



Stadt Bad Urach Tourismus, Kultur und Stadtmarketing Torsten Clement		Drucksachenummer 62/2021	
Gremium	Sitzungsdatum	Behandlungszweck	Behandlungsart
Technischer Ausschuss	06.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Beschlussfassung	öffentlich
Beschlussvorlage Brandschutztechnischer Umbau Foyer im Haus des Gastes			
Bezugsdrucksache:			

Befangen: ./.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beauftragt Herrn Architekt Marc Stöckle mit der weiteren Planung zur Umsetzung des Umbaus des Foyers im Haus des Gastes.
2. Zur Finanzierung der Maßnahme soll beim Tourismusinfrastrukturprogramm des Landes ein entsprechender Antrag auf Förderung gestellt werden.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Am 21.09.2017 fand im Haus des Gastes eine Brandverhütungsschau statt. Der finale Abschlussbericht der Firma Sinfiro wurde am 6.2.2019 vorgelegt. Darin wurde unter anderem gefordert, dass das vom OG ins EG führende Treppenhaus brandschutztechnisch abzutrennen ist. Ebenfalls bemängelt wurde, dass die Notausgangstür im OG 86 cm anstatt der erforderlichen 100 cm lichte Breite, sowie die Hauptausgangstür im EG 94 cm anstatt der erforderlichen 120 cm lichte Breite hat. Um zu überprüfen, ob eine Räumung des OG im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auch aus der bestehenden räumlichen Situation heraus möglich ist, wurde eine Räumungssimulation in Auftrag gegeben, deren Ergebnis am 23.06.2020 vorlag. Der Räumungssimulation zufolge reichen die beiden Türbereiten aufgrund des sehr breiten Treppenhauses aus. Es ist aber, so wie in der Brandverhütungsschau bereits festgestellt, das Treppenhaus vom Foyer im EG (Counter Tourist-Information) brandschutztechnisch zu trennen. Am 21.10.2020 fand die aktuellste Brandverhütungsschau statt, mit einem Ergebnisbericht vom 02.11.2020. Darin wird erneut die brandschutztechnische Trennung von Treppenhaus und Foyer nach § 28 Abs.1 LBO und § 10 Abs. LBOAVO gefordert.

Durch diesen Eingriff, den Einbau einer brandschutztechnischen Trennwand, greift man massiv in die Decke, den Boden und die Fassade im EG des Haus des Gastes ein. Der letzte größere Eingriff fand dort bei den Umbaumaßnahmen im Sommer 1989 statt. Seither wurde nur im Jahr 1993 ein neuer Teppichboden eingelegt, als die Glashalle angebaut wurde. Somit ist der Zustand des Foyers seit über 30 Jahren in unverändertem Zustand. Das Foyer ist zwar

gut gepflegt, wirkt aber schon lange nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht dem Zustand, welchen man als moderner Tourismusort seinen Gästen vermitteln möchte. Hinzu kommt, dass die Einbaumöbel am Counter bereits seit mehreren Jahren immer wieder repariert werden müssen und eine Ersatzbeschaffung notwendig wäre.

Vor diesem Hintergrund würde es sich nun anbieten, im Zuge des Einbaus der brandschutztechnischen Trennwand, welche durch die WEG Kurzentrum zu bezahlen ist (an welcher die Stadt mit rund 13% beteiligt ist), gleichzeitig den Counterbereich der Kurverwaltung zeitgemäß umzubauen und zu gestalten. Der Architekt der WEG Kurzentrum, Herr Marc Stöckle, welcher für den Einbau der Trennwand verantwortlich ist, wurde deshalb seitens der Stadt gebeten, sich Gedanken zum Umbau zu machen und eine Schätzung der Kosten zu erstellen. Ebenfalls wurde bei einem Spezialgeschäft für Büromöbel eine Planung mit Kostenvoranschlägen eingeholt.

Der Einbau der Trennwand ist durch die WEG Kurzentrum zu zahlen und aufgrund der beiden Gutachten zwingend erforderlich. Die weiteren Maßnahmen wären durch den städtischen Haushalt zu tragen. Hierfür könnte man, mit Ausnahme der Beschaffung der Möbel, Mittel beim Tourismusinfrastrukturprogramm des Landes beantragen. Die grundsätzliche Förderbarkeit ist mit dem Regierungspräsidium bereits geklärt, die Förderquote würde, abhängig von Detailfragen, 50 oder 60% betragen. Der Förderantrag ist bis zum 30.09.2021 zu stellen.

