

Städtebauliche Studie - Quartiersentwicklung DIE SOMMERHÖHEN EBERSWALDE

Stand Juni 2026



BAUHERR

EUPHORIA GMBH
Immobilien

Belvedere Allee 65
DE 99425 Weimar
T +49 (0) 3643 46864-44
F +49 (0) 3643 46864-55

info@immobilien-euphoria.de
www.euphoria-immobilien.de



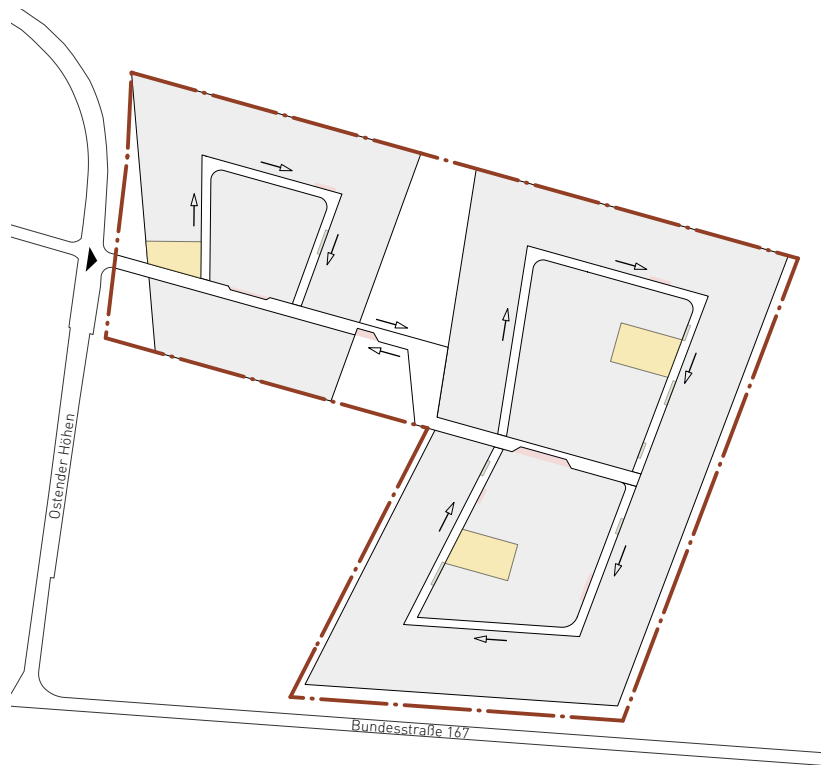
PLANUNG

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Straße 32
DE DE-99099 Erfurt

T T +49(0)361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com

www.vitaminoffice.com



- öffentliche Erschließungsfläche
- Quartiersplatz
- Shared Space Flexzonen
- Begrünungsflächen

ERSCHLIESSUNG

HAUPTZUWEGUNG

- Ost-West-Verbindung beider Cluster mit gelegentlichem Gegenverkehr
- Integration eines Verbindungsgelenk mit Aufweitungsbereich zur temporären Nutzung bspw. für Stellplätze
- Gestaltung als Shared Space mit gezielten Verschmälerungen zur Verkehrsberuhigung und einspurigen Befahrbarkeit
- Ausbildung von Flexzonen zur Integration von Shared-Space-Elementen wie Stadtmöbiliar, Begrünung, Sitzgelegenheiten und temporären offenen Nutzung

NEBENERSCHLIESSUNG

- Ringschließung der rückwärtigen Bereiche als Oneway Straße
- Umsetzung als Shared Space mit punktuellen Verschmälerungen zur Verkehrsberuhigung und einspurigen Befahrbarkeit

QUARTIERSPLÄTZE

- 3 Quartiersplätze als Shared Space
- Beschattung durch gezielte Baumpflanzungen
- Verbesserung des Mikroklimas über Verdunstung durch offene Wasserflächen, Wasserspiele etc.

