

Beschlussvorlage

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

Vorberatung im:

**Betreff: Brandschutzmaßnahmen im Gebäude ‚Salzstadel‘
(Salzstadelgasse 2/Madergasse 7)
- Baubeschluss -**

Bezug:

Anlagen: 1 Pläne und Kostenberechnung

Beschlussantrag:

Die in den Plänen dargestellten Brandschutzmaßnahmen werden zur Umsetzung freigegeben.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2011	Jahr: 2012
Investitionskosten:	143.000	€ 23.000,--	€ 120.000,--
bei HHStelle veranschlagt:		€ 150.000,--	

Ziel:

Herstellung der baurechtlich notwendigen Flucht- bzw. Rettungswege für die bestehenden und künftigen Nutzungen des Salzstadels (Gemeindezentrum bzw. Vereins- und Veranstaltungsräume).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ‚Salzstadel‘ besteht aus den Gebäudeteilen Salzstadelgasse 2 (kirchlicher Teil) und Madergasse 7 (städtischer Teil).

Der kirchliche Teil wird als Gemeindezentrum der Jakobusgemeinde genutzt, im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeindesaal, in den Obergeschossen Räume für kirchliche Veranstaltungen in kleineren Gruppen (Konfirmanden, Jugendarbeit, Kinderbetreuung, Kindergottesdienst, etc.).

Im städtischen Teil sind im Erd- und Obergeschoss Räume für Vereinsnutzungen und Seminare, im Dachgeschoss befindet sich ein Saal, der für die Nutzung als Probenraum für Silberbund und Stadtreiter baurechtlich genehmigt wurde, in dem aber auch regelmäßig größere Veranstaltungen von Kirche und Stadt stattfinden (bisher bis ca. 80 Sitzplätze). Diese Nutzung ist derzeit aus Sicherheitsgründen untersagt.

Die beiden Gebäudeteile werden über eine gemeinsame offene Treppe erschlossen. Bei einer Brandschutzbegehung im Juni 2009 wurden erhebliche Mängel festgestellt:

- das Gebäude verfügt über keinen abgeschlossenen Treppenraum, also keinen qualifizierten 1. Rettungsweg
- die als 2. Rettungswege ausgewiesenen anleiterbaren Fenster bzw. Dachausstiege verfügen größtenteils nicht über die geforderten lichten Öffnungsmaße, sind vergittert oder die Anleiterbarkeit ist nicht gewährleistet.
- notwendige feuerwiderstandsfähige Türen wurden nicht eingebaut

Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebäudes sind daher Verbesserungen des Brandschutzes und der Rettungswege unerlässlich.

2. Sachstand

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro Haefele, Tübingen hat in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen Service-Center Bauen und Hochbau und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine Konzeption erarbeitet, die die Beseitigung der beschriebenen Mängel beim vorbeugenden baulichen Brandschutz gewährleistet. Wesentliche Bestandteile sind:

- Herstellung eines abgeschlossenen Treppenraumes
- Herstellung von Fluchtfenstern und -türen in allen Geschossen
- Einbau einer Brandmeldeanlage
- Beschränkung der Personenzahl im Dachgeschoss, um eine sichere Rettung zu ermöglichen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Maßnahme wie beschrieben umzusetzen. Mit der Evangelischen Kirchengemeinde wurde das Projekt besprochen. Eine finanzielle Beteiligung seitens der Kirchengemeinde wurde zugesagt. Über ihre Höhe wird verhandelt.

3. Lösungsvarianten

Die Brandschutzmaßnahmen werden nicht umgesetzt. Das Gebäude steht dann für die bisherige Nutzung in den Obergeschossen nicht mehr zur Verfügung und wird von Seiten der Stadt aufgegeben. Die Durchführung von Maßnahmen, die zur weiteren Nutzung der Jakobus-Kirchengemeinde erforderlich sind, wird der Kirche überlassen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf 143.000 €. Im Haushalt 2011 sind hierfür Mittel in Höhe von 150.000 € eingestellt.

5. Anlagen

Anlage 1: Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Kostenberechnung

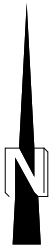
Anlage 1 zur Vorlage 345/2011

Inhalt

Lageplan	1 Seite
Grundrisse, Ansichten	8 Seiten
Kostenberechnung	1 Seite



Universitätsstadt
Tübingen
Gemarkung: Tübingen



Am Kleinen Ämmerle

Zwingerstraße

Madergasse

Salzstadelgasse

Jakobsgasse

7
Umbau
Salzstadel
276/2
276/3
Gemeinde St. Jakobus
276/1
276/4
14/1
276/5
14

286/11
Jakobuskirche
12
286/1



Maßstab 1:500

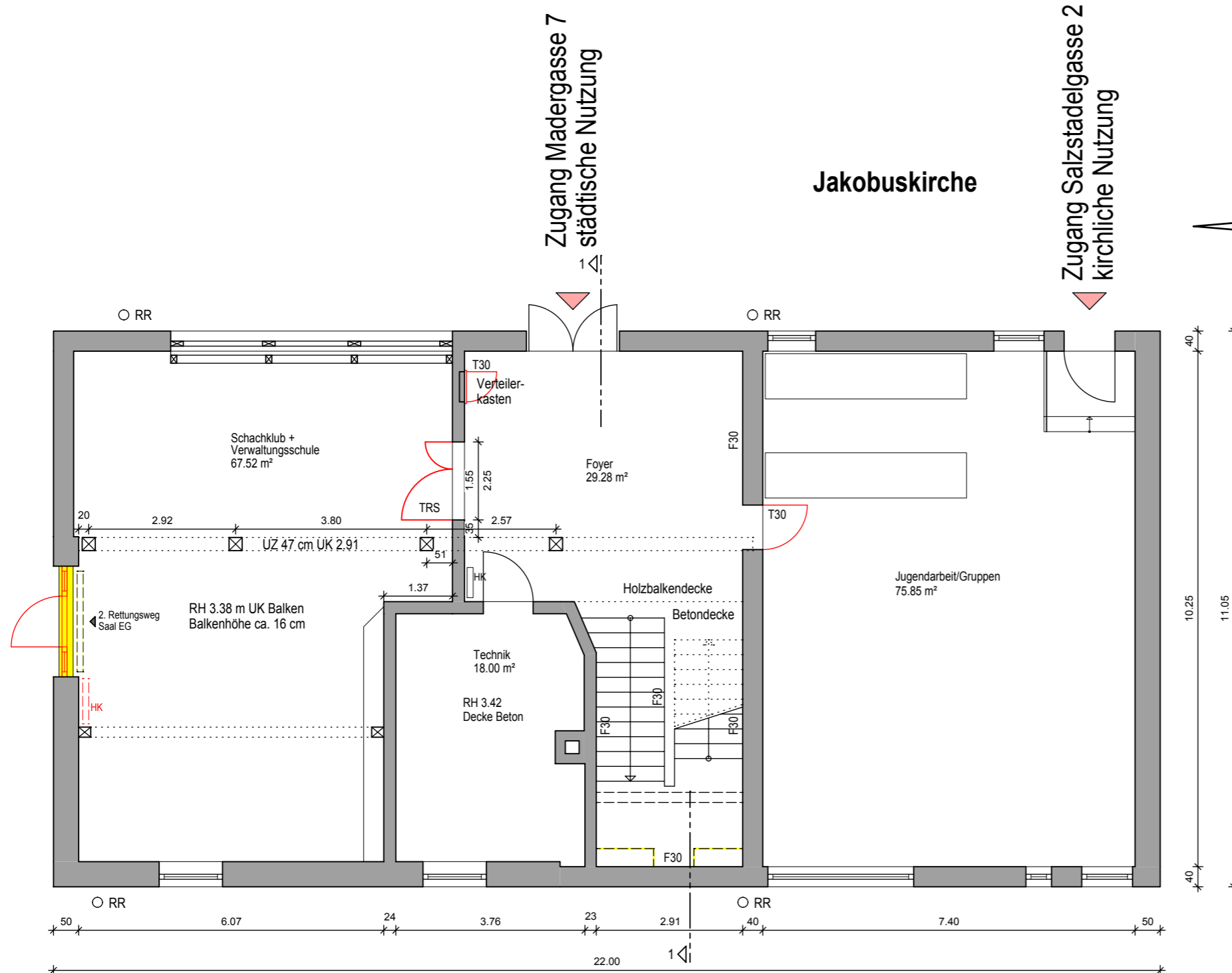
Kartengrundlage Fachabteilung Vermessung

Unbeglaubigter Auszug
aus der Stadtkarte

gefertigt am 10.5.2011

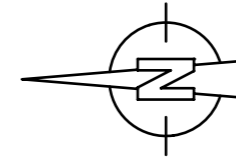
Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Vermessung

Madergasse



Zugang Madergasse 7
städtische Nutzung

Zugang Salzstadelgasse 2
kirchliche Nutzung



Gebäude mit flächendeckender
Brandmeldeüberwachung/
Aufschaltung Feuerwehr

DECKBLATT

20.10.2011

Haefele Architekten BDA

BAUGESUCH

Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen

Madergasse 7, 72070 Tübingen

Erdgeschoss

M 1:100

14.07.2010

AUFTRAGGEBER:

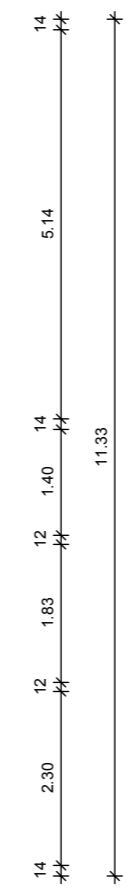
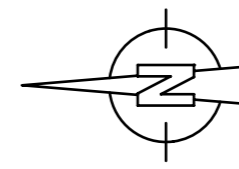
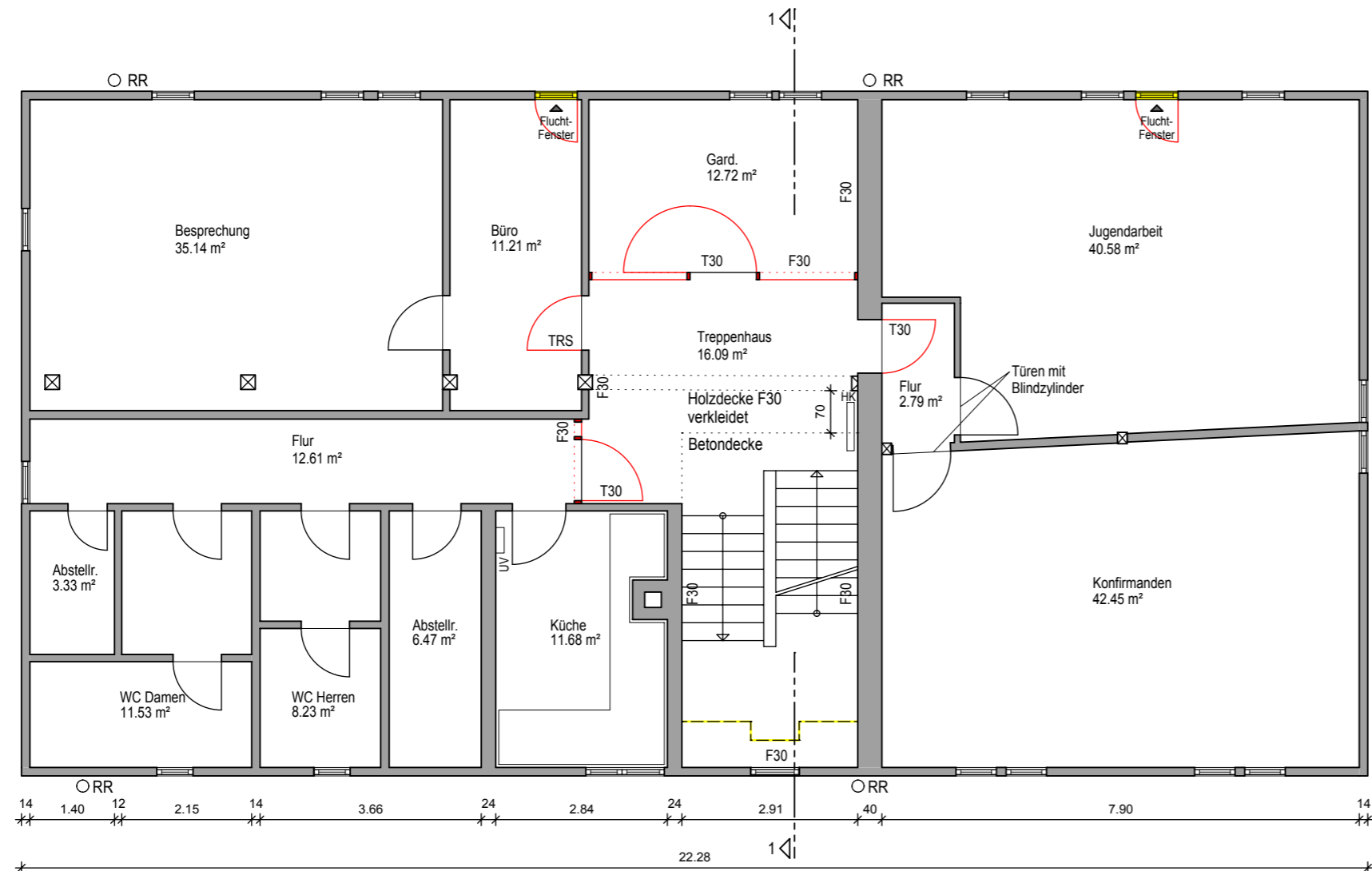
Stadt Tübingen
Hochbauamt
Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen

ARCHITEKT:

HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
BELTHLESTRASSE 29
7 2 0 7 0 TÜBINGEN

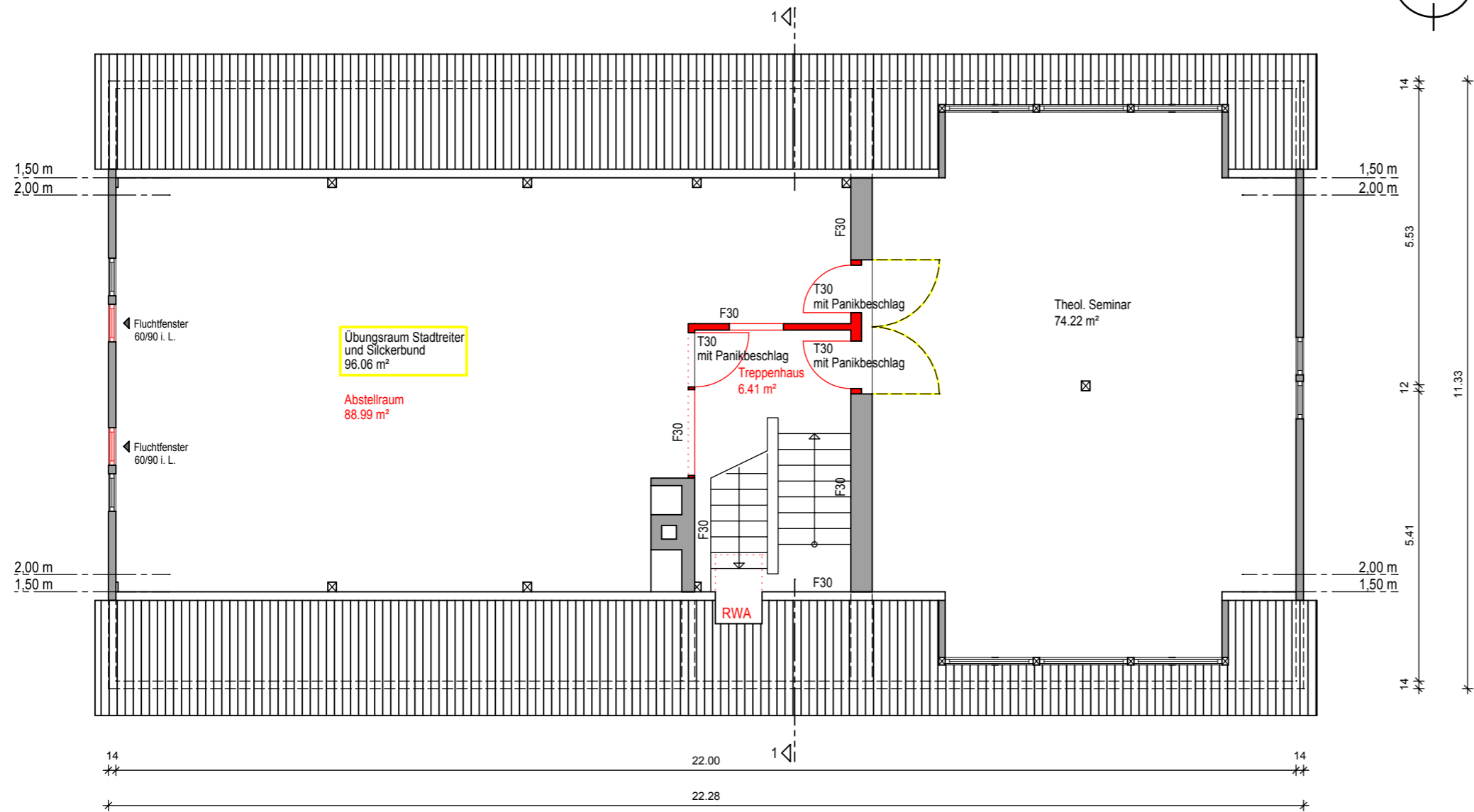
TEL : 07071/40786-0
FAX : 07071/40786-29

Salzstadelgasse



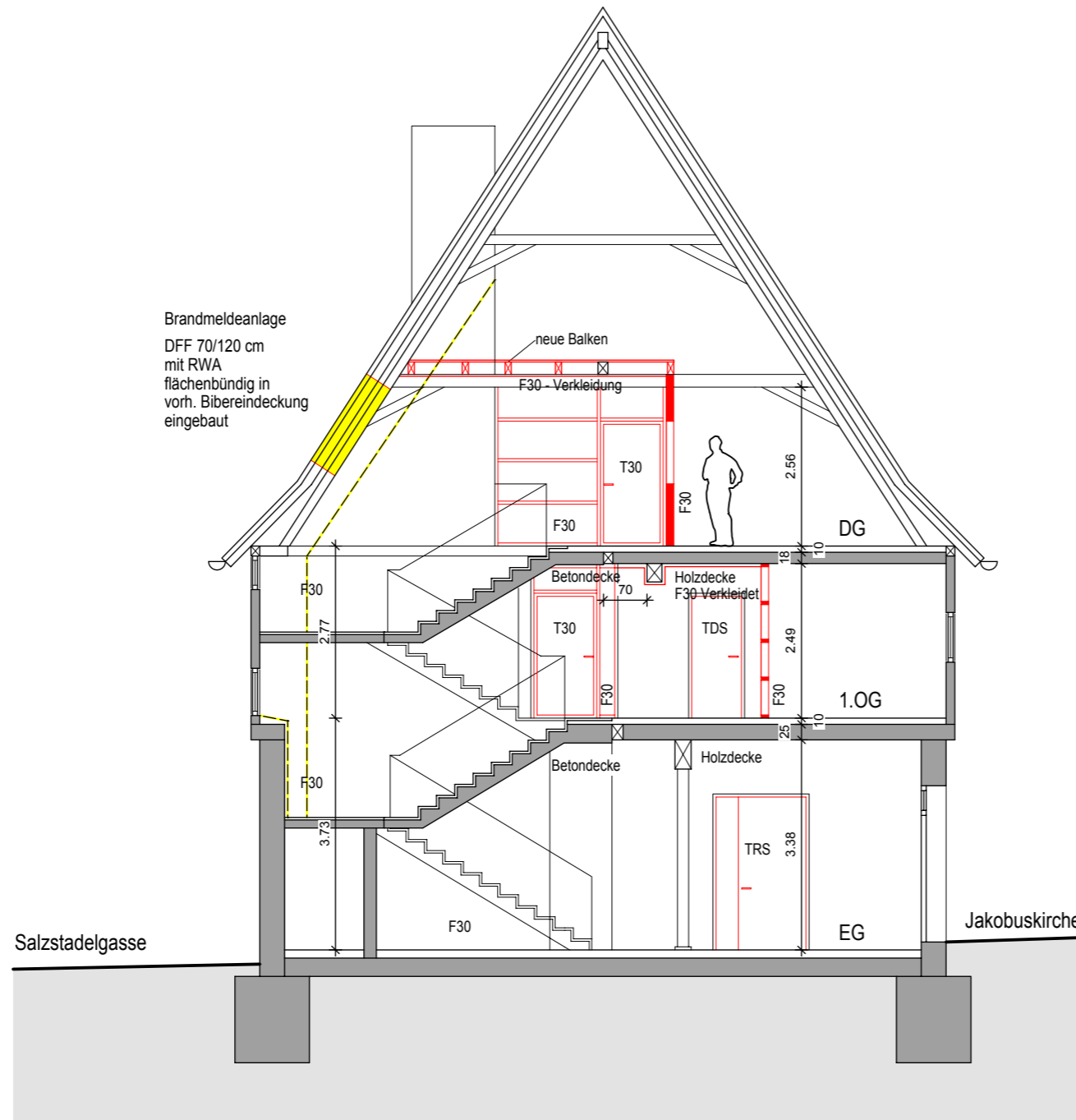
Gebäude mit flächendeckender
Brandmeldeüberwachung/
Aufschaltung Feuerwehr

DECKBLATT	20.10.2011
Haefele Architekten BDA	<i>Alm</i>
BAUGESUCH	Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen Madergasse 7, 72070 Tübingen
Obergeschoss	M 1:100 14.07.2010
AUFTRAGGEBER:	Stadt Tübingen Hochbauamt Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen
ARCHITEKT:	<i>Alm</i>
HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 7 2 0 7 0 TÜBINGEN	TEL : 07071/40786-0 FAX : 07071/40786-29



Gebäude mit flächendeckender
Brandmeldeüberwachung/
Aufschaltung Feuerwehr

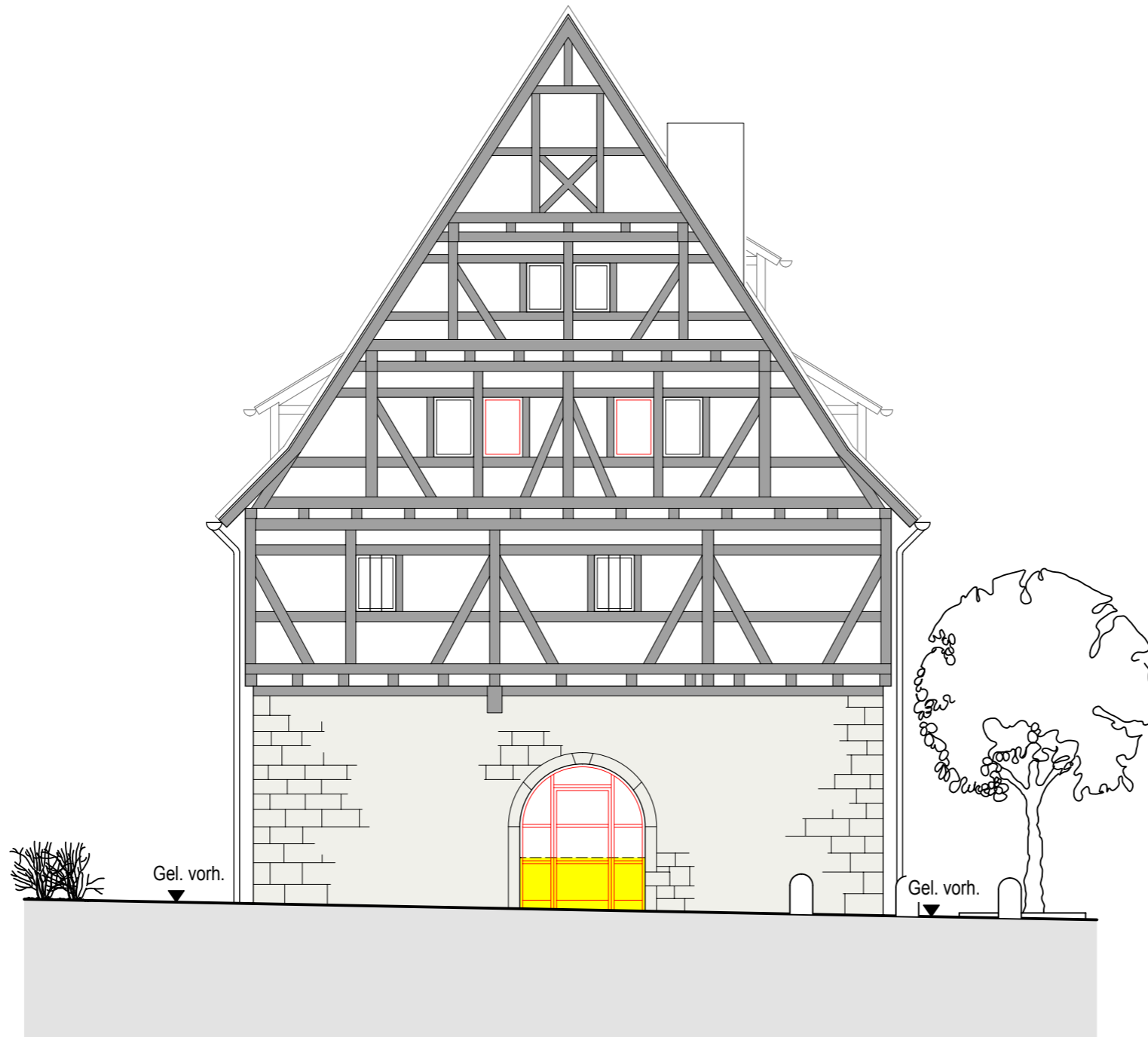
DECKBLATT	20.10.2011
Haefele Architekten BDA	<i>Alm</i>
BAUGESUCH	
Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen Madergasse 7, 72070 Tübingen	
Dachgeschoss	M 1:100 14.07.2010
AUFTRAGGEBER:	
Stadt Tübingen Hochbauamt Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen	
ARCHITEKT:	
<i>Alm</i>	
HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL : 07071/40786-0 7 2 0 7 0 T Ü B I N G E N FAX : 07071/40786-29	



Brandmeldeanlage
DFF 70/120 cm
mit RWA
flächenbündig in
vorh. Bibereindeckung
eingebaut

Gebäude mit flächendeckender
Brandmeldeüberwachung/
Aufschaltung Feuerwehr

DECKBLATT	20.10.2011
Haeferle Architekten BDA	<i>Alm</i>
BAUGESUCH	
Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen Madergasse 7, 72070 Tübingen	
Schnitt 1-1	M 1:100 14.07.2010
AUFTRAGGEBER:	
Stadt Tübingen Hochbauamt Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen	
ARCHITEKT:	<i>Alm</i>
HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL : 07071/40786-0 7 2 0 7 0 TÜBINGEN FAX : 07071/40786-29	



DECKBLATT

20.10.2011

Haefele Architekten BDA

BAUGESUCH

Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen

Madergasse 7, 72070 Tübingen

Ansicht Nord

M 1:100

14.07.2010

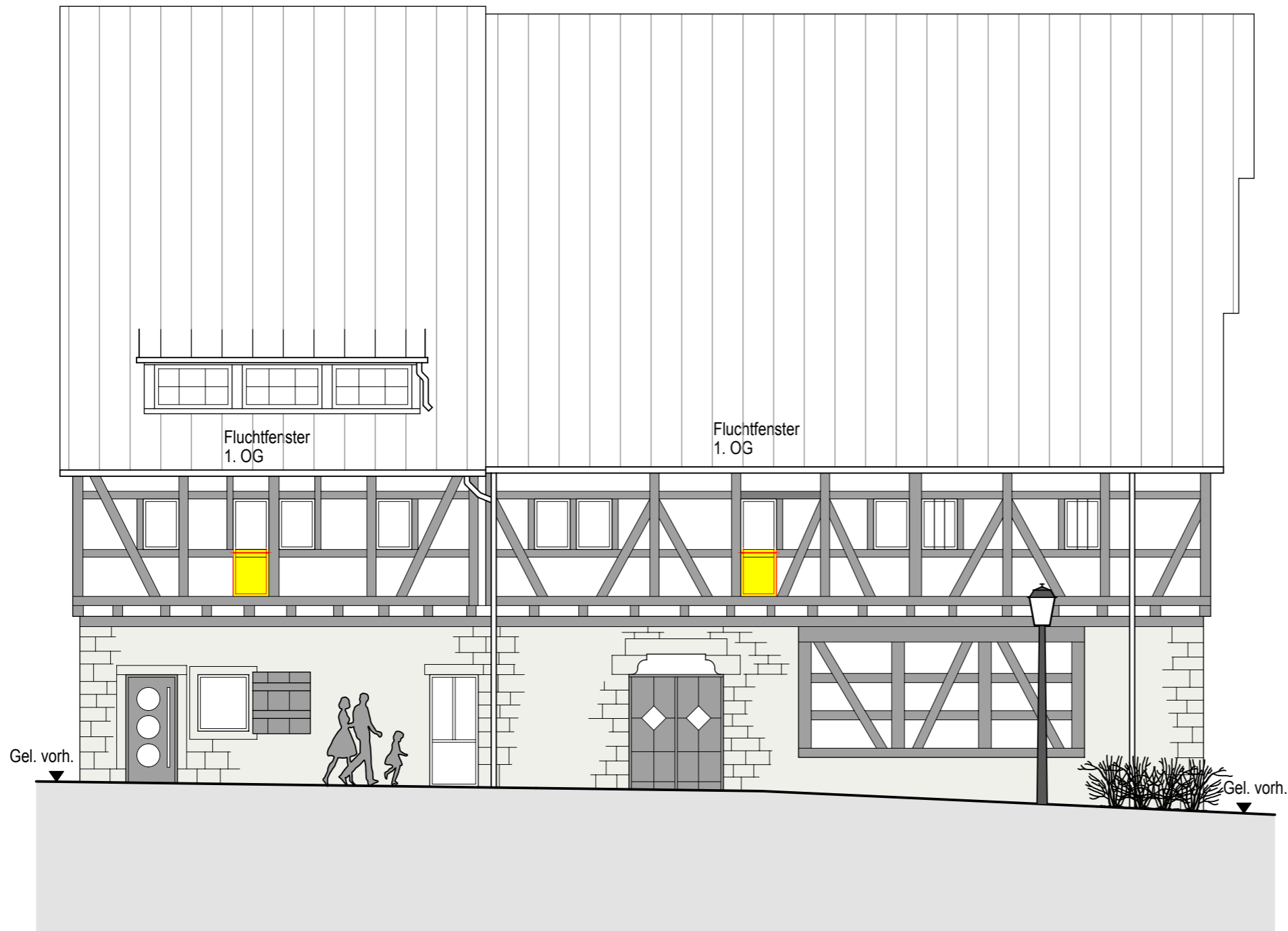
AUFTRAGGEBER:

Stadt Tübingen
Hochbauamt
Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen

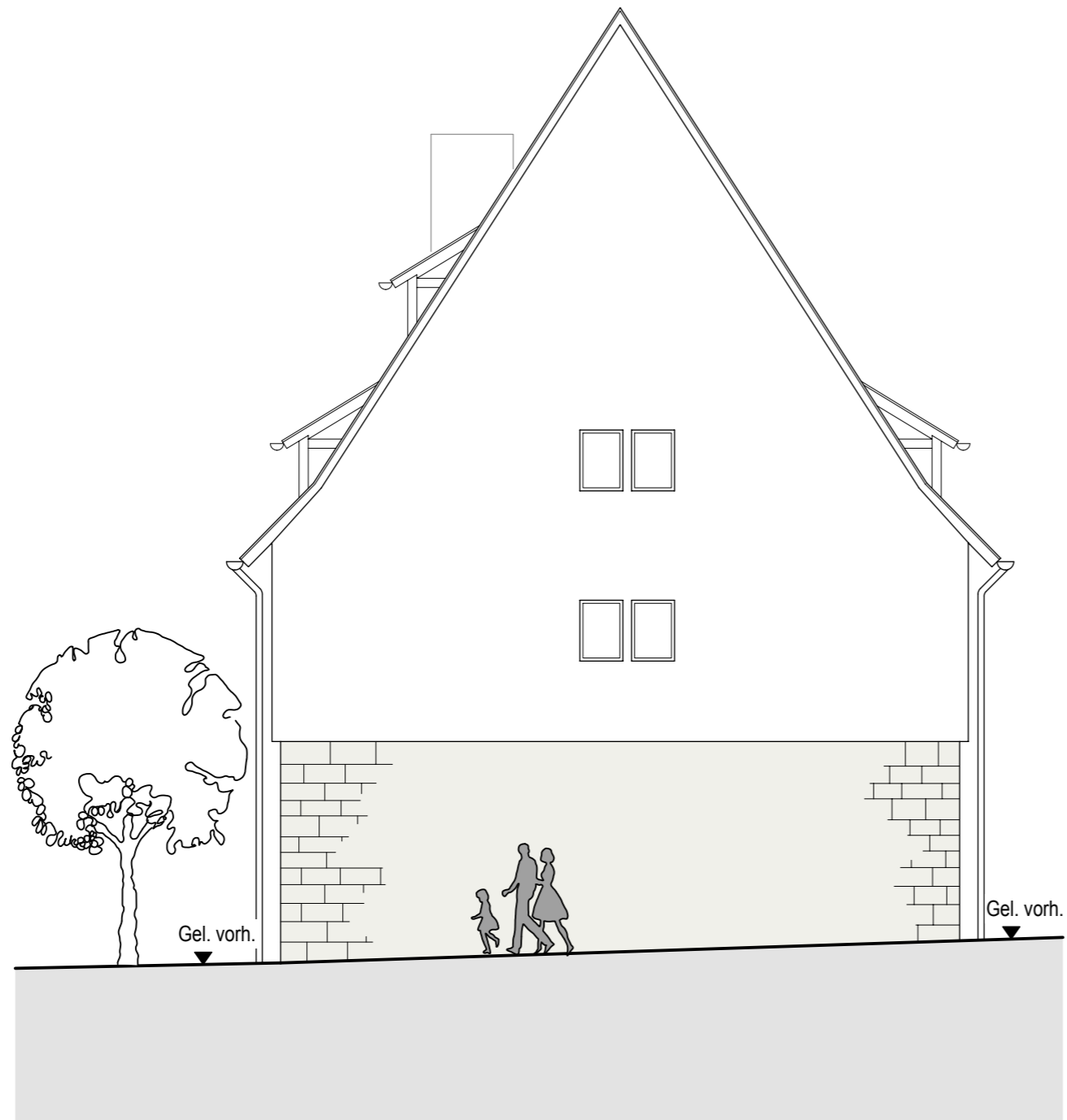
ARCHITEKT:

HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
BELTHLESTRASSE 29
7 2 0 7 0 TÜBINGEN

TEL : 07071/40786-0
FAX : 07071/40786-29



DECKBLATT	20.10.2011
Haefele Architekten BDA	<i>Alm</i>
BAUGESUCH	
Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen Madergasse 7, 72070 Tübingen	
Ansicht Ost	M 1:100 14.07.2010
AUFTRAGGEBER:	
Stadt Tübingen Hochbauamt Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen	
ARCHITEKT:	<i>Alm</i>
HAEFELE ARCHITEKTEN BDA BELTHLESTRASSE 29 TEL : 07071/40786-0 7 2 0 7 0 T Ü B I N G E N FAX : 07071/40786-29	



DECKBLATT

20.10.2011

Haeferle Architekten BDA

BAUGESUCH

Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen

Madergasse 7, 72070 Tübingen

Ansicht Süd

M 1:100

14.07.2010

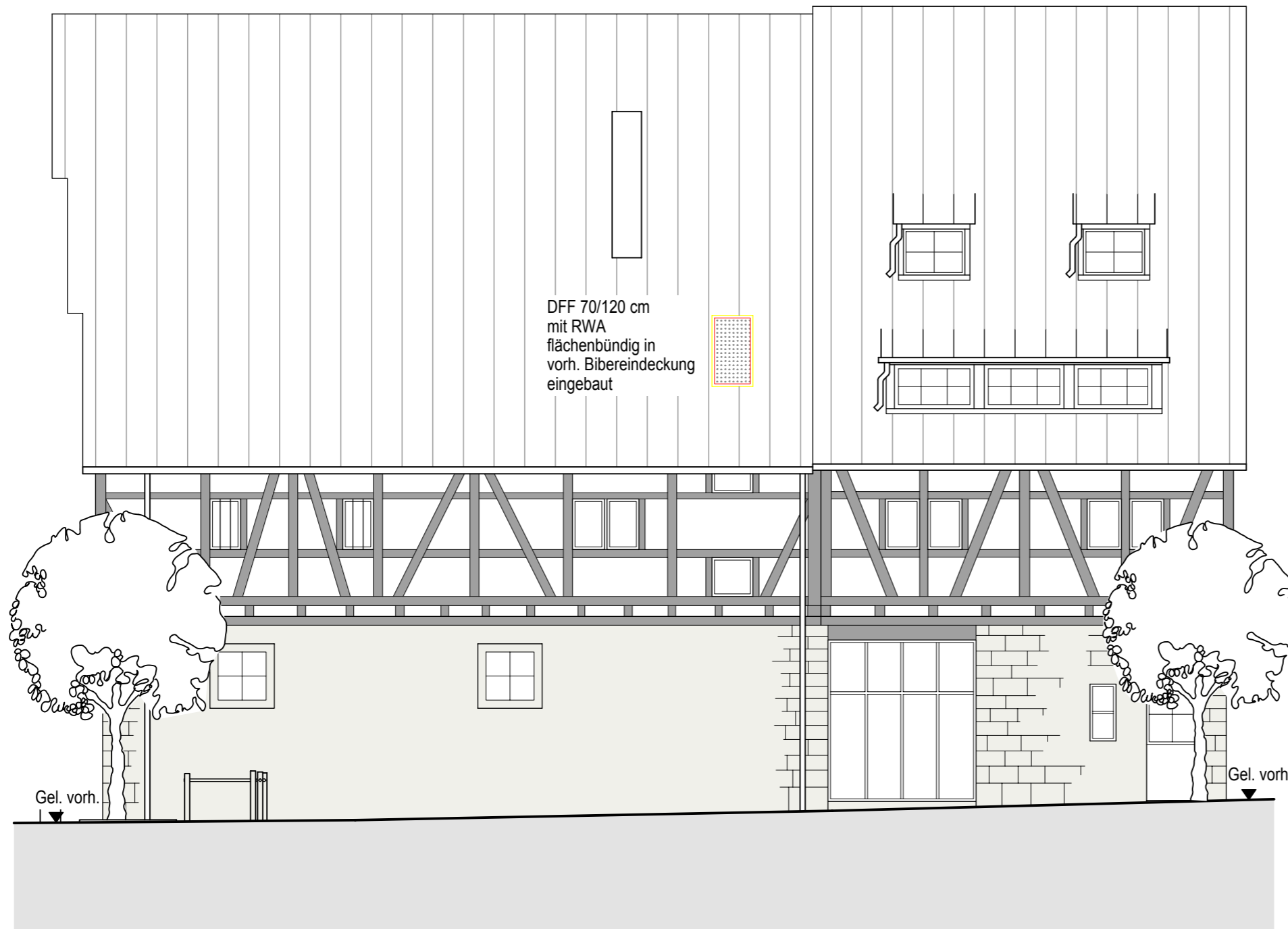
AUFTRAGGEBER:

Stadt Tübingen
Hochbauamt
Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen

ARCHITEKT:

HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
BELTHLESTRASSE 29
7 2 0 7 0 T Ü B I N G E N

TEL : 07071/40786-0
FAX : 07071/40786-29



DECKBLATT

20.10.2011

Haefele Architekten BDA

Ha

BAUGESUCH

Umbau des Gemeindezentrums und bestehenden Räumlichkeiten für kirchliche und Vereinszwecke sowie Verwaltungsschule; sowie Durchführung von Brandschutzmaßnahmen

Madergasse 7, 72070 Tübingen

Ansicht West

M 1:100

14.07.2010

AUFTRAGGEBER:

Stadt Tübingen
Hochbauamt
Am Lustnauer Tor 3/1 in 72074 Tübingen

ARCHITEKT:

Ha

HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
BELTHLESTRASSE 29
7 2 0 7 0 TÜBINGEN

TEL : 07071/40786-0
FAX : 07071/40786-29

Salzstadel, Salzstadelgasse 2, Tübingen**KOSTENBERECHNUNG**

Stand: 20.10.2011

Kostenangaben netto, zuzügl. gesetzl. MwSt.

Variante Deckblatt vom 20.10.2011

- . EG wie Bestand + 2. Rettungsweg
- . Treppe als notwendige Treppe mit RWA + BMA
- . DG als Abstellraum ohne zusätzliche Unterteilung
- . Fluchtfenster im OG

KG 300 / 400

1. Umbau / Sanierung Treppenhaus zum notwendigen Treppenhaus/Schottung E-Verteiler EG/Erneuerung Tür Saal EG	79.600,00 €
2. Herstellen eines 2. Rettungsweges in Saal EG	5.250,00 €
3. Herstellen von Fluchtfenstern im OG	5.150,00 €
4. Brandmeldeanlage / RWA	12.500,00 €
Summe KG 300 / 400	netto 102.500,00 €

KG 700

ca. 17% aus KG 300 + 400 (95.850,00 €)	netto 17.400,00 €
Summe	netto 119.900,00 €
+ 19% MwSt.	22.781,00 €
Summe gesamt	brutto 142.681,00 €
	gerundet brutto 143.000,00 €

Anmerkung:

Kosten vorbehaltlich konjunktureller Entwicklung.