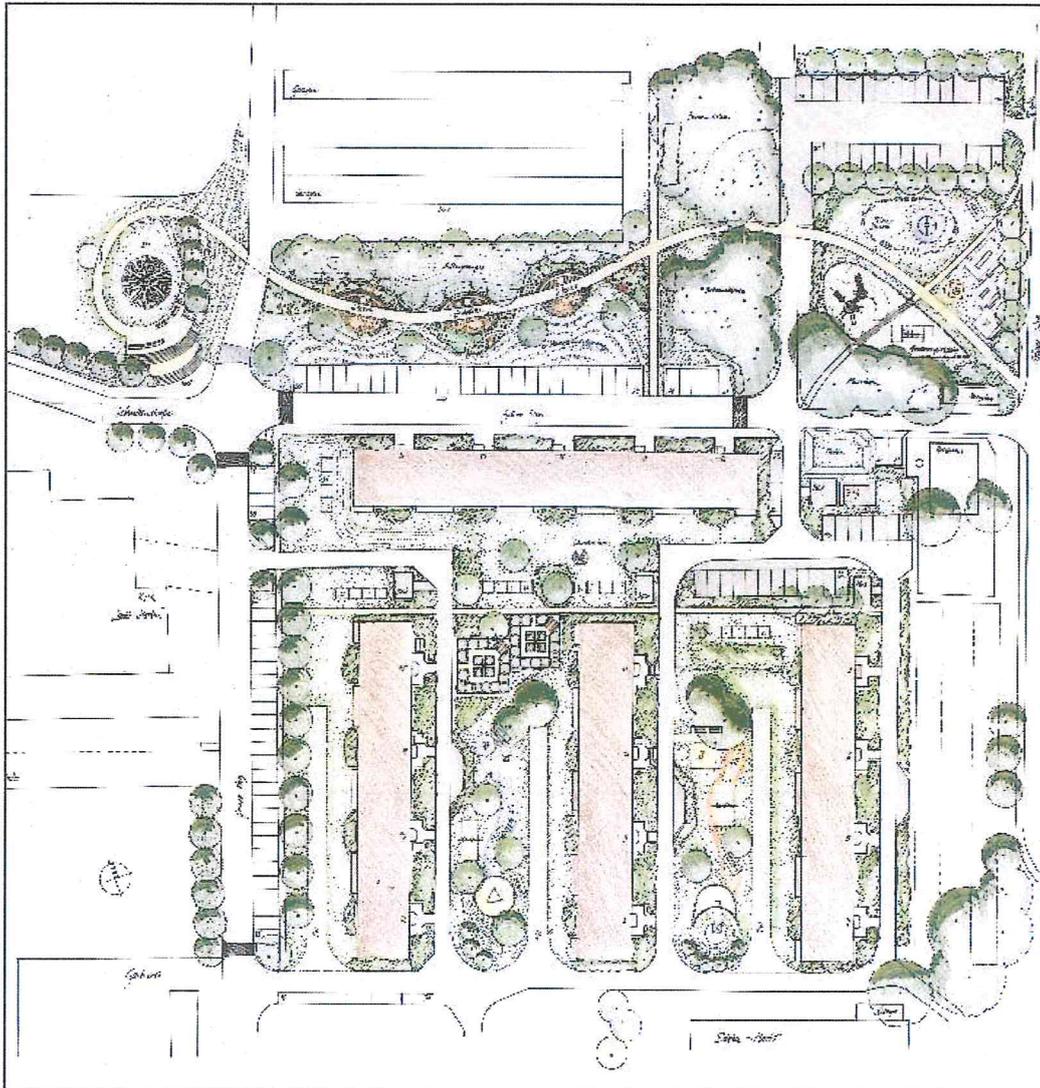


# Wohnumfeldgestaltung Grüner Weg in Biesenthal

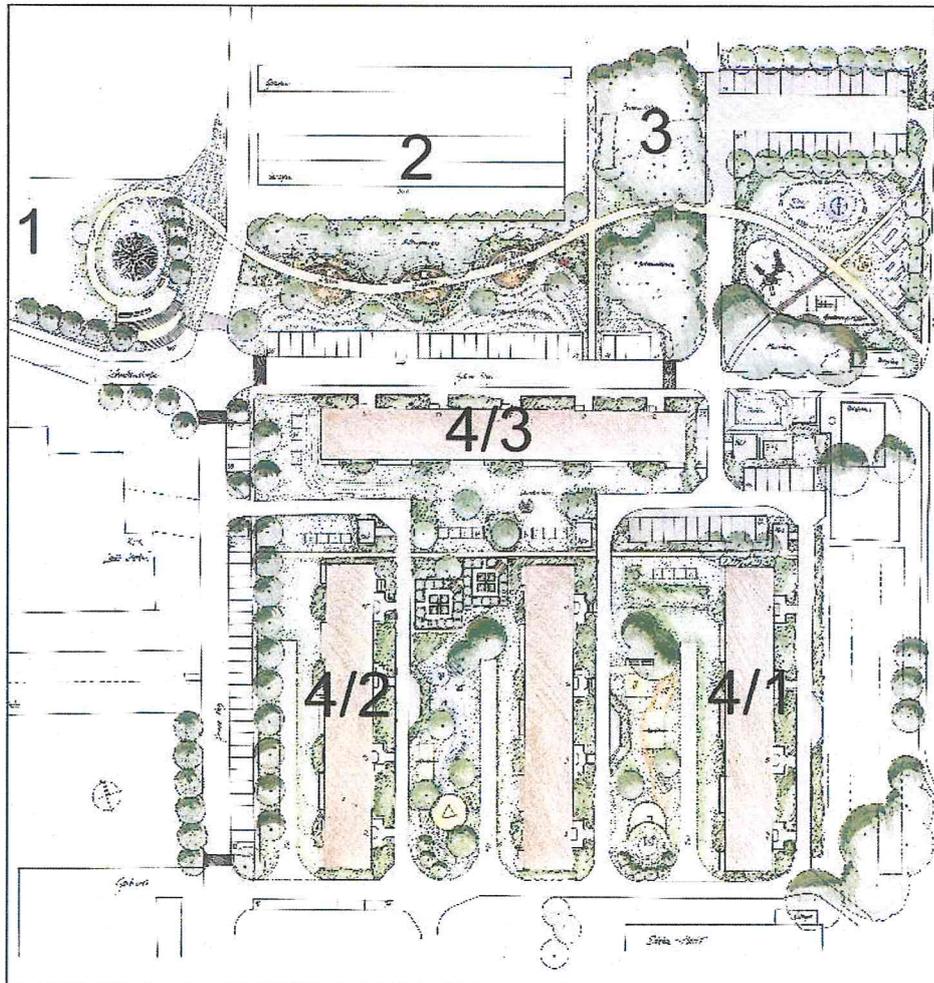
Vorentwurfsplanung 31.05.2015



Büro Silke Cinkl und Frank Buck, Große Straße 36, 15344 Strausberg

# Wohnumfeldgestaltung Grüner Weg in Biesenthal

## Flächenaufteilung



Fläche 1	Rondell	940 m <sup>2</sup>
Fläche 2	Promenade	1.900 m <sup>2</sup>
Fläche 3	Aktivzone + Birkenwäldchen	2.875 m <sup>2</sup>
Fläche 4/1	Umfeld Grüner Weg 4-7	1.869 m <sup>2</sup>
Fläche 4/2	Umfeld Grüner Weg 8-11+12-15	2.294 m <sup>2</sup>
Fläche 4/3	Umfeld Grüner Weg 16-20+Trafofläche	735 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		10.613 m <sup>2</sup>

# Wohnumfeldgestaltung Grüner Weg in Biesenthal

## Baubeschreibung

### Vorbemerkungen

Unserer Bewerbung im Oktober 2014 folgte am 10.03.2015 die Beauftragung der Planungsleistungen für die Vorentwurfsphase durch die Stadt Biesenthal. Es ist eine Zusammenarbeit mit der Bildhauermeisterin Frau Anne Schulz anzustreben, mit dem Ziel, die in Gemeinschaftsarbeit mit den Bewohnern geschaffenen Steinobjekte im Planungsgebiet zur Schaffung einer hohen Identifikation aufzustellen. Von der WOBAU mbH Bernau erhielten wir das Ergebnis einer Einwohnerbefragung vom Frühjahr 2014. Eine Verschönerung des Wohnumfeldes wünschen sich die meisten Mieter. Konkret werden die Verbesserung des Parkplatzangebotes und die Verschönerung der Hausvorgärten genannt. Auf einer Begehung am 05.05.2015 unterbreiteten der Vorsitzenden des Bauausschusses, Herr Jahn und der Vertreter der Lokalen Agenda 21 Biesenthal e. V., Herr Krone, Vorschläge, die in die Planung einfließen sollten. Siehe hierzu Protokoll im Anhang. Am 20.05.2015 stellten wir unser Planungskonzept dem Bauausschuss Biesenthal vor und erhielten von allen Anwesenden Zustimmung zum Vorentwurf. Als Problem wurde die Unterversorgung mit Flächen für den ruhenden Verkehr erkannt. Eine beigefügte Skizze zeigt eine Möglichkeit der Entspannung und Verbesserung der Situation auf, nachdem offen über einen möglichen Abriss der Garagenanlage diskutiert wurde.

### Bestandseinschätzung

Das Wohngebiet Grüner Weg liegt zentral in der Ortsmitte des weitläufigen Siedlungsgefüges der Stadt Biesenthal. Es ist Heimat für 225 Familien in 5 fünfgeschossigen Wohngebäuden mit 4-5 Hauseingängen. Im Planungsgebiet stehen 4 Wohngebäude, das 5. steht in der Schützenstraße. Die äußeren Erschließungsstraßen sind im guten Zustand, die inneren Wohnwege nicht. In den letzten Jahren wurden bereits Verbesserungen realisiert. So entstanden im westlichen und nördlichen Abschnitt des Grünen Weges 61 neue PKW-Stellplätze. Die beiden Wohnhöfe wurden mit einigen Kleinkinderspielgeräten und neuen Wirtschaftseinrichtungen wie Müllsammel- und Wäschetrockenanlagen ausgestattet. Darüberhinaus finden wir punktuelle Baum- und Gehölzpflanzungen in den Wohnhöfen und auf dem Hang zwischen der KITA und der Seniorenwohnanlage. Nach dem Abriss des alten Trafohauses und der Aufstellung eines Trafomoduls entstand eine befahrene Brachfläche. Auch die Gesamtsituation östlich von Haus 4-7 ist durch den unbefestigten Parkplatz und der räumlichen Nähe der Anlieferzone EDEKA-Markt nicht zufriedenstellend. Der Hang oberhalb Haus 16-20 zeigt sich als große Brachfläche mit der unansehnlichen Vorderfront des Garagenhofes. Die Außenflächen zwischen Ahornhain, Birkenwäldchen und östlichem Grünen Weg liegen ungestaltet brach. Große asphaltierte und betonierte Flächen erinnern an das alte Heizhaus mit den Lagerflächen für Festbrennstoffe. Der Ballspielplatz mit einem 4 m hohen Ballfangzaun macht einen ungenutzten Eindruck. Zwischen der Südseite Haus 16-20 und den Nordgiebeln der Häuser Grüner Weg 4-7, 8-11 und 12-15 liegen zahlreiche Leitungen breitgefächert, so dass hier kaum Bodeneingriffe für Neugestaltungen möglich sind. Der wertvolle Baumbestand des Birkenwäldchens, des Ahornhaines, der Lindenreihe und den beiden Baumzwillingen in den Wohnhöfen bleiben erhalten. Die in den letzten Jahren realisierten Neupflanzungen ebenso.

## Entwurfskonzept

Der Aufwertung der Wohninnenbereiche gilt in erster Linie die Aufmerksamkeit der Planung. Neben der Schaffung zusätzlicher Parkplätze gilt das Augenmerk den Hausvorgärten, der Erweiterung des Spielangebotes, dem Anlegen eines Verbindungsweges und der Ergänzung von Baum- und Gehölzpflanzungen.

Das größere Gestaltungspotential liegt in den nördlichen Außenflächen oberhalb des Gebäudes Grüner Weg 16-20.

Eine "Grüne Promenade" erstreckt sich auf einer Länge von ca. 200 Metern und verbindet die Gestaltungsschwerpunkte Rondell und Aktivzone.

Um eine bessere Gliederung der Kosten zu erzielen, teilen die Planverfasser die ca. 10.600 Quadratmeter große Planungsfläche in 6 Teilflächen auf, die jetzt auch im einzelnen vorgestellt werden sollen.

### **Fläche 1: Rondell 940 m<sup>2</sup>**

Die bereits mit Bäumen und Solitärgehölzen ausgestattete Hangfläche wird durch eine ca. 10 Meter breite Treppenanlage mit Zwischenpodest erschlossen.

Bequeme Holzbänke mit hohen Rückenlehnen laden zum Verweilen ein. Der Blick schweift über das Wohngebiet nach Süden.

Der zu überwindende Höhenunterschied beträgt 1,6 Meter. Den Mittelpunkt bildet der weitausladende Traubenkirschen-Heister. Um den Baum herum schlängelt sich die Promenade Richtung Osten und senkt sich zum Priesterweg ab.

Der 2 Meter breite Weg ist mit gelben Betonpflastersteinen auf 25 cm Tragschicht befestigt. Die Planverfasser wünschen sich hier und in Fläche 2 die "Spur der Steine" der Bildhauerin Anne Schulz und ihrer Mitwirkenden.

### **Fläche 2: Grüne Promenade 1.900 m<sup>2</sup>**

Die gesamte Brachfläche erhält durch massive Bodenbewegungen eine neue Topografie, siehe Schnittdarstellung im Anhang. Die steile Böschung oberhalb der Parkplatzreihe wird abgetragen. Die gewonnenen Erdmassen in einer Größenordnung von ca. 500 m<sup>3</sup> sind vor den Garagen als Aufhügelungen wieder einzubauen. Auch alle Bodenabträge aus anderen Baufeldern können hier abgesetzt werden. Damit sparen wir erhebliche Entsorgungskosten. Zwischen Ab- und Auftrag verläuft in Ost-Westrichtung die 2 Meter breite Promenade mit drei Sitzinseln, bestehend aus Halbrundbänken, Grillanlagen und vorgelagerten Stauden/Gräserpflanzungen.

Ein Rosenband aus Strauch- und bodendeckenden Rosen begleitet den Weg.

Die Aufhügelungen erhalten eine Sichtschutzpflanzung mit schnellwachsenden Baumheistern.

Die flache Rasenböschung oberhalb der Parkplätze wird mit 5 Einzelbaumpflanzungen unterbrochen.

Westlich des Birkenwäldchen führt ein Nebenweg in die Umgebung.

### **Fläche 3: Aktivzone zwischen Ahornhain und Birkenwäldchen 2.875 m<sup>2</sup>**

Der massive Baumbestand des Birkenwäldchens und des Ahornhaines bleibt erhalten.

Das Birkenwäldchen wird von Unrat und Wildaufwuchs gereinigt, der Ahornhain vor wildem Parken geschützt.

Die 250 m<sup>2</sup> Betonplatten in der Rasenfläche werden entfernt.

Die großen Asphaltflächen bleiben erhalten. Nach dem Abriss des Ballfangzaunes kann die Fläche zu einem Parkplatz für 31 PKW umgenutzt werden.

Diese Maßnahme ist in der Kostenaufstellung nicht enthalten!

Die Grüne Promenade kreuzt sich mit einem 1,2 Meter breiten Nebenweg und gliedert die große Rasenfläche in die Nutzungsbereiche Abenteuerspielplatz mit Spielkombinationen, Wikingerschaukel, Holzsteg und generationsübergreifendem Fitnessparcours mit Balancierstrecke, Einzelgeräten, Sitzmöglichkeiten.

Die gesamte Anlage ist mit Baum- und Gehölzpflanzungen eingefasst, ebenso der Recyclingplatz östlich des Ahornhaines.

**Fläche 4/1: Umfeld Grüner Weg 4-7, Ost- und Westseite 1.869 m<sup>2</sup>**

Oberhalb des Nordgiebels wird ein 1,2 Meter breiter Verbindungsweg aus Betonrechteckpflaster auf 25 cm Tragschicht angelegt, der alle drei Innenbereiche verbindet und bis zum westlichen Grünen Weg führt. Parallel dazu werden die Wäschetrockenanlagen neu geordnet.

Damit wird eine zusammenhängende Fläche frei, auf der 12 neue PKW-Stellplätze entstehen können. Diese sind mit Splittfugenpflaster auf 25 cm Tragschicht befestigt.

Vor den Hauseingängen entstehen östlich der Wohnwege Parktaschen für Kurzzeitparker wie Sozialdienste, Handwerker oder zum Be- und Entladen.

Die restliche Strecken der Wohnwege werden mit Koppelzaun aus geschältem Rundholz gegen wildes Parken geschützt.

Eine 3 Meter breite Gehölzpflanzung entlang der Ostseite des Wohnweges Haus 4-7 schafft eine klare Raumtrennung zum geplanten Parkplatz der Handelseinrichtungen.

Die Sockelbereiche zwischen den Loggien sind durch Blütensträucher zu verdecken.

Unter der Schaukelanlage wird Fallschutzsand eingebaut. Ein Kletterberg mit Rutsche schließt den Innenbereich gegen den EDEKA-Markt ab.

In die Rasenfläche wird ein zusätzlicher Bankstandort auf einem Plattenspiegel eingeordnet.

Zwei neugepflanzte Bäume gliedern den langgestreckten Raum.

Die gesamte Rasenfläche, einschließlich Schotterzufahrt der Feuerwehr erhält eine 10 cm Andeckung mit Oberboden und eine Neuansaat.

Entlang der Feuerwehrezufahrten sind Leitpoller einzusetzen.

**Fläche 4/2: Umfeld Grüner Weg 8-11 und 12-15, Ost- und Westseiten 2.294 m<sup>2</sup>**

Weiterführen des o.g. Verbindungsweges, Unterpflanzung der Sockelbereiche zwischen den Loggien. Die Vorgärten der Eingänge 12-15 sind komplett neu zu gestalten.

Parktasche für Kurzzeitparker und Koppelzaun wie oben.

Auch hier ist die Fläche unter der Schaukel mit Fallschutzsand zu versehen. Die Kletterkombination wird mit Pollern eingefasst und erhält ebenfalls neuen Fallschutzsand.

Zur besseren Raumbegrenzung kann ein langgestreckter Hügel am Südenende des Innenbereiches beitragen. Ein Kinderkarussell wird zusätzlich aufgebaut.

Zwei Bankstandorte laden Eltern und Großeltern zum Verweilen ein, während Kinder und Enkel spielen.

Die Rasenflächen und Feuerwehrezufahrten werden wie oben beschrieben aufgewertet.

Als Experiment haben wir zwei 100 m<sup>2</sup> große Flächen eingeordnet, die zur individuellen Gartennutzung zur Verfügung stehen. Familien oder Nachbarschaftsgruppen können sich zum "Gärtnern" zusammenfinden. Die Einzäunungen und Ausstattungen werden als Baumaterialien zur Verfügung gestellt. Den Aufbau und die Bewirtschaftung der Anlagen übernehmen die Nutzer. Über Frischwasseranschlüsse kann verhandelt werden, Elektroversorgung gibt es nicht.

Drei neue Bäume gliedern auch hier den langgestreckten Freiraum.

Die östlichen Mehlbeerbäume sind umzusetzen, da sie zu dicht an der Buche stehen.

**Fläche 4/3: Umfeld Grüner Weg 16-20 und Trafobläche 735 m<sup>2</sup>**

Die Vorgartenbereiche der 5 Hauseingänge sind neu zu gestalten.

Die Sockelzonen zwischen den Loggien erhalten Unterpflanzungen. Auf der Südseite können wenige Einzelbäume und Gehölzgruppen gepflanzt werden. Die

Wäschetrockenanlagen sind neu auszurichten. In der Mitte der Anlage ist ein Schwalbenturm aufzustellen. Diese Anregung kommt von der Agenda 21 Biesenthal e.V., um das Problem mit dem Nestbau an den Fenstern zu beheben.

Östlich des Wohngebäudes können zusätzlich 11 PKW-Stellplätze angeordnet werden.

Durch diese Baumaßnahme wird die Brachfläche nach dem Abriss der alten Trafostation beseitigt und das wilde Befahren und Parken unterbunden.

Eine weitere Maßnahme der Verkehrsberuhigung ist das Aufpflastern von Straßenabschnitten in den äußeren Erschließungsstraßen.

## Kostenermittlungen nach DIN 276

Die Herrichteleistungen wurden über m<sup>2</sup>-Pauschalen in zwei Kategorien entsprechend des notwendigen Eingriffs erfasst, noch keine Einzelauflistung.

Der Wegebau erfolgt generell auf 25 cm Recyclingtragschicht. Wir unterscheiden vier Betonwerksteinkategorien zur Befestigung von Wegen, Parkplätzen und Bankstandorten.

Gelbes Betonpflaster mit Natursteinvorsatz, inkl. Kantensteine K 6 :	43,00 € pro m <sup>2</sup> ,
Betonrechteckpflaster grau, inkl. Kantensteine K6 :	35,00 € pro m <sup>2</sup> ,
Betonwerksteinplatten 40/40 cm, grau, inkl. Kantenstein K6 :	35,00 € pro m <sup>2</sup> ,
Spittfugenpflaster grau für Parkplätze, inkl. Kantenstein K8 :	35,00 € pro m <sup>2</sup>

Die 286 m<sup>2</sup> große Abenteuerspielanlage auf Fläche 3 wird über m<sup>2</sup>-Pauschale: 150 € pro Quadratmeter erfasst, da über die konkrete Ausstattung noch Diskussionsbedarf besteht.

Ausstattungen wie Bänke, Papierkörbe, Spiel- und Fitnessgeräte u.a. wurden konkret erfasst.

Baum-, Gehölzpflanzungen und Rasenansaat sind preislich konkret erfasst, einschließlich aller dazugehöriger Pflegemaßnahmen während der Fertigstellungspflege. Kosten der ein- oder zweijährigen Entwicklungspflege sind nicht enthalten.

Wie bereits im Text erwähnt, sind die Überlegungen zur Umnutzung der Asphaltflächen zu Parkplätzen in der Kostenermittlung nicht enthalten.

Kosten der Baustelleneinrichtungen sind Bestandteil der Kostenermittlung.

Baunebenkosten wie Honorare oder Bearbeitungsgebühren sind nicht enthalten.

## Variantenvergleiche 1-3

Die **Vorzugsvariante 1** weist alle vom Bauausschuss befürworteten Gestaltungsinhalte auf. Sie ist in dieser Dokumentation detailliert in allen 6 Einzelflächen 1, 2, 3, 4/1, 4/2 und 4/3 preislich erfasst.

Die **Minimalvariante 2** beinhaltet ein Einsparpotential, um den angestrebten Kostenrahmen von 250.000 € einzuhalten.

Dabei muss auf die Gestaltung der Flächen 1 und 3 komplett verzichtet werden.

Die Fläche 2 wird topografisch durch Ab- und Auftrag gegliedert und erhält eine Bepflanzung mit Baumheistern als Sichtschutz vor den Garagen. Die Rasenflächen werden angelegt, der Promenadenweg entfällt.

Dadurch entsteht bei Fläche 2 gegenüber Variante 1 eine Kostenreduzierung von 50.000 €

Die Flächen 4/1, 4/2 und 4/3 bleiben kostentechnisch gleich wie Variante 1.

Die **Reduziervariante 3** verzichtet vor allem auf die kostenintensiven Ausstattungen der Fläche 3, daraus resultiert eine Einsparung auf Fläche 3 in Höhe von 78.000 €.

Auch Sonderanfertigungen der Bänke auf den Flächen 1 und 2 und die Grillplätze gehören zum Einsparpotential. Einsparung bei Flächen 1 und 2 ca. 10.000 €

Die Flächen 4/1, 4/2 und 4/3 bleiben kostentechnisch gleich wie Variante 1.

Weitere Differenzierungen sind im Zuge der weiteren Planungsphasen möglich.

Strausberg, den 29.05.2015