



Landeshauptstadt Magdeburg
 Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
 Gerhart-Hauptmann-Straße 24-26
 39108 Magdeburg

Umbau und die Sanierung des Objektes Virchowstraße 4 zum sozialpädagogischen Kriseninterventionszentrum

1. Erläuterungen

Bestand

Das Gebäude in der Virchowstraße 4 steht unter Denkmalschutz. Es wurde im Rahmen militärisch genutzter Anlagen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und gehörte zu einem größeren Komplex militärischer Funktionsbauten. Errichtet wurde es als 3-geschossiger Mauerwerksbau mit Klinkerfassade, Flachdach, Segmentbogenfenstern, sowie horizontaler Fassadengliederung durch Gesimse und farbig abgesetzte Klinker. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Erdgeschosssebene liegt ca. 1m über Gelände. Die Geschossdecken sind mit Ausnahme der Decke über dem Kellergeschoss aus Holz. Es wird über ein Treppenhaus mit 2-läufiger Massivtreppe erschlossen. Jedes Geschoss ist in sich geschlossen und mit historischer Holz-Glas-Tür vom Treppenhaus getrennt. Das Dachgeschoss wurde nach 1989 für Verwaltungszwecke ausgebaut. Zuletzt wurde das Haus bis ca. 2010 als Verwaltungsgebäude durch das Schul- und Sportamt genutzt und steht seitdem leer.

Das Haus ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, Warmwasserbereitung bzw. -versorgung gibt es nur über Untertischthermen. In den Normalgeschossen gibt es jeweils auf der Nordseite eine Sanitäreanlage. Gemäß der Nutzung als Büro sind entsprechende Beleuchtung und elektrotechnische Ausstattung vorhanden.

Das Grundstück ist eingezäunt und verschlossen.

Funktionelle Lösung

Zur Nutzung des Objektes als sozialpädagogisches Kriseninterventionszentrum sind folgende Funktionen erforderlich:

Individuelle Wohn- und Schlafräume für Kinder und Jugendliche,
 ein behindertengerechter Wohn- u. Schlafräum mit Sanitärzelle,
 gemeinschaftliche Sanitärräume nach Geschlechtern getrennt,
 gemeinschaftliche Essen- u. Aufenthaltsräume,

MASTERPLAN Architekten
 Heine + Pietzsch PartG
 Adelheidring 15
 39108 Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg
 Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
 Gerhart-Hauptmann-Straße 24-26
 39108 Magdeburg

Umbau und die Sanierung des Objektes Virchowstraße 4 zum sozialpädagogischen
 Kriseninterventionszentrum

gemeinschaftliche Küchennutzung,
 Waschmaschinenstellplätze,
 Aufnahme,
 Büroräume,
 Besprechungsraum,
 Teeküchen für Mitarbeiter,
 WC für Mitarbeiter,
 Umkleibereich für Mitarbeiter,
 Abstellräume.

In den Geschossen werden unterschiedliche Nutzungseinheiten geplant. Diese werden über das Treppenhaus erreicht und über eine Diele erschlossen. Alle Nutzungseinheiten werden durch abschließbare Türen getrennt.

Im Erdgeschoss befindet sich der Aufnahmebereich. Hier sind unter anderem Räume für eine sehr kurzzeitige Unterbringung von Kindern und Jugendlichen in Notfällen mit einer variablen Nutzung geplant.

Es werden ein Büro, ein behindertengerechter Wohn- u. Schlafräum mit eigener Sanitärzelle, ein individueller Wohn- und Schlafräum, ein Wohn- u. Schlafräum mit eigener Sanitärzelle, eine Teeküche, Sanitäräume nach Geschlechtern getrennt, eine Dusche sowie ein Personal-WC vorgesehen

Im 1. und 2. OG sind jeweils 4 Wohn- und Schlafräume für 1-2 Personen, ein gemeinschaftlicher Essen- und Aufenthaltsraum, eine Küche, Sanitäräume mit Dusche getrennt nach Geschlechtern sowie ein Aufstellbereich für Waschmaschinen geplant.

Im 1. OG ist die Unterbringung von überwiegend 12 bis 17. Jährigen und im 2. OG die Unterbringung der jüngeren Altersstufen vorgesehen. Der Essen- und Aufenthaltsraum im 2. OG wird gleichzeitig als Spielzimmer genutzt.

Im DG werden zwei Büroräume vorgesehen., davon ein Büro für die Heimleitung und eins für Mitarbeiter, ein Besprechungsraum mit integrierter Teeküche,

MASTERPLAN Architekten
Heine + Pietzsch PartG
Adelheidring 15
39108 Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart-Hauptmann-Straße 24-26
39108 Magdeburg

Umbau und die Sanierung des Objektes Virchowstraße 4 zum sozialpädagogischen
Kriseninterventionszentrum

ein Umkleideraum, ein WC für Mitarbeiter sowie zwei Abstellräume.

Das KG kann ohne aufwendige Sanierung nur bedingt genutzt werden. Dies erfolgt mit Hausanschlussraum, Heizungsraum und Abstellraum für Außenspielzeug. Vier Räume stünden zusätzlich zur Verfügung, wenn dort eine Sanierung erfolgen würde.

Im Hauseingangsbereich wird eine Aufzugsanlage errichtet. Diese fährt den parallel zum Treppenhaus liegenden Flur im EG bis DG an. Der Aufzug hat einen Zu- und Ausgang über Eck. Der Hauseingang mit Zugang zum Aufzug wird überdacht.

