

## NIEDERSCHRIFT

### über die 24. Beratung des Bauausschusses am 09.01.2023

**Ort:** Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG  
**Beginn:** 18:00 Uhr  
**Ende:** 20:17 Uhr  
**Anwesenheit:** siehe Anwesenheitsliste

### Öffentlicher Teil

#### **TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertretungen der Fachbereiche Bauen/ Wohnen und Finanzen/ Beteiligungen/ Liegenschaften durch die stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses, Frau Scheib.

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

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind **5** Mitglieder der Gemeindevertretung (GV) anwesend. Entschuldigt fehlen Frau Liebreuz, Herr Krüger und der Vorsitzende Herr Schubert. Für Frau Liebreuz ist Herr Liebreuz als Vertretung anwesend.

#### **TOP 2 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2022**

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2022 vor. Somit wird sie durch Frau Scheib festgestellt.

#### **TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 09.01.2023**

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

#### **TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge**

Keine offenen Fragen und Arbeitsaufträge.

**TOP 5 Bericht des Vorsitzenden**

Keine Informationen.

**TOP 6 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes  
Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

**TOP 6.1 Mündliche Informationen**

**TOP 6.1.1 Bauvorhaben Erweiterung Hort "Am Hochwald" auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in Modulbauweise, hier: Information zum Stand der Planung**

Frau Masche, Herr Dr. Braun nehmen ab 18:05 Uhr teil, **7** GV-Mitglieder anwesend.

Frau Kulczak vom beauftragten Büro PST erläutert anhand einer Präsentation die Genehmigungsplanung, siehe Anlage.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Frau Dr. Fischbach, Frau Scheib, Herr Sahlmann, Prof. Sommer, Herr Liebrez

Diskussionspunkte sind:

- 1) Nachhaltigkeit spielt in der vorgestellten Planung eine wichtige Rolle, das ist positiv, wirkt sich aber auf die Kosten aus. Wie hoch werden diese sein?
- 2) Die Variante Holzfassade müsste kontinuierlich behandelt werden, welche Folgekosten würden dadurch jährlich entstehen? War nicht „reiner Holzbau“ eine Vorgabe?
- 3) Kann das eingeschossig geplante Gebäude später noch aufgestockt werden? Ist die Nachrüstung eines Fahrstuhls möglich und wurde vorsorglich Platz für die dann nötige Unterfahrt eingeplant?
- 4) Werden sich die Fenster öffnen lassen? Ist Sommerlicher Wärmeschutz vorgesehen?
- 5) Wie sollen die Bauleistungen ausgeschrieben werden?

Antworten zu Diskussionspunkten (Frau Kulczak, Herr Kulczak):

zu 1) Die Kosten liegen aktuell innerhalb der Vorgaben des Errichtungsbeschlusses. Verlässlichere Angaben sind erst mit dem Kostenanschlag, im Zusammenhang mit der

Ausschreibung, möglich. Der aktuelle Stand der Kostenberechnung wird mit diesem Protokoll versandt (vgl. Anlage).

zu 2) Die Folgekosten für die Behandlung einer Holzfassade hängen u. a. vom verwendeten Holz ab.

Von einer vollständigen Holzkonstruktion (Holzmodulbau) wurde im Übrigen Abstand genommen. Das Gebäude ist als Stahlrahmenkonstruktion geplant und so bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt. Mehrere Hersteller von Holzmodulbauten, die im Vorfeld befragt wurden, hatten die evtl. spätere Beteiligung an einer Ausschreibung mit dem Argument abgelehnt, dass ein Holzmodulbau in dieser recht geringen Größe nicht wirtschaftlich zu produzieren ist. Prüfergebnis im Herbst 2022 war deshalb, dass der Wunsch nach einer Holzkonstruktion nicht realisierbar ist.

zu 3) Entsprechend der Aufgabenstellung ist das Gebäude so geplant, das später noch eine Etage aufgesetzt werden kann. Auch die Möglichkeit, in diesem Zusammenhang einen Fahrstuhl nachzurüsten, ist berücksichtigt, um barrierefrei in die spätere obere Etage gelangen zu können. Raum für eine Unterfahrt ist allerdings bisher nicht vorgesehen sondern wäre im Bedarfsfall nachzurüsten.

zu 4) Außenverschattung und Wärmeverglasung sind vorgesehen.

zu 5) Die Bauleistungen soll losweise ausgeschrieben werden, mit entsprechend konkreten Vorgaben. Dabei sollen nur vorab festgelegte Alternativen zugelassen werden, aber nicht schrankenlos alle, um tatsächlich vergleichbare Angebote zu erhalten.

Außerdem: Die meisten Anbieter von Modulbauten benötigen ab Auftragsvergabe bzw. Zuschlagserteilung ca. acht Monate für die Produktion. Daraus ergibt sich, dass die Aufstellung der vorgefertigten Module, eine baldige Erteilung der Baugenehmigung und zuschlagsfähige Angebote vorausgesetzt, nicht vor Jahresende möglich sein wird.

## **TOP 6.2      **Beschlussempfehlungen****

### **TOP 6.2.1      **Restrukturierung und Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule      DS-Nr. 005/23**** **Förster-Funke-Allee 106 (Grundsatzbeschluss)**

#### Herr Ernsting:

Nach dem im Dezember gefassten Grundsatzbeschluss für die temporäre Aufstellung eines Containers für die Schulspeisung geht es in dem heutigen Beschlussvorschlag um eine dauerhafte Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule mittels Anbaus an das Bestandsgebäude. In dem Anbau sollen die Voraussetzungen für moderne Fachkabinette (Fachräume für Chemie, Biologie und Physik) geschaffen werden. Deren bisherige Räume stehen dann für dringend benötigte andere Nutzungen zur Verfügung. Im Bestandsgebäude sollen außerdem Veränderungen im Foyer und an weiteren Raumeinteilungen erfolgen. Die Dimension des Anbaus soll sich an der des Bestandes orientieren. Nächster Schritt wird dann sein, die erforderlichen Planungsleistungen auszuschreiben und eine Entwurfsplanung erarbeiten zu lassen.

#### An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Herr Sahlmann, Prof. Sommer, Frau Dr. Fischbach, Frau Sahlmann, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- 1) Wie muss man sich die Sanierung eines Fachkabinetts im Vergleich zur Sanierung eines Klassenzimmers vorstellen? Wo gibt es da einen Unterschied?
- 2) In der verteilten Unterlage fehlt ein Lageplan zum Schulgrundstück, der eine einfachere Orientierung ermöglichen würde.
- 3) Muss nicht pro Schüler eine gewisse Schulhoffläche vorhanden sein? Wie wird es nach Realisierung des Anbaus und angesichts weiter steigender Schülerzahlen mit der verbleibenden Schulhofgröße aussehen?
- 4) Es sind 28.000 € nur für die anwaltliche Begleitung des Vergabeverfahrens vorgesehen, warum? Welche Kanzlei hat das Angebot abgegeben?
- 5) Schülerzahlen Klassen 7-10: Sollen die Schülerzahlen weiter steigen können?
- 6) Es geht darum, dass Kleinmachnow auch künftig eine moderne und attraktive Gesamtschule hat.
- 7) Wird die vorhandene Heizungsanlage auch den Anbau versorgen können?

Antworten zu Diskussionspunkten:

- zu 1) Die Problematik bei den Fachkabinetten besteht am Eigengewicht der notwendigen technischen Einbauten wie Lüftungsanlagen oder Versorgungsleitungen und an den fest eingebauten Arbeitstischen. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Statik des Bestandsgebäudes eine unkomplizierte Erneuerung der Fachkabinette an ihrem bisherigen Standort nicht mehr hergibt. Eine Nachnutzung dieser Räume als Klassenräume mit entsprechend einfacher Ausstattung ist dagegen statisch unkompliziert.
- zu 3) Nur ein kleiner Teil des Schulhofes soll überbaut werden. Zur Kompensation können Flächen, die aktuell nicht genutzt werden, in den Schulhof einbezogen werden. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird auch die nach der Erweiterung notwendige Außenspielfläche neu berechnet.
- zu 4) Vergabeverfahren sind leider sehr aufwendig. Um Fehlern im Verfahren und Klagen vor der Vergabekammer (beim Bbg. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie) vorzubeugen, hat sich anwaltlicher Rat bewährt. Bei den angegebenen Kosten handelt sich um eine Kostenschätzung, abgerechnet wird nach tatsächlichem Stundenaufwand, der auch geringer ausfallen kann.
- zu 5) Die Schule soll vierzünftig bleiben, die Zahl 800 Schülerinnen und Schüler nicht überschritten werden. Diese Zahlen orientieren sich an den Zahlen des Landes Brandenburg. Mit dem Anbau soll endlich dem tatsächlichen Bedarf an Fläche Rechnung getragen werden.
- zu 7) Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKK) sind im Haushalt Mittel für eine energetische Betrachtung der MGGs geplant. Diese energetische Sanierungsplanung wird ergeben, inwieweit die Heizung dem künftigen Bedarf und neuen Anforderungen noch entsprechen kann.

Abstimmungsergebnis:

**7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen**

**TOP 7 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes  
Stadtplanung/Bauordnung**

**TOP 7.1 Mündliche Informationen**

**TOP 7.1.1 Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“ (BBiZ), hier: Überlegungen des Grundstückseigentümers**

Herr Ernsting:

Erläutert einleitend anhand einer kurzen Präsentation die Ausgangssituation beim Bebauungsplan-Verfahren für das Berufsbildungszentrum (BBiZ, „Wasserbauschule“). Das Planverfahren ruht seit dem Jahr 2017, da Abstimmungen zwischen dem Bund und dem Bildungsträger stattfanden und sich immer wieder verzögerten. Der private Eigentümer der Wohnsiedlung innerhalb des BBiZ-Grundstücks bat deshalb schon vor einiger Zeit darum, die Planung für seine Flächen unter der Bezeichnung „KLM-BP-045-a“ weiterzuführen, um nicht auf eine Entscheidung des Bundes zum BBiZ warten zu müssen. Nun scheint es aber auch seitens der Bundesflächen Bewegung zu geben. Der Bund hat erste Überlegungen vorgelegt, die wir Ihnen heute zeigen. Um die Thematik vertiefen zu können, ist angedacht, die nächste Sitzung des Bauausschusses im BBiZ durchzuführen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Herr Dr. Braun, Prof. Sommer

Diskussionspunkte sind:

- Was mit dem Uferweg? Wenn die Wegeführung wie hier dargestellt umgesetzt wird, ist das sehr positiv.
- Gab es nicht außerdem öffentliche Verbindungswege („Schluppen“) vom BBiZ-Grundstück zur Straße Am Hochwald?
- Was ist aus dem Projekt des Eigentümers Wohnsiedlung geworden?

Antworten zu Diskussionspunkten:

- Die Verbindungswege gehören der Gemeinde. Aktuell ist aber keine Wiedereröffnung geplant auch wegen der Anwohnerschaft, da es vor der Schließung häufig Beschwerden aufgrund des Verhaltens der BBiZ-Schüler gab, die diese Schluppen vorrangig nutzten und in der Straße Am Hochwald parkten.

Stimmungsbild:

Die Ausschussmitglieder sprechen sich einheitlich für eine Fortsetzung der Planung auf der Grundlage der heute vorgestellten Überlegungen des Bundes aus.

**TOP 7.2 Beschlussempfehlungen**

**TOP 7.2.1 Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-20 für Flächen östlich Schwarzer Weg (Aufstellungsbeschluss)**

**DS-Nr. 002/23**

Herr Ernsting:  
erläutert einleitend.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Herr Dr. Braun, Herr Prof. Sommer, Frau Dr. Fischbach, Herr Wolschon

Diskussionspunkte sind:

- Diese ursprünglich baulich nicht genutzte Fläche wurde in den 1970er Jahren vom Geräte- und Reglerwerk mit zwei Hochhäusern bebaut. Die wurden nach der Wende zunächst von der Fa. Siemens und später von der Hoffbauer-Stiftung übernommen. Seitdem erfolgt eine scheinweise Nachverdichtung.
- Wir wollen die Verkehrswende - und nun sollen hier ein vierstöckiges Parkhaus und zusätzliche Wohnbebauung realisiert werden?
- Die Hoffbauer-Schulen brauchen zwar eine Erweiterung, z.B. um Sportflächen. Eine Wohnbebauung bei dem eng begrenzten Flächenangebot ist aber ungünstig.
- Wohnen auf einem Schulcampus ist sehr wünschenswert, da es den Campus außerhalb der eigentlichen Unterrichtszeiten belebt und kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten schafft.
- Wurde über Tiefgaragenparkplätze nachgedacht?
- Aktuell ist die Fläche, die künftig bebaut werden soll, ein Parkplatz, also für nichts anderes zu gebrauchen. Inzwischen gibt es Parkhäuser in „schön“, auf die Solaranlagen gesetzt und in denen im Erdgeschoss Fahrräder untergebracht werden können. Auch Fassadenbegrünung ist bei einem Parkhaus möglich.
- Beim bevorstehenden „Workshopverfahren“, im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens, sollte nicht nur auf „Masse“ / Baumasse gesetzt werden. Insbesondere das für Wohnzwecke bisher angedachte Volumen ist im Workshopverfahren noch einmal kritisch zu hinterfragen und auf eine für den Standort tatsächlich verträgliche Bebauung zu begrenzen. Das muss wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung für die Planungsbüros werden. Auch ist eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen, insbesondere mit Stahnsdorf wichtig.

Antworten zu Diskussionspunkten:

- Gegenstand der Machbarkeitsstudie wird auch die verkehrliche Anbindung sein. Bei der Wohnbebauung ist eine Belegungsbindung durch den Landkreis PM geplant für Menschen in schwierigen sozialen Lagen. Wir stehen jedoch noch am Anfang der Verfahren, es erfolgen mit dem Aufstellungsbeschluss noch keine endgültigen Festlegungen.

Abstimmungsergebnis:

**5 Zustimmungen / 2 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen**

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

**TOP 8.1 Mündliche Informationen**

Keine mündlichen Informationen

19:45 Uhr: Herr Bültermann verlässt die Sitzung, **6** GV-Mitglieder anwesend.

**TOP 8.1.1 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Stand der Bauarbeiten, Bauphase A und weitere Zeitplanung**

Herr Ernsting:

erläutert den Zeitplan der beauftragten Tiefbaufirma STRABAG und die beabsichtigten nächsten Schritte. Im Vorfeld größerer Einzelmaßnahmen wird die unmittelbar betroffene Anwohnerschaft schriftlich von der Gemeinde oder der Tiefbaufirma informiert.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Frau Dr. Fischbach, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Es überrascht, dass die Bauarbeiten noch im Zeitplan liegen.
- Wie ist die Planung hinsichtlich der Verkehrsführung während der Arbeiten z.B. für die Straße Kuckuckswald? Die Bauarbeiter vor Ort konnten bisher keine Auskunft geben.

Antworten zu Diskussionspunkten:

- Wir können Ihnen in der kommenden Bauausschuss-Sitzung gern weitere Informationen zum Beispiel zu den verkehrsrechtlichen Anordnungen geben.
- Es wird in jeder Straße Zeiträume geben, in denen die Anwohnerinnen und Anwohner Ihre Grundstücke nur schwer mit dem eigenen Kfz werden erreichen können und z. B. in einer anderen Straße parken müssen.

**TOP 9 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz**

**TOP 9.1 Mündliche Informationen**

Herr Ernsting:

Im Zusammenhang mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKK) Kleinmachnow findet am 16. Februar 2023 eine Folgeveranstaltung statt, in der den Bürgerinnen und Bürgern, die sich Anfang November 2021 beteiligt hatten, die inzwischen erzielten Ergebnisse und Beschlüsse vorgestellt werden und ihnen die Gelegenheit zur weiteren Mitwirkung gegeben wird.

Auch Mitglieder der in der Gemeindevertretung vertretenen Parteien werden eingeladen, und zwar ein weiteres Mitglied je Fraktion, zusätzlich zu der schon im Lenkungskreis mitwirkenden Person.

**TOP 9.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)**

Es gibt keine Informationen.

Ende der öffentlichen Sitzung 19:56 Uhr

Kleinmachnow, den 14.02.2023



Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen