

# 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.



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

# Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Projektpartner:

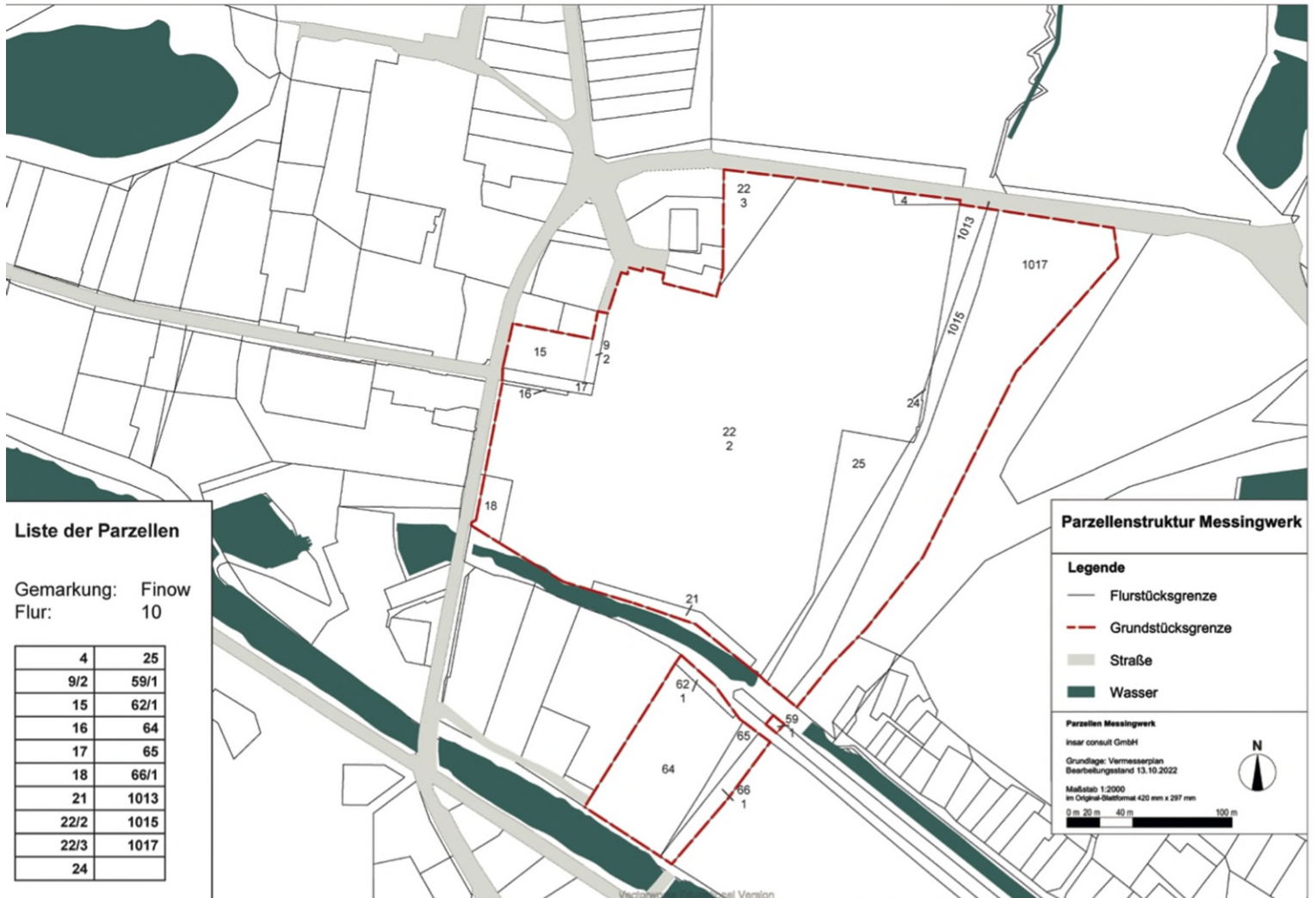
Erwerb durch DVI Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung GmbH

vertreten durch:

Am Messingwerk Eberswalde  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Am Borsigturm 53  
13507 Berlin

Projektentwicklung durch die  
pwr development, Berlin

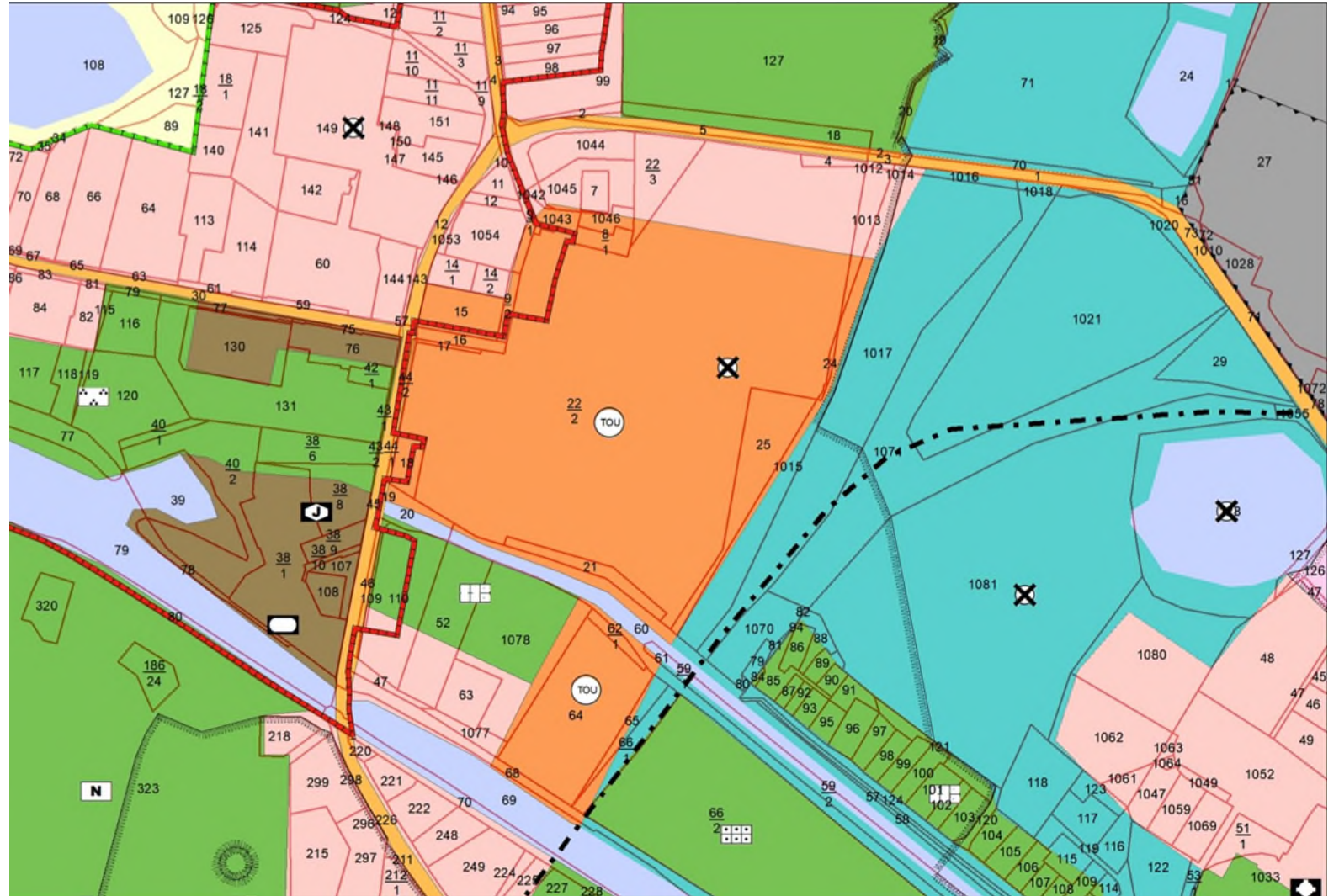
Grundstücksfläche: 77.696 m<sup>2</sup>



# Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Aktuelles Planungsrecht:

Flächennutzungsplan Eberswalde:  
Sondergebiet Tourismus, Wohnen



# Geschichte

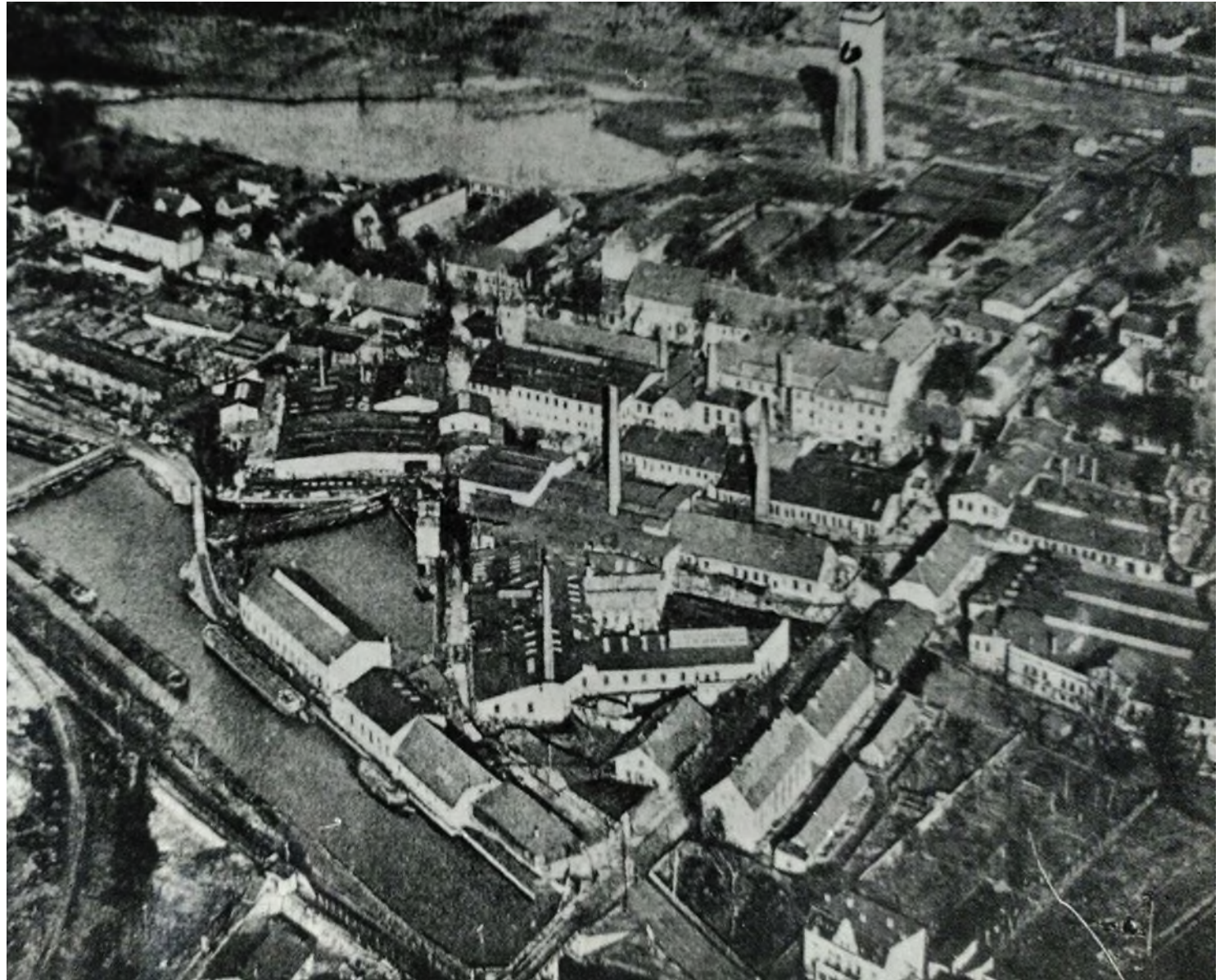
Standort zur Metallverarbeitung seit dem 17. Jahrhundert

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

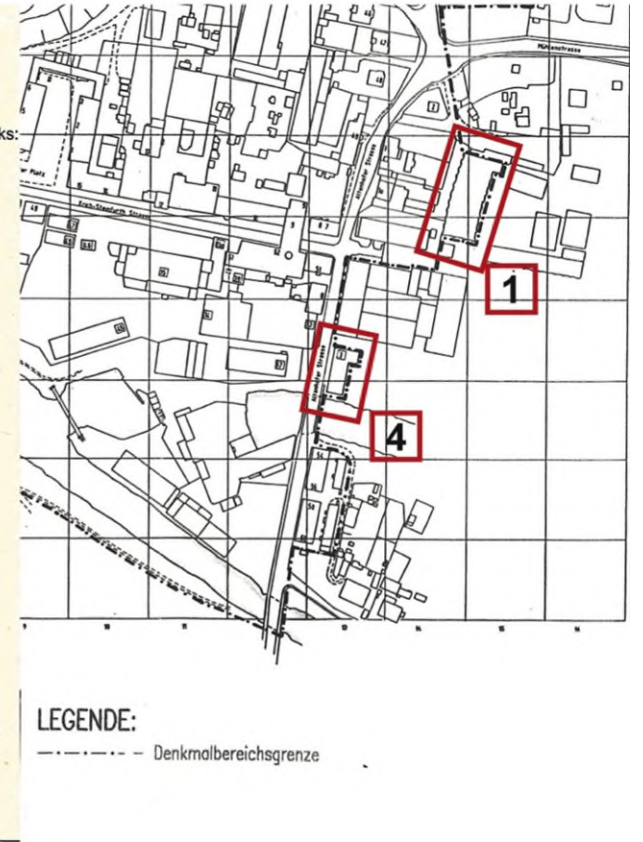
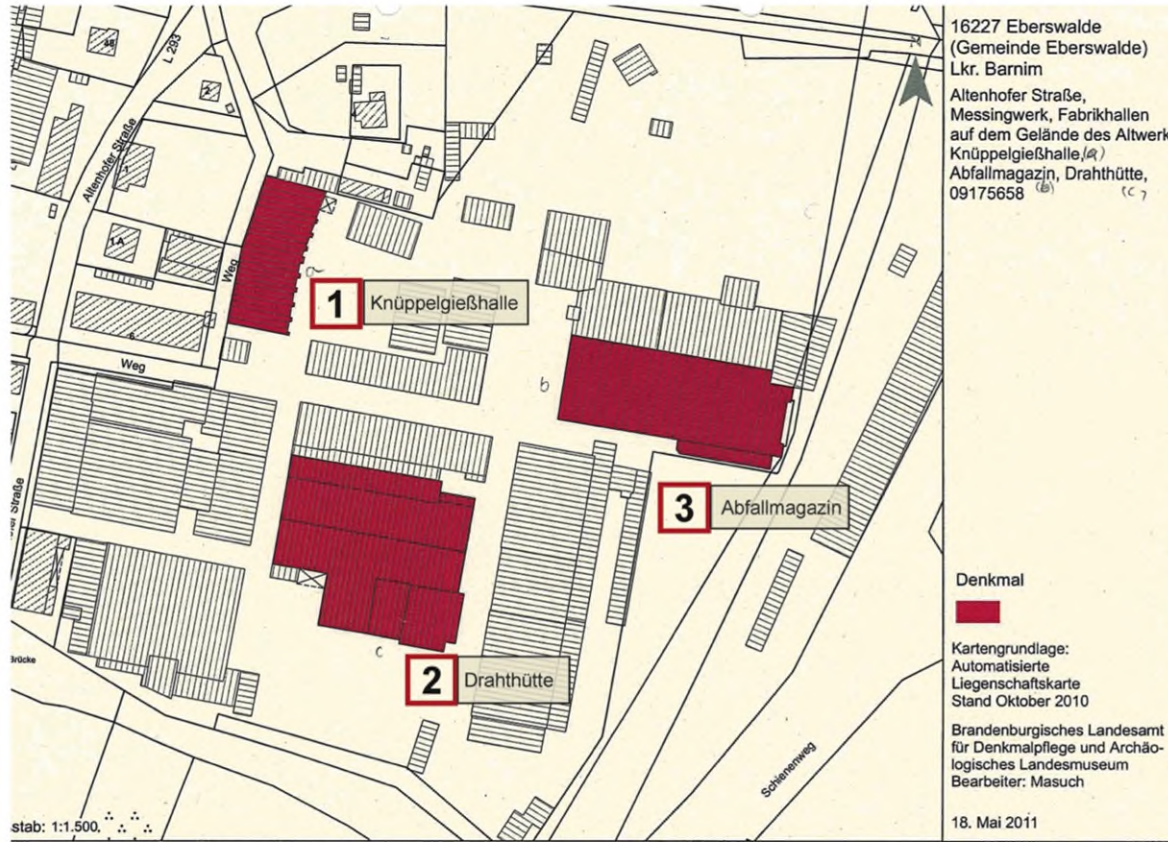


Abbildung: Altwerk. Blick auf das alte Walzwerk mit Sägewerk, o.J. (Quelle: Archiv im Wasserturm)

# 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



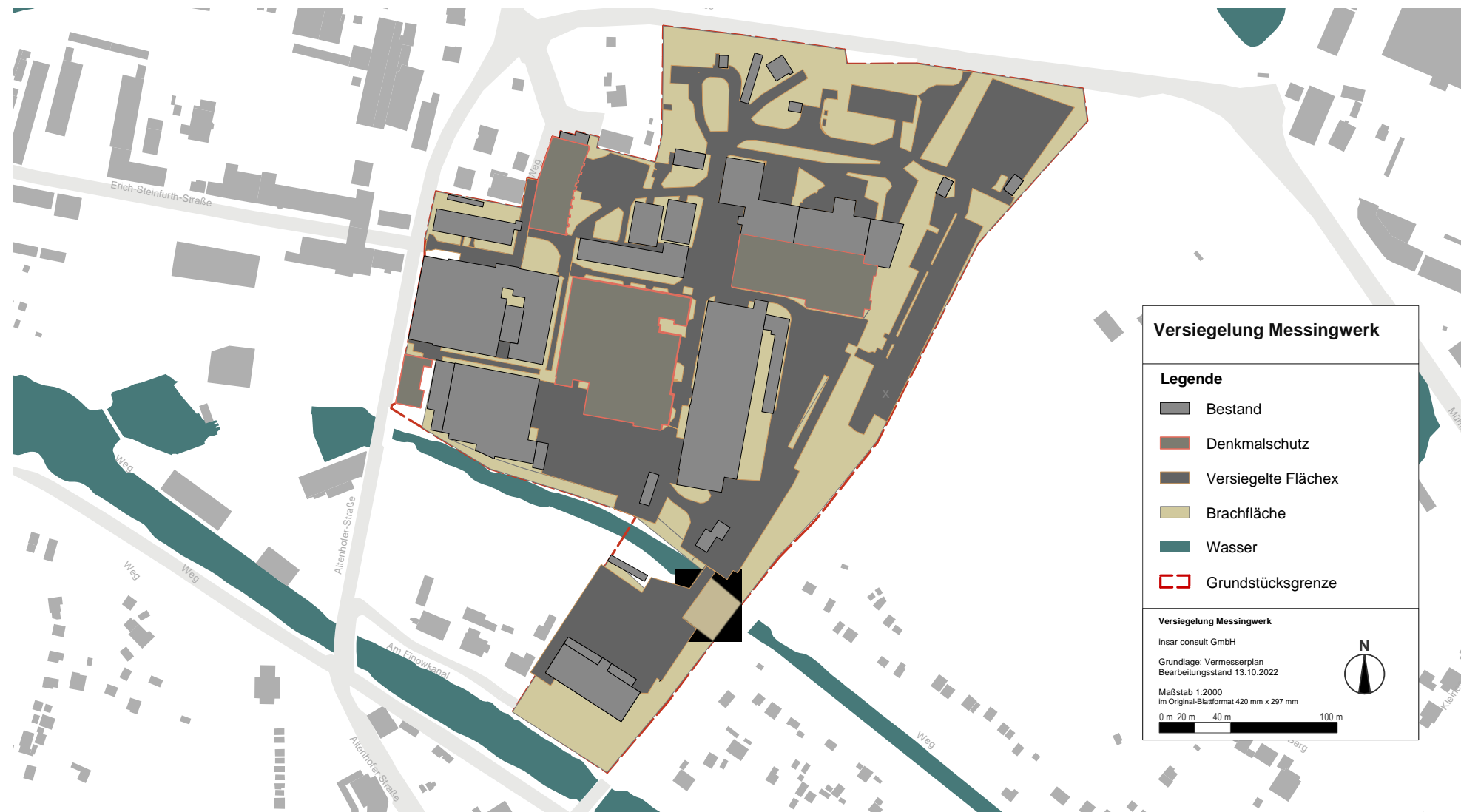
# Analyse und Konzeptgrundlagen

Bestandsbebauung  
2023



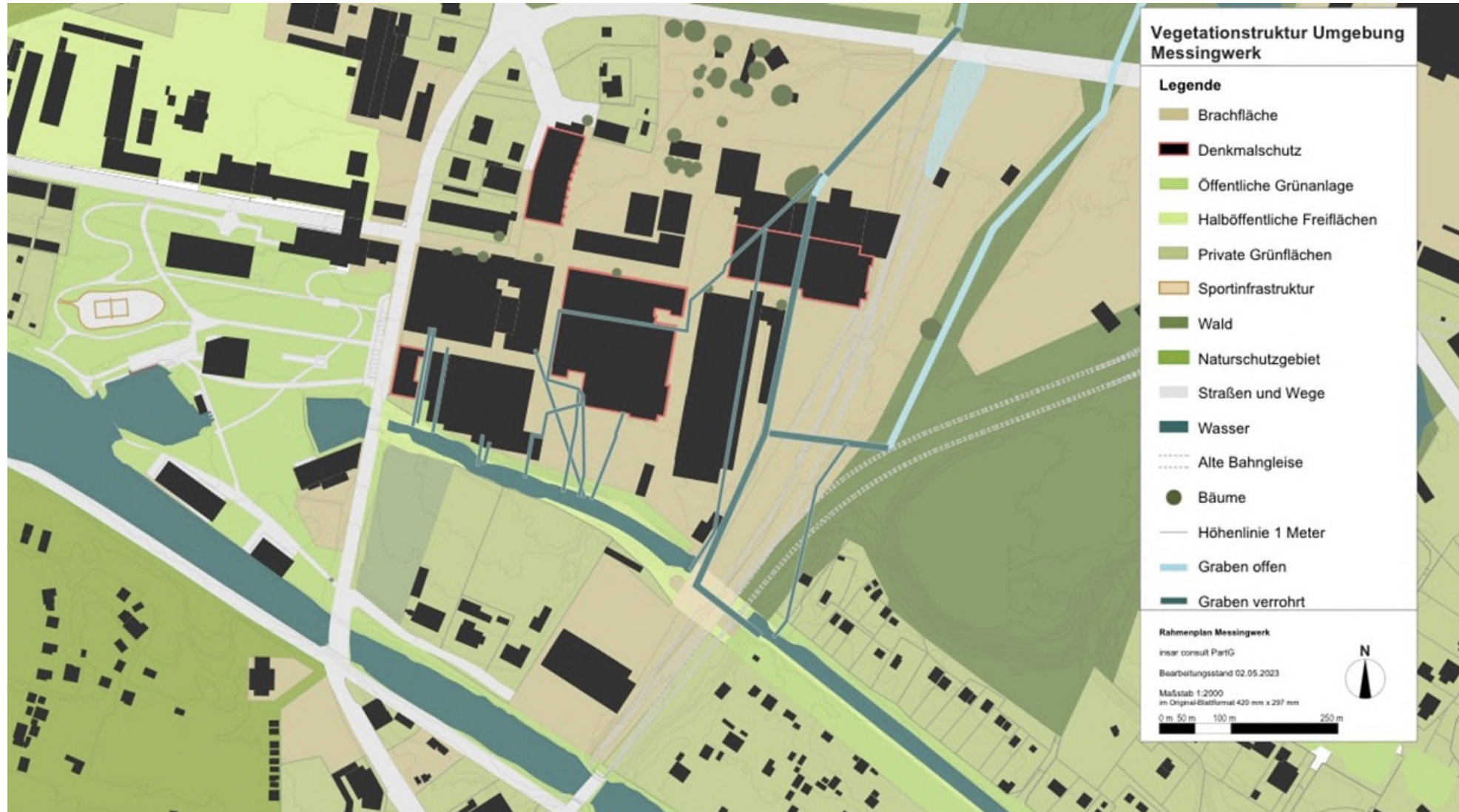
# Analyse und Konzeptgrundlagen

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 CO<sub>2</sub> – 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

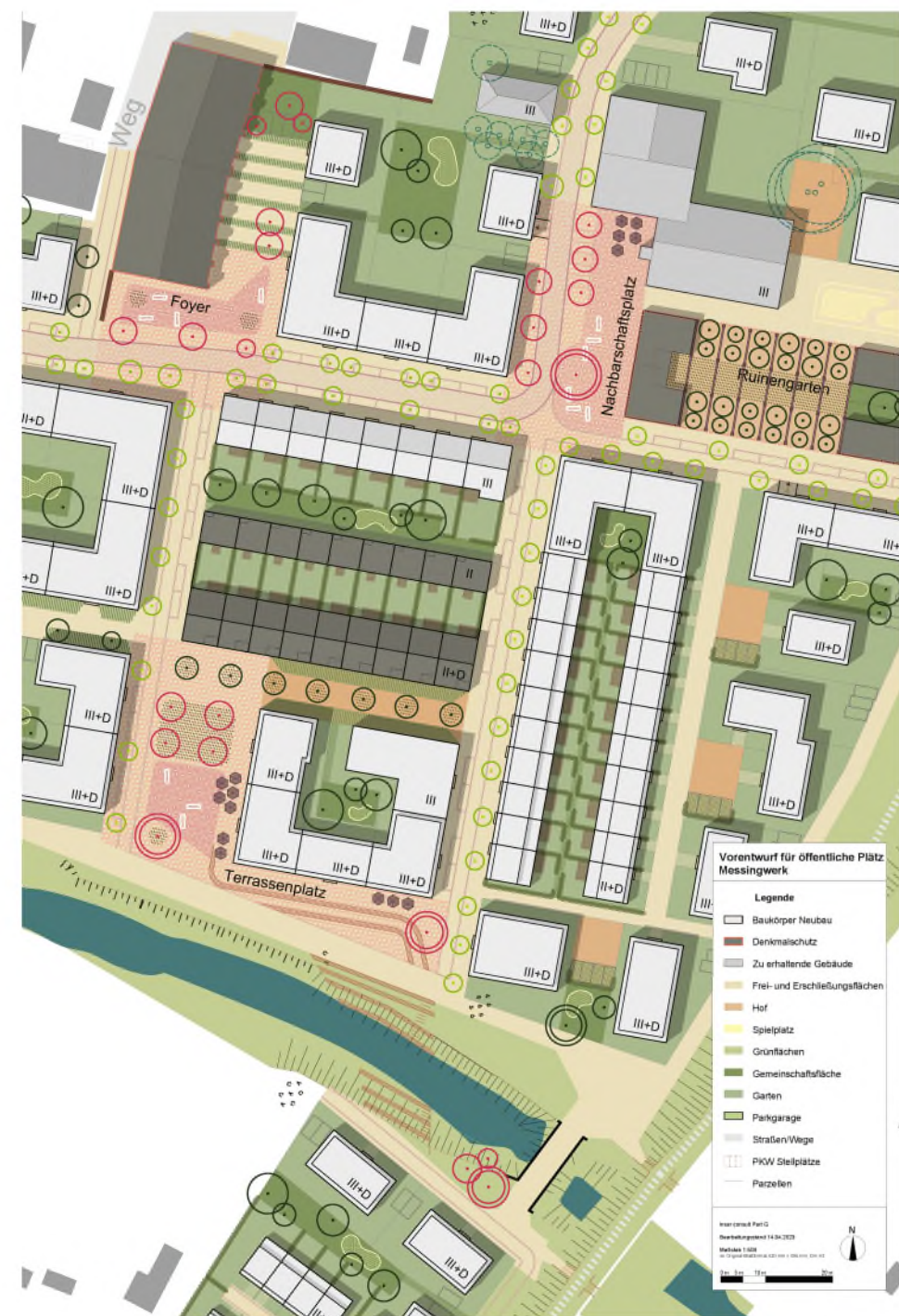
Städtebauliche Leitlinien:

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

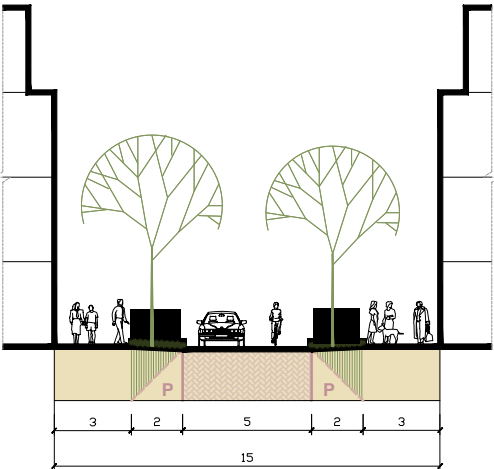
Bestand und Neubau



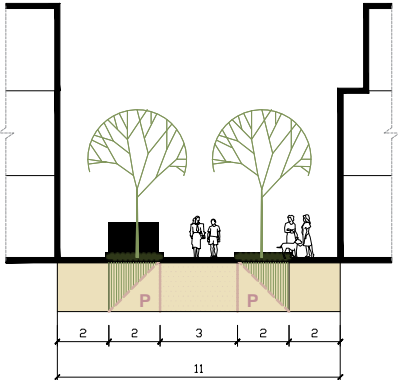
# Städtebauliches Konzept

## Straßenschnitte

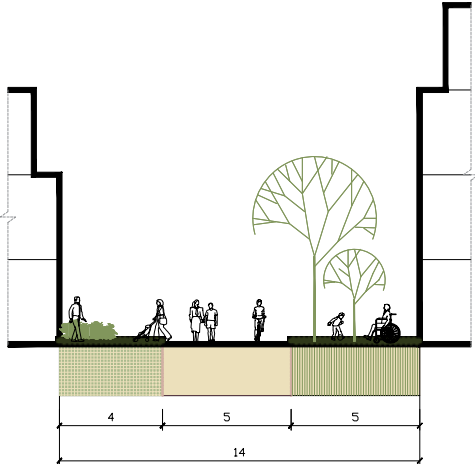
Haupterschließungsstraße, verkehrsberuhigt mit separaten Fahrstreifen  
1-1



Erschließungsstraße, verkehrsberuhigt mit separaten Fahrstreifen  
2-2



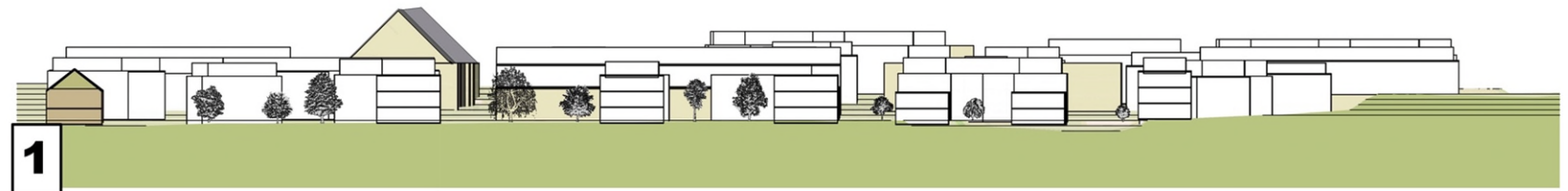
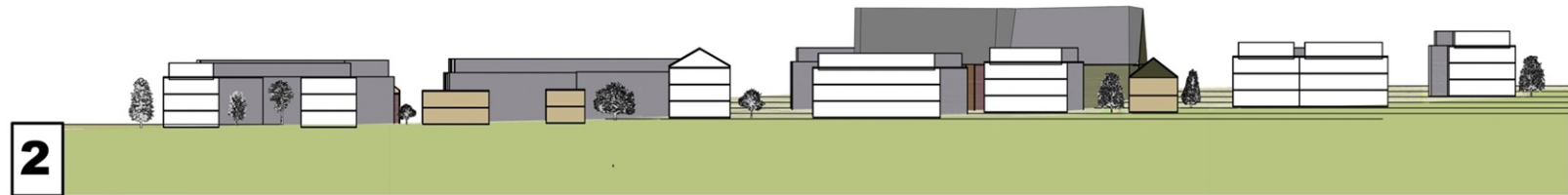
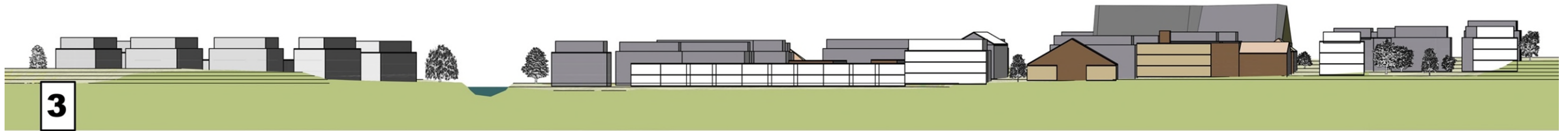
Mischverkehrsfläche 3-3



Rahmenplan Messingwerk  
 insar consult Part G  
 Bearbeitungsstand 18.04.2023  
 Maßstab 1:200  
 im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm, Din A3

# Städtebauliches Konzept

## Städtebauliche Schnitte



# Städtebauliches Konzept

Erschließung und PKW-Stellplätze





# Städtebauliches Konzept

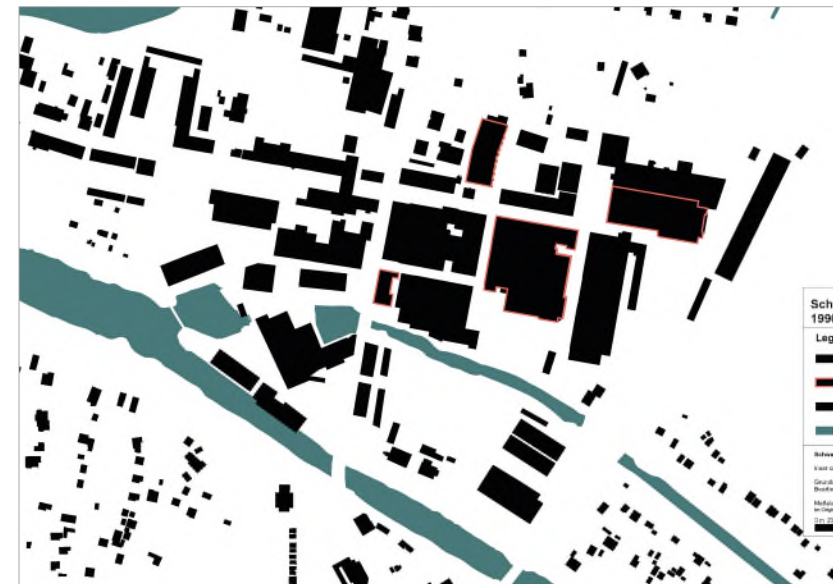
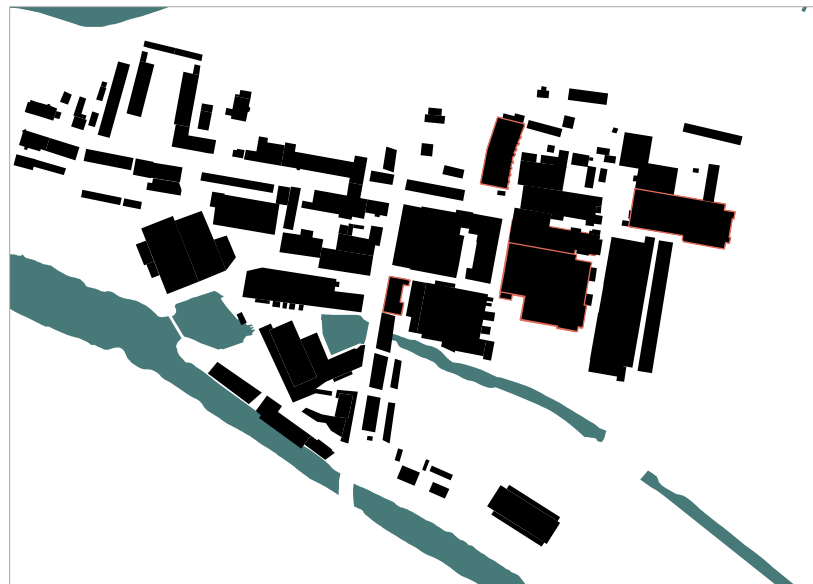
Baufelder und  
Bebauungsdichte



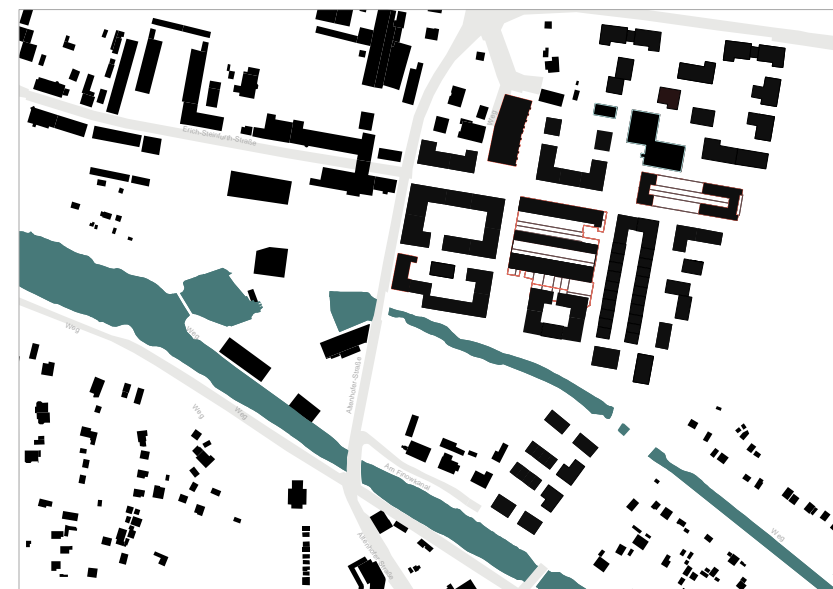
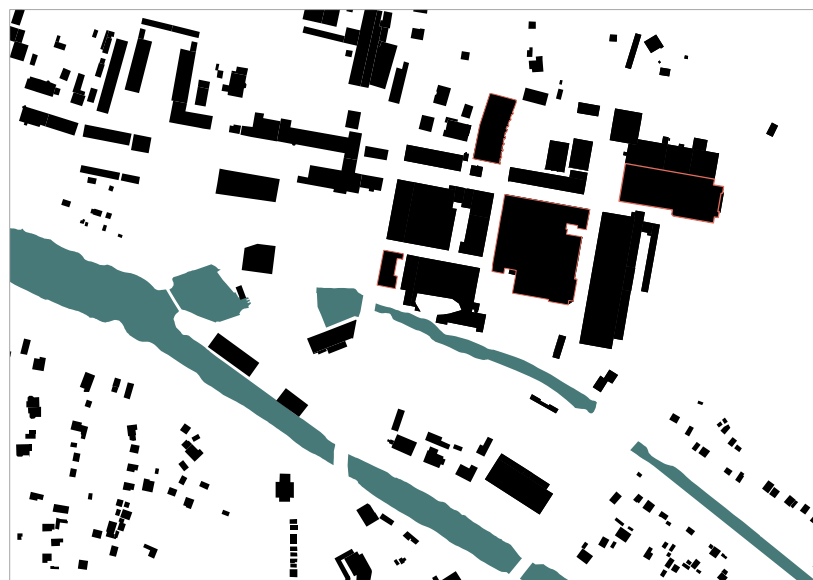
# Städtebauliches Konzept

Schwarzpläne

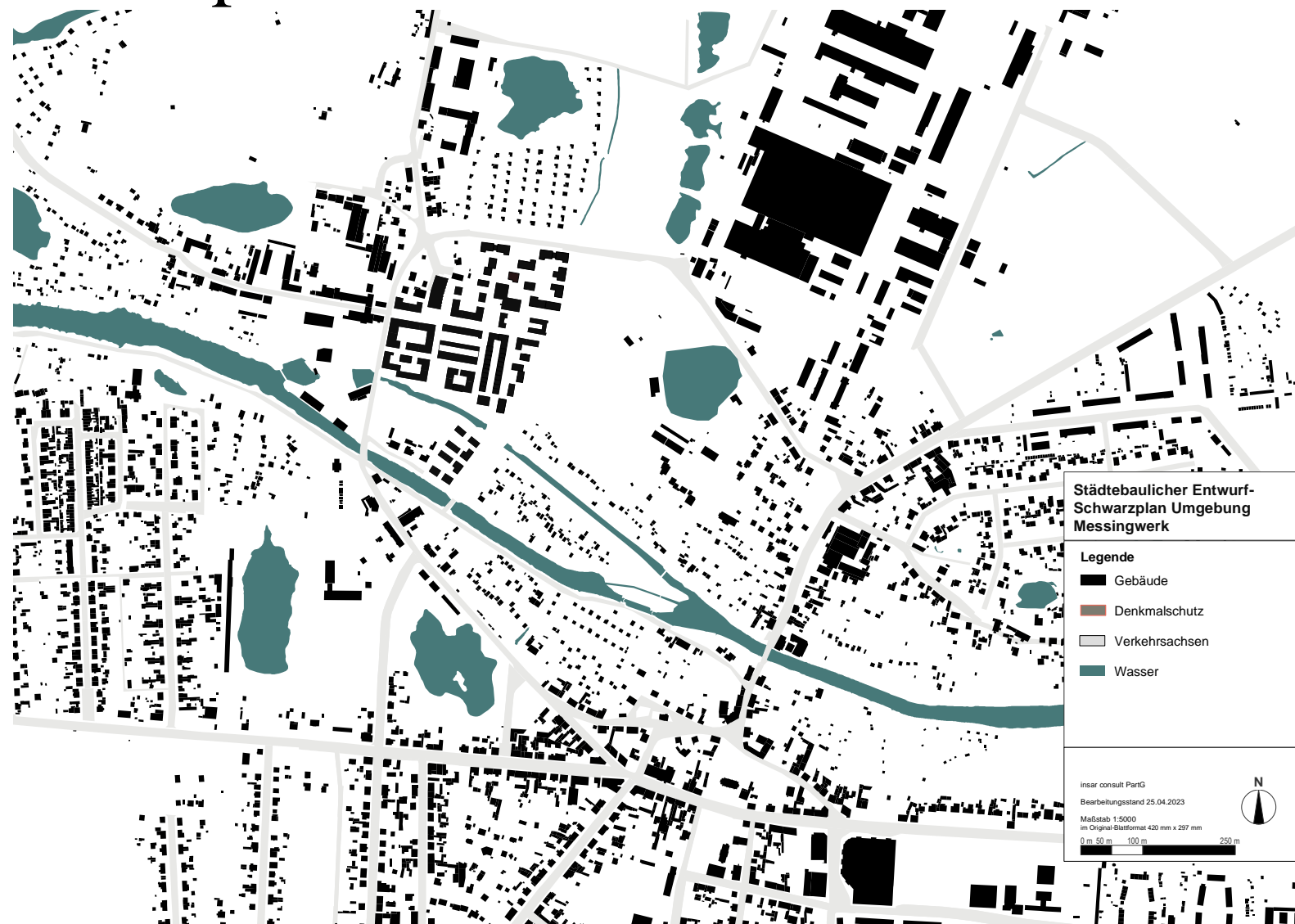
1923, ca. 1990



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*