

NIEDERSCHRIFT

über die 8. Sitzung des Bauausschusses am 10.11.2025

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:13 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertretung des Fachbereichs Bauen/ Wohnen durch die Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib.

Die Einladung und die Unterlagen zur Sitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind **9 Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend.

TOP 2 Verpflichtung der Sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Dr. Borchard wird durch die Vorsitzende als neuer Sachkundiger Einwohner für die CDU/FDP-Fraktion verpflichtet.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 10.11.2025

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird durch die Frau Scheib festgestellt.

TOP 4 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.09.2025

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.09.2025 vor. Somit wird sie durch Frau Scheib festgestellt.

TOP 5 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Siehe Liste der offene Fragen (LoF) 2025

LoF 06/25: Wie von den Ausschuss-Mitgliedern angeregt, sollen im I. Halbjahr 2026 Sitzungen des Bauausschusses in den Räumlichkeiten der Berlin-Brandenburg International School (BBIS) und im Julius Kühn-Institut (JKI) am Stahnsdorfer Damm stattfinden.

Frau Scheib schlägt außerdem eine Sitzung in den Kammerspielen, Karl-Marx-Straße 18 vor.

LoF 07/25: siehe TOP 8.1.1

LoF 08/25: Wer bezahlt den Rückbau des Gehweges, wenn dieser von den Anliegern auf eigene Kosten gebaut wurde und im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme der Gemeinde eine grundlegende Veränderung ansteht?

Die Kosten für den Rückbau trägt die Gemeinde. Die Anliegerinnen und Anlieger werden aber, wie alle anderen Betroffenen auch, die Kosten für Neubau ihrer Grundstückszufahrt zu tragen haben, unabhängig davon, ob sie zuvor eine privat finanzierte Zufahrt hatten oder nicht.

LoF 09/25: Pflege der Seitenräume des öffentlichen Straßenraums, hier: Unter- und Oberstreifen: Der fahrbahnseitige Unterstreifen wird von der Gemeinde gepflegt, der grundstücksseitige Oberstreifen ist Aufgabe des jeweiligen Anwohners.

Frau Scheib: Im Ältestenrat wurde beschlossen, dass die Fraktionen, die kein Mitglied im Ausschuss haben, gleichwohl an der Sitzung teilnehmen dürfen. Eine Bestätigung durch Beschluss der Gemeindevertretung steht zwar noch aus. Frau Rose, Fraktion BiK, ist heute anwesend, ich schlage vor, dass über ihre Teilnahme abstimmen.

Der Teilnahme von Frau Rose wird mit 9 „Ja“ / - „Nein“ / - Enthaltung zugestimmt.

TOP 6 Bericht der Vorsitzenden

Keine Informationen der Vorsitzenden des Bauausschusses.

TOP 7 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung

TOP 7.1 Mündliche Informationen

In der 2. Etage des Rathauses (Galeri) sind ab heute (10.11.2025) für zwei Wochen die Teilnehmerbeiträge aus dem Workshopverfahren Bildungscampus Kleinmachnow der Hoffbauer-Stiftung ausgestellt.

Ausgelegt sind dort außerdem die Entwürfe und Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“, der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ und der 15. Änderung des Flächennutzungsplan Kleinmachnow. Diese Unterlagen sind auch im Internet veröffentlicht.

TOP 7.1.1 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“, kooperativer Ideenwettbewerb der Hoffbauer-Stiftung, hier: Vorstellung des Ergebnisses

Herr Hohn Vorstandsvorsitzende der Hoffbauer-Stiftung: fasst das anstehende Thema zusammen. Der Bildungscampus umfasst eine Kita, eine Grundschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Insgesamt gehen 1.300 Schüler hier in die Kita bzw. Schule und 200 Mitarbeitende sind auf dem Bildungscampus tätig. Mit dem stattgefundenen Workshopverfahren soll der Bildungscampus umgestaltet werden und eine Wohnbebauung auf dem Gelände der Hoffbauer-Stiftung entstehen.

Als Sieger aus dem Workshopverfahren ist das Büro „A Kind of Space“ gemeinsam mit „bächlemeid architekten“ und „Lohrengel Landschaft“ hervorgegangen.

Herr Christoph Felger vom Büro „A Kind of Space“ stellt den Entwurf vor, den die Hoffbauer-Stiftung umsetzen möchte.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Liebrecht, Frau Graf, Herr Scholz, Herr Schmidt, Prof. Dr. Sommer, Frau Scheib, Frau Pichl, Frau Schlesinger

Diskussionspunkte sind:

- Sehr guter und stimmiger Vorschlag, besonders mit dem Erschließungskonzept, Neusortierung der Anlieferung, Aufstockung der Bestandsturnhalle.
- Der Wohnungsbau irritiert in der Höhenentwicklung. Welche Höhe hat die Bebauung (5, 7 und 8 Geschosse?). Ursprünglich wurden nur 80 Wohnungen geplant, jetzt sind es 120? Ist die Anzahl der Wohnungen für diesen Standort nicht zu viel? Es fehlt die Betrachtung von Kleinmachnower Seite aus und der Bezug zu dem Landschaftsschutzgebiet.
- Die Anzahlen der Wohnungen werden für Kleinmachnow gebraucht, wir haben hier Wohnungsnot.
- Bei den aktuellen Baukosten, mit welchen Mietpreisen rechnen Sie? Welcher Anteil an Sozialwohnungen ist geplant?
- Was soll mit dem Heizwerk werden?
- Das Planungsbüro hat von Beginn an einen Freianlagenplaner mit einbezogen, was sich in der Planung sehr gut widerspiegelt.
- Die Verkehrsentwicklung, z.B. auch Zufahrt zum Parkhaus, zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Weinbergviertel wurde nicht betrachtet und ist im Weiteren in die Planung einzubeziehen.
- Darstellung der Wohnbebauung im Modell sollte korrigiert werden.

Antworten: Herr Felger, Herr Hohn

Antworten:

- Die Einbeziehung der südlich angrenzenden Grundstücke war nötig, um die Fragen des Lärmschutzes umfassend bearbeiten zu können.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7.2.2	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-002-i "Eigenherdsiedlung Mitte"	DS-Nr. 077/25
------------------	--	----------------------

1. Die Gemeindevertretung beschließt für das in **Anlage 1** gekennzeichnete Gebiet entsprechend dem heute beschlossenen Abwägungsergebnis gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) den Bebauungsplan KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“, bestehend aus
Teil A: Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und
Teil B: Textliche Festsetzungen
(vgl. **Anlagen 2, 3 und 4**) als Satzung.
2. Die entsprechend des Abwägungsergebnisses ergänzte Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss sowie die Angaben darüber, an welchem Ort und zu welchen Zeiten der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer eingesehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangt werden kann, ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7.2.3	Bebauungsplan KLM-BP-045-a "Schleusensiedlung", hier: Veröffentlichung des Entwurfes (Auslegungsbeschluss)	DS-Nr. 089/25
------------------	---	----------------------

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen (vgl. **Anlage 2**), sowie die Begründung werden gebilligt.
2. Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.

Herr Ernsting führt ein.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Krause, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Die Mitglieder der Gemeindevertretung haben Post von Anwohnerinnen und Anwohner der Straße „Am Hochwald“.

Antworten:

- Die Verwaltung hat die Schreiben aus der Anwohnerschaft auch bekommen, die sich allerdings nicht auf diesen Bebauungsplan-Entwurf, sondern auf den des angrenzenden B-Plan-Verfahrens KLM-BP-045-b bezieht.
- Die Verwaltung strebt an, sich mit der betroffenen Anwohnerschaft nochmals auszutauschen, bevor der Bebauungsplan 045-b den Fachausschüssen vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün

TOP 8.1 Mündliche Informationen

TOP 8.1.1 Grundstück Am Fuchsbau 47, Stand weiteres Vorgehen

Herr Ernsting: Die Verwaltung hat sich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die ältesten Bestandsgebäude ausgetauscht. Vor jeder neuen Nutzung, für die eine Baugenehmigung zu beantragen sein wird, wird der Landkreis die offenen brandschutztechnischen, statischen und energetischen Fragen geklärt wissen wollen. Welche auch finanziellen Folgen daraus entstehen, lässt sich mit Stand heute noch nicht einschätzen.

Frau Scheib: In der letzten Sitzung des Bauausschusses kam der Vorschlag auf, zu diesem Thema auch Externe einzubeziehen, die sich mit einbringen möchten. Im Januar 2026 soll deshalb ein kleiner Workshop stattfinden, an dem aus jeder Fraktion ein bis zwei Personen teilnehmen. Weitere kann jede Fraktion dann Bürgerinnen und Bürger aus Kleinmachnow einladen, sich an dem Prozess zu beteiligen. Ein Termin und ein Raum ist noch mit der Verwaltung abzustimmen.

Alle Fraktionen mögen bitte bis 19.12.2025 an den Fachbereich Bauen/ Wohnen melden, wer aus den Fraktionen am Workshop teilnimmt und welche Bürgerinnen und Bürger als externe Teilnehmende vorgeschlagen werden.

TOP 8.1.2 Baustellenlogistik bei großen Bauvorhaben im Gemeindegebiet, aktuelle Informationen

Keine Informationen.

TOP 8.2 Beschlussempfehlungen

TOP 8.2.1 Vorgaben für Vereinbarungen zur Gehwegbefestigung auf Antrag privater Grundstückseigentümer DS-Nr. 093/25

- 1) Der Entwurf einer *Vereinbarung über die Herstellung einer Gehwegbefestigung im öffentlichen Straßenland* einschließlich seiner Anlagen (vgl. Anlage) wird gebilligt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Antrag von interessierten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern und bei Erfüllung der Voraussetzungen (vgl. Entwurf und dessen Anlage 2) eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Herr Ernsting erläutert. Anregungen aus der letzten Sitzung des Bauausschusses wurden in die überarbeitete Fassung des Vertragsmusters eingearbeitet.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schmidt, Frau Rose, Frau Schlesinger, Herr Liebreuz

Diskussionspunkte sind:

- Im Vertragsmuster steht, die Ausführung darf nur durch ein „zugelassenes Fachunternehmen“ erfolgen. Was ist eine zugelassenes Fachunternehmen? Könnte es nicht auch „sachkundiges Fachunternehmen“ heißen?
- Zum Zeitpunkt der Abnahme, die durch die Verwaltung erfolgen wird, muss die Baumaßnahme ordnungsgemäß fertig gestellt sein.

Antworten:

- Die Verwaltung ändert den Begriff in „Sachkundiges Fachunternehmen“.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Hochbau/Gebäudemanagement/Immobilienverwaltung

TOP 9.1 Mündliche Informationen

TOP 9.1.1 Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee 1 (DS-Nr. 159/24), hier: Stand der Planung

Herr Ernsting erläutert die bisherigen Überlegungen zur Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule (MGGS). Die Verwaltung hat inzwischen einen energetischen Sanierungsfahrplan für die MGGS in Auftrag gegeben. Dessen Ergebnisse werden Mitte nächsten Jahres vorliegen, es zeichnet sich aber schon jetzt ab, dass der Handlungsbedarf nicht nur hinsichtlich der beengten Raumsituation, sondern auch hinsichtlich des baulichen Zustandes sehr groß. So müssen aktuell zahlreiche Fenster ausgetauscht werden. In diesem Zusammenhang stellt sich sogleich die Frage, was dann mit der Fassade geschehen soll.

Das Büro Kersten Kopp Architekten wurde im Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung damit beauftragt, den Erweiterungsbau (MINTimum) zu planen. Herr Winklhofer und Herr Suschke stellen das Büro vor und erläutern anhand einer Präsentation den geplanten viergeschossigen Bau auf dem Grundstück neben dem Jugendhaus CARAT.

Darüber hinaus schlägt das Büro vier Varianten für das MINTimum auf dem bisherigen Schulgrundstück vor, als Anbauten an das Hauptgebäude der Maxim-Gorki-Gesamtschule.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Prof. Dr. Sommer, Frau Schlesinger, Frau Rose, Frau Pichl, Herr Liebrecht, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Gibt es schon eine Grobkostenschätzung für die alternativ vorgeschlagenen vier Varianten? Ein Anbau könnte Einsparungen bringen.
- Die Alternativen sind ein guter, ganzheitlicher Vorschlag.
- Wie würden die Alternativen den Zeitplan ändern?
- Eine Gegenüberstellung der Varianten wäre für die Entscheidung zum weiteren Vorgehen von Vorteil.
- Die Schule als Nutzerin sollte von Beginn an in die Planung einbezogen werden.

Antworten (Herr Winklhofer, Herr Suschke, Herr Ernsting):

- Kosten für die vier Varianten können noch nicht eingeschätzt werden.
- Wenn wir an das Bestandsgebäude anbauen, werden wir das gesamte Gebäude betrachten müssen.
- Ggf. kann man die Varianten in Bauabschnitte aufteilen.

Empfehlung aus dem Ausschuss: Die Alternativen sollten betrachtet werden. Die MGGS kann aber nicht jahrelang in Containern arbeiten. Bitte in Bauabschnitten arbeiten!

TOP 10 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz

TOP 10.1 Mündliche Informationen

TOP 10.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Das letzte Treffen des KNF fand am 15.10.2025 statt, an diesem konnte die Gemeinde aufgrund von Terminüberschneidungen nicht teilnehmen. Für den 24.11.2025 steht die jährliche Mitgliederversammlung an.

TOP 10.1.2 Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn, Informationen zum Stand der Planungen

Herr Ernsting:

- Aktuell arbeitet die Deutsche Bahn an der Vorplanung (Leistungsphase 2). In diesem Zusammenhang werden ab November 2025 Baugrund- und Kampfmittelsondierungen entlang der Trasse stattfinden. Information dazu finden sich auch auf der Homepage der Gemeinde.
- Am Freitag, den 14.11.2025 findet ein Treffen zwischen der Gemeinde und dem Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin statt. Gemeinsam möchte man sich zum Umgang mit den städtebaulichen Auswirkungen des künftigen Bahnhofes / Haltepunktes Düppel-Kleinmachnow austauschen.
- Am Montag, den 17.11.2025 findet im Rathaus Zehlendorf eine Veranstaltung zum Thema „i2030“ statt, Bestandteil von „i2030“ ist u. a. die Stammbahn.
- Die beim Treffen der Gemeinde mit den Planern der Deutschen Bahn im Frühjahr in Aussicht genommene öffentliche Infoveranstaltung noch im Dezember 2025 wurde seitens der DB auf 2026 verschoben, weil die Vorplanung noch nicht so weit ist.

An der Diskussion beteiligen sich: Herr Ernsting, Frau Scheib, Herr Krause, Herr Bültermann, Prof. Dr. Sommer, Frau Pichl, Frau Schlesinger

- Prof. Sommer und Frau Scheib schlagen vor, einen Städtebaulichen Wettbewerb/Ideenwettbewerb gemeinsam mit Steglitz-Zehlendorf für das Ortsbild im Bereich des geplanten Bahnhofes / Haltepunktes von Kleinmachnow zu initiieren. Die Gemeinde sollte ihre eigenen Vorstellungen in die Planung der Deutschen Bahn einbringen.
- Ein Diskussionsvorschlag zur Vorbereitung eines Ideenwettbewerbes wird von Prof. Sommer und Frau Scheib an die Fraktionen verschickt.
- Mit der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs sollte ein Büro beauftragt werden.

- Die Gemeinde hat zuletzt bei einer Veranstaltung von DB, VBB, TU Berlin und den beiden betroffenen Kommunen Steglitz-Zehlendorf und Kleinmachnow im Berliner Hauptbahnhof (Lehrter Bahnhof) sehr deutlich gemacht, dass ein Wettbewerb zur Umfeldgestaltung wichtig ist. Die DB AG hat das zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus hat die Gemeinde schon vor einigen Monaten Anforderungen und Bedarfe, z.B. Querungsbedarfe im Verlauf der Trasse bei der DB angemeldet.

TOP 11 Aus der Gemeindevertretung verwiesene Anträge

Es sind keine Anträge aus der letzten Gemeindevertretung in den Bauausschuss verwiesen.

TOP 12 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Herr Bültermann: Die neu gebauten Überfahrten zu den Grundstücken nördlich der Straße An der Stammbahn werden von den Anliegern bezahlt. Wenn die Überfahrten von den Anliegern bezahlt sind, besteht dann ein Rechtsanspruch, auf den Überfahrten ein Fahrzeug abzustellen? Es gibt ja einen Antrag, dass das Abstellen von Fahrzeugen auf den Zufahrten nicht gestattet sein soll. Wenn die Anlieger die Überfahrt aber mit viel Geld bezahlt haben, sollte die Möglichkeit bestehen, ein Fahrzeug dort zeitweilig abzustellen. Ist dieser Wunsch realisierbar?

Herr Ernsting: Alle Grundstücke, auch die in der Sommerfeld-Siedlung, haben die Möglichkeit, auf Ihrem eigenen Grundstück ein Fahrzeug abzustellen (ausgenommen einige Reihenmittelhäuser in der Sommerfeld-Siedlung).

Herr Kraus: Die Verwaltung hat ihre Vorgehensweise bei der Prüfung von Parkraum der Realität angepasst. Wir verschaffen uns gerade einen Überblick. Es kann sein, dass wir das Parken auf den Überfahrten freigeben, aber wir sind noch in der Prüfung.

TOP 13 Sonstiges

Ende der öffentlichen Sitzung **20:46 Uhr**

Kleinmachnow, den 21.01.2026



Angelika Scheib
Vorsitzende des Bauausschusses

Anlagen