

Das neue Messingwerk

*Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt, Eberswalde
06.12.2022*

Inhaltsverzeichnis

1. Projekt und Partner
2. Grundlagenermittlung

1. Projekt und Partner

pwr development

pwr development ist ein Projektentwickler aus Berlin, der sich mit der Quartiersentwicklung AM TACHELES einen Namen gemacht hat. Das Team von pwr development hat sich auf die Umsetzung anspruchsvoller Projektentwicklungen mit außergewöhnlichen städtebaulichen Qualitäten in sensibler Nachbarschaft spezialisiert.



Das neue Messingwerk

DVI Gruppe

Das neue Messingwerk

Die DVI Gruppe ist ein mittelständiges, inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit einem Bestand von ca. 10.000 Wohnungen in Berlin. Die DVI will zukünftig in nachhaltige Quartiersentwicklungen im Berliner Umland investieren und qualitätsvolle Wohnungen für den eigenen Bestand realisieren.



Eine Kooperation...

Das neue Messingwerk

mit der Stadt Eberswalde!

- in einem verantwortungsbewussten Prozess
- partnerschaftlich, transparent und vertrauensvoll
- respektvoll und zuverlässig
- mit der nötigen Kompromissbereitschaft



Ein ESG-Projekt mit Modellcharakter

Das neue Messingwerk

Energieeffizient und ressourcenschonend

- mit Begrünung, Wasserretention, Geothermie
- mit Niedrig- bis Nullenergiestandards
- mit adäquater und umweltschonender Materialität

Angemessen

- in Architektur, Konstruktion und Materialität
- mit anpassungsfähigen, zeitlosen Lösungen und flexibler Grundrissgestaltung
- generationenübergreifend

Gemeinschaftlich

- mit sozialen und Erholungsangeboten, mit räumlichen Angeboten für Eigeninitiative
- unter Einbindung von Nachbarschaft und Gemeinde
- mit adäquater Nahversorgung und sozialer Infrastruktur

Mobil

- mit autofreien Zonen und zentralem Parken
- fahrradgerecht und mit Ladestationen
- und zukunftsfähiger Infrastruktur für neue Antriebstechniken



2. Grundlagenermittlung

Messingwerk Finow

Das neue Messingwerk

Grundlagenermittlung

insar | consult, schwartze,
wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung,
architektur und
regionalberatung

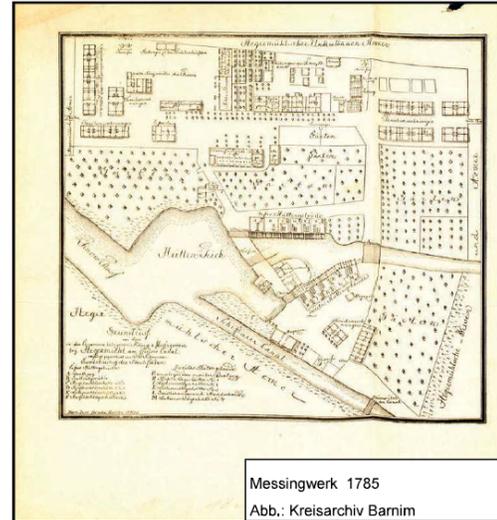
Möckernstraße 111
10963 Berlin



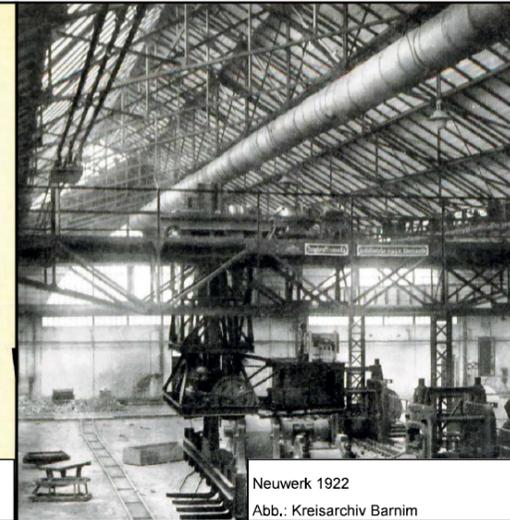
Inhalt

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte des Raumes Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch mit Innovationen und internationaler Verflechtung. Die Entwicklung des Standortes soll die industrielle Geschichte aufnehmen und den hohen Qualitätsanspruch fortsetzen.

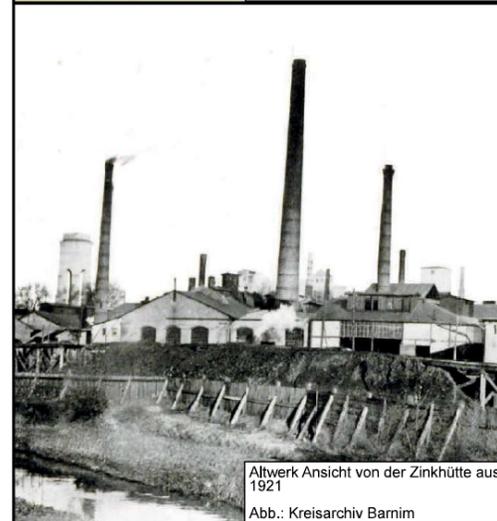
- I Anlass und Ziel
- II Historische Entwicklung
- III Geltende Pläne
- IV Analysekarten
- V Leitbild



Messingwerk 1785
Abb.: Kreisarchiv Barnim



Neuwerk 1922
Abb.: Kreisarchiv Barnim



Altwerk Ansicht von der Zinkhütte aus 1921
Abb.: Kreisarchiv Barnim



Altwerk Vogelperspektive 1920
Abb.: Kreisarchiv Barnim

Anlass und Ziel

Anlass:

Kauf des Altwerk-Grundstücks durch
DVI Deutsche Vermögens- und
Immobilienverwaltung GmbH

Projektentwickler:
pvr development

Grundstücksfläche:

77.696 m²

Geschichte:

Standort zur Metallverarbeitung seit dem 17.
Jahrhundert

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.
Übernahme und Modernisierung des
Messingwerk durch die Familie Hirsch

Entstehung des Altwerks Anfang des
20. Jahrhunderts

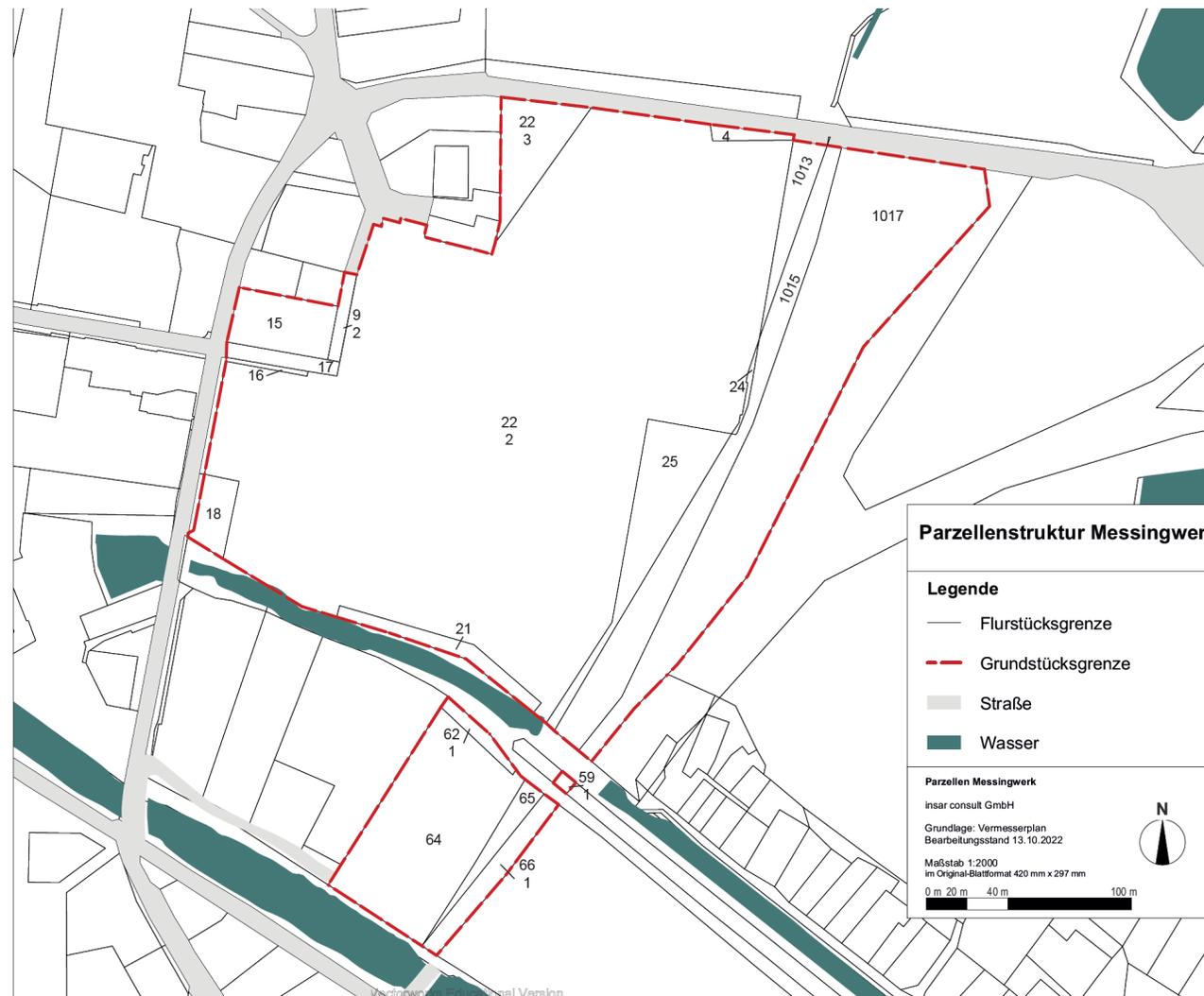
Ausbau und Modernisierung des Werkes in den
20er Jahren

Demontage großer Teile der
Produktionsmaschinen nach dem zweiten
Weltkrieg

Begrenzte Nutzung des Geländes durch die
NVA bis zur Wende

Aktuelle Nutzung:

Industrielle Brachfläche



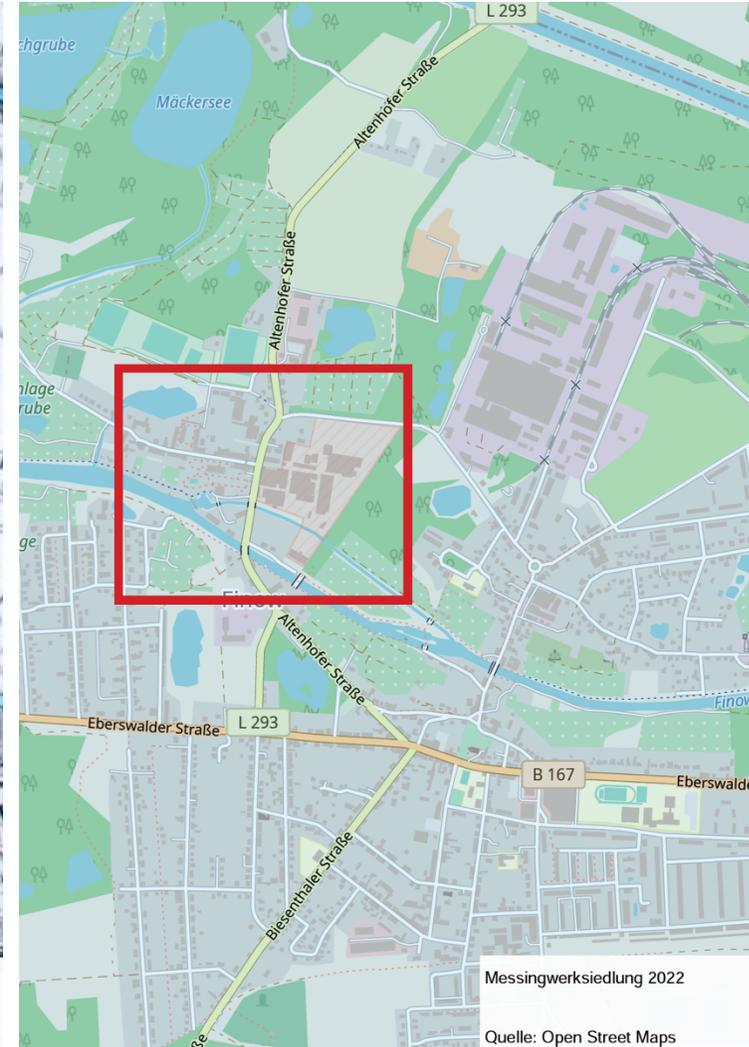
Historische Entwicklung

Das neue Messingwerk



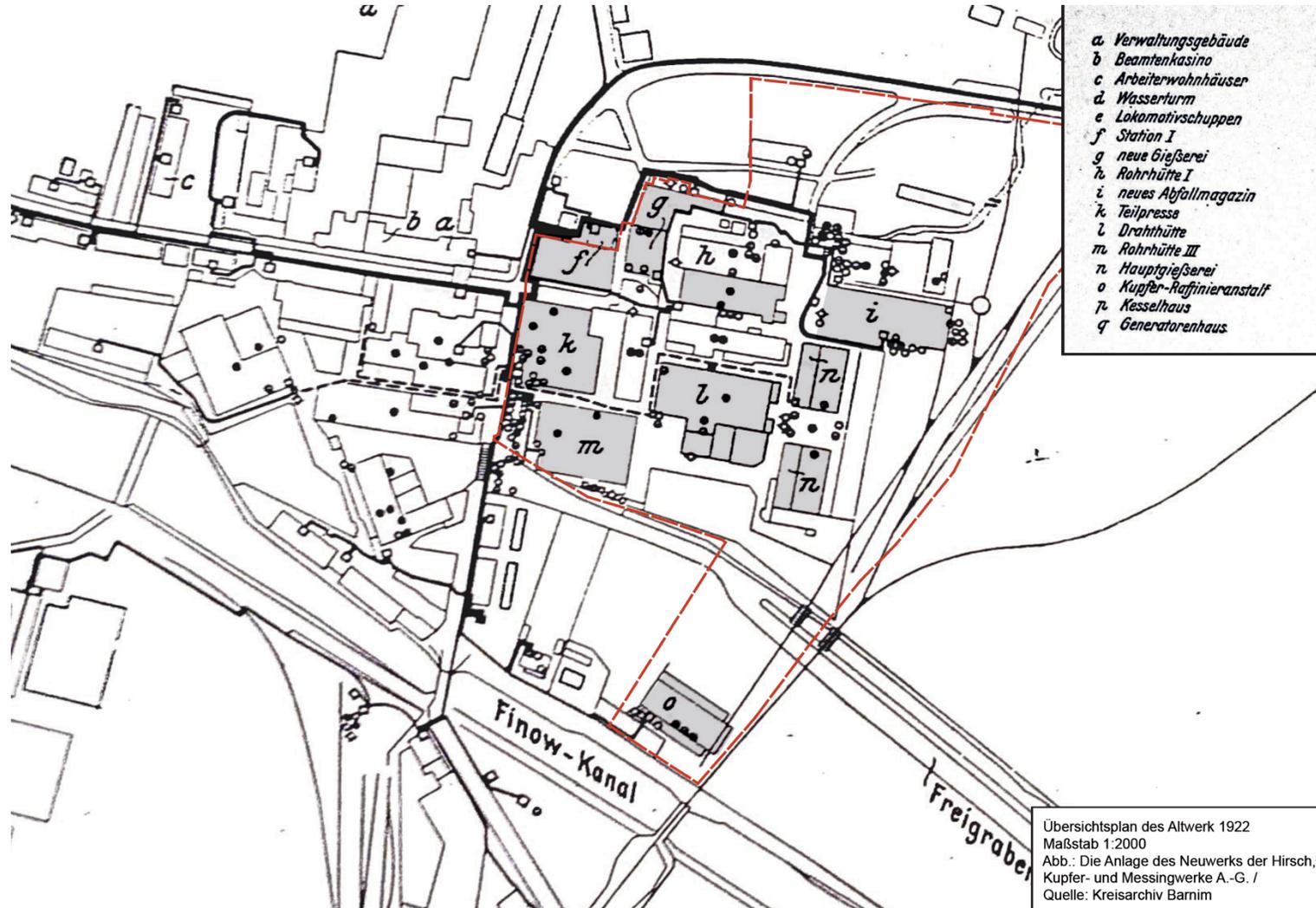
Historische Entwicklung

Das neue Messingwerk



Historische Entwicklung

Das neue Messingwerk



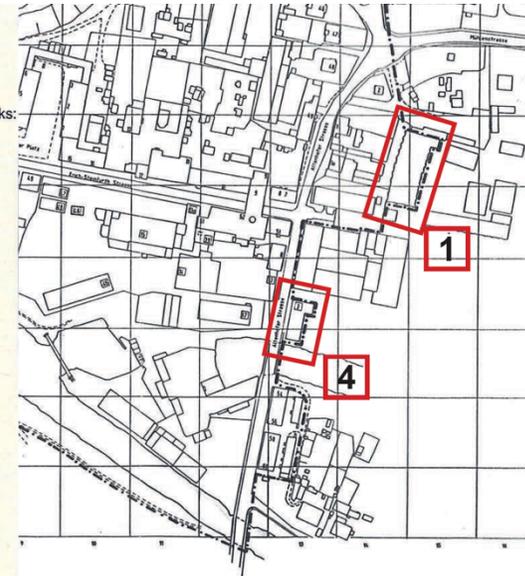
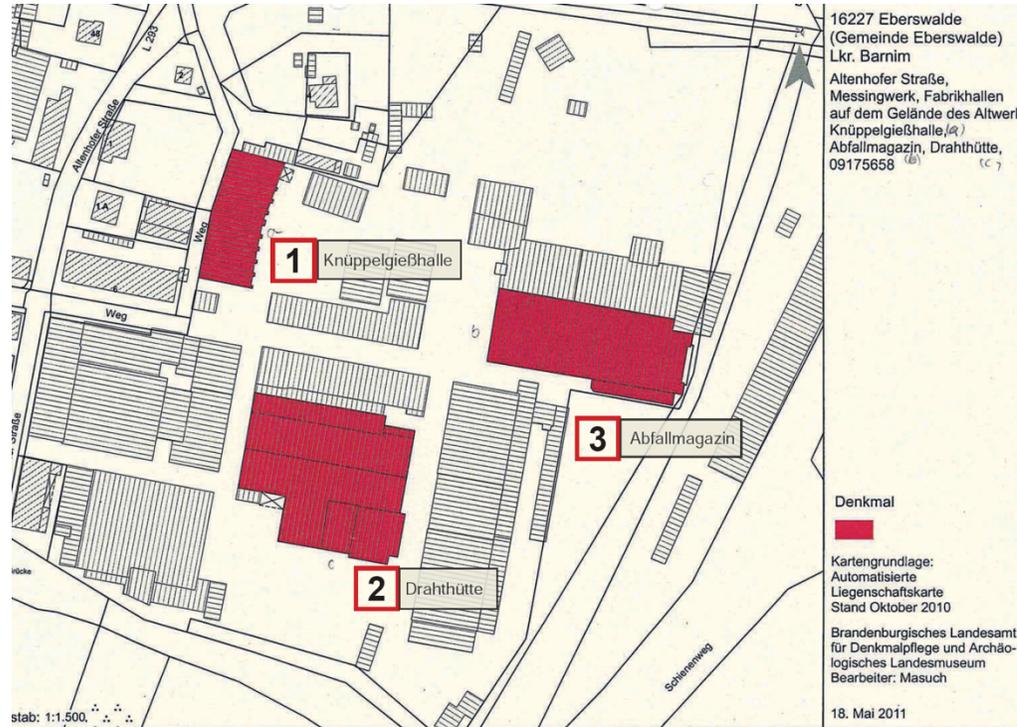
Messingwerk heute

Das neue Messingwerk



Luftbild 2020-2022
Maßstab 1:2000
Quelle: Landesvermessung und
Geoinformation Brandenburg

Messingwerk heute



LEGENDE:

--- Denkmalbereichsgrenze

**„Auf Grund ihrer Größe und architektonischen
Gestalt prägen sie die Ansicht des ehemaligen Produktionsstandortes
„Messingwerk“ erheblich mit und tragen maßgeblich
zu dessen teilweise bewahrter Erlebbarkeit
als mannigfaltig und dicht bebautes historisches Industrieareal bei.“**

Technische Universität Berlin Institut für Stadt- und Regionalplanung Studienprojekt: Messingwerk – eine historische Industrieansiedlung am Finowkanal	Plangrundlage: div. Karten von 1990/91
Messingwerk 1995 Denkmalbereichsgrenze	
Planzeichnung nicht maßstabgetreu gezeichnet: S. Möller, A. Koppelman	Berlin Juni 1996
	Plan Nr. 1

S. 2. Begründung Messingwerk Altwerk.
Untere Denkmalschutzbehörde Barnim.
2008.

Messingwerk heute

Das neue Messingwerk

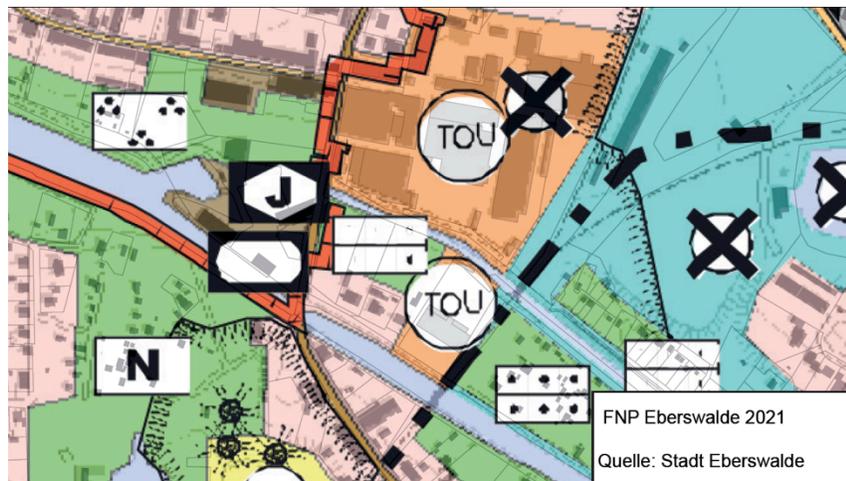


Messingwerk heute

Das neue Messingwerk



Geltende Pläne



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächennutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche

Grünfläche/ -anlage

- Grünfläche
- Parkanlage
- naturnahe Parkanlage
- Dauerkleingarten

Sonderbaufläche

- Tourismus

nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutzbereich

- Straßenverkehrsfläche (Hauptnetz)
- Straßenverkehrsfläche (Planung)
- Wasserfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Gemeinbedarfseinrichtung

- Jugendeinrichtung
- Kindertagesstätte
- Altenwohnheim
- kulturelle Einrichtung
- Einrichtung für Sport

Kennzeichnung

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Feuchtgrünland / extensive Grünlandnutzung
- Streuobstwiese / Bruch- und Auwald
- Erhalt und Entwicklung der Strukturvielfalt (z.B. Feuchtgrünland, Streuobstwiesen, Kleinwiesen) in kleingärtnerisch genutzten Bereichen
- Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil

Anpflanzungen

- Feldgehölz / Feldwegbegrenzung, Hecke, Baumreihe
- Straßenbepflanzung, Allee
- Ortsrandgestaltung

Verkehr

- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden

Gewässer

- Wasserfläche
- Fließgewässer I. Ordnung, Bundeswasserstraßen (Oder-Havel-Kanal, Finowkanal)
- Fließgewässer II. Ordnung, Bäche, Gräben
- Altlastenfläche, Altlastenverdachtsfläche

Wassersport

- Wassersport

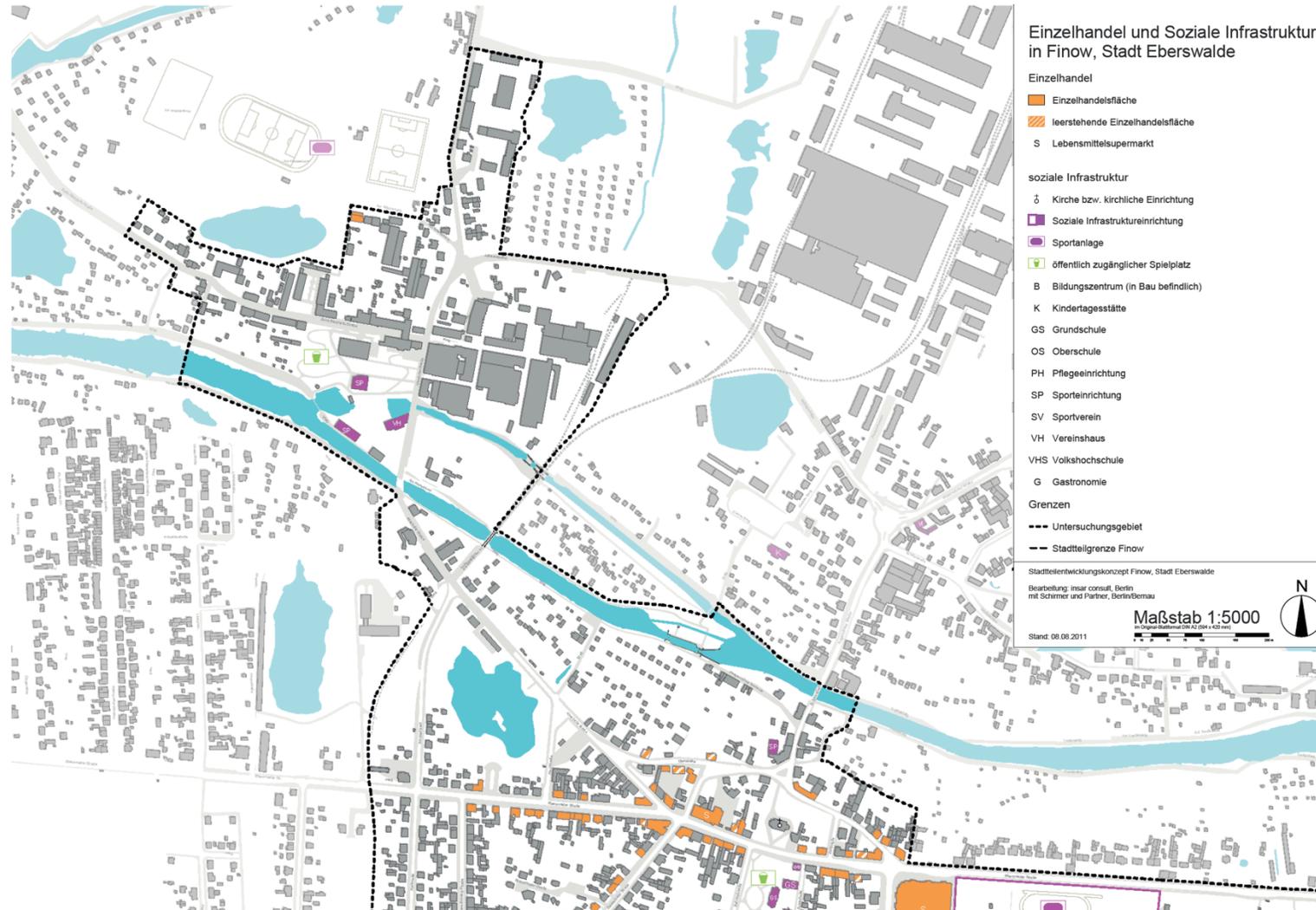
Geltende Pläne



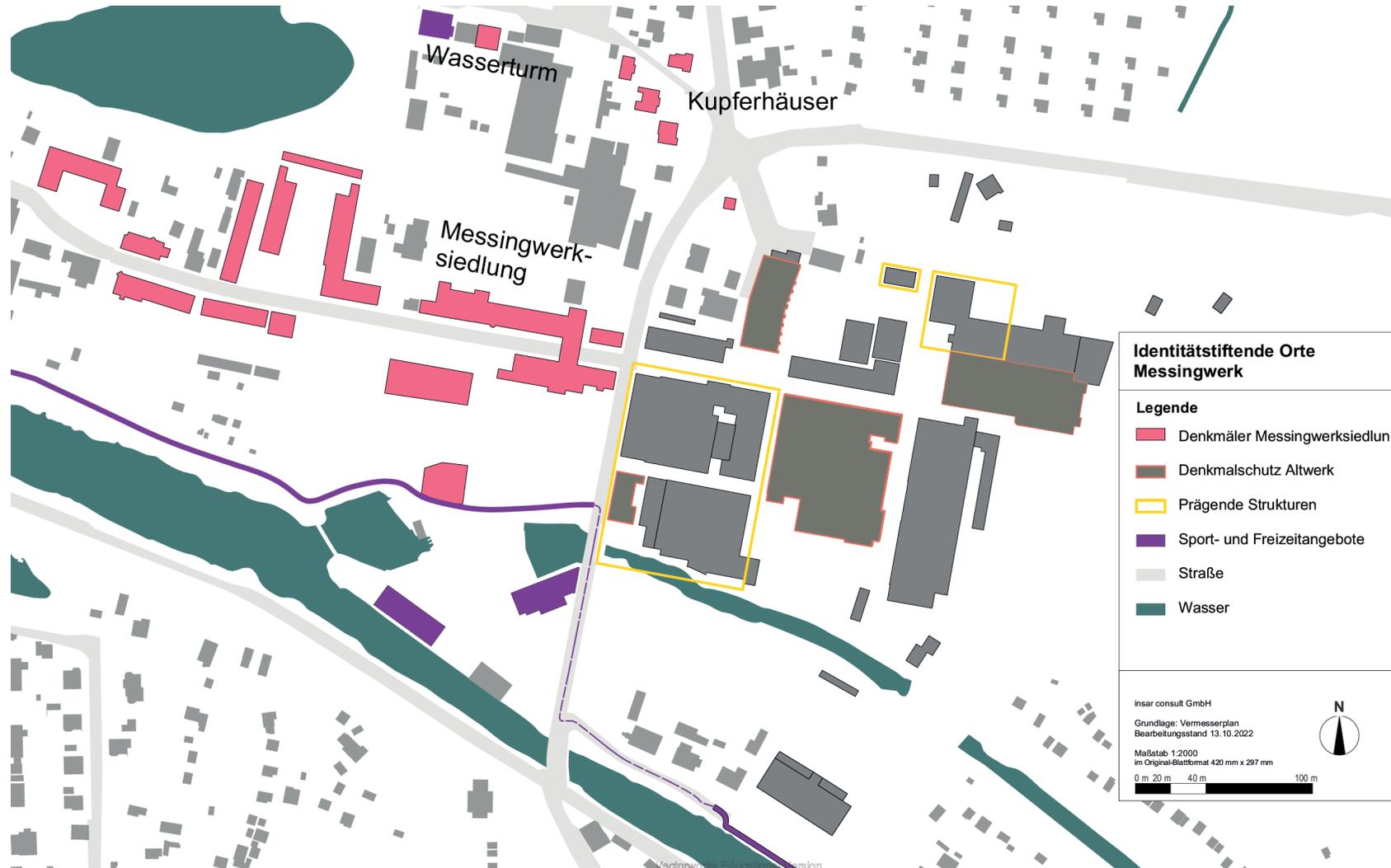
Rahmenplan zum Stadtteil-
entwicklungskonzept Finow, Stadt
Eberswalde

- Bauflächen**
- Mischbaufläche
- Geschosswohnungsbau der Großwohnsiedlung
- allgemeine Wohnfläche, mittlere Dichte, einschließlich wohnverträglichem Kleingewerbe
- Einzelhausbebauung, geringe Dichte
- Baufläche für soziale Infrastruktur
- OV: Öffentliche Verwaltung
- GS: Grundschule
- OS: Oberschule
- VHS: Volkshochschule
- JK: Jugendkultureinrichtung
- K: Kindertagesstätte
- FW: Fauneweide
- MZW: Mehrzweckraum
- PH: Pflegeheim
- SP: Sporthalle
- SV: Sportverein
- VH: Vereinshaus
- Baufläche der technischen Infrastruktur
- gewerbliche Baufläche
- bestehende Grundstücksstruktur
- neu zu ordnende Grundstücksgrenze
- Grün - und Freiflächen**
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Spiel- und Sportfläche, öffentlicher Sportplatz / Spielplatz
- Fußweg, Radweg
- Freiflächen des Wohnumfeldes
- Garagenanlage des Wohnumfeldes
- Spielplatz des Wohnumfeldes
- besonderer Aufenthaltsbereich des Wohnumfeldes
- privates Grün auf nicht zu überbauender Fläche
- Freifläche sozialer Infrastruktureinrichtung
- Wald
- Offenland
- Umstrukturierungsgebiet nach Fortschreibung der Stadtumbaustategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020, S. 70
- Gewässer
- Photovoltaikanlage im Landschaftsraum
- Steganlage, Bootsanleger
- Verkehrsflächen**
- Hauptverkehrsstraße mit Straßenbild prägenden Baumpflanzungen
- Hauptersammelstraße mit Straßenbild prägenden Baumpflanzungen
- Erschließungsstraße / Erschließungsstraße mit Straßenbild prägenden Baumpflanzungen
- Anliegerstraße, Wohnweg
- Trassenfreihaltung (nachrichtliche Übernahme aus FNP-Entwurf 2010)
- öffentlicher Parkplatz
- Baukörper**
- Bestandsgebäude
- Städtebaulicher Entwurf (Bereich Finow Zentrum)
- Einzeldenkmal
- Einzeldenkmal, Eintragung vorgesehen *
- Denkmalbereich
- Messingwerkssiedlung
- Soziale Infrastruktur
- technische Infrastruktur
- großflächiger Einzelhandel ortsspezifische Ausweisung
- Handlungsraum**
- Gründerzeitquartier**
- überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen (geschlossene / offene Bauweise)
- angestrebte Straßenraumgestaltung zu 1. Vorgarten (VG) kein Vorgarten (-) zu 2. maximal zulässige Geschosseigkeit zu 3. geschlossene (ge), teilgeschlossene (tg), offene Bebauung (o)
- Baulinie
- Baugrenze
- Integration von großflächigem, wohnverträglichem klein- und mittelständischem Gewerbe
- Handlungsraum Finow-Ost**
- langfristig zu sicherndes Baufeld (Bereich Ringstraße)
- Handlungsraum Finow Zentrum**
- Nachbarschaftsplatz am Dorflanger
- Handlungsraum Messingwerkssiedlung**
- Angebotsflächen im Bereich "Abwerk"
- besondere Funktionen**
- Kirche bzw. kirchliche Einrichtung
- Museum (privat betrieben)
- Hochspannungsleitungen**
- bestehende 110 KV - / 220 KV - Leitung
- geplante 380 KV - Leitung
- nicht verifizierter Trassenverlauf der 380 KV-Leitung

Geltende Pläne



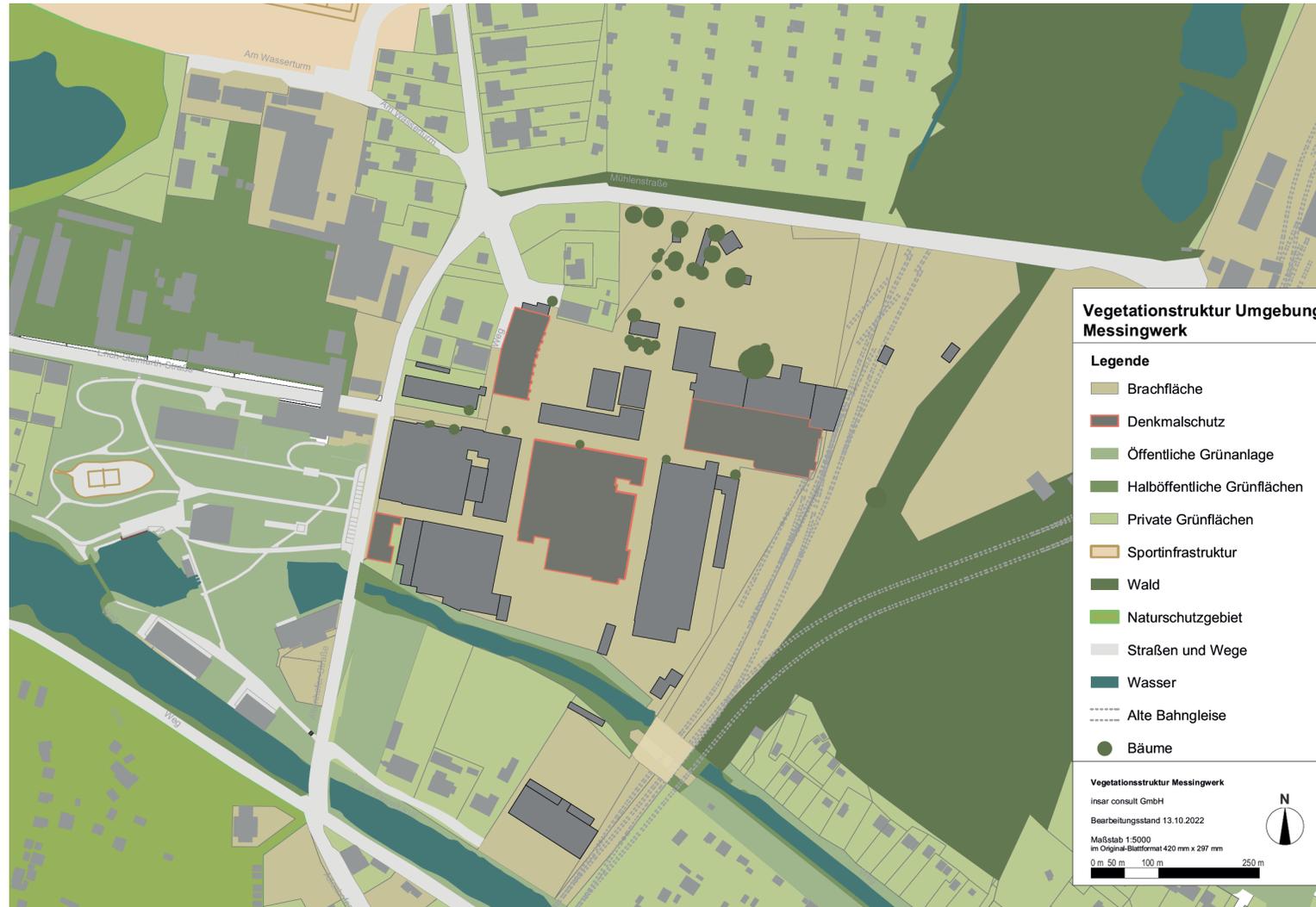
Analysekarten



Analysekarten

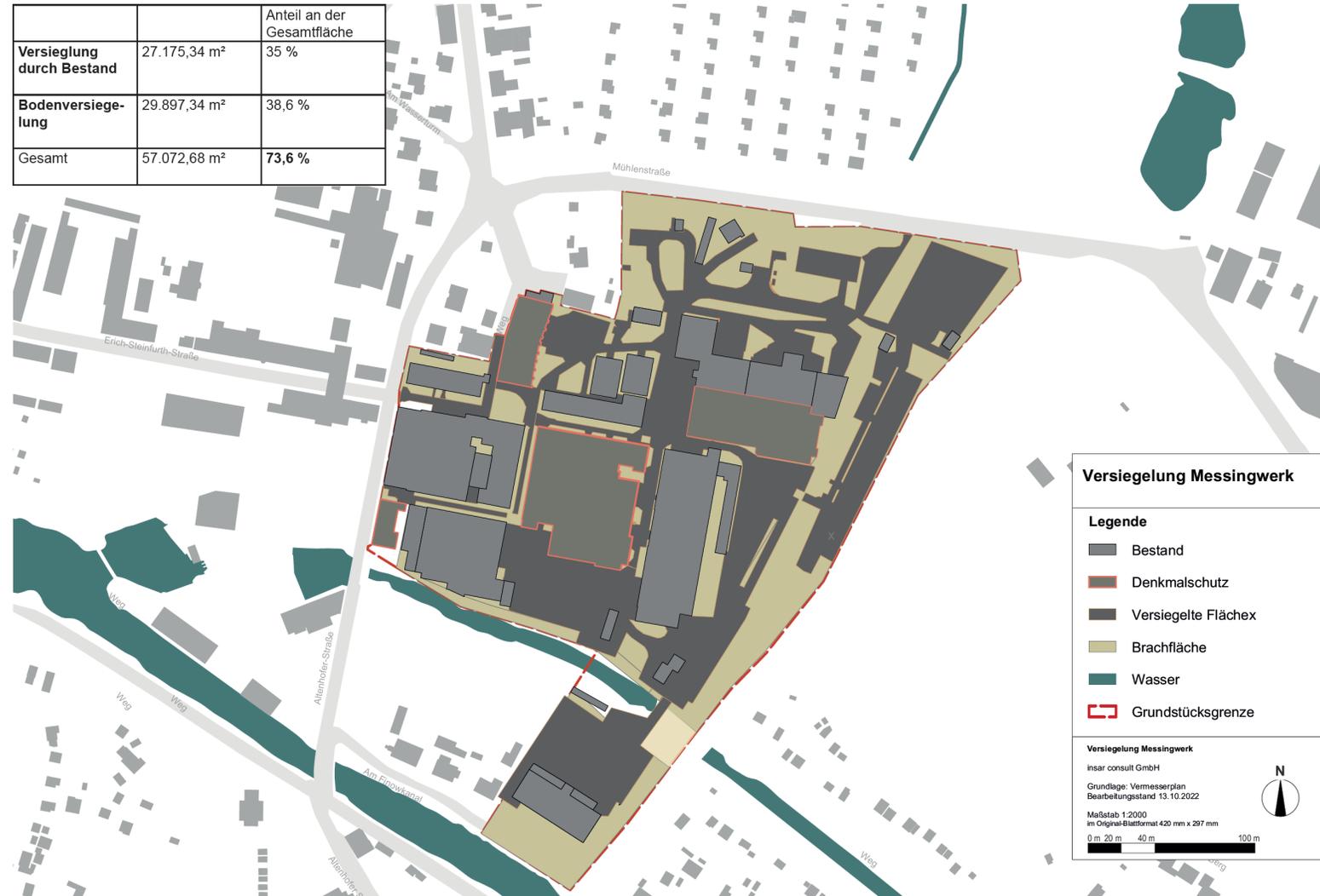


Analysekarten



Analysekarten

		Anteil an der Gesamtfläche
Versiegelung durch Bestand	27.175,34 m ²	35 %
Bodenversiegelung	29.897,34 m ²	38,6 %
Gesamt	57.072,68 m ²	73,6 %



Leitbild

Das neue Messingwerk



NEUES MESSINGWERK

Gemeinsam Wachsen

Neue Nutzungen für ein starkes Finow

Industrielles Erbe

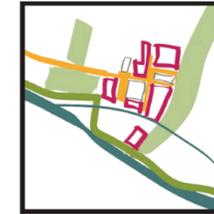
Grünes Rückgrat

Nachhaltige Baukultur

Platz für Menschen

Unterschiedliche Wohnangebote

Ökologisch und CO2-neutral



Räumliches Leitbild Messingwerk

Legende

- Baufelder
- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum
- Ortsprägende Gebäude
- Verkehrsachsen
- Frei- und Erschließungsflächen
- Grünflächen
- Sportinfrastruktur
- Wasser
- Treidelweg
- Raumkanten

Räumliches Leitbild Messingwerk

Insar consult GmbH

Bearbeitungsstand 13.10.2022

Maßstab 1:5000
im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm

0 m 50 m 100 m 250 m



Leitbild

Das neue Messingwerk



NEUES MESSING WERK

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte des Raumes Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch mit Innovationen und internationaler Verflechtung. Die Neunutzung des Standortes soll die industrielle Geschichte aufnehmen und den hohen Qualitätsanspruch

Gemeinsam Wachsen

Das Messingwerkgelände soll zusammen mit der bestehenden Messingwerksiedlung zu einem zusammengehörigen Quartier entwickelt werden.

Neue Nutzungen für ein starkes Finow

Innerhalb des Stadtteiles Finow soll das Quartier Messingwerk und -siedlung neben der Wohnfunktion ergänzende Funktionen im Bereich Kultur, Freizeit und Arbeiten aufnehmen. Zentren relevante Funktionen sollen auf das Zentrum Finow konzentriert werden. Mit den zusätzlichen Einwohnern der neuen Messingwerknachbarschaft soll das Zentrum Finow gestärkt werden.

Leitbild

Das neue Messingwerk



NEUES MESSING WERK

Industrielles Erbe

Die baulichen Strukturen und Besonderheiten des brachliegenden Messingwerkes sollen für die Entwicklung der neuen Nachbarschaft identitäts- und charakterbildend sein.

Nachhaltige Baukultur

Die denkmalgeschützten Altbauten des Messingwerkes werden unter Bewahrung ihrer architektonischen Besonderheiten saniert, ergänzt und neugennutzt. Je nach baulichem Zustand kann eine Neunutzung als Ruine, als infill in die bestehende Gebäudekubatur oder als sanierter Altbau erfolgen. Gerade für diese anspruchsvollen baulichen Vorhaben werden geeignete Entwicklungsverfahren (z.B. diskursiver Architekturwettbewerb) durchgeführt. Eine qualifizierte landschaftsarchitektonische Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der privaten und gemeinschaftlichen Freiräume ergänzt die hochwertige Architektur der Denkmalensemble und der Neubauten. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, bei öffentlich zugänglichen Einrichtungen sowie in einem angemessenen Teil des Wohnungsbaus ist Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Beteiligung der Bevölkerung am Entwicklungsverfahren ist integrierter Bestandteil der Projektentwicklung.

Leitbild



NEUES MESSING WERK

Unterschiedliche Wohnangebote

Der Wohnungsneubau soll zu einem relevanten Anteil im Segment ‚kostengünstiger und bezahlbarer Wohnungsbau‘ liegen. Das Wohnungsangebot soll vom Reihenhaus / Townhouse, Stadtvillen bis zum Geschosswohnungsbau mit verschiedenen Wohnungsgrößen reichen. Insgesamt sollen verschiedene Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen angesprochen werden. Eigentumsbildung für junge Familien soll innerhalb des Vorhabens integriert werden.

Ökologisch und CO2-neutral

Niederschlagswasser wird aufgefangen, gesammelt und sukzessive versickert, so dass keine künstliche Bewässerung in Trockenzeiten erforderlich wird und der Wasserhaushalt stabilisiert wird (zum Teil Gründächer, wasserdurchlässiger Aufbau der Befestigung von Straßen, Wegen und Plätzen, Einrichtung von Rigolen oder Zisternen, ...)

Das gesamte Vorhaben soll CO2 neutral werden. Es soll geprüft werden, inwiefern Pilotprojekte gemeinsam mit der Hochschule für Nachhaltigkeit Eberswalde in das Vorhaben integriert werden können, z.B. im Bereich Holzbau. In Abstimmung mit den lokalen Versorgungsträgern soll eine regional autarke Energieversorgung eingerichtet werden.

Leitbild



NEUES MESSING WERK

Grünes Rückgrat

Die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Messingwerkgeländes soll sich zum Grünraum des Finowkanales öffnen und attraktive öffentliche Räume in Verknüpfung mit dem Finowkanal Grünraum ausbilden.

Platz für Menschen

Die neue Nachbarschaft soll verkehrsarm eingerichtet werden.
Straßen und Platzräume sind für die Öffentlichkeit, auch wenn diese als „private Verkehrsflächen“ klassifiziert werden. Die Straßen- und Platzräume werden als gemischte Verkehrsflächen angelegt, die zum Aufenthalt und Spielen einladen, über die jedoch auch die Erschließung und Versorgung gesichert wird.
PKW-Stellplätze sollen im Regelfall in und unter den Gebäuden sowie zwischen den Gebäuden eingerichtet werden. Vorgartenzonen und rückseitige Freiflächen sollen von Kfz.-Stellplätzen freigehalten werden. Im öffentlichen Raum sollen nur in Ausnahmefällen Kfz.-Stellplätze eingerichtet werden (Behinderten Parken, Car-Sharing).

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

*Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt, Eberswalde
06.12.2022*