

**Die Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Hattersheim am Main  
XI. Wahlperiode**

**Drucksache Nr. 788/0006/ESR/2020/XI**

**B e r i c h t  
des Magistrats  
betreffend "Hattersheimer Stadtmuseum"**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. September 2020 - DR. Nr. 752 – wurde der Magistrat beauftragt über den aktuellen Stand des Ausbaus des Hattersheimer Stadtmuseums, den Zeitplan, mögliche Änderungen in Bezug auf die künftige Nutzung sowie über den Bestand des der Stadtverordnetenversammlung ursprünglich vorgelegten Nutzungs- und Betriebskonzeptes zu berichten.

**Vorbemerkungen**

Nach vielen Jahren der Planung und einigen Rückschlägen konnte mit der Umsetzung des Projektes „Hattersheimer Stadtmuseum“ im ehemaligen Sarotti-Werkstattgebäude im Jahre 2016 begonnen werden. Das Stadtparlament stimmte der Übertragung des Gebäudes durch die Nestlé AG an die Investorengruppe NAI Apollo/ Real Grundbau GmbH zu. Es wurde ein Nutzungsüberlassungsvertrag auf dreißig Jahre zwischen der Stadt Hattersheim am Main und der Investorengruppe abgeschlossen. Der von der Nestlé AG bereitgestellte Sanierungsbetrag für das Werkstattgebäude in Höhe von einer Million Euro wird seither vom Magistrat auf einem Treuhandkonto verwaltet. Im August 2016 wurde sodann ein Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen der Stadt Hattersheim am Main und dem Hattersheimer Geschichtsverein 1985 e. V. abgeschlossen, durch welchen der Verein alle Rechte und Pflichten, insbesondere alle finanziellen Verpflichtungen, aus dem Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt übernimmt.

Nach Abschluss der Planungsphase wurde die Baugenehmigung für die Errichtung des Museums im August 2018 erteilt – die Arbeiten sollten zeitnah beginnen. Bis Oktober des Jahres gingen jedoch mehrere Beschwerden von Anwohnern über das Bauprojekt beim Kreisbauamt ein – zwei gingen in Widerspruchsverfahren über. Die Einwände richteten sich vor allem gegen den Bau des geplanten Restaurants (Lärm- und Lichtemissionen). Daraufhin stellten die Investoren (jetzt: Rio Nero 1 GmbH & Co. KG) die Arbeiten am Werkstattgebäude ein. Die Bauaufsicht hatte damals keine Bedenken, dass die Baumaßnahmen weitergeführt werden. Da im Vertrag zwischen den Investoren und der

Stadt Hattersheim als Übergabetermin der fertiggestellten Räumlichkeiten ursprünglich der 31. Dezember 2018 vereinbart worden war, forderte Bürgermeister Klaus Schindling die Rio Nero 1 GmbH & Co. KG auf, die Baumaßnahmen wieder aufzunehmen. Dies geschah jedoch nicht. Daraufhin zog man von Seiten der Stadt einen Rechtsanwalt hinzu, um sich über die möglichen Vorgehensweisen umfassend beraten zu lassen. Dieser urteilte, dass der Nutzungsüberlassungsvertrag mit den Investoren zwar ein Kündigungsrecht für die Stadt vorsehe, eine solche Beendigung des Vertragsverhältnisses jedoch gegebenenfalls in einem langwierigen Rechtsstreit münden könnte. Da man ein solches Vorgehen als nicht zielführend beurteilte und zugleich die zügige Realisierung des Museumsprojektes vorantreiben wollte, entschied man sich, keine rechtsgestaltenden Erklärungen in Bezug auf die Vertragsverhältnisse abzugeben und den Ausgang der Widerspruchsverfahren abzuwarten.

Im Mai 2019 gab es einen Wechsel auf der Ebene der Investoren. Unter Rücksichtnahme auf die in den Widerspruchsverfahren benannten Bedenken der Anwohner, wurde eine Neuplanung des Gesamtprojektes vorgenommen. Diese betraf vor allem

- die Errichtung einer größtenteils geschlossenen Südfassade anstatt einer Glasfassade,
- den Verzicht auf die Einrichtung eines Restaurants,
- die Realisierung eines Museums-Cafés im Westen des Gebäudes sowie
- die Errichtung von Büroräumen im Osten des Gebäudes.
- 

Diese Neukonzeption erforderte die Einreichung eines neuen Bauantrags im Dezember 2019. Die Arbeiten am Bestandsgebäude, welche durch die alte Baugenehmigung zulässig waren, wurden im Herbst 2019 wieder aufgenommen. So wurde das Gebäude einer Grundreinigung unterzogen – Durchbrüche wurden ausgeführt.

### **Aktueller Stand des Ausbaus**

Seit Beginn des Jahres 2020 gab es deutliche Fortschritte beim Ausbau des ehemaligen Sarotti-Werkstattgebäudes. Die Arbeiten umfassten beispielsweise

- Dämm- und Dachdeckerarbeiten,
- die Reinigung der Außenfassade, deren Begutachtung durch einen Restaurator sowie deren Neuanstrich,
- den Einbau der restaurierten Fenster sowie der Zweitfenster oder
- die Reinigung und Sanierung der Innenwände (auch: Träger und Konsolen).

Anfang Juni wurde die Baugenehmigung für die Neukonzeption erteilt. Im September konnte mit den Tiefbauarbeiten begonnen werden. Inzwischen wurde die Abdichtung des Bestandsgebäudes abgeschlossen. Als nächste Baumaßnahmen werden die Verlegung des Hausanschlusses im Norden des Gebäudes sowie die Arbeiten an der Bodenplatte durchgeführt. Auch mit den Vorarbeiten für die Errichtung des Anbaus wurde bereits begonnen.

Der Zeitenplan des Investors sieht – nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadtverwaltung – eine Fertigstellung des Bauprojektes im Frühjahr 2021 vor. Der Anbau im Süden soll bis Mai bezugsfertig sein. Eventuelle Verzögerungen aufgrund des Pandemie-Geschehens können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Wie der Investor berichtet, sollen die beiden Widerspruchsverfahren derzeit ruhen. Ein Mediationsverfahren habe stattgefunden.

### **Zeitplan für die Fertigstellung des Hattersheimer Stadtmuseums**

Die Einrichtung des Hattersheimer Stadtmuseums im ehemaligen Sarotti-Werkstattgebäude ist selbstverständlich abhängig vom Stand der Bauarbeiten. Die Eröffnung des Museums war ursprünglich für das Jahresende 2019 geplant. Das Widerspruchsverfahren, der darauffolgende Baustopp sowie der Wechsel auf Ebene der Investoren haben zu erheblichen Verzögerungen geführt. Die Stadt Hattersheim und der Hattersheimer Geschichtsverein konnten bereits zugesagte Fördergelder des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst (HMWK) nicht abrufen. Der zu diesem Zeitpunkt nicht vorhersehbare Zukunft des Projektes geschuldet, konnten 2019 neue Förderanträge nicht in dem Maße gestellt werden, wie es ursprünglich geplant war. Andere Gelder mussten in die Haushalte der Folgejahre übertragen werden. Hinzu kommt, dass die Neukonzeption des Ausbaus des Gebäudes mit modifiziertem Anbau eine Neuplanung der Einrichtung eines Teiles der Dauerausstellung erfordert. Nach Zustellung eines positiven Bescheides des HMWK Ende September 2020 die Übertragung von Fördergeldern in das laufende Haushaltsjahr betreffend, können nunmehr die Planungsarbeiten für die Abteilungen „Industriegeschichte, Sarotti, Anton Flettner“ beginnen. Ein Teil der für das Jahr 2020 genehmigten Gelder (Sachkosten betreffend) sollen ins kommende Jahr übertragen werden. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt. Darüber hinaus wurde Mitte Oktober ein neuer Förderantrag für das Jahr 2021 eingereicht, welcher die Umsetzung der oben beschriebenen Planungsarbeiten umfasst. Ein letzter Zuwendungsantrag soll schließlich für das Jahr 2022 gestellt werden, um abschließend die Realisierung der Abteilungen „Stadtgeschichte“ (südlicher Neubau) und „Archäologie“ (westlicher Kopfbau des Altbaus) sowie das Foyer mit Sonderausstellungsraum zu finanzieren. Mit der Eröffnung des Hattersheimer Stadtmuseums ist demnach Ende 2022 zu rechnen.

### **Nutzungs- und Betriebskonzept**

#### **Änderungen in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Gebäudes**

Der Neuplanung des Bauprojektes entsprechend, ergeben sich auch Änderungen in Bezug auf die künftige Nutzung des Gebäudes. Anstelle eines Restaurants wird ein Museumscafé eingerichtet. Die übrigen Flächen, welche nicht durch das Museum genutzt werden, sollen als Büroräume vermietet werden. Der für die Ausstellung vorgesehene Raum bleibt weitgehend unverändert. Jedoch müssen einzelne Abteilungen der Dauerausstellung nun in anderen Gebäudeteilen realisiert werden, was eine Anpassung der Konzeption erfordert. Hinzu kommt, dass der ursprünglich geplante Sonderausstellungs-/Veranstaltungsraum kleiner ausfällt, als dies die Planung der Jahre 2016 bis 2018 vorsah.

## **Anpassungen des Betriebskonzeptes/ des Finanzierungsmodells**

Der Hattersheimer Geschichtsverein nimmt hierzu wie folgt Stellung:

[...] Der „Finanzierungsplan, wie der Nutzungsüberlassungsvertrag überhaupt, kann keinen weiteren Bestand mehr haben, da sich der Grundriss und die Nutzung des Gebäudes entscheidend geändert haben. So können die ursprünglich angesetzten Einnahmen durch die Vermietung des Sonderausstellungs- bzw. Veranstaltungsraums nicht mehr erzielt werden, da die angedachte räumliche und inhaltliche Kooperation mit dem Gastronomiebetrieb im Osten entfällt und die neue Baugenehmigung mit Auflagen hinsichtlich der Nutzung belegt worden ist. [...] Die wiederholte Verzögerung des Museumsprojekts, erstens durch die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, das Projekt zusammen mit dem Rettungsschirm-Beschluss zu stoppen, und zweitens, durch die Anwohnerklagen gegen die erste Baugenehmigung, hat dazu geführt, dass der ursprünglich geplante Eröffnungstermin von 2013 auf 2019 und jetzt auf 2022 verschoben werden musste. [...] Das hat zur Folge, dass der Verein dem Magistrat [vereinbarungsgemäß] für [...] [das] Stadtmuseum [...] die Komplementärmittel für die Museumsgründung und Einrichtung zur Verfügung stellen kann – insgesamt werden das bis zur Eröffnung rund 130.000,00 € sein – darüber hinaus aber keinen finanziellen Spielraum mehr für die Unterhaltung des Museumsbetriebs haben wird.“

## **Fazit**

Das ursprünglich der StVV vorgelegte Nutzungs- und Betriebskonzept das Hattersheimer Stadtmuseum betreffend bildet die Realität des Geschehens nicht mehr ab. Die zeitlichen Verzögerungen durch die gegen die erste Baugenehmigung eingeleiteten Widerspruchsverfahren, die darauf folgende Entscheidung der Investoren, die Bauarbeiten nicht durchzuführen sowie der sich anschließende Wechsel auf der Ebene der Investoren mit der Änderung der Projektkonzeption führten dazu, dass die Inhalte der abgeschlossenen Nutzungsüberlassungsverträge in Teilen ihre Gültigkeit verloren haben. Die Verträge sollten entsprechend überarbeitet oder Nachtragsvereinbarungen abgeschlossen werden.

Hattersheim am Main, 21. Oktober 2020

Karl Heinz Spengler  
Erster Stadtrat.