

# 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 m<sup>2</sup>. 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.