

# AUFGABENSTELLUNG (AGST)

Vorhaben: Gesamtsanierung Göhre

Projekt: 410101-11

Anlage (6) zum Planungsvertrag

Auftraggeber: Kommunale Immobilien Jena, Paradiesstraße 6, 07743 Jena

## I. INHALTSVERZEICHNIS

<b>II. Vorbemerkung .....</b>	<b>2</b>
<b>III. Allgemeine Informationen zum Standort.....</b>	<b>3</b>
<b>IV. Qualitative Anforderungen aus dem Nutzungskonzept.....</b>	<b>4</b>
1. Problemstellung und Projektziele .....	4
2. Grundaussagen zur Raumnutzung und Museumskonzept.....	5
3. Barrierefreiheit.....	5
4. Die Baukonstruktion und bisherige Sanierungen.....	6
5. Anforderungen an das Haustechnische Konzept (HLS).....	6
6. Anforderungen an das Haustechnische Konzept (ELT) .....	10
7. Grundlegende Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen .....	11
8. Grundlegende Anforderungen bzgl. Technik und Reinigung.....	11
<b>V. Quantitative Anforderungen aus Besucherzahlen und Raumprogramm .....</b>	<b>11</b>
1. Besucherzahlen (durchschnittlich gerundet).....	11
2. Personal .....	12
3. Ausstellungen .....	12
4. Externe Nutzer.....	12
5. Raumprogramm.....	12
<b>VI. Weiterführende Unterlagen .....</b>	<b>12</b>
<b>VII. Bestätigung der Aufgabenstellung.....</b>	<b>12</b>

## II. VORBEMERKUNG

Das Stadtmuseum Jena ist seit vielen Jahren (1988) in dem bekannten Haus „Göhre“ am Markt 7 verortet. Die Anforderungen an das Museum hat sich über die Jahre geändert und dementsprechend muss das Gebäude angepasst werden. In Workshops, Objektbegehungen, Voruntersuchungen, planerischen Betrachtungen bzw. durch die Erfahrungen der Nutzer ist die Erkenntnis gereift, dass weitere Teilsanierungen, so wie es in den vergangenen Jahren praktiziert wurde, wenig sinnvoll sind. Die Nutzung im Bestand ist aufgebraucht bzw. überholt. Es bedarf einer Gesamtsanierung, unter vernünftiger Einbeziehung der bisherigen Investitionen, wie etwa die Sanierung der Außenfassade im Jahr 2020. Aus der Gesamtschau dieser Überlegungen hat sich ein Projekt abgeleitet, das nun begonnen werden soll.

In der 6. Sitzung des Stadtrates Jena am 18.12.2024 wurde unter TOP 15 der Wirtschaftsplan von KIJ und damit auch die Investitionsposition 2.1.50 für dieses Bauvorhaben freigegeben und beschlossen.

Es gab im Vorfeld eine Reihe von Untersuchungen, die sich mit der planerischen Machbarkeit auseinander gesetzt haben. Dazu gehören: Klärung der Barrierefreiheit und äußere Erschließung, Einstufung der Denkmalwertigkeit, Museumskonzept und Nutzungsstruktur, Fremdanmietungen, Integrierung von Aufzugsanlagen, Wärme- und Kälteversorgung, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die Fluchtwege und ein digitales Aufmaß.

Das Objekt besteht aus 2 zusammenhängenden Gebäuden, die sich auf einem Grundstück in der Innenstadt zwischen Markt und Saalstraße befinden, nämlich der *Alten Göhre (AG)* und der *Neuen Göhre (NG)*. Das, was die Machbarkeitsstudien in der Projektvorbereitung so herausfordernd machten, war der schwierige Lagebezug der beiden Gebäudeteile, die sowohl horizontal, als auch vertikal zueinander verschränkt liegen und zudem durch einen öffentlichen Weg, der quasi durch das Objekt verläuft, im Erdgeschoss räumlich durchtrennt werden. Darüber hinaus gilt, dass die nördlich gelegene Saalstraße eine deutliche Gefälleneigung ausweist, während der Markt einen fast waagerechten Gebäudeanschluss hat.

Freianlagen gehören nicht zum Objekt. Die Gebäudegrenzen sind gleichzeitig die Grundstücksgrenze.

Das Objekt ist ein Kulturdenkmal gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Gemäß der bisherigen Terminkette ist die Gebäudeplanung sehr eng mit der Museumsplanung verzahnt. Dafür trägt die Nutzerin die Verantwortung. Die enge Verzahnung betrifft auch die inhaltliche Bearbeitung.

Ziel dieser Maßnahme ist die komplette Innensanierung der beiden Gebäudeteile *Alte und Neue Göhre*, wobei, soweit sinnvoll, bisherige Sanierungen belassen und in die Planung einbezogen werden sollen. Dabei ist die Errichtung eines zeitgemäßen Gebäudekomplexes zur Nutzung als Museum vorgesehen, der die vorhandene Bausubstanz und die Ausstellungsplanung einbezieht, sowie stadtplanerische, wirtschaftliche und nachhaltige Aspekte berücksichtigt.

Weiterführende Informationen finden Sie auf den folgenden Internetseiten:

JenaKultur Eigenbetrieb mit Verantwortung zur Stadtgeschichte: <https://www.jenakultur.de>

Städtische Museen Jena <https://www.stadtmuseum-jena.de>

Kommunale Immobilien Jena <http://www.kij.de>

### III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM STANDORT

#### 1. ANSCHRIFT UND GRUNDSTÜCKSDATEN

- Markt 7, 07743 Jena, Gemarkung Jena, Flur 1, Flurstück 151

#### 2. STÄDTEBAULICHE UND BAUPLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- Baugrundstück im Sanierungsgebiet Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet I - Altstadt
- Bebauungspläne sind nicht zu beachten
- Baugrundstück im Innenbereich gemäß §34 BauGB
- Abstimmung mit dem Fachdienst (FD) Stadtplanung erforderlich
- Gemäß Aussage vom Bauordnungsamt sind gewendelte Treppen im Rahmen einer Abweichung genehmigungsfähig. Dies ist im Zusammenhang mit der Anordnung einer notwendigen Treppe zusammen mit einem Aufzug im Zwischenbau (*Alte/ Neue Göhre*) zwingend zu beachten.
- Im Arbeitsstättenrecht wird auf die ASR A2.3 verwiesen, die keinen Ausnahmetatbestand kennt. Die Planung und der Einsatz von gewendelten Treppen im Gebäudebetrieb, setzt zwingend im Vorfeld eine Gefährdungsbeurteilung voraus. Dies ist im Rahmen der Planung zu beachten.

#### 3. DENKMALSCHUTZ

- Eintragung in das Denkmalsbuch des Landes Thüringen als Kulturdenkmal Nummer JE 1-151
- Denkmalpflegerische Zielstellung ist im Hinblick auf die neuen Anforderungen zu erarbeiten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDsB) abzustimmen.
- Hinweis 1: Es gibt eine Denkmalpflegerische Zielstellung für die ursprüngliche Errichtung des Stadtmuseums in der *Alten und Neuen Göhre* aus dem Jahr 1985. Sie ist allerdings ohne rechtliche Relevanz, dient ausschließlich als Orientierungshilfe und kann nach der Beauftragung bei Bedarf angefordert werden.
- Hinweis 2: Das 2. Obergeschoss und die 2 Dachgeschosse der *Alten Göhre* sind 2001 völlig neu aufgerichtet worden und haben in ihrer Grundkonstruktion keine denkmalpflegerische Relevanz.

#### 4. NATURSCHUTZ / GEWÄSSER / IMMISSION / BODEN

- Abstimmung mit Fachdienst (FD) Umweltschutz erforderlich (Herr Redlich: 03641.49-5275/ [stephan.redlich@jena.de](mailto:stephan.redlich@jena.de))
- Naturschutz: Einflussfaktoren sind bis auf inaktive Taubenwehr nicht bekannt
- Gewässerschutz: Einflussfaktoren sind nicht bekannt und nicht zu erwarten
- Boden: Gefährdungsanalysen bzw. Einflussfaktoren sind unbekannt
- Immissionsschutz: Schallschutz ist ein wesentlich zu behandelndes Thema (offen stehendes Klimagerät auf dem Dach)/ andere Themen bisher unbekannt

#### 5. ABFALL UND ATLASTEN

- Untersuchungen bisher nicht erfolgt
- Abstimmung mit Fachdienst (FD) Umweltschutz erforderlich

#### 6. BAUGRUND / GEOTHERMIE

- Baugrunduntersuchung nicht vorhanden und für Sanierungen im Bestand bisher nicht erforderlich
- Aussagen zur Geothermie nicht von Belang

#### 7. KAMPFMITTEL

- Die Fläche befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.
- Die gesichteten Luftbilder zeigen Einwirkungen des Luftkriegs in diesem Bereich.
- Es sind keine Kampfmittelräumungen bekannt.
- Es ist von **keiner** Kampfmittelgefährdung auszugehen, da es in der Vergangenheit im unmittelbaren Bearbeitungsbereich rund um das Gebäude verschiedenste Baumaßnahmen selbst im tiefer liegenden Bauraum gegeben hat, zuletzt „Sanierung Kirchplatz“ in den Jahren 2023/2024 und Wasserleitung Markt im Jahr 2024.

## 8. HOCHWASSERSCHUTZ

- Telefonische Aussage Untere Umweltschutzbehörde: außerhalb der Hochwasserzone.
- Abstimmung mit Fachdienst (FD) Umweltschutz erforderlich

## 9. VERKEHRSANBINDUNG / ÖPNV

- Straßenbahn Haltestelle in 300 m Entfernung
- Zufahrt auf das Grundstück ist nicht möglich, weil es kein anliegendes Grundstück gibt
- Zufahrt zum Objekt AG am Marktplatz über den Kirchplatz oder Unter Markt/ Markt (Achtung! Einfahrtgenehmigung beim Fachdienst Mobilität einholen, Märkte und Feste behindern bzw. verhindern die Zufahrt)
- Zufahrt zum Teilobjekt NG über die Weigelstraße/ Kirchplatz (Einfahrtgenehmigung beim FD Mobilität einholen)
- Zugang für Fußgänger über den Marktplatz bzw. von Norden her über die Saalstraße
- Einrichtung einer zusätzlichen Grundstückseinfahrt gewünscht
- Gewährleistung der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anlieferung und Unterhaltung für das gesamte Objekt erforderlich

## 10. ABGRENZUNG BAUFELD / DERZEITIGE NUTZUNG

- derzeitige Nutzung: Museum und Kunstaussstellung
- Baufeldbegrenzung gemäß beiliegendem Lageplan (die Baustelleneinrichtung stammt von vorhergehenden Baumaßnahmen)
- Abstimmung zum Baufeld bzw. Baustelleneinrichtung mit dem FD Mobilität erforderlich (Herr Franke 03641.495368/ [reinhard.franke@jena.de](mailto:reinhard.franke@jena.de))
- Informationen aus nachbarlicher Straßenbaumaßnahme „Sanierung Kirchplatz“ (2023-2024) erhältlich beim Kommunalservice Jena: Herr Trübner: 03641.4989151/ [holger.truebner@jena.de](mailto:holger.truebner@jena.de)

## 11. ERSCHLIESSUNG

- vollständig erschlossen:
  - Wasser, Abwasser und Regenwasser (Mischsystem), Elektro, Telefon von der Saalstraße
  - Regenwasser *Alte Göhre* Südseite Marktseite Richtung „An der Marktmühle“ und Richtung Mühlengässchen
  - Fernwärme vom Markt über das Gässchen „An der Marktmühle“ (südlich)
- Es herrscht in diesem Stadtgebiet Fernwärmeanschlusszwang.
- Erschließung Baustelleneinrichtung über Stadtkirche (Fr. Eberhard 0151.56316767/ [catrin.eberhardt@ekmd.de](mailto:catrin.eberhardt@ekmd.de))

## IV. QUALITATIVE ANFORDERUNGEN AUS DEM NUTZUNGSKONZEPT

### 1. PROBLEMSTELLUNGEN UND PROJEKTZIELE

#### 1.1 Problemstellungen museal und baulich, die bearbeitet werden müssen

- Museum ist nicht barrierefrei zugänglich
- Fehlendes Leitsystem
- Akuter Sanierungsbedarf Heizung und Klimatisierung
- Schlechte Ausstellungssituation für Stadtgeschichte
- Unzumutbare Depotbedingungen Kunstsammlung und Stadtgeschichte
- Zu wenig Raum für museumspädagogische Werkstatt
- Vermischung von Büro- und Depotbereichen
- Vermischung mit Fremdnutzern
- Museums- Café fehlt
- Veraltetes Museumskonzept
- Statisch unklare Bausituationen (z.B. Flachdach)
- Extreme Raumnot aller Bereiche
- Brandschutz Kompromiss behaftet mit zu vielen Kompensationen
- Desolate Bedingungen im Keller der *Neue Göhre* (Übernutzung, Unordnung, Brandschutz, Erreichbarkeit, Aufzugszugang, Haustechniktrassen, Feuchtigkeit, allgemeiner Bauzustand)
- Überlagerung verschiedener technischer Systeme

## 1.2 Projektziele

### 1.2.0 Prinzipielle Vorgaben

- Erzeugung klarer Raumstruktur zur besseren örtlichen Erfassung (Leitsystem)
- Verbesserung der Sichtbarkeit im Stadtraum
- Erzeugung Klimabedingungen für vertretbare Aufbewahrung Museums- und Kunstgut
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage (EMA) VdS Klasse C SG 3
- Betreuung mit möglichst wenig Personal

### 1.2.1 Barrierefreies Museums im Einklang mit:

#### *Denkmalpflege, Brandschutz, Bauordnungsrecht und Arbeitsstättenrecht*

- Einbau eines Aufzuges zur Erschließung der öffentlichen Flächen über möglichst viele Ebenen
- Lastenaufzug wie vorhanden, allerdings mit Lageversatz nach Westen
- Leitsystem vorsehen,
- Gefährdungsanalyse und daraus abgeleitete Maßnahmen, die Gefahren ausschließen können
- Ausnutzung weiterer technischer Hilfsmittel zur Durchsetzung der Vorgaben

### 1.2.2 Sanierung Haustechnik (Heizung / Lüftung / Klimatisierung)

- Vgl. Position 6 „Anforderungen an das haustechnische Konzept (HLS)“

### 1.2.3 Sanierung Haustechnik (Elektrotechnik)

- Vgl. Position 7 „Anforderungen an das haustechnische Konzept (ELT)“

### 1.2.4 Neusortierung der räumlichen Situation

- Deutliche Verbesserung der Besucherfreundlichkeit Schaffung von Aufenthaltsbereiche ohne Konsumzwang (z.B. Philisterium 2. OG *Alte Göhre*)

## 2. GRUNDAUSSAGEN ZUR RAUMNUTZUNG UND MUSEUMSKONZEPT

Aussagen zur Raumnutzung, die mit dem geplanten Museumskonzept im Zusammenhang stehen, finden sich im Punkt V „Weiterführende Unterlagen“ und zwar in den Zeichnungen Raumnutzung & Portal. Hier wird von der „Portal“- Variante als Vorzug ausgegangen, weil zum damaligen Zeitpunkt die Variante „Aufzug im Treppenhaus“ ausgeschlossen worden ist.

Das Museumskonzept ist in der Bearbeitung und stützt als solches die hier vorgestellte Raumnutzung. Nach der Mittelfreigabe beim Eigenbetrieb JenaKultur wird die Leistung der Ausstellungsgestaltung mittels europäischen Verfahren vergeben und das Konzept in enger Zusammenarbeit mit dem Ausstellungsgestalterbüro und den Kuratoren weiter entwickelt. Diese bleibt auch bei der geänderten Aufzugsvariante als Vorgabe bestehen.

Die Machbarkeitsstudie „Wärme- und Kälteversorgung“ (Punkt V „Weiterführende Unterlagen“) sagt aus, dass für die Technischen Anlagen ca. 100m<sup>2</sup> Fläche benötigt werden. Bei diesem Flächenbedarf wird auf die doppelte Nutzung vom Erdgeschoss der *Neuen Göhre* reflektiert (Technik und/ oder museale Nutzung). Die Auflösung dieses Widerspruchs ist eine wesentliche Planungsaufgabe.

## 3. BARRIEREFREIHEIT

In Vorbereitung dieses Projekts wurde geklärt, ob das Museum barrierefrei geführt werden kann. Diese Frage war von besonderer Bedeutung, denn eine der wesentlichen Zielgruppen betrifft genau diese Anforderung. Im Anhang V. „Weiterführende Unterlagen“ findet sich die zugehörige Machbarkeitsstudie, die sich sehr umfänglich mit der Einordnung der Zielgruppe beschäftigt. Zentrales Thema der Studie ist die Anordnung eines Personenaufzugs und zwar zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie an der Nahtstelle der Gebäudeteile *Alte* und *Neue Göhre*. Hier ging man noch davon aus, dass der Einbau eines Aufzugs im Zwischenbau/ Treppenhaus nicht möglich ist. Erst in der Folge konnte mit Bauordnungsamt, Amt für Arbeitssicherheit, Digitale Vermessung und Aufzugsbau geklärt werden, dass der dortige Einbau doch möglich ist. Diese Variante, also der Einbau eines Personenaufzugs im derzeitigen Treppenhaus des Zwischenbaus ist vorzuziehen, weil:

- die sogenannte „Portal“- Variante an der Nahtstelle beider Gebäudeteile denkmalpflegerisch bedenklich ist,
- alle notwendigen Geschosse beider Gebäudeteile erreichbar sind,
- ein vollständiger Abriss des in den 2000er Jahren neu errichteten Bestandstreppenhauses gebilligt wird,
- diese Anordnung dem Leitgedanken, für klare Strukturen zu sorgen,
- Treppenhaus und Aufzug an derselben Stelle verortet sind,
- das Museumskonzept vollständig erneuert wird und der vorhandene Zeitstrahl keinen Bestand hat und
- damit sämtliche Etagen einschließlich der Büros und des Depotbereichs barrierefrei erschlossen werden kann.

Zur Betrachtung der Barrierefreiheit gehören darüber hinaus:

- Äußere Sichtbarkeit des Museums und der Empfang im Foyer,
- Stufenloser Eingang und stufenlose Übergänge im Objekt,
- Leitsystem und selbsterklärende Begehrbarkeit des Objekts,
- Leichte taktile Erfassung,
- Gute Erkennbarkeit der Räume bzw. in den Räumen und
- Ruhezonen.

#### 4. DIE BAUKONSTRUKTION UND BISHERIGE SANIERUNGEN

Die Gebäudeteile haben unterschiedliche Baukonstruktionen und stammen aus ganz verschiedenen Bauzeiten. Der älteste Bauteil ist der spätmittelalterliche Naturstein-Gewölbekeller der *Alten Göhre*. Er ist ohne eindeutigen Lagebezug zum darüber aufgehenden Bauwerk. Dieses stammt in den unteren beiden Geschossen aus der Renaissance- Zeit, wobei das Erdgeschoss ein Massivbau und das 1. Obergeschoss ein Fachwerkbau ist, in der sich an der Südostecke eine Bohlenstube befindet. Alle Geschosse darüber wurden in einem großen Sanierungsprojekt 2001 in Fachwerkbauweise nach historischem Vorbild neu aufgerichtet.

Der Verbindungsbau im Mühlengässchen ist eine Massivkonstruktion aus der Gründerzeit, während das Treppenhaus als Zwischenbau auch im Rahmen der 2001er Sanierung als massive Konstruktion neu errichtet worden ist. Die Treppenläufe sind aus Stahlbeton vor Ort gegossen. Für die Sanierung 2001 war das Büro für Baukonstruktion, Karlsruhe verantwortlich.

Die *Neue Göhre* ist im Jahr 1907 errichtet worden. Das Erdgeschoss ist eine massive Konstruktion, während die aufgehenden Geschosse aus Mischkonstruktionen in 2 Schalen aus Fachwerk und Ziegelmauerwerk bestehen. Das üblicherweise innen liegende Fachwerk wurde auf der Nordseite nach außen als zierendes Sichtfachwerk ausgeführt.

Im Jahr 2021 erfolgte eine sehr umfassende Sanierung der Außenfassade über sämtliche Gebäudeteile. Dabei sind auch die Fenster saniert worden einschließlich der Reed-Kontakte für die Absicherung der VDS3- Norm. Das verantwortliche Architekturbüro war das Büro Pfohl/ Dr. Lutz Krauß aus Weimar.

2023 ist die Sanierung „Wassernetz“ abgeschlossen worden. Dabei sind sämtliche Wasserleitungen ausgetauscht und eine Trockenlöschanlage mit je einer Steigleitung in *Alter* und *Neuer Göhre* installiert worden. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Sanierung war die vollständige Erneuerung der Toilettenanlage im Erdgeschoss der *Alten Göhre*.

2023/24 erfolgte die grundhafte Erneuerung der Saalstraße (Nordseite/ *Neue Göhre*) und des Kirchplatzes. In diesem Zusammenhang sind die Hausanschlüsse erneuert worden. Eine äußere Trockenlegung hat es aus verschiedenen Gründen nicht gegeben. U.a. lag es daran, dass das Kellermauerwerk extrem uneben ist und eine zusätzliche Schale hätte aufbetoniert werden müssen.

Fotos der Sanierungen liegen vor.

Weitere Angaben werden im Rahmen der Grundlagenermittlung ausgegeben.

#### 5. ANFORDERUNGEN AN DAS HAUSTECHNISCHE KONZEPT (HLS)

Die technischen Anlagen müssen zum wesentlichen Teil erneuert werden. Es gelten folgende prinzipiellen Festlegungen für die Planung der haustechnischen Anlagen:

Die Aufgabenstellung wird im Rahmen der Planung weiter im Detail ergänzt. In diesem Zusammenhang werden dann auch technische Parameter wie Anlagentypen, Kältemittel usw. abgestimmt. Grundsätzlich

gilt, dass der Fachplaner alle relevanten Normen mit der Planung einzuhalten hat und dem Auftraggeber eine Anlage schuldet, die unter den gegebenen Umständen einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen muss.

### *Energetische Anforderungen/ Allgemein:*

- Das Objekt wird aktuell über das vorhandene Fernwärmenetz versorgt.
- Eine alternative Wärmeversorgung auf regenerativer Basis ist technisch und wirtschaftlich zu prüfen.
- Es liegt zur Lüftung / Kälteversorgung eine Konzeptstudie vor.

### *Heizungsanlage:*

- Grundversorgung über Fernwärme mit maximalem Rücklauf gemäß aktueller TAB der Stadtwerke Jena Netze primär 40 Grad,
- Beheizung / Kühlung der Ausstellungsetagen über Heiz- und Kühldecken
- Neuinstallation von Heiz- und Kühldecken in Teilbereichen
- Prüfung, ob Beibehaltung oder Erneuerung bestehender Heiz- und Kühldecken notwendig
- Büro- und Nebenräume Beheizung mit Heizkörpern, Vorlauf maximal 60 Grad
- Variantenbetrachtung: Nutzung der Kältemaschinen sowohl im Sommer zur Klimatisierung, als auch als Wärmepumpe in der Heizsaison (bivalenter Betrieb), alternativ Nutzung einer Adsorptionskältemaschine mit einem Sondertarif der Stadtwerke Jena zur Rücklaufauskühlung des Fernwärmenetzes
- Komplette Erneuerung Heizzentrale mit Verteiler und Fernwärmestation
- Komplette Erneuerung Heizungsverteilstromnetz
- Hydraulischer Abgleich
- Demontage der vorhandenen Heizungsanlage nach Überprüfung hinsichtlich des möglichen Erhalts von Teilen der Gesamtanlage
- Sicherstellung provisorischer Beheizung des Objektes, z.B. Winterheizung
- Einbindung/ Weiternutzung der beiden vorhandenen Wärmepumpen heizen/kühlen (2x10 kW)
- Anschluss Notheizung vorsehen, um bei längerem Ausfall mit einem mobilen Aggregat die Grundheizung des Gebäudes und den Schutz der Kunst absichern zu können
- Ein Zählerkonzept ist mit dem Auftraggeber abzustimmen und nach Projektabschluss als Zähler-schema zu visualisieren

### *Lüftung / Kälte*

- Realisierung neuer RLT-Anlagen für voraussichtlich folgende Bereiche:
  - WC-Anlagen
  - Ausstellungsbereiche mit Regelziel CO<sup>2</sup> und Luftfeuchte
  - Keller mit Regelziel Luftfeuchte und Luftaustausch
  - Veranstaltungsraum mit Regelziel CO<sup>2</sup> und Temperatur
- Es ist davon auszugehen, dass der Einbau im historischen Gebäude unter sehr beengten und komplizierten Platzbedingungen erfolgen muss.
- Die Anlagen für die Ausstellungsbereiche sind als Vollklimaanlagen mit heizen, kühlen, befeuchten, entfeuchten zu realisieren.
- Die vorhandene Machbarkeitsstudie zur Wärme- und Kälteversorgung ist kritisch auf eine Synergienutzung (Mehrfachnutzung von Lüftungsgeräten für unterschiedliche Nutzungszonen) zu prüfen.

- Bereitstellung Kälte zur Temperierung innerhalb des vorgegebenen Klimakorridors wie folgt:

<b>Räume</b>	<b>Temperatur</b>	<b>Luftfeuchte</b>
<b>Ausstellung</b>	<b>18 - 24°C</b> <i>(binnen 24h +/- °C tägliche Schwankungen)</i>	<b>40 - 55%</b> <i>(Schwankung maximal 5% binnen 24h)</i>
<b>Depot</b>	<b>16 - 24°C</b> <i>(binnen 24h +/- °C tägliche Schwankungen)</i>	<b>40-55%</b> <i>(Schwankung maximal 5% binnen 24h)</i>
<b>Ausstellung und Depot</b>	<i>Im Sinne der energieeffizienten Nutzung kann ein Sommer- und ein Winterszenario im Rahmen des vorgegebenen Korridors entwickelt werden. Dabei ist ein langsamer Übergang wichtig.</i>	

- Bereitstellung Kälte zur Entfeuchtung Lüftung
- Der Kältebedarf ist Energie- und Betriebskosteneffizient abzudecken, durch den Planer ist ein Kältekonzept zur wirtschaftlichen Kältebereitstellung und ggf. Doppelnutzung der Anlagen für Kühl- und Heizzwecke in LP2 zu erstellen.
- In Abhängigkeit der baulichen Begebenheiten ist ein möglichst kleiner GWP Wert des Kältemittels zu wählen.
- Erneuerung / Einbau des gesamten Kanalnetzes Lüftung unter Beachtung der Anforderungen Hygiene und Brandschutz,
- Erneuerung / Einbau des gesamten Rohrnetzes Kälte,
- Anschluss Notkälte vorsehen, um bei längerem Ausfall mit einem mobilen Aggregat die Klimabedingungen des Gebäudes und den Schutz der Kunst absichern zu können.

### Gebäudeautomation

- Umsetzung einer komplett neuen Regelung im System ABB Cylon
- Nachfolgende Regelungsfunktionen sind erforderlich (Vervollständigung im Planungsprozess):
  - Raumklimaregelung Lüftung auf den Ausstellungsetagen
  - Überwachung / Dokumentation Raumklima
  - Steuerung der RLT-Geräte
  - Einzelraumregelung Decken
  - Steuerung / Sollwertvorgabe Kälte
  - Steuerung / Sollwertvorgabe Wärmepumpe
  - Brandschutzklappen und Rauchmelder Lüftung
  - Heizkreissteuerung
  - Steuerung nach Brandfallmatrix
  - Überwachung der Anlagen auf Leckage und Erstellung eines Konzeptes für Maßnahmen (Abschaltungen) bei Notfällen
  - Digitalisierung Zähler – Mbus auf Modbus TCP/IP entsprechend den Vorgaben des Auftraggebers und des Zählerkonzeptes des Energiemanagement des Auftraggebers
  - Erstellung von umfassenden Anlagenbildern
  - Erstellung von Datenaufzeichnungen für eine Vielzahl relevanter Datenpunkte
  - Erstellung von Alarmen und Überwachung von Grenzwerten entsprechend Vorgaben des Auftraggebers
  - Erstellung einer umfassenden Regelungsbeschreibung
  - Aufnahme von Daten aus anderen technischen Anlagen wie KNX, Lichtsteuerung, EMA, BMA und Speicherung von wichtigen Daten
  - Weitermeldung wichtiger Fehler zusätzlich um EMA an ständig besetzte Stelle



**Sanitär:**

- Trinkwasser und Abwassernetz wurden 2024 komplett erneuert und muss nur bei Bedarf ergänzt werden,
- Löschwassernetz (Trockenleitung) wurde 2024 komplett erneuert; diese Anlage ist im Bestand zu belassen und muss bauseits eingepasst werden,
- Anpassungen Löschwasser bei Bedarf,
- Notwendige Anpassungen durch Änderung von Raumstrukturen sind Planungsbestandteil
- Bereitstellung von Wasser für Befeuchter oder Rückkühler mit Besprühung,
- WC's in verschiedenen Etagen einschließlich der Ausstattungselemente sind neu zu errichten,
- Wasserentnahmestellen und Küchenanschlüsse in verschiedenen Etagen sind zu planen,
- Ein barrierefreies WC.

**Allgemein:**

- Zuarbeit von Anschlusswerten und Leistungsparametern an das Energiemanagement des AG zur Erstellung einer CO<sup>2</sup> Bilanz,
- Zuarbeiten für Fördermittelanträge – jedoch keine Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder CO<sup>2</sup> Nachweisen / Nachweis von CO<sup>2</sup> Einsparungen,
- Diese Berechnungen werden durch das Energiemanagement des Auftraggebers erstellt oder beauftragt und betreut,
- Mit Abschluss der Baumaßnahme ist eine Zählerliste nach Vorgabe des AG's zu erstellen einschließlich folgender Angaben:
  - Zählertyp
  - Zählernummern
  - Was wird gezählt
  - Angaben zur Zählerablesung
  - Angaben zur BUS- Schnittstelle
  - Beinhaltet nur Wasser / Wärme / Kälte
  - Elektro wird durch Fachplaner Elektro ergänzt
- Leistungsbestandteil der Heizungs- und Kälteplanung (LP2) ist eine Untersuchung der Technik mit zugehöriger Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Abstimmung mit dem AG,
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen in der Leistungsphase 3 als statische Variante sind Bestandteil des Auftrages nach HOAI beim Auftragnehmer / Fachplaner – umfassen jedoch nur einfache statische Berechnungen und Variantenvergleiche.

**Besondere Leistungen A: INBETRIEBNAHME- MANAGEMENT AUF GRUNDLAGE GeG**

- Unterstützungsleistung für das Energiemanagement des AG,
- Inbetriebnahme- Management für 1 komplette Kühl- und Heizsaison,
- Die Leistung beinhaltet z.B.:
  - Auswertung der Datenaufzeichnung vom Anlagenbetrieb,
  - Auswertung von Zählerdaten,
  - Optimierungsvorschläge und Anlagenkonfiguration und
  - Nachkontrolle.

**Besondere Leistungen B: HAVARIEPLAN**

- Unterstützung des AG bei der Erstellung eines Handlungsplans mit Anweisungen für Havariefälle für die Anlagen Heizung und Kühlung in ca. 20 unterschiedlichen Fällen.
- Die Leistung beinhaltet u.a. (keine vollständige Aufzählung):
  - Ausfall der Heizung
  - Ausfall der Kühlung,
  - Undichtigkeit der Heizungsanlage
  - Ausfall Strom (Leistungsanteil ELT- Vertrag)

## 6. ANFORDERUNGEN AN DAS HAUSTECHNISCHE KONZEPT (ELT)

### Allgemein

- Umsetzung Brandschutz- und Bauordnungsaufgaben (BS-Konzept, Baugenehmigung)
- Prüfung Notwendigkeit sicherheitstechnische Anlagen und Umsetzung
- Umsetzung Nutzungskonzept
- Planung Elektrotechnik nach Abstimmung HLS, Regelungstechnik, energetischen Vorgaben KIJ
- Ermittlung Energiebedarf Netzanschluss
- Prüfung wirtschaftliche eigene Erzeugungsanlagen
- Umsetzung Zählerkonzept
- Prüfung Fördermittel Beleuchtung

### Stromversorgung EVU

- Bei Leistungserhöhung Anpassung HAS und Hauptverteilung, zusammentragen der einzureichenden Unterlagen

### Telekommunikation Anschluss

- Wird nicht verändert

### Niederspannungsnetz

#### Anpassung an das Nutzungskonzept

- Anpassung an das Nutzungskonzept
- Niederspannungsanlagen
- Zähleinrichtungen
- KNX- Projekt
- RWA
- Mitwirken bei der Erstellung eines Raumbuchs
- Anpassung der Ausstattung nach den Vorgaben von KIJ
- Umrüstung der Beleuchtung auf LED

### Sicherheitsbeleuchtung

- Anpassung/ Erneuerung der Sibe

### Blitzschutz/Erdung/Potenzialausgleich

- Anpassung und Erneuerung

### Schwachstromanlagen

- Anpassung an das Nutzungskonzept
- dienstneutrales Netz nach Vorgaben KIJ und Städtischer IT (KIT)
- Zutrittskontrolle, Sprechanlage, Videoüberwachung, EMA, ELS etc.
- Prüfung Vorgaben Versicherer für Einbruchmeldeanlage und Videoüberwachung
- BMA und Abstimmung mit Behörden und Sachverständigen

### Sachverständigenabnahmen

Der Sachverständige, soweit erforderlich, wird durch KIJ direkt beauftragt. Die Mitwirkung bei Abnahmen ist auszuschreiben.

### Bestandsunterlagen, Wartung und Prüfung

Die Bestandsunterlagen sind entsprechend der Gliederungsvorgabe anzufertigen. Die Wartungen für alle Anlagen sind in Abstimmung mit KIJ und mit vorgegebenen Textbausteinen auszuschreiben. Unser Wartungsvertrag ist im Leistungsverzeichnis mit anzuhängen. Die Wartung ist eindeutig als jährliche Wartung für den gesamten Zeitraum der Gewährleistung auszuschreiben. Als Wartungspositionen

können die Textvorlagen von KIJ abgefordert werden.

## 7. GRUNDLEGENDE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER FREIANLAGEN

- ☐ Betrifft ausschließlich öffentliche Flächen; Freianlagen gehören nicht zum Objekt
- ☐ Eingriffe in die öffentlichen Flächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen
- ☐ Leistungen im öffentlichen Raum können im Zusammenhang mit der gestalterischen Aufwertung des Haupteingangs erforderlich werden, insbesondere dann, wenn es zu einer Umverlegung des Haupteingangs kommen sollte
- ☐ Alle Absprachen erfolgen mit den Trägern öffentlicher Belange, wie Kommunalservice, Stadtwerke und städtischer Behörden (Stadtplanung)

## 8. GRUNDLEGENDE ANFORDERUNGEN BZGL. TECHNIKER UND REINIGUNG

- ☐ Büro für 3 Mitarbeiter mit Computeranschlüsse nach städtischem Standard
- ☐ Werkstatt im Keller
- ☐ Geräte und Lagerkapazitäten mit gut geordneter Vorortung

Weitere Angaben werden im Rahmen der Grundlagenermittlung ausgegeben.

## V. QUANTITATIVE ANFORDERUNGEN AUS BESUCHERZAHLEN UND RAUMPROGRAMM

### 1. BESUCHERZAHLEN (DURCHSCHNITTlich GERUNDET)

Erfahrungen der letzten 3 Jahre und Ergebnis von häufigen Zählungen, wobei eine Steigerung der Besucherzahlen mit der Neukonzeption angestrebt und auch erwartet wird.

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| <input type="radio"/> Pro Jahr      | 24.000 |
| <input type="radio"/> Pro Woche     | 460    |
| <input type="radio"/> Am Wochentag  | 55     |
| <input type="radio"/> Am Wochenende | 185    |
| <input type="radio"/> Sondertermine | 1.000  |

### 2. PERSONAL

Derzeit befinden sich in der Göhre ca. 20 Arbeitsplätze der Städtischen Museen. In Abhängigkeit von der möglichen Nutzung eines weiteren Gebäudes für die Museen wird angestrebt, nur einen Teil dieser Arbeitsplätze in der Göhre zu belassen, da sonst die Trennung von Depot- und Büro-Flächen nicht möglich wäre. Mindestanforderung sind 4 Arbeitsplätze für den Bereich Stadtgeschichte, 1 Gemeinschaftsarbeitsplatz Museumstechnik sowie 1 Arbeitsplatz, der in die Vorbereitungswerkstatt Ausstellungsgestaltung integriert wird. Konkretere Aussagen können nach entsprechenden Beschlüssen erfolgen.

### 3. AUSSTELLUNGEN

- ☐ Dauerausstellungen
- ☐ Wechselausstellungen

### 4. EXTERNE NUTZER

- ☐ Überprüfung der Einordnung eines Museums- Café's

### 5. RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm (Punkt VI „Weiterführende Unterlagen“) definiert die Mindestanforderungen. Es ist auf Vollständigkeit und Plausibilität zu überprüfen, zu ergänzen bzw. zu hinterfragen.

## VI. WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN

- ☐ 01 Projektbeteiligtenliste
- ☐ 02 Planungsszenario
- ☐ 03 Schnittstellenliste
- ☐ 04 Raumprogramm der Nutzerin (Variante „Portal“)
- ☐ 05 Pläne zum Bestand (digitales Aufmaß aktuell)
- ☐ 06 Gutachten Barrierefreiheit
- ☐ 07 Studie Aufzug
- ☐ 08 Machbarkeitsstudie „Wärme- und Kälteversorgung“
- ☐ 09 Museumskonzeption

## VII. BESTÄTIGUNGEN DER AUFGABENSTELLUNG

Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift
Beate Wachenbrunner, Werkleiterin	Dirk Feißker, Abteilungsleiter KVS
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift
Dirk Kindermann, Bereichsleiter Baumanagement	Wolfgang Winkler, Projektleiter

Die schriftlich bestätigte Unterlage vom 09.04.2026 kann im Original beim AG eingesehen werden.