

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 12.04.2021		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 068/20/1	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				21.04.2021		
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten				21.04.2021		
Hauptausschuss				03.05.2021		
Gemeindevertretung				20.05.2021		
Betreff: Errichtungsbeschluss zum Vorhaben "Gutspark Altes Dorf Kleinmachnow" (Maßnahme M-000661)						
Beschlussvorschlag: 1) Die Gemeindevertretung stimmt der in Anlage 2 dargestellten Entwurfsplanung zum „Gutspark Altes Dorf“ (Zehlendorfer Damm; Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstücke 49 und 357) in der überarbeiteten Fassung vom 07.02.2021 zu. 2) Die investiven Gesamtkosten der Maßnahme (Maßnahme-Nr. M-000661) belaufen sich nach der aktualisierten Kostenberechnung Stand Januar 2021, auf Baukosten in Höhe von 290.000,- EUR (brutto) zzgl. Planungskosten, insgesamt 336.000,- EUR. Die Mittel sind im Haushalt mit 80.000 EUR (2019) und 280.000 EUR (2020) veranschlagt. 3) Die Landschaftsbauarbeiten sollen im Jahr 2021 erfolgen.						
Anlagen 1) Entwurfsplanung Freiflächengestaltung Stand Mai 2020 / Februar 2021, bestehend aus: zwei Lageplänen und drei Schnitten (Format DIN A3, 5 Seiten) nur zur Information: 2) Auszug aus der Liegenschaftskarte, Fl. 13, Flst. 49 und 357 3) Fotos (Luftbild 2019, Bilder Historischer Ortskern und Modell ehemaliger Gutshof um 1910) 4) Grundsatzbeschluss DS-Nr. 090/18 v. 20.09.2018						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:	55.10	
	Teilhaushalt/Budget:	50.29	
	Maßnahmen-Nr:	M-000661	
Bereits im laufenden Haushalt (2021) veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☒ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangssituation

Die evangelische Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow und die Gemeinde Kleinmachnow schlossen am 27. Mai 2014 mit UR-Nr. 62/2014 einen Grundstückskauf- und Städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung, dass die ev. Kirchengemeinde auch für diejenigen Flächen des ehemaligen Gutshofes, die außerhalb des Baugrundstücks für das neue ev. Gemeindehaus liegen, ein Konzept zur Neugestaltung zu erarbeiten hat.

Daraufhin legte die Kirchengemeinde im Jahr 2016 ein entsprechendes Konzept vor, zu dem in der Gemeindevertretung jedoch kein Konsens erzielt werden konnte (DS-Nr. 110/16/1).

Gleichwohl wurde eine entsprechende Maßnahme in den Eckwerteentschluss zum Haushalt 2017 (DS-Nr. 098/16/1) aufgenommen und wie folgt erläutert:

„Im Zusammenhang mit dem Neubau der evangelischen Kirche soll die gemeindeeigene Gutshoffläche zwischen der „Festwiese“, Medusentor und Zehlendorfer Damm aufgewertet werden. Realisierung ab 2018, angestrebt wird eine der historischen Bedeutung angemessene Gestaltung.“

Im März 2017 trat die Hans und Charlotte Krull Stiftung (Berlin) an die Gemeinde heran, um die Neugestaltung des ehemaligen Gutshofes im Rahmen einer Projektförderung im Bereich bildende Kunst und Gartenbaukunst durch Vergabe eines Arbeitsstipendiums zu unterstützen.

Mit DS-Nr. 062/17 *Altes Dorf, Freifläche ehem. Gutshof, hier: Festlegung des weiteren Vorgehens* wurde der Bürgermeister am 01.06.2017 beauftragt, einen entsprechenden Förderantrag bei der Stiftung zu stellen. Der Antrag wurde bewilligt und die Stiftung vergab die Planungsleistungen an den Landschaftsarchitekten A. Bohley (Berlin), der sein daraufhin erarbeitetes Freiflächengestaltungskonzept am 28.05.2018 im Bauausschuss vorstellte. Mit dem *Grundsatzbeschluss zum Vorhaben Altes Dorf, Neugestaltung Freiflächen ehemaliger Gutshof* stimmte die Gemeindevertretung dieser Vorplanung am 20.09.2018 zu (DS-Nr. 090/18, vgl. Anlage 4).

In der Haushaltsplanung 2019 (DS-Nr. 058/18) wurden die Maßnahme berücksichtigt und Mittel in Höhe von 360.000 € für die Jahre 2019/20 bereitgestellt.

Ergebnis der Entwurfsplanung

Der ehemalige Gutshof, zwischen Bäckermühle (Zehlendorfer Damm 217) und der alten Dorfkirche gelegen, ist im Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ als „Öffentliche Grünfläche“ und – für die Ruinen von ehem. Herrenhaus und Alter Hakeburg – als „[Bau-]Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Er befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ und ist Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Ortskern Kleinmachnow“ sowie Bodendenkmal.

Grundgedanke des Entwurfs zur Umgestaltung von Teilen des ehemaligen Gutshofes ist die Anlage eines Parks, der mit der besonderen Lage direkt am Bäketal die Funktion eines Eingangs in das landschaftlich geschützte Gebiet übernehmen soll. Der Bereich hat im Jahr 2019 durch die Wiederherstellung der Bäkebrücke und der Rekonstruktion des Rundweges um die Bäkewiese eine große Aufwertung erhalten.

Der nun vorliegende Entwurf versucht, mit einer mehrschichtigen Formsprache vorhandene Raumstrukturen naturnah aufzunehmen und durch einen behutsamen Umgang und möglichst geringe Eingriffe in die Natur die Geschichte des Ortes erfahrbar zu machen.

Die Verbindung von Kunst und Natur wird durch folgende Elemente der Raumgliederung und der Gestaltung deutlich gemacht:

1. Das Historische Fenster nimmt durch das kreisrund verlegte originale Hopfpflaster den Bezug zum ehemaligen mittig gelegenen Wegekreuz auf. Die Einfassung der tieferliegenden Pflasterung erfolgt durch Sitzbankelemente aus Betonwerkstein.
2. Eine Wegespur führt vom letzten erhaltenen Bauwerk der ehemaligen Gutshofanlage, dem Medusentor, zum Hofeingang des Herrenhauses, von dem die Ruinenreste noch gut ersichtlich sind. Tor und Gutshaus werden durch einen Schotterrasenweg (Mager-Trockenrasenmischung) verbunden und stellen eine natürliche pflegeleichte Wegebeziehung her.
3. Auf den Schuttresten des Herrenhauses wird durch behutsames Freistellen einiger Randgehölze die Kubatur des ehemaligen Gebäudes in Form eines „Baumkörpers“ veranschaulicht. Gleichzeitig wird der momentan verdeckte Blick auf das hofseitige Eingangsportal freigegeben und die historische Blickbeziehung über die Wiese zum Medusentor wiederhergestellt. Ein schmaler Pfad durch das Sukzessionswäldchen, in dem nur tote und nicht verkehrssichere Bäume zu entfernen sind, können gesäumt werden von Zitaten, die auf die Verbindung von Kunst und Natur verweisen. Im südwestlichen Bereich des Wäldchens, am ehemaligen Pavillon der Gutshofanlage, führt der Pfad zu einer Aussichtsplattform mit Sitzgelegenheit. Von diesem erhöhten Standort wird die Aussicht auf die Bäkewiese freigegeben.
4. Ein wassergebundener Weg mit zwei Sitzgelegenheiten stellt die Verbindung von der Aussichtsplattform entlang der geschützten historischen Lindenreihe zum Rundweg an der Bäkwiese und dem Medusentor her. Er wird von einem bienenfreundlichen Wildstaudenbeet gesäumt, das über den denkmalgeschützten Mauerresten im Erdreich angelegt wird. Um den weiteren Verfall der nordwestlich davon gelegenen Gutshofmauer aufzuhalten, ist dort die Entnahme von nicht standsicheren Bäumen vorgesehen. Ein besonderes gestalterisches Element sollen die Postamente innerhalb der Wildstaudenfläche bilden, welche eine Präsentation von Skulpturen für temporäre Ausstellungen von regionalen Künstlern ermöglichen und den Ortskern weiter beleben.
5. Eine Einzäunung des Gutsparks ist aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht geplant. Der Schutz vor Wildschweinen einzelner Teilbereiche wird durch einen aufgelegten, aber mit Erdreich überdeckten Wühlschutz (Metallgitter) erreicht.

Die Entwurfsplanung ist dem Landkreis Potsdam-Mittelmark (Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde) vorgestellt und mit ihm erörtert worden. Die dabei gegebenen Hinweise und Anregungen wurden aufgegriffen, so dass die entsprechenden fachbehördlichen Zustimmungen in Aussicht stehen. Einzelheiten werden mit den Fachbehörden noch abzustimmen sein.

Weiteres Vorgehen

Nach Billigung der Entwurfsplanung sollen die Genehmigungs- und die Ausführungsplanung erarbeitet werden. Mit der Umsetzung der Maßnahme M-000661 soll im Jahr 2021 begonnen werden.

Kosten, Haushaltsplanung

Zusammenstellung Bau- und Planungskosten Freianlagen: - siehe Folgeblatt -

	Grundsatz- beschluss 2018	Haushaltsplan 2020	Errichtungs- beschluss 2020/21
Planungskosten (Schätzung)	65.000,- €		
Planungskosten LP 3-4			3.929,- €
Planungskosten LP 5-9			34.936,- €
<i>Planungskosten (Brutto)</i>			(inkl. MwSt) 46.249,- €
Erd- und Wegebau			49.787,- €
Vegationsarbeiten			29.907,- €
Techn. Einbauten			116.610,- €
Bausicherungsmaßnahmen			24.545,- €
Baukostensteigerung (10 %)			22.085,- €
<i>Baukosten (Brutto)</i>	295.000,- €		(inkl. MwSt) 289.091,- €
Gesamtkosten Planung + Bau	332.500,- €	360.000,- €	335.340,- €

Ergänzende Erläuterungen zum Sitzungsdurchlauf 2021

Diese Beschlussvorlage hat der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen als DS-Nr. 068/20 bereits im Sitzungsdurchlauf August/September 2020 vorgelegen.

Zur Vorbereitung der damaligen Beratungen erläuterte die Verwaltung interessierten Mitgliedern der Gemeindevertretung und der einbezogenen Fachausschüsse (Bauausschuss und UVO-Ausschuss) am 17.08.2020 die Planungen in einem Ortstermin auf dem Grundstück.

Ein weiteres Gespräch zwischen Vertretern aller Fraktionen, dem beauftragten Planer Herrn Bohley, dem Bürgermeister und der Verwaltung fand am 14.09.2020 statt. Darin kamen die Teilnehmenden überein, dass der Planer den geäußerten Veränderungs- und Ergänzungsbedarf, soweit möglich, in den Entwurf übernimmt.

Eine Überarbeitung des Entwurfes schon bis zur Sitzung der Gemeindevertretung war jedoch nicht möglich. Am 23.09.2020 stimmte die Gemeindevertretung deshalb dem Vorschlag zu, das Thema zurückzuverweisen und erneut in der Sitzung des UVO-Ausschusses im November 2020 zu behandeln, zu der auch der Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales (KuSo-Ausschuss) eingeladen wird. Covid-19-bedingte Einschränkungen bei der Vorbereitung und Durchführung von Sitzungen führten zur Verschiebung des Themas auf den jetzigen Sitzungsdurchlauf.

Planer und Verwaltung nutzten die Zeit, um die Anregungen aus dem Gespräch vom 14.09.2020 und dem inzwischen eingegangenen Antrag DS-Nr. 130/ zum 17.09.2020 auszuwerten und mit Unterer Denkmalschutz- (UDB) und Unterer Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Die Abstimmung mit der UDB ergab, dass die angeregte Verbindung zwischen Bäckewiese und dem Rundweg auf der Gutshofanlage über eine barrierefreie Rampe wegen der zu überwindenden Höhendifferenz von ca. 2-3 m zu einer Raumwirkung führen würde, die die baulichen Reste der Gutsanlage optisch überlagert. Die angeregte Verbindung ist seitens der UDB deshalb nicht genehmigungsfähig (Mitteilung UDB v. 07.12.2020).

Die Abstimmung mit der UNB ergab, dass dem Vorschlag, im Bereich der geplanten [oberen] Nordost-Südwest-Wegeverbindung den Aufwuchs der dort aufgelaufenen Ulmen und Linden zu ermöglichen, nicht entsprochen werden kann. Die Lage der Wegebeziehungen erfolgte in Abwägung des erforderlichen Eingriffes und auch das Freistellen der Linden, die im B-Plan KLM-BP-007 einer Erhaltungsbindung unterliegen, wird seitens der UNB unterstützt (Mitteilung UNB v. 23.12.2020).

In den Entwurf übernommen wurden aber insbesondere (siehe **Anlage 1**, Lageplan)

- der Hinweis, Standort und Grundriss des zerstörten Herrenhauses in der Örtlichkeit besser nachvollziehbar zu gestalten (→ alter Grundriss mit Benjeshecke),
- Erläuterungen zur Geschichte des Herrenhauses zu ergänzen, um dem mit der Maßnahme auch verbundenen Bildungsauftrag nachzukommen (→ Infotafel zum Herrenhaus),
- eine Nordost-Südwest-Wegeverbindung auf Höhe der Bäckewiese entlang der historischen Begrenzungsmauer vorzusehen (→ den unteren Bäckewiesenweg).

Errichtungsbeschluss**Kosten zum jetzigen Zeitpunkt**

Vorplanungskosten	3.929	EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	330.665	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.	-----	EUR
davon Baukosten i.H.v.	289.000	EUR
davon Ausstattung i.H.v.	-----	EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2021	330.665	EUR
2022	-----	EUR
2023	-----	EUR
-----	-----	EUR
-----	-----	EUR
Verpflichtungsermächtigung erforderlich	☐ ja	☒ nein
Fördermittel i.H.v.	-----	EUR
Zuwendungen Dritter i.H.v.	-----	EUR
Beiträge i.H.v.	-----	EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	-----	EUR
jährliche Tilgungskosten ----- %	-----	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v.		
davon für Personalkosten	-----	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	15.000	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	-----	EUR
Weitere spezifische Kosten	-----	EUR
Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer (10 Jahre)	34.000	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	-----	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR