

**Entwurf der Wettbewerbsauslobung, vorbehaltlich der Abstimmung mit der Brandenburgischen Architektenkammer und Gemeinde Kleinmachnow, Bearbeitungsstand 04.03.2019**

**Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen nördlich Stahnsdorfer Damm  
Nichtoffener Städtebaulicher Realisierungswettbewerb nach VgV und RPW  
2013**

**Inhalt**

Teil A – Verfahren .....	3
Allgemeines.....	3
Ausloberin.....	3
Wettbewerbsbetreuung .....	3
Wettbewerbsart .....	3
Teilnehmer.....	4
Wettbewerbsunterlagen .....	4
Wettbewerbsleistungen .....	5
Rückfragen und Kolloquium .....	5
Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....	7
Beurteilungskriterien .....	7
Bindende Vorgaben der Auslobung.....	7
Preise und Anerkennungen .....	8
Weitere Bearbeitung der Aufgabe.....	8
Eigentum und Urheberrecht.....	8
Terminübersicht.....	8
Teil B – Rahmenbedingungen und Städtebauliche Einbindung.....	8
Ausgangssituation – Städtebauliche Einbindung und Gebietsabgrenzung .....	8
Historische Entwicklung.....	9
Gebäudebestand .....	10
Baudenkmale .....	11
Naturräumliche Situation .....	12
Verkehrliche Anbindung und Erschließung (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radwege).....	12
Nahversorgung und soziale Infrastruktur im Umfeld .....	13
Grün- und Freiflächen, Spielplätze .....	13
Flächennutzungsplan .....	14
Planungen im Umfeld .....	14

Teil C – Aufgabenstellung .....	15
Ziele für das Grundstück.....	15
Umgang mit Lärm/Lärmproblematik.....	16
Nutzung und Städtebau .....	17
Gebäudetypologien und Wohnungsschlüssel .....	17
Erschließung.....	17
Energiekonzept .....	17
Mobilität und ruhender Verkehr .....	18
Freiflächenplanung .....	18
Teil D - Anlagen.....	18

ENTWURF

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## **Teil A –Verfahren**

### **Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegt die „Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013“ in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Brandenburgische Architektenkammer beratend mitgewirkt. Sie hat die Übereinstimmung mit der Richtlinie festgestellt bzw. den Abweichungen zugestimmt und den Wettbewerb unter der Nummer XXX registriert.

### **Ausloberin**

Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow,  
Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow,  
Adolf-Grimme-Ring 10,  
14532 Kleinmachnow

### **Wettbewerbsbetreuung**

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Katharinenstr. 19-20, 10711 Berlin  
Fon: (030) 896 003 0  
Fax: (030) 896 003 167  
Email: bsm@bsm-berlin.de

### **Wettbewerbsart**

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow lobt für die nachfolgend beschriebene Maßnahme einen einstufigen nichtoffenen Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerb (RPW 2013) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung –VgV) vom 18. April 2016 zur Auswahl von maximal 6 Teilnehmern aus.

2 Teilnehmer wurden von der Ausloberin eingeladen, am Wettbewerbsverfahren teilzunehmen.

Die weiteren Teilnehmer wurden durch den Teilnahmewettbewerb ermittelt.

Der Wettbewerb richtet sich an Stadtplaner, Architekten mit dem Schwerpunkt Städtebau und Freiraumplaner, die Erfahrung in der Planung von energieeffizienten Wohnquartieren haben.

Die Arbeitsgemeinschaften mussten mindestens eine der Aufgabenstellung vergleichbare Planung mit folgenden Eckdaten nachweisen:

- Es wurden mindestens die Leistungsphasen 1-3 eines städtebaulichen Entwurfs nach Merkblatt 51 AKBW im eigenen Büro erbracht.

Der nichtoffene Wettbewerb nach RPW 2013 ist anonym.

## Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind:

natürliche Personen, die am Tage der Auslobung

- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Stadtplaner berechtigt sind und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sind oder
- die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Stadtplaner nach § 2 BbgArchTG (auswärtiger Architekt) und Geschäftssitz/Wohnsitz im Zulassungsbereich haben oder
- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Stadtplaner nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und im Zulassungsbereich ansässig sind; ist die Berufsbezeichnung dort gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EU-Richtlinie.

juristische Personen, die am Tage der Auslobung

- ihren Geschäftssitz im Zulassungsbereich haben und
- einen satzungsgemäßen Geschäftszweck haben, zu dem der Wettbewerbsaufgabe entsprechende Planungsleistungen gehören und
- einen bevollmächtigten Vertreter der Gesellschaft und einen Verfasser der Wettbewerbsarbeit haben, die die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt sind, erfüllen.

Bei Bewerbungsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Mitglieder von Bewerbungsgemeinschaften sowie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Landschaftsarchitekten sind in Bewerbungsgemeinschaften mit Architekten oder Stadtplanern teilnahmeberechtigt.

Die Teilnahmebedingungen für Architekten gelten sinngemäß. Teilnahmevoraussetzungen, Teilnahmehindernisse und Bewerbungsverfahren sind in der Bekanntmachung veröffentlicht.

Folgende Teilnehmer wurden von der Ausloberin eingeladen:

XXX

Folgende Teilnehmer wurden über den Teilnahmewettbewerb ermittelt:

XXX

## Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Auslobungsunterlagen mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe, dem Programm, den Funktionsanforderungen, sowie Hinweisen zu erhaltenden baulichen Anlagen und Bäumen sowie Fotos des Wettbewerbsgebietes
- Übersichtsplan 1:1000
- Lageplan 1:1000 mit Grenzen und mit Höhenpunkten in einem Teilbereich des Wettbewerbsgebietes
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Schallgutachten

- Modelleinsatzplatte
- Formblätter der Berechnungen
- Verfassererklärung
  
- Katastergrundlage – dxf
- Luftbilder des Wettbewerbsgebiets – jpeg
- Entwurf Bebauungsplan Nr. KLM-BP-006-e
- Denkmalblätter der eingetragenen Denkmale –pdf
- Karte Bestand mit Plangebietsgrenze
- Karte Bindungen
- Leitungsplan
- Energiekonzept der Firma sol.id.ar.
- Städtebauliche Planungsstudie von NÄGELIARCHITEKTEN

Die Planunterlagen werden nur digital zur Verfügung gestellt, nur auf Anfrage werden Sie auch als Ausdruck versandt.

### Wettbewerbsleistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

- Städtebauliche Konzeption im Lageplan 1:1000 mit der zusammenfassenden Darstellung vom räumlichen Konzept (baulich-räumliche Grundstruktur, Darstellung des Schallschutzes, Darstellung der Mindestgeschosszahlen und der Dachformen, Nutzungskonzept),
- Freiflächenkonzept und Verkehrskonzept (Erschließung für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer)
- Erläuterungsblatt in frei zu wählender Darstellung zum städtebaulichen und gestalterischen Konzept, zu Freiflächen, ökologischen Anforderungen, Bauabschnitten, Wohnformen, Grundüberlegungen zu besonderen Gestaltungsansätzen u. a.
- Beispielhafte Typengrundrisse von einem Geschoss in zwei ausgewählten lärmbeeinträchtigten Gebäuden des WA im Maßstab 1:500 in einfacher Darstellung ohne Möblierung
- Modell des gesamten Planungsbereichs im Maßstab 1:500 auf gelieferter Einsatzplatte
- Erläuterungsbericht von max. 2 DIN-A4-Seiten mit Aussagen zum städtebaulichen und gestalterischen Konzept, zu Freiraumkonzept, Verkehrskonzept, Nutzungskonzept, Gestaltung, ökologischen Anforderungen u. a.
- Erörterungsbericht max. 1 DIN-A4- Seite zu den Wechselwirkungen zwischen Städtebau und Energiekonzept von sol.id.ar
- Berechnung auf der Grundlage des beigefügten Formblatts–Verzeichnis über die eingereichten Unterlagen–Verfassererklärung

Der Entwurf ist auf maximal 3 Plänen im Format A 0 hochkant anschaulich darzustellen und ungefaltet zweifach einzureichen sowie digital auf einer CD mit allen Plänen, Erläuterungen etc.. Farbige Darstellungen sind zulässig. Ein Satz ist für die Vorprüfung bestimmt.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen; diese darf auch nur eine Lösung enthalten. Varianten, d. h. die Abwandlung eines Entwurfsteiles unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen.

Wettbewerbsleistungen, die nach Art und Umfang über die gestellten Bedingungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

### Rückfragen und Kolloquium

Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Informationen über die Auslobung wird am 10.05.2019 ein Kolloquium in Kleinmachnow unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und

Mitglieder des Preisgerichts durchgeführt. Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 17.05.2019 an die Wettbewerbsbetreuung BSM mbH gestellt werden.

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer innerhalb von 14 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Auslobung.

### **Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten**

Die Wettbewerbsarbeiten mit Ausnahme der Modelle sind bis spätestens 05.07.2019, 12 Uhr einzureichen; die Modelle können auf Kosten des Wettbewerbsteilnehmers bis zum 12.07.2019 bei der BSM mbH eingereicht werden.

Arbeiten, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o. g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt.

Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des vom Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem Auslober zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen.

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen. Die unter Verwendung des beigegefügt Formblattes abzugebende Erklärung hat insbesondere folgende Angaben zu umfassen:

- Anschrift der Teilnehmer sowie beteiligter Mitarbeiter und hinzugezogener Sachverständiger (Fachplaner);
- bei Teilnahme von Partnerschaften / Bergergemeinschaften / juristischer Personen ergänzend: Bevollmächtigter Vertreter und Verfasser der Arbeit.
- Die Verfassererklärung ist vom Teilnehmer zu unterzeichnen, bei Partnerschaften, Bergergemeinschaften und juristischen Personen zumindest durch den bevollmächtigten Vertreter.
- Versicherung, dass der Wettbewerbsteilnehmer geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit bzw. zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit berechtigt ist, und dass er zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Aufgabe das Recht zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender, die Änderungsbefugnis einschließender Nutzungsrechte an den Auslober besitzt.
- Versicherung, dass der Wettbewerbsteilnehmer gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und zur Durchführung des Auftrages auch berechtigt und in der Lage ist.

## Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt, dem angehören:

Fachpreisrichter:

Sachpreisrichter:

Stellvertretende Preisrichter:

Sachverständige Berater:

## Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

- **FORMALLEISTUNGEN**  
Leistungs- und Programmerfüllung
- **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**  
Entwicklungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept  
Einfügung in die Gesamtsituation der Gemeinde und der naturräumlichen Situation, Gestaltung der Einzelbereiche, Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung, Vielfalt des Wohnungsangebots und Wohnwert
- **FREIFLÄCHENKONZEPT**  
Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt der Grün- und Freiflächen
- **VERKEHRSKONZEPT**  
Verkehrerschließung und Führung der Verkehrsarten  
Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr
- **IMMISSIONSSCHUTZ**  
Lärmrobuster Städtebau
- **WIRTSCHAFTLICHKEIT**  
Erschließungsaufwand  
Durchführbarkeit in Teilabschnitten
- Wechselspiel des Städtebaus auf das Energiekonzept von sol.id.ar

## Bindende Vorgaben der Auslobung

Die Missachtung der bindenden Vorgaben der Auslobung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung. Bindende Vorgaben sind:

- Erschließung des Areals durch Planstraße über den Stahnsdorfer Damm
- Erhalt des im Lageplan gekennzeichneten denkmalgeschützten Pförtnerhäuschens und Wagenunterstands

Passagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als bindende Vorgaben verstanden werden könnten, hier aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Preisgerichts. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als zusätzliche bindende Vorgabe gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.

## Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme beträgt € 35.000,- zzgl. Mehrwertsteuer. Die Preise werden wie folgt gestaffelt: 1. Preis € 10.000, 2. Preis € 6.000, 3. Preis € 4000. Ein Teil der Wettbewerbssumme, € 15.000 € werden als Aufwandsentschädigung unter den teilnehmenden Büros aufgeteilt.

## Aufwandsentschädigung

Die Teilnehmer/innen des Wettbewerbs erhalten gegen Rechnungsstellung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von jeweils 2.500 Euro (in Worten: zweitausendfünfhundert Euro) zzgl. MwSt., sofern eine den Bedingungen der Auslobung entsprechende Arbeit eingereicht wird. Eine Rechnungsstellung kann erst nach Abschluss des Verfahrens erfolgen. Die Zahlung der Aufwandsentschädigung erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges.

## Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Kleinmachnow beabsichtigt, im Rahmen der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts den ersten Preisträger, alternativ einen oder mehrere Preisträger unter dem Vorbehalt von § 8 Abs. 2 RPW mit der Leistungsphase 3 gem. Merkblatt 51 AKBW – Städtebaulicher Entwurf für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe (städtebaulicher Entwurf), zu beauftragen. Die Anrechnung des zuerkannten Preises auf das Honorar im Falle der weiteren Bearbeitung regelt sich nach § 8 Abs. 2 RPW. Werden nur Teilabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis.

## Eigentum und Urheberrecht

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Nutzung der Arbeiten regelt sich nach § 8(3) RPW. Nicht prämierte Arbeiten werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

## Terminübersicht

- |  |            |
|--|------------|
| • Freischaltung der Auslobungsunterlagen | 03.05.2019 |
| • Kolloquium                             | 10.05.2019 |
| • Versand des Protokolls                 |            |
| Bis spätestens                           | 24.05.2019 |
| • Abgabe der Pläne                       | 05.07.2019 |
| • Abgabe des Modells                     | 12.07.2019 |
| • Preisgerichtssitzung                   | 13.09.2019 |

## Teil B – Rahmenbedingungen und Städtebauliche Einbindung

### Ausgangssituation – Städtebauliche Einbindung und Gebietsabgrenzung

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt zentral im Land Brandenburg. Sie bildet gemeinsam mit Stahnsdorf und Teltow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark, in räumlicher Nachbarschaft zu zwei Oberzentren, der Bundeshauptstadt Berlin im Norden und der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Westen.

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden weisen jedoch einige Unterschiede auf. Während sich Teltow und Stahnsdorf zu Beginn dieses Jahrhunderts von dörflichen Strukturen zu Industriestandorten entwickelt haben, hat sich Kleinmachnow vor allem als gehobener Wohnort etabliert. Die Siedlungsstruktur ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die räumliche Ausdehnung der Gemeinde ist im Norden und Osten durch die Berliner Landesgrenze und im Westen durch die Autobahn A 115 begrenzt. Am südlichen Rand berührt der Teltowkanal das Gemeindegebiet. Kleinmachnow ist durch die offene Bauweise geprägt, die den Ort umgebende Landschaft reicht bis in den Innenbereich hinein. Durch Gartengrundstücke und Waldflächen wird der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im bisherigen Außenbereich Kleinmachnows mit einer Größe von 3,2 auf Grundstücken nördlich des Stahnsdorfer Damms (Flurstücke 386/6, 386/7, 386/9, 386/10, 391/2, 392/3, 392/7, 395, 396, 397, 398, 399 und teilweise 387 der Flur 1 der Gemarkung Kleinmachnow – siehe Anlage) und gehört anteilig zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115" (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991). Es liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und ist eingefasst durch kleine Wäldchen. Im Osten trennt das Wäldchen das Wettbewerbsgebiet von giebelständigen Siedlungshäusern. Im Westen bildet das Wäldchen vor der A 115 die Begrenzung.

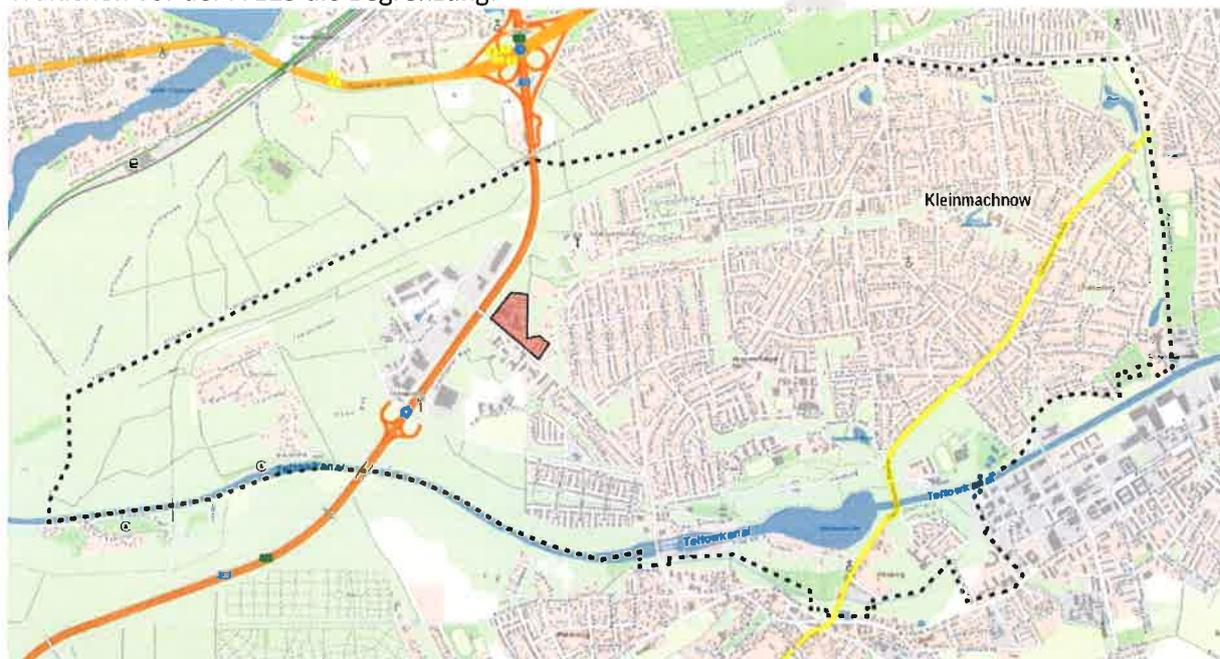


Abbildung 1 Gemeinde Kleinmachnow mit Verortung des Wettbewerbsgebietes (Kartengrundlage Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB))

Im Plangebiet treten aktuell insgesamt vier Eigentümer auf: Die kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (als Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow), das Land Brandenburg, ein privater Eigentümer sowie die Gemeinde Kleinmachnow. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist eine Grundstücksneuordnung vorgesehen.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A115.

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb ist eine Maßgabe des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm". Ebenso Teil der Maßgabe ist die besondere Berücksichtigung des Schallschutzes in Hinblick auf den Verkehrslärm der BAB 115 und des Stahnsdorfer Damms (Anordnung der Gebäude, Grundrisse, Lärmschutzriegel).

### Historische Entwicklung

Überwiegende Teile des Plangebietes wurden vormals intensiv gewerblich genutzt. Bis 1945 war das Gebiet Teil des Firmengeländes der Dreilinden Maschinenbau GmbH (DLMG), einer Tochtergesellschaft der Robert Bosch GmbH und wurde deshalb als „Boschgelände“ bezeichnet. Die Produktionshallen lagen im Wald versteckt, um den kriegswichtigen Betrieb vor etwaigen Feindangriffen zu schützen. Denn die Flugmotorenteile von Bosch, die seit 1935 auch in

Kleinmachnow produziert wurden, waren für die Aufrüstung der Nationalsozialisten unerlässlich. Mit den Entstörgeräten, Lichtmaschinen, Anlassern und vor allem Einspritzpumpen des Konzerns war nahezu jedes Flugzeug der deutschen Luftwaffe ausgerüstet. Während des Zweiten Weltkrieges waren zudem Baracken für 2000 Kriegsgefangene und zivile Zwangsarbeiter Teil des Geländes. Im Sommer 1944 wurde zudem ein KZ-Außenlager auf dem Bosch-Gelände eingerichtet, in dem 800 polnische Frauen gefangen gehalten wurden.

Nach dem Krieg zog 1953 der VEB „Max Reimann“ auf das ehemalige Parkplatzgelände der DLMG. Bald wurde „Max Reimann“ Stammbetrieb für alle volkseigenen Kfz-Instandsetzungsbetriebe des Bezirks Potsdam. Etwa 250 Beschäftigte reparierten hier Lastkraftwagen und Busse. 1990 wurde der Betrieb zur Fahrzeuge-Technik-Handel (FATH) GmbH in Gründung umfirmiert und ein Jahr später privatisiert. 2002 musste die FATH GmbH schließen. Die Gebäude sind teilweise abgetragen oder befinden sich in desolatem Zustand und sind nur noch als Ruinen erhalten. Ein Teil der Fläche wird noch als Lager für Baustoffe verwendet. Die nördlich des Stahnsdorfer Damms gelegenen Pförtnerhäuschen und Wagenunterstand sind noch erhalten und sollen in die städtebauliche Planung integriert werden, um die geschichtliche Dimension des Geländes aufzuzeigen. Sie sind eine der wenigen Spuren der Rüstungsfabrik in Kleinmachnow. Zudem sind Wagenunterstand und Pförtnerhaus in der Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgeführt.

### Gebäudebestand

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich neben leer stehenden, ruinösen baulichen Anlagen im westlichen Teil auch ein Forschungsgebäude und Gewächshäuser des Bundesforschungsinstituts für Kulturpflanzen „Julius-Kühn-Institut“ im östlichen Bereich. Diese Nutzung wird voraussichtlich 2027 aufgegeben. Eine Integration dieser Gebäude in den städtebaulichen Entwurf ist bis auf die Baudenkmale nicht vorgesehen.



Abbildung 2 Ruinöse bauliche Anlagen



Abbildung 3 Forschungsgebäude Julius-Kühn-Institut

### Baudenkmale

Zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude von 1934/1935 befinden sich im Wettbewerbsgebiet. Das ehemalige Pförtnerhäuschen und ein Wagenunterstand sind Zeugen der Rüstungsindustrie in Kleinmachnow und bilden das Pendant zum denkmalgerecht sanierten Verwaltungs- und Laborgebäude des Julius-Kühn-Instituts am Stahnsdorfer Damm 81. Die roten Klinkergebäude sind in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren. Aktuell befinden sie sich in einem sehr schlechten Zustand, ein Abriss ist allerdings ausgeschlossen. Vielmehr soll ihnen eine neue Funktion/Nutzung in dem neuen Quartier zugewiesen werden.



Abbildung 4 Denkmalgeschütztes Pförtnerhäuschen



Abbildung 5 Denkmalsgeschützter Wagenunterstand

### **Naturräumliche Situation**

Das Gebiet ist durch relativ stark bewegtes Relief geprägt. Die Topographie, die größere Artenvielfalt und der Struktureichtum in Kraut-, Strauch- und Baumschicht qualifizieren Laubwälder gegenüber Nadelforsten als die naturnäheren und abwechslungsreicheren Waldflächen.

### **Verkehrliche Anbindung und Erschließung (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radwege)**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Stahnsdorfer Damm und den Dreilindener Weg. Der Stahnsdorfer Damm wird täglich von rund 3.720 Fahrzeugen befahren. In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet besteht zudem Anschluss an die A 115.

Über den Stahnsdorfer Damm ist das Gebiet mit dem VBB Bus 620 auch an den ÖPNV angebunden. Die Station Julius-Kühn-Institut befindet sich im südöstlichen Bereich direkt an das Wettbewerbsgebiet angrenzend und bietet die Verbindung nach Berlin zum S Bahnhof Wannsee sowie an den Ortskern von Kleinmachnow und zum S-Bahnhof Teltow Stadt.

Der Stahnsdorfer Damm dient auch der Hupterschließung des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr. Für die Mobilitätsgruppen stehen farblich abgehobene und vom Autoverkehr getrennte Wege parallel zum Stahnsdorfer Damm zur Verfügung. Der Radweg entlang des Stahnsdorfer Damms ist entsprechend dem Masterplan Fahrrad Kleinmachnow als Hauptroute im kommunalen Netz eingestuft.

In Richtung Norden besteht zudem über einen Waldweg für Fußgänger und Radfahrer Anschluss an die Straße Neubauernsiedlung.



Abbildung 6 Waldweg für Fußgänger und Radfahrer

### **Nahversorgung und soziale Infrastruktur im Umfeld**

Das Wettbewerbsgebiet liegt im bisherigen Außenbereich Kleinmachnows. Wohnfolgeeinrichtungen sowie die Nahversorgung sind tendenziell im Ortskern lokalisiert. Es finden sich jedoch auch einzelne Angebote in den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Siedlungsbereichen.

Der Ortskern Kleinmachnows im Bereich rund um den Rathausmarkt fungiert insgesamt als zentrales Versorgungszentrum. Hier befinden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte: u.a. Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Apotheke, Bekleidungsgeschäfte, Schreibwarengeschäft, Geschenkeladen, Textilreinigung, Florist, Restaurants sowie ein Ärztezentrum und das Rathaus.

Ein Discounter bietet in ca. 1 km Entfernung vom Wettbewerbsgebiet eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit. Diverse Schulen für den Sekundärbereich 1 und 2 wie die Berlin Brandenburg International School, die Grundschule Auf dem Seeberg, die Maxim-Gorki-Gesamtschule, die Freie Waldorfschule Kleinmachnow oder die Allgemeine Förderschule Kleinmachnow befinden sich im Radius von 2,5 km zum Wettbewerbsgebiet. Weitere Schulen befinden sich über das Ortsgebiet Kleinmachnow verteilt. Neben den Schulen befinden sich auch diverse Kindertagesstätten schwerpunktmäßig im Innenbereich der Gemeinde Kleinmachnow verortet.

Die Seniorenfreizeitstätte Toni Stemmler ist ca. 2,5 km (Hohe Kiefer 14) vom Wettbewerbsgebiet entfernt.

### **Grün- und Freiflächen, Spielplätze**

Geprägt ist das Gebiet durch seine grüne Einbettung in Waldflächen. Insbesondere auf der westlichen Seite der A 115 befinden sich in Dreilinden und in Wannsee große zusammenhängende Waldgebiete, die zum Spazieren und Radfahren einladen. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich ca. 700 m entfernt in der Hufeisensiedlung. Die Skateranlage im Europarc Dreilinden bietet insbesondere für Jugendliche einen wichtigen Treffpunkt und Aktivitätsort. Weitere Spielplätze sind in Richtung Teltowkanal lokalisiert (ca. 2 km) und bieten hier unterschiedliche Aktivitätsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan i.d.F. der 16. Änderung vom 13.07.2017 (Stand: 18.01.2019) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Grundzüge der Art der Bodennutzung und damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Der Flächennutzungsplan ist der Auslobung als Anlage beigefügt.

## **Planungen im Umfeld**

Die Planungen im Umfeld sind geprägt durch den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbebauung mit unterschiedlichen Investorenmodellen zu realisieren.

Südlich grenzen die Bebauungsplangebiete KLM-BP-006-c-3 "TIW Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)" und KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße" an das Wettbewerbsgebiet.

Im TIW-Gebiet sollen neben gewerblichen Nutzungen auch ein Sportplatz und voraussichtlich eine Fläche für den Bauhof entstehen. Östlich der Pascalstraße sind Misch- und Wohnnutzungen geplant. Der angrenzende Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ befindet sich derzeit in Aufstellung, wird aber voraussichtlich 2019 in Kraft treten.

Der Verfahrensstand der Planungen im Entwurfsgebiet befindet sich derzeit in der Aufstellung der B-Pläne.

## Teil C – Aufgabenstellung

### Ziele für das Grundstück

Bisher waren auf der neu zu ordnenden Fläche nur gewerbliche Nutzungen und Waldflächen (Außenbereich) angedacht. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtswirksam seit dem 15.12.2017 (siehe Anlage 3), sind im Bereich der zukünftigen Bebauungsplangebiete KLM-BP-006-e und KLM-BP-006-f überwiegend Flächen für Wohn- und Mischnutzung dargestellt. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für folgende Gruppen gibt:

- Ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld, die aus finanziellen bzw. gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu nutzen (barrierearmer/-freier Wohnraum),
  - Junge Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben (preiswerte Mietwohnungen),
  - Haushalte mit geringem Einkommen (preisgünstiger Wohnraum für Berufseinpender).
- Innerhalb der Wohnbaufläche werden aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum max. 120 neue Wohneinheiten angestrebt.

Für ortsansässige Gewerbebetriebe sollen neue Flächen im westlichen Wettbewerbsgebiet ausgewiesen werden. Hier ist perspektivisch ein Handwerker- bzw. Gewerbehof vorgesehen.

Folgende Kriterien sollen bei der Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden:

- Projekt soll Leuchtturmcharakter für Kleinmachnow haben,
- Mischung von Miet- und Kaufstrukturen,
- moderne Grundrisstypologien mit potentieller Anpassung an Demografie,
- Lärmschutz,
- gemischte soziale Nachbarschaften,
- Freiflächenkonzept unter Berücksichtigung und Erhalt des Garten- und Waldcharakters,
- Schaffung von Mehrwerten in Hinblick auf Konzepte der Energie, der Mobilität und des Freiraums für angrenzende Quartiere,
- respektvoller Umgang mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

Eine erste Konzeptstudie zu dem Wettbewerbsgebiet in Gestalt der Planungsstudie des Büros Nägeli von Juli 2016 liegt bereits vor. Sie dient den Wettbewerbsteilnehmern als Information (siehe Anlage 4). Für die Anordnung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen soll sich am Flächennutzungsplan orientiert werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (Mischnutzung) soll als Lärmschutzriegel im westlichen Teil des Geltungsbereiches funktionieren.

Neben der geplanten Wohnnutzung sollen nachrangig auch andere Nutzungen anstelle dieser in den Blick genommen werden, falls ein ausreichender Immissionsschutz nicht umsetzbar ist. In diesem Fall ist eine andere, den genannten städtebaulichen Zielen entsprechende Nutzung vorzuschlagen, auch wenn dies zu einer Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) führen dürfte.

Da eine spätere bauliche Entwicklung der östlich/südöstlich entlang des Stahnsdorfer Damms gelegenen Waldfläche in Hinblick auf das erhaltenswerte Landschaftsbild zuverlässig ausgeschlossen bleiben soll, ist mit städtebaulichen Mitteln ein Ensemble oder eine andere in sich geschlossene städtebauliche Figur zu entwickeln, mit der klare Raumkanten situiert werden.

Im gesamten Wettbewerbsgebiet ist prinzipiell eine offene Bauweise gewünscht. Im Wohngebiet sind Gebäudelängen über 50 m zu vermeiden. Sollte – aufgrund spezifischer Problemlagen

hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes (siehe Anlage 6) – keine durchgängig offene Bauweise möglich sein, so ist dieser Konflikt zu lösen und beispielsweise mit transparenten Materialien, begrünten Elementen o.ä. trotzdem ein offener Gebietscharakter hergestellt werden. Im Rahmen des Wettbewerbes soll ein Arbeitstitel „Marke“ bzw. eine übergeordnete Projektidee entwickelt werden, die den Charakter und die Leitideen hervorbringen. Diese Leitidee soll sich als Roter Faden durch das Konzept ziehen und sich an verschiedene nachhaltige Anforderungsprofile wie:

- ökologische Qualität,
- ökonomische Qualität,
- soziokulturelle Qualität,
- technische Qualität, sowie
- Prozessqualität orientieren.

Ziel ist es, das Gebiet für die bevorstehenden Bebauungsplanverfahren 006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" und 006-f "Landesfläche Nord" neu zu ordnen und eine einheitliche städtebauliche Figur für beide Flächen zu entwickeln. Dabei soll der Städtebau deutlich verkörpern, dass sich keine weitere Bebauung anschließen kann.

Die Realisierung des Gebietes wird voraussichtlich in drei Teilabschnitten erfolgen. Der erste Teilabschnitt soll durch die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Kleinmachnow der Bau des Handwerker- und Gewerbehofs sein. Der zweite Teilabschnitt, der auch parallel zum ersten erfolgen kann, soll der Bau des ersten Wohngebietes durch einen Investor sein. In einer dritten Phase soll dann die „Landesfläche Nord“ bebaut werden, dies wird jedoch zeitlich voraussichtlich nicht vor 2027 möglich sein.

#### **Umgang mit Lärm/Lärmproblematik**

Eine wichtige Aufgabe des Wettbewerbsbeitrages ist der Schutz der Wohnbebauung vor Lärm, zum einen vor dem Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet, zum anderen vor dem Verkehrslärm, der von der A 115 und dem Stahnsdorfer Damm ausgeht. Unter besonderer Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen) sind für die räumlichen Konfliktbereiche Lösungsvarianten mit hoher gestalterischer Qualität zu entwickeln. Ausrichtungen und Grundrisse sind so anzuordnen, dass eine gute Wohnqualität erreicht werden kann. Eine introvertierte Lärmschutzarchitektur soll jedoch vermieden werden. Städtebaulich unerwünscht sind abweisende Straßenfassaden. Die beispielhaften Typengrundrisse sollen verdeutlichen, dass der Städtebau für das WA trotz Lärmbelastung gutes Wohnen realisierbar macht.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern der Aufenthaltsräume von Wohnungen zwingend einzuhalten. Die Planungsstudie von Nägeli zeigt, dass die Gebäude des Handwerker- bzw. Gewerbehofs in Verbindung mit Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden als Lärmschutzriegel fungieren können, die eine wirksame Abschirmung des Gewerbelärms sicherstellen. Zugleich dient der Riegel auch der Abschirmung des Verkehrslärms von der Autobahn. Allerdings zeigen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, dass bei der Planungsstudie von Nägeli im Südwesten der Verkehrslärm von der A 115 und dem Stahnsdorfer Damm ungehindert in das Wohngebiet eindringen kann.

Aufgabe des Wettbewerbsbeitrags ist es einen lärmrobusten Städtebau zu entwickeln, bei dem einseitig orientierte Wohnungen zu Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 50 dB(A) nachts vermieden werden. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass entlang des Stahnsdorfer Damms und im Südwesten des Wohngebiets mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts zu rechnen ist. In den betroffenen Bereichen sind die Gebäude so anzuordnen, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume jeder Wohnung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden kann.

## **Nutzung und Städtebau**

### **Gebäudetypologien und Wohnungsschlüssel**

Eine offene Bauweise sowie eine GRZ von max. 0,25 auf den WA-Flächen stehen für die Gemeinde fest. Es handelt sich um eine Bebauung im bisherigen Außenbereich. Eine Schaffung von Baurecht ist nur unter Einhaltung dieser Parameter politisch vorstellbar und aller Erfahrung nach in den Gremien konsensfähig.

Im Wechselspiel mit der städtebaulich-freiraum-planerischen Idee sind vertiefende Gebäudetypologien zu entwerfen. Anhand von exemplarischen Systemgrundrissen auf Gebäudeebene ist darzulegen, dass die Strukturen prinzipiell den Nutzerbedürfnissen sowie den funktionalen, technischen Anforderungen entsprechen (Energieeffizienz, Solarsiedlung) und auch architektonisch zukunftsweisende Lösungen erwarten lassen. Für die unterschiedlichen Nutzungstypologien ist die Organisation der inneren Erschließung darzustellen.

Es wird seitens der Gemeinde größten Wert darauf gelegt, bedarfsgerechten Wohnraum unterschiedlicher Größe und Ausstattung für eine größtmögliche soziale Mischung bereit zu stellen. Es soll eine größtmögliche Bandbreite an Wohnungsgrößen für vielfältige Zielgruppen realisierbar sein. Da im Rahmen des Wettbewerbs aufgrund der geforderten Durcharbeitungstiefe ein exakter Nachweis des Wohnungsschlüssels nicht geführt werden kann und soll, ist anhand der vorgeschlagenen Gebäudetypologien aufzuzeigen, inwieweit sich die Wohnungsgrößen in den Gebäuden tatsächlich realisieren ließen, insbesondere unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Lärmschutzes. Diese Plausibilitätsprüfung soll mithilfe exemplarischer Grundrisse aufgezeigt werden.

Die Teilnehmenden sind weiterhin aufgefordert, sich beim Wohnungsbau eingehend mit einer Vielfalt an Kubaturen für die Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und/oder Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Hausgruppen zu beschäftigen.

Nicht weniger anspruchsvoll ist die Aufgabenstellung bezogen auf die Planung des geforderten Gewerbes. Der Gewerberiegel ist für in der Gemeinde angesiedeltes Gewerbe (vor allem Baufirmen) und zugehörige Büroräume sowie für weitere Büro- und Verwaltungsnutzungen und freie Berufe vorgesehen. In der Vorstellung der Gemeinde sollen hier Räumlichkeiten für Handwerksbetriebe, Serviceflächen, Start-Ups etc. entstehen. Wichtig ist, dass von den Betrieben keine Emissionen in Richtung WA ausgehen. Auch ist nachzuweisen, wie die gewerblich genutzte Bebauung zugleich den Lärmschutz des Areals sicherstellt. Keinesfalls darf das Gewerbe zur qualitativen Einschränkung des Quartiers führen. Vielmehr ist eine Lösung aufzuzeigen, wie Arbeiten und Wohnen eine stimmige Symbiose eingehen können, wie das Gewerbe sinnfällig die städtebauliche und architektonische Anmutung des Areals mit prägen kann und soll.

### **Erschließung**

Eine Erschließung des Gewerbegebiets durch eine Planstraße mit Wendehammer, die sich unmittelbar an die Kreuzung Dreilindener Weg / Stahnsdorfer Damm anschließt wurde von Nägeli vorgeschlagen. Eine zweite Planstraße gegenüber der Werkseinfahrt auf der südlichen Seite des Stahnsdorfer Damms wurde zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets vorgeschlagen. Diese Erschließungsvariante wird von der Gemeinde sehr begrüßt.

Die Erschließung des Wohngebiets sollte zentral durch Planstraße(n) erfolgen. Eine Vielzahl von Zuwegungen vom Stahnsdorfer Damm abgehend zur Erschließung der einzelnen Gebäude wird als wenig zielführend eingestuft.

### **Energiekonzept**

2018 wurde durch das Büro sol.id.ar eine Analyse zur energieeffizienten und nachhaltigen Entwicklung eines Wohn- und Gewerbequartiers in Kleinmachnow durchgeführt. Gegenstand der Analyse ist die Formulierung von Empfehlungen für eine energieeffiziente und nachhaltige, und

damit zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Leuchtturmcharakter für die Gemeinde Kleinmachnow. Folgende Schwerpunkte sollen von den Teilnehmern berücksichtigt werden:

- Nachhaltige Bautypologien die sich an den Standard eines Effizienzhauses oder Effizienzhaus Plus orientieren, mit dem Ziel einen klimaneutralen Betrieb des gesamten Gebietes anzustreben,
- Quartiersübergreifender Energieverbund und Nutzung von Synergieeffekten,
- Nahwärmenetz,
- Kraft-Wärme-Kopplung,
- Photovoltaik,
- E-Mobilität und Car-/Bike-Sharing,
- lokales Regen- und Abwassermanagement
- Erhalt und Förderung der lokal vorhandenen Flora und Fauna,
- Schaffung von kleinteiligen Biotopen und Nistmöglichkeiten,
- Berücksichtigung des Artenschutzes.

Wettbewerbsaufgabe ist eine textliche Erörterung der Wechselwirkungen zwischen dem entworfenen Städtebau und dem Energiekonzept von sol.id.ar.

Das Energiekonzept der Firma sol.id.ar. ist der Auslobung als Anlage beigelegt.

### **Mobilität und ruhender Verkehr**

Für die erfolgreiche Entwicklung des Gebietes ist eine funktionsfähige verkehrliche Lösung eine notwendige Bedingung. Daher ist von Anfang an Wert auf integrierte Aussagen zur Mobilität zu legen. Ein starker Anstieg des Verkehrsaufkommens des MIV auf dem Stahnsdorfer Damm wird als potenzielle Herausforderung der Gemeinde angesehen. Deshalb sind für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes innovative Ideen gefordert, die diese Entwicklung größtmöglich beschränken.

Nach Ermittlung der konkreten Wohnungsanzahl und –Größe soll ein Stellplatznachweis durchgeführt werden, der auf Grundlage der örtlichen Stellplatzsatzung und ohne Abweichung von den Richtzahlen ermittelt werden soll. Dabei ist anzustreben die erforderlichen Stellplätze in die Gebäude bsp. durch Tiefgaragen zu integrieren. Hierbei ist stets eine größtmögliche Barrierearmut zu berücksichtigen.

Weiterhin sind Aussagen zur Mobilität innerhalb der Bebauung zu treffen, ein besonderes Augenmerk soll auf den Fuß- und Radverkehr gelegt werden.

### **Freiflächenplanung**

Die Bildung klar gegliederter und zugeordneter Frei- und Grünräume dient der Orientierung innerhalb des Gebietes und der Identifikation der Bewohner mit ihrem unmittelbaren Umfeld. Dabei soll der Freiraum auch für die angrenzenden Quartiere eine Bereicherung darstellen. Treffpunkte zum Ausbilden einer Nachbarschaft sind ebenso wie ein hoher Nutzwert der Freiräume bei der Planung zu berücksichtigen. Da Familien als eine der Zielgruppen für die Wohnbebauung angestrebt werden, sollte der Freiraum durch einen Kinderspielplatz qualifiziert werden. Der ortstypische Wald- und Gartencharakter ist in die Siedlung zu überführen. Je nach städtebaulichem Entwurf sind neben öffentlich genutzten Räumen auch gemeinschaftlich und privat genutzte Rückzugsräume zu schaffen. Hierbei sind die Flächenkategorien eindeutig voneinander abzugrenzen. Die Gestaltung soll insgesamt zur Regenwasserversickerung beitragen. Der aktuelle Baumbestand ist bestmöglich in den Entwurf zu integrieren. Für den westlichen Bereich liegt eine Kartierung vor (siehe Anlage). Insbesondere die Alleebäume am Stahnsdorfer Damm sind zu erhalten.

## **Teil D - Anlagen**