



kuenstlerhaus43

Vorentwurf

kissler
effgen +
partner
archi
tekten

Bestandsfotos



Bild 1: Fassadenansicht Bestand



Bild 2: Blick in den Innenhof

Vorentwurf

Kissler Effgen + Partner Architekten (KEP) sind von der WiBau beauftragt worden, für die als „kuenstlerhaus43„ bezeichnete Liegenschaft „Obere Webergasse 43„ planerisch zu untersuchen, ob eine räumliche Erweiterung des von dem Ehepaar Wolfgang Vielsack und Susanne Müller betriebenen Theaters durch Umbau des Bestandes möglich ist. Konkret soll ein Zuschauerraum mit einer Kapazität von ca. 80 Personen mit Bühne und den hierfür erforderlichen Nebenräumen entstehen.

Als Grundlage für diese Idee dient eine Planungsstudie von a-z architekten aus dem Jahr 2020. Darin wird eine Überbauung des Innenhofes der Liegenschaft zu diesem Zweck planerisch thematisiert.

Zur Überprüfung dieser Idee im Rahmen einer Vorentwurfsplanung sind folgende Grundlagen von KEP überprüft bzw. erstellt worden:

Ortsbegehung und Plan-/Akteneinsicht

- Konkret handelt es sich bei der Liegenschaft um ein Ensemble aus Vorder-, Seiten- und Hinterhaus. Die Bauzeit des Vorderhauses ist nicht bekannt, es existiert jedoch ein Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Vorderhauses mit einem Seiten- und Hintergebäude aus dem Jahr 1891. Pläne sind nicht vorhanden, es existieren lediglich unvermaßte Bauzeichnungen zur Entwässerung / Kanalisation aus dem Jahr 1891.

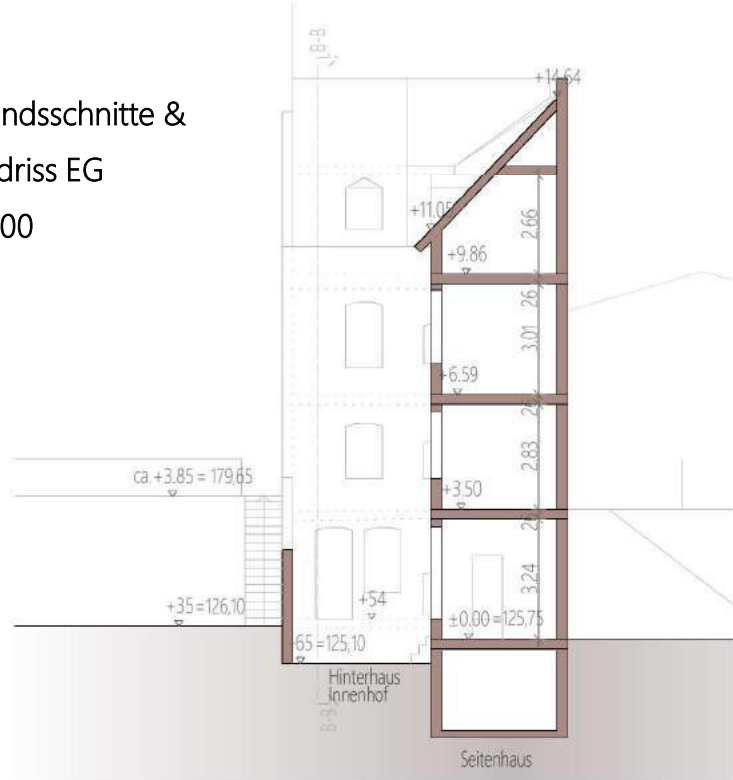
Bestandsaufnahme Nutzung

- Strukturell verfügt die Liegenschaft in allen 3 Vollgeschossen über eine weitgehend ebenengleiche Verbindung von Vorder- / Seiten- und Hinterhaus.
- Ursprünglich einmal als Wohnhaus konzipiert (Ausnahme EG) dient die Liegenschaft mittlerweile auch in den Obergeschossen ausschließlich der Theaternutzung, hauptsächlich als Lagerfläche für Requisiten.
- Das 2. OG und das DG des Vorderhauses wurden zeitweise zur Refinanzierung vermietet. Das DG verfügt allerdings nicht über einen zweiten Rettungsweg, insofern ist diese Nutzung zukünftig nicht mehr möglich.
- Das Gebäude wird derzeit regelmäßig als Probebühne sowie als Werkstatt und Lager genutzt. Die Stadt stellt dem Künstlerhaus vorübergehend (derzeit auf 2 Jahre befristet) im ehemaligen Palast-Hotel Theaterflächen zur Verfügung.

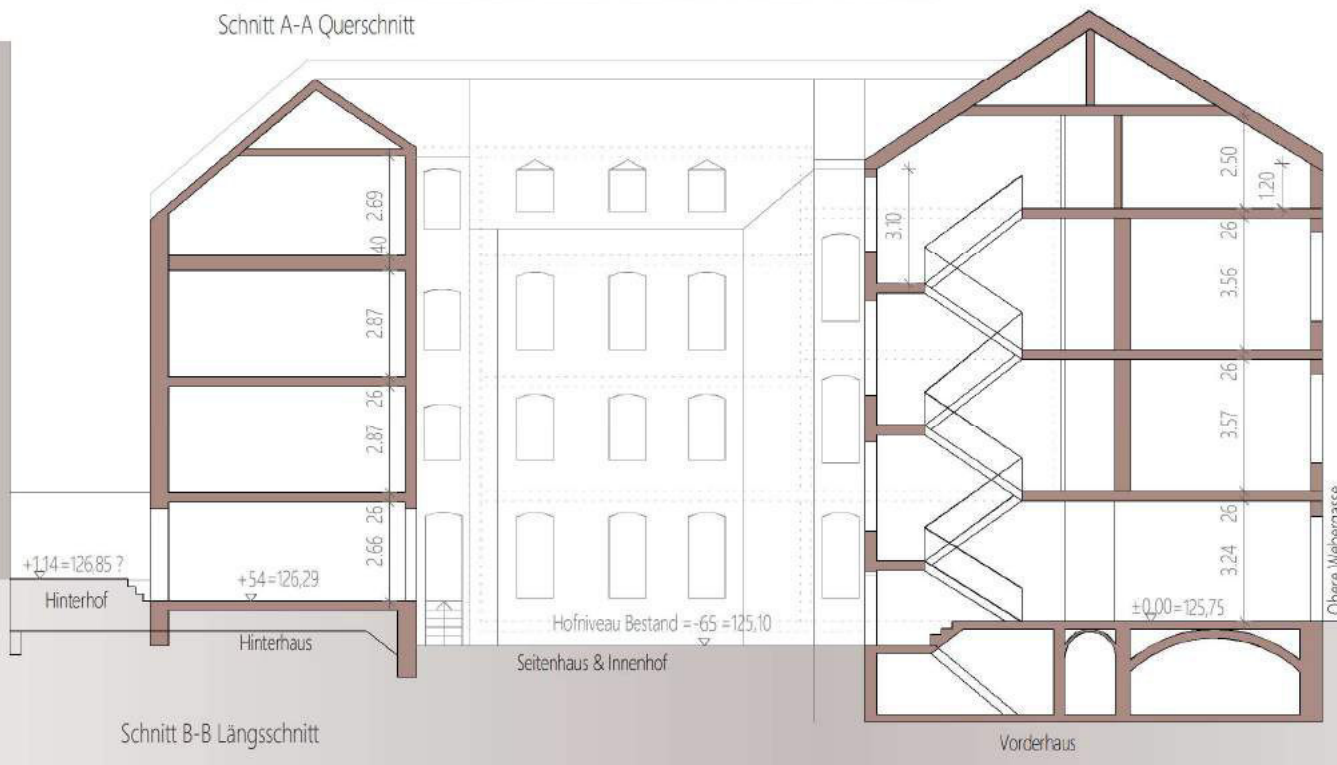
Bestandsaufnahme Konstruktive Struktur (mit IB Unverzagt, Wiesbaden)

- Mauerwerksbau (Außen- und Innenwände), Holzbalkendecken mit Sandfüllung, Dielenbelag und Putzunterdecken, Holzdachstuhl als Pfettendach mit kleinteiliger Faserzementdeckung aus den 50-er Jahren, vermutlich asbesthaltig
- Vorderhaus: UG: gemauertes Korbgewölbe (sanierungsbedürftig, Verfugung Korbbogen erforderlich)
- Seitenhaus: UG: Kappendecke (sanierungsbedürftig, Stahlträger verrostet, gesamtes UG z.T. provisorisch durchgestützt)
- Hinterhaus: Außenwände im EG und im 1. OG mit Feuchteschäden (Brandwand Situation mit Nachbarkeller zu ca. 6 m höheren Steingasse)
- Konstruktionen sind in (max.) altersgerechtem Zustand, z.T. auch stark beschädigt und sanierungsbedürftig.
- Alleine zum Bestandserhalt sind wesentliche Eingriffe erforderlich. (Feuchteschutz / Rissüberprüfungen / Dacherneuerung)

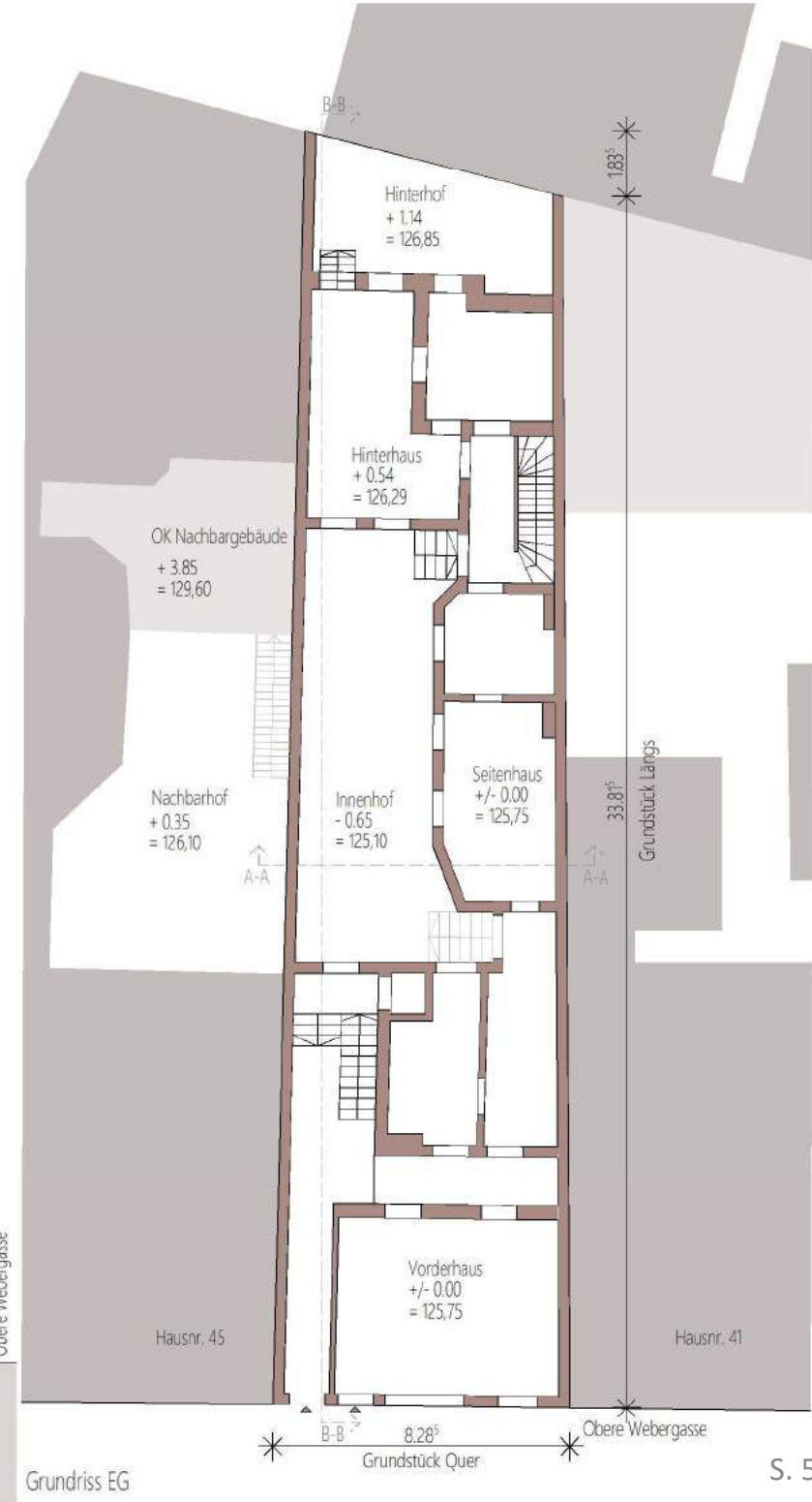
Bestandsschnitte &
Grundriss EG
M 1:200



Schnitt A-A Querschnitt



Schnitt B-B Längsschnitt



Grundriss EG

Es haben folgende Vorabstimmungen stattgefunden:

Erkundung Bauordnungsrecht (erläuterndes Gespräch mit Herrn Thoesen, Bauaufsichtsamt Wiesbaden)

- s. Protokoll im Anhang

Erkundung brandschutztechnischer Grundlagen (IB Peters, Darmstadt)

- s. Protokoll im Anhang

Erkundung Denkmalschutz (Ortstermin Herr Brokmann, Untere Denkmalschutzbehörde, Wiesbaden)

- Nach einer schriftlichen Stellungnahme von Herr Brokmann im Anschluss an den Ortstermin, kann aus Sicht des Denkmalschutzes der Vorentwurf weiterverfolgt werden. Erste Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben auch schon stattgefunden. Konkrete Aussagen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Erkundung Planungsrecht / B-Plan von 1975 (erläuterndes Gespräch mit Herrn Rausch-Böhm, Stadtplanung Wiesbaden)

- Auflistung Parameter B-Plan

Auflistung Parameter B - Plan

Planungsrecht

- Nutzung: WB (besonderes Wohngebiet)
- GRZ 1.0
- GFZ 2.4
- Geschosse: III – IV
- g – geschlossene Bauweise
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innenhof:

