

VIVARO GmbH & Co. Grundbesitz KG | Franklinstraße 27 | 10587 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow
Stadtplanung Hochbau
Herr Ernsting
Adolf Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligungen	Bauwesen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	Recht / Sicherheit / Ordnung
Bürger-Büro	03. Sep. 2012 Nr. 12561	Schutz-, Kultur und Gebäude-management
Personal	Gemeindevertretung	

VIVARO GmbH & Co.
Grundbesitz KG
Franklinstraße 27
10587 Berlin

T +49. 30. 440 123 0
F +49. 30. 440 123 299

www.orcogermany.de

Datum
30.08.2012

Bebauungsplan KLM-BP-25 – Nutzungsänderung „Neue Hakeburg“

FB, Ltrn	SB Hochbau	FD Stoll/Bo	FD Tiefbau/Grün
04. Sep. 2012 Eing.-Datum			FD Reg. Zus., Klimaschutz, LA 21
Nummer: 3253			
BV-A	BV-V	BV-A	BV-G

Sehr geehrter Herr Ernsting,

in Fortführung unserer Vorstellung eines geänderten Nutzungskonzeptes für die Neue Hakeburg vor dem Bauausschuss der Gemeinde Kleinmachnow am 14.05.2012 möchten wir Sie vereinbarungsgemäß bitten, das Verfahren für die Änderung des bestehenden Planungsrechtes des Bereiches der Neuen Hakeburg, Flurstücke 13/2, 5, 303, 304, 305, 306 und 309, alle Flur 13, einzuleiten.

Die Neue Hakeburg soll nicht weiter im Sinne der im Bebauungsplan aufgezeigten Nutzungen saniert und entwickelt werden, angestrebt wird nun eine ausschließliche Wohnnutzung des Gebäudebestandes sowie die Ergänzung von Einrichtungen vornehmlich für den ruhenden Individualverkehr der zukünftigen Bewohner.

Mit dieser Änderung des Planungsrechtes möchte Vivaro den veränderten Nutzungsanfragen nachkommen. Bis 2008 gab es gute Verhandlungsergebnisse mit potentiellen Partnern für den Betrieb des geplanten Hotels, welche aufgrund des veränderten Umfeldes leider nicht fortgeführt werden konnten. Auch nachfolgend ist es nicht gelungen, geeignete Nutzer oder potentielle Hotelbetreiber zu gewinnen.

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Amtsgericht Charlottenburg
HRB 38192 B

Geschäftsführer
Martin Wilke

Umsatzsteuer ID Nr.
DE2493585489

Pers. Haftender Gesellschafter
VIVARO Vermögensverwaltung GmbH

Bankverbindung
Berliner Volksbank eG

Konto 859 255 7003

BLZ 100 900 00

Bezüglich einer Wohnnutzung liegen uns verschiedene ernstzunehmende Interessenbekundungen, vorbehaltlich eines zu ermöglichenden geänderten Planungsrechtes, vor. Die Wohnnutzung erlaubt Vivaro eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung und damit eine Erhaltung der Neuen Hakeburg, wie sie im benachbarten Wohngebiet Oberberg nun annähernd abgeschlossen wurde.

Zur Information der Gemeinde übersende ich Ihnen in der Anlage das aktualisierte Nutzungskonzept sowie die Gesprächsnotiz einer ersten Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde im Hinblick der angestrebten Nutzungsänderung.

Hinsichtlich der entstehenden Planungskosten für die Änderung des Planungsrechtes sichere ich Ihnen die Übernahme durch die VIVARO GmbH & Co. Grundbesitz KG zu und bitte um eine frühzeitige Abstimmung der zu erwartenden Kosten

Mit freundlichen Grüßen

VIVARO GmbH & Co. Grundbesitz KG
vertreten durch
VIVARO Vermögensverwaltung GmbH

Martin Wilke
Geschäftsführer



Anlagen

Überarbeitetes Nutzungskonzept „Residenz Neue Hakeburg Kleinmachnow“,
Aktенnotiz zur Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde

Aktennotiz HAK 12-01**Neue Hakeburg, Nutzungsänderung von Hotel zu Wohnen****Gespräch mit Herrn Kerkow, Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark am 16.08.2012**

Teilnehmer:	Herr Kerkow	Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark
	Herr Tesdorpf	Ascan Tesdorpf Architekt im Auftrag der Vivaro
Aufgestellt:	Herr Tesdorpf	Am 16.08.2012
Verteiler:		Per E-Mail
Zusätzlich:	Herr Falk, ORCO-GSG Herr Lochmann	Per E-Mail
Anzahl Seiten:	2	
Anlage:	Nutzungskonzept	

Zuständig

1.0 Neue Hakeburg, Nutzungsänderung von Hotel zu Wohnen**1.1 Änderung des B-Plans, Vorstellung des geänderten Nutzungskonzeptes**

Herr Tesdorpf stellt Herrn Kerkow das geänderte Nutzungskonzept anhand der Studie vom Februar 2012 vor, wie es auch dem Bauausschuss der Gemeinde vorgestellt wurde. Angestrebt wird insbesondere die Änderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung von „Hotel“ zu „Wohnen“ bei weitgehendem Entfall weiterer Zubauten. Für die je nach Anzahl der entstehenden Einheiten erforderlichen Stellplätze ist eine Garagenanlage westlich der Remise vorgesehen. Ein Exemplar des Nutzungskonzeptes verbleibt bei Herrn Kerkow.

1.2 Anmerkungen des Denkmalschutzes zum Konzept

Alle Aussagen des Denkmalschutzes sind in diesem Stadium unverbindlich und bedürfen bei Vertiefung der Planung der weiteren Abstimmung mit der Fachbehörde, dem Landesdenkmalamt.

Änderung der Nutzung von Hotel zu Wohnen:

Im Sinne des Erhalts des Denkmals mit seinen denkmalprägenden Elementen ist eine das Denkmal nicht schädigende Nutzung sinnvoll, insbesondere auch eine Wohnnutzung, abhängig von der Grundrissstruktur. Insofern wird seitens der Denkmalschutzbehörde eine den Erhalt des Denkmals wirtschaftlich unterstützende Nutzung des Denkmals befürwortet.

Die öffentliche Zugänglichkeit der Anlage ist kein Kriterium des Denkmalschutzes, aber wünschenswert.

Baukörper:

Hinsichtlich des Umganges mit der Bausubstanz sind die Ergebnisse und Empfehlungen der restauratorischen Untersuchung von Frau Dr. Thön vom 11.11.06 Grundlage zukünftiger Planungen.

Für den Ausbau des Dachraumes zu Wohnungen sind hochwertig gestaltete Dachflächenfenster sowie zurückhaltende, in die Dachfläche integrierte Terrasseneinschnitte vorstellbar, Balkonanbauten oder die Baukörperstruktur verändernde Anbauten nicht.

Eine mögliche Aufteilung des Hauptgebäudes in mehrere Wohneinheiten ist aufgrund der zu integrierenden Fachbehörden und -planer bisher noch nicht Gegenstand der Abstimmung.

Die Remise weist insbesondere in den Innenbereichen keine besonderen schützenswerten Bauteile auf. Substanz- oder Grundrissveränderungen der Innenbereiche oder eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten unter Berücksichtigung der historischen Gliederung sollten daher unproblematisch möglich sein.

Außenanlagen:

Die Denkmalschutzbehörde würde es im Sinne des angedachten Konzeptes begrüßen, wenn die Gestaltung der Außenanlagen in Zonen unterschiedlicher Intensität gegliedert ist: So ist eine hochwertig gestaltete Kernzone um die bestehende Burganlage bis hin zu einfach gehaltenen offenen Grünräumen (Wiesen) entlang der vorhandenen Platanenallee westlich der Burg vorstellbar. Die Freiflächengestaltung sollte den Bestand sowie die historischen Gestaltungen der Bauzeit 1905 – 1908 sowie der Überformungen von 1937 – 1939 durch die Planung von Herta Hammerbacher unter Beachtung der zeitgenössischen Vorgaben des Naturschutzes (historisch geprägt durch die offene Blickbeziehung zum Machnower See) konzeptionell einbeziehen. Im Rahmen der Nutzungsänderung sind private Gärten, die den Wohnungen z.B. in der Remise im Bereich außerhalb des Burghofs zugeordnet sind, in angemessener Gestaltung vorstellbar.

RESIDENZ "NIEJE HAKEBURG" KLEINMACHNOW



10



Projektentwicklung „Neue Hakeburg“ in Kleinmachnow bei Berlin

Seit dem Erwerb im Jahr 2006 durch die Vivaro wurde eine Projektentwicklung der Neuen Hakeburg zu einem öffentlich zugänglichen Hotelkomplex betrieben. Es wurden mit verschiedenen Betreiberinteressenten intensive Verhandlungen durchgeführt, die jedoch aufgrund der langwierigen Prozesse und der wirtschaftlichen Entwicklung seit 2009 zum Erliegen kamen, da seriöse Interessenten nicht mehr zur Verfügung standen und seither noch nicht wieder für den Standort begeistert werden konnten. Um den weiteren Leerstand und Verfall der Neuen Hakeburg zu stoppen, möchte die Vivaro nun eine alternative Entwicklung für die Neue Hakeburg betreiben.

Die bisherige Planung sah für das Gelände eine öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung mit umfassender Gastronomie, Veranstaltungsbereichen und einer Hotelnutzung für die bestehenden Gebäude und ein Erweiterungsgebäude (Boardinghouse) vor. Weitere Bestandteile waren ein Gastgarten mit bis zu 300

Plätzen sowie ein umfassendes Parkierungs- und Anlieferungskonzept mit je einer Erschließungsstraße nach Osten und Westen sowie um das Burgensemble herum. Diese Planung soll zugunsten einer ruhigen Wohnnutzung des Bestandes, also des Burggebäudes mit Remise und Torgebäude mit bis zu 16 Wohnungen aufgegeben werden, somit soll die ursprüngliche Nutzung der Neuen Hakeburg als Wohnhaus wieder aufgenommen werden. Mit diesem Konzept verliert die Gemeinde zwar eine attraktive Hoteladresse vor den Toren Berlins, für die Nachbarschaft und die Gemeinde steht dem aber durchaus positiv der nun mögliche Erhalt umfangreicher bestehender Grün- und Waldflächen und ein erheblich reduziertes Verkehrsaufkommen gegenüber.

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM - BP - 025 weist im SO3 (engerer Bereich um die Neue Hakeburg) eine Erweiterungsmöglichkeit für das als separaten Neubau geplante Boardinghouse mit 3.700 m² Geschossfläche mit einer Tiefgarage und eine Hotelnutzung des Burgensembles mit bis zu 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie einer Wohnung im SO4 (Torgebäude) aus.

Bauanträge für einen Gastgarten und eine Weinsteube mit Veranstaltungsbereichen wurden bereits genehmigt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden Ausgleichsmaßnahmen für die bis dahin geplanten Baumaßnahmen sowie umfassende Verpflichtungen für den Eigentümer festgelegt. Neben umfangreichen Geh- und Fahrrechten am Uferweg sowie innerhalb und außerhalb des engeren Burgensembles wurde die zulässige BGF für den Erweiterungsbau des Boardinghouses um mehr als 15 % reduziert, das Baurecht im ehemaligen Plangebiet WA 1b (südlich Straße Oberberg (heute N7) aufgegeben und die Flurstücke der Gemeinde übertragen. Weitere Flurstücke wurden der Gemeinde im Bereich der Straße Oberberg zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer öffentlichen Durchwegung unentgeltlich übertragen.

Unter Aufgabe des bereits genehmigten umfassenden Planungsrechtes soll das Gebäudeensemble um den Burghof und das Torgebäude für eine ausschließlich den Bestand nutzenden Wohneigentümergeinschaft umgeplant werden. Hierfür wird der Gebäudezustand beplant, für die erforderlichen Stellplätze gem. Satzung ist ein Garagengebäude zu errichten. Unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten wirtschaftlichen Ausgleichs und der Reduzierung des Planungsrechts wird durch den Eigentümer eine Reduzierung der Geh- und Fahrrechte im unmittelbaren Umfeld des Burgensembles gewünscht, um den Erhalt und eine private Wohnnutzung der Neuen Hakeburg zu gewährleisten.

Umfeld des Burgensembles gewünscht, um den Erhalt und eine private Wohnnutzung der Neuen Hakeburg zu gewährleisten.



NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW

Bebauungsplan

Am 16.04.2010 ist der Bebauungsplan KLM - BP - 025 in Kraft getreten. Er sichert die Hotelnutzung der Neuen Hakeburg sowie den Standort für den Erweiterungsbau des Boardinghouse planungsrechtlich.

Für die nun angestrebte ausschließliche Wohnnutzung wird eine Reduzierung und Änderung des geltenden Planungsrechts angestrebt. Angestrebt wird, den Bebauungsplan in den Bereichen SO3 (Neue Hakeburg) und SO4 (Torgebäude) von Nutzung "Hotel" zu Nutzung "Wohnen" zu ändern.

Das Planungsrecht für den Erweiterungsbau "Boardinghouse" und umfangreiche Stellplatzanlagen soll entfallen. Im Bereich des bisher geplanten Erweiterungsbau sollen ausschließlich bis zu 30 PKW - Anwohnerstellplätze entstehen. Auf die Ausübung der bisher erteilten Baugenehmigungen für einen Gastgarten und eine Weinstube soll verzichtet werden.

Die Freiflächen um den unmittelbaren Burgbereich und das Torgebäude sollen als private Gärten wie auch der Garagenhof eingefriedet werden.

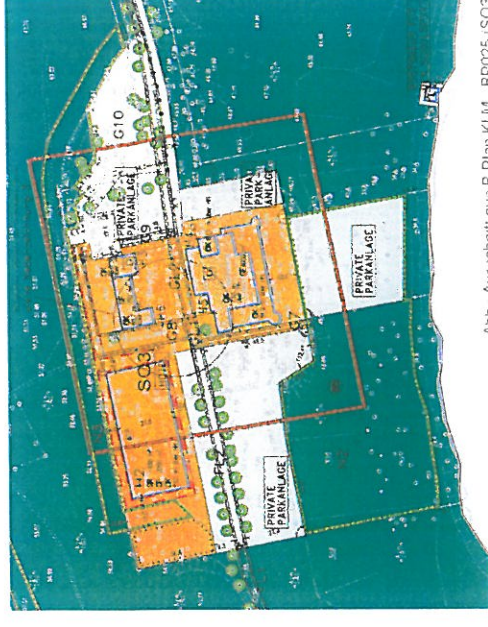


Abb. Ausschnitt aus B-Plan KLM - BP025 (SO3)

Nutzungskonzept Alt/ Neu:

Hauptgebäude

(ca. 2.220 m² Nutzfläche zzgl. Terrassen)

Kellergeschoss mit Terrasse (Souterrain):

Erdgeschoß mit Terrasse:

Obergeschoss:

Remise (ca. 430 m² Nutzfläche)

Erdgeschoss:

Obergeschoss und Souterrain

Torhaus (ca. 165 m² Nutzfläche)

Boardinghouse (Neubau, ca. 3.700 m² BGF zzgl. Hotelnutzung/ Parken

Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen)

Gastgarten (Neubau)

Stellplatzanlagen (Neubau)

geltendes Planungsrecht

Weinstube mit Terrasse und Küche

Empfang, Veranstaltungsräume, Verteilerküche

ergänzende Veranstaltungsräume, Suiten und Zimmer,

Personalwohnungen

Ladengeschäft für haus eigene Produkte, Cafenutzung

Personalräume und -wohnungen

Wohnung

Hotelnutzung/ Parken

bis zu ca. 300 Gastplätze

42 Stellplätze in G10, 2 Stellplätze am Torgebäude

angestrebtes Planungsrecht

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

ENTFÄLLT, nur Anwohnerparken

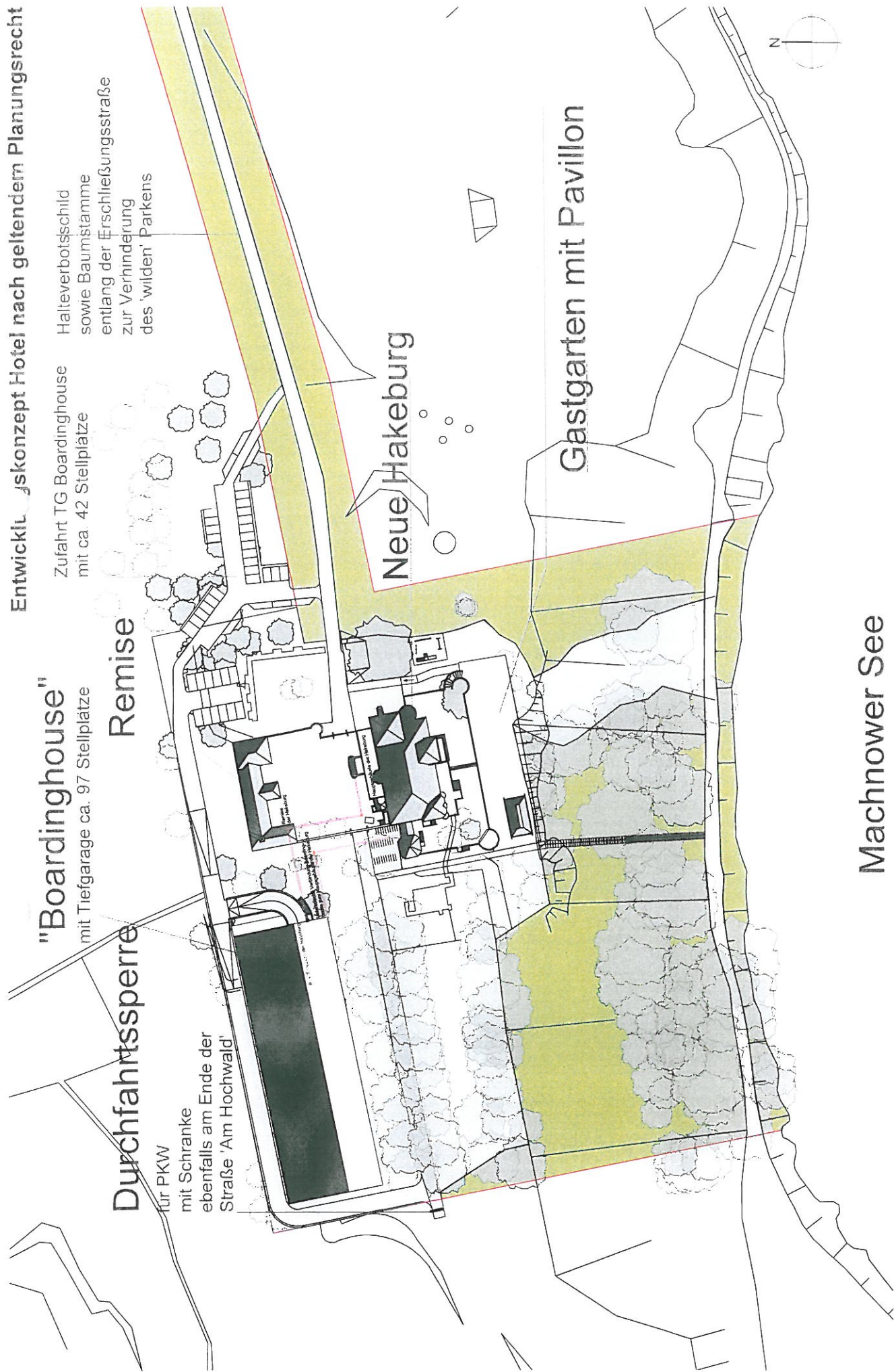
ENTFÄLLT, privater Garten

ENTFÄLLT, Anwohnerparken ca. 24 -30 Stellplätze im

Bereich ehem. H2 (s.o.) 2 Stellplätze am Torgebäude

12

NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW



"Boardinghouse"

mit Tiefgarage ca. 97 Stellplätze

Durchfahrtssperre

für PKW

mit Schranke
ebenfalls am Ende der
Straße 'Am Hochwald'

Remise

Zufahrt TG Boardinghouse
mit ca. 42 Stellplätze

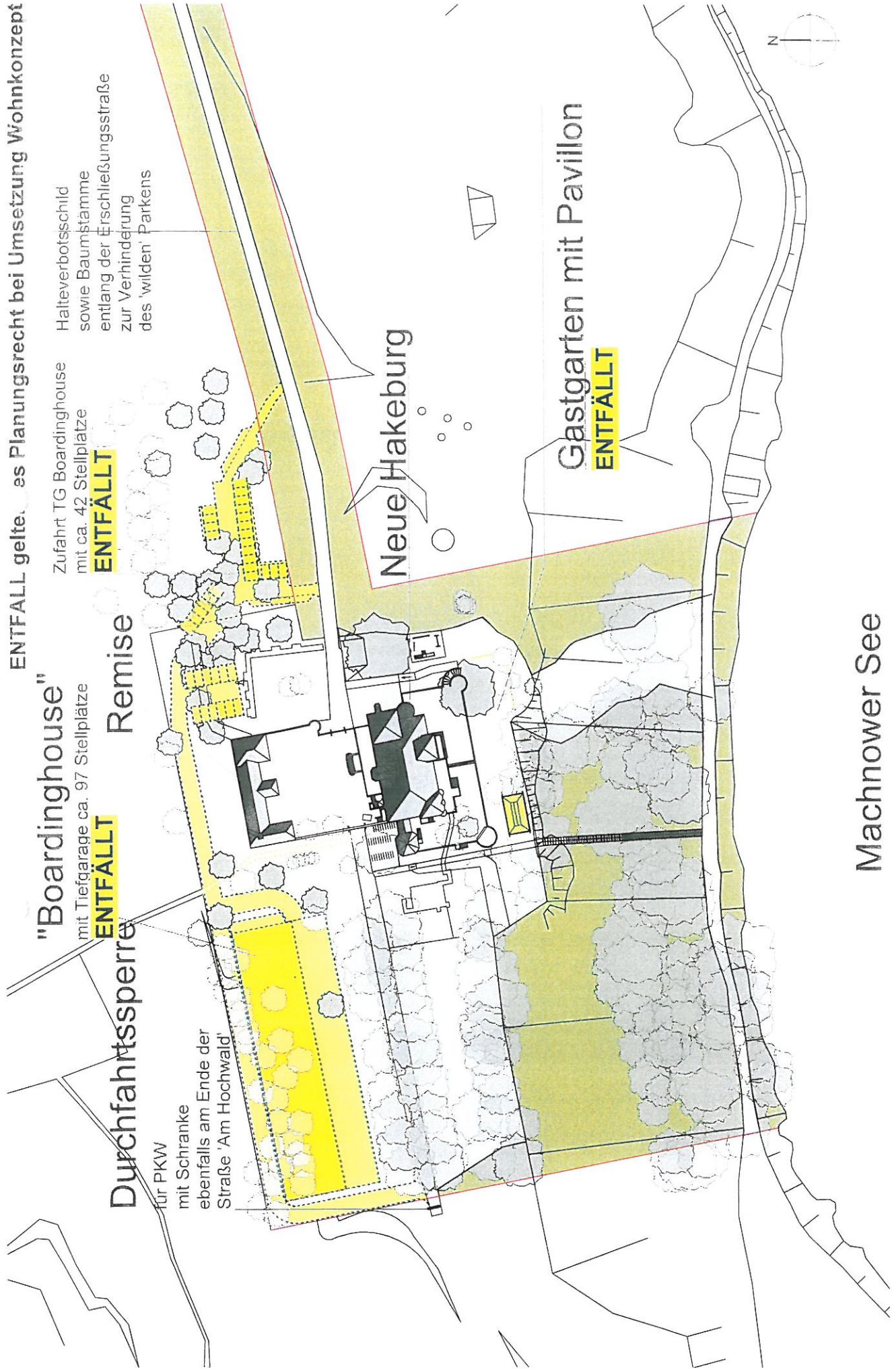
Halteverbotschild
sowie Baumstämme
entlang der Erschließungsstraße
zur Verhinderung
des 'wilden' Parkens

