

Angebotsaufforderung

Stadt Saalfeld/Saale

Gesamtsanierung Klubhaus der Jugend

Ausschreibung für die Objektplanung der Gesamtsanierung



Auftraggeber: Stadt Saalfeld/Saale
vertreten durch das Hochbauamt der Stadt Saalfeld/Saale
Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale

Ansprechpartner: Hochbauamt
Frau Schaar 03671-598 340
Frau Seiler 03671-598 343
Email hochbau@stadt-saalfeld.de

1. Gebäudehistorie

Das heutige Klubhaus der Jugend wurde 1908 am Standort des ehemaligen Gartenlokals am Oberen Tor eingeweiht, damals unter dem Namen „Saalfelder Gewerkschaftshaus“. Errichtet wurde es im Auftrag des Bürgerlichen Brauhauses. Das Lokal bestand ursprünglich aus dem großen Saal sowie dem in Richtung des Oberen Tores gelagerten Gebäudeteils, 1907-1908 wurde dieser umgebaut und instandgesetzt sowie in Richtung der Breitscheidstraße erweitert.

Die Gastwirtschaft erhielt nach Beendigung des 1. Weltkrieges die Bezeichnung „Bürgerbräu“. 1920 wurde im Saal des Gasthauses ein Lichtspieltheater errichtet, welches allerdings bereits im Jahr 1927 wieder schloss. In den Räumen des Bürgerbräu fanden vielfältige Vereinsabende unterschiedlicher Nutzer statt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde für das Gebäude eine neue Nutzung gesucht. 1949 erfolgte die Schließung eines bisher als Haus der Jugend genutzten ehemaligen Mauxionsgebäudes in Saalfeld, sodass daraufhin der Umzug ins jetzige Klubhaus erfolgte. Ab diesem Zeitpunkt etablierte sich das Gebäude als Zentrum der Jugendkultur, was bis heute Bestand hat.

Die offizielle Wiedereröffnung nach zahlreichen Umbauten und Neueinrichtungen erfolgte im Jahr 1954, seitdem unter dem Namen „Klubhaus der Jugend“. Schon damals befanden sich dort Leseräume, ein Musikzimmer mit Instrumenten, eine Küche für die Vermittlung hauswirtschaftlicher Grundkenntnisse, ein Fotokabinett mit Dunkelkammer sowie zahlreiche Räume für gemeinschaftliches Arbeiten.

Ab 1970 mussten umfangreiche Umbauten im und am Gebäude vorgenommen werden. Aufgrund neuer Nutzungsvorstellungen und baulicher Notwendigkeiten erfolgte die Errichtung des Zwischenbaus als Raum für Garderoben, die Renovierung vieler Innenräume sowie bauliche Veränderungen der Grundrisse, zudem wurde die Fassade mit neuem Außenputz versehen. Dieser ist bis heute vorhanden und wurde nur teilweise im Rahmen notwendiger Maßnahmen überarbeitet. Wie schon in den Jahren zuvor diente das Klubhaus nach feierlicher Wiedereröffnung im Juni 1972 weiterhin als zentraler Ausrichtungsort von Kultur- und Tanzveranstaltungen der damaligen DDR-Jugend. Darüber hinaus wurden in dieser Zeit aufgrund der bestehenden Wohnungsnot im Gebäude Wohnungen errichtet, welche teilweise bis heute noch als solche genutzt werden.

Nach der Wiedervereinigung wurde das Klubhaus fortlaufend als Gaststätte, Diskothek und Wirkungsstätte verschiedener Vereine sowie für Jugendarbeit genutzt. Im Zeitraum zwischen 1990 und 2023 fanden abschnittsweise kleine Modernisierungen und Sicherungsarbeiten statt, um die Nutzung der Räumlichkeiten gewährleisten zu können, umfangreichere Sanierungen sind nicht vorgenommen worden.

Im Jahr 2022 gab die Stadt Saalfeld/Saale vorangehend die Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes in Auftrag, welches bereits erste Aufschlüsse über mögliche Sanierungsmöglichkeiten und Umnutzungsideen beinhaltete. Die dort als relevant beschriebenen Zielstellungen für die Gesamtanierung des Gebäudes haben nach wie vor Bestand. Dennoch ergaben sich im Laufe der letzten Jahre einige Änderungen hinsichtlich des Nutzungsbedarfs der innerhalb des damaligen Nutzungskonzepts integrierten Vereine und Unternehmen.

Seit 2023 wurden bereits einige umfangreichere Instandsetzungsmaßnahmen hinsichtlich der statischen Sicherheit, des Brandschutzes sowie dem Schutz der vorhandenen Bausubstanz vorgenommen, welche bisher weiterhin das vordergründige Ziel verfolgten, die Nutzung des Gebäudes aufrechterhalten zu können.

Nun gilt es, die über notwendige Sicherungsmaßnahmen hinausgehende, ganzheitliche Sanierung des bestehenden Gebäudes zu realisieren.

Das Klubhaus der Jugend gilt als eines der stadtbildprägendsten Gebäude der Saalfelder Innenstadt, mit dem sich jegliche Generationen der Stadtbevölkerung identifizieren. Es wirkt sich aufgrund seiner Lage nicht nur auf sein direktes räumliches Umfeld aus, sondern steht als Teil des Denkmalensembles der Stadt für Saalfelds Architekturgeschichte.

Die damalige Vision der Errichtung einer zentral gelegenen Kulturstätte als Begegnungs- und Veranstaltungsort hat bis heute nicht an Bedeutung verloren, daher gilt es, das Klubhaus der Jugend in seiner Funktions- und Wirkungsstärke für überregionale kulturelle Angebote noch sichtbarer zu machen und das in der Region einzigartige Potenzial des Gebäudes zu nutzen. Es soll in seiner Grundfunktion als solches bestehen bleiben, gleichzeitig aber noch breiter gefächerte Möglichkeiten für kulturelle Angebote über die bisher wirkenden Vereine hinaus bieten, sodass der Charakter einer Anlaufstelle für Vereinsarbeit und generationsübergreifender Begegnungen noch prägnanter zur Geltung kommen kann.

Zusammenfassend lässt sich das Klubhaus der Jugend als Gestaltungs- und Entfaltungsraum, überregionaler kultureller Anlaufpunkt und Ort der politischen Bildung beschreiben – eine der relevantesten und zukunftssträchigsten Kultureinrichtungen der Stadt Saalfeld/Saale.

Allgemeine Angaben zum Gebäude

Flurstück-Nr.:	791/10
Flurstücksgröße:	1.083 m ²
Baujahr:	vor 1900: Saal und kleiner Gebäudeteil Oberes Tor 1908: umfangreiche Umbauten und Erweiterung 1970: Anbau Eingang
Bruttorauminhalt (BRI):	13.488,21 m ³
Bruttogeschossfläche (BGF):	3.895,93 m ²
Nettogeschossfläche (NGF):	3.084,43 m ²
Grundfläche Gebäude:	1.015,00 m ²
	- Mischbauweise (Mauerwerk/Fachwerk) - dreigeschossig, unterkellert - Dachformen: Mansarddach, Satteldach, Dach mit Krüppelwalm (Zwerchgiebel, Gauben, Erker mit Turmaufbau) - Dachaufbau: Holzkonstruktion, Pfettendach, Schiefer, Schindeln - Fundamente: Streifenfundamente Mauerwerk + Beton - Außenwände: Mauerwerk, Giebel und Hofbereich DG Fachwerk - Decken: Kellerdecke massiv, Holzbalkendecken mit Fehlboden - kleiner, nicht überdachter Innenhof - 3 Treppenhäuser mit Holztreppen, teilweise gewendelt - Holzfenster, teilweise einfachverglast

2. Nutzung des Klubhauses der Jugend

Aktuelle Nutzung

gemischte Nutzung:

- kulturell (Jugendarbeit, Veranstaltungen, Vereine),
- Wohnnutzung (aktuell 3 Wohneinheiten vermietet).

Folgende öffentliche und teilöffentliche Nutzungen finden im Gebäude statt:

- Veranstaltungssaal mit Bühne und Empore für kulturelle Aufführungen, Konzerte etc.,
- soziale Jugendarbeit mit Indoor-Skaterbahn,
- Vereinsnutzung verschiedener Vereine,
- Bandproberäume und Kreativräume.

Zukünftige Nutzung

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte durch die Sanierung und Neugestaltung der Gebäudeteile eine frequenzbringende Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten bieten. So soll weiterhin der Veranstaltungsbetrieb im großen Saal sowie im kleineren Veranstaltungsbereich im 1. Obergeschoss des mittleren Gebäudeteils stattfinden, ebenso soll das Klubhaus auch zukünftig als Begegnungs- und Anlaufpunkt für Jugendliche fungieren, Platz für Vereine verschiedenster Interessengemeinschaften bieten und auch wirtschaftlich relevante Nutzungseinheiten bereithalten.

In den vergangenen Jahren wurden Ideen entwickelt, wie das im Zentrum der Stadt gelegene Klubhaus nach der Sanierung genutzt werden kann. Die Jugendarbeit und Veranstaltungstätigkeit der bereits im Klubhaus beheimateten Vereine soll fortgesetzt werden. Die Unterbringung der momentan im Erdgeschoss des Gebäudes gelegenen Skaterbahn soll auch im Rahmen der Planung geprüft und berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Gesamtsanierung soll das Gebäude zu einem vielseitig nutzbaren Ort für Kommunikation, Beratung, Zusammenarbeit und gesellschaftliches Engagement entwickelt werden. Hierzu ist die Integration verschiedener Nutzungen vorgesehen, darunter ein Bürgerradio, eine Förder- und Beratungsstelle der Partnerschaft für Demokratie, Co-Working-Spaces und Mietangebote über die Wirtschaftsförderung sowie Räumlichkeiten für Vereine und ehrenamtliches Engagement.

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sollen funktional und räumlich sinnvoll miteinander verknüpft werden und zugleich eigenständige Arbeits- und Aufenthaltsbereiche bieten. Ziel ist die Schaffung eines offenen, flexiblen und zeitgemäßen Gebäudes, das sowohl der öffentlichen Nutzung als auch der Vernetzung und Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure dient.

Nutzungseinheiten

- Mischnutzung im kulturellen Bereich
- Verbindung der Gebäudeteile über Flure, Nutzungseinheiten möglichst temporär trennbar
- separater Bereich für Jugendarbeit
- neu gestalteter Eingangsbereich, da Zwischenbau zurückgebaut wird
- Veranstaltungsbereich im EG mit großem Saal, Garderobe, Barbereich, Sanitäranlagen
- Veranstaltungsbereich im 1. OG mit kleinerer Bühne, Garderobe, Barbereich, Sanitäranlagen
- Nutzungseinheiten für Vereine, gemeinsames Nutzen von Verkehrsflächen
- Gestaltung möglichst multifunktional
- Temporäre Unterkunft für Künstler („Bandwohnung“), ggf. i.V.m. Hostelnutzung
- Bandproberäume, Räumlichkeiten für Musikschule
- Nutzungseinheiten verschiedener Größen als Möglichkeit der breitgefächerten Anmietung für Vereine und weitere Veranstaltungen aller Art
- keine Wohnnutzung

Nutzungskonzept und Machbarkeitsstudie 2022

Die bereits durchgeführte Machbarkeitsstudie mit abschließend angefertigtem Nutzungskonzept umfasst bereits eine Vielzahl neuer, hilfreicher Erkenntnisse und Planungsansätze für die Gesamtanierung. Im Rahmen der Ausarbeitung der Konzeption fanden bereits Zusammenkünfte der zukünftig interessierten Nutzer statt, dabei wurden Raumbedarfe und Nutzungsanforderungen herausgearbeitet.

Die im Rahmen der Konzeptstudie final erstellten Grundrisse sind als damaliger Arbeitsstand zu betrachten. Die mittlerweile festgelegten Ziele beabsichtigen insgesamt möglichst wenig Eingriffe in die bestehende Grundsubstanz und Statik des Gebäudes sowie die Optimierung der Verkehrsflächenbedarfe. Auch die Einordnung der Nutzungseinheiten in die Geschosse und Gebäudeteile ist keine bestehende Vorgabe seitens der Stadt Saalfeld/Saale. Einzig die festgesetzten Bereiche, welche dem Veranstaltungsbetrieb gelten, ergeben sich durch die gegebenen Grundrisse.

Ziel der Umstrukturierung

Das Klubhaus der Jugend soll weiterhin und über die jetzigen Nutzungsmöglichkeiten hinaus als Gestaltungsort für vielfältige Interessengruppen dienen. Hierbei zeichnet sich vor allem die individuelle Verbindung aus Einzel- und Gemeinschaftsnutzung der verschiedenen Bereiche aus.

Die Flur- und Eingangsbereiche sollen möglichst offen gestaltet werden und eine möglichst leichte Orientierung im Gebäude zulassen.

Es soll neben dem Veranstaltungseingang, welcher sich auch in Zukunft im mittleren Teil des Gebäudes befinden soll, einen von außen schnell und gut sichtbaren Haupteingangsbereich geben. Dieser Eingangs- und Empfangsbereich soll wie auch die Flurbereiche im Rahmen der Grundrisse übersichtlich gestaltet werden und einfache Orientierung für Besucher ermöglichen.

Das Ziel soll eine höchstmögliche Effizienz hinsichtlich der Nutzungsüberschneidungen der multifunktionalen Räumlichkeiten sein – so beispielsweise die Sanitärbereiche, Teeküchen und allgemeine Flurbereiche. Auch Beratungsräumlichkeiten sollen möglichst so in die Konzipierung integriert werden, dass sie multifunktional einer Vielzahl an Nutzern zur Verfügung stehen.

3. Bauliche Anforderungen

Die Gesamtsanierung setzt sich aus umfangreichen baulichen, sicherheitsrelevanten und technisch notwendigen Maßnahmen zusammen. Das Gebäude befindet sich stellenweise in deutlich voneinander abweichenden Grundzuständen. Ein Grund hierfür liegt an den zum Teil unterschiedlichen Errichtungszeitpunkten der Gebäudeteile sowie der damit verbundenen Wahl verschiedener Baustoffe und Bauweisen und späteren Umbauten. Zudem gibt es Bereiche des Gebäudes, welche seit vielen Jahren ungenutzt sind, wiederum andere befinden sich bis heute in Nutzung.

Das hat zur Folge, dass die Gesamtausgangslage der Gebäudesubstanz als komplex zu betrachten ist, pauschalisierende Beurteilungen über den allgemeinen Zustand einzelner Bauteilgruppen lassen sich nicht ohne Weiteres treffen. Dennoch befindet sich das Gebäude unter Hinzuziehung etwaiger Faktoren wie Errichtungsjahr, Sanierungsstand und Nutzungsdauer in einem für eine Reaktivierung gut geeigneten Zustand.

Aufgrund der weiterhin vorgesehenen Teilnutzung des Gebäudes ist die Sanierungsmaßnahme in mehrere sinnvoll aufeinander abgestimmte Bauabschnitte zu gliedern. Die Bauabschnittsbildung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, der erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege sowie der technischen und organisatorischen Abhängigkeiten. Ziel ist es, die jeweils nicht von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudebereiche möglichst lange bzw. durchgehend nutzbar zu halten und Beeinträchtigungen des laufenden Betriebs auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Die einzelnen Bauabschnitte werden hinsichtlich Bauablauf, Terminierung und technischer Schnittstellen so koordiniert, dass eine schrittweise Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ermöglicht wird. Hierbei sind insbesondere die abschnittsweise Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung, die Anpassung der Erschließung sowie die erforderlichen Umzüge bzw. Zwischen- und Ersatznutzungen zu berücksichtigen. Nach Fertigstellung eines Bauabschnitts können die jeweiligen Bereiche wieder in Betrieb genommen werden, bevor die Arbeiten in den nächsten Abschnitt übergehen.

Durch die strukturierte Aufteilung der Gesamtsanierung in mehrere Bauabschnitte wird eine wirtschaftliche und organisatorisch umsetzbare Sanierung des Gesamtgebäudes bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der erforderlichen Teilnutzung gewährleistet.

Rohbau und Tragwerk

Im Laufe der letzten Jahre wurden bereits Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, weitere vorbereitende statische Instandsetzungen folgen im Jahr 2027. Somit sind die Grundvoraussetzungen für die Gesamtsanierung im gegebenen Handlungsrahmen verbessert worden.

Dennoch ist es erforderlich, das Gesamtbauwerk statisch zu begutachten, sämtliche notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen herauszuarbeiten und Rahmenbedingungen für Grundrissanpassungen festzulegen.

Dach und Gebäudehülle

Der Zustand der bestehenden Dachkonstruktion muss untersucht und bewertet werden. Die sich daraus ergebenden Instandsetzungen der Dachflächen wird entsprechend der Ausführungsplanung realisiert. Hierzu gehören die wärmeschutztechnische Ertüchtigung der Dachkonstruktionen, die Ertüchtigung der Dacheindeckung und Dachentwässerung sowie sämtliche weitere Instandsetzungsmaßnahmen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle vorgesehen, unter Berücksichtigung und Beachtung des historischen Gebäudebestandes unter Ensembleschutz. Somit gilt es, ein auf das Gebäude zugeschnittenes Konzept zur energetischen Sanierung anzufertigen und umzusetzen. Ziel ist eine Verbesserung der Energieeffizienz, der bauphysikalischen Eigenschaften, damit verbunden eine möglichst hohe Dauerhaftigkeit der Gebäudesubstanz.

Die Fassade des Klubhauses soll in Abstimmung mit der Denkmalpflege als stimmige Gesamtkonzeption neu gestaltet werden.

Brandschutz

Neben statischen und bauwerkserhaltenden Sanierungsmaßnahmen werden auch brandschutztechnische Ertüchtigungen einen wesentlichen Bestandteil darstellen. Dazu ist das Brandschutzkonzept entsprechend den zur Nutzung gehörenden Vorgaben erforderlich, die brandschutztechnische Ertüchtigung der Treppenhäuser sowie von Wand- und Deckenkonstruktionen, die Umstrukturierung der Flucht- und Rettungswege unter Berücksichtigung sämtlicher Anforderungen durch die unterschiedlichen Nutzungen.

Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen

Es ist erforderlich, die Haustechnik grundlegend zu modernisieren und entsprechend den gegebenen Grundrissen und der Gebäudesubstanz zu planen.

Ein neues Heizungs- sowie Lüftungssystem muss geplant und installiert werden.

Sämtliche Sanitärinstallationen einschließlich Trinkwasser-, Abwasser- und Warmwassersystem werden erneuert. Die Sanitärbereiche werden je nach Nutzung entsprechend der geltenden Anforderungen dimensioniert und in die Grundrisse möglichst nutzungseffizient integriert.

Elektrotechnische Anlagen

Die gesamte elektrische Gebäudeinstallation wird vollständig modernisiert. Hierzu zählen die Hauptverteilung, Unterverteilungen, sämtliche Datenübertragungsnetze sowie zugehörige Schalttechnik. Darüber hinaus muss sämtliche Beleuchtung einschließlich Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung, entsprechend der veränderten Nutzungen und des neu aufzustellenden Flucht- und Rettungswegplanes installiert werden.

Barrierefreiheit

Zur Erlangung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit aller Bereiche des Gebäudes wird ein barrierefreier Aufzug ins Gebäude integriert. Ergänzend werden sämtliche Verkehrswege, also Eingangsbereiche, Flure und auch Sanitäranlagen entsprechend den Anforderungen der Barrierefreiheit ertüchtigt. Schwellen werden reduziert oder beseitigt, Türbreiten angepasst und erforderliche Leitsysteme sowie barrierefreie Ausstattungen, wo erforderlich, vorgesehen.

Innenausbau

Im Rahmen des Innenausbau werden alle notwendigen Instandsetzungen an bestehenden Wand-, Boden- und Deckenbauteilen vorgenommen und an heutige Standards angepasst. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz die Grundrissstrukturen zur Herstellung der neu geplanten Nutzungseinheiten optimiert.

Ein weiterer essentieller Faktor besteht in den zum Teil erhöhten Anforderungen an die Raumakustik. So muss beispielsweise der große Konzertsaal, die weiteren Veranstaltungs- und Besprechungsräume ertüchtigt und akustisch optimiert werden. Historische Elemente und andere charakteristische Bauteile werden, soweit möglich, erhalten, restauriert und harmonisch in den neuen Innenausbau integriert.

Nach der Gesamtsanierung soll der charakteristische und robuste Ausdruck des Gebäudes erhalten und gestärkt werden. Die Gestaltung orientiert sich an der historischen und gewachsenen Bausubstanz und setzt auf eine funktionale, langlebige und authentische Materialität. Auf eine übermäßig repräsentative oder dekorative Gestaltung wird bewusst verzichtet. Stattdessen stehen ein ehrlicher Umgang mit dem Bestand und auch der jüngeren Geschichte, eine klare Formensprache sowie robuste und dauerhaft nutzbare Oberflächen im Vordergrund.