

Das neue Messingwerk

*Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt
13.06.2023*

Entwurf Rahmenplanung

Städtebauliches Konzept

Auftraggeber und Vorhabenträger

Am Messingwerk Eberswalde
Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Borsigturm 53
13507 Berlin

Bearbeitung

insar | consult, schwartze, wessling und
partner
gesellschaft für stadtplanung,
architektur und regionalberatung
Möckernstraße 111
10963 Berlin

Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte des Raumes Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch mit Innovationen und internationaler Verflechtung.

Für die Entwicklung des Standortes soll die industrielle Geschichte als Ankerpunkt aufgenommen und in eine beispielhafte Wohnquartiersentwicklung mit historischem Charme und durchdachtem Neubau überführt werden - somit den hohen Qualitätsanspruch fortsetzen.



Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Projektpartner:

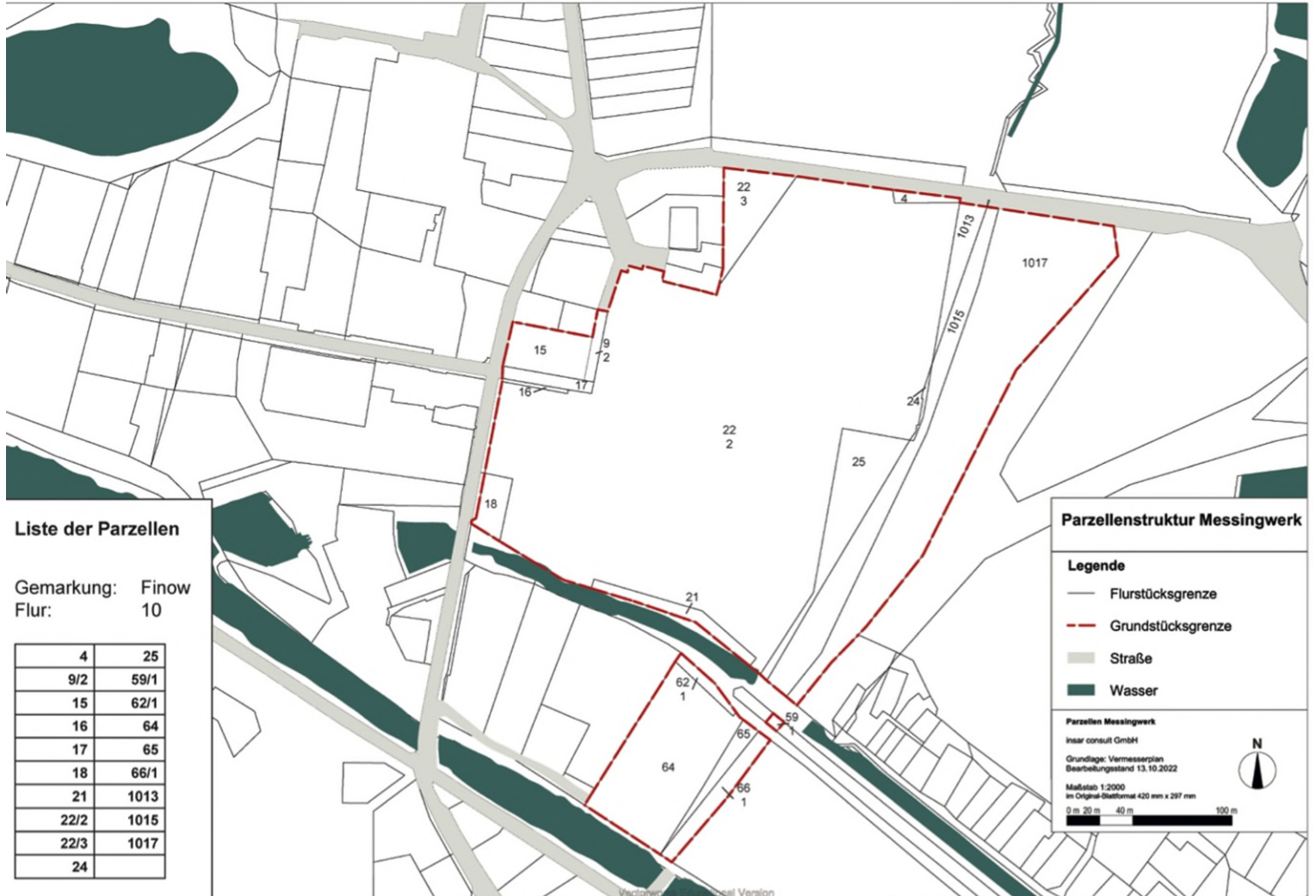
Erwerb durch DVI Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung GmbH

vertreten durch:

Am Messingwerk Eberswalde
Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Borsigturm 53
13507 Berlin

Projektentwicklung durch die
pwr development, Berlin

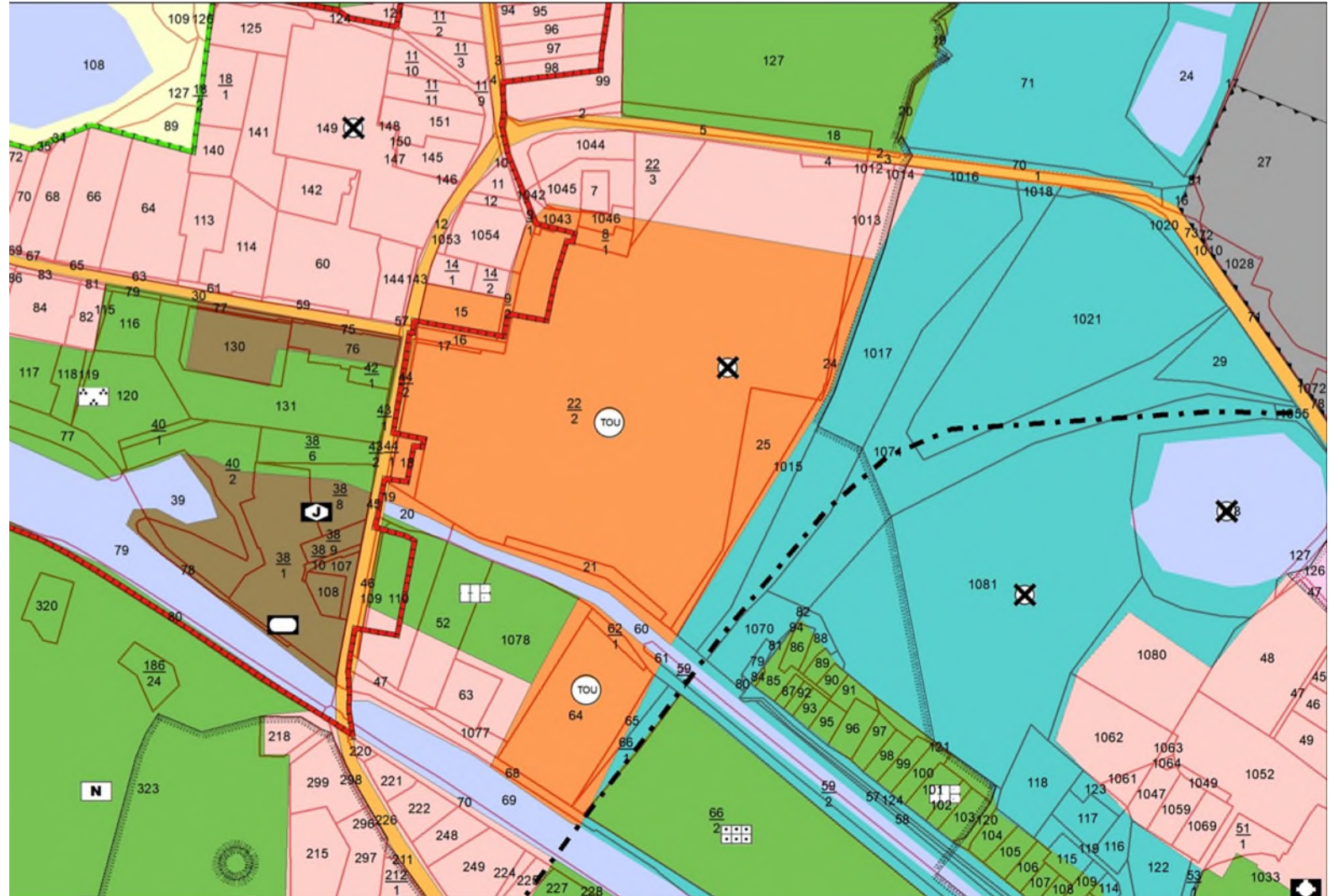
Grundstücksfläche: 77.696 m²



Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Aktuelles Planungsrecht:

Flächennutzungsplan Eberswalde:
Sondergebiet Tourismus, Wohnen



Geschichte

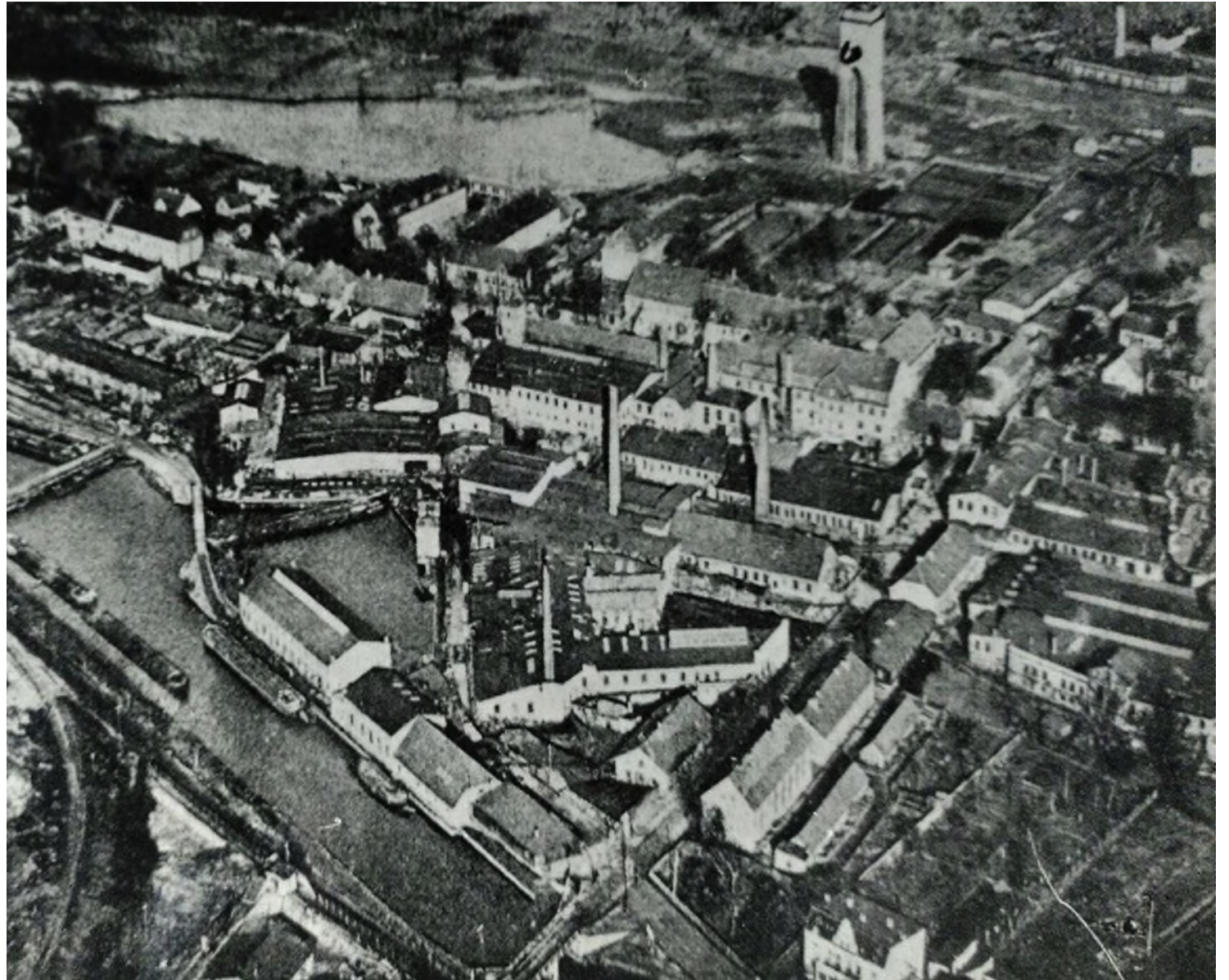
Standort zur Metallverarbeitung seit dem 17. Jahrhundert

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

Entstehung des Altwerks Anfang des 20. Jhdt., Ausbau und Modernisierung des Werkes in den 1920er Jahren

Demontage großer Teile der Produktionsmaschinen nach dem zweiten Weltkrieg

Abbildung: Messingwerk und Messingwerksiedlung Fliegeraufnahme 1920



Geschichte

Begrenzte Nutzung des Geländes durch die NVA bis zur Wende 1990

Aktuelle Nutzung:
Industrielle Brachfläche

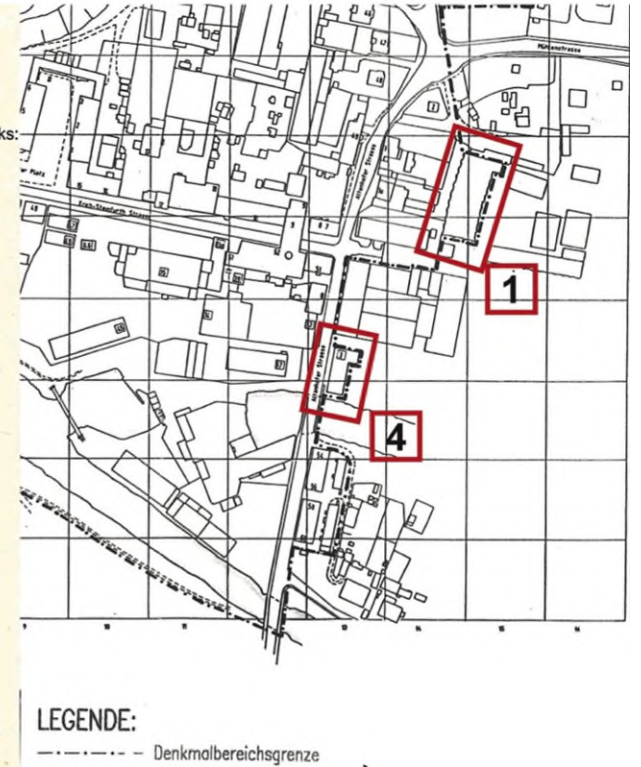
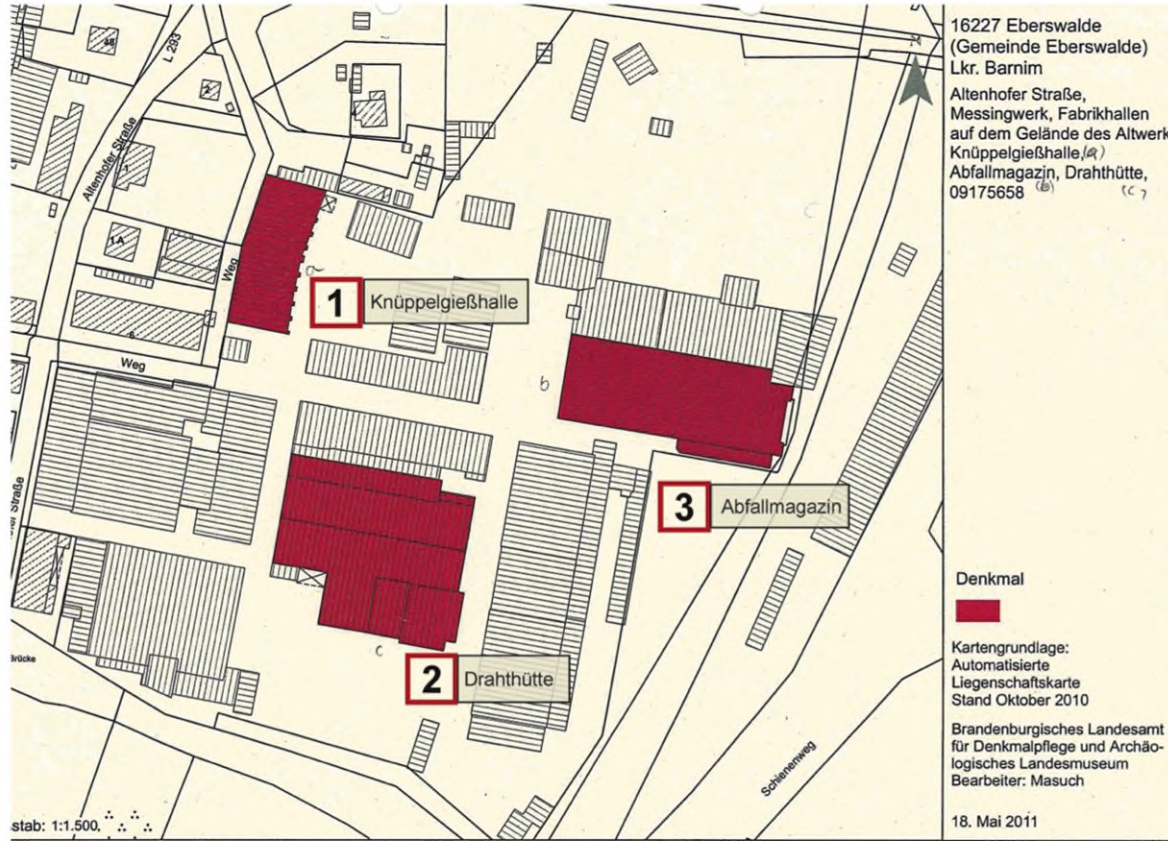


Abbildung: Altwerk. Blick auf das alte Walzwerk mit Sägewerk, o.J. (Quelle: Archiv im Wasserturm)

Geschichte

Denkmalgeschützte Gebäude

- 1) Knüppelgießhalle
- 1) Abfallmagazin
- 1) Drahhütte
- 1) Kurzwalmdach-Haus Altenhofer Straße



**„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 bebauten historisches Industrieareal bei.“**

Technische Universität Berlin
Institut für Stadt- und Regionalplanung
Studienprojekt:
Messingwerk – eine historische
Industriestiedlung 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.

Analyse und Konzeptgrundlagen

Bestand Bebauung
Messingwerk und
Messingwerksiedlung
1923



Analyse und Konzeptgrundlagen

Bestand Bebauung
ca. 1990



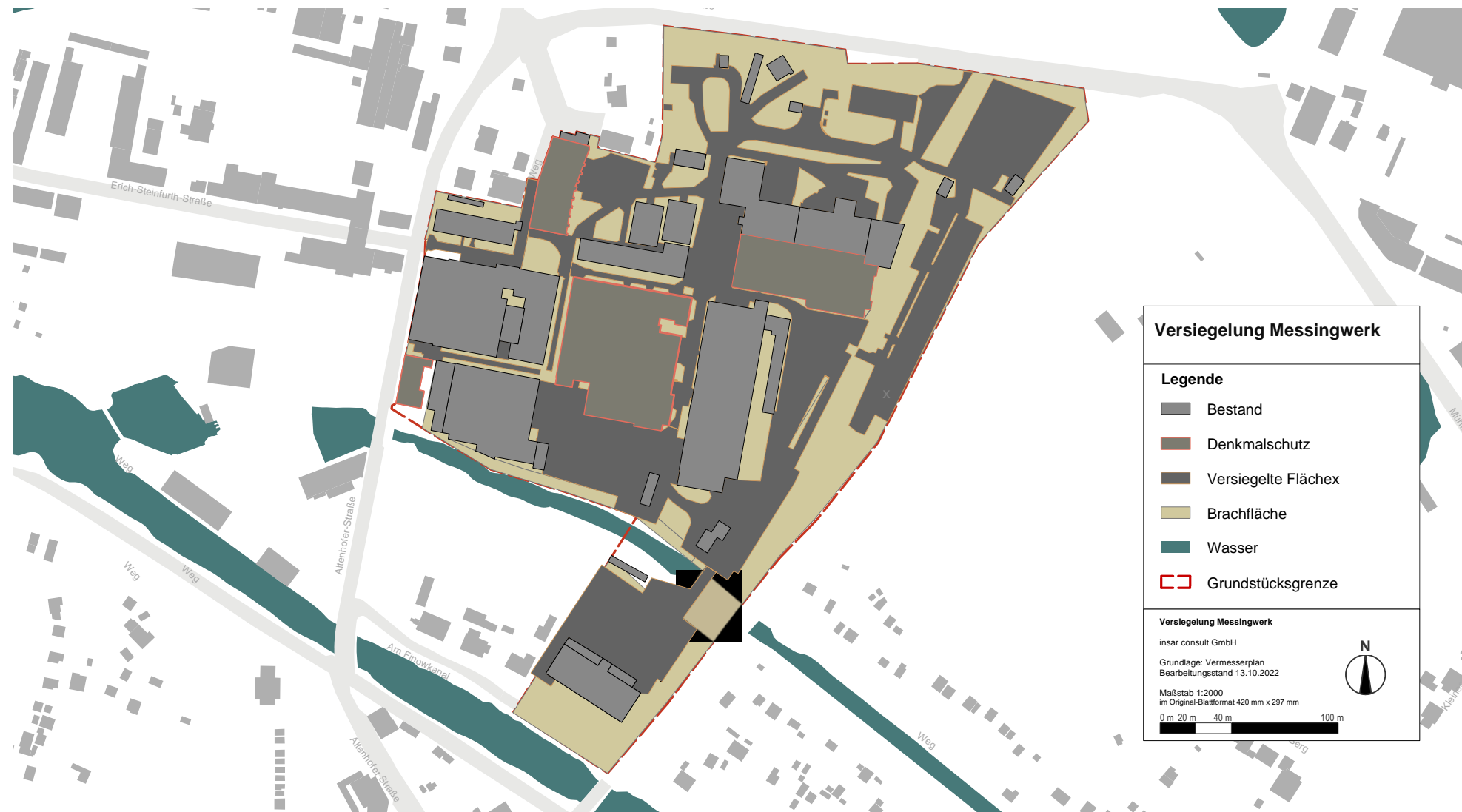
Analyse und Konzeptgrundlagen

Bestandsbebauung
2023



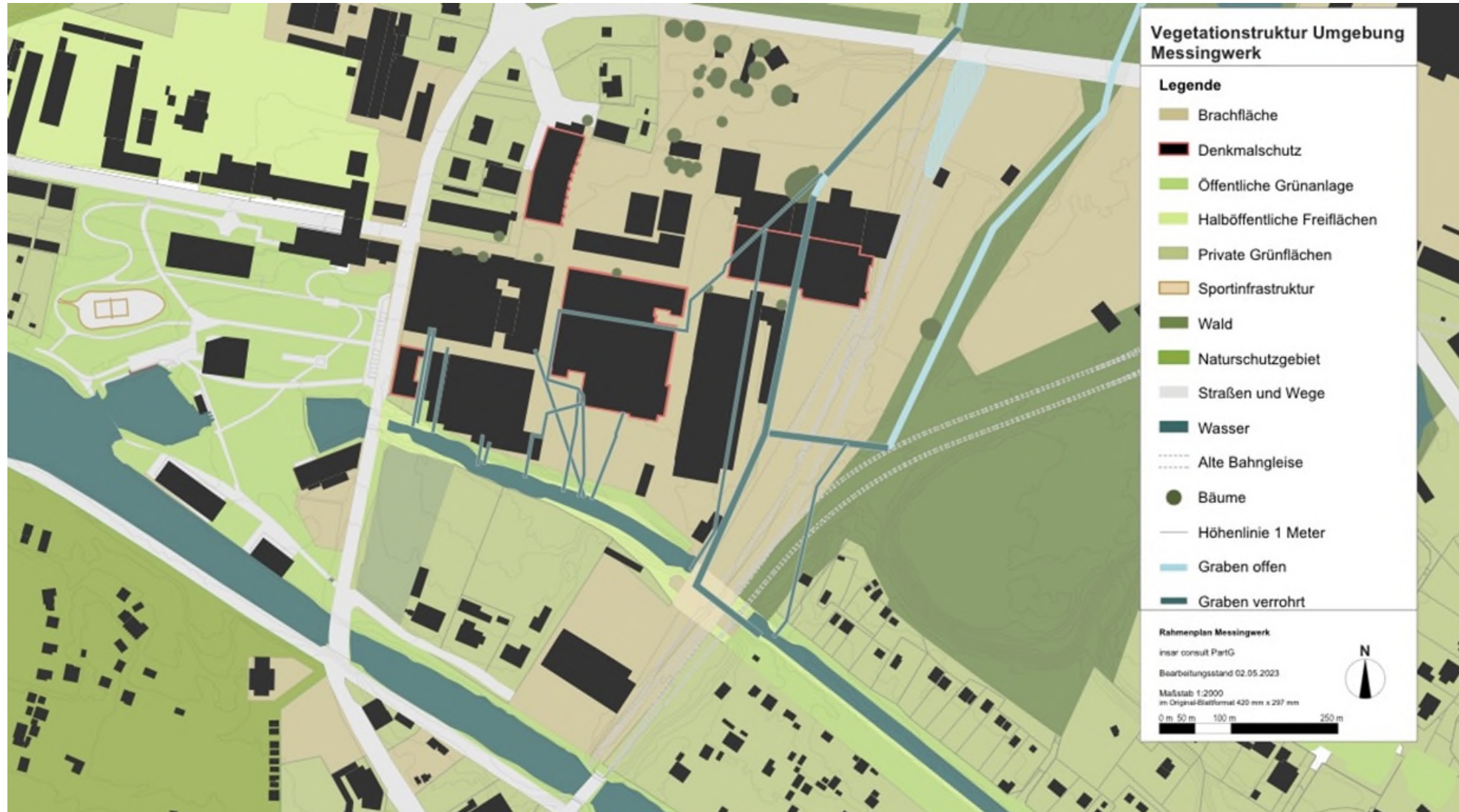
Analyse und Konzeptgrundlagen

Versiegelte Fläche
(nahezu 75%
versiegelt)



Analyse und Konzeptgrundlagen

Vegetationsstruktur
rund Fließgewässer



Analyse und Konzeptgrundlagen

Prägende
Strukturen



Analyse und Konzeptgrundlagen

Stärken –
Schwächen –
Potentiale
Analyse



Leitbild

Gemeinsam Wachsen

Neue Nutzungen für ein starkes Finow

Industrielles Erbe bewahren

Grünes Rückgrat Finowkanal stärken

Nachhaltige Baukultur fördern

Platz für Menschen schaffen

Unterschiedliche Wohnangebote bereitstellen

Ökologisch und CO₂ – neutral entwickeln



Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Leitlinien:

Aufnahme und Neuinterpretation der industriellen Grundstruktur

Räumliche Verknüpfung mit der Messingwerksiedlung sowie mit dem Mühlengraben und Finowkanal

städtische Dichte und Raumbildung im Kern des Quartiers

Öffnung zum angrenzenden Landschaftsraum im Osten



Städtebauliches Konzept

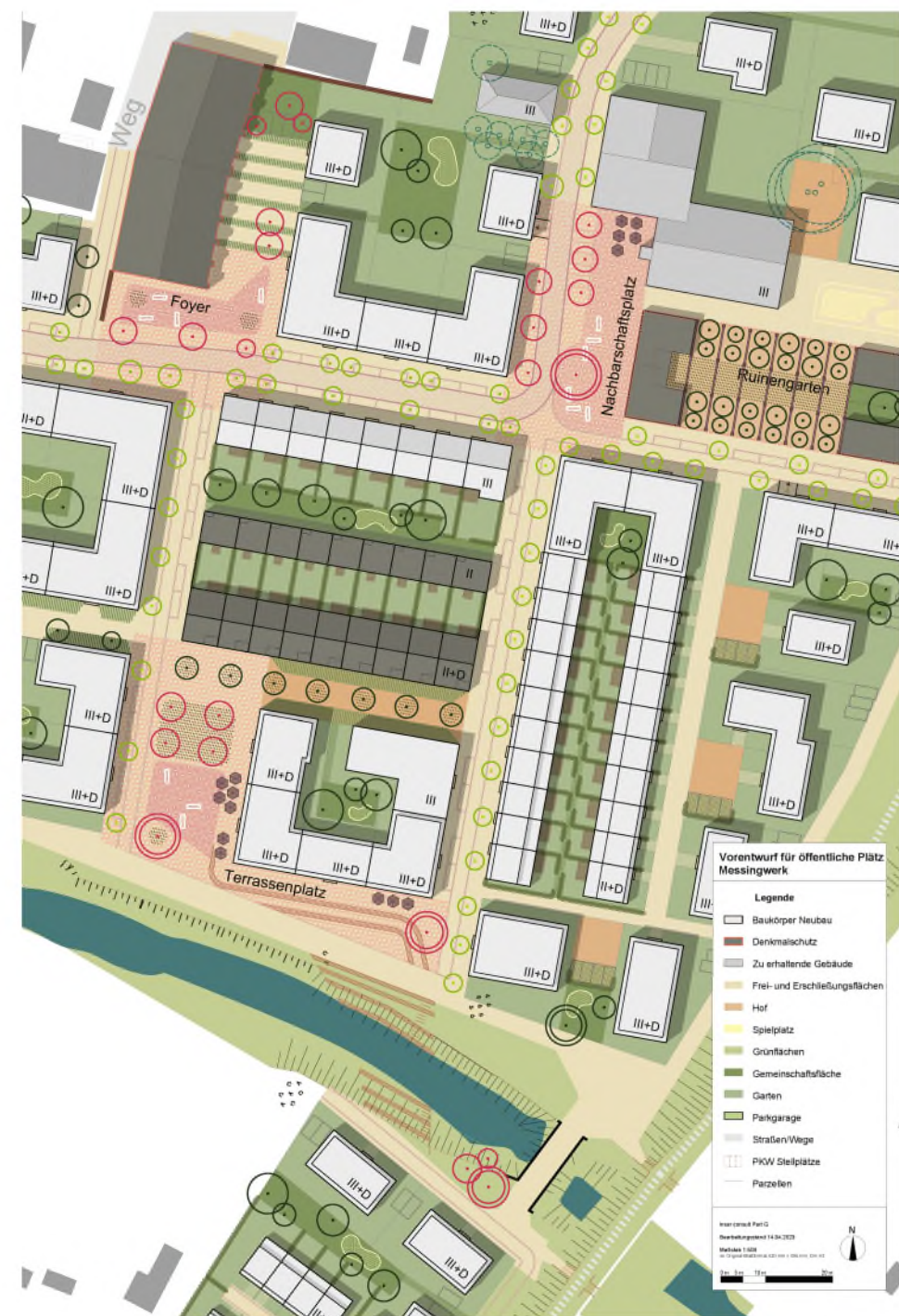
Städtebauliche Leitlinien:

Öffentliche Räume als Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität

Raumbildung öffentlicher Plätze durch Alt- und Neubauten mit interessanten Raumfolgen

Verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Gestaltung der Plätze und Straßen

Klare Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume



Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Leitlinien:

Wohnquartier mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen und Wohnmodelle

ergänzt durch Angebote der Nahversorgung, zum Arbeiten und für Kunst, Kultur und Sport

Altbauten auch für Aneignung offen halten

Spielplätze für verschiedene Altersgruppen



Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Leitlinien:

Treidelweg über den
'Terrassenplatz' an das
Quartier heranzuführen

Übernachtungsangebote
u.a. für Radwanderer
integrieren

Sonderwohnformen
integrieren

Eigentumsbildung für
junge Familien fördern

Bedarfsgerechte
Wohnformen anbieten



Städtebauliches Konzept

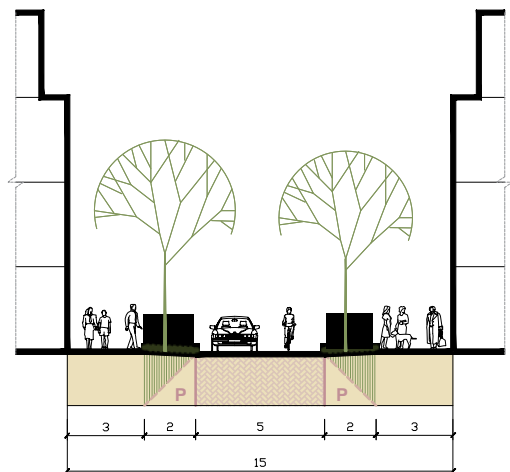
Bestand und Neubau



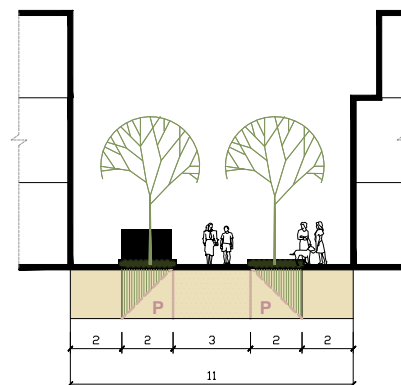
Städtebauliches Konzept

Straßenschnitte

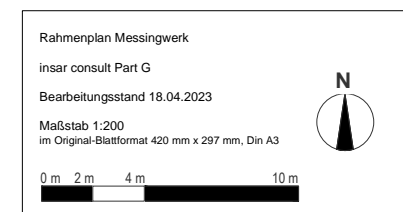
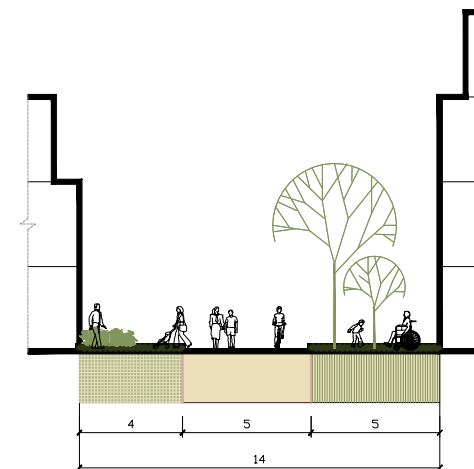
Haupterschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
1-1



Erschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
2-2

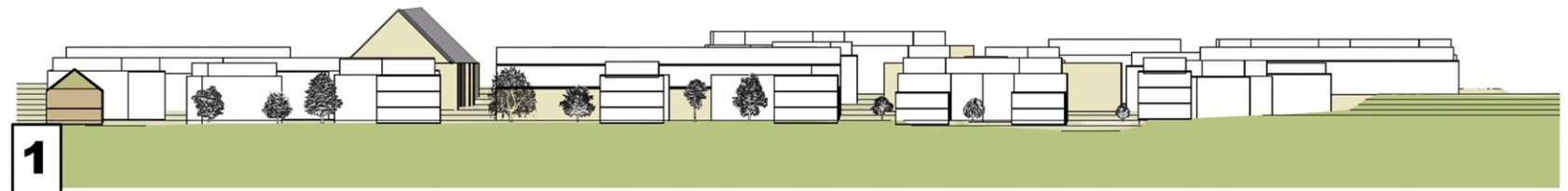
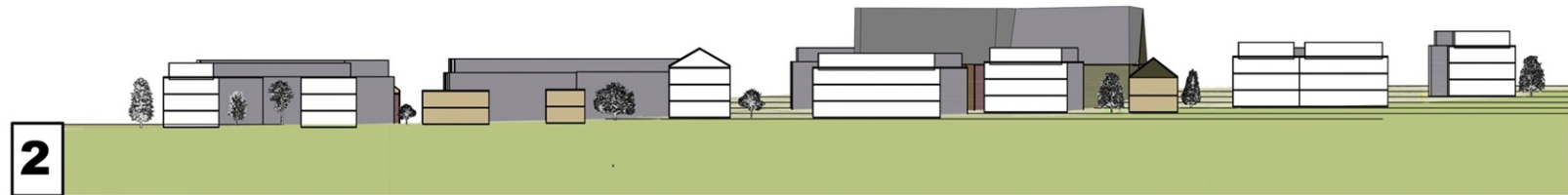
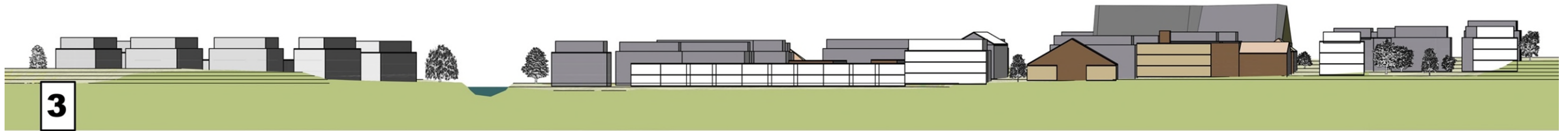


Mischverkehrsfläche 3-3



Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Schnitte



Städtebauliches Konzept

Erschließung und PKW-Stellplätze



Städtebauliches Konzept

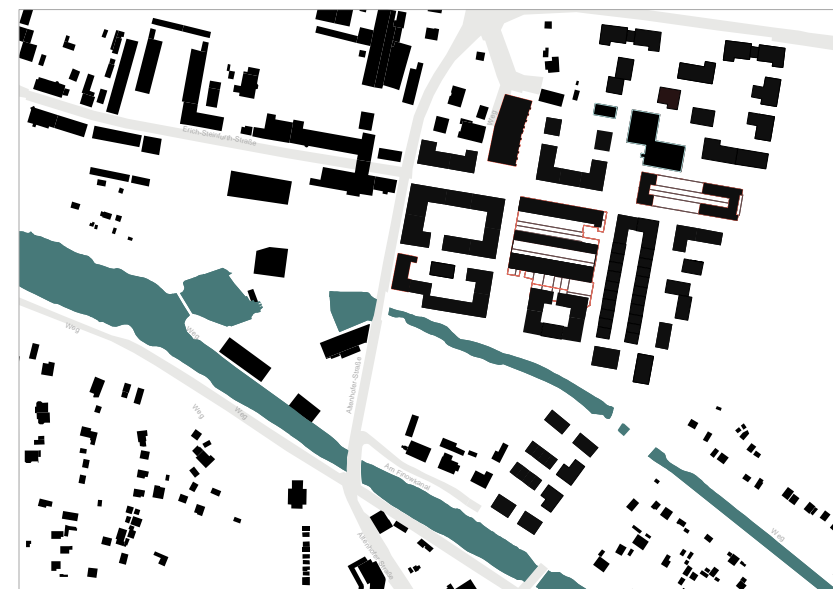
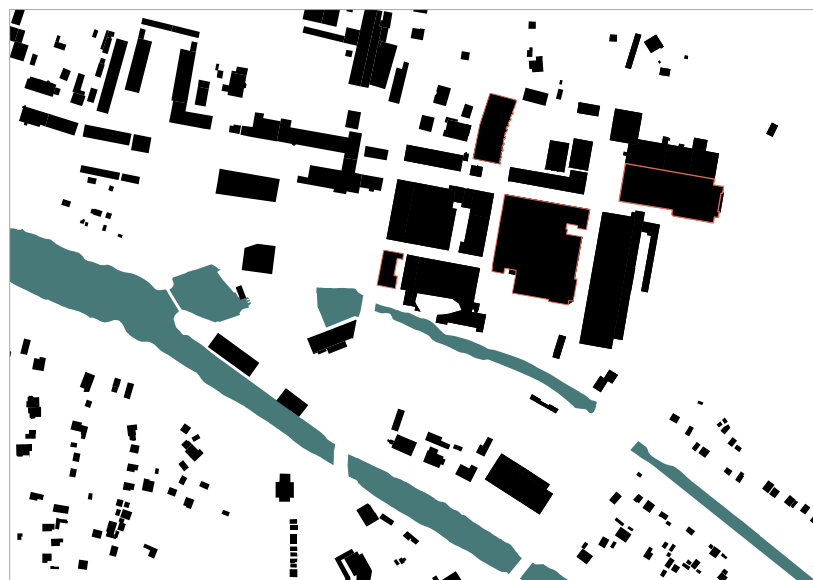
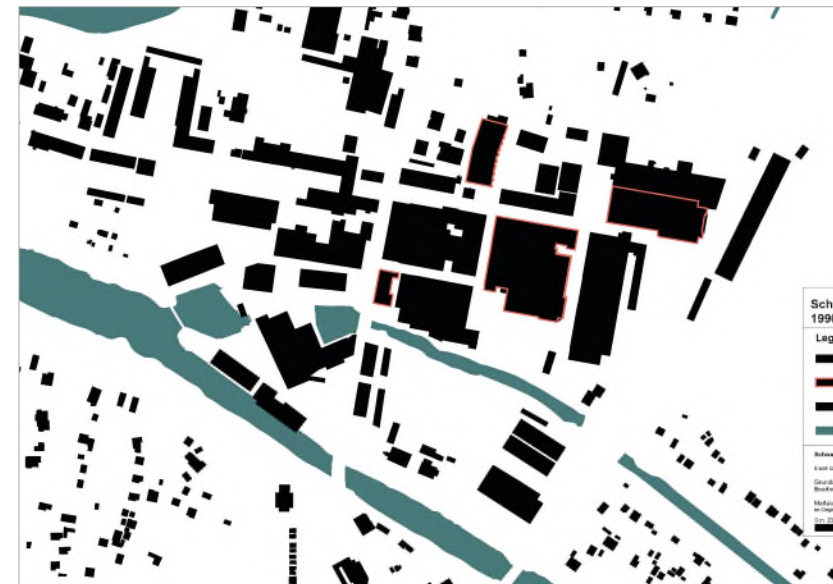
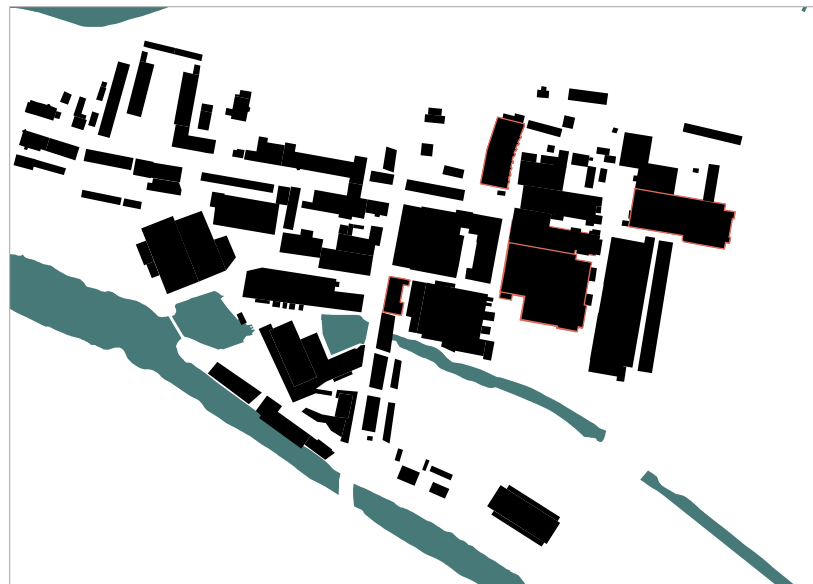
Baufelder und
Bebauungsdichte



Städtebauliches Konzept

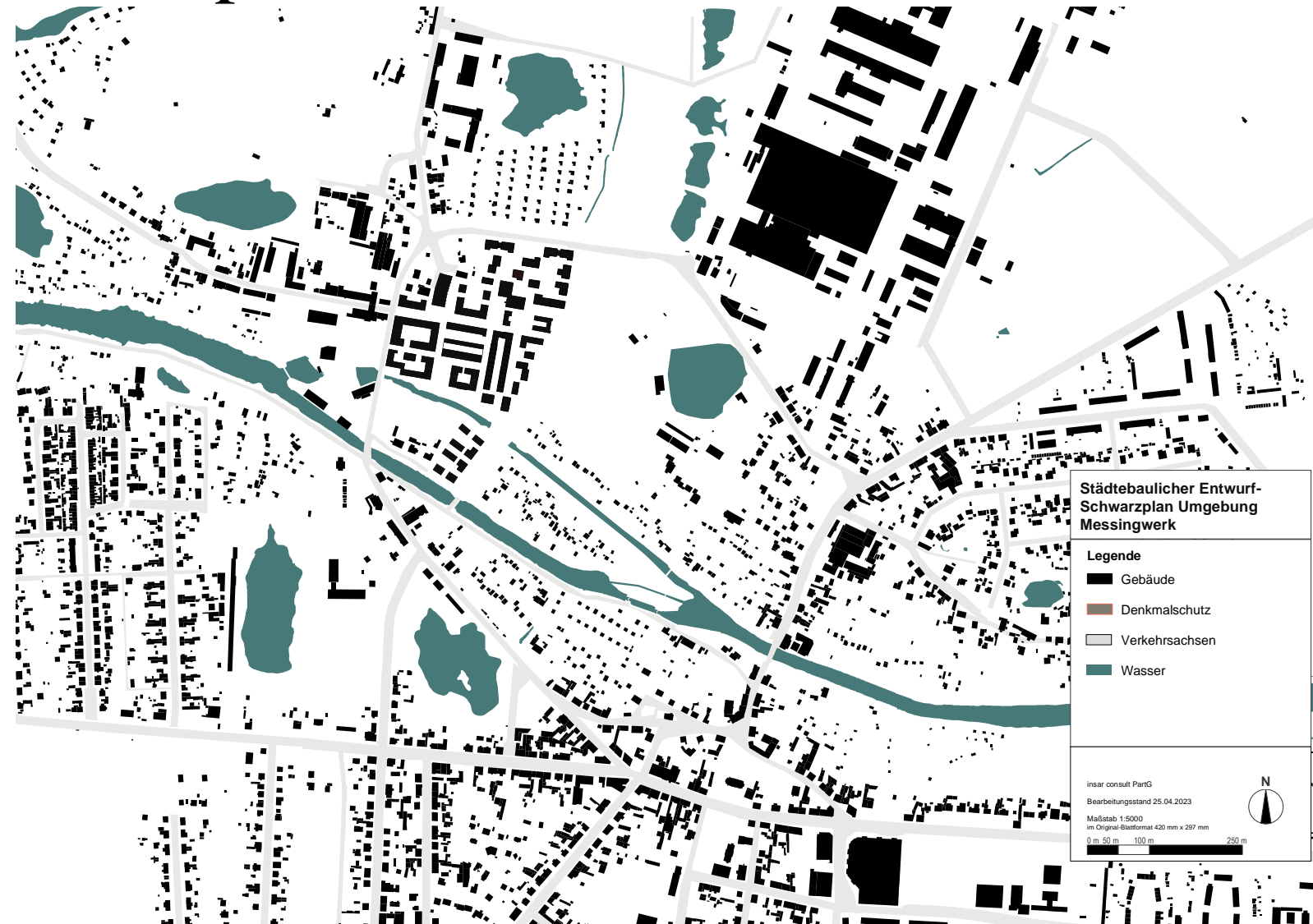
Schwarzpläne

1923, ca. 1990



2023, städt. Konzept

Städtebauliches Konzept



Schwarzplan Finow mit städtebaulichem Konzept

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

*Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt
13.06.2023*