

Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“  
 c/o Jörg Wolgem  
 Kanalweg 2  
 14532 Kleinmachnow  
 Handy 0171 1752983  
 Fax. 030 9799385130  
 joerg.wolgem@online.de

12.11.14 Me

<del>PE</del> Grün	SB Hochbau	<del>FD</del> Stoll.Bo	FD Tiefbau/ Grün
Eing.-Datum 12.11.2014		FD Reg. Zus., Klimaschutz LA 21	
Nummer:			
BV	BV-V	BV-A	BV-G

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligungen	Bausch. / Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	
Bürger-Büro	11. Nov. 2014 Nr. 10118	
Personal	Gemeindevertretung	
		Recht / Sicherheit / Ordnung
		Schul-, Kultur- und Gebäudemanagement

*Handwritten signature* 12.11.14

Kleinmachnow, 11.11.2014

Sehr geehrter Herr Ernsting,

Bezug nehmend auf die letzte Bauausschuss Sitzung am 13. Oktober, an der wir als Zuhörer teilnahmen und der damit verbundenen Problematik des zu erstellenden Bebauungsplan KLM-BP-044, haben wir zur Kenntnis genommen das es bei allen Beteiligten noch einen großen Informations- Bedarf gibt.

Wir selber hatten zwar freundlicherweise ein Rederecht erhalten aber die wenigen Minuten reichten nicht aus um alles umfangreich darzustellen.

Das nahmen wir zum Anlass und haben das beiliegende Informations- Papier erarbeitet.

Wir hoffen damit einen wichtigen Beitrag zur weiteren Abwägung der Interessen und Möglichkeiten zu dieser Thematik zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen  
 Brigitte Kunisch  
 Uwe Schmidt  
 Jörg Wolgem

# Informationsblatt „Ringweg Siedlung“

---



Bild - Kanalweg 2 - 1938

**Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“**  
**c/o Jörg Wolgem**  
**Kanalweg 2**  
**14532 Kleinmachnow**  
**Oktober 2014**

## Inhalt

Historie .....	3
Problematik der Ringweg Siedlung .....	4
Außenwirkung .....	4
Neues Baugebiet für neue Villen oder maßvolles Bauen in einer vorhandenen Siedlung?.....	5
Unser Vorschlag zur Begrenzung der Bebauung .....	6
Wochenendhausgebiet vs. Kleinwohnsiedlung .....	6
Erschließung .....	7
Abwasser .....	7
Straße .....	8
Anlagen.....	10
Anlage Nr. 1 Kataster Lageplan, mit Grundstücksnutzung 2014 .....	10
Anlage Nr. 2 Straßenausbauplan von 1935.....	11
Anlage Nr. 3 Petition .....	12
Anlage Nr. 5 Pressemitteilungen.....	14
Anlage Nr. 6 Bilder von leerstehenden Häusern, zu Ruinen geworden.....	20
Anlage Nr. 7 Offener Brief.....	21

## Historie

- Gründung 1924 als Genossenschaft Kleingartensiedlung.
- 1935, zum Wohngebiet durch Erteilung von Baugenehmigungen mit ständigem Wohnsitz.
- 1951 – 1953, Auflösung der Reifeisen Genossenschaft Siedlung.
- Bis 1992 weiterhin Wohnsiedlung.
- 1992 – 2014, durch Vorgaben der Verwaltung ist keine Entwicklung mehr möglich, Verfall und Verwahrlosung schreitet von Jahr zu Jahr rasant voran.

In einem Notar Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium heißt es:

*„Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700m<sup>2</sup>. Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut“.*

Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt

*„Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten.“*

An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegereignisse verhindert worden.

\*\*\*

So wie in der gesamten DDR gab es auch für unsere Siedlung nur eingeschränkte Möglichkeiten einer Entwicklung. Eigentümer gingen nach Westdeutschland oder Westberlin, Häuser die unter staatlicher Verwaltung standen wurden zum Teil ohne die Kenntnis der Eigentümer abgerissen (z.B. Ringweg 18) oder wurden im Zusammenhang mit entstehenden Grenzanlagen in den Jahren 1961 und 1980 enteignet und ebenfalls abgerissen (z.B. Kanalweg 7). So standen Häuser oft leer, auch wenn Bewohner verstorben waren. Wurden die Grundstücke nur noch als Garten genutzt, wodurch das Wohnrecht erloschen ist. Ab 1992 mit Einstufung als Außengebiet schreitet die Rückentwicklung immer schneller voran, so verschwanden jährlich ein bis zwei Wohnhäuser. Diese wurden zu Ruinen oder als Gartenhaus weitergenutzt.

16 Ruinen sind zurzeit noch sichtbar. Verwahrlosung, verlassene und zugewachsene Grundstücke und die Nutzung von Grundstücken als Müllhalde führen zu dem traurigen Bild, welches heute die Siedlung prägt.

## Problematik der Ringweg Siedlung

- Durch die rechtliche Einstufung als Außengebiet seit 1992, Entvölkerung und Verwahrlosung der Siedlung.
- Von 60 bewohnten Grundstücken in 1953, derzeit nur noch 23, mit ca. 30 Bewohnern.
- Zurzeit 16 leerstehende, ehemalige Wohnhäuser als Ruine.
- Seit mehreren Jahren müssen sich Eigentümer, gegenüber dem Landratsamt und der Gemeinde für Ihren Besitz rechtfertigen, alles wird in Frage gestellt. Viele bangen um ihr Wohnrecht und um ihre Existenz. Aktuell in diesem Jahr haben wir einen neuen Fall. Einem Paar, welches in ihrem Haus (Ringweg 38) seit 23 Jahren wohnt, wurde das Wohnrecht nach einer Renovierung aberkannt. Sie sind jetzt quasi obdachlos. Im zweiten Fall dieses Jahres wurde der Eigentümerin (Kanalweg 4) das gleiche Schicksal angedroht. Zahlreiche andere Verfahren sind anhängig. So oder ähnlich wie in diesen aktuellen Fällen sind in den Jahren zuvor die zahlreichen Ruinen und Brachen entstanden, denn keiner gibt aus freien Stücken sein Haus und Grundstück auf.
- Der Zustand der Siedlung ist städtebaulich eine Katastrophe und für die Betroffenen eine menschlich zermürbende Tragödie.
- Forderung der Mehrheit aller Eigentümer, laut Petition zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP – 044 (Ringwegsiedlung) Baurecht und Wohnrecht für alle Grundstücke.
- Eigentümer brauchen dringend Planungs- & Rechtsicherheit für ihre Grundstücke.

## Außenwirkung

Die Siedlung liegt genau zwischen Penta Hotel und dem Augustinum. Fast täglich erkunden Besucher die unmittelbare Umgebung und treffen auf unsere Siedlung. Sie sehen Ruinen und Verfall - keine gute Werbung für unsere Gemeinde. Wir Bewohnen schämen uns zutiefst. Die Lösung der Probleme liegt auch im Interesse der Allgemeinheit und dient dem Ansehen der Gemeinde Kleinmachnow.

## Neues Baugebiet für neue Villen oder maßvolles Bauen in einer vorhandenen Siedlung?

Neue Baugebiete sind in den letzten Jahren in Kleinmachnow genügend entstanden, sie sind Allen bekannt und müssen nicht aufgezählt werden. Auch die Förster Funke Allee, in der sich nun unser Ortszentrum und Rathaus befindet, war vor nicht allzu langer Zeit eine Grünfläche, mit Obstbäumen ohne Bebauung.

Die Ringweg Siedlung ist seit 80 Jahren mit Wohnhäusern bebaut und wurde für zahlreiche Familien über Generationen zum Lebensmittelpunkt. Auch wenn sie nach der juristischen Einstufung zurzeit im Außenbereich liegt, so wird sie faktisch kein neues, sondern bleibt ein altes Wohngebiet. Wir wollen ein „Bauen in Maßen“, Stadtvillen möchte hier keiner. Wir gehen davon aus, dass die Siedlung aufgrund der großen Grundstücke, 700 - 900m<sup>2</sup>, die zu erwartenden neuen Häuser problemlos verkraftet und der grüne Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Wie schon beschrieben, standen an den zu bebauenden Stellen in der Vergangenheit schon einmal Gebäude, sodass in diesen Bereichen gar kein zu fällender Baumbestand vorhanden ist. Der Baugrund in der Siedlung ist teilweise gut und teilweise schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf schwierigem Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Dies ist Aufgabe eines Bauherrn und kann nicht für die Bewertung des Status ausschlaggebend sein. Der Lösung, einer „Enthftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde für zu errichtende Wohnbauten stimmen wir zu. Eine Umfrage unter Eigentümern von Wohnhäusern, zum Teil mit Unterkellerungen ergab, dass hier über viele Jahrzehnte unbeschadet massive Wohnhäuser stehen können. Die Tatsache, dass Häuser trotz vieler Untersagungen von Sanierung seit 1992 und der schlechten Möglichkeiten der Jahrzehnte davor, immer noch in einem guten Bauzustand existieren, bestätigt diese Aussagen. Eine dauerhafte Bewohnung wären auch in den Fragen von öffentlicher Sicherheit, Problematik von Wohnungseinbrüchen sowie Aufgabenerfüllung von Winterdienst und Pflege des notwendigen Entwässerungs- Graben System sehr zu empfehlen.

## Unser Vorschlag zur Begrenzung der Bebauung

### Art der Nutzung, WR (Reines Wohngebiet) § 3 BauNVO

**GRZ=0,125** (Heißt 12,5% des Grundstückes dürfen als Grundfläche des Hauptgebäudes bebaut werden.)

**GRZ mit Überschreitungen=0,25** (Heißt 25% des Grundstückes dürfen mit Haupt- und Nebenanlagen bebaut werden) z.B.: Zuwegungen, Stellplätze, Schuppen, Freisitze, Tanks,...

**GFZ=0,25** (Heißt 25% der Grundstücksfläche dürfen als Geschoßfläche der gebaut werden.)

**TH=4,00m** (Traufhöhe über dem Gelände)

**FH=7,00m** (Firsthöhe über dem Gelände)

Gerundet und in Anlehnung entspricht das den Kennzahlen eines 2005 als Anbau deklarierten Neubaus (Brunnenweg 19), welcher durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark und der Gemeinde Kleinmachnow genehmigt wurde und bei dem folgende baurechtliche Kennzahlen als genehmigungsfähig eingestuft wurden.

-GRZ=0,125

-GRZ mit Überschreitungen=0,249

-GFZ=0,233

-TH=3,30-3,80m

-FH=6,30-6,80m

Wie beschrieben, 2005 trotz Außenbereich und Gartenland im Flächennutzungsplan genehmigt.

## Wochenendhausgebiet vs. Kleinwohnsiedlung

In der Bauausschuss Sitzung vom 13.10. wurde festgestellt, dass eine Wochenendhaus Siedlung im Grunde mit Wohnhäusern bebaut werden darf, die aber nicht dauerhaft bewohnt werden dürfen. In der Praxis für unsere Siedlung würde das bedeuten, dass in der Siedlung Häuser entstehen, diese aber nur zeitweise benutzt werden, da der Eigentümer noch eine Mietwohnung parallel hat bzw. haben muss.

In der von uns bevorzugten Variante dürfen ausdrücklich nur kleine Häuser gebaut werden und damit keine Villen. Dies lässt sich leicht im B-Plan festlegen.

Im Zweifel sind also die Häuser bei beiden Varianten gleich groß. Aus ökologischer Sicht können wir in der Wochenendhaus Siedlung mehr Nachteile als Vorteile sehen.

Aus unserer Sicht braucht Kleinmachnow kein Wochenendhausgebiet, da in Kleinmachnow vor allem Einfamilienhäuser stehen. Wenn sich Wochenendsiedler finden, kommen diese aus Potsdam oder Berlin, pendeln zwischen Wohnung und Wochenendhaus und führen zwei Hausstände. Ob das ökologisch sinnvoll ist, darf bezweifelt werden.

Es ist kaum anzunehmen, dass sich Menschen finden, die 800<sup>2</sup> Grundstück kaufen, um Ruinen abzureißen und eine Laube zu bauen. Wer es doch tut, dann vermutlich mit dem Hintergedanken dort dauerhaft zu wohnen, wodurch weiterer Ärger vorzusehen ist.

Eine Mischsiedlung aus Wochenendgrundstücken und Dauerbewohnern ist auch für Dauerbewohner schwierig, denn eine Geister-Siedlung lädt Diebe ein. Insbesondere ältere Leute trauen sich im Winter nicht raus, da nur Dauerbewohner im Winter Ihre Straßenfront frei von Schnee halten.

Durch die zahlreichen brachliegenden und ungenutzten Grundstücke gibt es viele Unterbrechungen im Grabensystem zur Entwässerung. Für einen trocknen Untergrund des gesamten Geländes ist aber die Pflege des Grabensystems unerlässlich. Stehen viele Grundstücke weiterhin leer, erfolgt die Wiederherstellung und Pflege auf diesen Teilstücken nicht, wodurch Bereiche der Siedlung feucht bleiben.

## Erschließung

Bis auf den noch zu klärenden Punkt der zukünftigen Straßenkategorie sind alle erforderlichen Erschließungen und Medien vorhanden, auf den neusten Stand der Technik sowie den neusten Vorschriften entsprechend.

In den letzten 20 Jahren wurden folgende Medien neu verlegt:

- Strom
- Frischwasser
- Breitband Kabel für Telefon, Kabelfernsehen und schnelles Internet
- abflusslose Sammelgruben
- Straßenbeleuchtung

## Abwasser

Nach Auskunft des Wasserabzweigverband „Der Teltow“ spricht nichts dagegen, dass Abwasser auch weiterhin über die vorhandenen abflusslosen Sammelgruben, nach DIN 4261 Teil 1, ordnungsgemäß abzuführen wenn es nicht möglich oder gewollt ist an eine Kanalisation an zu schließen.

Mit den entsprechenden Nachweisen wurden auf allen genutzten Grundstücken solche abflusslosen Sammelgruben in den Jahren 2007 – 2008 neu errichtet.

## Straße

Schon 1935 wurde ein Straßenausbauplan beschlossen, er wurde aber durch die nachfolgenden Kriegsereignisse nicht abschließend durchgeführt. Auszüge des Vertrages sind in der Anlage 2 zu entnehmen. Vorbereitete Maßnahmen wurden aber bereits umgesetzt. Die Straßen, mit der damaligen Breite von 3m wurden durch Grundstücksabtretung verbreitert. Der Brunnenweg wurde auf 6 Meter erweitert, Ringweg, Kanalweg und Kurzer Weg und auf 5 Meter. Diese Breiten werden auch nach den neusten Vorschriften für Anliegerstraßen als ausreichend angesehen.

Welche Mindestansprüche und welche Straßen Kategorie nach den heutigen Vorschriften für neue Wohngebiete zulässig sind muss noch endgültig geprüft werden.

Er wäre erforderlich dort eine Analyse mit entsprechenden Kosten zu erstellen um dann anhand der Wirtschaftlichkeit ab zu wägen aber wir sind uns sicher, dass es auch zu diesem Punkt eine akzeptable Lösung gibt.

**Wir empfehlen eine „Sandgeschlemmten Schotterdecke“.** Das wäre ökologisch, für die Bodenverhältnisse angemessen und Preiswert dazu (ca. 20,-/m<sup>2</sup>).

\*\*\*

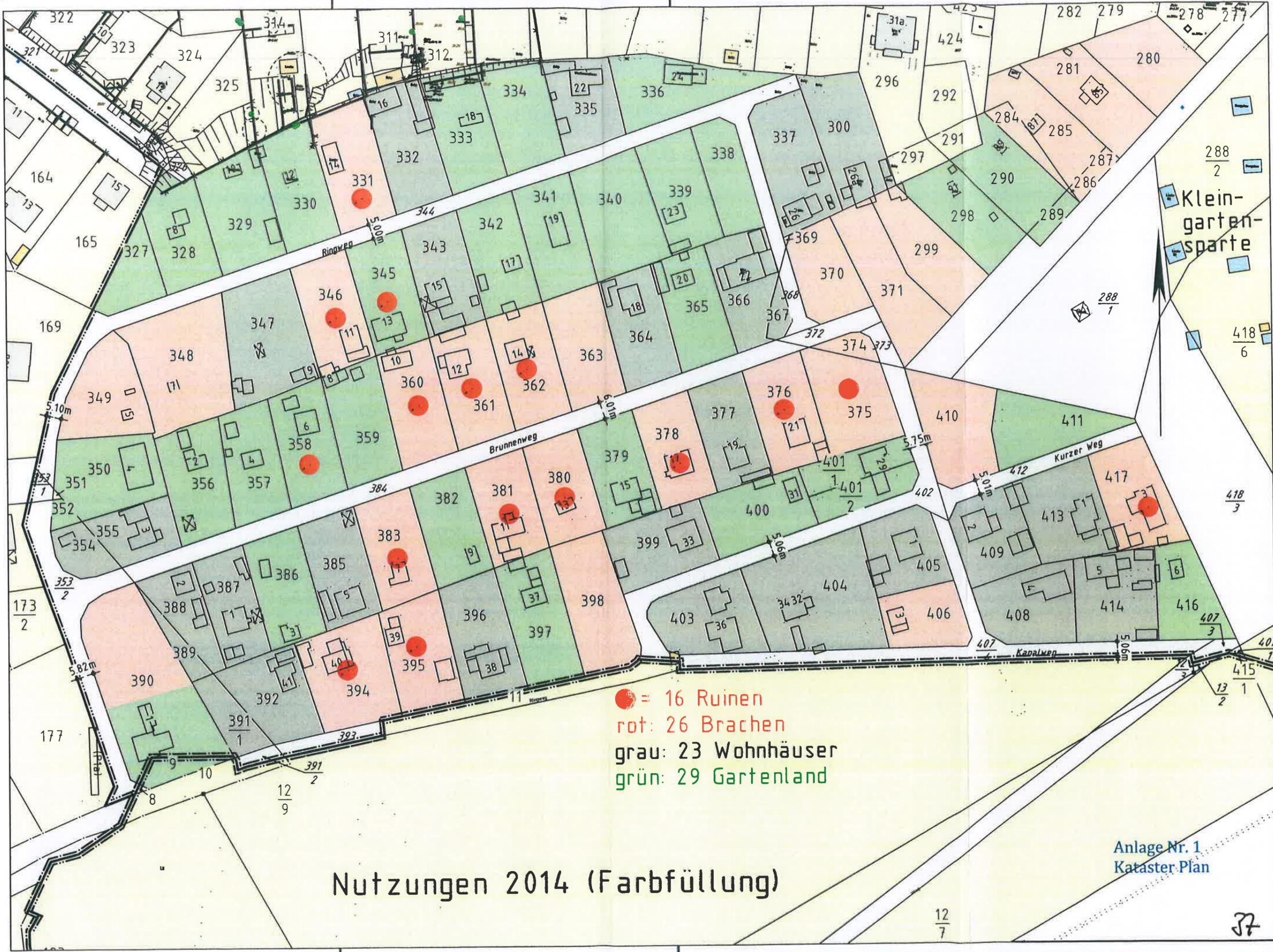
Leider hören wir immer wieder die Aussage, wonach der Bauhof andauern Schotter in die Straße eingebaut hat und dieser immer wieder versackt.

Dies wollen wir nicht unkommentiert lassen. In den 90er Jahren wurde Breitbandkabel, Erdkabel für Strom, Wasserleitung, Straßenbeleuchtung nacheinander eingebaut. Jedes Mal wurde die Straße geöffnet und wieder zugeschüttet, ohne jegliche Trennung der Bodenschichten. Der in den Probebohrungen gefundene Schotter ist sehr wahrscheinlich die ehemalige Deckschicht. Die Reparatur bestand immer aus einer 5 cm dicken Schotterschicht, die auf den Weg, der aus aufgefüllter Erde besteht, aufgebracht wurde. Niemals an der gleichen Stelle, sondern immer wieder an einer anderen Stelle der Siedlung. Wobei man hin zu fügen muss das an den Straßen Kanalweg, Kurzer Weg und Erlenweg über Jahrzehnte hinweg nicht das Geringste getan wurde. Erst die letzten Male wurde im Brunnenweg und Ringweg tatsächlich aus gekoffert, also zunächst Boden heraus gebaggert, und dann Schotter eingebaut. Auf diese Weise bearbeitete Straßen halten wesentlich länger. Beispiel: Brunnenweg 1-9. Leider wurde kein Fließ eingebaut, und die obere eingebaute Schicht war eine Art verdichteter Putz. Dieser bildet nun eine sehr klebrige Schicht. Mit ein wenig mehr Aufwand (Fließ unten, mineralisches Sand - Splittgemisch oben) wäre es die perfekte Lösung gewesen. Diesen Mehrbetrag hätten auch die Anlieger gezahlt. Nun ist es schade um das Geld.

Von 1929 bis vor ca. 3 Jahren war die **zweite Zufahrt der Siedlung über den Erlenweg** möglich. Im oberen Bereich steht eine von der Gemeinde errichtete Einfriedung für ein Wasserauffangbecken auf dem eigentlichen Straßenland. Ob dieses neu errichtete Becken einen Nutzen hat ist fragwürdig, jedenfalls stand noch nie Wasser darin. Durch diesen Neubau wird nun der Verkehr direkt am Spielplatz vorbei geführt, aus unserer Sicht eine unglückliche Lösung. **Wir fordern die Zufahrt wieder für den PKW Verkehr zu öffnen.** Das ist in Zukunft auch unabdingbar, ansonsten müssen die Anlieger der oberen Grundstücke immer durch die, vom Zustand schlechteren unteren Teilbereiche der Siedlung fahren, was zur weiteren Verschlechterung dieser Wegabschnitte führt.



Bild – Zaunanlage der Gemeinde - quer über den Erlenweg



Nutzungen 2014 (Farbfüllung)

Anlage Nr. 1  
Kataster Plan

12  
7

37

## **Straßenausbauvertrag von 1935 (Teilauszüge)**

**Zur ordnungsmäßigen**

**Aufschließung des oben bezeichneten Geländes zu Bauzwecken wird daher zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft nachstehender Vertrag geschlossen:**

### **§ - 1 -**

**Die Gemeinde wird die Bebauung der einzelnen Parzellen mit Wohnhäusern zulassen.**

### **§ - 4 -**

**Über Ausführungen der Straßen wird folgendes vereinbart:**

**Der Brunnenweg, der die Verbindung zwischen Erlenweg und**

**Warthestrasse hergestellt, erhält eine Breite von insgesamt 6 m, davon entfallen 5 m auf den Fahrdamm und je 1/2 m auf die beiden Bürgersteige. Die übrigen Wege des Geländes erhalten eine Breite von 5 m, wovon 3 m auf den Fahrdamm und je 1m auf die beiden Bürgersteige entfallen. Die Baufluchtlinien sind indessen so zu bemessen, dass zwischen den einzelnen Fluchten(Häuserrändern)**

**Eine lichte Weite von 20 m bleibt.**

**Die Fahrdämme sollen eine Packlage und darüber eine 10 cm starke Schotter- und Teerdecke erhalten, die beiderseitigen Bürgersteige sind mit einer einfachen Schlackenlage mit Lehm und Kiesdecke zu befestigen. Sie sind gegen die Fahrdämme durch Bordsteine abzugrenzen.**

## Anlage Nr. 3      Petition

### **Petition zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)**

Kleinmachnow, 12.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir Eigentümer von Grundstücken der Siedlung fordern, dass ein zeitnaher B-Plan aufgestellt wird, der die Bebauung und dauerhafte Bewohnung auf allen Grundstücken der Siedlung erlaubt. Wir lehnen eine Einstufung als Kleingarten oder Wochenendhaus Siedlung grundsätzlich ab.

Begründung:

Das Gebiet ist bebaut seit 1924, ab 1935 wurden Baugenehmigungen erteilt. 60 der 70 Grundstücke waren dauerhaft bewohnt. Ab 1935 wurde in die Pflasterkasse eingezahlt, die Siedlung sollte entwickelt werden.

Der Krieg unterbrach dieses Vorhaben, leider wurde es in der DDR wie so Vieles vernachlässigt. Aber auch nach Fall Mauer wurde die Entwicklung der Siedlung ignoriert. Durch restriktive Auslegung des Baurechts wurde die Erhaltung der Siedlung behindert. Der Gesamtzustand der Siedlung kann nur als beschämend verwahrlost bezeichnet werden. Dieser Zustand wird sich bei Nutzung als Gartensiedlung ohne Wohnrecht auch zukünftig nicht ändern, weil wie in den letzten Jahren, Menschen nicht bereit sein werden, ca. 750m<sup>2</sup> große Grundstücke zu kultivieren und Ruinen abzubauen, um darauf „Gartenlauben“ zu errichten.

Für die weitere Nutzung unserer Häuser und Grundstücke benötigen wir dringend Planungs- und Rechtssicherheit. Menschen, die hier teilweise in 4. Generation wohnen, wollen Ihre Häuser erhalten. Aufgrund der sehr großen Grundstücke verkräftet die Siedlung auch die Bebauung der ehemals bebauten Grundstücke sowie der noch unbebauten Grundstücke. Nur so lässt sich die weitere Verwahrlosung verhindern. Der Umfang der Bebauung kann begrenzt werden. So bleibt der grüne Charakter der Siedlung erhalten.

Kleinmachnows Wohnbebauung besteht vor allem aus Einfamilienhäusern. Gemeindenahe Erholungsflächen in Form von Wochenendlauben braucht Kleinmachnow aus unserer Sicht nicht. Wird die Siedlung zukünftig zur Erholungsfläche mit Wochenendlauben entwickelt, werden es, falls sich Interessenten finden, Berliner und Potsdamer sein, die hier am Wochenende mit dem PKW kommen um die Wochenendhäuser zu nutzen. Wir halten es für ökologischer, in einem Haus zu wohnen, in dem man sich erholen kann, als 2 Haushalte mit Hausstand zu führen zwischen denen man pendeln muss.

Der Baugrund in der Siedlung ist teilweise gut und teilweise schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf schwierigem Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Dies ist Aufgabe eines Bauherrn und kann nicht für die Bewertung des Status ausschlaggebend sein.

Der Lösung, einer „Enthaftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde stimmen wir zu. Durch die zahlreichen brachliegenden und ungenutzten Grundstücke gibt es viele Unterbrechungen im Grabensystem zur Entwässerung, das ist aber für einen trocknen Untergrund des gesamten Geländes unerlässlich.

