

T: 09131 – 81 64 60
Stadtbüro: 09131 – 40577 30
F: 09131 – 81 64 61
M: info@ssparchitekten.com
www.ssparchitekten.com

Erlangen, den 3. April 2023

BV. Sanierung Waldschänke Felsenkeller Fürth

Proj.Nr.: 0205-22

Maßnahmenbeschreibung der geplanten Sanierungsarbeiten

1. Projektbeschreibung, Allgemein

Der Bauherr plant die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, welches ursprünglich als Hopfenscheune und Waldschänke genutzt wurde und derzeit noch als Gastronomiebetrieb mit Freischankfläche im Außenbereich in Betrieb ist.

Das Bestandsgebäude liegt in der Sperberstraße im Bereich des Rotwildgeheges in einem FFH- Gebiet der Stadt Fürth. Sämtliche angrenzende Grundstücke sind unbebaut. Das zu betrachtende Objekt liegt auf dem Flurstück mit der Flurnummer 428/2 innerhalb der Gemarkung Fürth.

2. Gebäudebeschreibung Bestand

Das Bestandsgebäude ist auf das Jahr 1863 zurückzuführen. In der Liste der Baudenkmäler des Bezirks Mittelfranken wird es unter Nummer D-5-63-000-1639 wie folgt beschrieben:

„Ehemalige Hopfenscheune und Waldschänke, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Sandsteinerdgeschoss, verschaltem Fachwerk-Obergeschoss mit Lüftungsschlitzen und Dachreiter mit Pyramidendach, bez. 1863“.

Im Erdgeschoss befinden sich massive Sandstein-Außenwände, im 1. und 2. Obergeschoss eine Fachwerksverbandskonstruktion, welche außenseitig mit einer Deckelschalung geschlossen ist. Das Dach ist als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Holzdachstuhl (abgestrebter, doppelter, stehender Pfettendachstuhl mit hängender Firstpfette) und Ziegeleindeckung ausgeführt und bleibt unverändert im Bestand erhalten bzw. wird nach Begutachtung ertüchtigt.

Rechteckiger Grundriss mit den Maßen ca. 29,10m (West / Ost) x 14,60 m (Nord / Süd)
Traufhöhen hangseitig ca. 7,60 m und zum Hof (Norden) ca. 8,90 m
Firsthöhe ca. 14,40m (Ab OK FFB).
BRI ca. 5.330 m³

3. Nutzung

Die bisherige Nutzung als Gastronomiebetrieb „Waldschänke“ mit Freischankflächen im Außenbereich wird beibehalten (keine Nutzungsänderung).

4. Sanierungsplanung

Gebäude

Auf Grund von Schäden an der Holzkonstruktion (Feuchte und Schädlingsbefall) sind zum Erhalt des Gebäudes umfangreiche Sanierungsmaßnahmen unumgänglich. Das Gebäudetragwerk stellt sich im jetzigen Zustand als notgesichert dar. Die aktuelle Notsicherung war nicht auf Dauer angelegt.

Die Holzkonstruktion (Fachwerk, Decken, Dach) werden nach eingehenden Untersuchungen durch eine Schadenskartierung und einer statischen Konzeption denkmalrechtlich und nachhaltig saniert sowie statisch wieder ertüchtigt.

Das erdgeschossige Umfassungsmauerwerk aus Sandstein ist augenscheinlich in einem relativ gutem Zustand und wird entsprechend einer vorhergehenden restauratorischen Begutachtung und Konzeption saniert und im Sockelbereich gg. Feuchte ab gedichtet.

Im Erdgeschoss sind neben dem Gastraum, Lagerräume, Technikräume, Kühlräume, Sanitärräume, ein Pausen- und ein Umkleideraum, sowie eine Spülküche und eine Küche geplant. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es soll als eine gemeinsame Nutzungseinheit betrachtet werden.

Durch die Sanierung soll ein „Haus- in Haus“ Konzept entstehen, welches die Neuerrichtung einer Raumgruppe innerhalb des Erdgeschosses vorsieht. Diese soll mit einem gewissen Abstand zu den bestehenden Außenwänden errichtet werden, so dass eine Art Wartungsgang (=Zwischenraum) um den neu geplanten Bereich entsteht. Im Gastraum sind Fensteröffnungen vorgesehen, welche den Blick auf das alte Gemäuer ermöglichen sollen. Der Zugang zu den Obergeschossen ist nach dem Umbau nur noch über den Zwischenraum oder einen separaten Eingang von außen möglich.

Die Erschließung der Gastronomie erfolgt im Erdgeschoss über den bestehenden direkten Zugang. Der zukünftige Betreiber der Gastronomie plant einen Gastraum mit 50 Gastplätzen und einer Größe von ca. 80 m², sowie bis zu ca. 500 Gastplätze im Außenbereich.

Eine nähere Beschreibung der geplanten Gastronomie findet sich in der Betriebsbeschreibung. Eine gastronomische Nutzung ist hauptsächl. in den Sommermonaten angestrebt.

Außenbereich

Im Außenbereich ist auf der Ostseite des Gebäudes eine Einhausung für Müll sowie Flüssiggastank in filigraner Stahlkonstruktion und durchlässiger Gitter-Blechverkleidung (Schutz vor Tieren und herabfallendem Geäst) - mit einheimischen Rankpflanzen begrünt - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geplant, Bedachung der Einhausung als extens. Gründach.

Maße d. Einhausung Müll (BxLxH) ca. 2,70 x 7,50 x 2,70m und des Gastankes ca. 2,70 x 7,50 x 2,70m

Voruntersuchungen / restauratorische Konzeptionen

Im Sinne einer nachhaltigen, denkmalgerechten Instandsetzung sind folgende Voruntersuchungen und Planungen vorgesehen:

- statisches Gutachten und Befunduntersuchung d. Holzkonstruktion (Dach / Fachwerk) mit Schadenskartierung und denkmalverträglicher, nachhaltiger Konzeption durch auf Denkmalschutz spezialisierten Tragwerksplaner (ggf. unter Zuhilfenahme eines geeigneten Fachrestaurators)
- Befunduntersuchung der Fassade - Holzschalung mit Maßnahmenkonzeption durch geeigneten Fachrestaurator
- Befunduntersuchung der Sandstein-Umfassungswände im EG mit Maßnahmenkonzeption durch geeigneten Fachrestaurator

5. Geplante Maßnahmen

Die im Folgenden genannten, geplanten Maßnahmen sind stichpunktartig nach Leistungsgewerken gelistet (Nummerierung n. Leistungsbereichen Büro SSP):

Die erforderlichen Baustelleneinrichtungen sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Insbesondere werden notwendige Zwischenlager etc. in geschlossenen Container erfolgen.

An- und Abfahrten sollen dadurch auf ein geringstmögliches Maß beschränkt bleiben.

Es wird keine Kranstellung erfolgen. Eine Gerüststellung für Fassaden- und Dacharbeiten soll zeitlich auf das Notwendigste begrenzt bleiben.

Im Einzelnen wird die Baustelleneinrichtungen in Absprache mit einer ökolog. Baubegleitung vorgenommen werden.

001 Abbruch und Demontagen

Ausräumen von Möblierungen sowie

Abbau der Küchen- und Tresenanlagen und Abbau der Kühlräume,

Demontage der kompletten Innenraumwände aus Trockenbauwänden und

Abbruch der Betonböden (tw. gefliest o. mit Brettverschalung) im EG,

Abbruch von nachträglich eingebrachten Verschalungen,

Demontage von maroden Fenster und Türen (s.a. 018) nach Begutachtung

Demontage von techn. Installationen,

Fachgerechte und sortenreine Entsorgung d. Abbruchmaterials.

Es werden alle denkmalgeschützten Bauteile (Umfassungswände, Holzstützen) sowie statisch relevante bestehende Bauteile belassen.

002 Erdarbeiten

Aushub für neue Bodenplatte und -aufbau sowie

Grabarbeiten für neue Leitungen für Löschwassertank und Grube,

Freilegen des Sockelbereiches der Sandsteinumfassungswände

004 Rohbau

Baustelleneinrichtung gem. Erfordernissen und den Belangen des Umweltschutzes mit Lagercontainern zum Einlagern der wiederverwendbaren Bauteile (z.B. Thresen)

Erstellung einer neuen, tragfähigen Beton-Bodenplatte

Sockel-Drainage und -Abdichtung nach denkmalschützerischen Vorgaben durch Restaurator

Errichtung einer Sammelgrube (kein Fettabscheider) und

Einbau eines Löschwassertanks im Außenbereich (s.a. Pkt 400)

006 Zimmererarbeiten

Erhaltung des Dachstuhl und Deckentragwerk (inkl. Bohlenbelag) mit

Austausch von schadhafte Holzkonstruktionsteilen bzw. deren stat. Ertüchtigung nach stat. Konzeption (denkmalschützerische, nachhaltige Aspekte) und

zusätzliche stat. notwendige Aussteifungen des Fachwerks und Daches n. Berechnung und Konzeption

Schaffung eines abgeschotteten, ungenutzten Dachraumes/Spitzbodens (durch Verschalung) als

Artenschutzraum unterhalb des Dachreiters („Lüftungstürmchen“).

009 Flaschner- & Dachdecker

Ausbesserung / Ertüchtigung der Dacheindeckung mit Unterbau nach Begutachtung (Ab- und Wiedereinbau soweit notwendig, wahrschl nur Teilbereiche in Traufnähe),

Austausch der tw. undichten und unterdimensionierten Regenrinnen und Fallleitungen

014 Putzarbeiten

Verputzarbeiten im Innenbereich (nur Teilbereiche) von massiven Wänden (Neubau-Wände), wo

notwendig (z.B. Sanitärbereiche) mit mineralischem Putzsystem

015 Trockenbauarbeiten

Errichtung von Trockenbau-Ständerwänden (alle Wände in Trockenbauweise - betrifft nur EG) sowie Trockenbau-Ständerwände d. „Raum-in-Raum“ Konzepts mit Holzständern und Nagerschutz.
Einbau abgehängter GK-Decken im EG
Einbau von Vorsatzschalen der sanitären Einrichtungen und ggf. Wandverkofferungen

016 Estricharbeiten

Einbau eines schwimmenden Zement-Estrichs (Wärmedämmung)

017 Fliesenarbeiten (Sanitärbereiche / Küche / Lager)

Fliesenbelag der Böden im Sanitär-, Küchen- und Lagerbereiche mit entsprechenden Abdichtungen, Wandfliesen Innenwände Sanitärbereiche und Küche

018 Fenster / Außentüren

Austausch von Fenstern und Aussentüren (Nebeneingänge) aus Holz im Aussenwandbereich gg. neue Holzelemente. Einteilung / Sprossen etc. entspr. den Bestandselementen – Farbgebung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.
Neue Fenster im Trockenbau-Wartungsgang zur natürlichen Belichtung für „Raum-in-Raum“
Sanierung / Instandsetzung des erhalten bleibenden Haupteingangstores,

019 Innentüren

Einbau neuer Innentüren (Metallzarge mit Holztürblättern) entspr. nach Anforderung Brandschutz

023 Maler- und Lackierarbeiten

Streichen der Innenwände und Decken mit mineralischem Anstrich

024 Bodenbelagsarbeiten

Fußbodenbelag im Gastraum und Nebenräumen, Art noch nicht bekannt (zur Wahl Beschichtung, Holzbelag o. Fliesenbelag ->017

032 Innenausbau – Küche /Theke

Montage neuer Küche und Einbau neuer Kühlräume,
Wiedereinbau der Theke (mit Zapfanlage) und deren Anpassung. Anschluss d. Bierleitung und Zapfanlage erfolgt seitens Comödie Fürth bzw. Tucher

035 Gerüstbau

Gerüstaufbau im Aussenbereich für Fassaden- und Dacharbeiten nach Erfordernis und Vorschriften, ggf. Stellung von Hubsteiger bei schwierigen Verhältnissen o. wegen Zeitabläufen. Das Gerüst wird als „freistehendes“ Gerüst ohne Gebäudeverankerung gestellt (-> keine Fassaden-Bohrungen)
Raumgerüst im Innenbereich (EG) nach Erfordernis

041 Windfang / Verglasungen / Vordach

Erstellung eines verglasten Windfangbereiches (Konstr. noch nicht bekannt -> ggf. 018)
Leichte Vordachkonstruktion über der Essensausgabe aus Stahl-Glaskonstruktion, ein-/anklappbar

042 Schädlingsbekämpfung

Vorbereitende Arbeiten zur Beseitigung der Schädlinge gem. Erfordernis und vorheriger Begutachtung / thermisches Verfahren

043 Denkmalschutz Fassadensanierungen

Restauratorische Arbeiten an Sandstein-Umfassungswänden (EG) nach vorheriger Befunduntersuchung und Konzeption (s.a. Pkt 4); voraussichtl. Arbeitsschritte: Sandsteinsockel/-fassade reinigen/abziehen, Verfugung ergänzen, ggf. partielle Retusche, Sockelbereiche abdichten (s.a. 004)

Restauratorische Arbeiten an Holzverschalung (1. – 2.OG) nach vorheriger Befunduntersuchung und Konzeption (s.a. Pkt 4) sowie entspr. Behandlung (z.B. neuzeitlichen Farbüberformung)

400 Technische Gebäudeausrüstung (Leistungsbereiche 010 – 013)

Entspr. der Projektierung durch das Ingenieurbüro TGA, Erlangen – s.a. Erläuterungsberichte HLS und Elektor v. Dez. 2022)

Sanitärinstallationen

Vergrößerung bzw. Austausch des Sammelbehälters Schmutzwasser (im Außenbereich) – kein Anschluss an öffentl. Kanalnetz

Erneuerung sämtlicher Abwasser- und Grundleitungen sowie der Trinkwasser- und Sanitärinstallationen und WC-Anlagen im und am Gebäude (die Anbindung an das öffentl. Netz der Infra wird beibehalten). Installationsführung i.d.R. in Trockenbau-Vorsatzschalen.

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung erfolgt mittels eines Gasbrennwertgerätes auf LPG-Basis

Installation eines neuen Stahlkamins an der Fassade (Farbgebung in Abstimmung mit Denkmalschutz)

Installation neuer Profil-Ventilheizkörper in Flachausführung oder als Röhrenradiatoren,

Stellung eines oberirdischen, eingehausten Flüssiggastanks mit einer Behältergröße von 2,9t LPG (s.a.Pkt. 4)

Lüftungsinstallationen

Be-/Entlüftung Sanitärräume mit Einzelraum-Rohrventilatoren ü. Dach geführt (keine Wanddurchdringungen)

Fettabluft Küche über Dunstabzug und entspr. Ventilator über Abluftkanal ü. Dach geführt

Löschwasser

Feuerlöschtank von 46 m³ Vorhaltevolumen wird im Außenbereich unterirdisch gesetzt (s.a. Pkt 004)

Elektroinstallationen

Der elektr. Hausanschluss- und Telekommunikationsanschluss bleiben erhalten,

Austausch / Erneuerung sämtl. Elektroinstallationen inkl. Zähler und Beleuchtungsanlagen sowie

Stellung eines Batteriespeichers zur Notstromversorgung

Blitzschutz

Das Gebäude soll gem. Angabe Brandschutz mit einer Blitzschutzanlage Klasse III ausgestattet werden. Ableitungen werden an Außenfassaden geführt, nach Möglichkeit im Bereich von Regenfallrohren.

500 Außenanlagen

Einhausung für Mülltonnen und Gastank (s.a. Pkt 4 und Leistungsber. 400) aus filigraner Stahlkonstr. mit Stahlgitterausfachungen mit einheimischen Rankpflanzen begrünt, sowie extensivem Gründach Wiederherstellung der Außenbereichsflächen mit Hoffläche als wassergebundene Decke, im Gebäudesockelbereichen mit Trauf-Kiesstreifen und bei den Zugängen als versickerungsfähiges offenfugiges Pflaster.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wiederherstellung der geschotterten Zufahrtswege mit Beendigung der Baumaßnahme im Rahmen der turnusmäßigen Erhaltungsmaßnahmen des Forstamtes vom Forstamt übernommen wird.

Um Störungen der Wildtiere zu vermeiden werden nur die notwendigen Bereiche, Zugang zum Gebäude und zu den Toiletten, beleuchtet um Unfälle zu vermeiden.

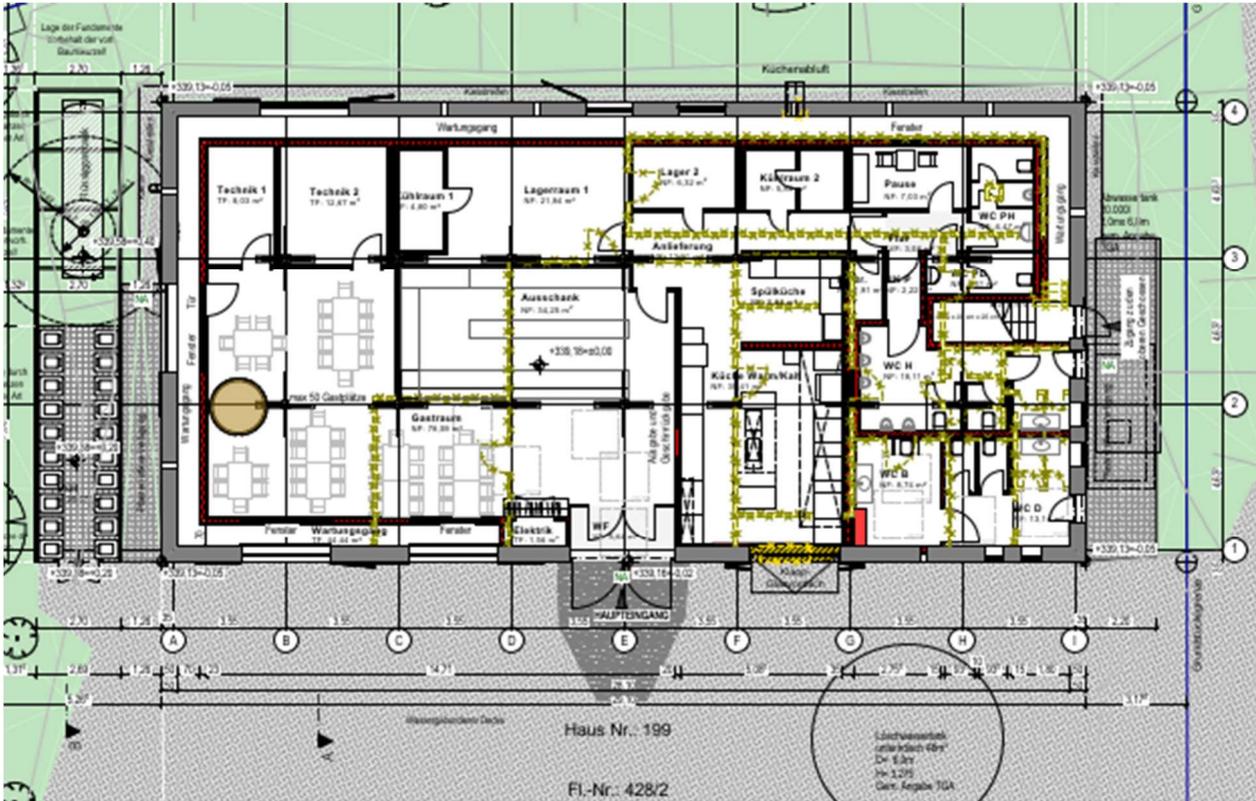


Abbildung 1: geplantes Erdgeschoss (Grundriss o. Maßstab)

6. Fotodokumentation



Abbildung 2: Ansicht von Nord-West



Abbildung 3: Ansicht von Süd-West



Abbildung 4: Dach mit Dachreiter (Lüftungsturm)



Abbildung 5: Westseite mit Nebeneingängen (zu WC's und OG)



Abbildung 6: Decken- und Dachtragwerk

