

 **Entwurf für das Herren-
haus auf Haus Opherdicke**
Anlage 1
Sitzungsvorlage Nr.114/09

Erläuterungsbericht

Kostenschätzung

Entwurfsplanung

Herrenhaus auf Haus Opherdicke – Sanierungsmaßnahmen

Erläuterungsbericht:

Die Aufgabe ist, in dem historischen Herrenhaus im Rahmen der Förderung durch das Konjunkturpaket II mit geeigneten Maßnahmen

- den baulichen Rettungsweg sicherzustellen
- eine Barrierefreie Erschließung für das Haus anzubieten
- die WC-Anlagen im Untergeschoss zu sanieren, bzw. zu erneuern
- das Obergeschoss für die temporäre museale Nutzung (Sammlung Brabant) herzurichten.

Als Randbedingungen sind der Denkmalschutz für die Fassade und die Innenräume, die Abstimmung mit der Bauordnung und der Feuerwehr und das Kostenbudget zu beachten.

Zur Herstellung der Rettungswege wird der Westturm als Treppenhaus ausgebildet. Dazu werden die Geschossdecken entfernt, die Wände (in Teilen) neu verputzt, die Heizung aus dem Untergeschoss in den Dachraum verlegt und eine filigrane Treppe als Stahlkonstruktion eingestellt. Das Treppenhaus erhält brandschutztechnisch qualifizierte Türen und eine Deckenbekleidung in F-90 Qualität. Die Stahlterasse ist auf Grund der unterschiedlichen Geschosshöhen drei- / bzw. vierläufig ausgebildet. Sie besteht aus vier vertikalen Stützen in den Innenecken des Treppenauges. Eine Spindeltreppe ermöglicht den Zugang zum Dachraum.

Damit es möglich ist, aus dem Treppenhaus zu fliehen, wird auf dem Niveau des Untergeschosses eine Stahlbrücke über die Gräfte gelegt, um so „ans rettende Ufer“ gelangen zu können. Die Brücke besteht aus vier parallel angeordneten Stahlträgern mit einem aufgelegten Belag aus Holz oder Gitterrost und überspannt die Gräfte frei. Am Herrenhaus wird die Brücke auf dem leicht schrägen Sockel beweglich aufgelegt, am Gräftenufer wird das feste Auflager auf einem Einzelfundament gegründet. Der Baugrund ist oberflächennah Gründungsfähig. Somit sind die Bedingungen des Brandschutzes (zwei unabhängige bauliche Rettungswege) erfüllt. Ergänzend wird noch eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert.

Die Barrierefreiheit im Gebäude wird durch den Einbau eines Aufzugs sichergestellt. Dieser wird substanzschonend an einer zentralen, aber wenig empfindlichen Stelle östlich der Haupttreppe eingebaut. Die Kabinengröße von ca. 1,10 * 2,10m ermöglicht auch die Nutzung als „Lastenaufzug“ zum Transport von Stühlen und Tischen. Dieses ist notwendig, da das Lager sich in Zukunft im Untergeschoss befinden wird. Der Aufzugmaschinenraum wird im Untergeschoss angeordnet. Die Überfahrt kann im Dachboden realisiert werden.

Auch der Gebäudezugang vom Hof aus muß barrierefrei möglich sein. Hier ist geplant, die vorhandene Treppe etwas weiter „nach vorne“ zu bauen, das heißt, die Brücke zum Herrenhaus wird verlängert. Die neue Treppe ist zurückhaltend, aber repräsentativ und eigenständig gestaltet. In dem Zwickel zur Gräftenmauer wird ein Plattformlift für den Barrierefreien Zugang installiert.

Durch den Abbruch der WC-Anlage im 1. OG ist es notwendig, die vorhandene WC-Anlage im Untergeschoß zu erweitern und dementsprechend zu renovieren. Dieses geschieht durch den Tausch von Damen und Herren WC, wodurch die vorhandenen Flächen besser genutzt werden können. Die Objekte und die Boden- und Wandfliesen werden erneuert. Ergänzend wird östlich des Hausanschlußraums ein Behinderten-WC eingebaut. – Die Küche wird umgestaltet, um einen Durchgang zum Treppenhaus sicher zu stellen.

Zur Herrichtung des Hauses für die museale Nutzung werden die Raumfunktionen teilweise neu definiert und Maßnahmen zur Verbesserung des besucherorientierten Services der Veranstaltungs- und Ausstellungsräume umgesetzt:

- Einrichtung eines Foyers
- Herrichtung und Erschließung der Galerieräume im Obergeschoss
- Einrichtung eines neuen Museumscafés
- Einrichtung eines Museumsshops

Im Erdgeschoss erhält der Eingangsbereich einen Windfang als Abtrennung zwischen Eingangstür und Foyer. Dieses wird mit einer filigranen Glaskonstruktion realisiert. – Unmittelbar im Anschluss an den Windfang wird seitlich eine Tresenanlage aufgestellt. Sie dient als Empfangsbereich und Anlaufstelle für Besucher bei allen Veranstaltungen. Das Foyer wird gestalterisch als repräsentativer Empfangsbereich hergerichtet.

Der eindrucksvolle Rittersaal mit seinen reichen Verzierungen bleibt als Konferenzzimmer bestehen. In der Loggia (Wintergarten) wird ein Museumsshop eingerichtet. In verschiedenen kleinen Verkaufseinheiten werden museums- und ausstellungsbezogene Angebote präsentiert. – Zur Sicherstellung des Raumklimas werden die Terrassentüren mit einer „dichten“ Glaskonstruktion aufgedoppelt. Die vorhandenen Rolläden werden durch textilen Sonnenschutz ersetzt.

Das Obergeschoss wird den präsentationstechnischen und konservatorischen Anforderungen an Ausstellungsräume für hochwertige Kunstobjekte entsprechend hergerichtet.

Aus Gründen des Brandschutzes und zur Sicherung des Ausstellungsbereichs wird das Treppenhaus mit einer T-30 Türanlage abgeschottet. Die in den Ausstellungsräumen befindliche Dachbodentreppe wird abgebrochen, damit ein weiterer, gut nutzbarer Ausstellungsraum entstehen kann.

Alle Innenwände des Gebäudes erhalten einen Überholungsanstrich aus einer weißen Mineralfarbe.

Im Ausstellungsbereich Im Obergeschoss werden Farbflächen in abhängig von der Ausstellungskonzeption angelegt.

Der Kiefernholzboden im Obergeschoss wird herausgenommen und ein dunkler Eichendielenbelag verlegt.

Das Lichtsystem der Ausstellungsräume wird erneuert und damit an die aktuellen Standards und Anforderungen angepasst.

Zum Schutz der Exponate und der Vermeidung von unkontrolliertem Wärmeeintrag werden die Bestandsfenster im Ausstellungsbereich mit einer Sonnenschutzfolie und einem innen liegenden textilen Sonnenschutz versehen.

Im Gebäude werden an verschiedenen Stellen Hinweise zur Wegeleitung angebracht.

Zur Sicherstellung eines geeigneten Raumklimas erhält das Museumsgeschoss eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese wird im Dachgeschoss aufgestellt. Zur energetische Verbesserung des Hauses wird die Decke über dem Obergeschoss von der Oberseite (Dachgeschoss) wärmegeklämt.

Für das Museumscafé im Untergeschoss wird die vorhandene Tresenanlage entfernt und eine neue Tresenanlage eingebaut. Diese wird gestalterisch als auch funktional auf Grundlage der aktuellen Erfordernissen eines Museumscafés konzipiert. Die Anlage wird so konzipiert, dass innerhalb der Woche ein Selbstbedienungsbetrieb und an den Wochenenden und zu Veranstaltungen ein Service-Angebot möglich ist.

