

Anfrage Nr.: 0039/2011/FZ
Anfrage von: Stadtrat Rothfuß
Anfragedatum 27.07.2011

Betreff:

Karlstorbahnhof Klub_k

Schriftliche Frage:

1. Warum hat das Baurechtsamt über lange Zeit die Genehmigungsfähigkeit des Klub_k höher aufgehängt, als es die Eur. VstVO vorsieht? Lange Zeit war die Rede von der Notwendigkeit zweier Türen à 1,20, was baulich nicht möglich war.
2. Warum kann das Gebäudemanagement nicht bis Ende Juli eine Kostenaufstellung für die notwendigen Maßnahmen erstellen, obwohl die Begehung durch den unabhängigen Gutachter bereits im Februar war?
3. Warum kann für den Klub_k keine Ausnahmegenehmigung erstellt werden, wie es ja für das gesamte Haus über Jahre möglich war?
4. Wenn es bei der Schließung bleibt: was ist mit dem wirtschaftlichen Schaden? (Miete für den nicht nutzbaren Bereich, in der Haustechnik, Hausmeisterei)

Antwort:

Zunächst wird auf die Beschlussvorlage Kulturhaus Karlstorbahnhof, Klub_k (Drucksache: 0257/2011/BV), welche abschließend zur Entscheidung im heutigen Gemeinderat beraten wird, verwiesen.

Ergänzend zu dieser Beschlussvorlage wird zu den oben genannten Fragen wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.: Das Gesamtgebäude Am Karlstor 1 stellt eine Versammlungsstätte dar, weil Versammlungsräume mit gemeinsamen Rettungswegen vorliegen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen (§ 1 Abs.1 Nr. 1 der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten – Versammlungsstättenverordnung VStättVO).

Für die als Gaststätte mit 59 Plätzen genehmigten und vom Kulturhaus Karlstorbahnhof e.V. als „Klub_k“ genutzten Räumlichkeiten mit bis zu 300 Besuchern (gemäß faktischer Zählung) sind somit die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) zugrunde zu legen, diese bilden die Basis für eine brandschutztechnische Risikobewertung. Dabei ist die für Baden-Württemberg geltende Versammlungsstättenverordnung vom 28. April 2004 (GBl. S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.01.2011 (GBl. Nr. 1, S. 25), in Kraft getreten am 26.01.2011, als derzeit geltendes Recht anzuwenden.

Bestandsschutz besteht für die baurechtlich genehmigte Nutzung als Gaststätte (mit max. 59 Personen keine Versammlungsstätte). Für die neue Nutzung als Disco / Klub_K mit 200 Personen sind die erhöhten Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung anzuwenden. Die bestehende Fluchtwegesituation muss dazu verbessert werden.

Gemäß § 7 Absatz 4 VStättVO muss die lichte Breite eines jeden Teils von Rettungswegen 1,20 m je 200 Personen betragen.

Lediglich bei Aufenthaltsräumen mit nicht mehr als 200 Besucherplätzen genügt eine lichte Breite von 0,90 m. Durch einen Brandschutzsachverständigen wurde ein Konzept mit Zusatzmaßnahmen erarbeitet, die eine Türbreite von 90 cm kompensieren bzw. zulassen würden.

Zu 2.: Die Begehung mit dem Gutachter fand in der Tat im Februar 2011 statt. Das aufgrund des Ortstermins erstellte Gutachten bzw. dessen Überarbeitung erhielt das Gebäudemanagement Anfang Mai ausgehändigt. Am 26. Mai wurden mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und der Feuerwehr die baulichen Konsequenzen hieraus festgelegt und danach deren Kosten ermittelt. Die Kostenermittlung der Varianten konnte nach Vorlage aller Daten am 25.07.2011, als noch Ende Juli 2011, fertiggestellt werden und sind unmittelbar danach in die oben genannte Verwaltungsvorlage für den Gemeinderat (DS: 0257/2011/ BV) eingeflossen.

Zu 3.: Für das Kulturhaus Karlstorbahnhof e.V. wurden keine Ausnahmegenehmigungen erstellt. Mit Teil-Baugenehmigung vom 26.06.2009 wurde lediglich bisher ungenehmigt aufgenommene Nutzungen nachträglich genehmigt, die bei einer Begehung seitens des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz festgestellt und beanstandet wurden.

Zusätzlich wurden auch von den Betreibern gewünschte Nutzungsänderungen im Bereich des Saales / Foyers genehmigt.

Die gewünschte Nutzungsänderung des Raums im Obergeschoss des Seitenflügels von einer Gaststätte mit 59 Personen in eine Disco / Klub_K konnte nicht genehmigt werden, da folgende Unterlagen nicht vorlagen:

- Sachverständigen-Brandschutzkonzept mit Nachweis der baurechtlich notwendigen Flucht- und Rettungswege.
- Schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose), Nachweis der Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens (gemäß Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 25.05.2009)

Für eine Nutzung als Diskothek / Klub_K ist u.a. die Umsetzung folgender Maßnahmen notwendig:

- Verbreiterung der Tür der Außentreppe auf ein liches Maß von 90 cm
- Einbau von beleuchteten Fluchtwegschildern und Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtung
- Entfernung provisorisch verlegter Medien- und Elektrokabel, Neuverlegung gemäß VDI-Richtlinien und dem Stand der Technik
- Der untere Lauf der Außentreppe müsste um 90° im Uhrzeigersinn gedreht werden, um die Fluchtwege zu entzerren.
- Damit der Raum auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig ist, ist der Einbau einer Lüftung erforderlich, da aus Schallschutzgründen die bestehenden Fenster bei einer Diskothekenveranstaltung geschlossen sein müssen.

Zu 4.: Der Raum im Obergeschoss des Karlstorbahnhofs, der heute als „Klub_K“ genutzt wird, wurde ursprünglich lediglich zum Betrieb einer Gaststätte vermietet und mit 59 Plätzen genehmigt.

Die beantragte Umnutzung der bestehenden Gaststätte in eine Diskothekennutzung mit 200 Personen wurde weder vertraglich zugebilligt noch wurde sie - mangels brandschutztechnischer Ausstattung und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen - genehmigt.

Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine Schließung, sondern um die Untersagung der Nutzung als Veranstaltungsraum für Party- bzw. Diskothekenveranstaltungen.

Die Nutzung als Gaststätte mit bis zu 59 Personen ist nach wie vor zulässig.

Daher besteht seitens des Kulturhauses Karlstorbahnhof e. V. kein Anspruch auf Mietminderung bzw. Schadensersatz.