

Neubau Bürogebäude PIB-IGS GmbH

Bahnhofstraße 2, 14641 Wustermark OT Elstal

Präsentation für Verwaltung Wustermark und Ortsbeirat Elstal

Das Unternehmen PIB-IGS GmbH

Profil & Expertise

Die PIB-IGS GmbH ist ein spezialisiertes Ingenieurbüro für Bauüberwachung, Projektsteuerung und Planung im Bereich der Bahninfrastruktur mit Hauptsitz in Elstal, Bahnhofstraße 2.

Aktuelle Situation

- 8 feste Mitarbeitende am Standort
- Wechselnde Bauüberwacher je nach Projektlage
- Starkes Wachstum durch laufende und neue Bahnprojekte
- Langfristige Standortsicherung und Ausbau in Elstal geplant



Ausgangslage & Motivation

Räumliche Kapazität

Das bestehende Gebäude bietet keine ausreichenden Arbeitsplätze mehr für die wachsende Belegschaft und die gestiegenen Anforderungen.

Unternehmenswachstum

Hoher Personalzuwachs und steigender Projektumfang erfordern zusätzliche, moderne Arbeitsplätze und professionelle Besprechungsräume.

Standorttreue

Bewusste Entscheidung für Erweiterung am bestehenden Sitz in Elstal statt Verlagerung in andere Gemeinden – regionale Verbundenheit zählt.

Ziel des Neubaus



Gebäudekonzept

Neubau eines modernen Bürogebäudes in solider Massivbauweise mit zeitgemäßer Ausstattung und funktionaler Raumgestaltung.

Raumangebot

- 12 neue Arbeitsplätze
- 1 Konferenzraum für Meetings und Präsentationen
- 1 Sozialraum für Mitarbeitende
- 2 Ruheräume

Technische Daten

Gebäudegrundfläche: ca. 482 m². Keine direkte bauliche Verbindung zum Bestandsgebäude, aber funktionale Nähe gewährleistet.

Planungsdaten im Überblick

3.043

Grundstücksfläche

Quadratmeter Gesamtfläche

165

Bestandsfläche

Quadratmeter aktuelles Gebäude

482

Neubaufäche

Quadratmeter zusätzliche Bürofläche

Bauherr

PIB-IGS GmbH

Nutzung

Ausschließlich Eigenbedarf

Baubeginn: Nach Erteilung der Baugenehmigung

Nachhaltigkeit & Energie



Photovoltaikanlage

Fest eingeplante PV-Anlage auf dem Dach zur nachhaltigen Stromerzeugung und Reduzierung der Betriebskosten.



E-Ladesäulen

2 Ladepunkte à 11 kW (rot markiert im Plan) zur Förderung der Elektromobilität – in enger Abstimmung mit dem Architekten.



Wärmepumpe

Optional geplanter Einsatz einer energieeffizienten Wärmepumpe für nachhaltige Heizung und Klimatisierung.

Weitere Maßnahmen in Prüfung

- Regenwassernutzung für WC-Spülung und Außenbewässerung
- Versickerungsflächen zur Förderung der Grundwasserbildung

Umwelt & Bestand

Bestandsanalyse

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Eichen-, ein Kiefern-, zwei Ahorn-, und ein Birkenbaum. Ein Eingriff in den Baumbestand ist für die Realisierung der Baufläche notwendig.

Kompensationsmaßnahmen

Ersatzpflanzungen und ökologische Kompensation sind auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, um den Eingriff auszugleichen.

Grünflächenerhalt

Ein großer Teil des Grundstücks bleibt dauerhaft begrünt. Die Planung berücksichtigt den Erhalt prägender Gehölzstrukturen und schafft neue Vegetationsflächen.

Wirtschaftlicher Nutzen für die Gemeinde



12 neue Arbeitsplätze

Direkte Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze am Standort Elstal mit langfristiger Perspektive.



Gewerbesteuer

Steigende Gewerbesteuereinnahmen durch Personal- und Umsatzwachstum stärken die kommunale Finanzkraft.



Standortbindung

Langfristige Bindung eines regional verankerten, erfolgreichen Unternehmens an die Gemeinde.



Signalwirkung

Stärkung Elstals als attraktiver Ingenieur- und Wirtschaftsstandort in der Region.

Planungsrechtliche Situation

1 Aktuelle Ausweisung

Die Fläche ist laut Flächennutzungsplan derzeit als Waldfläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich nach §35 BauGB.

2 Voranfrage 2024

Eine Voranfrage wurde 2024 abgelehnt und im Februar 2025 formell zurückgezogen.

3 Lösungsansatz

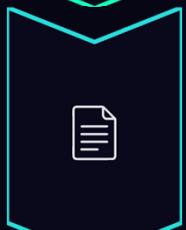
Vorschlag: Änderung des Flächennutzungsplans oder Aufstellung eines Bebauungsplans, um die betriebliche Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Fazit & Bitte an den Ortsbeirat



Unterstützung

Wir bitten um Ihre Unterstützung des Projekts zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft.



Planungsgrundlage

Gemeinsame Entwicklung einer angepassten planungsrechtlichen Grundlage mit der Gemeinde.



Zukunftssignal

Ein klares Signal für nachhaltiges Wachstum und tiefe regionale Verbundenheit.

Die PIB-IGS GmbH steht für Dialog und konstruktive Zusammenarbeit bereit, um dieses zukunftsweisende Projekt gemeinsam zu realisieren.