



Stadt Kremmen

Der Bürgermeister

Ortsteile
Beetz
Flatow
Groß-Ziethen
Hohenbruch
Kremmen
Sommerfeld
Staffelde

Stadtverwaltung Kremmen, Am Markt 1, 16766 Kremmen

Ergebnisprotokoll

Vorstellung Machbarkeitsstudie Klubhaus Kremmen

Datum: 21.01.2026

Beginn: 18.02 Uhr / **Ende:** 19.50 Uhr

Anwesenheit

s. anliegende Anwesenheitsliste

Eröffnung Sitzung (Bürgermeister)

Herr Busse eröffnet um 18.02 Uhr die Sitzung im Ratssaal in Kremmen und begrüßt alle Anwesenden. Dann übergibt er das Wort an die Anwesenden, so dass ich jeder kurz vorstellen kann.

Das Ziel der Beratung ist die Abwägung verschiedener Nutzungs- und Bauvarianten für das Klubhaus sowie die mögliche hintere Bebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung von Fördermitteln, Wirtschaftlichkeit, Nutzungswahrscheinlichkeit und Folgekosten.

Präsentation BIG-Bau (Herr Bortfeldt)

Herr Bortfeldt stellt in seiner Präsentation die Städtebauliche Förderung dar und auf Nachfrage von Frau Lühder wurde erklärt, dass die bereits eingebaute Haustechnik grundsätzlich erhalten bleibt. Eine erneute Förderung ist leider nicht möglich, da die Zweckbindung der Fördermittel 25 Jahre beträgt. Würde die Technik nach der bisherigen Nutzung erneut gefördert werden, müssten die Fördergelder anteilig zurückgezahlt werden. Die aktuell geplante Haustechnik reicht für das gesamte Gebäude aus und kann bei Bedarf erweitert werden, um zusätzliche Bereiche zu beheizen.

Die Präsentation ist diesem Protokoll beigelegt.

Präsentation pha architekten BDA (Herr Öchsner)

Herr Öchsner stellt in seiner Präsentation die Varianten der Machbarkeitsstudie für das Klubhaus sowie die Neubebauung des hinteren Grundstückes dar.

Varianten Klubhausnutzung:

Variante 1 (Veranstaltungsraum/Vermietung)

Diese Variante ermöglicht eine breite Nutzung für kulturelle und öffentliche Veranstaltungen, ist jedoch aus fördertechnischer Sicht eingeschränkt, da eine reine Veranstaltungsnutzung mit

geringeren Fördermittelquoten verbunden ist. Zudem bestehen Nutzungseinschränkungen, unter anderem durch die Begrenzung der Veranstaltungszeiten (bis 22 Uhr), sowie ein erhöhter organisatorischer und bewirtschaftungstechnischer Aufwand für die Stadt.

Variante 2 (Ratssaal)

Diese Variante weist das höchste Fördermittelpotenzial auf und gilt insbesondere bei Eigennutzung durch die Stadt als fördertechnisch sicherste Lösung. Gleichzeitig bleibt eine ergänzende Veranstaltungsnutzung möglich. Die Variante bietet eine hohe Planungssicherheit, eine gute langfristige Anpassungsfähigkeit sowie die Möglichkeit, nach Ablauf von Förderbindungsfristen alternative Nutzungen zu prüfen.

Variante 3 (Großraumbüro/Vermietung)

Diese Variante eröffnet grundsätzlich Einnahmepotenziale durch Mieteinnahmen, ist jedoch mit deutlich reduzierten Fördermitteln verbunden. Darüber hinaus bestehen Risiken durch mögliche Leerstände sowie zusätzlicher Verkehrs- und Stellplatzbedarf. Eine wirtschaftliche Umsetzung wird nur bei gesichertem Mieter und möglichst vorliegendem Vorvertrag als realistisch eingeschätzt.

Bebauungsvarianten Hof

Variante 1 (Straßenbegleitende Bebauung plus Hofgebäude)

Diese Variante sieht eine geschlossene traufständige Bebauung mit zwei Geschossen und Dach vor, mit Stellplätzen am Burgweg und im Innenhof, Pultdächern an den Seitenflügeln und einer fußläufigen Durchwegung vom Marktplatz zum Burgweg.

