

Gemeinde Kleinmachnow



Standortsuche

Grundschule Auf dem Seeberg und

Hort Am Hochwald

(Zusammenfassung)

– Stand 14. Dezember 2012 –

I. Inhaltsverzeichnis

I. Inhaltsverzeichnis	3
II. Vorbemerkungen	3
III. Eckwerte für den neuen Standort Grundschule und Hort	4
IV. Standort-Überblick	9
V. Grobeinschätzung einzelner Standorte	10
VI. Stufe 2: Steckbriefe grundsätzlich geeigneter Standorte	17
23) ORTSKERN, „ADOLF-GRIMME-RING 7“ (SÜDLICH RATHAUS)	17
24) ORTSKERN, „FÖRSTER-FUNKE-ALLEE 109“ (BAUGEBIETE WA 01 UND WA 02)	21
VII. Auswertung	25
FAZIT	28
VIII. Übersichtskarte	29

II. Vorbemerkungen

Die Grundschule Auf dem Seeberg sowie der Hort Am Hochwald sind seit dem Schuljahr 2005/06 auf dem Seeberg ansässig. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hatte mit Drucksache-Nr. 039/04 vom 29.04.2004 beschlossen, eine dritte kommunale Grundschule zu gründen, um das deutlich erhöhte Schüleraufkommen angemessen bewältigen zu können und eine wohnortnahe Beschulung der Kleinmachnower Kinder zu gewährleisten. Das Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBS) genehmigte die Errichtung mit Bescheid vom 27.09.2004. Seit dem Schuljahr 2012/13 nimmt die Grundschule Auf dem Seeberg an dem landesweiten Projekt „inklusive Schule“ teil.¹

Die Schule und der Hort befinden sich in einem Mietobjekt, dem Haus 5 der ehem. Forschungsanstalt der Deutschen Reichspost, das inzwischen Eigentum der Berlin Brandenburg International School GmbH (BBIS) ist. Der Mietvertrag mit der BBIS ist fest bis zum 31. Juli 2015 vereinbart. Im Juni 2012 gab die Vermieterin der Gemeinde bekannt, den Mietvertrag über den o.g. Zeitraum hinaus nicht fortsetzen zu wollen. Sie benötigt Haus 5 zukünftig für die eigene Entwicklung.

¹ „Pilotschule Inklusion der Grundschule Auf dem Seeberg“, Drucksache-Nr. 005/12 vom 09.02.2012

Am 6. September 2012 beauftragte die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 148/12 den Bürgermeister, Verhandlungen zur Verlängerung des Mietvertrages und zum Erwerb des Objekts zu führen und in den gemeindlichen Gremien regelmäßig darüber zu berichten. Die Gemeindevertretung sprach sich in diesem Zusammenhang einmütig für den Erhalt eines dritten Grundschulstandortes nebst Hort aus, um die Kinder der Grundschule Auf dem Seeberg sowie die im Schulbezirk wohnenden Kinder weiter wohnortnah beschulen und betreuen zu können.

Die Verhandlungen mit der Vermieterin, auch zum Erwerb des Objektes, blieben bislang jedoch erfolglos. Es ist daher notwendig, einen neuen Standort für die Grundschule Auf dem Seeberg und den Hort Am Hochwald zu finden, um den Schul- und Hortneubau schnell beginnen und voranzutreiben zu können.

Grundlage für diese Untersuchung ist zunächst die „Standortuntersuchung für eine zweizügige Grundschule in Kleinmachnow“ aus dem Jahr 2003/04. Diese wurde überarbeitet und ergänzt und listet im folgenden – siehe Seite 9 – alle aus heutiger Sicht der Verwaltung infrage kommenden Standorte für einen neuen Grundschul- und Hortstandort auf, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnortnähe und einer angemessenen Verteilung der Schulen und Schulbezirke sowie der Horte im Ort. Bei der Standortsuche ist auch den Möglichkeiten einer eventuellen späteren Nachnutzung des Standortes besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Ziel ist es, mit Beginn des Schuljahres 2015/16, also zum 31. August 2015, den Schul- und Hortbetrieb am neuen Standort aufnehmen zu können.

III. Eckwerte für den neuen Standort Grundschule und Hort

Der Untersuchung liegen die folgenden Annahmen zugrunde: Für eine zweizügige Grundschule (Jahrgangsstufen 1 bis 6 = 12 Klassen) sind nach den Empfehlungen des Bildungsministeriums² ca. 2.000 m² Nutzfläche (NF) anzusetzen. Bei einem Hort für 170 Hortkinder werden nach den Kriterien des Landesjugendamtes³ ca. 750 m² NF benötigt (vgl. Tabelle Flächenbedarf, S. 5).

Nach verwaltungsinterner Abstimmung und Abstimmung mit dem Kita-Verbund (zuständig für den Hort) sowie der Grundschule Auf dem Seeberg ist das Raumprogramm auf der Basis der vorgenannten Empfehlungen im Hinblick auf den hier bestehenden Bedarf, den Bestand in Haus 5 und die Ausstattungen der anderen Schulen konkretisiert worden.

Zum Raumprogramm hinzugerechnet werden müssen technische Flächen sowie Flächen für Flure und Treppen sowie für die Konstruktion. Das damit nun aktuelle Raumprogramm wurde in der nachfolgenden Tabelle ergänzt.

² Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBSJ), Raumprogrammempfehlungen für Grundschulen, Stand Dezember 2005

8

Tabelle Flächenbedarf

Nr. Raumnutzung		Empfehlung ^{2,3}	Raumprogramm Stand 03.12.2012 ⁴		
		m²	Anzahl	Raum	Größe
			St.	m²	m²
GRUNDSCHULE					
Allgemeine Unterrichtsräume		980			
1	Klassenraum		12	60	720
2	Förderraum		6	30	180
3	Fachkabinett Computer		1	50	50
4	Lehrmittelraum		1	20	20
Musik, Kunst		100			
5	Fachraum Musik/Kunst/WAT		2	70	140
5a	Vorbereitung/Sammlung		2	20	40
Naturwissenschaften		110			
6	FK Naturwissenschaften		1	80	80
6a	Vorbereitung/Sammlung		1	30	30
Speiseraum (Mensa), Küche, Ausgabe u. Lager		300			
7	Speiseraum/Essenausgabe		1	250	250
	Küche/Lager/Versammlung				0
Verwaltung/Lehrer		206			
8	Schulleiter		1	25	25
9	Sekretariat		1	20	20
9a	Erste Hilfe		1	10	10
10	Hausmeister		1	10	10
11	Schülerküche		1	25	25
12	Lehrerzimmer		1	60	60
13	stellv. Schulleiter		1	15	15
Wirtschaftsräume		135			
14	Abst.-Raum/Archiv				100
14a	Abst.-Raum/Außengeräte		1	25	25
14b	Hausmeister-Werkstatt		1	15	15
14c	Putzmittelräume		4	5	20
WC-Anlagen		170			
15	WC-Räume, verteilt über alle Etagen (Schule + Hort)				120
Summe		ca. 2.000			1.955 m²
		m²	St.	m²	m²
HORT					
Spielfläche		600			
12	Hortraum		7	60	420
12a	Nebenraum Hortraum		8	25	200
Leitungsbüro/ Personalraum für ca. 12 Mitarbeiter, evtl. zusätzl. Gruppenraum		150			
13	Hortraum mit Vesperküche		1	70	70
14	Erzieheraum		1	25	25
15	Hortleitung		1	20	20
16	Garderobe		4	15	60
Summe		ca. 750			795 m²
17	Technische Flächen		geschätzt		60 m²
18	Verkehrsflächen (Flure etc.)		geschätzt		850 m²
19	Konstruktions-Grundfläche		geschätzt		500 m²
Gesamtbedarf BGF					4.160 m²

