

## Kulturobjekte

### Eine Idee für die Zukunft



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Übersicht</b> .....	<b>4</b>
2.1 Zehlendorfer Damm 200 .....	5
2.2 Karl-Marx-Straße 117 .....	6
2.3 Meiereifeld 33 .....	7
2.4 Jägerstieg 2.....	8
2.5 Am Bannwald 1a .....	9
2.6 Karl-Marx-Straße 18 .....	10
2.7 Meiereifeld 30 (Unbebautes Grundstück).....	11
<b>3. Diskussionsgrundlage</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Visionen</b> .....	<b>14</b>

## 1. Einleitung

### **Konzept für die Entwicklung der Kleinmachnower Kulturobjekte**

Kleinmachnows Kultur braucht mehr Raum. Diesen zu finden und bereitzustellen, damit ihn Vereine und Initiativen gestalten und erlebbar machen, ist eine Aufgabe, der wir uns in den kommenden Monaten und Jahren in der Gemeinde zu stellen haben.

Verschiedene Objekte in Kleinmachnow stehen bereits für die kulturelle Arbeit zur Verfügung, weitere bieten sich für eine entsprechende Entwicklung an und sind bereits im Fokus des Interesses.

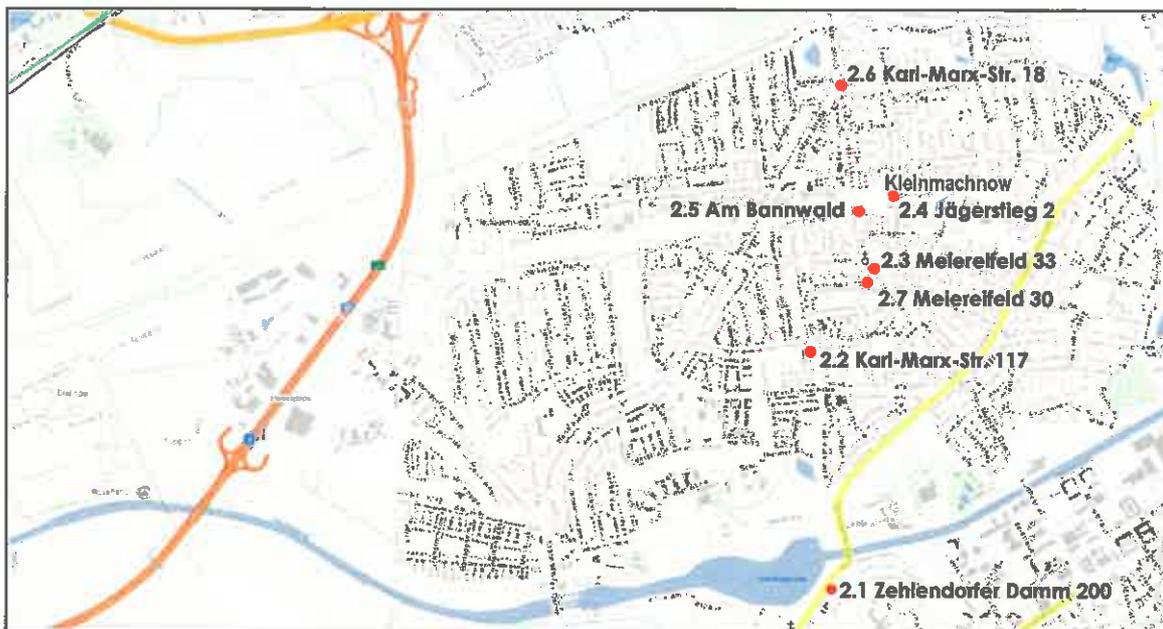
Doch welche Objekte bieten die besten räumlichen Voraussetzungen, um eine vielfältige und kostengünstige Nutzung zu ermöglichen?

Welche Synergien lassen sich zwischen potentiellen Nutzern finden, um diese Räume auch mit kulturellem Leben zu füllen?

Als Grundlage für die nun vor uns liegende Diskussion wurde diese Zusammenstellung gefertigt. Sie ist als Vorschlag für die künftige Entwicklung der Kleinmachnower Kulturobjekte gedacht und soll zur Klärung folgender Themenbereiche anregen:

- Suche nach einer Heimstätte für den Heimatverein Kleinmachnow,
- Standort für ein Kleinmachnow-Museum,
- Einbindung der Museumsinitiative in den Kulturraum Kleinmachnow,
- Räume für Vereine, Initiativen und bestehende, jedoch nur befristet abgesicherte Initiativen wie z. B. KuKuWe und die Prototypen.

## 2. Übersicht



Lageplan Kleinmachnow

## 2.1 Zehlendorfer Damm 200



Ehemaliges Landarbeiterhaus mit Remise und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kunst- und Kulturgarten, KLM-BP-007 Altes Dorf

**Flurstück: 181/180/345**

**Grundstücksgröße: 3.590,00m<sup>2</sup>**

**Wohn/Nutzfläche (BGF): 435 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup>  
Keller**



Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow – steht unter Denkmalschutz

a) Gutsarbeiterhaus & Dachgeschoss

derzeitige Nutzung: Kultraum e. V. & Brücke e. V.

Das Erdgeschoss ist saniert, das Dachgeschoss noch unsaniert. Die Ausbaureserve im Dachgeschoss beträgt 190 m<sup>2</sup> BGF.

b) Remise: unsaniert

Entwicklungsmöglichkeit: Sanierung als Künstlerwerkstatt mit Kamin und Heizung, aber kein dauerhafter Jahresbetrieb

Die Kostenschätzung für die gesamte Sanierung mit Remise erfolgt bis Mitte Mai 2016.

## 2.2 Karl-Marx-Straße 117



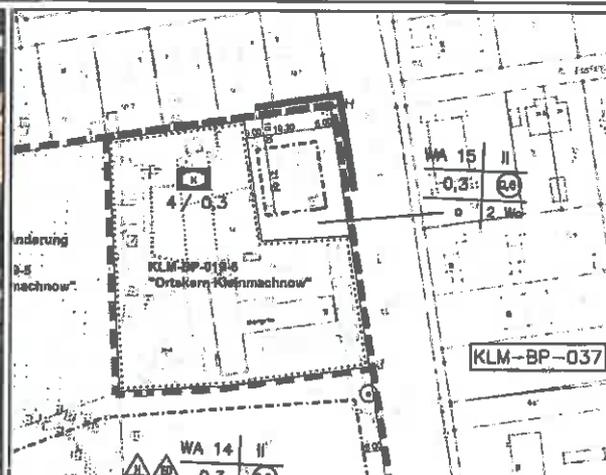
Ehemaliges Verkaufsbüro Sommerfeld-Siedlung, bis November 2011 als Wohngebäude genutzt – ungeteiltes Grundstück mit Karl-Marx-Straße 119, KITA Freundschaft

KLM-BP-019-6 – WA 15 - 2 Wo

Flurstück: 1473

Grundstücksgröße: ca. 1.185,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> Keller



Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow – steht unter Denkmalschutz

Holzhaus

Kosten der Sanierung: überarbeitete Kostenschätzung, Gesamtkosten mehr als 500.000,00 Euro

Frage: Als Gebäude für Kultur- bzw. Heimat- oder Museumsverein vorhalten?

Alternative Möglichkeiten: Erhalt im Eigentum der Gemeinde

Ideen: Zum Beispiel Erbbaurecht an einen Nutzer, der das Gebäude denkmalgerecht saniert oder Vergabe an einen Nutzer unter teilweiser Mitnutzung des Verkaufsraumes im Erdgeschoss – Möglichkeit der Bevölkerung, das Gebäude zu erleben.

## 2.3 Meiereifeld 33



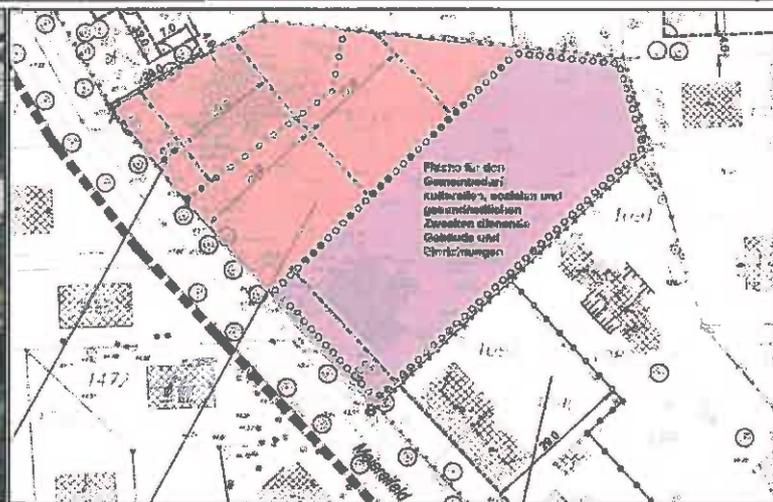
Bebaut mit ehemaligem Mehrfamilienhaus – 3 Wohnungen – bis Dezember 2004 als Verwaltung genutzt, gegenwärtig Teilnutzung - EG vermietet

KLM-BP-002-a Eigenherd Mitte

Flurstück: 495

Grundstücksgröße: 2.274,00 m<sup>2</sup>

Wohn/Nutzfläche (BGF): 354 m<sup>2</sup>+142m<sup>2</sup>Keller



Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow – kein Denkmalschutz, zurzeit zwei Nutzer (KuKuWe & Prototypen)

Eine Kostenermittlung zur Sanierung des Hauses erfolgt bis 18. März 2016.

Ist die Sanierung des bestehenden Wohnhauses sinnvoll, da die Bausubstanz schlecht und eine öffentliche Nutzung nur mit großem Kostenaufwand möglich ist?

Alternative Möglichkeit: Erhalt des Grundstückes für die Gemeinde und Vorhaltefläche für die Zukunft - bei Verkauf, aber nicht weiter als Kulturobjekt vorgesehen.

## 2.4 Jägerstieg 2



Evangelische Kirche mit Saal

Im Bannwald - Außenbereich

Flurstück: 518 / 520

Grundstücksgröße: 2.553,00 m<sup>2</sup>

Wohn/Nutzfläche: 439,00 m<sup>2</sup>



Eigentum der Evangelischen Auferstehungskirchengemeinde – Denkmalschutz

Ein Kauf von der Kirche ist möglich.

Das Gebäude ist für die Gemeinde erhaltenswert, da eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung besteht.

Ist die Möglichkeit der Nutzung für Heimatmuseum und Museumsinitiative sinnvoll mit gemeinsamem Ausstellungsraum - gerade in der Verbindung mit Grundstück Am Bannwald 1?

Eine Nutzung ist ab 2018 möglich → eine Sanierung ist für die Zukunft erforderlich.

## 2.5 Am Bannwald 1a



Bauhof ungeteiltes Grundstück mit dem Grundstück Am Bannwald 1, Feuerwehr

Im Bannwald – Außenbereich

Flurstück: 1186 / 1187

Grundstücksgröße: 9.478,00 m<sup>2</sup>

Wohn/Nutzfläche (BGF): 385 m<sup>2</sup>



Eigentum der Gemeinde – kein Denkmalschutz

Das Gebäude wird vom derzeitigen Nutzer, dem Bauhof, im Jahr 2018, spätestens Anfang 2019, aufgegeben.

Möglichkeit: Ist der Ausbau zum Vereins- und Familienzentrum sinnvoll, insbesondere da er die Möglichkeit bietet, dass die derzeitigen Nutzer des Meiereifeld 33 (KuKuWe und Prototypen) in das Gebäude einziehen könnten? Darüber hinaus bietet die vorhandene Wohn- und Nutzfläche auch die Chance, das Gebäude für Kita-, Senioren- und Kinderinitiativen, Stichwort Spiel- und Bewegungsraum, zur Verfügung zu stellen.

## 2.6 Karl-Marx-Straße 18



Kulturhaus „Neue Kammerspiele“ in Pacht vom Privateigentümer

KLM-BP-001-g Eigenherd Nord

Flurstück: 123 / 124

Grundstücksgröße: 1.649,00 m<sup>2</sup>

Wohn/Nutzfläche: 512,22 m<sup>2</sup>



Privateigentümer – Herr Karl-Heinz Bornemann

1936 bis 1938 als Lichtspielhaus erbaut.

Im November 2012 von der neu gegründeten Kulturgenossenschaft als Pächter mit zehnjährigem Pachtvertrag übernommen.

Das Haus ist ein kultureller Mittelpunkt des Ortes. Neben dem Kinobetrieb finden vielfältige Kulturveranstaltungen wie Lesungen, Musik- und Theaterveranstaltungen sowie ein abwechslungsreiches Kinderprogramm statt.

Im Februar 2016 war das Kulturhaus an einem Tag auch ein Standort der Berlinale.

Die Gemeinde unterstützt den jährlichen Betrieb mit einem Zuschuss.

## 2.7 Meiereifeld 30 (Unbebautes Grundstück)



Eigentum der Gemeinde

Bei Aufgabe des Grundstückes Meiereifeld 33 muss es nicht mehr als Parkplatz vorgehalten werden.

### 3. Diskussionsgrundlage

Die Schaffung von Räumen und Möglichkeiten für die Kultur und für Vereine ist in den letzten Jahren erfolgreich vorangebracht worden. Erfolgreiche Schritte waren die Sicherung der Kammerspiele durch die Gründung der Kulturgenossenschaft und der Abschluss des zehnjährigen Pachtvertrags.

Die Teilsanierung des Zehlendorfer Damms 200 und die Etablierung der Vereine Brücke e. V. und Kultraum e. V. ist gelungen. In beiden Objekten gibt es ein erfolgreiches und sehr gut angenommenes Kulturprogramm.

Des Weiteren haben im Haus Meiereifeld 33 die Vereine KUKUWE und Prototypen ein Domizil.

Ungelöst ist aber die Frage nach einer zukünftigen Heimstätte für den Heimatverein und die Frage, ob es mit dem Heimatverein oder darüber hinaus in Kleinmachnow für die Bürgerinnen und Bürger ein Museum als identitätsstiftenden Mittelpunkt für Kleinmachnow geben soll. Die Standort- und Nutzungsfragen sind die Aufgaben, die gemeinsam gelöst werden müssen.

Die sich abzeichnenden Veränderungen bei in Frage kommenden Gebäuden lassen die Möglichkeit zu, ein Konzept für die Zukunft zu entwickeln.

Dabei rücken die aufgeführten Gebäude 2.1 bis 2.6 in den Mittelpunkt.

Mit Beschluss DS-Nr. 113/15 vom 12. November 2015 wurde der Bürgermeister beauftragt, Verhandlungen mit der Evangelischen Auferstehungskirchengemeinde über den Ankauf der Auferstehungskirche zu führen, deren Verkauf im 1. Halbjahr 2016 erfolgen soll. Die Entscheidung über den Ankauf erfordert auch eine Entscheidung über die anderen Standorte der Kulturobjekte in Kleinmachnow. Hierzu möchte ich folgende Idee vorstellen:

#### 1. Schaffung eines grünen Bandes der Kultur und der Vereine am Bannwald

Bei einem Ankauf des Objektes Jägerstieg 2 und der Nutzungsmöglichkeit ab 2018 und Aufgabe des Objektes des Bauhofes im selben Jahr hat die Gemeinde Kleinmachnow die Möglichkeit, die beiden Gebäude konzeptionell zu entwickeln. Die Größe des Gebäudes des Bauhofs lässt vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Aufnahme der Vereine KUKUWE und Prototypen zu.

Gerade die Verbindung beider Grundstücke ist reizvoll. Zugleich können Teile des Hofbereiches des Bauhofes wieder zur Grünfläche werden und eine Teilfläche zudem der Feuerwehr als Erweiterungsfläche zugeschlagen werden.

Das Haus Jägerstieg 2 mit dem Kirchsaal und dem Gemeinderaum böte hier die Möglichkeit, eine gemeinsame Heimstätte für den Heimatverein und die Museumsinitiative zu werden. Die Grundstücksgröße von 2.533 m<sup>2</sup> bietet auch Möglichkeiten für beide Gruppen, den Garten mit in die Nutzung einzubeziehen. Die Auferstehungskirche ist ein Gebäude von hoher Identifikation für viele Kleinmachnowerinnen und Kleinmachnower. Bei einem Umzug des Heimatvereines in das Gebäude stände zudem das Objekt Toni-Stemmler in der Hohen Kiefer dem derzeitigen Mitnutzer, der Volkssolidarität, in vollem Umfang zur Verfügung.

## 2. Zehlendorfer Damm 200

Der erste Schritt, die Sanierung des Erdgeschosses und die Überlassung an die Vereine Brücke e. V. und Kultraum e. V., ist ein gemeinsamer Erfolg der Gemeinde Kleinmachnow.

Hier ist es wichtig, in den nächsten Jahren weiterzugehen und die Remise und das Dachgeschoss auszubauen. Die Belebung des Alten Dorfes ist ein wichtiger Schritt für die Zukunft. Auch gemeinsame Projekte wie die „Lange Nacht der Kultur“ sind ein Zeugnis davon.

## 3. Kammerspiele

Das Haus ist der kulturelle Mittelpunkt des Ortes mit Beachtung über Kleinmachnow hinaus.

Der Standort als ein Mittelpunkt der Kultur für Jung und Alt muss gesichert werden.

Gemeinsam ist eine Lösung mit dem Eigentümer zu erarbeiten. Die Festlegung im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ schafft die Grundlage für den Erhalt dieses Kulturstandortes.

Der Ankauf durch die Gemeinde als Eigen- oder Miteigentümer ist anzustreben.

## 4. Karl-Marx-Straße 117

Das ehemalige Wohnhaus ist wegen seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste aufgenommen worden. Das Holzhaus ist eines der ersten Gebäude der von Adolf Sommerfeld initiierten „Bürgerhaus-Siedlung“ und somit ein wichtiges Zeugnis der Entstehungsgeschichte.

Als Kulturobjekt wurde das Gebäude bisher nicht genutzt.

Mit dem Beschluss DS-Nr. 123/12 wurde ein Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Nutzung des Gebäudes gefasst. Die Aktualisierung der Kostenschätzung ergibt, dass sich die Brutto-Gesamtkosten auf über 500.000 Euro erhöht haben. Wegen der geringen zur Verfügung stehenden Nutzfläche erscheint eine Sanierung des Gebäudes mit dem Ziel, es als Kulturobjekt zu nutzen, nicht sinnvoll. Die Bedeutung des Hauses für die Gemeinde Kleinmachnow erfordert aber bei allen Planungen für die Zukunft die Sicherung des Eigentums für die Gemeinde Kleinmachnow.

## 5. Meiereifeld 33

Das Gebäude beherbergte bis Ende 2004 einen Teil des Gemeindeamtes der Gemeinde Kleinmachnow. Das Gebäude ist nicht saniert und in schlechtem Bauzustand. Eine Sanierung unter Berücksichtigung eines barrierefreien öffentlichen Zugangs ist nur unter großem Kostenaufwand möglich. Hier bietet sich die Aufgabe des Objektes als Vereinsgebäude an, aber die Größe des Grundstückes lässt es sinnvoll erscheinen, die

Grundstücksfläche als Vorbehaltsfläche im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow zu belassen. Die gemeinsame Entwicklung von Ideen für die zukünftige Verwendung des Grundstückes für die Gemeinde Kleinmachnow kann man in Ruhe in Zukunft entwickeln.

#### 4. Visionen

Die Entwicklung des Kulturstandorts der Gemeinde Kleinmachnow im Jahr 2020 ist eine reizvolle Aufgabe für uns alle. Vielleicht können diese Ideen eine Grundlage für eine angeregte Diskussion liefern. Ich möchte Ihnen deshalb meinen Vorschlag für eine gemeinsame Entwicklung der Kulturstandorte unterbreiten:

1. Festlegung auf eine Sanierung des Standortes Zehlendorfer Damm 200 mit dem Ausbau des Dachgeschosses und der Sanierung der Remise in den nächsten Jahren.
2. Ankauf des Grundstückes Jägerstieg 2 (Auferstehungskirche) und Entwicklung als Standort für den Heimatverein und die Museumsinitiative mit allen Beteiligten und den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Kleinmachnow.
3. Übernahme des Gebäudes Am Bannwald 1a nach Aufgabe durch den Bauhof und Entwicklung als Familienzentrum und Vereinshaus für Jung und Alt.
4. Bekenntnis zum Erwerb der Kammerspiele und Erarbeitung kreativer Lösungsmöglichkeiten mit dem derzeitigen Eigentümer. Die Kammerspiele müssen als wichtiger Kulturstandort für die Gemeinde Kleinmachnow gesichert werden.
5. Aufgabe der Objekte Karl-Marx-Straße 117 und Meiereifeld 33 als mögliche Kulturstandorte in der Zukunft. Beide Grundstücke müssen wegen ihrer Bedeutung grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow bleiben.  
Für das Objekt Karl-Marx-Straße 117 kann man z. B. zeitnah prüfen, ob nicht die Vergabe über einen Erbbaurechtsvertrag sinnvoll ist, um die Sanierung des Hauses kurzfristig zu ermöglichen.
6. Meiereifeld 30 – Eine Nutzung des Grundstückes als Parkplatz ist zukünftig nicht erforderlich. Ein möglicher Verkauf in der Zukunft kann erfolgen, sofern der Erlös als Finanzierung für die Kulturstandorte benötigt wird.

Kleinmachnow, 10. März 2016



Michael Grubert  
Bürgermeister