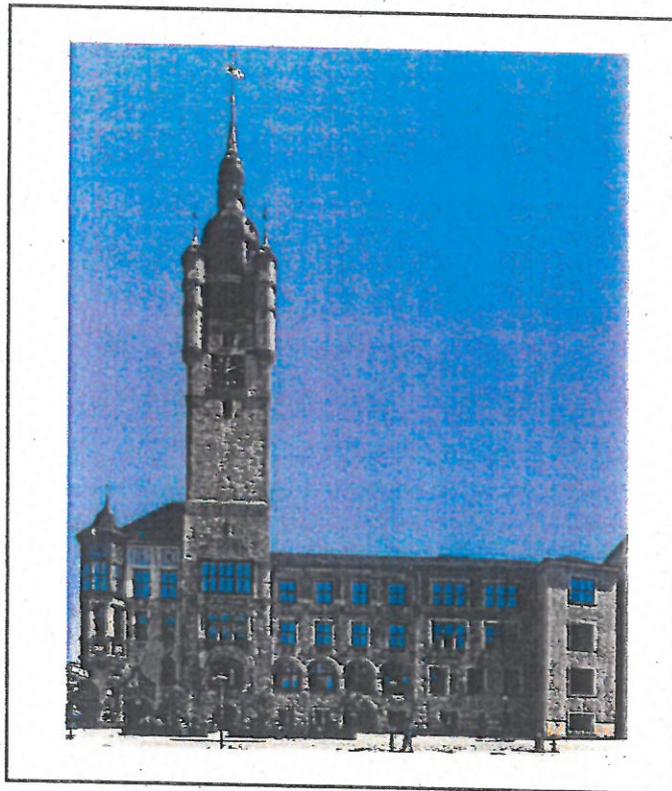


Stadt Dessau-Roßlau
Gustav-Bergt-Straße 1
06862 Dessau-Roßlau

STUDIE INNENSANIERUNG RATHAUS DESSAU



AAD_e Atelier für
Architektur &
Denkmalpflege

Postfach 1459, 06351 Köthen
Friedensplatz 13, 06844 Dessau
Tel.: 0340 / 850 727 130, Fax -139

Konzeption Studie Innensanierung Rathaus Dessau – Altbau

Anforderungen:

Erkundung des Bedarfs nach unterschiedlichen noch nicht verbindlichen Zielvorgaben

Schaffung einer Maßnahmen- und Kostenermittlung für den gesamten Altbau

Klären von Abschnittsbildung für unterschiedliche Anforderungen wie politische Maßgabe, finanziellen Möglichkeiten, Umsetzbarkeit im laufenden Betrieb und nach technischen Prioritäten

Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage zur weiteren Vorgehensweise

Klärung von genehmigungsrechtlichen Belangen

Grundlagen:

Herstellung von digitalen Gesamtplänen durch Zusammenführung der Rathausbereiche Altbau und Neubau zu Geschoßplänen

Erarbeitung eines Brandschutz-Gesamtkonzeptes

Bildung von Brandabschnitten nach optimiert nach örtlichen Gegebenheiten

Beurteilung des Bestandsschutzes Rathaus – Neubau

Aufnahme des baulichen Bestandes (Vergleich durch Inaugenscheinnahme)

Klärung der Technischen Verhältnisse mit HLSE und hausinterner IT

Die Grundlagenermittlung erfolgte durch Kenntnisse aus vergangenen Maßnahmen und Inaugenscheinnahme im laufenden Betrieb

Hinweise:

Planunterlagen stehen für weitere vertiefende Bearbeitungen zur Verfügung

Mengen und Massenermittlungen können präzisiert werden

Feststellung vom Verschleiß nahezu sämtlicher Oberflächen wie Fußböden, Wände und Decken

Die Betrachtung des Technikbereiches im Keller ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

Der Ratskeller ist nicht untersucht worden, bis auf wenige kleine Eingriffe stellen die künftigen Maßnahmen keine Einschränkung des technischen und funktionalen Betriebes der Gaststätte dar.

Die Belegung des Altbaus mit Mitarbeitern ist als ausgelastet anzusehen, durch Optimierungen können Umlagerungen kompensiert werden.

Ohne Betrachtung:

Die Flächen des Standesamtes im 1.OG West (Zerbster Straße) wurden ausgenommen.

Anforderungen an die Sicherheit wie flächendeckende Einbruchmelde-Anlage, ein Sicherheitskonzept wurde nicht erstellt. Sicherheitsanforderungen an Fenster- und Türanlagen wurden nicht umgesetzt.

Die Neuordnung der Schließlage wurde nicht vorgenommen.

Die Neugestaltung der Leitsysteme / Beschilderungen wurden nicht durchgeführt.

Eingriffe in den Bestand durch Freilegungen, Öffnung von Schächten oder Sondierungen wurden nicht durchgeführt.

Ergebnisse:

Klärung der Herangehensweise mit Bauherrn, Fach-Ingenieuren, Brandschutz, Denkmalpflege, Personalabteilung und IT-Abteilung des Rathauses

Schaffung von vertikalen Zentralen zur Installation der technischen Hauptverteiler getrennt nach Schloßstraßenseite (Ost) und Zerbster Straße (West)

Verkürzung der Kabelwege IT mit max. 90 m durch Aufsplitten der Zentralen Verteilerstränge

Klärung der Anforderung zur Beschaffung der digitalen Telekommunikation zur begleitenden Umsetzung

Zentrale Konzentration von Teeküchen, Kopierräumen, Datenverteiler und Revisionsmöglichkeit von technischen Installationen

Abschaffung der raumweisen Anordnung von Wasser- und Abwasserversorgungen

Wegnahme der Kopierer aus den Fluren

Verkürzung der Wege für Personal zu zentralen Versorgungseinrichtungen

Zusammenlegung von Sicherheitsbereichen durch funktionale Umordnung, z.B. IT im Sockelgeschoss

Klärung der Technischen Koordinationsanforderungen mit den Erfordernissen des Gebäudes

Klärung der denkmalrechtlichen Anforderungen zur Eingriffsbilanzierung

Erstellung detaillierten Fenster- und Türlisten

Detaillierte Flächenaufnahme „raumweise“ durch Mengenermittlung in der KG 300

Kostenermittlung der KG 300 im Anschlagsverfahren

Aktualisierung der Kostenberechnung von 2011 zum Ratssaal, Anpassung der Maßnahmen aus den bisherigen Diskussionen

Bildung von modularen Bauabschnitten

Aufgliederung der Gesamtkosten nach Finanz- und Haushaltsabschnitten in eigenständige Einzelpakete

Möglichkeit zur Flexibilisierung der Gesamtmaßnahme durch noch unbekannte Anforderungen mit der variablen Beurteilung auf die Festlegung von Bauabschnitten und Haushaltsvorgaben (Excel-Tabelle)

Ziele:

Antwort auf einen langjährigen Prozess zur funktionalen, technischen und baulichen Umsetzung finden. Die Kosten- und Konzeptaufgliederung bildet die künftige Grundlage für Planungsdiskussionen zur tatsächlichen Bedarfsermittlung und der Festlegung der Reihenfolge der Sanierungsarbeiten. In der Finanzausstattung der Gesamtmaßnahme wird eine Übersicht über den zurzeit erkennbaren Kostenrahmen gegeben.

Maßnahmen:

Alle Maßnahmen (außer 3. Ratssaal) können sowohl bereichsweise, als auch geschoßweise getrennt werden, wenn die vertikalen Zentralen unter Pkt. A1 errichtet sind.

Detail - Erläuterung zu den Technikzentralen/WC

A1 Technikräume und Teeküchen mit A7 und A8 WC-Anlagen

Als dringende Notwendigkeit wird die Sanierung aller WC-Bereiche angesehen. Hier sind gleichzeitig vertikale Steigestränge der technischen Infrastruktur angeordnet, die ergänzt oder zum Teil zu sanieren sind.

Errichtung aller vertikalen Installationsstränge, inkl. der Erneuerung der WC-Bereiche im Altbau. Hier können für alle Bauabschnitte begleitend die notwendigen elektrotechnischen Installationen, IT und Telefonie, Kälteleitungen, ebenso Wasser und Abwasserleitungen zentral gebündelt werden.

Es entstehen zentrale Teeküchen und Kopierräume.

Detail - Erläuterung zu den Foyers

A2.1 Foyers

Zentrales Anliegen ist die Aufwertung der Foyer-Bereiche im Hochparterre und im ersten Obergeschoss als Schwerpunkte des Besucherverkehrs. Im Hochparterre kommen zentrale Informationssysteme zum Einsatz, im 1. Obergeschoss die Aufwertung der Vorzone des Oberbürgermeisters und des Standesamtes. Im 2. Obergeschoss ist die Neuordnung der Foyerfläche in der neuen Abtrennung zum Vorsaal und die Ausweitung in die historische Flurfläche notwendig.

Alle Foyer-Bereiche werden von den angrenzenden Fluren brandschutz- und abschnittstechnisch getrennt und können somit als eigenständige Abschnitte ausgebildet werden.

Detail - Erläuterung zum Ratssaal (vorgeschlagene Fassung)

A 3-1 Ratssaal

Die notwendigen Maßnahmen betreffen immer die Verbesserung der Oberflächen an Fußböden und Wänden. Die Ertüchtigung der Decke unter den Aspekten des Brandschutzes, der Akustik, der Beleuchtung und der Lüftungsauslässe ist in jeder Variante erfasst.

Die Anordnung der Sitzaufstellung mit dem „Rücken zum Fenster“ ist ebenfalls erfasst. Das Wandbild ist in der vorgeschlagenen Fassung lediglich in Ausschnitten zu sehen. Wesentlich ist hier, dass der Vorsaal (heutiges offenes Foyer) nicht über eine große Öffnung zum Ratssaal erweitert wird. In der redundanten Maßnahme bleibt die Lüftung in situ erhalten, eine Kühlung und die Verbesserung der Luftführung ist nicht enthalten.

Die Neumöblierung für eine Halbrund-Aufstellung der Sitzanordnung mit der Sicht des Präsidiums zur Fensterfront ist enthalten.

Eine Reaktivierung des Wandbildes ist, in welcher Form auch immer, nicht wesentlicher Gegenstand der vorgeschlagenen Kostenfassung.

Detail - Erläuterung zur Fassung Ratssaal (erweiterte Variante)

A 3 Ratssaal / Gesamtmaßnahme

Die erweiterte Variante der Sanierung des Dessauer Ratssaales sieht die räumliche Erweiterung in den bisherigen Foyer-Bereich (historischer Vorsaal) durch vollständige Herausnahme der Trennwand bis zur Decke vor. Hier werden Platzkapazitäten für Besucher und Gäste geschaffen, die nur in geringem Umfang im heutigen Ratssaal untergebracht werden können.

Möglichkeit für kleinere Sitzungen im Vorsaal durch Raumtrennung zum Ratssaal

Weitere Qualitätsanforderungen an Oberflächen und Raumlufttechnik werden umgesetzt.

Die Einbeziehung des Wandbildes ist großflächig in der künstlerischen Gestaltung und in der Konservierung des Bestandes berücksichtigt.

Die Maßnahmen in der Einzelbeschreibung:

Großflächige Öffnung der Eingangsseite durch Herausnahme der Wand bis zur Decke

Einbringen von Abfangträgern im Deckenbereich im Dachgeschoß, Stahlbau, Maurer- und Putzarbeiten

Abtrennung des Vorsaales durch eine Mobiltrennwand, motorisch betrieben

Erneuerung des Parkettbodens nach Einbau von Unterflur-Tanks für unterschiedliche Veranstaltungsanforderungen

Zusätzliche Wandelemente zur akustischen Dämpfung

Großflächige Gestaltung des Wandbildes

Gestaltung und Platzierung der Wappentafeln über dem Präsidium

Ablufttechnik mit Kühlung / keine Klimatisierung

Herstellen von Revisionszugängen zur Lüftungstechnik Dachgeschoß im Bereich Stuhllager

Vervollständigung der Ausstattung an zusätzlichen Möbeln (Vorsaal / Besucher)

Zusätzliche technische Ausstattung / Medientechnik für Vorsaal / Besucher

Detail - Erläuterung zur Kälteversorgung

A4 Kälteversorgung

Im gesamten Altbau sind eine Vielzahl von Splittgeräten zur dezentralen Kühlung untergebracht und werden mit hohem Wartungs- und Energie-Einsatz betrieben. Die Zentralisierung der technischen Einrichtungen, wie Serverräume, die Verteiler der Kommunikationsanlagen etc. machen neben der Errichtung von einem zentralen Kühlaggregat die Leitungsführung über alle Geschosse erforderlich. Hier ist die Kapazität mit für den Ratssaal ausgelegt.

Einzelmaßnahmen:

Errichtung der Zentralen Gerätetechnik im Keller

Installation der Vertikalen Kälteleitungen über alle Geschosse in den Technikzentralen

Kühlung aller neuen Server-Zentralen / Telefonzentralen / sonstige Technikbereiche des ersten Bauabschnittes

Unmittelbare Demontage alle dezentralen Splittgeräte im Dachraum und an der Fassade

Detail - Erläuterung zur Bürosanierung / in Gesamtversion

A5/6 und 9/10 Renovierung der Büroräume

Im gesamten Altbau sind die Oberflächen größtenteils komplett verschlissen. Mit der notwendigen Renovierung der Büros muß ebenfalls die Medienausstattung (Schwachstrom, IT und Telefonie) erneuert werden. Dabei sind die vorhandenen Kleinküchen und sonstigen Trinkwasseranlagen in den Büros zurückzubauen, s. auch Erläuterungen in der KG 400. Es kommt damit in geringerem Umfang in den Büros zu Mauerer- und Putzarbeiten.

Der Rückbau bzw. Umbau und Schottung alter Lüftungsschächte (Blechgitter unter der Decke in Büros und Fluren) werden brandschutztechnisch geschlossen.

Weiterer wesentlicher Bestandteil ist die Erneuerung der Kabelverlegung die als Kanalverlegung an der Flurwand innerhalb der Büros erfolgen wird. Elektro- und Medienkabel im Büro bis zu den Tischen/Arbeitsplätzen oder den festen Ausstattungsgegenständen ist bisher nicht betrachtet, da die Abstimmungen zum Umfang dazu noch fehlen.

Für die Fußbodeninstandsetzung sind noch detaillierte Festlegungen zu ableitfähigen Fußböden und Oberflächenqualitäten zu treffen. Die Erneuerung des „Estrichs“ bzw. der Fußbodenkonstruktion ist nur mit kleineren Ausbesserungen Bestandteil der Kostenschätzung.

Die Zusammenfassung mehrerer Büros zum Beispiel anliegend an einem Flur- Brandabschnitt ist wegen der Baustelleneinrichtung und Material-/ Transportbelegung zwingend erforderlich.

Zu den Holzinrentüren und Fenstern s. gesonderter Abschnitt.

Die Maßnahmen in der Einzelbeschreibung:

Erneuerung der Deckenanstriche

Trockenbau - Verkofferung der Kabelbahnen entlang der Decke zum Flur mit Revisionsöffnungen zum Nachrüsten / Nachinstallieren von Leitungen

Erneuerung der Wandanstriche, Ersatz von Rauhfaserpapete oder mit Teilspachtelung

Erneuerung von Fußbodenoberbelägen als Linoleumbeläge mit Kernsockelleisten

Kleinere Maurer- und Putzarbeiten

Brandschutz-Verschluss von Öffnungen in Decken und Flurwänden

Schalltechnische Abdichtung der Wanddurchörterungen im Zuge des Kabelzuges.

Detail - Erläuterung Büro- und Holzinrentüren

Grundsätzlich sollen die Bürotüren dem Denkmalcharakter des Gebäudes folgend als Holztüren mit der jetzt auch vorhandenen Kassettierung erneuert werden. Die Anforderungen wie dichtschießend und Schallschutz bis 36 db sind obligatorisch. Weitere und höhere Anforderungen von speziellen Räumen sollten im noch vom Bauherrn zu erstellenden Raumbuch definiert werden. z. B. Fraktionsräume / Sicherheitsbereiche. Eine Überwachung der Türen ist nicht vorgesehen. Schließanlage und deren System sind nicht Bestandteil. Alle Türen erhalten jedoch eine Kabelführung an UP Dosen mit 230V für künftige Anforderungen.

Die Bürotüren sollten nur im Zusammenhang mit der Bürosanierung Abschnittsweise erfolgen. Das vorherige Auswechseln führt zwangsläufig zu Beschädigungen und ev. Funktionsbeeinträchtigungen der neuen Türen durch die laufenden Arbeiten.

Die Maßnahmen in der Einzelbeschreibung:

Foyer- und Ratssaalbereiche als Kassetten-Vollholztüren mit kassettierten Futter u. Bekleidung

Flurbereiche im Denkmal – Ambiente Nachbau in Anpassung mit Echtholz furnieren für Türblätter, Futter und Bekleidungen

Echtholz furnier – Bürotüren in untergeordneten Flurbereichen wie z.B. Ostseite, Bereich Süd

Glatte Türblätter mit Metallzarge mit Maleroberfläche als Bürozwischentüren

Denkmalgerechte Sanierung der wenigen bauzeitlich erhaltenen Türen

Drückergarnituren für Objektausstattung, vorgerichtet für Profilzylinder

Leichtlauf-Obenschließer mit integriertem Rauchmelder für Rauchschutztüren

Detail - Erläuterung zu den Brandschutzelementen

In der vorgeschlagenen Fassung sind die Rauchschutztüren zur Abtrennung der Foyers / Haupttreppenhaus in den Maßnahmen selbst enthalten, da diese Abschlüsse zwingend erforderlich sind.

Der restliche Einbau der Brandschutzelemente insbesondere die abschnittsbildenden Flurtüren als Gesamtmaßnahme ist ebenfalls mit hoher Priorität erforderlich. Damit ergeben sich geringfügige Arbeiten an Wand Decke und Fußboden. Diese Arbeiten können im Zuge der Flur-Renovierung erfolgen. Wegen der technischen Ausstattung der Türen muss die Maßnahme aber nach oder Zeitgleich mit dem Bauabschnitt A1 erfolgen.

Die Maßnahmen in der Einzelbeschreibung:

Rauchschutztüren als Metall – Glas – Elemente, pulverbeschichtet gem. Farbkonzept mit Offenhaltung über Magnete, Oberschließer mit integrierten Rauchmeldern, zusätzlichen Rauchmeldern bei großen Deckenhöhen, Stoßgriffen, Drückern, vorgerichtet für Profilzylinder.

Türen, die Bereiche abschließen werden mit Panik-Schlössern ausgerüstet. Anforderungen an Einbruchhemmung, Anschluss an Türüberwachungssysteme, Alarmanlagen etc. sind nicht vorgesehen.

Detail - Erläuterung energetischen Fenstersanierung

Es sind nur Fensteranlagen betroffen, in den bisherigen Sanierungsabschnitten nicht erfasst waren:

Sämtliche bauzeitliche Fenster in den Foyers, Fluren und Treppenhäusern
Fenster der Ostseite
Fenster des Ratssaales und des Vorsaales

Der Einbau neuer Fenster ist an andere Sanierungsarbeiten nicht zwingend gebunden. Bei der Festlegung dieses Bauabschnittes kann man sich an Zuschuss- und Fremdfinanzierungsmöglichkeiten orientieren. Bei den technischen Festlegungen sind die Anforderungen der EnEV einzuhalten. Selbst die auf der Ostseite in einigen Büros noch auszutauschenden Fenster könnten mit geringen Einschränkungen im genutzten Zustand bearbeitet werden.

Die Maßnahmen in der Einzelbeschreibung:

Ersatz von unsanierten Bestandsfenster als Holzfenster mit Iso-Verglasung in Anpassung an den historischen Fensterproportionen. Offenporige deckende Anstrichsystem, Zinkblech Fensterbänke, winddicht eingeklebt, incl. kleinere Putz und Anstricharbeiten an Sturz und Leibungen. Die Innenfensterbänke bleiben erhalten.

Denkmalgerechte Sanierung der Flurfenster mit Reparatur Tischler, Glaser und Erneuerung des Anstrichsystems ohne Einbau nachträglicher Dichtungen, Außenfensterbänke in Titanzink.

Innenfenster (Ausbildung als Kastenfenster) mit Iso-Verglasung und Dichtungen. Großflächige Verglasung, ohne Übernahme der Sprossenteilung als Drehflügel. Oliven und Putzrosetten.

Sanierung der 50er-Jahre Ratssaalfenster analog: denkmalgerechte Instandsetzung und Hintersetzung eines Kastenfensters. Anpassung der Leibungs- und Sturzbekleidung, auch für Blendschutzanlagen.

Detail - Erläuterung zur Medientechnik

A12 Audio- und Medientechnik Ratssaal

Die Anforderungen an zeitgemäße Präsentations- und Kommunikationsanlagen im Ratssaal sind auch in der vorgeschlagenen Fassung vorgesehen. Der genaue Standard unterliegt der weiteren Diskussion und Beschlussfassung.

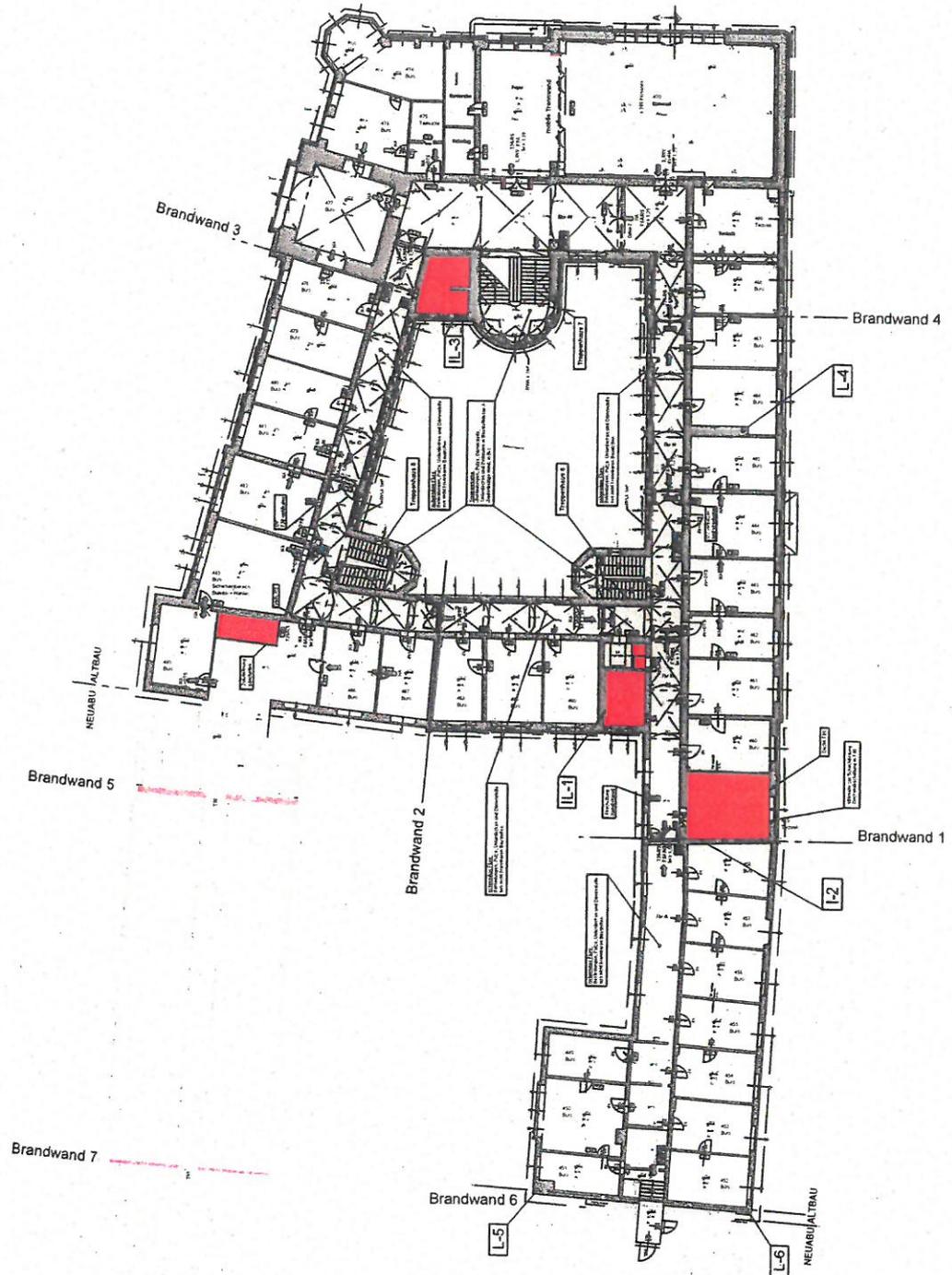
Dessau, den 21.03.2018

Architekt BDA H. Stuve

Atelier für Architektur & Denkmalpflege
Stuve Architekten

BEREICH
A1 TECHNIKRÄUME UND TEEKÜCHE
A4 KÄLTEVERSORGUNG
A7 WC DA
A8 WC HE

BETRACHTUNG ALTBAU



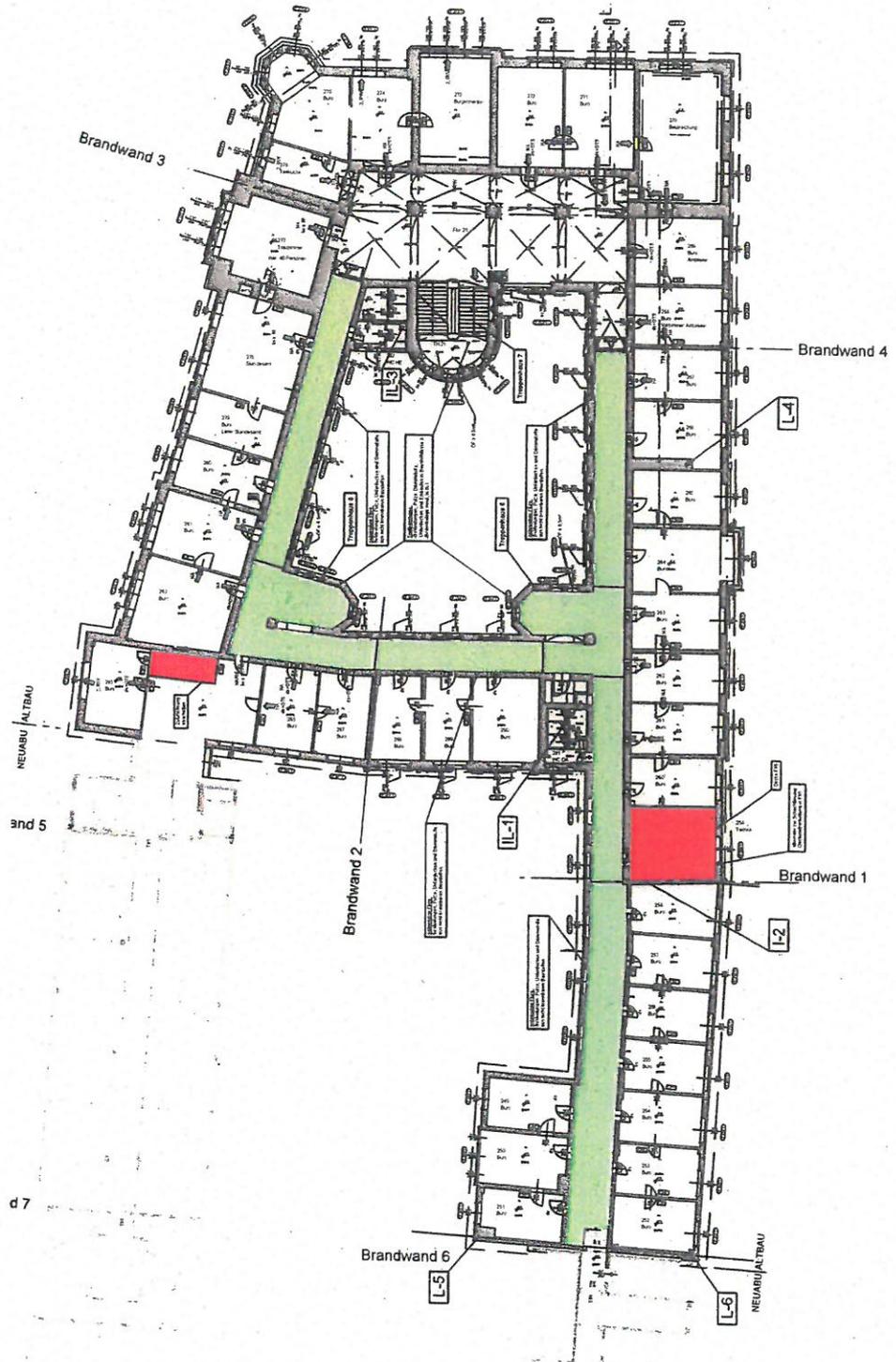
2. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2013

BEREICH
A2 FLURE UND NEBENTREPPENHÄUSER

BETRACHTUNG ALTBAU

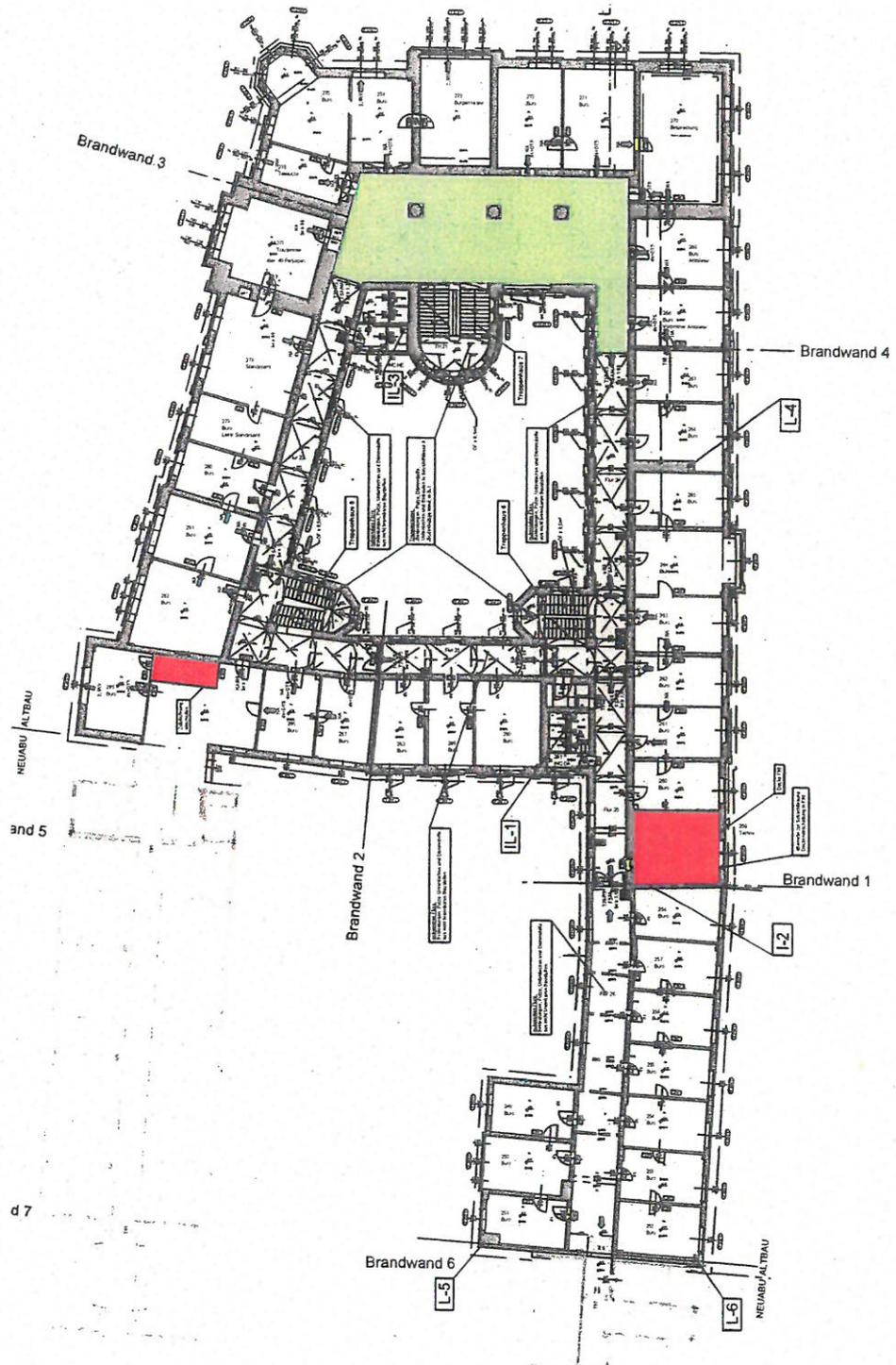


1. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

BEREICH
A2 a FOYER
A2.1

BETRACHTUNG ALTBAU



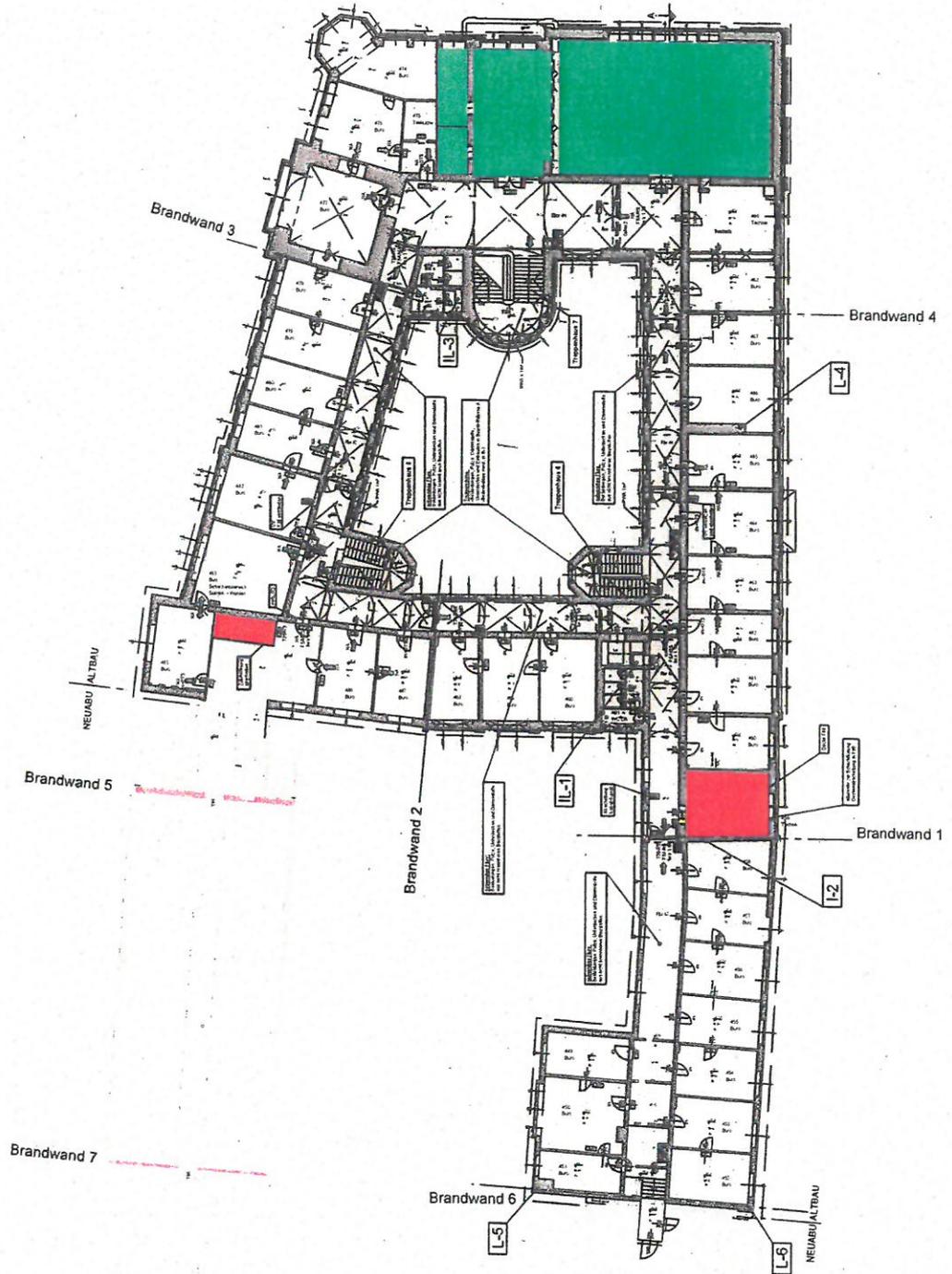
1. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2013

BEREICH
A3 RATSSAAL

BETRACHTUNG ALTBAU



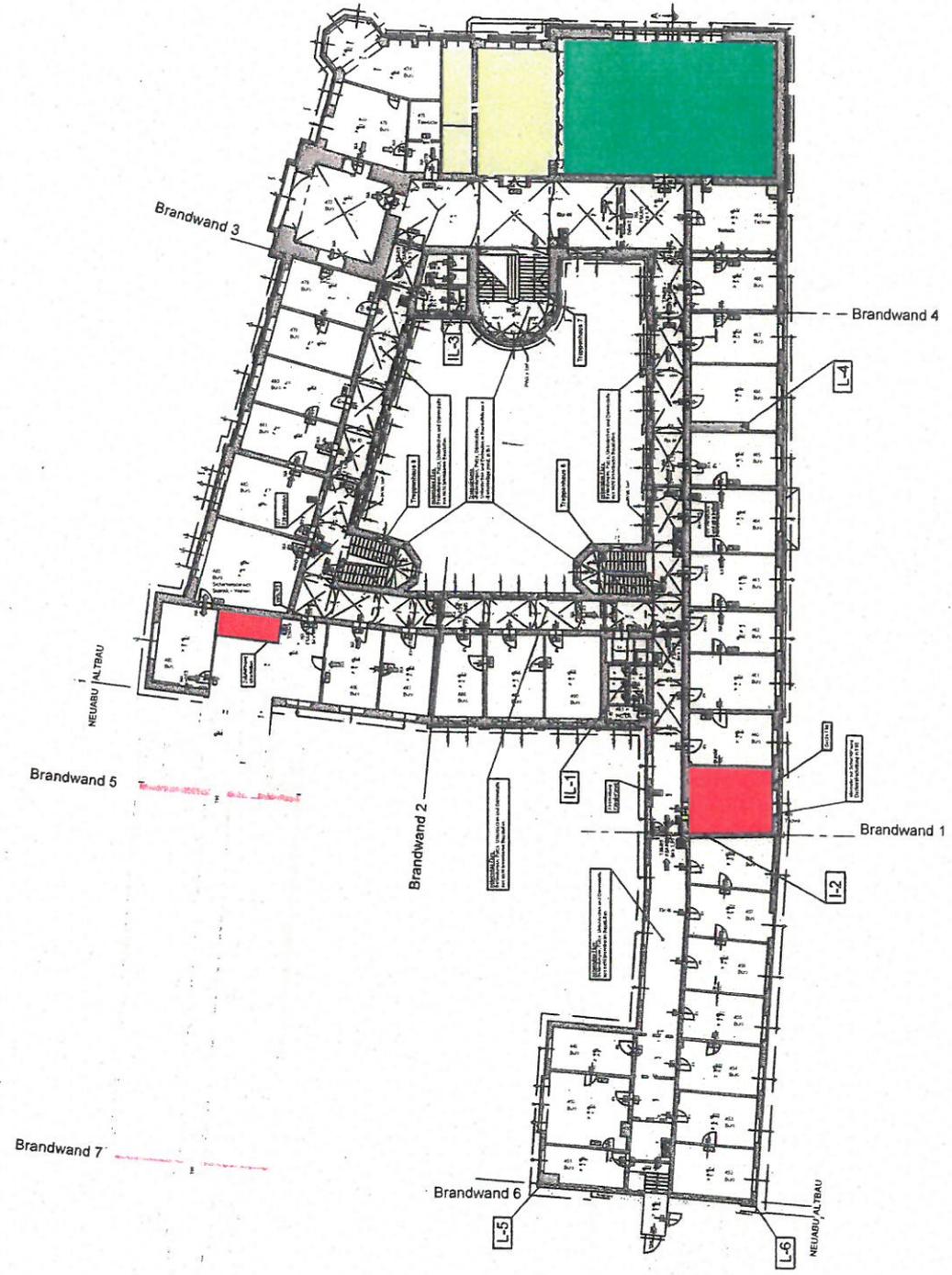
V1

2. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

BEREICH
A3 RATSSAAL
A3.1

BETRACHTUNG ALTBAU

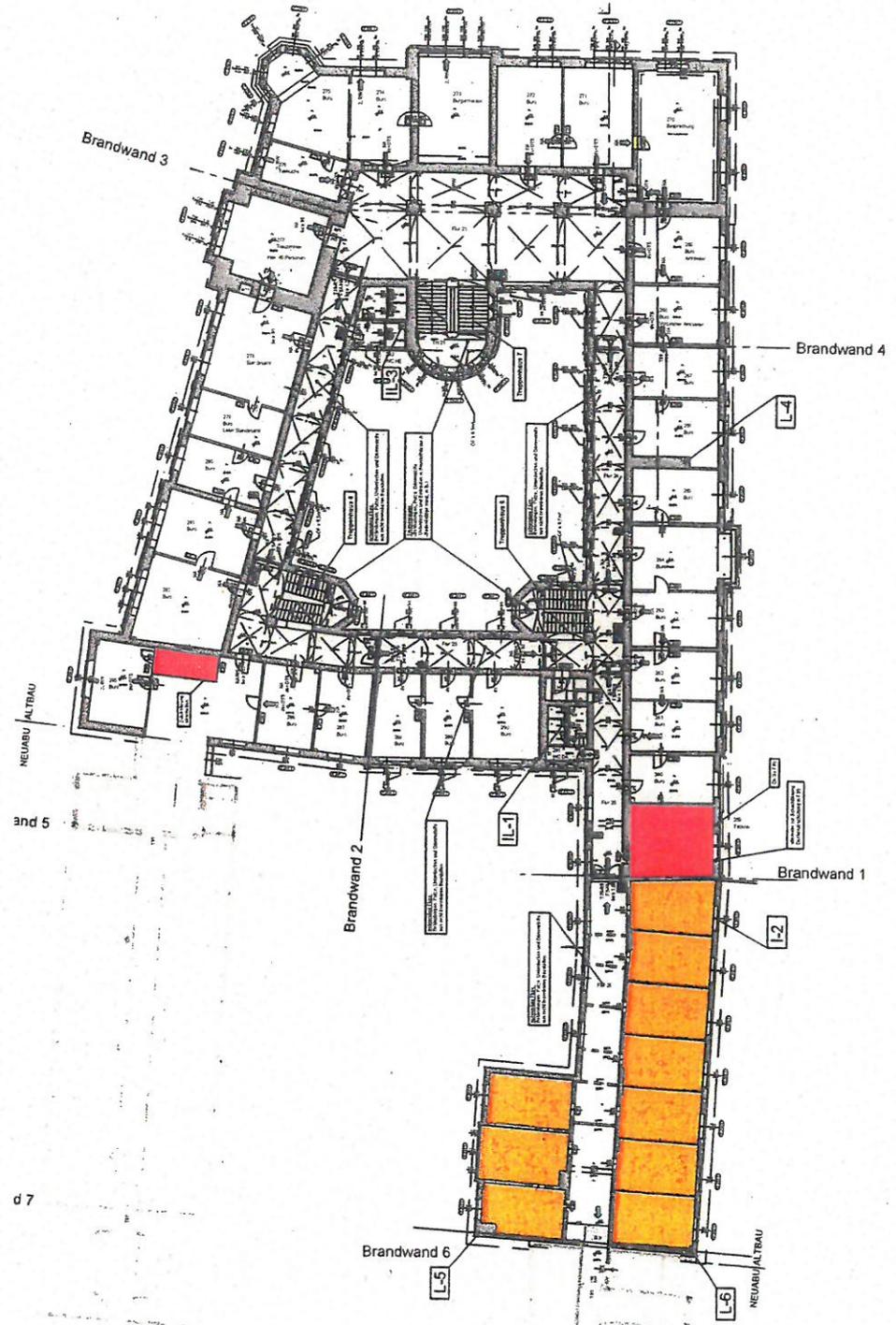


V2

2. OBERGESCHOSS
M 1:500

BEREICH
A5 RÄUME OSTSEITE BEREICH SÜD

BETRACHTUNG ALTBAU

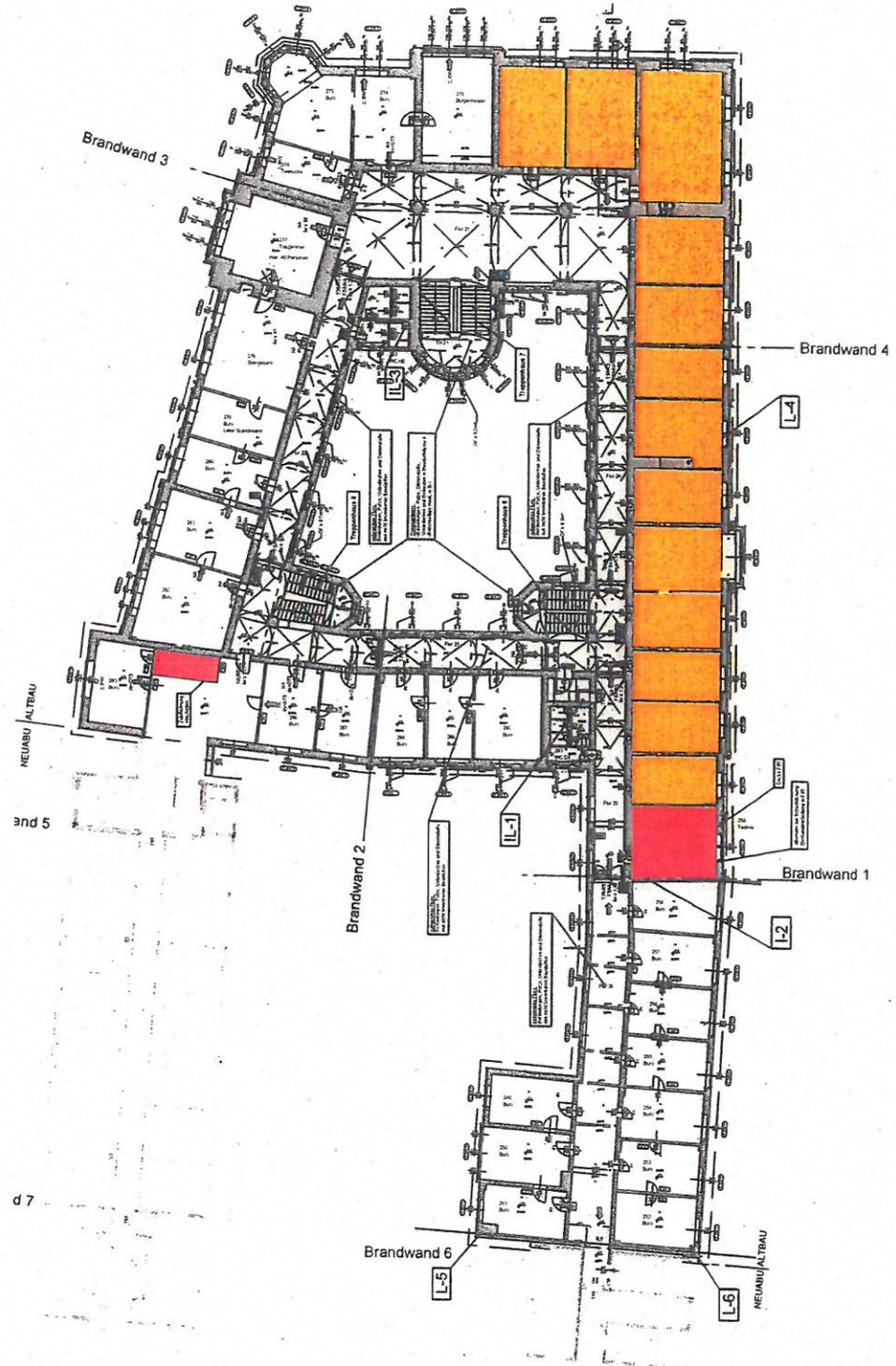


1. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

**BEREICH
A6 RÄUME OSTSEITE BEREICH NORD**

BETRACHTUNG ALTBAU

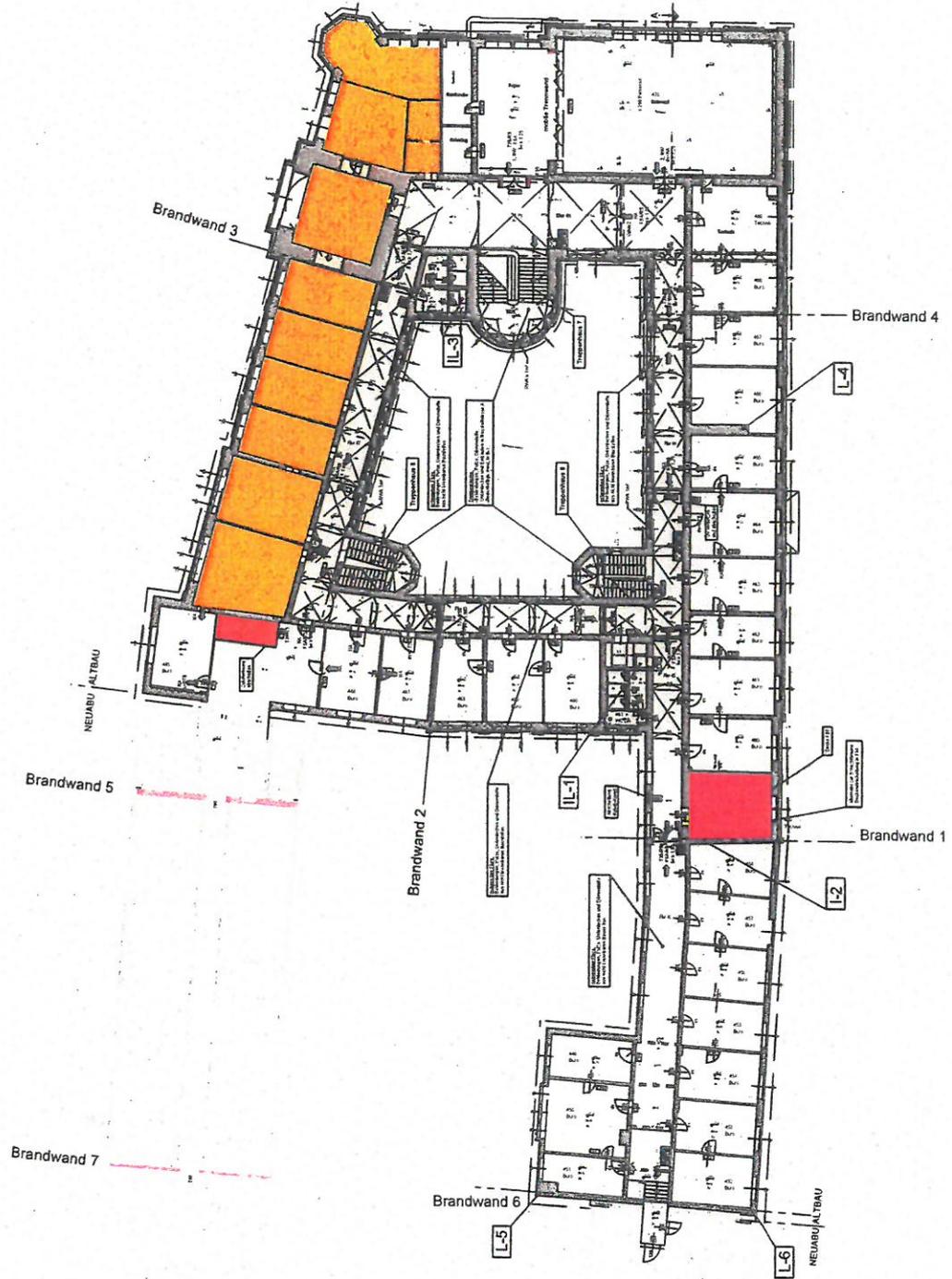


**1. OBERGESCHOSS
M 1:500**

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

BEREICH
A9 RÄUME WESTSEITE BEREICH NORD

BETRACHTUNG ALTBAU

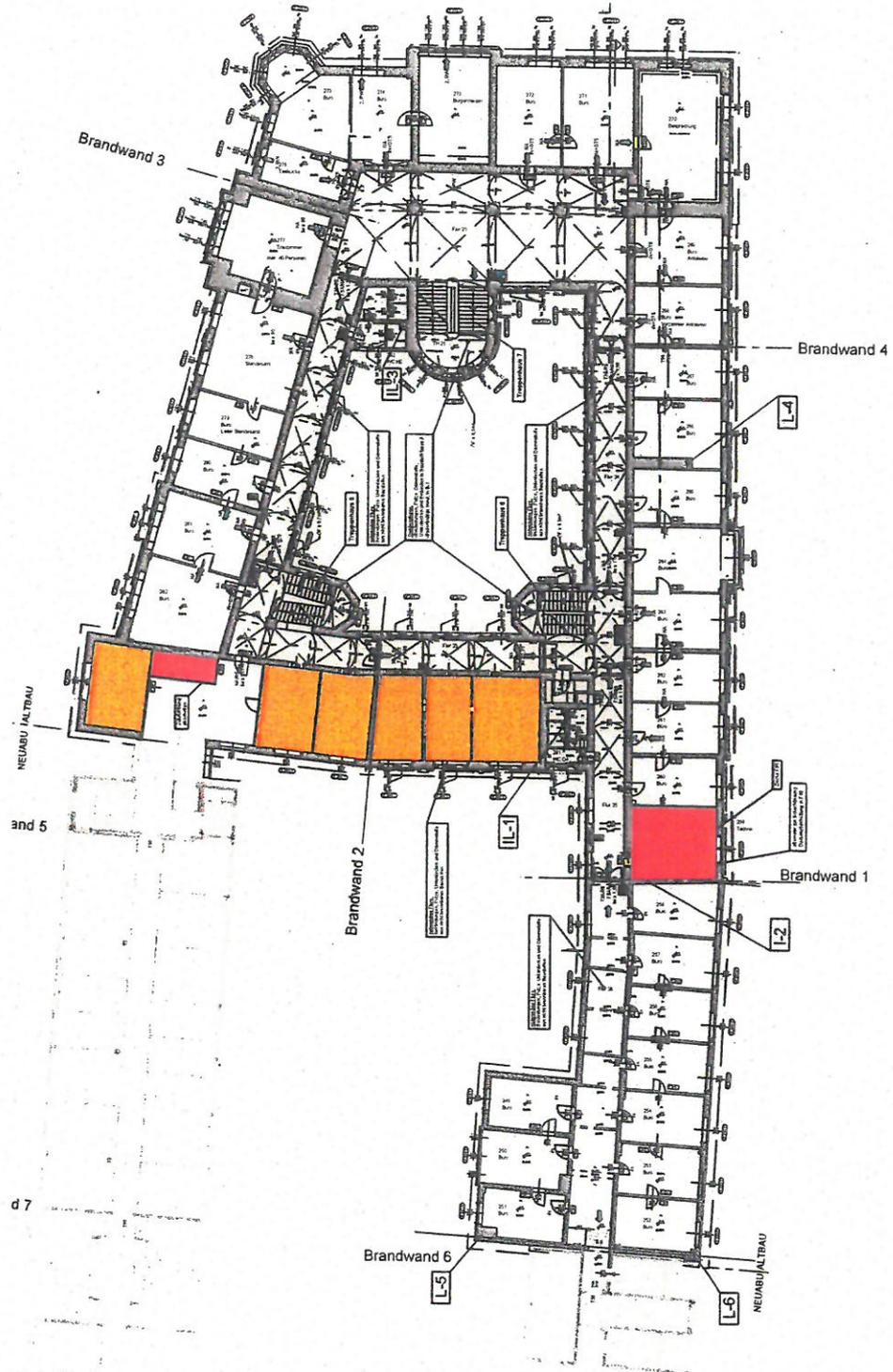


2. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

BEREICH
A10 RÄUME WESTSEITE BEREICH SÜD

BETRACHTUNG ALTBAU

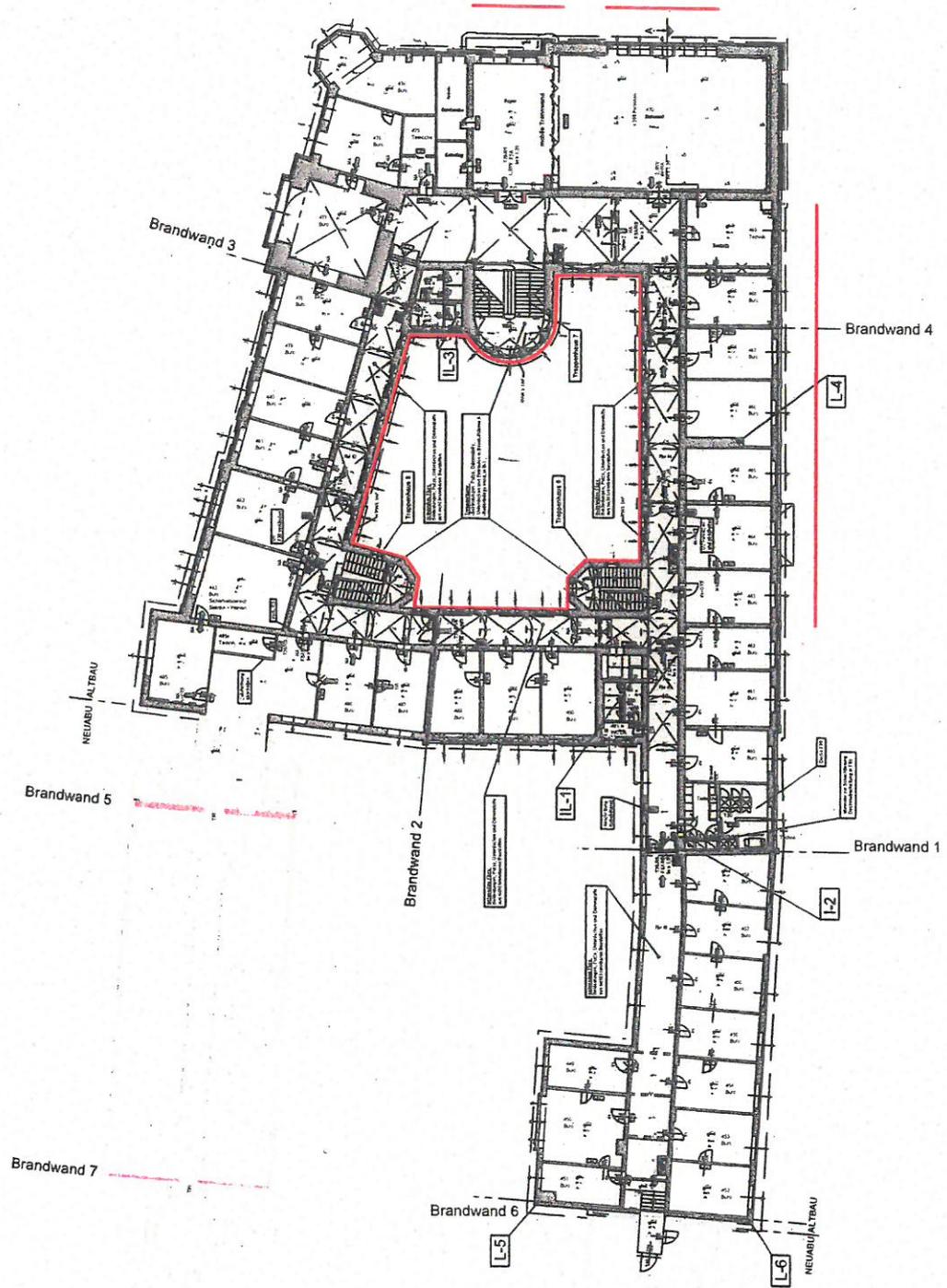


1. OBERGESCHOSS
M 1:500

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

BEREICH
A13 FENSTER

BETRACHTUNG ALTBAU



2. OBERGESCHOSS
M 1:500