



Informationsnummer: INFO 009/18

AG Standorte Jägerstieg 2 und Am Bannwald 1A  
hier: Abschlussbericht

- öffentlich -

Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales  
21.08.2018

- Auszug -  
S. 1-7  
(ohne Anlagen)

#### Anlagen

1. DS-Nr. 083/15/1 - Grundsatzbeschluss zur Entwicklung bereits bestehender und möglicher Kulturobjekte
2. „Kulturobjekte – Eine Idee für die Zukunft“ von Bürgermeister Michael Grubert
3. DS-Nr. 052/16/1 - Ankauf der Auferstehungskirche, Jägerstieg 2, Kleinmachnow
4. INFO 027/16 - Objekte für kulturelle / soziale Nutzung
5. DS-Nr. 124/17/1 - Grundsatzbeschluss zur künftigen Nutzung kultureller und sozialer Objekte
6. DS-Nr. 153/17 - Nutzungskonzept für die Gebäude „Jägerstieg 2“ und „Am Bannwald 1A“
7. DS-Nr. 187/17 - Bildung einer Arbeitsgruppe zur Vorbereitung eines Nutzungskonzeptes der Objekte „Jägerstieg 2“ und „Am Bannwald 1A“
8. Grundrisskizze Jägerstieg 2
9. Grundrisskizze Am Bannwald 1A
- 10.-13. Möblierungsvarianten v. Prof. Dr. Sommer

Kleinmachnow, den 13.08.2018



Bürgermeister



Fachbereichsleiter(in)



# **AG Standorte Jägerstieg 2 und Am Bannwald 1 A - Bericht -**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- I. Grundlegende Beschlüsse der Gemeindevertretung und Informationen**
- II. Ausgangssituation**
- III. Arbeitsschritte zur Erstellung des Nutzungskonzeptes**
- IV. Empfehlungen der Arbeitsgruppe zum Nutzungskonzept**
- V. Empfehlungen der Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes im Objekt Jägerstieg 2**
- VI. Empfehlungen zur Sanierung des gesamten Gebäudes Jägerstieg 2**
- VII. Weitere Arbeitsschritte zum Objekt Jägerstieg 2**
- VIII. Weitere Verfahrensweise zum Objekt Am Bannwald 1A**

## I. Grundlegende Beschlüsse der Gemeindevertretung und Informationen

In ihrer Sitzung am 01. Oktober 2015 fasste die Gemeindevertretung mit der DS-Nr. 083/15/1 den „Grundsatzbeschluss zur Entwicklung bereits bestehender und möglicher Kulturobjekte“ (**Anlage 1**). U.a. wird der Bürgermeister damit beauftragt, für die Objekte Meiereifeld 33, Zehlendorfer Damm 200 (DG und Remise) und Karl-Marx-Str. 117 Entscheidungshilfen für mögliche Sanierungen zusammenzustellen. Zudem sollten Vorschläge zur künftigen Nutzung der genannten Objekte vorgelegt werden.

Das Papier des Bürgermeisters „Kulturobjekte – Eine Idee für die Zukunft“ vom 10. März 2016 (**Anlage 2**) bringt erstmalig die möglicherweise freiwerdenden Standorte Jägerstieg 2 und Am Bannwald 1A in die Diskussion ein.

In der Sitzung am 19. Mai 2016 erfolgt der Beschluss der Gemeindevertretung zur DS-Nr. 052/16/1 „Ankauf der Auferstehungskirche, Jägerstieg 2, Kleinmachnow“ (**Anlage 3**).

Aufbauend auf o.g. Papier des Bürgermeisters vom 10.03.2016 werden mit der INFO 027/16 „Objekte für kulturelle / soziale Nutzung“ weitere Nutzungsmöglichkeiten sowie geschätzte Umbau- bzw. Sanierungskosten der genannten Gebäude dargestellt (**Anlage 4**). Die darauf basierende DS-Nr. 124/17/1 „Grundsatzbeschluss zur künftigen Nutzung kultureller und sozialer Objekte“ (**Anlage 5**) wird in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.09.2017 von dieser mehrheitlich abgelehnt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.11.2017 wird mit der DS-Nr. 153/17 „Nutzungskonzept für die Gebäude „Jägerstieg 2“ und „Am Bannwald 1A““ der Beschluss gefasst, die Verwaltung damit zu beauftragen, für die genannten Objekte ein Nachnutzungskonzept auf der Basis einer Bestandserfassung zu erstellen (**Anlage 6**). Insbesondere sind hierbei Zielvorstellungen, Flächenbedarfe, Raumprogramme, Freiflächenaufteilungen u.a. für öffentliche, primär kulturelle und soziale, Nutzungen unter Einbeziehung möglicher Nachnutzer zu konkretisieren.

Mit der Begleitung des Planungsprozesses durch eine Arbeitsgruppe der Gemeindevertretung soll eine konstruktive und transparente Vorgehensweise gewährleistet werden (DS-Nr. 187/17 „Bildung einer Arbeitsgruppe zur Vorbereitung eines Nutzungskonzeptes der Objekte „Jägerstieg 2“ und „Am Bannwald 1A““, (**Anlage 7**)).

## II. Ausgangssituation

In Kleinmachnow steht südlich des Bannwaldes zwischen Jägerstieg und Uhlenhorst jetzt bzw. in naher Zukunft ein bedeutsames gemeindeeigenes Grundstücksareal zur Disposition, das von seiner Größe und Lage her zu durchdachten baulichen und planerischen Nachnutzungsüberlegungen zwingt. Dieses besteht aus dem seit Mai 2018 bereits freigezogenen Grundstück und Gebäude (inkl. Nebengelassenen) der ehemaligen Auferstehungskirche mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Fläche und dem Grundstück des Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr mit einer Gesamtfläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup>, von dem der nach dem Auszug des Bauhofes (voraussichtlich nicht vor 2020/2021) noch bei der Feuerwehr verbleibende Grundstücksanteil abgezogen werden muss. Beide Grundstücke werden nur durch einen schmalen Korridor von wenigen Metern gemeindeeigener Bannwaldfläche getrennt. Ihre Weiterentwicklung in nachbarschaftlicher Lage südlich des Grünzuges Bannwald verlangt planerische Sensibilität.

Um den gemeindlichen Gremien und der Bevölkerung Planungsansätze und Ideen vorzulegen und Planungen zur Entscheidung zu bringen, soll ein Nachnutzungskonzept erarbeitet werden. Interessierte Nutzer sollten in die Konzepterstellung eingebunden werden. Im Ergebnis soll ein planungsbezogener Zielkatalog die Grundlagen zusammenfassen und für die Weiterplanungen verbindlich machen. Im Rahmen eines

transparenten Planungsprozesses soll die Erarbeitung des Nachnutzungskonzeptes von einer neu zu bildenden Arbeitsgruppe der Gemeindevertretung begleitet werden, vor der relevante Fragestellungen erörtert und Zwischenergebnisse vorgestellt werden.

Durch die Fraktionen wurden die Mitglieder der Arbeitsgruppe wie folgt benannt:

Fraktion CDU / FDP: Frau Heilmann  
Fraktion SPD / PRO: Prof. Dr. Sommer  
Fraktion LINKE /Piraten: Herr Singer  
Fraktion Grüne / B90: Frau Schwarzkopf  
Fraktion BIK: Herr Templin

Aus der Verwaltung wurde folgendes Mitglied benannt:

Herr Grubert, Bürgermeister

Die Arbeitsgruppe tagte in den Sitzungen am 16.01.2018, 13.02.2018, 20.03.2018, 24.04.2018, 30.05.2018 und 06.07.2018.

### **III. Arbeitsschritte zur Erstellung des Nutzungskonzeptes**

Der erste Arbeitsschritt war ein Raum- und Funktionsprogramm. Dieses ist insbesondere erforderlich, um die Zielvorstellungen, Flächenbedarfe, Raumqualitäten, Funktionsbeziehungen, Erschließungsabläufe etc. der potentiellen Nutzer so gut wie möglich zu klären. Es waren die unterschiedlichen öffentlichen, primär kulturellen und sozialen Nutzungsansprüche zu benennen, zu konkretisieren sowie auf Machbarkeit, Verträglichkeit, Zweck, Betrieb, Aufgabenstellung, Wirksamkeit etc. zu überprüfen.

Zeitgleich erfolgte als zweiter Arbeitsschritt zur Grundlagenermittlung die Aufbereitung der Bestandspläne. Für beide Gebäude wurden neue Grundrisskizzen im Maßstab 1:100 angefertigt und mit neuen Raumnummern und überschlägigen Flächenangaben versehen (**Anlage 8**, Grundrisskizze Jägerstieg 2, **sowie Anlage 9**, Grundrisskizze Am Bannwald 1A). Nunmehr war eine Zuordnung zu den Bedarfsträgern und den gewünschten oder möglichen Raumnutzungen möglich und eine Diskussion um Raum- und Funktionsprogramme sinnvoll.

Im dritten Arbeitsschritt erfolgten in den Sitzungen der Arbeitsgruppe am 20.03.2018 und am 24.04.2018 Gespräche mit derzeit potentiellen Nutzergruppen:

#### **a) Heimat- und Kulturverein Kleinmachnow e.V.**

- benötigt Räumlichkeiten zur Durchführung regelmäßiger Veranstaltungen und für Ausstellungen, zudem Büro- und Archivräume

#### **b) AG Stolpersteine**

- benötigt nach Aufgabe der Räumlichkeiten Auf der Drift (ehem. Judensammelhaus) neue Räume für die regelmäßigen Treffen, für Recherchearbeiten, für Ausstellungen und als Lager

#### **c) Kunst- und Kulturwerkstatt Kleinmachnow e.V.**

- benötigt helle Räume mit pflegeleichten Fußböden für künstlerisches Arbeiten mit Kindern, einen Brennraum (Tonarbeiten), Lagerraum, Fläche im Freien für Holzschnitzarbeiten

#### **e) Proto.lab (vormals: Prototypen)**

- benötigt Räume für eine freie Kulturszene und Flächen und Lagermöglichkeiten für Kreatives im Outdoor-Bereich, Urban Gardening Project

#### **f) Museumsinitiative Kleinmachnow**

- benötigt einen multifunktionalen Raum als Museumslabor (für regelmäßige Treffen, als Werkstatt, und als Projektarbeitsraum sowie als Atelier für pädagogische Projekte)

Weiterhin wurden von verschiedenen Interessenten (Vereinen und Initiativen) darüber hinaus Räume für temporäre Nutzungen außerhalb des Rathauses angefragt.

Der vierte Arbeitsschritt bestand in der Zuordnung der verschiedenen Raumprogramm Wünsche der potentiellen Nutzer zu den bestehenden Gebäuden und Räumen. Daraus leiten sich die weiteren Empfehlungen ab.

Zur Vereinfachung der Lesart wird in Bezug auf das Objekt Jägerstieg 2 der ehemalige große Kirchsaal künftig Saal genannt. Der ehemalige Gemeindesaal wird künftig Mehrzweckraum genannt.

### **IV. Empfehlungen der Arbeitsgruppe zum Nutzungskonzept**

Bezogen auf die konkreten Nutzungen ergibt sich das Nutzungskonzept für die beiden Objekte wie folgt:

#### **a) Gebäude Jägerstieg 2 (Arbeitstitel: „Haus der Geschichte“)**

- Erdgeschoss: öffentliche Nutzung für Saal und Mehrzweckraum
- 1. Obergeschoss/  
Dachgeschoss: Heimat- und Kulturverein Kleinmachnow e.V., AG Stolpersteine, Museumsinitiative

#### **b) Gebäude Am Bannwald 1A (Arbeitstitel: „Haus der Familie“)**

- Erdgeschoss: KUKUWE, Proto.lab
- Obergeschoss: Familienzentrum

### **V. Empfehlungen der Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes im Objekt Jägerstieg 2**

Das Nutzungskonzept für die Räume unterteilt sich in das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse (1. Obergeschoss und Dachgeschoss).

Das **Erdgeschoss** soll weitgehend multifunktional, soziokulturell und so öffentlich wie möglich genutzt werden. Die beiden verfügbaren großen Räume, nämlich Saal und Mehrzweckraum, die durch herausnehmbare Verglasungen verbunden sind und zusammen insgesamt eine Fläche von 230 m<sup>2</sup> aufweisen, legen eine vielfältige kulturelle, offene, wechselnde und parallele Brauchbarkeit nahe.

Es lassen sich beispielsweise:

- in nicht- oder nur geringmöbliertem Zustand höchst unterschiedliche Ereignisse

realisieren: u.a. Ausstellungen, Museumsprogramme, künstlerische Projekte, szenische Darbietungen.

Auch die zeitweise veranstaltungsbezogene Unterteilung des großen Saales mittels Vorhängen und/oder Stellwänden kommt in Betracht.

- in kleineren Möblierungsvarianten auf den ebenen und schnell leer zu räumenden Flächen viele Nutzungen vorstellen: z.B. individuelle Feiern und Events, Seminare, Vereinsfeste und Vereinstreffen, Clubveranstaltungen, Präsentationen.

- in Reihenbestuhlung maximal rund 200 Personen unterbringen (Lesungen, Theater, Konzerte, Versammlungen, etc.).

Der Mehrzweckraum erlaubt mit seiner Fläche von 70 m<sup>2</sup>, wenn er allein oder parallel genutzt wird, ebenfalls verschiedenartige attraktive Einzelnutzungen. In Reihenbestuhlung lassen sich ca. 50 Personen unterbringen. Genug Platz also für kleinere Treffen oder Veranstaltungen. Verschiedene Möblierungsvarianten sind als Anlagen beigefügt (**Anlagen 10-13**).

Die wechselnden und vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen und das Prinzip der Vielfalt, Offenheit und Kommunikationsfreundlichkeit verlangen eine professionelle Licht- und Tontechnik sowie Verdunklung.

Insbesondere die Beleuchtungstechnik im Saal ist auf den Bühnenbereich (ehemaliger Altarraum) und die wechselnden Szenen-, Aktions- und Ausstellungsflächen durch veränderbare Beleuchtungsbrücken einzustellen. Gleiches gilt für die Elektroakustik, die professionellen Maßstäben entsprechen sollte. Das ehemalige Orgelpodest bietet sich als Steuerstand für Lichttechnik, Musiksteuerung, Veranstaltungstechnik, Regie etc. an.

Zur Ausschöpfung aller Möglichkeiten ist das Vorhalten stapelbarer Stühle, Tische, Podeste, Ausstellungswände etc. erforderlich.

Das **1. Obergeschoss** und das **Dachgeschoss** sollen weitgehend den interessierten Nutzern, die sich mit der Geschichte Kleinmachnows befassen, derzeit dem Heimat- und Kulturverein Kleinmachnow e.V., der AG Stolpersteine und der Museumsinitiative, vorbehalten bleiben. Diesen werden bedarfsabhängig zeitlich befristet Räume zur Verfügung gestellt, mit der Vorgabe, über die Durchführung von Veranstaltungen zur Belebung des Hauses beizutragen.

Ein neu einzurichtendes „**Kuratorium**“ soll die Aufsicht über die Interessen des Hauses führen und über die konkreten Museumsprojekte und Ausstellungen entscheiden. Es soll nicht über Parteienproporz besetzt werden, zudem sollen sich externe Fachleute einbringen.

In der Arbeitsgruppe konnte noch keine Übereinstimmung zur Frage einer möglichen Dauerausstellung zur Kleinmachnower Ortsgeschichte erzielt werden.

Die Verwaltung des Objektes soll, auch nach seiner Sanierung, durch die Kommunalverwaltung erfolgen, insbesondere durch den Fachdienst Kultur/Soziales. Unterstützung in der Betreuung soll hierbei das Gebäudemanagement einschließlich der Haustechnik leisten.

Eine Veranstaltungsbetreuung ist, in geringem Umfang, durch die kommunalen Hausmeister möglich.

## **VI. Empfehlungen zur Sanierung des gesamten Gebäudes Jägerstieg 2**

Vor einer Planung für Sanierungs- und/oder Um- bzw. Ausbaumaßnahmen sind zwingend Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zu treffen!

Wünschenswert ist eine zweckmäßige und neutrale Innengestaltung. Auf Wand- oder Deckenbekleidungen sollte verzichtet werden. Die ursprünglichen Holz- und Steinböden sollten im Interesse von Robustheit und Gebrauchstüchtigkeit wieder sichtbar gemacht werden.

## **VII. Weitere Arbeitsschritte zum Objekt Jägerstieg 2**

Zur temporären öffentlichen Nutzung der Räume im Erdgeschoss bis Mitte / Ende 2019 ist die Genehmigung einer befristeten Umnutzung durch die Untere Bauaufsicht erforderlich. Die Erarbeitung der entsprechenden Bauantragsunterlagen soll beauftragt werden. Parallel wird die Möglichkeit der vorübergehenden Nutzung der Räume im 1. Obergeschoss für denselben Zeitraum für geschlossene Gruppen bei der Unteren Bauaufsicht angefragt.

Das von der Arbeitsgruppe empfohlene Nutzungskonzept soll noch im Jahr 2018 in einen Grundsatzbeschluss münden. Daraus folgen dann zur Sanierung der hierfür erforderliche Errichtungsbeschluss im Jahr 2019 und zu gegebener Zeit die entsprechenden Vergabebeschlüsse, so dass die Sanierung des Objektes Jägerstieg 2 in den Jahren 2020/2021 durchgeführt werden kann.

## **VIII. Weitere Verfahrensweise zum Objekt Am Bannwald 1A**

Das Gebäude des Bauhofes der Gemeinde Kleinmachnow, in direkter Nachbarschaft mit der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow, wurde 1997 als Mehrzweckgebäude errichtet und wird noch vom gemeindlichen Bauhof genutzt. Eine Verlagerung des Standortes und die Fusion mit den Bauhöfen der Nachbarkommunen ist zwar beschlossen, die Umsetzung wird jedoch nicht vor den Jahren 2020/2021 erfolgen.

Die Größe des Betriebsgeländes, Werkstatt-, Lagergebäude, Garagen und Überdachungen machen das gesamte Objekt attraktiv für Angebote im Familienbereich und für Angebote für Kinder und Jugendliche im Kreativbereich.

Sobald die Umsetzung des Bauhofes zeitlich festgelegt ist, sollen die Gespräche zur Nachnutzung des Objektes mit möglichen Nutzern insbesondere mit KUKUWE e.V. und dem Proto.lab (derzeit beheimatet im Meiereifeld 33) wieder aufgenommen und intensiviert werden. Entsprechend der Vorgehensweise zum Objekt Jägerstieg 2 werden die entsprechenden Beschlussvorlagen zu gegebener Zeit in die kommunalen Gremien eingebracht und alsdann umgesetzt.

Arbeitsgruppe Standorte