

Stadt Schwelm
Entwicklung Brauereigebäude
Machbarkeitsstudie



Quelle: hi-heute.de 27.07.2018

Stadt Schwelm
Entwicklung Brauereigebäude
Machbarkeitsstudie



0. Aufgabe
1. Bestandspläne
2. Fotodokumentation
3. Lageplan
4. Layoutplanung
5. Schnitte und Ansichten
6. Raumprogramm
7. Umbauplanung

0. Aufgabe

Aufgabe

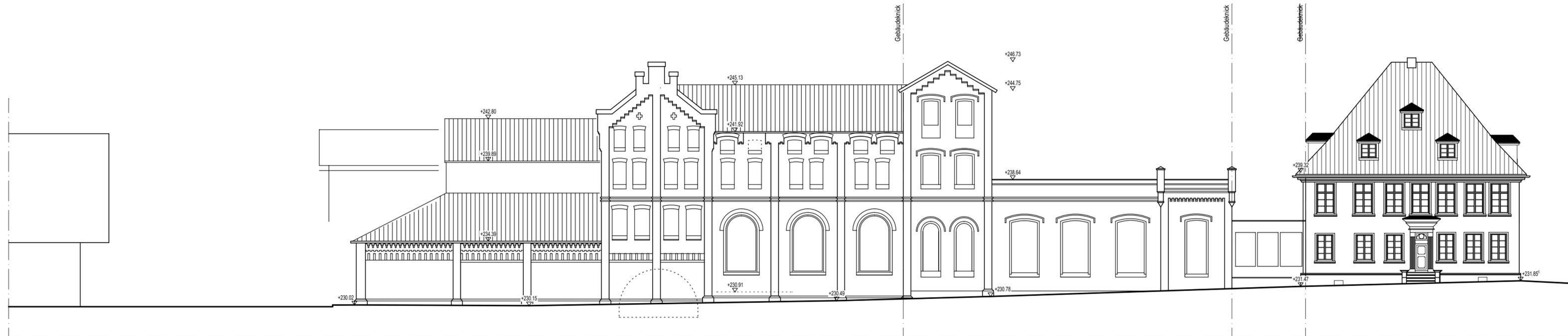
Entwicklung Brauereigebäude

Machbarkeitsstudie

Aufgabe

- Beim Kesselhaus der Schwelmer Brauerei handelt es sich um die denkmalgeschützten Gebäudeteile des alten Brauereibetriebes am Neumarkt. Der Betrieb der Brauerei wurde 2011 eingestellt, die nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäudeteile wurden in den Folgejahren zurückgebaut.
- Für das Kesselhaus liegt ein Ratsbeschluss aus 2018 vor, der eine vollumfängliche Sanierung der Gebäude festlegt.
- Nachfolgend wurden verschiedene Nutzungsszenarien unter Einbeziehung z.B. des LWL Münster besprochen, ein statisches Gutachten zur Gebäudegruppe erstellt und ein Bürgerdialog zur Zukunft des Kesselhauses durchgeführt.
- Auf Basis der Beschlussvorlage 079/2021 ist die assmann GmbH nun gebeten, als ergänzende Leistung zum bereits erteilten Auftrag über eine Projektsteuerung eine Standortanalyse unter Betrachtung folgender Zieldefinition anzubieten. Veranstaltungsraum für Bürger|innen, Gastronomie, Einrichtung von Büroflächen.
- Das Kesselhaus soll damit zukunftsorientiert und zukunftsfähig werden. Es sollen flexible Nutzungsmodelle unter Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen entstehen.

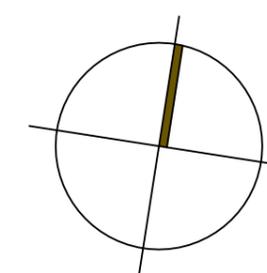
1. Bestandspläne



Ansicht Untermauerstraße - (Abwicklung)

VORABZUG

ARCHITEKTEN HEINZE + LANGE DIPL.-INGE.	BRAUEREI SCHWELM - ALTBAU
	AUFMASS
	ANSICHT UNTERMAUERSTRASSE
	M. 1:200
D. 14.03.2012	
G. si	Plan-Nr. 1.06-1



abgerissen
Aussenmauern
teilweise vorhanden

abgerissen
Aussenmauern
teilweise vorhanden
OK FFB = -8.04 = 222.87 ü.NN

Brunnen 1

ehemaliger
Zugang
KG

abgerissen:
Aufzug

Brunnen 2 (OK Gelände = 230.98
OK Pumpenschacht = 229.60.NN)



abgerissen
Aussenmauern
teilweise vorhanden

Keller 2
Kappendecke
ca. 64 m²

OK FFB = -4.88 = 226.03 ü.NN
Keller 1
Kappendecke
ca. 29 m²

Gewölbekeller 4
ca. 57 m²
h (Mitte Gewölbe) = ca. 5.79m
OK FFB = 226.03 (Stichling Kellereingang) ?
= 226.49 (gem. vom 1.OG)

Gewölbekeller 5
ca. 57 m²
h (Mitte Gewölbe) = ca. 5.79m
OK FFB = 226.03 (Stichling Kellereingang)
= 226.49 (gem. vom 1.OG)

Gewölbekeller 6
ca. 51 m²
h (Mitte Gewölbe) = 4.62m
OK FFB = 226.03 (Stichling Kellereingang)
= 226.49 (gem. vom 1.OG)

Gewölbe ?
h (Mitte Gewölbe)
= 3.315m
Besichtigungskeller
ca. 98 m² inkl. WC
OK FFB = 229.10 = -1.81

WC
nicht aufgemessen

alles Sudhaus
siehe Grundriss EG

Kriechkeller
unter Sudhaus
nicht aufgemessen

nicht unterkellert

Verwaltung nicht aufgemessen

Schulstraße

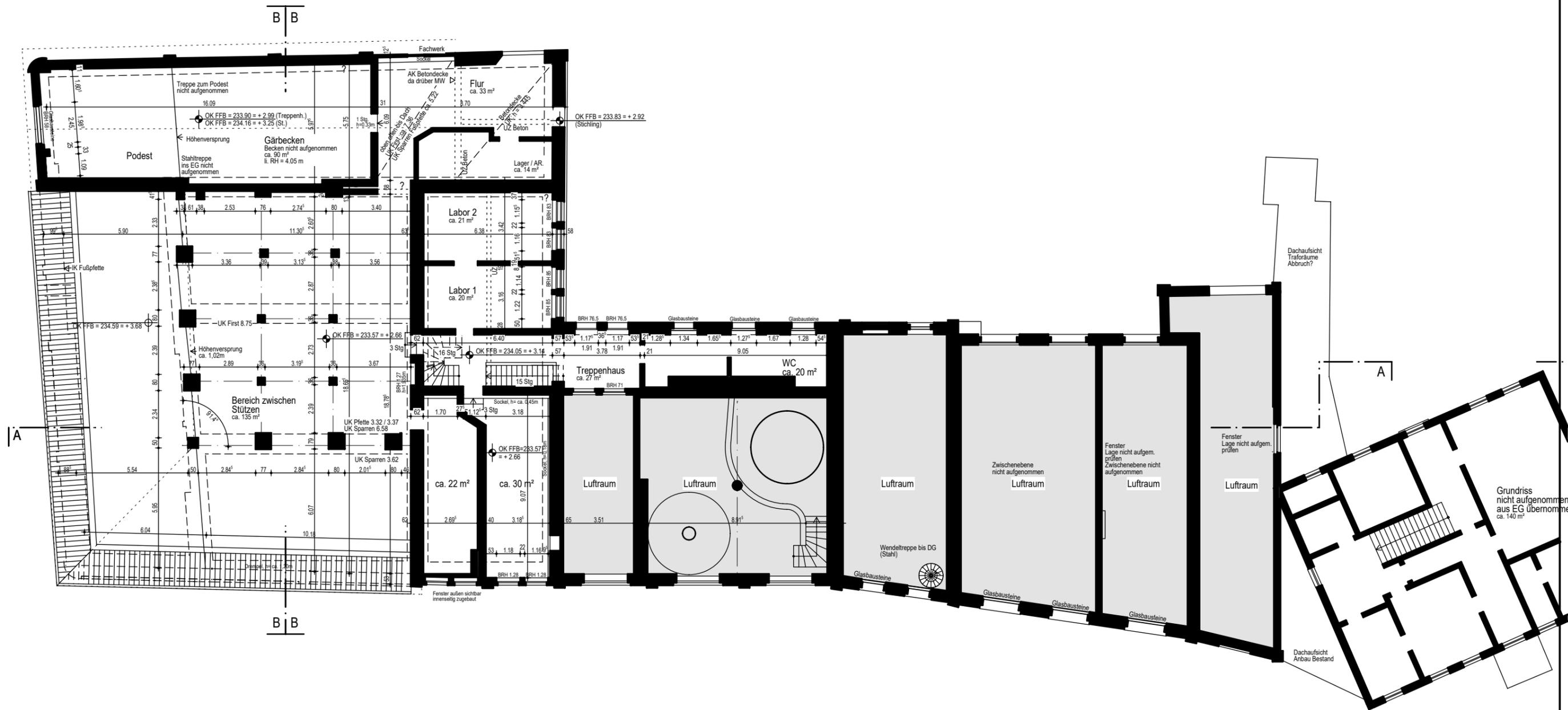
Untermauerstraße

Index 3: 24.04.2015 Flächen + Text ergänzt
Index 2: 22.04.2015 Keller Abbruchbereich ergänzt
Index 1: 18.01.2013 Korrekturen aus Vermesserplan

VORABZUG

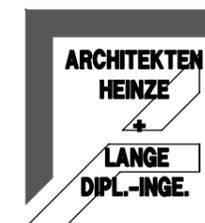
**ARCHITEKTEN
HEINZE**
↓
**LANGE
DIPL.-INGE.**

BRAUEREI SCHWELM - ALTBAU	
AUFMASS GRUNDRISS KG	
M.	1:200
D.	20.03.2012
G.	si
Plan-Nr. 1.01-3	



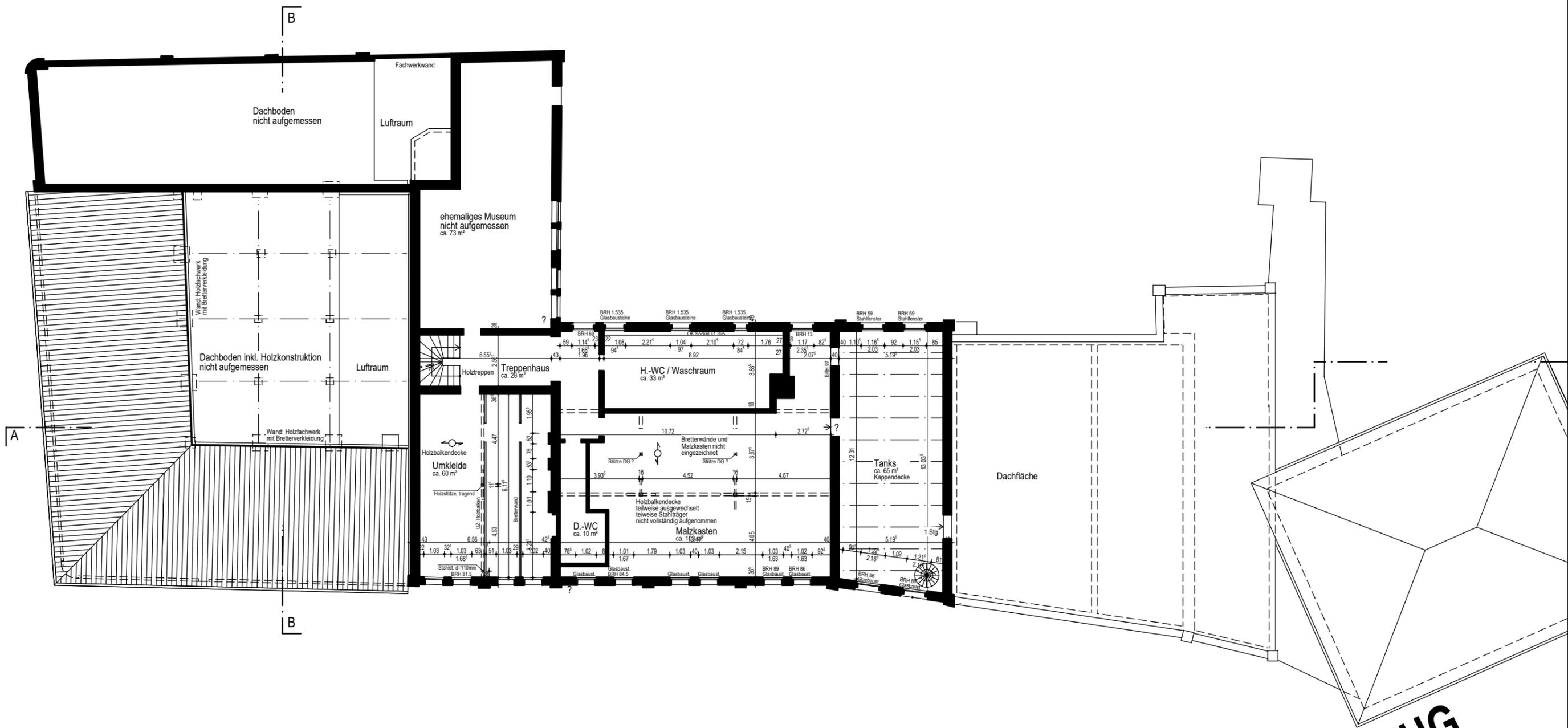
VORABZUG

Index 4: 18.01.2013 Korrekturen Westteil, Schnitt entfernt
 Index 3:
 Index 2: 21.08.2012 Abgleich mit Angaben Vermesser, Ergänzungen
 Index 1: 25.07.2012 neues Sudhaus + Aufzug nach Abbruch gelöscht



BRAUEREI SCHWELM - ALTBAU
 AUFMASS
 GRUNDRISS 1.OG
 M. 1:200
 D. 14.03.2012
 G. si

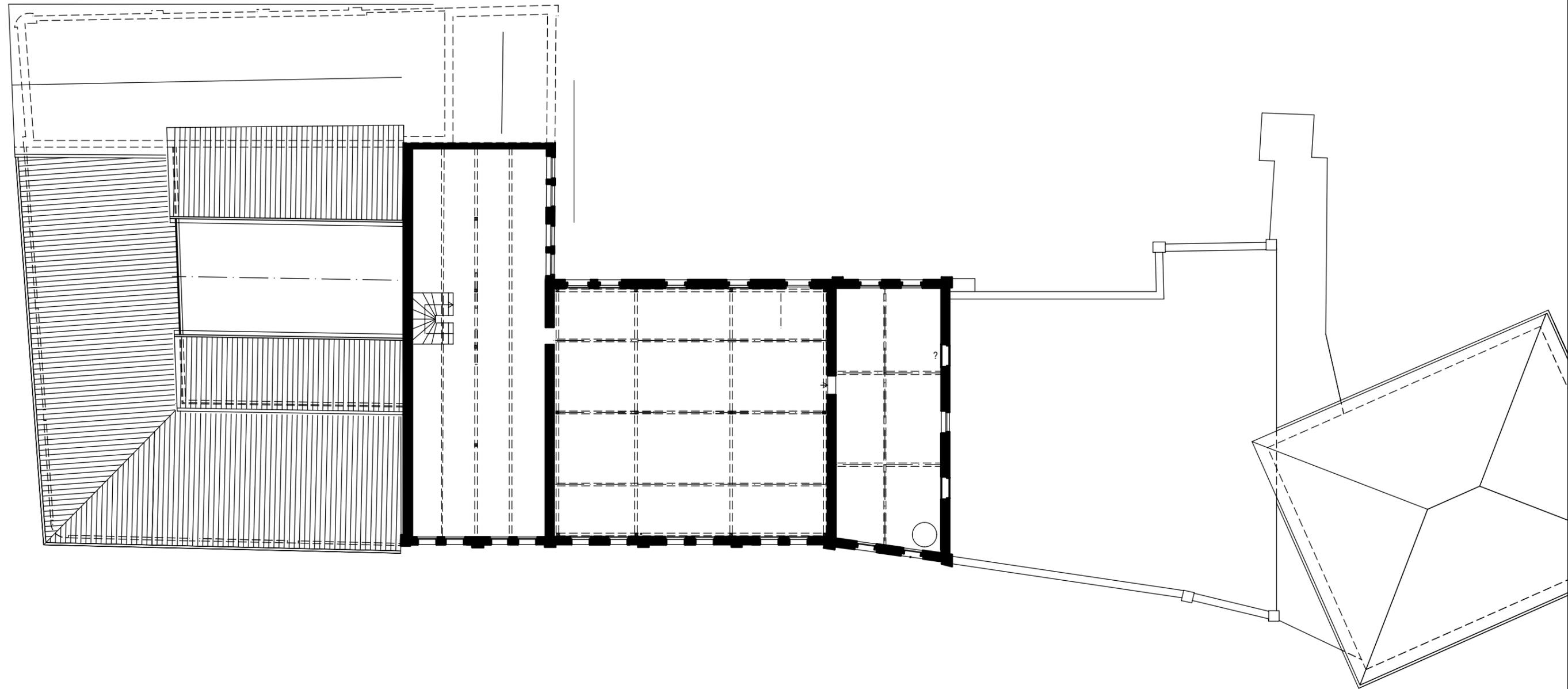
Plan-Nr. 1.03-4



VORABZUG

Index 2: 18.01.2013 Korrekturen aus Vermesserplan
 Index 1: 25.07.2012 neues Sudhaus + Aufzug nach Abbruch entfernt

ARCHITEKTEN HEINZE <hr/> LANGE DIPL.-INGE.	BRAUEREI SCHWELM - ALTBAU
	AUFMASS GRUNDRISS 2.OG
	M. 1:200
	D. 14.03.2012
G. si	Plan-Nr. 1.04-2



VORABZUG

Index 2: 13.01.2013 Korrekturen aus Vermesserplan
Index 1: 25.07.2012 neues Sudhaus + Aufzug nach Abbruch entfernt

ARCHITEKTEN HEINZE + LANGE DIPL.-INGE.	BRAUEREI SCHWELM - ALTBAU
	AUFMASS GRUNDRISS DG
	M. 1:200
	D. 14.03.2012
	G. si
	Plan-Nr. 1.05-2

2. Fotodokumentation

Fotodokumentation Entwicklung Brauereigebäude Fotodokumentation



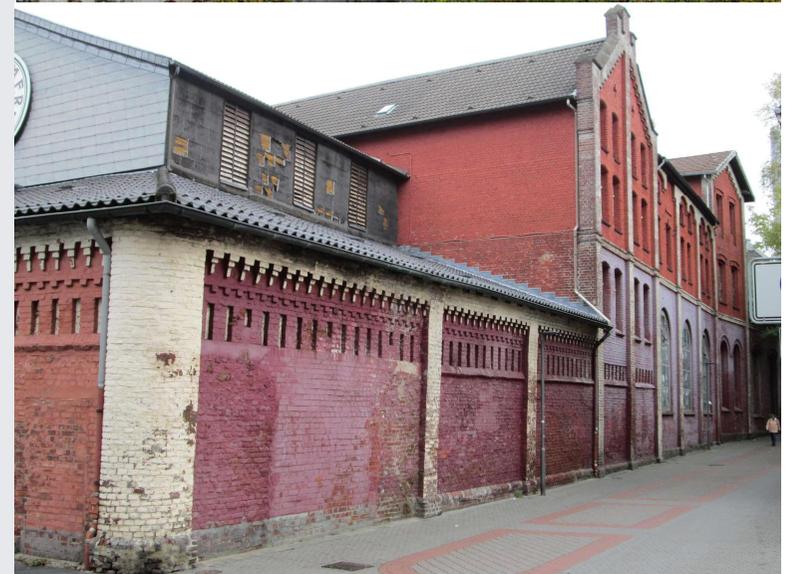
- Ansicht Innenhof (oben links)



- Ansicht Innenhof, Abbruch neues Sudhaus (oben rechts)



- Ansicht Schulstraße, früher Tore (unten links)



- Ansicht Untermauerstraße, früher Tore (unten rechts)

Fotodokumentation
Entwicklung Brauereigebäude
Fotodokumentation



- Ansicht Neumarkt, früher Patzlerhaus (oben links)



- Ansicht Untermauerstraße, Richtung Neumarkt (oben rechts)



- Ansicht Schulstraße, Richtung Schulstraße (unten links)



- Ansicht Innenhof, Neubau Rathaus (unten rechts)

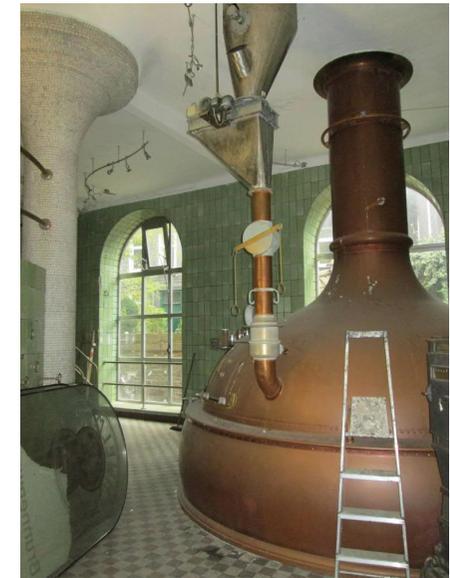
Fotodokumentation
Entwicklung Brauereigebäude
Fotodokumentation



- Ansicht Maschinenraum,
Richtung Dampfmaschine (links)



- Ansicht
Eisengeneratoren,
Wendeltreppe
(mitte)



- Ansicht altes
Sudhaus,
Kesselhaus (rechts)

Fotodokumentation

Entwicklung Brauereigebäude

Fotomontage – Tore zur Schulstraße und Untermauerstraße



Die Fotomontage von Uwe Hugendick zeigt, dass in den Mauern des sogenannten Kesselhauses hin zur Schulstraße einmal drei Tore eingelassen waren.

Foto: Privat

Quelle: wp.de 24.03.2021

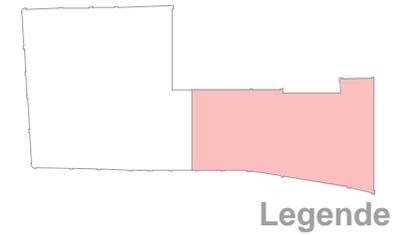
3. Lageplan

Lageplan
Entwicklung Brauereigebäude
Lageplan – Layoutplanung Erdgeschoss, Planung Neubau Rathaus und Außenanlagenplanung



4. Layoutplanung

Layoutplanung Erdgeschoss Gastronomie



Konzept

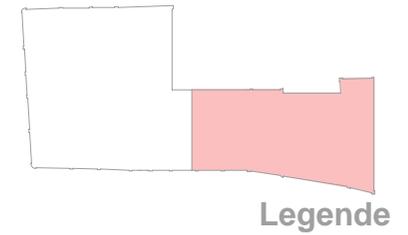
- Zusammentreffen von Gastronomie und Kultur
- Bezug zum Rathaus im Erdgeschossbereich
- Offenheit zum Platz des Rathauses durch Bestandstore
- Anschauliche Werke wie Dampfmaschine und Wendeltreppe für Bürger|innen
- 389,00 m² im EG



Layoutplanung

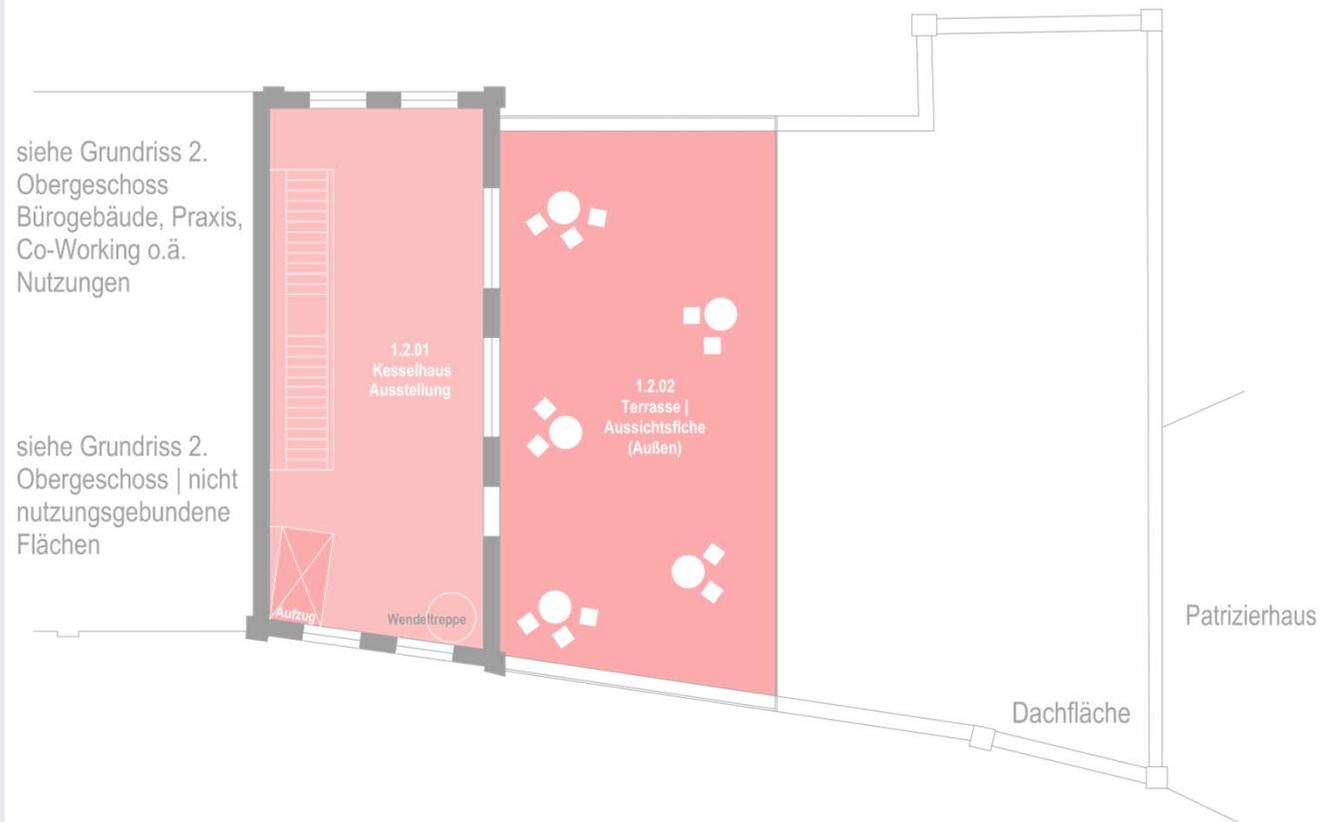
2. Obergeschoss

Gastronomie

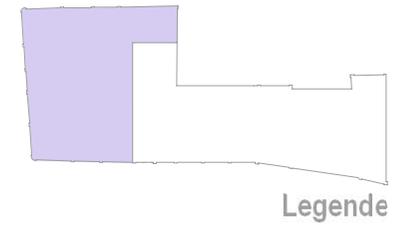


Konzept

- Zusammentreffen von Gastronomie und Kultur
- Wechsel zwischen Ausstellung und Erholung im Café
- Nutzung eines Teilbereiches des „Flachdaches“ als Terrasse mit Blick zum Rathaus
- Anschauliche Werke wie Wendeltreppe von Erdgeschoss bis Obergeschoss
- 138,00 m² im OG



Layoutplanung Erdgeschoss Veranstaltung

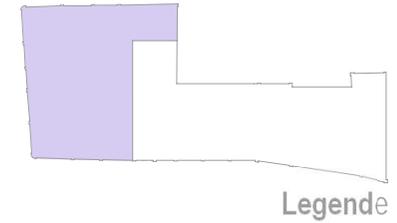


Konzept

- Veranstaltungsraum klein für kleinere Begegnungen
- Bezug zum Rathaus im Erdgeschossbereich
- Wiederbelebung der engen Gasse durch Säulengang
- Anschauliche Architektur im Gewölbekeller für Bürger|innen
- 84,00 m² im EG



Layoutplanung Untergeschoss Veranstaltung



Konzept

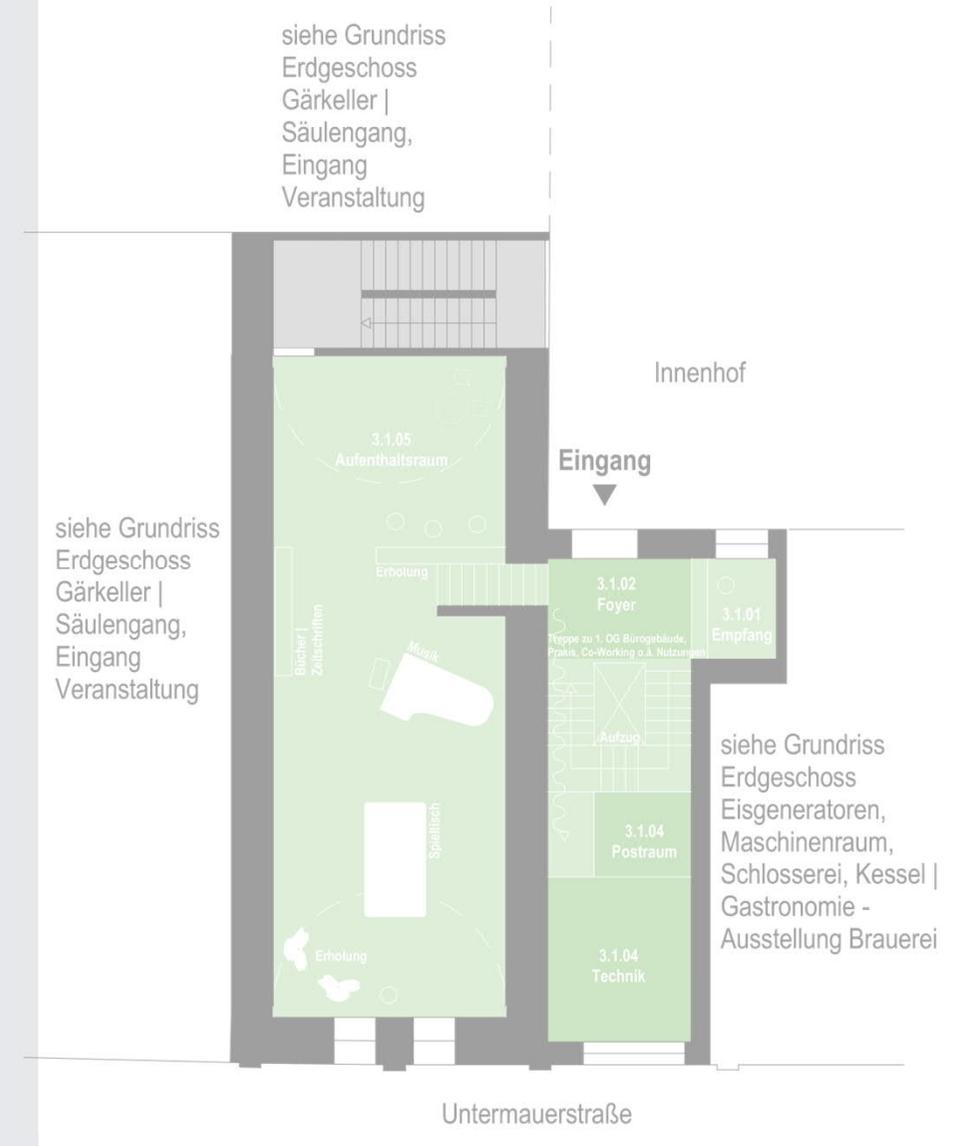
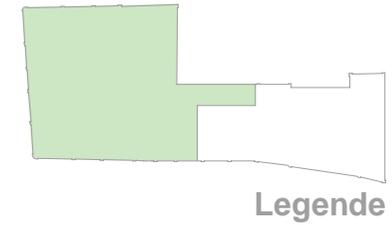
- Veranstaltungsraum groß für größere Begegnungen
- Veranstaltung im dunklen Raum
- Bürgerforum sowie Veranstaltung im Untergeschoss für ein Minimum an „Lärmbelästigung“
- Anschauliche Architektur im Gewölbekeller für Bürger|innen
- 409,00 m² im UG



Layoutplanung Erdgeschoss Bürogebäude, Praxis, Co-Working o.ä. Nutzungen

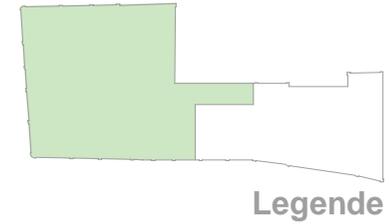
Konzept

- Verwaltung an erster Anlaufstelle
- dunkler Gewölbekeller als Rückzugsort für Mitarbeiter|innen
- Erschließungskern wie Bestand, im Zentrum des Gebäudes
- 122,00 m² im EG



1. Obergeschoss

Bürogebäude, Praxis, Co-Working o.ä. Nutzungen

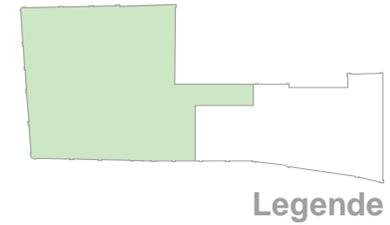


Konzept

- Büro Arbeitsplätze im großen Raum
- Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen wie „Kundengespräche unter dem Dach“ o. Gesprächeaustausch
- Besprechungsräume in getrennten Zimmern
- transparente Raumbildung durch Stützen aus Bestand
- 466,00 m² im 1.OG



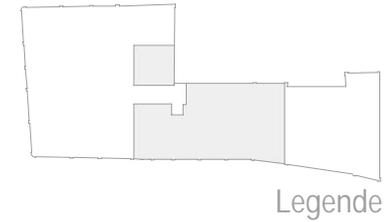
Layoutplanung
2. Obergeschoss
Bürogebäude, Praxis, Co-Working o.ä. Nutzungen



Konzept

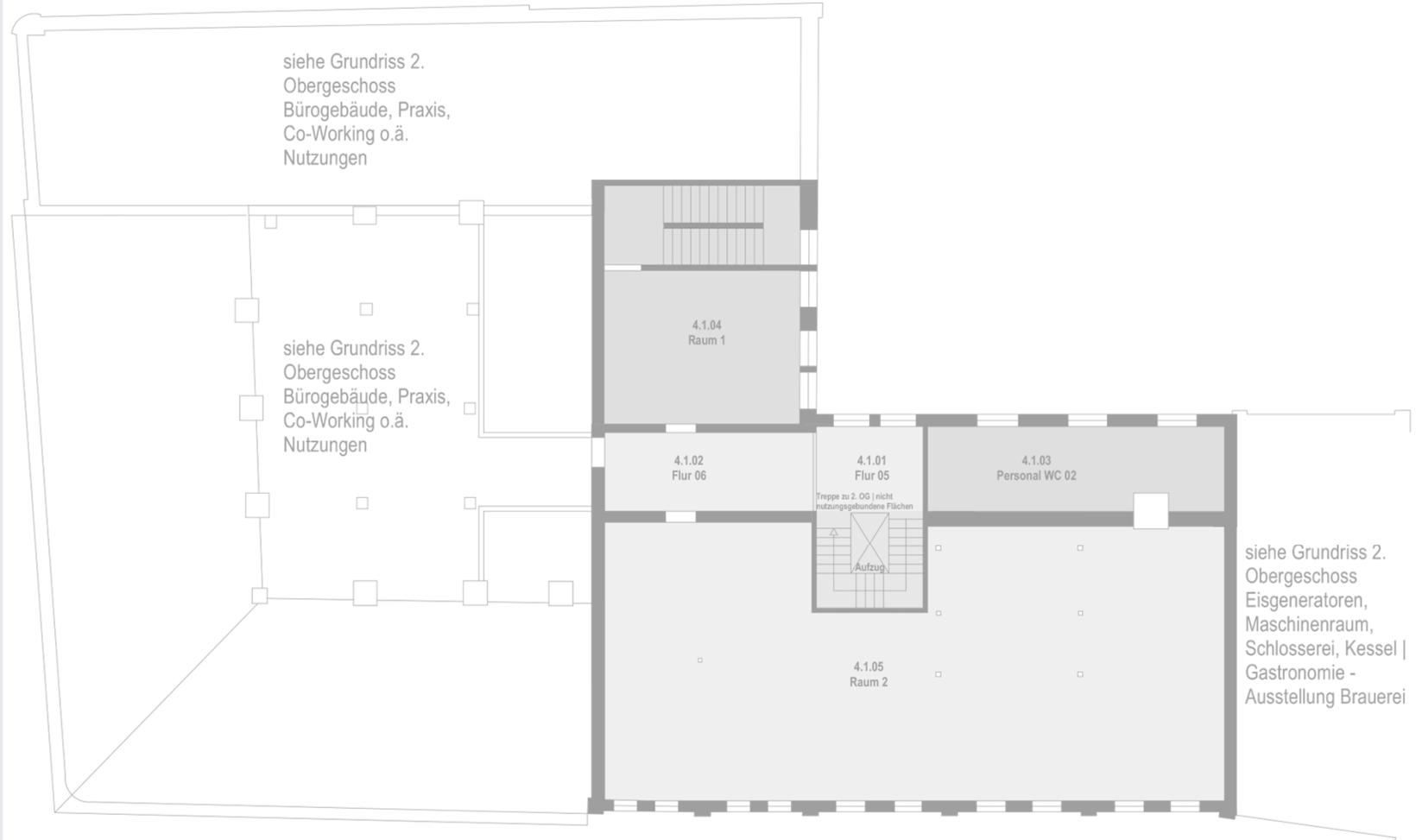
- Auflockerung der Bürostruktur durch Luftraum
- Auffangen von Luftraum aus Bestandsplänen
- 101,00 m² im 2.OG

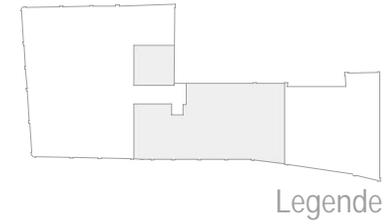




Konzept

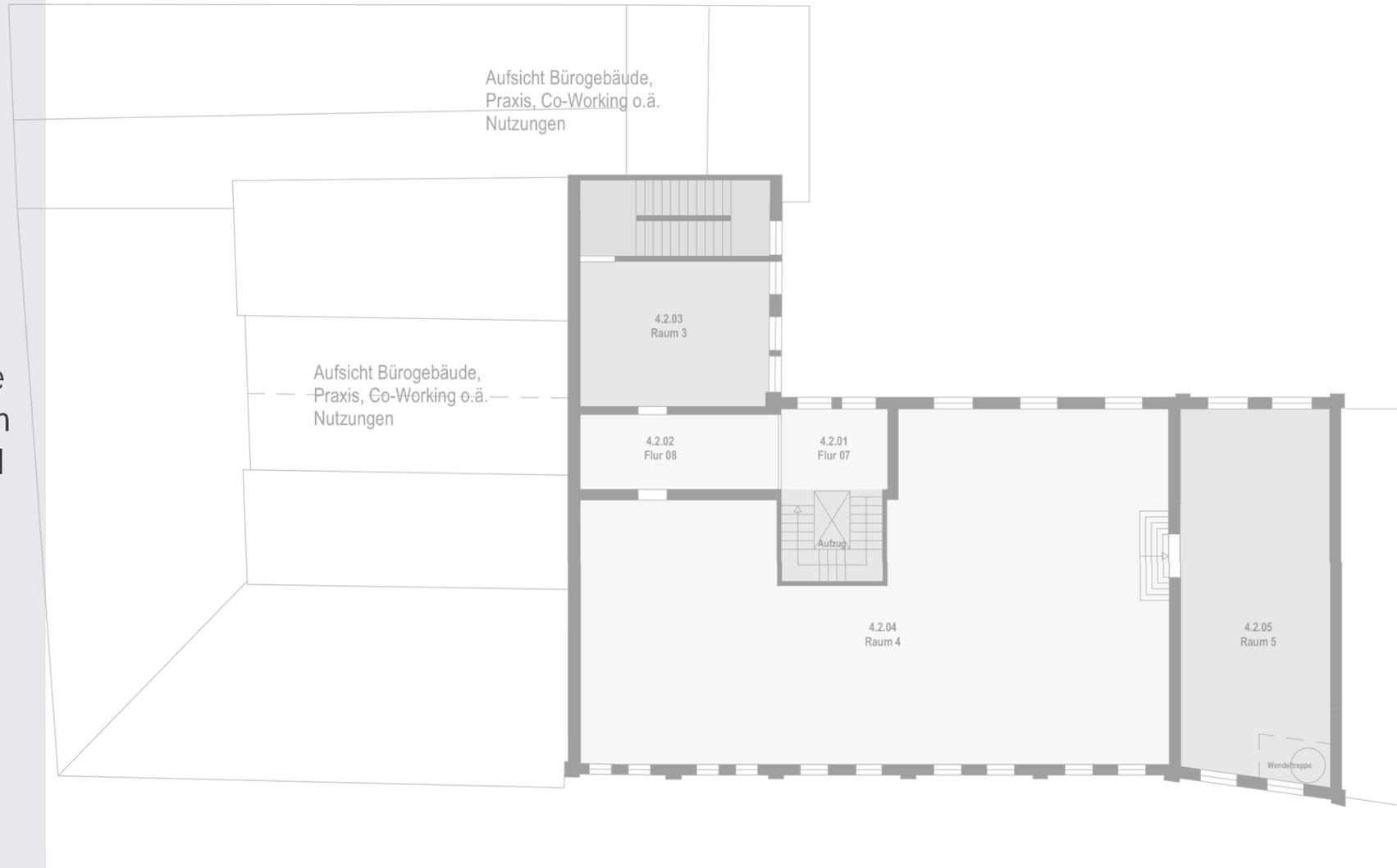
- Erschließung durch Bürokomplex
- Freier Grundriss
- Raumbildung nach Bedarf der Nutzung in Schwelm
- 298,00 m² im 2.OG





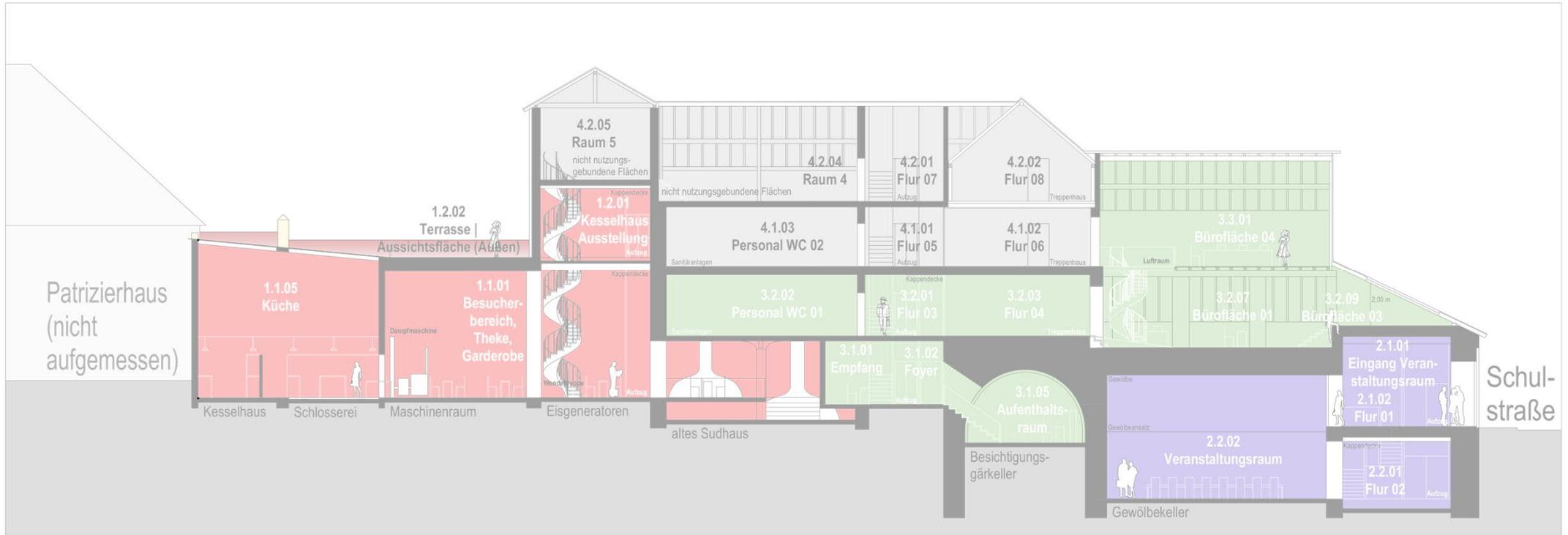
Konzept

- Erschließung durch Bürokomplex
- Freier Grundriss
- Erweiterung der Fensterflächen im großen Raum für eine Sicht nach draußen im Sitzen sowie im Stand
- 341,00 m² im 3.OG



5. Schnitte und Ansichten

Layoutplanung Schnitt a-a



Layoutplanung
Schnitt
b-b



Layoutplanung
Ansicht
Innenhof | Eingänge



Layoutplanung
Ansicht
Schulstraße



Layoutplanung
Ansicht
Untermauerstraße



6. Raumprogramm

Stadt Schwelm
Hauptstr. 14
58332 Schwelm
Entwicklung Brauereigebäude
Raumprogramm, Stand 12.07.2022



Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl APs	m² je Raum	Hell		Dunkel		m²	Anmerkung
				Anz.	m²	Anz.	m²		

Gastronomie

1.1.00	Erdgeschoss								
1.1.01	Besucherbereich, Theke, Garderobe	Anz. AP	220,00	1	220,00			220,00	im EG Maschinenraum, Eisgeneratoren, altes Sudhaus (Abzüglich Ausstellung Dampfmaschine,
1.1.02	Gäste WC	Anz. AP	15,00	1	15,00			15,00	im EG Schlosserei
1.1.03	Personal WC	Anz. AP	10,00	1	10,00			10,00	im EG Schlosserei
1.1.04	Lager Kühlraum	Anz. AP	28,00	1	28,00			28,00	im EG Kesselhaus
1.1.05	Küche	Anz. AP	42,00	1	53,00			53,00	im EG Schlosserei
1.1.06	Pausenraum	Anz. AP	20,00	1	20,00			20,00	im EG Kesselhaus
1.1.07	Umkleiden	Anz. AP	10,00	1	5,00			5,00	im EG Schlosserei
1.1.08	Büro	Anz. AP	14,00	1	14,00			14,00	im EG Eisgeneratoren
1.1.09	Terrasse	Anz. AP	24,00	1	24,00			24,00	Eingang Maschinenraum
	Treppenraum (Aufzug)	Anz. AP	11,14						(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth.)
1.2.00	1. Obergeschoss								
1.2.01	Kesselhaus Ausstellung	Anz. AP	51,00	1	50,00			50,00	im 1. OG Eisgeneratoren
1.2.02	Terrasse Aussichtsfläche	Anz. AP	88,00	1	88,00			88,00	im 1. OG Dachterrasse
	Treppenraum (Aufzug)	Anz. AP	11,14						(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth.)
1.1.00	Erdgeschoss (gesamt)							389,00	
1.2.00	1. Obergeschoss (gesamt)							138,00	
Gastronomie		0		11	527,00	0	0,00	527,00	

Veranstaltung

2.1.00	Erdgeschoss								
2.1.01	Eingang Veranstaltungsraum	Anz. AP	68,00	1	68,00			68,00	im EG Gärkeller
2.1.02	Flur 01	Anz. AP	16,00			1	16,00	16,00	im EG Gärkeller
	Treppenraum einschließ. Flur, Aufzug	Anz. AP	26,87						(ohne Raumnr.)
2.2.00	Untergeschoss								
2.2.01	Flur 02	Anz. AP	16,00			1	16,00	16,00	im KG Gewölbekeller
2.2.02	Veranstaltungsraum	Anz. AP	297,00			1	297,00	297,00	im EG Gärkeller
2.2.03	Abstellraum	Anz. AP	20,00			1	20,00	20,00	im EG Gärkeller
2.2.04	Catering Kühlraum	Anz. AP	18,00			1	18,00	18,00	im EG Gärkeller
2.2.05	Technik	Anz. AP	30,00			1	30,00	30,00	im KG Gewölbekeller
2.2.05	Gäste WC	Anz. AP	28,00			1	28,00	28,00	im KG Gewölbekeller
	Treppenraum einschließ. Flur, Aufzug	Anz. AP	45,00						(ohne Raumnr. + Rettungsweg)
2.1.00	Erdgeschoss (gesamt)							84,00	
2.2.00	Untergeschoss (gesamt)							409,00	
Veranstaltung		0		1	493,00	7	425,00	493,00	

Bürogebäude, Praxis, Co-Working o.ä. Nutzungen

3.1.00	Erdgeschoss									
3.1.01	Empfang	Anz. AP	5,00	1	5,00			5,00		Erdgeschoss
3.1.02	Foyer	Anz. AP	9,00	1	9,00			9,00		Erdgeschoss
3.1.03	Postraum	Anz. AP	14,00	1	5,00			5,00		Erdgeschoss
3.1.04	Technik	Anz. AP	5,00	1	14,00			14,00		Erdgeschoss
3.1.05	Aufenthaltsraum	Anz. AP	89,00	1	89,00			89,00		Erdgeschoss (Ebene zwischen Untergeschoss u. Erdgeschoss)
	Treppenraum (Aufzug)	Anz. AP	31,00							(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth. + Rettungsweg)
3.2.00	1. Obergeschoss									
3.2.01	Flur 03	Anz. AP	9,00	1	10,00			10,00		1. Obergeschoss
3.2.02	Personal WC 01	Anz. AP	20,00	1	20,00			20,00		1. Obergeschoss
3.2.03	Flur 04	Anz. AP	9,00	1	9,00			9,00		1. Obergeschoss
3.2.04	Pausenraum	Anz. AP	57,00	1	57,00			57,00		1. Obergeschoss
3.2.05	Besprechungsraum 01	Anz. AP	32,00	1	43,00			43,00		1. Obergeschoss
3.2.06	Besprechungsraum 02	Anz. AP	48,00	1	48,00			48,00		1. Obergeschoss
3.2.07	Bürofläche 01	Anz. AP	158,00	1	158,00			158,00		1. Obergeschoss
3.2.08	Bürofläche 02	Anz. AP	89,00	1	89,00			89,00		1. Obergeschoss
3.2.09	Bürofläche 03	Anz. AP	30,00	1	30,00			30,00		1. Obergeschoss
	Treppenraum (Aufzug)	Anz. AP	31,00							(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth. + Rettungsweg)
3.3.00	2. Obergeschoss									
3.3.01	Bürofläche 04	Anz. AP	101,00	1	101,00			101,00		2. Obergeschoss
	Treppenraum (Aufzug)	Anz. AP	31,00							(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth. + Rettungsweg)
3.1.00	Erdgeschoss (gesamt)							122,00		
3.2.00	1. Obergeschoss (gesamt)							464,00		
3.3.00	2. Obergeschoss (gesamt)							101,00		
Bürogebäude, Praxis, Co-Working o.ä. Nutzungen		0		15	687,00	0	0,00	687,00		

nicht nutzungsgebundene Flächen

4.1.00	2. Obergeschoss									
4.1.01	Flur 05	Anz. AP	9,00	1	9,00			9,00		2. Obergeschoss
4.1.02	Flur 06	Anz. AP	18,00	1	18,00			18,00		2. Obergeschoss
4.1.03	Personal WC 02	Anz. AP	26,00	1	26,00			26,00		2. Obergeschoss
4.1.04	Raum 1	Anz. AP	32,00	1	32,00			32,00		2. Obergeschoss
4.1.05	Raum 2	Anz. AP	173,00	1	173,00			173,00		2. Obergeschoss
	Treppenraum (Aufzug)		31,00							(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth. + Rettungsweg)
4.2.00	3. Obergeschoss									
4.2.01	Flur 07	Anz. AP	9,00	1	9,00			9,00		3. Obergeschoss
4.2.02	Flur 08	Anz. AP	18,00	1	18,00			18,00		3. Obergeschoss
4.2.03	Raum 3	Anz. AP	32,00	1	32,00			32,00		3. Obergeschoss
4.2.04	Raum 4	Anz. AP	204,00	1	204,00			204,00		3. Obergeschoss
4.2.05	Raum 5	Anz. AP	66,00	1	66,00			66,00		3. Obergeschoss
	Treppenraum (Aufzug)		31,00							(ohne Raumnr. Fläche nicht in Raumprogramm enth. + Rettungsweg)
4.1.00	2. Obergeschoss (gesamt)							258,00		
4.2.00	3. Obergeschoss (gesamt)							329,00		
nicht nutzungsgebundene Flächen		0		10	587,00	0	0,00	587,00		

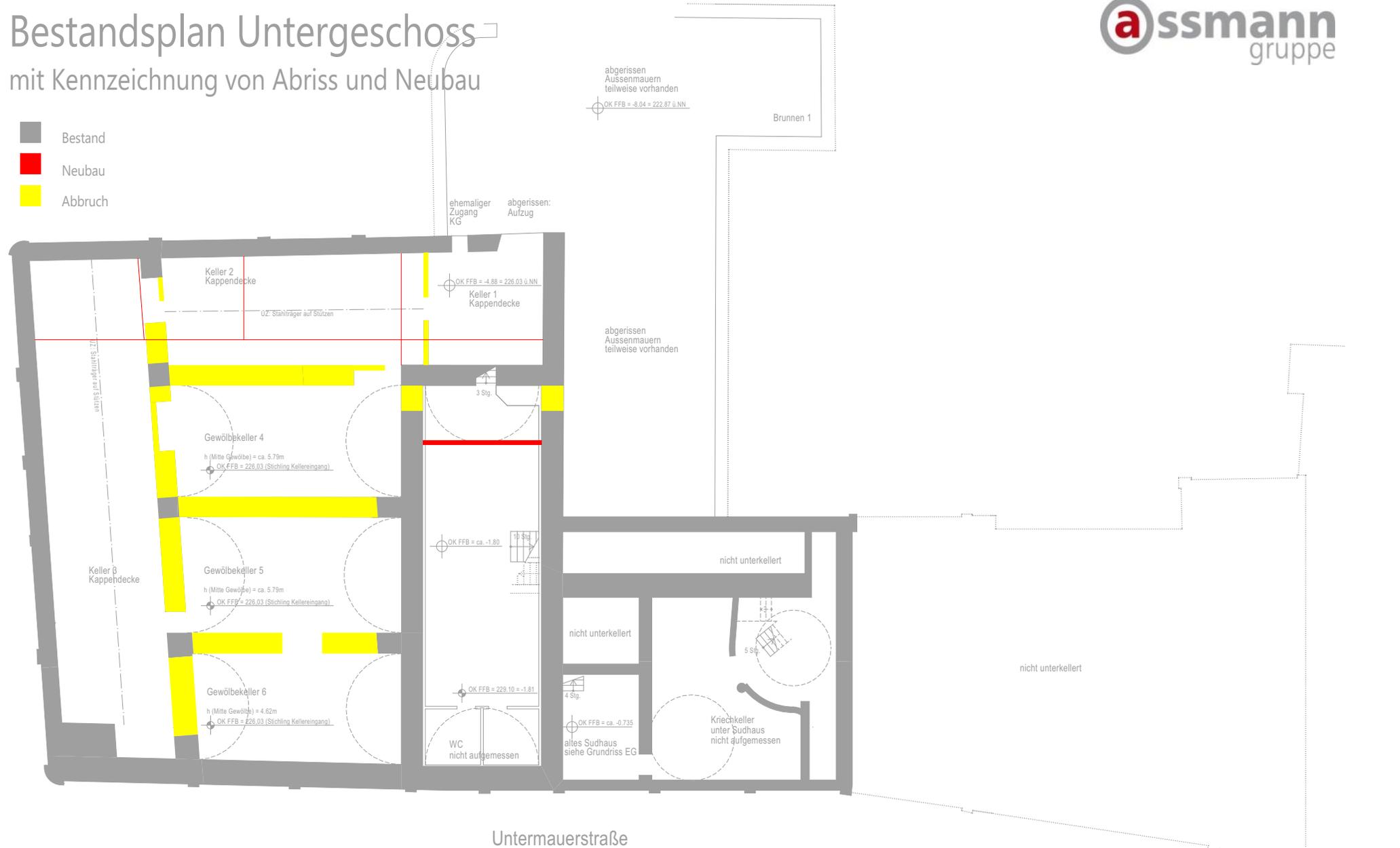
Programmfläche (Gesamt)								2.294,00		
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--

7. Umbauplanung

Bestandsplan Untergeschoss mit Kennzeichnung von Abriss und Neubau

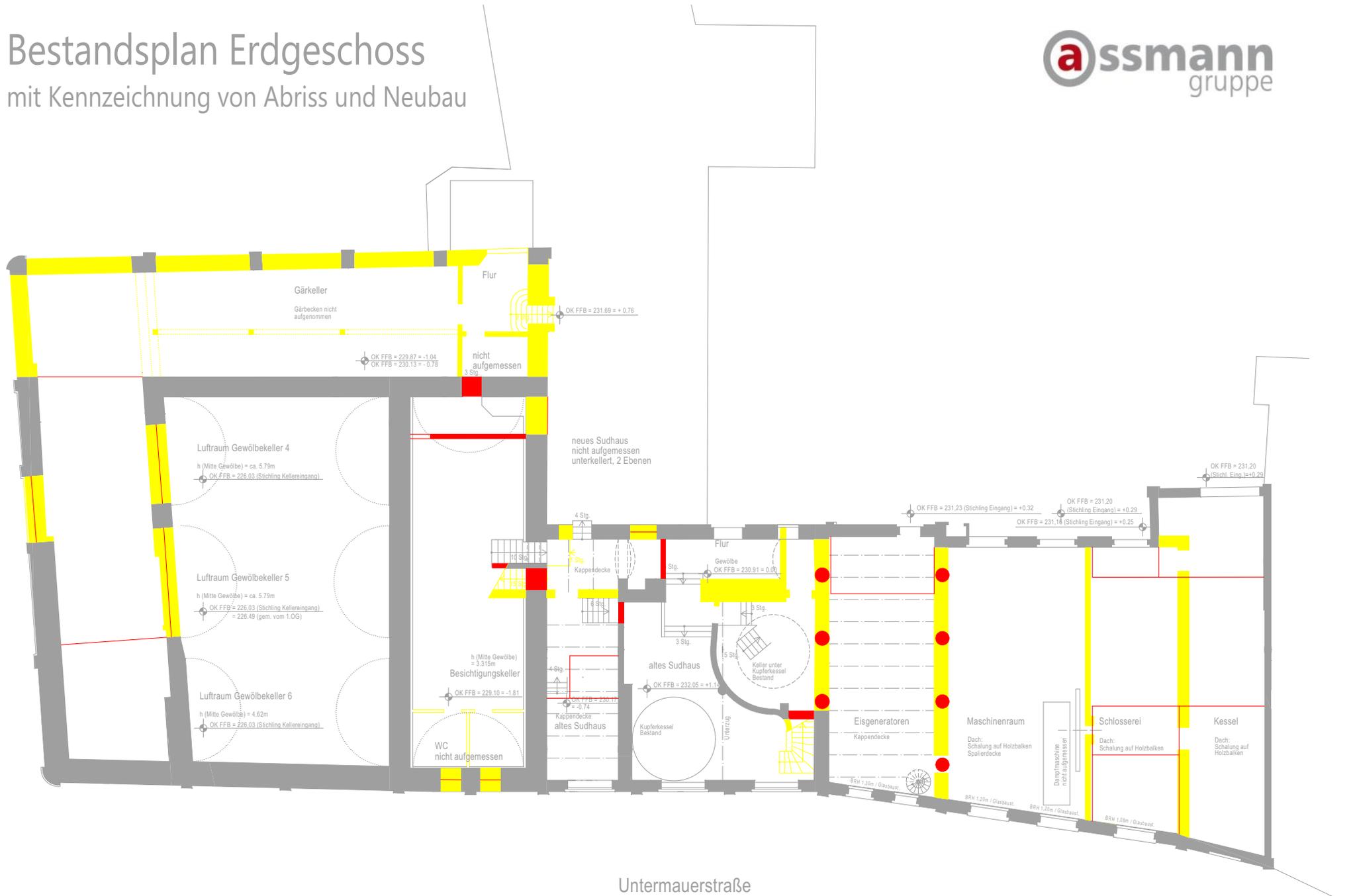
- Bestand
- Neubau
- Abbruch

Schulstraße



Bestandsplan Erdgeschoss mit Kennzeichnung von Abriss und Neubau

Schulstraße



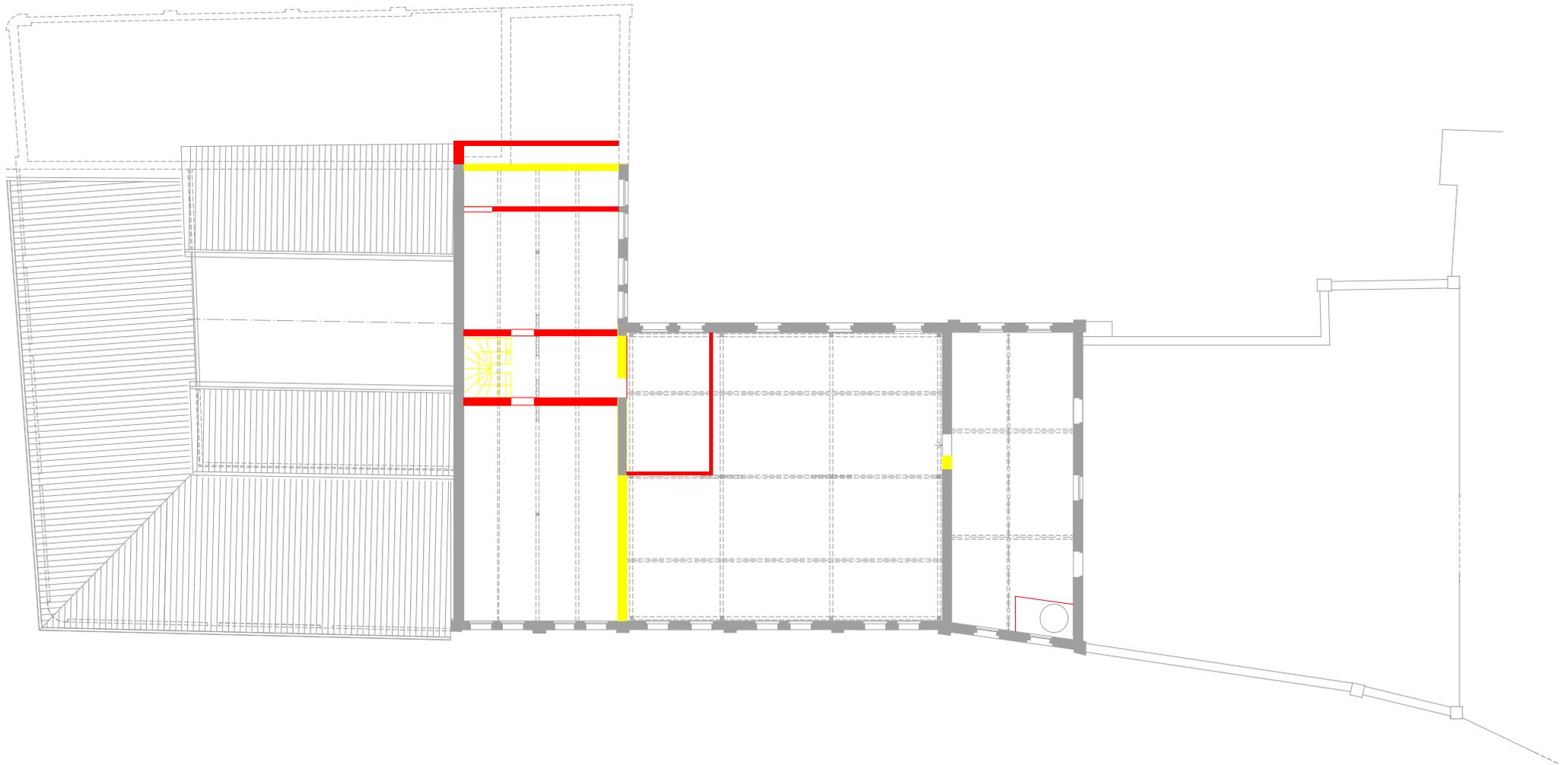
Untermuerstraße

Bestandsplan 1. Obergeschoss mit Kennzeichnung von Abriss und Neubau



Bestandsplan Dachgeschoss

mit Kennzeichnung von Abriss und Neubau



Stadt Schwelm
Entwicklung Brauereigebäude
Machbarkeitsstudie



Quelle: hi-heute.de 27.07.2018