

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>				
Datum: 29.10.2018		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 105/18	
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
<input type="checkbox"/> Bekanntmachung						
<input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				12.11.2018		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				13.11.2018		
Finanzausschuss				15.11.2018		
Hauptausschuss				26.11.2018		
Gemeindevertretung				13.12.2018		
<b>Betreff: Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Objektes Jägerstieg 2</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Gebäude Jägerstieg 2 wird saniert.</li> <li>2. Das Erdgeschoß soll öffentlich genutzt werden. Die Räume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß sollen Nutzern, die sich mit der Geschichte Kleinmachnows befassen, zeitlich befristet zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>3. Für die Sanierung des Gebäudes müssen Mittel wie folgt zur Verfügung gestellt werden:                       Haushaltsjahr 2019: 600.000 EUR                      Haushaltsjahr 2020: 600.000 EUR                 </li> </ol>						
<u>Anlagen:</u>						
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschlussbericht der AG Standorte Jägerstieg 2 und Bannwald 1A (Auszug aus der INFO 009/18)</li> <li>2. Maßnahmenkatalog des Architekturbüros Bertsch inkl. Kostenschätzung (Stand: April 2016)</li> </ol>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	



Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		11.14
	Teilhaushalt/Budget:		10 45
	Maßnahmen-Nr:		M-000664
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

Kleinmachnow steht am Rande des Bannwaldes zwischen Jägerstieg und Uhlenhorst jetzt bzw. in der Zukunft ein bedeutsames gemeindeeigenes Grundstücksareal zur Disposition, das von seiner Größe und Lage her zu durchdachten baulichen und planerischen Nachnutzungsüberlegungen anregt. Dieses besteht aus dem seit Mai 2018 bereits freigezogenen Grundstück, Gebäude und Nebengelassen der ehemaligen Auferstehungskirche im Jägerstieg 2 mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Fläche und dem Grundstück des Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr Am Bannwald 1A mit einer Gesamtfläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Nach dem Auszug des Bauhofes (voraussichtlich nicht vor 20/2021) stehen das Bauhofgebäude mit Nebengelassen und das anteilige Grundstück zur Verfügung.

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“. 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 erlegt werden.

Auf dem Papier des Bürgermeisters „Kulturobjekte – Eine Idee für die Zukunft“ vom 10. März 2016 bringt er 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 zum Kauf der Auferstehungskirche, Jägerstieg 2, Kleinmachnow“.

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.11.2017 wurde mit der DS-Nr. 153/17 zum 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. Insbesondere sollen hierbei Zielvorstellungen, Flächenbedarfe, Raumprogramme, Freiflächenaufteilungen u.a. für öffentliche, primär kulturelle und soziale, Nutzungen unter Einbeziehung möglicher Nachnutzer konkretisiert werden. Zur 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““).

Ergebnis entstand durch die Arbeitsgruppe die INFO 009/18 „AG Standorte Jägerstieg 2 und Am Bannwald 1A – hier: Abschlussbericht“, die in der Sitzung des Ausschusses für Schule, Kultur und Sport am 21.08.2018 umfassend vorgestellt und diskutiert wurde (s. **Auszug Anlage 1**).

die Erarbeitung des Nachnutzungskonzeptes für das Gebäude Jägerstieg 2 wurden interessierte Nutzer mit eingebunden. Es wurden unterschiedliche öffentliche, primär kulturelle Nutzungsansprüche benannt, konkretisiert sowie auf Machbarkeit, Verträglichkeit, Zweck, Betrieb, Aufgabenstellung, Wirksamkeit etc. überprüft. Funktionsbeziehungen, Erschließungsabläufe etc. der potentiellen Nutzer wurden so gut wie möglich klärt.

Das Nutzungskonzept unterscheidet einerseits die Räume im Erdgeschoss und andererseits 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.

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.

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

Für 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, verbunden mit der Vorgabe, über die Durchführung von Veranstaltungen zur Belebung des Hauses beizutragen.

Der Bauzustand des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ist sanierungsbedürftig. Zwar wurden seit 1992 Teilmodernisierungen vorgenommen, jedoch ist eine grundsätzliche Sanierung aus energetischen Gesichtspunkten mit Ertüchtigung des Brandschutzes und die Schaffung von Barrierefreiheit bis ins Dachgeschoss erforderlich.

Das Architekturbüro Bertsch hat nach einer Begutachtung im Jahr 2016 eine erste Kostenschätzung vorgelegt (§. **Anlage 2**). Danach sind für die Sanierung des Gebäudes Gesamtkosten in Höhe von ca. 1,2 Mio EUR zu veranschlagen.

Für temporären öffentlichen Nutzung der Räume im Erdgeschoss bis Mitte / Ende 2019 ist die Genehmigung einer befristeten Umnutzung durch die Untere Bauaufsicht erforderlich. Entsprechende Bauantragsunterlagen wurden erarbeitet und bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht.

Zuge der weiteren Planung sind zwingend Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zu treffen.

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 kommunale Gebäudemanagement sowie die kommunale Haustechnik leisten. Die Veranstaltungsbetreuung ist in geringem Umfang durch die kommunalen Haustechniker möglich.

Nach dem Nutzen- und Lastenübergang im Jahre 2018 sollen die umfangreichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung eines betriebsbereiten Zustandes in den Jahren 2019 und

20 erfolgen, die dafür erforderlichen Aufwendungen sind haushalterisch als nachträgliche  
schaffungskosten darzustellen.