

Sanierungsarbeiten Bürgerhaus Oststadt Leistungsbeschreibung

Außenanlage-



Vorhandene Situation:

Gebäude

Das Bürgerhaus Oststadt wurde von 1973 bis 74 nach Plänen des Essener Architekten Friedrich Mebes erbaut. Mit dem Neubau schuf die Stadt Essen einen Treffpunkt zur Integrationsförderung und generationsübergreifenden Arbeit mit den Menschen der Essener Oststadt. Die Konzeption des Hauses geht auf eine Studie der Universität Dortmund zurück, in der die Aufgaben und räumlichen Anforderungen an den neuen Bautypus „Bürgerhaus“ beschrieben wurden.

Denkmal

Das Gebäude gehört zu den herausragenden Bauten des organischen Expressionismus der Nachkriegszeit in Essen. Es ist ein wichtiger Meilenstein, möglicher Weise sogar das Hauptwerk des Essener Architekten Friedrich Mebes. Die Handschrift des Architekten lässt sich vom Raumgefüge bis zu unzähligen sorgfältig geplanten Details vom Gebäude ablesen. Am 04. Juli 2019 wurde das Bürgerhaus Oststadt einschließlich der terrassierten Außenanlagen unter Denkmalschutz gestellt.

Termine und aktueller Projektstand

Die Sanierung des Gebäudes ist abgeschlossen.

Die Instandsetzung der Außenanlagen erfolgt nun im Anschluss an die Gebäudesanierung. Die aktuelle Planung liegt bis zur LPH 4 vor. In 2026 soll die Vergabe der landschaftsgärtnerischen Arbeiten erfolgen, so dass in 2027 die Bautätigkeit durchgeführt werden kann.

Das Bürgerhaus Oststadt muss während der Außenanlagenarbeiten in Betrieb bleiben. Dies ist in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber jederzeit zu gewährleisten. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass über die Außentreppen jederzeit Fluchtmöglichkeiten gewährleistet sind.

Außenanlage

Die Erhaltung der Ursprünglichkeit des Gebäudes mit seinen Außenanlagen und damit der Denkmalschutz sind vorliegend sehr gewichtig. Die Sanierung und Instandsetzung der Außenanlage müssen daher unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der geltenden Vorgaben hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit erfolgen. Sowohl die unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Bereiche als auch die anschließende Grünanlage müssen für die jeweiligen Nutzerinteressen angepasst werden.

Aufgrund der Komplexität dieses Vorhabens wurde die Planung schrittweise vergeben. Da die derzeitige Kostenhöhe in keiner Relation mit den ursprünglichen Kosten steht, muss an dieser Stelle die Weiterbeauftragung europaweit ausgeschrieben werden.

Es liegt aus dem Jahr 2020 ein Konzept mit Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen vom Büro Seelbach und Weber vor. Ab 2025 wurde die weitere Planung beauftragt. Es liegt eine Entwurfsplanung vor, die Genehmigungsplanung wird zurzeit erstellt. Die Planung wurde intensiv mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und der Gartendenkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland abgestimmt. Auch in den weiteren LPHs ist diese Abstimmung fortzuführen.

Das Konzept sowie die Entwurfsplanung werden hier zur Verfügung gestellt. Die nun zu beauftragenden weiteren Planungsphasen sollen auf Grundlage dieser Entwurfsplanung weiterverfolgt werden. Eine Änderung der vorliegenden Entwurfsplanung ist nicht erwünscht. Im Rahmen der Planungsschritte wurden Gespräche mit der Leitung und den Nutzern des Bürgerhauses geführt, um die Wünsche an die Außenanlage festzustellen.

Gemäß Bodengutachten aus dem Jahre 2002 ist an einigen Stellen im Gelände mit Schadstoffen im Untergrund zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Bergematerial, Hochofenschlacken, Kohle, Glas, Ziegelbruch und Geröll. Insbesondere bei einer Neuanlage von Spiel- oder Sportflächen ist damit zu rechnen, dass derartige Materialien ausgebaut und entsorgt werden müssen. Es liegt ebenfalls ein aktuelles Bodengutachten sowie eine Höhenvermessung vor.

Vorliegende Planung:

Angebote für die einzelnen Nutzergruppen

- Neuausstattung des Kleinkinder-Spielbereiches
- Anlage einer Boule-Bahn für Senioren
- Anlage eines Calisthenics-Bereichs für Jugendliche
- Neuanlage eines Spielbereiches für ältere Kinder im Wiesenbereich.
- Schaffung eines Ruhebereiches in der Wiese

Verbesserung der Verkehrssicherheit

- Reinigung der Klinkerflächen und Stufen zur Verminderung der Rutschgefahr
- Umbau des Eingangsbereiches mit einer barrierearmen Rampe
- Ausbesserung sämtlicher Treppenanlagen und Mauern
- Ergänzung von Handläufen und Geländern zur Erlangung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Statische Prüfung der Mauern
- Klare Ausbildung des zweiten Kita-Fluchtweges auf der Gartenseite (befestigter Weg)
- Errichtung eines ebenen, standsicheren Abstellplatzes für Müllcontainer

Überarbeitung der Ver- und Entsorgung

Überarbeitung der Entwässerungsleitungen. Während der LPH 4 werden erforderliche Untersuchungen der Grundleitungen inklusive Kamerafahrten durchgeführt. Die Ergebnisse sind zu im weiteren Projektverlauf miteinzubeziehen.

Neue Beleuchtung im Außenbereich

Instandsetzung der Terrassen

Überarbeitung der Klinkerflächen, besonders der unebenen, abgesackten Bereiche

Instandsetzung der Treppenanlagen

Instandsetzung der Mauern, Entfernen von Graffiti

Überarbeitung Vegetationsflächen

Verbesserung der Rasenflächen

Verjüngung der Vegetation

Pflanzung neuer Gehölze und Stauden

Die Ausarbeitungen werden zum Projektstart übergeben.

Neu zu vergebende Leistungsstufen:

- Anteilig für die Lph 1-4 gewisse Prozentsätze nach Teilleistungstabelle zur Einarbeitung in das Projekt
- Leistungsphase 5
- Leistungsphase 6-9 (optional)

Weitere Planungsschritte:

Die Entwurfsplanung wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem Landschaftsverband Rheinland erstellt. Bei der Ausführungsplanung und der Realisierung ist diese Abstimmung weiterhin engmaschig erforderlich.

Aufgrund der neu zu errichtenden Absturzsicherung auf den vorhandenen Mauern ist ebenfalls die Abstimmung mit einem Statik-Büro erforderlich.

Zudem sind Abstimmungen mit dem Hochbau, der Beleuchtungsplanung und dem Sicherheitsbeauftragten der Gemeindeunfallversicherung erfolgt und weiterhin notwendig.

Da die bauliche Ausführung kurzfristig realisiert werden soll, steht für die Lph 5 nur ein kurzes Zeitfenster von maximal sechs Wochen zur Verfügung.

Um den Betrieb des Bürgerhauses kontinuierlich zu ermöglichen, soll die Außenanlage in Teilabschnitten überarbeitet werden.

Hierfür ist eine gewisse Reihenfolge der Bauabschnitte einzuhalten. Diese wird mit den Betreibern kurzfristig in Leistungsphase 5 abgesprochen.

Derzeit sieht die Reihenfolge folgendermaßen aus:

1. Herstellung Außenanlagen Südseite (Bereich Haupteingang)
2. Herstellung Außenanlagen Nordseite (Gartenseite)
3. Wiederherstellung von Flächen, die durch die Bauzeit beansprucht und beschädigt wurden. Hierzu zählt auch der Parkplatz, auf welchem Großcontainer abgestellt wurden.

Kosten

Nach aktuellem Stand liegen die Kosten für die Instandsetzung und Überarbeitung der Außenanlagen bei 2.157 Mio € netto als Kalkulationsgrundlage.
Honorarzone IV, unten.

Besondere Leistungen:

Aufgrund ihrer Komplexität werden vom Auftraggeber einige Leistungen als Besondere Leistungen angesehen.

In Leistungsphase 5:

Abstimmung mit dem Denkmalschutz, mit Statik, mit Beleuchtungsexperten
Aufschlag für mehrere Ortstermine als „Standard“; eine Position pauschal

Zeitplan:

Ende Leistungsphase 5	Februar 2027
Ende Leistungsphase 6	März 2027
Beginn der Arbeiten	Mai 2027
Ende der Arbeiten	1. Quartal 2028

Anlagen

Konzeptplan (Büro Seelbach und Weber)
Maßnahmenplan (Büro Seelbach und Weber)
Konzepttext (Büro Seelbach und Weber)
Stellungnahme Unfallkasse
Stellungnahme Denkmalschutz
Stellungnahme Fa. Baufeld, Sicherung historischer Bauwerke
Baugrundgutachten 1969
Gutachten Bergbau 1969
Kurzgutachten Bodenuntersuchung 2002
Lage- und Höhenvermessung
Grundlagen/Vorplanung/Entwurfsplanung
Kostenberechnung
Erläuterungsbericht
Materialkatalog
Typen Geländer
Pläne bis Lph 4 (brandenfels)