

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	345/ 11- 16
AuslB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Weiteres Vorgehen zum Bürgerhaus Bauschheim
hier: Grundsatzbeschluss
Bezug: DS 318/11-16 - Haushaltskonsolidierung ab 2014
hier: Maßnahme Nr. 4 des Berichts der Fa. Schüllermann Consulting GmbH vom
22.10.2013

M-Nr.: 49/14

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur
Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. das Bürgerhaus Bauschheim demnächst nicht mehr betrieben werden kann, da erhebliche Investitionen notwendig sind, um das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen weiter zu betreiben.
2. das Bürgerhaus Bauschheim derzeit nur in einem gerade noch durch die Bauaufsicht geduldeten Interimsmodus betrieben wird.
3. die laufenden Betriebskosten durch überalterte Anlagen unverhältnismäßig hoch sind.
4. die Fa. Schüllermann Consulting GmbH in ihrem Bericht zur Haushaltskonsolidierung mit der Maßnahme Nr. 64 die Schließung des Bürgerhauses empfiehlt.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass das Bürgerhaus Bauschheim spätestens zum 30.09.2014 geschlossen und einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt wird.
2. Von einer Verwertung wird abgesehen, wenn sich ein Betreiber findet, der ein schlüssiges Konzept vorlegt und das Bürgerhaus auf eigene Kosten mit einem Investitionskostenzuschuss von 450.000 €, verteilt auf das Haushaltsjahr 2014 in Höhe von 250.000 € und auf das Haushaltsjahr 2015 über 200.000 €, saniert und auf eigenes Haftungsrisiko weiter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen betreibt.

Begründung:

A. Historie

Das Bürgerhaus Bauschheim ist stark sanierungsbedürftig. Untersuchungen im Hinblick auf die Betriebssicherheit (Sonderbaubegehung am 09.07.2013 durch Endreiß Ingenieurgesellschaft mbH Brandschutzsachverständige) des Bürgerhauses haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Es bestehen wesentliche Mängel, die aus brandschutztechnischer Sicht sofort zu beseitigen sind. So wurde bis zur Umsetzung einer brandschutztechnischen Stellungnahme temporär ein sofortiges Verbot der Nutzung als Versammlungsstätte (entspricht einer Nutzung von mehr als 200 Personen) ausgesprochen. Zwischenzeitlich wurden jedoch Vorkehrungen getroffen, dass das Bürgerhaus auch weiterhin unter Beachtung gewisser Regularien bis zu einer endgültigen Entscheidung über die Zukunft des Bürgerhauses auch für Veranstaltungen von mehr als 200 Gästen genutzt werden kann.

Bereits im Jahr 2011 wurden nachfolgende Grobkosten für eine Gesamtanierungsmaßnahmen abgeschätzt:

Bau:

- Dacherneuerung nach EnEV (einschl. Fachplanungsbüro)	500.000,00 €
- Erneuerung der gesamten Fenster	200.000,00 €
- Schreinerarbeiten für Türerneuerungen und Verkleidungen	100.000,00 €
- Fliesenlegerarbeiten im Küchen- und Sanitärbereich	50.000,00 €
- Putzer- und Malerarbeiten (einschl. Außendämmung)	250.000,00 €

Technik:

- Erneuerung der Lüftungsanlage	100.000,00 €
- Erneuerung der Heizungsanlage	100.000,00 €
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen	100.000,00 €
- Erneuerung der Elektroinstallationen	100.000,00 €

Planungskosten:

- Architekt und Statiker	200.000,00 €
- Fachplaner Haustechnik	150.000,00 €

Unvorhergesehenes: 150.000,00 €

Gesamtsumme: **2.000.000,00 €**

Vorgenannte Maßnahmen wurden am 29.11.2011 dem Magistrat bezüglich der weiteren Vorgehensweise zur Kenntnis vorgelegt. Es wurde beschlossen, abschnittsweise nur die notwendigsten Renovierungs- und Reparaturmaßnahmen durchzuführen und lediglich 100.000 € pro Jahr für die nächsten acht Jahre zur Verfügung zu stellen. Es wurde damals bereits mitgeteilt, dass diese Summe für einen mittelfristigen Betrieb des Bürgerhauses nicht auskömmlich sein wird, da das jährlich zur Verfügung stehende Budget für eine sinnvolle Sanierung in Abschnitten nicht ausreichen wird.

Während einer Begehung wurde festgestellt, dass die technischen Anlagen des Bürgerhauses die Verschleißgrenze erreicht haben. Die hygienischen Forderungen können bei der Lüftungsanlage nicht eingehalten werden. Die Heizungsanlage muss zwingend energetisch erneuert werden. Im Kellergeschoss befindet sich im Fluchtweg eine Elektrounterverteilung. An vielen Stellen im Bürgerhaus, so z.B. an den im Gebäude verlegten Gasleitungen, fehlen notwendige brandschutztechnische Schotts. Ein weiterer dauerhafter Betrieb der vorhandenen Anlagen wird für eine personenbedingte Raumnutzung seitens der Sachverständigen als bedenklich eingestuft.

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard der frühen 1960er Jahre, so dass die Verbräuche (auch durch die Energieverluste) entsprechend hoch sind.

Es ist festzustellen, dass bei einem Investitionsbedarf von 2 Mio. € und bei den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln von 100.000 €/Jahr in den nächsten sieben Jahren (in Summe 800.000 €, beginnend mit dem Jahr 2012) diese nicht auskömmlich sein können.

Den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und den fraktionslosen Stadtverordneten wurden bereits mit einem Bericht zur Verwendung der Mittel im HH-Jahr 2013 für das Bürgerhaus Bauschheim am 13.08.2013 zur Kenntnis gegeben, dass im Rahmen des Konsolidierungsprozesses eine Grundsatzentscheidung über den Fortbestand des Bürgerhauses zu treffen ist.

B. Ziel

Ziel ist es, im Sinne der Konsolidierung des städtischen Haushalts und des nachhaltigen und wirtschaftlichen Betriebs städtischer Liegenschaften, den Haushalt künftig nicht mehr mit den Kosten zu belasten, die zwangsläufig aus dem Betrieb einer überalterten und stark sanierungsbedürftigen Liegenschaft/Versammlungsstätte entstehen, deren Vorhaltung nicht zu den Pflichtaufgaben einer Kommune zählt.

C. Problem

Es bestehen wesentliche Mängel, die den weiteren und dauerhaften Betrieb des Bürgerhauses als Versammlungsstätte ohne Sanierung nicht mehr ermöglichen. In enger Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz und der Bauaufsicht wurde eine Interimslösung über durchgeführte Sofortmaßnahmen und Auflagen in der Art der Nutzung geschaffen, um im Bürgerhaus noch die Kerb 2013 sowie die Veranstaltungen der Karnevalssaison 2013/2014 durchzuführen. Danach ist eine Entscheidung über die weitere Nutzung erforderlich.

Die für einen gesicherten dauerhaften Weiterbetrieb des Bürgerhauses Bauschheim erforderlichen Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

D. Lösung

Der Betrieb des Bürgerhauses wird eingestellt. Es erfolgt anschließend eine wirtschaftliche Verwertung.

E. Alternativen

1. Verkauf des Bürgerhauses.
2. Gesamtsanierung und Betrieb des Bürgerhauses durch Dritte. Hierbei müsste sichergestellt werden, dass grundsätzlich der Stadt keine Kosten entstehen und dass die Stadt von jedweder Haftung und Betreiberverantwortung freigestellt wird.
3. Gesamtsanierung des Bürgerhauses und Weiterbetrieb durch die Stadt. Hierbei entstehen Sanierungskosten in Höhe von ca. 2 Mio. € sowie erhebliche dauerhafte Folgekosten.

F. Auswirkungen auf Dritte

Das Bürgerhaus Bauschheim ist derzeit verpachtet und wird darüber hinaus von neun Vereinen mehrmals wöchentlich genutzt. Es wird angestrebt, für die derzeitigen Nutzerinnen und Nutzer des Bürgerhauses andere adäquate Räumlichkeiten in städtischen Immobilien aber auch bei Dritten (z.B. Kirchengemeinden, Gaststätten, Private u.ä.) zu finden. Es ist fraglich, ob eine Lösung für alle Nutzergruppen gefunden werden kann.

G. Initiative „Arbeitskreis Bürgerhaus Bauschheim“

Am 6. Februar 2014 stellte der Arbeitskreis Bürgerhaus dem Liegenschaftsdezernenten Oberbürgermeister Patrick Burghardt und dem Baudezernenten Stadtrat Nils Kraft seine Überlegungen hinsichtlich einer weiteren Verwertung des Bürgerhauses Bauschheim vor. Im Ergebnis wurden vier Varianten dargestellt, wobei zwei Varianten eine Renovierung des Bürgerhauses mit einem städtischen Investitionszuschuss von mind. 500.000 € vorsehen aber eine eigenverantwortliche Bewirtschaftung angestrebt wird. Die dritte Variante sieht die Kostenübernahme für die Renovierung inklusive die daran anschließende Weiterbetrieung des Bürgerhauses bei der Stadt. Die vierte Variante geht vom einem Abriss und Neubau des Bürgerhauses aus.

H. Fazit

Das Bürgerhaus Bauschheim ist ein von der Stadt Rüsselsheim dem Ortsteil Bauschheim kostenfrei zur Verfügung gestelltes Veranstaltungsgebäude. Die Kosten für die Bauunterhaltung und die laufenden Kosten werden von der Stadt Rüsselsheim getragen.

Ein weiterer dauerhafter Betrieb des Bürgerhauses Bauschheim ist aufgrund von sicherheitsrelevanten Vorgaben nur mit einer Investitionssumme von rund 2 Mio. € aus städtischer Sicht zu gewährleisten. Demgegenüber steht eine Berechnung der Initiative „Arbeitskreis Bürgerhaus Bauschheim“ die von einem geringeren Invest von mindestens 0,5 Mio. € für zwingend notwendige Maßnahmen unter Zuhilfenahme von Eigenleistungen ausgeht.

Die Stadt Rüsselsheim ist als Schutzschirmkommune gezwungen, sich in einem sehr engen finanziellen Rahmen zu bewegen. Um den mit dem Land Hessen vertraglich vereinbarten Abbaupfad einzuhalten, können freiwillige Leistungen nur noch in geringem Maße fortgeführt werden.

Deshalb ist es geboten, den Betrieb des Bürgerhauses einzustellen und das Grundstück einer wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen.

Alternativ kann davon nur abgewichen werden, wenn ein Dritter ein schlüssiges Konzept vorlegt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 450.000 € das Bürgerhaus saniert und weiterbetreibt.

Rüsselsheim, den 25.02.2014

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister