

Kleinmachnow

20:01 Uhr / 02.08.2021

## Endlich Wohnrecht! Jetzt hofft Klein Moskau auf Anschluss an die Kanalisation

Die Dauerbewohner in Klein Moskau dürfen sich über ihre Legalisierung freuen – um die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Kanalisation bemühen sie sich derzeit. Zudem sollen noch ein paar Schandflecke verschwinden.

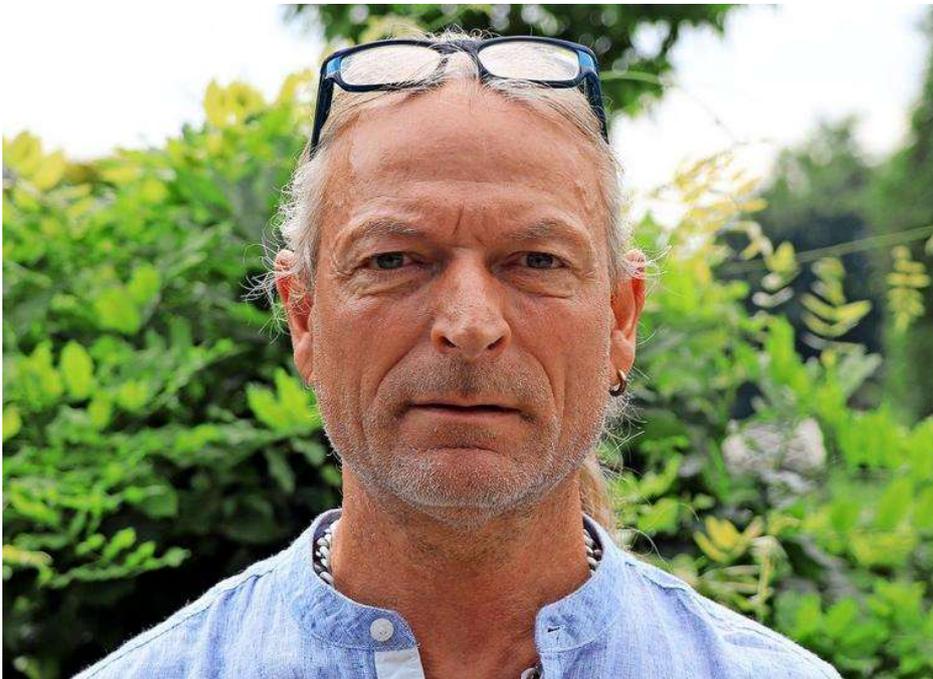


Jörg Wolgem, Klein Moskau, Kleinmachnow Quelle: Konstanze Kobel-Höller

**Kleinmachnow.** Rund 80 Grundstücke umfasst das Areal im Bereich des Ringweges, das in Kleinmachnow salopp als „Klein Moskau“ bezeichnet wird – wegen des genossenschaftlichen Charakters im Gründungsjahr 1924. Nach langjährigen Verhandlungen haben die Bewohner der hier angesiedelten rund 20 Wohnhäuser nun dank einer einmaligen Sonderlösung endlich Rechtssicherheit gefunden. Doch noch ist nicht alles geklärt.

„Fast jedes Grundstück wird separat betrachtet“, sagt Jörg Wolgem, der in den vergangenen Jahren oft für die Bewohner gesprochen hat. Denn die Häuser, die teilweise mit Baugenehmigungen aus den 1930er Jahren gebaut worden waren, befanden sich nach dem Mauerfall plötzlich im sogenannten Außenbereich der Gemeinde und damit in einer prekären Situation. Doch als im Mai 2017 ein neuer Absatz im Baugesetz eingefügt wurde, wonach in „Sondergebieten Erholung“ im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auch Wohnnutzung zugelassen werden könne, wurde diese Chance wahrgenommen, das Problem zu lösen.

ANZEIGE



Jörg Wolgem hat sich jahrelang für eine Lösung der Bewohner Klein Moskaus eingesetzt. Quelle: Konstanze Kobel-Höller

Zunächst wurde das Areal „Gartensiedlung Süd-Ost“ am Teltowkanal zum Wochenendhaus-Gebiet erklärt, und festgelegt, dass jene, die Baugenehmigungen vorlegen konnten, mit einer Legalisierung rechnen durften. 16 Häuser profitierten davon. Für vier weitere dauerhaft bewohnte Grundstücke konnten die Eigentümer vorhabenbezogene Bebauungspläne einreichen.

„Es gab Gewinner und Verlierer“, sagt Wolgem. Doch zumindest diejenigen, die sich nun über ihr Wohnrecht freuen dürfen, haben damit alle Rechte, die jeder andere Hausbesitzer hat, können abreißen oder neu bauen, Anträge auf Erweiterungen oder Änderungen stellen. Das ist neu. „Vorher musste man immer aufpassen, nicht in den Bestand einzugreifen, sonst wäre der Status weg gewesen“, erklärt Wolgem, der das Glück hatte, seine Baugenehmigung aus den 1930er Jahren griffbereit gehabt zu haben. „Das hätte man uns nicht streitig machen können.“

## Rechtssicherheit für alle

Der Vorteil sei, dass jetzt alle Grundstücke Rechtssicherheit hätten. „Auch, wenn es nicht allen gefällt. Das Ziel war ja eigentlich ein normales Wohngebiet. Aber auch die Wochenend-Grundstücke haben jetzt zumindest Festlegungen, was man dort machen kann.“ Der Wert sei aber auch dort schon gestiegen und es gebe auch bereits die ersten Verkäufe. Wolgem erwartet, dass die Gegend langsam aufgewertet wird und hofft gemeinsam mit den anderen Dauerbewohnern, dass die Schandflecke aus dem Areal allmählich verschwinden. Denn durch die unsichere Situation sind in den vergangenen Jahrzehnten viele Grundstücke und Häuser einfach verwaht und verfallen.



Noch gibt es sie, die weniger schönen Ecken in Klein Moskau. Quelle: Konstanze Kobel-Höller

Doch: „Manche verkaufen, andere lassen es noch brach liegen, weil sie hoffen, dass es doch noch Wohngebiet wird.“ Und dass es noch weitere Verbesserungen des Areals gibt, das nach wie vor nicht an die Kanalisation angebunden ist sowie unter der schlechten Entwässerung leidet.

Hier ist jedoch nicht so schnell eine Lösung in Sicht: „Selbst wenn alle Entwässerungsgräben oder Rohe auf den Grundstücken funktionieren würden – das Hauptrohr zum Teltowkanal ist auch kaputt, verstopft oder abgesackt, das Gefälle stimmt einfach nicht mehr. Das muss die Gemeinde machen.“ Aber es sind zu viele Beteiligte involviert: Teltow, Kleinmachnow das Wasserschiffahrtsamt, private Grundstückseigentümer. „Da tut sich derzeit nichts.“

#### **Lesen Sie auch**

- [Klein Moskau in Kleinmachnow steht unter Wasser](#)
- [„Klein Moskau“ wird mit Kompromiss gerettet](#)
- [Kleinmachnower Wochenendhaus-Siedlung droht zu verfallen – „Klein-Moskauer“ hoffen auf neues Gesetz](#)

Die Gemeinde betont, dass die Thematik der „gesicherten Entwässerung“ in den vergangenen Jahren mit einigen Bewohnern erörtert wurde. „Dabei wurde prinzipiell festgestellt, dass dieses Problem nicht nur allein von der Gemeinde Kleinmachnow, sondern nur in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern gelöst werden kann. Die Entwässerungsstränge, die über die privaten Grundstücke verlaufen und die Wasserableitung aus dem Gebiet gewährleisten sollen, sind teilweise nicht mehr vorhanden und zum größten Teil ungepflegt oder nicht mehr in Funktion.“ Der südlich verlaufende, verrohrte Grabenabschnitt bis zum Teltowkanal solle aber noch in diesem oder nächstem Jahr instandgesetzt werden. Die Bodenverhältnisse seien jedoch sehr kompliziert. „Einfache technische

Lösungen zur Verlegung von Entwässerungsleitungen und das Anlegen von Gräben sind nicht machbar.“

## Abwasser verteuerte sich um das Dreifache

Auch einen Anschluss an die Kanalisation würde Wolgem sich wünschen. Derzeit wird mit „abflussfreien Auffanggruben“ gearbeitet, die regelmäßig geleert werden. Für diese Dienstleistung mussten die Bewohner gerade eine deutliche Erhöhung der Preise hinnehmen, wie auch die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) als Dienstleister für den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“ bestätigt. Der Grund dafür liege darin, dass in der Neukalkulation für das Jahr 2021/22 nicht mehr zwischen zentraler und dezentraler Schmutzwassergebühr unterschieden werde.

### „Potsdam ganz nah“ erleben – zweimal wöchentlich

Alle News für die Landeshauptstadt schon morgens in Ihrem E-Mail-Postfach – jeden Dienstag und Freitag. Jetzt anmelden!

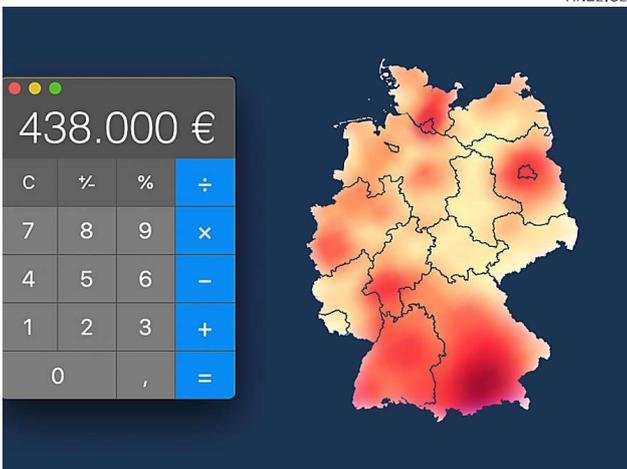
Mit meiner Anmeldung zum Newsletter stimme ich der [Werbvereinbarung](#) zu.

Pro abgeholtem Kubikmeter Abwasser zahlt nicht nur Wolgem jetzt daher nicht mehr 2,90 Euro, sondern 8,78 Euro – also rund das Dreifache. Wer weniger als drei Kubikmeter auspumpen lässt, bekommt noch einen Mindermengen-Aufschlag von 25 Euro obendrauf. „Bei einer Drei-Kubikmeter-Grube – einer üblichen Größe – ist man also immer etwas darunter und zahlt diesen Aufschlag immer“, so Wolgem.

Noch viel zu tun also für Wolgem. Ist er jetzt aber vorerst zufrieden mit der Lösung? „Jain. Natürlich hat es sich gelohnt, auch wenn manch einer sich mehr versprochen hat.“

Von Konstanze Kobel-Höller

ANZEIGE



The advertisement shows a calculator interface with the number 438.000 € displayed. The calculator has buttons for C, 1/2, %, ÷, 7, 8, 9, ×, 4, 5, 6, -, 1, 2, 3, +, 0, , and =. To the right of the calculator is a heatmap of Germany, with colors ranging from yellow to red, indicating different levels of activity or value across the country.

HOMEDAY

Wer eine Immobilie besitzt, sollte diesen Rechner benutzen

ANZEIGE



Investieren Sie in Tesla

Eine Investition von € 250 in Unternehmen wie Tesla könnte