Nicht nur für uns Eigentümer, auch im Interesse der Allgemeinheit und dem Ansehen der Gemeinde Kleinmachnow ist eine Änderung des jetzigen Status dieses Gebietes dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Kunisch

Uwe Schmidt

Jörg Wolgem

\*\*\*

Unterstützt wird die Petition von allen Personen, die sich in den Unterschriften - Listen eingetragen haben. Es sind 139 Personen, davon sind 66 im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

#### **Umfrage Ergebnisse zur Petition, bezogen auf die Grundstücke**

Grundstücke Siedlung: 79

Grundstücke im Eigentum der Gemeinde: 7

Privat Eigentümer bekannt und angefragt: 55

Petition zugestimmt: 51

Nicht zugestimmt 4 (davon 2 x unentschlossen, 2 x dagegen)

Als Privatpersonen sind unsere Möglichkeiten Eigentümer zu ermitteln begrenzt. Insbesondere von den 28 ungenutzten Grundstücken mit 16 Ruinen in denen einst Menschen lebten, konnten wir nur wenige ausfindig machen.

Von den Personen die wir befragen konnten haben sich 93% der Petition angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass sich die nicht ermittelten Personen mit einer ähnlichen Quote entscheiden würden, denn es ist schwer vorstellbar dass Eigentümer den jetzigen Zustand unserer Siedlung so belassen möchten.

# „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: ttr

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 REICHELT**

# 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.



Linangenhorn. Achilus über den Zaun gravisierter Müll sieht 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 Interessengemeinschaft 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 Rathaus-sprecherin Martina Bellack. Für die Mitglieder der Interessengemeinschaft 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 Raiffeison 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. Sojveff Schuster

# „Klein Moskau“ – der Verfall schreitet voran

## Interessengemeinschaft kämpft um Wohn- und Baurecht



Foto: gnt

**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 Kleinfeld 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 auszuziehen“, versichert Kleinmachnows Rathaussprecherin 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: QT-KM

# Anlieger fürchten um Häuser

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

Von Konstanze Kabel-Häller

**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 derzeit nicht nur Gartenzeiger. 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 verschärfte Vorgaben gegen sie vorgehen: „Unsere Siedlung wird entvolkert, es gibt schon 16 Ruinen,



Heinz Neyenhuis 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 umgesehen, um zu renovieren – leider haben sie zu lange gewartet. Da das Haus inzwischen unbewohnt war, verloren sie den Bestandsschutz und damit auch das Wohnrecht!“

Aktuell ist der Fall von Heinz Neyenhuis (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. Neyenhuis begann mit der Renovierung – mit Firmen, ohne Schwarzarbeit. „Wir haben nicht angebaut, nur erneuert, was

## „Klein Moskau“

**1920er Jahre:** Die Ralfeisen 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 Siedlungnahme der Gemeinde warten.“ Der Antrag wurde abgelehnt – 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. Neyenhuis, der eine Fahrschule betreibt, hat jedenfalls Einspruch erhoben und wartet jetzt „auf die gebührenpflichtige Ablehnung“.

Aber es geht nicht nur um solche Einzelfälle, 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 raus gewartet werden. Wenn dazwischen Grundstücke leer stehen, wird der Zustand schlechter und die Umgebung leuchtet.“ 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/PD), Leiter des Bauausschusses, erklärte bei der jüngsten Gemeindevorstandssitzung 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 Selbstschneiden 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 erteilt 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-Gemeinderatsmitglied 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-



## Anlage Nr. 7      Offener Brief

Offener Brief

Kleinmachnow, 16.08.2014

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschuss und Gemeindevertreter,

ich wohne in Kleinmachnow, Kanalweg 2, in einer Siedlung die im Laufe der Zeit verschiedene Namensbezeichnungen hatte, ob behördlich oder im Volksmund als

„Raiffeisen-Genossenschaft Siedlung“ „Siedlung Ost“ „Klein Moskau“ „Ringwegsiedlung“ oder „Mückengrund“ und seit Neuestem von der Gemeinde als „Kleingartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal“ bezeichnet wird. Ich bin hier geboren, aufgewachsen, lebe noch heute hier und das schon in der vierten Generation. Dieses in den sogenannten Heinersdorfer Wiesen gelegenes Gelände gehörte früher zu dem Gutsbezirk Osdorf und wurde am 1. Oktober 1928 zu Kleinmachnow eingemeindet.

Schon seit 1924 waren die ca. **70 Grundstücke parzelliert und** wurden von den Mitgliedern einer gemeinnützigen Raiffeisen- Genossenschaft GmbH **genutzt**, diese war Eigentümer des gesamten Geländes, erst nach deren Auflösung, 1951 -1953, haben die Nutzer die einzelnen Grundstücke kaufen können. Die Grundstücke die nicht verkauft wurden fielen an die Gemeinde Kleinmachnow, die diese bis heute besitzt. Mein Urgroßvater, Ernst Rathke, war im Vorstand der Genossenschaft und für die rechtlichen Angelegenheiten der Siedlung verantwortlich, er war auch der Liquidator und wickelte in unserem Haus die Verkäufe, mit dem Notar, Hugo Rohde, ab. Ich besitze noch viele Unterlagen von ihm, sie bilden auch die Grundlage meiner zahlreichen Angaben von Fakten. **1929** gab es schon **16 Wohnhäuser**, das stellte das gleiche Problem dar wie jenes von heute. Zu dieser Zeit fand man aber eine Lösung und handelte. 1924 war die Siedlung in der Tat als Kleingartensiedlung angelegt. Man muss aber bedenken, dass es zu dieser Zeit die heute angrenzenden Wohngebiete noch gar nicht gab, sodass ich unsere Siedlung als eine der ältesten Wohngebiete der Gemeinde bezeichnen würde. Die weitere zunehmende Bautätigkeit zum Anlass, gab es eine Verfügung vom Regierungspräsidenten von Potsdam vom 12. Dezember 1930 - I . Sa.6778.

Der Genossenschaft wurde die Genehmigung erteilt, „*dass Gelände mit **Wohnlauben** zu bebauen*“. Der nächste Schritt war ein umfangreicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft, wirksam **ab dem 1. April 1935, von diesem Tag an, bis zur Auflösung der Siedlungsgenossenschaft, wurde auch in eine Pflasterkasse eingezahlt.** In einem Notarschreiben, im Bezug auf den Auflösungsvertrags, vom 10.12.1951, heißt es: „*Die Gemeinde Kleinmachnow hat hinsichtlich weiterer Straßenbaukosten, Anschluss an die Pflasterkasse, an die Kanalisation usw., keine weiteren Wünsche*“!

Auf jeden Fall wurde ab dem Vertragsabschluss **von 1935 ein Bau von Wohnhäusern endgültig legal**, Baugenehmigungen wurden von den entsprechenden Ämtern erteilt, mehrere aus dieser Zeit liegen mir noch vor. Im Statut der Genossenschaft von **1938**, Punkt 2, §5,

„Die Beendigung der Mitgliedschaft wird herbeigeführt.“ einer von 5 angeführten Punkten lautet: „durch Aufgabe des **Wohnsitzes** (§7)“ Der Paragraf 7 lautet: „Ein Genosse, welcher den **Wohnsitz** in dem Bezirke der Genossenschaft aufgibt...“!

Dieses Baurecht wurde in den Folgejahren auch reichlich genutzt, mit dem Ergebnis, dass es in einem Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium heißt: „Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700m<sup>2</sup>. Hiervon sind **60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut**“.

Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt „**Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten.**“ An dieser Absicht sind sie nur durch die **Kriegsereignisse verhindert worden**“.

Solange es noch möglich war verließen so einige Grundstückseigentümer die DDR und gingen nach Westdeutschland oder Westberlin. Häuser die unter staatlicher Verwaltung standen, wurden beispielsweise ohne die Kenntnis der Eigentümer, abgerissen. Einen konkreten Fall habe ich in meinen Akten. (Ringweg 18) Auch hier gibt es mir vorliegende Baugenehmigungen aus dem Jahre 1932 und 1939.

1981 fand eine staatliche Volkszählung statt, mein Vater, Ernst Wolgem, war wiederum von der Gemeinde beauftragt die entsprechenden Daten zusammen zu tragen, ich selber lief von Haus zu Haus und befragte die Bewohner, auch diese Daten liegen mir noch vor.

Das Ergebnis, **27 Wohnhäuser mit über 50 Bewohnern**. Trotzdem auch in diesen Jahren Baugenehmigungen erteilt worden, gab es aus allgemein bekannte Gründen, so wie in der gesamten DDR nur eingeschränkte Möglichkeiten einer Entwicklung. Umso mehr freuten wir uns über die deutsche Wiedervereinigung, doch die „blühenden Landschaften“ sollten unsere Siedlung nicht erreichen, 1992 traf die Gemeindevertretung eine verheerende mit schlimmsten Folgen verbundene Entscheidung, sie erklärte uns zum Außengebiet. Das war der schwärzeste Tag in der Geschichte unserer Siedlung, ab jetzt war gar nichts mehr möglich, keine Entwicklung, keine notwendigen Sanierungen, keine Veränderungen. Die Auswirkungen dieser Entscheidung sind ein trauriger Anblick, durch die Verweigerung von allem mussten viele Bewohner ihre Häuser aufgeben, dass heutige Bild sind verfallende Ruinen, verlassende, zugewachsene Grundstücke wo außer Unrat und Ratten keiner mehr zu Hause ist. Eigentlich eine Schande! Kleinmachnow stellt sich gerne als Vorzeigegemeinde dar, in vielen Bereichen zu Recht aber der katastrophale Zustand hier, wenn ich ehrlich bin schäme ich mich oft zu tiefst, wenn ich zu Hause Besuch aus nah oder fern habe, dass Entsetzen ist schon sehr groß.

Alle meine unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind zum Glück mit Häusern bebaut in denen die gleichen Familien über mehrere Generationen wohnen. Nebenbei gesagt, dürfte dieser Umstand auch einmalig in Kleinmachnow sein. Unsere Familien haben hier zwei Diktaturen durchlebt, aber obwohl die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse in Deutschland nie besser waren als jetzt, erleben wir **heute für unsere Siedlung eine Situation, die nur als ausweglos beschrieben werden kann**. Viele aus der älteren Generation sagen, es sieht heute hier schlimmer aus als zum Ende des Krieges. Einer der Fehler von 1992 war, dass keine Bestandsaufnahme gemacht wurde, 20 Jahre danach verlangte man das jetzt von uns selbst.

Seit mehreren Jahren müssen wir uns, gegenüber dem Landratsamt und der Gemeinde, über unser Eigentum rechtfertigen, alles wird in Frage gestellt. Viele bangen um ihr Wohnrecht und um ihre Existenz, man will uns in eine „Schublade“ als Kleingärtner stecken in die wir einfach nicht gehören. Sie werden sich vielleicht Fragen, warum ich Ihnen das hier alles schildere. Es soll nicht nur eine Entwicklungshistorie sein, dann hätte ich mich an den ansässigen Heimatverein gewendet. Nein, es ist ein **Hilferuf und Bitte** zu gleich. **Geben Sie** durch Ihr Handeln und Ihren Entscheidungen **unserer Siedlung eine Chance**, dass man hier wieder in angemessener Art und Weise leben und in eine freudige Zukunft blicken kann.

Im September 2011 hat der Bauausschuss, die Erstellung des Bebauungsplan KLM-BP-044 für unser Gebiet in Aussicht gestellt und einen entsprechenden Vorentwurf vorgestellt. Die dort genutzten **Daten vom Büro, Plan und Recht GmbH**, halte ich für **sehr fehlerhaft**, eine sehr einseitige Darstellung ohne belegbare Fakten der Recherchen ist erkennbar.

Auf mehrfacher Anfrage hin hat sich herausgestellt, dass sich in dieser Angelegenheit seit dem überhaupt noch nichts getan hat, wir haben auch den Eindruck gewonnen, als würde man sich auch in naher Zukunft nicht damit beschäftigen wollen und wenn überhaupt, dann mit einem Ergebnis was nicht den Hoffnungen und Erwartungen der hier lebenden Menschen entspricht. Die Aussagen „man habe soviel zu tun und alles andere sei viel wichtiger“ können wir in dieser Form und weiterer Zukunft nicht Akzeptieren.

Wir Eigentümer haben eine Interessengemeinschaft gebildet und haben uns in den letzten Jahren bei mehreren öffentlichen Veranstaltungen bei ihrer Behörde vorgestellt.

Wir haben auch mehrfach versucht, uns in den Prozess positiv und ergebnisorientiert einzubringen, mit Vorschlägen und Wünschen unseren Interessen entsprechend.

**Wir schlagen erneut vor, dass ein B-Plan aufgestellt wird, der die Dauerbewohnung auf allen Grundstücken erlaubt, jedoch mit Begrenzung des Umfanges der Bebauung.**

Bei von der Gemeinde vorgeschlagene Lösung, nur den Bestand zu sichern und eine Art „Kleingartensiedlung“ zu schaffen, entspricht weder der zuvor beschriebenen Historie noch wird es aus unserer Sicht Veränderungen bei den verwahrlosten Grundstücken geben, da Menschen nicht bereit sein werden, ca. 750m<sup>2</sup> große Grundstücke zu kultivieren und Ruinen abzubauen, um darauf „Gartenlauben“ zu errichten.

Kleinmachnow besteht vor allem aus Einfamilienhäusern. Gemeindenahe Erholungsflächen in Form von „Wochenendlauben“ braucht Kleinmachnow aus unserer Sicht nicht. Es werden also Berliner und Potsdamer sein, die hier am Wochenende mit dem PKW kommen, um die Wochenendhäuser zu nutzen. Wir halten es für ökologischer, in einem Haus zu wohnen, in dem sich erholt wird, als zwei Haushalte zu führen zwischen denen gependelt werden muss. Der Baugrund im unteren Bereich der Siedlung ist überwiegend schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf diesen Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Das ist die Aufgabe des Bauherrn und darf nicht für die

Bewertung des Status ausschlagend sein. Der Lösung, einer „Enthftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde stimmen wir zu.

Im oberen Bereich, Kanalweg, Kurzer Weg, Erlenweg, sind ganz andere Bodenbedingungen. Mein Haus beispielsweise ist voll unterkellert, der bis zum heutigen Tage immer trocken war. Erfahrungswerte, bereits durchgeführte Bodenproben und die Tatsache, dass hier über viele Jahrzehnte unbeschadet massive Wohnhäuser stehen, unterstützen unsere Aussagen. Vielleicht sollte man auch in Erwägung ziehen, diesen Bereich gesondert zu betrachten.

Wir wollen ein „Bauen in Maßen“, Stadtvillen möchte hier keiner. Wir gehen davon aus, dass die Siedlung aufgrund der großen Grundstücke die zu erwartenden neuen Häuser problemlos verkraftet und der grüne Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Wie schon beschrieben, standen an den zu bebauenden Stellen in der Vergangenheit schon einmal Gebäude, sodass in diesen Bereichen gar kein zu fällender Baumbestand vorhanden ist.

Des Weiteren wäre anzustreben **die zweite Zufahrt der Siedlung (Erlenweg)**, bestehend seit 1924 und seit ca. 3 Jahren gesperrt, **wieder für den PKW Verkehr herzustellen**. Im oberen Bereich steht eine von der Gemeinde errichtete Einfriedung für ein Wasserauffangbecken auf dem eigentlichen Straßenland. Auch das ist eine sehr fragwürdige Angelegenheit, den Verkehr einfach direkt am Spielplatz vorbei zu führen ist auch sehr Unglücklich gewählt.

**Wir fordern für die weitere Nutzung unserer Häuser und Grundstücke endlich Rechtssicherheit.**

Wir werden diesen Offenen Brief in der Presse und an anderen geeigneten Stellen des gesellschaftlichen Lebens unserer Gemeinde veröffentlichen.

Über eine Stellungnahme zum Sachverhalt von Ihnen würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen und großer Erwartungshaltung

Jörg Wolgem