³ Grundsätze des Verwaltungshandelns bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten 07/1999 (vom Landesjugendhilfeausschuss am 12.07.1999 beschlossen)

⁴ entsprechend Stand Abstimmung mit FB Schule/Kultur/Gebäudemanagement, Kita-Verbund und Grundschule Auf dem Seeberg

Nr.	Raumnutzung	Empfehlung ^{2, 3}	Raumprogramm Stand 03.12.2012 ⁴	
				Größe
		m ²		m ²
	Freiflächen			
	Pausenfläche Schule/ Außen- spielfläche Hort		Doppelnutzung, Ansätze für Schule: 5 m ² /Schüler (276 Schüler; zur Zeit tatsächlich: 260 Schüler), für Hort: 10 m ² /Kind (170 Hortkinder) geschätzt, keine Flächen- angabe	
	Fahrradständer	(1.380) 1.700		1.700
		200		200
	<i>Fläche insgesamt</i>	ca. 1.900	ohne Schulgarten	
				1.900 m²
		m ²		m ²
	Stellplätze für Kfz			
	Schule		12 Klassen, 1 Stellpl. je Klas- se, 25 m ² Bruttofläche je Stellpl.	
	Hort	300	8 Gruppen, 1 Stellpl. je Gruppe, 25 m ² Bruttofläche je Stellpl.	300
		(200)		
	<i>Fläche insgesamt</i>	300	Doppelnutzung aufgrund unterschiedlicher Zeiten u. der Nähe möglich	
				300 m²
	Grundfläche (GR)			
	– bei drei Vollgeschossen –			1.400 m²
	Gesamtbedarf (Flächen)			
				3.600 m²

Weiterer Flächenbedarf entsteht durch den erforderlichen Schulhof (Pausenfläche) mit 1.380 m², Flächen für Fahrradständer mit ca. 200 m² sowie Außenspielflächen für den Hort mit 1.700 m². Für das Vorhaben wie vorstehend beschrieben sind außerdem an Stellplätzen für die Nutzung „Grundschule“ 12 Stellplätze (entspricht 300 m² Grundfläche) und für die Nutzung „Hort“ 8 Stellplätze (entspricht 200 m² Grundfläche) notwendig und auf dem Grundstück herzustellen⁵.

Sowohl bei den Pausen- bzw. Außenspielflächen, als auch bei den Stellplätzen wird davon ausgegangen, dass wegen der zeitlich aufeinander folgenden Nutzungen „Grundschule“ und „Hort“ eine Doppelnutzung möglich ist. Daher wird der Standortuntersuchung nur der jeweils höhere Bedarf an Freiflächen und Stellplätzen zu Grunde gelegt.

Präzisierungen und Ergänzungen können im weiteren Verlauf und in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort erfolgen.

Wenn auch Schulsport angeboten werden soll, wären 405 m² für eine Halle und 2.845 m² für ungedeckte Sportanlagen (Sportplatz) zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen einzuplanen. Weil die Grundschule Auf dem Seeberg schon bisher die an anderen Schulstandorten vorhandenen

Sportanlagen mitnutzt, wird der Flächenbedarf für Sportanlagen hier nicht berücksichtigt. Die bisher praktizierte Mitnutzung soll beibehalten werden.

Der neue Standort für eine Grundschule mit Hort sollte daher für eine eingeschossige Bauweise über eine Größe von aufgerundet mindestens 6.400 m² (4.200 + 1.900 + 300 m²) und bei zweigeschossiger Bauweise über eine Größe von aufgerundet mindestens 4.300 m² (2.100 + 1.900 + 300 m²) verfügen.⁶ Bei dreigeschossiger Bauweise ist von mindestens 3.600 m² auszugehen (1.400 + 1.900 + 300 m²) auszugehen. Für eine zusätzliche Eingrünung des Schulgrundstücks oder z. B. für Abstandsflächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden bauordnungsrechtlich gefordert werden, sind Zuschläge zu berücksichtigen.

[Hinweis: Die folgenden Angaben zu „Kosten“ sind noch vorläufig und geben die Ergebnisse einer ersten, groben Ermittlung wieder. Sie werden im weiteren Verlauf der Planungen, auch hinsichtlich des angestrebten energetischen Gebäudestandards, präzisiert!]

In diesem frühen Stadium, noch ohne jegliche Planung, ist eine Näherung an die zu erwartenden Baukosten (DIN 276, Kostengruppen 300 und 400) nur über grob geschätzte Kostenkennwerte möglich. Ausgehend von den vorstehend genannten Bruttogeschossflächen (BGF) 1.955 + 795 + [60 + 850 + 500 =] 1.410 = 4.160 m² und einer Baukosten-Spanne bei Allgemeinbildende Schulen von 1.200 €/m² BGF bis 1.700 €/m² BGF (Mittelwert: 1.450 €/m² BGF) ergeben sich für einen Neubau in Massivbauweise folgende Kostenkennwerte:

Variante A – Mittelwert (1.450 €/m², Brutto)

1) Bau, technische Anlagen	KG 300 u. 400	6.032.000 €
2) Freianlagen	9 % der Kosten zu 1)	542.880 €
3) Ausstattung	8 % der Kosten zu 1)	482.560 €
4) Herrichten und Erschließen	5 % der Kosten zu 1)	301.600 €
5) Baunebenkosten	19 % der Kosten zu 1)	1.146.080 €
<i>Summe</i>		8.505.120 €

Bei einfacherem Standard sowie einer Beschränkung auf Notwendiges bzw. Sinnvolles und auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer zurzeit wirksamen Fassung werden sich die Kosten ggf. noch reduzieren lassen:

Variante B – unterer Wert (1.200 €/m², Brutto)

1) Bau, technische Anlagen	KG 300 u. 400	4.992.000 €
2) Freianlagen	8 % der Kosten zu 1)	399.360 €
3) Ausstattung	4 % der Kosten zu 1)	199.680 €
4) Herrichten und Erschließen	5 % der Kosten zu 1)	249.600 €
5) Baunebenkosten	19 % der Kosten zu 1)	948.480 €
<i>Summe</i>		6.789.120 €

⁵ Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in Kraft getreten am 1. Februar 2007

In Variante B sind nur 50 % der Ausstattungskosten in Ansatz gebracht worden, weil es sich bei Grundschule und Hort um bestehende Einrichtungen handelt und deren bereits vorhandene Ausstattung zum großen Teil übernommen und weitergenutzt werden kann.

Laut der Bedarfsprognose für Schülerzahlen im Grundschulalter für den Zeitraum bis 2020⁷ geht die Anzahl der Kinder in den kommenden Jahren weiter zurück und wird ab dem Jahr 2020 die Marke von 1.100 Kindern unterschreiten. Diese Annahme beruht auf Vorausschätzungen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV).⁸ Nach heutiger Einschätzung ist daher wahrscheinlich, dass die drei kommunalen Grundschulen von diesem Zeitpunkt an nicht mehr voll ausgelastet sein werden. Wird diese Einschätzung zu Grunde gelegt, wäre anstelle eines Schulneubaus auch die Errichtung von Grundschule und Hort in Systembauweise möglich. Kosten einer Systemlösung für die benötigten Nutzflächen (Kosten für die Aufstellung, Mietkosten) werden gegenwärtig ermittelt.

Nur wenig anders verhält es sich, wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV – von einem weiterhin konstanten Saldo an Zuzügen ausgegangen wird. Wird ein solches Szenario zu Grunde gelegt, verlangsamt sich der Rückgang der Schülerzahlen gegenüber der Ausgangsvariante, die Anzahl der Kinder wird im Jahr 2020 aber trotzdem schon knapp unterhalb von 1.300 liegen.

Sollte sich die Grundschule Auf dem Seeberg für den Ganztagsbetrieb entscheiden, sind weitere Kostenreduzierungen wegen des dann etwas geringeren Bedarfs an Nutzfläche möglich. Nicht berücksichtigt sind eventuell anfallende Kosten für den Grunderwerb oder Zinszahlungen für ein Erbbaurecht.

⁶ Neufert, Ernst, Bauentwurfslehre – 35. Auflage – (1998) nennt für Grundschulen als Richtwert für die Grundstücksgröße 25 m²/Schüler, das entspricht bei 276 Schülern einer Fläche von 6.900 m².

⁷ Ernst Basler + Partner, Fortschreibung der Tagesbetreuungs- u. Schulbedarfsplanung der Gemeinde Kleinmachnow für den Zeitraum 2012-2020, Stand Oktober 2012

⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 der Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg

IV. Standort-Überblick

Aufbauend auf die Standortuntersuchung 2003/04 wurden betrachtet (vgl. auch Karte, S. 29)?:

- 1a) Seeberg, ehemaliger Kohlenplatz (östlich Waldorfschule) – Neubau
- 1b) Seeberg, nördlich Schopzheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau
- 2a) Seeberg, Haus 5 (Baugebiet SO 1) – Umnutzung
- 2b) Seeberg, ehemaliger Waldorf-Kindergarten (Baugebiet SO 1) – Umnutzung
- 3a) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Umwandlung
- 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination
- 4a) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Erweiterung
- 4b) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Neubau
- 5a) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Erweiterung
- 5b) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Neubau
- 6a) Am Weinberg 20, Weinberg-Gymnasium – Neubau
- 6b) Am Weinberg 20, Kreismusikschule/Kreisvolkshochschule – Umnutzung
- 7) Ortskern, Förster-Funke-Allee 106, Maxim-Gorki-Gesamtschule – Neubau
- 8) Am Fenn (östlich Straße „Am Fenn“, Bannwald)
- 9) Heidefeld 55 (ehemals GSW)
- 10) Europarc Dreilinden, Max-Planck-Allee 1
- 11) Altes Dorf, „Zehlendorfer Damm 213“ (ehemaliger Gutshof)
- 12) Rudolf-Breitscheid-Straße 22, Hort EinStein
- 13) Ortskern, Karl-Marx-Straße 119, Kita Freundschaft
- 14) Am Bannwald 1a, Bauhof
- 15) Elsternstieg 6-8 (ehemaliges Gemeindeamt, FB Bauen/Wohnen)
- 16) Meiereifeld 33 (Teilfläche ehemaliges Gemeindeamt)
- 17) nördlich Stahnsdorfer Damm (ehemaliges FATH-Gelände)
- 18) TIW-Gebiet (vormals „Fashion-Park“), östlich Fahrenheitstraße
- 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand
- 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau
- 21) Alte Zehlendorfer Villenkolonie, Medonwäldchen
- 22) Ortskern, Karl-Marx-Straße/Förster-Funke-Allee (ehemaliges RFT-Gelände)
- 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)¹⁰
- 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)¹⁰
- 25) Stahnsdorfer Damm 1 (Nachnutzung BBiZ für den Fall der Nutzungsaufgabe)
- 26) Kiebitzberge, Zehlendorfer Damm 180-188 (westl. Hotel-/Apartmentanlage)
- 27) Neubauernsiedlung „6a“, westlich Neubauernsiedlung 6

⁹ Die lfd. Nr. 1/1a bis 23 waren bereits 2003/04 untersucht worden.

¹⁰ Zählt nach Auswertung der bisherigen Diskussionen zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

V. Grobeinschätzung einzelner Standorte

Bei der Standortsuche wurde in zwei Stufen vorgegangen: Für Stufe 1 erfolgte eine Vorprüfung aller schon 2003/04 betrachteten Flächen sowie weiterer potentieller Grundstücke (siehe vorstehendes Kap. IV. Standort-Überblick sowie Kap. VIII. Übersichtskarte, S. 29). In einer 2. Stufe wurden Standorte, die sich in Stufe 1 als grundsätzlich geeignet herausgestellt haben, vertiefend betrachtet.

Eine vollständige Fassung der Stufen 1 und 2 mit Stand 05.11.2012 ist den Mitgliedern der Gemeindevertretung und ihrer Fachausschüsse mit INFO 010/12 zu den Ausschusssitzungen im November 2012 verteilt worden.¹¹ Nachfolgend werden Grobeinschätzungen zu denjenigen Standorten wiedergegeben, denen bei der Suche besondere Aufmerksamkeit zu widmen war:

1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau

Fläche: Flur 13, Flurstück 301 tlw. Größe: ca. 8.468 m²

Eigentümer: privat (BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH)

Die Teilfläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ als „SO 2 – Sondergebiet, Zweckbestimmung Bildung“ mit einer überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) von 6.798 m² festgesetzt und, auch auf Grund seiner Lage unmittelbar südlich des Ortszentrums und in Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Gesamtschule, als Schulstandort geeignet.

– in der vollständigen Fassung dieser Untersuchung: Fortsetzung in Stufe 2 (Steckbriefe) –

Zusammenfassung: Die in Stufe 2 vorgenommenen Prüfungen führten zu dem Ergebnis, dass die an diesem Standort allein vorstellbare Anmietung der erforderlichen Fläche zu denselben Unwägbarkeiten wie beim bisherigen Standort in Haus 5 führen kann. Ein neuerliches Mietverhältnis für diese kommunalen Einrichtungen kommt daher nicht in Betracht.

3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination

Fläche: Flur 6, Flurstück 217 Größe: 14.319 m²

Eigentümer: Landkreis Potsdam-Mittelmark; nach vertraglicher Regelung fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück, sobald der Landkreis die schulische Nutzung aufgibt.

Die Allgemeine Förderschule Kleinmachnow (Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Lernen“) wird derzeit von 61 Schülerinnen und Schülern in 6 Klassen besucht (Stand 06.08.2012). Angeboten werden die Klassenstufen 1-10, Schulträger ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der Schulstandort dürfte damit gegenwärtig nicht ausgelastet sein.

¹¹ Sitzungen des Bauausschusses vom 12.11.2012, des Ausschusses für Schule, Kultur u. Soziales vom 13.11.2012 und des Finanzausschusses vom 15.11.2012.

Mit Beschluss Nummer 2012/472 vom 26.04.2012 hat der Kreistag Potsdam-Mittelmark die Kreisverwaltung beauftragt, den Umzug der Albert-Schweitzer-Förderschule (Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“) vom Standort Erlenweg 29 an den Standort Schleusenweg 84 vorzubereiten und umzusetzen. In der A.-Schweitzer-Förderschule werden derzeit 15 Schülerinnen und Schüler in drei Klassen auf die Lebenspraxis vorbereitet (Stand 06.08.2012).

Mit Drucksache Nr. 2012/524 wurde der Kreistag am 27.09.2012 darüber informiert, dass „im Rahmen der Planungen des Umzugs ... erhebliche Bedenken zur Wirtschaftlichkeit entstanden [sind]. (...) Aus diesen Gründen wurde im Rahmen der [Umzugs-]Vorplanung gemeinsam mit der Schule und deren Schulkonferenz ein weiter reichendes Konzept entwickelt, wo die zukünftige Lösung für diesen Schulstandort ausgearbeitet wurde und ein Umzug zum nächsten Schuljahresbeginn vorgesehen ist.“ Der entsprechende Zeit- und Maßnahmenplan soll dem Kreistag in Kürze vorgelegt werden.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Größe als Standort, auch bei kombinierter Nutzung mit Allgemeiner Förderschule und A.-Schweitzer-Förderschule, grundsätzlich geeignet, wenn ein Abriss des vorhandenen, eingeschossigen Schulgebäudes und dessen Ersatz durch eine zwei- bis ggf. dreigeschossige Neubebauung erfolgt. Seine Lage im Gemeindegebiet würde nur geringe Anpassungen der Schulbezirkssatzung erfordern. Eine unmittelbare Nachbarschaft zur Förderschule (bzw. mit den Förderschulen) würde das seit Beginn des Schuljahres 2012/13 an der Grundschule Auf dem Seeberg laufende Projekt „inklusive Schule“ sinnvoll ergänzen.

Zu klären ist aber, ob der Landkreis als Grundstückseigentümer und Träger der Förderschulen einer kombinierten Nutzung durch kreiseigene Förderschulen und gemeindeeigener Grundschule mit Hort aufgeschlossen gegenüberstehen würde.

– in der vollständigen Fassung dieser Untersuchung: Fortsetzung in Stufe 2 (Steckbriefe) –

Zusammenfassung: Die in Stufe 2 vorgenommenen Prüfungen führten zu dem Ergebnis, dass das Grundstück, soweit der Gemeinde aus der Kreisverwaltung heraus bisher bekannt, für eine Nutzung (auch) als gemeindeeigene Grundschule mit Hort derzeit nicht zur Verfügung steht.

4a) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Erweiterung

Fläche:

Schule: Flur 12, Flst. 1339, 1342, 1342

Sportanlagen: Flur 12, Flst. 12

Größe: insgesamt 20.143 m², davon
14.452 m² (mit „Gymnastikwiese“ ca. 1.500 m²)
5.691 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Eigenherd-Schule verfügt über eine Kapazität von vier Zügen pro Klassenstufe (4 Züge à 23 Kinder je Klasse x 6 Klassenstufen entspricht 552 Kinder), das sind je Klassenstufe 92 Kinder. Zum Schuljahr 2012/13 wurden an der Eigenherd-Schule 74 Kinder in drei 1. Klassen eingeschult.

Die Steinweg-Schule verfügt über die gleiche Schulkapazität, in beiden Grundschulen zusammen könnten damit maximal 1.104 Kinder unterrichtet werden.

Nach der Bedarfsprognose für Schülerzahlen im Grundschulalter für den Zeitraum bis 2020¹² geht die Anzahl der Kinder in den kommenden Jahren weiter zurück und wird ab dem Jahr 2020 in der Ausgangsvariante die Marke von 1.100 Kindern unterschreiten. Wenn zukünftig rund 77 % (statt bisher ca. 68 %) der gemeldeten Kinder eine kommunale Grundschule besuchen, reicht laut Bedarfsprognose mittel- bis langfristig die Kapazität von 2 x 4 Zügen an der Steinweg- und an der Eigenherd-Schule aus. Schon beginnend mit der Einschulung zum Schuljahr 2016/17 dürften nur noch 2 x 4 1. Klassen erforderlich werden.

Selbst wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV⁸ – von einem konstanten Saldo an Zuzügen auf heutigem Niveau ausgegangen wird, würde zum Schuljahr 2020/21 mit dann knapp 1.300 schulpflichtigen Kindern eine Kapazität von 2 x 4 Zügen ausreichen, da sich auch hier nicht mehr als rund 77 % für eine kommunale Grundschule entscheiden dürften.

Problematisch erweist sich die Situation im Hortbereich. Hier überschreiten die Zahlen der betreuten Kinder seit Jahren die eigentlichen Kapazitäten, so dass der Betrieb nur mit Ausnahmege-nehmigungen gewährleistet werden konnte. Eine Entspannung der Situation ist laut Bedarfsprognose bei drei Horten erst ab 2017 zu erwarten.

Bei Betrachtung der Standorte Eigenherd- und Steinweg-Schule sind deshalb Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Hortbetreuung zu analysieren. Das Grundstück der Eigenherd-Schule verfügt im nördlichen Bereich über eine Freifläche von ca. 1.500 m² („Gymnastikwiese“), die hinsichtlich der Lage und Größe für eine entsprechende bauliche Bebauung geeignet ist.

Werden am Standort Im Kamp 2-12 die Eigenherd-Schule vierzünftig geführt und entsprechende Kapazitäten für den Hort ergänzt, kann hier mittel- bis langfristig die Hälfte des laut Prognose für die Gemeinde erwarteten Bedarfs abgedeckt werden.

Ob am Standort Im Kamp 2-12 darüber hinaus derjenige Bedarf an Schulkapazität, der mittelfristig von der Steinweg- und der Eigenherd-Schule (mit dem derzeitigen Raumangebot) nicht abgedeckt werden kann, durch ggf. temporäre bauliche Erweiterungen aufgefangen und damit auf einen neuen 3. Grundschulstandort verzichtet werden könnte, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar, es besteht jedoch die Möglichkeit, die Eigenherd-Schule vierzünftig zu führen und den Hort um entsprechende Kapazitäten zu erweitern.

¹² Ernst Basler + Partner, Fortschreibung der Tagesbetreuungs- u. Schulbedarfsplanung der Gemeinde Kleinmachnow für den Zeitraum 2012-2020, Stand Oktober 2012

4b) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Neubau

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar.

5a) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Erweiterung

Fläche:	Flur 3, Flst. 96, 97, 98, 99, 123 (siehe auch: Hort EinStein, lfd. Nr. 12)	Größe: 14.907 m ² 2.464 m ²)
---------	---	--

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Steinweg-Schule verfügt über eine Kapazität von vier Zügen pro Klassenstufe (4 Züge à 23 Kinder je Klasse x 6 Klassenstufen entspricht 552 Kinder), das sind je Klassenstufe 92 Kinder. Zum Schuljahr 2012/13 wurden an der Steinweg-Schule 67 Kinder in drei 1. Klassen eingeschult.

Die Eigenherd-Schule verfügt über die gleiche Schulkapazität, in beiden Grundschulen zusammen könnten damit maximal 1.104 Kinder unterrichtet werden.

Nach der Bedarfsprognose für Schülerzahlen im Grundschulalter für den Zeitraum bis 2020¹² geht die Anzahl der Kinder in den kommenden Jahren weiter zurück und wird ab dem Jahr 2020 in der Ausgangsvariante die Marke von 1.100 Kindern unterschreiten. Wenn zukünftig rund 77 % (statt bisher ca. 68 %) der gemeldeten Kinder eine kommunale Grundschule besuchen, reicht laut Bedarfsprognose mittel- bis langfristig die Kapazität von 2 x 4 Zügen an der Steinweg- und an der Eigenherd-Schule aus. Schon beginnend mit der Einschulung zum Schuljahr 2016/17 dürften nur noch 2 x 4 1. Klassen erforderlich werden.

Selbst wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV⁸ – von einem konstanten Saldo an Zuzügen auf heutigem Niveau ausgegangen wird, würde zum Schuljahr 2020/21 mit dann knapp 1.300 schulpflichtigen Kindern eine Kapazität von 2 x 4 Zügen ausreichen, da sich auch hier nicht mehr als rund 77 % für eine kommunale Grundschule entscheiden dürften.

Problematisch erweist sich die Situation im Hortbereich. Hier überschreiten die Zahlen der betreuten Kinder seit Jahren die eigentlichen Kapazitäten, so dass der Betrieb nur mit Ausnahmege-nehmigungen gewährleistet werden konnte. Eine Entspannung der Situation ist laut Bedarfsprognose bei drei Horten erst ab 2017 zu erwarten.

Bei Betrachtung der Standorte Eigenherd-Schule und Steinweg-Schule sind deshalb Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Hortbetreuung zu analysieren. Der Standort Steinweg-Schule weist mit dem gemeindeeigenen, ca. 730 m² großen Grundstück „Beethovenweg 10“ nur eine geringe Möglichkeit zur Arrondierung auf. Das Grundstück könnte im Falle seiner Bebauung wenigstens einen Teil der tatsächlich erforderlichen Hortfläche kompensieren. Anzudenken ist in Folge dessen für eine Übergangszeit die ausnahmsweise zeitweilige Doppelnutzung mit Räumlichkeiten der Schule.

Wird die Steinweg-Schule vierzünftig geführt, kann hier unter Inkaufnahme von Doppelnutzungen schulischer Räumlichkeiten durch den Hort mittel- bis langfristig die Hälfte des laut Prognose für die Gemeinde erwarteten Bedarfs abgedeckt werden. Für eine Erweiterung der Schule auf 5 Züge ist keine ausreichende Fläche verfügbar.

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar, auch eine Erweiterung der Steinweg-Schule ist nicht möglich.

5b) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Neubau

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar.

19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand

Fläche: Flur 13, Flurstücke 113/1, 317-320 Größe: insgesamt 47.315 m², davon 5.934 m² weiterverkauft

Eigentümer: privat (Flst. 320 mit 5.934 m² als Fläche für die geplante Sporthalle inzwischen an die Hoffbauer-Stiftung verkauft)

Das Grundstück und angrenzende Flächen werden bereits schulisch genutzt, neben privaten Schulen, der ev. Grundschule und dem ev. Gymnasium der Hoffbauer-Stiftung, befindet sich in der Nähe auch das Weinberg-Gymnasium. Die Schulbezirkssatzung wäre bei einem Standort am Schwarzen Weg nur geringfügig anzupassen. Bei Anmietung von Flächen im Gebäudebestand könnte außerdem auf einen Neubau verzichtet werden. Nachteil ist, dass es sich nicht um ein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen handeln würde, wie es gerade für die Primarstufe wünschenswert ist.

– in der vollständigen Fassung dieser Untersuchung: Fortsetzung in Stufe 2 (Steckbriefe) –

Zusammenfassung: Die in Stufe 2 vorgenommenen Prüfungen führten zu dem Ergebnis, dass die an diesem Standort allein vorstellbare Anmietung der erforderlichen Fläche zu denselben Unwägbarkeiten wie beim bisherigen Standort in Haus 5 auf dem Seeberg führen kann. Ein neuerliches Mietverhältnis für diese kommunalen Einrichtungen kommt daher nicht in Betracht.

20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau

Fläche: Flur 13, Flurstücke 113/1, 317-320 Größe: 47.315 m²

Eigentümer: privat (Flst. 320 mit 5.934 m² als Fläche für die geplante Sporthalle inzwischen an die Hoffbauer-Stiftung verkauft)

Das Grundstück und angrenzende Flächen werden bereits schulisch genutzt, neben privaten Schulen, der ev. Grundschule und dem ev. Gymnasium der Hoffbauer-Stiftung, befindet sich in der Nähe auch das Weinberg-Gymnasium. Die Schulbezirkssatzung wäre bei einem Standort am Schwarzen Weg nur geringfügig anzupassen. Nachteil ist, dass es sich nicht um ein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen handeln würde, wie es gerade für die Primarstufe wünschenswert ist.

– in der vollständigen Fassung dieser Untersuchung: Fortsetzung in Stufe 2 (Steckbriefe) –

Zusammenfassung: Die in Stufe 2 vorgenommenen Prüfungen führten zu dem Ergebnis, dass die an diesem Standort allein vorstellbare Anmietung der erforderlichen Fläche zu denselben Unwägbarkeiten wie beim bisherigen Standort in Haus 5 führen kann. Ein neuerliches Mietverhältnis für diese kommunalen Einrichtungen kommt daher nicht in Betracht.

23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus) ¹³

Fläche: Flur 8, Flurstück 1866 Größe: 4.471 m²

Eigentümer: gewog - Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Das Grundstück ist im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ als „MK02 – Kerngebiet“ festgesetzt. Im Kerngebiet sind Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke wie z. B. Schulen regelmäßig zulässig. Andere Festsetzungen des B-Planes dürften für den Fall einer Schulnutzung aber anzupassen sein.

Auf Grund der Lage des Grundstücks unmittelbar südlich des Rathauses und in Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Gesamtschule ist es als Schulstandort geeignet.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 17) –

24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02) ¹³

Fläche: Flur 8, Flurstücke 1839, 1846 (WA 01), Größe: 1.107 m² und
Flurstücke 1840 u. 1847 (WA 02) 3.088 m², insgesamt 4.195 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Das Grundstück ist im Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ als „WA02 – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im WA sind Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke wie z. B. Schulen regelmäßig zulässig. Andere Festsetzungen des B-Planes dürften für den Fall einer Schulnutzung aber anzupassen sein.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage unmittelbar nördlich der Maxim-Gorki-Gesamtschule als Schulstandort geeignet, mit 4.195 m² jedoch für die angestrebte Nutzung so klein, dass eine mehrgeschossige Bebauung erforderlich wird.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 21) –

¹³ Zählt nach Auswertung der Diskussionen in den Fachausschüssen der Gemeindevertretung v. November 2012 zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

VI. Stufe 2: Steckbriefe grundsätzlich geeigneter Standorte

Der Einheitlichkeit halber wird die bisher verwendete Nummerierung (vgl. Kap. IV. Standort-Überblick) auch in den nachfolgenden Detailbetrachtungen beibehalten.

23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)



Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1866 Gesamtgröße: 4.471 m²
Eigentum	gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH
Nutzungsabsicherung	durch Grundstückskauf, Erbbaurecht oder Flächentausch [Grundstücke WA 01 u. WA 02, vgl. Standort 24, S. 21], abhängig von entsprechenden Verhandlungen mit der Eigentümerin bzw. Gesellschafter-Entscheidungen (durch Gemeinden Kleinmachnow u. Nuthetal)
Lage, aktuelle Nutzung	im Ortskern Kleinmachnow, zwischen Rathausmarkt und Seeberg; westlich benachbart kath. u. kommunale Kita sowie Jugendfreizeiteinrichtung; Brachfläche, die für temporäre kulturelle Veranstaltungen genutzt wird; Die gewog hat das Grundstück vorrangig mit dem Ziel erworben, hier ein weiteres Projekt mit dem Schwerpunkt „barrierefreies Wohnen“ zu realisieren. Die ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow hatte zwischenzeitlich auch dieses Grundstück als Standort für den Neubau eines ev. Gemeindezentrums in der engeren Wahl;

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)

Darstellungen:

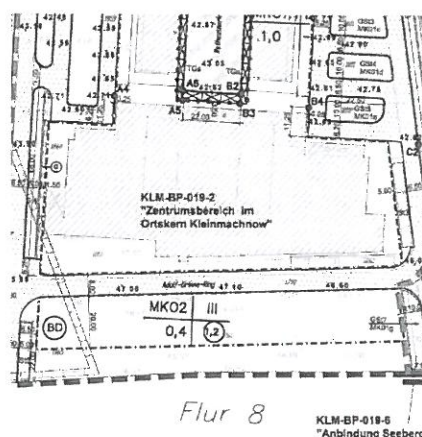
- Kerngebiet (MK)



Bebauungsplan
KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich
im Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 30.10.2001

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK02)
- GRZ¹⁴: 0,4 (entspricht max. zulässigen GR/HA: 1.788 m² u. GR/NA: 894 m², GFZ¹⁵: 1,2 (entspricht max. zulässigen GF: 5.365 m² GF)
- Anzahl Vollgeschosse: III (BbgBO '98)
- Tiefe überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“): 20,0 m
- Stellplätze nur innerhalb „Baufenster“ zulässig, die Stellplatzsatzung gilt nicht



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz

Bodendenkmal im westlichen Grundstücksbereich

Natur-/Landschaftsschutz

Nein

Sonstiges

südlich angrenzend befindet sich das waldgeprägte Plangebiet „Seeberg“ (Bebauungsplan KLM-BP-025)

¹⁴ GRZ: Grundflächenzahl

¹⁵ GFZ: Geschossflächenzahl

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Erreichbarkeit

Fußgänger	Bestand: über Adolf-Grimme-Ring; bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich ¹⁶ fußläufige Erfassung der Wohngebiete südlich und nördlich Förster-Funke-Allee sowie östlich Hohe Kiefer
Radfahrer	Bestand: über Adolf-Grimme-Ring sowie aus Richtung Südost / Südwest über Fuß- und Radwege auf dem Seeberg Planung: zusätzliches Angebot für Radfahrer über einen verbreiterten Fußweg parallel Adolf-Grimme-Ring/Ost in Richtung Förster-Funke-Allee
ÖPNV	Haltestelle „Rathausmarkt“, max. 250 m, VBB-Linien 620, 622, 623 und 628 Haltestelle „K.-Marx-Straße“, max. 400 m, VBB-Linien 622 und 629
MIV	über Adolf-Grimme-Ring (Haupterschließungsstraße)
Verkehrliche Auswirkungen	wenn entsprechende Kurzhaltezone eingerichtet werden, dürfte der Schüler-Bringe-/Holverkehr die Verkehrsverhältnisse im Bereich Adolf-Grimme-Ring nur unwesentlich verändern
Schulwegsicherheit	positiv: Lage des Objektes an mäßig frequentierter Haupterschließungsstraße, Rad- u. Gehwege sowie FGÜ auf der Förster-Funke-Allee in Höhe Rathausmarkt; notwendig sind Verbesserung durch die Anlage eines ausreichend breiten Gehweges (Radfahrer frei) entlang Adolf-Grimme-Ring/Ost sowie die Anlage von FGÜ auf den Verlängerungen Adolf-Grimme-Ring/Ost u. West

Weitere Bemerkungen

¹⁶ gemäß städtebaulichem Orientierungswert, siehe: Schöning, Claus Georg; Borchard, Klaus: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992.

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, ohne Änderung möglich.

Verfügbarkeit von Sportflächen:
ja, wie bisher Mitnutzung der Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, Nähe zur Maxim-Gorki-Gesamtschule (Sekundarstufe), Freie Waldorfschule u. auch zu BBIS

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
nein, da ähnlich geartete Nutzungen in der näheren Umgebung

Realisierbarkeit

nach Baurecht:

Nutzung ist möglich, da Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke im Kerngebiet regelmäßig zulässig sind. Das „Baufenster“ u. weitere Festsetzungen sind für schulische Nutzung, insbesondere für zweckmäßige Anordnung von Baukörper(-n) und Stellplätzen zu ändern

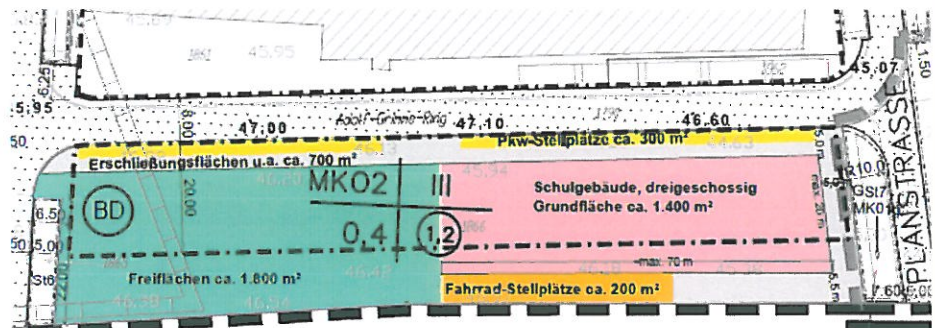
nach Fläche:

Größe des Baugrundstückes ist ausreichend für den Flächenbedarf von Grundschule und Hort bei mind. dreigeschossiger Bauweise, hinsichtlich des Freiflächenbedarfes ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig

nach Zeit:

Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen, wenn das Planungsrecht entsprechenden geändert wird

Mögliche Anordnung der baul. Anlagen und Freiflächen



Kosten

Grunderwerb: ca. 1,331 Mio. €

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: NN € (für: archäologische Untersuchungen auf dem westl. Grundstücksteil im Bereich „Bodendenkmal“)

Bewertung

siehe Kap. VII. Auswertung

24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)**Allgemeine Angaben**

Grundstück	Flur: 8
	Flurstück/-e: 1839, 1840, 1846, 1847
	Gesamtgröße: 4.195 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, nördlich angrenzend Wohnbebauung (WA-Gebiete), südlich Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee, westlich Grünfläche u. östlich Baugrundstück; momentan unbebaute Freiflächen (Brache)

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

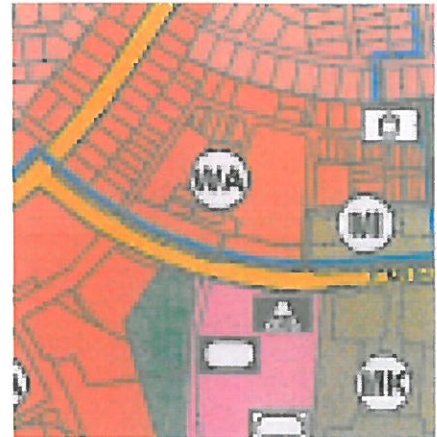
Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)

Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

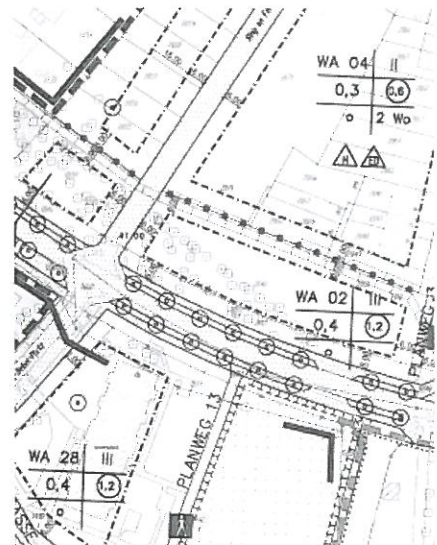


Bebauungsplan

KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 16.06.1999

Festsetzungen (Auszug):

- Allg. Wohngebiet (WA01 + WA02)
- GRZ¹⁴: 0,4, GFZ¹⁵: 1,2,
max. Traufhöhe: 11,0 m, Anzahl
Vollgeschosse: III (BbgBO '98)
- offene Bauweise („o“)
- Tiefe der überbaubaren Grund-
stücksfläche („Baufenster“) zwi-
schen 17,0 m und 20,0 m
- Stellplätze nur innerhalb „Baufenster“
zulässig



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz

Bodendenkmal im nahezu gesamten
Grundstücksbereich

Natur-/ Landschaftsschutz

nein

Sonstiges

nein

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

Erreichbarkeit

Fußgänger	beidseitiger Gehweg an der Förster-Funke-Allee, LSA¹⁷ an der Kreuzung Hohe Kiefer sowie FGÜ¹⁸ in Höhe des Rathausmarktes; bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich¹⁹ fußläufige Erfassung der Wohngebiete südlich u. nördlich Förster-Funke-Allee sowie östlich Hohe Kiefer
Radfahrer	beidseitiger Radweg an der Förster-Funke-Allee
ÖPNV	Haltestelle „Rathausmarkt“, max. 150 m, VBB-Linien 620, 622, 623 und 628 Haltestelle „Heidefeld/ Hohe Kiefer“ in unmittelbarer Nähe, VBB-Linien 622, 628 und 629
MIV	Bestand und Planung: über Förster-Funke-Allee (Hauptverkehrsstraße)
Verkehrliche Auswirkungen	Der Schüler-Bringe- und Holverkehr würde erhebliche Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen nach sich ziehen.
Schulwegsicherheit	positiv: Rad- u. Gehwege sowie FGÜ auf der Förster-Funke-Allee in Höhe Rathausmarkt, LSA Förster-Funke-Allee/ Hohe Kiefer negativ: hohes Verkehrsaufkommen schon im Bestand auf der Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee (FFA), zusätzlich geplante Nutzungen an der FFA erhöhen das Konfliktpotential
Weitere Bemerkungen	

¹⁷ LSA: Lichtsignalanlage

¹⁸ FGÜ: Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“)

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, ohne Änderung möglich.

Verfügbarkeit von Sportflächen:
ja, wie bisher Mitnutzung der Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, Nähe zur Maxim-Gorki-Gesamtschule (Sekundarstufe)

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
möglicherweise, aufgrund der nördlich angrenzenden Wohngebiete

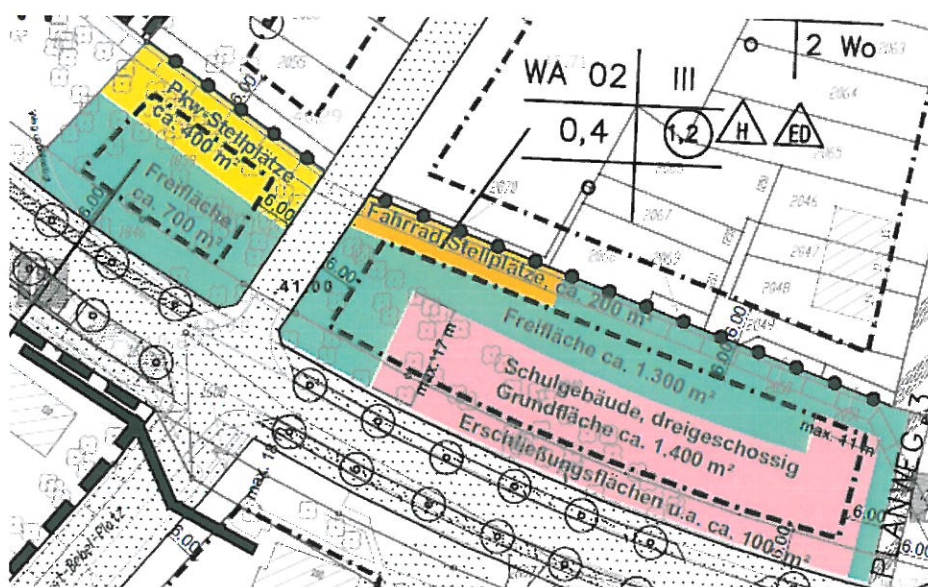
Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung möglich, da im WA regelmäßig zulässig sind. Das „Baufenster“ und weitere Festsetzungen dürften insbesondere für zweckmäßige Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen, zu ändern sein.

nach Fläche:
das Grundstück ist mit 4.195 m² für die Nutzung nur geeignet, wenn eine dreigeschossige Bebauung erfolgt

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen

Mögliche Anordnung der baul. Anlagen und Freiflächen



Kosten

Grunderwerb: 0,- €

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: NN € (für: archäologische Untersuchungen auf nahezu dem gesamten Grundstück)

Bewertung

siehe Kap. VII. Auswertung

VII. Auswertung

Im Rahmen der Standortsuche wurde in der Stufe 2, in Form von Steckbriefen, eine Vielzahl relevanter Informationen bzgl. der grundsätzlich geeigneten Objekte zusammengetragen. Ziel nachfolgenden Auswertung ist es nun, die beiden Standorte, die – nicht zuletzt auch auf Grund der bis Sommer 2015 verbleibenden Zeit – tatsächlich in die engere Wahl kommen, anhand spezifischer Kriterien zu vergleichen und eine Bewertung sachlich nachvollziehbar zu gestalten.

Unterteilt in die drei wesentlichen Kategorien „Standortaspekte“, „finanzielle Aspekte“ und „weitere Aspekte“ werden die jeweiligen Unterpunkte begutachtet. Die farbliche Staffellung von grün (sehr günstig), gelb (günstig mit Vorbehalten), orange (eher ungünstig) und rot (ungünstig) ermöglicht eine rasche visuelle Erfassung der Abschätzung. Die folgende Auflistung, die der näheren Erläuterung der Überwiegenden Anzahl der Aspekte dient, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit separat, außerhalb der Tabellen, vorangestellt.

- 1) Verfügbarkeit: Perspektiven zur Eigentums- bzw. Nutzungsabsicherung
- 2) Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehr (MIV); Schulwegsicherheit
- 3) Verkehrliche Auswirkungen / Schulwegsicherheit: räumliche Rahmenbedingungen für den Bringe- und Holverkehr / Gefahrenzonen für Fußgänger und Radfahrer
- 4) Nutzungsverträglichkeit: Konfliktpotential mit angrenzenden Bestandsnutzungen hinsichtlich Schule als Lärmemittent
- 5) Umgebungslärm-Beurteilung: Vereinbarkeit mit dem Schutzanspruch gegen Lärm (siehe Beschluss DS-Nr. 188/11, Ausweisung ruhiger Gebiete im Rahmen des Lärmaktionsplanes [LAP])
- 6) Auswirkungen hinsichtlich des kommunalen Versorgungsnetzes des Primarbereiches
- 7) Mitnutzung vorhandener Sportanlagen: fußläufige Erreichbarkeit, Kapazitäten
- 8) Nachnutzungspotential: Berücksichtigung von Zentralität, ÖPNV-Anbindung, Nutzungen in der Umgebung
- 9) Fühlungsvorteile durch räumliche Konzentration von Schulstandorten: Mitnutzung von Fachräumen u. Mehrzweckeinrichtungen, Ausgleichsmöglichkeiten bei quantitativen Schwankungen der Schülerzahlen
- 10) Verkehr und Medien (Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Telefon etc.)
- 11) Kosten z.B. für Waldumwandlung, Ausgleich u. Ersatz, archäologische Voruntersuchungen
- 12) Zeitbedarf für Abstimmungen bezüglich Grunderwerb/Nutzungsabsicherungen sowie bzgl. rechtlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen
- 13) Flächenangebot: Beurteilung von Größe und Zuschnitt hinsichtlich architektonischer Gestaltungsmöglichkeiten sowie ausführbarer Freiraumanordnung
- 14) Denkmalschutz, Natur- u. Landschaftsschutz, sonstige rechtliche Rahmenbedingungen

Bewertung Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)		
	<i>Erläuterungen</i>	<i>Bewertung</i>
Standortaspekte		
Verfügbarkeit ¹⁾	Das Grundstück ist im Eigentum der gewog mbH, deren Gesellschafterin die Gemeinde ist. Der Ankauf bzw. ggf. ein Grundstückstausch sind möglich.	
Erreichbarkeit ²⁾	Der Standort ist für Rad- u. Fußverkehr sowie durch den ÖPNV sehr gut angebunden. Für den MIV ist er über Adolf-Grimme-Ring/Süd erschlossen.	
Verkehrliche Auswirkungen / Schulwegsicherheit ³⁾	Der Bringe-/Holverkehr mit Kfz ist über A.-Grimme-Ring und einzurichtende Kurzhaltezone möglich. Für Rad- u. Fußverkehr sind Verbesserungen (Gehweg) nötig.	
Nutzungsverträglichkeit ⁴⁾	Mit unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Rathaus, Kita, JFE) sind keine Konflikte zu erwarten, das östliche WA ist wg. Abstand u. Wald ausreichend geschützt.	
Umgebungsärm-Beurteilung ⁵⁾	Schulen sollen wegen ihres lärmsensiblen Charakters als „ruhiges Gebiet“ festgeschrieben werden. Diese Voraussetzung (Lärmpegel ≤ 55 dB(A)) wird erfüllt.	
Eignung nach Schulbezirks-satzung ⁶⁾	Der Standort macht keine Änderung der Satzung erforderlich.	
Mitnutzung vorhandener Sportanlagen ⁷⁾	Die Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule sind fußläufig erreichbar u. können wie bisher mit genutzt werden.	
Nachnutzungspotential ⁸⁾	Auf Grund der zentralen Lage unmittelbar südlich Rathausmarkt sind unterschiedlichste Nachnutzungen möglich.	
Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ⁹⁾	Die Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur Kooperation mit benachbarten Bildungs- u. Freizeiteinrichtungen.	
finanzielle Aspekte		
Kosten für Grunderwerb	Beim Erwerb ist von 1.331.161,40 € auszugehen. Bei Tausch z.B. gegen die (kleinere) Fläche v. Standort 24 verbliebe eine Differenz von mindestens 240.000 €.	
Kosten für Erschließung ¹⁰⁾	Die Erschließung im engeren (Wegenetz) und weiteren (Wasser/Abwasser, Medien) liegt bereits am Grundstück an.	
sonstige Kosten ¹¹⁾	Bei diesem Standort sind über die gemäß B-Plan zu erfüllenden grünordn. Festsetzungen hinaus Kosten für archäolog. Untersuchungen zu erwarten.	
weitere Aspekte		
Baurecht	Es besteht grundsätzlich Baurecht, der B-Plan 019 ist jedoch u. a. hinsichtlich Baugrenzen, Bauweise u. weiterer Festsetzungen zu ändern.	
Zeitbedarf ¹²⁾	Von archäologischen Untersuchungen auf der westl. Teilfläche (lt. Konzept bisher vorgesehen als Schulhof) sind zeitl. Verzögerungen z. Zt. nicht zu erwarten.	
Flächenangebot ¹³⁾	Die Fläche (4.471 m ²) reicht aus, erfordert aber eine optimierte Flächenanordnung, um einen attraktiven Schulstandort realisieren zu können.	
Rechtliche Rahmenbedingungen ¹⁴⁾	Besondere rechtliche Anforderungen an diesen Standort sind nicht erkennbar.	

Bewertung Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)		
	<i>Erläuterungen</i>	<i>Bewertung</i>
Standortaspekte		
Verfügbarkeit ¹⁾	Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und verfügbar.	
Erreichbarkeit ²⁾	Der Standort ist für Rad- u. Fußverkehr sowie durch den ÖPNV sehr gut angebunden. Für den MIV ist er über Förster-Funke-Allee u. Ring am Feld erschlossen.	
Verkehrliche Auswirkungen / Schulwegsicherheit ³⁾	Der Bringe-/Holverkehr mit Kfz ist über F.-Funke-Allee nicht möglich und über Ring am Feld sehr ungünstig. Für Rad-/Fußverkehr sind zus. Querungshilfen nötig.	
Nutzungsverträglichkeit ⁴⁾	Die Nutzungen „altengerechtes Wohnen“ u. „Wald“ dürften unproblematisch sein, die direkte Nachbarschaft zum WA nördlich ist aber eher ungünstig.	
Umgebungsärm-Beurteilung ⁵⁾	Schulen sollen wg. ihres lärmsensiblen Charakters als „ruhiges Gebiet“ festgeschrieben werden. Diese Voraussetzung (Lärmpegel ≤ 55 dB(A)) ist nicht erfüllt.	
Eignung nach Schulbezirks-satzung ⁶⁾	Der Standort macht keine Änderung der Satzung erforderlich; eine Anpassung kann aber empfehlenswert sein.	
Mitnutzung vorhandener Sportanlagen ⁷⁾	Die Sportanlagen der M.-Gorki-Gesamtschule sind fußläufig erreichbar u. können wie bisher mit genutzt werden; es sind zusätzliche Querungshilfen nötig.	
Nachnutzungspotential ⁸⁾	Auf Grund der zentralen Lage unmittelbar nördlich F.-Funke-Allee sind Nachnutzungen möglich, bei „Wohnen“ wird der Immissionsschutz zu beachten sein.	
Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ⁹⁾	Die Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur Kooperation mit benachbarten Bildungs- u. Freizeiteinrichtungen.	
finanzielle Aspekte		
Kosten für Grunderwerb	keine.	
Kosten für Erschließung ¹⁰⁾	Die Erschließung im engeren (Wegenetz) und weiteren Sinne (Wasser/Abwasser, Medien) liegt bereits am Grundstück an.	
sonstige Kosten ¹¹⁾	Bei diesem Standort sind über die gemäß B-Plan zu erfüllenden grünordn. Festsetzungen hinaus Kosten für archäolog. Untersuchungen zu erwarten.	
weitere Aspekte		
Baurecht	Es besteht grundsätzlich Baurecht, der B-Plan 019-2 ist jedoch u. a. hinsichtlich Baugrenzen, Bauweise u. weiterer Festsetzungen zu ändern.	
Zeitbedarf ¹²⁾	Mögliche zeitl. Verzögerungen sind z. Zt. nicht zu erwarten.	
Flächenangebot ¹³⁾	Die Fläche (4.195 m ² , davon 1.107 m ² westl., 3.088 m ² östl. Ring am Feld) reicht rechnerisch aus, eine sinnvolle Flächenanordnung ist hier aber nicht möglich.	
Rechtliche Rahmenbedingungen ¹⁴⁾	Besondere rechtliche Anforderungen an diesen Standort sind nicht erkennbar.	

Fazit

Die Bewertung zeigt, dass die beiden Standorte im Ortskern Kleinmachnow, die im Ergebnis der Diskussionen in den Fachausschüssen im November 2012 in die engere Wahl genommen wurden, für die Grundschule Auf dem Seeberg und den Hort Am Hochwald nach Lage und Größe grundsätzlich geeignet sind.

Die Detailbetrachtung und erste Probeentwürfe zur möglichen Anordnung der erforderlichen baulichen Anlagen und Freiflächen zeigen aber, dass der Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02) tatsächlich nicht in Frage kommt.

Bei dieser Fläche handelt es sich zum einen um zwei durch die Straße „Ring am Feld“ voneinander getrennte Flurstücke. Eine räumliche Trennung erschwert erheblich die Nutzung als einheitlichen Grundschul-/Hortstandort. Entweder die Freiflächen oder das eigentliche Schul-/Hortgebäude wären beiderseits der Straße anzuordnen und diese Straße dann ebenerdig oder z.B. mittels Brücke zu queren. Ausreichend Freifläche (Schulhof) verbleibt auch nur dann, wenn abweichend von der sonst ortsüblichen Bebauung unmittelbar an die Verkehrsfläche herangerückt und auf eine Vorgartenzone verzichtet wird. Dies erscheint städtebaulich nicht vertretbar. Die Fläche grenzt zum zweiten unmittelbar nördlich an ein Wohngebiet (Baugebiete WA 04, WA 05). Der zu erwartende Schüler-Bringe- bzw. Holverkehr dürfte deshalb nicht nur zu Belastungen der Förster-Funke-Allee, sondern auch des Wohngebietes „Ring am Feld“ und „Drachenstein“ führen. Die daraus resultierenden Nutzungskonflikte sind am Standort 23) hinsichtlich der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in direkter räumlicher Nähe nicht zu erwarten. Des weiteren weist der Standort 24) schon heute relativ hohe Umgebungslärmpegel induziert durch den Straßenverkehr auf und ist deshalb nicht prädestiniert für eine lärmsensible Nutzung durch eine Schule im Primarbereich.

Nach den vorgenommenen Detailbetrachtungen und einer Bewertung aller relevanten Aspekte ist von den in die engere Wahl genommenen Standorten nur der Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus) geeignet. Voraussetzung ist hier, dass der Erwerb des Grundstücks (ggf. verbunden mit einem Flächentausch) möglich ist und eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 erfolgt.

Es wird daher empfohlen, für die Grundschule Auf dem Seeberg und den Hort Am Hochwald als neuen Standort das Grundstück „Adolf-Grimme-Ring 7“ festzulegen.

Standortsuche Grundschule Auf dem Seeberg / Hort Am Hochwald

Legende

- Schulbezirk der Steinweg - Schule
- Schulbezirk der Eigenherd - Schule
- Schulbezirk der Grundschule Auf dem Seeberg

- untersuchte Standorte
- mögliche Standorte
- favorisierte Standorte

