

MÄRKISCHE ALLGEMEINE

Montag, 05. November 2018

„Klein Moskau“ wird mit Kompromiss gerettet

Nach jahrelangem Tauziehen um ein Wohnrecht in der Kleinmachnower Siedlung „Klein Moskau“ zeichnet sich jetzt eine Lösung ab. Ein Teil der Grundstücke soll für dauerhaftes Wohnen legalisiert werden.



Auf ihren legalisierten Grundstücken dürfen die Eigentümer nun Veränderungen oder Umbauten vornehmen.

Quelle: Konstanze Kobel-Höller

Kleinmachnow

Das jahrelange Tauziehen um die Wohnhäuser in der Kleinmachnower Siedlung „Klein Moskau“ scheint nun tatsächlich ein gutes Ende zu finden – zumindest für die meisten der Bewohner des Viertels. Zunächst beschloss Kleinmachnows Gemeindevertretung, das Areal „Gartensiedlung Süd-Ost“ am Teltowkanal, das bisher als Außenbereich deklariert war, zum Wochenendhaus-Gebiet zu erklären. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass „in Bestandsgebäuden nach Maßgabe der jeweiligen Grundstücksverhältnisse auch das dauerhafte Wohnen zugelassen werden kann.“ Damit können jene, die irgendeine Baugenehmigung für ihr Haus vorlegen konnten, mit einer Legalisierung rechnen.

• **Verschiedene Lösungen für die Häuser**

- Schon in den Jahren vor diesem Beschluss waren die Unterlagen dazu penibel zusammengesucht und analysiert worden. In der Gemeinde versuchte man, möglichst großzügig zu sein. 15 Häuser profitieren von diesem Verfahren. Für fünf andere dauerhaft bewohnte Grundstücke fand man in diesem Frühjahr dank einer Gesetzesnovelle eine überraschende Lösung: Die Eigentümer sollen über sogenannte vorhabenbezogene Bebauungspläne zu Wohnrecht kommen.

- Drei von ihnen würden diese Möglichkeit bereits nutzen, sagt Jörg Wolgem, Sprecher der Siedlung „Klein Moskau“. Sie würden derzeit alle Instanzen durchlaufen. Kleinmachnow übe dabei seine kommunale Planungshoheit aus, ergänzt Gemeindegemeinderin Martina Bellack. Der Landkreis erteile später auf Basis der vorhabenbezogenen Bebauungspläne die Baugenehmigungen, sofern die Bauanträge den Planungsvorgaben entsprächen. Der Kreis könne die Absicht, die dauerhaft bewohnten Häuser zu legalisieren, jedenfalls nicht kippen. Gegebenenfalls wären noch baurechtliche Details zu klären, die mit dem jeweiligen Antragsteller zu besprechen seien, versichert Bellack.

- **Umwidmung des Wochenendgrundstücks in ein Wohnhaus**

„Das Ziel ist, dass aus dem jeweiligen Wochenendgrundstück ein Wohngrundstück wird. Dann kann auch das Haus als Wohnhaus eingestuft werden“, erläutert Wolgem. Da dieses Vorgehen aber noch relativ neu sei, wäre noch nicht ganz klar, welche Voraussetzungen für diese Umwidmung nötig sind.



Jörg Wolgem ist der Sprecher der Kleinmachnower Siedlung Klein Moskau Quelle: Konstanze Kobel Höller

Die restlichen 50 Grundstücke bleiben Wochenendgrundstücke, die nur auf einer Fläche von 30 oder ausnahmsweise 60 Quadratmetern bebaut werden dürfen. Dies gilt auch für dauerhaft bewohnte Häuser ohne Baugenehmigung, für die kein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingereicht werden sollte. Damit wurde eine Mischform geschaffen, denn die so legalisierten Grundstücke gelten dann künftig als Bauland.

Auf diesem dürfen offiziell Carports aufgestellt, nach genehmigtem Bauantrag Veränderungen vorgenommen oder das Haus abgerissen und neu gebaut werden.

- **„Es ist ein Kompromiss“, sagt der Sprecher der Siedlung**

Die Freude sei dennoch eingeschränkt, räumt Wolgem ein. „Es ist ein Kompromiss. Wir wollten eine Wohnsiedlung mit maßvoller Bebauung. Daraus ist aber eine Wochenendhaussiedlung geworden, die Kleinmachnow eigentlich nicht braucht.“ Man sei natürlich froh, dass die jahrelange Unsicherheit vorbei und endlich Rechtssicherheit erreicht sei.

- **Siedlerverhalten gab den Spitznamen**

Als „**Klein Moskau**“ wird die Gegend um den Kleinmachnower Ringweg bezeichnet. Der Spitzname soll auf die Gründung einer Genossenschaft 1924 und auf den früheren Genossenschaftscharakter der Siedler zurückgehen.

Die ersten Baugenehmigungen für Wohnhäuser mit festem Wohnsitz wurden 1935 erteilt.

Für dieses Gebiet lag bis zum Anfang dieses Jahres noch kein Bebauungsplan vor. Es handelte sich um einen sogenannten Außenbereich, in dem besonders strenge Regeln für Bauen und Wohnen gelten. Eine Entwicklung war daher bislang nicht möglich. Verfall und Verwahrlosung schritten voran.

- **Schon 16 Bauruinen sind über die Jahre entstanden**

Für „Klein Moskau“ hofft er, dass die Siedlung nun etwas aufgewertet wird. 16 Bauruinen hätten sich mittlerweile angesammelt, die jetzt endlich abgerissen und durch neue Wochenendhäuser ersetzt werden könnten. Erste Aktivitäten seien schon zu bemerken, so Wolgem. Es gäbe bereits den ersten Ersatzbau. Auch einzelne verwilderte Flächen würden schon bearbeitet, und er weiß von dem einen oder anderen Grundstücksverkauf durch ältere Besitzer, die nicht mehr die Kraft hätten, sich selbst darum zu kümmern.

Ein bitterer Beigeschmack bleibt für Sprecher Jörg Wolgem aber trotzdem: Ihn ärgert, dass sich jetzt genau die gleichen Leute in der Gemeindevertretung für ein Baurecht im Bereich des Buschgrabens einsetzen würden, die in der Siedlung „Klein Moskau“ noch so strikt dagegen waren.

Von Konstanze Kobel-Höller