

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 07.11.2022		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 110/22		
Entgegennahme KSD: <i>lv</i>						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	14.11.2022	<i>14.11.22</i>	
Hauptausschuss	<i>6</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	28.11.2022	<i>28.11.22</i>	
Gemeindevertretung				15.12.2022	<i>15.12.22</i>	
Betreff: Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan KLM-BP-030 "Schwarzer Weg" vom 05.05.2011 (DS-Nr. 071/11)						
Beschlussvorschlag: Der Beschluss DS-Nr. 071/11 zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ vom 05.05.2011 wird wie folgt präzisiert: 1. Für das Gebiet östlich Schwarzer Weg / Ecke Wilhelm-Kütz-Straße (Stahnsdorf) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Anlage 1 dargestellt. 2. Mit dem Bebauungsplan werden unter anderem die folgenden, allgemeinen Planungsziele angestrebt: Sicherung der vorhandenen Bildungseinrichtungen, bestehend aus mehreren Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium) sowie einer Kindertagesstätte der Ev. Hoffbauer-Stiftung und Sicherung eines angemessenen Anteils an Grün- und Freiflächen. Zudem sollen Flächen zur Errichtung einer Sporthalle, von Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen und von weiteren Anlagen für Schule und Verwaltung sowie Parkplatzflächen vorgesehen werden. 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer ein Workshop-Verfahren durchführen zu lassen, um zu einer städtebaulich angemessenen Lösung für die geplanten baulichen Ergänzungen zu kommen. Darauf aufbauend ist ein Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>				Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>15.12.2022</i>
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	<i>X</i>	<i>X</i>			<i>X</i>	
Leiter/in der Sitzung: <i>lv</i>						
Bürgermeister <i>(Endunterschrift)</i>				Bürgermeister <i>(Handwritten signature)</i>		Fachbereichsleiter(in) <i>(Handwritten signature)</i>

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☒ ja	☐ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Anlage/-n:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“
- 2) Machbarkeitsstudie für den Hoffbauer Bildungscampus (Stand 09/2022; inkl. FNP Auszug auf S. 8)
- 3) Anschreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark bzgl. Wohnraumschaffung für Personen in schwierigen sozialen Lagen (Anschreiben v. 14.09.2022)

Problembeschreibung/Begründung:

Im südlichen Bereich der Gemeinde Kleinmachnow, angrenzend an die Gemarkungen der Stadt Teltow und der Gemeinde Stahnsdorf, ist auf einem Teil des über viele Jahre ungenutzten ehemaligen Siemens-Geländes ein Schwerpunkt der Bildungsinfrastruktur entstanden. Die bestehenden Gebäude und ihr unmittelbares Umfeld werden von der Gemeinde entsprechend der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.05.2013 derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereichs (**Anlage 1**) ist bislang eine Sonderbaufläche Bildung (SO) und eine Sonderbaufläche Parkplatz im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnows (FNP) dargestellt. Die Hoffbauer-Stiftung sieht künftig auf diesen Flächen jedoch die Schaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte, eine Sporthalle und die Schaffung von Anlagen für Schule und Verwaltung vor. Die besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) muss daher räumlich neu geordnet werden, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr den Planungszielen der Hoffbauer-Stiftung entsprechen. Die Gemeinde muss daher planerisch aktiv werden, und einen Bebauungsplan erarbeiten, um Baurecht für die gewünschte Nutzung zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

Der Bauausschuss wurde zuletzt 2011 in der DS-Nr. 071/11 über damalige Vorstellungen des (privaten) Grundstückseigentümers auf dem nun wieder diskutierten Areal unterrichtet, ob eine Wohnnutzung realisiert werden könnte. Der Bauausschuss teilte damals mit, dass an dieser Stelle eine Wohnbebauung nicht wünschenswert ist.

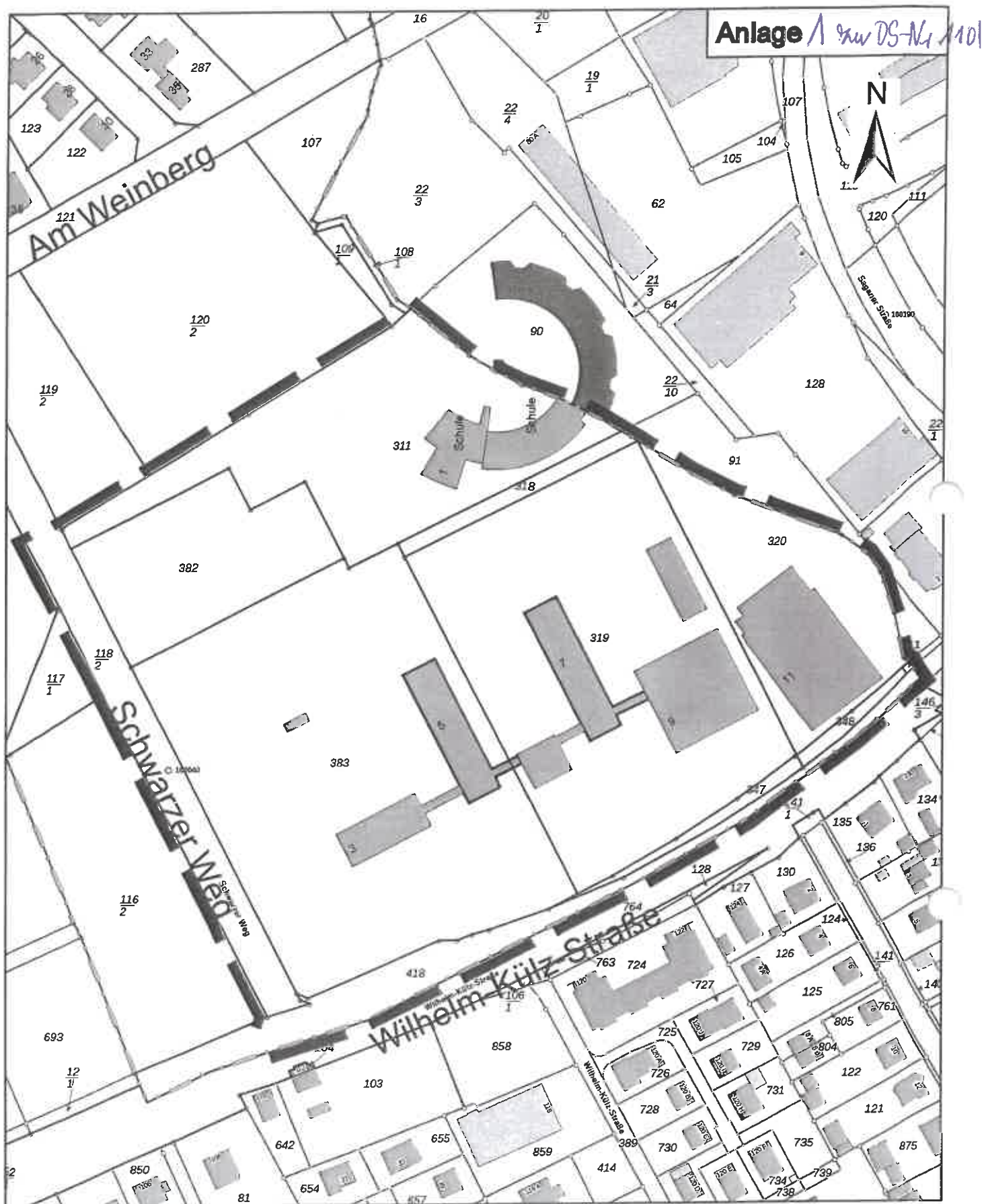
Die Hoffbauer-Stiftung hat aktuell eine Machbarkeitsstudie (**Anlage 2**) erstellen lassen, die den gewünschten Wohnungsbau, ein Parkhaus, eine Sporthalle und Gebäude für die Nutzung für Schule und Verwaltung innerhalb der Grundstücke verortet. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie zeigen die gewünschte Planung des Eigentümers auf und ist nicht als bereits gesetzten Bebauungsplan-Vorentwurf zu verstehen. Wie die räumliche Verteilung, Maße etc. der gewünschten Nutzungen innerhalb des Areals aussehen sollen, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

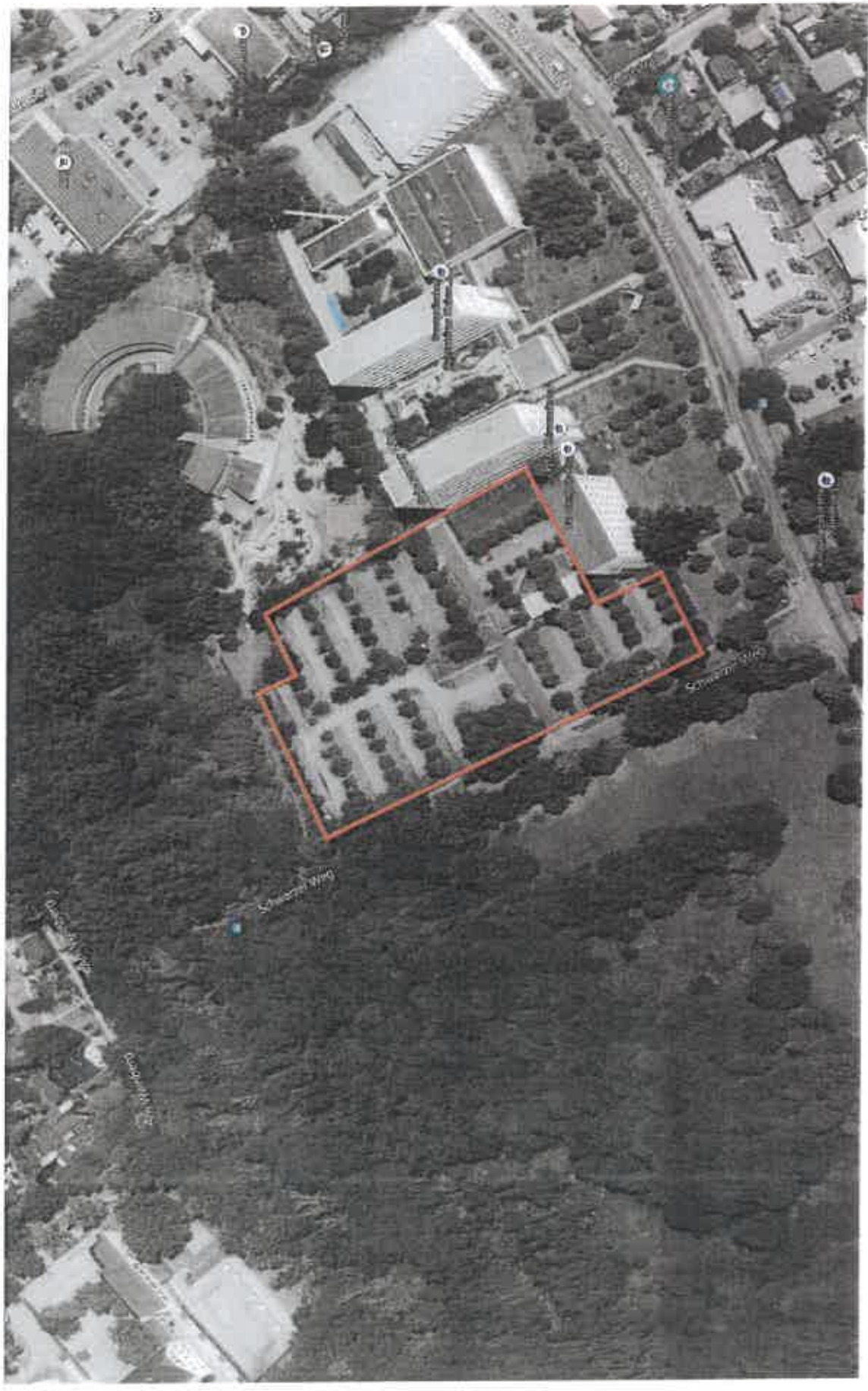
Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat sich mit einem Schreiben (vgl. **Anlage 3**) an die Hoffbauer-Stiftung gewendet. Der Landkreis würde es demnach begrüßen, wenn die Hoffbauer-Stiftung preiswerten Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen auf dem Gelände der evangelischen Schule schaffen würde.

Aus Sicht der Gemeinde sollen nun die vorhandenen bildungsbezogenen Nutzungen einschließlich der zugehörigen Frei- und Grünflächen bauplanungsrechtlich gesichert werden und Flächen für eine Sporthalle, für Wohnraum für sozial benachteiligte und für Anlagen für Schule und Verwaltung sowie zugehörige Parkplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Hoffbauer-Stiftung sowie des Landkreises ermöglicht und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, mit dem die vorhandene Nutzung der Gebäude gesichert und eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Beabsichtigt sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren und das beabsichtigte vorgeschaltete Workshop-Verfahren sind vom Antragssteller (der Ev. Hoffbauer-Stiftung) zu tragen, worüber ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein wird.







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
GRUNDRISSE 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.

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

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

Vorhandene und neue Nutzungen	266 STPL
- Bedarf:	43 STPL
- Minderung ÖPNV 20%:	223 STPL
<u>Summe:</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	1.315m²
- NUF:	1.518m²
- BGF/BF:	

Sozialwohnungen

- 1-Zimmerwohnung:	bis zu 50m² Wohnfläche
- 2-Zimmerwohnung:	bis zu 65m² Wohnfläche
- 3-Zimmerwohnung:	bis zu 80m² Wohnfläche
- 4-Zimmerwohnung:	bis zu 90m² Wohnfläche
- Wohnungsgröße i. M.:	71,25m² Wohnfläche
- NUF:	5.700m² (80 x 71,25m²)
- BGF:	7.232m² (Faktor 1,3)
- BF:	1.550m²

Schulung und Verwaltung (extern)

- NUF:	1.000m² (Angaben Nutzer)
- BGF:	1.312m² (Faktor 1,3)
- BF:	1.000m² (40m x 25m L x B)

Parkhaus

- Stellplätze:	133 Stück
- Größe Stellplatz:	12,5m² (5m x 2,5m L x B)
- NUF:	1.663m² (133 x 12,5m²)
- BGF:	3.990m² (Faktor 2,4)
- BF:	998m² (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://www.potsdam.de>
- Referenzobjekte

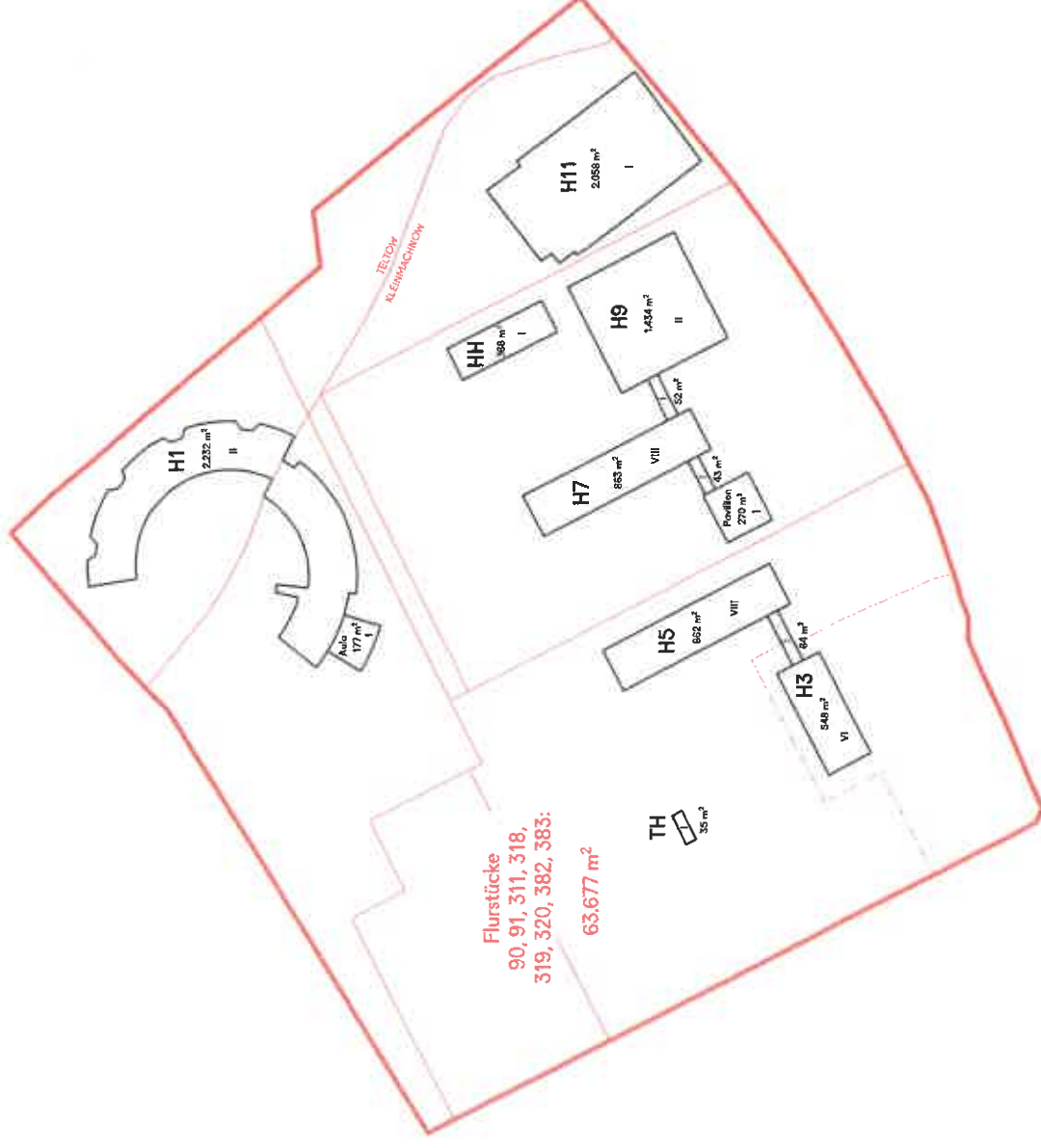
Die detaillierte Berechnung der Flächen befindet sich im Anhang dieser Studie.

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN BESTAND

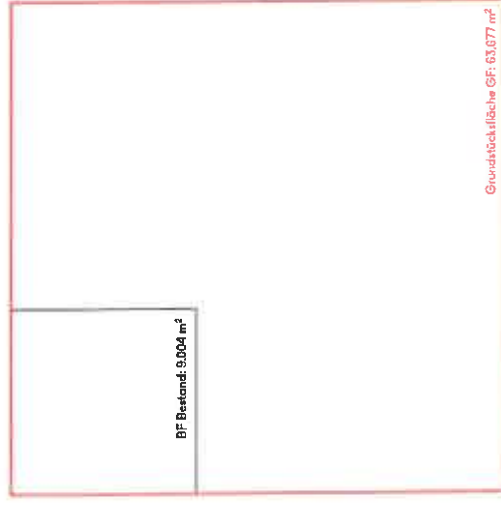
Um den Umfang der geplanten neuen Nutzungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu bewerten, muss zunächst die Dichte der vorhandenen Bebauung ermittelt werden.

Dabei werden folgende Faktoren betrachtet:

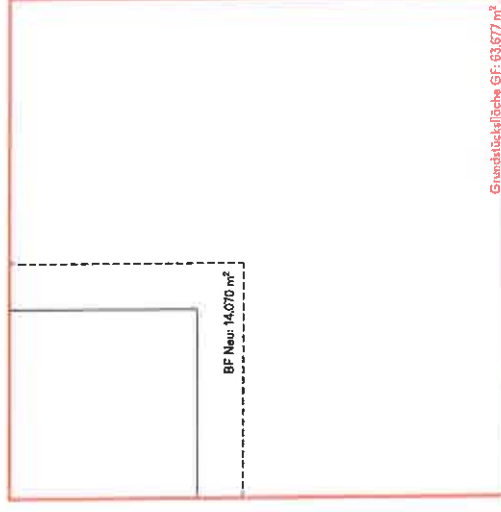
- Grundstücksfläche (GF)
- Überbaute Grundstücksfläche (BF)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Grundflächenzahl (GRZ = BF/GF)
- Geschossflächenzahl (GFZ = BGF/GF)



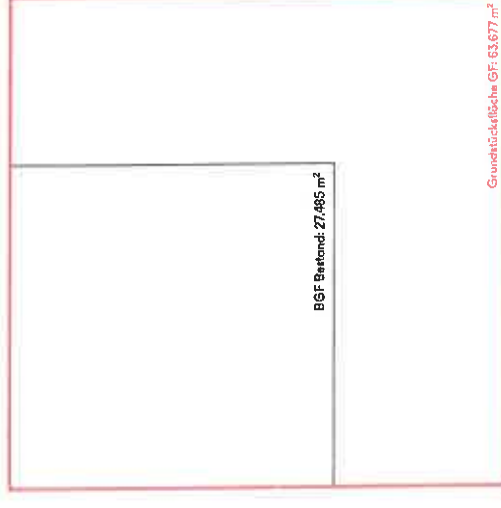
GRZ Bestand



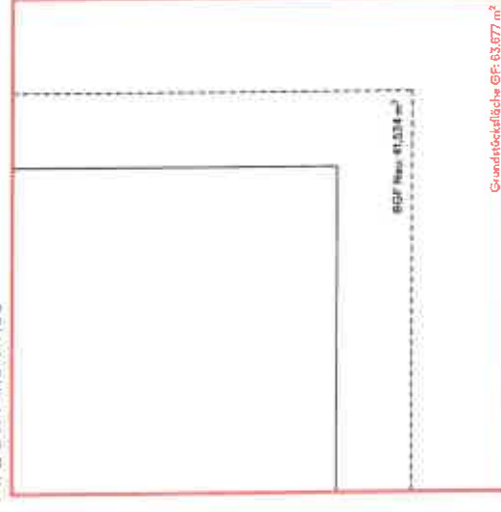
GRZ Bestand + Neu



GFZ Bestand



GFZ 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.

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.

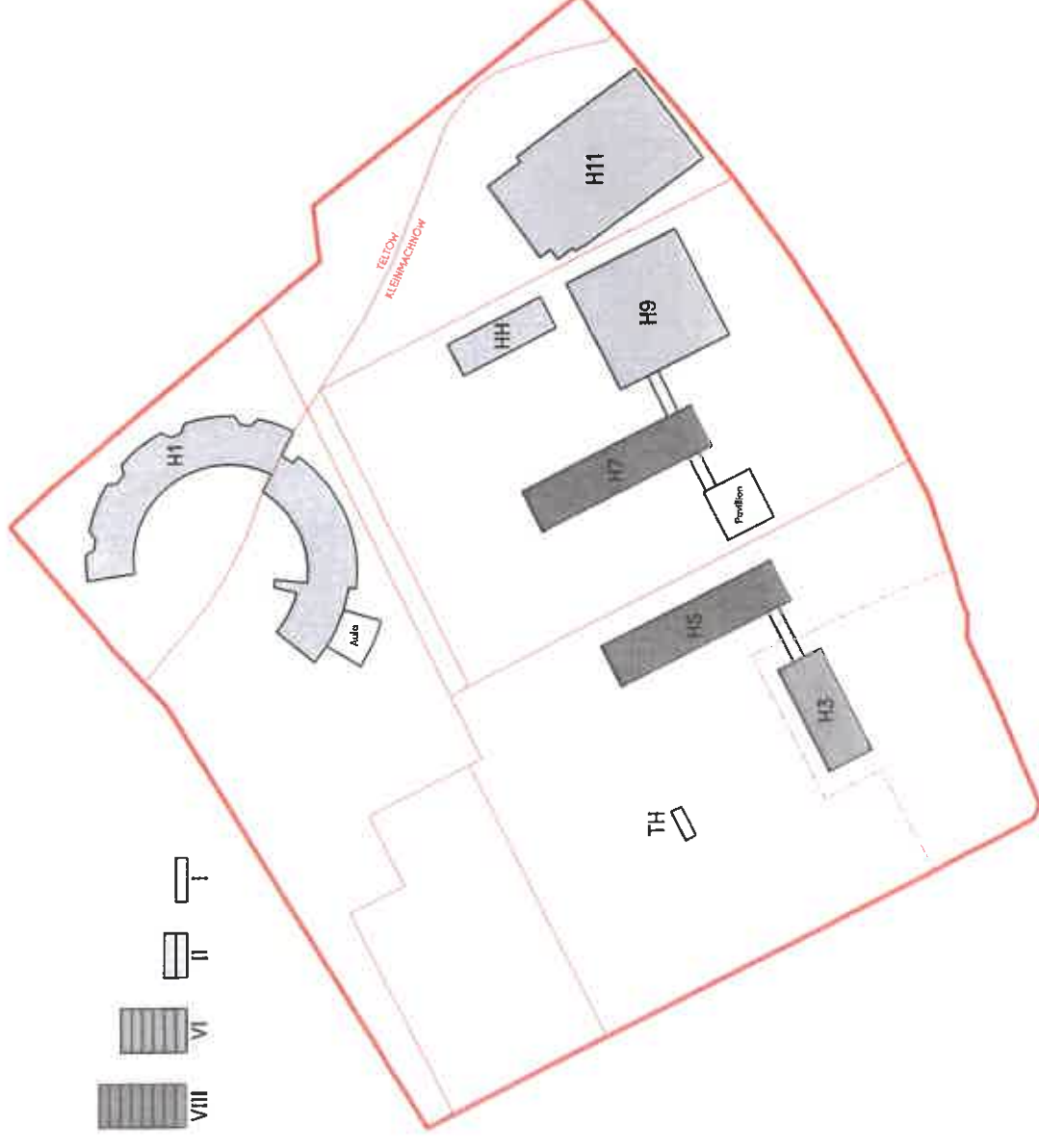
Im Osten befindet sich eine Sporthalle mit einer ähnlichen Gebäudehöhe wie die Nachbarbebauung (Kantine H9 und Heizhaus HH). Die städtebauliche Setzung des massiven Baukörpers der Sporthalle nimmt keinerlei Bezüge zur restlichen Bebauung auf.

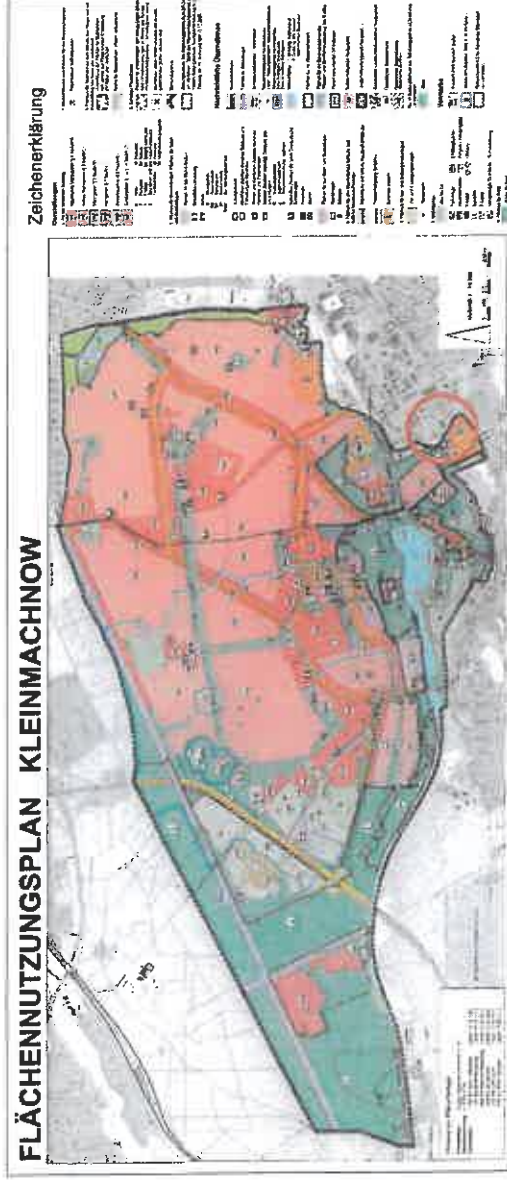
FAZIT

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.

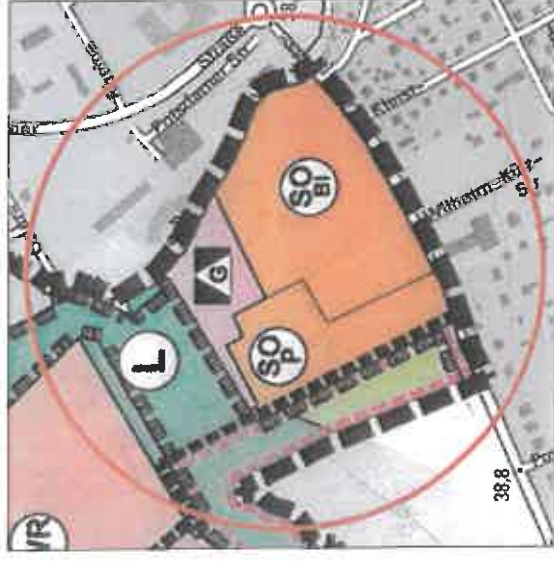
Die beiden Baukörper H1 (Grundschule) und H11 (Sporthalle) wurden erkennbar zu einem späteren Zeitpunkt errichtet und nehmen keinerlei vorhandene Bezüge auf.

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.





FNP Kleinmachnow, Ausschnitt



FNP Teltow, Ausschnitt



FNP Stahnsdorf, Ausschnitt



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.

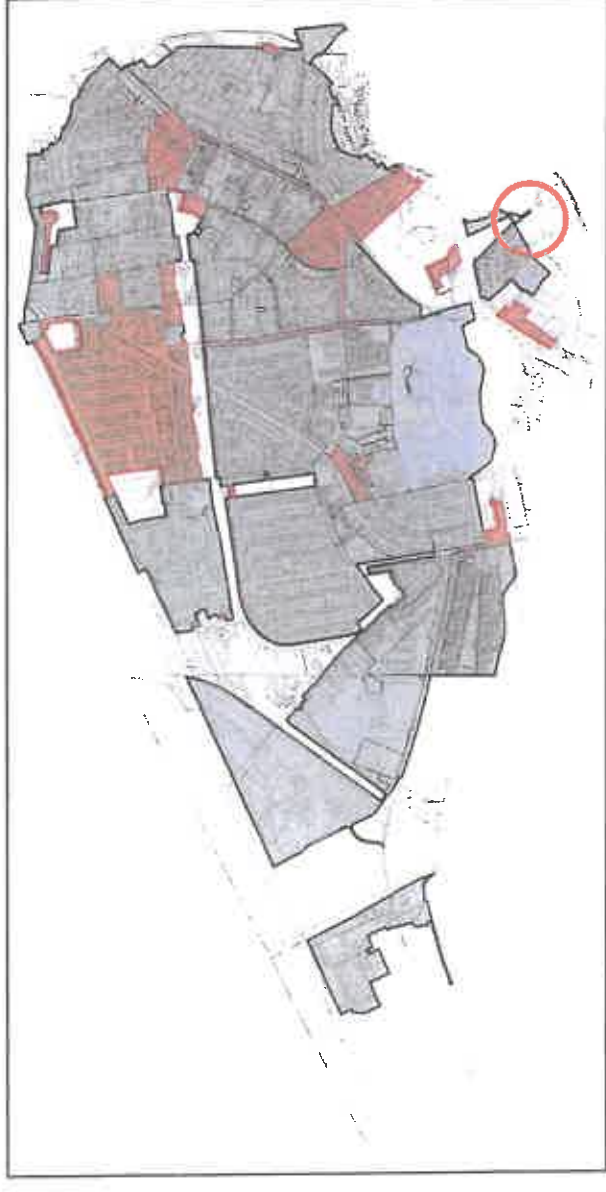
BEWERTUNG

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.

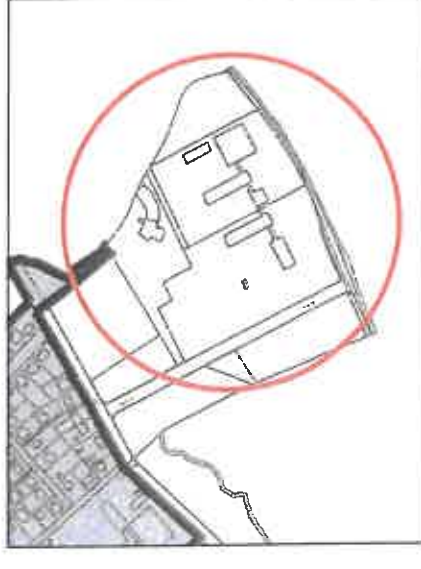
Im Stahnsdorfer Süden schließt sich eine kleinteilige Wohnbebauung an, während der Campus im Norden und Westen von Wald- und Wiesenlandschaften geprägt wird.

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 Planverstoß (Genehmigung von Bauvorhaben nach § 30 bzw. § 33 BauGB)
	"Ausgangspunkt" der Geltungsbereiche der rechtswirksamen bzw. planmäßigen 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.

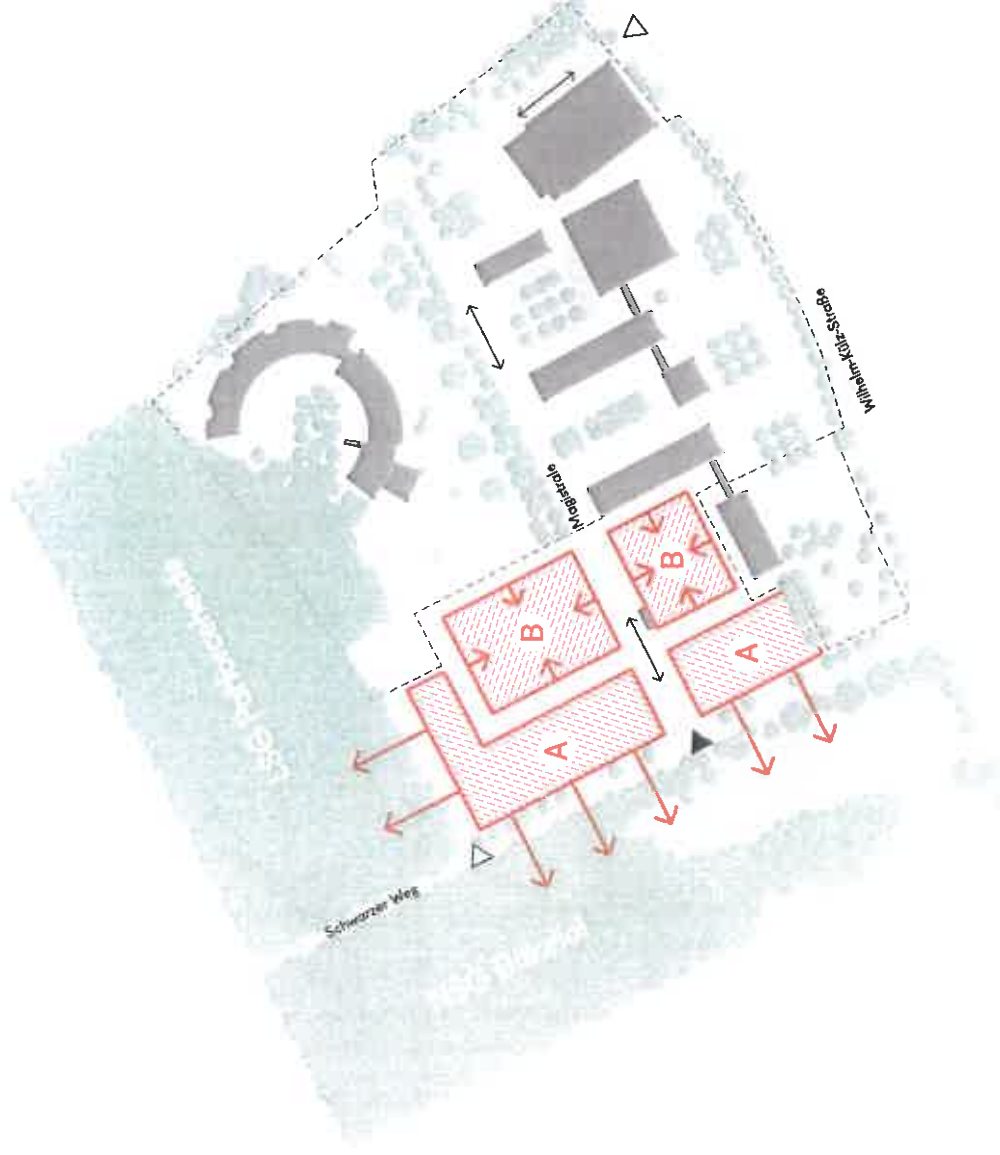
Kernbereich (B)

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

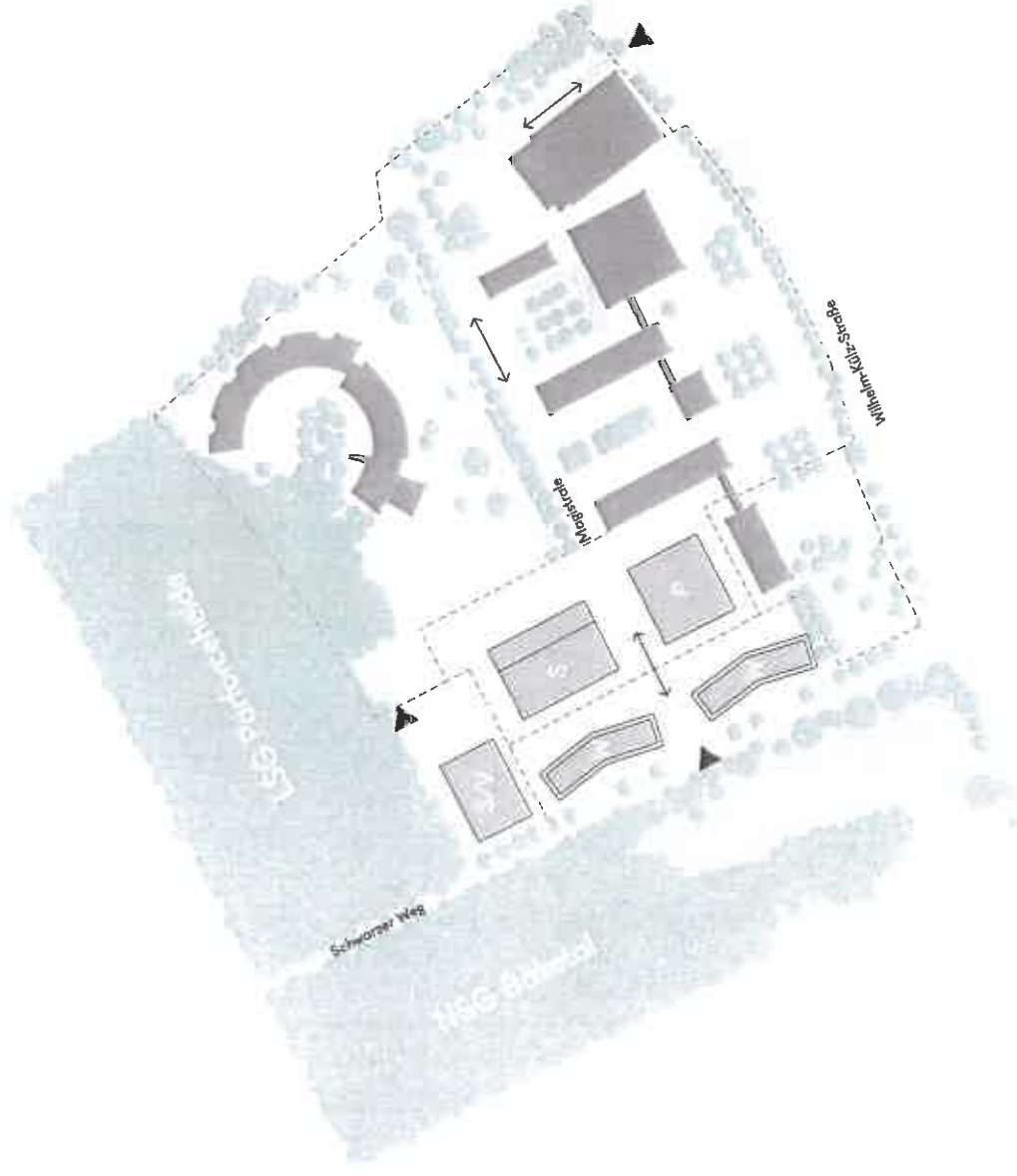
Die Sporthalle wird im nördlichen Kernbereich positioniert und ist für alle vorhandenen Schulnutzungen gut zu erreichen.

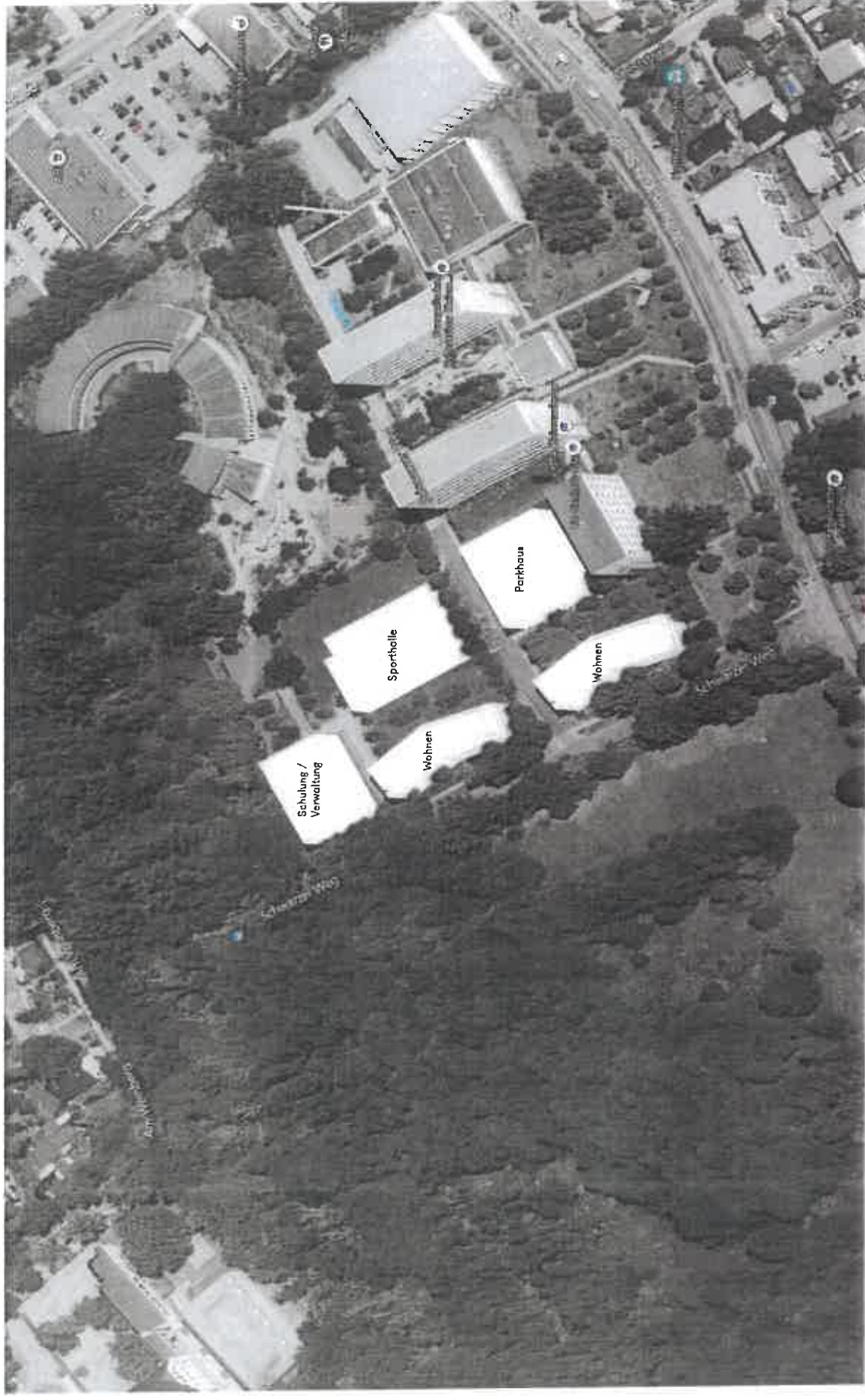
Das Gebäude kann auf der vorgesehenen Fläche frei positioniert werden, so dass auch für die Errichtung einer temporären Lösung (Leichtbauhalle etc.) genügend Spielraum bleibt.

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

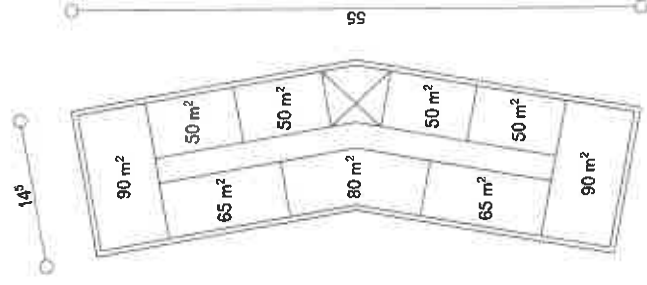
SCHULUNG UND VERWALTUNG (extern)

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.

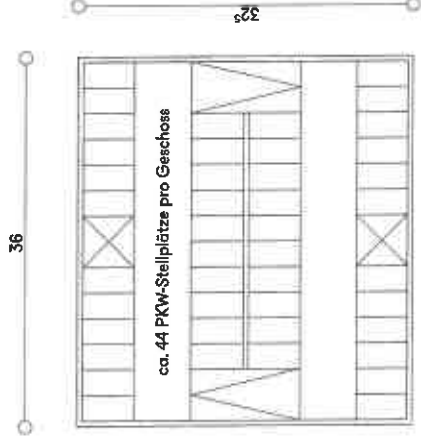




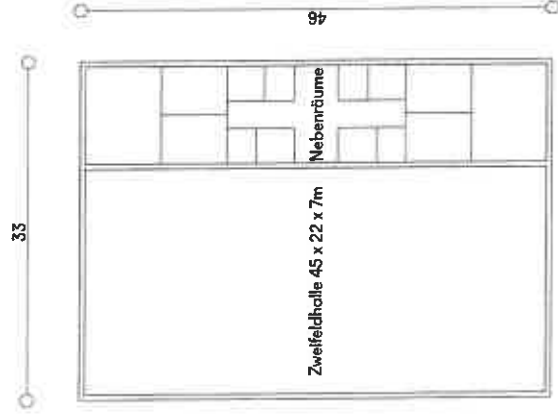
GRUNDRISS WOHNUNGSBAU



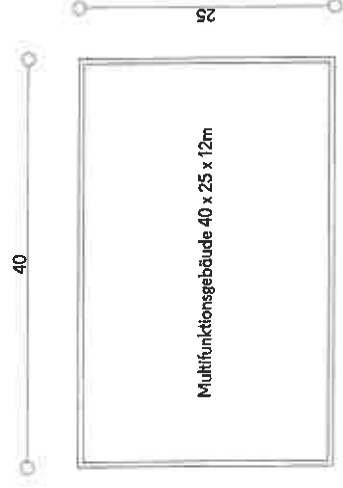
GRUNDRISS PARKHAUS



GRUNDRISS SPORTHALLE



GRUNDRISS SCHULUNG UND VERWALTUNG



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.

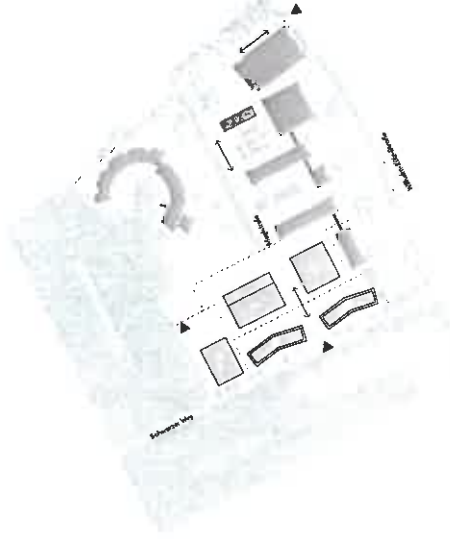
SITUATION BESTAND



STRATEGIE ENTWURF



ENTWURF



FAZIT

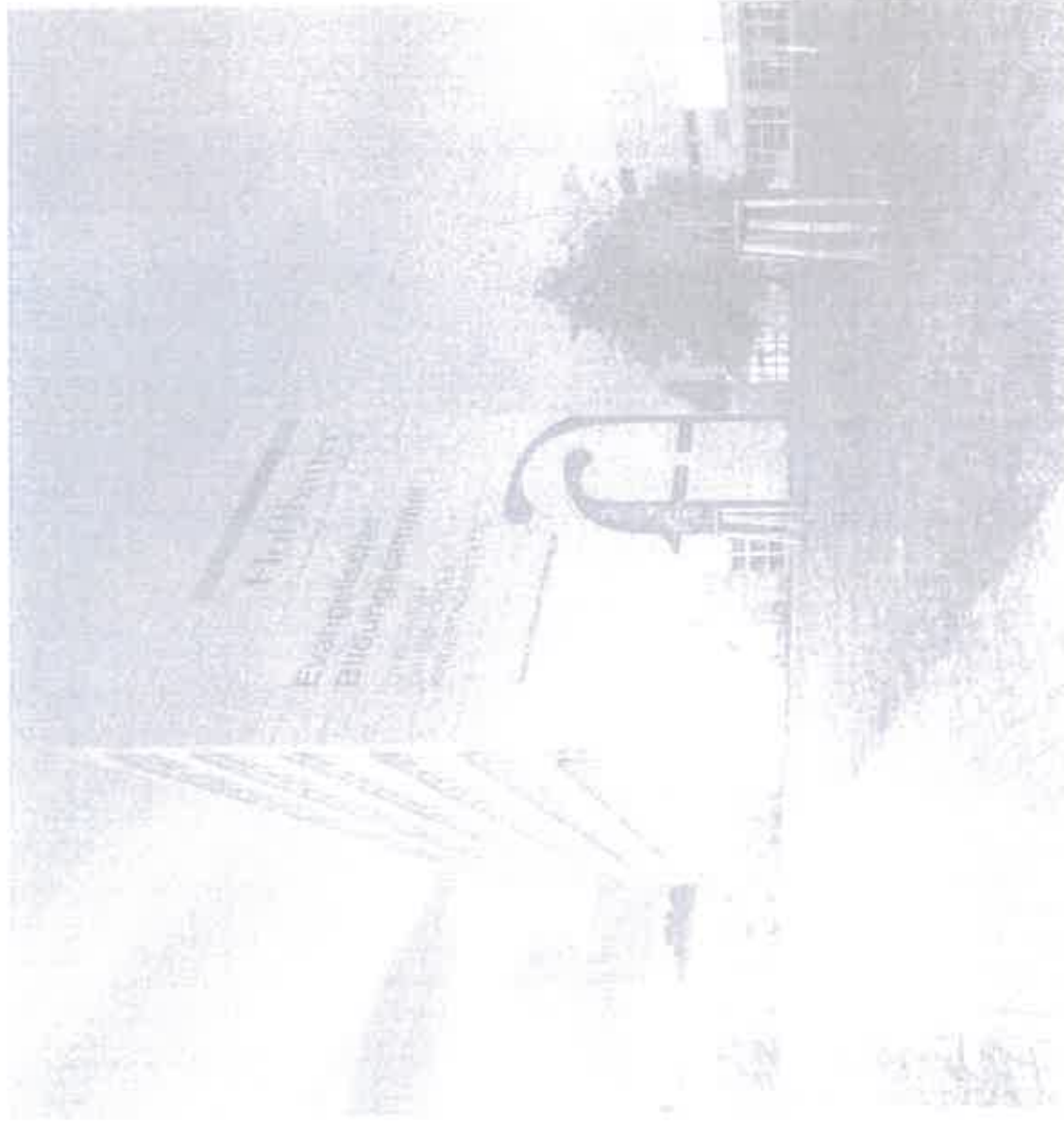
Anhand der vorliegenden Ergebnisse lässt sich das geplante Vorhaben als umsetzbar einordnen. Die vom Auftraggeber geforderten Nutzungen können in vollem Umfang berücksichtigt werden.

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



AUFTRAGGEBER

Hoffbauer Stiftung
Hermannswerder 7
D-14473 Potsdam
Ansprechpartner:
Herr Oliver Genetzke
Leiter Zentraler Service
oliver.genetzke@hoffbauer-stiftung.de

VERFASSTER

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	Nutzer	Betreiber	Berechnung		Anzahl	Einheit	STPL im Einzell	STPL Gesamt	STPL Außen	STPL Parkhaus	Anmerkungen
			Anzahl der Klassen								
H01	Evangelische Grundschule Kleinmachnow	Hofbauer GmbH			12	Stück	1	12		0	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
H03	Oberlin Berufsbildung Internat Kleinmachnow	Oberlinhaus GmbH			-	-	-	-	-	-	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
	OSZ Technik Tellow Wörlitz	Landkreis Potsdam-Mittelmark			-	-	-	-	-	-	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
H05	Medizinisches Versorgungszentrum MVZ	Ernst von Bergmann GmbH			596	qm	1	20	0	20	3 Stellplätze mindestens
	Ambulante Wohn- und Einliegerunterkünfte	Ernst von Bergmann Sozial GmbH									
	Evangelische Gesamtschule Kleinmachnow	Hofbauer GmbH			18	Stück	2	36	0	36	2 Motorradstellplätze anstelle eines PKW-Stellplatzes
H07	Evangelisches Gymnasium Kleinmachnow	Hofbauer GmbH			12	Stück	2	24	0	24	2 Motorradstellplätze anstelle eines PKW-Stellplatzes
	Evangelische Camillus-Kindertagesstätte	Hofbauer GmbH			6	Stück	1	6	0	6	2 Stellplätze mindestens
H09	Kantine	Extern, extern			1	Stellplatz je anliegendes 10qm Gastraumfläche	-	-	-	-	Nur interne Nutzung, deshalb keine zusätzlichen Stellplätze
	Großküche	Extern, extern			1100	qm	1	18	18	0	Stellplätze werden auf dem Flurstück 320 nachgewiesen
H11	Sporthalle	Hofbauer GmbH			990	qm	1	10	10	0	Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen
	Heizhaus / Haustechnik	Hofbauer GmbH			-	-	-	-	-	-	keine Stellplätze erforderlich
	Pavillon / Schule	Hofbauer GmbH			-	-	-	-	-	-	keine Stellplätze erforderlich
	Neubau A (Schulung und Verwaltung)	Extern			1.000	qm	1	50*	50*	0	keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich
	Neubau B (Sporthalle)	Hofbauer GmbH			990	qm	1	10	0	10	30-50 STPL laut Nutzer, 15 oMobilität, davon 5 STPL +2 Charger am Gebäude
	Neubau C Sozialwohnungen mit 50/55/60/80-qm Wohnfläche	Hofbauer GmbH			80	Stück	1	80	0	80	2 Stellplätze pro Wohnung bei einer Wohnfläche über 80qm
	Neubau D Parkhaus	Hofbauer GmbH			-	-	-	-	-	-	keine Stellplätze erforderlich
					Zwischensumme:		266	90		176	erforderliche Anzahl der Stellplätze ohne Minderung
					Minderung ÖPNV 20%:		43	-		-	Bushaltestelle Stehnsdorf 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

Gebäude	Nutzung	Betreiber	Gebäude typ	Größe	Einheit	Nutzungsfläche	Faktor	BGF	Geschosse	Grundfläche
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 (Wohnberechtigungsberechnung) der Landesregierung Brandenburg, Potsdam
- Die Umrechnung von Nutzungsflächen zu Bruttogeschossflächen (BGF) erfolgt anhand der üblichen Faktoren



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat
Fachbereich Soziales

Landkreis Potsdam-Mittelmark · Postfach 1138 · 14801 Bad Belzig

Hoffbauer-Stiftung
Herrn Hohn
Hermannswerder 7
14473 Potsdam

Bernd Schade
Fachbereichsleiter

Besucheradresse:
Papendorfer Weg 3, 14806 Bad Belzig
Telefon: 033841 91-839
Telefax: 033841 91-890
fb5@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen:
Datum: 14.09.2022

Letter of Intent

Sehr geehrter Herr Hohn,

der Landkreis ist als Träger der Sozialhilfe und der Grundsicherung für Arbeitsuchende Ansprechpartner für viele Bürgerinnen und Bürger in schwierigen sozialen Lagen. Außerdem ist der Landkreis zuständig für die Unterbringung von geflüchteten Menschen nach dem Landesaufnahmegesetz.

Wir stellen zunehmend fest, dass es gerade im Raum Teltow-Stahnsdorf-Kleinmachnow für diese Menschen immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch die Suche nach geeigneten Objekten zur Unterbringung von Asylbewerbern und geflüchteten Menschen stellt uns vor immer größere Herausforderungen. So besteht in der Region TKS ab 2025 ein Bedarf zur Unterbringung von mindestens 150 geflüchteten Menschen.

Aus diesem Grund würden wir es sehr begrüßen, wenn die Hoffbauer-Stiftung auf dem Gelände der evangelischen Schule preiswerten Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen schaffen würde.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Schade
Fachbereichsleiter