

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“ Teilabschnitt südlich angrenzend Skagerrakstraße



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für die Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“ – Teilabschnitt südlich angrenzend Skagerrakstraße

VORBEMERKUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG

Durch die Aufgabe des Militärstandorts, der Blücher-Kaserne in Aurich, ist die Stadt Aurich an einer Neuordnung und städtebaulichen Konzeptionierung des gesamten, nunmehr weitestgehend verlassenen Areals, interessiert.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie untersucht zunächst lediglich einen Teilbereich der ehemaligen Blücher-Kaserne. Der Untersuchungsraum ist, in einem ersten Schritt, auf ca. 5 Gebäude beschränkt. Der Teilbereich befindet sich im nördlichen Bereich der ehemaligen Blücher-Kaserne, südlich angrenzend an die Skagerrakstraße.

Bei der Neuordnung kann es sich je nach Lage um eine bauliche Wiedernutzung der Gebäude (Inwertsetzung) und/oder um eine Folgenutzung (Revitalisierung) der Gebäude und Freiflächen handeln.

Als Ziel der Machbarkeitsstudie wurde formuliert, dass in einem ersten Schritt, das Entwicklungspotential der Gebäude und Freiräume aufgezeigt werden sollte, um so Entscheidungshilfen für das weitere Handeln zu bekommen.

ENTWICKLUNG VON WOHNKONZEPTEN

Die Gebäude weisen heute keine optimalen Nutzungen auf oder stehen teilweise leer. Einzelne Teilbereiche werden gewerblich z.B. durch die Firma Enercon genutzt. Die Gebäude konnten bisher nicht weiter verwertet werden, da ein tragfähiges Entwicklungskonzept fehlt. Zukünftige Nutzer konnten bisher nicht akquiriert werden.

Innerhalb der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist der Schwerpunkt der Umnutzung der Gebäude auf das Wohnen ausgerichtet. Mögliche Themenfelder können hier sein:

- bezahlbare, preisgünstige Wohnungen
- neue Wohnformen z.B. gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen für Gruppen
- hochwertiger Wohnraum
- moderne Wohnstandarts
- attraktives Umfeld / Ökologie etc.

Auch sind Mischnutzungen wie gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen aufgezeigt worden.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTSKIZZEN

Das Areal der ehemaligen Blücher-Kaserne stellt sich heute als ein historisch gewachsener, homogener Bereich dar. Der städtebauliche Zusammenhang des Areals sollte nach Aufgabe der militärischen Nutzung nicht verloren gehen.

Innerhalb der angebotenen Machbarkeitsstudie soll zum Einen ein tragfähiges städtebauliches Raum- und Nutzungskonzept für den ausgeschriebenen Teilbereich entwickelt werden zum Anderen ist der städtebauliche und Nutzungszusammenhang des Gesamtareals zu berücksichtigen.

KOSTENABSCHÄTZUNG

Aufgrund des teilweisen Leerstandes, der fehlenden Mieteinnahmen, der anfallenden Bewirtschaftungskosten und der anstehenden Kosten für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist die heutige Verwertung der Gebäude nicht ausreichend.

Innerhalb der vorliegenden Machbarkeitsstudie sind erste Aussagen zur wirtschaftlichen Machbarkeit wie z.B. zum Kostenrahmen, zur Finanzierung überprüft worden.

ARBEITSSCHRITTE

1. Machbarkeitsstudie/-prüfung für die Konversionsfläche hinsichtlich Folgenutzung
 - Bauliche StrukturanalyseZiel: Vorabschätzung der generellen weiteren Verwendung des vorhandenen Baubestandes
2. Überprüfung der potentiellen weiteren Verwendung der Bauten für ausgewählte Nutzungen
 - ausschließlich Wohnen, verschiedene Formen ...
 - Mischnutzungen Wohnen und ...
 - Dienstleistungen, Büro, ...
 - Lager, Werkstätten, ...
3. Entwicklung städtebaulicher Konzeptalternativen und Varianten
 - Darstellung verschiedener ausgewählter und möglicher städtebaulicher Raum- und Nutzungskonstellationen
 - Abbruch und Neubau und
 - Erhaltung / Ergänzung und Nachnutzung
4. Kostenvergleiche der entwickelten Alternativen und Varianten zwischen
 - Abbruch und Neubau und
 - Erhaltung / Ergänzung und Nachnutzung
5. Fazit / Empfehlungen für kommende Entscheidung bzw. Einflussnahme auf Gebäudeausschreibung und Vergabe (BIMA)



ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Mögliche Themenfelder der Umnutzung können sein:

- **bezahlbare, preisgünstige Wohnungen**
- **neue Wohnformen z.B. gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen für Gruppen**
- **hochwertiger Wohnraum**
- **moderne Wohnstandarts**
- **attraktives Umfeld / Ökologie**
- **....**

 **KONTUR**
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

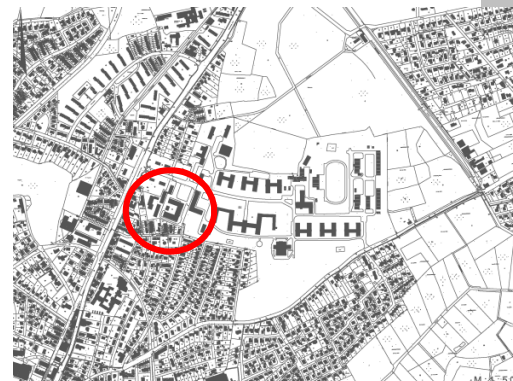
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Gesamtübersicht

Lageplan / Fotos

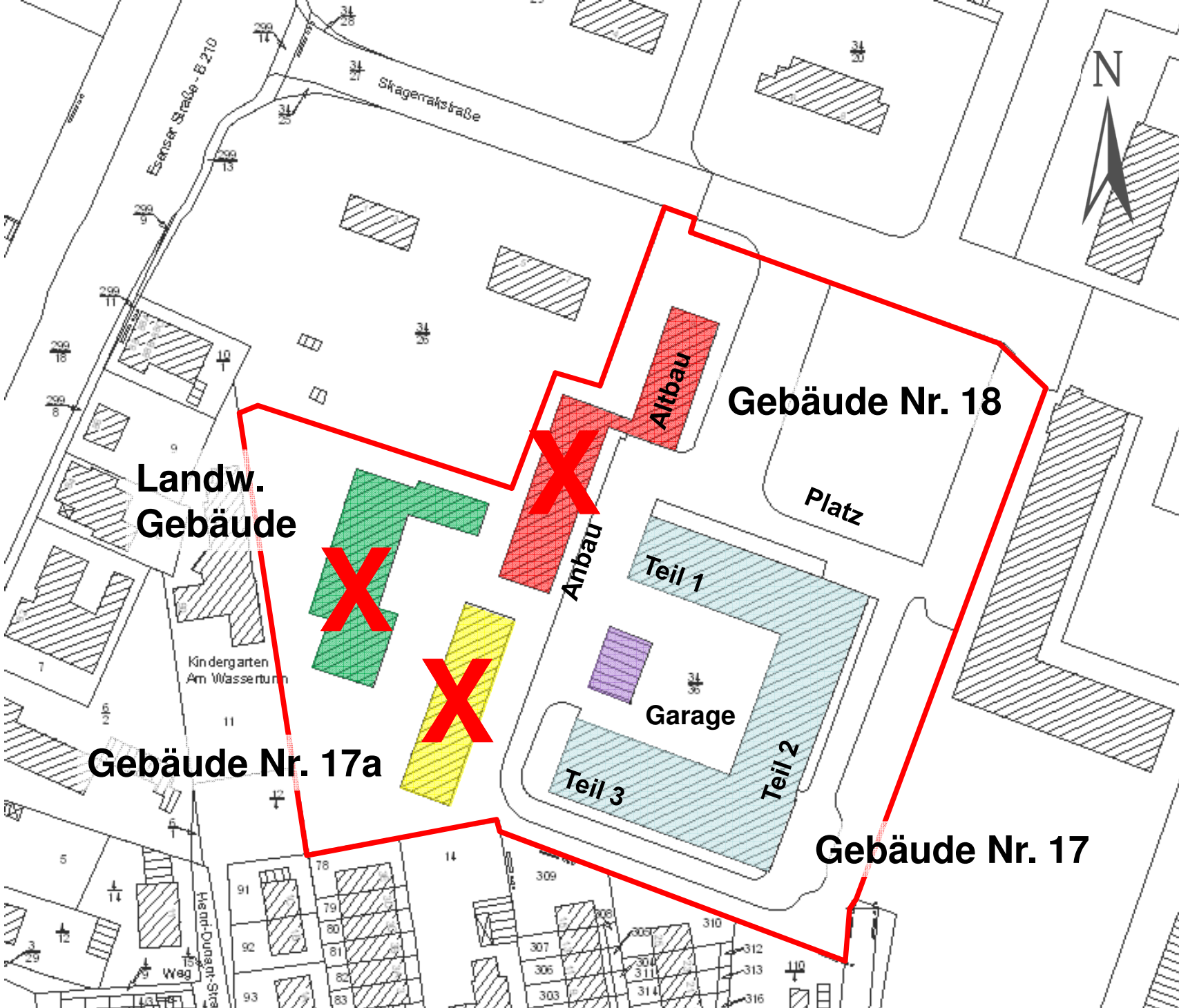
Gesamtsituation



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Gebäudeübersicht

Lageplan

- X abzureißendes Gebäude
- zu erhaltendes Gebäude

KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

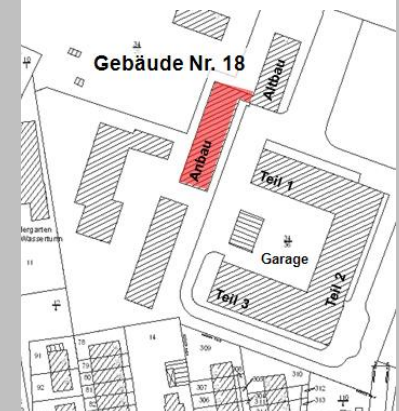
Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich



Abzureißende Gebäude

Gebäude Nr. 18
Altbau /Bj. 1974

Bestand
Lageplan / Fotos



KONTUR

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

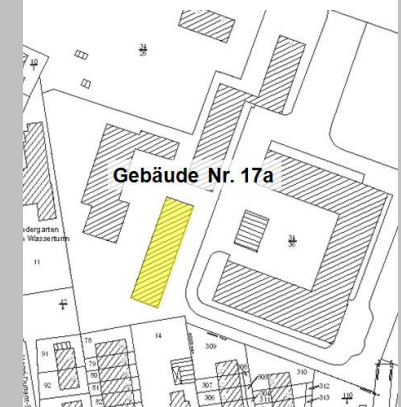
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Abzureißende Gebäude

**Gebäude Nr. 17a
Altbau**

**Bestand
Lageplan / Fotos**



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich**



Abzureißende Gebäude

Landwirtschaftl. Gebäude
Altbau

Bestand
Lageplan / Fotos



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

Übersicht zur Weiterverwendung der vorhandenen Bausubstanz

KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich



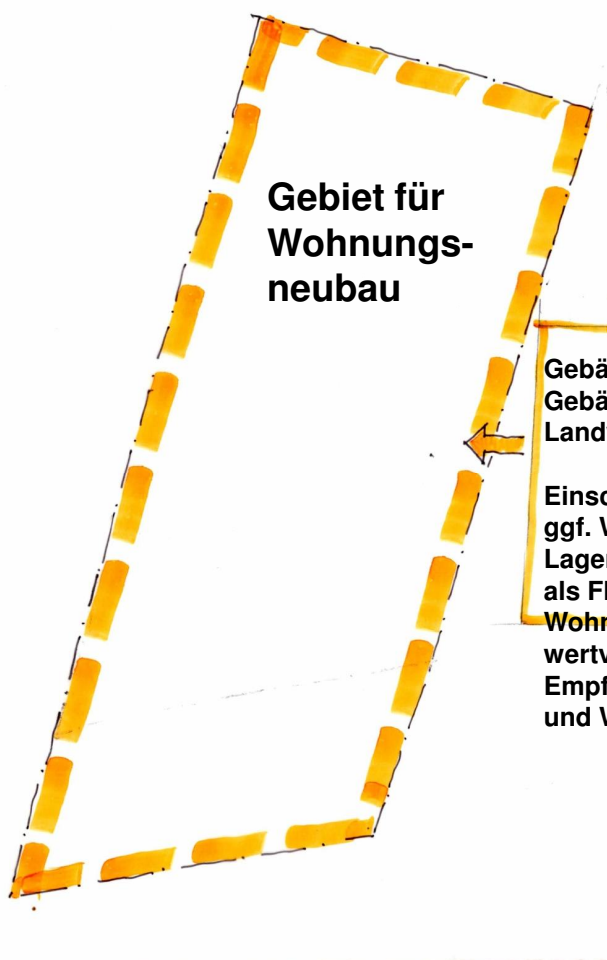
**Gebäude Nr. 18
 Altbau**

Einschätzung:
 Für Gewerbe und Wohnen im
 Obergeschoss erhalten und
 umnutzen
 !
 Stadt(Platz)- bildprägendes
 Gebäude / Ensemblewirkung

**Gebäude Nr. 17
 Teil 1**

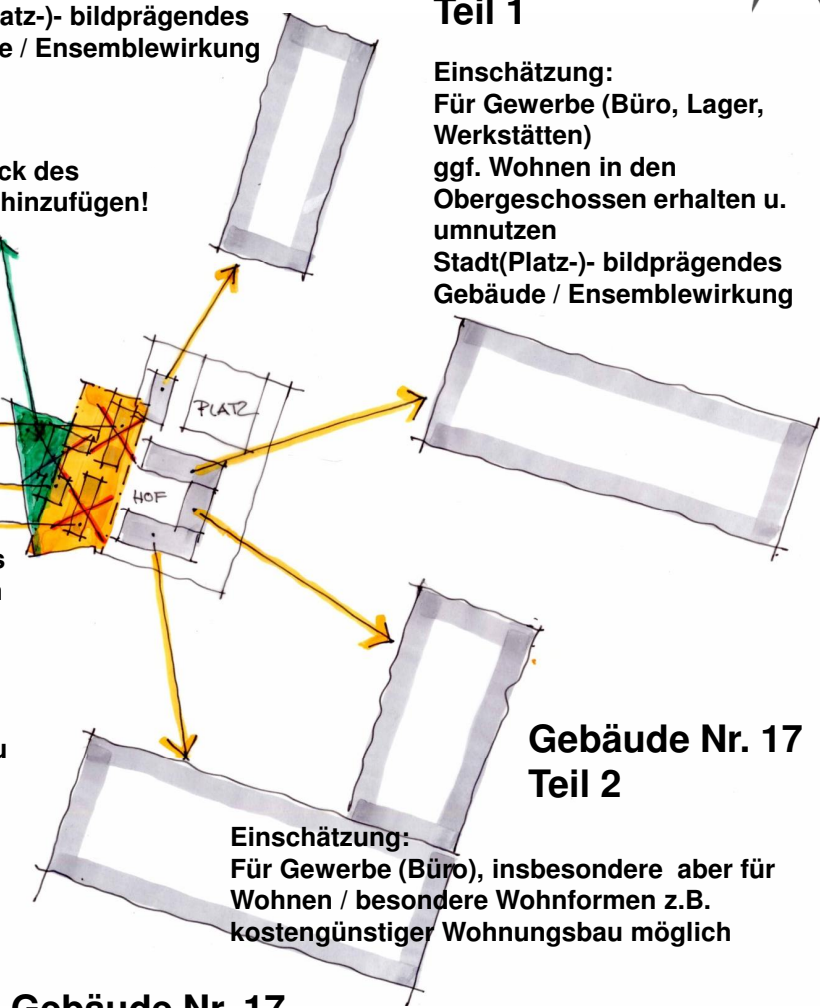
Einschätzung:
 Für Gewerbe (Büro, Lager,
 Werkstätten)
 ggf. Wohnen in den
 Obergeschossen erhalten u.
 umnutzen
 !
 Stadt(Platz)- bildprägendes
 Gebäude / Ensemblewirkung

Dem Grundstück des
 Kindergartens hinzufügen!



**Gebiet für
 Wohnungs-
 neubau**

Gebäude 17A +
 Gebäude 18 Anbau +
 Landw. Gebäude:
 Einschätzung:
 ggf. Weiternutzung als
 Lagergebäude, jedoch
 als Fläche für
Wohnungsbau
 wertvoller.
 Empfehlung: Abriss
 und Wohnungsbau



**Gebäude Nr. 17
 Teil 2**

Einschätzung:
 Für Gewerbe (Büro), insbesondere aber für
 Wohnen / besondere Wohnformen z.B.
 kostengünstiger Wohnungsbau möglich

**Gebäude Nr. 17
 Teil 3**



Variante A: „Nur Wohnen“

- Vollständige Umnutzung / Umbau der östlichen, erhaltenswerten Bestandsbauten zu Wohnzwecken und
- ergänzender Neubaubereich

Vor- und Nachteile:

- (+) Geschlossenes Wohnquartier / „Grüner“ Wohnblock
- (+) Geringe interne Störung (Verkehr, Parken am Rand)
- (+) Mögliche Vielfalt der Wohnformen
- (-) Teilweise hoher Umbauaufwand bei zu erhaltenden „Platz“-Gebäuden bei eingeschränkter, erreichbarer Wohnqualität; kostengünstiger Wohnungsbau dort nicht erreichbar!
- (-) Für Wohnnutzung teilweise ungünstigere Eckverschattungen
- (-) Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten nicht genutzt - Monostruktur

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Variante A: „Nur Wohnen“

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Variante B: „Gemischtes Quartier“

- Differenzierte Umnutzung / Umbau ganzer Gebäudeteile für Gewerbe und Wohnen (Wohnen im südlichen Bestandsbau-„Regal“ und
- ergänzender Neubaubereich

Vor- und Nachteile:

- (+) Anregende Nutzungsmischung; Quartier bekommt besonderes „Flair“
- (+) Weiternutzung der Gebäudeteile nach ihren „Anlagen“
- (+) Chance zu kostengünstigem Wohnungsbau und besonderen Wohnformen im südlichen Bauteil („Lofts“) – Aufstockung!
- (-) Störungen im Blockinnenbereich durch das Überwiegen der gewerblichen Nutzung dort
- (-) Wohnbereiche hinter gewerblichen Nutzungen (etwas „verborgen“)
- (-) Organisationsaufwand, Realisierung durch (kommerziellen) Entwickler fraglich?

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Variante B: „Gemischtes Quartier“

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Variante C: „Kleinräumig gemischtes Quartier“

- Differenzierte Umnutzung / Umbau innerhalb der zu erhaltenen Gebäudeteile für nicht störende Gewerbe- und Wohnzwecke (Wohnmöglichkeiten in allen Gebäudeteilen) und
- ergänzender Neubaubereich

Vor- und Nachteile:

- (+) Anregende, kleinteilige Quartiersmischung mit gewerblichen Nutzungen und verschiedenen Wohnformen (u.a. Lofts)
- (+) Umbaufwand bleibt nahe an den vorhandenen Möglichkeiten des Bestandes
- (+) Chance zu kostengünstigen Wohnungsbau mit besonderen Wohnformen („Lofts, Single Reihenhäuser, Appartements ...) teilweise durch Aufstockung
- (+) Hof (Innen-)bereich bleibt (überwiegend) grün und gemeinschaftlich nutzbar Privat- und Gemeinschaftsraum
- (+) Parken für Gewerbe bleibt außerhalb / am Rand
- (-) hoher zu erwartender Organisationsaufwand für Mischungsetablierung, Realisierung durch (kommerziellen) Entwickler fraglich!

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Variante C: „Kleinräumig gemischtes Quartier“

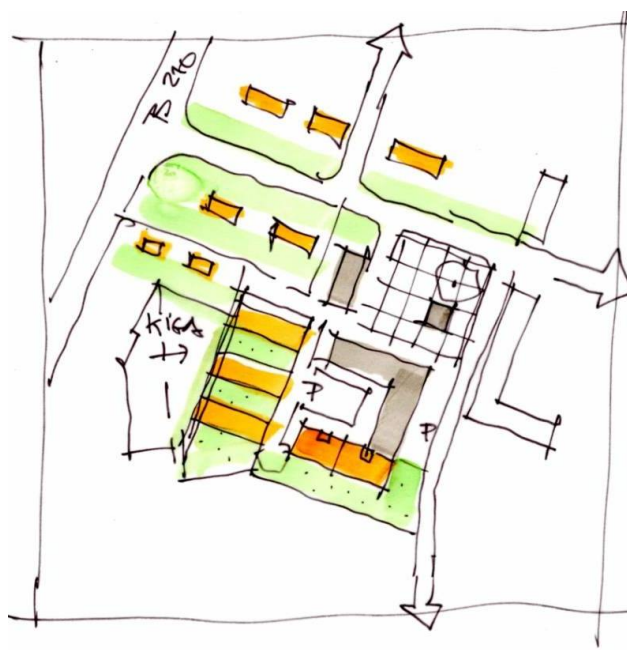
KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Variante A:
„Nur Wohnen“



Variante B:
„Gemischtes Quartier“



Variante C:
„Kleinräumig gemischtes Quartier“

Vorzugsvariante

Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz

Übersicht

Variante A:
„Nur Wohnen“

Variante B:
„Gemischtes Quartier“

Variante C:
„Kleinräumig gemischtes
Quartier“

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

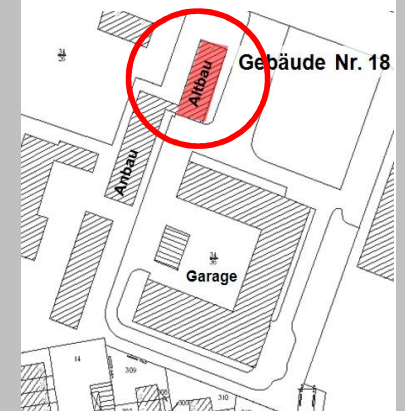
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

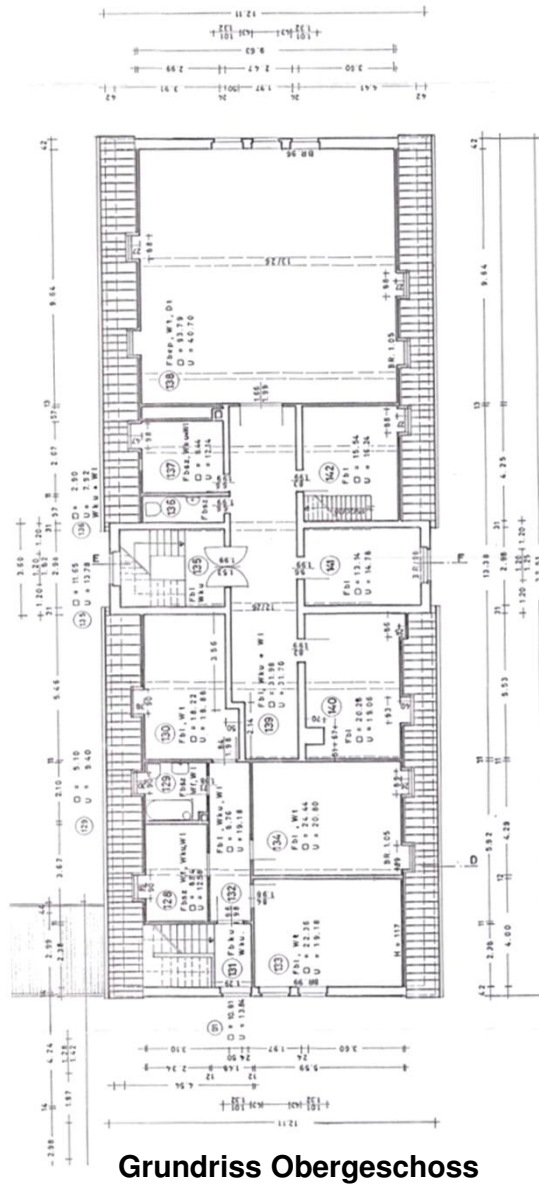
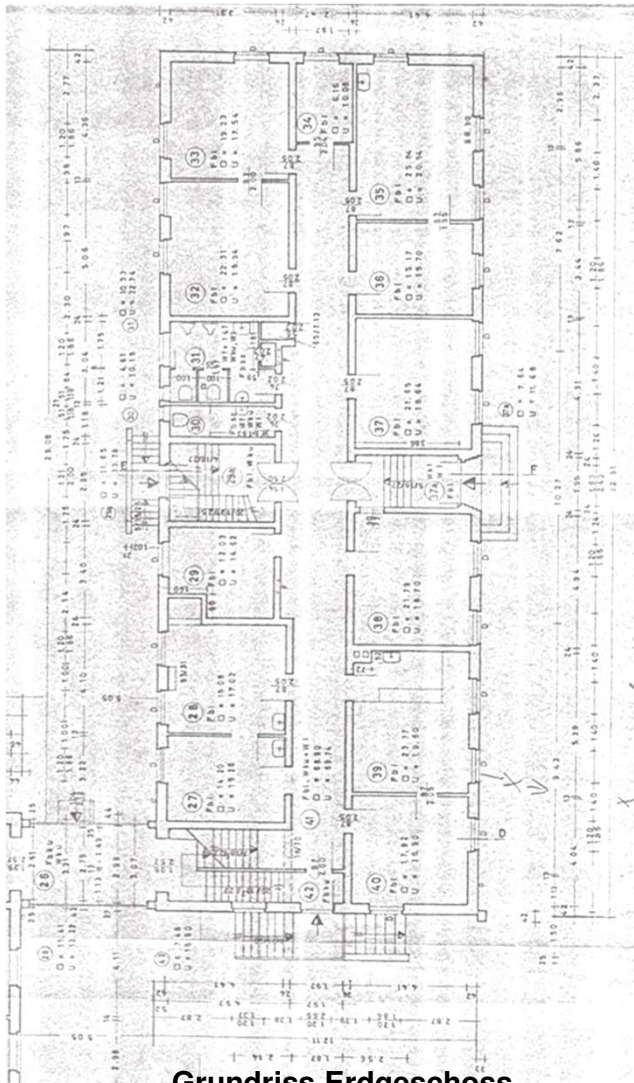
**Gebäude Nr. 18
Altbau**

**Bestand
Lageplan / Fotos**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

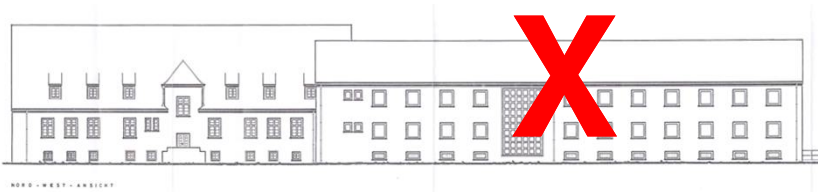
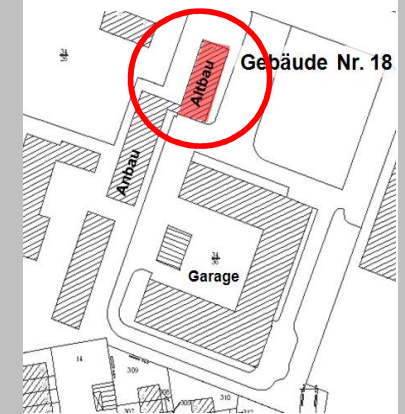


Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 18
Altbau**

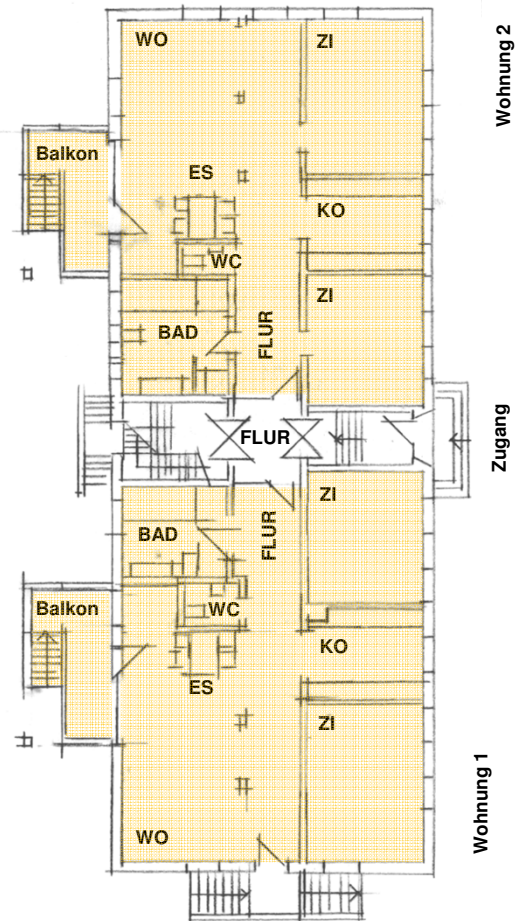
Bestand

**Grundriss
Erdgeschoss /
Obergeschoss**



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

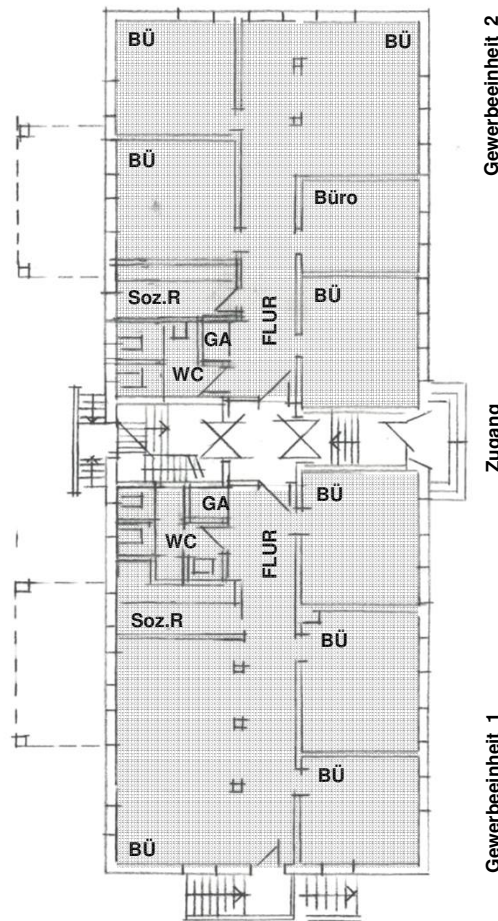


Grundriss Erdgeschoss

Umnutzung: Wohnen
2 Wohneinheiten

alternativ

Gebäude Nr. 18
Erdgeschoss
Variante Wohnen



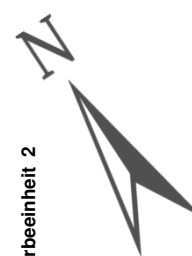
Grundriss Erdgeschoss

Umnutzung: Gewerbe: Büro, Dienstleistungen
2 Gewerbeeinheiten

Gebäude Nr. 18
Erdgeschoss
Variante Dienstleistung / Wohnen

Gewerbeeinheit 2

Gewerbeeinheit 1

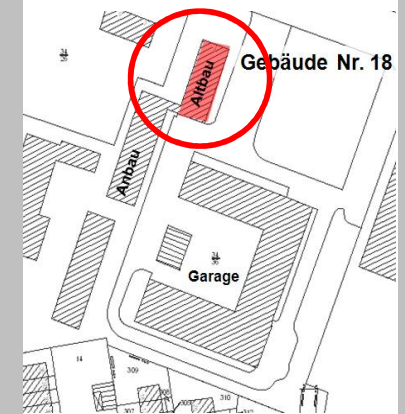


Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 18
Altbau**

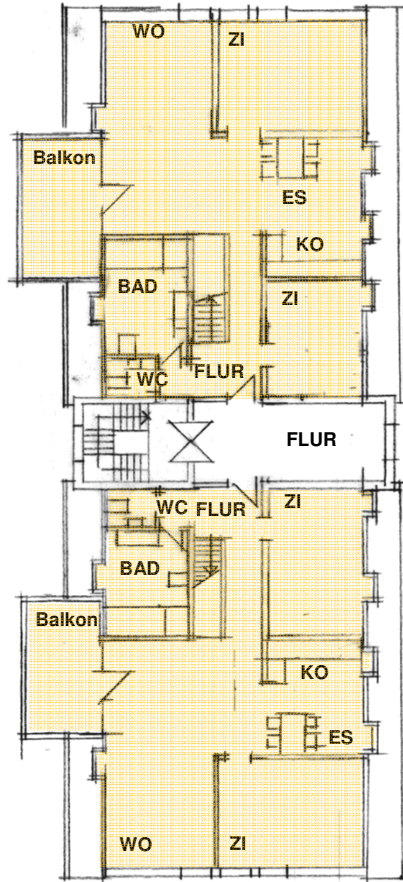
Testentwürfe

**Grundriss
Erdgeschoss**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

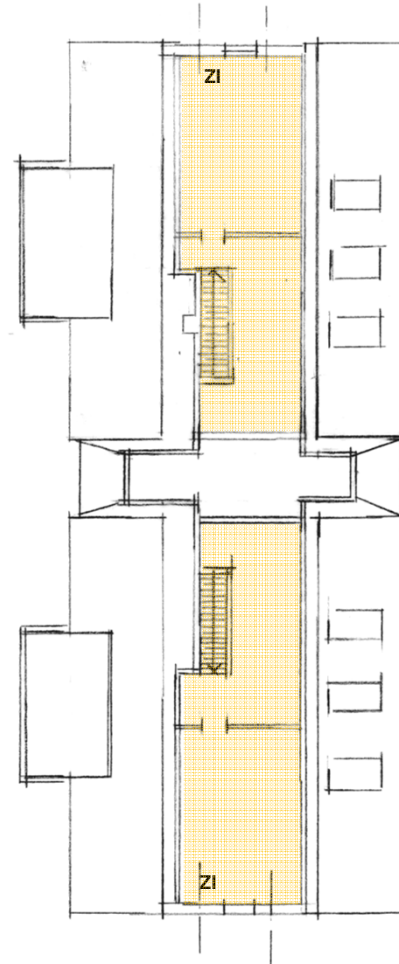


Wohnung

Wohnung

Gebäude Nr. 18
Obergeschoss
Variante Wohnen

Grundriss Obergeschoss
Umnutzung: Wohnen
2 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnungen



Wohnung - Maisonette

Wohnung - Maisonette

Gebäude Nr. 18
Dachgeschoss
Variante Wohnen

Grundriss Dachgeschoss
Umnutzung: Wohnen
2 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnungen

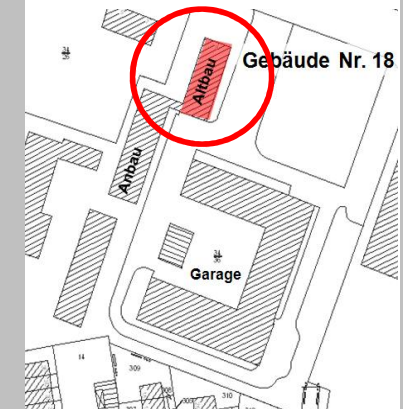


Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 18
Altbau**

Testentwürfe

**Grundriss
Obergeschoss
Dachgeschoss**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

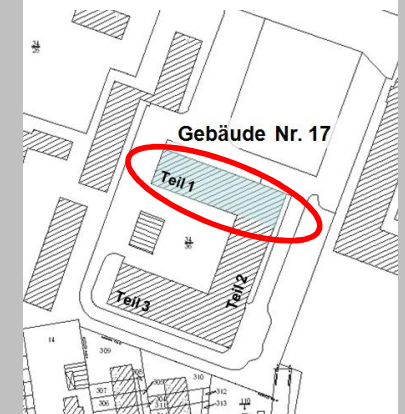
**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**



**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

**Bestand
Lageplan / Fotos**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

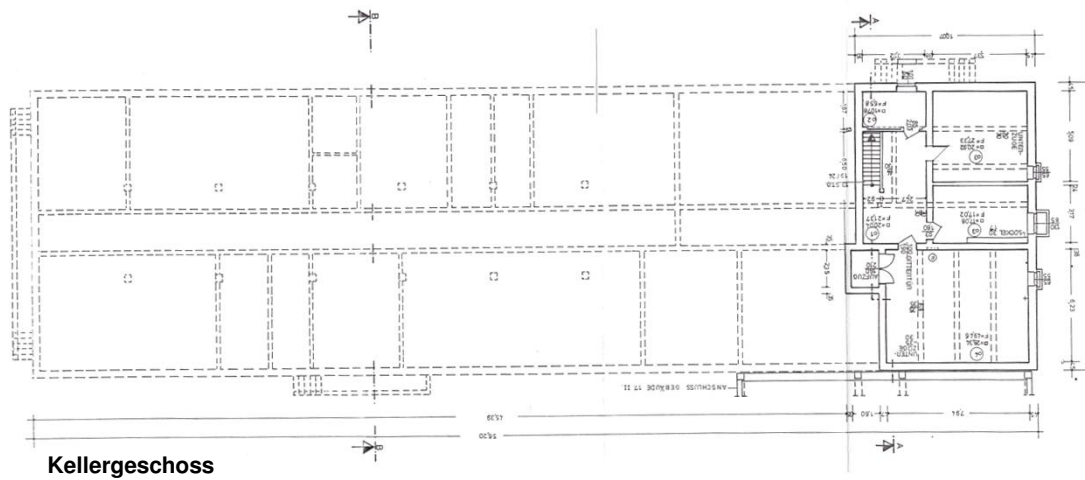
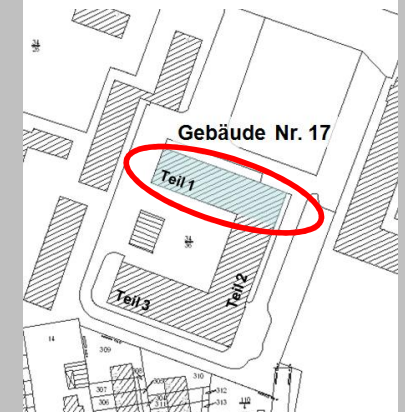
**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

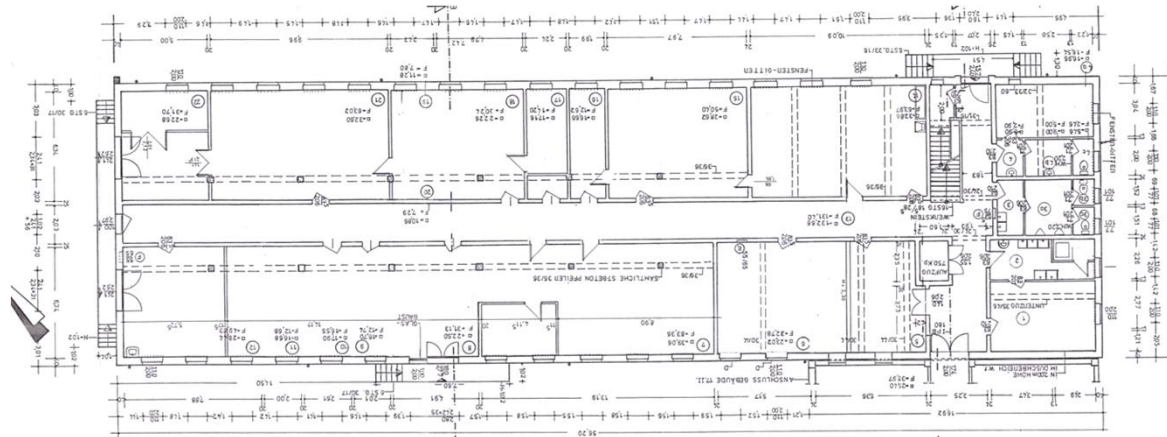
**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

Bestand

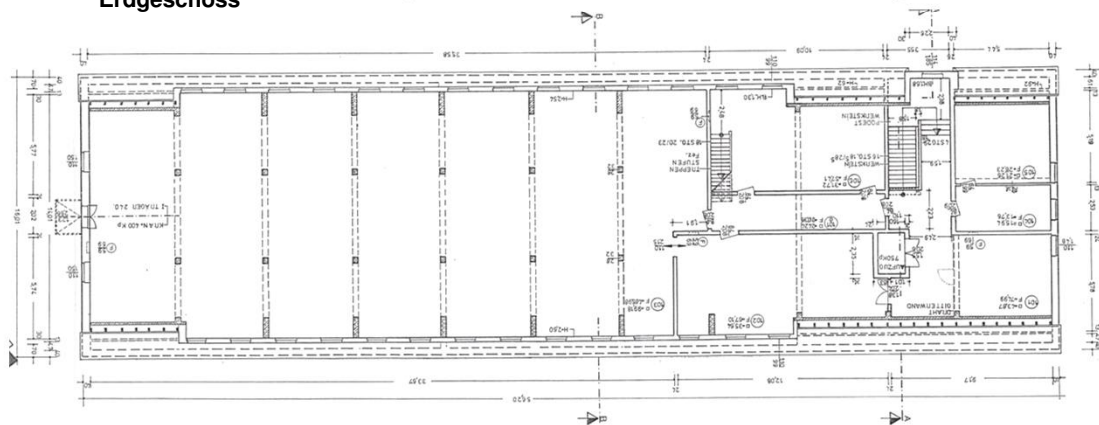
**Grundriss
Kellergeschoss /
Erdgeschoss /
Obergeschoss**



Kellergeschoss



Erdgeschoss

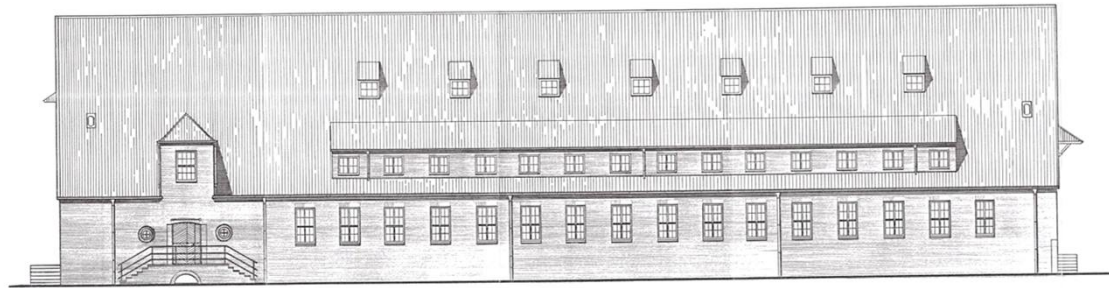


Obergeschoss

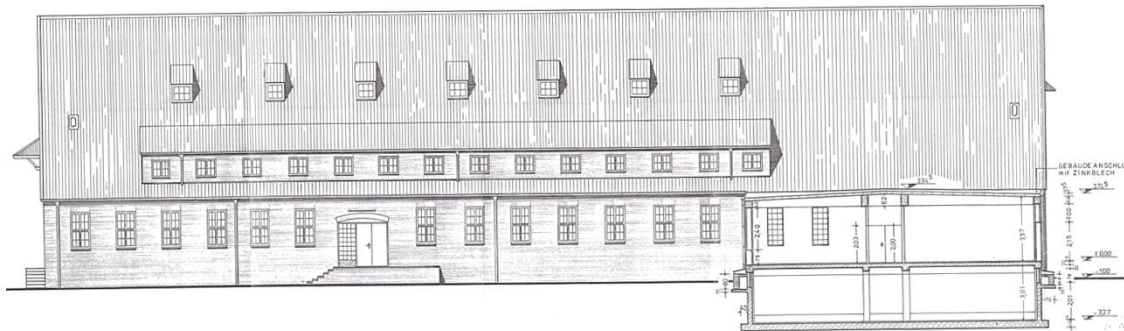
KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**



Ansicht Quartiersplatz



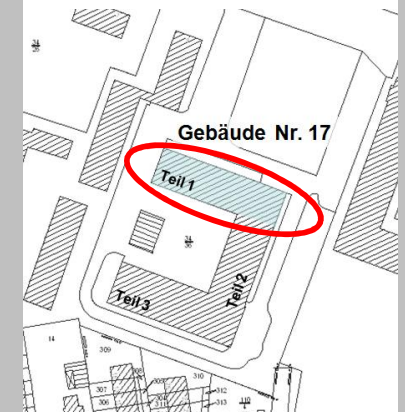
Ansicht Innenhof

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

Bestand

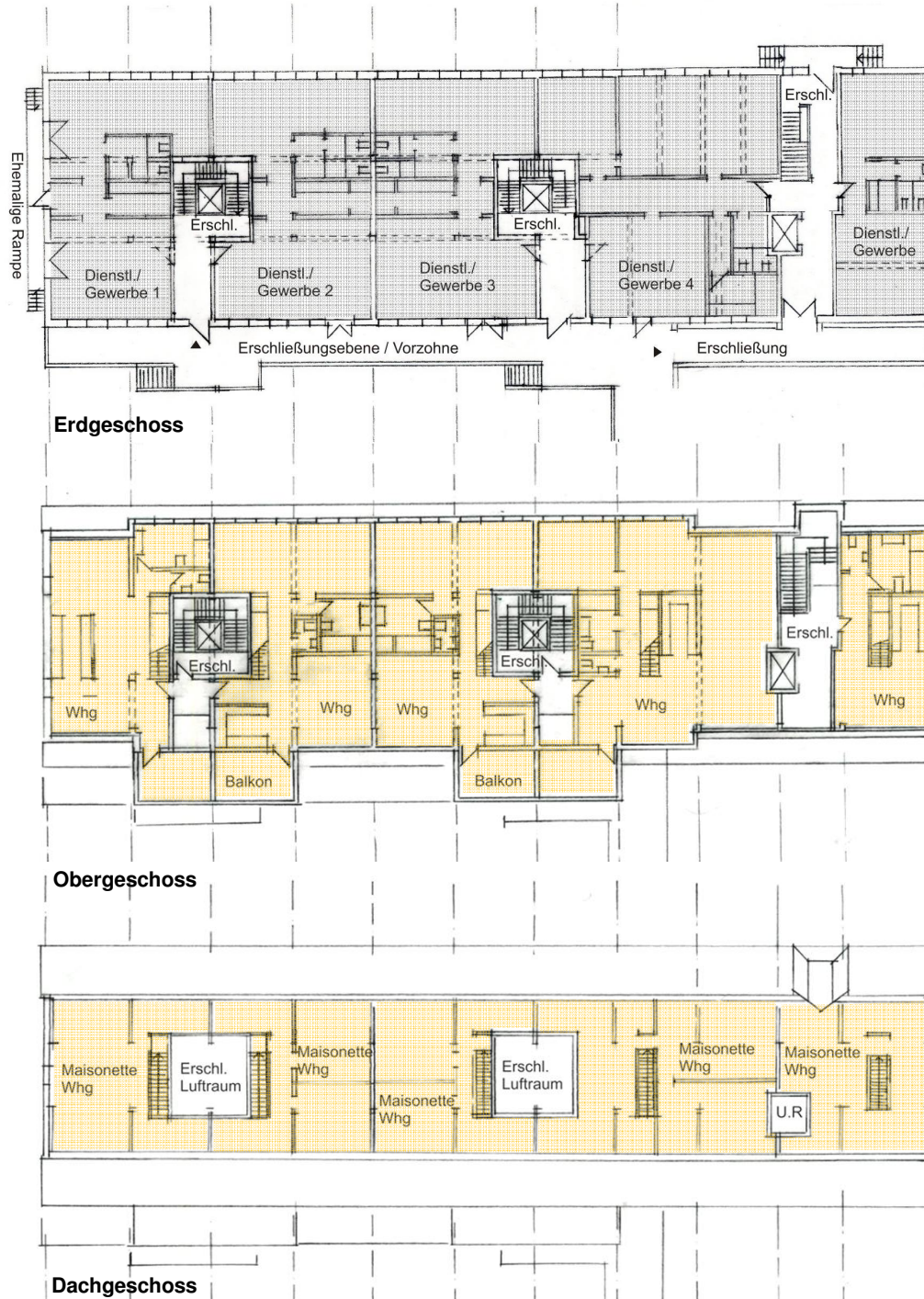
**Ansichten
Quartiersplatz /
Innenhof**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

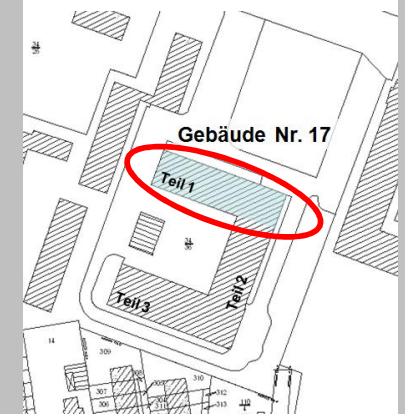


Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

Testentwürfe

**Grundriss
Erdgeschoss /
Obergeschoss**



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

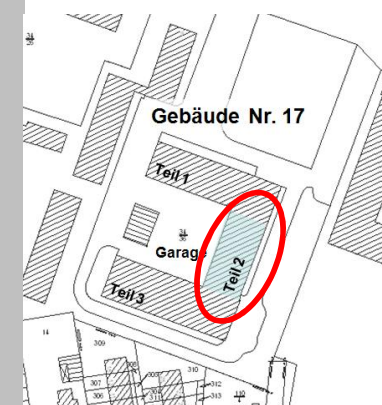
**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**



**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 2**

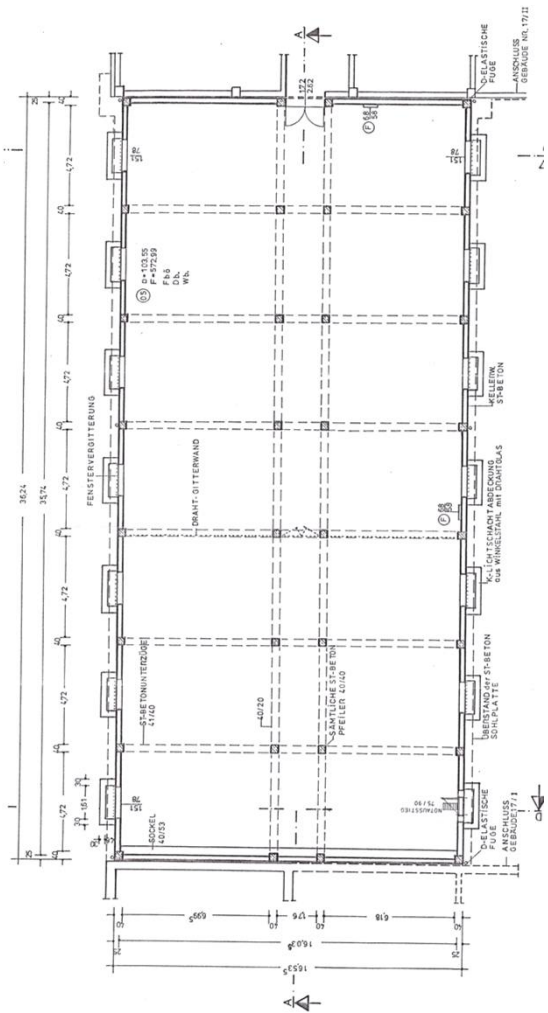
**Bestand
Lageplan / Fotos**



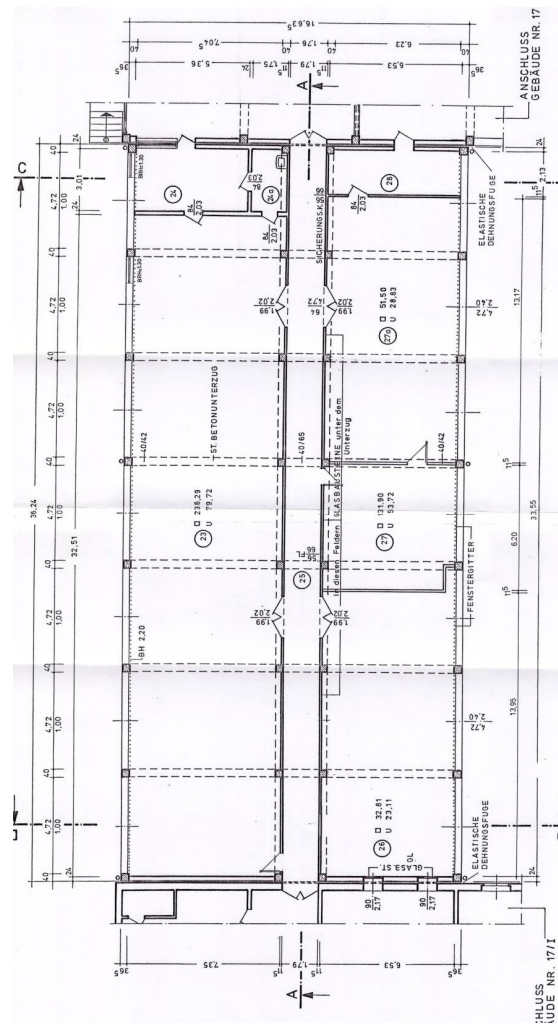
KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**



Kellergeschoss



Erdgeschoss

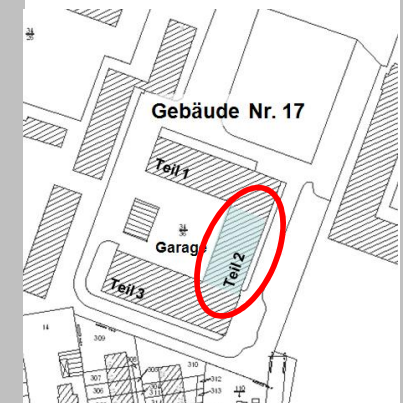


Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 2

Bestand:

Grundriss
Erdgeschoss

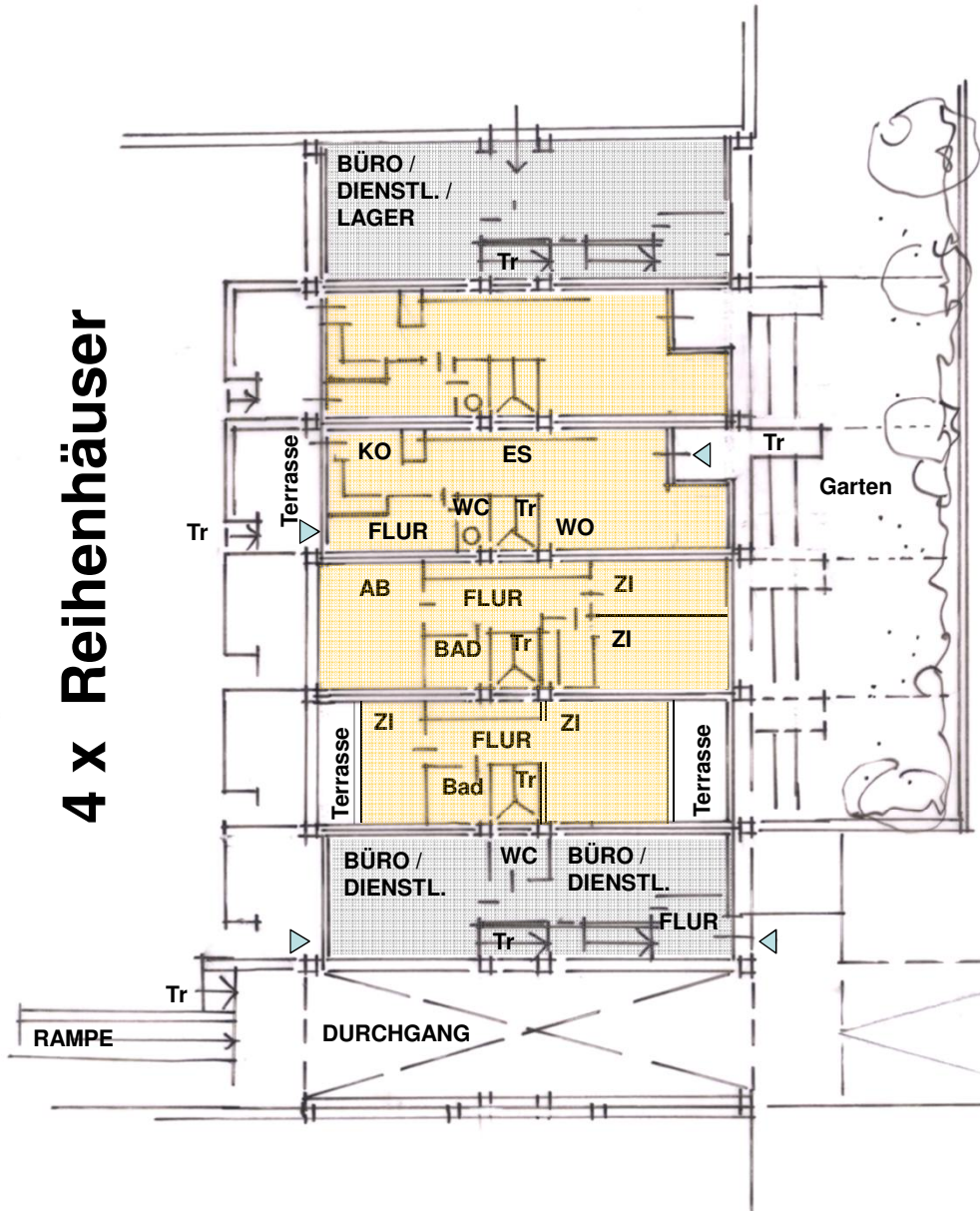


KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

4 x Reihenhäuser



zu nördlicher Dienstleistung
 Büro/Lager
 incl. Untergeschoß



4 x „Loft“-Reihenhäuser
 4-5 Zimmer
 ca. 140 m² + 40 m² Keller/Hobby
 + Terrasse + kleiner Garten

(alt.: „Singel“-RH
 ca. 100 m² + 80 m² Keller/Hobby)

EG

UG (ca. -1 m)

OG

EG

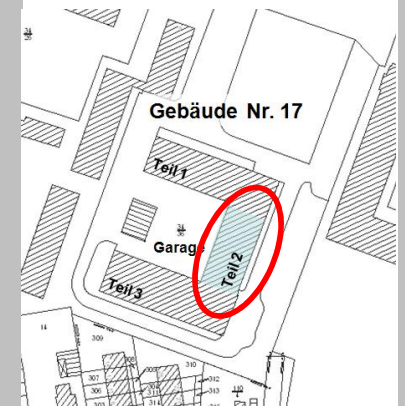
Dienstleistung / Büro

Durchgang

Städtebauliche Varianten
 zur Umnutzung
 vorhandener und zu
 erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
 Teil 2

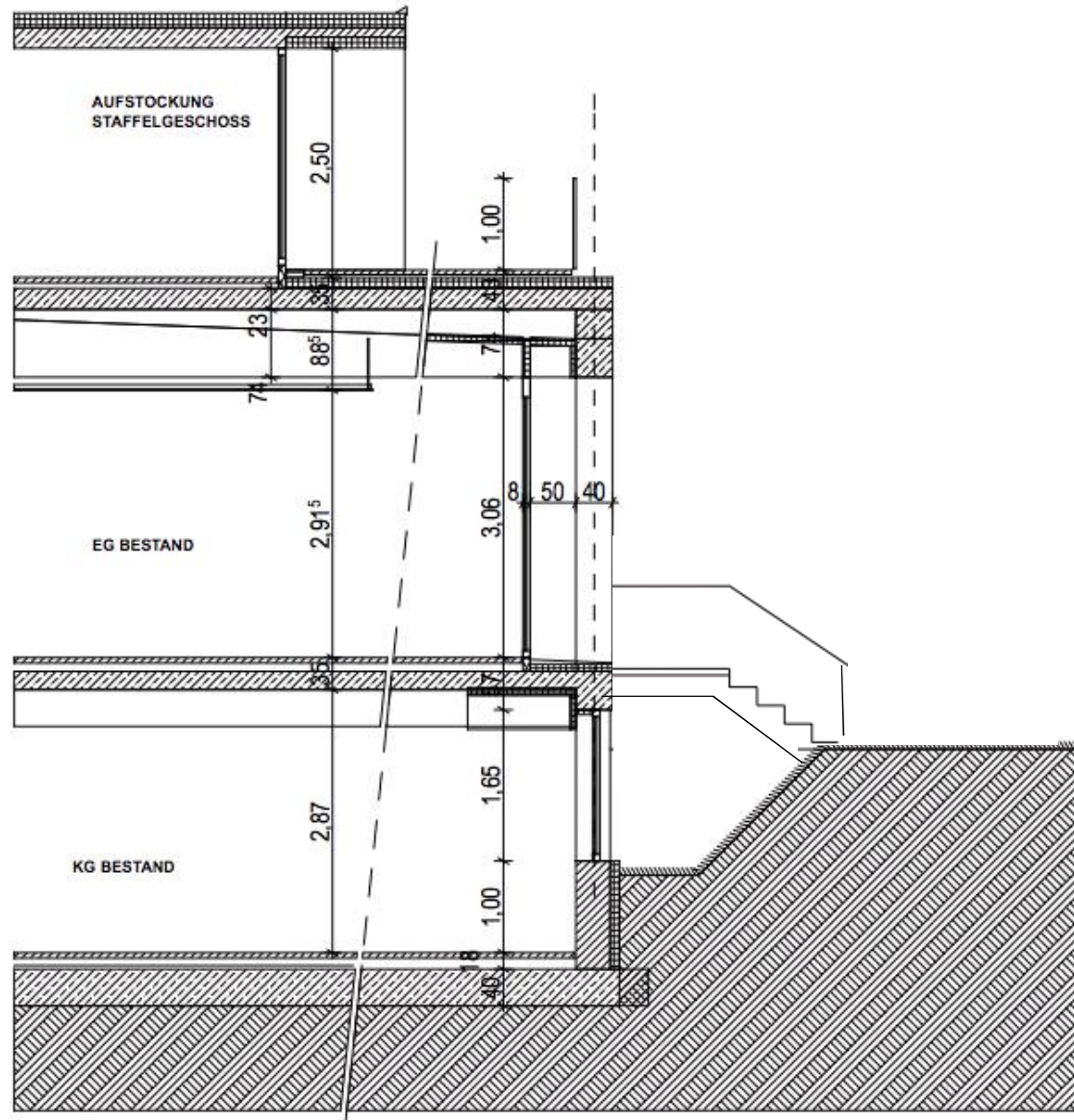
Testentwurf:
 Grundrisse



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
 ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

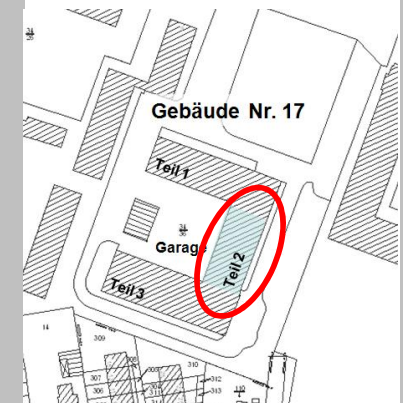
SCHNITT GEBÄUDE 17- II



Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 2

Schnitt „Loft“-Reihenhaus



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

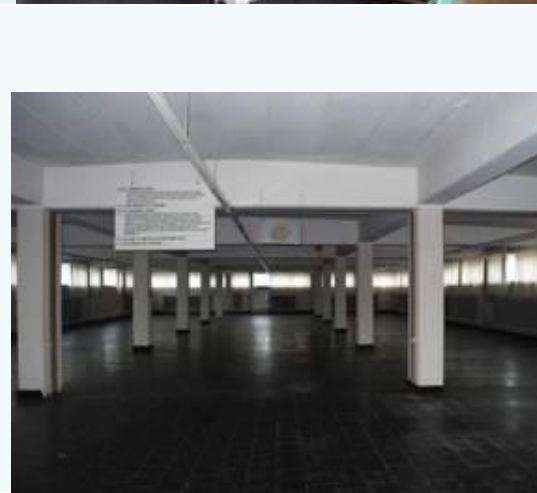
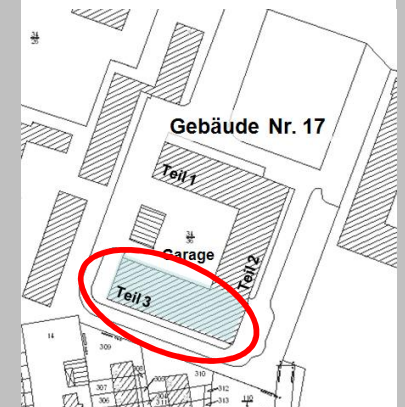
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 3**

**Bestand
Lageplan / Fotos**



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

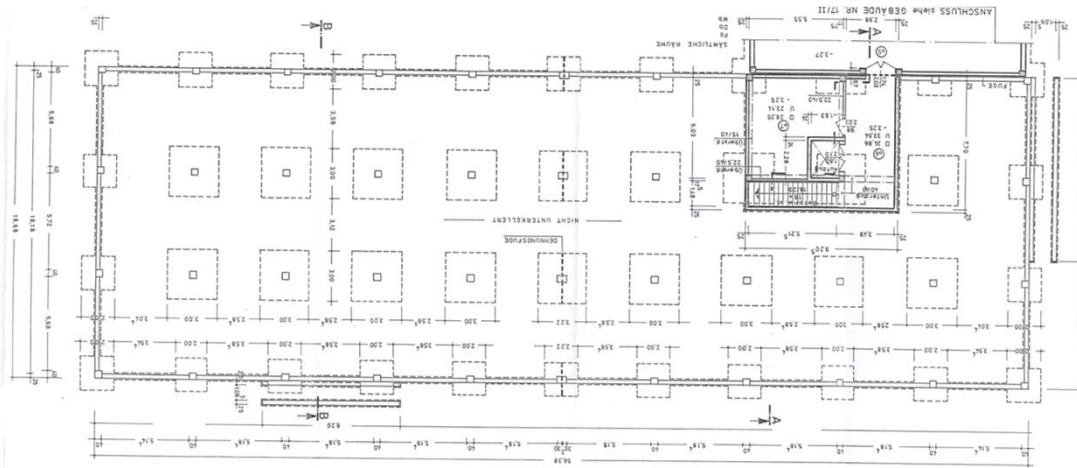
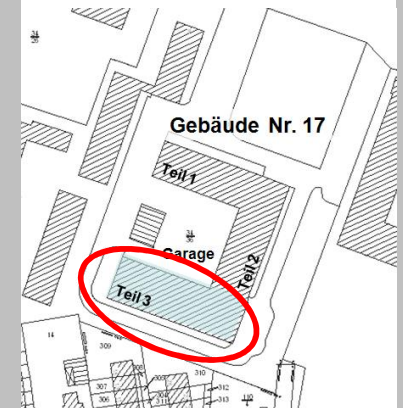
**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

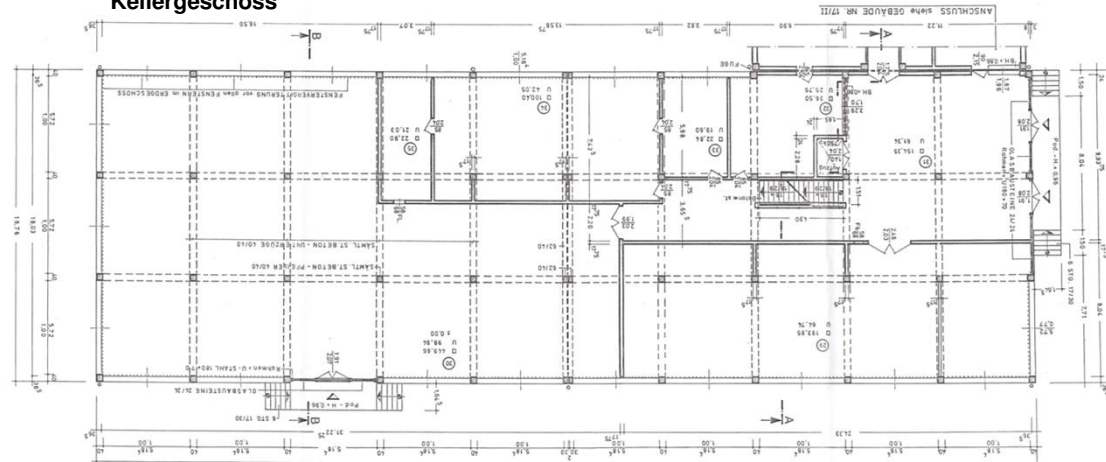
**Gebäude Nr. 17
Teil 3**

Bestand

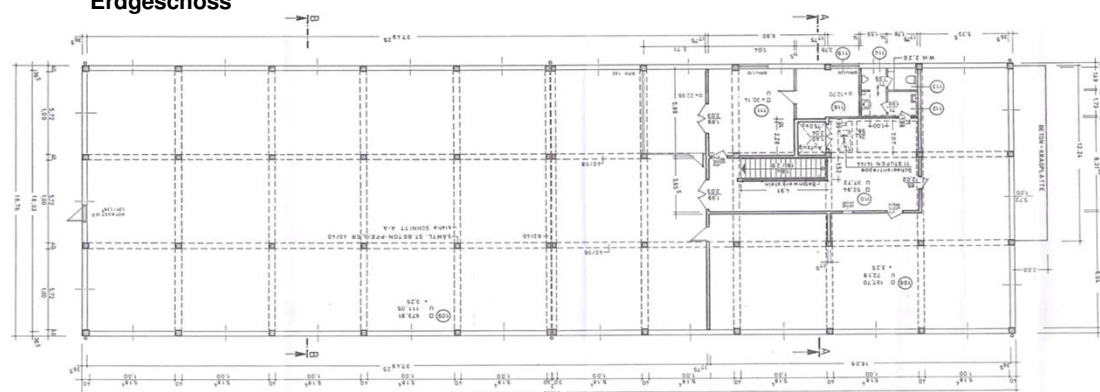
**Grundriss
Kellergeschoss /
Erdgeschoss /
Obergeschoss**



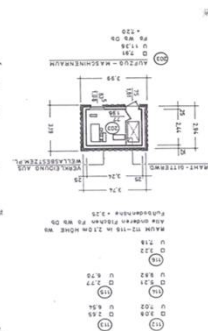
Kellergeschoss



Erdgeschoss

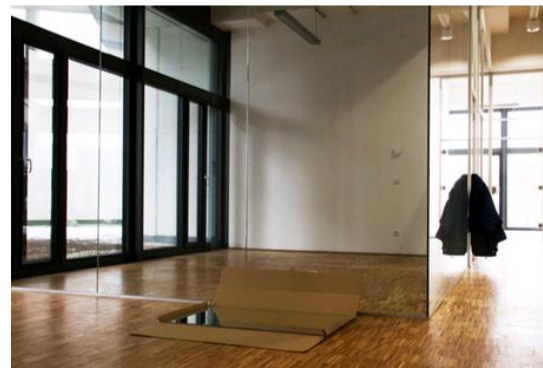


Obergeschoss



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

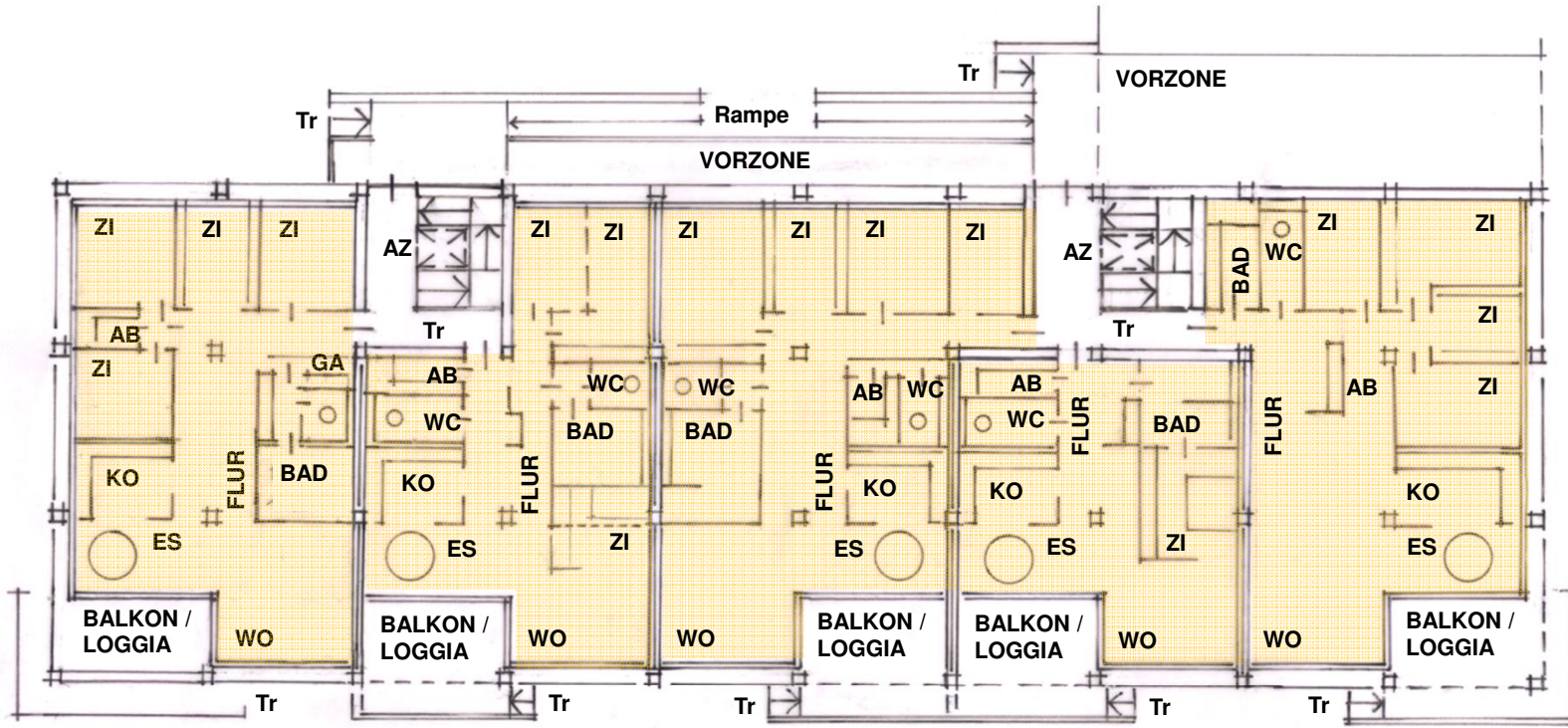
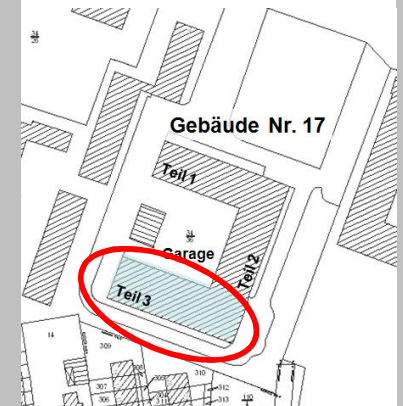


Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 3

Testentwurf
„Loft-Wohnungen“

Grundriss
Erdgeschoss /
Obergeschoss



5½ Zi
ca. 150 m²

3½ Zi
ca. 130 m²

5½ Zi
ca. 160 m²

2½ (3½) Zi
ca. 90 m²

4½ Zi
ca. 155 m

Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss – „Loft-Wohnungen“

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

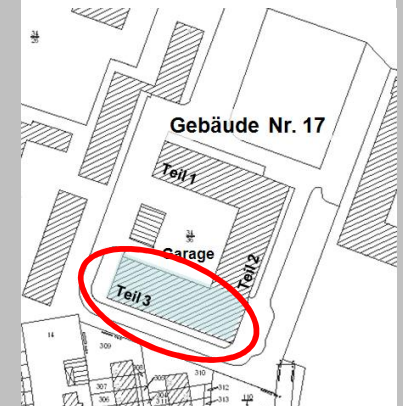
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 3

Testentwurf
„Loft-Appartements“

Grundriss
Staffelgeschoss
Schnitt



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

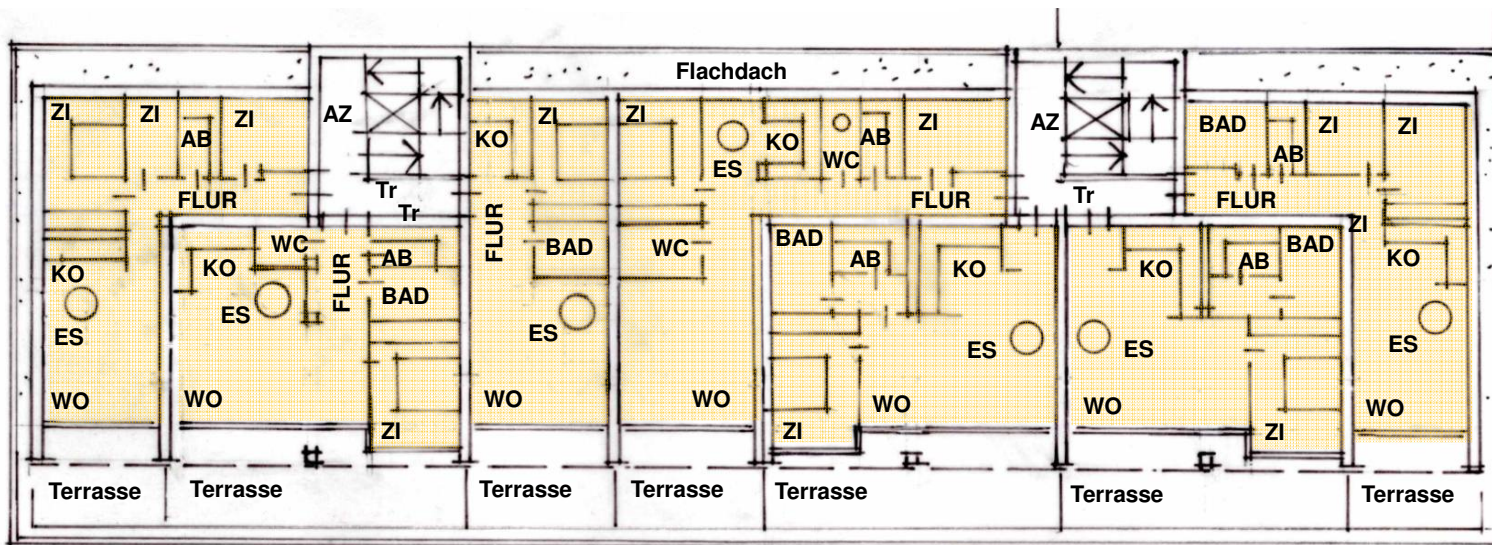
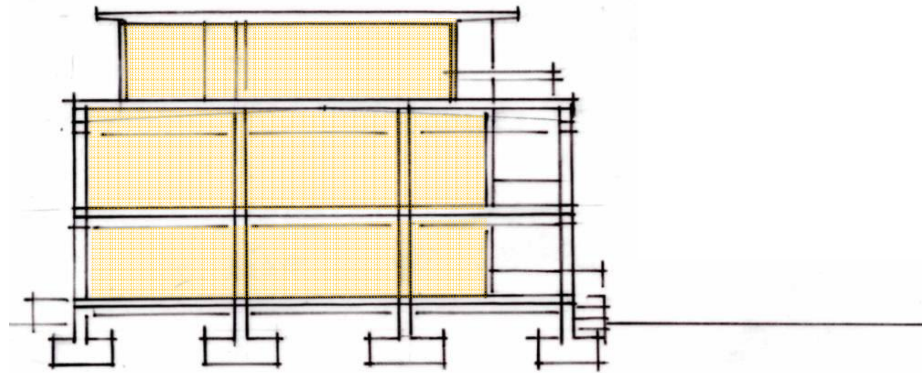
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

2. OG / DG

1. OG

EG

Schnitt



2½ Zi
ca. 65 m²

2½ Zi
ca. 70 m²

2 Zi
ca. 55 m²

3 Zi
ca. 85 m²

2½ Zi
ca. 70 m²

2½ Zi
ca. 70 m²

2½ Zi
ca. 70 m²

Grundriss Staffelgeschoss „Loft-Appartements“

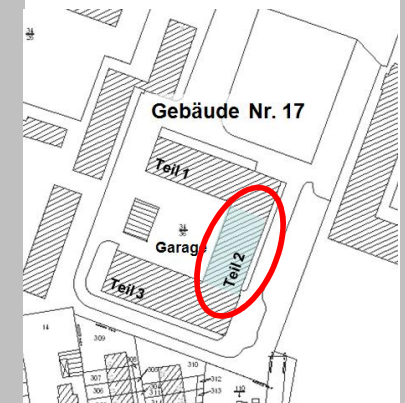


**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 2**

Testentwürfe:

Ansichten



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

Fazit:

Ergänzend zur entwurflichen Bearbeitung wurde durch die Ermittlung von Baukosten überprüft inwiefern der Erhalt und die Weiterverwendung der Stahlbeton-Rohbaukonstruktion eine wirtschaftliche Alternative zum Totalabbruch der Gebäude darstellt.

Ermittelt wurden die Kosten (Kostengruppe 300 + 400 gem. DIN 276-2008-12) nach dem Bauteilverfahren mit statistischen Baupreisen BKI für Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau entsprechend der entwurflichen Weiterverarbeitung des Bestandes (BKI: Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern).

Vorausgesetzt wurde die Tragfähigkeit der bestehenden Stahlbeton-Gründungs- und Geschoßkonstruktion für die Aufstockung eines Staffelgeschosses. Diese Annahme stützt sich auf die zu erwartenden Reserven aus höheren Lastannahmen der bisherigen Nutzung als Lagergebäude gegenüber der aus neuer Nutzung zu Wohnzwecken.

Es wurden gegenübergestellt:

Kosten unter dem Gesichtspunkt der Weiterverwendung von Bauteilen:

- Rückbau der Gebäude bis zur zu erhaltenden Rohbaukonstruktion,
- ergänzender Neubau entsprechend des Entwurfsansatzes mit neuem Staffelgeschoss,
- bauphysikalische Ertüchtigungen der Bestandskonstruktion,

Neubaukosten:

- Totalabbruch der Gebäude
- Neuerrichtung von Wohngebäuden

daraus folgt:

Die Berechnungen ergeben, dass sich der Erhalt und die bauphysikalische Ertüchtigung der Stahlbetonskelettkonstruktion als wirtschaftliche Vorgehensweise bestätigen.

Die Kostenersparnis gegenüber Komplettabbruch und Neuerrichtung dürften sich im Bereich von 10% bis 15% bewegen. Unter dem Gesichtspunkt von Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparungen bestätigen sich somit die gewählten Entwurfsansätze.

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

Berechnung - Fazit

 **KONTUR**
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

Blücherkaserne Aurich		
Gebäude 17-III		
Umbau zu Wohnzwecken	Kostengegenüberstellung	Typ Mehrfamilienhaus

Erdgeschoss	Wohnung I	Wohnung II	Wohnung III	Wohnung IV	Wohnung V			Gesamt
WFL [m2]	148,00	126,00	168,00	100,00	160,00			702,00
Baukosten KG 300+400 brutto	200.000,00 €	185.000,00 €	160.000,00 €	147.500,00 €	205.000,00 €			897.500,00 €
								1.278,49 €

Obergeschoss	Wohnung I	Wohnung II	Wohnung III	Wohnung IV	Wohnung V			Gesamt
WFL [m2]	148,00	126,00	168,00	100,00	160,00			702,00
Baukosten KG 300+400 brutto	200.000,00 €	185.000,00 €	160.000,00 €	147.500,00 €	205.000,00 €			897.500,00 €
								1.278,49 €

Staffelgeschoss	Wohnung I	Wohnung II	Wohnung III	Wohnung IV	Wohnung V	Wohnung VI	Wohnung VII	Gesamt
WFL [m2]	80,60	103,00	70,60	100,60	103,00	103,00	85,60	646,40
Baukosten KG 300+400 brutto								1.000.000,00 €
								1.547,03 €

	Baukosten KG 300+400 gesamt	2.795.000,00 €	
	Wohnfläche gesamt m2	2050,40	1.363,15 €

BKI Vergleichswert, Mehrfamilienhäuser, mittlerer Standard, Mittelwert:		1.550 €/m2 WFL (1.330 bis 2.020)	
	Abbruchkosten	WFL	
incl. Abbruchkosten (Totalabbruch)	130.000,00 €	2050,40	63 €/m2 WFL
gesamt			1.613 €/m2 WFL

84,49%

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

Berechnung



ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

	Länge	Breite	Grundfläche	Höhe	BRI	Abbruchkosten	Abbruchkosten gesamt
Faktor	[m]	[m]	[qm]	[m]	[cbm]	€/cbm	

Trakt I: Ziegelbau mit Satteldach
--

Kellergeschoß		10,07	16,01	161,22	3,00	483,66	
Erdgeschoß		56,20	16,01	899,76	3,76	3.383,11	
Dachgeschoss 1+2	0,50	56,20	16,01	899,76	10,50	4.723,75	DG 1 mit Stb- Konstruktion
Trakt I gesamt						8.590,52	
							18,00 154.629,32€

Trakt II: Stahlbeton-Skelettbau
--

Kellergeschoß		36,24	16,53	599,05	3,70	2.216,47	
Erdgeschoß		36,24	16,53	599,05	4,00	2.396,19	mit Porenbetondachdecke (bitum. Dachabd. ?)
Dachgeschoss	0,50	36,24	16,53	599,05	2,00	599,05	nachträglicher Dachstuhl, Hartfaser, Tonpfanne;
Trakt II gesamt						5.211,71	MFD auf vorgeh. Porenbetondachdecke
							15,00 78.175,66€

Trakt III: Stahlbeton-Skelettbau

Kellergeschoß		9,20	8,50	78,20	3,70	289,34	nicht unterkell. Teil: großformat Einzelfundamente
Erdgeschoß		56,40	18,70	1.054,68	3,25	3.427,71	
Obergeschoss		56,40	18,70	1.054,68	3,75	3.955,05	mit Porenbetondachdecke (bitum. Dachabd. ?)
Dachgeschoss	0,50	56,40	18,70	1.054,68	2,00	1.054,68	nachträglicher Dachstuhl, Hartfaser, Tonpfanne
Trakt III gesamt						8.726,78	MFD auf vorgeh. Porenbetondachdecke
							15,00 130.901,70€

Gesamt						22.529,01	363.706,68€
---------------	--	--	--	--	--	------------------	--------------------

2014_04_29/GA

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Berechnung

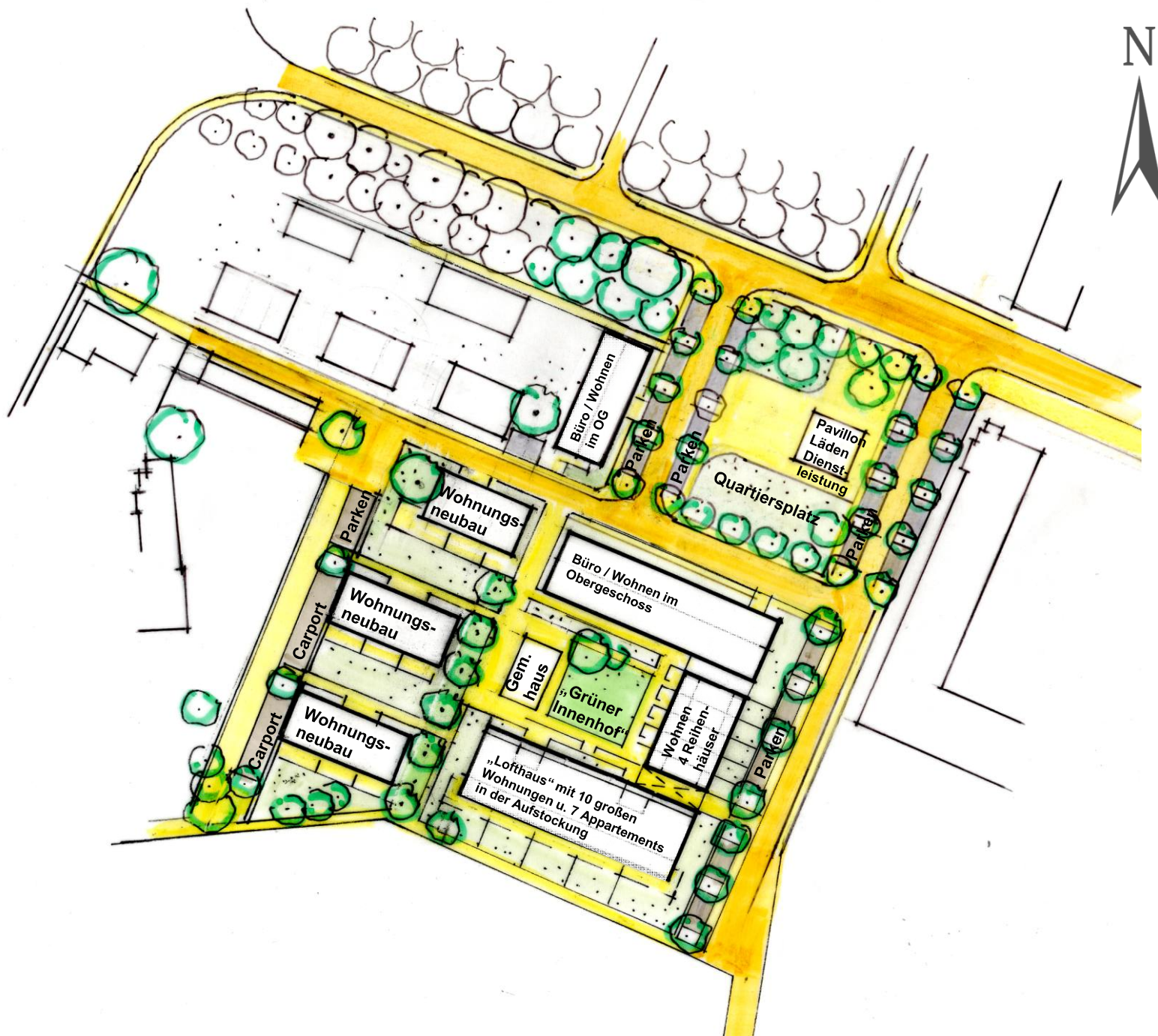
Fazit: Eine Baukosteneinsparung durch die Weiternutzung des Rohbaubestandes ist in Höhe von 10-15 % zu erreichen!



PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**



Städtebauliche Variante zur
Umnutzung vorhandener
und zu erhaltener
Bausubstanz

Lageplan

Konzept: Gestaltung und
Nutzungen

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Fotos aus Neues Wohnen in der Stadt

von Wüstenrot Stiftung, Wilhelm Klauser, Elena Kossovskaja und Stefan Krämer von Krämer, Karl Stgt (12. Juli 2012)

Stadtregal Ulm

Umnutzung brach
liegender
Industriegebäude
(ehemalige
Produktionshallen der
Magiruswerke in Ulm)
in Wohn- und
Gewerbenutzung

-‘Image’-



ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3**

**Perspektive
von Nordost**



Blick von Nordost



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3**

**Perspektive
Blick in den Hof von
Westen**



Blick in den Hof von Westen



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3**

**Perspektive
Blick von Südwest**



Blick von Südwest



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3**

**Perspektive
Blick von Südwest**



Blick von Südwest



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Städtebauliche Varianten
zur Umnutzung
vorhandener und zu
erhaltener Bausubstanz**

**Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3**

**Perspektive
Blick von Südwest**

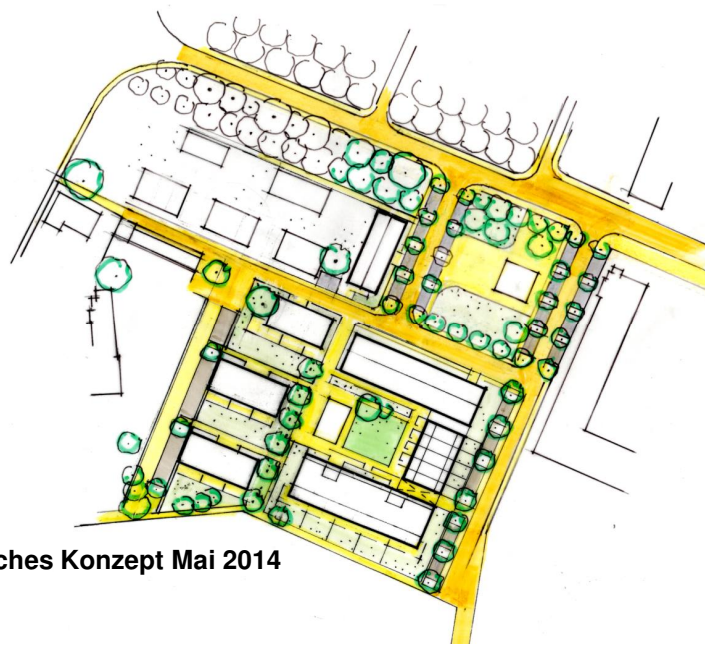


KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

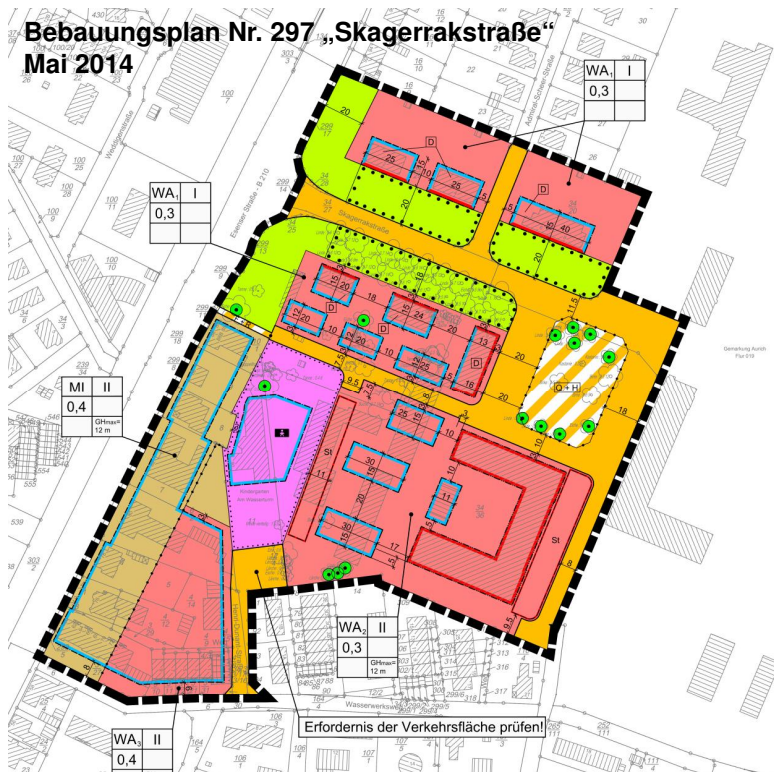
**Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich**

**Nachhaltige Zielsetzungen,
die mit dem Planungskonzept verbunden sind
(mit tlw. Erhaltung und Umnutzung / Umbau vorhandener Bausubstanz):**



Städtebauliches Konzept Mai 2014

1. **Ökologische Ziele „Klimaschutz“**
 - a) die Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz erspart neue CO₂-Belastungen
 - b) Energiesparende Versorgungstechnik
 - c) Energiesparende Bauweisen
2. **Soziale und wohnungspolitische Ziele**
 - a) Entwicklung von „Sozialem Wohnungsbau“ zu einem Drittelanteil
 - b) Entwicklung gemeinschaftlich zu nutzender Wohnformen
 - c) Soziale Mischung im Quartier, nachbarschaftliche Integration
 - d) Bereitstellung für Aurich außergewöhnlicher „urbaner“ Wohnmöglichkeiten („Lofts“)
3. **Sonstige städtebauliche Ziele**
 - a) Ensembleschutz, Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen)
 - b) Formung eines attraktiven, gemischt genutzten Quartiers als „Keimzelle“
 - c) Qualitätvolle Platzgestaltung, „Entreewirkung“
 - d) Entwicklung kleinräumiger Modelle von Wohnen und Arbeiten
 - e) Bereitstellung günstiger Räumlichkeiten für Dienstleistungen und andere gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen
 - f) Attraktives Wohnumfeld; gemeinsam zu nutzender, autofreier Innenbereich mit Gemeinschaftshaus



Diese Ziele bilden die Grundlage zukünftiger Bauleitplanung bzw. Inhalte verpflichtender Städtebaulicher Verträge mit den Grundstückserwerbern / Bauinteressenten.

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Gesamtübersicht
Lageplan / Fotos
Gesamtsituation



Der Zugang zum Quartier „ehem. Blücher Kaserne“ stellt das Entrée dar und sollte einen positiven und bewusst gestalteten Quartiersgedanken vermitteln.

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich