



An die Mitglieder
des Finanz- und Liegenschaftsausschusses

10.02.14

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur 48. Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses/ gemeinsame Sitzung mit dem Bauausschuss (Wahlperiode 2009-2014) am

Dienstag, 18.02.2014, 17:00 Uhr.

in das phanTECHNIKUM - Tagungsraum, Zum Festplatz 3 einzuladen.

T a g e s o r d n u n g :

ö f f e n t l i c h e r T e i l :

- 1 Begrüßung durch den Vorsitzenden
- 2 Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 15.01.2014
- 5 Grundsatzentscheidungen zur Vorplanung 2.Bauabschnitt **VO/2014/0841**
"Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Technischen Landesmuseum -phanTHECHNIKUM-", Lübsche Burg in Wismar

n i c h t ö f f e n t l i c h e r T e i l :

- 6 Verpachtung der gastronomisch nutzbaren Flächen im "Weinberg" **VO/2014/0844**
mit Wirkung zum 01. April 2014 für die Laufzeit von 10 Jahren
- 7 Bericht/Antwort
Antrag auf Erwerb des Erbbaugrundstückes Holzdamms 2 in
Wismar, Betriebsgrundstück der Firma Gluth
- 8 Sonstiges

Lediglich der TOP 5 „Grundsatzentscheidungen zur Vorplanung 2. Bauabschnitt "Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Technischen Landesmuseum -phanTHECHNIKUM-", Lübsche Burg in Wismar“ wird gemeinsam mit dem Bauausschuss erörtert.

Sodann werden die Mitglieder des Finanz- und Liegenschaftsausschusses die verbliebenen Tagesordnungspunkte weiter beraten.

Hinweis:

Ab 16.30 Uhr besteht für die Ausschussmitglieder und Gäste die Möglichkeit, sich über den Bautenstand zu informieren. In der Sitzung wird dann die vorbereitete Präsentation durch das Architekturbüro vorgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

Domke
Ausschussvorsitzender

Vorlage**Nr.:****VO/2014/0841**

Federführend:
10.6 Abt. Gebäudemanagement

Status: öffentlich
Datum: 22.01.2014

Beteiligt:
I Bürgermeister
III Senator
1 Büro der Bürgerschaft
20.1 Abt. Kämmerei

Verfasser: Herr Jandt

Grundsatzentscheidungen zur Vorplanung 2. Bauabschnitt "Umnutzung des ehemaligen Kasernengebäudes zum Technischen Landesmuseum - phanTECHNIKUM-", Lübsche Burg in Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	18.02.2014	Bauausschuss	zur Kenntnis
Öffentlich	18.02.2014	Finanz- und Liegenschaftsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.02.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Nachdem die Vorplanung zum 2. Bauabschnitt vorliegt, ergeben sich in der Folge drei Möglichkeiten des weiteren Vorgehens, aus denen letztlich durch Beschluss der Bürgerschaft diejenige zu wählen ist, die nunmehr durch Verwaltung umzusetzen ist:

Variante A.

Die Bürgerschaft bestätigt die Vorplanung zum 2. Bauabschnitt bestehend aus den Bauteil 1 (Ausstellungsbereich) und Bauteil 5 (Depot) mit einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 5.011.200,00 EURO (Gebäudekosten) und 1.116.820,00 EURO (Museumsausstattung), insgesamt 6.128.020,00 EURO, als Grundlage für die Einwerbung von Fördermitteln und die Berücksichtigung dieser Baumaßnahme in die Investitionsplanung ab dem Jahre 2018. Ausgehend vom Zeitpunkt der Realisierung sind die geschätzten Kosten anzupassen.

Variante B.

Die Bürgerschaft beschließt:

1. Um erforderliche Raumkapazitäten für das phanTECHNIKUM zu schaffen, werden die „Reithalle“ als Depot und das „Haus des Gastes“ als Verwaltungsbereich dem Technischen Landesmuseum langfristig im Rahmen eines Pachtvertrages zur Nutzung überlassen.

2. Durch die unter Ziffer 1. langfristig zur Verfügung gestellten Raumkapazitäten wird auf den in der Vorplanung vorgesehenen Neubau eines Depots im Bauteil 5 verzichtet. Damit reduziert sich der Gesamtkostenrahmen für die so anzupassende

Vorplanung von 5.011.200,00 EURO um ca. 1Mio. EURO, so dass sich zuzüglich der 1.116.820,00 EURO (Museumsausstattung), ein Gesamtkosten von 5.128.020,00 EURO nach dem heutigen Kostenstand ergibt. Die so angepasste Vorplanung und der damit anzupassende Gesamtkostenrahmen wird durch die Bürgerschaft als Grundlage für die Einwerbung von Fördermitteln und die Berücksichtigung dieser Baumaßnahme in die Investitionsplanung ab dem Jahre 2018 bestätigt. Ausgehend vom Zeitpunkt der Realisierung sind die Kosten anzupassen.

Variante C.

Mit der langfristigen Verpachtung der „Reithalle“ als Depot und des „Haus des Gastes“ als Verwaltungsbereich an das Technische Landesmuseum GmbH sieht die Bürgerschaft die Realisierung des phanTECHNIKUMs als abgeschlossen an. Der 2. Bauabschnitt wird nicht mehr umgesetzt.

Begründung:

1. In der Bürgerschaftssitzung vom 27.9.2012 -Drucksache 0599-37/12- wurde festgelegt, dass der 2. Bauabschnitt grundsätzlich zur Umsetzung des Museumskonzeptes zu realisieren und der bisher nicht sanierten Gebäudeteil abzureißen ist (Nr. 1 und Nr. 2 des Beschlusses). Ferner wurde der Unterzeichner beauftragt, die Realisierbarkeit des 2. Bauabschnittes als Neubau mit einem vorgegebenen Kostenrahmen von maximal 5 Mio. € (ohne Abbruchkosten und Museumsausstattung) zu prüfen (Nr. 3 des Beschlusses). Nach Nr. 5 des Beschlusses soll die Vorplanung des 2. Bauabschnittes der Bürgerschaft mit einer Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung erneut zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Der Abbruch ist erfolgt. Das verbleibende unsanierte Gebäudeteil an der Schnittkante kann aus statischen Gründen nicht abgerissen werden. Es wird zur Zeit geprüft, ob für dieses Gebäudeteil im Rahmen des 1. Bauabschnittes Städtebaufördermittel eingesetzt werden können. Hierzu ist noch ein Abstimmungsgespräch im Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus erforderlich.

3. Der Prüfauftrag der Bürgerschaft zur Realisierbarkeit des 2. Bauabschnittes als Neubau mit einem vorgegebenen Kostenrahmen von maximal 5 Mio. EURO (ohne Abbruchkosten und Museumsausstattung) ist im Rahmen einer Vorplanung mit Kostenschätzung umgesetzt worden (siehe Anlage).

Die Vorplanung beinhaltet grundsätzlich im Bauteil 1 den 3-geschossigen Ausstellungsbereich, im Bauteil 5 das 2-geschossige Depot sowie die Ergänzung der Außenanlagen. Die Vorplanung weist 5.011.200,00 EURO Gebäudekosten und 1.116.820,00 EURO Museumsausstattung aus. Damit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 6.128.020,00 EURO.

Der in der ursprünglichen Planung vorgesehene Verwaltungsbereich im Bauteil 1 ist in der aktuellen Vorplanung nicht berücksichtigt worden, da die Verwaltung des Technischen Landesmuseums bereits das „Haus des Gastes“ nutzt.

4. Finanzierungszeitraum:

Die Investitionen des 2. BA sind im Nachtragshaushalt 2013 und damit auch im Investitionsnachtrag 2013 nicht aufgeführt. Angesichts des vorliegenden Haushaltssicherungskonzeptes mit einer Laufzeit von 2013 bis 2018 und des Investitionsnachtrages bis zum Jahre 2017 ist eine Realisierung des 2. BA schon aus

Haushaltsgründen erst ab dem Jahr 2018 möglich. Insofern ist die Finanzierung der Maßnahme nicht gesichert. Die mit der Vorplanung ermittelten Kosten sind bei späterer Realisierung erneut zu prüfen und den Entwicklungen (Preisindizes, Honorartabellen) anzupassen. Die Verwaltung beabsichtigt aus vorgenannten Gründen den bestehenden Fördermittelantrag (GA) nicht zu aktualisieren.

5. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Ferner sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden. Nach § 9 Abs. 1 GemHVO M-V ist vorgeschrieben, dass, bevor Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen und im Finanzhaushalt ausgewiesen werden, unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ein Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, anzustellen, um die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.

Ausgehend von der Tatsache, dass Handlungsgrundlage für die Festsetzung des Mietzinses für das gesamte Objekt phanTECHNIKUM der Bürgerschaftsbeschluss vom 30.08.2007 (Drucksache Nr. 0410-34 / 07) ist, der eine reduzierte Miete von 5.000 € jährlich vorsieht, können durch die zusätzlichen Baumaßnahmen keine höheren Einzahlungen/Erträge aus der Vermietung an die TLM GmbH, an der die Hansestadt Wismar zu 50 % beteiligt ist, erzielt werden. Durch die zusätzlich Maßnahmen wird der jährlich Aufwand (Berücksichtigung der Abschreibungen) sogar voraussichtlich höher ausfallen. Mögliche Mehreinnahmen durch eine Attraktivitätssteigerung des Museums mit der Vergrößerung der Ausstellung (mehr Besucher und höhere Eintrittspreise) werden der TLM GmbH zu gute kommen. Hier muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass aus der Förderpraxis des Bildungsministeriums bisher nicht entnommen werden kann, dass hier eine dauerhafte Unterstützung bei den Betriebskosten als gesichert betrachtet werden kann. Daher erscheint eine Erhöhung der Miete nicht möglich.

6. Zum Entscheidungsvorschlag

6.1. Die erste Variante enthält die volle Umsetzung der Planung.

6.2. Die zweite Variante reduziert die vorgesehene Planung und trägt der finanziellen Situation Rechnung. Die geschätzten Kosten könnten durch den Verzicht auf das Depot reduziert werden. Damit wäre aber eine langfristige Unterbringung dieser Bereiche, die im 2. BA angesiedelt waren, notwendig. Dies stellt sich durch die Verschiebung der Baumaßnahme ohnehin jetzt schon problematisch dar, weshalb auch die Nutzung der angrenzenden „Reithalle“ als Depotgebäude durch das Technische Landesmuseum Möglich wäre. In diesem Falle könnte das in der Vorplanung als Bauteil 5 enthaltene Depot entfallen. Die „Reithalle“ als Depot wäre grundsätzlich nutzbar und ermöglicht den Freizug der bisher vom Technischen Landesmuseum genutzten Liegenschaft Bürgermeister-Hauptstraße 25 (ehemalige Berufsschule) und „Glashaus“ im Bürgerpark. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Halle zur Zeit nicht beheizt werden kann und das Hallendach nicht gedämmt ist. Für eine effektive Einlagerung von Museumsgegenständen werden Regalsysteme erforderlich. Diesbezügliche Kosten sind noch zu ermitteln.

Die vorgenannten Gebäudekosten von 5.011.200,00 EURO können um ca. 1 Mio. EURO reduziert werden, sodass zuzüglich der Kosten für die Museumsausstattung von 1.116.820,00 EURO insgesamt 5.128.020,00 EURO zu finanzieren wären.

6.3. Als dritte Variante kommt auch der vollständige Verzicht auf die weitere Realisierung des 2. Bauabschnittes unter Nutzung der anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht.

Die jetzigen „Provisorien“ im Bereich der Außenanlagen (Grundstückseinzäunung bzw.

Böschungssicherung am Bauteil 4 durch Betonblöcke und die Baustraßeneinzufahrt vom Kreisverkehr zum Innenhof hätten dann Bestand.

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro):*

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	Die finanzielle Auswirkungen sind abhängig von der gewählten Variante und werden im Wesentlichen erst in den Haushaltsjahren ab 2018 entstehen, so dass gem. Ziffern 1 – 3 keine Angaben gemacht werden können.

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
x	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- Erläuterungen; Lageplan; Fassadenansichten; Grundrisse EG, OG, DG

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT
HANSESTADT WISMAR, ZUM FESTPLATZ 3

ERLÄUTERUNGEN

000 Planung

Allgemeines

Die Hansestadt Wismar führt in mittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum, auf der „Lübschen Burg“, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf einem ehemaligen Kasernenstandort durch. Für den Standort liegt seit 2006 ein rechtskräftiger B-Plan vor.

Bei dem Standort handelt es sich um einen in den 30er Jahren errichteten Kasernenkomplex, wo das ehemalige Stabsgebäude in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) mit Städtebaufördermitteln anteilig saniert und umgebaut wurde. Bei der neuen Nutzung handelt es sich um den Standort für das Technische Landesmuseum, das seit Dezember 2012 als Erlebniszentrum „phanTECHNIKUM“ betrieben wird.

Die Anschrift lautet: phanTECHNIKUM, Zum Festplatz 3, 23966 Wismar.

Beabsichtigt war eine Gesamtanierung des Gebäudekomplexes, mit einen ergänzenden Depotneubau (Bauteil 5). Bestandteil des 1. Bauabschnitts ist auf Grund des zwischenzeitlich desolaten Bauzustandes des bisher unsanierten Gebäudekomplexes dessen Rückbau.

Die bauliche und architektonische Gestaltung des 1. Bauabschnitts ist so erfolgt, dass eine Realisierung des 2. Bauabschnitts vorbereitet ist.

Die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme wurde auf Grund der finanziellen Projektgröße in zwei Bauabschnitten geplant, wobei der 2. Bauabschnitt (2. BA) zur schlüssigen Umsetzung des musealen Konzeptes zwingend erforderlich ist.

Die bauliche Realisierung ist dabei wie folgt realisiert worden/ vorgesehen:

1. BA

- Umbau und Sanierung der Bauteile 3 und 4
- Neubau eines Eingangsbereiches am Bauteil 3
- Umbau und Sanierung anteilig Bauteil 2 im Bereich der Verlängerung von Bauteil 3

2. BA

- Neubau eines Ausstellungs- und öffentlichen Depotgebäudes (Bauteil 1), im direkten Anschluss an den Bauteil 2
- Neubau eines freistehenden, öffentlichen Depotgebäudes - Bauteil 5.

Die im zweiten Bauabschnitt errichteten Gebäudeteile sind von Nutzungskonzept her so konzipiert, dass diese für Besucher grundsätzlich öffentlich zugänglich sind.

Im Jahr 2006 fanden umfangreiche Planungsleistungen zur Gesamtbaumaßnahme statt. Folgende Untersuchungen fanden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung statt, die auch teilweise bei der Realisierung des 2. BA genutzt werden können:

- Baugrunduntersuchung für den Gebäudebestand (Bauteile 1-4)
- Baugrunduntersuchung für den Depotneubau (Bauteil 5)
- Baustoffuntersuchungen an Mauerwerkswänden
- Belastungstests an den vorhandenen Decken.

ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT

Weiterhin wurden Vorabstimmungen zu bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen mit den relevanten Ämtern geführt.

Die Ergebnisse dieser Abstimmungen waren ebenso wie das Brandschutzkonzept und der Stellplatznachweis Bestandteil des Bauantrages vom Juni 2006. Die darauf erteilte Baugenehmigung vom 28.11.2006 für das Gesamtvorhaben liegt der Unterlage bei.

Auf Grund der Beibehaltung der Nutzung als Erlebniszentrum für den zweiten Bauabschnitt, grundsätzlichen in den Flächen und der Kubatur des ehemaligen, genehmigten Bestandsgebäudes, ist von einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auszugehen.

Städtebauliches Konzept/ Gesamtstandort

Der Standort befindet sich in einem städtebaulich prädestinierten Gebiet. Dies trifft sowohl auf die optische Erlebbarkeit, als auch auf die verkehrstechnische Erreichbarkeit zu. Das resultiert aus der direkten Lage an der Bundesstraße 105, als „Küstenstraße“, sowie aus der direkten Angrenzung an das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau / Tierpark.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus), der bereits fertiggestellte Ausbau der Straßen und Gehwege, als auch die bereits vorhandene großzügige Stellplatzsituation auf dem Gelände der ehemaligen Landesgartenschau bieten eine optimale verkehrstechnische Erschließung. Stellplätze auf dem phanTECHNIKUM-Grundstück unterstützen diese Situation.

Die historische städtebauliche Situation der U-förmigen Gebäudeanordnung wurde durch einen früheren Abbruch von Gebäudeteilen der Kaserne aufgelöst.

Zur Optimierung der stadträumlichen Qualität in Verbindung mit der notwendigen Erweiterung des Raumangebots, wird die vorhandene Bausubstanz im zweiten Bauabschnitt um einen Depotneubau (Bauteil 5) als Quartierbegrenzung erweitert.

Um den Innenhof ausstellungstechnisch optimal in das Museumskonzept einzubinden und seine räumliche Qualität durch Fassbarkeit zu erhöhen, wird der Neubau als Depotgebäude in den Hof selbst gerückt. Diese Lösung entspricht den derzeitigen Flächenanforderungen für die Nutzung durch das Technische Landesmuseum.

Die Planung, mit dem zweiten Bauabschnitt als Neubau, entspricht weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“.

Bestand/ Konstruktion - 1. Bauabschnitt

Es handelt sich bei den sanierten Gebäudeteilen um einen zweigeschossigen Mauerwerksbau als U-förmige Anlage mit Walmdächern und dazugehörigen Gauben.

Zum im Ergebnis der Sanierungs- und Umbauarbeiten ist das Bauteil 2.1 unterkellert, von ehemals den Bauteilen 1, 2 und 3.

Die Außenwände sind als zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Ziegelverblendung ausgebildet, mit einer nachträglichen wärmedämmtechnisch wirksamen Verfüllung der Luftschicht.

Die tragende innere Mauerwerksschale besteht neben Ziegeln zum größten Teil aus Kalksandsteinmauerwerk.

ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT

Die Längsinnenwände / Flurwände stellen das Traggerüst für die Decken dar. In den Flurbereichen sind Betondecken anzutreffen, während die gesamten anderen Bereiche als Ziegel-Füllkörperdecken ausgeführt sind.

Die Belastungsfähigkeit dieser Decken wurde aufgrund der geplanten Nutzungsänderung mit entsprechenden Belastungstests geprüft und in der Nutzung auf eine Belastbarkeit von 5 KN/ m² begrenzt.

Ungefähr 50% des Daches sind mit einer Betonkonstruktion auf einem Stützen-Riegel-System versehen. Diese „Betonglocke“ diente in der ehemaligen militärischen Nutzung als Splitterschutz. Darüber liegen die Sparren und die entsprechende Dachhaut. Auch die Gauben in diesem Bereich sind als Betonkonstruktionen ausgeführt.

Bei dem verbleibenden Dach handelt es sich um ein Pfettendach mit abgesprengtem mittleren Stuhl.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen zum phanTECHNIKUM sind in den Bauteilen 3 und 4 im Erd- und 1. Obergeschoss Ausstellungshallen eingeordnet worden.

Dazu wurden im Bauteil 4 und teilweise im Bauteil 3 alle Innenwände und die Decke vom EG zum 1. OG entfernt. So entstand mit Hilfe einer eingefügten Stahlbeton-Rahmenkonstruktion auf ca. 900 m² eine Ausstellungsfläche mit einer lichten Raumhöhe von 7,5 m, die vom Innenhof aus befahrbar und auch erlebbar ist.

Im Bauteil 2.1, dem Übergang zum 2. Bauabschnitt, sind die baukonstruktiven und funktionellen Belange auf die Erweiterung durch den 2. BA ausgerichtet worden.

Nutzungskonzeption/ Gesamtgebäude

Das ehemalige Kasernengebäude wird, sowohl mit dem 1. Bauabschnitt (Sanierung/ Umbau), als auch mit dem 2. Bauabschnitt (Neubau) komplett für die Museumsnutzung – als Erlebniszentrum – genutzt.

1. Bauabschnitt

Ein transparenter Neubauteil, der funktional in das Bauteil 3 eingeschoben ist, kennzeichnet für den Besucher deutlich den Eingangsbereich.

Hier sind Foyer mit Information, Kasse, Garderobe, Shop und ein Museumscafé beherbergt. Dieses öffnet sich zu dem Innenhof, wodurch eine Mitnutzung des Außenraumes möglich wird.

Unmittelbar an das Foyer angeschlossen sind auch die öffentlichen Sanitärräume. Aufgrund der Übersichtlichkeit für den Besucher wiederholt sich die Anordnung der Sanitärräume in allen Etagen.

Von diesem Zentrum aus erschließt sich dem Besucher die Ausstellung in zwei Richtungen und über drei Etagen. Ein Rundgang kann über den vorhandenen Treppenraum zwischen Bauteil 2 und 3 oder über die neue Haupttreppe im Foyer, in Verbindung mit dem dortigen Aufzug, erfolgen.

Der Sonderausstellungs- und Veranstaltungsbereich im Dachgeschoss von Bauteil 4 verfügt, auch aus brandschutztechnischen Gründen, über einen zweiten separaten Zugang an der Nordwestfassade und über einen Sanitärbereich mit Teeküche und Garderobe.

2. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt, im Anschluss an den 1. Bauabschnitt, werden die unterschiedlichen thematischen Ausstellungsbereiche geschossweise weitergeführt, einschließlich öffentlich einsehbarer/ begehrter Schaudepots.

Das neu zu errichtende Treppenhaus stellt die Trennung zwischen dem Ausstellungs- und dem Aktionsbereich (öffentliche Werkstätten, Bibliothek, usw.) dar.

ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT

Da die erforderlichen Depotflächen im vorhandenen Gebäudebestand nicht unterzubringen sind, ist ein zweigeschossiger, unterkellierter Neubau auf der Nordwestseite der Innenhofanlage geplant. Das Depotgebäude ist insgesamt als Schaudepot geplant.

Das Erdgeschoss des Neubaus ist so gestaltet, dass eine Nutzung als LKW- Schaudepot mit den erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen kann. In der abgeteilten Werkstatt sind Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Ausstellungsfahrzeugen durchführbar. Für die vertikale Erschließung und für den Transport von Exponaten wird ein entsprechender Lastenaufzug im Bauteil 5 eingebaut.

In der gesamten Nutzungskonzeption, mit dem Sanierungs- und dem Neubaubereich sind die Belange von Menschen mit Handicap berücksichtigt.

Gestaltungskonzept/ Gesamtgebäude

Der Gesamtstandort „Lübsche Burg“ ist historisch von Kasernen- und Militärbauten aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts geprägt.

Dieses städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild ist im 1. Bauabschnitt bei den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt worden.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgt durch die Neubaumaßnahmen eine städtebauliche Arrondierung der phanTECHNIKUM-Areals, mit einer nutzungsadäquaten Weiterentwicklung der Architektursprache.

1. Bauabschnitt

Der verbliebene Gebäudeteil wurde im historischen Bestand saniert bzw. umgebaut, mit den erforderlichen Umbauten zur Ermöglichung der musealen Nutzung.

Die größeren notwendigen Umbauten sind so realisiert worden, dass das typische architektonische Erscheinungsbild bei den Fassaden erhalten geblieben ist.

Im Ausstellungsbereich von Bauteil 2.1 wurde für einen akzeptablen, museal nutzbaren Innenraum das Prinzip der eigentlichen Flure umgekehrt. Diese wurden zu geschlossenen Funktionsräumen umfunktioniert und die Wegeführung erfolgt über die miteinander verbundenen Ausstellungsräume

Im Innenbereich wurden sowohl neue Materialien und Bauteile (Sichtbeton) als auch historische Materialien und Bauteile (Mauerwerk, ergänzt mit Schlämplputz) kenntlich belassen.

Durch die verbindende Kenntlichmachung von einzelnen Gebäudeteilen wird das Bestandsgebäude Baugeschichte erlebbar dokumentiert, womit dieses selbst Teil der musealen Ausstellung wird.

2. Bauabschnitt

Durch die Neubauten wird neben den städtebaulichen Belangen eine für Besucher nachvollziehbare architektonische Weiterentwicklung realisiert.

Im Anschluss an den 1. BA, mit dem Bauteil 2.1, wird die vorhandene Gebäudekubatur grundsätzlich weitergeführt, jedoch mit einer form- und materialtechnisch differenzierten Ausprägung. Im Fassaden und Dachbereich wird der Übergang zur Nebausituation durch eine gläserne Fuge erkennbar gemacht, was sich im Gebäudeinneren mit einem entsprechenden Luftraum fortsetzt. Im Fassadenbereich werden ebenfalls Mauerziegel verwendet, jedoch mit einer anderen Haptik und mit einer gleichfarbigen Verfugung, mit dem Ziel eine Kubaturbildung im Sinne einer Plastik zu erlangen. Im Innenbereich erfolgt eine Kombination von Sichtbeton, Putz und Metallflächen.

Durch die materialtechnische Kenntlichmachung von Gebäudeteilen wird das Gestaltungsprinzip des Bestandsgebäudes (1. BA) erlebbar fortgeführt, womit dieses – in einem anderen Kontext - Teil der musealen Ausstellung wird.

ERLEBNISZENTRUM „phanTECHNIKUM“ - 2. BAUABSCHNITT

Der Neubau des Depotgebäudes (Bauteil 5), der sich auch nicht an dem ursprünglichen städtebaulichen Platz befindet, erfolgt eine weitergehende architektonische und materialtechnische Differenzierung vom Bestandsgebäude, als auch vom Bauteil 1. Das Depot zeigt durch seine Geschlossenheit und die reduzierten, industriell formulierten Fassaden die Lagerfunktion. Als eine Art Bewahrungsbox begrenzt der Neubau den Innenhof in nordwestliche Richtung. Die zweigeschossige Hoffassadenverglasung bietet ausreichend Tageslicht und orientiert sich mit der Aufgabe eines Schaudepots zum Innenhof und den gegenüberliegenden Ausstellungshallen des Bestandsgebäudes.

Außenraum/ Gesamtstandort

Durch die Freianlagengestaltung im Rahmen des zweiten Bauabschnitts erfolgt die museal, für Freiraumausstellungen und -aktionen, erforderliche Ergänzung zur verbesserten Nutzbarmachung des Innenhofbereichs.

1. Bauabschnitt

Der Hauptzugang für Besucher des Komplexes erfolgt an der Südostseite von Bauteil 3. In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang befinden sich die behindertengerechten Stellplätze und 40 weitere Besucher-Parkplätze. Für Sonderveranstaltungen mit großem Besucherverkehr sind durch das angrenzende ehemalige Landesgartenschau Gelände ausreichende Stellplätze in geringer Entfernung gegeben. Fußläufig gelangt man über die, auf Grund der Geländeprofilierung erforderlichen, Außentreppe an der Südostfassade von Bauteil 4 zum Kolonnaden- und Eingangsbereich.

Der begrenzte Innenhof bietet auf Grund der Flächenbegrenzung, als auch durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen, nur bedingt Möglichkeiten für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung.

Unterschiedliche Großexponate, die durch den Nutzer errichtet wurden, z. B. mit dem Schiffspropeller und der historischen Trafosäule, dienen im Außenraum als Wegweiser und Werbung für die Nutzung als phanTECHNIKUM.

2. Bauabschnitt

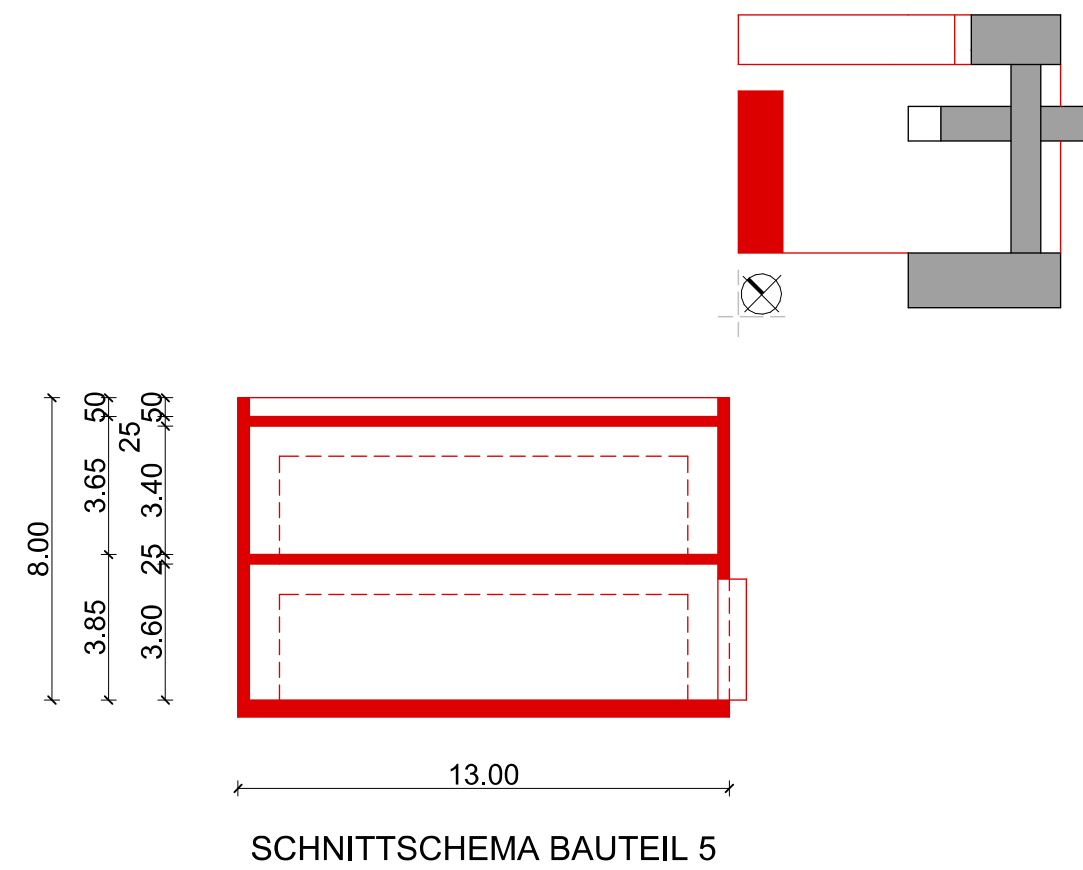
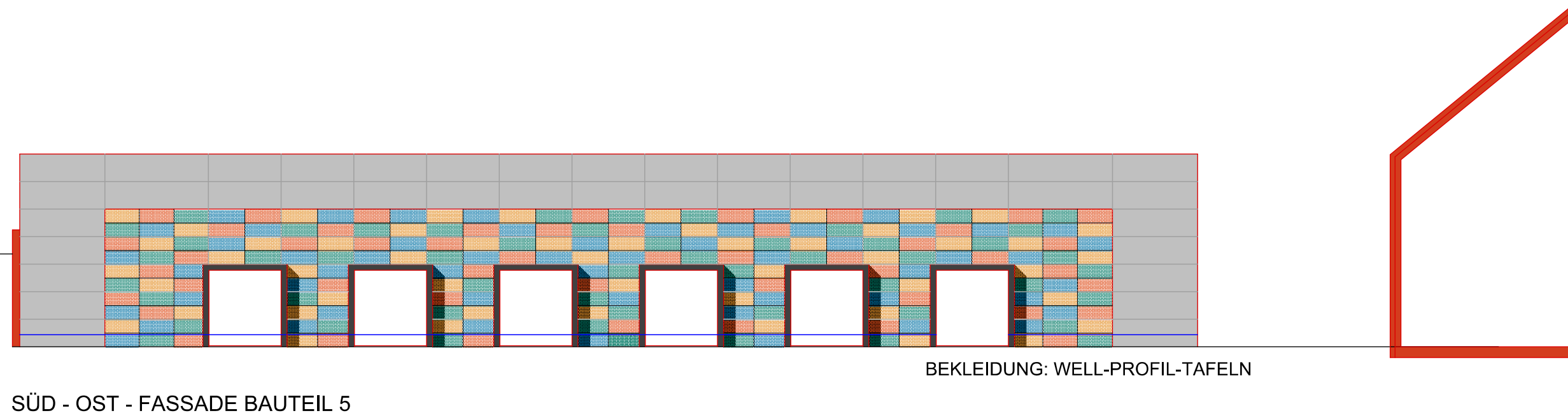
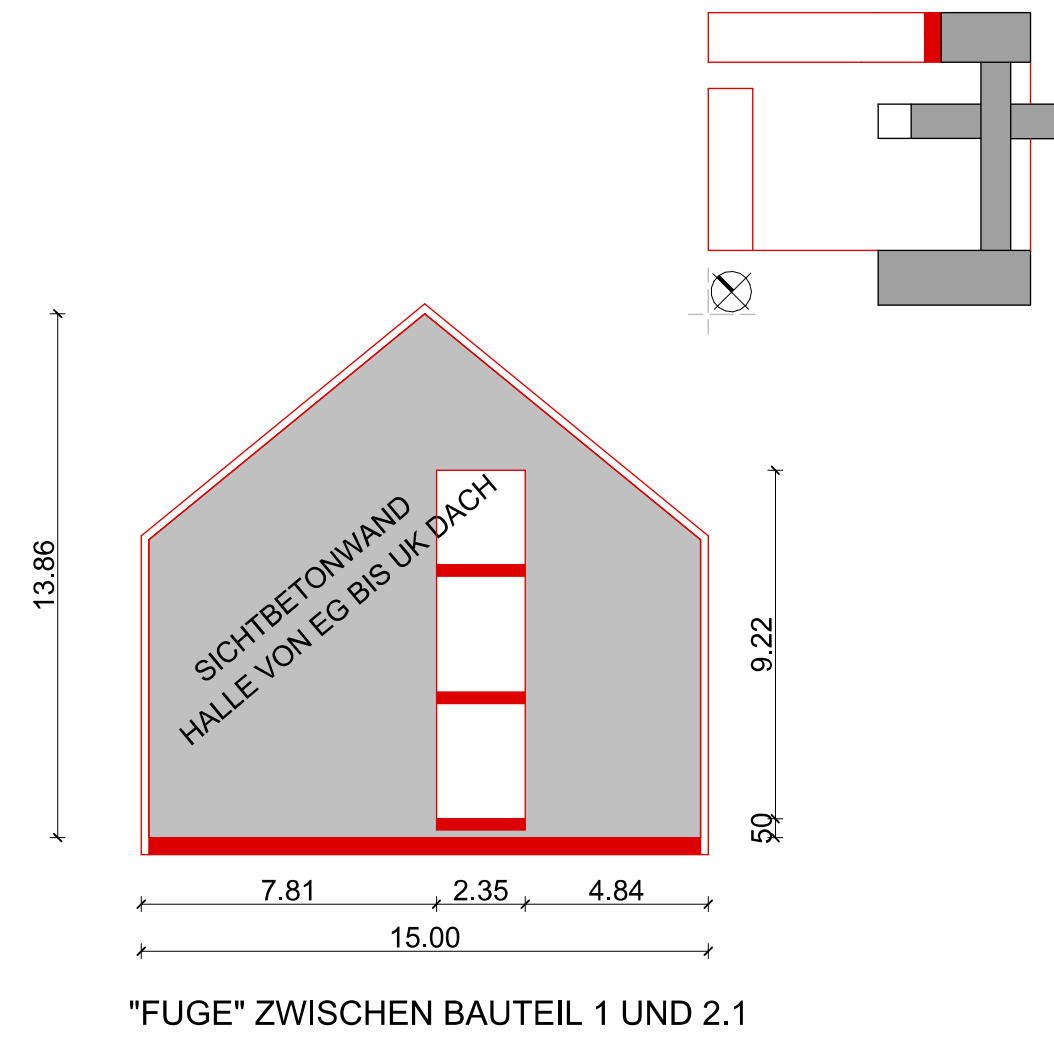
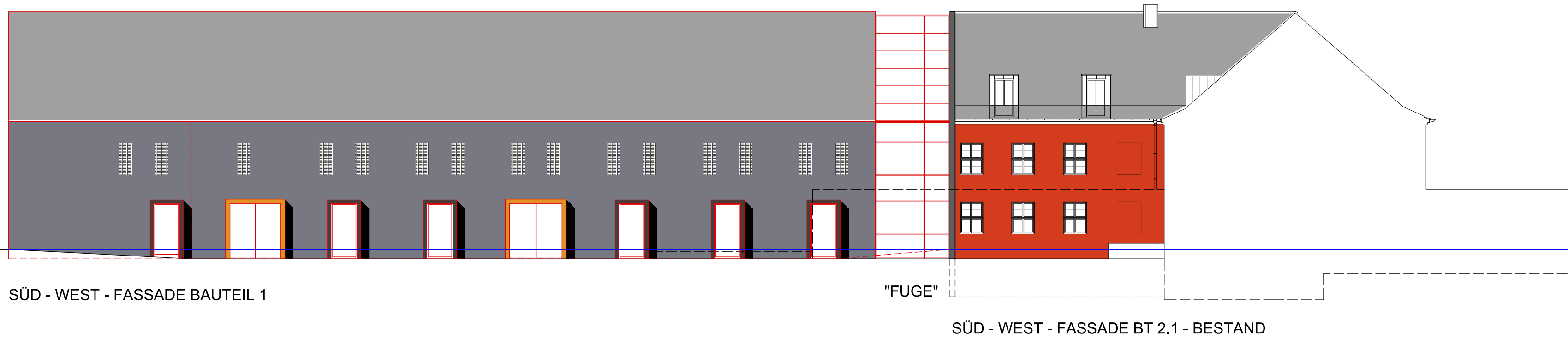
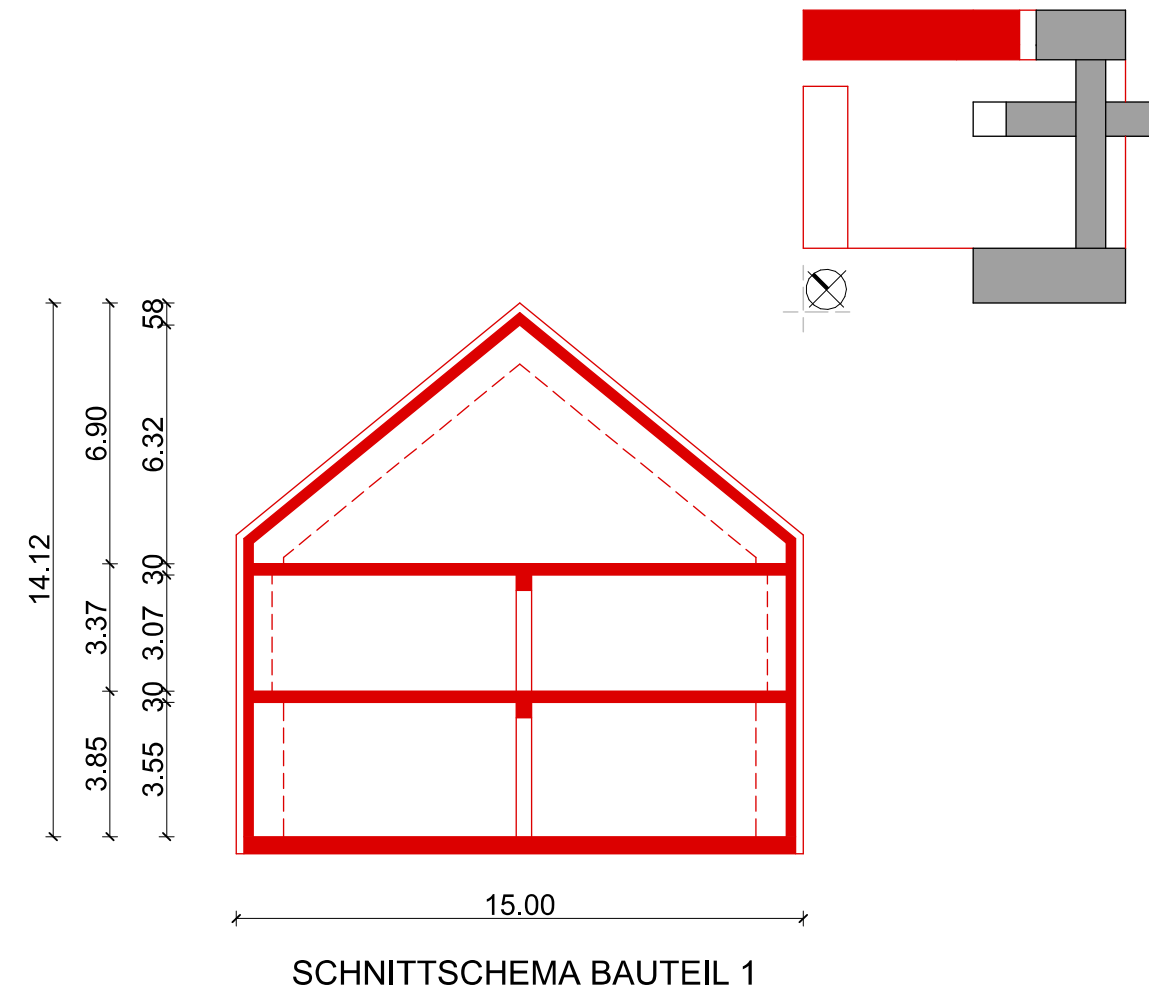
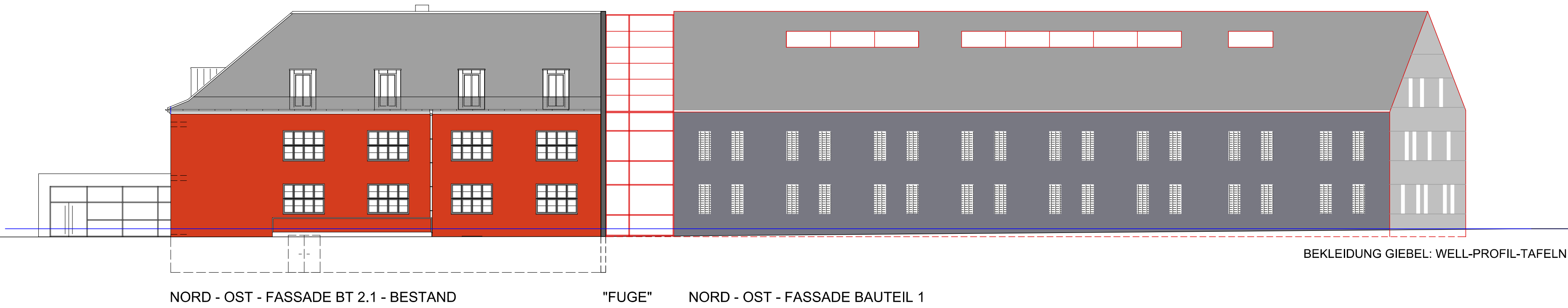
Mit dem zweiten Bauabschnitt erfolgt die verkehrs- und nutzungstechnische Ergänzung der im 1. Bauabschnitt errichteten Freianlagen. Mit den Gesamt-Freianlagen wird die Begrenztheit des Innenhofs aufgehoben, sowohl in der Flächenbegrenzung, als auch mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Im Ergebnis werden akzeptable Möglichkeiten für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung geschaffen.

Im Bereich der abgebrochenen historischen Außentreppe befand sich das Wandrelief „Drachentöter“, das Denkmalstatus besitzt und in die geplante Sichtbetonstützwand als neue Hofbegrenzung wieder integriert werden soll.

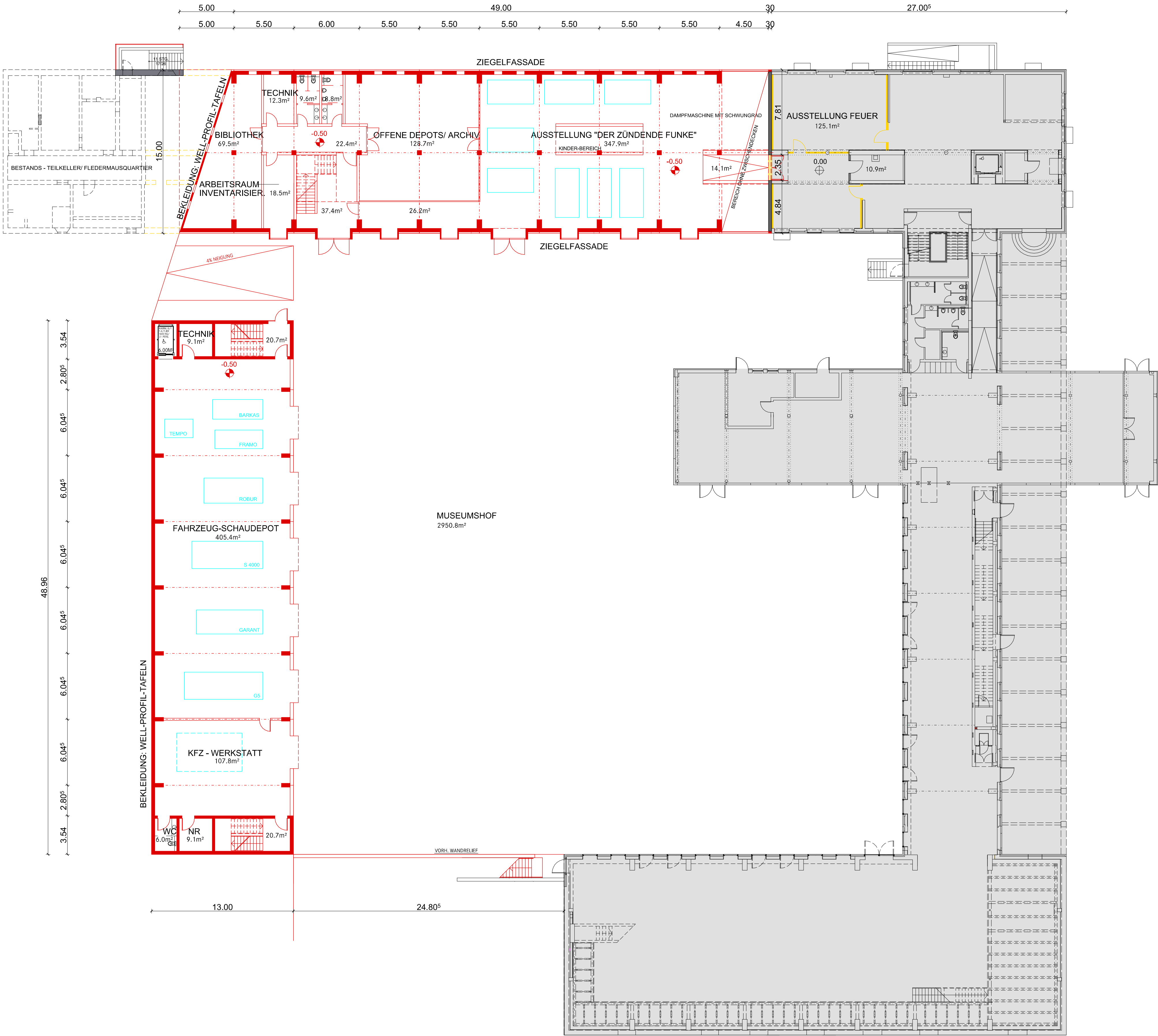
Die Erschließung für Fahrzeuge zum Museumshof und zum Wirtschaftshof erfolgt über eine neu zu errichtende Straße in Fortsetzung des Verkehrskreisels.



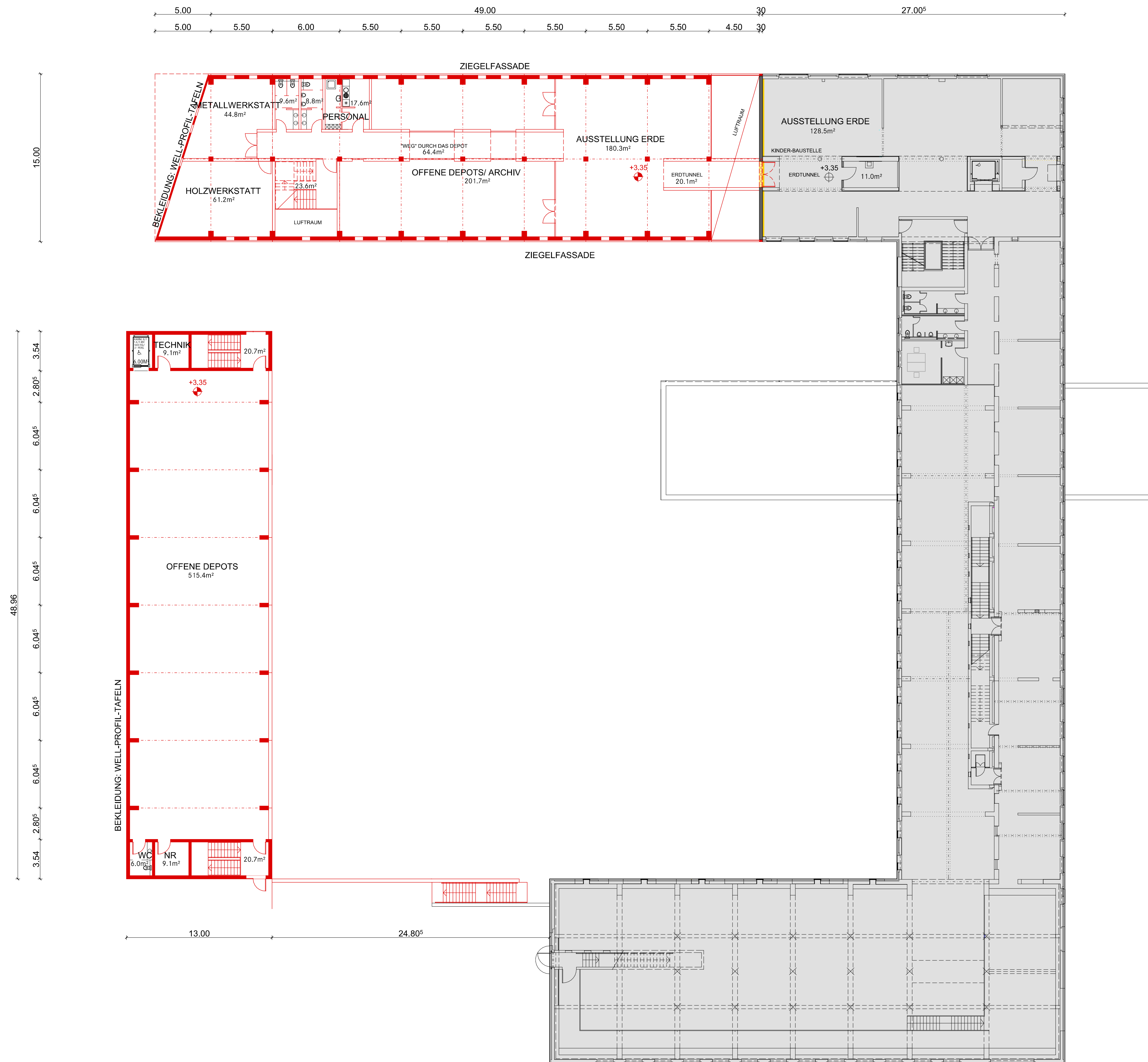
BRENNCKE ARCHITEKTEN GbR		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN		WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE		TELEFON FAX	0385 / 731420 0385 / 712493
BAUHERR		HANSESTADT WISMAR		HANSESTADT WISMAR			
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM PHASE BEARBEITET		OKTOBER 2013 VORPLANUNG RATHMANN		
DARSTELLUNG	LAGEPLAN VORPLANUNG		M.: BLATT NR.: BLATTGR.:		1: 500 400 42/ 59.4		



