

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Björn Claussen
21.03.2012

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

18.04.2012

Errichtung eines zweiten Rettungswegs, Friedrichsplatz 2**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Bauvorhaben.

Begründung:

Das „Alte Kaufhaus“ befindet sich am Friedrichsplatz/Untere Hauptstraße und beherbergt unterschiedliche Nutzungen. Im Erdgeschoss sind Läden untergebracht. Die Stadtbibliothek, das Forum Kunst und der große Proberaum der Stadtkapelle befinden sich im ersten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss sind das Zimmertheater, ein Proberaum der Stadtkapelle und zusätzlich Büro- und Lagerräume untergebracht.

In den vergangenen Brandverhütungsschauen sind erhebliche brandschutztechnische Mängel festgestellt worden. Hauptkritikpunkt waren die fehlenden Fluchtwege. Die Treppe zur Stadtbücherei und zum Zimmertheater entspricht nicht den baurechtlichen Anforderungen an einen notwendigen Treppenraum. Wird von einer Nutzung mit mehr als 20 Personen ausgegangen, kann im Falle einer Evakuierung dies nur durch einen zweiten baulichen Rettungsweg sichergestellt werden. Alleine die Bestuhlung im Zimmertheater ist für 100 Personen ausgelegt.

Der Schwerpunkt der brandschutztechnischen Maßnahme ist auf die Personenrettung ausgelegt. Aus diesem Grund ist geplant, rückwärtig eine außen liegende Stahltreppe zu errichten. Dieser zweite Fluchtweg kann von jedem Nutzer erreicht werden.

Planungsalternativen

Im Vorfeld gab es bereits mehrere untersuchte Konzepte. Diese wurden jedoch aus baurechtlichen oder technischen Gründen nicht weiter verfolgt. Einige werden hier kurz erläutert.

1. Innen liegender Rettungsweg

Der Fluchtweg sollte im 2. Obergeschoss über den Lagerraum Forum Kunst und Proberaum der Stadtkapelle verlaufen. Eine Spindeltreppe verbindet von dort das 2. Obergeschoss mit dem jetzigen Verkaufsraum des Forums Kunst im Obergeschoss. Von dort besteht eine direkte Verbindung nach außen. Eine Spindeltreppe ist als Fluchtweg nicht zulässig. Deshalb bestehen hier aus baurechtlicher Sicht starke Bedenken. Ein ersatzloser Wegfall der Verkaufsfläche des Forums Kunst kommt noch hinzu.

2. Einläufige Fluchttreppe zwischen Gebäude Friedrichplatz 2 und Hotel Lamm
Aus gestalterischer Sicht birgt diese Variante sehr viele Vorteile. Die Fluchttreppe wird größtenteils zwischen den Gebäuden „versteckt“. Baurechtlich gibt es auch hier ungeklärte Fragen. Es besteht bei dieser Variante lediglich die Möglichkeit, auf die rückwärtige Terrasse des Hotels zu gelangen. Zudem konnte die notwendige Breite der Fluchttreppe in der engen räumlichen Situation zwischen den Gebäuden nicht realisiert werden.
3. Verbindungsstreppe vom Büro 2. Obergeschoss zur Stadtkapelle im 1. Obergeschoss
Der Eingriff in die Fassade ist hier vergleichsweise gering. Aus baurechtlicher Sicht ist diese Variante nicht realisierbar. Der Rettungsweg führt in diesem Fall in andere Nutzungsbereiche. Diese müssen aber im Brandfall selbst evakuiert werden. Somit stellt diese Variante keinen zweiten unabhängigen baulichen Rettungsweg dar.

Geplanter Fluchtweg

Die geplante Fluchttreppe wird direkt an den Flur im 2. Obergeschoss und im 1. Obergeschoss angebunden. In beiden Etagen werden dazu neue Türöffnungen zwischen Aufzug und Gebäudevorsprung erstellt. Die Tragkonstruktion der Treppe besteht aus zwei Stützen (Rundprofile, circa 100 mm), welche durch IPE 140-Profile an die seitliche Außenwand angeschlossen sind. Auf den IPE-Trägern sind die Treppenläufe aufgelegt. Für eine ausreichende Stabilität werden die Stirnseiten der Treppenläufe an die Schachtwand des Aufzuges angebunden. Die Gewände des oberen „Blindfensters“ sowie des Bogens im Erdgeschoss werden nicht verändert.

Das äußere Geländer endet jeweils an der Wand. Entlang der beiden Fassaden wird nur der Handlauf weitergeführt. Das Fenster in der Fassade, längs zur Fluchttreppe, wird dadurch nicht verdeckt.

Bei einem größeren Umbau Mitte der 80er-Jahre wurde der Aufzugschacht erstellt. Direkt im Anschluss an den Schacht sind die Türöffnungen geplant, welche an die Fluchttreppe anbinden. Es ist daher fraglich, ob dieser Wandbereich noch historische Spuren aufweist. Um mögliche Funde zu sichern, wird ein Bauforscher während der Arbeiten hinzugezogen.

Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat der Planung zugestimmt. Der Sanierungsbeirat hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 ebenfalls zugestimmt. Entsprechend der Vorberatung im Sanierungsbeirat wird im Zuge der Detailplanung sichergestellt, dass die Treppenpodeste nicht über die Gebäudeflucht hinausragen.

Alternative mit hochklappbarem untersten Treppenlauf

Im Sanierungsbeirat wurde auch über eine mögliche Ausbildung der außen liegenden Fluchttreppe mit hochklappbarem unterstem Treppenlauf diskutiert. Die Thematik wurde daraufhin mit dem beauftragten Brandschutzsachverständigen diskutiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine solche Alternative ausscheidet. Gesetzliche Bestimmungen, die ständige Rechtsprechung zur Ausbildung von Fluchttreppen, sowie Sicherheits- und Haftungsgründe schließen eine solche Alternative aus.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Mittel in Höhe von 145.000,00 Euro sind im Teilhaushalt 5218 eingestellt.