

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Nutzung Keller unter dem Pflegehof

Bezug:

Anlagen: Lageplan Pflegehof

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird davon absehen, den Gewölbekeller unter dem Pflegehof durch bauliche Maßnahmen für Veranstaltungen nutzbar zu machen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Klärung der Rahmenbedingungen für Realisierung der Modernisierung des Gebäudes Pflegehofstraße 4

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand ist es ein Ziel, den Pflegehof stärker in das innerstädtische Leben zu integrieren, um an dieser prominenten Stelle zusätzliche Attraktivität für die Altstadt zu erreichen. Im Jahr 2008 hat das LTT mit dem Stück „Der Moderne Tod“ sehr erfolgreich einen Kellerraum unter dem südlichen Flügel bespielt. Problematisch war hierbei das Fehlen eines zweiten Fluchtweges. Möglich war diese Veranstaltung nur über eine Sondergestattung als Einzelveranstaltung, unterstützt durch eine intensive Begleitung durch die Feuerwehr.

Auch unter dem nördlichen Flügel des Pflegehofes befindet sich ein großer Gewölbekeller, der aufgrund seines Ambientes einen besonderen Ort für Veranstaltungen (z.B. Lesungen, Theater, Konzerte, o.ä.) bieten könnte. Durch eine Bereitstellung des Kellers könnte aufgrund der Größe und des prägnanten Erscheinungsbildes die Vielfältigkeit an Räumlichkeiten in der Altstadt ergänzt und damit die Potenziale für das kulturelle Leben in Tübingen deutlich verbessert werden.

Da auf dem benachbarten Grundstück im Rahmen der Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes Pflegehofstraße 4 umfangreiche Baumaßnahmen stattfinden, besteht kurzfristig die Möglichkeit einen zweiten Rettungsweg herzustellen, um damit die Voraussetzungen für eine regelmäßige Nutzung der Räumlichkeit zu schaffen. Da die Maßnahme im Frühjahr 2012 begonnen wird, ist eine kurzfristige Entscheidung über die Herstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich.

2. Sachstand

Der bestehende Gewölbekeller unter dem Nordflügel des Pflegehofes hat eine Größe von ca. 170 qm. Der Raum ist derzeit ungenutzt, früher befand sich hier ein Öllageraum für die Versorgung des Pflegehofes. Der Keller ist erschlossen durch eine sehr steile Treppe vom Eingangsbereich von der Pflegehofstraße. Er befindet sich in einem rohen Ausbauzustand. Durch den Vorhabenträger der Modernisierung des Gebäudes Pflegehofstraße 4 entstand die Idee, im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Abgrabung vorzusehen, um auf der Nordseite über einen Durchbruch durch die Kelleraußenwand und eine Treppenverbindung zum zukünftigen Weg auf der Schulbergmauer einen zweiten Rettungsweg für den Kellerraum zu realisieren. Damit könnte das größte Hindernis zur Nutzung des Gewölbekellers beseitigt werden.

Nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen wäre ein nachträglicher Einbau dieses Rettungsweges aufgrund der beengten Situation und der Fundamentierung des geplanten rückwärtigen Anbaus an das Gebäude Pflegehofstraße 4 nicht mehr oder nur noch mit einem sehr hohen Aufwand möglich.

Die Herstellung des Mauerdurchbruches sowie der Treppenverbindung würde nach ersten groben Schätzungen durch das für die Mauersanierung beauftragte Ingenieurbüro eine Größenordnung von etwa 80.000 € erreichen.

Darüber hinaus müsste für eine Nutzbarmachung des Gewölbekellers ein Aufsatz auf die Zugangstreppe vom Innenhof vorgesehen werden, da die bestehende bauzeitliche Treppe sehr stark ausgetreten ist. Eine Ertüchtigung wäre auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendig. Eine barrierefreie Zugänglichkeit ist nicht möglich und mit wirtschaftlichem Aufwand auch nicht herstellbar. Durch das Herrichten der Räumlichkeit für eine allgemeine Bespielbarkeit (Rückbau einer nachträglich eingezogenen Querwand, Malerarbeiten, Beleuchtung, Reduzierung der Fläche auf eine Größenordnung unterhalb der Versammlungsstättenrichtlinie, etc.) wären noch einmal etwa 40.000 – 60.000 € erforderlich. Die Maßnahmen wären im

Rahmen des Sanierungsgebietes Östlicher Altstadtrand förderfähig. Da es sich um eine Gemeindebedarfseinrichtung handelt, würde der Zuschuss durch das Land 85 % der förderfähigen Kosten (bauliche Maßnahmen, ohne Möblierung) betragen. Unabhängig hiervon wären die durch die Maßnahme bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze abzulösen.

