

Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Quartier Bollwerkstraße“ Eberswalde

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

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

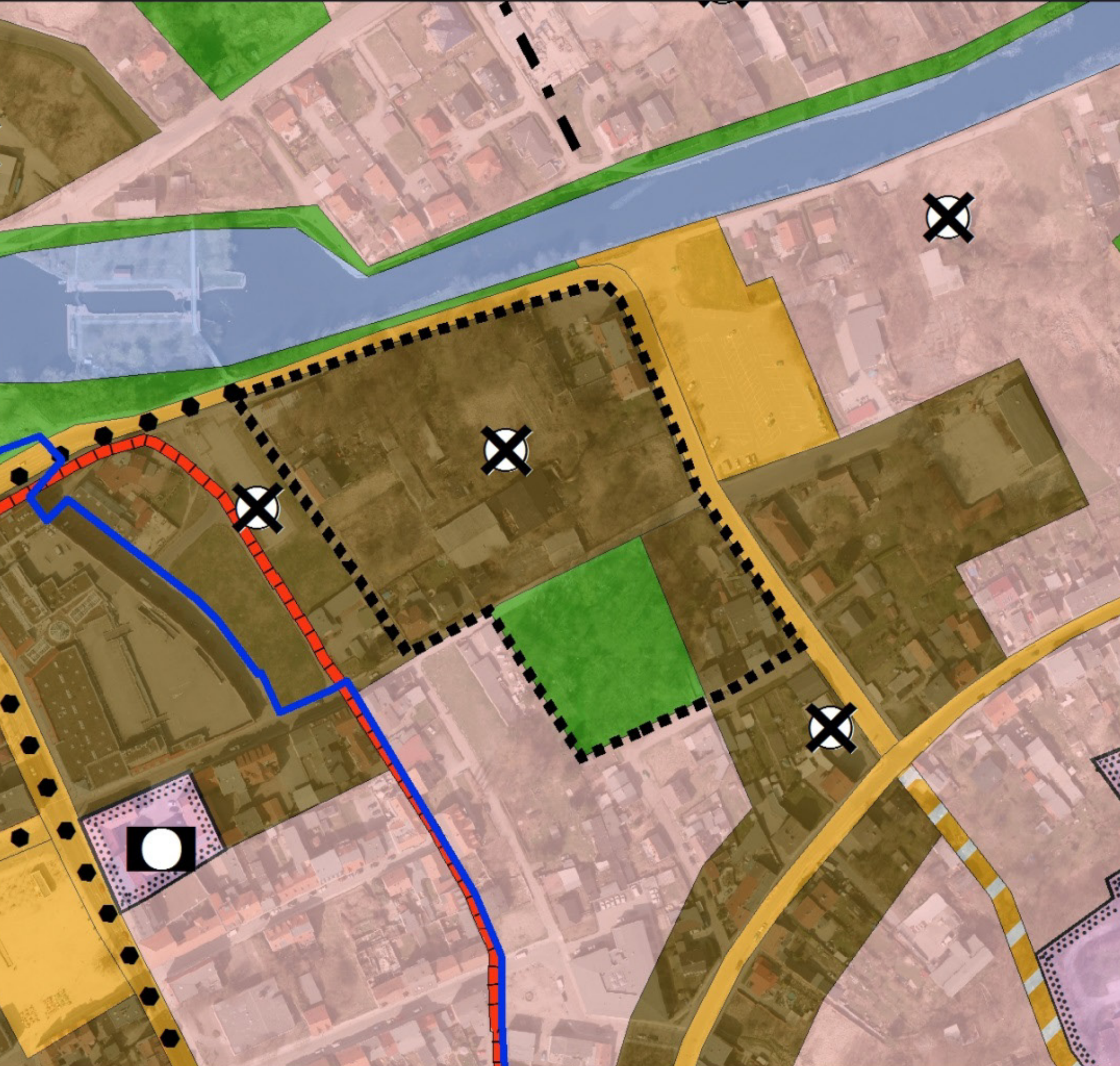
Stromkarte, 1907



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

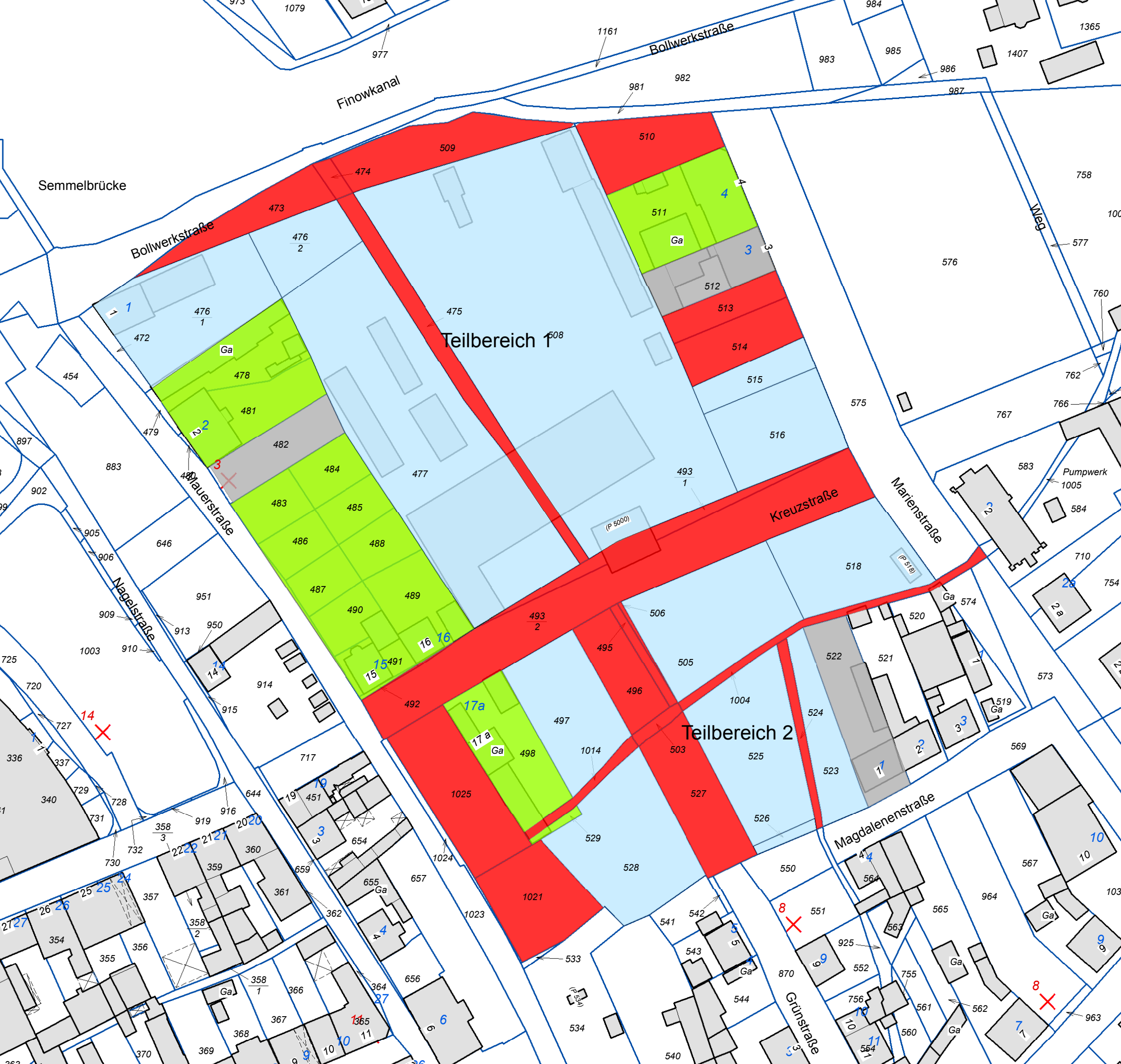


-  gemischte Baufläche
-  Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

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

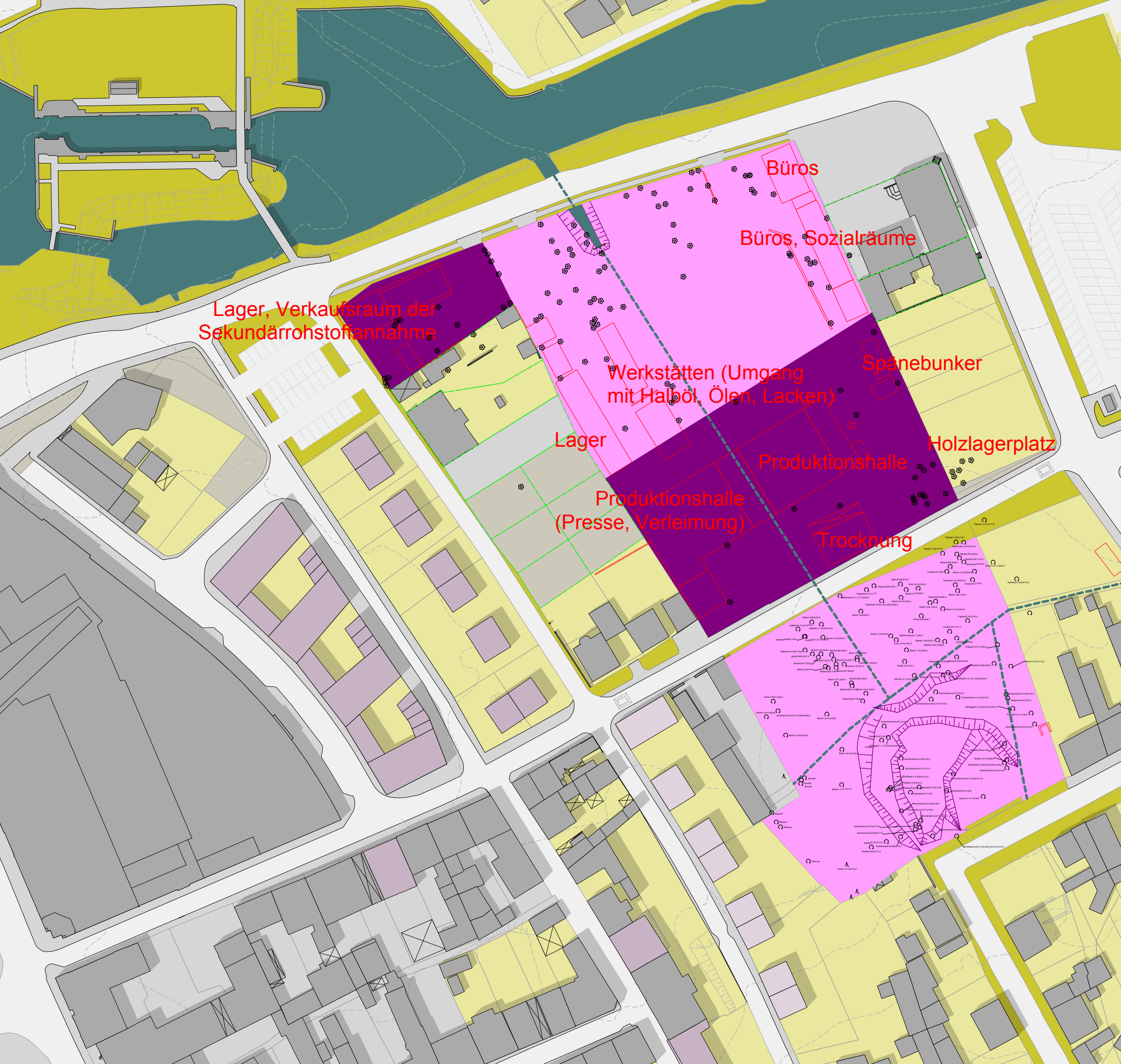
Leitbildthesen für die östliche Innenstadt:

- 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

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

Bindungen und Restriktionen

M 1:2.000



 Bodenverunreinigung > Z2

 Bodenverunreinigung < Z2

 Ruinöser Gebäudebestand

 Fremdgrundstücke

 Drainageleitungen

 Baumbestand


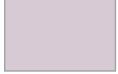
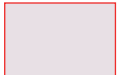

**Geschätzte Gesamtkosten
Altlastensanierung: 926.625 €**

**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

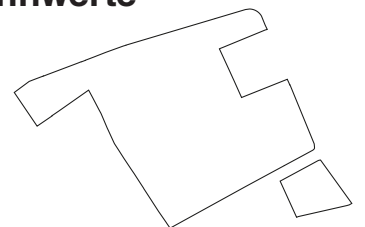
BGF 13.720,98m²

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

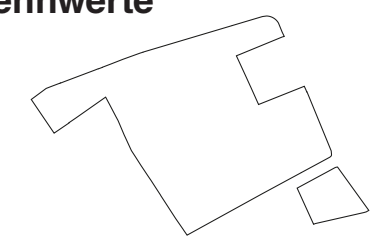
BGF 13.019,70m²

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

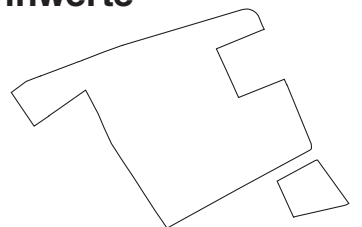
BGF 16.313,91m²

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

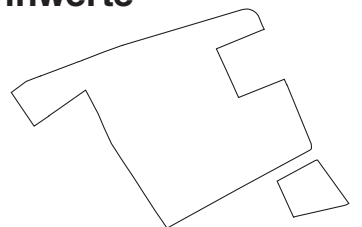
BGF 17.133,72m²

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