Für die geplante Nutzung ist die Anordnung eines 2. Rettungsweges, welcher ohne Hilfe von Rettungskräften genutzt werden kann, zwingend erforderlich. Deshalb wird eine Außentreppe angeordnet, welche von EG bis 2. OG über die Teeküche bzw. Küche zugänglich ist. Im DG erfolgt der Zugang über den Flur.

Das Gebäude erhält eine horizontale und vertikale Abdichtung.

Die Dachabdichtung aus Bitumenbahnen sowie die Dachentwässerung wird erneuert. Die Attika erhält eine Abdeckungen. Eine Dämmung der Dachdecke ist nicht notwendig, da diese bereits als Innendämmung mit Dampfsperre ausgeführt wurde.

Im Treppenhaus wird eine RWA-Anlage geplant. Für den Einbau der Dachkuppel wird die vorhandenen Stahlträgerdecke ertüchtigt.

Das Treppengeländer wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften erhöht.

Noch nicht erneuerte Fenster werden durch Neue ersetzt. Im EG werden die Fenster mit Rollläden versehen. Verbleibende Fenster und Rollläden im EG

MASTERPLAN Architekten
Heine + Pietzsch PartG
Adelheidring 15
39108 Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart-Hauptmann-Straße 24-26
39108 Magdeburg

Umbau und die Sanierung des Objektes Virchowstraße 4 zum sozialpädagogischen Kriseninterventionszentrum

werden repariert und wieder gängig gemacht. Für den Zugang zur Außentreppe werden die Brüstungen der vorhandenen Fenster abgebrochen und eine Fenstertür eingebaut. Die Innenfensterbänke und Außenfensterbänke werden erneuert. Alle Fenster auf der Ost-, West und Südseite erhalten einen innenliegenden Sonnenschutz.

Die Klinkerfassade sowie Natursteinelemente des Gebäudes werden gereinigt. Geschädigte Klinker werden ausgetaucht, vorhandenen Risse saniert und Fugen ausgebessert. Defekte Fensterstürze werden mittels Stahlstürze saniert und außen durch Klinker verkleidet. Die geringfügig vorhandenen Putzflächen der Fassade werden erneuert und erhalten eine Beschichtung.

Die Kellerdecke erhält von unten eine mineralische Spritzdämmung.

Geschädigte Holzbalken und Balkenköpfe werden untersucht und entsprechend saniert. Vorhandene Spanplatten und Bodenbeläge auf den Dielen der Holzbalkendecke im EG bis 2. OG werden komplett abgebrochen. Auf den vorhandenen Dielenböden wird ein Trockenestrich mit Ausgleichschüttung errichtet und Bodenbelag verlegt.

In den zukünftigen Nassbereichen des 1.OG, 2.OG und DG werden die Holzbalkendecken gegen massive Decken ausgetauscht, schwimmender Estrich eingebaut und mit einem Oberbelag aus Fliesen versehen.

Das vorhandene Parkett im DG wird ausgebessert, geschliffen und versiegelt.

Entsprechend der Grundrissgestaltung werden Öffnungen in vorhandenen Mauerwerkswänden angelegt, vergrößert bzw. geschlossen.

Schadhafte und lose Innenputzflächen an Wänden und Decken werden entfernt und neu verputzt, fehlende Putzflächen werden ergänzt.

MASTERPLAN Architekten
Heine + Pietzsch PartG
Adelheidring 15
39108 Magdeburg



Landeshauptstadt Magdeburg
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart-Hauptmann-Straße 24-26
39108 Magdeburg

Umbau und die Sanierung des Objektes Virchowstraße 4 zum sozialpädagogischen
Kriseninterventionszentrum

Erforderliche neue Trennwände werden je nach Anforderung im Trockenbau erstellt. In Sanitärbereichen werden diese zum Teil als Installationswände bzw. Installationstrennwände ausgebildet.

Im EG bis 2. OG werden abgehängte Unterdecken im Trockenbau eingebaut.

Vorhandenen Innentüren sowie die Trennwände mit zweiflügliger Tür zwischen Treppenhaus und Dielen (in EG, 1. und 2. OG Geschoss) werden so weit wie möglich aufgearbeitet und erhalten einen neuen Anstrich. Bei Erfordernis werden die Innentüren entsprechend den brandschutz- und schallschutztechnischen Forderungen ertüchtigt bzw. durch neue Treppenhausabschlusswände mit Türen ersetzt. Neu geschaffene Bereiche erhalten neue Innentüren entsprechend den Anforderungen.

Wände im EG bis DG werden je nach Raumfunktion mit Tapeten und Anstrich oder Fliesen versehen.

Im 1. und 2. OG wird ein Waschautomat aufgestellt.

Das Grundstück wird mittels neuem Zaun von den Nachbargrundstücken und der Straße abgegrenzt. Ein Zugang für Unbefugte soll nicht möglich sein.

Hinter dem Haus wird ein Aufenthaltsbereich mit Spielplatz hergestellt. Die Fläche wird so ausgelegt, dass sie auch für Rollstuhlfahrer zugänglich wird. Die dort vorhandene Fernwärme-Rohrtrassen werden gegen Zugänglichkeit geschützt. Außerdem werden Carports für 2 Kleintransporter angelegt.

aufgestellt:
Magdeburg, 13.12.2018