



VORPLANUNG BÜRGERTREFF

Ulmer Str. 352, 70327 Stuttgart

Stand: 03.03.2021

Auftraggeber: Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt (Amt 23)
Vertreten durch das Hochbauamt

Architekt: STUDIO CROSS SCALE
Sascha Bauer, Architekt
Sophienstraße 24b
70178 Stuttgart

Projektnummer: 06310101

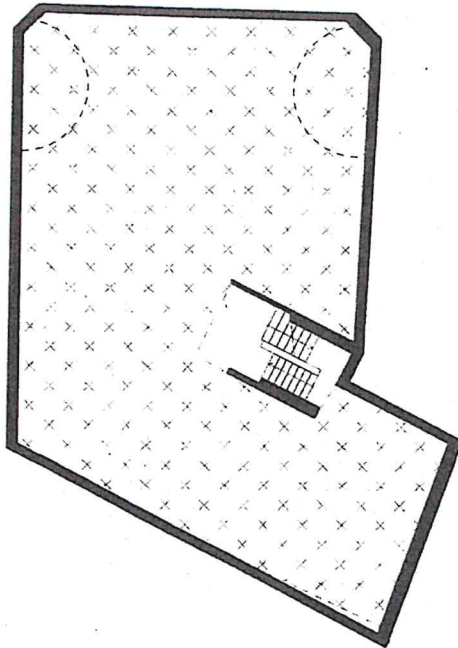
Vertragsnummer: 14849



BAUBESCHREIBUNG

- Grundstück:** Fl.Stk. = 308 m² | GRZ = 0,84 | GFZ = 3,7
BGF = 1170 m² | BRI = 3.740 m² | NUF = 990 m²
ca. 34 Räume | 2 Stockwerke Bürgertreff | 3 - 4 Wohneinheiten
- Bauweise:** Umnutzung EG und 1. OG zu Bürgertreff mit Aufzug, Sanierung der beiden Wohnungen im 2. OG, Ausbau DG mit zwei Wohnungen, Fachwerk und Dachsanierung, neue Haustechnik.
- Baujahr:** 1870
- Renovierungen:** 1897 Änderung Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Garage
1925 Erweiterung einer Entwässerungsanlage
1941 Luftschutzraum Entwässerung des Luftschutzraums
1982 Modernisierung, Umbau zu gaststätte mit Kegelbahn
- Bestand:** Städtebauliche Erhaltungssatzung, Städtebaulicher Denkmalschutz
- Beschreibung:** Das ortsbildprägende Gebäude in der Ulmer Straße 352 mit historischer Fassade liegt zentral im Stuttgarter Vorort Wangen. Das schöne aber vernachlässigte Fachwerkhaus muss aufgrund der festgestellten Beschädigungen durch Witterungseinflüsse zwingend saniert werden. Das Gebäude mit historischer Fassade und zentraler Lage im Vorort, weist eine hohe Qualität auf.
Den notwendigen und aufwendigen Eingriff in die Bausubstanz möchten wir nutzen, um einen attraktiven und flexiblen Begegnungsort im ehemaligen Gasthof Lamm für die Bewohner von Wangen zu schaffen. Der „Bürgertreff“ erstreckt sich über zwei Etagen mit Räumen die für die aktive Bürgerschaft unterschiedlich genutzt werden kann. Ein neuer Aufzug bis in die erste Etage und eine Begradigung der Geschosse ermöglicht den Zugang für jeden. Im zweiten Geschoss werden die Sozialwohnungen für die Stadt Stuttgart saniert und durch ein bis zwei weitere Wohnungen im DG ergänzt. Der voraussichtlich schadstoffbelastete und im Schwellenbereich stark verwitterte Dachstuhl wird nach einer wirtschaftlichen Prüfung fachgerecht auf einen neuen Stand gebracht oder gegebenenfalls komplett neu aufgebaut. So entstehen ein bis zwei zusätzliche Wohnungen im Ortskern.

GRUNDRISSE



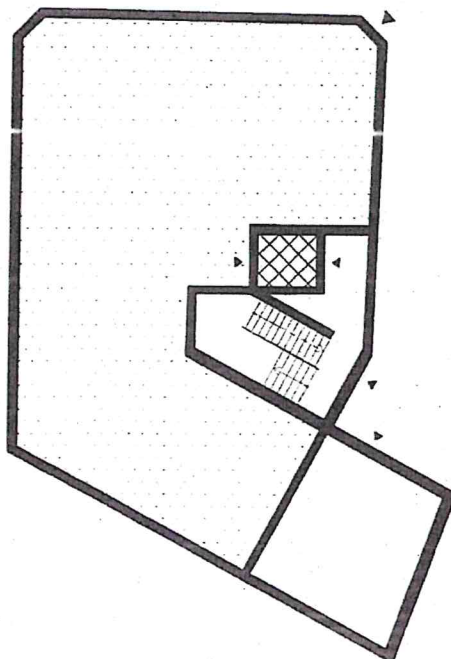
UNTERGESCHOSS

Keller, Lager und Technik

Maßstab 1: 250

Nutzfläche = 230 qm

Verkehrsfläche = 15 qm



ERDGESCHOSS

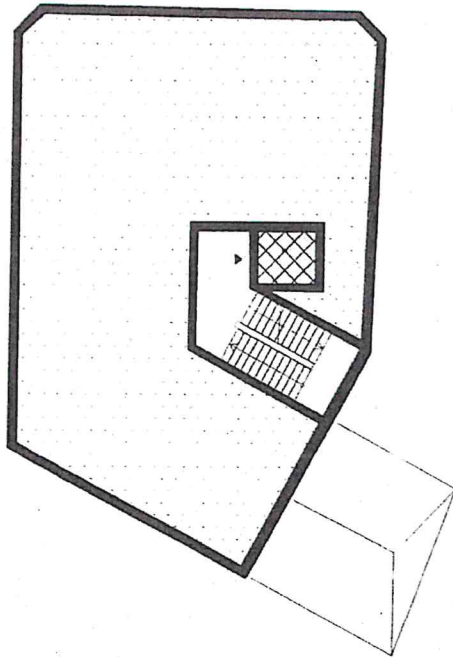
Bürgertreff

Maßstab 1: 250

Nutzfläche = 178 qm

Verkehrsfläche = 26 qm

Garage = 30 qm



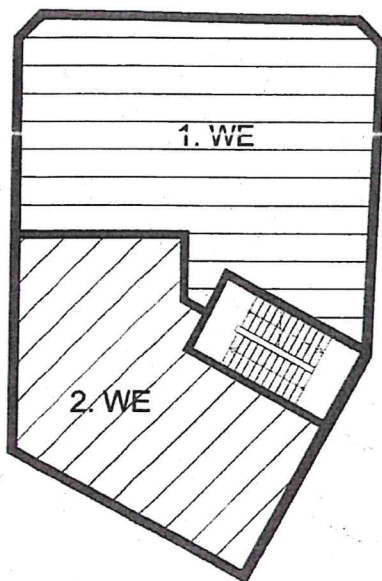
1. OBERGESCHOSS

Bürgertreff

Maßstab 1: 250

Nutzfläche = 180 qm

Verkehrsfläche = 24 qm



2. OBERGESCHOSS

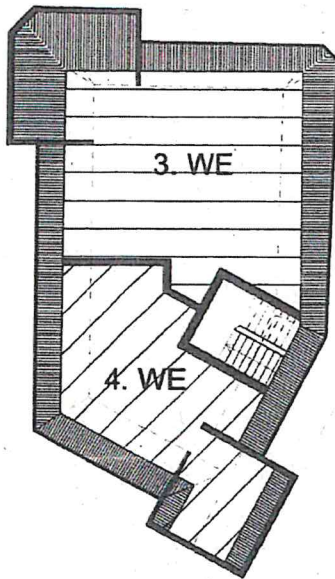
Zwei Wohnungen

Maßstab 1: 250

1. WE = 111 qm

2. WE = 78 qm

Verkehrsfläche = 15 qm



DACHGESCHOSS

Ein bis zwei Wohnungen

Maßstab 1: 250

3. WE = 63 qm

4. WE = 44 qm

Verkehrsfläche = 9 qm

Hinweis: nach Baustaffel 4 sind drei Vollgeschosse möglich, somit reduzierter Anteil der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss hinsichtlich 50% Vollgeschoss im Vergleich zum darunterliegenden Stockwerk.

Zusammenfassung:

UG	NF = 230 qm	VF = 15 qm
EG	NF = 178 qm	VF = 26 qm
1.OG	NF = 180 qm	VF = 24 qm
2.OG	NF = 189 qm	VF = 15 qm
DG	NF = 107 qm	VF = 9 qm
Gesamt	NF = 886 qm	VF = 89 qm

Garage = 30 qm

BAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Gründung: Bestandsmauerwerk

Geschossdecken: Bestand wird ertüchtigt, in Teilen noch vorhandene Stuckdecken werden verkleidet, Auflagerpunkte an Außenwand werden ertüchtigt. (siehe Fachwerkuntersuchung)

Treppenläufe: Historischer Treppenaufgang aus Holz wird restauriert und bis ins DG verlängert, Unterseite brandschutztechnisch ertüchtigt.

Außenwände: Holzfachwerk mit Ausfachung in Ziegel mit Zementmörtel im Bestand. Fassade unterliegt dem Städtebaulichem Denkmalschutz, Bestandsfachwerk, ausgemauert (schlechter Zustand). Fachwerkuntersuchung zeigt zahlreiche Witterungsschäden. Etwa 30% des Fachwerks muss erneuert und angearbeitet werden.

Tragende Innenwände: Das bestehende Treppenhaus wird außen auf eine Stärke von 30 cm aufgedoppelt (Brandschutz). Neuer Fahrstuhlschacht aus ca. 30 cm dickem Beton fungiert aussteifend.

Nicht tragende Innenwände: Zwischen den jeweiligen Nutzungseinheiten werden Feuerfeste (F90) Wände erstellt. Holzständerwände im Bestand werden ertüchtigt. Neue Wände in Ständerbauweise mit Mineralwollgedämmung und beidseitiger 2-lagiger Gipskarton-Beplankung.

Dachkonstruktion: Der voraussichtlich schadstoffbelastete und im Schwellenbereich stark verwitterte Dachstuhl wird nach einer wirtschaftlichen Prüfung fachgerecht auf einen neuen Stand gebracht oder gegebenenfalls komplett neu aufgebaut. So entstehen ein bis zwei zusätzliche Wohnungen im Ortskern. Eine Schadstoffuntersuchung im zugänglichen Bereich mit negativem Befund, jedoch konnte die Schadstoffuntersuchung noch nicht vollständig abgeschlossen werden.

Fenster: Austausch aller Fenster, unterschiedliche Bauzeiten. Fenster- und Fenstertüriemente in Holzbauweise mit 3-Scheiben Isolierverglasung, Oberflächen mit farblich neutraler Fassung, ausgeführt inkl. Rollläden und Fensterbrett. Treppenraum und notwendige Fluchtwege mit RWA-Fenster und -Steuerung.

Systemtrennwand: Glaselemente im Erdgeschoss, in fest verglaster Ausführung mit Öffnungsflügeln. Alle Elemente mit Klarglasscheiben mit erhöhter Schallschutzanforderung für Musikzimmer etc.

Deckenunterseite: Abgehängte Decken für Installationen der Haustechnik mit Abstand zur originalen Decke als Technikenebene. Weitergehende Prüfung der Balkenlage nach Auszug der Mieter. Balken bei Auflager Außenwand zum Teil verwittert. Vorhandener Stuck wird geschützt.

Böden: Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Siehe technische Sanierungsmaßnahmen. Oberfläche je nach Raumnutzung Fliesen, Parkett, etc.

Einbauten: Medientisch und feste Einbauschränke wie beispielsweise einer Catering Küche.

TECHNISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Nach erneuter Begehung mit den Elektro- und HLS-Planern des Hochbauamtes am 12.2.21 wurde festgestellt, dass eine komplette Erneuerung der Haustechnik erforderlich und wirtschaftlich ist. Damit ist eine Nutzung während der Bauzeit nicht möglich.

Kanalisation: Ablaufrohre innerhalb und außerhalb des Gebäudes im freien Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz von der Ravensburger Straße und der Ulmer Straße. Bestand muss geprüft werden.

Entwässerung: Dachrinnen und Fallrohre außenliegend in Kupfer.

Heizung: Wird komplett erneuert mit Fußbodenheizung, da große Räume und viele Dachschrägen vorhanden sind. Wärmeerzeuger ggf. Gasmotor mit Stromerzeugung & Abwärmenutzung (BHKW), Gasleitung prüfen.

Sanitär: Wird komplett erneuert. Sanitärobjekte in Standard Qualität.

Lüftung: Wird komplett erneuert ca. 2 x 600 m³/h Lüftungsgeräte mit effizienter Energierückgewinnung (keine weiteren thermodynamischen Behandlungsstufen), minimale Luftverteilung- und Sammlung (Zu- u. Abluft) mittels Kanäle o. Lüftrohre, Klappen und Schalldämpfer für den Gemeinschaftsbereich u. Musiksaal, keine RWA Funktion, Wandabluftventilatoren (Typ: axial, 12 bis 24 V mit Trafo, Ansteuerung über Lichtschalter) .

Klimaanlage: Nicht vorgesehen.

Elektroinstallation: Wird komplett erneuert. Hausanschluss und Zähler mit Überspannungsschutz in separatem Raum im UG. (Hausmeisterzugang)

Außenanlagen: Mülltonnenabstellplätze werden neu errichtet. Fahrradständer werden neu errichtet und evtl. mit Ladestation für E-bikes ausgestattet.

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Dach: Durch die statischen und schallschutztechnischen Ertüchtigungen der Geschosdecke im Dachgeschoss, sowie die notwendige Sanierung des Bestandsgebälk mit einer Isolierung und Neueindeckung der gesamten Dachhaut, ist es wirtschaftlicher den gesamten Dachstuhl komplett neu aufzubauen.

Die Unterbringung von zwei Wohneinheiten im DG ist fraglich. Eine geringfügige Erhöhung des Dachraums ist in weiteren Schritten (Bestandsaufnahme, Entwurf, Abstimmung Denkmalamt) zu erörtern. Im jetzigen Bestand ist es raumtechnisch ratsam, nur eine Wohnung über das gesamte DG zu planen.

Fachwerk: Der momentane Zustand des Fachwerks erfordert eine zeitnahe Bearbeitung (siehe Fachwerksuntersuchung vom 19.02.21). Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der absturzgefährdeten Füllungen sollten umgehend ausgeführt werden.

Um weitere Kosten und Beschädigungen des Fachwerks zu reduzieren, ist eine zeitnahe Fassadensanierung empfehlenswert.

Haustechnik: Der Zustand der haustechnischen Anlagen wurde mit HLS und Elektro Planern des Hochbauamtes erneut am 12.02.21 begutachtet. Ein kompletter Austausch der Anlagen aus unterschiedlichen Jahrzehnten ist die wirtschaftlichste Herangehensweise.

Die Anbringung der Zähler- und Sicherungskästen für Elektro ist im Treppenhaus/Fluchtbereich nicht mehr zulässig und wird im Zuge der Sanierungsmaßnahmen korrigiert.

Kostenausblick: Eine Entscheidung zur Sanierung des Hauses sollte hinsichtlich der Kostensteigerungen in den kommenden Jahren umgehend erfolgen. Zusätzlich können damit weiteren Kosten für Sicherungsmaßnahmen des Fachwerks und Abdichtungen der Dachhaut eingegrenzt werden. Ein potenzieller Ausfall der haustechnischen Anlagen im jetzigen Zustand ist ebenfalls wahrscheinlich z.B. Abwasser-Hebeanlage aus 1941.

Eine Untersuchung der Dach-Schwellen im 2.Obergeschoss kann erst nach Auszug der Mieter erfolgen, voraussichtliche Schäden sind jedoch überschlägig in der vorliegenden Kostenschätzung berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen: Für die weitere Planung ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Bestandswände inkl. Einpflege in digitalisierte Pläne (Grundriss, Ansicht, Schnitt) für eine exakte Kartierung der Schäden und Raumkonstellationen notwendig. Zahlreiche Kamine und Versorgungsstränge sind im Bestand verschlossen, jedoch nicht in den vorhandenen Bestandsplänen eingezeichnet.

Ausblick: Durch die Gesamtsanierung des ortsprägenden Fachwerkhauses in zentraler Lage kann mit der Unterbringung unterschiedlicher Nutzungseinheiten ein nachhaltiger Baustein im Stadtbezirk entstehen.