



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 1 0 - 0 0 1 2**  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I/10

**Bürgerhaus Tattersall- Brandschutzsanierung - Ausführungsvorlage**

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

## Bestätigung Dezernent

Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: 908.902,31 €  
 in %: 1,0

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2020 ff	Brandschutzsanierung	2.007.705			1.03793	616100	10 BGH Tattersall Brandschutzsanierung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

#### **Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:**

Im Haushalt 18/19 stehen noch 1,834 Mio Euro für die Maßnahme zur Verfügung. Die fehlende Differenz wird zum Haushalt 20/21 angemeldet.

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Der Tattersall wurde im Jahr 1905 als Reithalle errichtet und in den 1970-iger Jahren zum Bürgerhaus und Kulturpalast umgenutzt und dabei grundlegend umgebaut und saniert. Seitdem wurden die brandschutztechnischen Maßnahmen nicht den sich fortschreitenden Vorschriften angepasst. Laut Brandschutzkonzept besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der brandschutztechnischen Ertüchtigung. Die Baumaßnahmen sollen jetzt ausgeführt werden zusammen mit der Erneuerung der Lüftungsanlage aufgrund des Anlagenalters von 40 Jahren.

Anlagen: Kostenberechnung der WiBau vom 03.06.2019

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - gemäß Plausibilitätsprüfung die Kosten zu gering geschätzt seien - es wurden daher die empfohlenen 16 % auf die Kostenberechnung aufgeschlagen, wodurch sich die Gesamtkosten erhöhen,
  - als Handlungsalternative eine Generalsanierung empfohlen wird, die jedoch zu einer nicht vertretbaren weiteren Verschiebung der brandschutztechnischen Ertüchtigung führen würde und darüber hinaus in absehbarer Zeit nicht finanzierbar wäre,
  - das Konzept ansonsten als plausibel eingestuft wird.
2. Der Brandschutzsanierung im Tattersall gemäß Kostenberechnung der WiBau vom 03.06.2019 in Höhe von 2.007.705 Euro wird zugestimmt. Die Mittel stehen in den Haushalten 2018/19 und 2020/21 zur Verfügung und werden auftrags- und kassenmäßig freigegeben.
3. Dez. I/10 wird ermächtigt, mit der WiBau einen Inhouse-Vertrag für die Ausführung der Baumaßnahmen abzuschließen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Der Tattersall wurde im Jahr 1905 als Reithalle errichtet und in den 1970-iger Jahren zum Bürgerhaus und Kulturpalast umgenutzt und dabei grundlegend umgebaut und saniert.

Seit dem Umbau wurden die brandschutztechnischen Einbauten und Belange nicht den sich fortschreitenden Vorschriften angepasst. Nach § 3 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) und weiteren baurechtlichen Vorschriften sind bauliche Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Daher war die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich, welches dringenden Handlungsbedarf aufzeigt.

Heute werden die Räumlichkeiten im Tattersall folgendermaßen genutzt:

Ebenen -1 und -2:	Technikräume
Ebene 0:	Kulturpalast mit Jugendcafé, Diskothek und Gruppenräumen (auf Ebene des Innenhofs - Nutzung als Café, Treffpunkt und für Veranstaltungen (z.B. Diskothek, Konzerte, offene Jugendarbeit) für Jugendliche und Erwachsene
Ebene 1:	Saal, Vereinszimmer, Lagerräume (auf Ebene der Lehrstraße - Nutzung für verschiedene, bürgerhauspezifische Veranstaltungen)
Ebene 2:	Hausmeisterraum, Lagerräume
Ebene 3:	Empore über dem Saal

Die Brandschutzsanierung umfasst ein umfangreiches Maßnahmenpaket, welches sich über das komplette Gebäude erstreckt und Eingriffe im Bauwerk und in den technischen Anlagen vorsieht.

So wird im gesamten Gebäude u.a. eine neue und moderne Brandmeldeanlage mit neuer Brandmeldezentrale installiert, die Erweiterung der Sicherheits- und Fluchthinweisbeleuchtung vorgenommen und Unfallgefahren im Bodenbelag beseitigt. Weiter ist die Erneuerung der Verglasung des hofseitigen Fluchttreppenhauses notwendig. Zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sind im kompletten Gebäude baubegleitend Kernbohrungen, Wändurchbrüche, Fensteraustausche, Maler-, Trockenbau-, Elektro-, Metallbau- und Schlosserarbeiten erforderlich.

In der Ebene 1 (städtischer Veranstaltungsbereich), inkl. beider Treppenräumen werden u.a. die Brand- und Rauchschutztüren erneuert, die Rauchabzugsfenster zur Entrauchung des großen Veranstaltungssaals erweitert und die gesamten Lüftungs- und Heizungstechnik (Steuerung Klimaanlage, neues Kanal- und Wärmeverteilnetz) ausgetauscht bzw. optimiert.

In der Ebene 0 (Bereich Kulturpalast) werden u.a. ebenfalls Brand- und Rauchschutztüren eingebaut und weitere notwendige Fluchtweg für die Gruppenräume und den Bühnenbereich geschaffen.

Der Rahmenterminplan zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sieht eine maximale Gesamtbauzeit von 15 Monaten vor. Mit den Arbeiten soll nach der Karnevalskampagne 2020 (März) begonnen werden. Nach Ausführungen der für die Baumaßnahme verantwortlichen WiBau können aber Teile der Karnevalskampagne 2021 bereits in den ertüchtigten Räumen des Tattersalls stattfinden.

Mit den Nutzern, die hauptsächlich von der temporären Schließung des Gebäudes betroffen sind, wurden bereits frühzeitig Gespräche geführt. Die IG Tattersall (Interessengemeinschaft der Karnevalsvereine) wurde am 28.11.2018 über die Brandschutzsanierung informiert. In diesem Gespräch konnten bereits die ersten Ideen für potentielle Ausweichquartiere ausgetauscht werden.

Der Kulturpalast e.V. (Nutzer Ebene 0) wurde ebenfalls über die notwendige Brandschutzsanierung informiert. Der Verein hat dabei mitgeteilt, dass das Veranstaltungskonzept und die Jugendarbeit in den Jahren 2020/2021 auf die bevorstehende Schließung des Gebäudes angepasst bzw. abgestimmt werden.

Die Bürgerhausverwaltung wird allen Nutzern des Tattersalls während der Umbauphase behilflich sein, geeignete Ersatzräume zur Verfügung zu stellen.

Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen befinden sich alle sicherheitstechnischen Einrichtungen im Gebäude auf dem aktuellsten Stand der Technik. Alle technischen Baubestimmungen und rechtlichen Voraussetzung zur Nutzung der Versammlungsstätte werden dann vollumfänglich erfüllt. Der zentral gelegene Tattersall kann somit langfristig für eine vielfältige Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

## II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die Kostensteigerung gegenüber der Grundsatzvorlage (17-V-10-0002) begründet sich aufgrund der empfohlenen Steigerung aus der Plausibilitätsprüfung um 16 %.

### **V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Die Plausibilitätsprüfung vom Juli 2018 sieht eine Empfehlung in Richtung Generalsanierung vor. Die aktuellen Brandschutzmaßnahmen sollen dabei auf ein Minimum reduziert werden.

Aus Sicht des Planers ist es jedoch nicht verantwortbar, die Brandschutzsanierung nur zu einem Teil durchzuführen. Auch ist auf längere Sicht keine Generalsanierung geplant - bei einem derart alten, denkmalgeschützten Gebäude würde sicherlich ein zweistelliger Millionenbetrag benötigt, der im Haushalt derzeit kaum abbildbar wäre. Die Planungen und das erneute Genehmigungsverfahren hierfür würden noch Jahre dauern. Auch würde eine Generalsanierung eine noch längere Schließungszeit des stark frequentierten Bürgerhauses nach sich ziehen.

Nach Abwägung dieser Aspekte wird daher an der geplanten großen Brandschutzsanierung festgehalten. Die Stellungnahme des Revisionsamtes zur Plausibilitätsprüfung hält unter Abwägung der o.g. Aspekte das Konzept für plausibel

Wiesbaden, 17. September 2019

100120  
I/VR

☎ 3887 shw  
☎ 2161 ge

G e r t - U w e M e n d e  
Oberbürgermeister