

# ENTWICKLUNGSKONZEPT/ SANIERUNGSKONZEPT HAAG 1/ 1A

ehemals

GERMANIA BRAUEREI

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

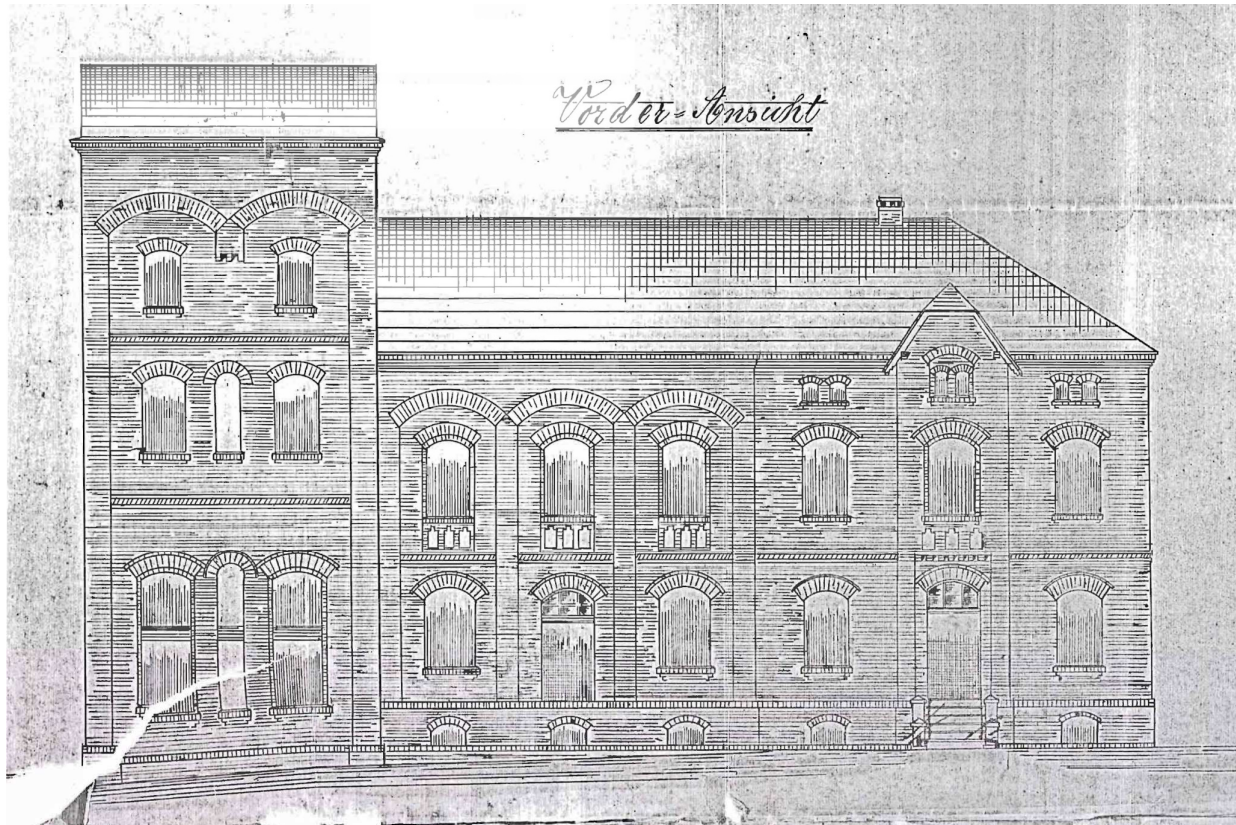


Abbildung 1: Haag 1— Historische Ansicht (ohne Maßstab)

