

Dazu wurden im Rahmen der Vorplanung mehrere Varianten in Abstimmung mit dem Nutzer, dem Hochbauamt und beteiligten Gutachtern untersucht. Dies betraf hauptsächlich die mögliche Anordnung der Gastronomie und des WC's für Behinderte, die Unterbringung der Büroflächen für Vereine, den gewünschten Ausbau des Dachgeschosses im Haupthaus sowie die Ausbildung der Belichtungsflächen in den beiden Seitenflügeln.

Die Änderungen der nunmehr vorliegenden Vorplanung zum ursprünglichen Konzept – der Diplomarbeit – lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung des dem Innenhof zugewandten Bereiches des Wohnhauses für die Gastronomie und damit die Schaffung des direkten Zugangs zum Hof als Hauptnutzungsfläche während der Veranstaltungen in den Sommermonaten
- ebenerdige Anordnung aller öffentlichen Bereiche
- Gewährleistung einer Pausenversorgung der Kleinkunstabühne
- Herrichten attraktiver Werkstätten über zwei Geschosse und die Schaffung der Möglichkeit der Einbeziehung dieser Bereiche in das Hofgeschehen

Die Planung des Architekten ist das Ergebnis einer Vielzahl von gemeinsamen Abstimmungen mit dem nutzenden Amt und dem Hochbauamt, beachtet die Ergebnisse der im Vorfeld beauftragten Gutachten und ist Ausdruck des behutsamen Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz.

Für den Moritzhof stehen im Rahmen des Stadtteil/Stadtquartier- Aufwertungsprogramm (Stadtumbau Ost) Fördermittel in Höhe von 1.621.800 EUR zur Verfügung.

Der mit dem Grundsatzbeschluss festgeschriebene Kostenrahmen in Höhe von 2.432.700 EUR wird mit dieser Planung eingehalten (Anlage 3).

Nutzung

Haupthaus

Der Keller dient hauptsächlich der Unterbringung der Hausanschlüsse und der Lagerung feuchtigkeitsunempfindlicher Materialien.

Im Erdgeschoss werden die Bereiche Galerie/Ausstellung und Gastronomie geplant. Aufgrund dieser Anordnung ist eine unmittelbare Beziehung zum Hauptveranstaltungsbereich – Innenhof, Scheune und offene Werkstätten – gegeben, was wesentlich zu Attraktivität der Nutzung beiträgt.

Das Obergeschoss bleibt der Büronutzung durch die einzelnen Vereine vorbehalten.

Aus Kostengründen musste auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Dachgeschosses verzichtet werden. Im Nutzungsfall wären folgende Maßnahmen zwingend notwendig:

- die äußerst kostenintensive und bautechnisch schwierige Sanierung der Dachkonstruktion, von der bei Anordnung von Aufenthaltsbereichen im Dachgeschoss Gesundheitsgefährdungen durch den in der Vergangenheit durchgeführten Einsatz von Holzschutzmitteln ausgehen, einer Nutzung des Bereiches zu Lagerzwecken wurde seitens des Holzschutzsachverständigen und des hinzugezogenen Toxikologen zugestimmt
- Änderung der baurechtlichen Einordnung des Bauvorhabens in Bezug auf den baulichen Brandschutz und der damit entstehenden erhöhten Anforderungen an die baukonstruktive Ausbildung einzelner Bauteile

Torhaus

Das Torhaus wird neben seiner Funktion als Hauptzugang lediglich zur Unterbringung des Kassenbereiches genutzt. Hier werden auch die Brandmeldezentrale und die Einbruchmeldeanlage angeordnet. Im Obergeschoss könnten optional in Abhängigkeit vom Bedarf und der Kostenentwicklung im Ausschreibungsverfahren zusätzliche Lagerflächen bereitgestellt werden.

Ostflügel

Der Ostflügel soll im Erdgeschoss künftig die Kleinkunstbühne mit angeschlossenem Foyer/Garderobenbereich sowie die Sanitärbereiche für Bühne/Gastronomie/Hofbetrieb beherbergen. Im Obergeschoss sind die Künstlergarderoben und der Fundus für die Kleinkunstbühne sowie ein Besprechungs- / Kursraum für die Vereinsnutzung vorgesehen.

Westflügel

Im Westflügel werden aufgrund der vorhandenen Kubatur kleinteilige Werkstätten, jeweils über zwei Geschosse führend, geplant. Im Erdgeschoss befinden sich die Arbeitsbereiche mit dem unmittelbaren Zugang zum Innenhof. Das Obergeschoss bietet dazu galerieartige Lagerflächen. An der Schnittstelle Westflügel/Scheune sind die WC-Anlagen für die Nutzer und Besucher von Westflügel bzw. Scheune geplant.

Scheune

Die Scheune soll, wie bisher auch, nur während der Sommermonate genutzt werden. Es sind Filmvorführraum, Leinwand, Bestuhlung und Bühne vorgesehen, so dass hier die Möglichkeit besteht auch größere Veranstaltungen wie z.B. Konzerte, Kino und Ausstellungen durchzuführen.

Innenhof

Grundsätzlich soll der Innenhof durch die Sanierung nichts von seiner Einmaligkeit und Unverwechselbarkeit verlieren. Während der Sommermonate werden hier Veranstaltungen unter freiem Himmel mit gastronomischer Versorgung möglich sein. Es wird künftig gewährleistet, dass die der Öffentlichkeit zugeordneten Bereiche direkt über den zentralen Innenhof erreicht werden können.

Baumaßnahmen

Aufgrund der desolaten Bausubstanz und zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes werden folgende Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden notwendig:

- Einbau vertikaler Abdichtungen an den Außenwänden
- Erneuerung der vorhandenen Kellerlichtschächte am Hauptgebäude
- Sanierung der Kellerinnenwandflächen und des Kellerfußbodens im Hauptgebäude
- Sanierung, statische Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Deckenkonstruktionen
- Erneuerung von Fußböden entsprechend der geplanten Nutzung
- Erneuerung und Aufarbeitung von Innen- und Außentüren
- Erneuerung und Sanierung der Fenster
- Erneuerung und Aufarbeitung vorhandener weiter nutzbarer Treppen
- Erneuerung der Außenwände in Teilbereichen
- Sanierung der Fassaden
- Erneuerung/Sanierung der Innenwandflächen
- Erneuerung/Sanierung der Dachtragkonstruktionen
- Erneuerung der Dachhaut und der Dachentwässerung
- Erneuerung der technischen Ausrüstung

- Der vorhandene Hofbelag soll als wesentlicher Ausdruck der Einmaligkeit des Moritzhofes in seiner derzeit anzutreffenden Qualität erhalten werden.
Problematisch könnte sich aufgrund dessen der Wasserabfluss nach starken Regenfällen darstellen. Des Weiteren wird Benutzern von Rollstühlen die Zufahrt zu den öffentlichen Bereichen erschwert. Jedoch ist bei Abwägung der v. g. Vor- und Nachteile und den mit der Planung verfolgten Zielen des verantwortungsvollen Umgangs mit der historischen Bausubstanz dem Belassen des Hofbelages der Vorrang zu geben.

Die Kostenschätzung ergab für die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen einen Mittelbedarf in Höhe von 2.432.500 EUR. Sie wurde gem. DIN 276 erstellt. Die übliche Kostenschätzung in der Phase der Vorplanung über Kennwerte für Rauminhalte bzw. Flächen erwies sich für das Vorhaben als zu ungenau, da überwiegend spezielle Baukonstruktionen in den Sanierungsbereichen zum Einsatz kommen. Die Kostenermittlung wurde deshalb auf der Grundlage von Kennwerten für Bauelemente durchgeführt.

Da eine Unterbringung der für die Genehmigung des Vorhabens notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erfolgen kann und die Untersuchung der Möglichkeiten der Anordnung dieser Stellplätze auf anderen in der Nähe gelegenen städtischen Liegenschaften nicht das gewünschte Ergebnis brachten, werden derzeit Gespräche mit dem Hellweg – Baumarkt geführt, um im Rahmen einer Doppelnutzung die notwendige Anzahl der Parkplätze für die Veranstaltungsbesucher auch unter Beachtung der günstigen Lage des Moritzhofes zum ÖPNV nachzuweisen.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiter: Frau Obenauff (540 5658)

Scanneranlagen : 10 Seiten

Anlage 1	Grundriss Erdgeschoss/Keller	1 Seite
	Grundriss Obergeschoss	1 Seite
	Grundriss Dachgeschoss	1 Seite
	Schnitt A-A/B-B/T1-T1	1 Seite
	Schnitt C-C/D-D	1 Seite
Anlage 2	Planungsdaten	1 Seite
Anlage 3	Kosten nach DIN 276 – Zusammenstellung	1 Seite
Anlage 4	Kostenermittlung	2 Seiten
Anlage 5	Terminplan	1 Seite