

**Hindenburg-Kaserne Gebäude 3 / Mähringer Weg 105 Ulm
Umbau zur Flüchtlingsunterbringung**

Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die ehemalige Hindenburg Kaserne am Eselsberg in Ulm wird von der Stadt Ulm im Sommer 2015 übernommen. Hier soll unter anderem Raum für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen werden.

Das Gebäude 3 der Hindenburg Kaserne (neue Bezeichnung: Mähringer Weg 105) wird umgebaut, um zukünftig als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden zu können.

Baubeschreibung Bestand

Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren als konventioneller Mauerwerksbau (verputzt) errichtet, mit Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Das Untergeschoss ist eine Betonkonstruktion, das Dach ist ein Mansarddach mit Dachstuhl und zusätzlich Splitterschutzdecke aus Beton. Die Geschossdecken mit Ausnahme der Kellerdecke sind Bimshohlkörper-Konstruktionen, der genaue Konstruktion der Decken ist nicht bekannt.

Die Gebäudestruktur weist zwei separate, über alle Geschosse durchgehende Treppenträume auf, die Erschließung in den Stockwerken erfolgt vom UG bis zum 2.OG über einen in der gesamte Länge des Gebäudes durchgehenden Mittelflur als 2-Spanner. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das Gebäude wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert und umgebaut, neue Trennwände wurden im Trockenbau errichtet.

Die Regelgeschosse EG bis 2.OG waren bislang als Verwaltungs- und Unterkunftsbereiche genutzt, UG und DG sind größtenteils ungenutzt und nur zu einem kleinen Teil mit Sonderräumen (Gemeinschaftsräume u.ä.) belegt.

Ungenutzte Bereiche sind noch im Ausbaustand der Bauzeit.

In den Regelgeschossen sind jeweils Sammel-WC-Anlagen, Wasch- und Duschräume vorhanden, in den Unterkunftsräumen außerdem Einzelwaschbecken.

Die Gebäude der Hindenburgkaserne werden bislang von einer gemeinsamen Haupttechnikzentrale im Wirtschaftsgebäude aus versorgt. Von dort aus wird das Gebäude 3 über erdverlegte Versorgungsleitungen Strom, Telefon, Heizung und Trinkwasser versorgt.

Das Gebäude ist eingerahmt von Grünflächen sowie angrenzenden Betonpflaster- und Asphaltflächen, die als Verkehrsflächen dienen. Südlich des Gebäudes sind 6 Kfz-Stellplätze vorhanden.

Die Außenanlagen sind in einem guten baulichen Zustand.

Entwurfsplanung

Entsprechend dem vorgegebenen Raumbedarf (durchschnittlich 7 m² Wohn- und Schlaflfläche je Person; Unterbringung nach Möglichkeit in abgeschlossenen

Wohnbereichen; Gemeinschaftsflächen sowie Büro- und Hausmeisterbereich) wurde das Raumprogramm auf Basis der vorhandenen Gebäudestruktur so organisiert, dass bauliche Eingriffe gering gehalten werden und eine möglichst zeitnahe Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft möglich wird.

Im Bereich der nördlichen und südlichen Gebäudeenden wird der Mittelflur im EG bis 2.OG mit einer längs angeordneten, neuen Trennwand geteilt, so dass sich insgesamt 12 abgeschlossene Wohngruppen mit Unterkunftsräumen, Küche und Sanitärbereich ergeben.

Diese Wohngruppen eignen sich auch für z.B. Familien mit Kleinkindern, so dass hier im Bestands vorhandene größere Räume als Familienzimmer genutzt werden. Die 12 abgeschlossenen Wohngruppen sind abhängig von der bestehenden Gebäudestruktur für je 8 bis 11 Personen ausgelegt.

Aus Brandschutzgründen müssen beide bestehenden Treppenräume von allen Aufenthaltsbereichen aus zugänglich sein. Der bestehende Mittelflur im EG bis 2.OG wird daher im Bereich zwischen den Treppenräumen erhalten.

Die hier liegenden Unterkunftsräume für 2-3 Personen werden direkt über den allgemein zugänglichen Mittelflur erschlossen. 5 Räume teilen sich jeweils eine Küche / Sanitäreinheit, die jeweils über einen abgetrennten Vorraum nur für die Bewohner der zugeordneten Unterkunftsräume zugänglich sind.

Es ergeben sich so im 1. und 2. Obergeschoss weitere 4 Wohngruppen für je 10 bis 12 Personen.

Insgesamt können 158 Unterkunftsplätze realisiert werden.

Entsprechend Brandschutzanforderung wird eine Brandmeldeanlage mit Alarmierung und Aufschaltung auf die Feuerwehr Ulm errichtet. Die Unterkunftsräume sowie die innerhalb der abgeschlossenen Einheiten liegenden Flure werden mit batteriebetriebenen Einzelrauchmeldern überwacht. Alle Unterkunftsräume erhalten einen SAT-Anschluss.

Im Erdgeschoss sind im mittleren Bereich, an zentraler Stelle auf der Ostseite die Gemeinschaftsräume und auf der Westseite der Bürobereich angeordnet.

Der Gemeinschaftsbereich besteht aus 4 unterschiedlich großen, flexibel nutzbaren Räumen, wovon ein Raum mit Verdunkelungsmöglichkeit und Projektionsfläche ausgestattet wird und ein Raum eine Teeküche erhält.

Dem Gemeinschaftsbereich sind allgemein zugängliche Herren- und Damentoiletten zugeordnet.

Der Bürobereich beinhaltet einen Warteraum für Flüchtlinge sowie fünf Einzelbüros, eine Mitarbeitertoilette sowie eine Teeküche.

Die Flächen für den Hausmeister sowie Lagerräume, Waschmaschinenraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum sind neben den Räumen der Haustechnik im südlichen Bereich im Untergeschoss angeordnet. Dieser Bereich ist zusätzlich von außen über eine Rampe zugänglich.

Der mittlere Bereich im Untergeschoss zwischen den beiden Treppenhäusern steht als Lagerfläche für den Hausmeister (für Möbel, Hausrat usw.) zur Verfügung.

Der nördliche Bereich im Untergeschoss wird nicht genutzt und steht als Raumreserve zur Verfügung (hier sind jedoch keine Aufenthaltsräume möglich).

Das Dachgeschoss wird nicht genutzt und steht im mittleren Bereich zwischen den beiden Treppenräumen als Ausbaureserve für Aufenthaltsräume zur Verfügung, in den beiden Gebäudeenden sind hier aufgrund der Fluchtwegsituation keine Aufenthaltsräume möglich.

Das Gesamtflurstück 1470 der ehemaligen Hindenburg Kaserne wird seitens der Stadt Ulm nachfolgend der Eigentumsübertragung weiter beplant und aufgeteilt.

Erforderliche Umbaumaßnahmen

Die vorhandenen Sammel-Sanitarräume können aufgrund der geforderten Wohngruppen nicht weitergenutzt werden und werden rückgebaut, die vorhandenen Einzelwaschbecken sind unwirtschaftlich und werden ebenfalls rückgebaut.

Die Flurfenster an der Nord- und Südfassade müssen aufgrund der neuen Trennwandanschlüsse im Mittelflur an die Außenwand ausgetauscht werden. Vorhandene Fenstergitter an einzelnen Räumen werden rückgebaut.

Nicht mehr benötigte Rauchschutztüren in den Fluren werden ausgebaut. Sonstige Türen (Zimmertüren) werden nur erneuert, wo dies zur Organisation der Wohngruppen erforderlich ist, Türdichtungen u.ä. werden entsprechend Brandschutzvorgaben nachgerüstet.

Die Bodenbeläge werden soweit möglich erhalten und während der Bauzeit geschützt. Vorhandene Schadstellen werden nach Erfordernis ausgebessert. Abgängige oder nicht für Unterkunftsräume geeignete Bodenbeläge (Gussasphalt-u.ä.) werden gegen Linoleum getauscht. Die Sanitarräume erhalten Bodenfliesen.

Durch die kompakte Anordnung der neu geplanten Küchen und Sanitarräume (WC und Bad) in jeder Wohngruppe können die baulichen Veränderungen für die Unterkunftsbereiche im Wesentlichen auf diese Bereiche konzentriert werden. Der jeweilige Bereich wird entkernt, bereichsweise werden zwei Bestandsräume zusammengelegt.

Neue Trennwände und Installationsbereiche werden im Trockenbau hergestellt. Die WCs und Bäder erhalten Wand- und Bodenfliesen, die Küchen sowie die Vorräume Linoleum-Bodenbeläge.

Für die innenliegende WC-/Duschräume werden Einzelraumlüfter vorgesehen. Die Heizkörper im gesamten Haus sind in einem sehr guten Zustand und bleiben soweit als möglich erhalten.

Im Bereich der Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss müssen zwei massive Trennwände abgebrochen werden, um einen großen Gemeinschaftsraum zu schaffen. Hierfür sind statische Ersatzmaßnahmen (Stahlträger) erforderlich. Ergänzend werden eine Teeküche sowie Herren- und Damen-WC geschaffen.

Im Bürobereich werden durch Teilabbruch von vorhandenen Massivwänden sowie neue Trockenbau-Trennwände 5 Einzelbüros, ein Wartebereich sowie eine Teeküche und ein WC-Raum geschaffen. Analog zu den Unterkunftsbereichen erhalten die Räume Linoleum- bzw. im WC Fliesenbeläge.

Im Untergeschoss wird ein bereits als Aufenthaltsbereich hergerichteter Raum zur Nutzung durch die Hausmeister unterteilt und ein direkter Zugang zum Treppenraum geschaffen.

Der Kellerflur wird aus Brandschutzgründen in einen für die Bewohner zugänglichen Bereich und den Lagerbereich unterteilt, der nur für die Hausmeister zugänglich ist. Die vorhandene Keller-Außentreppe wird verbreitert und als Rampe umgebaut, um das Untergeschoss für die Nutzung (Hausmeister mit Hubwagen / Wäschewagen, Bewohner mit Fahrrädern / Kinderwagen) zugänglich zu machen.

Die bestehenden Grundleitungsanschlüsse Schmutzwasser werden wieder verwendet.

Der Wäscheraum wird mit einem Podest zur Aufstellung von Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet.

Das Gebäude hat im UG Technikzentrale einen Bestands-Heizungsverteiler, hier werden nur die Heizpumpen ausgetauscht. Für die Warmwasserversorgung kommen zwei neue WWB zur Ausführung.

Sollte die Haupttechnikzentrale zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden, muss das Gebäude 3 eine autarke Heizzentrale, sowie Hausanschluss Trinkwasser erhalten.

Die bestehende Elektroinstallation wird soweit erforderlich rückgebaut bzw. an die Anforderungen angepasst. Die Brandlasten innerhalb der Flurdecken sind im Zuge der Ausführung zu bewerten.

Auf dem Dach wird eine SAT-Anlage mit mehreren Spiegeln zum Empfang der Heimatsender der Bewohner errichtet.

Im Bereich der Außenanlagen werden im Bereich der Gebäudezugänge Fahrradständer mit Bügeln in der erforderlichen Anzahl errichtet, außerdem wird eine Fläche für die Mülltonnen abgegrenzt. Kfz-Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Auf der Rasenfläche zwischen Gebäude und Mähringerweg wird ein Kinderspielplatz hergestellt, zur Straße hin abgetrennt durch einen Zaun und eine Hecke.

Voruntersuchungen zum Brandschutz der Hohlkörperdecken, zu ggf. vorhandenen Schadstoffen wie Asbest usw. liegen nicht vor.

Ggf. erforderliche, unvorhergesehene Zusatzaufwendungen zur Ertüchtigung / Sanierung werden nach Erfordernis im Zuge der Bauausführung mitbearbeitet.

Aufgestellt: Ulm, 26.05.2015

Bernd Fabera
ZG Architekten GmbH
Söflinger Straße 113b
89077 Ulm