



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0115/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.06.2026
Brandschutzsanierung Rathaus hier: Errichtung eines brandschutzsicheren Müllraums im Rathaus: Festlegung von Raumgröße und Entsorgungskonzept		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hofmann, Stephan, Bögerl, Andreas		
Beratungsfolge	15.07.2026	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Es wird beschlossen, einen ca. 25 m² großen, feuerbeständigen Müllraum (F90) im Bereich des ehemaligen Technik- und Lüftungsraumes zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung entsprechend fortzuführen.

oder

Variante 2:

Es wird beschlossen, einen verkleinerten, feuerbeständigen Müllraum (F90) im Bereich des ehemaligen Technik- und Lüftungsraumes zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Altpapierentsorgung über einen privaten Entsorgungsdienstleister mit zweimal wöchentlicher Abholung zu organisieren und die Ausführungsplanung entsprechend anzupassen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Im Zuge der laufenden Brandschutzsanierung des Rathauses müssen bestehende Brandlasten minimiert und brandschutztechnisch ordnungsgemäß gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die Zwischenlagerung der im Rathaus anfallenden Abfälle bis zu deren Abholung.

Derzeit stehen die Abfallbehälter in der Durchfahrt zum Innenhof - unmittelbar unter der historischen Holzbalkendecke des Mittleren Rathaussaals. Aus brandschutztechnischer Sicht stellt diese Situation ein erhebliches Risiko dar, da von den gelagerten Abfällen, insbesondere von Papier und Kartonagen, eine erhöhte Brandgefahr ausgeht.

Das aktuelle Abfallaufkommen gliedert sich wie folgt:

- **Restmüll:** 2 Container à 1.100 Liter
- **Biomüll:** 2 Tonnen à 240 Liter
- **Altpapier:** 6 Container à 1.100 Liter

- **Wertstoffe:** Lagerfläche für Gelbe Säcke

Diese Abfallmengen resultieren sowohl aus dem Verwaltungsbetrieb des Rathauses als auch aus den im Gebäude ansässigen Ladeneinheiten. Insbesondere die Altpapiercontainer werden überwiegend durch Kartonagen der Ladengeschäfte beansprucht. Obwohl die Gewerbetreibenden diese bereits vorbildlich zerkleinern und platzsparend einbringen, werden nach aktueller Einschätzung vier der sechs Container ausschließlich durch die Gewerbebetriebe benötigt. Eine nennenswerte Reduzierung des Abfallaufkommens seitens der Rathausverwaltung ist nicht realistisch.

Um die Abfallbehälter brandschutzgerecht unterzubringen, soll der ehemalige Technik- und Lüftungsraum der Archivstube zu einem feuerbeständigen Müllraum (Feuerwiderstandsklasse F90) ausgebaut werden. Hierfür wird die bestehende Raumfläche von ca. 5,5 m² auf rund 25 m² erweitert. Die benötigte Zusatzfläche von rund 20 m² wird von der Lagerfläche der angrenzenden Ladeneinheit „Die Truhe“ abgetrennt. Die Schaufensterflächen sowie die öffentliche Wahrnehmung des Ladengeschäfts bleiben von dieser baulichen Maßnahme unberührt.

Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Planung wurden folgende Alternativen untersucht und aus den genannten Gründen verworfen:

- Fehlende Erdgeschossflächen: Im Rathaus stehen keine weiteren ebenerdigen und von außen zugänglichen Flächen zur Verfügung.
- Dachgeschossflächen: Eine Nutzung scheidet aus brandschutzrechtlichen Gründen aus.
- Aufzugskapazitäten: Der bestehende Aufzug ist für den Transport von Abfallcontainern zu klein dimensioniert.
- Kellergeschoss: Ein Ausbau ist wirtschaftlich und baulich nicht darstellbar. Er würde einen zusätzlichen Außenzugang, einen Lastenaufzug sowie eine separate Treppenanlage erfordern. Zudem wären massive Eingriffe in die Gebäudestruktur und die Fassade notwendig. Darüber hinaus würden Flächen des Reisebüros entfallen.
- Innenhof: Eine Unterbringung im Innenhof ist unzulässig, da Abfalllagerflächen brandschutztechnisch eingehaust werden müssen. Hierfür fehlen die erforderlichen Flächen.
- Unterflursysteme: Versenkbare Müllsammelsysteme im Boden sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar.
- Nachbarliegenschaften: Freie Lagerkapazitäten in benachbarten städtischen Gebäuden existieren nicht.
- Liegenschaft „Rathausstraße 8“ (ehem. Pfarrhaus): Eine Verlagerung dorthin würde hochwertige Erdgeschossflächen in 1A-Lage blockieren. Diese Flächen sind zudem fest für die künftige Nutzung durch die Tourist-Information eingeplant.
- Einsatz einer Papierpresse: Das Volumen der Kartonagen ließe sich zwar auf ca. 25 % reduzieren, die Presse selbst benötigt jedoch erhebliche Stell- und Arbeitsflächen. Die gepressten Papierballen müssten auf Paletten zwischengelagert werden. Zudem würde die Abholung als kostenpflichtige Sonderleistung anfallen. Eine relevante Verringerung der Müllraumfläche wird dadurch nicht erzielt.

Variante 1: Müllraum in voller Größe

Errichtung eines ca. 25 m² großen F90-Müllraumes zur Aufnahme sämtlicher derzeit vorhandener Abfallbehälter.

Vorteile:

- Langfristig ausreichende Kapazitäten für das bestehende Abfallaufkommen
- Vollständige Unabhängigkeit von privaten Entsorgungsdienstleistern
- Beibehaltung des bewährten Entsorgungskonzepts
- Zukunftssichere Lösung ohne das Risiko folgender baulicher Anpassungen
- Maximale Betriebssicherheit bei veränderten Rahmenbedingungen

Nachteile:

- Dauerhafter Entfall von ca. 20 m² Lagerfläche der Ladeneinheit „Die Truhe“.

Variante 2: Reduzierter Müllraum

Errichtung eines verkleinerten Müllraums bei gleichzeitiger Umstellung der Altpapierentsorgung auf einen privaten Dienstleister (zweimal wöchentliche Abholung). Hierdurch entfallen vier der sechs Papiercontainer, wodurch die Lagerfläche der Ladeneinheit „Die Truhe“ um ca. 9 m² größer erhalten bleibt.

Vorteile:

- Minimierung des Flächenverlusts für die ansässige Ladeneinheit
- Erhalt von ca. 9 m² zusätzlicher Gewerbe-Lagerfläche im Vergleich zu Variante 1

Nachteile:

- Dauerhafte Abhängigkeit von einem privaten Entsorgungsunternehmen
- Hohes Betriebsrisiko bei Einstellung oder Änderung des privaten Entsorgungsangebots
- Rückkehr zum bisherigen Entsorgungskonzept ohne erneute bauliche Maßnahmen unmöglich
- Risiko künftiger, kostenintensiver Umbaumaßnahmen

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss gemäß Variante 1 (Müllraum in voller Größe) zu fassen.

Begründung:

Obwohl Variante 1 zu einem größeren Flächenverlust bei der betroffenen Ladeneinheit führt, überwiegen die langfristigen Vorteile der Betriebssicherheit und Unabhängigkeit. Eine Verkleinerung des Raumes (Variante 2) bringt keine baulichen Kosteneinsparungen, erzeugt jedoch dauerhafte Folgekosten durch den privaten Entsorgungsdienst. Zudem birgt die Abhängigkeit von Drittanbietern das Risiko, bei Marktveränderungen betriebliche Engpässe oder teure bauliche Nachbesserungen zu riskieren. Variante 1 stellt somit die wirtschaftlichste und zukunftsicherste Lösung für das Rathaus dar.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verringerung der Müllraumfläche führt zu keiner signifikanten Reduzierung der Investitionskosten. In beiden Varianten fallen identische Abbruch- und Rohbauarbeiten an. Auch die notwendigen Anpassungen der angrenzenden Ladenflächen – einschließlich der Neuerrichtung der Sanitäranlagen – sind bei beiden Varianten deckungsgleich. Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Varianten liegen somit nicht in den Herstellungskosten, sondern in der langfristigen Flächennutzung und der dauerhaften Betriebssicherheit.

a) Finanzierungsplan

Auf der Haushaltsstelle 1.0681.9456 stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

b) Haushaltsmittel

Auf der Haushaltsstelle 1.0681.9456 stehen ausreichend Mittel zur Verfügung.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen: ---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Grundrissplan Müllraum

