

**Betreff** Sanierung Bürgerhaus Sonnenberg inkl. Verlagerung Gastronomie

Dezernat/e I/10

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

**Beratungsfolge**

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

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |
| Ortsbeirat      | <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/>            |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

- Tagesordnung A
- Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich
- erforderlich
- öffentlich
- nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

**Anlagen öffentlich**

Konzeptionsvergleich Sanierung Bürgerhaus, inkl. Variantenvergleich zur Gastronomie

**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)

Das Bürgerhaus Sonnenberg erfüllt nicht mehr die brandschutz- und sicherheitstechnischen Voraussetzungen insbesondere für den Betrieb einer Gastronomie. Es ist beabsichtigt, die vom Ortsbezirk gewünschte Gastronomie im Nachbargebäude unterzubringen und das Bürgerhaus als Vereinshaus mit Wohnnutzung zu sanieren.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. aus brandschutz- und sicherheitstechnischen Gründen der Betrieb einer Gastronomie im Bürgerhaus Sonnenberg aktuell nicht mehr möglich ist,
  - 1.2. das vorhandene Bürgerhaus in Sonnenberg mit Vereinsräumen umfangreich (brandschutz)technisch zu ertüchtigen ist,
  - 1.3. der Ortsbeirat eine Gastronomie mit normalem Preisniveau in Sonnenberg weiterhin wünscht und unterstützt,
  - 1.4. die Nachbarliegenschaft König-Adolf-Straße 8 mittlerweile von der SEG mbH erworben wurde und die beiden Maßnahmen - Sanierung Bürgerhaus und Aufbau einer Gastronomie im Nachbargebäude - als ein Gesamtprojekt zu sehen sind,
  - 1.5. sich durch eine gemeinsame Betrachtung des Bürgerhauses mit der anliegenden König-Adolf-Straße 8 eine neue Möglichkeit ergibt, die Gastronomie vom Bürgerhausbetrieb zu trennen,
  - 1.6. die zukünftige Gastronomie in der ehemaligen Destille in der König-Adolf-Straße 8 entstehen soll und eine Öffnung der Freiflächen zwischen König-Adolf-Straße 6 und 8 erfolgen soll,
  - 1.7. in einer Machbarkeitsstudie 2021 die Baukosten für die Sanierung des Bürgerhauses einschließlich der Einrichtung einer Gastronomie gemäß Kostenrahmenschätzung inkl. Risikovorsorge mit ca. 8,06 Mio. € unter Berücksichtigung einer Baukostensteigerung bezogen auf 2025 veranschlagt wurden,
  - 1.8. die Maßnahmen zur Sanierung des Bürgerhauses mit der unteren Denkmalbehörde sondiert wurden und diesen grundsätzlich zugestimmt wurde. Weitere Details sind in den kommenden Planungsstufen zu erarbeiten und abzustimmen.
  - 1.9. die Baukosten für die Sanierung des Bürgerhauses einschließlich der Einrichtung einer Gastronomie in der Destille gemäß Kostenrahmenschätzung 04/2023 inkl. Risikovorsorge und Baupreisindex bezogen auf 2025 mit ca. 8,30 Mio. € veranschlagt werden.
  - 1.10. durch die Einrichtung der Gastronomie in der Destille zusätzliche Nutzflächen in der König-Adolf-Straße 6 für Wohnzwecke generiert werden können, die wiederum zur Gegenfinanzierung genutzt werden können.

Es wird beschlossen:

2. Die SEG soll die Liegenschaft des Bürgerhauses übernehmen, das Gesamtkonzept inkl. Gastronomie am Standort König-Adolf-Straße 6 und 8 planen, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen umsetzen und anschließend die Liegenschaft des Bürgerhauses mit Vereinsräumen langfristig an Dezernat I / 10 vermieten. Näheres ist in der Ausführungsvorlage zur Anmietung zu regeln.
3. Der Sanierung des Bürgerhauses Sonnenberg inkl. Einrichtung eines gastronomischen Betriebs als Gesamtprojekt mit einer Kostenrahmenschätzung von 8,30 Mio. Euro wird grundsätzlich zugestimmt.
4. Der Verlagerung der Gastronomie auf die Liegenschaft der SEG mbH in der König-Adolf-Straße 8 wird grundsätzlich zugestimmt.

5. Dezernat I/10 wird ermächtigt, die SEG mbH mit der weiteren Planung der Bürgerhaussanierung (Planungsphase 1 bis 4) zu beauftragen. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 615 Tsd. Euro werden der Kostenstelle 15000583 überplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt aus Überleitungsmitteln (für Instandhaltungen) 2022 des Dezernates I. Die Mittel werden auftrags- und kassenmäßig freigegeben.
6. Dezernat I wird beauftragt, bis zur Ausführungs-/Anmietvorlage die Möglichkeiten einer Finanzierung sowohl der Bürgerhaussanierung als auch der Gastronomie-Sanierung zu prüfen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

### II. Ergänzende Erläuterungen

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

Aufgrund von brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängeln im Bürgerhaus Sonnenberg wurden bereits seit 2019 an verschiedenen Varianten für eine Sanierung geplant und mit dem Ortsbeirat und den Haupt-Nutzergruppen diskutiert. Vorgesehen war eine Sanierung unter Beibehaltung der Gastronomie-Räume und eine Variante als reines Vereinshaus.

Der Ortsbeirat sprach sich dafür aus, dass in Sonnenberg unbedingt ein weiteres Gastronomieangebot im normalen Preissektor vorhanden sein muss, weshalb die Planungen in Richtung des Status Quo - Bürgerhaus mit Gastronomie - weiterverfolgt wurden.

Anfang 2021 wurde die SEG mbH auf ein Verkaufsangebot des Nachbargrundstücks König-Adolf-Straße 8 aufmerksam. Auf diesem Grundstück befindet sich neben einem Wohngebäude eine alte Destille, die zu einer Gaststätte ertüchtigt werden könnte. Zwischenzeitlich hat die SEG mbH die Liegenschaft erworben.

Das aktuelle Konzept sieht vor, dass die Gastronomie in der Destille der König-Adolf-Straße 8 untergebracht wird, während das Bürgerhaus nur noch als Vereins- und Wohngebäude genutzt werden soll. Unter Berücksichtigung aller Nutzerwünsche beläuft sich die Grobkostenschätzung auf ca. 8,30 Mio. Euro. Dies führt dazu, dass aufgrund der fehlenden Gastronomienutzung die brandschutz- und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mehr so hoch sind. Die Kosten für die Sanierung reduzieren sich dadurch auf grob geschätzt 4,53 Mio. Euro. Wie bei allen Baumaßnahmen ist auch hier bis zur Kostenberechnung mit Baukostensteigerungen zu rechnen.

Geplant sind folgende Sanierungsarbeiten im Bürgerhaus:

- Brandschutztechnische Sanierung
  - Teilweise Erneuerung der Hausanschlüsse
  - Abbruch und Entsorgung aller auszutauschenden Oberflächen und Konstruktionen
  - Brandschutzmaßnahmen, Ausmauerungen, Aufstockung, Schließen Treppenlauf KG
  - Stahlkonstruktion Fluchtweg / Vordach 2. Rettungsweg mit Brüstungen
  - Austausch Fenster
  - Dacharbeiten (Dacheindeckung Bestandsgebäude erneuern, Dachbereiche Aufstockung mit Nebendachflächen neu herstellen)
  - Neue Außentüren
  - Putz- und Fassadenarbeiten
  - Innenwandflächen teilweise ertüchtigen
  - Ertüchtigung Brandschutz, Innenwände / Vorwände neu
  - Neue Bodenbeläge (mit Ausnahme Kaisersaal) inkl. teilweise Unterbau

- Alle Flächen neu tapezieren und anlegen
  - neue Brandschutztüren
  - neue Innentüren EG bis DG
  - neue Lüftung im Küchenbereich
  - Trinkwassernetz erneuern/ ertüchtigen
  - neue Heizungsanlage
  - Ertüchtigung Elektroinstallationen
- Neue Gäste WCs für den Bürgersaal
    - Toilettenanlagen des Bürgersaals baulich abgängig
    - Trinkwasserhygiene im Bestand nicht gegeben
    - Neues behindertengerechtes WC für Bürgersaal
  - Neue Garderobe + Anlieferung für den Bürgersaal
  - Neue Umkleiden und WC für Vereinsnutzung
  - größere Vereinsküche im vgl. zu Bestand, aber kleiner als Gastroküche
  - Einbau eines kleineren Fettabscheiders nur für Vereinsküche, in den weiteren Planungen wird geprüft, inwiefern ein gemeinsamer Fettabscheider von Vereinsküche und Gastro technisch und wirtschaftlich möglich ist
  - Aktuelle Wohnung im DG Bürgerhaus ist weiterhin nutzbar, alternativ sind zusätzliche Vereinsnutzungen möglich

Für den Bereich der Destille sind folgende Arbeiten erforderlich:

- Sanierung der Destille
- Öffnung des Innenhofs als Verbindung zum Bürgerhaus
- Neugestaltung des Gastronomiebereichs und der Küche

Eine Barrierefreiheit wurde für das Erdgeschoss (Kaisersaal und Restaurant) berücksichtigt. Die Überlegung für das 1.OG wurden angestellt aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verworfen, da eine Integration eines Aufzugs nur mit sehr großen Eingriffen in das Denkmal möglich wäre und zu sehr hohen Aufwendungen führen würde. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass zukünftig barrierefreie Veranstaltungen nicht nur im Bürgersaal, sondern jetzt auch in der Ortsverwaltung möglich sind und daher nach der Abstimmung zu möglichen Eingriffen mit dem Denkmalschutz (u.a. Fluchttreppenplanung) bereits in den ersten Planungen auf eine Barrierefreiheit im 1. OG verzichtet wurde.

Im Zuge der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind eine PV-Anlage und eine Erneuerung der Heizung / Ersetzung durch Wärmepumpe vorgesehen. Dies muss allerdings im Weiteren unter Berücksichtigung der konkreten Heizlastbedarfe und in enger Abstimmung mit Denkmalschutz, Schallschutz etc. planerisch noch final überprüft und bearbeitet werden. Ebenfalls kann der Einbau einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Bürgersaal sinnvoll sein. Dies wird in den weiteren Planungen geprüft.

Die eingesparten Mittel gegenüber einer Sanierung des Bürgerhauses inkl. Gastronomie im Bürgerhaus in Höhe von ca. 3,53 Mio. € können für die Errichtung einer Gastronomie in der König-Adolf-Straße 8 aufgewendet werden.

### III. Geprüfte Alternativen

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

Zur Auswahl stand auch die Sanierung des Bürgerhauses inklusive Gastronomie im Erdgeschoss. Hierbei sind die Auflagen im Hinblick auf den Brandschutz wesentlich höher, es fallen zusätzliche Kosten für die Gastroküche an, so dass mit Kosten in Höhe von 8,06 Mio. Euro zu rechnen ist. Die Variante mit Gastro-

nomie in der Destille hat den Vorteil, dass sich für die Vereine eine wesentlich größere Zahl an verfügbaren Räumlichkeiten inkl. Wohnungsbau und sich wirtschaftlich kein Nachteil gegenüber einer Sanierung inkl. Gastronomie im Bürgerhaus ergibt.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 28 Juni 2023

  
Mende  
Oberbürgermeister