

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: SRS - Sanierungsmaßnahme Ratskeller Stuttgart, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart
Bauherr: Landeshauptstadt Stuttgart, Haupt- und Personalamt 10-1

Stuttgart, 09.07.2018

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG ZUM PROJEKT & PROJEKTGRENZEN

Die Hochbauplanung der Sanierungsmaßnahme erfolgt über DIA Dittel Architekten. Die Innenausbauplanung erfolgt über den Architekt Edward Fasshauer, in Abstimmung mit dem künftigen Pächter Dinkelacker Schwabenbräu und in weiterer Folge dem Nutzer. Sämtliche Unterlagen zum Gastrokonzept mit Nutzer- und Baubeschreibung wurden separat auf Stand vom 17.05.2018 eingereicht. Im Projekt wurden Projektgrenzen festgelegt, welche der Plangrundlage vom 09.07.2018 zu entnehmen sind. Die Räumlichkeiten innerhalb der blauen Grenzlinie sind Teil der Sanierungsmaßnahme und gliedern sich in Pächterflächen und städtische Flächen, welche saniert aber nicht verpachtet werden. Die städtischen Flächen sind grau schraffiert gekennzeichnet.

KENNZAHLEN

BGF Gesamtmaßnahme:	2.669,93 m²
BRI Gesamtmaßnahme:	11.149,90 m³
NGF Untergeschoss 1:	1.303,70 m ²
NGF Zwischengeschoss:	256,46 m ²
NGF Untergeschoss 2:	419,99 m ²
NGF Gesamtmaßnahme:	1.980,15 m²

1 MASSNAHMEN | FASSADE & AUSSENANLAGEN

Fassade

Im Zuge der Sanierung werden sämtliche Außenfenster im Sanierungsbereich 1. Untergeschoss des Rathauses an der Hirschstraße, Marktplatz, Passage/ Eichstraße und im Innenhof getauscht. Die bestehenden Fenstergitter werden vollständig demontiert, um eine größtmögliche Belichtung in den Räumlichkeiten des 1. Untergeschosses zu gewährleisten.

Die Natursteinfassade wird im Eingangsbereich der Hirschstraße und der gesamten Marktplatzansicht bis zur Oberkante Sockel EG gereinigt. Die Fassade Passage/ Eichstraße wird vollflächig neu verputzt. Die Fassaden im Innenhof erhalten keinen neuen Anstrich. Das Außenlager im Innenhof bleibt optisch unverändert.

Die Zugangssituation Hirschstraße wird umgestaltet. Der Zugang wird verlegt und die bestehende Türöffnung zum Fenster umgestaltet. Der Gastraum wird über zwei Eingangstüren erschlossen. Die bestehenden Fassadenöffnungen werden an dieser Stelle partiell erweitert bzw. angearbeitet. Die Sturzhöhe der Fenster und Eingangstüren wird auf das Niveau der bestehenden Eingangstür erhöht. Die Natursteinplatten der Fassade werden in diesem Zuge partiell de- und neu montiert. Das bestehende Vordach wird abgebrochen. Sämtliche Werbeanlagen werden demontiert und entsorgt, mit Ausnahme des „Ratskeller“ Schriftzuges, welcher wiederverwendet wird. Im Zuge der Verlegung der Eingangstüren wird der Straßenbelag im Außenraum der Hirschstraße angepasst.

Für die Eingänge Passage/Eichstraße sowie Brotboutique bleiben die Beständstüren erhalten.

Außenanlage

Die Außenbewirtschaftung erstreckt sich über eine Terrasse an der Marktplatzfassade und Sitzplätze in der Hirschstraße. Eine Erweiterung der Außengastronomie ist künftig am Marktplatz (Brunnen) geplant.

Im Innenhof wird der bestehende Abwasserkanal geschlossen und fachgerecht abgedichtet, da an dieser Stelle aktuell Wasser im Zwischengeschoss eindringt. Aufgrund der erweiterten Sitzplatzanzahl im Innen- und Außenraum sind zusätzliche KFZ und Fahrrad Stellplätze zu gewährleisten (siehe Stellplatzberechnung Pächterplanung). Die erforderlichen Fahrrad-Stellplätze sind exemplarisch in der Hirschstraße geplant. Eine mögliche Verortung ist im weiteren Planungsverlauf mit dem Amt abzustimmen. Eine Abweichung von den geforderten Stellplätzen ist generell im Zuge der Genehmigungsplanung abzuklären. In der Kostenberechnung sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze und Pachtgebühren nicht berücksichtigt.

2 MASSNAHMEN - BODEN | WAND | DECKE

Boden

Die bestehenden Bodenbeläge und der Estrich werden im 1. Untergeschoss vollflächig entfernt und neu hergestellt. Im Küchenbereich kann somit eine fachgerechte Abdichtung gewährleistet werden. Eine Ausnahme bildet das Treppenhaus 4 mit anschließendem Flur und das Lager im Zwischenboden (ehemalige Personal-Umkleiden).

Die Eingangs-Empore, Gasträum mit Podesten und Stuhllager, Säle, Büro, wie auch sämtliche Flure im 1. Untergeschoss werden mit Vinyl ausgelegt. Akzentfelder mit besonderen Fliesen sind im Gasträum und auf der Eingangs-Empore geplant. Alle sanitären Anlagen, Umkleiden und Kühlzellen werden gefliest. Die Küche und sämtliche zugehörige Räume erhalten eine Epoxidharzbeschichtung in entsprechender Rutschklasse mit Hohlkehlssockel. Im Eingangsbereich Hirschstraße und Eichstraße gibt es eine Sauberlaufzone. Die Bodenbeläge im Zwischengeschoss und 2. Untergeschoss bleiben bestehen und werden mit einem einfachen Anstrich versehen. Eine Ausnahme bilden im Zwischengeschoss die WC-Anlagen mit Vorraum und die Umkleideräume mit Flur. Diese werden mit Fliesen belegt.

Wand

Die Wandflächen im 1. Untergeschoss werden mit einem Grundputz versehen, sodass Unebenheiten im Bestand ausgeglichen werden können. Sämtliche Wände und Fensterlaibungen im 1. Untergeschoss erhalten einen Farbanstrich. Akzentwände im Gasträum werden mit Klinkerverkleidung und Prägeputz versehen (Verortung lt. Innenraumansichten Pächterplanung). Die spritzwasserempfindlichen Wände in den WC-Anlagen und Mitarbeiteräumen werden raumhoch gefliest. Die Restflächen erhalten einen feuchtraumgeeigneten Anstrich. Der Küchenbereich wird vollflächig gefliest. Die Maßnahmen im Zwischengeschoss und dem 2. Untergeschoss beschränken sich auf einen neuen Wandanstrich ohne Grundputz und Spachtelung. An Teilbereichen sind Feuchteschäden aufzuarbeiten. Eine Ausnahme bilden im Zwischengeschoss die WC-Anlagen mit Vorraum und die Umkleideräume. Sie erhalten raumhoch Wandfliesen an spritzwasserempfindlichen Wandflächen, die Restflächen werden mit einem feuchtraumgeeigneten Anstrich versehen.

Decke

Sämtliche Abhangdecken im 1. Untergeschoss werden abgebrochen, mit der Folge dass die Räumlichkeiten durch die Außenfenster mit natürlichem Lichtanteil belichtet werden. Im Eingangsbereich, Gasträum und den Sälen ist keine neue Abhangdecke geplant. Die Rippendecke wird brandschutztechnisch ertüchtigt und offen gezeigt. Der Gasträum wird durch Deckenfelder in Gipskarton und besondere Deckenelemente aus abgehängten Baustahlmatten zониert. Die Gipskartondecken werden glatt ausgeführt. Die Deckenaufstellung, wie auch die Abhangdecke im ehem. Turmzimmer wird akustisch wirksam mit Quadratlochung ausgeführt. Die Decken in den WC-Anlagen, Mitarbeiteräumen und Fluren werden als Abhangdecken ausgeführt. In der Küche wird eine Lüftungsdecke verbaut. Die im Bestand vorhandene Rippendecke erhält auch im Bereich

unter Abhangdecken eine Brandschutzertüchtigung. Decken im Zwischengeschoss und 2. Untergeschoss bleiben erhalten und werden mit neuem Anstrich versehen.

Weitere Design-Maßnahmen sind der Pächterplanung, Stand 17.05.2018 zu entnehmen.

3 MASSNAHMEN UNTERGESCHOSS 1

Eingangssituation Hirschstraße und Passage/ Marktplatz

Die Gasträume des Ratskellers befinden sich im 1. Untergeschoss des Rathauses und werden über zwei Eingänge erschlossen. Der Haupteingang befindet sich in der Hirschstraße, der Nebeneingang in der Passage/ Eichstraße. Die Zugangssituation wird auf Pächterwunsch im Zuge der Sanierung verändert, um den Eingangsbereich offener zu gestalten. Die bestehende Treppenanlage wird abgebrochen und eine Empore mit Treppenanlage hergestellt. Der Haupteingang Hirschstraße stellt den barrierefreien Zugang zum Gastraum dar, da an dieser Stelle ein Treppenplattformlift installiert wird. Es wird ein Ganzglas-Windfang integriert, von welchem aus man mittels zwei Stufen auf die erhöhte Empore gelangt, welche als Gastraum dient. Eine Absturzsicherung wird mittels Ganzglas-Brüstung gewährleistet. Die Treppenanlage führt in den Gastraum. Sämtliche bestehende Holzverkleidungen an Wänden und Decken werden demontiert und entsorgt.

Gastraum und ehemaliges Turmzimmer

Der Gastraum vergrößert sich, da die derzeit bestehenden Trennwände größtenteils abgebrochen werden. Die Küche wird verkleinert und flächenmäßig dem Gastraum zugeordnet. Der Gastraum wird mittels Podesten und abgehängten Deckenfelder zониert und größtenteils lose möbliert. Die Theke mit anschließendem Servicepass wird zentral im Anschluss an die Küche angeordnet. Der bestehende Elektroraum wird in diesem Zuge abgebrochen und neu verortet.

Das ehemalige Turmzimmer wird als Gastraum ausgewiesen. Die neue Tür zum Flur im Gastraum erhält einen Glasausschnitt. Sämtliche bestehende Holzverkleidungen an Wänden und Decken werden demontiert und entsorgt.

Säle

Die innenliegenden Fenster, sämtliche Holzverkleidungen an Wänden und Decken und die beiden Trennwandsysteme werden vollflächig abgebrochen und entsorgt. Künftig erfolgt eine Zweiteilung des Raumes mittels flexiblem Trennwandsystem. Es werden zwei neue Zugänge vom Flur in die Säle geschaffen, welche eine statische Abfangmaßnahme mit sich ziehen. Die Innenwände werden mittels Holzverkleidung akzentuiert. Die bestehenden Heizkörpermischen an der Fassade werden gedämmt und ebenfalls mit einer Lamperie verkleidet. In Teilbereichen wird ein Gipskarton-Deckenfeld abgehängt.

Küche und Außenlager

Die Küche wird flächenmäßig reduziert und neu ausgebaut. Sämtliche bestehende Einbauten werden demontiert und entsorgt. Die Kühlräume werden ebenso neu ausgebaut. Die Kücheneinrichtung wird erneuert und aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen um eine Anzul-Gaslöschanlage erweitert. Die Anlieferung/ Versorgung erfolgt weiterhin über das anschließende Außenlager.

Brotboutique

Im Anschluss an den Ratskeller befindet sich die Brotboutique, welche sich in Richtung Marktplatz orientiert und mittels separaten Eingang in der Passage/ Eichstraße erschlossen wird. Im Zuge der Brandschutzsanierung wird die bestehende Abhangdecke abgebrochen und eine neue Decke hergestellt. Der bestehende Bodenbelag bleibt erhalten. Die Wände erhalten einen Neuanstrich. Die Einrichtung bleibt aus dem Bestand erhalten und wird ergänzt. Die Eingangstür bleibt ebenfalls erhalten und wird aufgearbeitet.

Gäste WC-Anlagen Ratskeller

Die bestehende Raumstruktur bleibt größtenteils erhalten und teilweise um zusätzliche Vorsatzschalen für die Installationsebene ergänzt. Die WC-Kabinen, Trennwände und sämtliche Keramiken werden erneuert. Sämtliche Türen werden getauscht und neu in Esche eingeplant. Die Fenster werden vollflächig mit einer Sichtschutzfolie beklebt.

Herren-WC-Anlagen Brotboutique

Die bestehenden WC-Anlagen des ehemaligen Stadtbesens müssen aufgrund der Personenzahl erweitert werden, weshalb die ehemaligen Personal WC-Anlagen im 1. Untergeschoss umfunktioniert und umgestaltet werden. Der Zugang zu den Herren-WC-Anlagen wird über den Flur 4 gewährleistet. Die Maßnahme zieht bauliche Änderungen im Bestand mit sich. Die Bestandstreppe wird abgebrochen, ein Wanddurchbruch hergestellt und eine neue Treppenanlage mit Zwischenpodest hergestellt. Des Weiteren muss in diesem Zuge die Treppe zum Zwischenboden (ehemalige Personal-Umkleiden) abgebrochen und neu hergestellt werden. Die Raumstruktur wird partiell verändert und um Vorsatzschalen für die Installationsebene ergänzt. Die WC-Kabinen, Trennwände und sämtliche Keramiken werden erneuert. Sämtliche Türen werden getauscht und neu in Esche eingeplant.

Mitarbeiterräume und sonstige Nebenräume /-flächen

Die Mitarbeiterräume im 1. Untergeschoss werden mit neuen WC-Kabinen, Trennwände und sämtliche Keramiken ausgestattet. Die Möblierung wird ebenfalls erneuert. Die Türen werden getauscht und neu in Esche eingeplant. Die Fenster werden vollflächig mit einer Sichtschutzfolie beklebt.

Nebenflächen wie das Treppenhaus 4 mit anschließendem Flur und dem Zwischenboden bleiben größtenteils unverändert. Hier werden Boden-, Wand- und Deckenbelege nicht erneuert. Die Treppen werden mit erforderlichen neuen Handläufen ausgestattet. Das Lager im Zwischenboden wird, wie oben beschrieben, mittels neu hergestellter Treppenanlage erschlossen.

Die Flure 2 und 3 erhalten als Abtrennung neue Stahl-Glas-Elemente mit Glastüren, die mit einer Offenhaltevorrichtung ausgestattet sind.

4 MASSNAHMEN ZWISCHENGESCHOSS

Damen-WC-Anlagen Brotboutique

Die ehemaligen WC-Anlagen des Stadtbesens werden umgestaltet und mit neuen WC-Kabinen, Trennwände und sämtlichen Keramiken ausgebaut, analog den Herren-WC-Anlagen im 1. Untergeschoss. Sämtliche Türen werden getauscht und neu in Esche eingeplant.

Mitarbeiterräume und sonstige Nebenräume /-flächen

Die Umkleiden im Zwischengeschoss werden mit neuen WC-Kabinen, Trennwände und sämtliche Keramiken ausgestattet. Die Möblierung wird ebenfalls erneuert. Die Türen werden getauscht und neu in Esche eingeplant. Die Zugänge zu den Umkleiden sollen auf Pächterwunsch verlegt werden, was eine statische Abfangmaßnahme mit sich zieht. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu klären.

Sämtliche sonstige Räumlichkeiten im Zwischengeschoss dienen als Technik- oder Lagerräume. Der bestehende Fettabscheider wird demontiert und erneuert. Der Lastenaufzug zur Küche wird laut Elektrobeschreibung reaktiviert. Der Heizungsraum bleibt analog Bestand erhalten.

5 MASSNAHMEN UNTERGESCHOSS 2

Nebenräume / -flächen

Sämtliche Räumlichkeiten im 2. Untergeschoss dienen analog Zwischengeschoss als Technik- oder Lagerräume. Drei der Räumlichkeiten sind Teil des Sanierungsumfangs und werden aber nicht vom Pächter genutzt. An dieser Stelle wird der Türdurchbruch geschlossen. Die bestehende Lüftungsanlage ist nicht intakt und wird im Zuge der Sanierungsmaßnahme erneuert. Um die Aus- und Einbringsituation zu gewährleisten sind bauliche Maßnahmen nötig. Die Wegführung erfolgt über die Räumlichkeiten außerhalb der Sanierungsmaßnahme zum Aufzug A1 in den Innenhof. Die erforderlichen Wanddurchbrüche werden durch Doppelflügeltüren ersetzt, um für Revisionszwecke die zukünftigen Einbringsituation zu gewährleisten. Aufgrund der Dimension der neuen Lüftungsanlage ist ein massives Wandstück abzubrechen, was eine statische Ertüchtigung der Wandscheibe in den Gäste-WC-Anlagen im 1. Untergeschoss mit sich zieht.

Die Kühlhäuser im 2. Untergeschoss bleiben aus dem Bestand erhalten. Im Anschluss an das Treppenhaus 3 werden Elektroräume für die BMZ und die Sicherheitsbeleuchtung geschaffen.

6 BAUPHYSIKALISCHE MASSNAHMEN

An die künftigen Bodenaufbauten und -beläge gibt es keine besonderen schalltechnischen Anforderungen laut Gutachten. Des Weiteren sind keine schalldämmenden Unterdecken erforderlich. Die bestehenden Rippendecken werden mit einem akustisch wirksamen Brandschutzputz ertüchtigt. Abgehängte Gipskarton-Deckenfelder tragen zur Verbesserung der Raumakustik bei. Als wärmetechnische Maßnahme werden sämtliche, im Sanierungsumfang enthaltene, Fenster getauscht und die Heizkörpernischen in den Sälen gedämmt.

7 BRANDSCHUTZTECHNISCHE MASSNAHMEN

Die Anforderung der Feuerbeständigkeit der Tragkonstruktion wird durch die vorhandene Ausführung und durch Ertüchtigungsmaßnahmen an der Rippendecke sichergestellt. Erforderliche Rettungswege sind für bis zu 600 Besucher festgelegt und dimensioniert. Die zum Gastraum offene Küche wird über brandgefährlichen Geräten mit einer geeigneten Löschanlage ausgestattet. Eine Sprinkleranlage ist in der Versammlungsstätte nicht erforderlich. Eine Brandmeldeanlage mit Vollschutz und Aufschaltung zur Leitstelle der Feuerwehr ist zu installieren.

8 MASSNAHMEN BAUSUBSTANZ

Bezugnehmend auf das Umbau- und Entsorgungskonzept von GeoAer aus dem Jahr 2015 wurden schadstoffhaltige Estriche (Säle, Küchenboden) und Fliesenbeläge (Nebenräume) eruiert, welche vollständig zu entsorgen sind. Es ist geplant, den Estrich im 1. Untergeschoss vollflächig abzubrechen und einen neuen, einheitlichen Bodenaufbau mit Oberbelag herzustellen. Die bestehenden Brandschutztüren werden lt. Gutachten als asbesthaltig ausgewiesen und sind auszubauen und zu entsorgen. Die Kostenberechnung der Sanierungsmaßnahme beinhaltet somit auf aktuellem Stand den Tausch sämtlicher Brandschutztüren im 1. UG, ZG und dem 2. UG. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen, da laut Brandschutzgutachten von Kuhn Decker teilweise Türen erhalten bleiben können.

SONSTIGE HINWEISE

Plangrundlage der LP 3:

Grundrisse

- | | |
|------------------|--|
| 1. Untergeschoss | dwg, pdf |
| Zwischengeschoss | keine dwg - Die pdf bildet die Planungsgrundlage der LP 3. |
| 2. Untergeschoss | dwg, pdf |

Gebäudeschnitte

- | | |
|--------------------|----------|
| Gebäudeschnitt A-A | dwg, pdf |
| Gebäudeschnitt B-B | dwg, pdf |
| Gebäudeschnitt C-C | dwg, pdf |
| Gebäudeschnitt D-D | dwg, pdf |
| Gebäudeschnitt H-H | dwg, pdf |

Gebäudeansichten

- | | |
|-----------------------------|--|
| Ansicht Hirschstraße | Aufmaß durch Vermesser, Stand 04.07.2018 |
| Ansicht Passage/ Eichstraße | Aufmaß durch Vermesser, Stand 04.07.2018 |

Plangrundlage übergeben durch Herrn Bartsch, HBA Projektleiter, Planstand KBK Architekten, 2015.

Anlagen zur vorliegenden Baubeschreibung:

MASSNAHMEN PÄCHTERAUSBAU & NUTZERKONZEPT

Siehe Gastrokonzept, AEF Edward Fasshauer, Stand 17.05.2018

ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

Siehe LP3, ELT-Konzept mit Kostenberechnung, GBI Gackstatter Beratende Ingenieure GmbH, Stand 02.07.2018

HEIZUNG/ LÜFTUNG/ SANITÄRE ANLAGEN

Siehe LP3, HLS-Konzept mit Kostenberechnung, PGP Paul + Gampe + Partner, Stand 29.05.2018

TRAGWERK/ STATIK

Siehe Statik-Zuarbeit, Mayer-Vorfelder & Dinkelacker GmbH, Stand 18.06.2018

BRANDSCHUTZ

Siehe Brandschutz-Gutachten, Planungsgruppe Kuhn Decker GmbH & Co. KG, 18.06.2018

AKUSTIK

Siehe Bauphysik-Konzept, GN Bauphysik Finkenberger & Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 08.06.2018