

Erläuterungsbericht | Stand 15.02.2024

Neubau eines Wohnquartiers Storkower Straße 4, 15848 Beeskow

#### Vorbemerkung

Auf Basis einer Entwurfsstudie des Büros Arnold und Gladisch soll in der brandenburgischen Kreisstadt Beeskow auf einem ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfassenden zentrumsnahen Areal ein neues Stadtquartier entwickelt werden.

Das Quartier mit rund 200 Wohneinheiten soll Familien sowie Senioren in eine vielfältige Wohnlandschaft einladen und die Ortschaft bereichern. Eigentümer des Baugrundstücks ist die mib märkische ingenieur bau GmbH. Die mib beabsichtigt das Wohnungsbauprojekt als Bestandshalter zu vermieten.

#### Grundstück

Das Grundstück wird im Süden hauptsächlich über die Storkower Straße erschlossen. Daneben grenzt im Südosten ein Einfamilienhausgebiet an, das von einer zum Grundstück gehörenden Zufahrtsstraße unterbrochen wird.

Im Norden erstreckt sich das Grundstück entlang des Grünzugs, welcher den Beeskower Stadtkern umringt. Westlich des Grundstücks, jenseits einer geschotterten Erschließungsstraße liegt der bewaldete Friedhof.

Das ehemalige Bauhofareal ist gegenwärtig mit Hallen, offenen Unterständen und ehemaligen Bürogebäuden bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist mit Betonbelag versiegelt. Aus dem Abbruch entstehen große Mengen Material, deren Wiederverwendung auf dem Grundstück geprüft wird.

#### Städtebau

Auf dem Grundstück sind drei unterschiedliche Typologien vorgesehen:

Auf der nordwestlichen Ecke, zwischen Grünzug und Luchweg sind sieben kleine Staffelhäuser im Cluster und einen Hof herum angeordnet. Die Häuser sind zwei- bis dreigeschossig, mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen, um möglichst vielfältige Blickbeziehungen in den Grünraum zu ermöglichen.

Daran anschließend sind pärchenweise sechs große Staffelhäuser entlang des Grünzugs vorgesehen. Jedes zweite Staffelhaus wird gedreht. Dadurch entstehen kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Alle Staffelhäuser erhalten Gründächer und PV-Anlagen.

Weitere sechs Townhouses mit Satteldächern sind südlich auf dem Grundstück verortet. Eine axiale Straße, welche die Staffelhäuser von den Townhouses trennt, verbindet die Storkower Straße mit dem Luchweg und dient als Haupteerschließungsachse des Quartiers. Außerdem sind an dieser Straße PKW-Stellplätze, sowie zentrale Abfallstandorte vorgesehen.

Die Kombination dieser drei Typologien schafft eine ausgewogene Wohnstruktur, trägt zur Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers und zur sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft bei. Die Planung berücksichtigt dabei sowohl die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner als auch städtebauliche Aspekte wie unter anderem eine ansprechende Gestaltung und eine funktionale Nutzung des Geländes.

An der Quartierseinfahrt Storkower Straße ist ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung geplant. Bevorzugt sollen in diesem Gebäude Servicenutzungen für Senioren angesiedelt werden, z.B. eine Tagespflegeeinrichtung, sowie unterschiedliche lebensqualitätsteigernde Dienstleistungen.

Erläuterungsbericht | Stand 15.02.2024

Neubau eines Wohnquartiers Storkower Straße 4, 15848 Beeskow

#### Freianlagen

Im Rahmen des Projekts wird besonderes Augenmerk auf den Erhalt der Bestandsbäume innerhalb der Bauzone gelegt. Diese werden in die Planung eines zentralen Quartier-Angers integriert, um einen grünen und naturnahen Charakter auch innerhalb des Quartiers zu bewahren.

Um auch den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden, sind mehrere Spielflächen über das gesamte Grundstück verteilt. Diese bieten Kindern sichere und ansprechende Orte zum Spielen und Entdecken.

Für jede Wohneinheit ist jeweils ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Die Stellplätze sind sowohl entlang der neuen Erschließungsstraße als auch auf einem zentralen Parkplatz angeordnet, um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu gewährleisten.

#### Fassadenkonzept

Die kleinen, sowie die großen Staffelhäuser erhalten im Erdgeschoß eine geschosshohe Verklinkerung mit Klinkerriemchen. Die Häuser werden durch horizontal umlaufende Fugen gegliedert. Stabgeländer an den Balkonen öffnen die Sicht ins Grüne und lassen die Fassaden luftiger erscheinen.

Die Townhouses sind verputzt. Die Hauptgliederung erfolgt über die Fensterflächen, welche durch eine Fensterbänderung zusammengezogen wird. Dadurch entsteht ein ruhiges Fassadenbild.

Unterschiedliche naturnahe Farbtöne wie warme Erd- und Grüntöne im ganzen Quartier durchbrechen die Stringenz und erzeugen trotz weniger Typologien ein lebendiges und zugleich harmonisches Gesamtbild.

Es ist vorgesehen, das gesamte Bauvorhaben in Massivbauweise, zu realisieren.

#### Grundrisse

Im gesamten Projekt wird auf eine Unterkellerung verzichtet. Die Technik-, sowie alle Kellerersatzräume werden im Erdgeschoss verortet. Auch ein Kinderwagen- und Rollatorenraum findet in der unmittelbaren Nähe des Eingangs seinen Platz. Alle Wohneinheiten, außer der Wohnungen in den Staffelgeschossen, sind barrierefrei geplant.

Jede Wohneinheit in den Staffelhäusern erhält einen Freisitz, entweder als Terrasse im Erd- oder Staffelgeschoss oder als Balkone in den Regelgeschossen. Die Wohnungsgrößen in den Staffelhäusern liegen zwischen 42 bis ca. 107 m<sup>2</sup>. Es gibt 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Die Townhouses bieten bei drei Geschossen eine Wohnfläche von jeweils 104 m<sup>2</sup> an.