



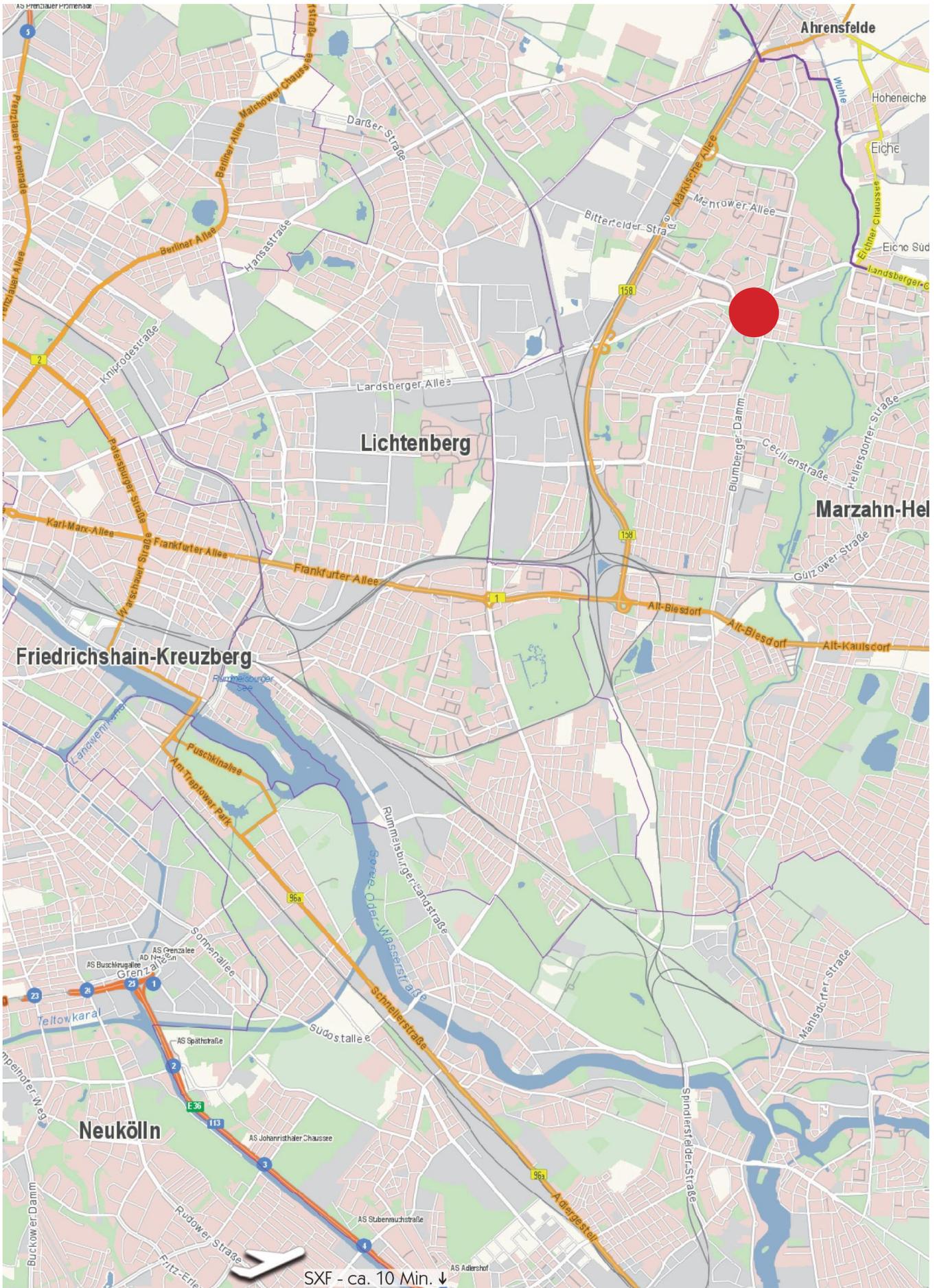
# BÄRENSTEINSTRASSE

BERLIN  
Fact Sheet

Belle Époque



Lage  
 Bärensteinstraße 20 in 12685 Berlin-Marzahn  
 S-Bahnhof ca. 2,5 km  
 Straßenbahn ca. 500 m  
 Flughafen BER ca. 21 km  
 Einkaufen ca. 2 Minuten





Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland 100 m



Eindrücke aus dem Bezirk Marzahn



## Lage und Nutzung

Das Baugrundstück liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Marzahn zwischen dem historischen Dorfkern Alt-Marzahn im Westen und dem in südöstlicher Richtung binnen fünf Minuten fußläufig erreichbaren Erholungspark Marzahn mit den bekannten „Gärten der Welt“. Das unmittelbare Umfeld des Baugrundstücks ist geprägt durch nördlich, südlich sowie östlich angrenzende Wohngebäude aus der Vor-Wende-Zeit. Im Nordwesten befindet sich ein achtzehn- bzw. einundzwanzigeschossiger Zwillingturm (mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss). Südwestlich angrenzend befindet sich das zwei- bis teilweise dreigeschossige Nahversorgungszentrum „Am Anger“, welches 2018 eröffnet wurde.

## Baurecht

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die Bebaubarkeit nach §34 Baugesetzbuch richtet. Gemäß Berliner Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Der Gebietscharakter im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes, in welchem sich begleitend zu den Wohngebäuden auch Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner, wie z.B. Einzelhandel, Gaststätten, Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen, sowie sonstige gesundheitliche und soziale Einrichtungen befinden.

Wir planen moderne und altersgerechte Servicewohnungen mit einer angeschlossenen medizinischen Versorgung. Das Haus soll über 11 Vollgeschosse und 2 Untergeschosse bei einer Geschossfläche von insgesamt ca. 20,380 m<sup>2</sup> BGF (= GFZ 3,937) verfügen. Somit entsteht eine Vollgeschossfläche von ca. 16.728 m<sup>2</sup> nebst Souterrain und Tiefgarage. Das Souterrain, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist für die medizinische und Alltags-Nahversorgung konzipiert und in den darüberliegenden Ebenen entsteht betreutes Wohnen sowie Pflegewohnungen.

Das Projekt wurde in mehreren Phasen mit den Fachverwaltungen des Bezirkes abgestimmt. Der Antrag auf Bauvorbescheid ist positiv beschieden.



# BÄRENSTEINSTRASSE

BERLIN

Fact Sheet

# Fact Sheet BV Bärensteinstraße 20

## Grundstück:

Das Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von **3.542,00 m<sup>2</sup>** setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

Flurstück		
266	300,00	m <sup>2</sup>
267	35,00	m <sup>2</sup>
269	27,00	m <sup>2</sup>
577	3.180,00	m <sup>2</sup>
Gesamt:	<hr/>	3.542,00 m <sup>2</sup>

## Baurecht:

- planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, Bebaubarkeit nach §34 BauGB
- Positiver Bauvorbescheid für ein bis zu 11-geschossiges Bauvorhaben (inkl. 2 Staffelgeschosse)
- Nutzung: Servicewohnungen mit angeschlossener medizinischer Versorgung
- GRZ ca.: 0,590; GFZ ca.: 3,937 mit ca. 20.380 m<sup>2</sup> BGF; 16.728 m<sup>2</sup> Vollgeschossfläche; 3.652 m<sup>2</sup> Untergeschossfläche

## Vermietbare Wohn-/Nutzflächen:

Neubau gewerbliches Wohnen	9.998,94	m <sup>2</sup>
Neubau Praxisflächen	2.250,00	m <sup>2</sup>
Neubau medizinische Versorgung	1.635,30	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.:	<hr/>	13.884,24 m <sup>2</sup>
(inkl. Untergeschosse)		

## Stellplätze:

PKW (Tiefgarage)	89	Stück
Gesamt:	<hr/>	89 Stück



# BÄRENSTEINSTRASSE

BERLIN

Fact Sheet

## Ergänzende Anmerkungen

### Ausstattungsmerkmale:

- Rollstuhlgerichte, barrierefreie Service-Wohnungen
- Die Service-Wohnungen sind über schwellenlose und behindertengerechte Aufzüge erreichbar
- Grundleistungen des Servicewohnens: Begegnungsräume, Aufenthaltsräume im Innen- und Außenbereich mit Pavillons und Dachgärten auf dem 1. OG, installierter Hausnotruf, Serviceeinrichtungen

### Gebäudebeschreibung:

- Ensemble besteht aus 4 verbundenen Baukörpern, von denen sich der erste mit 8 Geschossen an der Nordflanke im Ost-West-Ausrichtung erstreckt
- Daran nahtlos anschließend in Nord-Ost- bzw. Süd-West-Ausrichtung entsteht ein 9-geschossiger Baukörper (zzgl. Staffelgeschoss)
- Der 3. und 4. Baukörper sind je ein 2-geschossiger Sockel, in welchen medizinische Nahversorgung bzw. Praxen vorgesehen sind
- Weitere Flächen sind dem betreuten/serviceorientierten Wohnen vorbehalten
- Nutzung/Vermietung im Erdgeschoss z.B. Apotheke, Sanitätshaus, Optiker und Physiotherapiepraxis u.a.

Belle Époque