

BEBAUUNGSSTUDIE HEEGERMÜHLER-STRASSE

Im Auftrag der GbR Ney

AUSZUG LUFTBILD – ORTSTEIL WESTEND



Situation :
Städtebaulich ist das Gebiet ein Konglomerat der verschiedensten Nutzungsformen. Theoretisch können die Grundstücke in der Gemengelage gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowohl als Mischgebiet als auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Beabsichtigt ist aber die Einordnung als – Allgemeines Wohngebiet. Das Grundstück ist frei von Baulasten.

Grundstücksbebauung

Bisherige Aktivitäten :

Gespräche mit dem Stadtentwicklungsamt und der Kreisbehörde

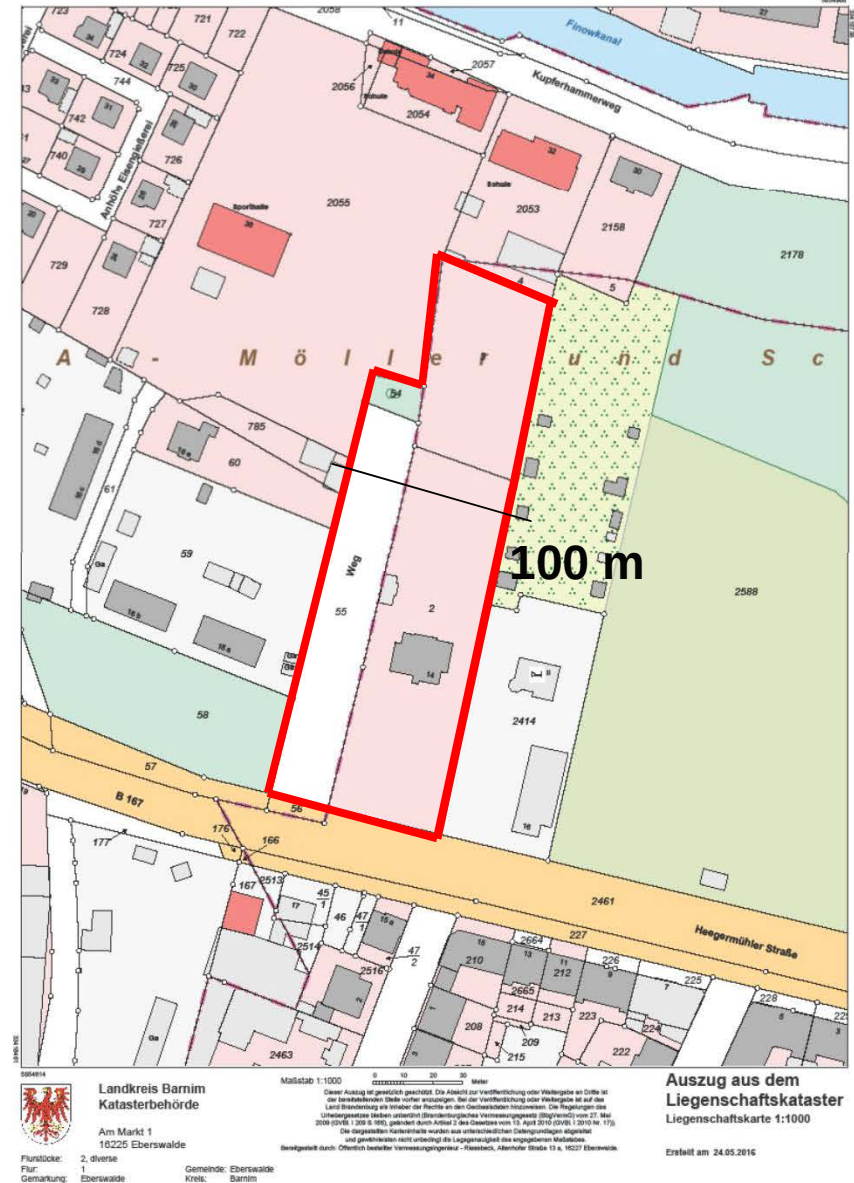
- Prinzipiell ist eine Bebauung des Grundstücks auch nach §34 BauGB möglich. Die max. Tiefe der Bebauung ergibt sich aus der umliegenden Bebauung. Somit wäre eine Bautiefe von max. 100 m möglich.
- Die Erstellung eines B-Plans für das Grundstück ist erforderlich auf Grund der geplanten Geschossigkeit und der Bebauungstiefe.
- Damit eröffnen sich städtebauliche Möglichkeiten, die sowohl eine neue Qualität in der Bebauung, als auch eine effektive Nutzung des Grundstücks ermöglichen.
- Die oder der Baukörper muss sich städtebaulich verträglich einordnen, sollte aber wegen der exponierten Lage eine „Leuchtturm“-Funktion haben.

gewünschte B-Planregelungen zur Bebauung :

- Grundstücksgröße 9.453 m²
- Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO GRZ 0,4 und GFZ 1,2
- Im B-Planverfahren beabsichtigt 8 Geschosse (EG+7 Obergeschosse) mit Geschosshöhen von max. 3,00 m.
- Traufhöhe der umgebenden Bebauung siehe nächste Folie
- Die Baugrenzen sollen sich auf die gemäß BbgBO geforderte Mindestabstandsfläche zu den Grundstücksgrenzen beziehen.

Mögliche Gewerbe - Nutzung :

- **Betreuungseinrichtung (z.B. Tagespflege) gekoppelt mit einem Teil von Wohnungen**
- **Physiotherapie**
- **Arztpraxen**
- Freie Träger für Kinderbetreuung
- Büros Versicherung, Planung, Freie Berufe.



BAUKÖRPERHÖHEN DER UMLIEGENDEN BEBAUUNG



ANALYSE DES GRUNDSTÜCKS



Grundstücksspezifik:

- Befindet sich genau in Sichtachse der 4spurigen Straße vom Zentrum bzw. Bahnhof
- Weist eine starke Durchgrünung auf und war parkähnlich angelegt (Villa mit Park)
- Umliegende Bebauung zeigt sehr gemischte Strukturen

Schlussfolgerung:

- keine zwingende geschlossene Bebauung
- In Bezug zur Sichtachse unbedingt eine Betonung der / des Baukörpers
- Möglichst viel Grünfläche

Bebauungsstudie Heegermühler-Straße

BEBAUUNGSVORSCHLAG

Das Grundstück befindet sich in exponierter Lage an der B167 im Grenzbereich zwischen dem Stadtteil Westend und dem Innenstadtbereich. Es ist der „Eingang“ zum Stadtteil Westend bzw. dokumentiert den Beginn der Innenstadt mit dem Hauptbahnhof. Das Gelände zum Innenstadtbereich fällt um ca. 10 m ab. Dieses unterstreicht die besondere städtebauliche Situation. Damit dieses erfolgen kann, wird eine zusätzliche höhenmäßige Betonung durch die Bebauung vorgeschlagen.

8geschossiger Baukörper

2geschossiger Baukörper

Die 8geschossigen Einzelhäuser werden hintereinander liegend zur Heegermühler Straße platziert. Damit ergibt sich ein großer Freiraum zwischen den Häusern der unterirdisch als Tiefgarage genutzt wird. Dieses ist in Form von 2 Mittelgaragen geplant.

Parkgestaltung des Grundstücks

Im hinteren Grundstücksteil, das zum Finowkanal eine starke Böschung aufweist (Höhenunterschied zum Finowkanal ca. 15 m), ist eine 2 geschossige Bebauung in Hanglage und Abstand zum 8geschossigen Gebäude geplant. Insgesamt ermöglicht die Bebauung eine sehr gute Durchgrünung. Die angrenzende Kleingartenanlage wird damit kaum beeinträchtigt.

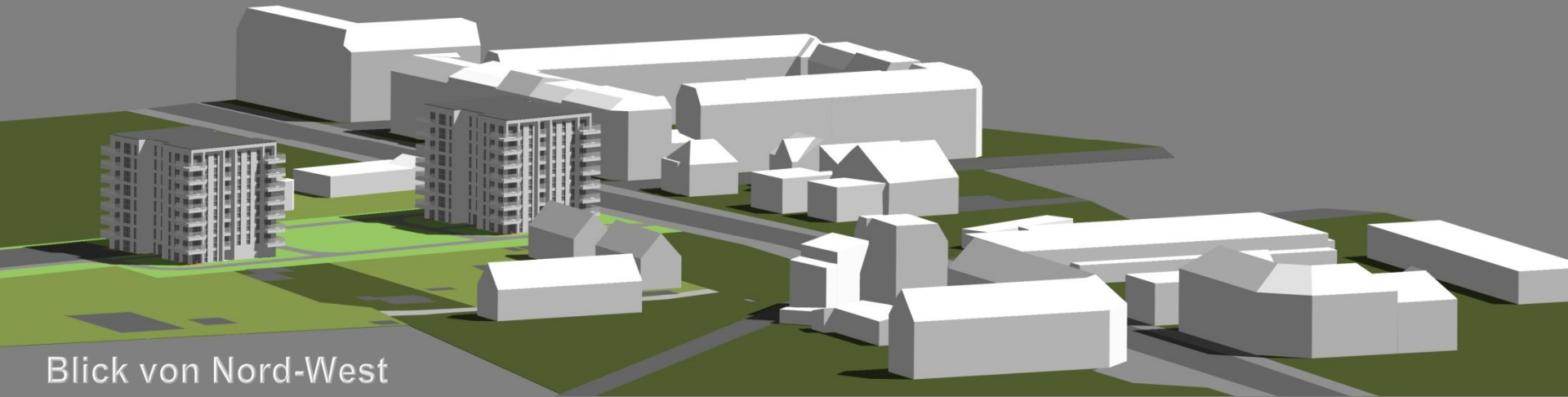


Der Stadtteil Westend zeigt sich mit einer gemischten Bebauung. Die Heegermühler Straße ist von einer 4 bis 5 geschossigen, straßenbegleitenden Quartierbebauung geprägt. Der Bebauungsvorschlag besteht in der Errichtung von zwei 8 geschossigen (EG plus 7 Obergeschosse) Wohnhäusern (gemäß Brandenburger Bauordnung unterhalb der Hochhausdefinition).

STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Vogelperspektive von Ost

Bebauungsstudie Heegermühler-Straße

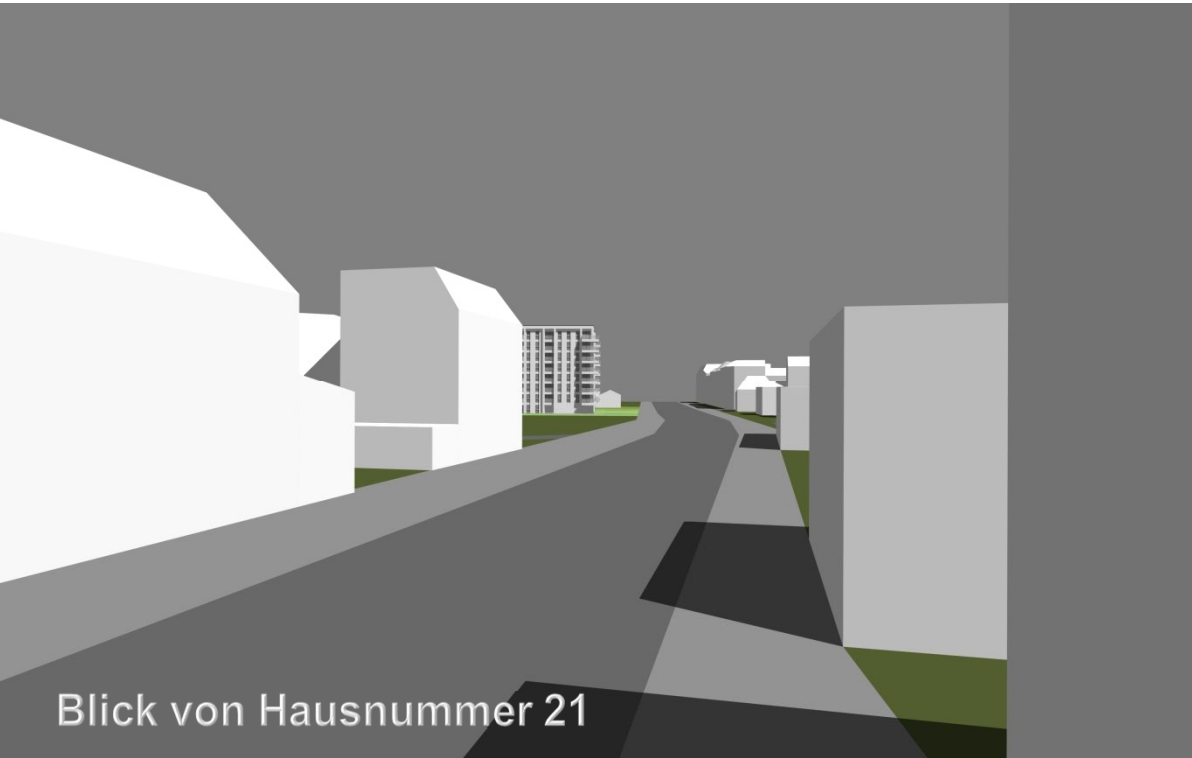
STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Vogelperspektive von Süd-West

Bebauungsstudie Heegermühler-Straße

STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Blick von Hausnummer 21

Wohnkomfort :

- Der Hauptbahnhof Eberswalde befindet sich in Sichtnähe und ist fußläufig zu erreichen.
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen unmittelbar am Grundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten bestehen in vielfältiger Form in / an der Heegermühler Straße.
- Freizeithallenbad und Sporthalle in ca. 850 m Entfernung
- Kino in ca. 350 m Entfernung
- Gastronomie unmittelbar am Grundstück angrenzend.
- Naherholung am direkt angrenzenden Finowkanal

Damit kann die Wohnanlage auch für Berliner interessant werden (direkt Anbindung nach Berlin durch Regio).

Insofern sollte die Bebauung auch „großstädtische“ Akzente aufweisen.



Blick vom Parkplatz REWE-Markt

SYSTEMGRUNDRISSSE

Tiefgarage und Keller

Erdgeschoss

Obergeschosse

Mittelgarage 38 Stellplätze

Mittelgarage 38 Stellplätze

- Erdgeschoss 3 Wohnungen
und :
- Fahrrad-
 - Kinderwagenabstellräume
 - Event. Gewerbe
 - Müllentsorgung

Kinderspielplatz

Feuerwehrumfahrt

Obergeschosse :
2 - 3- und 4 Zimmerwohnungen

STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Bebauungsstudie Heegermühler-Straße

Zusammenfassung

Nutzung des Grundstücks :

- Gesamtgrundstücksfläche ca. 9.453 m²
- Bebauung mit insgesamt 86 Wohnungen
- davon 2 x 38 Wohnungen in den Punkthäusern und 10 Wohnungen in der Hangbebauung.
- 11 Wohnungen könnten Rollstuhlgerecht (mit Pflegebetreuung) im Erdgeschoss mit Gartenanbindung geschaffen werden
- Alle Wohnungen barrierefrei (Stufenlos von der Straße in die Wohnung, einschl. Balkonnutzung)
- Alle Wohnungen mit Aufzug bis Keller und in den Punkthäusern bis zur Tiefgarage
- 76 Tiefgaragenplätze (pro Wohnung der Punkthäuser 1 Stellplatz) sowie 10 PKW-Stellplätze für die Wohnungen der Hangbebauung
- **Alle Wohnungen sind – Mietwohnungen.**
- **Eine Reduzierung der Grundflächen der Baukörper ist möglich. Dieses ist in Abhängigkeit von den letztendlichen Raumgrößen der Wohnungen**
- Insgesamt sind es 30 WE – 3 Zimmer, 29 WE – 4 Zimmer, 17 WE – 2 Zimmer, sowie 6 WE – 3 Zimmer, 2 WE – 4 Zimmer und 2 WE – 2 Zimmer in der Hangbebauung.
- Gesamtwohnfläche ca. 6.900 m²

Baukosten (geplanter Bebauung):

- Ca. 14 Mio € bei Baubeginn 04/2018; entscheidend hierbei der Ausbaumumfang der Gewerbeflächen
- Eingerechnet dabei der heutige Energiestandard.
- Bei den Investitionskosten sind eventuell sich verschärfende gesetzliche Regelungen bei der Energieeinsparung, des baulichen Brandschutzes, sowie die für die B-Planaufstellung anfallenden Kosten nicht berücksichtigt.

Baurealisierung :

GRZ

9.453 m² Grundstücksfläche ergibt bei GRZ 0,4 eine zulässige überbaubare Fläche von 3.781 m². Benötigt 3.585 m² **inkl. Tiefgarage.**

GFZ

Geschossflächen (1,2') - geplant 9.742 m² < 11.343 m² zulässige Geschossfläche.

- Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme, Beginn B-Planaufstellung umgehend nach positiven Votum des ABPU
- Möglicher frühester Baubeginn 04/2018
- Einreichung Bauantrag 01/2018, Parallelplanung zum B-Planverfahren – enge Abstimmung zum Verfahren notwendig
- Vergabe Planungsauftrag bis 10. 2017 (Bau, Statik, Haustechnik)
- Gleitende Ausführungsplanung und Ausschreibung
- Voraussetzung dabei : Förmliche Beteiligung zum BPL-Entwurf und Abwägung bis spätestens 01/2018
- Fertigstellung 06.2019

Die B-Planerstellung wird vom Büro Wieferig & Suntrop (Stadtplanung-Städtebau-Projektentwicklung) im Auftrag der GbR Ney übernommen.