

Innovationspreis „Zukunft Stadt“ 2013 – Kategorie 4

Erläuterungen

Aufgabenstellung

Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am Tor zur Innenstadt.

Seit ihrer Gründung 2005 hat sich der Thüringer Landesmusikakademie Sondershausen e.V. als zentrale Aus-, Fort- und Weiterbildungsstätte Thüringens für Musikausübende im Laien- sowie im professionellen Bereich etabliert. Die Thüringer Landesmusikakademie benötigte infolge steigender Auslastung ein Gästehaus mit Anbindung an den Akademiecampus auf dem Schlossareal. Weiterhin sollte die Verwaltung in diesen Komplex integriert werden. Als Bauplatz wurde das Grundstück Lohberg 11 mit seiner unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz gefunden, dessen Eigentümerin "Wippertal" Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH bereits seit 10 Jahren versuchte das unsanierte, leerstehende Gebäude zu vermarkten.

Ergebnis

Entwurfsschwerpunkt war die Aufnahme der bestehenden Hofsituation, die von drei Gebäuden geprägt wird. Deren Anordnung ermöglicht die einladende Öffnung des Hofes zum Straßenraum. Im Vordergrund steht der denkmalgerecht sanierte Altbau. Städtebaulich zurückhaltend – da nah am Schloss und Schlosspark – und trotzdem mit Signalwirkung zeigt sich der prägnante Baukörper des Cafés. Über den Hof gelangt man zwischen Neu und Alt zum Gästehaus. Dieses tritt in den Hintergrund und kann bedingt durch den tiefer liegenden Hofbereich geschickt eine größere Baumasse aufnehmen. Der Hof bildet den zentralen Bereich der Anlage. Hier befinden sich Eingänge, Foyer, Speiseraum, Café und Verwaltung.

Alle Bereiche sind barrierefrei erschlossen. Über Aufzug erreichbar befinden sich auf den Etagen die 27 Gästezimmer, davon eins für Rollstuhlfahrer.

Das neue Gebäudeensemble ist gut erkennbar von der nahegelegenen Innenstadt, aber nicht konkurrierend zur historischen Umgebung. Ziel war es, Alt und Neu zu vereinen, realisiert durch geschützten Hofbereich, gebildet durch Neubau, denkmalgeschütztem Gebäude und historischer Bruchsteinmauer. Ursprüngliche Materialien wurden bei der Hofgestaltung in neuem Zusammenhang wieder eingesetzt. Es verbindet sich auch hier Altes und Neues. Die Neubebauung wird geprägt durch klassische, klare Fassadensprache mit modernen Elementen, wie Schiebeläden, Fassadenelemente und Glasfassaden.

Das Metronom als Sinnbild für die Bewegung in der Musik wurde übertragen auf die Bewegung im Haus und dient als Wegweiser. Das MetronompPENDEL definiert die unterschiedlichen Geschosse. Tempi- und Gestaltungsbegriffe aus der Musik geben den Zimmern die Namen, statt Nummern. Die musikalischen Begrifflichkeiten erfahren über Bildwände ihre visuelle Umsetzung in den Zimmern. Die Zimmer sind in ihrer Größe minimiert. Die Einrichtung zeigt ein Maximum von Raumnutzung. Der Schrank zwischen den Betten schafft eine Privatsphäre. Zudem gelingt es trotz der geringen Größe eine Sitzecke im Zimmer unterzubringen. Von hier aus genießt man die schöne Aussicht auf die Umgebung.

Neubau Gästehaus Landesmusikakademie Sondershausen

Das im Dezember 2011 eröffnete Gästehaus wird hervorragend angenommen. Der Fortbestand der Landesmusikakademie in Sondershausen ist somit auf viele Jahre gesichert. Dabei ist die Thüringer Landesmusikakademie nicht nur eine Fortbildungs- und Begegnungsstätte auf Landesebene, sondern auch ein wichtiges kulturelles Zentrum der Stadt Sondershausen. So finden über das ganze Jahr öffentliche Konzerte statt. Kulturvereine der Stadt nutzen die hervorragenden Voraussetzungen für ihre künstlerische Arbeit. Durch die bundes- und landesweite Ausstrahlung erhöht sich der Bekanntheitsgrad der Stadt.

Planungsphase

Erste Gespräche zwischen möglichen Fördermittelgebern, Nutzer, Bauherrn und Vertretern der Stadt Sondershausen erfolgten im Mai 2009.

Im Juli 2009 lobte der Bauherr zur Ideenfindung einen Realisierungswettbewerb aus. Der Entwurf des Architekturbüros AIG mbH Sondershausen wurde einstimmig ausgewählt. Das Architekturbüro wurde ebenfalls mit der Planung der Inneneinrichtung vom zukünftigen Nutzer Landesmusikakademie beauftragt.

Im Zeitraum August bis November 2009 wurde der Entwurf bezogen auf Nutzung, Denkmalschutz und Förderfähigkeit mit allen zuständigen Behörden abgestimmt. Fördermittelanträge wurden in diesem Zeitraum erstellt und bewilligt.

Im Dezember 2009 konnte der Bauantrag eingereicht werden. Die Baugenehmigung mit allen erforderlichen Prüfberichten und Genehmigungen der Denkmalschutzbehörden wurde im Juni 2010 erteilt.

Finanzierung

Die Finanzierung des Neubaus Gästehaus war vollständig durch Fördermittel aus dem Bundesprogramm Konjunkturpaket II gesichert und durch das Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur bewilligt. Insgesamt sind zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 2.407.876,01 € abgerechnet worden. Dafür unterliegt die Vermietung strengen Auflagen mit einer Zweckbindung von 25 Jahren, die ausschließlich eine Nutzung durch die Landesmusikakademie fordert.

In Verbindung mit der künftigen Nutzung konnte nach jahrelangem Leerstand endlich eine angemessene Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Altbaugesäßes erreicht werden. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und aufwendiger Rekonstruktionsarbeiten im Sinne des Denkmalschutzes wurden in die Gebäudesanierung und Außenanlagengestaltung 944.555,95 € investiert. Nur mit Hilfe des Fördermittelprogramms städtebaulicher Denkmalschutz des Freistaates Thüringen konnte sich die "Wippertal" Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH dieser Herausforderung stellen. Aus dem Programm wurden 575.000,00 € bewilligt und abgerechnet. Den verbleibenden Differenzbetrag leistete die Bauherrin mit Eigenmitteln. Für die Nutzung beider Gebäude zahlt der Thüringer Landesmusikakademie e.V. 31.497 € pro Jahr an die Eigentümerin. Aufgrund der umfangreichen Fördermittel wurde sich auf diese Kulturmiere geeinigt.

Die gesamte Ausstattung wurde durch den Thüringer Landesmusikakademie e.V. übernommen. Hierfür wurden weitere Fördermittel im Rahmen der Förderung Kunst und Kultur des Freistaates Thüringen bereitgestellt.

Ausführung

Die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen wurde in der Genehmigungsphase erstellt. Somit war im Juli 2010 Baubeginn. Im Januar 2011 war der Rohbau fertiggestellt. Mit dem Beginn des Ausbaues im Neubau konnte auch mit der denkmalgerechten Sanierung des Altbaues begonnen werden. Beide Maßnahmen wurden im November 2011 fertiggestellt. Ab September 2011 wurde auch mit dem Einbau der Ausstattung (Möblierung, Küche, Lampen usw.) und der Errichtung der Außenanlagen begonnen. Somit konnte der Gebäudekomplex im Dezember 2011 in den Probebetrieb gehen. Seit Januar 2012 steht es seinen Gästen uneingeschränkt zur Verfügung. Die Verwendungsnachweise für die ausgereichten Fördermittel wurden im Dezember 2011 erarbeitet. Die bewilligten Kosten wurden geringfügig unterschritten.

Konstruktion des Gebäudes

Neubau:

Gründung:	Streifen- und Einzelfundamente auf duktilen Ramppfählen
Tragende Wände:	Stahlbeton und KS-Mauerwerk
Nichttragende Wände:	Gipskartonständerwände
Fenster:	Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz:	elektrisch betriebene Schiebeläden
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem kombiniert mit hinterlüfteten Fassadenelementen
Decken, Treppen:	Stahlbeton
Bodenbeläge:	keramische und textile Beläge
Dächer:	Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung, Gauben mit Flachdachkonstruktion, Café mit extensiv begrüntem Flachdach

Altbau:

Gründung:	Unterfahrung und Sanierung Bruchsteinfundamente, Tief-erlegung Gewölbekeller
Tragende Wände:	Fachwerk
Nichttragende Wände:	Fachwerk
Fenster:	Holzfenster
Fassade:	Wärmedämmputz, bei Fachwerksichtigkeit Lehmputz
Innenwandbekleidungen:	Lehmputz, historische und zeitgemäß nachgebildete Lam-perien
Decken, Treppen:	Holzbalkendecken, Holztreppe
Bodenbeläge:	historisch, aufgearbeitete und neue Massivholzdielen
Dach:	historische, aufgearbeitete und neue Feinsteinezeugbeläge Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung

Haustechnik:

Heizung:	Bivalente Wärmeerzeugung besteht aus einem erdgas-betriebenen Mini- BHKW mit einer Heizleistung von ca. 12,5 kW und einem Brennwert- Heizkessel auf Basis Erd-gas mit einer Heizleistung von ca. 80 kW. Das BHKW wird grundsätzlich wärmegeführt betrieben, Pufferspeicher für Heizungswasser erhöhen die Laufzeit des BHKW's und
----------	---

Neubau Gästehaus Landesmusikakademie Sondershausen

dienen der Abdeckung von Spitzenlasten, z. B. der hohen Warmwasser- Zapfleistung in den Morgenstunden.

Neubau und EG Altbau mit Fußbodenheizung. 1.OG und DG Altbau Heizkörper mit integrierten Ventilatoren zum Einsatz mit niedrigen Vorlauftemperaturen.

Stellantriebe wurden einer übergeordneten Steuerung, EIB, zugeführt. Danach ist es möglich, nutzungsbezogen über das Buchungssystem die Heizung der jeweiligen Einheiten freizugeben. Außerhalb dieser Zeiten ist eine Heizungsabsenkung möglich.

Lüftung:

Alle Gästezimmer erhielten eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Es wurden kombinierte Zu- und Abluftgeräte mittels Wärmerückgewinnung über Kreuzstromwärmetauscher je Lüftungsstrang eingebaut. Eine Bypassschaltung verhindert im Sommer eine weitere Erwärmung der zugeführten Außenluft. Die so gefilterte und vorgewärmte Außenluft wird gegebenenfalls nachgeheizt und den Räumlichkeiten zugeführt. Der Wirkungsgrad der Wärmerückgewinnung liegt bei ca. 90 %. Das Lüftungsgerät ist drehzahlregelt mittels EC- Technik ausgeführt, eine Anpassung der Lüftung an die Belegung der Räume ist somit gegeben. Die Steuerung erfolgt mittels EIB. Die Regelung ist äquivalent der Fußbodenheizung, bei Buchungsfreigabe der Nutzungseinheiten wird die Lüftung für diesen Bereich freigegeben.

Im Speisesaal und Café sind ebenfalls KWL-Geräte eingebaut. Die Frischluft wird dabei im Bereich der Fenster zugeführt, die Abluft über Schattenfugen in den abgehängten Decken entnommen

Elektroinstallation:

Installation gem. VDI-Vorschriften, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, RWA

Regelungstechnik:

Zentrale Regelung über EIB. Es wurde ein Bedientableau im Empfangsbereich eingebaut. Darüber sind folgende Regelungen möglich:

- Beleuchtung EG und Treppenhäuser
- Heizung EG und Gästezimmer
- Lüftung Gästezimmer
- Schiebeläden Gästezimmer und Sonnenschutz Café
- Die Auswertung der Anwesenheitserfassung in den Gästezimmern,
- Anzeige von nötigen Wartungen (Filterwechsel)
- Anzeige und Weiterleitung von Störmeldungen.

Mit Einbau von Brennwerttechnik, BHKW, RLT mit Wärmerückgewinnung, außenliegenden Sonnenschutz und Gebäudemanagement mit EIB wird die 2009 gültige EnEV unterschritten. Der Primärenergiebedarf für Neubau und denkmalgeschützten Altbau beträgt 202 KWh/(m²a). Damit wurde der EnEV-Anforderungswert für Neubau um 15% und für modernisierten Altbau um 40% deutlich unterschritten.

Neubau Gästehaus Landesmusikakademie Sondershausen

Technische Daten

Grundstücksgröße:	1.500m ²
Nutzfläche Neubau	1.063 m ²
Umbauten Raum Neubau;	4.327 m ³
Kosten Neubau:	2.405 T€
Nutzfläche Altbau:	370 m ²
Umbauten Raum Altbau;	1.525 m ³
Kosten Altbau:	944 T€
Kosten Ausstattung:	358 T€