

Betreff Sanierung des Bürgerhauses Sonnenberg als Bürger- und Vereinshaus mit Wohnungsnutzung - Grundsatzvorlage

Dezernat/e I/10

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

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

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

- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

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

Anlagen öffentlich

Kostenschätzung (SEG)
Entwicklungsstudie (Auszug Bereich Bürgerhaus)

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

24-V-10-0006

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
 finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel rot grün abs.:
 in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung abs.:
 in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
CO	2025	Planungskosten	500.000			15000583, 616100
Summe einmalige Kosten:			500.000			
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

Die Mittel wurden als Instandhaltungsmaßnahmen von Dez. I/10 zum Haushalt 2025 angemeldet.

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, das Bürgerhaus als Vereinshaus mit Wohnnutzung zu sanieren.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. aufgrund von sicherheitsrelevanten Mängeln der Betrieb einer Gastronomie im Bürgerhaus Sonnenberg nicht mehr möglich ist,
 - 1.2. das vorhandene Bürgerhaus in Sonnenberg mit Vereinsräumen umfangreich brandschutz- und sicherheitstechnisch zu ertüchtigen ist, was einer umfangreichen Sanierung gleichkommt,
 - 1.3. eine Machbarkeitsstudie der SEG mbH verschiedene Sanierungsvarianten untersucht hat, von denen eine Sanierung des Bestands mit einer Nutzungsänderung als Bürger- und Vereinshaus mit Wohnnutzung sowie damit verbundenen Nachhaltigkeitsmaßnahmen die bevorzugte Lösung zur Beseitigung der aufgezeigten Mängel ist,
 - 1.4. die Maßnahmen zur Sanierung des Bürgerhauses aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes mit der Unteren Denkmalbehörde sondiert wurden und diesen grundsätzlich zugestimmt wurde,
 - 1.5. sich der Kostenrahmen für die favorisierte Lösung *Generalsanierung als Bürger- und Vereinshaus mit Wohnnutzung* gemäß Kostenrahmenschätzung 04/2023 von der SEG mbH auf rund 4,5 Mio. EUR beläuft.
 - 1.6. die Kosten für die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI an ein Architekturbüro und an benötigte Fachplaner in Höhe von 500.000 EUR als Instandhaltungsmaßnahme über das Grundbudget hinaus von Dezernat I/10 angemeldet wurden.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. der Sanierung des Bürgerhauses Sonnenberg als Bürger- und Vereinshaus mit Wohnnutzung mit einem Kostenrahmen von 4,5 Mio. EUR grundsätzlich zugestimmt wird,
 - 2.2. über die Bereitstellung der Planungsmittel für die Instandhaltungsmaßnahme bis zur Leistungsphase 4 in Höhe von 500.000 EUR in den Haushaltsplanberatungen entschieden wird. Sollten die Mittel nicht zugesetzt werden, erfolgt die Finanzierung aus dem Budget von Dezernat I/10.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Das als Einzeldenkmal geschützte Ensemble des Bürgerhauses Sonnenberg ist hervorgegangen aus dem 1880 bis 1900 bebauten Grundstück in der König-Adolf-Straße 6. Das in Nord-Süd-Richtung ausge-

richtete Grundstück ist etwa 840m² groß. Im südlichen Bereich entlang der König-Adolf-Straße war es ursprünglich mit einem Gebäude für das „Restaurant Köhler“ nebst Hotelzimmern und einer ausgebauten Dachgeschosswohnung bebaut. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich der sog. „Kaisersaal“ mit Nebenräumen, der bis zur Nutzung als Bürgersaal zeitweise auch als Lagerraum genutzt wurde. Vorderhaus und Bürgersaal sind mit einem grenzständigen Mittelbau entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbunden. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich das Ende der 1980er Jahre erbaute Sanitärbereich des Bürgersaals, der gleichzeitig auch den zentralen Eingangsbereich zum Saal aufnimmt. Nord-Östlich wird das Grundstück vom kanalisiertem Rambach begrenzt, der auf halber Grundstückslänge in geschlossener Bauweise das Grundstück unterquert.

Im Zuge eines Grundstückstauschs ging das Anwesen des ehemaligen „Restaurants Köhler“ Ende 1985 in den Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Ziel über, den Saalbau in ein Bürgerhaus umzuwandeln. In diesem Zusammenhang wurde im Folgenden auch das Grundstück Gartenstraße 7 erworben, auf dem teilweise die Toilettenanlage errichtet wurde.

Im Laufe der Jahrzehnte hat die Liegenschaft umfangreiche Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen erfahren. So wurden nach dem Zweiten Weltkrieg auf Antrag der damaligen Besitzerin Umbau- und Sanierungsarbeiten am Dach des Vorderhauses vorgenommen.

Im Zuge der Umwandlung in einen Bürgersaal wurde in den 1980er Jahren im Dachstuhl des Kaisersaals eine Lüftungsanlage eingebaut. In der zweiten Hälfte der 2010er Jahre wurde der Dachstuhl des Kaisersaals statisch ertüchtigt und die Dachhaut erneuert. In dieser Zeit wurden auch erste, dringend notwendige Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass eine vollumfängliche brandschutz- und sicherheitstechnische Sanierung der gesamten Liegenschaft einer Generalsanierung gleichkommen wäre, wurde der Fokus nicht zuletzt aus finanziellen Gründen zunächst auf den Erhalt des Veranstaltungsbetriebes des Bürgersaals gelegt, was letztlich zu der Kündigung des Pachtvertrages mit dem Gastromomen führte.

Die im Zuge der Sitzungsvorlage 23-V-10-0009 eingebrachte Machbarkeitsstudie der SEG mbH hat ergeben, dass sich die Kosten für die Sanierung des Bürgerhauses als Vereins- und Wohngebäude auf grob geschätzt 4,5 Mio. EUR belaufen. Insbesondere wegen der fehlenden Gastronomienutzung resultieren geringere, brandschutz- und sicherheitstechnische Anforderungen, wodurch sich die Maßnahme nicht zuletzt auch finanziell weniger komplex gestalten würde.

Zur Weiterführung des Bauprojektes und zur Konkretisierung der Planung bedarf es nun der Beauftragung der Planungsbüros (Architektur und Fachplanungen). Die Zeitplanung gestaltet sich hierbei wie folgt:

- 2024 Grundsatzbeschluss, VgV-Verfahren zur Findung von Fachplanern
- 2025 Beginn der Planung und Erstellung der Kostenberechnung,
Ausführungsvorlage mit Bauantragsstellung und anschließender Ausführungsplanung
- 2026 Voraussichtlicher Baubeginn
- 2027 Voraussichtliche Fertigstellung

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Umsetzung Barrierefreiheit

Die Belange von Menschen mit Behinderungen werden in der Planung berücksichtigt. So ist der Bürgersaal und ein ebenfalls im Erdgeschoss befindlicher Vereinsraum barrierefrei erreichbar. Da jedoch die Integration eines Aufzugs nur mit sehr großen Eingriffen in das historische Bauegefüge möglich wäre, soll für das Ober- und Dachgeschoss auf eine Barrierefreiheit verzichtet werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass barrierefreie Veranstaltungen nicht nur im Bürgersaal, sondern jetzt auch in der neuen Ortsverwaltung am Hofgartenplatz möglich sind. Daher wurde nach ersten Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bereits in den ersten Vorplanungen auf eine Barrierefreiheit der oberen Geschosse verzichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein behindertengerechtes WC. Der Saal kann für Menschen mit Hörbeeinträchtigungen mit einer mobilen Induktionsanlage ausgestattet werden. Sofern erforderlich werden in der weiteren Planung die Belange von Menschen beispielsweise mit Sehbehinderungen über die Hessische Bauordnung bzw. die technischen Baubestimmungen hinaus bedacht.

Nachhaltigkeit

Im Rahmen der denkmalverträglichen Möglichkeiten soll das Gebäude insgesamt energetisch ertüchtigt werden. Neue Fenster sowie die Dämmung der Dächer sind in diesem Zusammenhang ebenso zu nennen, wie die Wärmeerzeugung. Diese könnte künftig als Hybridsystem (Gas-Brennwerttherme „H₂O-Ready“/ Wärmepumpe) eine nachhaltige Lösung für das heterogene Bau- und Nutzungsgefüge (Wohn-/ Vereins-/ Veranstaltungsbereich) darstellen. Ebenfalls soll der Einbau einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Bürgersaal geprüft werden. Über die genauen Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiekonzeption wie auch die Umsetzbarkeit einer PV-Anlage auf den Dachflächen soll die zu beschließende Entwurfsplanung Aufschluss geben.

III. Geprüfte Alternativen

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

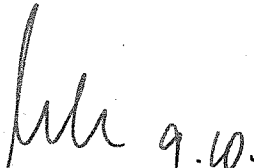
Durch die Kündigung des Gastronomen und den sich dadurch ergebenden Leerstand wurde bereits seit 2019 an verschiedenen Varianten für eine Sanierung gearbeitet und mit dem Ortsbeirat sowie den Hauptnutzergruppen diskutiert. Hierbei wurde eine Sanierung unter Beibehaltung der Gastronomie-Räume und eine Nutzung als reines Vereinshaus in Betracht gezogen. Der Ortsbeirat sprach sich jedoch dafür aus, dass in Sonnenberg unbedingt ein weiteres Gastronomieangebot im „normalen“ Preissegment vorhanden sein müsse, weshalb die Planungen in Richtung des Status Quo - Bürgerhaus mit Gastronomie - weiterverfolgt werden sollten.

Anfang 2021 wurde die SEG mbH auf ein Verkaufsangebot des Nachbargrundstücks König-Adolf-Straße 8 aufmerksam, auf dem sich neben einem Wohngebäude eine alte Destille befindet, die zu einer Gaststätte ertüchtigt werden sollte. Die SEG mbH hatte die Liegenschaft daraufhin erworben mit dem Plan, die Gastronomie des Bürgerhauses in der Destille der König-Adolf-Straße 8 unterzubringen, während das Bürgerhaus nur noch als Vereins- und Wohngebäude genutzt werden sollte. Dies hätte dazu geführt, dass aufgrund der fehlenden Gastronomienutzung die brandschutz- und sicherheitstechnischen Anforderungen der Bürgerhaus-Liegenschaft weniger umfangreich sind.

Aufgrund des Beschlusses 0484 der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2023 wurde die Sitzungsvorlage *Sanierung Bürgerhaus Sonnenberg inkl. Verlagerung Gastronomie* (Vorlagen-Nr. 23-V-10-0009) in Verbindung mit den Beschlüssen des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen 0296 und 0584 allerdings zurückgezogen.

Mit der Einbringung dieser Vorlage wird nun der aktuellen Finanzsituation der Landeshauptstadt Wiesbaden Rechnung getragen: Aufgrund der deutlich angespannteren Haushaltslage wird seitens des Hauptamtes im Rahmen der notwendigen Sanierung von Bürgerhaus und Bürgersaal vorgeschlagen, auf die Komponente „Gastronomie“ zu verzichten.

Bestätigung der Dezernent*innen

 9.10.

Mende
Oberbürgermeister