

Restaurant BAPU
– ehem. Gasthaus zur Schleuse –
(Stahnsdorfer Damm 19, 14532 Kleinmachnow)



Workshop-Verfahren
zur ergänzenden Bebauung westlich/südwestlich des denkmalge-
schützten Gebäudeensembles

– Rahmenbedingungen –
(Entwurf)

**Restaurant BAPU (Stahnsdorfer Damm 19), Workshop-Verfahren
zur ergänzenden Bebauung westlich/südwestlich
des denkmalgeschützten Gebäudeensembles
– Rahmenbedingungen –**



Schleusenanlage Kleinmachnow und Siedlung Stolper Weg, Luftaufnahme 1997

Anlass, Zielstellung

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow sowie der Bebauungsplan KLM-BP-004 „Wohnsiedlung südlich des Stolper Weges“ sollen für das Grundstück Stahnsdorfer Damm 19 geändert werden. Zu diesem Zweck soll ein vom Eigentümer des Grundstücks ausgelobtes Workshop-Verfahren unter Beteiligung ausgewählter Architekturbüros eine Entwurfsgrundlage erbringen. Der favorisierte Workshop-Beitrag soll anschließend durch den entsprechenden Entwurfsverfasser realisiert werden. Voraussetzung für die Realisierung wird sein, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow die wesentlichen Entwurfsinhalte aufgreift und sie im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens festsetzt.

Im Zusammenhang mit einem vor einigen Jahren für das Grundstück gestellten Bauantrag, den Umbau des darauf befindlichen Gasthauses betreffend, war aufgefallen, dass es bisher keine planungsrechtlichen Regelungen gibt, die den denkmalgeschützten Gebäudebestand berücksichtigen. Als im Januar 2020 schließlich der Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde herantrat und darum bat, durch Schaffung von Planungsrecht auf dem Grundstück die Errichtung eines Veranstaltungsgebäudes und eines Beherbergungsgebäudes zu ermöglichen, bot sich für die Gemeinde Kleinmachnow die Chance, den Standort – im Sinne der Gemeindeentwicklung – weiterzuentwickeln. Denn mit einer Beplanung des Grundstücks könnte die Eingangssituation Richtung Stahnsdorf aufgewertet, der Standort (in Anlehnung an die frühere Qualität dieses Ortes) wieder stärker belebt und der Uferweg Teltowkanal-Aue erweitert und sichtbar gemacht werden. Die Lage unmittelbar an der Schleusenbrücke macht diesen

Abschnitt des Rad- und Wanderweges touristisch besonders attraktiv und eine Erweiterung des Aufenthalts- und Freizeitangebots an diesem Knotenpunkt, wie von dem Grundstückseigentümer angedacht, würde diese Planungsziele unterstützen.

Auf den folgenden Seiten wird das Workshop-Verfahren näher beschrieben.

Auslober

Mubarik Ahmad

Ansprechpartner/Kontaktadresse

Mubarik Ahmad

Bogenstr. 24

12207 Berlin

Tel.: +49 (0)176 2698 5887 (Ehefrau: Romi Parkash-Ahmad)

+49 (0)151 2533 5048 (Sohn: Haroon Ahmad)

+49 (0) 172 303 4401 (Mubarik Ahmad)

Fax.: +49 (0) 2101 4040

E-Mail: info@bapu-pension.de



Grundstück Stahnsdorfer Damm 19 mit Restaurant BAPU, Luftaufnahme 2022

Teilnehmende Architekturbüros

Die folgenden vier Architekturbüros sind eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- 1) coopNeuBau,
- 2) Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange (angefragt),
- 3) Ludloff Ludloff,
- 4) ZRS Architekten Ingenieure (angefragt).

Zusammensetzung der Jury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Sitzungsleitung und Moderation (nicht stimmberechtigt)

- NN

Preisrichter (stimmberechtigt)

- Romi Parkash-Ahmad und Haroon Ahmad (gemeinsam eine Stimme)
- Michael Grubert, Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow

Sachverständige (nicht stimmberechtigt)

Mitglieder der Gemeindevertretung

- je ein Vertreter der Fraktionen (1) SPD/Linke/PRO, (2) Bündnis90/Die Grünen, (3) CDU, (4) BIK – Bürger für gute Lebensqualität in Kleinmachnow und (5) FDP

Weitere Vertreterin des Auslobers

- Frau Kuschel (Beratende Architektin)

Architektur

- NN

Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

- NN

Denkmalbehörden

- Herr Salgow/ Frau Peter, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Referat Baudenkmalpflege (angefragt)
- Herr Kerkow, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde)

Gemeinde Kleinmachnow

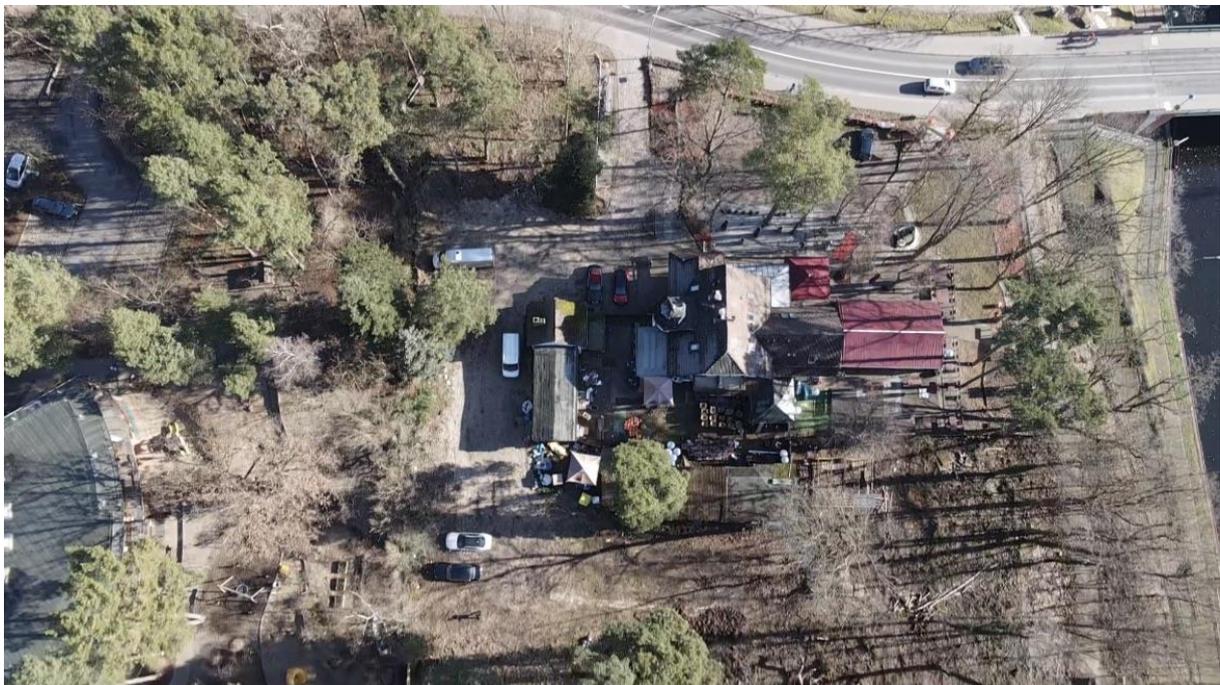
- Herr Ernsting – Fachbereich Bauen/Wohnen
- Herr Lutter/ Herr Häger – Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Bedingungen des Verfahrens

Alle Unterlagen sind von allen am Workshop-Verfahren Beteiligten vertraulich zu behandeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass Verlautbarungen jeder Art über den Inhalt und Ablauf vor oder während des Workshop-Verfahrens, einschließlich der Erstveröffentlichung der Beiträge und Ergebnisse des Workshop-Verfahrens, nur über den Auslober (nach Abstimmung mit der Gemeinde Kleinmachnow) oder über die Gemeinde Kleinmachnow (nach Abstimmung mit dem Auslober) abgegeben werden dürfen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die Sitzungsleiterin bzw. der Sitzungsleiter, die Preisrichterin und Preisrichter und die Sachverständigen erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Workshop-Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden.



