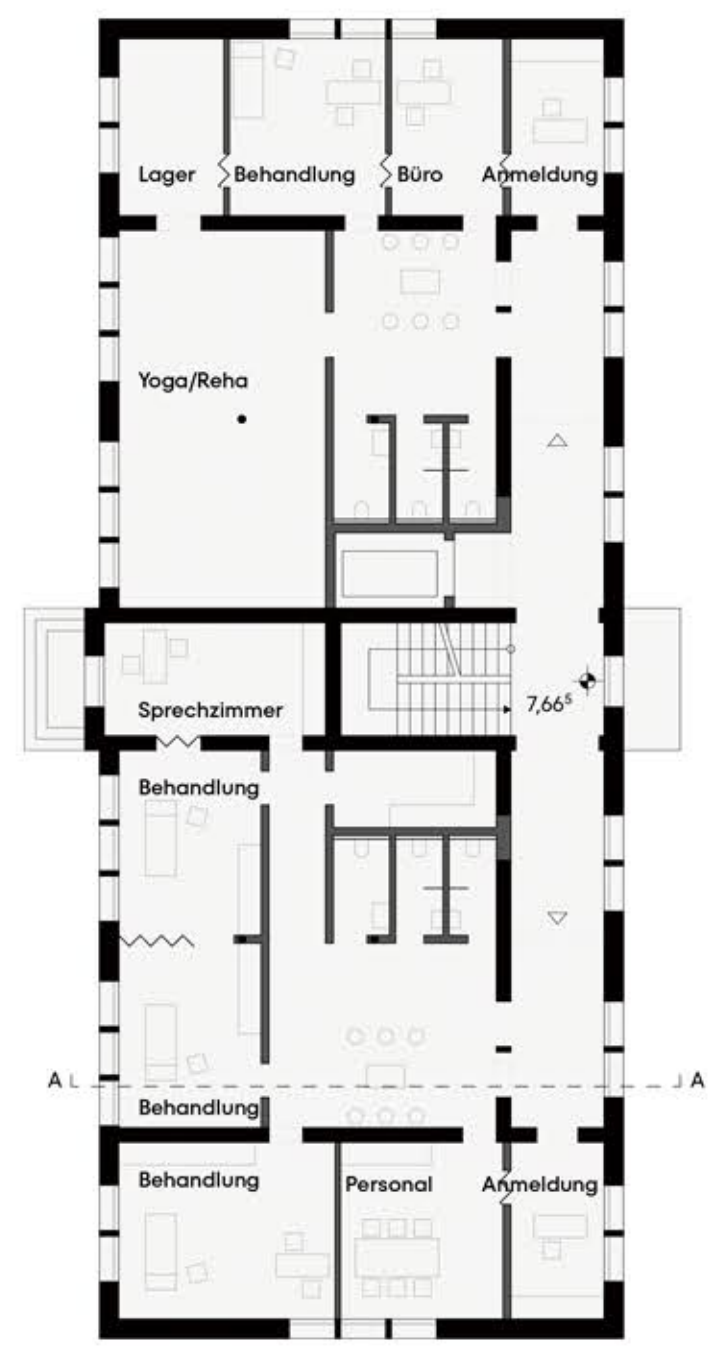


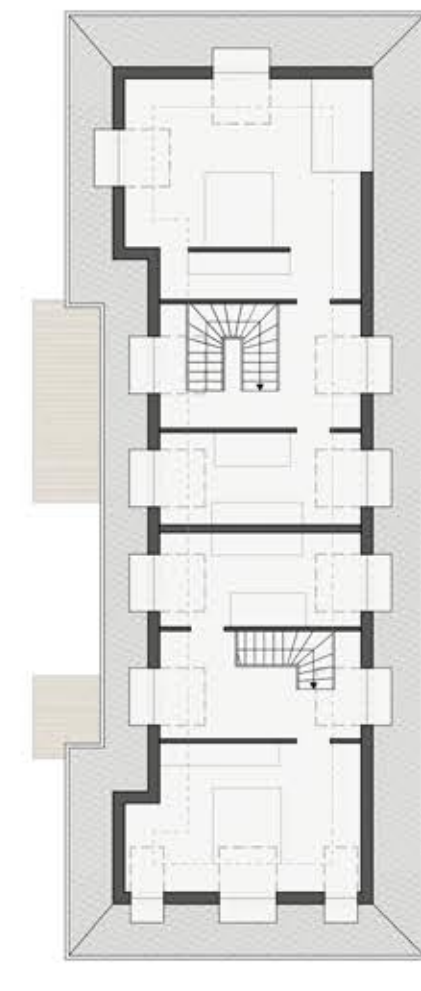
Dachgeschoss | M 1:200



2. Obergeschoss | M 1:200



1. Obergeschoss | M 1:200



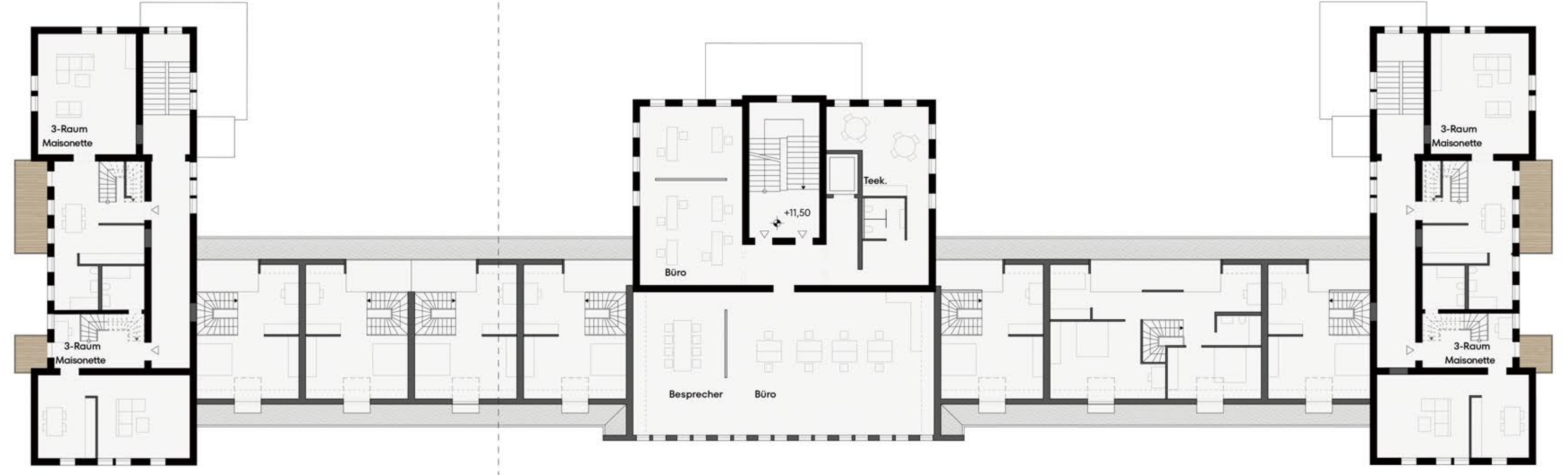
Dachgeschoss | M 1:200



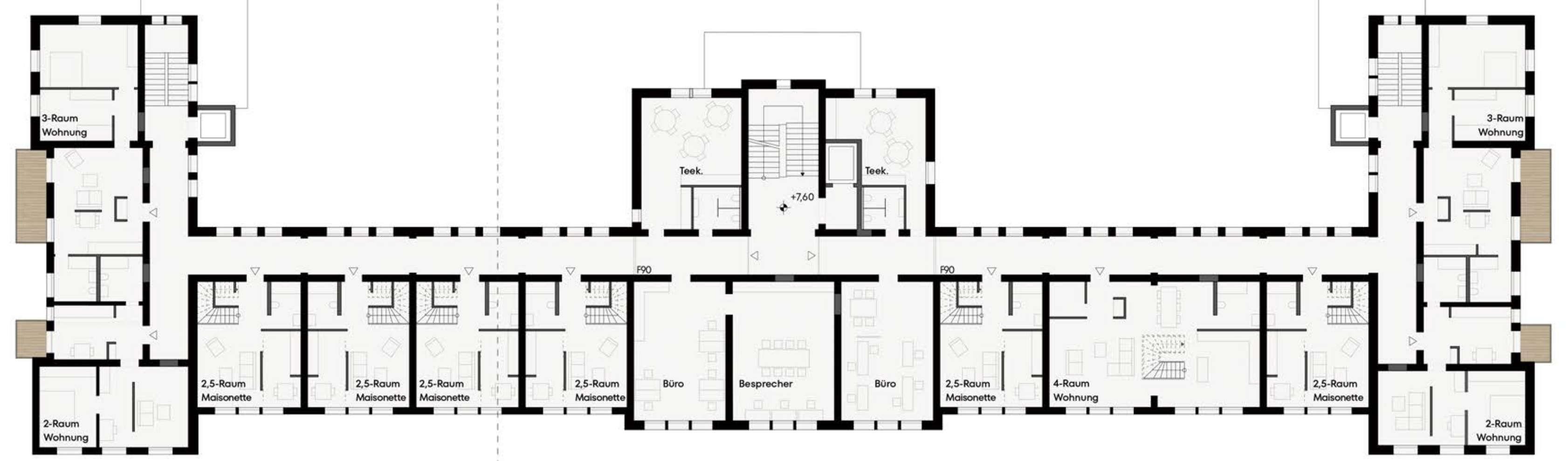
Schnitt AA | M 1:200



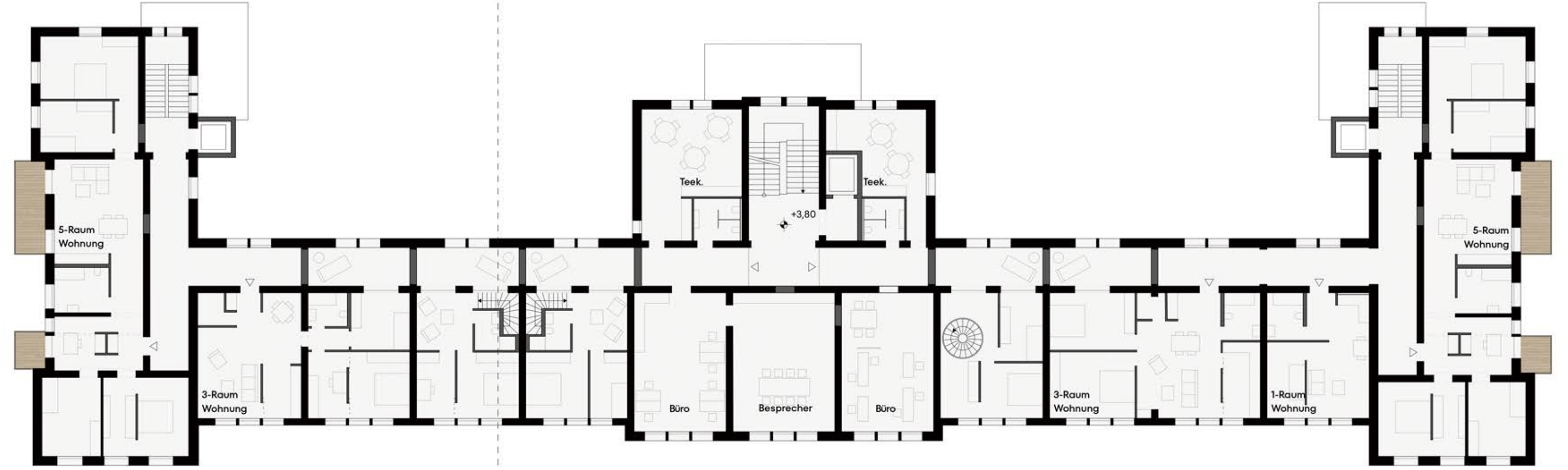
Schnitt BB | M 1:200



3. Obergeschoss | M 1:200



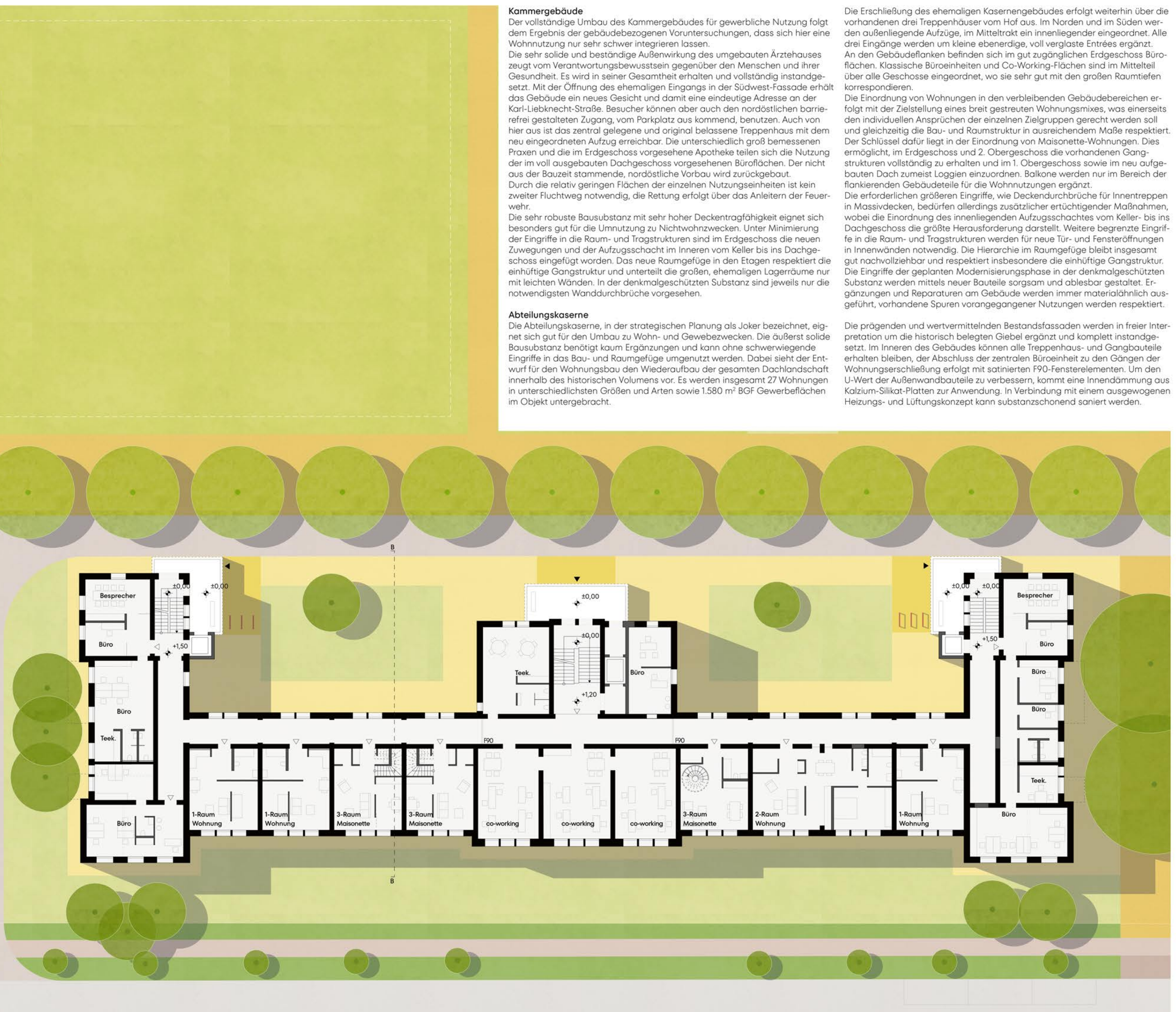
2. Obergeschoss | M 1:200



1. Obergeschoss | M 1:200



Lageplan mit Erdgeschossgrundriss | M 1:200



Kammergebäude

Der vollständige Umbau des Kammergebäudes für gewerbliche Nutzung folgt dem Ergebnis der gebäudebezogenen Voruntersuchungen, dass sich hier eine Wohnnutzung nur sehr schwer integrieren lassen. Die sehr solide und beständige Außenwirkung des umgebauten Ärztehauses zeugt vom Verantwortungsbewusstsein gegenüber den Menschen und ihrer Gesundheit. Es wird in seiner Gesamtheit erhalten und vollständig instandgesetzt. Mit der Öffnung des ehemaligen Eingangs in der Südwest-Fassade erhält das Gebäude ein neues Gesicht und damit eine eindeutige Adresse an der Karl-Liebknecht-Straße. Besucher können aber auch den nordöstlichen barrierefrei gestalteten Zugang, vom Parkplatz aus kommend, benutzen. Auch von hier aus ist das zentral gelegene und original belassene Treppenhaus mit dem neu eingeordneten Aufzug erreichbar. Die unterschiedlich groß bemessenen Proven und die im Erdgeschoss vorgesehene Apotheke teilen sich die Nutzung der im voll ausgebauten Dachgeschoss vorgesehenen Büroflächen. Der nicht aus der Bauzeit stammende, nordöstliche Vorbau wird zurückgebaut. Durch die relativ geringen Flächen der einzelnen Nutzungseinheiten ist kein zweiter Fluchtweg notwendig, die Rettung erfolgt über das Anleitern der Feuerweh. Die sehr robuste Bausubstanz mit sehr hoher Deckentragfähigkeit eignet sich besonders gut für die Umnutzung zu Nichtwohnzwecken. Unter Minimierung der Eingriffe in die Raum- und Tragstrukturen sind im Erdgeschoss die neuen Zuwegungen und der Aufzugschacht im Inneren vom Keller bis ins Dachgeschoss eingetragt worden. Das neue Raumgefüge in den Etagen respektiert die einhöfliche Gangstruktur und unterteilt die großen, ehemaligen Lageräume nur mit leichten Wänden. In der denkmalgeschützten Substanz sind jeweils nur die notwendigsten Wanddurchbrüche vorgesehen.

Abteilungskaserne

Die Abteilungskaserne, in der strategischen Planung als Joker bezeichnet, eignet sich gut für den Umbau zu Wohn- und Gewerbezwecken. Die äußerst solide Bausubstanz benötigt kaum Eingriffe und kann ohne schwerwiegende Eingriffe in das Bau- und Raumgefüge umgenutzt werden. Dabei sieht der Entwurf für den Wohnungsbau den Wiederaufbau der gesamten Dachlandschaft innerhalb des historischen Volumens vor. Es werden insgesamt 27 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Arten sowie 1.580 m² BGF Gewerbeflächen im Objekt untergebracht.

Die Erschließung des ehemaligen Kasernengebäudes erfolgt weiterhin über die vorhandenen drei Treppenhäuser vom Hof aus. Im Norden und im Süden werden außenliegende Aufzüge, im Mitteltrakt ein innenliegender eingeordnet. Alle drei Eingänge werden um kleine ebenerdige, voll verglaste Entrees ergänzt. An den Gebäudeecken befinden sich im gut zugänglichen Erdgeschoss Büroflächen. Klassische Büroeinheiten und Co-Working-Flächen sind im Mitteltrakt über alle Geschosse eingeordnet, wo sie sehr gut mit den großen Rauminhalten korrespondieren. Die Einordnung von Wohnungen in den verbleibenden Gebäudebereichen erfolgt mit der Zielstellung eines breit gestreuten Wohnungsmixes, was einerseits den individuellen Ansprüchen der einzelnen Zielgruppen gerecht werden soll und gleichzeitig die Bau- und Raumstruktur in ausreichendem Maße respektiert. Der Schlüssel dafür liegt in der Einordnung von Maisonette-Wohnungen. Dies ermöglicht, im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss die vorhandenen Gangstrukturen vollständig zu erhalten und im 1. Obergeschoss sowie im neu aufgebauten Dach zumeist Loggien einzurichten. Balkone werden nur im Bereich der flankierenden Gebäudeteile für die Wohnnutzungen ergänzt. Die erforderlichen größeren Eingriffe, wie Deckendurchbrüche für Innentritten in Massivdecken, bedürfen allerdings zusätzlicher ertüchtiger Maßnahmen, wobei die Einordnung des innenliegenden Aufzugschachtes vom Keller- bis ins Dachgeschoss die größte Herausforderung darstellt. Weitere begrenzte Eingriffe in die Raum- und Tragstrukturen werden für neue Tür- und Fensteröffnungen in Innenwänden notwendig. Die Hierarchie im Raumgefüge bleibt insgesamt gut nachvollziehbar und respektiert insbesondere die einhöfliche Gangstruktur. Die Eingriffe der geplanten Modernisierungsphase in der denkmalgeschützten Substanz werden mittels neuer Bauteile sorgsam und ablesbar gestaltet. Ergänzungen und Reparaturen am Gebäude werden immer materialähnlich ausgeführt, vorhandene Spuren vorrangiger Nutzungen werden respektiert. Die prägenden und wertvermittelnden Bestandsfassaden werden in freier Interpretation um die historisch belagerten Giebel ergänzt und komplett instandgesetzt. Im Inneren des Gebäudes können alle Treppenhäuser- und Gangbauwerke erhalten bleiben, der Abschluss der zentralen Büroeinheit zu den Gängen der Wohnungsschließung erfolgt mit sanierten F90-Fensterelementen. Um den U-Wert der Außenwände zu verbessern, kommt eine Innendämmung aus Kalzium-Silikat-Platten zur Anwendung. In Verbindung mit einem ausgewogenen Heizungs- und Lüftungskonzept kann substanzschonend saniert werden.