

Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudehülle der Zechenwerkstatt

Zechenwerkstatt Denkmal gGmbH

Projektbeschreibung

1. Projektinformationen

Gebäudedaten

Baujahr	1. BA 1907-1911 + kontinuierliche Erweiterungen bis in die 1980er Jahre
Maße	rd. B 20 m * L 121 m * H 13 m
Grundstücksgröße	5660 m ²
BGF	rd. 4950 m ²
Fassadenfläche	rd. 2150 m ²
Horizontale	
Dachgrundfläche	rd. 2540 m ²
Gebäudeaufteilung	Kopfbau (UG / EG / 1. OG / 2. OG) Halle (EG / 1. OG / in Teilbereichen unterkellert)
Konstruktion	Massive Ziegelsteinfassade mit Eisenfachwerk als Dachkonstruktion
Denkmalschutz	besteht seit 1999

Lage

Zechenwerkstatt Lohberg
Platz der Vielfalt 8
46537 Dinslaken



Abbildung 1 ehemaliges Zechenareal

Projekthistorie, -struktur und -ziele

Das Gebäude Zechenwerkstatt stand nach der Schließung der Zeche im Jahre 2005 leer und blieb viele Jahre unbeachtet. Eine ehrenamtliche Initiative aus Dinslakener BürgerInnen, die ihren Ursprung in der bereits 1996 gegründeten Kultur Aktiengesellschaft „Freilicht AG“ hat, begann 2016 die Halle als temporären Veranstaltungsort zu nutzen. Für die Stadtgesellschaft entwickelte sich der Name „Zechenwerkstatt“ schnell zu einem festen Begriff. Die gemeinnützige Stiftung Ledigenheim trat im Jahr 2020 der Initiative bei. Gemeinsam wurde eine gemeinnützige GmbH, die „Zechenwerkstatt Denkmal gGmbH“, gegründet. Diese ist Erbpächterin der Immobilie, die sich im Eigentum der Stadt Dinslaken befindet.

Ziel der Gesellschaft ist es, das Gebäude zu sanieren, herzurichten, zu erhalten und der Öffentlichkeit über eine wirtschaftlich nachhaltige, bürgergetragene, soziale und kulturelle Nutzung zugänglich zu machen.

Hierfür sollen im nördlichen Gebäudeteil Büros und Kreativräume und im südlichen Gebäudeteil insbesondere eine Versammlungsstätte für bis zu 2.000 Personen entstehen.

Besonderheiten

- ehrenamtlich getragenes Projekt – von BürgerInnen für BürgerInnen
- hierarchiearme, gruppengetragene Entscheidungsstruktur
- hohe Bedeutung von Öffentlichkeitsbeteiligung
- transparente Zusammenarbeit mit Stadt und Politik
- Förderprojekt des Landes NRW und Stadt Dinslaken

2. Aufgabenstellung

Gebäudehüllensanierung

Ziel der denkmalgerechten Sanierung ist die nachhaltige Herrichtung der Gebäudehülle des Industriedenkmal Zechenwerkstatt zur Ertüchtigung der historischen Substanz, dem nachhaltigen Stopp der Schadensprogression und einer bautechnischen Verbesserung des Bauwerks. Das Gebäude unterteilt sich in einen kleingliedrigen Kopfbau im Norden und eine großzügige, offene Halle im südlichen Teil. Umschlossen wird die historische Stahlfachwerkkonstruktion von einer massiven Ziegelfassade und prägnanten, großformatigen Stahlsprossenfenstern. Mit Fördermitteln des Landes NRW sowie der Stadt Dinslaken wird die Zechenwerkstatt Denkmal gGmbH die Herrichtung der denkmalgeschützten Fassade durchführen.

Aufgrund kontinuierlicher Erweiterungs- und Rückbauprozesse während der industriellen Nutzungsphase und des anschließenden jahrelangen baulichen Verfalls weist die Gebäudehülle erhebliche Mängel in der Substanz und der städtebaulichen Wirkung auf. Ohne Rücksicht auf den ursprünglichen Zustand und insbesondere die einstige Fassadenrhythmik sind Türen und Rolltore ergänzt und Fenster teilweise zugemauert worden. Die noch erhaltenen Sprossenfenster wurden über die Jahre u.a. durch Vandalismus fast vollständig zerstört, die Rahmen weisen aufgrund von Witterungseinflüssen und fehlender Pflege und Wartung erhebliche Mängel auf. Das einstige Lichtband entlang des Dachfirstes wurde größtenteils verschlossen. Durch mangelhafte Entwässerung und damit einhergehende Feuchtigkeitsbildung weist das Mauerwerk vor allem im Sockelbereich erhebliche Schäden auf und ist im gesamten Wandbereich aufgrund beschädigter sowie fehlender Verfugung ungeschützt.

Zur Herrichtung der Gebäudehülle, das heißt zur Erhaltung und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Fassade ist es notwendig den Sockelbereich gegen Feuchtigkeit und Spritzwasser zu schützen, die ordnungsgemäße Entwässerung des Oberflächenwassers sicherzustellen. Die Schadensbilder an Mauerwerksfassade sind zu beheben und das Fugenbild wiederherzustellen. Die Putzflächen an Außen- und Innenseiten der Fassade sind zu prüfen und auszubessern. Vorhandene Öffnungselemente (Fenster/Tore/Türen) sind auf Erhaltungszustand und Proportion zu prüfen sowie wiederherzustellen bzw. durch neue Elemente zu ersetzen. Verschlossene Fenster- und Türöffnungen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung auf Öffenbarkeit zu prüfen, potenziell freizulegen und mit neuen Öffnungselementen, in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde, zu versehen. Im Einklang und in Abwägung mit der Gebäudenutzung ist die Südfassade dem GesamtDenkmal entsprechend neu zu gestalten, das Dach neu einzudecken, die historische Stahlfachwerkkonstruktion des Trag- und Dachwerks zu reinigen und neu zu beschichten und die Fassadeninnenflächen zu reinigen und energetisch zu ertüchtigen. Weitere Maßnahmen sind durch den Auftragnehmer zu eruieren und einzukalkulieren. Sämtliche Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der bestehenden statischen Grundlagen und Voraussetzungen zum Erhalt der Standsicherheit mit dem jeweiligen Projektziel vorzusehen.

Vorhandene Grundlagendaten:

- Entwurfsplanung für Förderantrag | Grundrisse/Schnitt/Ansichten (PDF | Stand 15.01.2021)
- Schadensdokumentation als Fotoabwicklung + Detailaufnahmen (PDF | Stand 15.01.2021)
- Zum Förderantrag erstellte Kostenaufstellung (PDF | Stand 15.01.2021)
- Historische Pläne und Bildmaterial (PDF | Stand 15.01.2021)
- Dreidimensionale Vermessung des Stahltragwerkes
- Denkmalrechtliche Erlaubnis für Sanierungsmaßnahme (PDF | Stadt Dinslaken | Stand 30.11.2020)
- Bauvorbescheid für Nutzungsänderung (PDF | Stadt Dinslaken | Stand 14.01.2021)
- Immissionsschutz-Gutachten für Veranstaltungsnutzung (PDF | Uppenkamp und Partner | 11.01.2021)
- Schalltechnische Prüfung von Optimierungsvarianten der Gebäudehülle (PDF | Uppenkamp und Partner | 16.06.2021)
- Bodengutachten (PDF | RAG / Dr. Tillmanns & Partner | 28.08.2007 und 15.04.2013)

Die vorhandenen Grundlagendaten sowie der Förderbescheid nebst Anlagen werden nach Angebotsaufforderung (Stufe II) zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen sind vom Bietenden auf Ihre Vollständigkeit und Brauchbarkeit zu prüfen. Die eventuelle Erstellung oder Nachbearbeitung von Bestandsunterlagen ist der Auftraggeberin zu erläutern und die entstehenden Kosten sind im Angebot zu berücksichtigen.

Baukosten

Es ist eine **Baukostenobergrenze** in Höhe von **3.280 T€ (netto)** für die Sanierung der Gebäudehülle vorgegeben. Die verbindliche Kostenobergrenze wird im Auftragsfall verbindlich zwischen der Auftraggeberin („AG“) und Auftragnehmerin („AN“) vereinbart.

3. Auftragsgegenstand

Gegenstand dieses Vergabeverfahrens ist die Vergabe von Generalplanungsleistungen bestehend aus:

- Objektplanung entsprechend § 34 HOAI
- Tragwerksplanung entsprechend § 51 HOAI
- Planung technischer Ausrüstung entsprechend § 55 HOAI
- Freianlagenplanung gem. 39 HOAI
- Beratungsleistungen zu: Bauphysik / Energieberatung / Brandschutz / Schadstoffsanierung und Altlasten
- SiGeKo-Leistungen

Die Leistungen werden gemäß der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in Anlehnung an die Unterschwellenvergabeordnung in einer Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben.

Die Beauftragung erfolgt als Stufenvertrag. Die AN hat keinen Anspruch auf Ausführung aller Stufen und Leistungsphasen.

Stufe 1: LP 1 bis 4

Stufe 2: LP 5 bis 8

Stufe 3: LP 9

Abgrenzung / Schnittstellen der Planer-Leistungen

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudehülle der Zechenwerkstatt erfolgt im Rahmen der Fördermittelbewilligung gemäß des Förder- und Weiterleitungsbescheides der Stadt Dinslaken vom 19.09.2024 nebst der dazugehörigen Anlagen, insbesondere des Zuwendungsbescheides der Bezirksregierung Düsseldorf vom 13.12.2021 (04/023/21).

Die geförderte Sanierung bezieht sich ausschließlich auf die denkmalgerechte Instandsetzung und Erhaltung der historischen Bausubstanz und dient der langfristigen Sicherung des Bauwerks.

Erfasst sind damit sämtliche Generalplanerleistungen, die zur Umsetzung dieser Sanierung erforderlich sind, insbesondere auch solche, die die Schnittstellen zur zukünftigen Nutzung, u.a. als Veranstaltungshalle, betreffen.

Die Objekt- und Fachplanungsleistungen, die Maßnahmen betreffen, die über die geförderte denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle hinausgehen, werden nicht Bestandteil des Auftrags.

Die AN muss also die geförderten Generalplanerleistungen, einschließlich der Schnittstellenleistungen, von den Generalplanerleistungen abgrenzen, die sich ausschließlich auf die zukünftige Nutzung der Halle beziehen.

Letztere werden ggf. von der AG außerhalb der Fördermaßnahmen gesondert beauftragt.