

Erläuterungsbericht mit Variantengegenüberstellung

1. Allgemeine Erläuterung der Baumaßnahme

Das Gebäude in der Porsestraße 13, das sogenannte „Alte Kutscherhaus“, ist unsaniert. Das „Alte Kutscherhaus“ ist ein zweistöckiges, unterkellertes Gebäude mit annähernd rechteckigem Grundriss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach. Rückseitig sind eingeschossig mehrere Garagen angebaut, die in einem größeren, derzeit als provisorische Probebühne genutzten Raum enden.



In den folgenden Erläuterungen wird zwischen drei Gebäudeteilen unterschieden, dem Kutscherhaus (1), dem Zwischenbau (2) und der Probebühne (3).

Die Varianten 1 – 2 gehen grundsätzlich, gemäß der Aufgabenstellung, von einer Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Kutscherhauses aus. Das Kellergeschoss ist in allen Varianten gleich bewertet und soll Platz für den HA-Raum und weitere Lagerflächen beinhalten. Die äußere Zugänglichkeit ist von Norden her vorgesehen, so dass der derzeitige innere Kellerzugang unterhalb der Treppe geschlossen werden kann. Die Außentreppe soll in der weiteren Planung mit einer Überdachung versehen werden. Im Erdgeschoss ergeben sich variantenabhängig 3 - 4 Büroarbeitsplätze und ein Unisex-WC, das die Platzverhältnisse und die Bewegungsfreiheit eines Behinderten-WC's berücksichtigt. Das Obergeschoss des Kutscherhauses unterscheidet sich in der vorgeschlagenen Grundrissaufteilung in den Varianten nicht. Hier können zwei Einzelbüros und ein Büro mit Doppelarbeitsplatz sowie eine Teeküche entstehen.

Im Sinne der Erhaltung des Fachwerkcharakters soll das Kutscherhaus eine Innendämmung erhalten. Alle neugeplanten Innenwände werden in Trockenbauweise errichtet. Das Treppenauge soll zu Gunsten einer neuen flacheren Treppe verlängert werden. Die Hauptzugangstür besteht aus einer historischen Zugangstür. Es soll ein Nachbau dieser Tür als Gestaltungselement in Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild gebaut werden. Die Fenster des Kutscherhauses sollen in Anlehnung an die Gestaltung der benachbarten *villa p.* als profilierte Holzfenster ausgebildet werden. In den Büroräumen des Kutscherhauses ist ein Fußbodenbelag aus Linoleum vorgesehen.

Die vorhandenen Gebäude der Nebengasse sollen – so das Ergebnis der Vorplanung - vollständig abgerissen werden. Die Wände der Anbauten sollen als Mauerwerk ohne WDVS gemäß den Anforderungen der EnEV errichtet werden. Die Eingangstüren des Neubaus sollen als Stahl-türen mit barrierefreiem Zugang ausgebildet werden. Im Bereich der Probebühne soll ein spezieller Holzfußboden für den Bühnenbetrieb eingebaut werden. In der Ansicht verfolgen beide Varianten einen modernen Ansatz, der das Dach des bereits vorhandenen Neubaus des *cafés p* mit seiner modernen Form in einer Abwandlung widerspiegelt und sich damit in die bereits vorhandenen Neubauten eingliedert. Hierbei ist zu beachten, dass die innere lichte Höhe des Baukörpers der Probebühne 5,00 m nicht unterschritten werden darf. Der Zwischenbau ist mit einem Flachdach versehen. Das Dach ist als extensives Gründach geplant.

Die haustechnischen Anlagen (HLS und ELT) müssen erneuert werden. Alle Neuinstallationen werden unter Beachtung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Normen projektiert. Im Bereich des Zwischenbaus und der Probephöhne ist eine autarke Zu- und Abluftanlage vorgesehen. Die vorhandene Brandmeldeanlage wird genauso wie die ebenfalls vorhandene Einbruchmeldeanlage auf das Kutscherhaus mit seinen Anbauten erweitert.

2. Variante 1

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes selbst ergeben sich insgesamt 4 Büroarbeitsplätze und eine Toilette. Eine abschließende Abstimmung, inwieweit die Kapazitäten der Toiletten auch aus Sicht des Arbeitsschutzes und der Gewerbeaufsicht als ausreichend anzusehen sind, steht aus. Im Zwischenbau entsteht eine Malwerkstatt und ein Atelier. Die Belichtung erfolgt insbesondere über Oberlichter. Als innere lichte Raumhöhe ist der vorgegebene Mindestwert von 3,50 m angenommen worden. Die Probephöhne hat Abmessungen von 8,00 x 11,00 m mit einer mindestens zu gewährleistenden inneren Raumhöhe von 5,00 m. Der Bühnenraum ist von Norden her zugänglich und hat eine rückwärtige Ausgangstür zum Innenhof zwischen Kutscherhaus und villa p. Eine größere Toröffnung in der Ostwand wird aus Kostengründen lediglich als Option in der Variante 1 baulich vorgesehen (Sturzeinbau), aber wandseitig vorerst verschlossen.

Als Traversen zur Befestigung vom Equipment aller Art sind drei Ost-West verlaufene Trägerlagen vorgesehen.

3. Variante 2

In Variante 2 sind Kutscherhaus und Zwischenbau miteinander verbunden. Es ergibt sich eine innere Erschließung, die aufgrund des Höhenunterschiedes nur mit Stufen auszubilden sein wird. Damit sind im Erdgeschoss nur drei Büroarbeitsplätze zu realisieren. Es entsteht ein zusätzlicher Flurbereich, wo ggf. auch ein Kopierer positioniert werden könnte.

Im Unterschied zur Variante 1 sind die Räumlichkeiten des Zwischenbaus geringfügig erweitert worden. Zusätzlich wird im Zwischenbau, in dem frei werdenden Platzbereich, noch die Schneiderei mit innerem Zugang untergebracht. Die Raumhöhe wird als innere lichte Höhe mit ca. 4,00 m berücksichtigt. Die Rücksichtnahme auf das Fenster in der Ostwand des Kutscherhauses wird aufgegeben. Das Fenster wird in die Südwand umgesetzt.

Die Kubatur der Probephöhne entspricht der Variante 1. Es ergeben sich jeweils eine innere Erschließung von der Malwerkstatt und vom Atelier aus. Als Option wurde das Tor in der Ostwand des Bühnenraumes vorgesehen. Die Umsetzung und die Ausführung des Tores sind derzeit noch unklar und kostenmäßig sehr unscharf, da es hierbei gilt, funktionale und energetische Aspekte zu vereinen.

4. Variantengegenüberstellung

	Variante 1	Variante 2
Bruttorauminhalt	1.885,76 m ³	1.921,08 m ³
Bruttogrundfläche	483,48 m ²	492,72 m ²
Anzahl Arbeitsplätze	8 AP	7 AP
Anzahl Werkstätten	2 (Atelier+Malwerkstatt)	3 (Atelier, Malwerkstatt+Schneiderei)
Raumhöhe der Werkstätten	3,50 m	4,00 m
Probephöhne m. Tor n. Osten	NEIN	JA
Verbindung zw. den Gebäudeteilen	NEIN	JA