



LinzPLUS-Gemeinderatsfraktion Linz
Fraktionsobmann Lorenz Potocnik
mehr@linzplus.at www.linzplus.at
Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

An den
Bürgermeister
Altes Rathaus, Hauptplatz 1
4041 Linz

Antrag gemäß § 12 StL idgF betreffend:

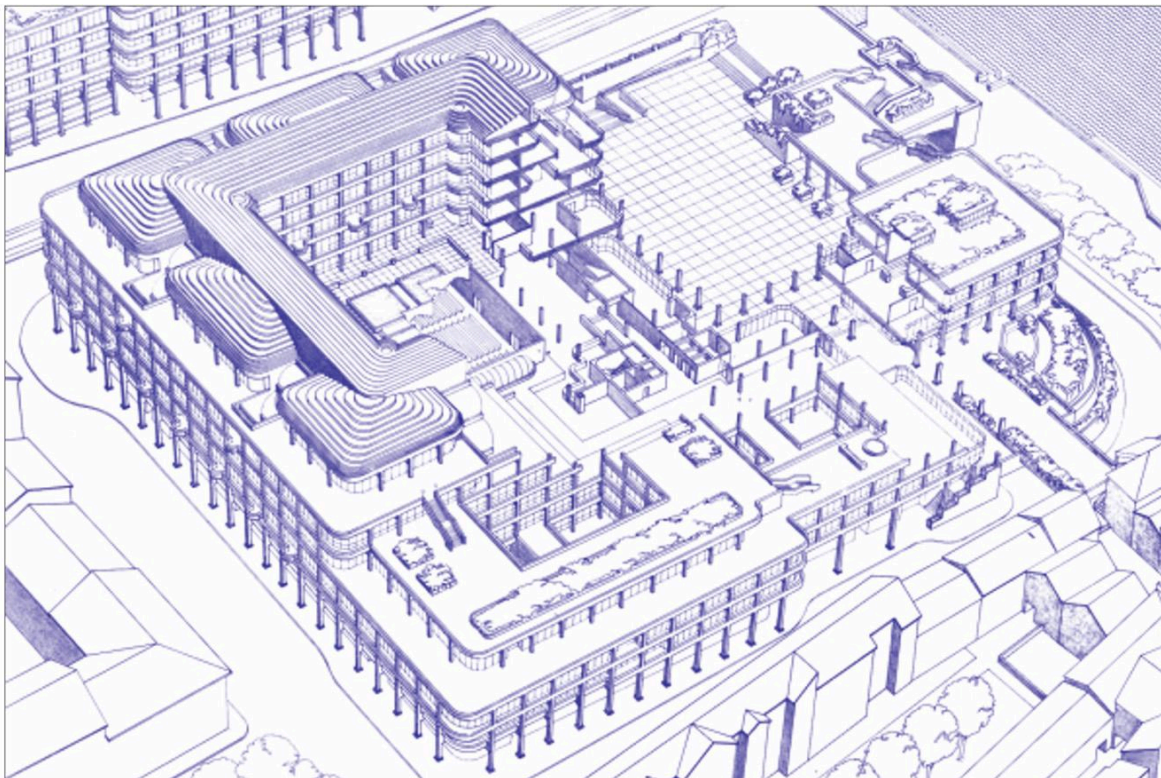
**Quo vadis domus municipalis - Prozess und Lösungen für Neues Rathaus
strategisch, räumlich und städtebaulich radikal denken**

Praetor clarissime!
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Das 1986 fertiggestellte Neue Rathaus weist zunehmend schwere Mängel auf. Deshalb bedarf es einer Sanierung. Dazu sollen in einigen Jahren alle Mitarbeiter:innen und Abteilungen für 2-3 Jahre aus- und später wieder einziehen. Die Kosten dafür sind enorm, veröffentlichte Schätzungen nennen 100 Millionen €. So wurde das im Sommer 2025 von Seiten der Stadt kommuniziert.

<https://ooe.orf.at/stories/3312773/> (ORF Juli 2025)

www.tips.at/nachrichten/linz/wirtschaft-politik/690394-megaprojekt-neues-rathaus-in-linz-wird-ab-2030-generalsaniert-mitarbeiter-ziehen-aus (TIPS Juli 2025)



„Schnitt-Axonometrie des Zentralen Verwaltungsgebäudes“ aus „Linz, neue städtebaulichen Perspektiven“, 1980 von Rupert Falkner/Otmar Brunner.

Doch das Unterfangen ist keine normale, einfach nur große Generalisierung, vielmehr handelt es sich um ein ausgesprochenes Sonderprojekt. Es geht darum, sowohl den baulichen Rahmen für eine zukunftsorientierte, transparente und effiziente Verwaltung zu schaffen, als auch dem exponierten Standort am Brückenkopf der Nibelungenbrücke städtebaulich gerecht zu werden. Diese Sanierung ist demnach eine große Entscheidung: wie modern, wie professionell, wie demokratisch, wie effizient, wie nachhaltig und wie visionär ist Linz wirklich?

Hier entscheidet sich in gewisser Weise die Zukunft unserer politischen Verwaltung der nächsten Jahrzehnte. Hier nicht weit genug zu denken, hier zaghaft oder unprofessionell zu agieren, hat gravierende, langzeitige Folgen. Oder anders formuliert: die Sanierung dieser ‚Beamtenburg‘ hin zu einem transparenten, offenen Ort, der Dialog und öffentliche Verwaltung auf Augenhöhe ermöglicht, könnte Linz positiv prägen. Hier könnte Linz zeigen, wie mutig, sozial, visionär und demokratisch unsere Stadt wirklich ist. ‚Take a risk, renovate Linz.‘

Auch die Umsetzung ist keine Standardaufgabe. Nichts daran kann ‚readymade‘ aus der Schublade gezogen werden. Schon allein das Lastenheft, also die Beschreibung der Aufgabe ist eine riesige Aufgabe. Sehr viele vorbereitenden Aufgaben und Planungsebenen müssen parallel laufen, der Prozess ist hoch komplex, neue Anforderungen an die Verwaltung und Organisation müssen mit dem Bestand in Einklang gebracht werden. Das geht nicht in einem linearen Planungsprozess (wie bei einem Neubau), sondern nur in „Schleifen“.

Zusätzlich zu der notwendigen Sanierung sollte das ‚Neue Rathaus‘ auch architektonisch weiterentwickelt und -gebaut werden. Über eine rein technische, bauphysikalische Instandsetzung hinaus muss ein kreativer, architektonischer Entwurf für diese Sanierung erfolgen. Dieser muss interne Abläufe ebenso völlig neu denken wie den Austausch mit den Linzerinnen und Linzern auf bisher ungekannte Weise ermöglichen. Hier entscheidet sich, wie produktiv zusammengearbeitet wird, wie unmittelbar und transparent intern, miteinander und nach außen kommuniziert wird.

All das erfordert sehr viel Erfahrung und Know How aus verschiedenen Disziplinen und einer entsprechenden Vorphase, einer „Phase null“ und evtl. eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens.

Solutio pro domo municipali opus Herculeum est. Eine Lösung für das (Neue) Rathaus ist eine Herkulesaufgabe. Allerdings auch eine riesige Chance, das Rathaus für Linz in Zukunft offener, wertvoller, bürgernäher und effizienter zu gestalten.

Für diesen Prozess stellen sich viele grundsätzliche Fragen. Aus unserer Sicht sind alle erlaubt und müssen alle gestellt werden. Auch die radikale Frage eines Neubaus an einem anderen Ort und einer folglich anderen Nutzung des Bestands ist wichtig. Einerseits, um das beste Ergebnis für Linz zu erzielen, andererseits um hohe Transparenz zu erreichen. Diese Nachvollziehbarkeit ist unumgänglich, um Akzeptanz für das große und teure Projekt und dessen Finanzierung (voraussichtlich ein Kredit) in der Bevölkerung zu erreichen.

Aus stadtplanerischer und finanzieller Sicht ist es wichtig, ausreichend Geld in strategische Überlegungen und Planungen zu Beginn des Prozesses zu stecken. Dafür braucht es einen professionellen Denkprozess mit Personen, die in diesen Prozessen und Größenordnungen Erfahrung haben. Keinesfalls sollte aus der Not der leeren Kassen heraus beim Know How am Anfang gespart werden, denn was die Stadt jetzt in den strategischen Prozess investiert, wird nachher in der Umsetzung um ein Vielfaches (wahrscheinlich um den Faktor zehn) hereingeholt. Bei realistischen Gesamtkosten von 150 Mio. € betragen die gesamten Planungsleistungen rund 15 -20 Prozent, das entspricht 22,5 - 30 Mio €.

Viele Fragen und Themen stellen sich bei diesem komplexen Prozess:

- Was ist der Bestand? Statisch, bautechnisch, räumlich?
- Wie und was wird saniert? Geht es nur um eine technische Sanierung oder sollen die Abläufe neu gedacht und aufgesetzt werden?
- Was könnte für das Magistrat, das Bürgerservice usw. bei einer Sanierung verbessert werden?
- Wie kann man es schaffen, hier vorbildlich ressourcenschonend zu bauen und das Gebäude CO2-frei (Klimaneutralität 2040) zu betreiben?
- Wie reagiert man auf die Veränderungen der Arbeitswelt von Verwaltung und Büros? Wie kann man ausreichend flexible räumliche Lösungen anbieten, damit das Haus auch den Anforderungen in 20 oder 40 Jahren gerecht wird? Oder ganz prinzipiell: wie sieht der Raum für eine zukunftsorientierte demokratische Stadtverwaltung aus? Welche positiven Referenzen gibt's dafür? Was können wir in Linz von anderen Städten lernen?
- Was sind die neuen Anforderungen des Magistrats und der im Haus befindlichen Abteilungen? Wie kann die Organisation im Zusammenhang mit einer Sanierung/Umbau neu aufgestellt werden?
- Wie soll im Rathaus in Zukunft (Digitalisierung, Bürgernähe) gearbeitet werden?
- Welche räumlichen Möglichkeiten ergeben sich durch eine Sanierung und einen Umbau für die Modernisierung und Digitalisierung des Magistrats/ der Verwaltung?
- Muss in Zukunft im ganzen Haus Kundenverkehr herrschen? Kann die Sicherheit bestimmter Mitarbeiter und Abteilungen punktuell organisiert werden?
- Wie kann die Zugänglichkeit und Barrierefreiheit (Stichwort Unterführung Hinsenkampplatz) verbessert werden?
- Wie können die "Hinterseiten" verbessert werden? Könnten hier neue, öffentliche, den Straßenraum belebende Nutzungen entstehen?
- Wie können die wertvollen Terrassen und Freiräume wieder geöffnet werden?
- ...

Aber auch viel weitergehendere Fragen stellen sich:

- Wie können wir uns Know How aus vergleichbaren Projekten in Österreich und dem DACH-Raum holen? (z.B. Revitalisierung WU Wien www.diepresse.com/18286370/alte-wu-wird-zum-unicampus , Umbau und Sanierung des Österreichischen Parlaments, Neubau + Sanierung Altbau der Raiffeisen Landesbank OÖ, Revitalisierung Sparkasse am Graben + Revitalisierung Hochhaus Sparkasse Wildbergstraße, Neuorganisation BTV Innsbruck,...)
- Wer hat die entsprechende Erfahrung, die wir nutzen könnten? Von wem können wir lernen? (z.B. BIG)
- Ist dieses Gebäude für unser Rathaus (der Zukunft) überhaupt noch geeignet?
- Ist eine Zwischennutzung in einem anderen Gebäude mit zwei Umzügen wirklich sinnvoll, sowohl für die Mitarbeiter:innen als auch die Bürger:innen?
- Kann das 'Neue Rathaus' in Zukunft anders genutzt werden, z.B. durch die IT:U?
- Könnte das Rathaus neu errichtet werden? Wo könnte dieses errichtet werden?
- Wie können wir den gesamten Planungsprozess offen und transparent gestalten, um maximale Akzeptanz für dieses schwierige Projekt zu erzielen?
- Was sind die realen Kosten, inklusive Umzüge, Adaptierungskosten und Miete des Ausweichquartiers, Planungen (15-20 Prozent der Herstellungskosten)?
- ...

**In diesem Zusammenhang stellt die PLUS-Gemeinderatsfraktion folgenden Antrag.
Der Gemeinderat der Stadt Linz möge beschließen:**

Die für Liegenschaften zuständige Vizebürgermeisterin Merima Zukan möge (wenn sinnvoll und notwendig in Zusammenarbeit mit dem Finanz- und Planungsreferent) dafür sorgen, dass der anstehenden Sanierung des Neues Rathauses ein offenes, strategisches und städtebauliches Denken vorausgeht.

Mit Unterstützung von erfahrenen Projektentwickler:innen (erfolgreich umgesetzter, ähnlich komplexer Projekte) soll der bestmögliche Planungsprozess für ein zukünftiges Linzer Rathaus entwickelt werden.

Ziel ist es, alle möglichen Lösungen durchzuspielen, die riesige Chance der anstehenden Sanierung zu nutzen und das zukünftige Rathaus für die nächsten 50 Jahre bürgernah, fit und effizienter zu machen.

Bedeckungsvorschlag: Etwaige Kosten können durch Umschichtungen im Budget gedeckt werden. Des Weiteren wird ersucht, diesen Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Gemeinderates zu setzen.

Berichterstatter: GR Lorenz Potocnik
Linz am 08. April 2026