

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 08.11.2016		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 110/16/1	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.11.2016		
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten				16.11.2016		
Finanzausschuss				17.11.2016		
Hauptausschuss				28.11.2016		
Gemeindevertretung				15.12.2016		
Betreff: Grundsatzbeschluss zum Vorhaben "Altes Dorf, Neugestaltung Freifläche ehem. Gutshof"						
Beschlussvorschlag: Die Gemeindevertretung stimmt der Vorplanung (Vorentwurfsskizze) zur Freiflächenplanung auf dem ehemaligen Gutshof Kleinmachnow (Zehlendorfer Damm; Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstücke 357 sowie Flst. 49 und Flst. 52) zu. Für die Realisierung der Maßnahme sind nach vorläufiger Abschätzung im Haushalt 2018 170.000 € (brutto) und im Haushalt 2019 295.000 € (brutto) zur Verfügung zu stellen. Dieser Beschluss ist in der Haushaltsplanung für das Jahr 2018 zu berücksichtigen. <u>Anlagen</u> 1) Übersichtskarte Flächen (aus: Städtebaul. Vertrag Kirche – Kommune v. 27.05.2014, Anl. 4) 2) Auszug Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der bearbeiteten Flächen 3) Ev. Auferstehungskirchengemeinde (Auftraggeber), hochC Landschaftsarchitektur (Auftragnehmer), Freiflächenplanung Gutshof Kleinmachnow - Vorentwurfsskizze, Stand 14.11.2016 Nur zur Information: 4) Sven Hannemann, Gartendenkmalpflegerische Untersuchung des ehem. Gutsparks 5) hochC Landschaftsarchitekten, Protokoll Abstimmung Denkmalbehörden 6) ders., Protokoll Abstimmung Untere Naturschutzbehörde						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		55.10
	Teilhaushalt/Budget:		50.26
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:	170.000,- EUR (2018)	☒ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:	295.000,- EUR (2019)	☒ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangssituation

Die evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow und die Gemeinde Kleinmachnow schlossen am 27. Mai 2014 mit UR-Nr. 62/2014 des Notars Robin Maletz (Berlin) einen Grundstückskauf- und Städtebaulichen Vertrag. Darin verpflichtete sich die Kirche unter anderem dazu, ergänzend zu den eigenen Bauantragsunterlagen auch ein Freiflächengestaltungskonzept für weitere, außerhalb ihres eigentlichen Bauvorhabens gelegene Teile des ehem. Gutshofes zu erarbeiten.

In Teil B des Vertrages ist dazu unter § 2 festgelegt:

„Der Käufer verpflichtet sich, auf eigene Kosten ein landschaftsplanerisches Freiflächengestaltungskonzept einschließlich Entwässerungsplanung für die in Anlage 4 bezeichneten Flächen F1, F2, K2, K3, ST und BST von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen. Das Konzept ist auf der Grundlage der als Anlage 5 beigefügten Stellplatzkonzeption, unter Beachtung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Vorgaben und unter Berücksichtigung der in Anlage 4 als „Ausbau Quartierpotential Fledermäuse“ gekennzeichneten Fläche im Einvernehmen mit der Verkäuferin zu erarbeiten.“

Eine Übersicht über die im städtebaulichen Vertrag genannten Teilflächen ist als **Anl. 1** beigefügt.

Stand der Vorplanung

Inzwischen hat das von der Kirchengemeinde beauftragte Büro hochC Landschaftsarchitektur eine Vorentwurfsskizze für ein solches Freiflächengestaltungskonzept vorgelegt. Das Konzept nimmt Bezug auf eine bereits 1999 abgeschlossene Diplomarbeit zum ehem. Gutshof und seiner künftigen (Neu-)Gestaltung (vgl. Anl. 4, Auszug aus der Diplomarbeit).

Eine erste Fassung des Konzeptes wurde im September 2016 im Bauausschuss (19.09.), im Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales (20.09.) und im Finanzausschuss (22.09.2016) vorgestellt. Die insbesondere von den Mitgliedern des Bauausschusses gegebenen Hinweise wurden aufgegriffen und in das Konzept eingearbeitet. Die insgesamt bearbeitete Fläche geht über den vertraglich eigentlich geforderten Bereich hinaus und umfasst auch die Standorte des ehemaligen Herrenhauses im Süden (Flurstück 49) und einer Scheune im Norden (Flurstück 52; vgl. Abgrenzung in **Anl. 2**).

Die Vorentwurfsskizze ist als **Anl. 3** beigefügt. Sie wurde vom Büro hochC hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum (BLDAM, Denkmalfachbehörde) und dem Landkreis, Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) abgestimmt. Hinsichtlich der Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte eine Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Naturschutzbehörde (UNB; vgl. dazu Anl. 5 und 6, Protokolle).

In der Anlage zu DS-Nr. 098/16/1 – Eckwertebeschluss 2017 für die Gemeinde Kleinmachnow - wird die Maßnahme wie folgt erläutert:

„Im Zusammenhang mit dem Neubau der evangelischen Kirche soll die gemeindeeigene Guts-
hoffläche zwischen "Festwiese", Medusentor u. Zehlendorfer Damm aufgewertet werden, Real-
isierung: ab 2018, angestrebt wird eine der historischen Bedeutung angemessene Gestaltung.
Kosten nach erster Grobkalkulation: 170.000 EUR.“

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2018 ist eine neue Maßnahme mit der Bezeichnung „Altes
Dorf, Neugestaltung Freifläche ehem. Gutshof“ mit der Prioritätsstufe 3 zu berücksichtigen.

Mit dem hier vorgelegten Grundsatzbeschluss soll die Verwaltung in die Lage versetzt werden,
die nächsten planerischen Schritte und eine Umsetzung der Maßnahme im Zeitraum 2018/19 vor-
zubereiten.

Das Planungsbüro hochC hat dazu Bruttokosten in Höhe von 84.000,00 EUR für Planungsleistun-
gen und in Höhe von 381.000,00 EUR für Bauleistungen, insgesamt also 465.000,00 EUR (brutto)
kalkuliert. Darin sind neben der eigentlichen, gemäß Vertrag zu beplanenden Fläche A (vgl.
Kennzeichnung in Anl. 2) auch die Bau- u. Planungskosten für die zusätzlich betrachteten Flä-
chen B1 (ehem. Herrenhaus) und B2 (Scheune) berücksichtigt. Enthalten sind außerdem die Kos-
ten für ergänzende Vermessungsarbeiten, für archäologische Sondageschnitte und Grabungen
sowie für Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen.

Die Vorplanung wird verwaltungsintern und unter Einbeziehung der Fachausschüsse der Ge-
meindevertretung weiter zu präzisieren sein. Daran anschließend ist auf der Grundlage eines
Entwurfes ein Errichtungsbeschluss zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Beratung und
Beschlussfassung vorzulegen.

Grundsatzbeschluss

Kosten zur Erarbeitung der Unterlagen für den Errichtungsbeschluss (Aufwand)

Vorplanungskosten - Kostentragung durch ev. Kirche - i.H.v.	0,00	EUR
Im Haushalt 2018 zu veranschlagen	170.000,-	EUR
im Haushalt 2019 zu veranschlagen	295.000,-	EUR

Vorausschau der Kosten zum jetzigen Zeitpunkt:

geschätzte investive Gesamtkosten (2018/19) i.H.v.	465.000,-	EUR
--	-----------	-----

mögliche Kreditaufnahme notwendig	☐ ja	☒ nein
-----------------------------------	-----------------------------	--

mögliche Fördermittel	☐ ja	☒ nein
-----------------------	-----------------------------	--

jährliche Folgekosten (Aufwand)

davon für Personalkosten	☐ ja	☒ nein
--------------------------	-----------------------------	--

davon für Unterhaltung/Wartung (0,5 % von 465.000 € entspricht 2.325,- EUR)	☒ ja	☐ nein
--	--	-------------------------------

davon für Mieten/Pachten	☐ ja	☐ nein
--------------------------	-----------------------------	-------------------------------

davon für Bewirtschaftung	☐ ja	☐ nein
---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

davon für Zinsen	☐ ja	☐ nein
------------------	-----------------------------	-------------------------------

Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer (2,5 % von 465.000 € entspricht 11.625,- €)	40	Jahre
---	----	-------

Einnahmen (Ertrag)

Gebühren	☐ ja	☒ nein
----------	-----------------------------	--

Vermietung	☐ ja	☒ nein
------------	-----------------------------	--

-----	☐ ja	☐ nein
-------	-----------------------------	-------------------------------