

1. Ausgangssituation

Die jetzige Unterbringung des Stadtarchivs am Haspel ist im erheblichem Umstand sanierungsbedürftig. Zudem sind die Lagerflächen mit knapp 700m² unzureichend. Daher ist geplant diesen Standort aufzugeben. Mit einem Grundsatzbeschluss vom 22.06.2020 hat der Rat der Stadt die Verlagerung des Stadtarchivs in die Gebäude Hastener Str. 3-4 beschlossen.

2. Rahmenbedingungen und Leistungsumfang

2.1. Bestandsgebäude

Der Gebäudekomplex Hastener Straße besteht aus 2 Gebäuden, die auf einigen Ebenen mit Höhenunterschieden verbunden sind. Insgesamt stehen 3.854 m² BGF zur Verfügung. Beherbergt werden z.Z. leerstehende Büroflächen, eine ehemalige Kantine sowie eine KFZ Werkstatt, die in Betrieb ist.

Es handelt sich um Bausubstanz aus der 70er Jahren.

Beide Gebäude weisen diverse Schadstoffbefunde wie Asbest, PCB, PCP, PAK, KMF auf, die soweit für die beabsichtigte Nutzung notwendig, im Rahmen einer Sanierung zu entfernen sind. Die Ergebnisse des Schadstoffgutachtens sowie der tragwerksplanerischen Voruntersuchung zum Bestand liegen vor und werden nach Beauftragung übergeben.

2.2. Aufgabenstellung Machbarkeitsstudie

Es soll untersucht werden, wie das festgelegte Raumprogramm unter Betrachtung der technischen und planerischen Anforderungen (auf Grundlage der Normen wie ISO 11799, DIN 67700, EN 16893) in eine technische, funktionale und wirtschaftliche Lösung umzusetzen ist.

Hierzu sind folgende Leistungen zu erbringen:

Start

- Vor-Ort-Begehung und Beschreibung des aktuellen baulichen Zustandes
- Prüfung der baulichen, planungs- und baurechtlichen Vorgaben und Bedingungen
- Analyse der Bedarfsplanung (Raumprogramm)

Zusammenfassung Zwischenstand/ Austausch Nutzer

- Konzeptionelle planerische Umsetzung der Bedarfsplanung
- Überprüfen von Bedarfsdeckungsalternativen mit mindestens 2 Varianten
- Kostenbewertung der geplanten Nutzungen und alternativer Nutzungsvarianten

Präsentation der Ergebnisse

2.3. Anforderungen an die Objektplanung Gebäude

Folgende Anforderungen / Kriterien sind zu berücksichtigen:

Statik: Rollregale erfordern eine Bodentragfähigkeit von 1.000 kg/m², Standregale 500 kg/m²

Klima: Bei erheblichen Umweltbelastungen wird ein maschineller Luftaustausch mit entsprechenden Filteranlagen empfohlen.
Temperatur_ 16-20°C Luftfeuchtigkeit_ 45-50%

Licht: Im Magazinbereich sind Fenster zu verdunkeln, ggf. Sonnenschutzfilter gegen UV – u. sichtbare Strahlung. Lichtstärke von 100 lux im Magazin ist ausreichend

Brandschutz: Baulicher Brandschutz, Brandabschnitte bilden, Brandverhütungssysteme/Brandbekämpfungssysteme
Feuerlöschsystem: Sauerstoffverdrängende Druckgasanlagen (z.B. Inertgas), Wasser ohne Zusatzstoff als Wassernebel

Sicherheitsvorkehrungen:

Verzicht auf wasserführenden Leitungen oder Elektroleitungen im Magazin
Zutrittskonzept (Schließenanlage)

3. Projektziele

3.1. Allgemeines

Die Machbarkeitsstudie soll die wirtschaftliche und planerische Umsetzbarkeit der Bedarfsplanung und Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms durch ein Gebäude u. Geschossbelegung darstellen.

3.2. Kosten

Erstellen einer Kostenschätzung nach DIN 276 für Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Abbruch- u. Entsorgung über Flächen und Kubaturrichtwerte nach den baulichen, gebäudetechnischen sowie energetischen Standards unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und möglicher alternativer Nutzungsvarianten anhand von Erfahrungswerten, Vergleichswerten und/oder Kostenindizes.

3.3. Termine

Entwickeln eines groben Terminrahmens mit wesentlichen Terminmeilensteinen für Planungszeiträume, Bauausführung und Inbetriebnahme.

3.4. Risiko

Abschließend ist eine Bewertung der Gesamtwirtschaftlichkeit erforderlich. Dafür ist eine Risikoanalyse mit Darstellung von gegebenen Unwägbarkeiten durchzuführen um eine Grundlage für die finale Projektentscheidung zu schaffen.

	Raum	NUF (m ²) min.	NUF (m ²) max.	Bemerkungen
Öffentlicher Bereich	Foyer/ Garderobe	25	50	
	Anmeldung	20	30	
	Sanitäre Anlagen/ PUMI	30	60	
	Lesesaal	40	60	
	Materialannahme	20	40	nahe Archivbibliothek
	Medienraum (Repro)	20	30	im / am Lesesaal
	Medienraum (Mikrofilm)	20	30	im / am Lesesaal
	Gesamt	175	300	
Nichtöffentlicher Bereich	Kartenmagazin	50	80	Klimatisierung+ Löschanlage optional
	Fotomagazin	30	50	Klimatisierung+ Löschanlage optional
	Archivmagazin	600	1.500	Klimatisierung+ Löschanlage optional bei Einsatz Compactusanlage 600m ² , ohne 1.500m ²
	Archivbibliothek	150	250	keine besondere techn. Anforderung
	Lagerräume	50	50	Reservelagerflächen
	Konferenz-/ Vortragsraum	40	100	ggf. öffentlich???
	Aufenthaltsraum u Teeküche Mitarbeiter	20	40	
	Büroräume	160	200	8- 10 Büros a 20 m ²
	Sanitäre Anlagen/ PUMI	30	60	
	Gesamt	1.130	2.330	
Historisches Zentrum				
	HZ Sammlung Archiv/ Maschinen			nicht mehr geplant
	Gesamt	0	0	
	NUF Gesamt	1.305	2.630	
	entspricht Bedarf an BGF (m²)	1.762	3.551	35% Verkehrs- u. Technische Funktionsfläche