

URBACH & FALTER

BAUGEWERBLICHE ARCHITEKTEN BDA

CASERNE COLONEL DE CHÉRON

ALTE KEMMENAUER STR. 15-27, 56130 BAD EMS

BAUVORANFRAGE

STAND 19/09/2025

GLIEDERUNG

1. PROJEKTVORSTELLUNG

- Ausgangslage
- Entwurfsintention

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Ist-Zustand
- Bestandspläne
- Potentialanalyse

3. VORENTWURF

- Gebäudeübersicht
- Gesamtanlage

4. BAUVORANFRAGE

- Überblick
- Antrag auf Bauvorbescheid

PROJEKTVORSTELLUNG

AUSGANGSLAGE & ENTWURFSINTENTION

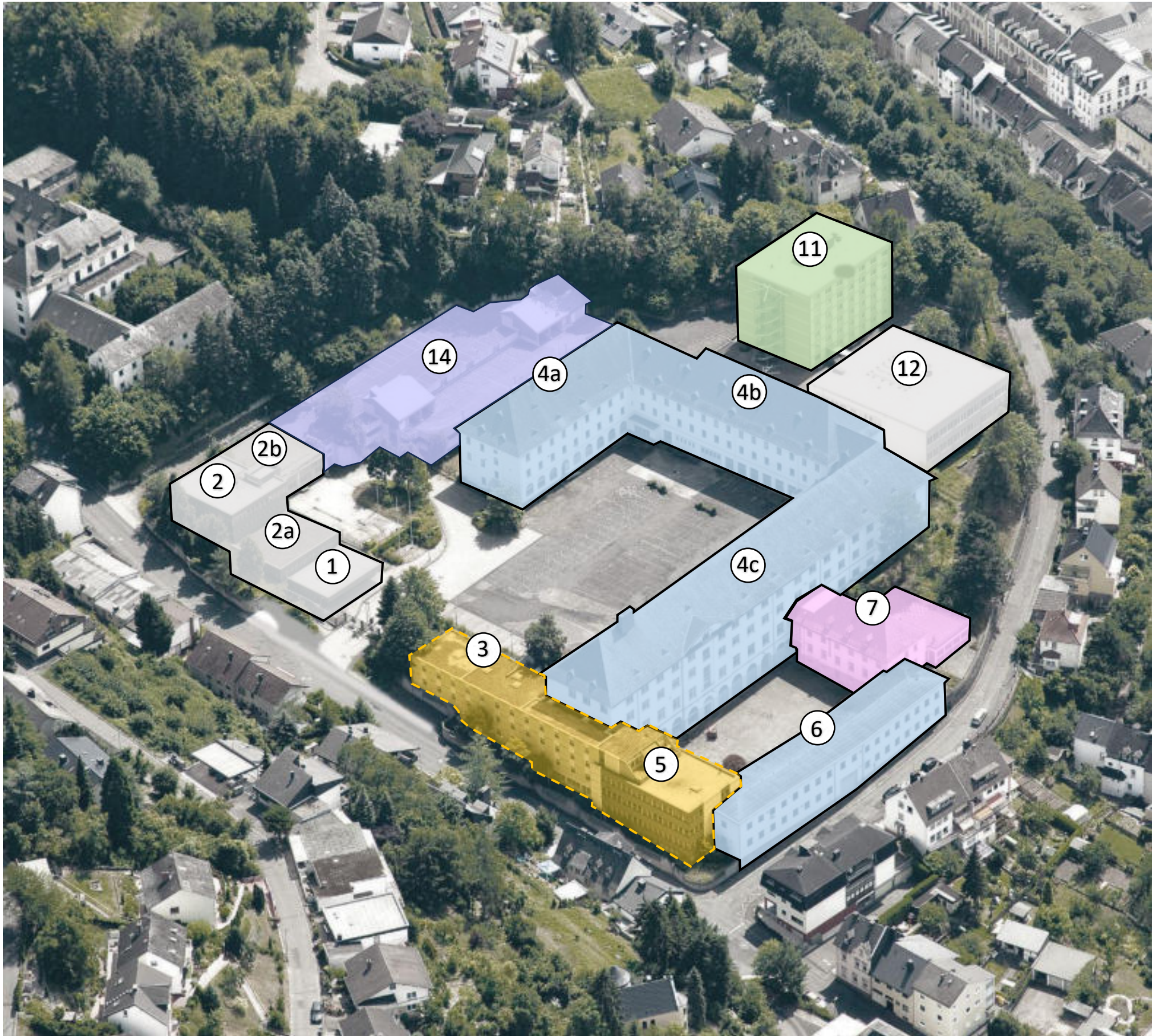


AUSGANGSLAGE

Das Projektareal in Bad Ems liegt in zentraler Höhenlage im Stadtteil Aufm Klopp und ist geprägt durch seine historische Bedeutung sowie die besondere Lagequalität mit weitem Blick über das Lahntal. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt: Die Bevölkerung und Zahl der Haushalte stiegen deutlich, während die Neubautätigkeit gering blieb. Daraus ergibt sich eine wachsende Nachfrage nach modernem Wohnraum.

Die von der bulwiengesa AG erstellte **Potentialanalyse** bestätigt die Attraktivität des Standorts und empfiehlt folgende Nutzungen:

- Mietwohnungen in verschiedenen Größen (1- bis 5-Zimmer) für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Paare und Singles)
- Betreutes Wohnen mit ergänzendem Pflegedienst
- Ferienwohnungen im kleinen Maßstab, vorrangig für private Einzelvermietung
- Ergänzende Infrastruktureinrichtungen, z. B. Kita, Gemeinschaftsräume, Nahversorgung im kleinen Maßstab
- Stellplatzlösung primär über das vorhandene Parkhaus und auf dem Grundstück



ENTWURFSINTENSION

Das neue Quartier orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und setzt auf den Erhalt und die behutsame Umnutzung der Bestandsgebäude. Gebäude 3 und 5 werden zurückgebaut, da sie nicht Teil des neuen Nutzungskonzepts sind. Dies entspricht auch der Empfehlung der Potenzialanalyse und stellt den ursprünglichen offenen Charakter des Areals wieder her.

Das Hauptgebäude 4 wird zum zentralen Wohnstandort des Quartiers entwickelt. Neben klassischen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien entstehen hier auch Maisonette-Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss. Zwischen den Gebäudeteilen 4a, 4b und 4c wird ein neuer Generationenpark angelegt, der als grünes Bindeglied und Begegnungsort dient.

Das Gebäude 7 ist für Betreutes Wohnen vorgesehen, während im Gebäude 6 weitere Maisonette-Wohnungen entstehen. Gebäude 11 wird für Eigentums- und Ferienwohnungen umgenutzt. Das vorhandene Parkhaus (Gebäude 14) bleibt als Stellplatzlösung erhalten und deckt den Großteil des Bedarfs ab.

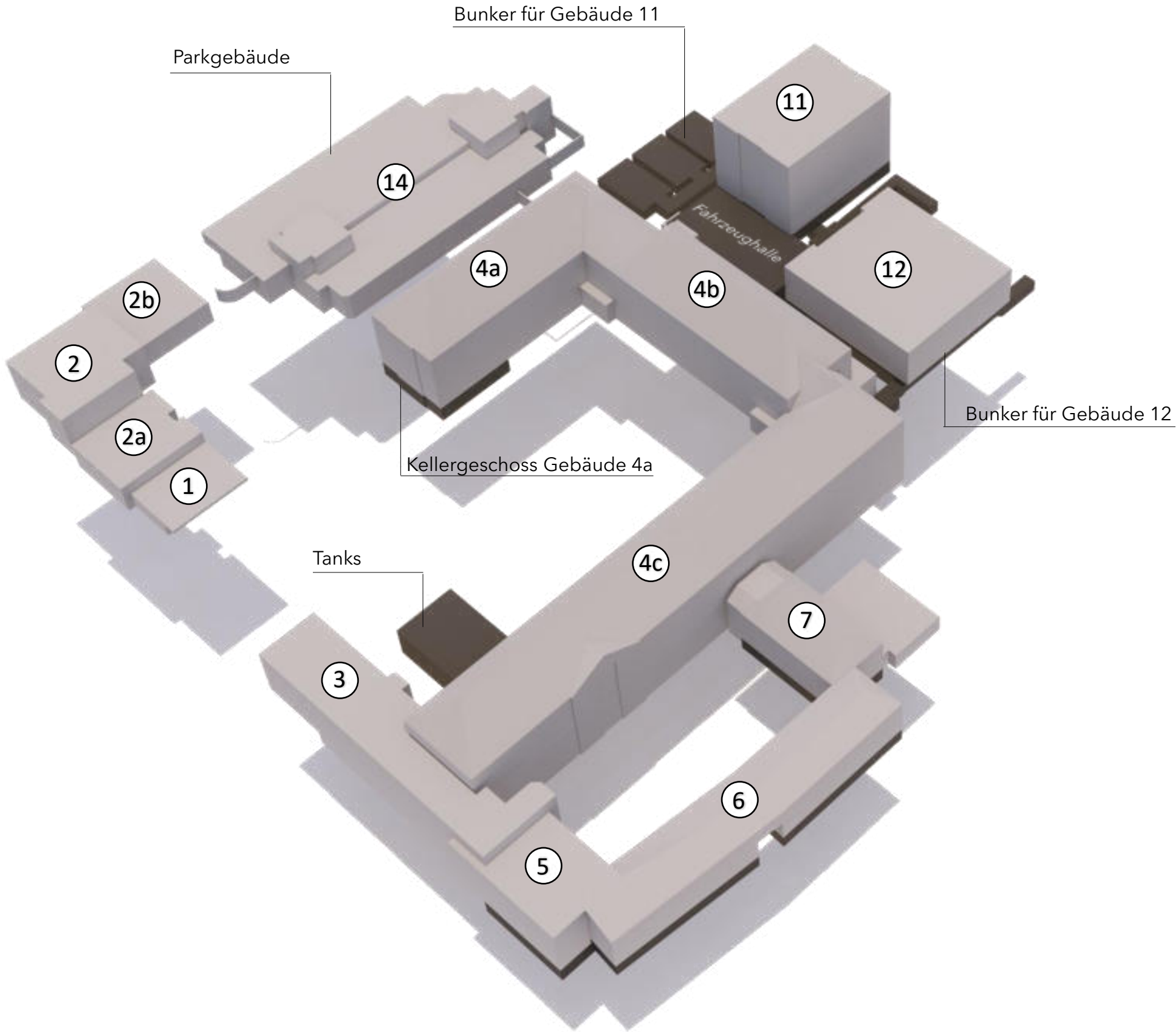
Darüber hinaus bieten die Gebäude 1, 2, 2a, 2b und 12 Raum für ergänzende Infrastruktureinrichtungen, wie etwa eine Kita oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen, die das Quartier funktional und sozial abrunden.

LEGENDE

- Mietwohnungen
- Eigentums- und Ferienwohnungen
- Betreutes Wohnen
- Parkhaus
- ergänzende Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita usw.)
- Abriss

PLANUNGSGRUNDLAGEN

IST-ZUSTAND & BESTANDSPLÄNE



ISOMETRIE BESTAND

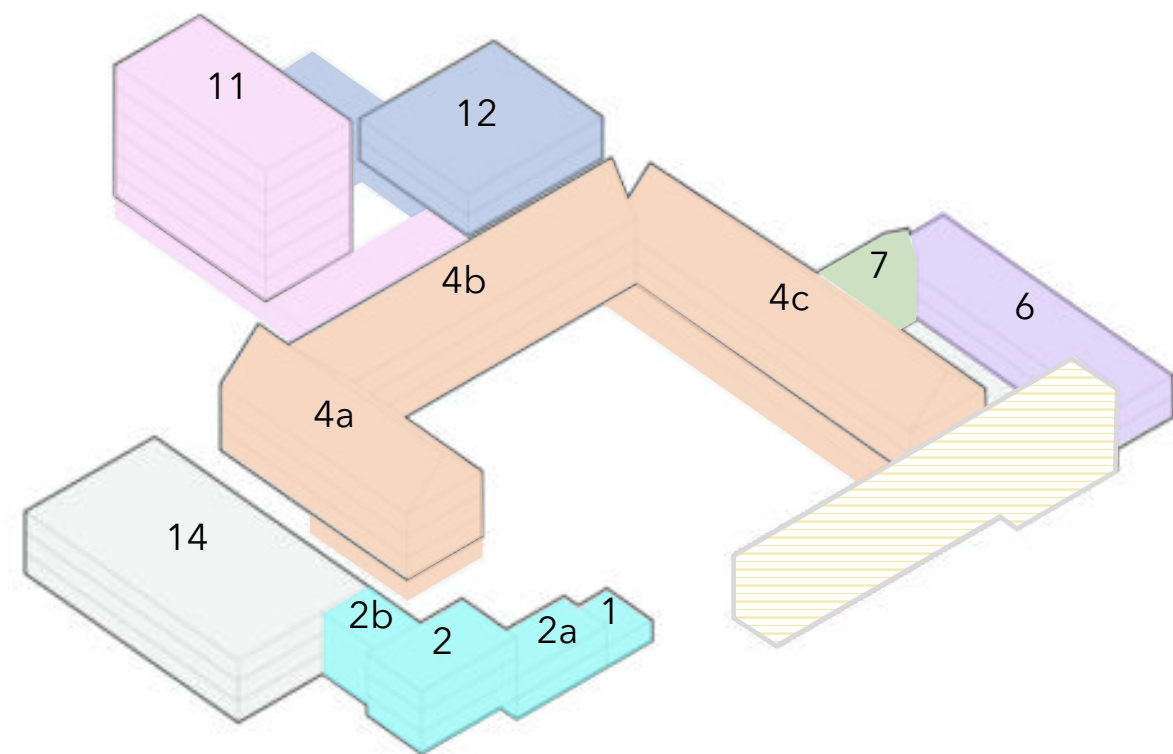
Das Grundstück weist eine Fläche von 20.784 m² auf. Insgesamt ergibt sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von 21.105 m². Die Liegenschaft besteht aus 14 teilweise verbundenen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Baujahre der Gebäude liegen zwischen 1925 und 1988.

BEZEICHNUNG	FLÄCHE	GESCHOSSE
▪ Gebäude 1 (Wache):	102 m²	I
▪ Gebäude 2 (Verwaltung):	657 m²	IV
▪ Gebäude 2a (Fernmeldeanlagen):	372 m²	II
▪ Gebäude 2b (Kfz-Hallen):	183 m²	I
▪ Gebäude 3 (Unterkünfte):	1.295 m²	IV
▪ Gebäude 4a (Wirtschaftsgebäude):	1.654 m²	IV
▪ Gebäude 4b (Dienstgebäude):	2.161 m²	III
▪ Gebäude 4c (Büros mit Labor):	4.117 m²	III
▪ Gebäude 5 (Büros mit Labor):	1.386 m²	V
▪ Gebäude 6 (Werkhallen):	913 m²	II
▪ Gebäude 7 (Offizierheime):	994 m²	III
▪ Gebäude 11 (Unterkünfte):	1.675 m²	VII
▪ Gebäude 12 (Lehrsaalgebäude)	1.264 m²	II
▪ Gebäude 14 (Parkhaus):	4.332 m²	IV
SUMME	21.105 m²	

GEBÄUDE		GESCHOSS	PLANTITEL
Gebäude 1+ 2a + 2	1	Keller- und Erdgeschoss	BEST_GR_1+2a_EG+KG
	2	Erdgeschoss	BEST_GR_2a+2_EG
	3	Obergeschoss	BEST_GR_2a+2_OG
Gebäude 4	4	Kellergeschoss	BEST_GR_4_KG
	5	Sockelgeschoss	BEST_GR_4_SG
	6	Erdgeschoss	BEST_GR_4_EG
	7	1. Obergeschoss	BEST_GR_4_1.OG
	8	2. Obergeschoss	BEST_GR_4_2.OG
Gebäude 6	9	Kellergeschoss	BEST_GR_6_KG
	10	Erdgeschoss	BEST_GR_6_EG
	11	1. Obergeschoss	BEST_GR_6_1.OG
Gebäude 7	12	Kellergeschoss	BEST_GR_7_KG
	13	Erdgeschoss	BEST_GR_7_EG
	14	1.Obergeschoss	BEST_GR_7_1.OG
	15	Dachgeschoss	BEST_GR_7_DG
Gebäude 11	16	Kellergeschoss	BEST_GR_11_KG
	17	Erdgeschoss	BEST_GR_11_EG
	18	Regelgeschoss	BEST_GR_11_RG
	19	5.Obergeschoss	BEST_GR_11_5.OG
Gebäude 12	20	2. Kellergeschoss	BEST_GR_12_2.KG
	21	1. Kellergeschoss	BEST_GR_12_KG
	22	Erdgeschoss	BEST_GR_12_EG
Gebäude 14	23	Ebene 1-2	BEST_GR_14_EBENE_1-2
	24	Ebene 3-4	BEST_GR_14_EBENE_3-4
	25	Ebene 5-6	BEST_GR_14_EBENE_5-6

BESTANDSPLÄNE

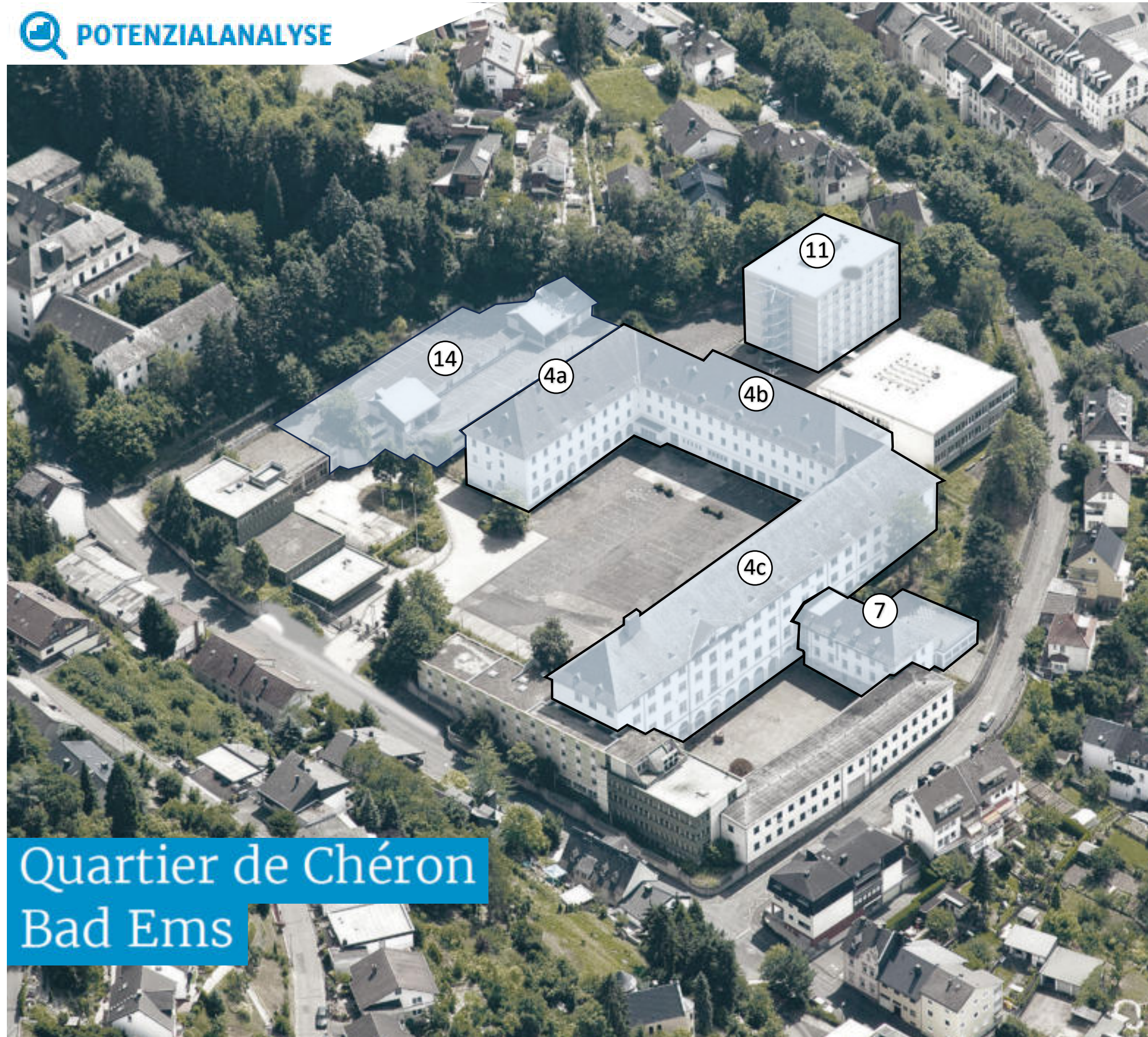
Im Rahmen des Projektes wurden sämtliche Bestandspläne digitalisiert und zur Präsentation aufbereitet. Die Übersicht stellt die Pläne gegliedert nach Gebäuden dar, wobei jeder Eintrag einem bestimmten Geschoss entspricht. Zusätzlich stehen die maßstabsgetreuen Pläne im Anhang zur Verfügung.



PLANUNGSGRUNDLAGEN

POTENTIALANALYSE

POTENZIALANALYSE



Quartier de Chéron
Bad Ems

POTENTIALANALYSE

Für die ehemalige Colonel de Chéron-Kaserne in Bad Ems wurde von der bulwiengesa AG eine Potenzialanalyse erstellt. Das Areal steht seit dem Auszug der Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr Ende 2002 leer. Untersucht werden die Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungspotenziale des Geländes.

Empfohlene Nutzung:

- Gebäude 4a bis 4c: Mietwohnungen
- Gebäude 7: Betreute Wohnungen
- Gebäude 11: Eigentums- / Ferienwohnungen
- Infrastruktureinrichtungen wie Kita, Pflegestützpunkt, etc. denkbar und sinnvoll

Nicht empfohlen:

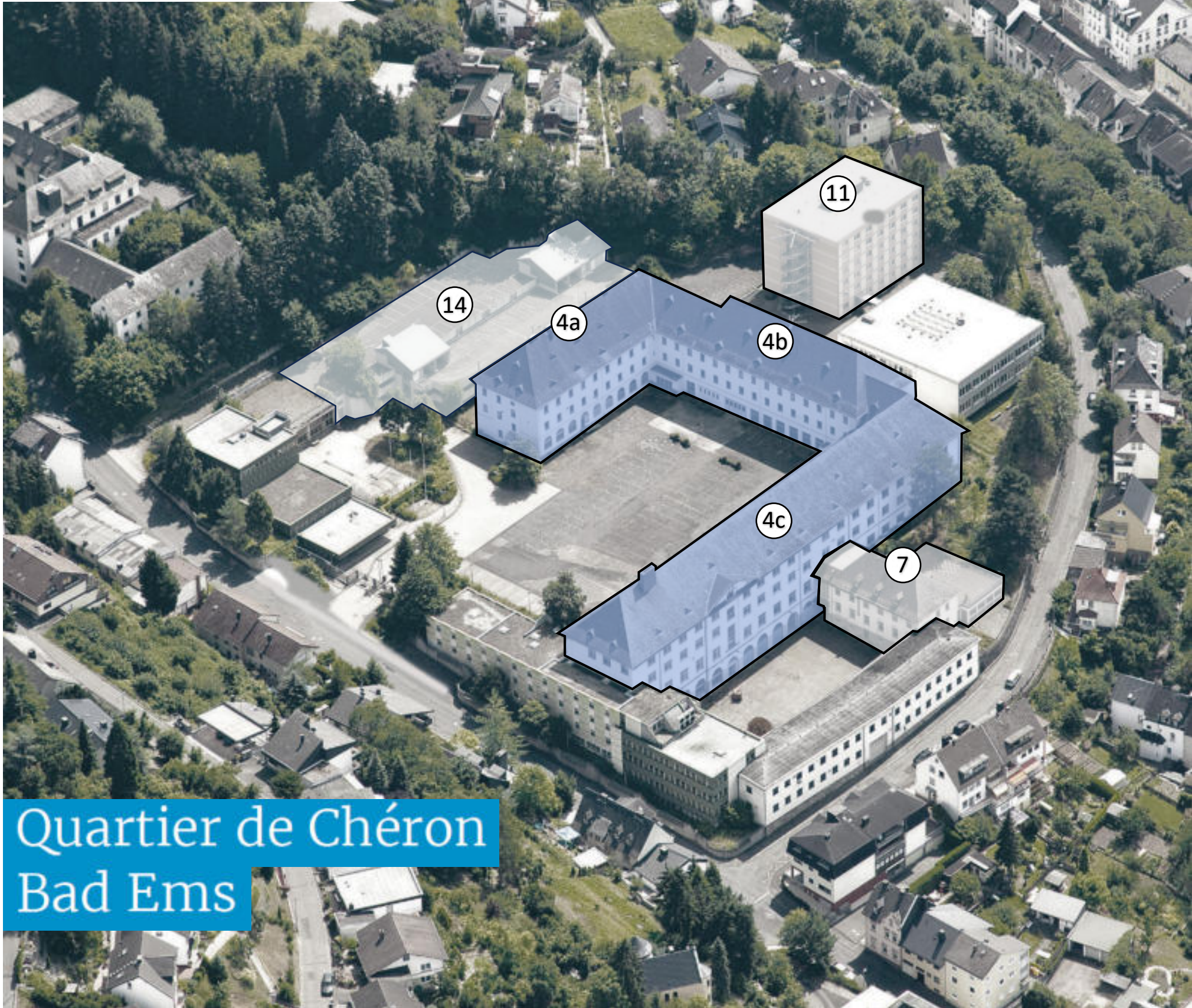
- Ansiedlung von Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen nicht empfohlen

Erhaltenswert:

- Gebäude 4a-4c, Baujahr 1925
- Gebäude 7, Baujahr 1925
- Gebäude 11, Baujahr 1968
- Parkhaus, Baujahr 1990

Die vollständige PDF-Datei der Potentialanalyse ist dieser Präsentation beigelegt und steht zur detaillierten Durchsicht zur Verfügung.

POTENZIALANALYSE



POTENTIALANALYSE bulwiengesa

EMPFEHLUNGEN MIETWOHNUNGEN

Die eigentlichen Kasernengebäude 4a bis 4c mit insgesamt 7.932 qm können aufgrund der vorhandenen Mittelgangerschließung (1/3 und 2/3 Breiten) sehr gut zu einem Mix aus mittleren und größeren Familienwohnungen sowie kleinen Apartments, durch Zusammenlegung von zwei derzeitigen Zimmern, umgewandelt werden. Die kleinen Einheiten eignen sich auch für die Vermietung an Senioren.

Folgender Wohnungsmix ist empfehlenswert:

Wohnungsmix und -größen

Häuser 4a bis 4c sowie 7

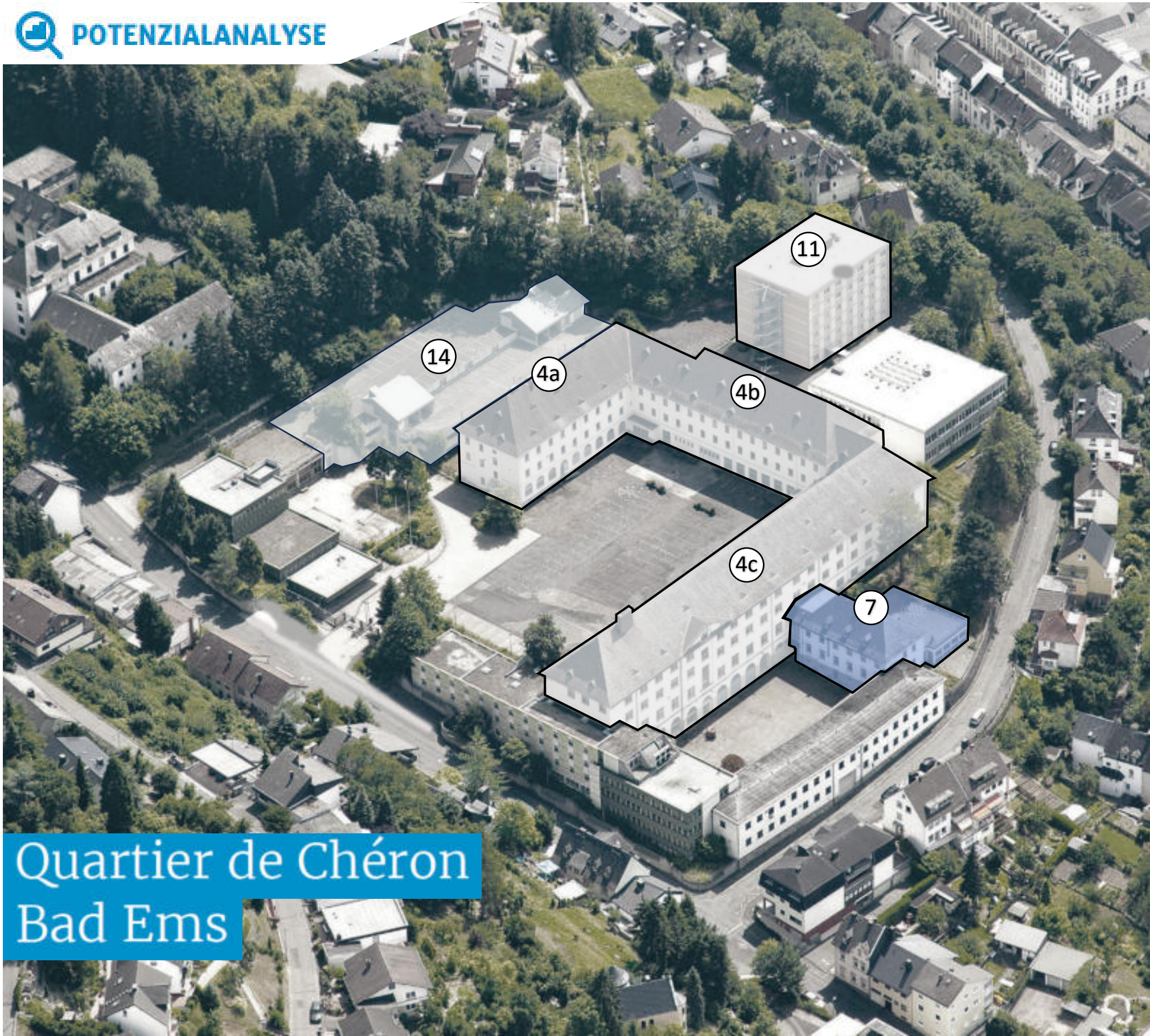
Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)*			
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Min.	Max.	Ø
1,5	10	10 %	400	35	45	40
2	10	10 %	550	50	60	55
3	50	50 %	3.750	70	80	75
4	30	29 %	2.700	85	100	90
5	5	5 %	525	100	130	105
Gesamt	105	102 %	7.925	35	130	75

Quelle: bulwiengesa, * zzgl. Balkone und Terrassen, ** primär Senioren

Insgesamt könnten ca. 105 Wohnungen mit durchschnittlich 75 qm (ohne Balkone und Terrassen) geschaffen werden. Der Schwerpunkt sollte entsprechend der Nachfrage bei 3- Zimmer- Wohnungen liegen. Bei der Entwicklung von Mietwohnungen sollten 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden, welche die zu erwartende Nachfragestruktur (Singles, Paare, Familien) reflektieren.

Quelle: Potenzialanalyse bulwiengesa

POTENZIALANALYSE



Quartier de Chéron
Bad Ems

POTENTIALANALYSE bulwiengesa

EMPFEHLUNGEN NETREUTE WOHNUNGEN

Das Gebäude 7 mit ca. 994 qm bietet sich aufgrund des etwas geringeren Gefälles für das Betreute Wohnen an. Es sollten 1-bis 3-Zimmer-Wohnungen, überwiegend 1- und 2-Zimmer-Einheiten für ältere Singles und Paare) realisiert werden. Insgesamt könnten ca. 22 Wohnungen mit durchschnittlich 45 qm (ohne Balkone und Terrassen) geschaffen werden.

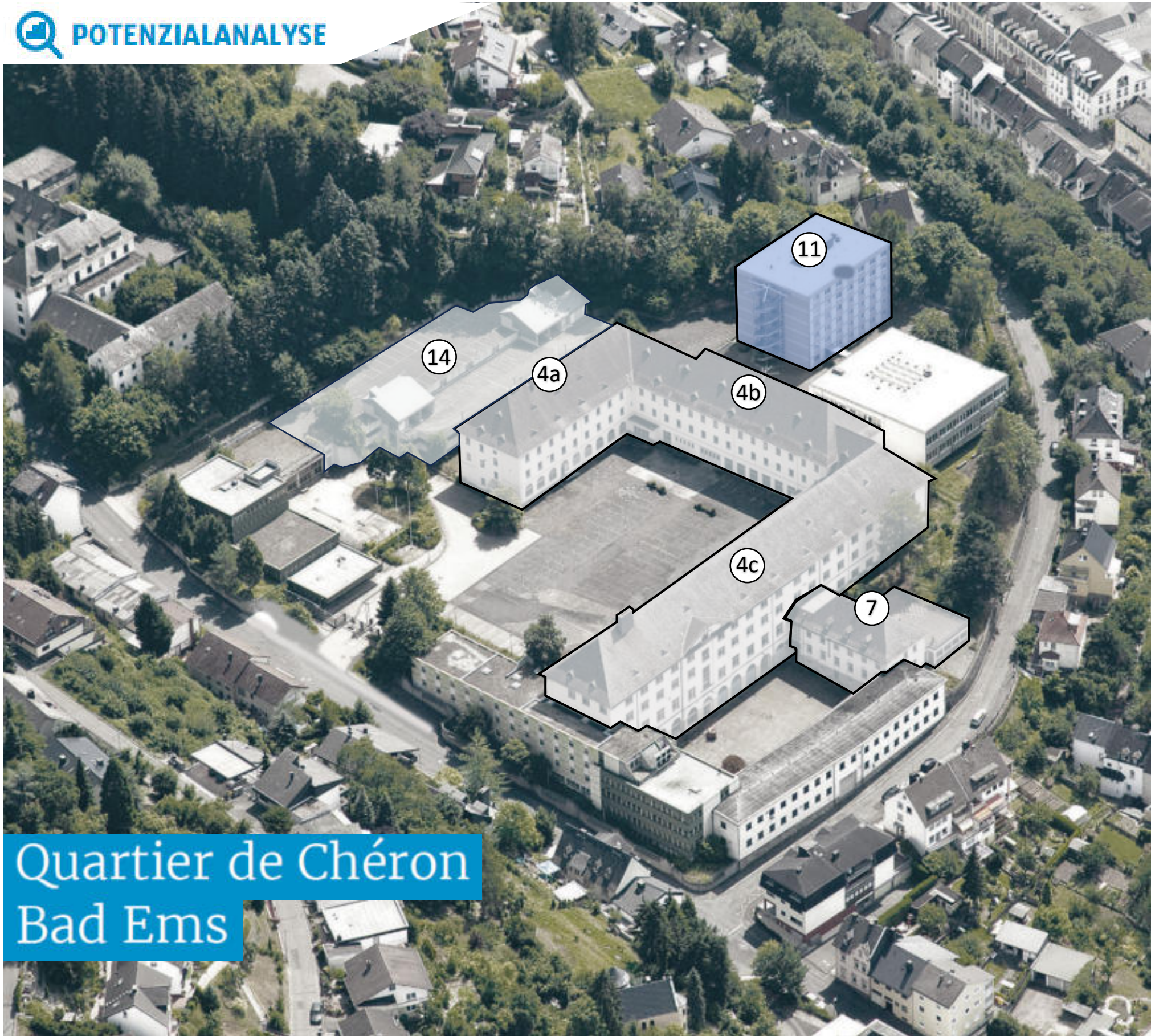
Folgender Wohnungsmix ist empfehlenswert:

Wohnungsmix und -größen						
Haus 7						
Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)*			
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Min.	Max.	Ø
1	5	23 %	175	32	38	35
2	14	64 %	630	42	50	45
3	3	14 %	180	55	70	60
Gesamt	22	100 %	985	32	70	45
Quelle: bulwiengesa, * zzgl. Balkone und Terrassen, ** primär Senioren						

Die marktgerechte Miete im Segment Betreutes Wohnen wird aktuell in einer Spanne von 13,00 bis 15,00 Euro/qm (Ø 14,00 Euro/qm) eingestuft.

Ergänzend dazu ist die Ansiedlung eines ambulanten Pflegedienstes mit Angeboten zur Tages- und Kurzzeitpflege empfehlenswert. Der Flächenbedarf liegt bei ca. 200 qm. Die Miete sollte ca. 13,00 bis 15,00 Euro/qm betragen.

Quelle: Potenzialanalyse bulwiengesa



POTENTIALANALYSE bulwiengesa

EMPFEHLUNGEN FERIENWOHNUNGEN

Das Gebäude 11 mit ca. 1.675 qm bietet sich aufgrund des attraktiven Blicks über Bad Ems für Eigentums /Ferienwohnungen an. Es sollten 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen überwiegend für Kapitalanleger realisiert werden.

Insgesamt könnten ca. 32 Wohnungen mit durchschnittlich 51 qm (ohne Balkone und Terrassen) geschaffen werden. Die Bäder und Duschen sind in die jeweiligen Zimmer zu verlegen. Die aktuell vorhandenen mittig liegenden Bäder und Duschen sollten Abstellräume werden. Es sind Balkone und ein Lift anzubauen.

Folgender Wohnungsmix ist empfehlenswert:

Wohnungsmix und -größen						
Haus 11						
Zimmer/ Wohnung	Wohnungen		Wohnfläche (qm)*			
	Anzahl	Anteil	Gesamt	Min.	Max.	Ø
1,5	7	22 %	280	38	50	40
2	20	63 %	1.000	45	60	50
3	5	16 %	350	65	80	70
Gesamt	32	100 %	1.630	38	80	51
Quelle: bulwiengesa, * zzgl. Balkone und Terrassen, ** primär Senioren						

Die marktgerechten Kaufpreise werden aktuell in einer Spanne von 3.400 bis 4.400 Euro/qm (Ø 3.900 Euro/qm) eingestuft.

Quelle: Potenzialanalyse bulwiengesa

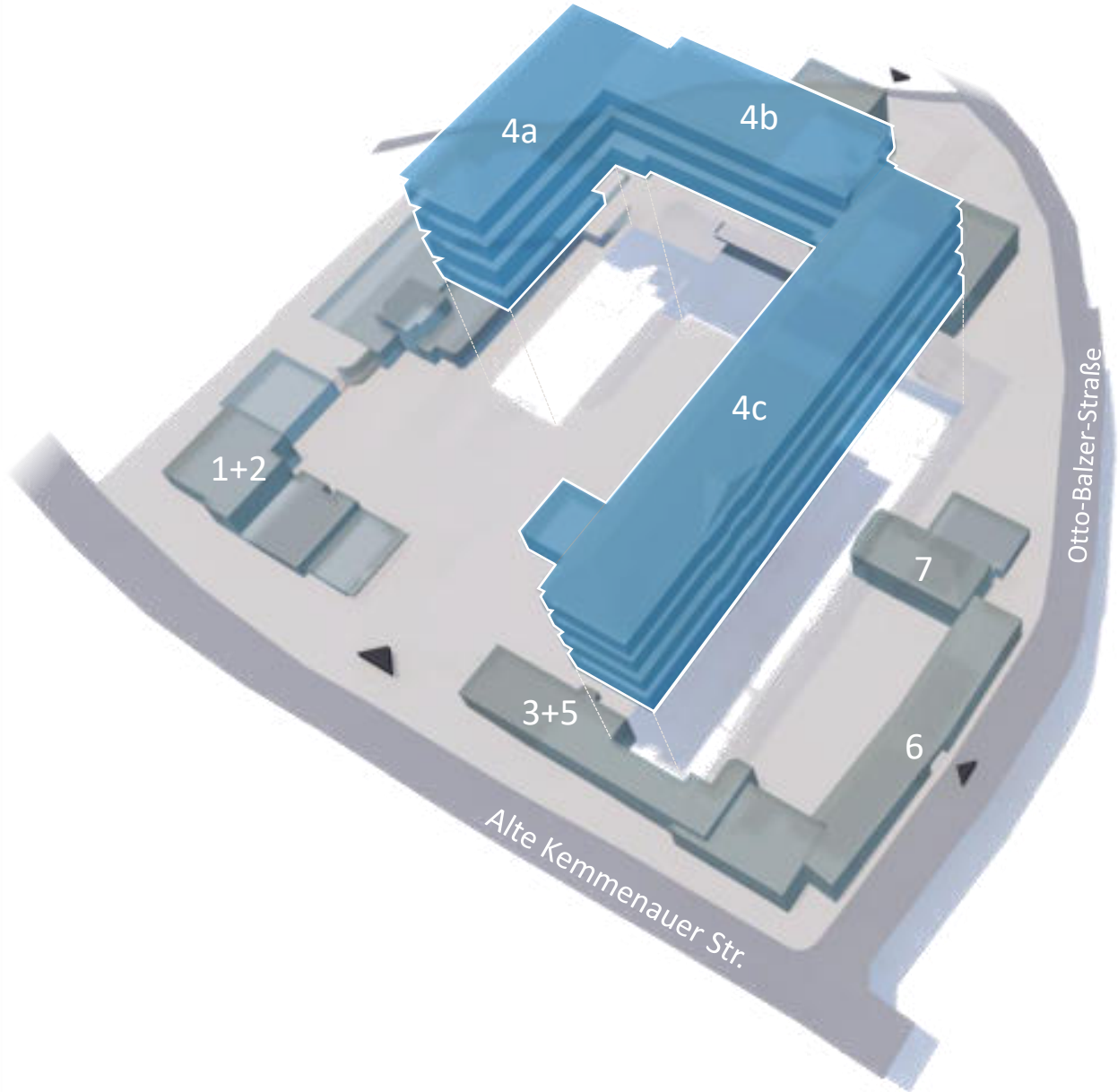
VORENTWURF

GEBÄUDE 4

	(35-45 qm)	(50-60 qm)	(70-80 qm)	(85-100 qm)	(100-130 qm)	
Geschoss	1,5 Zimmer-Wohnung	2 Zimmer-Wohnung	3 Zimmer-Wohnung	4 Zimmer-Wohnung	5 Zimmer-Wohnung	
SG -2						
SG -1	5	6				
EG	2	1	19	1		
1.OG	2		20	2		
2.OG		3	8	1		
DG			9	9	5	
Summe	9	10	56	13	5	Gesamt mit DG: 93
						Gesamt ohne DG: 70
Potentialanalyse	10	10	50	30	5	Gesamt (Potentialanalyse): 105

GEBÄUDE 4

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses können in Gebäude 4 insgesamt 93 Wohnungen untergebracht werden. Ohne Dachgeschoss beträgt die Gesamtzahl 70 Wohnungen. In den folgenden Folien wird ein Vorentwurf für jedes Geschoss dargestellt.



14

2

2a

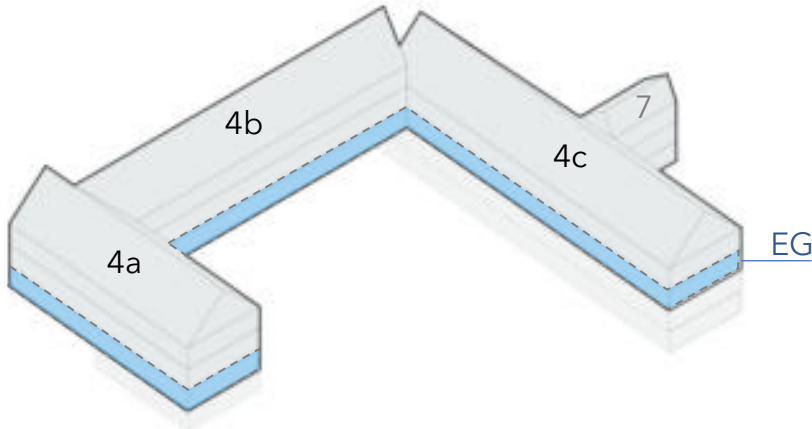
1

7

6

GEBÄUDE 4
ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss ist über drei separate Haupteingänge zugänglich. Eine interne Verbindung besteht zum Kellergeschoss des Gebäudes 11. Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes 4 wird durch die Integration von Aufzugsanlagen in zwei der Haupttreppenhäuser sichergestellt.



LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller

14

2

2a

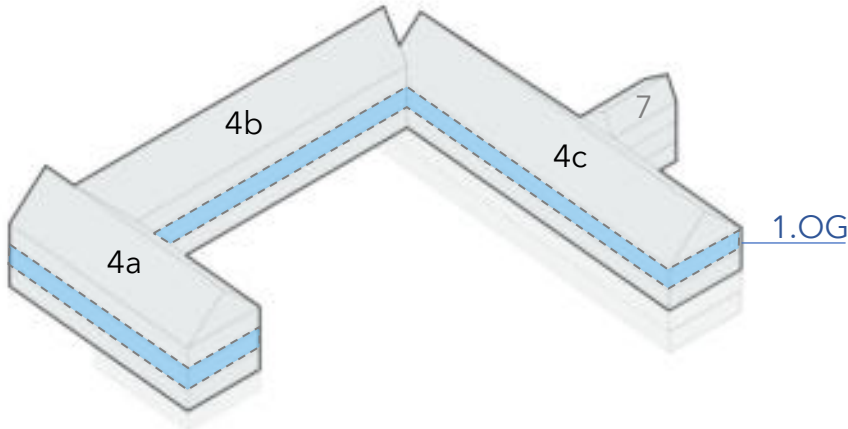
1

7

6

GEBÄUDE 4
1. OBERGESCHOSS

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über vier Treppenhäuser. Die barrierefreie Zugänglichkeit wird durch die Integration von zwei Aufzugsanlagen sichergestellt. Vom 1. Obergeschoss des Gebäudes 4 besteht ein direkter Zugang zur Erdgeschosebene sowie zum Vorplatz des Gebäudes 11.



LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller

14

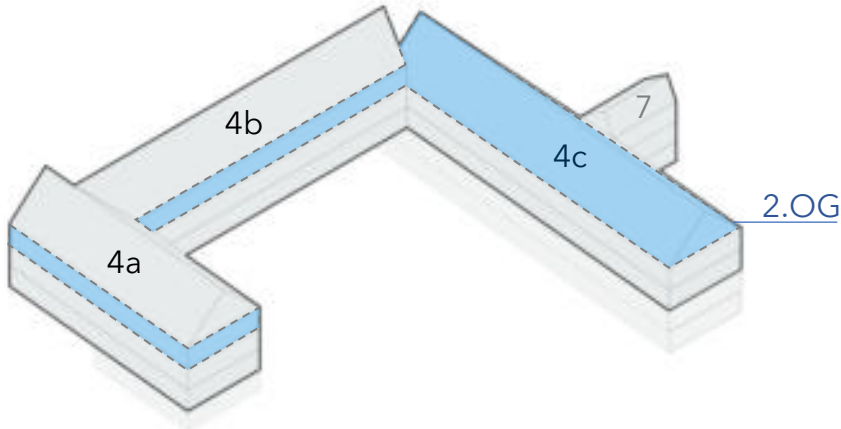
2 2a 1

7

6

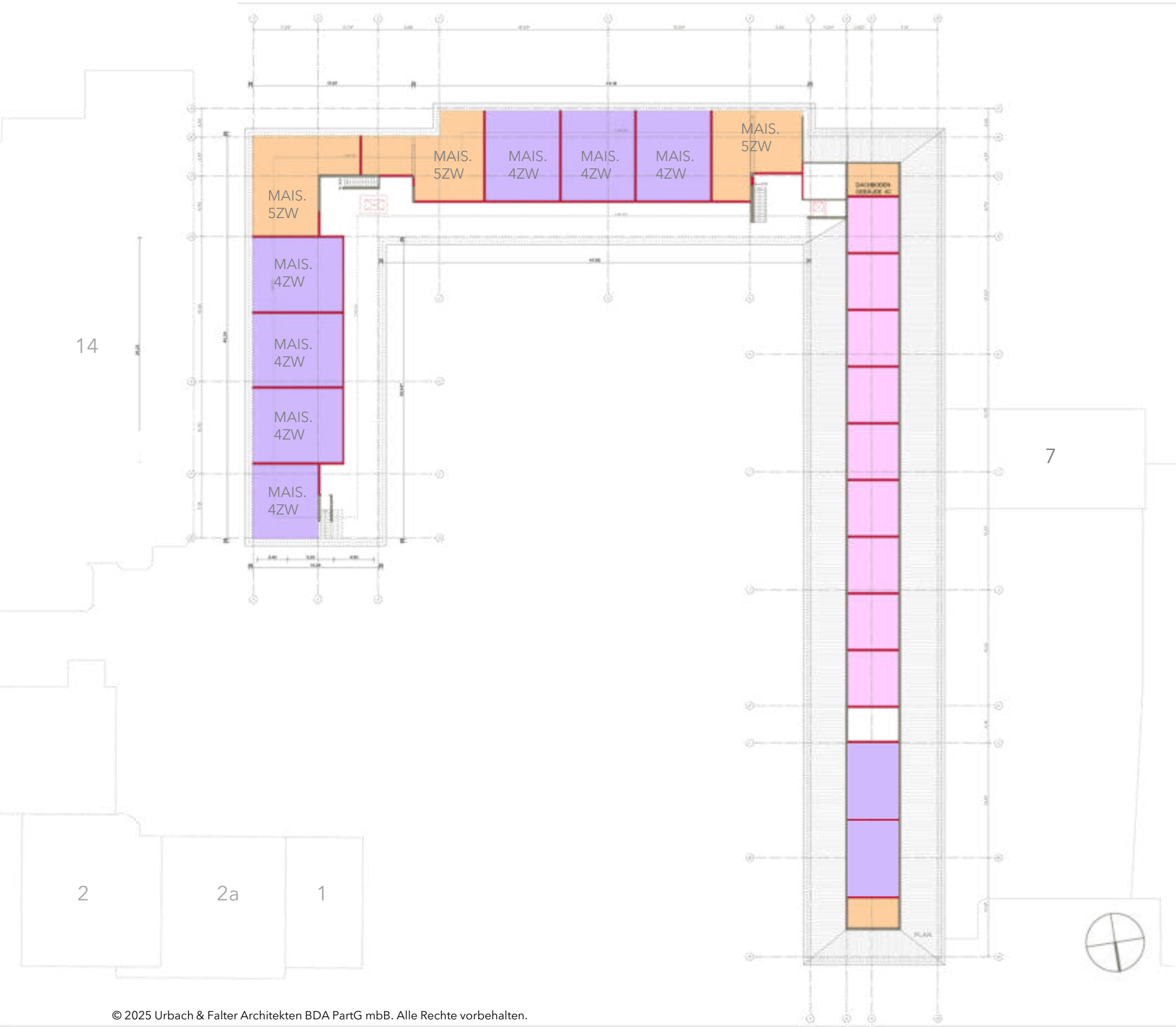
GEBÄUDE 4
2. OBERGESCHOSS

Das 2. Obergeschoss erstreckt sich über die Gebäudeteile 4a und 4b. Auf derselben Höhe befindet sich das Dachgeschoss des Gebäudeteils 4c. In diesem Bereich sind Maisonette-Wohnungen untergebracht, im Unterschied zu den regulären Wohneinheiten in den Gebäudeteilen 4a und 4b. Aufgrund der Dachform bietet das Dachgeschoss geeignete Voraussetzungen für Maisonette-Wohnungen, deren oberes Geschoss im Dachraum angeordnet ist.



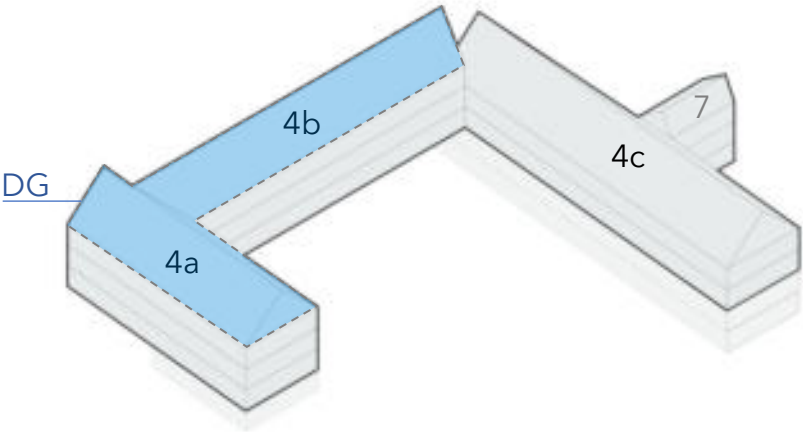
LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller



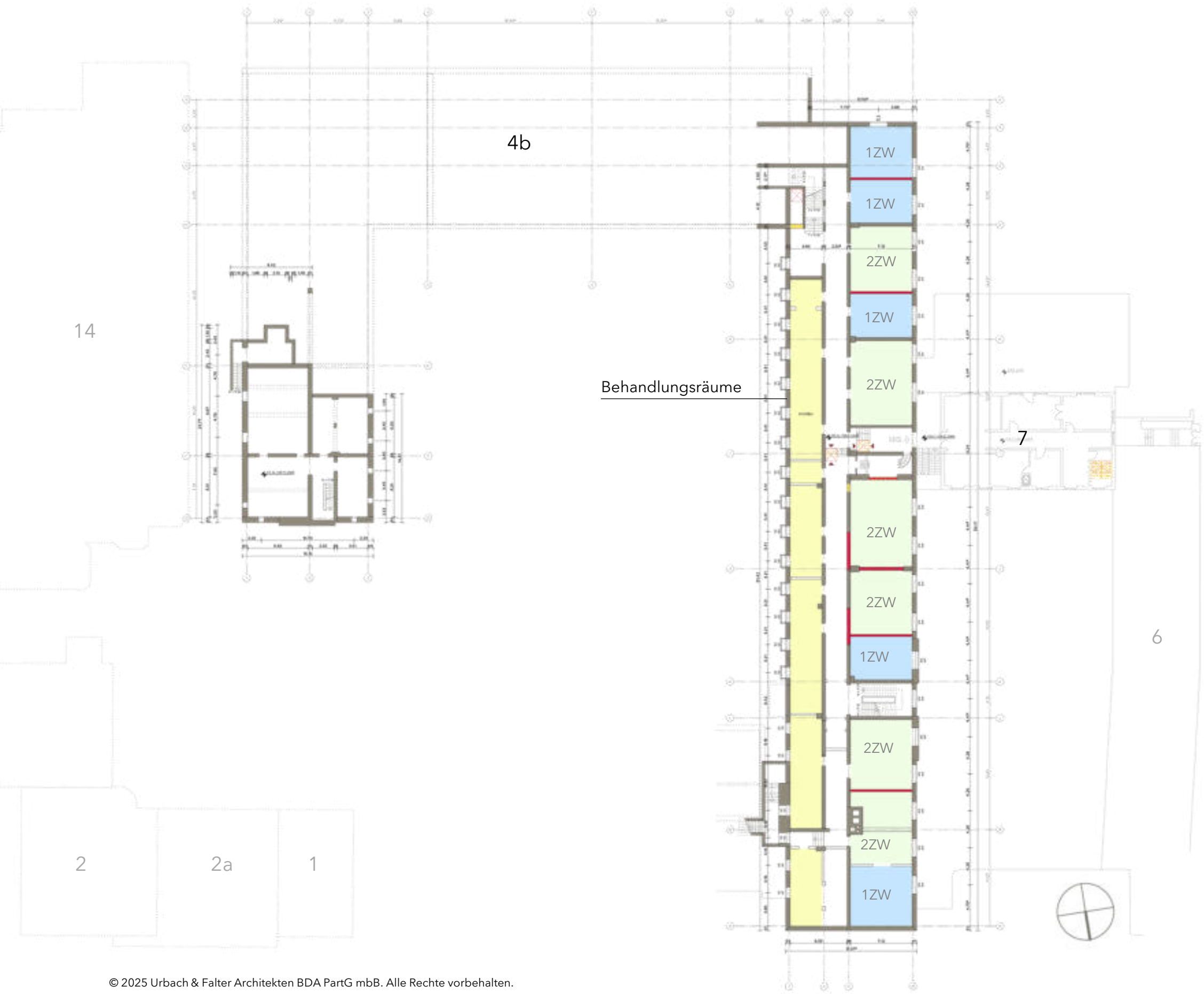
GEBÄUDE 4 DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss der Gebäudeteile 4a und 4b ist analog zum eine Ebene tiefer liegenden Dachgeschoss des Gebäudeteils 4c konzipiert.



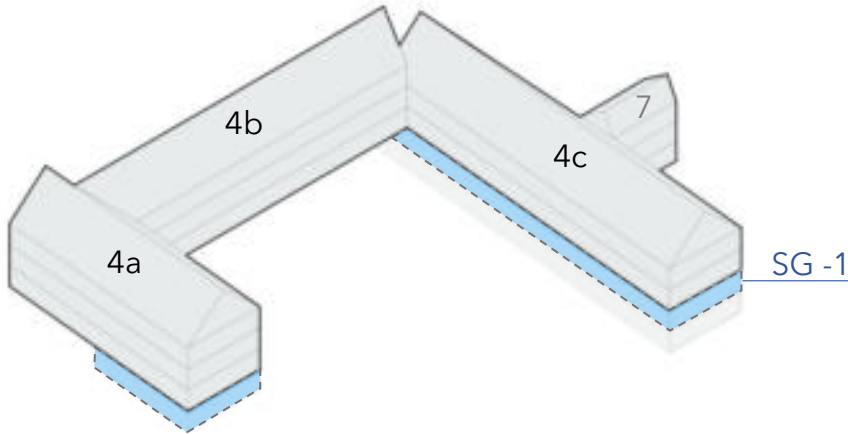
LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller



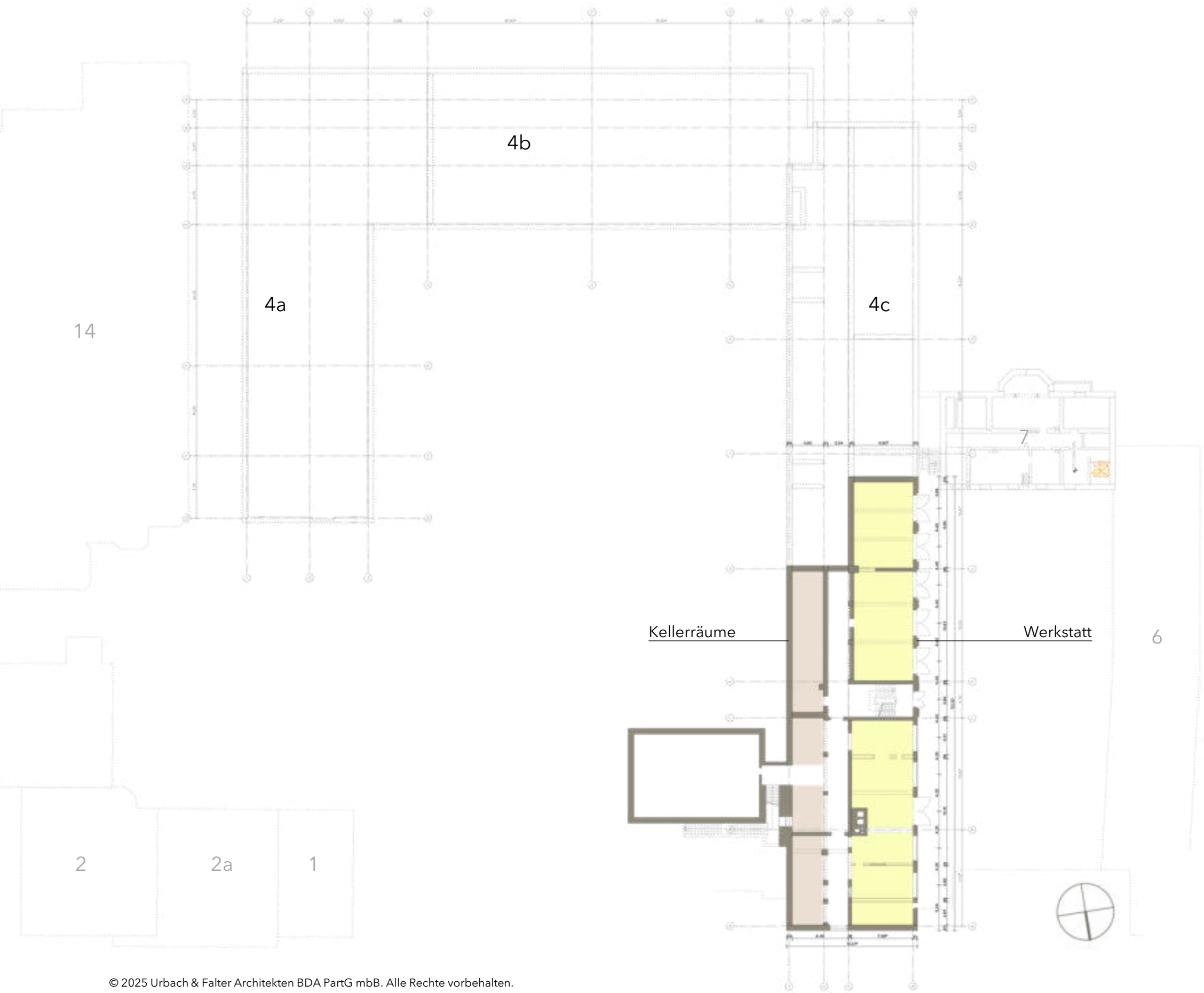
GEBÄUDE 4
SOCKELGESCHOSS -1

Im Sockelgeschoss -1 des Gebäudes 4c befinden sich sowohl Wohneinheiten als auch Behandlungsräume. Eine bauliche Verbindung besteht zwischen dem Sockelgeschoss -1 und dem 1. Obergeschoss des Gebäudes 7.



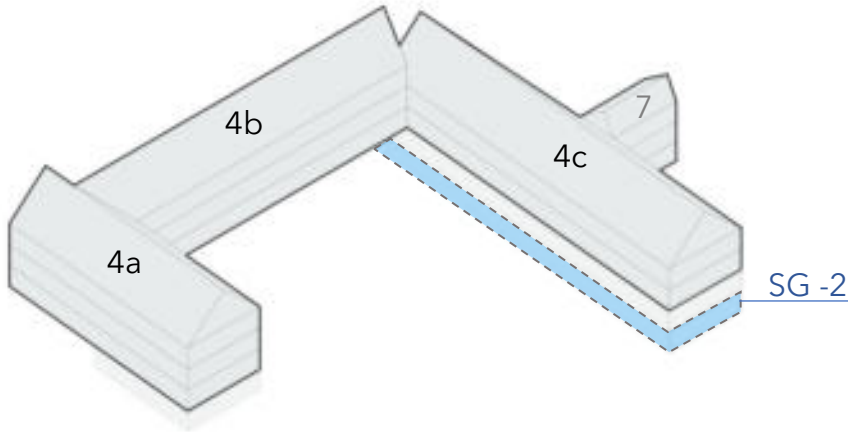
LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller



GEBÄUDE 4
SOCKELGESCHOSS -2

Der Bereich des Sockelgeschosses -2 des Gebäudes 4c ist als Sondernutzungsfläche vorgesehen und kann beispielsweise als Werkstatt durch die Bewohner genutzt werden. Die primäre Erschließung erfolgt über den gemeinschaftlich genutzten Hof auf der Westseite. Eine sekundäre Erschließung ist über das interne Treppenhaus und den Aufzug des Gebäudes 4c gewährleistet.



LEGENDE

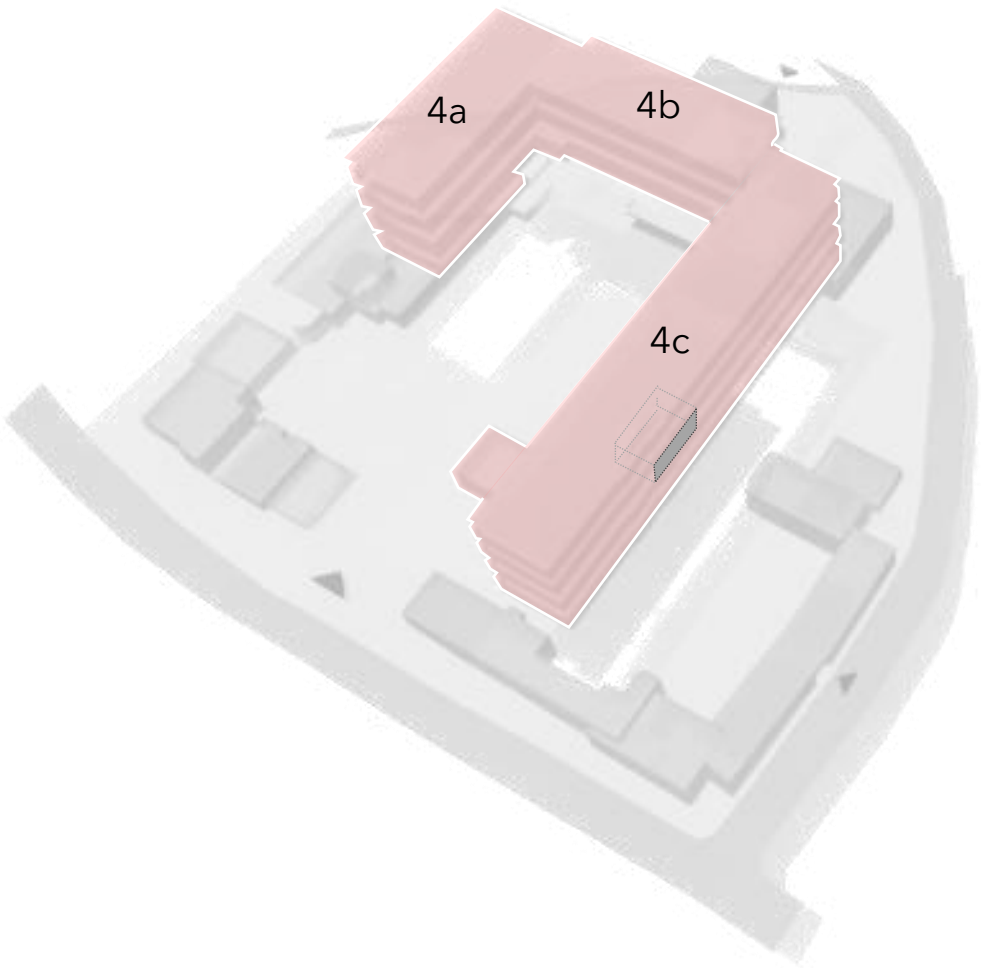
- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller

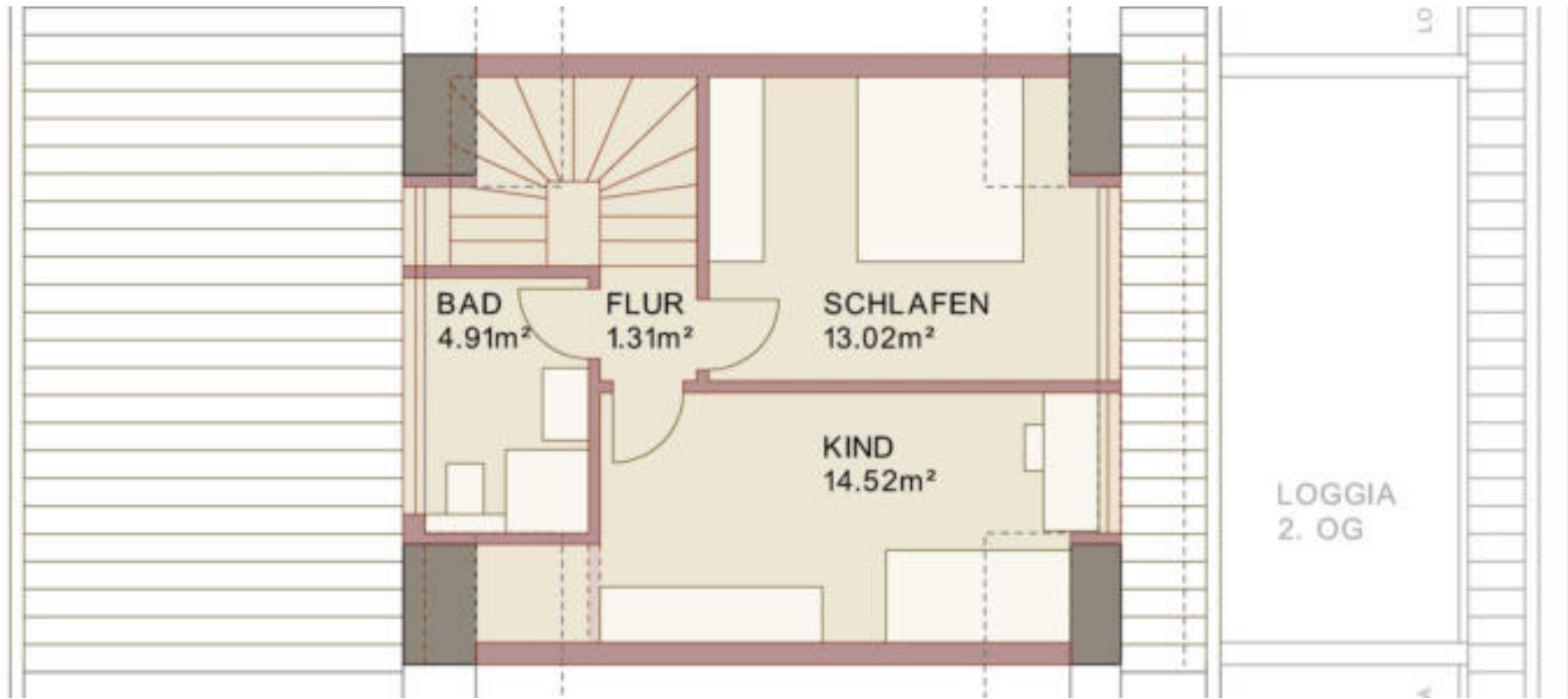


GEBÄUDE 4
BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUNDRISSSE

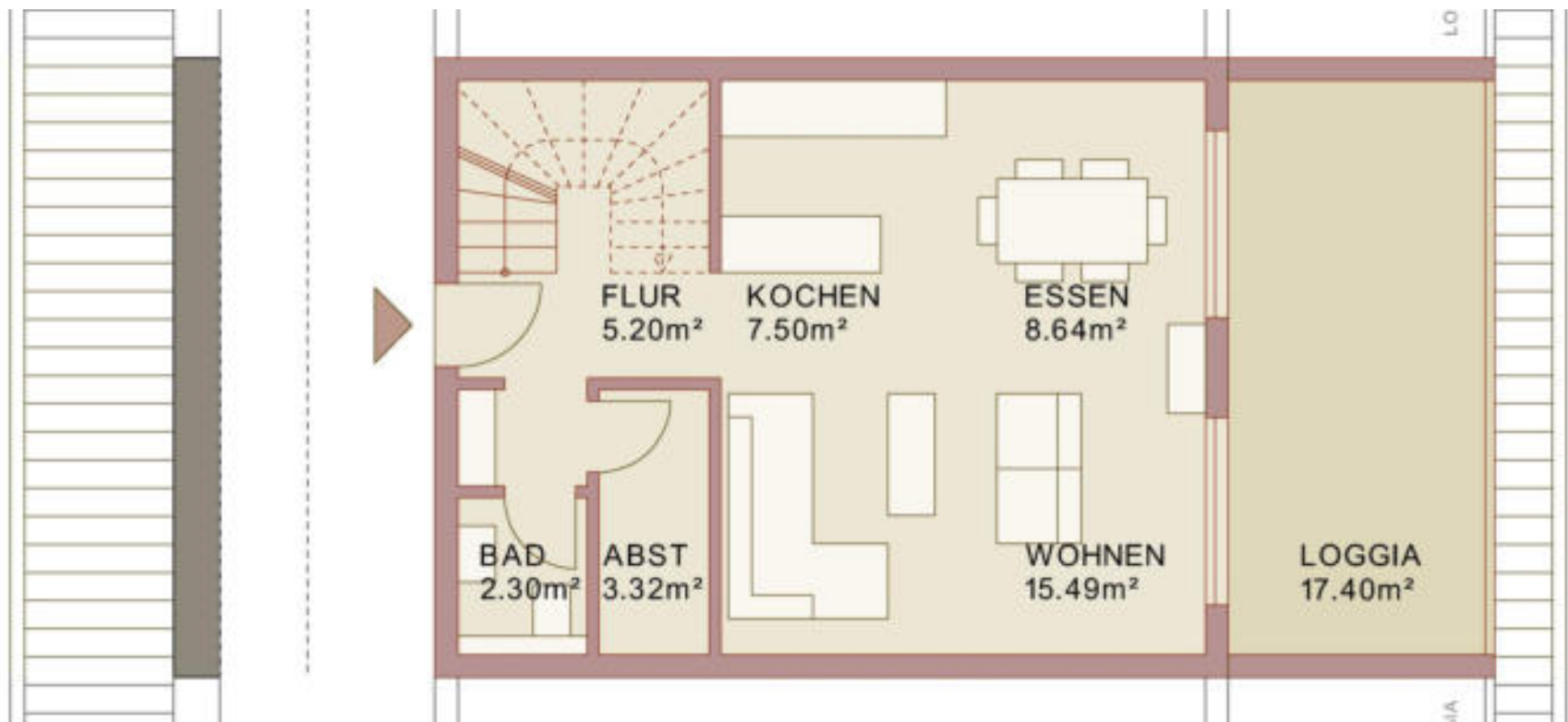
Gebäude 4C
3-Zimmer-Wohnung
WFL: 94 m²

Flur	2.48m²
Essen	14.55m²
Wohnen	12.83m²
Kochen	7.56m²
Schlafen	17.80m²
Kinder	21.09m²
Bad	5.76m²
WC	2.59m²
Abstellraum	4.74m²
Balkon (50%)	4.84m²





DACHGESCHOSS

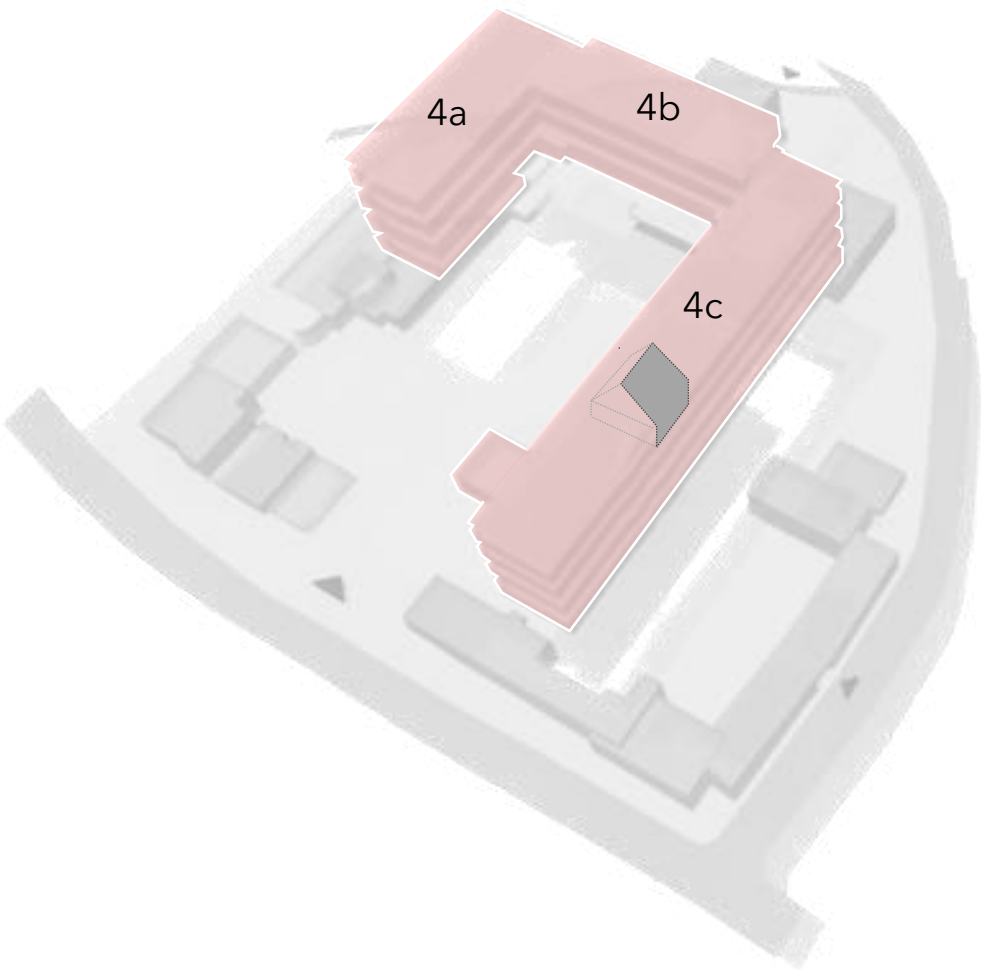


2. OBERGESCHOSS

GEBÄUDE 4
BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUND RISSE

Gebäude 4C
3-Zimmer-Wohnung I Maisonnette
WFL: 85 m²

Flur	6.51m²
Essen	8.64m²
Wohnen	15.49m²
Kochen	7.50m²
Schlafen	13.02m²
Kind	14.52m²
Bad	4.91m²
WC	2.30m²
Abstellraum	3.32m²
Loggia (50%)	8.70m²



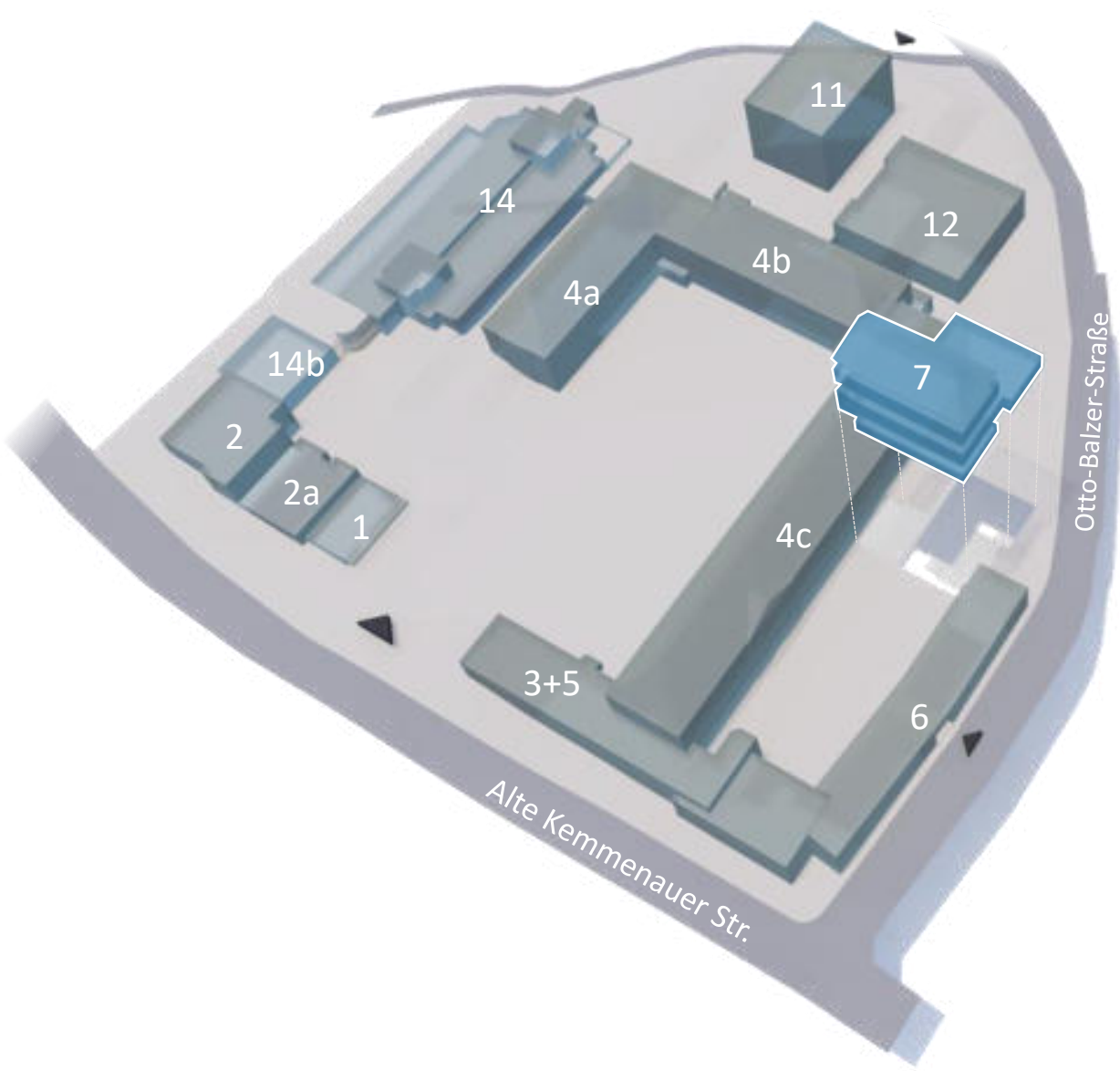
VORENTWURF

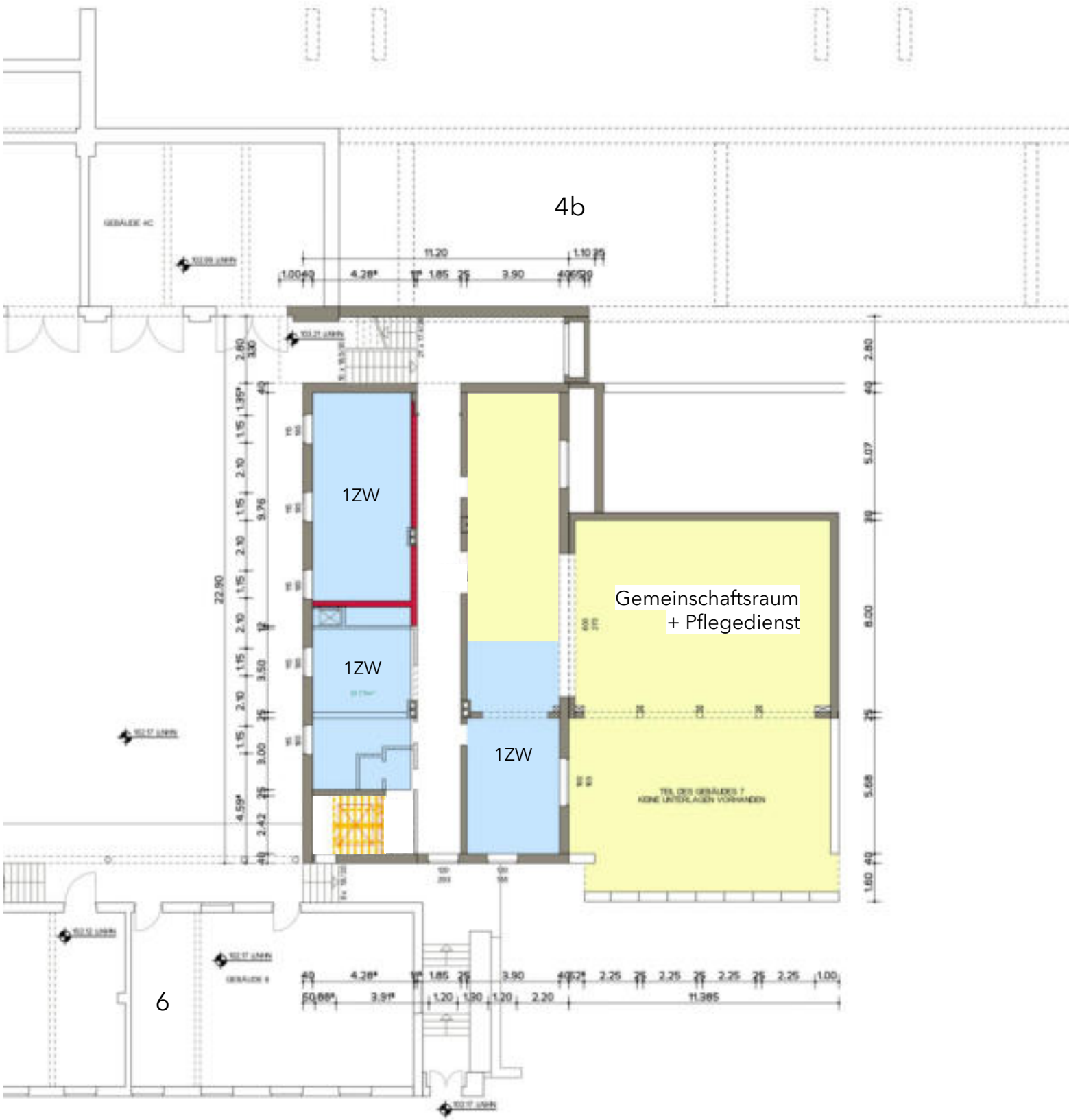
GEBÄUDE 7

	(35-45 qm)	(50-60 qm)	(70-80 qm)	
Geschoss	1 Zimmer-Wohnung	2 Zimmer-Wohnung	3 Zimmer-Wohnung	
KG				
EG	3			
OG	4			
DG	2	2		
Summe	9	2	0	Gesamt: 11
Potentialanalyse	5	14	3	Gesamt (Potentialanalyse): 22

GEBÄUDE 7

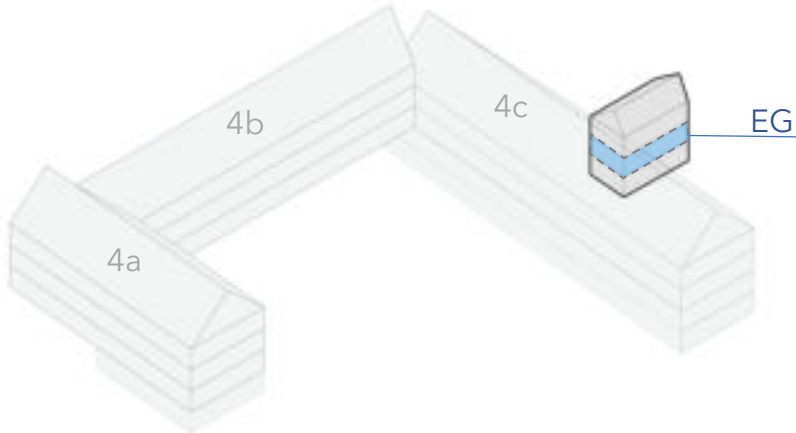
Im Gebäude 7 können insgesamt 12 Wohnungen untergebracht werden. In den folgenden Folien wird ein Vorentwurf für jedes Geschoss dargestellt.





GEBÄUDE 7
ERDGESCHOSS

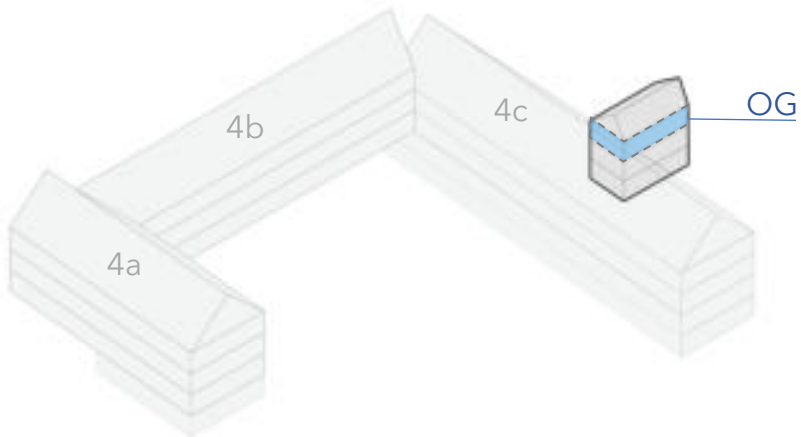
Das Erdgeschoss von Gebäude 7 liegt mit +1,65 m über dem Bodenniveau und war daher bisher nicht barrierefrei zugänglich. Da sich im Gebäude betreutes Wohnen befindet, ist Barrierefreiheit erforderlich. Von den zwei vorhandenen Treppenhäusern wird eines in einen Aufzug umgebaut, sodass künftig alle Geschosse barrierefrei erreichbar sind.



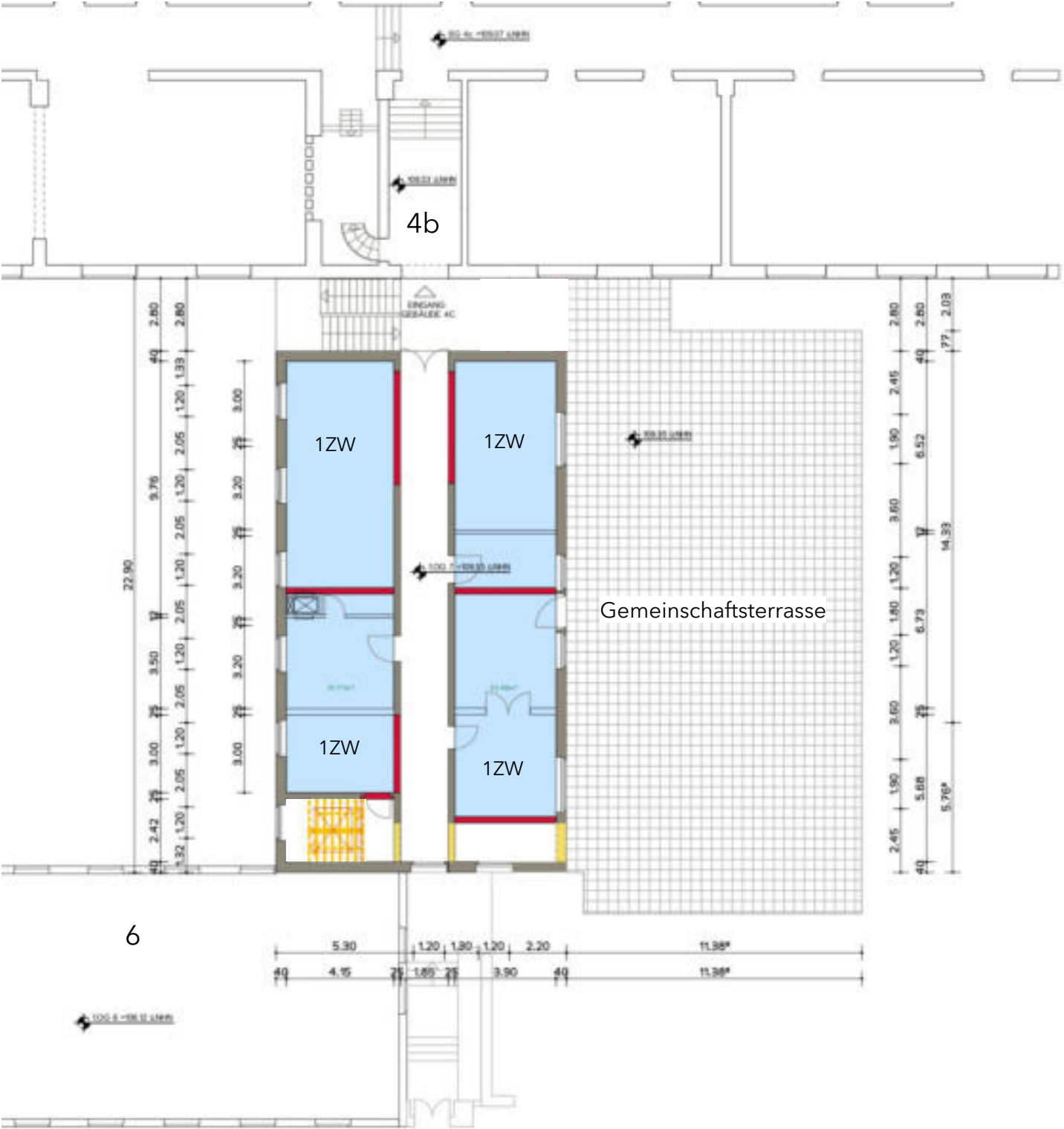
LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
<div></div> 1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	9
<div></div> 2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	2
<div></div> 3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	0
					11
<div></div> Sondernutzung					
<div></div> Keller					

GEBÄUDE 7
OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss bildet die Verbindungsebene zum Gebäude 4. Von hier aus ist ein direkter Zugang zu Gebäude 4 möglich. Zusätzlich befindet sich in diesem Geschoss die Gemeinschaftsterrasse, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

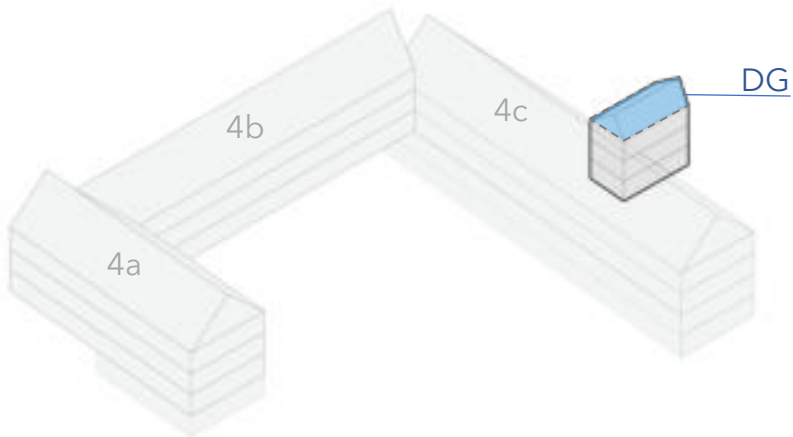
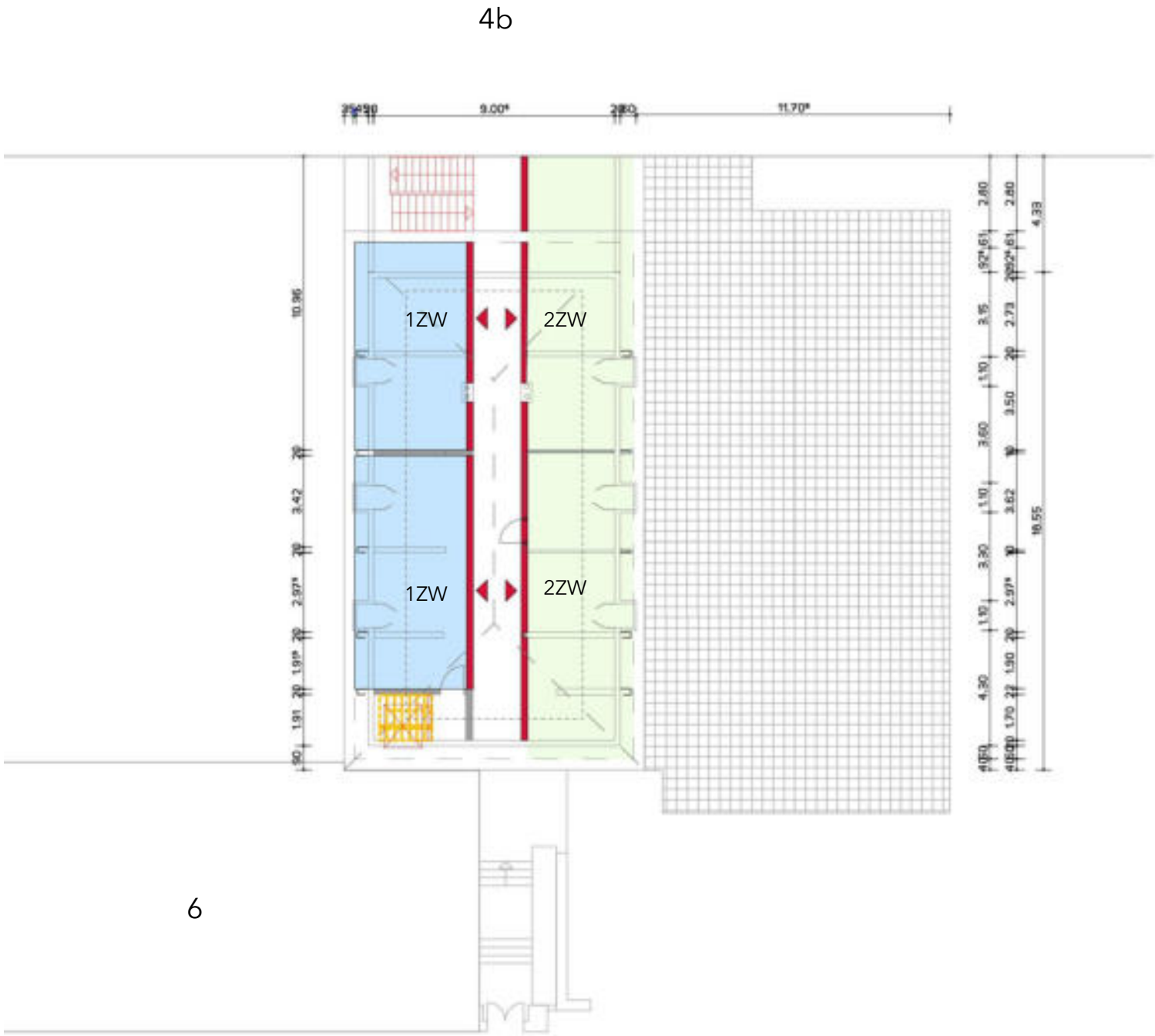


LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
<div></div> 1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	9
<div></div> 2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	2
<div></div> 3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	0
					11
<div></div> Sondernutzung					
<div></div> Keller					



GEBÄUDE 7
DACHGESCHOSS

Die Erschließung der Wohnungen im Dachgeschoss erfolgt über einen mittig angeordneten Flur.

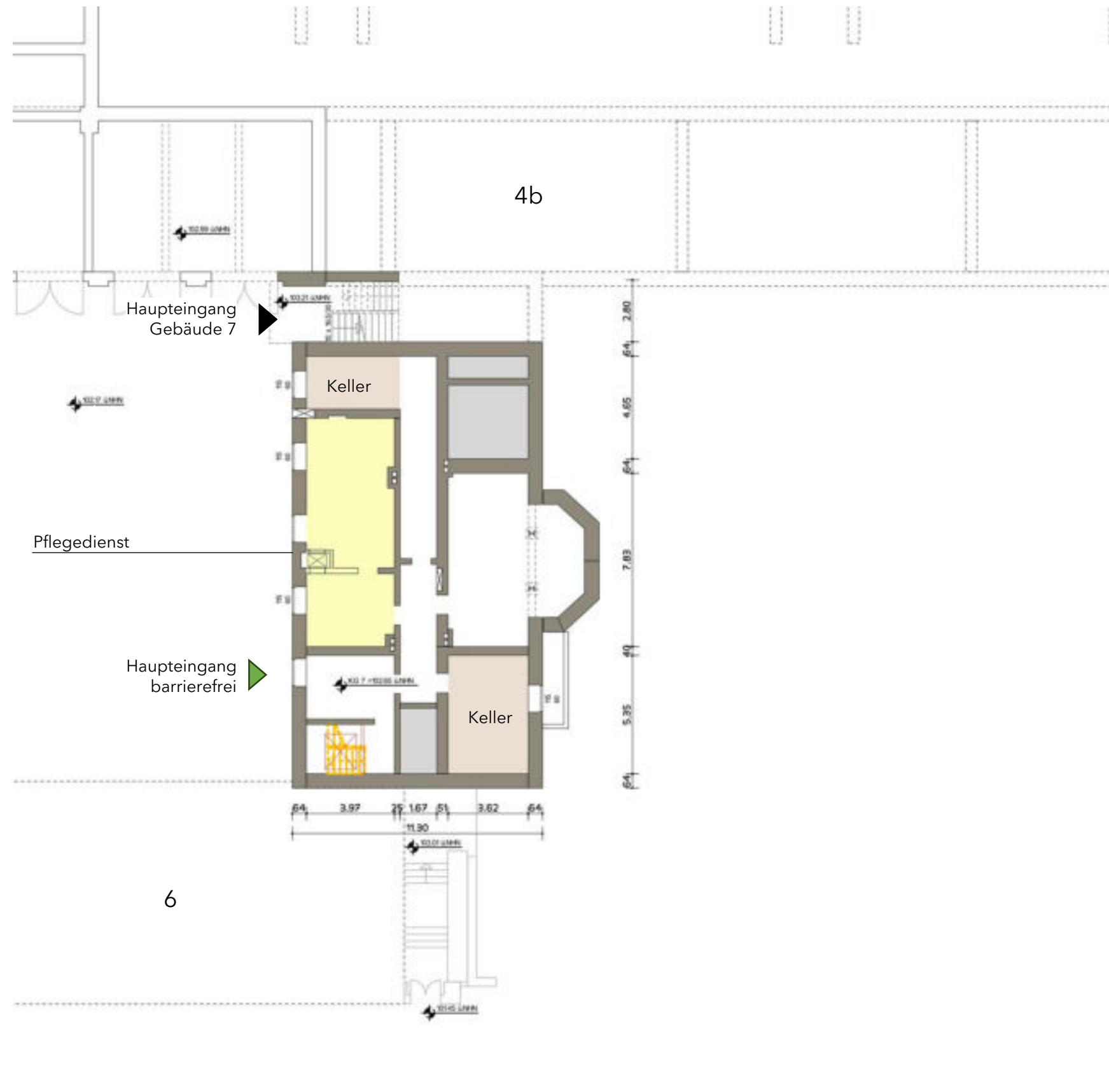


LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	9
2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	2
3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	0
Sondernutzung					
Keller					
					11








GEBÄUDE 7 DACHGESCHOSS

Im Kellergeschoss befindet sich der barrierefreie Zugang zum Gebäude über den neu eingebauten Aufzug. Einer der beiden vorhandenen Treppenhänge wird hierfür entsprechend umgebaut. Zusätzlich sind im Kellergeschoss Räume für den Pflegedienst sowie die allgemeinen Kellerräume untergebracht.



LEGENDE

LEGENDE		KG	EG	OG	DG	SUMME
	1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	9
	2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	2
	3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	0
						<hr/>
						11
	Sondernutzung					
	Keller					



BARRIEREFREIE ERSCHLIESSUNG

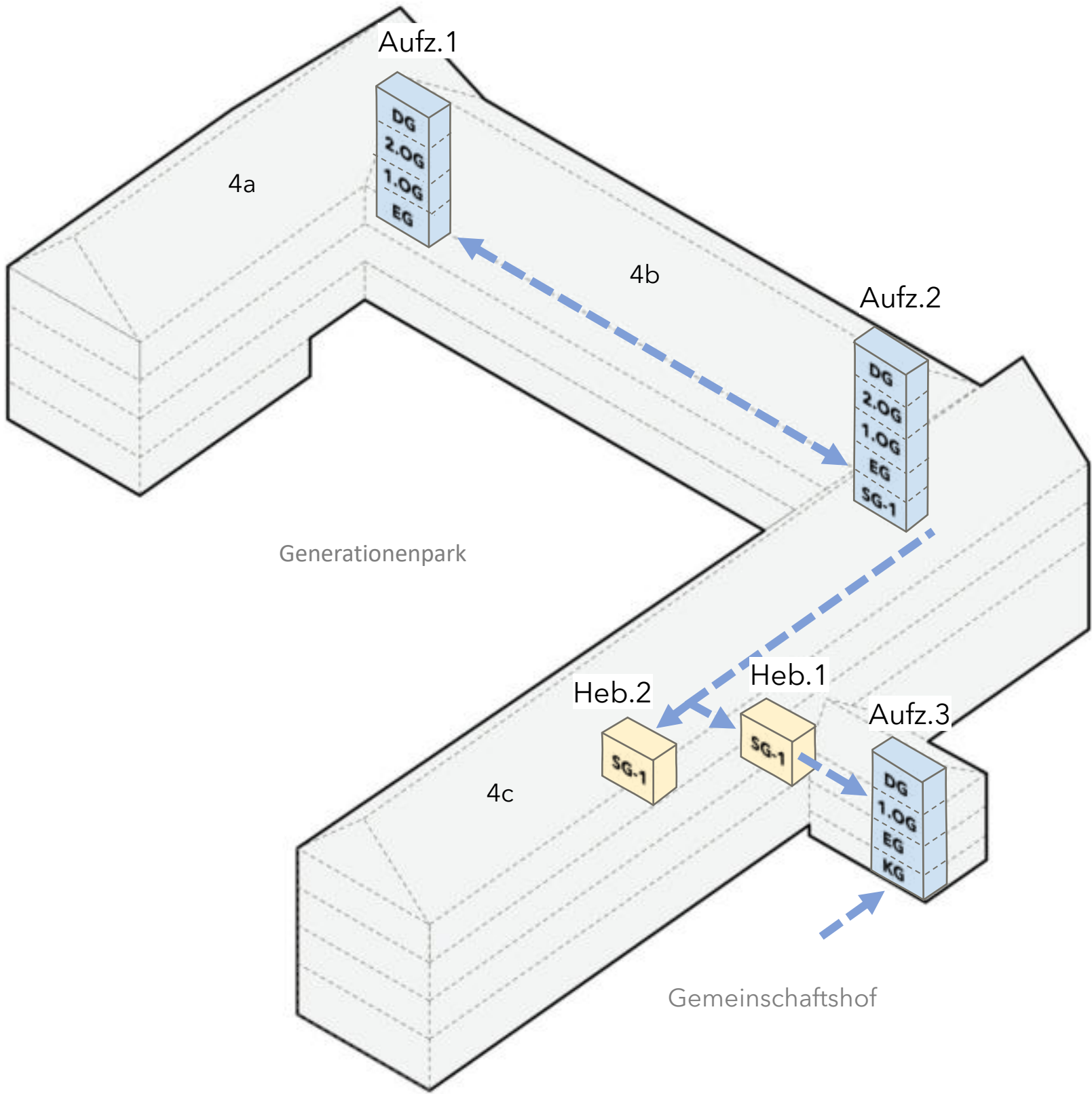
Im Rahmen der barrierefreien Erschließung werden im Gebäude 4 insgesamt zwei Aufzüge (Aufzug 1 und Aufzug 2) sowie zwei Rollstuhl-Hebebühnen (Hebebühne 1 und Hebebühne 2) installiert. Im Gebäude 7 wird zusätzlich ein weiterer Aufzug eingebaut. Die Aufzüge 1 und 2 gewährleisten einen vollständig barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen in Gebäude 4. Die Hebebühnen 1 und 2 ermöglichen die barrierefreie Erschließung der weiteren Ebenen im Sockelgeschoss -1.

Hebebühne 1 übernimmt dabei eine besondere Funktion: Sie dient vorrangig der inneren Erschließung des Gebäudeensembles, stellt eine barrierefreie Verbindung zwischen Gebäude 4 und Gebäude 7 her und schafft zusätzlich den stufenlosen Zugang zu einer weiteren Ebene des Sockelgeschosses -1. Dieses Sockelgeschoss ist in drei leicht versetzte Ebenen gegliedert, die ansonsten nur durch wenige Stufen miteinander verbunden sind.

Im Gebäude 7 sorgt Aufzug 3 für die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Damit ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit sämtlicher Wohnbereiche sowie aller relevanten Gemeinschaftseinrichtungen sichergestellt.

LEGENDE

-  Aufzug
-  Rollstuhlhebebühne



VORENTWURF

GEBÄUDE 11

	(38-50 qm)	(45-60 qm)	(65-80 qm)	
Geschoss	1,5 Zimmer-Wohnung	2 Zimmer-Wohnung	3 Zimmer-Wohnung	
EG	3	3		
RG x 3	1	4	1	
4.OG	1	4	1	
5.OG	1	1	3	
Summe	8	20	7	Gesamt: 35

Potentialanalyse

7

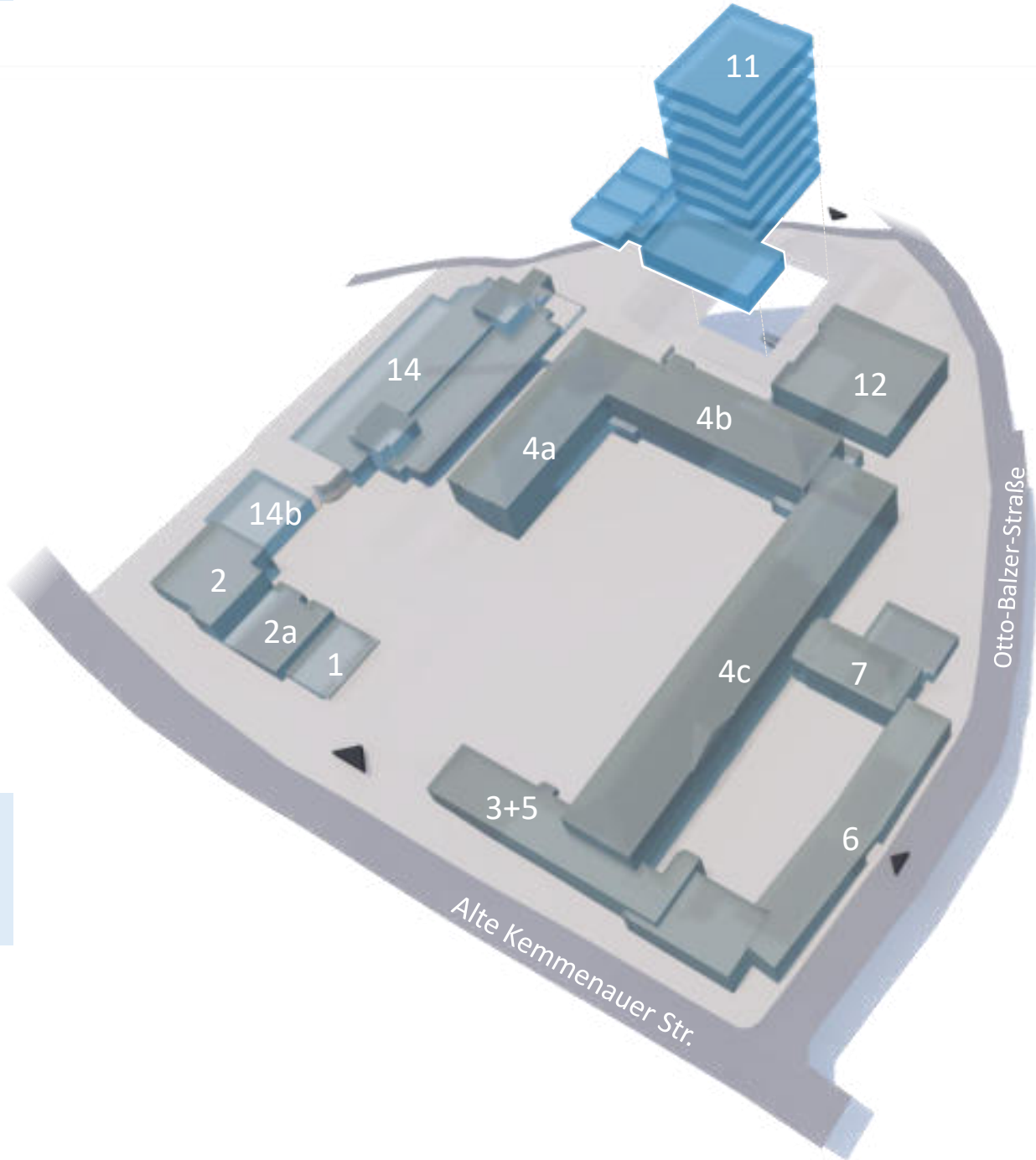
20

5

Gesamt (Potentialanalyse): 32

GEBÄUDE 11

Im Gebäude 11 können insgesamt 35 Wohnungen untergebracht werden. In den folgenden Folien wird ein Vorentwurf für jedes Geschoss dargestellt.



GEBÄUDE 11 ERDGESCHOSS

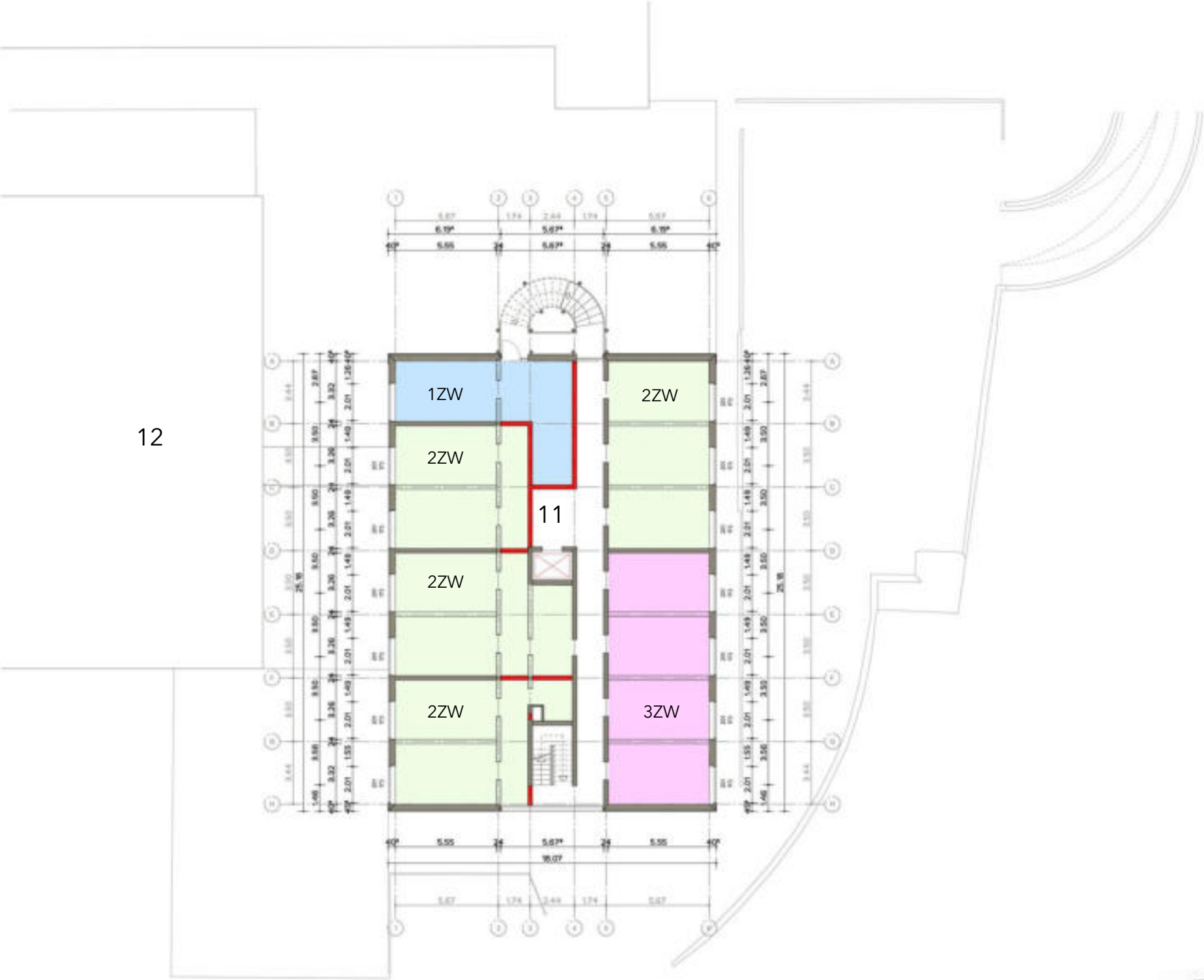
Gebäude 11 ist vollständig barrierefrei konzipiert. Vom Erdgeschoss aus besteht ein barrierefreier Zugang ins Freie, über den auch die Gebäude 12 und 4b auf barrierefreiem Weg erreicht werden können.

LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)
- Sondernutzung
- Keller



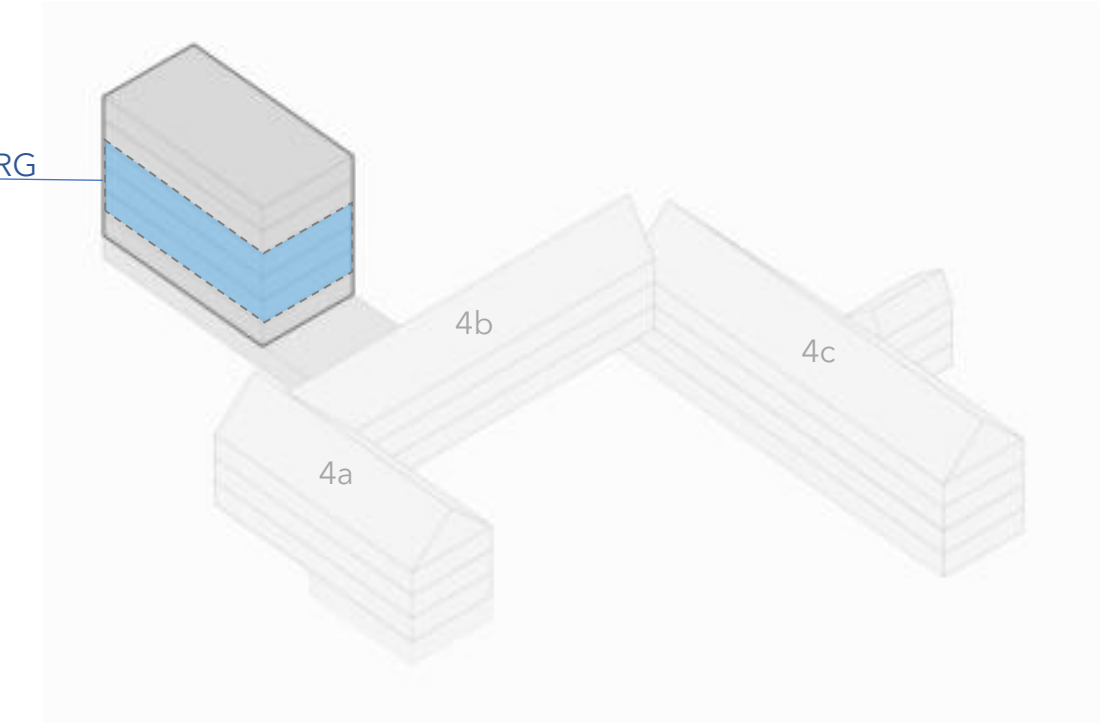
4b



GEBÄUDE 11

REGELGESCHOSS (1.OG - 3.OG)

Das Regelgeschoss umfasst das 1., 2. und 3. Obergeschoss und beinhaltet pro Etage eine 1-Zimmer-Wohnung, vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnungen.



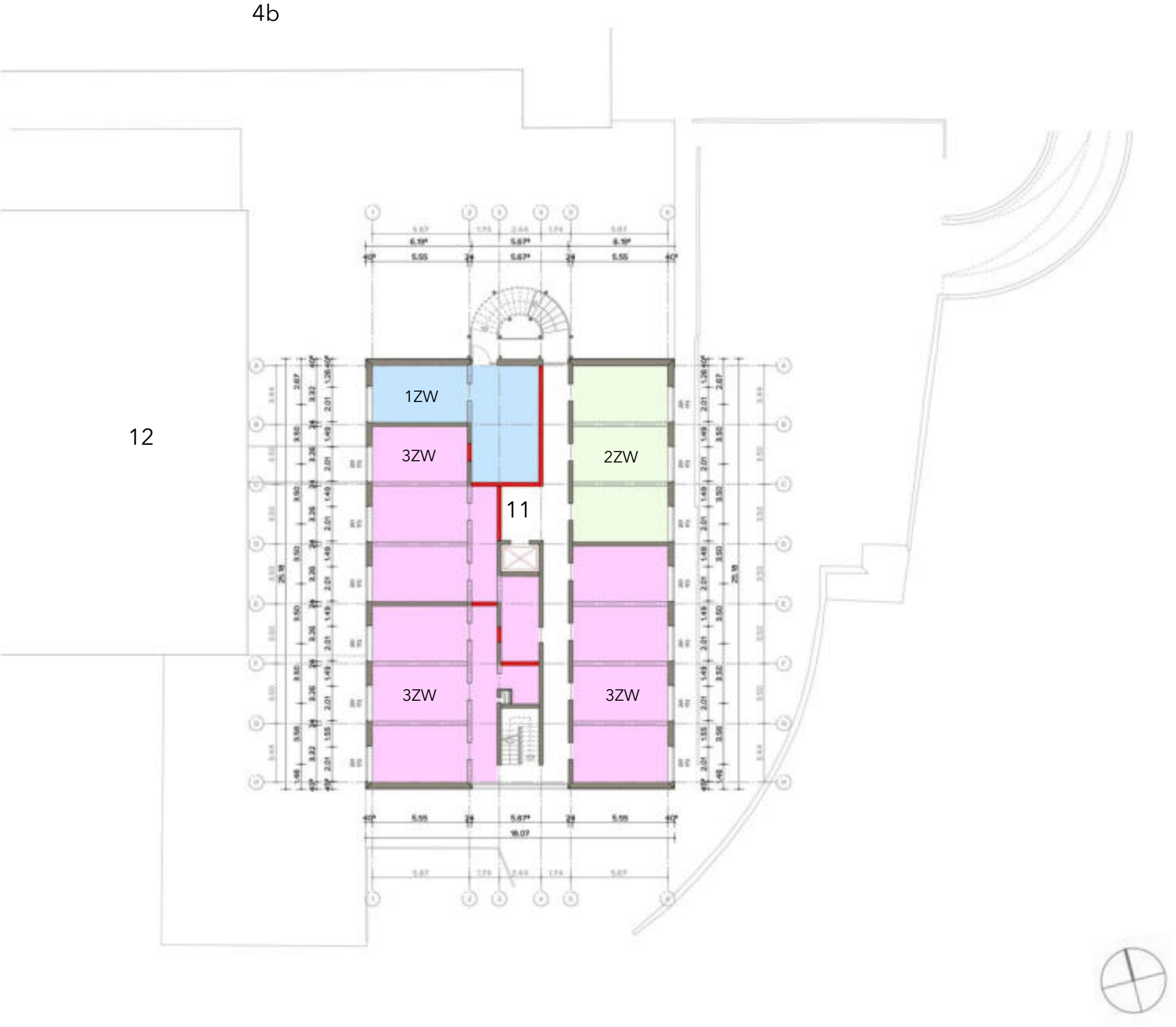
- LEGENDE
- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)

2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)

3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)

Sondernutzung

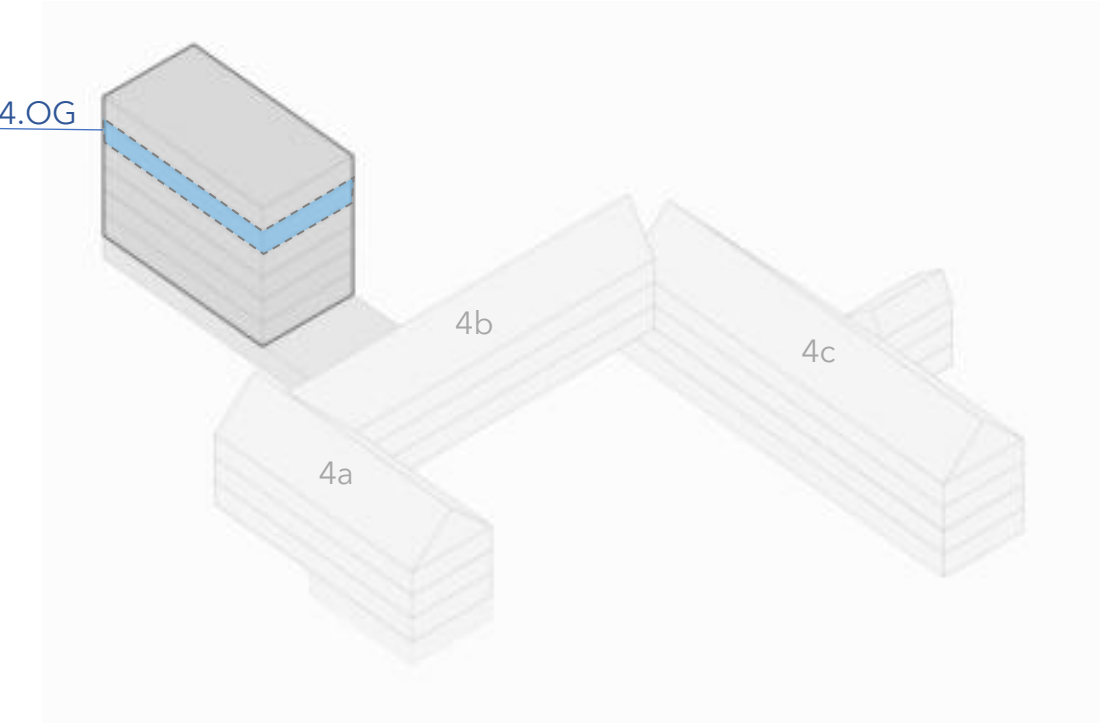
Keller



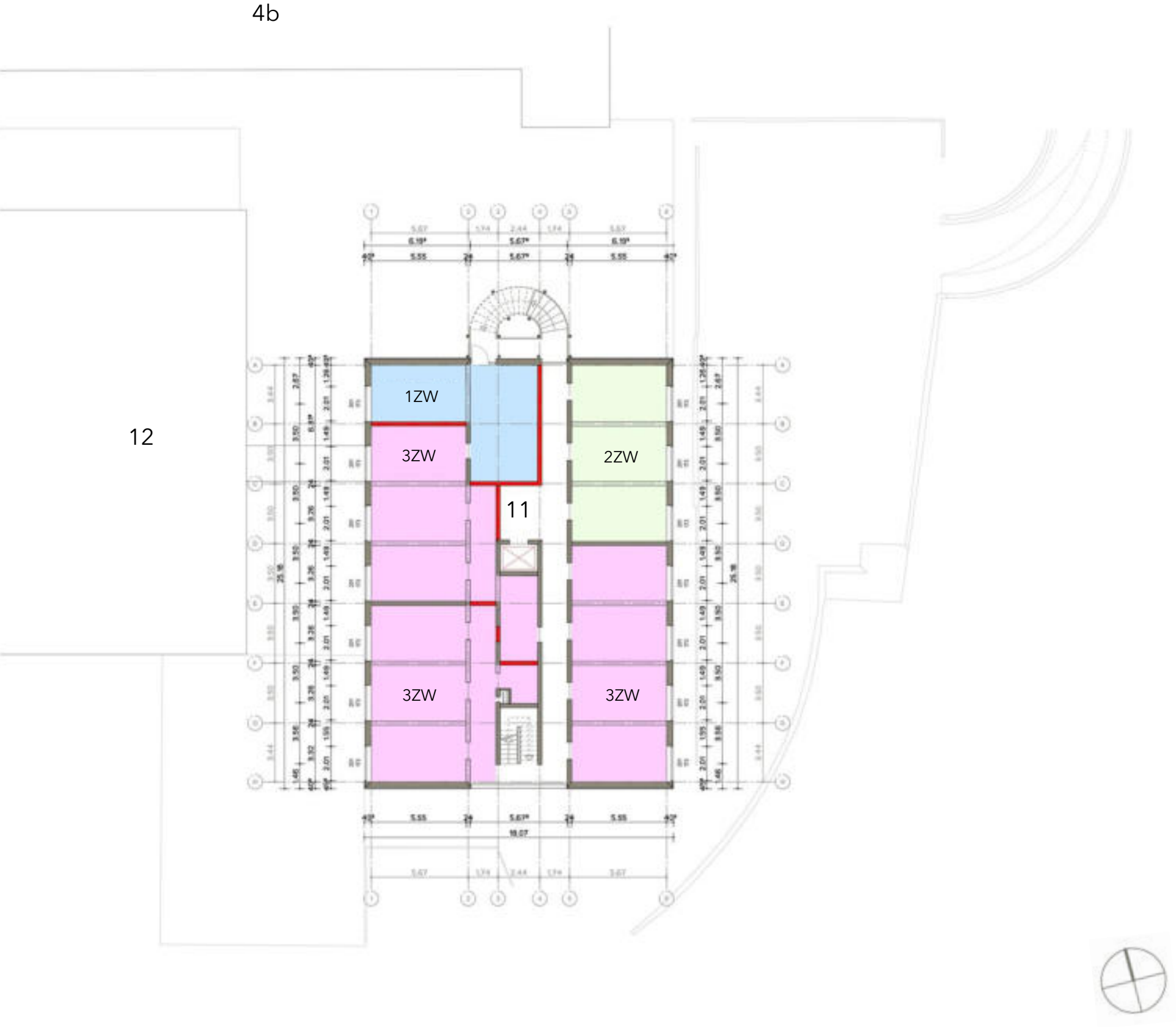
GEBÄUDE 11

4. OBERGESCHOSS

Im 4. und 5. Obergeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer- Wohnung sowie drei 3-Zimmer-Wohnungen.



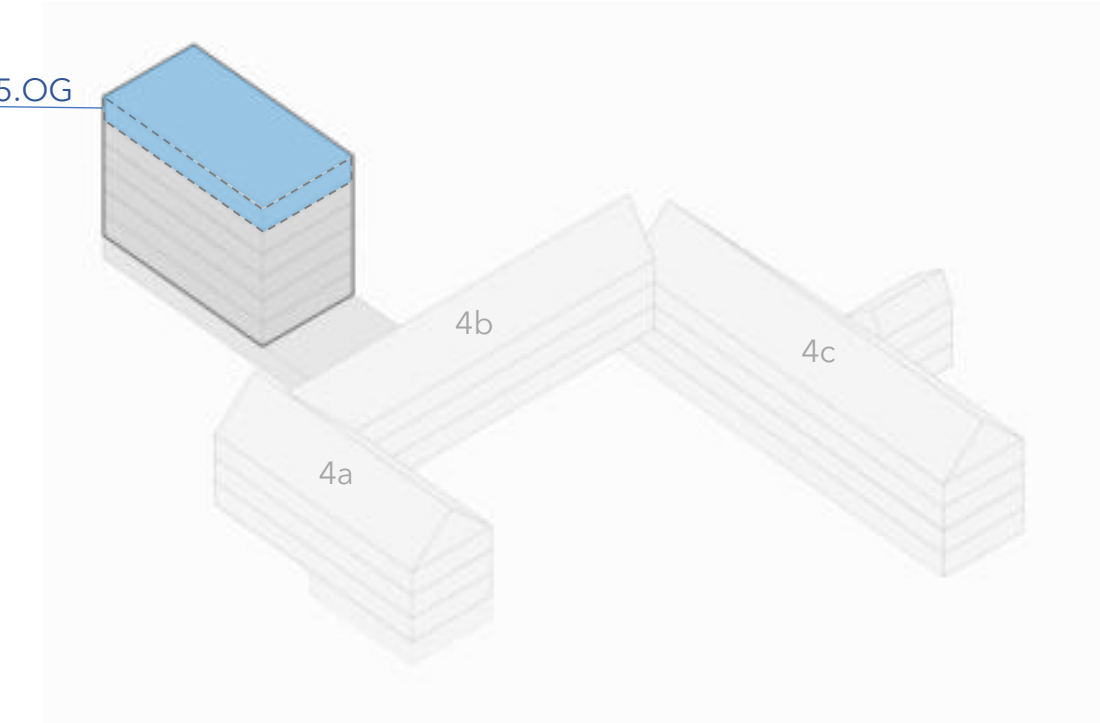
- LEGENDE
- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)
- Sondernutzung
- Keller



GEBÄUDE 11

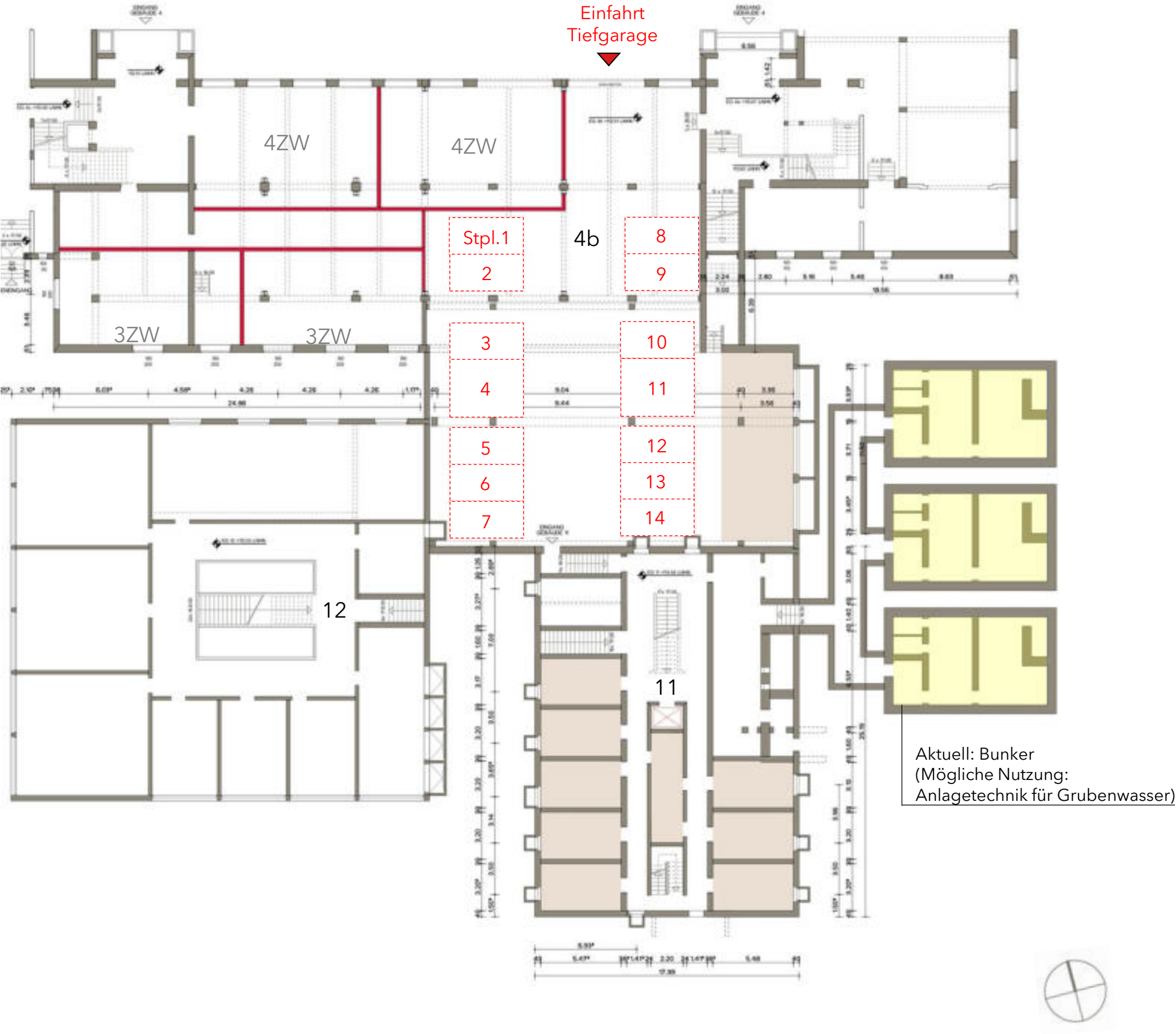
5. OBERGESCHOSS

Im 4. und 5. Obergeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer- Wohnung sowie drei 3-Zimmer-Wohnungen.



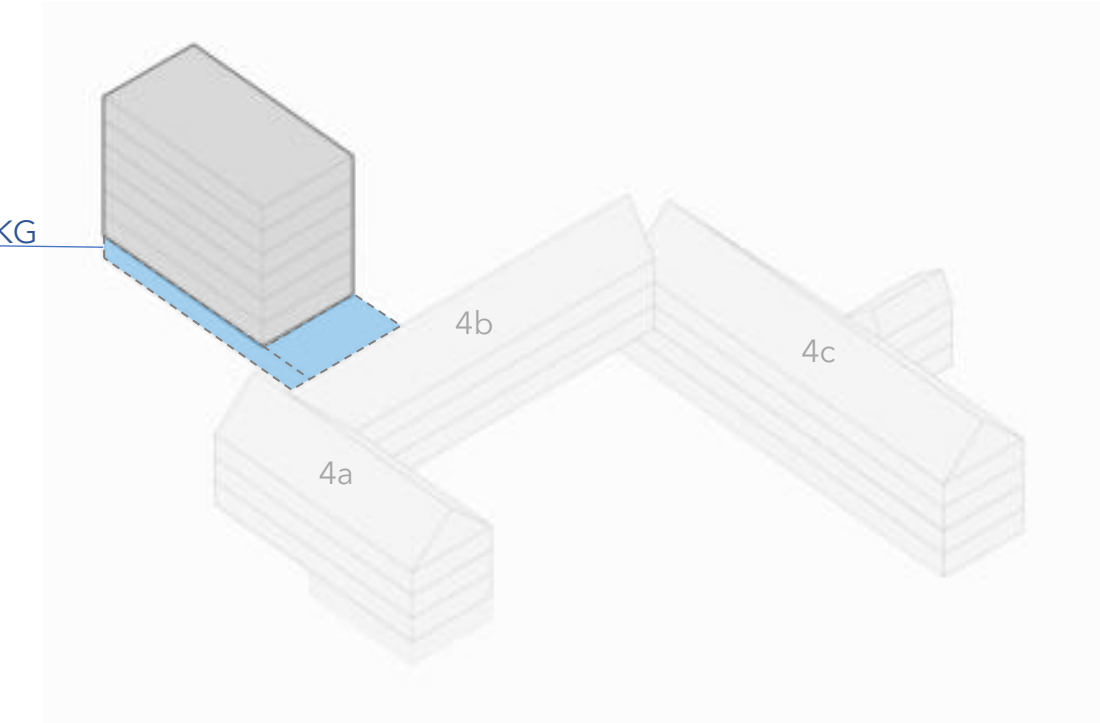
LEGENDE

- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)
- Sondernutzung
- Keller



GEBÄUDE 11+4
KELLERGESCHOSS

Im Kellergeschoss besteht die Möglichkeit, bis zu 14 PKW-Stellplätze zu realisieren. Die übrige Fläche dient der Unterbringung von Kellerräumen.



LEGENDE

- Sondernutzung
- Keller

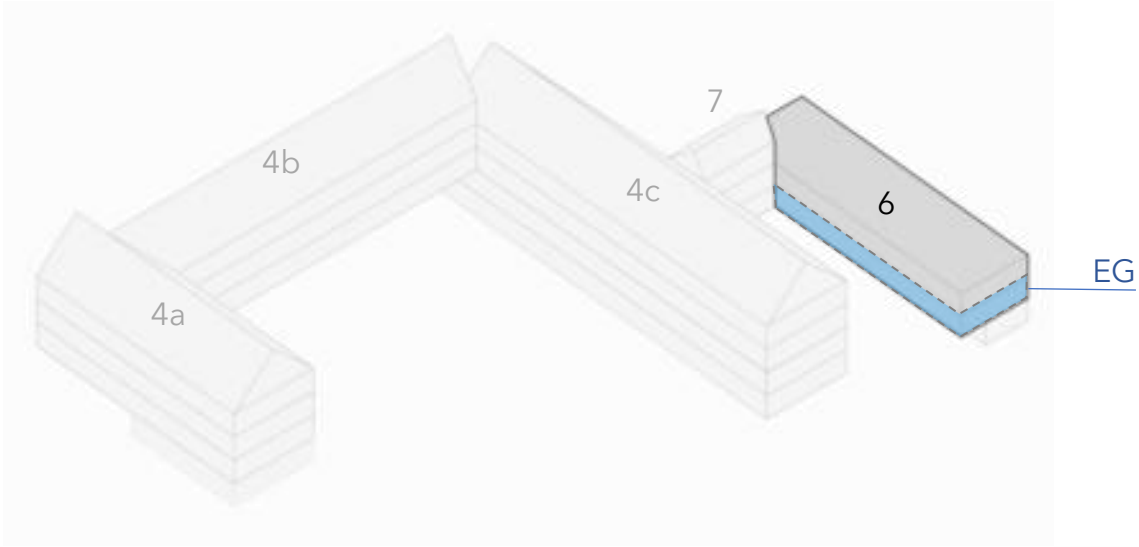
VORENTWURF

GEBÄUDE 6

GEBÄUDE 6

ERDGESCHOSS

Das Gebäude 6 eignet sich aufgrund seiner Struktur besonders gut für Maisonette-Wohnungen. Geplant sind insgesamt acht Wohnungen: zwei größere Einheiten mit 130 bis 140 m² Wohnfläche plus Dachterrasse sowie sechs Wohnungen mit 70 bis 90 m² Wohnfläche plus Dachterrasse. Die Maisonette-Wohnungen sind von der Hofseite aus erreichbar. Jede Wohnung verfügt über eine private Dachterrasse.



LEGENDE

- Maisonette-Wohnung

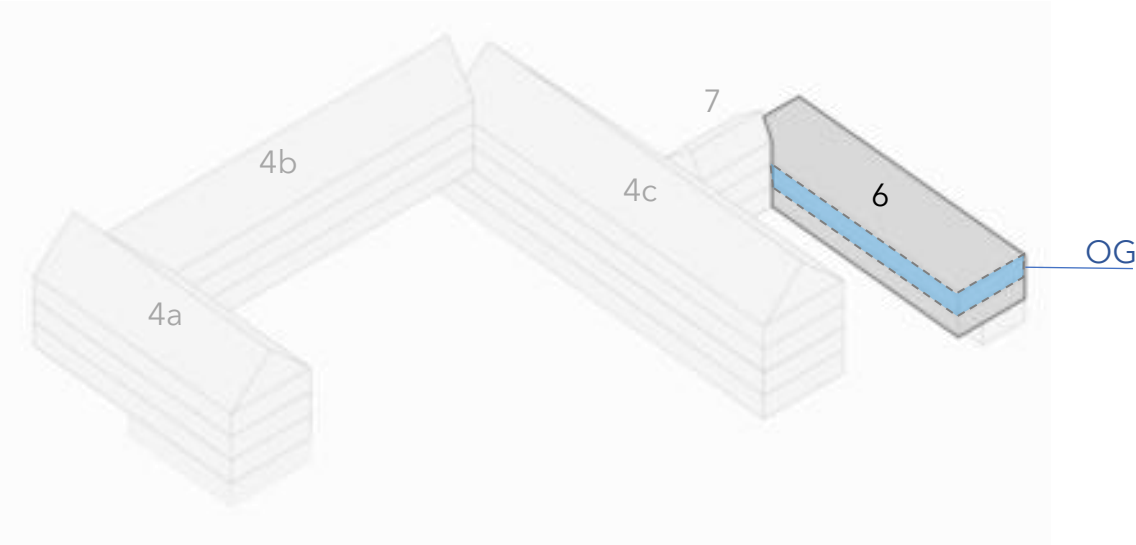
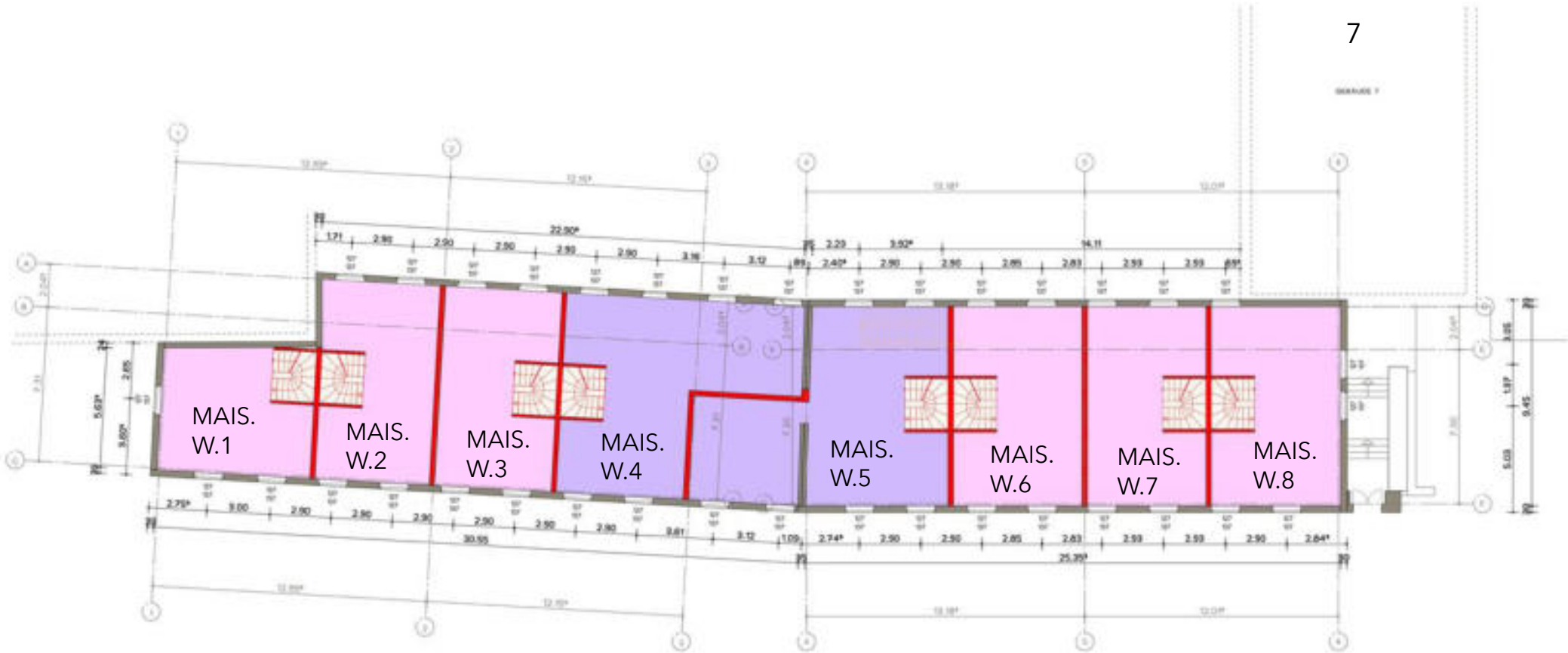
Typ 1: 70 - 90 qm
- Maisonette-Wohnung

Typ 2: 130 - 140 qm

GEBÄUDE 6

1. OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss des Gebäudes 6 befinden sich die oberen Ebenen der Maisonette-Wohnungen.



LEGENDE

- Maisonette-Wohnung

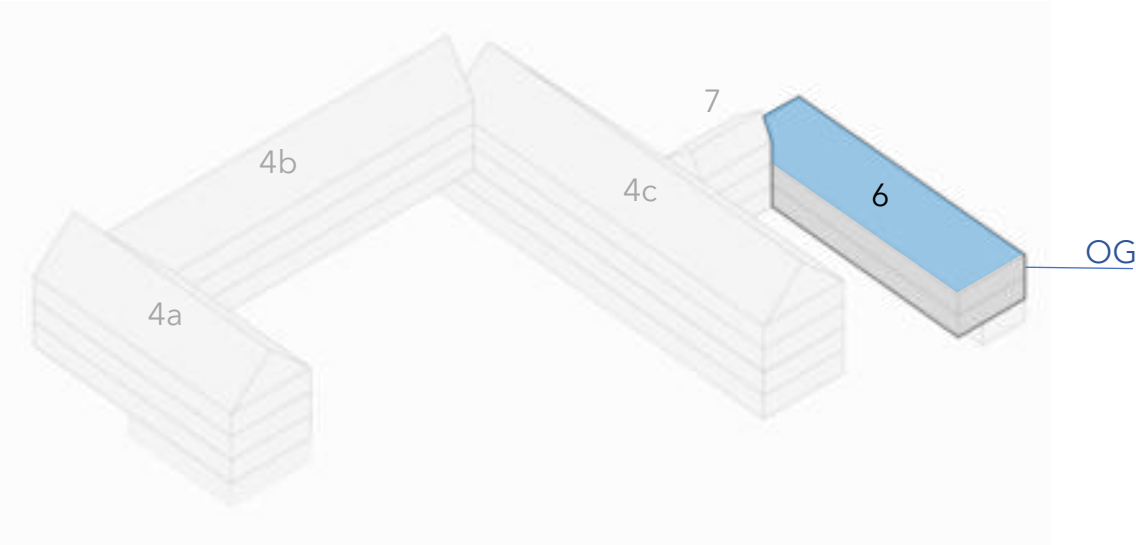
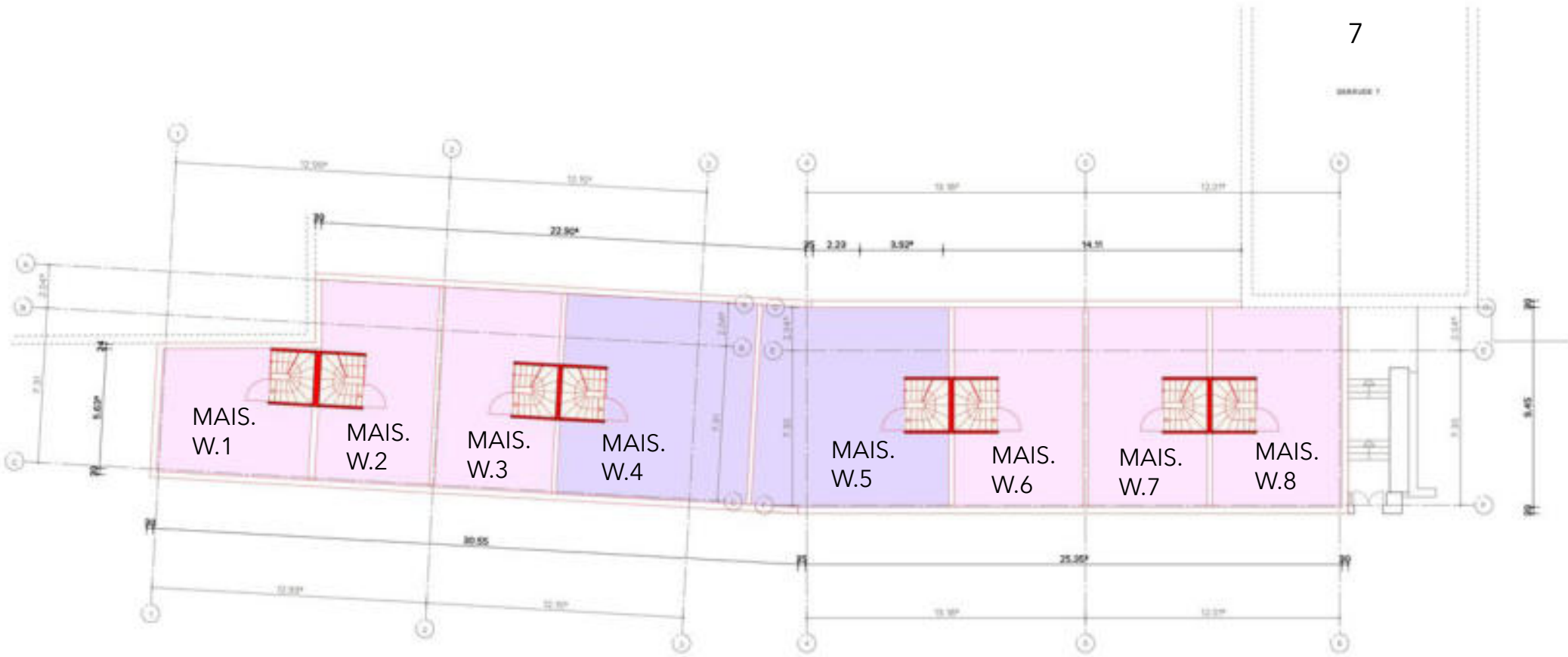
Typ 1: 70 - 90 qm
- Maisonette-Wohnung

Typ 2: 130 - 140 qm

GEBÄUDE 6

DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Dachterrassen, die jeweils einer Wohnung zugeordnet sind.

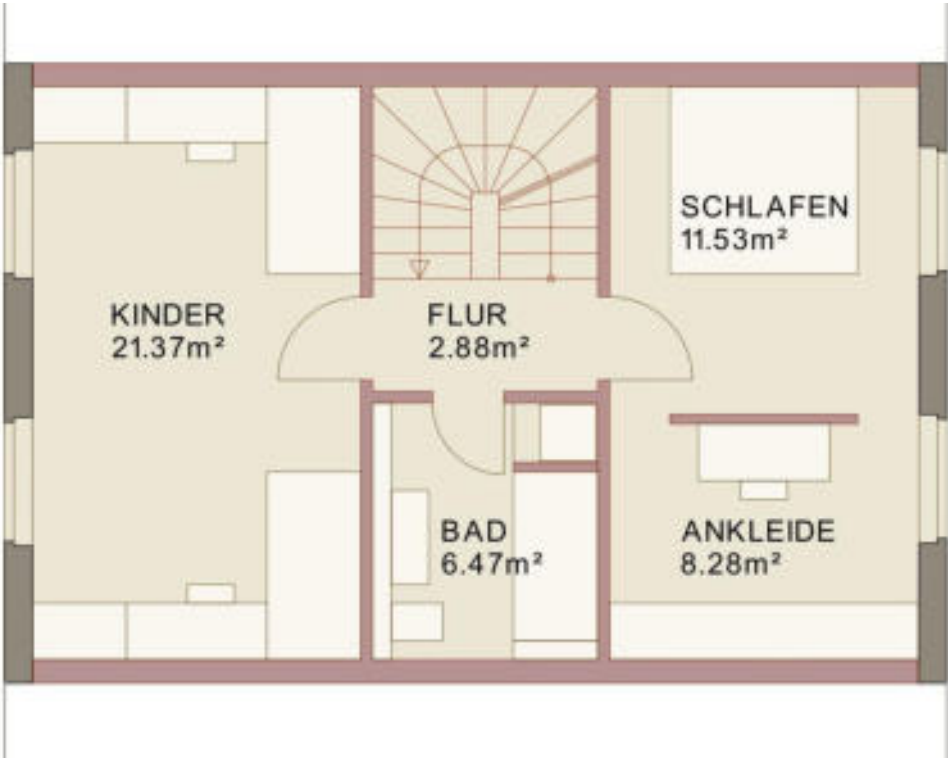


LEGENDE

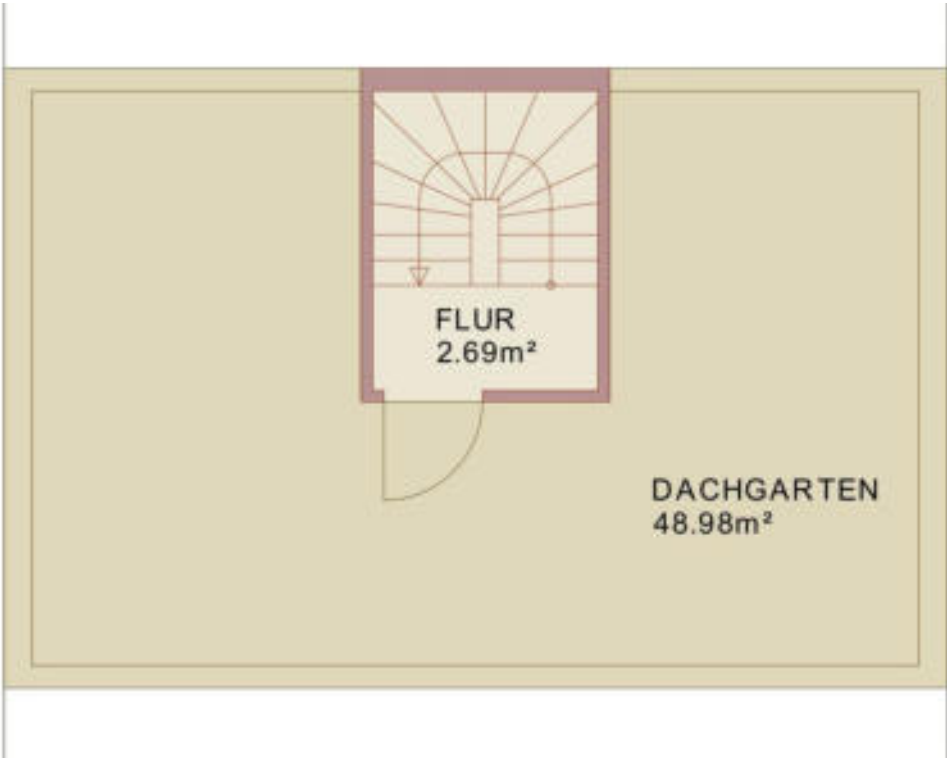
- Maisonette-Wohnung

Typ 1: 70 - 90 qm
- Maisonette-Wohnung

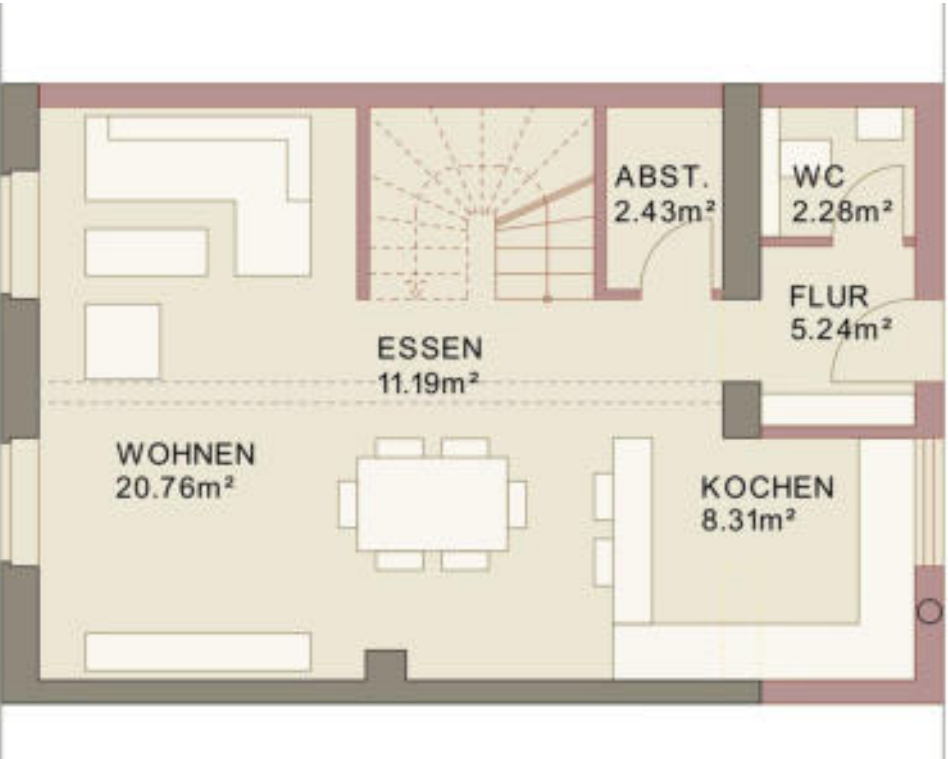
Typ 2: 130 - 140 qm



OBERGESCHOSS



DACHGARTEN

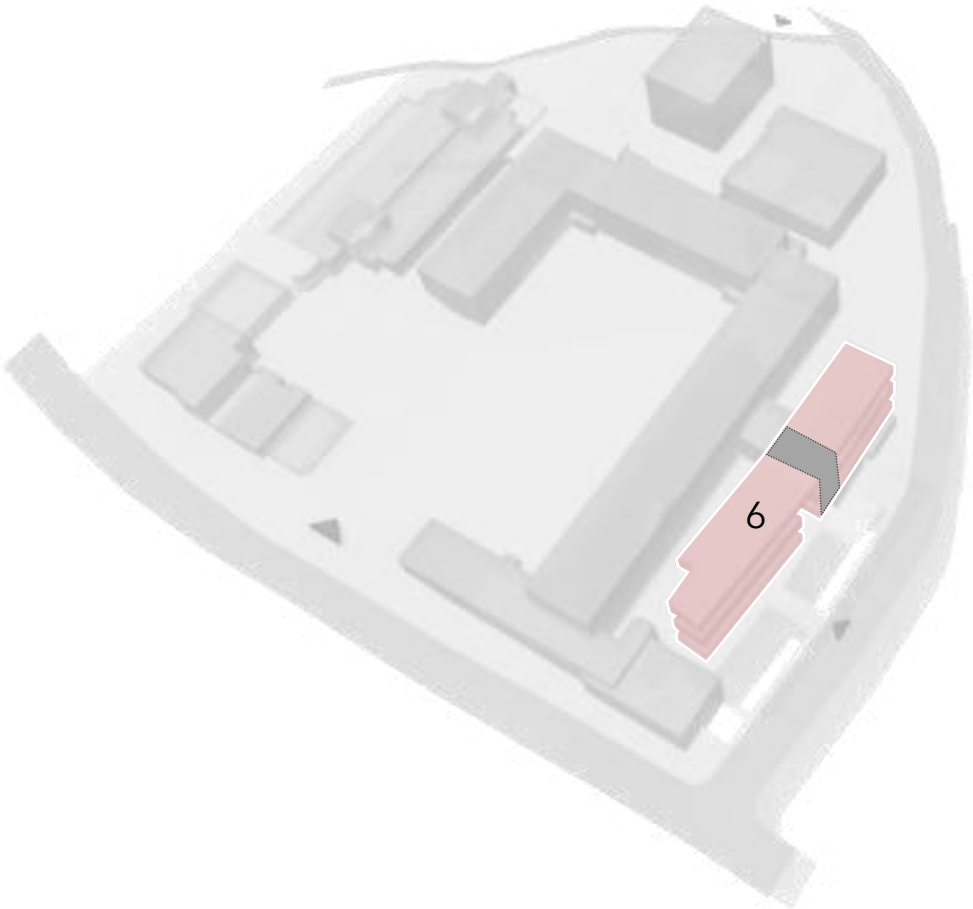


ERDGESCHOSS

GEBÄUDE 6
BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUND RISSE

Gebäude 6
3-Zimmer-Wohnung I Maisonnette
WFL: 116 m²

Flur	10.81m²
Essen	11.19m²
Wohnen	20.76m²
Kochen	8.31m²
Schlafen	11.53m²
Ankleide	8.28m²
Kinder	21.37m²
Bad	6.47m²
WC	2.28m²
Abstellraum	2.43m²
Dachgarten (50%)	12.25m²



VORENTWURF

FREIFLÄCHENPLAN MIT STELLPLÄTZEN

STELLPLATZBEDARF

Für die geplanten Wohngebäude ergibt sich gemäß Stellplatzsatzung Bad Ems ein Bedarf von insgesamt 246 Stellplätzen. Die Berechnung basiert auf der Wohnungsgröße je Einheit:

bis 80 m² → 1,5 Stellplätze
80-120 m² → 2,0 Stellplätze
über 120 m² → 2,5 Stellplätze.

In Summe entfallen 161 Stellplätze auf kleinere Wohnungen, 76 auf mittlere und 5 auf große Wohnungen.

Stellplatzsatzung Bad Ems:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
	Wohngebäude	
1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 80 m² - 1,5 Stpl. 80 bis 120 m² - 2,0 Stpl. über 120 m² - 2,5 Stpl.

WOHNUNGEN	BIS 80 m²	80-120 m²	120+ m²	
GEBÄUDE 4	55	38		
GEBÄUDE 11	35			
GEBÄUDE 6	6		2	
GEBÄUDE 7	11			
SUMME	107	38	2	
Stellplatz/Wohnung	1,5	2	2,5	
SUMME STELLPLÄTZE	161	76	5	GESAMT: 242



STELLPLÄTZE FÜR DIE WOHNUNGEN

Die Anzahl der Stellplätze bezieht sich auf die Wohneinheiten.

Die Gebäude 1, 2 und 12 sind dabei nicht berücksichtigt, da die Nutzung dieser drei Gebäude noch nicht festgelegt ist und die erforderliche Stellplatzanzahl von der jeweiligen Nutzung abhängt.

PARKHAUS GEBÄUDE 14	TIEFGARAGE GEBÄUDE 4/11	STELLPLÄTZE IM FREIEN	
36 (E1/2)	14	69	
46 (E3/4)		20	
53 (E5/6)		8	
135	14	97	Gesamt : 246

LEGENDE

- ▲ Grundstückszufahrt
- ▶ Gebäudeeingang
- ▼ Parkhaus und Tiefgarage
- - - Grundstücksgrenze

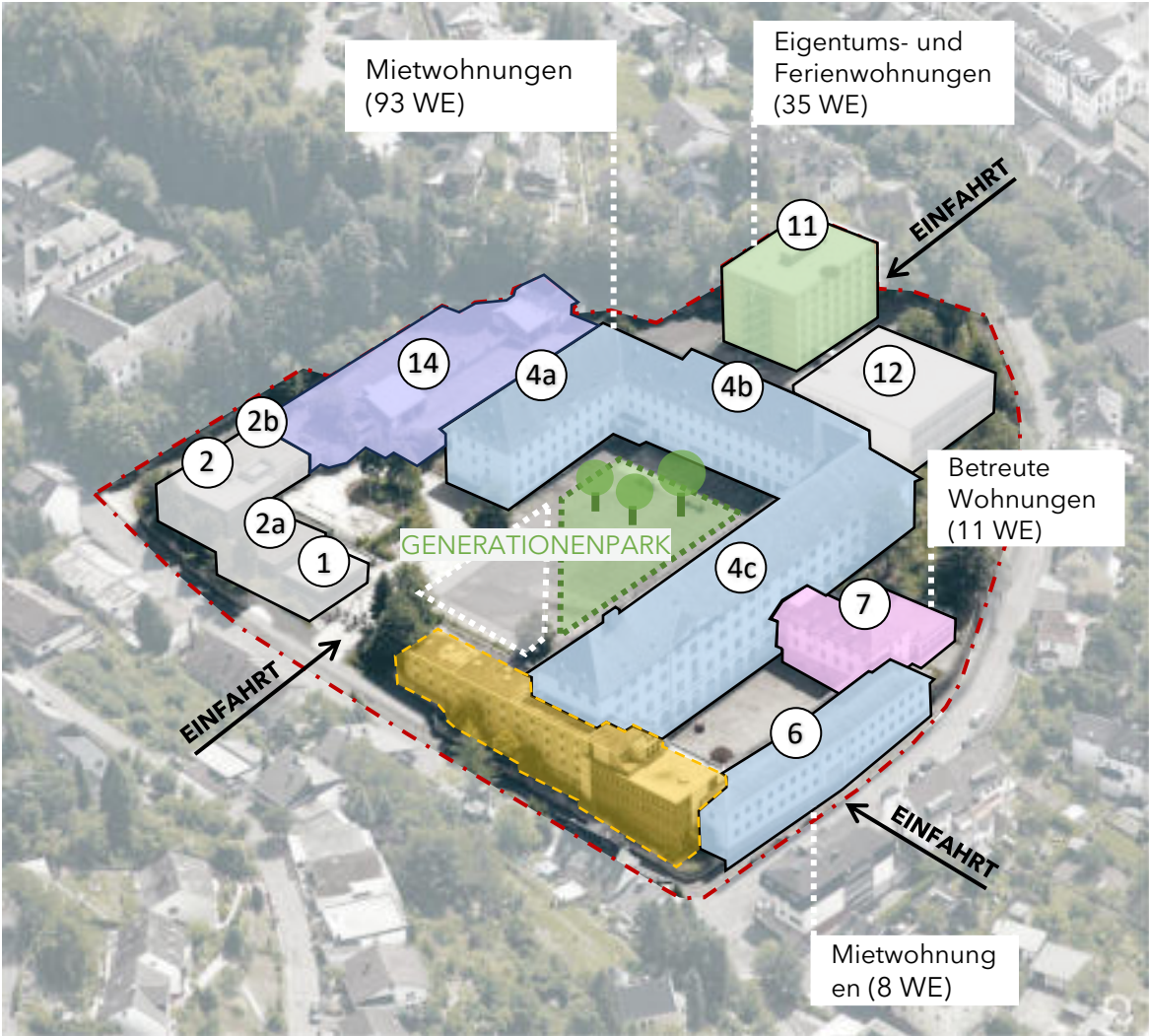
ZUSAMMENFASSUNG

ÜBERBLICK

Im neuen Quartier entstehen 147 Wohnungen in verschiedenen Größen und Typen. In Gebäude 4 werden Mietwohnungen realisiert und bilden den zentralen Wohnstandort. Gebäude 7 ist für Betreutes Wohnen vorgesehen, Gebäude 6 erhält Maisonette-Wohnungen. Gebäude 11 wird für Eigentums- und Ferienwohnungen genutzt. Zur Deckung des Bedarfs entstehen insgesamt 246 PKW-Stellplätze.

Damit entsteht ein vielfältiges und ausgewogenes Wohnquartier, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht und die Grundlage für ein lebendiges Zusammenleben schafft.

GEBÄUDE	1,5 ZIMMER- WOHNUNG	2 ZIMMER- WOHNUNG	3 ZIMMER- WOHNUNG	4 ZIMMER- WOHNUNG	5 ZIMMER- WOHNUNG	
4	9	10	56	13	5	93
6	-	-	6	2	-	8
7	9	2	-	-	-	11
11	8	20	7	-	-	35
SUMME	24	35	74	15	5	GESAMT: 147
	16%	23%	48%	10%	3%	
Potentialanalyse	22	44	58	30	5	Gesamt: 159
	14%	28%	36%	19%	3%	



Antrag auf Bauvorbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir eine Bauvoranfrage für das Areal der ehemaligen Caserne Colonel de Chéron in Bad Ems. Ziel ist die planungsrechtliche Klärung der künftigen Nutzungen und die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit für die weiteren Planungsschritte.

Gegenstand der Anfrage

1. Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken
 - Gebäude 4a-c: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau inkl. Dachgeschossausbau
 - Gebäude 6: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau
 - Gebäude 7: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau inkl. Dachgeschossausbau
 - Gebäude 11: Umnutzung zu Geschosswohnungsbau
2. Erhalt bzw. Rückbau
 - Gebäude 3 und 5: Rückbau vorgesehen
 - Gebäude 1, 2 und 12: Nutzung derzeit offen, mögliche alternative Nutzungen sollen der Stadt in einem gesonderten Schritt vorgeschlagen werden bzw. zusammen abgestimmt werden
 - Parkhaus: Fortführung der bisherigen Nutzung ohne Änderung
3. Freiflächenplanung / Stellplätze
 - Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems innerhalb des Areals
 - Integration der Grün- und Freiflächen in ein Gesamtkonzept

Fragestellung

Wir bitten um verbindliche Auskunft, ob die geplante Umnutzung der Gebäude 4a-c, 6, 7 und 11 in Geschosswohnungsbau nach Maßgabe des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Weiterhin bitten wir um Klärung, ob die geplante Nachweisführung der Stellplätze auf dem Grundstück als ausreichend angesehen wird.

Begründung

- Das Areal liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bad Ems.
- Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt.
- Die geplante Wohnnutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und trägt zur Revitalisierung des brachliegenden Kasernenareals bei.
- Mit der vorliegenden Vorplanung und den erarbeiteten Grundrissen liegen belastbare Flächen- und Nutzungskonzepte vor.
- Grundlage der Wohnungsgrößen und Zuschnitte bildet zudem die Potenzialanalyse von bulwiengesa (Stand: April 2024), wodurch die Planung auch marktseitig fundiert und nachvollziehbar ist.

Unterlagen (beigefügt)

- Lageplan mit Eintragung der betroffenen Gebäude
- Vorentwurfspläne (Grundrisse 1:200, ausgewählte Schnitte und Ansichten)
- Freiflächen- und Stellplatzplan
- Präsentation mit Nutzungskonzept

Wir bitten um die Erteilung eines Bauvorbescheids und stehen für Rückfragen oder eine gemeinsame Abstimmung jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

URBACH & FALTER

BAUGEWERBLICHE ARCHITEKTEN BDA