Mitteldeckung/Finanzierung:

Derzeit sind im Haushalt noch keine Mittel für das Projekt eingestellt. Diese werden im Jahr 2022 benötigt und wären in diesem Haushalt entsprechend einzuplanen.

Anlage(n):

Anlage 1 Kostenschätzung Architekt Stöckle inkl. Planskizzen



Marc Stöckle Beurener Straße 31 72636 Linsenhofen

Kurverwaltung Bad Urach
Haus des Gastes
Frau Lemnitz-Eppler
Bei den Thermen 4
72574 Bad Urach

**Projekt Kurverwaltung Bad Urach, Haus des Gastes 2119 - Sanierungsmaßnahmen,
Bei den Thermen 4, 72574 Bad Urach**

17.06.2021 / stö

Kostenschätzung

Sehr geehrte Frau Lemnitz-Eppler,

anliegend erhalten Sie auf der Grundlage von unserem gemeinsamen Vororttermin am 13.04.2021, eine erste Kostenschätzung für die möglichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoß im Bereich des Touristen-Informationszentrums.

Hintergrund für die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist die durchgeführte Brandverhütungsschau im Haus des Gastes und die brandschutztechnische Stellungnahme vom IB Sinfiro, über die Abtrennung des Foyers im Erdgeschoß mit dem Empfangsbereich des Touristen-Informationszentrums im Jahr 2020.

Da es sich bei der Brandverhütungsschau um eine behördliche Auflage handelt, wurde vom Brandschutzsachverständigen eine Frist zum Einbau der der brandschutztechnischen Abtrennung bis zum 01.12.2021 festgesetzt.

Der Einbau ist zu dokumentieren und dem Brandschutzsachverständigen mitzuteilen.

Die räumliche Abtrennung erfolgt in feuerhemmender Ausführung, als Verglasung- oder als massive Wand. Die Eingangstüre in das Touristen-Informationszentrum, muss mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein.

Kontakt

Marc Stöckle
Architektur + Planung
Beurener Straße 31
72636 Linsenhofen

Telefon 07025 907 98 0
Telefax 07025 907 98 99
info@stoeckle-architektur.de
www.stoeckle-architektur.de

Bankverbindung

VR Bank Hohenneuffen-Teck
BIC: GENODES1HON
IBAN: DE49 6126 1339 0002 8840 03
USt-IdNr. DE 244 029 048

Inhaber

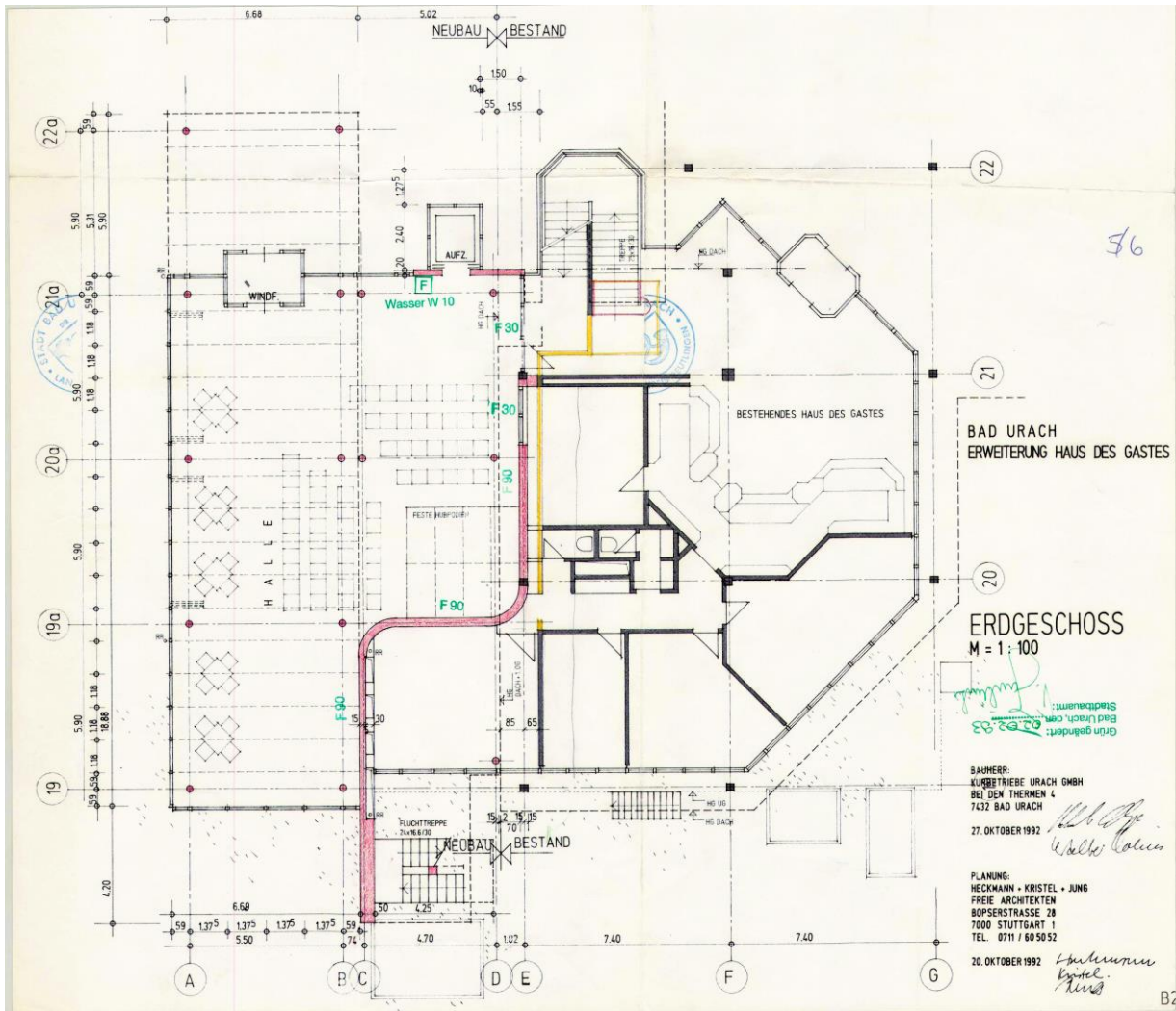
Dipl.-Ing.(FH) Marc Stöckle
Freier Architekt
Architektenkammer BaWü
Mitglied Nr. 12893

Betriebsbedingt steht die Eingangstüre, zu den der Öffnungszeiten des Tourist- Informationszentrums offen und wird mit einer automatischen Schließvorrichtung ausgestattet, die bei einer Rauchalarmierung, selbsttätig schließt.

Aufgrund dem Einbau der brandschutztechnischen Abtrennung, sind Anpassarbeiten im Foyer und im Touristen-Informationszentrum am bestehenden Fußboden, den angrenzenden Wänden und Decke notwendig.

In diesem Zusammenhang wäre es möglich, im Rahmen des Einbaus der räumlichen brandschutztechnischen Abtrennung, den Bereich des Touristen-Informations-Zentrums an Fußboden, Wänden und Decke zu erneuern.

Die letzte Sanierung mit Umbau des Touristen-Informationszentrums erfolgte im Jahr 1989.



Derzeitiger bestehender Ausführungsstand



Aktuelle Bilder der Innenausstattung

Die abgehängte Decke besteht aus einer Holzpaneel- Decke, in der Decke sind Baujahrs typische Halogen-Einbauleuchten eingebaut. Über den einzelnen Arbeitsplätzen ist die Decke nochmals mit Echtholzpaneelen abgehängt.

Die Wände sind tapeziert und weiß gestrichen. Auf dem Fußboden ist ein Teppichboden verlegt.

Es gibt 3 Arbeitsplätze, bestehend aus fest eingebauten Möbelementen mit Schrank- und Regalmöbeln.

Insgesamt wirkt dieser Bereich, als Anlaufstelle für Besucher gepflegt, aber dennoch aufgrund des Alters der vorhandenen Einbauelemente, für heutige Anforderungen nicht mehr ansprechend.

Insbesondere die Einbauleuchten in der Decke, wären aufgrund ihres Alters, durch zeitgemäße, Energiesparleuchten zu ersetzen.

Eine hellere, freundlichere und offenere Gestaltung des Tourist-Informationszentrums wäre wünschenswert und zeitgemäß.

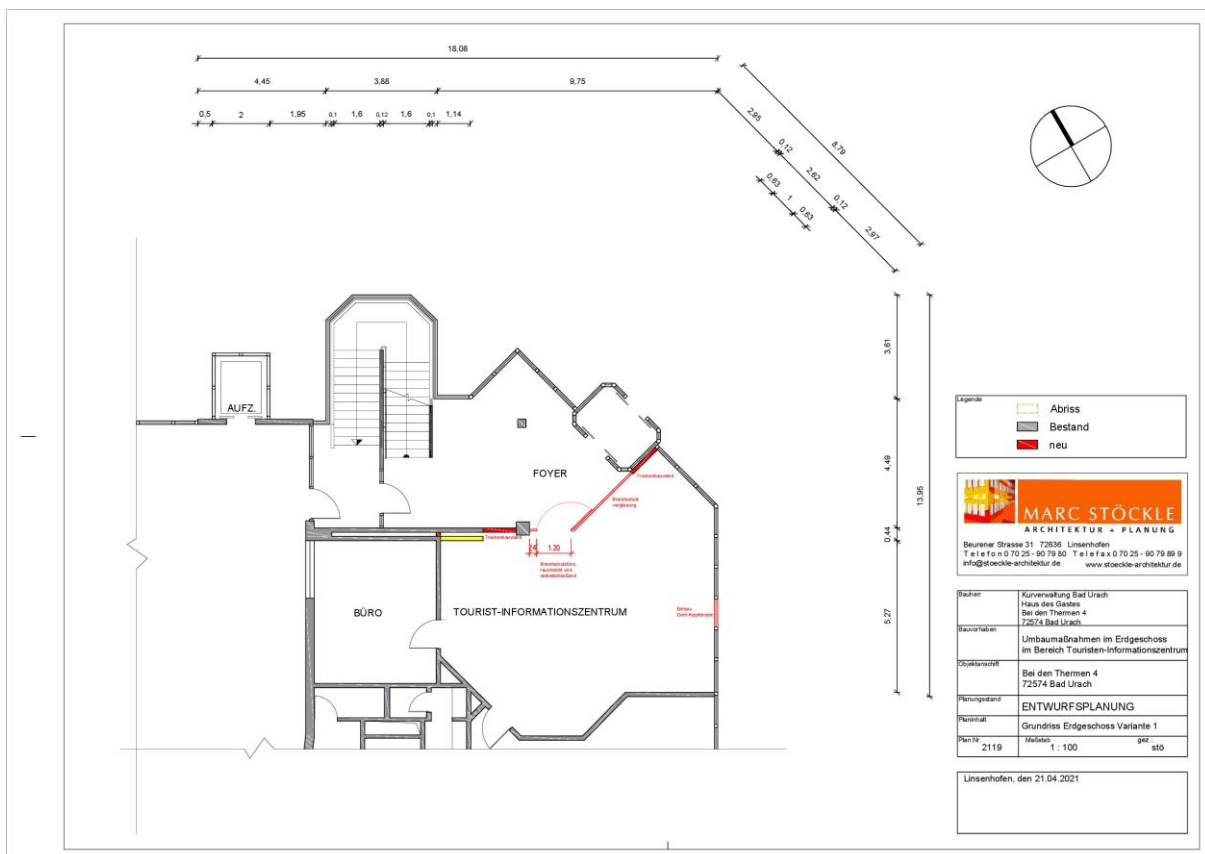
Durch den Einbau der Abtrennung zwischen Foyer und Touristen-Informationszentrum, besteht keine Möglichkeit mehr, den Bereich des Touristen-Informationszentrums natürlich zu belüften.

Eine zusätzliche Fensteröffnung in die bestehende Aluminiumfassade zur Belüftung ist notwendig.

Aufgrund der großflächigen Glasfassade im gesamten Bereich des Touristen-Informations-Zentrums, insbesondere die rückwärtigen Büroräume, mit der südlichen Ausrichtung und daraus resultierenden Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten, wäre eine Klimatisierung der Büroräume und des Touristen-Informationszentrum anzustreben.

Wir haben in nachfolgender Kostenschätzung die einzelnen baulichen Maßnahmen für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Anzumerken wäre hier, dass die Kosten für den Einbau der brandschutztechnischen Abtrennung, zwischen Foyer und Empfangsbereich des Touristen-Informationszentrums durch die Eigentümergemeinschaft getragen wird.



Geplante brandschutztechnische Glas-Abtrennung

€ / brutto

Kostenschätzung

1.1 Einbau brandschutztechnischen Abtrennung,
zwischen Foyer und Empfangsbereich des
Touristen-Informationszentrums, siehe Anlage.

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	52.300.-
-------------	------------------------	----------

1.2 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung, Bau-WC, etc.

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	2.500.-
-------------	------------------------	---------

1.3 Ausbau und Entsorgung bestehende Möblierung

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	4.500.-
-------------	------------------------	---------

1.4 Ausbau und Entsorgung bestehender Teppichboden

Ca. 62 m2	Kosten, geschätzt, ca.	1.200.-
-----------	------------------------	---------

1.5 Demontage und Entsorgung der abgehängten Decke

Ca. 80 m2	Kosten, geschätzt, ca.	5.000.-
-----------	------------------------	---------

1.6 Demontage und Entsorgung Wandverkleidung
Schiebetüre

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	800.-
-------------	------------------------	-------

1.7 An bestehenden Wänden, Tapete entfernen.

Ca. 58 m2	Kosten, geschätzt, ca.	1.000.-
-----------	------------------------	---------

1.8 Einbau eines Dreh- und Kippfensters in die bestehende Glas-Aluminium-Fassade, zur Belüftung des Touristen-Informationszentrums. Da dieser Bereich, nach dem Einbau der brandschutztechnischen Abtrennung, nicht mehr natürlich belüftet werden kann.

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	2.400.-
-------------	------------------------	---------

1.9 Einbau einer Klimatisierung in das Touristen-Informationszentrum und Büroräume, teilweise in die abgehängte Decke. In den Büroräumen als sichtbare Wandgeräte. Anschluss an die bereits vorhandene Klimaanlage-technik. Diese Maßnahme wäre wünschenswert, ist aber für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme nicht zwingend erforderlich.

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	32.000.-
-------------	------------------------	----------

1.10 Einbau einer neuen Beleuchtung in die abgehängte Decke, Herstellen einer neuen Elektroinstallation, EDV, Telefon etc. an die neuen Arbeitsplätzen im Touristen-Informationszentrum.

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	23.000.-
-------------	------------------------	----------

1.11 Einbau einer neuen abgehängten Gipskartondecke.

Ca. 80 m2	Kosten, geschätzt, ca.	18.500.-
-----------	------------------------	----------

1.12 Bestehende Wände mit Tapete und Farbanstrich überarbeiten.
Incl. Abdeckerarbeiten etc.

Ca. 70 m2	Kosten, geschätzt, ca.	5.500.-
-----------	------------------------	---------

1.13 Einbau eines neuen Bodenbelages

Ca. 62 m2	Kosten, geschätzt, ca.	6.500.-
-----------	------------------------	---------

1.14 Liefern und aufstellen einer neuen Möblierung

Ca. 1 Psch.	Kosten, geschätzt, ca.	18.500.-
-------------	------------------------	----------

1.15 Planungskosten, zur Ausführungsplanung,
Angebotseinholung und Bauüberwachung und
Koordination, einschl. Fachplanerleistungen,
ca. 30 % aus Position 1.2 bis 1.13 in Höhe von 102.900.- € / brutto

Anmerkung

In Pos. 1.1 und 1.14 sind die Planungskosten
bereits berücksichtigt

	Kosten, geschätzt, ca.	30.800.-
--	------------------------	----------

	Kosten, geschätzt, ca.	204.500.-
--	------------------------	-----------

zuzügl. 5 % für Unvorhergesehenes, wie Baukostensteigerungen
aufgrund der derzeitigen Baukonjunktur

	Kosten, geschätzt, ca.	10.200.-
--	------------------------	----------

	Gesamtkosten, geschätzt, ca.	214.700.-
--	------------------------------	-----------

	Gesamtkosten, geschätzt, ca.	214.700.-
./.	Pos. 1.1, Einbau einer brandschutztechnischen Abtrennung. Kostenübernahme durch ‚Eigentümergeinschaft Kurzentrum‘	52.300.-
	Kosten, Kurverwaltung Bad Urach, gesamt, geschätzt, ca.	162.400.-

Anmerkung

In der Kostenschätzung nicht berücksichtigt, sind eventuell Brandabschottungen von haustechnischen Versorgungsleitungen in der abgehängten Decke und im Bereich der neuen brandschutztechnischen Glas-Abtrennung.

Diese zusätzlichen Kosten, wären durch die ‚Eigentümergeinschaft Kurzentrum‘ zu tragen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

MARC STÖCKLE
ARCHITEKTUR + PLANUNG

Marc Stöckle