

Bauvorhaben: Neugestaltung der räumlichen Ressourcen des Internationalen Jugendbegegnungszentrums (IJBZ) "Barleber See" In Magdeburg, Am Mittellandkanal 5

Bauherr: Landeshauptstadt Magdeburg
Eb Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart-Hauptmann-Str. 24-26
39108 Magdeburg

BESCHREIBUNG DER ENTWURFLÖSUNG

1. Standort und gegenwärtige Situation

Das Internationale Jugendbegegnungszentrum (IJBZ) "Barleber See" befindet sich am Nordufer des Barleber Sees unterhalb des Deiches des Mittellandkanals.

Das ehemals als Ferienlager genutzte Gelände wurde 1996 seiner neuen Bestimmung als Erholungs- und Bildungsstätte übergeben. Mit dem Bau des Mehrzweckhauses mit 30 Übernachtungsplätzen war es möglich, die Einrichtung ganzjährig zu betreiben.

Auf dem Gelände gibt es eine Vielzahl von Gebäuden in massiver oder leichter Bauweise aus verschiedenen Bauzeiten und mit unterschiedlicher Nutzung. Bis auf das in den 1990er Jahren errichtete Mehrzweckhaus sind die Gebäude jedoch unbeheizt und somit nicht ganzjährig nutzbar.

Der Zustand der Gebäude entspricht ihrem Baualter. Kleinere und regelmäßige Instandsetzungen trugen zur Möglichkeit der Weiternutzung bei, jedoch entsprechen einige Gebäude nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen und technischen Bedingungen.

Das aktuell erstellte Nutzungskonzept für das IJBZ beschreibt die sich verändernden Lebensbedingungen der Familien von Kindern und Jugendlichen, welche mit den Angeboten der Einrichtung angesprochen werden sollen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen gelegt werden, die einen besonderen Förderbedarf aufweisen oder einen Migrationshintergrund haben.

Die Umsetzung der im Nutzungskonzept beschriebenen anspruchsvollen Handlungsziele und vielfältigen Angebote erfordert jedoch eine kritische Betrachtung des vorhandenen Gebäudebestandes und führt zu der Erkenntnis, dass grundlegende Maßnahmen zur Aufwertung des Standortes erforderlich sind.

2. Gebäudekonzept und Errichtung eines Neubaus und Umnutzung eines bestehenden Gebäudes

Das Nutzungskonzept listet den Gebäudebestand auf und gibt Auskunft über den Zustand der Gebäude. Daraus und aus den formulierten Handlungszielen leitet sich die Aufgabe ab, einige Gebäude abzureißen und die Nutzungsanforderungen durch die Errichtung eines Neubaus und den Umbau bestehender Gebäude wie folgt zu realisieren:

- Abriss von 2 Bungalows
- Abriss des Sanitärcontainers
- Abriss des Lagerbungalows
- Neubau eines Mehrzweckgebäudes für Übernachtung und Aufenthalt, ganzjährig nutzbar
- Umnutzung eines Teils Bungalowzelle zu einer Fahrradgarage mit kleiner Werkstatt und zu Lagerräumen, unbeheizt
- Umbau des 2. Teils der Bungalowzeile zu 3 Räumen mit multifunktionaler Nutzung

Nach kritischer Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung wird empfohlen, das "Themenhaus" und Nutzungen des "Lagerhauses" (Dunkelkammer, Aufenthaltsraum) in der umzubauenden Bungalowzeile zu vereinen. Gründe sind aufzuwendende Investmittel, Synergien bei der Nutzung, die Bündelung haustechnischer Anschlüsse, die Trennung in zwingend beheizbare und nicht beheizbare Gebäude und die damit einhergehende Verringerung der thermischen Hülle, was zur Optimierung des Energieverbrauchs führt.

-2-

Neubau Mehrzweckgebäude

Das Mehrzweckgebäude stellt den Ersatzneubau für die umzunutzenden Beherbergungsräume in der Bungalowzeile dar. Es dient der Unterbringung von Kindern und Jugendlichen und Ihren Betreuern in Schlafräumen, bietet in Gemeinschaftsräumen Möglichkeiten für Gruppenaktivitäten und verfügt über moderne sanitäre Einrichtungen.

Das Gebäude ist barrierefrei. Im Gebäude befindet sich ein WC für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Dieses steht auch Menschen mit diverser geschlechtlicher Orientierung zur Verfügung

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet. Da in den Schlafräumen auf Lüftungs- und Klimatechnik verzichtet wird, ist wegen des sommerlichen Wärmeschutzes eine Gebäudekonstruktion mit hoher Speicherkapazität sinnvoll. Wegen der Gleichartigkeit vieler Bauteile kann das Gebäude aus vorgefertigten Modulen zusammengefügt werden.

Die Gebäudegestalt weist einen hohen Grad an Symmetrie auf. Dies ist zurückzuführen auf die Gleichartigkeit der Nutzungsbereiche für 2 Gruppen.

Das Gebäude besteht aus 2 Seitenflügeln und einem zentralen Teil. Hier befinden sich 2 Gemeinschaftsräume mit einer Kapazität von je 42 Sitzplätzen. Dies entspricht den angebotenen 34 Übernachtungsplätzen je Gruppe und beinhaltet eine Reserve von 8 Plätzen. Die Gemeinschaftsräume sind über eine Schiebewandanlage koppelbar.

Dem Gemeinschaftsraum ist jeweils eine Teeküche zugeordnet.

Weiterhin befinden sich im zentralen Teil des Gebäudes die Räume mit den sanitären Einrichtungen für weibliche und männliche Personen. Ein Sanitärbereich besteht aus einem Waschraum mit 6 Waschbecken, einem Duschaum mit 6 Duschen und vorgelagertem Umkleideraum sowie den WC-Anlagen. Auf das barrierefreie WC wurde bereits verwiesen.

Der zentrale Kern des Gebäudes ist allseits mit einer Gebäudehülle umschlossen. Jede Gruppe hat ihren eigenen Zugang. Vom Gruppenraum gibt es einen Ausgang auf die Freifläche.

Am Ende des östlichen Gebäudeflügels befinden sich sanitäre Anlagen für Personen, die nicht im Gebäude übernachten bzw. für die Nutzung bei Außenaktivitäten. Das Gebäudesegment gliedert sich in Umkleideräume, Dusch- und Waschegelegenheiten und WCs für Damen und Herren.

Das barrierefreie Duschbad kann auch von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen genutzt werden. Menschen mit diverser geschlechtlicher Orientierung zur Verfügung.

Vom Eingangsbereich führt ein Zugang auf einen offenen Laubengang mit den Übernachtungsräumen. Der Laubengang ist so angelegt, dass für jede Gruppe ein "Innenhofbereich" entsteht. Der Laubengang "schwebt" ca. 20-30 cm über dem Gelände. Der barrierefreie Zugang erfolgt über den Eingangsbereich des Gebäudes und eine Rampe am Ende des Laubenganges.

Das überkragende Dach bietet einen ausreichenden Witterungsschutz für den Zugang zu den Übernachtungsräumen.

Jeder Gruppenbereich besteht aus 5 Zimmern für Kinder und Jugendliche sowie 2 Zimmern für Betreuer oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, die eine größere Bewegungsfläche benötigen.

Die Übernachtungskapazität in den Zimmern umfasst 4 Personen in 2 Doppelstockbetten und kann mittels Ausziehbetten auf 6 Personen erhöht werden.

Die Zimmer verfügen über Mobiliar zur Unterbringung der persönlichen Gegenstände. Im Vorraum befindet sich ein Handwaschbecken.

Die 2 Zimmer für die Betreuer (oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen) sind an einen internen Flurbereich angebunden, der über eine Tür vom Laubengang aus betreten wird.

Die Zimmer sind etwas kleiner als die 4 bis 6-Bett-Zimmer. Sie verfügen über 2 Einzelbetten, sonstigem Mobiliar und einem Handwaschbecken im Vorraum.

Weiterhin gibt es im Mehrzweckgebäude Lagerräume und Räume für die haustechnischen Anlagen.

-3-

-3-

Die kubische Form des eingeschossigen Gebäudes ist modern und "zeitlos". Gestalterische Elemente sind die Verglasungen der Gemeinschaftsräume, die Art der Fensterteilung, die Akzentuierung der Eingangsbereiche sowie die Aufteilung und farbige Behandlung der raumhohen Türelemente zu den Übernachtungsräumen.

Bei der Gestaltung der wärme gedämmten Putzfassade wird die Möglichkeit der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen in Betracht gezogen (z.B. Graffiti).

Umnutzung der Bungalowzeile

Das bestehende Gebäude bedarf einiger Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen entsprechend der unterschiedlichen Nutzung der Gebäudeteile.

Im "Südflügel" der Bungalowzeile sollen eine kleine Fahrradwerkstatt mit angeschlossenen Lager sowie weitere Abstellmöglichkeiten Platz finden. Dieser Gebäudebereich bleibt unbeheizt. Um einer möglichen Schimmelbildung entgegenzuwirken, ist für eine gute Durchströmung der Luft zu sorgen

Der "Nordflügel" wird an die Heizungsanlage des bestehenden "Rundbaus" angeschlossen.

Die Dämmung der Gebäudehülle ist zu prüfen und ggf. zu verbessern.

Durch den Umbau der Raumstruktur entstehen 3 Räume für eine multifunktionale Nutzung.

Die Räume erhalten jeweils einen separaten Zugang von außen und sind über Zwischentüren miteinander verbunden.

Die äußere und innerer Erschließung der Bungalowzeile sind barrierefrei gestaltet.

Haustechnische Anlagen

Die Betrachtung der haustechnischen Anlagen ist nicht Gegenstand dieser Planungsunterlage.

Der Status der bestehenden Anlagen, die Anschluss- und Entsorgungsbedingungen für die einzelnen Medien sind zu prüfen.

Beim Entwurf der Neubauten wurde durch die Überarbeitung der aus der Aufgabenstellung vorliegenden Nutzungsbeschreibungen eine Trennung in beheizbare und nicht beheizbare Gebäude vorgenommen sowie auf Synergien bei der Erschließung geachtet.

3. Außenanlagen

Die Positionierung der Gebäude auf dem Gelände erfolgt so, dass

- eine optimale Funktionszuordnung aller Gebäude untereinander erreicht wird
- das Gelände in seiner Ausdehnung nicht "zerstückelt" wird
- wertvoller Baumbestand erhalten bleibt
- nach Ablauf der Pachtzeit das gegenwärtig privat genutzte Grundstück inmitten der Anlage gut in das Gesamtkonzept integriert wird
- eine optimale Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz erfolgen kann

Nach Untersuchung mehrerer Varianten der Positionierung des Mehrzweckgebäudes ergibt sich folgende Lösung:

Das Gebäude erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit dem Mindestgrenzabstand von 3 m nach Norden und Osten.

Das Gebäude öffnet sich nach Süden zu den Gemeinschaftsflächen im Außenbereich

Diese Anordnung wird wegen der Bedingungen der technischen Erschließung präferiert.

Aus der Lage des Gebäudes ergibt sich eine Neuplanung der Verkehrserschließung mit befahrbaren Wegen auf dem Gelände. Weiterhin sind der Bau einer Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zwischen dem "Rundbau" und dem neuen Mehrzweckgebäude sowie die Anlage von Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße nördlich des Grundstücks geplant.

-4-

Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage des neuen Mehrzweckgebäudes in der Nord-Ost-Ecke des Grundstückes verschiebt sich die Zufahrt und Anbindung an den Jasminweg um ca. 25 m bis vor die Südseite des neuen Gebäudes. Um die ca. 1,5 ha große Liegenschaft optimal und variabel andienen zu können, wird vorgeschlagen, eine zweite Zufahrt über die Straße „Am Mittellandkanal“ zu aktivieren. Diese befindet sich zwischen dem runden Bestands- und dem neuen Mehrzweckgebäude.

Fahrwege

Ausgehend von den vorbeschriebenen Anbindungen an die öffentlichen Straßen wird ein Fahrweg von 5,00 m Breite als Mischverkehrsfläche von der Einfahrt Jasminweg bis zu dem zum Lager umzubauenden alten Bestandsunterkunft geführt. Hier wird eine kleine Wendeanlage (Radius 6,00 m) ausgebildet.

Die erwähnte zweite Einfahrt über die Straße „Am Mittellandkanal“ wird in gleicher Bauweise an den vorgenannten Fahrweg angeschlossen. Die gewählten Befestigungsbreiten und Radien gewährleisten auch die Befahrung durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr.

Gehwege und Aufenthaltsflächen

Da die Fahrwege der Mischverkehrsfläche auch Gehwegfunktionen beinhalten, müssen im Rahmen neuer Gehwegverbindungen vordergründig nur die Bestandselemente (das Lagergebäude mit Terrasse und der Rundbau) eingebunden werden. Hinzu kommen Verbindungs- und Aufenthaltsflächen an den geplanten bzw. umzubauenden Gebäuden.

Stellplätze

Anlagen für den ruhenden Verkehr sollen nunmehr außerhalb der Liegenschaft an der Nordseite der Liegenschaft platziert werden. Vorgeschlagen werden 15 Stellplätze in Senkrechtaufstellung mit Anbindung an die Straße „Am Mittellandkanal“. Die Anlage ist ggfs. auf insgesamt 40 Stellplätze erweiterbar.

Abstellfläche für Müllcontainer

Eine Abstellfläche für 4 Müllcontainer á 1.100 l wurden unmittelbar an der Ausfahrt zur Straße „Am Mittellandkanal“ angeordnet. Diese könnte spiegelsymmetrisch auf der gegenüberliegenden Fahrwegseite erweitert werden.

Grünflächen

Da sich in den Außenanlagen des Jugendbegegnungszentrums Sport-, Spiel- und Aufenthaltsfunktionen überlagern, sollten Pflanzflächen zurückhaltend, ggfs. robust ausgebildet werden. Rasenflächen werden strapazierfähig angelegt.

Als Pflanzflächen für Stauden, Gräser, Bodendecker und Sträucher kommen vordergründig die „Restflächen“ zwischen dem neuen Mehrzweckgebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze sowie der Reststreifen zwischen den Stellplätzen und der Einfriedung in Frage. Soweit gewünscht, können auch südlich des Hauptfahrweges die Sanitäranlagen und der Freiraum zwischen Hauptfahrweg und dem Bestandsgebäude mit Terrasse mit Pflanzflächen eingefasst werden.

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung der neuen baulichen Anlagen können ohne Weiteres in die Trassen der Fahrwege integriert werden. Exemplarisch wurden im Lageplan die Neuordnung der Grundstücksentwässerungsanlage Schmutzwasser und eine Medientrasse vor dem Mehrzweckgebäude dargestellt. Angesichts der Bodenverhältnisse kann das auf der Liegenschaft anfallende Niederschlagswasser entsprechend dimensionierten Versickeranlagen zugeführt werden. Diese können als Rohrrigolen nordöstlich des Mehrzweckgebäudes und für die befestigten Wege als begleitende Mulden ausgeführt werden.

4. Kosten

Methode zur Kostenermittlung: Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wird auf Basis von Kostendaten vergleichbarer Objekte vorgenommen.
Als Ausgangswert wird die Netto-Raumfläche herangezogen.
Die Schätzung erfolgt getrennt nach den einzelnen Gebäuden des IJBZ.

Netto-Raumflächen
Mehrzweckgebäude: 1.007 m²

Kostenschätzung nach Kostengruppen (Alle Angaben brutto)

KG 200 Herrichten und Erschließen
Das Gelände ist voll erschlossen.
Auf die Überprüfung der Ver- und Entsorgungssituation wurde an anderer Stelle verwiesen.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der KG 200 keine Kosten zum Ansatz gebracht.

KG 300 Baukonstruktionen
Kostenansatz Mehrzweckgebäude: 1.690 € / m²
Kosten Umnutzung Bungalows: 100.000 € pauschal
Kosten für Gebäudeabbrüche: 40.000 € pauschal

KG 400 Technische Anlagen
Kostenansatz Mehrzweckgebäude: 385 € / m²
Kosten Umnutzung Bungalow: 40.000 € pauschal

KG 500 Außenanlagen
Die Kosten für die Außenanlagen betragen 328.250 € brutto; Kostenansätze laut anliegender Tabelle.

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke
Beschaffung von Mobiliar
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der KG 200 keine Kosten zum Ansatz gebracht.

KG 700 Baunebenkosten
Aufschlag 23 % auf Kosten aus KG 300 - 500
Kosten für Honorare, Genehmigungen und sonstige Gebühren

Anlage: Kostenschätzung nach DIN 276

Magdeburg, Juni 2019
St