

Beschlussvorlage 2026/0226

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0226
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	16.07.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	30.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Sanierung Neues Rathaus; Vorstellung der Varianten mit Kostenansätzen und Abwägungstabelle

Anlagen:

2026-07-09_KostSchä I-III und I-IV

2026-07-14 Gesamtbaukosten Palatium

2026-07-16 Kostengegenüberstellung Varianten

Anlage zum Expose (Informationen Denkmalatlas)

Expose Palatium 11.05.2026

Microsoft Outlook - Memoformat

Palatium Ochsenfurt

-PRO CONTRA Haus I-III

-PRO CONTRA Haus I-IV

-PRO CONTRA Palatium

Variante 1 - VORENTWURF MIT HAUS I-III

Variante 2 - VORENTWURF MIT HAUS IV

Ausgangssituation

Die Planungen für die Sanierung des Neuen Rathauses laufen bereits seit mehreren Jahren. Zur Begleitung der Sanierungsmaßnahme wurde die Bayerngrund mit dem städtebaulichen Projektmanagement beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde die Stadtverwaltung von Immobilien Freistaat Bayern (IMBI) um Auskunft gebeten, ob grundsätzlich Interesse an einem Erwerb des Palatiums bestünde.

Das Palatium befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Immobilie steht seit geraumer Zeit leer und wird für Zwecke des Freistaates nicht mehr benötigt. Daher soll die Liegenschaft im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert werden.

Im Rahmen eines solchen Verfahrens können Interessenten innerhalb einer festgelegten Frist ein Angebot abgeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden in der Regel mit dem Bestbieter Verhandlungen über einen Vertragsabschluss aufgenommen. Sofern es das Ergebnis des Verfahrens erforderlich macht, kann zusätzlich ein Nachgebotsverfahren durchgeführt werden, aus dem schließlich der Bestbieter hervorgeht.

Erneute Betrachtung der Gesamtsituation

Durch diese Sachlage ist eine erneute Betrachtung der Gesamtsituation „Rathaussanierung“ erforderlich, da sich zusätzliche Handlungsoptionen ergeben.

Das Palatium bietet als Verwaltungsgebäude gewisse Vorteile, die bei der weiteren Entscheidungsfindung berücksichtigt werden müssen. Gegenwärtig werden daher gemeinsam mit dem Architekturbüro Überlegungen angestellt, ob ein Erwerb des Palatiums für die Stadt sinnvoll und möglich wäre.

In diesem Fall könnte die Stadtverwaltung dauerhaft in die Räume des Palatiums einziehen. Das Neue Rathaus könnte anschließend vorrangig als Repräsentationsgebäude saniert und genutzt werden.

Nachfolgend werden die drei derzeit denkbaren Varianten kurz dargestellt. Eine ausführliche Vorstellung der jeweiligen Vor- und Nachteile sowie der voraussichtlichen Ausgaben und Sanierungskosten erfolgt in der Sitzung. Ergänzende Unterlagen sind als Anlage beigelegt.

Mögliche Varianten

Variante 1: Sanierung des Neuen Rathauses, Häuser 1 bis 3

Bei dieser Variante werden die Häuser 1 bis 3 des Neuen Rathauses saniert.

Während der Sanierungsarbeiten muss die gesamte Verwaltung (Bürgermeister, Bürgerbüro, Personalstelle, IT und Sitzungssaal) vorübergehend in einem Interimsgebäude untergebracht werden, damit die Arbeiten durchgeführt werden können.

Hierdurch entstehen zusätzliche Ausgaben für die Vorbereitung und Anmietung eines Interimsgebäudes sowie für die erforderlichen Umzüge.

Nach Abschluss der Sanierung könnten im ausgebauten Dachgeschoss des Rathauses zusätzliche Verwaltungsräume für die Kämmerei und die KSO-Verwaltung geschaffen werden.

Das Stadtbauamt verbliebe am bisherigen, nicht barrierefreien Standort in der Hauptstraße 39. Für die Sanierung des Neuen Rathauses können Mittel der Städtebauförderung und des Entschädigungsfonds in Anspruch genommen werden.

Variante 2: Sanierung des Neuen Rathauses, Häuser 1 bis 4

Bei dieser Variante werden die Häuser 1 bis 4 des Neuen Rathauses saniert. Voraussetzung hierfür ist der Erwerb von Haus 4.

Während der Sanierungsarbeiten müssten zumindest teilweise die Verwaltung in einem Interimsgebäude untergebracht werden. Auch bei dieser Variante entstünden also Ausgaben für die Vorbereitung und Anmietung eines Interimsgebäudes sowie für die erforderlichen Umzüge.

Nach Abschluss der Sanierung der Häuser 1 bis 4 stünden auch ausreichend Verwaltungsräume für das Stadtbauamt zur Verfügung. Das derzeit vom Stadtbauamt genutzte Gebäude in der Hauptstraße 39 könnte anschließend veräußert werden.

Es könnten Fördermittel des Entschädigungsfonds für die Häuser 1-3, sowie Städtebauförderung für die Häuser ab Haus 1-4 in Anspruch genommen werden.

Variante 3: Sanierung des Palatiums und des Neuen Rathauses, Häuser 1 bis 2 beziehungsweise 3

Bei dieser Variante müsste das Palatium durch die Stadt erworben und saniert werden.

Nach Abschluss der Sanierung würde die Stadtverwaltung dauerhaft in das Palatium umziehen. Kosten für eine Interimslösung fallen keine an.

Die Sanierung des Neuen Rathauses könnte anschließend mit geringeren Eingriffen in die historische Bausubstanz und insgesamt weniger aufwändig durchgeführt werden. Dadurch wäre

möglicherweise eine denkmalpflegerisch ausgewogenere und zugleich kostengünstigere Sanierung des Rathauses möglich.

Für das Palatium sind Städtebauförderung (kein Entschädigungsfonds, da die Eingriffe in das historische Bauwerk in der Vergangenheit zu umfangreich waren) und für das Rathaus Fördermittel aus dem Entschädigungsfonds und Städtebauförderung in Aussicht gestellt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Förderquote im Durchschnitt bei allen Varianten insgesamt zwischen 60 und 65 Prozent liegen wird. Die Anteile der Städtebauförderung und des Entschädigungsfonds unterscheiden sich jedoch je nach gewählter Variante.

Beschlussvorschlag:

Der Sachstand zum Planungs- und Kostenstand der drei Varianten wird zur Kenntnis genommen und zur Beratung in die Fraktionen überwiesen. Eine Beschlussfassung, welche Variante umgesetzt werden soll, erfolgt in der Stadtratssitzung am 01.10.2026.