Variante 2 (Zurückgesetzte Bebauung)

Diese Variante besteht aus einzelnen Baukörpern mit einem winkelförmigen Hofgebäude, zwei Geschossen plus Dach, Stellplätzen am Burgweg und im Innenhof, Pultdächern an den Seitenflügeln sowie einer fußläufigen Durchwegung vom Marktplatz zum Burgweg.

Variante 3 (Blockrandbebauung)

Die Variante 3 ist die dichteste Ausführung mit geschlossenem Hof und möglicher Tiefgarage, zwei Geschossen plus Dach, Pultdächern an den Seitenflügeln sowie einer fußläufigen Durchwegung vom Marktplatz zum Burgweg.

Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

Offene Diskussion

Herr Busse favorisiert klar die Variante 2 (Klubhaus/Ratssaal), insbesondere aufgrund der hohen Fördermittelquote, und beim Neubau auf dem hinteren Grundstück die Variante 3. Die Nutzung der Variante 3 für das Klubhaus (Großraumbüro) sieht er kritisch, da hierfür ca. 30 Stellplätze nachzuweisen wären und zusätzlicher Verkehr auf dem bereits stark ausgelasteten Marktplatz zu erwarten ist. Zudem weist er auf die hohen Bewirtschaftungskosten bei Eigennutzung hin, die sich auf ca. 40.000–50.000 EUR jährlich belaufen. Weiterhin befürwortet er die kostenlose Übertragung des hinteren Grundstücks an die Wohnungsbaugesellschaft Kremen mbH. Darüber hinaus vertritt Herr Busse die Auffassung, dass der Raum für den Ratssaal nicht ausschließlich für Sitzungen genutzt werden sollte, sondern auch Bürgern, Firmen und weiteren Nutzern für Veranstaltungen bis 22 Uhr zur Verfügung stehen könnte.

Herr Bortfeldt macht deutlich, dass das Klubhaus und die hintere Bebauung fördertechnisch möglichst getrennt zu behandeln. Die hintere Bebauung spielt für die Förderung des Klubhauses keine Rolle. Er weist darauf hin, dass die Fördermittel die Baukosten nicht vollständig

abdecken und bei Vermietungsmodellen ein erhebliches Risiko besteht, da sich die Fördermittel reduzieren und die Stadt Kremen Kosten zu tragen hat, falls kein Mieter gefunden wird. Die Variante mit dem Ratssaal erhält die meisten Fördermittel. Er sagt auch aus, dass bei späterer Umnutzung Fördermittel neu bewertet oder anteilig zurückgezahlt werden müssten.

Herr Schulz bringt die Variante 3 (Großraumbüro) als zukunftsorientierte Variante mit Mieteinnahmen ein. Gleichzeitig betont er, dass hierfür konkrete Interessenten und idealerweise Vorverträge notwendig wären. Er sieht das Risiko, dass ohne gesicherten Mieter die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, und weist ebenfalls auf zusätzlichen Verkehr und Parkplatzbedarf hin.

Herr Keidel (GF Bäckerei Plentz) spricht sich klar für eine Eigennutzung durch die Stadt aus und hält es für sinnvoll, den Ratssaal multifunktional zu nutzen, also sowohl für Sitzungen als auch für Veranstaltungen.

Herr Koop stellt klar, dass die Bühne nach seiner Auffassung unter Denkmalschutz steht und nicht abgerissen werden sollte. Er lehnt es ab, aus dem Bühnenbereich ein reines Foyer zu machen, und warnt eindringlich vor einer Tiefgarage aufgrund des hohen Grundwasserstands und der damit verbundenen Kosten. Den Ratssaal hält er für zu groß für regelmäßige Sitzungen. Er spricht sich für die Variante 1 aus, um Veranstaltungen durchführen zu können. Er führt aus, dass Schallschutz technisch lösbar ist, so dass auch Veranstaltungen nach 22 Uhr durchgeführt werden könnten. Eine Aufzuglösung neben dem alten Treppenhaus hält er für sinnvoll. Wohnbebauung im hinteren Bereich befürwortet er ausdrücklich, jedoch ohne Tiefgarage.

Herr Öchsner entgegnet, dass mit dem in den vorgestellten Planungen vorgesehenen Aufzug im Treppenhaus eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes bis zum Saal im 1. Obergeschoss gewährleistet werden kann. Eine gleichzeitige barrierefreie Erschließung der darüberliegenden Geschosse ist nicht vorgesehen und deshalb können diese nicht öffentlich genutzt werden. Zudem stellt er klar, dass nach Aussage von Herrn Petsch (Sachbearbeiter Denkmalschutz – Landkreis Oberhavel) die Bühne nicht unter Denkmalschutz steht und daher zurückgebaut werden kann.

Herr Stemmler bedankt sich für die fachlichen Ausführungen und fragt an, ob allen Anwesenden die Präsentationen zur Verfügung gestellt werden können. Er spricht sich klar für die Variante 2 (Ratssaal) aus, insbesondere wegen der Fördermittel, und unterstützt die Wohnbebauung im hinteren Bereich ohne Tiefgarage.

Frau Lühder bringt die Idee ein, den Ratssaal dann auch als ein Bürgerzentrum zu nutzen. Denkbar ist eine flexible Nutzung von dem großen und kleinen Saal je nach Bedarf.

Herr Kuhn sagt aus, dass er einen Wohnungsbau im hinteren Bereich unterstützt, insbesondere kleine, altersgerechte Wohnungen, die seiner Einschätzung nach gut vermietbar sind. Gleichzeitig weist er auf die langfristigen Bindungen bei Wohnbauförderung hin (WBS, Mietpreisbindung über mindestens 25 Jahre). Er sagt weiter aus, dass die Wohnungsbaugesellschaft Kremen mbH die hintere Wohnbebauung finanziell umsetzen und wirtschaftlich tragen könnte.

Frau Dr. Gebauer bittet darum, das Projekt zunächst im nächsten Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss und anschließend in der Stadtverordnetenversammlung zu beraten, mit dem Ziel, sich auf eine Variante zur Klubhausnutzung im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses zu verständigen.

Herr Kottenbeutel bittet darum, dass die Unterhaltungskosten mit grober Schätzung in der Beratung beim nächsten Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss mitaufgenommen und dargestellt werden sollten.

Zusammenfassendes Ergebnis:

- Mehrheitlich wird die Variante 2 (Klubhaus/Ratssaal) favorisiert.
- Die Wohnbebauung (Variante 3 ohne Tiefgarage) im hinteren Grundstücksbereich findet einheitliche Unterstützung.
- Nochmalige Überprüfung des Schallschutzes und des Abrisses der Bühne.
- Fördermittel sollen gesichert werden, gleichzeitig sind die laufenden Unterhaltungskosten entscheidungsrelevant.
- Die Verwaltung bereitet eine entsprechende Grundsatzbeschlussvorlage (Klubhausnutzung) für den nächsten Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss sowie für die nächste Stadtverordnetenversammlung vor.


Sebastian Busse
Bürgermeister


Carmen Steinke
Schriftführerin



Stadt Kremmen

Der Bürgermeister

Ortsteile
Beetz
Flatow
Groß-Ziethen
Hohenbruch
Kremmen
Sommerfeld
Staffelde

Anwesenheitsliste | 21.01.2026 – 18 Uhr

Vorstellung Machbarkeitsstudie Klubhaus

Name, Vorname	Unterschrift
Bommert, Frank	<i>entbeholdigt</i>
Bortfeldt, Christian	<i>C. B.</i>
Braun, Astrid	—
Busse, Sebastian	<i>S. Busse</i>
Förster, Arthur	<i>Arthur</i>
Gebauer, Dr. Stefanie	<i>Stefanie</i>
Hiersemann, Volker	—
Hornemann, Heino	—
Keidel, Ralph *	<i>Keidel</i>
Koop, Eckhard	<i>E. Koop</i>
Kotenbeutel, Andreas	<i>Andreas</i>
Kuhn, Eckhard	<i>K. L. 65</i>
Lühder, Katy	<i>Katy</i>
Öchsner, Hans	—
Plentz, Karl-Dietmar	<i>K. Plentz</i>
Schulz, Andreas	<i>Andreas</i>
Steinke, Marcel	<i>entbeholdigt</i>
Stemmler, Michael	<i>Michael</i>
Sylvester, René	<i>René</i>
Winkler, Peter	—
Schultz, Ivonne	<i>Ivonne</i>
Bachmann, Jochen	<i>Bachmann</i>

* Herr Keidel war anwesend

i. A. Bytner