- Überbauung möglich
- Max. 1 - geschossig
- Begrüntes Flachdach

Denkmalschutz

- Ensembleschutz

Bauordnungsrecht

Brandschutz

- GKI 4
- Brandschutz tragender Bauteile s. Brandschutzgutachten

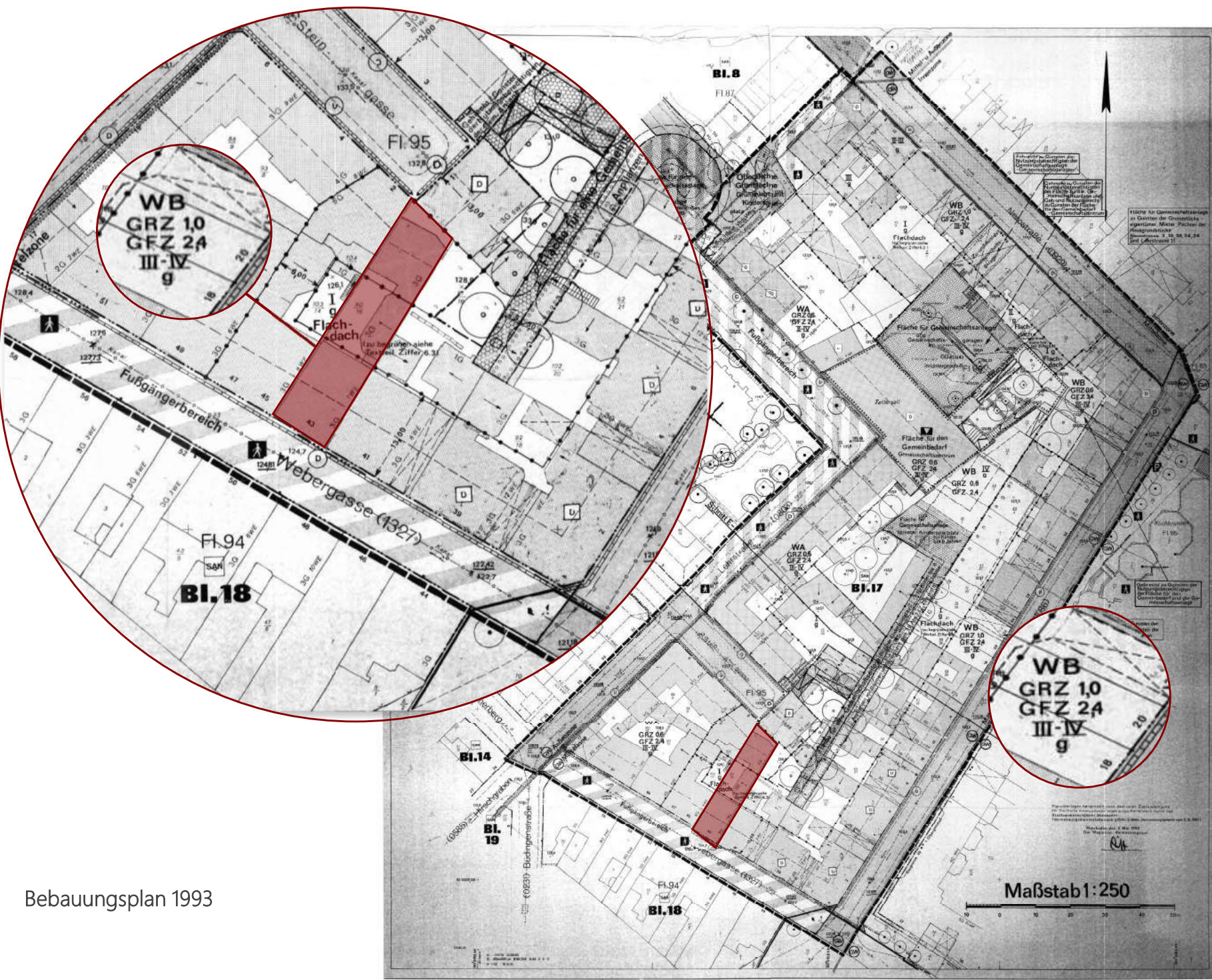
Stellplätze, Beachtung Stellplatzsatzung

- nach jetziger Kenntnis sind vermutlich 3 Kfz - Stellplätze abzulösen
- Nachweis Fahrradabstellplätze kann erst im Zuge einer weiterführenden Planung geklärt werden

Abstandsflächen

- geschlossene Bauweise: kein seitlicher Grenzabstand bei Neubau erforderlich

Bebauungsplan 1993



ZEICHNERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHNERKLEINUNG VOM 18. DEZ. 1988

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA Wohnbau
 - WB Wohnbau
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRZ 0,6 Grundnutzung III-IV g
 - GRZ 2,4 Grundnutzung III-IV g
 - III-IV Grundnutzung III-IV g
- BAUWEISE BAULICHEN BAUGRENZEN
 - g Gebäudefußbaugrenze
 - h Baugrenze
- ENTWICKELUNG UND WARTUNG ZUR VERBESSERUNG DER UMGEBUNG
 - Flächdach Flachdach
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- VERBODENFLÄCHEN
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- HAUPTVERSÖRGENDE- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- GRÜNLÄCHEN
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- WASSERLEITUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- PLANZEN, NATURSCHUTZREZONEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- REGULIERUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DINAMISCHEN SCHUTZ UND FÜR STRUKTURELLE SÄMEREIEN
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf
 - Fläche für Gemeinbedarf Fläche für Gemeinbedarf

Maßstab 1:250

Aus den Gesprächen mit den Nutzern, Susanne Müller und Wolfgang Vielsack haben sich folgenden funktionale Anforderungen für den Betrieb der Schauspielstätte ergeben:

Funktionale Anforderungen

- Erhalt des vorderen Raumes im EG zur Webergasse als Cafe oder kleine Spielstätte. Wichtig: Atmosphärischer Auftakt und Einbindung in das historisch geprägte Stadtbild Webergasse / Bergkirchenviertel.
- Versorgungspunkt in Form einer kleinen Küche / Getränkeausgabe / Bar möglichst im Schnittpunkt der beiden Nutzungen Cafe und Zuschauerraum
- Möglichst stufenlose Verbindung von Straßenseite zu Zuschauerraum
- Zuschauerraum bestuhlt mit ca. 80 Personen
- Bühne mit mindestens 2,50 – 3,00 m nutzbarer Tiefe
- Künstlergarderobe mit Bühnenzugang
- Künstlergarderobe mit Zugang zu Requisitenbereich
- Gut erreichbare WC – Anlage für die Zuschauer
- Ebenerdig erreichbarer Müllraum zur Unterbringung der städtischen Mülltonnen

Auf Basis der vorbeschriebenen Sachverhalte hat KEP einen Vorentwurf entwickelt, wie die Anforderungen einer verbesserten Theaternutzung des „kuenstlerhaus43,“ baulich umgesetzt werden können:

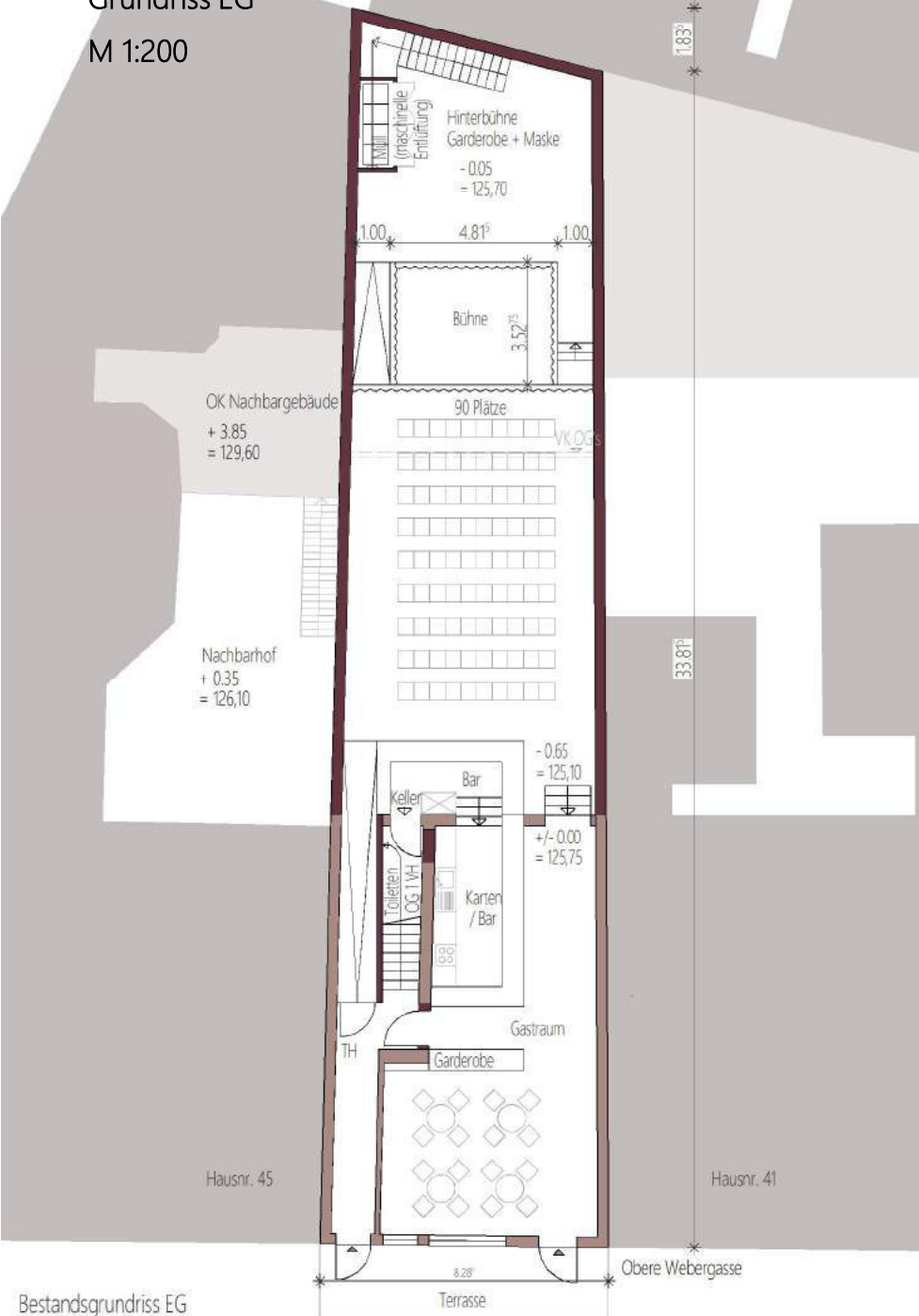
Idee - Teilneubau

Ausgehend von den Beschränkungen einer reinen Umbaulösung wurde untersucht, welche Möglichkeit und Chancen sich bei einem Teilabbruch von Seiten- und Hinterhaus ergeben. Zunächst einmal: Das Vorderhaus soll in jedem Fall erhalten bleiben, es ist aufgrund seines Alters und seiner in vielen Einzelteilen noch original erhaltenen Bauteile eines der historisch bedeutsameren Gebäude in der Oberen Webergasse. Dies gilt insbesondere für die Straßenfassade.

Weniger bedeutend erscheinen die beiden rückwärtigen Gebäude, die zum einen aufgrund der beengten Verhältnisse sehr kleinteilig sind und zum anderen bereits substanzbeeinträchtigende Schäden an Außenwänden und Dach aufweisen. Hinzu kommt, dass der Hinterhof zur Steingasse allenfalls zur Belüftung der Räume des Hinterhauses taugt, über Belichtung kann bei diesem schachtartigen und mit Taubenkot überdeckten Außenraum kaum gesprochen werden, geschweige denn von gesunden Wohnverhältnissen. Warum also nicht die Begründung des Bebauungsplanes von 1993 wörtlich nehmen und die gesamte Situation über einen Neubau ersetzen, der von Anfang an und strukturell die Bauaufgabe „Theater “ behandelt?

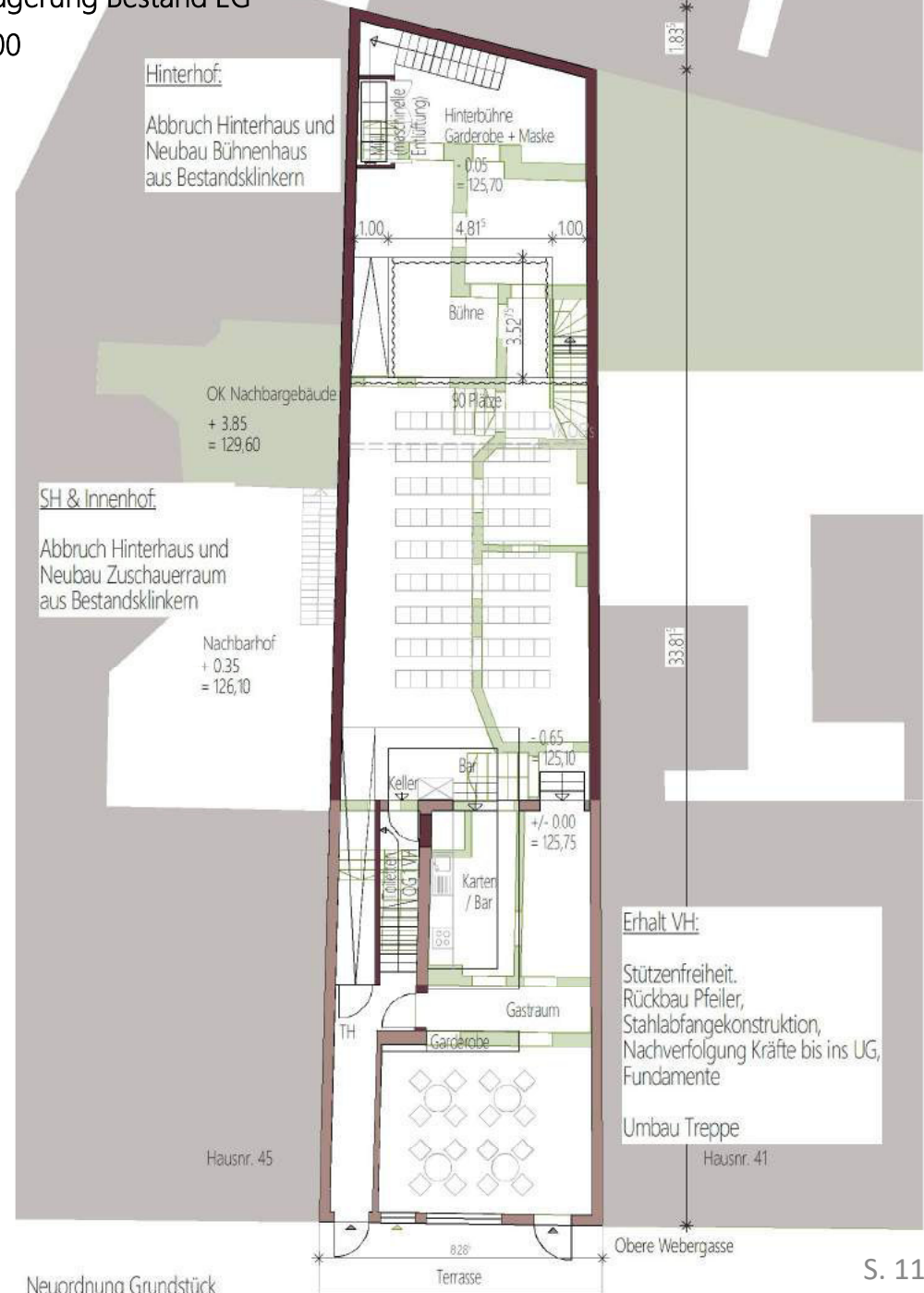
Und zwar in dem Sinne, dass im EG ein Zuschauerraum mit Bühne entsteht und in den neu gebauten Obergeschossen das Erforderliche getan wird, um den Betrieb des Theaters durch im wahrsten Sinn des Wortes „dienende “ Räume in Form von Werkstätten und Requisitenlager zu unterstützen und sicherzustellen.

Neuordnung
Grundriss EG
M 1:200



Bestandsgrundriss EG

Neuordnung EG Grundriss
Überlagerung Bestand EG
M 1:200



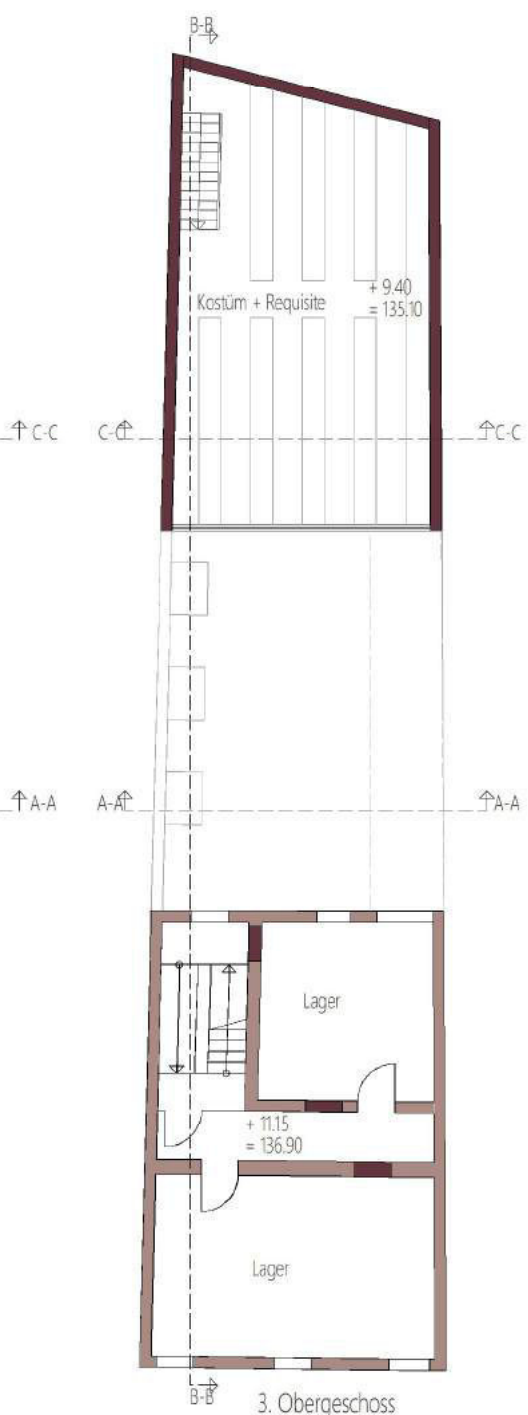
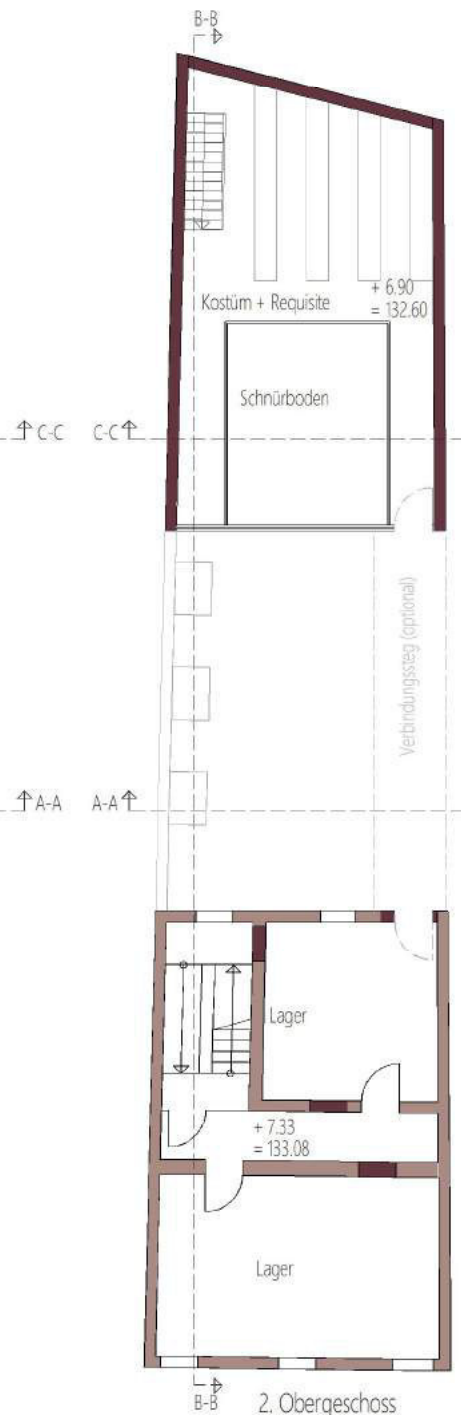
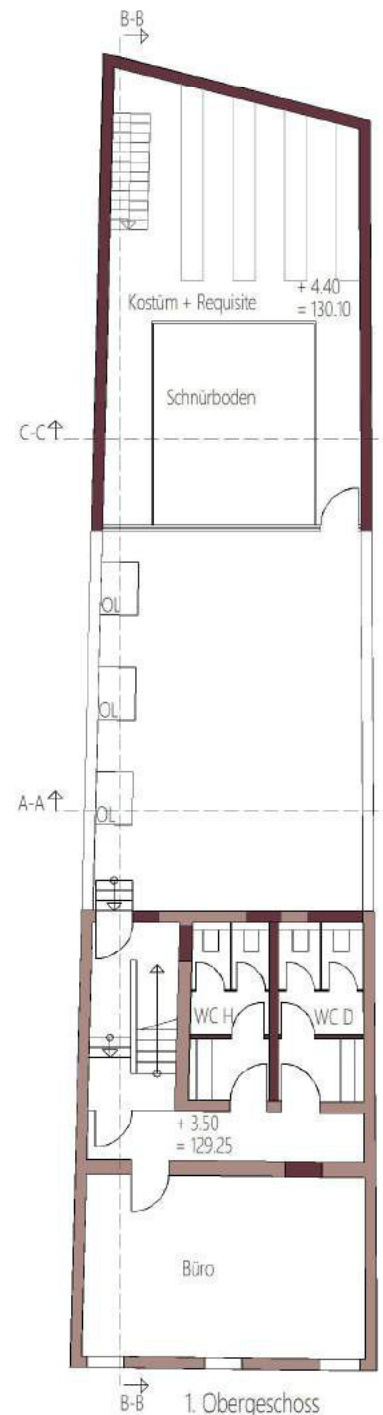
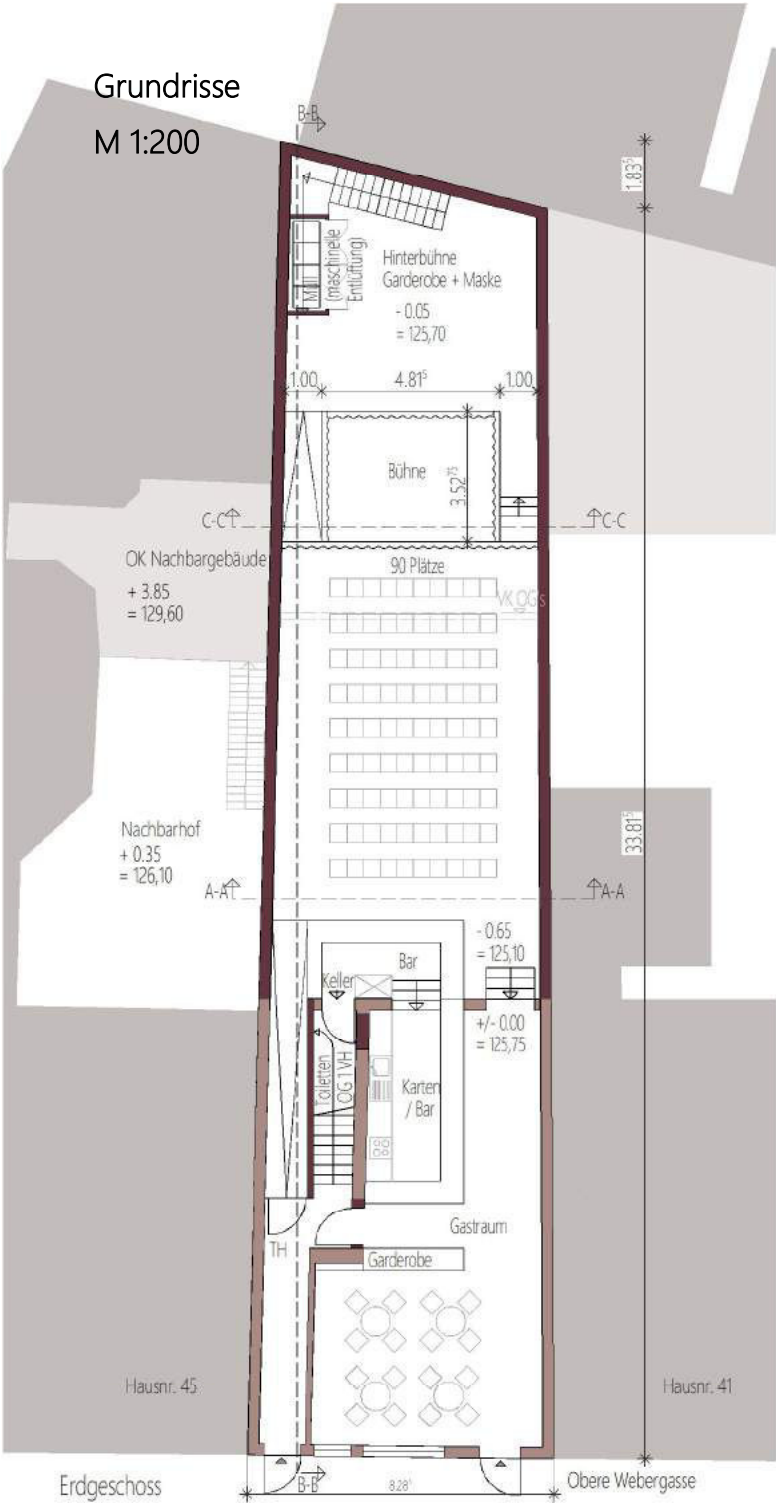
Neuordnung Grundstück

Erhalt VH:
Stützenfreiheit,
Rückbau Pfeiler,
Stahlabfangkonstruktion,
Nachverfolgung Kräfte bis ins UG,
Fundamente

Umbau Treppe

Grundrisse

M 1:200



Zuschauer- und Bühnenraum

Die sich aus dem B-Plan ergebende, 1-geschossige Überbaumöglichkeit im Bereich des jetzigen Innenhofes wird genutzt und kann durch den Abriss des Seitenhauses über die gesamte Grundstücksbreite baulich umgesetzt werden. Die Höhe des Daches wird hier - wie auch in der Umbaulösung - über die aus Nachbarschutzgründen beschränkte Grenzwandhöhe zwischen den Grundstück 43 u. 45 etwa mit ca. 3,50 m festgesetzt, hinzu kommt eine Attikaerhöhung die mit der Brüstung des Nachbargebäudes korrespondiert. Diese Höhe errechnet sich aber ab der Fußbodenhöhe des benachbarten Innenhofes von +126,10 m üNN. Der Innenhof des Künstlerhauses⁴³ liegt aber auf + 125,10 m, also ca. 1 m tiefer und in dieser Höhenlage wird auch der Fußboden des zukünftigen Theaterraums des Neubaus angeordnet.

Neubau Bühnenhaus

Die Besonderheit der Neubaulösung liegt in der Umsetzung eines reinen für den Schauspielbetrieb geeigneten Bühnenhauses mit einem Schnürboden. Mit drei, über einfache Stahltreppen miteinander verbundenen Ebenen können auf einer ähnlichen Fläche (wie in den beiden Obergeschossen des Altbaus der Umbaulösung) sehr kompakt und effizient Lager- und Staumöglichkeiten für Requisite u. Technik vorgesehen werden. Hinzu kommt, dass durch die Öffnung von 1 oder 2 Geschosdecken direkt über der Bühne ein Schnürboden entstehen kann, der über Seilzugvorrichtungen eine einfache, gute, das Schauspiel unterstützende Theatertechnik abbildet.

Vorteile gegenüber einer reinen Umbaulösung:

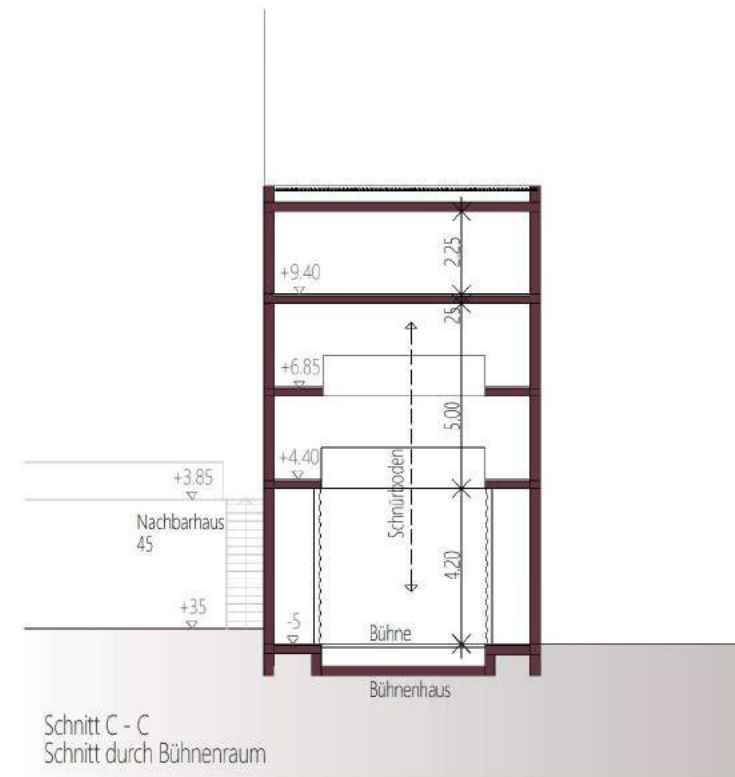
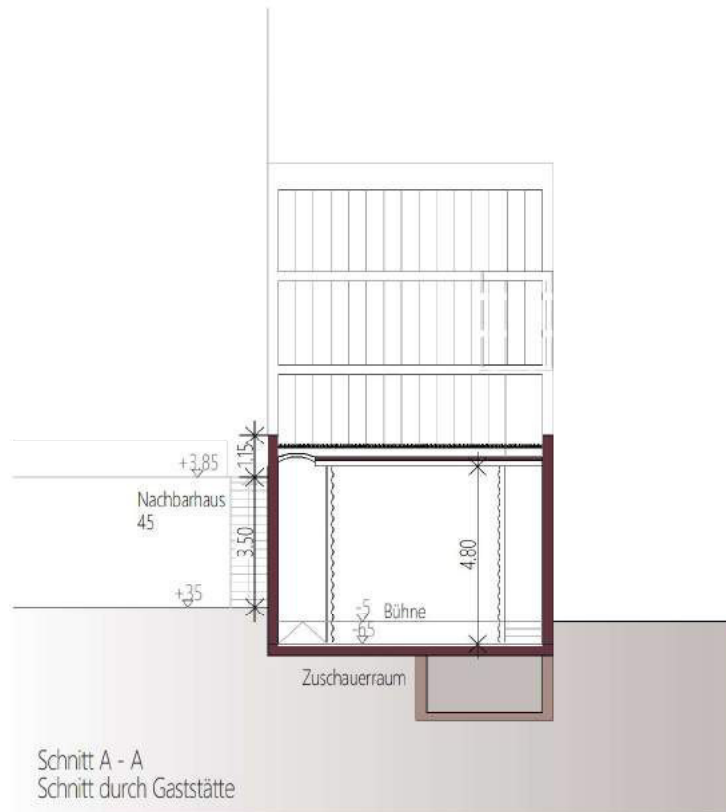
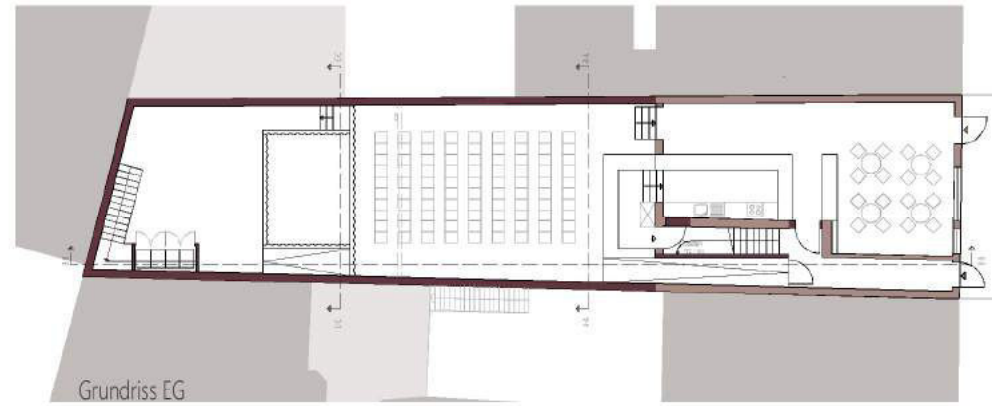
- Ein höherer Zuschauerraum (li h= ca. 4,80 m), der unter der Decke eine flächige Installation von Licht u. Bühnentechnik ermöglicht.
- Zwischen Cafe EG Vorderhaus und Zuschauerraum gibt es jetzt einen Höhenversprung von ca. 65 cm, der über die Ausbildung einer Rampe im Bereich der Hauttreppe zumindest stufenfrei mit einer Neigung von ca. 8,5% überwunden werden kann.
- Verknüpfungspunkt zwischen Cafe VH und Zuschauerraum ist eine Bar auf zwei Ebenen, die den Betrieb beider Räume zusammenhängend oder auch separat bedienen kann. Optisch sind beide Raumbereiche miteinander verbunden.
- Die Bühne müsste nicht quer sondern könnte in Sichtachse der räumlichen Erschließung angeordnet und verfügt mit ca. 5,0 x 3,50 m über gute Proportion + Funktionalität.
- Die Hinterbühne bietet Raum für Künstlergarderobe und Maske und ermöglicht als Werkstatt im Normalbetrieb mit einer lichten Raumhöhe von ca. 4,20 m z.B. die Herstellung von Kulissen...
- Die Toiletten werden im 1. OG des Vorderhauses angeboten. Ein Behinderten – WC ist in dieser Lösung nicht vorhanden.

Querschnitte

Schnitt A – A M 1:200

Schnitt C – C M 1:200

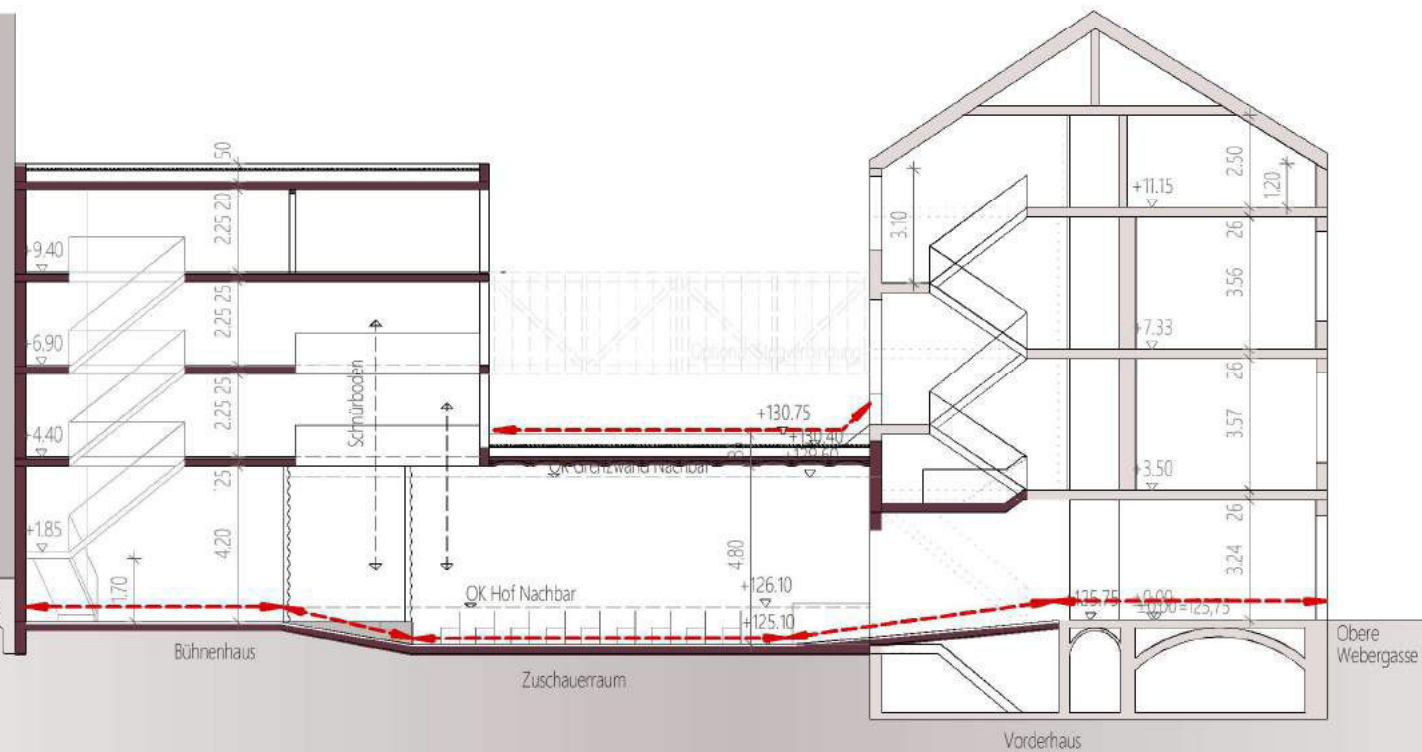
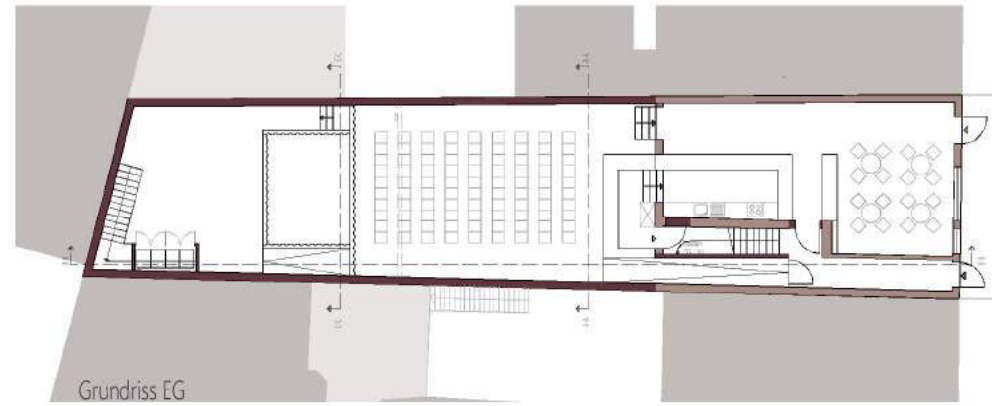
Grundriss EG M 1:300



Längsschnitt

Schnitt B-B M 1:200

Grundriss EG M 1:300

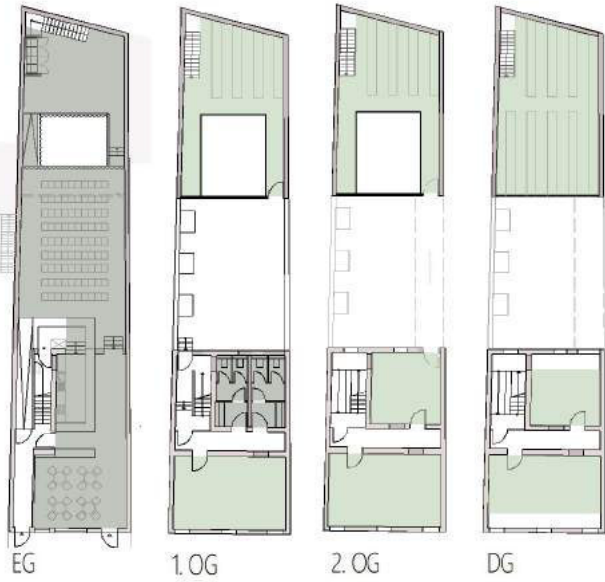


Schnitt B-B Teilneubau

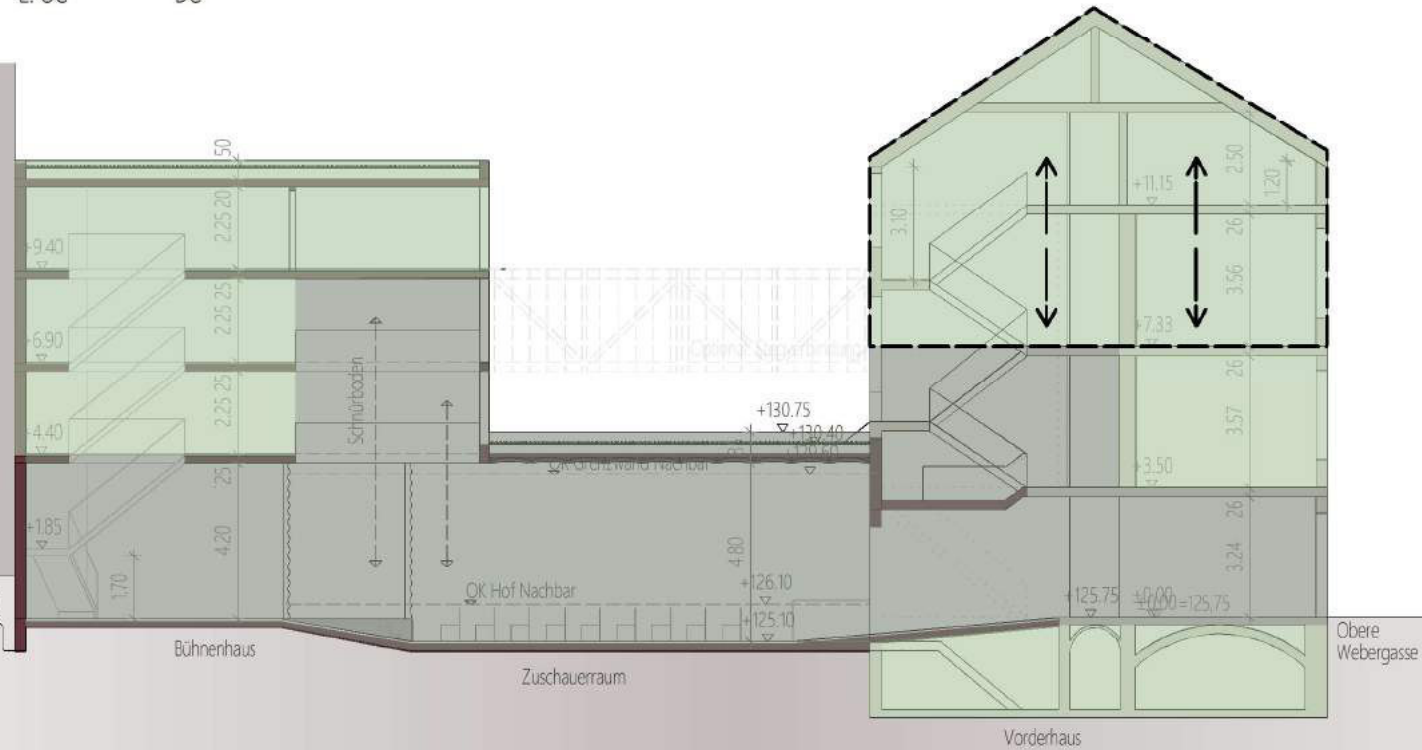
← Flucht- und Rettungswege →

Nutzungseinheiten:

- Gaststätte mit Theater- und Zuschauerraum
- Obergeschosse VH/SH/HH: Lager | Requisite | Kostüm | Maske | Künstlergarderobe | Werkstatt
- Optional: VH 2.OG + DG = Wohnen



EG $\approx 189 \text{ m}^2$
 1.OG $\approx 21 \text{ m}^2 + 87 \text{ m}^2$
 2.OG $\approx 109 \text{ m}^2$
 DG $\approx 120 \text{ m}^2$







Kostenschätzung, Stand: 31.05.2021
 Kostenberechnung, Stand:

Kostendaten nach DIN 276 (Dezember 2018)

		Kosten in € zzgl. MwSt.	Gesamtbetrag in € zzgl. MwSt	Gesamtbetrag in € inkl. MwSt
01	100	100 Grundstück		
02		110 Grundstückswert		
03		120 Grundstücksnebenkosten		
04		130 Freimachen		
05	200	200 Vorbereitende Maßnahmen		124.612,39 € 148.288,74 €
06		210 Herrichten		
07		220 Öffentliche Erschließung		
08		230 Nichtöffentliche Erschließung		
09		240 Ausgleichsabgaben		
10	300	300 Bauwerk - Baukonstruktion		772.203,78 € 918.922,50 €
11		310 Baugrube/Erdbau		
12		320 Gründung/Unterbau		
13		330 Außenwände		
14		340 Innenwände		
15		350 Decken		
16		360 Dächer		
17		370 Infrastrukturanlagen		
18		380 Baukonstruktive Einbauten		
19		390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion		
20	400	400 Technischen Anlagen		405.815,13 € 482.920,00 €
21		410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
22		420 Wärmeversorgungsanlagen		
23		430 Raumlufttechnische Anlagen		
24		440 Elektrische Anlagen		
25		450 Kommunikations-, Sicherheits-, Informationstechn. Anlagen		
26		460 Förderanlagen		
27		470 Nutzerspez. Anlagen		
28		480 Gebäude-, Anlagenautomation		
29		490 Sonstige Maßnahmen technische Anlagen		
30	500	500 Außenanlagen, Freiflächen		13.025,21 € 15.500,00 €
31		510 Erdbau		
32		520 Gründung, Unterbau		
33		530 Oberbau, Deckschichten		
34		540 Baukonstruktionen		
35		550 Technische Anlagen		
36		560 Einbauten in Außenanlagen, Freiflächen		
37		570 Vegetationsflächen		
38		590 Sonstige Maßnahmen für Aussenanlagen		
39	600	600 Ausstattung + Kunstwerke		54.621,85 € 65.000,00 €
40		610 Allgemeine Ausstattung		
41		620 besondere Ausstattung		
42		Zwischensumme Baukosten KG 100-600		1.370.278,36 € 1.630.631,25 €
43	700	700 Baunebenkosten		
44		720-790 Fremdleistungen KG 100-600	32%	438.489,08 € 521.802,00 €
45		771 Prüf- und Genehmigungsgebühren	5%	21.924,45 € 26.090,10 €
46		Zwischensumme KG 100-600, 720-790		1.830.691,89 €
47		710 Bauherrenaufgaben (WiBau) KG 100-600, 720-790	12%	219.683,03 € 261.422,80 €
48		Zwischensumme Baunebenkosten KG 700		680.096,56 € 809.314,90 €
49		Risikoabsicherung		
51		Vergabesicherheiten KG 100-600	3,0%	41.108,35 € 48.918,94 €
52		Nachtragsvorsorge KG 100-600	2,0%	27.405,57 € 32.612,62 €
53		Unvorhersehbares KG 100-600	8,0%	109.622,27 € 130.450,50 €
54		Indexsteigerung** KG 100-600, 720-790	6,0%	109.841,51 € 130.711,40 €
55		Rückstellung Risiken Gewährleistungsabwicklung (nicht Mietmodelle)	1,0%	18.306,92 € 21.785,23 €
56			20%	306.284,62 € 364.478,70 €
57		Projektkosten		
58		Summe Projektkosten		2.356.659,53 € 2.804.424,85 €

* Ferner sind nicht enthalten: Ausstattung, Umzug und aktive Datentechnik sowie event. Folgemaßnahmen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind (ins. bezügl. Brandschutz und Schadstoffen)

** Angenommener Baubeginn (Jahr): 2023

Fazit:

Es gibt nach unserer Auffassung eine eindeutige Tendenz zugunsten der Neubaulösung.

Ein Umbau im Bestand hätte folgende Nachteile:

Um den Theaterbetrieb in Umbaulösung auf einer Ebene zu ermöglichen, sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich, die Mauerwerksstruktur der Altbausubstanz wird im EG praktisch durch einen Stahlbau ersetzt. Die Wohnungen der Obergeschosse funktionieren nicht mehr, die Fläche wird für den Theaterbetrieb als Lager genutzt. Kostüme und Kulissen in ehemaligen Küchen und Bädern aufzubewahren mag bizarr sein, ein funktionales Requisitenlager sieht anders aus. Es entsteht zwar eine baulich ertüchtigte und einigermaßen moderne Struktur für den reinen Theaterbetrieb im EG, die Altbauobergeschosse können aber nicht die zwingend erforderlich ergänzende Nutzung von Theaternebenräumen abbilden.

Hier bietet die Neubaulösung deutlich Vorteile: Der reine Zuschauerraum (ohne Bühne) ist mit 85 qm größer als in der Umbaulösung (55 qm), er hat mit 90 Personen ein größeres Fassungsvermögen (70 P.) und er ist mit 4,80 m (3,30 m) höher und damit zur Aufnahme von Technik unter der Decke besser geeignet. Auch der gesamte Schauspielbetrieb funktioniert mit einem richtigen Bühnenhaus besser.

Durch die Wiederverwendung der kleinteiligen, atmosphärisch prägenden Mauerwerksteine in der Lösung des Teilneubaus wird der Charakter einer Altbauspielstätte erhalten, trotz moderner Technik. Der Werkstattcharakter des Provisorischen, des Nichtfertigseins, des Experimentes kann auch in einem Neubau architektonisch überzeugend umgesetzt werden.

Städtebaulich stellt die Neubaulösung für den Blockinnenbereich durch den Entfall der baulichen Sperre des Seitenhauses ohnehin eine Verbesserung dar. Die begrünten Dächer sind atmosphärisch und mikroklimatisch eine Bereicherung für die Nachbarschaft.

Mehr Licht, mehr Luft für das kuenstlerhaus43.