Auf diese Weise könnten die Rahmenbedingungen für eine Nutzung auf einem sehr niedrigen Ausbaustandard geschaffen werden. Sanitäreinrichtungen wären damit noch nicht gegeben und sind im Gebäude auch nicht mit einem eigenen Schließbereich verfügbar. Sie müssten daher bei Veranstaltungen über mobile Anlagen gewährleistet werden. Eine Heizung wäre nicht vorhanden, das Erfordernis von Lüftungseinrichtungen müsste entsprechend überprüft werden. Im Weiteren müssten noch eine entsprechende Bestuhlung und ggf. weitere technische Ausstattung erworben werden.

Mit dieser ersten Maßnahme wäre es möglich, bis zu 10 Einzelveranstaltungen im Jahr über eine Sondergestattung zu ermöglichen. Bei einer darüber hinausgehenden Anzahl wäre es erforderlich, neben dem zweiten Rettungsweg auch die erforderlichen Sanitäreinrichtungen im direkten Zusammenhang zu realisieren. Die dauerhafte Einrichtung als Versammlungsstätte (über 200 Personen) dürfte dabei nur sehr schwer zu realisieren sein, da dann auch sehr kostenaufwändige Themen wie beispielsweise die Barrierefreiheit berücksichtigt werden müssten.

Das VBA als Eigentümerversorger steht einer Nutzung des Gewölbekellers sehr kritisch gegenüber, da im Pflegehof jetzt schon sehr viele unterschiedliche Nutzer vorhanden sind, die eine Bewirtschaftung des Gebäudes schwierig machen. Darüber hinaus sind im Gebäude Räumlichkeiten für Veranstaltungen vorhanden, die mittelfristig auch für eine öffentlichere Nutzung verfügbar gemacht werden könnten. Sollte sich die Stadt trotz dieser kritischen Haltung des VBA für eine Nutzung des Gewölbekellers entscheiden, wäre das VBA bereit, den Keller an die Stadt zu vermieten. Damit wären nicht nur – vermutlich relativ geringe – Mietkosten verbunden, sondern insbesondere der personelle Aufwand für Unterhalt und Veranstaltungsorganisation.

3. Vorschlag der Verwaltung

Obwohl die Nutzbarmachung des Gewölbekellers aus kulturellen Erwägungen sowie im Hinblick auf die Entwicklung des Östlichen Altstadtrandes ein großes Potenzial darstellt, sieht die Verwaltung aus wirtschaftlichen Erwägungen die Umsetzung kritisch. Trotz eines relativ hohen wirtschaftlichen Aufwands wäre nur eine eingeschränkte Nutzung der Räumlichkeiten mit vergleichbar geringem Komfort erreichbar. Eine wirklich regelmäßige Nutzung wäre aus Sicht der Verwaltung nur in Verbindung mit der Errichtung von sanitären Anlagen möglich. Dies erscheint aber in absehbarer Zeit nicht realistisch. Da die mögliche Zahl der Sitzplätze bei maximal 120 - 150 liegt, ist der Raum für kleine Veranstalter zu groß und nicht finanzierbar und für größere Veranstalter nicht attraktiv. Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, das Ziel nicht weiter zu verfolgen, auch wenn damit eine intensivere Nutzung des Gewölbekellers dauerhaft nicht möglich ist.

4. Lösungsvarianten

Im Zusammenhang mit der Modernisierung des Gebäudes Pflegehofstraße 4 könnten über den Mauerdurchbruch und die Verbindungstreppe die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für die Zukunft eine Nutzung des Gewölbekellers zu ermöglichen.

Somit könnte in einem ersten Schritt mit einer derzeit grob geschätzten Größenordnung von etwa 150.000 bis 170.000 € (2. Rettungsweg, Treppenaufbau, technische Mindestausstat-

tung, etc.) eine Beispielbarkeit der Räumlichkeit für 10 Veranstaltungen im Jahr geschaffen werden. Dazu wäre noch die Anschaffung einer entsprechenden Bestuhlung notwendig (ca. 120 – 150 Stühle, insgesamt 5.000 – 10.000 €)

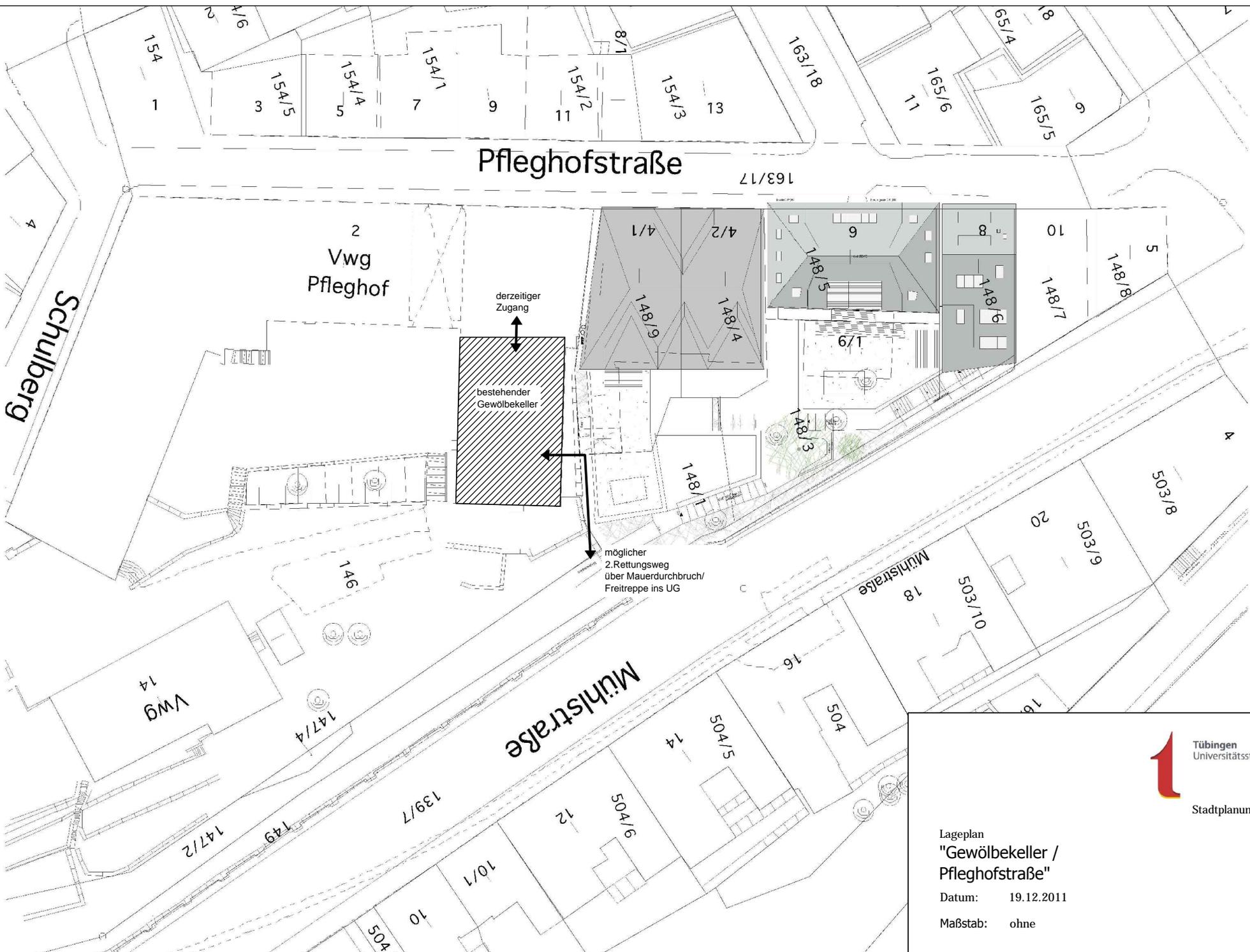
5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

Lageplan Pflegehof mit Eintragung der Durchbruchmöglichkeit und der Verbindungstreppe

Pfleg Hofstraße



Lageplan
"Gewölbekeller /
Pfleg Hofstraße"

Datum: 19.12.2011

Maßstab: ohne