



Wohnungsneubau

Quartier Albert-Schweitzer-Straße in 16761 Hennigsdorf

Vorstellung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Hennigsdorf

Entwurfsplanung / Baugenehmigungsplanung Stand 14.6.2018



INFO

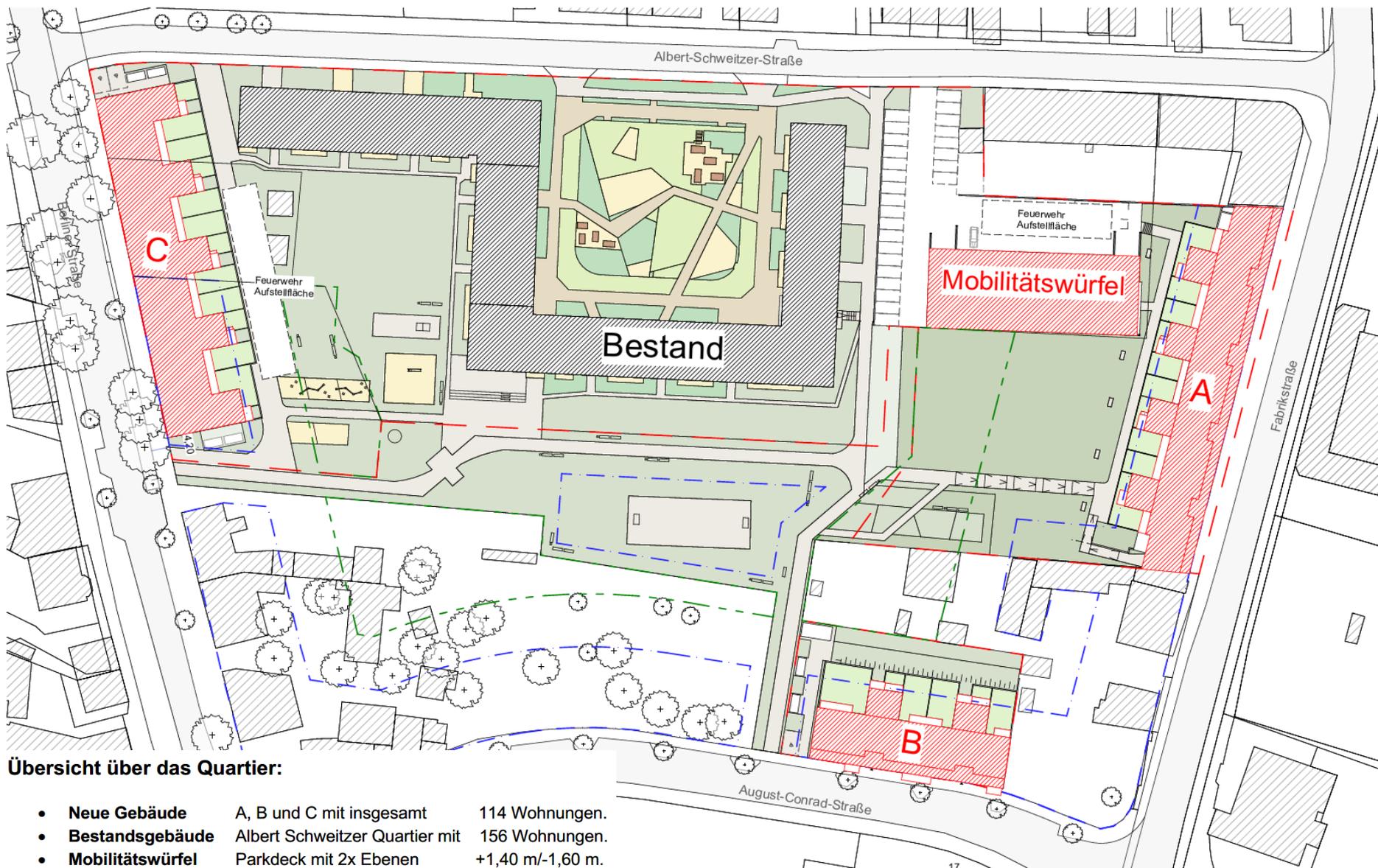
- Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH plant für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße die Errichtung von insgesamt 114 neuen Wohnungen.
- Die Wohnungen werden nach den Förderrichtlinien des Landes Brandenburg für den sozialen Wohnungsbau geplant und ab dem Jahre 2019 errichtet.
- Der bestehende, fünfgeschossige Großsiedlungsblock soll in die Quartiersplanung integriert werden.



ZIELE

1. Planung und Realisierung eines neuen Wohnungsbaquartiers mit dem Schwerpunkt auf den sozialen Wohnungsbau.
2. Sicherstellung der sozialen Durchmischung der zukünftige Mieterschaft durch Wohnraumangebote für niedrige und mittlere Haushaltseinkommen.
3. Erreichung einer guten Durchmischung mit Vertretern aller Generationen in der Mieterschaft durch Bereitstellung von sowohl barrierefreiem Wohnraum als auch familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum.
4. Energieeffiziente und ökologische Betriebs-, und Bewirtschaftungskonzepte von Wohn,- Freianlagen und Kfz-Stellplatzflächen.





Übersicht über das Quartier:

- **Neue Gebäude** A, B und C mit insgesamt 114 Wohnungen.
- **Bestandsgebäude** Albert Schweitzer Quartier mit 156 Wohnungen.
- **Mobilitätswürfel** Parkdeck mit 2x Ebenen +1,40 m/-1,60 m.

PÖTTING ARCHITEKTEN

Friedrich-Wilhelm-Platz 9, 12161 Berlin
 Tel.: 030-216 54 62
 Fax: 030-217 56 697
 email: mail@poetting-architekten.de



Albert-Schweitzer Quartier
 16761 Hennigsdorf

Entwurf

Stand: 12.06.2018

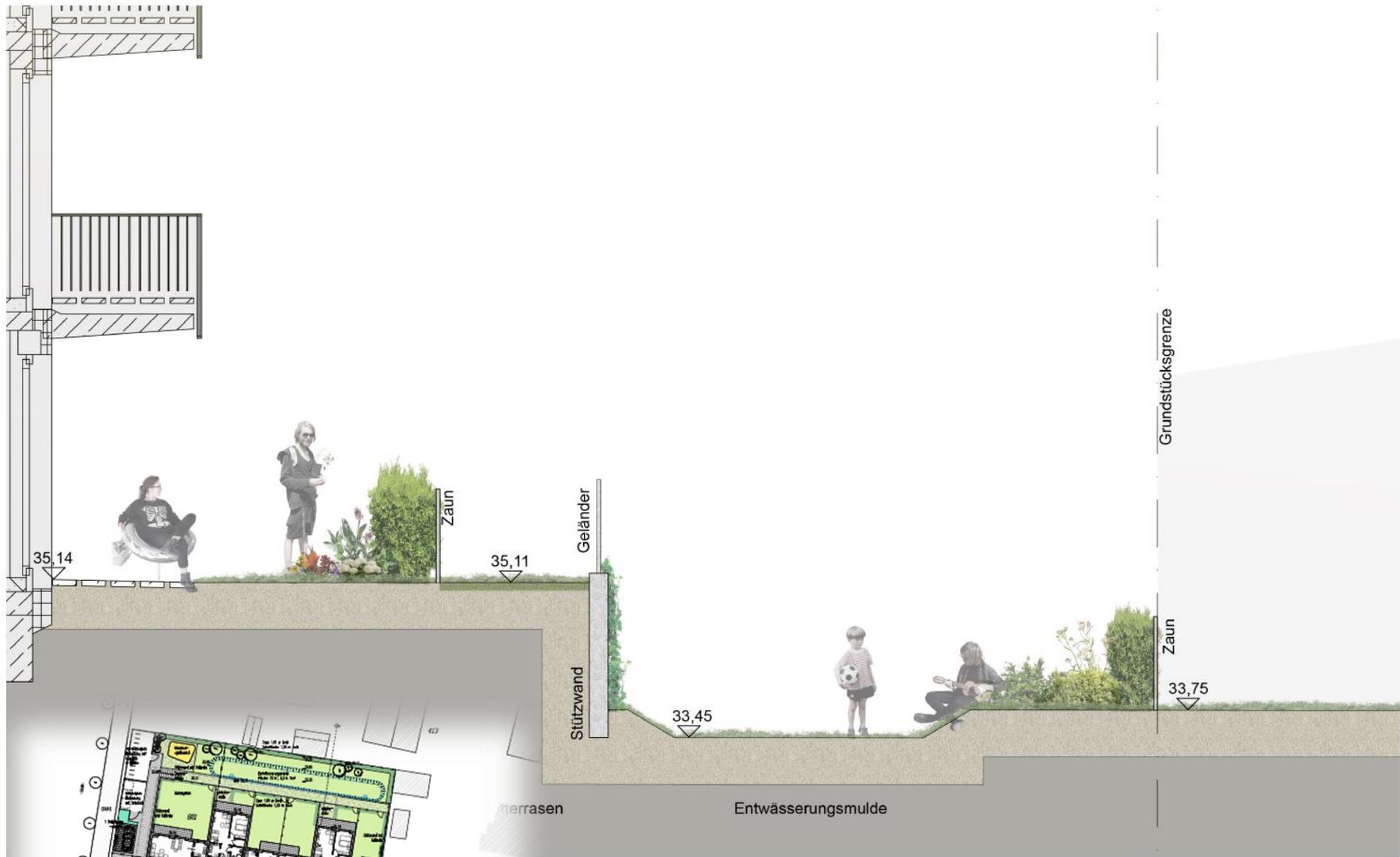
Lageplan



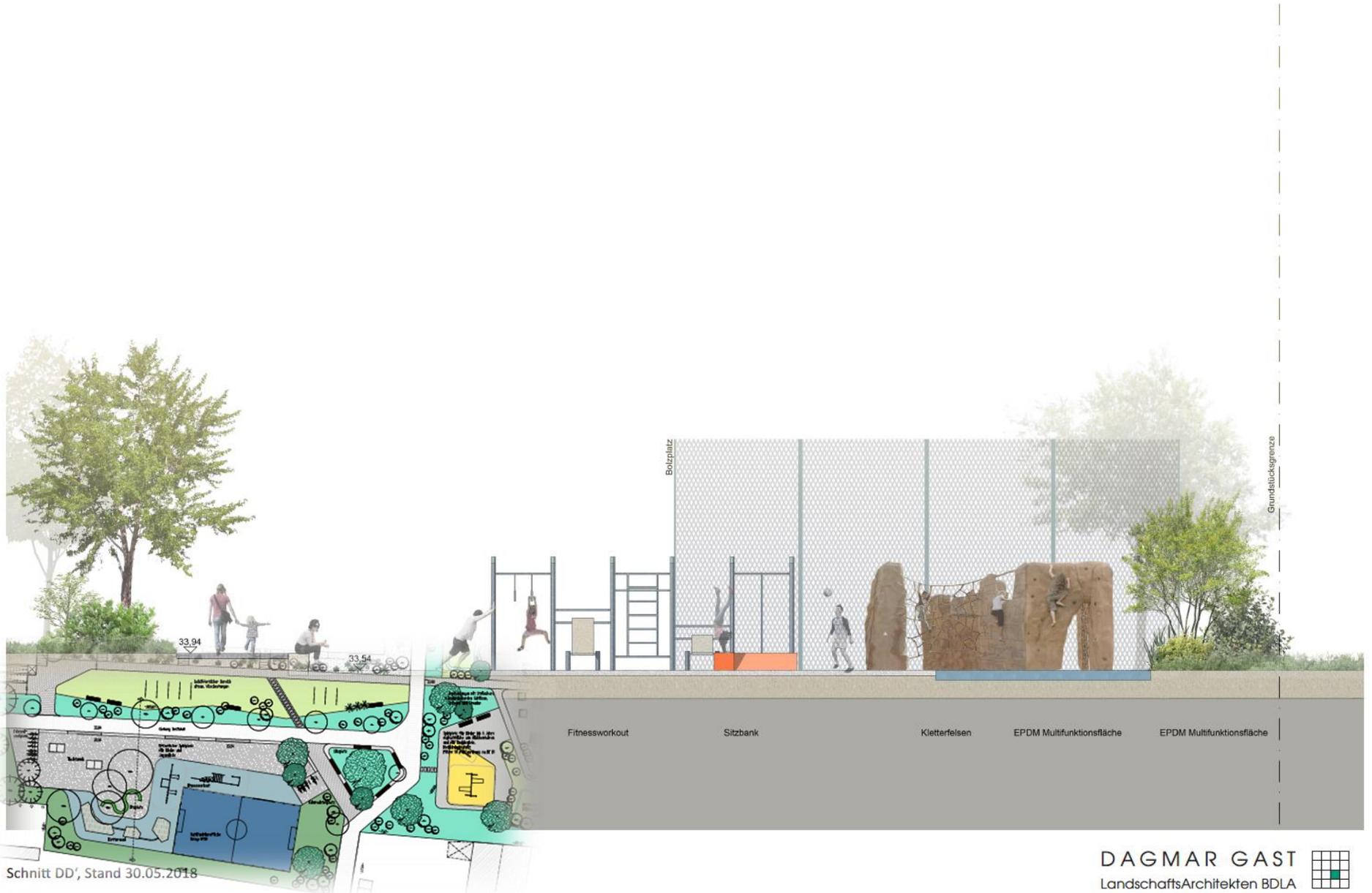
Treppenanlage mit Sitzstufen

Spielplatz









Schnitt DD', Stand 30.05.2018





Schnitt FF', Stand 30.05.2018

Maßstab

1:50
1:100
1:200
1:500
1:1000
1:2000
1:5000
1:10000

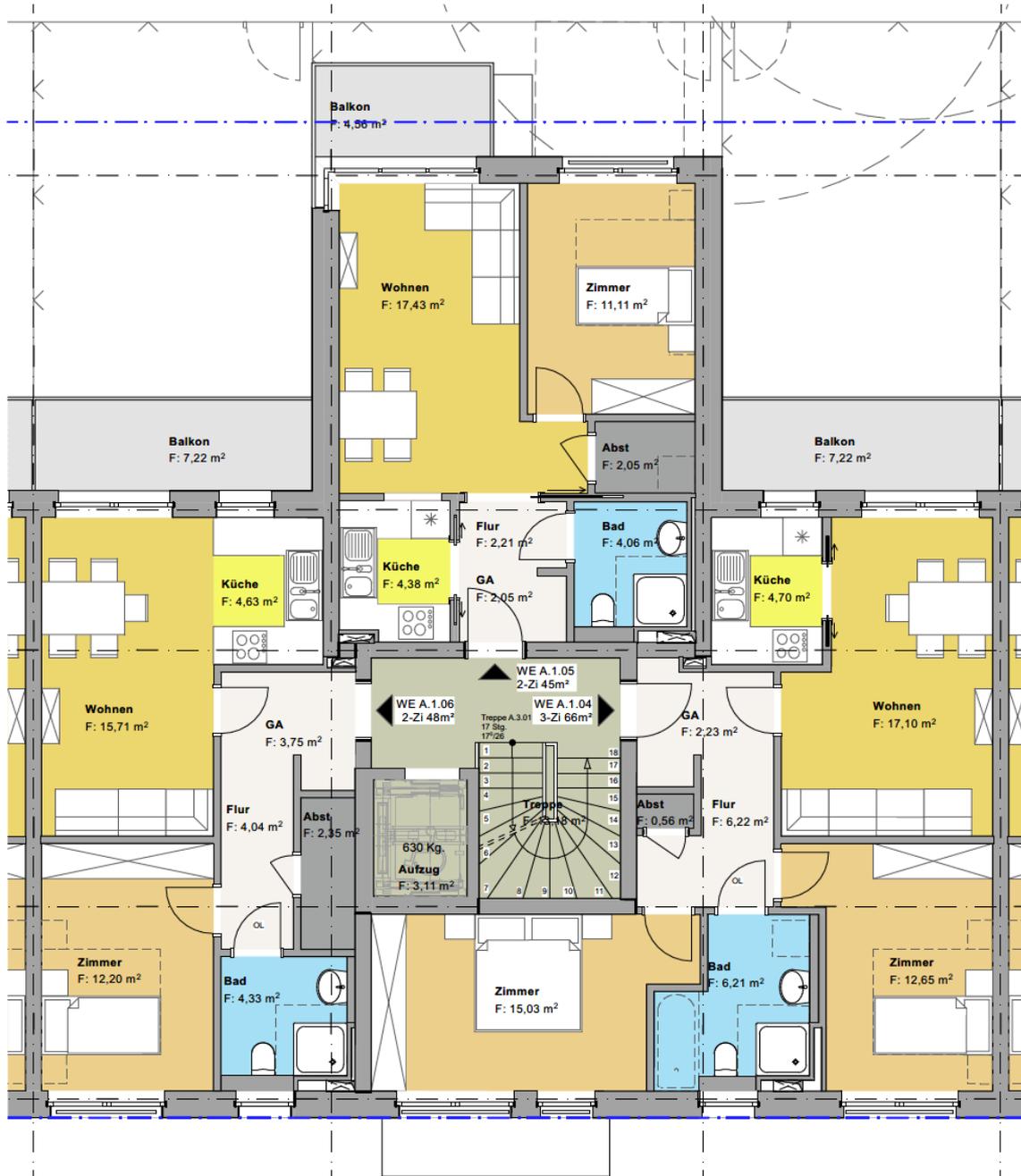
Reisepunkte

Albert Schweitzer Institut, Nord O.S. 19

Reiseverkehr über Hennigsdorf, 10.05.2018



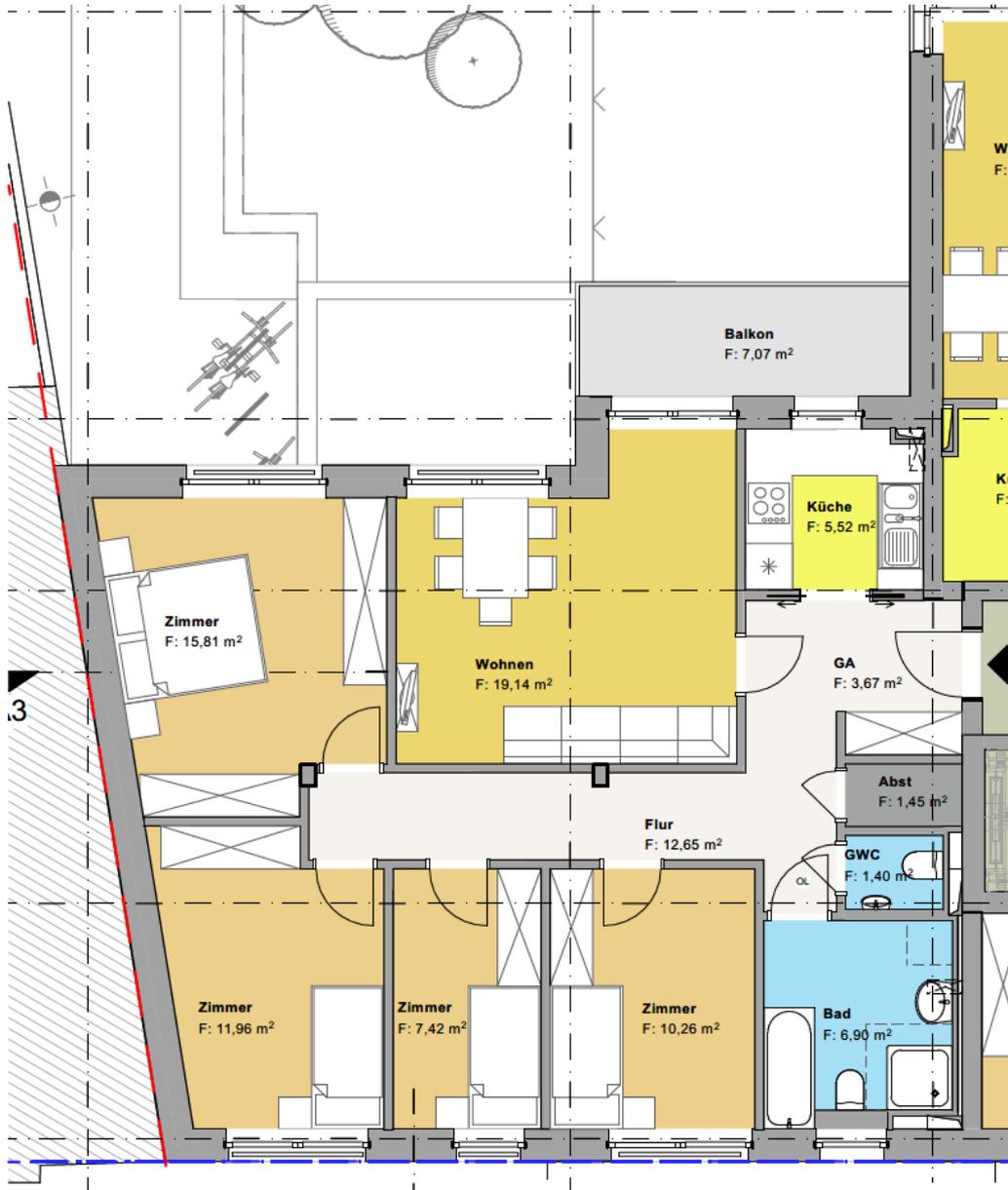




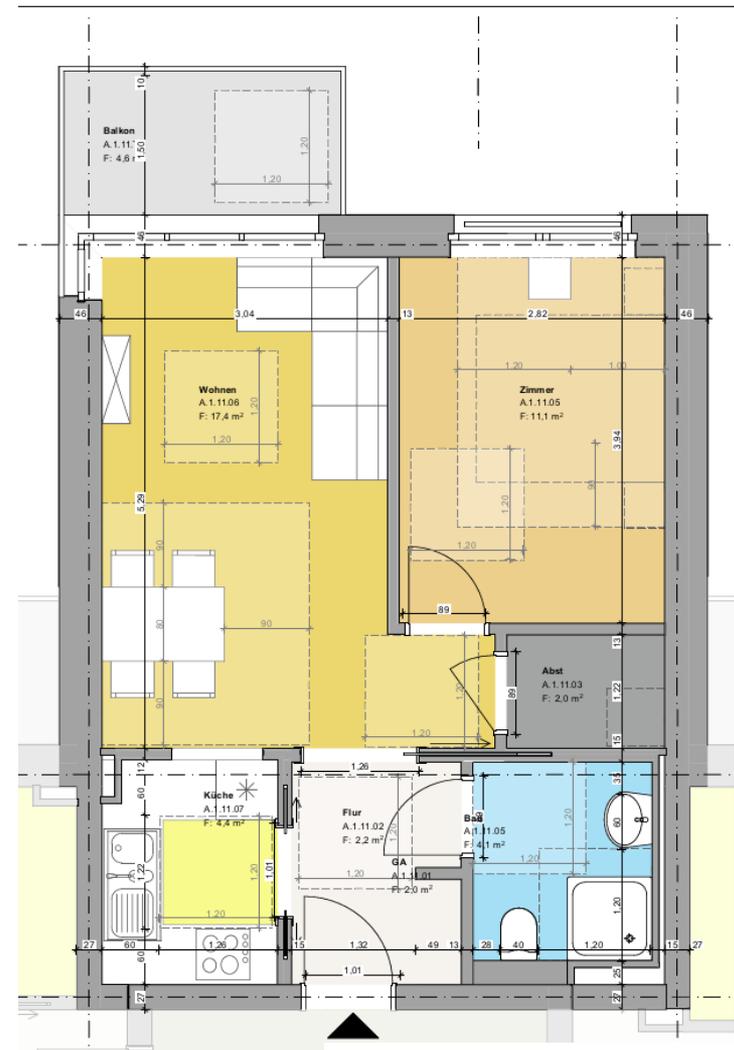
GRUNDMODUL

- 2 Zimmerwohnung 45 m²
- 2 Zimmerwohnung 48 m²
- 3 Zimmerwohnung 66 m²

Barrierefreie nach DIN 18040-2

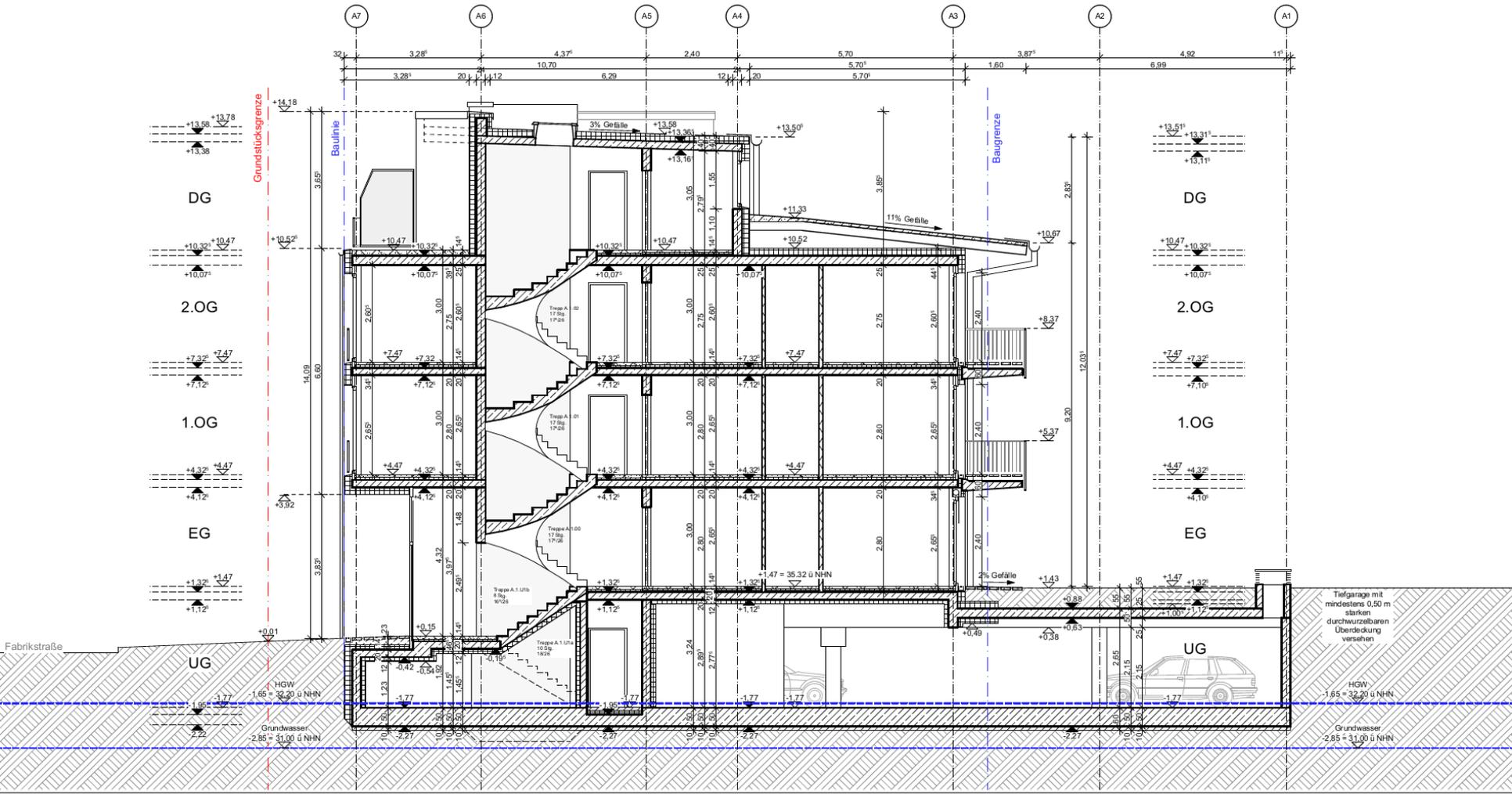


5-Zimmerwohnung 99 m²



2-Zimmerwohnung 45 m²
barrierefrei

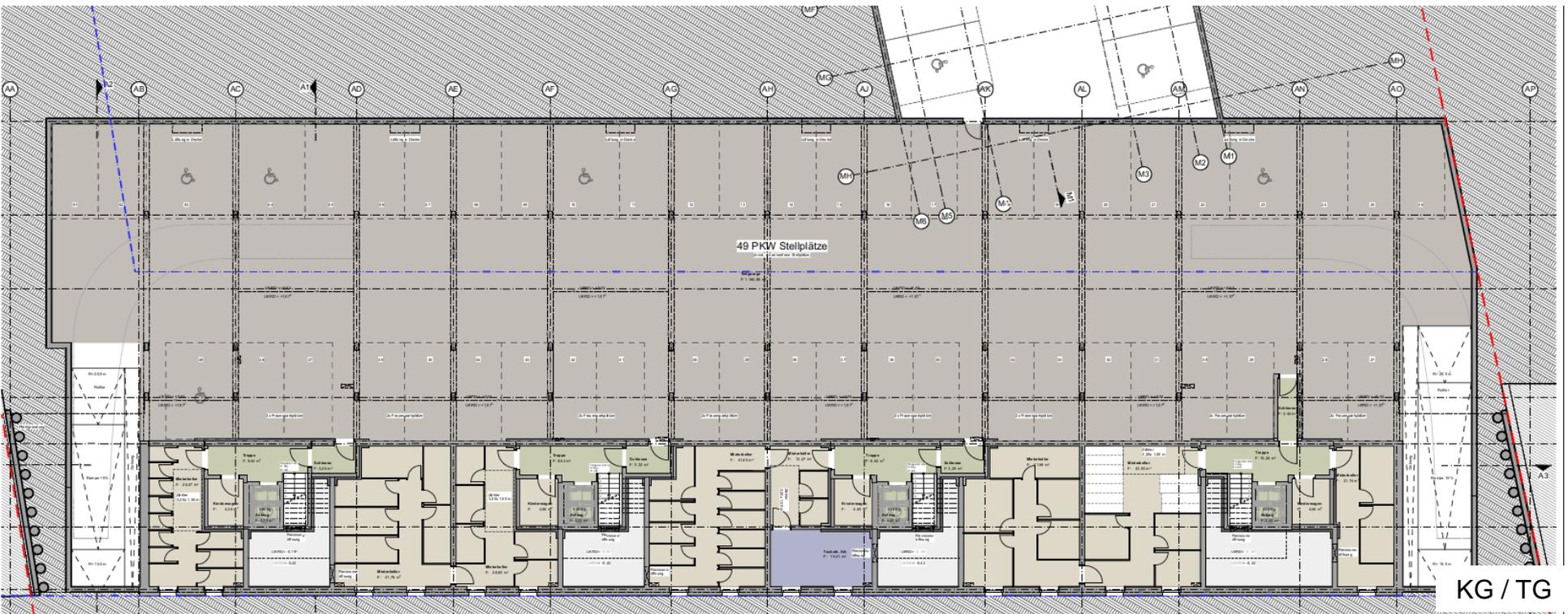




Querschnitt A1



Erdgeschoss



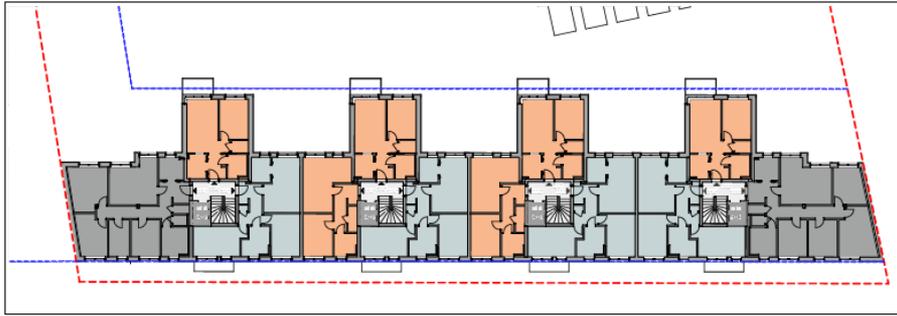
KG / TG



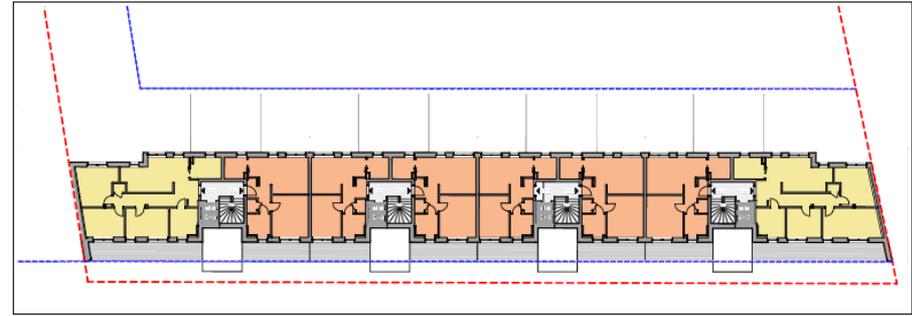
Erdgeschoss



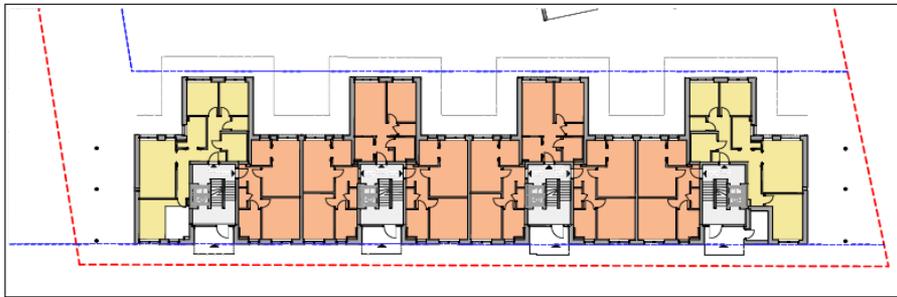
KG / TG



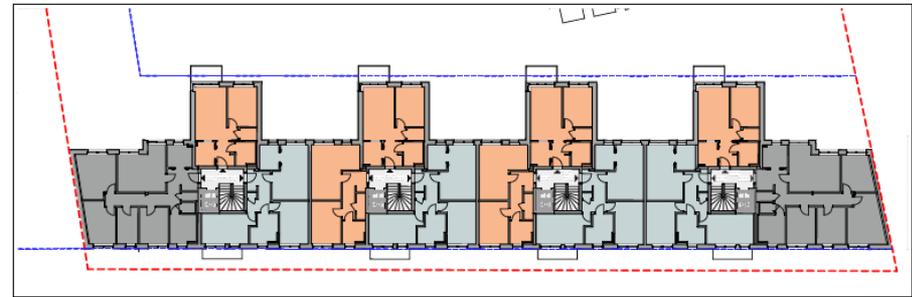
1. Obergeschoss



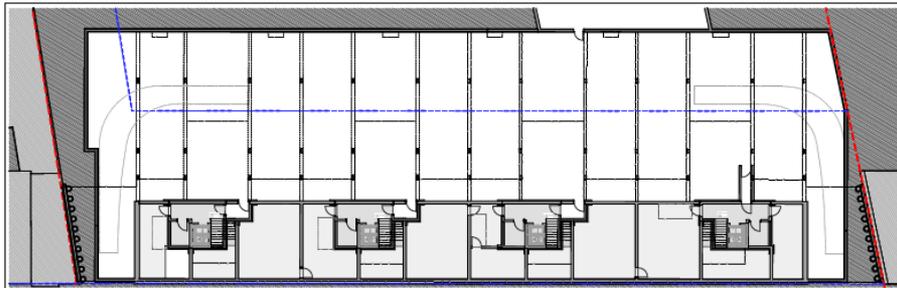
Dachgeschoss



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



