

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



Stand 13.05.2014

Blatt 1



KONTUR
FLANKINGREELLE KONSTRUKTION UND STRUKTUR
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8711470 • FAX: 0441-8711473

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 Konzeptpriorisierung 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 verwendet 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 Wohnstandards
- 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 teilweise leeren Zustandes, der fehlenden Mieternahmen, 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 Strukturanalyse
 - Ziel: Vorabinschätzung 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 Entscheidungsstudie bzw. Einflussnahme auf Gebäudeausschreibung und Vergabe (BIMA)

KONTUR
FLANKINGREELLE KONSTRUKTION UND STRUKTUR
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8711470 • FAX: 0441-8711473

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
FLÄCHENGEWISSENSTRATEGIE U. STADTBILDUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 3

Gesamtübersicht

Lageplan / Fotos

Gesamtsituation

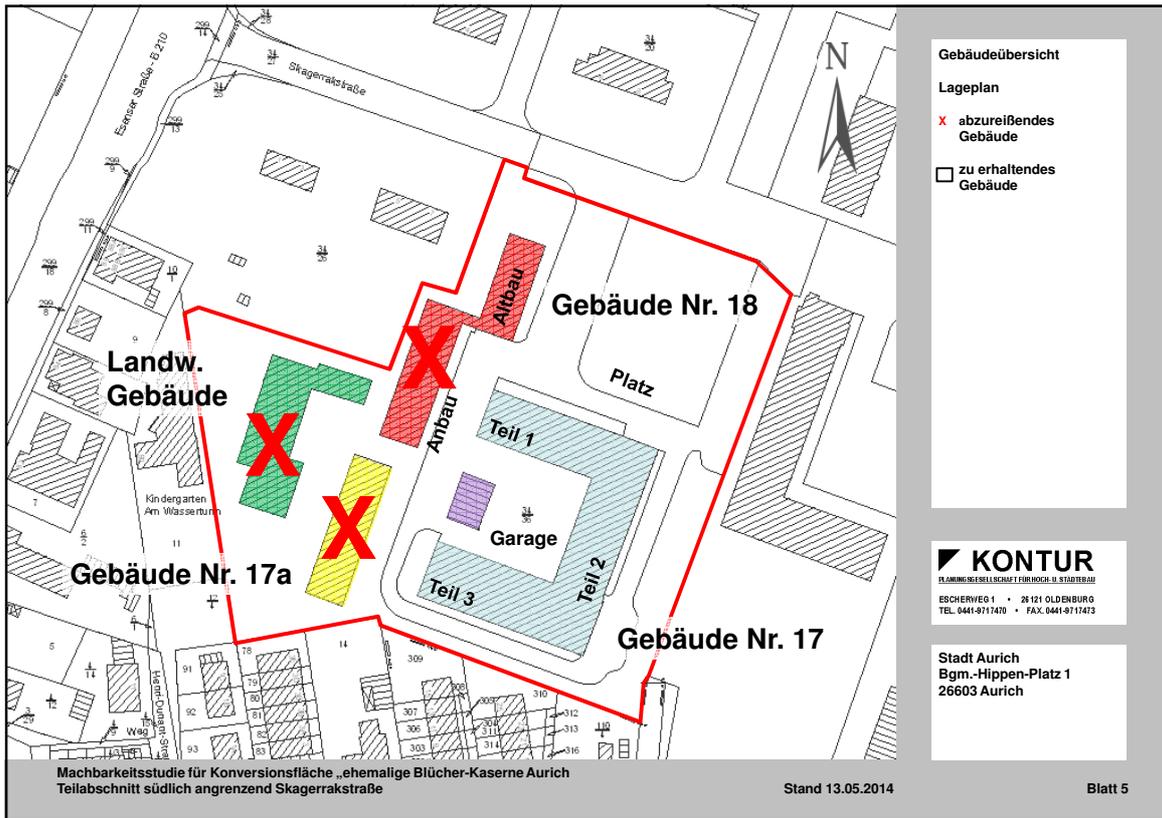
Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich
Teilabschnitt südlich angrenzend Skagerrakstraße

KONTUR
FLÄCHENGEWISSENSTRATEGIE U. STADTBILDUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Stand 13.05.2014

Blatt 4



Gebäudeübersicht

Lageplan

- X abzureißendes Gebäude
- zu erhaltendes Gebäude

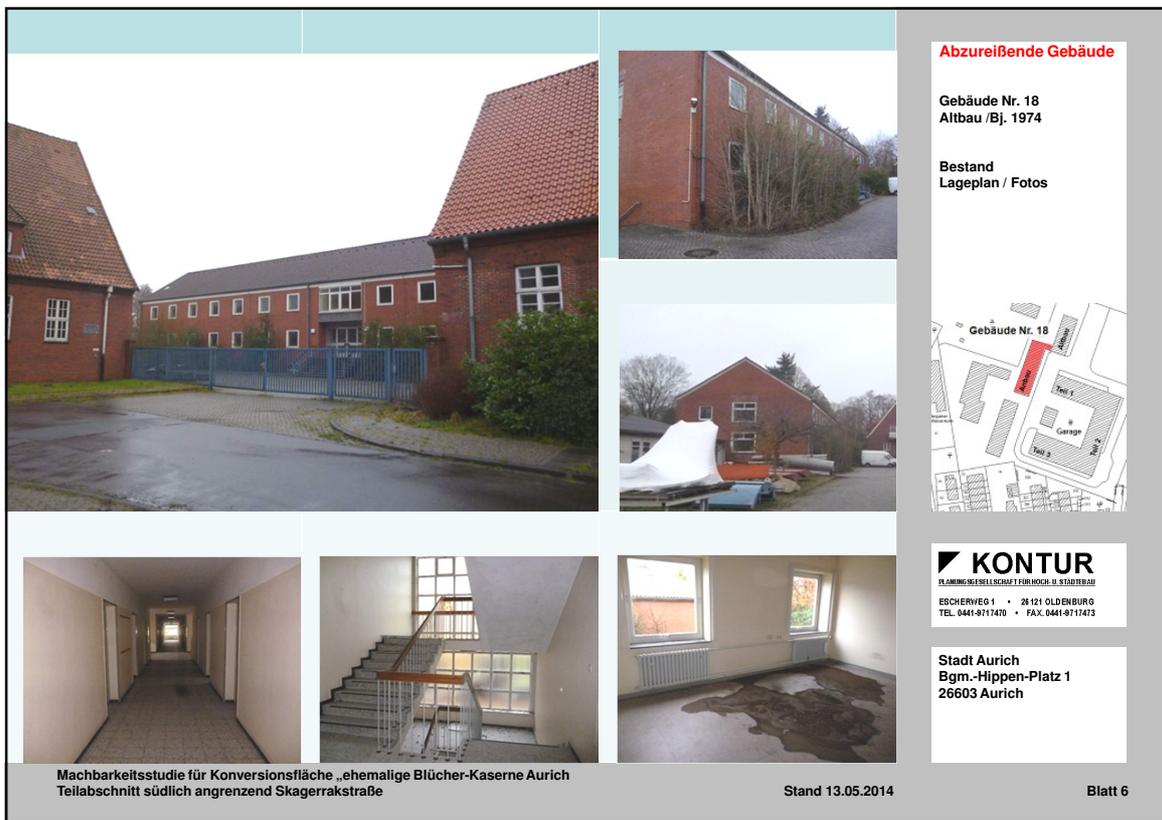
KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STÄDTBAU
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 5



Abzureißende Gebäude

Gebäude Nr. 18
 Altbau /Bj. 1974

Bestand
 Lageplan / Fotos



KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STÄDTBAU
 ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 6

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

Stand 13.05.2014 Blatt 7

Abzureißende Gebäude

Gebäude Nr. 17a
Altbau

Bestand
Lageplan / Fotos

KONTUR
FLÄMINGSRESELLERSCHEFT FÜR HOCH- U. STADTBÜRO

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014 Blatt 8

Abzureißende Gebäude

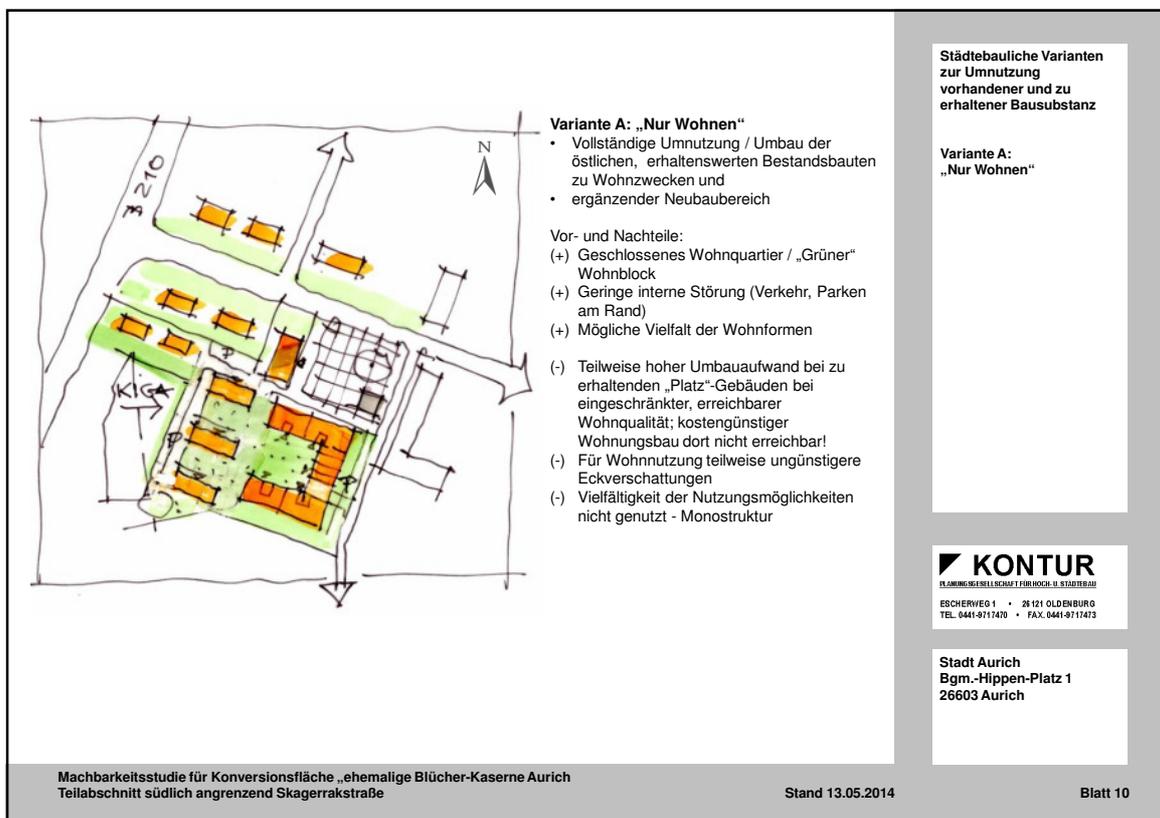
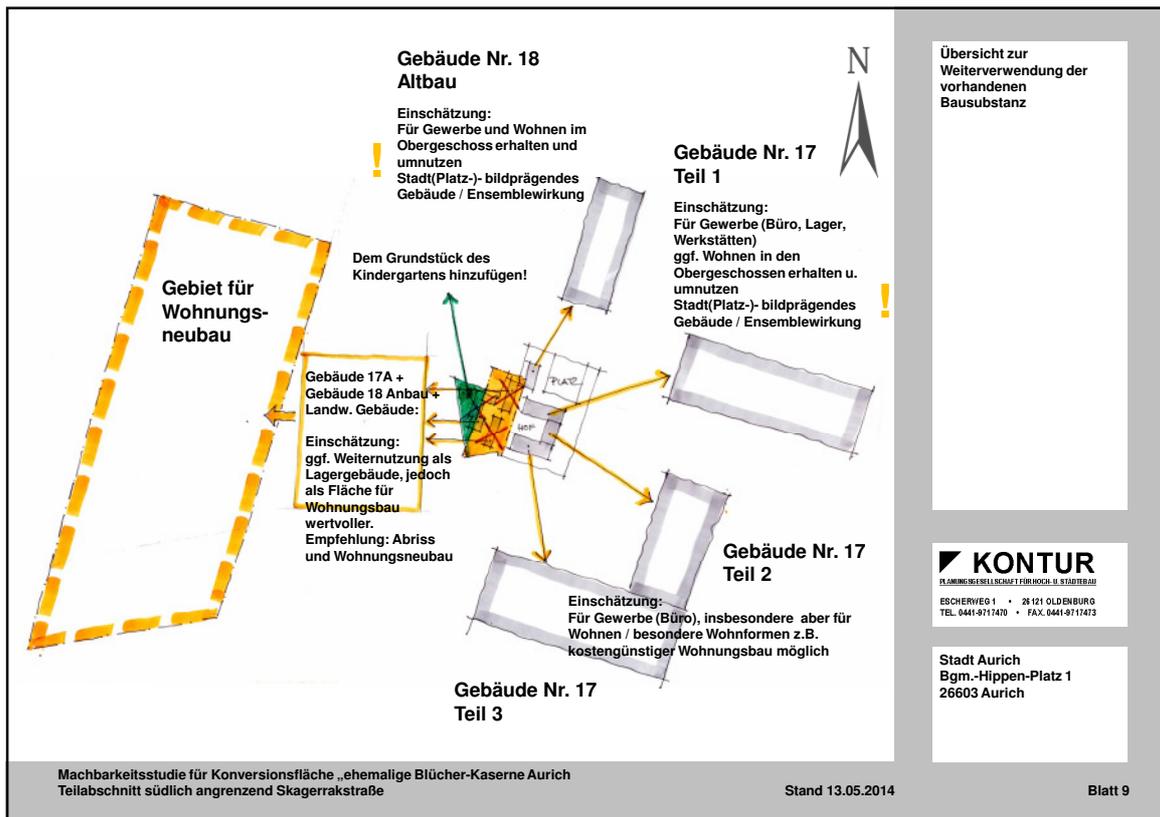
Landwirtschaftl. Gebäude
Altbau

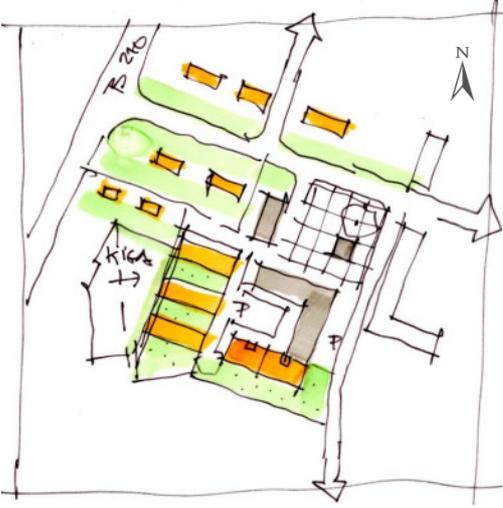
Bestand
Lageplan / Fotos

KONTUR
FLÄMINGSRESELLERSCHEFT FÜR HOCH- U. STADTBÜRO

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

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
FLÄMINGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 11



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
FLÄMINGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 12

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
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STADTBÄU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX 0441-87117473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 13

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 18
Altbau

Bestand
Lageplan / Fotos

KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STADTBÄU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX 0441-87117473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 14

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 18
Altbau

Bestand

Grundriss Erdgeschoss / Obergeschoss

KONTUR
FLÄMINGSBELLERSCHE FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 28121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 15

Grundriss Erdgeschoss
Umnutzung: Wohnen
2 Wohneinheiten

alternativ

Grundriss Erdgeschoss
Umnutzung: Gewerbe: Büro, Dienstleistungen
2 Gewerbeeinheiten

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 18
Altbau

Testentwürfe

Grundriss Erdgeschoss

KONTUR
FLÄMINGSBELLERSCHE FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 28121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 16

Grundriss Obergeschoss
Umnutzung: Wohnen
2 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnungen

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
FLÄCHENVERSCHLEISS- UND VERLETTENHEITSSCHUTZ
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 17

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 1

Bestand
Lageplan / Fotos

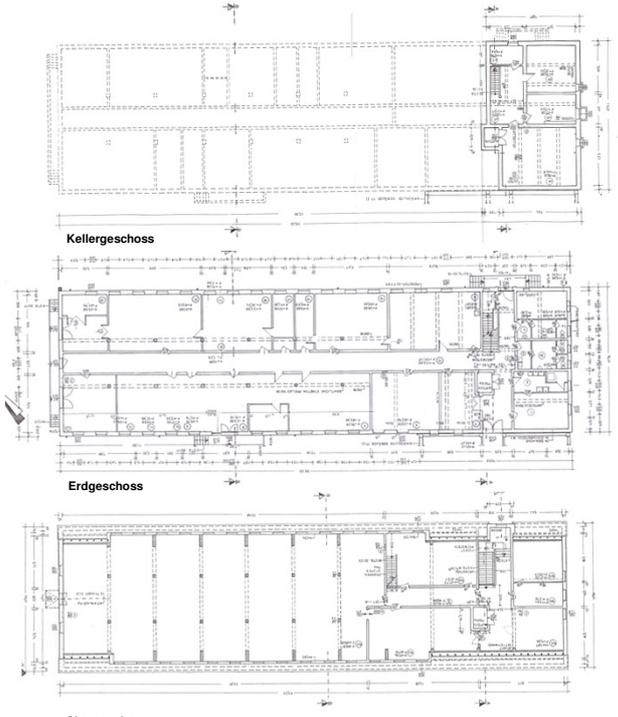
KONTUR
FLÄCHENVERSCHLEISS- UND VERLETTENHEITSSCHUTZ
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 18



Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

Bestand

**Grundriss
Kellergeschoss /
Erdgeschoss /
Obergeschoss**



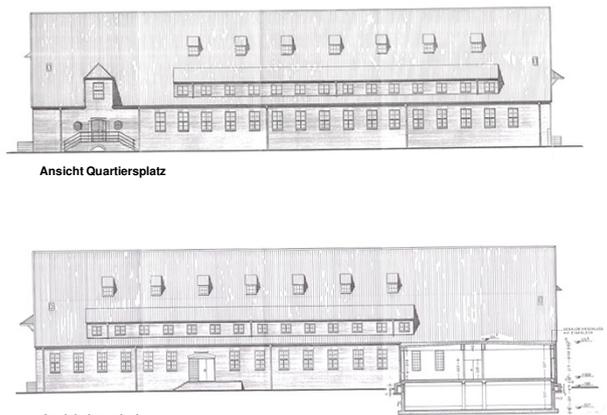
KONTUR
FLÄMINGSRECHTELICHES ARCHITECTUR- & STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

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

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

Stand 13.05.2014

Blatt 19



Ansicht Quartiersplatz

Ansicht Innenhof

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

**Gebäude Nr. 17
Teil 1**

Bestand

**Ansichten
Quartiersplatz /
Innenhof**



KONTUR
FLÄMINGSRECHTELICHES ARCHITECTUR- & STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-87117470 • FAX. 0441-87117473

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

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

Stand 13.05.2014

Blatt 20

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17 Teil 1

Testentwürfe

Grundriss Erdgeschoss / Obergeschoss

KONTUR
FLÄMINGSBESITZUNGSGEMEINSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBÜRO
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014 Blatt 21

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17 Teil 2

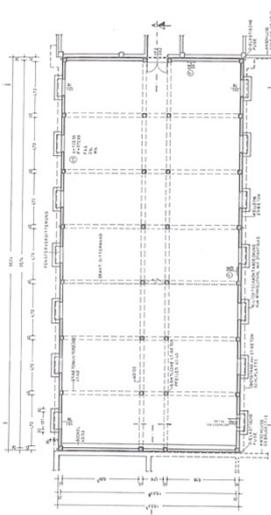
Bestand Lageplan / Fotos

KONTUR
FLÄMINGSBESITZUNGSGEMEINSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBÜRO
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

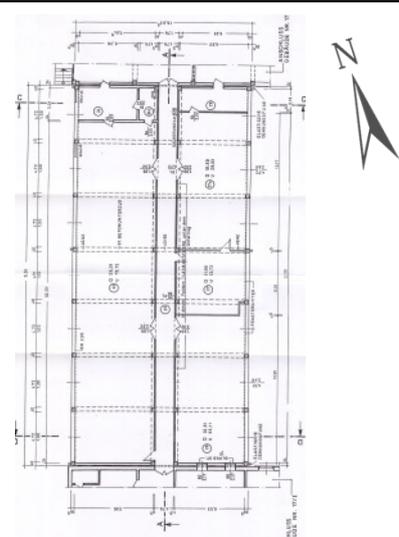
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014 Blatt 22



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 2

Bestand:

Grundriss Erdgeschoss



KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

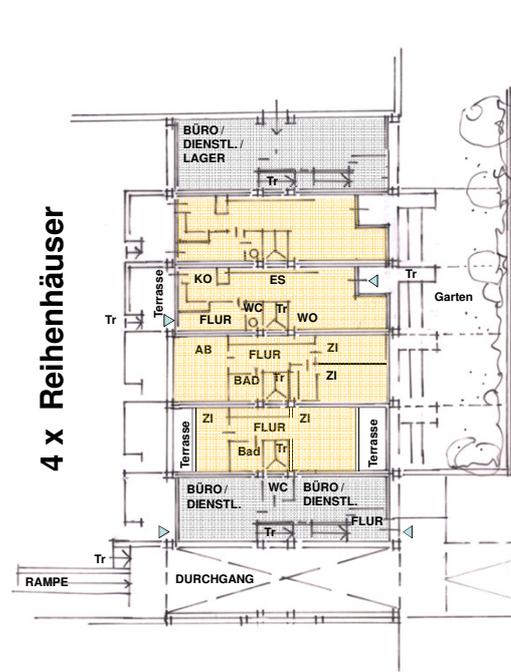
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 23



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
FLÄMINGSBEREITUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTBAU

ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 24

SCHNITT GEBÄUDE 17- II

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 2

Schnitt „Loft“-Reihenhaus

KONTUR
FLÄMINGSBESITZUNGSGEMEINSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBÄUEN
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 25

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 3

Bestand
Lageplan / Fotos

KONTUR
FLÄMINGSBESITZUNGSGEMEINSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBÄUEN
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 26

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17 Teil 3

Bestand

Grundriss Kellergeschoss / Erdgeschoss / Obergeschoss

KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STÄDTBAU
ESCHERWEG 1 • 28121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 27

Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss – „Loft-Wohnungen“

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
---------------------	---------------------	---------------------	-------------------------	--------------------

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17 Teil 3

Testentwurf „Loft-Wohnungen“

Grundriss Erdgeschoss / Obergeschoss

KONTUR
FLÄMINGSBEREITUNGSGES. FÜR HOCH- U. STÄDTBAU
ESCHERWEG 1 • 28121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX. 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

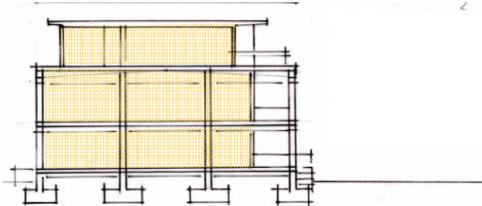
Blatt 28

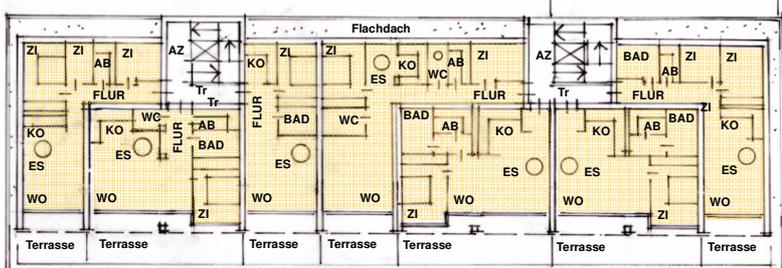
2. OG / DG

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
--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------

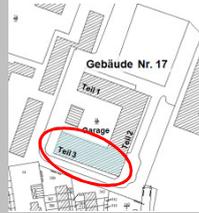
Grundriss Staffelgeschoss „Loft-Appartements“

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 3

Testentwurf
„Loft-Appartements“

Grundriss
Staffelgeschoss
Schnitt



KONTUR
FLÄMINGSBÜROARCHITECTURFIRMEN U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

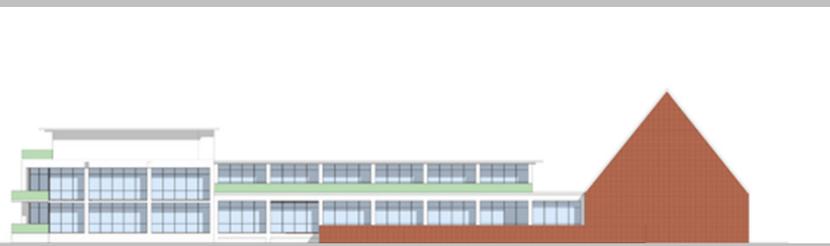
Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 29





Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 2

Testentwürfe:
Ansichten



KONTUR
FLÄMINGSBÜROARCHITECTURFIRMEN U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 30

Fazit:

Ergänzend zur entworfenen 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 entworfenen 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
FLAMINGREIBELCKONTURBÜRO U. PARTNER
EBENHOFER 1 • 26121 OLESENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014 Blatt 31

Blücherkaserne Aurich Gebäude 17-III Umbau zu Wohnzwecken							
Kostengüterübersetzung				Typ Mehrfamilienhaus			
Erdgeschoss							
Wohnung I	Wohnung II	Wohnung III	Wohnung IV	Wohnung V			Gesamt:
WFL [m ²]	148,50	126,00	168,00	100,00	162,50		
Baukosten KG 300+400 brutto	220.000,00 €	185.200,00 €	160.000,00 €	147.500,00 €	205.000,00 €	897.500,00 €	
						1.278,49 €	
Obstgeschoss							
Wohnung I	Wohnung II	Wohnung III	Wohnung IV	Wohnung V			Gesamt:
WFL [m ²]	148,50	126,00	168,00	100,00	162,50		
Baukosten KG 300+400 brutto	220.000,00 €	185.200,00 €	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 [m ²]	80,60	103,00	70,60	100,60	153,50	103,00	85,60
Baukosten KG 300+400 brutto							1.000.000,00 €
							1.547,03 €
Baukosten KG 300+400 gesamt						2.795.000,00 €	1.363,15 €
Prohibitische gesamt m²						2050,40	
BK Vergleichswert, Mehrfamilienhäuser, mittlerer Standard, Mietsweise: 1.950 €/m² WFL (1.330 bis 2.020)							
	Abbruchkosten	WFL					
incl. Abbruchkosten (Totalabbruch)	130.000,00 €	2050,40	63 €/m ² WFL				
gesamt			1.613 €/m ² WFL				
							84,48%

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Berechnung

KONTUR
FLAMINGREIBELCKONTURBÜRO U. PARTNER
EBENHOFER 1 • 26121 OLESENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014 Blatt 32

Blücherkaserne Aurich						KONTUR Planungsgesellschaft mbH Eschenweg 1 • 26121 Oldenburg	
Gebäude 17							
Berechnung des umbauten Raumes							
	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [qm]	Höhe [m]	BRV [cbm]	Abbruchkosten €/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	3.363,11	
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	15,00
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, Tonpflanne
Trakt II gesamt						5.211,71	15,00
Trakt III: Stahlbeton-Skelettbau							
Kellergeschoss		9,20	8,50	78,20	3,70	289,34	nicht unterkell. Teil: großformat Einzelfundamente
Erdgeschoss		50,40	15,70	1.054,08	3,25	3.427,71	
Obergeschoss		56,40	15,70	1.054,68	3,75	3.955,05	mit Porenbetondachdecke (bitum. Dachabd. ?)
Dachgeschoss	0,50	56,40	15,70	1.054,68	2,00	1.054,68	nachträglicher Dachstuhl, Hartfaser, Tonpflanne
Trakt III gesamt						8.726,78	15,00
Gesamt						22.529,01	363.706,68€
							2014_04_29/GA

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

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

Stand 13.05.2014

Blatt 33

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHENWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 34

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHENWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich





Stadtregal Ulm

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

-Image-

KONTUR
FLÄCHENGEWÄHRLEISTUNG FÜR KUNDE UND BESTELLER
BOCHUMERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 35





Stadtregal Ulm

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

-Image-

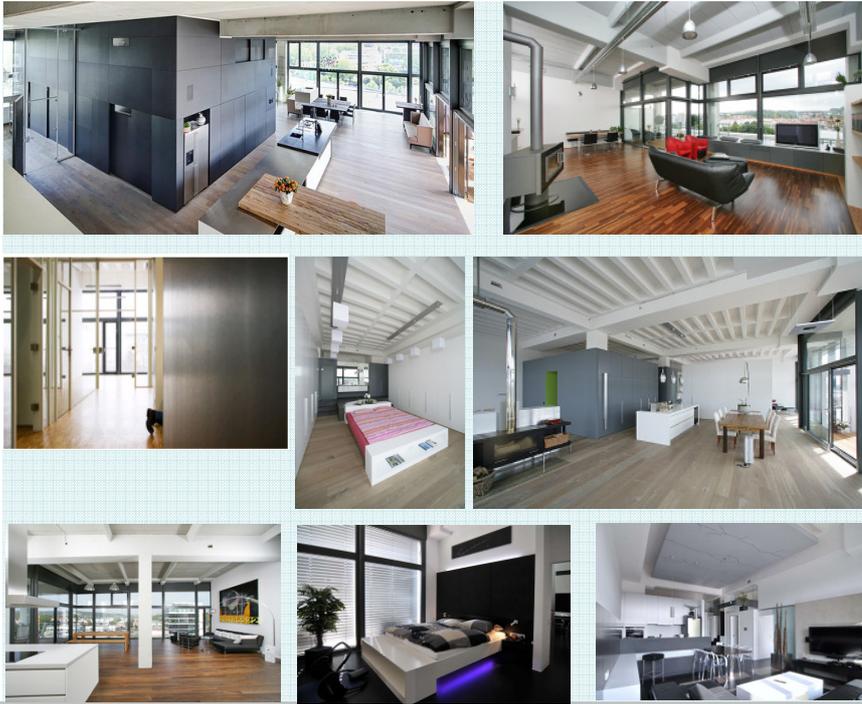
KONTUR
FLÄCHENGEWÄHRLEISTUNG FÜR KUNDE UND BESTELLER
BOCHUMERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 36



Images
Stadtregal Ulm

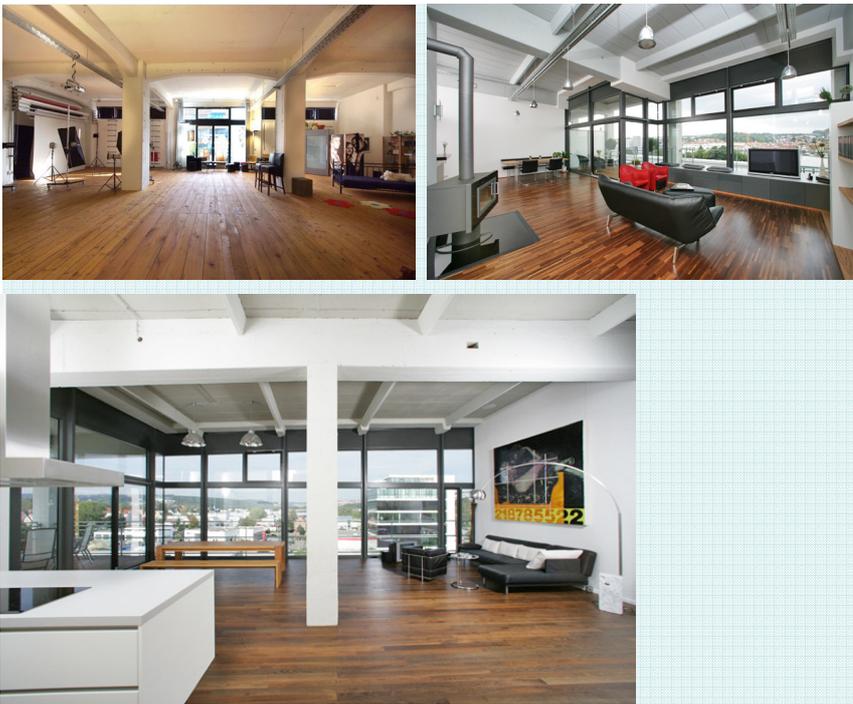
KONTUR
 FLÄCHENBELEGUNGSTRIBUNA U. STUDIEN
 EICHENWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 37



Stadtregal Ulm

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

-Image-

KONTUR
 FLÄCHENBELEGUNGSTRIBUNA U. STUDIEN
 EICHENWEG 1 • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 38



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

KONTUR
 FLÄCHENGEWISSENSTRATEGIE & GESTALTUNG
 ARCHITECTUR • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 39

Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
 Teil 1+2+3

Perspektive von Nordost

Blick von Nordost




KONTUR
 FLÄCHENGEWISSENSTRATEGIE & GESTALTUNG
 ARCHITECTUR • 26121 OLDENBURG
 TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
 Bgm.-Hippen-Platz 1
 26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 40

Blick in den Hof von Westen



Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3

Perspektive
Blick in den Hof von Westen



KONTUR
FLÄMISCHES BELGIEN / TRIERSTRASSE 11 / 20120
BECHERHOF 1 • 20120 DOLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8712473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 41

Blick von Südwest



Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3

Perspektive
Blick von Südwest



KONTUR
FLÄMISCHES BELGIEN / TRIERSTRASSE 11 / 20120
BECHERHOF 1 • 20120 DOLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8712473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 42

Blick von Südwest



Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3

Perspektive
Blick von Südwest



KONTUR
FLAMINGGESSELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

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

Stand 13.05.2014

Blatt 43



Städtebauliche Varianten zur Umnutzung vorhandener und zu erhaltener Bausubstanz

Gebäude Nr. 17
Teil 1+2+3

Perspektive
Blick von Südwest



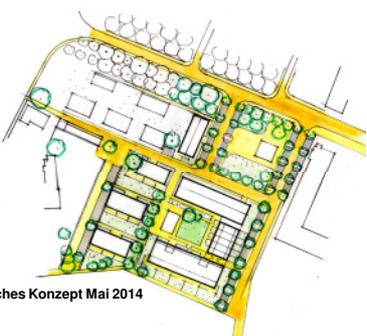
KONTUR
FLAMINGGESSELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

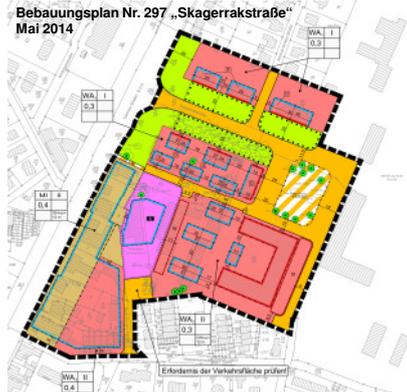
Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich
Teilabschnitt südlich angrenzend Skagerrakstraße

Stand 13.05.2014

Blatt 44



Städtebauliches Konzept Mai 2014



Bebauungsplan Nr. 297 „Skagerrakstraße“
Mai 2014

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

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, „Entree Wirkung“
 - 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.

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

KONTUR
FLAMINGBEREITUNGSGESAMTSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Stand 13.05.2014
Blatt 45





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
FLAMINGBEREITUNGSGESAMTSCHAFT FÜR HOCH- U. STADTBBAU
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
TEL. 0441-8717470 • FAX: 0441-8717473

Stadt Aurich
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Machbarkeitsstudie für Konversionsfläche „ehemalige Blücher-Kaserne Aurich
Teilabschnitt südlich angrenzend Skagerrakstraße
Stand 13.05.2014
Blatt 46