Zossen, den 28.10.2021

## Inhalt

|     |                                                                     |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Projektteam und Motivation .....                                    | 3  |
| 1.1 | Kurzvorstellung des Projektteams .....                              | 3  |
| 1.2 | Motivation .....                                                    | 3  |
| 2.  | Beschreibung der baulichen Entwicklungsvorstellung .....            | 4  |
| 2.1 | Denkmalpflegerische Einordnung des Objektes .....                   | 4  |
| 2.2 | Städtebaulicher Umgang mit dem Ensembles Haag 1 (bis Haag 5) .....  | 4  |
| 2.3 | Bauliche Maßnahmen .....                                            | 6  |
| 3.  | Nutzungskonzept .....                                               | 7  |
| 3.1 | Wohnformen, Zielgruppen, Außenraum.....                             | 7  |
| 3.2 | Stellplatzbedarf Bestandsgebäude .....                              | 12 |
| 3.3 | Stellplatzbedarf bei Neubau/ Anbau/ Ergänzung oder Erweiterung..... | 13 |
| 4.  | Zeitliche Realisierung .....                                        | 14 |
| 4.1 | Zusicherung Genehmigungsplanung und Baubeginn.....                  | 14 |
| 5.  | Kostenschätzung und grobes Finanzierungskonzept.....                | 15 |
| 5.  | Finanzierungskonzept.....                                           | 15 |
| 6.  | Benennung des Planers zur Begleitung der Maßnahme .....             | 16 |

# 1. Projektteam und Motivation

## 1.1 Kurzvorstellung des Projektteams



**Diana Rakowski**

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Vermarktung von Immobilien,  
selbständig tätig seit 2004,  
Mitglied im Gutachterausschuss Teltow-Fläming



**Thomas Lieschke**

Dipl.-Ing. Architekt,  
M.Eng. Baulicher Brandschutz und Sicherheitstechnik,  
selbständig tätig seit 2003



**Marko Rakowski**

Bankkaufmann, Diplomkaufmann  
Spezialgebiet Immobilienfinanzierung,  
selbständig tätig seit 2001



**Marcel Lehmann**

Dipl.-Ing. Architekt,  
Immobilien-Projektentwickler (Eipos)  
selbständig tätig seit 2001

## 1.2 Motivation

Seit vielen Jahren sind wir in unseren Bereichen erfolgreich als Dienstleister tätig und unterstützen Menschen dabei, Ihre Immobilienträume zu verwirklichen. In einzelnen Fällen gab es bereits positive Arbeitserfahrungen miteinander. Nun möchten wir unsere Expertise gern in ein gemeinsames Projekt einbringen und bis zur finalen Umsetzung Verantwortung übernehmen. Dabei wollen wir zeigen, dass sich ästhetischer Anspruch und Nutzerorientierung auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Bedingungen verbinden lassen. Vor allem aber würden wir uns freuen, mit der Revitalisierung dieser besonderen Lage zur Entwicklung des Stadtbildes beitragen zu können.

## **2. Beschreibung der baulichen Entwicklungsvorstellung**

### **2.1 Denkmalpflegerische Einordnung des Objektes**

Das Gebäudeensemble Haag 1/ 1a bildet in städtebaulicher Sicht einen wesentlichen Teil der räumlichen Kante des kleinen, dreieckigen und vollkommen intakten Stadtplatzes entlang der Häuserzeile Haag 1-5.

Das gesamte Gebäudeensemble um den Haag (ehemals Edgar-André-Allee) befindet sich seit 1976, dem Zeitpunkt der Einordnung des Stadtkerns Luckenwalde in das sogenannte Denkmalensemble „Stadtkern“, auf der Denkmalliste. Bereits damals wurden die Gebäude in diesem Bereich als Ensemble explizit benannt und als erhaltenswerte Substanz mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung eingestuft.

Auf Grundlage der übergeordneten Bedeutung des Gesamtensembles kommt den Objekten Haag 1 sowie Haag 5 in der Zeile eine Sonderposition zu. Durch eine behutsame Sanierung unter Berücksichtigung der historischen Strukturen kann dem vorhandenen Gebietscharakter entsprochen werden. Dies zeigt der Umgang mit dem Objekt Haag 5. Die räumliche Kante (Platzkante) kann durch die Sanierung und Aufwertung der Fassaden von Haag 1 eine deutliche Aufwertung erfahren und so die städtebauliche Situation am Ort stärken.

### **2.2 Städtebaulicher Umgang mit dem Ensembles Haag 1 (bis Haag 5)**

Unser Entwicklungsanspruch richtet sich nicht ausschließlich auf das Objekt Haag 1/ 1a und dessen funktionale Wiederbelebung innerhalb einer weitestgehend intakten städtischen Struktur. Vielmehr haben wir den Anspruch, durch behutsamen Umgang mit der historischen Substanz, einen auf dieses Quartier bezogenen städtebaulichen Mehrwert zu schaffen. Durch die funktionale, nutzerorientierte und architektonische Aufwertung der Gebäude sowie durch die potenzielle Nachverdichtung der Liegenschaft(en), gehen wir von einer Aufwertung des Gesamtensembles Haag aus.

Durch die Grundsanierung der baulichen Substanz sowie durch die partielle Ergänzung von Baukörpern oder Erschließungswegen im Innen- oder Außenbereich wird die vorhandene bauliche Struktur behutsam angepasst und für eine zukünftige und nachhaltige Nutzung vorbereitet.

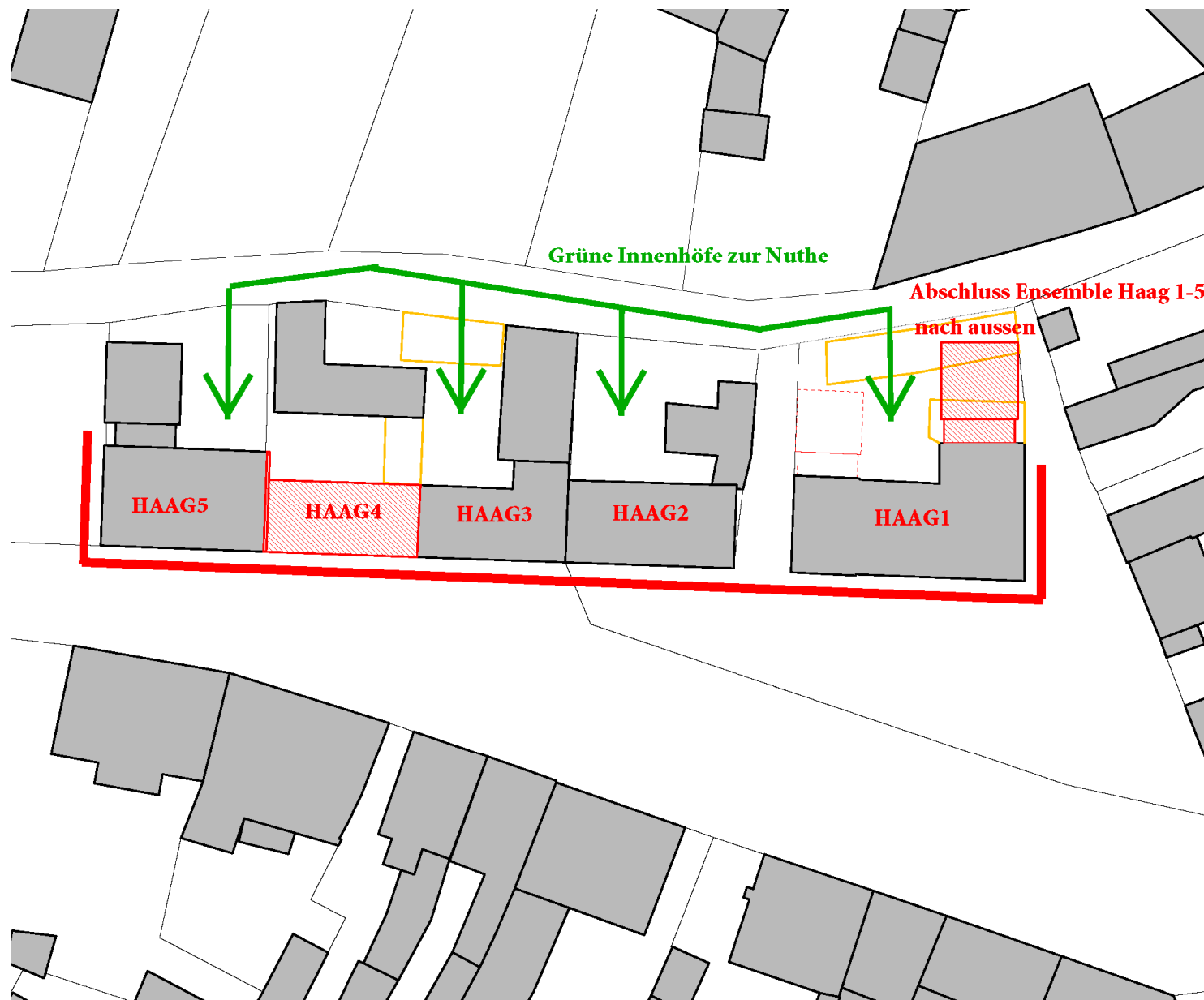


Abbildung 2: Gesamt Betrachtung Haag 1 bis 5 — übergeordnetes städtebauliches Leitbild (ohne Maßstab)

## **2.3 Bauliche Maßnahmen**

In unserer Betrachtung gehen wir von einer Grundsanierung der bestehenden Gebäudeteile aus. Hierzu zählt die Entkernung des Bestandes unter Berücksichtigung der historischen Substanz in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege. Dachstühle und Dachhaut werden ertüchtigt, erneuert und für die zukünftige Nutzung vorbereitet. Treppen und Treppenträume werden hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange überprüft, ergänzt und ertüchtigt. Alle Fenster und Türen werden ausgetauscht. Durch die Neuinstallation aller gebäudetechnischen Anlagen soll das Objekt in den heutigen Stand der Technik versetzt werden. Die Oberflächen aller Geschosse werden erneuert oder überarbeitet. Die Fassaden werden ebenfalls überarbeitet und nach Möglichkeit energetisch optimiert.

Die Außenanlagen sind ebenfalls komplett neu herzustellen. Auf einen Bestand kann hier zumindest in den Hofflächen nicht zurückgegriffen werden. Ein Minimum an versiegelten Flächen soll dem Potenzial des Ortes gerecht werden und den Grünzug von der Nuthe in den Innenhof/ Hof ermöglichen erweitern.

An der Uferkante soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit geboten werden, nah am Wasser im Außenraum auf einer Terrasse zu verweilen.

### 3. Nutzungskonzept

#### 3.1 Wohnformen, Zielgruppen, Außenraum

Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen mit diversen Wohnformen soll das Projekt Haag 1 auf eine heterogene Nutzergruppe ausgerichtet werden. Barrierefreies altengerechtes Wohnen in den Erdgeschossen sowie große Einheiten für Familien oder für das Wohnen und Arbeiten in den Obergeschossen ermöglichen ein breites Zielgruppenspektrum. Im ehemaligen Brauhaus (nördlicher Gebäudeteil) soll der Wohnraum entwurfsabhängig über zwei bis drei Geschosse ausgerichtet sein.