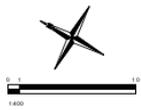
Untergeschoss

**BAUTEIL A
WOHNUNGSSCHLÜSSEL**

Erdgeschoss	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	Dachgeschoss	Gesamt	
<p>2-Zimmerwohnung/ 8 Wohnungen</p> <p>4-Zimmerwohnung/ 2 Wohnungen</p>	<p>2-Zimmerwohnung/ 6 Wohnungen</p> <p>3-Zimmerwohnung/ 4 Wohnungen</p> <p>5-Zimmerwohnung/ 2 Wohnungen</p>	<p>2-Zimmerwohnung/ 6 Wohnungen</p> <p>3-Zimmerwohnung/ 4 Wohnungen</p> <p>5-Zimmerwohnung/ 2 Wohnungen</p>	<p>2-Zimmerwohnung/ 6 Wohnungen</p> <p>4-Zimmerwohnung/ 2 Wohnungen</p>	<p>2-Zimmerwohnung/ 26 Wohnungen</p> <p>3-Zimmerwohnung/ 8 Wohnungen</p> <p>4-Zimmerwohnung/ 4 Wohnungen</p> <p>5-Zimmerwohnung/ 4 Wohnungen</p>	<p>62%</p> <p>20%</p> <p>9%</p> <p>9%</p>
Gesamt EG 10 Wohnungen	Gesamt 1.OG 12 Wohnungen	Gesamt 2.OG 12 Wohnungen	Gesamt DG 8 Wohnungen	Gesamt 42 Wohnungen	100%

**ÜBERSICHT
BAUTEIL A+B+C**

2-Zimmerwohnung/ 72 Wohnungen	63%
3-Zimmerwohnung/ 28 Wohnungen	24%
4-Zimmerwohnung/ 6 Wohnungen	6%
5-Zimmerwohnung/ 8 Wohnungen	7%
Gesamt 114 Wohnungen	100%



PÖTTING ARCHITEKTEN



Friedrich-Wilhelm-Platz 9; 12161 Berlin
Tel.: 030-216 54 62
Fax: 030-217 95 697
email: mail@poetting-architekten.de

Albert-Schweitzer Quartier
16761 Hennigsdorf

Entwurf

Stand: 12.06.2018

Bauteil A. Übersichtsplan

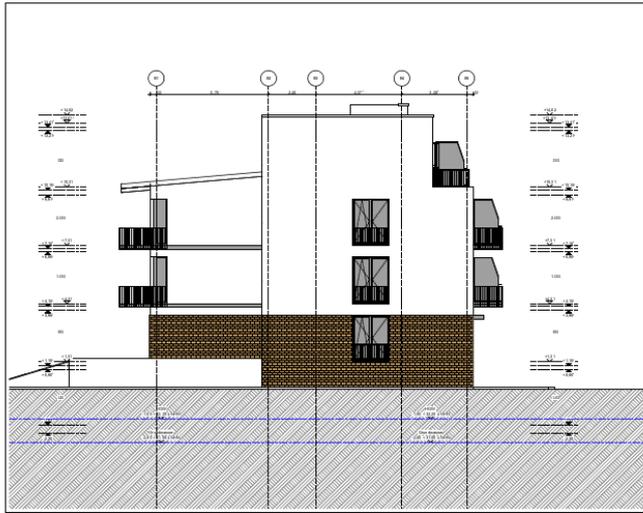


Ansicht Ost (Straße)



Ansicht West (Hof)

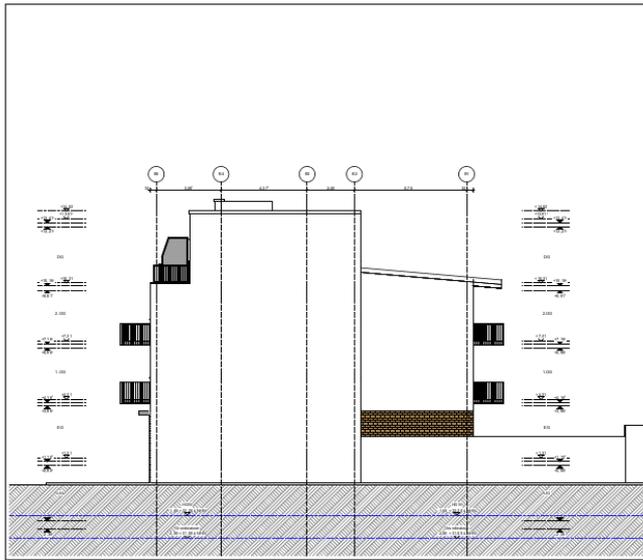




Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



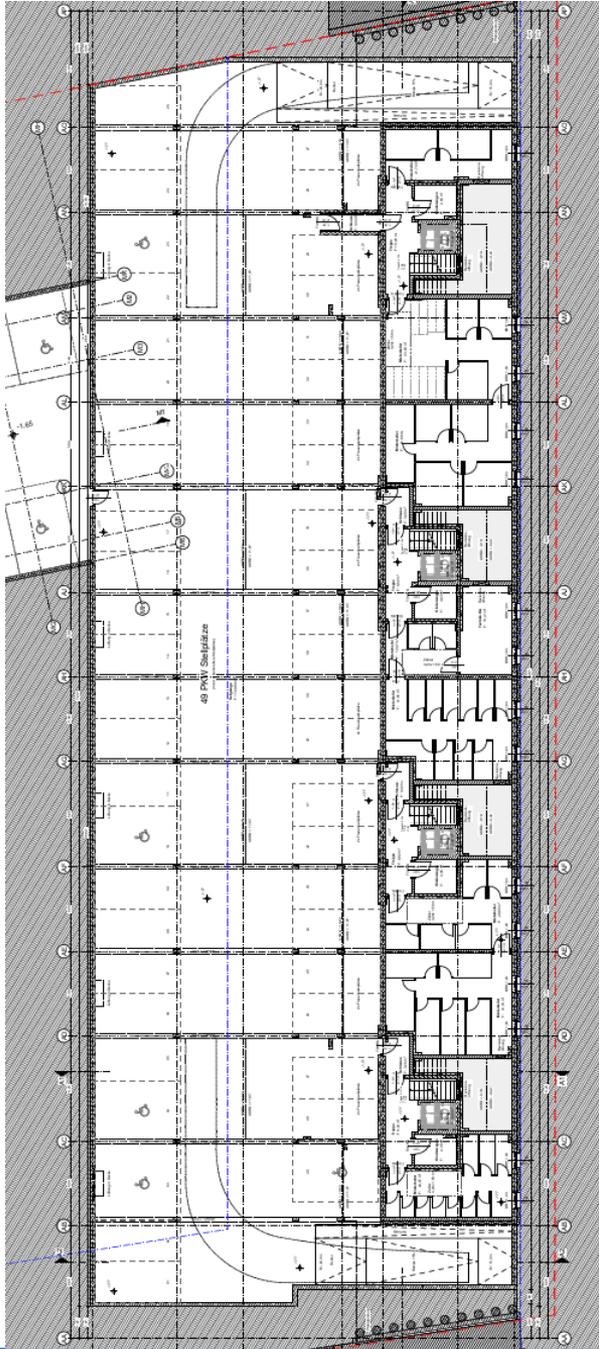
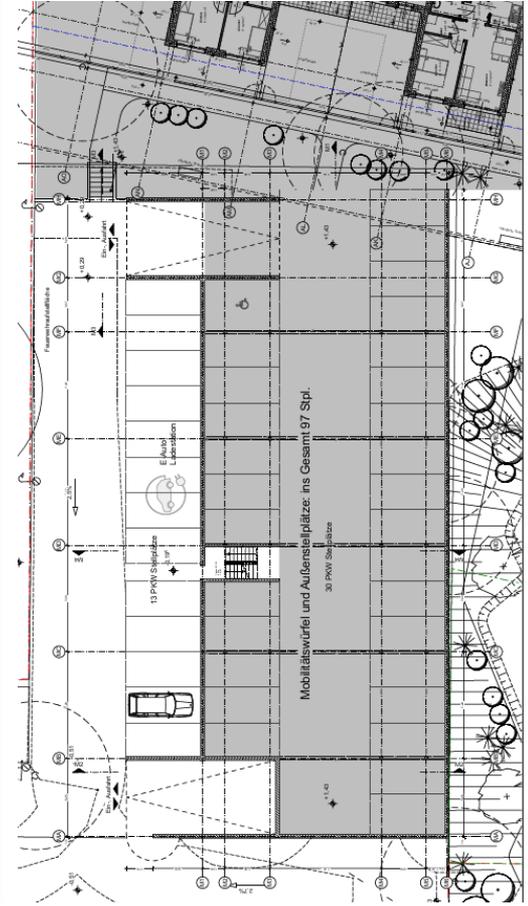
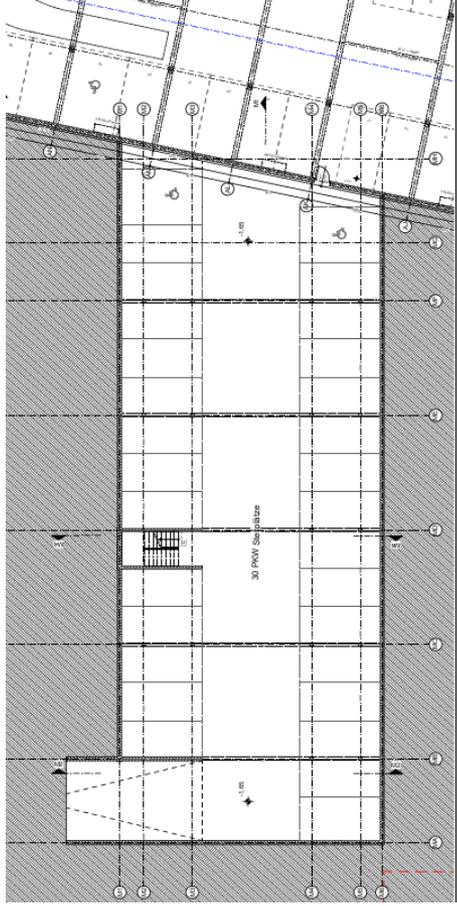
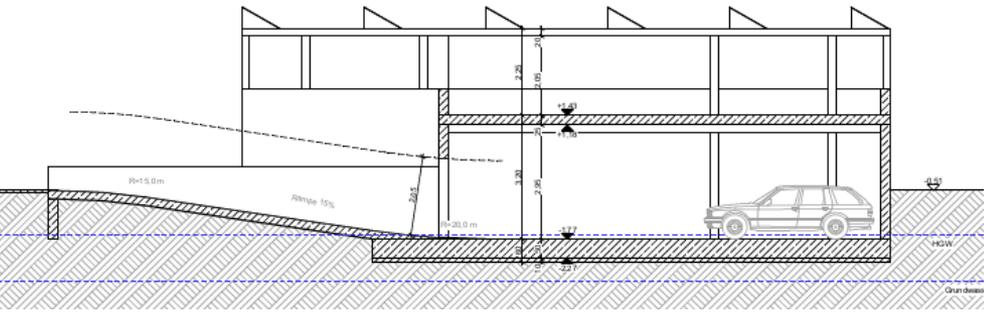
Ansicht Nord







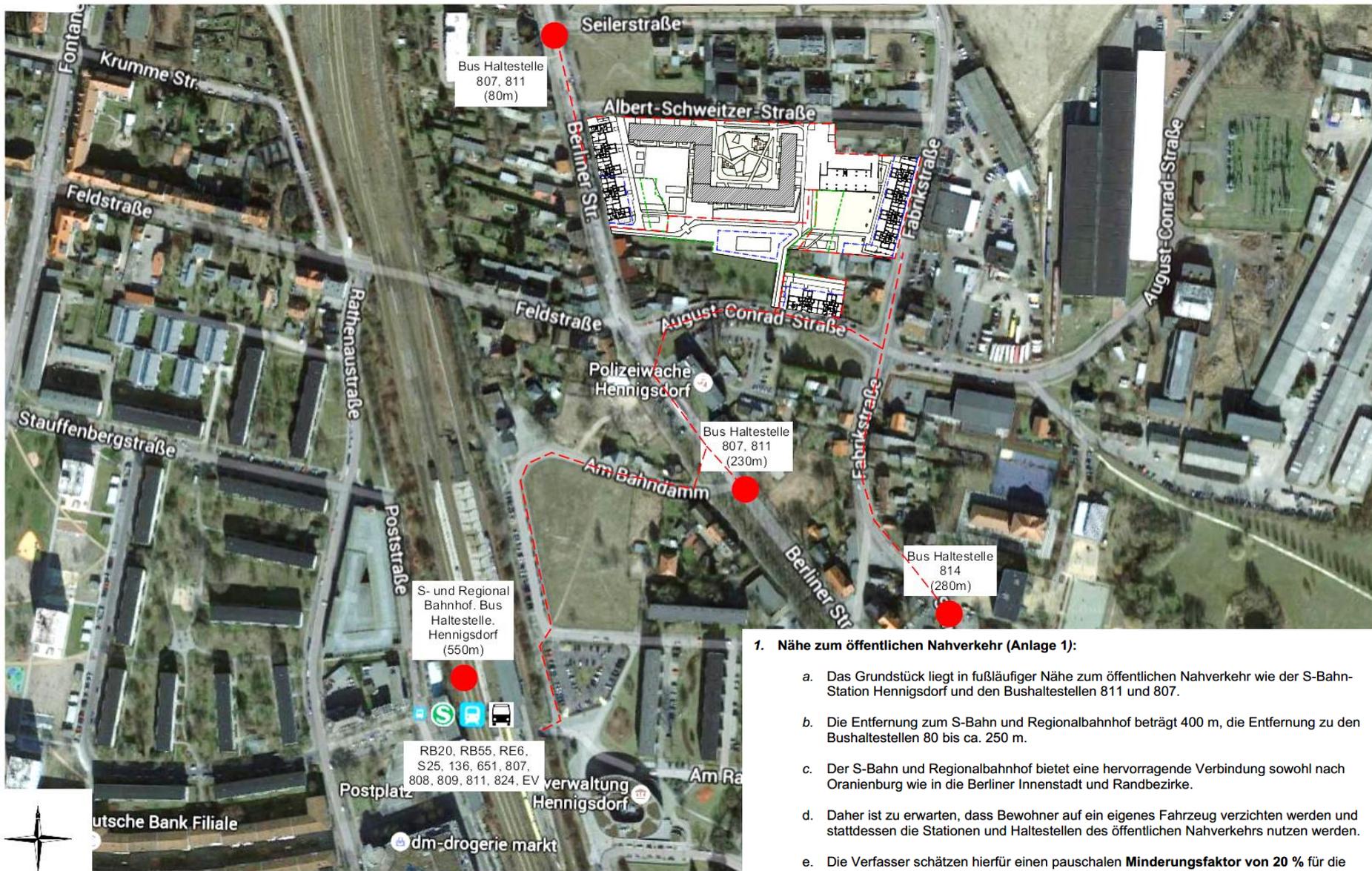




Erläuterungen zum Stellplatznachweis

Quartier Albert-Schweitzer-Straße (Fabrik-, August-Conrad-, Berliner Straße)





1. Nähe zum öffentlichen Nahverkehr (Anlage 1):

- a. Das Grundstück liegt in fußläufiger Nähe zum öffentlichen Nahverkehr wie der S-Bahn-Station Hennigsdorf und den Bushaltestellen 811 und 807.
- b. Die Entfernung zum S-Bahn und Regionalbahnhof beträgt 400 m, die Entfernung zu den Bushaltestellen 80 bis ca. 250 m.
- c. Der S-Bahn und Regionalbahnhof bietet eine hervorragende Verbindung sowohl nach Oranienburg wie in die Berliner Innenstadt und Randbezirke.
- d. Daher ist zu erwarten, dass Bewohner auf ein eigenes Fahrzeug verzichten werden und stattdessen die Stationen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs nutzen werden.
- e. Die Verfasser schätzen hierfür einen pauschalen **Minderungsfaktor von 20 %** für die Summe der erforderlichen Stellplätze als sachgerecht ein.

PÖTTING ARCHITEKTEN

Friedrich-Wilhelm-Platz 9, 12161 Berlin
Tel.: 030-216 54 62
Fax: 030-217 56 69
email: mail@poetting-architekten.de



Albert-Schweitzer Quartier
16761 Hennigsdorf

Entwurf

Stand: 12.06.2018

Übersicht ÖPNV

2. Förderung Fahrradverkehr - Überdachte Fahrradstellplätze inkl. Ladestationen für E-Bikes (Anlage 2)

- a. Die Hennigsdorf Wohnungsbaugesellschaft plant die Errichtung von insgesamt 358 Fahrradstellplätzen wovon 236 überdacht ausgeführt werden sollen. Die Fahrradstellplätze werden mit Lade-Einrichtungen für E-Bikes ausgestattet.
- b. Die Plan-Verfasser und die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft favorisieren das Konzept von „Bike and Ride“. Durch das gute Angebot an überdachten Fahrradstellplätzen mit einer Lademöglichkeit für die Bikes erhalten die Mieter des Quartiers die Möglichkeit auf eine gute Alternative zu einem Kfz .
- c. Die Verfasser schätzen hierfür ein **Minderungsfaktor von 5 %** als sachgerecht ein.



3. Die Gebäude werden als **Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau** errichtet.

- a. Bei den Wohnungen der HWB im Quartier Albert-Schweitzer-Straße handelt sich sowohl im Bestand als auch im **Neubau um Sozialwohnungen für Bewohner mit niedrigen und mittleren Einkommen.**
- b. Der Neubau erfolgt mit Mitteln und gemäß der Förderrichtlinie des Landes Brandenburg. **Alle geplanten Wohnungen entsprechen zu 100 % den gesetzlich geforderten Planungsvorgaben für eine Förderung im sozialen Wohnungsbau**
- c. **Damit verbunden sind Mietpreis- und Belegungsbindungen,** welche die vorgenannte Zielgruppenorientierung langfristig sichern.
- d. Derzeit hat das Quartier noch einen stark überdurchschnittlichen Bevölkerungsanteil von **38 % Leistungsberechtigten im Sinne des SGB II, gegenüber 12% im städtischen Durchschnitt (per 31.12.2015 lt. Integriertem Entwicklungskonzept 2017).** Trotz der nach Maßnahmenumsetzung erwartbaren Verbesserungen/ Stabilisierungen hinsichtlich der Sozialstruktur der Bewohnerschaft wird sich die Ausgangssituation nicht vollständig umkehren lassen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein Teil der zukünftigen Bewohnerschaft aufgrund der Einkommenssituation bestrebt sein wird auf einen eigenen Pkw zu verzichten und dafür alternative Mobilitätsangebote zu nutzen.
- e. Als weitere Sondersituation im Quartier kommt der vergleichsweise hohe Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund hinzu. Gemäß dem Integriertem Entwicklungskonzept 2017 lebten 2015 ca. 21 % aller in Hennigsdorf erfassten Ausländer im Untersuchungsgebiet, mit teilweise unbestimmter bzw. nur begrenzter Aufenthaltsdauer. Die HWB hat hier derzeit allein 10 Wohnungen in der direkten Vermietung an den Landkreis Oberhavel für Geflüchtete, mit unterschiedlichem Aufenthaltsstatus. Auch hier ist es realistisch auf Dauer mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Pkw-Motorisierungsgrad zu rechnen. Auf Grund der zentrumsnahen Lage, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den guten Nahversorgungsmöglichkeiten und den sich entwickelnden neuen Mobilitätsangeboten ist auch bei sehr starken sozioökonomischen Verbesserungen der Bewohnerschaft im Quartier nicht mit sprunghaft anwachsenden privaten Pkw-Bestand im Quartier zu rechnen.
Die Verfasser schlagen hierfür einen Minderungsfaktor von 10 % vor.

Entwicklung intermodaler Mobilitätspunkte in Quartieren

Bike-Sharing

An einer zentralen Stelle des Quartiers stehen den Mietern (E-Bikes) an einer Fahrradstation zur Verfügung

Bisher **keine ganzheitliche Lösung** auf dem Markt

Roller-Sharing

Die Mieter erhalten die Möglichkeit, (E-) Roller für einen Zeitraum zu mieten



Carsharing-Angebote für Mieter

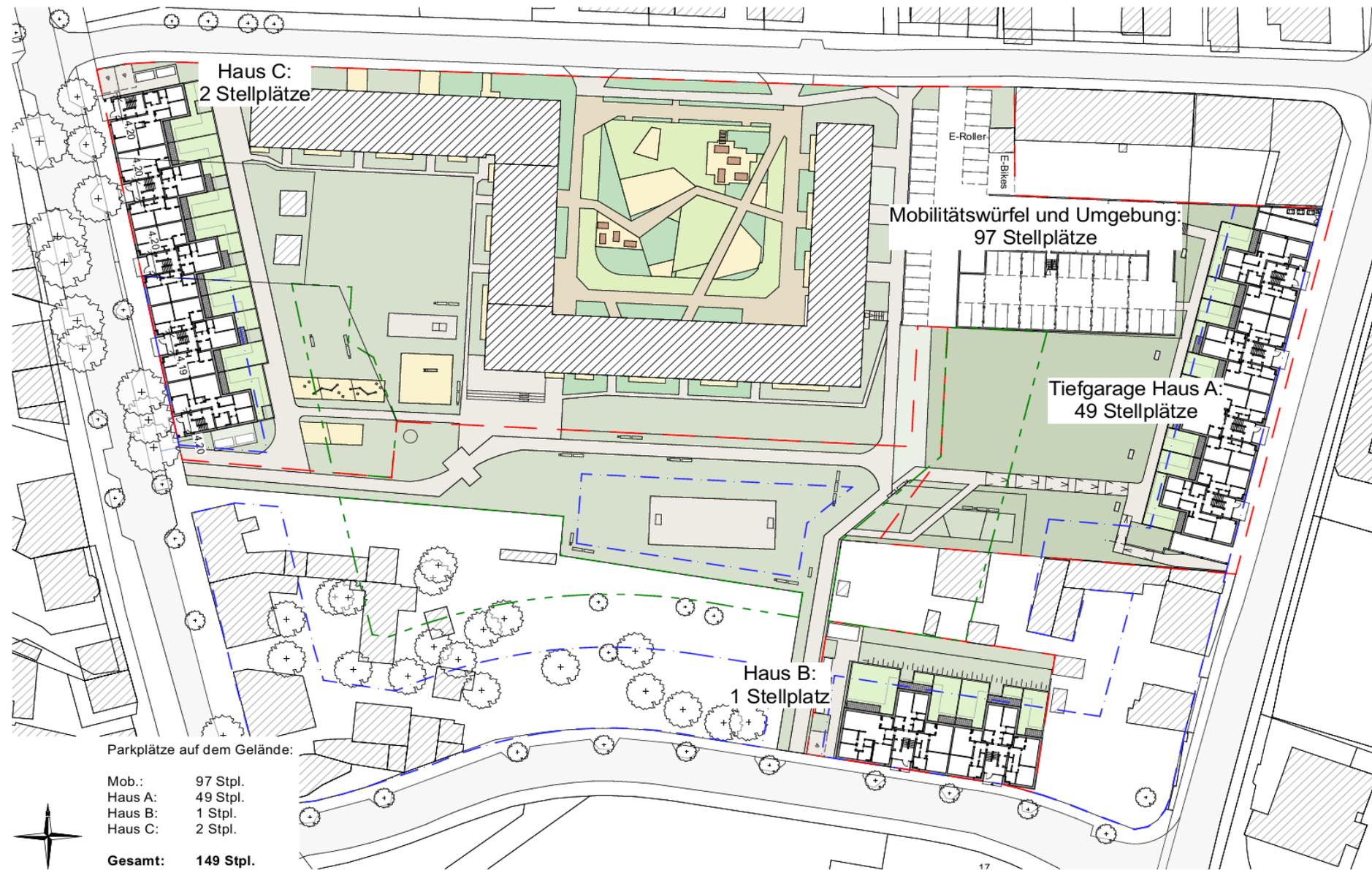
a. Exklusives Parken Carsharing

Die HWB stellt Parkflächen (ggf. ergänzt um Ladesäule) exklusiv für Carsharing-Fahrzeuge zur Verfügung – es stehen vermehrt flexible Carsharing-Fahrzeuge im Quartier

b. Quartier Closed

Mieter zahlen monatlichen Grundbetrag dafür, dass sie stets ein Auto vor der Haustür haben





PÖTTING ARCHITEKTEN

Friedrich-Wilhelm-Platz 9, 12161 Berlin
Tel: 030 - 216 54 62
Fax: 030 - 217 56 697
email: mail@poetting-architekten.de



Albert-Schweitzer Quartier
16761 Hennigsdorf

Entwurf

Stand: 12.06.2018

Übersicht Parkplätze



Projektlauf:

Städtebauliche Studie:	Oktober 2016
EU-Vergabeverfahren Planer:	November 2017
Bauantrag:	Juni 2018
Baubeginn:	März 2019
Baufertigstellung:	Dezember 2021

Projektkosten:

Insgesamt ca. 21 Mio. EUR



Ein Unternehmen der Stadt
HENNIGSDORF

Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Edisonstraße 1, 16761 Hennigsdorf

DAGMAR GAST LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Crellestraße 29-30 · 10827 Berlin
Tel. 030-421 21 78 · office@dagmargast-la.de

PÖTTING ARCHITEKTEN

Friedrich-Wilhelm-Platz 9 | 12161 Berlin
Tel: 030 - 216 54 62 | mail@poetting-architekten.de
