

## TSRW Technische Generalsanierung Rathaus Wiesbaden LP 2 / Formlose allgemeine Baubeschreibung

### 1.0 Fakten



### 1.1 Ausgangssituation

**Haustechnik:** Ausgangspunkt der Technischen Generalsanierung Rathaus Wiesbaden ist die Haustechnik. Die Gebäudetechnik ist veraltet, energetisch ineffizient und genügt in wesentlichen Teilen nicht mehr aktuellen Standards. Es muss mit Ausfällen von Anlagen und Anlagenteilen gerechnet werden. Die Kälteversorgung ist nicht ausreichend, gesetzliche Anforderungen an Raumtemperaturen am Arbeitsplatz werden teilweise nicht eingehalten. Die Trinkwasserversorgung entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung.

**Brandschutz:** Der Brandschutz ist nicht sichergestellt. Zur letzten Generalsanierung 1987 wurde der Brandschutz für die oberen Geschosse des Rathauses und für den Ratskeller getrennt betrachtet. Dies ist nach aktuell gültigem Recht nicht zulässig. Es fehlt ein zeitgemäßes ganzheitliches Brandschutzkonzept, Brandschutzklappen sind teilweise unwirksam. Die Möglichkeit der Wartung ist eingeschränkt, weil die Brandschutzklappen oft nicht zugänglich sind.

**Barrierefreiheit:** Im bestehenden Rathaus ist keine ausreichende Barrierefreiheit gegeben. Zur Verfügung steht lediglich ein einzelner Aufzug. Bei Ausfall des Aufzugs und bei Wartungsarbeiten können der Stadtverordnetensitzungssaal, das Magistratssitzungszimmer und die Festsäle im 1. OG sowie alle Büros und Fraktionsräume in den Obergeschossen nur über die Treppen erreicht werden.

## 1.2 Gewählter Planungsumfang (Variante 2b)

BGF+ Architekten hat im Juni 2022 vier Varianten mit unterschiedlichem Maßnahmenumfang entwickelt und vorgelegt. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 15.7.2022 die Variante 2b zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

- Variante 2b: (energieoptimiert) „Zukunftssicherung“ und „New Work“ / mit Bürgerforum im überdachten Innenhof

Maßnahmen im Einzelnen:

**Brandschutz:** Anpassung / Erneuerung inkl. Ratskeller

**Sicherheit:** bereichsweises Konzept

**Heizung / Lüftung / Kälte:** dezentrale Versorgung in den historischen Gebäudeflügeln, zentrale Versorgung im Westflügel  
Sanitär: Erneuerung aller WC-Anlagen  
Elektro: Erneuerung

**IT / Medien / Schwachstrom:** Erneuerung + intelligente Technik

**Aufzug:** neue 2-er-Gruppe

**Energetische Maßnahmen:** Photovoltaik auf Westdach(Innenhof), energetische Sanierung Fassade und Dach, Prüfung Zisterne / Brauchwasser

### **Westdach (Schloßplatz)**

Neubau Westdach wg. Technik + Lasten, energetischer Neubau, Aufstellfläche für Technik und PV, 4.OG Raumhöhe nach ASR

**Energieoptimierung Fassade:** Fenster aussen + Sonnenschutz neu, Innendämmung Teilbereiche

**Eingangsbereich:** zentrale Infotheke, Ausstellung im Innenhof / Ausstellungswände / Bürgerforum, Gedenkraum nach "vorne", Ortsgericht nach "vorne" (Öffentlichkeit), drei buchbare Besprechungsräume

**Plenarsaal:** Neugestaltung und neue Ausstattung, klimatisiert  
Magistratssitzungszimmer: Neugestaltung und neue Ausstattung, klimatisiert

**Festsäle:** Renovierung (Parkett / Malerarbeiten / Beleuchtung), klimatisiert

**Büroräume:** neue Aufteilung + Gestaltung / New Work, Stockwerks-Bistros / Meetingpoints, buchbare Konferenz + Arbeitsräume (4.OG) ASR

**Ratskeller:** neue Küche(n), Neugestaltung Gasträume und Nebenräume neu, Treppe zu Bürgerforum im überdachten Hof

**Untergeschoss / Hofgeschoss:** Müllraum neu, öffentliches WC mit Wickel- und Stillraum, zugänglich vom Marktplatz (Aichamt), Fahrradraum, zugänglich vom Marktplatz, Weinprobierraum, zugänglich vom Marktplatz.

**Veranstaltungshof mit Hofüberdachung "Bürgerforum":** Foli-  
enkissendach mit Variosystem für wechselnden Sonnenschutz,  
Wärmerückgewinnung

**Nachträglich:**

Bau einer Zisterne unter dem Schloßplatz. Das Regenwasser der Rathausesdächer soll gesammelt und zur Bewässerung von Straßenbäumen in der Stadt genutzt werden. Der Bau der Zisterne wird ermöglicht durch eine zeitgleiche Neugestaltung des Schloßplatzes und kann einen Beitrag zur Klimaanpassung der Stadt leisten. Nach Möglichkeit soll eine Finanzielle Förderung aus Nachhaltigkeitsbudgets genutzt werden.

### 1.3 Gebäude und Baugeschichte

Das Neue Rathaus Wiesbaden wurde 1884-1887 von dem Münchener Architekten Johann Georg Hauberisser zusammen mit dem Wiesbadener Regierungsbaumeister Johann Lemcke errichtet. Das im Stil der Neorenaissance entworfene dreigeschossige Gebäude war Ergebnis eines 1882 ausgeschriebenen Wettbewerbs.

Die fünfeckige Anlage des Rathauses nimmt städtebauliche Bezüge auf zum gegenüberliegenden Schloß / Hessischer Landtag, zur benachbarten Marktkirche und zur schräg verlaufenden Bebauung der Marktstraße. Das unregelmäßige Gebäudevolumen des Rathauses mit seinen jeweils auf die gegenüberliegende Bebauung ausgerichteten Fassaden und Betonungen mit Türmen und Erkern bildet aus verschiedenen Perspektiven einen wichtigen stadträumlichen Bezugspunkt.

Im 2. Weltkrieg wurde der Eingangsflügel („Westflügel“) in Teilen zerstört und von 1949-52 in vereinfachter Formensprache und zeit-typisch mit flachgeneigtem Dach wiederaufgebaut. Der ehemalige Hauptgiebel mit einem zweigeschossigem Festsaal wurde in der Neukonzeption nicht aufgegriffen, ein neuer Festsaal wurde lediglich eingeschossig angelegt. Dagegen zeigen sich die Gebäudeflügel zur Marktkirche („Ostflügel“) in der Gestalt ihrer gründerzeitlichen Erstellung mit Eckerkern, Giebeln und einem hohen steilen Schieferdach. Der im Untergeschoss des Westflügels unbeschädigt gebliebene Ratskeller mit seiner charakteristischen Gewölbekammer wurde und wird seit Errichtung des Rathauses durchgängig gastronomisch genutzt.

Mit der Generalsanierung 1987 wurde der Innenhof unterkellert, der Stadtverordnetensitzungsaal und der Magistratssitzungsaal im 1. OG sowie das Foyer im EG wurden umgestaltet.

- 1.4 Denkmalschutz** Das Rathaus Wiesbaden ist ein Kulturdenkmal mit Denkmalwert aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen auch im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg.
- 1.5 Gebäudeklasse** Das Gebäude ist lt. HBO in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen.  
Es handelt sich um einen Sonderbau nach HBO § 2 (9) wegen folgender Kriterien:  
3.) mehr als 1.600 qm BGF in einer Etage  
5.) Bürogebäude mit mehr als 3.000 qm BGF gesamt  
6a.) Versammlungsstätte mit mehr als 200 Personen
- 1.6 Grundstück** Das Gebäude liegt in Wiesbaden Innenstadt gegenüber dem Hessischen Landtag / Stadtschloß Wiesbaden.  
Kreis: Wiesbaden Stadt  
Ort: Wiesbaden  
Ortsteil: Wiesbaden  
Schloßplatz 6  
Flur: 108  
Flurstück: 98
- 1.7 Nutzungen**
- im Erdgeschoß / Westflügel:
- Foyer mit Pförtnerresen
  - Repräsentationstreppe
  - Gedenkraum
  - Bürgerbüro
  - Ortsgericht
  - Buchbare Konferenzräume
- im Erdgeschoß / Ostflügel:
- Interne Büros
  - Stockwerksbistro
- im Hofgeschoß:
- Bürgerforum (überdachter Innenhof)
  - Öffentliche WC-Anlage (von außen zugänglich)
  - Fahrradabstellraum für Mitarbeiter (von außen zugänglich)

im Untergeschoß / Westflügel:

- Ratskeller und Bistro mit Küchen und Nebenräumen

im Untergeschoß / Ostflügel:

- Weinprobe (von außen zugänglich)
- Technik – und Lagerräume
- Datenknoten der Stadt Wiesbaden

im 1. Obergeschoß / Westflügel:

- Stadtverordnetensitzungssaal
- Großer Festsaal
- Kleiner Festsaal
- Magistratssitzungssaal
- Besprechungsraum
- Repräsentationstreppe
- Lobbies
- Zentrale Teeküche / Konferenzteeküche
- Stuhllager

im 1. Obergeschoß / Ostflügel:

- interne Büros
- Besprechungsraum
- Stockwerksbistro

im 2. Obergeschoß / West- und Ostflügel:

- Galerie des Stadtverordnetensitzungssaals
- interne Büros
- Besprechungsräume
- Stockwerksbistro

im 2. Obergeschoß / Zwischengeschoß

- Büroflächen der Öffentlichkeitsarbeit
- Studio / Medienraum

im 3. Obergeschoß / West- und Ostflügel:

- Fraktionsräume mit zugeordneten Besprechungsräumen
- Stockwerksbistro

im 4. Obergeschoß / nur Westflügel

- interne Büros und Besprechungsräume
- Dekorationslager
- Fahrerruheraum
- Stockwerksbistro
- Technikzentralen

im 5. Obergeschoß / nur Westflügel

(eingeschränkte Höhe nur 1,85m I.H.)

- Technikzentrale
- Technikräume

## 2.0 Erschliessung

### 2.1 Öffentliche Erschließung

Der Hauptzugang des Rathauses am Schloßplatz wird über eine große Freitreppe erschlossen. Die barrierefreie Erschließung des zentralen Foyers im Hochparterre wird über einen Behindertenaufzug gewährleistet, der seitlich der Freitreppe in die Fassade integriert ist und eine weitere Haltestelle im Ratskeller aufweist.

Eine neue zusätzlich barrierefreie Erschließung des Rathauses für Besucher und Mitarbeiter des Rathauses wird durch die Überdachung des Innenhofs realisiert. Neben dem bisherigen Eingang am Schloßplatz besteht die Möglichkeit das Gebäude über die beiden Durchgänge und das neue zentrale Bürgerforum in der Halle zu betreten.

Eine direkte Erschließung vom Marktplatz aus (ohne Betreten von Foyer oder Halle) ist möglich für verschiedene Nutzungen im Untergeschoss, die aufgrund des sehr hohen Hochparterres des Gebäudes über natürliche Belichtung verfügen. Dies sind eine öffentliche WC-Anlage im ehemaligen Eichamt auf der Ostseite des Gebäudes, Fahrradräume für Mitarbeiter auf der Südseite und ein Weinprobierraum in der Spitze des Gebäudes zur Marktkirche.

### 2.3 Innere Erschließung

#### Treppen

Die innere Vertikalerschließung erfolgt über die drei notwendigen Treppenhäuser TR 1, TR 3 und TR 4. Zusätzlich verbindet die repräsentative offene Treppenanlage TR 2 das Foyer mit dem 1. OG

und damit mit dem Stadtverordnetensitzungssaal, dem Magistrats-sitzungszimmer und den Festsälen. Diese Treppenanlage wurde 1987 zum Innenhof verlängert und erhält mit der aktuellen Sanie-rung einen weiteren Treppenlauf bis zum Ratskeller im UG.

### **Aufzug**

Der bestehende Personen-Lastenaufzug von UG bis zum 3. OG. (Zugang aus Foyer EG, bzw. Hofgeschoß) wird abgebrochen zu-gunsten einer Aufzugs-Doppelanlage an gleicher Stelle, ausgebil-det als Durchlader im Hofgeschoss. Mit der Doppelanlage wird si-chergestellt, dass die Obergeschosse auch im Fall von Wartungs-arbeiten min. mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar sind.

## **3.0 Entwurf**

### **3.1 Entwurfskonzept**

Das nahezu 130 Jahre alte Gebäude wird in seiner baulichen Struktur beibehalten und behutsam saniert. Für technische Lei-tungsführungen werden nach Möglichkeit die bereits bestehenden Wege und Durchbrüche genutzt; Verunklärungen des historischen Raumgefüges durch nachträgliche Raumteilungen und Verklei-dungen, z.B. im Ratskeller werden zurückgebaut.

Der Innenhof wird mit einem Folienkissendach überdacht. Damit wird eine zentrale Veranstaltungsfläche hinzugewonnen, die als offenes Bürgerforum genutzt werden soll und einen zusätzlichen und barrierefreien Eingang ins Rathaus ermöglicht.

Die Überdachung verbessert das Verhältnis von Nutzfläche zu wärmetauschender Aussenhülle und bildet damit einen wesentli-chen Baustein im Energiekonzept des Rathauses.

Die Dachkonstruktion des Westflügels (Westdach), ein dem Man-gel der Nachkriegszeit geschuldetes Notdach, das fehlerhaft ab-lastet und Schäden verursacht hat, wird unter Beibehaltung seiner äußeren Anmutung (Hauptfassade Wiederaufbau) erneuert. Die Erneuerung ermöglicht die Unterbringung von Technikzentralen unter dem Dach mit kurzen Versorgungswegen, die Herstellung von arbeitsrechtlich vollwertigen Büros und Besprechungsräumen durch ausreichende Raumhöhe im 4. OG sowie ein belastbares Tragwerk für die Berücksichtigung von Photovoltaik auf einem nicht einsehbaren Flachdachbereich.

Alle Repräsentationsräume werden neu gestaltet, die Büros wer-den renoviert und technisch aktualisiert. Die Belegung der Räume wird optimiert ausgelegt um die Flächen optional mit mehr Ar-beitsplätzen als bisher nutzen zu können. Gemäß der Prinzipien von „New Work“ werden individuelle Arbeitsbereich mit Gemein-schaftsflächen verbunden. Im Rathaus wird je Geschoss min. ein Stockwerksbistro geschaffen zur Stärkung der internen Kommuni-kation. Buchbare Besprechungsräume können intensiv genutzt werden ohne überwiegend leer stehen.

### **3.2 Bauart, Nutzungs- verteilung + TGA**

Durch die Bauphasen Errichtung, Kriegsschäden und Wiederaufbau gliedert sich das bestehende Rathaus in zwei wesentliche Bereiche mit unterschiedlichen, jeweils zeittypischen Bauarten.

Die „Ostflügel“ in Bauart der Errichtung 1887 sind geprägt durch Mauerwerkswände, Gewölbedecken, preußische Kappendecken und ein hohes steiles Dach. Mit Holz-Kasettentüren zu den Büros, zahlreichen Stuckdecken und einer Holzkasettendecke im 2.OG haben wesentliche Elemente der Ausstattung überdauert.

Der kriegsbeschädigte und in Anschluß teilabgetragenen Westflügel wurde mit schlanken Mauerwerkswänden, flachen Decken - teils Rippen- und Remydecken, einem flach geneigten Dach und neuer Fassadengestaltung bis 1952 wiederaufgebaut.

Das beabsichtigte Konzept für die neue technische Versorgung folgt der Zweiteilung der sehr unterschiedlichen Gebäudeteile.

Die hohen noch gut erhaltenen gründerzeitlichen Räume mit ihren besonderen Decken in den Ostflügeln werden so weitgehend wie möglich geschützt und von raumverändernden technischen Einbauten freigehalten. Gewählt werden dezentrale Geräte für Lüftung, Heizen und Kühlen, die zusammen mit Elektro- und Datenversorgung in einem untergeordneten Brüstungsmöbel entlang der Aussenfassade „versteckt“ werden. In den Ostflügeln werden Büroräume, kleine unterstützende Besprechungsräume und als Kommunikationsraum für die Mitarbeiter je Geschos ein Stockwerksbistro angeordnet.

Im wiederaufgebauten Westflügel liegen die großen Repräsentationsräume mit einem deutlich höheren Luftmengenbedarf. Die Raumzuschnitte der 50er Jahre sind deutlich einfacher, in den zurückliegenden Umbauphasen der 60er- und 70-er Jahre Jahre, insbesondere aber 1987, wurde deutlich in die Bausubstanz eingegriffen. Im Westflügel wird daher ein für den hohen Lüftungsbedarf energieoptimiertes zentrales Lüftungskonzept verfolgt. Abhangdecken verdecken die notwendigen Leitungsführungen. Der Große Festsaal mit vermutlich originaler Ausstattung der 50er-Jahre wird denkmalgerecht saniert.

### **3.3 Brandschutz**

Es wird auf das Brandschutzkonzept von Gruner Deutschland verwiesen.

Zur Entfluchtung des Gebäudes stehen die drei Treppenträume TR 1, TR 3 und TR 4 zur Verfügung. Das Foyer und die offene Treppe TR 2 unterliegen den Anforderungen an eine Versammlungsstätte, ebenso die neue Halle im Innenhof.

Die brandschutztechnische Nachweisführung zu baurechtlichen Abweichungen aus Gründen des Gebäudebestands sowie der neuen Hofüberdachung wird durch die Ergebnisse einer Entfluchtungssimulation sowie einer Verrauchungssimulation der Halle unterstützt.



- 3.4 Das Hallendach** Das Dachtragwerk der Halle besteht aus unterspannten Stahlträgern mit einer Ausfachung aus vierlagigen Folienkissen aus Ethylen-Tetra-Fluor-Ethylen (ETFE-Folie). Die Folienkissen werden mittels Pumpen unter Druck gehalten.
- Zwischen den je vier Lagen Folie befinden sich je drei Luftkissensräume. Zwei der Folienlagen sind mit irrationalen, silbernen Punkten versehen, die je nach Sonnenstand mehr oder weniger pneumatisch zusammengefahren werden können. Auf diese Weise werden Lichtdurchlässigkeit und Sonnenschutz geregelt.
- 3.5 Das Westdach** Das Westdach wird als Hybrid aus Holztafelbauweise, Holzsparrendach, Stahlkonstruktion, STB und Mauerwerk errichtet. Die flurbegrenzenden Mauerwerkswände im 4. OG tragen wesentliche Lasten des Daches über die darunterliegenden Flurwände ab.
- Den Bereich des Großen FestsaaIs überbrückt ein weitgespannter Stahlfachträger, da die Aussenwand durch den in der Fassade hervortretenden Saal nicht zum Lastabtrag des Daches herangezogen werden kann. Stahlfachwerkträger zum Innenhof dienen als Auflager des Hallendachtragwerks und zur Aufnahme von horizontalen Kräften.
- 3.6 Arbeitsplatz + Medien** Alle Büroräume sind mit einem raumbreiten Brüstungselement entlang der Außenfassade ausgestattet, in dem ein Kabelkanal mit allen erforderlichen Elektro- und Datenanschlüssen für die Arbeitsplätze integriert wird. Der bestehende Brüstungskanal wird abgebrochen. Die Arbeitsplatzbeleuchtung wird über energieoptimierten Stehleuchten vorgeschlagen.
- 3.7 Wärmeschutz + Energie** Es wird auf die Energiebilanz seitens Bauphysik / ita verwiesen.
- Die Gebäudehülle (Fassade und Dach) wird grundlegend ertüchtigt. Der Innenhof wird überdacht, wodurch sich das Verhältnis von Fläche zu Gebäudehülle deutlich verbessert. Die Halle dient als Klimapuffer und wird nicht konditioniert. Auf den Dächern dienen Photovoltaikanlagen der Stromgewinnung.
- Es wird ein Wärmeschutznachweis erstellt werden. Ein Bauteilkatalog wird als Grundlage der weiteren Planung dienen.
- 3.8 Schallschutz + Akustik** Es wird ein Schallschutznachweis erstellt werden. Ein Bauteilkatalog wird als Grundlage der weiteren Planung dienen.
- Die technischen Geräte in den Klimazentralen im Dach werden schwingungsentkoppelt und schallemmissionsgeschützt aufgestellt. Die akustischen Verbesserungsmaßnahmen können nach Raumgruppen der nachfolgenden Beschreibung entnommen werden.

- 3.9 Abbruch + Schadstoffe** Im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen wird auf den Schadstoffbericht des Büros Sakosta verwiesen.
- 3.10 Regenwassermanagement** Das Regenwasser der Rathausdächer wird gebündelt und soll zur Bewässerung von Straßenbäumen in eine neu zu erstellende Zisterne unter dem Schloßplatz eingeleitet werden.
- 4.0 Außenanlagen**
- 4.1 Rathausumfeld** Das Rathausumfeld wird neu gestaltet.
- Die bestehenden Treppenanlagen zur Kirche und zum Marktplatz mit ihren auslaufenden Stufen stellen Stolperkanten dar und bergen Unfallgefahren. Sie werden daher abgetragen. Die Fassaden des Rathauses erscheinen damit wieder in ihren ursprünglichen Proportionen. Der Pflasterbelag des Marktplatzes wird unter Berücksichtigung notwendiger Gefälleausbildung barrierefrei bis ans Haus geführt. Die Aussengastronomieflächen werden mit den notwendigen funktionalen Einbauten für Wasser / Abwasser, Strom und Licht sowie mit Sonnenschirmhülsen versehen. Die Aussentreppe werden saniert, Stadtmobiliar wie Fahrradbügel und Papierkörbe werden gem. Vorgabe der Stadt Wiesbaden berücksichtigt.
- Zur optischen Führung in die Eingänge der neuen Halle / des neue Bürgerforums wird der Platzbelag in die Durchgänge hineingezogen. In der Zwischenzone der Durchgänge können in Schaukästen und auf Monitoren aktuelle Informationen gezeigt und kommende Veranstaltungen angekündigt werden.
- 4.2 Begrünung Halle** Als Begrünung der Halle werden zwei Bäume vorgesehen. Der Wurzelraum der Bäume liegt im UG und wird dort entwässert. Es wird eine automatische Bewässerung berücksichtigt und nach Bedarf UV-Pflanzenlicht. (Leistung Außenanlagen und ELT)
- Unter den Bäumen werden umlaufend Sitzbänke angeordnet (Leistung Objektplanung).

## **5.0 Raumprogramm / Raumgruppen**

### **5.1.1 Büroräume Ostflügel EG - 3. OG, historische Gebäudeflügel 1884-87**

#### **Boden Bestand:**

ca. 2,5 – 10 mm Teppichboden oder Parkett

ca. 30 mm Estrich

30 mm Dielung

Darunter nichttragende Balken und Schüttung auf tragendem Gewölbe oder Kappendecke

#### **Boden neu:**

10 mm Fertigparkett in 2-Schicht-Technik mit 3-4 mm Deckschicht zum mehrmaligen Abschleifen, Eiche hell, Fischgrätverlegung, Oberfläche geölt.

Darunter gem. Bestand.

Wo Estrich entfernt werden muss oder beschädigt wird: Trockenestrich neu d= 30mm

#### **Wände / Türen Bestand:**

Mauerwerkswände verputzt und gestrichen, in Teilbereichen Gipskartonständerwände, gespachtelt und gestrichen.

Fußleiste als Teppichsockel oder Holzfußleiste

Zugangs- und Zwischentüren als Holzkasettentüren, gebeizt oder lackiert. Türbeschläge uneinheitlich.

Holzfenster, dunkelbraun u-Wert ca. 3,0, Kunststoffgriffe als Fensterbeschlag, teilweise elektrisch zu bedienender außenliegender Sonnenschutz als drahtgeführter Textilscreen.

Natursteinfensterbank mit Lüftungsöffnungen über dem Heizkörper.

- Eine verbindliche Aussage zum Schalldämmwert der bestehenden Wand und Tür bzw. des gesamten Raumes kann nicht gemacht werden.

#### **Wände / Türen neu:**

Erhalt der Wände, Ausbesserung von Rissen und Putzschäden, Anstrich.

Innendämmung aus Multipor WLG 035 d=40mm, d=60mm an den Aussenwänden in den Fenster- und Brüstungsnischen sowie teilweise ganze Wand gem. Übersichten Innendämmung, gespachtelt und gestrichen.

Neue Zwischenwände als Gipskartonständerwände, 2-fach be-

plankt, Q3 gespachtelt und gestrichen; Schalldämmmaß R'<sub>w</sub> 37 dB, teilweise in Brandschutzqualität, dann mit Öffnen des Bestandsestrichs, Einbau in Annäherung an „roh bis roh“. Detailausführung noch zu präzisieren.

Holzfußleiste neu, lackiert h= 10-15cm, farblich angepasst an Wand.

Akustik-Wandpaneele an jeweils zwei Wänden über Eck, genaue Größe und Qualität noch durch Bauphysik zu ermitteln.

Erhalt der Zugangs- und Zwischentüren, Türen aufarbeiten, Zugangstüren mit Ertüchtigung als dicht- und selbstschliessende Türen gem. Vorgabe Brandschutz. Objektbeschlag neu, einheitlich entsprechend funktionaler Anforderung. Neue Türen angepasst an die Beständstüren.

Holzfenster neu, zweifarbig, außen dunkelbraun, innen weiß, u-Wert ca. 1,0 mit Dreh-/Kippbeschlag, Beschlagsprogramm passend zu den Türen. Neue Außenfensterbankverblechung auf Natursteinfensterbank vorpatiniert gem. Farbkonzept Fassade. Automatisch gesteuerter, elektrisch zu bedienender außenliegender Sonnenschutz als drahtgeführte Lamelle, ungebördelt sowie innenliegender Blendschutz als textiles Innenrollo, hell, manuelle Betätigung mit Perlschnur. Holzfenster mit vorgerichteten Schlitz im Fußbereich des Blendrahmenprofils zum Anschluß von Lüftungstutzen der dezentralen Lüftungsgeräte. Im 2. OG mit zusätzlichem absturzsichernden Horizontalstab aufgrund zu niedriger Brüstungen.

Innenfensterbank als Teil eines raumbreiten Brüstungselements zur Aufnahme der dezentralen Lüftungsgeräte, der Heiz-/Kühlgeräte und eines Elektro- und Datenkanals. Fest eingebaute Möbelkonstruktion mit akustisch wirksamen Holzwerkstoffplatten auf Holzrahmen-Unterkonstruktion, obere Abdeckung im Bereich der Fensternische mit Konvektionsöffnungen für Wärme / Kälte, Oberfläche furniert eiche hell, alternativ weiß lackiert.

#### **Decke Bestand:**

Tragendes Gewölbe oder Kappendecke verputzt und gestrichen, teilweise Stuckdecken, teilweise umlaufende Zierprofile in Anlehnung an Stuckprofile. Im 2. OG Spitze Holzkassettendecke, dunkelbraun. Im 3. OG teilweise Metallsystemdecken. Im EG GK-Akustikdecken als abgehängte Segel unter dem Gewölbe.

#### **Decke neu:**

Erhalt und Sichtbarmachung verputzter Gewölbe und Kappendecken. Wo erforderlich Deckenputz ausbessern, Anstrich neu nach Farbkonzept.

Abbruch Zierprofile, Erhalt und Ausbesserung Stuckdecken, Erhalt und Ausbesserung Holzkassettendecke.

### 5.1.2 Büroräume Westflügel, 2.-4. OG, Wiederaufbau 1949-52

#### **Boden Bestand:**

ca. 2,5 – 10 mm Teppichboden oder Parkett  
ca. 30 mm Estrich  
Darunter Rippen- oder Remydecken (Halbfertigteildecken).

#### **Boden neu:**

10 mm Fertigparkett in 2-Schicht-Technik mit 3-4 mm Deckschicht zum mehrmaligen Abschleifen, Eiche hell, Fischgrätverlegung, Oberfläche geölt.  
Darunter gem. Bestand.  
Wo Estrich entfernt werden muss oder beschädigt wird: Trockenestrich neu d= 30mm

#### **Wände / Türen Bestand:**

Mauerwerkswände verputzt und gestrichen, in Teilbereichen Gipskartonständerwände, gespachtelt und gestrichen.

Fußleiste als Teppichsockel oder Holzfußleiste.

Zugangs- und Zwischentüren als Holzkassettentüren, gebeizt oder lackiert. Türbeschläge uneinheitlich.

Holzfenster, dunkelbraun, teilweise zweifarbig, außen braun, innen weiß, u-Wert ca. 3,0, Kunststoffgriffe als Fensterbeschlag, teilweise elektrisch zu bedienender außenliegender Sonnenschutz als drahtgeführter Textilscreen. Natursteinfensterbank mit Lüftungsöffnungen über dem Heizkörper.

- Eine verbindliche Aussage zum Schalldämmwert der bestehenden Wand und Tür bzw. des gesamten Raumes kann nicht gemacht werden.

#### **Wände / Türen neu:**

Wie Ostflügel

Jedoch Brüstungselement ohne dezentrales Lüftungsgerät.

#### **Decke Bestand:**

GK-Abhängedecken oder Metallpaneeldecken, teils Rippendecke gestrichen.

#### **Decke neu:**

GK-Akustikdecken, gespachtelt und gestrichen.

## 5.2 Flure

### **Boden Bestand:**

ca. 10 – 20 mm Zementfliesen, im EG und in Teilbereichen der Obergeschosse Steinzeugfliesen aus der Sanierungsphase 1987, nach Aussage Herr Borkeloh (Sicherheitstechnischer Dienst) vermutlich nicht rutschfest R9.

Im 2. und 3. OG Westflügel Terrazzo.

Bodenaufbau darunter: Annahme wie vor / Büroräume.

### **Boden neu:**

Reinigung und Oberflächenbehandlung der bestehenden Zementfliesen, Ausbesserung von Fehlstellen, Ausbesserung der Fugen.

In EG und in den vorgenannten Teilbereichen der Obergeschosse Ersatz der Steingutfliesen und des Terrazzos durch neue Zementfliesen, angelehnt an die Charakteristik der Bestandsfliesen als durchgängiges Konzept, rutschfest R9.

darunter gem. Bestand.

### **Wände / Türen Bestand:**

Mauerwerkswände verputzt und gestrichen.

In den Ostflügeln Fußleiste auf Flurwand zu den Büros als Holzfußleiste in Verbindung mit den Zargenspiegeln der Bürozugangstürentüren, dunkelbraun gebeizt. Fußleiste auf Innenhofwand als Holzfußleiste weiß lackiert.

Im Westflügel Holzfußleiste, weiß lackiert.

Treppenraumbür als Holzrahmentür, dunkelbraun gebeizt und transparent lackiert mit Drahtglas als Füllung, Sonderbeschlag.

Brandabschnittstür als Stahlblechtür in Stahlzarge, beschichtet / lackiert, Türblätter in Wandfarbe mit Offenhaltung, mit halbrundem Oberlicht im Anschluß an die Decke.

Bürozugangstüren siehe Büro.

Holzfenster zum Innenhof, dunkelbraun, u-Wert ca. 3,0, Fensterbeschlag Kunststoff schwarz mit Natursteinfensterbank.

### **Wände / Türen neu:**

Wandputz ausbessern, Anstrich neu

Fußleisten beiseitig neu vereinheitlicht als Holzfußleiste h = 10-15 cm gem. Farbkonzept.

Treppenraumbüren neu als Metall-Rohrrahmentüren nach Brandschutzqualifikation mit Offenhaltung, Oberfläche lackiert / beschichtet gem. Farbkonzept, Objektbeschlag, vorgerichtet für Zu-

gangskontrolle sowie vorgerichtet für motorische Öffnung.

Brandabschnittstür neu wie Bestand als Stahlblechtür in Stahlzarge, Türblätter in Wandfarbe mit Offenhaltung, und halbrundem Oberlicht im Anschluß an die Decke; alternativ wenn möglich Erhalt der Bestandstüren, neu lackieren in Abstimmung mit dem Brandschutz.

Bürozugangstüren siehe Büro.

Erhalt der Holzfenster, überarbeiten, Fensterbeschlag neu passend zu den Türbeschlägen.

Bestandsfensterbank aufarbeiten. .

#### **Decke Bestand:**

Tragendes Gewölbe verputzt und gestrichen in den Ostflügeln und im Westflügel EG – 1. OG. Westflügel 2.-4. OG Flachdecke verputzt und gestrichen .

#### **Decke neu:**

Erhalt der Gewölbe- und Flachdecken. Wo erforderlich Deckenputz ausbessern, Anstrich neu nach Farbkonzept.

Im 2.OG Westflügel Einbau eines GK-Tonnengewölbes. Gliederung entsprechend der vorhandenen Halbstützen, angelehnt an die überwölbten Flurräume in den Geschossen darunter und angelehnt an die Planzeichnung einer Überwölbung aus dem Wiederaufbau der 50er-Jahre.

#### **Möblierung Bestand:**

Holz-Wartebänke aus Massivholz.

#### **Möblierung neu:**

Erhalt der Holzbänke, Bänke aufarbeiten und neu lackieren, voraussichtlich im Einklang mit dem Brandschutz, in LP 3 zu prüfen.

---

### **5.3 Teeküchen/ Stockwerkbistros**

#### **Boden Bestand:**

Teils PVC-Belag, teils Laminat, teils Fliesen, teils Teppich. Teils Fliesensockel, teils Holzfußleiste, lackiert.

Darunter wie unter Büros beschrieben.

**Boden neu:**

Steinzeugfliesen rutschfest R 10  
Darunter gem. Bestand

**Wand / Türen Bestand:**

Wie unter Büros beschrieben.

**Wand / Türen neu:**

Wie unter Büros beschrieben. Spritzwasserschutz über Arbeitsplatte Küche als Möbelrückwand mit integrierten Wandsteckdosen, abwaschbar.

**Decke Bestand:**

Wie unter Büros beschrieben.

**Decke neu**

Wie unter Büros beschrieben, je nach Lage in Ost- oder Westflügel.

**Vorschlag Ausstattung Teeküchen / Stockwerksbistros:**

(Zentralküche 1. OG nach Vorgaben Nutzer)

1 Unterbaukühlschrank  
1 Mikrowelle  
1 professionelle Spülmaschine, Drehstrom 380V  
1 Einfachspüle mit Tropfteil und Einhebelmischbatterie  
Rückwand gem. Bemusterung, abwaschbar  
2 Wandsteckdosen oberhalb der Arbeitsplatte  
3-5 Unterschränke mit Besteckschubladen und Geschirrauszügen (bzw. gem. Länge Küchenzeile)  
1 Stk. Spülunterschrank mit Abfallsammler  
durchlaufende Arbeitsplatte  
Vorrichtung Anschlüsse für 1 professioneller Kaffeeautomat mit Spezialitäten und Kühlschrankunterbau abschließbar sowie Waserspender (Leistung Nutzer)  
durch den Nutzer), 3/4 Zoll Zu- und Abwasser, Aktivkohlefilter

**Feste Möblierung**

Eingebaute Sitzbank, gepolstert, in Teilen reversibel zur Wartung der Lüftungs- und Heiz-/Kühlgeräte an der Fassade.

- Pro Geschoss wird min. 1 Stockwerksbistro vorgesehen.



## 5.4. Toilettenräume

### **Boden Bestand:**

Steingutfliesen mit Fliesensockel.  
Darunter wie unter Büros beschrieben.

### **Boden neu:**

Großformatige Feinsteinzeugfliesen im wilden Verband verlegt,  
rutschfest R 9, Fliesensockel h=10cm

### **Wand / Türen Bestand:**

Wandbekleidung umlaufend aus Systemplatten wie WC-Trennwände. Oberfläche beschichtet.  
Eingangstüren als Vollspantüren, beschichtet mit Lüftungsgittern in Westflügel, in Ostflügel wie Bürozugangstüren = Holzkassetentüren, braun; Türbeschläge uneinheitlich.

### **Wand / Türen neu:**

Mauerwerkswand verputzt und gestrichen, WC-Zwischenwände als GK-Wände raumhoch, Q3 gespachtelt und gestrichen. Im Spritzwasserbereich hinter den Objekten gefliest wie Boden.  
Erhalt Toiletteneingangstüren Ostflügel, Toiletteneingangstüren Westflügel neu als Holzkassetentüren lackiert, weiß wie Bürotüren mit Holzblockzarge.  
Kabinentüren als Vollspantüren glatt, furniert oder lackiert mit Holzumfassungszarge.  
Einheitliche Türbeschläge.

### **Decke Bestand:**

Deckenbekleidung aus Systemplatten wie Wandbekleidung.

### **Decke neu:**

GK-Abhangdecke, glatt, gespachtelt und gestrichen.

### **Ausstattung neu:**

Spiegelschrank, offenbar, mit integrierten Handtuch- und Seifenspendern sowie LED-Leiste.  
Waschtisch-Unterschrank (für Aufsatzwaschbecken / Leistung HLS), offenbar mit Papiereinwurfing und darunter verborgenem Papierkorb. Möbelkonstruktion, Oberfläche beschichtet oder furniert.

Ausstattung WCs mit WC-Papierrollenhalter, WC-Ersatzrollenhalter, WC-Bürste und Kleiderhaken; WC Damen zusätzlich mit Hygienebeutelspender und Hygieneabfallbehälter.  
Sanitärobjekte und Armaturen: Leistung HLS.

## **5.5 Räume mit besonderer Nutzung (Auswahl)**

### **5.5.1 Halle / Foyer EG**

#### **Boden Bestand:**

Steinzeugfliesen (aus Sanierungsphase 1987), voraussichtlich nicht rutschfest R9 (Annahme Herr Borkeloh, Sicherheitstechnischer Dienst). Unterschiedliche Höhen, verbunden durch Natursteinstufen.

Estrich d=?

Darunter Gewölbedecke mit Hohlräumen.

Eingelassene Sauberlaufzone im Windfang zwischen den beiden Ebenen der Eingangstüranlage.

#### **Boden neu:**

Zementfliesen neu, rutschfest R9, in Anlehnung an die Bestandsfliesen, die ab dem 1.OG noch erhalten sind.

Darunter wie Bestand.

Eingelassene Sauberlaufzone im Windfang neu, ggf. zusätzlich in der Halle. Material Kokosfaser oder Aluminium-Lamellenmatte mit Bürsten oder Filzstreifen.

#### **Wand / Türen Bestand :**

Mauerwerkswände und -pfeiler verputzt und gestrichen, teilweise mehrfarbig sowie Natursteinstützen.

Fassade wie unter Büros beschrieben.

Eingangstüranlage aus Glastüren rahmenlos ohne ausreichenden Schutz gegen Quetschung und anderweitige Verletzungen.

#### **Wand / Türen neu :**

Wände wie Bestand, Schäden ausbessern, Anstrich neu in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Natursteinsäulen sanieren.

Fassade wie unter Büros beschrieben.

Neue doppelte Glas-Eingangstüranlage mit dazwischen liegendem Windfang.

#### **Decke Bestand:**

Gewölbedecke, verputzt und gestrichen, teilweise mehrfarbig.

**Decke neu:**

Erhalt und Sanierung der Gewölbedecke.

**Ausstattung Bestand:**

Pförtnerresen rund mit Holzfront, 1-2 Arbeitsplätze.

Monitor mit Anzeige von Veranstaltungen.

Diverse Kunstgegenstände.

**Ausstattung neu:**

Pförtnerresen oval in der Achse des Eingangs. 2 Arbeitsplätze mit integriertem Heizkörper zur Vermeidung von Zugluft.

Monitore, Schaukästen, Leitsystem – noch abzustimmen

Neu-Verortung Kunstgegenstände in LP 3.

**5.5.2 Konferenz EG**

(„Raum 22“ und neue Räume)

**Boden Bestand:**

ca.2,5 – 10 mm Teppichboden mit Teppichsockel

Hohlraumboden?

Dielung? Zwischendecke?

Darunter Gewölbedecke mit Hohlraum

bzw. angrenzender Bereich wie Foyer

**Boden neu:**

10 mm Fertigparkett in 2-Schicht-

Technik mit 3-4 mm Deckschicht zum mehrmaligen Abschleifen,

Eiche hell, Fischgrätverlegung, Oberfläche geölt. Holzfußleiste h =

10-15cm, lackiert.

Darunter gem. Bestand

**Wand / Türen Bestand:**

GK-Verkleidung, bzw. GK-Wände, gespachtelt und gestrichen.

Zugangstür als 2-flügelige Metallrohrrahmentür, beschichtet mit Oberlicht.

**Wand / Türen neu:**

wie Bestand, Oberflächen ausbessern, Anstrich neu.

Zugangstür als Rohrrahmentür neu gem. Vorgabe Brandschutz, motorisch öffnend.

**Decke Bestand:**

GK-Akustikdecke mit integrierter Beleuchtung, Lüftungsauslässen

und weiteren funktionalen Einbauten, gestrichen weiß  
bzw. angrenzender Bereich GK-Gewölbe (derzeit Gedenkraum)  
und Gewölbedecke, verputzt und gestrichen.

**Decke neu:**

GK-Akustikdecke mit Randfries, gespachtelt und gestrichen  
bzw. angrenzender Bereich Gewölbedecken wie Bestand ausbes-  
sern, Anstrich neu. (mit sichtbarer Lüftungsführung)

**5.5.3 Großer Festsaal**  
1. OG

**Erhalt und denkmalpflegerische Sanierung**  
(Qualitäten siehe Voruntersuchung Büro Steyer)

**Boden Bestand:**

Tafelparkett, verm. Eiche auf Weichholzträgerplatte, gesamt d =  
7,5 cm, Größe der Tafel 45x45cm; Nut- und Feder-Verbindung  
Auf loser Schüttung, Gitter-Unterbau aus Hölzern, Höhe Zwischen-  
raum ca. 9cm.

**Wand / Türen Bestand:**

Mauerwerkswände verputzt.

Gegliederte Wandgestaltung mit Wandspiegeln und Stuckrah-  
mung, mehrfarbig.

Zugangstüren 2-flügelig als Holzkassettentüren, lackiert weiß.

Fenster mit farbiger Glaskunst zu integrieren in doppelter Kasten-  
fensterkonstruktion für verbesserenten Wärme und Schallschutz.

**Decke Bestand:**

STB-Rippendecke verputzt. Gliederung durch Konstruktion. Farb-  
fassung Deckenspiegel mehrfarbig.

**5.5.4 Stadtverordneten-  
sitzungssaal**  
1. OG

**Bestand:**

Linsenförmiger Grundriss mit geschwungenen Tischreihen auf hö-  
hengestaffelten Ebenen. Boden Teppichboden; Wand und Decke  
mit Holzpaneelen, bzw. Sonderkonstruktionen.

Terrassierte Galerie für Gäste, erschlossen über 2.OG.

**Neu:**

Runder Grundriss als Ausdruck des demokratischen Prinzips

„Gleiche unter Gleichen“. Ansteigende Sitzreihen auf Parkettboden. Wandgestaltung mit Holzlamellen als Filter vor dem großen Fensterelement.

Akustische Maßnahmen in Abstimmung mit der Bauphysik.

Fenster mit farbiger Glaskunst zu integrieren in doppelter Kastenfensterkonstruktion für verbesserten Wärme- und Schallschutz.

Terrassierte Galerie für Besucher, der Kreisform folgend; Konstruktion mit Stahl-Zugstangen, nach oben abgehängt, erschlossen über das 2.OG.

Technische Ausstattung in Abstimmung mit dem Nutzer.

### 5.5.5 Magistratssitzungszimmer

#### 1. OG

#### **Boden Bestand:**

ca.2,5 – 10 mm Teppichboden  
ca. 30 mm Estrich  
30 mm Dielung  
Darunter nichttragende Balken

#### **Boden Bestand:**

ca.2,5 – 10 mm Teppichboden  
ca. 30 mm Estrich  
30 mm Dielung  
Darunter nichttragende Balken

#### **Boden neu:**

Wie unter Büro beschrieben:

#### **Wand / Türen Bestand:**

Mauerwerkswände und STB-Pfeiler, verputzt und gestrichen, mit brüstungshohen, bzw. kempferhohen Holzpaneelen, mit Wandleuchten. Abgestaffelte Deckenkonstruktion mit Lüftungsauslässen.

Fenster und Türen wie unter Büro beschrieben.

#### **Wand / Türen neu:**

Mauerwerkswände und STB-Pfeiler, verputzt und gestrichen, bzw. GK-Verkleidung, gespachtelt und gestrichen

Entlang der Aussenfassade Brüstungselement furniert oder lackiert mit integrierter Gebäudetechnik, akustisch wirksam. Stirnwand mit akustisch wirksamer Holzverkleidung und integriertem Monitor (Leistung Elektro).

Fenster und Türen wie unter Büro beschrieben.

**Decke Bestand:**

GK-Abhängedeckenkonstruktion, gespachtelt und gestrichen in verschiedenen Ebenen mit Downlights und Integration der Lüftungsführung. Überdeckung eines STB-Unterzugs.

**Decke neu:**

GK-Akustikdecke mit Baldachinaussparung, höhengestaffelt mit indirekter und direkter Beleuchtung über einem längs ausgerichteten, abgerundeten Tisch. Integration aller technisch-funktionalen Elemente, Überdeckung des STB-Unterzugs.

**5.5.6 Notwendige Treppenhäuser**

Erhalt und Sanierung historische Treppenträume aus 1887 / 1952.

**Boden:**

Sanierung Natursteinstufen. Kunststofflippe austauschen zur besseren Sichtbarkeit.

Bestands-Zementfliesen auf den Zwischenpodesten reinigen und aufarbeiten.

**Wand / Türen:**

Putz auf Mauerwerkswänden ausbessern, Anstrich neu in Abstimmung mit der Denkmalspflege, teils mehrfarbig.

Natursteinstützen und -brüstungen sanieren.

Schmiedeeisernes Geländer aus den 50er Jahren ausbessern und neu lackieren. Handläufe und Absturzsicherungen ergänzen nach Bedarf, Abstimmung mit Rathaus und Denkmalspflege erforderlich.

Treppenhaustüren erneuern – siehe Flure.

Fensterelemente gem. Anforderungen Brandschutz erneuern, voraussichtlich als Metallfensterkonstruktion.

Fenster wie unter Flur beschrieben.

**Decke**

Decken und Untersichten der Treppenläufe verputzt und gestrichen, teils mehrfarbig. Anstrich erneuern.