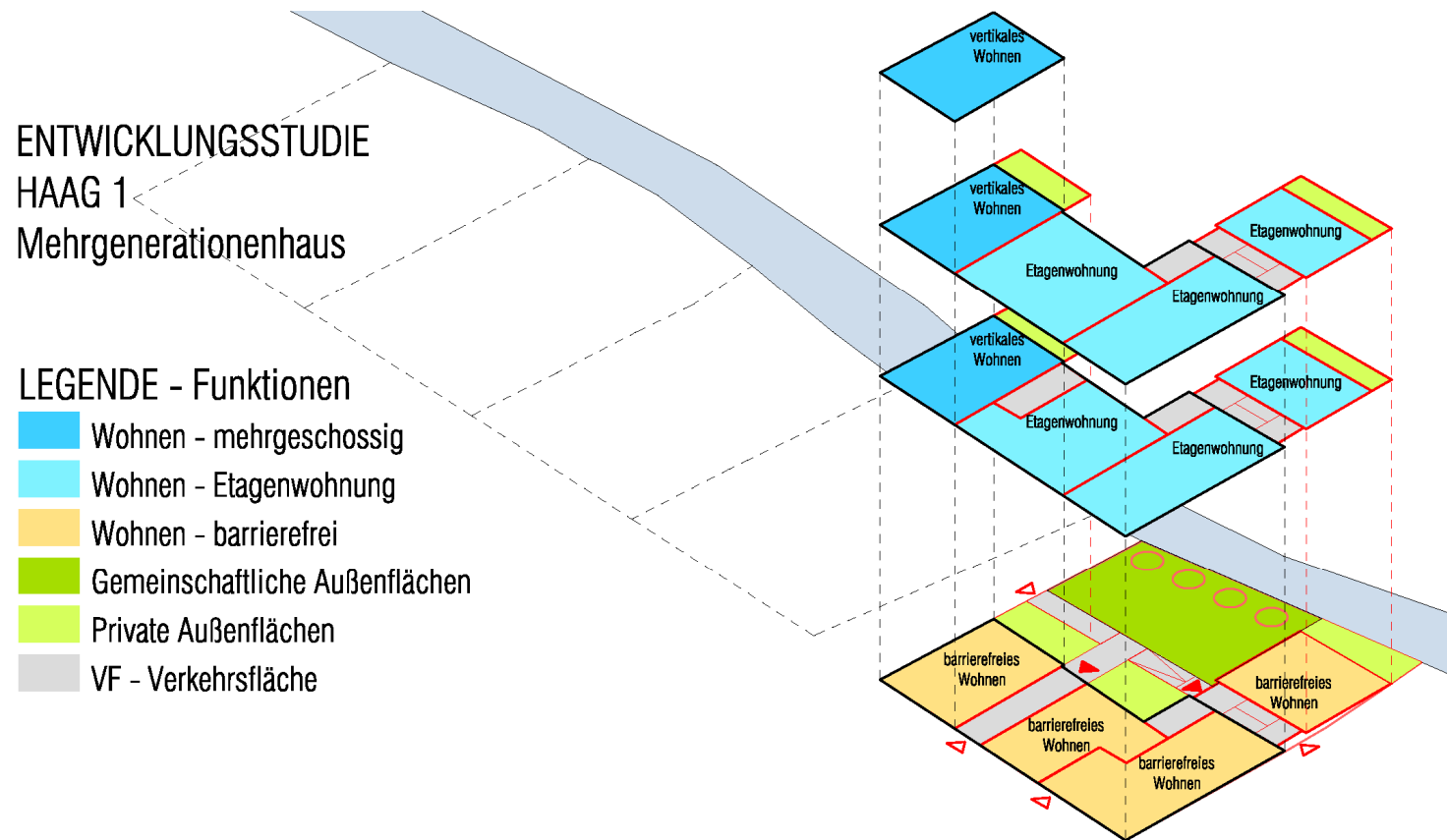


Abbildung 3: Visualisierung Nutzungszonen — Wohnungstypen, Außenraum, Erschließung (ohne Maßstab)

