

„Klein Moskau“ Pressemitteilungen „Interessengemeinschaft Ringweg Siedlung“

von 2010 bis November 2018



Bild - Kanalweg 2 - 1938

Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“

c/o Jörg Wolgem

Kanalweg 2

14532 Kleinmachnow

Handy 0171 1752983

Fax. 030 9799385130

joerg.wolgem@online.de

[www.kleinmachnow - klein - moskau.de](http://www.kleinmachnow-klein-moskau.de)

<https://www.facebook.com/kleinmachnow.klein.moskau/>

info@kleinmachnow-klein-moskau.de

MÄRKISCHE ALLGEMEINE

Montag, 05. November 2018

„Klein Moskau“ wird mit Kompromiss gerettet

Nach jahrelangem Tauziehen um ein Wohnrecht in der Kleinmachnower Siedlung „Klein Moskau“ zeichnet sich jetzt eine Lösung ab. Ein Teil der Grundstücke soll für dauerhaftes Wohnen legalisiert werden.



Auf ihren legalisierten Grundstücken dürfen die Eigentümer nun Veränderungen oder Umbauten vornehmen.

Quelle: Konstanze Kobel-Höller

Kleinmachnow

Das jahrelange Tauziehen um die Wohnhäuser in der Kleinmachnower Siedlung „Klein Moskau“ scheint nun tatsächlich ein gutes Ende zu finden – zumindest für die meisten der Bewohner des Viertels. Zunächst beschloss Kleinmachnows Gemeindevertretung, das Areal „Gartensiedlung Süd-Ost“ am Teltowkanal, das bisher als Außenbereich deklariert war, zum Wochenendhaus-Gebiet zu erklären. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass „in Bestandsgebäuden nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse auch das dauerhafte Wohnen zugelassen werden kann.“ Damit können jene, die irgendeine Baugenehmigung für ihr Haus vorlegen konnten, mit einer Legalisierung rechnen.

• **Verschiedene Lösungen für die Häuser**

- Schon in den Jahren vor diesem Beschluss waren die Unterlagen dazu penibel zusammengesucht und analysiert worden. In der Gemeinde versuchte man, möglichst großzügig zu sein. 15 Häuser profitieren von diesem Verfahren. Für fünf andere dauerhaft bewohnte Grundstücke fand man in diesem Frühjahr dank einer Gesetzesnovelle eine überraschende Lösung: Die Eigentümer sollen über sogenannte vorhabenbezogene Bebauungspläne zu Wohnrecht kommen.

- Drei von ihnen würden diese Möglichkeit bereits nutzen, sagt Jörg Wolgem, Sprecher der Siedlung „Klein Moskau“. Sie würden derzeit alle Instanzen durchlaufen. Kleinmachnow übe dabei seine kommunale Planungshoheit aus, ergänzt Gemeindegemeinschafterin Martina Bellack. Der Landkreis erteile später auf Basis der vorhabenbezogenen Bebauungspläne die Baugenehmigungen, sofern die Bauanträge den Planungsvorgaben entsprächen. Der Kreis könne die Absicht, die dauerhaft bewohnten Häuser zu legalisieren, jedenfalls nicht kippen. Gegebenenfalls wären noch baurechtliche Details zu klären, die mit dem jeweiligen Antragsteller zu besprechen seien, versichert Bellack.

- **Umwidmung des Wochenendgrundstücks in ein Wohnhaus**

„Das Ziel ist, dass aus dem jeweiligen Wochenendgrundstück ein Wohngrundstück wird. Dann kann auch das Haus als Wohnhaus eingestuft werden“, erläutert Wolgem. Da dieses Vorgehen aber noch relativ neu sei, wäre noch nicht ganz klar, welche Voraussetzungen für diese Umwidmung nötig sind.



Jörg Wolgem ist der Sprecher der Kleinmachnower Siedlung Klein Moskau Quelle: Konstanze Kobel Höller

Die restlichen 50 Grundstücke bleiben Wochenendgrundstücke, die nur auf einer Fläche von 30 oder ausnahmsweise 60 Quadratmetern bebaut werden dürfen. Dies gilt auch für dauerhaft bewohnte Häuser ohne Baugenehmigung, für die kein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingereicht werden sollte. Damit wurde eine Mischform geschaffen, denn die so legalisierten Grundstücke gelten dann künftig als Bauland.

Auf diesem dürfen offiziell Carports aufgestellt, nach genehmigtem Bauantrag Veränderungen vorgenommen oder das Haus abgerissen und neu gebaut werden.

- **„Es ist ein Kompromiss“, sagt der Sprecher der Siedlung**

Die Freude sei dennoch eingeschränkt, räumt Wolgem ein. „Es ist ein Kompromiss. Wir wollten eine Wohnsiedlung mit maßvoller Bebauung. Daraus ist aber eine Wochenendhaussiedlung geworden, die Kleinmachnow eigentlich nicht braucht.“ Man sei natürlich froh, dass die jahrelange Unsicherheit vorbei und endlich Rechtssicherheit erreicht sei.

- **Siedlerverhalten gab den Spitznamen**

Als „**Klein Moskau**“ wird die Gegend um den Kleinmachnower Ringweg bezeichnet. Der Spitzname soll auf die Gründung einer Genossenschaft 1924 und auf den früheren Genossenschaftscharakter der Siedler zurückgehen.

Die ersten Baugenehmigungen für Wohnhäuser mit festem Wohnsitz wurden 1935 erteilt.

Für dieses Gebiet lag bis zum Anfang dieses Jahres noch kein Bebauungsplan vor. Es handelte sich um einen sogenannten Außenbereich, in dem besonders strenge Regeln für Bauen und Wohnen gelten. Eine Entwicklung war daher bislang nicht möglich. Verfall und Verwahrlosung schritten voran.

- **Schon 16 Bauruinen sind über die Jahre entstanden**

Für „Klein Moskau“ hofft er, dass die Siedlung nun etwas aufgewertet wird. 16 Bauruinen hätten sich mittlerweile angesammelt, die jetzt endlich abgerissen und durch neue Wochenendhäuser ersetzt werden könnten. Erste Aktivitäten seien schon zu bemerken, so Wolgem. Es gäbe bereits den ersten Ersatzbau. Auch einzelne verwilderte Flächen würden schon bearbeitet, und er weiß von dem einen oder anderen Grundstücksverkauf durch ältere Besitzer, die nicht mehr die Kraft hätten, sich selbst darum zu kümmern.

Ein bitterer Beigeschmack bleibt für Sprecher Jörg Wolgem aber trotzdem: Ihn ärgert, dass sich jetzt genau die gleichen Leute in der Gemeindevertretung für ein Baurecht im Bereich des Buschgrabens einsetzen würden, die in der Siedlung „Klein Moskau“ noch so strikt dagegen waren.

Von Konstanze Kobel-Höller

MÄRKISCHE ALLGEMEINE

Mittwoch, 11. Oktober 2017

Kleinmachnow: Durchbruch im Streit um „Klein Moskau“ Wie eine Siedlung legalisiert werden soll

Es war ein langer Weg, auf dem die „Klein Moskauer“ jetzt auf die Zielgerade einbiegen. Immerhin 15 Wohnhäuser in der Kleinmachnower Gartensiedlung werden „legalisiert“, das heißt: Dauerhaftes Wohnen ist möglich. Die Gemeindevertreter haben dafür ein neues Bundesgesetz angewendet und den strengen Landkreis ausgebremst.

Quelle: Detlev Scheerbarth



Kleinmachnow

Die Bewohner rund um den Kleinmachnower Ringweg dürfen erst einmal vorsichtig aufatmen: In der Gemeindevertretung wurde nicht nur einstimmig der Bebauungsplan „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ beschlossen, mit dem 15 und damit ein Großteil der dort gebauten Wohnhäuser legalisiert werden, sondern auch eine Empfehlung, wie mit fünf weiteren Grundstücken umgegangen werden soll, für die keine Baugenehmigungen oder entsprechende Papiere vorliegen.

Den Beschlüssen vorangegangen waren für die Bewohner der Häuser im sogenannten Außenbereich Jahre des Bangens. Vor allem jene, die keine Baugenehmigungen vorlegen konnten oder angebaut hatten, waren vom Landkreis bereits mit Verfahren belegt worden. Über Jahre hatten sie die Furcht, dass ihr Zuhause bald nur noch als Wochenendhaus genutzt werden darf und sie entweder illegal dort wohnen oder sich eine neue Bleibe suchen müssen.



In „Klein Moskau“ wird jetzt Wohnsicherheit geschaffen.

Quelle: Kobel-Höller

Im Mai dieses Jahres hatte sich nun durch eine Gesetzesnovelle die Möglichkeit geboten, innerhalb von „Sondergebieten Erholung“ über sogenannte vorhabenbezogene Baupläne für einzelne Grundstücke auch Wohnnutzung zuzulassen. Diesen Weg möchte die Gemeinde nun mit den betroffenen fünf Eigentümern gehen. Mit den ersten Bewohnern hat es bereits Gespräche im Beisein des Bürgermeisters gegeben, die anderen sollen folgen. „Und wir haben unsere Unterstützung zugesagt“, betonte Bürgermeister Michael Grubert (SPD). „Mit dieser Empfehlung signalisieren wir, dass wir diesen fünf Fällen zustimmen werden.“

Auch wenn Norbert Gutheins (FDP) erklärte, er könne der Empfehlung nicht folgen, weil er den Versuch sehe, den Gleichheitsgrundsatz auszuhebeln, folgte die große Mehrheit der Idee, Rechtssicherheit für die Bewohner über die vorhabenbezogenen Baupläne zu schaffen. „Wesentliches Gleiches darf nicht ungleich behandelt werden“, betonte Matthias Schubert (SPD). „Sagen Sie es auch weiter, dass wir uns miteinander bemüht haben, Sicherheit zu schaffen“, appellierte Maximilian Tauscher (CDU), Vorsitzender der Gemeindevertreter.

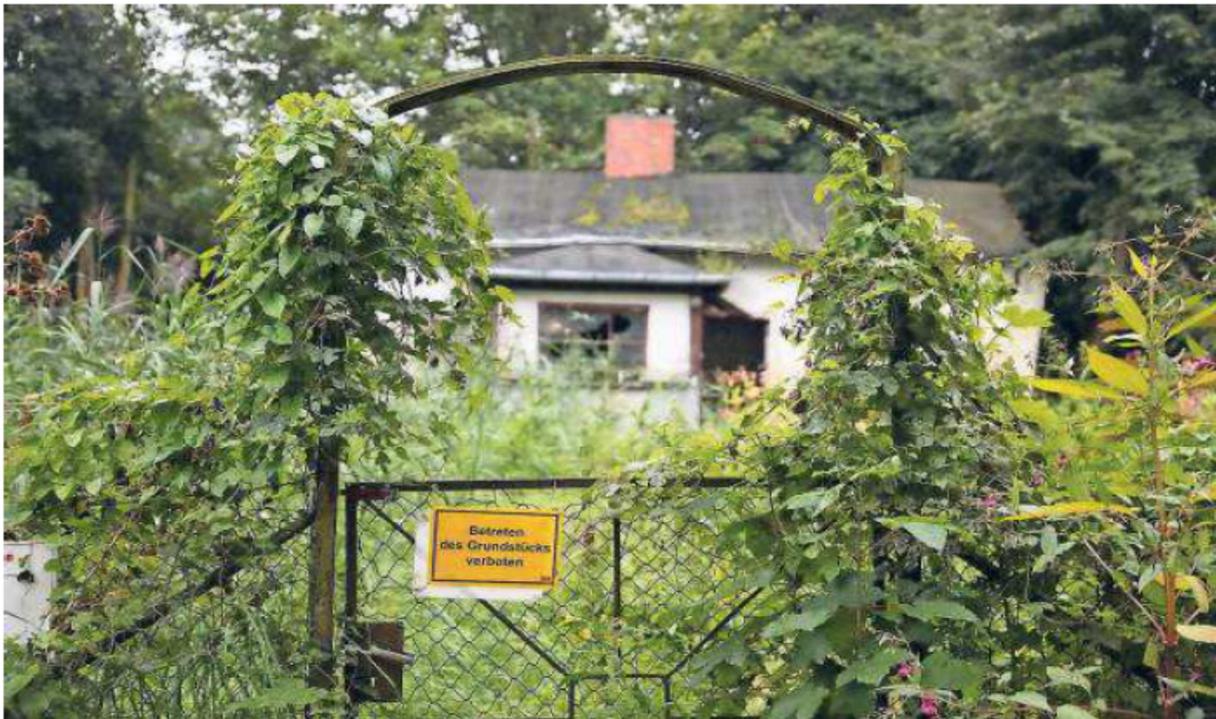
Angelika Scheib (CDU) plädierte außerdem an die Gemeinde, das Gebiet in Zukunft „nicht wieder sich selbst zu überlassen“ und forderte Pflegemaßnahmen, Entwässerung und mehr, zumal die Kommune in „Klein Moskau“, wie das Areal auch genannt wird, selbst mehrere Grundstücke besitzt.

Von Konstanze Kobel-Höller

POTSDAMER NEUESTE NACHRICHTEN

Hoffnung in Klein Moskau

von Solveig Schuster, 08.09.2017 auf Seite 12



Erholungsgebiet mit Wohnnutzen. Für die Siedlung Klein Moskau in Kleinmachnow gab es lange keinen Bebauungsplan. Infolgedessen war die rechtliche Situation der Bewohner unsicher. Viele verließen ihre Häuser, einzelne Grundstücke verwahrlosten. Foto: S. Gabsch

Sie haben lange gebangt. Nun könnte sich für die Bewohner der unter dem Namen „Klein Moskau“ bekannt gewordenen Siedlung am Ufer des Teltowkanals alles zum Guten wenden.

Kleinmachnow - Sie haben lange gebangt. Nun könnte sich für die Bewohner der unter dem Namen „Klein Moskau“ bekannt gewordenen Siedlung am Ufer des Teltowkanals alles zum Guten wenden. Die Gemeinde Kleinmachnow hat offenbar einen Weg gefunden, allen derzeit mit Hauptwohnsitz in der Anlage zwischen Ring- und Erlenweg gemeldeten Grundstücksbesitzern einen dauerhaften Verbleib zu sichern. Basis bildet eine Novelle des Baugesetzbuches, das in Paragraf 12 um einen für die Kleinmachnower bedeutenden Absatz ergänzt wurde.

Danach ist es nunmehr möglich, in Erholungsgebieten Wohnnutzungen zuzulassen. Somit kann auch jenen Kleinmachnower Familien eine Lösung angeboten werden, die durch die bisherigen Planungen der Gemeinde nicht erreicht worden sind und befürchten mussten, ihre Häuser in der Ringweg-Siedlung zu verlieren.

Voraussetzung sei ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Areal, heißt es aus dem Rathaus. Diesen hatte die Gemeinde bereits Ende 2010 auf den Weg gebracht. In der nächsten Gemeindevertreterversammlung soll er als Satzung endgültig beschlossen werden. Das Gebiet gilt derzeit noch als sogenannter Außenbereich. Für solche Flächen gelten strenge Regeln für Bauen und Wohnen. Mit dem Bebauungsplan „Gartensiedlung Kleinmachnow-Süd-Ost“ werde das Gebiet planungsrechtlich geordnet und zur „Wochenendhaussiedlung“ erklärt.

Grundstücksbesitzern, die bereits dauerhaft in der Anlage wohnen und eine Baugenehmigung oder anderweitige behördliche Zustimmung für ihre Häuser vorweisen können, wird dann Vertrauensschutz gewährt. Sie dürfen ihre Häuser weiter bewohnen. Für die Familien, die keine schriftlichen Genehmigungen für ihren Wohnsitz vorzeigen können, galt dies bislang nicht.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der neuen Regelung im Baugesetzbuch könnten sie nun aber bei der Gemeinde beantragen, für ihr jeweiliges Grundstück zusätzlich einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Dazu genüge ein formloser Antrag, heißt es in einer Beschlussvorlage, über die derzeit die Ausschüsse beraten. Betroffen sind fünf Familien aus dem Ring- und Kanalweg.

Einen Wermutstropfen gibt es jedoch: Die Kosten für das Planverfahren müssen die Antragsteller selbst zahlen. Zudem werde empfohlen, einen Architekten zu Rate zu ziehen, der mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde klären soll, ob das bestehende Haus genehmigungsfähig ist. Letztlich gleiche der Vorgang der Beantragung einer Baugenehmigung für einen Neubau, erklärte Jörg Wolgem, Sprecher der Interessensgemeinschaft Ringweg-Siedlung. Wie die Verfahren ausgehen, könne niemand vorhersagen, auch die Höhe der Kosten, die auf die Bewohner zukommen, seien derzeit nicht zu benennen. Dennoch zeigte sich Wolgem zufrieden mit der angedachten Lösung. „Es ist ein Kompromiss“, sagte er.

Auch Helga und Günter Köhler sind deutlich optimistischer als zuletzt. Das Paar hatte ihr Haus im Ringweg 1980 gekauft und war Anfang der 2000er-Jahre dort komplett eingezogen. Eine schriftliche Baugenehmigung für das 1935 gebaute Haus, das zwischenzeitlich viermal den Besitzer gewechselt hatte, lag dem Rentnerpaar nicht vor. Es drohte die Zwangsumsiedlung (PNN berichtet). „Das wird!“, sagte Helga Köhler nun. Ohnehin fühle sich das Paar im Recht. „Wir können nichts dafür, dass keine Baugenehmigung existiert.“ Nachweislich sei ihr Einfamilienhaus von Beginn an bewohnt gewesen, ein Anbau, selbst Schuppen und Zaun seien ordnungsgemäß beantragt und von den Baubehörden genehmigt worden, erklärte die Rentnerin. „Wir sind beide über 80, wir gehen hier nicht mehr raus“, betonte sie.

Das Wohngebiet war Anfang der 1920er-Jahre entstanden. Die Raiffeisen-Genossenschaft hatte das rund sechs Hektar große Areal parzelliert. Es entstanden Gärten mit Wohnlauben, später mit Zustimmung der Behörden auch Wohnhäuser.

Nach der Wende erklärte die Gemeinde das Gebiet zum Außenbereich. Bautätigkeiten waren nur noch unter strengen Auflagen erlaubt, viele Bewohner gaben auf. Gärten verwilderten, Häuser verfielen. Die Siedlung entwickelte sich zum Problemkiez. Die verbliebenen Bewohner fürchteten um die Nachbarschaft und das Wohnumfeld.

Nach Angaben der Gemeinde werden derzeit 22 Häuser der rund 80 Grundstücke im Geltungsbereich des aufgelegten Bebauungsplanes dauerhaft bewohnt, der überwiegende Teil der Grundstücke würde gärtnerisch oder zu Erholungszwecken genutzt. Etwa ein Dutzend der Flächen liegen brach.

Hintergrund:

Der Bebauungsplan

Mit Beschluss vom 18. November 2010 hat die Kleinmachnower Gemeindevertretung ein Verfahren zur Aufstellung des **Bebauungsplanes** „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ eingeleitet, um das seit den 1990er-Jahren im Außenbereich befindliche Gebiet planungsrechtlich neu zu ordnen. Das Plangebiet soll als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden, was der Mehrheit der derzeitigen Nutzung des **Areals am Teltowkanal** entspricht. Bewohner, denen zu früherer Zeit ein dauerhaftes Wohnen in der Anlage zugestanden worden war, genießen **Bestandsschutz**. Alle weiteren sollen von einer neuen Klausel im Baugesetzbuch Gebrauch machen können. Künftig werden in der Siedlung nur noch **Wochenendhäuser** mit maximal 30 Quadratmetern, in Ausnahmefällen auch bis zu 60 Quadratmetern Grundfläche zulässig sein, soweit sich der Baugrund in dem Gebiet nahe dem Wasser als geeignet erweist.

- Erschienen am 08.09.2017 auf Seite 12

Lösung für Kleinmachnower Gartensiedlung rückt näher

„Klein-Moskauer“ können hoffen“

Die Bewohner der Kleinmachnower Gartensiedlung „Klein Moskau“ am Teltowkanal können ein wenig Aufatmen. In den Ausschüssen der Gemeinde wird gerade über die Umwandlung ihres Viertels zum Wochenendhausgebiet debattiert. Was auf den ersten Blick das Ende der Gartensiedlung bedeuten würde, stellt sich auf den zweiten als deren Rettung dar.



Kleinmachnow

Nach langem Ringen scheint nun doch eine gütliche Lösung für die „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“, auch „Klein Moskau“ genannt, in Griffweite zu sein. Das Areal befindet sich aktuell im Außenbereich der Gemeinde, die seit vielen Jahren einen Bebauungsplan (B-Plan) für das Gebiet aufstellen möchte. Dadurch wären jedoch im besten Fall zumindest jene Bewohner, die für ihre Häuser keine Baugenehmigungen vorweisen können, in die Illegalität gerutscht und sie hätten sich eine neue Bleibe suchen müssen. Ein seit Mai geltender neuer Absatz im Baugesetz ermöglicht nun aber dauerhaftes Wohnrecht für die betroffenen Anlieger.

Der Kleinmachnower Bauausschuss hat in seiner jüngsten Sitzung einstimmig empfohlen, die Gartensiedlung am Teltowkanal zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festzulegen. Damit sind dort künftig ausschließlich Wochenendhäuser mit höchstens 30 Quadratmetern Grundfläche – in Ausnahmefällen auch 60 Quadratmeter – zulässig. Insgesamt gibt es in „Klein Moskau“ 80 Grundstücke, überwiegend Garten- oder Erholungsgrundstücke, andere Flächen liegen brach.

• Baugesetz soll Rettung bringen

Die Gründung von „Klein Moskau“ geht auf das Jahr 1924 zurück. Damals entstand eine Genossenschaft, vereinzelt entstanden in dem Gebiet Wohnhäuser.

Die ersten Baugenehmigungen von Wohnhäusern mit festem Wohnsitz wurden 1935 erteilt. Die Genossenschaft ist später aufgelöst worden.

Durch Vorgaben der Verwaltung ist seit 1992 keine Entwicklung mehr möglich. Verfall und Verwahrlosung schreiten voran.

Im Mai wurde das Baugesetz geändert. Jetzt kann in „Sondergebieten Erholung“ auch Wohnnutzung zugelassen werden – allerdings nur im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der wird jetzt auf den Weg gebracht.

Im Juli 2017 wurden nach Angaben der Gemeinde rund um den Ringweg 22 Gebäude dauerbewohnt, drei weitere wurden als Nebenwohnsitz genutzt. Für zwölf dieser Häuser liegen Baugenehmigungen für dauerhaftes Wohnen vor, so dass diese nun durch den neuen B-Plan eine sogenannte bestandssichere Festsetzung erhalten sollen. Drei weitere Hausbesitzer können andere behördliche Schriftstücke vorweisen, die von der Gemeinde soweit anerkannt werden, dass auch sie künftig dauerhaft hier legal wohnen dürfen.

Für fünf weitere Grundstücke, deren Bewohner zwar schon vor der Einleitung des B-Plan-Verfahrens ihren Hauptwohnsitz hier gemeldet hatten, aber keine entsprechenden Genehmigungen vorweisen können, geht es dann weiter: Erst nach Beschluss des B-Plans „Wochenendhausgebiet“ kann die Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzes einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und dadurch das Wohnrecht genehmigen. Mit einer weiteren Beschlussvorlage gab daher der Bauausschuss ebenfalls einstimmig die Empfehlung, auf entsprechende Anträge für die fünf Grundstücke entsprechend vorzugehen.

Die Beschlussanträge werden nun noch im Hauptausschuss beraten und dann der Gemeindevertretung zur Abstimmung vorgelegt. Jörg Wolgem, Sprecher der Interessengemeinschaft Ringweg Siedlung, geht davon aus, dass der B-Plan „Wochenendhausgebiet“ noch in diesem Jahr beschlossen sein wird. Damit sei „zwar nicht errichtet worden, für was wir jahrelang gekämpft haben – nämlich ein Wohngebiet – aber wir sind dann wenigstens aus dem rechtsfreien Raum heraus, aus dem ungeplanten Gebiet mit gar keinen Möglichkeiten“, sagt er. „Es ist ein Kompromiss, aber so dürfen alle Eigentümer rechtsverbindlich wohnen bleiben.“

Von Konstanze Kobel-Höller

lokal.report

SEE MORE ⁴ SHARE

Mögliche Lösung für Klein-Moskau-Anwohner

Kleinmachnow. In den kommenden Jahren werden in den Siedlungsgebieten der Gemeinde die Gehwege nach und nach barrierefrei ausgebaut. Denn viele Abschnitte seien mit baulich ungebundenen Wegedecken angelegt oder gar Sandwege, heißt es in dem Antrag des Bürgermeisters Michael Grubert (SPD). Ihm stimmten die Gemeindevertreter in der vergangenen Sitzung zu. Von den insgesamt 60 maroden Gehwegen werden pro Jahr zwei bis drei renoviert. Die Reihenfolge bestimmt eine nach bestimmten Kriterien angelegte Prioritätenliste.

Die Ringwegsiedlung/Klein Moskau, bestehend aus 24 Häusern, bekommt einen B-Plan und wird darin als Wo-

chenendhaussiedlung festgesetzt. Für Hausbesitzer bedeutet das: kein Dauerwohnrecht. Das ist für einige Anwohner ein Problem, denn sie wohnen dort dauerhaft. Sie können zwar Bestandsrecht geltend machen, doch wegen der teils schlechten Bauweise der Häuser genehmigt der Landkreis das nicht. Für fünf Häuser schien die Lage bisher aussichtslos. Mit dem neuen Absatz „Sondergebiete Erholung“ im Baugesetz könnte die Wohnnutzung zugelassen werden. Voraussetzung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Das heißt, in den derzeit in Planung befindlichen B-Plan könnte nachträglich ein Vorhaben- und Erschließungsplan eingefügt werden. „Wir wollen den Anwohnern, die dort mit Wohnsitz gemeldet sind, helfen, eine Baugenehmigung zu bekommen“, so Grubert. *neb*

TELTOW, KLEINMACHNOW, STAHNSDORF

5

Streitthemen: Bauen und Verkehr

Erste Diskussion mit den Bürgermeisterkandidaten

KLEINMACHNOW. Der Wahlkampf hat begonnen. Am 27. November entscheiden die Kleinmachnow, wer für die nächsten acht Jahre den Ort gestalten soll. Die „Bürgerinitiative für gute Lebensqualität“ BIK hat die beiden Kandidaten zur Diskussion gebeten – Herausfordern Dr. Uda Bastians für die CDU/FDP und Amtsinhaber Michael Grubert für die SPD. Konstruktiv und in gut gestimmter Atmosphäre wurde gestritten – vor allem über Details zur Bürgerbeteiligung, Verkehr, Bauen, Lebensqualität und Zukunftskonzepte. Funktionen konnte die gut vorbereitete Herausforderin mit Kompetenz und ruhig besonnener Ausstrahlung, der Amtsinhaber konnte dagegen auf viel Erreichtes verweisen. Über eines waren sich die beiden Kandidaten aber einig: Es lässt sich noch einiges verbessern.

Die Planung des neuen Wohngebietes am Stahnsdorfer Damm widerspricht der Wahlkampfaussage des Bürgermeisters von 2009. Damals hieß es, „Kleinmachnow solle nicht weiterwachsen“, zitierte Katharina Storch von der BIK. „Eine attraktive Wohngegend stärkt Kleinmachnow, damit langfristig hier arbeitende Menschen auch bezahlbaren Wohnraum bekommen“, begründete Michael Grubert seine Meinungsänderung.

Die Mehrheit der Gemeindevertreter haben in einer Klausurtagung einem neuen Wohngebiet zugestimmt. Die soziale Durchmischung müsse dort stimmen, wünschte sich auch Uda Bastians. 130 Vorstellungen.

Im November erwartet Michael Grubert, dass dem Bauvorhaben von 25 bis 30 barrierefreien Wohnungen in der Förster-Funke-Allee in der Gemeindevertretung zugestimmt wird. Uda Bastians forderte zuerst das fehlende Verkehrskonzept ein. Dazu zählen auch Parkraumbewirtschaftung am Rathausmarkt, Umgang mit LKW-Verkehr und Fahrradwege auf der Straße und auf dem Gehweg sowie der öffentliche Nahverkehr. Einen nächsten Rufbus möchte Uda Bastians und die Wiederbelebung der Stammbahn unter Berücksichtigung von Bürgerwünschen. Der Bürgermeister lobte den Busbetrieb, der insgesamt mit 780 000 Euro bezuschusst wird. Die Stammbahn sieht er als ein wichtiges Projekt, „aber der Ringschluss sollte zuerst kommen“. Den Verkehr im Ort besser zu lenken, gute und breite Geh-

wege für die Mobilität von Älteren, mehr kleinteilige Gewerbegebiete, Klein-Moskau lebenswerter machen, die soziale Durchmischung in der August-Bebel-Siedlung erhalten – darum sorgten sich die Zuhörer. Uda Bastians Zukunftsvisionen: schnellere Internet-Verbindungen für mehr Bürgerbeteiligung, ein Familien-Zentrum und mehr Kita- und Hortplätze. Michael Grubert konterte. Man könne bereits im Märker online mit der Verwaltung kommunizieren. Zudem seien tolle Kulturangebote entstanden. Diskutieren Sie mit den beiden Kandidaten am 1. November um 20 Uhr in den Kammerspielen zum Thema: Was geht's weiter mit der Kultur im Ort?

**Wahl
Bürgermeister/in**
27. November 2016
Kandidat/in
Dr. Uda Bastians-Osthans
CDU/FDP – Bündnis für ein
bürgerlich-liberales Klein-
machnow
Michael Grubert
SPD



Roland Tempin, Dr. Uda Bastians, Michael Grubert and Katharina Storch (v. l. n. r.) Foto: gm

■ Berichte, Analysen, Tips



Fotos: © J. Kerstin Große

Ihre Siedlung im brandenburgischen Kleinmachnow wollen Jörg Wolgem, Brigitte Kunisch und Uwe Schmidt (v.r.n.l.) erhalten

Absurd und unmenschlich

Kleinmachnow: Behörde setzt Bewohner von Klein Moskau vor die Tür

Warum Kleinmachnow für Zuzügler so attraktiv ist, erkundete am 13. Januar ein Team des brandenburgischen Fernsehens RBB vor Ort. In der boomenden Gemeinde am Rande Berlins schnellte die Einwohnerzahl um sage und schreibe 75 Prozent in die Höhe. 20.000 sind es jetzt. Moderne großzügige Wohnhäuser schossen wie Pilze aus dem Boden. Kleinmachnow gehört zu den Vorzeige-Kommunen im Speckgürtel der Hauptstadt.

Doch: Ruinen gibt's hier auch! Wer sich in die Klein Moskau genannte Ringweg-Siedlung am Ufer des Teltow-Kanals begibt, dem bietet sich ein deprimierendes Bild: Zwischen gepflegten Grundstücken stehen 16 Siedlungshäuser leer, dem Verfall preisgegeben. Die Gärten zugewuchert, Zäune und Tore efeuberant.

Was ist hier los? VDG-N-Mitglied Jörg Wolgem, „Ureinwohner“ und Chef einer Bürgerinitiative, die sich seit Jahren für den Erhalt der Siedlung einsetzt, erklärt: „Manche unserer Nachbarn mußten auf Druck der Behörden raus, ihnen wurde die weitere Nutzung ihres Wohnhauses untersagt, anderen Bewohnern droht dasselbe Schicksal.“ Vertrieben aus Kleinmachnow – irgendwie kommt einem das bekannt vor: Schon einmal, in den

90er Jahren, mußten Alteingesessene massenhaft ihre Wohnhäuser verlassen. Eigentümer des Grund und Bodens im Westen hatten plötzlich selbst Interesse an den Grundstücken.

Klein Moskau war bis Anfang der 90er Jahre eine normale Siedlung wie viele andere auch. Doch dann erklärte die Gemeinde das gesamte Gebiet zum sogenannten Außenbereich, als ob es sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil hande-

le. Zwar befindet sich die Siedlung am äußeren Rand der Gemeinde, grenzt aber auch direkt an weitere Wohngebiete. Diese offensichtlich absurde Entscheidung ist den meisten Bewohnern über Jahre gar nicht bewußt gewesen. Welcher Bewohner einer Kleinstadt rechnet denn damit, plötzlich rechtlich so gestellt zu sein, als lebe er in einem Häuschen im Walde?

Die Folgen dieser Behördenwillkür sind gravierend, da im Außenbereich nur ausnahmsweise gebaut werden darf. Zwar hatten die bereits existierenden Gebäude Bestandsschutz, d. h., es konnten weder Abriß noch Nutzungsuntersagungen verfügt werden, da die Häuser ursprünglich baurechtlich zulässig waren. Diesen Bestandsschutz verloren sie jedoch sehr schnell, wenn an ihnen Bauarbeiten durchgeführt wurden, die nicht nur dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz dienten. Kleinste bauliche Veränderungen, wie die Überdachung einer Terrasse, führten zum Wegfall des Bestandsschutzes. Genau dieses Schicksal hat nicht wenige Bewohner der Siedlung ereilt.

Die Absurdität der Situation ist offensichtlich, doch wer erwartet, daß die Gemeinde den Fehler korrigiert, wird enttäuscht. An-



Fortgeschrittene Verwahrlosung

fang des Jahres sprach sich nun eine Mehrheit der Abgeordneten im Bauausschuß der Gemeindevertretung für einen Bebauungsplan aus, der zum Ziel hat, aus der Wohngegend eine Wochenendsiedlung zu machen. Dadurch ändert sich für viele der Bewohner nichts – ihnen droht nach wie vor die Untersagung der Wohnnutzung.

Die damit verbundenen Schicksale scheinen die Entscheidungsträger nicht weiter zu kümmern. Wolgem verweist auf das Beispiel des hochbetagten und in der Gemeinde hochangesehenen Ehepaares Helga und Günter Köhler, die ihr Eigenheim nach Jahrzehnten wohl verlassen müssen. „Vor ein paar Jahren hatten sie an ihr Haus angebaut, die Verwaltung hatte die Genehmigung zum Anbau erteilt und ihn abgenommen“, erzählt Uwe Schmidt von der Bürgerinitiative, „sicherlich hätten sie sich den Anbau gespart, wenn sie gewußt hätten, daß die Genehmigung einige Jahre später nicht mehr anerkannt wird.“

Oder Brigitte Kunisch: Nur noch bis 30. Juni darf sie in ihrem Häuschen bleiben. „Was danach kommt, weiß ich nicht“, erklärt die Frau, den Tränen nah. Die Ämter könnten doch nicht einfach langjährige Bewohner mit weit über 70 oder gar 80 Jahren vor die Tür setzen, betont Uwe Schmidt, es gehe um eine sozial ausgewogene Lösung des Problems. Die Gemeindevertreter hätten dies einmal beschlossen, jedoch nutze die Verwaltung ihren Ermessensspielraum nicht, lautet sein Vorwurf.

Unverständlich ist, warum der Vorschlag der Bürgerinitiative, das Gebiet bei Erstellung des Bebauungsplanes als sogenannte Kleinsiedlung zu deklarieren, nicht umgesetzt wurde. Es würde sicherstellen, daß dort weiterhin gewohnt werden darf. Dies wurde abgelehnt, weil die Gemeinde den dortigen, schlammigen Boden als problematischen Baugrund ansieht und eventuelle Schadenersatzforderungen fürchtet. Den Gemeindevertretern wurde mit dem Schreckensszenario der Schadenersatzklage regelrecht Angst eingejagt, obwohl der Erfolg eines solchen Vorgehens rechtlich kaum vorstellbar ist. Abgesehen davon ist es offensichtlich, daß sicheres Bauen auch auf dortigem Grund und Boden möglich ist. Die meisten Anwohner leben schon seit Generationen hier, teils in kleinen Häuschen, teils auch in neuerrichteten größeren Gebäuden. Uwe Schmidt: „Modernes Bauen ist auch auf schwierigem Untergrund möglich, dafür gibt es Technologien, das weiß doch jeder Bauherr heute.“ Wenige hundert Meter entfernt war vor wenigen Jahren ein riesiges Seniorenheim und ein Hotel errichtet worden, ohne rechtliche oder bauliche Probleme.



Dieses Haus wurde vor Jahren verlassen, wie 15 andere in der Siedlung

Siedlung mit Geschichte

Den Namen Klein Moskau hat die Ringweg-Siedlung schon seit ihren Anfängen.

Bereits 1924 wurde in der Siedlung ein Genossenschaftsprojekt gegründet. Schon damals wohnten Bürger vereinzelt hier, heißt es in den Informationen, die Jörg Wolgem zusammengestellt hat (www.kleinmachnow-klein-moskau.de). Baugenehmigungen für Wohnhäuser sollen demnach seit 1935 erteilt worden sein. Anfang der fünfziger Jahre war die Raiffeisen-Genossenschaft in der Siedlung aufgelöst worden, als Wohngebiet existierte sie jedoch weiter, bis nach 1992 immer mehr ihre Häuser verlassen mußten.

Die Klein-Moskauer wurden in den vergangenen Jahren nicht müde, für den Erhalt ihrer Siedlung zu kämpfen. Sie haben Petitionen und Briefe geschrieben, sich beschwert, gemeinsam demonstriert, und sie werden weiter alles unternehmen, um ihr Ziel zu erreichen. Denn sollte der Bebauungsplan für

das Gebiet tatsächlich in Kraft treten, käme dies einem Todesurteil für die Siedlung gleich. Da sind sich die drei einig. Schon heute leidet die Infrastruktur von Klein Moskau unter der abnehmenden Bevölkerungszahl. Gräben werden nicht mehr entkrautet, das Kanalsystem auf den ungenutzten Grundstücken nicht gepflegt. Auch die teils unbefestigten Straßen und Wege hätten Instandhaltung bitter nötig, merken wir bei einem Spaziergang. Es fragt sich, wem es denn nützen soll, Bürger, die sich nichts haben zuschulden kommen lassen, nach Jahrzehnten quasi in die Obdachlosigkeit zu treiben.

Der Wohnungsmarkt in Berlin und Umland ist überlaufen, die Mieten steigen ständig, Wohnungen sind kaum zu bekommen. Dies wird sich durch die aktuelle Flüchtlingssituation noch weiter verschärfen.

Kleinmachnow sollte sich wirklich fragen, ob es einen weiteren Grund dafür setzen will, daß man an der Vernunft, der Rechtsstaatlichkeit und vor allem an der Menschlichkeit der Brandenburger Verwaltung zweifeln muß.

Ulf Mätzig, Kerstin Große

Mitglied im VDG-N-Unternehmenspool

BEI KÖNIG: Der Traffic ohne Anzahlung
Ein Angebot nur für Gewerbetreibende

129 € mtl. Leasingrate ohne Anzahlung

Renault Traffic Kastenwagen L1H1 2,7i 1.6 dCi 90 FAP • Navi • Ganzjahresreifen • Klänge • Klimapaket • Laderraumschutz-Paket • 3-Tasten-Schlüssel mit separater Entriegelung der Fahrertür

*Alle Nettopreise zzgl. 19% gesetzl. USt. und zzgl. 699 € Bereitstellungskosten • mtl. Leasingrate: 129 € • Anzahlg.: 0 €/Laufzeit: 48 Mon./40 Tkm gesamt

• Ein Angebot der König Leasing GmbH und nur für Gewerbetreibende • Abb. zeigt Sonderausstattungen.

KÖNIG **PRENZLAU:** Schwedter Str. 82 | 03984-858414 • **KÖPENICK:** Wenderschloßstr. 184 | 030-6580220 • **Business Center Berlin-Schöneberg:** Wilhelm-Kabus-Str. 11-19 | 030-640980660 • Insgesamt 21x in Deutschland • Autohaus Gotthard König GmbH (Sitz: Kolonnenstr. 31/108,29 Berlin) www.renault-koenig.de



Anzeige

POTSDAMER NEUSTE NACHRICHTEN

BEBAUUNGSPLAN IN KLEINMACHNOW

Illegal am Teltowkanal

von Solveig Schuster



Wissen nicht wohin. Das Haus im Ringweg diente Helga und Günter Köhler als Altersruhesitz. Jetzt müssen sie raus, weil sie keine Baugenehmigung besitzen. Foto: S. Schuster

Kleinmachnow hat jetzt einen Bebauungsplan für die Siedlung „Klein Moskau“ aufgelegt. Tritt er in Kraft, müssen Helga und Günter Köhler ihr Haus aufgeben – und mindestens fünf weitere Grundstücksbesitzer

Kleinmachnow - Demonstriert haben sie schon. Doch in ihren kühnsten Träumen malen sich Helga und Günter Köhler noch ganz andere Protestaktionen aus. Etwa, wie es wäre, im Zelt auf ihrem Grundstück zu campieren oder im Schlafsack auf dem Rathausmarkt, in einen Hungerstreik zu treten, sich an den Zaun zu ketten. Seit das Rentner-Paar weiß, dass es in seinem Haus in der Ringweg-Siedlung wohl nur noch für eine Zeit geduldet ist, ist es mit der Altersruhe vorbei. „Ich bin erschöpft“, sagt Helga Köhler und wischt sich mit den Händen über das Gesicht.

Tritt der von der Gemeinde Kleinmachnow in die Wege geleitete Bebauungsplan in Kraft, der das unter dem Namen „Klein Moskau“ bekannte Gebiet am Ufer des Teltowkanals zu einer Wochenendhaus-Siedlung erklärt, steht ihnen und mindestens fünf weiteren Grundstücksbesitzern kein Wohnrecht in den in mühevoller Arbeit hergerichteten Häuschen mehr zu.

Nach den jüngsten Entscheidungen der Gemeinde werden 15 Familien in der zu Beginn der 1920er Jahre entstandenen Siedlung wohnen bleiben können, weitere zwei, die bereits vor 1985 dort gemeldet waren, erhalten zudem ein personenbezogenes Wohnrecht, weiß Jörg Wolgem von der Interessengemeinschaft „Ringweg-Siedlung“. Doch noch immer fallen einige der 23 bisher mit Hauptwohnsitz in der Siedlung gemeldeten Bewohner durchs Rost. „Über die wird nicht gesprochen“, klagt er. Auch in der jüngsten Bauausschuss-Sitzung, in der sich die Ausschussmitglieder mit der Beschlussvorlage zur bevorstehenden Auslegung des Bebauungsplans „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ zu befassen hatten, sei der Eindruck vermittelt worden, dass mit den getroffenen Regelungen alle Betroffenen versorgt seien.

Für Köhlers gilt das nicht. 1980 hatte das Paar das damals stark reparaturbedürftige Haus im Ringweg gekauft. Noch unter dem Materialmangel in der DDR leidend, richteten sie es schließlich nach der Wende zum Wohnen her. 2003, als ihr bisheriges Wohnhaus am Thomas- Müntzer-Damm versteigert worden war, zogen sie gänzlich am Ringweg ein. Weder beim Meldeamt noch später beim Bauamt, als sie eine Baugenehmigung für einen Anbau beantragten und auch erhielten, äußerten die Mitarbeiter Bedenken, klagt die heute 80-Jährige. Mehr als zehn Jahre haben Köhlers in ruhigem Gewissen einen Teil ihres Lebensabends in der Siedlung verbracht. Nun sollen sie raus, weil sie keine schriftliche Baugenehmigung für das 1935 erbaute Haus besitzen.

Verstehen können sie das nicht. Im Laufe der Zeit wechselte das Haus viermal den Besitzer. „Alle sind im Grundbuch eingetragen“, erklärt Günter Köhler. Dass es schon immer ein Wohnhaus war, sei belegt. Jahrelang wurde um die Entwicklung des Gebietes in den Heinersdorfer Wiesen gerungen. Bereits Anfang der 20er-Jahre hatte die Raiffeisen-Genossenschaft das etwa 70 Grundstücke umfassende Areal parzelliert. Nachdem zunächst vor Ort ausschließlich Wohnlauben zugelassen worden waren, wurde später der Bau von Wohnhäusern legalisiert. Nach Auflösung der Genossenschaft Anfang der 50er-Jahre kauften einige Nutzer ihre Grundstücke, andere fielen der Gemeinde zu, die sie teilweise auch noch heute verwaltet. Der entscheidende Fehler, so ist sich Interessensgemeinschaft- Sprecher Wolgem sicher, wurde Anfang der 90er-Jahre gemacht, nachdem die Gemeinde das sechs Hektar große Areal zum Außenbereich erklärte und ihm jede Möglichkeit der Entwicklung nahm. Bauliche Veränderungen wurden nur noch unter strengen Auflagen genehmigt, vieles untersagt. Grundstücksbesitzer verließen die Siedlung, Häuser verfielen. 2010 schlossen sich Wolgem, dessen Familie schon seit mehreren Generationen in der Siedlung wohnt, und Nachbarn zur Interessensgemeinschaft zusammen. Seitdem kämpfen sie um Rechtssicherheit und einen Bebauungsplan, der den bisherigen Bewohnern ein Dauerwohnrecht in der Siedlung zusichert.

Fünf Jahre später ist ein Bebauungsplan auf den Weg gebracht, doch die Hoffnungen der Interessensgemeinschaft haben sich nicht erfüllt. „Nicht einer unserer Vorschläge wurde umgesetzt“, ärgert sich Wolgem. Stattdessen bringe die nun geplante Wochenendhaus-Siedlung den Bewohnern Perspektivlosigkeit, Obdachlosigkeit und unter Umständen einen weiteren Verfall.

„Wer kauft denn unter diesen Bedingungen ein Haus oder Grundstück?“, fragt sich auch Helga Köhler. Andere, die seit Generationen in ihren Häusern wohnen und die Unterlagen noch besitzen, dürfen bleiben. Wohl fühlen sie sich dennoch nicht. „Es ist traurig“, sagt Jörg Wolgem, wenn die Nachbarn, die ihn Jahre lang umgaben, gehen müssen. Auch seine unmittelbare Nachbarin, Brigitte Kunisch, gehört dazu. Sie hatte ihr Grundstück schon zu Beginn der 70er-Jahre erworben, mit Genehmigung der Behörden riss sie zwei alte Schuppen ab, baute ein neues Haus. Sie gab ihre Wohnung auf, zog ein. Seit 2011 kämpft die Rentnerin nun um ihr Recht, erfolglos. Die Nutzung als Wohnsitz wurde ihr bereits untersagt. Unter der Hand sei ihr empfohlen worden, den Wohnsitz pro forma irgendwo anders anzumelden. Doch Brigitte Kunisch traut dem Frieden nicht. Schon einmal hatte sie sich auf mündliche Zusagen verlassen. Das Vertrauen in die Verwaltung und Behörden ist verloren.

„Was kann uns passieren, wenn wir bleiben?“, fragt sich Günter Köhler. „Ein Zwangsgeld?“ Bezahlen könnten die Rentner das nicht. Zur Not gehe er in den Knast, erklärt der 82-Jährige. So einfach ist das für seine Frau nicht. Der Gedanke, illegal zu wohnen, belastete sie.

Solveig Schuster

- Erschienen am 02.12.2015 auf Seite 13

lokal.report

KLEINMACHNOW

**Zaunzoff an
der Stammbahn**

SPUTENDORF

**Windriesen
am Horizont**

TOPTHEMA

**Massenflucht
erreicht Region**

(R)AUS NACH 80 JAHREN?

Vertrieben aus Klein Moskau



123 ZAHNSPANGE
meine Kieferorthopäden!

- individuelle Beratung
- Invisalign
- Lingualtechnik



• Kinder- und
Erwachsenenbehandlung

• ganzheitliche
Kieferorthopädie

Dr. med. dent. C. Djamchidi & Partner

Fachzahnärzte für Kieferorthopädie

August-Bebel-Platz 2 · 14532 Kleinmachnow
Tel.: 033203 869 1-0/-1 · www.123zahnspace.de

In Klein Moskau ist der Teufel los

Nur die Verzweiflung bekommt Wohnrecht in der Ringwegsiedlung



Ein Einfamilienhaus in Kleinmachnow – ein Traum vieler. In Klein Moskau hat er sich für neun Familien ausgeträumt. Foto: Wolgem

Kleinmachnow. „Weder in der Weimarer Republik noch im Dritten Reich und auch nicht in der DDR kannte man Außen- oder Innenbereiche“, sagt Jörg Wolgem. „Man bekam Bau- und Wohnrecht erteilt und dann durfte man bauen und wohnen.“ Das hat sich nach der Wende nun grundlegend geändert. Außenbereiche und Dauerwohnrecht vertragen sich nun nicht mehr und just zu einem Außenbereich hat die Gemeindeversammlung die unter dem Namen Klein Moskau bekannte Ringwegsiedlung erklärt.

Die Landkreisverwaltung greift diesen rechtsgültigen Beschluss auf und setzt ihn entsprechend um. Im Klartext bedeutet das für neun Familien die erzwungene Aufgabe ihres oft seit Jahrzehnten genutzten Wohneigentums.

In der Gemeinde wird dieser Entschluss mit dem unsicheren, torfigen, moorigen Untergrund verteidigt. Die Klein Moskauer winken ab: Schließlich sei mit dem auf Teltower Gebiet liegenden Pentahotel ein weitaus größerer Baukörper stabil

platziert worden. Und selbst wenn sich beispielsweise eine Pfahlgründung als notwendig erwiese, dann läge doch eine solche Maßnahme allein in der Verantwortung des Bauherren! Dieser würde sich im Schadensfall an den Architekten wenden, an den Statiker, die Baufirma oder an den Heiligen Vater in Rom – aber doch wohl nicht an die Gemeinde!

Landkreis und Gemeinde spielen Schwarzer Peter.

Jörg Wolgem, Klein Moskauer

Man hätte, um die Gemeinde abzuschern, sogar eine Enthaltungserklärung vorbereitet. Die Gemeinde zeigte sich jedoch nicht interessiert. Ebenso entkräftete Wolgem die Argumentation der Gemeinde, man müsse im Falle einer Deklaration Klein Moskaus als Innengebiet die dortige Infrastruktur und mediale Versorgung erschließen. „Liegt doch

alles längst zum großen Teil“, so Wolgem und „mit dem Straßenausbau wären wir sowieso zu 90 Prozent mit von der Partie. Also boten wir der Gemeinde an, gleich 100 Prozent zu bezahlen. Die zehn Prozent machen den Kohl auch nicht mehr fett. Eine Antwort auf unser Angebot erhielten wir nie.“

Nun sieht es so aus: Wer sein Häuschen in den Zwanzigern, Dreißigern oder Fünfzigern des letzten Jahrhunderts mit ordentlicher Baugenehmigung, möglichst den Vermerk „Einfamilienhaus“ beinhaltend, gebaut hat, und – ganz wichtig – heute noch über alle diese Nachweise verfügt, dem ist nicht zu kündigen. Diese Fälle haben natürlich Seltenheitswert. Dessen ist sich auch die Behörde durchaus bewusst.

Denn, wer diese Dokumente nicht mehr besitzt, der ist übel dran. Doch es gibt noch mehr Stolperfallen: Da tauschte einst ein Hausbesitzer dem Vernehmen nach einen morschen Dachbalken auf drei Meter Länge aus. Schwupps – war

Wohnungsmarkt in Kleinmachnow

der Bestandsschutz erloschen ... und raus bist du! Mittlerweile bieten sich einige Areale Klein Moskaus an, wenn die Babelsberger Filmleute auf den Gedanken verfallen, einen Streifen aus der Grusel- und Horrorecke zu drehen. Verfall, Ruinen, Niedergang – und das in einer der reichsten Gemeinden des Landes. Geschuldet ist diese Verwüstung teils den verordneten Baustopps, Untersagungen und der mit der Rechtslage verbundenen Planungsunsicherheit seitens der Eigentümer. Auf einem Plakat, angebracht am Giebel, steht sogar das Wort „Slums“ zu lesen. Und auf der Straße hört man dazu den Kommentar: „Wir fühlen uns wie die Schmuttelkinder Kleinmachnows abgetan. Liegt das daran, dass in diesem Bereich nicht die finanzkräftigsten Einwohner der Gemeinde leben? Sind wir das Grünflächenfeigenblatt, das sich die Gemeinde vorhält, weil sie anderenorts großzügig Baugenehmigungen erteilt?“

Jörg Wolgem berichtet, man werfe den Klein Moskauern vereinzelt bodenspekulative Ambitionen vor: „Völliger Blödsinn! Durch die Abstufung zum Außengebiet haben unsere Grundstücke einen massi-

ven Wertverlust erlitten. Würden wir als Wohngebiet zugelassen werden, bekämen wir exakt nur den Wertzuwachs in Höhe des vorigen Verlustes. Im Übrigen wollen die meisten hier wohnen und nicht verkaufen.“ Doch mit dem Wohnen wird das jetzt bis auf wenige Ausnahmen schwierig. Der von der Gemeinde zu erarbeitende Flächennutzungsplan sieht eine Wochenendsiedlung vor. Dort ist dauerhaftes Wohnen nun mal grundsätzlich nicht erlaubt. Natürlich gibt es für jede Regelung eine Ausnahme und für jede Umsetzung geltenden Rechts einen Ermessensspielraum der Entscheidungsträger.

Bürgermeister Grubert verschließt sich den Sorgen der Anwohner nicht. Er stünde im engen Kontakt mit dem Landkreis, sagt er. Und die Behörden der Landkreisverwaltung, in diesem Falle die Untere Baubehörde, hätten im Bereich des öffentlichen Rechts eben jene Ermessensspielräume. Just diese, so wurde ihm von der Landkreisverwaltung signalisiert, wolle man in besonderen Härtefällen zugunsten der Betroffenen ausschöpfen. Da ist beispielsweise die Rede von der alten

Dame, der ein Umzug nicht mehr zuzumuten sei. Ihr soll ein Wohn- und Bleiberecht auf Lebenszeit zugesichert werden. Doch auf die Erben würde das nicht zutreffen. Auf den Straßen Klein Moskaus sieht man sich einer behördlichen Willkür ausgeliefert, deren Entscheidungshorizonte sich weit von gelebter Wirklichkeit entfernt haben: Ein solides Haus, ein Mann ist in ihm geboren, er hat sein ganzes Leben in diesem Haus verbracht – und nun, auf seine alten Tage, soll er dort nicht mehr wohnen dürfen. Einzig aufgrund administrativer Vorgaben!

Von der Behörde fühlt man sich abgefertigt. Eine nicht genannt werden wollende Klein Moskauerin gab an, bei ihrer Vorsprache kalt und herzlos mit der bestehenden Rechtslage konfrontiert worden zu sein: „Menschlich und bemüht geben sich diese Herrschaften stets nur dann, wenn die öffentlichen Medien vor der Tür stehen. Dann versichern sie, alles Menschenmögliche zu tun, um uns entgegenzukommen und die Auswirkungen der Rechtslage für uns abzumildern. Sind keine Reporter in der Nähe, dann weht dort ein ganz anderer Wind. Dann wird der Ton um einiges eisiger. Die scheren sich nicht im Mindesten um unsere Not! Wir sind denen herzlich egal. Wäre doch alles sowieso unsere Schuld.“ Natürlich sind diese administrativ Regelungen nicht aus dem Nichts geboren worden. Die Zielsetzung bestand in einer Verhinderung des Wildwuchses von Wohnbebauung und Zersiedlung. In gewachsene Siedlungsgebiete mit solcher Härte einzugreifen, entzieht dem Bürger jedoch jegliches Verständnis.

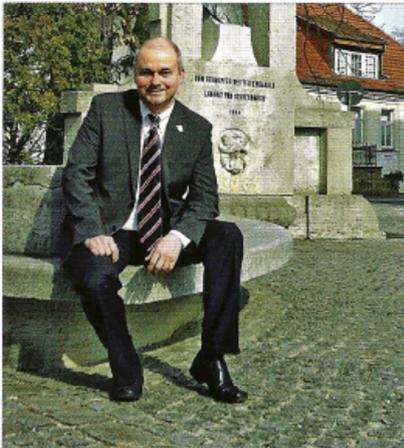
Mit Erschrecken denkt der lokal.reporter an die vielen, teils bis zu 250 Jahre alten märkischen Chausseewärterhäuser oder Förstereien, die zum überwiegenden Teil mitten im Nirgendwo stehen. Mehr Außengebiet geht ja nun wirklich nicht. Was soll aus den Jungförstern und den Erben der Chausseewärter werden, wenn das Kleinmachnower Beispiel erst einmal Schule macht!



Hinge dort nicht ein Plakat – das Gebäude könnte ein idealer Drehort für die Verfilmung von Theodor Storms „Bulemanns Haus“ sein. Foto: Wolgam

Michael L. Hübner

Bei den Bürgermeistern nachgefragt



Thomas Schmidt, Teltow

Herr Bürgermeister, die Flüchtlingswelle schwillt ungebrochen an. Rechnet Teltow mit einer erneuten Kontingent-Zuweisung?

Bis jetzt haben wir von der Kreisverwaltung noch keine entsprechenden Anfragen erhalten. Des ungeachtet rechnen wir jedoch damit, dass wir uns in absehbarer Zeit neuen Herausforderungen stellen müssen. Nimmt man das Problem ernst, dann ist eine Unterbringung in Turnhallen übrigens die nach meiner Meinung denkbar schlechteste Option.

Vonseiten der Verwaltung unternehmen wir jedoch alles, um der erwarteten Situation nicht unvorbereitet zu begegnen.

Es kursieren Gerüchte um die Errichtung von sogenannten Hobbit-Häusern auf dem Areal gegenüber dem zukünftigen Hafen.

Ich finde die Idee sehr charmant und, sollte sie so umgesetzt werden, dann entstünde an Teltows neuem, wasserseitigem Eingang eine echte Attraktion, der Touristen für einen Halt in Teltow erwärmen könnte.

Finanziert wird das sehr ambitionierte Vorhaben aus privater Hand. Allerdings befindet sich das Projekt noch in der Planung. Es wäre verfrüht, zu den Einzelheiten zum gegenwärtigen Zeitpunkt dezidiert Stellung zu nehmen.



Michael Grubert, Kleinmachnow

Herr Bürgermeister, die Not in den Krisengebieten Afrikas und des Nahen Ostens löst zur Zeit eine neue Völkerwanderung aus: Wie begegnet Kleinmachnow den Herausforderungen, das das Flüchtlingsproblem an die märkischen Gemeinden stellt?

Kleinmachnow entbehrt aufgrund seiner Siedlungsstruktur der Möglichkeiten, die andere Gemeinden vorhalten können. Doch wir sind den Flüchtlingen gegenüber offen und werden buchstäblich alle Optionen prüfen, diesen Menschen zu helfen. Wir stehen dabei im engen Kontakt mit dem Landkreis. Wir müssen den Flüchtlingen helfen und werden bei anhaltendem Zuzug alle Möglichkeiten wahrnehmen. Die Einrichtung von Integrationsklassen in unseren Schulen und die Aufnahme von Familien in uns zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen sind ein erster Schritt. Die berechtigten Interessen unserer Wohnberechtigten werden dabei natürlich nicht außer Acht gelassen.

Wie wird die Gemeinde den B-Plan bezüglich Kleinmoskaus gestalten?

Der B-Plan für dieses Gebiet wird aufgrund der statischen Gegebenheiten, die der sumpfige und torfige, inhomogene Boden dort ausweist, für Kleinmoskau eine Wochenendsiedlung vorsehen. Allerdings gewährt die Rechtslage in gewissen Härtefällen der Kreisverwaltung einen Entscheidungsrahmen zugunsten der Bewohner.



Bernd Albers, Stahnsdorf

Herr Bürgermeister, die Landesstraße 76 soll saniert werden. Wie ist der Stand der Dinge?

Wegen einer laufenden gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Land Brandenburg und dem Kreis Potsdam-Mittelmark ist unklar, ob die L 76 zu einer Kreisstraße herabgestuft werden kann. So sieht es aber der gültige Planfeststellungsbeschluss für die L 40 neu vor. Stahnsdorf lässt aktuell durch ein Planungsbüro Varianten für die Umgestaltung der L 76 erarbeiten und Kostenschätzungen vornehmen. Es werden Verkehrszählungen durchgeführt und ausgewertet. Die weitere Diskussion in den Gremien bleibt abzuwarten.

Stahnsdorf hat seit 2013 ein Gymnasium. Reicht das?

In den nächsten zwölf Jahren benötigen wir in TKS insgesamt mindestens drei Züge mehr an weiterführenden Schulen. Mein Vorschlag ist, eine vierte weiterführende Schule zu bauen. Stahnsdorf besitzt mindestens ein hierfür geeignetes Grundstück, das wir dem Landkreis anbieten sollten. Das Lindenhof-Konzept ist vom Runden Tisch Schule empfohlen und in den Gemeindegremien durchgebracht worden. Die Heinrich-Zille Grundschule haben wir zum modernen Bildungscampus ausgebaut und die Ansiedlung des Vicco-von-Bülow-Gymnasiums erreicht. Warum nicht einen weiteren Baustein mit einer neuen Schule setzen?

„Klein Moskau“ verloren

Bauausschuss bringt Bebauungsplan auf den Weg

KLEINMACHNOW - Das Votum zum Bebauungsplanverfahren „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ im Bauausschuss war keine Überraschung: Sechs Ja-Stimmen, eine Gegenstimme. Langsam wird klar, dass Familien aus neun Häusern der Siedlung, die im Volksmund „Klein Moskau“ heißt, kein Dauerwohnrecht zugestanden wird. Das Quartier – nach der Wende zum Außenbereich erklärt – soll „Wochenendhausgebiet“ werden. Insgesamt sind hier 23 Kleinmachnower hauptwohnsitzlich gemeldet, darüber hinaus knapp 40 Laubenpieper.

Aufgrund des vernässten Bodens eigne sich die Fläche nicht als Wohngebiet, hätten Untersuchungen ergeben, hieß es in der Sitzung. Dass das benachbarte Penta-Hotel auf gleichem Grund errichtet worden sei, wie Bürger anmerkten, spielt für die Mehrheit der Gemeindevorteiler keine Rolle. Sie fürchten Schadensersatzansprüche, sollte der Boden wegsacken.

Über drei Stunden harrten am Montagabend im Sitzungsraum etwa zehn Betroffene auf den Besucherstühlen aus, ehe der Tagesordnungspunkt 11.1.2. behandelt wurde. Zuvor hatten einige Senioren – der Hitze wegen – die Sitzung verlassen müssen. Nach der Abstimmung war denen, die ausgeharrt hatten, Enttäuschung und Wut ins Gesicht geschrieben. „Jetzt ist die Katze aus dem Sack“, kommentierte Jörg Wolgem von der Interessenvertretung „Ringweg-Siedlung“ das Ergebnis.

Alle Beteuerungen, eine Lösung für die Bewohner zu finden, seien vom Tisch, so Wolgem. „Kein einziger Punkt unserer zahlreichen Vorschläge wurde berücksichtigt, nicht ein einziger Kompromiss eingegangen“, warf er dem Gremium vor. Der Bebauungsplan habe den gleichen Inhalt wie das umstrittene Papier aus dem Jahre 2010, als das Planverfahren begann – das mit dem Beschluss vom Montag wieder auf den Weg gebracht wurde.

Wolgem schilderte, dass Betroffene, die in der Verwaltung Hilfe suchen, mit bürokratischer Arroganz „nach Hause“ geschickt würden. „Doch ihr Zuhause

werden sie ja bald verlieren, weil Behörden sich hinter Vorschriften verstecken“, appellierte Wolgem vergeblich an den Ausschuss, „diese menschliche und finanzielle Katastrophe zu verhindern“.

Anders die Sicht mancher Gemeindevorteiler. Auf Nachfrage meinte Barbara Sahlmann (Grüne): „Bei einigen dieser Häuser handelt es sich um reine Spekulationsobjekte, die verkauft werden sollen.“ Zudem seien die Siedler selbst schuld – ein paar hätten geklagt, um Bauanträge durchzusetzen. „Dadurch wurden wir gezwungen, zu handeln.“ Für eine sozialverträglichere Lösung plädierte Katharina Storch (BIK). Würden Bewohner aus ihren Häusern vertrieben, sieht sie ein Imageproblem für die Gemeinde.

Beschwichtigend meinte Bürgermeister Michael Grubert (SPD): „Wir sind bestrebt, dass Bewohner ohne Dauerwohnrecht, vor allem ältere, dort noch wohnen können. Allerdings kann dieses Recht nicht übertragen werden.“ Ähnliches meinte wohl Ausschusschef Matthias Schubert (SPD), als er vom Sozialstaatsprinzip sprach, auf das man vertrauen müsse, im Gegensatz dazu sei „die Rechtssituation in der DDR ungenau“ gewesen.

Doch sein Vortrag sorgte eher für Verwirrung, denn kurz zuvor hatte die Verwaltung informiert, dass Dokumente einer Wohnungszuweisung oder ein Steuerbescheid mit dem Vermerk „Wohnhaus“, die aus Reichs- oder DDR-Zeiten stammen, nun zum Dauerwohnen berechtigten würden. Das trifft auf Bewohner von drei Häusern zu. Keine Chance haben Bewohner, die Dokumente aus BRD-Zeiten besitzen.

Einen Überblick vermittelt eine Karte auf dem Internetportal der Gemeinde. Danach haben aktuell 15 Hausbesitzer Dauerwohnrecht, bei neun ist die Genehmigungslage unklar. Zudem gibt es eine Liste mit Adressen zur Aktenlage, was Siedler als Datenschutzverstoß empfinden. Auch 16 Ruinen findet man dort – weil Bewohner aufgaben, als ihnen das Wohnrecht untersagt wurde.

KIRSTEN GRAULICH

POTSDAM-MITTELMARK



Außenbereich oder Wochenendhausbereich – am Gebiet „Klein Moskau“ scheiden sich die Geister.

FOTO: KKH

Kleinmachnows „Klein-Moskau“ macht Behörden zu schaffen

Für neun Häuser gibt es keine Wohn-Genehmigung. Für Bewohner soll Lösung erarbeitet werden.

Von Konstanze Kobel-Höller

Kleinmachnow – Liegt für einen Teil einer Gemeinde kein Bebauungsplan, auch B-Plan genannt, vor, so gilt dieses Gebiet als „Außenbereich“, für den besonders strenge Regeln hinsichtlich der Bebauung und Bewohnung gelten. Die Gegend um den Ringweg in Kleinmachnow gehört zu dieser Kategorie, doch das soll nicht so bleiben, wenn es nach dem Landkreis geht: Ein Verfahren wurde vor Jahren angestoßen, Wohnlaubenbesitzer, die zu groß angebaut hatten, bekamen bereits Probleme oder Anbauten wurden gestoppt. Die Gemeinde Kleinmachnow ist jetzt dabei, einen B-Plan zu entwerfen, um endlich eine ordentliche rechtliche Grundlage zu schaffen.

Im Juli wurde ein entsprechender Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt, wobei das betreffende Areal als „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ eingebunden war, und diese Woche hat nun die Verwaltung die Ergebnisse eines Prüfauftrages präsentiert, für welche Häuser innerhalb dieser Gar-

tensiedlung ein Dauerwohnrecht planungsrechtlich gesichert werden könnte.

Von Mai bis August hatte Jörg Ernsting, Kleinmachnower Städteplaner, dazu die Akten gewälzt, Kriterien geschaffen und Unterlagen studiert, um am Ende festzustellen: Zusätzlich zu den zwölf Häusern, die problemlos Baugenehmigungen vorweisen konnten, können noch drei weitere Häuser anhand von Nachweisen wie Wohnraumzuweisungen, Kaufverträgen aus der Zeit vor 1990 oder ähnlichem mit einem „planungsrechtlichem Dauerwohnrecht“ abgesichert werden. Die restlichen neun Häuser bleiben jedoch ohne Genehmigung, ihre Bewohner dürfen, wenn der B-Plan erst einmal in Kraft getreten ist, offiziell nicht mehr ihren Lebensmittelpunkt in „Klein Moskau“ haben, wie die Gegend im Volksmund genannt wird.

●● Alle werden sich dafür einsetzen, dass niemandem Leid angetan wird. Wir werden uns sehr bemühen, für jeden eine Lösung zu finden.“

Jörg Ernsting,
Städteplaner

Unter ihnen, so Jörg Wolgem, Sprecher der Interessengemeinschaft Ringweg Siedlung, finden sich zum Beispiel über 80 Jahre alte Eheleute oder ein um die 70 Jahre alter Bewohner, der hier geboren wurde und seitdem ununterbrochen in seinem Geburtshaus wohnte.

Wolgem kämpft für seine Nachbarn und macht Kleinmachnow große Vorwürfe. „Da steckt ja System dahinter – die Gemeinde möchte unbedingt eine Wochenendhausiedlung daraus machen und dazu dürfen nicht zu viele Bewohner dort sein“, mutmaßt Wolgem. Ein Fakt, den

Matthias Schubert (SPD/PRO), Vorsitzender des Bauausschusses, nicht abstreitet, doch erklärt er die Hintergründe anders: Da es aufgrund des instabilen Untergrunds aus Schutt und Torf nicht verantwortbar wäre, das Areal zum allgemeinem Wohngebiet zu erklären – das wäre mit einem massiven Haf-

tungsrisiko für die Gemeinde verbunden –, gäbe es nur zwei Möglichkeiten: entweder Wochenendhausbereich oder gar nichts, also Außenbereich. Im zweiten Fall würde der Landkreis weiterhin Verfahren gegen die Dauerbewohner umsetzen, im ersten jedoch bestünde in seinen Augen die einzige Möglichkeit, zumindest für die genannten 15 Häuser eine „Minifestsetzung Wohngebiet“ zu erreichen.

Aber: „Viel mehr als diese Häuser können wir auch nicht nehmen, sonst haben wir kein Wochenendhausgebiet mehr, das Blatt ist ausgereizt.“ Für die anderen Bewohner gelte, dass sie sich offiziell nicht dauerhaft in ihren neun Häusern aufhalten dürften – offiziell. Denn „niemand wird mit der Taschenlampe schauen, ob dort wer wohnt.“ Und auch Ernsting betont: „Alle werden sich dafür einsetzen, dass niemandem schweres Leid angetan wird. Wir werden uns sehr bemühen, für jeden eine Lösung zu finden, auch mit dem Landkreis, eventuell auf die Einzelpersonen bezogen.“

Klein-Moskau: Häuser ohne Schutz

Kleinmachnow – In der ersten Sitzung des Bauausschusses nach der Sommerpause stellt die Gemeindevertretung am 31. August, 18 Uhr, nach jahrelanger Prüfung die Einstufung des Wohnrechts für die Grundstücke der Siedlung „Klein-Moskau“ (Ringweg) vor. Demnach sollen neun Häuser nicht mehr als Hauptwohnsitz im Bestand gesichert sein. Ein Dauerwohnen wird dort in der Zukunft nicht mehr möglich sein. Die Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“ kritisiert die Kompromisslosigkeit des Bebauungsplanes von 2010. C. K.

Initiative will Heinersdorfer Wiesen vor Verfall retten

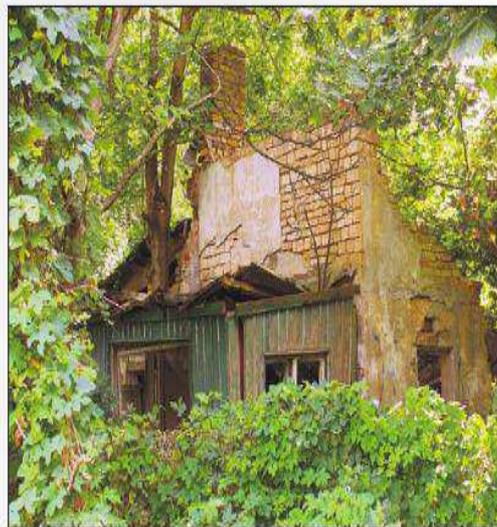
Bewohner fühlen sich von Behörden drangsaliert/Bebauungsplan und Rechtssicherheit gefordert

Kleinmachnow. Brigitte Kunisch kämpft mit den Tränen. Nie im Leben hätte die 67-Jährige gedacht, dass sie ihr lieb gewonnenes Grundstück am Kleinmachnower Kanalweg noch einmal verlassen müsste. Doch nun hat die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ihr das dauerhafte Wohnrecht auf dem Grundstück untersagt und sie damit in Nöte gebracht. Zwar habe ihr der Landkreis eine Frist eingeräumt, die die Rentnerin in der Ringweg-Siedlung noch einige Zeit duldet, so Pressesprecher Kai-Uwe Schwinzert. Doch Brigitte Kunisch will keine Gnadenfrist. Sie will Recht. Das Haus, mühevoll erbaut, sollte ihr Sicherheit im Alter geben. Muss sie sich eine neue Bleibe suchen, droht ihr der soziale Abstieg. Zwei Haushalte kann sie nicht finanzieren.



Unangenehm: Achtilos über den Zaun geworfener Müll zieht Wildschweine und Ratten an.

Anfang der 70er Jahre hatte die rüstige Rentnerin das Grundstück in der Siedlung erworben, damals als Gartengrundstück mit zwei alten Schuppen. Mit Genehmigung der Behörden baute sie ein neues Haus, gab ihre Wohnung auf, meldete sich um und zog dauerhaft ein. Ein Fehler, wie sich jetzt herausstellte. Brigitte Kunisch fühlt sich falsch beraten. „Hätte ich das alles gewusst, hätte ich mich nie darauf eingelassen, nie meine Wohnung aufzugeben“, sagt sie heute. Brigitte Kunisch steht mit ihrem Schicksal nicht allein. Schon viele Bewohner vor ihr mussten die Siedlung verlassen, ihren Wohnsitz aufgeben, weil ihnen das Wohnrecht untersagt wurde. Jahrelang hat sich keiner gekümmert, schimpft Nachbar Jörg Wolgem, der bereits in vierter Generation in der Siedlung wohnt. Jetzt fühlen sich die Bewohner von den Behörden drangsaliert. Die Bauaufsicht kontrolliere ständig, was ohne Genehmigung errichtet wurde, muss zurückgebaut werden. Die Bauaufsicht weist diesen Vorwurf zurück. Zwar werde kontrolliert, erklärt Pressesprecher Schwinzert, jedoch nur in laufenden Verfahren. Entschieden werde dabei auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Brandenburgischen Bauordnung. Anfang der 90er Jahre, sagt Jörg Wolgem, habe die Gemeinde



Verfallene Ruinen auf zugewachsenen Grundstücken: In der Kleinmachnower Ringweg-Siedlung keine Seltenheit. Die verbliebenen Bewohner kämpfen um den Erhalt ihrer Siedlung. Fotos: S. Schuster

einen folgenschweren Fehler gemacht. Ohne ordentliche Bestandsaufnahme habe sie das in den Heinersdorfer Wiesen gelegene Gebiet zum Außenbereich erklärt. Damit wurde der Siedlung jedwede Möglichkeit der Entwicklung genommen, bauliche Veränderungen sind nicht oder nur unter strengen Auflagen zulässig, jeder Zaun, jeder Pool muss genehmigt sein. Schon vor vier Jahren haben sich Wolgem und einige Nachbarn zu einer Interessensgemeinschaft zusammengeschlossen und kämpfen seitdem für mehr Rechtssicherheit und einen Bebauungsplan, der ihnen dauerhaftes Wohnrecht

auf den Grundstücken zusichert. Damals wurden einige Politiker aufmerksam, auch im Bauausschuss wurde die Sache diskutiert. Dabei blieb es. „Es hatte zunächst anderes Priorität“, sagt Rathausprecherin Martina Bellack. Für die Mitglieder der Interessensgemeinschaft ist jedoch genug Zeit ins Land gegangen. Die verlassenen Grundstücke verfallen, ehemalige Bauten sind hinter hochgewachsenen Bäumen und wilden Gräsern kaum noch zu erkennen, Mülltüten werden abgelagert, ziehen Wildschweine und Ratten an. Ein unhaltbarer Zustand, wie Wolgem findet und sich daher mit einem Offenen Brief an Bürger-

meister und Gemeindevertreter wandte. Ihre Siedlung werde als Kleingartenanlage abgestempelt, obwohl sie es keineswegs ist, moniert er unter anderem. Auch Brigitte Kunischs Grundstück ist umgeben von bebauten Grundstücken, Einfamilienhäusern, in denen Familien seit vielen Generationen wohnen.

Jörg Wolgem hat einen Teil der Entwicklung in der Siedlung miterlebt, vieles geht aus Dokumenten der Familie hervor. Die etwa 70 Grundstücke auf dem rund sechs Hektar großen Gelände waren Anfang der 20er Jahre von der Raiffeisen-Genossenschaft parzelliert worden. Zunächst erteilte die Genossenschaft die Genehmigung, das Gelände mit Wohnlauben zu bebauen, später sei der Bau von Wohnhäusern legalisiert worden. Nach Auflösung der Genossenschaft Anfang der 50er Jahre kauften einige Nutzer ihre Grundstücke, andere fielen an die Gemeinde, die diese zum Teil noch heute besitzt und verwaltet. Um so mehr verwundert die Bewohner, dass die Gemeinde untätig bleibt. Das soll sich jetzt allerdings ändern, wie Martina Bellack ankündigt. Der Brief zeigt Wirkung. Im Oktober werde es Aufgabe der Fraktionen und Ausschüsse sein, über den Wunsch und die mögliche Entwicklung in der Ringweg-Siedlung zu beraten. Solveig Schuster

„Klein Moskau“ – der Verfall schreitet voran

Interessengemeinschaft kämpft um Wohn- und Baurecht



Foto: gm

KLEINMACHNOW. Eine Siedlung wehrt sich, weil sie offiziell gar keine Siedlung ist. Mit einem offenen Brief an den Bürgermeister und die Gemeindevertreter wollen Anwohner in diesen Tagen auf ihre Probleme aufmerksam machen.

In der „Kleingartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal“ leben rund 30 Kleinmachnower in 15 Wohnhäusern und kämpfen um ein Wohn- und Baurecht auf ihren Grundstücken. Idyllisch direkt am Teltowkanal zwischen dem Augustinum und dem Zehlendorfer Damm gelegen, leiden die verbliebenen Bewohner der 1924 gegründeten Kolonie unter dem Status „Kleingartensiedlung“.

„Wir werben dafür, dass sich die Gemeindevertreter hier alles angucken kommen“, sagte in diesen Tagen Uwe Schmidt, der Sprecher der „Interessengemeinschaft Ringweg-Siedlung“.

Tatsächlich zeigt sich bei einem Spaziergang durch den Ring-, den Erlen- oder Kanalweg, dass hier in einem Kleindorf der Verfall zuhause ist. Von rund 60 Parzellen verwildern und verwahrlosten mehrere Dutzend zum Teil bebaute Grundstücke, sechs davon gehören sogar der Gemeinde Kleinmachnow.

Es gibt aber auch die andere Seite der Siedlung: wunderschöne Gärten mit mehrstöckigen Einfamilienhäusern und frisch gedeckten Dächern. Die Eigentümer haben als Erben der ersten Käufer in der damals als Klein-Moskau bezeichneten Siedlung in den vergangenen Jahrzehnten und auch nach der Wende ihre Häuser vergrößert - stets mit Genehmigung der Behörden. „Wir haben hier Wohnrecht, aber nur so lange unsere Häuser nicht leer stehen“, berichtet Jörg Wolgem, dessen Vater ein Archiv mit Dokumenten aus der Entstehungszeit der vielleicht

ältesten Siedlung im Ort hinterlassen hat. Auch Uwe Schmidts Familie wohnt in vierter Generation hier und kennt noch viele Familien, die längst aufgegeben haben und weggezogen sind. „Diese Häuser stehen leer, die über 700 Quadratmeter messenden Grundstücke will aber auch keiner kaufen, solange es bei uns kein Wohnrecht gibt“, fasst Uwe Schmidt die Lage zusammen, die mit der letzten Entscheidung der Gemeindevertretung im Jahre 1992 ihren Lauf nahm. Damals bekam die Siedlung den Status Kleingartenkolonie – wohl auch aus der Furcht heraus, dass Immobilienspekulation in diesem Naherholungsgebiet zu unterbinden sei. Für das Wohngebiet gibt es aber auch Bestandsschutz. Die Bestandsaufnahme aller Gebäude mussten die Eigentümer erbringen.

Das Fass zum Überlaufen gebracht hat jetzt ein Brief des Landkreises, in dem die Rentnerin Brigitte Kunisch daran erinnert wird, dass sie kein Wohnrecht habe in ihrem eigenen, 100 Quadratmeter großen Haus, in dem sie seit 10 Jahren wohnt. Solange die Gemeinde Kleinmachnow nicht neu entscheide, wie das Siedlungsgebiet einzustufen sei, könne der Landkreis

nicht anders handeln. „Die Gemeinde zwingt niemanden, aus seinem Haus aus-zuziehen“, versichert Kleinmachnows Rathaus-sprecherin Martina Bellack. Aber die Kolonie sei einst zur Nutzung von Gärten in der Freizeit angelegt worden, und wenn die Häuser dann mit der Zeit wachsen, ändere das nichts am Status. Dem widerspricht Jörg Wolgem: Es seien bereits ab 1935 Baugenehmigungen erteilt worden, nur der Krieg kam einer entsprechenden Nutzung dazwischen.

50 Prozent der Eigentümer, die zum Teil nicht mehr leicht zu ermitteln sind, haben bereits die Petition an den Bauausschuss mit den Forderungen der Interessengemeinschaft unterschrieben. Man wolle Wohn- und Baurecht in Maßen, und die Gemeinde soll auch von zukünftigen Eigentümern nicht wegen des problematischen feuchten Untergrundes haftbar gemacht werden können. Wegen des Leerstandes zahlreicher Häuser weist das Grabensystem zur Entwässerung inzwischen bereits viele Unterbrechungen auf, aus der „Kleingartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal“ könnte also langsam ein Feuchtgebiet werden.

Gesine Michalsky

POTSDAM-MITTELMARK



Am Ringweg in Kleinmachnow stehen nicht nur Gartenlauben. Doch was wird aus diesen festen Häusern und ihren Bewohnern?

FOTOS (2): KKH

Anlieger fürchten um Häuser

Kleinmachnower Kleingartenanlage liegt im Außenbereich. Bauausschuss berät heute über Problem.

Von Konstanze Kobel-Höller

Kleinmachnow – Die Zufahrt ist mit „Nur für Anlieger“ gekennzeichnet, die Wohnlage laut Mietspiegel „mittel“ – dabei sollte es rund um den Kleinmachnower Ringweg weder eine Wohnlage noch Anlieger geben. Genau genommen handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich, der als Kleingartenanlage gewidmet ist. Doch die Vergangenheit hat der Gemeinde einen Strich durch die Rechnung gemacht – oder haben doch die Verantwortlichen nicht genau genug hingesehen, als sie das Gebiet 1992 zum Außenbereich erklärten? Die Gründe sind nicht mehr nachvollziehbar, doch die Tatsachen sorgen für Ärger. In der Kleingartenanlage wohnen definitiv nicht nur Gartenzwerge. In einer Befragung gaben vor vier Jahren 29 Prozent der Eigentümer an, dauerhaft dort zu leben, 18 Prozent sind Wochenendnutzer, der Rest Kleingärtner. Doch das Wohnen in „Klein Moskau“ hat seine Tücken: Durch die Lage im Außenbereich haben die Häuser „Bestandsschutz“ und unterliegen eigenen Regeln. So dürfen sie etwa nur erhalten, aber nicht verändert oder erweitert werden.

Seit einiger Zeit haben die Einwohner das Gefühl, dass die Behörden verschärft gegen sie vorgehen: „Unsere Siedlung wird entvölkert, es gibt schon 16 Ruinen,



Heinz Neyenhuys ist seit März dieses Jahres quasi obdachlos.

weil die Bewohner in die Obdachlosigkeit geschickt werden“, klagt Jörg Wolgen, ein Sprecher der Anlage. „Zwei Häuser weiter ist eine alte Dame zu ihrer Tochter gezogen. Nach zwei Jahren haben sich die Enkelkinder umgemeldet, um zu renovieren – leider haben sie zu lange gewartet. Da das Haus zwischendurch unbewohnt war, verloren sie den Bestandsschutz und damit auch das Wohnrecht!“

Aktuell ist der Fall von Heinz Neyenhuys (54), der seit 23 Jahren mit seiner Lebensgefährtin am Ringweg lebt. Erst 2013 hat er das Haus vom Vorbesitzer gekauft – in dem Wissen, dass er es nicht vergrößern darf. Neyenhuys begann mit der Renovierung – mit Firmen, ohne Schwarzarbeit. „Wir haben nicht angebaut, nur erneuert, was

„Klein Moskau“

1920er Jahre: Die Raiffeisen-Genossenschaft parzelliert das sechs Hektar große Areal. Ende der 1920er Jahre werden die ersten Wohnhäuser gebaut. Den Spitznamen „Klein Moskau“ soll die Siedlung wegen des Genossenschaftscharakters erhalten haben.

1950 sind rund 60 Grundstücke bebaut.

2010 sind 23 Häuser dauerhaft bewohnt.

nötig war, um den Bestand zu erhalten“, sagt er. Zufällig fuhr die Baubehörde vorbei, besichtigte die Baustelle, bemerkte ausgetauschte Balken und veranlasste einen Baustopp, da dies genehmigungspflichtig wäre. Das war dem Bauherren nicht bekannt. Doch daran sollte es nicht scheitern, dachte er sich, engagierte eine Architektin, ließ einen Bauplan erarbeiten und gab den Bauantrag ab. „Mit einem guten Gefühl. Es hieß, man müsse nur noch auf die Stellungnahme der Gemeinde warten.“ Der Antrag wurde abgeschmettert – unter anderem mit der Begründung, es handle sich nicht um den Lebensmittelpunkt des Antragstellers. „Menschlich ist das eine Tragödie“, ist der seit März quasi Obdachlose noch im-

mer schockiert. Er hat Angst, sein Zuhause und seine Altersvorsorge zu verlieren. Neyenhuys, der eine Fahrschule betreibt, hat jedenfalls Einspruch erhoben und wartet jetzt „auf die gebührenpflichtige Ablehnung“.

Aber es geht nicht nur um solche Einzelschicksale, auch die Gegend als Ganzes ist betroffen: Die Grundstücke in den niedrigen Lagen stehen neuerdings ein halbes Jahr unter Wasser, weil die Entwässerung nicht mehr funktioniert. Wolgen: „Das ist ein Grabensystem, teilweise verrohrt, das muss gewartet werden. Wenn dazwischen Grundstücke leer stehen, wird der Zustand schlechter und die Umgebung feuchter.“ Die Gegend verwildert zunehmend, und die Einwohner fühlen sich nicht mehr sicher. „Unsere Ecke wird von der Gemeinde total links liegen gelassen“, beschwerten sich die Bewohner.

Heute befasst sich der Bauausschuss mit „Klein Moskau“. Wolgen und seine Mitstreiter wünschen sich nichts sehnlicher, als eine Widmung zum Wohnbereich. Die Sache scheint indes schon entschieden zu sein: Matthias Schubert (SPD/PRO), Leiter des Bauausschusses, erklärte bei der jüngsten Gemeindevertreterversammlung mehrfach: „Es läuft wahrscheinlich auf einen Wochenendhausbereich hinaus – es muss ja der Außenbereich erhalten werden.“

Fraktionen beraten zur Siedlung

Kleinmachnow – Die Zukunft der Kleingartenanlage mit dem Spitznamen „Klein Moskau“ und die Schicksale der dortigen Dauerbewohner ist noch unklar. Wie berichtet, liegt das Gebiet im Außenbereich und unterliegt besonderen Regeln, etwa, dass die Häuser Bestandsschutz haben und weder verändert noch erweitert werden dürfen. Die Dauerbewohner klagen darüber, dass das Gebiet verkommt und sie von der Verwaltung nicht beachtet werden. 16 Ruinen verschandeln inzwischen das Bild und machen besonders Älteren Angst, außerdem verwildern Entwässerungsgräben. (MAZ berichtete). Im Bauausschuss brachten Bewohner das Dilemma noch einmal vor. Sie wünschen sich nichts sehnlicher, als dass es ein Wohngebiet werde.

Die Diskussionen im Ausschuss blieben ohne Empfehlung, da den Mitgliedern zu viele Aspekte unklar sind und sie mehr Klärung von der Verwaltung erwarten. Diese beharrt darauf, dass es nur zwei mögliche Varianten gebe: Entweder es wird eine Wochenendhaus-Siedlung mit Einschränkungen oder ein allgemeines Wohngebiet mit den nötigen Erschließungen. „Eine dritte Variante zum Selbstschneidern gibt es nicht“, setzte Ausschusschef Matthias Schubert (SPD/Pro) noch eins drauf. Ein weiteres Wohngebiet allerdings hatten die Gemeindevertreter der vorigen Legislaturperiode dort abgelehnt. An den Beschluss, so Bürgermeister Michael Grubert (SPD), habe er sich erstmal zu halten. Jetzt geht das Problem in die Fraktionen. „Ich war sehr enttäuscht – obwohl ich ja wusste, wie es ablaufen würde. Unsere Forderungen wurden gar nicht aufgenommen“, so Jörg Wolgen, ein Sprecher der Anlage. CK

Wohngebiet oder Wochenendhaus-Siedlung

Viel Gesprächsbedarf über den künftigen Status der Siedlung

KLEINMACHNOW. Die „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ ist ein mit juristischen, bautechnischen und stadtplanerischen Problemen reichlich versehenes Gebiet. Aus diesem Grund beschlossen die Mitglieder des Bauausschusses am vorigen Montag, die notwendige planerische Weichenstellung für das Areal zwischen Thomas-Münzer Damm und Erlenweg nochmals in den Parteien zu diskutieren, um die richtigen Schlüsse zu finden. Anwohner bekräftigten währenddessen nochmals ihr großes Interesse, Bau- und Wohnrecht zu erhalten und als Wohngebiet in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden. „Wir wünschen uns, dass diese Variante nicht wegen des schlechten Baugrundes von vornherein abgelehnt wird“, erklärte der Sprecher der Interessengemeinschaft Uwe Schmidt. Zur Erinnerung: Am Teltowkanal entstand in den 20er Jahren eine Siedlung mit 70 zum Großteil bewohnten Privat-Grundstücken. Inzwischen leben nur noch in 23 Häusern dauerhaft Familien, und auf verwilderten Grundstücken verfallen 16 Ruinen. Gebaut wurde auf einem für den Bau des Teltowkanals zugeschütteten See und damit auf einer instabilen Torfblase.

1992 hat die Gemeindevertretung planerisch den Status der Gartensiedlung festgelegt, 2012 gab es den Beschluss kein neues Wohngebiet mehr in Kleinmachnow zu schaffen, berichtete Bürgermeister Michael Grubert. Er betonte, dass die Gemeinde haftet, wenn Bauvorhaben auf die-

zeit erteile der Landkreis nur vorläufige Bescheide, die sich über Jahre erstrecken. Der Grund: Die Siedlung zählt zum Außenbereich, und nur Gebiete im Innenbereich haben Bau- und Wohnrecht.

Aus der Sicht der Gemeinde muss jetzt eine Lösung für die Bewohner der 23 Häu-

te Fachbereichsleiter Jörg Ernsting. Vor allem müsste die Gemeinde keine Straßen und keine Abwasserkanäle neu erschließen. Wie dann das Wohnrecht für Bewohner geregelt wird, ist juristisch kompliziert und auch die jetzt leer stehenden Häuser bleiben unberücksichtigt. Schwer zu beantworten ist auch die Fragen: Wie pflegt man das aktuelle Abwassersystem über Gräben durch private leer stehende Grundstücke?

Auskunft über den „schwimmenden“ Untergrund, der zur Mitte des ehemaligen Sees immer auffälliger wird, gibt ein Gutachten aus dem Jahr 2011. Technische Möglichkeiten, dennoch Straßen zu errichten, sind gegeben. Die Erschließungskosten tragen die Anwohner zwar zu 90 Prozent, die Wertsteigerung wäre dafür erheblich. „Wie geht man damit um?“ fragte sich die CDU-Gemeindevertreterin Angelika Scheib und schlug vor, die tief greifende Entscheidung den Parteien zu übergeben. „Eine Diskussion ist aufgekommen, das freut uns“, reagierte Uwe Schmidt, der gerne im feuchteren Brunnenweg 5 wohnt: „Meine Bodenplatte hat sich bisher keinen Millimeter bewegt“, freut er sich.

G. Michalsky



Der Sprecher der Interessengemeinschaft „Ringweg-Siedlung“, Uwe Schmidt, vor seinem Wohnhaus. Foto: gm

sem Untergrund genehmigt werden.

Ausschussvorsitzender Matthias Schubert (SPD) ließ keinen Zweifel daran, dass für die Gemeinde Handlungsbedarf besteht: „Alles zu lassen wie es ist, wäre ein klassischer Fall von städtebaulichem Mißstand“, so der Jurist. Auch der Landkreis mahnt eine Entscheidung Kleinmachnows zum Bebauungsplan an. Zur-

ser im Außenbereich her, die zumeist Baugenehmigungen aus der Zeit vor 1935 vorweisen und dank Bestandsschutz damit auch Wohnrecht besitzen. Favorisiert wird in der Gemeindeverwaltung eine Variante, den B-Plan, so zu ändern, dass eine Sonderregelung greift und der Status der Wochenendhaus-Siedlung festgesetzt wird. Dafür sei ein Entwurf vorbereitet, berichte-

Gemeindevertretung muss entscheiden

Bauausschuss gegen neues Wohngebiet auf instabilem Grund und Boden

KLEINMACHNOW. Das Wohnrecht zu besitzen, ist keine Selbstverständlichkeit – diese Erfahrung machen einige Kleinmachnower Hausbesitzer in diesen Tagen am eigenen Leib. In der Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost kämpfen Hausbesitzer mit Dauerwohnrecht gemeinsam mit Bewohnern, deren Wohnrecht strittig ist, um deren Anerkennung als Dauerbewohner.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat Ende November über die Zukunft der Gartensiedlung zwischen Erlenweg und Thomas-Müntzer-Damm beraten. Im Ergebnis soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die rechtliche Grundlage zum Beispiel für Baugenehmigungen regelt. Bisher gehört das Gebiet als Naherholungsgebiet ohne Bebauungsplan zum so genannten Außenbereich. Nun soll, so das mehrheitliche Meinungsbild im Bauausschuss, der Status quo erhalten bleiben – das heißt, eine Wochenendhaus-Siedlung mit Sonderregelung für Dauerwohner soll planungsrechtlich festgeschrieben werden. „Die Zahl der Dauerbewohner ist so niedrig wie möglich zu halten, damit

der Wochenendhaus-Status nicht juristisch anfechtbar ist“, erklärte Matthias Schubert, der Vorsitzende des Ausschusses.

„Das ist eine extrem schlimme Situation für die Betroffenen“, entgegnet ein Sprecher der Interessengemeinschaft Ringweg-Siedlung, Jörg Wol-

gem. Dies gilt zumindest offiziell. Denn ein Spaziergang durch eine der ältesten Siedlungen Kleinmachnows zeigt: Hier leben nicht nur Hausbesitzer mit Zweitwohnsitz, das Wohnen wird geduldet.

13 von rund 70 ursprünglichen Grundstückseigen-

stücke. Deswegen hat die Interessengemeinschaft auch die Hoffnung, dass diese Bewohner mit dem neuen Bebauungsplan auch ihr Wohnrecht bekommen.

Kein neues Wohngebiet auf einem sehr instabilen Grund und Boden – diese Position der Gemeindeverwaltung zeichnet sich dagegen als Lösung ab. Nicht einmal die minimalen Wünsche der immer weniger werdenden Bewohner in „Klein-Moskau“ werden damit berücksichtigt, kritisiert auch Uwe Schmidt aus dem Brunnenweg. „Die Wege sind nicht beleuchtet, die Siedlung wirkt mit den vielen leer stehenden Häusern verwahrlost, und wenn einer von uns geht, gibt es wieder einen weniger, der stört. Das ist kein angenehmes Leben in Kleinmachnow“, ist der Familienvater überzeugt.

Gegen den Leerstand soll ein relativ großzügiges Baurecht Abhilfe schaffen. So dürften auf allen über 600 Quadratmeter großen Grundstücken neue Wochenendhäuser gebaut werden – ausnahmsweise bei entsprechenden Voraussetzungen mit bis zu 60 Quadratmetern Grundfläche.

gm



Im Garten von Brigitte Kunisch im Kanalweg 4: Im Hintergrund das Haus von Jörg Wolgem. Mit Uwe Schmidt setzen sie sich dafür ein, dass die Rentnerin in ihrem Haus Wohnrecht erhält.

Foto: gm

gem. Auf neun Grundstücken wie zum Beispiel dem der Rentnerin Frau Kunisch am Kanalweg 4 oder dem von Heinz Neyenhuys am Ringweg 38 könnten die Bewohner in Zukunft nicht in ihren Häusern wohnen, er-

tümern haben zurzeit ein Dauerwohnrecht, weil ihr Baurecht noch aus der Zeit vor 1935 stammt. Ihre Häuser sind erheblich größer als Lauben oder Wochenendhäuser. Das gilt aber auch für die neun betroffenen Grund-



- **Wohnen in der eigenen Datsche?**

Die Gemeinde Kleinmachnow direkt am Stadtrand von Berlin ist eher für Villen und Wachstum bekannt. Tatsächlich gibt es aber auch ein anderes Beispiel: Die Ringweg-Siedlung wird zur "Ruinensiedlung", weil viele Menschen ihre Häuser verlassen. Der Grund: Die Siedlung existiert offiziell gar nicht. Hier geht es um einen Grundkonflikt: Wohnen in der eigenen Datsche.

Einer der Betroffenen ist Heinz Neyenhuys. Auch sein Haus steht in dem Gebiet, in dem laut Flächennutzungsplan nicht gewohnt werden darf. Eine Genehmigung zum Renovieren erhält er nicht, sein Haus ist inzwischen unbewohnbar. Die Kleinmachnower Verwaltung und eine Interessengemeinschaft der Ringweg-Bewohner ringen nun um eine Lösung.

Ein Fall, stellvertretend für viele Kommunen im Land. Davon berichtet Peter Ohm vom Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) im Studiogespräch.

Beitrag von Sonja Lüning

Das war's in Klein Moskau, Bericht von Henry Klix

Kampf um Bleiberecht in Kleinmachnower Siedlung ist mit Beschluss des Bauausschusses gescheitert

Kleinmachnow - Sie wird bleiben, sagt Helga Köhler. „Ich lass mich nicht vertreiben.“ Die 80-Jährige hat mit ihrem Mann Günther Köhler vor 34 Jahren ein Häuschen im Ringweg gekauft. Anfangs nutzte es das Kleinmachnower Paar als Wochenenddomizil neben der Wohnung im Thomas-Müntzer-Damm. Vor 14 Jahren dann ließen sich Köhlers einen Toilettenanbau genehmigen, machten aus dem Häuschen ihren Alterswohnsitz, haben sich eingerichtet und ordnungsgemäß angemeldet. Jetzt müssen sie fürchten, rausgeschmissen zu werden. „Das ist doch das Letzte“, sagt Helga Köhler.

Köhlers gehören zu elf Familien, die in der Siedlung, die in Kleinmachnow als „Klein Moskau“ bekannt ist, bald nicht mehr wohnen dürfen. Die Bauaufsicht hat in den vergangenen Jahren Abrissverfügungen und Nutzungsverbote ausgesprochen. Nach der Bauausschusssitzung am Montagabend, zu der viele Klein Moskauer ins Rathaus kamen, wurde ihnen klar, dass sie von der Gemeinde im Kampf gegen die Bescheide kaum Hilfe erwarten können. Der Ausschuss billigte den Vorentwurf eines Bebauungsplanes, wonach Klein Moskau nur noch als Wochenendsiedlung genutzt werden darf. Nur für die 14 Bewohner, die noch eine Baugenehmigung aus den 1930er-Jahren vorlegen können, soll ein Dauerwohnrecht bestehen bleiben. Doch insgesamt sind hier 23 Kleinmachnower hauptwohnsitzlich gemeldet, darüber hinaus knapp 40 Laubenpieper.

Der Streit zieht sich seit Jahren hin, die Klein Moskauer haben eine Bürgerinitiative gegründet, eine Petition mit 140 Unterschriften im Rathaus abgegeben. Sie haben Infoblätter verteilt, aus denen hervorgeht, dass hier 1924 von der Raiffeisen-Genossenschaft eine Kleingartensiedlung gegründet wurde, die 1935 durch Baugenehmigungen zum Wohngebiet geworden sei. Es wird ein Notarschreiben von 1951 zitiert, wonach hier „etwa 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut“ waren. Erst nach der Wende, als die Gemeinde das Gebiet zum Außenbereich erklärt hatte, habe die Verwahrlosung begonnen, die das Quartier bis heute prägt.

Viele der Wohnhäuser seien zu Ruinen verkommen, einige als Wochenendhäuser umgenutzt worden, so Initiativensprecher Jörg Wolgem. Doch immer noch sei die Siedlung Heimat für viele Kleinmachnower. Wolgem nennt es skandalös, dass ihnen das Wohnrecht entzogen werden soll. „So menschenfeindliche Entscheidungen zum Baurecht gab es in den schlimmsten Zeiten nicht.“ Wolgem selbst hat noch die alte Baugenehmigung gefunden, trotzdem setzt er sich für seine Nachbarn ein. Dass andere weniger Glück hatten, findet er nachvollziehbar. „Gehen sie mal durch Kleinmachnow und fragen sie nach einer 80 Jahre alten Baugenehmigung.“

Auch Brigitte Kumisch hofft immer noch auf einen Erfolg des Widerstandes. Als die Rentnerin ihren Gartenbungalow sanierte, 4500 Euro in die Neuvermessung investierte, habe sie die Behörden gefragt, ob sie einziehen kann. Noch im Jahr 2004 habe sie ordnungsgemäß ihren Hauptwohnsitz in Klein Moskau angemeldet. „Keiner im Rathaus hat mir gesagt, dass man da nicht wohnen darf“, so Kunisch. Jetzt wird sie sich wohl nach einer neuen Bleibe umschauchen müssen.

Doch im Bauausschuss wurden gute Argumente vorgebracht, warum Klein Moskau kein Wohnquartier sein kann. Dass Areal war offenbar mal ein See, der beim Bau des Teltowkanals zugeschüttet wurde. Der miese Baugrund des Quartiers am Teltowkanal ist durch ein Gutachten belegt – und der Hauptgrund, warum die Gemeinde nicht nachgeben will. Bauausschussvorsitzender Matthias Schubert (SPD) warnte vor Schadensersatzansprüchen in erheblichem Umfang, die auf die Gemeinde zukommen können. „Wenn die Häuser wegsacken, wird es Anwälte geben, die sagen: Wie konntet ihr das planen?“ Und es werde Richter geben, die ihnen recht geben. Auch der Straßenausbau werde teuer.

Der Baugrund in der Siedlung sei teilweise gut und teilweise schwierig, hält Anwohnersprecher Wolgem entgegen. „Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten, auch auf schwierigem Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Das ist Sache des Bauherrn und kann nicht ausschlaggebend sein.“ Doch Matthias Schubert steht mit seiner Skepsis nicht allein da. Im Bauausschuss gab es nur zwei Gegenstimmen gegen den Bebauungsplanentwurf – und sieben Ja-Stimmen.

Bürgermeister Michael Grubert (SPD) erinnerte daran, dass die Gemeindevertretung das Gebiet zwischen Penta-Hotel und Augustinum in den 90er-Jahren bewusst zum Außenbereich deklariert hatte, um keine Wohnbebauung zuzulassen. Er sieht die Chance, die Gartensiedlung zu beleben, wenn durch einen Bebauungsplan Klarheit besteht, was erlaubt ist. Grubert warb für einen Kompromiss, der alle, die eine Baugenehmigung haben, schützt. „Alle anderen haben keinen Vertrauensschutz und benötigen einen anderen Hauptwohnsitz.“

Doch es gibt auch Fälle im Graubereich, Nils Freitag etwa hat auch sein alter Bauschein von 1935 nicht genutzt. 2006 hatte er in Klein Moskau ein Haus für seine Eltern gekauft, die wegen Rückübertragungsansprüchen Kleinmachnow verlassen mussten. Ein Jahr später beantragte er einen Ersatzneubau, denn das alte Haus sackte ab und bekam Risse. Weil sich das Gebäude im Außenbereich befindet und seit 1992 nicht genutzt wurde, habe ihm die Bauaufsicht die Genehmigung versagt.

Freitags erfolglose Klage hat wohl die Bauaufsicht auf den Plan gerufen, seit jener Zeit jedenfalls gibt es den Ärger mit der Kreisbehörde. Wird der Bebauungsplan rechtskräftig, was zum Jahresende geplant ist, darf Freitag hier allenfalls ein 30 Quadratmeter großes Wochenendhäuschen bauen – wo jetzt ein Anderthalbgeschosser mit 100 Quadratmeter Wohnfläche steht.



- Erschienen am 07.01.2015 auf Seite 11

Bleibendes Wohnrecht nicht für alle

Zwei-Klassen-Gesellschaft in Kleinmachnow

23 Kleingärtner der Gemeinde Kleinmachnow (Potsdam-Mittelmark) bangen seit Monaten um ihre Häuser, in denen sie seit Jahrzehnten dauerhaft leben. 14 von ihnen können nun aufatmen: Denn wer eine Baugenehmigung vorweisen kann, soll bleibendes Wohnrecht erhalten. Der Rest muss einen anderen Hauptwohnsitz haben.

Nur wer im Ringweg eine Baugenehmigung vorweist, darf künftig sein Haus verändern.

Quelle: Bernd Gartenschläger



Nur wer im Ringweg eine Baugenehmigung vorweist, darf künftig sein Haus verändern.

Kleinmachnow. Die Gemeinde Kleinmachnow soll die Gartensiedlung am südöstlichen Rand zur Stadt Teltow nicht zum allgemeinen Wohngebiet erklären, sondern mit einem Bebauungsplan als Wochenendhaussiedlung ausweisen.

Das empfiehlt der Bauausschuss nach seiner Sitzung am Montagabend. In dem Gebiet, das 1992 zum Außenbereich erklärt wurde, bangen 23 Kleingärtner seit Monaten um ihre Häuser, in denen sie seit Jahrzehnten dauerhaft leben. Nach einer Änderung des Baurechts hatte die Bauaufsicht des Landkreises Räumungsverfahren gegen die Anwohner eingeleitet.

Wegen des bestehenden Bestandschutzes für die Siedlung am Ringweg durften die Anlieger ihre Anwesen bislang weder sanieren noch umbauen. Mit dem Bebauungsplan "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" dürfen 14 von ihnen, die eine Baugenehmigung für ihr Haus vorweisen können, nach Inkrafttreten des B-Planes jegliche Veränderungen daran vornehmen. Den restlichen Siedlern werden Wochenendhäuser mit einer maximalen Größe zwischen 30 und 60 Quadratmeter je Grundstücksgröße gestattet, die komplett eingerichtet sein und auch dauerhaft bewohnt werden können. Allerdings müssen diese Anwohner einen anderen Hauptwohnsitz nachweisen.

"Die Gemeinde kann die Siedlung nicht als allgemeines Wohngebiet ausweisen, weil ihr dann Schadenersatzansprüche drohen könnten", begründet Kleinmachnows Bauausschussvorsitzender Matthias Schubert (SPD) das Votum des Gremiums. Wo heute die Siedlung steht, hatte sich einst ein See befunden, der in den 1920-er Jahren im Auftrag der Raiffeisengenossenschaft zugeschüttet und für eine Kleingartenanlage vorbereitet wurde. Aus dem früheren Genossenschaftscharakter der Siedler soll sich auch der Spitzname des Viertels "Klein Moskau" ableiten. Der Boden sei teilweise instabil. Für ein Wohnhaus wäre eine aufwändige und kostspielige Bohrpfahlgründung nötig, die die Gemeinde nicht finanzieren wolle, so Schubert.

Für Jörg Wolgem von der Interessengemeinschaft (IG) "Ringweg-Siedlung" in Kleinmachnow ist die Empfehlung des Bauausschusses "eine schlimme Wendung", die 25 Siedler "in die Obdachlosigkeit" treiben werde. Wolgem hatte auf das soziale Verantwortungsgefühl der Ausschussmitglieder gesetzt, das ihm in Einzelgesprächen immer wieder bekundet worden sei. Die IG will nun den Präsidenten des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN), Peter Ohm, um Rat fragen, wie sie sich jetzt verhalten soll. Wolgem mutmaßt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan auf Drängen der Bauaufsicht des Landkreises aufgrund der noch offenen Verfahren bis zum Sommer genehmigt haben will.

Von Heinz Helwig



Zur Rubrik: [Stadtleben](#)

Datum: 08.01.2015

• *Streit in Kleinmachnow*

• **Anwohner verlieren Wohnrecht**

Die Existenz von Bewohnern der Ringweg-Siedlung in Kleinmachnow ist in Gefahr. Die Gemeinde will aus ihrer Wohnsiedlung eine Wochenendhaussiedlung machen. Die Folge: Ein dauerhaftes Wohnen, wie momentan, ist nicht mehr erlaubt.

Auf Dauer Gartenland

KLEINMACHNOW.

Heftige Proteste der Interessengemeinschaft „Ringwegsiedlung“ erlebte der Bauausschuss in seiner ersten Sitzung im neuen Jahr: Mit sieben Ja- und zwei Nein-Stimmen entschieden sich die Mitglieder für den Beschluss des Bürgermeisters Michael Grubert (SPD), eine Wochenendhaussiedlung mit Sondernutzung für die vorhandenen Wohnhäuser zu planen. Die zahlreich erschienenen Bewohner der Siedlung am Teltowkanal zwischen Augustinum und Thomas-Müntzer-Damm waren entsetzt – von derzeit 23 bewohnten Häusern dürften 11 nicht mehr zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. „25 Personen werden mit dieser Entscheidung in die Obdachlosigkeit geschickt“, kritisierte Jörg Wolgem. Der Ausschussvorsitzende Matthias Schubert (SPD) hielt dagegen mit dem Argument, dass mit einem allgemeinen Wohngebiet auf dem dort sehr torfigen Untergrund Klagen von zukünftigen Bauherren sicher seien. „Der Boden besteht aus Schmodder, der federt wie ein Trampolin. Schadenersatzklagen gehen immer zu Ungunsten der öffentlichen Hand aus“, erklärte er. Eine Möglichkeit sei es, jetzt noch mit alten Baugenehmigungen Wohnrecht nachzuweisen. Das Verfahren habe jetzt erst begonnen und dauere noch das ganze Jahr, so der Bürgermeister. *Gm*

TV Beitrag von TKS TV vom 24.01.2015

Anlässlich unserer Demonstration vorm Rathaus Kleinmachnow.

<https://www.youtube.com/watch?v=m-b8nKGQ-pA&feature=youtu.be>

Hier noch die Stellungnahme vom Bürgermeister.

<https://www.youtube.com/watch?v=smNkOQTJEUw>

· 26.01.2015



· von Kirsten Graulich

Der „Slum“ soll bleiben

von Kirsten Graulich

Sie fürchten Enteignung. Elf Häuser in der Siedlung „Klein Moskau“ sollen abgerissen werden. Nur wer eine Baugenehmigung aus den 30er-Jahren vorlegen kann, darf dort weiterhin wohnen. Zu DDR-Zeiten waren auch die anderen Häuser legalisiert worden. Foto: Manfred Thomas

50 Kleinmachnower demonstrieren gegen den Beschluss, das Wohnen in „Klein Moskau“ zu untersagen

Kleinmachnow - Die Vorzeigegemeinde Kleinmachnow mit ihren schicken Stadtvillen und modernem Marktplatz hat ein Imageproblem: „Klein Moskau“. Die Siedlung, etwas abseits am Teltowkanal zwischen Ring- und Erlenweg gelegen, schien lange Zeit aus dem Blickfeld des Ortes geraten zu sein. Doch seit bekannt wurde, dass elf von 23 Familien dort ihr Wohnrecht verlieren werden, ist die Gemeinde gespalten (PNN berichteten).

Auch die Demonstration, zu der sich am Samstagvormittag rund 50 Kleinmachnower vor dem Rathaus versammelten, erregte die Gemüter der Vorübergehenden. Denn was sie da auf den ausgerollten Transparenten lasen, war für einige unvorstellbar: „Wir sind der Slum der Gemeinde, die hat jetzt einen Weg der Bereinigung gefunden: Raus mit den Bewohnern!“ Auf einem anderen stand: „Wir haben zwei Diktaturen überlebt. Die ‚Demokraten‘ wollen uns nun aus unserem Wohneigentum vertreiben“. Einige Passanten waren stutzig, hatten noch nie etwas von der Siedlung gehört und betrachteten die ausliegenden Lagepläne, die die Siedlung im Außenbereich ausweisen. Andere unterschrieben sofort die Petition für den Erhalt der Siedlung.

Sie erfuhren von den Schicksalen der Bewohner, von denen eine ehemalige Lehrerin, 80 Jahre alt, und ein 70-Jähriger ihre Häuser verlassen sollen. Viele mussten bereits die Siedlung verlassen, da die Behörden ihnen das Wohnrecht untersagten. So verfallen auf verwilderten Grundstücken inzwischen 16 Ruinen. Bald werden es noch mehr sein, denn die Behörden erschweren es den Bewohnern, den baulichen Zustand ihres Heimes zu erhalten. Im Falle von Heinz Neyenhuis war es ein ausgetauschter Balken, der die Behörde veranlasste, einen Baustopp zu verhängen. „Ich habe erst nach den Arbeiten erfahren, dass ich für den Balken eine Genehmigung brauche“, so Neyenhuis.

Als er den Antrag nachreichte, wurde er abgelehnt. Begründung: Das Haus sei nicht sein Lebensmittelpunkt. Doch der 54-Jährige wohnt seit 24 Jahren im Haus, dessen obere Etage er nun nicht mehr nutzen kann, weil er den zweiten morschen Balken nicht ersetzen darf. Auch seine Nachbarin Nora Müller darf auf ihrem Grundstück nichts mehr verändern.

„Das Schuppendach wollte ich erneuern, geht aber nicht.
“ Die Bewohner hegen den Verdacht,
dass der Verfall gewollt ist, um die Siedlung zu entvölkern.

Die Vorwürfe richten sich unter anderem gegen die Fraktion der Grünen, die die Baudichte im Ort beklagt und deshalb auf ein Ausgleichsgebiet pocht. „Da hätten sie nicht die Siedlung als Bauernopfer fordern müssen“, so Neyenhuys. Einige Passanten belehrten bei der Demo die Protestler, dass noch nichts endgültig sei und sie bis zur öffentlichen Auslegung des

Beschlusses abwarten sollten, was noch mindestens ein Jahr dauern könne.

Für die Betroffenen wenig tröstlich: Der Schock nach der Sitzung des Bauausschusses sitzt tief. Sieben Mitglieder hatten den Beschluss befürwortet, demzufolge das Areal nur noch als Wochenendsiedlung genutzt werden darf. Nur zwei waren dagegen. Linke-Fraktionschef Klaus-Jürgen Warnick beruhigte die Protestler am Samstag: „Es ist alles regelbar.“ Er und Fraktionskollege Wolfgang Kremke waren die einzigen Gemeindevertreter, die mit den Demonstranten sprachen. Die Fraktion Linke/Piraten ist gegen den Beschluss, den Warnick lautstark als „kollektives Politikversagen“ geißelte. Er wolle sich dafür einsetzen, dass „die Politik noch eine kreative Lösung findet“.

Doch solche Hoffnungen haben die Siedler aus „Klein Moskau“ aufgegeben, schon im Oktober letzten Jahres kam eine klare Ansage von Bauausschuss-Chef Mathias Schubert (SPD), der nur zwei Möglichkeiten gelten lassen will: Entweder soll es eine Wochenendhaus-Siedlung mit Einschränkungen geben oder ein allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen Erschließungen. Problem an Variante zwei sei dabei, dass im Schadensfall die Gemeindevertreter haftbar seien – einem Gutachten zufolge könnte der Baugrund in „Klein Moskau“ wegsacken.

Doch seit die Siedlung in den 30er-Jahren gebaut wurde, sei das nicht vorgekommen, so Gartenbesitzer Gerd Gahsmann. Seine Großeltern erwarben das Grundstück, auf dem anfangs nur Wohnlauben genehmigt waren, später aber der Bau von Wohnhäusern legalisiert wurde. Neidisch schauen die Siedler auf die Nachbarkommune Teltow, wo vor Jahren ein ähnliches Problem im Interesse der Datschenbesitzer und Anwohner fast geräuschlos über die parlamentarische Bühne lief und Härtefälle vermieden werden konnten.

Ein Fall sorgt bei den Demonstranten jedoch für Verwunderung und lässt Hoffnung aufkommen: So hatte ein Anwohner der Siedlung vor sieben Jahren eine Baugenehmigung erhalten und durfte sein Wohnhaus auf einer schwimmenden Betonplatte errichten. „Gilt denn dann nicht der Gleichheitsgrundsatz für alle anderen?“, hieß es vor dem Rathausmarkt. Es wird nicht die einzige Frage bleiben, die in Sachen „Klein Moskau“ in den nächsten Wochen noch zu klären ist.

Teltower Stadtblatt, 02.02.2015

Krawall um Klein-Moskau

Den ca. 50 Kleinmachnowern, die jüngst am Rathausmarkt demonstrieren, ging es weniger um die Große Politik, sondern um simples Bleiberecht. Klein-Moskau, nicht gerade Downtown Kleinmachnow, zählt zum bautechnischen Außenbereich und darf daher nicht bebaut werden. Elf Anwohnern droht sogar der Exodus. hueb €

„Klein-Moskauer“ wollen in ihren Häusern wohnen bleiben

KLEINMACHNOW. Mit Plakaten wie „Verfall stoppen / Für den Erhalt der Ringweg-Siedlung“ oder „Von der Politik und dem Bauamt in die Obdachlosigkeit getrieben. Vielen Dank, lieber Herr Bürgermeister!“ demonstrierten rund 40 Bewohner einer der ältesten Siedlungen Kleinmachnows auf dem Rathausmarkt. Klaus-Jürgen Warnick, der Fraktionsvorsitzende der Linken, die den Protest unterstützte, sprach sein Bedauern darüber aus, dass es 25 Jahre nach der Wende noch immer ungelöste Wohnprobleme in Kleinmachnow gebe. „Da fässt man sich doch an den Kopf“, meinte er.

Das Interesse der Medien am Thema ist inzwischen geweckt. Bürgermeister oder Bauamtsleiterin kamen nicht, auf Nachfragen beruhigte Bürgermeister Michael Grubert aber: Die B-Plan-Änderung dauere ihre Zeit, auch weil die Anwohner beteiligt werden. Und er unterstütze Einzelentscheidungen, die bei persönlichen Härten greifen sollen.

Die Forderungen von einigen Grundstückseigentümern, das Gartenland in Bauland zu wandeln, weil es einst als Wohngebiet angelegt war, lehnen alle Parteien ab. Der Sprecher der Ringweg-Siedlung, Jörg Wolgem, betonte aber, dass mit der Umwandlung in eine Wochenendhaus-Siedlung mit Sondernutzung nicht einmal ihre minimalsten Wünsche umgesetzt werden. Es gehe um zehn Personen, die, weil das Gesetz es nicht vorsieht, ihr Haus nicht mehr bewohnen

dürften. Klaus-Jürgen Warnick fordert deswegen „die Paragraphen der Lebenswirklichkeit anzupassen, nicht umgekehrt.“

Der SPD-Fraktionsvorsitzende Bernd Bültermann spricht

lösungs erlaubt. Ein Wohngebiet war Klein-Moskau allerdings nicht“, erinnert sich der ehemalige Kleinmachnow-Schulleiter.

Günther und Helga Köhler aus dem Ringweg stehen



Demonstration für den Erhalt der Ringweg-Siedlung (B. ob.). Gleichet mehr einem Feuchtbiotop als einer Siedlung: so sehen schwierige Bodenverhältnisse aus. Fotos: gm



sich auch dagegen aus, Wohnrecht zu verweigern. Nach jahrelanger Duldung müsste das Wohnen in diesen Fällen rechtmäßig werden. Die Menschen haben ihr gesamtes Geld investiert.

„Zu DDR-Zeiten war Wohnen und Leben hier als Not-

zum Beispiel nicht auf der Bestandsschutz-Liste des Bauamtes. Dabei hat das seit 2004 hier lebende Rentner-Ehepaar sein gesamtes Geld verbaut, um in ihrem eigenen Haus zu wohnen.

„Wir haben in den Archiven gesucht. Uns fehlen die Un-

terlagen aus den 30er Jahren“, klagt Günther Köhler. Sie seien zufrieden mit ihrer Wohnsituation, nur die Verwahrlosung sei dramatisch. Die Drainage – also die Entwässerung einer Reihe von Grundstücken – sei durch den massiven Leerstand nicht mehr zu halten. Da habe man früher gemeinsam angepackt und das durch die Gärten verlaufende Kanalsystem gepflegt.

Die Geschichte geht zurück auf die Gründung einer Raiffeisen-Genossenschaft. Jörg Wolgem besitzt dazu viele Urkunden von seinem Großvater, einem der Gründer der ersten Siedlungsgenossenschaft in Kleinmachnow. Klaus-Jürgen Warnick geht davon aus, dass die Hakes das Gebiet als nutzlosen Grund und Boden sehr günstig verkauft haben, und durch die Not der beiden Kriege war man für jedes Dach überm Kopf dankbar.

Dass man auf einer mit Torf zugeschütteten eiszeitlichen Endmoräne nicht gut bauen kann, war wohl klar. Nur an den ehemaligen Uferhängen des Sees konnten die Eigentümer auf festen Boden vertrauen – so entstanden in den 30er Jahren genehmigte Einfamilienhäuser, die auch in Zukunft Bestandsschutz erhalten.

Eine weitere Besonderheit ist das benachbarte Grundstück des NH-Hotels. Zu DDR-Zeiten wurde auf diesem Grundstück der Torf abgebaut und verkauft, berichtet Bernd Bültermann, dann entstand in der Senke ein Schießstand. Nach der Wende konnte das Areal aufgeschüttet und damit bebaut werden. gm

Ringweg als Gartensiedlung mit Ausnahmen

Die Kleinmachnower Verwaltung und etliche Gemeindevertreter wollen ein Areal am Teltowkanal mit 70 Grundstücken, für das es keinen Bebauungsplan gibt, als Gartensiedlung deklarieren. Einige Nutzer würden dabei ein Dauerwohnrecht erhalten.

YORIGER ARTIKEL
Bahnhofsmieter müssen
vorerst nicht raus



NÄCHSTER ARTIKEL
Nach Emily-Sophie geht die
Tür zu

Artikel veröffentlicht: Dienstag,
31.03.2015 17:42 Uhr

Das Areal soll per Bebauungsplan
geordnet werden

Quelle: Gartenschläger

Kleinmachnow. Im Ringen um geordnete Verhältnisse in der sogenannten Ringwegsiedlung, auch „Klein-Moskau“ genannt, will die Gemeinde einen B-Plan vorantreiben. Der Vorentwurf sieht dabei jetzt eine „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ vor. Geschützt wären dabei etwa 14 Anwohner, die bereits bis Mitte der 90er Jahre, die meisten noch zu DDR-Zeiten, dort wohnen und bei denen dies bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Sie erhielten Dauerwohnrecht.

„Sollte sich in Einzelfällen herausstellen, dass Anwohner dort schon sehr lange wohnen, angemeldet sind und die Gemeinde das einst auch angenommen hat, können wir zudem über Einzelfalllösungen sprechen“, sagte Bürgermeister Michael Grubert (SPD) der MAZ. Der Kreis habe da gewissen Spielraum signalisiert. „Die Nutzung wäre auf die Lebenszeit der jetzigen Bewohner begrenzt.“

Das Areal am Teltowkanal, auf dem sich etwa 70 Grundstücke befinden, umfasst Flächen im Bereich Brunnenweg, Kanalweg, Kurzer Weg, Ringweg und des südlichen Erlenweges. Es liegt im sogenannten Außenbereich. Grubert sieht in der Deklaration als Gartensiedlung für Freizeit- und Wochenendnutzung auch die Chance auf einen Aufschwung für das Areal. Derzeit verfallen einige Lauben und Häuser, die Entwässerung ist mangelhaft; eine Folge auch der ungeklärten Situation und fehlenden Baurechts.

Die Verwaltung sieht keine Möglichkeit, dort per B-Plan ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Diese Meinung teilen viele Gemeindevertreter. Das Gebiet liegt auf Torf. Komplexe Pfahlgründungen wären beim Bauen nötig. „Bei 70 Grundstücken ein gewaltiges und von der Infrastruktur her sehr teures Experiment“, sagte Bauausschusschef Matthias Schubert (SPD). Ein Gutachten hatte ergeben, dass das Gelände nicht für Bebauung geeignet ist.

„Die Gemeinde kann die Siedlung nicht als allgemeines Wohngebiet ausweisen, weil ihr dann hohe Schadenersatzansprüche drohen könnten“, betonte auch Grubert. Das Ansinnen einer Kleingartensiedlung, das die dortige Bürgerinitiative ins Spiel brachte, werde man auch prüfen, sagte Grubert. Die Tendenz gehe aber wegen oben genannter Gründe nicht dahin, da auch in diesem Falle das Bauen schwierig und mit hohem Risiko behaftet wäre.

Von Konstanze Wild

„Klein-Moskau“ in Gefahr

Wo seit vielen Jahren Häusern stehen, dürfen nur Kleingärten und Lauben sein

KLEINMACHNOW - Die Bewohner „Klein Moskaus“ sind verunsichert. Seit Jahren leben sie in ihren Häuschen im Süden Kleinmachnows. Jetzt droht vielen der Zwangsumzug, denn wo ihre Häuser stehen, dürfte es eigentlich nur Datschen und Kleingärten geben. Die ersten 20 Anwohner haben bereits Post von der Bauaufsicht des Landkreises bekommen - jeder Dritte in der Siedlung. Der Vorwurf: Den Bewohnern fehlten Baugenehmigungen für ihre Häuser, Holzschuppen, Unterstände oder Gartentore.

Das Gebiet am Rande des Teltowkanals ist im Flächennutzungsplan des Rathauses als „Gartenanlage“ deklariert. Beim Rundgang durch die Siedlung am Ringweg ist von einer Kleingartensparte allerdings wenig zu merken: Hier haben sich Kleinmachnower in mehrstöckigen Häusern ein Zuhause geschaffen - teilweise schon seit Jahrzehnten. „Wir sind Grundstückseigentümer und sollen jetzt eine Kleingartensparte daraus machen? Das ist eine Enteignung“, sagt Holger Sohre, der sich mit den Betroffenen zu einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen hat. „Wir werden behandelt wie Kriminelle“, sagt Sohre, der mit seinen Sorgen nicht allein ist.

„Das versteht niemand“, klagt auch Niels Freitag. Rechts und links von seinem zweistöckigen Haus haben Nachbarn gebaut. Die Bauten sind gepflegt, die Dächer neu gedeckt. Nur Freitags Haus droht der Zerfall. Ihm wurde der Neubau auf alten Fundamenten untersagt. Außerdem war der Bauaufsicht eine kleine Hütte auf Freitags Grundstück aufgefallen - in normalen Baugebieten wäre sie kein Problem. In „Klein-Moskau“ ist das Holzhaus ein Schwarzbau, sagt Freitag. Mit dem kleinen blauen Schuppen sei eine „Splittersiedlung“ zu befürchten, habe die Bauaufsicht mitgeteilt. „Klein-Moskau ist längst eine Siedlung“, sagt Freitag.

Schon nach dem Ersten Weltkrieg wurde das Gebiet von einer Genossenschaft parzelliert und die kleinen Grundstücke zu erschwinglichen Preisen an vorwiegend kommunistische Arbeiter verkauft, daher wohl der Name. Seit 1926 wurde hier gebaut, so auch auf dem Grundstück von Brigitte Kunisch: Seit

1973 wohnt sie in „Klein-Moskau“. Ihr weiß gestrichener Flachbau mit Wintergarten ist herrlich gelegen, in Sichtweite des Teltowkanals. Ob der Bau rechtmäßig ist, weiß sie nicht. „Soll ich jetzt unter der Brücke schlafen?“, fragt sie. Brigitte Kunisch musste wie viele andere in der Siedlung eine neue Baugenehmigung für ihr Häuschen einreichen.

Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde ist das derzeit die einzige Möglichkeit, um einen möglichen Zwangsauszug aus dem Weg zu gehen. „Wird eine Baugenehmigung eingereicht, wird das Verfahren gestoppt“, erklärte die zuständige Mitarbeiterin der Bauaufsicht, Simone Lierka, den



Zwischen Häusern: Den „Klein-Moskauer“ droht der Zwangsumzug. *Foto: tor*

PNN. Jeder Einzelfall werde geprüft. Es gebe Lösungen, aber: „Das Gebiet ist sehr problematisch“, sagte Lierka. Die Bauaufsicht müsse den Flächennutzungsplan der Gemeinde umsetzen. Den Konflikt lösen könne nur die Gemeinde, wenn das Planwerk verändert werde.

Im Kleinmachnower Rathaus ist das Problem auf offene Ohren gestoßen: „Wir wollen uns planungsrechtlich damit beschäftigen“, sagte Bauamtsmitarbeiter Jörg Ernsting. Am 7. Juli soll das Thema im Bauausschuss diskutiert werden.

Das ist dringend nötig, findet der „Klein-Moskauer“ Niels Freitag. „Ich möchte den Gemeindevertreter erleben, der aus seinem Haus und Hof eine Kleingartensparte macht.“ **TOBIAS REICHEL**