

Allgemeine Maßnahmenbeschreibung

KBN 0078 - Sanierung und Aufstockung Gebäude Kurparkterrassen

KBN 0205 - Brunnenkammer Großer Sprudel in Gebäude Kurparkterrassen



INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Projektinformationen

- 1.1 Planungsabsicht
- 1.2 Beschreibung Grundstück
 - 1.2.1 Lage
 - 1.2.2 Betrachtung der Rechtssituation
 - 1.2.3 Grundstück
 - 1.2.4 Öffentliche Erschliessung
 - 1.2.5 Baugrund
 - 1.2.6 Vorhandene Bebauung
 - 1.2.7 Bestandsaufnahme
 - 1.2.8 Abbruch der vorhandenen Bebauung
 - 1.2.9 Erhalt und Weiterverwendung vorhandener baulicher Anlagen

2 Beschreibung des Bauvorhabens

- 2.1 Allgemeine Entwurfsidee
- 2.2 Entwurfsanordnung

1.1 Planungsabsicht

Der Kurpark Bad Neuenahr ist eine denkmalgeschützte Parkanlage, welche Bestandteil der baulichen Gesamtanlage Kurbezirk ist. Mit dem Thermalbadhaus, dem Steigenberger Kurhotel sowie dem Kurhaussaal mit Spielbank bildet der Kurpark das historische Kurviertel des Stadtteils Bad-Neuenahr.

Im südlichen Randbereich des Kurparks befindet sich das Gebäude Kurparkterrassen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Untergeschoss. In massiver Bauweise 1972 errichtet, wurde das Gebäude durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 im Unter- und Erdgeschoss stark beschädigt. Im Erdgeschoss wurde ein Wasserstand von 1,78 über Oberkante Fußboden gemessen. Das Erdgeschoss wurde vor der Flutkatastrophe als Bürofläche der Ahrtal und Bad Neuenahr-Ahrweiler Marketing GmbH (ABMG) sowie als temporäre Veranstaltungsfläche („Kleine Bühne“) als Kompensation für die bereits rückgebaute, gegenüberliegende Konzerthalle genutzt. Die Nutzung entsprach einem städtischen Verwaltungs- und Veranstaltungsgebäude (Bürgerhaus). Das Obergeschoss wurde für Besprechungen, Kurse und Lagerflächen genutzt. Im Untergeschoss waren Lager- und Gesellschaftsräume verortet.

Weiterhin wurde aufgrund der Flut das damals bestehende Technikgebäude des Großen Sprudels zerstört. Die Brunnentechnik wurde daraufhin temporäre in den Aussenbereich verlegt und soll nun in das Untergeschoss des Gebäudes Kurparkterrassen integriert werden.

Um den neuen und gewachsenen Flächenanforderungen der ABMG Sorge zu tragen wurde innerhalb des ersten Planungsprozesses eine mögliche Sanierung mit potentieller Erweiterung untersucht. Aufgrund der gegebenen technischen Sanierbarkeit des Gebäudes, wurde im weiteren Zuge der Vorentwurfsplanung ein kostentechnischer Vergleich von Sanierung und Neubau erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes nicht nur unter wirtschaftlichen, sondern auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit die besser Lösung darstellt - CO2 Einsparung, die Nutzung bereits gebauter Kubatur sowie der Erhalt des architektonischen Gesamtkonzeptes.

Das Gebäude Kurparkterrassen bildet mit dem Neubau der Kurparkliegenschaften ein Gesamtensemble. Gestalterisch lehnt sich das Gebäude Kurparkterrassen an den Neubau der Kurparkliegenschaften an. Dieses Ensemble wird über die Wiederherstellung der ehemaligen Kolonnade (Wandelgang) zwischen dem Neubau der Kurparkliegenschaften sowie dem Gebäude Kurparkterrassen vervollständigt.

1.2 Beschreibung des Grundstücks

1.2.1 Lage

Das Grundstück des Gebäudes Kurparkterrassen befindet sich im süd-westlichen Bereich des Kurparks von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Der Kurpark wird im Osten von den Kurgartenstraße, im Süden von der Oberstraße und im Norden von der Uhr begrenzt. 1934 wurden über den Architekten Hermann Weiser die Kurbauten entworfen und errichtet. Die Gartenarchitektin Gertrud Lohmann war verantwortlich für die Aussenanlagenplanung. Hermann Weiser war Schüler des Bauhauses unter Peter Behrens. Gegenüber dem Kurpark, entlang der Kurgartenstraße befindet sich das Thermalbadehaus sowie das Steigenberger Hotel. 1973 wurde nach Planung des Architekten Hanns Rüttgers das Gebäude Kurpark Café Restaurant ergänzt.



Abb. Luftbild Google maps / mit Eintragung des Grundstücks und der umliegenden Bebauung

1.2.2 Betrachtung der Rechtssituation

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler. Es befindet sich im Kurpark von Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Kreis	Bad Neuenahr-Ahrweiler
Gemeinde	Bad Neuenahr-Ahrweiler
Gemarkung	Bad Neuenahr
Flur:	9
Flurstück	1/10

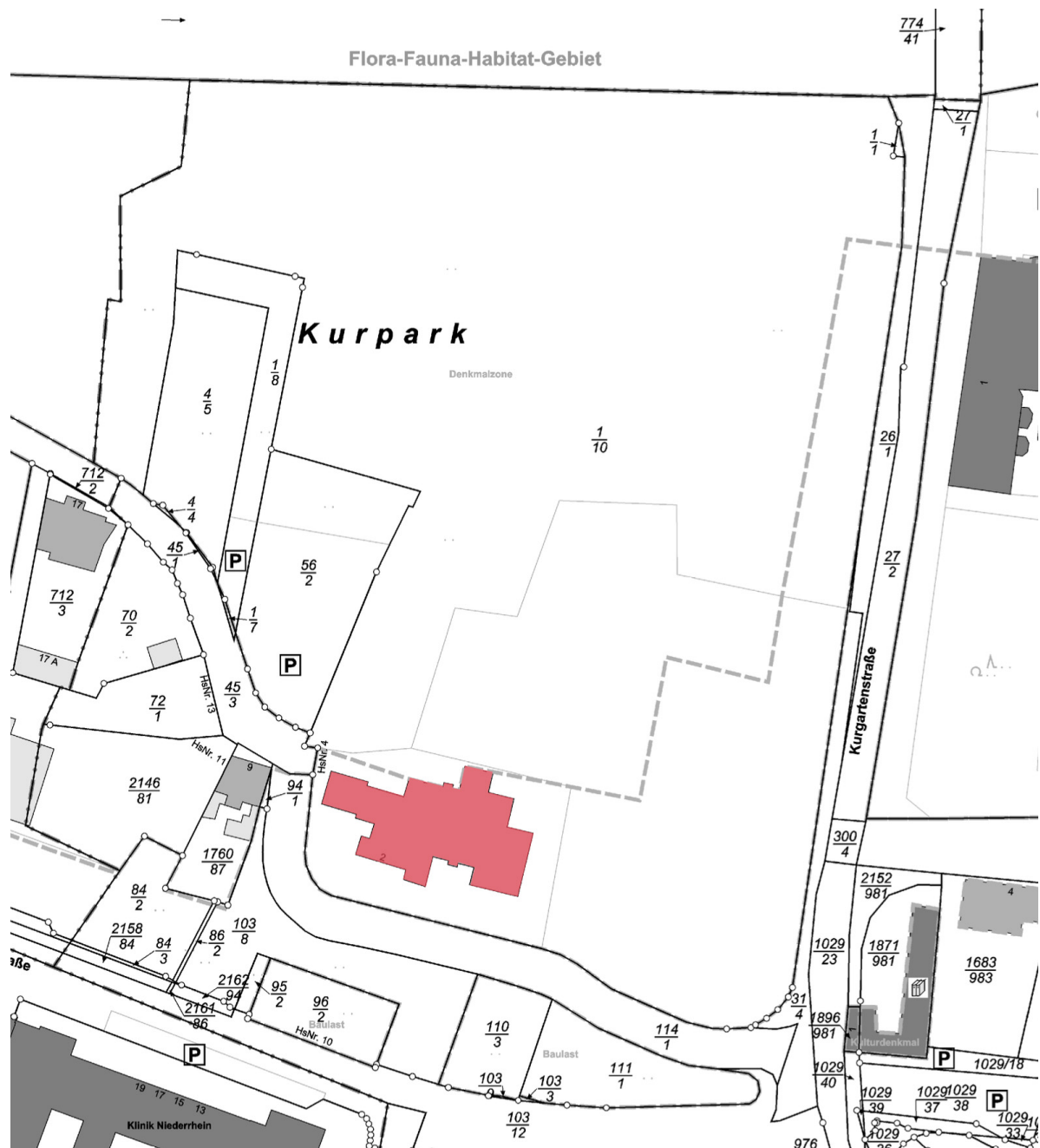


Abb. Auszug Liegenschaftskataster mit Markierung Gebäude Kurparkterrassen

Der Geltungsbereich befindet sich im Wesentlichen innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan 2006 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kur“, welche zusammen ein ca. 2 km langes, zusammenhängendes Band im zentralen Bereich des Stadtteils Bad Neuenahr bilden, das nördlich und südlich der Ahr verläuft.

Die Fläche ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant, dieser befindet sich im Aufstellungsverfahren. Sie liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Bad Neuenahr. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes „Kur“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Das Sondergebiet Kur dient der Stärkung der Kurstadteigenschaften der Stadt Bad Neuenahr-

Ahrweiler und somit im Wesentlichen der Unterbringung von kur- und tourismusspezifischen Einrichtungen und ergänzenden gewerblichen Einrichtungen sowie Dienstleistern.

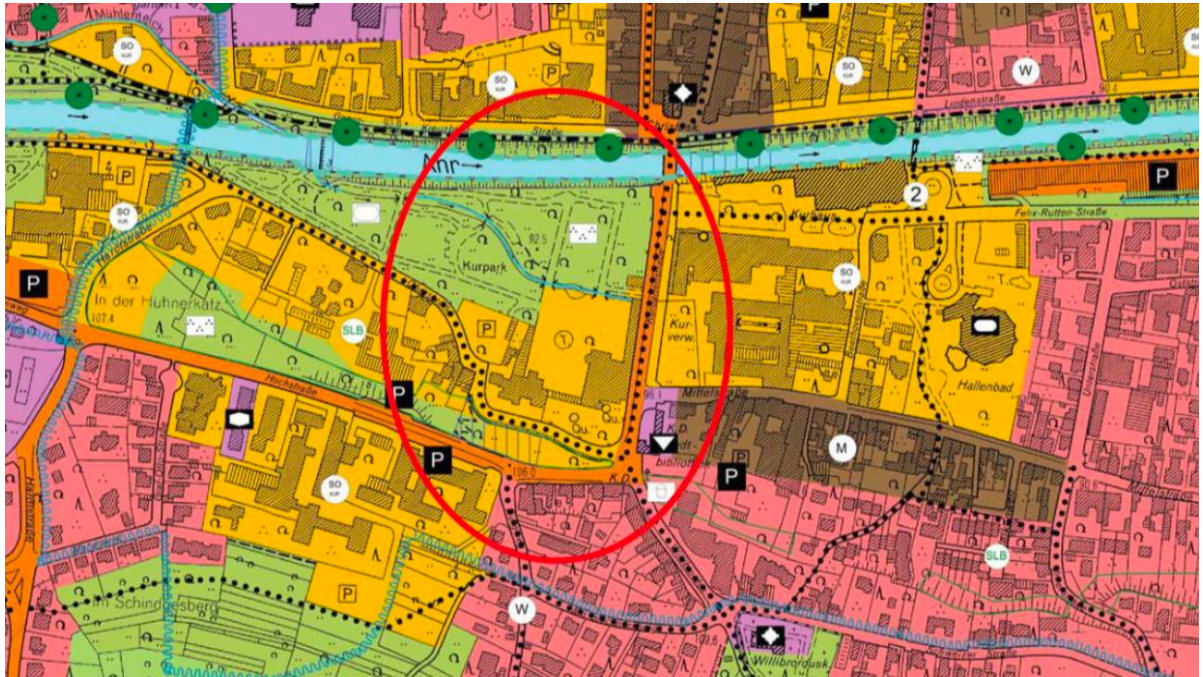


Abb. Auszug aus gültigem Flächennutzungsplan von 2006 Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. (23.05.2017)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone „A“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr-Ahrweiler“ (Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929).

Bohrungen, Ausgrabungen sowie alle sonstigen Arbeiten, die auf den gewachsenen Boden einwirken können anzeigepflichtig, wenn sie mehr als 3,0 m unter die natürliche Erdoberfläche reichen. Eine Genehmigungspflicht liegt vor, wenn eine Tiefe von mehr als 5 m unter die natürliche Erdoberfläche erreicht werden soll.

Die Fläche ist im bloß nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Ahrweiler der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz als Teil einer Denkmalzone „Kurgartenstraße Kurbezirk“ aufgeführt.

1.2.3 Grundstück

Entlang der Kurgartenstraße steigt das Gelände von Nord nach Süd hin um ca. 2,80 m an. Das restliche Baufeld ist annähernd eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 93,50 m ü.NHN.

Nach Angaben des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet der Schutzzone III A. Des Weiteren befindet sich die Projektfläche teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ahr.

1.2.4 Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich über die Kurgartenstraße im Osten und die Oberstraße im Süd-Westen zu befahren. Das Grundstück kann von beiden Straßen von LKWs und PKWs befahren werden. Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr des Gebäudes Kurparkterrassen erfolgt über die Oberstraße und den hier angegliederten Parkplatz Oberstraße. Es sind mehrere Zugänge in das Gebäude vorhanden. Diese unterscheiden sich in ihrer Funktion. Der Zugang zu den Büroflächen befindet sich im Süden und Westen des Gebäudes. Der Zugang zur geplanten Ausstellungsfläche im Untergeschoss befindet sich am Anschluss des neuen Wandelgangs im Osten sowie im Süden. Die Gastronomie wird für Besucher im Norden über die Terrassenfläche erschlossen. Weiterhin gibt es einen separaten internen Zugang für die Gastronomie im Norden.

1.2.5 Baugrund

Im Zuge der Planungsarbeiten zum benachbarten Neubau der Kurparkliegenschaften wurde über das Geologische Büro GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH ein Baugrundgutachten mit einer maximalen Erkundungstiefe von max. 7,00 m u. GOK erstellt. Es wurden sechs Rammkernsondierungen (RKS n. DIN EN ISO 22475) durchgeführt.

Der Baugrund setzt sich im Wesentlichen aus 3 Schichten zusammen: Aufschüttung, Schluff und Kies (Ahrschoffer).

Bei den genannten Schichtmächtigkeitsangaben handelt es sich um die an den Untersuchungspunkten ermittelten Werte. Es ist nicht auszuschließen, dass an nicht untersuchten Stellen abweichende Schichtmächtigkeiten vorliegen. Dies gilt insbesondere für aufgefüllte Bodenschichten.

Im Zuge der Planung zur Sanierung des Gebäudes Kurparkterrassen wurde ein weiterer Untersuchungsbericht über die TerraSystem GmbH erstellt. Es wurden sechs Kleinrammbohrungen KRB 1-6 um das Gebäude bis maximal 4,6m u. GOK durchgeführt. Die Schichten des Baugrunds variieren und sind dem entsprechenden Untersuchungsbericht zu entnehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass an nicht untersuchten Stellen abweichende Schichtmächtigkeiten vorliegen. Dies gilt insbesondere für aufgefüllte Bodenschichten.

Grundwasser

Aufgrund der Nähe der Projektfläche zur Ahr ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand starken Schwankungen unterliegt und bei einem Hochwasser der Ahr auch deutlich höher als die gemessenen ca. 6,00 m u. GOK liegen kann. Ein Anstieg des Grundwassers innerhalb der nicht bindigen bis in die bindigen Bodenschichten ist nicht auszuschließen. Demnach ist mit einer Beeinflussung des Bauwerks durch ansteigendes Grundwasser zu rechnen.

Heilquellenschutz

Die Baumaßnahmen befinden sich in der Schutzzone III A des Heilquellenschutzgebiets, in der Aufstieg von CO₂-haltigen Mineralwässern bekannt ist. Eine Beeinflussung der hydraulischen Verhältnisse und eine potenzielle Gefährdung der benachbarten Mineralwasserfassungen durch die Baumaßnahmen sind nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, nicht in die devonischen Gesteine einzugreifen und die abdichtende Wirkung des klastischen Gesteins im Hangenden zu erhalten. Ein

Pumpensumpf im südöstlichen Bereich sollte überprüft werden, um sicherzustellen, dass ausreichender Abstand zum Fels besteht. Eingriffe in den Untergrund sollten von einem fachkundigen Ingenieurbüro begleitet werden, und bei Sichtbarwerden devonischer Gesteine ist die Vertiefung einzustellen und der Fels abzudecken. Ergänzende Erkundungsmaßnahmen im Bereich der Schauwasserfassung werden empfohlen. Die geologischen Untersuchungen und Bohrungen müssen gemäß dem Geologiedatengesetz dem Landesamt für Geologie und Bergbau rechtzeitig gemeldet werden.

Den Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird gefolgt.

1.2.6 Vorhandene Bebauung

Das Gebäude Kurparkterrassen wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet. Es befindet sich im südlichen Randbereich des Kurparks. Im Gebäude waren folgende Funktionen untergebracht:

- KG: Haustechnik, Lager, Kühlräume, Großküche, Gemeinschaftsraum, personal- und Aufenthaltsräume sowie Sanitärbereiche
- EG: „Kleine Bühne“ mit Veranstaltungsgastronomie, inkl. Sozial- und Nebenräumen, Sanitärbereiche, Büroräume
- OG: Büro-, Verwaltungs- und Kursräume

Das Gebäude Kurparkterrasse beinhaltet vor der Flutkatastrophe in der vom 14. auf den 15. Juli 2021 insbesondere die Büroflächen der ABMG sowie die als temporären Ersatz für die abgebrochene Konzerthalle dienende „Kleine Bühne“ als Veranstaltungsort. Durch die Flutkatastrophe wurden Keller und Erdgeschoss beschädigt und im EG wurde ein Wasserstand von ca. 1.78m über Oberkante Fußboden gemessen.

Fassade:

Die Fassade hat einen zweischaligen Aufbau aus Klinkersteinen und Kerndämmung.

1.2.7 Bestandsaufnahme

Im Bautenzustandsbericht des Sachverständigenbüros Peter Dähne vom 20.12.2021 wurden die durch die Flut entstandenen Schäden im Gebäude Kurparkterrassen aufgenommen bzw. der Bauzustand dokumentiert.

Das Gebäude wurde nach der Flutkatastrophe in Teilbereichen der Geschosse wieder notdürftig hergerichtet um die entsprechende Nutzung wiederherzustellen. Im einzelnen sind dies:

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss wurde weitestgehend entkernt. Auch sind alle Türen, abgehangene Decken, Bodenaufbauten (inkl. Estrich) und Wandbeläge entfernt worden. Teilweise ist auch der Wandputz entfernt worden. Eine Nutzung der Kellerräume findet derzeit weitestgehend nicht statt. Ein

Restbestandteil der Gebäudetechnik (Heizung / Fernwärme) ist vorhanden und muss rückgebaut werden.

Erdgeschoss:

Das EG wurde zwischenzeitlich teilweise temporär wieder hergerichtet und wird als Café und als Veranstaltungsort genutzt. Als Bodenbelag sind derzeit OSB-Platten verlegt und die Türen und Fenster wurden notdürftig wieder instand gesetzt. An verschiedenen Wänden wurde der Putz entfernt und die bestehenden Wände neu gestrichen.

Obergeschoss:

Dieser Bereich ist vom Flutereignis nicht betroffen. Zwecks Herstellung temporärer Büroflächen wurde das Obergeschoss noch im Südwesten durch Container erweitert. 14 Bürocontainer wurden für eine Nutzungsdauer von max. 5 Jahren errichtet. Die Bürocontainer dienen zur Unterbringung von Mitarbeitenden der ABMG. Der Bestand im Obergeschoss wurde bereits provisorisch wiederhergestellt, so dass die ABMG ihren Betrieb wieder aufnehmen konnte.

Für die Aufnahme der Container wurde ein Trägerrost aus Stahlträgern und -stützen auf der vorhandenen Dachfläche errichtet. Die Stahlkonstruktion nimmt die Lasten der Container auf und leitet sie weiter in den Bestand bzw. den Untergrund.

1.2.8 Abbruch der vorhandenen Bebauung

Es werden im Zuge der Sanierung und der räumlichen Anpassung an das Nutzungskonzept sowie der Maßnahme der Brunnenkammer 0205 auf allen Geschossen des Gebäudes im Innenraum einzelne Rückbauten stattfinden. Im Rahmen der Maßnahme KBN0205 zur Verlegung der Brunnentechnik des Großen Sprudels in das Untergeschoss des Gebäudes Kurparkterrassen werden bestehende Wände im Unter-, Erd- und Obergeschoss zurückgebaut. Weiterhin werden Teilbereiche der Nord- und Ostfassade zurückgebaut. Die noch bestehende Gebäudetechnik (Fernwärme / Heizung sowie ELT Trassen und Leitungen) wird zurückgebaut.

1.2.9 Erhalt und Weiterverwendung vorhandener baulicher Anlagen

Die bestehende Gebäudesubstanz wird erhalten und weiterverwendet. Neben der energetischen Sanierung des Gebäudes werden einzelne Teilbereiche baulich an die Nutzungsanforderungen angepasst. Weiterhin wird das Gebäude im westlichen Bereich des Obergeschosses über eine Aufstockung in Holzbauweise erweitert um den Anforderungen des Nutzers Rechnung zu tragen.

2 Beschreibung des Bauvorhabens

2.1 Allgemeine Entwurfsidee

Städtebau, architektonisches Konzept, Ausformulierung Baukörper

Sinn und Zweck der vorliegenden Planung ist die bauliche Sanierung des Bestandsbaus Gebäude Kurparkterrassen, das räumliche Umsetzen der Anforderungen des Nutzers sowie das Einbinden des Gebäudes in das Gesamtensemble bestehend aus dem Neubau Kurparkliegenschaften, dem Wandelgang als Verbinder und überdachter Weg sowie dem Gebäude Kurparkterrassen.

Im Gebäude Kurparkterrassen werden die Funktionen Gastronomie und Veranstaltung, Ausstellung sowie Büro und Besprechung zusammengeführt.

Gastronomie

Die ehemalige Gastronomiefläche mit Terrassenfläche bleibt in ihrer Anordnung erhalten. Sie öffnet sich weiterhin Richtung Kurpark und wird für kleinere Events, Workshops, Seminare, Gesundheitskurse genutzt. Der Küchenbereich wird räumlich und technisch an die heutigen Anforderungen angepasst und so ausgelegt, dass eine spätere Nutzung als vollwertige Gastronomie (Brasseriekonzept) möglich ist.

Ausstellung Heilwassererlebniswelt

in Teilbereichen des Unter- und Erdgeschosses des Gebäudes Kurparkterrassen ist aufgrund der Nähe zur Heilquelle „Großer Sprudel“ sowie zur Steigerung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in Bad Neuenahr-Ahrweiler die Integration einer interaktiv erlebbaren, immersiven Heilwasser-Ausstellung vorgesehen. Die Ausstellung folgt einem Rundgang mit verschiedenen Themenbereichen rund um das Heilwasser aus dem Großen Sprudel. Jeder Themenabschnitt hat einen eigenständigen Charakter und leitet die Besuchenden. Einzelne Themenabschnitte sind Stadtgeschichte, Wasserkreislauf, Hydrogeologie und Mineralisierung, der Große Sprudel / die Quellen, Heilwasser Technik, Wasserverfügbarkeit / Nachhaltigkeit.

Die Ausstellung beginnt bereits auf dem Weg zum Ausstellungsgebäude. Über den in Teilen zweigeschossigen Raum der Brunnentechnik im Untergeschoss und den verglasten Luftraum im Erdgeschoss ist die notwendige Technik der Wasseraufbereitung sichtbar und bildet im Prinzip das Schaufenster zur Ausstellung. (Siehe Nutzungsbeschreibung Heilwasser-Ausstellung)

Brunnenkammer (KBN 0205)

Die Brunnentechnik des Großen Sprudels wird in den Raum -1.04 im Untergeschosses des Gebäudes Kurparkterrassen verlegt. Aufgrund der Abmessungen der entsprechenden Technik (Höhe Entgasungsbehälter und Kiesfilter) sowie des Sichtbezuges von Innen und Aussen wird ein Luftraum im Teilbereich der Brunnenkammer zwischen Unter- und Erdgeschoss hergestellt. Dieser gibt den direkten Blick auf die Brunnenkammer und die Technik des Großen Sprudels frei und leitet in die Ausstellungsfläche (Heilwassererlebniswelt) im Untergeschoss ein.

Im Zuge des Hochwasserangepassten Bauens und um eine entsprechende Auftriebssicherheit der Bodenplatte und somit des Gebäudes zu gewährleisten wird eine neue Bodenplatte im gesamten Untergeschoss eingebracht. In Verbindung mit Stahlträgern in der Ebene der neuen Bodenplatte sowie den Stahlstützen im Bereich der Ausstellungsfläche und Brunnenkammer, werden die notwendigen Lasten zur Auftriebssicherheit aktiviert.

2.2 Entwurfsanordnung

Die Erweiterung des Gebäudes Kurparkterrassen im Obergeschoss (Westen) erfolgt aufgrund der statischen Anforderungen des Bestands in Holzleichtbauweise. Die Grundrisstruktur der Erweiterung folgt der darunterliegenden Grundrisstruktur des Bestands um statische Eingriffe zu minimieren. In ihrer Höhe wird die Erweiterung an die Bestandshöhen angepasst.

Der wiederhergestellte Wandelgang positioniert sich als Verbinder zwischen dem Neubau Kurparkliegenschaften und dem Gebäude Kurparkterrassen.