



WOHNEN IM ROSENGARTEN
Eberswalde

WIR - Wohnen im Rosengarten
BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

Wohnen im Rosengarten
Eberswalde
Stand 28.08.2020

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de



INHALTSÜBERSICHT

- BAUHERR
- ÜBERSICHTSPLAN
- VOGELPERSPEKTIVEN
- PERSPEKTIVEN
- LAGEPLAN
- GRUNDSTÜCKSDATEN
- GRUNDFLÄCHEN / WOHNUNGSSCHLÜSSEL
- RAHMENDATEN ENTWURF

BGAG Immobilien Ost GmbH (BIO)

Die BIO ist eine Immobilienbestandsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main.

Gesellschafter der BIO sind über die Muttergesellschaft, die BGAG Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften GmbH, Frankfurt/Main, verschiedene gewerkschaftliche Organisationen.

Die BIO hält über 600 Wohnungen in den neuen Bundesländern, und zwar in

- Eberswalde
- Dessau
- Lauta und
- Radegast

Weitere Tochtergesellschaften der BGAG halten Immobilienbestände in Berlin, Chemnitz, Dessau und Dresden.

Die BIO in Eberswalde:

In Eberswalde sind im Nordend rund 280 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft.

In den letzten Jahren wurden einzelne Wohnungen umfangreich modernisiert/instandgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde leerstehender Gewerberaum in Abstimmung mit der Lebenshilfe Barnim in sechs überwiegend barrierefreie Wohnungen (größtenteils mit Einbauküchen und Terrassen) umgebaut.

Ab dem Jahr 2022 ist der Bau von 36 Wohnungen in fünf Stadtvillen geplant - unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Stadt Eberswalde.



ÜBERSICHTSPLAN

*OHNE Gewähr





WIR - Wohnen im Rosengarten

BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

VOGELPERSPEKTIVE
VOM SÜDEN

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de





WIR - Wohnen im Rosengarten

BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

VOGELPERSPEKTIVE
VOM NORDEN

*OHNE Gewähr





WIR - Wohnen im Rosengarten
BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

PERSPEKTIVE
1. ENTWURF

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de





WIR - Wohnen im Rosengarten
BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

PERSPEKTIVE
1. ENTWURF

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de





WIR - Wohnen im Rosengarten
BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

PERSPEKTIVE
1. ENTWURF

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de





WIR - Wohnen im Rosengarten

BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt

PERSPEKTIVE
1. ENTWURF

*OHNE Gewähr

Architekturbüro Heinrich | Schloßstraße 68 | 12165 Berlin | 030 814 888 10 | post@architekt-heinrich.de





WIR - Wohnen im Rosengarten

BGAG Immobilien Ost GmbH 60329 Frankfurt



LAGEPLAN
WOHNEN
IM ROSENGARTEN

*OHNE Gewähr



GRUNDSTÜCKSDATEN PLANUNGSRECHT

Lage

Das zu bebauende Grundstück liegt in der Kreisstadt Eberswalde, Stadtbezirk Nordend, Käthe-Kollwitz-Straße 34, 36, 38, 40, 42.

Das direkte Umfeld ist entlang der Käthe-Kollwitz-Straße nach Südosten von zweigeschossigen Wohnhauszeilen mit großzügigen Grünflächen geprägt. Zum Norden und Westen hin schließen sich Wohnsiedlungen und Kleingartenkolonien an das Grundstück an.

Das Grundstück war bis 2006 mit Geschosswohnungsbau aus den 30er Jahren bebaut, welcher komplett beseitigt wurde und ist bis auf geringen Wildwuchs baureif.

Flächen / Planungsrecht:

Fläche Grundstück insgesamt: 8.206 m²

Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2019

Einordnung als Wohnbaufläche als reines oder allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO 1990

Zulässige Nutzungsarten:

Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zulässige Nutzungsmaße:

Gemäß Flächennutzungsplan und BauNVO 1990:

GRZ 0,4

GFZ 1,2

GRUNDFLÄCHEN / WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Straße: Käthe-Kollwitz-Straße 34, 36, 38, 40, 42		PLZ / Ort: 16225 Eberswalde
Gemarkung: Eberswalde		Flur: 7 Flurstück: 490
Grundstücksfläche: 8.206 m²		
1.1 Grundfläche		
Grundfläche Gebäude Bestand	65,00 m ² x 3	195,00 m ²
Geplante Neubebauung:		
Grundfläche je Gebäude:	284,00 m ² x 5	1.420,00 m ²
Grundfläche gesamt:		1.615,00 m²
1.2 Grundflächenzahl (GRZ)		
Zulässige GRZ (WA):		0,4
Zulässige Grundfläche:	8.206,00 x 0,4 =	3.282,00 m ²
Geplante GRZ gesamt:	1.615,00/8.206,00 =	0,2
2.1 Bruttogeschossfläche BGF(a)		
BGF Gebäude Bestand	130,00 m ² x 3	390,00 m ²
Geplante Neubebauung:		
BGF je Gebäude:	786,00 m ² x 5	3.930,00 m ²
Bruttogeschossfläche gesamt:		4.320,00 m²
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)		
Zulässige GFZ:		1,2
Zulässige Geschossfläche:	8.206,00 x 1,2 =	9.847,00 m ²
Geplante GFZ:	4.320,00 / 9.847,00 =	0,44
3. Wohnungsschlüssel		
Gemäß Entwurfskonzept sind 36 – 38 Wohnungen in Größen von 2 bis 4 Zimmerwohnungen realisierbar		
2 Zimmerwohnungen:	6 Whg. jeweils ca.	53 m ²
3 Zimmerwohnungen:	12 Whg. zwischen	81 – 94 m ²
4 Zimmerwohnungen:	8 Whg. jeweils ca.	114 m ²
Barrierefreie DG- Wohnungen:		
2 / 3 Zimmerwohnungen:	10 Whg. jeweils ca.	88 m ²
Hobbyräume KG:	10 Stk. a	33 m ²
Wohnungen gesamt:	36 Whg.	3.160 m²
Zzgl. Hobbyräume KG:	10 Stk.	340 m²

Rahmendaten Entwurf

- Der Entwurf sieht eine offene und großzügig durchgrünte Bebauung des Grundstücks mit fünf freistehenden Stadthäusern vor.
- Alle Gebäude sind barrierefrei erreichbar und mit Aufzügen in alle Etagen ausgestattet, so dass alle Wohnungen und der Keller barrierefrei zugänglich sind.
- Die Wohnungen sind in den Küchen und Bädern mit modernem Feinsteinzeug und in allen anderen Räumen mit Mehrschichtparkett ausgestattet. Die lichte Raumhöhe beträgt 2,70 m.
- Küchen sind in der Regel abtrennbar, aber dem Wohnbereich zugehörig.
- Die großflächigen Fenster sind dreifachverglast und es sind überall elektrische Rollläden geplant.
- Nahezu alle Wohnungen sind mit zusätzlichen Gäste WC`s ausgestattet und verfügen über Abstellräume in der Wohnung und einen Keller.
- Die Versorgung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Heizzentrale im Mittelhaus mit einer Kombiheizung Gas/Solarthermie und zentraler Warmwasserversorgung. Der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz / alternative Energien werden derzeit geprüft.
- Auf dem Grundstück ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, über die auch die rückseitigen Kleingärten angebunden werden. Je nach Festlegung der Wohnungsanzahl steht in jedem Fall ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Straßenseitig werden die Stellplätze mit begrünten Carports überdacht und für Rollstuhlbehinderte-Nutzung ausgebildet. Ladestationen für Elektro-PKW und E-Fahrräder werden vorbereitet. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind für jedes Gebäude in den Außenanlagen und Kellern berücksichtigt.
- Die Grünflächen auf dem Grundstück, in der auch ein Spielplatz vorgesehen ist, belaufen auf über 4.000 m².
- Der Erdaushub wird zwischengelagert und für die Geländemodellierung verwendet.