

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1370/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.03.2023

Amt: Hochbauamt
 Aktenzeichen/Telefon: 65.1 - JM/Al - Nst.: 1444
 Verfasser/-in: Frau Müller

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|------------|---------------|
| Magistrat | 06.03.2023 | Entscheidung |
| Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport | | Beratung |
| Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

Energetische Sanierung und Modernisierung des Oberhessischen Museums, Wallenfels'sches Haus und Leib'sches Haus, Kirchenplatz 6, 35390 Gießen; hier: Projekt- und Finanzierungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 01.03.2023 -

Antrag:

„Der energetischen Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des Oberhessischen Museums, hier: Wallenfels'sches Haus und Leib'sches Haus, wird gemäß der unten genannten Begründung und der angefügten Planunterlagen zugestimmt. Die Umsetzung erfolgt auf der Grundlage des in der Phase der Neukonzeption des Museums entwickelten Raumkonzeptes und unter Beachtung der Förderrichtlinien des Investitionsprogramms ‚Hessenkasse‘.“

Begründung:

Stand der Planung

Ausgangssituation

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Mai 2019 im Rahmen des Investitionsprogramms Hessenkasse die Sanierung des Wallenfels'schen Hauses als Einzelmaßnahme beschlossen, damit das Museum neuen Bildungs- und Ausstellungskonzepten entsprechen kann. Auf Grundlage des in einem vorausgehenden Prozess entstandenen neuen Museumsraumkonzeptes sollte ein Architektenwettbewerb ausgelobt werden. Dabei sollte der Wettbewerb alle drei Häuser des

Oberhessischen Museums mit Fokus auf das Wallenfels'sche Haus umfassen. Im Zuge der vertieften Planung und der Erstellung der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb wurde deutlich, dass die Umgestaltung beider Museen (Wallenfels'sches und Leib'sches Haus) in einem Bauabschnitt geboten ist, um den Anforderungen an ein modernes Stadtmuseum gerecht zu werden. Im Rahmen der Museumskonzeption war festgelegt, dass die Dauerausstellung zur Stadtgeschichte einschließlich der weiteren Museumsinfrastruktur in den Gebäuden des Wallenfels'schen und des Leib'schen Hauses angesiedelt werden soll.

Bei beiden Häusern können aktuell die technischen Anforderungen an Museumsräume (Belichtung, Klimatisierung, Datentechnik) nicht gewährleistet werden. Desweiteren ist die Barrierefreiheit nicht gegeben und die Bandbreite der geplanten Aktivitäten: Objektpräsentation der Stadtgeschichte zu unterschiedlichen Themenfeldern, die Durchführung von Workshops, Studien- und Projekttagen, offenen Werkstätten bis zu Vorträgen und Diskursveranstaltungen ist innerhalb der gegebenen Raumstrukturen nicht möglich.

Nachdem das Oberhessische Museum im Juni 2020 sein Raumprogramm und eine grundlegende Dramaturgie für die neue Dauerausstellung entwickelt hatte, konnte der Architektenwettbewerb für die beiden Häuser am Kirchenplatz durch das Hochbauamt der Universitätsstadt Gießen ausgelobt werden. Ziel des Wettbewerbs war es, die beiden Häuser am Kirchenplatz zu einem Komplex zu verbinden und so ein zeitgemäßes Museumsgebäude zu schaffen, das zudem brandschutzrechtliche und denkmalpflegerische Belange berücksichtigt.

Die Kriterien für die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten waren:

- Raumprogramm und funktionale Anforderungen
- Gestalterische, städtebauliche und räumliche Qualität der Gebäudeplanung
- Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb (Beurteilung anhand von Orientierungs-, Kenn- und Planungsdaten)
- Barrierefreiheit
- Denkmalverträglichkeit
- Planungs- und baurechtliche Umsetzbarkeit

Es wurde somit unter Wettbewerbsbedingungen nicht nur die beste Lösung im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung, sondern auch in puncto Wirtschaftlichkeit ausgewählt.

Bei der Preisgerichtssitzung im Februar 2021 ging der erste Preis an das Architekturbüro ‚Studio Gründer Kirfel‘ aus Bedheim, das dann auch das anschließende Verhandlungsverfahren, dem zweiten Teil des Vergabeverfahrens, für sich entscheiden konnte und im Folgenden mit der Planung beauftragt wurde. Aktuell ist die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) abgeschlossen, sodass eine fundierte Kostenschätzung vorliegt.

Nutzungsspezifische Anforderungen an Architektur und Gebäude

Die baulichen Voraussetzungen entsprechen nicht denen für ein zeitgemäßes Museum, denn vor allem die Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Das Leib'sche Haus ist nur über Treppen erreichbar, seh- oder hörbeeinträchtigte Menschen bekommen kein Angebot. Auch die Gestaltung eines besucherorientierten Leit- und Informationssystems war in den Häusern bisher nicht umsetzbar. Das Oberhessische Museum soll in Zukunft ein einladender, frei zugänglicher Ort werden, der von der Stadtgesellschaft genutzt und mitgestaltet wird. Zudem sollen die Räume barrierefrei und

nachhaltig werden, Platz für Begegnungen bieten, außerschulischer Lernort bleiben und eine gute räumliche Orientierung bieten.

Dafür wurde 2020 in Vorbereitung auf den Architektenwettbewerb sowie auf den Wettbewerb zur Ausstellungsgestaltung ein Raumfunktionskonzept für alle drei Häuser erarbeitet, aus dem die Entscheidung zur Einrichtung der stadthistorischen Dauerausstellung am Kirchenplatz und die räumliche Umstrukturierung des Alten Schlosses hervorgingen. Geleitet wurde der Workshop von der in diesem Bereich erfahrenen Agentur facts & fiction, beteiligt waren Vertreter*innen von Oberhessischem Geschichtsverein, Museumsgesellschaft, Justus-Liebig-Universität inkl.

Antikensammlung, Stadtarchiv, Museumsverband Hessen, Mathematikum sowie engagierte Bürger*innen. Es wurde eine grundlegende Konzeption für eine neue Dauerausstellung erarbeitet, die auf die inhaltliche Neuausrichtung von Themenfeldern ausgelegt ist, sowie aktuelle Forschungen und Diskurse spiegelt und zum Mitmachen einlädt. Im Zuge des Workshops und der Rücksprache mit internen und externen Partner*innen des Museums hat sich ergeben, dass die stadthistorische Dauerausstellung am besten in den beiden Häusern am Kirchenplatz zu verorten ist. Grund dafür ist vor allem der Flächenbedarf. Es wurden sieben Themenfelder für die Dauerausstellung definiert, die jeweils eine Fläche von etwa 100 qm benötigen. Daraus ergibt sich eine Gesamfläche von 700 qm. Hinzu kommen noch der Flächenbedarf von etwa 100 qm für den Eingang bzw. Museumsshop und ein ermittelter Flächenbedarf von etwa 50 qm für einen multifunktionalen Seminarraum. Um in den beiden Häusern einen besucherorientierten Rundgang durch die neue Dauerausstellung zu ermöglichen, hatte der Wettbewerb das Ziel, die beiden Häuser auf jeder Etage miteinander zu verbinden, um so einen Gebäudekomplex zu schaffen und die Barrierefreiheit zu garantieren.

Diese Anforderungen an die Räumlichkeiten können im Leib'schen und Wallenfels'schen Haus zum einen abgedeckt zum anderen entsprechend des Konzepts eingerichtet werden.



Historische Bedeutung der Gebäude im Hinblick auf die Denkmalswürdigkeit

Das **Leib'sche Haus** wurde um 1349/50 auf Wehrmauer und Turmstumpf der alten Wasserburg errichtet. 1944 wurde es teilweise zerstört, der Wiederaufbau erfolgte unter Verwendung von Originalteilen 1978. Als eines der ältesten Fachwerkhäuser mit typologischem Seltenheitswert steht das Haus aus stadthistorischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen unter Denkmalschutz. Das Fachwerkhhaus ist eine Mischkonstruktion aus Geschoss- und Ständerbau mit Holzbalkendecken und besitzt einen Sandsteinsockel. Die Außenfassade ist Sichtfachwerk.

Das **Wallenfels'sche Haus** ist ein ehemaliges Burgmannenhaus auf dem Terrain der alten Wasserburg. Das dreigeschossige barocke Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert entstand vermutlich aus ursprünglich zwei Bauten. Das Gebäude ist Kulturdenkmal aus stadthistorischen und städtebaulichen Gründen und im Bereich der „Urzelle“ der Stadt stadtbildprägend. 1983 erfolgte der Abriss mit anschließendem, die äußere Erscheinung während dem Neubau. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Wände sind gemauert und die Decken aus Stahlbeton hergestellt.

Beschreibung des architektonischen Entwurfes

Gerade in einer Stadt, in der so wenige historische Gebäude die Zeit überdauern konnten wie in Gießen, ist kaum ein angemessener Ort für Vermittlung der Stadtgeschichte vorstellbar als das Gebäudeensemble des Oberhessisches Museums. Zwar ist die Originalsubstanz kaum noch erhalten, dennoch stellen die in den 70ern erfolgte Rekonstruktion des Leib'schen Hauses als eines der ältesten Fachwerkhäuser Deutschlands sowie der Wiederaufbau des barocken Wallenfels'schen Hauses in den 80ern einen beträchtlichen denkmalhistorischen Wert dar, den es zu erhalten gilt.

Große Eingriffe und verunklärte Anbauten können die Prägnanz dieses einzigartigen Ensembles nur schwächen, daher beschränkt sich der Neubau auf ein in der Gebäudefüge zurücktretendes Treppenhaus, das geschickt alle unterschiedlichen Höhenniveaus verbindet und als zentrales Erschließungselement einen zusammenhängenden Museumsrundgang generiert. Der eingefügte lichte Treppenraum leitet die Besucher über alle Ebenen und macht sowohl die historische Architektur als auch die Ausstellung neu erlebbar. Auch wenn sich die Ergänzung in ihrer Filigranität und Transparenz klar als Werk unserer Zeit zu erkennen gibt, wächst sie mit dem Bestand durch Bezüge zu dessen identitätsstiftender Architektur zu einem schlüssigen Ganzen zusammen.

Städtebauliche Einbindung

Der gepflasterte Vorplatz nimmt in seiner Materialität Bezug zum Kirchenplatz, schafft jedoch gleichzeitig einen dem Museum angemessenen öffentlichen Außenraum mit diversen Verweilmöglichkeiten in Form von massiven Sitzbänken an Rampe und Treppe, einer hochgeplasterten Baumscheibe mit umlaufender Sitzbank sowie eines großzügig angelegten Beetes mit Sitzkante vor dem Wallenfels'schen Haus, welches als grüne Oase diverser Staudenpflanzungen einen Beitrag zur Biodiversität leistet. Diese Elemente gliedern den Platz,

indem sie die Besucher zum Eingang im Leib'schen Haus leiten und gleichzeitig den ehemaligen Eingang im Wallenfels'schen Haus in den Hintergrund treten lassen.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudeensembles befinden sich die erforderlichen Stellplätze und Sonderfahrradabstellplätze auf Rasensteinen. Notwendige Durchwegungen und Fluchtwege zeichnen sich durch einen wassergebundenen Belag ab.

Der nördliche Bereich wird als Museumsgarten genutzt, der durch weitere Staudenpflanzungen, Wildblumenwiesen und gelegentlichem Totholz den Charakter eines naturnahen pflegeleichten Gartens besitzt. Im mittleren Bereich gehen die Bepflanzungen in Rasen und schließlich in einen wassergebundenen Belag als Bewegungsfläche über. Kleinere Veranstaltungen lassen sich mittels beweglichem Mobiliar umsetzen. Eine transparente Holzstruktur in Anlehnung an die Fassade des Neubaus friedet den Garten ein und schafft am Nebeneingang eine Lager- und Müllzone für das Museum.

Entwurfskonzept

Der Neubauteil beschränkt sich auf den Gebäudewischenraum. Der Haupteingang im Leib'schen Haus wird um die beiden anliegenden Gefache vergrößert, um der heutigen öffentlichen Nutzung gerecht zu werden. Der Empfangsbereich im Leib'schen Haus wird abgesenkt, so dass der Höhenunterschied außen mit einer Rampe überwunden werden kann. Ein überhohes Foyer empfängt die Besucher und offenbart die raumbestimmende Fachwerkstruktur. Von hier fällt der Blick durch die Enfilade, die alle Gebäudeteile verbindet und eine Sichtachse bis zum nördlichen Museumsgarten bildet. Im Zentrum liegt die neue Haupteinschließung: der lichte Treppenraum in der Fuge verbindet die höhenversetzten Geschosse beider Gebäude. Die unterschiedlichen Fassaden und die rückwärtige Wehrmauer sind immer wieder hautnah erlebbar, durchgängige Lufträume erleichtern die Orientierung. Über den Kirchenplatz hinweg eröffnen sich Blicke bis hin zum anderen Museumsstandort im Schloss.

Die Spindeltreppe im Leib'schen Haus weicht dem neuen Fahrstuhl, während die Treppe im Wallenfels'schen Haus erhalten wird und die Nebenfunktionen unabhängig von den Ausstellungsräumen erschlossen werden können. Einzelne nichttragende Wände sowie der bestehende Fahrstuhlschacht werden zugunsten einer klareren Struktur, die sich durch alle Geschosse zieht, entfernt.

Denkmalgerechte Konzeption

Es werden nur Eingriffe vorgenommen, die für eine angemessene Nutzbarkeit, aus tragwerkstechnischer Sicht oder aufgrund von Schadstoffbelastung erforderlich sind.

Die äußere Erscheinung bleibt allseitig im Wesentlichen unverändert. Das Austauschen der bestehenden Gefache mit Lehmsteinen im Leib'schen Haus ist statisch notwendig und energetisch sinnvoll. Im rückseitigen Bereich werden aufgrund der Anpassung der Höhenniveaus beider Häuser einzelne Fenster im Leib'schen Haus verschlossen. Die aufgeweitete Eingangsöffnung unterstreicht das der Öffentlichkeit zugewandte Selbstverständnis des Museums und stellt einen nutzungsspezifischen Eingriff dar. Alle wesentlichen Eingriffe erfolgen im Einvernehmen mit dem Denkmalamt.

Der Neubau springt zurück, so dass die Lesbarkeit als Einzelhäuser gewahrt bleibt. Die neue Konstruktion ist deutlich vom Bestand unterscheidbar, verwebt diesen aber harmonisch durch das Aufgreifen vorhandener Motive und Farbgebung.

Sämtliche zu entfernende Innenbauten stammen aus den 80ern und tragen nicht zum Denkmalwert bei. Die vorhandenen Fenster beider Häuser sind schadstoffbelastet und werden durch denkmalverträgliche Kastenfenster ersetzt, welche bündig an die innenliegende Dämmschicht anbinden.

Konstruktion und Material

Dem Fachwerk des Bestands entsprechend, wird die neue Fassade als Pfosten-Riegel-System konstruiert. Großflächige Verglasungen lassen die neue Treppe mit Licht durchfluten. Vorgesetzt ist eine filigrane Konstruktion, welche als Neuinterpretation des bestehenden Fachwerks verstanden werden kann und im Inneren ein bewegtes Lichtspiel erzeugt. Kleine Brise Soleils gliedern die Neubaufassade in ihrer vertikalen Entwicklung und nehmen Bezug auf die Auskragungen der Obergeschosse des Leib'schen Hauses.

Durch das gesamte Erdgeschoss zieht sich ein Terrazzoboden, der den oberen Abschluss des massiven Sockels aus Naturstein bildet und Empfangsbereich sowie Museumsauftakt einen besonderen Charakter verleiht. In den Obergeschossen finden sich massive Holzdielen, die sowohl dem Fachwerkhaus als auch dem barocken Charakter des WH angemessen sind. Weiß gestrichene Wände aus Lehmputz prägen den Charakter aller Ausstellungsräume und sorgen für mehr Helligkeit und eine stimmige Gesamterscheinung. Die sandgestrahlten Fachwerkhölzer aus Eiche bleiben in ihrer hellen Erscheinung erhalten und lassen einen wahrnehmbaren Unterschied von historischen Hölzern zu den neuen Holzteilen des Wiederaufbaus erkennen.

Ökologie und Ökonomie

Der auf das Notwendige minimierte Neubauanteil sorgt ökologisch ebenso wie ökonomisch für eine gute Bilanz. Das Ergebnis ist ein kompaktes Volumen mit kleiner Hüllfläche. Die neue Glasfassade wird als hochwärmedämmende Isolierverglasung ausgeführt. Der vorgesezte konstruktive Sonnenschutz in Form von Brise Soleils verhindert sommerliche Überhitzung. Eine zusätzliche Unterkellerung ist nicht notwendig. Die gewählten Bauweisen sind gängig und durch das regionale Bauhandwerk erbringbar, so dass mit erfolgreichen Ausschreibungen zu rechnen ist.

Beide Bestandshäuser werden energetisch mittels einer innenliegenden Wärmedämmung ertüchtigt. Heizung im Winter sowie Kühlung im Sommer erfolgt mittels lehmverputzten Wand- und Deckenflächenheizungen. Eine Photovoltaik-Anlage auf der südlichen Dachhälfte des Leib'schen Hauses sowie das Nutzen von Geothermie als Hauptenergieträger in Verbindung von Fernwärme setzen ein klares Zeichen für Nachhaltigkeit und entsprechen somit dem klimapolitischen Bestreben der Stadt Gießen.

Brandschutz

Ausschlaggebend für das Brandschutzkonzept ist die Tatsache, dass alle öffentlichen Aufenthaltsräume durch den Neubau nun über zwei bauliche getrennte Rettungswege verfügen.

Der bestehende Treppenraum im Wallenfels'schen Haus führt vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss, im Erdgeschoss wird gebäuderückseitig ein neuer Ausgang direkt ins Freie hergestellt. Der in der Gebäudefuge zwischen dem Leib'schen Haus und Wallenfels'schen Haus neu geplante Treppenraum erstreckt sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss wird ebenfalls gebäuderückseitig ein Ausgang über einen mit dem Treppenraum offen in Verbindung stehenden Raum im Leib'schen Haus direkt ins Freie ermöglicht.

Ausschließlich für einen Büroraum (Verwaltung) im 1. Obergeschoss wird der 2. Rettungsweg über das Rettungsgerät der Feuerwehr vorgesehen.

Wesentliche historische Konstruktionen, wie etwa die Fachwerkwand im Inneren oder die Deckenbalken der Geschossdecken im Leib'schen Haus können unter Auflagen in ihrer Ansichtigkeit erhalten bleiben.

Der Gebäudekomplex wird mit einer automatischen Brandfrüherkennungs- und Alarmierungsanlage ausgestattet.

Konzeptionierung und Einrichtung der Dauerausstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.2021 folgenden Beschluss gefasst:
„Die Einrichtung der neuen Dauerausstellung im Oberhessischen Museum wird auf der Grundlage der in den Anlagen beigefügten Planung (*in der Stadtverordnetenvorlage enthalten*) umgesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das o.g. Projekt bis zum Herbst 2025 umzusetzen und sie beauftragt den Magistrat die Mittel in Höhe von 1,5 Millionen Euro in den Haushalt einzustellen.“

Die Mittel sind im Haushalt der Universitätsstadt Gießen unter der Investitionsnummer 41 2021 001 eingestellt.

Aufbewahrung des vorhandenen Bestandes während der Schließung des Museums

Der Bestand des Museums konnte interimsmäßig im Museumsdepot untergebracht werden. Das Depot beinhaltet ausreichend Flächen, sodass die Kunst- und Ausstellungsstücke hier Platz finden.

Die beiden Häuser am Kirchenplatz haben folgende Flächen und Rauminhalte:

Flächen und Rauminhalt

| | |
|---|--------------------------|
| Brutto-Geschossfläche BGF Leib'sches Haus | 920 m ² |
| Brutto-Geschossfläche BGF Wallenfels'sches Haus | 969 m ² |
| Neues Treppenhaus | <u>131 m²</u> |
| Summe BGF | 2.020 m ³ |

| | |
|---|--------------------------|
| Brutto-Rauminhalt BRI Leib'sches Haus | 3.028 m ³ |
| Brutto-Rauminhalt BRI Wallenfels'sches Haus | 4.238 m ³ |
| Neues Treppenhaus | <u>460 m³</u> |
| Summe BRI | 7.726 m ³ |

Kostenzusammenstellung Sanierung und Modernisierung:

| | | |
|--------|-------------------------------|----------------|
| KG 100 | Baugrundstück | ,- € |
| KG 200 | Vorbereitende Maßnahmen: | 534.392,11 € |
| KG 300 | Bauwerk - Baukonstruktion: | 5.946.643,01 € |
| KG 400 | Bauwerk - Technische Anlagen: | 2.138.422,05 € |
| KG 500 | Außenanlagen und Freiflächen: | 498.372,00 € |
| KG 700 | rd. 28 % Baunebenkosten: | 2.549.270,06 € |

Summe Baukosten

11.667.099,23 €

Die Kostenberechnungen wurden im dritten Quartal 2022 erstellt. Kostenrisiken bestehen im Hinblick auf die Baukonjunktur und die Entwicklung der Angebotspreise im Planungszeitraum sowie wie bei allen Bauvorhaben im Bestand z. B. mögliche verdeckte Mängel, Hohlräume und archäologische Funde.

Für die Ausstattung (Einrichtung der neuen Dauerausstellung) gibt es einen eigenen Haushaltsansatz (s.o.), deshalb bleiben Ausstattungskosten an dieser Stelle unberücksichtigt.

| | |
|---|-------------|
| Investitionsmittel aus dem Investitionsprogramm Hessenkasse | 7.700.000 € |
| Investitionsbedarf aus kommunalen Mitteln 2025 | 2.500.000 € |
| Investitionsbedarf aus kommunalen Mitteln 2026 | 1.467.099 € |

Die Haushaltsmittel für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 sollen mit der Beschlussfassung über den Haushaltsplan 2024 in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt werden.

Der aktuell vorliegende Bauzeitenplan sieht den Abschluss des Ausbaus der beiden Häuser im 4. Quartal 2025 und den Abschluss der Schlussrechnungen im Frühjahr 2026 vor. Die durch die Hessenkasse geförderten Projekte müssen bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

Anlagen:

- 01 Liegenschaftsplan
- 02 - 05 Planmappe
- 06 Kostenberechnung
- 07 Folgekostenberechnung
- 08 Klima-Check-Liste
- 09 Planungsterminplan

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift