

**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

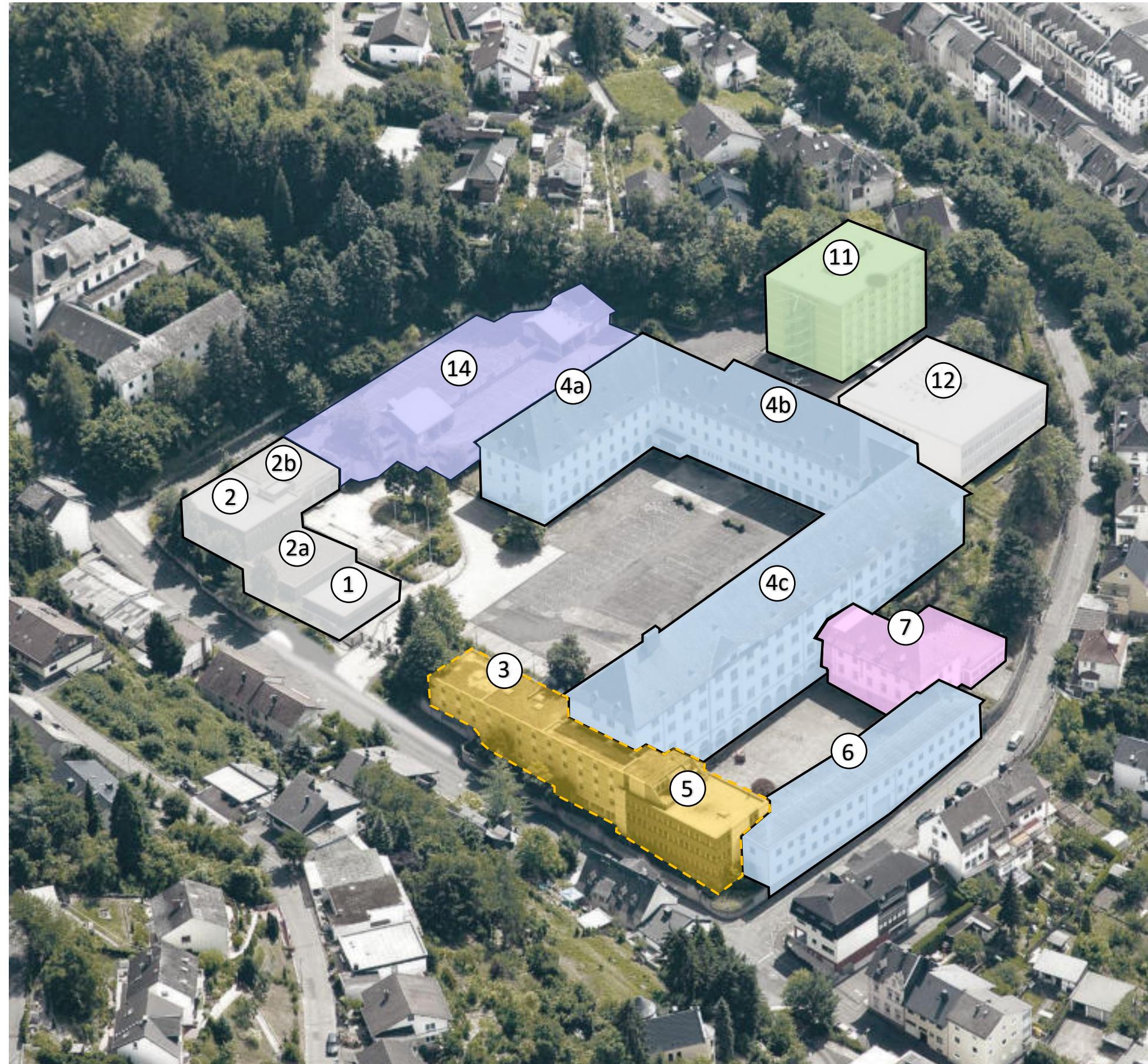


## AUSGANGSLAGE

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.

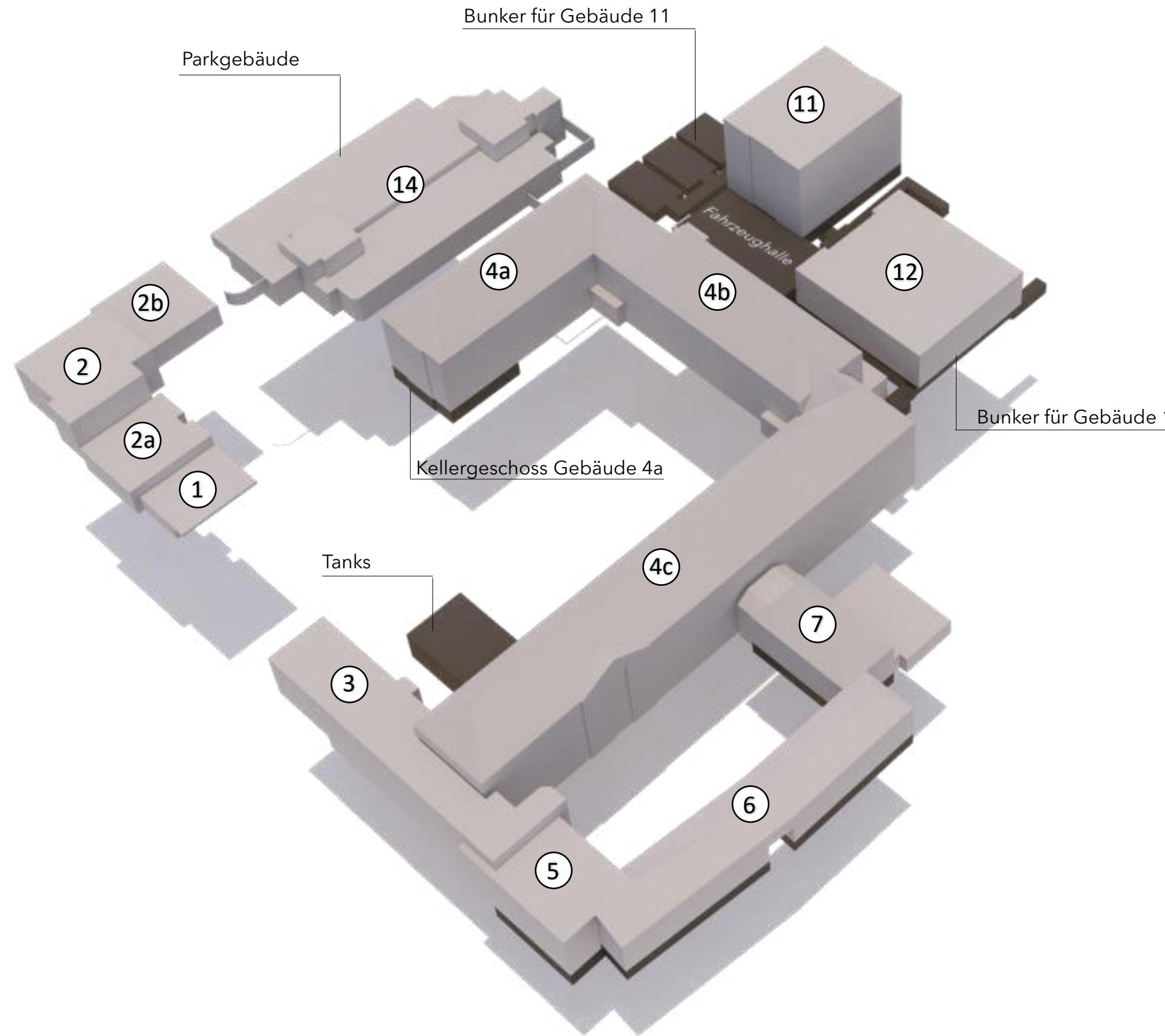
Darüber hinaus bieten die Gebäude 1, 2, 2a, 2b und 12 Raum für ergänzende Infrastruktureinrichtungen, wie etwa eine Kita oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen, die das Quartier funktional und sozial abrunden.

## 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 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt ergibt sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von 21.105 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft besteht aus 14 teilweise verbundenen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Baujahre der Gebäude liegen zwischen 1925 und 1988.

### BEZEICHNUNG

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

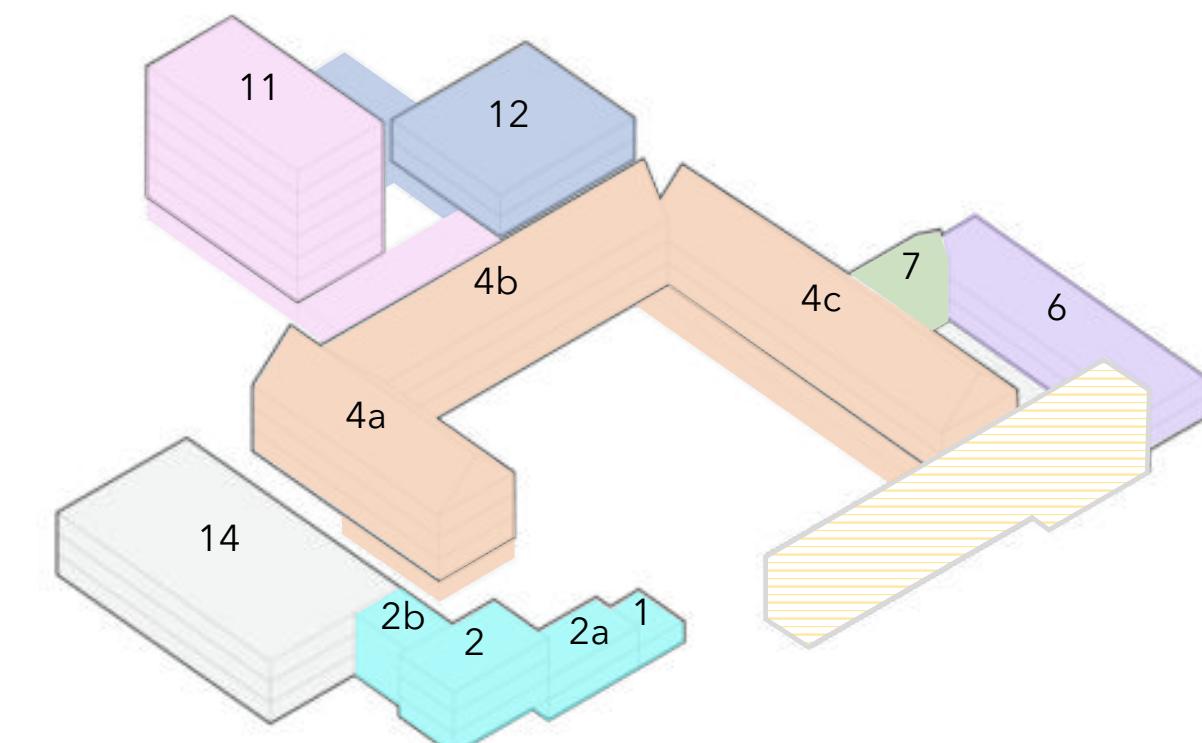
### SUMME

**21.105 m<sup>2</sup>**

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



## POTENZIALANALYSE



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-, Einzelhandelsflächen nicht empfohlen Dienstleistungs- und

### 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 beigefügt und steht zur detaillierten Durchsicht zur Verfügung.

 **POTENZIALANALYSE**



**POTENTIALANALYSE** 

**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	Anzahl	Wohnungen	Wohnfläche (qm)*			
			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
<b>Gesamt</b>	<b>105</b>	<b>102 %</b>	<b>7.925</b>	<b>35</b>	<b>130</b>	<b>75</b>

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**



**POTENTIALANALYSE** 

**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

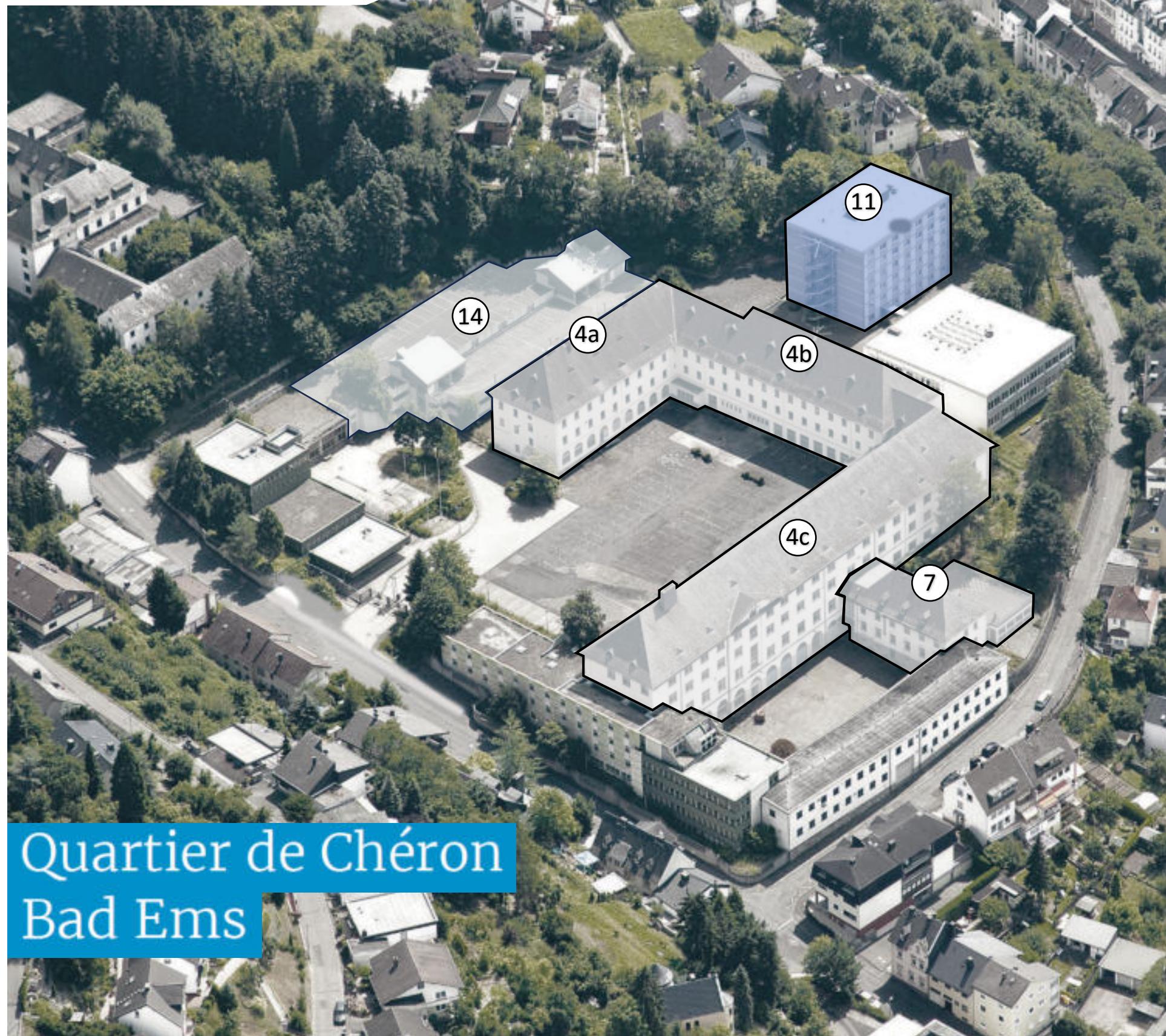
Quelle: bulwiengesa, \* zzgl. Balkone und Terrassen, \*\* primär Senioren

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

## POTENZIALANALYSE



## POTENTIALANALYSE

### 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	Anzahl	Wohnungen	Wohnfläche (qm)*			
			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

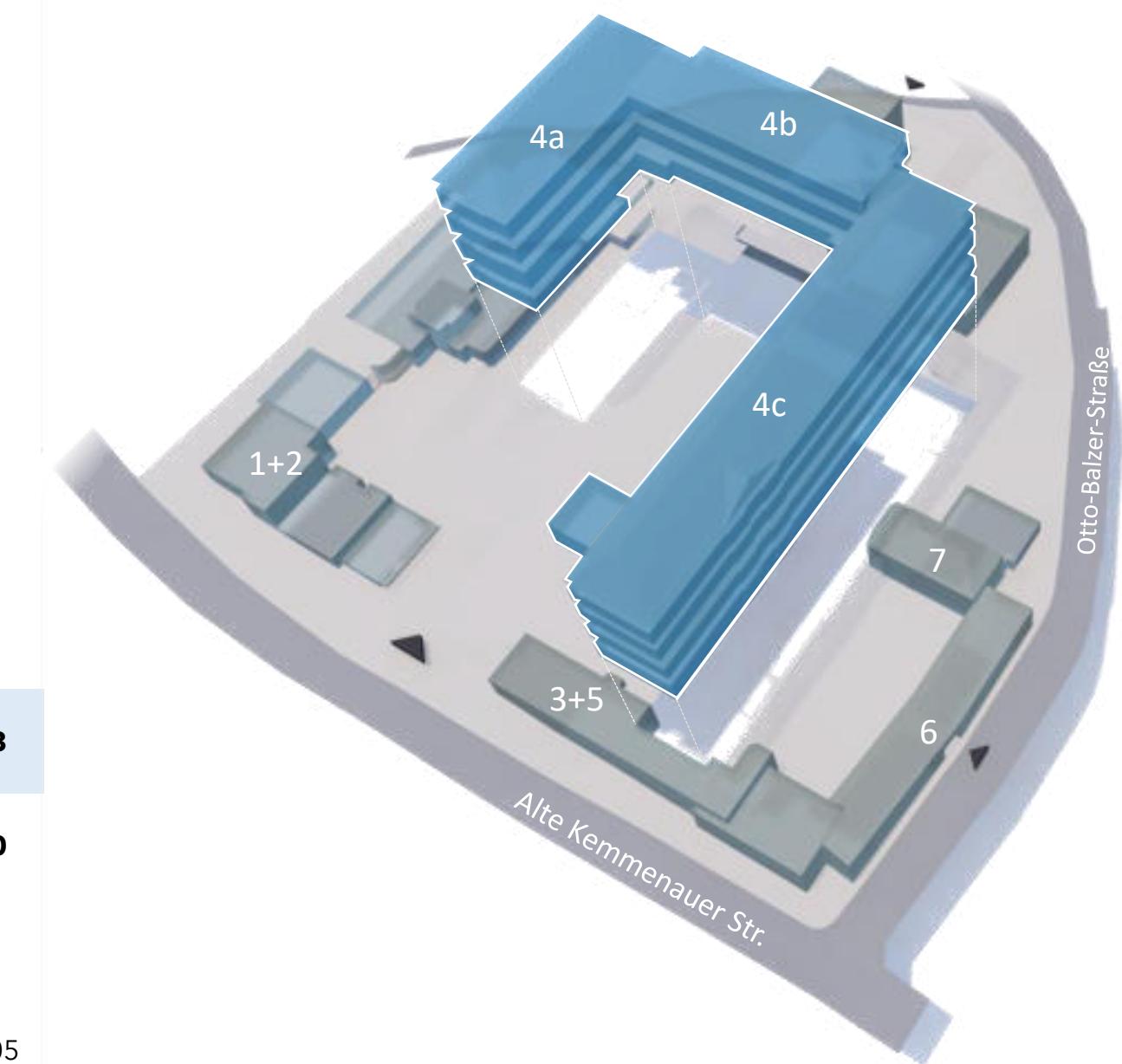
# **VORENTWURF GEBÄUDE 4**

(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	
<b>SG -2</b>						
<b>SG -1</b>	5	6				
<b>EG</b>	2	1	19	1		
<b>1.OG</b>	2		20	2		
<b>2.OG</b>		3	8	1		
<b>DG</b>			9	9	5	
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>56</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>Gesamt mit DG: 93</b>
Potentialanalyse	10	10	50	30	5	Gesamt (Potentialanalyse): 105
						<b>Gesamt ohne DG: 70</b>

## GEBÄUDE 4

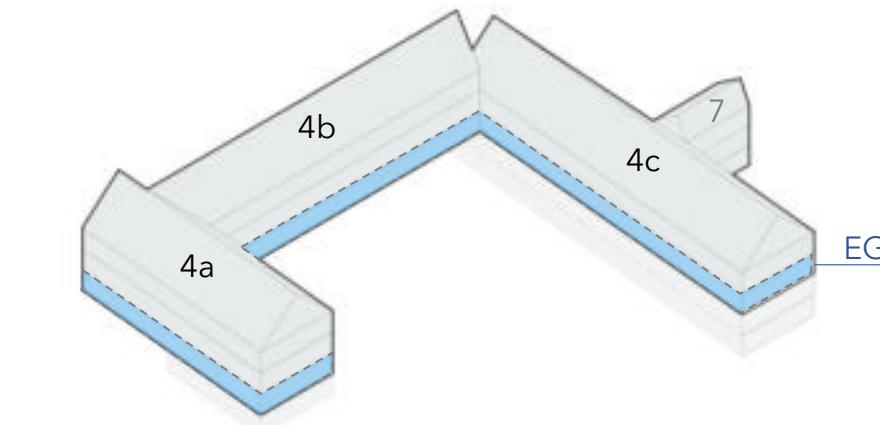
Mit dem Ausbau des Dachgeschosses können in Gebäude 4 insgesamt 93 Wohnungen untergebracht werden. Ohne Dachgeschoss beträgt die Gesamtzahl 70 Wohnungen. In den folgenden Folien wird ein Vorentwurf für jedes Geschoss dargestellt.





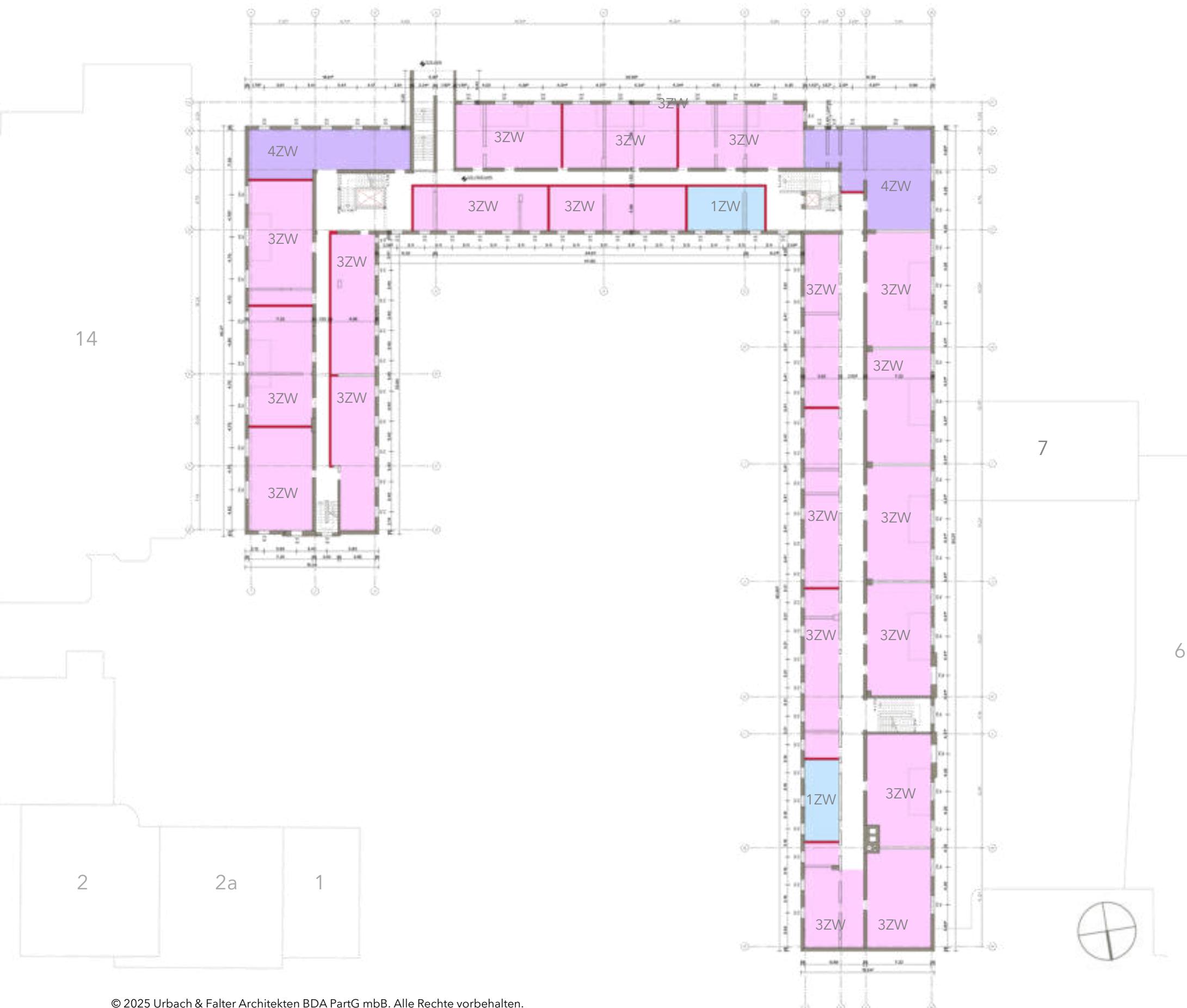
## GEBÄUDE 4 ERDGESCHOSS

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.



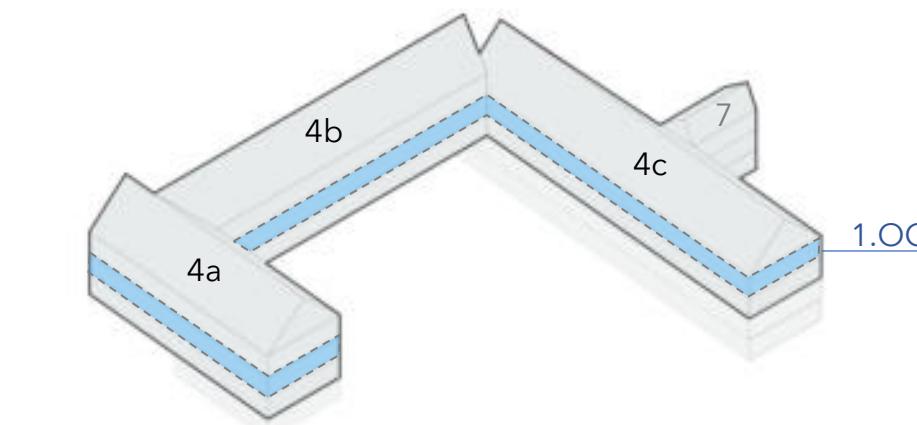
## LEGENDE

- 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



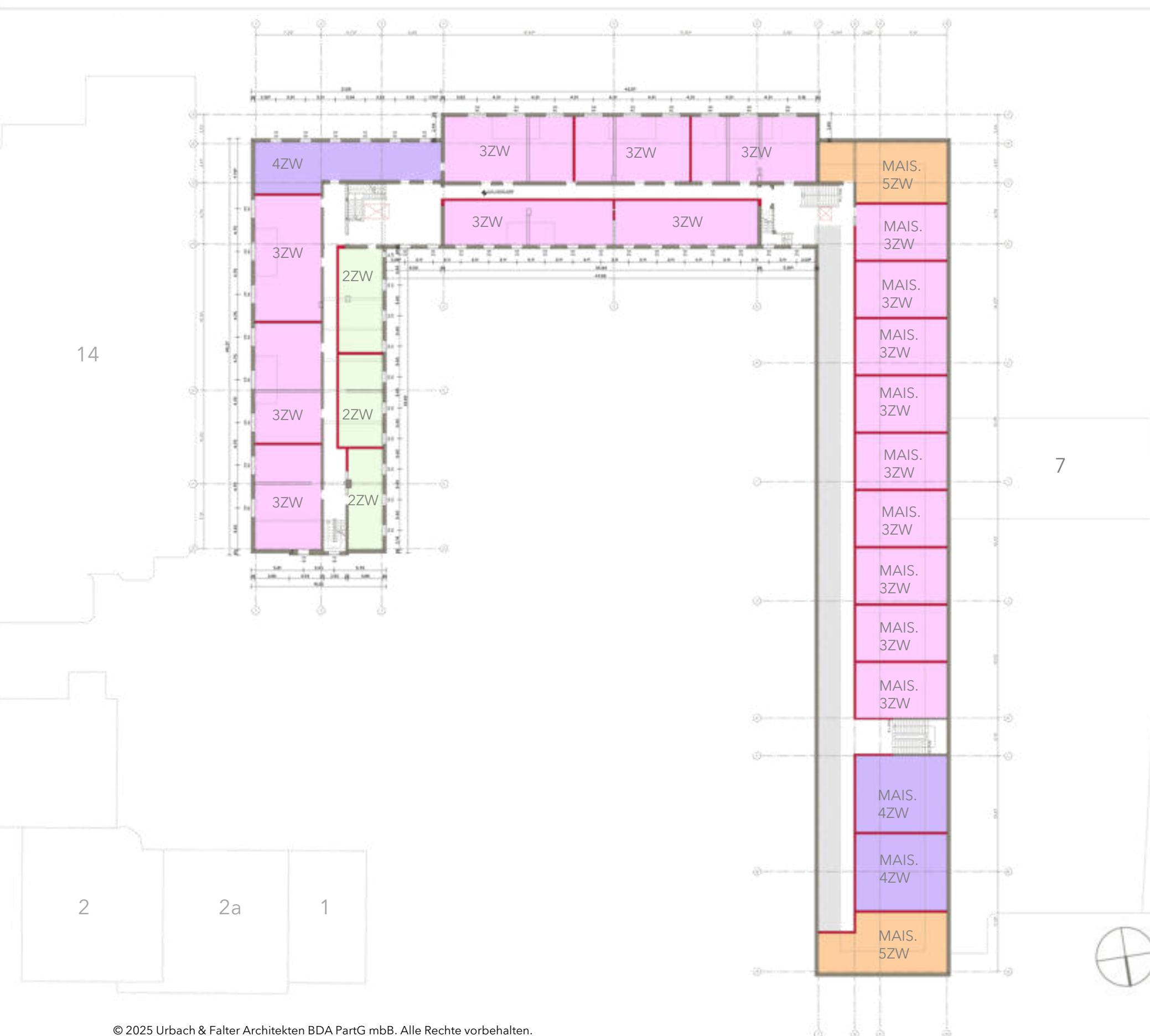
## GEBÄUDE 4 1. OBERGESCHOSS

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 Erdgeschossebene sowie zum Vorplatz des Gebäudes 11.



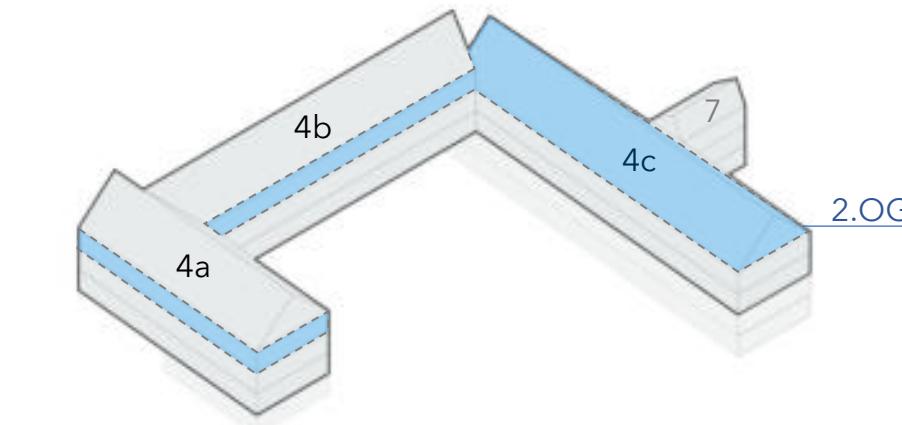
## LEGENDE

- 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



## 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.



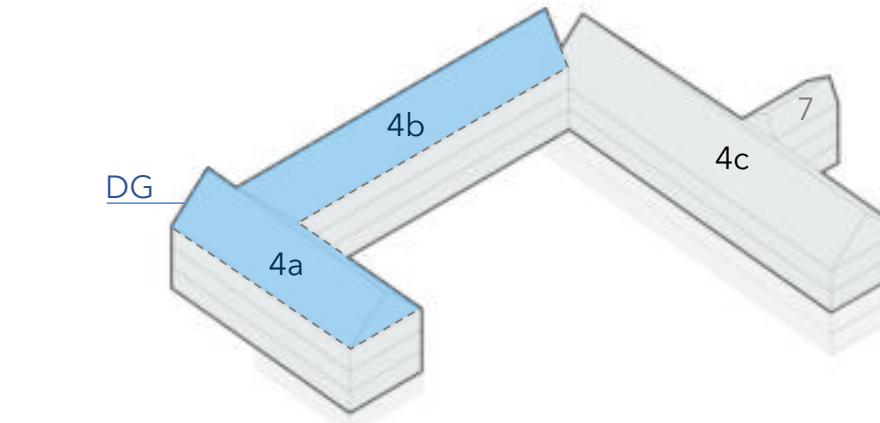
## LEGENDE

- 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



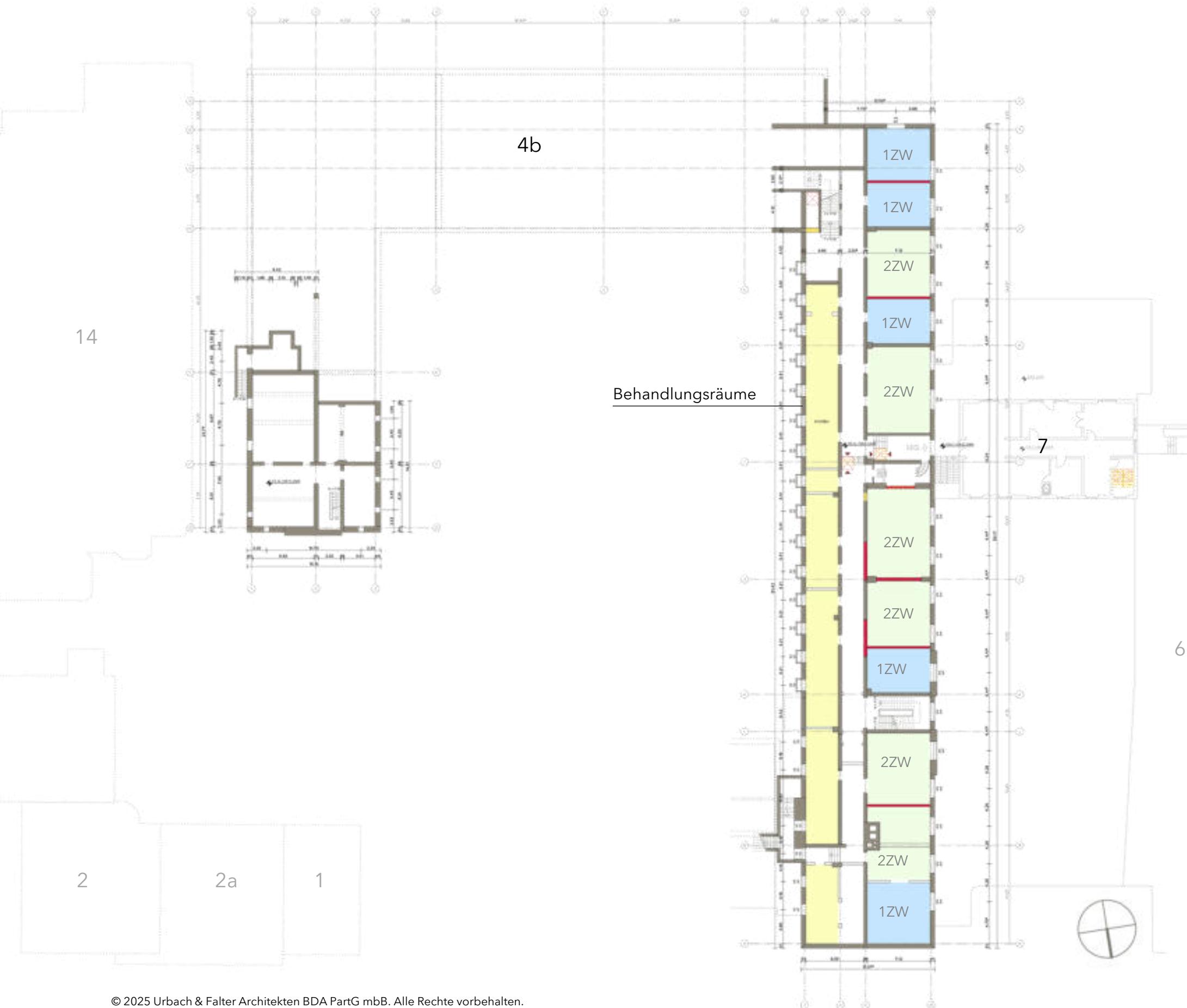
## GEBAUDE 4 DACHGESCHOSS

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



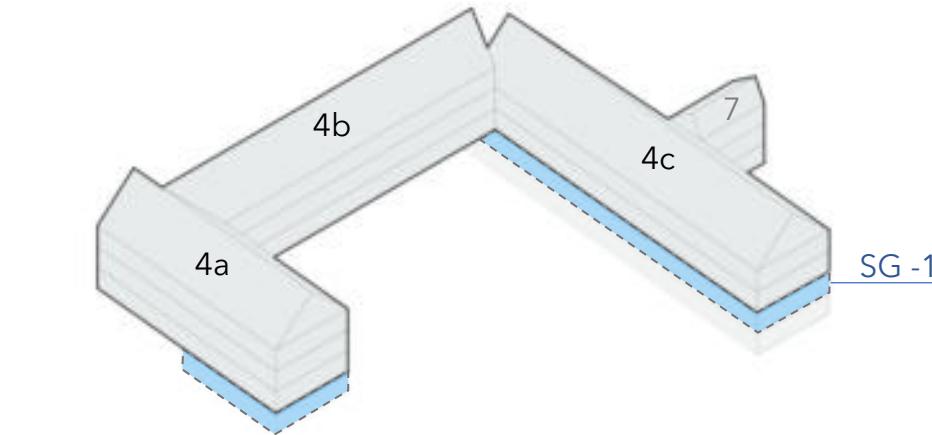
## LEGENDE

- 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



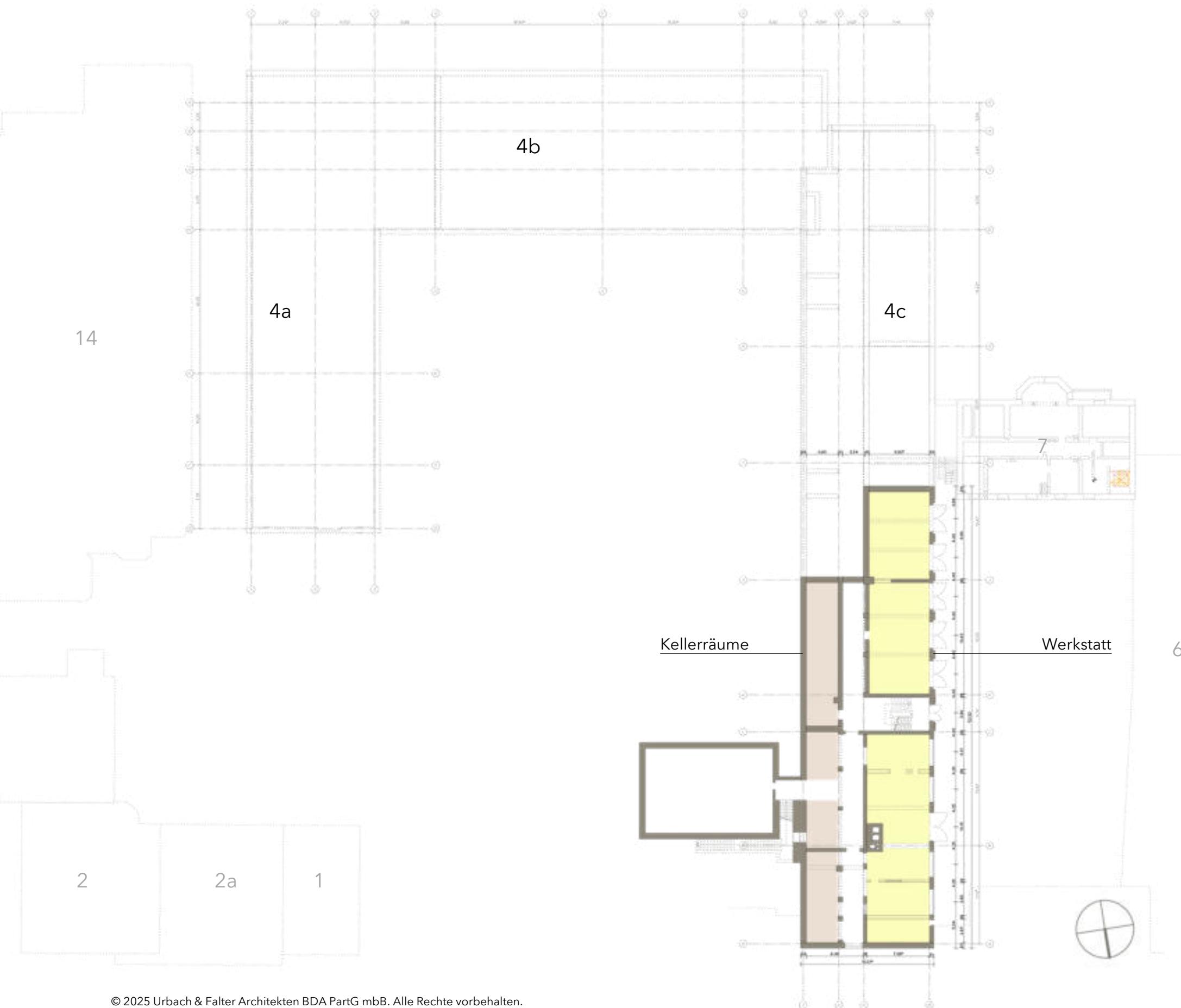
## GEBÄUDE 4 SOCKELGESCHOSS -1

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.



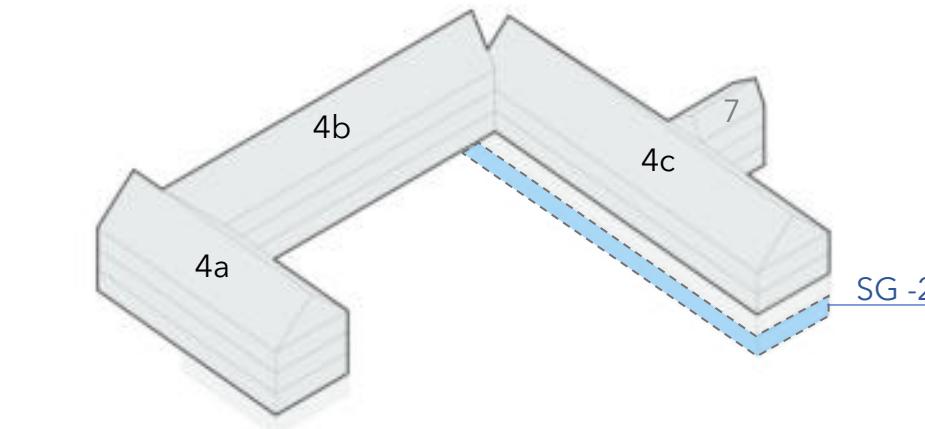
## LEGENDE

- 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

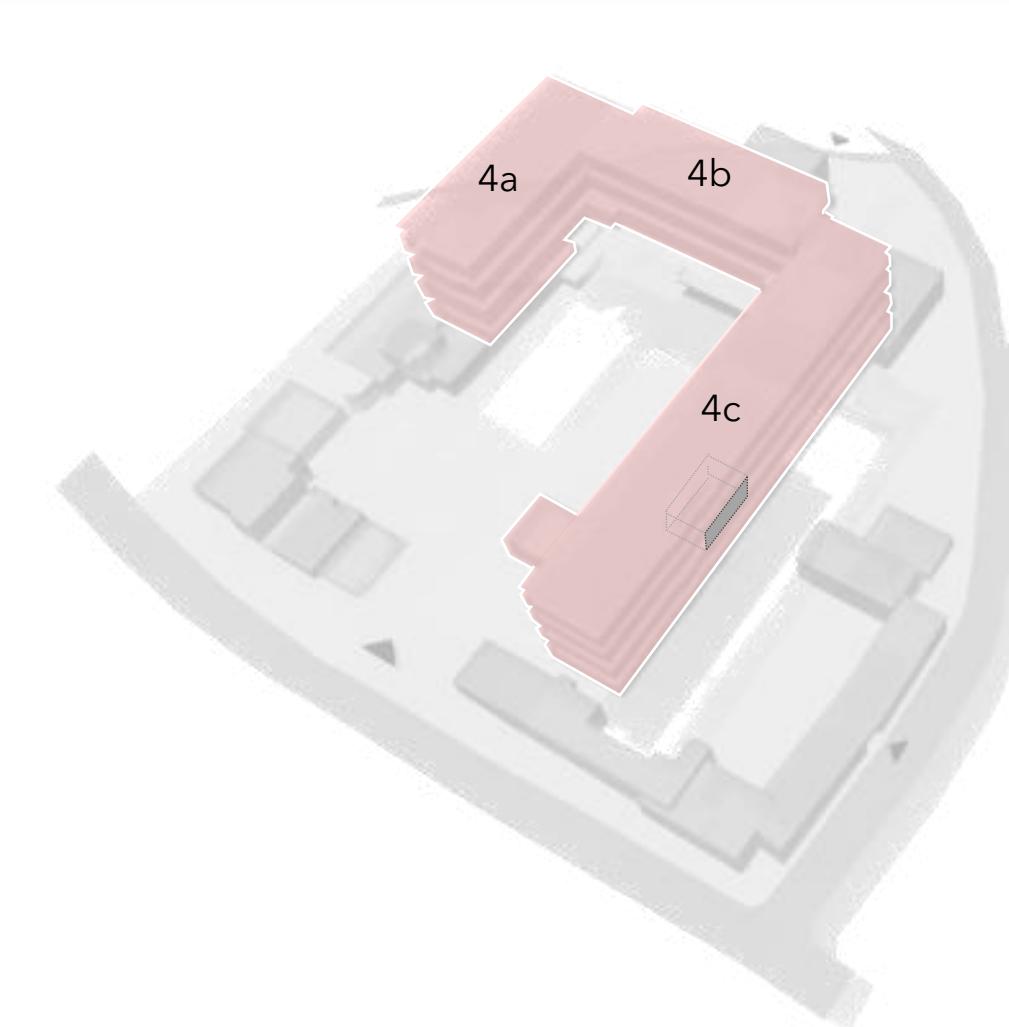
- 1-Zimmer-Wohnung (35-45 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (50-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (70-80 qm)
- 4-Zimmer-Wohnung (85-100 qm)
- 5-Zimmer-Wohnung (100-130 qm)
- Sondernutzung
- Keller

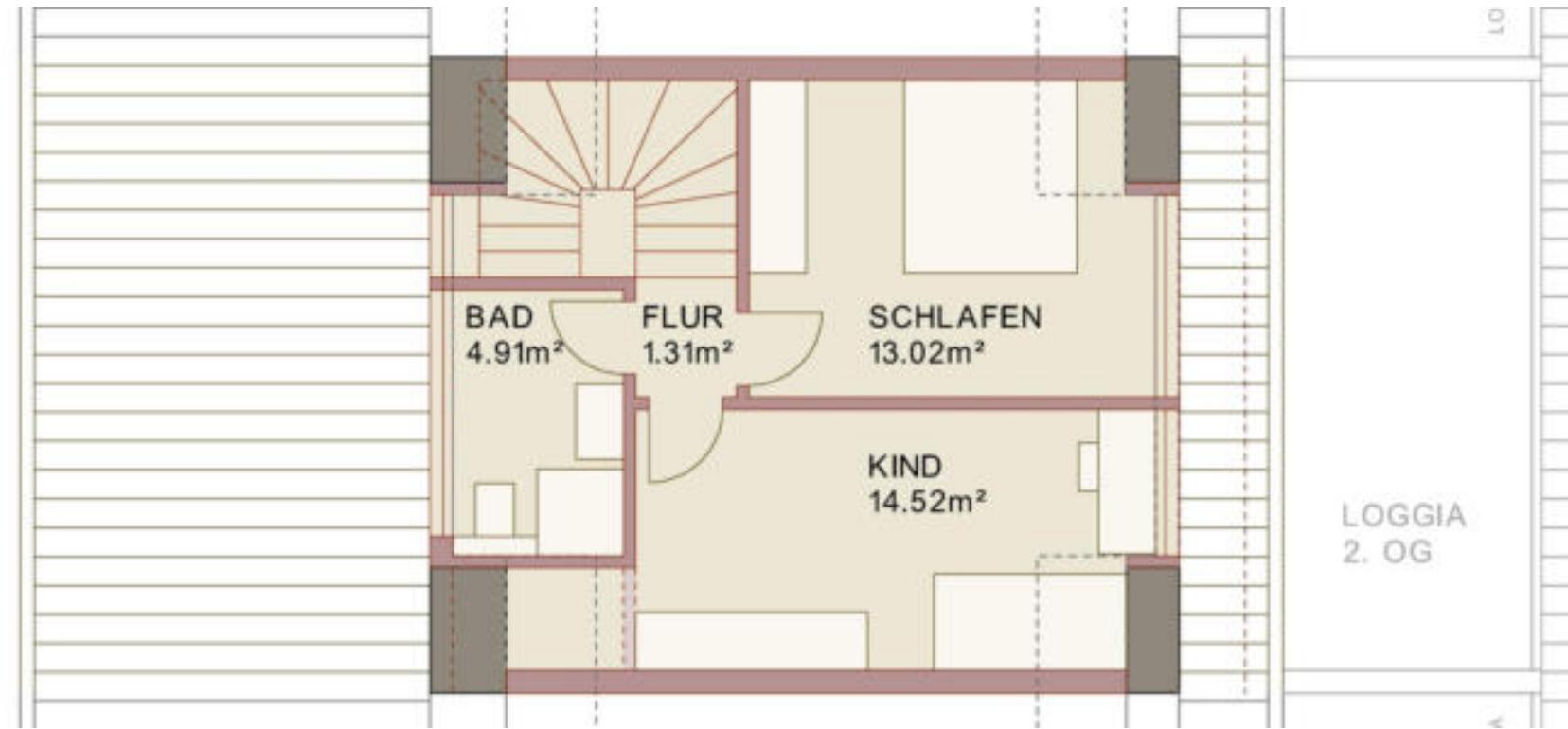


## GEBÄUDE 4 BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUNDRIFFE

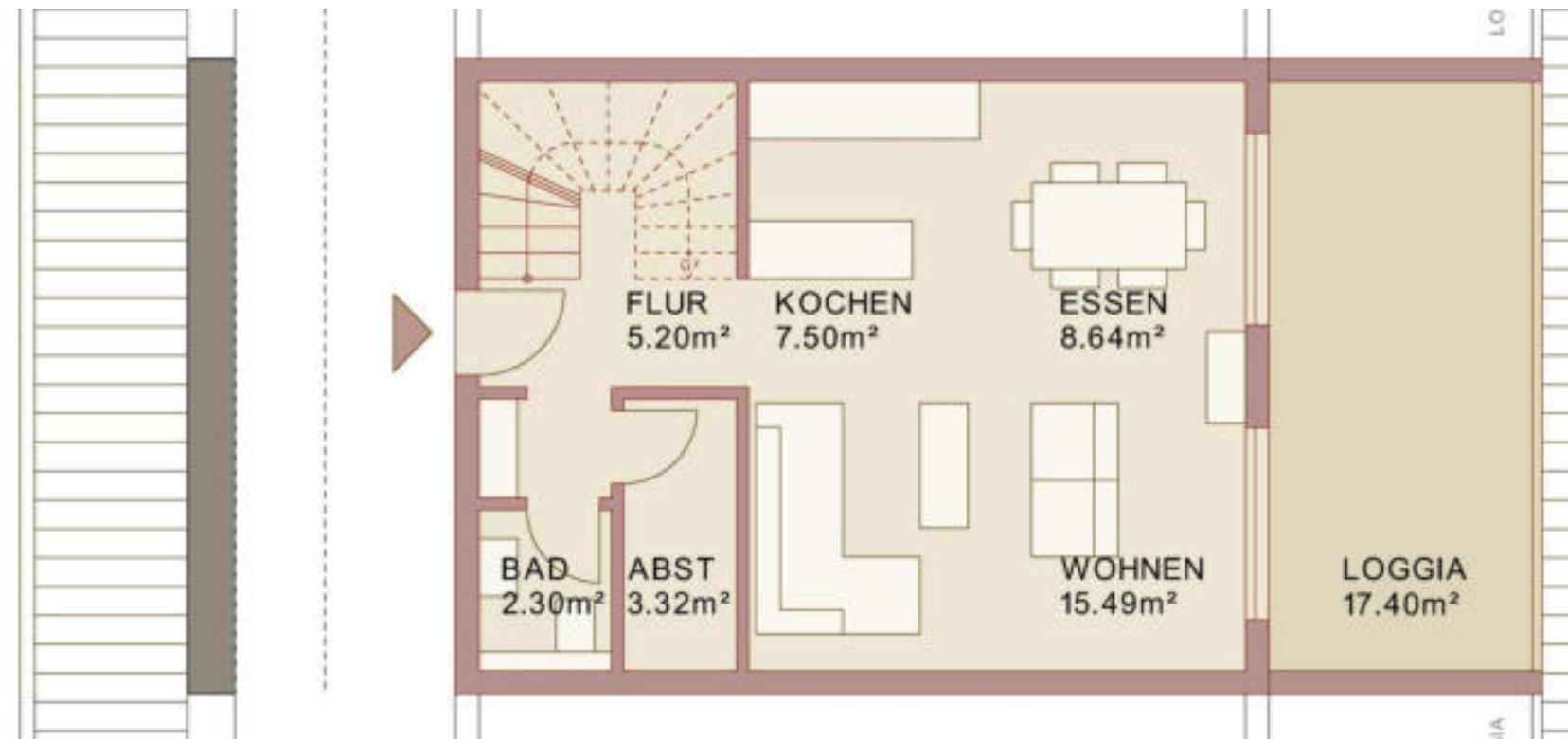
Gebäude 4C  
3-Zimmer-Wohnung  
WFL: 94 m<sup>2</sup>

Flur	2.48 m <sup>2</sup>
Essen	14.55 m <sup>2</sup>
Wohnen	12.83 m <sup>2</sup>
Kochen	7.56 m <sup>2</sup>
Schlafen	17.80 m <sup>2</sup>
Kinder	21.09 m <sup>2</sup>
Bad	5.76 m <sup>2</sup>
WC	2.59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4.74 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4.84 m <sup>2</sup>





**DACHGESCHOSS**

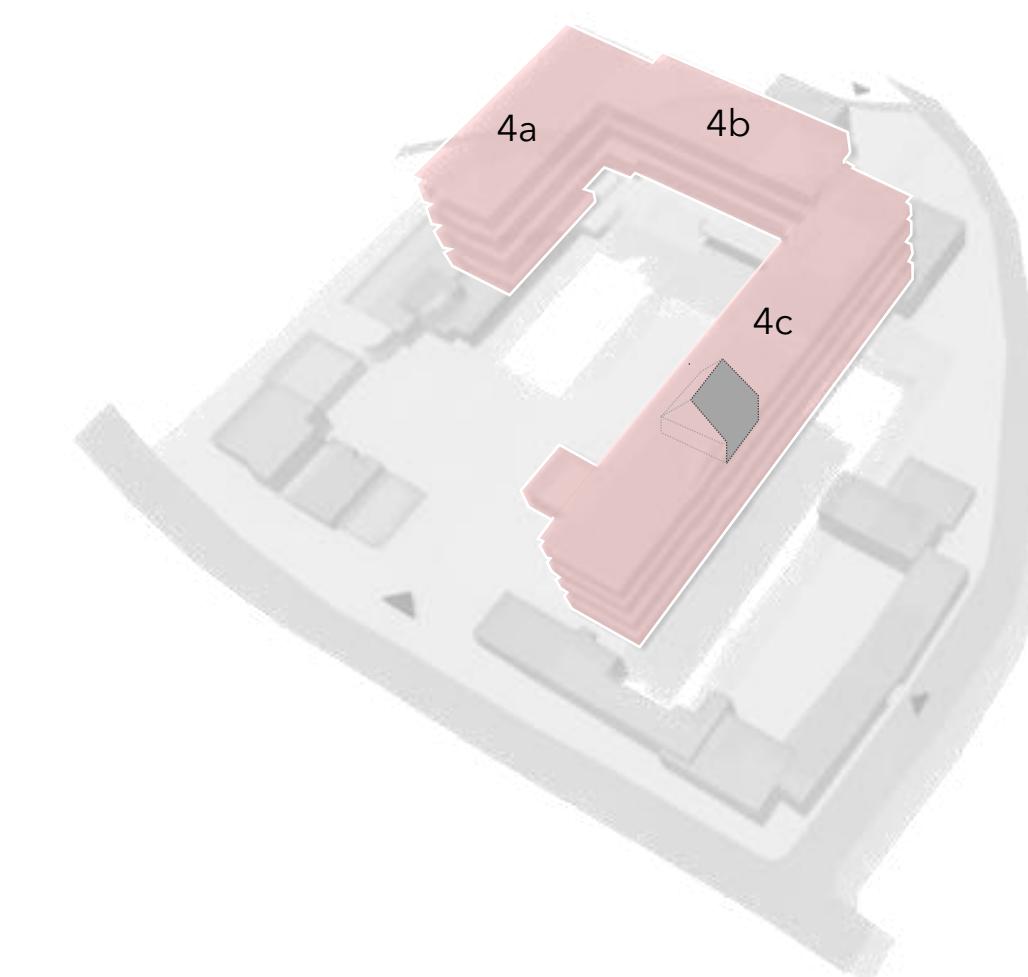


**2. OBERGESCHOß**

## **GEBÄUDE 4 BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUNDRIESE**

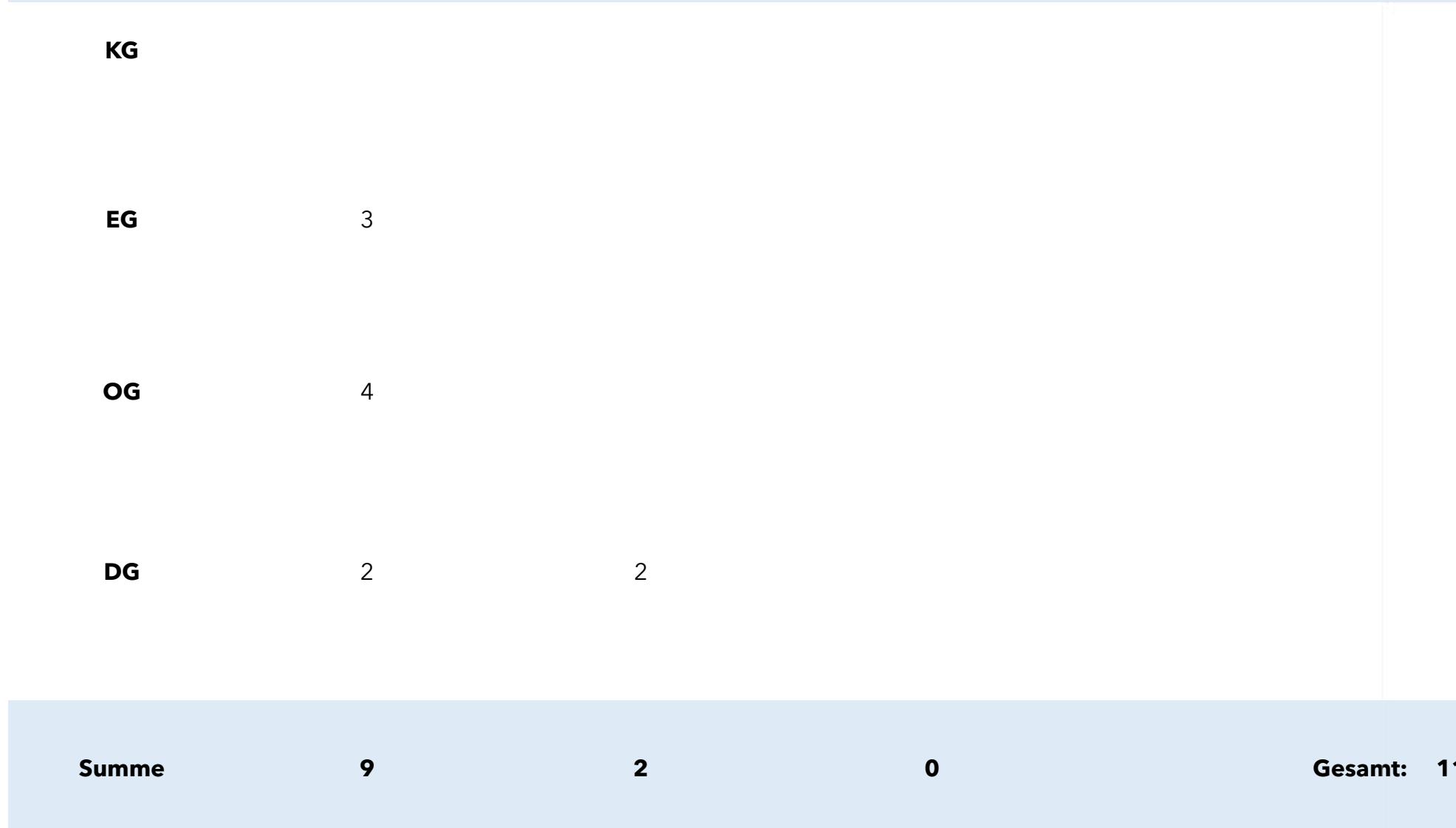
Gebäude 4C  
3-Zimmer-Wohnung | Maisonette  
WFL: 85 m<sup>2</sup>

Flur	6.51m <sup>2</sup>
Essen	8.64m <sup>2</sup>
Wohnen	15.49m <sup>2</sup>
Kochen	7.50m <sup>2</sup>
Schlafen	13.02m <sup>2</sup>
Kind	14.52m <sup>2</sup>
Bad	4.91m <sup>2</sup>
WC	2.30m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.32m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	8.70m <sup>2</sup>



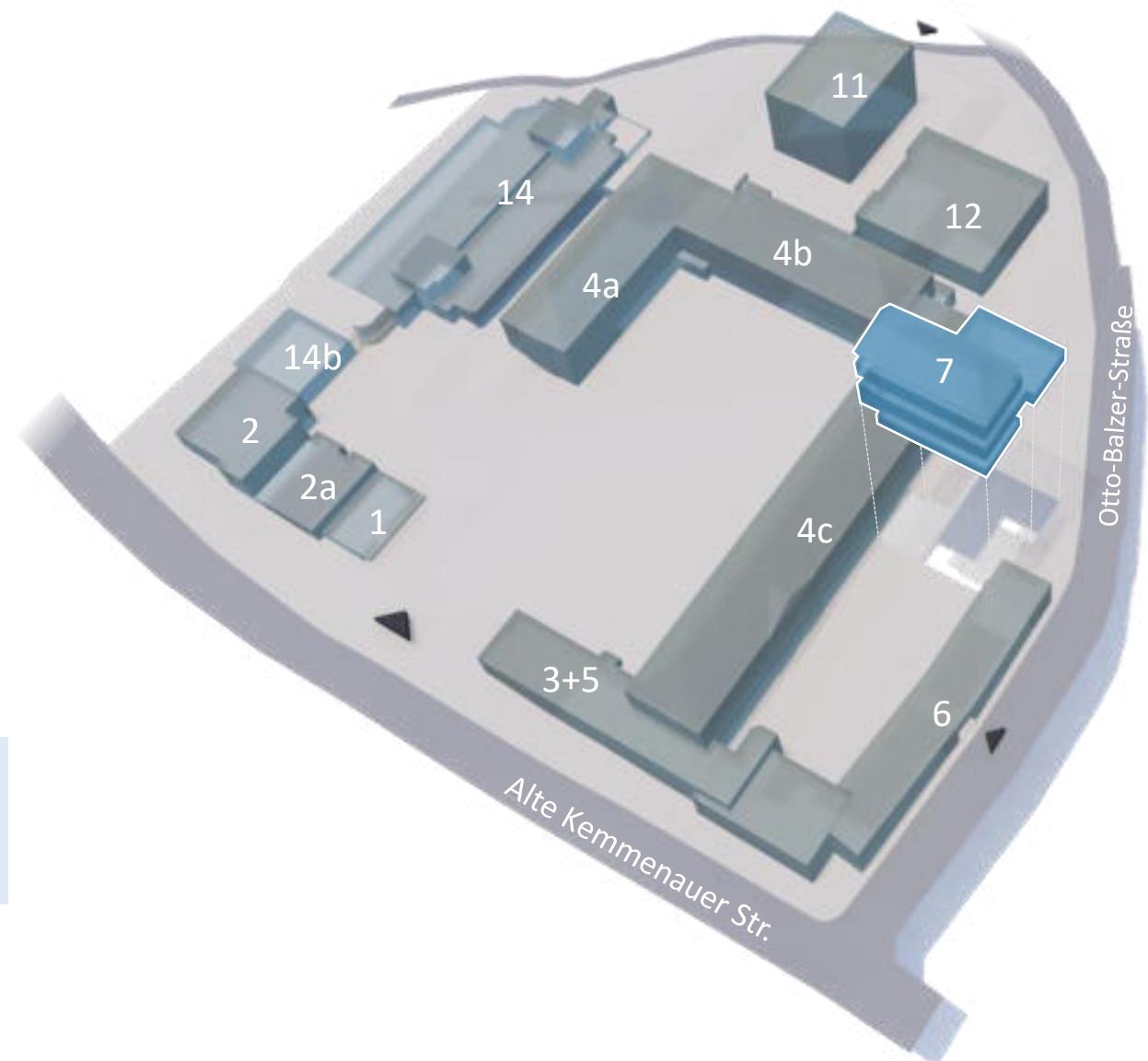
# **VORENTWURF GEBÄUDE 7**

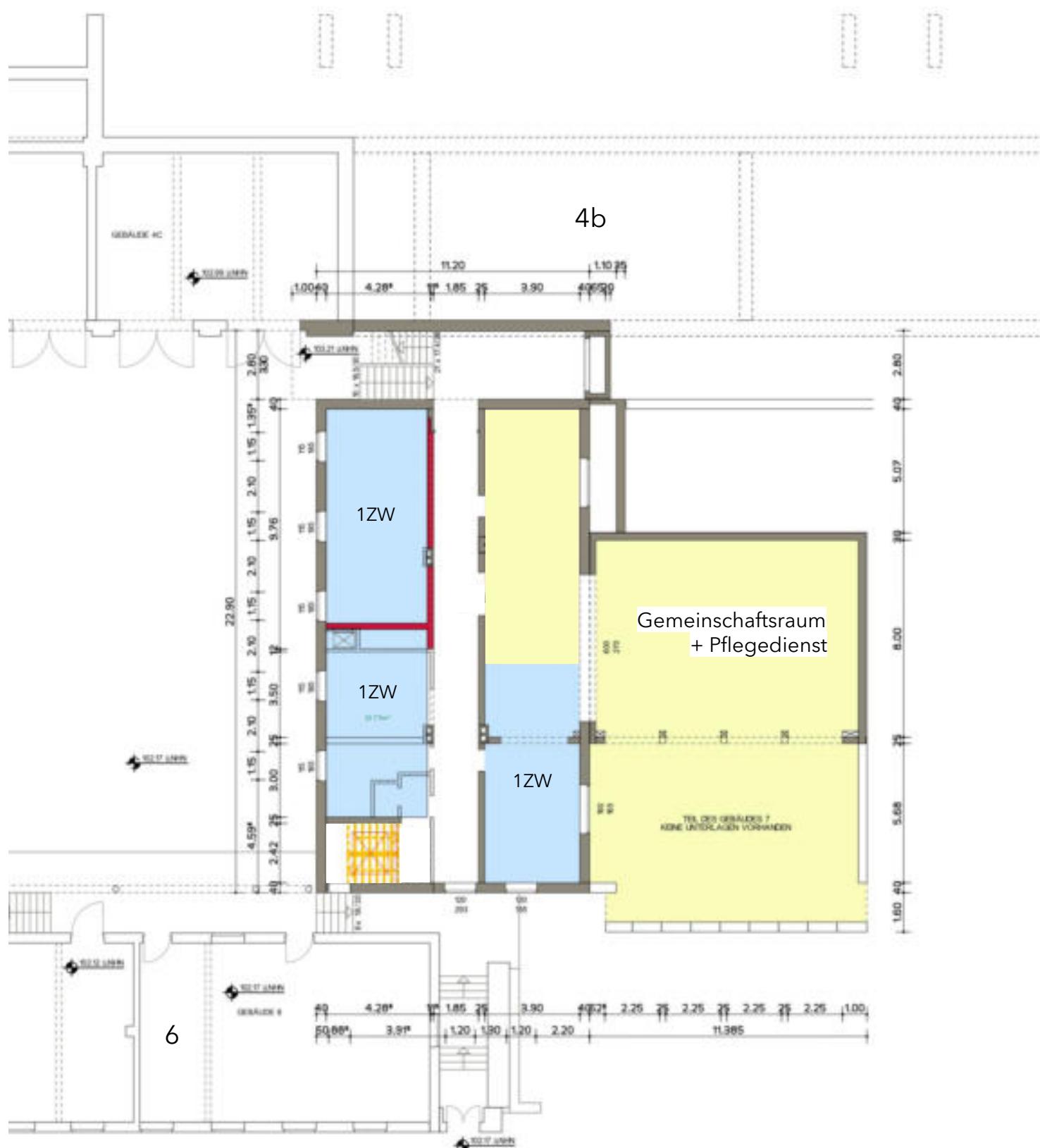
	(35-45 qm)	(50-60 qm)	(70-80 qm)
Geschoss	1 Zimmer-Wohnung	2 Zimmer-Wohnung	3 Zimmer-Wohnung
<b>KG</b>			
<b>EG</b>	3		
<b>OG</b>		4	
<b>DG</b>	2	2	
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
			<b>Gesamt: 11</b>



## GEBÄUDE 7

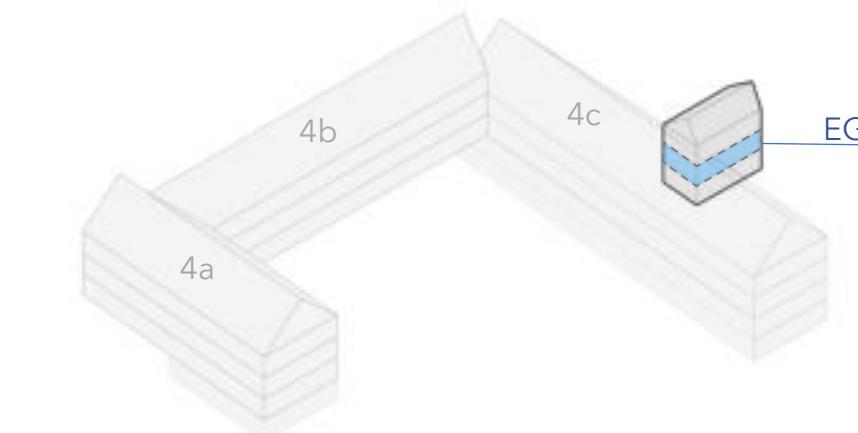
Im Gebäude 7 können insgesamt 12 Wohnungen untergebracht werden. In den folgenden Folien wird ein Vorentwurf für jedes Geschoss dargestellt.



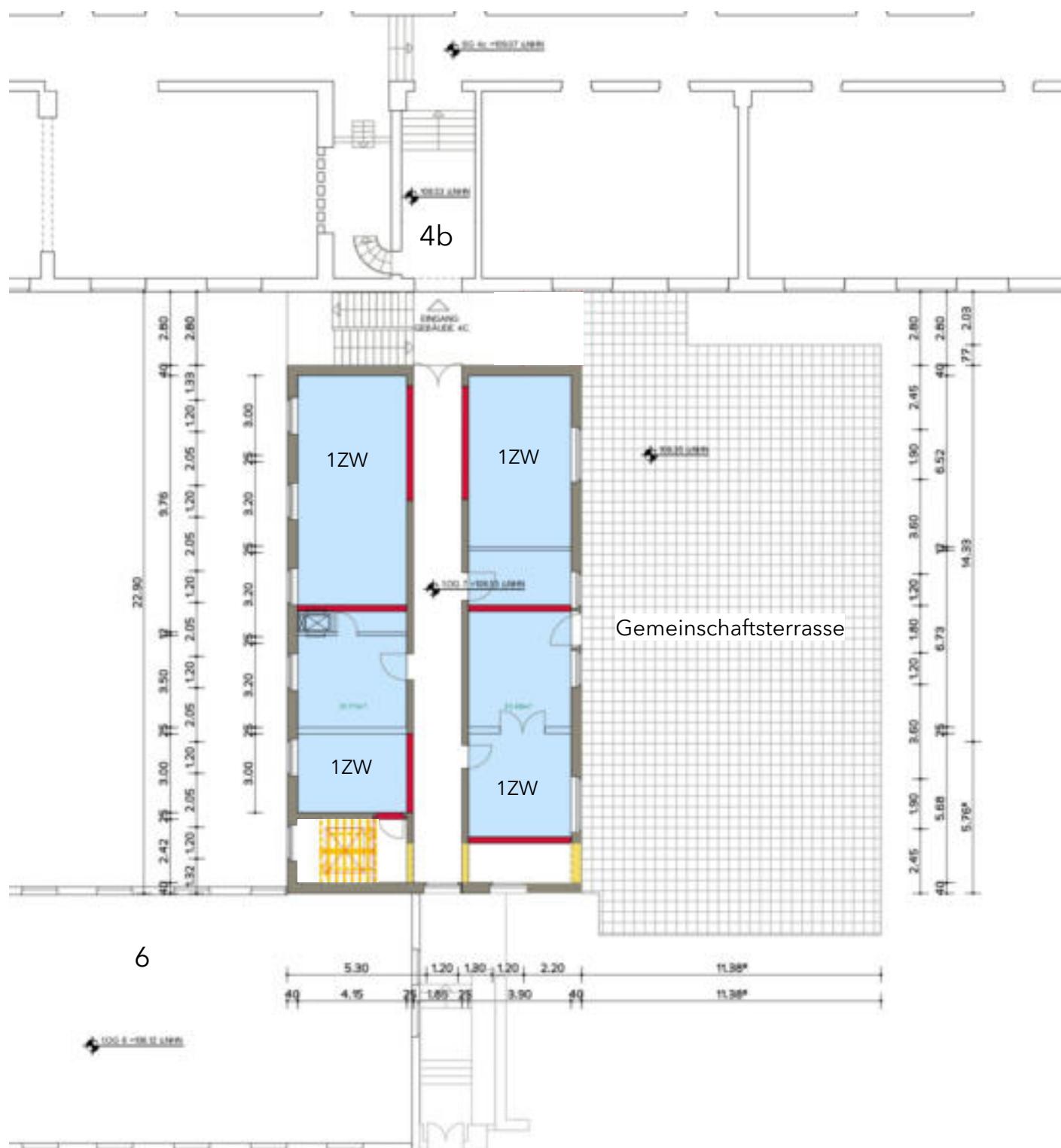


## GEBÄUDE 7 ERDGESCHOSS

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.

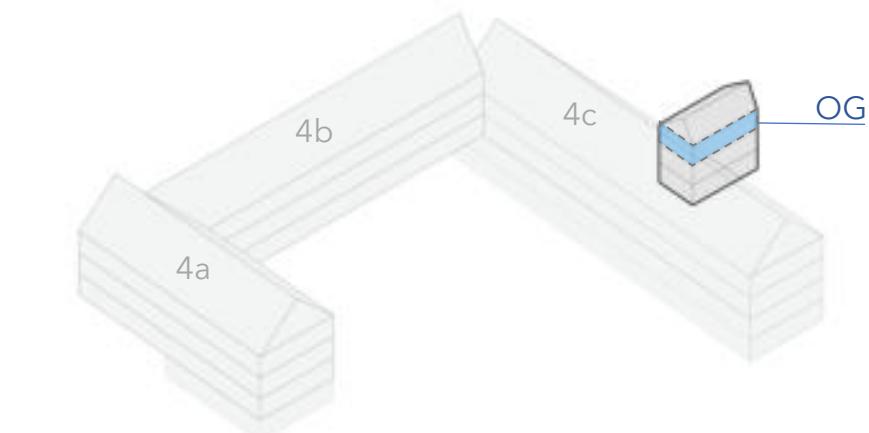


LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	<b>9</b>
2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	<b>2</b>
3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>11</b>					
Sondernutzung					
Keller					



## 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.

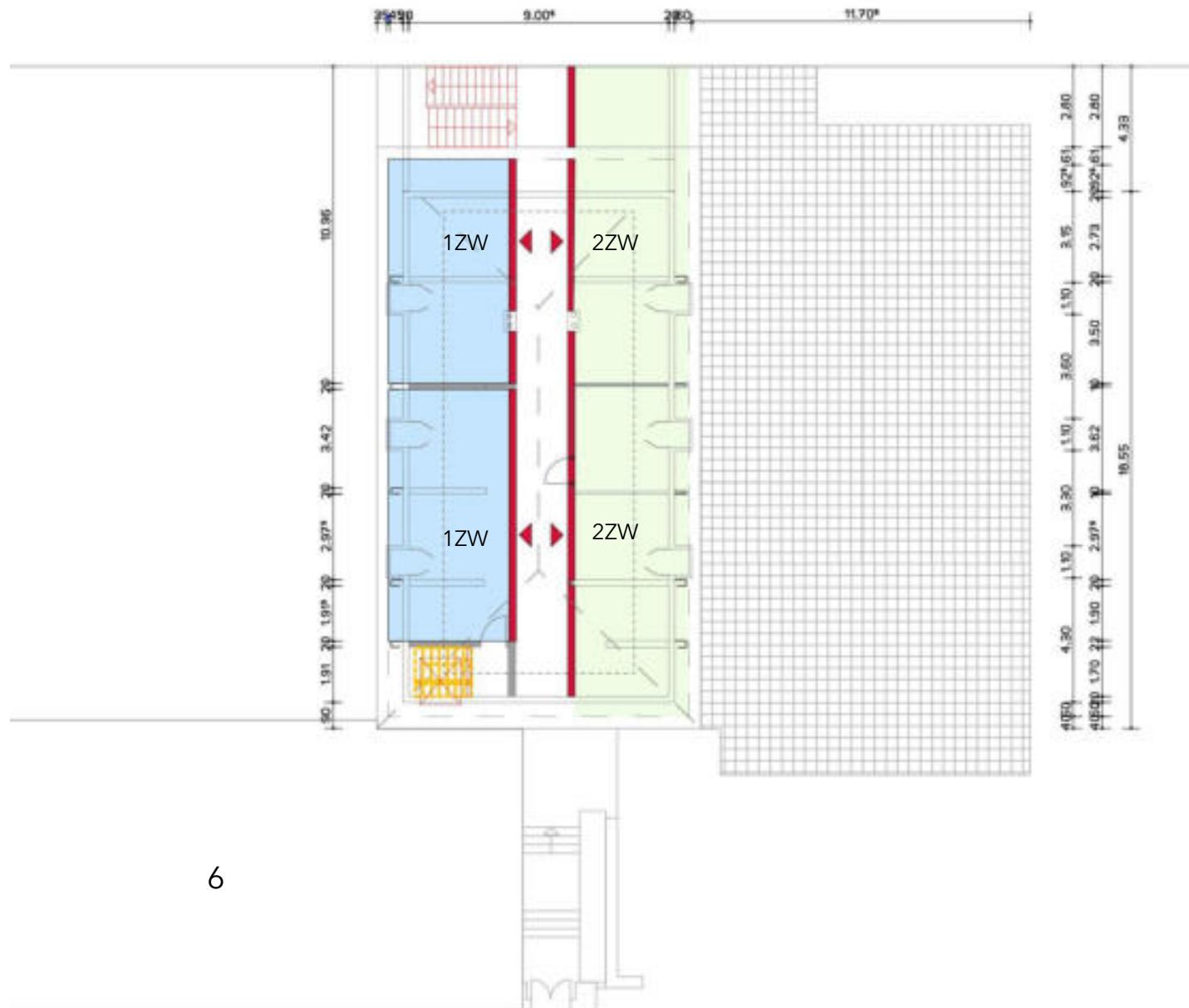


LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	<b>9</b>
2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	<b>2</b>
3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>11</b>					
Sondernutzung					
Keller					

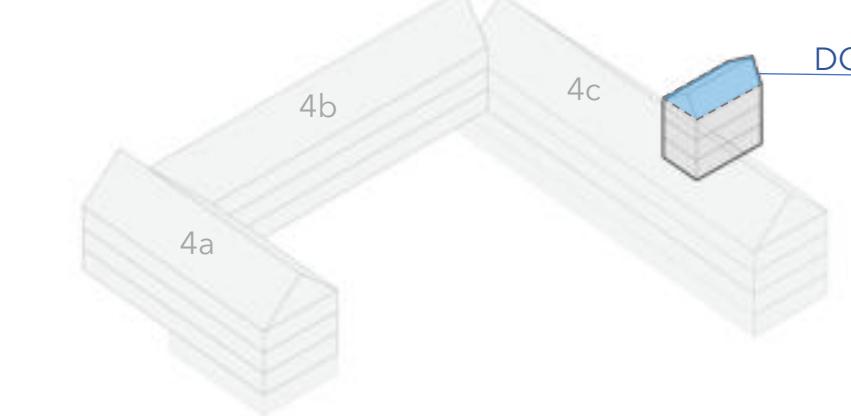
## GEBÄUDE 7 DACHGESCHOSS

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

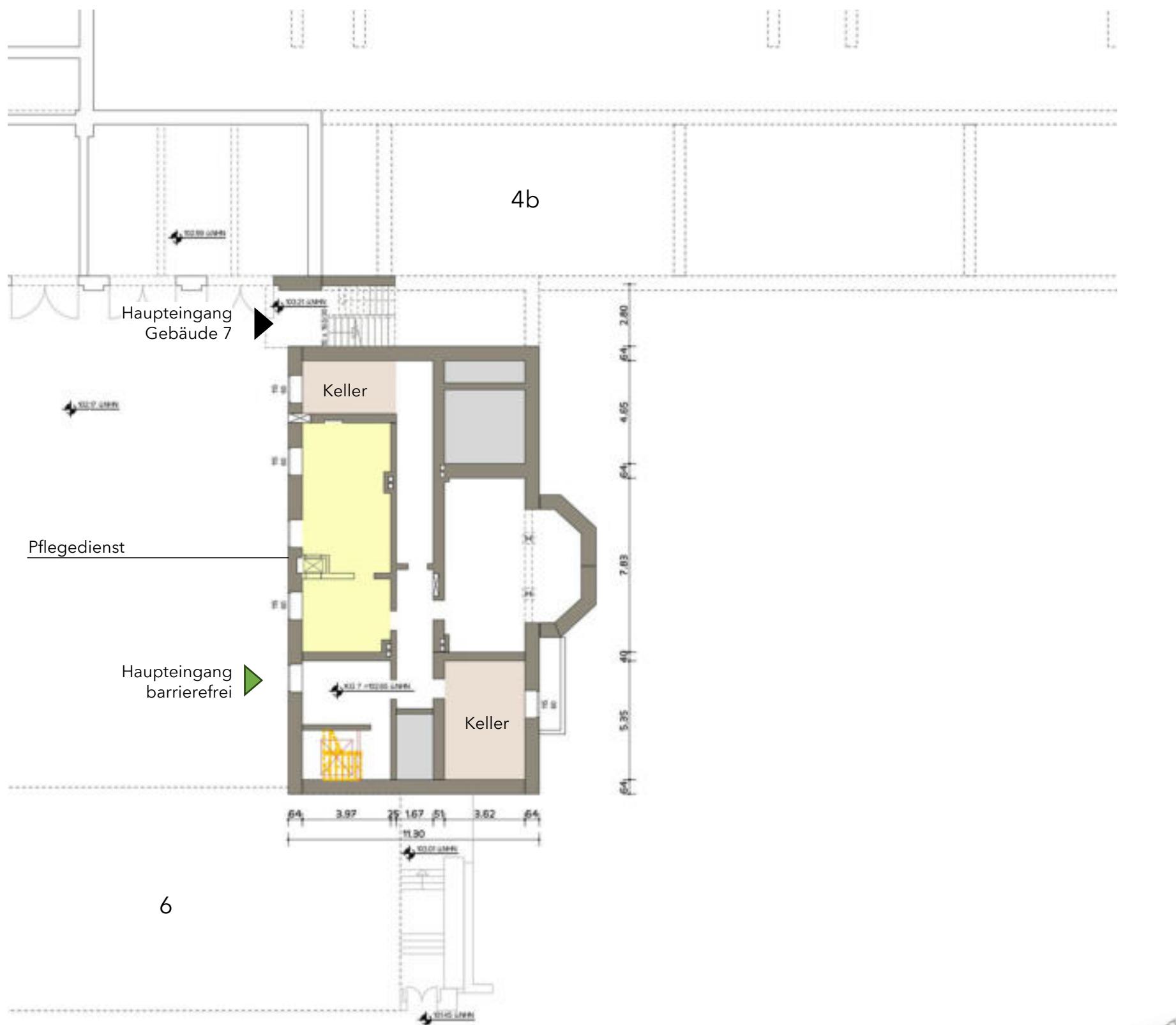
4b



6

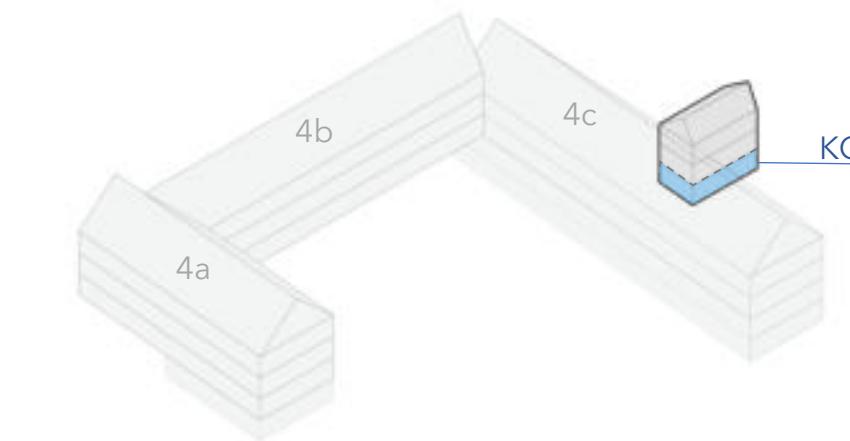


LEGENDE	KG	EG	OG	DG	SUMME
1-Zimmer-Wohnung (32-38 qm)	0	3	4	2	<b>9</b>
2-Zimmer-Wohnung (42-50 qm)	0	0	0	2	<b>2</b>
3-Zimmer-Wohnung (55-70 qm)	0	0	0	0	<b>0</b>
					<b>11</b>
Sondernutzung					
Keller					

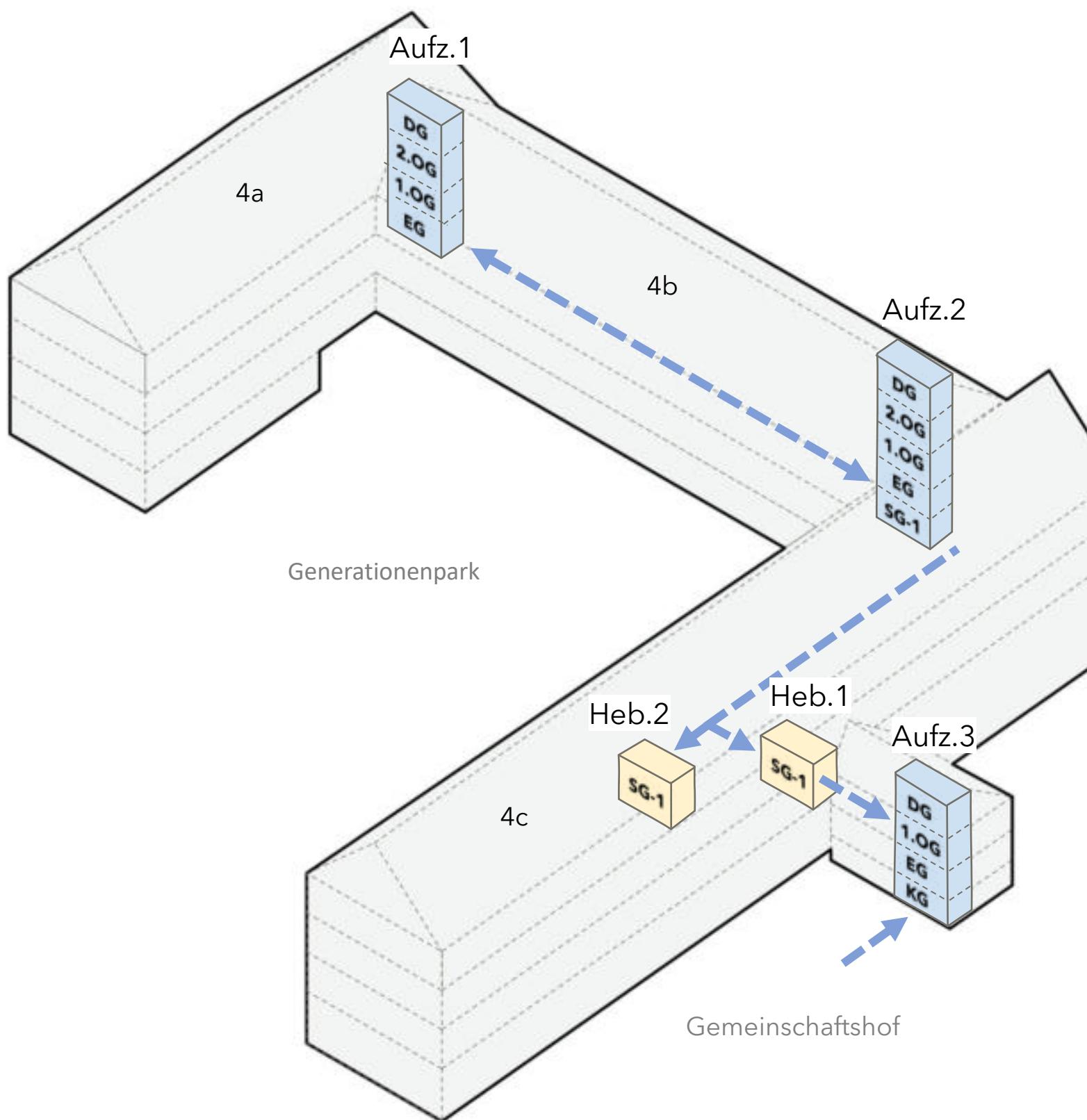


## GEBÄUDE 7 DACHGESCHOSS

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



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

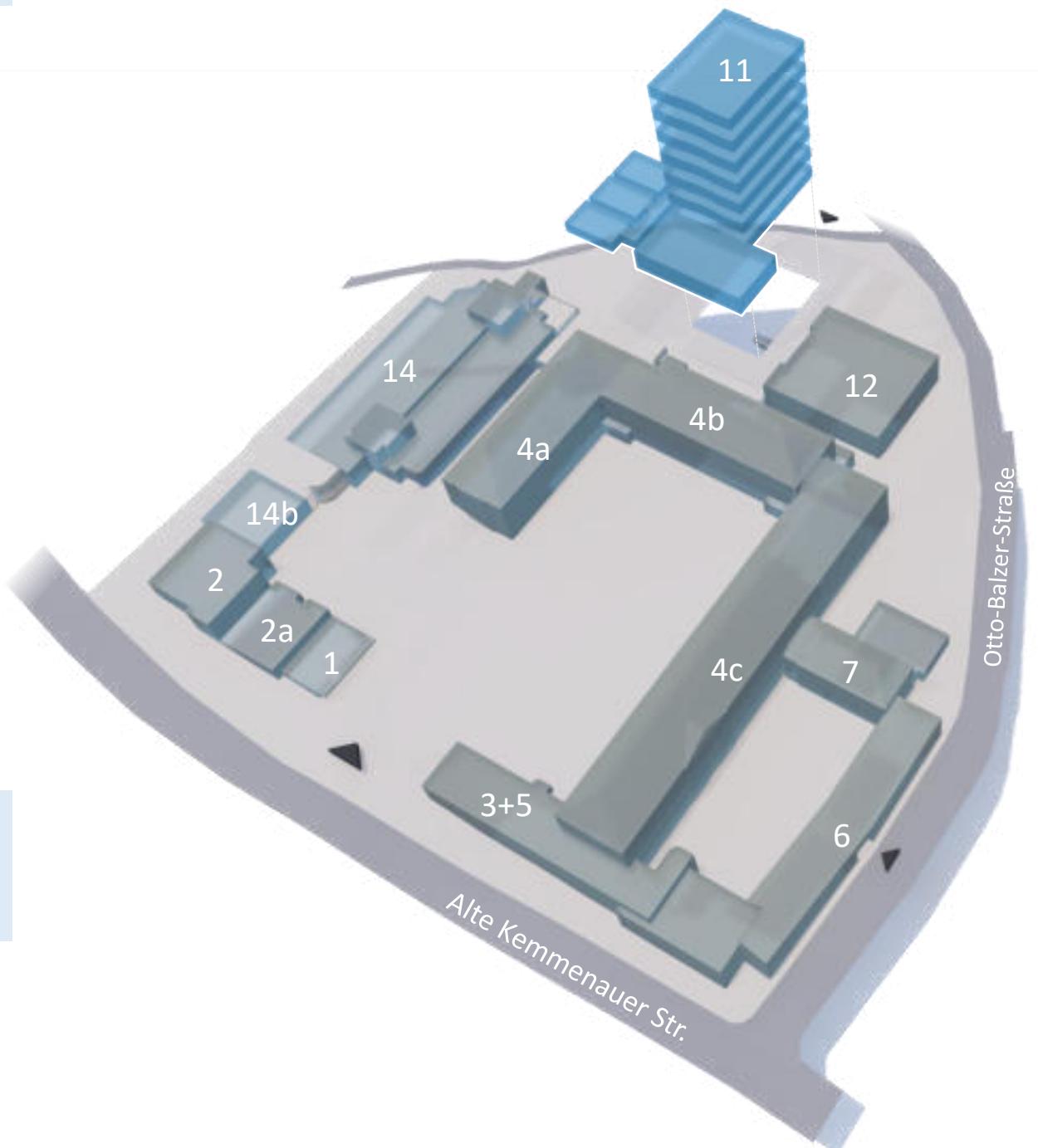
- Aufzug
- Rollstuhlhebebühne

# **VORENTWURF GEBÄUDE 11**

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

ALTE KEMMENAUER STR. 15 - 27, 56130 BAD EMS

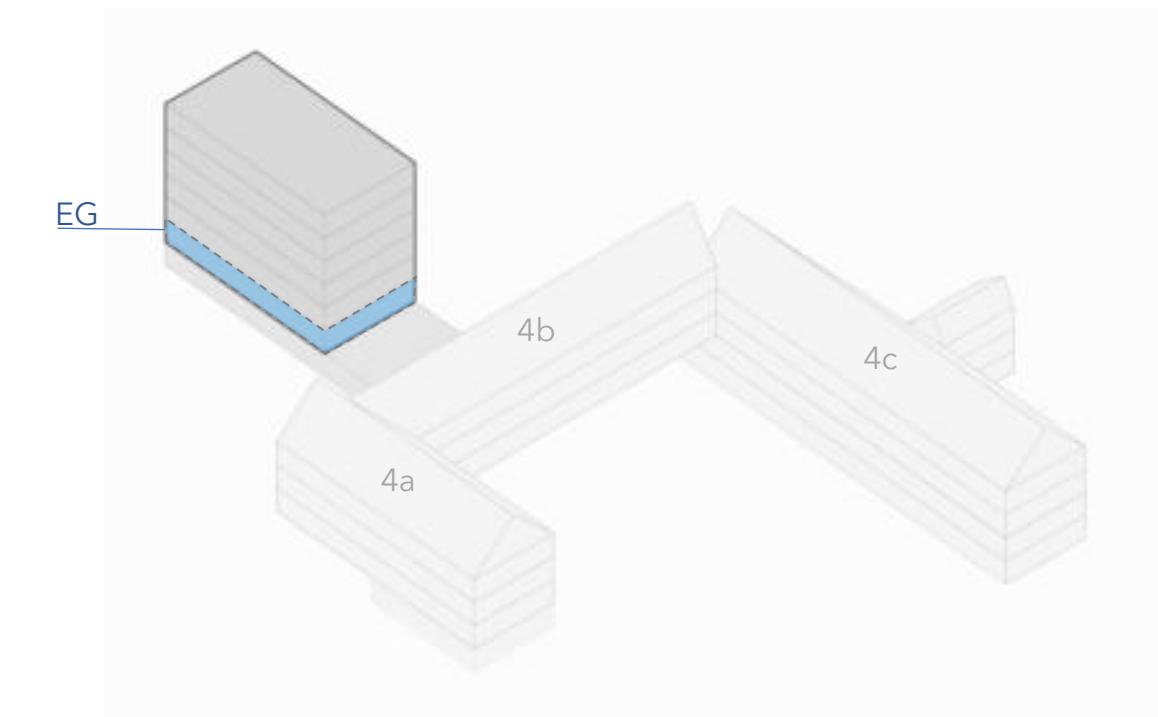
# URBACH & FALTER

BAUGEWERBLICHE ARCHITEKTEN BDA



## GEBÄUDE 11 ERDGESCHOSS

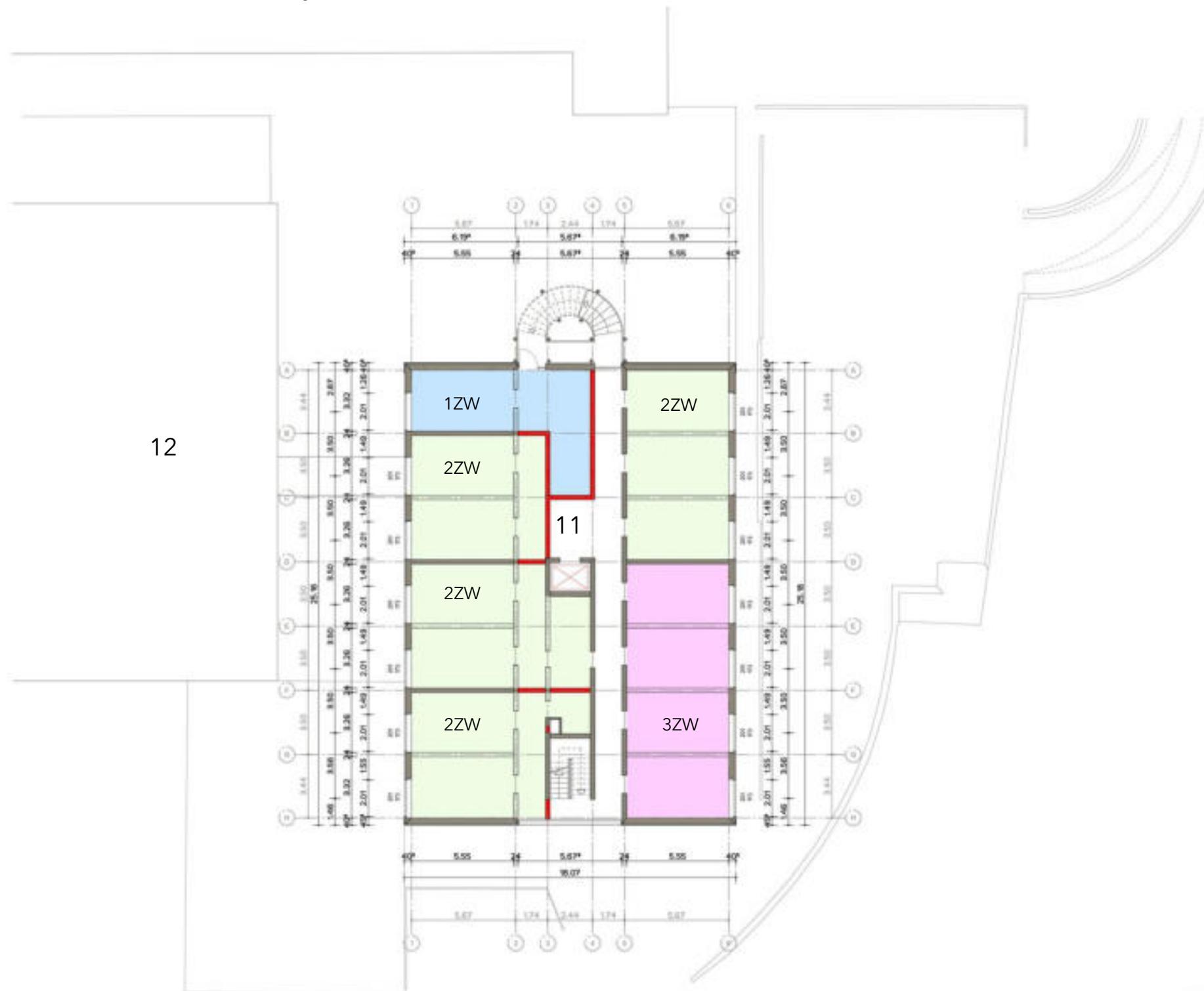
Gebäude 11 ist vollständig barrierefrei konzipiert. Vom Erdgeschoss aus besteht ein barrierefreier Zugang ins Freie, über den auch die Gebäude 12 und 4b auf barrierefreiem Weg erreicht werden können.



## LEGENDE

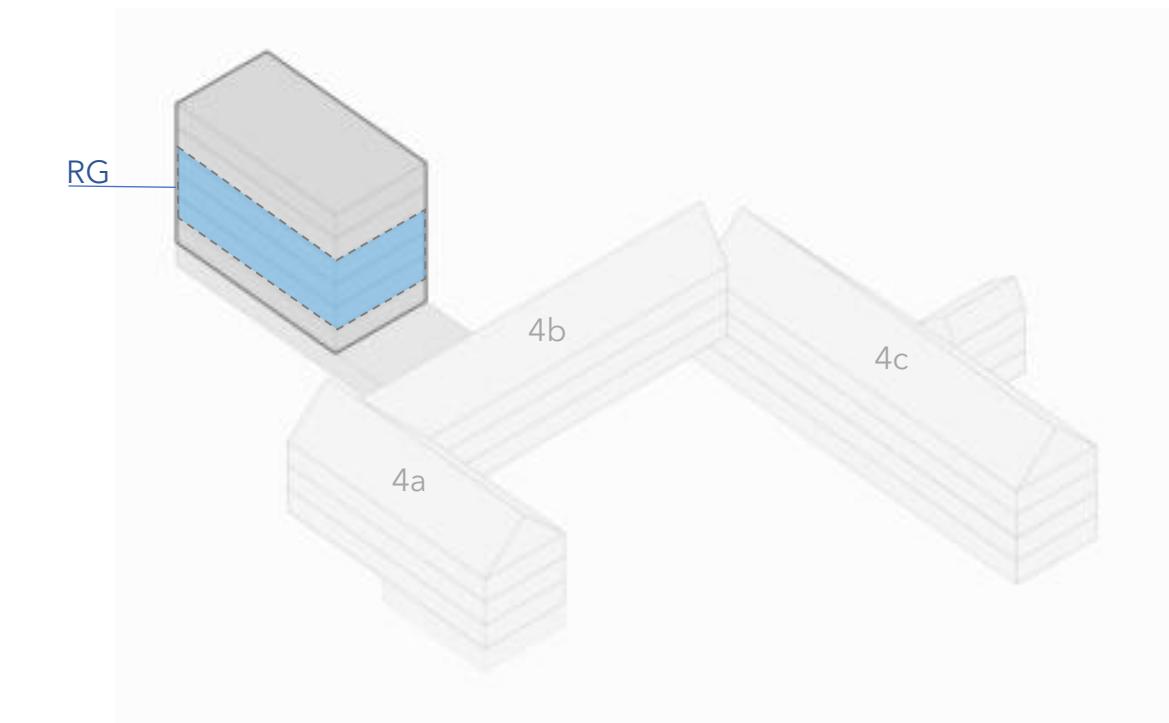
- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)
- Sondernutzung
- Keller

4b



## GEBÄUDE 11 REGELGESCHOSS (1.OG - 3.OG)

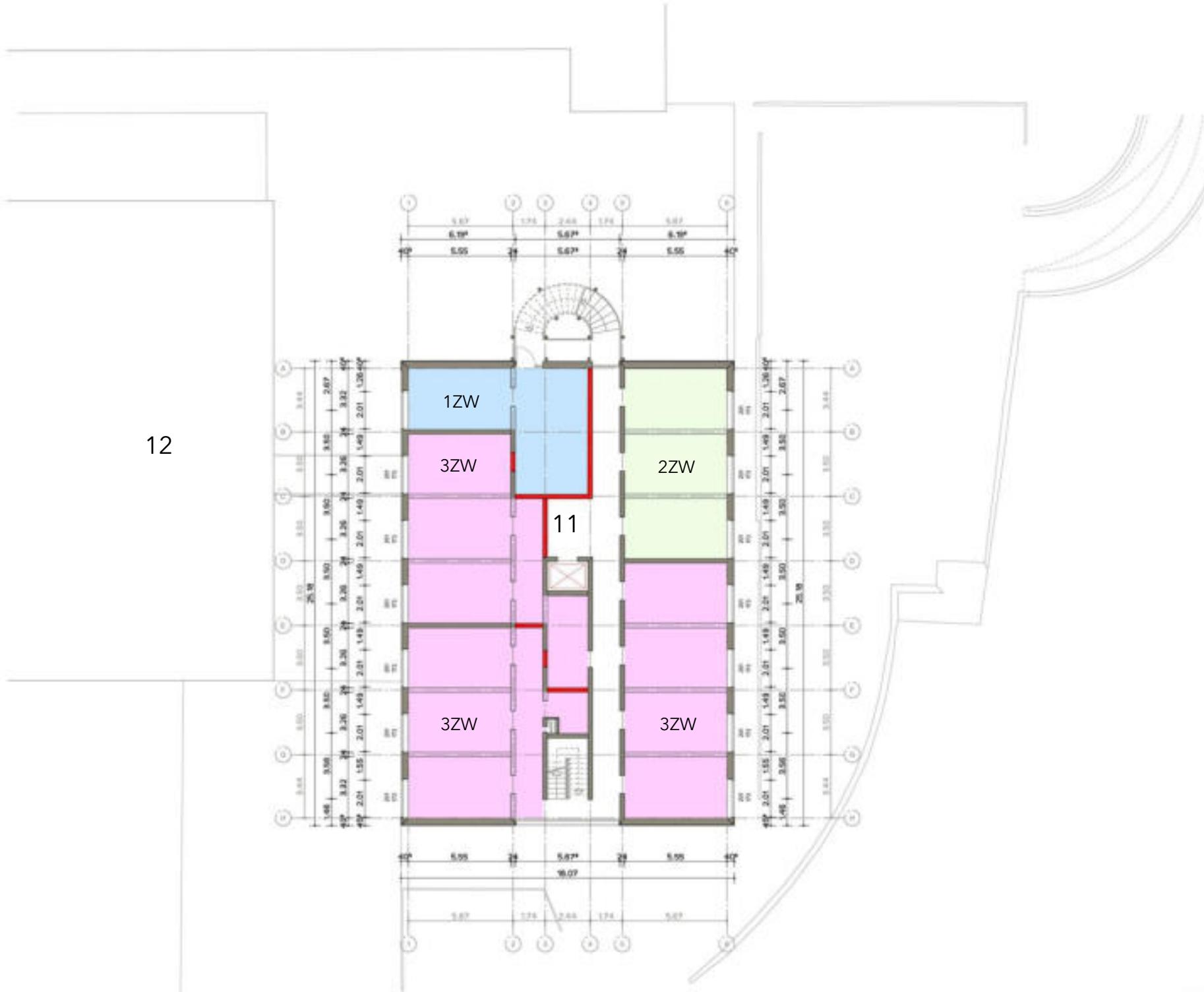
Das Regelgeschoss umfasst das 1., 2. und 3. Obergeschoß und beinhaltet pro Etage eine 1-Zimmer-Wohnung, vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnungen.



## LEGENDE

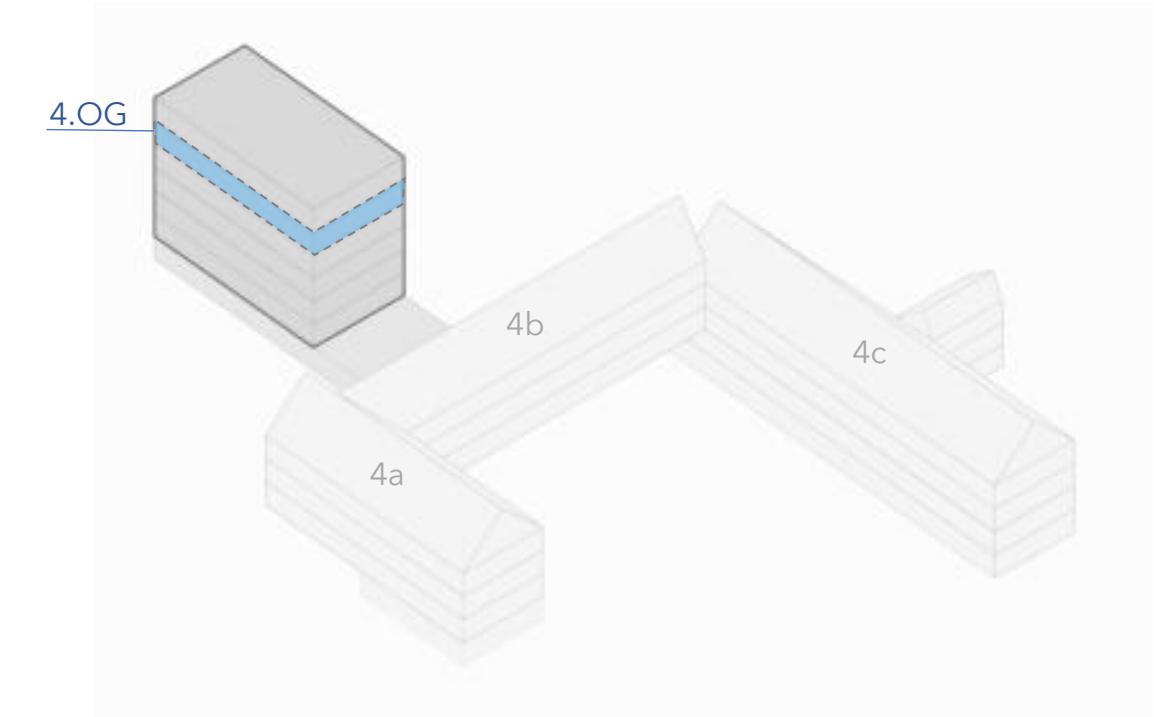
- 1-Zimmer-Wohnung (38-50 qm)
- 2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)
- 3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)
- Sondernutzung
- Keller

4b



## 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)

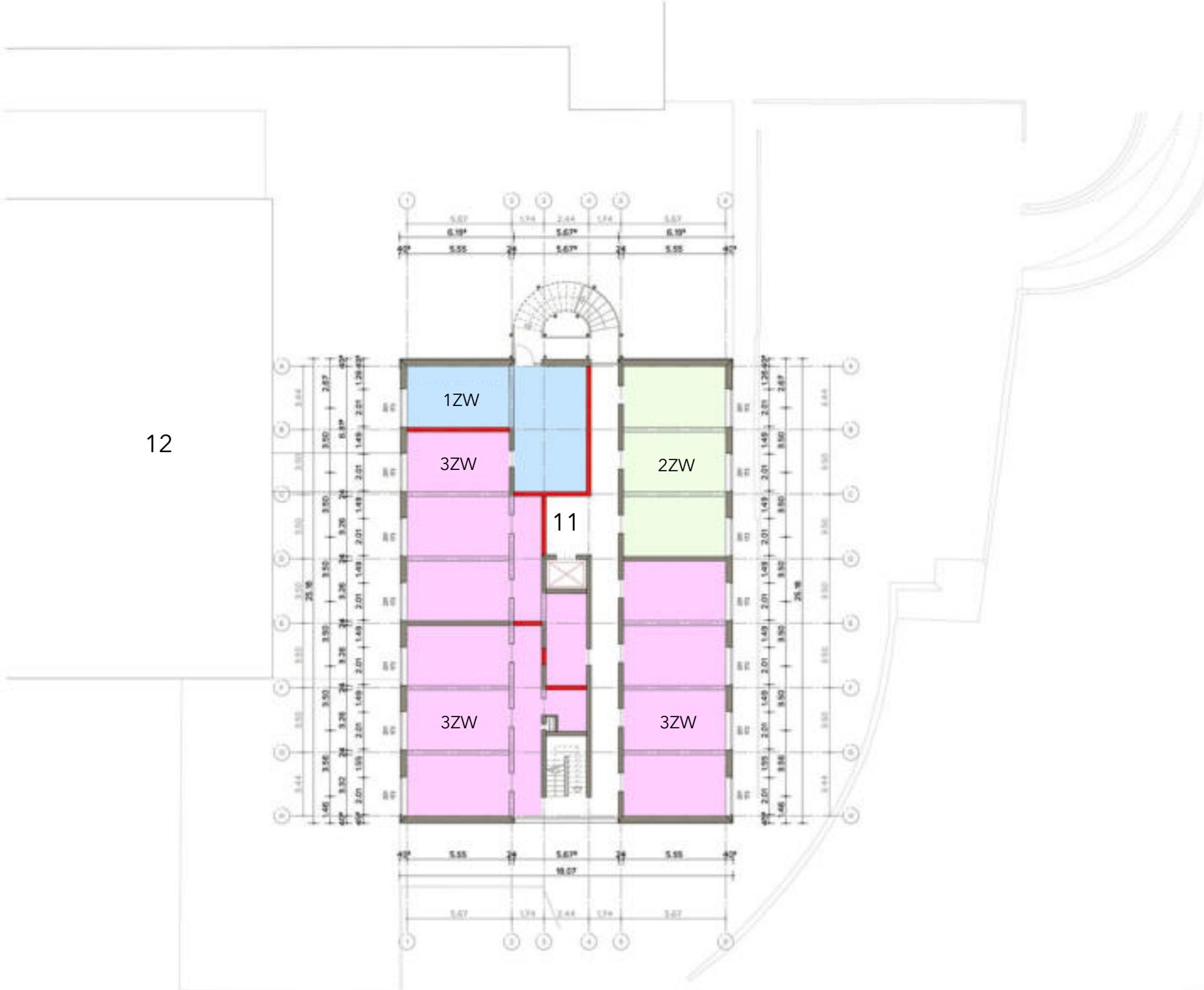
2-Zimmer-Wohnung (45-60 qm)

3-Zimmer-Wohnung (65-80 qm)

Sondernutzung

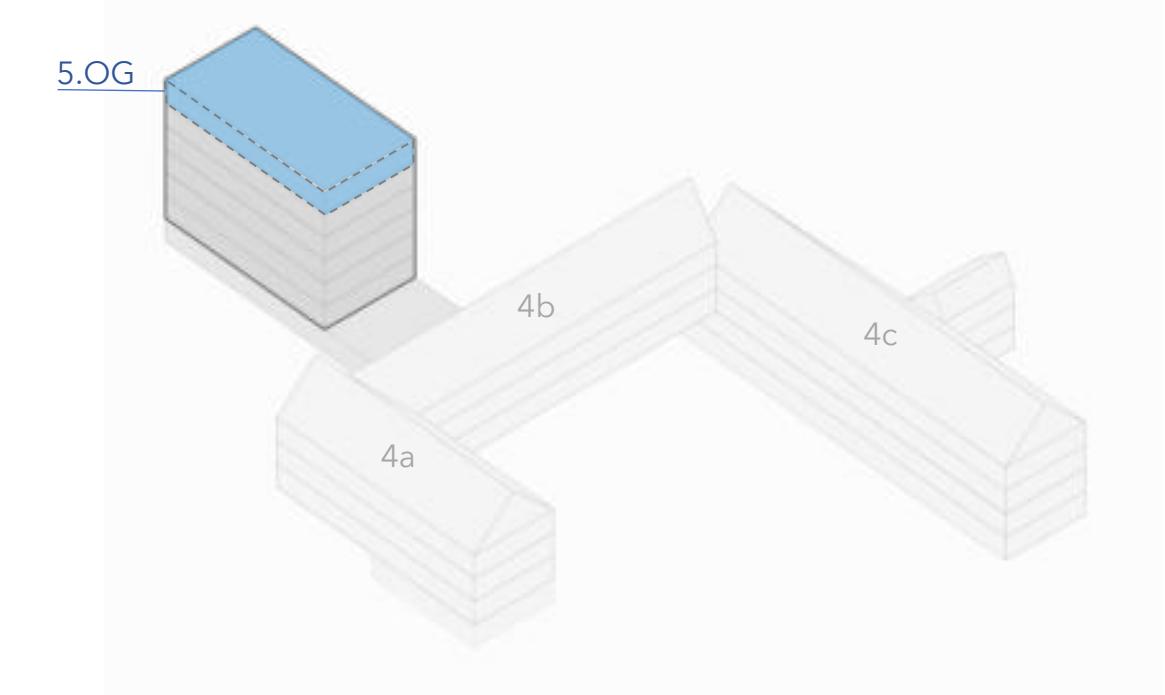
Keller

4b



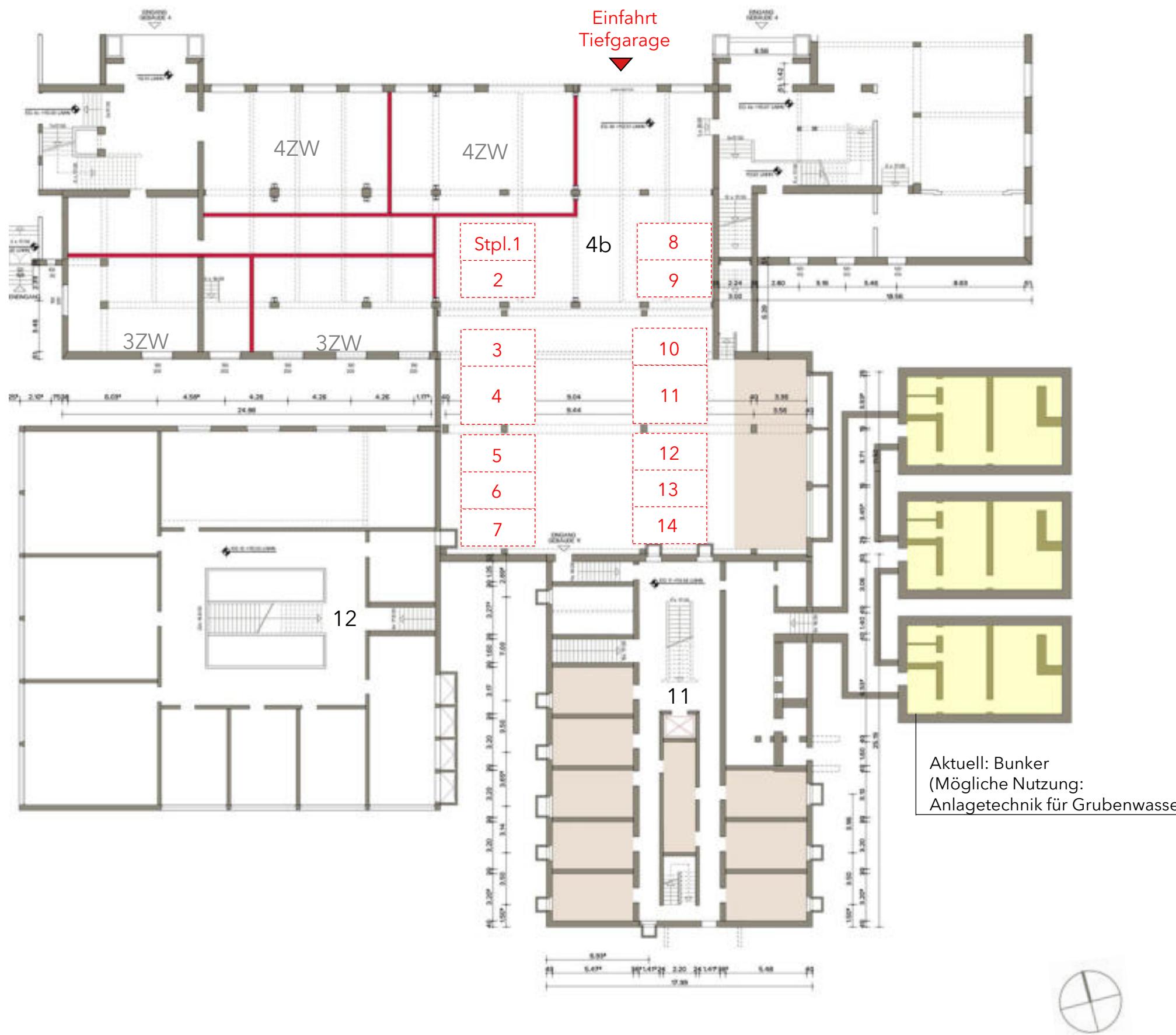
## GEBÄUDE 11 5. OBERGESCHOSS

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



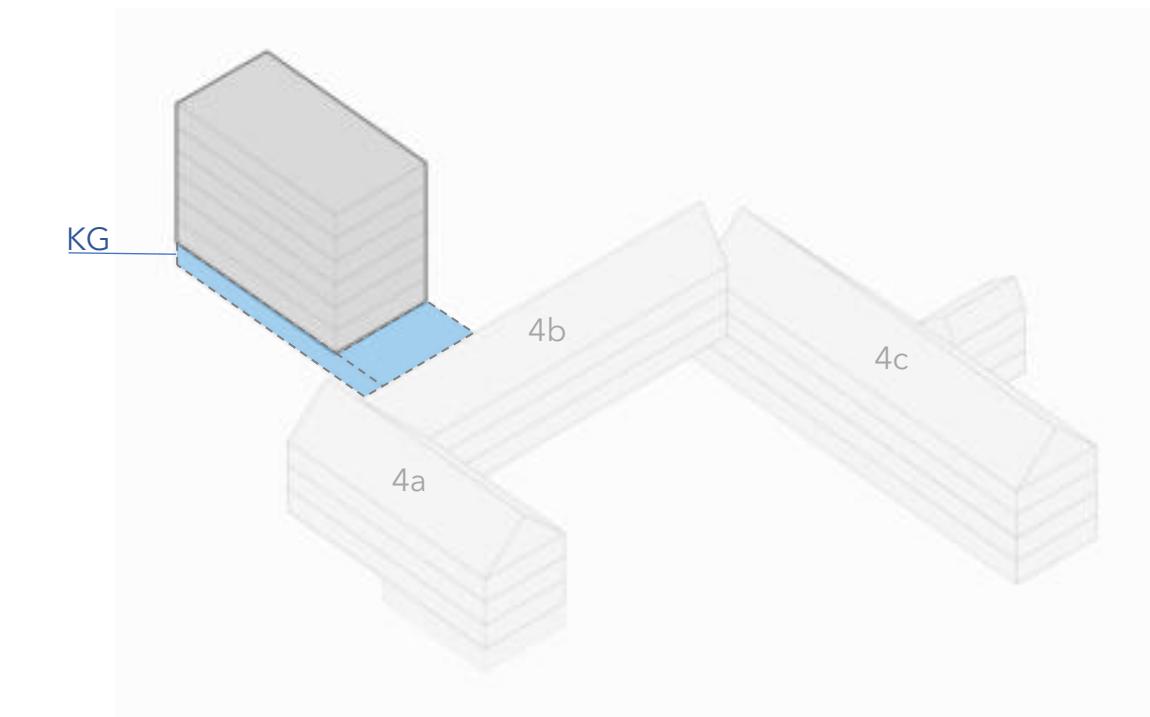
### LEGENDE

- 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.



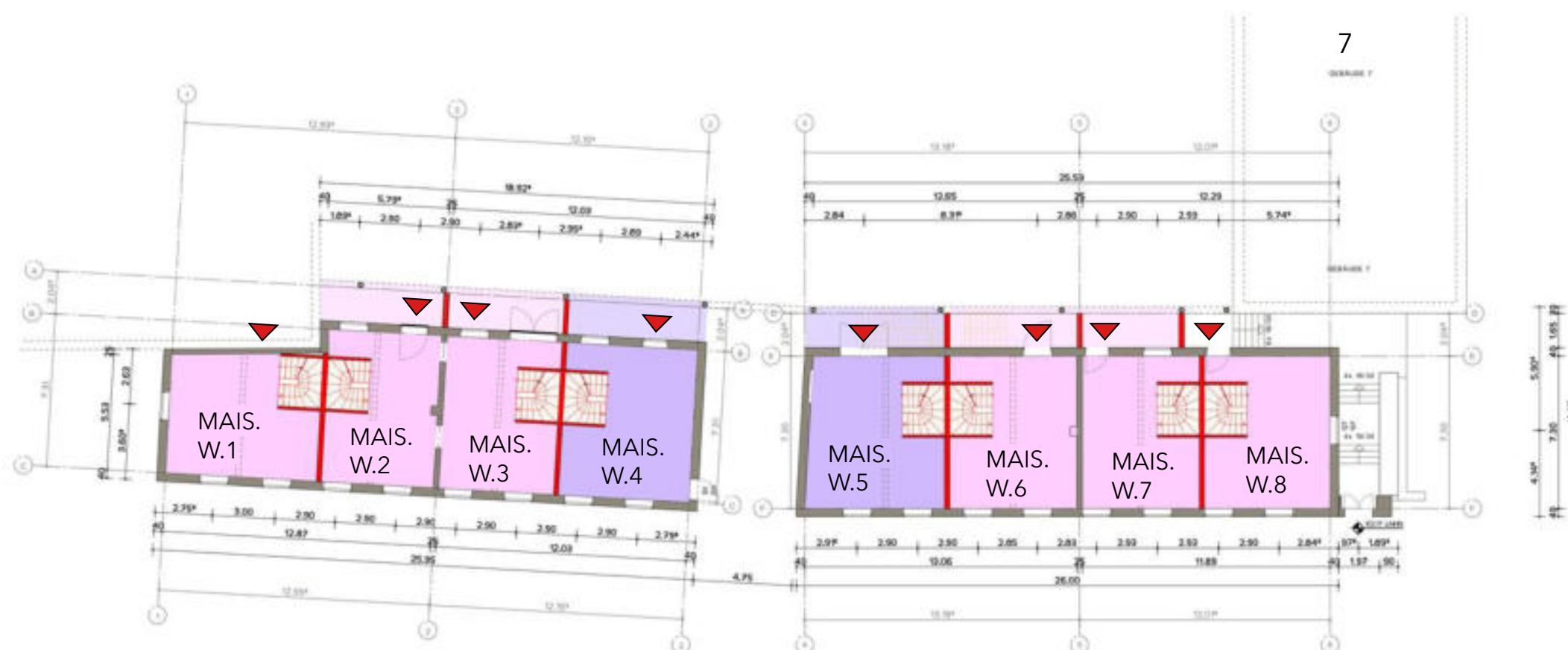
## LEGENDE

Aktuell: Bunker  
(Mögliche Nutzung:  
Anlagetechnik für Grubenwasser)

## Sondernutzung

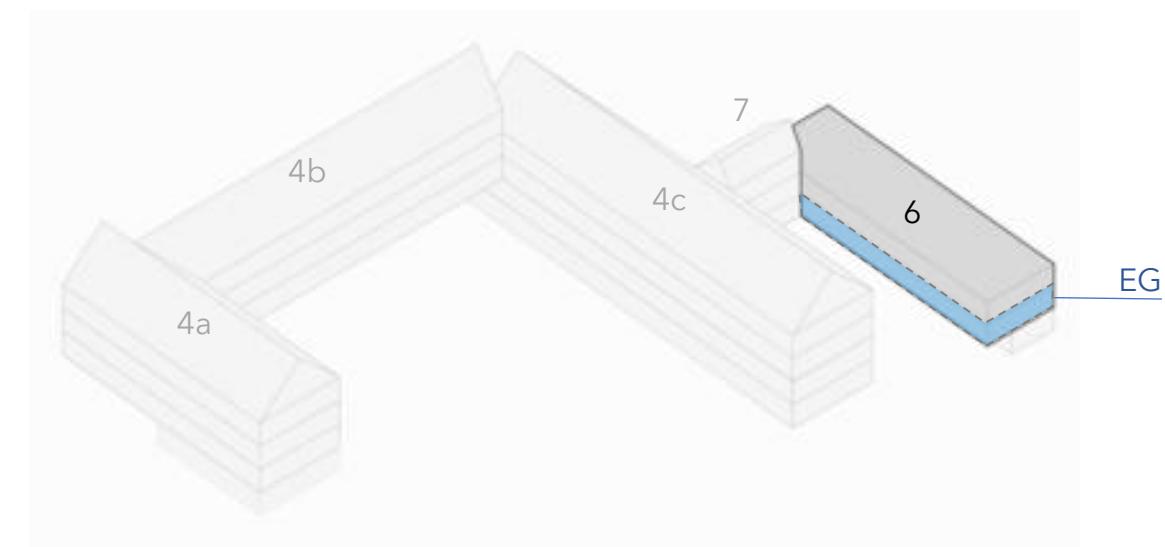
Kelle

# **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Dachterrasse sowie sechs Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Dachterrasse. Die Maisonette-Wohnungen sind von der Hofseite aus erreichbar. Jede Wohnung verfügt über eine private Dachterrasse.

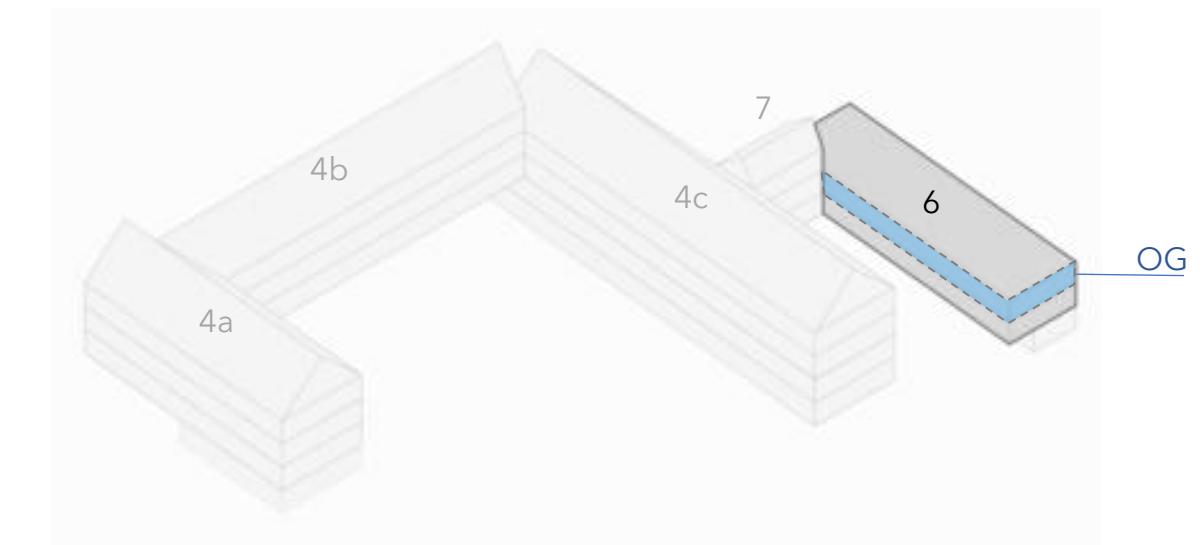
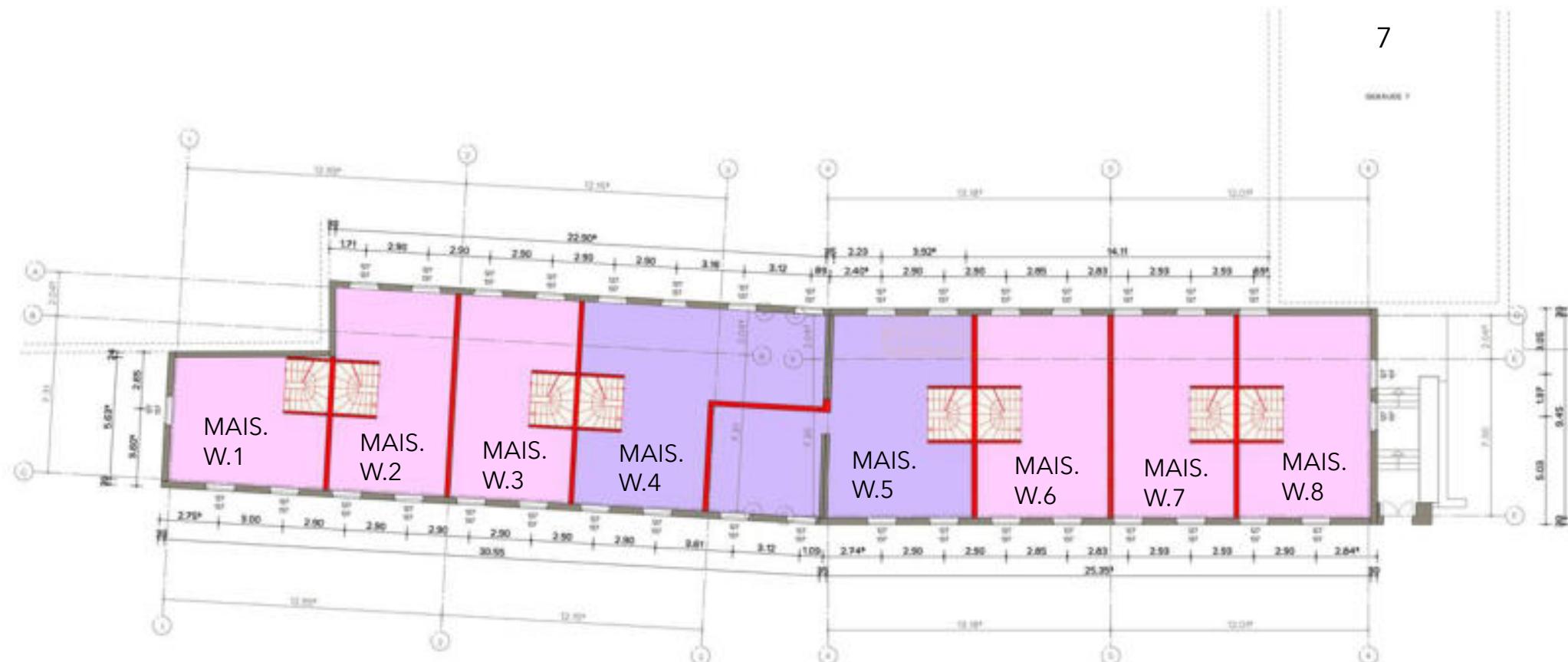


## LEGENDE

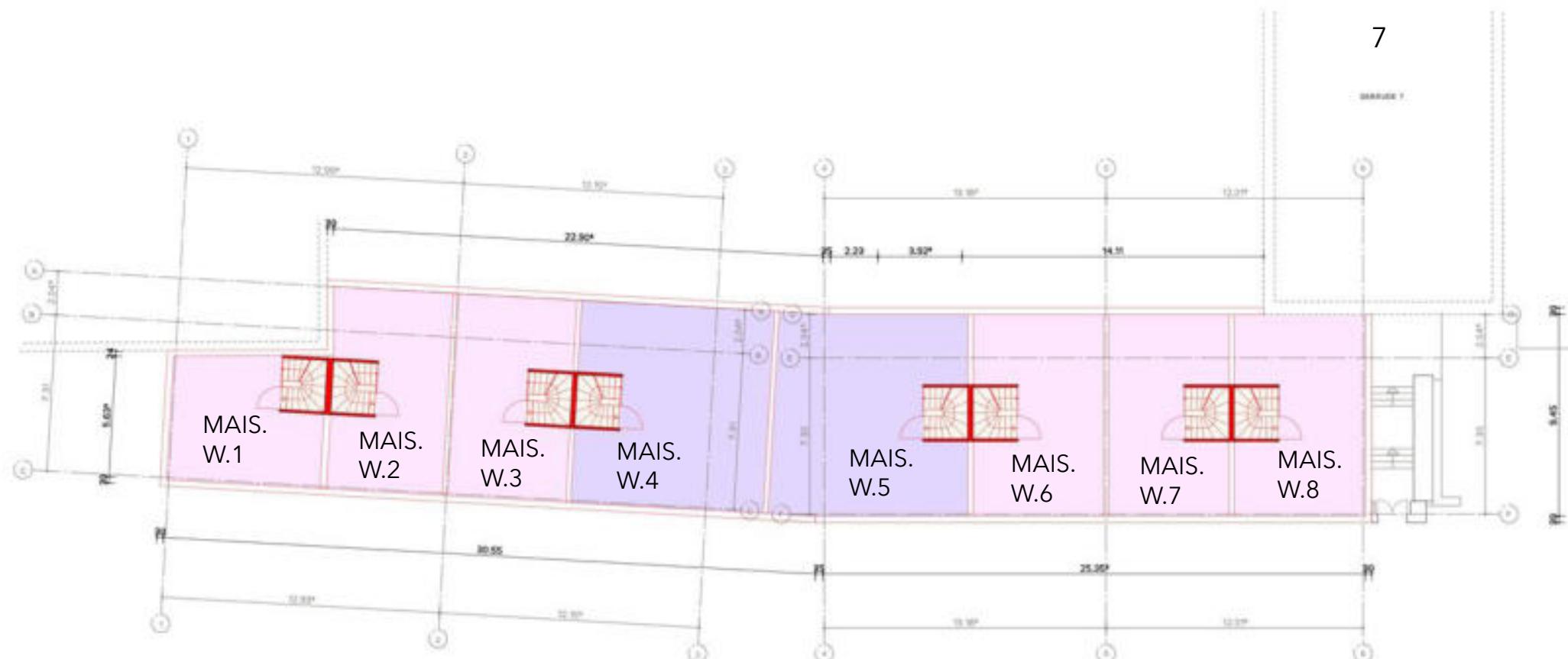
- Maisonette-Wohnung      Typ 1: 70 - 90 qm
- Maisonette-Wohnung      Typ 2: 130 - 140 qm

**GEBÄUDE 6  
1. OBERGESCHOSS**

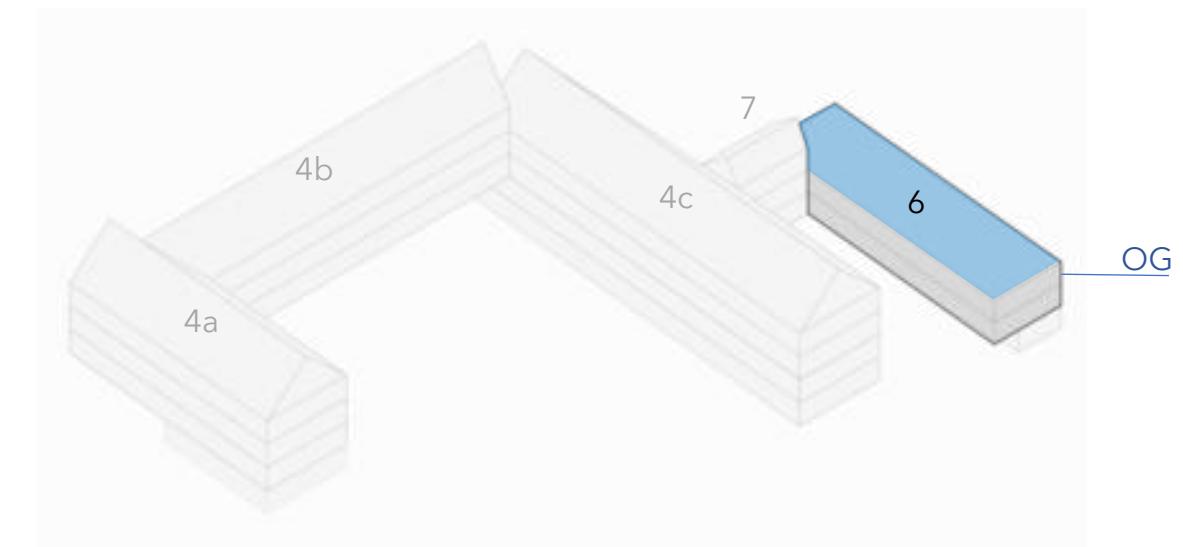
Im Obergeschoß des Gebäudes 6 befinden sich die oberen Ebenen der Maisonette-Wohnungen.

**LEGENDE**

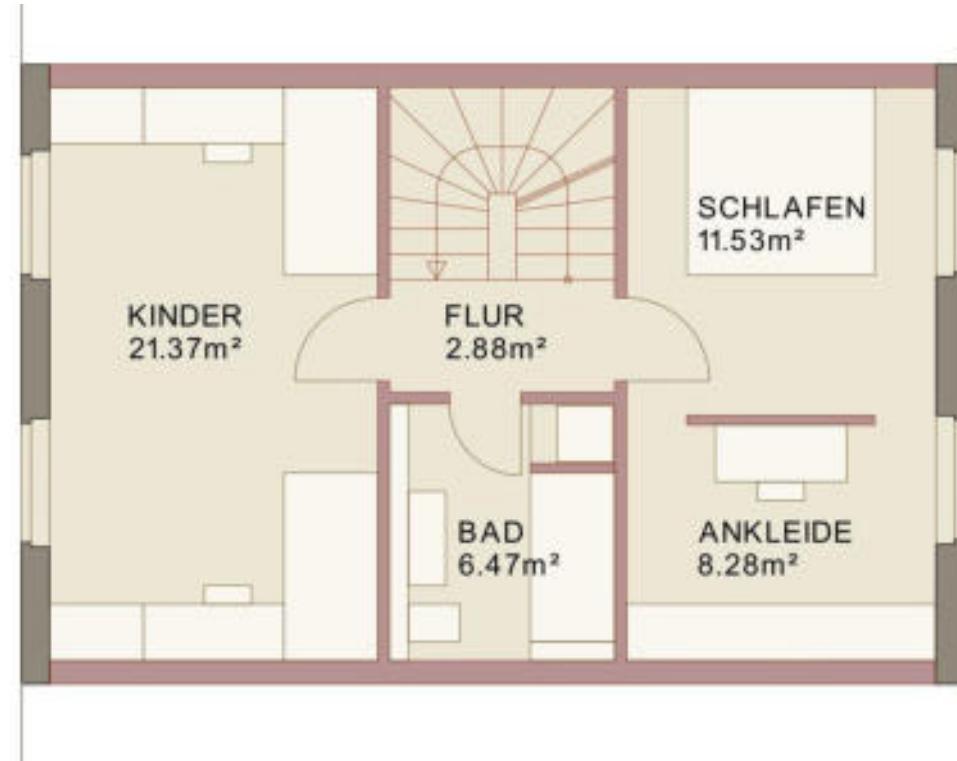
- |  |                    |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | Maisonette-Wohnung | Typ 1: 70 - 90 qm   |
|  | Maisonette-Wohnung | Typ 2: 130 - 140 qm |

**GEBÄUDE 6  
DACHGESCHOSS**

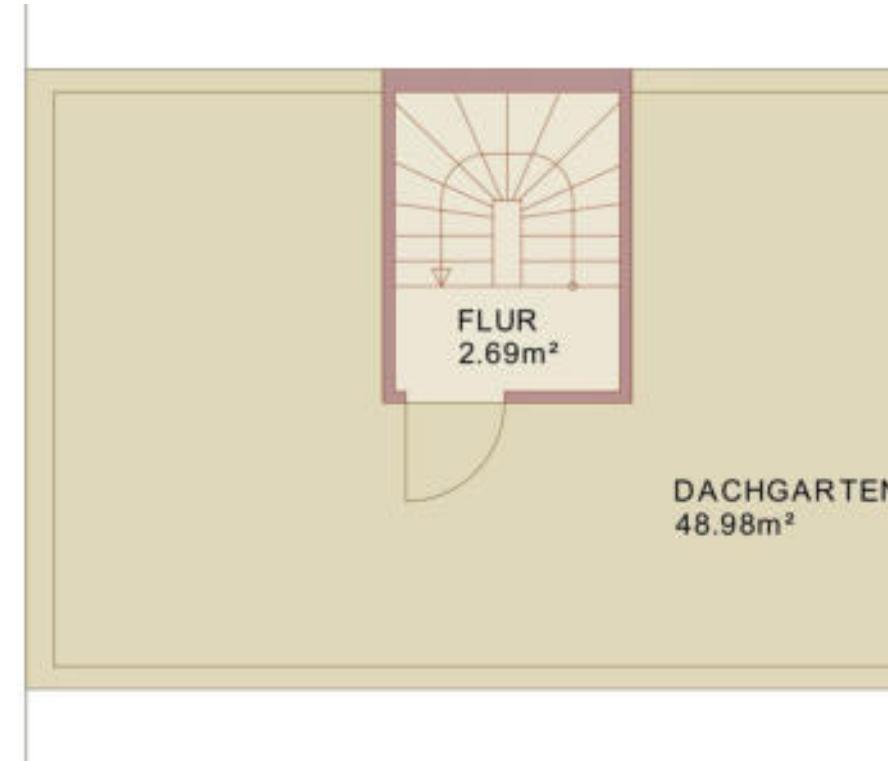
Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Dachterrassen, die jeweils einer Wohnung zugeordnet sind.

**LEGENDE**

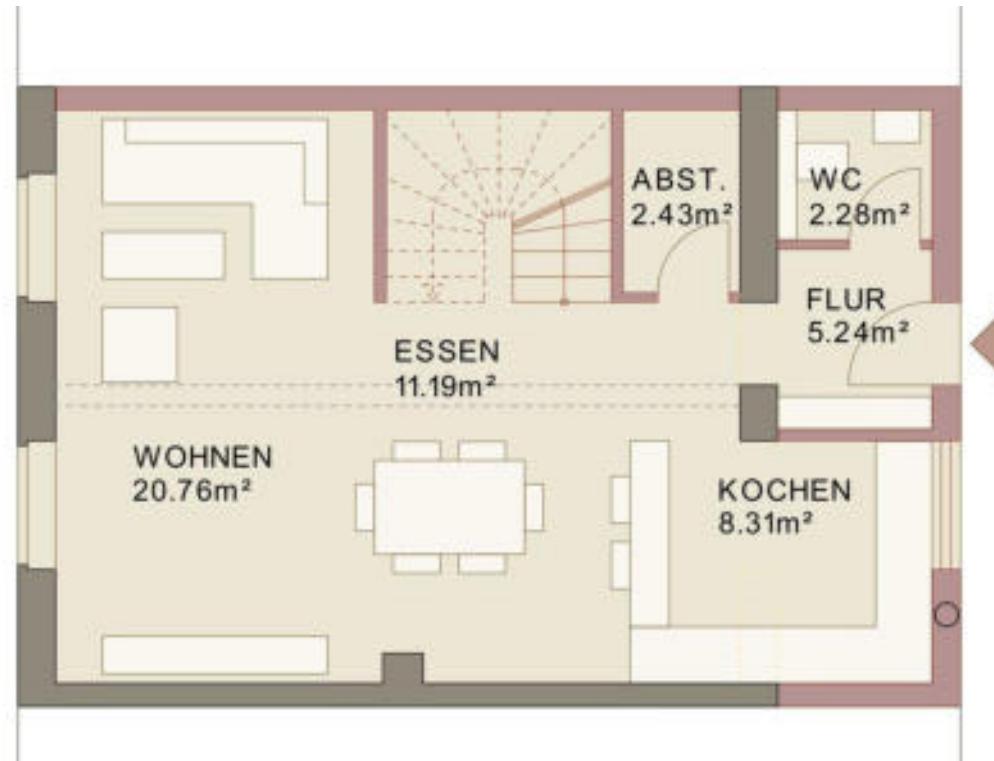
- |  |                    |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | Maisonette-Wohnung | Typ 1: 70 - 90 qm   |
|  | Maisonette-Wohnung | Typ 2: 130 - 140 qm |



**OBERGESCHOSS**



**DACHGARTEN**

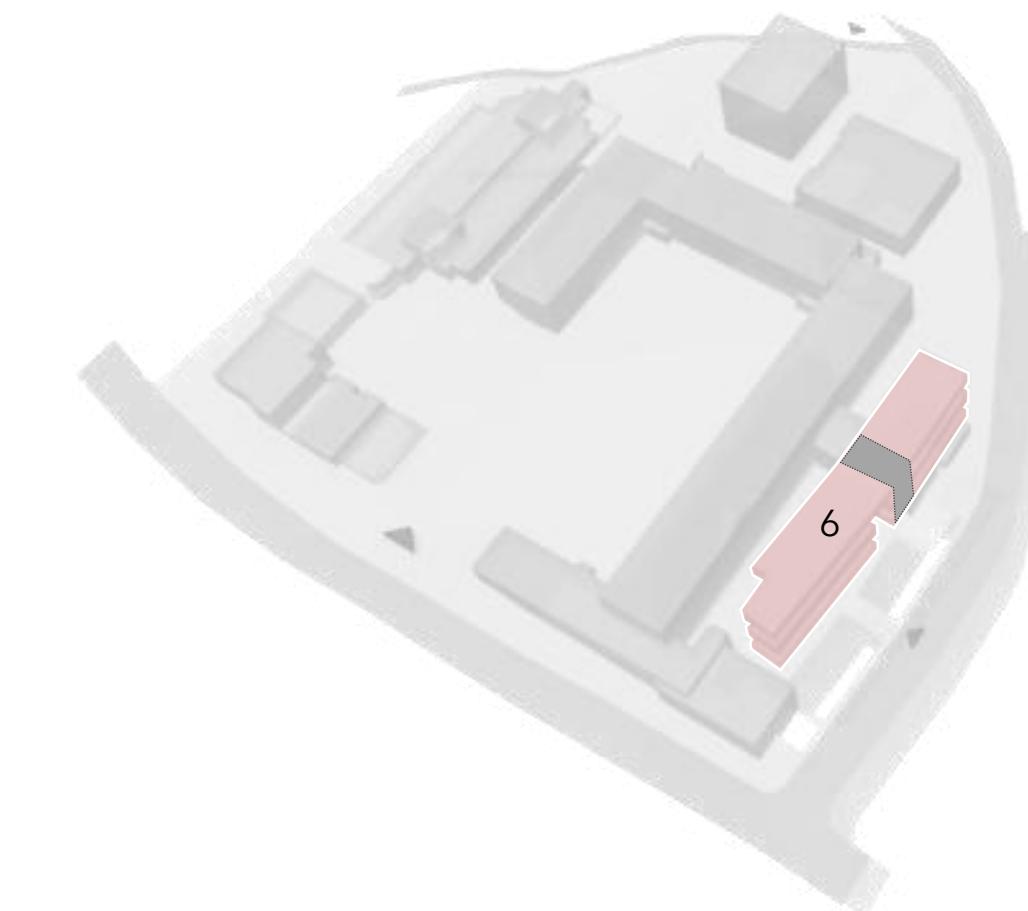


**ERDGESCHOSS**

## **GEBÄUDE 6 BEISPIELHAFTE WOHNUNGSGRUNDRIESE**

Gebäude 6  
3-Zimmer-Wohnung | Maisonnette  
WFL: 116 m<sup>2</sup>

Flur	10.81m <sup>2</sup>
Essen	11.19m <sup>2</sup>
Wohnen	20.76m <sup>2</sup>
Kochen	8.31m <sup>2</sup>
Schlafen	11.53m <sup>2</sup>
Ankleide	8.28m <sup>2</sup>
Kinder	21.37m <sup>2</sup>
Bad	6.47m <sup>2</sup>
WC	2.28m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.43m <sup>2</sup>
Dachgarten (50%)	12.25m <sup>2</sup>



# **VORENTWURF** FREIFLÄCHENPLAN MIT STELLPLÄTZEN

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

## 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 m<sup>2</sup> → 1,5 Stellplätze  
 80-120 m<sup>2</sup> → 2,0 Stellplätze  
 über 120 m<sup>2</sup> → 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.)
<b>Wohngebäude</b>		
1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 80 m <sup>2</sup> - 1,5 Stpl. 80 bis 120 m <sup>2</sup> - 2,0 Stpl. über 120 m <sup>2</sup> - 2,5 Stpl.



## 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
<b>135</b>	<b>14</b>	<b>97</b>
<b>Gesamt : 246</b>		

## LEGENDE

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

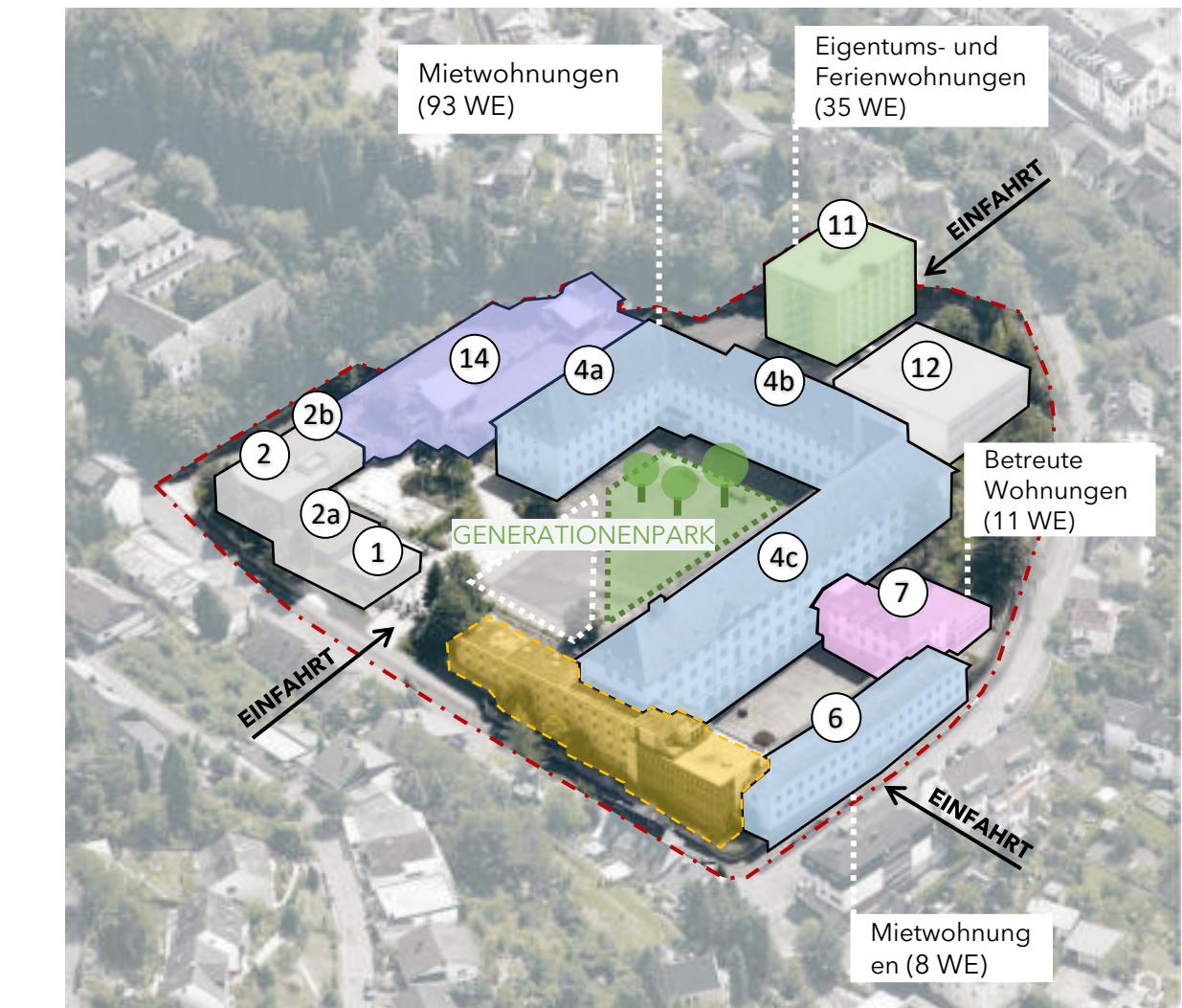
# **ZUSAMMENFASSUNG**

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
<b>SUMME</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>74</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>GESAMT: 147</b>
	<b>16%</b>	<b>23%</b>	<b>48%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	
Potentialanalyse	22	44	58	30	5	Gesamt: 159
	14%	28%	36%	19%	3%	

## 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.



## 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

## 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

## 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.

**URBACH & FALTER**  
BAUGEWERBLICHE ARCHITEKTEN BDA