



## **Modernisierungsuntersuchung**

**für das denkmalgeschützte „Alte Kutscherhaus“  
Porsestraße 13 in 39104 Magdeburg**

**Bericht-Nr.: 2015/13/KU**

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Magdeburg UDSchB
Untersuchungsort:	Denkmalgeschütztes Haus (Altes Kutscherhaus) + Nebengebäude Porsestraße 13, 39104 Magdeburg
Untersuchungsgegenstand:	Gesamtes Gebäude (Altes Kutscherhaus) + Nebengebäude
Untersuchungszeitraum:	26.06.2015 - 04.09.2015
Erstellung des Berichtes:	04.09.2015
Erstellt durch:	Dipl.-Ing. Carsten Sußmann sußmann + sußmann architekten und ingenieure Fürstenwall 3a 39104 Magdeburg Tel.: 0391 / 543 17 56 Fax: 0391 / 541 32 38
Gesamtumfang d. Berichtes:	14 Seiten einschl. Deckblatt, 81 Seiten Fotodokumentation, 1 Seite Kostenschätzung 11 Zeichnungen
Anzahl der Exemplare:	3 Originale (Auftraggeber LH MD) + 1 CD 1 Kopie (Archiv)

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Ziel und Aufgabenstellung.....	3
1.2. Vorbemerkungen .....	3
1.3. Baugeschichte .....	4
<b>2. Untersuchungsbefund</b> .....	<b>5</b>
2.1. Bauliche Einschätzung .....	5
2.2. Einschätzung des Zustandes von Außen .....	5
2.3. Einschätzung des Zustandes von Innen .....	6
2.4. Sanierungsaspekte.....	7
<b>3. Umbaustudie</b> .....	<b>10</b>
3.1. Das Erdgeschoss im Einzelnen .....	11
3.2. Das Obergeschoss im Einzelnen .....	11
3.3. Das Dachgeschoss im Einzelnen.....	12
3.4. Vor- und Nachteile des vorgestellten Entwurfes .....	12
<b>4. Erklärung</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Anlagen</b> .....	<b>14</b>
5.1. Verwendete Literatur / Quellen.....	14
5.2. Beiliegende Unterlagen .....	14

## 1. Allgemeines

### 1.1. Ziel und Aufgabenstellung

Das „alte Kutscherhaus“ gehört zu den herausragenden Denkmalgebäuden innerhalb des Komplexes der Porsestraße und zählt zu den Rayonhäusern. Der Begriff Rayon ist abgeleitet von Festungsrayon, also dem begrenzten Bereich um die Festungsanlage Magdeburgs, bei der im Ernstfall schnellstmöglich ein freies Schussfeld geschaffen werden sollte.

Aus diesem Grund wurden spezifische Bauvorschriften erlassen, die im Laufe der Festungszeit Magdeburgs immer wieder an die jeweiligen Bedingungen angepasst wurden, aber vom Grundsatz her nur leicht demontierbare Gebäude zuließen. Zu dieser Gebäudekategorie zählten die Fachwerkhäuser.

Die im Folgenden zu erläuternden Untersuchungen sollen eine Entscheidungshilfe für den weiteren Umgang mit dem Gebäude sein.

Grundsätzliches Ziel aus denkmalpflegerischer und aus städteplanerischer Sicht ist die Erhaltung des Kutscherhauses.

Gegenstand der Aufgabenstellung ist es, in das Gebäude des Kutscherhauses und in mögliche Nachbargebäude ein Raumprogramm unterzubringen, welches für eine potentielle Nutzung als Jugend-Kunstschule und Puppentheater-Werkstatt ausgelegt ist. Es soll untersucht werden inwieweit die vorgegebenen Räume innerhalb des bestehenden des Gebäudes zuzüglich möglicher rückseitiger Anbauten realisiert werden können.

Im Folgenden wird die Beschreibung lediglich auf das Untersuchungsobjekt des Fachwerkhäuses und die dahinter befindlichen angebauten Nebengelasse beschränkt.

Daraus soll im Weiteren ein Sicherungskonzept entwickelt werden, welches dann mit Hilfe einer konzeptionellen Idee der Nutzung und einschl. einer Kostenschätzung als Basis für die weiteren Arbeiten dienen soll.

Es werden zwei holzschutztechnische Untersuchungsberichte des Büros Schenk u. Tappe aus den Jahren 2007 und 2015 als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Da es keine verwertbare zeichnerischen Grundlagen gibt, wird anhand eines Handaufmaßes ein neuer Zeichnungssatz für alle Geschosse, einschl. aller Bestandsansichten als Grundlage erstellt.

### 1.2. Vorbemerkungen

Das Gebäude der Porsestraße 13, das sogenannte Kutscherhaus ist unsaniert. Nur in einigen Räumen ist eine teilweise Nutzung als temporäres Atelier erkennbar, der Keller ist nicht nutzbar und auch alle sanitären Räume sind derzeit nicht benutzbar. Das

Gebäude steht im Magdeburger Stadtteil Buckau in mittelbarer Nähe zum Buckauer Bahnhof.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Die Untersuchungen wurden durch mehrere Ortsbesichtigungen gestützt.

Die Zugänglichkeit wurde jeweils unkompliziert durch die Mitarbeiter des Puppentheaters gewährleistet, dafür sei an dieser Stelle gedankt.

Ergänzend zu den Ortsterminen, wurde Einsicht in die Bauakte des Stadtarchives genommen. Dort unter der Aktennummer 19 (2156), finden sich einige Dokumente zum Gebäude der heutigen Porsestraße 13 (ursprünglich war dies die Bahnhofstraße in Buckau beziehungsweise später die Hallesche Straße).

Die Beobachtungen, Einschätzungen und Beurteilungen zu den einzelnen Räumen und Bauteilen werden nachfolgend dargestellt.

Die getätigten Aussagen, beispielsweise zu mögl. Schadensursachen stützen sich auf die Angaben des Büros Schenk u. Tappe und sind Empfehlungen. Sie berücksichtigen nur den augenblicklichen Kenntnisstand.

### 1.3. Baugeschichte

Anhand der Bauakte im Stadtarchiv [4] kann nachvollzogen werden, dass es an gleicher Stelle offensichtlich eine frühere Bebauung gegeben hat, die jedoch circa 2,70 m näher zur Straße hin orientiert war.

Bei dem jetzigen Gebäude handelt es sich um ein zweistöckiges, unterkellertes Haus mit annähernd rechteckigem Grundriss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach. Rückseitig sind eingeschossig mehrere Garagen angebaut, die in einem größeren, derzeit als provisorische Probehöhne genutzten, Raum enden.

Das hier behandelte Fachwerkgebäude diente ursprünglich als Seitengebäude des ebenfalls 1884 errichteten Haupthauses. Das im Stil und in den Materialien vergleichbare, jedoch wesentlich aufwendiger geschmückte Haupthaus wurde von dem Fabrikanten Alfred Dresel, Geschäftsführer der Firma Schäffer und Budenberg errichtet. In großen Teilen aus der Bauzeit erhalten geblieben, ist offensichtlich der Zaun, der das Gelände heute zur Porsestraße abgrenzt.

An der Struktur und Lage der Sparren im Dachgeschoss ist ablesbar, dass sich ursprünglich ein weiteres, vermutlich ebenfalls zweigeschossiges Gebäude, rückwärts angeschlossen haben muss (dort wo heute die Garagen sind). Erkennbar ist auch, dass die Rückseite bereits stark überformt ist und nicht mehr die ursprüngliche Substanz aufweist. Wann diese ehemaligen Anbauten abgerissen wurden ist anhand der Akten nicht erkennbar - möglicherweise im Zusammenhang mit den Umbauten um 1927.

In den Akten werden mehrere Umbau- und Sanierungszeiträume benannt. Putzerneuerung im Jahre 1927, wohingegen eine Notiz aus dem Jahre 1932 über Risse im Putz berichtet, die seinerzeit auf den stark gestiegenen Lastwagenverkehr zurück geführt wurden.

1959 sind im Zuge des Einzuges eines Teils der Makarenko Hilfsschule im Namen des damaligen Bauherren, des Rates der Stadt, Umbauarbeiten und Reparaturen überliefert.

## **2. Untersuchungsbefund**

### **2.1. Bauliche Einschätzung**

#### **Fachwerkhaus**

Der Zugang in das Fachwerkhaus erfolgt über den Haupteingang von der Porsestraße aus. Man gelangt unmittelbar in einen kleinen Flur, wobei sich direkt hinter der Eingangstür auch bereits die einzige Erschließungstreppe in die oberen Geschosse befindet.

Der erste Eindruck vermittelt den Eindruck, der sich dann im Folgenden auch bestätigt, dass das Gebäude bereits seit Längerem leer steht und nur sporadisch genutzt wird. Strom und Wasser sind offensichtlich abgestellt.

Der Keller wirkt sehr aufgeräumt, entsprechen den Aussagen wurden hier vor einigen Jahren durch eine ABM-Maßnahme Deckenverkleidungen aus GKBI-Gipskarton angebracht, die derzeit großflächig mit Schimmelflecken übersät sind. Diese Trockenbaudecke ist bauphysikalisch ungünstig und hat entsprechend dem Gutachten des Büros S u. T auch bereits zu massiven Schäden an der Kellerdecke und deren Substanz geführt

Alle übrigen Räume der Obergeschosse sind zum Teil als Unterstellmöglichkeiten derzeit nicht genutzter Kunstobjekte genutzt.

Der Zustand ist im Allgemeinen als stabil zu bezeichnen. Tendenziell ist der Eindruck von Außen schlechter als von Innen her betrachtet, zumal herausgedrückte Fachwerkgefache und Notsicherungen an den Eckstützen der Fachwerkstützen den äußeren Eindruck zusätzlich trüben.

### **2.2. Einschätzung des Zustandes von Außen**

Während des ersten Ortstermins war das Gebäude noch eingerüstet - auf Nachfrage wurde berichtet, dass die Einrüstung zum Zweck einer Teilabbruchmaßnahme der versotteten und auf das Haus zu stürzen drohenden Schornsteinköpfe, errichtet wurde. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren die Schornsteinköpfe bereits abgebrochen.

Auffällig sind außenseitig, die bei näherer Betrachtung teilweise bereits stark herausgedrückten Gefache - diese Schäden sind an den beiden Giebelwänden stärker als an den übrigen Hausseiten und offensichtlich auch in den letzten Jahren stärker hervor getreten.

In den Eckbereichen wurden bereits Notsicherungen als Metallverspannungen zur Lagesicherung angebracht. Nach Aussage von Herrn Tappe, wurden diese bereits im Zuge der Sanierung des Haupthauses vom Büro S u. T. im Jahre 2008 installiert.

Auf weitere Einschätzungen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet und auf das Gutachten des Büros S u. T, verweisen, welches die augenblickliche Situation umfassend beschreibt.

### **2.3. Einschätzung des Zustandes von Innen**

#### **Fachwerkhaus**

Im Inneren ist zunächst die sehr kleinteilige räumliche Struktur des Bestandsgebäudes des Kutscherhauses auffällig. Der bauliche Zustand kann augenscheinlich noch als solide bezeichnet werden, jedoch sind die vielfältigen verschiedenen der vergangenen und der verschiedenen Nutzungen erkennbar. Der Strom ist abgeklemmt und die Sanitärobjekte sind teilweise bereits demontiert, unter anderem daran ist ablesbar, dass das Gebäude derzeit nicht in Nutzung ist. Dennoch scheint es immer wieder als gelegentliche Werkstatt und/oder Zwischenlager für diverse Bühnenobjekte und Kunstgegenstände des Theaterbetriebes Verwendung zu finden.

Von der ursprünglichen Ausstattung sind augenscheinlich nur noch wenige Teile vorhanden. So ist erkennbar, dass einige der Innentüren offensichtlich zumindest in die Zeit Anfang des 20. Jh. einzustufen sind – inwieweit im Gebäude noch bauzeitliche Originalausstattung vorhanden ist kann nicht gesagt werden. Wände, Decken und Fußböden zeigen starke Nutzungsspuren und mehrere Schichten Tapeten bzw. innerer Verkleidungen und Teppichbeläge, so dass hier kein Einblick in ursprüngliche Bauteile und in die Fachwerkstruktur oder Deckenstruktur möglich ist. Hierin besteht die Gefahr und das Risiko, da anhand der äußeren Situation hier davon ausgegangen werden muss, dass Feuchtigkeit bereits Schädigungen an den strukturellen Hölzern hervorgerufen hat. Im Dachgeschoss sind die Balken besser sichtbar (bzw. auch durch das Büro S u. T freigelegt worden) – hier ist erkennbar, dass es bereits Schädigungen gibt, die einige Reparaturen an den konstruktiven Hölzern erforderlich machen.

Eine Bewertung im Hinblick auf möglicherweise originale Ausstattungsgegenstände des Gebäudes kann derzeit nur begrenzt erfolgen und wäre erst nach einer Beräumung und Freilegung der Inneren Struktur des Gebäudes besser möglich.

Aus technischer und installationstechnischer Sicht ist der Zustand der Leitungsanlage augenscheinlich nicht mehr zeitgemäß, so entsprechen z.B. die noch aus den Anfängen

der 90'er Jahre stammenden Netzwerkleitungen, die offensichtlich einer ehemaligen Büronutzung geschuldet sind, nicht dem technischen Standard der heutigen Anforderungen.

Die innere Erschließungssituation mit einer direkt hinter der Eingangstür beginnenden Treppe ist nur sehr schwer entsprechend den Anforderungen an ein öffentlich genutztes Gebäude - wie es die geplante Jugend-Kunst-Schule wäre - in Einklang zu bringen.

Alle Fenster des Gebäudes sind augenscheinlich aus DDR-Zeiten und nicht mehr bauzeitlich. Der Zustand ist grundsätzlich nicht erhaltenswert und hat keine denkmalpflegerische Bedeutung. Im Fall einer Sanierung sollten die Fenster durch, zu dem Gebäude passende, energetisch zeitgemäße Fenster ersetzt werden.

An dieser Stelle wird auf das Gutachten des Büros S u. T. verwiesen und nicht weiter auf die einzelnen Geschosse und deren Schadensbilder eingegangen.

### **Nebengebäude, Garagen und Probephöhne (CAFÉ MONACO)**

Die unmittelbar an die Ostwand angrenzenden Garagen bzw. Abstellräume haben keine direkte Erschließungsverbindung zum Fachwerkgebäude und sind separat über den Innenhof zwischen dem Hauptgebäude und dem Kutscherhaus erschlossen. Die eingeschossigen Räume haben ein flaches Satteldach. Es sind zwei kleinere Abstellräume und eine offensichtlich ursprünglich als Garage konzipierte Räumlichkeit. Die Räume werden heute als Lager für Requisiten des Puppenhauses und für die Tischlerwerkstatt benutzt. Entsprechend der Baugeschichte wird davon ausgegangen, dass diese Anbauten aus den 30'er Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammen.

Weiter im Osten gibt es unmittelbar an die Garagen anschließend einen quer gestellten weiteren Raum, der eine größere Raumhöhe hat und derzeit als Probephöhne genutzt wird (im Grundriss ergeben die Garagen/Abstellräume und die Probephöhne eine L-Form). Die Erschließung ist sowohl über den Innenhof, aber auch über eine später hinzu gekommene Tür von der Nordseite her zugänglich. Augenscheinlich ist dieser Raum und die äußere Hülle älteren Datums. Er wird im Inneren eine preußische Kappendecke die durch zwei gusseiserne Stützen gehalten. Eine bauzeitliche Einordnung ist nicht möglich. Der grundsätzliche Zustand dieses Raumes kann als solide bezeichnet werden.

## **2.4. Sanierungsaspekte**

### **Fachwerkhaus**

Der augenscheinliche, eher marode Eindruck des äußeren Zustandes des Fachwerks und der Gefache wird durch die Beschreibung des Büros Schenk u. Tappe bestärkt. Für den Erhalt der statische Struktur sind einige Balken des äußeren Fachwerkes auszuwechseln, da diese derzeit durch länger anhaltende Feuchtigkeitseinwirkungen

bereits starke Beschädigungen aufweisen. Je nach statischer Möglichkeit, sollte erwogen werden, die derzeitigen Ergänzungen des Fachwerks und Auswechslungen durch Mauerwerk wieder zurückzubauen und hier wieder eine Fachwerkstruktur herzustellen.

Dieser Rückbau trifft auch auf einige nachträgliche Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild zu, die unter Anderem im Zuge des Einbaus zusätzlicher Fenster in der Vergangenheit entstanden sind. Sichtbar zum Beispiel an der Südseite der Fachwerkfassade, wo einige aussteifende Andreaskreuze zugunsten neuer Fenster in Sanitärräumen entfernt worden sind und wieder ergänzt werden sollten.

Ziel der Sanierungsmaßnahme muss es ebenfalls sein, die derzeitigen Abfangungen der Eckstiele wieder entfernen zu können.

Im Zuge der energetischen Sanierung ist innerhalb des Fachwerkhauses eine Innendämmung vorzusehen, die zum Beispiel aus Calciumsilikatplatten bestehen kann.

Die bei der Entkernung der beiden Hauptetagen des Kutscherhauses entstehenden großen Räume, werden zum Teil durch stehende Fachwerkstützen unterbrochen sein. Deren ungefähre Lage kann derzeit nur abgeschätzt werden, da im Zuge der Vermessung keine zerstörenden Eingriffe in die Substanz vorgenommen wurden. Die Lage der Fachwerkstützen wäre im weiteren Verlauf des Planungsprozesses zu konkretisieren.

Auch das Kellergeschoss soll nicht unerwähnt bleiben, dieses soll weiterhin durch die bestehende Treppe aus dem Erdgeschoss erschlossen werden können. Das augenscheinliche Bild des starken Schimmelbefalls an der Decke zeigt, dass es hier nach wie vor sehr hohe Feuchtigkeitswerte gibt.

Entsprechend den Schilderungen des Büros Schenk u. Tappe kann im Vergleich zur Situation im Jahre 2007 hier jedoch bereits von einer Verbesserung des Wassereintrages durch von außen hereinlaufendes Regenwasser ausgegangen werden. Die nachträglichen Deckenverkleidungen im Keller haben zu einem gegenteiligen Effekt geführt und sind weiterhin für eine Zerstörung der Kellerdecke verantwortlich, welches sich vor Allem im Bereich der Holzbalkendecke auswirkt. Diese Trockenbauplatten im Keller sind umgehend zu entfernen, um hier weiteren Schaden von der Konstruktion abzuwenden.

Die Kosten der beiliegenden Kostenschätzung beinhalten für den Kellerbereich eine Trockenlegung, um hier mittelfristig einen Austrocknungsprozess und damit einen nachhaltigen positiven Effekt auf das gesamte Hausklima zu erreichen. Ob dies zukünftig dazu führen wird, dass im Weiteren auch über eine mögliche Nutzung des Kellers nachgedacht werden kann, kann derzeit nicht erschöpfend beantwortet werden.

### **Nebengebäude, Garagen und Probebühne (CAFÉ MONACO)**

Die rückseitigen Anbauten der Garage und der Abstellräume haben keinen bauzeitlichen Bezug zum Fachwerkgebäude. Eine denkmalpflegerische Wertigkeit kann zumindest für die Garagen nicht erkannt werden. Deren Konstruktion ist grundsätzlich solide,

ermöglicht jedoch auch statisch gesehen keine Erweiterung oder gar Aufstockung, im Sinne des vorliegenden Raumkonzeptes.

Der quer liegende Raum bzw. die Probephase könnte aus einer früheren Bauzeit stammen, Belege dafür sind nicht vorhanden bzw. war eine zeitliche Einordnung anhand der eingesehenen Unterlagen nicht möglich.

Voraussetzungen für den rückseitigen Neubau wären daher – auch im Sinne einer sinnvollen Platznutzung – der vorhergehende komplette Abriss der rückseitig angebauten Gebäudeteile.

### 3. Umbaustudie

Im Folgenden wird entgegen dem ursprünglichen Angebot vorerst nur eine Variante als mögliche Umsetzung des in der Aufgabenstellung formulierten Raumprogrammes dargestellt.

Hintergrund ist der, dass die Möglichkeiten auf dem engen Raum grundsätzlich begrenzt sind und hiermit für den weiteren Prozess der Findung noch die Möglichkeit besteht, im Rahmen des bestehenden Angebotes an dem vorhandenen Entwurf Ergänzungen und Anpassungen vornehmen zu können, um gegebenenfalls die Bedürfnisse des Nutzers bestmöglich umzusetzen.

Der vorliegende Entwurf basiert auf folgenden Annahmen. Verlegung des Haupteinganges von der Vorderseite des straßenseitig gelegenen Kutscherhauses auf den sich ergebenden Innenhof, direkt im Anschluss an den östlich des Kutscherhauses gelegenen Anbau. Die innere Erschließung des Kutscherhauses erfolgt nicht mehr über derzeitige Innentreppe, sondern über ein neues, zentrales Treppenhaus, einschließlich eines integrierten Fahrstuhls, welches sich direkt östlich an dem Kutscherhaus angegliedert. Das derzeitige Treppenhaus soll bis auf den Kellerabgang vollständig demontiert werden.

Alle rückseitigen (ostseitig) gelegenen derzeitigen Anbauten, bestehend aus den Garagen und der derzeitigen provisorischen Probebühne, sind in dem hier betrachteten Konzept nicht weiter verwendet. Hier wird von einem Abbruch ausgegangen

Somit eröffnen sich Freiräume für einen neuen Anbau, der in groben Zügen die Kubatur die ehemaligen Nebengelasse mit der L-Form aufnimmt, jedoch mit neuen inneren Raumbeziehungen den Platz für das geforderte Raumprogramm ermöglicht.

Wie schon erwähnt, bildet die Schnittstelle zwischen dem Altbau und dem Neubau förmlich als Gelenk ein neues Treppenhaus. Dieses Treppenhaus dient der Gesamterschließung und ist mit einem Aufzug zur barrierefreien Erschließung sämtlicher Geschosse ausgestattet.

In Respekt vor dem denkmalgeschützten Hauptgebäude, soll das äußere Erscheinungsbild dieses gelenkartigen Treppenraumes eine transparente, lichtdurchflutete Glasfassade sein.

Der Charakter des übrigen Neubaus soll mit einer zurückhaltenden Putzfassade gestaltet werden, um das Hauptaugenmerk nicht von dem straßenseitigen Fachwerkhaus abzulenken. Die Dächer der neuen Anbauten sind als zeitgemäße Flachdächer mit Attika vorgesehen.

Das Fachwerkhaus an sich muss grundlegend saniert werden. Das äußere Erscheinungsbild ist entsprechend der ursprünglichen Intention und dem derzeitigen Erscheinungsbildes des bereits sanierten Haupthauses anzugleichen. Im Inneren des Kutscherhauses soll die derzeit eher kleinteilige Struktur aufgebrochen werden, um hiermit die notwendigen Freiräume für die unterzubringenden Räume zu haben.

