

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/483/2015
federführend:	Datum:	03.11.2015
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Pietschmann, Christa
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Sanierung der Altstadt Altentreptow hier: Förderung der Neubauanlage, Quartier am Demminer Tor (Demminer Straße, Unterbaustraße, Reitbahn und Mauerstraße)		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	17.11.2015	Finanzausschuss der Stadtvertretung
Ö	18.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	01.12.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	15.12.2015	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Altentreptow hat die maroden und seit langem leerstehenden Gebäude in der Demminer Straße (40, 41), Unterbaustraße (21, 22, 23, 24) und Reitbahn (5) angekauft und zurückgebaut.

Als Investor für die angedachte Neubebauung konnte die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Altentreptow GmbH (GWA), mit Sitz in Altentreptow, gewonnen werden.

Zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens wurden die vorhandenen Flurstücke zu einem Flurstück verschmolzen.

Am 27. Mai 2015 wurde der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der GWA beurkundet. Es wurde ein konkurrierendes Entwurfsverfahren, an dem sich mehrere Architektenbüros beteiligten, durchgeführt. Die Vorplanung wurde im Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens vorgestellt. Die gewünschten Änderungen in den Grundrissen werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

Der Eigentümer beabsichtigt, die derzeitig unbebaute Fläche mit einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten - überwiegend kleine 2-Raum-Wohnungen (ca. 55 m²) und anteilig 3-Raum-Wohnungen (ca. 75 m²) - zu bebauen.

Die Neubauanlage ist auf die Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten und erfüllt zugleich städtebauliche und architektonische Anforderungen. Sie fügt sich sensibel in die Altstadt ein. Nach Erarbeitung der Entwurfsplanung werden die Bauunterlagen für die Erteilung der Baugenehmigung beim Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte durch den Eigentümer eingereicht. Die sanierungsrechtliche Zustimmung nach § 144 ff BauGB wird durch die Stadt erteilt.

Die Ansichtszeichnungen, Schnitte und Grundrisse aus der Entwurfsplanung (Stand: 12.08.2015) sowie die Stellungnahme der Rahmenplanerin vom 26. Mai 2015 liegen der Vorlage als Anlage bei.

Auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie M-V, Punkt F.3 - Neubau von baulichen Anlagen, ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln grundsätzlich bis zur Höhe von 225 Euro/m² Wohnfläche/Nutzfläche als Zuschuss möglich. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt in Betracht, sofern dem Eigentümer städtebauliche Mehraufwendungen entstehen.

Nach den Berechnungen des betreuenden Planungsbüros wird die Gesamtwohnfläche der Wohnanlage 1.191 m² betragen.

Vorbehaltlich der Abrechnung des Vorhabens gegenüber dem Landesförderinstitut M-V sollen für die Errichtung der Wohnanlage Städtebauförderungsmittel in Höhe von 267.975,00 Euro durch die Stadt Altentreptow gewährt werden.

Die Höhe der Förderung wurde vom Sanierungsträger geprüft und bestätigt. Das Neubaukonzept ist mit der städtebaulichen Rahmenplanung abgestimmt und entspricht somit den Sanierungszielen der Stadt Altentreptow.

Der Bauausschuss berät in seiner Sitzung schwerpunktmäßig über Gestaltungsfragen entsprechend der Gestaltungssatzung, die Einhaltung der Sanierungssatzung und die Besonderheit des Vorhabens für das Stadtbild im Bereich vor dem Demminer Tor und spricht auf dieser Grundlage seine Empfehlung aus.

Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landesförderinstitutes.

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, die Neubauanlage Quartier am Demminer Tor (Demminer Straße, Unterbaustraße, Reitbahn und Mauerstraße) mit einem Zuschuss in Höhe von 225 Euro/m² Wohnfläche, somit derzeit 267.975,00 Euro, aus Städtebauförderungsmitteln zu unterstützen. Maßgeblich für die Höhe der Förderung ist die nach Fertigstellung des Neubaus tatsächlich festgestellte Wohnfläche.

Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landesförderinstitutes.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten, Demminer Straße, Unterbaustraße und Mauerstraße

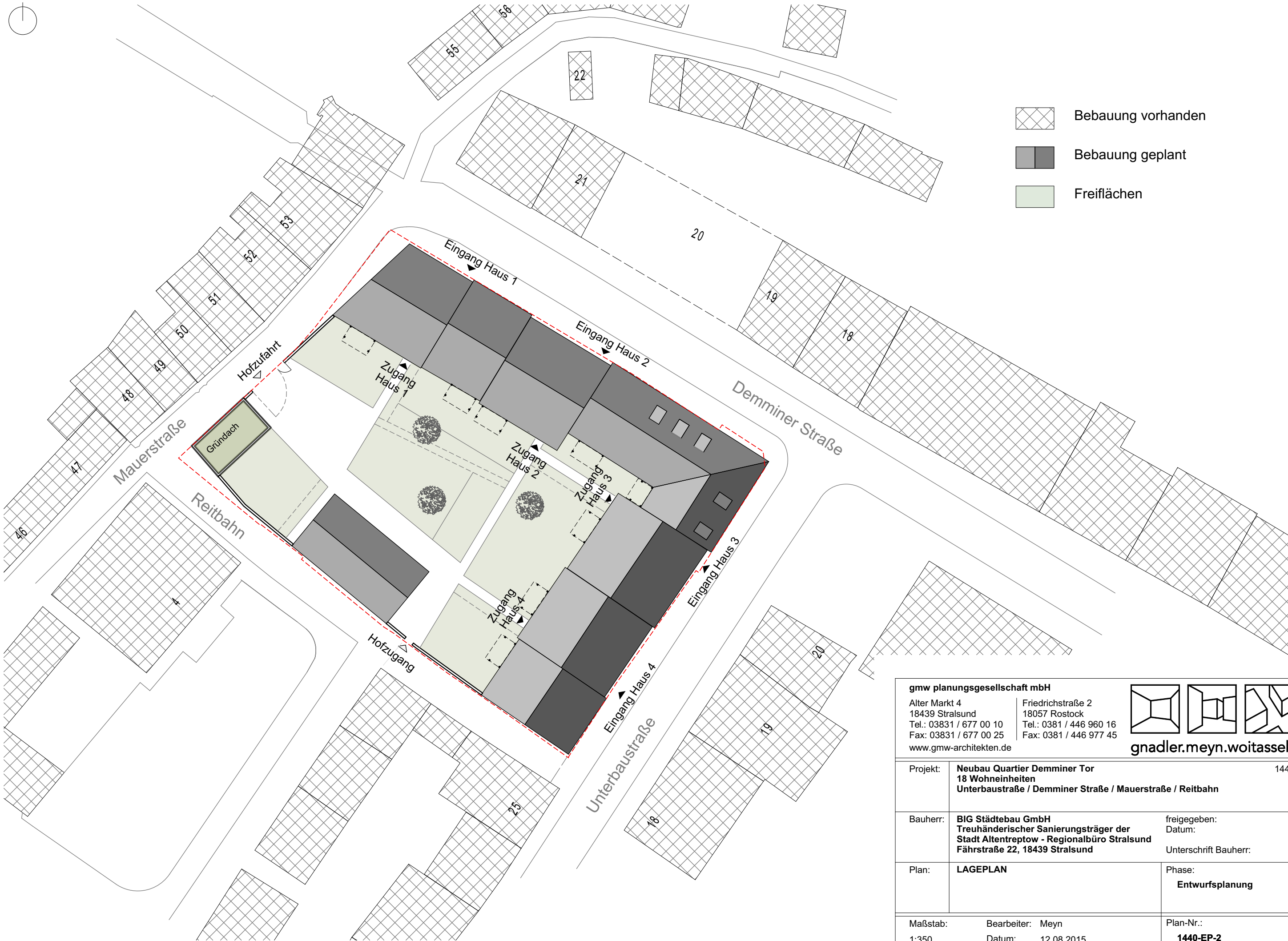
Anlage 3: Ansichten Innenhof Schnitt A-A und Schnitt B-B

Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss

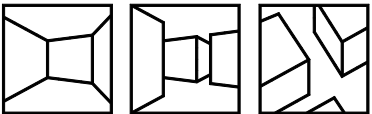
Anlage 7: Stellungnahme des Rahmenplaners vom 26.05.2015

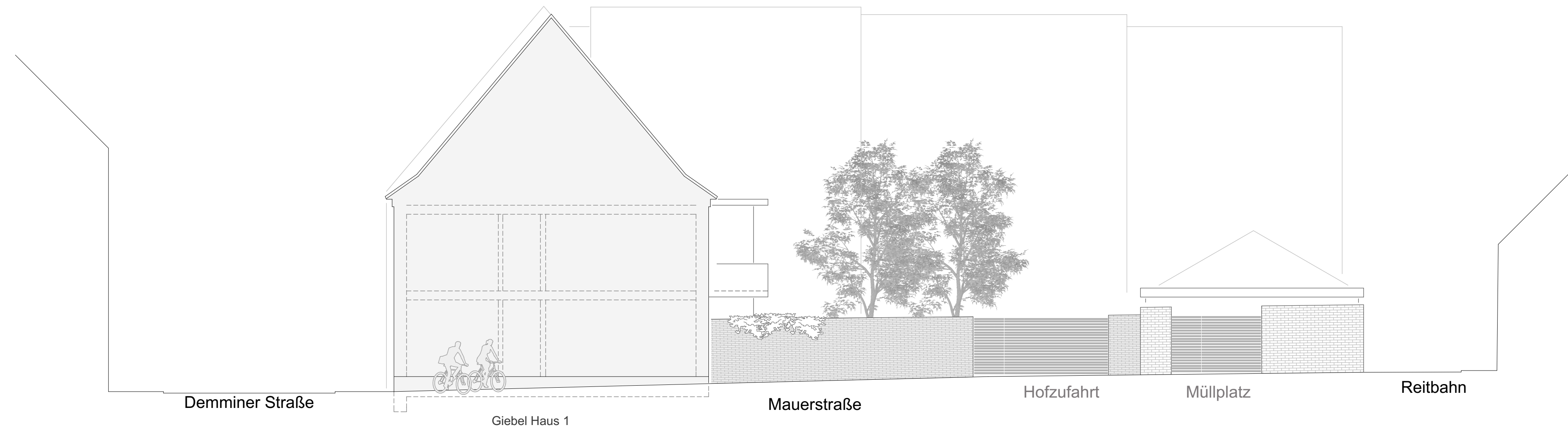
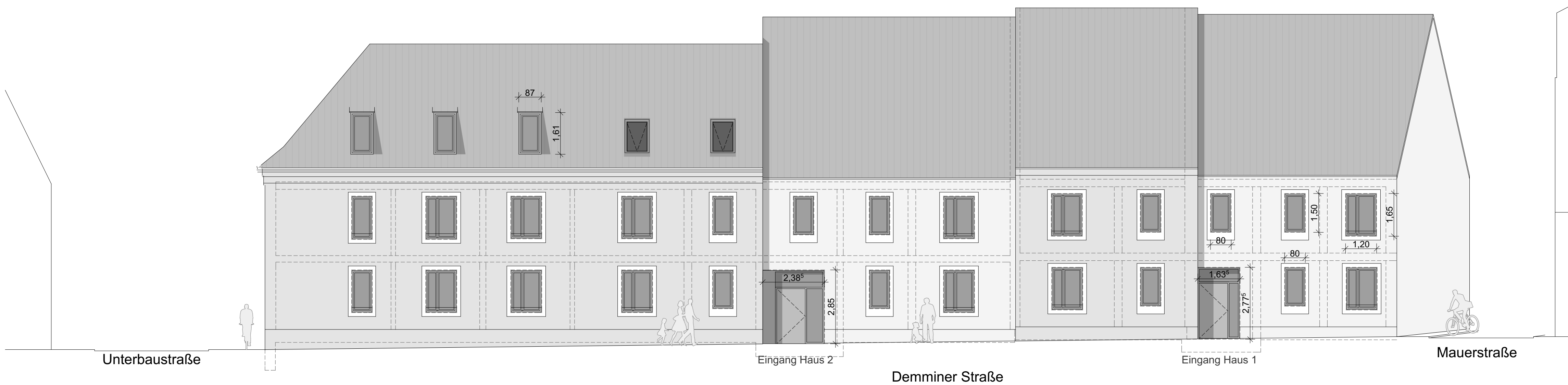


-  Bebauung vorhanden
-  Bebauung geplant
-  Freiflächen

gmw planungsgesellschaft mbH
Alter Markt 4
18439 Stralsund
Tel.: 03831 / 677 00 10
Fax: 03831 / 677 00 25
www.gmw-architekten.de

Friedrichstraße 2
18057 Rostock
Tel.: 0381 / 446 960 16
Fax: 0381 / 446 977 45

**gnadler.meyn.woitassek**



- Dämmung
- Stahlbetondecke / -sohle
- Porenbetonmauerwerk
- Kalksandsteinmauerwerk
- Installationswand Trockenbau
- Trockenbauwand
- Hofmauer
- 11,80 Höhenangaben, Höhe über Null
- Grundstück

Bauteilbezeichnung

gmw planungsgesellschaft mbH

Alter Markt 4
18439 Stralsund
Tel.: 03831 / 677 00 10
Fax: 03831 / 677 00 25
www.gmw-architekten.de

Friedrichstraße 2
18057 Rostock
Tel.: 0381 / 446 960 16
Fax: 0381 / 446 977 45

gnadler.meyn.woittassek

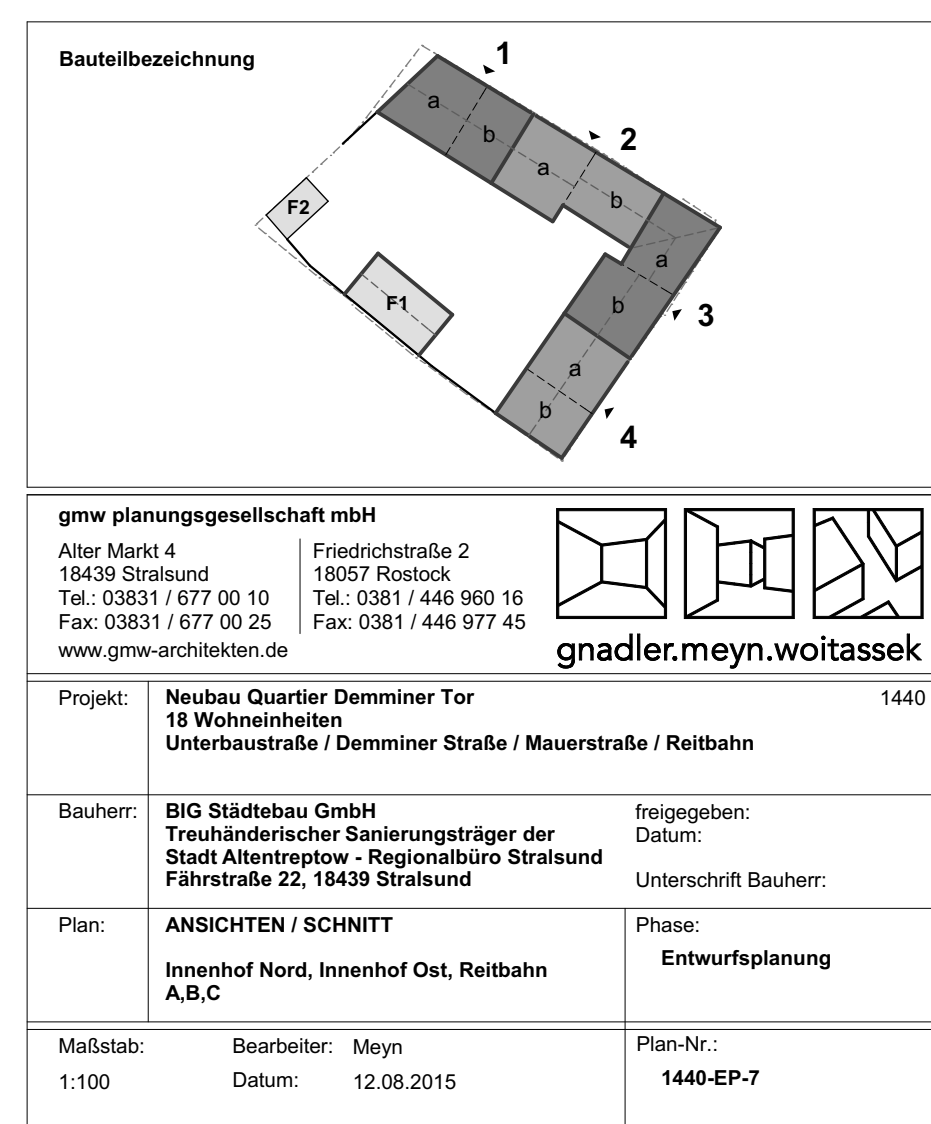
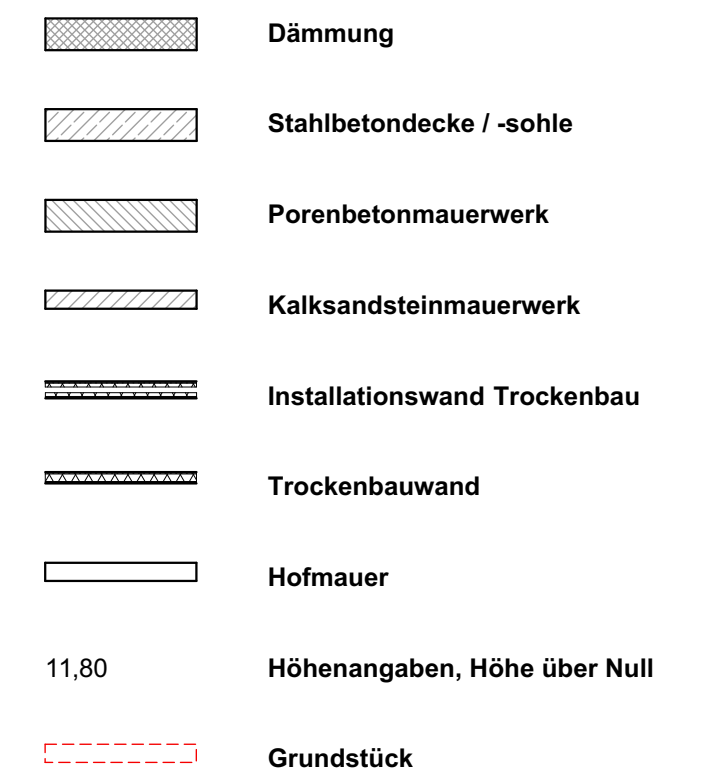
Projekt: Neubau Quartier Demminer Tor
18 Wohneinheiten
Unterbaustraße / Demminer Straße / Mauerstraße / Reitbahn

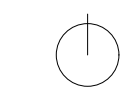
Bauherr: BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der
Stadt Altentropow - Regionalbüro Stralsund
Fährstraße 22, 18439 Stralsund

Phase: Entwurfsplanung

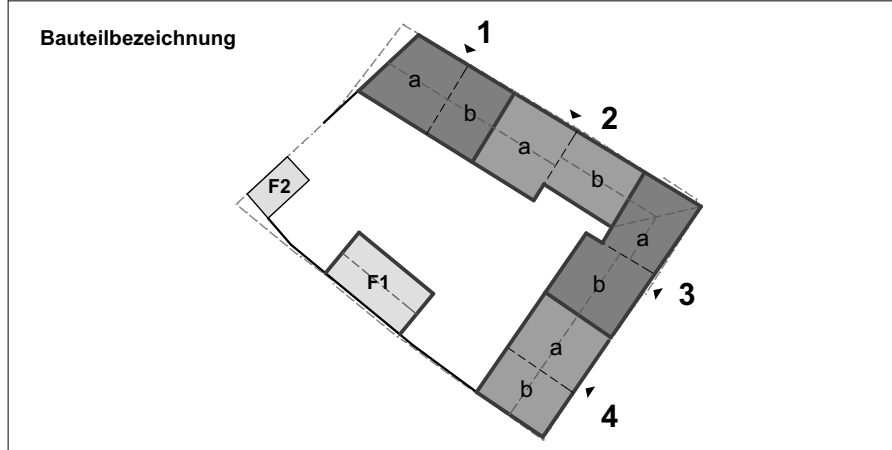
Maßstab: 1:100
Datum: 12.08.2015

Plan-Nr.: 1440-EP-6





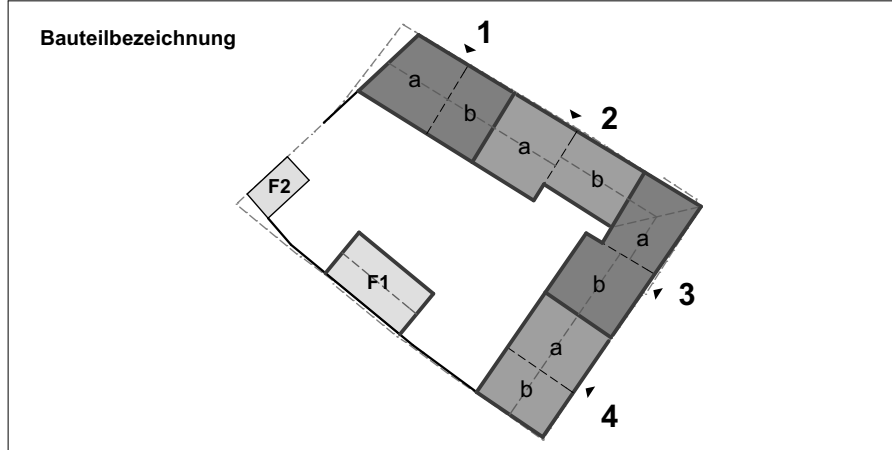
- Dämmung
- Stahlbetondecke / -sohle
- Porenbetonmauerwerk
- Kalksandsteinmauerwerk
- Installationswand Trockenbau
- Trockenbauwand
- Hofmauer
- 11,80 Höhenangaben, Höhe über Null
- Grundstück

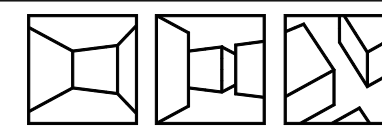


gmw planungsgesellschaft mbH Alter Markt 4 18439 Stralsund Tel.: 03831 / 677 00 10 Fax: 03831 / 677 00 25 www.gmw-architekten.de		Friedrichstraße 2 18057 Rostock Tel.: 0381 / 446 960 16 Fax: 0381 / 446 977 45		 gnadler.meyn.woitassek	
Projekt:	Neubau Quartier Demminer Tor 18 Wohneinheiten Unterbaustraße / Demminer Straße / Mauerstraße / Reitbahn				1440
Bauherr:	BIG Städtebau GmbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Altentrepow - Regionalbüro Stralsund Fährstraße 22, 18439 Stralsund				freigegeben: Datum: Unterschrift Bauherr:
Plan:	GRUNDRISS Erdgeschoss				Phase: Entwurfsplanung
Maßstab:	Bearbeiter:	Meyn	Datum:	12.08.2015	Plan-Nr.: 1440-EP-3



- Dämmung
- Stahlbetondecke / -sohle
- Porenbetonmauerwerk
- Kalksandsteinmauerwerk
- Installationswand Trockenbau
- Trockenbauwand
- Hofmauer
- 11,80 Höhenangaben, Höhe über Null
- Grundstück



gmw planungsgesellschaft mbH Alter Markt 4 18439 Stralsund Tel.: 03831 / 677 00 10 Fax: 03831 / 677 00 25 www.gmw-architekten.de		Friedrichstraße 2 18057 Rostock Tel.: 0381 / 446 960 16 Fax: 0381 / 446 977 45	 gnatler.meyn.woitassek
Projekt:	Neubau Quartier Demminer Tor 18 Wohneinheiten Unterbaustraße / Demminer Straße / Mauerstraße / Reitbahn		1440
Bauherr:	BIG Städtebau GmbH Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Altentrepow - Regionalbüro Stralsund Fährstraße 22, 18439 Stralsund		freigegeben: Datum: Unterschrift Bauherr:
Plan:	GRUNDRISS 1. Obergeschoss		Phase: Entwurfsplanung
Maßstab:	Bearbeiter: Meyn	Plan-Nr.: 1440-EP-4	
1:100	Datum: 12.08.2015		



- Dämmung
- Stahlbetondecke / -sohle
- Porenbetonmauerwerk
- Kalksandsteinmauerwerk
- Installationswand Trockenbau
- Trockenbauwand
- Hofmauer
- 11,80 Höhenangaben, Höhe über Null
- Grundstück

Bauteilbezeichnung

gmw planungsgesellschaft mbH

Alter Markt 4
18439 Stralsund
Tel.: 03831 / 677 00 10
Fax: 03831 / 677 00 25
www.gmw-architekten.de

Friedrichstraße 2
18057 Rostock
Tel.: 0381 / 446 960 16
Fax: 0381 / 446 977 45

gnadler.meyn.woitassek

Projekt: Neubau Quartier Demminer Tor
18 Wohneinheiten
Unterbaustraße / Demminer Straße / Mauerstraße / Reithahn

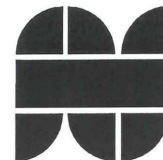
Bauherr: BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der
Stadt Altentrepow - Regionalbüro Stralsund
Fährstraße 22, 18439 Stralsund

Plan: GRUNDRISS
Dachgeschoss

Phase: Entwurfsplanung

Maßstab: 1:100
Bearbeiter: Meyn
Datum: 12.08.2015

Plan-Nr.: 1440-EP-5



A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str.1, 17033 Neubrandenburg

Stadt Altentreptow
Bauamt
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow



Unser Zeichen: laa/pg

Ihr Zeichen

Neubrandenburg, 26.05.2015

Stellungnahme des Rahmenplaners zur Vorentwurfsplanung der Quartierbebauung Demminer Tor in Altentreptow

Grundlage: Vorentwurfsplanung des Büros gmw planungsgesellschaft mbH Stralsund mit folgenden Plänen:

- EP-2 Lageplan Vorabzug vom 09.04.2015
- EP-3 Grundriss EG Vorabzug vom 12.05.2015
- EP-6 Ansichten Vorabzug vom 12.05.2015
- EP-7 Ansichten Schnitt Vorabzug vom 12.05.2015
- VP-12 Visualisierung Straßenseite Zeichnung vom 12.03.2012
- VP-13 Visualisierung Hofseite Zeichnung vom 12.03.2015

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus rahmenplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Folgende Hinweise und Argumente sind jedoch bei der weiterführenden Planung zu beachten:

1. Die auf den Hoffassaden in den Dachflächen dargestellten Kollektoren zur Warmwasserbereitung sind notwendig, um die Anforderungen der EnEV für Neubauten zu erfüllen und lt. Gestaltungssatzung zulässig. Von den beiden eingetragenen Varianten zu deren Positionierung ist die niedrigere neben den Dachflächenfenstern aus rahmenplanerischer Sicht zu bevorzugen. Die Kollektoren sollen möglichst flächenbündig eingebaut werden.
Es ist sehr zu begrüßen, dass das Doppelhaus an der Reitbahn keine Kollektoren erhält. Diese wären auf der Straßenseite (Südseite) lt. Gestaltungssatzung auch nicht zulässig.
2. Aus rahmenplanerischer Sicht wird begrüßt, dass eine Einfriedung mit Sichtmauerwerkswänden erfolgen soll. Um die Mauerabschnitte zusätzlich zu den geplanten Toren zu gliedern, sollten differenzierte Steinfarben innerhalb eines rötlichen Grundtones gewählt werden. So könnten z.B. auch die Nebengebäude mit Flachdach von den reinen Grundstücksmauern abgesetzt werden.
3. Im Gegensatz zur Vorgabe des Rahmenplanes werden auf dem eigenen Grundstück keine Stellplätze für PKW angeboten. Dem wird aus stadtgestalterischer Sicht nur ausnahmsweise aus folgenden Gründen zugestimmt:
 - Die geplante Bebauung an der Reitbahn ist städtebaulich von höchstem Interesse, verhindert aber eine mögliche Zufahrt von der Südseite. Die verbleibenden Gassen an der Reitbahn sind für Zufahrten zu schmal und in der Mauerstraße ist das Ein- und Ausfahren auch nur sehr eingeschränkt möglich.

- + Objektplanung für
 - Gebäude
 - Freianlagen
 - Ingenieurbauwerke
 - Verkehrsanlagen

- + Bauleitplanung

- + Planung für
 - Stadtsanierung
 - Dorferneuerung
- + Landschaftsplanung
- + Verkehrsplanung
- + Gutachten und Wertermittlung
- + Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- + Energieberatung
- + Brandschutzplanung

Eingetragen als GmbH
in das Verzeichnis der
Architektenkammer M-V
Eintrag Nr. K - 1 - 00

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Ulf-Peter Tannert

Hausanschrift:
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Internet: www.as-neubrandenburg.de
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Tel.: 0395 58102-0
Fax: 0395 5810215

Bankverbindungen:
HypoVereinsbank
UniCredit Bank AG
BLZ 200 300 00
Kto. 2850 5065
IBAN: DE41200300000028505065
BIC: HYVEDEMM 300
Deutsche Kreditbank AG
BLZ 120 30 000
Kto. 101 752 7852
IBAN: DE89120300001017527852
BIC: BYLADEM 1001

Gerichtsstand
Neubrandenburg
Registernummer:
HRB 750

Steuernummer
072/105/00167

- Durch die Bebauung der Hoffläche an der Reitbahn wird die verfügbare Freifläche zusätzlich eingeschränkt.
- Mit der baulichen Lösung wird eine hohe Aufenthaltsqualität im Hof angestrebt sowie attraktive und ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Mobilitätshilfen.
- Der Platzbedarf für Werkstoffsammelbehälter ist durch die Anzahl der Wohnungen relativ groß. Die Einhausung der Sammelstelle wird positiv bewertet.
- Der Stellplatzbedarf wird durch die GWA über andere Grundstücksflächen mittels Sonderregelungen abgesichert. Diese Regelungen sind mit der Rahmenplanung abzustimmen.

A. Lange

Dipl.-Arch. Annette Lange
Rahmenplaner



Ulf-Peter Tannert

Dipl.-Ing. Ulf-Peter Tannert
Geschäftsführer

D. z. K. - BIG-Städtebau GmbH, Frau v. Koß, Fährstraße 22, 18439 Stralsund
- gmw planungsgesellschaft mbH – per Mail