



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0090/2021

Vorlage: ST/0090/2021		Datum: 13.10.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	65-Zentrales Gebäudemanagement	Az.:	
Betreff:			
Stellungnahme zum Antrag der FDP: "Ideenwettbewerb Dachterrasse Forum Confluentes"			
Gremienweg:			
28.10.2021	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP	öffentlich	

Stellungnahme:

Es ist grundsätzlich erstrebenswert, die Dachterrasse zu bespielen und der Bevölkerung wieder zugänglich zu machen. Gemäß dem Bauschein vom 24.06.2010/Nachtrag vom 09.05.2012 wurde die Dachterrasse jedoch nur als Aussichts- und Leseterrasse genehmigt. Daher ist eine Veranstaltungsnutzung, unabhängig von der Größe, nicht Bestandteil der Baugenehmigung; vielmehr schließt die bisherige Genehmigung eine Veranstaltungsnutzung explizit aus. Eine gastronomische und/oder gewerbliche Nutzung der Dachterrasse ist ebenfalls nicht Genehmigungsbestandteil.

Die auf diesen Grundlagen vollzogene bauliche Umsetzung führte zu den heute allgemein bekannten Nachteilen und Nutzungseinschränkungen:

- Zugänge, Flucht- und Rettungswege sind auf eine eingeschränkte Besucherzahl ausgelegt
- die Terrasse als Lese- und Ruhemöglichkeit führte zu der abgetreppten Gestaltung
- die offene innerstädtische Lage beschränkt die gesetzlich zulässigen Schall- und Lichtimmissionen
- keine Wasser- und Abwasserleitungen, die eine Thekennutzung ermöglichen könnten
- kein Lastenaufzug zur Dachterrasse

Es gab in der Vergangenheit bereits umfangreiche Gespräche und Untersuchungen, auch im Arbeitskreis „Kulturbau“, zur Nutzung der Dachterrasse. Auch wurden diverse Ideen wie z. B.

- Open-Air-Kino
- Open-Air-Konzerte
- Theater und Tanzperformance
- Literaturveranstaltungen
- Kunstaustellungen
- Exklusive Gala-Dinner
- Sportkurse

einer allgemeinen baurechtlichen Bewertung unterzogen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

entsprechende Nutzungsänderung der Terrasse baugenehmigungspflichtig sind.

Nachfolgend einige Anmerkungen zu baurechtlichen Anforderungen:

Nutzungen dürfen nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstoßen. Darüber hinaus müssen alternative Nutzungen gem. § 15 BauNVO dahingehend geprüft werden, ob die Vorhaben nicht aufgrund konkreter Einzelmerkmale in der Umgebung unzulässig sein könnten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Immissionen durch Lärm (TA-Lärm) und Licht zu berücksichtigen.

Lärm:

Im Hinblick auf den zu erwartenden Lärm wurde zu den zuvor genannten Vorschlägen eine schallschutztechnische Machbarkeitsstudie (Ing.-Büro Pies vom 13.04.2018) beauftragt. Diese stellt abschließend fest, dass eine Nutzung der Dachterrasse als Café, für Tanztreffen mit gedämpfter Musik und einer dezentralen, gerichteten Lautsprecheranlage mit Lautstärkebegrenzer oder für vergleichbare Veranstaltungen am Tag (bis max. 22.00 Uhr) möglich ist. Die Nutzung zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) wird aus schalltechnischer Sicht als kritisch und kaum realisierbar eingeschätzt. Empfehlenswert ist hiernach ausschließlich eine Nutzung zur Tageszeit. Großbühnenveranstaltungen sind grundsätzlich nicht möglich.

Standsicherheit:

Es muss nachgewiesen werden, dass die Terrassenstufen, die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Verkehrslasten (Besucher, Personal, zusätzliche Ausstattungen etc.) aufnehmen können.

Brandschutz:

Aufgrund der bisher beantragten und genehmigten eingeschränkten Dachterrassennutzung als Aussichts- und Leseterrasse wurde das Gesamtgebäude nicht als Hochhaus (mit den entsprechenden erhöhten Anforderungen) konzipiert und errichtet. Insofern sind Feuerwehr und Brandschutzgutachter bei Nutzungsänderungen einzubinden.

Verkehrssicherheit

Die seitens der Bauaufsicht nachträglich festgestellte Notwendigkeit der Erhöhung der ursprünglichen Absturzsicherung im Rahmen der Nutzung als Aussichtsterrasse wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Weiterhin wären bei einer Nutzungserweiterung alle freien Stufenkanten mit Geländern zu versehen, dies auch im Hinblick auf die für Beschäftigte geltenden arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften.

Barrierefreiheit

Bei einer Nutzungsänderung ist eine Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten im Hinblick auf die Anforderungen der DIN 18040 erforderlich.

Gaststättenrecht /Arbeitsschutz

Es muss nachgewiesen werden, dass die gaststättenrechtlichen (z. B Toilettenausstattung, Toilettenreichbarkeit etc.) und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Toilettenreichbarkeit muss dabei unabhängig von der Frage des Alkoholausschanks sichergestellt werden. Für eine Bewirtung ist zu klären wie die Andienung erfolgen soll. Auch aus dem Andienungsablauf können sich zusätzliche Anforderungen ergeben. Sollte z. B. ein Transport von Waren über den Glasaufzug vorgesehen sein, müsste eine zusätzliche seitliche Absicherung des Steges vom Aufzug bis zur Terrasse gegen das Herabfallen von Gegenständen in die darunterliegenden Ebenen erfolgen.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Lage, der Höhe und der terrassenartigen Ausbildung ein hoher Nachrüstungsaufwand für eine gastronomische und/ oder gewerbliche Nutzung der Terrasse zu betreiben sein wird. Daneben kommt es vorhabenbezogen auf eine tragfähige schallgutachterliche Bewertung an, um evtl. Genehmigungen auch gegen zu erwartende Beschwerden und Nachbarklagen abzusichern. Eine abschließende Einschätzung, ob und welche gastronomischen und/ oder gewerblichen Nutzungen der Terrasse umsetzbar sind, hängt vom konkreten Vorhaben ab und in welchem Umfang die Terrasse gegebenenfalls nachgerüstet werden soll.

Beschlussempfehlung:

Bei Umsetzung des beabsichtigten Ideenwettbewerbs sollten die zuvor benannten Anforderungen/Einschränkungen im Rahmen der Auslobung als solche auch benannt werden, um letztlich realistische und ggf. auch wirtschaftlich umsetzbare Vorschläge (für Stadt und potentielle Betreiber) zu erhalten.