In der beiliegenden Kostenschätzung ist der folgende Entwurf anhand von Richtwerten abgebildet. Bei den für den Keller angegebenen Kosten, ist geplant, trotz der fraglichen späteren Nutzung eine Trockenlegung vorzunehmen, um nachhaltig die Feuchtigkeit aus dem Gebäude fern zu halten. Die statische Sanierung ist für die fachwerkrelevanten Bauteile des Ständerwerkes und der Gefache nur für die derzeit sichtbaren Schäden vorgesehen.

### **3.1. Das Erdgeschoss im Einzelnen**

Durch den Abbruch der inneren Wandstruktur im Kutscherhaus ergeben sich Freiräume, die jeweils durch einzelne Stützen des Fachwerks unterbrochen werden. Dieser Raum im ehemaligen Kutscherhaus ergibt sich zu nahezu 60 m<sup>2</sup>, und kann als Workshopatelier beziehungsweise Keramikatelier genutzt werden. Zugang zu diesem Raum besteht grundsätzlich über den rückseitigen Anbau des neuen Haupteingangs, jedoch für bestimmte Nutzungen ist auch ein Aus- und Eingang durch den ehemaligen straßenseitigen Haupteingang möglich.

Lediglich in einem südlichen Teilbereich des Fachwerkhauses wird noch ein Teil abgetrennt, womit sich die Möglichkeit des Abgangs in den Kellerraum – welcher jedoch konzeptionell nicht in die neue Nutzung einbezogen wird – und für eine Garderobe ergibt.

Im Neubaubereich ergeben sich im Erdgeschoss im Anschluss an das gelenkartige Treppenhaus die Tischlerwerkstatt, die wiederum einen direkten Zugang zur Probebühne und zum Lager hat. In dem östlich quer angegliedertem Gebäude ist eine Probebühne geplant. Deren Zugang ist von Osten, wie auch von Westen über den neuen Innenhof vorgesehen, aber auch eine innere Erschließung und direkte Anbindung an die Tischlerwerkstatt ist vorgesehen, weiterhin ergibt sich noch ein rückseitiger Lagerraum.

Durch eine geschickte Verschiebung der Höhenbeziehungen im Neubaubereich ist es möglich, sowohl die Werkstatt wie auch die Probebühne mit dem Fußbodenniveau um circa 30 cm abzusenken, so dass innerhalb der Probebühne eine größere Raumhöhe ermöglicht wird.

### **3.2. Das Obergeschoss im Einzelnen**

Im Haupthaus sind zwei Hauptnutzungen, mit einem Mal-Atelier beziehungsweise mit einem Druck-Atelier, vorgesehen. Erschlossen werden diese über einen kleinen Flur, der gleichzeitig als Garderobe dienen kann und der wiederum barrierefrei über den Aufzug und das Treppenhaus des neuen, rückseitigen Anbaus betreten werden kann.

Im östlich anschließenden Teil des Neubaus werden im ersten Obergeschoss die funktional notwendigen nach Geschlechtern getrennten Sanitärräume, wie auch ein

Behinderten-WC untergebracht. In diesem Bereich ergeben sich im Flur weiterhin Freiräume für eine zusätzliche Garderobe und einen Wartebereich. Oberhalb der Probephöhne, würde Platz für ein Malatelier / Werkstatt und der für die Keramikproduktion notwendigen technischen Geräten geschaffen werden.

### **3.3. Das Dachgeschoss im Einzelnen**

Die nutzbaren Bereiche des Dachgeschosses erstrecken sich lediglich auf den Bereich des ehemaligen Kutscherhauses.

Jedoch wird auch das Dachgeschoss jetzt neu über die zentrale Treppe und auch über den Aufzug barrierefrei erschlossen.

In dem Dachgeschoss ergeben sich grundsätzlich zwei größere Räume, die sowohl die Unterbringung der Bibliothek inklusive eines möglichen Arbeitsplatzes und eines weiteren Raumes, der als Rückzugsmöglichkeit beziehungsweise aber auch als Beratungsraum genutzt werden kann, ermöglichen.

Eine grundlegende Sanierung des derzeitigen Zustandes, einschl. des Rückbaus der Schornsteine wird vorgesehen.

### **3.4. Vor- und Nachteile des vorgestellten Entwurfes**

Im Abwägungsprozess und in der Findung einer geeigneten Möglichkeit für die Unterbringung der geforderten Räume traten folgende Aspekte zu Tage.

Das derzeitige Treppenhaus ist völlig unzureichend und kann bereits die Aufgabe der Erschließung des bestehenden Gebäudes nicht realisieren, daher wurde der Entschluss gefasst ein völlig neues Treppenhaus einschließlich eines ohnehin notwendigen Aufzuges zu konzipieren.

Damit konnte die erste Idee, der Errichtung von zwei separaten Treppenhäusern verworfen werden.

Genereller Nachteil der Erschließung einschließlich des Dachgeschosses ist der technisch notwendige hohe Aufbau des Fahrstuhls, der gestalterisch gesehen annähernd die gleiche Höhe wie der derzeitige First des Vorderhauses erreichen wird. Hier ist nur mit geschickter Wahl der Materialien der äußeren Wände eine gestalterische Zurücknahme möglich.

Um der Probephöhne die größere innere Raumhöhe zu ermöglichen, ist ein Geländeausgleich innerhalb des Innenhofes bzw. eine Rampe im Bereich des neuen Haupteinganges notwendig. Es ist vorgesehen, dass der sich wiederum entsprechend der bestehenden Situation ergebende, kleine Innenhof, eine Überdachung erhält und damit auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.

Bei dem vorgestellten Entwurf wird davon ausgegangen, dass eine Sanierung des Kutscherhauses möglich ist und damit die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes gewährleistet werden kann.

Der Neubau ist entsprechend den heutigen energetischen Anforderungen zu errichten.

#### 4. Erklärung

Der Unterzeichner erklärt hiermit, dass der vorliegende Bericht nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Beeinflussung von Dritten gefertigt wurde.

Magdeburg, den 04.09.2015



Carsten Sußmann  
Dipl.-Ing.



## 5. Anlagen

### 5.1. Verwendete Literatur / Quellen

- [1] **Bestandsunterlagen** - diverse Kopien von bauzeitlichen Zeichnungen
- [2] **Schenk u. Tappe**, Sachverständige f. Holzschutz, Holzschutzgutachten Nr. 064-07, 13.12.2007
- [3] **Schenk u. Tappe**, Sachverständige f. Holzschutz, Holzschutzgutachten Nr. 047-15, 23.06.2015
- [4] Akteneinsicht in die Unterlagen des Stadtarchives aus Akten der städtischen Polizeiverwaltung zu Magdeburg (1842-1959) Akte Nr. **19 (2156)**
- [5] Akteneinsicht in die Akte Nr. **570/66** aus dem Jahre 1966
- [6] **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt** (2009): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Landeshauptstadt Magdeburg Bd. 14, Michael Imhof Verlag, Petersberg

### 5.2. Beiliegende Unterlagen

- Fotodokumentation
- Bestandszeichnungen
  - o Kellergeschoss
  - o Erdgeschoss
  - o Obergeschoss
  - o Dachgeschoss
  - o Ansichten Nord, Süd, West, Ost
- Zeichnungen des Neubautwurfs
  - o Erdgeschoss
  - o Obergeschoss
  - o Dachgeschoss
  - o Ansichten Nord, Süd, West, Ost
- Kostenschätzung
- alle Daten, einschl. der Zeichnungsdaten im DWG-Format auf CD