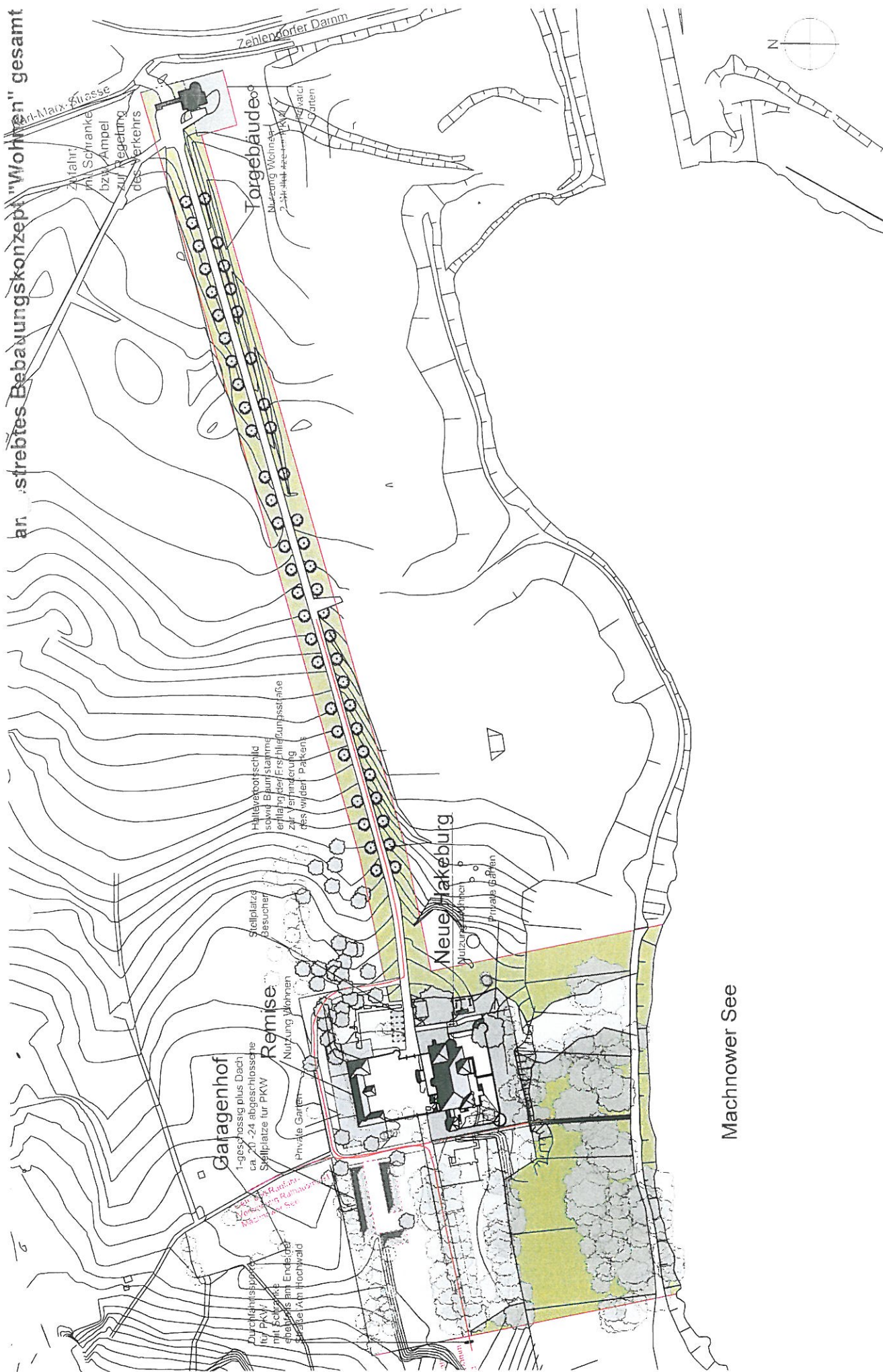
Neue Hakeburg

Gastgarten mit Pavillon

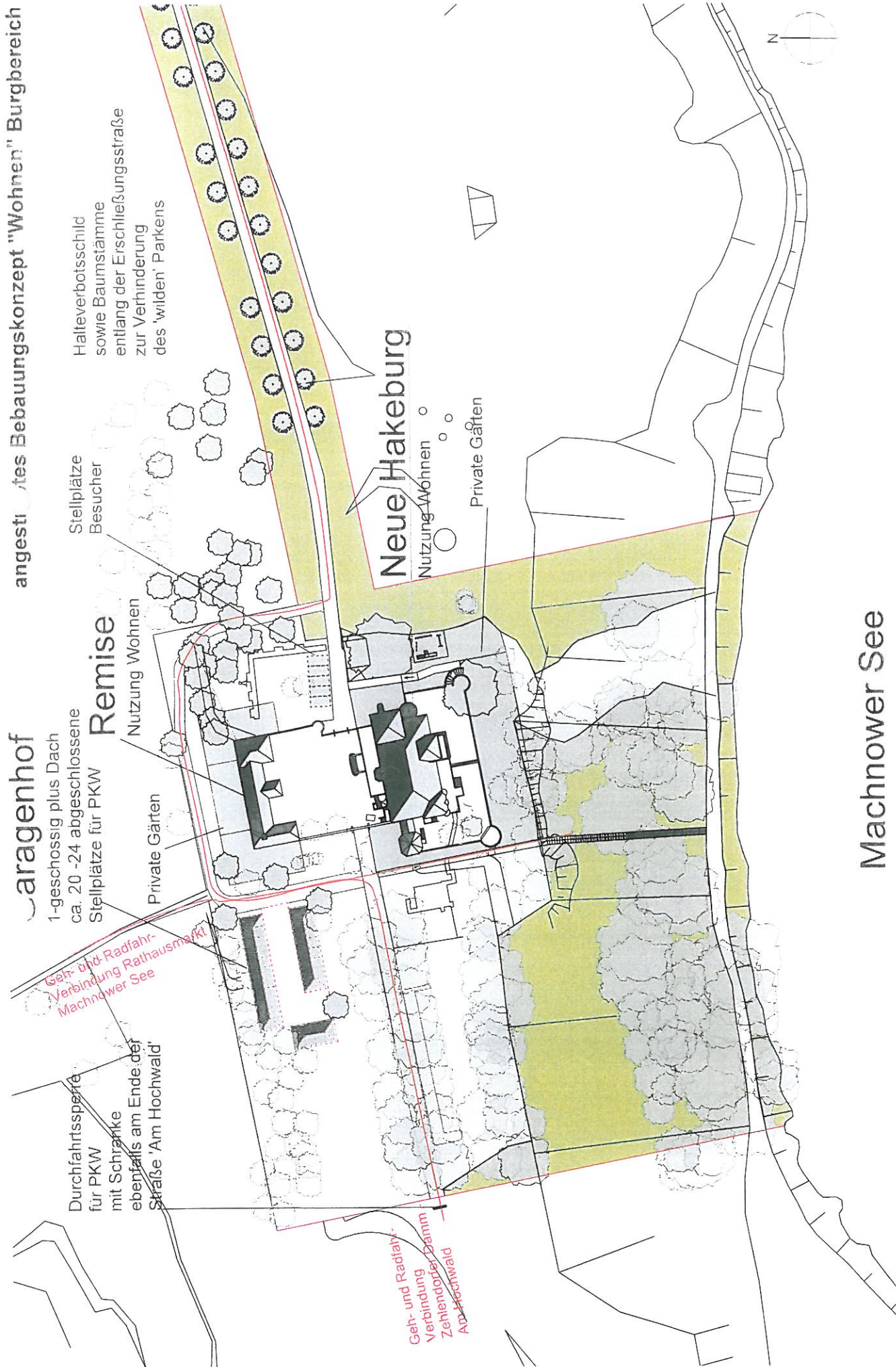
Machnower See

NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW





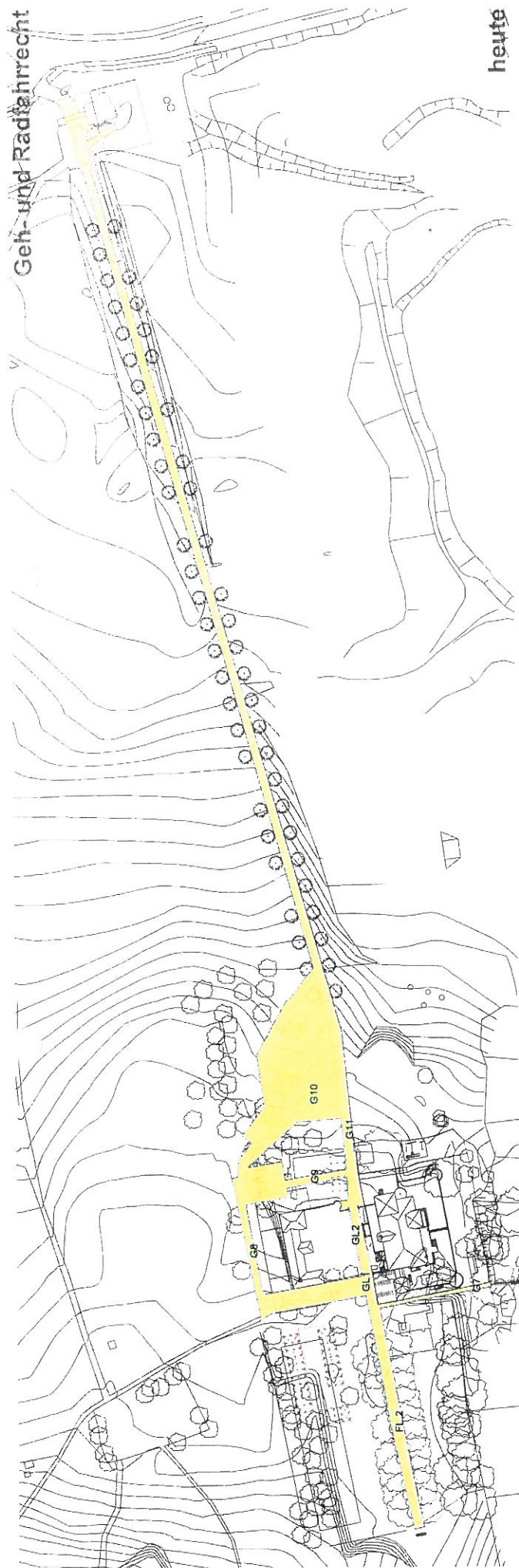
NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW



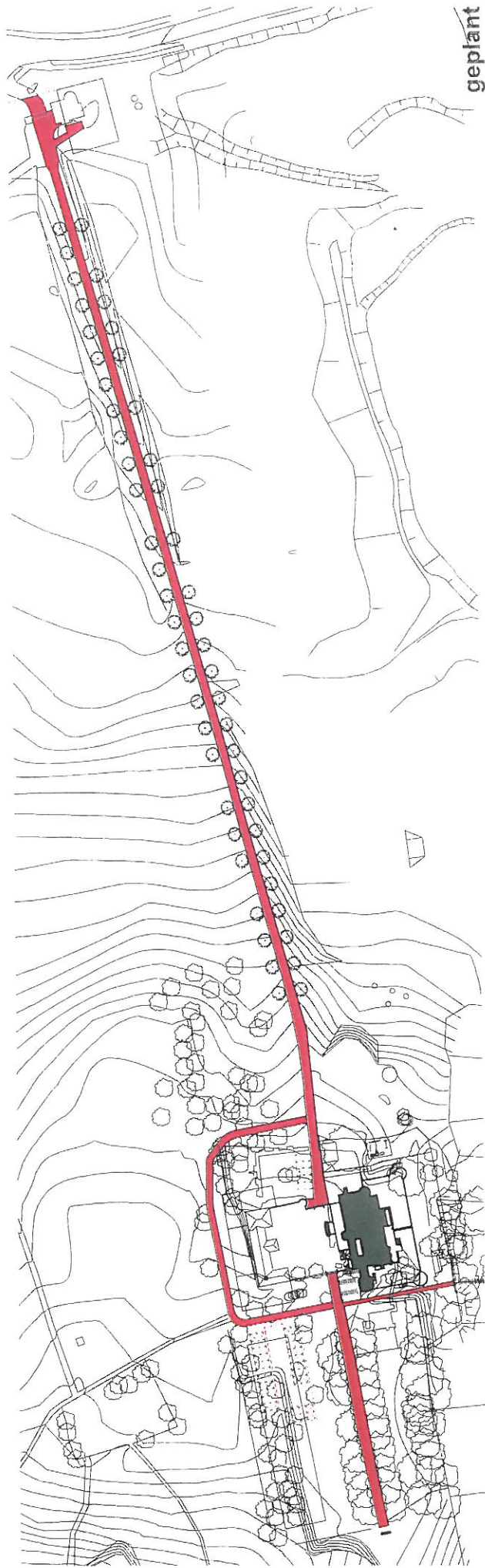
Machnower See

16

NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW



heute

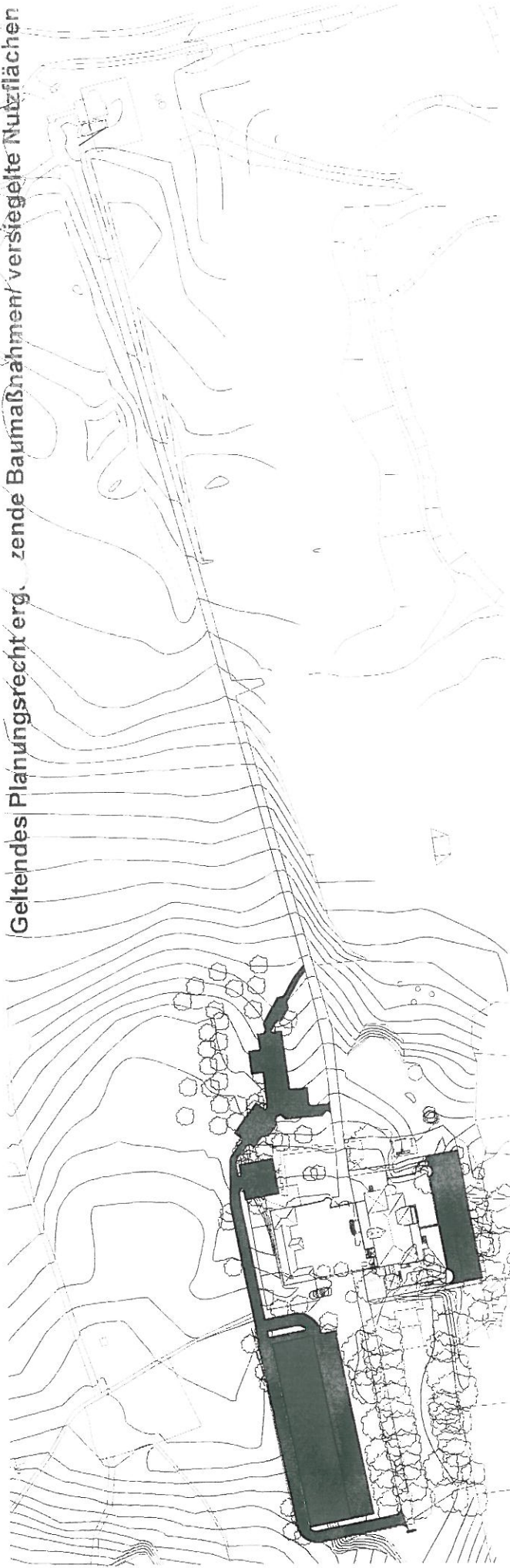


geplant

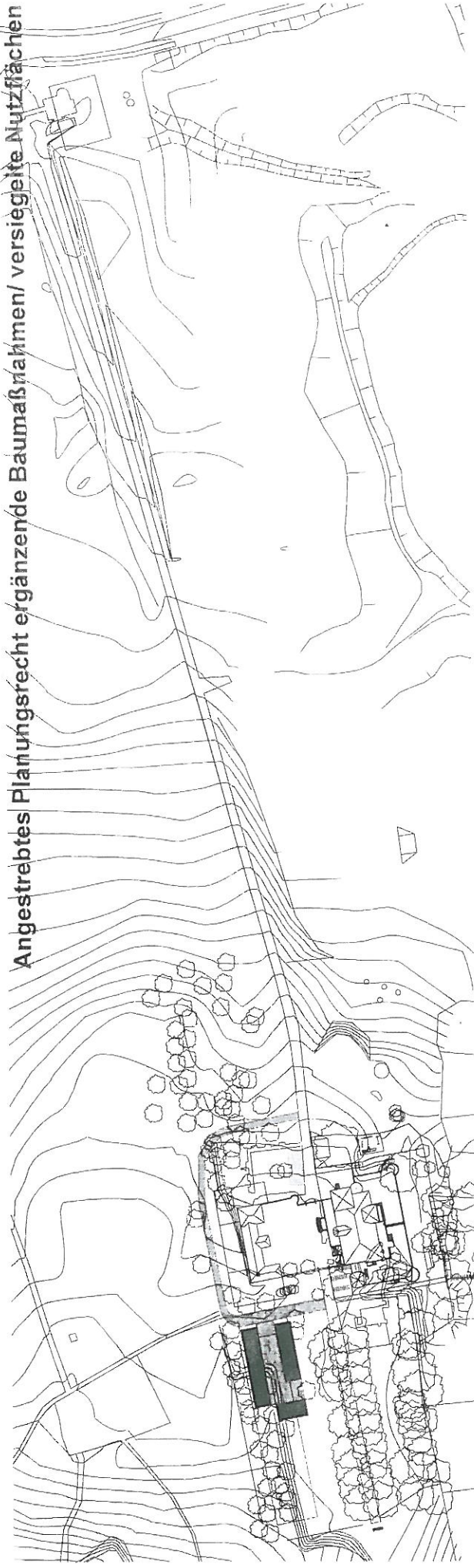
NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW

17

Geltendes Planungsrecht erg. zende Baumaßnahmen/ versiegelte Nutzflächen



Angestrebtes Planungsrecht ergänzende Baumaßnahmen/ versiegelte Nutzflächen



18

NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW

- Hotel-, gastronomische- und gewerbliche Nutzung entfällt
 - erhebliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens
- Verzicht auf Baulandflächen für Boardinghouse von ca. 3.700 m² BGF zzgl. Unterbauung Tiefgarage
- Verbesserung des Grünflächenfaktors/ Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt
- Erhalt des für Kleinmachnow bedeutenden Baudenkmals durch wirtschaftlich umsetzbares Konzept
 - Herstellen von Grünflächen
- Abstimmung für öffentliche Zugänglichkeit z.B. zum Tag des öffentlichen Denkmals

19

NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW



Ansprechpartner:

WOLFGANG FALK
Prokurist

Project Development Executive

ORCO IMMOBILIEN GMBH

c/o Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
Franklinstraße 27

10587 Berlin

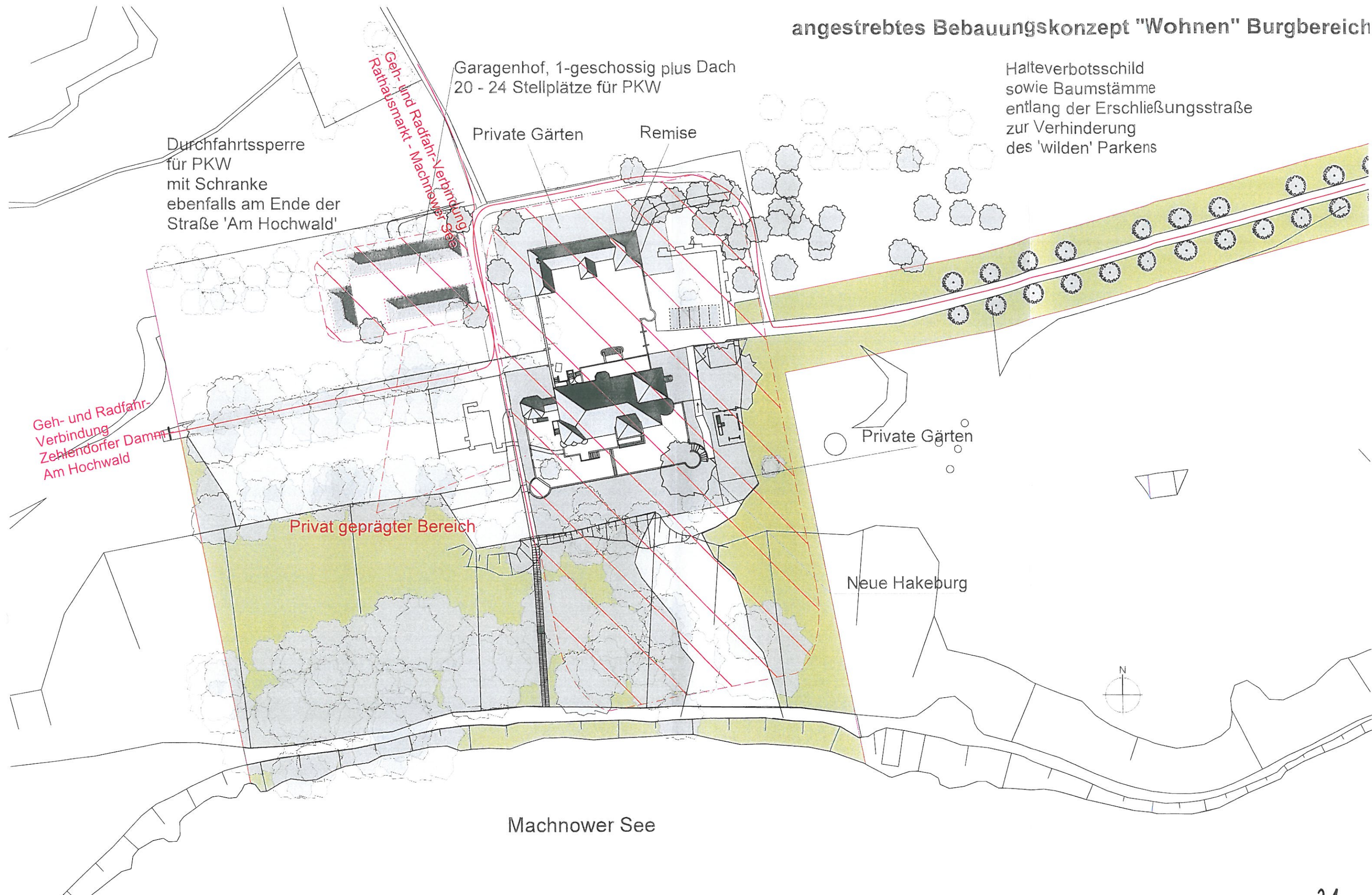
Tel.: +49 (0)30 390 93 - 141

Fax: +49 (0)30 390 93 - 199

Mobil: +49 (0)175 184 48 12

wfolk@orcogroup.com

angestrebtes Baukonzept "Wohnen" Burgbereich



NUTZUNGSKONZEPT RESIDENZ "NEUE HAKEBURG" KLEINMACHNOW