

Kurfürstliches Schloss Mainz

Machbarkeitsstudie, Ausarbeitung von Entwicklungsszenarien
Stand 13.10.2015



Inhalt der Machbarkeitsstudie

1. Fazit und Empfehlung
2. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Machbarkeitsstudie
3. Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz
4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?
5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliche Schloss?
 - Grundüberlegungen zu Nutzungsarten
 - Kongressmarkt Mainz
 - Nutzung gem. Zielsetzung
6. Wie kann ein geeignetes Nutzungskonzept im Kurfürstlichen Schloss umgesetzt werden?
 - Umsetzung der geeigneten Nutzung in ein Planungskonzept
7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung des Kurfürstlichen Schlosses?
8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?
9. Kosten und Einnahmen
10. Chancen und Risiken
11. Nächste Schritte
12. Annahmen und Prämissen
13. Auftraggeber, Ersteller und Beteiligte
14. Grundlagen
15. Anlagen

1.



Fazit und Empfehlung (für eilige Leser)

1. Fazit und Empfehlung

Diese Machbarkeitsstudie dient als Grundlage einer Entscheidungsfindung auf politischer Ebene zur Entwicklung des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz.

Die Entscheidung bewegt sich in einem Spannungsfeld aus Wirtschaftlichkeit, Städtebau und Denkmalpflege. Die Machbarkeitsstudie untersucht primär funktional und wirtschaftlich tragbare Lösungsansätze unter Berücksichtigung von städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen.

Auf Grund des baulichen Erhaltungszustandes werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen beim Kurfürstlichen Schloss erforderlich. Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes werden derzeit untersucht und sollen zum Teil kurzfristig umgesetzt werden. Die Machbarkeitsstudie zeigt den erwarteten Umfang der erforderlichen Sanierung des Kurfürstlichen Schlosses in Gänze bei einer zeitgleichen Umsetzung aller Maßnahmen auf.

Neben den reinen Sanierungsmaßnahmen wurde ein zu Grunde liegendes Nutzungskonzept erarbeitet und in eine Grobplanung überführt (Kapitel 6). Hierbei wurden auch der behutsame Umgang mit der historischen Bausubstanz sowie eine öffentlichkeitsnahe Nutzung berücksichtigt. Die Grundüberlegungen zur Findung eines geeigneten Nutzungskonzeptes sind in Kapitel 5 dargestellt.

Das Nutzungskonzept sieht die Nutzung des Diether von Isenburg-Flügels weiterhin in der bisherigen Form als Veranstaltungsort vor.

1. Fazit und Empfehlung

Für den Rhein-Flügel wurde ein ergänzendes Seminarzentrum entwickelt. Die Nutzung als Veranstaltungsort sowie als Seminar- und Kongresszentrum verbindet folgende Aspekte:

- dem in den Untersuchungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft sowie der ghh consult GmbH aufgeführte Handlungsbedarf zur zukunftsfähigen Positionierung des Kongresszentrums Mainz wird Rechnung getragen,
- eine dauerhafte und belastbare Einnahmensituation aus der Liegenschaft durch Veranstaltungs- und Seminarbetrieb wird sichergestellt und der bestehende sowie im Markt eingeführte Veranstaltungsbereich im Diether von Isenburg-Flügel bleibt erhalten,
- der öffentlichkeitsnahe Charakter des Kurfürstlichen Schlosses bleibt erhalten,
- die bestehende Grundrisstruktur des Kurfürstlichen Schlosses mit den großen Sälen bleibt weitestgehend erhalten,
- durch Ausbau des Veranstaltungs- und Seminarbetriebs erfährt das Kurfürstliche Schloss und seine Umgebung eine Belebung.

1. Fazit und Empfehlung

Ein Vergleich von Kongresszentren in historischem Kontext sowie die durch die Stadt Mainz in Auftrag gegebenen Untersuchungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft sowie der ghh consult GmbH zeigen, dass das Kurfürstliche Schloss derzeit wenig konkurrenzfähig aufgestellt ist. Wesentliche Schwachpunkte sind:

- unzureichende Raumkapazität, Raumanzahl und Multifunktionalität,
- nicht vorhandenes Catering,
- nicht angemessenes Ambiente,
- fehlende Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Bei Behebung der Schwachpunkte wird dem Veranstaltungsort ein hohes Entwicklungspotential prognostiziert. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Erfahrungen der Ersteller dieser Machbarkeitsstudie. Die geplanten Veranstaltungs- und Seminarflächen wurden daher auf zukunftsfähige Veranstaltungsformate ausgelegt. In Kapitel 10 (Chancen und Risiken) wurde eine Gegenüberstellung der bestehenden Veranstaltungsflächen, zu den geplanten Veranstaltungsflächen vorgenommen.

Durch Zusammenspiel von historischem Ambiente, zentraler Lage und einer zeitgemäßen Nutzung wird eine einzigartige Veranstaltunglokation entstehen, die Historie mit Moderne verbindet und über die Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg verfügt.

1. Fazit und Empfehlung

Der bestehende Veranstaltungsbereich im Kurfürstlichen Schloss hat derzeit eine Veranstaltungsfläche von ca. 2.445 m², bestehend aus 6 Veranstaltungsräumen mit ca. 2.157 m² Veranstaltungsfläche sowie ca. 288 m² multifunktional nutzbarer Breakout- oder Foyerfläche.

Das neue Seminarzentrum im Rhein-Flügel wird entsprechend der Planungsstudie über zusätzlich 5 große Säle (120 bis 325 m²) verfügen. Ergänzt werden die 5 großen Säle durch 7 kleinere Meetingräume (23 bis 46 m²). Den Sälen sind Breakout-Flächen für Empfang oder Catering zugeordnet.

Die prognostizierten Kosten für die Sanierung und den Umbau des Kurfürstlichen Schlosses belaufen sich auf ca. 54,5 Mio. € netto. Die Nebenkosten sowie ein Ansatz für Unvorhergesehenes sind in Höhe von 10% enthalten. Eine tiefgreifende Darstellung und Aufteilung der Kosten ist in Kapitel 9 enthalten.

Die Auswirkungen des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes für das Kurfürstliche Schloss auf die Einnahmen der mainz**plus** CITYMARKETING aus dem Veranstaltungsbetrieb muss bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

1. Fazit und Empfehlung

Um ein konkurrenzfähiges Veranstaltungs- und Seminarzentrum in der zur Verfügung stehenden Größe zu schaffen, müssen Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten werden können.

Zur Schaffung eines in sich schlüssigen und funktionsfähigen Gesamtkonzeptes und zur Generierung von Synergien und damit von Einnahmen soll daher ein unterstützender Neubau mit in die Betrachtung einbezogen werden. Die hierfür idealtypische Nutzung ist eine Hotelnutzung, bei welcher der Hotelneubau die klassischen Hotelfunktionen wie Übernachtung, Küche etc. abbildet und der Veranstaltungs- und Seminarbetrieb im Kurfürstlichen Schloss stattfindet. Aus diesem Ansatz heraus wurden mehrere Überlegungen angestellt und zu weiter ausgearbeiteten Varianten verdichtet (Kapitel 8). Die Varianten zur Hotelentwicklung sind:

Variante 0: Kurfürstliches Schloss ohne Hotel

Variante als Ausgangsszenario ohne eine Hotelentwicklung.

Variante 1: Schlosshotel

Hotel in direkter baulicher Verbindung zum Schloss, daher Nutzung von Teilen des Schlosses für den Hotel-/Veranstaltungsbetrieb möglich und gewünscht.

Variante 2: Hotel am Schloss

Hotel in unmittelbarer Nähe des Schlosses ohne direkte bauliche Verbindung, daher nur bedingt Nutzung von Bereichen des Schlosses für den Hotelbetrieb möglich und/oder praxisgerecht.

1. Fazit und Empfehlung

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass aus wirtschaftlichen Aspekten eine Hotelentwicklung entsprechend der Variante 1 „Schlosshotel“ der Stadt Mainz den höchstmöglichen Nutzen eröffnet. Der Standort des Hotels befindet sich bei dieser Variante entlang der Steinhalle und bildet mit der Steinhalle eine funktionale Einheit. Die wesentlichen Vorteile dieser Variante des Schlosshotels sind:

- höchster prognostizierter Erlös aus einem Grundstücksverkauf (gem. gesonderter Grundstückswertermittlung, über ein alternatives Modell über Erbpacht kann bei entsprechender Marktlage abgewogen werden), Wesentliche vorteilhafte Ansätzen sind:
 - Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, daher höhere prognostizierte Auslastung des Hotels,
 - Umsätze aus hochwertiges Catering auf Grund der räumlichen Nähe ohne zusätzlichen Aufwand generierbar,
- bestmögliches Zusammenspiel von Hotel und Veranstaltungsbereich auf Grund der räumlichen Nähe, Wesentliche Vorteile:
 - Gastronomieangebot in unmittelbarer Nähe d. h. in Teilen in der Steinhalle und Außengastronomie im Schlosshof, somit spürbare Belebung der unmittelbaren Umgebung des Kurfürstlichen Schlosses,
 - ein für den Veranstaltungsbetrieb erforderliches hochwertiges Catering wird über das Hotel sichergestellt,
 - durch die Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wird der Veranstaltungsort attraktiver.

Bei Variante 1 liegt das Hotel zu Teilen auf einem Grundstück der PMG. Die internen Regularien zur Übertragung von Grundstücken zwischen der Stadt Mainz und den stadteigenen- bzw. stadtnahen Gesellschaften wie z. B. der PMG müssen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

1. Fazit und Empfehlung

Eine zweite Variante auf dem Ernst-Ludwig-Platz „Hotel am Schloss“ ist nach Einschätzung der Ersteller eine eigenständige Hotelentwicklung mit z. B. erforderlichen eigenen Konferenzbereichen. Für ein Catering im Kurfürstlichen Schloss werden dann auch zusätzlich erweiterte Cateringküchen im Kurfürstlichen Schloss erforderlich.

Aus Sicht des Veranstaltungsbetriebes sowie aus wirtschaftlichen Aspekten wird empfohlen, neben der erhaltungsbedingten Sanierung des Kurfürstlichen Schlosses den Ausbau des Rhein-Flügels zu einem Seminarzentrum sowie die Ansiedlung eines Hotel entsprechend der Variante 1 „Schlosshotel“ weiterzuverfolgen.

Bei Entscheidung zu Gunsten der Variante 1 reduzieren sich die Sanierungs- und Umbaukosten für das Kurfürstliche Schloss in Folge von Synergien aus der Hotelentwicklung (Entfall Cateringküchen und veränderte Nutzung der Steinhalle) von 54,5 Mio. € auf 52,6 Mio. €.

Die direkten Synergien betragen dementsprechend bei einer Entscheidung zu Gunsten von Variante 1 ca. 1,9 Mio. € gegenüber den Varianten 0 und 2 (siehe auch Kapitel 9, Kosten), zuzüglich:

- den Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf (alternativ bei entsprechender Marktlage über Erbpacht), im Zuge der Machbarkeitsstudie ermittelt, an dieser Stelle jedoch nicht als Betrag ausgewiesen,
- den wiederkehrenden Pachteinnahmen aus der Verpachtung eines Gastraumes in der Steinhalle (ca. 275 m²) (im Zuge der Machbarkeitsstudie ermittelt, an dieser Stelle jedoch nicht als Betrag ausgewiesen).

1. Fazit und Empfehlung

Neben den wirtschaftlichen Aspekten wird auch nur bei der räumlich nahe zum Schloss gelegenen Variante 1, eine spürbare funktionale Verbindung zwischen Kurfürstlichem Schloss und Hotel mit Gastronomie wahrgenommen werden können.

Weiterhin werden bei einer Ansiedlung eines Hotels Mehreinnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb der mainz**plus** CITYMARKETING GmbH aus folgenden Aspekten erwartet:

- höhere Auslastung in Folge funktionaler Verbesserungen und Abdeckung eines breiteren Marktsegmentes,
- höhere Mietpreise in Folge frisch sanierter Räumlichkeiten,
- höhere Auslastung in Folge von Hotelbuchungen und Buchungen in Folge des Angebotes von unmittelbaren Übernachtungsmöglichkeiten,

Hierzu wird durch die mainz**plus** CITYMARKETING GmbH eine Businessplanbetrachtung durchgeführt.

1. Fazit und Empfehlung

Im nächsten Schritt wird die Herbeiführung einer Entscheidung auf politischer Ebene zu Gunsten einer der drei Varianten in einer Gesamtbetrachtung erforderlich.

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- der Sanierungskosten des Kurfürstlichen Schlosses in Abhängigkeit der Varianten,
- dem prognostizierten Grundstückserlös in Abhängigkeit der Varianten und bei Variante 1 aus den Rahmenbedingungen in Folge der Grundstückseigentumsverhältnisse,
- den prognostizierten Pachteinahmen des Gastbereiches des Hotels in der Steinhalle bei Variante 1,
- den je nach Variante zum Teil unterschiedlichen, erwarteten Einnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb der mainz**plus** CITYMARKETING GmbH.

Darüber hinaus muss die Entscheidung unter Berücksichtigung folgender Aspekte erfolgen:

- Städtebau und Freiraumgestaltung im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung,
- Denkmalpflege zur Würdigung der historischen und baukulturellen Relevanz des Kurfürstlichen Schlosses.

Eine Hotelentwicklung und damit der Grundstücksverkauf kann entsprechend der unter Kapitel 11 dargestellten Vorgehensweise transparent und bei Sicherstellung architektonischer Qualität erfolgen.

1. Fazit und Empfehlung

Zusammenfassung:

- Auf Grund des baulichen Erhaltungszustandes besteht beim Kurfürstlichen Schloss deutlicher Sanierungsbedarf.
- In Folge des geplanten Auszugs des Römisch-Germanischen-Zentrumsmuseums (RGZM) besteht beim Kurfürstlichen Schloss die Erfordernis eine geeignete Nutzung zu finden.
- Die Flächen im Kurfürstlichen Schloss sind bestens für eine Nutzung als Veranstaltungs- und Seminarzentrum geeignet.

Die bestehenden Defizite zur zukunftsfähigen Positionierung des Kongresszentrums Mainz entsprechend den Untersuchungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft sowie der ghh consult GmbH können mit einem erweiterten Nutzungskonzept für Veranstaltungen und Seminarzentrum behoben werden.

- Um ein konkurrenzfähiges Veranstaltungs- und Seminarzentrum in der zur Verfügung stehenden Größe zu schaffen und zu betreiben, müssen Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten werden können.
- Um eine funktionierende und wahrnehmbare Einheit bilden zu können, muss das Hotel so nahe wie möglich am Kurfürstlichen Schloss angesiedelt werden.

2.

Aufgabenstellung und Zielsetzung der Machbarkeitsstudie

2. Aufgabenstellung

Für das Kurfürstliche Schloss in Mainz soll eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche zukünftige Nutzung erstellt werden.

Neben der baulichen Sanierung sowie der Beseitigung von brandschutztechnischen Mängeln steht hierbei auch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit und Vermarktung im Vordergrund.

Zur Schaffung eines in sich schlüssigen und funktionsfähigen Gesamtkonzeptes und zur Generierung von Synergien und damit von Einnahmen soll ein unterstützender Neubau mit einbezogen werden. Hierbei müssen die denkmalpflegerischen Aspekte, die Freiraumgestaltung Schlosshof und Schlossgarten angemessen berücksichtigt werden.

Die Machbarkeitsstudie soll somit aufzeigen, unter welchen Nutzungs- und Sanierungskonzepten sowie Randbedingungen eine wirtschaftlich interessante- und zukunftsfähige sowie gestalterisch anspruchsvolle Lösung gefunden werden kann.

3.



Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz

3. Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz

Das Kurfürstliche Schloss in Mainz gilt als Kulturdenkmal von nationalem Rang. Der anerkannte Kunsthistoriker Prof. Dr. Dethard von Winterfeld zählt es, nicht zuletzt wegen seiner detailreich gestalteten und gleichmäßig gegliederten Fassaden, zu den bedeutendsten Profanbauten aus der Epoche der Deutschen Renaissance. ^{*1}

Chronik entsprechend der Machbarkeitsstudie von GERLING + ARENDT PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH, (Machbarkeitsstudie Kurfürstliches Schloss in Mainz, Generalsanierung, Mai 2005):

- | | |
|-------------|--|
| 1478 | Erzbischof Diether von Isenburg errichtet den Vorgängerbau, die Martinsburg (steinerne Wohnburg des Kurfürsten). |
| 1627 – 1631 | Errichtung des 1. Teiles des jetzigen Schlosses (Südende des Rheinflügels mit 8 Fensterachsen unter Kurfürst Georg von Greiffenklau bis einschließlich Erdgeschoss und ab |
| 1629 | unter Kurfürst von Wambold bis zum Dachgesims. Einstellung der Bauarbeiten infolge der Besetzung durch die Schweden. |
| 1675 – 1678 | Weiterführung des Baues unter Kurfürst von der Leyen. Dach auf dem ersten Bauabschnitt. Verlängerung um weitere 8 Fensterachsen (davon 2 Achsen Treppenhaus, 3 Achsen Durchfahrt zum Bürgerhof). |
| 1687 – 1688 | Beginn des Nordflügels unter Kurfürst von Ingelheim. Kellergeschoss. Einstellung der Bauarbeiten infolge der Besetzung durch die Franzosen. |

^{*1}Quelle: GWM: Konzept Fassadensanierung Kurfürstliches Schloss Mainz, April 2011

3. Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz

Ab 1695	Innerer Ausbau, z.B. Spiegelzimmer (Erkerraum) unter Kurfürst von Schönborn.
1705	Kleine Neujahrsschrift „Aurea Moguntia“ über Mainz. Beschreibung der Sehenswürdigkeiten mit Hinweis, dass der Schlossbau hufeisenförmig auf 3 Flügel bestimmt sei.
1750 – 1754	Errichtung des Nordflügels unter Kurfürst von Ostein. 17 Fensterachsen, jedoch länger und breiter als der Rheinflügel, Ergänzung der Ostfassade im Bereich der Martinsburg, neue Treppenanlage in der Durchfahrt (Balthasar Neumann?), Innenausbau, z.B. roter Saal (Rokoko-Stuckdecke).
1775 – 1776	Einbau des Akademie-Saales unter Kurfürst von Erthal, Baumeister: Kurf. Baurat J.P. Jäger und Deckengemälde von J. Zick 1787.
Ab 1793	Verwendung des Schlosses als Militärhospital (1792 – 93 und 1797 – 1814 französische Besetzung). Langsamer Verfall des Schlosses.
1805	Verwendung des Schlosses zu Lagerzwecken (Zollfreilager lt. Verfügung Napoleons)
1807 – 1809	Abbruch der Martinsburg. Errichtung der langen Halle (heutige Steinhalle) als Ergänzungsbau des Zollhofes und Bau der Uferbefestigungen. Weitere Verwahrlosung des Schlosses während der Besetzung, u.a. Abbruch der „Neumann’schen“ Treppe.
1814	Blockade (Schloss wieder Hospital) von Mainz und Befreiung von den Franzosen.
1827	Stadt Mainz übernimmt das Schloss. Vermietung der Räume als Warenlager.
1840	Einbau einer klassizistischen Treppe im Nordflügel.

3. Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz

Ab 1842	Unterbringung von Sammlungen im Schloss. Bibliothek, Gemälde, Münzen und Altertümer.
1855	Gründung des Römisch-Germanischen Zentralmuseums.
1903 – 1925	Schrittweise Wiederherstellung des Schlosses mit Mitteln des Reiches, des Staates Hessen und der Stadt Mainz. U.a. Treppe im Nordflügel und Akademiesaal (1924/25). Genutzt für Altertumsmuseum, Gemäldegalerie u. Römisch-Germanisches Zentralmuseum.
1942	Beschädigung des Schlosses, Zerstörung des Akademiesaaales durch Brand.
1950 – 1952	Wiederaufbau. Neuer Dachstuhl, Akademiesaal vergrößert und mit einer Bühne, zusätzlich Treppen im Südteil des Rheinflügels.
1970	Beschluss über innere Umgestaltung des Schlosses zu einem kulturellen Mittelpunkt der Landeshauptstadt Mainz.

Im Jahr 2009 wurde die Sanierung der Fassade, ausgehend von der Hofseite des Diether von Isenburg-Flügels, begonnen. Es ist beabsichtigt die Sanierung der Fassade bis zum Jahr 2019 abzuschließen.

3. Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses in Mainz

Denkmalschutz – Denkmalzonen und Einzeldenkmäler

Das Kurfürstliche Schloss in der Landeshauptstadt Mainz ist historisch von sehr großer Bedeutung und wird zusammen mit seinem Umfeld gemäß der Broschüre zum Forum Regierungsviertel entsprechend der Denkmaltopographie Rheinland-Pfalz wie folgt eingestuft:

Kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild (§ 3, § 5 Abs. 3 DSchPflG):

- Denkmalzone Albinstraße: Bereich zwischen Große Bleiche / Kaiserstraße / Ernst-Ludwig-Straße / Rheinstraße

Bauliche Gesamtanlage (§ 3, § 5 Abs. 2 DSchPflG):

- Schloss und Umfeld inkl. Innenhof

Einzeldenkmäler (§ 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchPflG):

- Kurfürstliches Schloss

4.

**Wie ist die Ausgangssituation
beim Kurfürstlichen Schloss?**

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Das Kurfürstliche Schloss in Mainz befindet sich in prominenter und zentraler Lage im Innenstadtbereich sowie in direkter Nachbarschaft zum Rheinlandpfälzischen Landtag, den Landesministerien und dem Landes- und Amtsgericht.

Die heutige Anlage des Kurfürstlichen Schlosses geht auf mehrere Ausbau- und Umbaustufen zurück. Der älteste Teil wurde in den Jahren 1627 bis 1631 errichtet.

Zur Gesamtanlage, die in der Machbarkeitsstudie untersucht werden soll, zählen neben dem Kurfürstlichen Schloss mit dem „Diether von Isenburg-“ und dem „Rheinflügel“ auch die in napoleonischer Zeit errichtete „Steinhalle“ sowie der auf einem Nachbargrundstück gelegene Pavillonanbau des Landesmuseums (RGZM). Die Fläche des Schlosshofes wird als Teil des Nutzungskonzeptes mit betrachtet.

Im Kurfürstlichen Schloss besteht baulich und brandschutztechnisch akuter und erheblicher Sanierungsbedarf.

Weiterhin müssen infrastrukturelle Defizite für die Innen- und Außenbereiche beseitigt werden.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Lage Kurfürstliches Schloss in der Landeshauptstadt Mainz



4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Kurfürstliches Schloss, Diether von Isenburg-Flügel

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

Der Veranstaltungsbetrieb wird durch die mainz**plus**CITYMARKETING GmbH organisiert.



Diether von Isenburg-Flügel vom Schlosshof aus

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

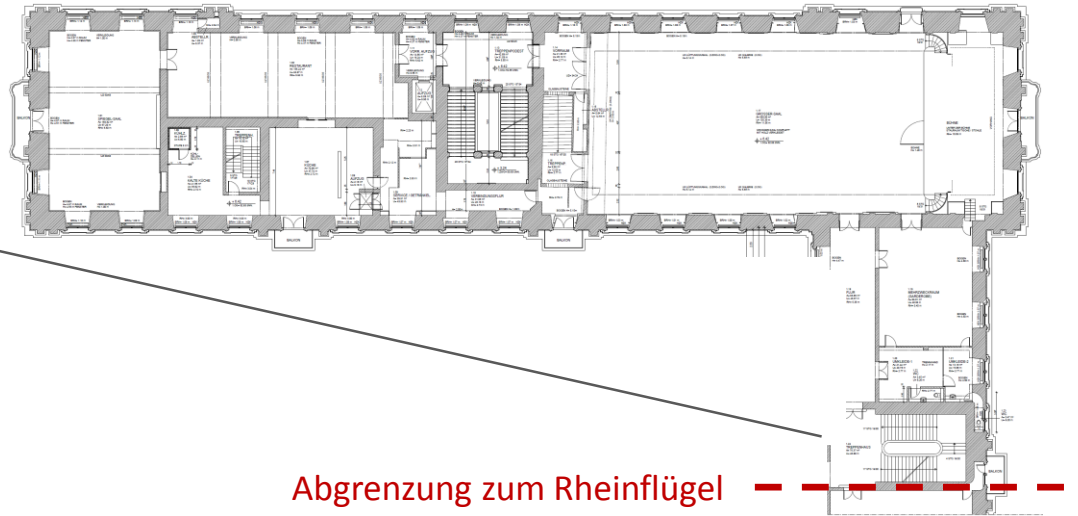
Kurfürstliches Schloss, Diether von Isenburg-Flügel

Funktional reicht der Diether von Isenburg-Flügel bis zu den angrenzenden Räumlichkeiten des RGZM im Rheinflügel. Die Kutschendurchfahrt und das große Treppenhaus werden daher derzeit dem Diether von Isenburg-Flügel zugeordnet.



Großes Treppenhaus zwischen Diether von Isenburg- und Rheinflügel

Diether von Isenburg-Flügel



Abgrenzung zum Rheinflügel

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel

Die wesentlichen Veranstaltungsräume/-flächen im Diether von Isenburg-Flügel sind:

- Erdgeschoss:
 - Gewölbe-Saal ca. 480 m² Veranstaltung
 - Ausstellungs-Saal ca. 138 m² Breakout/Foyer
 - Leibniz-Saal ca. 160 m² Veranstaltung

- 1. Obergeschoss
 - Großer-Saal ca. 575 m² (zzgl. 143 m² Galerie) Veranstaltung
 - Spiegel-Saal ca. 158 m² Veranstaltung
 - Restaurant ca. 150 m² Breakout

- 2. Obergeschoss
 - Forster-Saal ca. 450 m² Veranstaltung (ohne Foyer)
 - Mozart-Saal ca. 191 m² Veranstaltung

Zusammengefasst ergibt sich derzeit eine Veranstaltungsfläche von 2.445 m², bestehend aus 6 Veranstaltungsräumen mit 2.157 m² Veranstaltungsfläche sowie 288 m² multifunktional nutzbarer Breakout- oder Foyerfläche.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel



Erdgeschoss, Gewölbe-Saal



Erdgeschoss, Ausstellung-Saal (Breakout/Foyer)



Erdgeschoss, Leibniz-Saal

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel



1. Obergeschoss, Großer-Saal



1. Obergeschoss, Spiegel-Saal



2. Obergeschoss, Mozart-Saal



2. Obergeschoss, Forster-Saal

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel

- Der **bauliche Erhaltungszustand** des Dieter von Isenburg-Flügels ist renovierungsbedürftig. Die Innenraumgestaltung wirkt oberflächlich dekoriert und kulissenhaft. Die zu verschiedenen Zeitpunkten eingebrachten Einbauten lassen ein schlüssiges innenarchitektonischen Gesamtkonzept vermissen und sind der baukulturellen Bedeutung des Gebäudes nicht angemessen.
- Der **zweite Rettungsweg** aus Spiegel-Saal sowie Forstersaal ist nicht vorhanden und wird derzeit über eine provisorische Gerüsttreppe sichergestellt.
- Die **haustechnischen Anlagen** sind grundlegend veraltet und austauschbedürftig.
- Die **Küchen- und Lagerbereiche im 1. Obergeschoss** werden derzeit nur noch zu Cateringzwecken und nicht mehr als Vollküche genutzt. Ausstattung und Räume sind veraltet und hygienisch fragwürdig. Die Raumaufteilung und Zusammenhänge sind für die derzeitige Nutzung nicht funktional.
- Es wird davon ausgegangen, dass der **bauliche Brandschutz** unzureichend ist (Bemessung für den Brandfall IB Grebner vom 26.11.2014). Die Ergebnisse der Bauteilöffnungen und der drauf aufbauenden Untersuchungen liegen noch nicht vor. Es wird jedoch auf Grundlage der Erfahrungen aus anderen Gebäuden aus dieser Zeit davon ausgegangen, dass alle Decken- und Treppenkonstruktionen zumindest teilweise brandschutztechnisch ertüchtigt werden müssen. Im Großen-Saal betrifft dies nach Einschätzung des IB Grebner auch die Empore, welche auch für Teilbereiche als zweiter Fluchtweg dient. Es wird davon ausgegangen, dass die Empore entweder komplett erneuert-, oder aber zumindest umfangreich saniert und mittels ingenieurmäßiger Methoden bewertet werden muss.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel

- Im Zuge der Überprüfung des baulichen Brandschutzes mittels Bauteilöffnungen wurden starke **Schäden in Folge von Korrosion** an statisch relevanten Bauteilen, vorrangig Deckenträgern festgestellt. Es muss davon ausgegangen werden, dass Deckenträger oder andere aussteifende Stahlbauteile im Zuge der Sanierung aufwändig ausgetauscht werden müssen.
- Ein weiterer, durch das Ingenieurbüro Grebner aufgezeigter akuter Unsicherheitsfaktor sind die **Aufhängungen der abgehängten Unterdecken** in den Veranstaltungssälen. Das Gefahrenpotential in Folge bauphysikalischer Gegebenheiten (mögliche Tauwasserbildung und damit verbundene Schädigung der Aufhängungen) betrifft vorrangig die Decken der an den kalten Dachraum grenzenden Säle (Großer-Saal, Forster-Saal).

Nachfolgende Bildbeispiele verdeutlichen den Zustand der Bestandsgebäude.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

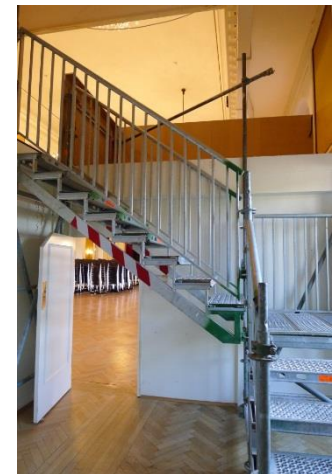
Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel



Bildbeispiele des sanierungsbedürftigen Zustandes der Ausbauten

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel



Bildbeispiele Sofortmaßnahmen zur Ertüchtigung Fluchtwege Foster-Saal, Spiegel-Saal und Empore Großer-Saal

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Diether von Isenburg-Flügel



Bildbeispiele sanierungsbedürftiger Zustand Haustechnik

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Kurfürstliches Schloss, Rheinflügel und Steinhalle

Der **Rheinflügel**, die Steinhalle sowie der Pavillonanbau werden derzeit durch das Landesmuseum (RZGM) genutzt.



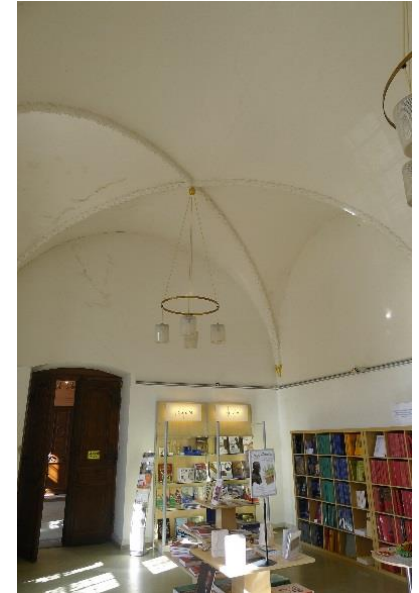
Rhein-Flügel entlang der Rheinstraße

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung – Rheinflügel und Steinhalle

Im Rheinflügel befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss die Ausstellungsflächen des RGZM. Im Erdgeschoss ist der Museumsshop untergebracht. Die übrigen Flächen in Erd- und Zwischengesossen sowie in der Steinhalle werden als Büro- Lager- und Nebenflächen genutzt.

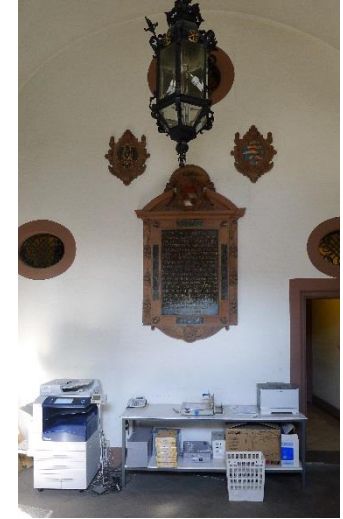
Das Landesmuseum wird voraussichtlich ab dem Jahr 2018 in eine andere Liegenschaft umziehen. Ab diesem Zeitpunkt geht somit die gesamte Liegenschaft und Zuständigkeit an die Stadt Mainz über.



Ausstellungs- und Shopfläche RGZM im Rheinflügel

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung – Rheinflügel und Steinhalle



Nebenflächen des RGZM im Erdgeschoss im Rheinflügel

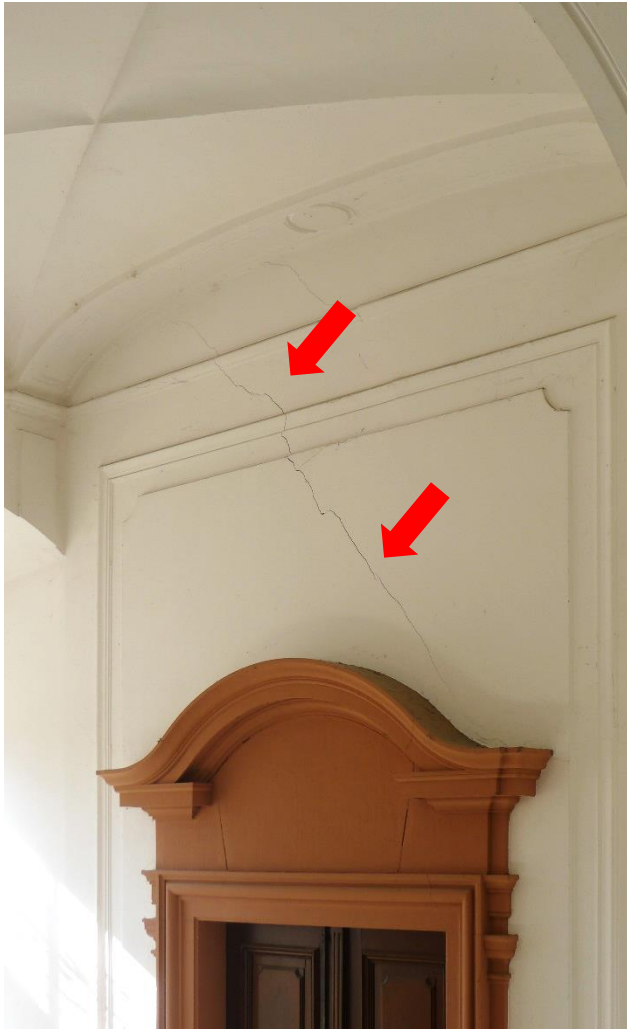
4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Rheinflügel

- Der **bauliche Erhaltungszustand** des Rheinflügels ist im Allgemeinen sehr schlecht. Das Bauwerk ist grundlegend sanierungsbedürftig. In Teilbereichen sind die Deckenaufleger, mutmaßlich in Folge von Setzungen abgerissen und müssen saniert werden. Im Grunde sind die allgemeinen Erkenntnisse aus dem Diether von Isenburg-Flügel auch auf den Rhein-Flügel übertragbar.
- **Kein zweiter baulicher Fluchtweg!** Die Ausstellungsbereiche des RGZM im 1. und 2. Obergeschoss werden ausschließlich über das Treppenhaus am Übergang zum Diether von Isenburg-Flügel erschlossen. Ein adäquater und zweiter Flucht- und Rettungsweg fehlt derzeit (siehe Aktennotiz zur Rettungswegesituation im Rhein-Flügel IC 153600-N-001 vom 09.04.2015, Büro IBC). Unabhängig von jeglicher Nutzung ist hier eine Ertüchtigung bzw. Schaffung des zweiten Flucht- und Rettungsweges unabdingbar.
- Es wird davon ausgegangen, dass ähnlich wie beim Diether von Isenburg-Flügel der **bauliche Brandschutz** auch im Rheinflügel unzureichend ist.
- Die **haustechnischen Anlagen** sind grundlegend veraltet und austauschbedürftig.
- Die Innenraumgestaltung im gesamten Rheinflügel sollte im Zuge einer neuen Nutzung überarbeitet werden. Dabei sollten in den Kopfräumen des Erd- und Zwischengeschosses die historischen Holzwandvertäfelungen und Einbauten erhalten werden.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Rheinflügel



Beispiele Rissbildung im Rheinflügel

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung und baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Steinhalle

- Die **Steinhalle** wird derzeit durch das RGZM als Forschungs- und Lagerstätte genutzt. Entsprechend wurden nachträglich Einbauten eingebracht. Im Zuge einer neuen Nutzung muss die Steinhalle gestalterisch und technisch überarbeitet werden.
- Der **bauliche Erhaltungszustand** ist sanierungsbedürftig.
- Die **haustechnischen Anlagen** sind grundlegend veraltet und austauschbedürftig.



Steinhalle von der Seite des Schlosshofes

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Derzeitige Nutzung und baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Steinhalle



Innenansicht Steinhalle



4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Fassade

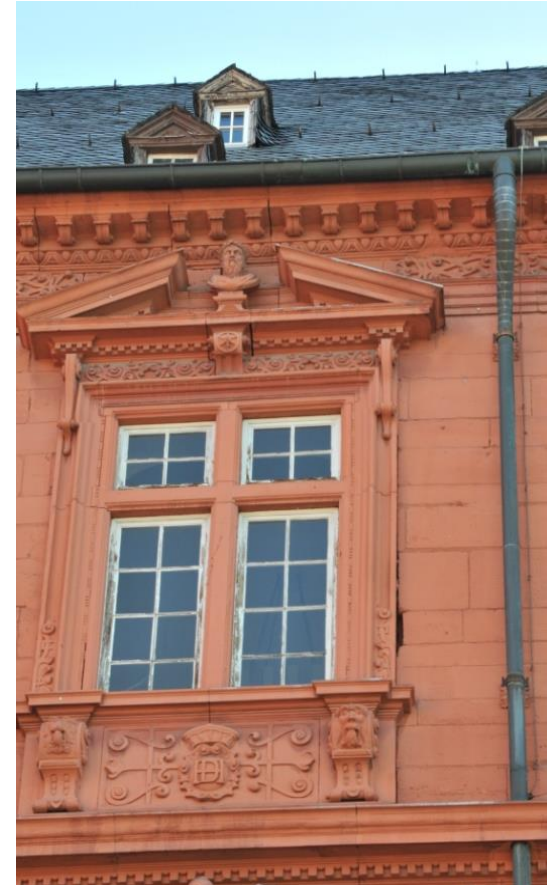
Die **Fassade** des Kurfürstlichen Schlosses weist deutliche altersbedingte Schäden auf. Dies betrifft neben der Sandsteinfassade mit den Verzierungen auch die Fenster- und Türeinbauten.

Die Fassadensanierung wird derzeit durch die Gebäudewirtschaft Mainz nach dem „Sanierungskonzept für die Fassaden des ehemaligen Kurfürstlichen Schlosses in Mainz“ (Stand 04/2011) des Büros KURZ ARCHITEKTEN GbR durchgeführt und soll voraussichtlich in 2019 abgeschlossen werden.

Neben den alterstypischen Schäden resultieren weitere Schadensbilder wie z. B. Risse aus Schrägstellungen der Fassaden in Teilbereichen als Folge unterschiedlicher Setzungen. Hierzu liegt ein Gutachten des Büros Barthel & Maus aus dem Januar 2011 vor.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schloss, Fassade



Bildbeispiele Schadensbilder Fassade

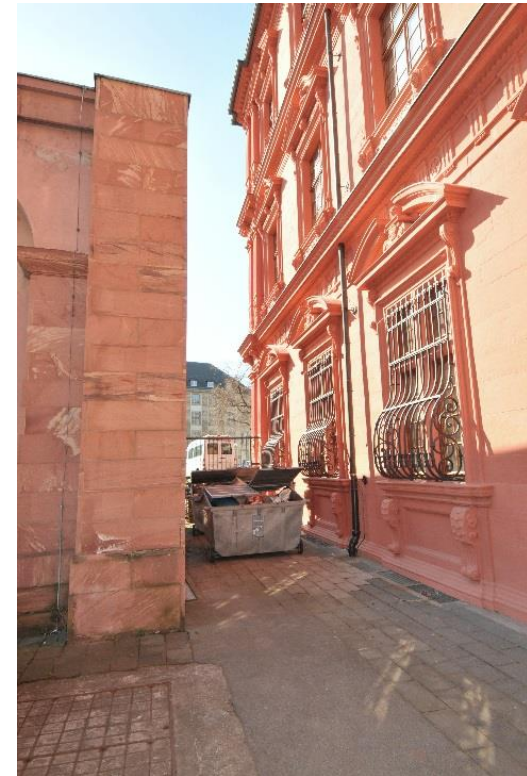
4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Schlosshof

Der **Hof** des Kurfürstlichen Schlosses wird derzeit vorrangig als Park- und Lagerplatz genutzt. In den Sommermonaten findet in Teilbereichen eine temporäre Nutzung als Biergarten statt. Der Bodenbelag ist inhomogen und in schlechtem Zustand. Die Wasserbeckeneinbauten sind sanierungsbedürftig.



Schlosshof



4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude – Pavillon RGZM

Der **Pavillonbau des Römisch-Germanischen-Zentralmuseums (RGZM)** besteht aus zwei Ober- und einem Untergeschoss. Das Gebäude ist alters- und wartungsbedingt abgängig und sollte abgerissen werden.



Pavillon RGZM



4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Zustand Technischer Anlagen der Bestandsgebäude

Die vorhandenen **technischen Anlagen** in allen Gebäudeteilen sind teilweise über 40 Jahre alt und zeigen deutliche Abnutzungserscheinungen. Die kalkulatorische Lebensdauer der anlagentechnischen Bauteile und Baugruppen ist mehrheitlich deutlich überschritten. Die Ersatzteilversorgung erscheint ebenfalls nicht mehr sichergestellt.

Die Wärmeversorgung wird in allen Bereichen des Kurfürstlichen Schlosses als offenes Anlagensystem betrieben. Aus diesem Grund ist die Gefahr von Flächenkorrosion und Durchrostungen mit einhergehenden Wasserschäden sehr hoch.

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Trinkwasserhygiene nicht gegeben ist. Nicht, oder nur zeitweise in Nutzung befindliche Leitungsstränge müssen zurückgebaut oder mit automatischen Spüleinrichtungen versehen werden.

Die vorhandenen Stromversorgungseinrichtungen entsprechen in einigen Teilbereichen nicht mehr den geltenden Vorschriften. Auch bei diesen Anlagen sind deutliche Verschleißerscheinungen vorhanden. Das veraltet Installationsnetz muss komplett ersetzt werden.

Sowohl die Brandmelde- als auch die Alarmierungsanlage müssen erweitert und ebenfalls modernisiert werden.

Aus den zuvor genannten Gründen müssen alle technische Anlagen umfangreich saniert bzw. gegen neue Anlagen getauscht werden. Eine punktuelle Sanierung ist nicht zielführend und möglich.

4. Wie ist die Ausgangssituation beim Kurfürstlichen Schloss?

Flächen der Bestandsgebäude

Die Bruttogeschoss- sowie Nutzflächen im Kurfürstlichen Schloss sowie der Steinhalle sind, wie in nachfolgender Tabelle dargestellt, verteilt.

	Diether von Isenburg-Flügel					Rhein-Flügel					Steinhalle		Summen	
	BGF	NF			NGF	BGF	NF			NGF	BGF	NGF (geschätzt)	BGF	NGF
			TF	VF				TF	VF					
DG	k.A.					k.A.							k.A.	k.A.
3. ZG	128,60		63,55	17,10	80,65	0,00				0,00			128,60	80,65
2. OG	1.382,00	892,59	2,25	196,40	1.091,24	836,88	636,39		20,59	656,98			2.218,88	1.748,22
2. ZG	424,19	217,61		120,40	338,01	43,76				0,00			467,95	338,01
1. OG	1.927,16	1.162,34		260,38	1.422,72	824,91	663,49			663,49			2.752,07	2.086,21
1. ZG	374,51	149,32		181,80	331,12	440,14	243,91		22,36	266,27	554,93	388,45	1.369,58	985,84
EG	1.896,33	1.264,95	39,74	128,68	1.433,37	779,71	432,10		161,66	593,76	842,00	589,40	3.518,04	2.616,53
Keller	1.997,93	643,83	12,20	91,09	747,12	810,78	317,98		16,85	334,83			2.808,71	1.081,95
Summen	8.130,72	4.330,64	117,74	995,85	5.444,23	3.736,18	2.293,87	0,00	221,46	2.515,33	1.396,93	977,85	13.263,83	8.937,41

Faktor NF/BGF	0,67	0,67	0,70	0,67
---------------	------	------	------	------

Die Machbarkeitsstudie sieht keine grundlegenden Flächenreduzierungen oder Flächenerweiterungen im Bereich des historischen Bestandes vor. In Folge dieser Tatsache werden im Weiteren daher nur die für die eigentliche Nutzung relevanten Flächen verglichen bzw. dargestellt, da diese wiederum Auswirkungen auf die erzielbaren Einnahmen haben.

5.

Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliche Schloss?

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliche Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten

Das Kapitel befasst sich mit der Fragestellung, welche Nutzung für das Kurfürstliche Schloss in Frage kommen kann bzw. am geeignetsten ist.

Hierbei werden zwei Aspekte betrachtet. Zum Einen aus rein immobilientechnischer Sicht und zum Anderen aus Sicht der Stadt Mainz als Eigentümerin und Bewirtschafterin des Kurfürstlichen Schlosses.

Auf den nächsten Seiten werden folgende Nutzungsmöglichkeiten historischer Gebäude an konkreten Beispielen aufgezeigt:

- Wohnen
- Büronutzung
- Bildung
- Medizin
- Hotel / Tagung und Veranstaltung

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen Best Practice

Eigentumswohnungen Schloss Wiesenburg



www.schloss-wiesenburg.de



5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen Best Practice

Eigentumswohnungen Schloss Wiesenburg



SCHLOSS WIESENBURG: KAUFPREISE ETW UND GEWERBEEINHEITEN;
STAND: 23.09.2009 (alle Preise in Euro)

Lage	Nummer	Nettonutzfläche qm	KP/qm	Kaufpreis €	Status
EG	1A	220,30	1.900,00	418.570,00	frei
	1B	116,00	1.900,00	220.400,00	frei
	1C	106,20	1.900,00	201.780,00	frei
	1D	180,00	1.900,00	342.000,00	frei
	1E	154,00	2.200,00	338.800,00	frei
	1F	107,50	2.200,00	236.500,00	reserviert
OG	1G	73,60	2.200,00	161.920,00	vermietet
	2A	124,00	2.200,00	272.800,00	frei
	2B	92,00	2.200,00	202.400,00	vermietet
	2C	110,30	2.200,00	242.660,00	frei
	2D	130,30	2.200,00	286.660,00	vermietet
	2E	136,70	2.200,00	300.740,00	frei
	2G	72,50	2.200,00	159.500,00	vermietet
	2H	177,00	2.200,00	389.400,00	frei
	2J	178,90	2.200,00	393.580,00	vermietet
	2K	87,00	2.200,00	191.400,00	frei
DG	3D	31,10	2.200,00	68.420,00	vermietet
	3E	58,30	2.200,00	128.260,00	frei
	3F	73,30	2.200,00	161.260,00	vermietet
	3G	107,30	2.200,00	236.060,00	verkauft
	3H	133,80	2.200,00	294.360,00	frei
	3J	96,00	2.200,00	211.200,00	reserviert
	3K	188,00	2.200,00	413.600,00	vermietet
3L	83,80	2.200,00	184.360,00	reserviert	



5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen Best Practice

Eigentumswohnungen Schloss Wiesenburg



Die Lage

- Wiesenburg/Mark im Naturpark Hoher Fläming, Brandenburg
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im Ort, Autobahnanbindung, z. B. Richtung Potsdam (40 Min.) oder Berlin (60 Min.)
- Bahnhof Wiesenburg am Schlosspark gelegen
- Nächstes Krankenhaus in der Kur-Stadt Belzig (10 Min.)

Die Eigentumswohnungen

- Wohnflächen von 58 m² bis 180 m²
 - Parkett- oder Dielenböden
 - Individuelle Innenarchitektur
 - Kaminöfen oder offene Kamine
 - Individuelle Badausstattungen
 - Teilweise mit Küche
 - Hausmeister-Service
- The condominium apartments range from 58 m² to 180 m²
- Parquet or boarded flooring

Das Schloss

- Komplett saniert – Top-Ausstattung
- Schlossterrasse, Gartensaal, Schlossküche, Kaminzimmer, Sauna mit Whirlpool und Ruheraum für die Gemeinschaft
- Direkter Zugang zum öffentlichen Schlosspark
- Betreuung des Objektes durch die Schlossverwaltung

Das Schlossleben

- Miteinander unter den Schlossbewohnern
 - Gemeinschaftliche Aktionen wie Tannenbaumschlagen oder Grillfeste
 - Gelegentliche Events, Konzerte oder Vernissagen
- Life in the Schloss
- Communal living in the Schloss
 - Communal activities, such as

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bewertung Wohnen im Schloss Mainz



Nahversorgung

Entfernung
Lebensmittelgeschäfte ca.
500 m



Grundrisse

Schlechte Eignung für
kleinteiligere Wohnnutzung,
da großräumige Strukturen



Lage

15 Min. Fußweg in die
Altstadt/Innenstadt,
direkt am Rheinufer aber an
Verkehrsknotenpunkt



Umgebungsnutzung

Regierungsviertel,
Verwaltungen



Anbindung

Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung ca.
15 Min. Fußweg, Autobahn-
anschluss in ca. 20 Min., direkte
ÖPNV- Anbindung



Marktsituation

Wohnungsnachfrage hoch (steigende
Einwohnerzahl, Universitätsstadt,
prosperierendes Rhein-Main-Gebiet)

→ Umfangreiche Eingriffe in den Bestand durch Um- und Ausbaumaßnahmen zu Wohnungen erforderlich, daher auch Wirtschaftlichkeit fraglich. Weiterhin keine öffentlichkeitsnahe Funktion/Nutzung.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Büronutzung Best Practice

Anwaltskanzlei, Steuerberater, Architekturbüro in Schloss Emmeram in Regensburg

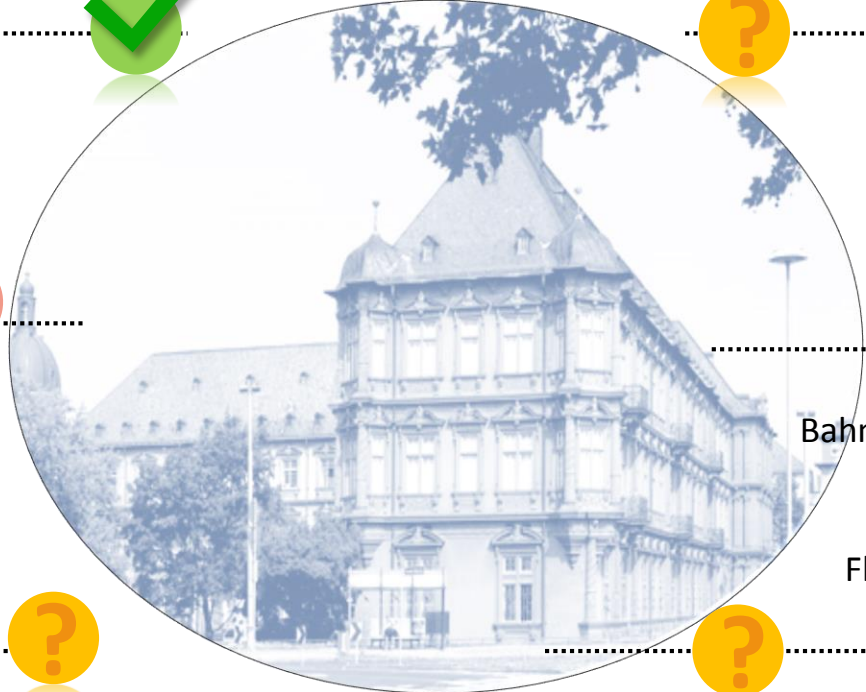


Notariat im Schloss Bruchsal



5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bewertung Büronutzung im Schloss Mainz



Hochwertigkeit

Repräsentative Ausstattung,
Charme der historischen
Substanz



Grundrisse

Schlechte Eignung für
Büronutzung, da großräumige
Strukturen für Museum &
Veranstaltung



Lage

Keine Innenstadtlage,
direkt am Rheinufer



Umgebungsnutzung

Regierungsviertel,
Verwaltungen



Anbindung

Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung ca.
15 Min. Fußweg, Autobahn-
anschluss in ca. 20 Min.,
Flughafen Frankfurt ca. 30 Min.,
direkte ÖPNV- Anbindung



Marktsituation

Büroflächennachfrage dominiert von
öffentlichen Institutionen,
Wachstumsaussichten limitiert,
Interessenten eingeschränkt



→ Umfangreiche Eingriffe in den Bestand durch Um- und Ausbaumaßnahmen zu Büronutzung erforderlich, daher auch Wirtschaftlichkeit fraglich, weiterhin stark eingeschränkter Markt.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bildung/Schulung Best Practice

European Business School,
Schloss Reichartshausen



Fielmann Akademie,
Schloss Plön



European  Business School
International University · Schloss Reichartshausen



Fielmann Akademie Schloss Plön

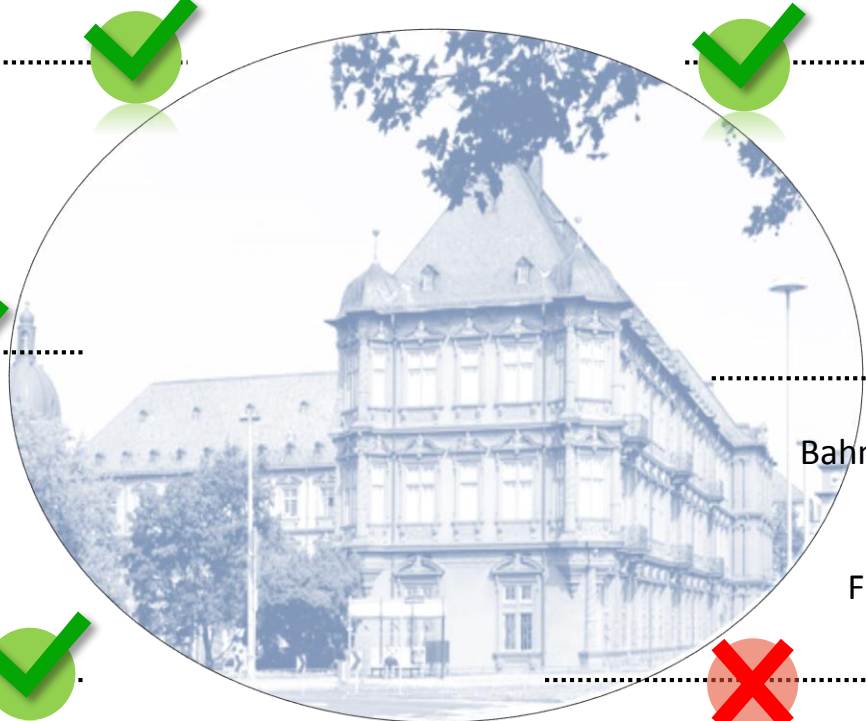


KIRSTEIN  RISCHMANN
ARCHITECTEN UND INGENIEURE GMBH

DREES &
SOMMER

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bewertung Schule/Bildung im Schloss Mainz



Hochwertigkeit

Repräsentative Ausstattung,
Charme der historischen
Substanz

Umgebungsnutzung

Regierungsviertel,
Verwaltungen

Grundrisse

Prinzipielle Eignung für
Schulung/Bildung, kleinere
Umbaumaßnahmen
erforderlich

Anbindung

Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung ca.
15 Min. Fußweg, Autobahn-
anschluss in ca. 20 Min.,
Flughafen Frankfurt ca. 30 Min.,
direkte ÖPNV- Anbindung

Lage

15 Min. Fußweg in die
Altstadt/Innenstadt,
direkt am Rheinufer

Marktsituation

Schwierig Nutzer/Investor mit
wirtschaftlich tragfähigen Konzepten
zu finden

→ Im Bereich Schule/Bildung oft „gewachsene Strukturen“ an Standorten, erschwerte Nutzer-/Investorensuche.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Gesundheit/Klinik/Reha Best Practice

Clinic im Centrum (historisches Gebäude Ludwigsburg)



Praxis im Schloss, Schrozberg

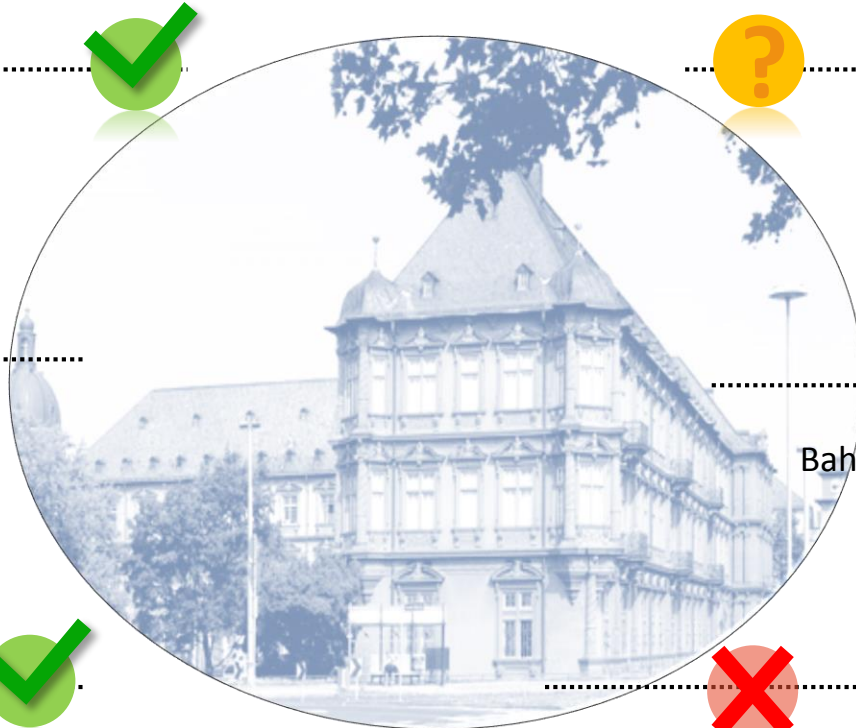


Klinik im Schloss Waldleiningen



5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bewertung Gesundheit im Schloss Mainz



Hochwertigkeit

Repräsentative Ausstattung,
Charme der historischen
Substanz



Umgebungsnutzung

fehlende Erholung durch
städtebaulichen Kontext in
direkter Innenstadtlage



Grundrisse

Sehr hohe Investitionen durch
Investor/Käufer für
Umbaumaßnahmen



Anbindung

Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung ca.
15 Min. Fußweg, Autobahn-
anschluss in ca. 20 Min.,
Flughafen Frankfurt ca. 30 Min.



Lage

15 Min. Fußweg in die
Altstadt/Innenstadt,
direkt am Rheinufer



Marktsituation

Eingeschränkter Kreis von
Nutzern/Investoren

→ Umfangreiche Eingriffe in den Bestand durch Um- und Ausbaumaßnahmen, daher sehr große Um- und Ausbaumaßnahmen erforderlich, Wirtschaftlichkeit fraglich. Exponierte Lage eher nachteilig.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Hotel/Tagung/Gastronomie Best Practice

Hotel Schloss Romrod

hôtel schloss romrod

Schloss Romrod · 36329 Romrod · Telefon 06636 9181-700
Telefax 06636 9181-699 · www.schloss-romrod.com

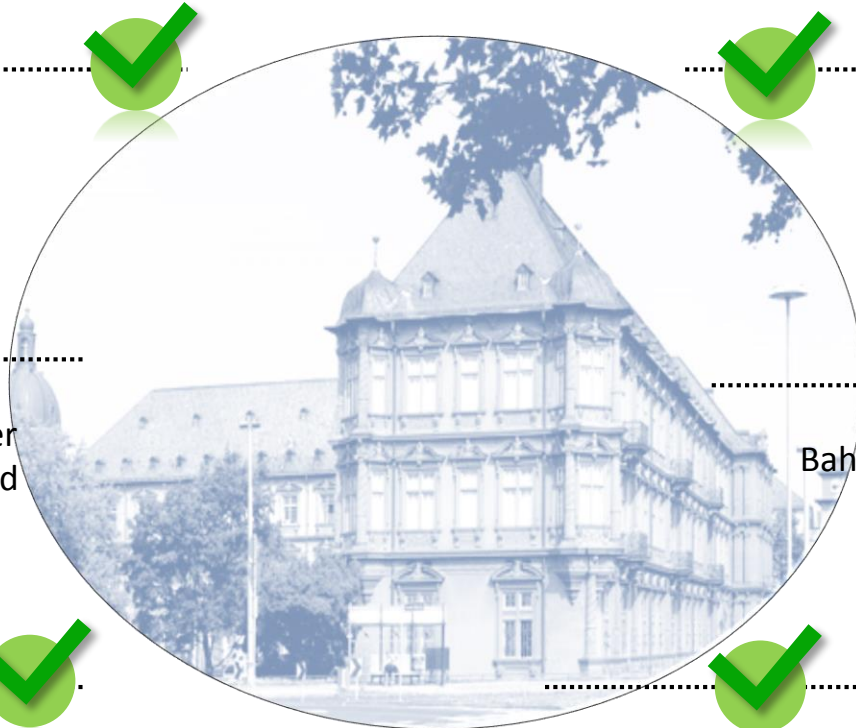


Hotel Schloss Haigerloch



5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten: Bewertung Hotel/Tagung im Schloss Mainz



Hochwertigkeit

Repräsentative Ausstattung,
Charme der historischen
Substanz

Umgebungsnutzung

Regierungsviertel,
Verwaltungen

Grundrisse

Keine Eignung für Hotelzimmer
aber für Tagung/Konferenz und
Veranstaltung

Anbindung

Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung ca.
15 Min. Fußweg, Autobahn-
anschluss in ca. 20 Min.,
Flughafen Frankfurt ca. 30 Min.

Lage

15 Min. Fußweg in die
Altstadt/Innenstadt,
direkt am Rheinufer

Marktsituation

Positive Entwicklung des Hotelmarkt
Mainz, Mainz als geeigneter
Kongressstandort

→ Standort- und Marktfaktoren für Hotelnutzung geeignet, Grundrisse jedoch nicht.

→ Die zum Teil großflächigen Grundrisse eignen sich sehr gut für Tagungen und Konferenz.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Ansätze aus Sicht des Veranstaltungsbetriebs

Derzeit wird der Diether von Isenburg-Flügel als Veranstaltungsbereich genutzt.

Die vorangegangenen Beispiele verdeutlichen, dass auf Grund der dargestellten Faktoren eine großräumige Nutzung vorteilhaft ist. Weiterhin sprechen die noch zentrale Lage in Verbindung mit der günstigen Verkehrsanbindung für eine Nutzung mit hohen Besucherwechselraten.

Die derzeitige Nutzung für Veranstaltungen ist demnach auch die geeignetste Nutzung für die Räumlichkeiten im Kurfürstlichen Schloss.

Es stellt sich die Frage, ob es einen Markt, also genügend Nachfrage für eine Ausdehnung der Veranstaltungsbereiche auf den Rhein-Flügel gibt.

Hierzu liegen zwei Untersuchungen vor, welche auf den folgenden Seiten zitiert werden. Die Untersuchungen sind:

- Untersuchung zur „Entwicklung der Kongresseinrichtungen in Mainz“ aus dem Juni 2013, SYMBIOS Beratungsgesellschaft
- Untersuchung zur „Optimierung des Konzepts der Rheingoldhalle in Mainz“ vom 06.06.2014, ghh consult GmbH

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Ansätze aus Sicht des Veranstaltungsbetriebs, Untersuchung SYMBIOS

Durch die SYMBIOS Beratungsgesellschaft wurde im Juni 2013 eine Untersuchung zur Entwicklung der Kongresseinrichtungen in Mainz vorgelegt. Diese Untersuchung hat neben der Rheingoldhalle auch die Veranstaltungslotation des Kurfürstlichen Schlosses zum Gegenstand. Trotz der dort festgestellten rückläufigen Buchungszahlen kann festgehalten werden, dass es für Veranstaltungen im Kurfürstlichen Schloss einen Markt gibt. Die Untersuchung zur Positionierung des Kurfürstlichen Schlosses im Wettbewerberumfeld kommt zu folgendem Zwischenfazit (Zitat):

- Das Kurfürstliche Schloss bietet auf Grund seiner Architektur die Möglichkeit, hochwertige Veranstaltungen mit Alleinstellungsmerkmal anzubieten. Dies erfordert allerdings eine höhere Flexibilität der Räume sowie eine auch technische Ausstattung entsprechend der aktuellen und künftig zu erwartenden Marktstandards.
- Sanierung und Baumaßnahmen für das Kurfürstliche Schloss müssen dementsprechend an aktuellen Marktentwicklungen und Veranstalteranforderungen (Flexibilität, moderne Technik) ausgerichtet werden, um mittelfristig konkurrenzfähig zu bleiben.
- Eine Erweiterung des Raumprogramms ist angesichts der Raumprogramme der Wettbewerber anzuraten.
- Die meisten Wettbewerber kommen aus dem Hotelumfeld, wenngleich diese keine vergleichbaren historischen Alleinstellungsmerkmale anbieten. Trockenen Fußes erreichbare Übernachtungsmöglichkeiten kann das Kurfürstliche Schloss nicht bieten.

Ergänzend wurde eine zweite Untersuchung bei der ghh consult GmbH zur „Optimierung des Konzepts der Rheingoldhalle in Mainz“ in Auftrag gegeben. Die Untersuchung mit Stand 06.06.2014 bestätigt die grundlegenden Einschätzungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft zu Veranstaltungssegmenten und Marktlage in Mainz und beinhaltet nachfolgend zusammengefasste Kernaussagen.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Aussagen zum Tagungs-/Kongressstandort Mainz durch die ghh consult GmbH (Juni 2014)

- Auf der Grundlage der Analyse und Bewertung der relevanten und wesentlichen Standortfaktoren und Rahmenbedingungen sind der **Stadt Mainz als Kongress- und MICE-Destination sehr gute Voraussetzungen** zu bescheinigen.
- Sämtliche für einen Kongressstandort bedeutungsvollen „**harten**“ **Standortfaktoren** sind in Mainz als gut bis sehr gut zu bewerten: die Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit, die hohe Bedeutung als Medienstandort, als Forschungs- und Wissenschaftsstandort, gepaart mit der starken Wirtschaftsstruktur und Position als Landeshauptstadt verleihen Mainz eine überaus starke Ausgangsposition zur Profilierung als regionale und nationale MICE-Destination.
- Mit einer Fülle relevanter „**weicher**“ **Standortfaktoren** kann Mainz sein Profil als Kongress- und MICE-Stadt weiter „aufladen“: Hier spielen das kulturelle Profil und „Flair“ der Stadt sowie der Charme mit der Lage am Rhein, abgerundet mit dem insgesamt guten Image der Landeshauptstadt die entscheidende Rolle.
- Die Bedeutung des Kongress- und MICE-Segments für die Stadt wird durch ca. **660.000 Teilnehmer (2011)** eindrucksvoll unterstrichen.
- **Bedarf** Tagungs-/Veranstaltungsräume: Laut Auskunft von mainzplus CITYMARKETING ist eine Buchung bzw. Belegung von Tagungsräumen im Hilton Mainz bei Bedarf (z. B. als Breakout-Rooms bei größeren Kongressen) problematisch, da diese **sehr gut ausgelastet und belegt** sind.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Ansätze aus Sicht des Veranstaltungsbetriebs

Dem Veranstaltungsort „Mainz“ wird nach den Untersuchungen der SYMIOB Beratungsgesellschaft sowie der ghh consult GmbH eine gute Entwicklungsmöglichkeit prognostiziert.

Voraussetzung ist jedoch dass die aus Sicht des Veranstaltungsbetriebes bestehenden Mängel beseitigt werden. Wesentlichen Schwachpunkte sind:

- Raumkapazität und Raumanzahl,
- Catering,
- gepflegtes Ambiente.

Der nachfolgende Vergleich der historischen Kongresszentren sowie die Untersuchungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft und der ghh consult GmbH zeigen, dass das Kurfürstliche Schloss derzeit wenig konkurrenzfähig aufgestellt ist und Handlungsbedarf besteht.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliches Schloss?

Ableitung von Ansätzen und Synergien

Aus den zuvor dargestellten Erkenntnissen können folgende Ansätze und Synergien zur Veranstaltungslokation „Kurfürstliches Schloss“ abgeleitet werden:

- a) Erhöhung der Kapazität der Veranstaltungsflächen durch Nutzung der frei werdenden Flächen im Rhein-Flügel.
- b) Ausrichtung der Veranstaltungsmöglichkeiten auf zukunftsfähige Konzepte mit Flexibilität, Seminarcharakter und Breakout-Bereichen.
- c) Steigerung der Attraktivität der Veranstaltungslokation durch Ansiedelung von Gastronomie in Verbindung mit einem hochwertigen Catering für Veranstaltungen.
- d) Steigerung der Auslastung der Veranstaltungsflächen und somit der Einnahmen durch Zubuchungen durch einen Hotelbetrieb in unmittelbarer Nähe.
- e) Steigerung der Attraktivität der Veranstaltungslokation durch ein Angebot einer Übernachtungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe.
- f) Steigerung der Attraktivität des Kurfürstlichen Schlosses und der umgebenden Freiräume durch eine angemessene Außenraumgestaltung.
- g) Freilegung und Darstellung der historischen Spuren des Kurfürstlichen Schlosses – Kulturelles Angebot für die Öffentlichkeit.
- h) Generierung von Einnahmen aus der Vermarktung des Hotelgrundstückes.

5. Welche Nutzung eignet sich für das Kurfürstliche Schloss?

Alleinstellungsmerkmal

Die Fragestellung, welche Nutzung für das Kurfürstliche Schloss in Frage kommen kann bzw. am geeignetsten ist, kann somit eindeutig beantwortet werden. Es ist eine Nutzung für Veranstaltungs- und Seminarbetrieb.

Durch Zusammenspiel von historischem Ambiente, zentraler Lage und einer zeitgemäßen Nutzung kann eine einzigartige Lokation entstehen, die Historie mit Moderne verbindet.

Diese Nutzung hat folgende Vorteile:

- Der öffentliche Charakter des Kurfürstlichen Schlosses bleibt erhalten.
- Die großen zusammenhängenden Flächen können in ihrer Anmutung weitestgehend erhalten bleiben.
- Es wird erwartet, dass bei der Nutzung mit marktfähigen und zukunftsweisenden Angeboten ein Deckungsbeitrag zur Unterhaltung des Kurfürstlichen Schlosses erwirtschaftet werden kann.

Die nachfolgend dargestellte Planung zeigt eine Nutzungsvariante für den Ausbau des Kurfürstlichen Schlosses zu einem zukunftsfähigen Veranstaltungs- und Seminarzentrum. Die Planung resultiert aus den vorangegangenen Überlegungen und der Zielsetzung.

6.

**Wie kann ein geeignetes
Nutzungskonzept im
Kurfürstlichen Schloss
umgesetzt werden?**

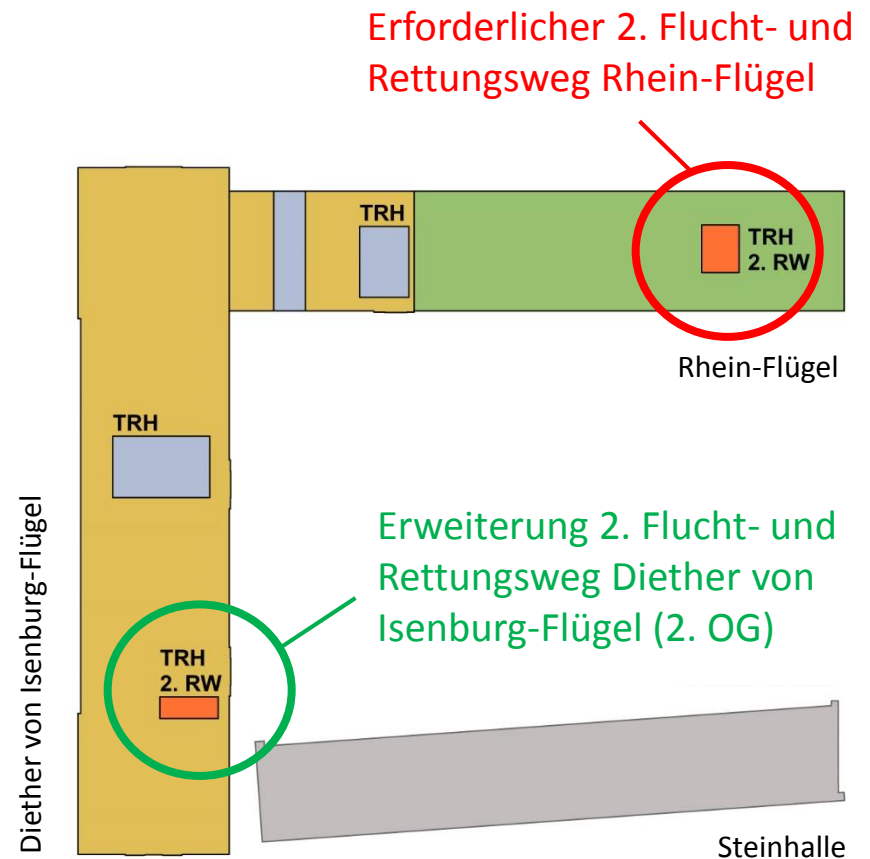
6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung

Unabhängig von verschiedensten Nutzungsszenarien ist im Rheinflügel ein 2. Treppenhaus schon aus Gründen der Flucht- und Rettungswegführung erforderlich. Dies betrifft den derzeitigen Bestand sowie zukünftige Nutzungen. In Folge der maximal zulässigen Längen der Fluchtwege wird die Anordnung in dem rot eingegrenzten Bereich erforderlich. Die Situation ist auf den folgenden Seiten dargestellt.

Weiterhin ist für zeitgemäße Nutzungskonzepte eine barrierefreie Erschließung des Rhein-Flügels erforderlich.

Die barrierefreie Erschließung der Flächen im Diether von Isenburg-Flügel ist weitestgehend sichergestellt. Durch die geplante Erweiterung des 2. Treppenraumes in das 2.OG wird die Entfluchtung von Forster- sowie Spiegel-Saal sichergestellt. Damit kann die provisorische Gerüsttreppe entfernt werden. Der Bereich ist grün gekennzeichnet.

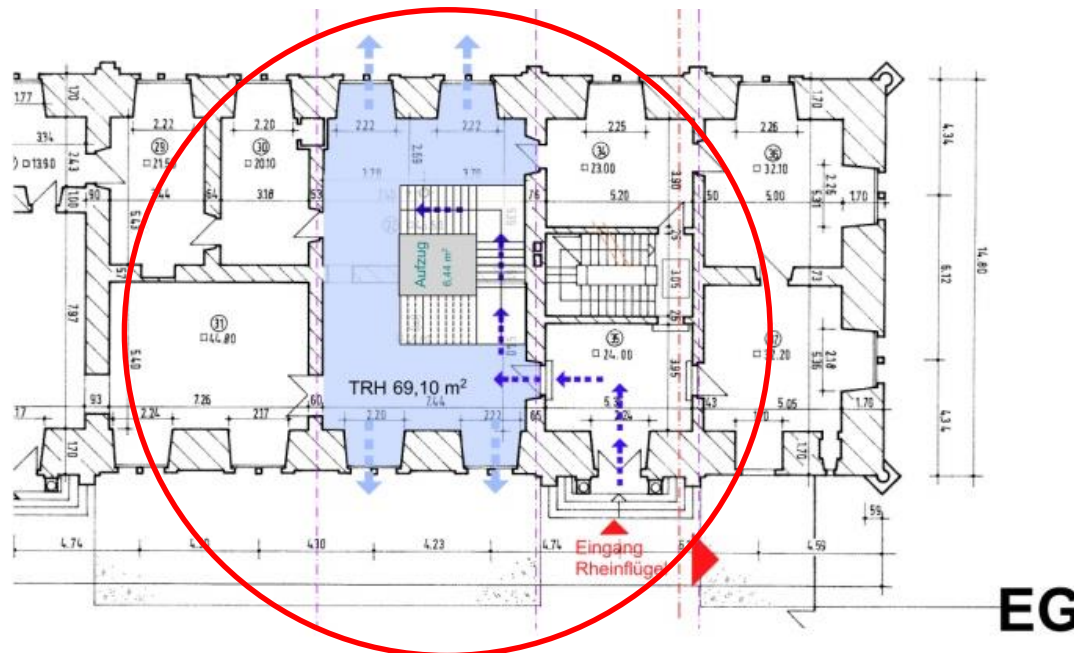


6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rhein-Flügel

Vorzugsvariante (Empfehlung)

- Funktional ausgerichtetes durchgängiges Treppenhaus zur Erschließung sowie als 2. Flucht- und Rettungsweg.
- Barrierefrei innere Erschließung des Rheinflügels über Aufzug im Treppenauge sichergestellt. Der barrierefreie Zugang über den Schlosshof muss über die Außenanlagengestaltung sichergestellt werden.
- Die historischen Bestandstreppe werden erhalten.



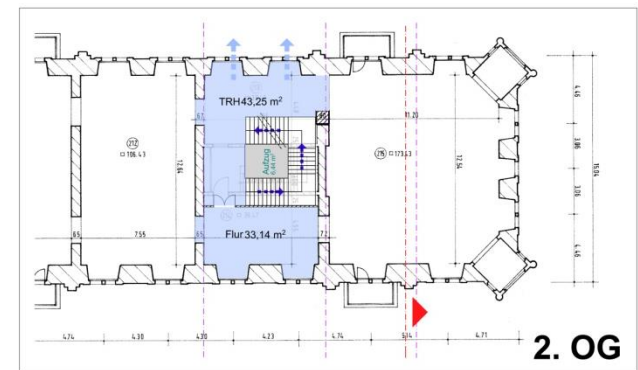
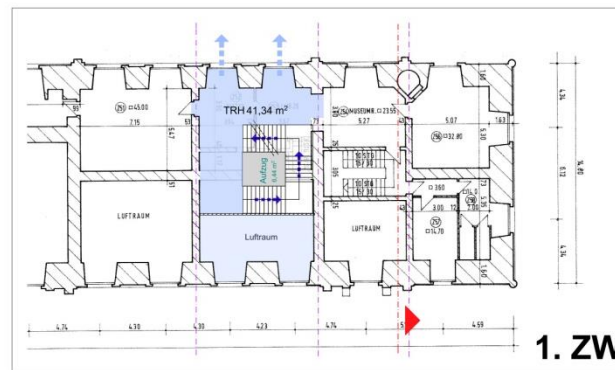
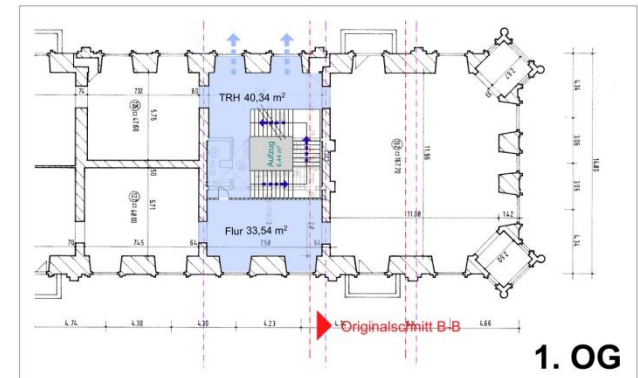
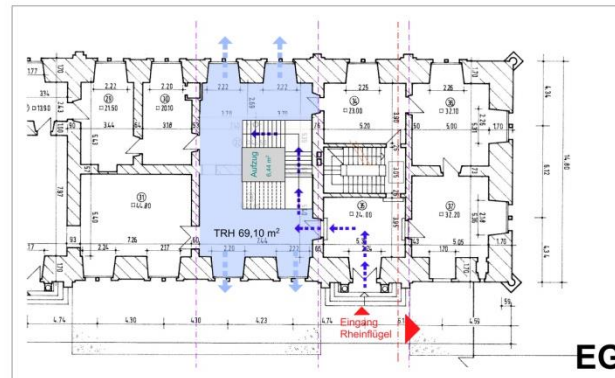
6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rheinflügel

Vorzugsvariante (Empfehlung)

LEGENDE

- TRH 8 Bestand
Korrekte Treppenföhrung
Achtung:
Treppenaufriohung im
Bestandsplan nicht korrekt !
- TRH
Bestand
- TRH Bestand
Laufriohung
- Zusätzliche Flächen, die dem TRH
Bestand zugeschlagen werden
müssen, zur Gewährleistung der
Entlüftung TRH
- TRH Neu
inkl. Aufzug
- TRH NEU
Laufriohung
- Entlüftung
TRH Bestand



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rheinflügel

Planungsalternative

Die Planungsalternative untersuchte eine Alternative zur Vorzugsvariante.

Durch die Nutzung von bestehenden, jedoch nur bereichsweise vorhandenen Treppen sollte versucht werden, die Eingriffe in die Gebäudesubstanz zu minimieren. Es ergibt sich folgende Situation:

- Treppenhaus zur Erschließung sowie als 2. Flucht- und Rettungsweg über Teilweise neue Treppen sowie Nutzung bestehender Treppen jedoch dadurch ohne klare Wegeführung und mit Versprüngen sowie Laufrichtungswechseln zwischen den Geschossen. Die zur Verfügung stehenden Treppenbreiten des Bestandes sind weiterhin unzureichend und hätten deutliche Einschränkungen der zulässigen Personenzahlen zur Folge.
- Bei dieser Variante ist keine barrierefrei Erschließung des Rhein-Flügels über einen Aufzug sichergestellt.

Das als Vorzugsvariante dargestellte Konzept wird zur Weiterverfolgung empfohlen.

Die Planungsalternative ist auf den folgenden Seiten dennoch dargestellt.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rheinflügel

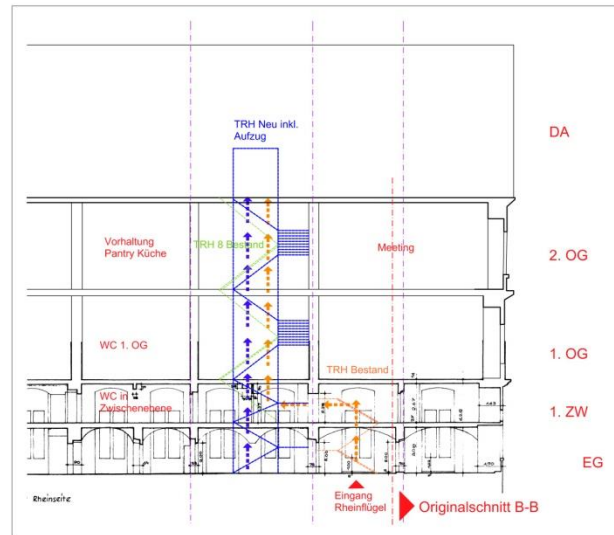
Planungsalternative

TRH Umgestaltung im Bestand

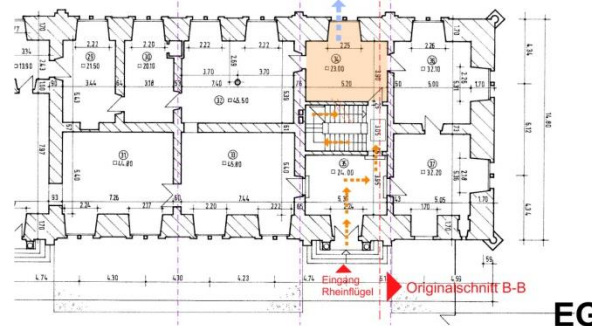
Achtung : Überprüfung zur Eignung als 2. RW für Versammlungsstätten muss geprüft werden !

LEGENDE

- TRH 8 Bestand
Korrekte Treppenführung
Achtung:
Treppenaufriechung im Bestandsplan nicht korrekt !
- TRH Bestand
- TRH Bestand
Laufriechung
- Zusätzliche Flächen, die dem TRH Bestand zugeschlagen werden müssen, zur Gewährleistung der Entlüftung TRH
- TRH Neu inkl. Aufzug
- TRH NEU
Laufriechung
- Entlüftung TRH Bestand



LÄNGSSCHNITT RHEINFLÜGEL



QUERSCHNITT RHEINFLÜGEL

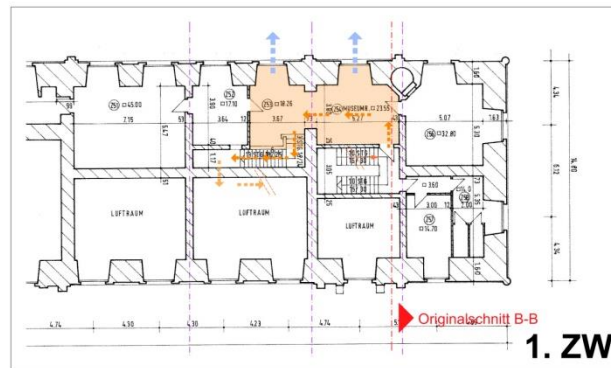
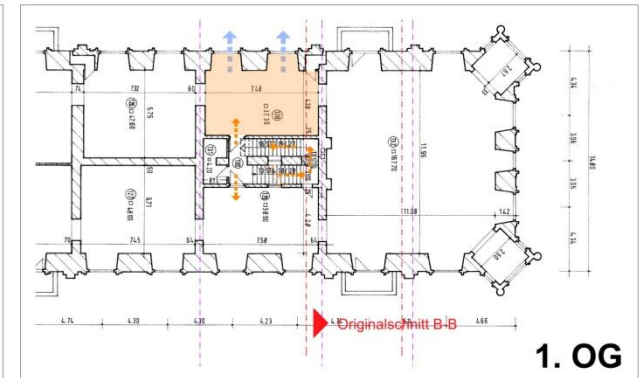
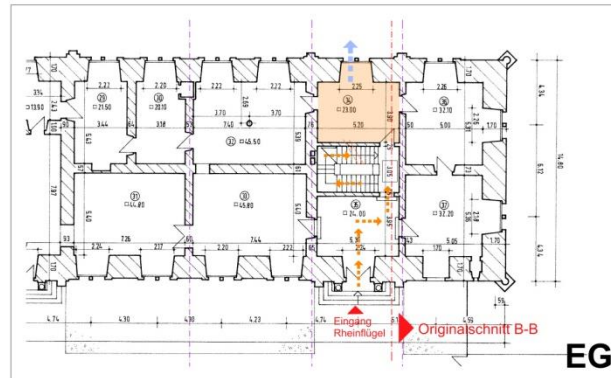
6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rheinflügel

Planungsalternative

LEGENDE

- TRH 8 Bestand
Korrekte Treppenführung
Achtung:
Treppenaufrihtung im
Bestandsplan nicht korrekt !
- TRH
Bestand
- TRH Bestand
Laufrihtung
- Zusätzliche Flächen, die dem TRH
Bestand zugeschlagen werden
müssen, zur Gewährleistung der
Entlüftung TRH
- TRH Neu
inkl. Aufzug
- TRH NEU
Laufrihtung
- Entlüftung
TRH Bestand



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Grundüberlegung zu Nutzungsmöglichkeiten – Innere Erschließung Rheinflügel

Planungsalternative




Bilder bestehendes inneres Treppenhaus im Rheinflügel


6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss


Übersicht Nutzungskonzept Machbarkeitsstudie


Den Gebäudeteilen wird in der weiteren Planung folgendes Farbschema zugeordnet:

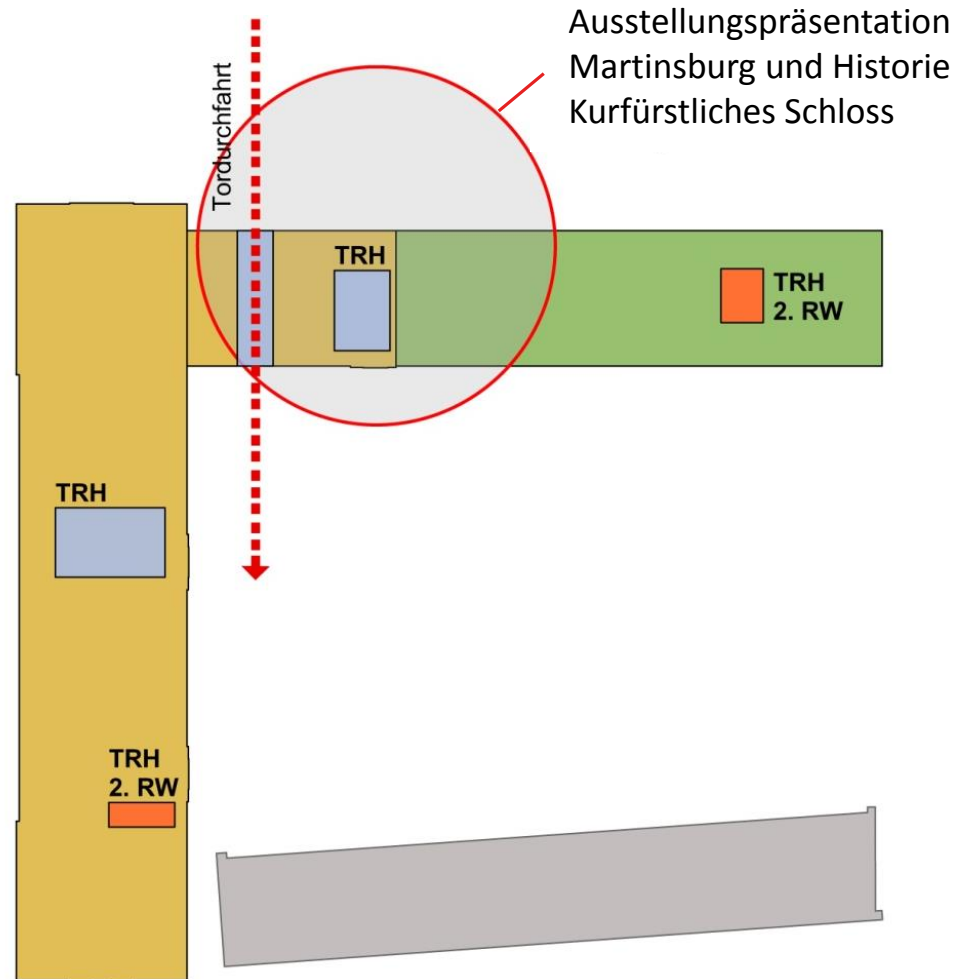
 Diether von Isenburg-Flügel
Veranstaltungen

 Rhein-Flügel
Seminarzentrum

 Steinhalle
**Veranstaltung oder
Gastronomie**

 Bestehende
Treppenräume

 Erforderliche
Treppenraumerweiterungen



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Übersicht Nutzungskonzept Machbarkeitsstudie

Im Umfang der Machbarkeitsstudie sind neben den Untersuchungen zum Kurfürstlichen Schloss auch Variantenuntersuchungen zu einer möglichen Hotelentwicklung unter Ziffer 8 enthalten. Es wurden unterschiedliche Betrachtungen durchgeführt, aus denen drei grundsätzlich unterschiedliche Varianten entwickelt und vertieft betrachtet wurden.

Das Nutzungskonzept (Veranstaltung und Seminarzentrum) für die beiden Flügel des Kurfürstlichen Schlosses ist von den Entwicklungsvarianten unabhängig und bleibt immer gleich.

Zum Nutzungskonzept der Steinhalle:

Entsprechend den Hotelvarianten sind für die Steinhalle zwei unterschiedliche Nutzungskonzepte vorgesehen. Das in nachfolgenden Darstellungen abgebildete Nutzungskonzept für die Steinhalle (Orangerie) ist von einer möglichen Hotelentwicklung unabhängig und sieht eine, dem Kurfürstlichen Schloss zugeordnete Veranstaltungsnutzung vor.

Weiterhin wurde ein ebenfalls von einer möglichen Hotelentwicklung unabhängiges und eigenständiges Gastronomiekonzept für die Steinhalle entwickelt. Dieses wird als mögliche Option vorgestellt. Die Umsetzung wird jedoch nur bei Zustandekommen eines belastbaren Betriebskonzeptes durch einen in diesem Marktsegment erfahrenen Gastronomen empfohlen.

Bei einer der untersuchten Hotelvarianten ist ein abweichendes Nutzungskonzept für die Steinhalle vorgesehen. Dieses Konzept wird daher bei der entsprechenden Entwicklungsvariante 1 unter Ziffer 8 vorgestellt und würde das, beim Kurfürstlichen Schloss in nachfolgenden Darstellung abgebildete Konzept (Orangerie) ersetzen.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Erdgeschoss

Diether von Isenburg-Flügel

Veranstaltungen

- Säulen-Saal
- Leibniz-Saal
- Ausstellungs-Saal (wie Bestand)

Rhein-Flügel

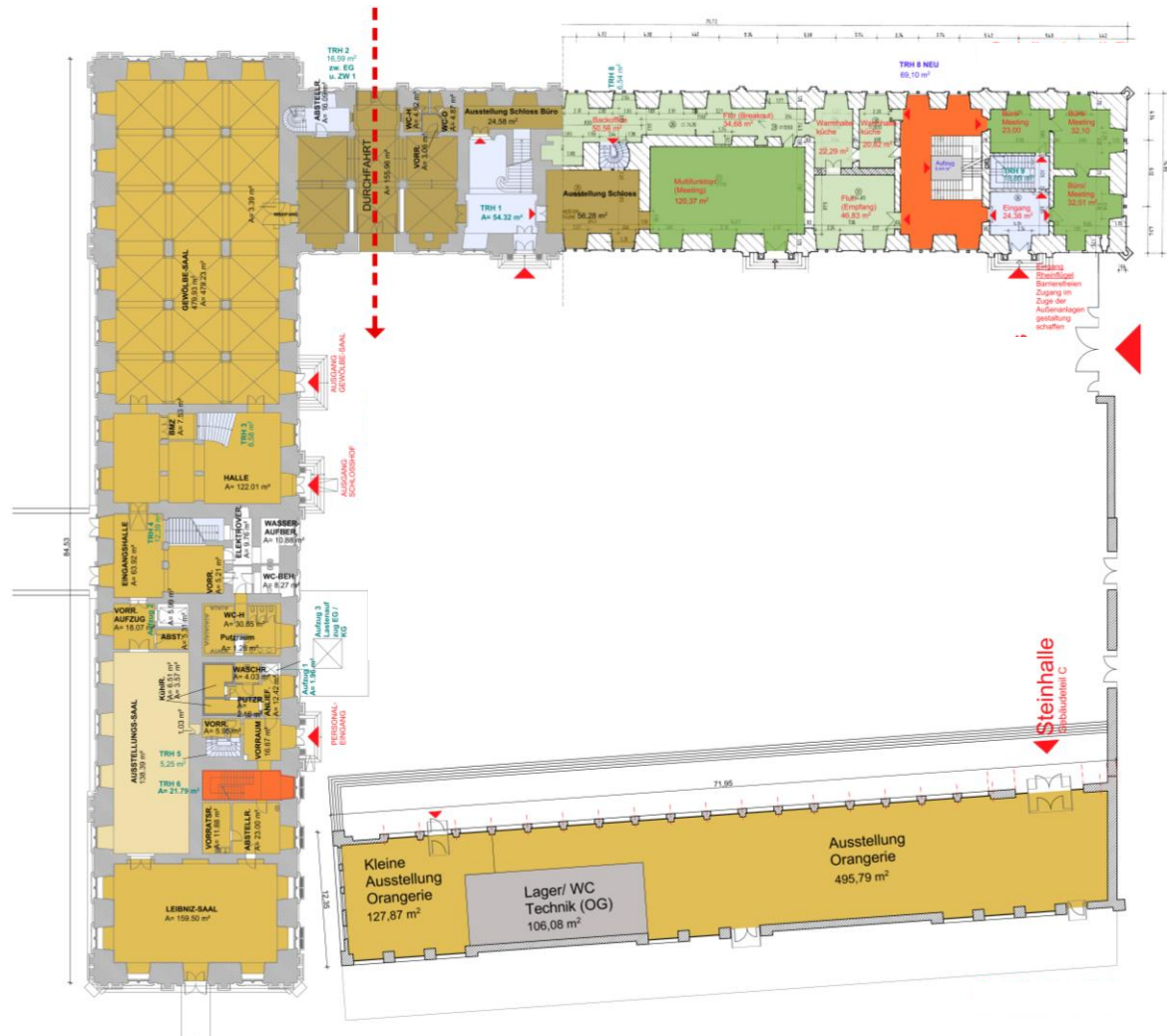
Seminarzentrum

- ein großer und drei kleine Seminarräume
- Foyerflächen

Steinhalle

Veranstaltungen

- Veranstaltung
- Nebenflächen

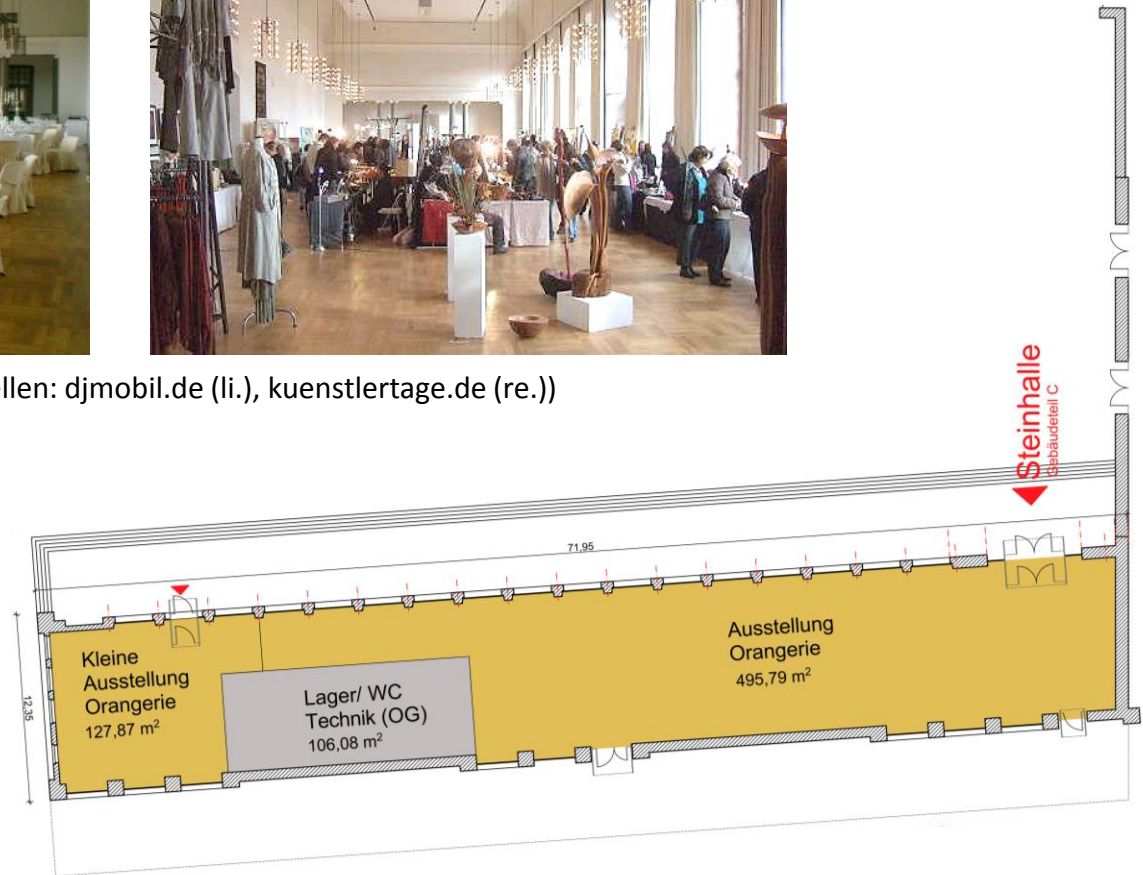


6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Erdgeschoss - Steinhalle (Bildbeispiele)



Bildbeispiel Orangerie Darmstadt (Bildquellen: djmobil.de (li.), kuenstlertage.de (re.))



- Steinhalle
- Veranstaltungen
 - Veranstaltung
 - Nebenflächen

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

1. Zwischengeschoss

- Diether von Isenburg-Flügel
 - Veranstaltungen**
 - Nebenbereiche

- Rhein-Flügel
 - Seminarzentrum**
 - 3 kleine Seminarräume
 - WC-Anlagen

- Steinhalle
 - Veranstaltung**
 - Technik

- Lufträume



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

1. Obergeschoss

Diether von Isenburg-Flügel

Veranstaltungen

- Großer-Saal
- Spiegel-Saal
- Restaurantbereich
(wie Bestand)

Rhein-Flügel

Seminarzentrum

- 3 Seminarräume (einer dreifach teilbar)
- Foyer- und Breakoutflächen
- WC-Anlagen

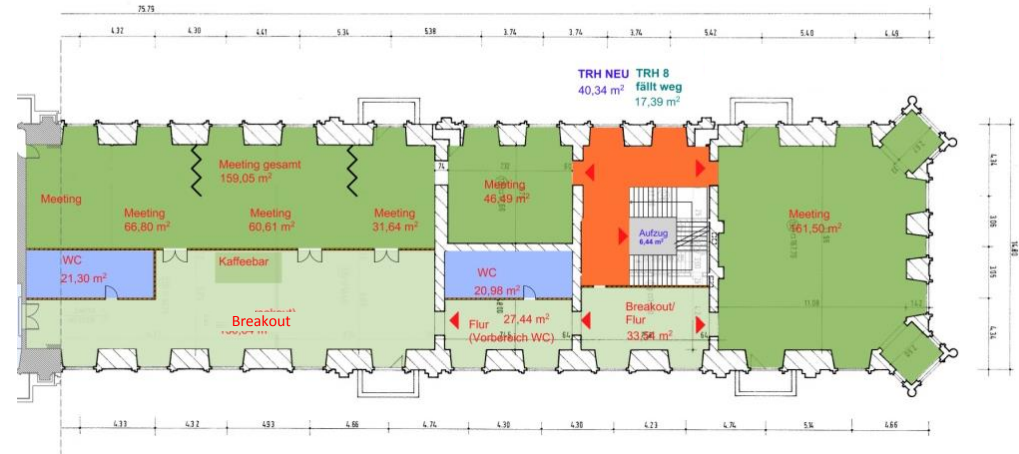


6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

1. Obergeschoss Rhein-Flügel - Seminarzentrum (Grundrissvarianten)

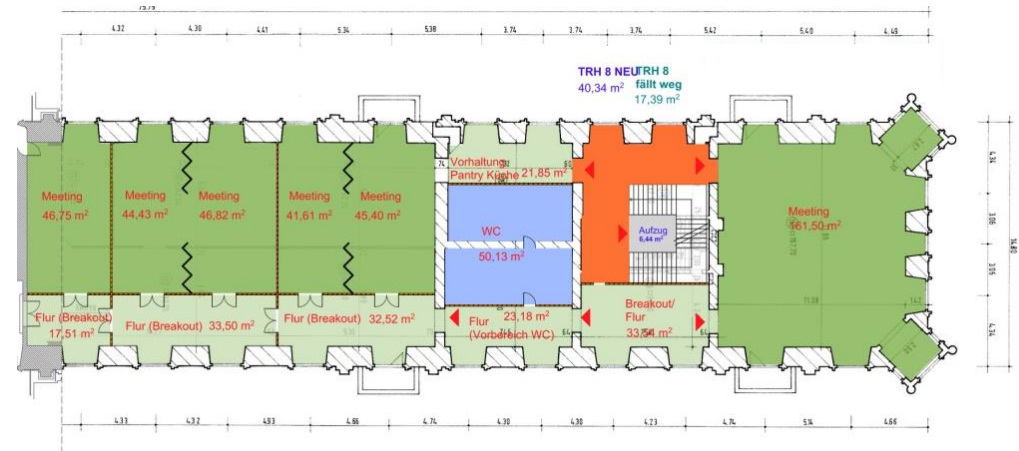
Vorzugsvariante (Empfehlung)

Die Vorzugsvariante integriert ein in der mittleren Längsachse des Gebäudes verlaufendes Stahlfachwerk, welches die Deckenplatten unterstützt. Hierdurch bleibt ein attraktiver Breakout-Bereich vor den Seminar- bzw. Meeting-Räumen erhalten. Die Eingriffe in die Struktur des Tragwerks sind gering.



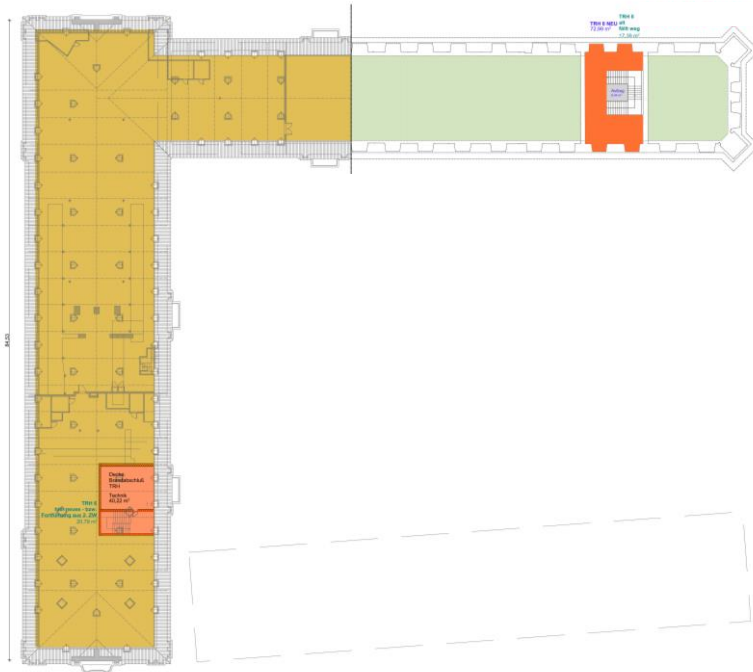
Planungsalternative

Bei der Planungsalternative müsste durch aufwändiger Auswechselung des Stahltragwerkes und der Deckenplatten eine frei tragende Raum bzw. Deckenstruktur geschaffen werden. Die Flächenbilanz beider Varianten ist vergleichbar. Es wird daher zunächst die Weiterverfolgung der günstigeren Vorzugsvariante empfohlen.



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

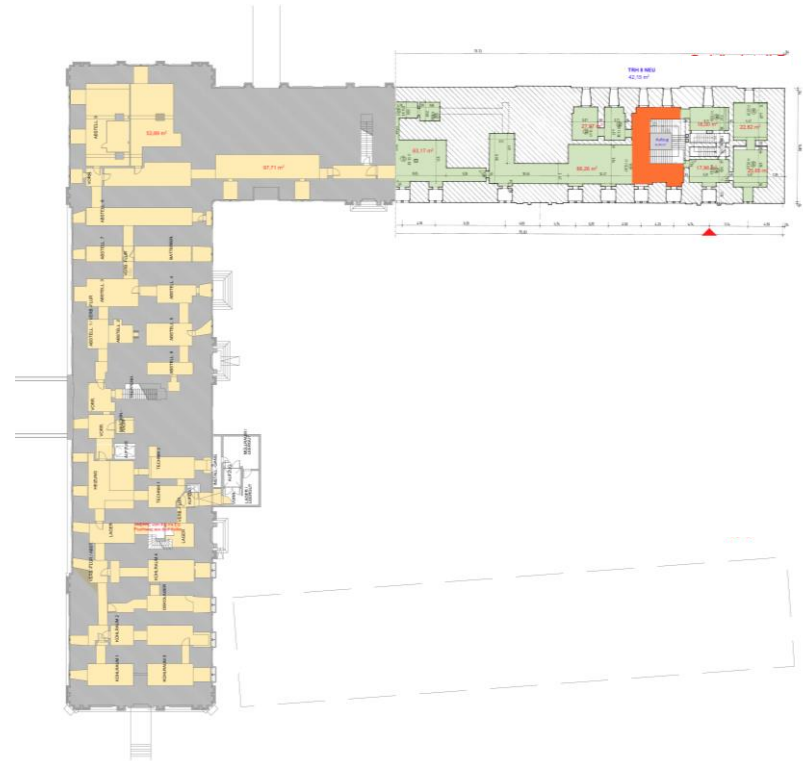
Dachgeschoss



Nutzung:

- Technik
- Luftraum

Kellergeschoss



- Technik
- Lager

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Wie verändern sich die Veranstaltungsflächen im Diether von Isenburg-Flügel?

		Ist-Zustand		Neukonzeption der Flächen	
		Meeting	Breakout/Flur	Meeting	Breakout/Flur
Erdgeschoss	Leibniz-Saal	159,50 m ²		159,50 m ²	
	Ausstellungs-Saal		138,39 m ²		138,39 m ²
	Gewölbe-Saal	479,93 m ²		479,93 m ²	
	Zwischensummen EG	639,43 m²	138,39 m²	639,43 m²	138,39 m²
Summen EG		777,82 m²		777,82 m²	
1. Obergeschoss	Spiegel-Saal	157,95 m ²		157,95 m ²	
	Restaurant		149,69 m ²		149,69 m ²
	Grosser Saal	574,99 m ²		574,99 m ²	
	Zwischensummen 1. OG	732,94 m²	149,69 m²	732,94 m²	149,69 m²
Summen 1. OG		882,63 m²		882,63 m²	
2. Obergeschoss	Forster-Saal	449,99 m ²		260,10 m ²	
	Foyer Forstersaal		37,37 m ²		119,57 m ²
	Vorb. Catering Forstersaal				43,54 m ²
	Gallerie Grosser Saal	143,38 m ²		143,38 m ²	
	Mozart Saal	191,47 m ²		191,47 m ²	
Zwischensummen 2. OG	784,84 m²	37,37 m²	594,95 m²	163,11 m²	
Summen 2. OG		822,21 m²		758,06 m²	
Summen Meeting/Breakout ges.		2.157,21 m²	325,45 m²	1.967,32 m²	451,19 m²
Summen Diether von Isenburg-Flügel		2.482,66 m²		2.418,51 m²	

Die Flächen des Veranstaltungsbereiches im Diether von Isenburg-Flügel bleiben mit Ausnahme des Forster-Saales unverändert.

Entsprechend der Planungsstudie hat die Schaffung eines erforderlichen Flucht-treppenraumes eine Verkleinerung des eigentlichen Forster-Saales zur Folge (rote Schrift). Durch gleichzeitige Schaffung eines Foyers wird jedoch die Vermarktungsattraktivität und Nutzbarkeit gesteigert und die im Forster-Saal entfallene Fläche kompensiert.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

Welche neuen Flächen für die Seminarnutzung entstehen im Rhein-Flügel?

		Ist-Zustand	Neukonzeption der Flächen	
		Bestand Rheinflügel	Meeting	Breakout/Flur
Erdgeschoss	Saal 1		120,37 m ²	34,54 m ²
	Raum 1		23,00 m ²	46,83 m ²
	Raum 2		32,10 m ²	
	Raum 3		32,51 m ²	
	Zwischensummen EG		207,98 m ²	81,37 m ²
Summe EG		499,89 m ²	289,35 m ²	
1. Zwischengeschoss	Raum 4		32,00 m ²	
	Raum 5		35,44 m ²	
	Raum 6		23,49 m ²	
	Zwischensummen 1. ZG		90,93 m ²	0,00 m ²
	Summe 1. ZG	273,95 m ²	90,93 m ²	
1. Obergeschoss	Saal 2a		66,80 m ²	130,84 m ²
	Saal 2b		60,61 m ²	33,54 m ²
	Saal 2c		31,64 m ²	
	Raum 7		46,49 m ²	
	Saal 3		161,50 m ²	
	Zwischensumme 1. OG		367,04 m ²	164,38 m ²
Summe 1. OG		641,48 m ²	531,42 m ²	
2. Obergeschoss	Saal 4		325,85 m ²	101,26 m ²
	Saal 5		165,48 m ²	33,14 m ²
	Zwischensummen 2. OG		491,33 m ²	134,40 m ²
Summe 2. OG		668,98 m ²	625,73 m ²	
Summen Meeting/Breakout ges.			1.157,28 m ²	380,15 m ²
Summen Rheinflügel		2.084,30 m ²	1.537,43 m ²	

Die Flächen des neuen Seminarzentrums im Rhein-Flügel werden in den derzeitigen Räumlichkeiten des RGZM vorgesehen.

Entsprechend der Planungsstudie ergeben sich im Rhein-Flügel **5 große Säle (120 bis 325 m²)**, wobei der Saal im 1. Obergeschoss in drei kleinere Räume unterteilt werden kann (hellgrün hinterlegter Saal 2a bis 2c).

Ergänzt werden die 5 großen Säle durch **7 kleinere Meetingräume (23 bis 46 m²)**.

Den Sälen sind Breakout-Flächen für Empfang oder Catering zugeordnet.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

Welche neuen Flächen für die Veranstaltungs-/Seminarnutzung entstehen in der Steinhalle?

Wie eingangs aufgeführt sind für die **Steinhalle** zwei unterschiedliche Nutzungskonzepte vorgesehen.

Das in vorausgegangen Darstellungen abgebildete Nutzungskonzept für die Steinhalle (Orangerie) ist von einer möglichen Hotelentwicklung unabhängig und sieht eine, dem Kurfürstlichen Schloss zugeordnete Veranstaltungsnutzung vor. Hierbei sind eine Unterteilung in zwei Bereiche sowie Nebenflächen (WC- und Technikflächen) vorgesehen. Die reine Veranstaltungsfläche beträgt **maximal ca. 622 m²**.

Bei einer der nachfolgend dargestellten Varianten zur Hotelentwicklung (Variante 1) würde sich die Veranstaltungsfläche in der Steinhalle auf **ca. 383 m²** verkleinern. Die Darstellung ist bei Variante 1 unter Ziffer 8 enthalten. In nachfolgenden Gesamtbetrachtungen wird immer von dieser für die Veranstaltungsflächen ungünstigsten Variante ausgegangen.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

Gesamtflächenbilanz Veranstaltungs- und Seminarzentrum Kurfürstliches Schloss

Entsprechend der Planungsstudie ergeben sich in Diether von Isenburg- und Rhein-Flügel **11 große Säle (120 bis 574 m²)**, wobei der Saal im 1. Obergeschoss des Rhein-Flügels in drei kleinere Räume unterteilt werden kann (hellgrün hinterlegter Saal 2a bis 2c).

Ergänzt werden die 11 großen Säle durch **7 kleinere Meetingräume (23 bis 46 m²)**.

Im ungünstigsten Fall käme **ein zusätzlicher Saal in der Steinhalle** in einer Größenordnung von **ca. 383 m²** hinzu.

Den Sälen und Meetingräumen sind Breakout-Flächen für Empfang oder Catering zugeordnet.

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Gesamtflächenbilanz Veranstaltungs- und Seminarzentrum Kurfürstliches Schloss (1/2)

	Veranstaltungsbereich		Seminarzentrum		Steinhalle	Summen	
	Meeting	Breakout/Flur	Meeting	Breakout/Flur	Meeting	Meeting	Breakout/Flur
Erdgeschoss	Leibniz-Saal	159,50 m ²					
	Ausstellungs-Saal		138,39 m ²				
	Gewölbe-Saal	479,93 m ²					
	Saal 1			120,37 m ²			
	Raum 1			23,00 m ²	34,54 m ²		
	Raum 2			32,10 m ²	46,83 m ²		
Raum 3			32,51 m ²				
Steinhalle					383,00 m ²		
Zwischensummen EG	639,43 m ²	138,39 m ²	207,98 m ²	81,37 m ²	383,00 m ²	1.230,41 m ²	219,76 m ²
Summen EG	777,82 m ²		289,35 m ²		383,00 m ²	1.450,17 m ²	
1. Zwischengeschoss	Raum 4			32,00 m ²			
	Raum 5			35,44 m ²			
	Raum 6			23,49 m ²			
	Zwischensummen 1. ZG	0,00 m ²	0,00 m ²	90,93 m ²	0,00 m ²		90,93 m ²
Summe 1. ZG	0,00 m ²		90,93 m ²			90,93 m ²	

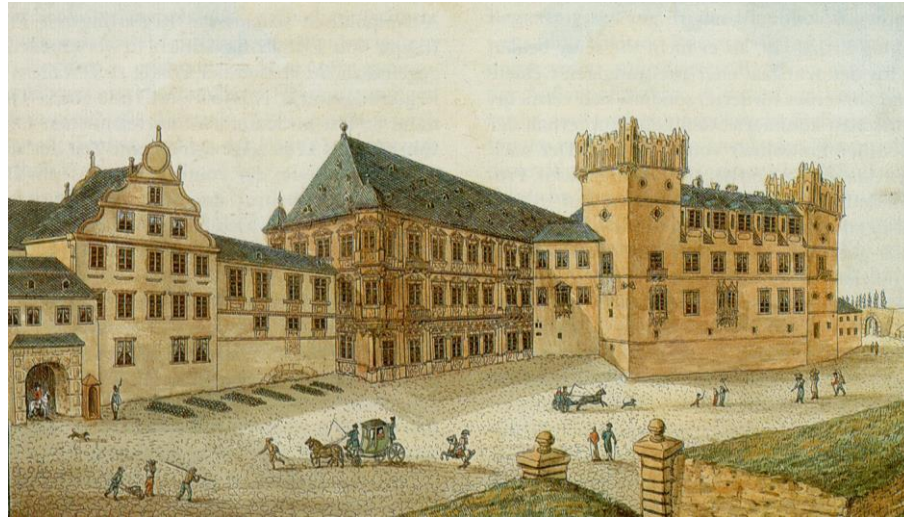
6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Gesamtflächenbilanz Veranstaltungs- und Seminarzentrum Kurfürstliches Schloss (2/2)

	Veranstaltungsbereich		Seminarzentrum		Steinhalle	Summen	
	Meeting	Breakout/Flur	Meeting	Breakout/Flur	Meeting	Meeting	Breakout/Flur
1. Obergeschoss	Spiegel-Saal	149,69 m ²					
	Restaurant						
	Großer Saal	574,99 m ²					
	Saal 2a		66,80 m ²	130,84 m ²			
	Saal 2b		60,61 m ²	33,54 m ²			
	Saal 2c		31,64 m ²				
Raum 7		46,49 m ²					
Saal 3		161,50 m ²					
Zwischensummen 1. OG	732,94 m ²	149,69 m ²	367,04 m ²	164,38 m ²		1.099,98 m ²	314,07 m ²
Summen 1. OG	882,63 m ²		531,42 m ²			1.414,05 m ²	
2. Obergeschoss	Forster-Saal	119,57 m ²					
	Foyer Forstersaal						
	Vorb. Catering Forstersaal	43,54 m ²					
	Galerie Großer Saal	143,38 m ²					
	Mozart Saal	191,47 m ²					
	Saal 4		325,85 m ²	101,26 m ²			
Saal 5		165,48 m ²	33,14 m ²				
Zwischensummen 2. OG	594,95 m ²	163,11 m ²	491,33 m ²	134,40 m ²		1.086,28 m ²	297,51 m ²
Summen 2. OG	758,06 m ²		625,73 m ²			1.383,79 m ²	
Summen Meeting/Breakout ges.	1.967,32 m ²	451,19 m ²	1.157,28 m ²	380,15 m ²	383,00 m ²	3.507,60 m ²	831,34 m ²
Summen	2.418,51 m ²		1.537,43 m ²		383,00 m ²	4.338,94 m ²	

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Historie – Ausstellung/Museum Kurfürstliches Schloss und Martinsburg



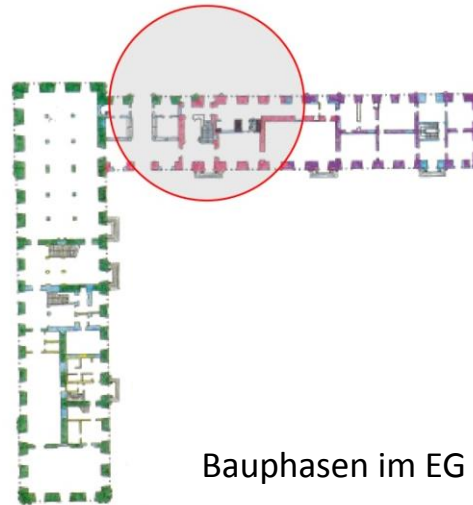
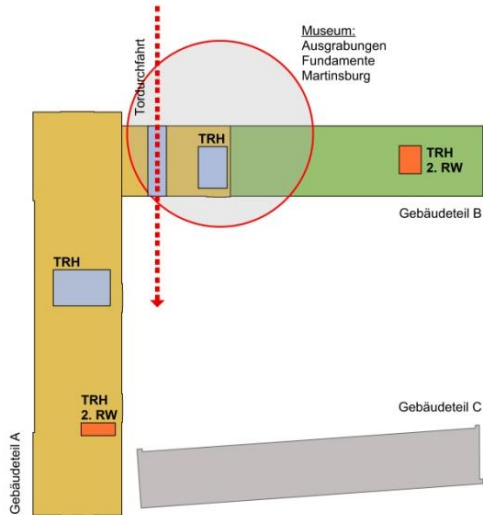
Die Historie des Kurfürstlichen Schlosses wird durch eine dauerhafte öffentliche Ausstellung erlebbar gemacht. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Relikte der Martinsburg im Außenbereich freilegen und zugänglich machen.
- Im Rhein-Flügel die Geschichte des kurfürstlichen Schlosses in dauerhafter öffentlich zugänglicher Ausstellung im EG (ca. 56 m²) darstellen.
- Im Rhein-Flügel noch vorhandene Bereiche der Martinsburg in EG und KG freilegen und der öffentlichen Ausstellung zuordnen.
- Kutschendurchfahrt der öffentlichen Ausstellung zuordnen.

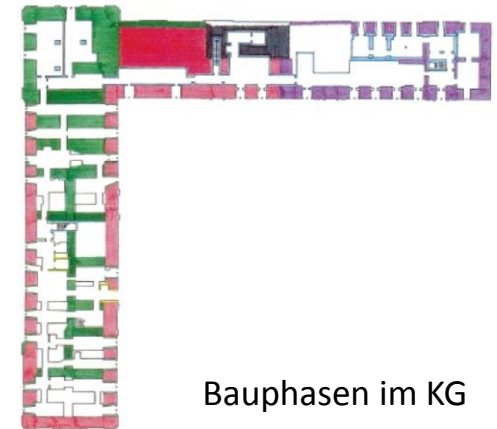
6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Historie – Ausstellung/Museum Kurfürstliches Schloss und Martinsburg

Aus der vorliegenden Erkundung von Lorenz Frank sind die unterschiedlichen historischen Bauphasen sehr gut ablesbar.



Bauphasen im EG



Bauphasen im KG

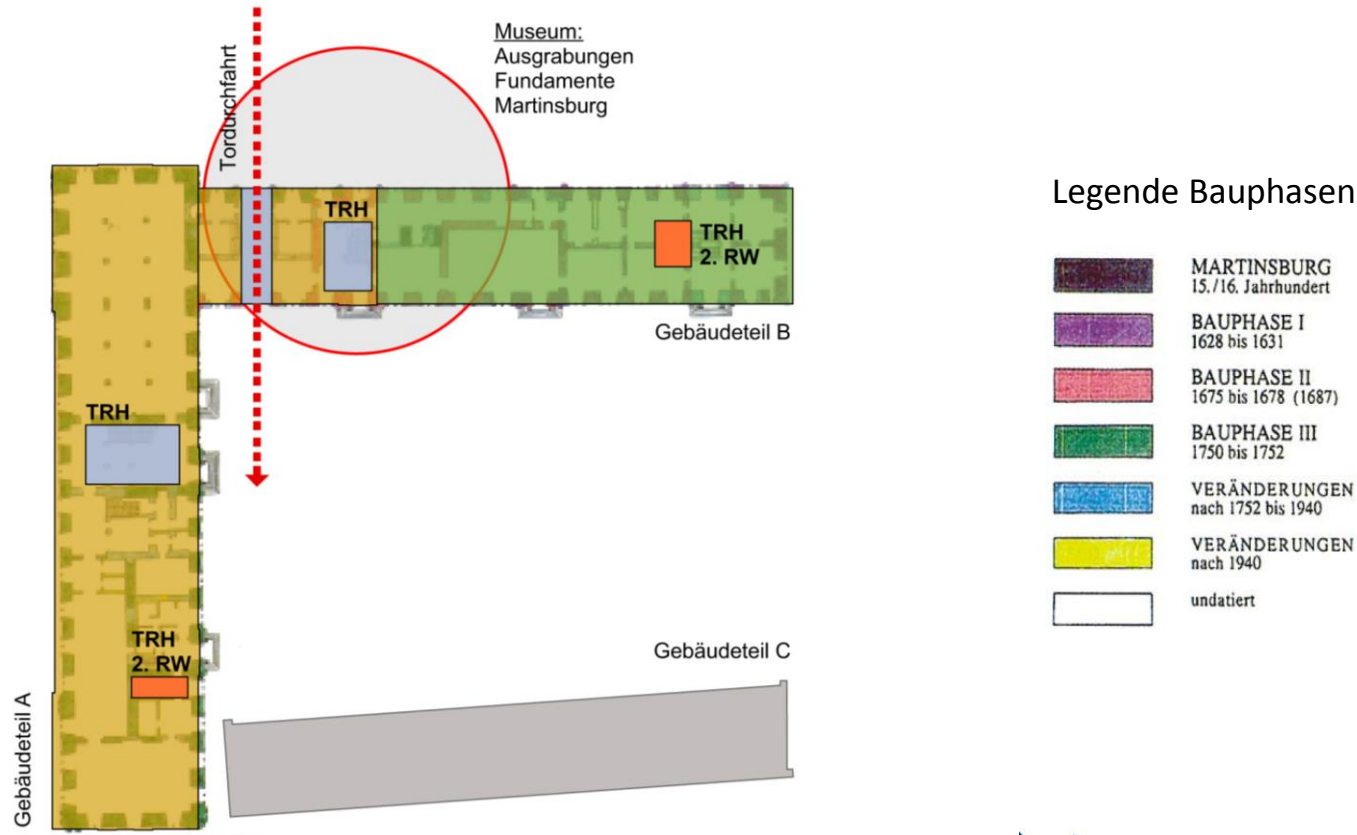
-  MARTINSBURG
15./16. Jahrhundert
-  BAUPHASE I
1628 bis 1631
-  BAUPHASE II
1675 bis 1678 (1687)
-  BAUPHASE III
1750 bis 1752
-  VERÄNDERUNGEN
nach 1752 bis 1940
-  VERÄNDERUNGEN
nach 1940
-  undatiert

Legende
Bauphasen

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Historie – Ausstellung/Museum Kurfürstliches Schloss und Martinsburg

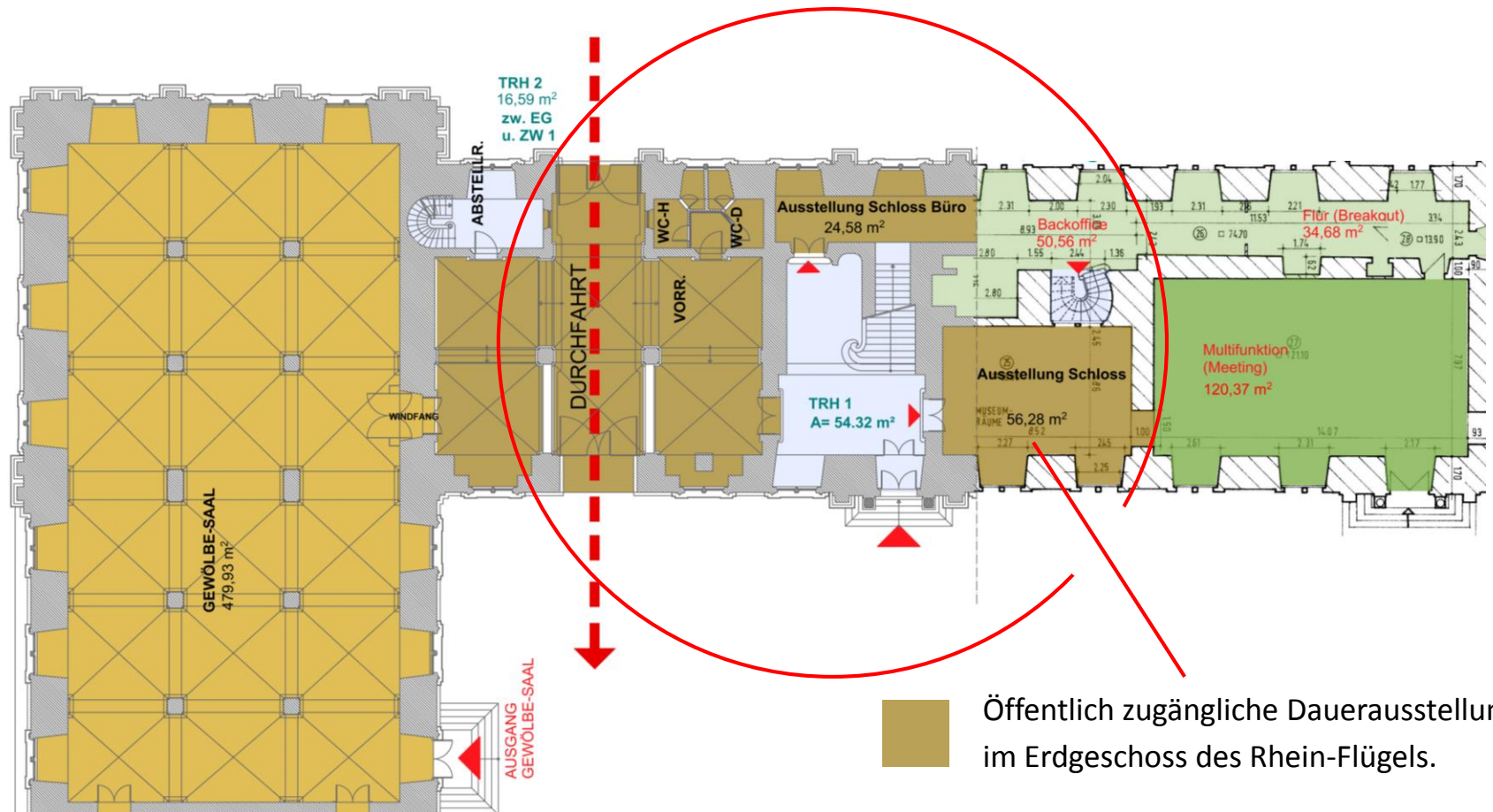
Eine Überlagerung der neuen Nutzungsbereiche mit der Gebäudehistorie der Bauphasen verdeutlicht, dass die wesentliche noch erhaltene historischen Bausubstanz der Martinsburg im Bereich des heutigen Museumsshops und des Treppenhauses im Erdgeschoss zwischen Rhein- und Diether von Isenburg-Flügel zu finden ist (rot eingegrenzter Bereich).



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Historie – Ausstellung/Museum Kurfürstliches Schloss und Martinsburg

Beispiel der Verortung eines öffentlich zugänglichen Ausstellungsbereiches im Erdgeschoss des Rhein-Flügels.



6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Schlosshof

Der Schlosshof muss im wesentlichen als befestigter Platz gestaltet und funktional für Veranstaltungen nutzbar sein.

Die barrierefreie Erschließung von allen Gebäudeflügeln des Kurfürstlichen Schlosses muss über die Außenanlagengestaltung sichergestellt werden.



Beispiel Schlosshof Johannisburg, Aschaffenburg



Beispiel Schlosshof St. Emmeram, Regensburg

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliches Schloss

Steinhalle - optionales Nutzungskonzept Gastronomie

Das in nachfolgenden Darstellungen abgebildete gastronomische Nutzungskonzept für die Steinhalle wird als mögliche Option vorgestellt.

Die Umsetzung wird jedoch nur bei Zustandekommen eines belastbaren Betriebskonzeptes durch einen in diesem Marktsegment erfahrenen Gastronomen empfohlen.

Die Option sieht eine eigenständige gastronomische Nutzung mit Terrassen zum Innenhof des Kurfürstlichen Schlosses sowie zum Ernst-Ludwig-Platz vor und kann in der Steinhalle an die Stelle der zuvor gezeigten Planung (Orangerie) treten.

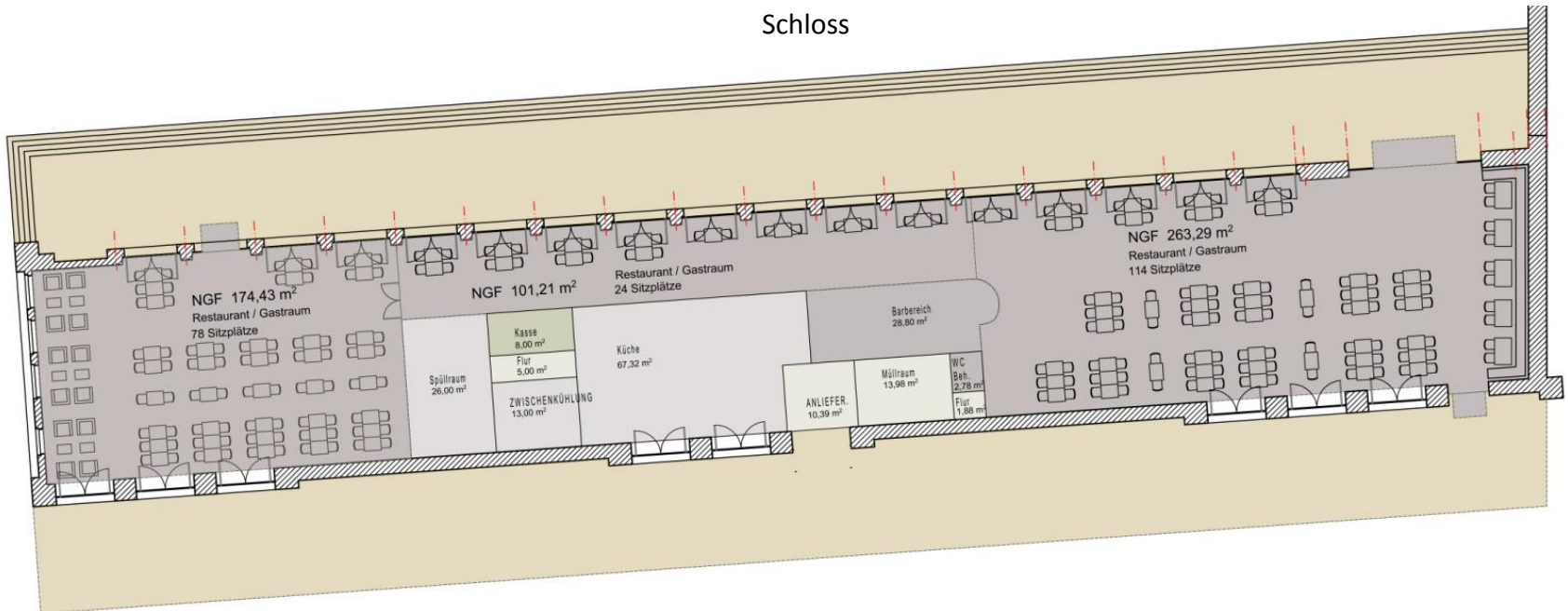


6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Steinhalle - optionales Nutzungskonzept Gastronomie

Bei der optionalen Gastronomienutzung ist für die Unterbringung der zentralen Funktionen (Küche, Essensausgabe, Lager, Technik, WC- und Sozialbereiche etc.) eine zentrale Haus-in-Haus-Lösung über zwei Ebenen angedacht. Der Rest der Fläche ist als ebenerdiger Gastraum vorgesehen.

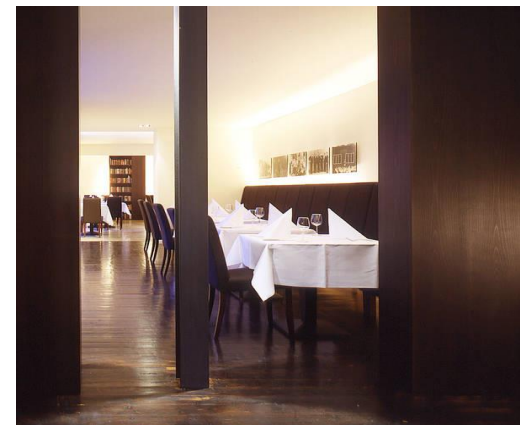
Innenhof
Kurfürstliches
Schloss



Erdgeschoss Steinhalle mit optionaler Gastronomienutzung

6. Geeignetes Nutzungskonzept für das Kurfürstliche Schloss

Steinhalle - optionales Nutzungskonzept Gastronomie, Impressionen



7.

**Welche Erfordernisse
ergeben sich aus
der vorgesehenen Nutzung
des Kurfürstlichen Schlosses?**



7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Durch eine Anpassung und Erweiterung der bestehenden Veranstaltungsnutzung im Kurfürstlichen Schloss auf marktfähige und zukunftsweisende Veranstaltungs- und Seminarformate ergibt sich eine weitere Erfordernis.

Um ein konkurrenzfähiges Veranstaltungs- und Seminarzentrum in entsprechend zukunftsfähiger Ausrichtung zu schaffen und erfolgreich zu betreiben, müssen Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe angeboten werden können.

Die Mitbewerber in diesem Veranstaltungssegment kommen größtenteils aus dem Hotelumfeld (Studie der SYMBIOS Beratungsgesellschaft). Diese Einschätzung wird zum Einen auch durch die mainz**plus** CITYMARKETING sowie zum Anderen durch die Studie der ghh consulting GmbH bestätigt.

7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Erfolgsfaktoren einer Hotelentwicklung

Entsprechend den Erfahrungen der Ersteller der Machbarkeitsstudie beginnt ein Kongresshotel in der Regel ab einer Größe von mehr als 180 Zimmern wirtschaftlich zu werden. Empfehlenswert sind Größenordnungen ab 200 Zimmern aufwärts.

Eine erfolgreiche Hotelentwicklung ist objektiv, sachlich, marktorientiert und wirtschaftlich. Die Wesentlichen Erfolgsfaktoren hierbei sind:

- Marktlage - Das Konzept folgt der Zielgruppe und der Nachfrage.
- Lage - Die Standortwahl erfolgt aus Sicht des Betreibers.
- Flächen-/Wirtschaftlichkeit - Maximierung der Zimmeranzahl und Reduzierung von unwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung des angestrebten Qualitätssegments. Die Planung achtet auf Funktionalität und Reduzierung der Betriebskosten. Konzentration auf das Wesentliche unter Berücksichtigung des angestrebten Qualitätssegments.
- Die Auswahl von Investor / Betreiber erfolgt sorgfältig und psychologisch geschickt aus einer zur Auswahl stehenden Anzahl von Bewerbern.
- Die Hotelentwicklung ist nicht mit Emotionen belegt.
- Synergien werden lokalisiert und genutzt.

7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Marktlage - Konkrete Nachfragen zu Hotelentwicklungen in Mainz sowie Standortwahl

Dem Wirtschaftsdezernat der Landeshauptstadt Mainz liegen konkrete Anfragen von Investoren und/oder Hotelbetreibern für die Entwicklung eines Hotels in gehobener Kategorie und prominenter Lage vor.

Die vorliegende „Hotelmarktanalyse Mainz“ der ghh consult GmbH mit Stand 13.05.2015 bestätigt den Bedarf an Hotelbetten. Konkret wird ein Bedarf von ca. 400 bis 500 Hotelzimmern prognostiziert. Der Bedarf im 4-Sternesegment (First Class) wird dort mit 125 – 175 Zimmern angesetzt.



Insofern kann an eine Marktnachfrage vorausgesetzt werden.

Die Machbarkeitsstudie hat daher auch keine konkrete Marktanalyse zum Gegenstand. Eine konkrete Marktanalyse sollte jedoch auf Grundlage einer Standortentscheidung und den daraus resultierenden Parametern vor- oder in Verbindung mit einem Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Die in vorliegender Machbarkeitsstudie untersuchten und vorgeschlagenen Hotelstandorte erfolgten auch aus Sicht eines möglichen Betreibers. Die Betreiberkonzepte sind jedoch gerade in Bezug auf Gastronomie und Veranstaltungsgeschäft unterschiedlich.

7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Kernaussagen zum Hotelmarkt Mainz durch die ghh consult GmbH (Studie Mai 2015)

- Im 20-Jahres-Vergleich (1995-2014) liegt der **Zuwachs der Übernachtungen** in Mainz bei einem relativ hohen Wert von **52 %** (vgl. Wiesbaden nur 14 %).
- Aufgrund der Entwicklungsperspektive der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt im Hinblick auf die Übernachtungsnachfrage in den Segmenten Geschäftsreisen, Tagungen und Kongresse sowie der privaten Nachfrage wird bei vorsichtigem Ansatz ein Bedarf von mindestens **ca. 400 – 500 Hotelzimmern** in den **kommenden 10 Jahren** gesehen. Primär ist damit mit dem zusätzlichen Bedarf das **Mittelklassesegment** zu bedienen.
- **33 %** der Mainzer Hotels haben zwischen **101 und 200 Zimmer oder mehr als 200 Zimmer**; diese Betriebe nehmen über zwei Drittel (**68 %**) der Hotelzimmerkapazitäten in der Landeshauptstadt ein.
- Nur gut **ein Viertel** der Mainzer Hotels sind dem **4- und 5-Sterne-Segment** zuzuordnen; diese Betriebe verfügen jedoch **über 57 %** der Hotelzimmerkapazitäten in der Stadt Mainz.
- Die durchschnittliche **Zimmerauslastung** der Hotels in Mainz liegt bei ca. **67 %**, der durchschnittliche **Zimmererlös** liegt bei ca. **97 €**.

7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Erfordernisse aus der Nutzung und Synergien

Neben den unter Ziffer 5 aufgeführten Vorteilen und Synergien aus einem nahe gelegenen Hotel für den Veranstaltungsbetrieb, können andererseits für eine Hotelentwicklung in Verbindung mit der Veranstaltungslokation Kurfürstliches Schloss die nachfolgend aufgeführten Synergien benannt werden:

- a) Sichere Umsätze aus Catering von Veranstaltungen über mögliche Exklusivitätsregelungen.
- b) Steigerung der Auslastung der Zimmerbuchungen und somit der Einnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe.
- c) Steigerung der Attraktivität des Hotels durch die Anbindung an exklusive Veranstaltungsflächen.
- d) Prominente Adresse und unmittelbare Lage am Kurfürstlichen Schloss, im Regierungsviertel sowie in Nähe zum Rhein.
- e) Attraktive Nutzungsmöglichkeiten im Schlosshof für Veranstaltungen.

Auf die sich für die Stadt Mainz und die Mainzer Bürger aus der Veranstaltungslokation Kurfürstliches Schloss mit Hotel ergebenden Synergien und Gewinne wird in Kapitel 10 „Chancen und Risiken“ eingegangen.

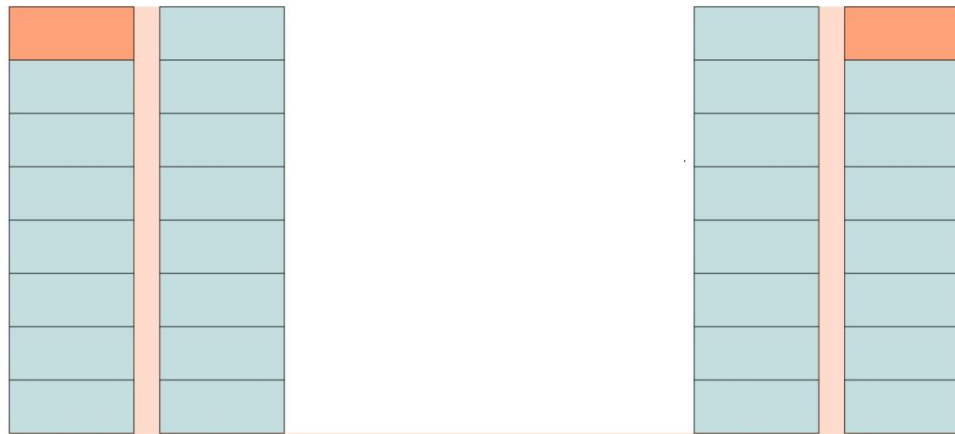
7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Flächenwirtschaftlichkeit - Aufzeigen der Systematik der Raummodule

Aus der Geometrie des Grundstückes ergeben sich bei einer Hotelentwicklung unterschiedliche Grundrissformen für ein Hotel. Dem einzelnen Grundriss entsprechend werden die unterschiedlichen Raummodule (Ein- und Zweispänner) platziert.

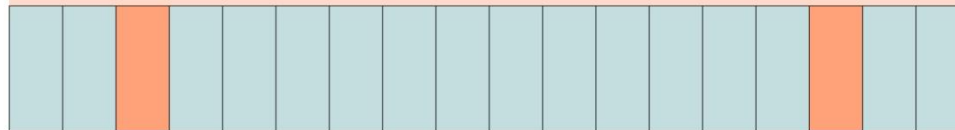
Zweispänner

Zimmermodule (Logis) mit Mittelflur



Einspänner

Zimmermodule (Logis) mit seitlichem Flur



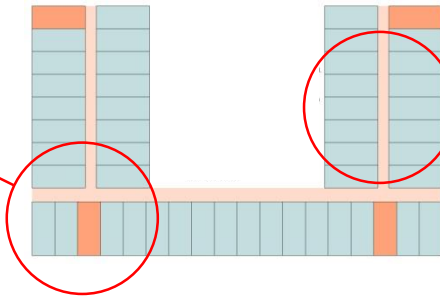
Beispiel der Systematik der Raummodule eines Hotels

7. Welche Erfordernisse ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung?

Flächenwirtschaftlichkeit - Detailierung Flächenverhältnisse Ein- und Zweispänner

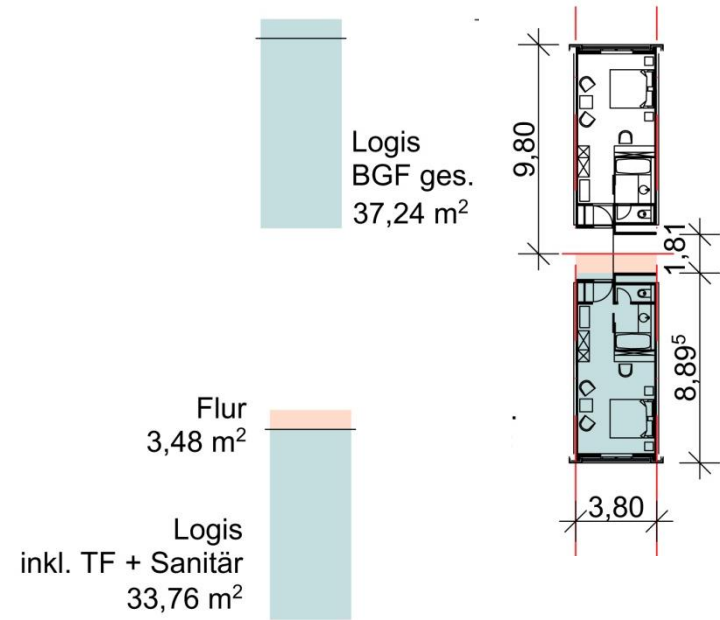
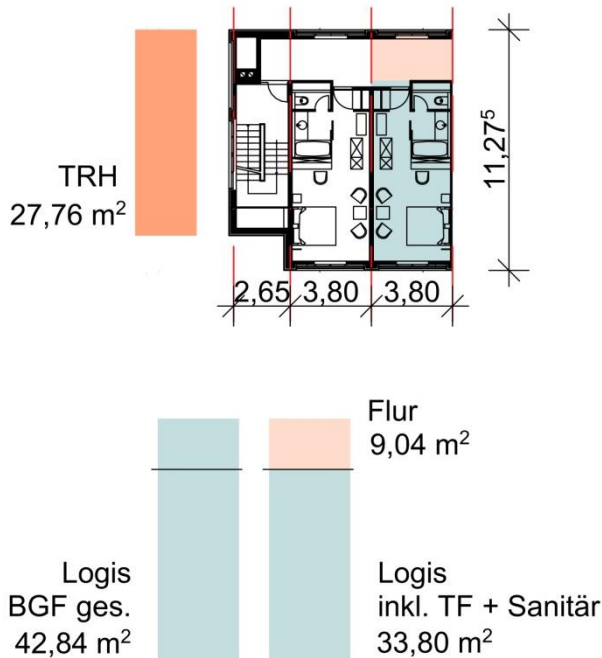
LOGIS - EINSPÄNNER

ohne Maßstab



LOGIS - ZWEISPÄNNER

ohne Maßstab



8.



Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Forum Regierungsviertel

Das Kurfürstliche Schloss in Mainz befindet sich in prominenter und zentraler Lage im Innenstadtbereich sowie in direkter Nachbarschaft zum Rheinlandpfälzischen Landtag, dem Landesministerium und dem Landes- und Amtsgericht.

Das „Forum Regierungsviertel“ hat im Wesentlichen nachfolgend aufgeführte Aspekte diskutiert und Empfehlungen verabschiedet. Die Überlegungen zur Neugestaltung des Deutschhausplatzes mit seinen Grünflächen erstreckten sich bis zur „Großen Bleiche“ und implizierten auch die weiter gefassten Bereiche über den Ernst-Ludwig-Platz bis hin zum Kurfürstlichen Schloss.

- Stadtraum- / Freiraumgestaltung
- Nutzungen
- Verkehr

Die Broschüre des Forums Regierungsviertel wird als bekannt vorausgesetzt.



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Forum Regierungsviertel

Die Abbildung zeigt den **Realisierungsteil (rot umrissen)** sowie den **Ideenteil (schwarz umrissen)** des beabsichtigten Wettbewerbes zur Freiraumgestaltung.

Bei einer beabsichtigten Hotelentwicklung müssen die Erkenntnisse aus dem Forum Regierungsviertel diesen veränderten Randbedingungen angepasst werden. Die noch zu treffende Standortwahl für das Hotel sowie die Prämissen des Forums Regierungsviertel werden Grundlage für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Freiraumgestaltung.



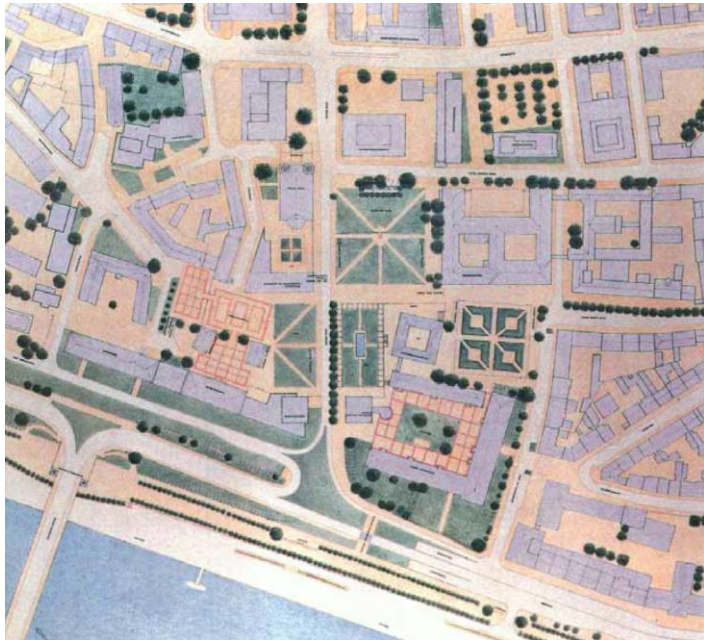
Abbildung Realisierungs- und Ideenteil möglicher Wettbewerb

Quelle: Broschüre Forum Regierungsviertel

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

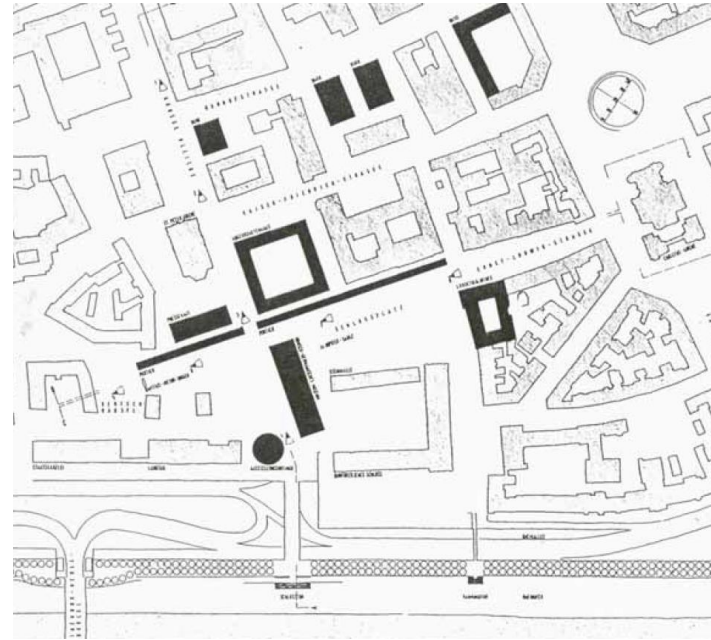
Forum Regierungsviertel

Das Forum Regierungsviertel nimmt auch Bezug auf ein Gutachterverfahren aus dem Jahre 1988 zur Neugliederung der bis zum heutigen Tage diffusen Freiraumgestaltung. Die Planungsbeiträge international renommierter Planungsbüros zeigen deutlich das Bedürfnis nach einer deutlichen baulichen/gestalterischen Gliederung des Freiraumes.



Ergebnis Gutachterverfahren 1988, Prof. Wilhelm Holzbauer / Wien

Quelle: Broschüre Forum Regierungsviertel



Ergebnis Gutachterverfahren 1988, Prof. Dolf Schnebli / Zürich

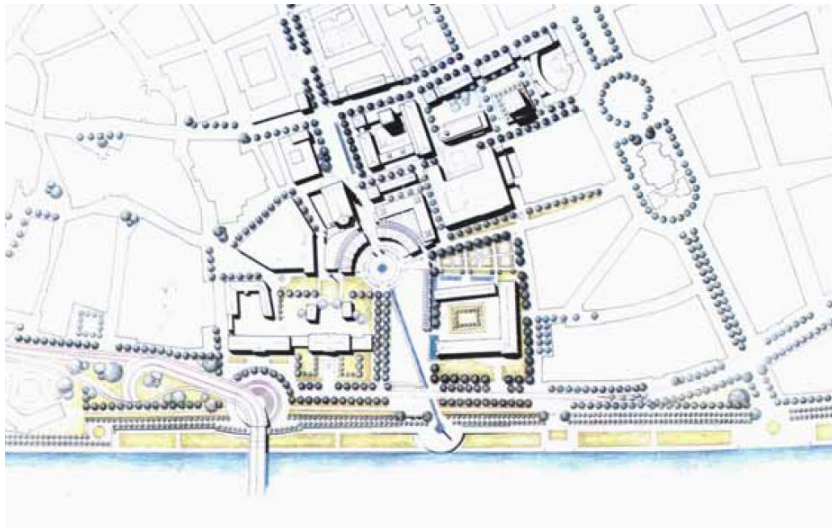
Quelle: Broschüre Forum Regierungsviertel

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Forum Regierungsviertel



Ergebnis Gutachterverfahren 1988, Prof. Albert Speer / Frankfurt
Quelle: Broschüre Forum Regierungsviertel



Ergebnis Gutachterverfahren 1988, Prof. Alexander Freiherr
von Branca / München
Quelle: Broschüre Forum Regierungsviertel

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Forum Regierungsviertel

Bei Entscheidung zu Gunsten einer Hotelentwicklung wird ein gemeinsamer Wettbewerb zur Freiflächengestaltung unter Einbeziehung des durch die Stadt Mainz präferierten Hotelstandortes empfohlen.

Im Forum Regierungsviertel aufgezeigte Defizite können und sollten beseitigt werden, z. B.:

- Diffuse Freiräume fassen
- Ruhender Verkehr neu organisieren, Straßenbild verändern (oberirdische Parkplätze Schlossplatz und entlang Große Bleiche in TG verlagern), Verkehrssituation umorganisieren
- Eine belebte spürbare Mitte schaffen

Bei den vorläufigen Empfehlungen des Stadtplanungsamtes vom 11.03.2009 zum Forum Regierungsviertel wurde unter Ziffer VIII folgende Empfehlung ausgesprochen:

„Aus Sicht des Forums Regierungsviertel kann das Laborgebäude nach Verlagerung des RGZM aufgegeben werden. Baumassen können im Bereich Ernst-Ludwig-Straße, Diether-von-Isenburg-Straße oder Kaiser-Friedrich-Straße verortet werden, wobei die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind. Die Nutzung eines neuen Gebäudes soll im Kontext mit dem Nutzungskonzept des Schlosses definiert werden.“

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Derzeitige Situation der Freibereiche

- Bei der Freifläche um das Kurfürstliche Schloss handelt es sich um einer der größten zusammenhängenden innerstädtischen Freifläche in Mainz.

Von Seiten des Denkmalschutzes wird die Freistellung des Kurfürstlichen Schlosses eindeutig präferiert. Die unbebauten Freiflächen des ehemaligen Schlossgartens sollen nach Wunsch der Denkmalschutzbehörde als solche erhalten bleiben.

- Die Freiflächen haben keinerlei Aufenthaltsqualität und sind unattraktiv. Wie auch durch das Forum Regierungsviertel festgehalten wurde, sind die Freiflächen wenig frequentiert.

Der Schlossplatz wird als Parkplatz genutzt und ist unattraktiv.

Fazit: es besteht Handlungsbedarf. Im Grunde ist eine Belebung durch Funktionen, die als Publikumsmagnet dienen erforderlich. Mögliche Ansätze sind:

- Gastronomie, z. B. über ein Hotel als Anlaufstelle zur Belebung
- Zeitgemäße Grünfläche „Schlosspark“ mit Aufenthaltsqualität
- größeres und gezielt platziertes Angebot an öffentlichen Veranstaltungen im oder am Kurfürstlichen Schloss

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Derzeitige Situation der Freibereiche



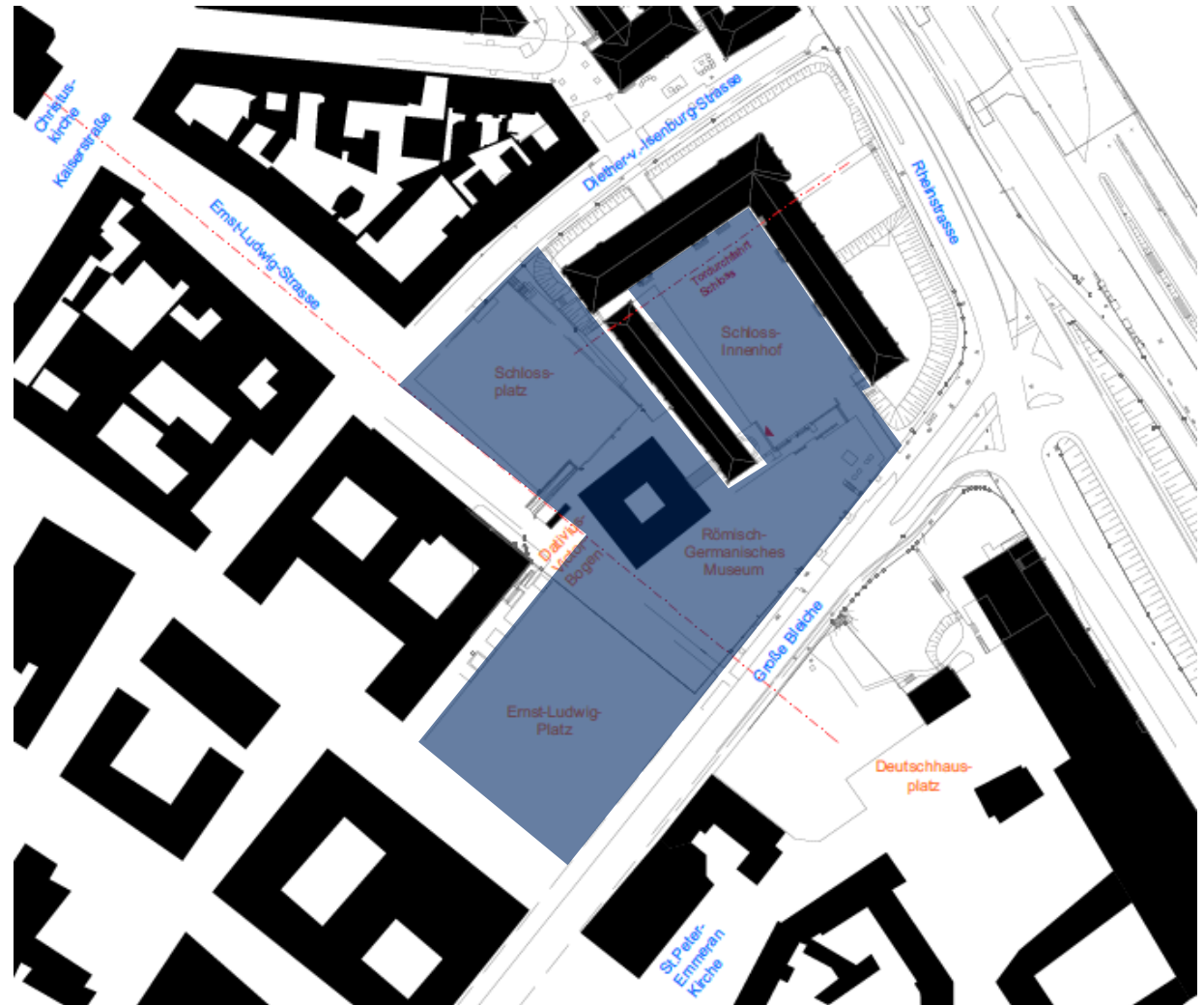
Freiflächen Ernst-Ludwig-Platz sowie Schlossplatz



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welches Areal wurde für eine Hotelentwicklung untersucht?

Die blau hinterlegten Flächen wurden zunächst als Flächen mit ausreichender Größe und möglicher Lage für eine Hotelentwicklung lokalisiert.



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Was sind die Rahmenbedingungen des Areal in Bezug auf eine Hotelentwicklung?

- Auf Grund der hohen historischen Bedeutung des Kurfürstlichen Schlosses scheidet ein direktes Anbauen eines Neubaus an den Diether von Isenburg- oder Rhein-Flügel aus.
- Ebenso scheiden eine Bebauung des Schlosshofes oder der Bereiche davor oder rheinseitig aus (rot markierte Flächen).
- Die Überlegungen zu den Entwicklungsvarianten sollten die erkennbaren städtebaulichen Hauptachsen erhalten (grün gestrichelte Linien)
 - Christuskirche - Landtag
 - Große Bleiche - Rhein



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Grundsatzfrage stellt sich in Bezug auf den Hotelstandort?

Wo ist die **geeignete Stelle** und welcher der folgenden grundsätzlichen Entwicklungsgedanken passt zu diesem Ort:

a) Schlosshotel

Hotel in direkter baulicher Verbindung zum Schloss, daher Nutzung von Teilen des Schlosses für den Hotel-/Veranstaltungsbetrieb möglich und gewünscht.

oder

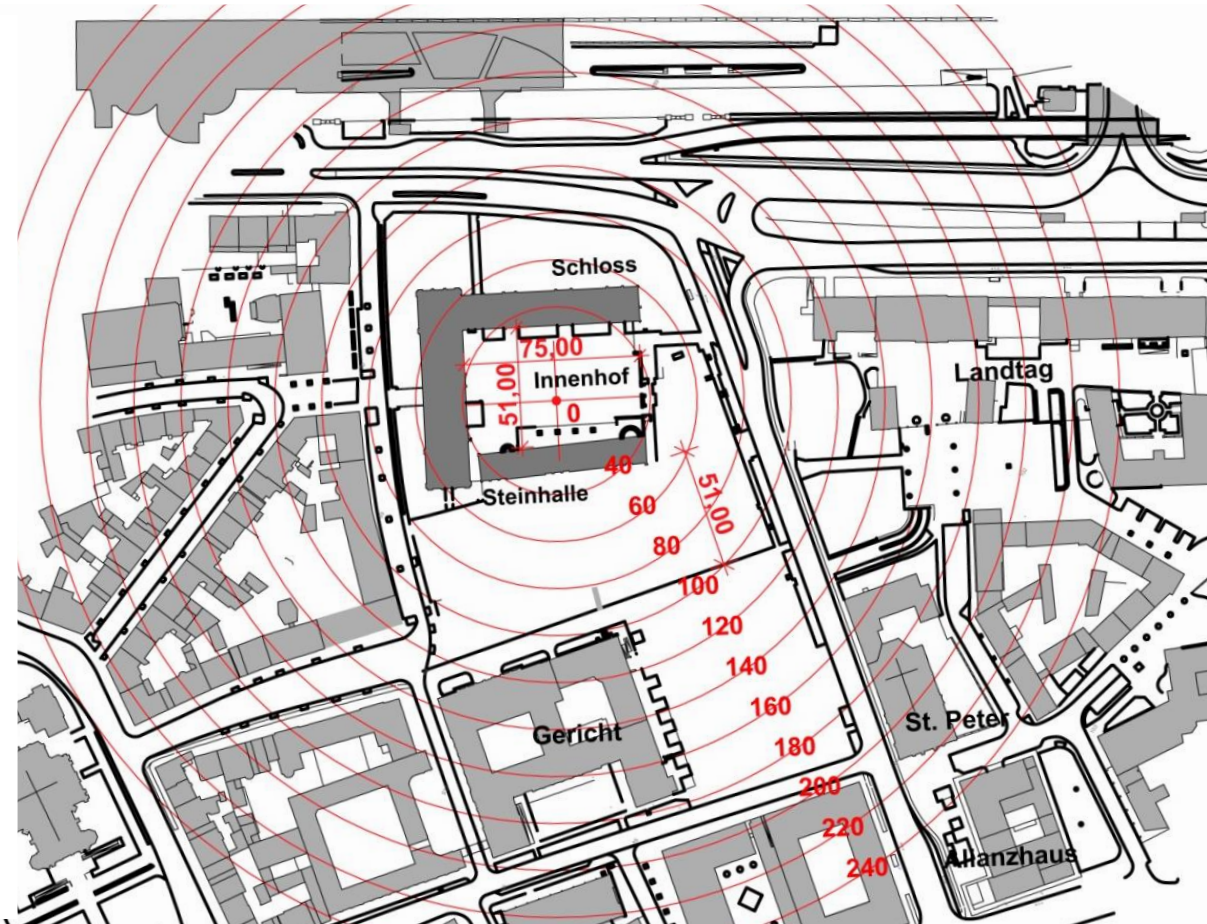
b) Hotel am Schloss

Hotel in unmittelbarer Nähe des Schlosses ohne direkte bauliche Verbindung, daher nur bedingt Nutzung von Bereichen des Schlosses für den Hotelbetrieb möglich und/oder praxisgerecht.

In nachfolgender Abbildung sind die Entfernungen im Bereich des Kurfürstlichen Schlosses dargestellt und ablesbar.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Grundsatzfrage - Distanzen in Umkreisradien



Entfernungen im Umfeld des Kurfürstlichen Schlosses

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Entwicklungsvarianten gibt es?

Aus zuvor dargestellten Rahmenbedingungen für die Verortung eines Hotelneubaues wurden folgende Varianten entwickelt.

Variante 0

Kurfürstliches Schloss ohne Hotel

Veranstaltungsfläche in der Steinhalle



Variante 1

Schlosshotel

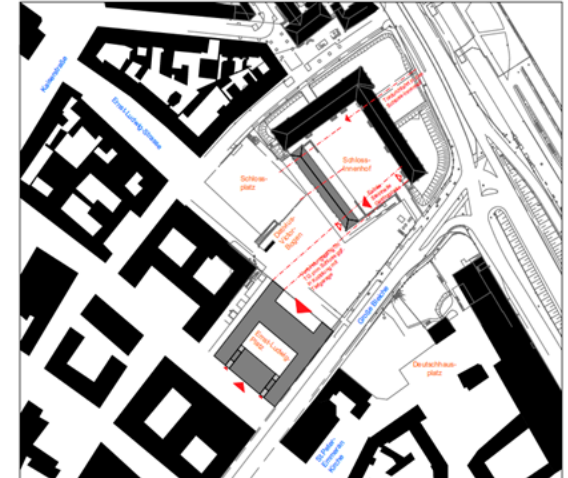
Konzept Steinhalle mit Überbauung / Integration der Tiefgarage



Variante 2

Hotel am Schloss

Eigenständige Variante auf dem Ernst-Ludwig-Platz



Die Varianten werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?

Für die drei Varianten wurden auch die Auswirkungen auf die Sichtbezüge untersucht.

Die Sichtbezüge und Freiraumaufteilung und deren Wahrnehmung wird zum Einen von den Baukörpern, aber auch maßgeblich von der Bepflanzung geprägt. Nachfolgende Fotos verdeutlichen die Situation. Bei den in den jeweiligen Varianten und nachfolgenden Darstellungen im 3D-Stadtmodell wurden die Bäume dennoch ausgeblendet.



Bilder mit Blick entlang der Großen Bleiche in Richtung Kurfürstliches Schloss

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?



Bild mit Blick von der Theodor-Heuss-Brücke in Richtung Kurfürstliches Schloss

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?

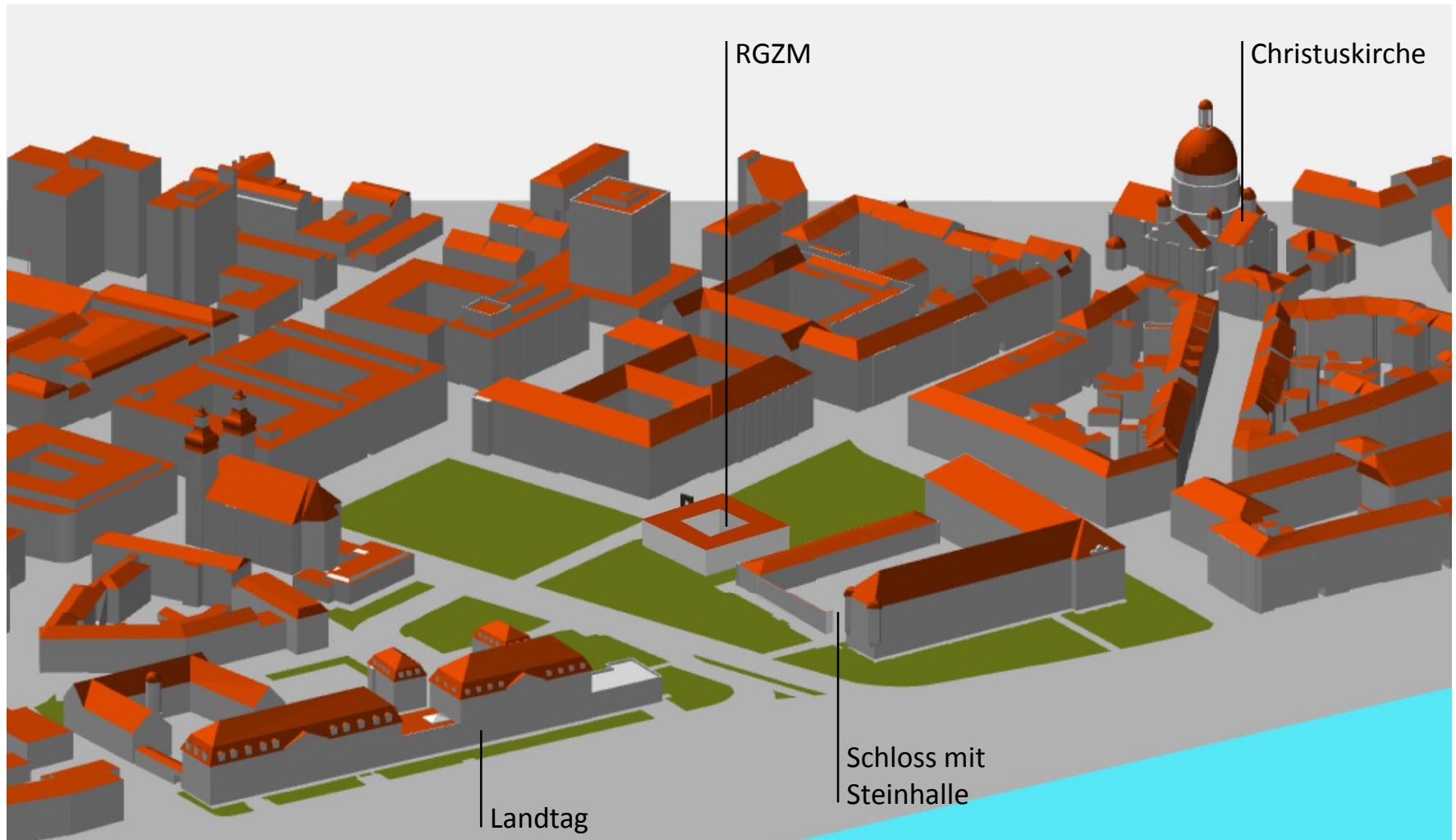


Abbildung Isometrie Umgebungsmodell – **derzeitiger Bestand mit Pavillon des RGZM**

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 0 – Kurfürstliches Schloss ohne Hotel



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 0 – Kurfürstliches Schloss ohne Hotel

Die Variante 0 zeigt die die Situation mit dem vorhandenen Handlungsbedarf ohne eine zusätzliche Hotelentwicklung auf und dient somit zugleich als Ausgangssituation.

- Sanierung Kurfürstliches Schloss mit Seminarzentrum im Rheinflügel und Veranstaltungsbereich in der Steinhalle.
- Anlage des Schlossgartens im Schlosshof. Weiterhin der angrenzenden Freiflächen wie dem derzeitigen Parkplatz Schloss bis einschließlich Ernst-Ludwig-Platz (nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie).
- Ersatzloser Abbruch des Pavillon des RGZM.
- Entfall von ca. 120 Parkplätzen (Parkplatz Schloss), alternativ Schaffung einer einsprechenden Tiefgarage (nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie).

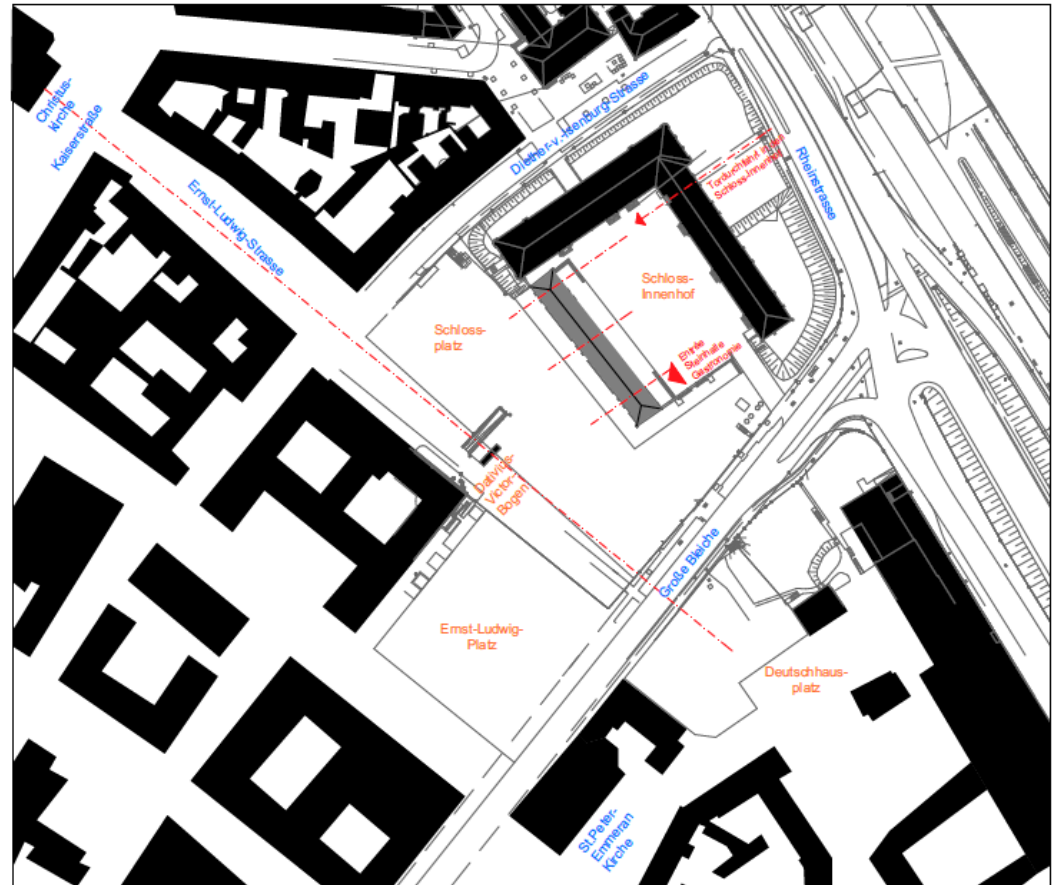


Abbildung Variante 0, Lageplan

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?

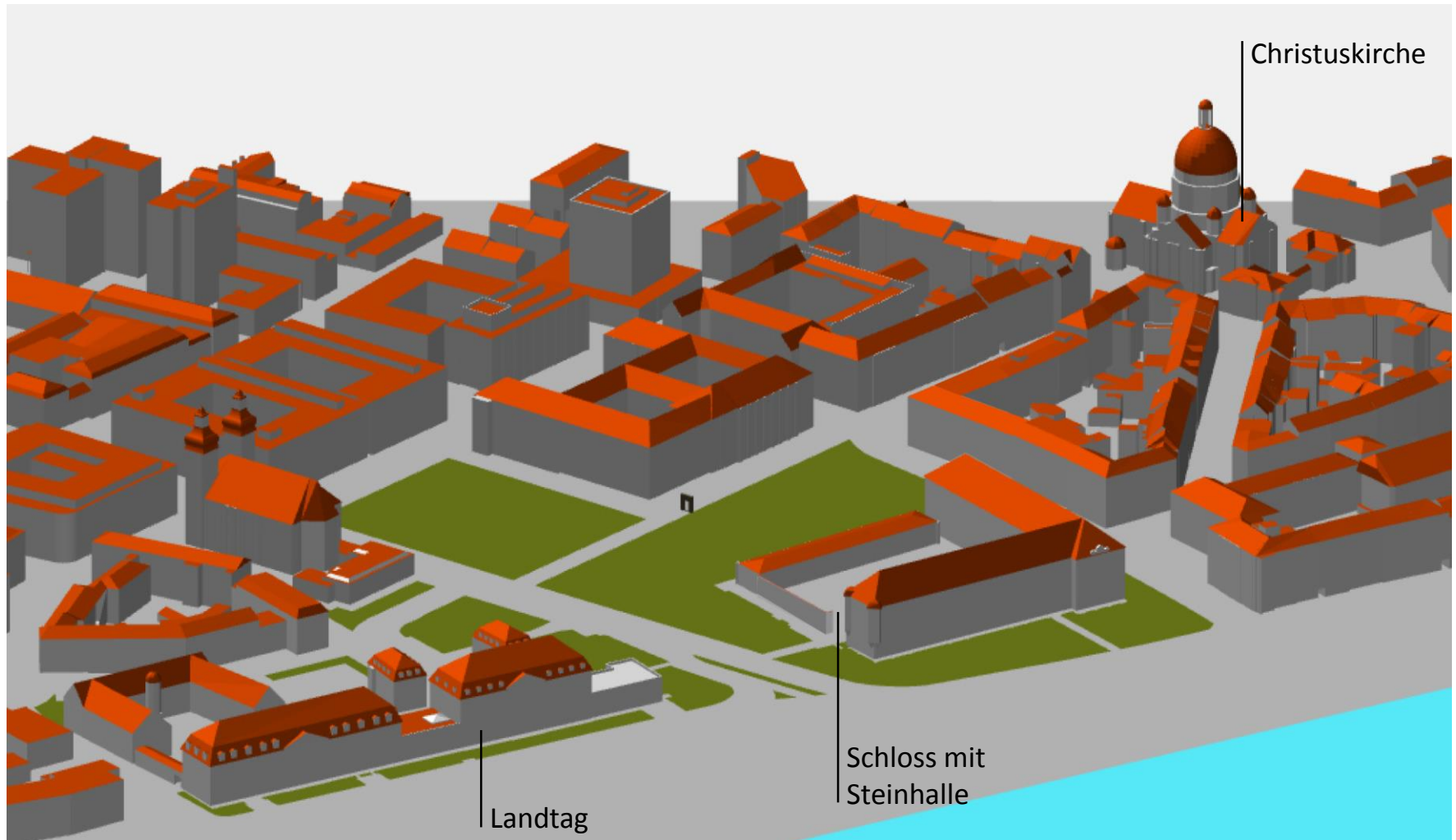


Abbildung Isometrie Umgebungsmodell – Variante 0 – Kurfürstliches Schloss ohne Hotel

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 0 – Pro und Contra

Pro

- Grundstücke bleiben im Eigentum der Stadt Mainz.
- Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde wünschenswert da:
 - das Kurfürstliche Schloss freigestellt wird,
 - größter Schlosspark in Anlehnung an Historie möglich wird.
- Durch Entfall des Pavillon des RGZM positive Auswirkungen auf den Frei- bzw. Stadtraum.
- Keine Risiken aus möglicher Insolvenz eines Hotelbetreibers.

Contra

- Keine Einnahmen aus Grundstücksverkauf oder ggf. aus Erbpacht.
- Keine Generierung von Vorteilen und Synergien aus Zusammenspiel von Hotel und Veranstaltungs- und Seminarbetrieb wie z. B. höhere Auslastung durch attraktivere Gesamtangebote von Veranstaltung/Seminar, Gastronomie und Übernachtung.
- Kosten für die Verlagerung von Parkplätzen (Parkplatz Schloss) in eine Tiefgarage oder Entfall der ca. 120 Parkplätze (nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie).

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 – Schlosshotel

Variante auf stadteigenem Grundstück, sowie in Teilen auf Grundstück der PMG.

- Hotel mit ca. 176 Zimmern
- BGF (oberirdisch) ca. 11.150 m²
- Grundfläche ca. 2.850 m²
- ca. 93 PKW-Stellplätze aus Hotelnutzung im UG
- Wesentliche Aspekte:
 - Schlosshotel in unmittelbarer Nähe
 - Wahrung der städtebaulichen Hauptachsen
 - Freistellung der Giebelwand des Diether von Isenburg-Flügels
 - Wahrung einer großen Freifläche entlang der Großen Bleiche
 - Schaffung eines Schlossplatzes anstelle des Parkplatzes



Abbildung Variante 1, Lageplan

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 – Zugang Schlosshotel

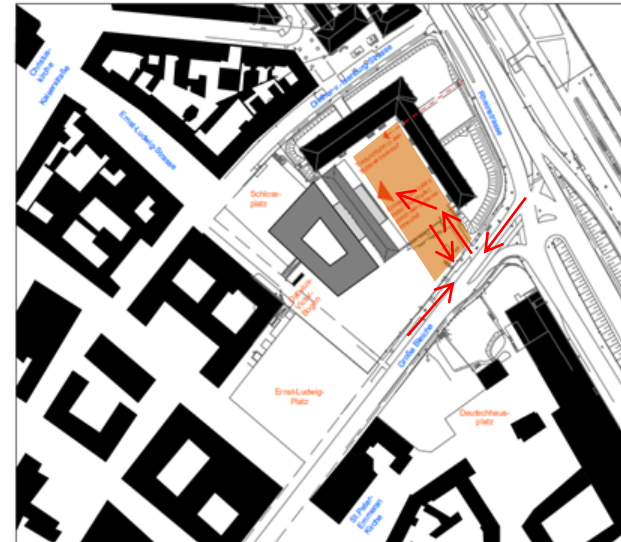
Vorzugsvariante



Zugang von der Diether-von-Isenburg-Straße

- Steinhalle in Teilen als Gastronomie
- Innenhof Schloss = Außengastronomie / Veranstaltungsmöglichkeit
- mögliche Adresse: „Am Schlossplatz“
- Vorfahrt Busse möglich

Planungsalternative



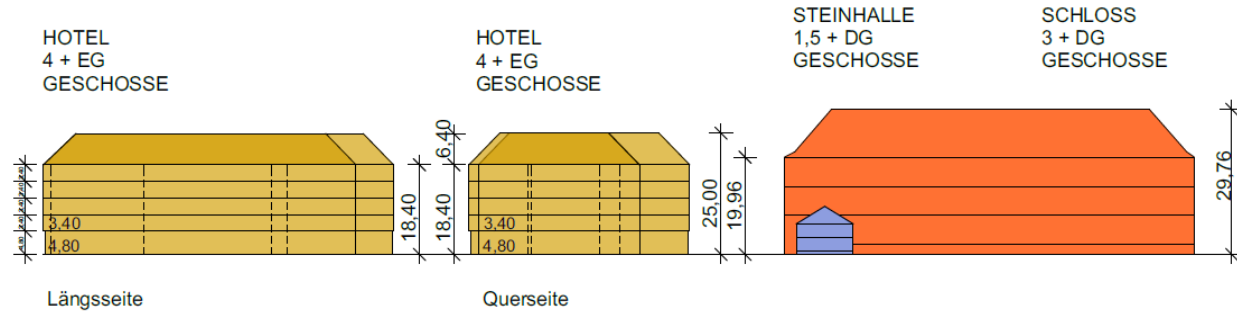
Zugang über den Innenhof Schloss

- Steinhalle = Lobby
- keine Außengastronomie im Schlosshof möglich
- Schlosshof verkommt zur Verkehrsfläche

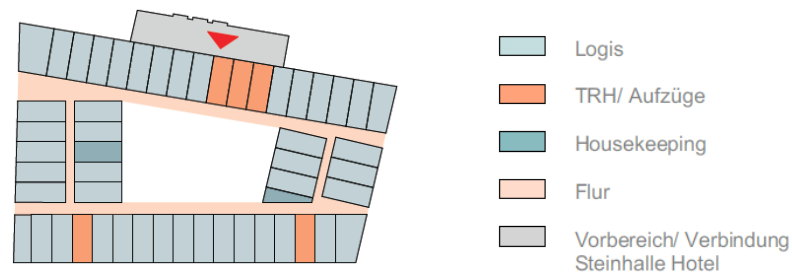
8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 – Schlosshotel

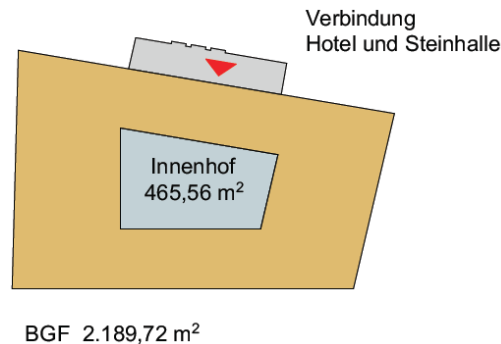
- Höhenbeziehungen der Baukörper in Anlehnung an die Traufhöhe des Kurfürstlichen Schlosses (19,96 m) und Hotel (18,40 m).



- Hotel Regelgeschoss (1. - 4. OG) mit jeweils ca. 44 Zimmern.

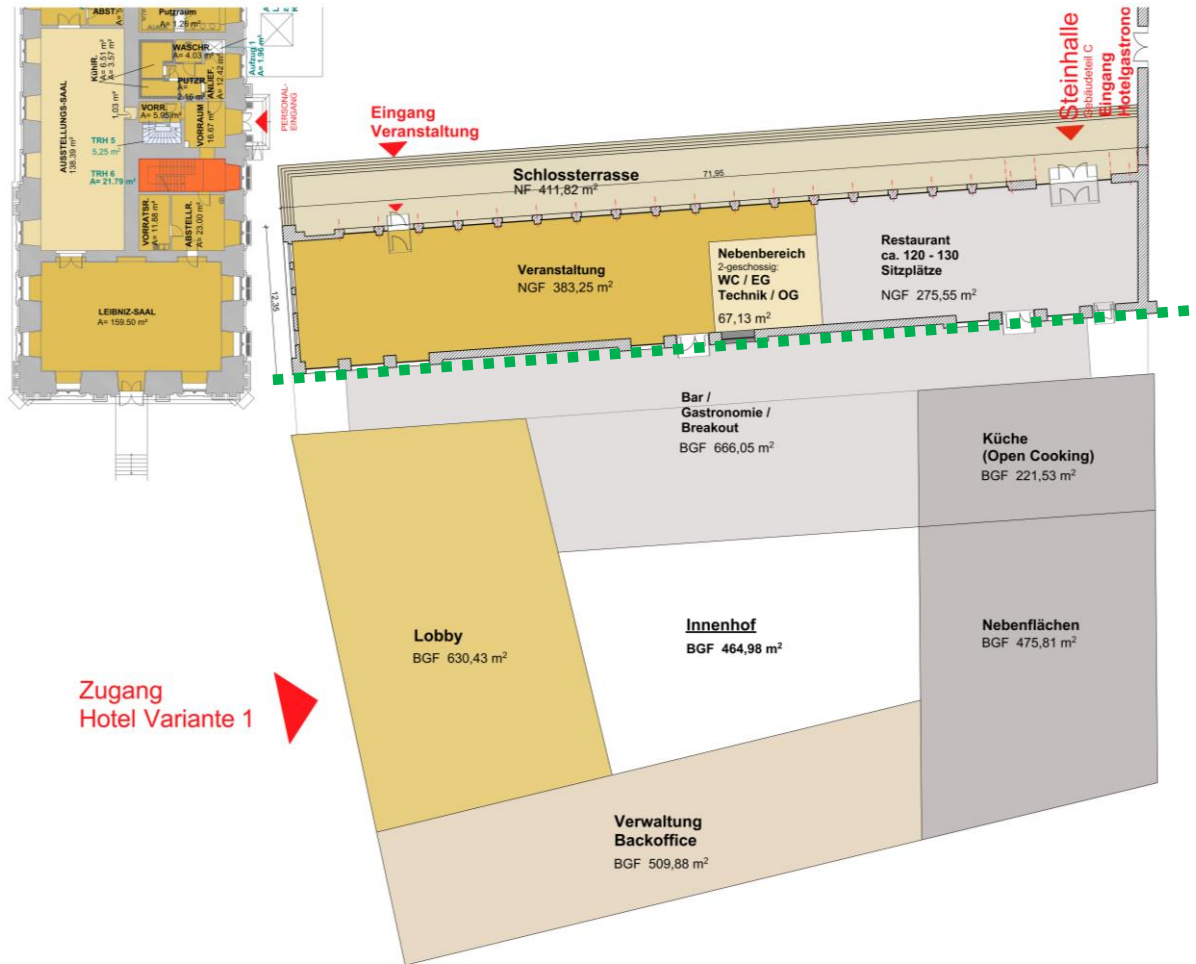


- Hotel Erdgeschoss mit Nutzungen wie Lobby, Restaurant, Küche, Lager, sowie infrastrukturelle Nutzungen.



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 - Nutzungskonzept Steinhalle und Erdgeschoss Schlosshotel



Die Steinhalle bleibt im Besitz der Stadt Mainz und wird auch durch diese ausgebaut. Hier ist ein Veranstaltungsbereich (ca. 383 m²) vorgesehen.

Der Restaurantbereich in der Steinhalle (ca. 275 m²) wird durch die Stadt Mainz ausgebaut, an den Hotelbetreiber „warm“ und unmöbliert vermietet. Außenbestuhlung kann auf der Terrasse im Schlosshof angeboten werden.

Die grün punktierte Linie bildet die Eigentumsgränze zwischen Steinhalle und Hotel ab.

Die Aufteilung des Erdgeschosses des Hotels ist als Flächenkonzept zu sehen und dem Hotelbetreiber überlassen.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?

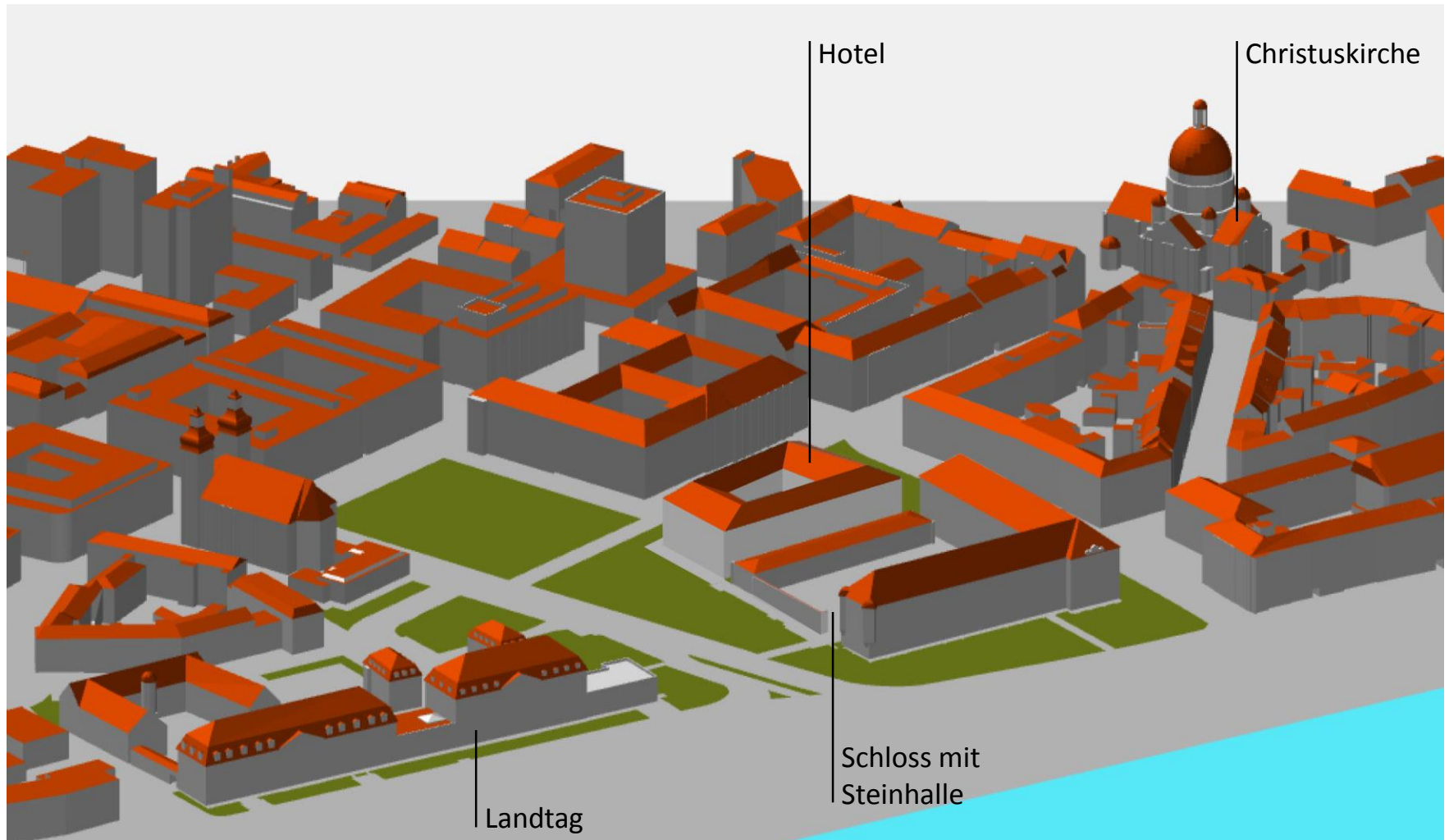


Abbildung Isometrie Umgebungsmodell – Variante 1 – Schlosshotel

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 – Rückbau Tiefgarage Schlossplatz / Bunker

Die Variante 1 bedingt den zumindest teilweisen Rückbau des unter dem Parkplatz Schloss gelegenen Bunkers. Dieser wird derzeit als Tiefgarage mit 71 PKW-Stellplätzen genutzt. Der auf dem Bunker befindliche Parkplatz hat 122 PKW-Stellplätze.

Ersatzmaßnahmen für eine Kompensation der Stellplätze sind nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Der Bunker ist nicht mehr in Betrieb und muss auch nach Rücksprache mit dem Zivilschutz nicht erhalten bleiben.



 Lage Tiefgarage/Bunker

Lage Tiefgarage und Parkplatz Schloss / Bunker

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 1 – Pro und Contra

Pro

- Zusammenwirken von Nutzungen in Schloss und Hotel auf Grund der räumlichen Nähe sinnvoll möglich (Steigerung der Anzahl von Veranstaltungen, Catering, Bewirtschaftung Schlossgarten etc.). Das Hotel wird durch die unmittelbare Ensemblewirkung mit dem Schloss zum tatsächlichen Schlosshotel.
- Einnahmen aus Grundstücksverkauf oder ggf. aus Erbpacht.
- Einnahmen aus Verpachtung von Teilen der Steinhalle an das Hotel.
- Die Giebelseite des Diether von Isenburg-Flügels bleibt freigestellt.
- Auf Grund der Ausdehnung der Variante auf den derzeitigen Parkplatz Schloss und die damit verbundene Erweiterung der bestehenden Tiefgarage ergibt sich die zwingende Erfordernis und Chance, den Bereich zwischen Hotel und Diether von Isenburg-Straße städtebaulich neu zu fassen und aufzuwerten. Die Fläche ist dem Hotelgrundstück zugeschlagen.

Contra

- Die Variante greift auf das Grundstück der PMG (Parkplatz Schloss) über. Eigentumsrechtliche Abhängigkeiten müssen gelöst werden durch:
 - entweder gemeinsame Projektierung von Stadt Mainz und PMG,
 - oder Ankauf des Grundstückes (Parkplatz Schloss).
- Abkehr von den bisherigen Überlegungen zur großen und zusammenhängenden Freiraumgestaltung (Schlosspark) entsprechend dem Forum Regierungsviertel.
- In unmittelbarer Nähe des Schlosses entsteht ein Baukörper von nicht unerheblicher Größe.
- Die Variante wird von der Denkmalschutzbehörde äußerst kritisch gesehen.
- Eine mögliche Insolvenz eines Hotelbetreibers hat auf Grund der engen Verbindung mit dem Kurfürstlichen Schloss deutliche Auswirkungen.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 2 – Hotel am Schloss

Variante auf Grundstück im stadteigenen Besitz (Ernst-Ludwig-Platz), städtebaulicher Ansatz mit einer Baumasse entsprechend der Blockstruktur

- Hotel mit ca. 196 Zimmern (oder mehr)
- tertiäre Zusatznutzung, z. B. Gastronomie und Wohnen (Ansatz der Grundstückswertermittlung, kann aber auch bei entsprechender Marktlage Hotel werden)
- BGF (oberirdisch) Hotel ca. 11.900 m²
BGF (oberirdisch) aus Zusatznutzung ca. 3.400 m²
- Grundfläche ca. 4.000 m²
- ca. 155 PKW-Stellplätze im UG aus Nutzungen

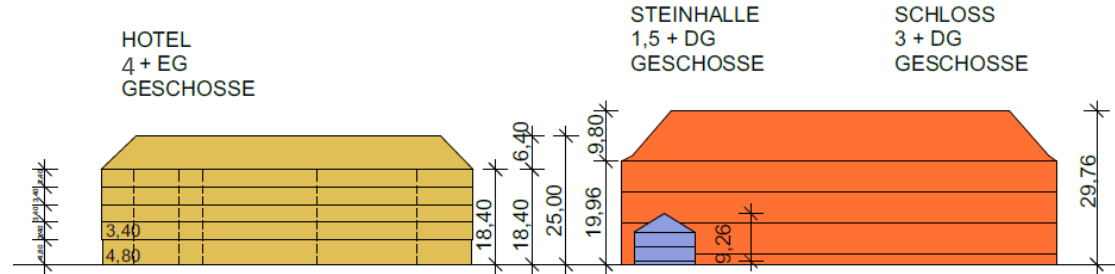


Abbildung Variante 2, Lageplan

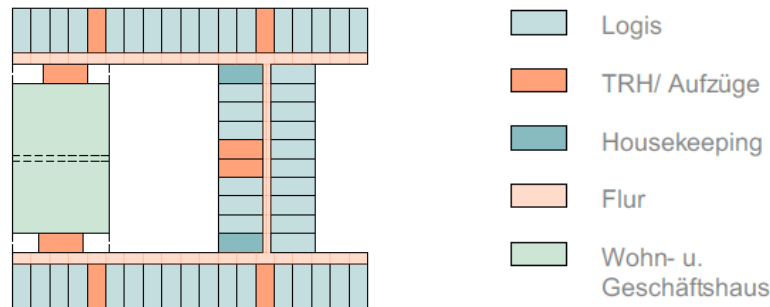
8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 2 – Hotel am Schloss

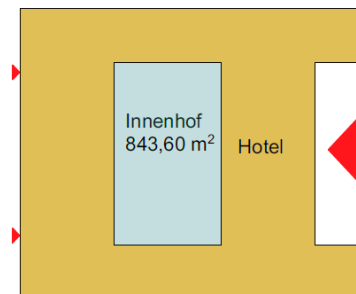
- Höhenbeziehungen der Baukörper in Anlehnung an die Traufhöhe des Kurfürstlichen Schlosses



- Hotel Regelgeschoss (1. - 4. OG) mit jeweils ca. 49 Zimmern sowie ggf. tertiärer Zusatznutzung



- Hotel Erdgeschoss mit Nutzungen wie Lobby, Restaurant, Küche, Lager, Konferenz, infrastrukturelle- oder hotelnahe Nutzung



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 2 – Arrondierung Blockstruktur Neustadt

Die Blockstruktur der Neustadt wird im Bereich des Ernst-Ludwig-Platzes durch den Hotelbaukörper ergänzt und abgeschlossen. Der Straßenraum zum Gebäude des Amtsgerichtes nimmt die Proportionen der Umgebung auf.



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Sichtbezüge?

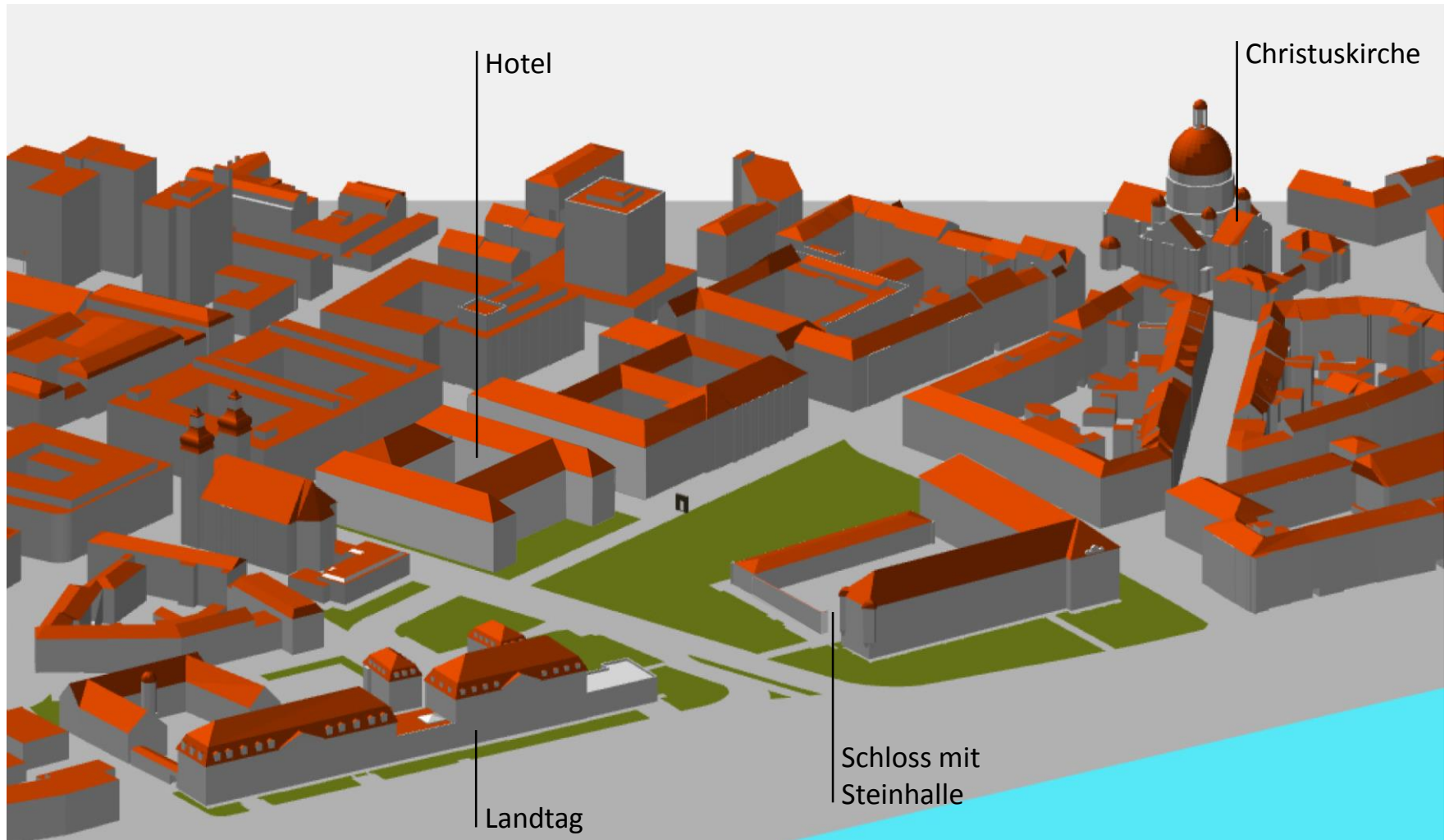


Abbildung Isometrie Umgebungsmodell – Variante 2 – Hotel am Schloss

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Variante 2 – Pro und Contra

Pro

- Hotelstandort auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Mainz. Die Einnahmen verbleiben vollständig bei der Stadt Mainz.
- Wird von Seiten der Denkmalschutzbehörde als „noch“ machbar eingeschätzt.
- Städtebauliche Ergänzung bestehender Blockbebauung der Neustadt.
- Durch Entfall des Pavillon des RGZM positive Auswirkungen auf die Freiraumgestaltung
 - Schlosspark mit reduziertem Umfang möglich (nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie),
 - Schloss wird freigestellt,
 - Freiraum orientiert sich zum Landtag hin
- Zeitlich unabhängig von Umzug des RGZM.
- Die Risiken für die Stadt Mainz aus Insolvenz eines Hotelbetreibers sind auf Grund der deutlichen Trennung zum Kurfürstlichen Schloss ohne direkte Auswirkungen auf den Betrieb und die Wahrnehmung des Kurfürstlichen Schlosses.

Contra

- Zusammenwirken von Hotel und Schloss auf Grund der räumlichen Entfernung kritisch. Die Erreichung der gewünschten Synergieeffekte ist fraglich.
Die Entfernung vom Hotel zu Steinhalle beträgt ca. 65 m, zum Rheinflügel ca. 120 m.
- Einschränkung der Freiräume durch Baukörper des Hotels auf dem Ernst-Ludwig-Platz. Abkehr von den bisherigen Überlegungen zur großen und zusammenhängenden Freiraumgestaltung (Schlosspark) entsprechend dem Forum Regierungsviertel.
- Keine direkte und spürbare Belebung des Kurfürstlichen Schlosses. Kurfürstliches Schloss und Hotel sind eigenständige Objekte.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Vergleich Abbildungen 3D-Stadtmodell



Abbildung 3D-Stadtmodell, **Bestand**



Abbildung 3D-Stadtmodell, **Variante 0**



Abbildung 3D-Stadtmodell, **Variante 1**



Abbildung 3D-Stadtmodell, **Variante 2**

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Freiräume?

Variante 0

Große, zusammenhängende Freifläche, entsprechend Aussage Forum Regierungsviertel mit noch undefinierten Raumkanten.

Der Parkplatz Schloss entfällt oder wird so verlegt, dass die Parkplatfläche der Freifläche zugeordnet werden kann.



Variante 1

Durch Anordnung eines mittig platzierten Baukörpers entstehen in sich betrachtet Einzelplätze entsprechend nachfolgend dargestellter Situation.



Variante 2

Durch Anordnung eines Hotelbaukörpers in Arrondierung der Neustadtbebauung ergibt sich ein baulich gefasster, langgestreckter Freiraum.

Der Parkplatz Schloss entfällt oder wird so verlegt, dass die Parkplatfläche der Freifläche zugeordnet werden kann.



8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Freiräume?



Abbildung Luftbild Bestand

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Freiräume?



Abbildung Fotomontage Variante 0

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Freiräume?



Abbildung Fotomontage Variante 1

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

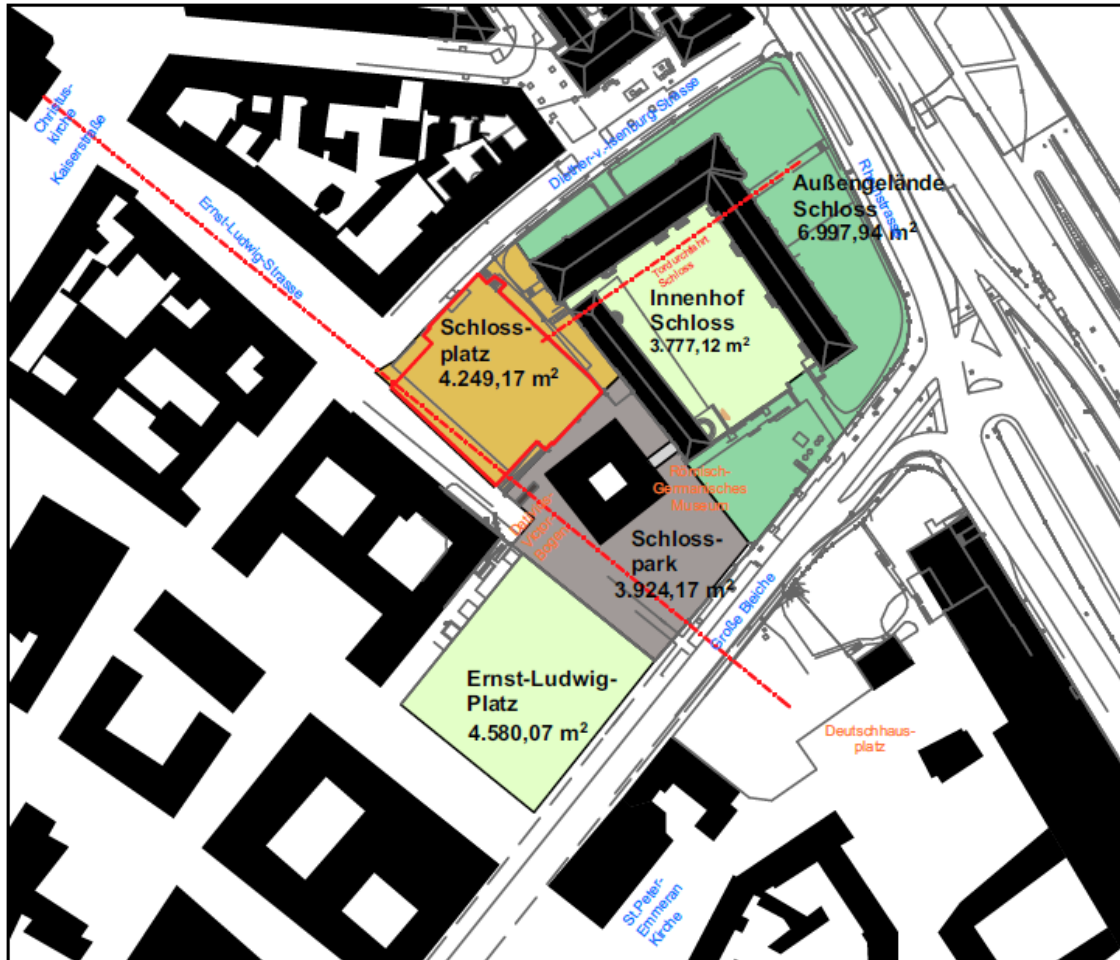
Welche Auswirkungen haben die möglichen Standorte auf die Freiräume?



Abbildung Fotomontage Variante 2

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die Varianten auf die Flächenbilanz der Grünflächen?



Die Abbildung zeigt die Freiflächen im derzeitigen Ist-Zustand.

Die tatsächliche Grünfläche setzt sich zusammen aus:

- Außengelände Schloss
- Schlosspark

Die Grünfläche wird durch die dem Grunde nach den Fußgängern vorbehaltenen und gestalteten Flächen ergänzt. Dies sind:

- Innenhof Schloss
- Ernst-Ludwig-Platz

Der Schlossparkplatz ist eine dem ruhenden Verkehr zuzuordnende Verkehrsfläche (Parkplatz) und hat derzeit keinen Aufenthaltscharakter.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

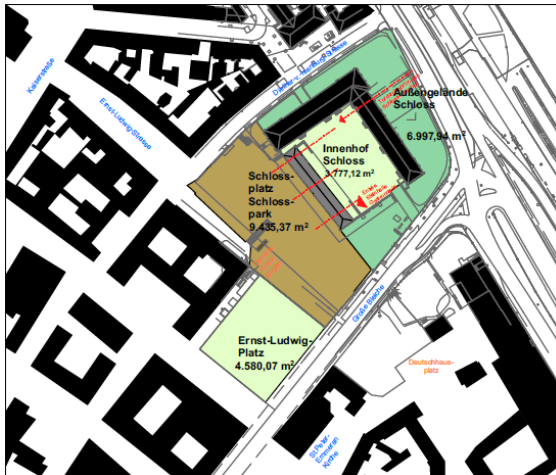
Welche Auswirkungen haben die Varianten auf die Flächenbilanz der Grünflächen?

Die Abbildungen zeigen die Freiflächen entsprechend den Entwicklungsvarianten im Vergleich.

Variante 0

Kurfürstliches Schloss ohne Hotel

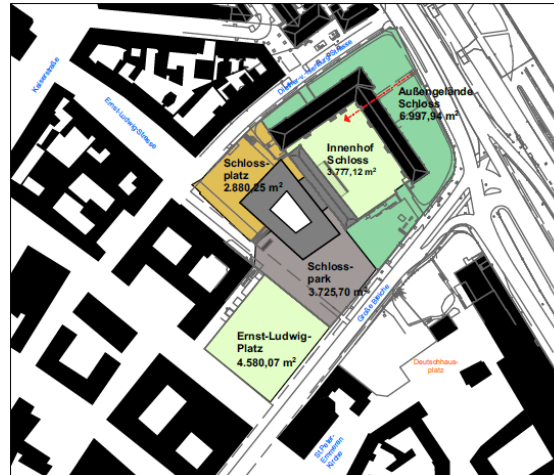
Veranstaltungsfläche in der Steinhalle



Variante 1

Schlosshotel

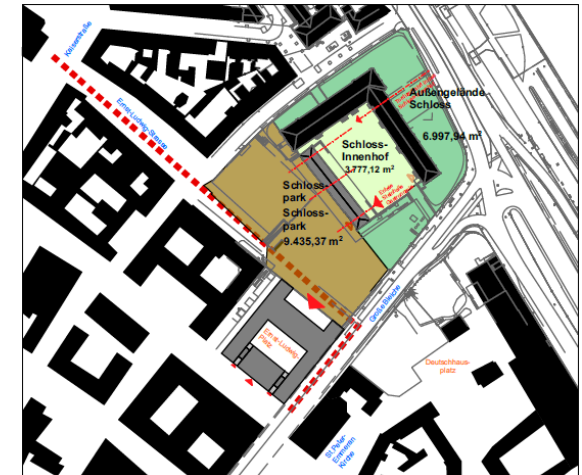
Konzept Steinhalle
mit Überbauung / Integration der Tiefgarage



Variante 2

Hotel am Schloss

Eigenständige Variante auf
dem Ernst-Ludwig-Platz



Freiraumgestaltung und Parkraumverlegung sind nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie. Bei den Kosten des Kurfürstlichen Schlosses sind die Kosten für den Abbruch des Pavillon des RGZM sowie die Herstellung einer bodengleichen Rasenfläche enthalten.

8. Welche Standorte eignen sich für eine Hotelentwicklung?

Welche Auswirkungen haben die Varianten auf die Flächenbilanz der Freiräume?

Nachfolgende Aufstellung zeigen die Freiflächen entsprechend den Entwicklungsvarianten im Vergleich.

Der Schlossparkplatz ist derzeit eine dem ruhenden Verkehr zuzuordnende Verkehrsfläche (Parkplatz) und wird daher nicht den Grünanlagen oder einer gestalteten Freifläche zugeordnet. Bei nachfolgendem Vergleich wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz Schloss entfällt oder an andere Stelle bzw. in eine unterirdische Tiefgarage verlegt wird.

Grünflächen / Gestalteter Freiraum	Ist-Situation	Variante 0	Variante 1	Variante 2
Schloss Außengelände	6.998 m ²	6.998 m ²	6.998 m ²	6.998 m ²
Schlosspark	3.924 m ²	9.435 m ²	3.726 m ²	9.435 m ²
Ernst-Ludwig-Platz	4.580 m ²	4.580 m ²	4.580 m ²	0 m ²
Schloss Innenhof	3.777 m ²	3.777 m ²	3.777 m ²	3.777 m ²
Schlossplatz	derzeit Parkplatz	im Schlosspark enthalten	2.880 m ²	im Schlosspark enthalten
Gesamtfläche	19.279 m²	24.790 m²	21.961 m²	20.210 m²

9.

Kosten und Einnahmen



9. Kosten

Wie sind die erwarteten Sanierungskosten des Kurfürstlichen Schlosses?

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde neben der Überlegung zur flächenmäßigen Nutzung auch eine Grobschätzung der erwarteten Sanierungskosten durchgeführt.

Die Grobabschätzung ist keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung im Sinne der DIN 276 sondern basiert auf Erfahrungswerten der Ersteller.

Die nachfolgende Kostenaufstellung ist **netto** und beinhaltet noch keine Mehrwertsteuer.

Bei der nachfolgenden Kostenaufstellung sind die Kosten für die Sanierung und den Umbau des Kurfürstlichen Schlosses sowie die Kosten der Steinhalle für die Hotelentwicklungsvarianten 0 und 2 (Anteil Steinhalle Varianten 0 und 2: 5,098 Mio. €) enthalten.

Die Kosten für die Steinhalle bei Variante 1 sind separat ermittelt und ausgewiesen worden (Anteil Steinhalle Variante 1: 4,583 Mio. €).

Für die optionale Gastronomienutzung wurden die Kosten ebenfalls separat ermittelt und ausgewiesen (Anteil Steinhalle mit optionaler Gastronomienutzung: 6,812 Mio. €).

Die Kostenblöcke der Steinhalle müssen entsprechend der Variantenentscheidung zur Hotelentwicklung „ausgetauscht“ werden.

9. Kosten

Wie sind die erwarteten Sanierungskosten des Kurfürstlichen Schlosses?

Kurfürstliches Schloss						Untervarianten Steinhalle	
	Übergeordnet	Rhein-Flügel	Diether von Isenburg Flügel	Steinhalle V0 und V2, Orangerie	Summe	Steinhalle Option Gastronomie	Steinhalle V1, Verant. u. Gastraum
KG 200 Herrichten und Erschließen KG 210, Entkernungsarbeiten im Schloss KG 210, Abbruch Pavillon RGZM KG 220, Mediienschließung	140.000 € 140.000 €	760.000 € 760.000 €	510.000 € 510.000 €	300.000 € 100.000 € 200.000 €	1.710.000 €	300.000 € 100.000 € 200.000 €	100.000 € 100.000 € -200.000 € <small>Entfall Abbruch Pavillon RGZM da bei dieser Variante dem Hotel zugeordnet)</small>
KG 300 Bauliche Anlagen - Ausbau - Tragwerk - Fassade - Dach - Budget Denkmalschutz		12.544.000 € 4.160.000 € 2.644.000 € 4.940.000 € 300.000 € 500.000 €	7.520.000 € 3.440.000 € 1.290.000 € 1.940.000 € 350.000 € 500.000 €	2.260.000 € 770.000 € 0 € 1.140.000 € 350.000 €	22.324.000 €	2.760.000 € 1.270.000 € 0 € 1.140.000 € 350.000 € 0 €	2.300.000 € 810.000 € 0 € 1.140.000 € 350.000 € 0 €
KG 400 Technische Anlagen KG 410, Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen KG 420, Wärmeversorgungsanlagen KG 430, Lüftungstechnische Anlagen KG 440, Starkstromanlagen KG 450, Fernmeldetechnische Anlagen KG 460, Förderanlagen KG 470, Nutzungsspezifische Anlagen KG 480, Gebäudeautomation KG 490, Sonstige Anlagen		3.190.000 € 130.000 € 420.000 € 730.000 € 550.000 € 320.000 € 160.000 € 90.000 € 450.000 € 340.000 €	6.440.000 € 130.000 € 590.000 € 2.310.000 € 1.650.000 € 430.000 € 130.000 € 120.000 € 590.000 € 440.000 €	1.005.000 € 70.000 € 190.000 € 230.000 € 170.000 € 90.000 € 0 € 5.000 € 150.000 € 100.000 €	10.635.000 €	1.710.000 € 120.000 € 190.000 € 410.000 € 170.000 € 90.000 € 60.000 € 420.000 € 150.000 € 100.000 €	1.005.000 € 70.000 € 190.000 € 230.000 € 170.000 € 90.000 € 0 € 5.000 € 150.000 € 100.000 €
KG 500 Außenanlagen - Wiederherstellungsarbeiten - Schlosshof	1.710.000 € 380.000 € 1.330.000 €				1.710.000 €		
KG 600 Ausstattung - Möbel - Konferenzmedien - 2 Erweiterte Cateringküchen (Variantenabh.)		830.000 € 0 € 330.000 € 500.000 €	920.000 € 0 € 420.000 € 500.000 €	0 € 0 € 0 €	1.750.000 €	0 € 0 €	0 € 0 €
Summe KG 200 - 600	1.850.000 €	17.324.000 €	15.390.000 €	3.565.000 €	38.129.000 €	4.770.000 €	3.205.000 €
Nebenkosten KG 700 (30%)	555.000 €	5.197.200 €	4.617.000 €	1.069.500 €	11.438.700 €	1.431.000 €	961.500 €
Summe KG 200 - 700	2.405.000 €	22.521.200 €	20.007.000 €	4.634.500 €	49.567.700 €	6.201.000 €	4.166.500 €
Unvorhergesehenes (10%)	240.500 €	2.252.120 €	2.000.700 €	463.450 €	4.956.770 €	620.100 €	416.650 €
Gesamtsumme	2.645.500 €	24.773.320 €	22.007.700 €	5.097.950 €	54.524.470 €	6.821.100 €	4.583.150 €

Alle Angaben netto.

9. Kosten

Synergien bei Hotelentwicklungsvariante 1

Bei Entscheidung zu Gunsten der Variante 1 ergibt sich durch Austausch der Kostenblöcke der Steinhalle sowie durch Synergien aus dem möglichen Catering über das Hotel folgende bereinigte Kostensituation:

Sanierung Kurfürstliches Schloss (Variante 0/Variante 2):	54,524 Mio. €
./.. Steinhalle Variante 0/Variante 2 (Orangerie):	-5,098 Mio. €
zzgl. Steinhalle Variante 1 (Veranstaltung u. Gastraum):	4,583 Mio. €
./.. zwei erweiterte Cateringküchen im Schloss aus Variante 0/Variante 2:	<u>-1.430 Mio. €</u>
Summe Sanierung Kurfürstliches Schloss (Variante 1):	52,579 Mio. €

Die direkten Synergien betragen dementsprechend bei einer Entscheidung zu Gunsten von Variante 1 ca. 1,9 Mio. € gegenüber den Varianten 0 und 2, zuzüglich:

- den Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf (alternativ bei entsprechender Marktlage über Erbpacht), im Zuge der Machbarkeitsstudie ermittelt, an dieser Stelle jedoch nicht als Betrag ausgewiesen,
- den wiederkehrenden Pachteinahmen aus der Verpachtung eines Gastraumes in der Steinhalle (ca. 275 m²),
- den Mehreinnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb der mainz**plus** CITYMARKETING.

9. Kosten

Baumaßnahmen Kurfürstliches Schloss

Nachfolgend sind die der Grobkostenschätzung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen aufgeführten.

- Es wurde ein, dem Kurfürstlichen Schloss angemessener hochwertiger Ausbaustandard angesetzt. Dieser kann mit dem Standard der Konferenzbereiche eines 4-Sterne-Hotels verglichen werden.
- Pauschale oder bauteilbezogene Zuschläge für historische Wiederherstellungen oder Nachbildungen sind nicht vorgesehen. Für denkmalschutztechnische besondere Maßnahmen wurde daher ein „Budgetbetrag“ in Höhe von (netto) 1,00 Mio. € zzgl. Nebenkosten aufgenommen.

9. Kosten

Baumaßnahmen Kurfürstliches Schloss

Im **Diether von Isenburg-Flügel** konzentrieren sich die wesentlichen Maßnahmen wie folgt:

- Renovierung bedürftiger Oberflächen (Wand, Decke, Boden).
- Durchführung der durch die Sanierung der Haustechnik bedingten begleitenden Ausbauarbeiten.
- Schaffung des zweiten Flucht- und Rettungsweges für Forster- und Spiegel-Saal und den damit verbundenen Umbau des Forster-Saales (Rückbau Bühne, Schaffung Foyer).
- Rückbau der Bühne im Großen-Saal, welche aus Sicht des Nutzers (**mainzplus CITYMARKETING**) im Regelbetrieb nicht benötigt wird und sich eher als nachteilig erweist, bei Bedarf soll veranstaltungsbezogen mit einer mobilen Bühne gearbeitet werden.
- Rückbau der nicht mehr benötigten Küche und Ausbau zur Fläche zur Catering-Pantry. Bei Bedarf kann die Unterbringung einer erweiterten Küche für die Cateringvorbereitung vorgenommen werden.
- Ausbau von Technikflächen im Keller und im Dachraum.

9. Kosten

Baumaßnahmen Kurfürstliches Schloss

Im **Rhein-Flügel** konzentrieren sich die wesentlichen Maßnahmen wie folgt:

- Renovierung bedürftiger Oberflächen (Wand, Decke, Boden).
- Durchführung der durch die Sanierung der Haustechnik bedingten begleitenden Ausbauarbeiten.
- Schaffung der barrierefreien Erschließung über ein neues innenliegendes Treppenhaus, welches gleichzeitig den baurechtlich erforderlichen zweiten Flucht- und Rettungsweg bildet.
- Ausbau des Seminarbereiches mit Schwerpunkt im 2. und 3. Obergeschoss.
- Unterfangung der Außenwände in Teilbereichen gem. dem Gutachten über den statisch-konstruktiven Zustand und die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen.
- Sanierung schadhafter Deckenaufleger.
- Schaffung des öffentlichen Ausstellungsbereiches zur Historie des Kurfürstlichen Schlosses.
- Ausbau von Technikflächen im Keller und im Dachraum.

9. Kosten

Baumaßnahmen Kurfürstliches Schloss (Kostengruppe 300)

- Die Sanierung der **Fassade** des Kurfürstlichen Schlosses ist ab Achse 116 in der Diether von Isenburg Straße sowie für die komplette Fassade des Rhein-Flügels vorgesehen. Für diese Achsen wurden noch keine Mittel freigegeben. Nicht berücksichtigt wurde ein Anstrich der gesamten Fassade zum Ende der in Abschnitten durchzuführenden Sanierungsarbeiten. Hierdurch kann ggfls. eine unterschiedliche Wahrnehmung der Fassadensanierung entstehen.
- Für die gemäß dem Gutachten des Büros Barthel & Maus in Teilen erforderlichen **Unterfangungen der tragenden Wände** wurden die geschätzten Kosten mit 700 T€ zzgl. Nebenkosten veranschlagt.
- Im Rheinflügel wird das Sanieren der **Deckenaufleger** in den Achsen C-E erforderlich. Die geschätzten Kosten sind mit 255 T€ zzgl. Nebenkosten veranschlagt worden. Für den Fall, dass ein komplettes Erneuern dieser Deckenfelder erforderlich wird, sind als Risiko Mehrkosten in Höhe von 650 T€ aufgenommen worden.
- Beim **Dachgeschoss** wurden in beiden Flügeln pauschale Ansätze für Ausbesserungen der Schiefereindeckung sowie die Ertüchtigungen der Stahltragkonstruktion angesetzt. Hierbei sind auch die Belange für den Einbau der Haustechnischen Anlagen durch „Auswechsellung“ einzelner Stahlträger berücksichtigt. Die Luftansaugung der Lüftungsanlagen ist über in die Dachflächen eingearbeitet Lüftungsgitter vorgesehen. Für den gesamten Dachboden ist eine Wärmedämmung mit einer begehbaren Verschalung enthalten. Soweit erforderlich und aus den Plänen ersichtlich, wurden Teilertüchtigungen der Dachkonstruktion auf F-90 aufgerüstet und eine Konstruktion in Stahl für das Aufstellen und die Lastverteilung der Haustechnikaggregate kalkuliert.

9. Kosten

Technische Erschließung (Kostengruppe 220)

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden neben den Überlegungen zur flächenmäßigen Nutzung auch Überlegungen zur Konzeption der haustechnischen Anlagen angestellt. Die Eckpunkte sind nachfolgend aufgeführt und sind gleichzeitig Grundlage für die Grobschätzung der erwarteten Sanierungskosten.

Die neuen Analgensysteme müssen entsprechend der neuen Nutzung und den geltenden Vorschriften und technischen Regeln konzipiert werden.

Die **öffentliche Versorgungsanschlüsse** des Kurfürstlichen Schlosses und der Steinhalle werden jeweils an einer zentralen Stelle und nicht flügel- oder bauteilweise getrennt vorgesehen. Das betrifft die Medien:

- Trinkwasser,
- Erdgas,
- Strom,
- fernmeldetechnische Medien.

9. Kosten

Technische Erschließung (Kostengruppe 220)

- Der vorhandene Trinkwasseranschluss muss nach den neuen Anforderungen (Lage, Trink- und Feuerlöschbedarf) angepasst und erneuert werden.
- Die Versorgung der Liegenschaft ist über Gas vorgesehen. Der Gasanschluss muss nach den neuen Anforderungen angepasst werden.
- Die Stromeinspeisung erfolgt über einen vorhandenen Mittelspannungsring. Die Trafoanlage mit Niederspannungshauptverteilung wird im Untergeschoss des Diether von Isenburg-Flügels vorgesehen. Die Konzeption muss im Zuge einer Projektierung mit dem Netzbetreiber im Detail abgestimmt werden.
- Für die fernmeldetechnische Erschließung wurde von üblichen Anforderungen ausgegangen. Die Konzeption muss im Zuge einer Projektierung mit dem Nutzer im Detail abgestimmt werden.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400) - Allgemeines

Alle technischen Grundversorgungssysteme werden für den angedachten Veranstaltungs- und Seminarbetrieb ausgelegt. Das Gleiche betrifft die sanitärtechnischen Einrichtungen der WC-Anlagen.

Zuschläge für historische Ausstattungsgegenstände im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung sind nicht vorgesehen.

Im großen Saal des Rhein-Flügels findet wenige male im Jahr eine Karnevalsveranstaltung mit Fernsehübertragung statt. Zu fernsehspezifischen Anforderungen sind keine besonderen Installationen- und Leistungsvorhaltungen angedacht. Es sind gebäudeseitig nur systemrelevante Vorhaltungen vorgesehen, damit die spezifische Veranstaltungstechnik mit entsprechenden Strom, Notstrom- und fernsehtechnischen Anlagen kurzfristig und temporär aufgebaut werden kann. Das Gleiche betrifft spezielle Bühnen-, Beschallungs- und Beleuchtungstechnik.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400) - Zentralanlagen

- Für die Strom- und Wärmeversorgung ist für beide Gebäudeflügel des Kurfürstlichen Schlosses und die Steinhalle eine zentrale Anlage angedacht. Die zentrale Heizzentrale ist im Dachraum des Rhein-Flügels vorgesehen.
- Die Lüftungsanlagen der Veranstaltungs- und Seminarbereiche sind ebenfalls im Dachraum vorgesehen.
- Die im Dachraum verorteten zentralen Anlagen sind in brandschutztechnisch abgekapselten Bereichen vorgesehen. Zur Abtragung der Last ist eine Lastverteilung mittels Stahlkonstruktion auf die tragenden Außenwände vorgesehen.
- Die Gruppenaufteilungen der Verteilanlagen richtet sich in erster Ebene nach den bauteildefinierten Grenzen (Gebäudeflügel bzw. Steinhalle). In zweiter Ebene kann nach den sinnvollen nutzungsbezogenen Flächen bzw. Anforderungen gegliedert werden. Eine Verbrauchszählung kann somit kleinteilig aufgebaut werden, so dass eine direkte Kostenzuordnung möglich wird.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (Kostengruppe 410)

Es wird von einer Erneuerung der bestehenden Sanitäreinrichtungen/WC-Anlagen im Diether von Isenburg-Flügel ausgegangen. Für den neu geplanten Seminarbereich im Rhein-Flügel sind neue Sanitäreinrichtungen vorgesehen.

Neben dem Ausbau der WC-Anlagen müssen die Grund- und Sammelleitungen im Gebäude instandgesetzt, sowie neue Fallstränge mit den erforderlichen Objektanschlüssen errichtet werden.

Installationstechnisch gilt das Gleiche für die Trinkwasserversorgung mit den entsprechenden sanitären Einrichtungsgegenständen. Diese sind in „normalem“ Standard vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den Treppenhäusern, je Etage, ein Wandhydrant mit Schlauch und Feuerlöscher vorgehalten werden muss.

Für die zentrale Wärmebereitstellung muss ein Erdgasanschluss vom Untergeschoss ins Dachgeschoss zur Heizzentrale vorgesehen werden.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Wärmeerzeugungsanlagen (Kostengruppe 420)

Die Wärmeerzeugung ist mittels Doppelkesselanlage mit atmosphärischer Gasfeuerung mit Brennwertechnik vorgesehen. Die geschätzte Wärmeleistung beträgt ca. 1.200 kW (einschließlich der Versorgung der Steinhalle).

Die Wärmeverteilung erfolgt über ein neu installiertes und gedämmtes Verteilsystem mittels Stahlrohrleitungen.

In der Regel erfolgt die Erwärmung der Räume im Kurfürstlichen Schloss mit Heizkörpern mit Thermostatventilen.

In der Steinhalle wird eine Fußbodenheizung empfohlen.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Raumluftechnische Anlagen (Kostengruppe 430)

Sämtliche innenliegenden Räume müssen gemäß Bauordnung mechanisch Entlüftet werden.

Eine Konditionierung mittels Teilklimaanlagen wird für folgende Bereiche empfohlen:

- Großer Saal im 1. + 2. OG im Diether von Isenburg-Flügel
- Forstersaal im Diether von Isenburg-Flügel
- Seminarbereiche im 1. + 2. OG, Achsen C – H, Rhein-Flügel (Heiz-/Kühldecken)
- Umluftkühlung für Server- u. Technikräume

Für den Betrieb, bei Außentemperatur über 22 °C, muss Kälteenergie bereit gestellt werden, damit die inneren Wärmelasten (z. B. Personen und elektr. Geräte) nicht die Raumtemperaturen unzulässig hoch ansteigen lassen. Das betrifft nur Räume, die mit entsprechend hohen Personenzahlen und/oder mit vielen technische Einrichtungen genutzt werden. Dies trifft auf die vorgenannten Nutzbereiche zu. Hierfür muss eine Kälteversorgungsanlage vorgesehen werden. Die Aufstellung der Kältemaschine ist im Dachgeschoss vorgesehen und mittels einem Kaltwasserrohrsystem wird die Kälteenergie zu den Verbrauchern geführt.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Stromversorgungsanlagen (Kostengruppe 440)

Die Haupterschließung und Versorgung liegt im Untergeschoss des Diether von Isenburg-Flügels. Von dort aus werden alle anderen Bauteile und Nutzflächen versorgt. Die Aufteilung der niederspannungsseitigen Hauptverteilung ist so angedacht, dass ein bauteilbezogener Ausbau realisierbar ist. Für die Vertikalerschließung innerhalb des Kurfürstlichen Schlosses müssen neue Steigepunkte geplant werden, welche die Etagenverteiler versorgen.

Es wird die Erneuerung des kompletten elektrischen Leitungsnetzes inkl. Schalter und Steckdosen empfohlen.

Eine Versorgung mit Notstrom ist nur für Verbraucher vorgesehen, für welche eine baurechtliche Anforderung besteht. Das betrifft im wesentlichen die Not- und Fluchtwegbeleuchtung, Evakuierungsfahrt für die Aufzüge, Rauch- und Wärmeanlagen sowie die Brandmeldeanlage. Hierfür reicht eine Powerpackanlage (Batterie mit hoher Leistungsbereitstellung) aus.

Die Blitzschutzanlage muss voraussichtlich erneuert werden. Hierzu muss ein neues Maschennetz installiert werden. Die Ableitung in das Erdreich erfolgt über einen neuen Erdungsring. Dieser muss im Sockelbereich rund um das Kurfürstliche Schloss verlegt werden. Hierzu wird ein Graben von ca. einem Meter Breite sowie der erforderlichen Tiefe erforderlich. Im Zuge dieser Arbeiten können dann auch bei Bedarf Abdichtungsarbeiten durchgeführt werden.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen (Kostengruppe 450)

Für alle Gebäudeteile ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen.

Für alle anderen fernmeldetechnischen Anlagen sowie IT- und medientechnische Verkabelung wurde bei der Grobkostenschätzung ein flächenbezogener pauschaler Ansatz gewählt. Die Konzeption muss im Zuge einer Projektierung mit dem Nutzer im Detail abgestimmt werden.

Aufzugsanlagen (Kostengruppe 460)

In den Treppenhaukernen der beiden Hauptflügel wurde jeweils ein kombinierter Personen und Lastenaufzug in die Grobkostenschätzung aufgenommen.

9. Kosten

Technische Gebäudeausrüstung (Kostengruppe 400)

Nutzungsspezifische Anlagen (Kostengruppe 470)

In dieser Anlagengruppe sind die Feuerlöschanlagen für die Wandhydranten in den Treppenhäusern vorgesehen.

Gebäudeautomation (Kostengruppe 480)

Für sämtliche Versorgungsanlagen ist eine moderne und gebäudeübergeordnete Gebäudeleittechnik angedacht, welche die einzelnen Schaltschränke (Informationsschwerpunkte) für die Regelungstechnik der Technikzentrale verbindet.

9. Kosten

Außenanlagen Kurfürstliches Schloss (Kostengruppe 500)

- Gegenstand der Kostenschätzung ist die Wiederherstellung der Geländeoberfläche nach Durchführung von Sanierungsarbeiten in unmittelbarer Nähe des Kurfürstlichen Schlosses sowie die Erneuerung des Innenhofes des Kurfürstlichen Schlosses.
- Bei den **Außenanlagen des Innenhofes** des Kurfürstlichen Schlosses wurde eine eher einfache aber dennoch hochwertige Gestaltung mit Pflasterbelägen und begehbaren Versickerungsflächen berücksichtigt, um großflächige Veranstaltungen im Schlosshof durchführen zu können.
- Nicht enthalten sind etwaige Kosten für die Umgestaltung der Außenanlagen in Vorgriff auf einen Wettbewerb entsprechend dem Forum Regierungsviertel. Hierunter fallen auch die gegebenenfalls damit verbundenen Kosten für die Umverlegung von oberirdischen Parkplätzen in eine Tiefgarage.

9. Kosten

Ausstattung Kurfürstliches Schloss (Kostengruppe 600)

- Die **Veranstaltungstechnik** (Spezialbeleuchtung, Lautsprecheranlagen, Beamer und Präsentationstechnik etc.) wird in Abstimmung mit dem Nutzer mainz**plus** CITYMARKETING veranstaltungsspezifisch eingekauft und den Veranstaltungen weiterbelastet.

In der Kostenindikation ist daher nur ein geringer Anteil für die Aufschaltung von Beleuchtungsszenarien über die Grundbeleuchtung und fest eingebaute Präsentationswände enthalten.

- **Lose Ausstattung** wie z. B. Möbel sind in Abstimmung mit dem Nutzer mainz**plus** CITYMARKETING nicht enthalten.
- Für den Bedarfsfall sind Kosten für die **Erweiterung der Cateringküchen** zu Aufwärmküchen enthalten. Der Bedarf ergibt sich vorrangig aus den Varianten zur Hotelentwicklung. Bei Variante 1 ist in Folge der räumlich nahen Hotelküche davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Küchen im Kurfürstlichen Schloss erforderlich werden. Bei den Varianten 0 und 2 sind diese erweiterten Cateringküchen nach Einschätzung der Ersteller erforderlich.

9. Kosten

Nebenkosten (Kostengruppe 700), Mittel für Unvorhergesehenes

- Die **Baunebenkosten** (Kostengruppe 700) sind mit 30 % der Herstellkosten in die Investitionskostenschätzung eingeflossen. Der hohe Ansatz ergibt sich aus folgenden Rahmenbedingungen:
 - Sanierung historischer Bausubstanz, daher Einsatz von Sonderfachleuten und Gutachtern erforderlich,
 - auf Grund der Datenlage Teilweise Aufmaße und Erkundungen vor Ort erforderlich,
 - gem. HOAI sind bei der Honorarermittlung Ansätze von mitverwendeter Bausubstanz und Umbauszuschläge anzusetzen,
 - Zuschläge in Folge erwarteter Bauabwicklung in Bauabschnitten.
- Auf Grund der Tatsache des Umbaus von historischer Bausubstanz sowie großflächig vorhandenen Ausbesserungen aus der Nachkriegszeit wird empfohlen, ein „Budget“ für **Unvorhergesehenes** in Höhe von mind. 10- bis 20% vorzusehen. Bei den tabellarischen Grobschätzung der Sanierungskosten wurden zunächst rechnerisch 10% für Unvorhergesehenes in Ansatz gebracht.

9. Einnahmen

Die Einnahmenseite wird in der gesonderten Anlage **„Ermittlung Grundstückswerte Hotelentwicklung Varianten 1 und 2 zur Machbarkeitsstudie“** dargestellt.

Die Angaben sind an dieser Stelle nicht aufgeführt, da die Werte bei einer möglichen Investorenausschreibung den potentiellen Bewerbern zur Offenhaltung des Wettbewerbs nicht vorliegen sollten und damit vertraulich sind.

Bei den Varianten der Hotelentwicklungen wurde der Grundstückswert als absoluter Wert, wie bei einem Verkauf ermittelt. Bei einem Grundstücksverkauf müssen die Rahmenbedingungen entsprechend den Anforderungen der ADD berücksichtigt werden.

Alternativ kann ein Erbpachtmodell in die Überlegungen einbezogen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu erwarten ist, dass ein Erbpachtmodell das Feld der interessierten Investoren einschränken wird. Es wird empfohlen, diesen Aspekt bei Bedarf in einer Markterkundung zu überprüfen.

10.

Chancen

und

Risiken



10. Chancen

Es besteht die große Chance, die immer stärker drängenden Themen anzugehen und nachhaltig zu lösen oder zu verbessern. Diese sind im Wesentlichen:

- Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des Kongresszentrums Mainz durch Schaffung eines zukunftsfähigen Veranstaltungs- und Seminarzentrums im Kurfürstlichen Schloss mit hohem Alleinstellungsmerkmal.

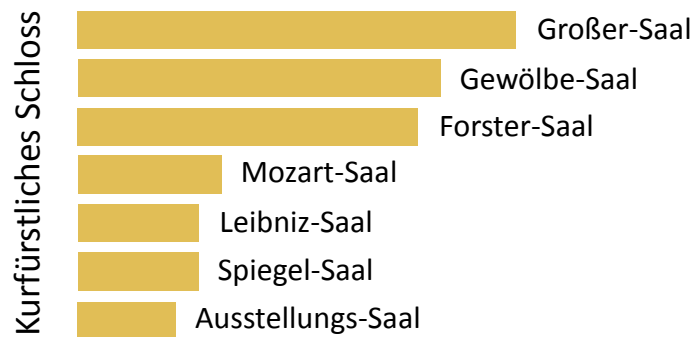
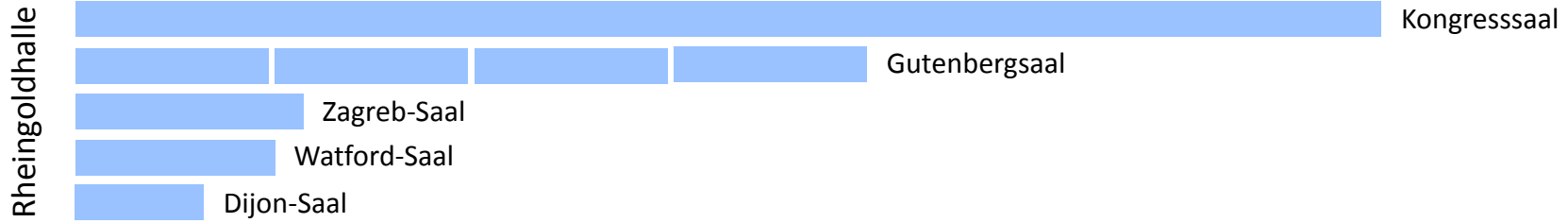
Damit ist die Sicherung und Verbesserung der Einnahmensituation durch die erwartete höhere Auslastung sowie der Wirtschaftlichkeit durch höhere Raummieten im sanierten und wertigem Umfeld direkt verbunden.

Weiterhin muss in der Gesamtstrategie im Punkto Marktsegment und Konkurrenzfähigkeit die Rheingoldhalle einbezogen werden. Hierzu sind auf den nächsten beiden Seiten zwei Darstellungen enthalten.

- Generierung und Nutzung von positiven wirtschaftlichen Effekten durch Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf bei Entscheidung zu Gunsten einer Hotelentwicklung entsprechend den Varianten 1 oder 2.
- Auflösen des Sanierungsstaus im Kurfürstlichen Schloss und Unterbringung einer angemessenen Nutzung.

10. Chancen

Bestand Veranstaltungs- und Kongresszentrum Mainz

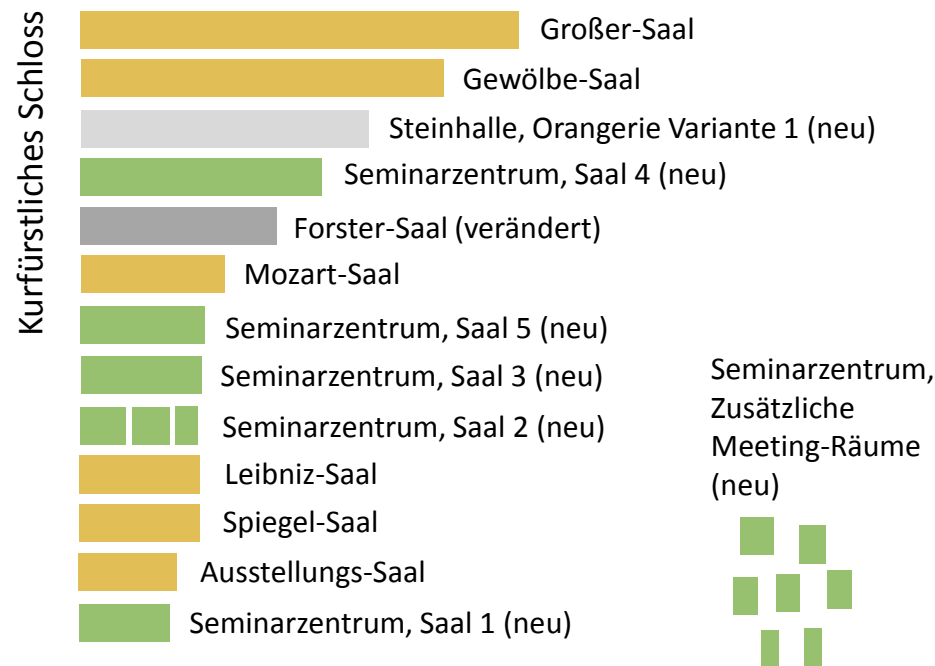
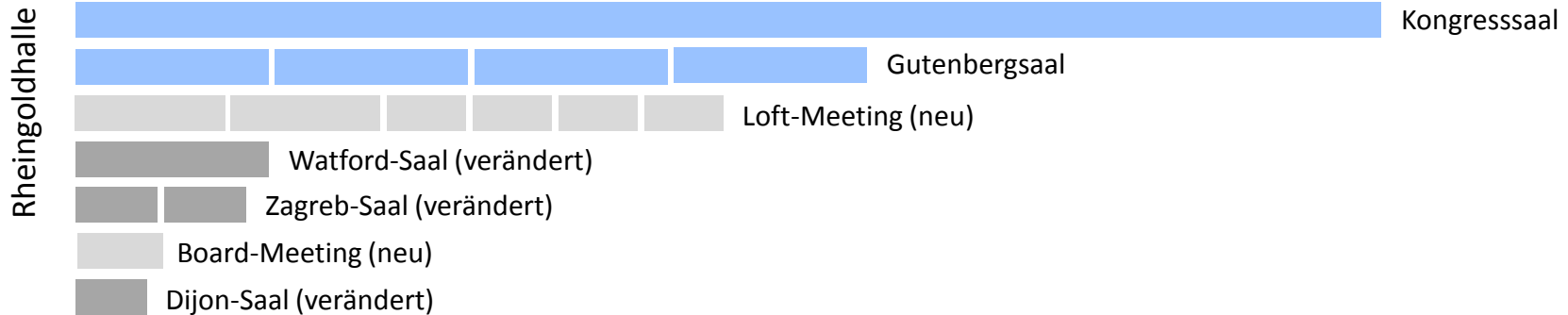


Die Balken bilden die bestehenden Veranstaltungsräume der zueinander örtlich nahe gelegenen Veranstaltungslaktionen Rheingoldhalle und Kurfürstliches Schloss in Anzahl und Größenverhältnis ab (1 cm = 100 m² Fläche). Unterbrochene Balken stellen die Teilbarkeit der Räume dar.

Gut zu erkennen ist ein deutliches Defizit an kleinen Veranstaltungs- und Meetingräumen.

10. Chancen

Zukunftsfähiges Gesamtkonzept für das Veranstaltungs- und Kongresszentrum Mainz



Der Vergleich zum Bestand auf der vorangegangenen Abbildung verdeutlicht, dass bei Umsetzung der in den Machbarkeitsstudien zur Rheingoldhalle und zum Kurfürstlichem Schloss aufgezeigten Verbesserungen, ein zukunftsfähiges und breit aufgestelltes Kongresszentrum entstehen kann, welches die aktuellen Marktbedürfnisse von der Großveranstaltung bis hin zu Veranstaltungen mit Seminar- oder Workshop-Charakter sehr gut abdecken kann.

10. Chancen

- Belebte spürbare „Mitte“ des Regierungsviertels mit attraktiven Anlaufstellen für die Bürger der Landeshauptstadt Mainz und Touristen schaffen (siehe auch Forum Regierungsviertel), z. B.:
 - Ausstellung zu Historie des Kurfürstlichen Schlosses:
Historie zeigen (z. B. Fundamente der Martinsburg freilegen, historische Bauteile im Schloss freilegen und zugänglich machen, Stadtmodell, Gipsbüsten, etc. ausstellen). Eine Räumlichkeit im Erdgeschoss des Seminarzentrums im Rhein-Flügels des Kurfürstlichen Schlosses ist vorgesehen.
 - Belebung durch ganzjähriges Gastronomieangebot über Hotelbetreiber, im Sommer mit Außengastronomie.
 - Verweilqualität für alle Altersgruppen in einem „Schlosspark“ schaffen.
 - Ruhender Verkehr neu organisieren, Straßenbild verändern (oberirdische Parkplätze Schlossplatz und entlang Große Bleiche in TG verlagern), ggf. Verkehrssituation umorganisieren (Durchfahrt Große Bleiche).

10. Risiken

Die Risiken werden als eher gering eingeschätzt. Diese sind im Wesentlichen:

- Das nicht Erreichen der Prognose der Auslastung und Einnahmen aus dem Veranstaltungsbetrieb.
Entsprechend den Studien und Untersuchungen der SYMBIOS Beratungsgesellschaft sowie der ghh consult wird der Veranstaltungsmarkt für Mainz bei Schaffung eines entsprechend wettbewerbsfähigen Angebotes jedoch recht positiv gesehen.
- Mangelndes Interesse von potentiellen Investoren an der Entwicklung eines Hotels am Kurfürstlichen Schloss.
Entsprechend den Anfragen beim Wirtschaftsdezernat der Stadt Mainz sowie der Studie und Untersuchung der ghh consult kann davon ausgegangen werden, dass das Risiko keinen Interessenten für die Errichtung und den Betrieb eines Hotels bei wirtschaftlich interessanten Rahmenbedingungen wie Kapazität und Lage eher gering ist.
- Überschreiten der geschätzten Sanierungs- und Baukosten.
Die Grobabschätzung der erwarteten Sanierungs- und Baukosten ist keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung im Sinne der DIN 276 sondern basiert auf Erfahrungswerten der Ersteller. Einschätzungen zu statisch relevanten Maßnahmen wurden eingeholt. Es wurde konservativ vorgegangen und bekannte Risiken wurden konkret eingepreist. Noch nicht abgeschlossen waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Machbarkeitsstudie die unabhängig laufenden Untersuchungen zum konstruktiven Brandschutz. Ein Pauschaler Zuschlag für unvorhergesehenes wurde mit 10 % der erwarteten Gesamtkosten angesetzt.

10. Risiken

- Grundstück im Eigentum der PMG bei Hotelentwicklungsvariante 1.

Bei der Variante 1 zur Hotelentwicklung befindet sich der Hotelneubau in Teilen auf einem Grundstück, welches nicht im direkten Besitz der Stadt Mainz, sondern im Besitz der PMG ist. Es wird empfohlen, vor Entscheidung für eine der Varianten die Rahmenbedingungen bezüglich dem Umgang mit den Eigentumsverhältnissen zwischen der Stadt Mainz und der PMG zu klären.

- Das nicht ergreifen der sich ergebenden Chancen.

11.

Nächste Schritte

11. Nächste Schritte

Politische Entscheidungsfindung und Rahmenbedingungen

Ausschlaggebend für die nächsten Schritte ist zunächst die **politische Entscheidungsfindung** für oder gegen eine Hotelansiedlung am Kurfürstlichen Schloss in Mainz.

Bei Ansiedlung eines Hotels sind idealerweise die Sanierung des Kurfürstlichen Schlosses und der Ausbau des Seminarzentrums im Rhein-Flügel zeitgleich mit der Eröffnung des Hotels oder zuvor abgeschlossen.

Die Sanierung und der Umbau von Rhein-Flügel und Steinhalle sind erst nach Auszug des Römisch-Germanischen-Zentralmuseums möglich. Die Maßnahmen im Diether von Isenburg-Flügel können zeitlich vorgezogen werden.

Diese Rahmenbedingungen sind in das nachfolgen dargestellte Grobkonzept der terminlichen Abwicklung eingeflossen.

Die Hotelentwicklungsvariante 2 hat baulich keine direkten Abhängigkeiten zum Auszug des Römisch-Germanischen-Zentralmuseums, so dass eine zeitlich unabhängige Realisierung möglich wäre. Bei einer Fertigstellung des Hotels vor Sanierung des Kurfürstlichen Schlosses und dem Ausbau des Seminarzentrums im Rhein-Flügel wird jedoch noch klarer deutlich, dass Hotel und Kurfürstliches Schloss in sich eigenständige Orte sind und die gewünschten Synergien und Verbindungen nur rudimentär sind.

11. Nächste Schritte

Investorenauswahlverfahren

Die Findung eines Investors für die Errichtung eines Hotels erfolgt nach politischer Entscheidungsfindung zu Gunsten einer Hotelvariante idealerweise über ein formales Investorenauswahlverfahren.

Ziel eines Investorenauswahlverfahrens ist es, transparent und zielgerichtet einen potentiellen Interessenten mit einem Kaufpreis- oder Erbpachtangebot für das Grundstück zu gewinnen. Den Rahmen gibt die bisher abgestimmte und weiter zu konkretisierende Hotelkonzeption für das Areal vor.

Bei entsprechend gestalteter Vorgehensweise kann die Stadt Mainz bestmöglich an der architektonischen Qualität des zukünftigen Gebäudes mitwirken. Durch ein Auswahlgremium (wie bei einem Wettbewerb nach RPW) wird der Verkäufer oder Erbpachtgeber des Grundstücks zusammen mit entsprechenden Fachgremien bei der Zuschlagserteilung beteiligt. Dies führt zu einer positiven Außendarstellung.

Die potentiellen Investoren geben ein architektonisches Konzept in Verbindung mit einem Betreiberkonzept für eine Hotelnutzung und ein Kaufpreis- bzw. Erbpachtangebot ab. Nach der Bewertung durch ein Preisgericht werden mit dem als Sieger hervorgehenden Investor konkrete Verhandlungen aufgenommen.

In Folge der prominenten Lage und der kulturellen Bedeutung des Kurfürstlichen Schlosses wird wie zuvor aufgeführt empfohlen, bei Umsetzung einer Hotelentwicklung, die baukulturelle Qualität sicherzustellen und nicht nur nach dem wirtschaftlich interessantesten Angebot zu suchen.

11. Nächste Schritte

Kann architektonische Qualität bei einem Investorenauswahlverfahren sichergestellt werden?

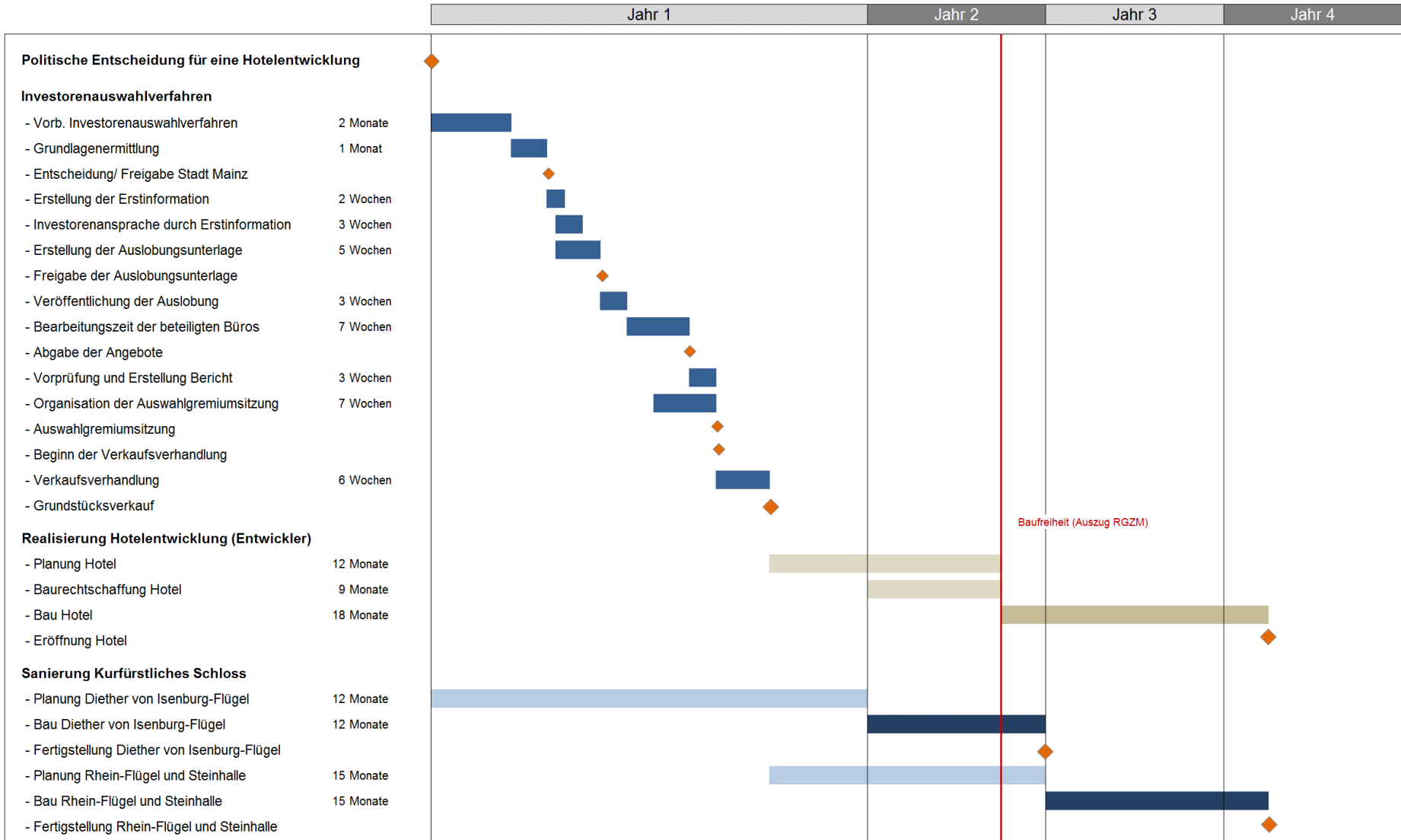
Dies kann beispielsweise über einen, in das Investorenauswahlverfahren eingebetteten Architekturwettbewerb erfolgen. Der Architekturwettbewerb kann zu unterschiedlichen Zeitpunkten in das Verfahren integriert werden. Was in der Vergangenheit erfolgreich im Bereich von ÖPP-Projekten angewendet wurde kann auch auf ein Investorenauswahlverfahren übertragen und angewendet werden. Die wesentlichen Modelle hierbei sind:

- Architekturwettbewerb als vorgeschaltetes Qualitätsauswahlverfahren
- Integrierter Architekturwettbewerb
- 2-Umschlag Verfahren
- Nachgeschalteter Architekturwettbewerb

Ein Hotelgebäude ist in der Regel eine, auf den Betreiber zugeschnittene Sonderimmobilie. Insofern erscheint das 2-Umschlag-Verfahren für eine Hotelentwicklung am Kurfürstlichen Schloss am geeignetsten. Das Angebot eines jeden Investors wird gemeinsam mit dem jeweiligen Architekturkonzept in getrennten Entscheidungsprozessen bewertet. In der ersten Phase (Umschlag 1) erfolgt dabei die Auswahl einer Reihe von Entwürfen durch ein Fachgremium. Dabei ist die Architektur ein Ausschlusskriterium und Angebote, die eine architektonische Mindestqualität nicht erfüllen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. In der zweiten Phase (Umschlag 2) werden dann wirtschaftliche Kriterien angesetzt und das vorteilhafteste Angebot ausgewählt. Dabei kann und soll auch in dieser Phase die architektonische Qualitäten in die Bewertung einfließen.

11. Nächste Schritte

Grobkonzept Terminliche Abwicklung



12.

Annahmen und Prämissen



12. Annahmen und Prämissen

- Die Machbarkeitsstudie basiert im Wesentlichen auf Bestandsplänen und in Augenscheinnahmen bei Begehungen. Fundierte Bauteilöffnungen oder Materialproben sind nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie. Bei der Grobermittlung der erwarteten Sanierungskosten wurde auf Erfahrungswerte anderer Gebäude mit vergleichbarem Bestand zurückgegriffen.
- Die Machbarkeitsstudie beinhaltet nur einen Teil der Kosten für die Fassadensanierung. Diese wird derzeit nach dem „Sanierungskonzept für die Fassaden des ehemaligen Kurfürstlichen Schlosses in Mainz“ (Stand 04/2011) des Büros KURZ ARCHITEKTEN GbR durchgeführt und soll voraussichtlich in 2019 abgeschlossen werden. Die enthaltenen Kosten basieren auf der Ermittlung des Büros KURZ ARCHITEKTEN GbR. Gemäß Abstimmung mit der GWM wurden in der Machbarkeitsstudie die Sanierungskosten für die Außenfassaden ab Achse 116 in der Diether von Isenburg Straße sowie des Rhein-Flügels aufgenommen. Für diese Achsen wurden noch keine Mittel freigegeben.
- Vorzugsvarianten sind Gegenstand der Empfehlung der Machbarkeitsstudie. Planungsalternativen sind lediglich dargestellte bzw. untersuchte Alternativen zu den Vorzugsvarianten.
- Die wirtschaftlichen Ansätze für die Szenarien zur möglichen Hotelentwicklung basieren zum Teil auf der „Hotelmarktanalyse Mainz“ der ghh consult GmbH mit Stand 13.05.2015.
- Kostenbasis ist ein Projektbeginn in 2016.

13.

Auftraggeber, Ersteller und Beteiligte

13. Auftraggeber

GWM Gebäudewirtschaft Mainz
Zitadelle Gebäude E
55131 Mainz

13. Ersteller

Projektsteuerung, Koordination, Zusammenführung

Drees & Sommer Projektmanagement und
bautechnische Beratung GmbH
Schmidtstr. 51
60326 Frankfurt am Main

Architektur, Planung, Konzeption

Kirstein-Rischmann Architekten
und Ingenieure GmbH
Carl-Zeiss-Straße 41
55129 Mainz

Entwicklungsmanagement, Konzeption

Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH
Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart

Technische Gebäudeausstattung

Drees & Sommer Advanced Building
Technologies GmbH
Obere Waldplätze 11
70569 Stuttgart

13. Beteiligte

Technisch Beteiligte

Brandschutzberatung

IBB Ingenieurgesellschaft für Beratung
im Bauwesen mbH
Dr. Lorenz
Romano-Guardini-Platz 1
55116 Mainz

Weitere Beteiligte

Kurz Architekten
Friedrichsstraße 37
55124 Mainz

Tragwerksberatung

Grebner Ingenieure GmbH
Ludwigsburger Straße 2a
55122 Mainz

13. Beteiligte

Sonstig Beteiligte / Eingebundene

GDKE, Landesdenkmalpflege

Schillerstraße 44

55116 Mainz

Stadtverwaltung Mainz, 60 - Bauamt

Abteilung Denkmalpflege/

Untere Denkmalschutzbehörde

Zitadelle, Bau E

55131 Mainz

Stadtverwaltung Mainz, 61 - Stadtplanungsamt

Zitadelle, Bau A

55131 Mainz

14.



Grundlagen

14. Grundlagen

- Brandschutztechnische Stellungnahme 07-033-G-007 vom 24.10.2012, Büro IBB
- Aktennotiz zur Rettungswegesituation im Rheinflügel IC 153600-N-001 vom 09.04.2015, Büro IBC
- Bemessung für den Brandfall vom 26.11.2014, Büro Grebner
- Statische Untersuchungen Machbarkeitsstudie Kurfürstliches Schloss vom 11.05.2015, Büro Grebner
- Gutachten über den statisch-konstruktiven Zustand und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen vom Januar 2011, Büro Barthel & Maus
- Erkundung zu historischen Bauphasen, Lorenz Frank
- Broschüre zum „Forum Regierungsviertel“ vom Oktober 2008, Stadt Mainz und Land Rheinland-Pfalz
- Untersuchung zur „Entwicklung der Kongresseinrichtungen in Mainz“ aus dem Juni 2013, SYMBIOS Beratungsgesellschaft
- Untersuchung zur „Optimierung des Konzepts der Rheingoldhalle in Mainz“ vom 06.06.2014, ghh consult GmbH
- Hotelmarktanalyse Mainz vom 13.05.2015, ghh consult GmbH
- Bewertung der Standortalternativen für ein Hotel am Kurfürstlichen Schloss in Mainz auf Basis der Wirtschaftlichkeit vom 11.06.2015, ghh consult GmbH

15.



Anlagen

15. Anlagen

- **Ermittlung Grundstückswerte Hotelentwicklung Varianten 1 und 2 zur Machbarkeitsstudie, Stand 13.10.2015**

Die Einnahmen aus dem Grundstücksgeschäft, Varianten 1 und 2, sowie erwartete sonstige Einnahmen und Kosten wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie ermittelt oder zusammengetragen und in dieser Anlage aufgeführt.

Die Anlage liegt nicht generell bei, da die Werte bei einer möglichen Investorenausschreibung den potentiellen Bewerbern zur Offenhaltung des Wettbewerbs nicht vorliegen sollten und damit vertraulich sind.

- **Potentialanalyse Mainzer Rathaus, Stand 13.10.2015**

Die im Kontext zu der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie erstellte Potentialanalyse befasst sich mit den Fragestellungen:

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

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

