

Nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb

## Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen am Stahnsdorfer Damm in Kleinmachnow



**AUSLOBUNG**

30. April 2019

**Auslobung**

Nichtoffener städtebaulicher  
Realisierungswettbewerb

„Städtebauliche Neuordnung von Teilflächen  
am Stahnsdorfer Damm in Kleinmachnow“

**Ausloberin**

P&E Planungs- und Entwicklungs-  
gesellschaft mbH Kleinmachnow  
Geschäftsbesorgerin der Gemeinde  
Kleinmachnow

Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Tel: 033203 778 955

E-Mail: [punde@kleinmachnow.de](mailto:punde@kleinmachnow.de)

[www.p-und-e.kleinmachnow.de/](http://www.p-und-e.kleinmachnow.de/)

**Verfahrenskoordination**

BSM - Beratungsgesellschaft für  
Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin

Tel: 030 896003-0

E-Mail: [bsm@bsm-berlin.de](mailto:bsm@bsm-berlin.de)

[www.bsm-berlin.de/](http://www.bsm-berlin.de/)

**Bearbeitung**

BSM mbH

**Hinweis**

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

Berlin, den 30. April 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
1.1 Ausloberin und Verfahrenskoordination.....	2
1.1.1 Ausloberin.....	2
1.1.2 Verfahrenskoordination.....	2
1.2 Art des Verfahrens.....	2
1.3 Wettbewerbsbedingungen.....	2
1.4 Teilnehmer.....	3
1.5 Preisgericht und Vorprüfung.....	3
1.6 Wettbewerbsunterlagen.....	4
1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten.....	4
1.8 Besichtigung des Wettbewerbsgebietes und schriftliche Rückfragen.....	5
1.9 Geforderte Leistungen.....	6
1.10 Beurteilung und Vorprüfung.....	7
1.11 Bearbeitungshonorar und Preise.....	8
1.12 Weitere Bearbeitung.....	8
1.13 Eigentum und Urheberrecht.....	9
1.14 Abschluss des Wettbewerbs.....	9
1.15 Haftung.....	9
1.16 Zusammenfassung der Termine.....	9
<b>2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>10</b>
2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsabgrenzung.....	10
2.2 Historische Entwicklung.....	11
2.3 Gebäudebestand.....	12
2.4 Baudenkmale.....	12
2.5 Naturräumliche Situation.....	13
2.6 Verkehrliche Anbindung und Erschließung (MIV, ÖPNV, Fuß- und Radwege).....	13
2.7 Nahversorgung und soziale Infrastruktur im Umfeld.....	14
2.8 Grün- und Freiflächen, Spielplätze.....	15
2.9 Flächennutzungsplan.....	15
2.10 Planungen im Umfeld.....	15
<b>3 Aufgabenstellung</b> .....	<b>17</b>
3.1 Allgemeine Zielsetzungen.....	17
3.2 Umgang mit Lärm/ Lärmproblematik.....	18
3.3 Nutzung und Städtebau.....	19
3.3.1 Gebäudetypologien und Wohnungsschlüssel.....	19
3.4 Erschließung.....	20
3.5 Energiekonzept.....	20
3.6 Mobilität und ruhender Verkehr.....	20
3.7 Freiflächenplanung.....	21
<b>4 Anlagen</b> .....	<b>22</b>

# 1 Verfahren

## 1.1 Ausloberin und Verfahrenskoordination

### 1.1.1 Ausloberin

P&E Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow

Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

Tel: 033203 778 955 | E-Mail: [punde@kleinmachnow.de](mailto:punde@kleinmachnow.de) | [www.p-und-e.kleinmachnow.de/](http://www.p-und-e.kleinmachnow.de/)

### 1.1.2 Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen - Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow | <http://www.kleinmachnow.de>

Ansprechpartnerin Dr. Birgit Scholz | Tel: 033203 877 2021 | E-Mail: [b.scholz@kleinmachnow.de](mailto:b.scholz@kleinmachnow.de)

### 1.1.3 Verfahrenskoordination

BSM - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin | Tel: 030 896003-0 | [www.bsm-berlin.de/](http://www.bsm-berlin.de/)

Ansprechpartner/in Gaby Morr | Tel: 030 896003 0 | [gaby.morr@bsm-berlin.de](mailto:gaby.morr@bsm-berlin.de)

Christoph Toschka | Tel: 030 896003 183 | [christophtoschka@gmail.com](mailto:christophtoschka@gmail.com)

## 1.2 Art des Verfahrens

Die P&E Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow lobt für die nachfolgend beschriebene Aufgabe einen einstufigen, nichtoffenen und anonymen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für maximal 6 Teilnehmer aus.

## 1.3 Wettbewerbsbedingungen

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde, sofern nachstehend nichts anderes aufgeführt ist. Die Auslobungssumme wird gemäß den Regelungen der RPW 2008 berechnet.

Bei der Vorbereitung der Ausschreibung und Durchführung wirkt die Architektenkammer Brandenburg entsprechend den Regelungen der RPW beratend mit. Der Wettbewerb wird bei der Architektenkammer Brandenburg unter der Registrier-Nr. W 2019/\_\_\_ geführt (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

### Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Lauf-

zeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge, dürfen nur über die Ausloberin und die BSM mbH abgegeben werden.

## 1.4 Teilnehmer

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

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen gelten die fachlichen Anforderungen als erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung „Architekt“ zu führen. Bei juristischen Personen gelten die fachlichen Anforderungen als erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Als Teilnahmehindernis gelten die Vorgaben des § 4 Abs. 2 RPW 2013.

Die Teilnehmenden müssen mindestens eine mit der Aufgabenstellung vergleichbare Planung nachweisen (1 Referenz, Leistungsphasen 1-3 eines städtebaulichen Entwurfs nach Merkblatt 51 AKBW im eigenen Büro erbracht). Vorgesehen ist, dass 6 Büros/ Bewerbungsgemeinschaften am Wettbewerb teilnehmen. Die Auswahl über die Teilnahme der Bewerber obliegt einem Auswahlgremium von 3 Personen, darunter mindestens 1 Stadtplaner/in bzw. Architekt/in. Sollten mehr als 4 Bewerbungen eingehen, die die Bewerbungsbedingungen erfüllen, entscheidet das Los. Die Ausloberin beabsichtigt, von den 6 Teilnehmenden zwei Büros zu setzen:

Folgende Teilnehmer wurden von der Ausloberin zur Teilnahme am Verfahren gesetzt:

1. Gewers & Pudewill GmbH, Berlin
2. Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus, Berlin.

Folgende Teilnehmer wurden per Losverfahren zur Teilnahme am Verfahren ausgewählt:

3. kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mbh, Berlin
4. NÄGELIARCHITEKTEN, Berlin
5. roedig . schop architekten PartG mbB, Berlin
6. Stolzenberg Architekten + Büro für Stadtplanung Ralf Hennings, Berlin

## 1.5 Preisgericht und Vorprüfung

<b>Fachpreisrichter</b>	Frau Isabel Mayer, Stadtplanerin, Cottbus Prof. Dipl.-Ing. Heinz Nagler, Architekt und Stadtplaner, Cottbus Herr Marcel Adam, Landschaftsarchitekt, Potsdam
<b>Stellvertretende Fachpreisrichter</b>	Frau Antje Hendriks, Stadtplanerin, Berlin Herr Christoph Dieck, Architekt und Stadtplaner, Cottbus Frau Veronika von Bechtolsheim, Landschaftsarchitektin, Potsdam
<b>Sachpreisrichter</b>	Herr Michael Grubert, Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow Herr Gerhard Köhne, Gerhard Köhne Projektentwicklung, Berlin

<b>Stellvertretende Sachpreisrichter</b>	Herr Peter Heydenbluth, Eigentümer einer Teilfläche Herr Jörg Ernsting, Fachbereichsleiter Bauen/Wohnen
<b>Sachverständige/Gäste</b>	Herr Andreas Kerkow, Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis PM Frau Dr. Birgit Scholz, Fachdienstleiterin Stadtplanung/Bauordnung Herr Philipp Kelm, Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung Frau Pia von Zadow, Architektenkammer Brandenburg Mitglieder der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow (je ein Vertreter der Fraktionen, ggf. auch die fraktionslosen Mitglieder)
<b>Vorprüfung</b>	BSM mbH

## 1.6 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmenden am 30. April 2019 zur Verfügung gestellt.

- Auslobung mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
- Planunterlagen
  - Ausschnitt Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (DWG)
  - Plangrundlage und Höhenpunkten für einem Teilbereich des Wettbewerbsgebietes (DWG)
- Weitere Unterlagen
  - Übersichtsplan Kleinmachnow und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets
  - Luftbilder (Stand 2016 und 2018)
  - Erhaltenswerter Baumbestand (Karte und Liste)
  - Fotodokumentation des Wettbewerbsgebiets und der Umgebung
  - Entwurf Bebauungsplan Nr. KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ vom 04.09.2017
  - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung 2019
  - Denkmalbeurteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege
  - Energiekonzept der Firma sol.id.ar. (Stand 03.06.2018)
  - Städtebauliche Planungsstudie von NÄGELIARCHITEKTEN (Stand 06.06.2016)
  - Verkehrsuntersuchung (Stand 03.02.2017)
  - Schalltechnische Untersuchung (23.03.2017)
- Formblätter
  - Berechnung der „Städtebaulichen und architektonischen Kennwerte“ (XLS)
  - Verfassererklärung (PDF)
  - Verzeichnis eingereichter Unterlagen (PDF)
- Modelleinsatzplatte

## 1.7 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten müssen bis zum 5. Juli 2019 um 16 Uhr, das Arbeitsmodell bis zum 12. Juli 2019 um 16 Uhr mit folgender Kennzeichnung „Wettbewerb Kleinmachnow“ (für den Empfänger porto- und zustellungsfrei) an folgende Adresse eingeliefert werden: BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- Die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird,
- Das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/ Post-/ Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Nachfrage in Kopie an das Büro BSM mbH nachzusenden. Es ist sicherzustellen, dass rechtzeitig abgegebene Arbeiten bis spätestens 7 Tage nach Einreichung eingetroffen sind. Rechtzeitig aufgegebene Arbeiten, die später als 7 Tage nach Abgabetermin zugestellt werden, können nicht mehr in der Vorprüfung berücksichtigt werden. Über eine Zulassung entscheidet das Preisgericht.

#### **Anonymität**

Die Wettbewerbsarbeiten sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser, aber mit der Kennzahl einzureichen. Bei der Zusendung durch die Post oder andere Transportunternehmen ist als Absender die Anschrift der Ausloberin zu nutzen.

#### **Kennzeichnung der Arbeiten**

Die Wettbewerbsarbeiten sind in allen Stücken nur durch eine gleich lautende Kennzahl zu bezeichnen. Sie ist aus sechs arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

#### **Verfassererklärung**

Gleichzeitig mit der Arbeit ist das als digitale Anlage 15 beigelegte Formblatt der Verfassererklärung ordnungsgemäß unterzeichnet in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben. Der Umschlag ist nur mit der Kennzahl zu versehen, mit der die Arbeit gekennzeichnet ist. Das Formblatt ist vom Verfasser bzw. von den Verfassern zu unterzeichnen, bei Arbeitsgemeinschaften zumindest durch den bevollmächtigten Vertreter. Durch ihre Unterschrift versichern die Teilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der eingereichten Arbeit und mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden sowie in der Lage sind, die Planungsleistungen im Falle einer Beauftragung gemäß der Auslobung in persönlicher Verantwortung zu erbringen.

## **1.8 Besichtigung des Wettbewerbsgebietes und schriftliche Rückfragen**

### **Kolloquium / Besichtigung des Wettbewerbsgebietes**

Zur Beantwortung von Fragen und zusätzlichen Informationen über die Auslobung wird am Freitag, den 10. Mai 2019 um 13 Uhr ein Kolloquium / eine Besichtigung des Wettbewerbsgebietes in Kleinmachnow unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und Mitglieder des Preisgerichts durchgeführt.

### **Schriftliche Rückfragen**

Schriftliche Rückfragen können bis Montag, den 13. Mai 2019 um 16 Uhr unter dem Kennwort „Wettbewerb Kleinmachnow“ an [christoph.toschka@bsm-berlin.de](mailto:christoph.toschka@bsm-berlin.de) gerichtet werden.

Bei den Fragen ist auf die entsprechenden Abschnittsziffern der Auslobung, auf die sie sich beziehen, Bezug zu nehmen.

Das Protokoll der Besichtigung des Wettbewerbsgebietes / des Kolloquiums wird Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer innerhalb von 14 Tagen zugesandt.

## 1.9 Geforderte Leistungen

Die Präsentation der Entwurfsbeiträge darf auf max. 3 DIN A0 Plänen erfolgen. Die über die geforderten Leistungen hinaus gehenden Darstellungen werden von der Vorprüfung abgedeckt und von der Beurteilung ausgeschlossen. Alle Pläne, mit Ausnahme der Prüfpläne, sind gerollt auf Papier einzureichen.

1. Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:1.000 mit Darstellung der räumlichen Konzeption (baulich-räumliche Grundstruktur, Geschosshöhen, Dachformen, Eingänge, Zufahrten und Wegebezüge sowie eventuell erforderlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen),
2. Freiflächenkonzept im Maßstab 1:1.000,
3. Verkehrskonzept  
(Erschließung für Kfz, einschließlich ruhender Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger),
4. Nutzungskonzept  
(inkl. Bauabschnitte, Wohnformen, Grundüberlegungen zu besonderen Gestaltungsansätzen u. a.),
5. Beispielhafte Typengrundrisse von einem Geschoss in zwei ausgewählten lärmbeeinträchtigten Gebäuden des allgemeinen Wohngebiets (WA) im Maßstab 1:500, ohne Möblierung,
6. Erläuterungsbericht mit Aussagen zum städtebaulichen Konzept, Freiflächen-, Verkehrs-, und Nutzungskonzept auf maximal 2 DIN A4 Seiten sowie eine Erläuterung zu den Wechselwirkungen zwischen Städtebau und Energiekonzept von sol.id.ar auf maximal 1 DIN A4 Seite,
7. Berechnungen der städtebaulichen und architektonischen Kennwerte unter Verwendung des Formblatts im XLS-Format,
8. Prüfpläne mit Darstellung der für die Berechnung notwendigen Maße,
9. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen,
10. Verfassererklärung,
11. Arbeitsmodell des gesamten Planungsbereichs im Maßstab 1:500 auf gelieferter Einsatzplatte.

### Zusätzliche Leistungen in digitaler Form

Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck. Zusätzlich ist eine digitale Fassung der geforderten Leistungen auf einem Datenträger (CD/DVD/USB) für Vorprüfbericht, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung einzureichen. Auf dem Datenträger sind die Präsentationspläne und sonstigen geforderten Leistungen im TIFF- und PDF-Format abzuspeichern. Die Pläne müssen eine Auflösung von 300 dpi bei Originalgröße aufweisen.

Die Prüfpläne sind als Vektordatei im DWG-Format einzureichen. Alle unter Punkt 7 genannte Werte müssen dieser Datei auf nachvollziehbare Weise entnommen werden können.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch der Papierausdruck gekennzeichnet wird (z.B. 123456). Es ist darauf zu achten, dass keine Meta-Daten (Signaturen o.ä.) vorhanden sind, die Rückschlüsse auf den Klarnamen des Teilnehmers erlauben. Die einzelnen Dateien auf dem Datenträger müssen wie folgt benannt werden: Der erste Teil des Dateinamens ist die sechsstellige Kennzahl, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Plantitel, gefolgt von

der Formatangabe. In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Der Datenträger ist für Windowskompatiblen PC zu erstellen.

### Allgemeine Hinweise

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Gemäß § 5 Abs. 2 RPW 2013 werden Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen oder gegen bindende Vorgaben der Ausloberin verstoßen, von der Vorprüfung ausgesondert. Zusätzliche Darstellungen sowie erläuternde Skizzen sind zugelassen.

### Ausschlusskriterien/ Verstoß gegen bindende Vorgaben

Es werden keine bindenden Vorgaben im Sinne des § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 RPW 2013 formuliert. Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, verstoßen gegen die in § 1 Abs. 4 und § 6 Abs. 2 RPW 2013 geforderte Anonymität und werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

## 1.10 Beurteilung und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 sowie in der Anlage VII der RPW 2013 dargestellt. Ergänzend gilt Folgendes: Die eingereichten Arbeiten werden entsprechend Anlage VI RPW 2013 vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

### Beurteilungskriterien

Bei der Vorprüfung und Beurteilung der Arbeiten sollen insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung finden, weitere ergeben sich aus der Diskussion der eingereichten Arbeiten. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Formale Leistungen</b>      | – Leistungs- und Programmerfüllung   |
| <b>Städtebauliches Konzept</b> | – Entwicklungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept,<br>– Einfügung in die Gesamtsituation der Gemeinde und der naturräumlichen Situation,<br>– Gestaltung der Einzelbereiche, Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung, Vielfalt des Wohnungsangebots und Wohnwert |
| <b>Freiflächenkonzept</b>      | – Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt der Grün- und Freiflächen,<br>– Erhalt des schützenswerten Baumbestands   |
| <b>Verkehrskonzept</b>         | – Verkehrserschließung und Führung der Verkehrsarten,<br>– Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr  |
| <b>Immissionsschutz</b>        | – Lärmrobuster Städtebau   |
| <b>Wirtschaftlichkeit</b>      | – Erschließungsaufwand,<br>– Durchführbarkeit in Teilabschnitten   |
| <b>Nachhaltigkeit</b>          | – Wechselspiel zwischen dem Städtebau und dem 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 Planstraßen vom Stahnsdorfer Damm (einerseits durch eine Planstraße gegenüber der Straße Dreilinder Weg für den Gewerbehof und den Lärmschutzriegel und andererseits durch eine Planstraße gegenüber dem Haupttor des Julius-Kühn-Instituts für die Wohnbebauung).
- Erhalt der in der Planunterlage gekennzeichneten denkmalgeschützten Gebäude (Pfortnerhäuschen und Wagenunterstand) sowie der geschützten Bäume laut B-Planentwurf (siehe Anlagen 5 und 7).

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.

### **1.11 Bearbeitungshonorar und Preise**

Die Wettbewerbssumme ist gemäß Merkblatt 51 AKBW Stand 05/2014 „Städtebaulicher Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung“ ermittelt. Für Bearbeitungshonorare und Preise stehen insgesamt 35.000,00 Euro zur Verfügung. Vorgesehen ist folgende Aufteilung:

<b>Bearbeitungshonorar</b>	2.500,00 Euro
<b>1. Preis</b>	10.000,00 Euro
<b>2. Preis</b>	6.000,00 Euro
<b>3. Preis</b>	4.000,00 Euro

Über die Bearbeitungshonorare und Preise hinaus ist eine weitere Kostenerstattung nicht vorgesehen. Das Bearbeitungshonorar wird unter der Voraussetzung ausgezahlt, dass eine zur Bewertung zugelassene Wettbewerbsarbeit eingereicht worden ist. Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Abweichend von § 7 Abs. 2 RPW 2013 kann das Preisgericht eine andere Verteilung beschließen. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt. Eine Rechnungsstellung kann erst nach Abschluss des Verfahrens erfolgen. Die Zahlung des Bearbeitungshonorars erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges.

### **1.12 Weitere Bearbeitung**

Die P&E 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 2013 mit der Leistungsphase 3 gemäß Merkblatt 51 AKBW – Städtebaulicher Entwurf für die Bearbei-

tung 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 2013. Werden nur Teilabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis.

### 1.13 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser erhalten (§ 8 Abs. 3 RPW 2013). Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin 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.

Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

### 1.14 Abschluss des Wettbewerbs

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird (unter Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung) den Teilnehmern, deren Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt, allen anderen durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls. Die Öffentlichkeit wird über die Presse über das Wettbewerbsergebnis informiert.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahme in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern und der Presse bekannt gegeben (§ 8 Abs. 1 RPW 2013).

### 1.15 Haftung

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

### 1.16 Zusammenfassung der Termine

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	30.04.2019	
Begehung / Kolloquium	10.05.2019	- 13 Uhr
Rückfragen bis zum	13.05.2019	- 16 Uhr
Protokoll Kolloquium / Beantwortung der Rückfragen bis	24.05.2019	
Abgabe der Arbeiten	05.07.2019	- 16 Uhr
Abgabe Modell	12.07.2019	- 16 Uhr
Sitzung des Preisgerichts	13.09.2019	

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 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 Westen, Norden und Osten durch die Berliner Landesgrenze, im Westen durch Waldflächen im Bereich des Königswegs 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, insbesondere in Gestalt des Bannwaldes, einem wichtigen innerörtlichen Grünzug. Durch Gartengrundstücke und Waldflächen wird der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im bisherigen Außenbereich Kleinmachnows mit einer Größe von ca. 3,14 Hektar auf Grundstücken nördlich des Stahnsdorfer Damms (Gemarkung Kleinmachnow Flur 1, Flurstücke 392/3, 395 und 399 und Teile der Flurstücke 387, 391/2, 392/7, 396, 397 und 398 – siehe Anlagen 1 und 2) 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 westlichen Teil des Gemeindegebietes und ist eingefasst durch kleine Wäldchen, die es auch zur nahen Bundesautobahn (BAB) 115 hin abgrenzen. Im Osten trennt das Wäldchen das Wettbewerbsgebiet von überwiegend giebelständigen Siedlungshäusern im Bereich Märkische Heide / Heidefeld.

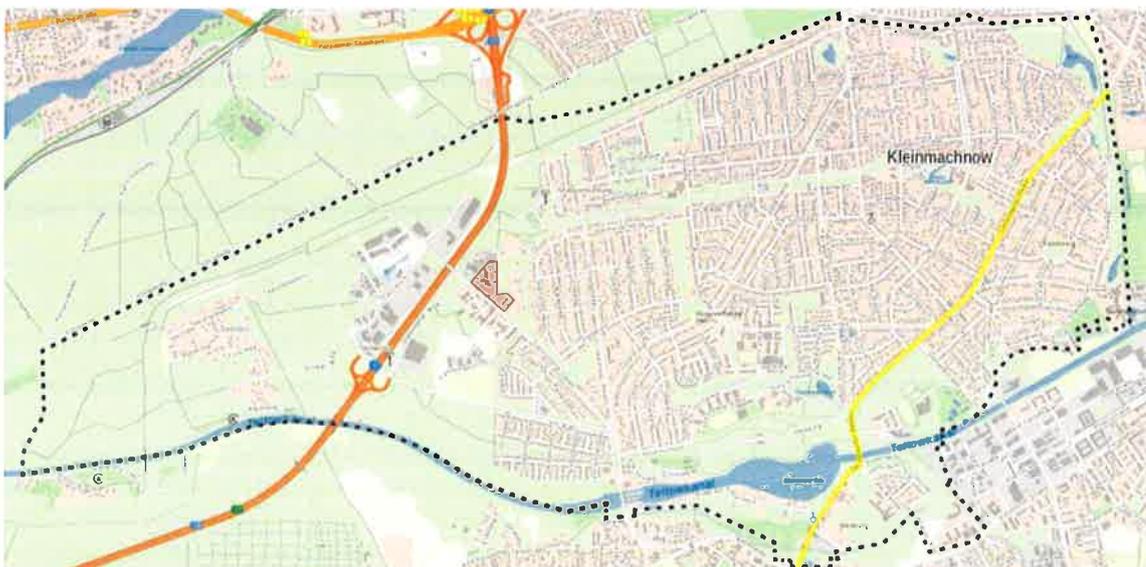


Abbildung 1: Gemeinde Kleinmachnow mit Verortung des Wettbewerbsgebietes (Kartengrundlage Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) )

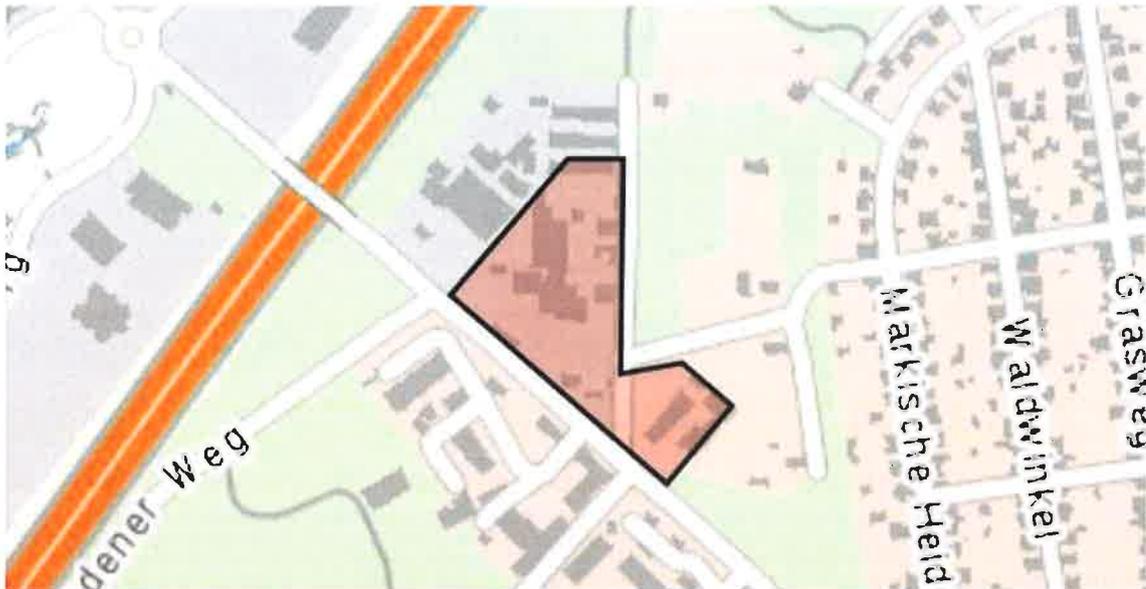


Abbildung 2: Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets  
(Kartengrundlage Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB))

Im Plangebiet treten aktuell insgesamt vier Eigentümer auf: Die kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (als Geschäftsbesorgerin 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 BAB 115. Der städtebauliche Realisierungswettbewerb ist eine Maßgabe des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "Nördlich Stahnsdorfer Damm". Teil der Maßgabe ist die besondere Berücksichtigung des Schallschutzes im Hinblick auf den Verkehrslärm der BAB 115 und des Stahnsdorfer Damms (Anordnung der Gebäude, Grundrisse, Lärmschutzriegel).

## 2.2 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. Die Flugmotorenteile der Firma Bosch, die seit 1935 auch in Kleinmachnow produziert wurden, waren für die von den Nationalsozialisten betriebene Aufrüstung unerlässlich. Mit den Entstörgeräten, Lichtmaschinen, Anlassern und vor allem Einspritzpumpen des Konzerns wurde nahezu jedes Flugzeug der deutschen Luftwaffe ausgerüstet. Während des Zweiten Weltkrieges waren zudem Baracken für rund 2.000 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 nördlich des Stahnsdorfer Damms wird als Lager für Baustoffe genutzt. Ein Pförtnerhäuschen und ein Wagenunterstand sind erhalten. Die beiden Gebäude sollen in die städtebauliche Planung integriert werden, um die geschichtliche Dimension des Geländes aufzuzeigen. Sie sind eine der wenigen Spuren der Rüstungsfabrik in Kleinmachnow und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen.

## 2.3 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 genannten Baudenkmale nicht vorgesehen.



Abbildung 3: Ruinöse bauliche Anlagen  
(Quelle: eigene Aufnahme am 12.02.2019)



Abbildung 4: Forschungsgebäude Julius-Kühn-Institut  
(Quelle: eigene Aufnahme am 12.02.2019)

## 2.4 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, 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 5: Denkmalgeschütztes Pförtnerhäuschen  
(Quelle: eigene Aufnahme am 12.02.2019)



Abbildung 6: Denkmalgeschützter Wagenunterstand  
(Quelle: Gem. Kleinmachnow am 30.04.2019)

## 2.5 Naturräumliche Situation

Das Gebiet ist durch einige Geländesprünge geprägt in dem sowohl Laub- als auch Nadelbäume wachsen. Die Topographie, eine größere Artenvielfalt und der Struktureichtum in Kraut-, Strauch- und Baumschicht qualifizieren Laubwälder gegenüber Nadelforsten als die naturnäheren und abwechslungsreicheren Waldflächen.

## 2.6 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 (siehe Anlage 12 - Verkehrsuntersuchung vom 03.02.2017). In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet besteht zudem Anschluss an die BAB 115.

Über den Stahnsdorfer Damm ist das Gebiet mit der VBB-Buslinie 620 der regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH auch an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle „Julius-Kühn-Institut“ befindet sich direkt südlich 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 Haupteerschließung des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr. Für die Mobilitätsgruppen stehen beidseitig des Stahnsdorfer Damms Gehwege zur Verfügung, die auch von Radfahrern genutzt werden dürfen. Der Stahnsdorfer Damm ist laut Masterplan Fahrrad Kleinmachnow als Hauptroute im kommunalen Netz eingestuft.



Abbildung 7: Stahnsdorfer Damm, Blickrichtung Südosten (Quelle: eigene Aufnahme am 24.04.2019)



Abbildung 8: Waldweg für Fußgänger und Radfahrer (Quelle: eigene Aufnahme am 12.02.2019)

In Richtung Norden besteht zudem über einen Waldweg Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an die Rudolf-Breitscheid-Straße/ Straße Neubauernsiedlung. Auf dieser Verbindung ist unter anderem die Steinweg-Schule als nächstgelegenen Grundschule für das Wettbewerbsgebiet erreichbar, sie würde sich daher für den Schülerverkehr bestens eignen.

## 2.7 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 an der Förster-Funke-Allee 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 Gemeindegebiet verteilt.

Neben Schulen befinden sich auch diverse Kindertagesstätten schwerpunktmäßig im Siedlungsbereich. Um dem absehbar steigenden Bedarf an Kitaplätzen bei Entwicklung des Wettbewerbsgebietes sowie durch die vorgesehene Wohnbebauung im Gebiet südlich Stahnsdorfer Damm (Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“) gerecht werden zu können, soll in den nächsten Jahren ein weiterer Kita-Standort an der Pascalstraße errichtet werden.

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

## 2.8 Grün- und Freiflächen, Spielplätze

Geprägt ist das Gebiet durch seine grüne Einbettung in Waldflächen. Insbesondere auf der westlichen Seite der BAB 115 befinden sich in Dreilinden und im Berliner Ortsteil Wannsee große zusammenhängende Waldgebiete, die zum Spazieren und Radfahren einladen. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich ca. 700 m entfernt in der sogenannten 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.

## 2.9 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 16. Änderung vom 13.07.2017 (Stand Neubekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2019 vom 18.01.2019) (siehe Anlage 8) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Grundzüge der Art der Bodennutzung und damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Stand Neubekanntmachung in der Fassung der 16. Änderung am 13.07.2017

## 2.10 Planungen im Umfeld

Die Planungen im Umfeld sind geprägt durch den Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB 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 soll neben gewerblichen Nutzungen auch ein Sportplatz entstehen. Östlich der Pascalstraße sind Misch- und Wohnnutzungen geplant, mit einem Mindestanteil an förderfähigem beziehungsweise preiswertem

Wohnraum. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 befindet sich derzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich Mitte 2019 in Kraft treten.

Für die im Wettbewerbsgebiet befindlichen Bebauungspläne KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ und KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ liegen Aufstellungsbeschlüsse vor. Für den Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ wurde darüber hinaus schon ein erster Entwurf erarbeitet (siehe Anlage 7).

## 2.11 Sonstige örtliche Vorschriften

Bauvorschriften der Gemeinde Kleinmachnow

Bauvorschriften der Gemeinde Kleinmachnow

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)  
[http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1\\_1267692663/stellplatzsatzung.pdf](http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1_1267692663/stellplatzsatzung.pdf)
- Satzungen zur Herstellung von Kinderspielplätzen entsprechend § 87 Abs. 3 BbgBO oder zur Herstellung von Fahrradstellplätzen entsprechend § 87 Abs. 5 BbgBO bestehen nicht.

Weitere Vorschriften der Gemeinde Kleinmachnow

- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow  
[http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1\\_1267625410/gehoeelzschutzsatzung\\_2007\\_07.pdf](http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1_1267625410/gehoeelzschutzsatzung_2007_07.pdf)
- Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow vom 12.12.2002  
[http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1\\_1267627746/regenentwaesserung.pdf](http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1_1267627746/regenentwaesserung.pdf)

## 3 Aufgabenstellung

### 3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Bisher waren auf der neu zu ordnenden, dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnenden Fläche nur die Entwicklung gewerblicher Nutzungen und Wald angedacht. Nach der inzwischen wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow sind im Bereich der zukünftigen Bebauungsplangebiete KLM-BP-006-e und KLM-BP-006-f überwiegend Flächen für Wohn- und Mischnutzung dargestellt. Hintergrund dieser Planänderung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot sowohl für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, als auch im freifinanzierten Segment gibt.

Innerhalb der Wohnbaufläche werden aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum max. 120 neue Wohneinheiten angestrebt.

Im westlichen Teil des Wettbewerbsgebietes sollen Flächen für ortsansässige Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden, die als Lärmschutzriegel funktionieren sollen (eingeschränktes Gewerbegebiet). Zudem ist westlich davon, außerhalb des Wettbewerbsgebietes, die perspektivische Entwicklung eines Handwerker- bzw. Gewerbehofes vorgesehen.

Bei der Entwicklung der Flächen soll Folgendes berücksichtigt werden:

- Anforderungen des Lärmschutzes,
- Erhalt des Garten- und Waldcharakters,
- respektvoller Umgang mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz,
- Schaffung von Mehrwerten in Hinblick auf Konzepte der Energie, der Mobilität und des Freiraums für angrenzende Quartiere.

Eine erste Konzeptstudie zu dem Wettbewerbsgebiet in Gestalt der Planungsstudie des Büros NÄGELI-ARCHITEKTEN von Juli 2016 liegt bereits vor. Sie dient den Wettbewerbsteilnehmern als Information (siehe Anlage 11). 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 auch andere Nutzungen anstelle dieser in den Blick genommen werden, falls ein ausreichender Immissionsschutz an exponierter Stelle nicht umsetzbar ist. In diesem Fall ist eine andere, den genannten städtebaulichen Zielen entsprechende Nutzung vorzuschlagen, auch wenn dies gegebenenfalls eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erforderlich machen 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 13) – keine durchgängig offene Bauweise möglich sein,

so ist dieser Konflikt zu lösen und beispielsweise mit transparenten Materialien, begrünten Elementen oder ähnlichem trotzdem ein offener Gebietscharakter herzustellen.

Im Rahmen des Wettbewerbes soll ein Arbeitstitel als „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, ökonomische, soziokulturelle, technische sowie Prozessqualität orientieren.

Ziel ist es, das Gebiet in Vorbereitung der 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 bauliche Realisierung wird voraussichtlich in drei Teilabschnitten erfolgen:

Erster Teilabschnitt und noch außerhalb des Wettbewerbsgebietes soll der Bau des Handwerker- und Gewerbehofs durch die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Kleinmachnow im festgesetzten Gewerbegebiet sein. Des Weiteren soll im ersten Teilabschnitt auch der Lärmschutzriegel innerhalb des Mischgebietes errichtet werden.

Zweiter Teilabschnitt, der erst nach Fertigstellung der Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgen kann, soll der Bau des ersten Wohngebietes nördlich Stahnsdorfer Damm 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.

### **3.2 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 BAB 115 und dem Stahnsdorfer Damm ausgeht. Unter besonderer Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 13) 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 allgemeine Wohngebiet (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 BAB 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.

### **3.3 Nutzung und Städtebau**

#### **3.3.1 Gebäudetypologien und Wohnungsschlüssel**

Eine ganz überwiegend offene Bauweise entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,25 auf den WA-Flächen sind Vorgabe der Gemeinde. Da es sich um eine Bebauung auf bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen handelt, ist die Schaffung von Baurecht nur unter Einhaltung dieser Parameter vorstellbar und aller Erfahrung nach in den Gremien politisch konsensfähig.

Im Wechselspiel mit der städtebaulich-freiraumplanerischen 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 Wert darauf gelegt, bedarfsgerechten Wohnraum unterschiedlicher Fläche und Ausstattung für eine größtmögliche soziale Mischung bereit zu stellen. Es soll eine 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 Lärmschutzriegels im eingeschränkten Gewerbegebiet (Mischnutzung). Der Riegel 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.

### 3.4 Erschließung

Eine Erschließung des Gewerbegebiets durch eine Planstraße mit Wendehammer, die sich unmittelbar an die Kreuzung Dreilindener Weg / Stahnsdorfer Damm anschließt, wurde vom Büro NÄGELIARCHITECTEN vorgeschlagen. Eine zweite Planstraße gegenüber der Werkseinfahrt des (heutigen) Julius-Kühn-Instituts auf der südlichen Seite des Stahnsdorfer Damms wurde zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets vorgeschlagen. Diese beiden Anbindungen an den Stahnsdorfer Damm sind als Maßgabe zu betrachten.

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.

### 3.5 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. 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 von schützenswerten Bäumen und
- Berücksichtigung des Artenschutzes.

Wettbewerbsaufgabe ist eine textliche Erörterung der Wechselwirkungen zwischen dem entworfenen Städtebau und dem Energiekonzept von sol.id.ar. (siehe Anlage 10).

### 3.6 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 Heraus-

forderung 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 geführt werden, der auf Grundlage der örtlichen Stellplatzsatzung und ohne Abweichung von den Richtzahlen zu erbringen ist. Dabei ist anzustreben, die erforderlichen Stellplätze in die Gebäude bspw. 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.

### **3.7 Freiflächenplanung**

Die Bildung klar gegliederter und zugeordneter Frei- und Grünräume dient der Orientierung innerhalb des Gebietes und der Identifikation der künftigen 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 5). Insbesondere die Alleebäume am Stahnsdorfer Damm sind zu erhalten.

## 4 Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt ALKIS (Stand Februar 2019) (DWG)
- Anlage 2 Plangrundlage mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (DWG)
- Anlage 3 Übersichtsplan Kleinmachnow und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (JPG)
- Anlage 4 Luftbilder (Stand 2016 und 2018)
- Anlage 5 Erhaltenswerter Baumbestand (Karte und Liste)
- Anlage 6 Fotodokumentation des Wettbewerbsgebiets und der Umgebung
- Anlage 7 Entwurf Bebauungsplan Nr. KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ (04.09.2017)
- Anlage 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung 2019
- Anlage 9 Denkmalbeurteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Anlage 10 Energiekonzept der Firma sol.id.ar. (Stand 03.06.2018)
- Anlage 11 Städtebauliche Planungsstudie von NÄGELIARCHITEKTEN (Stand 06.06.2016)
- Anlage 12 Verkehrsuntersuchung (Stand 03.02.2017)
- Anlage 13 Schalltechnische Untersuchung (Stand 23.03.2017)
- Anlage 14 Berechnung der „Städtebaulichen und architektonischen Kennwerte“ (XLS)
- Anlage 15 Verfassererklärung (PDF)
- Anlage 16 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen (PDF)