

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.52/046/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr.-Ing. Umweltreferent Maximilian Hartl	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Stefan Pohl

Maßnahmenüberblick Bürgerhaus (Brandschutz, Zugang, Kellergewölbe)

Anlagen:

1. Grundrissauszug Erdgeschoss
2. Brandschutzkonzept des Büro Ing. von 11.11.2025

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.04.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis vom aktuellen Sachstand und stimmt der vorgeschlagenen Weiterverfolgung der Variante 1, wie im Sachvorschlag beschrieben, zu.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		50.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		1.400.000 € 1.100.000 € bei Variante 1	
Haushaltsmittel vorhanden?		Keine, 50.000 € werden im Nachtragshaushalt für die Sofortmaßnahmen angemeldet	
Folgekosten?		Wartung, Unterhalt	

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Das Bürgerhaus ist ein Einzeldenkmal und beherbergt unterschiedliche Nutzungen, welche zukünftig weiter intensiviert werden sollen. Die Ansprüche an ein modernes Gebäude steigen zunehmend. Für eine sichere und flexible Nutzung, insbesondere die technische Ausstattung, die Barrierefreiheit, der bauliche Zustand und die Anforderungen an den Brandschutz sind deshalb genauer zu betrachten und zu bewerten. Dazu war u.a. ein Brandschutzkonzept notwendig, das durch das Büro Ing. Brandschutz erstellt wurde und aktuelle und mögliche zukünftige Nutzungen bewertet hat.

II. Sachvortrag

Seit Jahren wird das Bürgerhaus mit Veranstaltungen der Verwaltung, Politik und aus der Kultur intensiv bespielt. Mit den Ansprüchen an moderne Veranstaltungsorte steigen auch die Herausforderungen an das Mehrzweckgebäude.

Das Amt für Gebäudemanagement hat deshalb das Bürgerhaus mit allen derzeitigen und ggfs. zukünftigen Nutzungen insgesamt betrachtet und eine mögliche Gebäudemodernisierung inkl. notwendiger brandschutztechnischer Ertüchtigung geprüft.

Die Maßnahmen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Barrierefreier Zugang

Bislang wird der barrierefreie Zugang zum Saal im Obergeschoss durch einen Treppenlift im Haupttreppenraum ermöglicht. Der altersschwache Treppenlift wurde Anfang 2026 durch einen modernen Treppenlift mit mehr Tragkraft und Notfallsicherung per Akkupuffer ersetzt.

Für die barrierefreie Erschließung des Veranstaltungssaals wurden Varianten zur Errichtung eines Personenaufzuges im oder am Gebäude geprüft. Im Gebäude ist auf Grund des darunterliegenden Gewölbekellers die Errichtung des Aufzuges statisch nicht möglich.

Die Realisierung eines Außenaufzuges im Bereich der bestehenden Holzterrasse auf der Westseite stellt nach Abstimmung mit sämtlichen Beteiligten die Einzige, aber mögliche Lösung dar. Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 € wurden daher für den Haushalt 2026 beantragt und stehen aktuell zur Verfügung.

Die Schaffung einer Barrierefreiheit durch einen Personenaufzug als Außenaufzug auf der Westseite ist möglich, hat jedoch den Nachteil, dass der neue Aufzug dann im Erdgeschoss nur von außen betreten werden kann.

Um barrierefrei von Veranstaltungen im Obergeschoss ins Erdgeschoss-Foyer zu gelangen, müsste man den Aufzug ins Freie verlassen und im Erdgeschoss durch den Haupteingang das Foyer wieder betreten. Ein direkter Zugang zum Aufzug vom Foyer innerhalb des Gebäudes ist nur im Zuge einer Grundrissanpassung im Erdgeschoss möglich.

Die Errichtung eines Personen-Außenaufzuges mit Grundrissanpassung und Modernisierung der WC-Anlagen im Erdgeschoss ist möglich und wird derzeit auf ca. 450.000 € geschätzt.

2. Brandschutzanforderungen

In den vergangenen Jahren waren kleinere Umbauarbeiten zur kurzfristigen Schaffung von Räumlichkeiten erforderlich. In Summe war es daher notwendig, die Bestandssituation gegenüber der Baugenehmigung von 1986 brandschutztechnisch neu bewerten zu lassen.

Aktuell bestehen kleine Differenzen von der genehmigten zur vorliegenden Situation, welche

kurzfristig zwingend Maßnahmen zur Erfüllung des Brandschutzes erfordern.

Kurzfristig erforderliche Maßnahmen im Einzelnen:

Zur Weiternutzung des Fraktionszimmers im 1. OG muss durch das Stuhllager ein zweiter Rettungsweg mittels Bypassstüre erstellt werden. Die Treppenhaustüre ist mit Obentürschließer auszustatten.

Die Kosten für den notwendigen Wanddurchbruch, eine neue Tür, Ertüchtigung und Verkleidung der Elektroverteilung, Ertüchtigung der Bestandstüren sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten werden auf ca. 25.000 € geschätzt.

Weiter ist der Treppenraum mit einer Wand und einer VDS-Türe (vollwandig-dicht-selbstschließend) abzutrennen und die Türen im Erdgeschoss mit Obentürschließern auszustatten. Geschätzte Kosten ca. 25.000 €.

Im Dachgeschoss ist aktuell eine Wohnnutzung genehmigt.

Die derzeitige Nutzung als Wohnung, Büro und Fraktionszimmer im Dachgeschoss muss kurzfristig genehmigt und brandschutztechnisch dafür ertüchtigt werden. D.h. dass die Trennwände zwischen Wohnung und Fraktionszimmer sowie zum Flur als feuerhemmende Wände und Decken ausgeführt werden. Eine Kostenermittlung ist erst nach Bauteilöffnung möglich. Kosten in Höhe von 100.000 € können hier angenommen werden.

Um die Fraktionszimmer und das Büro bis zur Erfüllung des Brandschutzes weiter nutzen zu können werden zur vorübergehenden Kompensation gekoppelte Rauchwarnmelder in den betroffenen Bereichen zur Brandfrüherkennung installiert. Somit ist eine Nutzung aller Fraktionszimmer weiterhin gewährleistet.

3. Erweiterung der Nutzung im Gewölbekeller

Die Nutzung des Gewölbekellers wäre gemäß Brandschutzkonzept aktuell für maximal 15 Personen möglich, sofern für den bestehenden Aufstiegschacht, welcher bisher in dieser Form nicht genehmigt ist, eine Baugenehmigung beantragt und erteilt wird.

Zudem muss die Wand zum Technikraum mindestens feuerbeständig ausgeführt sein.

Eine Nutzung des Gewölbekellers mit mehr als 15 Personen ist nur möglich, wenn an Stelle des Aufstiegschachtes ein Treppenraum als zweiter baulicher Rettungsweg errichtet wird.

Der Ausgang aus dem neuen Treppenraum hätte deutlichen Einfluss auf die Vorplatzgestaltung vor dem Bürgerhaus.

Die Trockenlegung des Gewölbekeller wird auf 100.000 € und Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges wird aktuell auf ca. 200.000 € geschätzt.

4. Allgemeiner baulicher Zustand der Fassade

Die Holzfachwerkkonstruktion ist großflächig sanierungsbedürftig. Große Risse, Ausbrüche an den Ausfachungen und Feuchteschäden durch Hinterläufigkeit von Wasser in die Wandkonstruktion beschleunigen zunehmende Putzabplatzungen. Feuchte Stellen an den Fachwerkbalken sind deutlich erkennbar. Das Schadensbild wurde bereits durch ein Fachunternehmen in Augenschein genommen und ein Angebot zur Fassadensanierung erstellt. Geschätzte Kosten für die Fachwerk-Fassadensanierung ca. 500.000 €.

III. Kosten

Je nach Variante müssten für die Instandsetzung und Modernisierung zwischen ca. 0,9 Mio und 1,4 Mio. Euro veranschlagt werden.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<i>Kurzfristig - 2026</i>			
Brandschutz	50.000 €	50.000 €	50.000 €
<i>Jahr 2027</i>			
Nutzungsänderung DG	100.000 €	100.000 €	100.000 €
<i>Mittelfristig – 3 Jahre</i>			
Aufzug mit WC-Umbau	450.000 €		450.000 €
Aufzug ohne WC-Umbau		250.000 €	
Fassade	500.000 €	500.000 €	500.000 €
<i>Langfristig – optional</i>			
Keller und 2. RW			300.000 €
Gesamt	1.100.000 €	900.000 €	1.400.000 €

Auf Grund der wirtschaftlichen Gesamtlage schlägt das Amt für Gebäudemanagement vor, die Variante 1 weiter zu verfolgen. Die notwendigen finanziellen Mittel für die kurzfristige Beseitigung der Brandschutzmängel werden im Nachtragshaushalt 2026 angemeldet. Weitere Mittel für die mittelfristige Planung werden in den zukünftigen Haushaltsjahren angemeldet.

IV. Klimaschutz

Durch die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes werden keine unmittelbaren Einflüsse auf den Klimaschutz hervorgerufen.

V. Nachhaltigkeit



