

Anlage 1 zur Baugenehmigung vom 19.08.2024 Aktenzeichen 2835-23-36

Als Standort für die neue Kulturschule wurde das ehemalige Gelände am „Schalker Verein“ ausgewählt. Dies ist vor allem begründet durch seine zentrale Lage in der Nähe der potenziellen Wohnstandorte der zukünftigen Schülerinnen und Schüler, der guten Quartierseinbindung und der Chance, in dem Bereich um das ehemalige Schalthaus des Schalker Vereins eine hochwertige und städtebaulich integrierte Nutzung anzusiedeln.

Das Schalthaus wird in die schulische Nutzung eingebunden. Als Reverenz zur ursprünglichen Nutzung werden dort Werkräume für den Fachunterricht verortet.

Denkmalrechtliche Auflagen und Hinweise:

Sanierung Schalthaus

A 1: Die folgenden Gutachten und Voruntersuchungen sind Bestandteil der Erlaubnis und bilden deren Grundlage:

- Fa. KIWA GmbH Untersuchung der Dachplatten vom 08.02.2024
- Fa. KIWA GmbH Bau-, Zustand- und Sanierungsgutachten Keller vom 20.07.23
- Fa. KIWA GmbH Bau-, Zustand- und Sanierungsgutachten Keller vom 15.03.2024
- Fa. KIWA GmbH Bauwerksuntersuchungen Dach vom 10.05.2022
- Fa. KIWA GmbH Untersuchung Knotenpunkt Portal UG vom 18.01.2022
- Fa. KIWA GmbH Visuelle Untersuchung Zwischenraum unter Bodenluke/ Untersuchung des Wandaufagers vom 03.09.2021
- Fa. KIWA GmbH Bauwerksuntersuchung vom 04.02.2021
- Fa. KIWA GmbH Bauzustand- und Sanierungsgutachten vom 22.04.2021
- Bröckling Vullhorst Ingenieure Statisches Gutachten vom 07.06.2021
- Wibbeke Denkmalpflege Restauratorische Befunduntersuchungen und Bestandssichtungen im Innen- und Außenbereich vom Dezember 2022
- Dipl.-Restauratorin C. Juffernbruch Zustandserfassung des Dachtragwerkes vom 15.01.2024
- Dipl.-Restauratorin C. Juffernbruch Schadenserfassung, Maßnahmenempfehlungen und Befunduntersuchung der Metallelemente vom 15.02.2023
- Dipl.-Restauratorin C. Juffernbruch Schadenserfassung, Maßnahmenempfehlungen und Befunduntersuchung der Metallelemente vom 05.03.2023
- GEOBAU GmbH Bodengutachten für den Neubau vom April 2021, ergänzt Januar 2022
- AECOM Deutschland GmbH Gebäudeschadstoffbewertung und Sanierungskonzept vom 18.07.2022
- Der vorliegende GEG Nachweis

H 1: Das Schalthaus ist mit der Bunkeranlage und den beiden Torhäusern Relikt des ehemaligen Hüttenwerks Schalker Verein. An seinem Erhalt besteht hohes städtebauliches und stadtgeschichtliches Interesse. Die historische Raumaufteilung in Verbindung mit dem Erhalt historischer Bauteile wird im Schalthaus auch in Zukunft erfahrbar bleiben.

A 2: Das Schalthaus ist ein Baudenkmal und daher grundsätzlich mit dem notwendigen Respekt zu behandeln.

A 3: Alle Auflagen und Hinweise dieser Erlaubnis sind allen beteiligten Handwerkern vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich bekannt zu geben.

H 2: Die Reparatur des Bestandes hat, wie bei allen Denkmälern, auch beim Schalthaus grundsätzlich Vorrang vor Abriss oder Ersatz.

H 3: Sollten während der Sanierungs- und Bauarbeiten Schäden am Bauwerk entstehen oder sichtbar werden, die über das bisher bekannte Ausmaß hinausgehen, sind die Arbeiten an dieser Stelle einzustellen und die Denkmalbehörden sind unverzüglich zu informieren.

H 4: Sollte im Lauf der Bauarbeiten Erkenntnisse vor Ort eine Anpassung der Auflagen und Hinweise dieser in die Baugenehmigung integrierten denkmalrechtlichen Erlaubnis erforderlich machen, sind die Denkmalbehörden unverzüglich zu informieren.

A 4: Die beantragten Maßnahmen sind während und nach der erfolgten Umsetzung umfangreich in Wort und Bild zu dokumentieren. Nach Abschluss der beantragten Maßnahmen ist diese Dokumentation den Denkmalbehörden (UDB und LWL) unentgeltlich digital zur Verfügung zu stellen. Ergänzend zu den Dokumentationen der Restauratoren ist das Bautagebuch ausführlich mit ausreichenden Fotos + Text zu führen.

A 5: Es sind regelmäßig Baustellentermine mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, da die Baustelle während des Bauverlaufs kontinuierlich von den Denkmalbehörden begleitet wird. Insbesondere ist die UDB zu Startgesprächen einzuladen. Ortstermine mit den Denkmalbehörden sind von der Bauleitung zu protokollieren und den Denkmalbehörden zur Zustimmung vorzulegen.

H 5: In Anbetracht des Umfangs der notwendigen restauratorischen Arbeiten wird dringend empfohlen, sämtliche restauratorische Maßnahmen durch eine(n) qualifizierte(n) Wand-Stein-Restaurator*in mit Hochschulabschluss bzw. analog dazu im Bereich Metallrestaurierung fachlich begleiten zu lassen. Sollte der Auftragnehmer wechseln, ist die Untere Denkmalbehörde umgehend zu informieren.

A 6: Es ist ein kontinuierliches Monitoring im Zwischenraum der abgehängten Decke und der bestehenden Innenseite der Dachkonstruktion in einem einjährigen Abstand in den ersten 10 Jahren und danach in 5-jährigem Abstand, wie im Bericht der Fa. KIWA GmbH zur Untersuchung der Dachplatten vom 08.02.2024 beschrieben, vorzusehen. Es sind Datenlogger mit integrierten Temperatur- und Feuchtesensoren sowie Oberflächentemperaturmessgerät zu installieren.

Abbruch- und Rückbauarbeiten

A 7: Sämtliche Abbrucharbeiten haben mit besonderer Vorsicht zu erfolgen, damit das Baudenkmal so wenig wie möglich zerstört wird. Dies gilt insbesondere auch für den Ausbau der vorhandenen Stahlrahmen der großen bauzeitlichen Fensteröffnungen.

A 8: Materialien, wie beispielsweise historische Fliesen, hier insbesondere die Fliesen im EG, Ziegel, Isolatoren und Lampen u.ä., die an anderer Stelle wieder zum Einsatz kommen können, sind vorsichtig zu bergen, zu kennzeichnen und während der laufenden Baustelle an einem sicheren Ort zu lagern und vor Vandalismus zu schützen, bis sie wieder eingebaut werden.

A 9: Die innenseitig auf den Trafotüren aufgebrachten Warnhinweise und sonstige historische Beschriftungen (s. Gutachten Frau Jufferbruch), sind im Rahmen von historischen Fenstern zu erhalten und bei der Neubeschichtung auszusparen. Eine „Schaufensterlösung“ ist noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Untergeschoss

A 10: Alle Stützen, die nicht für die neue Technikzentrale weichen müssen, sind zu erhalten und mit einem Anstrich vor Korrosion zu schützen. Die Farbigkeit der Stützen folgt dabei dem vorgefundenen Bestand.

Erdgeschoss

A 11: Entsprechend der Eintragungen im EG Grundriss, Planstand vom 15.03.24, Index b, sind die dort markierten historischen Stützen zu erhalten.

A 12: Im Zuge der Neuherstellung der Geschossdecken im Pilgerschrittverfahren sind die zur Abstützung erforderlichen Stahlträger derart zu positionieren, dass die historischen Spindeltreppen nicht geschädigt werden. Die Treppen sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen ausreichend vor Beschädigungen zu schützen.