ALLGEMEIN

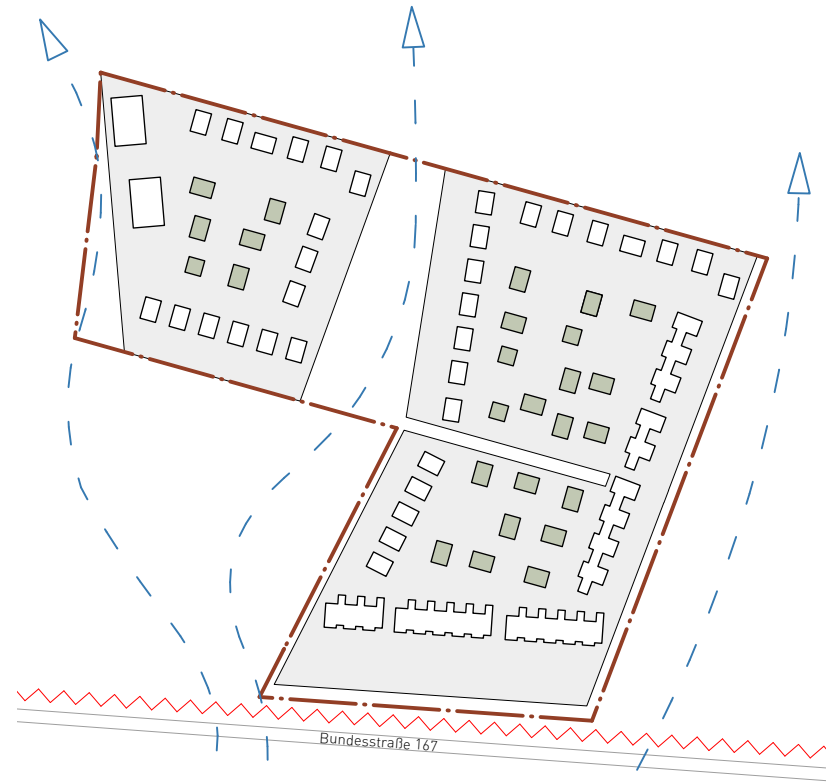
- Verwendung heller Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Platzbereiche zur Erhöhung der Lichtreflexion und Reduzierung der Wärmeaufnahme



- öffentlicher Grünraum
- Retentionsflächen als Rasenfugenpflaster und integrierter Drainageleitung
- Retentionsflächen als Versickerungsmulden

RETENTION & VERDUNSTUNG

- kontrollierte Ableitung und Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser über Retentionsstreifen mit befahrbaren Rasenfugenpflaster und integrierter Drainageleitung entlang der Ost-West-Straßen
- bei Starkregen Einleitung des Niederschlagswasser der Fahrbahn in seitlich angrenzende Grünfuge
- Versickerung und Zwischenspeicherung in begrünten Retentionsflächen
- Speicherung und Verdunstung über Vegetation und Baumbepflanzung (Prinzip Schwammstadt)
- Entlastung der Kanalisation durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Lokale Kühlung durch Verdunstung und Verschattung
- Förderung des Mikroklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität



- Flachdachbebauung mit Gründach
- Satteldachbebauung mit PV-Anlage
- Lärmexposition

BEBAUUNG

- zwei Clusterfelder strukturiert durch öffentlichen Grünzug als Kaltluftschneise
- geschlossene, zweigeschossige Reihenhausbauung entlang der L167 als baulicher Lärmschutz
- Auflockerung Richtung Norden mit Ketten-Einfamilienhäusern und freistehenden EFH (zweigeschossig)
- Quartiersmitte mit aufgelockerter individuell gegliederter Bebauungsstruktur ("geordnetes Chaos") zur Förderung vielfältiger Wohnformen (zweigeschossig mit punktueller 3-Geschossigkeit an den Clustereingängen und Quartiersplätzen)
- Randbereiche der Cluster mit Satteldächern und PV-Anlage zur regenerativen Energieerzeugung
- Flachdachbebauung in den Clustermitten mit Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas
- helle Fassadenfarben zur Reduktion der Wärmeaufnahme durch hohe Reflexion der Sonneneinstrahlung

VOA.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Entwurfspiktogramme

Datum
23.06.26

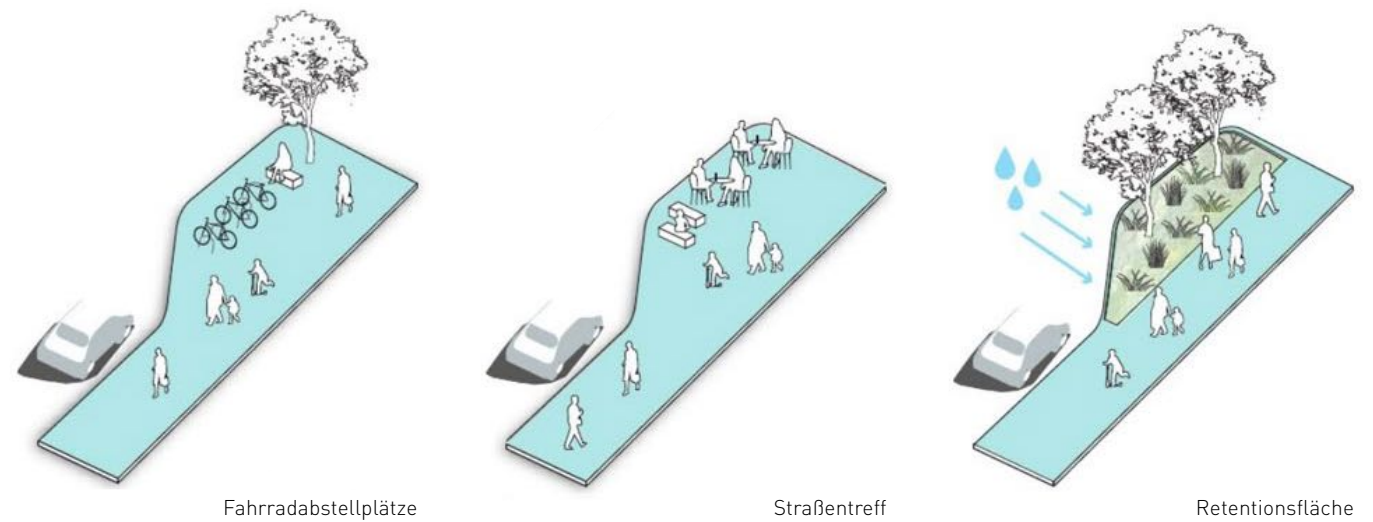


VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com



Fahrradabstellplätze

Straßentreff

Retentionsfläche

Beispiele für Flexzonennutzung

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Moodboard - Shared Space

Massstab
o. M.

Datum
23.06.26



Referenz Retentionsstreifen mit Baumbepflanzung
Lageplan o.M.

VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com



Referenzen



Referenzen Zuwegung



Referenz Rasenfugenpflasterung



Referenzen Kurvenausbildung

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Moodboard - Retention

Massstab
o. M.

Datum
23.06.26



VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	42.862 m ²
Erschließungsfläche	5.955 m ²
Grünfläche öffentlich	8.880 m ²
KiTa Grundstück	2.457 m ²
Einfamilienhaus	59
Kettenhaus	16
Reihenhaus	14
Doppelhaushälfte	0
	89
Grundfläche Gebäude	9.761 m ²
KiTa Grundfläche Gebäude	336 m ²

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

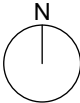
Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Lageplan vom 27.11.2025

Massstab
1:2000

Datum
23.06.26





VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	40.629 m ²
zzgl. Grundstück MFH	2.457 m ²
Erschließungsfläche	5.871 m ²
Grünfläche öffentlich	11.239 m ²

MFH	2
EFH	60
Kettenhaus EFH	9
RH	13
GESAMT	84

Grundfläche Gebäude	8.126 m ²
zzgl. Grundfläche MFH	744 m ²

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

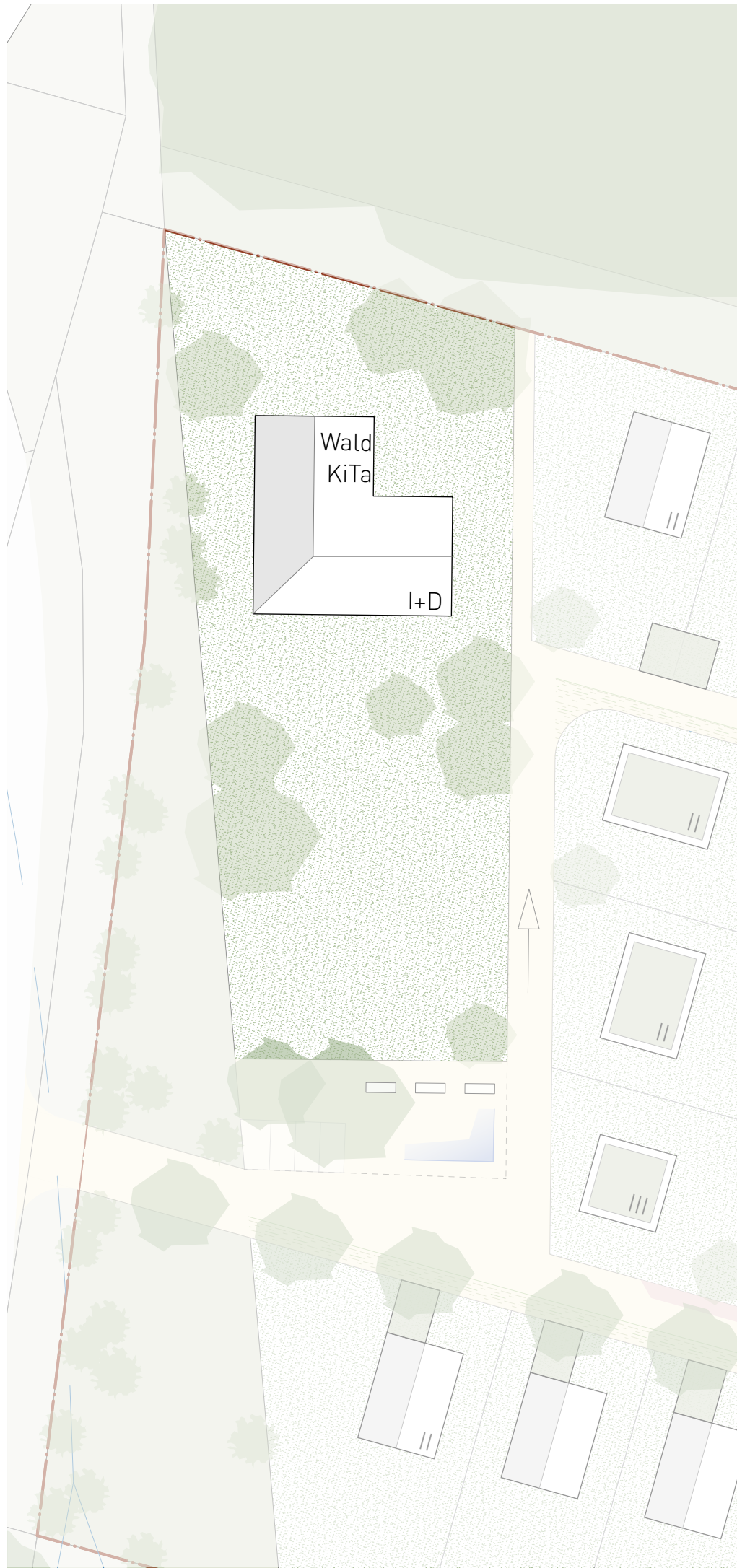
Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Lageplan mit Änderungen

Massstab
1:2000

Datum
23.06.26



VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

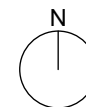
Belvedere Allee 65
99425 Weimar

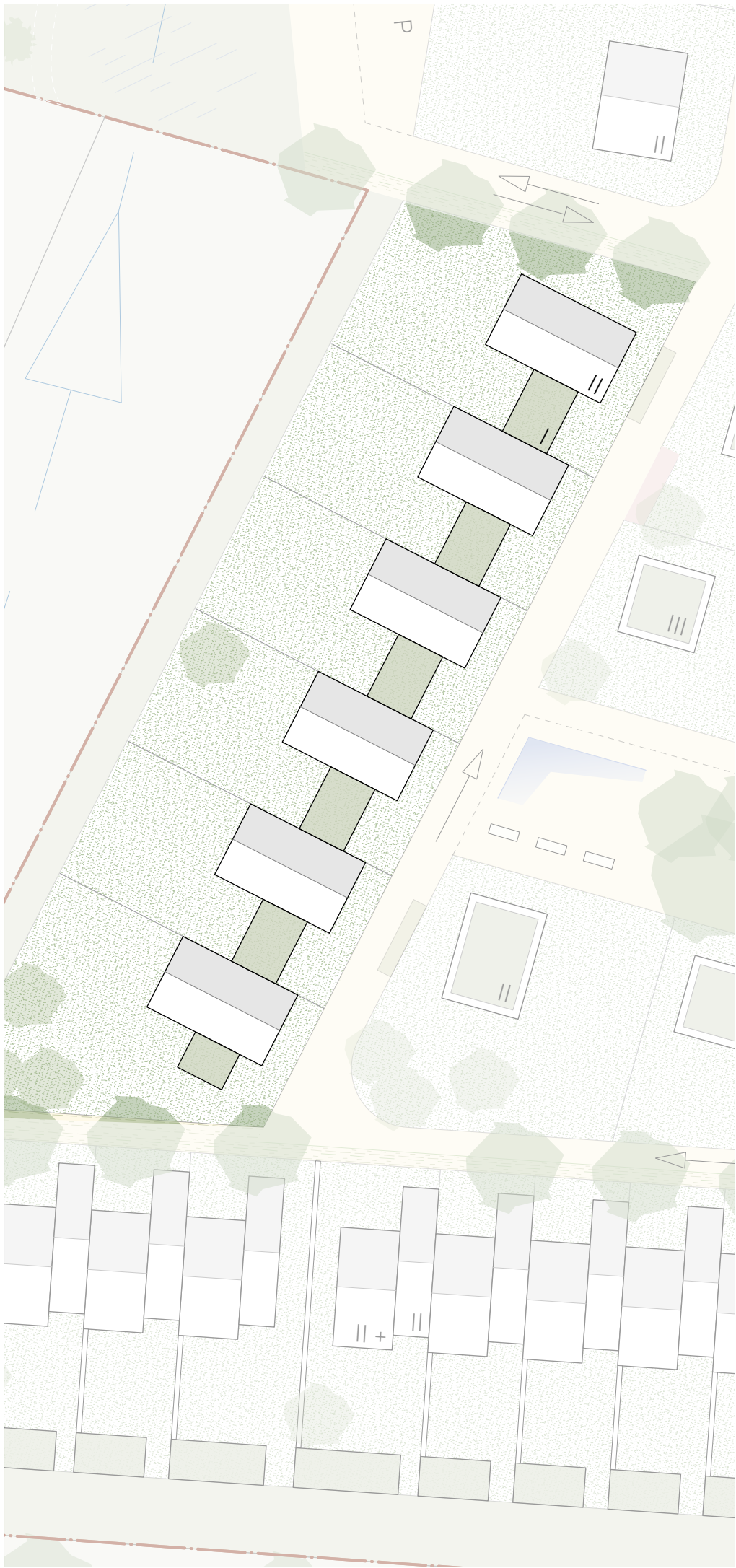
Planinhalt
Detail Geschosswohnungsbau

Massstab
1:500

Datum
23.06.26

Seite
6





Auflösung Kettenhausstruktur zu freistehenden EFH Stärkung der Durchlüftung



VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

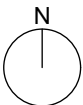
Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Detail Kettenhaus

Masstab
1:500

Datum
23.06.26

Seite
7



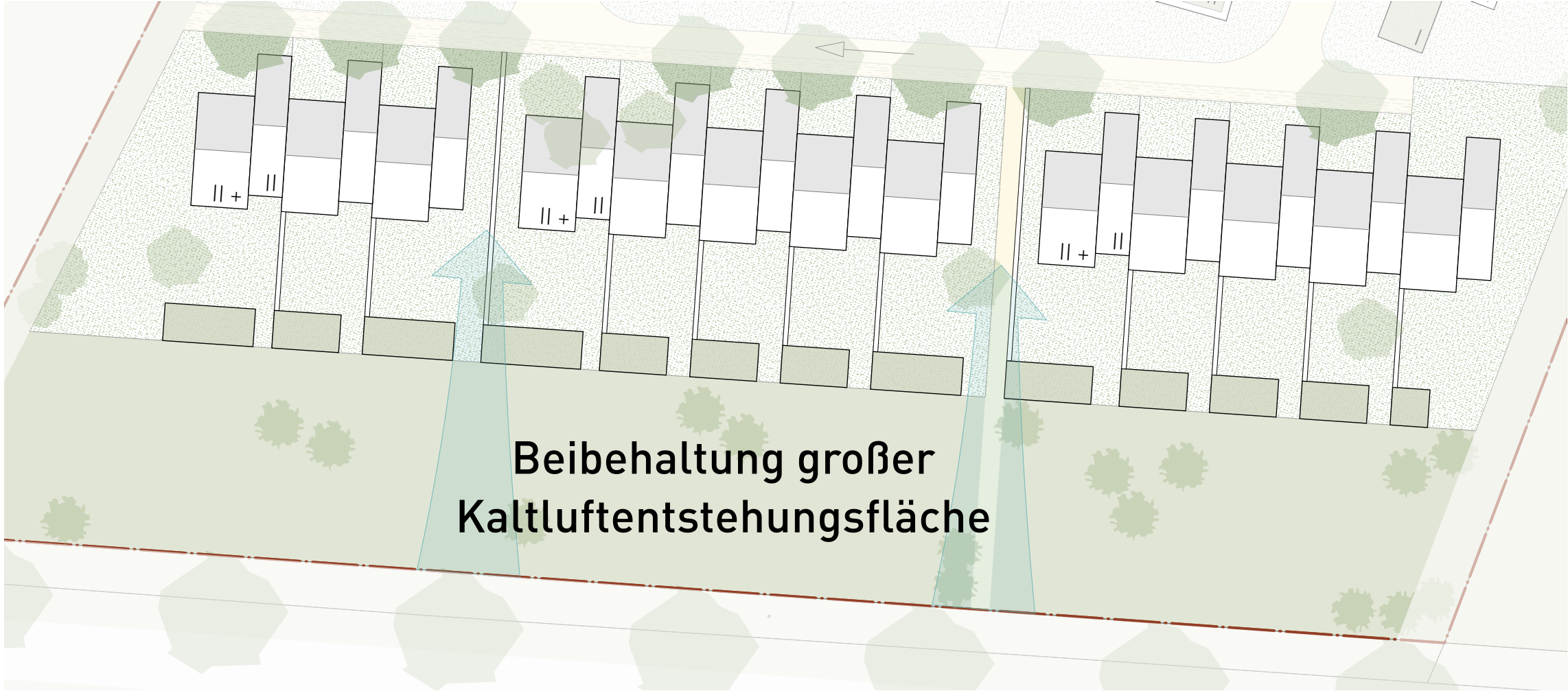


VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com



**Beibehaltung großer
Kaltluftentstehungsfläche**

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

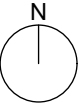
Belvedere Allee 65
99425 Weimar

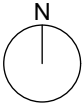
Planinhalt
Detail Reihenhaus

Masstab
1:500

Datum
23.06.26

Seite
8





VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	40.629 m²
zzgl. Grundstück MFH	2.457 m²
Erschließungsfläche	5.871 m²
Grünfläche öffentlich	11.239 m²

MFH	2
EFH	60
Kettenhaus EFH	9
RH	13
GESAMT	84

Grundfläche Gebäude	8.126 m²
zzgl. Grundfläche MFH	744 m²

Bauvorhaben
**DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE**
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Aktualisierter Lageplan

Masstab
1:2000

Datum
23.06.26



Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	40.629 m ²
zzgl. Grundstück MFH	2.457 m ²
Erschließungsfläche	5.871 m ²
Grünfläche öffentlich	11.239 m ²

MFH	2
EFH	60
Kettenhaus EFH	9
RH	13
GESAMT	84

Grundfläche Gebäude	8.126 m ²
zzgl. Grundfläche MFH	744 m ²

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

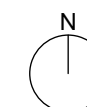
Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

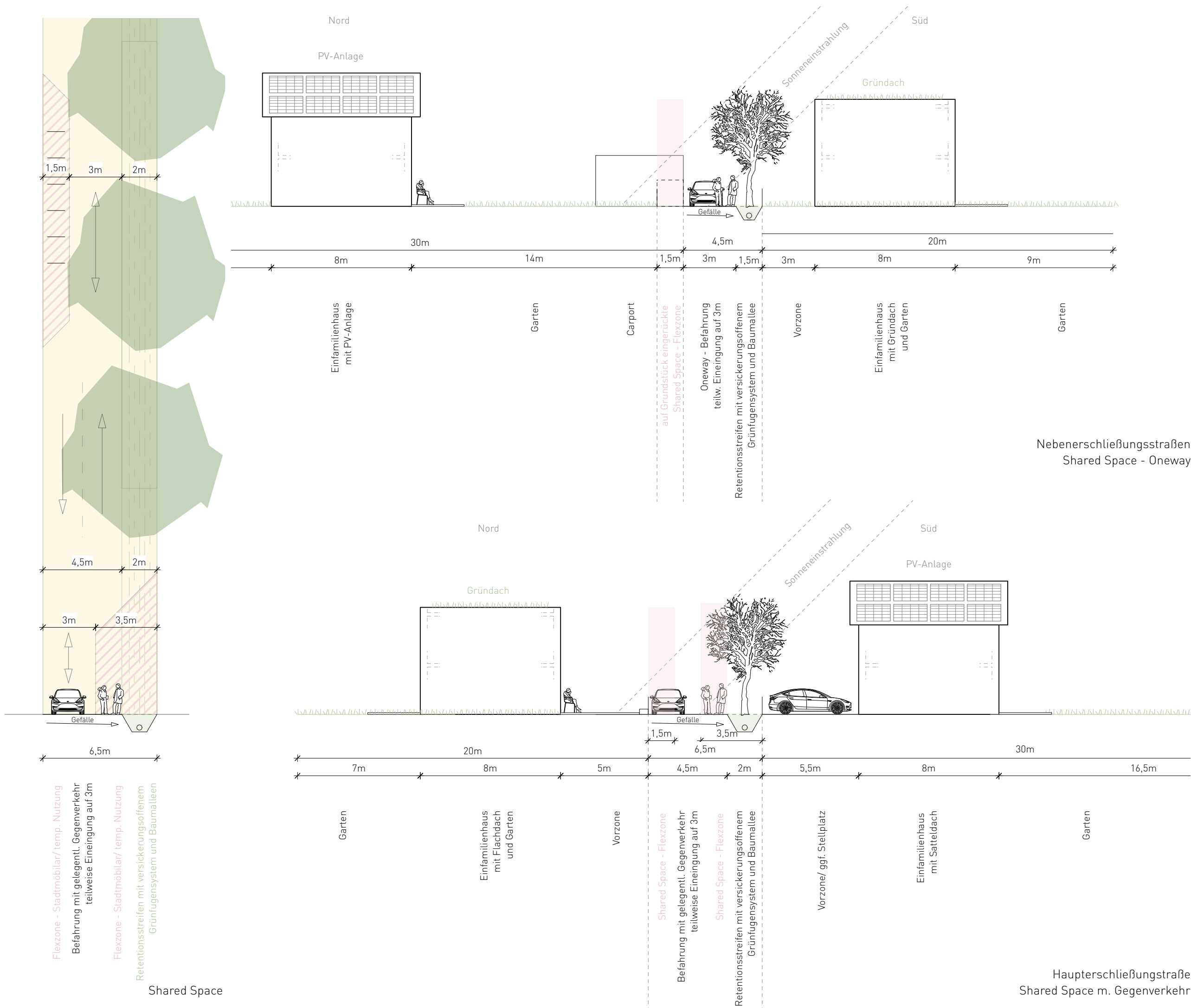
Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Aktualisierter Lageplan

Massstab
1:1300

Datum
23.06.26





VOA.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com



Referenzen

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Straßenregelquerschnitt

Massstab
1:100

Datum
23.06.26

Haupteerschließungsstraße
Shared Space m. Gegenverkehr



REFERENZ: Emmaüs Wohnprojekt, Gretz-Armainvilliers (F), Arc Pôle



VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com



REFERENZ: Habiter le paysage, Massy-Vilmorin/ Paris (F), MCBAD Architecture & Urban Design



Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Referenzen - Bebauung
Kettenhaus-EFH

Massstab
o. M.

Datum
23.06.26



REFERENZ: Tygelsjö (S), Kaminsky Arkitektur



REFERENZ: Wohnmodell St. Andrä-Wördern Auenweide (A), Einszueins Architektur



REFERENZ: Forschungsprojekt Living Places, Jernbanebyen Kopenhagen (DK), EFFEKT Architekten Dänemark

VOO.

VITAMINOFFICE ARCHITEKTEN BDA
Bastam Enenkel Partnerschaft mbB

Weimarische Strasse 32
DE 99099 Erfurt

T +49 (0) 361 430 293 60
mail@vitaminoffice.com
www.vitaminoffice.com

Bauvorhaben
DIE SOMMERHÖHEN
EBERSWALDE
Ostender Höhen
16225 Eberswalde

Bauherr
EUPHORIA GMBH
Euphoria Immobilien

Belvedere Allee 65
99425 Weimar

Planinhalt
Referenzen - Bebauung
Quartiersmitte

Massstab
o. M.

Datum
23.06.26