



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
03 Anlage zu DS 478/2023/19-24/1	Gemeindevertretung	FB I	öffentlich	Seite 1 von 4	05.12.2023

Sachstand Kommunalen Wohnungsbau Rudolf-Breitscheid-Straße 35 in 15366 Hoppegarten

1. HOAI Leistungsphase 2 Grundleistungen – Arbeitsergebnisse:

▪ Grunddaten

- 6 Wohneinheiten, Souterrain, Hochparterre, 1. Obergeschoss
- Bruttogrundfläche (BGF) = 3 x 225 m² = 675 m² (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks)
- Zugang von Gartenseite
- im Souterrain weiterhin Mieterkeller und Technikraum
- Wohnungsgrößen ca. 55 m² (zwei 2-Zimmer-Wohnungen im Souterrain) bis 88 m² (vier 3-Zimmer-Wohnungen in Hochparterre, 1. Obergeschoss)
- Belichtung im Dachgeschoss vorrangig über Gauben
- auf der Gartenseite sind den Wohnungen Balkone / Terrassen zugeordnet



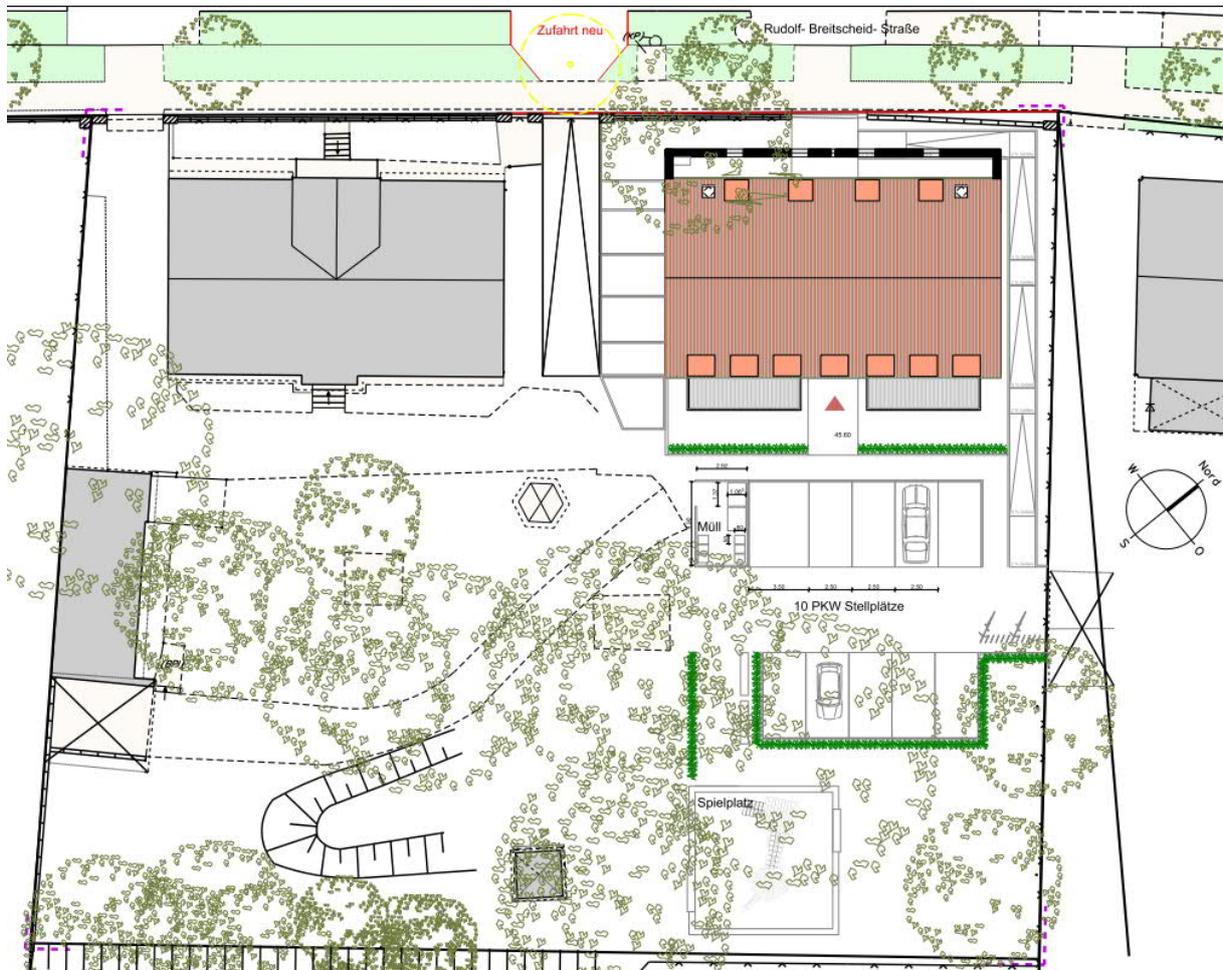
Grundrisse, Ansichten

- im hinteren Grundstücksbereich sind gem. Stellplatzsatzung 10 Stellplätze für PKW, sowie 10 Fahrradstellplätze vorgesehen
- gem. Spielplatzsatzung ist ein Kinderspielplatz vorzusehen, es wurde ein kleiner Sandspielplatz mit Klettergerüst für Kleinkinder angenommen



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
03 Anlage zu DS 478/2023/19-24/1	Gemeindevertretung	FB I	öffentlich	Seite 2 von 4	05.12.2023

- die Verlegung der Grundstückszufahrt von der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen jetzigem Alt- und geplantem Neubau ist erforderlich



Lageplan

▪ Zur Barrierefreiheit:

Im Beschluss AN 109/2021/19-24 wurde bestimmt, dass mindestens eine Wohnung gem. DIN18040-2 barrierefrei einschließlich Zufahrt, Stellplatz und Zugang ausgestattet werden soll. Umsetzung:

- Zufahrt mit PKW zum stufen- und schwellenlosen Zugang zum Haus sowie zu den 2 Wohnungen im Souterrain
- Rampe mit max. 6% Neigung und Anordnung von erforderlichen Zwischenpodesten vom Haus zur öffentlichen Verkehrsfläche
- ein barrierefreier Stellplatz.

Es ist zu beachten, dass die Souterrain-Wohnungen gem. DIN18040-2 barrierefrei erreicht werden, jedoch nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
03 Anlage zu DS 478/2023/19-24/1	Gemeindevertretung	FB I	öffentlich	Seite 3 von 4	05.12.2023

Zusätzliche Anforderungen an barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare Wohnungen wären z.B.:

- in jedem Raum min. eine Bewegungsfläche 1,50 x 1,50 m
- Mindesttiefen der Bewegungsflächen vor Möbeln 1,50 m
- Greif- und Bedienhöhen Türen 85 cm über OFF
- für jede Wohnung Rollstuhlstellplatz 1,50 x 1,80 m
- elektrischer Anschluss zur Batterieaufladung
- Ausstattung von WC-Räumen und Küchen.....

Diese zusätzlichen Anforderungen hätten umfangreiche Auswirkungen auf den Flächenbedarf einer Wohnung und damit auf die Grundrissgestaltung.

▪ Kostenschätzung

Die vorliegende Kostenschätzung weist nachfolgende Kosten aus:

KGR 200	Herrichten Grundstück (inkl. Verlegung Grundstückszufahrt, ohne Medienanschlüsse,)	44.050,00 EUR brutto
KGR 300	Bauwerk - Baukonstruktion	924.750,00 EUR brutto
KGR 400	Bauwerk – Technische Anlagen	270.000,00 EUR brutto
KGR 500	Außenanlagen, Zuwegung, Terrassen	192.600,00 EUR brutto
KGR 700	Baunebenkosten (Planung, Vermessung, Gebühren)	280.102,50 EUR brutto
Gesamtkosten		1.639.502,50 EUR brutto

Die Kostenschätzung beruht auf Werten der BKI Baukosten 2023, statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Es wurden Werte für Gebäude im "mittleren" Standard angesetzt.

Vorabstimmungen mit dem Landkreis Märkisch-Oderland

Untere Denkmalschutzbehörde / Brb. Landesamt für Denkmalpflege:

- Die Planerin hat das Projekt Mitarbeitern der Behörde vorgestellt mit folgenden Ergebnissen:
 - die Gestaltung des Neubaus unterliegt dem §34 Bau GB
 - der Entwurf fügt sich sowohl in der Grundfläche/ Kubatur, als auch in der Gebäudehöhe ein
 - möglichst Holzfenster, Putz in gedeckter Farbigkeit, hell.



Art des Dokuments:	Gremium	Verantwortlich:	Status:	Seite:	Datum:
03 Anlage zu DS 478/2023/19-24/1	Gemeindevertretung	FB I	öffentlich	Seite 4 von 4	05.12.2023

Untere Naturschutzbehörde:

- Mit Mail vom 13.09.2023 wurde vorab folgende artenschutzfachliche Einschätzung gegeben:
 - es sind mit Ausnahme der mit der Planung verbundenen Baumfällungen keine weiteren artenschutzfachliche Belange betroffen
 - vor notwendiger Baumfällung ist der UNB eine artenschutzfachliche Beurteilung zur Prüfung, evtl. Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und Freigabe aus artenschutzfachlicher Sicht vorzulegen.

2. Ausblick

Es war ursprünglich beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit mittels eines Vorbescheides zu klären.

Da es im Zuge der Vorplanung positive Vorabstimmungen zum Denkmalschutz und Naturschutz mit den entsprechenden Fachbehörden gab und das Planungsrecht dem Vorhaben nicht entgegensteht, wird seitens der Verwaltung auf das Einreichen einer Bauvoranfrage verzichtet (Zeitersparnis bis 6 Monate).

Somit ist beabsichtigt, als weitere Schritte die Leistungen Gebäude und Innenräume sowie Freianlagen Planungsphasen 3 – 9 sowie die erforderlichen Fachplanungen und Gutachten aufbauend auf den vorliegenden Ergebnissen Zug um Zug auszuschreiben und zu vergeben.

In der weiteren Planung werden die Grundrisse und Ansichten konkretisiert und ggf. angepasst.

Um das politische Einvernehmen zu erhalten, dass das Vorhaben mit dem Kostenvolumen von 1,64 Mio. EUR umgesetzt werden soll, wird seitens der Verwaltung eine Beschlussvorlage in die Gremien eingebracht.

Gemeinde Hoppegarten Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten

05.12.2023