Grundstück Stahnsdorfer Damm 19 mit Restaurant BAPU, Luftaufnahme 2022

Aufgabenstellung

Ziel des Workshop-Verfahrens ist es, die Verträglichkeit einer zusätzlichen Bebauung mit den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Grundstücks zu klären und für diesen wichtigen und exponierten Standort eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltungsperspektive zu entwickeln. Das Workshop-Verfahren soll dazu dienen, die Interessen des Auslobers mit den öffentlichen Belangen der Gemeinde Kleinmachnow sowie dem Denkmalschutz und Landschaftsschutz in Einklang zu bringen. Besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt des Baumbestands und die Einpassung der neuen Bebauung in die natürliche Topographie und Charakteristik des Landschaftsbezuges sowie die Eigenart der bestehenden Gebäude zu richten. Zudem soll die Nachbarschaft vor Emissionen geschützt und

eine verträgliche Anordnung der Stellplätze und Zufahrten gefunden werden. Ferner soll auf die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien geachtet und ein (basales) Energiekonzept erarbeitet werden, das auch den Bestand mit einbezieht (siehe *Anlage 1*).

Mit dem Entwurf soll nachgewiesen werden, welches Gestaltungskonzept für diese Aufgabe zu favorisieren ist und wie eine entsprechende hochbauliche und freiraumgestalterische Einbindung in das nähere Umfeld aussehen soll. Der Entwurf hat für die Anforderungen der verschiedenen Nutzungen und Situationen clevere Antworten zu geben und gleichzeitig ganz praktische Anliegen und formale Anforderungen (Gastronomie-, Beherbergungs- und Veranstaltungsbetrieb, Stellplatzkonzept, Feuerwehrzufahrt, Gartennutzung, Nachbarschaftsbelange, insbesondere die Wohnruhe etc.) zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind auch die Interessen des Auslobers, an einem qualitätsvollen und wirtschaftlich tragfähigen Standort für Restauration und Beherbergung.

Die hier vorgesehenen Nutzungen – Restaurant, Beherbergung, Veranstaltungen im kleinen, familiären Rahmen und Erholung – sollen miteinander korrespondieren (können) und für Kleinmachnow einen Mehrwert und neuen sozialen Treffpunkt bilden. Dabei sollen die Beherbergungs- und Veranstaltungsgebäude eine formale Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble eingehen und sich möglichst verträglich und gestalterisch ansprechend in die landschaftliche Situation einfügen. Mit den Neubauten soll ein zum Ort und zur heutigen Zeit passender Gestaltungswille zum Ausdruck kommen.

Die zu ergänzenden Baukörper sind innerhalb der definierten „Baufenster“ auf dem westlichen Grundstücksteil zu errichten (siehe *Anlage 2*). Diese überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass sie den Entwurfsverfassern ausreichend Spielraum bieten, eine das Orts- und Landschaftsbild angemessene Anordnung der Baukörper vorzuschlagen. Die bereits vorhandene Bebauung exklusive rückseitigen Nebengelassen (Schuppen und Garage) mit 305 m² Grundfläche soll dabei um ein Veranstaltungsgebäude, den sogenannten „Ballsaal“, mit einer Grundfläche von 240 m² sowie um ein oder mehrere Gebäude für Beherbergungszwecke und einem deutlich untergeordneten Verbindungsbau ergänzt werden. Die Ausdehnung und damit Grundfläche des neuen Beherbergungsgebäudes ist ausdrücklich auf Verträglichkeit zu prüfen; das im Lageplan angegebene Maß der überbaubaren Grundfläche darf jedoch nicht überschritten werden. Der Entwurf soll eine vernünftige und verträgliche Abwägung zwischen dem Schutz des landschaftsbezogenen und denkmalgeschützten Standortes sowie seiner Umgebung und einem vernünftigen, wirtschaftlichen Betreiberkonzept liefern. Die Gebäudehöhe ist in Abhängigkeit zu dem vorgestellten Entwurf zu wählen; sie soll sich ausdrücklich dem Bestand unterordnen und darf die Angaben im Lageplan nicht überschreiten. Die Neubauten sollen mit nachhaltigen Baumaterialien und energetisch nachhaltig errichtet werden. Die Bestandsbauten sollen in die „Energiekonzeption“ miteinbezogen werden.

Auf der Grundlage des Architektur-Workshop-Verfahrens soll sodann eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans durchgeführt und schließlich der favorisierte Workshop-Beitrag realisieren werden.

Planungsvorgaben

Bestandserhaltung

Die denkmalgeschützten Gebäude, das Gasthaus und die Remise, sind zu erhalten; dabei ist auch der Umgebungsschutz der Denkmale zu beachten. Auch der Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und in den gekennzeichneten Bereichen (waldartige Grünzone) weiterentwickelt werden (siehe *Anlage 2 und 5*).

Grundfläche

Die Bestandsbauten sind um ein Veranstaltungsgebäude („Ballsaal“) mit einer Grundfläche von 240 m² und um ein oder mehrere Beherbergungsgebäude mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu 495 m² sowie einem Verbindungsbau von bis zu 40 m² zu ergänzen. Für die Gebäude ist eine Oberkante festgeschrieben, die nicht überschritten werden darf.

Bauweise

Für das Grundstück ist eine offene Bauweise vorgesehen, mit der die maximale Gebäudelänge auf 50 m beschränkt wird.

Stellplätze

Das Stellplatzkonzept für Pkw hat sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu orientieren, d. h. für

- die Gaststätte ein Stellplatz je angefangene 10 m² Gastraumfläche (bereits nachgewiesen),
- die bestehende Pension ein Stellplatz je angefangene drei Betten (bereits nachgewiesen),
- den Veranstaltungsbetrieb ein Stellplatz je angefangene 10 m² (nicht-oberirdisch)
- den Beherbergungsbetrieb ein Stellplatz je angefangene drei Betten (nicht-oberirdisch).

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Eine Tiefgarage innerhalb der „Baufenster“ ist möglich. Die neu nachzuweisenden, nicht-oberirdischen Stellplätze sind vollständig in den vorgegebenen „Baufestern“ unterzubringen. Auf einen Busstellplatz kann aufgrund der beengten Situation auf dem Grundstück verzichtet werden. Ob eine Minderung der Anzahl der notwendigen Stellplätze angesichts der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle „Kleinmachnow Am Hochwald“) in Aussicht gestellt werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Die wichtigsten Ziele des Workshop-Verfahrens gemäß der Empfehlungen des Bauausschusses der Gemeinde Kleinmachnow fasst *Anlage 1* zusammen.

Weitere Anforderungen, Bindungen und Hinweise

Neben diesen zentralen Vorgaben werden an die Planung weitere Anforderungen gestellt, die sich aus den Interessen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Kleinmachnow sowie aus den Belangen des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes ergeben. Zu diesen Anforderungen zählen folgende:

- Das Veranstaltungsgebäude („Ballsaal“) ist eingeschossig und gemäß den historischen Außenmaßen im „Baufenster Ballsaal“ (Baulinien) zu errichten. Eine zeitgemäße Bezugnahme auf den historischen Vorgängerbau wird begrüßt. Das historische Fundament ist nicht erhaltenswert. Die südliche Gebäudeseite des Ballsaals darf eine Gebäudehöhe (Oberkante) von 44,51 m NHN nicht überschreiten; die Gebäudehöhe insgesamt beträgt maximal 48,01 m NHN. Die Westseite ist brandsicher zu gestalten.
- Das bzw. die Beherbergungsgebäude ist/sind innerhalb des angegebenen „Baufenster Beherbergungsgebäude“ (Baugrenzen) zu errichten. Dies ist auch z.B. in Form mehrerer Baukörper möglich. Die Gebäudehöhe (Oberkante) darf 48,01 m NHN nicht überschreiten. In den Neubau sind das Gäste-WC und Wirtschaftsräume für das bestehende Restaurant mit einer Gesamtnutzfläche von 80 m² zu integrieren. Die Anbindung dieser Räume an das Restaurant erfolgt über einen Verbindungsbau.
- Ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen dem denkmalgeschützten Gasthaus und dem Beherbergungsgebäude ist innerhalb des „Baufensters Verbindungstrakt“ (Baugrenzen) mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² möglich. Substanz und Wirkung des Denkmals sind behutsam zu behandeln. Die Gebäudehöhe (Oberkante) darf hier 43,01 m NHN nicht überschreiten.
- Die Zimmer des Beherbergungsgebäudes sollen einem gehobenen Standard entsprechen und eine einheitliche Größe von 18-20 m² haben. Ziel des Konzepts ist es, dass qualitativ hochwertig ausgestattete Zimmer zu einem immer identischen, stabilen Preis anzubieten, der nicht überdurchschnittlich hoch sein soll. Dabei soll der Check-In vorrangig (nicht ausschließlich) über einen Selbst-Check-In mithilfe des Smartphones (App) bzw. einem Check-In-Automaten am Hoteleingang erfolgen. Eine (größere) Rezeption ist daher nicht notwendig.
- Die in offener Bauweise zu planende Bebauung muss eine moderate Durchlässigkeit gewährleisten, um die straßenseitige Einsicht in den westlich angrenzenden Wald zu garantieren.
- Die Neubauten sollen sich an diesem prominenten und zugleich sensiblen Standort in der Gemeinde Kleinmachnow behutsam und verantwortungsvoll in die nähere Umgebung einfügen. Das auf dem Grundstück befindliche Denkmalensemble (Gastwirtschaft und Remise) soll als „Gastwirtschaft im Grünen“ (Denkmalbegründung) bewahrt und nach Möglichkeit gestärkt werden. Das waldartige Grundstück ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ und soll seine Leistungsfähigkeit als Naturraum weitgehend erhalten. Daher sind die Belange von Denkmalschutz und Landschaftsschutz hier ganz besonders zu berücksichtigen.
- Zu diesem Zweck sind zwei Arten von Grünzonen vorgesehen (siehe *Anlage 2*), in denen zum einen der Baumbestand gesichert und nachverdichtet werden soll („Waldartige Grünzone“) und zum anderen eine gartenähnliche Gestaltung geschaffen und eine Überbauung verhindert werden soll („Gärtnerisch gestaltete Grünzone“).
- Auf die Freiraumgestaltung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu richten. Insbesondere ist der natürlich anmutende Charakter eines Waldgrundstücks zu bewahren bzw. wieder-/ herzustellen. Dafür ist eine stärkere Durchgrünung und geringe Versiegelung des Grundstücks geboten. Insbesondere im Süden und Osten des Grundstücks sowie nach Möglichkeit zwischen den Denkmalen und Neubauten. Das Gefälle ist naturnah zu gestalten. Die verwendeten Baustoffe sollen dem Charakter des Waldgrundstücks zuträglich sein. Die Versickerung von Niederschlägen hat auf dem Grundstück zu

erfolgen. Vorschläge für eine gestalterische Anbindung des südlich angrenzenden öffentlichen Geh- und Radweges sind willkommen.

- Die Architektur ist so zu gestalten, dass sie eine behutsame Einbindung ins Umfeld fördert. Farbige Volltöne sind zu vermeiden. Bei der Verwendung von Glas oder anderen transluzenten oder glänzenden Materialien sind die Belange des Tierschutzes (insbesondere Vogelschutz) und der Aspekt Brandschutz (Brennglaseffekt) zu beachten.
- Besondere Bedeutung kommt einer Funktionalität der Gebäude-/Haustechnik sowohl unter ökologischen Aspekten als auch unter wirtschaftlichen Aspekten (in Investitions- und Bewirtschaftungsphase) zu, die auch innovative Lösungen berücksichtigen sollen. Auf eine klima- und umweltfreundliche Konzeption ist großer Wert zu legen. Eine PV-Anlage auf dem Dach des Beherbergungsgebäudes soll nach Möglichkeit den gesamten Strombedarf auf dem Grundstück decken.
- Die bestehende Grundstückszufahrt ist auch zukünftig zu nutzen; weitere Grundstückszufahrten sollen aufgrund der Topographie und des Grünbestandes vermieden werden.

Es wird sich vorbehalten, diese Anforderungen im Zuge der Vorbereitung des Workshop-Verfahrens noch zu ergänzen.



Grundstück Stahnsdorfer Damm 19 mit Restaurant BAPU und Baumbestand, Blick von der Schleusenbrücke 2022

Geforderte Leistungen

Die Architekturbüros haben für eine erfolgreiche Teilnahme am Workshop-Verfahren folgende Unterlagen einzureichen:

- Lageplan M 1:500 inkl. Freiraumplanung, mit Darstellung der Dachaufsichten sowie der Eingänge, Durchwegungen, Stellplätzen, Tiefgarageneinfahrt, versiegelten Flächen, sowie des (zukünftigen) Baumbestands u. ä.,
- Grundrisse M 1:200 aller Geschosse mit schematischer Darstellung des Veranstaltungsgebäudes, des Beherbergungsgebäudes und der Tiefgarage (inkl. horizontale und vertikale Erschließung, Sanitäreinrichtungen, gastronomischen Einrichtungen u. ä.),
- je Veranstaltungs- und Beherbergungsgebäude ein Schnitt M 1:200 sowie zwei Ansichten, im Falle des Veranstaltungsgebäudes darunter die Südseite, mit Baukörperdarstellung, Dachformen, Fassadengestaltung, Materialien,
- ein Fassadendetail M 1:50 von mindestens 5 m Fassadenlänge,
- je Veranstaltungs- und Beherbergungsgebäude eine skizzenhafte räumliche Darstellung (fotorealistische Perspektiven sind untersagt),
- eine Axonometrie oder Luftperspektive als Übersicht des gesamten Areals mit allen bestehenden und neuen Baukörpern,
- Flächenaufstellung (Bruttogeschossfläche (BGF), Nutzfläche des Veranstaltungsgebäudes und des Beherbergungsgebäudes), Anzahl der Beherbergungszimmer, Anzahl der Stellplätze,
- Baukostenschätzung nach DIN 276 in Kostengruppen.

Erwartet werden drei Pläne im Format DIN A0 (Hochformat) sowie eine ca. 30-minütige Präsentation der Entwurfsverfasser. Pläne und Präsentation sind ausgedruckt und zusätzlich in digitaler Form einzureichen (CD-ROM).

Bearbeitungsentschädigung

Es steht ein Gesamtbetrag von 14.000,- € zur Verfügung, der gleichberechtigt ausbezahlt wird. Die Bearbeitungsentschädigung (Nettosumme) je teilnehmendem Büro beträgt 3.500,- €.

Der Auslober beabsichtigt, das im Workshop-Verfahren ausgewählte Architekturbüro mit der weiteren Planung, mindestens mit den Leistungsphasen 1 - 4, zu beauftragen.

Beurteilungsgrundlage

Kriterien der Jury für die Beurteilung der Workshop-Beiträge sind insbesondere:

- Entwurfsidee,
- Stadträumliche Gestaltung und denkmalgerechte sowie freiraumgestalterische Einbindung in das Umfeld,
- Baukörpergestaltung, Ablesbarkeit,
- Fassadengestaltung,
- Erschließung (außen und innen) / Eingänge und Tiefgarage,
- Grundrissqualität,
- Konstruktion/ Material,
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz,
- Wirtschaftlichkeit von Bau und Betrieb,
- Einhaltung des Kostenrahmens,
- Genehmigungsfähigkeit.

Die Reihenfolge der vorstehenden Kriterien stellt keine Wichtung dar.

Zeitlicher Ablauf

Ausreichung der Unterlagen

Die vorliegende Unterlage und erforderliche weitere Materialien werden am [WOCHENTAG, DATUM] vom Auslober per Briefpost und zusätzlich am selben Tag per E-Mail an die teilnehmenden Büros sowie das Bauamt Kleinmachnow (bauamt@kleinmachnow.de) ausgegeben. Über die nach Ausreichung ggf. noch eingehenden Hinweise informieren der Auslober und die Gemeinde bis spätestens [WOCHENTAG, DATUM] per E-Mail.

Objektbegehung

Eine Objektbegehung des im Rahmen des Workshops zu bearbeitenden Grundstücks und der denkmalgeschützten Bestandsgebäude findet am [WOCHENTAG, DATUM, UHRZEIT] statt. Der Treffpunkt ist vor Ort im BAPU Restaurant, Stahnsdorfer Damm 19, 14532 Kleinmachnow.

Fragenkolloquium

Unmittelbar im Anschluss an die gemeinsame Objektbegehung ist am [WOCHENTAG, DATUM, UHRZEIT] ein Fragenkolloquium geplant, innerhalb dessen eventuell bestehende, über die vorliegende Unterlage hinausgehende Fragen beantwortet werden können.

Fragen für das Kolloquium sind vorab bis spätestens [WOCHENTAG, DATUM, UHRZEIT] per E-Mail an die beiden E-Mail-Adressen info@bapu-pension.de und bauamt@kleinmachnow.de zu stellen und werden dann allen Jurymitgliedern innerhalb eines Werktags zur Vorbereitung per E-Mail zugestellt.

Bitte beachten Sie: E-Mail-Anhänge können ausschließlich im Format „.pdf“ empfangen werden. Sendungen mit insbesondere „.doc“/„.docx“, „.xls“/„.xlsx“ oder „.ppt“-Anhängen erreichen ihre Empfänger nicht und werden gelöscht!

Abgabe

Die Workshop-Beiträge sind am [WOCHENTAG, DATUM, von UHRZEIT bis UHRZEIT] einzureichen bei Mubarik Ahmad, Bogenstraße 24, 12207 Berlin. Die Abgabe hat in analoger und zusätzlich zweifach in digitaler Form (auf CD-ROM; 1 x für den Auslober und 1 x für die Gemeinde) zu erfolgen. Der Auslober informiert die Gemeinde über die Einsendung per E-Mail (*bauamt@kleinmachnow.de*) und veranlasst die Übergabe der zweiten CD-ROM an das Bauamt Kleinmachnow.

Eine vereinfachte Vorprüfung durch den Auslober und den Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung der Gemeinde Kleinmachnow klärt die Einhaltung der formalen Anforderungen und der geforderten Leistungen. Bei Verstößen oder Versäumnissen kann die Zusage an der Teilnahme am Workshop-Verfahren unterlassen werden. Ein Anspruch auf die Aufwandsentschädigung entfällt dadurch.

Jurysitzung und Präsentation (nichtöffentlich)

Die Präsentation der Workshop-Beiträge (max. 30 Minuten je Beitrag/teilnehmendem Büro) findet statt am [WOCHENTAG, DATUM, von UHRZEIT bis UHRZEIT] im Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, 3. OG, Sitzungsräume 2 und 3. Die Sitzung der Jury erfolgt unmittelbar im Anschluss.

Es wird sich vorbehalten, vor einer abschließenden Entscheidung ausgewählten Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit zu geben, ihren Workshop-Beitrag zu überarbeiten und der Jury am [WOCHENTAG, DATUM, UHRZEIT] erneut zu präsentieren.

Die Auswahl des in das Bebauungsplan-Verfahren zu übernehmenden Vorschlages erfolgt durch die Entscheidung der beiden Preisrichter im Benehmen mit den weiteren Jurymitgliedern.

Die Präsentationen und Jurysitzungen sind nichtöffentlich.

Weiteres Verfahren

Das Ergebnis des Workshop-Verfahrens wird den teilnehmenden Büros unmittelbar, spätestens jedoch eine Woche nach der Entscheidung mitgeteilt. Darüber hinaus behalten sich der Auslober und die Gemeinde Kleinmachnow entsprechende gemeinsame Pressemitteilungen vor. Diese sind beiderseitig abzustimmen.

Unmittelbar nach der Juryentscheidung werden die Arbeiten mit den Namen der Verfasserinnen und Verfasser unter Benennung beteiligter Büros und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter öffentlich ausgestellt. Der Ort der Ausstellung wird den Workshop-Teilnehmerinnen und -Teilnehmern und der Öffentlichkeit rechtzeitig bekannt gegeben.

Der von der Jury ausgewählte Workshop-Beitrag wird Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-004-2 „Stahnsdorfer Damm 19“, der der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow zur Beratung und Billigung vorzulegen sein wird.

Anlagen

- 1) Ziele des Workshop-Verfahrens „Restaurant BAPU“ gemäß der Empfehlungen des Bauausschusses der Gemeinde Kleinmachnow
- 2) Lageplan mit „Baufenster“
- 3) Vermessungsplan (Stand 12.03.2020; Baumbestand aktualisiert durch die Gemeindeverwaltung Kleinmachnow)
- 4) Gemeinde Kleinmachnow, Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (Stand 11.02.2022; Flurkarte ohne (a) und mit (b) Luftbild)
- 5) Fotos vom Baumbestand (Stand 24.11.2021 und 03.03.2022)

Quellenangaben:

Bild Seite 1: Gemeinde Kleinmachnow

Bild Seite 2: Andreas Lippold

https://de.wikipedia.org/wiki/Schleuse_Kleinmachnow#/media/Datei:2_SchleuseKlm1997x.jpg

Bilder Seite 3, 5 und 9: Auslober

Anlage 1 – Ziele des Workshop-Verfahrens „Restaurant BAPU“ gemäß der Empfehlungen des Bauausschusses der Gemeinde Kleinmachnow

Das Workshop-Verfahren dient zur Klärung der Verträglichkeit einer zusätzlichen Bebauung mit den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Grundstückes.

Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf folgenden Punkten:

1. Erhalt des Baumbestandes und Einpassung der neuen Bebauung in die natürliche Topographie und Charakteristik des Landschaftsbezuges, sowie der Eigenart der bestehenden Gebäude.
2. Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen, sowie verträgliche Anordnung der Stellplätze und Zufahrten.
3. Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien und Erarbeitung eines basalen Energiekonzeptes, das auch den Bestand mit einbezieht.
4. Die Planung der neuen baulichen Anlagen betreffen
 1. "Ballsaal" auf dem historischen Grundriss
 2. Ergänzungsgebäude für Beherbergungsräume und Nebenräume mit möglicher Verbindung zum Bestand.

In Abhängigkeit zu dem vorgestellten Entwurf ist die Gebäudehöhe zu wählen, die sich ausdrücklich dem Bestand unterordnen soll.

Die Ausdehnung und damit Grundfläche des neuen Beherbergungsgebäudes ist auf Verträglichkeit zu prüfen. Eine genaue Vorgabe wird dazu nicht gemacht. Der Entwurf soll eine vernünftige und verträgliche Abwägung zwischen dem Schutz des landschaftsbezogenen Standortes und einem vernünftigen, wirtschaftlichen Betreiberkonzept liefern.





 **Gemeinde Kleinmachnow**
 FD Stadtplanung/Bauordnung
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Datenauszug
 Flur:
 Flurstück:
 Ersteller: Hochbauamt (hochbau)
 Erstellungsdatum: 11.02.2022 1:1 000

N 



 **Gemeinde Kleinmachnow**
FD Stadplanung/Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Datenauszug
Flur:
Flurstück:
Ersteller: Hochbauamt (hochbau)
Erstellungsdatum: 11.02.2022 1:1 000



Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Nord-Osten auf die Schuppen und das Gasthaus



Blick nach Norden auf eine umsturzgefährdete Kiefer nahe dem Denkmal

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Nord-Osten über das historische „Ballsaal“-Fundament



Blick nach Osten über das historische „Ballsaal“-Fundament

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Blick nach Süden entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Osten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Blick nach Westen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Osten auf eine verbliebene Waldfläche am Stahnsdorfer Damm



Blick nach Süd-Osten auf eine verbliebene Waldfläche am Stahnsdorfer Damm

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Süd-Osten auf Baumschaden nahe der Bestandsgebäude



Blick nach Süd-Westen auf Baumschaden am nordwestlichen Grundstücksrand

Anlage 5 – Fotos vom Baumbestand im Plangebiet (vom 24.11.2021 und 03.03.2022)



Blick nach Süd-Westen auf Baumschaden am südwestlichen Grundstücksrand



Blick nach Süd-Westen auf Baumschaden im südlichen Grundstücksteil