Lindner Lohse Architekten BDA
Dr. Ulrich Hermanns | Ausstellung Medien Transfer

Dortmund, 01.09.2009

Kostenschätzung

Sanierung Haus Opherdicke

Kostengruppe der zweiten Ebene (DIN 276)		
		Beträge Brutto
200	Herrichten und Erschließen	0 €
200	Abbruch Bestand	0 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	588.595 €
310	Baugrube	0 €
320	Gründung	14.958 €
330	Außenwände	20.468 €
340	Innenwände	234.011 €
350	Decken	198.016 €
360	Dächer	9.282 €
370	Baukonstruktive Einbauten	47.005 €
390	Sonst. Baukonstruktionen	64.855 €
400	Bauwerk - Technische Anl.	434.326 €
410	Abwasser, Wasser, Gas	16.660 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	84.609 €
430	Lufttechnische Anlagen	104.339 €
440	Starkstromanlagen	76.160 €
450	Fernmeldeanlagen	84.728 €
460	Förderanlagen	63.070 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	4.760 €
480	Gebäudeautomation	0 €
490	Sonstige Technische Anlagen	0 €
500	Außenanlagen	94.605 €
600	Ausstattung - Einrichtung	36.152 €
700	Baunebenkosten	249.900 €
Zuschlag für Unvorhergesehenes und zur Rundung:		107.721 €
Gesamtkosten:		1.511.300 €

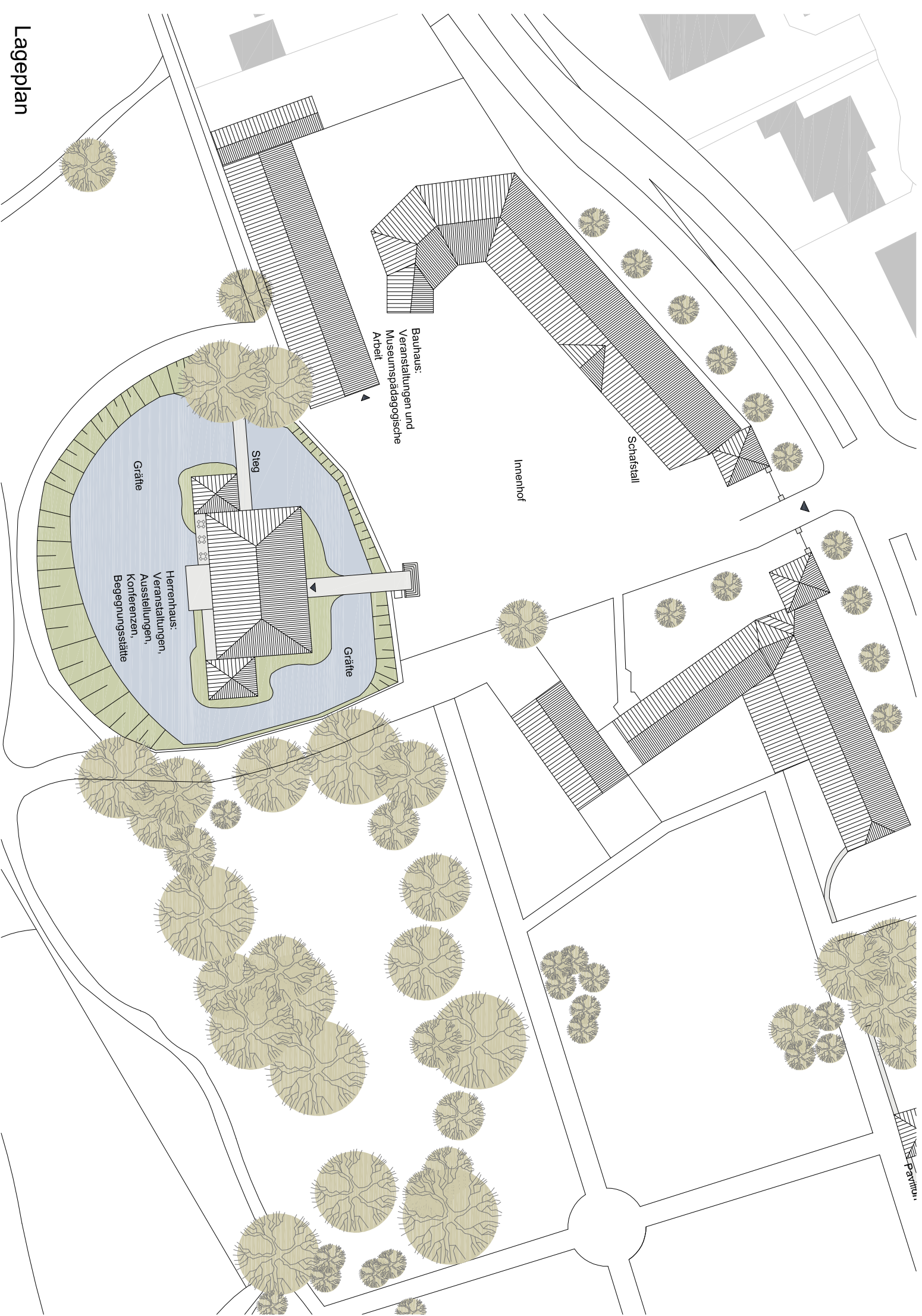


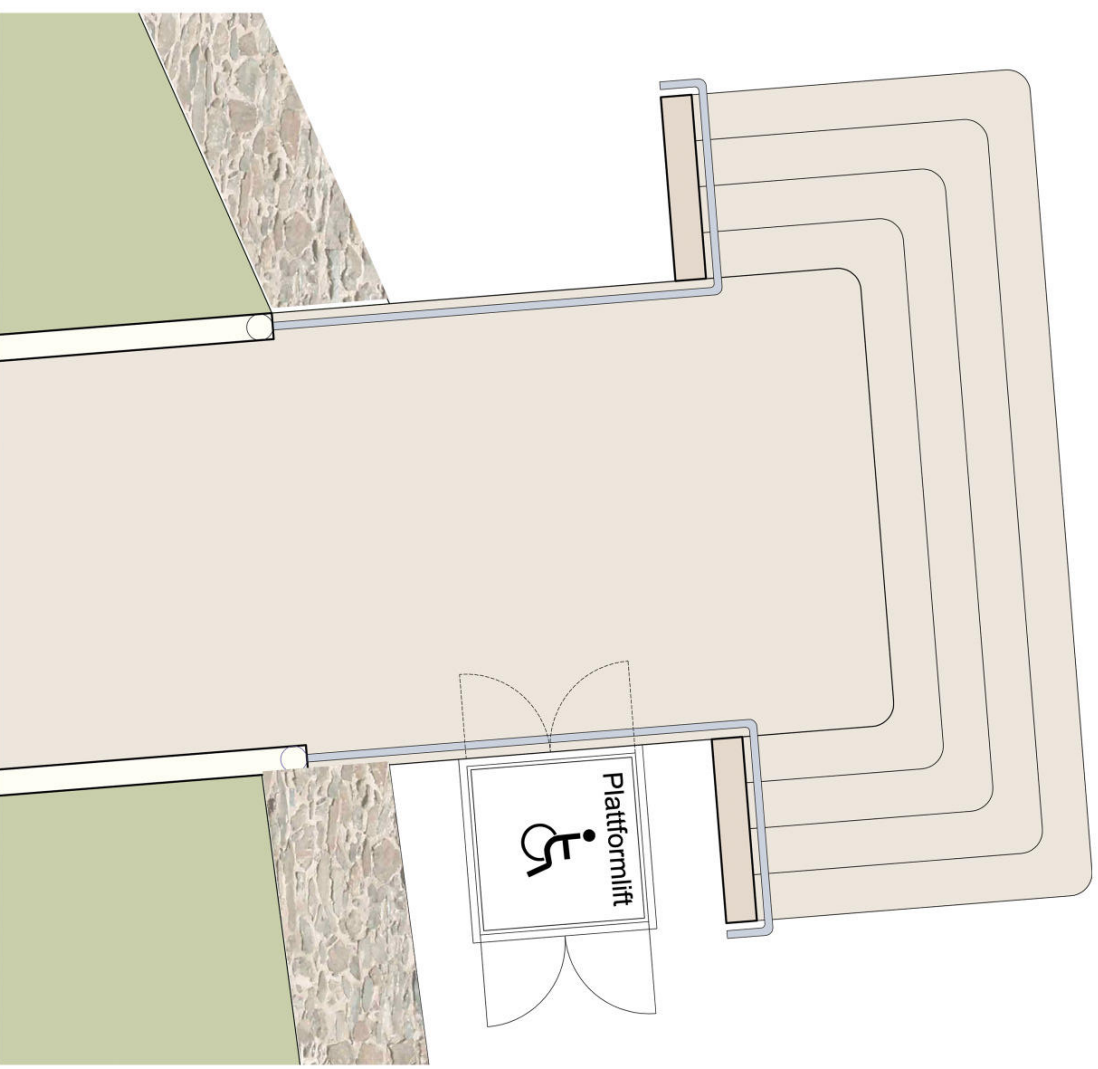
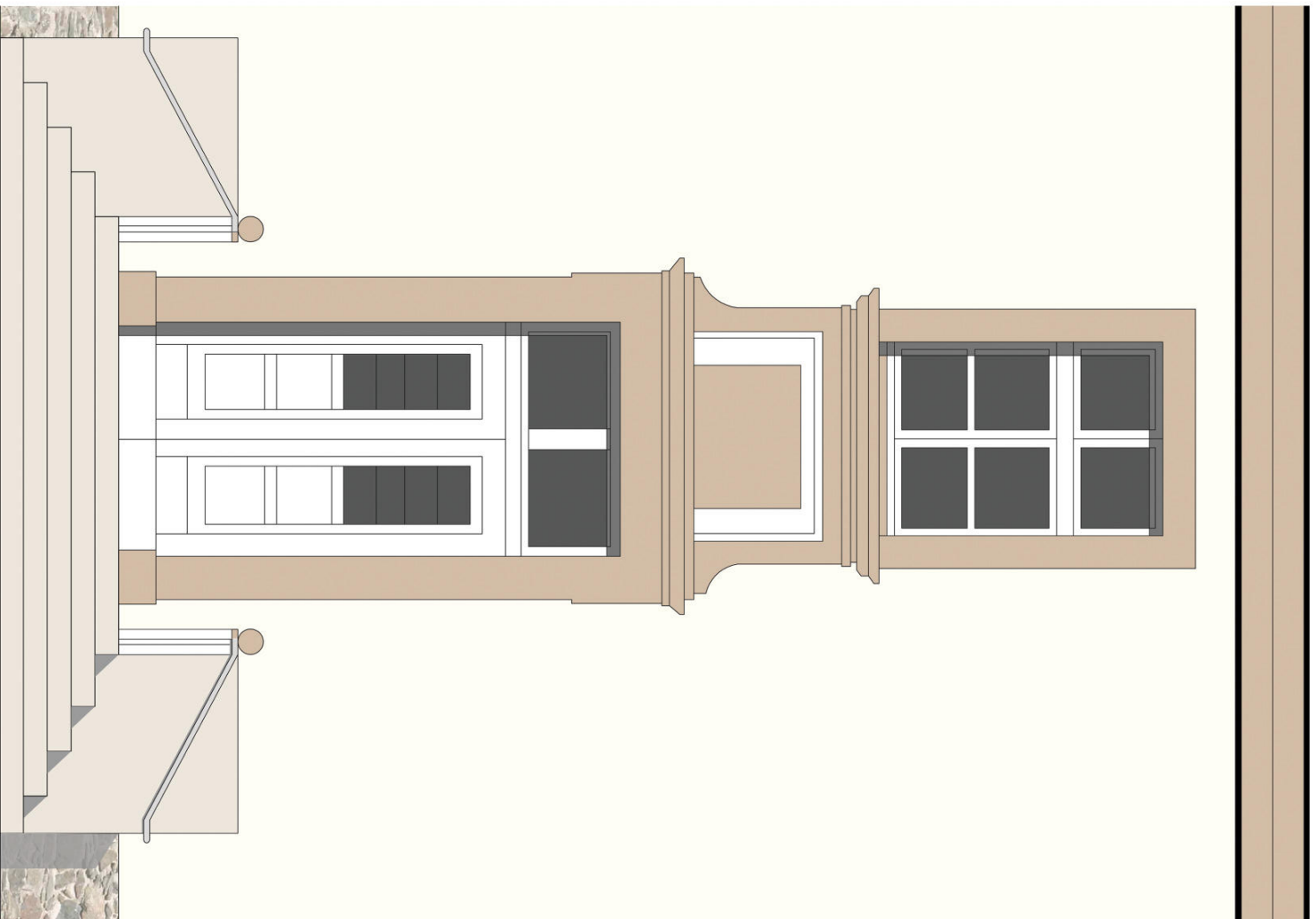
Herrenhaus auf Haus Opherdicke Sanierungsmaßnahmen

im Rahmen des Konjunkturpaket II - Bereich Infrastruktur



Lageplan







Ansicht Nord

Gräfte

Blick in die
Ruhrauen

Gräfte

Gräfte

Gräfte

- Wände Bestand
- Wände Neu
- Unbaubereiche

Grundriss Untergeschoss



Gräfte

Blick in die
Ruhrtauen

Gräfte

Gräfte

Gräfte

Stifterzimmer
31,60 m²

Terrasse

Garderobe 24,50 m²

Kleiderkasten
100 Stück

30 Schließfächer

2,30 m x 1,10 m

Erhalt der
historischen Zunge

Rekonstruktion
Wandbrücke

Tresen

"Kaminzimmer"
Konferenz 53,00 m²

Windfang

Museumshop
24,40 m²

Präsenztafel

Sitzbank

Terrasse

T 30 RS-Tür

Treppen
haus
22,72 m²

26 Stg

17.3/29

Foyer
OKFF EG:
± 0,00 m

"Spiegeisaal"
Veranstaltung 124,60 m²

Wände Bestand

Wände Neu

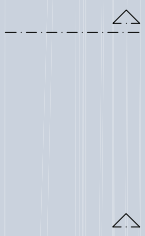
Umbaubereiche

Grundriss Erdgeschoss

Eingang

Brücke

Gräfte



Gräfte



Terrasse EG $\pm 0,00$ m

OKF OG:
+ 4,50 m

Terrasse EG $\pm 0,00$ m

Balkon

Ausstellung
32,75 m²

Ausstellung
27,90 m²

2,30 m x 1,10 m

Erfüllt die theoretischen Zusage

T 30 RS-Tür

Ausstellung
34,20 m²

T 30 RS-Tür

Ausstellung
22,80 m²

18 Stg.
17.6/26

Gräfte

Ausstellung
27,00 m²

Ausstellung
26,25 m²

Ausstellung
18,30 m²

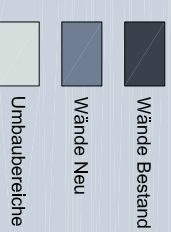
Ausstellung
24,70 m²

Ausstellung
15,80 m²

Ausstellung
18,70 m²

Flur 7,10 m²

Gräfte





+7.20

+4.50

+0.00

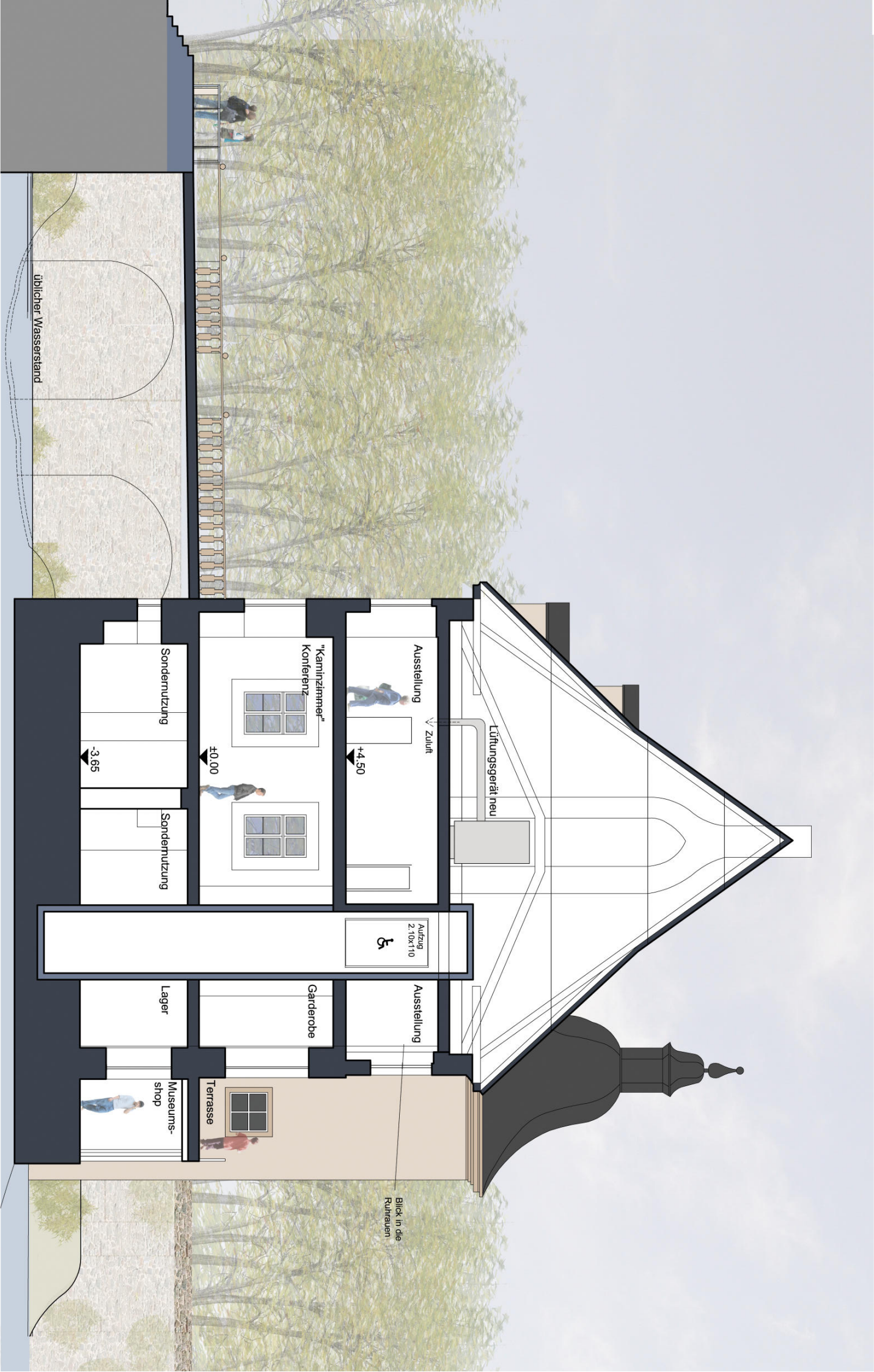
-3.65

- Entkernung des Turms
- Einbau einer filigranen Stahltreppe zur Sicherung des baulichen Rettungsweges

Fluchtweg über Steg

üblicher Wasserstand

Schnitt "Neues Treppenhaus" | Seitenansicht Aussentreppe



Schnitt " Neuer Aufzug" | Aussentreppe



Auftraggeber:

Kreis Unna

Fachbereich Bauen

Fachbereich Kultur

Friedrich-Ebert-Straße 17

59425 Unna

Bearbeitung:

Lindner Lohse Architekten BDA

Chemnitzer Straße 38

44139 Dortmund

www.lindner-lohse-architekten.de

info@lindner-lohse-architekten.de

Dr. Ulrich Hermanns

Ausstellung Medien Transfer

Patronatsstraße 11 A

48165 Münster

www.ulrich-hermanns.de

info@ulrich-hermanns.de