

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
22.06.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	09.07.2012
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	11.07.2012

Errichtung einer Außentreppe, Kameralamtsgasse 8

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben in der beantragten Form (Variante 9) wird zugestimmt.

Begründung:

Das Bauvorhaben wurde im Sanierungsbeirat am 10.10.2011 (Vorlage Nr. 136/2011) und 07.02.2012 (Vorlage Nr. 171/2011) bereits vorgestellt. Im Zuge der Beratung wurde der Verwaltung aufgegeben, zunächst mit dem Eigentümer auch nach Alternativlösungen zu suchen und deren Machbarkeit zu prüfen.

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 Seminaren und Veranstaltungen im Dachgeschoss in akzeptabler Zeit nicht möglich (im Regelfall zwischen 10 und 80 Personen anwesend, bis 200 Personen 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 Sicherheitstreppenraum 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 Sicherheitstreppenraum 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 könnte. Ein Angebot der VHS wurde vorgelegt. Die nachfolgenden Gespräche haben jedoch ergeben, dass diese Lösungsvariante nicht realisierbar ist. Die Gründe ergeben sich im Detail aus dem in der Anlage beigefügten Schreiben des Gebäudeeigentümers vom 30.05.2012.

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 die ursprünglich angedachte Variante mit der Außentreppe auf der Südseite. Dies 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 sind 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.

Anlagen:

Schreiben Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 30.05.2012