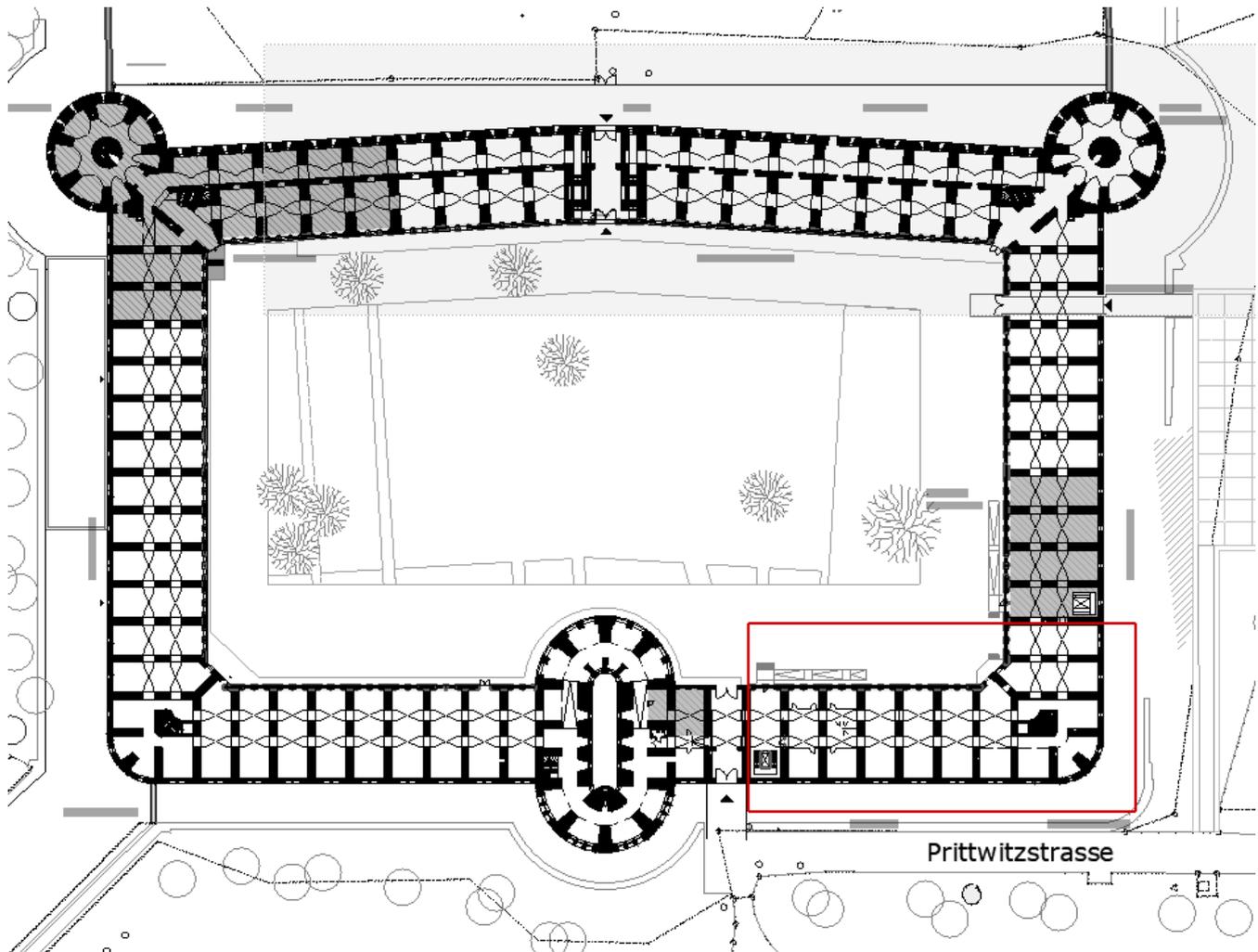


Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03



Auftraggeber:

Stadt Ulm

Zentrale Gebäudemanagement

Wilhelmstraße 23-25

89073 Ulm

Auftragnehmer:

RappArchitekten

Magirus-Deutz-Straße 14

89077 Ulm

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Inhalt:

Inhaltsangabe	2
Allgemeines	3-5
Vergabekonzeption	6
Gründung/ Rohbau/ Abbruch	6
Fenster	6
Außenputz	7
Lichtschutz	7
Schlosser	7
Trockenbau	7
Innentüren	7
Oberflächen Fliesen	8
Estrich	8
Parkett	8
Dachöffnungen	8
Aufzug	9

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Allgemeines:**Gebäude:**

Die auf der Kuppe des Ulmer Michelsberg bestehende Festungsanlage wurde von 1842 bis 1849 als Reduit der Zitadelle der Festung Ulm erbaut. Sie besteht aus 4 kasemattierten Flügeln und 3 Türmen. Das Gebäude umfasst insgesamt 570 Räume. Das Dach der Festung wurde bereits saniert und mit einer Blechdeckung vor den Witterungseinflüssen geschützt.

