



DS-Nr. 011/22 – Anlage 1

**Erläuterungen zum Grundstück
Am Bannwald 1, 1a
(derzeitig Standorte der Fw.
Feuerwehr und des Bauhofes)**



Lageplan

- ohne Maßstab -

(Quelle: Landkreis
Potsdam-Mittelmark,
ALKIS – Amtl. Liegen-
schaftskataster-
informationssystem)

Am Bannwald 1, 1a

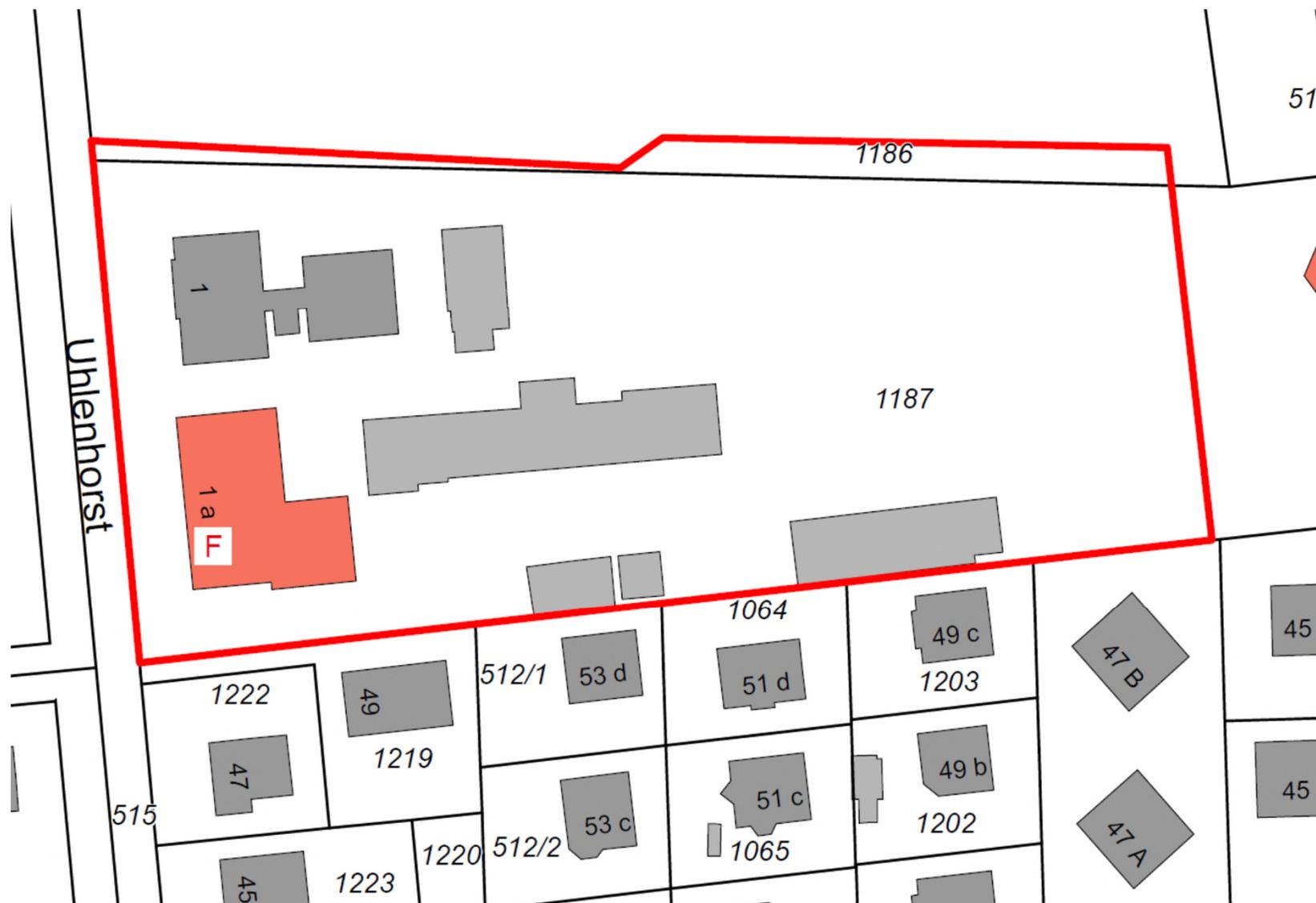
Flur 12 Flurstück 1186

Größe: 502 m²

Flur 12 Flurstück 1187

Größe: 8.976 m²

insgesamt: **9.478 m²**





Luftbild

- ohne Maßstab -

(Quelle: Gemeinde
[Luftbild], Landkreis
Potsdam-Mittelmark
[ALKIS – Amtl. Liegen-
schaftskataster-
informationssystem])

Am Bannwald 1, 1a

Flur 12 Flurstück 1186

Größe: 502 m²

Flur 12 Flurstück 1187

Größe: 8.976 m²

insgesamt: **9.478 m²**





FNP-Auszug

(Stand Neubekanntmachung vom 18.01.2019 mit Deckblatt v. 11.11.2019 [zur 11. FNP-Änderung])

Darstellung als:
Fläche für den Gemeinbedarf, Bauhof und Feuerwehr



Zeichenerklärung

Darstellungen			
1. Art der beruflichen Nutzung			
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)		
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)		
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Sondergebiet (§ 10, § 11 BauNVO)		
H: Hof P: Parkplatz F: Freibad B: Sportplatz und RR: Hof/Restaurant T: Tennisanlage	P: Parkplatz S: Sitzung BK: Sitzung und Kultur RR: Hof/Restaurant G: Café/Bar W: Wochenendausgang		
2. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen			
Flächen für den Gemeinbedarf	Öffentliche Verwaltung		
Schule	G: Grundschule GB: Gesamtschule GY: Gymnasium W: Volkshochschule BBZ: Berufsbildungszentrum		
Schul Sportplatz	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	K: Kindertagesstätte J: Jugendheim S: Seniorenheim		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Feuerwehr		
Post	Flächen für den Sport und Sportanlagen		
Sportanlagen	Sportplatz		
3. Flächen für den öffentlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen			
Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	Trassenführung für ÖPNV		
Ruhender Verkehr	4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
Ver- und Entsorgungsanlagen	Wasserwerk	5. Grünflächen	
Parkanlage	Dauerkleingärten	Erholungsgrün	Zeitplatz / Campingplatz
Freibad	Spielplatz	Friedhof	Wahlprüfsteige Grünfläche / Grünverbindung
6. Flächen für Wald		7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
Fläche für Wald		Regenwasserentlastungsflächen	8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
		Fläche für Biotopschutz/-pflege/-entwicklung	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärm, Staub, etc.)
		Bauflecken, deren Böden ebenfalls mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	9. Sonstige Planzeichen
		Gemeindegrenze	Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-SP-045 (im Verfahren), Stand des Flächenbebauungsplanes in diesem Geltungsbereich: Neubekanntmachung in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.2006
Nachrichtliche Übernahmen			
Bundesautobahn			
Flächen für Bahnanlagen			
Bundeswasserstraße (Talsperre)			
Wasserschutzgebiet Kleinmachnow: Zone I (Fassungsbereich), Wasserverbrennung			
Wasserschutzgebiet Kleinmachnow: Zone II (engere Schutzzone) / Zone III (weitere Schutzzone)			
Wasserfläche: I. Ordnung: Talsperre II. Ordnung: alle anderen stauenden Gewässer			
Flächen für die Wasserwirtschaft			
Flächen für die Bundeswasserstraße (Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes)			
Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet)			
Naturschutzgebiet (festgesetzt)			
Landschaftsschutzgebiet (festgesetzt)			
Geschütztes Landschaftsmerkmal (festgesetzt)			
Geschütztes Bodendenkmal			
Geschütztes Bodendenkmal: Historischer Ort			
Nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-SP-045 (im Verfahren):			
Wald			
Vermerke			
Bahnhof, FBR Standort, geplant			
Wasserschutzgebiet, Zone II (im Verfahren)			
Geltungsbereich mit der Gemeinde Stattdorf (im Verfahren)			



Geltungsbereich künftiger B-Plan

(Bebauungsplan-Verfahren
KLM-BP-002-i,
Aufstellungsbeschluss
v. 07.11.1991,

Fachinfo BAU 017/19 zur
Wiederaufnahme des
Verfahrens v. 11.11.2019)





Gefahrenabwehrbedarfsplan (DS.-Nr. 012/17 v. 23.02.2017) Fahrzeugliste

TABELLE 13.2.1 Feuerwehrfahrzeuge FF Kleinmachnow

09.01.2017 Seite 1 von 2

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage öffentlich

Datum: 09.01.2017 Einreicher: Der Bürgermeister DS-Nr. 012/17

Entgegennahme KSD:

Verfahrensmerk:

Genehmigung Anzeige Ankündigung Veröffentlichung Bekanntmachung Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnung Angelegenheiten	7	/	/	25.01.2017	25.01.17	
Hauptausschuss	11	/	/	06.02.2017	06.02.17	
Gemeindevertretung				23.02.2017	23.02.17	

Betreff: Gefahrenabwehrbedarfsplan der Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den vorliegenden Gefahrenabwehrbedarfsplan für die Gemeinde Kleinmachnow.

Anlagen:
 1. Gefahrenabwehrbedarfsplan (Stand: 24. September 2016)
 2. Erläuterungsblatt zur Beschlussvorlage DS-Nr. 012/17 (nicht beschlussrelevant)

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: beschlossen Gremium: GV Sitzung am: 23.02.2017

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Leiter der Sitzung: M. Tösch

Bürgermeister (Unterschrift) M. Tösch Bürgermeister M. Tösch Fachbereichsleiter(in) M. Tösch 23.02.17

Antragseinreicher

Feuerwehrfahrzeuge (DIN 14502) FF Kleinmachnow					
	Baujahr	Beschaffung	IST	SOLL	Differenz
Einsatzleitwagen					
ELW 1	2004	2018/2019	1	1	0
KdoW	-	2016/2017	0	1	+1
Löschfahrzeuge					
LF 16/12	2000		1	0	0
HLF 20 Brand	-	2020/2021	0	1	+1
TLF 16/25	2003	2023/2024	1	1	0
HLF 20 TH	-	2016/2017	0	1	+1
TSF-W	1998	-	1	0	-1
MLF	-	2018/2019	0	1	+1
Hubrettungsfahrzeug					
TLK	2013	2033/2034	1	1	0
Sonstige Fahrzeuge					
MTF 1	2004	2016/2017	1	1	0
MTF 2	2014	2026/2027	1	1	0
Rüst- und Gerätewagen					
RW	1990	-	1	0	-1
GW-L 3,5 T	2009	-	1	0	0
GW-L 1		2021/2022	0	1	+1
Feuerwehrranhänger					
FWA-Boot*		*	1	1	0
Gesamt			10	11	+1

* Beschaffung nach Ablauf der Betriebslaubnis



Bauliche Ausgangssituation

Baujahre

- Verwaltungsgebäude 1938
- Fahrzeughalle 1999
- Energetische Sanierung u. Aufstockung 2009 (Konjunkturpaket II)

Bauarten

- Verwaltungsgebäude + Fahrzeughalle: Massivbau
- Aufstockung: Holzständerbauweise

Netto-Grundfläche (NGF)

- 405 m²
 - 241 m²
 - 306 m²
- } 953 m²





Bauliche Ausgangssituation - Beschreibung

Gebäudeteil	Beschreibung
<u>Verwaltungsgebäude:</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ eingeschossig, teilweise zweigeschossig mit Einliegerwohnung▪ teilunterkellert▪ Kunststofffenster▪ Innentreppe als Stahlkonstruktion mit Holzstufen▪ Innenwände Gipsfasertrockenbau▪ Röhrenspantüren▪ Gasheizung
<u>Fahrzeughalle:</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk mit Verputz, Flachdach▪ Fahrzeughalle mit elektrischen Rolltoren▪ mittlerer Gebäudezustand▪ vereinzelt leichte Rissbildung▪ Bauwerksart: Warmlager ohne Sanitär
<u>Aufstockung:</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ Holzrahmenbau mit Stülpchalung Holz▪ Decken in Stahl – Holz – Konstruktion▪ Holzsparrendach mit Bitumenschweißbahnen



Bauliche Ausgangssituation - Beschreibung

Bezug	Zustand/Maßnahmen	Beschreibung
<u>Barrierefreiheit:</u>	Ist-Zustand:	Haus nicht barrierefrei
	vorgesehene Maßnahmen:	keine Maßnahme geplant
<u>Brandschutz:</u>	Ist-Zustand:	keine BMA Rettungswegepläne aktuell
	vorgesehene Maßnahmen:	keine Maßnahme geplant
<u>Wärmeschutz:</u>	Ist-Zustand:	teilweise Wärmedämmung (Neubau 2009), Außenwände Fahrzeughalle: nicht gedämmt, Dachsanierung inkl. Dämmung, Sockelabdichtung, Hallenboden, Fenstererneuerung und Heizung als Gas-Dunkelstrahler (2016)
	vorgesehene Maßnahmen:	Erfassung mittelfristiger Sanierungsbedarf (z. B. Wärmedämmung Fahrzeughalle), Erarbeitung Sanierungsplan



Bisherige Sanierungsplanung Bestand

- AUSZUG -

- Errichtung Notstromversorgung
- Notbrunnen Trinkwasser und Löschwasser
- Brandmeldeanlage
- Erarbeitung aktuelles Brandschutzkonzept
- Einbruchmeldeanlage
- Sicherheitsbeleuchtung im EG
- Umbau Sanitärbereiche
- ...



Vorbereitende Überlegungen

- Termine mit Planungsbüros zur Einleitung von Vergabeverfahren:
 - Architekturbüro
 - TGA
 - Energieberatung
 - Brandschutz
 - Altlasten

- Zielstellungen:
 - Erfassung und Bewertung der TGA
 - Machbarkeitsstudie zum Standort FFW



Erarbeitung eines zukunftsfähigen Raumkonzeptes - Leitgedanken

- Jede Feuerwehr unterliegt spezifischen, lokalen Anforderungen. Dies gilt in besonderem Maße auch für Kleinmachnow.
 - Gemeindewehr für über 20.000 Einwohnerinnen u. Einwohner ohne Aufgliederung in weitere Ortswehren
 - Konzentration auf einen Standort
 - Hoher Flächenbedarf an diesem Standort, da sich hier alles konzentriert: Einsätze (Parkplätze!) Ausbildung, Verwaltung, Lager
 - Lage von Kleinmachnow an der verkehrsreichen Peripherie von Berlin = hohe Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrten durch Pendler und Lieferverkehr
 - Zentrale Lage der Wache in der Ortsmitte zur Erfüllung der Ausrückzeiten unabdingbar!
 - Hohe Einsatzfrequenz (zwischen 300 und 500 p.a.), entsprechend regelmäßiger Betrieb auf der Wache.



- Der Hof der Feuerwache reicht derzeit nicht aus zum Abstellen von Pkw anfallender Einsatzkräfte
 - Bei längeren Einsätzen sitzen daher früher abrückende Einsatzkräfte teilweise auf der Wache fest und können nicht an ihren Arbeitsplatz zurückkehren
 - Auf dem Hof stehende Einsatzfahrzeuge können im Einsatzfall nicht mehr ausrücken





o Administrationsräumlichkeiten:

Die Verwaltungstätigkeiten rund um den Feuerwehrbetrieb sind erheblich, häufig müssen mehrere Kameradinnen und Kameraden gleichzeitig auf der Wache Bürotätigkeiten verrichten. Daher sind mehrere Räume notwendig.

o Ausbildungsräumlichkeiten/ -flächen:

Die Ausbildung auf der Wache durchführen zu können ist essentiell. Dies spart Anfahrten, verlängert somit die Netto-Ausbildungszeit bei gleichzeitigem Erhalt der uneingeschränkten Einsatzbereitschaft.

o Werkstatt und Lager:

Lager- und Reparaturbedarf einer hochfrequent tätigen und auf einen Standort konzentrierten Feuerwehr mit vielen Aktiven ist sehr hoch und wird oftmals unterschätzt.

o Bedarf Küche- und Sozialräume:

- Die Feuerwache ist immer auch sozialer Mittelpunkt, sowohl im Gemeindeleben als auch für die Kameradschaftspflege.
- Neben den Veranstaltungen ist vor allem das gemeinsame Abendessen nach den Ausbildungsdiensten ein elementarer Bestandteil des Gemeinschaftslebens der aktiven Wehr.

o Sonstiges:

Notstromversorgung der Feuerwache, Getrennte Zufahrt und Ausfahrt zum/vom Feuerwehrgelände, Sportraum, Waschküche, Zentraler Hausanschlussraum, Zisterne, Büro Bürgerarbeit



Anforderungen / Voraussetzungen

	Bedarf	Vorhanden
Fahrzeugstellplätze	12 Fahrzeuge (davon 6 Lkw) 1 großer Bootstrailer RTB 2 Anhänger = 15 Stellplätze	7 Stellplätze
Fahrzeugreinigung	1 Waschhalle	0
Umkleide	Umkleidebereiche mit schwarz/ weiß-Trennung für ca. 75 Einsatzkräfte mit Dusche und WC mit direktem Zugang zur Fahrzeughalle	Umkleidebereich in Fahrzeughalle, Platz für 50 Einsatzkräfte.
Einsatzaufenthaltsraum	Aufenthaltsraum für bis zu 30 Personen als Aufenthaltsraum für Großlagen (z.B. Sturm) oder für Einsatznachbesprechungen	Nutzung des alten Schulungsraumes im EG der Wache, Kapazität ca. 20 Personen
Parkplätze	30 Stellplätze direkt an der Fahrzeughalle, um eine schnelle und gefahrlose Anfahrt der Einsatzkräfte zu gewährleisten	18 Pkw Stellplätze auf dem Hof, von denen derzeit bis zu 4 mit Feuerwehrfahrzeugen belegt sind.

Bedarf **Fahrzeug- und Einsatzräumlichkeiten:**

Aktuell reicht der vorhandene Raum für eine fach- und vorschriftsgerechte Unterbringung von Fahrzeugen, Technik und Einsatzkräften nicht mehr aus!



Fazit:

Das in den letzten Jahren zunehmend anspruchsvoller werdende Anforderungsprofil an die Feuerwehr macht Anpassungen an Ausstattung, Flächen und Einsatzkräften erforderlich:

1. Die aktuell durch die Feuerwehr genutzten Flächen sind nicht ausreichend.
2. Im Laufe des Jahres 2021 verschlechterte sich diese Situation weiter.
3. Die Stellplatzanzahl ist zu gering.
4. Es fehlt an ausreichend schwarz/weiß-konformen Umkleidemöglichkeiten.
5. Es fehlt an Lager- und Büroflächen sowie ein ausreichend großer Außenbereich für Ausbildungen.
6. Einsatzbereitschaft und Sicherheit der Kameradinnen und Kameraden sind beeinträchtigt.
7. Auch die zeitlich sehr umfangreichen, nicht einsatzgebundenen Aktivitäten (Ausbildung, Administration, Wartung, Jugend) können nicht optimal ausgeführt werden.
8. Hervorragende Qualifikation und Motivation der Mannschaft bedürfen langfristig optimaler Voraussetzungen.



Jahresberichte der Fw. Feuerwehr Kleinmachnow, hier: Auszug aus dem Jahresbericht 2019

Feuerwache

Unser Platzproblem ist auch im vergangenen Jahr ungelöst geblieben. Seitens der Verwaltung wurde jedoch eine Machbarkeitsstudie beauftragt, welche Erkenntnisse darüber sammeln soll, wie die Ist-Situation sich darstellt und was planungsmäßig zukünftig verändert werden müsste, um die Stellplatznot und Platzproblematik unter Einbeziehung einer Teilfläche des Bauhofgeländes zu lösen. Das ein Teil der Hoffläche, welche als Parkfläche für die privaten Fahrzeuge im Einsatzfalle dienen soll, durch Anhänger und Einsatzfahrzeuge genutzt werden müssen, kann kein Zustand bleiben. Wir haben immer öfter die Situation, dass die Fahrzeuge der Kameraden bis in die Einfahrt zur Straße geparkt werden müssen, weil viele Kameraden zum Einsatz kommen und andererseits vorhandene Stellplätze durch Einsatzfahrzeuge und Anhänger blockiert werden. Die auf dem Hof stehenden Einsatzfahrzeuge können andersrum auch nicht zu Einsätzen nachgeführt werden, weil der Hof voll von Privatfahrzeugen steht, die das Verlassen des Grundstücks über die einzige Zu- und Abfahrt verhindern.

Eine abschließende Problemlösung könnte und muss mit dem Auszug des Bauhofs zum Tragen kommen. Die vorhandenen überdachten Stellplätze auf dem Bauhofgelände in Form der 2 größeren Garagen unter dem Schulungsraum der Feuerwache sowie der kleinen Bestandsgaragen in Verlängerung des jetzigen Feuerwehrgrundstücks würden Abhilfe schaffen. Auch eine eingeschossige Verlängerung des Wachgebäudes drängt sich auf.



Zwischenbilanz:

Die Raumsituation und der bauliche Bestand insgesamt sind den Anforderungen an eine zeitgemäße und den Bedürfnissen entsprechende Feuerwache gemäß Gefahrenabwehrbedarfsplan DS-Nr. 012/17 nicht gewachsen.



Vergabe von Planungsleistungen

Aufgabenstellung:

Leistungsphasen 1 und 2 des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume (Anlage 10 HOAI)
zzgl. für dieses Leistungsbild benannte besondere Leistungen:

- Standortanalyse
 - Analyse der Vorschriften für Bauflächen sowie die Erschließung des Grundstücks für Feuerwehr,
 - Fluchtwege und Parkplätze
 - Identifizierung der Abstandsflächen
 - Eingehen auf besondere Anforderungen durch z.B. Lärm, Verkehr und Grünflächen
- Untersuchung alternativer Lösungsansätze einschließlich Kostenbewertung



Aufgabenstellung:

- Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Feuerwehr in Bezug auf
 - a. Grundstücksfläche,
 - b. Stellplatzsituation,
 - c. Umkleidebereiche,
 - d. Funktionsräume,
 - e. Bausubstanz (unter Einbeziehung der vom Auftraggeber übersandten Bestandserfassung und –bewertung der Technischen Gebäudeausrüstung).
- Beurteilung des vorgegebenen Raumkonzepts und dessen Prüfung auf seine Vereinbarkeit mit der IST-Situation
- Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und Ermittlung des Flächenbedarfs anhand des Raumkonzepts unter Berücksichtigung der zwei folgenden, möglichen Flächenalternativen:
 - „mit Bauhofgebäude“ - maximaler Bearbeitungsbereich; diese Variante bedient umfassend die Bedürfnisse der Feuerwehr
 - „ohne Bauhofgebäude“ - eingeschränkter Bearbeitungsbereich ohne Einbeziehung des heutigen Bauhofes als der möglichen Fläche für ein Familienzentrum



Erarbeitung von bis zu zwei Vorschlägen

- zu den vorstehenden Alternativen
- unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Funktionalität, Sicherheit sowie des Raumkonzepts und
- unter Abwägung zwischen
 - Erweiterung/Umbau der Bestandsgebäude (ggf. Teilabriss und –neubau) einerseits und
 - Komplettabriss und Neubau einer funktionellen Feuerwache nach den neuesten Standards andererseits.
- Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe nach § 8 (4) UVgO
 - es wurden 3 Planungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert
 - Verhandlungen mit 2 Büros, 1 Büro sagte ab
- Vergabe und Erteilung des Auftrages am 13.07.2021, beauftragtes Planungsbüro (Auftragnehmer):

K+P Ingenieure GmbH, Salzufer 13/14, Aufgang i, 10587 Berlin



weiter Vergabe von Planungsleistungen

Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe nach § 8 (4) UVgO

- Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe nach § 8 (4) UVgO, es wurden 3 Planungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert
- Verhandlungen mit 2 Büros, 1 Büro sagte ab
- Vergabe und Erteilung des Auftrages am 13.07.2021
- Beauftragtes Planungsbüro (Auftragnehmer):
K+P Ingenieure GmbH, Salzufer 13/14, Aufgang i, 10587 Berlin