

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang TraubFreie Architekten PartG  
Frauenstraße 112 89073 Ulm  
Fon (0731) 39 94 93 - 0  
Fax (0731) 39 94 93 - 28architekten@obermeier-traub.de  
www.obermeier-traub.de

## Baubeschreibung

Bauvorhaben: Umbau Magirusstraße 17 zur Flüchtlingsunterbringung  
Magirusstraße 17, 89077 Ulm, Flurstück 1

Bauherr: Stadt Ulm Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement  
Schwambergerstraße 1  
89073 Ulm

## Baubeschreibung Bestand

<b>Lage:</b>	Magirusstraße 17, 89077 Ulm, Flurstück 1671/4
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Nutzung:</b>	Büroimmobilie
<b>Stockwerke:</b>	sieben Bürogeschosse, erhöhte Aufzugsüberfahrt, Unterkellerung
<b>Grundrisstyp:</b>	zweibündig erschlossener Zweispänner mit Personenaufzug Kabinengröße 1,1m x 2,1m
<b>Gründung:</b>	Pfahlgründung
<b>Konstruktion Tragwerk:</b>	Stahlbetonskelettbau in Fertigteilbauweise mit aufgesetzter Stahlkonstruktion (6.OG), Rippenbetonplattendecken mit abgehängten Gipskartonunterdecken
<b>Außenwände:</b>	UG Stahlbeton, Obergeschosse Blähbetonfertigteile, Befensterung: Kunststoff-Fenster mit elektrisch gesteuerten Raffstores
<b>Innentrennwände:</b>	10 cm starke Gipsdielenwände, 10-15 cm starke Gipskartonständerwände
<b>Dächer:</b>	Dachterrassen mit Betonplatten, bekieste Flachdächer
<b>Bodenaufbau/Belag:</b>	Schwimmender Zementestrich, überwiegend Teppichbodenbeläge, teilweise Fliesen und PVC-Beläge



## Entwurfsplanung

<b>Nutzungsverteilung:</b>	
<b>UG:</b>	Wasch- und Trockenraum, Abstellräume, Haustechnikräume
<b>EG:</b>	öffentliche Räume/Nutzungen mit Besucherverkehr (Gemeinschafts- und Schulungsräume, Büroräume für Heimleitung, Sachbearbeitung und Sozialdienst, Lager- und Büroraum Hausmeister, Teeküche)
<b>1.-3.OG:</b>	Flüchtlingsunterkunft mit mindestens sieben Quadratmetern Fläche je Flüchtling: Je zwei Wohngruppen mit bis zu max. 15 Personen
<b>4.+5.OG:</b>	Anschlussunterbringung mit mindestens zehn Quadratmetern Fläche je Flüchtling : Je zwei Wohngruppen mit bis zu max.11 Personen
<b>6.OG:</b>	Anschlussunterbringung mit mindestens zehn Quadratmetern Fläche je Flüchtling: Eine Wohngruppe mit bis zu max. 14 Personen
<b>Wohnungsgrundrisse:</b>	Schlaf- und Wohnräume östlich und westlich eines durchgehenden Flurs, je eine Küche und zwei Badezimmer mit WC, Handwaschbecken und Waschtisch pro Wohngruppe. Dachgeschoss mit lediglich einer Wohngruppe, die von zentraler Diele und Fluren erschlossen wird.
<b>Außenanlagen:</b>	nördlich liegende Grünfläche mit Wegenetz, Rasenspielfläche Aufenthaltsbereichen und Verkehrsflächen bestehendes Garagengebäude mit Fahrradstellplätzen, Kraftfahrzeugstellplätzen, Müllraum und Lager Außenspielgeräte

## **Baubeschreibung**

Bauvorhaben: Umbau Magirusstraße 17 zur Flüchtlingsunterbringung  
Magirusstraße 17, 89077 Ulm, Flurstück 1

Bauherr: Stadt Ulm Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement  
Schwambergerstraße 1  
89073 Ulm

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU  
**OBERMEIER + TRAUB**

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub

Freie Architekten PartG  
Frauenstraße 112 89073 Ulm  
Fon (0731) 39 94 93 - 0  
Fax (0731) 39 94 93 - 28  
architekten@obermeier-traub.de  
www.obermeier-traub.de

### **Brandschutz:**

1. Rettungsweg: Durch BMA überwachter, notwendiger F-30 Flur zu Neubau Außenfluchttreppen
2. Rettungsweg: Durch BMA überwachter, notwendiger F-30-Flur zu F90-Treppenhaus Bestand, TRH ebenfalls von BMA überwacht
- Brandabschnitte: Zwei Brandabschnitte pro Regelgeschoss EG - 5.OG (Wohngruppe 1 und Wohngruppe 2, bzw. Gemeinschaft/Hausmeister und Bürotrakt im EG), 6.OG
- RWA: RWA an bestehendem Dachausstieg im 7.OG
- Rauchwarnmelder: in den Schlaf- und Wohnräumen

## **Erforderliche Umbaumaßnahmen**

### **Bauwerk/Baukonstruktion:**

- Entfernen aller Teppichböden und einiger PVC-Böden
- Rückbau nicht mehr benötigter Trennwände
- Sanierung Dachentwässerungsleitung zwischen Gebäude und Mischwasserkanal
- Neubau Außenfluchttreppen - Stahlkonstruktion auf Pfahlgründung mit Streifenfundament, Absturzsicherungen und Zugangstüren EG/Dachterrassen als Stahlrahmenkonstruktionen mit Lochblechbeplankungen
- Anpassen bestehender Absturzsicherungen Dachterrassen und Treppenhaus an die Anforderungen der gültigen LBO AVO
- Neue Außentüren auf Fluchttreppe dicht- und selbstschließend
- Ertüchtigungen bestehende Wände Flure (F30) und Treppenhaus (F90) gemäß Brandschutzkonzept
- Ersatz bestehende abgehängte einlagige Gipskartondecken auf Holzunterkonstruktion in den Fluren und im Treppenhaus durch neue Abhangdecken, die die Anforderungen des Brandschutzes erfüllen
- Einziehen neuer Trennwände: 10-15 cm starke Gipskartonständerwände (teilweise mit Brandschutzanforderungen)
- teilweise Ertüchtigung bestehender Türen gemäß Brandschutzkonzept
- Ertüchtigung Wohnungseingangstüren zu vollwandig, dicht- und selbstschließend
- Brandschutztüren im UG (teilweise Neubau, teilweise Ersatz von bestehenden Türen)
- Ersatz bestehender Fußbodenbeläge - Fliesen in Küchen und Bädern, Linoleum in den Aufenthaltsräumen und Fluren
- Verschließen von Türdurchbrüchen gemäß der Grundrissanforderungen
- Schaffung neuer Türdurchbrüche in Bestandswänden gemäß der Grundrissanforderungen
- neue Türen in Neubauwänden und neuen Türdurchbrüchen
- Einbau der Küchen- und Badezimmersausstattungen

## **Baubeschreibung**

Bauvorhaben: Umbau Magirusstraße 17 zur Flüchtlingsunterbringung  
Magirusstraße 17, 89077 Ulm, Flurstück 1

Bauherr: Stadt Ulm Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement  
Schwambergerstraße 1  
89073 Ulm

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub

Freie Architekten PartG  
Frauenstraße 112 89073 Ulm  
Fon (0731) 39 94 93 - 0  
Fax (0731) 39 94 93 - 28  
architekten@obermeier-traub.de  
www.obermeier-traub.de

- Maler- und Anstricharbeiten in sämtlichen Räumen, Wandfliesenarbeiten in den Küchen und Sanitärräumen
- Führung von Entlüftungsleitungen über Flachdach 6. Obergeschoss

### **Heizung, Lüftung, Sanitär:**

- neue Warm- und Kaltwasserversorgung, wie auch Abflussleitungen innerhalb des Gebäudes
- neue zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserbereiter im Speicherladesystem
- Nutzung des bestehenden Fernwärmeanschlusses und Heizungssystems, teilweise neue Heizkörper und entsprechende Anschlussarbeiten
- Sanitärbereiche werden mechanisch entlüftet

### **Elektrotechnik:**

- Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege mit Zentralbatterieanlage
- Ersatz Hauptverteilung Niederspannungsschaltanlage
- Ersatz Unterverteilungen (Befinden sich im Bestand z.T. in den Flucht- und Rettungswegen)
- Kabel- und Leitungsanlagen für die Beleuchtung und sonstige elektrotechnischen Einrichtungen werden inklusive Schalter, Dosen, Leuchtmittel, etc. neu erstellt
- Anpassen der Steuerung des Sonnenschutzes
- Sattellitenanlage auf dem Dach, Antennenanschlüsse in den Wohnräumen
- Einrichten eines EDV und TK-Leitungsnetzes
- sicherheitstechnische Ertüchtigung des Aufzuges
- BMA DIN 14675, Kat.3 - Überwachung notwendiger Treppenraum / notwendige Flure

Aufgestellt: Ulm, den 26.05.2015 AB Obermeier+Traub