

Baruther Straße 13



 1.441 m²
Grundstücksfläche

 ca. 2.225 m²
Wohnfläche (gemäß Bebauungsstudie)

Das Grundstück mit den Flurstücken 392 und 394 befindet sich im Zentrum von Luckenwalde zwischen den Straßenzügen Salzufler Allee, Kleiner Haag und Baruther Straße. Es handelt sich um eine zum Großteil unbebaute Grünfläche. Lediglich in Richtung Baruther Straße befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wohn- und Nutzfläche von 228 Quadratmetern. Das Erdgeschoss beherbergt eine Gewerbeeinheit, die zurzeit vom Kreis-Kinder- und Jugendring Teltow-Fläming e.V. genutzt wird. Im Obergeschoss sind zwei Wohneinheiten mit bestehenden Mietverhältnissen angeordnet.

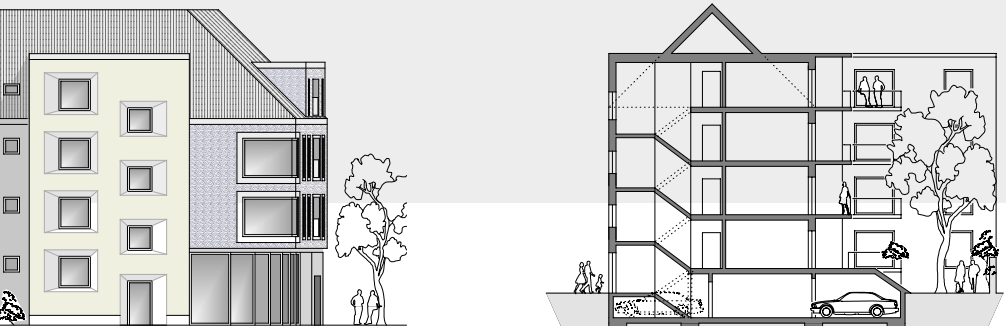
Eine mögliche Bebauung des Grundstücks wurde im Zuge einer Studie des Architekten Björn Grimm untersucht. Hierbei wurde der Abbruch des Bestandsgebäudes zugunsten von Neubauten angenommen. Aufgrund des Abstandsflächenschlüssels von 0,4 H ist theoretisch ein Gebäude nahe der Hochhausgrenze denkbar. Orientiert an der gebauten Umgebung scheinen vier oberirdische Geschosse realistisch, davon eines gegebenenfalls als Staffelgeschoss. Durch den Ausbau von Souterrain und Hochparterre entsteht ein zusätzliches Tiefgaragengeschoss.



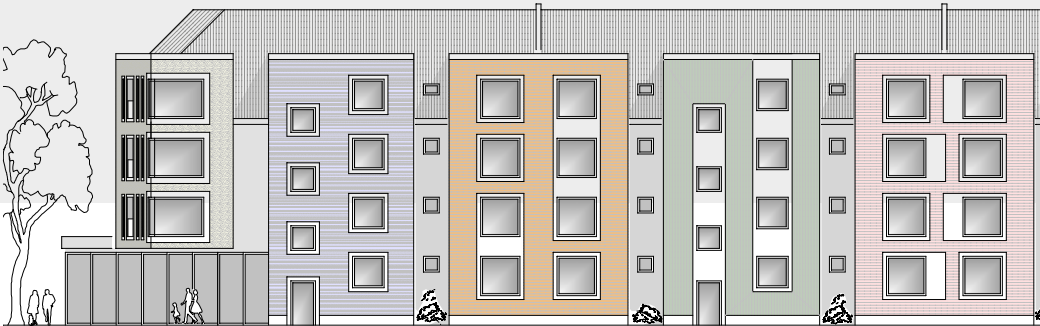
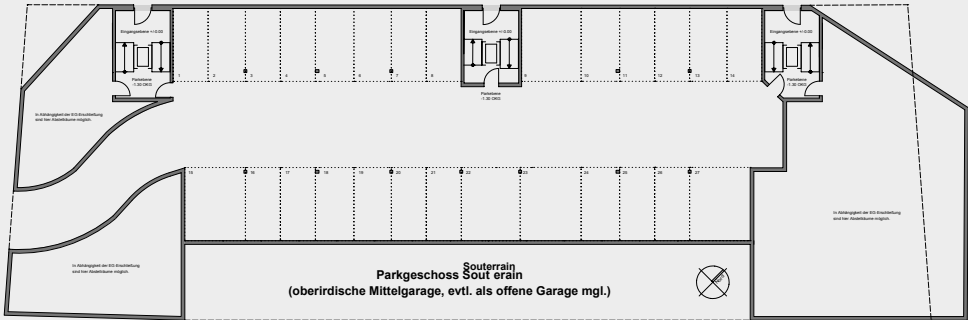
Zur Wahrung des Kleinstadtcharakters wird vorgeschlagen, den Baukörper in eine Reihung einzelner Stadthäuser mit einer Breite von jeweils ca. 10 Metern zu gliedern. Die entsprechend der Grundrissstruktur wiederkehrenden Elemente erhalten jeweils eine individuelle Gestaltung der Fassade, um den kleinstädtischen Maßstab zu bewahren und Identität innerhalb des Blocks zu stiften. Die straßenbegleitende Bebauung ermöglicht die Schaffung eines in Richtung Südwest ausgerichteten Hofes mit Freisitzen für nahezu alle Wohnungen. Die Gebäudeecken werden grundstücks- oder straßenbegleitend geführt und überragen in den oberen Geschossen den Gehweg.

Über einem halb in der Erde versenkten Parkgeschoss mit ca. 27 Stellplätzen sollen im Hauptflügel (Kleiner Haag) im Hochparterre vier Wohnungen mit 325 m² Wohnfläche entstehen. Darüber sind in jedem Vollgeschoss weitere 10 Wohnungen mit insgesamt 715 m² Wohnfläche denkbar. Im Dachgeschoss muss gegebenenfalls ein Dachschrägenabzug erfolgen. Es wird daher von nur 8 Wohnungen mit 500 m² Wohnfläche ausgegangen. Die mögliche Wohnfläche summiert sich im Gebäude somit auf 2.225 m². Mögliche Gewerbeflächen kämen noch hinzu. Die in der vorliegenden Studie nicht berücksichtigte Bruttogeschossfläche in den Seitenflügeln, nutzbar entweder für ebenerdiges Gewerbe oder Abstellräume im Tiefgeschoss und Wohnen im Hochparterre, beträgt je nach Konzept 390 bzw. 780 m².

Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über drei Treppenträume. Jeder dieser Treppenträume könnte mit einem Aufzug ausgestattet werden. Die Gewerbenutzungen an den Ecken werden gegebenenfalls gesondert erschlossen. Wird die Garagenzufahrt wie dargestellt verzogen, kann sie aus dem Kreuzungsbereich herausgehalten werden. Die dargestellten Wohngeschosse berücksichtigen in ihrer grundsätzlichen Tragstruktur bereits das Parkgeschoss. Die Wohnungszuschnitte sind so konzipiert, dass die Lage von Gemeinschafts- und Schlafräumen Störungen möglichst minimiert. Gleiches gilt für Wohnungen an hofseitigen Innenecken, die über Eck geplant wurden.







Lageplan der Immobilien



- 1** Baruther Straße 13
- 2** Burg 22d
- 3** Schützenstraße 49
- 4** Heinrich-Zille-Straße 11a

Wir sind DIE LUCKENWALDER

Die Luckenwalder ist die kommunale Wohnungsgesellschaft der Kreisstadt von Teltow-Fläming. Wir sind Förderer von Sport, Kultur und gesellschaftlichem Engagement, sind Vermieter und geben derzeit mehr als 2.600 Menschen ein Zuhause. Wir beschäftigen als Arbeitgeber mehr als 18 Angestellte und Auszubildende und sorgen in unserer Rolle als Projektentwickler für neuen Wohnraum, attraktive Stadtentwicklung und ein schöneres Luckenwalde.

Ihr Kontakt: Heike Kiewardt

03371 67711 | heike.kiewardt@die-luckenwalder.de

Warum Luckenwalde ?

Luckenwalde ist die kleine Stadt, die alles hat – weit genug von Berlin entfernt, um einen eigenen Charakter zu bewahren, und gleichzeitig nah genug an der Metropole, um von ihr zu profitieren. Die Einwohnerzahl ist seit einigen Jahren steigend und liegt aktuell bei etwa 21.600. Als Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming ist Luckenwalde administratives Zentrum für 160.000 Menschen. Durch die gute Bahnanbindung nach Berlin mit einem 30-Minuten-Takt und einer Fahrtzeit von 40 Minuten bis zum Berliner Hauptbahnhof ist Luckenwalde als Wohnort für Pendler von großem Interesse. Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit dem PKW über die B 101 in 30 Minuten erreichbar, die Berliner Stadtgrenze ist mit dem PKW ebenfalls 30 Minuten entfernt. Luckenwalde ist die Stadt der kurzen Wege. In wenigen Minuten können öffentliche Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden.