

Betreff

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr.

vom

Erforderliche Stellungnahmen

Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges

Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

Kommission	nicht erforderlich	erforderlich
Ausländerbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Kulturbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Ortsbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Seniorenbeirat	nicht erforderlich	erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich	erforderlich
öffentlich	nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Der Tattersall bedarf einer dringenden Sanierung. Die finanziellen Mittel für die Beseitigung der Mängel sowie die Erneuerung der Lüftungsanlage im Bürgersaal wurden in 2019 bereitgestellt. Aufgrund massiver, unvorhersehbarer sicherheitsrelevanter Mängel sowie Leistungen, die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Zuge der aktuell stattfindenden Maßnahme ebenfalls ausgeführt werden sollten, ergeben sich nun Mehrkosten.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - mit Beschluss Nr. 0400 zur Sitzungsvorlage 19-V-10-0012 die finanziellen Mittel für die brandschutztechnische Ertüchtigung sowie die Erneuerung der Lüftungsanlage bereitgestellt wurden
 - die Maßnahme im Bereich des Bürgersaals aufgrund gestiegener Preise im Bausektor sowie massiver, unvorhersehbarer sicherheitsrelevanter Mängel nach aktuellem Kenntnisstand um 1.296.500 Euro brutto teurer wird sowie weitere, zusätzliche Maßnahmen in den Räumen von „Kultur im Palast e.V.“ in Höhe von 1.138.500 Euro brutto entstehen, sodass insgesamt Mittel in Höhe von 2.435.000 Euro brutto zugesetzt werden müssen
 - die Lüftungsanlage im Veranstaltungsraum von „Kultur im Palast e.V.“ abgängig ist
 - es sich aus wirtschaftlichen Aspekten empfiehlt, die Lüftungsanlagen des Bürgersaals und der Veranstaltungsräume von „Kultur im Palast“ zeitgleich zu erneuern, sodann auch räumlich zusammenzufassen und sich somit eine Neuordnung der Räume von „Kultur im Palast“ empfiehlt
 - es massive, sicherheitsrelevante Mängel im Trinkwassernetz des Gebäudes gibt deren Behebung u.a. eine Neuordnung der Besucher-WCs von „Kultur im Palast“ nahelegt
 - die vorgenannten Maßnahmen und die sich daraus ergebenden Synergien im Zuge der jetzigen Arbeiten umgesetzt werden sollten, da Eingriffe dieser Größenordnung zu einem späteren Zeitpunkt nicht wirtschaftlich sind
 - mit den vorgenannten Arbeiten keine Generalsanierung des historischen Gebäudes einhergeht sondern lediglich sicherheitsrelevante Maßnahmen umgesetzt werden.
2. Den zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen im Bürgersaal - räumliche Neuordnung der Lüftungsanlage und Sanierung des Trinkwassernetzes - sowie den sich konjunkturbedingten Mehrkosten gemäß Kostenfortschreibung der WiBau vom 10.06.2022 in Höhe von 1.296.500 Euro brutto wird zugestimmt.
3. Der Erneuerung der Lüftungsanlage verbunden mit der räumlichen Neuordnung sowie der Sanierung des Trinkwassernetzes in den Räumlichkeiten von „Kultur im Palast e.V.“ gemäß Kostenberechnung der WiBau vom 10.06.2022 in Höhe von 1.138.500 Euro brutto wird zugestimmt.
4. Die notwendigen Mittel in Höhe von 2.435.000 Euro werden der Kostenstelle 15000584 überplanmäßig zugesetzt. Die Deckung erfolgt aus Überleitungsmitteln 2021 des Dezernates I - vorbehaltlich der Entscheidung des Kämmerers über den Jahresabschluss 2021. Die Mittel werden auftrags- und kassenmäßig freigegeben.

5. Dez. I/10 wird ermächtigt, mit der WiBau basierend auf dem bereits geschlossenen Inhouse-Vertrag für die Ausführung der Baumaßnahme im Bürgersaal eine Vertragserweiterung und für die zusätzlichen Maßnahmen einen neuen Vertrag 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. Seitdem wurden die brandschutztechnischen Maßnahmen nicht den sich fortschreitenden Vorschriften angepasst. Laut aktuellem Brandschutzkonzept besteht daher dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der brandschutztechnischen Ertüchtigung.

Neben dem in der Sitzungsvorlage 19-V-10-0012 bereits erläuterten Maßnahmenpaket, welches im Wesentlichen eine Brandschutzsanierung mit einer Erneuerung der Lüftungsanlage des Bürgersaals beinhaltet, wurden im Zuge der aktuell stattfindenden Arbeiten weitere Bedarfe ermittelt. Da die Mittel für eine Generalsanierung nicht zur Verfügung stehen, sollen lediglich die für den sicheren Betrieb erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Die bereits bestehenden Verträge sowohl mit den Planern als auch mit den durch die WiBau beauftragten Firmen ermöglichen es, Synergieeffekte zu nutzen und so wirtschaftlich im Zuge der aktuell stattfindenden Maßnahme umzusetzen.

Weitere Maßnahmen wie das Erneuern der 20 Jahre alten Heizung oder der Hausanschlüsse sind nicht Gegenstand des Maßnahmenpaketes, können aber nach Rücksprache mit den Planern auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Erläuterung zu den Mehrkosten des Bürgersaals:

1. Umfangreichere Schadstoffsanierungen
Der Mehraufwand wurde erst nach den ersten Demontagen, in vorher nicht zugänglichen Bereichen, sichtbar. Die erweiterte Sanierung musste zuvor geplant und anschließend beauftragt werden, inkl. Schadstoffbeprobungen und anschließender Freimessung. Zuvor konnten in diesen „Schwarzbereichen“ keine anderen Arbeiten ausgeführt werden.
2. Umplanungen der Lüftungsanlage und der Gebäudeautomation
Nach den Demontagen in vorher nicht zugänglichen Bereichen waren/ sind Umplanungen der Lüftungsanlage und der Gebäudeautomation erforderlich (z.B. Wiederholung der Werk- und Montageplanungen). Die Abstimmungen mit dem Brandschutz, mit den Sachverständigen und dem Hochbauamt haben stattgefunden. Die neuen bzw. umgeplanten Leistungen müssen mit den Firmen vertraglich vereinbart werden.
3. Materialpreissteigerungen und lange Lieferzeiten
Durch den Bauverzug haben die beauftragten Firmen Mehrkosten angemeldet. Hinzu kommen konjunktur- und krisenbedingte Preissteigerungen.

4. Statische Ertüchtigung

Ertüchtigung der Stahlträger in vorher nicht zugänglichen Bereichen in der Decke über der Technikzentrale. Die Schäden an dieser Stelle wurden erst nach den Demontagen entdeckt. Die Arbeiten an den technischen Anlagen sind hier auch aufgrund von sehr beengten Verhältnissen erst nach der statischen Ertüchtigung möglich. Die Raumhöhe unter den Stahlträgern beträgt nur ca. 1,60 m; die halbe Ebene über den WCs im UG ist im Bestand nur über eine Leiter erreichbar.

5. Allgemein schlechter Zustand der Gebäudesubstanz

Die ursprünglich geplante Teilsanierung führte dazu, dass die Planungsbüros und ausführenden Firmen sicherheitsrelevante Bedenken angezeigt haben, die Übernahme der Gewährleistung bei teilsanierten technischen Anlagen ablehnen und in diesem Zusammenhang auf die Betreiberverantwortung hingewiesen haben. Eine Gesamt-/Generalsanierung war im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und im Anschluss ebenso von der WiBau empfohlen. Es ist weiterhin 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.

6. Vereinbarung neuer Projektzeiten mit den Projektbeteiligten

Durch die beschriebenen Maßnahmen sind neue Bauzeiten mit den Projektbeteiligten mit neuen Rahmenbedingungen zu vereinbaren, was wiederum zu Verzögerungen führt.

Die räumliche Neuordnung von „Kultur im Palast“ beinhaltet die folgenden, wesentlichen Eckpunkte:

1. Die vorhandenen WC-Anlagen werden im Bereich des Bestandes unter Einbeziehung der ehemaligen Lüftungszentrale des Bürgersaals vergrößert. Eine großzügigere Gestaltung dieser sehr beengten Räumlichkeiten berücksichtigt auch hygienische Aspekte.
2. Die der Disco anhängenden WCs sowie der Regieraum werden zurückgebaut, wodurch sich der Disco-Raum etwas vergrößert.
3. Für die bereits vorgeschlagene neue, gemeinsame Lüftungszentrale empfiehlt sich der Bereich Achse C-D, da diese rückwärtig liegende Zone keine natürliche Belichtung und Belüftung aufweist und daher keine Aufenthaltsqualität bietet.
4. Gemäß erfolgter Abstimmung am 15.03. mit „Kultur im Palast“ benötigt dieser ein Büro mit 3 ständigen Arbeitsplätzen. Das Büro wurde als „Schallschutzpuffer“ im Bereich Achse D zum Nachbarn angeordnet.
5. Durch den Entfall der vorh. Küche, des angrenzenden Lagers und des Flures nebst Treppe zur Technikzentrale kann das Jugendcafé in diesem Bereich entsprechend erweitert werden.
6. Das ehemalige Büro wird zu einem Lagerraum umgewidmet, sodass Getränkeliieferungen direkt dorthin erfolgen können. Die sich anschließende Theke ist organisatorisch und zweckmäßig dort verortet. Ggf. kann hier auch eine Haushaltsküche vorgesehen werden.

An Ort und Stelle verbleiben:

- Die Disco
- Die Gruppenräume (können ggf. um eine Haushalts-Küche für nicht gewerbliche Zwecke ergänzt werden)

Eine Gastküche ist nicht vorgesehen, da „Kultur im Palast“ hierauf keinen Wert legt und bereits signalisiert hat, ggf. auch mit einem Caterer arbeiten zu können.

Das vorgesehene Konzept wurde mit den Betreibern von „Kultur im Palast e.V.“ abgestimmt.

III. Geprüfte Alternativen

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

Die beauftragten Planungsbüros der WiBau haben die sich aus den dringend empfohlenen, zusätzlichen Maßnahmen ergebenden Optionen hinsichtlich einer möglichen Neustrukturierung des Tattersalls in verschiedenen Varianten untersucht. Gemeinsam mit dem Hauptamt wurde eine Variante erarbeitet, welche neben den sicherheitsrelevanten, haustechnischen Maßnahmen insbesondere im Bereich von „Kultur im Palast“ eine räumliche Neuordnung vorsieht. Hierdurch wird (alternativlos) die gleichzeitige Fortführung des aktuellen Veranstaltungsbetriebes von „Kultur im Palast“ und des Bürgersaals gewährleistet.

Bestätigung der Dezernent*innen

. Juni 2022

Mende
Oberbürgermeister