

# Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde

## AUFTRAGGEBER:

Stadt Eberswalde,  
Stadtentwicklungsamt



## VERFASSER:

insar consult  
Schwartzte, Wessling + Partner  
Gesellschaft für Stadtplanung,  
Architektur und Regionalberatung

Christoph Wessling  
Marcus Jeutner



## mit:

zanderrotharchitekten GmbH,  
Berlin  
herrburg Landschaftsarchitekten,  
Berlin

Berlin, 30.09.2014

Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie

Zusammenfassung und Analyse der Planungsgrundlagen

Herausforderungen einer baulichen Entwicklung

Leitfragen für die Aufstellung der Machbarkeitsstudie

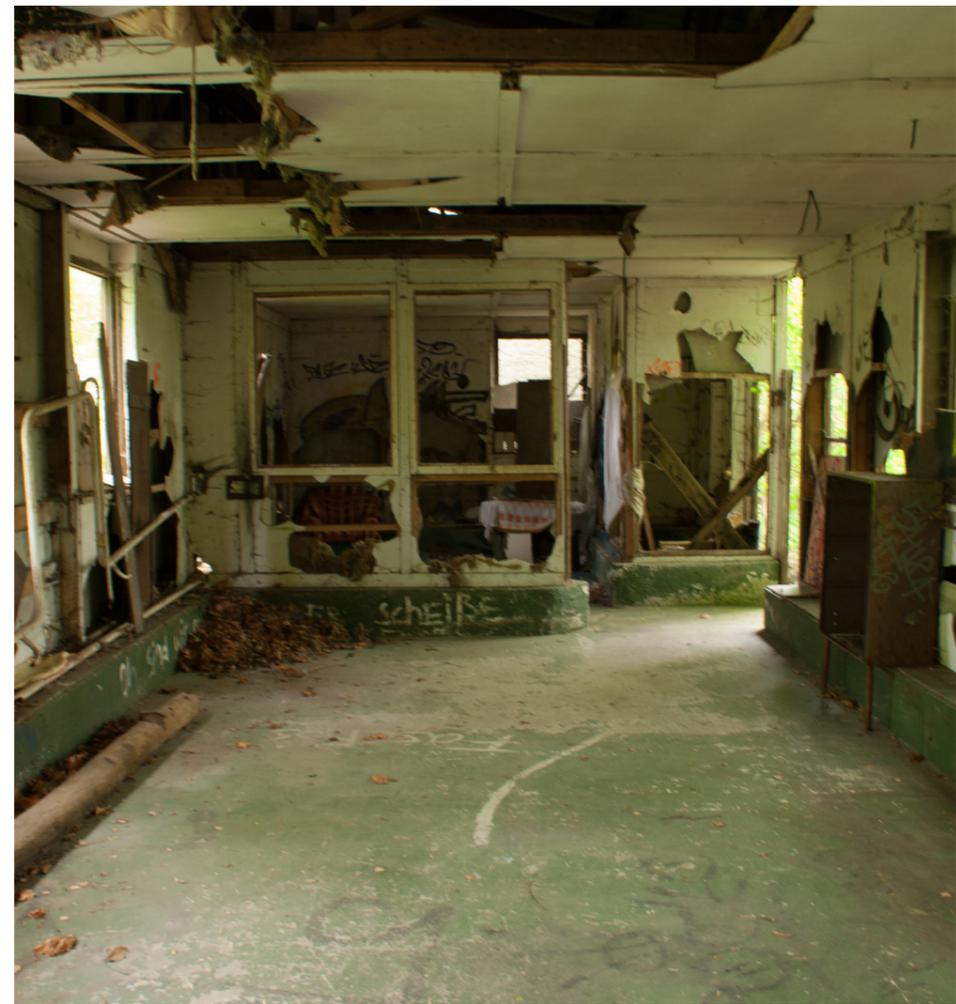
Wohnen in der östlichen Innenstadt: urban & grün, individuell & gemeinsam – ein Leitbild

Städtebauliches Entwicklungskonzept



**Lage des  
Untersuchungsgebietes**  
am östlichen Rand der Innenstadt

Quelle: Stadt Eberswalde, 2014  
Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014



## Heutiger Zustand des Untersuchungsgebietes



## Historie

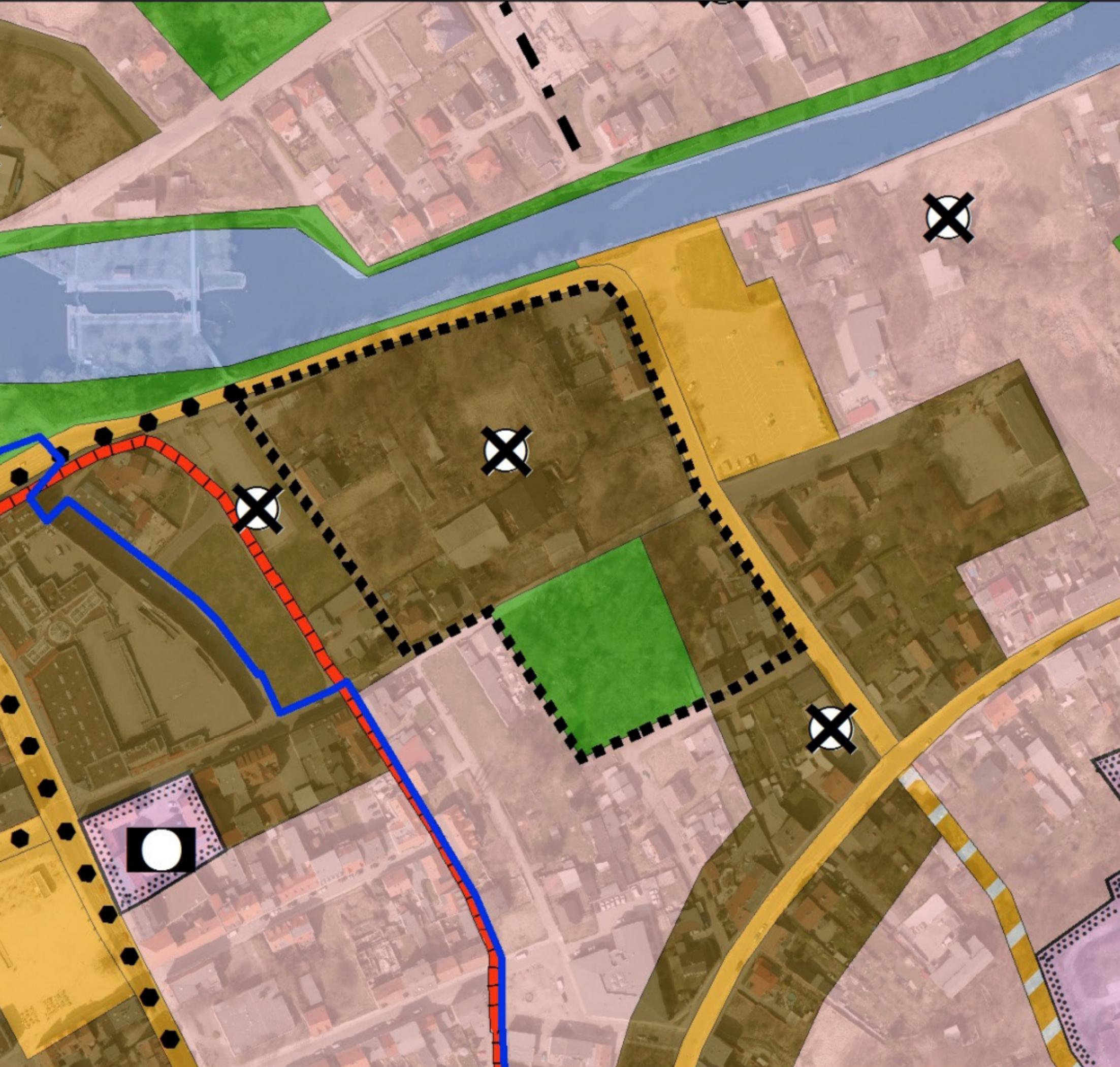
Stromkarte, 1907

Fotografien, um 1900

Quellen unbekannt

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
 „Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
 insar consult, Berlin, 30.09.2014

**Aussagen des FNP (2014)**  
Ausschnitt aus der Planfassung  
Quelle: Stadt Eberswalde, 2014

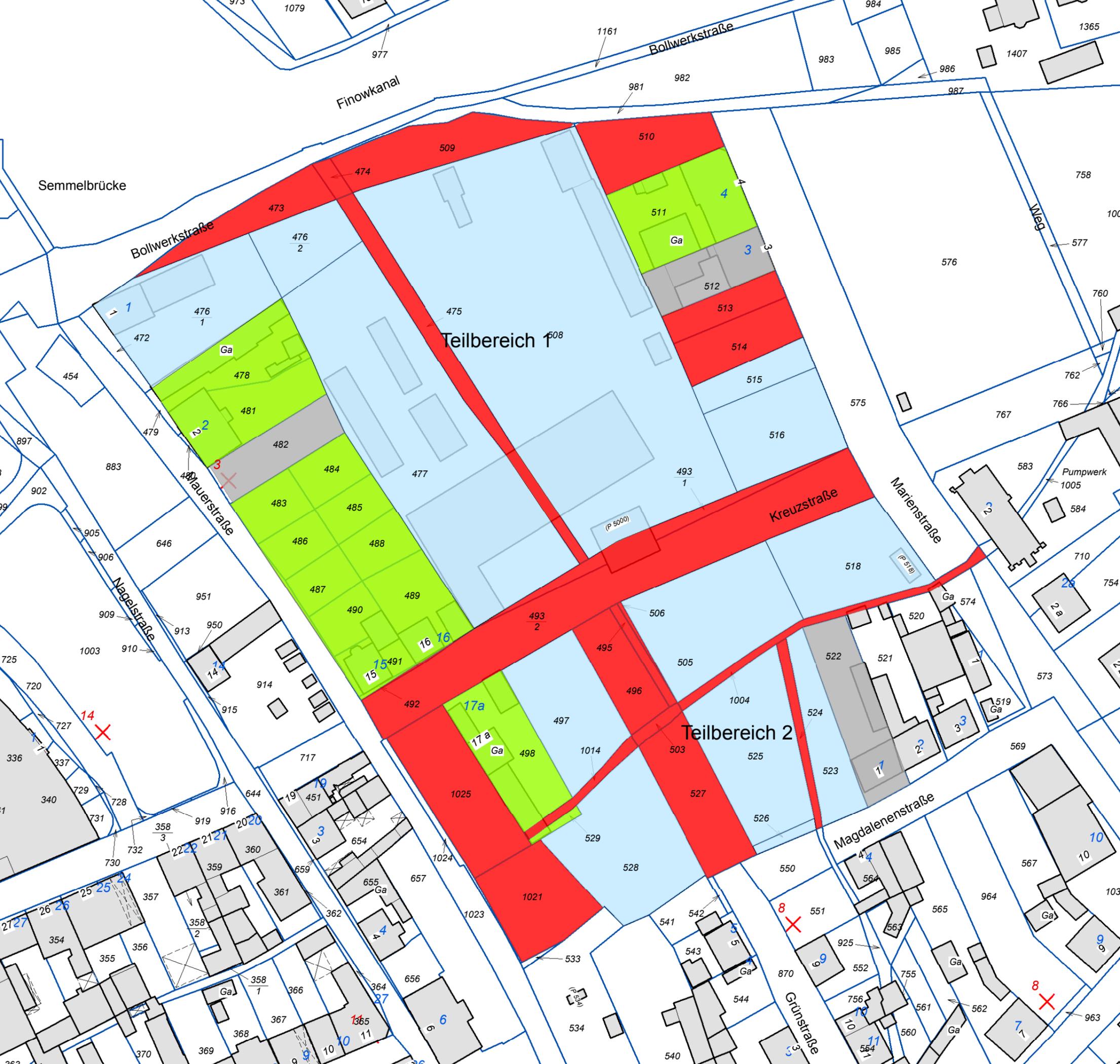


-  gemischte Baufläche
-  Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014

# Eigentumsverhältnisse

Quelle: Stadt Eberswalde, 2014



-  Erbengemeinschaft
-  Stadt Eberswalde
-  WHG
-  sonstiger Privatbesitz

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014

- Innenentwicklung fördern
- Wohnungsbau ist Leitprojekt  
„Bleiben, Kommen und Mitgestalten. Einwohner halten, mehr Einwohner in die Stadt „ziehen“, Attraktivität stärken, Anpassung des Wohnungsmarktes an die Herausforderungen“
- Zur Aktivierung von Zuzugspotentiale müssen - trotz Leerstand - Wohnungsangebote, vor allem in attraktiven, zentralen Wasserlagen offeriert werden (z. B. „urbanes Wohnen“, „Wohnen am Finowkanal“ etc.)
- Förderung der Wohneigentumsbildung, u.a. durch „privaten“ Wohnungsbaus
- offensives Marketing der Wohnungsangebote für Zuzügler und Bürger
- Schaffung/Bereitstellung von mehr Wohnungsangeboten für Familien und für die „ältere“ Generation in attraktiven Lagen (Innenstadt)
- Aktivierung von bedeutenden innerstädtischen Brachflächen wie die der alten Möbeltischlerei
- Aktive Bodenpolitik der Stadt im Sinne einer strategischen Flächenvorratspolitik



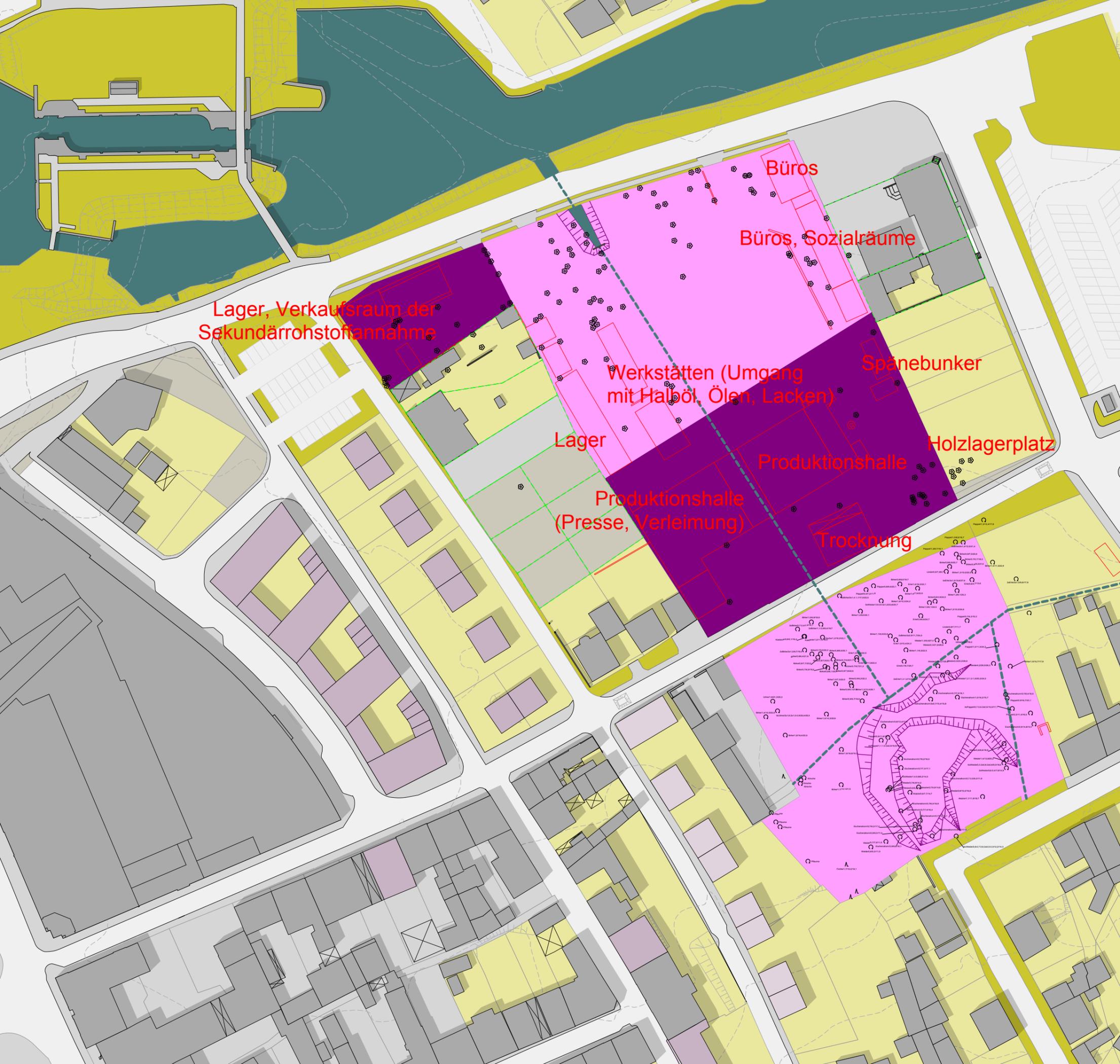
## Räumliches Leitbild zur baulichen Entwicklung der östlichen Innenstadt

### Leitbildthesen für die östliche Innenstadt:

- ein Stadtquartier für grünes und innerstädtisches Wohnen
- das Zuhause von Vielen: Jung & Alt, Eberswalder & Zugezogene, Singles & Familien, Gemeinschaften & Individualisten
- höherwertige Wohnbebauung mit kleinteiliger Mischung Service, Dienstleistung und nicht störendem Handwerk
- Stadtraum für kleinteilige, individuelle Investitionen auf Einzelparzellen
- östliche Innenstadt als Teil des Gartenringes, mit einer Freiraumvernetzung der Stadtplätze und Anbindung an den Finowkanalraum

# Bindungen und Restriktionen

M 1:2.000



 Bodenverunreinigung > Z2

 Bodenverunreinigung < Z2

 Ruinöser Gebäudebestand

 Fremdgrundstücke

 Drainageleitungen

 Baumbestand

**Geschätzte Gesamtkosten  
Altlastensanierung: 926.625 €**

**Gesamtkosten Grundstücks-  
freimachung: ca. 1.318.631 €**

# Bewertung der Neubaupotentiale in der östlichen Innenstadt

Arbeitskarte  
M 1:2.000



- Hohes Potential**
  - baufrei
  - keine Altlasten
- Mittleres Potential**
  - Gebäude- & Baumbestand
  - mäßige Belastung durch Altlasten
- Geringes Potential**
  - Gebäude- & Baumbestand
  - hohe Belastung durch Altlasten
- Freiraumpotential**
  - Nachbarschaftspark
  - Uferkante Finowkanal

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014

Robustes städtebauliches Konzept

Flexibel entwickeln und bebauen

Typologiemix für verschiedene Zielgruppen

Ausbildung offener Blockrand mit klaren Außenkanten

Schaffung eines gemischten Wohnungsangebotes

Nachbarschaftsplatz entlang der inneren Erschließung

Schaffung von Orten der Gemeinschaft und Nachbarschaft

Freihaltung der Innenbereiche für zusammenhängende Gartenbereiche



**Konzept-Variante**  
**„geringe Dichte“**  
M 1:1.000

**Städtebauliche Kennwerte**

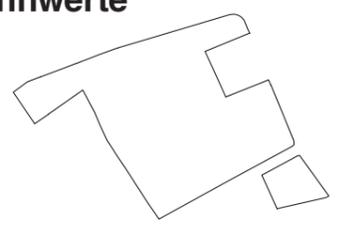
BGF 13.720,98m<sup>2</sup>

GRZ 0,30

GFZ 0,91

WE 90

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014





**Konzept-Variante  
„geringe Dichte“ mit  
Produktionshalle**

M 1:1.000

**Städtebauliche Kennwerte**

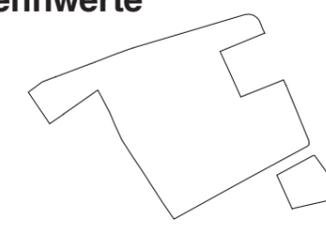
BGF 13.019,70m<sup>2</sup>

GRZ 0,31

GFZ 0,86

WE 80

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014





**Konzept-Variante**  
**„mittlere Dichte“**  
M 1:1.000

**Städtebauliche Kennwerte**

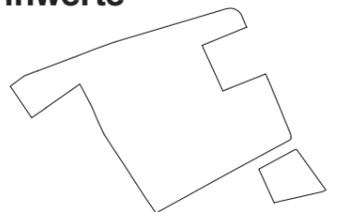
BGF 16.313,91m<sup>2</sup>

GRZ 0,36

GFZ 1,08

WE 106

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014





**Konzept-Variante**  
**„hohe Dichte“**  
M 1:1.000

**Städtebauliche Kennwerte**

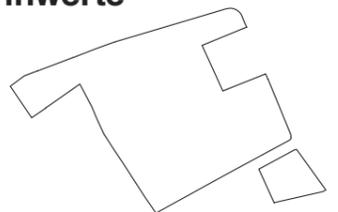
BGF 17.133,72m<sup>2</sup>

GRZ 0,40

GFZ 1,14

WE 114

Städtebauliche Machbarkeitsstudie  
„Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde  
insar consult, Berlin, 30.09.2014



# Konzeptplan

M 1:1.000



**M** Mischgebiet

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**o** offene Bauweise

**III** Geschossigkeit

**— · —** Baulinie

**- - -** Baugrenze



- Abstimmung mit der Erbengemeinschaft (Haupteigentümer) zu eigenen Investitions- und Umsetzungsabsichten
- Erarbeitung eines Bebauungsplanes
- Abfallwirtschaftskonzept
- Abriss und Sanierung der Altlasten
- Erschließung und Bebauung
- Baulückenschließungen in Einzelfällen nach § 34 BauGB schon früher möglich



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

**AUFTRAGGEBER:**

Stadt Eberswalde,  
Stadtentwicklungsamt



**VERFASSER:**

insar consult  
Schwartz, Wessling + Partner  
Gesellschaft für Stadtplanung,  
Architektur und Regionalberatung

Christoph Wessling  
Marcus Jeutner



**mit:**

zanderrotharchitekten GmbH,  
Berlin  
herrburg Landschaftsarchitekten,  
Berlin

Berlin, 30.09.2014