In der nord-östlichen Ecke ist der erste Bauabschnitt für die Nutzung durch das Ulmer Theater während des „Theatersommer“ bereits realisiert. Entsprechendes gilt für die Umsetzung der ersten Vertikalerschließung in den Räumen der rechten Flanke.

Nutzung:

Nach der Sanierung und dem Umbau des Bereichs im rechten Kehleck sollen hier im EG ein Gastrobereich für ein Restaurant entstehen, welches seinen Kundenstamm aus den in der Wilhelmsburg tätigen Firmen und aus externen Gästen beziehen wird. Die hierzu notwendigen Nebenräume sind im UG und in den Flächen EG bis zum rechten Kehleck angesiedelt.

Die beiden großen, durchgesteckten Räume zwischen dem ehemaligen Mieter und der Gastronutzung werden als gleichförmige Versammlungsräume ausgebaut. Die Erschließung hierfür erfolgt über das „Vestibül“ im Inneneck des Innenhofs. Zusätzliche Nebenräume hierzu befinden sich im rechten Kehleck. Hier befinden sich auch die beiden Räume, welche für das Co-Living vorgesehen werden.

Der aus- und umgebaute Bereich im 1.OG wird vollständig durch Co-Working Spaces genutzt. Die Erschließung dieses Bereich geschieht über die neue Vertikalerschließung und das bestehende Treppenhaus im rechten Kehleck.

Den Abschluss der Umbauarbeiten bildet die neue Vertikalerschließung neben dem Zugang am Kehlturn.

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Hier wird ein neues Treppenhaus und ein neuer Aufzug über alle Geschosse installiert. Der Rückbau von 2 Gewölben stellt den größten Eingriff in den Bestand dar.

Der bisherige Mieter verlässt mit Beginn der Baumaßnahmen die angemieteten Flächen.

Außenanlagen:

Der Zugang zur bestehenden Vertikalerschließung wird über die bereits umgesetzte Rampen-Treppen-Kombination gewährt. Diese Ausführung wird auch im Bereich der neuen Vertikalerschließung vorgesehen. Der Zugang zum Vestibül wird über eine Treppenanlage ohne Rampe gewährleistet. Dadurch ist eine vollständige barrierefreie Erschließung aller Geschosse möglich. Im Innenhof werden keine zusätzlichen Arbeiten im Zuge der beschriebenen Baumaßnahme notwendig.

Kunst am Bau:

Kunst am Bau wird ausschließlich im Innenhof vorgesehen und ist somit Bestandteil einer anderen Maßnahme.

Barrierefreiheit:

Wie unter Außenanlagen bereits erwähnt, erfolgt die barrierefreie Erschließung vom Innenhof ins EG durch 2 getrennte Rampen. Die gesamte Erschließung in den vorab beschriebenen Bereichen erfolgt schwellenlos. Das UG und das 1.OG können per Aufzug erreicht werden. Im UG und EG befindet sich je ein barrierefreies WC.

Konstruktion Bestand:

Außenwände: Historisches Kalksteinmauerwerk
Decke über UG -1.OG/
2.OG im Nordflügel : Gewölbe Kalkstein
Dachstuhl: Holztragwerk, 1990er Jahre
Dachdeckung: Blechdeckung, 1990er Jahre

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Sanitär/ Heizung/ Lüftung: Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz erfolgt über den Bestand. Die Leitungen werden innerhalb des Innenhofs an den Bestand angeschlossen. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern. Die Anlage wird so ausgelegt, dass ein Betrieb ganzjährig möglich ist.

Elektro: In sämtlichen Räumen wird eine dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Installation ausgeführt. Die Installation der Nutzräume erfolgt über Fußbodenkanäle, welche eine multifunktionale Nutzung der Räume zulassen. Weitere Schalter und Steckdosen werden in den Türleibungen vorgesehen. Ergänzt wird die Installation mit individuell platzierten Bodentanks. Die Beleuchtung erfolgt über abgependelte Leuchten, welche die Gewölbe zur gleichförmigen Ausleuchtung als Reflektionsflächen nutzen. Die gilt für alle Räume.

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Vergabekonzeption:

Aufgrund des aktuellen Projektstands ist kein projektbezogenes Vergabekonzept ausgearbeitet. Die ersten Vergaben werden gemäß Terminplan Ende 2022 geschehen. Dies sind gemäß Vorgaben VOB vorgesehen.

**Gründung/ Rohbau/
Abbruch:**

Im Bereich der neuen Vertikalerschließung werden 2 komplette Gewölbe für die Konstruktion des neuen Aufzug und des neuen Treppenhaus rückgebaut. Der Aufzug und das Treppenhaus wird im UG durch Micropfähle und Einzelfundamente neu gegründet. Eine neue Bodenplatte bildet den Abschluss gegen den Grund und dient als Basis für den Aufbau des neuen Bodens. Hierzu kommt der Rückbau der Innenhofwände im Bereich des neuen Zugangs. Der Aufzug und die flankierenden Treppenläufe werden in Sichtbetonqualität umgesetzt. Bei den bereits ausgebauten Räumen des ehemaligen Mieters wird im Sinne der Ökologie und Ökonomie auf einen möglichst hohen Grad der Weiterverwendung von bereits bestehen Bauteilen geachtet.

Fenster:

Die bestehenden Lamellenkonstruktionen werden im gesamten Bereich der Baumaßnahme rückgebaut. Sie haben bisher für eine gleichmäßige Trocknung der ungenutzten Räume geführt. Die bereits verbauten Fenster im Bereich des bisherigen Nutzers werden technisch und optisch überarbeitet. Die restlichen Fensteröffnungen werden mit neuen Fenster (Dreh- und Kippflügel) verschlossen. (Material wird Eiche). Sie entsprechen in Ihren technischen Spezifikationen den durch den Auftraggeber vorgegebenen Mindestanforderungen.

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

- Außenputz:** Im Bereich der neu eingebrachten Außenfenster und im Bereich der überarbeiteten Fenster werden die Putzanschlüsse und Übergänge gemäß technischen Vorgaben und Richtlinien überarbeitet und hergestellt.
- Lichtschutz:** nicht vorgesehen, bauseits
- Schlosser:** Das Gewerk Schlosser/ Stahlbau umfasst die Herstellung von Stahlgeländern und Handläufen im neuen Treppenhaus. Das Herstellen und Montieren der vorab beschriebenen Rampen und Treppenanlage zur Erschließung vom Niveau Innenhof aus. Des Weiteren wird der neue Zugang (Aluaußentüre mit integrierter Briefkasten und Klingelanlage) und er Zugang zum Vestibül durch dieses Gewerk umgesetzt.
- Trockenbau:** Sämtliche nichttragenden Wände in UG, EG und 1.OG werden als Trockenbaukonstruktionen ausgeführt, um einen möglichst geringen Einfluss auf den denkmalgeschützten Bestand auszuüben. Der Anschluss an die Bestandswände wird über eine ca. 8cm breite Schattenfuge hergestellt. Der Unterschied zwischen historischem Bestand und neu eingefügten Bauteilen wird ablesbar. Entsprechendes gilt auch für die neuen abgehängten Decken.
- Innentüren:** Die Innentüren im Bereich der Flure werden als „freistehende“ Holztüren mit Glasfüllung und Glasseitenteilen umgesetzt. Die Flure sollen in Ihrer gesamten Länge nach wie vor erlebbar und ablesbar sein. Die neuen Zugänge zu neuen Nebenräumen sind Türelemente mit einer Stahlzarge und einem Resopal beschichtetem Türblatt. Im Bereich der Parallelverbindungen der „freistehenden“ Türen werden Tapentüren in den Wänden umgesetzt.

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Oberflächen Fliesen:

Im Bereich der Küche und der WCs/ Bäder werden an Wand und Boden Fliesen vorgesehen. (nur im Bereich von Bedürfnisständen).

Estrich:

Wie vorab beschrieben, werden alle Bodenbeläge Bestand bis auf die OK Gewölbefüllung rückgebaut, um den neuen Bodenaufbau mit einer Fußbodenheizung möglich zu machen. Eine Ausnahme bilden hierzu die Natursteinböden im Bestand innerhalb der Flure. Diese werden an möglich wenigen Stellen für die Querungen der Versorgungsleitungen entfernt. Die restlichen Flächen der Flure werden mit einem Sandbett für einen neuen Industrieestrich belegt.

In den restlichen Räumen wird oberhalb der Gewölbefüllung mit einem Perliten Ausgleichsschüttung und einem neuen Heizestrichaufbau die Basis für die nächste Kostengruppe, Parkett, geschaffen.

Parkett:

Sämtliche Räume (außer Küche, WC und Toiletten, mit Industrieestrich belegte Flure) werden mit einem Hochkantlamellenparkett in Industrieoptik (Eiche) belegt. Der Belag ist sehr widerstandsfähig gegen mechanische Einflüsse, lässt sich mehrfach abschleifen und ist sehr leicht austauschbar.

Dachöffnungen:

Um die Abluft aus der Küche, dem Gastrobereich und dem Innenliegenden notwendigen Treppenhaus nach außen zu führen, wurde mit dem zuständigen Landesdenkmalamt die Möglichkeit von mehreren Dachdurchführungen abgestimmt. Um den Einfluss auf die bestehende Dachlandschaft zu minimieren, werden vielen Durchführungen zu wenigen größeren Konstruktionen kombiniert.

Baubeschreibung

Stand 01.08.2023

Projekt WiBu BA03

Aufzug:

Der in der neuen Vertikalerschließung vorgesehene Aufzug wird als 1100kg Version umgesetzt. (Kabinen Innenmaße 1,10x2,10m)
Haltestellen in UG, EG und 1.OG sind vorgesehen. Als Zugang wurde die Innenhofseite ausgewählt.