufgeführten Einzelpunkte werde das Risiko von Mehrkosten bei der Renovierung vollständig auf die Stadt abgewälzt, hat Dr. Haertel herausgefunden.

Konkret würden das Herausnehmen des Sonnenhauses, der Einbau von mehr Photovoltaik oder einzelne Elemente in der Saalausstattung zu immensen Mehrkosten in Millionenhöhe führen. Dr. Haertel weiter: „Wir sehen unsere mehrfach vorgetragenen Bedenken bestätigt: Wenn die Kosten wie befürchtet explodieren, ist das der Super-Gau für die städtischen Finanzen.“

Kosten bestimmen die Parteien selbst

Ob es denn tatsächlich zur Explosion kommt, liegt aber auch noch in den Händen der SPD. Bei der Vorstellung der Umbaupläne am vergangenen Montag hatten Oberbürgermeister Oliver Wittke und Stadtkämmerer Rainer Kampmann (beide CDU) bereits darauf hingewiesen, dass die Wünsche der Politik durchaus

nach Auswirkungen auf die Kosten haben könnten. Der Rat wird sich am kommenden Donnerstag noch einmal mit dem Umbau befassen.

Die grüne Ratsfraktion hat dazu schon ihre Wünsche angemeldet. Ihre Schwerpunkte sind die künftige Benutzerfreundlichkeit des Hauses, die Behindertengerechtigkeit, der Einbau von Photovoltaik und die Berücksichtigung von möglichst viel Ökologie am Bau. Die Ratsfraktion begrüßt im Gegensatz zur SPD den aktuellen Verhandlungsstand. Mit der Unterzeichnung des Absichtsvertrages schein ein seriöses Konsortium für das Umbauprojekt gefunden worden zu sein. Dies sei nun die Basis für die politischen Beratungen über die weiteren Umbaumaßnahmen.

Die CDU-Fraktion begrüßt die gefundenen Lösungen für die Renovierung des Hans-

Sachs-Hauses ausdrücklich und ist überzeugt davon, dass der Kostenrahmen eingehalten werde. Von der Stadt war gestern keine Stellungnahme zu den Befürchtungen der SPD zu bekommen. Hinter vorgehaltener Hand wurde den Sozialdemokraten allerdings vorgeworfen, sie würden mit dem Thema Hans-Sachs-Haus noch ein wenig Wahlkampf betreiben wollen.

Stadt muss 25 Jahre zahlen

Der Umbau des Hans-Sachs-Hauses soll wie berichtet ab November dieses Jahres beginnen. Die Verwaltung geht von Umbaukosten in Höhe von gut 33 Mio. Euro aus. Diese finanzieren die Vertragspartner vor. An Zins und Tilgung muss die Stadt dann voraussichtlich 25 Jahre lang ca. 1,5 bis 2 Mio Euro zahlen.

auf die Haushaltsberatungen 2002 vertragen. Das gelang nicht, mit den Stimmen der CDU, Grünen und FDP wurde am 15. November 2001 grundsätzlich die umfassende Sanierung des Hans-Sachs-Hauses beschlossen mit einem Betrag von 33 Mio. Euro. Fazit: Eine Sanierung war schon nötig, aber...

Der Weg in die Abhängigkeit

Eine Firma wurde mit der Vorbereitung einer europaweiten Ausschreibung eines Generalunternehmenskonzeptes mit einer privatwirtschaftlichen Finanzierung beauftragt. Im Zuge des Ausschreibungsverfahrens wurden vier Teilnahmeanträge eingereicht - keiner davon mit vollständigen Unterlagen, alle sollten nachliefern. Das taten sie und alle Bewerber wurden zum weiteren Verfahren zugelassen. Die Ausschreibungsunterlagen wurden versandt, die Angebotsfrist auf den 20. August 2002 terminiert.

Zu diesem Termin lag dann aber nur ein Angebot vor, das der Bietergemeinschaft DIL/Heitkamp/Imtech, Düsseldorf. Zu diesem Angebot wurden zwischen der Bietergemeinschaft und der Verwaltung Verhandlungen geführt. Im September 2002 legte die Bietergemeinschaft ein bearbeitetes technisches Angebot vor, das der Rat dann im November billigte und die Sanierung beauftragte.

den Feuerschutzaspekten, die Wände seien zu dünn und aus falschem Material. Baulicher Zustand und technische Ausstattung seien marode. Über kurz oder lang drohe dem Hans-Sachs-Haus die Stilllegung. Saniere man nur den Verwaltungskomplex, wäre das Finanzierungsmodell unsicher, nur den Saal zu sanieren, sei aus Haushaltssicherungsgründen nicht möglich. Oberbürgermeister Oliver Wittke mobilisierte Gleichgesinnte, hatte sogar wenige Tage vor der Ratssitzung zum Sanierungsbeschluss öffentlichkeitswirksam noch einmal Aktive aus Kultur, Karneval und Kaufmannschaft in einer Pressekonferenz aufgebeten, um die Notwendigkeit der Sanierung deutlich zu machen. Man brauche den Saal

für Veranstaltungen, gerne möchte auch die Neue Philharmonie in den Saal einziehen. Der damalige Generalmusikdirektor sprach von dem schönsten Zwischenkriegssaal Deutschlands. Die SPD fürchtete übrigens eine Entscheidung über einen zu großen finanziellen Kraftakt fürs Hans-Sachs-Haus auch noch aus einem anderen Grund: es tangiere den noch nicht beim Land durchgefochtenen Bau der neu geplanten Feuerwache an der Seestraße. Die Sanierung des Hans-Sachs-Hauses sei notwendig und sinnvoll, argumentierte SPD-Fraktionsvorsitzender Dr. Klaus Haertel, könne aber nur im Gesamtzusammenhang der Finanzsituation der Stadt bewertet und entschieden werden. Die SPD wollte deshalb die Entscheidung

Der Sanierungsbedarf

Die SPD hatte nie die Sanierungsbedürftigkeit des Hans-Sachs-Hauses in Frage gestellt. Sie hatte aus finanziellen Gründen angesichts der Haushaltssituation aber ihre Zweifel und die verstärkten sich, als man erkannte, dass die Risikoabschätzung des Geschäftsmodells zur Umgestaltung des Hans-Sachs-Hauses ungenügend war. Die SPD wehrte sich auch gegen den Vorwurf, in ihrer Regierungszeit zuvor habe sie das Hans-Sachs-Haus verkommen lassen. Bei den Überprüfungen des Brandschutzes in den Jahren vor 1999 habe es offenbar nie die Notwendigkeit des sofortigen Handelns gegeben, habe man nicht an der Standsicherheit des Gebäudes zweifeln müssen, argumentierten die Sozialdemokraten.

Dass etwas getan werden musste, war auch ihnen klar - was nur missfiel, war die Art des Vorgehens, die plötzliche Eilbedürftigkeit, die offenbar nicht ausreichende Voruntersuchung des Gebäudes (was sich später noch rächen sollte) und vor allem auch die Finanzierung. Befremdlich wirkte auf die SPD dann

auch noch, dass es im Frühjahr 2002 offensichtlich im Rathaus unterschiedliche Einschätzungen zur Dringlichkeit des Brandschutzes und einer Renovierung gab. Ein Papier des Referates Bauordnung hatte im März 2002 nämlich für Aufregung und politische Dispute gesorgt. Plötzlich erschienen die Brandschutzaufgaben als übertrieben, unmittelbarer Handlungsbedarf wurde nicht gesehen, nur die Notwendigkeit für kleinere Maßnahmen.

Nach einer brandschutztechnischen Begutachtung im Februar 2002 war nämlich von der Bauordnung der Stadtverwaltung festgehalten worden, dass der Bestand des Hans-Sachs-Hauses lediglich in wenigen Bereichen vom aktuellen Baurecht abweiche. Nachbesserungen müssten nicht zwingend durchgeführt werden. Es wurde zudem auf den gesetzlich geregelten Bestandsschutz hingewiesen. Das Hans-Sachs-Haus habe immer noch ein höheres Sicherheitsniveau als z. B. das Rathaus Buer oder das eine oder andere städtische Schulgebäude. Das Rettungswegnetz sei grundsätzlich in Ordnung. Eine generelle Forderung nach einer umfassenden Anpassung des

vorhandenen Bestandes an die heute geltende Bauordnung sei unangemessen und rechtlich nicht haltbar, es wird aber zu Nachbesserungen geraten.

Zusammenfassend kommt der Leiter des Referates Bauordnung und Bauverwaltung zu der Beurteilung: Es gibt in keinem Bereich eine konkrete Gefahrensituation, die zur sofortigen Nutzungsuntersagung führen müsste, bauliche Maßnahmen sollte man im Bereich der ohne Genehmigung verlegten Kabelkanäle und in einigen Serverräumen vornehmen, Verbesserungen des Sicherheitsniveaus seien wünschenswert, müssten aber nicht als Sofortmaßnahme durchgeführt werden.

Natürlich wurde diese Begutachtung heftig diskutiert. Die SPD sah sich in ihrer Skepsis bestätigt, dass die Sanierung nicht so eilig und kostenträchtig sein müsse. Es sehe so aus, so Fraktionsvorsitzender Dr. Klaus Haertel, als sollten mit dem Argument des Brandschutzes Potemkinsche Dörfer aufgebaut und Druck für die vom Oberbürgermeister favorisierte teure Lösung der Sanierung des Hans-Sachs-Hauses gemacht werden, obwohl das Referat Bauordnung

„Hans-Sachs-Haus ist sicherer als einige Schulen“

Leiter der städtischen Bauordnung stellt Sanierung indirekt in Frage - „Keine konkreten Gefahrensituationen“

Von Lars-Oliver Christoph

Ohne eine umfassende Sanierung droht dem Hans-Sachs-Haus die Stilllegung. Dieses Hauptaugenmerk hat die Stadt bisher für die 32 Mio Euro teure Maßnahme angeführt. Der Leiter der städtischen Bauordnung kommt zu einem anderen Schluss.

Das Hans-Sachs-Haus habe insgesamt „immer noch ein hohes Sicherheitsniveau“. Als zum Beispiel das Rathaus Buer oder das eine oder andere städtische Schulgebäude, schreibt Bauordnungs-Chef Martin Bockel in seinem der WAZ vorliegenden internen Versammlungsprotokoll. Diesen fertige Protokoll nach der Festnahme an einer Brandschutz Begehung der Stadt am 29. Februar an

In keinem Bereich des Hans-Sachs-Hauses - mit Ausnahme Saal und Gastronomie - liegt eine konkrete Gefahrensituation vor, die eine sofortige Nutzungsuntersagung erfordert, so Bockel. „Allers der Umstand dass das Hans-Sachs-Haus nicht alle nach heutigem Baurecht in Verwaltungsgebäude zu stellenden Anforderungen erfüllt, bedeutet jedoch nicht, dass auch Nachbesserun-

gen erforderlich sind oder gar zwingend durchgeführt werden müssten.“ Laut Bauordnungsgesetz habe das Hans-Sachs-Haus einen Bestandsschutz, der nur in Ausnahmefällen eine Anpassung an die geltende Vorschriften vorsehe.

Das Hans-Sachs-Haus entspricht zwar nicht mehr in allen Bereichen dem Bauordnungsgesetz, doch „gleichwohl ist das Rettungswegsystem

grundsätzlich in Ordnung“. Ein besonderes Brandrisiko bestehe nicht.

Einige Nachbesserungen seien jedoch erforderlich, schreibt Bockel. Unter anderem steht bei den „ohne Genehmigung verlegten Kabelkanälen“ bauliche Maßnahmen notwendig. Darüber hinaus seien weitere Verbesserungen z. B. bei Türen und dem zweiten Rettungsweg aus dem Ratsaal „wünschenswert“.

wert übermitten.“ So ist mit dem Brandschutz durchzuführen.

In einem Fall hat Bockel darauf bestanden, eine Sicherheitsabnahme verweigert. Das sogenannte „Schwalbennest“ im 6. Stock des Hans-Sachs-Hauses wurde auf seine Weisung hin wegen lokaler Rettungswege geschlossen. In diesem Raum hat die Mannesmann Gruppe für den

Weiter auf Seite 2

offensichtlich zu einer nahezu gegenteiligen Einschätzung komme.

Wütend reagierte die CDU auf die relativierende Einschätzung des Bauordnungsamtes. Und auch die Stadtverwaltungsspitze sah im Gegensatz zu ihrem eigenen Referatsleiter Bauordnung dringlichen Handlungsbedarf.

Sanierung

Jetzt sollte also doch umfassend saniert werden. Aber, so die Kritik der SPD, am Beginn des Verfahrens hätte zumindest eine vollständige Bestandsanalyse stehen müssen. Daraus hätte man dann Kosten und Risiken ableiten können. Es gab aber nur oberflächige Untersuchungen und dann erst später ein Risikoscreening. Aus der unvollständigen Bestandsanalyse entstand dann eine Kostenschätzung, die natürlich nicht Bestand haben konnte wie die Zukunft mit immer neuen Überraschungen zeigte. Mit dem Untersuchungsstand stiegen die Kosten.

Jetzt gab es aber das Ausschreibungsverfahren, im November 2002 wollte man ja mit dem Bauen beginnen. Im Juni 2002 zogen die ersten Stadt-Ämter aus, Ende November waren alle umgezogen. Mit der Deutschen Immobilien Leasing GmbH (DIL), die sich später verpflichtete, die XERIS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Hans-Sachs-Haus KG zu gründen, war schließlich im Spätsommer der Investor gefunden.

CDU und Grüne schaufeln weiter am Millionengrab Hans-Sachs-Haus

Gegen die Stimmen der SPD haben CDU, Grüne und FDP im Rat entschieden: Das Hans-Sachs-Haus wird für über 80 Millionen Euro mit viel Aufwand saniert!

Diese Entscheidung führt ab dem Jahr 2005 zu mindestens 5,3 Millionen Euro Miete jährlich und zwar für 25 Jahre – insgesamt zahlen die Bürgerinnen und Bürger Gelsenkirchens also 132,5 Millionen Euro für die Sanierung!

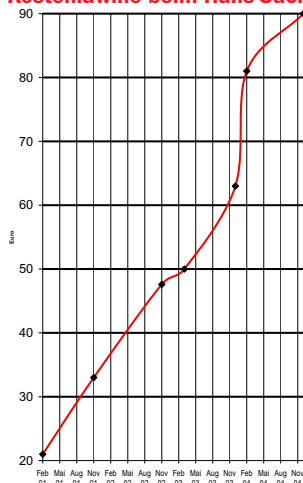
Was ursprünglich einmal nur 17 Mio. Euro kosten sollte, ist durch die dilettantische Vorgehensweise der Stadtspitze auf diese für die Zukunft der Stadt unverantwortliche Summe geschraubt worden.

Oberbürgermeister Wittke und sein Kämmerer Kampmann haben im Gegensatz zum ursprünglichen Ratsbeschluss (Ausschreibung) am Ende ein Bieterverfahren ohne Wettbewerb gewählt.

Sie haben sich zu früh an einen einzigen Investor gebunden, weil Oliver Wittke das sanierte Haus als Oberbürgermeister unbedingt bis zur Kommunalwahl eröffnen wollte.

Der Investor holte sich über seine Monopolstellung dann den Preis, den er von Anfang an haben wollte.

Die Kostenlawine beim Hans-Sachs-Haus



So bringen wir die Stadt sicher nicht in Ordnung!

Das Geld fehlt nun an anderer Stelle!

Diese 5,3 Mio. Euro Miete pro Jahr fehlen bei den zwingend notwendigen Ausgaben für den Jugend-, Kultur- und Sozialbereich in unserer Stadt.

Zum Beispiel geben wir aus:

- 700.000 Euro für die Förderung der offenen Jugendarbeit,
- 166.300 Euro für die Arbeit der Jugendverbände
- 36.000 Euro für die Strukturförderung der freien Kulturarbeit,
- 1.034.000 Euro für die Musikschule,
- 1.130.000 Euro für die Volkshochschule.

Die gesamten „freiwilligen“ Leistungen der Stadt betragen lediglich 3,5 Millionen Euro pro Jahr.

Die SPD tritt deshalb weiter für eine abgespeckte Planung der Sanierung des Hans-Sachs-Hauses ein, die sich nicht an den Wunschträumen des Oberbürgermeisters ausrichtet, sondern ausschließlich an der finanziellen Leistungsfähigkeit unserer Stadt.

Die SPD fordert den sofortigen Ausstieg aus dem „Knebelvertrag“, der für den Investor zur Goldgrube wird und eine Neuausschreibung der Sanierung, um über einen echten Wettbewerb niedrigere Preise zu erzielen.

Das Hans-Sachs-Haus darf nicht zum Millionen-Grab werden.

SPD
Ratsfraktion
Gelsenkirchen

V.i.S.d.P: SPD-Ratsfraktion Gelsenkirchen, Dr. Klaus Haertel, Emscherstr.66, 45891 Gelsenkirchen

Ein Vertrag und seine Tücken

Am 13. September wurde von der Stadt mit der DIL, Heitkamp und der Imtech eine Absichtserklärung - letter of intent (Loi) - unterschrieben für die Realisierung des Projektes. In der Anlage zu dieser Erklärung wurden umfangreiche Maßnahmen, die ursprünglich nach dem Projektvertrag und den Ausschreibungsunterlagen eigentlich in dem Angebot enthalten sein sollten, aus dem Angebot und dem festgelegten Preis (im Letter ist von rund 28 Mio. Euro die Rede) gestrichen. Plötzlich wurde sprachlich zwischen einem Baupreis für die Grundsanierung und einer Sonderausstattung unterschieden. Und die Bietergemeinschaft hatte in vielen Punkten als Basis Annahmen formuliert, die es in sich hatten und später zum Bumerang werden sollten. Baugrund- und Bestandsrisiko verblieben z. B. beim Auftraggeber - der es ja bekanntlich an gründlichen Voruntersuchungen hatte vermissen lassen. Die Sanierung von derzeit nicht erkennbaren Schäden an der Bestandskonstruktion war so auch nicht Bestandteil des Angebotes. Die festgestellten



Freigelegt: Bauliche Mängel im Saalboden

Anzeige im Stadtspiegel am 27. 11. 2002

Hans-Sachs-Haus-Umbau gefährdet soziale Strukturen

Erst sollten es „nur“ 23 Millionen Euro Umbaukosten für das Hans-Sachs-Haus sein. Jetzt sind es schon fast 50 Millionen Euro. Und jeder, der schon einmal gebaut hat, weiß: Es werden noch viel mehr werden!

Teurer Zeitdruck

Erhebliche Mehrkosten entstanden alleine durch den Zeitdruck: OB Wittke und Kämmerer Kampmann wollten das Haus zur Wahl 2004 präsentieren.

Die Folgen

Die Stadt muss nach dem Umbau für das Hans-Sachs-Haus Miete an den Privatinvestor bezahlen, jährlich über 3 Millionen Euro für die nächsten 25 Jahre. Also insgesamt mehr als 75 Millionen Euro (150 Mio. DM).



Das Hans-Sachs-Haus droht zum „Millionengrab“ zu werden.

Millionengrab

Das Hans-Sachs-Haus wird zu OB Oliver Wittkes Millionengrab, weil noch viele Kostenfallen lauern, die das Projekt verteuern werden.

Drohende Einschnitte

Ab 2005 muss die Miete bei den freiwilligen Leistungen der Stadt „hereingeholt“ werden, also bei Jugendheimen, Kinder- und Spielplätzen, Büchereien, kulturellen Einrichtungen, Sportvereinen, bei sozialen Einrichtungen usw. .

Die Verantwortlichen

CDU, Grüne und die FDP haben die kostenträchtige Sanierung durchgesetzt. Die SPD hat sie abgelehnt, weil sie ein ungedeckter Zukunftsscheck ist.

Alternativen der SPD

Die SPD tritt für eine Sanierung ein, wenn es der Stadt wieder finanziell besser geht. Vorher darf nur das Notwendigste gemacht werden.

Soziales Netz erhalten

Für die SPD-Fraktion gilt: Das Hans-Sachs-Haus darf kein „Millionengrab“ zu Lasten der sozialen und kulturellen Strukturen in Gelsenkirchen werden.

SPD-Ratsfraktion, Postfach 10 23 03,
45823 Gelsenkirchen,
www.spd-fraktion-ge.de,
info@spdfraktion-ge.de



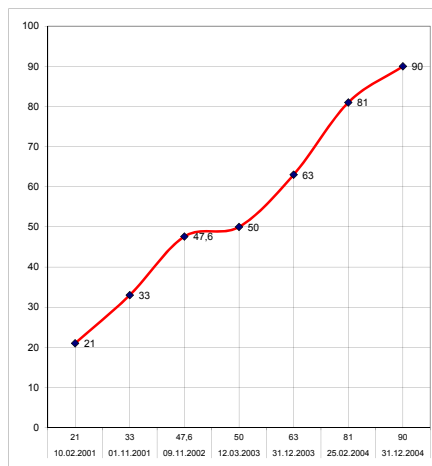
Bergschäden sind bei der Preisfindung auch nicht berücksichtigt worden. Auch war nur eine kleine Estrichfläche zur Überarbeitung angenommen worden. Ausgenommen waren z. B. auch Leistungen, die im Dreikronenhaus hätten durchgeführt werden müssen. In der durch die vielen Punkte und Ausnahmen schlecht kalkulierbaren Gesamtsumme sah die SPD ein Verlassen der Basis vorausgegangener Ratsbeschlüsse

und forderte, alle Fakten auf den Tisch zu legen, die Gesamtkosten inklusive aller Nebenkosten zur Verfügung zu stellen und auch die endgültigen Mietkonditionen zu beziffern.

Es wird immer teurer

In den Parteien und auch in der Öffentlichkeit wurde schon intensiv über die ständig steigenden Baukosten diskutiert. Das Projekt drohte daran zu scheitern. Es musste weiter verhandelt werden mit dem Ziel der Kostensenkung, das war auch OB Oliver Wittke klar. Er selbst dachte nach eigenem Bekenntnis im September 2002, als er von neuerlichen Kostensteigerungen erfuhr, dass das Projekt jetzt platze.

Die Stadt sollte zu den Kostensteigerungen Stellung nehmen und tat das Anfang November: Die Verhandlungen mit den Firmen hatten nun eine Aufschlüsselung und eine Deckelung ergeben - aber wiederum mit Öffnungsklauseln. Es gab Basisbaukosten. Eingebaut wurde aber eben die Möglichkeit zustandsbedingter Mehrkosten, Kosten für ursprünglich nicht vorgesehene Saaltechnik, für optionale Dinge und ein Budget für die Finanzierung städtischer Planungsleistungen.



Die Kostenentwicklung 2001 - 2004

Diesem Vertragsentwurf zu Kosten von inzwischen rund 45,6 Mio. Euro stimmte im November 2002 die Mehrheit des Rates zu bei Nichtbeteiligung der SPD und Enthaltung von AUF. Die SPD argumentierte, dass bei den gesamten Unsicherheiten über die Kosten immer noch keine Angaben zur künftigen Mieta zu machen seien, die später auf die Stadt für das von Privaten gebauten Gebäude zukommen würden.

Start - und Baustopp

Die konkreten Renovierungsarbeiten konnten jetzt aber doch beginnen. Die Baufirmen schlossen sich für die Sanierungsarbeiten zu einer Arbeitsgemeinschaft Hans-Sachs-Haus zusammen, ihr Partner auf Seiten der Stadt war die ARGE Baucontrolling Hans-Sachs-Haus. Es gab zudem eine städtische Projektgruppe HSH aus Fachleuten städtischer Ämter. Der Rat hatte einen Hans-Sachs-Haus-Ausschuss gegründet. Die Bauarbeiten begannen auch erst zügig mit dem Entfernen aller nicht benötigten Wände, Wand- und Fußbodenteile. Nicht-tragende Bauteile wurden Ende Juli abgebaut. Der Parkettfußboden des Saales fand in der Kellerbar des

„Ich dachte, jetzt platzt das ganze Projekt“

BZ 31.12.02
Oliver Wittke über seinen persönlichen „Moment des Schreckens“ am 6. September 2002

Am 6. September machte Oliver Wittke Wahlkampf in Bielefeld. Aus wahrscheinlichen Träumen von einem Bundeskanzler Edmund Stoiber wurde Gelsenkirchens Oberbürgermeister allerdings jäh durch ein unerfreuliches Telefonat gerissen.

„Es war ein langer Tag“, erinnert sich der CDU-Politiker. „Vorher waren wir in Gütersloh. Bielefeld sollte am Abend die letzte Ostwestfalen-Station sein. Dann kam ein Anruf. Der Inhalt des Gesprächs machte dieses Telefonat für mich zu einem echten ‚Moment des Schreckens‘.“

Am anderen Ende war Stadtkämmerer Rainer Kampmann – und Gelsenkirchens „Finanzminister“ hatte alles andere als frohe Kunde für den OB: „Es ging um das Hans-Sachs-Haus“, so Wittke. „Rainer Kampmann hatte neue Zahlen bekommen. Und die ließen auf einen Anstieg der Kosten in

einer solchen Größenordnung schließen, dass ich in dem Moment dachte: ‚Jetzt platzt das Projekt.‘“ Dabei stand und steht die Renovierung des Hans-Sachs-Hauses auf der Prioritätenliste der Stadtspitze mit ganz oben.

Das machte Wittke auch in vielen Telefonaten deutlich, die er noch in derselben Nacht und danach mit Unternehmern, Politikern und sonstigen Entscheidungsträgern führte. Auf das Ergebnis ist Wittke stolz: „Alle Beteiligten haben erkennen lassen, dass sie gemeinsam mit uns dieses Projekt schultern wollten. Und wir konnten die Kostenhöhung wesentlich begrenzen.“

Mag schon sein – doch ganz an Schrecken verloren hatte die Umbau-Kalkulation für Wittke damit noch nicht. Im BZ-Interview am 23. November gal der OB zu, dass man sich in Sachen Hans-Sachs-Haus um „acht bis zwölf Prozent verrechnet“ habe.“

Consol-Theaters eine weitere Verwendung.

Und dann erkannte man nach und nach bislang nicht richtig abgeprüfte Mängel. Am 23. Januar 2003 wurde öffentlichkeitswirksam bekannt gemacht, dass der Saalboden weniger als zehn Zentimeter dick sei und der notwendigen Feuerwiderstandsklasse nicht genüge. Kämmerer Kampmann demonstrierte den

Zustand des Fußbodens mit einem Knäckebrötchen. Der Boden habe einen langen Riss, es bestehe Einsturzgefahr, da weder die Betongüte noch die Armierung die Tragfähigkeit garantierten. Man überprüfte auch die Böden der Wandelhallen und stellte auch dort Schäden fest.

Vor einem Trümmerhaufen

Nach diesen Erkenntnissen erst wurde am 21. März mit einer vertieften Bestandsanalyse - Risikoscreening - zur Abschätzung des Schadens begonnen. Über Monate wurden Böden, Decken und Stützen untersucht, durchlöchert, kaputt beprobt, wie Kritiker später betonten. Als das Ergebnis auf dem Tisch lag und Kosten zwischen 100 und 140 Mio. Euro ermittelt waren, verfügte die Stadt am 11. September offiziell einen Baustopp. Zudem hatte sich auch noch ergeben, dass kostenträchtig in einigen Gebäudeteilen schadstoffhaltige Stoffe ausgebaut und entsorgt werden mussten.

Das technische Ergebnis des Risikoscreenings war, dass die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gegeben sei, da bis zu 40 Prozent der Stahlbetonkonstruktion qualitätsgeschädigt seien, teils wegen zu geringer Bewehrungsseisen, vor allem wegen Korrosion an Bewehrungen aufgrund eines Chloridwertes, der zehnfach über dem Grenzwert liege. Welche Schlüsse sollte man nun aus der Untersuchung ziehen, die gezeigt hatten, dass weite Teile und die Fassade des Hauses nicht erhalten werden können? Pfusch am Bau hatte es offensichtlich schon in den Baujahren und dann auch



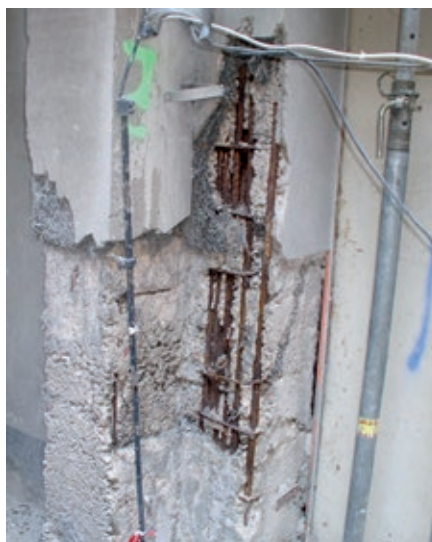
Vollständig entkernte Innenräume des Hauses im Rahmen des Risiko-Screenings

beim Bau des Erweiterungstraktes gegeben.

Die Signale wurden erkannt: Die Verwaltung wurde aufgefordert, auch schon eine Vertragsauflösung rechtlich

zu überprüfen, Möglichkeiten einer Abrisserlaubnis bei der Denkmalbehörde auszuloten, den Preise für Abriss und Neubau zu ermitteln.

Die SPD sah sich in ihren Befürchtungen zur mangelhaften Voruntersuchung und blauäugigen Vertragsschließung bestätigt und Kämmerer Kampmann und OB Oliver Wittke in der Verantwortung für die Kostenexplosion und das mögliche Abriss-Szenario. Es seien offenbar nicht alle Risiken bedacht worden, so Dr. Haertel. „Mit unserem Weg einer schrittweisen Sanierung des Hauses nach Finanzlage würden wir heute nicht vor diesem Trümmerhaufen stehen“, so Haertel später dann Anfang April 2004.



Spät entdeckte Betonschäden an Säulen

Alternativen

Bis zum 11. Dezember 2003 wollte die Politik belastbare Konzepte (Kostenminimierung, Risiken, Vertragsrecht, Zeitplan) vorgelegt bekommen für folgende Varianten: Erhalt der Außenfassade und der Saalkonstruktion und Wiederaufbau der übrigen Innenbereiche oder Rekonstruktion in historischer Anmutung, aber mit Wiederherstellung einer originalgetreuen Fassade und der Wiederherstellung des Saales in seiner bisher geplanten Ausstattung und Funktionalität - oder aber Rückbau des bestehenden Gebäudes und Bau eines modernen Ersatzbaus mit Saal.

Sanierung, Rekonstruktion oder Neubau waren also jetzt die Alternativen. Die Varianten wurden diskutiert, und in der immer ungeduldiger werdenden Öffentlichkeit wurde auch schon heftig darüber gestritten.

Stadtgespräch

Die SPD sah ihre Skepsis zum hochgerechneten Sanierungsbedarf durch Äußerungen von Fachleuten weiter gestärkt: Bei dem in diesem Rahmen von den Sozialdemokraten anberaumten Stadtgespräch im November 2003 war von Fachleuten Zweifel an dem angeblich nötigen riesigen Sanierungsaufwand geäußert worden. Der Sanierungsbedarf sei weit überzogen - eine Einschätzung, die auch von der SPD schon vorab geäußert worden war. Auch äußerte ein Fachmann massive Zweifel an der Qualität der Untersuchungen und den Aussagen der Arbeitsgemein-



Volles Haus beim SPD-Stadtgespräch zum Hans-Sachs-Haus am 7. November 2003

schaft im Rahmen des Risikoscreenings. Für die SPD wurde immer klarer: aus dem Vertrag, der übereilt und blauäugig ohne genauere Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz abgeschlossen worden war, musste ausgestiegen werden.

Der Vertrag ist nicht zu halten

Die Verwaltung erhielt jedoch erst noch den Auftrag, wegen der steigenden Kosten nachzuverhandeln. Am 5. Dezember legte die XERIS/ARGE HSH ein überarbeitetes Angebot zur Sanierung vor, das sich einschließlic Bauleistung, Stillstandskosten, Risikoscreening und Sanierung auf 78,5 Mio. Euro belief und damit knapp eine Mio. Euro preiswerter war als eine Rekonstruktion.

Der Rat beauftragte nun wiederum die Verwaltung, dieses Sanierungsangebot technisch und wirtschaftlich zu überprüfen. Auch wurde ein ehrenamtlicher Sachverständigenrat zur Begleitung des weiteren Sanierungsprozesses gebildet. Viele rangen um Lösungen für die gute Stube der Stadt. Im Februar 2004 legte der Bund Deutscher Architekten Gelsenkirchen zum Beispiel ein Konzept für einen HSH-Neubau zu Kosten von 50 Mio. Euro vor. Der Rat entschied aber dann - ebenfalls im Februar - sogar noch, den Sanierungs-Hauptauftrag auf 80,7 Mio. Euro zu erweitern, damit die Arbeiten wieder aufgenommen werden konnten.

Diese Summe übersteige die Leistungskraft der Stadt, argumentierte die SPD gegen dieses Nachtragsangebot. Die nicht leistbaren hohen Mietzahlungen

von inzwischen mindestens 5,3 Mio. Euro jährlich, die dieser Aufstockung wieder folgten, böten auch gute rechtliche Gründe für die Kündigung der bestehenden Verträge, befand SPD-Fraktionsvorsitzender Dr. Klaus Haertel. Weil nicht zumutbar für die Stadt. Ziel sei es, die Sanierungsplanung auf ein finanzierbares Maß abzuspecken und dann auf Grundlage der geänderten Planunterlagen eine Neuausschreibung durchzuführen.

Die SPD verwies auch noch einmal darauf, dass das ausgewählte Finanzierungsmodell wohl für schlecht zu kalkulierende Altbauprojekte zu risikoreich gewesen sei. Und dieses Risiko habe sich der Anbieter teuer bezahlen lassen, sprach die SPD von einer „Nachtragsfalle“, mit der Nachforderungen eingebaut wurden. Sie sprach von Rechtfertigungsstrategien, z. B. auf dem Ticket des Brandschutzes. Rechtzeitige bauliche Untersuchungen, wie sie die SPD gefordert hatte, seien mit dem Argument, dazu bedürfe es freier Räume, verworfen worden - ein Argument, das entkräftet worden sei. Das Gebäude sei nun inzwischen so gründlich untersucht, durchlöchert worden, dass eigentlich nur noch die Außenhülle stehe.

Das Nachtragsangebot wurde aber dennoch mehrheitlich angenommen - 36 Stadtverordnete stimmten für dieses Angebot, 21 dagegen. Die SPD hatte zuvor schon den Antrag gestellt, den Vertrag mit dem Konsortium zu kündigen und eine neue Ausschreibung zu starten. Dieser Antrag fand aber keine Mehrheit. Mit dem Ratsbeschluss konnte mal wieder mit der konkreten Sanierungsplanung begonnen werden. Stützen und



Frank Baranowski stellte als OB-Kandidat der SPD 2004 den Millionen-Flop des damaligen Oberbürgermeisters Oliver Wittke auf Großflächen plastisch dar

Träger wurden überprüft, neue tragende Wände eingeplant, die bereits fertige Entwurfsplanung an die neuen, durch neue Wand- und Deckenstärken entstandene Raummaße angepasst. Dass es nun auch noch Schwierigkeiten bei Firmen (Insolvenz und Umstrukturierung) gab und man immer noch weitere Schäden entdeckte, machte das Vorhaben immer unrealistischer.

Dauerthema in der Stadt und darüber hinaus

Nicht nur in Gelsenkirchen war das Thema Hans-Sachs-Haus übrigens ein

Dauerbrenner in den Medien - auch überregional wurde es aufgegriffen, zum Beispiel im Mai 2004 von der Rheinischen Post. In ihrer Serie „Wir haben’s ja“, die sich mit Geldverschwendung der Öffentlichen Hand beschäftigte, schrieb die Zeitung: „Wittke wirbt seit Wochen für eine Gelsenkirchen-Konferenz, auf der am 5. Juni alle Beteiligten gemeinsame Auswege aus der desolaten Lage der Stadt finden sollen. Ausweg heißt im Ruhrgebiet nach wie vor meist: Geld. Dabei könnten auch die Gelsenkirchener zunächst bei sich beginnen.“

Frank Baranowski, damals OB-Kandidat der SPD, sprach von einem Bären dienst, den Wittke mit seinem Prestige projekt

Hans-Sachs-Haus der Stadt erwiesen hat. Jetzt hole die hausgemachte Schuldenfalle die Stadt ausgerechnet in dem Moment ein, wo man andere überzeugen wolle, dass Gelsenkirchen für ganz andere Dinge Geld und Hilfe brauche.

Führungswechsel im Rathaus und Neuorientierung beim HSH

Bei der Kommunalwahl im Oktober 2004 errang die SPD wieder das Oberbürgermeisteramt. Schon im Wahlkampf hatte sie versprochen, den Verwaltungsstandort in der City zu erhalten. Auch wolle man das Denkmal Hans-Sachs-Haus bewahren, solange es finanziell verkraftbar sei. Man hatte aber auch versichert, alle Kosteneinsparmöglichkeiten bei der Sanierung des Hauses einschließlich aller damit zusammenhängenden Verträge zu prüfen.

Die SPD hatte ihre Wahlkampfkampagne natürlich unter das Motto „Millionengrab Hans-Sachs-Haus“ gestellt. Mit einer Baustellenaktion hatte OB-Kandidat Frank Baranowski im August für Aufsehen gesorgt mit dem Anbringen von Plakaten an dem Bauzaun rund um das Hans-Sachs-Haus „Rote Karte für Verschwendung“. Er konnte sich der Unterstützung der von der Dauerbaustelle genervten Bürgerinnen und Bürger gewiss sein.

Nach der Kommunalwahl wurde das Sanierungsvorhaben auf den Prüfstand gestellt. Es wurde deutlich, dass bei Fortführung des eingeschlagenen Weges auf die Stadt eine jährliche Belastung von mehr als fünf Mio. Euro pro Jahr für einen Zeitraum von 25 Jahren zukom-



Wahlkampfaktion im Jahr 2004 am Bauzaun des Hans-Sachs-Hauses: Nina Schadt und Frank Baranowski finden: 80 Millionen - Jetzt reicht es!



Die SPD-Fraktion gegen das 140-Millionen-Euro-Desaster, im Bild Jürgen Köpsell

men werde. Die SPD bilanzierte, dass schon jetzt, durch die Entkernung des Gebäudes eine Bauruine vorhanden sei, die ohne jede Sanierung schon 20 bis 25 Mio. verschlungen habe. Zwischenzeitlich eingetretene Kostenerhöhungen seien durch klammheimliche Reduzierung des Ausbaustandards - zum Beispiel im Saal - verschleiert worden. Und immer noch waren die Sanierungs- und Folgekosten aus dem Vertrag unklar. Die SPD hatte von Anfang an, bei der ersten Grundsatzentscheidung, auf die unzureichende Datenbasis verwiesen und ausreichende Voruntersuchungen vor dem Vertragsabschluss gefordert. Jetzt standen die Sozialdemokraten durch das Ergebnis der Kommunalwahl in neuer Verantwortung und wollte das Problem lösen - unabhängig von der politischen

Verantwortung für die Vergangenheit. Ihr schienen sowohl der Ausstieg aus dem geschlossenen Vertrag als auch eine einvernehmliche Anpassung des Vertrages unter deutlich veränderten Bedingungen als Optionen möglich.

Die Planungen liefen aber erst einmal weiter. Bis Anfang 2005 waren alle Architektur- und Technikpläne fertig. Es folgten Wechsel in den Beratungsfirmen, weil man mit bisherigen Beratungsleistungen nicht immer einverstanden gewesen war oder Firmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten.

Inzwischen wurden immer neue Bauschäden entdeckt, Betonschäden zum Beispiel am Turm, aber auch beim Anbau aus den 50er Jahren. Es wurde wieder von Abriss gesprochen. Der Bauzeitenplan geriet wieder ins Rutschen. Die technischen Probleme schienen beherrschbar, aber es gab Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit von Stadt und der ARGE Baucontrolling sowie dem Investor und der ARGE. Es gab Behinderungs- und Bedenkenanzeigen, was den Baufortschritt hemmte.

Im März 2005 beschloss der Rat eine Kostenanalyse, um aktuell Klarheit über alle Kosten und Risiken zu erhalten. Auch wollte man noch einmal grundsätzliche Verhandlungen über den Fortgang der Zusammenarbeit aufnehmen. Bei der Kostenanalyse zeigte sich, dass die Entwurfsplanung in zahlreichen Punkten überarbeitet oder konkretisiert werden müsste. Die gewünschten Verstärkungen des Tragwerks hätten z. B. ein Überdenken von Nutzungskonzepten notwendig gemacht. Und dann legte der Investor XERIS im August 2005 ein Nachtragsangebot vor, das für die

Umsetzung des ursprünglichen Sanierungskonzeptes Kosten von insgesamt 143 Mio. Euro auswies. Und auch dieses Konzept enthielt immer noch weitere Risiken für die Stadt.

Baustopp und Abriss

Dieses Angebot führte am 22. August 2005 seitens der Stadt zu einem sofortigen Bau- und Planungsstopp. Das übersteige die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt, betonte Oberbürgermeister Frank Baranowski in der Ratssitzung. Der Rat beschloss am 15. September dann, den bestehenden Projektvertrag wegen erheblicher Kostenüberschreitung fristlos zu kündigen, zumal nicht ausgeschlossen schien, dass

sich die Kosten noch weiter erhöhten. Die hohe Miete, die man viele Jahre zahlen müsste, würde der Stadt jeden Handlungsspielraum nehmen. Oberbürgermeister Frank Baranowski machte aber auch klar, dass mit der Kündigung des Vertrages die Wahrscheinlichkeit, das Hans-Sachs-Haus, ein Baudenkmal von weit über Gelsenkirchener Grenzen hinausgehender Bedeutung, erhalten zu können, nahe Null sinke.

Wie es weiter gehen könnte, sei noch nicht zu sagen. Es sei nur klar, dass Gelsenkirchen ein Haus für die gelebte kommunale Demokratie, für die kommunale Selbstverwaltung und für die Bürgerinnen und Bürger genau an dem Standort, der derzeit von der Bauruine eingenommen werde, brauche. Der Oberbürgermeister machte deutlich, dass er dazu

Rat besiegelt den Abriss des Hans-Sachs-Hauses

Klare Mehrheit für Niederlegung, AUF/PDS scheitert mit Antrag auf Vertagung bis März. Über 4000 Unterschriften für Bürgerbegehren

Das Schicksal des Hans-Sachs-Hauses ist nun auch offiziell besiegelt: Der Rat der Stadt hat gestern den Abbruch des maroden Baus beschlossen. Bevor die Abrissbirne kreist, müssen jedoch zwei Vorbehalte aus dem Weg geräumt werden. Die Denkmalschutzbehörde muss grünes Licht geben. Und das Gelände muss „verfügbar“ sein. Heute Um die Planung eines neuen Rathauses an dieser Stelle gehen wir zu können, muss entweder eine Vertragsvereinbarung mit dem Investor Xeris her oder ein anderer Weg gefunden werden, um den Abriss durchzuführen zu können.

Im öffentlichen Teil wollte AUF/PDS das Thema Hans-Sachs-Haus behandeln. Der Rat lehnte dies auf Empfehlung von Rechtsdezernent Joachim Hampe ab. Die Verhandlungen mit der Xeris verböten jede öffentliche Auseinandersetzung, so Hampe. Nach WAZ-Informationen sind sich die Verhandlungspartner bisher aber nicht wirklich näher gekommen.

Keine Chance hatte der Vorstoß von AUF/PDS, den Abrissbeschluss bis März zu vertagen. Der von der Stadt aufgetragene Zeitdruck sei unnötig, so Monika Gärtners-Engel (AUF). Der Rat folgte dem CDU-Vorschlag, im Falle des Abrisses einen Teil der EHSII-Passade zu sichern, um diese gegebenenfalls in einen Neubau integrieren zu können.

Voran kommt das Bürgerbegehren von PDS, AUF, MLPD und WASG. Über 4000 der benötigten 8000 Unterschriften liegen vor.



Das Hans-Sachs-Haus. Der Abriss ist nur eine Frage der Zeit.

einen breiten Architektenwettbewerb für zwingend erforderlich halte. Denkbar sei ein kleineres Rathaus, bei dem nicht bürgerintensive Verwaltungsdienststellen an ihren Standorten bleiben. Denkbar auch ein funktioneller und preiswerter Neubau. Der OB machte aber auch schon deutlich, dass es wohl kaum gelingen könnte, wieder so einen großen Saal wie den alten zu schaffen. Baranowski sprach sich auch dafür aus, die Baumaßnahme nicht mehr als Pacht-Mietmodell zu führen. Die Kommunalaufsicht habe auch signalisiert, dass sie die übliche Finanzierung über den städtischen Haushalt zulasse, wenn damit eine gute Wirtschaftlichkeit verbunden sei.

Die Kündigung

Im September wurde dann beschlossen, den Projektvertrag mit der XERIS aus „wichtigem Grund“ zu kündigen. Die Stadt könne sich einen Mietzins von ca. neun bis zehn Mio. Euro jährlich nicht leisten. Diese Höhe entstünde, wenn der Gesamtkostenrahmen bei den 143 Mio. Euro liege. Der wichtige Grund zur Kündigung liege vor, weil die Fortführung unzumutbar sei wegen der hohen Kosten. Diesen Kosten würde auch die Bezirksregierung die Zustimmung versagen. Für jede Bauvariante, wie sie jetzt aus Kostengründen durchdiskutiert wurde, bedürfte es ohnehin einer neuen Vergabe. Und einer Ausschreibung.

Klar war aber auch, dass bei Kündigung des Vertrages die tatsächlich erbrachten Leistungen vergütet werden mussten. Sie beliefen sich zu diesem Zeitpunkt schon auf knapp 24 Mio. Euro. Denken

müsste man auch an Entschädigungsforderungen. Weil der auch von der Bezirksregierung zugestandene Rahmen bei 85 Mio. liegt, erhielt XERIS noch eine Frist, um nachzuweisen, dass eine Fortführung des Projektes in diesem Rahmen möglich ist. XERIS reagierte nicht. Jetzt musste die Stadt fristgerecht kün-

digen.

Der Rat beschloss folgerichtig dann am 15. Dezember, das Hans-Sachs-Haus abzureißen. Es wurde aber auch festgeschrieben, für eine Nachfolgebebauung des Grundstücks noch Originalteile der Fassade zur Verfügung zu stellen.

Information für die Presse

SPD Ratsfraktion Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, 22. August 2005

Erkenntnisse in Sachen Hans-Sachs-Haus fordern sofortiges Handeln „Aussteigen aus dem Vertrag und Alternativen prüfen“

Die heute von Oberbürgermeister Frank Baranowski vorgelegten Fakten sind für die SPD-Ratsfraktion schockierend. „Wir hatten zwar nach den bisherigen Erfahrungen schon Schlimmes befürchtet, aber das, was jetzt auf dem Tisch liegt, haut uns um!“ so der Fraktionsvorsitzende Dr. Klaus Haertel. Jetzt ist der Zeitpunkt für sofortiges Handeln gekommen, alles andere wäre unverantwortlich. Wir erwarten deshalb jetzt von allen Fraktionen im Rat der Stadt, aus dem Vertrag auszusteigen und vorbehaltlos gemeinsam Alternativen zu prüfen, die einen Kosten mindernden neuen Weg ermöglichen.

Anfangs hatte die CDU Verwaltungsspitze um Alt-OB Wittke Sanierungskosten von 35 Mio. DM als Höchstgrenze versprochen, bei Vertragsabschluss waren es 66 Mio. DM, jetzt sind es fast 290 Mio. DM oder 143 Mio. €! Wir sind froh, dass Oberbürgermeister Frank Baranowski die Kraft gefunden hat, das Projekt noch einmal gründlich untersuchen zu lassen und sich nicht durch CDU und andere zu einem unüberlegten „Weiter So!“ hat drängen lassen. Die Zeit, die jetzt in diesem Jahr mit einem neuen Controller gebraucht wurde, hätten Wittke und Kampmann mit der damaligen Ratsmehrheit sich vor vier Jahren nehmen müssen! Dann wäre ein riesiger Schaden von den Bürgerinnen und Bürgern fern gehalten worden. Diese grundlegenden Untersuchungen hatte die SPD schon damals vor Vertragsabschluss eindringlich gefordert. Leider haben wir Recht behalten. So ist das Kind nun in den Brunnen gefallen.

Nach den explodierten Kosten für die Sanierung des Hans-Sachs-Hauses kann es kein dogmatisches Festhalten mehr an Denkmalschutzfragen und Raumprogrammen geben. Nach einer ersten Wertung und Diskussion der Möglichkeiten der SPD-Fraktion kommen wir zu folgender Haltung:

1. Der **Vertrag** ist unverzüglich zu **kündigen** oder einvernehmlich mit den Investoren **aufzulösen**. Durch die Kostenexplosion sind die rechtlichen Möglichkeiten für eine Kündigung jetzt jedenfalls gegeben.
2. In Anbetracht der neuen Kostenschätzungen ist für die Stadt ein **„rekonstruktiver Neubau“** nicht mehr bezahlbar.
3. Der **Standort** in der City von Gelsenkirchen muss für die Bürgerinnen und Bürger **erhalten** bleiben.

Der Teilabriss - und Neuanfang

„Rat besiegelt den Abriss des Hans-Sachs-Hauses“ titelte so am 16. Dezember 2005 die WAZ. Bevor das geschehen konnte, gab es aber noch zwei Dinge zu klären: Die Denkmalbehörde musste grünes Licht geben und das Gelände musste verfügbar sein. Für den zweiten Punkt brauchte man eine Einigung mit dem Investor XERIS.

Das Einvernehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege wurde schnell hergestellt und im Januar 2006 erteilt. Begründet wurde die Zustimmung damit, dass der Stadt die hohe finanzielle Belastung der Sanierung nicht zuzumuten sei. Schwieriger und langwierig war die Einigung mit dem Investor.

Inzwischen gab es neue Ideen und Überlegungen, wie das Hans-Sachs-Haus doch noch in gewisser Weise gerettet werden konnte, markanter Punkt im Stadtbild bleiben konnte. Dass die leidvolle Geschichte der bislang verpatzten Sanierung aufgearbeitet werden musste, war nach dem Abrissbeschluss mehr als deutlich geworden.

Schon im Jahr zuvor hatte sich um die Fraktionen von AUF, PDS, MLPD und WASG eine Initiative gebildet, die Aufklärung zu den Abläufen der Hans-Sachs-Haus-Sanierung verlangte. Und: Das Haus sollte auf jeden Fall erhalten bleiben. Die Initiative strebte einen Bürgerentscheid an und sammelte dafür Unterschriften.

Anfang 2006 gründete sich auch ein Bürgerforum Hans-Sachs-Haus, das wiederum die kulturgeschichtliche Bedeutung des HSH herausstellte. Diese



So präsentierte sich die Baustelle nun lange Zeit bis zum Neustart der Sanierung

Gruppe wollte das Gebäude entweder ganz erhalten oder zumindest die Fassade in einen möglichen Neubau integrieren - ein Wunsch, der ja letztlich erfüllt wurde.

Das vorsichtige Abwarten

Das Bürgerforum trug sicher auf seine Art dazu bei, dass der Totalabriss später aufgegeben wurde und zumindest die Fassade erhalten werden konnte und jetzt zumindest von der Anmutung her das alte Haus weiter das Stadtbild prägt. Die Idee, Teile des ehrwürdigen Hauses zu erhalten und in den Neubau zu integrieren (wie sie jetzt verwirklicht wurde), war aber auch schon von OB Baranowski beim Ratsbeschluss zum Abriss vorge-

tragen worden.

In der Phase der Verhandlungen um die Auflösung des Vertrages mit XERIS schien es aus juristischen Gründen wenig opportun, schon über die zukünftige Gestaltung zu beraten. Erst musste das Vertragsziel, die Sanierung des Hauses, glaubhaft aufgegeben werden, der Vertragsgegenstand entbehrlich sein. Deshalb mussten auch bei der Aufstellung der neuen Konzeption fürs Haus die Rekonstruktion als auch die Sanierung als Optionen ausscheiden, weil diese Möglichkeiten auch im Rahmen des bestehenden Vertrages hätten umgesetzt werden können.

Die harte Linie bis hin zu der Ankündigung, zur Not gar nicht zu bauen und aus dem nach Abbruch freien Gelände einen Parkplatz zu machen, wurde in der Be-

Anstößig

Waz 24.5.07

Bürgerforum Hans-Sachs-Haus formuliert in einem Positionspapier Anregungen und Forderungen fürs Verfahren.

Vorwurf: Zeitplan der Stadt ist zu eng. Vorschlag: Ex-IBA-Chef Ganser soll in die Jury

Das Bürgerforum Hans-Sachs-Haus bleibt am Ball: Die Initiative um den Ex-Stadtplaner Lutz Heidemann, die Architekten Kai Kühmichel und Katrin Powileit sowie den Historiker Hartmut Hering hat im Vorfeld des Architektenwettbewerbs Anregungen und Forderungen für ein neues Rathaus formuliert. Mit diesem Positionspapier geht



Der Architekt Kai Kühmichel ist wie ...



... Lutz Heidemann Gründungsmitglied des Forums.

kunstbühne und zwei Ausstellungs-zonen (Weiterführung der Kommunalen Galerie).

Drei „Sonderprobleme“ sieht das Bürgerforum. Es sei fraglich, ob ein Ratssaal multifunktional angelegt werden soll. Zweitens: Von einem neuen Veranstaltungssaal müsse ein Kulturimpuls für die Stadt ausgehen; deshalb müs-

se ein Konzept erarbeitet werden. Schließlich: In einer Sonderveranstaltung soll über die Zukunft der Walcker-Orgel diskutiert werden. **loc**

--> online Den Beitrag des Bürgerforums Hans-Sachs-Haus dokumentieren wir in vollem Wortlaut unter www.waz.de/gelsenkirchen.

völkerung teils negativ aufgenommen. Auch wenn es - so Stimmen in Internetforen und auch heute noch auf der Straße - durchaus Meinungen gab, die den Totalabriss und einen neuen Bau wünschten, so verschafften sich doch die Befürworter des Hans-Sachs-Haus-Erhaltes großes Gehör. Aber selbst für einen Abriss brauchte man ja die Rückgabe des Hans-Sachs-Hauses und damit die Vertragskündigung. Das Verfahren dazu gestaltete sich zäh.

Inzwischen sammelte die Initiative Unterschriften für ihr Bürgerbegehren, mit dem die Vorgänge um die Hans-Sachs-Haus-Renovierung geklärt und über die Zukunft des Hans-Sachs-Hauses nachgedacht werden sollte. Während die Verwaltung weiterhin den Abrissbeschluss des Rates im Auge hatte, wollte die Initiative diesen Beschluss erneut auf den Prüfstand stellen. Sie war auch der Meinung, dass für den Fall, dass das Bürgerbegehren durchkäme, quasi der Ratsbeschluss ausgehebelt würde. Die Initiative nutzte die latente Unzufriedenheit der Bürger mit dem Hans-Sachs-

Haus-Projekt, das ja seit Jahren schon die Medienschlagzeilen bestimmte. Die Dauer-Baustelle und immer wieder neue Horrorzahlen zu den Kosten das Umbaus ärgerten und verunsicherten. Im Februar 2006 stellte sich die Ratsmehrheit - auch angesichts der vorgelegten 10 000 Unterschriften - hinter die Ziele des Bürgerbegehrens. An der Aufklärung der Vorgänge und an der Bürgerbeteiligung am weiteren Planungsprozess war eben vielen gelegen. Allerdings teilte die Ratsmehrheit nicht die Ansicht, dass das Bürgerbegehren automatisch den Abriss verschieben würde. Das hatten die Initiatoren des Bürgerbegehrens per Gericht zu erlangen gesucht. Das Verwaltungsgericht entschied um Ostern herum dagegen. Der Abriss musste rechtlich nicht ausgesetzt werden - dass er zunächst noch gar nicht durchführbar war ohne Einigung mit dem Investor, stand auf einem ganz anderen Blatt. Erst einen internationalen Architektenwettbewerb durchzuführen, wie von den Initiatoren des Bürgerbegehrens plötzlich gefordert, hätte zu mehrjährigen

Verzögerungen geführt, machte SPD-Fraktionsvorsitzender Klaus Haertel in dieser Phase geltend. Da die Bauruine in der City jeden Monat Kosten von 40 000 Euro verursache, wären Mehrkosten von mehreren Millionen Euro auf die Stadt zugekommen. Es werde aber geprüft, ob Teile der Originalfassade in ein neues Gebäude integriert werden könnten.

Die Verwaltung nahm auch den Dialog mit anderen Abriss-Gegnern wie dem Bürgerforum auf. Allerdings mahnte sie, keinem Phantom nachzulaufen. Die Zahlen und Fakten zu der immens teuren Sanierung müssten zur Kenntnis genommen werden, ein Neubau, auch beim Teilerhalt der Fassade, sei wesentlich günstiger.

Neue Überlegungen

Weil sich die Verhandlungen um den von der Stadt gekündigten Vertrag mit den Investoren aber hinzog, war an eine schnelle Umsetzung des Abrissbeschlusses ohnehin nicht zu denken. Die

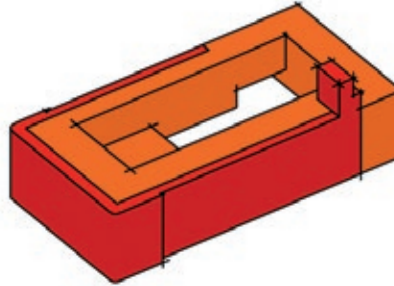
Zeit sollte genutzt werden, um Ideen zu sammeln und über alle Möglichkeiten zu diskutieren, so Stadtbaurat Michael von der Mühlen.

Dazu gehörte auch die Durchführung eines Ideen-Workshops mit dem Bund Deutscher Architekten im September. OB Frank Baranowski und Stadtbaurat von der Mühlen betonten allerdings noch einmal, dass eine Komplettsanierung finanziell nicht mehr verantwortbar sei. Bei dem Workshop wurden auch schon Ideen für einen Erhalt von Hans-Sachs-Haus-Teilen formuliert. Die von den Fachleuten entwickelten Workshop-Ergebnisse könnten möglicherweise in den vereinbarten Architektenwettbewerb für das neue Haus einfließen.

Das neue „alte“ Haus

Als die Ergebnisse des Workshops im Oktober präsentiert wurden, zeigten sie schon Grundzüge des später umgesetzten Konzeptes: Turm und Fassade erhalten, Abriss des 1950er-Jahre-Baus, neuer Innenhof. Das wichtigste Ergebnis: Das stadtbildprägende Profil des aus den 1920er Jahren stammenden Hans-Sachs-Hauses bleibt erhalten, es bleibt Begegnungsstätte und Verwaltungszentrum. Und klar wurde auch: Einen Saal in alter Größe werde es kaum geben können. Aber noch war es nicht soweit, dass Konzepte umgesetzt werden konnten.

Das Bürgerforum hatte im März 2006 an Oliver Wittke, der inzwischen nicht mehr OB, aber Landesbauminister war, geschrieben und auch den Petitionsausschuss eingeschaltet, um den sofortigen



Erste Workshop-Ideen zum neuen HSH

Abriss des Hans-Sachs-Hauses zu verhindern. Im September teilte man als Reaktion aus Düsseldorf mit, dass der Minister empfohlen habe, moderierte Werkstattreihen durchzuführen, die z. B. Nutzungsaspekte aufzeigen könnten.

In die Überlegungen für die Zukunft platzten keine guten Nachrichten, die Vergangenheit betreffend: Die Stadt sollte 23 Mio. Euro für bisher in Rechnung gestellte Sanierungsarbeiten an das Geldinstitut zahlen, das das abgebrochene Sanierungsprojekt finanziert hatte. Die zwischenfinanzierende Bank hat unter Verweis auf den Abrissbeschluss die Kreditverträge mit dem Investor gekündigt. Im Gegenzug forderte die Bank alle bisher an den Investor geleisteten Zahlungen für die Sanierung bei der Stadt ein. Das durfte sie offenbar, denn die Bank hatte es schriftlich von der Verwaltung, dass im Falle einer Nicht-Sanierung die Stadt umgehend zur Kasse gebeten werden kann über alle testierten Leistungen am Bau.

Auch wenn an dieser vertraglichen Regelung nichts zu deuteln war, so drängte sich doch für die SPD der Verdacht auf, dass früher bei der Abfassung der Verträge zu dem Miet-Pacht-Modell unter

Wittke die Politik bei der Beschlussfassung über das Vertragswerk bewusst im Unklaren gelassen worden sei durch versteckte Finessen in einem dicken Vertrag. Damit habe die klassische Finanzierung künstlich schlecht gestellt werden sollen gegenüber dem von Wittke und Kampmann favorisierten PPP-Modell.

Entschädigung

Positives gab es im Dezember 2006 auch zu melden: Die Verhandlungen zur Vertragsaufhebung mit dem Investor wurden nun doch noch ohne langen Rechtsstreit erfolgreich abgeschlossen, nachdem es noch im November so ausgesehen hatte, als drohten die Verhandlungen mit der Bank über die Höhe der Forderungen für erbrachte Leistungen zu scheitern. Strittig blieb noch die Entschädigung für entgangene Gewinne - diese eventuellen Ansprüche sollten in einem Gutachterverfahren geklärt werden. Der Rat gab grünes Licht für die Abwicklung des alten Hans-Sachs-Haus-Vertrages. Ausgaben von 21,65 Mio. Euro für bisher erbrachte Sanierungsleistungen waren unstrittig, über weitere Forderungen der Vertragspartner in Höhe von 13,8 Mio. Euro müssen nun neutrale Gutachter entscheiden. Am 29. Dezember kam die Stadt nach vier Jahren wieder in den vollen Besitz der Ruine.

„Damit wird ein knapp sechs Jahre alter Irrtum zumindest teilweise korrigiert“, hieß es dazu in der Tageszeitung TAZ, die sich aber die Überschrift „Gelsenkirchen saniert Sanierer“ nicht verkneifen konnte.

Mit Ratsbeschluss vom 21. Dezember war

die Verwaltung auch beauftragt worden, unverzüglich nach erfolgtem Eigentumsübergang mit den Vorarbeiten für die Umsetzung eines Neubaus des Hans-Sachs-Hauses zu beginnen. Und dabei wurde auch formuliert, dass die Fassade weitgehend erhalten werden und die Räumlichkeiten für die Verwaltungsspitze, für die politischen Gremien, das Bürgercenter und einen multifunktional nutzbaren Veranstaltungsort in die Überlegungen mit einbezogen werden sollten. Die Unterbringungsmöglichkeiten für die Walcker-Orgel sollten in diesem Verfahren geprüft werden. Diese Vorarbeiten sollten dann als Grundlage für den Architektenwettbewerb dienen. Am 1. März 2007 wollte der Rat den nun ausloben. Dafür gab es die im Workshop erarbeiteten Kriterien: Erhalt der alten Fassade, Ergänzung durch einen moder-

nen, funktionalen Neubau mit Büros, Ratssaal, Bürgercenter und Begegnungsräumen.

Im Februar hatte es schon eine Vorentscheidung für die Hans-Sachs-Haus-Pläne gegeben: Es sollte eine mittelgroße Variante mit rund 16 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche werden. Noch nicht klar war die Nutzung der Fläche, die durch den Abriss des Drei-Kronen-Hauses frei wurde. Da war auch an die Möglichkeit des Baus weiterer Büroräume gedacht worden. Mit dem Architektenwettbewerb bewege man sich in einem Spannungsverhältnis zwischen Baukultur und Wirtschaftlichkeit, war sich Stadtbaurat Michael von der Mühlen bewusst.

Dass man sich über das Vertragsende mit dem Investor einigen konnte, führte zu großer Erleichterung bei den meisten

Parteien. Ein Rechtsstreit hätte dauern können und durchaus keinen für die Stadt sicheren Ausgang gehabt. Es kam auf Schlichtung an, denn der Investor wollte bis zum Schluss die Kündigung nicht akzeptieren.

Indes: Das sei kein Tag der Freude für die SPD-Fraktion gewesen, erklärte Fraktionschef Dr. Klaus Haertel. Bei diesem Lehrstück für NRW-Bauminister und Ex-OB Oliver Wittke sei viel Geld ausgegeben worden, das die Stadt an anderer Stelle dringend gebraucht hätte. Aber „endlich hat die Stadt die notwendige Handlungsfähigkeit zurückgewonnen, um an dieser exponierten Stelle, unter Erhalt der alten Fassade, ein neues, modernes Rathaus für Bürger, Rat und Verwaltung zu schaffen.“



Architektur-Skizze: Blick vom Dreikronen-Hof



Architektur-Skizze: Blick in das neue Bürgerforum im HSH

Der Neubau

Für diesen Neubau war auch eine Kostengrenze von 67 Mio. Euro brutto festgelegt worden in der Ratssitzung im Juni 2007. Die Mehrkosten für den Fassadenerhalt hoffte man über Fördermittel des Landes abdecken zu können. Oliver Wittke als Landesbauminister versprach im März 2007 eine 80prozentige Förderung für Veranstaltungsstätte, Fassadenerhalt und Architektenwettbewerb. Das Versprechen wurde auch dann später im Dezember 2008 erfüllt: Wittke vergab 17 Mio. Euro aus der Städtebauförderung für die Fassade sowie den Umbau des Forums zu einem multifunktionalen Veranstaltungsraum. Fast zynisch klingt es aber, was Wittke am 16. Dezember 2008 schrieb: „Nun ist es an der Stadt, diese Baumaßnahmen zügig durchzuführen.“ Der demonstrativen Freude der durch die Sanierungspressen der letzten Jahre schon recht ruhigen CDU über die Landeszusage begegnete OB Frank Baranowski mit dem Hinweis, eine derartige Förderung sei bei einem städtebaulichen Vorhaben dieser Größenordnung normal.

Das bisherige Sanierungsdesaster sollte ja in einem speziellen Ausschuss aufgearbeitet werden. Die komplexe Lage und der Ende 2007 auf rund 1400 Ordner angewachsene Aktenbestand der Verwaltung zum Thema Hans-Sachs-Haus vereinfachten die Forschung nicht gerade. Selbst der Bund der Steuerzahler konnte sich kein abschließendes Urteil bilden, so gerne er auch hätte beweisen mögen, dass dort Steuergelder verschwendet worden seien.

Ärgerlich - aber strafrechtlich nicht relevant

Auch der Ausschuss hatte keine einfache Arbeit. Es sei unbestritten, dass in der Vergangenheit Fehler gemacht worden seien, hieß es. Aber viele Sachverhalte hätten sich damals in einem anderen Licht dargestellt, hieß es eher friedvoll angesichts des sich jetzt wohl lösenden gordischen Knotens. Wichtig: Strafrechtlich relevantes Verhalten der Vorgänger konnte letztlich nirgends nachgewiesen werden.

Zu der Aufarbeitung der Vergangenheit gehörte für die Linke und AUF übrigens auch die Kritik an dem Ende 2006 aufgelösten Vertrag mit dem Investor. Sie möchten nicht erkennen, dass dieser Vertrag den Investoren auch Zugeständnisse abgerungen habe. Die Linke/AUF beklagte den massiven und unnötigen Zeitdruck, dem der Rat in der Vertragsauflösung ausgesetzt gewesen sei. Die Stadt setzte dem ihr Interesse an einer schnellen Rückerlangung des Hans-Sachs-Hauses entgegen. Und es hätte der Stadt ein mehrjähriges Klageverfahren mit hohen Kosten gedroht.

Im Juni 2007 beschloss der Rat die Vorgaben für den Architektenwettbewerb. Auf große Resonanz war dann der Aufruf der Stadt zu diesem Wettbewerb gestoßen. 74 Büros hatten Unterlagen eingereicht. 25 von einem Planungsbüro vor-ausgewählte Bewerber mussten im November zur zweiten Runde in der konkreten Planung. Ein Büro zog sich zurück, aus den 24 Entwürfen wurden dann acht Architekturbüros in die engere Wahl genommen von einer Jury, die aus Vertretern aus Politik und Ver-

HSH-Ausschuss beendet Untersuchung

W&E 22.2.08
Auf Antrag der SPD hat der Hans-Sachs-Haus-Ausschuss II formal die Untersuchungsarbeit zur Sanierung beendet. Der Beschluss wurde bei zwei Enthaltungen - AUF und WIR - gefasst.

„Der Ausschuss hat festgestellt, dass weitere Fragen nicht zu weiteren Erkenntnissen führen werden“, so Ausschuss-Vorsitzender Hans-Werner Mach. Der SPD-Stadtverordnete will nun alle Ergebnisse zusammentragen und anschließend einen Abschlussbericht vorlegen.

So viel könne man bereits jetzt sagen, so Mach auf WAZ-Anfrage: „Wir haben nichts gefunden, was strafrechtlich relevant sein könnte.“ Politische Bewertungen wolle er jedoch erst bei Vorlage des Abschlussberichts abgeben. Sein Ziel sei es, so Mach, eine möglichst große Mehrheit im Ausschuss zu finden.

Bis zur HSH-II-Sitzung am 2. April will der Sozialdemokrat den Bericht vorlegen, am 28. Mai soll der Ausschuss zum letzten Mal tagen. Im Juni soll sich der Rat mit dem Abschlussbericht befassen. **loc**

waltung und externen Fachleuten bestand. Die Auswahl war anonym getroffen worden - die Jury wusste nicht, von wem der jeweilig eingereichte Entwurf stammte. Interessant: Es wurde angekündigt, dass aus der Platzierung im Wettbewerbsverfahren noch kein Automatismus zur konkreten Umsetzung abzusehen sein sollte. Der Siegerentwurf müsse sich z. B. noch Kriterien wie Kosten oder Umsetzbarkeit unterwerfen. Aus den leidvollen Erfahrungen des Sanierungs-Marathons hatte man gelernt.

„gmp“ gewinnt Wettbewerb

Aus dem Wettbewerb ging der Entwurf des renommierten Büros Gerkan, Marg und Partner (gmp) als Sieger hervor - mit einem einstimmigen Votum der Jury überrigens. „Das neue alte Hans-Sachs-Haus“ titelte die WAZ am 12. April. Der Siegerentwurf atme den Geist des 1920er-Jahre-Baus, ergänzt durch große Transparenz und viele funktionale Elemente. Mit Baukosten zwischen 50 und 60 Millionen Euro blieb der Entwurf sogar noch unter der gesetzten Obergrenze von 67 Mio.. Aus den Vorüberlegungen war ja schon klar, dass hinter die alte Fassade ein neues U-förmiges Gebäude gesetzt werden sollte. Offen geblieben war noch die Frage, wie die Öffnung am aufgegebenen Dreikronen-Anbau zu gestalten sei. Und da lieferte der Siegerentwurf eine spannende Regelung: Eine Glasfassade sollte eine Sichtachse über eine atriumartige Freifläche im Innenbereich bis hin zum zentralen Eingang an der Ebertstraße ermöglichen. So erhalte das Gebäude vier hochwertige Seiten. Damit

Das neue alte Hans-Sachs-Haus

Jury votiert einstimmig für Büro gmp. Entwurf ergänzt 20er-Jahre-Bau durch Transparenz und Funktionalität. Kosten: 50 bis 60 Mio Euro

Von Lars-Oliver Christoph

Die Würfel fürs Neue Hans-Sachs-Haus sind gefallen. Die zentrale Botschaft an den Bürger lautet: Der Siegerentwurf fürs neue Rathaus atmet den Geist des 20er-Jahre-Baus, ergänzt durch große Transparenz und viele funktionale Elemente. Und auch das gefiel der Jury: Mit Baukosten zwischen 50 und 60 Millionen bleibt die einstimmig ausgewählte Arbeit des renommierten Berliner Architektenbüros gmp deutlich unter der gesetzten Obergrenze von 67 Mio Euro.

„Das ist ein guter Tag für Gelsenkirchen. Das Projekt Hans-Sachs-Haus hat endlich ein Gesicht bekommen“, strahlte Oberbürgermeister (und Jury-Mitglied) Frank Baranowski. Der „sehr überzeugende“ Siegerentwurf sei sowohl kompakt als auch funktional. Er sei zuversichtlich, dass auch die Bürger das Neue Hans-Sachs-Haus annehmen werden. Davon geht auch der Jury-Vorsitzende Prof. Eckhard Gerber aus. „Diese architektonische Lösung ist herausragend“, sagte er. Der Charakter des alten Gebäudes bliebe

erhalten und würden mit hoher Sensibilität durch neue Elemente ergänzt.

Hervorzuheben ist vor allem die sich zum Dreikronenhof erstreckende Glasfassade, die eine Sichtachse über eine Atriumartige Freifläche im Innenbereich bis hin zum zentralen Eingang an der Ebertstraße ermöglicht. Der über das zweite und dritte Geschoss angelegte lichtdurchflutete Ratssaal fügt sich im Bereich Dreikronenhof harmonisch ein. Die Fläche unter den Ratssaal bleibt frei, kann sich aber durch Falttüren in eine

sei die Idee des Architekten Fischer weiter gedacht worden. Das Siegerbüro hatte extra an dieser Stelle keinen neuen architektonischen Akzent setzen wollen - aus Ehrfurcht vor dem Erbauer. Die die Erbauer des 1950er-Jahre-Blocks haben vermissen lassen, möchte man da kritisch anmerken.

Über das zweite und dritte Geschoss erstreckt sich der Ratssaal, die Fläche darunter bleibt frei und kann zusammen mit dem Forum zu einer Freifläche verbunden bleiben oder durch Falttüren großformatig verändert werden.

Viel Lob gab es für den Entwurf, der aus architektonischer, städtebaulicher, energetischer und denkmalpflegerischer

Sicht als gelungen herausgestellt wurde. Mit den Abriss- und Entkernungsarbeiten sollte in der ersten Jahreshälfte 2009 begonnen werden, gestartet wurde mit der Fassadensicherung und dem Abbruch des Bauteils aus den 1950er Jahren. Einzugstermin sollte Ende 2011 sein. Zu ehrgeizig, wie sich herausstellte. Was die Jury vorentschieden hatte, wurde vom Rat der Stadt dann auch bei zwei Gegenstimmen abgesichert: die Entscheidung für den gmp-Entwurf. Das Büro wurde mit der Gesamtplanung beauftragt. Die Unterzeichnung des Vertrages fand im Juni statt. Jetzt galt es, Baugenehmigungen zu beantragen etc. Auch wenn alle auf den Baubeginn war-

teten nach den vielen Jahren des Stückwerks - jetzt musste erst alles geregelt werden.

Die Bürger werden beteiligt

Die Stadt und Politik hatten ja versichert, dass die Bürger nicht nur immer über den Baufortschritt informiert werden sollten (dazu wurde die Blue Box eingerichtet), sondern sie sollten auch zu Fragen der Nutzung des Hans-Sachs-Hauses als öffentlicher Raum mit beteiligt werden. Der Raumbedarf von Verwaltung und Politik setzte dabei allerdings natürliche Grenzen. Von den Architekten gleich eingeplant sind Atrium oder Forum, das auch zu Veranstaltungen genutzt werden kann. Unter den Ratssaal gibt es einen abtrennbaren kleinen Saal, ein Café kommt vorn an die Ebertstraße in etwa im Bereich des früheren Ratsecks. Aus Platzgründen nicht umsetzbar war der Wunsch, die Verbraucherberatung ins Hans-Sachs-Haus umziehen zu lassen. Bereits eingeplant war eine Galerie.

Das Bürgerforum, das so um den Erhalt des HSH gekämpft hatte, zeigte sich übrigens von dem Entwurf angetan.

Schlichtungsstreit

Während also die Überlegungen für das neue Hans-Sachs-Haus greifen und konkret an die Baumaßnahmen gedacht werden kann, bleibt die verpatzte Sanierung des alten Hauses Thema. Denn noch gibt es ja das Schlichtungsverfahren zum Kostenstreit. Das bricht die Stadt im September ab und fordert die



Die Großbaustelle Hans-Sachs-Haus, hier der noch offene Innenbereich im Jahr 2011

Rückzahlung eines bereits gezahlten Abschlags von 3,9 Mio. Euro für Bauzeitenverzögerung, weil die Kosten dazu nicht nachgewiesen worden seien. Werde dies Geld nicht zurückgezahlt, will die Stadt klagen. Andererseits verlangt der Investor noch elf Mio. Euro für erbrachte Leistungen - eine Summe, die die Stadt in Zweifel zieht. Der Investor könne diese Kosten nicht nachweisen, so die Verwaltung. Der Streit schwelt weiter.

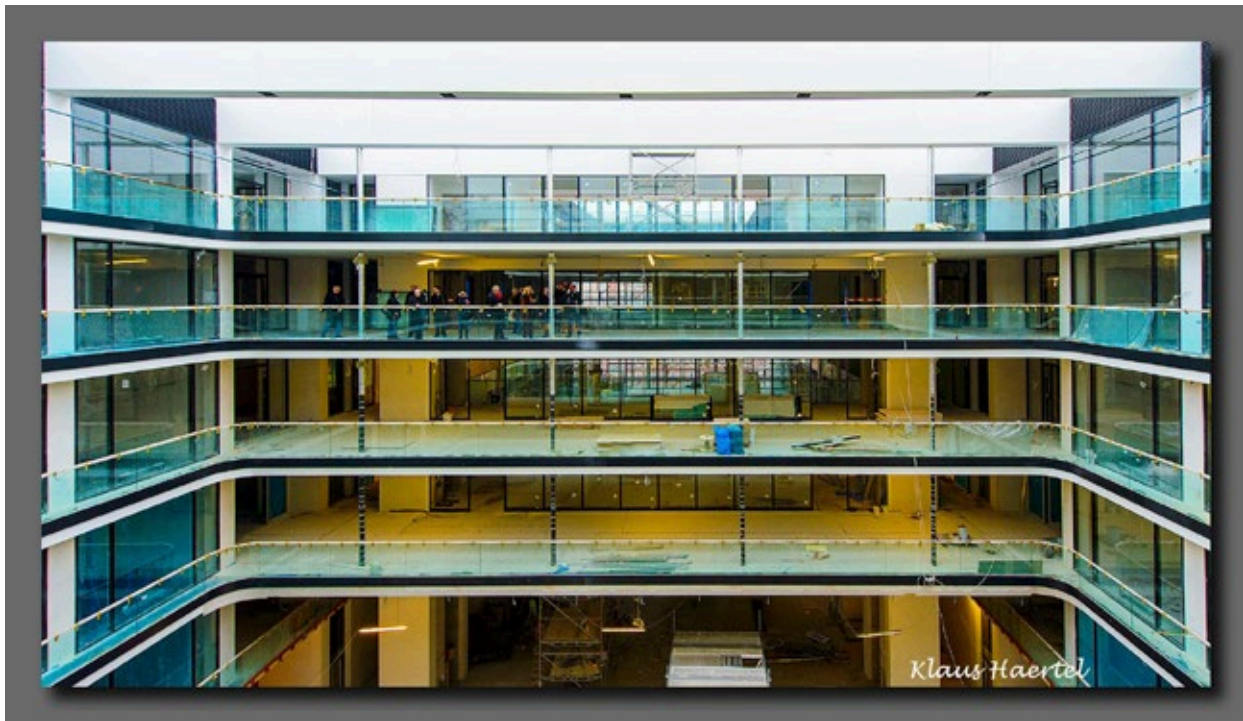
Es geht los

Unterdessen feierte die Stadt am 9. Juni 2009 die Baustelleneröffnung. Noch kann man erst einen Blick aufs virtuelle neue Rathaus werfen, in der Blue-Box gleich nebenan, in der Pläne auslegen und eine Computeranimation

angeschaut werden kann. Ex-OB Oliver Wittke zeigte sich übrigens wenige Tage später auf einer Veranstaltung der Frauen-Union enttäuscht darüber, dass er bei Baubeginn keine Erwähnung gefunden hatte, wo doch das Hans-Sachs-Haus eigentlich auf seinem Mist gewachsen sei.

Und es war dann schon dem Wahlkampf geschuldet, dass Wittke sich beklagte, dass üppige Landesgelder fürs Hans-Sachs-Haus bei der Stadtspitze einfach unter den Tisch fielen. Er erwarte kein Dankeschön, aber Erwähnung.

Im Juni wurde mit dem Abriss des Anbaus begonnen, der Saal und das durch die Probebohrungen und Untersuchungen schon reichlich durchlöcherter Innenleben des Gebäudes folgten. Im März 2010 waren diese Arbeiten beendet. Dann folgte das Gießen der Kellerfun-



Baustellenbesichtigung durch den Vorstand der SPD-Ratsfraktion im Februar 2013

damente. Im September 2010 fand die Grundsteinlegung für das neue Gebäude statt, Richtfest war im April des folgenden Jahres.

Die bei großen Baumaßnahmen übliche Bauverzögerungen belasteten auch den Neubau des Hans-Sachs-Hauses. Insolvenzen (z. B. des Fassadenbauers) machten neue Vergaben notwendig, was Zeit kostete. Zeitpläne gerieten durcheinander- aber jetzt ist es soweit!

Das neue Hans-Sachs-Haus

Das neue Hans-Sachs-Haus wird rund 350 Mitarbeitern der Stadtverwaltung neue Räume bieten. Damit hat sich die Raumsituation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern deutlich verbessert.

Es ist sozusagen zweihüftig gebaut worden - mit einem Mittelflur und rechts und links Räume. Es gibt Einzel- und Doppelbüros und großzügigere Büros für Dezernenten und Oberbürgermeister. Das Haus ist energetisch optimiert. Die Idee einer Gebäudeerweiterung auf dem Dreikronenhof wurde verworfen. Es wird weiterhin bei zusätzlich angemieteten Räumen für die Verwaltung bleiben müssen. Wichtig war der Politik nämlich, dass die Fläche nicht ausschließlich für die Unterbringung der Behörde genutzt werde, sondern auch zur bürgerschaftlichen Begegnung. Wenn auch die Größe und damit die Nutzungsmöglichkeit des alten Saales nicht mehr erreicht werden kann, so soll das Haus doch auch Treffpunkt für die Menschen der Stadt sein. Und zudem ge-

lebte Demokratie transparent machen, z. B.. durch den neuen Ratssaal. Der schöne Platz hinter dem Hans-Sachs-Haus an der Stelle, die der alte Anbau aus den 1950er Jahren inne hatte, soll auch mit genutzt werden.

Ziel war es, im neuen Haus vorrangig den Ratsbereich und die Kernverwaltung sowie möglichst viele Referate mit Querschnittsfunktionen unterzubringen. Schulamt, Rechnungsprüfungsamt, Gewerbeaufsicht, Bürgerservice, Ausländerbehörde, Ordnungsbehörde, Kämmererei, Kommunales Bildungsbüro, Sitzungszimmer, Ratssaal, Fraktionsbüros, Stadtmarketing werden dort ihre Räume erhalten. Auch die Bürger, nicht nur Verwaltungsmitarbeiter, werden das Café Rainbow gleich am Eingang rechts an der Ebertstraße nutzen können. Der

Turm, der als signifikantes architektonische Element erhalten blieb, wird nicht in die Rathausnutzung einbezogen. Dann hätte man nach Vorschriften für einen Hochhausbau ganz strenge Vorschriften, z. B. zum Brandschutz, einhalten und teuer umsetzen müssen. Er soll künstlerisch genutzt werden.

Kosten, aber ein gutes Ende

Wenn man nun die Kosten des Vertragsausstiegs und die neuen Baukosten zugrunde legt - ist das neue Hans-Sachs-Haus jetzt wirklich billiger geworden als die letzte vom früheren Sanierer genannte Summe von 143 Mio. Euro? Oberbürgermeister Frank Baranowski ist sich da ganz sicher. Zu erwarten seien jetzt etwa 65 Mio. Euro an Kosten für den Neubau, selbst mit den Geldern für die Vertragsauflösung liege man sicher um die 40 Mio. unter der Horrorzahl von 143 Mio. Euro. Wobei ja selbst diese nicht unbedingt die End-Zahl hätte sein müssen nach der Erfahrung, die man zuvor mit dem Investor und den Kostensteigerungen gemacht habe.

Ein Gutes für andere möge die wechselvolle Vorgeschichte der Hans-Sachs-Haus-Rettung wohl haben: Im Abschlussbericht des Ausschusses Hans-Sachs-Haus wurde noch einmal festgehalten, dass die Aufarbeitung dazu beigetragen habe, dass die Problematik von Altbausanierung mittels PPP-Modell bundesweit kritisch gesehen werde. Denn der öffentlichen und damit auch der Medien-Aufmerksamkeit konnte sich die fast dreizehnjährige Entwicklung hin zum schönen Bau dieser Tage sicher sein.



14. August 2013 - Gut zwei Wochen vor der Eröffnung - noch immer mit Bauzaun - trägt das Haus wieder seinen Namen in Buchstaben an der Fassade



30. Juli 2013 - Blick in ein neues, altes Treppenhaus - die Handläufe wurden originalgetreu erneuert



© Gerd Kaemper

30. Juli 2013 - Blick in den fast fertigen, noch unbestuhlten neuen Ratssaal. Ein gutes Ambiente für die kommunalpolitischen Debatten der Zukunft



© Gerd Kaemper

14. August 2013 - Das neue Hans-Sachs-Haus, wie es sich vom Heinrich-König-Platz aus darstellen wird. Mit der Neugestaltung dieses Platzes wird die Innenstadt von Gelsenkirchen eine zusätzliche Aufwertung erfahren





Die Ratsfraktion.