Masterplan "Pfeifen und Holz" zur Revitalisierung der Industriebrache



JUNI 2021

### Masterplan

zur Revitalisierung der Industriebrache "Pfeifen und Holz"

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein Bahnhofstraße 23 36448 Bad Liebenstein Fon 036961 36210

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Wilke Alfred-Hess-Straße 40 99092 Erfurt Fon 0361 2287512

Bad Liebenstein/ Erfurt im Juni 2021

#### Masterplan

zur Revitalisierung der Industriebrache "Pfeifen und Holz"

#### Inhalt:

#### Karten

Auszug ISEK Bad Liebenstein 2018 Nutzung - Bestand Sanierungsstand und Abrisspriorität Freiflächen - Bestand

#### Pläne

Nutzungsstruktur - Planung
Bauliches Entwicklungsszenario
Maßnahmenplan mit Zeithorizont
Auflistung geplanter Einzelmaßnahmen
Flächenverantwortlichkeit - Planung

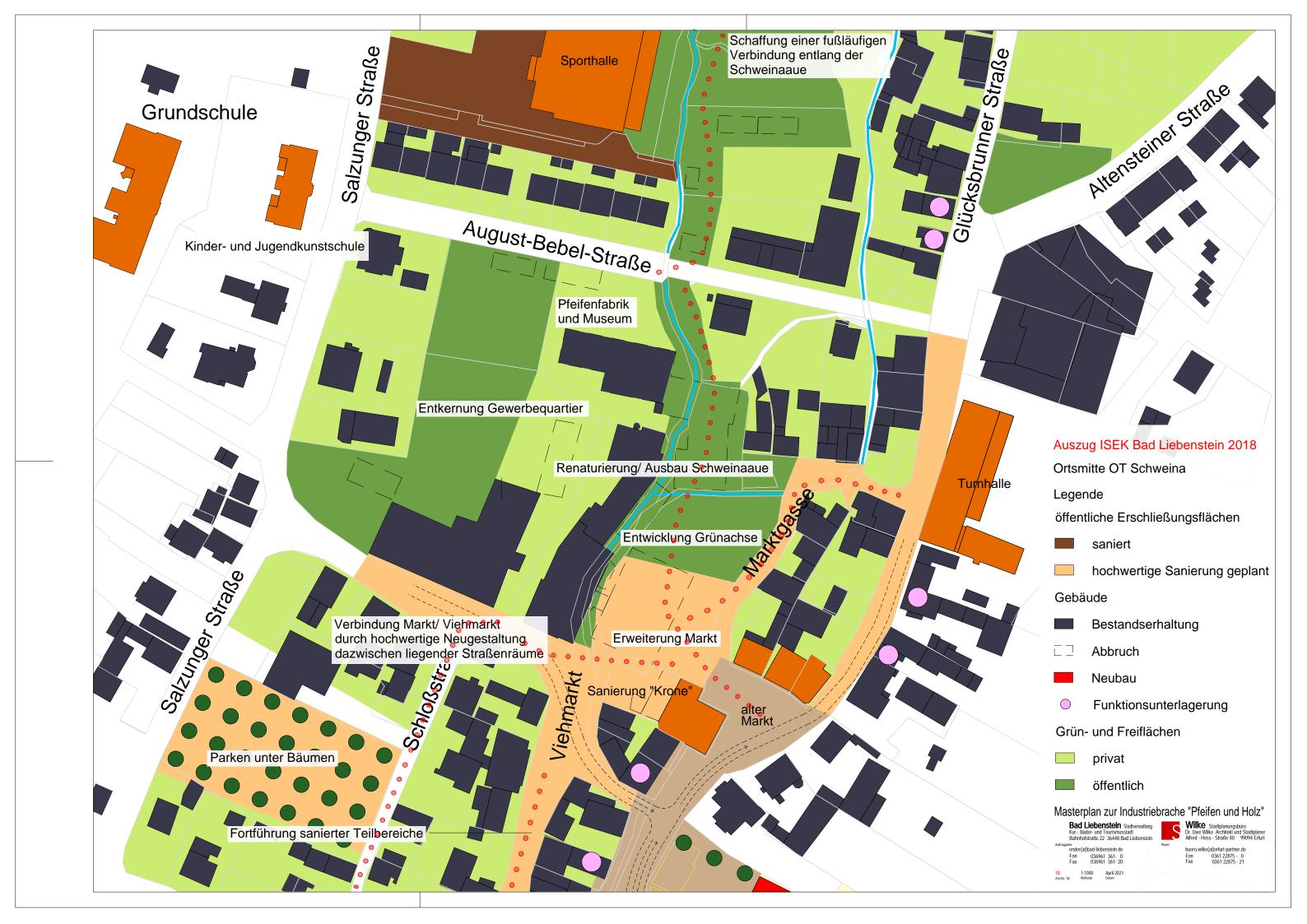
Gestaltungsbeispiele für Campus

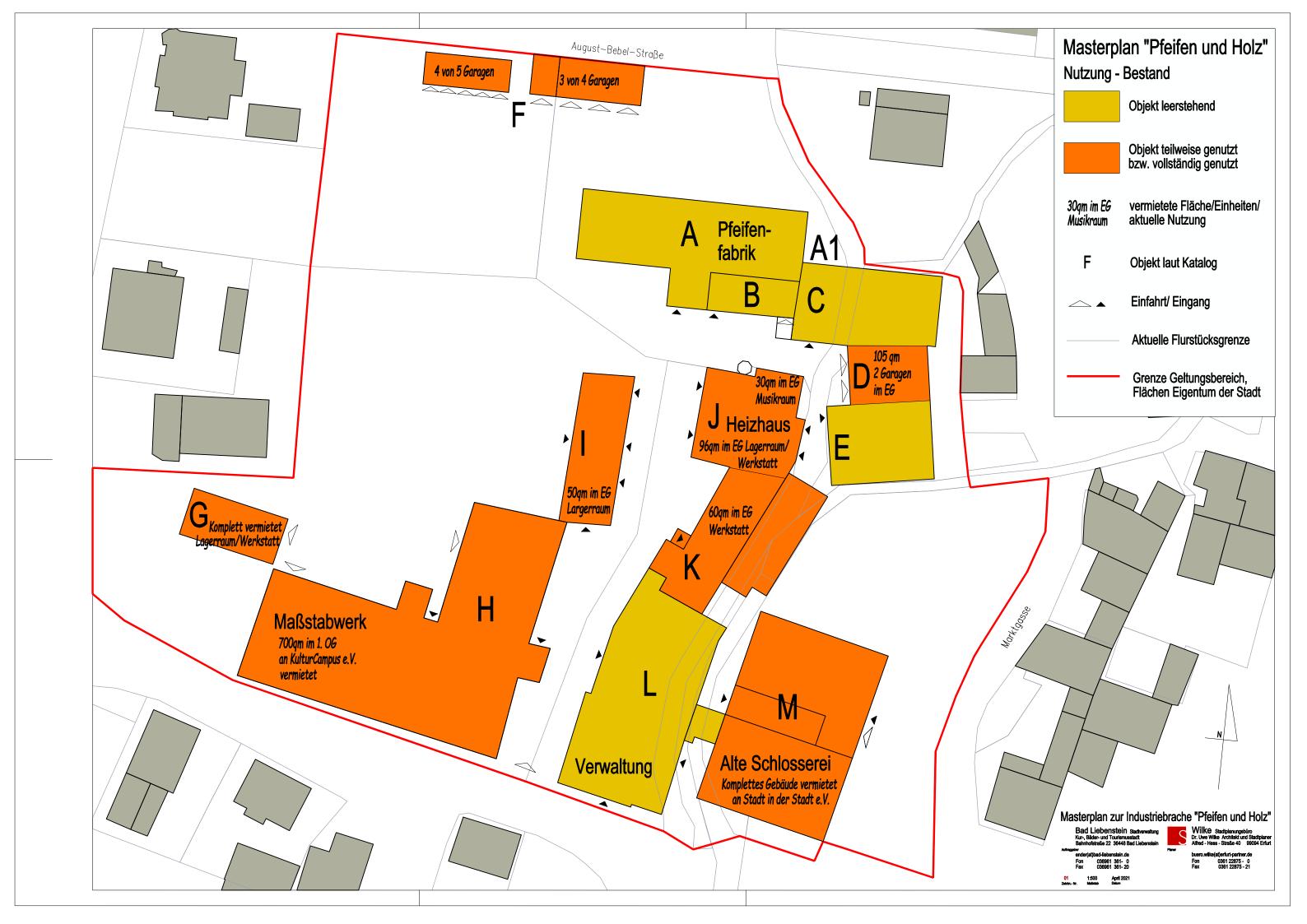
Objektbögen Gebäude A-M Gewässer

Masterplan
zur Revitalisierung
der Industriebrache
"Pfeifen und Holz"

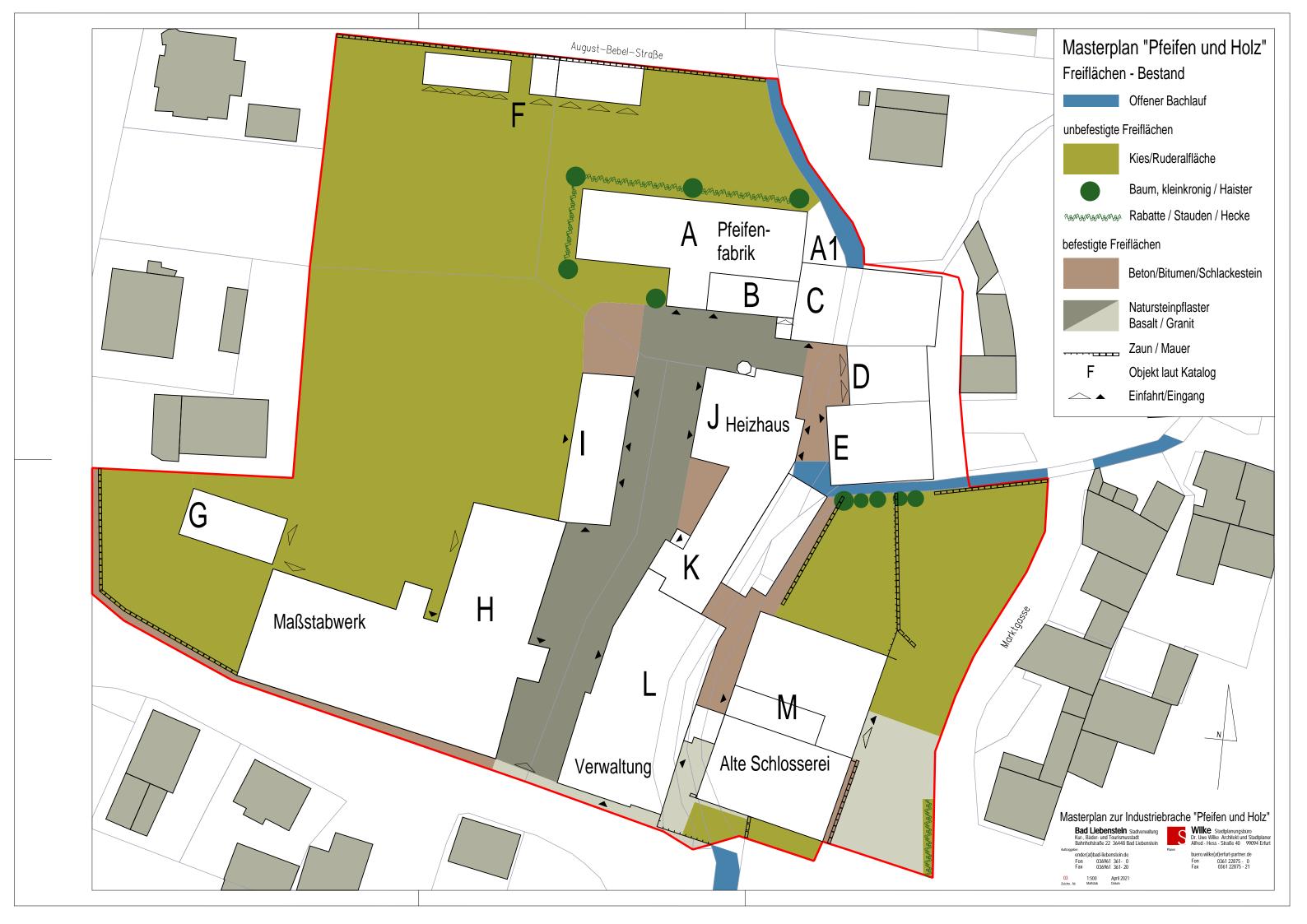
### Karten

Auszug ISEK Bad Liebenstein 2018 Nutzung - Bestand Sanierungsstand und Abrisspriorität Freiflächen - Bestand







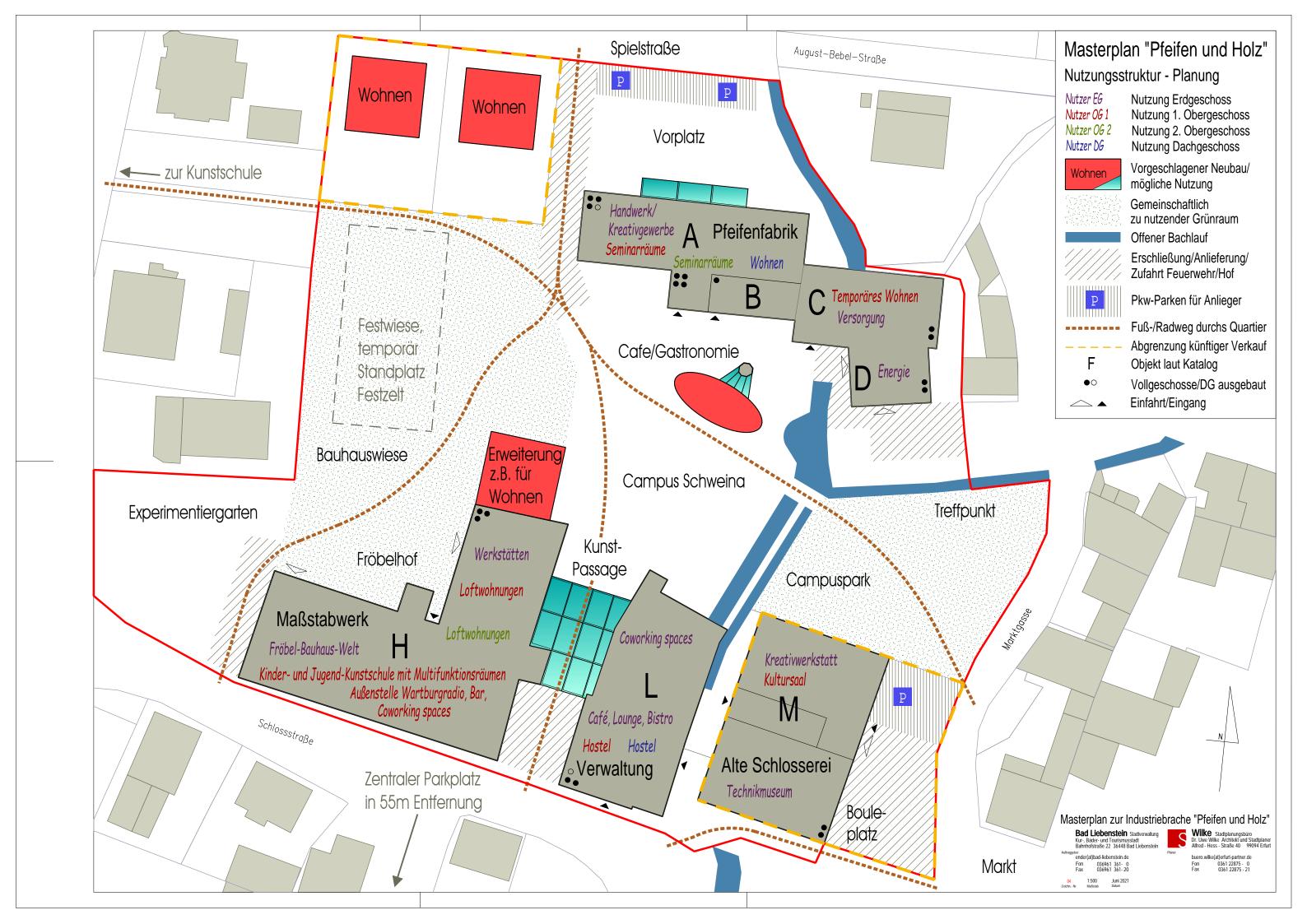


Masterplan
zur Revitalisierung
der Industriebrache
"Pfeifen und Holz"

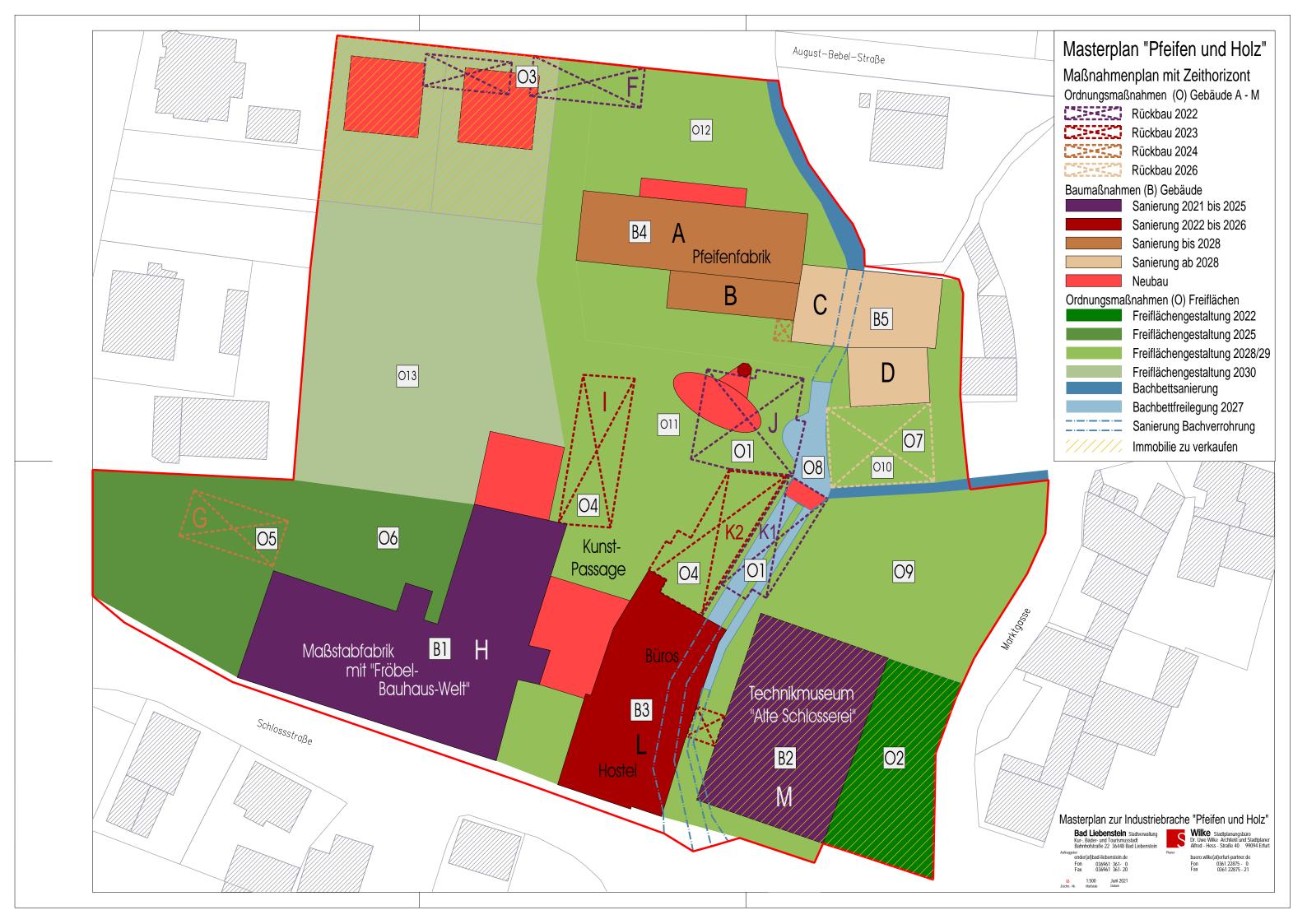
Pläne

Nutzungsstruktur - Planung
Bauliches Entwicklungsszenario
Maßnahmenplan mit Zeithorizont
Auflistung geplanter Einzelmaßnahmen
Flächenverantwortlichkeit - Planung

Wilke Stadtplanungsbüro







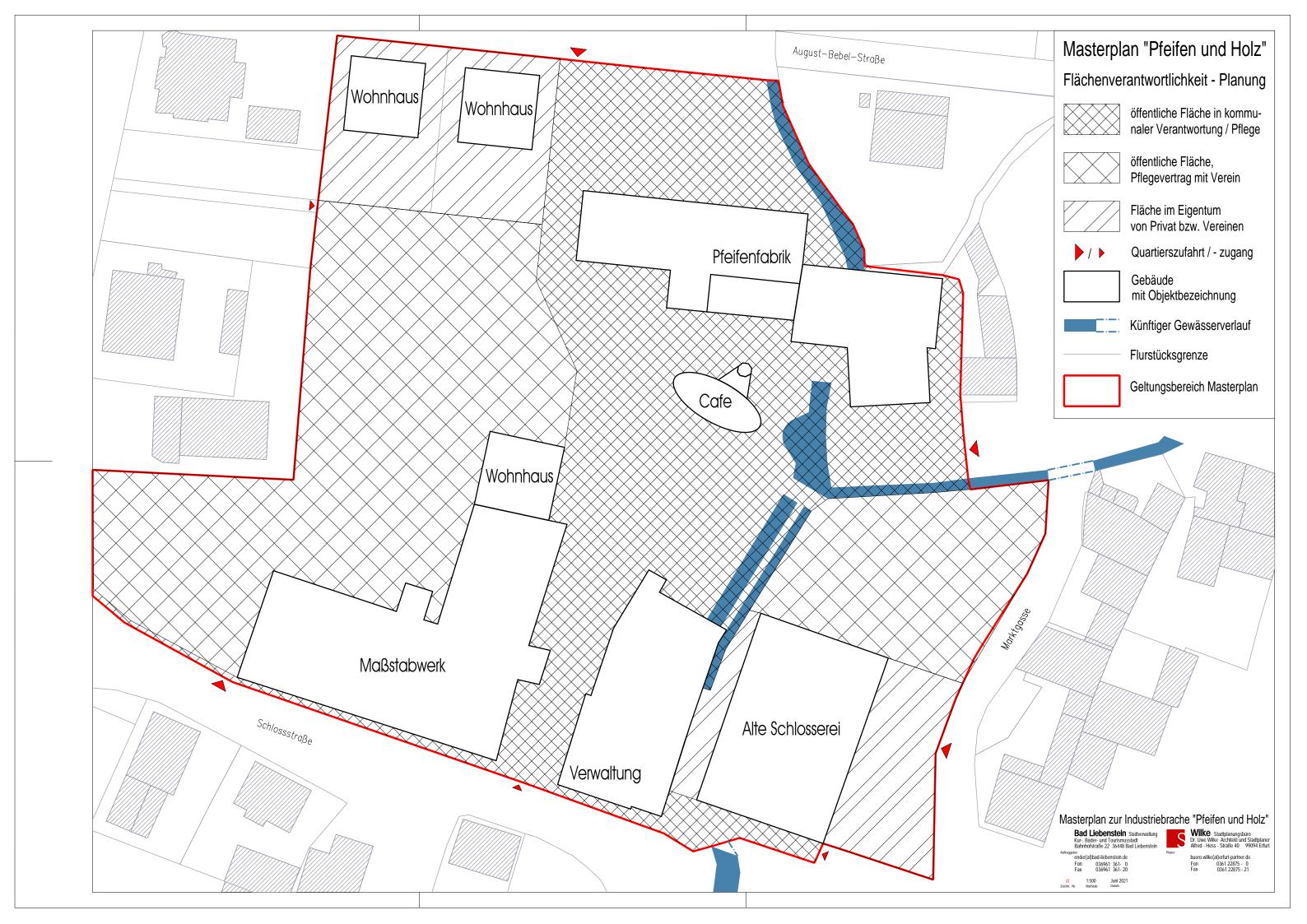
#### Geplante Einzelmaßnahmen

Ordn	ungsmaßnahmen	Zeithorizont
01	Abbruch Gebäude "J "und "K1"	2022
O2	Oberflächengestaltung Platz an der Alten Schlosserei (Geb. "M")	2022
О3	Abbruch Reihengaragen "F"	2022
04	Abbruch Alte Kantine (Geb. "I") und Gebäude "K2"	2023
O5	Abbruch Gebäude "G"	2024
06	Freiflächengestaltung "Fröbelhof" und Experimentiergarten (ggfs. mit Feuerwehrzufahrt von der Schlossstraße aus)	2025
07	Abbruch Gebäude "E"	2026
08	Mühlgrabensanierung, Offenlegung Schweinabach 1.und 2.BA	2027
09	Neuanlage Campuspark	2028
010	Anlage Anlieferhof	2028/2029
011	Freiflächengestaltung "Campus Schweina" mit Neubau Campuszufahrt	2028/2029
012	Oberflächengestaltung Vorplatz ehemalige Pfeifenfabrik	2029
013	Freiflächengestaltung Festwiese	2030
Baum	naßnahmen	
B1	Sanierung Maßstabfabrik (Geb. "H") in Bauabschnitten incl. Dach	2021 bis 2025
B2	Sanierung Alte Schlosserei (Geb. "M"), Umnutzung zum Technikmuseum, Abbruch Verbinderbau zum Geb. "L"	2021 bis 2025
В3	Sanierung und Umbau ehemalige Verwaltung (Geb. "L")	2022 bis 2026
B4	Umbau/Erweiterung Pfeifenfabrik ("Geb. "A" und "B")*	bis 2028
B5	Sanierung Gebäude "C" und "D"	ab 2028

<sup>\*</sup> Gebäudenutzung ab 2022

Neubebauung möglich: August-Bebel-Straße ab 2023

Kunstpassage und Bebauung Campus ab 2029/2030



Masterplan
zur Revitalisierung
der Industriebrache
"Pfeifen und Holz"

Gestaltungsbeispiele für Campus

Masterplan "Pfeifen und Holz"

S. 1 von 4

#### Gestaltungsbeispiele für Campus



Glaspassage Goethegalerie Jena auf dem Gelände des ehemaligen VEB Carl Zeiss

Foto: Michael Baumgarten



Verglasung Konzertsaal Auditorium "Niccolo" Paganini, Parma, Italien

Foto: Schüco



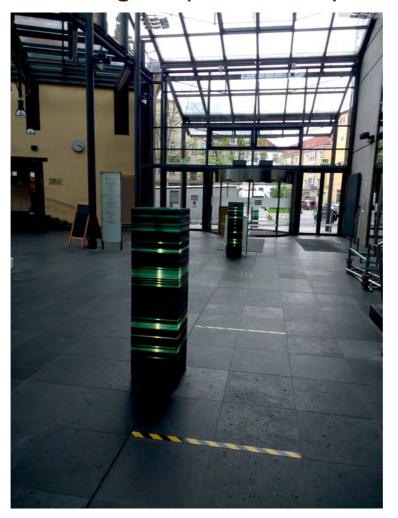
Verglaster Eingangsbereich Wissenschaftskolleg Greifswald

Foto: Stadtplanungsbüro Wilke

Masterplan "Pfeifen und Holz"

S. 2 von 4

#### Gestaltungsbeispiele für Campus



Glasatrium mit Kunst Thüringer Landes- und Universitätsbibliothek Jena

Foto: Stadtplanungsbüro Wilke



Farbige Glasüberdachung Busbahnhof Gera

Foto: Stadtplanungsbüro Wilke

Masterplan "Pfeifen und Holz"

S. 3 von 4

#### Gestaltungsbeispiele für Campus



Campus mit Baumsaal Bauhausuniversität Weimar Foto: Stadtplanungsbüro Wilke



Campus mit Schornstein Donau-Universität Krems, Österreich Foto: Donau-Universität



Marktplatz Ellrich
Foto: Stadtplanungsbüro Wilke

Masterplan "Pfeifen und Holz"

S. 4 von 4

#### Gestaltungsbeispiele für Campus



Schul-Campus mit Sitzplattformen Goethegymnasium Weimar Foto: Stadtplanungsbüro Wilke



Park mit Bachlauf Karolinenpark Ruhla Foto: Stadtplanungsbüro Wilke



Wasserrinne
Marktplatz Ellrich
Foto: Stadtplanungsbüro Wilke

Masterplan
zur Revitalisierung
der Industriebrache
"Pfeifen und Holz"

Objektbögen Gebäude A-M Gewässer

Wilke Stadtplanungsbüro

	Α	Ehemalige Funktion	Fabrikgebäude, Hauptgebäude, Produktionsräume/ Werkstatt, Lagerräume,	
Objekt	Pfeifenfabrik		Büros	
Flurstück		223/13		
Beschreibung		Massivbau/Skelettbau (Mauerziegel, Stahlbeton) mit 3 Vollgeschossen, DG ausgebaut, kein Keller, Richtung Süden Eingang und Treppenhaus"turm", geradläufige Holztreppen mit Podesten, Dachstuhl aus Holz, Ziegeleindeckung, Dachteile in Zink, neu 1996, Betonfußboden, Abtrennungen in Trockenbau, 1996 eingebaute Kunststofffenster, überwiegend Holztüren, Zentralheizung thermostatgeregelt (Plattenheizkörper,		
Baujahr		Stahlblechradiatoren), Elektroinstallation		
Nutzfläche		ca. 1910  BGF (3 Etagen +Dach) ca. 1550m <sup>2</sup>		
		Neuer Stromanschluss mit Wandlermessung im Hausanschlussraum,		
Erschließung		dort auch Telefonzentrale, Zähler		
Bauzustand		Außenmauerwerk sowie Auszug mit geringen Putz- und		
		Feuchtigkeitsschäden, Rampe und Betonfußböden teilweise rissig, Dampfsperre im DG unvollständig, Installationen unvollständig, geringer Sanierungsstau (Haustechnik)		
Sicherung nöti	g	Nein, da nur geringer Sanierungsstau		
Denkmalschutz		Nicht explizit in Denkmalliste des WAK aufgeführt, u.U. dem Verwaltungsbau (H) zugeordnet, dieser ist unter Schlossstraße 2 (eigentlich 10) als Verwaltungs- und Fabrikbau der ehem. Pfeifenfabrik C.S. Reich aufgelistet		
Bach betroffen	ļ	nein		
Besonderheiten		Funktionsfähiger Lastenaufzug 300kp mit 4 Stationen und Rampe im EG		





Blick auf die Südfassade mit	Treppenhausanbau	Blick von Nordwesten
Vorschlag zum weiteren Um	gang mit dem Objekt	Beräumung, Sofortige Zwischenvermietung möglich, <u>künftig:</u> für Kreativgewerbe, Handwerk, Seminarräume, temporäres Wohnen zu nutzen
Erforderlich nach	h nach Projektentwicklung, Rentierlichkeitsberechnung	
Prioritäten	Plan: Hauptzugang von August-Bebel-Straße, mit neuem Glasvordach	
Finanzierung / Fördermittel BL-LZ-Baumaßnahme		

Objekt	A1	Ehemalige Funktion	Absaugan	lage			
Flurstück			•				
Beschreib	oung	Absauganlage aus Sta	hl/Holz				
Baujahr		2000					
Nutzfläch	ie	-					
Erschließ	ung	-					
Bauzusta	nd	Geringer Unterhaltur	ngsstau				
Sicherung	g nötig	nein					
Denkmals	schutz	nein	nein				
Bach bete	eiligt	nein					
Besonder	heiten	-					
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objek		n Objekt	Im Zusammenhang mit Objekt A zu betrachten, evtl. Abbau, Weiterverkauf?				
Erforderli	ich nach						
Prioritäten							
Finanzierung / BL-LZ für Abbruch im Rahme			Rahmen de	r Gesamtordnungsmaßnahme			

Objekt	В	Ehemalige Funktion	Büroanbau an Gebäude A Pfeifenfabrik	
Flurstück		223/13	·	
Beschreibung		Eingeschossiger Büroanbau an Gebäude A mit Flachdach, kein Keller, Massivbau/Skelettbau (Mauerziegel, Stahlbeton), , Elektroinstallation		
Baujahr		ca. 1910		
Nutzfläche		BGF (1 Etage) ca. 80m <sup>2</sup>		
Erschließung		Über Gebäude A, Zufahrt vom Hof		
Bauzustand		Außenmauerwerk sowie Auszug mit geringen Putz- und Feuchtigkeitsschäden, Rampe und Betonfußböden teilweise rissig, Dampfsperre im DG unvollständig, Installationen unvollständig, Geringer Unterhaltungsstau		
Sicherung nötig		-		
Denkmalschutz		nein		
Bach beteiligt		nein		
Besonderheiten		-		



Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt

Blick von Südwesten	lm Zus.hang mit Obj. A,	
	Umbau	
Erforderlich nach		
Prioritäten		

BL-LZ – Baumaßnahme, siehe unter Objekt A
Finanzierung /
Fördermittel

Objekt C	Ehemalige Funktion	Erweiterungsbau P	roduktion		
Flurstück	223/14				
Beschreibung	Produktionsgebäude mit Treppenhaus und Sanitärräumen, Massivbau/Skelettbau (Mauerziegel, Stahlbeton) Betriebsräume Heizung und Druckluft, Kugelstrahlen, Lackiererei mit Absaugung, 2 Vollgeschosse mit Flachdach, kein Keller, Flachdach mit bituminöser Deckung ohne Dämmung, Dachbauteile in Zink von ca. 2000, Betonfußböden, leichte Trennwände, Holzfenster mit Einfachverglasung, Türen überwiegend aus Holz, Heizungszentrale mit Gasheizkessel und Edelstahlschornstein von 1997, funktionsfähig, Zentralheizung mit Plattenheizkörpern, thermostatgeregelt, überwiegend Stahlblechradiatoren, Elektroinstallation				
Baujahr	ca. 1928	<u> </u>	·		
Nutzfläche					
Erschließung	Über Innenhof				
Bauzustand	(Kompressorraum), te zu erneuern, Betonful	Feuchteschäden durch Schweinabach, auch am Außenmauerwerk (Kompressorraum), teilweise defekte Holzfenster und Türen, Heizkörper und ELT zu erneuern, Betonfußboden mit Rissen, Flachdach ohne Dämmung, Mittlerer Sanierungsstau			
Sicherung nötig					
Denkmalschutz	Nein				
Bach beteiligt	Ja, verläuft ca. mittig	unter dem Gebäude			
Besonderheiten	Altlasten? (Lackierere	i), 2seitig angebaut			
Diakwas	Dohol Chronic and die N	ovelence de	Plick year Cityler from the sea to City		
	-Bebel-Straße auf die No	-	Blick von Süden (vom Innenhof)		
Vorschlag zum w	eiteren Umgang mit de	m Objekt	Sanierung, Umnutzung, künftig: zur Versorgung Campus, Temporäres Wohnen, Seminarräume		
Erforderlich	Planung der Baumaßr	nahme			
nach Prioritäten	Umbau/Sanierung				
Finanzierung / BL-LZ Baumaßnahme, ggfs. mit Rentierlic Fördermittel			keitsberechnung		

Objekt D	Ehemalige Funktion Erweiterungsbau, Garagen/Lager/Büro/Nebenräume				
Flurstück	223/14				
Beschreibung	2geschossiges Gebäude mit Flachdach, kein Keller, Massivbau/Skelettbau				
	(Mauerziegel, Stahlbeton) Garagen im EG, Zufahrt vom westlichen Hof, Flachdach				
	mit bituminöser Deckung ohne Dämmung, Dachbauteile in Zink von ca. 2000,				
	Betontreppe mit Podest, Betonfußböden, leichte Trennwände, Holzfenster mit				
	Einfachverglasung, Türen und Tore überwiegend aus Holz, Zentralheizung mit				
	Plattenheizkörpern, überwiegend Stahlblechradiatoren, Elektroinstallation				
Baujahr	ca. 1935				
Nutzfläche	BGF (2 Etagen) ca. 240m², davon 2 Garagen im EG vermietet ca.105m²				
Erschließung	Zufahrt von Westen über Hof				
Bauzustand	Teilweise Feuchteschäden am Außenmauerwerk, überwiegend defekte Holzfenster				
	teilweise defekte Türen, Heizkörper und ELT zu erneuern, Betonfußboden mit				
	Rissen, Flachdach ohne Dämmung ,				
	Mittlerer bis hoher Sanierungsstau				
Sicherung nötig	?				
Denkmalschutz	nein				
Bach beteiligt	nein				
Besonderheiten	2seitig angebaut				



Blick aus Richtung	Westen	Blick von der Marktgasse aus	
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem C		m Objekt	Vermietung kündigen, Umbau für innovative, nachhaltige Wärmeversorgung des Campus (ggfs. mit Wasserkraftnutzung Schweinabach)
Erforderlich nach	Kündigung /Verlagerung Mieter		
Prioritäten	Planung der Baumaßnahme		
	Umbau/Sanierung		
Finanzierung / Fördermittel	BL-LZ Baumaßnahme, ggfs. Rentierlichkeitsberechnung		

Objekt <b>E</b>	Ehemalige Funktion   Erweiterungsbau Produktion / Tischlerei				
Flurstück	223/14				
Beschreibung	2geschossiges Gebäude mit Flachdach, Produktionsräzume, Treppenhaus, Lager, Keller mit Hausanschluss Wasser, Massivbau/Skelettbau (Mauerziegel, Stahlbeton) innen liegendes Treppenhaus, Flachdach mit bituminöser Deckung ohne Dämmung, Dachbauteile in Zink von ca. 2000, Betontreppe mit Podest, Betonfußböden, leichte Trennwände, Holzfenster mit Einfachverglasung, Türen überwiegend aus Holz, Zentralheizung mit Plattenheizkörpern, überwiegend Stahlblechradiatoren, Elektroinstallation				
Baujahr	ca. 1938				
Nutzfläche	BGF (2 Etagen) ca. 415 m <sup>2</sup>				
Erschließung	Hausanschluss Wasser im KG (von Marktgasse aus)				
Bauzustand	Mittlere Feuchteschäden im Kellergeschoss (im Bereich Schweinabach) Holzfenster und Türen teilweise defekt, Heizkörper und ELT zu erneuern, Betonfußboden mit Rissen, Flachdach ohne Dämmung,  Mittlerer bis hoher Sanierungsstau				
Sicherung nötig	?				
Denkmalschutz	nein				
Bach beteiligt	Ja, Schweinabach und Mühlgraben				
Besonderheiten	Einseitig angebaut				





Blick von Norden (Geb. E links im Bild)				Blick auf die Südfassade(rechts im Bild)		
		• • •			01 1 1 1	

Vorschlag zum w	Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt   Abriss					
Erforderlich	Planung der Ordnungsmaßnahme, Abriss					
nach	Gestaltung und Sanierung Mühlgraben					
Prioritäten						
Finanzierung / Fördermittel	BL-LZ Ordnungsmaßnahme					

Objekt <b>F</b>	Ehemalige Funktion Reihengaragen	
Flurstück	223/13 und 223/18	
Beschreibung  4 Reihengaragen (F1)aus Hohlblocksteinen, unverputzt, eingeschossig, Flachdach mit Bituminöser Decke, Betonfußboden, einfache zweiflüglig Holztore, 5 Reihengaragen nach 1990		
Baujahr	ca. 1980 bzw. nach 1990	
Nutzfläche BGF (1 Etage) ca. 187m <sup>2</sup> 3 der 4 und 4 der 5 Garagen vermietet		
Erschließung Zufahrt über?		
Bauzustand F1 Wirtschaftlich überaltert, schlechter Bauzustand, hoher Sanierung		
Sicherung nötig -		
Denkmalschutz	nein	
Bach beteiligt nein		
Besonderheiten -		



Fördermittel

Blick von Süden		
Vorschlag zum weiteren	Umgang mit dem Objekt	Kündigung der Miet/Pachtverträge, Abriss,
		Nachnutzung der Fläche für 2
		Baugrundstücke (Stadtvillen),
		Einnahmen aus Verkauf als Sanierungs-
		bedingte Einnahmen für die Campus-
		aufwertung zu verwenden
Erforderlich nach	Kündigung	
Prioritäten	Planung der Ordnungsmaßnahm	ne
Abriss Garagen und Mauer zur A		August-Bebel-Straße
Finanzierung /	BL-LZ Ordnungsmaßnahme	·

Objekt	G	Ehemalige Funktion	Werkstattgebäude/Lager		
Flurstück	l	223/22			
Beschreibung			2geschossiges Werkstattgebäude mit Flachdach, Massivbau, Betonfußboden, Fenster mit Einfachverglasung,		
Baujahr		ca. 1976			
Nutzfläche		BGF ( 2 Etagen) ca. 25	BGF ( 2 Etagen) ca. 250m <sup>2</sup> , komplett vermietet		
Erschließung		Nicht erschlossen	Nicht erschlossen		
Bauzustand		Unsaniert, wirtschaftl	iche Überalterung		
Sicherung nötig		-			
Denkmalschutz		nein			
Bach beteiligt		nein			
Besonderheiten		-			



Blick von Nordosten (ii	n der Bildmitte Geb. J)	
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt		Mietvertrag kündigen, Komplettabbruch, Zuordnung der somit frei werdenden Fläche zum Freiraum für das Maßstabwerk
Erforderlich nach	Kündigung/Verlagerung Mieter	
Prioritäten	Planung der Ordnungsmaßnahme	
	Abriss	
Finanzierung / BL-LZ Ordnungsmaßnahme		
Fördermittel		

Objekt	Н	Ehemalige Funktion	Ehemalige Maßstabfabrik ("Meterwerk")	
	Maßstabwerk			
Flurstück		223/22		
Beschreib	oung	Fabrikgebäude in	Stahlbetonskelettbauweise, 3 Vollgeschosse, östlich	
		vorgelagertes Treppenhaus, besteht aus 2 winkelförmig angrenzenden		
		Gebäudeteilen, ös	stlicher Flügel ist älter, Stahlbetondecken,	
		Betonfußböden, t	eilweise ölverschmiert, überwiegend Flachdach, Fenster	
		mit Einfachverglas	sung neuer Stromanschluss, sonst keine weiteren	
		Anschlüsse, nicht funktionierender Aufzug, keine Innentrennwände, offen		
		sichtbares Stützraster in beiden Gebäudeflügeln		
Baujahr		ca. 1936		
Nutzfläche E		BGF ( 3 Etagen) ca. 3.435m <sup>2</sup> , 700m <sup>2</sup> im 1. OG an KulturCampus e.V. für 5		
		Jahre vermietet		
Erschließung Nicht barrierefrei				
Bauzusta	nd	Feuchtigkeitschäden, stark schadhaftes Dach, Fassadenschäden durch		
		Wasser vom defekten Dach, teilweise defekte Fenster, <b>mittlerer bis hoher</b>		
		Sanierungsstau		
Sicherung	g nötig	Dringend Dachsicherung erforderlich		
Denkmalschutz Einzeldenkmal, Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaub		ntrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Fenster		
		beim WAK gestellt, Fenstereinbau in Durchführung		
Bach beteiligt nein				
Besonderheiten Zur Zeit nur als Kalthalle nutzbar, Altlasten (ölverschmierte Fußböd		lthalle nutzbar, Altlasten (ölverschmierte Fußböden)		





Blick von Südosten		Blick von Norden
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt		- Ausbau und Umnutzung 1. OG Südflügel für Kunstschule, Eröffnung zum jüdischen Kunstfest im September 2021 (voraussichtlich) BA liegt vor, Nutzung für Ausstellungen, Coworking spaces, Bar, Außenstelle Wartburgradio, künftige Nut- zung für andere Geschosse Fröbel-Bauhaus-Welt, Werkstätten, Loftwohnungen, evtl. nördl. Anbau
Erforderlich nach	Submission der Dachsan	ierung erfolgt
Prioritäten, Stand	Projektentwicklung mit \	/erein
	Plan: Bauliche Verbindur	ng mit Verwaltungsgebäude durch Glaspassage
Finanzierung / Fördermittel	Drittmitteln Verein in Ba	
	Sanierung/Umbau 1.0G	durch Corona-Sonderförderung Kultur bewilligt

Objekt	I	Ehemalige Funktion	Sozialgebäude (Alte Kantine)	
Flurstück		223/22		
Beschreibun	g	2geschossiges Fachwerkgebäude, kein Keller, Satteldach mit Tondachziegeln, Holzbalkendecken, Holzfenster mit Einfachverglasung		
Baujahr		ca. 1920		
Nutzfläche		BGF (2 Etagen) ca. 400m², 96m² im EG als Lagerraum/Werkstatt vermietet		
Erschließung		Keine Erschließung anliegend		
Bauzustand		Unsaniert, wirtschaftliche Überalterung, sehr schlechter Bauzustand		
Sicherung nö	tig	-		
Denkmalschi	utz	Nein		
Bach beteilig	t	nein		
Besonderhei	ten			





Blick von Süden (links im Bild Geb. I)		Blick von Nordwesten
Vorschlag zum weiter	ren Umgang mit dem Objekt	Komplettabbruch
Erforderlich nach	Kündigung/Verlagerung Mie	eter
Prioritäten	Vorbereitung Ordnungsmaßnahme	
	Abriss	
Finanzierung /	BL-LZ Ordnungsmaßnahme	
Fördermittel		

Objekt	J	Ehemalige Funktion	Altes Heizhaus mit Schornstein	
Flurstück	1	223/21		
Beschreib	ung	Nebengebäude, ehemaliges Heizhaus, 2geschossig, Massivbau (Ziegel), Fenster mit Einfachverglasung an der Nordseite Schornstein aus Ziegeln, Holztreppe ins OG		
Baujahr		ca. 1900		
Nutzfläch	e	BGF (2 Etagen) ca. 500m <sup>2</sup> , im EG 30m <sup>2</sup> als Musikraum und 96m <sup>2</sup> als		
		Lagerraum/Werkstatt vermietet		
Erschließu	ıng	Keine eigenen Anschlüsse, ELT über Flurstück 223/33		
Bauzustar	nd	Sehr schlechter Bauzustand, Feuchtigkeitsschäden, Fassadenschäden		
Sicherung	nötig			
Denkmals	chutz	nein		
Bach bete	iligt	Ja, Schweinabach und Höhlenwasser überbaut		
Besonder	heiten	Einseitig angebaut		





Blick von Süden Heizhaus rechts im Bild Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt

Blick nach Süden, Heizhaus rechts im Bild Abbruch, Schornstein für neues E-Werk qualifizieren und als Landmarke erhalten

Erforderlich	Kündigung/Verlagerung Mieter	
nach Prioritäten	Planung der Ordnungsmaßnahme	
	Abriss, Schornsteinsicherung	
Finanzierung /	BL-LZ Ordnungsmaßnahme	
Fördermittel		

Objekt	K	Ehemalige Funktion	Nebengebäude Verwaltung (Packsaal, K1) mit Anbau (K2)	
Flurstück	•	223/21 und Bachfl	urstücke	
Beschreibung		Zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach , Betonfußboden, Fenster einfachverglast, keine eigenen Hausanschlüsse		
Baujahr		ca. 1900		
Nutzfläche		BGF (2 Etagen) ca.	410m², 60m² im EG als Werkstatt vermietet	
Erschließung		nein		
Bauzustand	Bauzustand Wirtschaftlich überaltert, sehr schlechter Bauzustand, defekter		raltert, <b>sehr schlechter Bauzustand</b> , defekter	
	Betonfußboden, fehlender Wandputz, Fenster defekt		hlender Wandputz, Fenster defekt	
Sicherung nötig	Sicherung nötig			
Denkmalschutz nein				
Bach beteiligt	Bach beteiligt Ja, Schweinabach und Höhlenwasser überbaut			
Besonderheiten Zweiseitig angebaut			ıt	





Blick von Westen		Blick von Osten	
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt		Komplettabbruch, Freilegung	
,		Schweinabach/Höhlenwasser	
Erforderlich nach	Kündigung/Verlagerur	ng Mieter	
Prioritäten	Planung der Ordnungs	smaßnahme, zuerst Abriss Anbau (K1)	
	Später Abriss Hauptge	bäude (K2), Freilegung und Gestaltung	
	Schweinabach		
Finanzierung /	BL-LZ Ordnungsmaßna	BL-LZ Ordnungsmaßnahme evtl. mit Umweltmitteln zur	
Fördermittel	Bachrenaturierung		

Objekt		Ehemalige Funktion	Büro- und Verwaltungsgebäude
		Fullktion	
	Verwaltung		
Flurstück		223/21	
Beschreibung		Verwaltungsgebäude mit Wohnung und Produktionsgebäuden (Packsaal)	
Baujahr		ca. 1921	
Nutzfläche		BGF (2 Etagen + Dach) ca. 1.450m <sup>2</sup>	
Erschließung		Zugänge vom Viehmarkt und dem Hof zwischen H und L	
Bauzustand		Teilsaniert, in der Sanierung stecken geblieben (gastronomische Nutzung	
		im EG und Wohnen im OG/DG geplant)	
Sicherung nötig		nein	
Denkmalschutz		Einzeldenkmal	
Bach beteiligt		Ja, im östlichen Bereich	
Besonderheiten			
		•	



Finanzierung /

Fördermittel



Blick auf die Südfassade		Blick auf die Ostfassade (rechts im Bild)
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt		Sanierung und Umnutzung zu Hostel mit
		Gastronomie, Coworking spaces
Erforderlich nach	Planung der Baumaßnahme(Ac	htung Schwellwerte, ggfs. Planerauswahl-
Prioritäten	verfahren), Bauantrag	
	Sanierung, Umbau	

Ziel: Verkauf der Immobilie

BL-LZ Baumaßnahme ggfs. mit

	Gastronomie, Coworking spaces			
cł	chtung Schwellwerte, ggfs. Planerauswahl-			
F	Rentierlichkeitsberechnung			

Objekt	M	Ehemalige Funktion	Alte Schlosserei	
	Alte Schlosserei			
Flurstück		223/23		
Beschreibu	ng	Zweigeschossiges Werkstattgebäude mit hergerichtetem Kultursaal im		
		1.OG (Parkettboden), alten WC-Anlagen, Pissoirs und		
		Umkleideräumen,		
		Massivbau, Stahlbetondecken, Flachdach, Massive Treppe, vorwiegend		
		einfachverglaste Holzfenster, Rolltor zur Marktgasse, alte Galvanik,		
		Bunker		
Baujahr		ca. 1936		
Nutzfläche		BGF (2 Etagen) 1.368m <sup>2</sup> für 5 Jahre an Stadt in der Stadt e.V. vermietet		
Erschließung		Zufahrt über Marktgasse		
Bauzustand		Schadhaftes Dach, u.U. Altlasten durch Galvanik, innen etwas		
		hergerichtet		
Sicherung nötig		Dach?		
Denkmalschutz		nein		
Bach beteiligt		Ja, unter Verbinderbau		
Besonderheiten		Verbindungsbau zum Gebäude K, teilweise altlastensaniert (ehem.		
		Galvanik) Aufzug fi	ür 20 Personen (wahrscheinlich nicht betriebsbereit)	





Blick auf ale Suafassaae	
Varsablas zum waitaran	Umaana mit dam Ohiakt

Blick auf die Ostfassade

Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Objekt

Derzeitiger Mieter plant aktuell die Einrichtung eines Technikmuseums, Sanierung

Erforderlich nach Prioritäten	Planung der Baumaßnahme ggfs. mit Abriss des Zwischenbaus	
	Ziel: Verkauf der Immobilie	
Finanzierung / Fördermittel	BL-LZ Baumaßnahme mit Drittmitteln Verein? Rentierlichkeitsberechnung!	

Objekt	MG Mühlgraben
Flurstück	323/6
Beschreibung	Ehemaliger Mühlgraben, offen aus Richtung der Marktgasse von Osten kommend, mündet im Geltungsbereich in den Schweinabach und fließt von dort aus verrohrt parallel zum verrohrten Schweinabach unter Gebäude K1 in Richtung Süden
Bauzustand	Sanierungsbedürftig, Mauerkrone der südlichen Bachbettstützmauer mit Plane abgedeckt
Verbindung Bachlauf	Teil der nördlichen Ufermauer ist Südfassade
mit vorhandenen Gebäuden	des Gebäudes E
Besonderheiten	"Wasserfall" an Geländesprung



Mühlgraben aus Richtung Marktgasse gesehen



Paralleler Verlauf von Mühlgraben und Schweinabach unter Gebäude K1



"Wasserfall" im Mühlgraben, Blick von Westen

Entwicklungsziele	Sanierung des Bachbetts des Mühlgrabens, Einbau eines Wasserrades zur Energiegewinnung sowie gleichzeitig als Element zur Bildung und zur Möblierung des öffentlichen Freiraums
	Freilegung des Mühlgrabens sowie des parallel dazuverlaufenden Schweinabachs anstelle des Gebäudes K1 bis zum Gebäude L
Finanzierung / Fördermittel	BL-LZ Ordnungsmaßnahme ggfs. mit Drittmitteln aus dem Programm "Klimainvest"

Objekt	SB
	Schweinabach
1590/13	323/6
Beschreibung	Schweinabach, aus Richtung Norden von der ABebel-
	Straße bis zum Gebäude C offen verlaufend, zw. Geb. J
	und E offener Einmündungsbereich des Mühlgrabens, ab
	dort nach Süden parallele zum Mühlgraben verrohrt
Bauzustand	Sanierungsbedürftig bis stark sanierungsbedürftig
Verbindung Bachlauf	Schweinabach verläuft unter den Gebäuden C, K1 und L
mit vorhandenen Gebäuden	sowie den Höfen zwischen Gebäude J und E sowie L und
	M verrohrt
Besonderheiten	Paralleler Verlauf mit Mühlgraben mit unterschiedlich
	hoher Bachsohle



Offener Bachbereich zwischen Geb. J und E



Verrohrter Schweinabach zwischen Gebäude J + E Offener Schweinabach südlich des Gebäudes M



Entwicklungsziele	Sanierung des Bachbetts des Schweinabaches als offener Bachlauf nördlich des Gebäudes C, und verrohrter Bachlauf unterhalb dem Gebäude L, Offenlegung des Baches zwischen Gebäude C und L anstelle der abzubrechenden Gebäude J und K - Führung parallel zum ebenfalls freizulegenden Mühlgraben, Schaffung einer Möglichkeit, ans Wasser heranzutreten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Freiraumes
Finanzierung / Fördermittel	BL-LZ Ordnungsmaßnahme ggfs. mit Drittmitteln aus dem Programm "Klimainvest"