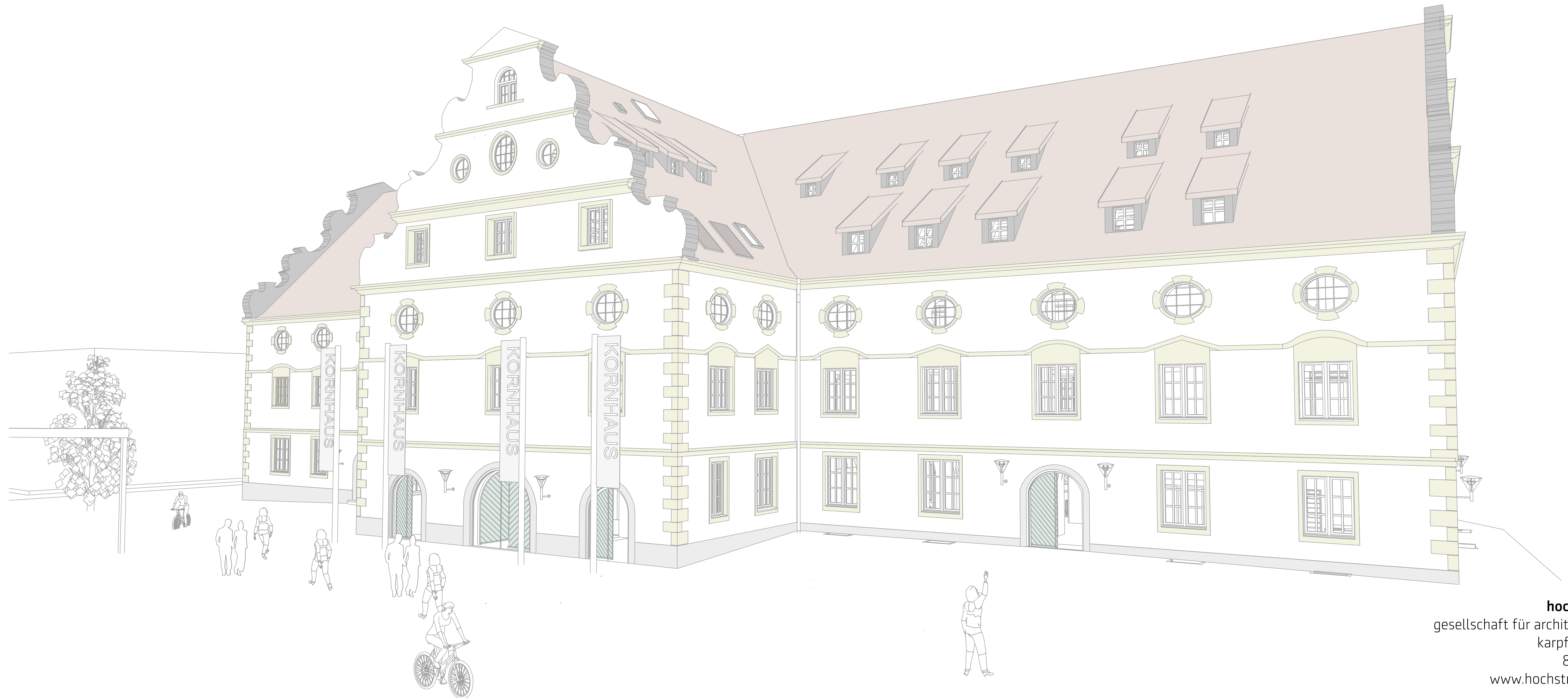




kornhaus kempten

N U T Z U N G U N T E R G E S C H O S S

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
www.hochstrasser.com

geschäftsführer: adrian hochstrasser
freier architekt bda dwb
sitz der gesellschaft: ulm
registergericht ulm
HRB 734476

20.10.2021
Werkausschuss

**GRÜNDE FÜR DIE UNTERGESCHOSS NUTZUNG
ALS LAGERRAUM:**

1. BESCHLUSS AUS GEMEINSAMER SITZUNG
VON WA / HFA / BA VOM 26.03.2019
2. NOTWENDIGE VORBEREITUNGS- UND TECHNIKFLÄCHEN
3. ZUSÄTZLICHE LÜFTUNGSANLAGE
4. SICHTBARE LEITUNGSFÜHRUNG
5. ZWEITER FLUCHT- UND RETTUNGSWEG
6. FEUCHTIGKEITSBESEITIGUNG
7. STAND DER AKTUELLEN PLANUNG
8. BISHERIGE NUTZUNG

1. BESCHLUSS GEMEINSAME SITZUNG

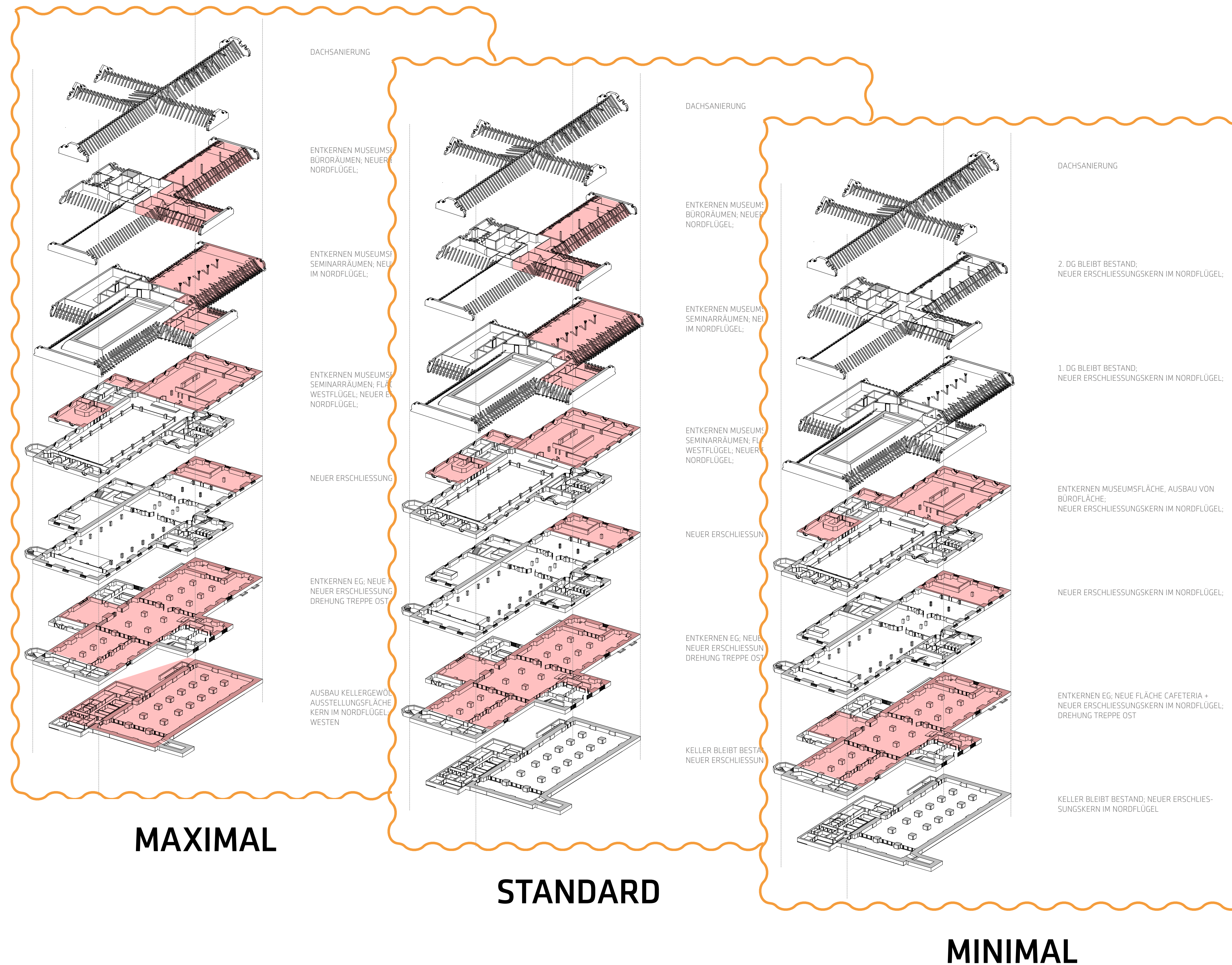
WA / HFA / BA VOM 26.03.2019

FESTLEGUNG UNTERGESCHOSS NUTZUNG

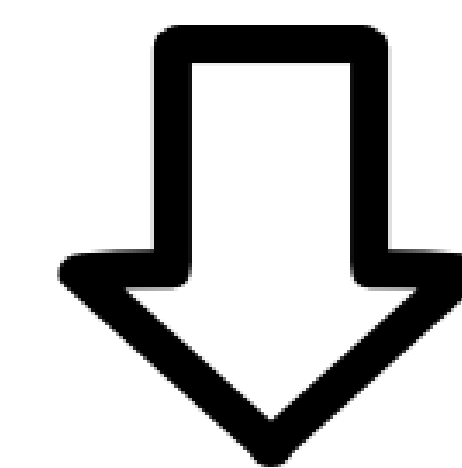
Schaffung zusätzlicher Lagerfläche durch neuen Kelleranbau auf Nord-West-Seite wurde in gemeinsamer Sitzung von Werkausschuss, Haupt- u. Finanzausschuss sowie Bauausschuss am 26.03.2019 aus Kosten-Nutzen-Gründen abgelehnt.

