

NIEDERSCHRIFT

über die 28. Beratung des Bauausschusses am 04.09.2023

Ort: Landarbeiterhaus, Zehlendorfer Damm 200, 14532 Kleinmachnow
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:26 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 **sechs Mitglieder** der Gemeindevertretung (GV) anwesend. **Entschuldigt fehlen Frau Liebreiz und Herr Krüger. Für Frau Liebreiz ist Herr Dr. Hahn als Vertretung anwesend.**

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 04.09.2023

Es gibt keine Ergänzungen und Änderungen zur Tagesordnung, sie wird **durch den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Schubert** festgestellt.

Frau Riedinger-Nägele vom KultRaum Kleinmachnow e.V. bittet um Rederecht zum Tagesordnungspunkt (TOP) 8.2.2. Dieses wird nach Abstimmung einstimmig gewährt.

TOP 3 Einwendungen gegen die und Feststellung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 12.06.2023

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom **12.06.2023** vor. Somit wird sie durch Herrn Schubert festgestellt.

**TOP 4 Berufung Sachkundige Einwohnerin Anja Klostermann in den Bau-
ausschuss**

Herr Schubert verpflichtet Frau Klostermann, Fraktion BiK – Bürger für gute Lebensqualität in Kleinmachnow, als neue sachkundige Einwohnerin und übergibt die Berufungsurkunde.

TOP 5 Beantwortung der offenen Fragen und Arbeitsaufträge

- **18:08 Uhr: Frau Roß** nimmt teil, es sind **sieben** GV-Mitglieder anwesend -

Herr Ernsting beantwortet die offenen Fragen aus der letzten Bauausschuss-Sitzung, siehe Anlage „Liste offener Fragen“ (LoF).

TOP 6 Bericht des Vorsitzenden

Keine Informationen des Vorsitzenden bzw. der stellvertretenden Vorsitzenden.

**TOP 7 2. Nachtragshaushaltssatzung und 2. Nachtragshaushaltsplan der DS-Nr. 089/23
Gemeinde Kleinmachnow für das Haushaltsjahr 2023**

Frau Braune erläutert den Nachtragshaushalt anhand einer Präsentation, siehe Anlage.

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

**TOP 8 Informationen und Beschlussempfehlungen des Aufgabengebietes
Hochbau/Gemeindliche Bauvorhaben**

TOP 8.1 Mündliche Informationen

- **18:15 Uhr: Frau Scheib** nimmt teil, es sind **acht** GV-Mitglieder anwesend -

Herr Ernsting

- Hort Am Hochwald, Neubau Erweiterung in Modulbauweise:

Submissionstermin für die ausgeschriebenen Leistungen ist Montag, 11. September 2023.

Wenn im Rahmen dieser zweiten Ausschreibung ein wirtschaftliches Angebot eingeht, wird ein Vergabebeschluss zur Sitzung der Gemeindevertretung am 05.10.2023 vorgelegt.

- Maxim-Gorki-Gesamtschule, Neue Sporthalle:

Während der Sommerferien wurden die großen Leimholzbinder der Sporthallen-Dachkonstruktion saniert, die Arbeiten konnten hier sogar vorfristig abgeschlossen werden.

- Steinweg-Schule:
Die straßenseitige Fassaden- und Fenstersanierung verzögert sich um ca. drei Wochen.
- CARAT – Jugendarbeit Kleinmachnow:
Es finden aktuell Fassadensanierungen statt.
- Maxim-Gorki-Gesamtschule, Flutlichtanlage Sportplatz:
Gegenwärtig wird die Umstellung der Beleuchtung auf LED geplant.
- Zehlendorfer Damm 200, ehem. Landarbeiterhaus:
Die Ausschreibung der Landschaftsbauarbeiten für die Freiflächen ist abgeschlossen, zur Sitzung des Hauptausschusses am 18.09.2023 wird ein Vergabebeschluss vorlegt.
- Altes Dorf, Fläche ehem. Gutshof:
Die Sanierung der historischen Mauer (Stützmauer des Plateaus ehem. Herrenhaus) und parallel die Landschaftsbauarbeiten zum Gutspark Altes Dorf beginnen am 11.10.2023.

TOP 8.2 **Beschlussempfehlungen**

TOP 8.2.1 **Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben denkmalgerechte Sanie- rung und Umbau der ehemaligen ev. Auferstehungskirche Jäger- stieg 2 zu einem Museum und einer kulturellen Begegnungsstätte**

DS-Nr. 064/23

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Ernsting insbesondere zum zeitlichen Ablauf gibt Herr Lauenroth vom Büro arc Architekturconcept GmbH einen Überblick über die Entwurfsplanung.

Während der Planung erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit den künftigen Nutzergruppen und insbesondere den Denkmalbehörden. Entsprechend den Forderungen der Denkmalbehörden wurden die Bausubstanz untersucht und sehr umfangreiche Recherchen zur Bauhistorie angestellt. Deren Ergebnis ist beispielsweise, dass die Binder im ehemaligen Kirchsaal aus dem Holz von Baracken eines Zwangsarbeiterlagers hergestellt wurden. Der historische Wert der Binder machte es nötig, eine Lösung zu erarbeiten, mit der sowohl der Saal von den provisorischen Stützen befreit wird als auch ein historischer Binder erhalten und sichtbar bleibt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Prof. Sommer, Herr Dr. Hahn, Frau Sahlmann, Frau Scheib, Herr Bültermann, Herr Fiehler, Herr Dr. Braun, Frau Dr. Fischbach

Diskussionspunkte sind insbesondere:

- Ehem. Gemeindehaus: Wie soll mit der zu erwartenden Wärmelast im Dachgeschoss (DG) umgegangen werden? Ist im Gebäude in Verbindung mit der Lüftung eine Klimaanlage geplant?
- Die Raumaufteilung im DG ist sehr kleinteilig und wirkt beengend. Könnte die Decke zum Spitzboden auch entfernt werden, um dadurch mehr Großzügigkeit zu erreichen?
- Fenster im ehem. Kirchsaal: Können diese ja nicht aus der Erbauungszeit stammenden Fenster nicht doch ausgetauscht werden? Könnten für eine bessere Energiebilanz stattdessen von innen Fenster vorgesetzt werden?

- Kellergeschoss: Warum wird der Aufzug nicht bis in den Keller geführt? Die Kosten dafür werden im Hinblick auf den Nutzen nicht unverhältnismäßig hoch sein.
- Schadstoffe: Haben Schadstoffuntersuchungen stattgefunden?
- Depot: Wird das Depot an die Beheizung des Hauptgebäudes angeschlossen?
- Niederschlagswasser: Könnte die Grundstücksentwässerung an eine Zisterne für die geplante neue Feuerwache angeschlossen werden, das dann dort als Reservoir für Löschzwecke nutzbar wäre?

Antworten:

- ehem. Gemeindehaus, Dachgeschoss. Die Klimatisierung kann noch geprüft und bei entsprechendem positivem Prüfergebnis berücksichtigt werden. Allerdings haben eine Kühlung und eine Klimatisierung auch Folgekosten, wie z.B. Wartungskosten. Deshalb sind Kosten und Nutzen hier gut abzuwägen.
- Raumaufteilung im DG: Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist eine Änderung insbesondere hinsichtlich Öffnung des Spitzbodens durchaus noch möglich. Die Anregung wird geprüft.
- Fenster im ehem. Kirchsaal: Die vorhandenen Aluminium- und Holzfenster sind aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten und werden saniert, eine energetische Er-tüchtigung durch Austausch ist nicht möglich. Geprüft und von den Denkmalbehörden befürwortet wurde, vor dem energetisch besonders kritischen Buntglasfenster eine zusätzliche Verglasung anzubringen. Bei den Aluminiumfenstern war das Ziel, dass sie weiterhin geöffnet werden können. Die Anregung wird aber aufgegriffen und über innen vorgesetzte Fenster nochmals nachgedacht.
- Kellergeschoss: Die Realisierung eines Fahrstuhls bis in den Keller verursacht nicht nur zusätzliche Kosten, sondern stößt auch auf Ablehnung bei den Denkmalbehörden. Sie befürchten Schäden am Gebäude, weil die Fundamente nach den Ergebnissen der Suchschachtung nur wenig weiter als die Kellersohle reichen. Hinzu kommt, dass der für Abstellzwecke im Keller nutzbare Raum begrenzt ist, hier soll auch Haustechnik unterbracht werden. Für Lagerzwecke wird rückwärtig, am bisherigen Schuppenstand-ort, ein Depot geplant, das anders als das Kellergeschoss barrierefrei erreichbar ist.
- Schadstoffe: Die zugänglichen Bauteile wurden auf Schadstoffe untersucht, risiko-trächtige Befunde gab es bisher nicht.
- Depot: Das Depot soll an die Heizungsanlage des Hauptgebäudes angeschlossen wer-den. Die Beheizung des Gebäudes soll in Verbindung mit der künftigen Feuerwache über eine Eisspeicherheizung erfolgen.
- Niederschlagswasser: Geplant ist, das Niederschlagswasser vorrangig zu versickern.

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 1 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen.

TOP 8.2.2

Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben Umbau und Instandset-zung des Landarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 (Haupthaus)

DS-Nr. 066/23

Herr Ernsting stellt die Drucksache vor. Das Dach des ehemaligen Landarbeiterhauses ist erneuerungsbedürftig, bisher wurde nur das Erdgeschoss saniert. In diesem Zusammen-hang sind drei Varianten untersucht worden:

Variante 1: Es erfolgen Abdichtungsarbeiten im Keller und eine Erneuerung von Teilen des EG-Fußbodens. Das Dach bleibt unverändert.

Variante 2: Das Dach wird erneuert, das Dachgeschoss (DG) wird für den späteren Einbau eines Veranstaltungsraum vorbereitet und kann bis dahin als Lagerraum / Depot genutzt werden.

Variante 3: Das Dach wird erneuert und das DG wird zum jetzigen Zeitpunkt für Veranstaltungszwecke ausgebaut und genutzt. Dies ist die teuerste Variante.

Rederecht:

Frau Riedinger-Nägele (KultRaum Kleinmachnow e.V.):

Der Verein Kultraum e.V. möchte auch zukünftig nur das Erdgeschoss nutzen. Die Kapazitäten der rein ehrenamtlichen tätigen Vereinsmitglieder reichen nicht aus, um auch noch einen Veranstaltungsraum im DG zu bespielen. Es besteht deshalb kein Interesse am Ausbau des Dachgeschosses.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Prof. Sommer, Frau Masche, Frau Scheib, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Der Veranstaltungsraum im Dachgeschoss ist problematisch, angesichts der Dachfläche ist dort eine Kühlung nötig und die Akustik im DG sicher schwierig.
- Ein schön gestalteter Veranstaltungsraum wird eine Sogwirkung entfalten.
- Mit dem Dach muss etwas geschehen, wenn das Haus nicht langsam verfallen soll.
- Es sollen viele Kfz-Stellplätze geschaffen werden?

Antworten:

- Der Veranstaltungsraum im Dachgeschoss wird unproblematisch sein.
- Die Anzahl der Kfz-Stellplätze bewegt sich an der unteren Grenze gemäß Stellplatzsatzung. Die in den mündlichen Informationen genannten Landschaftsbauarbeiten für die Freianlagen können deshalb nicht auf die Zeit nach Fertigstellung auch des Haupthauses verschoben werden, weil sie unter anderem für Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers der Remise nötig sind.

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 2 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 8.2.3	Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben „Grünes Klassenzimmers“,	DS-Nr. 063/23
	Maxim-Gorki-Gesamtschule (Förster-Funke-Alle 106)	

Herr Ernsting: Aufbauend auf den Grundsatzbeschluss haben wir weitere Gespräche mit der Schule über deren Bedarfe geführt. Das geplante Vorhaben soll multifunktional nutzbar sein, sowohl für den Unterricht als auch für klassenübergreifende Veranstaltungen. Während der Planung stellte sich außerdem heraus, dass die vorhandene Beachvolleyballanlage an diesem Standort nicht regelkonform wiederhergestellt werden kann. Deshalb schlug die Schule vor, hier stattdessen eine Calisthenics-Anlage zu realisieren.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Hurnik, Herr Wolschon, Herr Hahn, Frau Klostermann

Diskussionspunkte sind:

- Ist für die geplante Tafel ein Stromanschluss z.B. für einen Beamer vorgesehen?
- Warum sind die Sonnensegel wasserdurchlässig?
- Kann die Calisthenics-Anlage auch außerhalb der Schulzeit genutzt werden?
- Die Anlage ist sehr groß geplant.
- Angesichts steigender Schülerzahlen: reicht die verbleibende Schulhoffläche aus?

Antworten:

- Stromanschluss: Möglichkeiten zur Nutzung eines Beamers sind von der Schule nicht erbeten worden, ein Beamer ist wegen des Tageslichts auch kaum nutzbar.
- Das Material für die Sonnensegel ist noch nicht festgelegt.
- Die Nutzung der Calisthenics-Anlage außerhalb der Unterrichtszeit durch schulfremde Personen dürfte aufgrund ihrer Lage mittig auf dem Grundstück aus versicherungstechnischen Gründen nicht möglich sein.
- Die geplante Größe entspricht den Wünschen, der Entwurf wurde in Zusammenarbeit mit der Schule entwickelt.
- Die Fläche des Grünen Klassenzimmers / „Amphitheaters“ kann als Teil der Schulhoffläche genutzt werden. Die Schülerinnen und Schüler haben sich schon mehrfach solche Sitzmöglichkeiten gewünscht.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

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

TOP 9.1 Mündliche Informationen

- Wegebauarbeiten Am Weinberg: Die Arbeiten kommen nach Verzögerungen aufgrund von Materialengpässen (Lieferschwierigkeiten bei Granitborden) jetzt voran, werden sich aber noch bis in das kommende Jahr hinein erstrecken.
- Straßenbauarbeiten Sommerfeldsiedlung: Nachdem die Straßen Kuckuckswald und Steinweg Nord sowie weitere Teile von An der Stammbahn fertiggestellt werden konnten, beginnen ab 11.09.2023 die Arbeiten in der Straße Brodberg. Die Anwohnerschaft der Straße wurde heute per Brief informiert.

TOP 9.2 Beschlussempfehlungen

TOP 9.2.1 Verbesserung der Verkehrssituation in der Sommerfeldsiedlung, Planungs- und Bauphase B (Errichtungsbeschluss) DS-Nr. 082/23

Herr Ernsting erläutert. Die Verwaltung möchte die Arbeiten in der Sommerfeldsiedlung gern unterbrechungsfrei nach Beendigung der zurzeit laufenden Bauphase A fortsetzen.

Damit Bauphase B zum Jahresbeginn 2025 tatsächlich starten kann, sind auf der Grundlage des beschlossenen Bauprogramms nun die dazu erforderlichen Planungsleistungen und daran anschließend die Bauleistungen auszuschreiben.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Bültermann, Frau Sahlmann, Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Wird der Fahrbahnbelag der bereits asphaltierten Straße Meisenbusch ebenfalls aufgenommen? Die Fahrbahn sieht noch sehr gut aus.
- Die beauftragte Baufirma macht ihre Arbeit sehr gut. Die Mitarbeiter gehen sehr höflich mit der Anwohnerschaft um und es wird zügig gearbeitet.
- Zu den Gehwegüberfahrten? Werden sie grundsätzlich erneuert? Für die laufende Bauphase wurde bemängelt, dass die Bürgerinnen und Bürger nicht wissen, was später zu bezahlen sein wird.
- In diesem Zusammenhang: Die Abrechnung sollte später korrekt erfolgen, die Anwohnerschaft trägt bei der Grundstückszufahrt nur die Kosten für die Befestigung von Ober- und Unterstreifen und für einen tragfähigeren Unterbau unterhalb des eigentlichen Gehweges. Die Kosten für den Gehweg sind von der Gemeinde zu tragen.
- Geht die Entsorgung der Materialien für alte Überfahrten zu Lasten der Anwohner?
- Erfolgt die Abrechnung straßenzugweise nach Bauphase?
- Wann wird die neue Straßenbeleuchtung im Kuckuckswald in Betrieb genommen?

Antworten:

- Meisenbusch: Wir werden in der Ausführungsplanung untersuchen, ob die Straße aufgenommen werden muss. Die Seitenräume werden auf jeden Fall neu gebaut, dazu müssen auch die Borde aufgenommen werden. Die Fahrbahndecke kann ggf. nur abgefräst werden.
- Gehwegüberfahrten: Die öffentliche Verkehrsfläche wird komplett erneuert. Wir haben den Anspruch, dass ein einheitliches Straßenbild entsteht. Wenn Grundstückszufahrten nicht erneuert werden, gibt es Probleme bei der Gewährleistung durch die jetzt beauftragte Baufirma. Der Anwohnerschaft in Rechnung gestellt wird nur der Mehraufwand. Die tatsächlichen Kosten je Grundstückszufahrt können allerdings erst nach Schlussabrechnung der Bauphase A genannt werden.
- Rechtlich verhält es sich so, dass die Gemeinde die Entsorgung des Materials der alten Überfahrten gegenüber der Anwohnerschaft abrechnen muss. Ob das tatsächlich ohne unverhältnismäßig großen Aufwand möglich ist, wird zu prüfen sein.
- Abgerechnet wird die gesamte Bauphase A anhand der Einheitspreise. Daran anschließend erfolgt die Abrechnung mit den Anliegerinnen und Anliegern.
- Die Beleuchtung im Kuckuckswald kann in Betrieb gehen, wenn alle Lampen aufgestellt sind.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 1 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich empfohlen

Herr Ernsting erläutert die Beschlussvorlage. Entsprechend einem von der Gemeindevertretung bereits beschlossenen Antrag sollen an drei Standort im Gemeindegebiet Trinkwasserspender aufgestellt und betrieben werden. Dazu soll ein entsprechender Vertrag mit der MWA geschlossen werden, die die Brunnen betreibt. Für den Betrieb der drei Quellen sind insgesamt 12.000 € veranschlagt.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler

Diskussionspunkte sind:

- Am künftigen Spielplatz Heidefeld sollte ein weiterer Standort vorsehen werden.
- Wie werden die Trinkwasserspender aussehen?

Antworten:

- Die Modelle für die Trinkwasserspender werden in der Sitzung des Hauptausschusses vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

8 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 10 Informationen und Beschlussempfehlungen des Fachdienste Stadtplanung/Bauordnung

TOP 10.1 Mündliche Informationen

- **19:58 Uhr:** Herr Dr. Hahn verlässt die Sitzung, es sind **sieben** GV-Mitglieder anwesend -

TOP 10.2 Beschlussempfehlungen

TOP 10.2.1 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-026 DS-Nr. 067/23 „Verlängerung Wolfswerder“ (Auslegungsbeschluss)

Herr Lutter erläutert die Beschlussvorlage. Während der frühzeitigen Beteiligungen gab es keine Äußerungen, die zu grundlegenden Änderungen des Plankonzeptes geführt hätten. Der Großteil des künftigen Bebauungsplan-Gebietes ist derzeit Wald nach Landeswaldgesetz. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen ihres Bauantrages deshalb auch einen Antrag auf Waldumwandlung stellen müssen.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Fiehler, Herr Bültermann, Frau Sahlmann

Diskussionspunkte sind:

- Kann das Niederschlagswasser in Seen abgeleitet werden oder ist das nur ein technischer Hinweis im Bebauungsplan-Entwurf?
- Es gibt keinen Hinweis zur künftigen Wärmeversorgung. Was ist geplant?
- Kann man keine Pflicht für die Solaranlagen in den B-Plan schreiben?

Antworten:

- Der enthaltene Hinweis zur „Niederschlagswasser-Ableitung in Seen“ ist falsch und wird korrigiert.
- Die anfänglichen Überlegungen zur Realisierung eines Nahwärmenetzes wurden verworfen. Schwierigkeit ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, wann und mit welchem Wärmebedarf die knapp 20 Baugrundstücke in Nutzung gehen. Die Planung eines rentablen Nahwärmenetzes ist deshalb kaum möglich.
- Die Möglichkeit, eine Pflicht für Solaranlagen in die Festsetzungen aufzunehmen, wird geprüft. Allerdings sollen auch größere Teile des Baumbestandes erhalten bleiben, was die Solarnutzung im Plangebiet erschweren könnte.

Herr Bültermann (zu Protokoll): Die Flurstücke 1552 und 1553 sind in privatem Eigentum. Flurstück 1552 soll öffentliche Grünfläche werden. Ist dem privaten Eigentümer bekannt, dass er damit bezogen auf Flst. 1552 enteignet werden soll? Ich finde eine Enteignung schlichtweg unmöglich. Man könnte mit Einverständnis des Eigentümers den kleinen östlichsten Stummel des „L“-förmigen Flst. 1552 als öffentliche Verkehrsfläche ausweisen, aber nicht über die gesamte Länge eine öffentliche Grünfläche festsetzen. Ich halte es für gerechtfertigt, dem privaten Eigentümer eine Verwertung seines Besitzes zu ermöglichen und ggf. auf seinem Besitz baulich tätig zu werden.

Herr Ernsting: Die Verwaltung hat sich bei der Entwurfserarbeitung an den Beschluss der Gemeindevertretung vom Frühjahr 2022 gehalten. Danach soll Flur 9, Flurstück 1552 als öffentliche und nicht als private Grünfläche festgesetzt werden. Es sind auch noch weitere Flächen in privatem Eigentum, etwa die künftigen Straßenverkehrsflächen „Wolfswerder“ und „Am Rund“. Die Frage der vertraglichen Regelung oder im Zweifel der Enteignung aus städtebaulichen Gründen wird deshalb tatsächlich relevant werden. Flurstück 1553 ist, wie von der Gemeindevertretung beschlossen, jetzt als Wohnbauland vorgesehen. Hier hat der private Eigentümer die Möglichkeit, es als Teil des Baulandes weiterzuverkaufen. Eine öffentliche Zweckbestimmung von Flst. 1552 ist deshalb nötig, weil es für Ausgleichszwecke benötigt wird und künftig die Zuwegung zur östlich angrenzenden freien Landschaft aufnehmen soll. Die ist bei privater Nutzung nur schwer möglich.

Frau Sahlmann (zu Protokoll): Es bekannt, dass ich die Bebauung Am Rund ablehne. Unsere Vorfahren habe dort eine Frischluftschneise festgelegt. Die Bebauung wäre ein Einschnitt in die vorhandene Frischluftschneise, die bis zum Buschgraben und darüber hinaus reicht. Sie ist nicht nur für Kleinmachnow sinnvoll und nützlich, sondern auch für das Berliner Stadtgebiet. Ich finde es nicht richtig, wie vorhin gesagt worden ist, dass wir mit dem B-Plan eine begrünte Oase schaffen und durch die geringe Grundflächenzahl Wald erhalten. Das Gegenteil ist der Fall, etliche Leute, die dort Flächen besitzen, haben inzwischen Bäume gerodet. Jetzt wachsen da nur noch Büsche. Die Natur ist dadurch geschädigt worden und ich befürchte, dass die Natur noch mehr geschädigt wird, wenn man jetzt den Straßenbau durchführt und durch Erdarbeiten in die Grünflächen eingreift.

Abstimmungsergebnis:

3 Zustimmungen / 4 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – mehrheitlich abgelehnt

**TOP
10.2.2**

Zehlendorfer Damm 215 Alte Hakeburg, Festlegungen zur künftigen Entwicklung des Grundstücks

DS-Nr. 068/23

Herr Ernsting: Für das gemeindeeigene Grundstück der Alten Hakeburg soll ein Erbbaurecht bestellt werden. Zugleich soll festgelegt werden, dass das Gebäude unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten wieder aufgebaut werden muss. Diese Drucksache soll zunächst die Grundsatzfrage klären, ob die Verwaltung Vorbereitungen zur Bestellung eines Erbbaurechts aufnehmen soll oder nicht.

An der Diskussion beteiligen sich:

Herr Schubert, Herr Prof. Sommer, Herr Hurnik, Frau Masche, Frau Scheib, Herr Fiehler

Diskussionspunkte sind:

- Der Beschlussvorschlag reicht noch nicht aus. Damit wir sicher sein können, dass der Wiederaufbau in der von uns gewünschten Gestalt der Alten Hakeburg stattfindet, sollte zusätzlich ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherren geschlossen werden, in dem steht, in welcher Form/Kubatur das Gebäude genau errichtet wird. Darüber muss die Gemeindevertretung entscheiden und diese Planung wird dann Anlage zum Städtebaulichen Vertrag.
- Über Form bzw. Kubatur sollte ein Auswahlgremium entscheiden, das sich aus je einem Mitglied jeder Fraktion zusammensetzt.
- Was geschieht nach Ablauf des Erbbaupachtvertrages?
- Der Beschlussvorschlag, Punkt 3 sollte wie folgt ergänzt werden:
„.... eines entsprechenden Entwurfes eines städtebaulichen Vertrages einschließlich der zu realisierenden Entwurfsplanung des Vorhabens und eines entsprechenden Entwurfes des Erbbaurechtsvertrages ...“

Die Mitglieder des Bauausschusses kommen überein, ein Auswahlgremium zu berufen, in dem die vom Eigentümer erarbeiteten, dem Ausschuss aber nicht vorliegenden Pläne gesichtet und eine Vorzugsvariante ausgewählt wird. Diese Vorzugsvariante soll Anlage zum Städtebaulichen Vertrag werden. In das Gremium berufen werden Frau Scheib (für CDU), Prof. Sommer (für SPD), Frau Masche (für FDP), Frau Sahlmann (für B90/Grüne) und Herr Templin (für BiK).

Es wurde folgende Maßgabe formuliert:

Der Bürgermeister wird beauftragt, ein entsprechendes Vergabeverfahren durchzuführen. Das Ergebnis einschließlich eines entsprechenden Entwurfes des Erbbaurechtsvertrages und eines Entwurfes für einen Städtebaulichen Vertrag mit dem verbindlich vorgesehenen Bebauungs-Entwurf ist der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Diese Maßgabe wurde von der Verwaltung übernommen. Die Drucksache wurde mit der Maßgabe zur Abstimmung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – Einstimmig empfohlen mit Änderungsvorschlag.

TOP 10.2.3	2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ für das Grundstück Zehlendorfer Damm 215 (Alte Hakeburg) sowie für das Grundstück Zehlendorfer Damm 217 (Aufstellungsbeschluss)	DS-Nr. 069/23
-----------------------	--	----------------------

Abstimmungsergebnis:

6 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 1 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

TOP 10.2.4	Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“, für das Grundstück Karl-Marx-Straße 44 und 44a, hier: Abriss Garage, Neuerrichtung Terrasse, Stellplätze und Schuppen	DS-Nr. 086/23
-----------------------	--	----------------------

Herr Lutter: erläutert die Beschlussvorlage

An der Diskussion beteiligen sich:

Frau Scheib

Diskussionspunkte sind:

- Wird die beantragte Terrasse zum straßenseitigen Imbiss genutzt werden?

Antworten:

- Die geplante Terrasse liegt rückwärtig des in zweiter Baureihe stehenden Wohnhauses Karl-Marx-Straße 44a und wird nur für Wohnzwecke genutzt werden. Sie hat mit dem neuen Imbiss Karl-Marx-Straße 44 nichts zu tun.

Abstimmungsergebnis:

7 Zustimmungen / 0 Ablehnungen / 0 Enthaltungen – einstimmig empfohlen

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

TOP 11.1	Mündliche Informationen
-----------------	--------------------------------

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

Herr Ernsting informiert, dass die nächste Sitzung des KNF sind am 18.09.2023 die KNF-Jahreskonferenz mit dem Thema „Klimaneutraler KNF-Raum!? – Strategien, Handlungsfelder und Lösungsansätze“ am 20.10.2023 die Tagung des KNF e.V. - AG Süd.

TOP 12 Anträge

Keine Anträge.

TOP 13 Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Frau Scheib:

Grundsatzbeschluss inklusiver Spielplatz: Wenn der Bebauungsplan für die Fläche kein Spielplatz in dieser Größe ermöglicht, muss ein Antrag auf Bebauungsplan-Änderung vorgelegt werden.

Frau Masche:

Gehwege Alte Zehlendorfer Villenkolonie: Die soeben erneuerten Gehwege mit Granit-Kleinpflaster sind leider teilweise von Wildschweinen wieder zerstört worden.

Frau Dr. Fischbach

Tankstelle Karl-Marx-Straße: Die Tankstelle ist geschlossen?

Herr Lutter: Die Tankstelle wird umgebaut und nach Abschluss der Baumaßnahme wiedereröffnet. Eine entsprechende Ausnahme von der Veränderungssperre wurde beschlossen.

Dr. Braun

1. Neue Hakeburg: Wozu dient die große Baugrube westlich der Burg? Darf mit dem Neubau überhaupt schon begonnen werden?

2. Grünfläche Johannistisch/Franzosentisch: Was findet derzeit auf dieser Fläche statt?

3. Weinbergviertel: Wie lange wird die Zufahrt vom Zehlendorfer Damm ausgesperrt?

Herr Ernsting

zu 1. Neue Hakeburg: Es liegen alle Baugenehmigungen vor, soweit der Verwaltung bekannt. Mit dem Neubau darf deshalb begonnen werden, er darf allerdings, laut Städtebaulichem Vertrag, erst nach abgeschlossener Sanierung des Altbaus in Nutzung gehen.

zu 2. Grünfläche Johannistisch/Franzosentisch: Die Fläche wird, mangels Alternativen, für die Dauer der Baumaßnahmen in der Sommerfeldsiedlung als Lagerfläche benötigt. Daran anschließend wird sie vollständig als Grünfläche wiederhergestellt.

zu 3. Wegebau Weinbergviertel: Die Zufahrt ist nach derzeitiger Planung für sechs Wochen gesperrt.

TOP 14 Sonstiges

Ende der öffentlichen Sitzung **21:14 Uhr**

Kleinmachnow, den 20.09.2023

Matthias Schubert

Matthias Schubert
Vorsitzender des Bauausschusses

Anlagen