

Gemeinde Kleinmachnow



Standortsuche

Grundschule Auf dem Seeberg und

Hort Am Hochwald

– Stand 5. November 2012 –

I. Inhaltsverzeichnis

I. Inhaltsverzeichnis	3
II. Vorbemerkungen	3
III. Eckwerte für den neuen Standort Grundschule und Hort	4
TABELLE NETTOFLÄCHENBEDARF	5
IV. Standort-Überblick	9
V. Stufe 1: Grobeinschätzungen aller Standorte	10
VI. Stufe 2: Steckbriefe grundsätzlich geeigneter Standorte	23
1B) SEEBERG, NÖRDLICH SCHOPFHEIMER ALLEE (BAUGEBIET SO 2) – NEUBAU	23
3B) SCHLEUSENWEG 84, ALLGEMEINE FÖRDERSCHULE – SCHULEN IN KOMBINATION	27
19) SCHWARZER WEG 3 (EHEMALS SIEMENS, JETZT HOFFBAUER-CAMPUS) – BESTAND	31
20) SCHWARZER WEG 3 (EHEMALS SIEMENS, JETZT HOFFBAUER-CAMPUS) – NEUBAU	35
23) ORTSKERN, „ADOLF-GRIMME-RING 7“ (SÜDLICH RATHAUS)	39
24) ORTSKERN, „FÖRSTER-FUNKE-ALLEE 109“ (BAUGEBIETE WA 01 UND WA 02)	43
VII. Auswertung	47
FAZIT	49
VIII. Übersichtskarte	51

II. Vorbemerkungen

Die Grundschule Auf dem Seeberg sowie der Hort Am Hochwald sind seit dem Schuljahr 2005/06 auf dem Seeberg ansässig. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hatte mit Drucksache-Nr. 039/04 vom 29.04.2004 beschlossen, eine dritte kommunale Grundschule zu gründen, um das deutlich erhöhte Schüleraufkommen angemessen bewältigen zu können und eine wohnortnahe Beschulung der Kleinmachnower Kinder zu gewährleisten. Das Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBS) genehmigte die Errichtung mit Bescheid vom 27.09.2004. Seit dem Schuljahr 2012/13 nimmt die Grundschule Auf dem Seeberg an dem landesweiten Projekt „inklusive Schule“ teil.¹

¹ „Pilotschule Inklusion der Grundschule Auf dem Seeberg“, Drucksache-Nr. 005/12 vom 09.02.2012

Die Schule und der Hort befinden sich in einem Mietobjekt, dem Haus 5 der ehemaligen Forschungsanstalt der Deutschen Reichspost, das inzwischen Eigentum der Berlin Brandenburg International School GmbH (BBIS) ist. Der Mietvertrag mit der BBIS ist fest bis zum 31. Juli 2015 vereinbart. Im Juni 2012 gab die Vermieterin der Gemeinde Kleinmachnow bekannt, den Mietvertrag über den o.g. Zeitraum hinaus nicht fortsetzen zu wollen. Sie benötigt Haus 5 zukünftig für die eigene Entwicklung.

Am 6. September 2012 beschloss die Gemeindevertretung mit der DS-Nr. 148/12 die Beauftragung des Bürgermeisters, Verhandlungen zur Verlängerung des Mietvertrages und zum Erwerb des Objekts zu führen und in den gemeindlichen Gremien regelmäßig darüber zu berichten. Die Gemeindevertretung sprach sich in diesem Zusammenhang einmütig für den Erhalt eines dritten Grundschulstandortes nebst Hort aus, um die Kinder der Grundschule Auf dem Seeberg sowie die im Schulbezirk wohnenden Kinder weiter wohnortnah beschulen und betreuen zu können.

Die Verhandlungen mit der Vermieterin, auch zum Erwerb des Objektes, blieben bislang jedoch erfolglos. Es ist daher notwendig, einen neuen Standort für die Grundschule Auf dem Seeberg und den Hort Am Hochwald zu finden, um den Schul- und Hortneubau schnell beginnen und voranzutreiben zu können.

Grundlage für diese Untersuchung ist zunächst die „Standortuntersuchung für eine zweizügige Grundschule in Kleinmachnow“ aus dem Jahr 2003/04. Diese wurde überarbeitet und ergänzt und listet im folgenden alle aus heutiger Sicht der Verwaltung infrage kommenden Standorte für einen neuen Grundschul- und Hortstandort auf, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnortnähe und einer angemessenen Verteilung der Schulen und Schulbezirke sowie der Horte im Ort. Bei der Standortsuche ist auch den Möglichkeiten einer eventuellen späteren Nachnutzung des Standortes besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Ziel ist es, mit Beginn des Schuljahres 2015/16, also zum 31. August 2015, den Schul- und Hortbetrieb am neuen Standort aufnehmen zu können.

III. Eckwerte für den neuen Standort Grundschule und Hort

Der Untersuchung liegen die folgenden Annahmen zugrunde: Für eine zweizügige Grundschule (Jahrgangsstufen 1 bis 6 = 12 Klassen) sind nach den Empfehlungen des Bildungsministeriums² ca. 2.000 m² Nutzfläche (NF) anzusetzen. Bei einem Hort für 170 Hortkinder werden nach den Kriterien des Landesjugendamtes³ ca. 750 m² NF benötigt (vgl. Tabelle Nettoflächenbedarf, S. 5).

² Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBSJ), Raumprogrammempfehlungen für Grundschulen, Stand Dezember 2005

³ Grundsätze des Verwaltungshandelns bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten 07/1999 (vom Landesjugendhilfeausschuss am 12.07.1999 beschlossen)

Tabelle Nettoflächenbedarf

	Erforderliche Fläche^{2,3}	Bemerkungen
Grundschule		
Allgemeine Unterrichtsräume	980 m ²	zweizügig, 12 Klassen
Naturwissenschaften	110 m ²	
Musik, Kunst	100 m ²	
Verwaltung/Lehrer	206 m ²	
Wirtschaftsräume	135 m ²	
Speiseraum (Mensa), Küche, Ausgabe u. Lager	300 m ²	
WC-Anlagen	ca. 170 m ²	geschätzt, keine Vorgaben
<i>Nutzfläche insgesamt</i>	ca. 2.000 m²	
Hort		
Spielfläche	ca. 600 m ²	3,5 m ² je Kind, 170 Hortkinder
Leitungsbüro/ Personalraum für ca. 12 Mitarbeiter/-innen, evtl. zusätzl. Gruppenraum	ca. 150 m ²	
<i>Nutzfläche insgesamt</i>	ca. 750 m²	Doppelnutzung mit Schule: Vesper- küche, WC-Anlagen, Garderoben, Bewegungsraum
Freiflächen		
Pausenfläche Schule/ Außen- spielfläche Hort	(1.380 m ²) 1.700 m ²	Doppelnutzung, Ansätze: für Schule 5 m ² /Schüler (276 Schüler; zur Zeit tatsächlich: 260 Schüler), für Hort: 10 m ² /Kind (170 Hortkinder)
Fahrradständer	200 m ²	geschätzt, keine Flächenangabe
<i>Fläche insgesamt</i>	ca. 1.900 m²	ohne Schulgarten
Stellplätze		
Schule	300 m ²	12 Klassen, 1 Stellpl. je Klasse, 25 m ² Bruttofläche je Stellpl.
Hort	(200 m ²)	8 Gruppen, 1 Stellpl. je Gruppe, 25 m ² Bruttofläche je Stellpl.
<i>Fläche insgesamt</i>	300 m²	Doppelnutzung aufgrund unterschiedl. Zeiten u. der Nähe möglich
Sportanlagen		
Schulsporthalle	405 m ²	
Freisportflächen	2.845 m ²	
<i>Fläche insgesamt</i>	3.250 m²	
Gesamtflächenbedarf netto - ohne Sportanlagen -		
	ca. 4.950 m²	
Gesamtflächenbedarf netto - mit Sportanlagen -		
	ca. 8.200 m²	

Hinzugerechnet werden muss die Konstruktionsfläche mit rd. 20 % der in der Tabelle für Grundschule und Hort genannten Werte. Daraus folgt, dass für die Einrichtungen allein zur Deckung des eigentlichen Raumbedarfes – ohne Verkehrsflächen wie Foyer/Eingangsbereich, Flure und Treppenhäuser – rund 3.300 m² Grundfläche (GR) bei eingeschossiger bzw. rund 2.200 m² bei zweigeschossiger Bauweise benötigt werden. Der tatsächliche Flächenbedarf dürfte bei Berücksichtigung auch von Verkehrsflächen darüber liegen.

Weiterer Flächenbedarf entsteht durch den erforderlichen Schulhof (Pausenfläche) mit 1.380 m², Flächen für Fahrradständer mit ca. 200 m² sowie Außenspielflächen für den Hort mit 1.700 m². Für das Vorhaben wie vorstehend beschrieben sind außerdem an Stellplätzen für die Nutzung „Grundschule“ 12 Stellplätze (entspricht 300 m² Grundfläche) und für die Nutzung „Hort“ 8 Stellplätze (entspricht 200 m² Grundfläche) notwendig und auf dem Grundstück herzustellen⁴.

Sowohl bei den Pausen- bzw. Außenspielflächen, als auch bei den Stellplätzen wird davon ausgegangen, dass wegen der zeitlich aufeinander folgenden Nutzungen „Grundschule“ und „Hort“ eine Doppelnutzung möglich ist. Daher wird der Standortuntersuchung nur der jeweils höhere Bedarf an Freiflächen und Stellplätzen zu Grunde gelegt. Präzisierungen und Ergänzungen können im weiteren Verlauf und in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort erfolgen.

Wenn auch Schulsport angeboten werden soll, wären 405 m² für eine Halle und 2.845 m² für ungedeckte Sportanlagen (Sportplatz) zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen einzuplanen. Weil die Grundschule Auf dem Seeberg schon bisher die an anderen Schulstandorten vorhandenen Sportanlagen mitnutzt, wird der Flächenbedarf für Sportanlagen hier nicht berücksichtigt. Die bisher praktizierte Mitnutzung soll beibehalten werden.

Der neue Standort für eine Grundschule mit Hort sollte daher für eine eingeschossige Bauweise über eine Größe von aufgerundet mindestens 5.800 m² (3.300 + 1.900 + 300 m² + NN m² für Verkehrsflächen) bzw. bei zweigeschossiger Bauweise über eine Größe von aufgerundet mindestens 4.700 m² (2.200 + 1.900 + 300 m² + NN m² für Verkehrsflächen) verfügen.⁵ Für eine zusätzliche Eingrünung des Schulgrundstücks oder z. B. für Abstandsflächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden bauordnungsrechtlich gefordert werden, können Zuschläge erforderlich werden.

[Hinweis: Die folgenden Angaben zu „Kosten“ sind noch vorläufig und geben die Ergebnisse einer ersten, groben Ermittlung wieder. Sie werden nach Prüfung, auch hinsichtlich des angestrebten energetischen Gebäudestandards, bis zur Schlussfassung der Untersuchung präzisiert!]

⁴ Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow, in Kraft getreten am 1. Februar 2007

⁵ Neufert, Ernst, Bauentwurfslehre – 35. Auflage – (1998) nennt für Grundschulen als Richtwert für die Grundstücksgröße 25 m²/Schüler, das entspricht bei 276 Schülern einer Fläche von 6.900 m².

In diesem frühen Stadium, noch ohne jegliche Planung, ist eine Näherung an die zu erwartenden Baukosten (DIN 276, Kostengruppen 300 und 400) nur über grob geschätzte Kostenkennwerte möglich. Ausgehend von den eingangs genannten Nutzflächen (NF) $2.000 + 750 = 2.750 \text{ m}^2$ und einer Baukosten-Spanne bei Allgemeinbildende Schulen von $1.600 \text{ €/m}^2 \text{ NF}$ bis $2.700 \text{ €/m}^2 \text{ NF}$ (Mittelwert: $2.150 \text{ €/m}^2 \text{ NF}$) ergeben sich für einen Neubau in Massivbauweise folgende Kostenkennwerte:

Variante A – Mittelwert (2.150 €/m^2)

1) Bau, technische Anlagen		5.912.500 €
2) Freianlagen	9 % der Kosten zu 1)	532.125 €
3) Ausstattung	8 % der Kosten zu 1)	473.000 €
4) Herrichten und Erschließen	5 % der Kosten zu 1)	295.625 €
5) Baunebenkosten	19 % der Kosten zu 1)	1.123.375 €
<i>Summe</i>		8.336.625 €

Bei einer konzentrierten Zusammenarbeit mit den zu beauftragenden Planern und einer optimierten Planung werden sich die Kosten ggf. noch reduzieren lassen:

Variante B – unterer Wert (1.600 €/m^2)

1) Bau, technische Anlagen		4.400.000 €
2) Freianlagen	8 % der Kosten zu 1)	352.000 €
3) Ausstattung	4 % der Kosten zu 1)	176.000 €
4) Herrichten und Erschließen	5 % der Kosten zu 1)	220.000 €
5) Baunebenkosten	19 % der Kosten zu 1)	836.000 €
<i>Summe</i>		5.984.000 €

In Variante B sind nur 50 % der Ausstattungskosten in Ansatz gebracht worden, weil es sich bei Grundschule und Hort um bestehende Einrichtungen handelt und deren bereits vorhandene Ausstattung zum großen Teil übernommen und weitergenutzt werden kann.

Laut der Bedarfsprognose für Schülerzahlen im Grundschulalter für den Zeitraum bis 2020⁶ geht die Anzahl der Kinder in den kommenden Jahren weiter zurück und wird ab dem Jahr 2020 die Marke von 1.100 Kindern unterschreiten. Diese Annahme beruht auf Vorausschätzungen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV).⁷ Nach heutiger Einschätzung ist daher wahrscheinlich, dass die drei kommunalen Grundschulen von diesem Zeitpunkt an nicht mehr voll ausgelastet sein werden. Wird diese Einschätzung zu Grunde gelegt, wäre anstelle eines Schulneubaus auch die Errichtung von Grundschule und Hort in Systembauweise möglich. Kosten einer Systemlösung für die benötigten Nutzflächen (Kosten für die Aufstellung, Mietkosten) werden gegenwärtig ermittelt.

⁶ Ernst Basler + Partner, Fortschreibung der Tagesbetreuungs- u. Schulbedarfsplanung der Gemeinde Kleinmachnow für den Zeitraum 2012-2020, Entwurf (Stand 23.10.2012)

⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 der Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg

Nur wenig anders verhält es sich, wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV – von einem weiterhin konstanten Saldo an Zuzügen ausgegangen wird. Wird ein solches Szenario zu Grunde gelegt, verlangsamt sich der Rückgang der Schülerzahlen gegenüber der Ausgangsvariante, die Anzahl der Kinder wird im Jahr 2020 aber trotzdem schon knapp unterhalb von 1.300 liegen.

Sollte sich die Grundschule Auf dem Seeberg für den Ganztagsbetrieb entscheiden, sind weitere Kostenreduzierungen wegen des dann etwas geringeren Bedarfs an Nutzfläche möglich.

Nicht berücksichtigt sind eventuell anfallende Kosten für den Grunderwerb oder Zinszahlungen für ein Erbbaurecht.

[wird ergänzt und präzisiert]

IV. Standort-Überblick

Aufbauend auf die Standortuntersuchung 2003/04 wurden betrachtet (vgl. auch Karte, S. 51)⁸:

- 1a) Seeberg, ehemaliger Kohlenplatz (östlich Waldorfschule) – Neubau
- 1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau
- 2a) Seeberg, Haus 5 (Baugebiet SO 1) – Umnutzung
- 2b) Seeberg, ehemaliger Waldorf-Kindergarten (Baugebiet SO 1) – Umnutzung
- 3a) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Umwandlung
- 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination
- 4a) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Erweiterung
- 4b) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Neubau
- 5a) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Erweiterung
- 5b) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Neubau
- 6a) Am Weinberg 20, Weinberg-Gymnasium – Neubau
- 6b) Am Weinberg 20, Kreismusikschule/Kreisvolkshochschule – Umnutzung
- 7) Ortskern, Förster-Funke-Allee 106, Maxim-Gorki-Gesamtschule – Neubau
- 8) Am Fenn (östlich Straße „Am Fenn“, Bannwald)
- 9) Heidefeld 55 (ehemals GSW)
- 10) Europarc Dreilinden, Max-Planck-Allee 1
- 11) Altes Dorf, „Zehlendorfer Damm 213“ (ehemaliger Gutshof)
- 12) Rudolf-Breitscheid-Straße 22, Hort EinStein
- 13) Ortskern, Karl-Marx-Straße 119, Kita Freundschaft
- 14) Am Bannwald 1a, Bauhof
- 15) Elsternstieg 6-8 (ehemaliges Gemeindeamt, FB Bauen/Wohnen)
- 16) Meiereifeld 33 (Teilfläche ehemaliges Gemeindeamt)
- 17) nördlich Stahnsdorfer Damm (ehemaliges FATH-Gelände)
- 18) TIW-Gebiet (vormals „Fashion-Park“), östlich Fahrenheitstraße
- 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand
- 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau
- 21) Alte Zehlendorfer Villenkolonie, Medonwäldchen
- 22) Ortskern, Karl-Marx-Straße/Förster-Funke-Allee (ehemaliges RFT-Gelände)
- 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)⁹
- 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)⁹
- 25) Stahnsdorfer Damm 1 (Nachnutzung BBiZ für den Fall der Nutzungsaufgabe)
- 26) Kiebitzberge, Zehlendorfer Damm 180-188 (westl. Hotel-/Apartmentanlage)
- 27) Neubauernsiedlung „6a“, westlich Neubauernsiedlung 6

⁸ Die lfd. Nr. 1/1a bis 23 waren bereits 2003/04 untersucht worden.

⁹ Zählt nach Auswertung der bisherigen Diskussionen zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

V. Stufe 1: Grobeinschätzungen aller Standorte

Bei der Standortsuche wird in zwei Stufen vorgegangen: Für Stufe 1 erfolgte eine Vorprüfung aller schon 2003/04 betrachteten Flächen sowie weiterer potentieller Grundstücke. In einer 2. Stufe (siehe Kap. VI, S. 23) werden Standorte, die sich in Stufe 1 als grundsätzlich geeignet herausgestellt haben, vertiefend betrachtet.

Die nach Einschätzung der Verwaltung denkbaren neuen Standorte für die Grundschule Auf dem Seeberg (3. Grundschule) und den Hort Am Hochwald wurden im Hinblick auf ihre Eignung vorgeprüft. Die Grobeinschätzung führte dazu, dass der größere Teil bereits in der 1. Stufe ausgeschieden und nicht weiter untersucht wurde. Gründe hierfür sind zum Beispiel eine ungünstige Lage und Erreichbarkeit, eine zu geringe Grundstücksgröße, entgegenstehende Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes oder anderweitige planungsrechtliche Vorgaben.

Bei den Standorten, die sich in der 1. Stufe als grundsätzlich geeignet herausstellten, wird auf die Fortsetzung in Stufe 2 verwiesen.

– siehe auch Kap. VIII. Übersichtskarte, S. 51 –

1a) Seeberg, ehemaliger Kohlenplatz (östlich Waldorfschule) – Neubau

Fläche: Flur 13, Flurstück 301 tlw. Größe: ca. 681 m²

Eigentümer: privat (BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH)

Der Bebauungsplan wird für diese Teilfläche gegenwärtig geändert. Mit dem Änderungsverfahren wird Baurecht für eine Stellplatzfläche für die Freie Waldorfschule Kleinmachnow e. V. geschaffen. Der Verkauf an die Waldorfschule ist zwischen dieser und der BBIS vertraglich vereinbart. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau

Fläche: Flur 13, Flurstück 301 tlw. Größe: ca. 8.468 m²

Eigentümer: privat (BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH)

Die Teilfläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ als „SO 2 – Sondergebiet, Zweckbestimmung Bildung“ mit einer überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) von 6.798 m² festgesetzt und, auch auf Grund seiner Lage unmittelbar südlich des Ortszentrums und in Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Gesamtschule, als Schulstandort geeignet.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 23) –

2a) Seeberg, Haus 5 (Baugebiet SO 1) – Umnutzung

Der bisherige Standort von Grundschule und Hort ist ab 2015/16 als kommunaler Grundschulstandort nicht mehr nutzbar.

2b) Seeberg, ehemaliger Waldorf-Kindergarten (Baugebiet SO 1) – Umnutzung

Fläche: Flur 13, Flurstück 301 tlw. Größe: ca. 3.620 m²

Eigentümer: privat (BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH)

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum BBIS-Campus und dürfte –wie schon das Haus 5, der derzeitige Standort von Grundschule und Hort - in absehbarer Zeit von der BBIS selbst benötigt werden. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

3a) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Umwandlung

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark beabsichtigt, die Allgemeine Förderschule Kleinmachnow langfristig am Standort Schleusenweg 84 zu erhalten und zusätzlich die Albert-Schweitzer-Förderschule hierher zu verlagern. Der Umzug der vom Landkreis getragenen Schule und eine daran anschließende vollständige Umnutzung in von der Gemeinde getragene Einrichtungen scheidet als Variante daher aus. – siehe auch lfd. Nr. 3b) -

3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination

Fläche: Flur 6, Flurstück 217 Größe: 14.319 m²

Eigentümer: Landkreis Potsdam-Mittelmark; nach vertraglicher Regelung fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück, sobald der Landkreis die schulische Nutzung aufgibt.

Die Allgemeine Förderschule Kleinmachnow (Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Lernen“) wird derzeit von 61 Schülerinnen und Schülern in 6 Klassen besucht (Stand 06.08.2012). Angeboten werden die Klassenstufen 1-10, Schulträger ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der Schulstandort dürfte damit gegenwärtig nicht ausgelastet sein.

Mit Beschluss Nummer 2012/472 vom 26.04.2012 hat der Kreistag Potsdam-Mittelmark die Kreisverwaltung beauftragt, den Umzug der Albert-Schweitzer-Förderschule (Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“) vom Standort Erlenweg 29 an den Standort Schleusenweg 84 vorzubereiten und umzusetzen. In der A.-Schweitzer-Förderschule werden derzeit 15 Schülerinnen und Schüler in drei Klassen auf die Lebenspraxis vorbereitet (Stand 06.08.2012).

Mit Drucksache Nr. 2012/524 wurde der Kreistag am 27.09.2012 darüber informiert, dass „im Rahmen der Planungen des Umzugs ... erhebliche Bedenken zur Wirtschaftlichkeit entstanden [sind]. (...) Aus diesen Gründen wurde im Rahmen der [Umzugs-]Vorplanung gemeinsam mit der Schule und deren Schulkonferenz ein weiter reichendes Konzept entwickelt, wo die zukünftige Lösung für diesen Schulstandort ausgearbeitet wurde und ein Umzug zum nächsten Schuljahresbeginn vorgesehen ist.“ Der entsprechende Zeit- und Maßnahmenplan soll dem Kreistag in Kürze vorgelegt werden.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Größe als Standort, auch bei kombinierter Nutzung mit Allgemeiner Förderschule und A.-Schweitzer-Förderschule, grundsätzlich geeignet, wenn ein Abriss des vorhandenen, eingeschossigen Schulgebäudes und dessen Ersatz durch eine zwei- bis ggf. dreigeschossige Neubebauung erfolgt. Seine Lage im Gemeindegebiet würde nur geringe Anpassungen der Schulbezirkssatzung erfordern. Eine unmittelbare Nachbarschaft zur Förderschule (bzw. mit den Förderschulen) würde das seit Beginn des Schuljahres 2012/13 an der Grundschule Auf dem Seeberg laufende Projekt „inklusive Schule“ sinnvoll ergänzen.

Zu klären ist aber, ob der Landkreis als Grundstückseigentümer und Träger der Förderschulen einer kombinierten Nutzung durch kreiseigene Förderschulen und gemeindeeigener Grundschule mit Hort aufgeschlossen gegenüberstehen würde.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 27) –

4a) Im Kamp 2-12, Eigenherd-Schule – Erweiterung

Fläche:		Größe:	insgesamt 20.143 m ² , davon
	Schule: Flur 12, Flst. 1339, 1342, 1342		14.452 m ² (mit „Gymnastikwiese“ ca. 1.500 m ²)
	Sportanlagen: Flur 12, Flst. 12		5.691 m ²
Eigentümer:	Gemeinde Kleinmachnow		

Die Eigenherd-Schule verfügt über eine Kapazität von vier Zügen pro Klassenstufe (4 Züge à 23 Kinder je Klasse x 6 Klassenstufen entspricht 552 Kinder), das sind je Klassenstufe 92 Kinder. Zum Schuljahr 2012/13 wurden an der Eigenherd-Schule 74 Kinder in drei 1. Klassen eingeschult.

Die Steinweg-Schule verfügt über die gleiche Schulkapazität, in beiden Grundschulen zusammen könnten damit maximal 1.104 Kinder unterrichtet werden.

Nach der Bedarfsprognose für Schülerzahlen im Grundschulalter für den Zeitraum bis 2020⁶ geht die Anzahl der Kinder in den kommenden Jahren weiter zurück und wird ab dem Jahr 2020 in der Ausgangsvariante die Marke von 1.100 Kindern unterschreiten. Wenn zukünftig rund 77 % (statt bisher ca. 68 %) der gemeldeten Kinder eine kommunale Grundschule besuchen, reicht laut Bedarfsprognose mittel- bis langfristig die Kapazität von 2 x 4 Zügen an der Steinweg- und an der Eigenherd-Schule aus. Schon beginnend mit der Einschulung zum Schuljahr 2016/17 dürften nur noch 2 x 4 1. Klassen erforderlich werden.

Selbst wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV⁷ – von einem konstanten Saldo an Zuzügen auf heutigem Niveau ausgegangen wird, würde zum Schuljahr 2020/21 mit dann knapp 1.300 schulpflichtigen Kindern eine Kapazität von 2 x 4 Zügen ausreichen, da sich auch hier nicht mehr als rund 77 % für eine kommunale Grundschule entscheiden dürften.

Problematisch erweist sich die Situation im Hortbereich. Hier überschreiten die Zahlen der betreuten Kinder seit Jahren die eigentlichen Kapazitäten, so dass der Betrieb nur mit Ausnahmege-

(statt bisher ca. 68 %) der gemeldeten Kinder eine kommunale Grundschule besuchen, reicht laut Bedarfsprognose mittel- bis langfristig die Kapazität von 2 x 4 Zügen an der Steinweg- und an der Eigenherd-Schule aus. Schon beginnend mit der Einschulung zum Schuljahr 2016/17 dürften nur noch 2 x 4 1. Klassen erforderlich werden.

Selbst wenn – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose des LBV⁷ – von einem konstanten Saldo an Zuzügen auf heutigem Niveau ausgegangen wird, würde zum Schuljahr 2020/21 mit dann knapp 1.300 schulpflichtigen Kindern eine Kapazität von 2 x 4 Zügen ausreichen, da sich auch hier nicht mehr als rund 77 % für eine kommunale Grundschule entscheiden dürften.

Problematisch erweist sich die Situation im Hortbereich. Hier überschreiten die Zahlen der betreuten Kinder seit Jahren die eigentlichen Kapazitäten, so dass der Betrieb nur mit Ausnahmege-nehmigungen gewährleistet werden konnte. Eine Entspannung der Situation ist laut Bedarfsprognose bei drei Horten erst ab 2017 zu erwarten.

Bei Betrachtung der Standorte Eigenherd-Schule und Steinweg-Schule sind deshalb Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Hortbetreuung zu analysieren. Der Standort Steinweg-Schule weist mit dem gemeindeeigenen, ca. 730 m² großen Grundstück „Beethovenweg 10“ nur eine geringe Möglichkeit zur Arrondierung auf. Das Grundstück könnte im Falle seiner Bebauung wenigstens einen Teil der tatsächlich erforderlichen Hortfläche kompensieren. Anzudenken ist in Folge dessen für eine Übergangszeit die ausnahmsweise zeitweilige Doppelnutzung mit Räumlichkeiten der Schule.

Wird die Steinweg-Schule vierzünftig geführt, kann hier unter Inkaufnahme von Doppelnutzungen schulischer Räumlichkeiten durch den Hort mittel- bis langfristig die Hälfte des laut Prognose für die Gemeinde erwarteten Bedarfs abgedeckt werden. Für eine Erweiterung der Schule auf 5 Züge ist keine ausreichende Fläche verfügbar.

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar, auch eine Erweiterung der Steinweg-Schule ist nicht möglich.

5b) Steinweg 11, Steinweg-Schule – Neubau

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar.

6a) Am Weinberg 20, Weinberg-Gymnasium – Neubau

Als Standort für eine eigenständige kommunale Grundschule ist das Grundstück nicht nutzbar.

6b) Am Weinberg 20, Kreismusikschule/Kreisvolkshochschule – Umnutzung

Fläche: Flur 13, Flurstück 313 tlw.

Größe: ca. 1.934 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Das gemeindeeigene Gesamtgrundstück „Weinberg-Gymnasium u. Kreismusikschule/Kreisvolkshochschule“ (22.104 m²) wird gegenwärtig geteilt. Die Teilfläche „Kreismusikschule/Kreisvolkshochschule“ ist als kommunaler Grundschulstandort deutlich zu klein und daher nicht nutzbar. Darüber hinaus bestehen weder seitens des Landkreises, noch seitens der Gemeinde Absichten, die Musikschule oder die Volkshochschule an einen anderen Standort zu verlagern.

7) Ortskern, Förster-Funke-Allee 106, Maxim-Gorki-Gesamtschule – Neubau

Fläche: Flur 8, Flurstücke 1482/5 u. 1606 Größe: 23.294 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Nach den zuletzt vorgenommenen baulichen Erweiterungen ist das Grundstück vollständig ausgelastet und für eine zusätzliche Schule keine ausreichende Fläche verfügbar. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

8) Am Fenn (östlich Straße „Am Fenn“, Bannwald)

Fläche: Flur 12, Flurstück 1338 tlw. Größe: 31.220 m², davon 6.500 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Fläche war im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) bis zum Abschluss der 13. FNP-Änderung als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kita“ vorgesehen und ist jetzt als „Wald“ dargestellt. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

9) Heidefeld 55 (ehemals GSW)

Fläche: Flur 1, Flurstück 2931 Größe: 1.541 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“ als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kita“ festgesetzt, als kommunaler Grundschulstandort aber deutlich zu klein und daher nicht nutzbar.

10) Europarc Dreilinden, Max-Planck-Allee 1

Fläche: Flur 1, Flurstück 4144 Größe: 2.326 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kita“ festgesetzt, als kommunaler Grundschulstandort aber zu deutlich klein und deshalb nicht nutzbar.

11) Altes Dorf, „Zehlendorfer Damm 213“ (ehemaliger Gutshof)

Fläche: Flur 13, Flurstück 51 Größe: 6.028 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Für das Flurstück und angrenzende Flächen werden gegenwärtig ein Bebauungsplan (KLM-BP-007 „Altes Dorf“) aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert. Die Fläche liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“. In der laufenden Bauleitplanung zeigte sich, dass es seitens des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) und seiner Fachbehörde deutliche Vorbehalte gegenüber einer umfassenden Bebauung und Versiegelung an dieser Stelle gibt. Inwieweit die Nutzung durch eine Grundschule mit Hort auf dem historischen Grundriss aus Sicht des MUGV dennoch vorstellbar wäre, ist offen. Der ehem. Gutshof würde jedoch kein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen ermöglichen, wie sie gerade für die Primarstufe wünschenswert sind. Als kommunaler Grundschulstandort erscheint das Grundstück daher weniger geeignet und wird nicht weiter betrachtet.

12) Rudolf-Breitscheid-Straße 22, Hort EinStein

Fläche: Flur 3, Flurstück 84,85, 102 Größe: 2.464 m²
(siehe auch: Steinweg-Schule, lfd. Nr. 5a 14.907 m²)

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die gemeindeeigene Fläche ist inzwischen bebaut und wird vollständig durch den Hort EinStein genutzt. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

13) Ortskern, Karl-Marx-Straße 119, Kita Freundschaft

Fläche: Flur 8, Flurstück 1473 tlw. Größe: 6.412 m², davon
5.165 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die gemeindeeigene Fläche ist inzwischen vollständig durch Erweiterung der Kita Freundschaft in Anspruch genommen und als kommunaler Grundschulstandort daher nicht nutzbar.

14) Am Bannwald 1a, Bauhof

Fläche: Flur 12, Flurstücke 1186, 1187 Größe: 9.478m², davon
Bauhof: 7.033 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Das Grundstück des Bauhofes ist – eine rechtzeitige, vorherige Verlagerung des Betriebes vorausgesetzt – als Schulstandort ausreichend groß. Bei einer Entscheidung für diesen Standort, in Nachbarschaft zur Eigenherd-Grundschule, wäre jedoch eine umfassende Änderung der Schulbezirkssatzung erforderlich. Das Ziel einer angemessenen Verteilung der Schulen und Schulbezirke im Ort würde verfehlt. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

15) Elsternstieg 6-8 (ehemaliges Gemeindeamt, FB Bauen/Wohnen)

Fläche: Flur 9, Flurstücke diverse Größe: 6.084 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Das ehemals vom Fachbereich Bauen/Wohnen genutzte Gebäude wurde rückübertragen und wird inzwischen wieder vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

16) Meiereifeld 33 (Teilfläche ehemaliges Gemeindeamt)

Fläche: Flur 12, Flurstück 495 Größe: 2.274 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Die Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, als kommunaler Grundschulstandort aber deutlich zu klein und daher nicht nutzbar.

17) nördlich Stahnsdorfer Damm (ehemaliges FATH-Gelände)

Fläche: Flur 1, Flurstücke (a) 395, 396, Größe: 41.462 m², Teilflächen
(b) 397, 398, 399, (c) 386/10, 386/9, 386/6 zu b: 31.538 m²

Eigentümer: zu a: P&E – Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow,
zu b und zu c: privat

Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine Nutzung als Grundschulstandort würde neben dem Grunderwerb auch den vollständigen Abriss des baufälligen Gebäudebestandes und die Sanierung der vermuteten Altlasten (Bodenverunreinigungen) erfordern. Die allein damit verbundenen erheblichen Kosten dürften die Möglichkeiten der Gemeinde für eine Grundschule mit Hort übersteigen.

Die Fläche ist darüber hinaus, nicht zuletzt auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der BAB A 115, im Flächennutzungsplan als „GE – Gewerbegebiet“ dargestellt, Nutzungen wie Wohnen oder Gemeinbedarf sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Sie würde kein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen ermöglichen, wie sie gerade für die Primarstufe wünschenswert sind. Als kommunaler Grundschulstandort erscheint das Grundstück daher weniger geeignet und wird nicht weiter betrachtet.

18) TIW-Gebiet (vormals „Fashion-Park“), östlich Fahrenheitstraße

Fläche: Flur 1, Flurstück 4423 tlw. Größe: 88.730 m², davon
7.119 m²

Eigentümer: P&E – Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

Die Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-06-c-2 als „MK – Kerngebiet“ festgesetzt und überwiegend von gewerblichen Nutzungen umgeben. Sie würde kein wohnortnahes Schulangebot mit

kurzen Schulwegen ermöglichen, wie sie gerade für die Primarstufe wünschenswert sind. Als kommunaler Grundschulstandort erscheint das Grundstück daher weniger geeignet und wird nicht weiter betrachtet.

19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand

Fläche: Flur 13, Flurstücke 113/1, 317-320 Größe: insgesamt 47.315 m², davon 5.934 m² weiterverkauft

Eigentümer: privat (Flst. 320 mit 5.934 m² als Fläche für die geplante Sporthalle inzwischen an die Hoffbauer-Stiftung verkauft)

Das Grundstück und angrenzende Flächen werden bereits schulisch genutzt, neben privaten Schulen, der ev. Grundschule und dem ev. Gymnasium der Hoffbauer-Stiftung, befindet sich in der Nähe auch das Weinberg-Gymnasium. Die Schulbezirkssatzung wäre bei einem Standort am Schwarzen Weg nur geringfügig anzupassen. Bei Anmietung von Flächen im Gebäudebestand könnte außerdem auf einen Neubau verzichtet werden. Nachteil ist, dass es sich nicht um ein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen handeln würde, wie es gerade für die Primarstufe wünschenswert ist.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 31) –

20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau

Fläche: Flur 13, Flurstücke 113/1, 317-320 Größe: 47.315 m²

Eigentümer: privat (Flst. 320 mit 5.934 m² als Fläche für die geplante Sporthalle inzwischen an die Hoffbauer-Stiftung verkauft)

Das Grundstück und angrenzende Flächen werden bereits schulisch genutzt, neben privaten Schulen, der ev. Grundschule und dem ev. Gymnasium der Hoffbauer-Stiftung, befindet sich in der Nähe auch das Weinberg-Gymnasium. Die Schulbezirkssatzung wäre bei einem Standort am Schwarzen Weg nur geringfügig anzupassen. Nachteil ist, dass es sich nicht um ein wohnortnahes Schulangebot mit kurzen Schulwegen handeln würde, wie es gerade für die Primarstufe wünschenswert ist.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 35) –

21) Alte Zehlendorfer Villenkolonie, Medonwäldchen

Fläche: Flur 11, Flurstücke 53, 54, 55 u. 56 Größe: 20.951 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow, Flst. 54: ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde

Die Fläche war ursprünglich für verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Ihre Größe reicht für eine Grundschule mit Hort auch aus. In den Bebauungsplänen KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (nördliche Teilfläche) und KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg“ (südliche Teilfläche) ist sie aber inzwischen als Wald festgesetzt. Änderungen daran sind nicht vorgesehen. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

22) Ortskern, Karl-Marx-Straße/Förster-Funke-Allee (ehemaliges RFT-Gelände)

Fläche: Flur 8, Flurstücke diverse Größe: NN m²

Eigentümer: privat (diverse) und Gemeinde (Straße „Am Bienenhaus“ etc.)

Das ehemalige RFT-Gelände ist vom privaten Eigentümer entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ in Einzelgrundstücke und die Straße „Am Bienenhaus“ parzelliert und inzwischen weitgehend mit Wohngebäuden bebaut worden. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)¹¹

Fläche: Flur 8, Flurstück 1866 Größe: 4.471m²

Eigentümer: gewog - Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Das Grundstück ist im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ als „MK02 – Kerngebiet“ festgesetzt. Im Kerngebiet sind Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke wie z. B. Schulen regelmäßig zulässig. Andere Festsetzungen des B-Planes dürften für den Fall einer Schulnutzung aber anzupassen sein.

Auf Grund der Lage des Grundstücks unmittelbar südlich des Rathauses und in Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Gesamtschule ist es als Schulstandort geeignet.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 39) –

24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)¹¹

Fläche: Flur 8, Flurstücke 1839, 1846 (WA 01), Größe: 1.107 m² und
Flurstücke 1840 u. 1847 (WA 02) 3.088 m², insgesamt 4.195 m²

Eigentümer: Gemeinde Kleinmachnow

Das Grundstück ist im Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ als „WA02 – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im WA sind Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke wie z. B. Schulen regelmäßig zulässig. Andere Festsetzungen des B-Planes dürften für den Fall einer Schulnutzung aber anzupassen sein.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage unmittelbar nördlich der Maxim-Gorki-Gesamtschule als Schulstandort geeignet, mit 4.195 m² jedoch für die angestrebte Nutzung so klein, dass eine mehrgeschossige Bebauung erforderlich wird.

– Fortsetzung in Stufe 2 (siehe Seite 43) –

25) Stahnsdorfer Damm 1 (Nachnutzung BBiz für den Fall der Nutzungsaufgabe)

Fläche: Flur 7, Flurstücke 356 und 372 tlw. Größe: 42.549 m², davon
ca. 26.560 m²

Eigentümer: BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

¹¹ Zählt nach Auswertung der bisherigen Diskussionen zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das Berufsbildungszentrum (BBiZ) der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes am Standort Kleinmachnow ungeachtet organisatorischer Veränderungen auf Dauer erhalten bleiben. Die Fläche soll daher im laufenden Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow“, wie von Beginn an beabsichtigt, für die Zwecke des BBiZ gesichert werden und ist als kommunaler Grundschulstandort nicht nutzbar.

26) Kiebitzberge, Zehlendorfer Damm 180–188 (westl. Hotel-/Apartmentanlage)

Fläche: Flur 12, Flurstück 998/14 Größe: ca. 4.800 m²

Eigentümer: privat (es handelt sich um eine Wohnungseigentümer-Gemeinschaft)

Das im Südosten des Siedlungsbereiches gelegene Grundstück ist sowohl im Hinblick auf die Schulbezirkssatzung, als auch wegen der Sportstätten, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden (kommunaler Sportplatz, privater „Sportpark Kleinmachnow“, ggf.: Freibad Kiebitzberge) als Grundschulstandort geeignet. Es handelt sich um eine innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraße gelegene Teilfläche, die mit ca. 4.800 m² allerdings relativ klein ist und nur bei mehrgeschossiger Bebauung nutzbar wäre.

Bei einer Entscheidung für diesen Standort wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darin wären unter anderem eine Gebäudeanordnung und eine Erschließungslösung vorzusehen, die ein verträgliches Nebeneinander von „Wohnen“ und „Gemeinbedarf“, hier: Grundschule mit Hort, auf Dauer gewährleisten.

Die Teilfläche ist im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) der angrenzenden Wohngebäude. Nachdem sich im Jahr 2010 herausgestellt hatte, dass der Vorhaben- u. Erschließungsplan „Sporthotel Kiebitzberge“ von Beginn an unwirksam gewesen war, besteht kein planungsrechtlich gesichertes Baurecht mehr, insbesondere nicht für die vorgenannte Teilfläche. Die Gemeindevertretung hatte deshalb mit DS-Nr. 008/11 schon am 10.02.2011 beschlossen, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Über den Aufstellungsbeschluss hinaus wurden bisher noch keine weiteren Schritte unternommen.

Im Hinblick auf die oft problematische Nachbarschaft von „Wohnen“ und „Gemeinbedarf“ dürfte die WEG zwar grundsätzlich an Baurecht nicht zuletzt auch für die Teilfläche interessiert sein. Einem Verkauf oder einer Erbbaupacht zugunsten eines Schulstandortes dürfte sie aber wegen der verkehrlich und schalltechnisch oft als problematisch empfundenen Nachbarschaft sehr zurückhaltend gegenüber stehen. Seitens der Gemeinde sind keine baulichen Erweiterungen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) mehr beabsichtigt. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

27) Neubauersiedlung „6a“, westlich Neubauersiedlung Nr. 6

Fläche: Flur 1, Flurstücke 385/2, 384/1

Größe: 17.502 m²

Eigentümer: privat

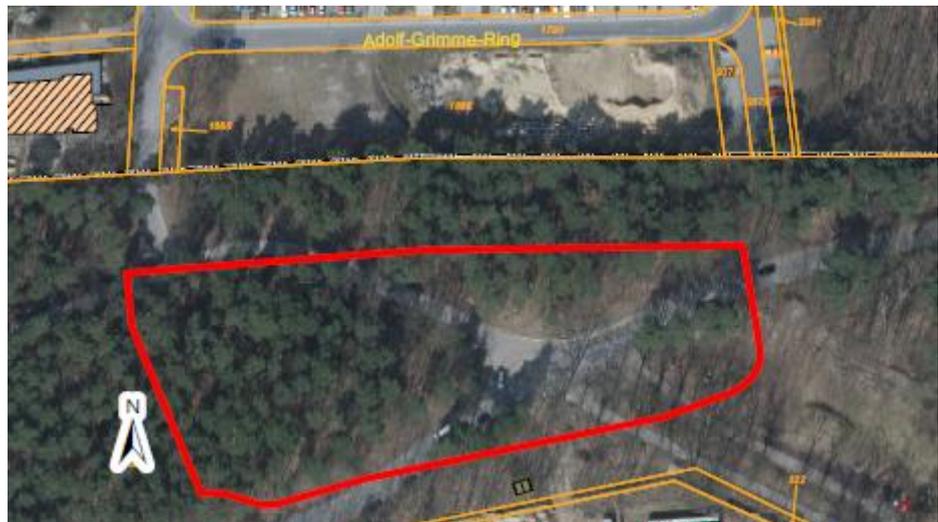
Die Fläche, der Gemeinde vom Eigentümer als Standort angeboten, ist im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) als „Fläche für Sport- und „Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ (nördlicher Teil) und als „Wald“ (südlicher Teil) dargestellt. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, eine bauliche Nutzung daher zurzeit nicht möglich.

An diesem Standort ist neben der zuvor erforderlichen Bauleitplanung einerseits mit hohen Erster-schließungskosten zu rechnen. Es besteht noch keine öffentliche Straßenanbindung, das Grund-stück ist gegenwärtig nur über Waldwege bzw. prov. Zufahrten aus Richtung Märkische Heide auf Flächen des Bannwaldes erreichbar ist. Die Lage am Westrand des Gemeindegebietes ent-spricht nicht der angestrebten angemessenen Verteilung der Schulen und Schulbezirke im Ort. Als kommunaler Grundschulstandort ist das Grundstück daher nicht nutzbar.

VI. Stufe 2: Steckbriefe grundsätzlich geeigneter Standorte

Der Übersichtlichkeit halber wird die bisher verwendete Nummerierung (vgl. Kap. IV. Standort-Überblick) auch in den nachfolgenden Detailbetrachtungen beibehalten.

1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau



Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 13 Flurstück: 301 flw. Gesamtgröße: 137.369 m ² , davon Teilfläche: 8.468 m ²
Eigentum	privat (BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH)
Nutzungsabsicherung	durch Grundstückskauf oder Erbbaurecht, abhängig von entsprechenden Verhandlungen mit dem Eigentümer; inwieweit der Eigentümer dazu bereit ist, ist offen
Lage, aktuelle Nutzung	unmittelbar südlich des Ortszentrums gelegen, räumlicher Bestandteil des Bildungscampus Seeberg mit: BBIS, Waldorfschule u. (z. Zt. noch) Grundschule Auf dem Seeberg mit Hort; momentan Wald u. Straßenverkehrsfläche

weiter Standort 1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)

Darstellungen:

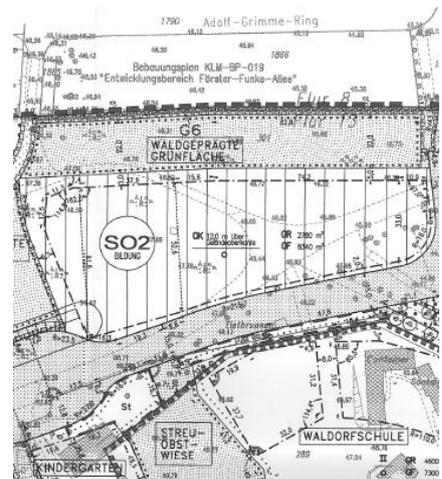
- Sondergebiet Bildung



Bebauungsplan
KLM-BP-025 „Seeberg“,
rechtswirksam seit 16.04.2010

Festsetzungen (Auszug):

- Sondergebiet Bildung (SO 2)
- Überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“): 6.798 m²
Tiefe „Baufenster“ 33,0 m bis 61,6 m
- max. zulässige GR/HA¹²: 2.780 m²
zusätzlich: ungedeckte Sportanlagen mit weiteren 2.780 m²
GR/NA¹³: 1.390 m²
- max. zulässige GF¹⁴: 8.340 m²
- max. OK¹⁵ über Gelände: 12 m



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz Nein

Natur-/Landschaftsschutz Nein

Sonstiges Nein

¹² GR/HA: max. zulässige Grundfläche (GR) für Hauptanlagen

¹³ GR/NA: max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, insbesondere Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten

¹⁴ GF: max. zulässige Geschossfläche

¹⁵ OK: Oberkante der baulichen Anlagen

weiter Standort 1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau

Erreichbarkeit

Fußgänger	<p>Bestand: provisorische Wegeführungen</p> <p>Planung: nach Herstellung der Schopfheimer Allee und der Anbindung des Seeberges über Verlängerung Adolf-Grimme-Ring/Ost deutlich verbesserte Wegebeziehungen für Fußgänger im betrachteten 700 m Einzugsbereich¹⁶, fußläufige Erfassung der Wohngebiete südlich und nördlich Förster-Funke-Allee sowie östlich Hohen Kiefer</p>
Radfahrer	<p>siehe „Fußgänger“, Verbesserungen zu erwarten nach Herstellung der Schopfheimer Allee</p>
ÖPNV ¹⁷	<p>Haltestelle „Rathausmarkt“, max. 300 m, VBB-Linien 620, 622, 623 und 628</p> <p>Haltestelle „K.-Marx-Straße“, max. 400 m, VBB-Linien 622 und 629</p>
MIV ¹⁸	<p>Bestand: über Verlängerung A.-Grimme-Ring/West und aus Richtung Karl-Marx-Straße</p> <p>Planung: über Schopfheimer Allee (Anliegerstraße)</p>
Schulwegsicherheit	<p>positiv: Lage des Objektes künftig an Anliegerstraße (ohne Durchgangsverkehr)</p> <p>negativ: hohes Verkehrsaufkommen zu den weiteren Schulstandorten u. bis zur Herstellung der Schopfheimer Allee z. T. problematische Schulwegeführung</p>
Weitere Bemerkungen	<p>Vor Herstellung der Schopfheimer Allee (und der damit verbundenen Straßenverlegung) ist das Grundstück weder frei noch erschlossen und damit nicht baulich nutzbar.</p>

¹⁶ gemäß städtebaulichem Orientierungswert, siehe: Schöning, Claus Georg; Borchard, Klaus: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992.

¹⁷ ÖPNV – öffentlicher Personennahverkehr, hier insbesondere die Buslinien des „TKS-Netzes“

¹⁸ MIV – motorisierter Individualverkehr

weiter Standort 1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, ohne Änderung möglich.

Verfügbarkeit von Sportflächen:
ja, wie bisher Mitnutzung der Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, Nähe zur Maxim-Gorki-Gesamtschule (Sekundarstufe), Freie Waldorfschule u. auch zu BBIS

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
nein, da ähnlich geartete Nutzungen bzw. Kerngebiete in der näheren Umgebung

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes

nach Fläche:
Größe des Baugrundstückes ist ausreichend bei zweigeschossiger Bauweise

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen, wenn eine Nutzungsabsicherung (Kauf/Erbbaurecht) möglich ist

Kosten

Grunderwerb: **zu ergänzen**

Erschließung Verkehr: erst gegeben, wenn Schopfheimer Allee hergestellt ist

Erschließung Medien: erst gegeben, wenn Schopfheimer Allee hergestellt ist

Sonstiges: **zu ergänzen**

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination



Allgemeine Angaben

Grundstück

Flur: 6

Flurstück/-e: 217

Gesamtgröße: 14.319 m²

Eigentum

Landkreis Potsdam-Mittelmark;
nach vertraglicher Regelung fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück, sobald der Landkreis die schulische Nutzung aufgibt

Nutzungsabsicherung

vertragliche Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde über Abriss und gemeinsamen Neubau eines Schulgebäudes für Grundschule (in Trägerschaft der Gemeinde) u. Förderschulen (in Trägerschaft des Landkreises); inwieweit der Landkreis dazu bereit ist, ist offen

Lage,
aktuelle Nutzung

im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde gelegen; angrenzend Wohngebiete, Wald und Grünflächen;
momentan Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Lernen"

weiter Standort 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17.Mai 2010)

Darstellungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf – Grundschule und Förderschule



Bebauungsplan
KLM-BP-016 „Hohe Kiefer“,
rechtswirksam seit 03.09.1997

Festsetzungen (Auszug):

- Fläche für den Gemeinbedarf Schule
- GRZ¹⁹: 0,3 (entspricht max. zulässige GR/HA: 4.295 m² und /NA: 2.147 m²)
- GFZ²⁰: 0,6 (entspricht max. zulässiger GF: 8.591 m²)
- max. II Vollgeschosse (BbgBO '98)
- Tiefe überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“): südlich 16,0 m, sonst 20,0 m
- im südlichen und nördlichen Grundstücksbereich Erhaltungsbindungen Baumbestand (Sukzessionsflächen)



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz

Nein

Natur-/
Landschaftsschutz

Nein

Sonstiges

Nein

¹⁹ GRZ: Grundflächenzahl

²⁰ GFZ: Geschossflächenzahl

weiter Standort 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination

Erreichbarkeit

Fußgänger	Bestand u. Planung: Zustand u. Dimensionierung des Schleusenweges ausreichend, bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich ²¹ fußläufige Erfassung der Wohngebiete östlich Hohe Kiefer, am Stahnsdorfer Damm sowie fast vollständig auch am Stolper Weg
Radfahrer	Zustand und Dimensionierung des Schleusenweges ausreichend
ÖPNV	Haltestelle „Heidefeld/ Schleusenweg“ in unmittelbarer Nähe, VBB-Linie 628 Haltestelle „Schleusenweg“, max. 200 m, VBB-Linien 620, 623, 628 und 629
MIV	Bestand und Planung: über Schleusenweg (Hauptsammelstraße)
Schulwegsicherheit	positiv: Lage des Objektes an mäßig frequentierter Hauptschließungsstraße, gute Erreichbarkeit
Weitere Bemerkungen	

²¹ gemäß städtebaulichem Orientierungswert, siehe: Schöning, Claus Georg; Borchard, Klaus: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992.

weiter Standort 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, aber evtl. Verschiebung einzelner
Schulbezirksgrenzen notwendig

Verfügbarkeit von Sportflächen:
evtl. Mitnutzung der 1-Feld-Sporthalle
(Baujahr 1999, Sportfläche: 150 m², Grö-
ße: 279 m²) und der Freisportanlagen
(darunter Sportplatz: ca. 1.600 m² und
weitere ungedeckte Sportflächen, Bau-
jahr 1999), darüber hinaus: Mitnutzung
der Sportanlagen der Maxim-Gorki-
Gesamtschule (für Schülerinnen u. Schü-
ler in den höheren Klassenstufen)

Fühlungsvorteile durch räumliche Schul-
konzentration:
ja, durch Kombination mit Allgemeiner
Förderschule (und ggf. die Nachbar-
schaft zur A.-Schweitzer-Förderschule)

Zu erwartende Nutzungskonflikte: nein,
da weitläufiges Schulgelände sowie
angrenzende Grünflächen und Wald

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung entspricht den Festsetzungen
des Bebauungsplanes

nach Fläche:
für kommunale Grundschule/Hort sowie
Allg. Förderschule (z. Zt. 719 m² u. Hort:
192 m², insges.: 911 m² NF) und ggf.
A.-Schweitzer-Förderschule (m² NF un-
bekannt) ist die Fläche ausreichend bei
Abriss des vorhandenen Schulgebäudes
u. ein- bis zweigeschossigem Neubau

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 be-
reitstehen, wenn rechtzeitig eine Ver-
ständigung mit dem Landkreis über die
gemeinsame Neubebauung möglich ist

Kosten

Grunderwerb: **zu ergänzen**

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: **zu ergänzen**

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand



Allgemeine Angaben

Grundstück	<p>Flur: 13</p> <p>Flurstück/-e: 317, 318, 319, 113/1, 320</p> <p>Gesamtgröße: 47.315 m², abzüglich der inzwischen verkauften Fläche Flst. 320 (5.943 m²): 41.381 m²</p>
Eigentum	<p>Flurstück/-e: 113/1, 317, 318, 319: privat</p> <p>Flurstück/-e: 320: privat, verkauft an Hoffbauer Stiftung, für: Errichtung Sporthalle)</p>
Nutzungsabsicherung	durch Mietvertrag; in einem Vorgespräch wurde die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert
Lage, aktuelle Nutzung	<p>im Süden der Gemeinde an der Gemarkungsgrenze zu Teltow u. Stahnsdorf gelegen;</p> <p>ev. Hoffbauer-Bildungscampus mit Kita, Grundschule und Gymnasium sowie Mensa, außerdem Stellplatzflächen; auf Fl. 13, Flst. 320 sowie der angrenzenden Fläche auf Teltower Stadtgebiet ist der Neubau einer Sporthalle in Vorbereitung</p>

weiter Standort 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	<p>Flächennutzungsplan (in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)</p> <p>Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet (Flst. 113/1, 319 und 320 vollständig; Flst. 317 und 318 Überwiegend) - Wald (Flst. 317 nordöstlich u. Flst. 318 westlich) - Orientierungswert GRZ¹⁹: 0,6 (damit max. zulässige GR/HA: 24.646 m² und GR/NA: 12.323 m²), Orientierungswert GFZ²⁰: 2,0 <p>Bebauungsplan KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“</p> <p>Aufstellungsbeschluss 05.05.2011</p> <p>Planungsrechtlich Innen- und Außenbereich (§ 34 und § 35 BauGB)</p>
---------------	---



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz	Nein
Natur-/Landschaftsschutz	Nein (Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiet westlich angrenzend, jenseits Schwarzer Weg)
Sonstiges	Nein

weiter Standort 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand

Erreichbarkeit

Fußgänger	über Schwarzer Weg; bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich ²¹ fußläufige Erfassung des Wohngebietes Am Weinberg und der Wohngebäude im Bereich Altes Dorf
Radfahrer	über Schwarzer Weg, Zuführung über Straße Am Weinberg ist allerdings verbesserungswürdig;
ÖPNV	Haltestelle „Schwarzer Weg“ in unmittelbarer Nähe, VBB-Linien X1, 601, 602 und 624
MIV	Bestand: über Schwarzer Weg (Anliegerstraße) sowie die Wilhelm-Külz-Straße in Teltow (Landesstraße L 76) Planung: Verbesserungen für den vorhandenen und zu erwartenden Hol-/Bringeverkehr im Bereich Schwarzer Weg (z. B. hinsichtlich Wendemöglichkeiten etc.)
Schulwegsicherheit	positiv: Lage des Objektes an Anliegerstraße, negativ: hohes Verkehrsaufkommen durch Mitnutzung des Campus der Hoffbauer-Stiftung und weitere Nutzer auf dem Areal, unmittelbar südlich verlaufende stark frequentierte Landesstraße
Weitere Bemerkungen	zu prüfen ist die Barrierefreiheit des Grundstücks und des in Aussicht genommenen Bestandsgebäudes

weiter Standort 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
evtl. Verschiebung einzelner Schulbezirksgrenzen notwendig

Verfügbarkeit von Sportflächen:
Mitnutzung der geplanten neuen 3-Feld-Sporthalle auf Flst. 320 unwahrscheinlich, da diese durch andere Schulen (Hoffbauer, OSZ Teltow) ausgelastet sein dürfte; daher weiter Mitnutzung der Sportanlagen M.-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, fußläufige Entfernung zum Weinberg-Gymnasium (insbesondere hinsichtlich höherer Klassenstufen), möglicherweise Kooperation mit Hoffbauer-Schulen

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
nein, da ähnlich geartete Nutzungen in der näheren Umgebung

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung widerspricht nicht den Darstellungen des FNP, da Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind

nach Fläche:
Analyse der zur Verfügung stehenden Mietfläche ist nur auf Basis detaillierter Angaben zum weiteren Flächenbedarf des Hoffbauer-Campus sowie weiterer Nutzer (z. B. Altenpflegeschule) möglich; Größe des Baugrundstückes ist ausreichend für die notwendigen Frei- und Stellplatzflächen

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen;

Kosten

Grunderwerb: **zu ergänzen**

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: **zu ergänzen**

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau



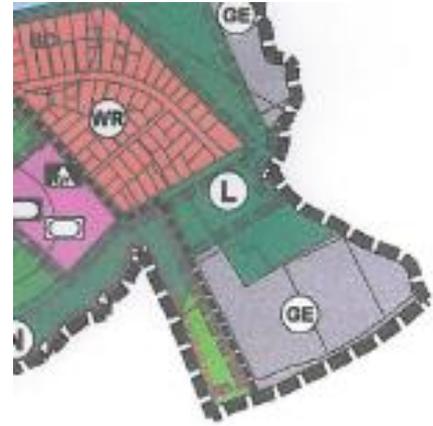
Allgemeine Angaben

Grundstück	<p>Flur: 13</p> <p>Flurstück/-e: 317, 318, 319, 113/1, 320</p> <p>Gesamtgröße: 47.315 m², abzüglich der inzwischen verkauften Fläche Flst. 320 (5.943 m²): 41.381 m²</p>
Eigentum	<p>Flurstück/-e: 317, 318, 319, 113/1: privat</p> <p>Flurstück/-e: 320: privat, verkauft an Hoffbauer Stiftung, für: Errichtung Sporthalle)</p>
Nutzungsabsicherung	durch Grundstückskauf oder Erbbau-recht, abhängig von entsprechenden Verhandlungen mit dem Eigentümer; inwieweit der Eigentümer dazu bereit ist, ist offen
Lage, aktuelle Nutzung	<p>im Süden der Gemeinde an der Ge-markungsgrenze zu Teltow u. Stahnsdorf gelegen;</p> <p>ev. Hoffbauer-Bildungscampus mit Kita, Grundschule und Gymnasium sowie Mensa, außerdem Stellplatzflächen; auf Fl. 13, Flst. 320 sowie der angrenzen-den Fläche auf Teltower Stadtgebiet ist der Neubau einer Sporthalle in Vorberei-tung</p>

weiter Standort 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	<p>Flächennutzungsplan (in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)</p> <p>Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet (Flst. 113/1, 319 und 320 vollständig; Flst. 317 und 318 Überwiegend) - Wald (Flst. 317 nordöstlich u. Flst. 318 westlich) - Orientierungswert GRZ¹⁹: 0,6 (damit max. zulässige GR/HA: 24.646 m² und GR/NA: 12.323 m²), Orientierungswert GFZ²⁰: 2,0 <p>Bebauungsplan KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“</p> <p>Aufstellungsbeschluss 05.05.2011</p> <p>Planungsrechtlich Innen- und Außenbereich (§ 34 und § 35 BauGB)</p>
---------------	---



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz	Nein
Natur-/Landschaftsschutz	Nein (Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiet westlich angrenzend, jenseits Schwarzer Weg)
Sonstiges	Nein

weiter Standort 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau

Erreichbarkeit

Fußgänger	über Schwarzer Weg; bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich ²¹ fußläufige Erfassung des Wohngebietes Am Weinberg und der Wohngebäude im Bereich Altes Dorf
Radfahrer	über Schwarzer Weg, Zuführung über Straße Am Weinberg ist allerdings verbesserungswürdig;
ÖPNV	Haltestelle „Schwarzer Weg“ in unmittelbarer Nähe VBB-Linien X1, 601, 602 und 624
MIV	Bestand: über Schwarzer Weg (Anliegerstraße) sowie die Wilhelm-Külz-Straße in Teltow (Landesstraße L 76) Planung: Verbesserungen für den vorhandenen und zu erwartenden Hol-/Bringeverkehr im Bereich Schwarzer Weg (z. B. hinsichtlich Wendemöglichkeiten etc.)
Schulwegsicherheit	positiv: Lage des Objektes an Anliegerstraße, negativ: hohes Verkehrsaufkommen durch Mitnutzung des Campus der Hoffbauer-Stiftung und weitere Nutzer auf dem Areal, unmittelbar südlich verlaufende stark frequentierte Landesstraße
Weitere Bemerkungen	

weiter Standort 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
evtl. Verschiebung einzelner Schulbezirksgrenzen notwendig

Verfügbarkeit von Sportflächen:
Mitnutzung der geplanten neuen 3-Feld-Sporthalle auf Flst. 320 unwahrscheinlich, da diese durch andere Schulen (Hoffbauer, OSZ Teltow) ausgelastet sein dürfte; daher weiter Mitnutzung der Sportanlagen M.-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, fußläufige Entfernung zum Weinberg-Gymnasium (insbesondere hinsichtlich höherer Klassenstufen), möglicherweise Kooperation mit Hoffbauer-Schulen

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
nein, da ähnlich geartete Nutzungen in der näheren Umgebung

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung widerspricht nicht den Darstellungen des FNP, da Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind

nach Fläche:
Größe der als Baugrundstück in Aussicht genommenen Teilfläche ist ausreichend auch bei eingeschossiger Bauweise und für Frei- und Stellplatzflächen

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen, wenn eine Nutzungsabsicherung (Kauf/Erbbaurecht) möglich ist

Kosten

Grunderwerb: **zu ergänzen**

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: **zu ergänzen**

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)²²**Allgemeine Angaben**

Grundstück	<p>Flur: 8</p> <p>Flurstück/-e: 1866</p> <p>Gesamtgröße: 4.471 m²</p>
Eigentum	gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH
Nutzungsabsicherung	durch Grundstückskauf, Erbbaurecht oder Flächentausch [Grundstücke WA 01 u. WA 02, vgl. Standort 24, S. 43], abhängig von entsprechenden Verhandlungen mit der Eigentümerin bzw. Gesellschafter-Entscheidungen (durch Gemeinden Kleinmachnow u. Nuthetal)
Lage, aktuelle Nutzung	<p>im Ortskern Kleinmachnow, zwischen Rathausmarkt im Norden und Seeberg im Süden; westlich benachbart kath. u. kommunale Kita sowie Jugendfreizeitanstalt;</p> <p>momentan Brachfläche, die für temporäre kulturelle Veranstaltungen genutzt wird</p> <p>Die gewog hat das Grundstück vorrangig mit dem Ziel erworben, hier ein weiteres Projekt mit dem Schwerpunkt „barrierefreies Wohnen“ zu realisieren. Für die ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow ist dieses Grundstück, neben den Standorten „Altes Dorf“ und – mit Einschränkungen – „Jägerstieg 2“, bevorzugter Standort für den Neubau eines ev. Gemeindezentrums.</p>

²² Zählt nach Auswertung der bisherigen Diskussionen zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17.Mai 2010)

Darstellungen:

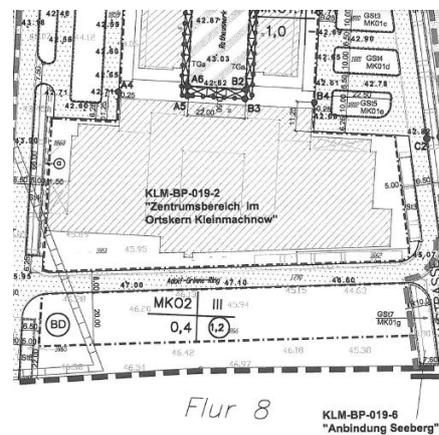
- Kerngebiet (MK)



Bebauungsplan
KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich
im Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 30.10.2001

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK02)
- GRZ¹⁹: 0,4 (entspricht max. zulässigen GR/HA: 1.788 m² u. GR/NA: 894 m², GFZ²⁰: 1,2 (entspricht max. zulässigen GF: 5.365 m² GF)
- Anzahl Vollgeschosse: III (BbgBO '98)
- Tiefe überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“): 20,0 m
- Stellplätze nur innerhalb „Baufenster“ zulässig, die Stellplatzsatzung gilt nicht



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz

Bodendenkmal im westlichen Grundstücksbereich

Natur-/
Landschaftsschutz

Nein

Sonstiges

südlich angrenzend befindet sich das waldgeprägte Plangebiet „Seeberg“ (Bebauungsplan KLM-BP-025)

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Erreichbarkeit

Fußgänger	Bestand: über Adolf-Grimme-Ring; bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich ²¹ fußläufige Erfassung der Wohngebiete südlich und nördlich Förster-Funke-Allee sowie östlich Hohe Kiefer
Radfahrer	Bestand: über Adolf-Grimme-Ring sowie aus Richtung Südost / Südwest über Fuß- und Radwege auf dem Seeberg Planung: zusätzliches Angebot für Radfahrer über einen verbreiterten Fußweg parallel Adolf-Grimme-Ring/Ost in Richtung Förster-Funke-Allee
ÖPNV	Haltestelle „Rathausmarkt“, max. 250 m, VBB-Linien 620, 622, 623 und 628 Haltestelle „K.-Marx-Straße“, max. 400 m, VBB-Linien 622 und 629
MIV	über Adolf-Grimme-Ring (Haupterschließungsstraße)
Schulwegsicherheit	positiv: Lage des Objektes an mäßig frequentierter Haupterschließungsstraße
Weitere Bemerkungen	

weiter Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, ohne Änderung möglich.

Verfügbarkeit von Sportflächen:
ja, wie bisher Mitnutzung der Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, Nähe zur Maxim-Gorki-Gesamtschule (Sekundarstufe), Freie Waldorfschule u. auch zu BBIS

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
nein, da ähnlich geartete Nutzungen in der näheren Umgebung

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung ist möglich, da Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke im Kerngebiet regelmäßig zulässig sind. Das „Baufenster“ u. weitere Festsetzungen sind für schulische Nutzung, insbesondere für zweckmäßige Anordnung von Baukörper(-n) und Stellplätzen zu ändern

nach Fläche:
Größe des Baugrundstückes ist ausreichend für den Flächenbedarf von Grundschule und Hort bei dreigeschossiger Bauweise, hinsichtlich des Freiflächenbedarfes ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen, wenn das Planungsrecht entsprechenden geändert wird

Kosten

Grunderwerb: **zu ergänzen**

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: **zu ergänzen**

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)²³**Allgemeine Angaben**

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1839, 1840, 1846, 1847 Gesamtgröße: 4.195 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, nördlich angrenzend Wohnbebauung (WA-Gebiete), südlich Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee, westlich Grünfläche u. östlich Baugrundstück; momentan unbebaute Freiflächen (Brache)

²³ Zählt nach Auswertung der bisherigen Diskussionen zu den beiden Standorten, die favorisiert werden.

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

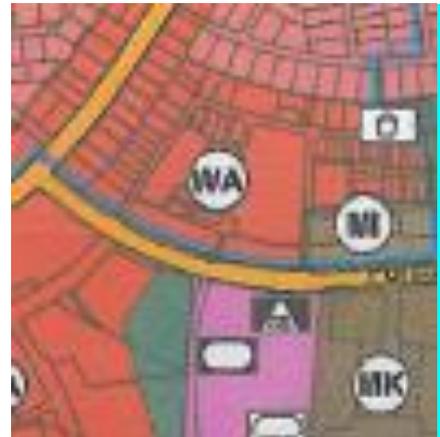
Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(in der Fassung der Neubekanntmachung v. 17. Mai 2010)

Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)



Bebauungsplan
KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 16.06.1999

Festsetzungen (Auszug):

- Allg. Wohngebiet (WA01 + WA02)
- GRZ¹⁹: 0,4, GFZ²⁰: 1,2,
max. Traufhöhe: 11,0 m, Anzahl
Vollgeschosse: III (BbgBO '98)
- offene Bauweise („o“)
- Tiefe der überbaubaren Grund-
stücksfläche („Baufenster“) zwi-
schen 17,0 m und 20,0 m
- Stellplätze nur innerhalb „Baufenster“
zulässig

Weitere Vorgaben

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

Erreichbarkeit

Fußgänger	<p>beidseitiger Gehweg an der Förster-Funke-Allee, LSA²⁴ an der Kreuzung Hohe Kiefer sowie FGÜ²⁵ in Höhe des Rathausmarktes;</p> <p>bei betrachtetem 700 m Einzugsbereich²¹ fußläufige Erfassung der Wohngebiete südlich u. nördlich Förster-Funke-Allee sowie östlich Hohe Kiefer</p>
Radfahrer	<p>beidseitiger Radweg an der Förster-Funke-Allee</p>
ÖPNV	<p>Haltestelle „Rathausmarkt“, max. 150 m, VBB-Linien 620, 622, 623 und 628</p> <p>Haltestelle „Heidefeld/ Hohe Kiefer“ in unmittelbarer Nähe, VBB-Linien und 622, 628 und 629</p>
MIV	<p>Bestand und Planung: Über Förster-Funke-Allee (Hauptverkehrsstraße)</p>
Schulwegsicherheit	<p>negativ: hohes Verkehrsaufkommen schon im Bestand auf der Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee (FFA), zusätzliche verkehrserzeugende Nutzungen an der FFA erhöhen die Probleme bei der Schulwegsicherheit. Zusätzlich Anliegerverkehr durch rückwärtig über die Anliegerstraßen Ring am Feld / Drachensteig erschlossene Wohngebiete</p>
Weitere Bemerkungen	

²⁴ LSA: Lichtsignalanlage

²⁵ FGÜ: Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“)

weiter Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

Zusammenfassung

Lagegunst

Eignung nach Schulbezirkssatzung:
ja, ohne Änderung möglich.

Verfügbarkeit von Sportflächen:
ja, wie bisher Mitnutzung der Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule

Fühlungsvorteile durch räumliche Schulkonzentration:
ja, Nähe zur Maxim-Gorki-Gesamtschule (Sekundarstufe)

Zu erwartende Nutzungskonflikte:
möglicherweise, aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiete

Realisierbarkeit

nach Baurecht:
Nutzung ist möglich, da Anlagen für soziale u. kulturelle Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig sind. Das „Baufenster“ und weitere Festsetzungen dürften für schulische Nutzung, insbesondere für zweckmäßige Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen, zu ändern sein.

nach Fläche:
das Grundstück ist mit 4.195 m² für die Nutzung Grundschule und Hort nur geeignet, wenn eine dreigeschossige Bebauung erfolgt

nach Zeit:
Der Standort kann bis Sommer 2015 bereitstehen

Kosten

Grunderwerb: 0,- €

Erschließung Verkehr: vorhanden

Erschließung Medien: vorhanden

Sonstiges: zu ergänzen

Bewertung

zu ergänzen

Hinweis auf spätere Möglichkeiten zur Nachnutzung:
zu ergänzen

VII. Auswertung

Im Rahmen der Standortsuche wurde in der Stufe 2, in Form von Steckbriefen, eine Vielzahl relevanter Informationen bzgl. der grundsätzlich geeigneten Objekte zusammengetragen und ausgewertet.

Ziel dieser abschließenden Beurteilung ist es nun, die Standorte anhand spezifischer Kriterien zu vergleichen und somit die Bewertung der Eignung sachlich nachvollziehbar zu gestalten. Unterteilt in die drei wesentlichen Kategorien „Standortaspekte“, „finanzielle Aspekte“ und „weitere Aspekte“ werden die jeweiligen Unterpunkte begutachtet. Dabei ist es unumgänglich, diese hinsichtlich ihrer Relevanz in Bezug auf die Standortentscheidung zu gewichten. Die farbliche Staffelung von grün (sehr günstig), gelb (günstig mit Vorbehalten), orange (eher ungünstig) und rot (ungünstig) ermöglicht eine rasche visuelle Erfassung der Abschätzung.

Standort 1b) Seeberg, nördlich Schopfheimer Allee (Baugebiet SO 2) – Neubau			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

²⁶ Verfügbarkeit: Perspektiven zur Eigentums- bzw. Nutzungsabsicherung

²⁷ Zeitbedarf für Abstimmungen bezüglich Grunderwerb/Nutzungsabsicherungen sowie bzgl. rechtlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen

²⁸ Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehr (MIV); Schulwegsicherheit

²⁹ Auswirkungen hinsichtlich des kommunalen Versorgungsnetzes des Primarbereiches

³⁰ Denkmalschutz, Natur- u. Landschaftsschutz, sonstige rechtliche Rahmenbedingungen

³¹ Verkehr und Medien (Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Telefon etc.)

³² Fühlungsvorteile durch räumliche Konzentration von Schulstandorten: Mitnutzung von Fachräumen u. Mehrzweckeinrichtungen, Ausgleichsmöglichkeiten bei quantitativen Schwankungen der Schülerzahlen

³³ Kosten z.B. für Waldumwandlung, Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen, archäologische Voruntersuchungen

Standort 3b) Schleusenweg 84, Allgemeine Förderschule – Schulen in Kombination			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

Standort 19) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Bestand			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

Standort 20) Schwarzer Weg 3 (ehemals Siemens, jetzt Hoffbauer-Campus) – Neubau			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

Standort 23) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 7“ (südlich Rathaus)			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

Standort 24) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)			
	Standortaspekte	finanzielle Aspekte	weitere Aspekte
	Verfügbarkeit ²⁶	Kosten für Grunderwerb	Baurecht
	Konkurrenz durch weitere Interessenten	Kosten für Kauf/Miete von Bestandsgebäude	Zeitbedarf ²⁷
	Erreichbarkeit ²⁸	Kosten für Abriss oder Sanierung/Umbau	Flächenangebot
	Eignung nach Schulbezirkssatzung ²⁹	Kosten für Neubau	Rechtliche Rahmenbedingungen ³⁰
	Mitnutzung vorhandener Sportanlagen	Kosten für Erschließung ³¹	
	Fühlungsvorteile durch Standortkonzentration ³²	sonstige Kosten ³³	
	Gesamt		

Fazit

VIII. Übersichtskarte

- zu ergänzen -