

Entscheidung über die Einleitung und Ausgestaltung eines Vergabeverfahrens für Planungsleistungen gemäß §7 (6) der Hauptsatzung für die Erneuerung der Klimatisierung des Rathauskellers der Hansestadt Wismar

Datum: 21.05.2026
Federführung: 10.2 Abt. Hochbau
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
10 AMT FÜR HOCHBAU, SERVICE und LIEGENSCHAFTEN
II Senator
60 BAUAMT
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz
01 Öffentlichkeitsarbeit / Pressestelle

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss (Entscheidung)		N
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	08.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss stimmt der Einleitung eines europaweiten Vergabeverfahrens nach den Regelungen der VgV für Planungsleistungen - Erneuerung der Klimatisierung des Rathauskellers der Hansestadt Wismar - zu

Begründung

Der historische Rathauskeller der Hansestadt Wismar ist ein bedeutendes Kulturdenkmal mit wertvollen mittelalterlichen Wand- und Deckenmalereien. Zur Sicherung der historischen Bausubstanz und der Malereien ist ein dauerhaft stabiles Raumklima erforderlich.

Die bestehende Klima- und Lüftungstechnik ist technisch überaltert, teilweise beschädigt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ziel der Maßnahme ist daher die Entwicklung eines nachhaltigen, energieeffizienten und denkmalgerechten Klimatisierungskonzeptes unter Berücksichtigung der zukünftigen öffentlichen Nutzung des Rathauskellers.

Hierfür sollen die erforderlichen Planungsleistungen für die technische Gebäudeausrüstung ausgeschrieben werden. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Bereichen Bauphysik, Objektplanung und Denkmalschutz.

Die Erneuerung der Klimatisierung ist erforderlich, da die bestehende Anlagentechnik ein konservatorisch geeignetes Raumklima nicht mehr dauerhaft sicherstellen kann. Ohne eine moderne und funktionsfähige Klimatisierung besteht die Gefahr weiterer Schäden an der historischen Bausubstanz und den denkmalgeschützten Wandmalereien.

Die Maßnahme dient dem langfristigen Erhalt des Rathauskellers sowie der Sicherstellung einer denkmalgerechten öffentlichen Nutzung.

Begründung der Vergabeart:

Aufgrund des zu erwartenden Auftragswertes wird der maßgebliche EU-Schwellenwert für Dienstleistungen voraussichtlich erreicht beziehungsweise überschritten. Damit besteht gemäß VgV die Verpflichtung zur Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	Städtebauförderung	Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Aufgabenstellung_Ausschreibung TGA Planer Rathauskeller 20260529 (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Aufgabenstellung - TGA-Planung

Ausschreibung „Sanierung der Klimatisierung des Rathauskellers“

Erstellt am: 29.05.2026

Abteilung: Amt für Hochbau, Service und Liegenschaften, Abt. Hochbau

Verantwortlich: Karsten Scherf

1.1 Historie, Bedeutung und Nutzung

Das Rathaus der Hansestadt Wismar wurde in den Jahren 1817 bis 1819 unter Leitung von Johann Georg Barca im klassizistischen Stil unter Einbeziehung mittelalterlicher Bauteile errichtet. Der darunterliegende zweischiffige Hallenkeller aus der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts stellt eine außergewöhnlich große und bedeutende frühgotische Anlage im Ostseeraum dar. Die pfeilergegliederte Grundfläche von ca. 53 × 17 m wird von 16 Gewölben mit einer Scheitelhöhe von etwa 5,50 m überspannt.

Der Keller wurde ursprünglich als Tuchhalle genutzt und später als Weinlager sowie Schankkeller. Aus dieser Nutzungsgeschichte resultieren die heute noch vorhandenen Wand- und Deckenmalereien von hohem kunst- und kulturhistorischem Wert.

Die Schildwandmalereien wurden nach dem Brand des Rathauses im Jahr 1990 im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Anfang der 1990er Jahre freigelegt und restauriert. Die bereits in den 1980er Jahren begonnenen Überlegungen zur Wiederherstellung der mittelalterlichen Kelleranlage wurden nach 1990 weitergeführt und 1996 mit der Nutzung als Ausstellungsraum abgeschlossen. Die Malereien waren bis zur Schließung des Rathauskellers im Jahr 2019 öffentlich zugänglich.

Zukünftig soll der Rathauskeller weiterhin als öffentlich zugänglicher Denkmalraum genutzt werden. Im Mittelpunkt stehen die Wahrnehmung der historischen Bausubstanz sowie die Präsentation der wertvollen Wandmalereien.

1.2 Bauphysikalischer und technischer Zustand

Im Zuge der Sanierung im Jahr 1991 wurden die Außenwände des Kellers bis auf Fundamentniveau gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Gleichzeitig wurde auf Grundlage bauphysikalischer Untersuchungen eine Klimaanlage installiert, um ein möglichst konstantes Raumklima sicherzustellen.

Naturwissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass sowohl kapillar aufsteigende Feuchtigkeit als auch hygroskopische Salze den Feuchtehaushalt des Bauwerks

maßgeblich beeinflussen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer dauerhaft kontrollierten Klimaführung.

Über viele Jahre wurde ein Innenraumklima aufrechterhalten, das sich für den Erhalt der historischen Wandmalereien grundsätzlich bewährt hat. Die vorhandene technische Gebäudeausrüstung, insbesondere die Lüftungs- und Klimatechnik aus dem Jahr 2002, ist inzwischen technisch überholt, teilweise beschädigt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Regelbarkeit und Betriebssicherheit.

Darüber hinaus bestehen Defizite in der Luftverteilung sowie lokale Feuchtigkeitsprobleme in einzelnen Bereichen des Kellers. Insbesondere im Bereich des Jochs 15 wurden unterschiedliche klimatische Bedingungen infolge unzureichender Luftzirkulation festgestellt.

Bei der Planung sind die bestehenden Leitungsverläufe zu berücksichtigen. Einzelne Leitungen der vorhandenen technischen Infrastruktur befinden sich innerhalb des Fußbodenaufbaus und sind bei der Entwicklung des zukünftigen Anlagenkonzeptes entsprechend zu erfassen und einzubeziehen.

Weitere bauphysikalische und bauliche Untersuchungen zur Klärung der Schadensursachen erfolgen in einem gesonderten Verfahren. Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen, jedoch nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.

2. Aufgabenstellung

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines nachhaltigen, energieeffizienten und denkmalgerechten Klimatisierungskonzeptes für den Rathauskeller zur langfristigen Sicherung der historischen Bausubstanz und insbesondere der Wandmalereien sowie zur Ermöglichung einer dauerhaft verträglichen öffentlichen Nutzung.

Hierfür ist ein stabiles Raumklima bei einer Raumtemperatur von ca. 15–16 °C sicherzustellen. Die klimatischen Randbedingungen sind so auszulegen, dass schädigende Feuchte- und Salztransportprozesse minimiert und konservatorische Anforderungen dauerhaft eingehalten werden.

Die bestehende Anlagentechnik ist vollständig zurückzubauen und durch eine moderne, automatisiert regelbare, wartungsarme und energieeffiziente Lösung zu ersetzen. Besondere Aufmerksamkeit ist auf Bereiche mit unzureichender Luftzirkulation, insbesondere Joch 15, zu richten. Gleichzeitig sind Zuglufterscheinungen und lokale Klimaschwankungen zu vermeiden. Außenklimatische Einflüsse sowie temporäre

Wärmelasten, beispielsweise durch Beleuchtung oder Besucherbetrieb, sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die zukünftige Nutzung als öffentlich zugänglicher Denkmalraum ist integraler Bestandteil der Planung. Technische Anlagen und Besucherführung sind so aufeinander abzustimmen, dass die Wahrnehmung der historischen Raumstruktur und der Wandmalereien nicht beeinträchtigt wird und die konservatorischen Anforderungen dauerhaft erfüllt werden.

Zusätzlich ist eine temporäre klimatechnische Übergangslösung vorzusehen, die während der geplanten baulichen Maßnahmen den Schutz der Wandmalereien gewährleistet. Die Übergangslösung muss vor der Außerbetriebnahme der bestehenden Anlage in Betrieb genommen werden. Der Umschluss auf die neue Klimatechnik hat innerhalb eines möglichst kurzen und klimatisch geeigneten Zeitfensters zu erfolgen, um kritische Klimaveränderungen innerhalb des Kellerraumes zu vermeiden.

Für die langfristige Überwachung der klimatischen Verhältnisse ist ein geeignetes Monitoringkonzept vorzusehen. Sämtliche relevanten Mess- und Betriebsdaten sind möglichst in die vorhandene Gebäudeleittechnik (GLT von Kieback&Peter) zu integrieren. Die Anbindung hat, soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, zentral zu erfolgen und eine kontinuierliche Auswertung, Dokumentation sowie Alarmierung bei Grenzwertüberschreitungen zu ermöglichen.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachdisziplinen, insbesondere der Objektplanung, der Bauphysik, dem Denkmalschutz sowie weiteren fachlich beteiligten Stellen.

Ziel ist eine abgestimmte, dauerhaft tragfähige Gesamtlösung, die den Erhalt der freskalen Wandmalereien des Rathauskellers langfristig sichert und gleichzeitig eine angemessene öffentliche Nutzung ermöglicht.

Für den späteren Betrieb der Anlage ist ein Management-, Wartungs- und Instandhaltungskonzept zu erstellen. Dieses hat konkrete Handlungsanweisungen für den Betreiber zu enthalten und die Anforderungen an Wartung, Kontrolle, Dokumentation sowie das klimatische Monitoring zu definieren.

3. Leistungsumfang

Die Leistungen sind stufenweise zu erbringen und umfassen die Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß HOAI für die Technische Ausrüstung. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Ein Anspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Die Planung hat sämtliche zur Umsetzung des Klimatisierungs- und Monitoringkonzeptes erforderlichen Leistungen einschließlich der Einbindung in die bestehende Gebäudeleittechnik sowie der Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern

und Behörden zu umfassen. Hierzu gehört gegebenenfalls auch die Durchführung bzw. fachliche Begleitung von Luftströmungs- und Klimasimulationen (CFD), soweit diese zur Bewertung und Optimierung der Luftverteilung sowie zur Sicherstellung der konservatorischen Anforderungen erforderlich sind.