A 13: Die Sanierung der historischen Stahlstützen, die ohne statische Funktion erhalten werden, ist wie im Gutachten von Frau Juffernbruch, Seite 26ff, beschrieben, auszuführen. Die Befestigung der historischen Stahlstützen an der neuen Betondecke, ist rechtzeitig vorab noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

A 14: Die als „museale Trafobox“ bezeichnete Box ist bestandsgetreu zu erhalten, möglichst inklusive Schwelle und Auffangwanne. Bei den übrigen Boxen sind ab ca. 2,65m Höhe die Zwischenwände zu erhalten. Den Denkmalbehörden ist noch der Nachweis vorzulegen, dass aus statischen Gründen keine weiteren Boxen erhalten werden können.

A 15: Sämtliche, über den Stahltores befestigten Lampen sowie Isolatoren (außer- und innerhalb der Trafobox-Nischen) sind zu kartieren, fachmännisch abzunehmen, sicher einzulagern und im Anschluss an die Baumaßnahme wieder grundsätzlich an Ort und Stelle zu befestigen – soweit dies möglich ist. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde zu einem Termin vor Ort einzuladen, um den Standort der eingelagerten Lampen zu bestimmen. Eine behutsame Reinigung der Isolatoren, ohne jedoch die Patina oder Nutzungsspuren vollständig zu entfernen, ist zulässig. Die Reinigungsmethode ist noch mit den Denkmalbehörden durch Musterflächen abzustimmen.

A 16: Aufschriften wie die unterhalb der drei runden Wanddurchlässe zum Hauptraum (Befundstelle Nr. 7) im nördlichen Längsraum (zweite der westlichen Seitenkammern von Süden) sind möglichst zu erhalten.

H 6: Eine eventuell erforderliche Brandschutzverkleidung der Betonrahmen im Obergeschoss ist gesondert mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

1.Obergeschoss

A 17: Die Balkonplattendecken sind im jetzigen Erscheinungsbild und mit der vorhandenen Materialität, gemäß Gutachten Wibbecke, wiederherzustellen.

A 18: Die Geländer der Balkone sind fachmännisch aufzuarbeiten, gegen Korrosion zu schützen, während der Bauzeit sicher zu lagern und dann am historischen Ort wieder zu befestigen.

A 19: Das Entfernen der mit Schadstoffen belasteten Putzflächen im Innern hat mit größter Vorsicht zu erfolgen.

A 20: Die Risse im Mauerwerk der Südfassade (innen) sind mit Spiralankern nach Vorgabe des Statikers zu schließen.

A 21: Für sämtliche Dämmmaßnahmen ist die bauphysikalische Unbedenklichkeit, wie im GEG-Nachweis angeführt, zu bescheinigen.

Historische Spindeltreppen

H 7: Das Einbetonieren der beiden historischen Spindeltreppen als integrale Bestandteile des Denkmals ist nicht denkmalgerecht, da es sich um eine irreversible Maßnahme handelt, die eine künftige Reaktivierung der Treppen unmöglich macht und zudem eine erhebliche Beeinträchtigung, wenn nicht Zerstörung, der denkmalwerten Bausubstanz darstellt. Aus funktionellen und brandschutztechnischen Gründen erlauben die Denkmalbehörden eine Sonderlösung:

A 22: Sämtliche historische Bestandteile der Stahltreppen, die beim Betoniertvorgang im Beton verschwinden werden, sind vor dem Betonieren der neuen Decken dauer- und gesamthaft mit einem hierzu geeigneten Material einzuwickeln und vor Zerstörung und/ oder chemischer oder konstruktiver Verbindung mit den Betondecken zu schützen. Diese Vorgehensweise und der Umgang mit den verbleibenden Treppenteilen sind im Einzelnen noch mit der Metallrestauratorin und den Denkmalbehörden abzustimmen.

Spindeltreppen, Tore, Balkongeländer

A 23: Im Vorfeld einer Neubeschichtung der Spindeltreppen, Tore, Balkongeländer und Spindeltreppen ist auf ein sorgfältiges Entrosten und Entfernen nicht haftender Altbeschichtung zu achten bzw. eine vollständige Entschichtung vorzunehmen. Beim Niederdruckstrahlen sollten Arbeitsdruck und Strahlmittel so schonend wie möglich gewählt werden. Der aufzutragende Korrosionsschutz muss restrostverträglich sowie nach EN ISO 12944 Korrosivitätskategorie C3 geprüft und zugelassen sein. Er ist dreischichtig aufzutragen. Die Reinigungsmethode ist, wie im Gutachten von Frau Juffernbruch auf Seite 27, 29 und 31 beschrieben, auszuführen.

A 24: Die Farbigkeit der jeweiligen Deckbeschichtung ist dem Bestand entsprechend zu wählen und nochmals gesondert mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Orientieren sollte man sich dabei an der blaugrauen/petrolfarbenen originalen Deckschicht gemäß Gutachten von Dipl. Rest. Frau Juffernbruch vom 05.03.2023.

Dach

A 25: Schadhafte Stellen der vorhandenen Dachflächen sind fachgerecht zu reparieren und ggf. zu ergänzen. Produktinformationen und Ausführungsmethoden sind der Unteren Denkmalbehörde vor Ausführung vorzulegen.

A 26: Neue Regenrinnen und Fallrohre sind in Zink zu wählen, auf eine Vorbewitterung kann verzichtet werden. Die Befestigung der Fallrohre hat im Bereich der Fugen zu erfolgen. Sie sind mit leichtem Abstand vor die Fassade zu setzen.

A 27: Beschädigte Gesimse sind fachgerecht zu reparieren. Die Zusammensetzung der vorhandenen Materialien ist zu untersuchen, um einen entsprechenden Reparaturmörtel anpassen zu können. Nach erfolgter Abstimmung sind Musterflächen anzulegen.

Fassaden

A 28: Die Reinigung der Klinkerfassade ist nicht abrasiv durchzuführen, z.B. mit druckregelbarem Heißdampfstrahlgerät. Hydrophobierungen und eine Festigung der Ziegeloberflächen sind nicht zulässig. Gesondert mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind neben der Fugenmörtelrezeptur sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entfernung von Graffiti und der Aufbringung eventueller Schutzsysteme sowie die Verwendung von Injektionsmörtel, der ohne Kunststoffzugaben gewählt werden sollte. Vermeintliche Hohlräume sind vorab genauer zu spezifizieren.

A 29: Die Fehlstelle im Mauerwerk auf der Südwestseite des Gebäudes ist als historische Bauspur ablesbar zu behalten. Einem Verputzen der Fläche wird fachlich Vorrang vor einer nicht gesicherten Rekonstruktion eingeräumt. Zur Abstimmung der Materialität, Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit ist eine Musterfläche anzulegen. Für den damit einhergehenden Anschluss an das Bestandsmauerwerk sind den Denkmalbehörden noch Details und Produktinformationen vorzulegen.

A 30: Ebenso ablesbar zu behalten sind die Spuren des ehemaligen Verbindungsganges im Bereich des Außenmauerwerks der künftigen Außentreppe.

A 31: Die beiden Giebelseiten der Erdgeschossbereiche sind verputzt und dem Bestand entsprechend zu sanieren bzw. material- und farbgleich zu ergänzen. (s. Gutachten Wibbecke)

A 32: Für den vorhandenen Werksteinputz der Fassadenflächen ist die Zusammensetzung zu untersuchen, um einen entsprechenden Reparaturmörtel anpassen zu können. Nach erfolgter Abstimmung sind Musterflächen anzulegen und mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

A 33: Die vorhandene Bauteilfuge soll im Erd- und Obergeschoss aus Gründen der Aussteifung sowie des Schallschutzes geschlossen werden. Hierfür ist eine Mörtelmasse auf Kalkbasis in Anpassung an das Bestandsmauerwerk zu wählen. Zum Außenmauerwerk des Gebäudes hin ist ein Rücksprung in der Art einer Schattenfuge vorzusehen. Beim Einbringen des neuen Fugenmaterials muss sichergestellt sein, dass die angrenzenden Ziegelflächen der Fassaden nicht beschädigt werden.

H 8: Der Umgang mit beschädigten Ziegelfugen ist anhand von Musterflächen mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Fenster und Türen

A 34: Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind neue Stahlfenster einzubauen. Die Sprossenteilung der historischen Fenster ist dabei zu übernehmen. Die Profil- und Sprossenbreiten haben sich ebenfalls am historischen Vorbild zu orientieren. Die Rahmenfarbe ist noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

H 9: Sollte eine Dreifachverglasung geplant sein, so ist durch einen Bauphysiker nachzuweisen, dass in Zukunft im Innern beim angrenzenden Mauerwerk nicht mit Schimmelbildung zu rechnen ist.

H 10: Sollten neue Fensterbänke geplant sein, so ist vor Vergabe deren Lage, Materialität und Farbigkeit noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

A 35: Die fünf vorhandenen Fensterrahmen in der Nord-West Fassade sind vor Ort als Belegfenster zu erhalten. Neue Fenster könnten dahinter eingebaut werden.

Die Bestandsfensterrahmen sind derart restauratorisch bzw. konservatorisch zu behandeln, dass sie dauerhaft vor Witterungseinflüssen respektive weiterer Korrosion geschützt sind. Entsprechende Maßnahmen sind wie im Gutachten von Frau Juffernbruch beschrieben, auszuführen.

Die Gestaltung der Fenster, die vor den historischen Rahmen eingebaut werden sollen, ist mit Detailzeichnungen noch mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

A 36: Neue Fenster- und Türelemente sind in ihrer Ausführungsart, Profilierung, Materialität und Funktionalität gesondert mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

H 11: Neben der Verbindungstür zum offenen Mittelgang befinden sich zwei flankierende Fensteröffnungen, die in jüngerer Zeit mit Ziegelsteinen vermauert wurden. Wenn hier Änderungen geplant sind, wären diese gesondert mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Gleiches gilt für die nachträglich geschlossenen Fensteröffnungen auf der südlichen Schmalseite des nördlichen Erdgeschossraums.

Durchgang

A 37: Die Unterdecke zwischen EG und 1. OG ist zu erhalten.

A 38: Für die aufgrund der Erneuerung der Geschossdecken erforderlich werdende Abfangung der kassettierten Decke und Wände im Durchgang dürfen keine Kernbohrungen durchgeführt werden. Vielmehr sind die entsprechenden Ziegel händisch zu entnehmen und zur Wiederverwendung geschützt einzulagern. Wenn diese Arbeiten begonnen werden, ist die Untere Denkmalbehörde zu einem Baustellentermin einzuladen.

A 39: Im Durchgang zwischen Süd- und Nordhälfte befindet sich eine Luke im Boden, durch die einst Waren per Kran angehoben wurden. Korrespondierend dazu befindet sich an der Decke des Obergeschosses ein Haken. Die beiden durch die Erneuerung der Geschossdecken nach dem Umbau nicht mehr vorhandenen Luken sollten möglichst erhalten, wiederhergestellt oder anderweitig im Bestand kenntlich gemacht werden, um deren ehemalige Funktionalität und den Zusammenhang mit der im Durchgang überlieferten Öffnung nachvollziehbar zu behalten. Die Ausführung – bei

Wiederherstellung oder Kenntlichmachung – ist noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Nach Möglichkeit ist auch die Eisenleiter im dortigen Zwischenboden zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies darzulegen und die Untere Denkmalbehörde darüber rechtzeitig zu informieren.

Sonstiges

H 12: Ein Ersatz für die ursprüngliche Werks-Uhr wäre in ihrer Gestaltung vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Außenanlagen

A 40: Die Farbigkeit der neuen Außenanlagen ist noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Neue Treppenanlage

A 41: Die Oberflächenstruktur und Farbigkeit der neuen Treppenanlage ist noch mit den Denkmalbehörden im Detail abzustimmen.

Neubau Schule (im Rahmen des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Schalthaus)

H 13: Die Materialien der Fassaden des Neubaus sind so zu wählen, dass die unterschiedliche Zeitstellung von Schalthaus und Neubau deutlich erkennbar bleibt. Bei Änderungen des Farbkonzeptes ist die Untere Denkmalbehörde zu involvieren.