



# S-Bahn-Quartier Stahnsdorf

Auslobung – offener städtebaulicher und  
freiraumplanerischer Wettbewerb



12. Januar 2026

Offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb  
**S-Bahn-Quartier Stahnsdorf**

**Auslobung**

**Ausloberin**

Gemeinde Stahnsdorf  
Annastraße 3

14532 Stahnsdorf

**Koordination und Durchführung**

**bsm.**

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Cathleen Koroschetz

Gregor Lehmann

Paul Jörke

Katharinenstraße 19-20

10711 Berlin

**Titelbild**

Geoportal Brandenburg, Luftbild Maßstab 1:10.000

## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass und Ziel .....</b>	<b>7</b>
<b>Teil I Verfahren .....</b>	<b>8</b>
I.1 Art des Verfahrens .....	8
Ausloberin .....	8
Kommunikation .....	8
I.2 Wettbewerbsteilnehmende .....	9
Zulassungsbereich .....	9
Teilnahmeberechtigung .....	9
Prüfung der Teilnahmeberechtigung .....	10
I.3 Preisgericht, Sachverständige und weitere Beteiligte .....	10
I.4 Ablauf des Wettbewerbsverfahrens .....	12
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen.....	12
Abgabe der Arbeiten .....	12
Kennzeichnung der Arbeiten .....	13
Ortsbesichtigung und Rückfragen .....	13
Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Sitzung des Preisgerichts .....	13
Sitzung des Preisgerichts .....	14
Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten.....	14
I.5 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen .....	15
Hinweis .....	15
I.6 Geforderte Leistungen.....	15
Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form .....	17
Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen .....	18
Allgemeine Hinweise .....	18
Verfassererklärung .....	18
I.7 Vorprüfung und Beurteilungsverfahren .....	19
Beurteilungskriterien.....	19
Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben.....	20
I.8 Preise und Anerkennungen .....	20
I.9 Weitere Bearbeitung, Verhandlungsverfahren .....	21
Leistungszeitraum und Leistungsbild Rahmenplanung .....	21
Eignungskriterien.....	22
Zuschlagskriterien .....	23

I.10	Richtlinien für Wettbewerbe .....	25
	Einverständnis .....	25
	Datenschutz .....	25
	Einverständniserklärung für Bild- Ton- und Videoaufnahmen sowie deren Veröffentlichung .....	25
	Eigentum und Urheberrecht .....	26
	Rückgabe der Wettbewerbsarbeiten .....	26
	Haftungsausschluss .....	26
	Vergabekammer .....	27
	Einlegung von Rechtsbehelfen .....	27
I.11	Zusammenfassung der Termine .....	28
<b>Teil II Situation und Planungsvorgaben.....</b>		<b>29</b>
II.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	29
	Allgemein .....	29
	Wettbewerbsgebiet .....	29
	Historische Entwicklung .....	29
	Bebauungsstruktur .....	32
	Eigentumsverhältnisse .....	32
II.2	Denkmalschutz .....	33
	Bodendenkmäler, denkmalgeschützte Bauwerke .....	33
	Parks und Grünanlagen .....	35
II.3	Grün- und Freiflächen, Wasser, Klima .....	35
	Freiraumstruktur, Versiegelung, Vegetation .....	35
	Wasser .....	36
	Klima, Luft und Lärm .....	36
II.4	Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie .....	37
	Gewerbe .....	37
	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie .....	37
II.5	Soziale und kulturelle Einrichtungen .....	38
	Kindertagesbetreuung .....	38
	Grundschulen .....	38
	Weiterführende Schulen .....	39
	Weitere Einrichtungen .....	39
	Kultureinrichtungen .....	39
	Spielplätze .....	39
	Sportanlagen .....	39

	Einrichtungen der Gesundheitsversorgung .....	39
II.6	Mobilität / Technische Infrastruktur .....	40
	Übergeordnete Erschließung und Kfz-Verkehr .....	40
	ÖPNV .....	40
	Fußgänger- und Fahrradverkehr .....	41
	Ruhender Verkehr, Stellplätze .....	41
	Wasserwege .....	41
II.7	Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen .....	42
	Bauplanungsrechtliche Grundlagen .....	42
	INSEK .....	43
	Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	52
	S-Bahnhof Stahnsdorf Sputendorfer Straße .....	52
	<b>Teil III Wettbewerbsaufgabe .....</b>	<b>54</b>
III.1	Allgemeine Zielsetzungen / Leitlinien .....	54
III.2	Städtebau .....	54
	Entwicklung eines lebenswerten Quartiers mit vielfältigem Nutzungsmix .....	55
	Entwicklung eines nachhaltigen und vielfältigen Wohnquartiers .....	56
	Integration gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung von Lärmschutz und Wohnqualität .....	57
	Gestaltung eines attraktiven Nahversorgungszentrums für Stahnsdorf-Ost .....	58
	Integration von öffentlichen Einrichtungen – soziale und kulturelle Infrastruktur .....	58
	Integration der Planungen der DB AG zur S-Bahn .....	60
III.3	Freiraum, Umwelt und Energie .....	62
	Gestaltung eines grünen Stadtraums unter Berücksichtigung ausreichend bemessener Grünflächen .....	62
	Schaffung ansprechender Straßen- und Platzräume, Sicherheit im öffentlichen Raum .....	63
	Gestaltung vielfältiger Grünflächen mit unterschiedlicher Programmierung .....	63
	Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen .....	65
	Ansätze für ein Nachhaltigkeitskonzept .....	66
III.4	Verkehrliche Erschließung und Mobilität .....	67
	Erschließung des S-Bahnquartiers, Entwicklung eines Verkehrskonzepts .....	67
	Gestaltung des S-Bahnhofs und seines Umfelds zu einer Mobilitätsdrehscheibe .....	70
III.5	Umgang mit Ziel- und Flächenkonflikten .....	72
III.6	Städtebauliche Kennwerte .....	73
	<b>Teil IV Anhang .....</b>	<b>74</b>

IV.1 Digitale Anlagen ..... 74

## Anlass und Ziel

Mit dem bereits im Jahr 2020 erfolgten Bau der neuen Umgehungsstraße L 77n (neu) und der Umsetzung der seit längerem geplanten Anbindung an die derzeit in Teltow endenden S-Bahnlinien S 25 und S 26 rückt der Bereich rund um den zukünftigen S-Bahnhof in den Blickpunkt der Stahnsdorfer Gemeindeentwicklung.

Wie andere Gemeinden im Umland Berlins hat auch Stahnsdorf in den vergangenen Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum erlebt und seine Siedlungsfläche deutlich ausgeweitet. Im Jahr 2010 betrug die Bevölkerungszahl noch 14.210 Einwohner; 14 Jahre später sind es bereits 16.558 Einwohner (31.12.2024). Die Attraktivität Stahnsdorfs als Wohnort im Grünen in unmittelbarer Nähe zur Hauptstadt Berlin hält bis heute an und zwingt die Gemeinde dazu, sowohl verfügbare Wohnraumpotentiale zu aktivieren als auch die aus dem rasanten Bevölkerungswachstum resultierenden Verkehrsprobleme zu bewältigen.

Zusätzliche Baugebiete zu erschließen, erweist sich angesichts der steigenden Anforderungen an den Arten- und Freiraumschutz, die verkehrliche Anbindung und die Wohnqualität zunehmend als schwierig. Die S-Bahnverlängerung bietet nun die Möglichkeit, rund um den zukünftigen Endbahnhof ein verkehrlich gut angebundenes und attraktiv am Rand der Ortslage und dennoch zentral gelegenes Wohnquartier einschließlich der erforderlichen ergänzenden Angebote an Freiräumen sowie sozialer und gewerblicher Infrastruktur zu entwickeln.

Um die städtebauliche Qualität bei der Entwicklung des neuen Quartiers zu sichern, hat die Gemeinde Stahnsdorf die Durchführung eines offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs beschlossen. So soll ein zeitgemäßes, nachhaltiges und der zentralen Lage angemessenes städtebauliches Konzept für das insgesamt rd. 37 ha große Wettbewerbsgebiet gefunden werden, das sowohl die Wohnnutzung als auch gut angebundene gewerbliche Angebote, die zentralen Einrichtungen am zukünftigen S-Bahnhof einschließlich eines attraktiven Nahversorgungszentrums sowie nicht zuletzt die soziale und grüne Infrastruktur (Kita, Spielplätze, Freiräume etc.) berücksichtigt.

## **Teil I Verfahren**

### **I.1 Art des Verfahrens**

Die Auslobung erfolgt als einphasiger offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 sowie der Brandenburgischen „Arbeitshilfe Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“. Der Auslobung vorgelagert fanden im Sommer 2024 drei Beteiligungsveranstaltungen für Eigentümer und Eigentümerinnen, Anwohnende sowie Bürger und Bürgerinnen statt. Die Entwicklung des S-Bahnhofs und seines Umfelds wurde zudem Gegenstand eines eigens eingerichteten gemeindlichen „S-Bahnausschusses“.

Die im Vorlauf durchgeführte rd. zweijährige Sondierungs- und Abstimmungsphase mit der Kommunalpolitik, insbesondere dem S-Bahnausschuss, ausgewählten Trägern öffentlicher Belange sowie der Brandenburgischen Architektenkammer, wurde im Sommer 2025 abgeschlossen. Zusammen mit den Ergebnissen der Beteiligungsveranstaltungen entstanden hieraus wichtige Grundlagen für das Verfahren.

In der nun anstehenden Planungsphase werden in einem offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb zunächst grundsätzliche, nachhaltige und zukunftsweisende Ideen zur Entwicklung des Quartiers gesucht. Der anonyme offene Wettbewerb richtet sich an interdisziplinäre Planungsteams (Bewerbergemeinschaften) aus Stadtplanern/Stadtplanerinnen und/oder Architekten/Architektinnen sowie Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen. Die Entwürfe der Teilnehmenden werden nach Abgabe vorgeprüft und anschließend durch ein unabhängiges Preisgericht beurteilt.

Im Ergebnis sollen drei Preise sowie bis zu sieben Anerkennungen vergeben werden. Es ist vorgesehen, einen Preisträger mit einer Überarbeitung seiner Wettbewerbsarbeit sowie einer Vertiefung und Weiterentwicklung zu einem umsetzungsfähigen Rahmenplan zu beauftragen. Dieser Rahmenplan soll der Gemeinde anschließend als Grundlage für die Bauleitplanung dienen.

### **Ausloberin**

Ausloberin des Wettbewerbs ist die Gemeinde Stahnsdorf.

### **Kommunikation**

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Informationen und die Kommunikation während des Verfahrens erfolgen auf Deutsch.

Die Kommunikation mit den Teilnehmenden erfolgt ausschließlich über den Vergabemarktplatz des Landes Brandenburg.

## **I.2 Wettbewerbsteilnehmende**

### **Zulassungsbereich**

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

### **Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 Abs. 1 RPW 2013 Berggemeinschaften aus Stadtplanern/Stadtplanerinnen oder Architekten/Architektinnen mit Landschaftsarchitekten/Landschaftsarchitektinnen im Sinne von Ziffer 1 bis 3.

1. Natürliche Personen, die freiberuflich tätig und entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Stadtplaner/Stadtplanerin oder Architekt/Architektin bzw. Landschaftsarchitekt/Landschaftsarchitektin zu führen. Ist in dem Heimatstaat der Person die Berufsbezeichnung nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis für die o.g. Fachrichtungen verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG vom 07.09.2005 des Europäischen Parlaments und des Rates gewährleistet ist.
2. Juristische Personen, zu deren satzungsmäßigem Geschäftszweck die dem Projekt entsprechenden Fach-/Planungsleistungen gehören, sofern einer der Gesellschafter oder der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person, die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.
3. Bietergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen, sofern alle Partner die Anforderungen nach Ziffer 1 respektive 2 erfüllen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut § 4 Abs. 2 RPW 2013 fallen.

Der Nachweis der Teilnahmeberechtigung erfolgt zunächst durch eine Eigenerklärung im Rahmen der Verfassererklärung. Die Teilnahmeberechtigung ist im Falle einer Prämierung durch entsprechende Unterlagen (Kammerurkunde o.ä.) nachzuweisen.

Die Teilnahme erfolgt in eigener Verantwortung. Bei Zweifeln über die Teilnahmeberechtigung wird eine Rücksprache mit der Brandenburgischen Architektenkammer empfohlen. Die Teilnahmeberechtigung muss zum Zeitpunkt des Abgabetermins erfüllt sein.

Für die Bearbeitung der Aufgabe im Rahmen des offenen Wettbewerbs haben die teilnehmenden Planungsteams die Möglichkeit, auch Sonderfachleute aus dem Bereich Verkehrsplanung an den Planungsteams zu beteiligen. Ein Auftragsversprechen für den Bereich Verkehrsplanung entsteht durch diese Zusammenarbeit jedoch nicht.

## Prüfung der Teilnahmeberechtigung

Das Vorliegen der Teilnahmeberechtigung wird in Bezug auf die Verfassenden der prämierten Wettbewerbsbeiträge geprüft. Soweit ein Preisträger wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder Verstoßes gegen Wettbewerbsregeln nicht berücksichtigt werden kann, rücken ggf. weitere Preisträger sowie sonstige Teilnehmende in der durch das Preisgericht festgelegten Rangfolge nach, soweit das Preisgericht ausweislich des Protokolls nichts anderes bestimmt hat (vgl. § 79 Abs. 5 Satz 4 VgV; § 8 Abs. 1 RPW 2013).

### I.3 Preisgericht, Sachverständige und weitere Beteiligte

Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen	Torsten Becker, Stadtplaner Frankfurt am Main
	Isabel Mayer, Stadtplanerin Cottbus
	Gabriele Pütz, Landschaftsarchitektin Berlin
	Andreas Quednau, Architekt Berlin
	Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin Aachen
Stellvertretende Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen	Thomas Jansen, Stadtplaner Blumenthal
	Gerko Schröder, Landschaftsarchitekt Hamburg/Berlin
	Henner Winkelmüller, Architekt Berlin
Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen	Wolfgang Brenneis, Vorsitzender der Gemeindevertretung
	Cornelia Kümmel Gemeindevertreterin
	Michael Grunwaldt Gemeindevertreter
	Frank Piper Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereichsleiter Verkehrs- und Grünflächen

---

Stellvertretende Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen	Astrid Lorenz Gemeinde Stahnsdorf, Teamleiterin Kommunale Planung und Entwicklung  Harald Mushack Gemeindevertreter  Ines Pietsch Gemeindevertreterin  Frank Schütze Gemeindevertreter
Sachverständige	André Friedrich gemeindliche Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH  Carl Fellenberg Verkehrsplanung Landkreis Potsdam-Mittelmark  Anja Knoppke Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereichsleiterin Soziales  Thorsten Müller Verkehrsleiter regiobus Potsdam Mittelmark GmbH  Martin Schönberg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg  Jonas Stegner DB InfraGO AG  Thorsten Terfort Verkehrsplaner Stadt + Verkehr, Potsdam  Konstantin Völckers Gemeinde Stahnsdorf, Kommunale Planung und Entwicklung
Gäste	Steffen Pfrogner Brandenburgische Architektenkammer
Verfahrensbetreuung, Vorprüfung	Paul Jörke, BSM, Berlin  Cathleen Koroschetz, BSM, Berlin  Gregor Lehmann, BSM, Berlin

## I.4 Ablauf des Wettbewerbsverfahrens

### Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit der Auslobung ab dem 12. Januar 2026. Die wesentlichen Wettbewerbsunterlagen stehen allen interessierten Büros zugangsfrei zum Download auf dem Vergabemarktplatz des Landes Brandenburg unter der folgenden Adresse zur Verfügung:

<https://vergabemarktplatz.brandenburg.de/>

Dort stehen alle dem Wettbewerb zugehörigen Unterlagen bereit. Zu den jeweiligen Terminen werden die Zugänge zum Rückfragenbereich und ergänzende Wettbewerbsinformationen bereitgestellt. Wettbewerbsunterlagen können nur auf diesem Weg abgerufen werden. Eine Zusendung per Post oder E-Mail erfolgt nicht.

**Um eine reibungslose Kommunikation zwischen Wettbewerbsbetreuung und Teilnehmenden zu gewährleisten, wird dringend eine Registrierung der Teilnehmenden auf dem Vergabemarktplatz empfohlen. Die Registrierung ist nicht verpflichtend, nicht-registrierte Teilnehmende sind jedoch angehalten, sich über Änderungen/Ergänzungen selbständig zu informieren.**

Die Teilnahmeberechtigung wird im Zuge der Bereitstellung der Unterlagen nicht geprüft. Alle Teilnehmenden prüfen ihre Teilnahmeberechtigung selbständig. Eine Prüfung durch die Ausloberin erfolgt erst nach Abschluss des Wettbewerbs.

### Abgabe der Arbeiten

Die Abgabe der Beiträge erfolgt anonym. Die Pläne und sonstigen Unterlagen müssen bis spätestens 26. März 2026, 16:00 Uhr im Büro der Wettbewerbsbetreuung:

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

- Wettbewerb Stahnsdorf -

Katharinenstraße 19-20

10711 Berlin

**eingegangen** sein.

Es gilt **nicht** das Datum des Poststempels. Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden. Sie sind verantwortlich für den fristgerechten Eingang ihrer Wettbewerbsbeiträge.

Die Modelle sind auf Grundlage der zur Verfügung gestellten digitalen Daten auf selbstgefertigten Einsatzplatten zu erstellen. Sie müssen bis spätestens 6. Mai 2026, 16:00 Uhr im Büro der Wettbewerbsbetreuung (Adresse s. o.) **eingegangen** sein.

**Die Verfassenden tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen zu den genannten Terminen bis 16:00 Uhr vorliegen.**

Die Wettbewerbspläne sind gerollt in einer eckigen Versandbox einzureichen. Die ergänzenden Unterlagen (Verfassererklärung, Kenndatenübersicht, Datenträger) sind der Versandbox für die Pläne beizulegen. Das Modell ist in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung einzureichen.

Alle Wettbewerbsleistungen sind zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand **ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser**, aber mit der **Kennzahl** und dem Vermerk „**Wettbewerb S-Bahn-Quartier Stahnsdorf**“ bei der Wettbewerbsbetreuung (BSM, s.o.) einzureichen.

Bei Zustellung durch Post- oder Kurierdienst ist die Empfängerin als Absenderin anzugeben.

### **Kennzeichnung der Arbeiten**

Die Wettbewerbsarbeiten sind auf allen Stücken nur durch eine selbst gewählte, gleichlautende **Kennzahl** zu bezeichnen. Sie ist aus sechs arabischen Ziffern zu bilden und in einer Größe von 1 cm Höhe und 6 cm Breite auf jedem Plan, Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke, auf dem Modell an der Unterseite sowie auf jedem sonstigen Datenträger sowie auf den Umverpackungen der Einlieferungen anzubringen.

### **Ortsbesichtigung und Rückfragen**

Eine Ortsbesichtigung im Rahmen des Wettbewerbs findet nicht statt. Das Wettbewerbsgebiet ist jederzeit frei zugänglich.

Rückfragen im Rahmen des offenen Wettbewerbs sind bis zum 31. Januar 2026 über die Vergabepattform des Landes Brandenburg unter

<https://vergabemarktplatz.brandenburg.de/>

zu stellen.

Ein Rückfragekolloquium ist nicht vorgesehen. Die Besprechung der schriftlichen Fragen durch das Preisgericht erfolgt am 12. Februar 2026. Die Beantwortung erfolgt anschließend gesammelt und anonymisiert über den Vergabemarktplatz, im Falle von weiterem Klärungsbedarf bis spätestens nach Ablauf einer Woche.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Sitzung des Preisgerichts**

Um das Wettbewerbsverfahren transparenter zu gestalten und das Engagement von Bürgern und Bürgerinnen sowie Anwohnenden zu würdigen, werden in den Tagen vor der Preisgerichtssitzung die anonymisierten Arbeiten im Rahmen einer zugangsbeschränkten Ausstellung öffentlich präsentiert.

Alle Interessierten können im Rahmen der Ausstellung Kommentare zu den Arbeiten abgeben. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung und ein während der Ausstellung ermitteltes zusammenfassendes Stimmungsbild als Entscheidungshilfe vorgestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

**Die Anonymität der Wettbewerbsarbeiten bleibt bei der Veranstaltung gewahrt. Mitglieder des Preisgerichts, Gäste im Preisgericht sowie Mitarbeitende der teilnehmenden Planungsteams und deren Berater sowie alle sonstigen Personen, die Kenntnis von den Wettbewerbsarbeiten erlangt haben und nicht mit der Vorprüfung oder der Wettbewerbsbetreuung betraut sind, sind von der Teilnahme an der Ausstellung ausgeschlossen. Zur Gewährleistung der Anonymität erfolgt eine Registrierung der Besucher der Ausstellung. Die Anfertigung von Bild- und Videoaufnahmen ist nicht gestattet.**

**Durch ihre Unterschrift auf der Verfassererklärung verpflichten sich die Teilnehmenden, dass sie und alle Personen, die Kenntnis von der jeweiligen Wettbewerbsarbeit haben sowie mit diesen verwandtschaftlich, geschäftlich oder wirtschaftlich verbundene Personen nicht an der öffentlichen Veranstaltung teilnehmen.**

**Ein Verstoß führt zum Ausschluss des jeweiligen Wettbewerbsbeitrages vom Verfahren beziehungsweise zur Aberkennung eines verliehenen Preises oder einer Anerkennung.**

### **Sitzung des Preisgerichts**

Das Preisgericht tagt in einer voraussichtlich zweitägigen Sitzung am 28. und 29. Mai 2026. Die Preisgerichtssitzung findet unter Ausschluss der Öffentlichkeit und der Teilnehmenden statt.

Die Wettbewerbsbeiträge werden dem Preisgericht in nicht wertender Form durch die Vorprüfung vorgestellt. Im Anschluss daran berät das Preisgericht ohne Kenntnis der Verfassenden über die eingereichten Wettbewerbsarbeiten, vergibt die ausgelobten Preise und formuliert Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung.

### **Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten**

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden den Teilnehmenden und der Öffentlichkeit über die Presse, den Vergabemarktplatz des Landes Brandenburg sowie auf der Webseite der Gemeinde bekanntgegeben:

[www.stahnsdorf.de](http://www.stahnsdorf.de)

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Ergebnisse mit den Namen der Verfassenden, der Mitarbeitenden und Sonderfachleute öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Teilnehmenden, der Öffentlichkeit und der Presse rechtzeitig bekannt gegeben (§ 8 Abs. 1 RPW 2013).

## I.5 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Die Unterlagen des Wettbewerbs bestehen aus:

- Auslobungstext
- Rückfragen und Antworten (werden im Verfahrensverlauf noch ergänzt)
- Kennwertetabelle (xls)
- Datenschutzhinweise
- Verfassererklärung
- Übersichtsplan des Wettbewerbsgebiets
- Fotodokumentation
- Orthofotos
- Aktueller Planungsstand zum S-Bahnhof Stahnsdorf (pdf)

sowie den Unterlagen zur Bearbeitung:

- CAD-Dateien
  - Lageplan mit Wettbewerbsgebiet
  - Aktueller Planungsstand zum S-Bahnhof Stahnsdorf
  - Planunterlage L77
  - 3D Plangrundlage
  - Modellbaugrundlage

Zusätzlich werden ggf. weitere Materialien zur Information und zur Vertiefung der in der Auslobung dargestellten Themen zur Verfügung gestellt. Die vollständige Liste ist in Teil 5 der Auslobung zu finden.

Sollten einzelne Unterlagen zum Zeitpunkt der Auslobung noch nicht vorliegen, werden diese im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

### Hinweis

Alle Teilnehmenden des Verfahrens verpflichten sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an die Ausloberin abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbes zu löschen.

## I.6 Geforderte Leistungen

Bei Abgabe werden folgende Leistungen erwartet:

1. Städtebauliches Konzept im M 1:1.000 als Dachaufsicht mit Darstellung des Bebauungs- und des Freiraumkonzeptes (insb. Angabe der Geschosshöhe, Parzellierung, Freiraumzuordnung und -gestaltung, Eingänge, Zufahrten, Straßen- und Platzgestaltung etc.),

2. Darstellung des Wettbewerbsgebiets im städtebaulichen Kontext in geeignetem Maßstab in thematischen Einzeldarstellungen/ Funktionsdiagrammen zur Darstellung spezifischer Themen und der Vernetzung/Integration des Wettbewerbsgebiets in die Umgebung:
  - Schwarzplan, M 1:5.000
  - Höhenkonzept: Mindestens ein repräsentativer Schnitt durch das Quartier mit Darstellung der Gebäudehöhen, M 1: 1.000
  - Nutzungsstruktur (schematische Nutzungsdarstellung für Erd- und Obergeschosse (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, soziale Infrastruktur u. ä.), ggf. Darstellung von Kellergeschossen/Tiefgaragen
  - Bau- bzw. Realisierungsabschnitte unter Berücksichtigung der vorgegebenen Teilbereiche:
    - a. Westlich der L 77n und nördlich der S-Bahntrasse
    - b. Westlich der L 77n und südlich der S-Bahntrasse bis ca. Höhe Astenweg / Quermathe
    - c. Westlich der L 77n und südlich des Astenwegs / Quermathe bis Enzianweg
    - d. Östlich der L77n und nördlich der S-BahntrasseInnerhalb dieser vorgegebenen Teilbereiche können entwurfsabhängig ggf. zusätzliche Abschnitte definiert werden.
  - Verkehrs-/Mobilitätskonzept für ÖPNV, Kfz-, Fahrrad- und Fußverkehr (Mobilitätsdrehscheibe S-Bahnhof, Straßen- und Wegenetz, Erschließung von Grundstücken und Gebäuden, Anlieferung und Abfallentsorgung, Stellplätze, ggf. Quartiersgaragen/Mobilitätsstation in den Wohnquartieren, Flucht- und Rettungswege),
  - Freiraumstruktur (Freiraumzonierung, Darstellung von öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Bereichen - einschl. Dachflächenkonzept).
3. Für die Mobilitätsdrehscheibe S-Bahnhof: Darstellung der Freiraumgestaltung, der Verkehrsführung und der Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsarten; Berücksichtigung kurzer Umsteige- und Wegebeziehungen und der Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen. M 1:500
4. Für einen exemplarischen Planausschnitt: Darstellung von schematischen Grundrissen für die Erdgeschosszonen und von Gestaltungsvorschlägen für die angrenzenden Freiräume (einschl. Straßenraum), Herausarbeitung der Wechselbeziehungen zwischen innen und außen. M 1:500
5. Ansätze für ein ökologisches Nachhaltigkeitskonzept mit besonderer Berücksichtigung von Regenwassermanagement, Stadtklima, Pflanzenauswahl. (Schematische) Darstellung in geeigneten Grafiken/geeignetem Maßstab
6. Exemplarische skizzenhafte Darstellung eines Straßenraums

7. Zum Verständnis erforderliche weitere Details: Ansichten, Schnitte, Gestaltungsbeispiele für Teilbereiche in geeignetem Maßstab
8. Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten, getrennt von den Plänen)
9. Arbeitsmodell des Wettbewerbsgebiets im Maßstab 1:1.000 als einfach ausgeführtes Einsatzmodell
10. Ein Satz Prüfpläne mit eindeutig nachvollziehbarer Darstellung aller Angaben im Formular „städtebauliche Kenndaten“ (vgl. Anhang)

**Wichtig ist, dass die zugrundeliegende Leitidee des Entwurfs klar erkennbar und verständlich wird. Städtebauliche Detaillösungen sollen in erster Linie dem Funktionsnachweis der Leitidee dienen.**

Für die Darstellung der Leistungen stehen jedem Planungsteam max. zwei Rolltafeln mit einer Hängefläche von jeweils 1,90 m x 1,40 m (Breite x Höhe) zur Verfügung. Die Seiten des Erläuterungsbericht gem. Pkt. 8 werden auf die Stellwandfläche nicht angerechnet. **Diese Maximalmaße sind zwingend einzuhalten.**

Des Weiteren werden folgende Unterlagen von den Planungsteams gefordert:

- Ausgefülltes Formular „städtebauliche Kenndaten offener Wettbewerb“ (s. Anhang)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

in einem separaten Umschlag:

- Erklärung Entwurfsverfassende

### **Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form**

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf einem USB-Speicherstick zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- die Präsentationspläne als .pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi
- das ausgefüllte Formular „städtebauliche Kenndaten“ als .xls- sowie als pdf-Datei
- die Prüfpläne mit nachvollziehbarer Darstellung aller Angaben aus dem Formular „städtebauliche Kenndaten“ als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2019 oder tiefer) sowie als .pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300 dpi

**Alle eingereichten Unterlagen, Datenträger und Dateien sind mit der sechsstelligen selbstgewählten Kennzahl zu versehen.**

## Hinweise zu den zusätzlich geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout- oder Grafik-Programmen (z. B. InDesign, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl, mit der auch die ausgedruckten Pläne gekennzeichnet werden (z. B. 123456). Die darauf gespeicherten Dateien dürfen ebenfalls nur mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden und dürfen keine Hinweise auf die Verfasser enthalten. Die einzelnen Dateien auf dem Datenträger müssen wie folgt benannt werden:

Der erste Teil des Dateinamens soll aus der selbst gewählten Kennzahl bestehen, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z. B. „tif“. Der Dateititel soll nachvollziehbar den Inhalt der Datei wiedergeben.

Beispiele:

- 123456\_Präsentationsplan1.pdf
- 123456\_Kennwerte.xls

In den Dateinamen dürfen außer Unter- und Verbindungsstrichen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Die Datenträger sind Windows-kompatibel zu erstellen.

## Allgemeine Hinweise

### Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs außerhalb des Wettbewerbsverfahrens veröffentlicht werden, verstoßen gegen die im § 1 Absatz 4 und § 6 Absatz 2 RPW 2013 geforderte Wahrung der Anonymität und werden von der Beurteilung ausgeschlossen. **Dies gilt nicht für die Veröffentlichung im Rahmen der durch die Ausloberin durchgeführten öffentlichen Präsentation im Vorfeld der Preisgerichtssitzung.**

## Verfassererklärung

Für den Wettbewerb ist eine Verfassererklärung mit Eigenerklärung abzugeben (siehe Formblätter im digitalen Anhang).

Die Teilnehmenden versichern darin,

- die geistigen Urheber/Urheberinnen der Arbeit zu sein,
- gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt zu sein,
- dass keine Ausschlussgründe i.S.d. § 79 (2) der VGV oder der § 4 (2) der RPW 2013 vorliegen,

- mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fach- und termingerechten Auftragsdurchführung berechtigt und in der Lage zu sein.

Die Teilnehmenden versichern darüber hinaus, dass sie sowie ihnen verwandtschaftlich oder wirtschaftlich verbundene Personen nicht an der öffentlichen Präsentation im Vorfeld der Preisgerichtssitzung (vgl. Kap. 2.18) teilnehmen.

In der Verfassererklärung sind alle an der Erstellung des Beitrags beteiligten Mitarbeitende sowie alle Beratende, Sonderfachleute und Sachverständige anzugeben.

Die Nichtbeachtung führt zum Ausschluss der Teilnahme am Verfahren sowie zur Aberkennung eines ggf. verliehenen Preises/ einer ggf. vergebenen Anerkennung.

Die Entwurfsverfassenden haben die Erklärung mit ihren Anschriften in einem verschlossenen und blickdichten Umschlag abzugeben, der mit der gleichen Kennzahl versehen ist, mit der sie ihre Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet haben. Die Verfassererklärungen mit der Eigenerklärung sind **nicht** in digitaler Form einzureichen.

## 1.7 Vorprüfung und Beurteilungsverfahren

Für die zur Teilnahme am offenen Wettbewerb eingereichten Arbeiten findet vor der Preisgerichtssitzung eine Vorprüfung entsprechend Anlage VI RPW 2013 statt. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfer hinzugezogen werden.

### Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Abs. 2 der RPW 2013 sowie in der Anlage VI und VII der RPW 2013 dargestellt.

Die Beurteilungsmaßstäbe ergeben sich aus den Zielsetzungen der Aufgabenstellung sowie den Diskussionen im Rahmen der vorangegangenen Veranstaltungen. Bei der Vorprüfung und Beurteilung der Arbeiten sollen insbesondere die nachfolgend aufgeführten Kriterien Berücksichtigung finden, weitere ergeben sich aus der Diskussion der eingereichten Arbeiten.

Die Arbeiten sind insbesondere hinsichtlich ihrer Entwurfs- und Gestaltqualität sowie ihrer Nachhaltigkeit zu beurteilen. Der Aufgabe, einen attraktiven und realisierbaren Nutzungsmix und eine dem Wettbewerbsgebiet angemessene städtebauliche Dichteverteilung zu finden kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Bewertet werden im Einzelnen:

- Leistungs- und Programmerfüllung (formale Leistung)
- Leitidee des Entwurfs
- Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption

- Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept
- Gestaltung der Teilbereiche/Teilquartiere;  
Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung
- Funktionsfähigkeit und Gestaltqualität der Entwicklungsabschnitte sowohl in den  
Zwischenzuständen als auch im Gesamtquartier
- Vielfalt des Wohnungsangebots und Wohnwert
- Atmosphäre/Freiraumqualität
- Lage, Größe und Zuschnitt der Grün- und Freiflächen sowie deren  
Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt
- Ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit des Gesamtkonzeptes
- Erschließungskonzept für die beiden Teilbereiche nördlich und südlich der S-  
Bahntrasse
- Lage, Funktionalität und Gestaltung der Mobilitätsdrehscheibe mit S-Bahnhof und  
Busbahnhof sowie dessen Integration in das Gesamtkonzept
- Realisierbarkeit (insb. technische, planungsrechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit)

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

### **Ausschlusskriterien / Verstoß gegen bindende Vorgaben**

Es werden keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013, § 5, Abs. 1 und § 6, Abs. 2 formuliert.

## **I.8 Preise und Anerkennungen**

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013, § 7, Absatz 2) ist auf der Grundlage des Merkblatts 51 der Architektenkammer BaWü ermittelt worden. Die Einstufung der Planung erfolgte als „mittlere Anforderungen“.

Für den offenen Wettbewerb steht bei einer Wettbewerbsfläche von rd. 37 ha (einschl. der nicht zu überplanenden Bahnflächen und Straßenverkehrsflächen der L 77) eine Preissumme von 124.000 € (netto) zur Verfügung. Die Preissumme teilt sich wie folgt auf:

- Erster Preis: 45.000 €
- Zweiter Preis: 27.000 €

- Dritter Preis: 17.000 €
- Anerkennungen in einer Gesamthöhe von: 35.000 €  
(zu vergeben für bis zu sieben Beiträge mit einer Anerkennung von je mindestens 5.000 €)

Das Preisgericht kann gem. § 7 RPW 2013 durch einstimmigen Beschluss eine abweichende Verteilung der Preissumme beschließen. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % ist in den Preisgeldern und Anerkennungen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmenden zusätzlich ausbezahlt. Darüber hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen.

Der Preissumme liegt die Ermittlung eines Auftragswertes für die städtebauliche Rahmenplanung gem. Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg zugrunde.

## **I.9 Weitere Bearbeitung, Verhandlungsverfahren**

Die Gemeinde plant im Anschluss an den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb die Überarbeitung eines Wettbewerbsbeitrags und die Weiterentwicklung dieses Entwurfs zu einem städtebaulichen Rahmenplan mit Freiraumplanung. Hierzu ist vorgesehen, einen der Preisträger mit der Rahmenplanung zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht und der Preisträger eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet. Voraussetzung für die Beauftragung ist, dass die Finanzierung der Planung durch die Ausloberin gesichert ist.

Grundlage der Vergabe ist die VgV. Die Ausloberin verhandelt zunächst mit dem Planungsteam, das mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde. Sollten der Beauftragung der Träger des 1. Preises wichtige Gründe entgegenstehen, werden alle Preisträger zu einem Verhandlungsverfahren nach VgV aufgefordert.

Die Ausloberin behält sich die Möglichkeit der Zuschlagserteilung auf das Erstangebot vor.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des beauftragten Planungsteams bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrundeliegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

### **Leistungszeitraum und Leistungsbild Rahmenplanung**

Für die Bearbeitung des Rahmenplans ist ein Zeitraum von ca. 12 Monaten vorgesehen. Das Leistungsbild des Rahmenplans umfasst i. W. folgende Leistungen:

- Ausarbeitung und Weiterentwicklung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts zum Entwurf unter besonderer Berücksichtigung der Empfehlungen und Hinweise des Preisgerichts, der Abstimmung mit der Gemeinde sowie der Inhalte in der weiteren Planung noch zu erstellender Fachbeiträge (insb. Verkehr, Regenwasser, Umwelt)
- Anpassung der sektoralen Pläne und Darstellungen an den Entwurf
- Darstellung eines Realisierungskonzeptes mit Definition von Realisierungsphasen in Abstimmung mit der Gemeinde
- Maßnahmenübersicht für alle für die Umsetzung des Entwurfs erforderlichen gemeindlichen Einzelmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der mit der Realisierungsphasen
- Flächenermittlung und Darstellung der städtebaulichen Kennwerte
- Überarbeitung des städtebaulichen Modells auf Grundlage des Entwurfs
- Regelmäßige Abstimmung mit der Auftraggeberin (Gemeinde Stahnsdorf) und weiteren Beteiligten (z. B. Eigentümer, Anwohnende, Behörden, Fachplaner/-planerinnen) in zehn Terminen
- Präsentation des Entwurfs in politischen Gremien in drei Terminen
- Betreuung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. Konzept der Verfasser (im Verhandlungsverfahren durch die Preisträger zu erstellen, s.u.: Zuschlagskriterium C)

## Eignungskriterien

Von den Preisträgern sind nach Abschluss des Wettbewerbs und vor den Vergabeverhandlungen folgende Eignungskriterien nachzuweisen:

### 1. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/ Architektin oder Stadtplaner/ Stadtplanerin sowie der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt/ Landschaftsarchitektin durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder Kopie einer Bescheinigung der jeweiligen Architektenkammer, die nicht älter als 2 Jahre ist (Stichtag ist der 12. Januar 2026).
- Referenznachweis Städtebau:  
Ein Projekt im Bereich integrierter städtebaulicher Planungen (Rahmenplan, Masterplan o.ä.) für ein Wohnquartier mit Mischnutzungsanteil mit einer Plangebietsgröße von mindestens 5 ha., letzte erbrachte Teilleistung nach dem 01.01.2016, mit Angabe des Auftraggebers.
- Referenznachweis Landschaftsarchitektur:  
Ein Projekt im Bereich der Landschaftsplanung für ein zusammenhängendes Freiraumsystem im Zuge städtebaulicher Planungen (Rahmenplan, Masterplan o.ä.) für ein Wohnquartier mit Mischnutzungsanteil mit einer Plangebietsgröße von mindestens 5 ha

und einem Freiraumanteil (ohne Straßenräume) von mindestens einem Hektar, letzte erbrachte Teilleistung nach dem 01.01.2016, mit Angabe des Auftraggebers.

Der Nachweis der Referenzen erfolgt in Form je eines Referenzblattes (Hinweis: als nachgewiesen gilt die Referenz, wenn die Bearbeitung des Projekts zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Wettbewerbsverfahrens abgeschlossen ist).

## 2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Berufshaftpflichtversicherung

Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung entsprechend der „Satzung der Brandenburgischen Architektenkammer zum Umfang des Versicherungsschutzes der Pflichtversicherung zur Berufshaftpflicht“. Die Mindestversicherungssumme bei der Berufshaftpflichtversicherung beträgt demnach bei Sachschäden 250.000 Euro je Versicherungsfall und 500.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres, bei Personenschäden 1.500.000 Euro je Versicherungsfall und 3.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres.

Nach Abschluss des Wettbewerbs ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu erbringen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren Deckungssummen vorliegt, ist zusätzlich eine Eigenerklärung, diese Versicherung im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen zu erhöhen, beizufügen.

Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträgern, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.

## Zuschlagskriterien

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens für die Beauftragung mit der Rahmenplanung sind **auf Aufforderung durch die Ausloberin** (Gemeinde Stahnsdorf) die Nachweise für die Teilnahmeberechtigung und die Eignung zu erbringen.

Darüber hinaus werden **auf Aufforderung durch die Ausloberin** Angaben zur Zusammenstellung und Qualifikation des Planungsteams und zur Bearbeitung der Aufgabe sowie ein verbindliches Honorarangebot abgefragt, die durch die Ausloberin nach einem Punktesystem bewertet werden. Die maximale Gesamtpunktzahl beträgt 100 Punkte. Die Gesamtbewertung der Zuschlagskriterien ist wie folgt gewichtet:

- **Kriterium A – Wettbewerbsergebnis**

Die Platzierung im Wettbewerb ist ein wesentliches Bewertungskriterium und geht mit 50 % in die Gesamtbewertung ein. Maximal 50 Punkte werden wie folgt vergeben:

Punkte gesamt	Platzierung im Wettbewerb
Max. 50	
50	Erster Preis
35	Zweiter Preis
25	Dritter Preis

Vergibt das Preisgericht mit der hierfür vorgeschriebenen Einstimmigkeit weitere Preise, so wird ein 4. Preis mit 10 Punkten bewertet.

- **Kriterium B - Personalkonzept**

Das Personalkonzept umfasst die berufliche Qualifikation und Erfahrung der Projektleiter und des gesamten Projektteams.

Dieses Kriterium geht mit 5 % und 5 erreichbaren Punkten in die Gesamtbewertung ein.

- **Kriterium C – Bearbeitungs- und Beteiligungskonzept, Ablauf- und Zeitplanung**

Für die Bearbeitung der Rahmenplanung über einen Zeitraum von rd. 12 Monaten ist ein Bearbeitungskonzept mit der Darstellung der Arbeitsabläufe, wesentlicher „Meilensteine“, der Integration und Formatierung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der relevanten Träger öffentlicher Belange, von Konzepten zur Entscheidungsfindung mit der Auftraggeberin sowie der angestrebten Zeitplanung einzureichen.

Das Bearbeitungs- und Beteiligungskonzept einschließlich der Ablauf- und Zeitplanung geht mit 15 % (15 Punkte) in die Gesamtbewertung ein.

- **Kriterium D - Honorarangebot**

Die infrage kommenden Planungsteams werden aufgefordert, ein durch die Ausloberin zur Verfügung gestelltes Preisblatt mit Angabe verbindlicher Pauschalpreise für die Leistungen der Rahmenplanung auszufüllen. Anzugeben sind neben den Preisen für die einzelnen Leistungen auch die gesamten Nebenkosten, der jeweils veranschlagte Zeitaufwand (in Arbeitsstunden) und der angewandte Stundensatz.

Bewertet werden zudem der Projektstundensatz sowie die Annahmen zum Arbeitsaufwand für die einzelnen Leistungspositionen.

Das Honorarangebot geht mit 30 % bzw. maximal 30 Punkten in die Gesamtbewertung ein.

Die Kriterien können nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und vor Beginn des Verhandlungsverfahrens überarbeitet bzw. konkretisiert werden. Die Gewichtung der Kriterien kann jedoch nicht verändert werden.

## **I.10 Richtlinien für Wettbewerbe**

Dem offenen Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie die Brandenburgische „Arbeitshilfe Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)“ zugrunde, soweit in dieser Auslobung nichts anderes ausgeführt ist.

Die Brandenburgische Architektenkammer wirkte vor dem Wettbewerb beratend mit und begleitet das Verfahren auch im weiteren Verlauf. Der Wettbewerb wird bei der Brandenburgischen Architektenkammer unter der Nummer AKBbg W2025/08 registriert. Mit der Registrierung wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen den Richtlinien entsprechen. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber gemäß § 9 RPW 2013 werden angewandt.

### **Einverständnis**

Alle Teilnehmenden, Beratenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständigen, Gäste und die Vorprüfung erkennen durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren den Inhalt der vorliegenden Auslobung, die Teilnahmebedingungen und die Anwendung der RPW 2013 als verbindlich an. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Ergebnisse, dürfen nur über die Gemeinde Stahnsdorf abgegeben werden.

### **Datenschutz**

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Gemeinde Stahnsdorf angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten des Wettbewerbs Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (siehe Anhang) sind zu beachten.

Alle Teilnehmenden, Beratenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständigen und Gäste sowie die Vorprüfung und die Wettbewerbsbetreuung willigen durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit o. g. Wettbewerb bei der Gemeinde Stahnsdorf und der Wettbewerbsbetreuung in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Kammermitgliedschaft sowie die Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung bzw. durch formlose schriftliche Mitteilung an die Ausloberin).

### **Einverständniserklärung für Bild- Ton- und Videoaufnahmen sowie deren Veröffentlichung**

Im Rahmen der Veranstaltungen können durch die bzw. im Auftrag der Ausloberin Foto- und ggf. auch Ton- oder Video-Aufnahmen angefertigt und im Rahmen der Dokumentation des Verfahrens ggf. veröffentlicht werden. Alle Teilnehmenden, Beratenden, Mitglieder des Preisgerichts, Sachverständigen, Gäste und die Vorprüfung erklären sich durch ihre Beteiligung bzw. Mitwirkung am

Verfahren mit einer solchen Veröffentlichung von im Rahmen der Veranstaltungen des Wettbewerbs gefertigten Bild-, Ton- und Videoaufnahmen einverstanden. Diese Einwilligung gilt auch unbeschränkt für die Nutzung - Veröffentlichung, Verbreitung, Nutzung, Bearbeitung und Weitergabe - in Digitalform und Printform durch die Ausloberin, die Fotografen und die Veranstalter und deren Beauftragte. Die Einwilligung ist zeitlich sowie örtlich nicht beschränkt und gilt für alle Vertriebs- und Veröffentlichungsformen. Auf die zukünftige Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen gegen die vorbezeichnete Verwendung der Bildnisse wird verzichtet.

**Dies gilt ausdrücklich nicht für die öffentliche Präsentation der Arbeiten im Vorfeld der Preisgerichtssitzung. Ton- und Bildaufnahmen dieser Veranstaltung sind ausdrücklich untersagt, um die Anonymität der Arbeiten zu gewährleisten.**

### **Eigentum und Urheberrecht**

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Verfassenden erhalten.

Die Ausloberin ist berechtigt, die Arbeiten ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen, zu veröffentlichen (auch über Dritte) und hierfür zu bearbeiten. Die Namen der Verfassenden werden dabei genannt.

### **Rückgabe der Wettbewerbsarbeiten**

Die prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der auslobenden Stelle vernichtet.

Für die nicht prämierten Präsentationsmodelle äußern sich die Verfasser in der Verfassererklärung, ob Interesse an einer Rücksendung der Modelle besteht. Die Rücksendung erfolgt nur auf Bestätigung und nur dann, wenn die Modelle in transportgerechter und wiederverwendbarer Verpackung eingereicht wurden. Erfolgt keine Bestätigung, werden die nicht prämierten Modelle vernichtet.

### **Haftungsausschluss**

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Die Ausloberin übernimmt jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

## **Vergabekammer**

Öffentliche Aufträge, die gemäß den Vergabevorschriften der EU vergeben werden müssen, unterliegen einem Rechtsschutzverfahren. Für die öffentlichen Auftraggeber des Landes Brandenburg wird dieses Verfahren vor der Vergabekammer des Landes Brandenburg geführt.

Vergabekammer des Landes Brandenburg  
Heinrich-Mann-Allee 107

14473 Potsdam

Tel. +49(0)49 331 8661719

Fax +49(0)49 331 8661652

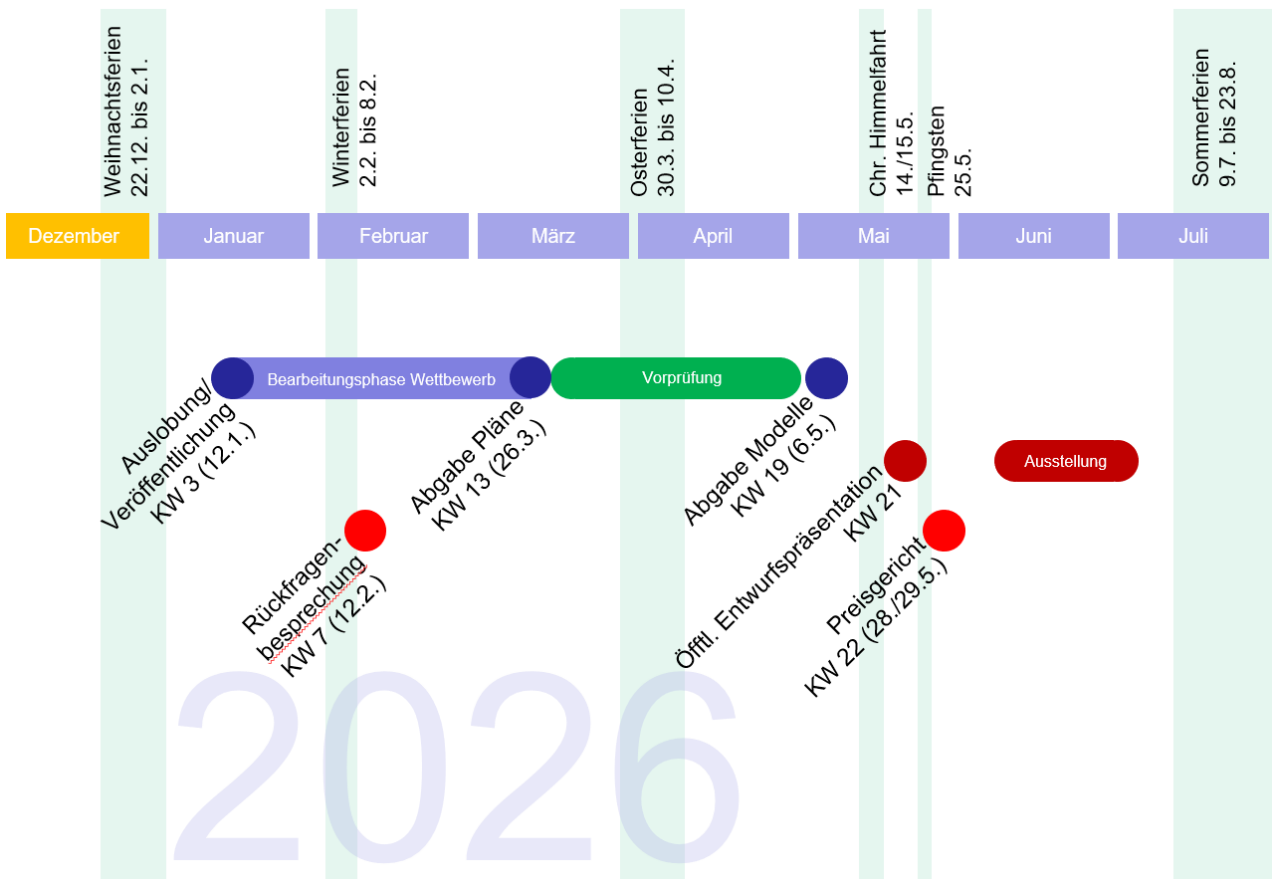
## **Einlegung von Rechtsbehelfen**

Die Wettbewerbsteilnehmenden können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Ein Nachprüfungsantrag gegenüber der Vergabekammer des Landes Brandenburg aufgrund eines erkannten Verstoßes gegen die Vergabevorschriften ist gemäß § 160 GWB nur zulässig, wenn der/die Antragstellende diesen zuvor unverzüglich, spätestens aber innerhalb von zehn Kalendertagen bei der Vergabestelle der Gemeinde Stahnsdorf, gerügt hat. Hilft die Ausloberin der Rüge nicht ab, so hat der/die Antragstellende innerhalb einer Frist von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung der Ausloberin, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, den Antrag bei der Vergabekammer des Landes Brandenburg einzureichen.

Auf Wunsch steht den Teilnehmenden und der Ausloberin der Ausschuss für Wettbewerbs- und Vergabewesen der Brandenburgischen Architektenkammer für Beratungen zur Verfügung.

## I.11 Zusammenfassung der Termine

Veröffentlichung der Auslobung	12. Januar 2026
Ende der Frist für Rückfragen	31. Januar 2026
Besprechung der Rückfragen im Preisgericht	12. Februar 2026
Beantwortung der Rückfragen	7./8. KW 2026
Abgabe der Pläne	26. März 2026
Abgabe der Modelle	6. Mai 2026
Öffentliche Entwurfspräsentation	21. KW 2026
Preisgerichtssitzung	28./29. Mai 2026



## Teil II Situation und Planungsvorgaben

### II.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### Allgemein

Die ca. 49 km<sup>2</sup> große amtsfreie Großgemeinde Stahnsdorf, bestehend aus den vier Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark und zählt ca. 16.500 Einwohner (Stand 2024). Die Gemeinde liegt im Siedlungsgefüge zwischen den Städten Berlin und Potsdam und verfügt über eine enge funktionale und strukturelle Verflechtung mit den umliegenden Kommunen.

Nördlich des Gemeindegebiets grenzt in direkter Nachbarschaft die Gemeinde Kleinmachnow, im Osten die Stadt Teltow und die Gemeinde Großbeeren, im Süden die Stadt Ludwigsfelde und die Gemeinde Nuthetal sowie im Westen die Landeshauptstadt Potsdam an. Der Teltowkanal bildet zwischen den Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf eine zusätzliche räumliche Trennung.

#### Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich südöstlich des historischen Dorfkerns im Ortsteil Stahnsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 37 ha. Es ist weitestgehend unbebaut und liegt derzeit brach oder wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist nur vereinzelt, insbesondere im Bereich der zukünftigen S-Bahntrasse sowie am nördlichen Übergang zur Bestandsbebauung, mit Gehölzbeständen bestückt. Im Nordosten umfasst das Wettbewerbsgebiet geringfügig Verkehrsflächen der L77. Im Norden wird das Wettbewerbsgebiet von der Bebauung südlich der Mühlenstraße, im Osten von der Ruhlsdorfer Straße sowie der L77, im Süden vom Enzianweg und im Westen vom Crocusweg und von der Sputendorfer Straße sowie vom Friedhof Stahnsdorf räumlich abgegrenzt. Eine wichtige Charakteristik des Wettbewerbsgebiets ist der gradlinige bewaldete Grünzug, der für die zukünftige S-Bahntrasse von jeglicher Bebauung freigehalten wurde und zukünftig als Bahnfläche dienen wird. Er unterteilt das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilraum.

Der nördliche Teil, an welchen nordwestlich der Evangelische Friedhof Stahnsdorf angrenzt, ist durch Wiesen- und Grasflächen sowie vereinzelte Baumgruppen gekennzeichnet. Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung grenzt in nördlicher und westlicher Richtung an und bildet die räumliche Grenze des nördlichen Teilraums des Wettbewerbsgebiets.

Der südliche Teil des Wettbewerbsgebiets ist hauptsächlich als Ackerland genutzt und bietet in Richtung Süden einen Blick auf weitläufige Frei- und Ackerflächen.

#### Historische Entwicklung

Der heutige Ort Stahnsdorf wurde erstmals 1264 urkundlich erwähnt und gliederte sich in einen slawischen und einen deutschen Teil. Im 13. Jahrhundert bestand das Angerdorf aus der im selben Jahrhundert errichteten Dorfkirche und dem Dorfkern, der an einer Verbindungsstraße nach

Spandau gelegen war. Bis heute ist der historische Dorfkern im Ortsbild ablesbar und steht unter Denkmalschutz.

Das einstige Bauerndorf erfuhr im 30-jährigen Krieg eine schwere Zerstörung und verlor den Großteil seiner Bevölkerung. Bereits im Laufe des 15. Jahrhunderts war die niedersorbische Sprache verloren gegangen.

Erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts erholte sich die Einwohnerzahl und das Dorf war von einem rasanten Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Anfang des 20. Jahrhunderts bestand der Ort aus 93 Häusern, welche sich bis zum Jahr 1931 auf 179 Häuser nahezu verdoppelten. Mit Stand 1933 betrug die Einwohnerzahl 3071 Einwohner.

Dieser demografischen Entwicklung liegen verschiedene Entwicklungsimpulse zugrunde, wie beispielsweise der Bau des Teltowkanals Anfang des 20. Jahrhunderts sowie die Elektrifizierung der Dampfstraßenbahn von Lichterfelde bis zum Ortseingang Stahnsdorfs 1906. Mit der Niederlassung der Boschwerke in der Nachbarkommune Kleinmachnow und der Eröffnung des Südwestkirchhofs mit einhergehender Bahnverbindung nach Berlin gab es weiteren Bevölkerungszuwachs (siehe nachfolgenden Exkurs). Infolgedessen entstanden in den 1920er und 1930er Jahren Eigenheimsiedlungen. Das einstige Bauerndorf entwickelte sich zu einem Berliner Vorort.

Die bis dahin dynamische Bevölkerungsentwicklung kam zu einem plötzlichen Stopp, als Stahnsdorf ab 1935 als Standort der Wehrmacht und nach dem 2. Weltkrieg bis 1992 als Standort der sowjetischen Armee genutzt wurde.

Mit dem Fall der Mauer gingen erneut Entwicklungsschübe aufgrund der vorteilhaften Nähe zu Berlin einher. Zahlreiche Gewerbeniederlassungen und die Entwicklung weiterer Einfamilienhaus-siedlungen (bspw. Grashüpferviertel) verstärkten das Einwohnerwachstum in dieser Zeit. 2001 erfolgte die Eingemeindung der Gemeinden Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf zur amtsfreien Großgemeinde Stahnsdorf.

### Exkurs: S-Bahn in Stahnsdorf

Die Gemeinde Stahnsdorf kann auf viele Entwicklungsimpulse zu Beginn des 20. Jahrhunderts zurückblicken. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Entscheidung der Berliner Stadtsynode zu, Acker-, Wald- und Wiesenflächen auf der Gemarkung Stahnsdorf zu erwerben und im Jahr 1902 einen Zentralfriedhof anzulegen, um die Berliner Friedhöfe zu entlasten. Im Zuge dieser Entwicklung kaufte man drei große Flächen im Umland auf, auf denen später die drei Zentralfriedhöfe Nordkirchhof in Mühlenbeck, Ostkirchhof in Ahrensfelde und schließlich der Südwestkirchhof in Stahnsdorf entstehen sollten. Vollständig realisiert wurde jedoch nur der Friedhof in Stahnsdorf.

Zur Erschließung und Anbindung des Südwestkirchhofes wurde eine Bahnstrecke zwischen Berlin-Wannsee und Stahnsdorf errichtet. 1913 wurde die sogenannte Friedhofsbahn, die hauptsächlich von Besuchern des Friedhofs sowie für den Leichentransport genutzt wurde, eröffnet. Die ab 1928 in das elektrifizierte S-Bahn-Netz integrierte Friedhofsbahn verlief hauptsächlich gradlinig als eingleisige Hauptbahn durch den Düppeler Forst und überquerte den Teltowkanal.

Mit der Sprengung der Teltowkanalbrücke musste der Betrieb zwischen 1945 und 1948 unterbrochen werden, bevor er 1949 wieder aufgenommen werden konnte. Mit dem Bau der Berliner Mauer 1961 erfolgte die erneute Betriebseinstellung. Stahnsdorf verfügt seitdem über keinen Bahnanschluss mehr.

Obwohl im Einigungsvertrag die Wiederherstellung von durch den Mauerbau unterbrochenen Bahnstrecken beabsichtigt war, verhinderten verschiedenste Faktoren deren Umsetzung. Zum einen hatte man die Bahnhöfe Dreilinden und Stahnsdorf abgerissen bzw. gesprengt. Hinzu kam die Verlegung der Bundesautobahn 115 zu DDR-Zeiten, die die Streckenführung abermals unterbrochen hatte. Eine Klage der evangelischen Kirche, den Wiederaufbau der Friedhofsbahn anzustreben, scheiterte vor dem Berliner Verwaltungsgericht.

Dennoch führte die DB-Engineering und Consulting 2016 eine von den Kommunen Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow beauftragte Machbarkeitsstudie zur Wiederherstellung und Verlängerung der Friedhofsbahn bis zum S-Bahnanschluss in Teltow durch. In der Studie werden drei Teilabschnitte für die Realisierung einer eingleisigen, im 20-Minutentakt verkehrenden S-Bahn definiert. Der erste Teil umfasste die Verlängerung der S-Bahn bis zu einem neuen S-Bahnhof Sputendorfer Straße (Projektname). Die letzten zwei Abschnitte befassen sich mit der eigentlichen Wiederherstellung des ursprünglichen Streckenverlaufs der Friedhofsbahn.

Während der zweite und dritte Abschnitt der Herstellung der Friedhofsbahn aufgrund von aufwendigen Brückenbauten und Entschädigungszahlungen besonders kostspielig wären, wird derzeit die Realisierung des ersten Abschnitts – die Verlängerung vom S-Bahnhof Teltow bis zur Sputendorfer Straße in Stahnsdorf – als zweigleisige Strecke vorbereitet. Eine mit dem Land Brandenburg abgestimmte Vorzugsvariante wurde durch die DB AG vorgestellt und sieht am Bahnhof Sputendorfer Straße einen Mittelbahnsteig mit zwei Gleisen sowie eine viergleisige Abstellanlage mit weiteren Betriebseinrichtungen parallel zur Strecke vor. Mit einer Betriebsaufnahme der Strecke von Teltow Stadt bis Stahnsdorf Sputendorfer Straße ist nach aktueller Planung ab ca. 2032 zu rechnen.

## **Bebauungsstruktur**

### **Im Wettbewerbsgebiet**

Im Wettbewerbsgebiet selbst ist keine Bebauung vorhanden.

### **In unmittelbarer Umgebung**

Im Norden des Wettbewerbsgebiets erstreckt sich entlang der Mühlenstraße eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Große Hausgärten schaffen eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur und sind charakteristisch für die offene Bauweise. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser sind vereinzelt vorzufinden. Die Dachlandschaft ist von roten und grauen/schwarzen Ziegeldächern geprägt, die teilweise mit Solaranlagen ausgestattet sind. Die einzigen auffälligen Ausnahmen davon bilden der neue Schulcampus Lindenhof sowie eine Sporthalle mit Tennis, Badminton und einem Fitnessstudio („Fit 2000“) am nördlichen Wettbewerbsgebietsrand.

Das im Osten angrenzende Gewerbegebiet „Technopark“ ist geprägt durch massige, großflächige Gebäudekubaturen. Größtenteils bestimmen Lager- und Produktionshallen und Gebäude mit Büro- und Gewerberäumen – meistens mit Flachdach – das Erscheinungsbild. Die Traufhöhe der Gebäude beträgt hier maximal 15 m.

Im Westen schließt das Wettbewerbsgebiet an ein Wohngebiet mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung an. Auch dieses ist stark durchgrünt und in offener Bauweise realisiert worden. Wie bereits im Norden des Wettbewerbsgebiets finden sich auch hier vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldächern und Hausgärten.

Lediglich westlich der Sputendorfer Straße weicht die Bebauung mit zahlreichen Reihenhauszeilen stärker vom ortstypischen Bild ab.

In der unmittelbaren Umgebung des Wettbewerbsgebiets befinden sich zwei Projekte in der Planung: Auf einem Teil der östlich der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Gewerbeflächen soll in den kommenden Jahren ein Seniorenwohn- und -pflegeheim errichtet werden. Zudem plant der Eigentümer der Sporthalle „Fit 2000“, die Halle aufzugeben und die Fläche zu einem Wohngebiet mit Reihenhäusern zu entwickeln.

## **Eigentumsverhältnisse**

Weite Teile des Wettbewerbsgebiets befinden sich im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer. Teilweise handelt es sich hier um ortsansässige Privatpersonen, teilweise um professionelle Investoren mit eigenen Entwicklungsinteressen.

Die Flächen östlich der L 77n befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf. Die Gemeinde erwägt, auf Teilen dieser Flächen durch ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft sozialen Wohnungsbau umzusetzen.

## **II.2 Denkmalschutz**

### **Bodendenkmäler, denkmalgeschützte Bauwerke**

#### **Im Wettbewerbsgebiet**

Im Wettbewerbsgebiet selbst sind keine denkmalgeschützten Bauwerke zu verorten, die es in der Planung zu berücksichtigen gälte. Lediglich im nördlich angrenzenden Wohnquartier sind zwei Bodendenkmale vorzufinden, welche geringfügig in das Wettbewerbsgebiet hineinragen:

- Bodendenkmalnummer 30463: Gräberfeld Bronzezeit
- Bodendenkmalnummer 30464: Siedlung Bronzezeit

Bei diesen handelt es sich um Funde, welche die Existenz einer Besiedlung des Gebiets während der Jungsteinzeit und Bronzezeit und somit weit vor der ersten schriftlichen Erwähnung des Dorfes im Jahr 1264 nachweisen.



### In unmittelbarer Umgebung

Wichtig hervorzuheben ist zudem der Denkmalsbereich des historischen Dorfkerns, der unter anderem die denkmalgeschützte Feldkirche aus dem 13. Jahrhundert, den Dorfanger bzw. Dorfplatz und weitere den Platz säumende, denkmalgeschützte Dorfhäuser umfasst. Der „Dorfanger Stahnsdorf“ befindet sich wenige Gehminuten nördlich des Wettbewerbsgebiets.

- Denkmalsbereich „Dorfanger Stahnsdorf“ (durch Satzung geschützter Denkmalsbereich)
- Dorfkirche Stahnsdorf, Feldsteinbau aus dem 13. Jh., eine der ältesten Dorfkirchen in der Mark Brandenburg, Wiederaufbau nach 30-jährigen Krieg
- Friedhofskapelle auf dem Südwestfriedhof nach Entwürfen von Gustav Werner in Anlehnung an norwegische Stabkirchen, erbaut 1908 bis 1911

## Parks und Grünanlagen

### Im Wettbewerbsgebiet

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten öffentlichen oder privaten Parkanlagen.

### In unmittelbarer Umgebung

- Südwestkirchhof, Friedhof der Berliner Stadtsynode (denkmalgeschützt)
- Wilmersdorfer Waldfriedhof Güterfelde (denkmalgeschützt)
- Wilmersdorfer Waldfriedhof Stahnsdorf (denkmalgeschützt)

## II.3 Grün- und Freiflächen, Wasser, Klima

### Freiraumstruktur, Versiegelung, Vegetation

#### Im Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet weist nahezu keine Versiegelung auf, da es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Acker- oder Grün- bzw. Brachflächen handelt. Die einzige Versiegelung geht aus der bereits bestehenden Verkehrsinfrastruktur hervor, die in das Wettbewerbsgebiet mit einbezogen wird. Die Freiraumstruktur gliedert sich in drei verschiedene Teilbereiche. Südlich der Bahntrasse befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, die zwar unversiegelt sind, jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keinen hohen Biodiversitätsgrad aufweisen.

Die Fläche nördlich der Bahntrasse ist unbebaut und liegt brach. Sie hat nur eine geringe Bedeutung als Rückzugs- und Erholungsort. Am nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets, angrenzend an die Wohnbebauung, sind laut Biotopkartierung Intensivgrasland und Intensivweiden sowie vereinzelt Nadel-Laub-Mischbestände vorzufinden.

Auf der noch unbebauten Bahntrasse wachsen gruppenweise Laubholzbestände und kleinflächig auch Vorwälder frischer Standorte. Weitere Gehölze befinden sich auf den Flächen am südlichen Ende der Schulzenstraße sowie zwischen der Ruhlsdorfer Straße und der L77n.

Geologische Untersuchungen des Wettbewerbsgebiets weisen auf einen sandigen, schwach kiesigen bis kiesigen Boden hin.

#### In der näheren Umgebung

Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets befinden sich weitere innerörtliche Grünflächen, die als wichtige Freizeit- und Naherholungsorte fungieren. Zu erwähnen sind insbesondere der Annawald und die Upstallwiesen im Dorfkern und das am Teltowkanal gelegene Bäketal, welches zwar bereits zur Gemarkung der Gemeinde Kleinmachnow zählt, jedoch im unmittelbaren Einzugsbereich des Wettbewerbsgebiets liegt. Dieses besticht mit hohen Freizeitqualitäten. Darüber hinaus besteht mit

der westlich des Wettbewerbsgebiets gelegenen Parforceheide eines der letzten großen zusammenhängenden Waldgebiete in der Metropolregion Berlin Brandenburg (Landschaftsschutzgebiet).

## **Wasser**

### **Im Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet ist eine größtenteils unversiegelte Fläche, auf der das Niederschlagswasser ungehindert versickern kann. Die bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur an den Rändern des Wettbewerbsgebiets stellt die einzigen versiegelten Flächen dar. Es ist daher davon auszugehen, dass sowohl die Ackerfläche als auch die baumbestandenen Grünflächen einen wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Boden aufweisen.

### **In der näheren Umgebung**

In einer etwas größeren Entfernung nördlich und östlich des Wettbewerbsgebiets in den Gemeinden Kleinmachnow und Teltow sind Wasserschutzgebiete der Zone 3 lokalisiert. In der Gemeinde Stahnsdorf selbst befinden sich keine das Wettbewerbsgebiet tangierenden Wasserschutzgebiete.

Rund um die Gemeinde Stahnsdorf wurden Ende des 19. Jahrhunderts Rieselfelder für die Entsorgung der Abwässer Berlins angelegt. Die Bewirtschaftung wurde nach jahrzehntelanger Nutzung Ende der 1990er Jahre eingestellt. Die Funktion der Rieselfelder übernimmt heute das Klärwerk Stahnsdorf am südlichen Ortsrand.

## **Klima, Luft und Lärm**

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass die bisher noch unbebaute Fläche – besonders die bewaldete Bahntrasse, die Intensivgraslandflächen im nördlichen Teil des Wettbewerbsgebietes und der Friedhof, einen wichtigen Beitrag als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete für das Stadtklima leisten.

Die räumliche, ökologische und klimatische Verknüpfung der innerörtlichen Grün- und Waldflächen mit dem freien Landschaftsraum wird durch diverse Grünzüge (in Form von Grün- und Parkanlagen, Wiesen- und Ackerflächen, Baumalleen, etc.) gewährleistet. Ein Grünzug verbindet die Upstallwiesen im Ortszentrum mit der freien Landschaft.

Ein weiterer Grünzug (Zille Park) befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal östlich der Heinrich-Zille-Straße und bildet eine Grünzäsur zwischen den Bauflächen auf dem früheren Kasernengelände und der Boschsiedlung.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich in südöstlicher Richtung das Klärwerk Stahnsdorf der Berliner Wasserbetriebe, in dem die Abwässer der südwestlichen Berliner Stadtteile behandelt werden. Bei ungünstiger Wetterlage kann das Klärwerk im Wettbewerbsgebiet zu Geruchsbelästigungen führen. Mit dem für die kommenden Jahre geplanten Neubau der Anlage ist eine deutliche Reduzierung der Geruchsimmissionen zu erwarten.

Laut strategischer Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 ist das Wettbewerbsgebiet nicht von durch den Verkehr verursachten Lärmemissionen betroffen. Auch von der unmittelbar an das Gebiet angrenzenden neu gebauten Landstraße L77n geht keine wahrnehmbare Lärmbelastung auf die bestehende Bebauung aus. Die ausgehenden Lärmbelastungen von den zwei wichtigen Hauptverkehrs- und Pendlerstraßen Lindenstraße und Bäkedamm (später Wilhelm-Külz-Straße) befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet, so dass negative Auswirkungen auf dieses nicht zu erwarten sind.

Der im Januar 2024 beschlossene Lärmaktionsplan der Gemeinde Stahnsdorf trifft für das Wettbewerbsgebiet selbst keine konkreten Aussagen. Für die angrenzende L77n wird festgestellt, „dass der Straßenzug keine Überschreitungen der Prüfwerte von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts an der umgebenden Wohnbebauung verursacht“. Dies gilt entsprechend den zugehörigen Lärmkarten auch für das Wettbewerbsgebiet.

Weitergehende Untersuchungen zur Lärmbelastung im Wettbewerbsgebiet, insbesondere zu möglichen Auswirkungen durch den zukünftigen S-Bahnhof und die ihn ergänzenden Nutzungen sowie durch das geplante Wohnquartier liegen bisher nicht vor.

## **II.4 Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie**

### **Gewerbe**

Östlich des Wettbewerbsgebiets grenzt das seit den 1990er-Jahren bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Technopark“ an, welches circa 39 ha umfasst und das größte Gewerbegebiet der Gemeinde darstellt. Dieses ist durch den Bau der L77n gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden und gut erreichbar. Insgesamt sind 33 Unternehmen angesiedelt. Die Attraktivität des Gewerbegebiets als Arbeitsort führt zu einem regelmäßigen Pendlerverkehr zwischen Stahnsdorf und dessen größeren Einzugsbereich.

Südöstlich des Wettbewerbsgebiets, ebenfalls an der Ruhlsdorfer Straße, befindet sich das privat betriebene Gewerbegebiet „Green Park GmbH“. Dieses umfasst eine Fläche von 28 ha und bietet Platz für kleine- bis mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Logistik, Maschinenbau, Feinmechanik, Analytik und Werkstoffprüfung.

### **Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie**

Gemäß INSEK waren in der Gemeinde Stahnsdorf im Jahr 2021 44 Einzelhandelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 16.000 m<sup>2</sup> angesiedelt, welche sich im Gemeindegebiet auf den Ortsteil Stahnsdorf entlang der Hauptverkehrsachsen (Lindenstraße, Potsdamer Allee, Bäkedamm und Ruhlsdorfer Straße) konzentriert. Davon bieten 19 Betriebe nahversorgungsrelevante, 10 zentrenrelevante und 15 nicht-zentrenrelevante Sortimente an.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat die Gemeindevertretung am 14.12.2021 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das beschlossene Konzept sieht einen

bestehenden und zwei potenzielle zentrale Versorgungsbereiche vor. Das Konzept empfiehlt auf den Flächen südlich der potenziellen S-Bahntrasse die Errichtung eines kompakten Nahversorgungszentrums.

In der Nähe zum Wettbewerbsgebiet finden sich Einzelhandelsläden des täglichen Bedarfs, welche jedoch bis auf einzelne Bäckereien nicht in fußläufiger Erreichbarkeit liegen.

Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets befinden sich dezentral verteilt zudem zahlreiche Gastronomie- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote, darunter u.a. zwölf Restaurants, drei Friseursalons, eine Bankfiliale, zwei Apotheken sowie ein Optiker.

## **II.5 Soziale und kulturelle Einrichtungen**

Die Gemeinde Stahnsdorf verfügt über eine Vielzahl an Einrichtungen der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur. In Anbetracht des wachsenden Zuzuges besteht in der Gemeinde Stahnsdorf ein stetiger Bedarf an weiteren sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen, um der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur nachzukommen und gerecht zu werden. Gemäß der „2. Fortschreibung der Tagesbetreuung- und Schulbedarfsplanung Stahnsdorf“ aus dem Jahr 2018 stieß die Gemeinde an ihre Auslastungsgrenze in Hinblick auf Kita- und Krippenplätze, die zu 87 % bis 99 % ausgelastet waren. Ziel der Gemeinde ist es daher, eine bedarfsgerechte Angebotsergänzung und -erweiterung zu garantieren.

In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet wurde in den vergangenen Jahren mit dem Neubau des Lindenhof-Schulcampus die größte Infrastrukturmaßnahme Stahnsdorfs umgesetzt. Die vierzügige Grundschule, die Platz für 720 Schüler bietet und über einen Außenbereich mit Sporthalle verfügt, wurde im Herbst 2024 nördlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend fertiggestellt. Das nördlich der Mühlenstraße gelegene alte Schulgebäude wurde nach dem Umzug der Schule zu einem Hort umfunktioniert.

Im Wettbewerbsgebiet selbst befinden sich keine sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen.

### **Kindertagesbetreuung**

In unmittelbarer Umgebung im Ortsteil Stahnsdorf befinden sich neun Einrichtungen der Tagesbetreuung (Horte und Kitas) mit insgesamt rd. 840 Plätzen. In den Ortsteilen Schenkenhorst und Güterfelde befindet sich jeweils eine weitere Kita mit je rd. 30 Plätzen.

### **Grundschulen**

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine Grundschulen. Direkt nördlich grenzt die Lindenhof-Grundschule, (öffentlich, Neueröffnung 2024) an. Mit der ca. einen Kilometer östlich des Wettbewerbsgebiets gelegenen Heinrich-Zille-Grundschule verfügt Stahnsdorf zudem über eine weitere Grundschule.

## Weiterführende Schulen

Stahnsdorf verfügt mit dem Vicco-von-Bülow-Gymnasium über eine weiterführende Schule. Weitere Gymnasien und Gesamtschulen im Einzugsbereich befinden sich in Kleinmachnow.

## Weitere Einrichtungen

- Übergangwohnheim für Geflüchtete (Platz für ca. 300 Personen)
- Seniorenbegegnungsstätte, kommunale Seniorenbetreuung, Organisation von Veranstaltungen (Konzerte, Bewegungsangebote etc.), Ausflügen, Aktivitäten

## Kultureinrichtungen

Stahnsdorf bietet ein reichhaltiges Kulturangebot. Dies beinhaltet eine Gemeindebibliothek (Annastraße 3), das EJF Jugend- und Familienzentrum „ClaB“ (Jugendclub, Bäkedamm 2), das Kulturzentrum Marktplatz Waldschänke (Wannseestraße 21), den Südwestkirchhof mit Ausstellungen, Führungen, Themenabenden (Bahnhofstraße 2). Weitere Angebote befinden sich – teils unmittelbar an der Gemeindegrenze - in den Nachbargemeinden und -städten.

## Spielplätze

In fußläufiger Entfernung zum Wettbewerbsgebiet befinden sich nur zwei Kinderspielplätze. Diese sind:

- Spielplatz im Grashüpferviertel (unmittelbare Nähe)
- Spielplatz Kleestraße (südlich des Wettbewerbsgebiets)

## Sportanlagen

In unmittelbarer Umgebung des Wettbewerbsgebiets sind keine Sport- oder Bolzplätze oder sonstige öffentliche Sportanlagen vorhanden. Nördlich des Wettbewerbsgebiets befindet sich lediglich eine privat betriebene Tennis- und Badmintonhalle, der auch ein Fitnessstudio angeschlossen ist.

## Einrichtungen der Gesundheitsversorgung

Zahlreiche Einrichtungen der Gesundheitsversorgung befinden sich vor allem in Nähe der Potsdamer Allee und der Wannseestraße (Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Physiotherapeuten, etc.).

Darüber hinaus gibt es in Stahnsdorf und den Nachbarstädten und -gemeinden weitere Angebote sowohl der ärztlichen Versorgung als auch der häuslich-ambulanten sowie der stationären Pflege.

## II.6 Mobilität / Technische Infrastruktur

### Übergeordnete Erschließung und Kfz-Verkehr

Die Gemeinde liegt, bezogen auf das übergeordnete Straßennetz, verkehrsgünstig in der Metropolregion zwischen Berlin und Potsdam. Sie ist gut über die L77n und die L76 im Osten, die L40 im Süden sowie die A115 (Anschlussstelle Kleinmachnow) im Westen angebunden.

Im Jahr 2024 zählte die Gemeinde Stahnsdorf ca. 10.200 zugelassene PKW und somit rd. 620 Fahrzeugen pro 1000 Einwohnenden (Quelle: KBA, 01.01.2024). Gem. [www.pendleratlas.de](http://www.pendleratlas.de) sind in Stahnsdorf 11.845 Pendlerbewegungen zu verzeichnen, die sich wie folgt aufteilen:

Einpendler: 5.420

Auspendler: 5.855

Binnenpendler: 570

### ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt bisher ausschließlich über Busverbindungen. Der zentrale Umsteige- und Knotenpunkt ist die Haltestelle „Busbahnhof Waldschänke“, die circa 25 Gehminuten vom Wettbewerbsgebiet entfernt liegt. Das fehlende Angebot an S-Bahn- und Regionalbahnanbindungen begründet die hohe Anzahl verschiedenster Buslinien. Insgesamt 15 Buslinien - darunter zwei Nachtbuslinien - binden Stahnsdorf an umliegende Gemeinden und an Berlin an. Nach Berlin verkehren die Buslinien 622 (Waldschänke – U-Bahnhof Krumme Lanke) und 620 (Bahnhof Wannsee – S Teltow-Stadt) im 20-Minuten-Takt. Mit den Buslinien X 1, 601 und N 13 sind Potsdam Hbf. und S Teltow-Stadt erreichbar. Eine direkte Verbindung von Stahnsdorf zum Flughafen Berlin-Brandenburg stellt der Airport Shuttlebus BER 2 dar, welcher im 1 ½-Stunden-Takt verkehrt.

Weitere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebiets und decken die Strecken zu den übrigen Ortsteilen Stahnsdorfs und Nachbarorten wie Teltow und Kleinmachnow ab.

Der vom Wettbewerbsgebiet ca. 5 Gehminuten entfernte Friedrich-Weißler-Platz wird von Buslinien angefahren, die Stahnsdorf mit Berlin und Teltow verbinden.

Die Mehrzahl der Haltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

Im Wettbewerbsgebiet selbst sind abgesehen von der an der L 77n gelegenen Haltestelle „Grüner Weg“ keine Bushaltestellen vorhanden und die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist ausbaufähig. Aus diesem Grund wird bereits seit einiger Zeit eine Verbesserung der

schienengebundenen Vernetzung gefordert sowie verschiedene Varianten intensiv diskutiert. So kommt eine technische Machbarkeitsstudie der Deutschen Bahn zur S-Bahn-Anbindung im Auftrag der Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf aus dem Jahr 2016 zu dem Ergebnis, dass die Verlängerung der S 25 als Neubaustrecke die kostengünstigste und am schnellsten umsetzbare Variante darstellt. Diese Verlängerung der S-Bahn von Teltow Stadt zur Sputendorfer Straße, deren Endbahnhof sich direkt im Wettbewerbsgebiet befinden soll, wird derzeit konkret geplant.

Der aktuelle Stand der Planungen zu den S-Bahnanlagen im Wettbewerbsgebiet wird in Kap. 3.7 näher erläutert.

### **Fußgänger- und Fahrradverkehr**

Im Wettbewerbsgebiet ist keine Fußgänger- oder Radinfrastruktur vorhanden. Lediglich Trampelpfade weisen auf die Existenz einiger informeller Wegeverbindungen als Abkürzung zwischen den Nachbarschaften hin.

Straßenbegleitend zur neuen Landstraße L77n wurde ein breiter Fahrrad- und Fußgängerweg gebaut, der somit durch den bzw. entlang dem östlichen Rand des Wettbewerbsgebiets verläuft. Die flache Topografie des Gebiets, die nur geringe Höhenunterschiede aufweist, spricht darüber hinaus für die Einrichtung weiterer Radwege.

Generell weist die Fußgänger- und Fahrradinfrastruktur in der Gemeinde einige Defizite und Mängel auf. Aufgrund schmaler Geh- und Radwege mit Hindernissen besteht nicht nur ein großes Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern, sondern auch ein geringes Sicherheits- und Komfortgefühl. Oftmals ist die Barrierefreiheit nicht gegeben. An schnellen, direkten und sicheren Radwegen fehlt es insbesondere zu den Nachbarkommunen und auch barrierefreie Fußwege sind nur eingeschränkt vorzufinden.

### **Ruhender Verkehr, Stellplätze**

Das unbebaute Wettbewerbsgebiet verfügt über keine Stellplätze. Auch in den Wohnstraßen in unmittelbarer Nähe des Gebietes besteht derzeit kein erhöhter Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bedarf wird hier zum großen Teil durch die vorhandenen Stellplätze auf den Privatgrundstücken gedeckt.

Sowohl im Ortszentrum als auch am Friedrich-Weißler-Platz sind Kurzzeitparkplätze ausgewiesen. Die nächstgelegenen öffentlichen Parkplätze befinden sich am Gemeindezentrum, am Ritterfalterweg und am Mohrenfalterweg.

### **Wasserwege**

Die Gemeinde Stahnsdorf grenzt nördlich an den Teltowkanal (Bundeswasserstraße) an, über den die Flüsse Havel in Potsdam und Spree in Berlin-Schöneweide zu erreichen sind. Dieser verbindet die Spree-Oder-Wasserstraße mit der unteren Havel-Wasserstraße. Stahnsdorf selbst verfügt

jedoch über keine öffentliche Anlegestelle oder Hafenanlage. Es ist lediglich eine kleine Steganlage des ortsansässigen Ruderclubs vorhanden.

## **II.7 Planerische Rahmenbedingungen, vorhandene Planungen**

### **Bauplanungsrechtliche Grundlagen**

#### **Flächennutzungsplan Stahnsdorf**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21.12.2012 wirksam. Die Flächen des Wettbewerbsgebiets werden als Grünflächen (nördlicher Bereich), Flächen für Landwirtschaft (südlicher Bereich) sowie als Waldflächen ausgewiesen. Östlich der L77n wird die Fläche des Wettbewerbsgebiets als Gemischte Baufläche mit einem öffentlichen Park+Ride Parkplatz ausgewiesen. Entlang der L77 befindet sich eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der nördliche und südliche Teil des Wettbewerbsgebiets wird durch eine zentral von Osten nach Westen verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung getrennt. Die L77n wird als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen und östlich gewerbliche Bauflächen an das Wettbewerbsgebiet an.

Da die zukünftigen Nutzungen nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: September 2012) entwickelt werden können, ist parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stahnsdorf erforderlich, um dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

#### **Bebauungspläne**

Nördlich an das Wettbewerbsgebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße“ an, welcher im Februar 2013 in Kraft getreten ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah Festsetzungen zweier Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Sport“ und „Sanitär- und Umkleidegebäude, Stellplätze“, ein allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „schulischer Sportplatz“ und „Kleinspielfeld/Bolzplatz für schulische Nutzungen“ vor. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen verschiedener Änderungen des Bebauungsplans wurde der Neubau der inzwischen fertiggestellten Lindenhof-Grundschule mitsamt der zugehörigen Sportanlagen sowie des Horts ermöglicht. Weitere an das Wettbewerbsgebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne gibt es nicht.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes wird für die Umsetzung der Planung die Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich sein. Es ist vorgesehen, dass einer der durch das Preisgericht prämierten städtebaulichen Entwürfe nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens durch die

Verfassenden zu einem Rahmen- bzw. Masterplan ausgearbeitet und konkretisiert wird und in der Folge als Grundlage für die gemeindliche Bauleitplanung dient.

## **INSEK**

### **Leitbild und Entwicklungsziele Stahnsdorf**

Im Juni 2016 wurde von der Gemeindevertretung Stahnsdorf die Entwicklung eines Leitbildes beschlossen, welches anschließend in einem umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozess mit Bürger\*innen, der Kommunalpolitik und der Gemeindeverwaltung erarbeitet und im Januar 2018 der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Da das INSEK und sein Leitbild auch die wesentlichen Ziele für die Entwicklung des zukünftigen S-Bahnquartiers und damit des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs beschreiben, sollen seine Inhalte nachfolgend ausführlich zusammengefasst werden.

Das unter dem Titel „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ erarbeitete Leitbild umfasst kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen und Umsetzungsvorschläge zu den vier Handlungsschwerpunkten

- **Wohnen, Arbeiten und Umwelt,**
- **Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur/Wirtschaft,**
- **Soziales, Familie, Kinder, Jugend, Senioren sowie**
- **Bürgerschaftliches Engagement, Identität, Kultur, Freizeit.**

Das Leitbild „Perspektive 2030: Ein Leitbild für Stahnsdorf“ bildet eine wesentliche Grundlage für die Ausrichtung der künftigen Gemeindeentwicklung und wurde in das 2022 durch die Gemeindevertretung beschlossene „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) Stahnsdorf 2035“ integriert und aufbauend auf den Ergebnissen der SWOT-Analyse sowie der Beteiligungsprozesse im Rahmen der INSEK-Erstellung angepasst und weiterentwickelt. Dabei konzentriert sich das Leitbild auf Zielaussagen von gesamtgemeindlicher Bedeutung, die darauf abzielen, das Profil der Gemeinde anhand ihrer Stärken und Potenziale zu konkretisieren und strategische Schwerpunkte der künftigen Gemeindeentwicklung aufzuzeigen.

Der strategische Leitsatz, welcher im Rahmen des INSEK erarbeitet wurde, lautet:

**„Stahnsdorf – Attraktive Gemeinde zum Leben, Arbeiten mit viel Grün, Potenzial und eigenständigem Charakter zwischen Berlin und Potsdam“.**

Im INSEK wurden die Schwerpunktthemen des Leitbildes in Leitbildthesen zusammengefasst und durch Aussagen in Teilen ergänzt und angepasst. Nachfolgend sind die im INSEK formulierten übergeordneten Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt.

#### **„Wohnen, Arbeiten und Umwelt**

- *Attraktives, zielgruppenorientiertes Wohnen in durchgrüntem Siedlungsstrukturen*

- *altersgerechte, generationenübergreifende Wohnangebote*
- *vielfältige und bezahlbarer Wohnraumangebote*
- *barrierefreies und verkehrsberuhigtes Wohnen*
- *Vermeidung von Zersiedlung, behutsames Weiterentwickeln der Siedlungsstrukturen und Erhalt des durchgrüntem Charakters des Ortes*
- *Bewahrung und Stärkung des historischen Dorfkerns und der vorhandenen Freiraumstrukturen/-qualitäten*
- *Planung neuer Siedlungsgebiete in integrierten und gut erschlossenen Lagen mit Fokus auf der Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfelds*
- *Klimaorientierte Siedlungsentwicklung*
  - *Sicherung der naturräumlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft), Reduzierung der Treibhausgasemissionen sowie Verbesserung der Energieeffizienz*
  - *Klimaneutrale und umweltverträgliche Wohnbau- und Siedlungsentwicklung mittels Einsatzes erneuerbarer Energien, Begrünungskonzepten, nachhaltiges Regenwassermanagement sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte*
  - *Klimaneutrale Gestaltung öffentlicher Neubauten*
  - *Nutzungs Vielfalt und Vernetzung der Freiräume und Erhalt der „grünen Lungen“ der Gemeinde*
  - *Förderung umweltverträgliche Verkehrsarten und Ermöglichen emissionsarmer Verkehrsformen (E-Mobilität)*
- *Wohnen und Arbeiten in Stahnsdorf*
  - *Schaffung von wohnortnahe Arbeiten und Ausbau der Breitbandinfrastruktur zur Reduzierung von Pendlerströmen*
  - *Schaffung neuer, gut angebundener Gewerbeflächen*
  - *Schaffung einer attraktiven Verkehrsinfrastruktur mit Fokus auf dem Umweltverbund und neuen Mobilitätsformen zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten*
  - *Sicherstellung der Vereinbarkeit von Arbeit und Familie“*

### **„Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur, Wirtschaft**

- *Nachhaltige Verkehrsentwicklung mit Fokus auf den Umweltverbund*
  - *Umfeld des künftigen S-Bahnhofs als zentrale, gut erreichbare, smarte Mobilitätsdrehscheibe mit vielfältigen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mobilitätsangeboten sowie ergänzende Nutzungen*
  - *Ausbau des Fuß- und Radverkehr unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit und Komfort*
  - *Straßenausbau von unbefestigten Straßen*

- *Etablierung von Alternativen zum ÖPNV (z. B. Rufbus-System)*
- *Weiterentwicklung der ÖPNV-Knotenpunkte*
- *Förderung der Elektromobilität*
- *Perspektivischer Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs*
- *Starke Wirtschaftsentwicklung und wohnortnahe Versorgung*
  - *Ansiedlung kleiner und mittelständischer Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Intensivierung bestehender Betriebe*
  - *Schaffung von Strukturen für künftige Gewerbeflächenentwicklung (Fokus auf der Flächenentwicklung entlang der L77n)*
  - *Flächendeckende und leistungsstarke Internetversorgung (Ausbau der Glasfaserinfrastruktur)*
  - *Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsangebote*
  - *Bedarfsorientierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, Stärkung integrierter und gut erreichbarer Lagen, Etablierung neuer Angebote (z. B. Wochenmarkt)*

### **„Soziales, Familie, Kinder, Jugend, Senioren**

- *Bedarfsorientierte Entwicklung der sozialen Infrastruktur*
  - *Bedarfsorientierte Weiterentwicklung einer ansprechenden öffentlichen Bildungslandschaft*
  - *Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Pflegestützpunktes*
  - *Generationsübergreifende und barrierefreie Begegnungsstätten*
  - *Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Sportinfrastruktur*
  - *Sicherung der ehrenamtlichen Tätigkeiten (freiwilligen Feuerwehr und Vereine)*
  - *Sicherung der sozialen Integration und gesellschaftlichen Teilhabe*
  - *Ziel der „Gesunden Gemeinde Stahnsdorf“*
- *Stahnsdorf – ein attraktiver Lebensort für alle Generationen (Familien, Jugendliche, Senioren, Kinder)*
  - *Kurze und sichere Wege zu Betreuungs- und Freizeitangeboten*
  - *Zugang zu Bildungs-, Kunst-, Kultur und Sportangeboten*
  - *Räume für Jugendliche zum Treffen, Feiern und Austauschen*
  - *Förderung der Jugendbeteiligung*
  - *Selbstbestimmtes Leben für Senior:innen (Wohnen, Einkaufen, Gesundheit, Freizeit)*

- *Teilhabe von Senior:innen am gesellschaftlichen Leben“*

### **„Bürgerschaftliches Engagement, Identität, Kultur, Freizeit**

- *Aktives bürgerschaftliches Engagement und gemeinsame Identität als Schlüssel für eine positive Gemeindeentwicklung*
  - *Identifikation mit der Gemeinde sowie aktive Mitgestaltung des Ortsbildes*
  - *Kommunikation zwischen den Ortsteilen für eine gemeindeorientierte Identität*
  - *Förderung des bürgerschaftlichen Engagements (Ehrenamt, Vereine, Verbände)*
  - *Schaffung eines Bürgerhauses*
- *Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote mit regionaler Einbindung*
  - *Erhalt, Ausbau und finanzielle Unterstützung des kulturellen Angebots*
  - *Erhalt der Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen“*

### **Räumliches Entwicklungsmodell (Pkt. 5.3.1 des INSEK) – Zentrum um den künftigen S-Bahnhof**

Das räumliche Entwicklungsmodell des INSEK dient als erste Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Wettbewerbsgebiets. Es sieht das Wettbewerbsgebiet als einen der „*räumlichen Handlungsschwerpunkte*“ in der Gemeinde.

Neben der Realisierung der S-Bahnanbindung mit einem Bahnhof an der Sputendorfer Straße sieht es auch Flächen für „*nachfrageorientierte Entwicklung von Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Prägung*“ als ein „*Schlüsselprojekt Wohnen*“ sowie „*Entwicklungspotenzial bahnhofbezogene Nutzungen*“ vor. Ergänzt werden diese Aussagen durch die Darstellung eines „*Bürgerzentrums*“ als „*Schlüsselprojekt Soziales / Bildung / Kultur*“ sowie eines „*Nahversorgungsstandortes*“.

Als langfristige Option ist eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden dargestellt.

Eingerahmt werden sollen die neuen Siedlungsflächen westlich und östlich durch großzügig dimensionierte Grünzüge in Abgrenzung zu den Nachbarquartieren sowie entlang der L77n. Sie dienen insbesondere der „Stärkung und [dem] Ausbau der Grünvernetzung“. Innergemeindliche Grünwegeverbindungen sollen in Richtung des historischen Ortszentrums sowie in Verlängerung der S-Bahntrasse in die Nachbarquartiere ausgebaut werden.

Zum Wettbewerbsgebiet wird im INSEK weiter ausgeführt:



Abbildung 2: INSEK Gemeinde Stahnsdorf 2035, Räumliches Entwicklungsmodell (Ausschnitt), beschlossen 2022

**„Ableitung aus der Bestandsanalyse und -bewertung**

Mit der angestrebten Verlängerung der S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf verbindet sich sowohl die Chance als auch die Notwendigkeit, das Umfeld des künftigen potenziellen S-Bahnhofs mitzudenken. Dieses ist städtebaulich nachhaltig zu entwickeln und mit dem Siedlungsbereich, insbesondere mit dem historischen Ortskern, zu verflechten. Dabei bietet sich die Möglichkeit ein bisher

noch in der Gemeinde fehlendes identitätsstiftendes Ortszentrum mit vielfältigen und gut erreichbaren Nutzungsangeboten und Orten der Begegnung zu schaffen und gleichzeitig die bestehende Wohnraumnachfrage (v.a. für Senioren, Haushaltsgründer oder Auszubildende) zu decken. Insbesondere die Ackerfläche südlich der potenziellen / künftigen Bahntrasse zwischen der Blumensiedlung im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten stellt sich als eine zentral gelegene Potenzialfläche für eine städtebauliche Entwicklung dar. Weitere Potenzialflächen befinden sich nördlich der Bahntrasse und an der Ruhlsdorfer Straße bzw. an der L 77n. Mit der Entwicklung des neuen Lindenhof-Schulcampus an der Mühlenstraße nördlich der künftigen potenziellen Bahntrasse befindet sich ein erster wichtiger Baustein für eine zukunftsfähige Zentren- und Ortskernentwicklung bereits in Umsetzung.

Für das künftige Bahnhofsumfeld sind angesichts seiner Lage und der vorhandenen Flächenpotenziale folgende **übergeordnete Zielsetzungen** zu verfolgen:

- städtebauliche und funktionale Entwicklung des künftigen S-Bahnhofsumfeldes unter Sicherung einer qualitätsvollen und ortbildverträglichen Siedlungsentwicklung,
- Herstellung einer attraktiven räumlichen Verflechtung, insbesondere mit dem historischen Ortskern Stahnsdorf, aber auch mit dem Gewerbegebiet an der L 77n als wichtigen Arbeitsplatzstandort,
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur,
- städtebauliche Entwicklung unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten in Hinblick auf Energie, CO<sub>2</sub>-Emission, Klimaanpassung, Mobilität, Freiraumqualität usw. (Modellcharakter),
- Integration vielfältiger Nutzungsangebote (Kultur, Freizeit, Soziales, Nahversorgung) im Sinne eines attraktiven, gut erreichbaren, identitätsstiftenden Ortszentrums unter Berücksichtigung und Stärkung der Verknüpfung und Wechselbeziehungen zum historischen Ortskern von Stahnsdorf und
- Schaffung zielgruppenorientierter Wohnraumangebote (z.B. Mietwohnungen, bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Einkommensklassen, wie Senioren, Familien oder Auszubildende), auch verdichtete Wohnformen im direkten Bahnhofsumfeld.“

Als zur Erreichung dieser Ziele umzusetzende „Projekte und Maßnahmen“ werden genannt:

1. Städtebauliche Entwicklung (südliches) Bahnhofsumfeld,
2. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und
3. Stärkung kommunaler Infrastrukturstandorte

Während letztere mit dem Neubau der Lindenhof-Grundschule und dem anstehenden Umbau des bisherigen Standorts zum Hort bereits weitgehend realisiert sind, sollen die beiden ersten Projekte hier genauer betrachtet werden. Das INSEK führt hierzu u.a. aus:

## **„Städtebauliche Entwicklung (südliches) Bahnhofsumfeld**

(...)

### **Zielsetzungen / Effekte**

- *städtebauliche Einbindung des künftigen Bahnhofsumfeldes, auch als klares Statement für die angestrebte Umsetzung der S-Bahn-Verlängerung*
- *Schaffen neuer und bedarfsbezogener Wohnraumangebote, auch unter Einbindung des kommunalen Wohnungsunternehmens (Stahnsdorfer WoGes mbH)*
- *Schaffung weiterer Infrastruktur (z.B. für Versorgung)*
- *Stärkung und Erweiterung der Siedlungsstruktur bei gleichzeitiger Fortführung des durchgrünten Siedlungscharakters, Ausbildung von Grünachsen (z.B. zwischen Blumensiedlung und neuem Siedlungsbereich)*
- *klimaorientierte Quartiersentwicklung und Förderung moderner und integrierter SmartCity-Konzepte*

### **Maßnahmen**

Vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung des künftigen Bahnhofsumfeldes, insbesondere der südlichen Potenzialflächen bis zum Enzianweg:

- *Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Mengengerüste, räumliche und nutzungsstrukturelle Ausprägung, Sondierung zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarfe und Wohnfolgeeinrichtungen) mit Fachbeitrag zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung (gebietsspezifische Konzeption)*
- *Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des Landschaftsraums (u.a. im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), präventiver Landschaftsaufbau*
- *Umsetzung Bauleitplanverfahren, Anpassung FNP*
- *Umsetzung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Prüfung geeigneter Instrumente zur Durchsetzung der kommunalen Ziele (Stichworte: Grundstückserwerb, Einsatz eines kommunalen Entwicklungsträgers, Bauleitplanung, kooperative Baulandentwicklung / Städtebauliche Verträge; Konzeptvergabe)*
- *Umsetzung transparenter Beteiligungs- und Aneignungsprozesse“*

Den Maßnahmen wird im INSEK eine sehr hohe Priorität zugewiesen.

## **„Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

(...)

### **Zielsetzungen / Effekte**

- *Sicherstellung einer ausgewogenen und möglichst flächendeckenden Nahversorgung*

- *Stabilisierung bestehender Einzelhandelslagen und bedarfsbezogene, verträgliche Ergänzung von Standorten*
- *Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerischen Steuerungsprozessen und Konkretisierung landesplanerischer Vorgaben und Rahmenbedingungen*

### **Maßnahmen**

- *Erstellung teilträumlicher Standortuntersuchung zur Einzelhandelsentwicklung*
- *Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mittel- bis langfristig)*

Auch die Priorität dieser Maßnahmen wird als sehr hoch eingeschätzt.

### **Räumliches Entwicklungsmodell (Pkt. 5.3.2 des INSEK) – S-Bahnhof – Entwicklung nachhaltiger Mobilitäts-Hub**

Auch die Realisierung des eigentlichen S-Bahnhofs und seine Entwicklung als „Mobilitäts-Hub“ wird bereits im INSEK empfohlen. Hierzu wird im INSEK erläutert:

#### **„Anlass**

*Die Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf an das S-Bahn-Netz (Verlängerung der S-Bahn (S 25) von Teltow nach Stahnsdorf) und damit an das Berliner Zentrum, ist eine zentrale Zielsetzung für die Gemeindeentwicklung und Landesplanung (LEP HR, i2030) und wird dazu beitragen, die verkehrliche Entwicklung in der Gemeinde nachhaltig weiterzuentwickeln, den Wohn- und Arbeitsplatzstandort zu stärken und Pendlerverkehre von der Straße auf die Schiene zu bringen. Der künftige S-Bahnhof soll zwischen L77 und Sputendorfer Straße südlich des Ortskerns Stahnsdorf im Bereich der Sputendorfer Straße entstehen. Eine sehr gute Erreichbarkeit sowie die Sicherung optimaler Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsträgern (ÖPNV – Bahn – Rad – Kfz) ist für den künftigen S-Bahnhof im Sinne der Ausbildung eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mobilitätsstandortes dabei essentiell.*

*Die Projektlaufzeit (bis Fertigstellung) für die Verlängerung der S-Bahn-Trasse wird auf rd. 10 Jahre geschätzt. Einen verbindlichen Zeit- und Kostenplan seitens des Landes Brandenburg (Besteller) bzw. der Deutschen Bahn (Umsetzung) gibt es bisher nicht. Trotzdem gilt es durch die Gemeinde Stahnsdorf vorbereitende Maßnahmen umzusetzen, die einerseits die konzeptionellen und planerischen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung sichern und andererseits den Willen und den Druck zur Umsetzung dieser wichtigen Infrastrukturmaßnahmen unterstreichen.*

*Im Rahmen dieses zentralen Vorhabens werden folgende übergeordnete Zielsetzungen mit Fokus auf Verkehr und Mobilität verfolgt:*

- *Anbindung der Gemeinde Stahnsdorf an die S-Bahn (Herstellung eines S-Bahnhofs) als Impulsgeber und Chance für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeinde- und Verkehrsentwicklung,*
- *Förderung nachhaltiger Mobilität in der Gemeinde und der Region durch die Schaffung attraktiver Infrastruktur für die Verkehrsträger des Umweltverbundes (SPNV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, P+R und B+R), durch komfortable Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsträgern und durch aktive Einbindung aller relevanten Akteure, dabei Berücksichtigung und Integration neuer und innovativer Mobilitätstrends / -angebote,*
- *integrative Gestaltung des S-Bahn-Halts bzw. des Bahnhofsumfeldes als zentrale und smarte Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Stahnsdorf mit attraktiven, identitätsstiftenden, öffentlichen Räumen und*
- *Schaffung stadträumlicher und funktionaler Verflechtungsbeziehungen beiderseits des Bahnhofs, insbesondere zum Ortskern Stahnsdorf und zum Gewerbegebiet an der L77n.*

*Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender Projekte und Maßnahmen erfolgen:*

### **Vorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der S-Bahnverlängerung / Herstellung S-Bahnhof**

#### *Zielsetzungen / Effekte*

- *schienengebundene Anbindung der Gemeinde an Berlin und damit Stärkung des Umweltverbundes und nachhaltiger Mobilität*
- *Reduzierung des Kfz-Verkehrs (Pendler)*
- *nachhaltige Stärkung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsplatzstandort*

### **Maßnahmen**

*Vorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der angestrebten S-Bahnverlängerung:*

- *Quantitative Bedarfsuntersuchung / -ermittlung v.a. in Hinblick auf ÖPNV-Angebot / Anbindung, P+R, B+R, K+R, technische Infrastrukturbedarfe (z.B. in Bezug auf Ladeinfrastruktur) usw.*
- *Erarbeitung einer integrierten städtebaulich-verkehrlichen Untersuchung und Konzeption zur Gestaltung und Anbindung des Bahnhofsumfeldes unter Berücksichtigung der verkehrlichen, funktionalen und städtebaulichen Bedarfe (Mobilitätskonzept) als Grundlage für weiterführende Planungen*
- *Umsetzung Bauleitplanverfahren, ggf. Anpassung FNP*
- *begleitende Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung*

### *Langfristige Maßnahmen (Objektplanung) u.a.:*

- *Schaffung der Voraussetzungen zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur im direkten Bahnhofsumfeld*
- *Herstellung Verkehrsanlagen / Erschließung / Wege / Aufenthaltsflächen usw.*
- *Herstellung Bus- und Betriebshaltstellen*
- *Herstellung von P+R- und B+R-Angeboten (ggf. Neubau Parkhaus)*
- *ggf. Durchführung von Realisierungswettbewerben im Rahmen der Objektplanung“*

Wie die Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung wird auch den mit dem S-Bahnhof in Verbindung stehenden Maßnahmen eine sehr hohe Priorität zugewiesen.

### **Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

Die Gemeinde Stahnsdorf erwägt derzeit die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB. Die Gemeindevertretung hat dementsprechend am 28. Mai 2024 einen Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 (4) BauGB getroffen.

Die Gemeinde hat mit der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen begonnen und Teile der Untersuchungen beauftragt. Im Falle einer positiven Empfehlung werden die Ergebnisse des Wettbewerbs und die Überarbeitung als Rahmenplan auch der Formulierung der Ziele und Zwecke der Entwicklung i.S.d. Entwicklungsrechts dienen.

### **S-Bahnhof Stahnsdorf Sputendorfer Straße**

Die inzwischen konkreter gewordenen Planungen der DB AG für die S-Bahn-Verlängerung bis Stahnsdorf sind ein wesentlicher Auslöser der Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung im Wettbewerbsgebiet. Erste Planvarianten wurden durch die DB AG vorgestellt und sehen am Bahnhof Sputendorfer Straße einen Mittelbahnsteig mit zwei bis an die Sputendorfer Straße heranreichenden Gleisen sowie eine Abstellanlage mit weiteren Betriebseinrichtungen südlich der und parallel zur Strecke vor. Mit einer Betriebsaufnahme der Strecke von Teltow Stadt bis Stahnsdorf Sputendorfer Straße ist nach aktueller Planung ab ca. 2032 zu rechnen.



Abbildung 3: Skizze der zukünftigen Bahnanlagen, Schematische Darstellung ohne Maßstab (Quelle: Präsentation der DB InfraGO AG, 2024)

## Teil III Wettbewerbsaufgabe

### III.1 Allgemeine Zielsetzungen / Leitlinien

Für das künftige Quartier rund um den S-Bahnhof und dessen Umgebung sollen im Rahmen des offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs nachhaltige, innovative und zukunftsfähige Ideen für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers gefunden werden. Teile der Aufgabenstellung sind dabei bewusst offen formuliert, um die teilnehmenden Planungsteams nicht allzu sehr in ihrem Gestaltungsspielraum einzuschränken. Hinzu kommt, dass wesentliche Planungsparameter, die eine Konkretisierung der Aufgabe ermöglichen würden, zum Zeitpunkt der Auslobung noch nicht feststehen. Da dies insbesondere auch die konkrete Nutzungsverteilung und damit die konkreten Anforderungen möglicher Nutzer betrifft, sind die teilnehmenden Planungsteams gefordert, auch mögliche Nutzungsdispositionen auszuarbeiten und beispielhafte Lösungen für deren konkrete Umsetzung vorzuschlagen. Dabei sind der angestrebte ausgewogene Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und sozialen/gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie die angestrebte Vielfalt an Wohnformen (bspw. Mehrgenerationenwohnen, sozialer Wohnungsbau etc.) besonders zu berücksichtigen.

In Hinblick auf enge Wege- und Nutzungsbeziehungen auf der einen Seite und das berechtigte Schutzbedürfnis der bestehenden Nachbarquartiere vor den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf der anderen Seite ist sowohl die Vernetzung des Wettbewerbsgebiets mit seinem Umfeld als auch der städtebauliche/freiräumliche Umgang mit diesen Schnittstellen besonders zu berücksichtigen.

Der künftige S-Bahnhof soll als Mobilitätsdrehscheibe für Stahnsdorf entwickelt werden und so die unterschiedlichen Verkehrsarten miteinander verknüpfen. Zugleich soll er als „Visitenkarte“ der Gemeinde als attraktiver öffentlicher Raum gestaltet werden. Er dient dabei nicht nur dem Wettbewerbsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung, sondern den Einwohnern des gesamten Ortsteils (und darüber hinaus).

### III.2 Städtebau

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, das flexibel alle Möglichkeiten eröffnet, ein lebendiges und lebenswertes Quartier für Anwohnende, Gewerbetreibende, und die Nutzer der neuen kommerziellen, sozialen und kulturellen Angebote sowie der neuen Mobilitätsdrehscheibe am künftigen S-Bahnhof zu schaffen. Dabei genügt es nicht, ein funktionierendes und wirtschaftlich umsetzbares Quartier zu entwerfen. Vielmehr soll die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen, des Straßenraums und der Gebäude selbst den hohen Ansprüchen gerecht werden, die die zentrale und integrierte Lage des Gebiets im dörflichen Umfeld erfordert. So ist der Höhenentwicklung der Bebauung sowie der Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung und Nutzung und damit der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Gleichzeitig sollen die zahlreichen fachlichen Anforderungen (Ökologie, Klimaresilienz,

Mobilitätsaspekte, soziale Infrastruktur, Wirtschaftlichkeit etc.) auf angemessene Weise erfüllt werden.

Dabei sind – angesichts der teilweise offenen Aufgabenstellung – durch die Planungsteams wesentliche Entscheidungen insb. zur Nutzungsverteilung, zur inneren Erschließung sowie zur Ausprägung des Wohnquartiers (insb. hinsichtlich der baulichen Dichte und der Wohnformen) selbst zu treffen. Dieser Entscheidungsprozess sollte sich nicht nur im Beitrag zum Wettbewerb wiederfinden, sondern auch im Erläuterungstext nachvollziehbar dargestellt werden.

Darüber hinaus ist ein Fokus auf eine nachhaltige und lebenswerte Gestaltung des Quartiers zu legen, welche ökologische, ökonomische und soziale Aspekte angemessen berücksichtigt. Dazu zählen Maßnahmen zur Förderung der Mobilität, der Energieeffizienz, der Ressourcenschonung, zur Grünflächengestaltung, zum Regenwassermanagement und zum Klimaschutz.

Bei der Gestaltung der Gebäude und ihrer Freiflächen sind die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung, insb. zum Grundstück und seiner Bebauung, einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen und der notwendigen privaten Spielflächen (§§ 4 bis 8) sowie zu den Rettungswegen (§§ 33 ff) zu beachten. Aufgrund des geringen Maßstabs der Planungen und der damit verbundenen generalisierten Darstellungen ist ein konkreter Nachweis in Form von (Funktions-)Grundrissen und Gartengestaltungen i. d. R. nicht erforderlich. Es genügt eine plausible Berücksichtigung der erforderlichen Flächenbedarfe in der Planung. Lediglich für die Planausschnitte im Maßstab 1:500 wird eine Darstellung von Funktionsgrundrissen sowie eine detailliertere Darstellung auch der privaten Freiflächen (mit entsprechend konkreten Flächenzuweisungen i. S. d. oben genannten Vorschriften) erwartet.

Die öffentlich zugänglichen Teile des Quartiers sollen weitestmöglich barrierefrei gestaltet werden, um die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Dabei sind die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen und inklusive Angebote und Zugänge zu realisieren.

Auch wenn die bauliche Gestaltung nicht Inhalt des städtebaulichen Entwurfs ist und in späteren Planungsschritten konkretisiert werden soll, sind die Planungsteams aufgefordert, bereits im Rahmen der Illustration ihres Wettbewerbsbeitrags erste Vorschläge insb. zur Fassadengliederung oder zur Verwendung von Baumaterialien zu machen. Die Nutzung nachhaltiger, an den Klimawandel angepasster Materialien ist ausdrücklich erwünscht.

### **Entwicklung eines lebenswerten Quartiers mit vielfältigem Nutzungsmix**

Das neue „S-Bahnquartier“ soll einen angemessenen und ausgewogenen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und sozialen/gemeinschaftlichen Einrichtungen bieten. Im Quartier sollen sich – neben der Wohnnutzung - gewerbliche Nutzungen wiederfinden, die zu einer Belebung des Quartiers beitragen und einen Mehrwert für die Bewohner im Quartier und in der bestehenden Ortslage schaffen. Es sollen Baupotenziale für verschiedene Branchen und Dienstleitungen berücksichtigt werden, um vielfältige und attraktive gewerbliche Angebote zu schaffen, die dem zentralen Charakter des Wettbewerbsgebiets und den sich daraus ergebenden Anforderungen gerecht werden.

Für die Förderung des sozialen Miteinanders sind Einrichtungen und Räume in das Konzept zu integrieren, welche die Lebensqualität im Quartier steigern. Dazu gehören Einrichtungen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Bildungs- und Kultureinrichtungen für unterschiedliche Nutzergruppen, Spielplätze, Parks und Grünflächen, niederschwellig nutzbare Sportanlagen, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie andere soziale Infrastrukturen.

### **Entwicklung eines nachhaltigen und vielfältigen Wohnquartiers**

Die bereits durch das INSEK der Gemeinde vorgegebene Grundstruktur für die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets ist weiterzuentwickeln und zu einem attraktiven städtebaulichen Konzept auszuarbeiten. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Definition des Charakters des entstehenden neuen Wohnquartiers.

Dabei sollen Wohnbereiche/Nachbarschaften gestaltet werden, die verschiedenen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht werden. Diese Nachbarschaften können sich an Einzelhaushalte, Familien oder Senioren wenden, die sich in unterschiedlichen Wohnformen wie Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Apartments und innovativen Wohnkonzepten wie Gemeinschafts- oder Mehrgenerationenwohnen wiederfinden können. Besonderer Wert soll dabei auf eine integrierte Planung gelegt werden, die das Zusammenleben verschiedener Alters- und sonstiger Bevölkerungsgruppen fördert und den Austausch und die gegenseitige Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft ermöglicht.

Ein besonderer Fokus ist auf Wohnungen und Wohnanlagen zu legen, die bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Es soll eine städtebauliche Lösung entwickelt werden, die eine soziale Durchmischung im Quartier fördert und zur Schließung der bestehenden Wohnungslücke beitragen kann. Die Gemeinde strebt dabei einen Anteil an gefördertem, sozialem Wohnungsbau von 40 % an. Davon soll jeweils die Hälfte vorwiegend junge Familien/junge Erwachsene und Senioren ansprechen.

Im Zuge der städtebaulichen Planung sind zum einen die Wünsche nach einem den Ortscharakter respektierenden Siedlungsbild und einer entsprechend zurückhaltenden städtebaulichen Dichte, zum anderen aber auch die Forderungen nach bezahlbaren (Miet-)Wohnungen einschließlich der damit einhergehenden höheren Siedlungsdichte angemessen zu berücksichtigen. Angesichts dieser widerstrebenden Entwicklungswünsche für das Wohnquartier wird in der Auslobung bewusst auf eine Vorgabe bezüglich eines Wohnungsschlüssels verzichtet. Im gesamten Wettbewerbsgebiet sind insgesamt rd. 900 bis 1.200 Wohnungen verschiedener Wohnformen und Typologien für rd. 1.800 bis 2.400 Einwohner vorzusehen. Dabei sind die Flächenbedarfe der Wohnungen gegen die anderer geforderter Nutzungen und Funktionen zu berücksichtigen und gerecht gegen- und miteinander abzuwägen. Dabei sind u.a. die Prinzipien der „Schwammstadt“ und die Rücksichtnahme auf das dörfliche Siedlungsbild ebenso zu beachten wie die Anforderungen an attraktiv gestaltete und vielfältig nutzbare öffentliche Freiräume. Insgesamt steht weniger die Optimierung der Wohnbaufläche als die Realisierung eines qualitativ hochwertigen und ansprechend gestalteten Quartiers im Vordergrund.

Die Planungsteams sind daher aufgefordert, die Anforderungen an ein nachhaltiges und vielfältiges Wohnquartier mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen selbst zu definieren sowie eigene Ansätze zum Umgang mit der städtebaulichen Dichte (GRZ und GFZ sowie Bauhöhen/Geschosszahlen) zu entwickeln und in einen qualitätsvollen Entwurf zu übersetzen. Die unterschiedlichen Wohntypologien sollen nachvollziehbar und sowohl nutzer- als auch lagegerecht im Quartier verortet werden.

Gesamtheitlich ist auf eine inklusive Gestaltung des Quartiers zu achten, die Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Hintergründen einschließt. Dafür sind barrierefreie Zugänge zu Wohnungen und öffentlichen Bereichen sowie Maßnahmen zur sozialen Integration und Teilhabe aller Bewohner ausschlaggebend.

Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind Wohnkonzepte zu entwickeln, die die Umweltbelastung minimieren und eine ressourcenschonende Entwicklung fördern. Aspekte wie Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Mobilitätskonzepte und Grünflächengestaltung sind dabei zu berücksichtigen.

### **Integration gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung von Lärmschutz und Wohnqualität**

In Ergänzung der vorgesehenen Wohnnutzung und zur Verbesserung der gewerblichen Angebote im Ortsteil sollen den durch die Gemeinde beschlossenen Zielen des INSEK entsprechend insbesondere rund um den zukünftigen S-Bahnhof nichtstörende gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art angesiedelt werden. Diese sollen neben der Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Angeboten auch der Gliederung des gesamten Quartiers dienen und aufgrund der ihnen eigenen höheren Toleranz gegenüber Lärmeinwirkungen zudem als Puffer zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung dienen. Diese Lärmschutz- und Gliederungsfunktion bedingt im Umkehrschluss, dass die Gewerbenutzung selbst in Art und Maß eingeschränkt und zwingend mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich umgesetzt werden muss. Maßnahmen zur Lärminderung, Verkehrslenkung, Gestaltung von Pufferzonen sowie zur Nutzungsmischung können zur Gewährleistung dieser Verträglichkeit beitragen.

Es ist somit ein Konzept zu entwickeln, das eine vielfältige und attraktive Mischung gewerblicher Nutzungen beinhaltet, die den Bedarf der lokalen Bevölkerung decken und gleichzeitig das Quartier beleben. Denkbar sind Branchen wie z. B. Einzelhandel, Gastronomie/Beherbergung, Dienstleistungen, Büros sowie soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen.

Die gewerblichen Nutzungen sollen sich sowohl nutzungsstrukturell als auch gestalterisch harmonisch in das städtebauliche Umfeld integrieren, um eine funktionale und gestalterisch ansprechende Quartiersentwicklung zu erreichen.

Auch hierbei ist auf nachhaltige Konzepte zu setzen, die zur Energieeffizienz, Ressourcenschonung und zur Förderung einer lebendigen und lebenswerten Umgebung beitragen.

Konkrete Vorgaben zur städtebaulichen Dichte erfolgen im Rahmen der Auslobung nicht, auch wird keine Mindest-BGF für die gewerblichen Flächen gefordert. Es steht den teilnehmenden Planungsteams frei, einen angemessenen Anteil für gewerbliche Nutzungen zu finden.

### **Gestaltung eines attraktiven Nahversorgungszentrums für Stahnsdorf-Ost**

Einen wichtigen Teil der gewerblichen Nutzungen im Wettbewerbsgebiet stellt ein modernes und multifunktionales Nahversorgungszentrum dar, das als zentraler Versorgungsbereich für den Osten des Ortsteils Stahnsdorf dienen soll. Für dieses Nahversorgungszentrum ist ein geeigneter Standort zu identifizieren, der eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner des neuen Quartiers, aber auch für Nutzer aus dem restlichen Ortsteil gewährleistet. Aspekte wie etwa die Verkehrsanbindung, Fußgängerwege, Fahrradwege und die Nähe zu Wohngebieten sind zu beachten. Eine unmittelbare Anbindung an die Mobilitätsdrehscheibe und den Bahnhofplatz ist nicht zwingend vorgegeben, erscheint angesichts der Lage und Anbindung jedoch wünschenswert.

Für die Bedürfnisse der Bewohner ist ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtung von Bedeutung. Das Nahversorgungszentrum ist als multifunktionale Einrichtung zu denken, die über den reinen Einzelhandel hinausgeht und beispielsweise Platz bieten kann für Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsbereiche, Grünflächen oder Spielgelegenheiten, um ein lebendiges und attraktives Zentrum für die Gemeinschaft zu schaffen.

Das Nahversorgungszentrum soll ansprechend und funktional gestaltet werden. Besonderes Augenmerk sollte dem Zusammenspiel von Innen- und Außenräumen gewidmet werden, etwa bei der Verortung und Gestaltung von Eingangsbereichen, Freisitzen oder Auslageflächen. Auch hierbei sind nachhaltige Lösungen gefordert, um den Anforderungen etwa des Regenwassermanagements oder des Stadtklimas, der Abfallvermeidung/-entsorgung oder einer umweltfreundlichen Mobilität gerecht zu werden.

Während für die Gesamtflächen des Nahversorgungszentrums im Rahmen der Auslobung keine Vorgaben gemacht werden, gilt es, für den zu integrierenden Lebensmittelmarkt als Vollversorger eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> bei einer BGF von 1.800 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Der Lebensmittelmarkt soll als integrierter Teil des Nahversorgungszentrums und des Gesamtquartiers entstehen. Eine Kombination mit anderen Nutzungen in den Obergeschossen ist ausdrücklich gewünscht. Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (s. Anhang) als Orientierungswerte zu verwenden. Erhebliche Abweichungen davon sollten im Erläuterungsbericht benannt und begründet werden. Die Zusammenfassung der Stellplatzbedarfe mit denen angrenzender Nutzungen ist grundsätzlich möglich.

### **Integration von öffentlichen Einrichtungen – soziale und kulturelle Infrastruktur**

Das neue Zentrum rund um den S-Bahnhof soll sich als integraler Bestandteil des Ortsteils in die Siedlungsstruktur einfügen und sowohl durch die neuen Bewohner als auch durch die bereits in Stahnsdorf Wohnenden genutzt werden. Für die Akzeptanz ist es von großer Bedeutung, Gemeinschaftseinrichtungen anzusiedeln, die allen Stahnsdorfern zugutekommen und breite

Bevölkerungsschichten ansprechen. Aus diesem Grund sollen im Wettbewerbsgebiet neue, bisher im Ortsteil und der Gemeinde fehlende Einrichtungen und Angebote angesiedelt werden, die dazu beitragen können, das Zentrum zu beleben und zu einem wichtigen Teil des sozialen Lebens in Stahnsdorf zu machen.

### **Bürgerzentrum**

Aus diesem Grund ist bereits im INSEK die Ansiedlung eines „Bürgerzentrums“ vorgesehen. Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigt an zentraler Stelle im Wettbewerbsgebiet die Errichtung eines solchen multifunktionalen und städtebaulich integrierten Baus mit einem bis zu 300 Zuschauer fassenden Saal für Veranstaltungen und Sitzungen aller Art sowie ergänzenden Räumen (Küche zur Bewirtung, Gruppen- und Seminarräume, Sanitäreinrichtungen etc.). Neben sozialen und kulturellen Zwecken soll das Bürgerzentrum auch für Gemeindevertreter- und Ausschusssitzungen genutzt werden können. Die Räumlichkeiten und Freiräume des Bürger-/Gemeindezentrums sind sowohl flexibel und funktional als auch nutzerfreundlich und effizient zu gestalten, sodass vielfältige Nutzungen ermöglicht werden können und die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen abgedeckt werden.

Im städtebaulichen Konzept ist daher ein Bürger-/Gemeindezentrum mit ca. 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> BGF zu berücksichtigen, das zentral gelegen und gut erreichbar ist. Das Gemeindezentrum kann i.S. einer städtebaulich integrierten Entwicklung mit anderen Nutzungen kombiniert werden und so z. B. zur Belebung der Erdgeschosszone eines ansonsten gewerblich genutzten Gebäudes beitragen.

### **Angebote für junge Erwachsene**

In der Gemeinde Stahnsdorf bestehen unterschiedliche Freizeitangebote, die sich vorwiegend an Kinder und Jugendliche wenden. Öffentliche Angebote für junge Erwachsene sind jedoch derzeit nicht vorhanden. Der Fachbereich Soziales der Gemeinde wünscht daher die Errichtung einer entsprechenden Freizeiteinrichtung als offenen Treffpunkt, der auch Flächen für Proberäume, Konzerte, Feiern u. ä. sowohl im Gebäudeinneren als auch auf einer angemessenen Freifläche bereithält. Im städtebaulichen Konzept ist daher ein Standort für eine entsprechende Freizeiteinrichtung zu berücksichtigen, die eine BGF von ca. 400 m<sup>2</sup> und nutzbare Freiflächen von ebenfalls rd. 400 m<sup>2</sup> aufweist.

Für den Standort ist zu beachten, dass dieser aufgrund der Betriebszeiten bis in die Nacht und der geplanten Nutzung eine nicht unerhebliche Lärmquelle darstellen kann und daher einen angemessenen Abstand zur Wohnbebauung (oder andere städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen) erfordert.

### **Kita**

Auch wenn das aktuelle Angebot an Betreuungsplätzen in Kitas der Gemeinde Stahnsdorf derzeit voll ausreicht, um den Bedarf (auch mittelfristig) zu decken, ist durch das neue S-Bahnquartier mit einem deutlichen Zuwachs an jungen Familien und damit einem Anstieg der Nachfrage nach

Kitaplätzen zu rechnen. Im Wettbewerbsgebiet soll daher ein Kita-Standort mit einer Kapazität von rd. 100 Betreuungsplätzen berücksichtigt werden. Das hierfür nötige Grundstück soll dabei die Errichtung einer Kita mit einer BGF von rd. 1.000 m<sup>2</sup> (verteilt auf maximal zwei Geschosse) sowie einer der Kinderbetreuung dienenden Freifläche von mindestens rd. 1.000 m<sup>2</sup> ermöglichen. Eine Kombination mit anderen Nutzungen im gleichen Gebäude ist nicht gefordert aber grundsätzlich denkbar.

### **Integration der Planungen der DB AG zur S-Bahn**

Bei der städtebaulichen Planung ist der aktuelle Planstand zur Umsetzung der S-Bahnanbindung Stahnsdorfs im Zuge der Verlängerung der S-Bahnlinie S 25 zu berücksichtigen. Diese Planungen befinden sich derzeit noch in einer frühen Phase (Entwurfsplanung). Das Planfeststellungsverfahren hat noch nicht begonnen. Dennoch haben die Gespräche mit den zuständigen Stellen beim Brandenburgischen Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und beim Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) sowie mit der Deutschen Bahn AG zur Erkenntnis geführt, dass mit einer hohen Wahrscheinlichkeit mit der Umsetzung einer in ihren Grundzügen bereits im März 2024 durch die DB vorgestellten und seither nur geringfügig veränderten Planung gerechnet werden kann.

Diese sieht – entsprechend den jahrzehntealten Planungen und dem vorhandenen Geländeeinschnitt an dieser Stelle – eine Führung der Strecke in Troglage vor. Das Ende der Strecke soll an einem zweigleisigen, rd. 154 m langen Bahnsteig zu liegen kommen, der im Westen bis fast an die Sputendorfer Straße heranreicht. Zugänge sind sowohl am östlichen als auch am westlichen Bahnsteigende geplant. Der östliche Zugang soll dabei als Fußgängerbrücke erfolgen, die zudem als einzige Quermöglichkeit der S-Bahntrasse im Wettbewerbsgebiet dient.

Östlich des Bahnsteigs folgt das Gleisvorfeld mit den Verbindungen zu einer viergleisigen Abstellanlage für S-Bahnzüge, die südlich parallel zu den Streckengleisen liegt und im Osten kurz vor der L77n endet. Die Strecke in Richtung Teltow Stadt unterfährt die L77n zweigleisig.

Südlich der Gleisanlagen im Wettbewerbsgebiet sieht die DB die Errichtung ergänzender Betriebsanlagen (z. B. ein elektronisches Stellwerk, ein Gleichrichterwerk zur Stromversorgung, weitere Lager- und Betriebsgebäude und -flächen, ein Absetz- und Versickerungsbecken sowie ein befahrbarer Betriebsweg) parallel zu den Gleisen vor.

Die Planungen sehen bisher vor, den Geländesprung zu den Bahnanlagen durch entsprechende Böschungen zu gestalten. Grundsätzlich ist auch eine Ausführung mit Stützwänden denkbar. In diesem Fall sollte eine solche – deutlich teurere Lösung – jedoch zwingend erkennbare Vorteile für die Gestaltung und Flächeneffizienz im neuen Quartier mit sich bringen.

**Die Bahn sieht – in bisheriger Unkenntnis der städtebaulichen Planungen der Gemeinde – eine Zufahrt über den Geranienweg vor, die von der Gemeinde in dieser Form nicht unterstützt wird. Vielmehr wünscht die Gemeinde eine integrierte Anbindung der Bahnanlagen an die L77n über die neu zu planenden Quartiersstraßen. Zu berücksichtigen ist darüber**

hinaus eine möglichst konfliktfreie Führung einerseits der Fuß- und Fahrradverkehre über die Fußgängerbrücke und andererseits der Zufahrt zum Betriebsgelände der S-Bahn.

Es ist zu beachten, dass die aktuellen S-Bahnplanungen einen Zwischenstand darstellen, der sich im weiteren Verlauf der Projektplanung noch (ggf. erheblich) ändern kann. Eine gegenseitige Angleichung der Planungen für die S-Bahn sowie für das S-Bahnquartier kann in den folgenden Planungsschritten (für das Quartier die Rahmen- und die darauf folgende Bauleitplanung, für die Bahnanlagen die Entwurfs- und Genehmigungsplanung) erfolgen. Für die Zwecke dieses Wettbewerbs ist jedoch von der Umsetzung dieser Planung auszugehen.

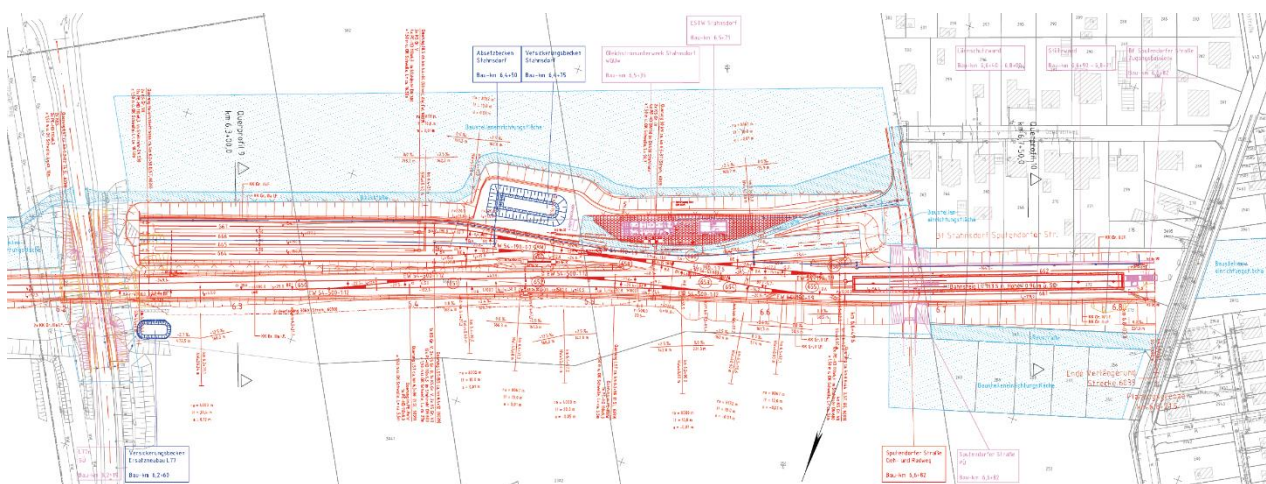


Abbildung 4: Aktueller Planstand Lageplan S-Bahnhof Stahnsdorf zwischen Sputendorfer Straße und L 77n (Originalmaßstab 1:1.000, Plan nicht geordnet!). Quelle: DB InfraGO AG

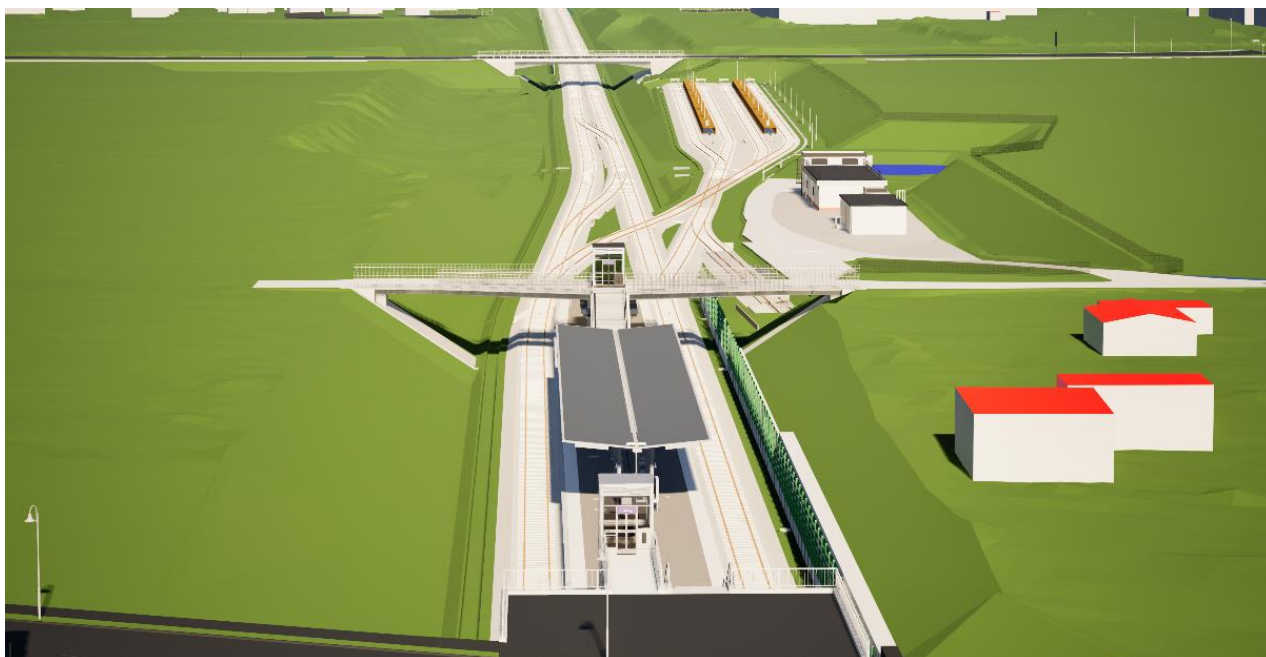


Abbildung 5: Aktueller Planstand S-Bahnhof Stahnsdorf zwischen Sputendorfer Straße und L 77n Blickrichtung Osten. Quelle: DB InfraGO AG

### III.3 Freiraum, Umwelt und Energie

#### **Gestaltung eines grünen Stadtraums unter Berücksichtigung ausreichend bemessener Grünflächen**

Freiräume im Siedlungsbereich müssen unterschiedliche Anforderungen an den Freiraum bestmöglich erfüllen und miteinander verbinden. So sind neben einer attraktiven Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität auch aktive Freiflächennutzungen unterschiedlicher Art (u. a. Sport, Erholung, soziale Interaktion) zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen die Freiflächen jedoch auch ökologische und wasserwirtschaftliche Funktionen übernehmen, die für eine nachhaltige Quartiersentwicklung unabdingbar sind.

Ziel des Wettbewerbs ist es daher auch, zukunftsorientierte Konzepte für die Gestaltung eines grünen Freiraums zu entwickeln, die diesen vielfältigen Anforderungen bestmöglich gerecht werden. Sie sollen sich dabei an den Vorgaben des gemeindlichen INSEK orientieren und angemessen dimensionierte Grünflächen beinhalten. Dabei sollen unterschiedliche Freiraumkategorien und -qualitäten, insb. Nutzungsangebote für den Aufenthalt, Treffpunkte, Rückzugsräume, Naturerleben, Spiel- oder informelle Sportangebote als Elemente einer nachhaltigen und lebenswerten Siedlungslandschaft berücksichtigt werden.

Der öffentliche Raum ist so zu entwerfen, dass dieser durch eine ausgewogene Mischung aus Grünzügen, „Pocketparks“, Plätzen und grünen Straßenräumen geprägt ist. Die Funktion von Grünflächen für die Erholung und das Wohlbefinden der Bewohner, die Erhaltung der Biodiversität im Quartier sowie die Regulierung des städtischen Mikroklimas ist dabei von großer Bedeutung.

Die Grünzüge und -verbindungen sollen so gestaltet sein, dass das Quartier einerseits mit entsprechenden Freiflächen versorgt wird, andererseits aber auch die sonstigen Quartiere im Ortsteil Stahnsdorf miteinander verknüpft werden und durchgängige, attraktive Grünräume entstehen. Dabei ist die Anbindung an vorhandene Grünflächen sowie die Schaffung neuer Verbindungen und Durchgänge im Sinne eines Grünflächenverbunds zu berücksichtigen.

In das Gesamtkonzept sind öffentliche Plätze, kleine „Pocketparks“ o. ä., die als Treffpunkte und Ruheoasen dienen und ggf. auch Kinderspielplätze aufnehmen können, in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Diese sind dabei ansprechend und funktional so zu gestalten, dass eine vielfältige Nutzung und soziale Interaktion ermöglicht wird.

Alle Grünräume sollen so gestaltet werden, dass sie auch zur Förderung der Biodiversität und zur Schonung der Umwelt beitragen. Dies kann die Verwendung heimischer Pflanzenarten, die Anlage und Vernetzung naturnaher Lebensräume und die Förderung von ökologischen Prozessen umfassen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist stets auch deren Bedeutung für die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser zu bedenken. Der Anteil versiegelter Flächen sollte daher

auf ein absolut erforderliches Mindestmaß reduziert werden. Eine gestalterische Integration der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung in das Freiraumkonzept wird ausdrücklich begrüßt; abgetrennte, nicht zugängliche Bereiche sollten vermieden werden.

Es ist der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde, die Möglichkeit für eine Integration von Kunst im öffentlichen Raum zu berücksichtigen. Dies kann z. B. Skulpturen, Installationen, Graffiti, Wandmalereien, Lichtkunst oder andere Kunstformen umfassen, die das Umfeld bereichern und zum kulturellen Leben der Gesellschaft beitragen sollen.

### **Schaffung ansprechender Straßen- und Platzräume, Sicherheit im öffentlichen Raum**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Freiraumkonzepts sollen Ideen für die Gestaltung der Straßen- und Platzräume entwickelt werden.

Die Gestaltung von Straßen und Plätzen soll einladend, ansprechend und identitätsstiftend sein. Sie sollen dabei nicht nur ihrer Verkehrsfunktion gerecht werden, sondern auch als attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum für Bewohner und Besucher dienen, wichtige stadtoökologische Funktionen (z. B. Regulierung des Mikroklimas durch Schatten und Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) übernehmen und Lösungen für den Umgang mit dem hier anfallenden Regenwasser bieten.

Unterschiedlich genutzte Bereiche wie Ruhezone, Spielbereiche, Veranstaltungsflächen, jeweils mit ausreichend Sitzgelegenheiten können zur Belebung und Attraktivierung des öffentlichen Raums beitragen und sind willkommene Elemente einer attraktiven Freiraumgestaltung.

Teil einer ansprechenden Freiraumgestaltung muss stets auch die angemessene Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten sein. Sog. „Angsträume“, schlecht einsehbare und gering frequentierte öffentliche Räume, insbesondere solche ohne zweiten Zu- bzw. Abgang sollten im Sinne einer städtebaulichen Kriminalprävention und zur Hebung des individuellen Sicherheitsgefühls vermieden werden.

### **Gestaltung vielfältiger Grünflächen mit unterschiedlicher Programmierung**

Wie für die Gestaltung der Straßen- und Platzräume gilt auch für die Grünflächen im Wettbewerbsgebiet das Ziel, eine integrierte und vielfältige Gestaltung zu entwickeln, die unterschiedliche Anforderungen erfüllen und eine vielseitige Nutzung ermöglichen kann. Dabei sollen verschiedene Programmierungen und Gestaltungen berücksichtigt werden, um Sport und Spiel (z.B. Bolzplatz, Spielwiese), Erholung, Regenwassermanagement (im Sinne der „Schwammstadt“) sowie ökologische Funktionen und Ähnliches zu integrieren. Das Grünflächenkonzept soll dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung besonders berücksichtigen.

Insbesondere soll sich das Konzept durch Maßnahmen für ein nachhaltiges Regenwassermanagement auszeichnen, das die Versickerung und Speicherung von Regenwasser fördert und zur Reduzierung von Überflutungen beiträgt. Dies betrifft sowohl die öffentlichen und die privaten

Freiflächen als auch die Dachflächen der Gebäude. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Idee der „Schwammstadt“ umsetzbar ist und das Mikroklima im Quartier verbessert wird.

Für eine gute ökologische Funktion ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass diese die Biodiversität fördert und Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft. Neben heimischen Pflanzenarten und naturnahen Gestaltungselementen ist auch die Anlage von naturnahen Gewässern und ökologischen Korridoren denkbar.

Für die Anlage von Spielplätzen und Grünflächen sind die folgenden Richtwerte anzuwenden:

### **Spielplätze**

Je Einwohner im Wettbewerbsgebiet ist eine Spielfläche von 1 m<sup>2</sup> für Kinderspielplätze vorzusehen. Diese Fläche stellt die reine bespielbare Fläche dar. Flächen für die Erschließung, ergänzende Anlagen (z.B. Sitzbänke, Picknickplatz, nicht begehbare Pflanzflächen o.ä.) sowie Flächen außerhalb des Wettbewerbsgebiets sind nicht anrechenbar.

### **Öffentliche Grünflächen**

Für öffentliche Grünflächen sind je Einwohner im Wettbewerbsgebiet **mindestens** 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen nachzuweisen. Nicht anzurechnen sind dabei die o.g. Spielflächen, die Flächen der vorhandenen Gehölzstrukturen (vgl. folgendes Kapitel „Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen“) sowie Flächen außerhalb des Wettbewerbsgebiets.

Für die Ermittlung der Einwohnerzahl kann die im Anhang befindliche Kennwerttabelle genutzt werden. Folgende Formel wird dabei angewandt:

Grundfläche Wohnen (brutto, in m<sup>2</sup>) / 100 m<sup>2</sup> ergibt die (rechnerische) Zahl der Wohneinheiten. Je Wohneinheit von 100 m<sup>2</sup> (einschl. Erschließung, Konstruktion und Technik) sind 2 Einwohner anzunehmen.

### **Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die begrenzte verfügbare Fläche für das S-Bahnquartier wird einen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort nicht ermöglichen. Dennoch sind einzelne Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen denkbar, die in die entstehende Freiflächenstruktur integriert werden können. Die Planungsteams sind daher aufgerufen, entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen und in ihr Freiraumkonzept zu integrieren. Eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Eingriffsausgleich (Art, Umfang und Lage) erfolgt erst in den folgenden Planungsschritten Rahmenplanung und Bauleitplanung.

## Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Auch wenn der Bau der S-Bahn und die städtebauliche Entwicklung rund um den zukünftigen S-Bahnhof mit der Überplanung insb. der weitgehend zugewachsenen Bahntrasse und der Wiese zwischen Bahntrasse und Bebauung den Verlust liebgegener wohnortnaher Grünstrukturen mit sich bringt, sollen einzelne im Wettbewerbsgebiet vorhandene Flächen mit prägenden Gehölzen erhalten und in die städtebauliche bzw. Freiraumkonzeption integriert werden

Dies betrifft das am südlichen Ende der Schulzenstraße gelegene „Wäldchen“, eine vorwiegend durch mittelkronige Bäume geprägte Fläche. Außerdem betroffen sind die Bäume (überwiegend Laubbäume) im Norden, Westen und Süden des östlich der L77n gelegenen Teilgebiets. Beide Bereiche sollen erhalten und bei der Konzeptionierung des Freiflächenkonzepts angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die Alleebäume der Ruhlsdorfer Straße, die als geschützte Allee erhalten werden müssen.



Abbildung 6: Zu erhaltende Gehölzstrukturen (Luftbild: GeoPortal LBGR Brandenburg)

## Ansätze für ein Nachhaltigkeitskonzept

Die Entwicklung eines umfassenden und detaillierten Nachhaltigkeitskonzepts kann nicht Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs sein. Gleichwohl gilt es im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs erste Ideen und Konzeptansätze zu skizzieren, wie die ökologische Nachhaltigkeit im städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept bei gleichzeitiger Berücksichtigung der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbelange gewährleistet werden kann. Insbesondere mögliche Flächenoptionen für die erforderlichen Maßnahmen und Anlagen sind zu identifizieren und darzustellen.

Denkbare - ggf. städtebaulich relevante - Ansätze hierfür können u. a. sein:  
(Aufzählung nicht abschließend)

### Energieversorgung im Quartier

- Nahwärmenetz
- Abwasserwärme (versorgt durch die Hauptleitung zum Klärwerk Stahnsdorf)
- Geothermie
- Dachflächennutzung für Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen

### Regenwasserbewirtschaftung

- Aufzeigen der (gesetzlich vorgeschriebenen) Regenwasserbehandlung auf dem eigenen Grundstück
- Nutzung der Phytomasse für Speicherung und Verdunstung
- Regenwasserrückhalte- und -versickerungsbecken sowie -mulden
- Rigolensysteme
- Nutzung der Dachflächen für Speicherung und Verdunstung
- Betriebswassernutzung („Brauchwasser“)

### Stadtklima

- Ausrichtung und Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen
- Bepflanzung der öffentlichen Räume
- Fassadenbegrünung

### Biodiversität

- Gestaltung der Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Vernetzung der Grünflächen, Schaffung eines Grünflächen- und Biotopverbunds

### Nachhaltige Baugestaltung

- Berücksichtigung nachhaltiger und an den Klimawandel angepasste Baumaterialien

Ermöglichung modularer Grundrissgestaltung zur späteren variablen Anpassung an veränderte Bedürfnisse im Wohnungs- und Gewerbebau

### III.4 Verkehrliche Erschließung und Mobilität

#### Erschließung des S-Bahnquartiers, Entwicklung eines Verkehrskonzepts

Das Wettbewerbsgebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen. Es existieren lediglich informelle Fußwege durch das zukünftige S-Bahnquartier. Eine für den Neubau der Lindenhof-Grundschule zwischenzeitlich angelegte Baustraße am nördlichen Rand des Wettbewerbsgebiets wurde wieder zurückgebaut. Weitere Anschlüsse an die das Gebiet durchquerende L77n oder den südlich angrenzenden Enzianweg sind bisher nicht vorhanden.

Mit dem Entwurf für das neue S-Bahnquartier ist für das Wettbewerbsgebiet auch ein umfassendes und zeitgemäßes Verkehrskonzept zu entwickeln, das den unterschiedlichen Anforderungen an eine effiziente und bewohnerfreundliche Erschließung im Gebiet und an die dortigen Mobilitätsangebote gerecht wird. Für die neuen Wohnquartiere sowie die gewerblichen Angebote sollen Lösungen entwickelt werden, die insbesondere der Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs, aber auch der Stärkung der neuen ÖPNV-Angebote im Wettbewerbsgebiet dienen. Zugleich sollen die Quartiersstraßen als attraktive öffentliche Räume differenziert als Wohnwege, Wohnstraßen und ggf. Wohnsammelstraßen gestaltet werden, die nicht allein Verkehrszwecken dienen, sondern auch dem Aufenthalt und der Begegnung von Menschen sowie den vielfältigen Ansprüchen der Regenwasserbewirtschaftung oder der ökologischen Vielfalt gerecht werden können. Für alle Teilquartiere ist zudem ein dem S-Bahnquartier angemessenes Stellplatzkonzept zu entwickeln, das der laufenden Verkehrswende langfristig gerecht wird und zeitgemäße Lösungen zur Unterbringung sowohl von Kfz als auch von Fahrrädern anbietet.

#### Kfz-Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr soll für den Bereich nördlich der S-Bahntrasse über einen neu anzulegenden Anschluss an die L77n (zwischen der Bushaltestelle „Stahnsdorf, Grüner Weg“, und der zukünftigen Brücke über die S-Bahnstrecke, Netz-km 0,320, s. Luftbild) erfolgen.

Die Ruhlsdorfer Straße am östlichen Rand des Wettbewerbsgebiets wird durch den S-Bahnbau voraussichtlich im Süden unterbrochen, so dass der bisherige Anschluss über die Quermathe/Biomalzspange für das Wettbewerbsgebiet künftig nicht mehr möglich ist. Das Teilgebiet östlich der L77n sowie die vorhandene Bebauung an der Ruhlsdorfer Straße nördlich der S-Bahntrasse soll daher für den Kfz-Verkehr ebenfalls über den neuen Anschluss an die L77n erschlossen werden, der nach Osten zukünftig direkt an die Ruhlsdorfer Straße durchgebunden wird.

Ein neuer Anschluss an die Sputendorfer Straße zwischen dem Friedhof und dem S-Bahnhof soll – neben dem Fuß- und Fahrradverkehr – allein dem Bus- und Rettungsverkehr sowie ggf. dem Entsorgungsverkehr vorbehalten sein. Eine Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist nicht gewünscht.

Die südlich der S-Bahntrasse gelegenen Teile des Quartiers werden über den vorhandenen Kreisverkehr Quermathe/Biomalzspange an die L77n angebunden. Darüber hinaus erfolgt –

konzeptabhängig – ein einfacher oder mehrfacher Anschluss an den Enzianweg am südlichen Rand des Wettbewerbsgebiets.

Ein Anschluss des Kfz-Verkehrs an die sonstigen bestehenden Wohnstraßen und -wege im Westen (Geranienweg, Asternweg, Crocusweg) und Norden (Schulzenstraße, Mühlenstraße) des Wettbewerbsgebiets ist zum Schutz der dortigen Bevölkerung ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund erfolgt auch kein Anschluss des Wettbewerbsgebiets für den allgemeinen Kfz-Verkehr an die Sputendorfer Straße.



Abbildung 7: Anschlüsse an das Straßennetz (Luftbild: GeoPortal LBGR Brandenburg)

## Fuß- und Radverkehr

Zur Förderung sowohl einer nachhaltigen Mobilität als auch der Lebensqualität der Bewohner soll der Fuß- und Radverkehr im gesamten S-Bahnquartier besonders berücksichtigt werden. Dies betrifft sowohl den Verkehr innerhalb des Quartiers als auch die Verbindung mit dem übrigen

Gemeindegebiet, insbesondere im Ortsteil Stahnsdorf. Dabei sind die Bedürfnisse der Bewohner sowie die Lage von wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Plätze besonders zu berücksichtigen.

Die Anbindung an den S-Bahnhof soll aus allen Richtungen sichergestellt sein, um eine umweltfreundliche Anreise mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu fördern. Dabei ist die Sicherheit der Nutzer, die Gestaltung der Wegeführung sowie die Integration in das öffentliche Verkehrsnetz zu beachten.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind barrierefrei und inklusiv auszubilden, um die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Es ist auf eine gute Beleuchtung, ausreichende Breite der Wege und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu achten.

### **Kreuzung der S-Bahntrasse**

Eine Kreuzung der S-Bahntrasse für Kfz ist nicht vorgesehen. Die Planungen für den S-Bahnhof sehen am östlichen Bahnsteigende eine Fußgängerbrücke über die Gleise mit einem Zugang zum Bahnsteig vor. Diese Brücke dient außerdem der Verbindung des nördlichen und des südlichen Teils des Wettbewerbsgebiets für den Fuß- und Radverkehr.

### **Ruhender Verkehr / Stellplätze**

Die in der geltenden Stellplatzsatzung fixierten objektbezogenen Kennwerte für den Stellplatzbedarf im Pkw- und Radverkehr sind als Richtwert zu betrachten, jedoch nicht zwingend einzuhalten, wenn eine Abweichung nachvollziehbar begründet wird. Die teilnehmenden Planungsteams sind vielmehr aufgefordert, die dortigen Anforderungen kritisch zu prüfen und ein zeitgemäßes Stellplatzkonzept mit einer langfristig angemessenen Zahl an privaten Stellplätzen und deren quartiersverträglicher Zuordnung zu entwickeln. Zugleich sind die Wirkungen von verschiedenen multimodalen Mobilitätsangeboten mit zu berücksichtigen.

Diese Stellplätze können wie bisher in der Gemeinde üblich auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden. Alternativ ist jedoch auch die Anlage einer oder mehrerer Quartiersgaragen denkbar, die im Sinne einer Mobilitätsstation auch weitere Mobilitätsangebote (z.B. Fahrradstellplätze, Fahrzeugverleih, Paketboxen u. ä.) enthalten können.

Stellplätze im Straßenraum sollten angesichts der zahlreichen hier zu berücksichtigenden Funktionen auf ein notwendiges und verträgliches Minimum reduziert werden. Die Nachfrage nach Stellplätzen im Besucherverkehr sollte daher in Quartiersgaragen gedeckt werden. Die Besucherstellplätze für Einrichtungen wie Kita, Nahversorger u.ä. sind auf den jeweiligen Standorten nachzuweisen. Behindertenstellplätze können im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden. In den Wohnstraßen sollten Multifunktionszonen u.a. für den Lieferverkehr und als Mobilitätsstation für Sharing-Angebote eingerichtet werden.

Gestaltung und Dimensionierung der Stellplätze sollten entsprechend den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 23 angelegt werden.

Die Anforderungen für die Stellplatzbedarfe im Zusammenhang mit der Mobilitätsdrehscheibe des S-Bahnhofs sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

### **Gestaltung des Straßenraums**

Wie bereits zuvor ausgeführt, dienen die Straßen vor allem in den Wohnquartieren nicht allein der Erschließung und den verkehrlichen Bedürfnissen. Sie erfüllen auch wichtige Funktionen u. a. als Begegnungs- und Aufenthaltsort der Bevölkerung, als informeller Spielbereich für Kinder oder als Standort für Maßnahmen der Regulierung des Mikroklimas und der Regenwasserbewirtschaftung. Die Gestaltung der Straßen im neuen S-Bahnquartier soll diese Funktionen angemessen berücksichtigen und lage- und funktionsabhängige Lösungen für die einzelnen Straßen zur Aufteilung und Gestaltung des Straßenraums anbieten.

Straßen sind im Wettbewerbsgebiet i. A. als verkehrsberuhigte Bereiche, für die Hauptzufahrtsstraßen ggf. maximal mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu konzipieren. Die funktionale Gliederung und Gestaltung des inneren Straßensystems sollte sich an den Empfehlungen der „RASt - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ orientieren.

### **Gestaltung des S-Bahnhofs und seines Umfelds zu einer Mobilitätsdrehscheibe**

Wichtiger Anlass und Inhalt des Wettbewerbs ist die Gestaltung des Umfelds des zukünftigen S-Bahnhofs Sputendorfer Straße. Dabei gilt es, zahlreiche – teilweise schwer zu vereinbarende – Anforderungen zu erfüllen.

Zum einen soll der S-Bahnhof als repräsentativer Eingang zur Gemeinde Stahnsdorf und Besuchern als „Visitenkarte“ dienen. Er soll attraktiv gestaltet und räumlich/baulich in sein Umfeld integriert sein. Zum anderen muss er als Mobilitätsdrehscheibe zahlreiche technische Anforderungen erfüllen, die sein Erscheinungsbild, den erforderlichen Flächenbedarf und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft beeinflussen werden.

#### **Anforderungen an die Mobilitätsdrehscheibe**

- Busbahnhof
  - **Anfahrbarkeit** für Busse und Rettungsfahrzeuge sowohl von der L77n als auch von der Sputendorfer Straße aus
  - Busse müssen aus **beiden Richtungen durchfahren oder wenden** und wieder in die Richtung, aus der sie kamen, zurückfahren können
  - **sechs Abfahrtspositionen** für den Ein- und Ausstieg der Fahrgäste („Haltestellen“), davon vier für 18 m lange Gelenkbusse, zwei für 21 m lange Großraumgelenkbusse
  - **zehn Abstellpositionen** („Stellplätze“) für pausierende Busse, davon acht für 18 m lange Gelenkbusse, zwei für 21 m lange Großraumgelenkbusse
  - **Unterstellmöglichkeiten** für Wartende

- Hinweise zur Anlage des Busbahnhofs finden sich im „**Planungsleitfaden für Bushaltestellen** als barrierefreie Mobilitätsknotenpunkte in Potsdam-Mittelmark“ (s. Anhang). (Weitere Hinweise und Empfehlungen finden sich u.a. in der Veröffentlichung „Hinweise für den Entwurf von Verknüpfungsanlagen des öffentlichen Personennahverkehrs“ des FGSV-Verlags)
  
- **Stellplätze (Zufahrt für Kfz nur über L77n)**
  - ca. 250 **Fahrradstellplätze** (Bike & Ride), davon je 50 % überdacht und 50 % in Sammelschließanlagen. Zusätzlich Nachweis von Ausbaupotenzial auf bis zu 400 Stellplätze, ggf. als Fahrradparkhaus
  - drei Warteplätze für **Taxis**
  - fünf Kfz-**Kurzzeitstellplätze** für den Abhol-/Bringverkehr (Kiss & Ride)
  - ca. 200 Kfz-**Stellplätze für Pendler** (Park & Ride), ebenerdig oder in einer mehrstöckigen Anlage, zusätzlich Nachweis von Ausbaupotenzial auf bis zu 400 Stellplätze in einer mehrstöckigen Anlage. Bei Kombination mit Quartiersgarage Umsetzung als Parkhaus.
  - Die Stellplätze sollen mittelfristig mit **Ladestationen** für E-Antriebe ausgestattet werden. Die hierfür erforderlichen Flächen für die Ladesäulen sind zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die Bestimmungen des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)
  
- weitere Infrastruktur (ggf. im EG angrenzender Gebäude)
  - weitere **Mobilitätsangebote** (Wartungs- und Reparaturservice insb. für Fahrräder, Leihfahrzeuge, Car Sharing, Paketstationen u. ä.)
  - Ticketverkaufsstelle / **Kundenbüro** (ca. 60 m<sup>2</sup> BGF)
  - **Sozialräume** mit Toilette für Busfahrer (ca. 60 m<sup>2</sup> BGF)
  - öffentliche **Toilettenanlage**
  - Die **Betriebseinrichtungen der S-Bahn** sind bereits in den Flächen und Planungen der DB AG enthalten und müssen nicht gesondert berücksichtigt werden
  
- Hochwertige und nutzerfreundliche Gestaltung
  - Umsetzung der Mobilitätsdrehscheibe als **multifunktionaler Bahnhofplatz**
  - Kurze, **barrierefreie Wege** zum Bahnsteig, zu den einzelnen Bushaltestellen sowie zu und zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern
  - Nutzerfreundliche **Flächendisposition**, gute **Übersichtlichkeit** und **Orientierbarkeit**, Vermeidung von „**Angsträumen**“
  - Hochwertige Gestaltung mit hoher **Aufenthaltsqualität**

- Anbindung an die **zentralen Angebote** im Wettbewerbsgebiet (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur)
- „**Visitenkarte**“ der Gemeinde Stahnsdorf
- Die Planungsteams sind aufgefordert, sich über die zu verwendenden **Materialien und Möblierungen** Gedanken und im Sinne eines Nachhaltigkeitskonzepts Vorschläge zur konkreten Umsetzung zu machen

### III.5 Umgang mit Ziel- und Flächenkonflikten

Bei dem zu entwickelnden Quartier rund um den zukünftigen Endbahnhof der S-Bahn treffen viele unterschiedliche, sich teilweise widersprechende und auch sich überlagernde Anforderungen an die Bebauung (Nutzung und Gestaltung), den Verkehr und die Mobilität sowie den Freiraum aufeinander. Die Bewältigung dieser **Ziel- und Flächenkonflikte** stellt eine wesentliche Aufgabe dar, mit der im laufenden Prozess umgegangen werden muss. Die Zielkonflikte bestehen u. a. in

- der **Flächenkonkurrenz zwischen dem zukünftigen S-Bahnhof und dessen Umfeld**, der Wohnnutzung (einschl. den unterschiedlichen Wohnformen), Gewerbenutzungen und sozialen/gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie der Freiraumgestaltung
- **Nutzungskonkurrenzen und Ansprüchen an die jeweilige Bebauung** (u. a. Wohnen, Gewerbe, Kultur, soz. Infrastruktur, jeweils mit unterschiedlichen Ansprüchen bzgl. Erschließung, Raum- und Gesamtlächengrößen, Deckenhöhen, Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sichtbarkeit, Störanfälligkeit, Freiraumzuordnung etc.)
- **Nutzungskonflikten zwischen sensiblen Nutzungen** (insb. Wohnen) und potenziell störenden Nutzungen (insb. Verkehrslärm der Mobilitätsdrehscheibe am S-Bahnhof, zudem abends/nachts betriebene Einrichtungen, ggf. mit starkem Publikumsverkehr)
- **Konkurrenzen im öffentlichen Frei- und Straßenraum** (z. B. Verkehrsfunktion für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer, Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, ökologische Funktionen wie Regenwasserbewirtschaftung oder Stadtklima/Bepflanzung, Spiel- und Erholungsfunktionen, Sondernutzungen oder allgemeine Ansprüche an die Aufenthaltsqualität),
- **Nutzungskonflikten im privaten Freiraum** (ökologische Ansprüche wie Regenwasserbewirtschaftung, Biodiversität oder Bepflanzungen, verkehrliche Ansprüche wie (Fahrrad-) Stellplätze, Barrierefreiheit, Anlieferung, Entsorgung, Nutzeransprüche wie Gastronomieflächen, Spiel- oder Ruheflächen).

Für alle Bereiche sind zudem weitere allgemeine Ansprüche, beispielsweise an die Gestaltung oder die Wirtschaftlichkeit von Belang.

Bei der Abwägung dieser Belange und ihrer Berücksichtigung in der Planung kann es nicht um ein „entweder/oder“ gehen. Vielmehr sind die teilnehmenden Planungsteams gefordert, ein Optimum im Sinne eines „sowohl-als-auch“ zu entwickeln, wobei die Setzung der Schwerpunkte ausdrücklich den Teams überlassen bleibt. Die Teilnehmenden werden bei der Gewichtung dieser Anforderungen eigenständig Prioritäten setzen und begründen müssen, wenn nicht alle Anforderungen in gleichem Maße erfüllt werden können.

### **III.6 Städtebauliche Kennwerte**

Die sich aus dem städtebaulichen Entwurf für den Wettbewerb ergebenden städtebaulichen Kennwerte sind in einer einheitlichen Tabelle einzutragen. Die Kennwerttabelle ist als MS-Excel-Datei Teil der Auslobungsunterlagen und ist durch die teilnehmenden Planungsteams vollständig auszufüllen. Sie besteht aus je einem Tabellenblatt für die vier vorgegebenen Bauabschnitte:

- BA 1: Nördlich der S-Bahntrasse/westlich der L77n,
- BA 2: Südlich der S-Bahntrasse bis Höhe Asternweg,
- BA 3: Südlich des Asternwegs bis Enzianweg und
- BA 4: Östlich der L77n

Auszufüllen sind die entsprechend markierten Zellen der Tabelle. Gestreift hinterlegte Zellen beinhalten Formeln zur automatischen Summen- bzw. Quotientenbildung und sind nicht auszufüllen. Bei Bedarf sind weitere Zeilen für die jeweiligen Baufelder zu ergänzen. In diesen Fällen müssen die Tabellenköpfe entsprechend benannt und die jeweiligen Summenformeln angepasst werden.

Passend zu den Kennwerttabellen müssen die Prüfpläne nachvollziehbar beschriftet und die jeweiligen Flächen farblich dargestellt werden. Für die digitalen Prüfunterlagen (vgl. Kap. 2.6 Geforderte Leistungen) ist je Tabellenspalte eine Zeichnungsebene/ein Layer anzulegen. Die Inhalte der vier Tabellenblätter sind in einer Zeichnung zusammengefasst darzustellen.

## Teil IV Anhang

### IV.1 Digitale Anlagen

Folgende Unterlagen stehen den teilnehmenden Planungsteams zum Download bereit (Unterlagen werden im Verfahren laufend ergänzt!):

#### 1 Auslobung / Formblätter

- 1\_1 Auslobungstext
- 1\_2 Rückfragen und Antworten (wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)
- 1\_3 Datenschutzhinweise
- 1\_4 Verfassererklärung mit Eigenerklärung

#### 2 Unterlagen zur Auslobung

- 2\_1 Übersichtsplan (dwg)
- 2\_2 Übersichtsplan (pdf)

#### 3 Unterlagen zur Bearbeitung

- 3\_1 weitere Dateien
  - 3\_1\_1 Planunterlage Katasterkarte ALKIS (dwg und pdf)
  - 3\_1\_2 Planunterlage L77n (dwg)
  - 3\_1\_3 Planunterlage S-Bahnplanung (Lageplan dwg und pdf sowie Schnitte pdf)
  - 3\_1\_4 Planunterlage 3D-Daten Umgebung (dwg)
  - 3\_1\_5 Planunterlage 3D-Daten Gebäude 1 (dxf)
  - 3\_1\_6 Planunterlage 3D-Daten Gebäude 2 (dxf)
  - 3\_1\_7 Planunterlage Einsatzplatten Modellbau (wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)
- 3\_2 Kennwerttabelle mit vier Tabellenblättern (xlsx)

#### 4 Weitere Unterlagen

- 4\_1 INSEK der Gemeinde Stahnsdorf
- 4\_2 Stellplatzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf
- 4\_3 Planungsleitfaden für Bushaltestellen als barrierefreie Mobilitätsknotenpunkte in Potsdam Mittelmark

**Download der Daten über den Vergabemarktplatz des Landes Brandenburg.**

**Georeferenzierte Luftbilder können auf der Seite <https://data.geobasis-bb.de/geobasis/daten/dop/> heruntergeladen werden.**