

Kunsthalle Erfurt, Fischmarkt 7 Modernisierungsgutachten



Rüdiger Weingart
Albrechtstraße 40
99092 Erfurt
T 0361-2113543
F 0361-2113540

Martin Hoffmann
Querstraße 7
99867 Gotha
T 03621-506750
F 03621-506751

Bankverbindung
hoffmann + weingart
Deutsche Kreditbank
BLZ 12030000
Konto 1016145979

Steuernummer
151/155/11405

Web + Mail
www.hoffmann-weingart.de
info@hoffmann-weingart.de

Inhalt

	Seite
1 Einleitung	
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Unterlagen	3
1.3 Zielstellung	3
2 Fassadengestaltung	
2.1 Restauratorische Voruntersuchung	3
2.2 Sanierungskonzept	3
2.3 Fassadengestaltung	4
3 Gestaltung Eingangsbereich	
3.1 Wegeführung	5
3.2 Raumbildende Ausbauten	6
3.3 Denkmalpflegerische Wertigkeit	7
4 Bauliche Veränderungen im Ausstellungsbereich	7
5 Barrierefreiheit	12
6 Brandschutz	13
7 Haustechnik	
7.1 Elektroinstallation	13
7.2 Abwasser	14
7.3 Wasser	14
7.4 Heizung	14
8 Statik	
8.1 Gebäudestruktur	14
8.2 Statische Maßnahmen	14
9 Maßnahmen	15
10 Bauabschnitte	16
11 Anlagen	16

1. Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt den Fischmarkt als einen der wichtigsten innerstädtischen Plätze neu zu gestalten. Dabei ist vorgesehen die Erschließungen und Anbindungen der angrenzenden Grundstücke im Vorfeld zu prüfen und ggf. neu herzustellen. Die Kunsthalle als eines der bedeutendsten Ausstellungsgebäude in Erfurt soll in diesem Zuge eine in Etappen durchzuführende Sanierung erfahren, welche die Steigerung der Attraktivität zum Ziel hat. Dementsprechend wurde das Architektur- und Ingenieurbüro hoffmann+weingart beauftragt die planerischen Vorbereitungen durchzuführen und im Abschluss ein Modernisierungsgutachten vorzulegen.

1.2 Unterlagen

Folgende Unterlage wurden durch den Auftraggeber zur Erstellung des Modernisierungsgutachtens zur Verfügung gestellt:

- Stadtgrundkarte mit Kataster der Stadt Erfurt (Ausschnitt)
- Diverse Pläne in Papierform und Bilddarstellungen
- Grundrisse und ein Schnitt in digitaler Form
- Studie des Büros v. Kirchbach
- Konzept zur Sanierung der Fassade von Dipl. Restauratorin (FH) Kerstin Nitzsche
- Exposé zur Geschichte des Hauses von Dr. Thomas Nitz
- Kanaluntersuchung der Firma Dill
- Flucht- und Rettungswegpläne
- Nachrichtlicher Leitungsplan vom Tiefbau- und Verkehrsamt
- Entwurf Fischmarktgestaltung
- Teilvermessung vom Vermessungsbüro Dietmar Rudloff

1.3 Zielstellung

Das Modernisierungsgutachten soll neben den Überlegungen zur Schnittstelle zwischen Fischmarkt und Gebäude Aussagen zu weiteren planerischen und baulichen Maßnahmen am Gebäude treffen. Dabei sind Sanierungsbausteine zu definieren und zu untersetzen.

Die wesentlichen Inhalte sind, die Neugestaltung des Entrees mit Windfang, die Sanierung der Fassade sowie die technische und barrierefreie Erschließungen des Gebäudes.

2. Fassadengestaltung

2.1 Restauratorische Voruntersuchung

Im Zuge der Vorbereitenden Maßnahmen wurde eine restauratorische Voruntersuchung der Fassade durch die Landeshauptstadt Erfurt an Dipl. Restauratorin (FH) Kerstin Nitzsche beauftragt. Die Aufgabe bestand darin, an der Fassade Untersuchungen durchzuführen, die Schäden zu erfassen und zu kartieren, eine Auswertung der Probenahmen vorzunehmen sowie darauf aufbauend ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. In die Untersuchung sollten die Fassadenbestandteile Naturstein, Putz und Farbfassung einbezogen werden. Die Unterlage wurde erarbeitet und zum 22. August 2012 fertig gestellt.

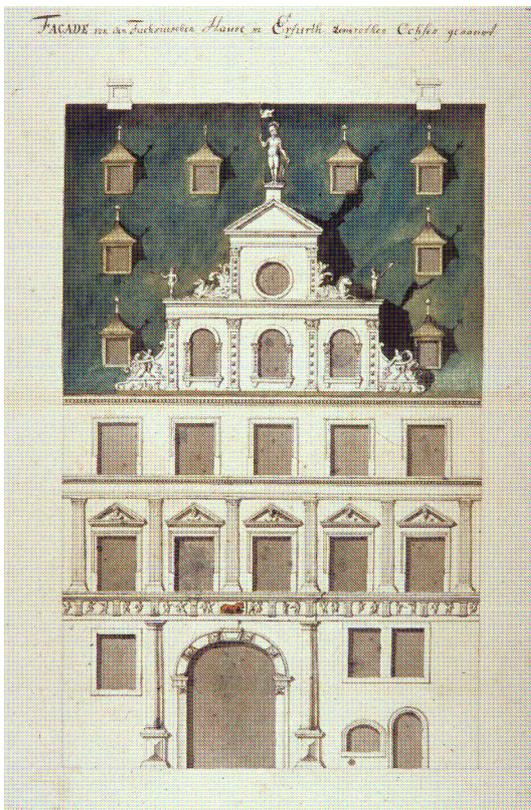
2.2 Sanierungskonzept

Das vorgelegte Sanierungskonzept empfiehlt, auf Grund der starken Schädigung bzw. den festgestellten Mängeln an den einzelnen Fassadenbestandteilen, eine vollständige Reinigung bzw. Entfernung der Altanstriche. Vorher ist im Bereich der Natursteine eine Sicherungsfestigung durchzuführen. Der Putz ist komplett zu entfernen und neu wieder aufzubauen. Die schadsalzbelasteten Bereiche sind mittels Kompressen einer Entsalzung zu unterziehen.

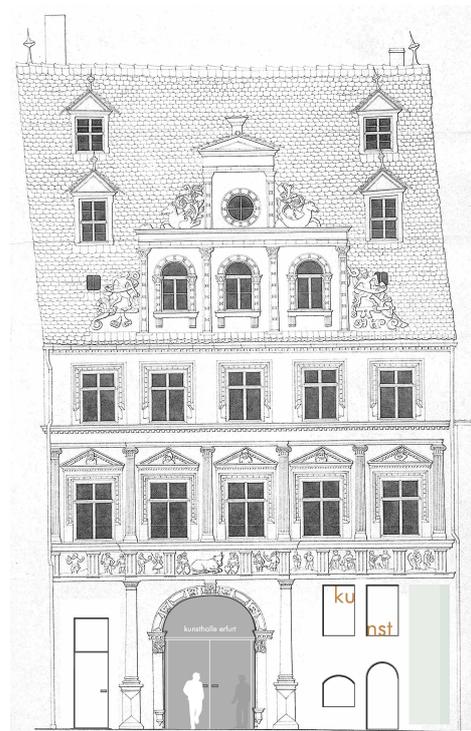
2.3 Fassadengestaltung

Die derzeitige Fassadengestaltung ist Stand des letzten Umbaus der Erdgeschossfassaden in den 1970-er Jahren. Die ursprünglichsten Bauteile der überlieferten Fassadengestaltung sind in den Obergeschossen zu finden. Aber auch das erdgeschossige Bogenportal mit seiner Säuleneinfassung und dem darüber liegenden Figurenfries gehören dazu. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen keine verändernden Eingriffe in die Gestaltung erfolgen. Entsprechend der restauratorischen Untersuchung sind allerdings erhebliche Schäden und Versatzungen im Putz und Naturstein vorhanden, welche einen Austausch bzw. Entsalzungsverfahren erforderlich machen. Für die Überlegungen einer funktionalen Neugestaltung werden demzufolge die Bereiche südlich und nördlich des Bogenportals in die Betrachtung einbezogen. Im Verlauf der Erarbeitung erfolgte eine Variantenuntersuchung, in welche die geschichtliche Entwicklung der Fassade, der gestalterische Gesamteindruck und die funktionalen Erfordernisse der Kunsthalle einbezogen wurden.

Im Ergebnis wird der Hauptzugang zur Kunsthalle für den Besucher durch das vorhandene Portal gesehen. Diese Öffnung soll mit einem möglichst vollständig transparenten Verschluss in der bestehenden Ebene versehen werden. Als Personalzugang und Rettungsweg wird vorgeschlagen südlich des Bogenportals einen neuen Zugang zu schaffen der die direkte Treppenhauseerschließung ermöglichen soll. Auf der Nordseite kristallisierte sich nach mehreren Varianten der Öffnungselemente im Erdgeschoss eine Adaption an eine sehr ursprüngliche Gestaltung nach einer Zeichnung von 1736 heraus. Die Anordnung der Öffnungen einschließlich der Schlupftür spiegelt die geschichtliche Struktur der Innenräume wieder. Da diese Variante im Bestand nicht mehr belegbar sein wird, entspricht sie einer Neugestaltung und somit auch Neuinterpretation. Die Öffnungen sollen sich wie eine Prägung in der Fassade von außen und innen darstellen aber trotzdem geschlossen bleiben. Die Erarbeitung der genauen Fassadengestaltung und die Detailabstimmungen sind in weiteren Planungsschritten durchzuführen.



Darstellung der Fassade von 1736



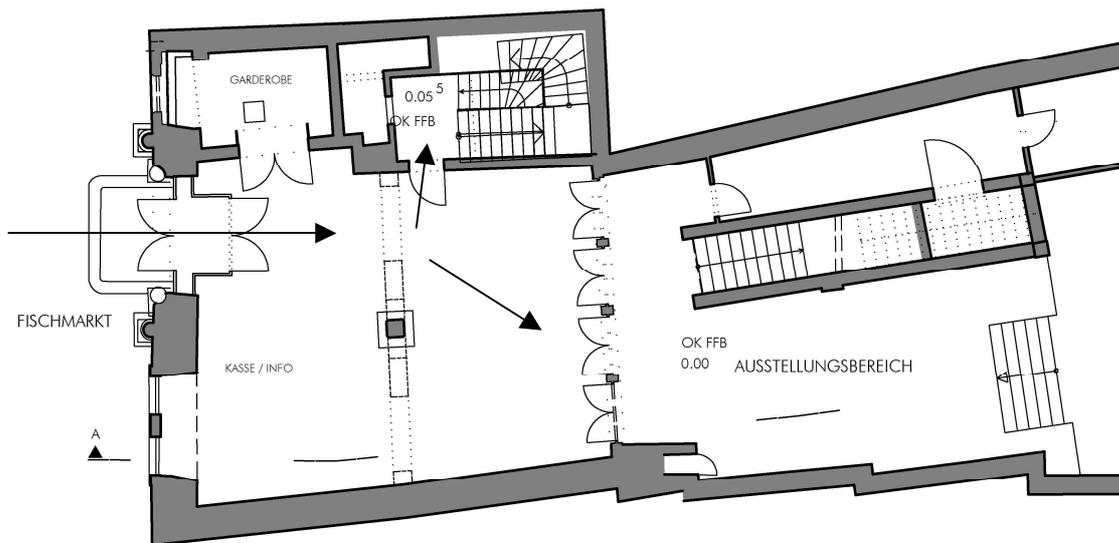
Fassadenvorschlag

Da der Wunsch des Nutzers nach einer Verbesserung der Außenwerbung besteht, gab es mit den verantwortlichen Behörden bereits mehrere Abstimmungen. Derzeit ist eine Fassadengestaltung des nördlichen Erdgeschosses als genehmigungsfähig besprochen. Die Abstimmung zur Gestaltung dieser Werbefläche und ihre Integration in das Fassadenbild muss in der anschließenden Planungsphase durchgeführt werden.

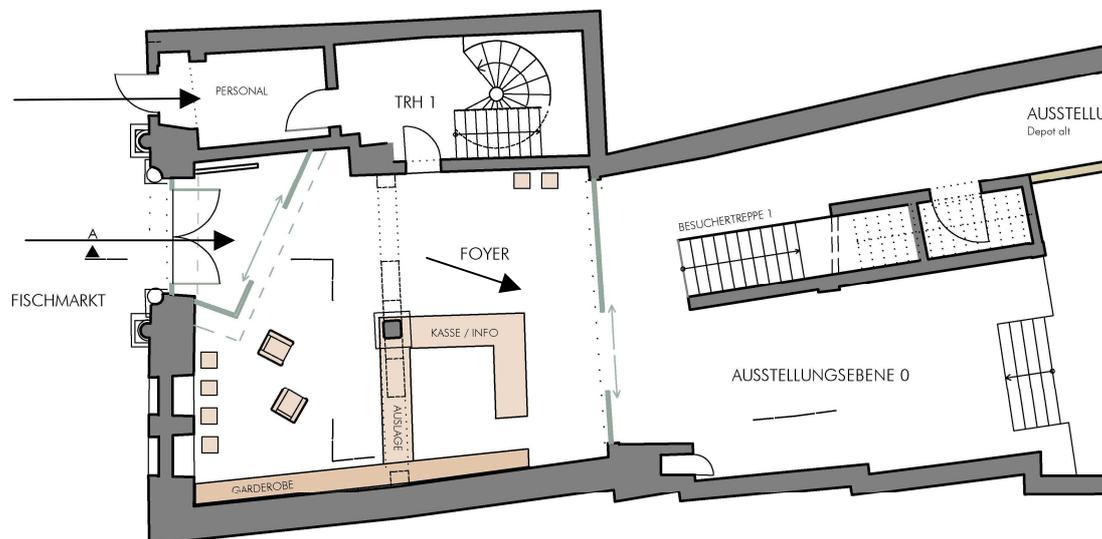
3. Gestaltung Eingangsbereich

3.1 Wegeführung

Die Gebäudeerschließung wird auf der Marktseite neu strukturiert. Dabei werden die Zugänge im Wesentlichen in einen Personaleingang und einen Besuchereingang gesplittet. Durch die Trennung werden die einzelnen Nutzungsbereiche klarer gegliedert und eine bessere technische Funktionsweise ermöglicht, wie zum Beispiel der direkte Rettungsweg aus dem Treppenhaus ins Freie. Dementsprechend wird südlich des Haupteingangs ein separater Zugang für das Personal geschaffen.



Grundrissausschnitt Erdgeschoss Bestand



Grundrissausschnitt Erdgeschoss Vorschlag

Der Hauptzugang in das Foyer ist weiterhin durch das Bogenportal vorgesehen. Die vorhandene hölzerne Türanlage wird durch eine großzügige zweiflügelige Glastür mit feststehendem Oberlicht ersetzt. Die Lage des Türanschlages bleibt am bisherigen Gewänderversatz bestehen.

Nach dem Passieren des Windfangs und des Foyers gelangt man in die Ausstellungsebene 0.

Der Fußboden im Foyer wird auf Grund der Herstellung eines ebenerdigen Zugangs vom Fischmarkt in die Eingangshalle komplett zurück gebaut. Dadurch entsteht ein geneigter Fußboden von ca. 1,3 %, der vom Eingang bis zum Ende der Ausstellungsebene 0 verzogen wird. Der Belag wird in einem hellen Farbton erneuert. Für die vertikale Erschließung wird ein Personenaufzug im Technikbereich neben dem Treppenhaus 2 eingeordnet. Der Aufzug besitzt drei Öffnungsrichtungen, um alle Ebenen im angrenzenden Bereich anfahren zu können. Für den Einbau sind einige Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung durch den Ausstellungsbereich (siehe auch Punkt 4. Bauliche Veränderungen im Ausstellungsbereich) und der Umverlegung von Medien erforderlich.

3.2 Raumbildende Ausbauten

Veränderungen der Innenräume sind im Ausstellungsbereich von Ebene 0 sowie Ebene 2 bis 4 in Raumstruktur und Erschließung vorgesehen. Diesbezüglich wird der Gang südlich der Besuchertreppe 1 wieder geöffnet und für den Ausstellungsbetrieb hergerichtet. Die in diesem Bereich eingelagerte Ausstellungstechnik ist in einem dafür zu sanierenden Raum am westlichen Ende der Liegenschaft unterzubringen. In den oberen Ebenen wird eine Rampe konzipiert und einzelne Wände verändert.

Die vorgesehene Tresenanlage im Erdgeschoss Foyer soll einerseits die einzelnen Funktionsbereiche (Garderobe, Kasse, Museumsshop) gliedern, aber die Raumwirkung der Eingangshalle nicht beeinträchtigen. Der vorhandene Windfang wird zurückgebaut und durch einen transparenten Glaseinbau mit einer Schiebetür ersetzt. Der bisherige Durchgang vom Foyer zum Technikraum und den Schließfächern wird geschlossen. Den westlichen Raumabschluss des Foyer bildet eine Glastrennwand mit einer zweiflügeligen Schiebetür. Die Gestaltung des Raumes ist an allen Begrenzungsflächen neu zu definieren. Dazu ist eine Planung der Raumwirkung unter Berücksichtigung einer neuen Beleuchtung zu erstellen.



Visualisierung Foyer mit Blick vom Ausstellungszugang in Richtung Windfang

3.3 Denkmalpflegerische Wertigkeit

Das Gebäude „Haus zum roten Ochsen“ ist kulturhistorisch und für das Ensemble des Erfurter Fischmarktes von großer Bedeutung. Es besitzt den Stellenwert eines Einzeldenkmals. Besonders hervorzuheben ist der am Markt befindliche Hauptbaukörper mit seiner Fassade, dem Renaissancesaal und dem Treppenhaus.

Die Restaurierung der Marktfassade ist deshalb ein wesentlicher Bestandteil von den durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen. Außerdem ist der Renaissancesaal im Rahmen der statischen Möglichkeiten in sein ursprüngliches Erscheinungsbild zurück zu führen.

Für die Neugestaltung des Erdgeschosses ist auf den Erhalt des Hallencharakters im Foyer zu achten. Die Ablesbarkeit der Bauepochen ist umzusetzen, um die Alleinstellung gegenüber dem Ausstellungsbereich hervorzuheben. Die Holzbalkendecke mit seinem sehr prägenden Unterzug und der Mittelstütze können im Hinblick auf eine angenehmere Wirkung aufgehellt werden. Auch der Bodenbelag ist im Zuge seiner Erneuerung in einem helleren Farbton herzustellen.



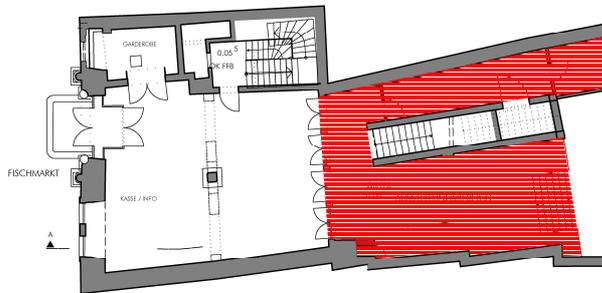
Visualisierung Foyer mit Blick von der Glastrennwand zum Ausstellungsbereich in Richtung Tresen und Garderobe

4. Bauliche Veränderungen im Ausstellungsbereich

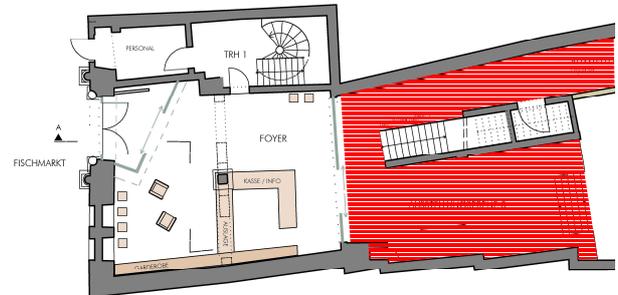
Der Raumabschluss und Zugang zur Ausstellungsebene 0 wird über eine transparente Glaswand mit einer großzügigen Schiebetür hergestellt. Es wird vorgeschlagen, die massive Konstruktion der Besuchertreppe 1 im Zugangsbereich der Ausstellung auf der Südseite, unter Berücksichtigung der statischen Möglichkeiten mit einer Perforierung der Treppenflanke zu versehen.

Da die Fußbodenabsenkung vom Foyer bis in den Übergang der Ausstellungsebenen 0 zu -1 verzogen wird entfällt hier eine Stufe. Dadurch entsteht am Übergang eine Reduzierung von 6 auf 5 Steigungen und an der Besuchertreppe 1 eine Erhöhung von 10 auf 11 Steigungen bis zum Zwischenpodest.

Der Durchgang zum Aufzug im Erdgeschoss (ehemaliges Depot) wird dem Ausstellungsbereich zugeschlagen. Eine qualifizierte Unterdecken- und Wandgestaltung ist herzustellen. Für den Entfall der Depotfläche wird vorgeschlagen den Anbau an der Westseite der Ausstellungsebene -1 zu sanieren und mit einem direkten Zugang in den Ausstellungsbereich zu versehen.



Bestand



Vorschlag



Visualisierung Foyer mit Blick vom Windfang in Richtung Glastrennwand zum Ausstellungsbereich



Visualisierung Foyer mit Blick vom Garderobenbereich in Richtung Ausstellungszugang



Visualisierung mit Blick vom Ausstellungsbereich in Richtung Foyerzugang



Visualisierung Blick vom Ausstellungsbereich an der Besuchertreppe 1 in Richtung Foyer

Eine Neugestaltung der Fußböden im Erdgeschoss ist komplett erforderlich.

Das Geländer der Besuchertreppe 2 soll durch eine reine Glaskonstruktion ersetzt werden. Derzeit wird eine offene Gestaltung der Treppenläufe (keine Setzstufen) vom Nutzer favorisiert. Allerdings ist diese Entscheidung in der weiteren Planung nochmal zu untersuchen.

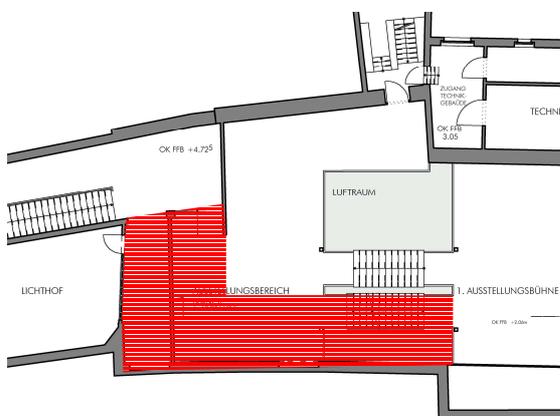


Blick von Ausstellungsebene 1 zur Ausstellungsebene -1, 0 und 2 (links Bestand, rechts Visualisierungsvorschlag)

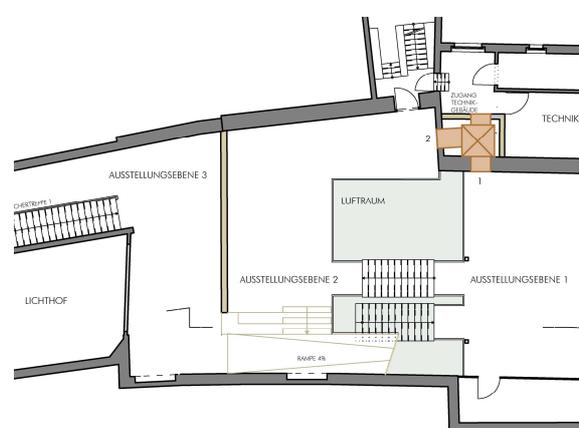


Blick von Ausstellungsebene 2 zur Ausstellungsebene 4 (links Bestand, rechts Visualisierungsvorschlag)

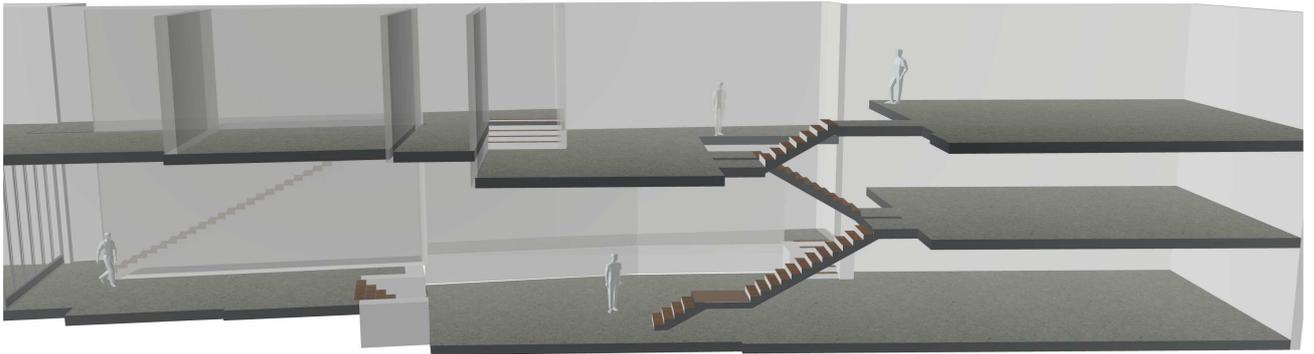
Die Treppenanbindung von Ausstellungsebene 2 zu 3 wird verlegt und umgestaltet. Dabei wird die Wand zum Lichthof geschlossen und die davon westlich befindliche Ausstellungswand nach Norden verlängert. Die Erschließung zwischen Ausstellungsebene 3 und 4 wird durch eine neue Rampe hergestellt. Der vorhandene Treppenlauf wird entfernt.



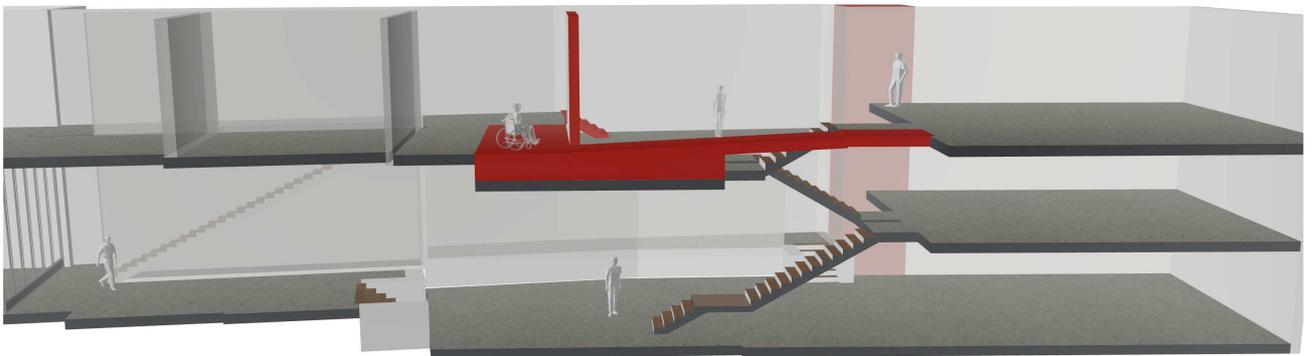
Bestand



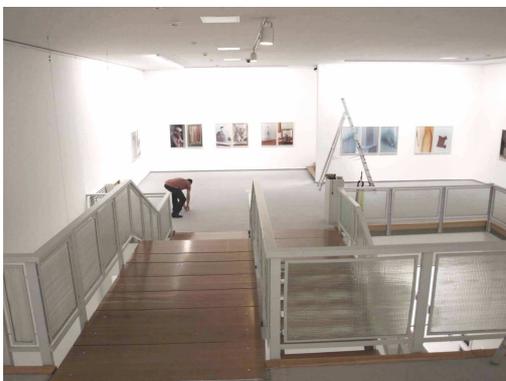
Vorschlag



Schnittdarstellung Bestand ohne Rampe zwischen Ausstellungsebene 3 und 4



Schnittdarstellung Bestand mit Rampe zwischen Ausstellungsebene 3 und 4

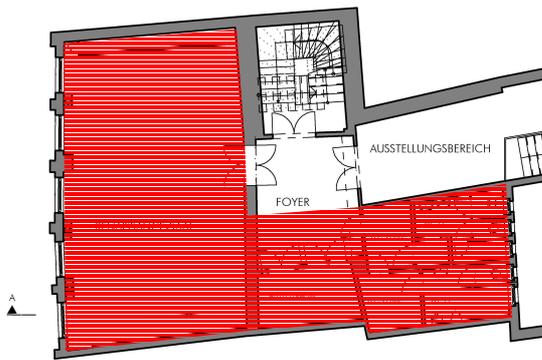


Blick von Ausstellungsebene 4 zur Ausstellungsebene 3 (links Bestand, rechts Visualisierungsvorschlag)



Der marktseitig im 1. Obergeschoss befindliche Renaissancesaal wurde durch bauliche Maßnahmen und Einbauten stark verändert. Im Zuge der Sanierung des Gebäudes ist eine umfassende Überarbeitung des Raumes vorgesehen. Dabei sollen historische Bauteile wieder freigelegt und restauriert, sowie eine angemessene Sanierung durchgeführt werden.

Es wird weiterhin vorgeschlagen die sanitären Einrichtungen im 1. Obergeschoss so umzubauen, dass eine barrierefreie Toilette entsteht und die Herren- und Damentoiletten eine ansprechendere Gestaltung erhält.



Bestand

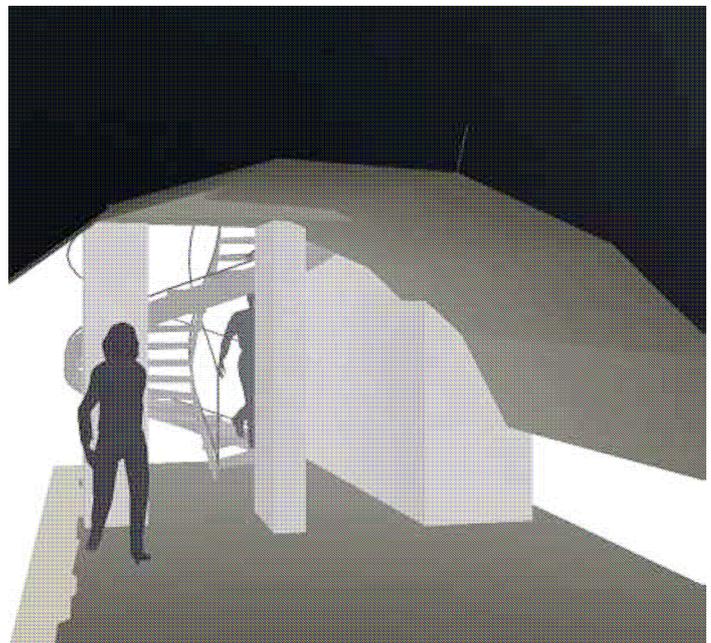


Vorschlag

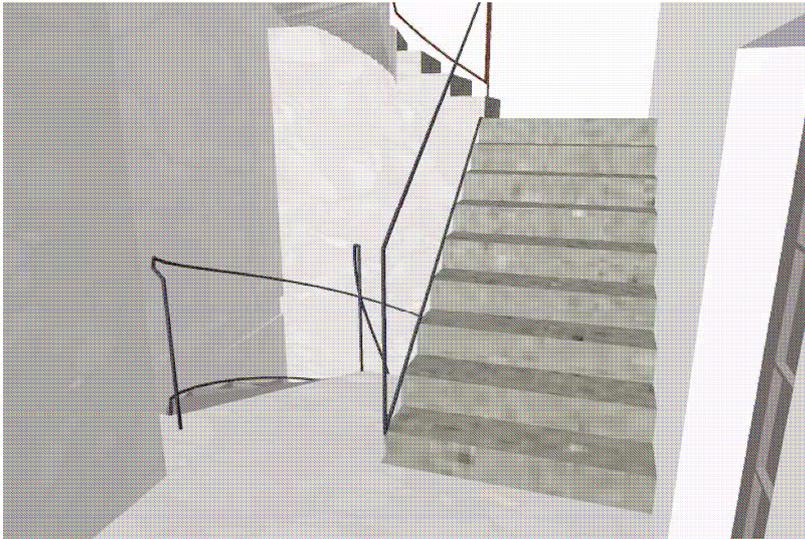
Für die bessere Nutzbarkeit der Kellerräume ist die Herstellung eines neuen Kellerabgangs erforderlich. Die Bestandstreppe ist nicht DIN gerecht und kann nicht für eine öffentliche Nutzung freigegeben werden. Die Situation wurde geprüft und Varianten untersucht. Als Vorzugsvariante wird eine gewendelte Treppe vorgeschlagen, welche aber in der weiteren Planung zu detaillieren ist.



Kellertreppe Bestand



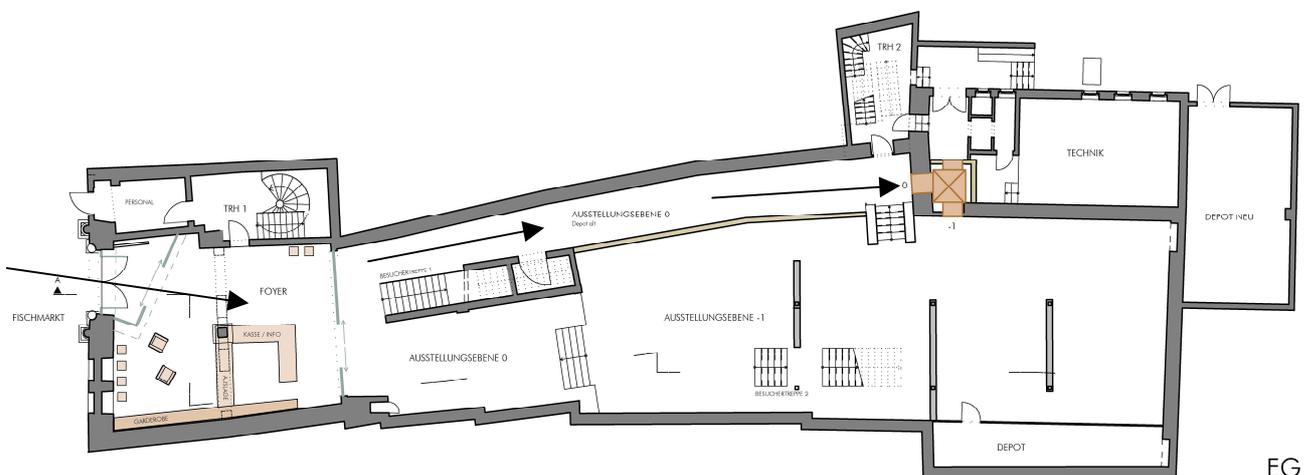
Kellertreppe gewandelt als Vorschlag



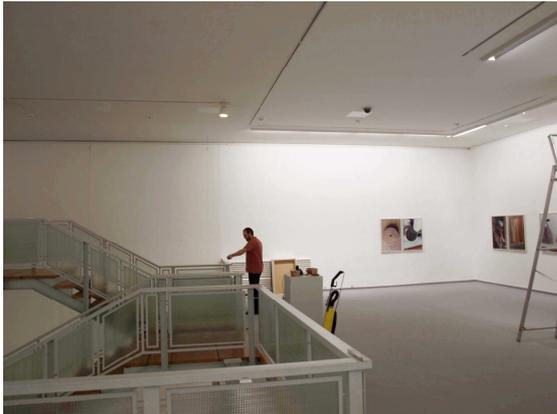
Kellerabgang Erdgeschoss TH 1

5. Barrierefreiheit

Die innere Erschließung des Gebäudes ist bisher nicht barrierefrei konzipiert. Im Zuge der Sanierung und Neugestaltung soll im rückwärtigen Gebäudeteil ein Aufzug eingebaut werden. Dieser soll es ermöglichen einen Großteil des Gebäudes barrierefrei zu erreichen. Um dies zu gewährleisten ist im Erdgeschoss der Gang südlich der Besuchertreppe 1 wieder zu öffnen und für den Ausstellungsbetrieb herzurichten (siehe auch Punkt 4. Bauliche Veränderungen im Ausstellungsbereich). Die in diesem Bereich eingelagerte Ausstellungstechnik ist in einem dafür zu sanierenden Raum am westlichen Ende der Liegenschaft unterzubringen.



Durch die neue Fußbodenkonzeption im Erdgeschoss ist der ebenerdige Zugang für die Besucher vom Fischmarkt möglich.



Bestand



Vorschlag

Des Weiteren wird im Obergeschoss Ausstellungsebene 3 und 4 über eine Rampe verbunden (siehe auch Punkt 4. Bauliche Veränderungen im Ausstellungsbereich) und damit auch barrierefrei angebunden.

6. Brandschutz

Für das Gebäude liegt derzeit kein Brandschutzkonzept vor. Dieses ist für das gesamte Gebäude zu erstellen und die im Modernisierungsgutachten erfassten Leistungen detailliert abzustimmen und zu planen. Das betrifft im Wesentlichen die Wegeführung und Entfluchtungssituation im Erdgeschoss einschließlich der Foyergestaltung. Durch die geänderte Eingangssituation und den direkten Ausgang aus dem Treppenhaus über den Windfang ins Freie kann die raumschließende Türanlage westlich des Foyers neu gestaltet werden. Auch in diesem Bereich ist ein gläserner Raumabschluss vorgesehen. Die haustechnischen Anlagen sind festzustellen und im Konzept zu beurteilen.

7. Haustechnik

7.1 Elektroinstallation

Baulicher Brandschutz für Elektrische Betriebsräume (Grundlagen und Voraussetzungen)

- Brandmeldezentrale F90/T30
- Sicherheitsbeleuchtungszentrale F90/T30
- Niederspannungshauptverteilung F90/T30

MLAR-Berücksichtigung für Bestandsunterverteilungen Elektro in diversen Ausstellungsräumen. (wenn in notwendigen Fluchtwegen F30!)

MLAR-Berücksichtigung für Video-Datenschränke hinter abgetrennten Verschlägen der Ausstellungsbereiche (wenn in notwendigen Fluchtwegen F30!)

Umbau der verschlissenen und veralteten Videoüberwachung auf IPTechnik und Einbindung in EMA.

Nach Rücksprache mit Herrn Wehrlich (technischer Leiter) und der Elektrofirma Nutz GmbH als Errichter der Anlagen sind momentan unterschiedliche Netzformen (TN-C, TN-S, TT) im Objekt gegeben.

Dies bedeutet das nach TAB 2007, bei Umbaumaßnahmen, die auch die Elektroanlage betreffen, eine Komplettanierung erforderlich ist.

Ziel muss es sein, dass im gesamten Gebäude ein TT-Netz besteht.

Seitens der SWE Stromversorgung ist als Schutzmaßnahme „Nullung“ nicht mehr zugelassen.

Der Betreiber der Kundenanlage ist für die Herstellung und Einhaltung der Schutzmaßnahme selbst zuständig, d.h. im Normalfall kommt als Schutzmaßnahme nur die „Fehlerstromschutzschaltung“ in Verbindung mit einer Örtlichen Erdungsanlage infrage.

Sofern Anlagenteile z.B. Aufzug o.ä.) eingebaut werden sollen, muss geprüft werden, ob Leistungserhöhungen relevant sind, die dem EVU anzuzeigen sind.

Die Errichtung einer neuen bzw. Ertüchtigung einer vorhandenen Blitzschutzanlage ist gem. DIN VDE 0185, bestehend aus äußerem und inneren Blitzschutz herzustellen.

7.2 Abwasser

Der vorhandene Haus-Anschluss wurde befahren. Nach Prüfung der Höhensituation der Gewölbe und möglichen Fußbodenaufbauten ist der Anschluss an den vorhandenen im Bereich der Marktfassade nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Ein Entwässerungsantrag wird erst nach Feststellung abweichender Voraussetzungen notwendig. Da das Gebäude auf der Grundstücksgrenze steht ist die Anordnung eines Übergabeschachtes vor dem Gebäude nicht möglich. Vor Austritt aus dem Gebäude ist eine Revisions- und Reinigungsmöglichkeit vorzusehen. Die Leitungsverlegung kann nur im Fußboden zwischen Keller und EG erfolgen.

7.3 Wasser

Für die Erneuerung der öffentlichen Toilettenanlage mit Einbau eines Behinderten WC's sind Umbauarbeiten an der Wasser-, Abwasser- und Lüftungsanlage notwendig. Bei der Wasseranlage ist darauf zu achten, dass keine Endstränge mit über längere Zeit stagnierendem Wasser vorhanden sind. Ist das der Fall, ist eine automatische Zwangsspülung vorzusehen.

7.4 Heizung

Für den Einbau eines Aufzuges und das Absenken des Eingangsbereiches im EG sind Umbauarbeiten an der Heizungsanlage notwendig. Im Bereich des einzubauenden Aufzuges sind Heizungsverteilungsleitungen zu verlegen. Im Eingangsbereich des EG sind die Heizungsverteilungsleitungen im Fußboden verlegt, und die Heizkörper aus dem Fußboden angeschlossen. Bei Absenkung dieses Bereiches sind die Verteilungsleitung und die Heizkörper zu erneuern.

8. Statik

8.1 Gebäudestruktur

Das Gebäude soll in Abschnitten saniert werden und dabei mit einer ebenerdigen Erschließung konzipiert werden. Dadurch wird gleichzeitig eine Barrierefreiheit erreicht. Die mit dem Umbau verbundenen Eingriffe sind hinsichtlich Standsicherheit zu beurteilen.

Der mehrgeschossige Komplex bestehend aus historischem Vorderhaus und rückwärtigen moderneren Anbauten ist zum Teil durch Gewölbe unterkellert. Das Erdgeschossniveau des Altbaus liegt ca. 2 – 3 Stufen über dem Straßenbelag des Fischmarktes und der Fußboden des Erdgeschosses im Anbau ca. 6 – 7 Stufen unter dem Altbau. Auch in den Obergeschossen variieren die Fußbodenniveaus mehrfach.

8.2 Statische Maßnahmen

Es soll ein wirtschaftliches Konzept für eine möglichst barrierefreie Erschließung aufgestellt werden. Zur Erarbeitung des Konzepts und zur Einschätzung der Kosten sind nachfolgend statisch-konstruktive Aspekte zu erörtern.

Absenkung Foyer

- Variante Teilabsenkung Bereich hinter Eingangstür:

Statisch konstruktiv kaum problematisch, mit massiven Bauteilen im Boden über dem Kellergewölbe ist zu rechnen. Diese können von ehemaligen Einbauten wie Wände, Schächte, Kanäle etc. stammen. Für die barrierefreie Überwindung des Höhensprungs ist eine Rampe oder ein Hubpodest denkbar. Beides kann auf einer lastverteilenden Betonplatte über dem Kreuzgewölbe gegründet werden.

- Variante großflächige Absenkung des Foyers und angrenzende Bereiche:

Ggf. sind Nachgründungen von Trennwänden und tragenden Stützen erforderlich, bzw. auch Anpassung vorhandener Gründungen wie z.B. Rückschnitt von Vorsprüngen. Verlängerung der Treppenanlage ist einzuplanen. Zwangspunkte: hinteres Tonnengewölbe, hier steht nach alten Planunterlagen die geringste Konstruktionshöhe für den Boden zur Verfügung. Ggf. ist eine Bodenabsenkung ohne Eingriff in die Gewölbeschale nicht realisierbar. Ein Scheitelschnitt am Gewölbe ist möglich aber problematisch und sollte höchstens partiell in Erwägung gezogen werden. Höhenmaß erforderlich!

Aufzug

Ein Aufzug an günstiger Stelle positioniert kann fast sämtliche Ebenen erreichen. Die gewählte Lage am Treppenhaus des Anbaus ist aus statischer Sicht mit üblichem Aufwand realisierbar. Je nach Unterfahrt sind Unterfangungen einzuplanen, die etwas kräftigere Mittelwand ist zu beachten. Die Unterfangungstiefe bei ca. 1,4 m Unterfahrt und 30 cm Bodenplatte beträgt ca. 1,3 - 1,4 m, wenn ein mind. 0,5m hohes intaktes Fundament verbleiben kann. Ansonsten käme noch die Fundamenthöhe als Austausch noch hinzu. Wandvor- und Rücksprünge rechtzeitig in der Planung erfassen! – Lichtraumprofil möglichst in früher Planungsphase prüfen und festlegen! Abstemmen von Vorsprüngen z.B. an der Gründung einplanen! Die zu durchstoßenden Deckenebenen sollen wieder linear auf den Schachtwänden abliegen. Je nach vorhandenem Deckensystem können brandschutztechnische Ertüchtigungen erforderlich werden, z.B. bei Stahlträgern. Vor Herstellung der Deckenöffnung wird linear hinter dem neuen Auflager bauzeitlich abgestützt. Die Abstützung sollte möglichst in allen Geschossen übereinander in einer Achse angeordnet sein. Als Aufzugschacht wird ein Mauerwerksschacht empfohlen Mindestwandstärke 24 cm, wobei ausreichend dimensionierte Bestandswände integriert werden können (Längswand und Wand zum Treppenhaus). Schachtgrube in Stahlbeton, die Grube muss wasserdicht sein, z.B. durch Beschichtung. Vorerst kann mit einer lichten Grubentiefe von ca. 1,40 m gerechnet werden, die Bodenplatte würde mit einer Stärke von ca. 30 cm ausreichend sein. Ringanker sind jeweils in den Deckenebenen oder direkt darunter anzuordnen. Zur Befestigung der Führungs- und Tragschienen werden weitere Ringbalken erforderlich, der Abstand der herstellerabhängigen Befestigungspunkte liegt in der Regel im Raster zwischen 1,4 und 1,8 m. Diese Balken müssen meist nicht umlaufend angeordnet sein. An in Stahlbetonbalken eingelassenen Halfenschienen erfolgt die Befestigung der Aufzugschachttüren. Diese Balken werden im Sturz – und Schwellenbereich der Haltepunktöffnungen vorgesehen. Zur Aufzugmontage benötigt man im Bereich des Schachtkopfes Anschlagmittel wie Lasthaken, Lastösen oder Stahlträger. Eine Öffnung des Daches im Schachtbereich sollte vorgesehen werden, auch wenn ggf. die Überfahrt nicht zum Durchstoß am Dach führt.

Fassadenöffnung Eingang

Für eine Fassadenöffnung zur Ergänzung eines Eingangs wäre die Fassadenkonstruktion zu betrachten. Je nach Öffnungsgröße ist ein Sturz zu bemessen. Einbindende Teile wie Decken, Unterzüge etc. sind zu berücksichtigen. Die Lastumlagerung muss ggf. bis zur Gründung verfolgt werden.

9. Maßnahmen

Planungsleistungen:

- Vermessung der Planungsbereiche mit Tachymeter
- Detailplanung und Abstimmung der Sanierungs- und Umbaubereiche
- Konkretisierung der Kostenberechnung
- Baugrunduntersuchung Aufzugsbereich
- Brandschutzkonzept
- Tragwerksplanung
- Planung der Gebäudetechnik
- Beleuchtungsplanung

Wesentliche Bauleistungen im Überblick:

- Sanierung der Fassade im Erdgeschoss mit Um- bzw Neugestaltung
- Freilegung und Stabilisierung des Kellergewölbes
- Erneuerung sämtlicher Fußböden im Erdgeschoss
- Neue Einordnung der Kellertreppe

Sanierung Renaissancesaal im OG in ursprüngliche Raumwirkung zurückbauen
Eingangsbereich mit Vertikalabdichtung des Kellermauerwerks und Installationsarbeiten
Medieneinführung in das Gebäude gemäß Planung
Gründung und aufgehendes Schachtbauwerk für den Aufzug
Umverlegung und Neuinstallationen von Medien im Gebäude
Veränderung der Erschließung und Deckenebene im Obergeschoss einschließlich Rampen
Erneuerung Sanitärbereiche im Obergeschoss
Schaffung eines neuen Depots
Geländererneuerung der Treppenkonstruktion im Ausstellungsbereich
Ergänzung der Beleuchtung

10. Bauabschnitte

1. Bauabschnitt

Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Bautätigkeit im Erdgeschoss und Kellergeschoss auf der Marktseite bis einschließlich der Ausstellungsebene 0. Ein Ausstellungsbetrieb ist während der Bautätigkeit nicht möglich. Der Verwaltungsbetrieb ist eingeschränkt möglich.

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen enthalten:

Eingangsbereich mit Vertikalabdichtung und Installationsarbeiten, Sanierung der Fassade im Erdgeschoss mit Umgestaltung, Erneuerung Fußböden im Erdgeschoss, Herrichten Foyer und Zugang Treppenhaus

Kostenanteil: ca.: 613.950,00 EUR

2. Bauabschnitt

Der zweite Bauabschnitt ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt zu sehen. Ein Ausstellungsbetrieb ist während der Bautätigkeit nicht möglich. Der Verwaltungsbetrieb ist eingeschränkt möglich.

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen enthalten:

Aufzugbauwerk mit Installationsverlegungen, Veränderung der Erschließung und Deckenebene im Obergeschoss einschließlich Rampen, Umgestaltung Ausstellungsbereiche, neue Geländerkonstruktion der Treppe im Ausstellungsbereich, Schaffung eines neuen Depots

Kostenanteil: ca.: 446.922,00 EUR

3. Bauabschnitt

Der dritte Bauabschnitt besitzt die geringste Abhängigkeit zu den vorgenannten Bauabschnitten. Ein Ausstellungsbetrieb ist während der Bautätigkeit eingeschränkt möglich. Der Verwaltungsbetrieb ist stärker eingeschränkt aber möglich.

Im wesentlichen sind folgende Maßnahmen enthalten:

Sanitärbereiche im Obergeschoss, Renaissancesaal im OG in ursprüngliche Raumwirkung zurückbauen (Kostenschätzung ohne denkmalschutzrechtliche Einschätzung), Ergänzung der Beleuchtung

Kostenanteil: ca.: 129.106,50 EUR

4. Bauabschnitt

Sanierung und Restaurierung der Fassade gemäß Konzept zur Sanierung der Fassade von Dipl. Restauratorin (FH) Kerstin Nitzsche.

Kostenanteil: ca.: 188.540,00 EUR

5. Bauabschnitt

Dachsanieierung über dem rückwärtigen Baukörper (ehemaliger Kinoanbau).

Kostenanteil: ca.: 96.000,00 EUR

11. Anlagen

Grobkostenschätzung

Grundrisse, Schnitt und Ansichten Bestand

Grundrisse, Schnitt und Ansichten Gutachten

Aufmaßpläne vom Vermessungsbüro Dietmar Rudloff