

NIEDERSCHRIFT

über die 27. Beratung des Bauausschusses am 12.06.2023

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring 10, Sitzungsraum 2/3, 3. OG
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:02 Uhr
Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste

Öffentlicher Teil

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Begrüßung der anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Vertretungen der Fachbereiche Bauen/ Wohnen und Finanzen/ Beteiligungen/ Liegenschaften durch den Vorsitzenden des Bauausschusses, Herrn Schubert.

Die Einladung und die Unterlagen zur Sitzung wurden fristgerecht an die Mitglieder versandt.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt, es sind 8 Mitglieder der Gemeindevertretung (GV) anwesend. Entschuldigt fehlen Herr Bültermann, für Herrn Bültermann ist Herr Warnick als Vertretung anwesend.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2023

Herr Ernsting bittet darum, TOP 9.1.1 vorzuziehen und nach dem TOP 6 als neuen TOP 7 zu behandeln, die nachfolgenden TOP-Nr. würden sich entsprechend ändern.

Der Bitte wird entsprochen, weitere Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung gibt es nicht, sie wird durch den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Schubert festgestellt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.04.2023

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.04.2023 vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

TOP 4 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

Herr Ernsting: Das Grundstück Karl-Marx-Straße 4 wird nach längerem Vorlauf nun vom Eigentümer beräumt, der Müll wird entsorgt.

TOP 5 Bericht des Vorsitzenden

Herr Schubert berichtet, dass Herr Liebreuz, Vorsitzender der Gemeindevertretung, und er selbst sich am 1. März 2023 in den Räumen des BAPU Restaurants, Stahnsdorfer Damm 19 mit der Eigentümerfamilie auf deren Bitte hin getroffen haben. Die Eigentümer wollten wissen, wie es planungsrechtlich weitergehen könnte. Die beiden Mitglieder der Gemeindevertretung stellten zunächst klar, dass das zuletzt vorgestellte Projekt von der Gemeindevertretung abgelehnt wurde, damit zurzeit kein aktueller Bebauungsplanentwurf im Raum stehe und hierfür ein neuer Anlauf durch eine Fraktion oder die Verwaltung gemacht werden müsse. Dann wurde der Eigentümerfamilie verdeutlicht, dass für einen neuen Anlauf aus Sicht der Gemeindevertreter insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssten:

- 1) Die Eigentümer entwickeln einen baulich gegenüber der abgelehnten Version deutlich abgespeckten und städtebaulich ansprechenden Entwurf.
- 2) Sie entwickeln ein Betriebskonzept, in dem insbesondere die Nutzung der Außenflächen, die Zahl der Sonderveranstaltungen (z.B. große Hochzeiten) und die Immissionsbelastung der Nachbarschaft dargestellt sind. Die Betriebsbeschreibung wäre im Bebauungsplanverfahren vorzulegen. Eine Musikbeschallung der Außenflächen beispielsweise sei wohl nicht möglich, so die beiden Gemeindevertreter.
- 3) Der Sommer 2023 wird abgewartet, um zu schauen, ob es im laufenden Betrieb erneut Lärmbeschwerden der Nachbarschaft gibt.

Die Eigentümerfamilie solle außerdem überlegen, ob der Standort überhaupt für ihre Zwecke geeignet sei. Eine Art „partylocation“ könne dort nicht entwickelt werden. Die Eigentümer versicherten, dass sie ein derartiges Konzept nicht vor Augen hätten, sondern sich hierfür eher nach Berlin-Mitte orientieren werden. Man wolle den Standort an der Schleusenbrücke aber „konservativ“ weiter betreiben und auch in dem möglichen Umfang erweitern.

TOP 6 1. Nachtragshaushaltssatzung und 1. Nachtragshaushaltsplan der Gemeinde Kleinmachnow für das Haushaltsjahr 2023

DS-Nr. 046/23

Frau Braune stellt den Entwurf zum 1. Nachtragshaushalt 2023 anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage). In der Satzung sind auch alle bereits eingereichten Anträge auf über- und außerplanmäßige Ausgaben (üpl./apl.) berücksichtigt, außerdem die zwei neuen Stellen, die gemäß Beschluss der Gemeindevertretung geschaffen werden dürfen. Eventuell gibt es einen 2. Nachtragshaushalt nach der Sommerpause.

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Sahlmann, Herr Krüger

Diskussionspunkte sind:

Sommerfeldsiedlung

- a) Warum wird es wegen zeitlicher Veränderung dort teurer?
- b) Werden wir aus dem Kommunalen Mehrbelastungsausgleich für Straßenbaumaßnahmen Mittel vom Land für die Baumaßnahme Sommerfeldsiedlung erhalten?
- c) Gibt es eine Preisgleitklausel in den Verträgen für die Baumaßnahme?

Antworten:

- zu a) Das bauausführende Unternehmen ist schneller als geplant und wir ziehen Maßnahmen, die für 2024/25 geplant waren, auf 2023/24 vor. Dementsprechend müssen auch Mittel, die für 2024/25 geplant wurden, auf 2023 vorgezogen werden.
- zu b) Es ist noch nicht absehbar, ob wir aus dem Kommunalen Mehrbelastungsausgleich zusätzliche Gelder erhalten. Bei Anmeldung von zusätzlichem Bedarf wird vom Land zunächst geprüft, ob und inwieweit den pauschalen Zahlungen der zurückliegenden Jahre tatsächlich Baumaßnahmen gegenüberstanden. Angesichts geringer Bautätigkeit in den Vorjahren sind Zahlungen noch nicht absehbar.
- zu c) Ja, angesichts der enormen Steigerungen bei den Materialkosten in den zurückliegenden Monaten sind Mehrkosten vermutlich zu erwarten.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 7

Neubau Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow, hier: Informationen zum Stand der Vorplanung gemäß HOAI-Leistungsphase 2 und der Kostenschätzung (Erläuterungen zur baulichen Situation durch den Wehrführer Herrn Scholz)

- **18:21 Uhr Frau Scheib** nimmt teil, es sind **neun** Gemeindevertreter anwesend -

Herr Ernsting und Herr Scholz, der Wehrführer Fw. Feuerwehr Kleinmachnow, erläutern anhand von Präsentationen die aktuelle bauliche Situation, die Planung und die vorläufige Kostenplanung für das Neubauprojekt (siehe Anlagen).

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Warnick, Frau Scheib, Frau Sahlmann, Frau Masche, Herr Krüger

Diskussionspunkte sind:

- Wann wurde die Aufstockung der Wache um den Gemeinschaftsraum fertiggestellt? Waren am Bau damals nicht auch Kameraden der Feuerwehr beteiligt?
- Wie hoch ist der Restwert der Gebäude von Feuerwehr und Bauhof?
- Unterkellerung: Die vollständige Unterkellerung ist die einzig richtige Variante. Teil-Unterkellerungen sind am Ende genauso teuer wie die Maximalvariante. Den Platz werden wir auf jeden Fall gut nutzen können.
- Die Zustimmung zum Grundsatzbeschluss fiel nicht leicht. Der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen geht es um die Erhaltung und Wiederherstellung des Bannwaldes.
- Zwei Feuerwehrstandorte im Ort sind nicht möglich und völlig unpraktisch.
- Seitlich angeordnete Ausfahrten sind ungünstig, siehe Feuerwehr Falkensee.
- Sind die Rückbaukosten in der Kostenplanung schon enthalten?

- Die Bestandsgebäude sind energetisch nicht auf der Höhe der Zeit.

Antworten:

- Die Aufstockung wurde mit Mitteln aus dem damaligen Konjunkturpaket II gebaut. Die Kameraden haben Leistungen nur deshalb selbst ausgeführt, weil keine Haushaltsmittel mehr vorhanden waren. Unter den Kameraden besteht dennoch Einigkeit, dass der Bedarf für einen kompletten Neubau besteht.
- Die durchgeführte Machbarkeitsstudie ergab, dass es keine sinnvolle Lösung gibt, bei der das Bauhofgebäude erhalten werden kann. Das gleiche gilt für die Fahrzeughallen.
- Die Defizite in den Gebäuden aus den 1930iger und 1970iger Jahren und der Aufstockung sind enorm, von fehlender Barrierefreiheit bis hin zu großen Mängeln beim Brandschutz.

Die Ausschussmitglieder schließen sich mit breiter Mehrheit der Auffassung der Verwaltung an, dass die Variante 1 – Vollunterkellerung - die Vorzugsvariante ist.

TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienste Stadtplanung/Bauordnung

TOP 8.1 Mündliche Informationen

TOP 8.2 Beschlussempfehlungen

TOP 8.2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ für die Fläche Flur 1 Flurstück 4537, hier: Weiterführung des Verfahrens, öffentliche Auslegung des Entwurfes (Auslegungsbeschluss) DS-Nr. 047/23

Herr Ernsting: Das Verfahren soll mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ und als Textbebauungsplan weitergeführt werden. Mit dem Verfahren soll die Art der Nutzung um die Nutzungsmöglichkeiten „soziale“ und „gesundheitliche“ Zwecke erweitert werden.

An der Diskussion beteiligt sich:
Frau Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Wie weit ist die Bebauung des betroffenen Flurstücks schon gediehen?

Antworten:

- Das Bauvorhaben wurde noch nicht begonnen, eine Baugenehmigung liegt aber vor.

Abstimmungsergebnis:

9 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 9 Informationen, Diskussionen und Beschlussempfehlungen der Fachdienste Tiefbau/Stadtwirtschaft und Gemeindegrün

TOP 9.1 Mündliche Informationen

Herr Ernsting:

1. Bürgerinformationsveranstaltung zur Baumaßnahme „Weinbergviertel“ am 06.06.2023

- Die Schulen (Weinberg-Gymnasium, Kreismusikschule, Kreisvolkshochschule und die Schulen der Hoffbauer-Stiftung) sowie die Anwohnerschaft waren eingeladen.
- Es gab Fragen vor allem zu Parkmöglichkeiten. In Zukunft wird es weniger Stellplätze im Straßenraum geben, das betrifft auch Kreismusik- und Kreisvolkshochschule.
- Die Baumaßnahme beginnt am 19.06.2023, der Busverkehr wird noch bis 23.07.2023 durch das Weinbergviertel möglich sein.
- Eine weitere schriftliche Bürgerinformation ist in Arbeit und wird in den nächsten Tagen verteilt. Kreismusik- und -volkshochschule werden ihre Kursteilnehmer separat informieren.

2. Digitale Erfassung des Straßenraumes

Die Verwaltung plant, den öffentlichen Straßenraum und wichtige Wegeverbindungen digital erfassen zu lassen. Mit den Ergebnissen u. a. zur Lage von Borden, Schachtdeckeln, Laternen und weiterem Zubehör sowie teilweise auch zu Höhen sollen u. a. Empfehlungen zu Instandhaltungsmaßnahmen entwickelt werden.

Diskussionspunkte sind:

zu 1), Baumaßnahme „Weinbergviertel“

Frau Sahlmann: Der Zweirichtungsradweg bekommt keine Ausschilderung? Warum?

Herr Ernsting: In Tempo30-Zonen ist die Ausweisung von separaten Radwegen laut StVO nicht möglich. Die Verwaltung überlegt aber, ob Radfahr-Piktogramme auf dem Weg oder Hinweisschilder aufgestellt werden können.

Herr Schubert: Das Ordnungsamt sollte am Anfang des nächsten Schuljahres die Schülerschaft mehr kontrollieren und Bußgelder verteilen. Vorher sollten die Schulleitungen informiert werden.

Herr Sahlmann: Dafür ist die Polizei zuständig, da das fließender Verkehr ist.

Frau Roß: Inwieweit wird mit den Baumaßnahmen der Zehlendorfer Damm gesperrt?

Herr Ernsting: Vollsperrungen sind am Zehlendorfer Damm aktuell nicht geplant.

TOP 9.1.1 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Stand der Bauarbeiten, Bauphase A und weitere Zeitplanung

Frau Scheib:

Markt auf dem Adam-Kuckhoff-Platz

Die Händler bedauern sehr, dass durch die Baustelleneinrichtung für das Projekt Sommerfeldsiedlung viele Parkplätze weggefallen sind und das Ordnungsamt regelmäßig dort seine Runden dreht. Die Händler haben entsprechend Einbußen.

- **19:20 Uhr: Frau Masche** verlässt die Sitzung, es sind **acht** GV-Mitglieder anwesend –

Frau Sahlmann:

Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung

Es ist eine gute Qualität gebaut worden. Warum aber hat der Gehweg „An der Stamm-
bahn“ in einem bestimmten Abschnitt eine sehr große Querneigung, mindestens 5 %?
Standard ist 2,5 %.

siehe LoF 09/23

Herr Sahlmann:

Die wenigen Parkplätze im Bereich Adam-Kuckhoff-Platz werden auch von Hundeausfüh-
renden aus Berlin blockiert. Eine zeitliche Begrenzung der Parkzeit könnte hier ggf. Ent-
spannung schaffen.

TOP 9.2	Beschlussempfehlungen
----------------	------------------------------

TOP 9.2.1	Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines inklusiven Spielplatzes an der Förster-Funke-Allee	DS-Nr. 043/23
------------------	---	----------------------

Herr Ernsting erläutert die geplante/angedachte Erneuerung des Spielplatzes nördlich der Förster-Funke-Allee zu einem inklusiven Spielplatz. Die Förderschule wurde mit einem Malwettbewerb im Vorfeld in die Planung einbezogen. Wenn der Grundsatzbeschluss gefasst wird, soll die Planung vorangetrieben werden. Die Kosten werden sich auf ca. 500.000 Euro belaufen.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 10	Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben
---------------	--

TOP 10.1	Mündliche Informationen
-----------------	--------------------------------

TOP 10.2	Beschlussempfehlungen
-----------------	------------------------------

TOP 10.2.1	Maxim-Gorki-Gesamtschule, Errichtung eines Provisoriums zur temporären Aufnahme der Schulspeisung auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee 106, hier: Vergabe	DS-Nr. 027/23
-------------------	--	----------------------

Herr Ernsting: Die Kämmerei hat darauf aufmerksam gemacht, dass ein Errichtungsbeschluss nicht notwendig ist, da es sich um ein Provisorium handelt. Notwendig ist aber ein

Vergabebeschluss für die Beauftragung der Herstellerfirma. Um den Bauantrag für das Provisorium soll sich der ausgewählte Anbieter kümmern.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 11 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienstes Verkehrsplanung/Klima- und Umweltschutz

TOP 11.1 Mündliche Informationen

Keine mündlichen Informationen.

TOP 11.1.1 Information aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin und Brandenburg (KNF)

Keine Informationen aus dem Kommunalen Nachbarschaftsforum.

TOP 12 Anträge

Keine Anträge.

TOP 13 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Frau Sahlmann:

1. BAPU Restaurant Stahnsdorfer Damm 19:

Es sind neue Parkplätze an der rechten Seite des Grundstücks errichtet worden. Sind diese genehmigt?

Herr Ernsting: Die Frage wird in der nächsten Sitzung des Bauausschusses beantwortet. Das denkmalgeschützte Gebäude genießt Bestandsschutz, für definierte und eng begrenzte bauliche Veränderungen liegt Baurecht vor. Einer umfassenden Erweiterung steht das Planungsrecht (FNP und B-Plan KLM-BP-004) entgegen. Die dafür angedachten Flächen sind, wie das gesamte Grundstück, als Wald dargestellt bzw. festgesetzt.

LoF10/23

2. Karl-Marx-Straße 23 oder 25:

Dort befindet sich eine Zufahrt zu den Grundstücken, die sehr breit (ca. 6 m) ist und dort wird falsch geparkt. Die Anwohner möchten keine so breite Einfahrt. Könnte man dort stattdessen nicht eine Hecke pflanzen, auf der öffentlichen Fläche?

LoF11/23

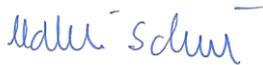
TOP 14 Sonstiges

Themen im UVO:

- Nahwärmenetz im Bereich Stahnsdorfer Damm:
Die Gemeinde führt gegenwärtig Gespräche mit der gewog mbH, den Kleinmachnower Gärten, Eigentümerin des ehem. FATH-Geländes und der Fernwärme Teltow
- Nachhaltigkeitsforum III und Ausstellung 25 Jahre Lokale Agenda:
Das Nachhaltigkeitsforum wird vom 06.07. auf den 29.08.2023 verschoben, da die Vorbereitung bis Anfang Juli nicht zu leisten ist. Das Forum fällt dann zusammen mit der Finissage der Ausstellung.
- Gutspark Altes Dorf:
Die Ausschreibung der Landschaftsbauarbeiten läuft derzeit, zur Sitzung des Hauptausschusses oder zur Sitzung der Gemeindevertretung soll ein Vergabebeschluss vorgelegt werden.

Ende der öffentlichen Sitzung 19:56 Uhr

Kleinmachnow, den 24.07.2023



Matthias Schubert
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen