

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus der Gemeinde Zeuthen

Sitzungstermin:	Dienstag, 09.06.2026
Ort:	Mehrzweckraum des Sport- und Kulturzentrums, Schulstraße 4, 15738 Zeuthen
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:55 Uhr

Anwesenheit

Bürgermeister

Herr Philipp Martens - DIE LINKE entschuldigt

Ausschussvorsitz

Herr Michael Wolter - CDU

Gemeindevertreter

Herr Dr. Jens Burgschweiger - SPD entschuldigt

Herr Dr. René Damaschke - BfZ

Frau Nina Gänsdorfer - B'90/Grüne online

Herr Udo Itzeck - BfZ

Frau Christine Naumann - SPD online - Vertretung für Hr. Burgschweiger

Herr Peter Schulz - DIE LINKE online

Sachkundige Einwohner

Herr Jens Kamischke - BfZ

Herr Ricardo Liesig - CDU online

Herr Joachim Schult - SPD entschuldigt

Herr Niko Stumpfögger - B'90/Grüne

Frau Silke Weiher-Schulz - DIE LINKE online

Baum- und Naturschutzbeirat

Herr Uwe Bruns -

Seniorenbeirat

Herr André Fankhänel - online bis 19.55 Uhr

Verwaltung

Herr Thomas König -

Protokoll

Frau Nancy Dagge -

Gäste

Frau Christine Wehle - Wählergemeinschaft Z.U.M Leben

Niederschrift

öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Bestätigung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie Bestätigung der Tagesordnung

Der Vorsitzende Herr Wolter eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 6 Mitglieder anwesend.

Frau Naumann entschuldigt Herrn Schult.

Bestätigung der Tagesordnung:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	6	0	0	0

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

2. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung am 28.04.2026

Es liegen keine Einwendungen vor.

3. Einwohnerfragestunde

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Wortmeldungen vorliegen, da sich im Saal keine Einwohner befinden und online keine Meldungen eingehen.

4. Anfragen der Mitglieder des Fachausschusses

Es werden keine Anfragen eingebracht.

5. Digitalisierung / Zentrale Verwaltung

Herr König berichtet, dass der Finanzausschuss turnusgemäß über die Themen Digitalisierung und zentrale Verwaltung informiert wird. Den Unterlagen ist eine Übersicht zur aktuellen Nutzung des Serviceportals der Gemeinde Zeuthen beigelegt, das seit Januar 2026 barrierefrei genutzt werden kann. Zu den nächsten Entwicklungsschritten zählen die Anbindung einer Bezahlplattform sowie der Ausbau der digitalen Kommunikation. Dabei sollen insbesondere Bescheide außerhalb der Fachverfahren elektronisch übermittelt und archiviert werden. Mit den Anlagen wird ein Überblick über bereits verfügbare digitale Leistungen und anstehende Maßnahmen gegeben.

Er verweist zudem auf eine Übersicht der Druckerstruktur. Alle Druckerstandorte wurden überprüft. Teilweise wurden bereits Verträge gekündigt. Ziel ist es, Tischdrucker weitgehend abzuschaffen, ausschließlich Flurdrucker zu nutzen und das Druckaufkommen deutlich zu reduzieren. Gleichzeitig wird die Einführung der E-Postbox schrittweise flächendeckend umgesetzt, sodass der Versand zunehmend digital erfolgt und dadurch Kosten eingespart werden.

Weiter informiert er, dass sich der elektronische Rechnungsworkflow seit der vergangenen Woche in der Testphase befindet und noch im laufenden Jahr in den Echtbetrieb übergeht. Zu Tablets und Mobiltelefonen sind Abfragen an die Gemeindevertreter sowie an die sachkundige Einwohner versandt worden, um den tatsächlichen Nutzungsumfang zu ermitteln und mögliche Anpassungen zu prüfen.

6. Feststellung der Entbehrlichkeit für kommunale Zwecke von Teilflächen der Grundstücke Schmöckwitzer Straße (Gemarkung Miersdorf, Flur 1, Flurstück 5 und Flurstück 7) Vorlage: BV-044/2026

Herr König erläutert, dass ein Entbehrlichkeitsbeschluss erforderlich ist, da die Gemeinde nachweisen muss, dass die betroffenen, teilweise überbauten Flächen für gemeindliche Zwecke nicht benötigt werden und eigenständig nicht nutzbar sind. Der Beschluss ist unabhängig von einem möglichen späteren Verkauf zu betrachten. Ziel der Vorlage ist die Arrondierung bereits überbauter Grundstücksflächen auf Wunsch der jeweiligen Eigentümer.

Zur Frage nach der Begründung der Entbehrlichkeit erläutert er, dass die überbauten Teilflächen gegenwärtig und künftig nicht durch die Gemeinde nutzbar sind und daher als entbehrlich gelten.

Auf Nachfrage führt Herr König aus, dass diese Teilflächen nicht Teil der Immobilienstrategie sind. Ein Verkauf darf grundsätzlich nicht unter Bodenrichtwert erfolgen.

Herr Liesig erkundigt sich nach der Bewertung der betroffenen Waldflächen und dem Zusammenhang mit der Immobilienstrategie. Herr König erklärt, dass die Flächen im Verkaufsfall zum Bodenrichtwert für Bauland angeboten werden und verweist auf eine Rücksprache mit der Kommunalaufsicht. Ein Entbehrlichkeitsbeschluss führt nicht automatisch zu einer Veräußerung. Durch die Arrondierung wird der bauliche Zustand ordnungsrechtlich bereinigt; zur Entstehung der Überbauung liegen ihm keine Kenntnisse vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Feststellung der Entbehrlichkeit gemäß § 87 Abs. 1 BbgKVerf für Teilflächen der Flurstücke in der Schmöckwitzer Straße (Gemarkung Miersdorf, Flur 1, Flurstück 5 ca. 100 m² und Flurstück 7 ca. 300 m²), für die Erfüllung heutiger und künftiger öffentlicher Aufgaben.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	4	0	2	0

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

7. Grundsatzbeschluss zur Prüfung der Überführung der kommunalen Wohnungen in eine Wohnungsbaugesellschaft Vorlage: BV-046/2026

Herr König berichtet, dass die Vorlage überarbeitet und durch die Arbeitsgruppen verschiedene Organisationsformen geprüft wurden. Favorisiert wird die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Er kündigt ergänzende Informationen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes an.

Herr Damaschke regt an, zusätzlich die Vergabe der Bewirtschaftung als Fremdleistung zu prüfen. Herr König erklärt, dass dies bislang nicht vertieft betrachtet worden ist und eine vollständige Auslagerung Einschränkungen der gemeindlichen Einflussnahme bedeuten kann. Andere Kommunen haben teils negative Erfahrungen gemacht.

Herr Kamischke fordert, die gesamten Kostenstrukturen zu betrachten und sicherzustellen, dass keine Kostenverschiebung zulasten der Mieter erfolgt. Nur reale Kosten dürfen über Mieterhöhungen gedeckt werden.

Herr König bestätigt, entsprechende Informationen zur ausgelagerten Bewirtschaftung einzuholen. Mögliche Mieterhöhungen unterliegen weiterhin den Regelungen des BGB.

Herr P. Schulz betont die Notwendigkeit einer detaillierten Untersuchung der Folgekosten, da die Wohnungsstrategie langfristig angelegt ist.

Der Vorsitzende verweist auf den erheblichen Investitionsbedarf. Mietüberschüsse können über eine Wohnungsbaugesellschaft direkt für Sanierungen eingesetzt werden. Die Genossenschaftsform ist aufgrund gesetzlicher Beschränkungen der Einflussmöglichkeiten der Gemeinde nicht geeignet.

Herr König ergänzt, dass jede Ausgliederung der Genehmigung der Kommunalaufsicht bedarf und daher von Beginn an abgestimmt wird.

Herr Stumpfögger führt aus, dass sowohl die wirtschaftlichste Verwaltungsform als auch strategische Handlungsmöglichkeiten – etwa für Investitionen und Kreditaufnahmen – zu prüfen sind. Eine reine Kostenabwägung greift zu kurz.

Herr Damaschke erkundigt sich nach der Empfehlung des Referenten aus Wildau, einen Hausmeister einzustellen. Herr König erklärt, dass dies aufgegriffen wird, jedoch personalrechtlich geprüft werden muss.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Überführung des kommunalen Wohnungsbestandes der Gemeinde Zeuthen in eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen.
2. Gegenstand der Prüfung sind insbesondere: die Gründung einer eigenständigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.
3. Die Prüfung soll insbesondere folgende Aspekte umfassen:
 - Wertermittlung und Umfang des kommunalen Wohnungsbestandes,
 - steuerliche Auswirkungen,
 - Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt,
 - Finanzierungsmöglichkeiten und Investitionsbedarfe,

- Möglichkeiten der Instandhaltung, Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes,
 - Personal- und Verwaltungsaufwand,
 - Chancen und Risiken für die Gemeinde.
4. Ziel der Prüfung ist die Bewertung, ob eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft geeignet ist, den kommunalen Wohnungsbestand langfristig zu sichern, die Bewirtschaftung wirtschaftlicher und professioneller zu organisieren, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Zeuthen dauerhaft zu erhalten und auszubauen, sowie künftige wohnungspolitische Handlungsspielräume der Gemeinde zu stärken.
 5. Die Verwaltung legt der Gemeindevertretung einen Prüfbericht einschließlich einer Handlungsempfehlung sowie gegebenenfalls eines Umsetzungs- und Finanzierungskonzeptes zur weiteren Beschlussfassung vor.

Abstimmungsergebnis – empfohlen für die GVT:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen ^{*)}
6	6	6	0	0	0

^{*)}Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung aufgrund des § 22 BbgKVerf

8 . Verwendung Sondervermögen "Zukunftspaket Brandenburg" Vorlage: IV-025/2026

Herr König berichtet, die Gemeinde Zeuthen erhält aus dem Sondervermögen „Zukunftspaket Brandenburg“ rund 4,3 Millionen Euro. Eine erste Übersicht möglicher Maßnahmen liegt vor, weitere Vorschläge können eingereicht werden. Die Sommerpause soll genutzt werden, um über die Priorisierung und Investition der Mittel zu entscheiden.

Herr Stumpfögger verweist auf den Zeitdruck, da bis zum 31.12.2029 mindestens die Hälfte der Mittel verausgabt sein muss. Er fragt nach der Notwendigkeit schnell planbarer Maßnahmen, nach der Förderfähigkeit gemeinsamer Projekte mit externen Partnern sowie nach der Kombination mit anderen Förderprogrammen.

Herr König bestätigt die Frist und die Absicht, nach der Sommerpause konkrete Maßnahmen zu priorisieren und ab 2027 in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich. Das Sondervermögen soll Maßnahmen außerhalb des regulären Haushalts finanzieren. Auf die Nachfrage zu gemeinsamen Projekten erklärt Herr König, eine Kombination mit weiteren Fördermitteln ist grundsätzlich möglich und kann übersichtlich dargestellt werden.

Zur Frage nach der Sporthalle stellt Herr König klar, dass die Gemeinde nicht Bauherrin, sondern nur Mieterin ist und daher keine Förderung möglich ist.

Herr P. Schulz erkundigt sich nach dem Ausbau der L 401. Herr König erklärt, die Maßnahme ist im Haushaltsplan mittelfristig berücksichtigt, eine Gerichtsverhandlung soll Klarheit zum Zeitplan bringen. Kommunale Anteile wie Gehwege und Bushaltestellen sind im Finanzplan enthalten.

Herr Stumpfögger fragt nach der Möglichkeit, bereits 2026 nicht im Haushalt vorgesehene Maßnahmen zu finanzieren, sowie nach der Finanzierung bereits geplanter Sachinvestitionen über das Sondervermögen.

Herr König führt aus, der gemeindliche Anteil investiver Maßnahmen kann grundsätzlich über das Sondervermögen gedeckt werden. Nicht im Haushalt enthaltene Maßnahmen sind jedoch schwierig, da außerplanmäßige Investitionen besonders geprüft werden müssen.

Herr Liesig betont abschließend, das Sondervermögen soll nicht zur Deckung von Haushaltslücken genutzt werden. Sichtbare Infrastrukturmaßnahmen sind für die Bevölkerung wirkungsvoller.

9 . Gewerbeflächen in der Gemeinde Zeuthen Vorlage: IV-030/2026

Herr König erläutert, dass die Vorlage die bauplanungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen aufzeigt, insbesondere das Berluxe-Gelände in der Forstallee sowie einen Bereich in der Schillerstraße. Das Potenzial für Neuansiedlungen ist begrenzt, dennoch bestehen Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Weiterentwicklung innerhalb bestehender Gewerbegebiete. Länger ungenutzte Flächen können Anlass sein, proaktiv auf die Eigentümer zuzugehen. Die Informationen dienen der Übersicht, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche neue Nutzung des Berluxe-Geländes.

Herr Stumpfögger hebt hervor, dass kleine und mittlere IT-Unternehmen trotz geringen Flächenbedarfs gewerbesteuerlich vorteilhaft sind. Zeuthen soll attraktiver für solche Unternehmen werden, um Abwanderungen zu vermeiden.

Herr Kamischke erkundigt sich nach den Eigentumsverhältnissen des Berlux-Geländes und betont die Bedeutung einer fortgesetzten gewerblichen Nutzung. Herr König erläutert, dass die Gemeinde im Austausch mit dem Eigentümer des Berlux-Geländes steht. Teile der Hallen sind an mittelständische Unternehmen vermietet. Ziel ist es, eine Brachentwicklung des Geländes zu vermeiden. Die Entscheidungen über die künftige Nutzung und Entwicklung liegen jedoch beim Eigentümer.

Herr P. Schulz berichtet, dass sich die Arbeitsgruppe „Zeuthen beleben“ mit der Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe befasst. Hierzu sollen bestehende Infrastrukturpotenziale genutzt und Brachflächen, wie an der Grenze zu Eichwalde, entwickelt und die Kooperation mit Kammern sowie weiteren Wirtschaftsakteuren ausgebaut werden. Zudem sind touristische Potenziale und Förderprogramme zu prüfen. Die Informationsvorlage ist zu kurzgefasst.

Frau Naumann stellt Fragen zur Karte des Leuchtenbau-Geländes sowie zu den Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen auf nicht gemeindeeigenen Flächen. Herr König erläutert, dass die rot markierten Gebäude die Schulgebäude darstellen. Die grau gekennzeichneten Flächen umfassen das Berlux-Gelände, das als Gewerbefläche ausgewiesen ist, jedoch über keinen Bebauungsplan verfügt.

Herr Kamischke bittet um Klarstellung zu Eigentumsverhältnissen des Flurstücks 27, das ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Herr König will dies recherchieren. Herr Kamischke betont das hohe Entwicklungspotenzial und die vorrangige Bedeutung dieser Fläche.

Der Vorsitzende stellt fest, dass eine erneute Gewerbeansiedlung dort angestrebt wird und gemeinsam mit der Wirtschaftsfördergesellschaft verfolgt wird.

10 . Änderungen der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) und der Muster Vorlage: IV-031/2026

Herr König erläutert, dass Änderungen der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung sowie der Brandenburgischen Kommunalverfassung Auswirkungen auf die Haushaltsplanung haben, weshalb er einen Überblick über die Änderungen gibt. Die neuen Musterbezeichnungen stehen in der Anlage.

Er betont, dass die Gemeinde über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus detaillierte Informationen bereitstellt, um Transparenz zu gewährleisten und Rückfragen zu vermeiden. Daher werden weiterhin ausführliche Übersichten im Haushalt angeboten, um allen Beteiligten eine klare Orientierung zu ermöglichen.

11 . Sonstiges

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen vorliegen.

Ende des öffentlichen Teils 19.55 Uhr

Herr Fankhänel vom Seniorenbeirat kann am nichtöffentlichen Teil der Sitzung nicht teilnehmen, da er online nicht sichtbar ist.

Michael Wolter
Ausschussvorsitz

Nancy Dagge
Schriftführung