Vorgestellt wurden drei Nutzungs-Varianten

- Maximal Variante:
Ausbau Kellergewölbe als
Ausstellungsfläche im Nordflügel,
Technik und Lager im Westflügel;
neuer Erschließungskern im Norden
- Standard Variante:
Keller bleibt Bestand;
Bürobereich in den Dachgeschossen;
neuer Erschließungskern im Norden
- Minimal Variante:
Keller bleibt Bestand;
neuer Erschließungskern im Norden



BESCHLUSS



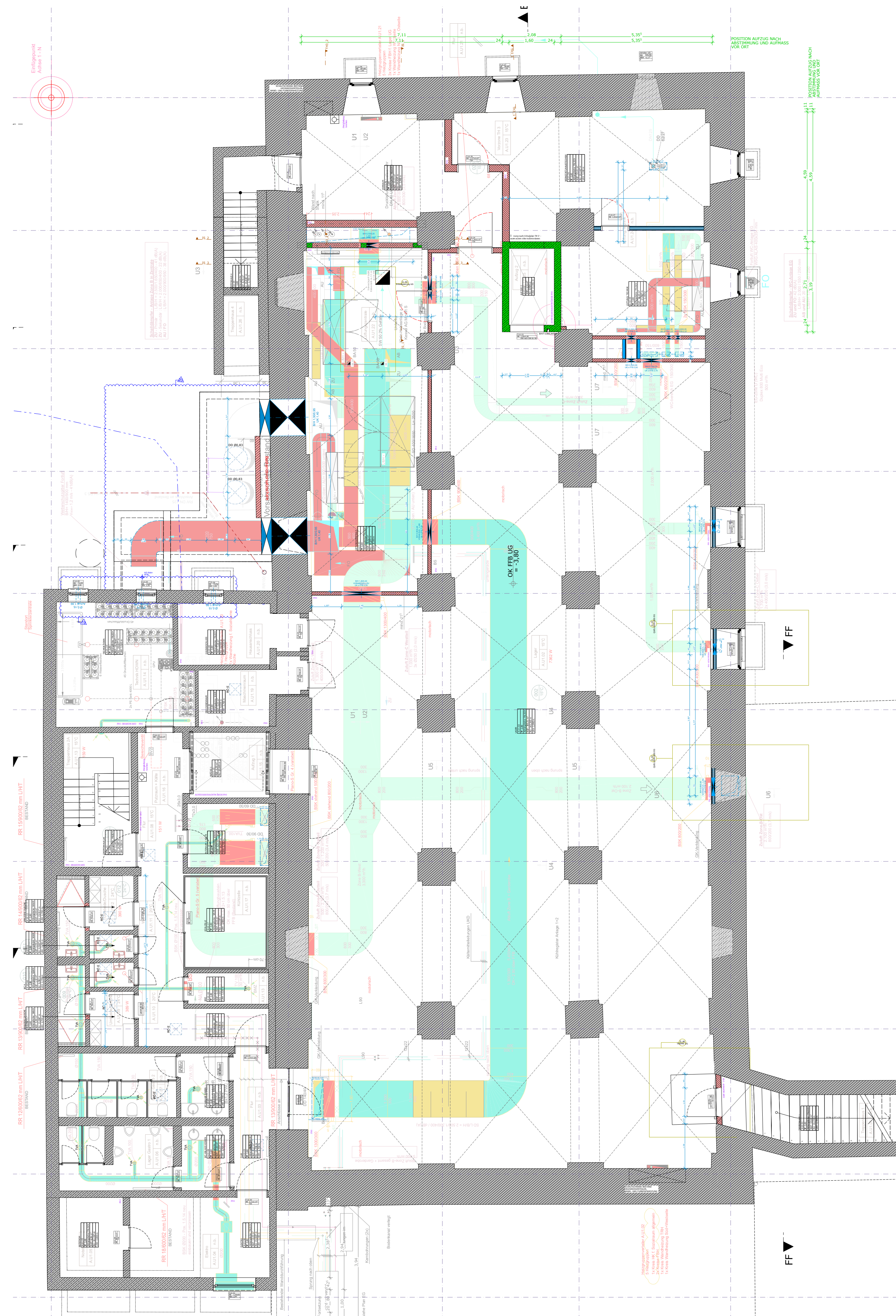
STANDARD VARIANTE ALS PLANUNGS-GRUNDLAGE
(OHNE KELLERAUSBAU)

2. NOTWENDIGE VORBEREITUNGS- UND TECHNIK-FLÄCHEN

BISHERIGE VORBEREITUNGSFLÄCHE ERFORDERLICH

Die aktuell geplante Vorbereitungs- und Technik- Fläche ist vollumfänglich erforderlich für verschiedene Bereiche und stellt Funktionsflächen für den täglichen internen Ablauf im Gebäude dar.

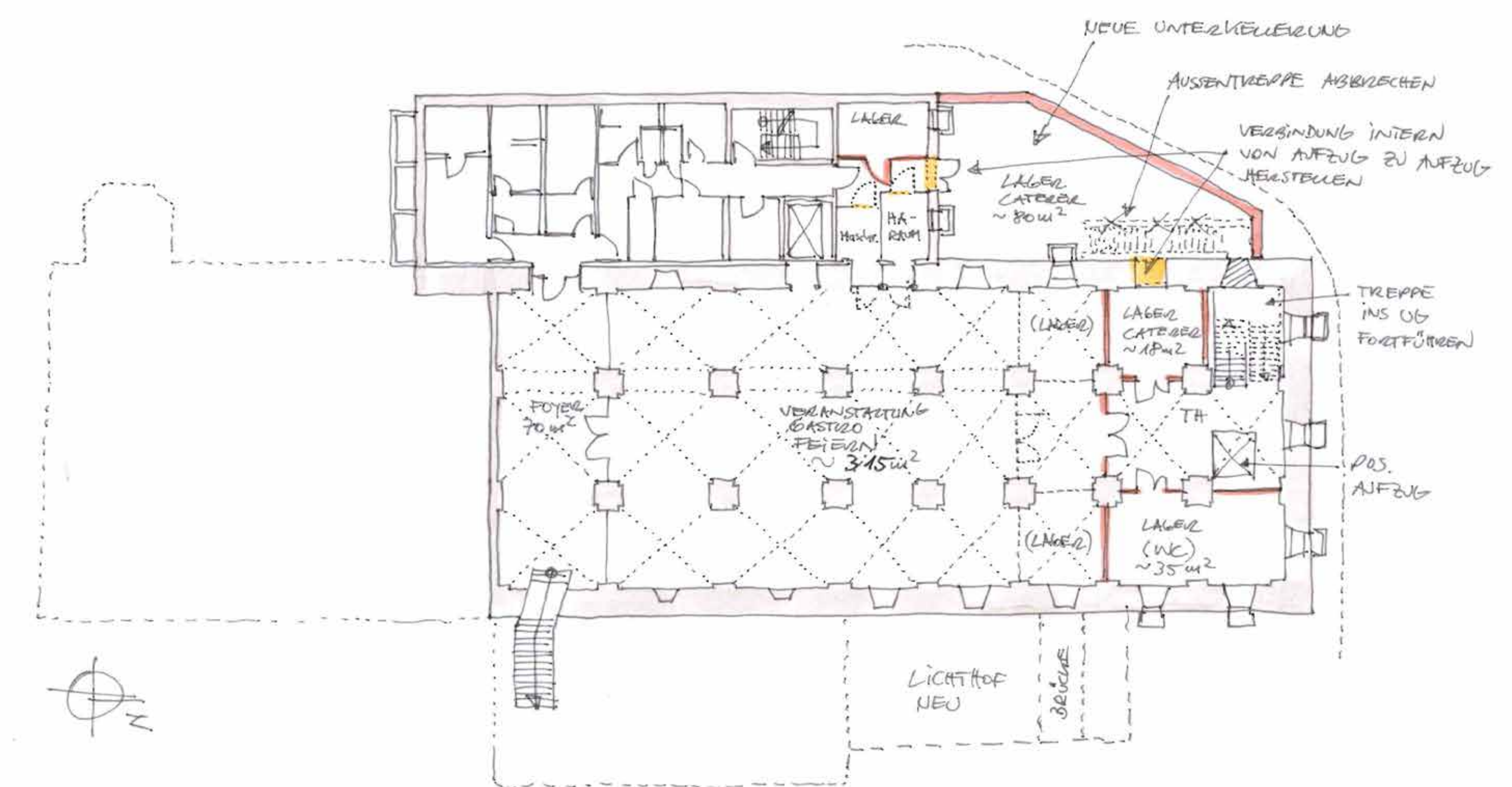
- Technikräume Lüftung
- Catering
- dienende Flächen für den Funktionserhalt des Hauses
(Bestuhlung, Zwischenlager, Trennwände etc.)
- Funktionsfläche für Veranstaltungsvorbereitung und
-kommissionierung
- mobile Bühnen- und Medientechnik
-



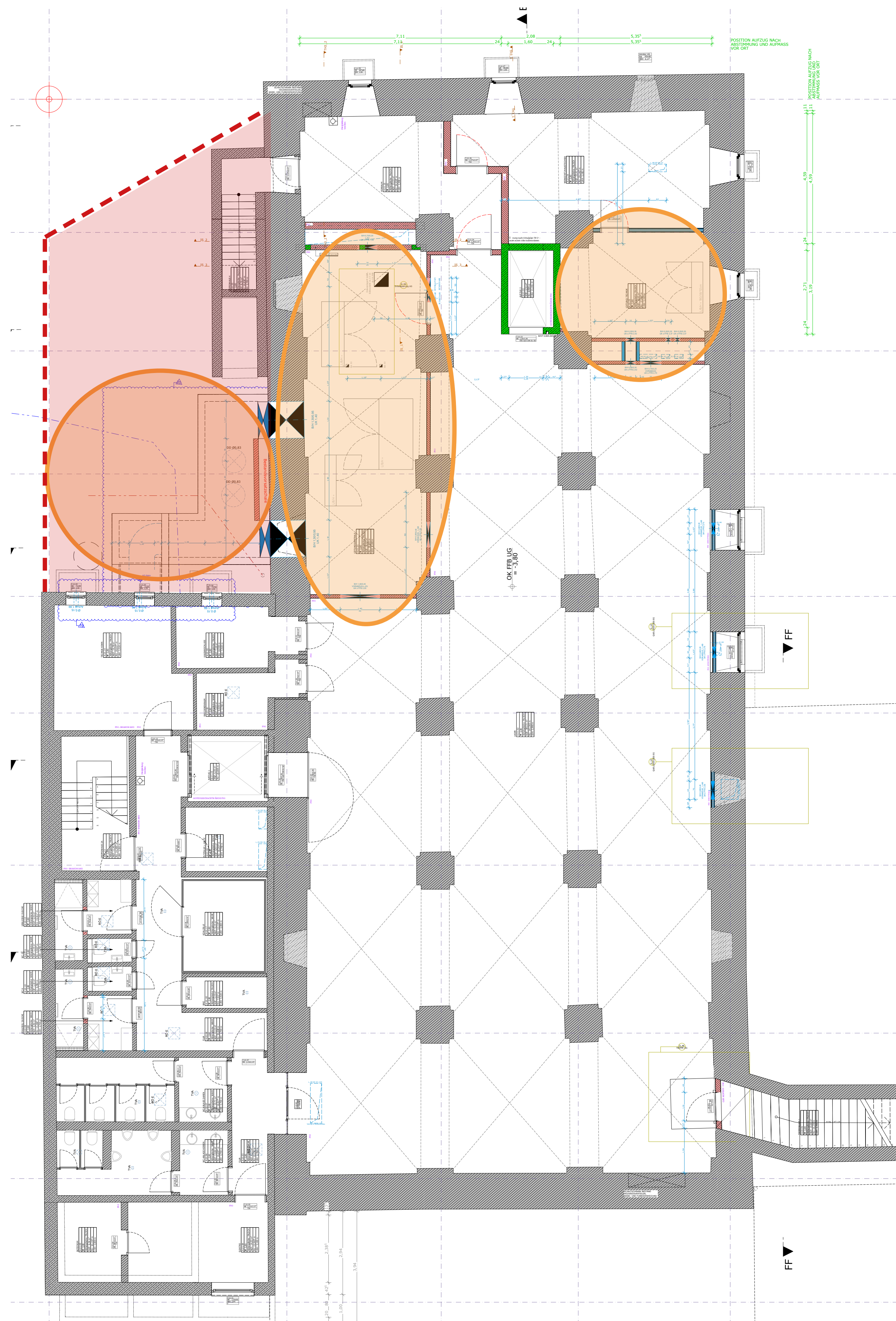
3. ZUSÄTZL. LÜFTUNGSANLAGE FÜR UG VERANSTALTUNGSRAUM

Bei Umnutzung des Untergeschosses als Veranstaltungsraum, wäre eine zusätzliche Lüftungsanlage erforderlich (Mindestluftwechsel), daher:

- zusätzlicher Raumbedarf/
Vergrößerung der Lüftungstechnik
- zusätzlicher Kelleranbau erforderlich für
Vorbereitungsflächen und Lüftungstechnik
- größeres und/oder zusätzl. Lüftungsbauwerk an
Außenfassade erforderlich
- zusätzliche externe Lagerflächen, um den Bedarf der
bisher geplanten Lagerflächen unter zubekommen
(zzgl. Transportkapazitäten, LKW)

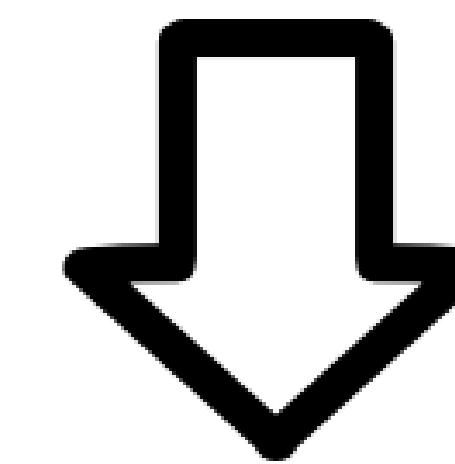


VORSCHLAG VOM 05.10.2018 . mögliche Erweiterung als Verbindung zwischen West- und Nordflügel



4. SICHTBARE LEITUNGSFÜHRUNG IM GEWÖLBEBEREICH UG

Die Leitungsführung (FP HLS) wird nach aktueller Planung im Untergeschoss im Bereich des Gewölbes (sichtbar) zur Versorgung des Erdgeschosses geführt.
Grund: die Erkenntnisse aus Vorabbruchmaßnahmen im Erdgeschoss -> Umplanung der Bodenaufbauten



Die bisherige Planung mit sichtbarer Leitungsführung im Gewölbebereich würde im Falle einer Nutzungsänderung weiterhin sichtbar bleiben.

Bei Inbetriebnahme der Lüftungsanlage (EG) müsste die bisherige Leitungsführung verkleidet bzw. gedämmt werden, auf Grund einer höheren Schallschutzanforderung bei möglicher Nutzung im Untergeschoss durch eine Veranstaltung/Ausstellung!



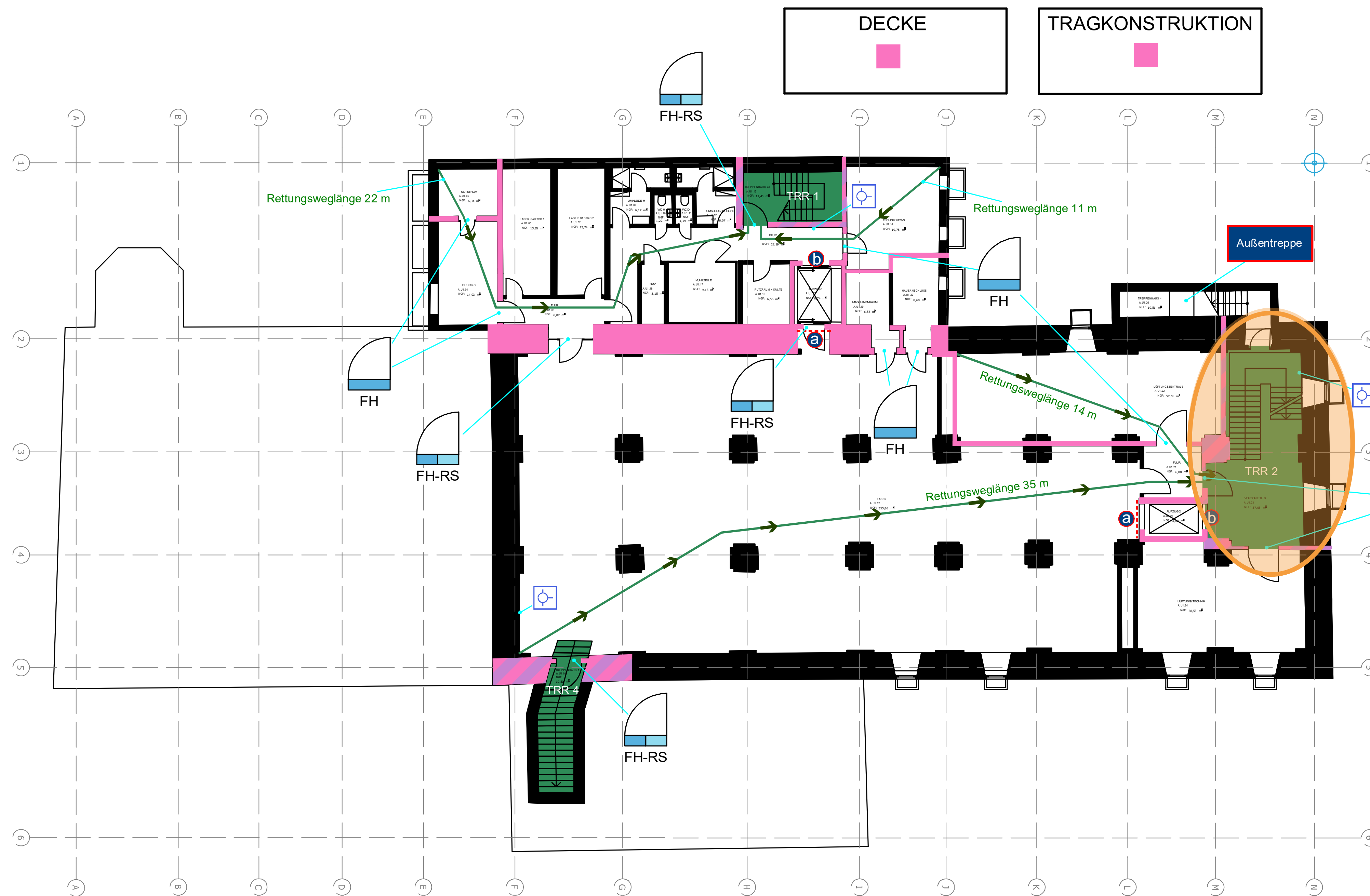
5.ZWEITER FLUCHT- UND RETTUNGSWEG

INKL ZUSÄTZLICHER TREPPE

Bei Umnutzung des Untergeschosses zum Veranstaltungsraum wird ein zusätzlicher zweiter Flucht- und Rettungsweg erforderlich.

Die ursprünglich angedachte Treppe im Nordflügel müsste zur Ermöglichung des Flucht- und Rettungsweges erneut in die weitere Planung, Kosten etc. mit aufgenommen werden !

Gleichzeitig muss der nachträglich zum Vorschein gekommene historische Ziegelboden sowie ein weiteres Gewölbejoch im Erdgeschoss Nordflügel aufwendig abgebrochen werden, um den Zugang zum UG über eine neu geplante Treppe zu ermöglichen.



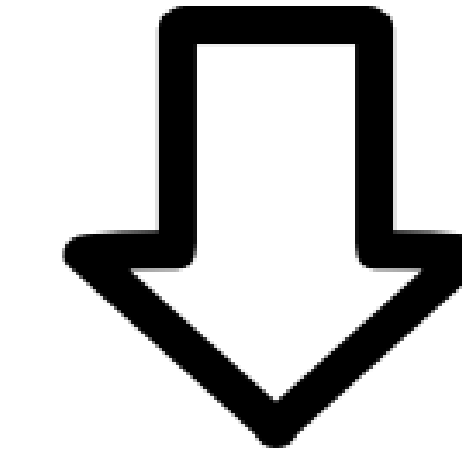
6. FEUCHTIGKEITSBESEITIGUNG

UNVERHÄLTNISMÄßIGER AUFWAND



Aufgrund der nicht vorhandenen Abdichtung im Fundamentbereich der Außenwände und der Stützen, wird das Untergeschoss ohne entgegenwirkende Maßnahmen immer „feucht“ bleiben.

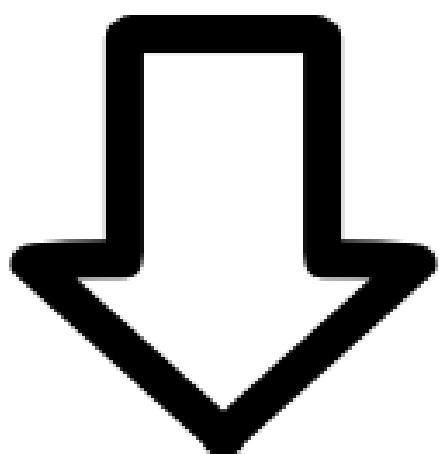
Eine Absperrung der Feuchte kann nur durch einen Komplettrückbau des vorhandenen Bodens und Einbringen einer neuen dichten Bodenplatte inkl. einer Abdichtung aller Wand- und Stützenfundamente ermöglicht werden.



Die hierdurch anfallenden Maßnahmen und der geschätzte Aufwand stehen in keiner Relation zur gewünschten Nutzungsänderung im Untergeschoss !

7. STAND DER AKTUELLEN PLANUNG ZU SPÄTER ZEITPUNKT

- aktueller Stand der Ausführungsplanung ist bereits zu weit fortgeschritten
- die Ausschreibungen der relevanten Gewerke sind bereits abgeschlossen (Vergabeverfahren laufen)
- Nutzungsänderungen bringen Neuplanungen mit sich (zusätzlicher (Anbau-)Keller, Haustechnik...)
- Bauantrag erforderlich
- Verschiebung des aktuellen Baubeginns um ca. 1 Jahr
- Bisher nicht erfasste Planungskosten
- Bisher nicht erfasste Mehrkosten (Grobschätzung ca. 2-3 Mio. € Brutto)



UMPLANUNG = ZEITVERZUG = NOCH SPÄTERE ERÖFFNUNG

8. BISHERIGE NUTZUNG UNTERGESCHOSS

NACH 90ER JAHRE SANIERUNG

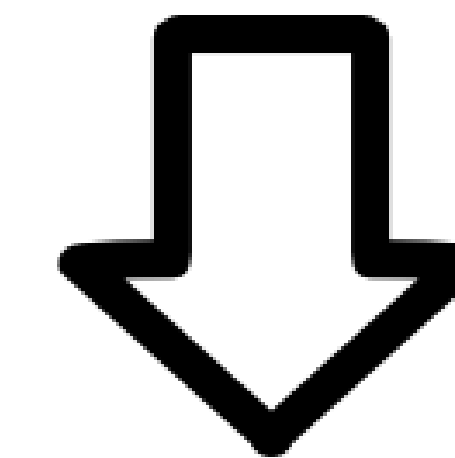


Nach der aufwendigen Sanierung der 90er Jahre wurde das Untergeschoss **als dauerhafte Ausstellungsfläche genutzt, jedoch ist diese nur spärlich von den Besuchern angenommen worden !** ab ca. 2013/14 als Lagerraum genutzt!

Trotz teurer Erneuerung von Putz, Bodenbelag und Ausstellungsbeleuchtung.

Der Ertrag stand in keinerlei Verhältnis zur Investition.

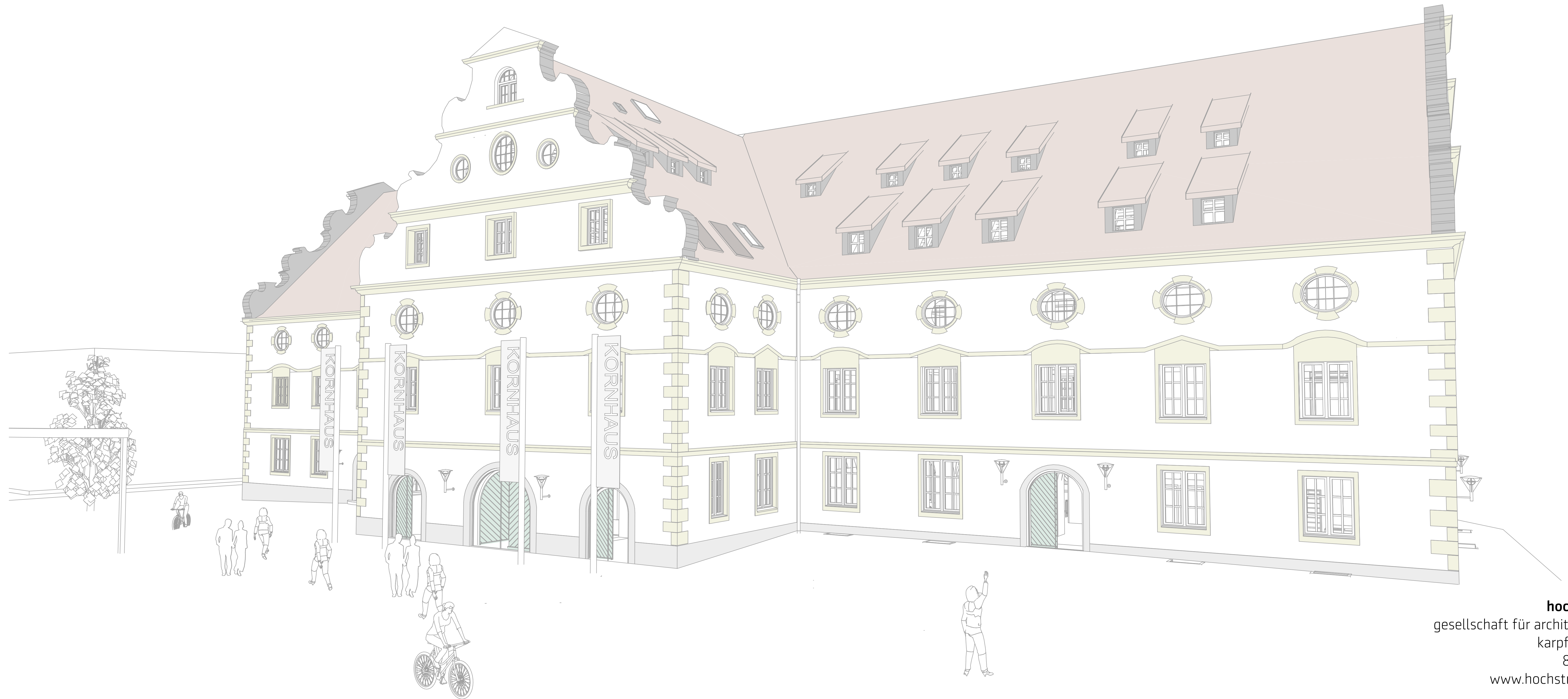
FAZIT



**NUTZUNG DES KELLERS
ALS VERANSTALTUNGSRAUM NICHT SINNVOLL
AUS**

**WIRTSCHAFTLICHEN
KONSTRUKTIVEN
FUNKTIONALEN**

GRÜNDEN



kornhaus kempten

NUTZUNG UNTERGESCHOSS

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
www.hochstrasser.com

geschäftsführer: adrian hochstrasser
freier architekt bda dwb
sitz der gesellschaft: ulm
registergericht ulm
HRB 734476

20.10.2021
Werkausschuss