

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka  
21.11.2011

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	07.02.2012
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	08.02.2012

## **Errichtung einer Außentreppe, Kameralamtsgasse 8**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Bauvorhaben (Variante 9, alternativ Variante 7).

### **Begründung:**

Das Bauvorhaben wurde im Sanierungsbeirat am 10.10.2011 bereits vorgestellt. Im Zuge der Beratung wurde die Entscheidung aufgeschoben und der Verwaltung aufgegeben, zunächst nach machbaren Alternativlösungen zu suchen.

Beim Gebäude Kameralamtsgasse 8 handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Eigentum des Landes. Dieses wird zurzeit zur Lehreraus- und -weiterbildung genutzt.

Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber im Bereich der geschützten historischen Innenstadt von Rottweil bzw. der Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern.

Die brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Situation im Gebäude wurde eingehend von einem Brandschutzsachverständigen geprüft. In Anbetracht der vorhandenen Nutzung des Gebäudes entspricht die Tragkonstruktion nicht den notwendigen brandschutzrechtlichen Vorgaben. Gleiches gilt für die vorhandene Treppe und den Treppenraum.

Von Seiten des Brandschutzsachverständigen wurde in Abstimmung mit dem Gebäudeeigentümer, dem Nutzer und der Denkmalpflege nach geeigneten Maßnahmen gesucht. Problematisch ist vor allem der Seminarbereich im Dachgeschoss. Als Ergebnis wurde die Lösung mit einer Außentreppe auf der Südseite als funktionsfähige und von allen Seiten akzeptable Lösung festgehalten.

Auf Grundlage der Beratung im Sanierungsbeirat fand zwischenzeitlich nochmals eine Besprechung mit allen Beteiligten statt, um nach möglichen Alternativen zu suchen. Nachfolgend werden die diskutierten Varianten und ihre Bewertung vorgestellt:

### **Variante 1:**

Über die vorhandenen Fenster ist eine effektive Evakuierung durch die Feuerwehr mittels Rettungsleitern aufgrund der vorhandenen Personenzahl bei Veranstaltungen im Dachgeschoss (rund 80 Personen durchschnittlich, theoretisch bis 200 Personen möglich) in akzeptabler Zeit nicht möglich. Selbst bei Schaffung größerer oder zusätzlicher Fenster in diesem Bereich lässt sich die Evakuierung nicht bewerkstelligen.

Die Schaffung von zusätzlichen Öffnungen im Dachbereich auf der Westseite (zum Beispiel Gaube) ist aufgrund der örtlichen Gestaltungssatzung und aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange unzulässig. Selbst bei deren Schaffung wäre eine Rettung durch Rettungsleitern der Feuerwehr nicht zu bewerkstelligen.

**Variante 2:**

Eine Verschiebung der Außentreppe auf die Westseite scheidet ebenfalls aus. Hier wären weitgehende Eingriffe in die Gebäudesubstanz und das Dach erforderlich. Neben den denkmalschutzrechtlichen Belangen stehen dem auch die Örtlichen Bauvorschriften entgegen, die eine Geschlossenheit der Dachlandschaft verlangen.

**Variante 3:**

Eine Rettung mittels Wendeltreppe, wie im Sanierungsbeirat vorgeschlagen, ist aufgrund brandschutzrechtlicher Regelungen unzulässig.

**Variante 4:**

Mobile Rettungsgeräte scheiden aus dem gleichen Grund ebenfalls aus.

**Variante 5:**

Innerhalb des Gebäudes gibt es ein offenes Treppenhaus. Dieses könnte zum Sicherheitstrepfenraum aufgerüstet werden. Hierbei muss es komplett baulich abgeschottet und geschlossen werden. Diese Variante wäre zum einen äußerst kostenintensiv, es müsste mit einer Bauzeit von mindestens sechs Monaten gerechnet werden, in denen der normale Betrieb weiterlaufen müsste und zum anderen würde die innere Gebäudestruktur nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Die hierdurch entstehenden Kosten sind somit unverhältnismäßig hoch im Vergleich zu einer Außenvariante. Ein vernünftiger Weiterbetrieb ist während der Bauphase nicht möglich, insbesondere, da laufend wöchentliche Seminare stattfinden, ist dies nicht im akzeptablen Rahmen umsetzbar. Im Moment ist die innere Struktur gezeichnet von einer offenen, hellen architektonischen Struktur. Mit einem abgeriegelten Sicherheitstrepfenraum würde diese Struktur nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigt. Somit scheidet auch diese Variante aus.

**Variante 6:**

Diskutiert wurde auch eine Variante mit Verlegung der Außentreppe auf die Nordseite im Bereich der bestehenden Garage. Diese müsste abgebrochen werden. Allerdings müsste auch hier der bestehende innere Treppenraum abgeschottet werden und die Fluchtwege würden in der gleichen Richtung liegen. Sinnvoll und brandschutzrechtlich effektiv ist es jedoch, wenn die Fluchtwege in verschiedenen Richtungen liegen. Je nach Brandort, ist die Rettungswegsituation dann weitaus sinnvoller und akzeptabler. Die Probleme mit der Abschottung des Treppenraumes sind letztendlich die gleichen wie unter Variante 5. Zudem wären weitergehende Eingriffe in die Außenwand der Nordseite erforderlich und die Treppe würde direkt im Eingangsbereich von der Kameralamtsgasse kommend einsehbar sein. Bei der ursprünglichen Variante ist diese, wenn man auf das Gebäude zukommt, nicht erkennbar. Denkmalschutzrechtlich ist diese Variante somit ebenfalls weniger sinnvoll.

**Variante 7:**

Es wurde auch überlegt, die Nutzung im Dachgeschoss in der momentanen Form aufzugeben und nur noch für Aufenthaltszwecke bis maximal 14 Personen freizugeben. Bis zu dieser Personenzahl ist eine Evakuierung durch die Feuerwehr mit deren Rettungsgeräten in akzeptablem Zeitraum noch möglich. Mit der Volkshochschule (VHS) wurde Kontakt aufgenommen, ob diese Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen zur Verfügung stellen könnten. Hierbei ist mit mindestens einer größeren Veranstaltung pro Woche zu rechnen. Ein Angebot der VHS wurde vorgelegt. Mit den Beteiligten laufen die abschließenden Gespräche, ob diese Variante im Interesse aller realisierbar ist. In der Sitzung wird über den aktuellen Stand berichtet werden.

### **Variante 8:**

Eine weitere Möglichkeit wäre, die Nutzungen im Gebäude zu verändern, das heißt zum Beispiel die Nutzungen im Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss zu tauschen. Der Multifunktionsraum im Erdgeschoss ist zwar etwas kleiner als der Seminarraum im Dachgeschoss, allerdings ist er ebenfalls personenmäßig zu groß, als dass dieser in das Dachgeschoss untergebracht werden könnte. Eine Vergrößerung im Erdgeschoß scheidet zudem aus, da ansonsten voraussichtlich in denkmalgeschützte Bausubstanz (Wände) eingegriffen werden müsste bzw. die Verlagerung der Bibliothek zu erheblichen zusätzlichen Brandlasten im Dachgeschoss führen würde. Die Situation wäre folglich nicht besser als bisher und die grundlegenden Probleme nicht gelöst.

### **Variante 9:**

Abschließend verbleibt noch die ursprünglich angedachte Variante mit der Außentreppe auf der Südseite. Diese stellt den geringsten Eingriff in die Gebäudesubstanz dar, ist denkmalschutzrechtlich und baurechtlich die akzeptabelste und sinnvollste Lösung. Im Gegensatz zur Variante 8 wird der Raum auch dauerhaft als Versammlungsraum nutzbar bleiben.

Hierbei als zusätzlich weitere Maßnahmen ist die Erweiterung der Hausalarmierung auf alle Räume vorgesehen, der vorhandene Treppenraum wird, soweit möglich, aufgerüstet (Verkleidung der Holzdecken von unten im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss) und die Flure im 1. und 2. Obergeschoss werden durch den Einbau von Brandschutztüren vom Treppenraum abgetrennt.

Angrenzereinwendungen wurden keine vorgebracht.