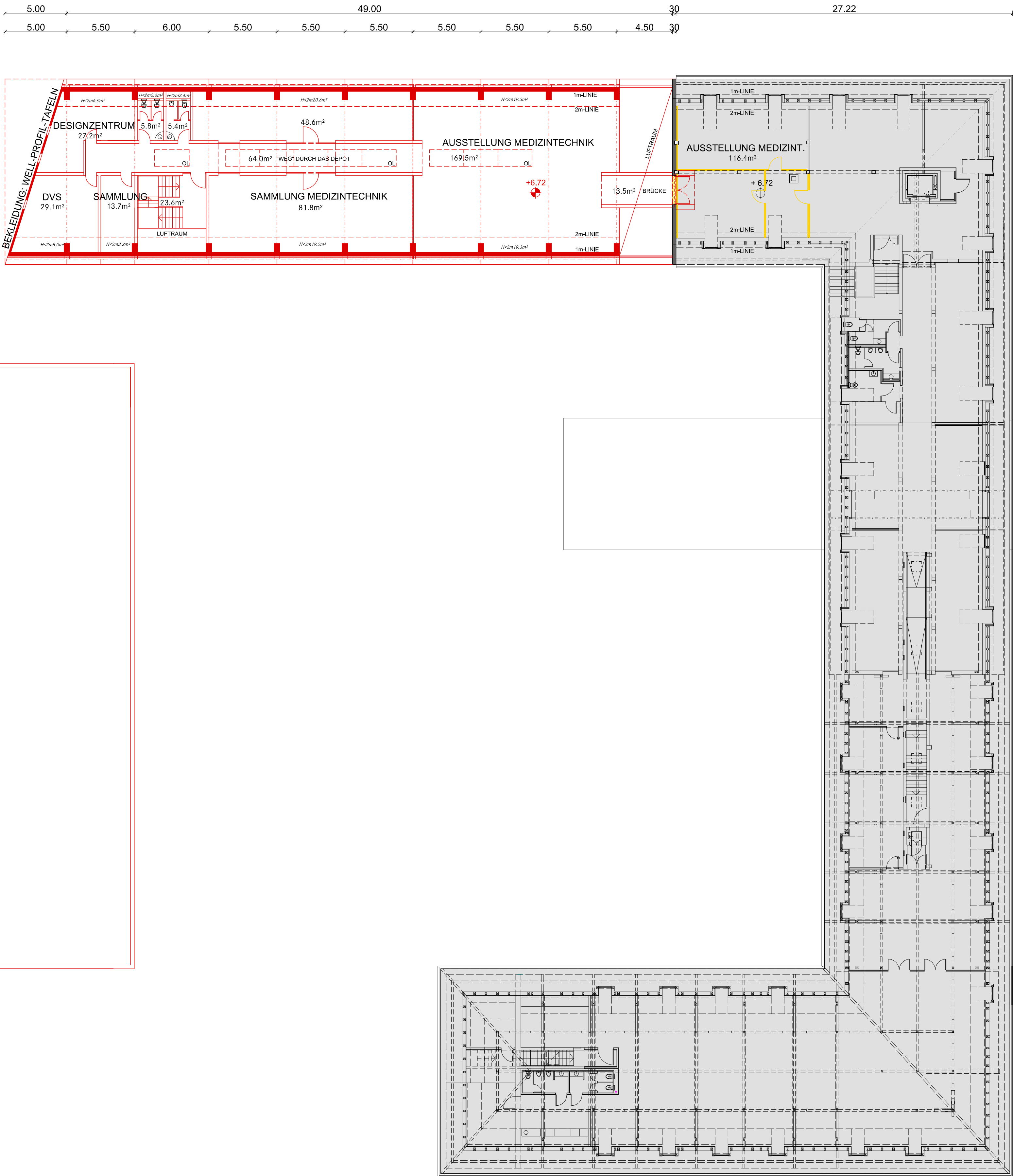
BRENNCKE ARCHITEKTEN GbR		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON FAX	0385 / 731420 0385 / 712493
BAUHERR	HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR				
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM PHASE BEARBEITET	OKTOBER 2013 VORPLANUNG RATHMANN	
DARSTELLUNG	FASSADEN/ SCHNITTSCHEMEN VORPLANUNG		M: BLATT NR.: BLATTGR.:	1: 200 220 50 x 80	



BRENNCKE ARCHITEKTEN GbR		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON FAX	0385 / 731420 0385 / 712493
BAUHERR		HANSESTADT WISMAR HANSESTADT WISMAR			
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -			DATUM PHASE BEARBEITET	OKTOBER 2013 VORPLANUNG RATHMANN
DARSTELLUNG	GRUNDRISS EG VORPLANUNG			M.: BLATT NR.: BLATTGR.:	1: 200 210 50 x 80



15.00



BRENNCKE ARCHITEKTEN GmbH		PLATZ DER FREIHEIT 7 19053 SCHWERIN	WWW.BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE OFFICE@BRENNCKE-ARCHITEKTUR.DE	TELEFON FAX	0385 / 731420 0385 / 712493
BAUHERR	 HANSESTADT WISMAR				
VORHABEN	ZUM FESTPLATZ 3, 23966 WISMAR ERLEBNISZENTRUM "phanTECHNIKUM" - 2. BAUABSCHNITT -		DATUM PHASE BEARBEITET	OKTOBER 2013 VORPLANUNG RATHMANN	
DARSTELLUNG	GRUNDRISS DG VORPLANUNG		M: BLATT NR.: BLATTGR.:	1: 200 212 50 x 80	