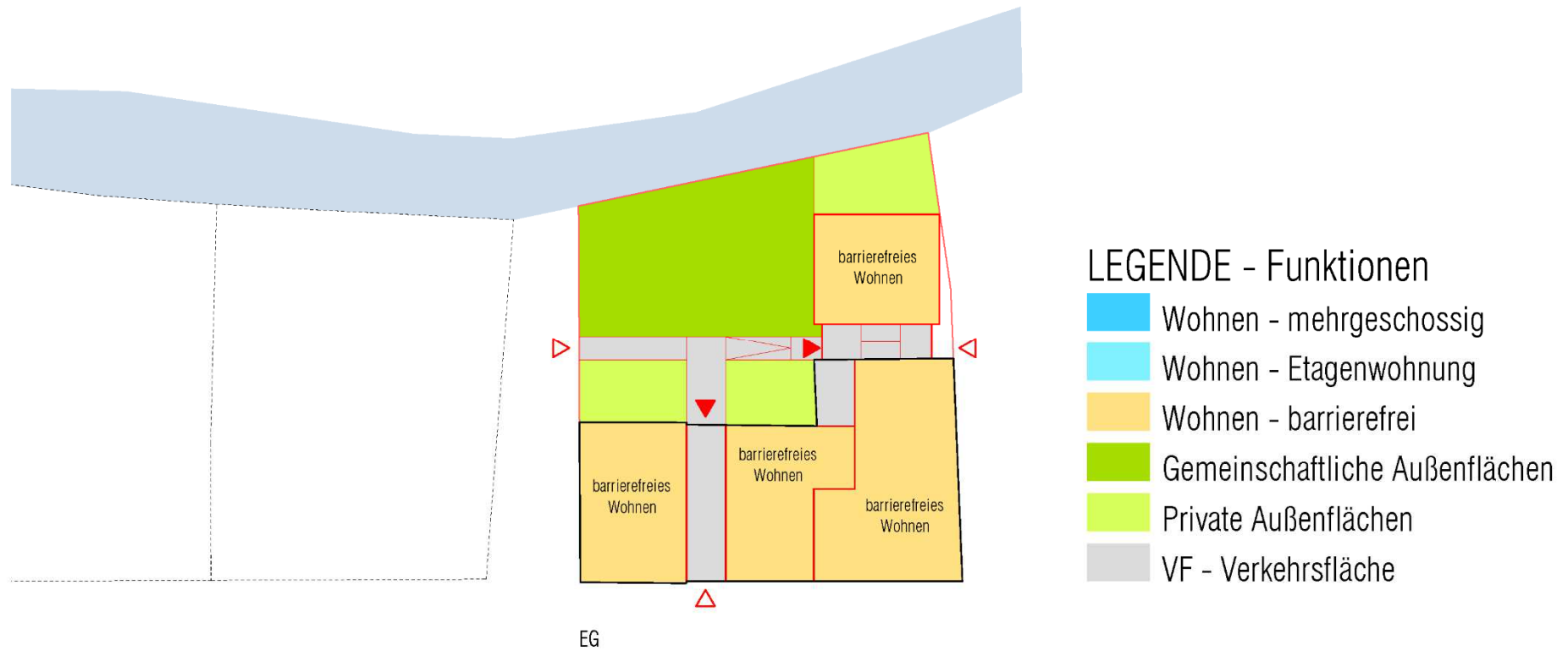


Abbildung 4: Nutzungskonzept Haag 1 – Erdgeschoß (ohne Maßstab)



Abbildung 5: Nutzungskonzept Haag 1 – -1. Obergeschoß (ohne Maßstab)

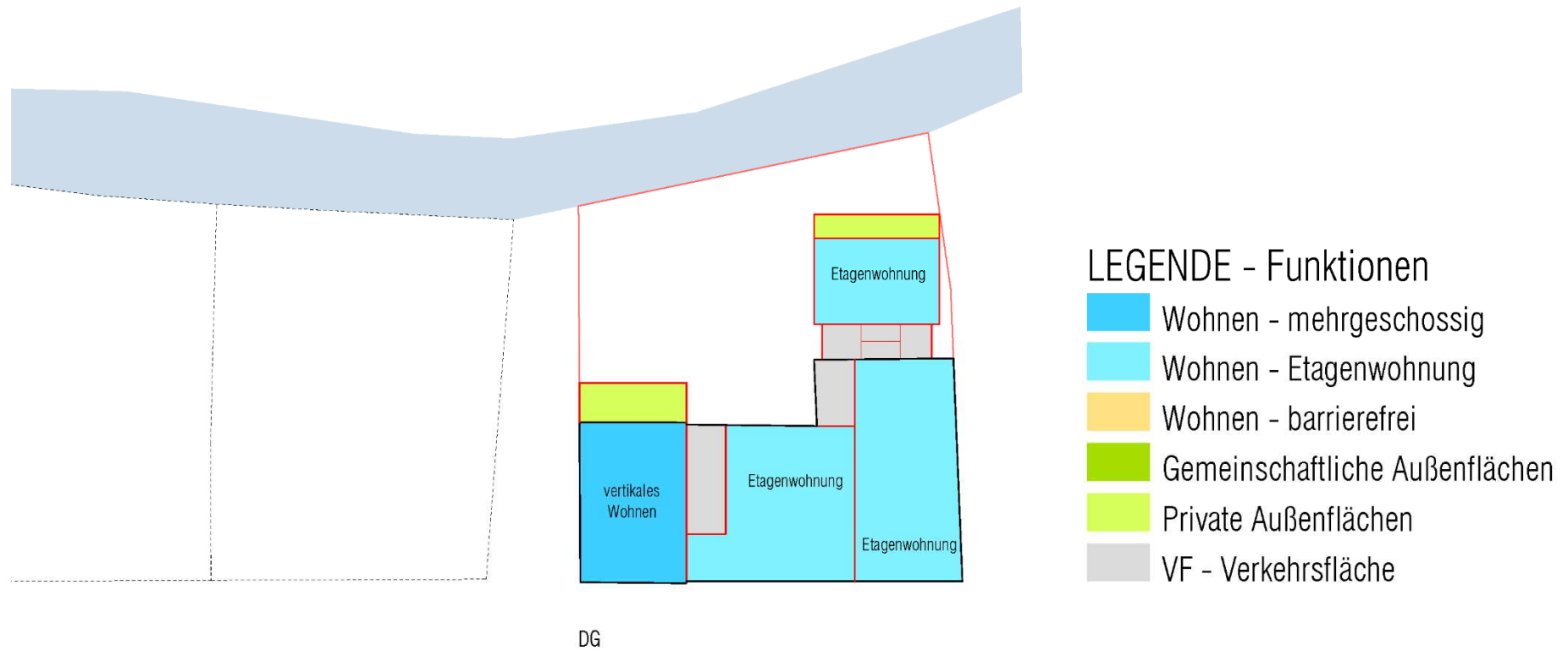


Abbildung 6: Nutzungskonzept Haag 1 – Dachgeschoß rechter Gebäudeteil (ohne Maßstab)



Abbildung 7: Nutzungskonzept Haag 1 – Dachgeschoß linker Gebäudeteil (ohne Maßstab)

Die Ergänzung durch kleinere Wohnungen zielt auf die Nachfrage nach Haushaltsgrößen von ein bis zwei Personen. Insgesamt und mit Blick auf die Etagenwohnungen im südlichen Teil, soll dem Trend zur größeren Familie entsprochen werden und innerstädtisches Zusammenleben unter einem Dach fördern. Unterstrichen wird dieser Anspruch durch Gemeinschaftsräume im Außenbereich. Neben privaten Terrassen - den jeweiligen ufernahen Wohnungen zugeordnet, soll der überwiegende Außenraum allen Nutzern der Liegenschaft als qualitativ gestalteter Grünraum zur Verfügung stehen.

Zudem werden die Wohnungen je nach bauordnungsrechtlicher und baukonstruktiver Möglichkeit mit Balkonen ausgestattet.

### **3.2 Stellplatzbedarf Bestandsgebäude**

Die Stellplatzsituation des Objektes wird zunächst aus der ursprünglichen Nutzung abgeleitet. Vor dem Leerstand, also innerhalb der letzten Nutzungsperiode beinhaltete das Objekt Haag 1/ 1a sieben Wohnungen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde ist jeder Wohnung ein Stellplatz zuzuordnen. Die aktuell nicht genutzte, zu ihrer Entstehungszeit jedoch baupolizeilich oder bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsimmobilie ist mit einem bilanzierten Bestand von 7 Stellplätzen ausgestattet.

Durch die Umwidmung von Wohnungen in barrierefreie Wohnungen, ist ein abweichender Flächenschlüssel (0,2 Stellplätze/ barrierefreie Wohnung) anzuwenden. Trotz der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum in den Dachgeschossen (+3 Wohnungen) ist die Gesamtbilanz der Stellflächen erfüllt. Den Nachweis entnehmen Sie bitte der Anlage „Stellplatznachweis“.

### **3.3 Stellplatzbedarf bei Neubau/ Anbau/ Ergänzung oder Erweiterung**

Die Stellplatzsituation gestaltet sich bei Neu- oder Ergänzungsbauten und bei der Nachverdichtung des Objektes auf rückwärtigen Grundstücksteil entsprechend des dort möglichen Wohnungsangebotes. Da hier noch keine Konzeptbesprechungen mit der Stadt, der Denkmalschutzbehörde und dem Umweltamt stattfanden, sind noch keine genaueren Aussagen möglich.

Eine potenzielle Nachverdichtung könnte einen Bedarf zwischen zwei bis vier Stellplätze nach sich ziehen. Festzustellen ist, dass die Stellflächen nicht auf dem Grundstück selbst abgebildet werden können.

Die Möglichkeiten der Kompensation richten sich zum einen nach der Stellplatzsatzung § 5 Abs. 1 und Abs. 2. Hier wird eine mögliche Verringerung der Richtzahlen benannt, die sich auf einen Ansatz von 50% der erforderlichen Stellplätze, bei unmittelbarer Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, reduzieren lässt. Dies ist gegeben.

Zum anderen könnte das Instrument der Stellplatzablösung in Anwendung gebracht werden.

## **4. Zeitliche Realisierung**

### **4.1 Zusicherung Genehmigungsplanung und Baubeginn**

Die im Exposé sowie in der Aufforderung zur Abgabe des Entwicklungs- und Sanierungskonzeptes benannten Terminketten werden von uns zugesichert. Wir können die Einreichung der Baugenehmigung sowohl 12 Monaten oder wie noch im Exposé gefordert, bereits schon nach 8 Monaten bezogen auf die Vertragsunterzeichnung zusichern.

Auch den Baubeginn, der sich auf die Erteilung der Baugenehmigung bezieht und spätestens 6 Monate später erfolgen soll, bestätigen wir hiermit.

Das Projekt soll in einem Bauabschnitt umgesetzt werden. Wir beabsichtigen eine konzentrierte und zügige Durchführung von Sanierung und ggf. Ergänzungsbauten. So können die Belastungen der Anrainer und der sonstigen Umgebung auf ein Mindestmaß reduziert werden.

## 5.2 Finanzierungskonzept

Für die Realisierung des Projektes planen wir insgesamt eine Investition in Höhe von 2.200.000,00 EUR. Die Kostenschätzung nach DIN 276 finden Sie in der Anlage.

Die Finanzierung planen wir wie folgt:

Hausbankfinanzierung: 1.935.000 EUR

Eigenkapital: 265.000 EUR

Summe: 2.200.000 EUR

Im Laufe der Planungsphase werden wir Möglichkeiten hinsichtlich der Einbindung von KfW-Mitteln in die Hausbankfinanzierung prüfen.

## **6. Benennung des Planers zur Begleitung der Maßnahme**

LEHMANN + LIESCHKE Generalplanungsgesellschaft mbH

Kallinchener Straße 30

15806 Zossen

[www.ll-gp.com](http://www.ll-gp.com)

[mail@ll-gp.com](mailto:mail@ll-gp.com)