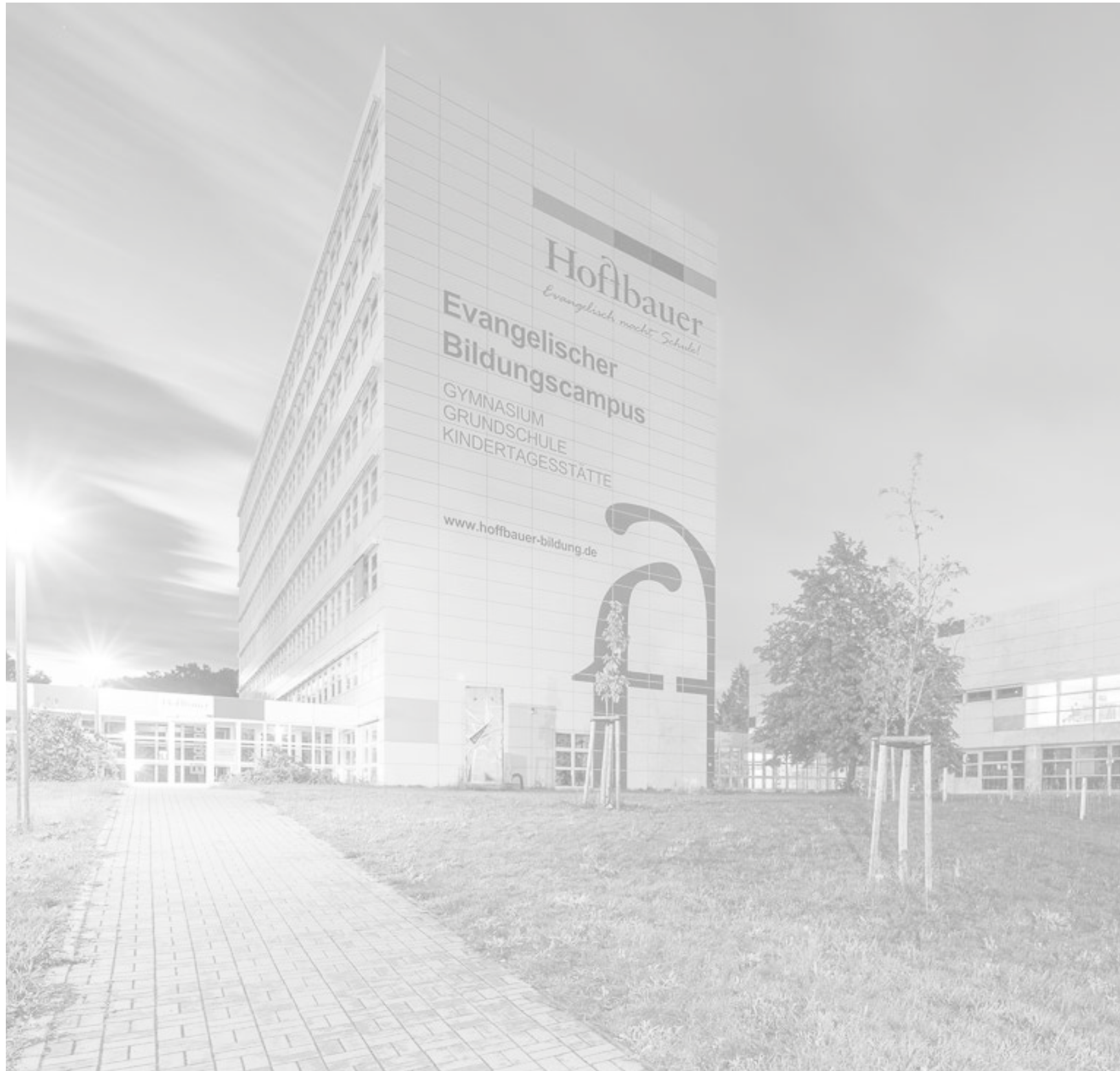






EINLEITUNG Standort Anlass Ziel	Seite 01
BEDARFSERMITTLUNG Vorgaben Stellplatzberechnung Flächenberechnung	Seite 02
STÄDTEBAULICHE ANALYSE Städtebauliche Kennzahlen Bestand + Neubau Höhenentwicklung Ausrichtung	Seiten 03-05
BAURECHTLICHE EINORDNUNG Flächennutzungsplan Klarstellungssatzung Bewertung	Seiten 06-07
STRATEGIE ENTWURF Zonierung Erschließung	Seite 08
ENTWURF Lageplan Fotomontage Luftbild	Seiten 09-10
GRUNDRISSSE Überprüfung der Baukörper	Seite 11
ZUSAMMENFASSUNG Weiteres Vorgehen	Seite 12
IMPRESSUM	Seite 13



STANDORT

Am Standort des Hoffbauer Bildungscampus Kleinmachnow befinden sich derzeit eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium, sämtliche Bildungseinrichtungen in Trägerschaft der Hoffbauer gGmbH.

Neben einer Sporthalle, die von allen Schulen genutzt wird, gibt es ein Kantinegebäude, welches fremdvermietet wird. Teilweise werden Flächen an das Ernst-von-Bergmann Klinikum vermietet. Das Wohnheim wird von der Oberlinhaus gGmbH betrieben.

ANLASS

Der Campus benötigt aufgrund steigender Schülerzahlen eine weitere Sporthalle, da die vorhandenen Kapazitäten nicht mehr ausreichen.

Die vorhandenen Parkflächen im westlichen Teil des Campus werden nur zu einem Bruchteil genutzt: Hier soll die neue Sporthalle angeordnet werden.

Im Zuge dieser Maßnahmen soll der Campus mit weiteren Nutzungen nachverdichtet werden: Ein Parkhaus, sozialer Wohnungsbau und ein Schulungsgebäude sollen nach Möglichkeit auf den momentan brachliegenden Stellplätzen entstehen.

ZIEL

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist eine Visualisierung der gewünschten Nutzungen auf dem vorhandenen Gelände als Gesprächsgrundlage mit der Gemeinde.

Im Austausch mit den Gemeindevertretern soll die Studie weiter vertieft werden, so dass eine Grundlage für die erforderlichen Anpassungen in der Bauleitplanung erarbeitet werden kann.

Schliefer Architekten

Bedarfsermittlung

VORGABEN

Der Auftraggeber wünscht sich die Umsetzung folgender Nutzungen:

Sporthalle

- Zweifeld-Sporthalle, 45 x 22 x 7m (LxBxH)
- Außensportflächen: Kleinspielfeld Fußball/ Basketball, Weitsprunganlage, Laufbahn
- Zugänglich für alle Schulnutzungen auf dem Gelände
- Möglichkeit der Errichtung einer temporären Halle in Metallbauweise

Sozialwohnungen

- ca. 80 Stück Wohnungen
- 1-4 Zimmerwohnungen
- Grundrisse förderfähig (WBS)
- Geschosswohnungsbau mit vier Etagen und einem Staffelgeschoss

Schulung und Verwaltung (extern)

- Multifunktionsgebäude
- Außenmaße ca. 40 x 25 x 12m (LxBxH)
- Zwei Geschosse, oberes Geschoss als Galerie
- Lichte Höhe innen ca. 10m

Parkhaus

- Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen Nutzungen
- Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen

Quellenangaben:

- Vorgaben Auftraggeber

STELLPLATZBERECHNUNG

Vorhandene Nutzungen

- H01:	12 STPL
- H05:	56 STPL
- H07:	30 STPL
- H09:	18 STPL
- H11:	10 STPL
<u>Zwischensumme:</u>	<u>126 STPL</u>

Neue Nutzungen

- Sporthalle:	10 STPL
- Sozialwohnungen:	80 STPL
- Schulung und Verwaltung:	50 STPL*
<u>Zwischensumme:</u>	<u>140 STPL</u>

Vorhandene und neue Nutzungen

- Bedarf:	266 STPL
- Minderung ÖPNV 20%:	43 STPL
<u>Summe:</u>	<u>223 STPL</u>
- Davon im Außenbereich:	90 STPL
- Davon im Parkhaus:	133 STPL

HINWEIS:

Mit einem * markierte Stellplätze werden nicht um 20% ÖPNV gemindert.

Bei einer Umnutzung der Gebäude (z. B. als Bürofläche) würden erheblich mehr Stellplätze benötigt werden.

Quellenangaben:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow
Stand 12/2006

Die detaillierte Berechnung der Stellplätze befindet sich im Anhang dieser Studie.

FLÄCHENBERECHNUNG

Sporthalle

- NUF:	1.315m ²
- BGF/BF:	1.518m ²

Sozialwohnungen

- 1-Zimmerwohnung:	bis zu 50m ² Wohnfläche
- 2-Zimmerwohnung:	bis zu 65m ² Wohnfläche
- 3-Zimmerwohnung:	bis zu 80m ² Wohnfläche
- 4-Zimmerwohnung:	bis zu 90m ² Wohnfläche
- Wohnungsgröße i. M.:	71,25m ² Wohnfläche
- NUF:	5.700m ² (80 x 71,25m ²)
- BGF:	7.232m ² (Faktor 1,3)
- BF:	1.550m ²

Schulung und Verwaltung (extern)

- NUF:	1.000m ² (Angaben Nutzer)
- BGF:	1.312m ² (Faktor 1,3)
- BF:	1.000m ² (40m x 25m L x B)

Parkhaus

- Stellplätze:	133 Stück
- Größe Stellplatz:	12,5m ² (5m x 2,5m L x B)
- NUF:	1.663m ² (133 x 12,5m ²)
- BGF:	3.990m ² (Faktor 2,4)
- BF:	998m ² (BGF / 4)

Legende

NUF: Nutzungsfläche

BGF: Brutto-Grundfläche

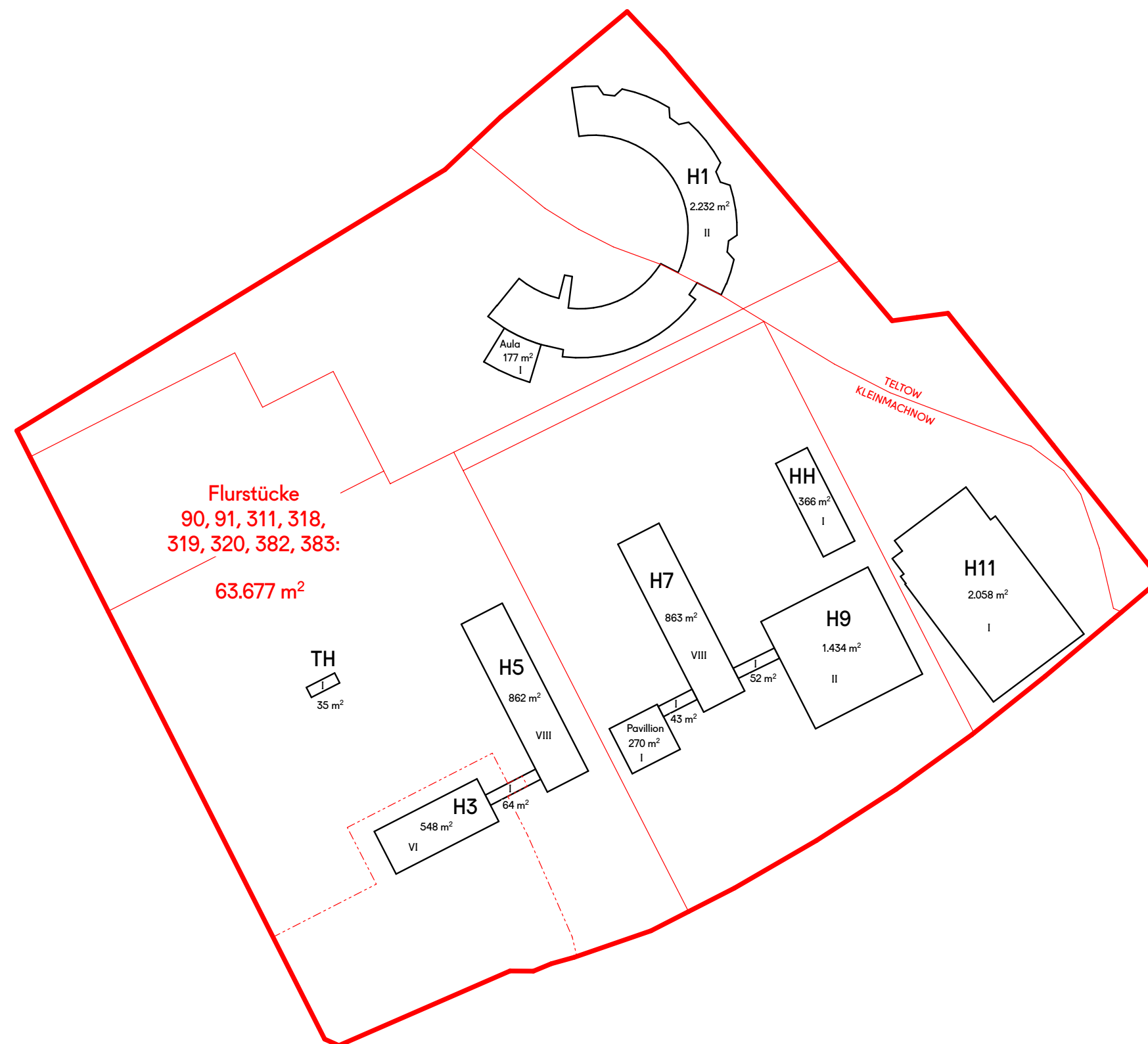
BF: Bebaute Fläche

(Bezeichnungen der Flächen gemäß DIN 277-1:2021)

Quellenangaben:

- Planungshandbuch Fachraum Sport <https://www.berlin.de>
- Vergaberichtlinien WBS Brandenburg <https://vv.potsdam.de>
- Referenzobjekte

Die detaillierte Berechnung der Flächen befindet sich im Anhang dieser Studie.



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN BESTAND

Um den Umfang der geplanten neuen Nutzungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu bewerten, muss zunächst die Dichte der vorhandenen Bebauung ermittelt werden.

Dabei werden folgende Faktoren betrachtet:

- Grundstücksfläche (GF)
- Überbaute Grundstücksfläche (BF)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Grundflächenzahl (GRZ = BF/GF)
- Geschossflächenzahl (GFZ = BGF/GF)

<u>H1</u>	<u>H3</u>
BF: 2.409m²	BF: 612m²
BGF: 4.641m²	BGF: 3.352m²

<u>H5</u>	<u>H7</u>
BF: 862m²	BF: 1.176m²
BGF: 6.896m²	BGF: 7.217m²

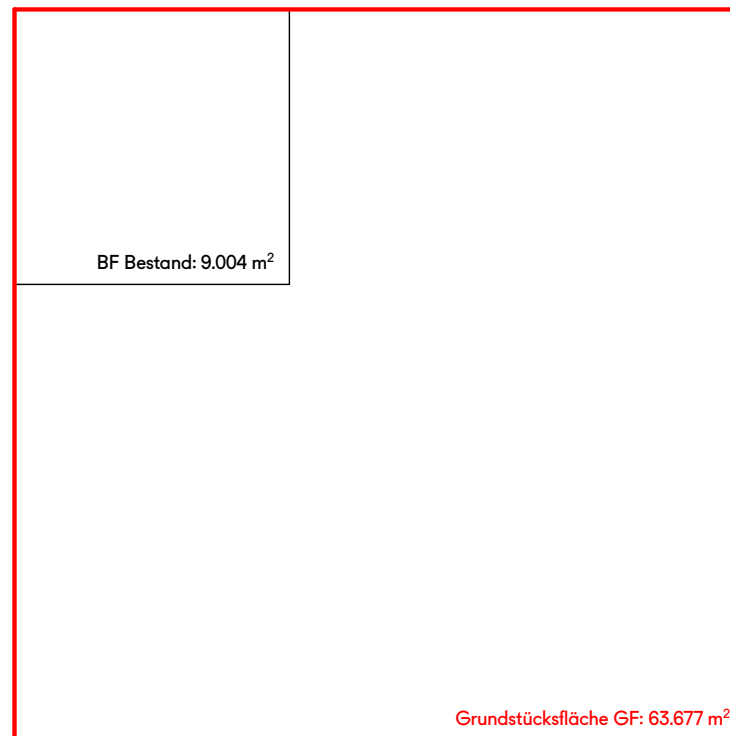
<u>H9</u>	<u>H11</u>
BF: 1.486m²	BF: 2.058m²
BGF: 2.920m²	BGF: 2.058m²

<u>HH</u> (Heizhaus)	<u>TH</u> (Torhaus)
BF: 366m²	BF: 35m²
BGF: 366m²	BGF: 35m²

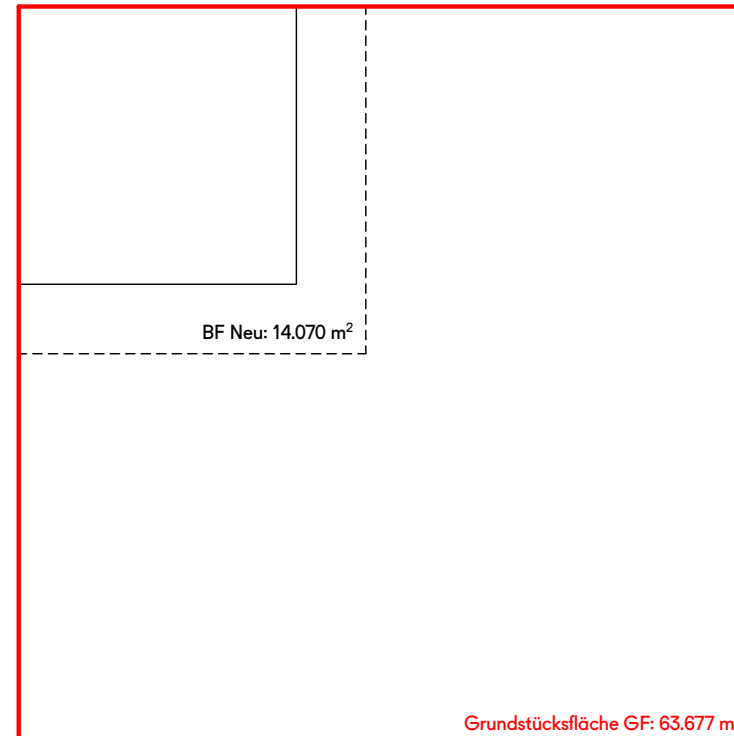
GF: 63.677m²
 BF: 9.004m²
 BGF: 27.485m²

GRZ: 0.14
GFZ: 0.43

GRZ Bestand



GRZ Bestand + Neu



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN BESTAND + NEUBAU

Die Dichte der vorhandenen Bebauung ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.14 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.43.

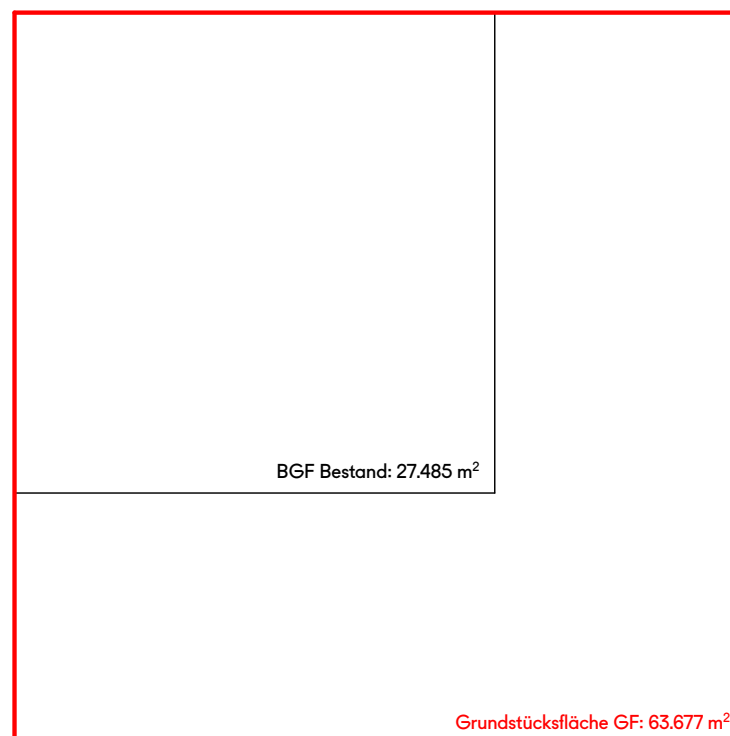
Die geplanten zusätzlichen Nutzungen führen zu einer Erhöhung der vorhandenen Bebauten Grundstücksfläche (BF) um 5.066m², so dass eine GRZ von 0.22 entstehen würde.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) erhöht sich um 14.052m² und führt zu einer GFZ von 0.65.

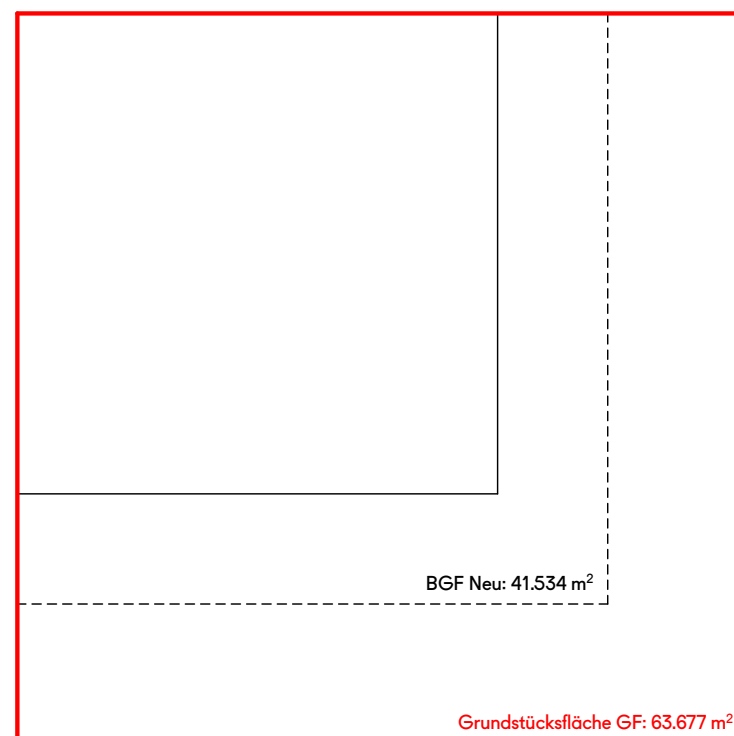
FAZIT

Der Umfang der geplanten Nutzungen erhöht die vorhandene Dichte nur unerheblich. Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verträglich ist.

GFZ Bestand



GFZ Bestand + Neu



Zum Vergleich: Die BauNVO (Baunutzungsverordnung) gibt unter §17 als Orientierung folgende Werte an:
Reine Wohngebiete (WR): GRZ 0.4 / GFZ 1.2
Gewerbegebiete (GE): GRZ 0.8 / GFZ 2.4



HÖHENENTWICKLUNG UND AUSRICHTUNG

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch zwei 8-geschossige Zeilenbauten (H5 und H7) mit Flachdach in einer Nord-Süd Ausrichtung.

Die beiden prägenden Hochbauten H5 und H7 werden durch Flachbauten mit ein bis zwei Geschossen ergänzt, nach Osten wird das Ensemble durch einen 6-geschossigen Zeilenbau mit Ost-West Ausrichtung abgeschlossen.

Die im Norden des Grundstücks liegende Grundschule besteht aus einem zweigeschossigen, ringförmigen Baukörper und nimmt als Solitär keinerlei Bezüge zur vorhandenen Bebauung auf.

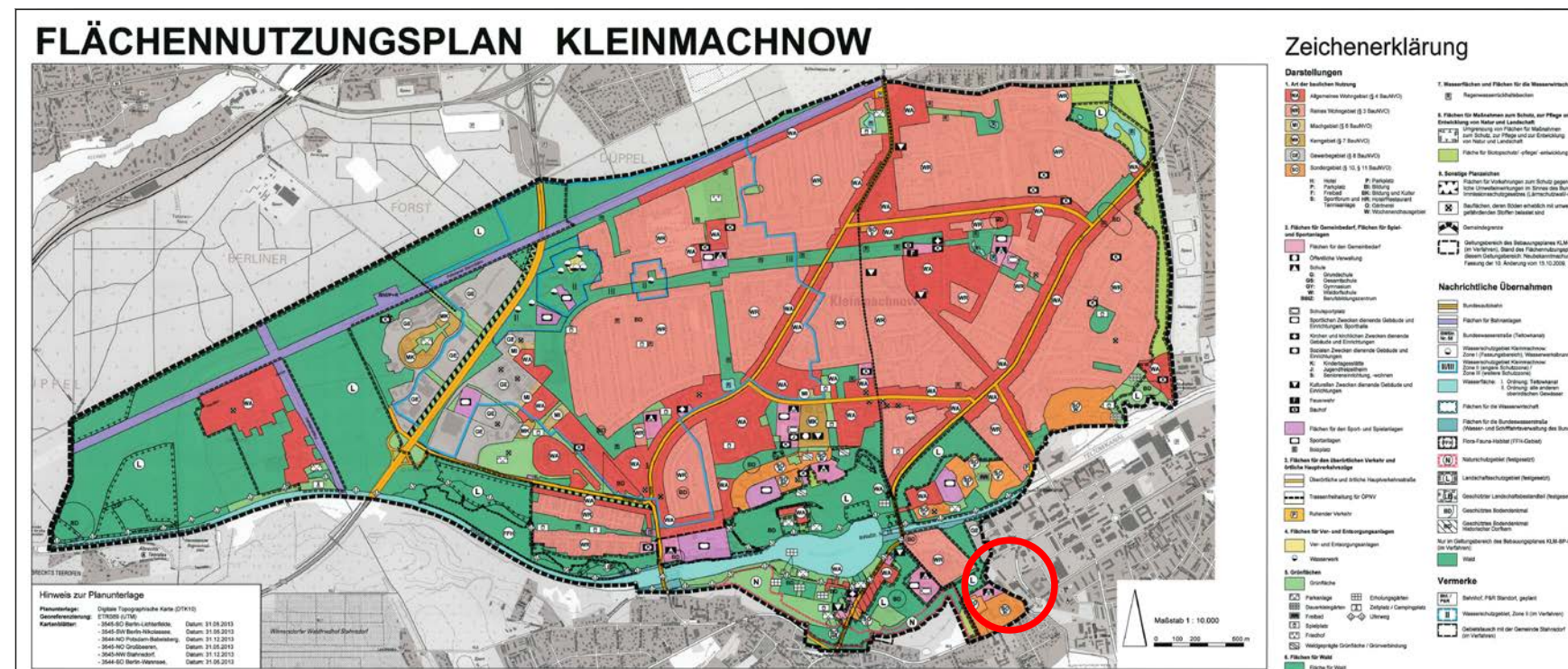
Im Osten befindet sich eine Sporthalle mit einer ähnlichen Gebäudehöhe wie die Nachbarbebauung (Kantine H9 und Heizhaus HH). Die städtebauliche Setzung des massiven Baukörpers der Sporthalle nimmt keinerlei Bezüge zur restlichen Bebauung auf.

FAZIT

Die gestaltbildende Bebauung (H3-H9) zeichnet sich durch geometrisch klare Baukörper aus, die in einem orthogonalen Raster angeordnet sind. Sämtliche Fassaden sind sowohl in Material und Farbigkeit (weiß) aufeinander abgestimmt und bilden ein klar erkennbares Ensemble.

Die beiden Baukörper H1 (Grundschule) und H11 (Sporthalle) wurden erkennbar zu einem späteren Zeitpunkt errichtet und nehmen keinerlei vorhandene Bezüge auf.

Während die Sporthalle sich als pragmatischer Zweckbau präsentiert, besteht die Grundschule aus einem komplexen, stark ausdifferenzierten Baukörper, der sich zum Grünraum des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“ im Norden des Grundstücks öffnet.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

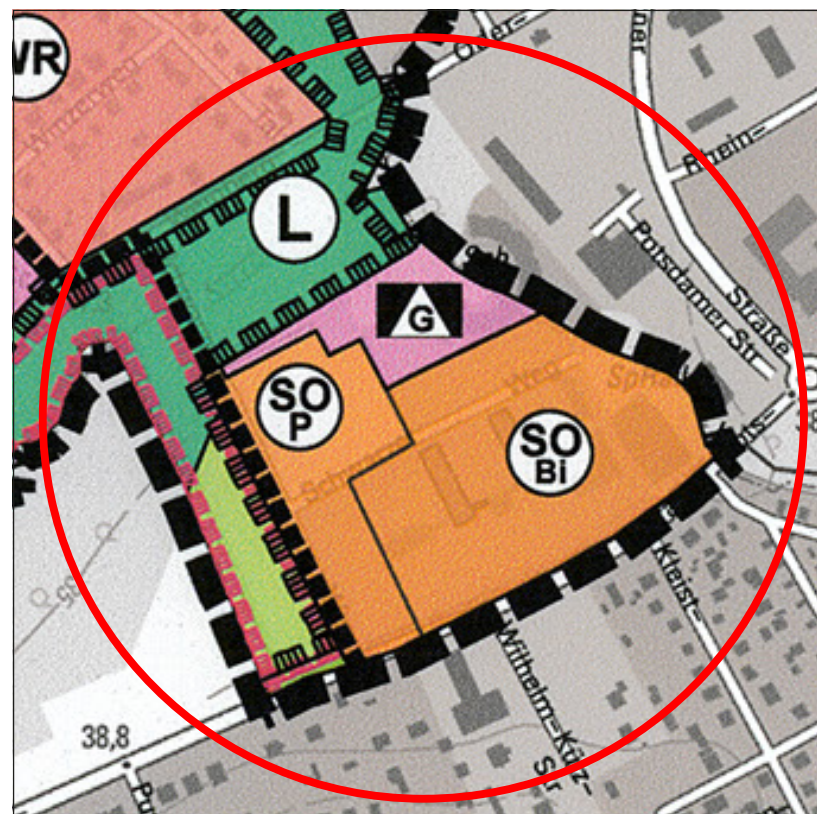
Der Bildungscampus bildet den südlichsten Punkt des Gemeindegebiets von Kleinmachnow und grenzt an die beiden Nachbargemeinden von Stahnsdorf und Teltow.

Die Grundschule im Norden des Campus ist als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“.

Die aktuell zum Parken genutzten Flächen im Westen sind im FNP als Sondergebiet Parkplatz gekennzeichnet und grenzen ebenfalls an das LSG „Parforceheide“, welches in diesem Bereich als Naturschutzgebiet (NSG) „Bäketal“ ausgewiesen ist.

Der flächenmäßig größte Teil des Campus im Süden und Osten ist als Sondergebiet Bildung ausgewiesen.

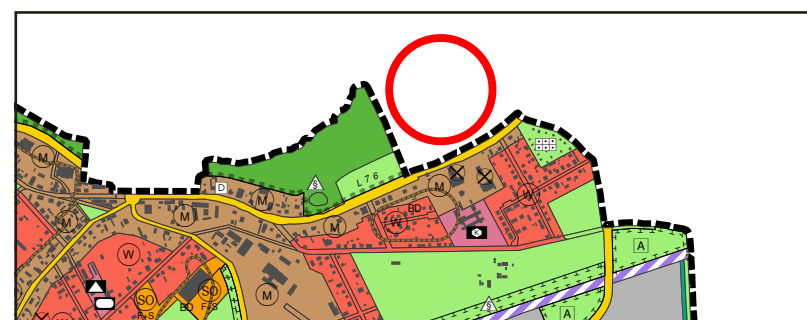
FNP Kleinmachnow, Ausschnitt



FNP Teltow, Ausschnitt



FNP Stahnsdorf, Ausschnitt



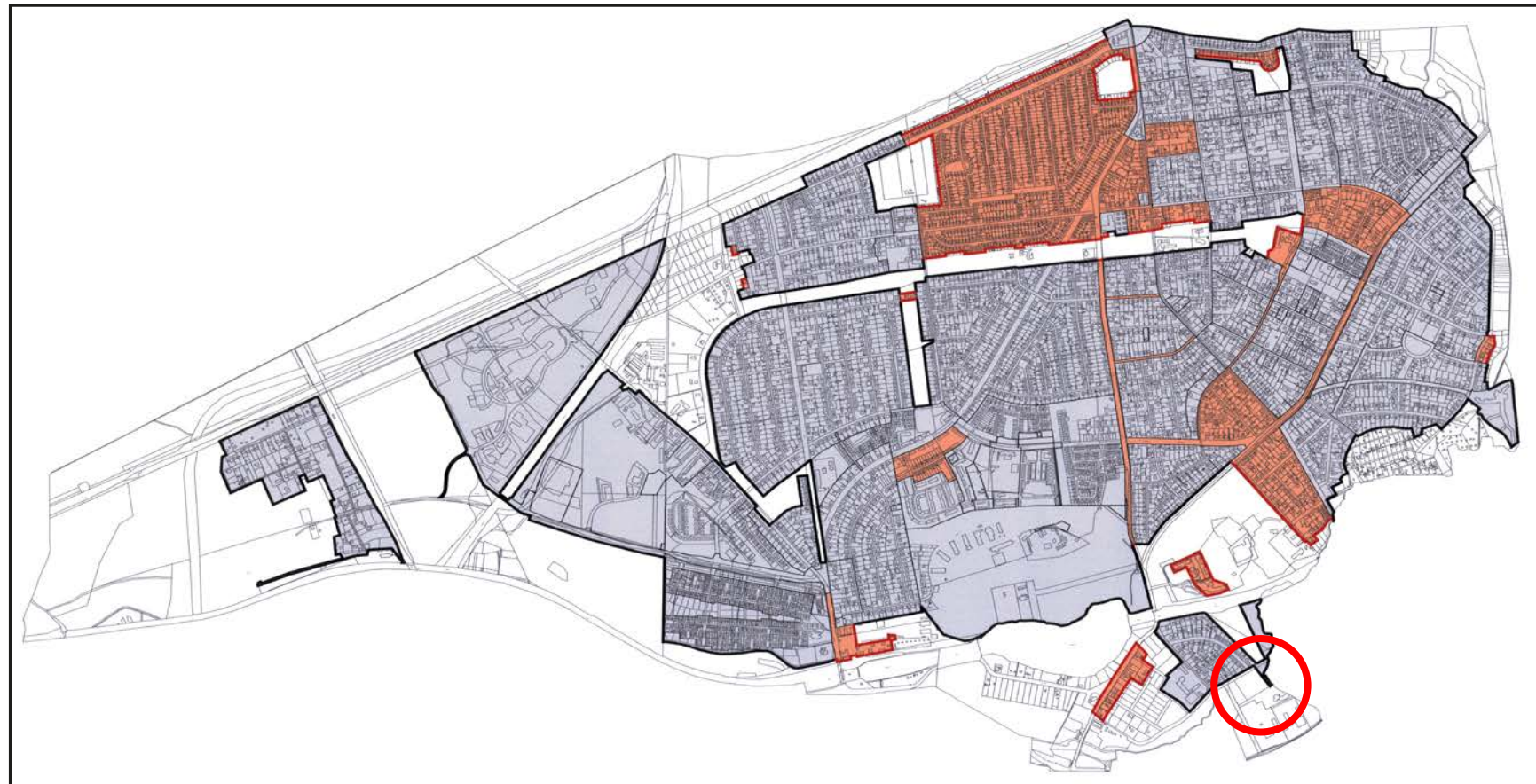
BEWERTUNG

Der Bildungscampus bildet sowohl mit seiner Nutzung als auch mit seiner baulichen Typologie den Abschluss des sich im Osten anschließenden Gewerbe- und Mischgebiets von Teltow: Neben großmaßstäblichen Gewerbebauten reihen sich weitere Bildungseinrichtungen entlang der vielbefahrenen Wilhelm-Külz-Straße Richtung Osten.

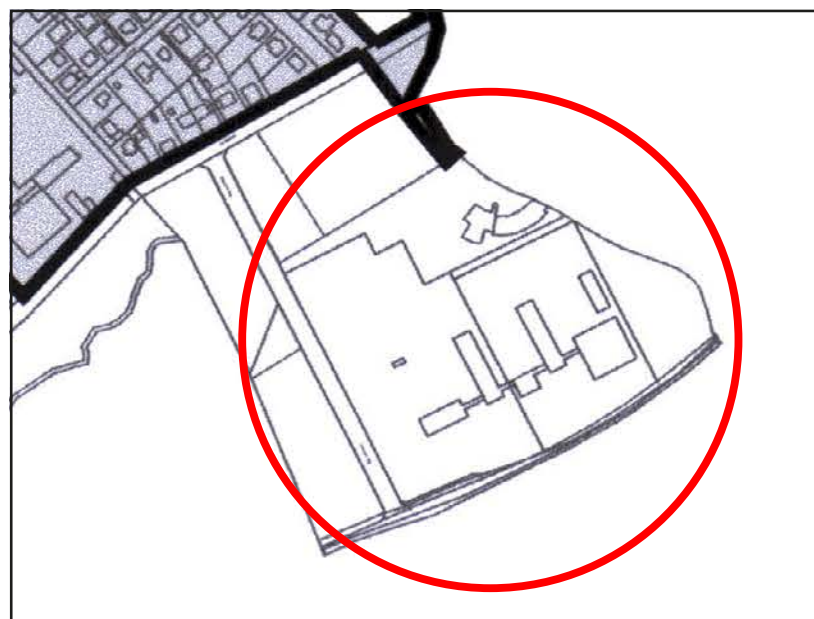
Im Stahnsdorfer Süden schließt sich eine kleinteilige Wohnbebauung an, während der Campus im Norden und Westen von Wald- und Wiesenlandschaften geprägt wird.

Damit die als Sondergebiet Parkplatz ausgewiesene Fläche für die geplanten neuen Nutzungen genutzt werden kann, ist eine Änderung des FNP in diesem Bereich notwendig.

Klarstellungssatzung Kleinmachnow



Klarstellungssatzung Kleinmachnow, Ausschnitt



Legende

	Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB)
	Innenbereich nach § 34 BauGB
	Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne bzw. der Bebauungspläne mit Planreife (Genehmigung von Bauvorhaben nach § 30 bzw. § 33 BauGB)
	"Außengrenzen" der Geltungsbereiche der rechtswirksamen bzw. planreifen Bebauungspläne

KLARSTELLUNGSSATZUNG

In der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist der Campus eindeutig als Außenbereich gemäß §35 BauGB gekennzeichnet.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan (BPLAN) ist für diesen Bereich nicht vorhanden und auch nicht in Planung.

BEWERTUNG

Im Außenbereich gemäß §35 BauGB sind nur privilegierte Bauvorhaben genehmigungsfähig.

Die geplanten neuen Nutzungen sind somit nach aktuellem Stand der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig.

Um hier Baurecht zu schaffen gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

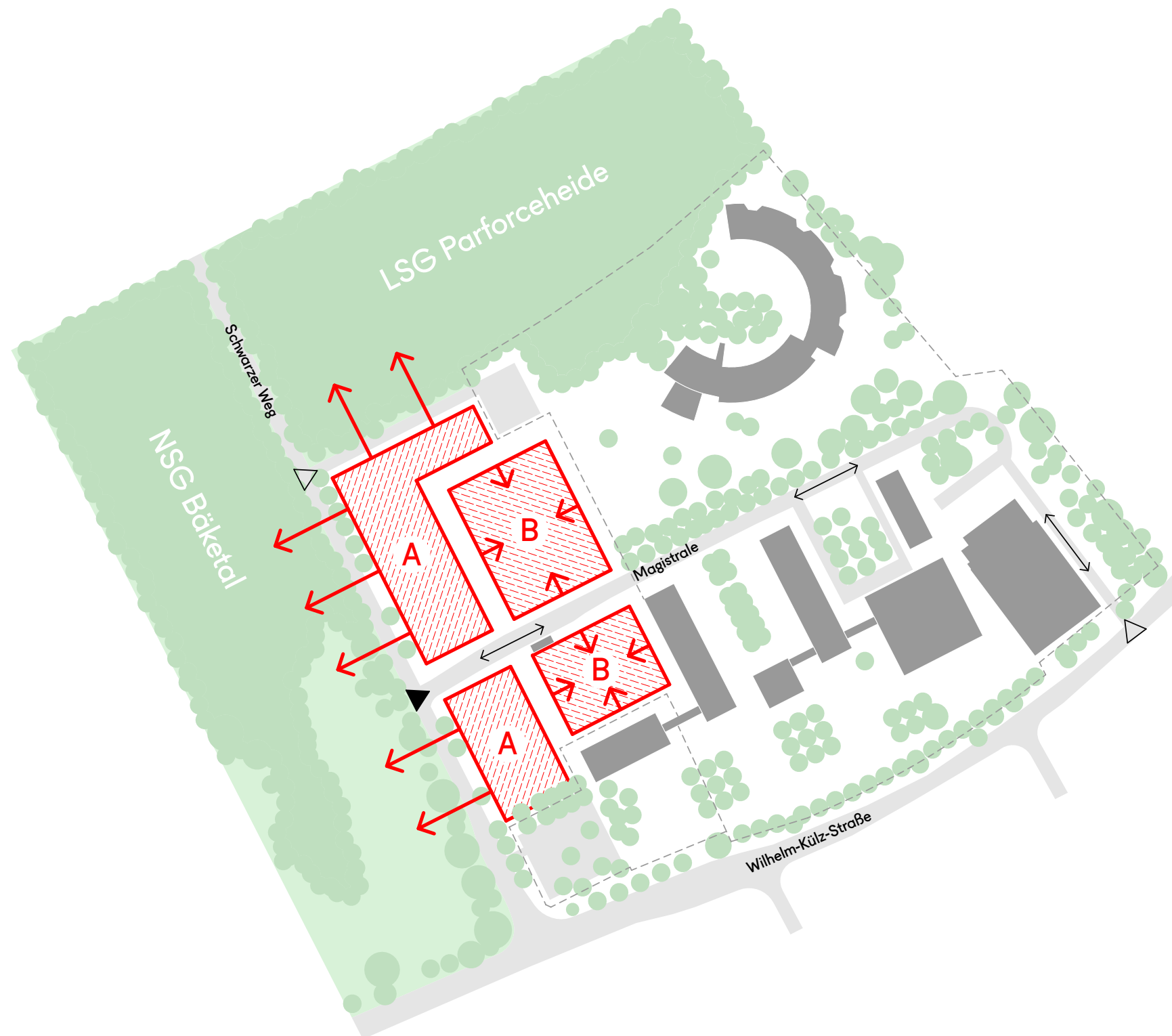
Variante A

Änderung der Klarstellungssatzung: Einbeziehung des Campusgeländes in den Innenbereich nach § 34 BauGB

Variante B

Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans

Für beide Varianten ist eine Änderung des FNP notwendige Voraussetzung bzw. sollte diese Änderung parallel vorangetrieben werden.



ZONIERUNG

Das Entwurfsgebiet lässt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten einteilen:

Randbereich (A)

Diese Flächen weisen einen starken Bezug zu dem benachbarten Grünraum des Landschafts- bzw. Naturschutzgebiets auf.

Die Lage am Rand des Campus eignet sich besonders für Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Campusleben zusammenhängen und eine eigene Adressbildung benötigen.

Kernbereich (B)

Der Kernbereich zeichnet sich durch seine gute Anbindung an das vorhandene Ensemble aus und eignet sich vor allem für Nutzungen, die mit dem Campus in enger Verbindung stehen: Sporthalle und Parkhaus.

ERSCHLIESSUNG

Die vorhandene Magistrale verläuft parallel zur Wilhelm-Külz-Straße und verbindet diese mit dem Schwarzer Weg.

Als Haupteerschließung sollte die Magistrale sinnvollerweise erhalten bleiben. Sie teilt die beiden oben beschriebenen Bereiche A und B in jeweils einen nördlichen und einen südlichen Teil.



WOHNUNGSBAU

Die Wohnnutzung wird in viergeschossigen Zeilenbauten mit Staffelgeschossen im westlichen Randbereich angeordnet. Um den Bezug zum Grünraum zu verstärken, werden die Baukörper leicht eingeknickt, wodurch vor jedem Gebäude ein eigener Bereich entsteht.

Durch die Anordnung entlang des Schwarzer Weg ergibt sich eine eindeutige Adressbildung, Freiflächen für die Mieter können auf der Rückseite der Gebäude angeordnet werden.

PARKHAUS

Das viergeschossige Parkhaus wird im südlichen Kernbereich angeordnet. Durch die Position im Eingangsbereich des Campus kann unnötiger PKW-Verkehr auf dem restlichen Campusgelände vermieden werden.

SPORTHALLE

Die Sporthalle wird im nördlichen Kernbereich positioniert und ist für alle vorhandenen Schulnutzungen gut zu erreichen.

Das Gebäude kann auf der vorgesehenen Fläche frei positioniert werden, so dass auch für die Errichtung einer temporären Lösung (Leichtbauhalle etc.) genügend Spielraum bleibt.

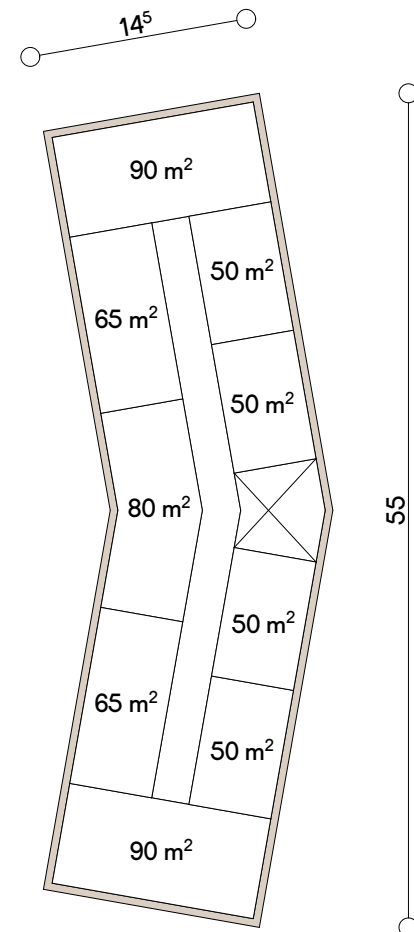
Die Außensportflächen werden parallel zur Ostfassade der Halle angeordnet sowie auf den Freiflächen südöstlich der Grundschule (parallel zur Magistrale).

SCHULUNG UND VERWALTUNG (extern)

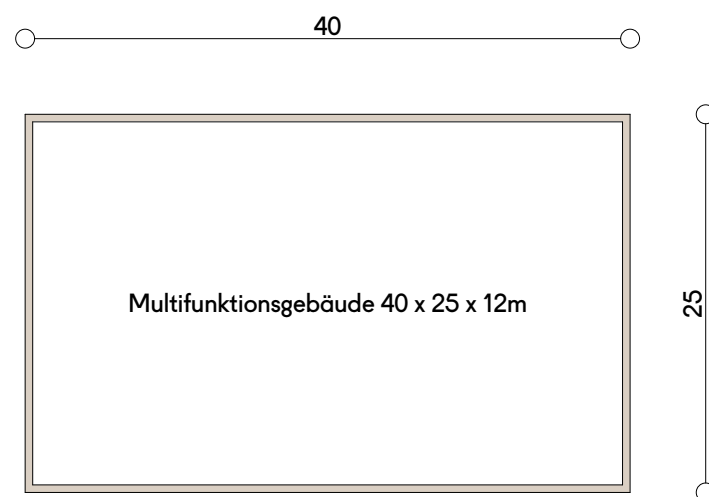
Das Gebäude wird im nördlichen Randbereich angeordnet, die benötigten Stellplätze können alle auf dem Grundstück untergebracht werden. Durch eine eigene Zufahrt müsste die Erschließung der Grundschule nicht verändert werden.



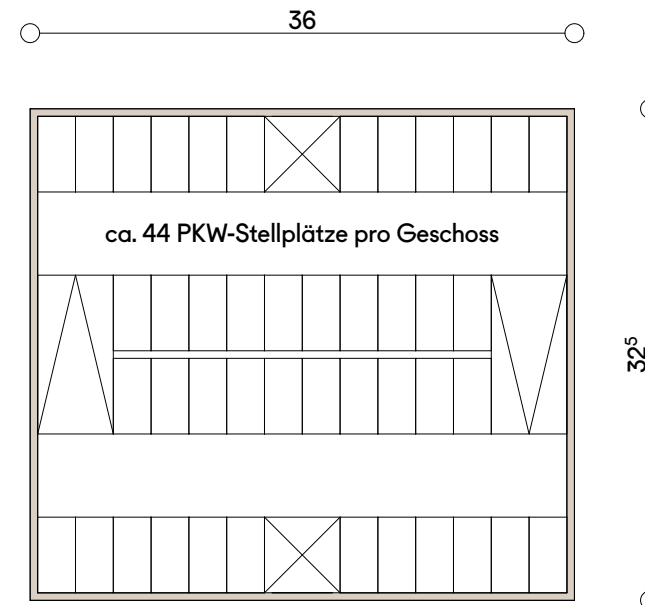
GRUNDRISS WOHNUNGSBAU



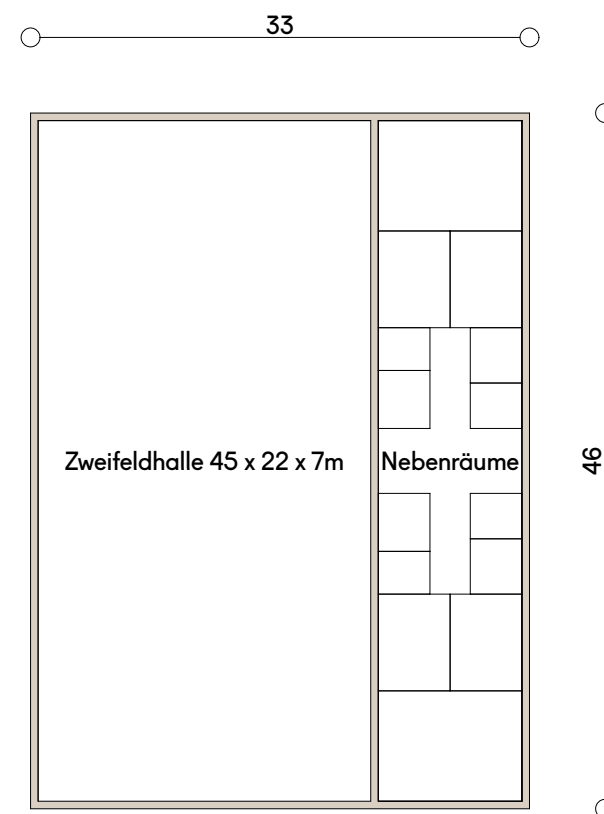
GRUNDRISS SCHULUNG UND VERWALTUNG



GRUNDRISS PARKHAUS



GRUNDRISS SPORTHALLE



ÜBERPRÜFUNG DER BAUKÖRPER

Anhand von schematischen Grundrissen im Maßstab 1:500 wird überprüft, inwieweit die in den Entwurfsvarianten dargestellten Baukörper sinnvoll genutzt werden können.

WOHNUNGSBAU

Der Baukörper wird durch einen Mittelflur (Zweispänner) erschlossen und bietet Wohnungen in den durch die WBS-Richtlinien festgelegten Größen an. Die effiziente Erschließung lässt genügend Spielraum für eine qualitätsvolle architektonische Umsetzung. An den Außenfassaden sind vorgestellte Balkone möglich, die den Wohnraum mit dem umgebenden Grünraum verbinden.

SCHULUNG UND VERWALTUNG

Die Vorgaben beschränken sich auf die Außenmaße des Gebäudes, dieses soll durch den Nutzer später flexibel genutzt werden können.

PARKHAUS

Durch halbgeschossig gegeneinander versetzte Ebenen entsteht ein sehr effizienter Grundriss. In den drei Obergeschossen können ca. 130 PKW-Stellplätze untergebracht werden, das Erdgeschoss bietet sich für barrierefreie PKW-Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze an.

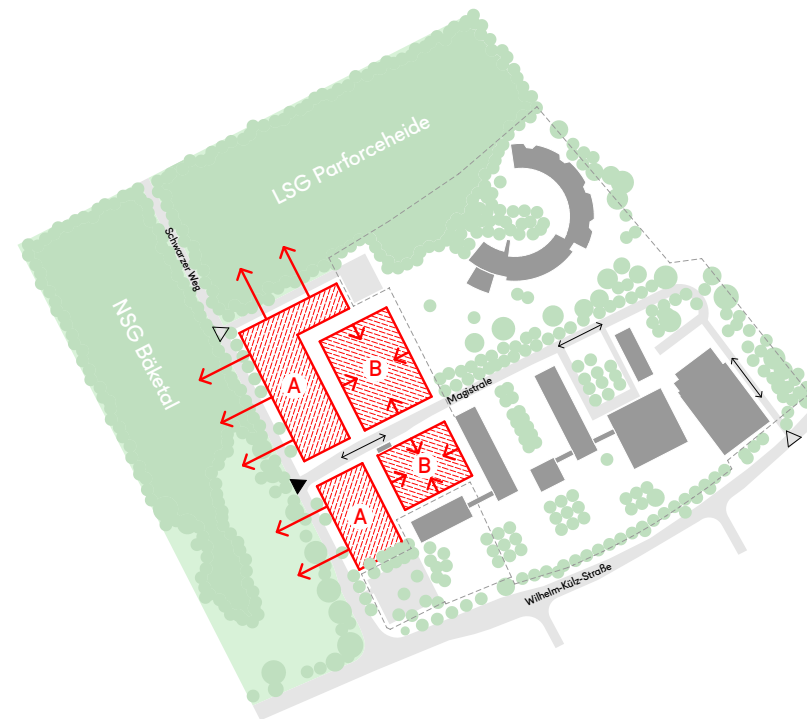
SPORTHALLE

Die im Entwurf dargestellte Grundfläche lässt sich sowohl durch einen temporären Leichtbau als auch durch eine dauerhaft konzipierte Sporthalle füllen.

SITUATION BESTAND



STRATEGIE ENTWURF



FAZIT

Anhand der vorliegenden Ergebnisse lässt sich das geplante Vorhaben als umsetzbar einordnen. Die vom Auftraggeber geforderten Nutzungen können in vollem Umfang berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Nachverdichtung lässt sich anhand der vorliegenden Zahlen als positiv bewerten.

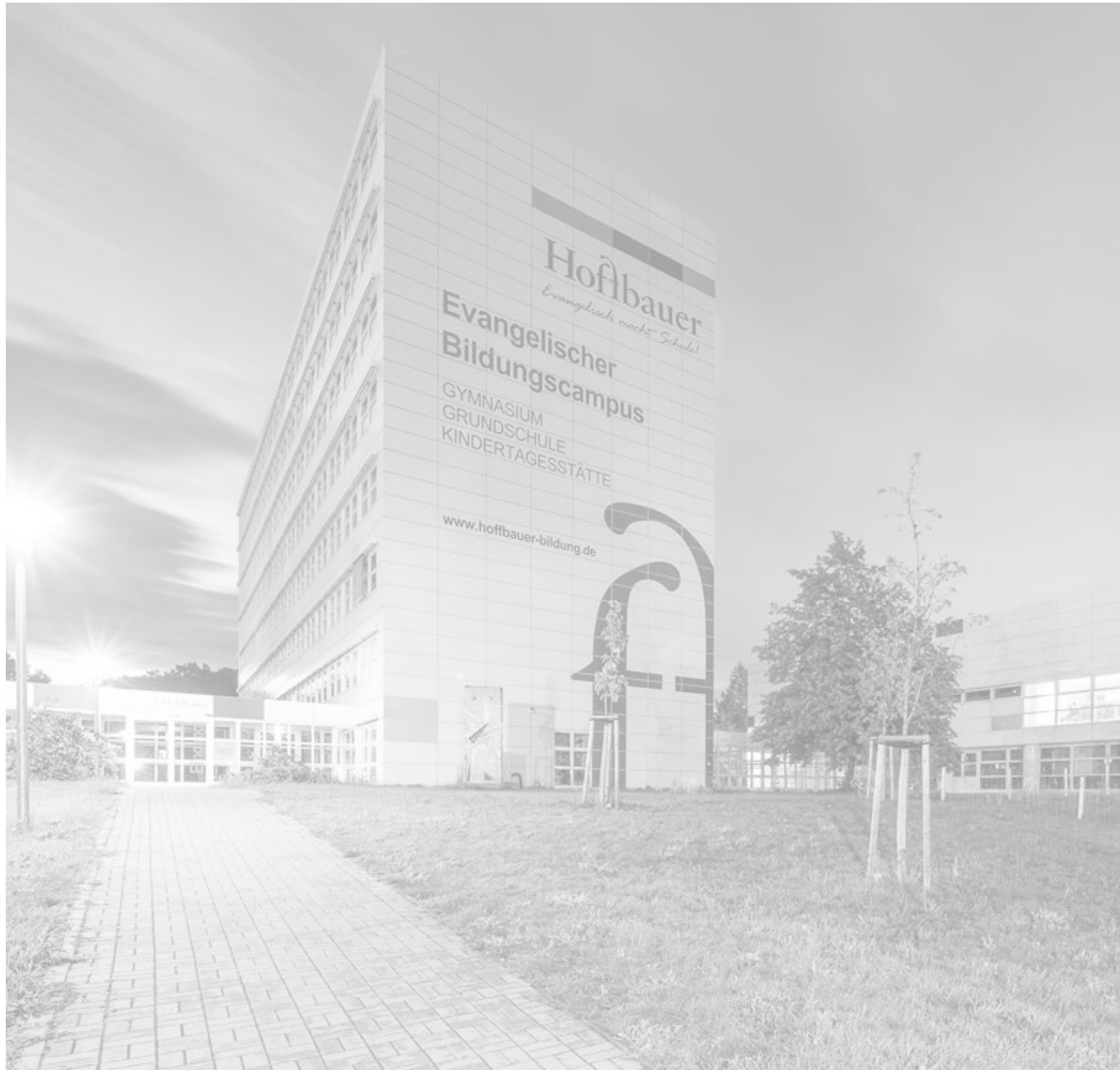
Die baurechtliche Situation erfordert eine Anpassung der aktuell gültigen Bauleitplanung.

WEITERES VORGEHEN

- Abstimmung des vorliegenden Entwurfs mit der Gemeinde

ENTWURF





AUFTRAGGEBER

Hoffbauer Stiftung
Hermannswerder 7
D-14473 Potsdam

Ansprechpartner:
Herr Oliver Genetzke
Leiter Zentraler Service
oliver.genetzke@hoffbauer-stiftung.de

VERFASSER

Schliefer Architekten
Wiesenrain 2
D-14532 Kleinmachnow

Ansprechpartner:
Herr Martin Schliefer
info@schliefer-architekten.de

HINWEIS

Das vorliegende Dokument ist zur internen Verwendung des Auftraggebers vorgesehen. Die Weitergabe an Dritte, inhaltliche Änderungen sowie (Teil-) Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

ANLAGEN

- 220909 Stellplatzberechnung.pdf
- 220909 Flächenberechnung.pdf

Gebäude	Nutzung	Betreiber	Berechnungsgrundlage	Anzahl	Einheit	STPL pro Einheit	STPL gesamt	STPL Aussen	STPL Parkhaus	Anmerkungen
H01	Evangelische Grundschule Kleinmachnow	Hoffbauer gGmbH	Anzahl der Klassen	12	Stück	1	12	12	0	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
H03	Oberlin Berufsbildung Internat Kleinmachnow	Oberlinhaus gGmbH	-	-	-	-	-	-	-	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
	OSZ Technik Teltow Wohnheim	Landkreis Potsdam-Mittelmark	-	-	-	-	-	-	-	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
H05	Medizinisches Versorgungszentrum MVZ	Ernst von Bergmann gGmbH	je angefangene 30qm Nutzfläche	596	qm	1	20	0	20	3 Stellplätze mindestens
	Ambulante Wohn- und Eingliederungshilfe	Ernst von Bergmann Sozial gGmbH								
	Evangelische Gesamtschule Kleinmachnow	Hoffbauer gGmbH	Anzahl der Klassen	18	Stück	2	36	0	36	2 Motorradstellplätze anstelle eines PKW-Stellplatzes
H07	Evangelisches Gymnasium Kleinmachnow	Hoffbauer gGmbH	Anzahl der Klassen	12	Stück	2	24	0	24	2 Motorradstellplätze anstelle eines PKW-Stellplatzes
	Evangelische Campus-Kindertagesstätte	Hoffbauer gGmbH	Anzahl der Gruppen	6	Stück	1	6	0	6	2 Stellplätze mindestens
H09	Kantine	Caterer, extern	1 Stellplatz je angefangene 10qm Gastraumfläche	-	-	-	-	-	-	Nur interne Nutzung, deshalb keine zusätzlichen Stellplätze
	Großküche	Caterer, extern	1 Stellplatz je angefangene 60qm Nutzfläche	1100	qm	1	18	18	0	Stellplätze werden auf dem Flurstück 320 nachgewiesen
H11	Sporthalle	Hoffbauer gGmbH	1 Stellplatz je angefangene 100qm Hallenfläche	990	qm	1	10	10	0	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
Heizhaus	Haustechnik	Hoffbauer gGmbH	-	-	-	-	-	-	-	keine Stellplätze erforderlich
Pavillion	Schule	Hoffbauer gGmbH	-	-	-	-	-	-	-	keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich
Neubau A	Schulung und Verwaltung	Extern	je angefangene 40qm Nutzfläche	1.000	qm	1	50*	50*	0	30-50 STPL laut Nutzer, 15 eMobilität, davon 5 STPL+2 Charger am Gebäude
Neubau B	Sporthalle	Hoffbauer gGmbH	1 Stellplatz je angefangene 100qm Hallenfläche	990	qm	1	10	0	10	
Neubau C	Sozialwohnungen mit 50/65/80/90qm Wohnfläche	Hoffbauer gGmbH	1 Stellplatz je Wohnung bis 80qm Wohnfläche	80	Stück	1	80	0	80	2 Stellplätze pro Wohnung bei einer Wohnfläche über 80qm
Neubau D	Parkhaus	Hoffbauer gGmbH	-	-	-	-	-	-	-	keine Stellplätze erforderlich
Zwischensumme:							266	90	176	erforderliche Anzahl der Stellplätze ohne Minderung
Minderung ÖPNV 20%:							43	-	-	Bushaltestelle Stahnsdorf Schwarzer Weg, 601, 624, 629, X1
Summe:							223	90	133	

ANMERKUNGEN

- Stellplätze, die mit * markiert sind, werden nicht um 20% ÖPNV gemindert
- Berechnungsgrundlage: Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow 2006
- Flächen gemäß DIN 277-1/-2 Fassung 02/2005
- Barrierefreie PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind in der Satzung nicht gefordert und werden nach Bedarf auf den vorhandenen Außenanlagen angelegt

<i>Gebäude</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Betreiber</i>	<i>Gebäudetyp</i>	<i>Größe</i>	<i>Einheit</i>	<i>Nutzungsfläche</i>	<i>Faktor</i>	<i>BGF</i>	<i>Geschosse</i>	<i>Grundfläche</i>
Neubau A	Schulung und Verwaltung	Extern	Multifunktionsgebäude 40 x 25 x 12m (aussen)	1.000	qm Nutzungsfläche	1.000	1,3	1.312	2	1.000
Neubau B	Sporthalle	Hoffbauer gGmbH	Zweifelhalle 22 x 45 x 7m (innen)	990	qm Hallenfläche	1.315	1,2	1.518	1	1.518
Neubau C	Sozialwohnungen mit 1-4 Zimmern	Hoffbauer gGmbH	Geschosswohnungsbau, 4 Etagen + Staffelgeschoss	80	Stück Wohnungen	5.700	1,3	7.232	5	1.550
Neubau D	Parkhaus	Hoffbauer gGmbH	Parkhaus, mehrgeschossig	133	PKW-Stellplätze	1.663	2,4	3.990	4	998
						9.677		14.052		5.066

ANMERKUNGEN

- Angaben zum Flächenbedarf der Sporthalle wurden dem "Planungshandbuch Fachraum Sport" entnommen (Senat für Bildung, Jugend und Familie, Berlin, Stand 01/2019)
- Angaben zu den Nutzungsflächen im Wohnungsbau basieren auf den Richtlinien zur WBS (Wohnberechtigungsbescheinigung) der Landesregierung Brandenburg, Potsdam
- Die Umrechnung von Nutzungsflächen zu Bruttogeschossflächen (BGF) erfolgt anhand der üblichen Faktoren