



Touristisches Nutzungs- und Betriebskonzept für die Gutsanlage Neukladow

Analysen, Szenarien

Nutzungskonzept

Betriebskonzept

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Gutenbergstraße 74, 14467 Potsdam
Tel (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46
www.ift-consulting.de

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Babelsberger Str. 40 | 41, 10715 Berlin
Tel (030) 39 73 84-0
Fax (030) 39 73 84-99
www.SWUP.de

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
www.planergemeinschaft.de



Touristisches Nutzungs- und Betriebskonzept für die Gutsanlage Neukladow

Analysen, Szenarien

Nutzungskonzept

Betriebskonzept

Potsdam / Berlin, 4.4.2019

Ihre Ansprechpartner*Innen:

Martin Seebauer
Geschäftsführer

Birgit Klimek
Projektleiterin

Katja Stefanis
Leiterin *ift* Büro Potsdam

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
und Mediation
Babelsberger Str. 40 | 41, 10715 Berlin
Tel (030) 39 73 84-0
Fax (030) 39 73 84-99
www.SWUP.de

ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46
potsdam@ift-consulting.de

www.ift-consulting.de

Auftraggeber:

Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen



Inhaltsverzeichnis

1.	Kernergebnisse	6
2.	Hintergrund, Aufgabenstellung, Akteure	7
3.	Konzeption für die Parkanlage, Rahmenbedingungen, aktuelle touristische Nutzungen	9
3.1	Konzeption für den Gutspark Neukladow	9
3.2	Ausgewählte formale Rahmenbedingungen	12
3.3	Geschichtliche Hintergründe, thematische Bezüge	12
3.4	Aktuelle touristische Nutzungen der Gebäude, Strukturen	14
3.5	Vorhandene Konzepte Gutsanlage Neukladow (Gebäude)	16
3.6	Expertengespräche, Abstimmungsgespräche	16
4.	Markt-, Standort-, Wettbewerbsanalyse	17
4.1	Touristische Entwicklung in Berlin und Spandau	17
4.2	Touristische Rahmenkonzepte	20
4.3	Markt-, Wettbewerbsanalyse	22
4.3.1	Kulturorte, Museen, Galerien	22
4.3.2	Veranstaltungsorte (Hochzeiten, Feiern)	25
4.3.3	Hotels, Tagungshotels	27
4.3.4	Weitere touristische Angebote	28
4.4	Einzugsbereiche	29
4.5	SWOT-Profil für das Nutzungs- und Betriebskonzept	30
5.	Leitbild für das Ensemble Gutspark Neukladow	32
5.1	Leitbild, Leitlinien	32
5.2	Zielgruppen, Themen, Besuchergruppen, Märkte	34
6.	Touristisches Nutzungskonzept	36
6.1	Vorzugsvariante	36
6.2	Nutzungen und Raumkonzept Gutshaus	40
6.2.1	Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen	40
6.2.2	Kostenansatz, Finanzierung, Organisation	47
6.3	Nutzungen und Raumkonzept Verwalterhaus	49
6.3.1	Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen	49



6.3.2	Kostenansatz, Finanzierung, Organisation	52
6.4	Nutzungen und Raumkonzept Scheune inklusive Erweiterungsbau, Werkstatt	54
6.4.1	Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen	54
6.4.2	Kostenansatz, Finanzierung, Organisation	57
6.5	Nutzungen und Raumkonzept Torhäuser	58
6.5.1	Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen	58
6.5.2	Kostenansatz, Finanzierung, Organisation	59
6.6	Entwicklungsstufen	60
6.7	Überlegungen zur Verantwortlichkeit von Flächen und Objekten	61
6.8	Abschätzung der künftigen Nachfrage (Modell)	62
6.9	Überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung	66
6.9.1	Gutshaus Neukladow	66
6.9.2	Erlöse, Kosten „gewerbliches touristisches Angebot“	67
6.10	Vermarktung, Vernetzung, Kooperationen	74
	Anlagen	75
	Hinweise zu Bildrechten	81

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen	12
Abb. 2: Gewerbliche Übernachtungen in Berlin nach Bezirken 2012 - 2017	17
Abb. 3: Gewerbliche Betten in Berlin nach Bezirken 2012 - 2017	18
Abb. 4: Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer in Berlin-Spandau 2012 - 2017	19
Abb. 5: Entwicklung der Betriebe und Betten 2012-2017	19
Abb. 6: Verortung der Kulturstätten, Museen, Galerien	22
Abb. 7: Verortung der Veranstaltungsorte	26
Abb. 8: Verortung der Hotels und Tagungshotels	27
Abb. 9: Einzugsbereiche Gutspark Neukladow	29
Abb. 10: Überlegungen zu den Leitlinien Gutshaus Neukladow (weiterentwickelt)	33
Abb. 11: Vorzugsvariante künftige Nutzungen der Gebäude, angrenzenden Freiflächen	37
Abb. 12: Nutzungsbereiche (kulturtouristisch, gewerblich touristisch, Parkangebot)	37
Abb. 13: Entwicklungsstufen Gebäude	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Besucherzahlen ausgewählter Museen, Galerien, Kultureinrichtungen	24
Tabelle 2: Veranstaltungsorte	26
Tabelle 3: Hotels, Tagungsorte	27
Tabelle 4: Weitere Angebote	28
Tabelle 5: Zielgruppen Gutshaus Neukladow	34
Tabelle 6: Kostenansatz Gutshaus Neukladow	47
Tabelle 7: Nutzflächen Verwalterhaus	51
Tabelle 8: Nutzflächen Scheune, Erweiterungsbau Werkstatt	56
Tabelle 9: Kostenansatz Scheune, Erweiterungsbau Werkstatt	57
Tabelle 10: Kostenansatz Torhäuser	59



1. Kernergebnisse

Das vorliegende Gutachten entwickelt für die Gebäude der Gutsanlage Neukladow einen Vorschlag zu den zukünftigen touristischen Nutzungen und stellt deren grundsätzliche wirtschaftliche Tragfähigkeit dar.

▶ **Gutshaus mit öffentlichem kultur-touristischem Angebot:**

Museumsbetrieb (hochrangige Dauer- und Wechselausstellungen Bildende Kunst im EG, Multimedia-Highlight im OG als Teil der Dauerausstellung), Präsentation zur Geschichte des Hauses und seiner Nutzer. Kulturveranstaltungen im Theatersaal / Kaminzimmer, Trauzimmer (OG), Nebenräume, Shop und Kids Club im UG.

▶ **Verwalterhaus mit gewerblichem touristischem Angebot:**

Gastronomie mit Küche im EG und im OG, Veranstaltungen im OG, Außengastronomie mit Bedienung sowie in Selbstbedienung.

▶ **Scheune mit Erweiterungsbau und Werkstatt mit gewerblichem touristischem Angebot:**

Multifunktional nutzbare Baulichkeiten für Feste, Feiern und Veranstaltungen, mit Cateringküche und Nebenräumen sowie öffentlichen, behindertengerechten Toiletten.

▶ **Torhäuser**

Gästezimmer und /oder Verwalterwohnung, ergänzend „Welcome-Punkt“.

Für das Museum ist unter den genannten Voraussetzungen mit einem Aufkommen von 20.000 – 25.000 Besuchen pro Jahr zu rechnen.

Die Vorschläge für die Baulichkeiten ergänzen das umfangreiche touristische Angebot im Bereich der Parkflächen bzw. der Parklandschaft entsprechend der vorliegenden Planung von SWUP GmbH 2018/19 (Blumengarten, Rosengarten, Havel-/Wasserblicke, Naturtheater, Havelradweg etc.)

Die Basis für die Konzeptentwicklung ist eine umfangreiche touristische Markt-, Standort- und Wettbewerbsanalyse.

Bemerkenswert ist die im Rahmen der Konzepterstellung vollzogene konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Verfassern des Gutachtens und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der verschiedenen Verwaltungen des Bezirksamtes Spandau.



2. Hintergrund, Aufgabenstellung, Akteure

Hintergrund

Die SWUP GmbH und die planergemeinschaft für Stadt und Raum e.G. erarbeiten seit 2017/18 im Auftrag des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Spandau Planungen zu der touristischen Geländeerschließung des Gutsparks Neukladow. In diesem Zusammenhang fanden zahlreiche Gespräche und Arbeitsrunden mit den Akteuren vor Ort und mit den verschiedensten Bereichen des Bezirksamtes Spandau statt.

Grundlegende damit verbundene Zielsetzung war: „... neben dem nahegelegenen Landhausgarten Dr. Max Fraenkel, der Promenade an der Imchenallee, der Villa Lemm, der Dorfkirche Kladow etc. einen weiteren touristischen Anziehungspunkt im ländlichen geprägten Teil Spandaus zu schaffen und damit den sanften Tourismus auszubauen.“ (Auszug aus dem Förderbescheid zur touristischen Geländeerschließung des Gutsparks Neukladow).

Im Ergebnis liegen nun ein Konzept für die Erschließung und eine Vorplanung für die Parkanlage vor. Damit werden die Grundlagen für eine Weiterentwicklung der touristischen Nutzungen geschaffen.

Aufgabenstellung

Dem vorliegenden Gutachten liegt folgende Aufgabenstellung zu Grunde:

- Entwicklung eines tragfähigen touristischen Nutzungs- und Betriebskonzeptes für die Gutsanlage Neukladow – im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Gutsparks Neukladow und des weiteren Umfeldes.
- Dabei Prüfung der Wettbewerbsangebote im Umfeld, der Marktpotenziale, Entwicklung eines Leitbildes, Erarbeitung und Abstimmung von Nutzungsvarianten und Prüfung der Vorzugsvariante auf grundlegende bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit, grobe Abschätzung der erforderlichen Investitionen und Überlegungen zur künftigen Organisationsstruktur.

Hinweis: Das vorliegende Konzept bezieht sich ausdrücklich auf die Gebäudenutzungen im Gutspark. Der Gutspark Neukladow als Kulturlandschaft, Naturerlebnis-, Naturbildungsraum, als Open-Air-Kulturort, touristisches und Freizeitareal und als wichtige und hochattraktive Station für Radtouristen auf dem Havelradweg - all diese wichtigen Aspekte sind gesetzt, Teil der Freiflächenplanung und damit Teil des Gesamtkonzeptes.

Vorgehen, Beteiligte

Die Erarbeitung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes Gutshaus Neukladow fand **unter enger Einbindung aller relevanten Akteure** statt.

Es fanden diese **Arbeitssitzungen und Abstimmungsgespräche** statt:

- ▶ Auftakt im Rahmen der Planungswerkstatt zur Gestaltung der Freiflächen, 05.09.2018
- ▶ Expertengespräche SWUP und *ift* am 17.10.2018 mit
 - FB Kultur, Frau Dr. Evert, Herr Dr. Hartmann, Herr Albert,
 - FB Wirtschaftsförderung / Tourismus, Herr Sellerie, Frau Friedrich,
 - Gutshaus Neukladow Herr Melms, Kulturpark GmbH, Herr Grube



- ▶ Szenarienwerkstatt I, 09.11.2018 (s. Teilnehmerliste im Anhang)
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP und *ift* mit Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV D 45 - Referat IV D: Regionale Strukturpolitik, Wirtschaftsförderung, Herr Lassak, Frau Klink (Thema Förderung), FB Grünflächen Frau Behrens, 29.11.2018
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP und *ift* mit FB Kultur, Herr Dr. Hartmann, FB Grünflächen Frau Behrens, 06.12.2018
- ▶ Szenarienwerkstatt II, 11.12.2018 (s. Teilnehmerliste im Anhang)
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP und *ift* mit Gutshaus Neukladow Herrn Melms, 17.12.2018
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP mit FB Gewerbeservice und Ordnungsaufgaben, Herr Mewes, Herr Hansch, Veterinär- und Lebensmittelaufsichtsamt, Frau Platzer, Herr Hirschmann, FB Grünflächen Frau Behrens 10.01.2019
- ▶ Arbeitssitzung zur internen Ergebnispräsentation 30.1.2019 (s. Teilnehmerliste im Anhang)
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP mit FB Stadtplanung – Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Dr. Nellessen, FB Grünflächen Herr Pasch, Frau Behrens, 31.01.2019
- ▶ Abstimmungsgespräch SWUP mit FM Hoch II, Herrn Heimann, 01.02.2019
- ▶ Ergebnispräsentation in der Sitzung des Bezirksamtes, 12.02.2019

Wir bedanken uns für die aktive Teilnahme und die vielen wichtigen Ideen, fachlichen Hinweise und Konzeptionen aller Beteiligten, die Eingang in das Nutzungs- und Betriebskonzept gefunden haben.

3. Konzeption für die Parkanlage, Rahmenbedingungen, aktuelle touristische Nutzungen

3.1 Konzeption für den Gutspark Neukladow



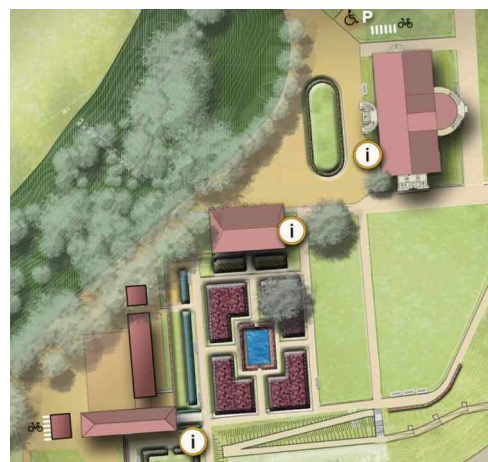
Abb. 1 Schauplan Freianlagen, SWUP 2019, (Auszug aus der Projektbeschreibung zur Planung der Freiflächen – Stand März 2019)

Das übergeordnete Ziel der Planung ist die gestalterische Einheit von Haus und Garten bzw. Parkanlage des Gutsparkes Neukladow.

Kern der Anlage ist das Gutsplateau. Umgeben von Verwalterhaus und Gutshaus befinden sich hier der Bauerngarten, der Blumengarten mit Wasserbecken, die Nischenmauer sowie der Rosengarten mit Pergola. Das Rondell auf dem Vorplatz zum Gutshaus wird als Rasenfläche mit Bepflanzung wiederhergestellt.

Die **Hauptzugänge** zum Gutsplateau sind die Neukladower Allee und die Imchenallee sowie der Halvelradweg.

In der **verlängerten Neukladower Allee** wird der Wegebelag erneuert und die historische Allee wiedergestellt. Hierzu sind Neupflanzungen



Ausschnitt Schauplan, Konzept Gutsensemble mit Blumen- und Rosengarten. SWUP 2019

vorgesehen. Es werden wegebegleitend Ruheplätze angelegt. In der verlängerten **Imchenallee** wird ebenfalls der historische Wegebelaag aus Lesesteinpflaster erneuert und ein mittiger barrierefreier Streifen ergänzt. Die Allee wird historisch ergänzt. Auch hier werden wegebegleitend Ruheplätze angelegt.

Das Naturtheater des vormaligen Besitzers Dr. Johannes Guthmann, das sich entlang der verlängerten Neukladower Allee befindet, wird zur Bespielung wiederhergestellt.

Im Bereich der Neukladower Allee liegt die **historische Toranlage**, der Vorplatz wird unter Berücksichtigung des Busverkehrs ÖPNV und der neu zu erschließenden Parkplatzanlage im Gutspark in Anlehnung an die historische Gestaltung wiederhergestellt. Die Einfassungsmauern gegenüber dem Torhäuschen sind noch vorhanden, aber in schlechtem Zustand. Die parkseitig vom Torhaus befindlichen **Pergolen** werden saniert. Der historische Rosenhag zum Elsengrund wird wiederhergestellt.

Die **Kalksandsteinmauer Einfriedung** des Gutsparkes steht unter Denkmalschutz. An den Eingängen Neukladower Allee sowie Imchenallee sind die historischen Toranlagen noch vorhanden und werden im Zuge des Umbaus mit erneuert. Wesentliche Mauerabschnitte an den Eingängen werden im Rahmen der Wiederherstellung der Verkehrssicherheit saniert.

Die zukünftige **Einfriedung der Havelwiese** mit der Trinkwasserbrunnenanlage dient dem Schutz vor Übertretung durch Parkbesucher sowie dem Schutz der Anlage vor Wildtieren, die vom Wasser aus auf die Fläche kommen könnten. Das **Konzept des Wildtierschutzes** sieht weiter vor, dass alle Parkeingänge mit Wildrosten versehen werden.

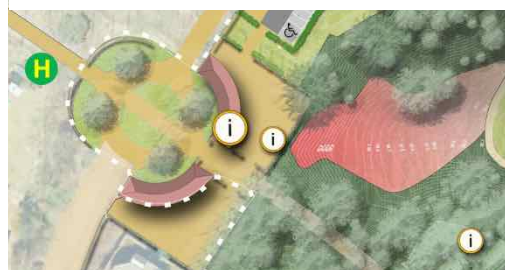
Auf Ebene der Havelwiese ist in Interpretation des „historischen Havelsteges“ ein aufgeständerter Havelweg geplant. Dieser wird vom Havelradweg erschlossen und ist über eine historisch wiederherzustellende Abgangsrampe mit dem Gutsplateau verknüpft.

Die **Attraktion** erfüllt mehrere Aufgaben:

- **Der Besucher kann bis an die Havel herantreten und den historischen Blick auf das Wasser genießen.**
- **Der Besucher wird gelenkt, ein unkontrolliertes Betreten der Wiese wird vermieden.** Der Besucher überquert die Wild-



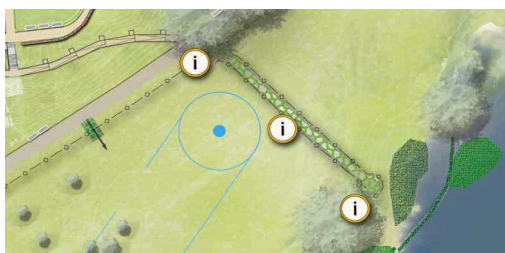
Ausschnitt Schauplan, Naturtheater, SWUP 2019



Ausschnitt Schauplan, Toranlage, SWUP 2019



Toranlage Imchenallee, SWUP 2018



Ausschnitt Schauplan, aufgeständerter Havelweg, SWUP 2019

blumenwiese, schwebend über eine Laufstegkonstruktion mit Metallrosten. Informationstafeln erläutern die Thematik der Trinkwassergewinnung. Geländer schützen vor Übertritten. Die Konstruktion kann barrierefrei von Rollstühlen befahren werden.

Die obere und untere Ebene des Gutsarkes sind in Zukunft zusätzlich über einen **barrierefreien Aufgang** verbunden, der die ca. 6 m Höhenunterschied überwindet.

Der **Havelradweg**, überregional bedeutsamer Fernradweg entlang der Havel durch Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt, wird den Anforderungen entsprechend **auf 3,5 m Breite angepasst**. Der Belag wird in Asphalt geändert. Zusätzlich wird der Weg für die Befahrung durch die Berliner Wasserwerke ertüchtigt und damit die bisherige Durchfahrung der oberen Gutsarkanlage mit schweren Fahrzeugen vermieden. Der Weg wird nach historischen Vorlagen am südlichen Eingang begradigt und eine entsprechende Toröffnung ergänzt, die für Radfahrer und Rollstühle angelegt ist.

Stellplätze und Busvorfahrt

Ein Heraushalten von motorisiertem (Individual) Verkehr aus dem Gutsark ist oberstes Ziel. Daher wird nördlich des Hauptzugangs auf dem Grundstück des Parks die Anlage von rund 77 Stellplätzen, davon zwei Plätze für Menschen mit Behinderung, vorgesehen. Die Stellplatzanlage ist als wichtiger Baustein zur touristischen Erschließung zu sehen. Zwei weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung im Umfeld des Verwalterhauses dienen der barrierefreien Erschließung. Für Busse eröffnet sich eine Zubringererschließung über die Verlängerung der Neukladower Allee. Nach dem Aussteigen der Fahrgäste müssen die Busse allerdings einen (Warte-)Stellplatz außerhalb des Parks ansteuern.



Ausschnitt Schauplan, Parkplätze SWUP 2019

Weiterhin sind drei **Fahrrad-Abstellanlagen** geplant; eine im Bereich des Havelradweges am Aufgang zum Gutsplateau sowie je eine weitere Anlage im Bereich des Gutshauses und der zukünftigen Veranstaltungsscheune.

Ausstattung

Entlang der Parkwege werden **Parkbänke** nach historischem Vorbild aufgestellt. Im Blumen- und Rosengarten steht eine bereits nach einer Bildvorlage rekonstruierte Rundbank.

Es ist geplant ein parkübergreifendes **Informationssystem** zu installieren, das den zukünftigen Besuchern mit begleitenden Informationen die Erkundung des Parks ermöglicht. Es gibt Hauptinformationsstandorte an den Eingängen und dem Gutsensemble. Weiter gibt es dezentrale Informationsstandorte zu unterschiedlichen Themen. Die Informationspunkte sind barrierefrei gestaltet und mit Angaben zur Historie, zu ökologischen Belangen sowie touristischen Informationen vielschichtig und ansprechend aufbereitet.

Die Beleuchtung des Parks wird entlang der Hauptwege sichergestellt, um eine sichere Nutzung in den Abendstunden zu ermöglichen. Es sind Mastleuchten entlang der verlängerten

Neukladower Allee geplant sowie im Torbereich und Parkplatz. Im Bereich der verlängerten Imchenallee und der Wege im Blumen- und Rosengarten ist eine indirekte Beleuchtung mit Bodenleuchten vorgesehen. Die Leuchten erhalten energiesparende, insektenfreundliche LED Technik.

3.2 Ausgewählte formale Rahmenbedingungen

Die landschaftsräumliche Lage des Gutsparks Neukladow, in direkter Havelnähe, begründet einen hohen Schutzstatus für verschiedene Schutzgüter. Dies wirkt sich direkt auf mögliche touristische Nutzungen aus. So ist eine ehemals vorhandene Steganlage, die zur wasserseitigen Erschließung des Areals diente, unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht genehmigungsfähig.

Abb. 1 Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen

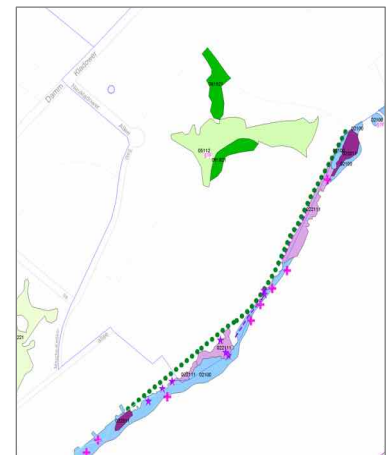
Wasserschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



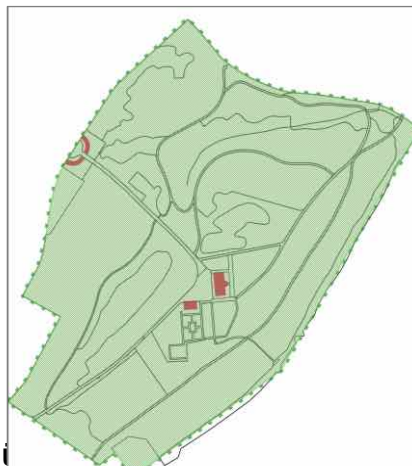
Gesetzlich geschützte Biotope



Stegekonzept Spandau



Denkmalschutz



Quelle:
Planungs-
unterlagen

Das Gutshaus Neukladow kann eine lange, bewegte Geschichte erzählen, aus der sich auch touristische Nutzungen ableiten lassen. Wichtigste Perioden bzw. Protagonisten sind:

- ▶ Das Gebiet entlang der Havel gehörte ab dem 14. Jahrhundert zum **Benediktinerinnenkloster St. Marien** zu Spandau. Zur Zeit der Reformation gelangte es in den Besitz der Brandenburger



Kurfürsten und später der preußischen Könige. **König Friedrich Wilhelm III.** (1770-1840) überließ 1799 das Gut seinem Kabinettsrat Ludwig Mencken, der **um 1800 das Gutshaus erbauen** ließ (Schule des David Gilly). Seine Tochter Louise Wilhelmine Mencken, die spätere **Mutter des Reichskanzlers Otto von Bismarck**, verbrachte hier ihre Jugend.

- ▶ Nach mehreren Besitzerwechseln erwarb in 1887 der **Berliner Zementfabrikant** und Mitbesitzer der Rüdersdorfer Kalksteinwerke **Robert Guthmann** das Anwesen.
- ▶ **„Johannes Guthmann Ära“ 1909-1921/28:** Seit 1909 lebte sein Sohn Johannes Guthmann im Gutshaus. Er ließ das Herrenhaus durch den Architekten Paul Schultze-Naumburg umbauen und den Gutsark, den Blumen- und Rosengarten und das Naturtheater anlegen. Er entwickelte das Gutshaus zu einem offenen Ort künstlerischen Schaffens und zu einem beliebten Treffpunkt bedeutender Persönlichkeiten wie **Max Reinhardt und Walther Rathenau, dem Maler Max Slevogt** und dem **Bildhauer August Gaul**. „**Cladower Salon**“: Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Kunst und Wissenschaft trafen sich in der Tradition des Salongedankens zu den "Kladower Abenden". 1921 vererbte sein Vater das Gut seiner Tochter Mary, die das Gut 1928 an die Stadt Berlin verkaufte. Johannes Guthmann und sein Lebensgefährte Joachim Zimmermann verließen das Gutshaus.
- ▶ **Militärische Nutzung durch die Nationalsozialisten / Legion Condor 1932-1945:** Ab 1935 begann mit dem Bau von Baracken zur Unterbringung einer Flugstaffel die militärische Nutzung des Geländes, die bis 1945 andauern sollte.¹
- ▶ **AWO Müttergenesungsheim 1951-1995:** Nach dem Krieg nutzte die Arbeiterwohlfahrt (AWO) das Herrenhaus und die Baracken als Erholungsheim. Die AWO gab 1993 die Nutzung des Anwesens auf, die Baracken wurden entfernt.²
- ▶ Seit 1995 stand das Gutshaus viele Jahre leer. Seit September 2006 wird das Gutshaus als Gastronomiebetrieb, aber auch wieder kulturell genutzt. Zu den Kulturveranstaltungen gehören insbesondere die regelmäßigen Veranstaltungen der **Guthmann Akademie**, die sich für den Erhalt des kulturellen Erbes der Johannes Guthmann Ära einsetzt.

¹ <https://www.berlin.de/ba-spandau/ueber-den-bezirk/tourismus/sehenswertes/artikel.288607.php>

3.4 Aktuelle touristische Nutzungen der Gebäude, Strukturen

Gutshaus Neukladow

Aktuell wird lediglich das Gutshaus Neukladow genutzt.

- ▶ Restaurant- und Cafébetrieb: rund 50 Sitzplätze
- ▶ Außengastronomie (max. 90 Plätze)
- ▶ Kleine private Feste und Feiern
- ▶ Kulturveranstaltungen im Theatersaal (u.a. der Guthmann Akademie) und kleine Ausstellungen



Restaurantbereich 1



Eingangsbereich / Bar



Restaurantbereich 2



Kaminraum / Vorraum Theatersaal



Theatersaal



Terrasse am Theatersaal



Weg von der Bar in die Küche



Weg / Flur zu den öffentlichen WC

Aktuell wird das Gutshaus Neukladow nach Angaben des Betreibers vor allem von Gästen frequentiert, die über die Klinik Havelhöhe kommen bzw. von Ausflugsgästen und Naherholungssuchenden, die beim Spaziergang einkehren. Auch kommen ältere Menschen mit persönlichem Bezug zum Gutshaus (ehem. Muttergenesungsheim). Boottouristen auf Havel und Wannsee, die am Hafen Kladow Halt machen besuchen ebenfalls das Gutshaus. Nach dieser (qualitativen) Einschätzung kommen auch viele Berlin-Touristen. Die Verkehrsanbindung von Potsdam gestaltet sich aktuell so, dass trotz der räumlichen Nähe eher wenige Besucher aus der benachbarten Landeshauptstadt kommen.

Das Gutshaus kann aktuell nur über die hohe Außentreppe zur Havelseite erreicht werden und ist damit nicht barrierefrei zugänglich. Die sanitären Einrichtungen im Gutshaus sind dringend sanierungsbedürftig. Das Obergeschoss ist aktuell nicht nutzbar und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Verwalterhaus

Das historische Verwalterhaus war in 2005 bis auf die Grundmauern abgebrannt. Mittlerweile ist das Gebäude neu aufgebaut worden. Der Innenausbau steht noch aus (die Zwischenwände sind bereits errichtet worden).



Verwaltergebäude (links: historische Aufnahme, rechts *ift*)

Scheune, Werkstattgebäude

Die historische Scheune und das Werkstattgebäude existieren heute nicht mehr. Anstelle der Scheune war das „Casino“ und ein Ergänzungsbau errichtet worden. Es handelte sich um eine in den 1950er Jahren errichtete Restauration der AWO mit Havelblick, die nun abgerissen werden soll.

Torhäuser

Von den beiden Torhäusern wird das eine südliche Torhaus durch eine Kindertagesstätte genutzt, das nördliche steht aktuell leer.



Torhaus Nord (Fotos *ift*)

Betrieb, Organisation

Der Gutspark Neukladow und die Gebäude befinden sich im Eigentum des Bezirks Spandau. Zur Sicherung und Entwicklung von Gutshaus und Gutspark hatte sich 2011 eine Bürgerstiftung gegründet. Neben der Wiederherstellung und Erhaltung der Bau- und Gartendenkmäler des Gutsparks war es Ziel, den Gutspark für alle Bürger zugänglich zu erhalten, kulturelle Veranstaltungen zu etablieren und auch die internationale Gesinnung und Toleranz auf allen Gebieten der Kultur, wie z. B. durch Jugendkulturarbeit und Künstleraustausche, zu fördern. Aufgrund verschiedener



Entwicklungen befindet sich die Stiftung in Auflösung. Zukünftig wird die Verantwortung für das gesamte Ensemble beim Bezirk Spandau liegen

Pächter des Gutshauses Neukladow ist die Kulturpark GmbH, die wiederum den Betrieb der Gastronomie und des Veranstaltungsgeschäftes an den gewerblichen Betreiber B. Melms (Bootshaus Haselhorst GmbH & Co. KG) unterverpachtete. Mittlerweile hat Herr Melms die Kulturpark GmbH übernommen und betreibt das Gutshaus Neukladow nun komplett eigenständig für das Bezirksamt Spandau und wird den Betrieb auch in der Übergangsphase während des Umbaus weiter aufrechterhalten. Weitere Nutzer bzw. Betreiber gibt es aktuell im Gutspark Neukladow nicht.

3.5 Vorhandene Konzepte Gutsanlage Neukladow (Gebäude)

Es liegen verschiedene Konzepte zur Nutzung und Weiterentwicklung des Gutshauses Neukladow und des Verwalterhauses vor, die bei der Entwicklung des vorliegenden touristischen Nutzungs- und Betriebskonzeptes berücksichtigt wurden, nämlich:

a) **Konzeptionsskizze Gutshaus Neukladow Kulturamt Spandau**

Quelle: Dr. Ralf F. Hartmann, WeiKu A, Konzeptionsskizze Gutshaus Neukladow Kulturamt Spandau Stand 30.08.2018

b) **Nutzungskonzept für die Anlagen und Gebäude der Liegenschaft der Bürgerstiftung Gutspark Neukladow**

Quelle: Guthmann Akademie UG, Nutzungskonzept für die Anlagen und Gebäude der Liegenschaft der Bürgerstiftung Gutspark Neukladow, Juli 2016

3.6 Expertengespräche, Abstimmungsgespräche

Ergänzend zu den Gesprächen und Werkstätten im Rahmen der Planung der touristischen Geländeerschließung des Gutsparks Neukladow wurden zur Entwicklung des touristischen Nutzungs- und Betriebskonzeptes weitere vertiefende Gespräche mit zahlreichen Akteuren geführt.

Aus den Gesprächen resultieren Ideen und konkrete Hinweise der unterschiedlichen Akteure zur künftigen Nutzung der Gebäude im Gutspark Neukladow.

4. Markt-, Standort-, Wettbewerbsanalyse

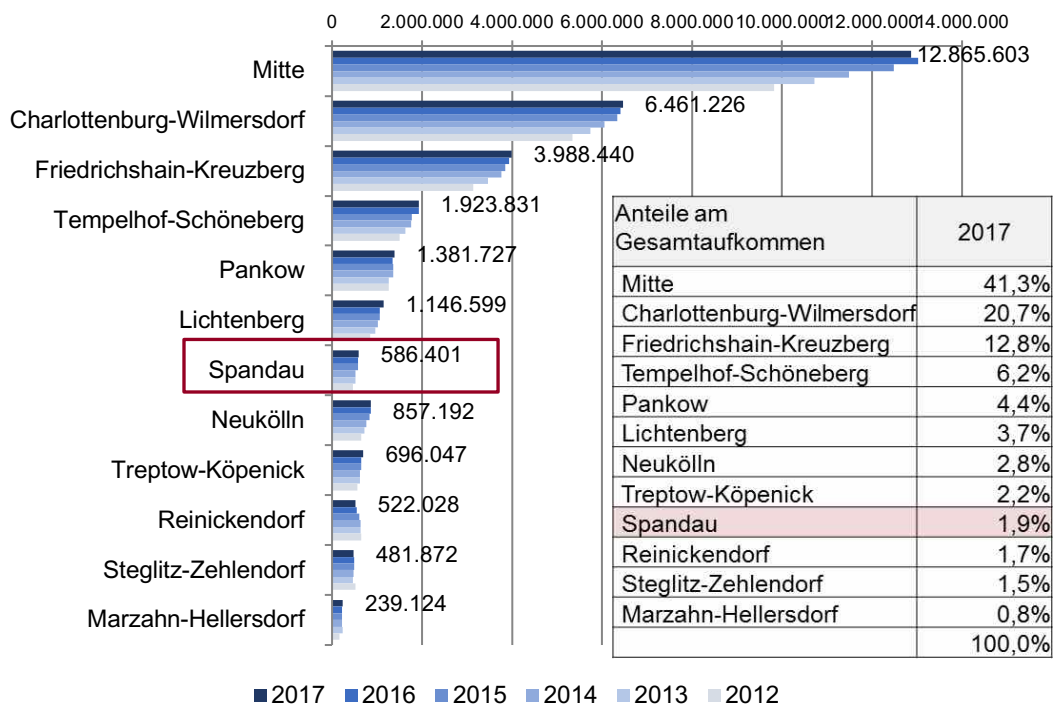
4.1 Touristische Entwicklung in Berlin und Spandau

Berlin hatte in den vergangenen Jahren hinsichtlich der touristischen Nachfrage (und auch des Angebotes) eine beispiellose Entwicklung zu verzeichnen. Zuletzt in 2017 waren es 13 Millionen Übernachtungsgäste in gewerblichen Betrieben (mit mehr als 10 Betten). Hinzu kommen noch die Gäste, die in den zahlreichen nicht-gewerblichen Ferienwohnungen, Privatzimmern und Kleinbetrieben übernachten und die nicht durch die amtliche Statistik erfasst werden. Dabei ist die Zahl der **gewerblichen Ankünfte** bzw. Gäste in den Vergleichsjahren 2012 bis 2017 in nahezu allen Bezirken kontinuierlich gestiegen. Die mit Abstand meisten Gäste und auch die größten Zuwächse gab es in Berlin- Mitte (in 2017 5,4 Millionen Gäste).

Auch bei den **gewerblichen Übernachtungen** (Grafik unten) ist die Aufwärtsentwicklung enorm. Waren es in 2012 noch 24,9 Millionen Übernachtungen, so waren es in 2017 31,2 Millionen Übernachtungen. Auch wenn sich die Entwicklung zuletzt leicht abgeschwächt hat (u.a. aufgrund von Auswirkungen der Insolvenz der Fluggesellschaft AirBerlin) ist und bleibt Berlin ein Tourismusmagnet. In 2018 waren bereits wieder Zuwächse zu verzeichnen.

Die Anteile der Berliner Bezirke am Gesamtübernachtungsaufkommen sind sehr unterschiedlich:

Abb. 2: Gewerbliche Übernachtungen in Berlin nach Bezirken 2012 - 2017

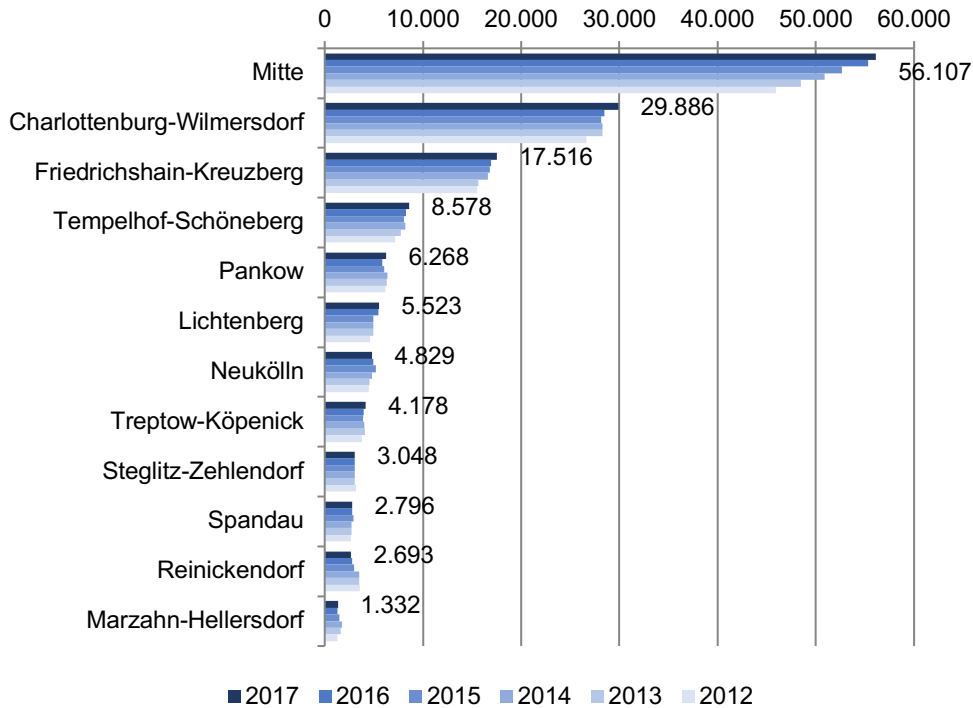


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2018, gewerbliche Betriebe > 10 Betten, Zahlen: Jahr 2017.

Auf den **Bezirk Mitte** entfielen in 2017 **41,3% des gewerblichen Übernachtungsaufkommens**, auf Charlottenburg-Wilmersdorf 20,7%. **Spandau konnte lediglich mit einem Anteil von 1,9% am Berliner Übernachtungsaufkommen partizipieren.** Geringere Anteile haben nur noch die Bezirke Reinickendorf (wo die Nachfrageentwicklung in den vergangenen Jahren entgegen des

Berlin-Trends rückläufig war), Steglitz-Zehlendorf sowie Marzahn-Hellersdorf. Gründe für die unterschiedliche touristische Bedeutung ist dabei einerseits die Lage und touristische Attraktivität der Bezirke, aber auch das verfügbare Bettenangebot (und dieses ist wiederum nicht nur von den Kapazitäten, sondern auch von der Qualität des Angebotes abhängig, siehe Kap. 3.3):

Abb. 3: Gewerbliche Betten in Berlin nach Bezirken 2012 - 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2018, gewerbliche Betriebe > 10 Betten, Zahlen: Jahr 2017.

Entwicklung im Bereich Tagungs- und Kongresstourismus

Das Berliner Tagungs- und Kongressgeschäft entwickelt sich ebenfalls weiter positiv: 2017 kamen rund 11,7 Millionen Teilnehmer zu 140.200 Veranstaltungen (+ 2 Prozent). Ein Viertel aller Hotelübernachtungen in Berlin gehen auf das Tagungs- und Kongressgeschäft zurück (in 2017 rund 7,9 Millionen Übernachtungen). Erstmals hat der Tagungs- und Kongressmarkt dabei mehr als eine Milliarde Euro Nettowertschöpfung generiert²

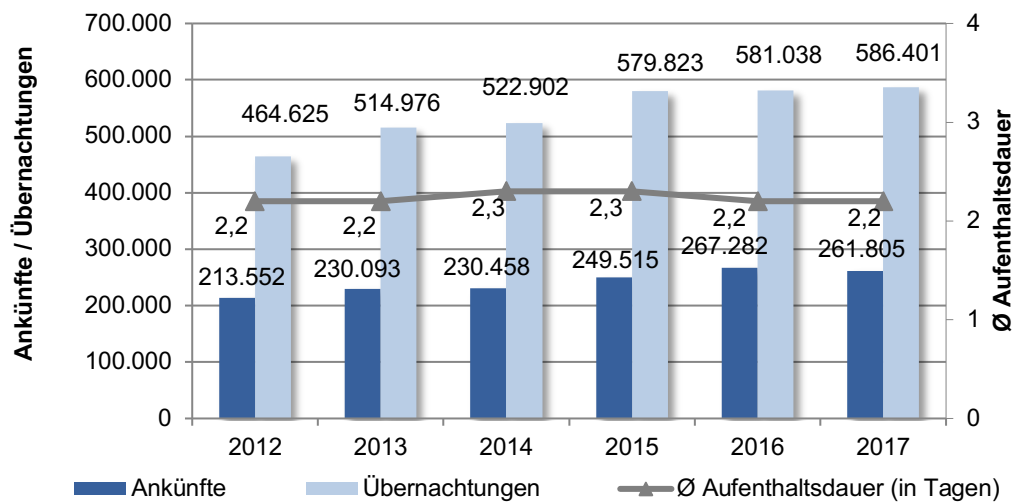
Jede vierte Veranstaltung ist ein Medizinkongress. Dahinter folgen die Branchen „IT/Digitalwirtschaft“ sowie „Politik/öffentliche Institutionen“ mit jeweils elf Prozent.

Touristische Nachfrage- und Angebotsentwicklung im Bezirk Spandau

Die Entwicklung der gewerblichen Ankünfte und Übernachtungen in Spandau ist positiv verlaufen, sie konnte mit der enormen Entwicklung in Berlin jedoch nicht Schritt halten. Die Zuwächse sind eher gering. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt durchschnittlich 2,3 Tage.

² <https://about.visitberlin.de>, Pressemitteilung Berlin Convention Office von visitBerlin

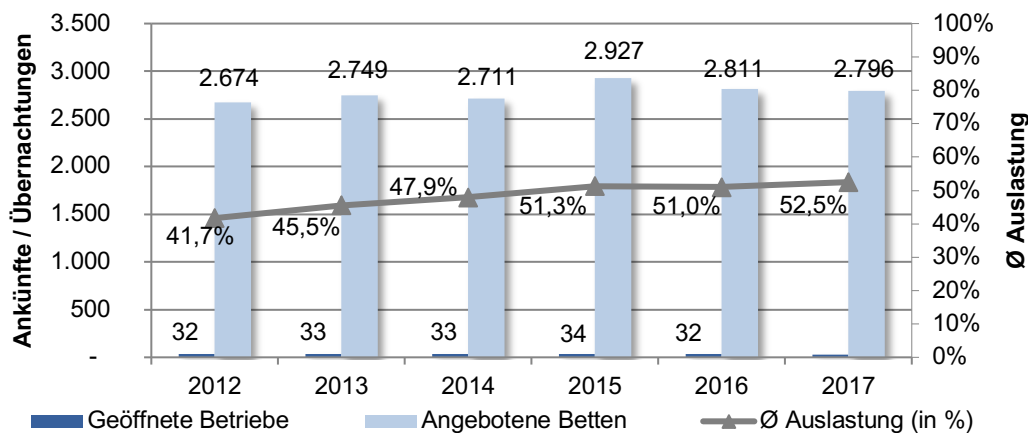
Abb. 4: Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer in Berlin-Spandau 2012 - 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2018, gewerbliche Betriebe > 10 Betten, Zahlen: Jahr 2017.

Der Jahresverlauf der Ankünfte zeigt einen ganzjährig hohen „Sockel“, was auf viele geschäftlich motivierte Gäste schließen lässt. Die meisten Gäste kommen jedoch in den Sommermonaten bzw. während der Sommerferien.

Abb. 5: Entwicklung der Betriebe und Betten 2012-2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2018, gewerbliche Betriebe > 10 Betten, Zahlen: Jahr 2017.

Zu den gewerblichen und nicht-gewerblichen Übernachtungstouristen kommt ein immenses Potenzial an Tagestouristen aus dem Umland (109 Millionen Tagesreisen in 2016³).

³ Wirtschaftsfaktor Tourismus- und Kongressindustrie 2017, visitBerlin, dwif Consulting GmbH

4.2 Touristische Rahmenkonzepte

Tourismuskonzept 2018+ des Landes Berlin

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, hat Berlin hinsichtlich der Ankünfte und der Übernachtungen in den vergangenen Jahren eine enorme Entwicklung zu verzeichnen, von der grundsätzlich auch die Kultureinrichtungen profitieren. In 2017 besuchten 13 Millionen Gäste die Hauptstadt (rund 40% davon waren ausländische Gäste) und es sind weitere Zunahmen bei Gästen und auch bei den Übernachtungen zu erwarten. Mittlerweile sind in Berlin jedoch gewisse „overtourism“ Tendenzen zu beobachten, die dazu geführt haben, dass bei *visit*Berlin, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und auch in den Berliner Bezirken ein grundlegendes Umdenken zur künftigen Tourismusentwicklung stattfindet. Anstelle auf weiteres ungebremstes quantitatives Wachstum zu setzen, wird nun „**nachhaltiger und stadtverträglicher Tourismus**“ angestrebt, der die Bedürfnisse der Berliner*Innen wieder stärker berücksichtigt. Dies ist im Tourismuskonzept Berlin 2018+ *visit*Berlin verankert und wird auch aktuell bei der Entwicklung vertiefender Tourismuskonzepte einzelner Bezirke berücksichtigt.

Wichtige Aspekte aus dem Tourismuskonzept 2018+ des Landes Berlin sind:

- ▶ **Es geht um stadtverträglichen, nachhaltigen Berlin-Tourismus – für die Berliner*Innen und die Touristen.**
- ▶ **Touristen sollen auch die „Kieze“ und Bezirke entdecken.**
Ziel ist die aktive Besucherlenkung“ bzw. die Entzerrung der Touristenströme.
- ▶ **Die Berliner*Innen entdecken „ihr“ Berlin.** Gerade die Angebote im Kultur- und Freizeitbereich werden zuerst von Berlinern „entdeckt“ und dann – wenn sie begeistert sind – empfohlen bzw. Verwandten und Bekannten gezeigt.
- ▶ **Wichtige Trends sind: Individualisierung, Digitalisierung, mehr Kurzreisen, neue, innovative Betriebskonzepte** (Gastgewerbe, aber auch im Kultur-/Freizeitbereich), **weiter wachsender Tagungsmarkt, steigende Anforderungen an Qualität, Komfort, Barrierefreiheit.**
- ▶ Als **Kernzielgruppen** wurden definiert: „**Alltagsflüchtende, flexible Entdecker, Kulturinteressierte, Eventliebhaber, organisierte Entdecker und Gesundheitsreisende**“ sowie außerdem ausländische Gäste, Geschäftsreisende oder Menschen mit Einschränkungen. Viele dieser Zielgruppen kann der Gutspark Neukladow in besonderer Weise anziehen.

Quelle: Land Berlin, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Tourismuskonzept 2018+, 2018

Spandau Tourismus Leitbild

Der Bezirk Spandau entwickelt aktuell ein eigenes Tourismus Leitbild, in dem unter anderem die künftigen Leitthemen des Spandau Tourismus festgeschrieben werden (Quelle: Bezirksamt Spandau von Berlin, Gröschel Branding GmbH, Spandau Tourismus Leitbild, 10/2018)

1. Altstadt und Zitadelle
2. **Nah am Wasser gebaut**
3. Geteilte Stadt
4. **Grüner als Berlin**
5. **On Bike**
6. Industriekultur

Drei dieser Leitthemen sind für den Gutspark Neukladow besonders relevant:

Relevante Leitthemen Spandau Tourismus (Auszüge)		
Nah am Wasser gebaut	Natur entdecken	On Bike
<ul style="list-style-type: none"> ▶ An Havel und Spree <ul style="list-style-type: none"> - Spandau ist ein Paradies für Wasserratten, Feierabend Kapitäne, Surfer, Segler, Kanuten und Co. - Großes Angebot: Bootverleih, Segelvereine, Baden - Alleinstellung: östlich der Altstadt mündet die Spree in die Havel ▶ Angebote im Bereich Wasserwandern sollen über berlinweite Plattform präsentiert werden, die aktuell ausgebaut wird (→ Impulse für nachhaltige Mobilität) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Grüne Lungen: Spandauer Forst, Spektegrünzug, Süden <ul style="list-style-type: none"> - Zahlreiche Gärten und Parks, z.B. Gutspark Neukladow, Landhausgarten Fraenkel - Echte Bauernhöfe: z.B. Vierfelderhof, Bauerngärten, SpeiseGut (mit Hofläden, Urban Farming-Konzepte) - Nachhaltigkeitspioniere: Umweltbildungszentrum, Klima-Werkstatt, Öko-Kleingartenkolonie Niederheideweg ▶ „Grünthema“ setzt Impulse für nachhaltigen, sanften Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Radfahren in Spandau <ul style="list-style-type: none"> - Havel-Radweg, Haveland-Radweg, Berliner Mauerweg, Europaradweg Berlin-Kopenhagen - Themen-Radtouren, z.B. „Perlen am Wasser: Gatow / Kladow“ ▶ Leitthema Radfahren setzt Impulse: <ul style="list-style-type: none"> - Verknüpft Orte und Leitthemen - Stärkt Nachhaltigkeitsprofil (umweltschonende Mobilität) - Synergien mit Berliner und Brandenburger Tourismus

Quelle: Bezirksamt Spandau von Berlin, Gröschel Branding GmbH, Spandau Tourismus Leitbild, 2018

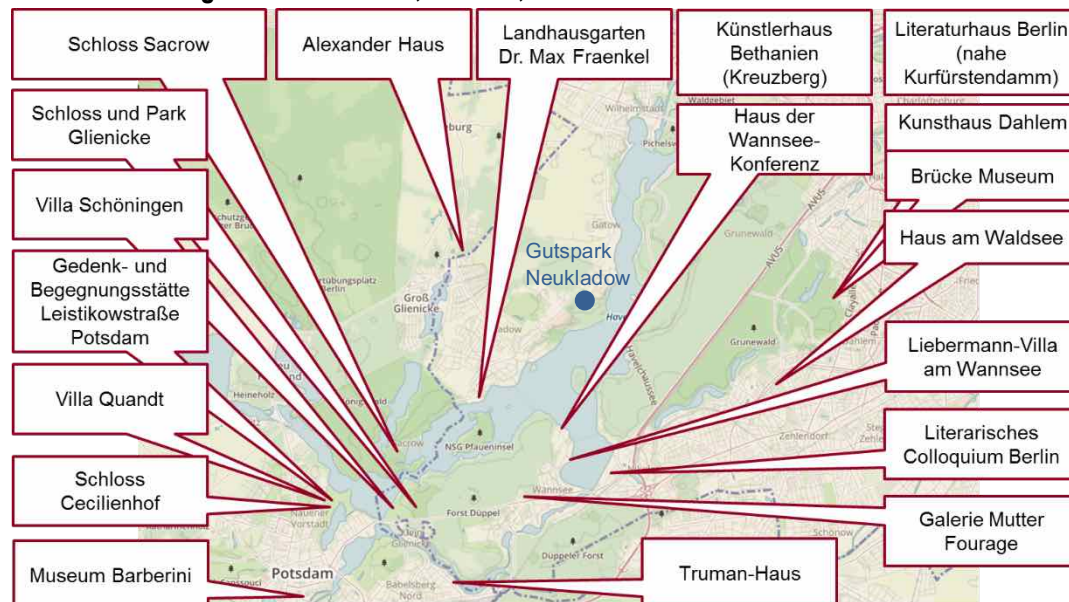
4.3 Markt-, Wettbewerbsanalyse

4.3.1 Kulturorte, Museen, Galerien

Kulturorte, Museen, Galerien im Umfeld des Gutshauses Neukladow

Wie die Karte zeigt, befinden sich im Umfeld des Gutshauses Neukladow zahlreiche Kulturorte. Damit steht eine künftige kulturtouristische Nutzung im Gutspark in einem **starken Wettbewerb** um die Besucher, die aber auch im übrigen Berliner Stadtgebiet und im benachbarten Potsdam ein breites Angebot an Museen und Galerien vorfinden. Das neue Angebot muss etwas Neues, Besonderes sein, wenn es sich in diesem Wettbewerb erfolgreich positionieren will. Auf der anderen Seite ergeben sich daraus besondere thematische Vernetzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit der Entwicklung gemeinsamer Marketingstrategien.

Abb. 6: Verortung der Kulturstätten, Museen, Galerien



Quelle: ift GmbH, eigene Darstellung

Eine komplette Übersicht über die einzelnen Kulturorte im Umfeld und ihre profilbildenden Angebote finden sich in der Anlage 2. Besonders hervorzuheben sind an dieser Stelle:

Liebermann-Villa am Wannsee

www.liebermann-villa.de



Quelle: www.liebermann-villa.de

- Am Großen Wannsee, gegenüber Gutspark Neukladow
- **Besucherzahl (2017): 78.000**
- Ehemaliger Sommersitz Max Liebermanns (1910-1935), einer der bedeutendsten Vertreter des deutschen Impressionismus und der bedeutendste Berliner Maler – internationale Bedeutung
- Stil/Anmutung: idyllisch, historisches Sommerhaus, Garten
- Angebote: Dauer- & Sonderausstellung, Führungen, Veranstaltungen, Kulturfrühstück (Eintritt, franz. Frühstück und Führung), Museumsshop
- Gastronomie: Museumscafé Max
- Zielgruppen: Kultur-, Kunstinteressierte, Tagesausflügler, Veranstalter (privat & geschäftlich)

Eintrittspreise:

- Regulär: 8 € / Ermäßigt: 5 € / Familienticket: 18 € (Kinder bis 18 J.)
- Gruppen (ab 8 Personen): 7 € p. P., Schulklassen, Kita-Gruppen frei
- Öffentliche Führung: 4 € (Multimediaguide: 4,50 €)

Vermietung für Veranstaltungen:

- Anzahl Räume: 3 / Max. Personenzahl im größten Raum: 100

Raum	Fläche	Menü	Büffet	Stehempfa
Kaminzimmer	45 m ²			
Salon	30 m ²	50 Personen	70 Personen	100 Perso
Esszimmer	40 m ²			
Steg	-	max. 20 Personen		

- Außenbereiche: 7.000 m²

Max Liebermann gehörte zu den bedeutendsten Vertretern des deutschen Impressionismus und zu den wichtigsten bildenden Künstlern in Berlin. Entsprechend hoch sind seine Bekanntheit, das Interesse von Kulturtouristen und Reisegruppen – und auch die Besucherzahlen (78.000 in 2017). Die **Liebermann-Villa** liegt direkt am Großen Wannsee und bietet neben der Ausstellung einen kleinen Landschaftsgarten. Allerdings sind das gastronomische Angebot und auch die Veranstaltungsräume klein – das Gutshaus Neukladow wird kaum im Museumsbereich diese Besucherzahlen erreichen, bietet aber künftig deutlich größere Kapazitäten und damit auch noch einmal ganz neue Möglichkeiten für Veranstaltungen und Events.

Weitere wichtige Kulturorte im Sinne von Mitbewerbern (und Kooperationspartnern) sind beispielsweise

- das **Literarische Colloquium Berlin in der Villa am Sandwerder (rund 11.500 Besucher in 2017)**, 1884/85 erbaut, bis 1924 in Besitz von **Robert Guthmann**, seit 1962 Sitz des LCB e.V. als **Veranstaltungsforum und Gästehaus, Werkstatt, Talentschmiede für Autoren und Übersetzer**. Ohne Gastronomie, ein Raum für max. 70 Personen, Gästehaus mit 11 Gästezimmern
- das **Haus am Waldsee in Berlin-Zehlendorf (rund 26.000 Besucher in 2017)**, 1922 durch Max Werner entworfen, seit 1946 als Ausstellungshaus, Stil/ Anmutung: Villa im englischen Landhausstil, Zielgruppen: Kultur-, Kunst-, Musikinteressierte, Kinder & Jugendliche, Künstler*innen, Angebote: Wechselausstellungen, Kindervernissagen, Künstler*innenessen, Performances, Sommerakademie, Konzerte, Audioguides, Skulpturenpark, Führungen. Mit Café, großzügige Parkanlage. Aktuell keine Räume zur Vermietung, allerdings aktuell Sanierung (dann ggf. auch Räume verfügbar).

- Weitere, im weitesten Sinne vergleichbare Museen in Berlin sind z.B. das **Georg-Kolbe-Museum in Westend** oder das **Brücke Museum in Dahlem**. Ihre Besucherzahlen werden für die Abschätzung der künftigen Nachfrage des Museums herangezogen (siehe Kap. 5.8).

Entwicklung der Besucherzahlen in Berliner Museen, Galerien

In Berlin leben die museums- und ausstellungsaffinsten Menschen Deutschlands. Sowohl bei den Museumsbesuchen als auch bei Besuchen in Ausstellungshäusern je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt Berlin an erster Stelle⁴. Die Besucherzahlen in den Berliner Museen haben sich in den vergangenen Jahren insgesamt positiv entwickelt. Museen, die Zuwächse verbuchten, waren dabei gerade auch die kleineren Museen, die erfolgreich besucherstarke Wechselausstellungen realisieren konnten, wie z.B. das Brücke Museum, das Bröhan-Museum, das Bauhaus-Archiv oder das Kolbe Museum. Auch die Besuchernachfrage in den Berliner Gedenkstätten bleibt auf hohem Niveau. Gleichwohl müssen sich auch die Berliner Museen der Frage stellen, wie sie sich angesichts des starken Wettbewerbs, erforderlicher Sanierungen oder höherer Personalkosten zukunftssicher aufstellen. Ein Ansatz, um mehr Jüngere und Zielgruppen im mittleren Alter anzuziehen, bietet der Trend zu Digitalisierung, Multimedia und „Eventisierung“.

Tabelle 1: Besucherzahlen ausgewählter Museen, Galerien, Kultureinrichtungen

Institution	Besuche insgesamt					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Museen, Galerien, Ausstellungshäuser (Auswahl)						
Berlinische Galerie	129.870	154.713	188.444	101.640	109.477	188.514
Gotisches Haus	129.870	154.713	188.444	101.640	109.477	188.514
Bröhan-Museum	46.851	63.196	62.908	62.142	61.018	66.628
Brücke Museum	34.585	23.493	37.144	30.183	34.902	54.187
Stadtmuseum Berlin	210.099	178.121	177.954	210.077	266.690	252.252
Museum Berggruen Charlottenburg	64.000	-	135.000	78.000	76.000	72.000
Sammlung Scharf-Gerstenberg Charlottenburg	43.000	35.000	52.000	75.000	48.000	57.000
Kunst-Werke Berlin - Institute for Contemporary Art	39.636	137.760	42.639	106.897	46.382	121.329
Künstlerhaus Bethanien (KHB)	21.998	22.226	22.754	24.308	24.446	24.045
Haus am Waldsee	12.769	14.143	25.236	29.981	24.753	25.964
Georg-Kolbe-Museum	16.046	17.422	14.495	28.867	15.642	23.342
Park Glienicke (Schloss; Casino)	8.597	7.530	6.665	6.006	5.741	7.014
Gedenkstätten						
Haus der Wannseekonferenz	106.177	110.834	104.086	114.823	125.338	124.368
Stiftung Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen	331.580	353.828	378.314	436.482	445.740	456.730
Gedenkstätte Deutscher Widerstand	221.000	222.950	224.000	222.836	230.489	229.189
Dokuzentrum NS-Zwangsarbeit Berlin-Schöneweide	8.002	7.049	8.666	8.706	9.167	10.520
Literatur						
Literarisches Colloquium Berlin (LCB)	8.140	8.389	10.870	9.643	11.399	11.543

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt, Spartenbericht Museen, Bibliotheken und Archive 2017

Literaturhaus Berlin	6.872	6.482	14.177	10.935	19.344	12.411
Literaturforum im Brecht-Haus (Gesellschaft für Sinn u. Form e.V.)	6.862	7.142	6.967	6.703	6.121	6.287
literaturWERKstatt berlin (Literaturbrücke Berlin e.V.)	21.120	20.737	16.756	18.731	20.841	23.345

Aus: Besucherstatistik Berlin Museen 2011-2016, Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Entwicklung der Besucherzahlen in Museen nach Museumsarten im Bundesvergleich

Im Bundesvergleich der „Kultursparte Museen“⁵ zeigt sich: die häufigste Museumsart in Deutschland sind die orts- und regionalspezifischen Museen (Volkskunde-, Heimatmuseen; 44% aller Museen in Deutschland), am häufigsten besucht werden jedoch die „Historischen und archäologischen Museen“ (19% aller Museumsbesuche in Deutschland). Zweitwichtigste Museumsart hinsichtlich der Zahl der Besuche sind die Kunstmuseen (17% aller Besuche).

Auch die Entwicklung der Besucherzahlen in den Museumsarten im Zeitverlauf ist interessant: Danach sind z.B. die Besucherzahlen im Zeitraum 2000 bis 2015 in den Volks- und Heimatkundemuseen kontinuierlich zurückgegangen und lagen in 2015 nur noch durchschnittlich bei rund 15.000 Besuchern pro Jahr. Dagegen haben die „Historischen und archäologischen Museen“ überdurchschnittlich zugenommen (durchschnittlich knapp 22.000 Besucher in 2015).

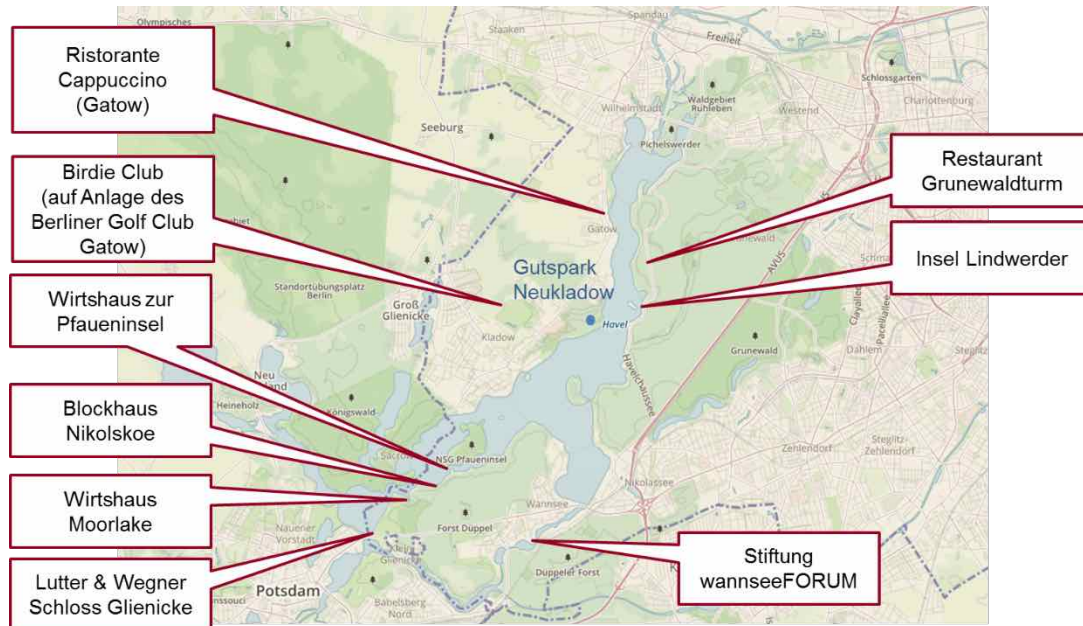
4.3.2 Veranstaltungsorte (Hochzeiten, Feiern)

In einem nächsten Schritt wurden die Veranstaltungsorte ermittelt, die sich vor allem für private Feiern wie Hochzeiten und Jubiläen oder auch Firmenfeste anbieten. Auch in diesem Bereich gibt es ein umfangreiches Angebot. Allerdings handelt es sich dabei vorrangig um eher traditionell-rustikale Einrichtungen oder auch Yacht-, Golfclubs mit einem eigenen Publikum.

Besonders erwähnenswert ist hier das **Lutter & Wegner im Schloss Glienicke** an der Glienicker Brücke mit seiner besonderen Atmosphäre im Schlosspark Glienicke direkt an der Havel, Außen-gastronomie und Möglichkeiten für Feiern und Feste mit bis zu 120 Personen (innen) oder das **Haus Sanssouci & Ottos Seerestaurant** (neben dem Haus der Wannsee-Konferenz) direkt am **Ufer des Großen Wannsees**, mit Kapazitäten für Hochzeiten und Feste mit bis zu 100 Personen, großen, überdachten Terrassen, attraktiven Räumen und moderner Ausstattung. Das Haus verfügt allerdings auch lediglich über 4 Gästezimmer. In unmittelbarer Nähe des Gutshauses Neukladow gibt es allerdings keine vergleichbaren Orte zum Feiern.

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt, Spartenbericht Museen, Bibliotheken und Archive 2017, Angaben in 1.000

Abb. 7: Verortung der Veranstaltungsorte



Quelle: ift GmbH, eigene Darstellung

Tabelle 2: Veranstaltungsorte

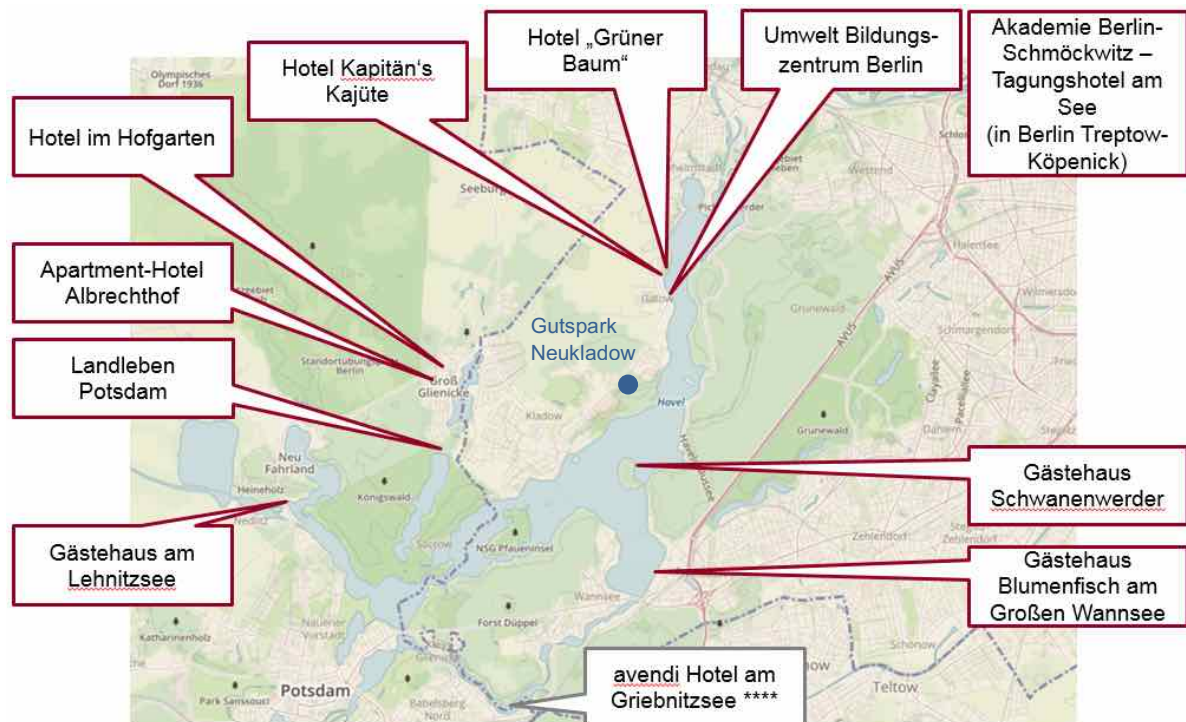
Veranstaltungs-ort	Adresse	Anzahl Räume / Max. Personen im größten Raum	Stil	Webseite
Insel Lindwerder	Havelchaussee 1, 14193 Berlin	4 / 700 (Stehempfang)	Yachtclub, gehoben, idyllisch auf der Insel	www.lindwerder.de
Birdie Club (Teil Berliner Golf Club)	Sparnecker Weg 100, 14089 Berlin	3 / 150 (Restaurantbestuhlung)	modern, gehoben, Golfclub	www.golfclubgatow.de
Ristorante Cappuccino	Alt Gatow, 14089 Berlin (nahe zum Wasser, stark befahrene Straße)	2 (+ Terrasse) / 200 (Restaurantbestuhlung)	Italienisch, zeitgemäß	www.ristorante-cappuccino.de
Lutter & Wegner Schloss Glienicke	Königstraße 36, 14109 Berlin-Wannsee	3 (+ Terrasse / Innenhof) / 120 (innen), 500 (außen)	klassizistisches Schloss	www.schloss-glienicke.de
Wirtshaus zur Pfaueninsel	Pfaueninselchaussee 100, 14109 Berlin-Wannsee	4 (+ 3 Außenbereiche) / 120 (innen), 200 (außen)	romantisches Gasthaus	www.pfaueninsel.de
Blockhaus Nikolskoe	Nikolskoer Weg 15, 14109 Berlin	1 (+ Terrasse) / n. a.	historische Blockhütte	www.blockhaus-nikolskoe.de
Restaurant Grunewaldturm	Havelchaussee 61, 14193 Berlin-Wilmersdorf	2 (+ Terrasse) / 180 (innen), 300 (außen)	märkische Backsteingotik	www.restaurant-grunewaldturm.de
Wirtshaus Moorlake	Moorlakeweg 6, 14109 Berlin-Wannsee	2 (+ Terrasse) / 300	historisches Forsthaus	www.moorlake.de
Stiftung wannseeFORUM	Hohenzollernstraße 14, 14109 Berlin	12 / 100	herrschaftlich, modern	www.wannsee-forum.de
Haus Sanssouci am Wannsee	direkt neben Haus der Wannseekonferenz	4 Zimmer / 100 (innen)	gehoben, modern	https://web.haussanssouci.com/

Quelle: Websites der Veranstaltungsorte

4.3.3 Hotels, Tagungshotels

Die Suche nach Hotels und speziell Tagungsorten zeigt, dass es im Umfeld des Gutsparks Neukladow kaum Angebote gibt bzw. die vorhandenen Angebote eher klein und überwiegend wenig attraktiv sind. Hervorzuheben sind hinsichtlich der Attraktivität lediglich das Gästehaus Blumenfisch am Großen Wannensee (17 Zimmer), das Gästehaus am Lehnitzsee oder – als Tagungshaus – das Umwelt Bildungszentrum Berlin am Kladower Damm mit Tagungskapazitäten für bis zu 100 Personen (allerdings auch lediglich 12 Zimmern).

Abb. 8: Verortung der Hotels und Tagungshotels



Quelle: ift GmbH, eigene Darstellung

Tabelle 3: Hotels, Tagungsorte

	Adresse	Webseite www.	Stil	Anzahl Betten / Zimmer	Anzahl Räume / Max. Personen im größten Raum
Hotel im Hofgarten	Potsdam OT Groß Glienicke	hotel-im-hofgarten.de	einfach, wenig modern	n. a. / 12	n. a. / n. a.
Apartment-Hotel Albrechthof	Potsdam OT Groß Glienicke	hotelalbrechts-hof.de	einfach, wenig modern	n. a. / 15 App.	n. a. / n. a.
Hotel „Grüner Baum“	Alt-Gatow 6, 14089 Berlin	gruener-baum-berlin.de	einfach, wenig modern	11 / 6	vorhanden
Landleben Potsdam	Potsdam / OT Groß Glienicke	landleben-potsdam.de	einfach, zeitgemäß, Seeblick	6 / 3	3 / 100 (innen), 150 (außen)
Hotel Kapitän's Kajüte	Alt-Gatow 23, 14089 Berlin	kapitaens-kajuete.de	Thema Seefahrt, zeitgemäß, Seeblick	10 / 5	2 / 100 (innen), 200 (außen)
avendi Hotel Griebnitzsee ****	Rudolf-Breitscheid-Str. 14482 Potsdam	seminaris.de	Gehoben	174 / 87	8 / 250

Gästehaus am Lehnitzsee	Am Lehnitzsee 2, 14476 Potsdam	gaestehaus-lehnitzsee.de	Boardinghouse, gehoben, individuell, „Opulenz der 20er“	34 / n. a.	1 / 60
Gästehaus am Schwanenwerder	Inselstraße 20–22, 14129 Berlin	schwanenwerder.gfbm.de	einfach, für Gruppen ausgelegt	n. a. / n. a.	3 / 50
Umwelt Bildungszentrum Berlin	Kladower Damm 57, 14089 Berlin	umwelt-bildungszentrum.de	Modern, Fokus Umwelt	24 / 12	7 / 100
Gästehaus Blumenfisch am Großen Wannsee	Am Sandwerder 11, 14109 Berlin	blumenfisch-gaestehaus.de	Gründerzeit-Stil, idyllisch, gehoben, historisch	37 / 17	3 / 50
Akademie Berlin-Schmöckwitz	Wernsdorfer Straße 43, 12527 Berlin	akademie-schmoewitz.de	Historisches Herrenhaus am See	180 / 93	7 / 115

Quelle: Websites der Hotels, Tagungsorte

Es gibt zu wenig Anbieter mit zu geringen (gruppeneeigneten) Bettenkapazitäten, so dass auch das Gutshaus Neukladow kaum auf externe, nahe gelegene, gute Partner zugreifen kann. Daraus ergeben sich Einschränkungen für die Veranstaltungen – aber ggf. auch besondere Marktchancen, wenn es möglich ist, direkt am Gutspark Neukladow Flächen für Beherbergungsangebote zu erschließen. Dafür spricht auch, dass es aktuell generell nur sehr wenige Hotels mit Kapazitäten für Tagungen und Feiern am Wasser in Berlin gibt (z.B. die Akademie Schmöckwitz in Köpenick). Das heißt, die Kombination aus Tagen (oder Feiern) und Übernachten im Gutspark Neukladow ist auch für die übrigen Berliner Bezirke und das Berliner Umland bzw. Land Brandenburg interessant. Dort, z.B. in Potsdam, Werder (Havel) und Brandenburg an der Havel, gibt es allerdings noch eine Reihe von Tagungs- und Veranstaltungsorten im Grünen und in direkter Wasserlage, die als Wettbewerber in Betracht kommen.

Fazit Wettbewerbsüberblick:

Das Gutshaus Neukladow befindet sich mit seinen möglichen Nutzungen „Kultur / Museum / Ausstellung“ in einem starken Wettbewerbsumfeld und muss sich entsprechend klar profilieren und positionieren. Bei den gewerblichen touristischen Nutzungen „Gastronomie / Feiern“ und „Tagungen / Workshops“ wird das Gutshaus Neukladow hinsichtlich Kapazitäten und Attraktivität neue Maßstäbe für Spandau und den Wannseeraum setzen können, da in diesen Bereichen das Angebot überschaubar ist. Das Übernachtungsangebot ist sogar mehr als eingeschränkt (was sich auch limitierend für die Veranstaltungsnachfrage im Gutspark Neukladow auswirken kann).

4.3.4 Weitere touristische Angebote

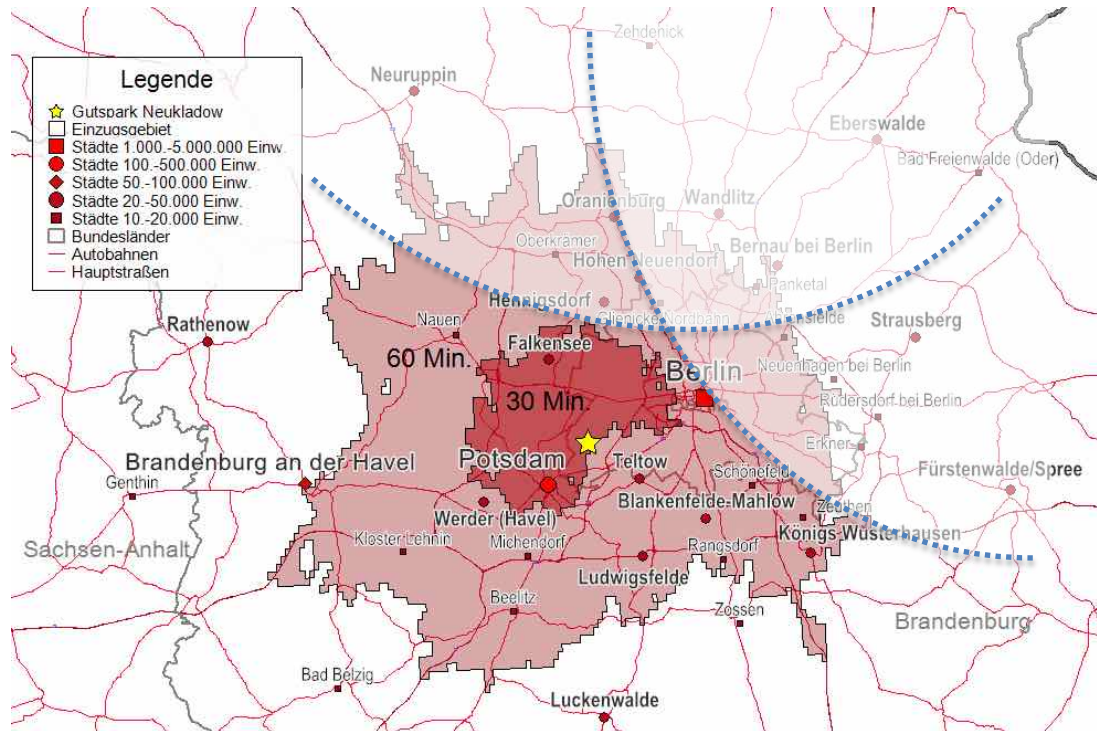
Tabelle 4: Weitere Angebote

Museen	– Gatow: Militärhistorisches Museum der Bundeswehr - Flugplatz Berlin-Gatow mit Ausbauplänen
Ausflugsgastronomie	– Promenade Imchenallee Kladow – Entlang der Uferlinie des Wannsees in regelmäßigen Abständen vorhanden
Radverleihe / e-Bike	– Viele Angebote im Stadtgebiet Potsdams, einige Fahrradverleihe in Spandau – Kladow: Verleih durch die Fahrradwerkstatt Kladow (Sakrower Landstr. 14089 Berlin) – Fahrradverleih für Gäste des Seehotel Grunewalds *** (Straße am Schildhorn 5, 14193 Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf)

4.4 Einzugsbereiche

Nachfolgend sind die Einzugsbereiche des Gutsparks Neukladow dargestellt.

Abb. 9: Einzugsbereiche Gutspark Neukladow



Quelle: ift auf Basis Regiograph

Allein im Radius 60 min (Pkw-Anreise) leben rund 4.4 Millionen Menschen bzw. gibt es rund 2,4 Millionen Haushalte. In diesem Radius liegen bedeutende Teile Berlins, Potsdam, Werder (Havel), Brandenburg an der Havel, Ludwigsfelde, Teltow. Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich Kultur / Veranstaltungen vorrangig Berlin-Touristen, Bildungs- und Reisegruppen aus der City, d. h. in Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte sowie in Spandau, in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf, für das Gutshaus Neukladow interessieren – sofern sie sich nicht vorrangig nur auf die touristischen Hotspots konzentrieren. Im Bereich Tagesausflüge sind ebenfalls eher die westlich gelegenen bzw. südwestlichen Berlin-Bezirke relevant (z.B. auch Tempelhof-Schöneberg), während sich die Einwohner der östlich gelegenen Bezirke bei der Wahl ihrer Ausflugsziele und Veranstaltungsorte traditionell eher in Richtung Berliner City bzw. in Richtung Ost, Südost und Nordost orientieren. Nur eine überregional bedeutsame Ausstellung könnte auf dieser Seite der Hauptstadt (Kultur-)Touristen in größerer Zahl nach Kladow locken.

Ähnlich dürfte es im Bereich Tagungen sein (bei Berliner Veranstaltern), wobei gerade Tagungshäuser am Wasser und in Parkanlagen rar in Berlin sind und daher ggf. auch längere Distanzen in Kauf genommen werden. In Potsdam, Werder (Havel) und Brandenburg an der Havel gibt es dagegen eine Reihe von Tagungs- und Veranstaltungsorten im Grünen und in direkter Wasserlage, so dass sich der Gutspark Neukladow hier mit einem stimmigen und besonderen Gesamtangebot mit Strahlkraft etablieren muss. Dann ist der Standort Kladow auch für überregional tätige Tagungsveranstalter eine interessante Option.

4.5 SWOT-Profil für das Nutzungs- und Betriebskonzept

Aus den Analyseergebnissen, Gesprächen und Abstimmungsrunden lassen sich folgende Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammenstellen:

Stärken	Schwächen / Einschränkungen
► Lage, Erreichbarkeit, Naturräume, Landschaft, touristische, sonstige Angebote im Umfeld	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wasserlage an der Havel, hochattraktive Sichtbeziehungen ✓ Freizeit- und Gastronomiecluster Imchenallee (Sportboothafen, Fähranleger, Gaststätten mit Außengastronomie) ✓ Anbindung an den ÖPNV (Busanbindung Eingang Neukladower Allee) ✓ Wasserseitige Erreichbarkeit über den Anleger Kladow und Imchenallee ✓ Die Anfahrt mit der Fähre attraktiv ✓ Lage im Landschaftspark Gutspark Neukladow ✓ Besonderes historisches Baudenkmal ✓ Bedeutender überregionaler Radweg - Havel-Radweg ✓ Kulturraum Wannsee mit besonderen Angeboten (z.B. Liebermann Villa) ✓ Traditioneller, beliebter Ausflugsort ✓ Anthroposophisches Krankenhaus Havelhöhe: Gesundheitsangebot in direkter Nachbarschaft mit besonderen Potenzialen (Gastronomie, Kultur, Beherbergung, Tagung / Seminare) 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Zwar direkte, aber lange Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus der Berliner City (40-50 min) und der Potsdamer Innenstadt (30-40 min); auch aus Spandau lange Anfahrt. Außer einer Busverbindung keine weiteren ÖPNV-Verbindungen in <u>Richtung Potsdam</u> ✗ längerer Fußweg vom Anleger Kladow zum Gutspark Neukladow ✗ Die Anfahrt mit der Fähre nur bei Tage möglich. ✗ Keine Steganlage mehr direkt am Gutspark Neukladow für Ausflugsschiffe, Boote ✗ Direkter Zugang zum Wasser nicht möglich aufgrund hohem Schutzstatus: Landschafts-, Artenschutz, Trinkwasserschutz (Planung sieht aufgeständerten Weg mit Aussichtsplattform vor) ✗ Keine direkte Zufahrt mit Pkw und Bussen ✗ Aktuell zu wenige / nicht befestigte Stellplätze am Tor Neukladower (Planung sieht 77 Stellplätze vor) ✗ Wenige Parkplätze auf der Seite der Imchenallee (an der Marina) und langer Fußweg zum Gutspark ✗ Lange Distanz zu Fuß vom Nordeingang / künftigen Parkplatz zum Gutshaus ✗ Notwendigkeit, den Park abends zu schließen (Sicherheit, Aufsicht) ✗ fehlende Beleuchtung ✗ Wohnbebauung, Kita, erhöhte Anforderungen an Ruhe, Sicherheit, Parkflächen ✗ Keine ausreichenden Beherbergungsangebote im direkten Umfeld. Die wenigen bestehenden Angebote sind kaum für Gruppen / Tagungsgruppen ausgelegt und überwiegend ohne besondere Eigenattraktivität ✗ Sichtbarer Renovierungsbedarf im Gutshaus, sanierungsbedürftige und zu wenige öffentliche WC
► Bekanntheit, Profil, Positionierung, Vermarktung	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gute Bekanntheit, gutes Image bei den Kladowern und im Umfeld ✓ Steht seit langem im Focus von engagierten Akteuren, die durch spezielle Veranstaltungen den Ort „ins Gespräch“ bringen 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Geringe überregionale Bekanntheit (Gutshaus Neukladow, Johannes Guthmann) ✗ Noch kein klares Profil ✗ Aktuell wenig Vermarktung

Stärken	Schwächen / Einschränkungen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Paare wollen sich gerne dort trauen lassen und auch dort feiern (verstärkte Anfragen) ✓ Nachfrage für Feiern und auch Tagungen, Workshops etc. vorhanden (Anfragen nehmen zu) 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Tagungsanfragen scheitern nach Aussagen des Betreibers häufig an der schwierigen Anbindung
<p>► Betrieb, Organisation heute</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tägliches, durchgehendes Gastronomieangebot ✓ Besonderer Ort, attraktive Sichtbeziehungen ziehen viele Gäste an 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten (Bürgerstiftung Neukladow, Kulturpark GmbH, Betreiber Gastronomie und Verwaltung) in den letzten Jahren nicht im Sinne einer positiven Entwicklung organisiert ✗ Zustand der Gebäude nicht einladend ✗ Hohe Nebenkosten im Gutshaus (insbesondere Energiekosten) ✗ Problematisch, ausreichend Fachkräfte und auch Teilzeitkräfte zu gewinnen (u.a. lange Anfahrt) ✗ Bisher unklare Zukunftsperspektive verhindert nachhaltige strukturelle und investive Maßnahmen ✗ Unsicherheiten, aber auch die hohen Nebenkosten haben dazu geführt, dass das Gastronomieangebot (und auch das Servicepersonal) eher reduziert wurde. Auch der sichtbare Renovierungsbedarf in Teilbereichen beeinflusst das Image sicher negativ

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entwicklung des gesamten Parkareals ✓ Potenziale durch neue kulturelle und touristische Nutzungen in Bestandsgebäuden und neuen Gebäuden ✓ Längere Aufenthaltszeit, neue Besuchergruppen / Zielgruppen, mehr touristische Wertschöpfung ✓ wachsender Rad-, Wassertourismus ✓ weiter wachsender Tagungstourismus ✓ Geschichtsträchtige Landschaft zum Entdecken ✓ Ausbaufähige Potenziale in Segmenten wie Familien (Freizeit-, Ausflugsangebote), Kultur- und Geschichtsinteressierte, Reisegruppen, Schulklassen, Kultur(Events), Business, Patienten, Besucher Havelhöhe, Mediziner ✓ Mehr Attraktivität als Arbeitgeber für standortbezogene Arbeitsplätze ✓ Positive touristische Entwicklung Berlin und Spandau, weiter steigende Nachfrage; Strategie, Touristenströme in die Außenbezirke zu lenken ✓ Touristische Entwicklungen in der Nachbarschaft (Anlegestelle Imchenallee, Landhausgarten Dr. Fraenkel, Militärgeschichtliches Museum) 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Starker, weiter wachsender Wettbewerb der touristischen Ankerpunkte und Kunst- / Kulturorte in Berlin und im Umfeld ✗ Sicherheit des abgeschiedenen Areals muss gewährleistet sein (v.a. abends, nachts) ✗ Keine ausreichenden Flächen für ergänzende Beherbergungsangebote im Gutspark bzw. in direkter Nachbarschaft, damit fehlt letztlich noch ein wichtiger touristischer Angebotsbaustein ✗ Aktuell schwieriger (weil abgelegener, schlecht erreichbarer) Ort für Personal / Fachkräfte

5. Leitbild für das Ensemble Gutspark Neukladow

5.1 Leitbild, Leitlinien

Aus der Analyse der Bestandssituation und der zu beachtenden Rahmenbedingungen, der Expertengespräche und der gemeinsamen Arbeitssitzungen ist ein Leitbild entstanden, das die grundlegenden Anforderungen an das Ensemble Gutspark Neukladow mit den Freiflächen und den Gebäuden beschreibt und das als Maßstab für die künftigen Nutzungen und den künftigen Betrieb anzusehen ist.

Leitbild Gutshaus Neukladow / Positionierung

Das Ensemble aus Gutshaus und Gutspark Neukladow ist ein einzigartiger Kultur-, Natur- und Erlebnisort in Berlin Spandau. Unmittelbar an der Havel bzw. im Havel-Wannsee-Raum gelegen, mit besonderen Landschaftselementen, einer bewegten Geschichte und herausragenden Kunst-, Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsangeboten bietet er Touristen wie Berlinern einen hochattraktiven Angebotsmix für Tagesausflüge, Naherholung, besondere Etappen in Reiseprogrammen sowie Tagungen und Feierlichkeiten (*und künftig möglichst auch für Übernachtungen auch im näheren und weiteren Umfeld*).

Die besonderen Highlights mit regionaler und überregionaler Anziehungskraft: Erstens der „Cladower Salon“ von Johannes Guthmann im Gutshaus Neukladow im Gutshaus, mit lebendiger, dramaturgisch inszenierter, multimedialer Zeitreise zu den unterschiedlichen Epochen des Gutshauses und den bedeutenden Persönlichkeiten ihrer Zeit. Und zweitens die attraktiven Veranstaltungs- und Tagungsräume in den historischen bzw. (wieder-)entstehenden Gebäuden, die dieses wichtige, wertschöpfungsträchtige Angebot im Bezirk Spandau in besonderer Weise aufwerten und ergänzen.

Für die Entwicklung gelten folgende Leitgedanken (an denen die verschiedenen Nutzungsszenarien gemessen wurden):

Das Ensemble Gutshaus - Gutspark Neukladow ...

- ▶ **ist in der Kombination der besonderen Eigenschaften und Angebote einzigartig** (Mix: Gebäude, Park, landschaftliche Reize, Geschichte, Kulturangebote, gewerbliche Angebote, Wassernähe, besondere Ausblicke, besondere Einblicke);
- ▶ **ist zukunftsgerichtet multifunktional nutzbar, mit attraktiven touristischen und kulturellen Angeboten;**
- ▶ **ist Teil des Kultur- und Naturraums Havel-Wannsee;**
- ▶ **ist ein lebendiger Ort, der offen für alle ist;**
- ▶ **steht für anspruchsvolle und verständlich vermittelte Kultur und Geschichte;**
- ▶ **ist nicht elitär;**
- ▶ **steht für erlebbare Geschichte und „Salon“-Tradition;**
- ▶ **bietet differenzierte Angebote für viele Zielgruppen;**
- ▶ **steht im Einklang mit dem Ort, den Akteuren, der Nachbarschaft;**

- ▶ ist sehr gut erreichbar und angebunden;
- ▶ bietet barrierefreie Zugänge für alle;
- ▶ verfügt über ein klares, tragfähiges Nutzungs-, Organisations- bzw. Betreiberkonzept und ist ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltig (d. h. es ist möglichst selbsttragend bei den kulturtouristischen bzw. wirtschaftlich auskömmlich bei den gewerblichen touristischen Nutzungen);
- ▶ muss auch in der Übergangszeit der Herstellung der einzelnen Angebote nutzbar sein und gut funktionieren (Orientierung und Sicherheit durch Übergangskonzept).

Abb. 10: Überlegungen zu den Leitlinien Gutshaus Neukladow (weiterentwickelt)



Quelle: Szenarien Werkstatt II, 11.12.2018

5.2 Zielgruppen, Themen, Besuchergruppen, Märkte

Hinweis: Auf Grund der aktuellen Datenlage kann nur eine qualitative Einschätzung auf Basis der Expertengespräche und der Marktdaten für Berlin (gesamt) gegeben werden.

Das künftige Angebot des Gutshauses Neukladow und des Gutsparks Neukladow richtet sich an viele und breite Zielgruppen:

Tabelle 5: Zielgruppen Gutshaus Neukladow

	Verwalterhaus	Scheune Werkstatt	Gutshaus	Gutspark
Berliner, Potsdamer + Verwandte, Bekannte	✓	✓	✓	✓
Berlin Touristen, Brandenburger Tagesgäste /Touristen	✓	✓	✓	✓
Ausflügler: Paare, Familien, Spaziergänger (alle Altersgruppen)	✓		✓	✓
Kulturtouristen (Kultur, Kunst, Garten, Geschichte)	✓	✓ (Events)	✓	✓
Museumsbesucher (tendenziell Ältere)	✓		✓	✓
Bildungsgruppen (über)regional	✓		✓	✓
Busgruppen Reisegruppen	✓ (Stop-over)		✓	✓
Besucher Kulturveranstaltung		✓	✓	
Bälle (Silvester-, Frühlings-, Flanierball)		✓		
Trauungen: Kladower/Berliner, überregionale Gäste			✓	
Gäste Feiern (privat, Firmen, Vereine)	✓	✓		
(Fach-)Besucher, Patienten Havelhöhe	✓			✓
Bundeswehr Bedienstete/Besucher	✓	✓	✓	
Geschäftsreisende	✓			
Tagungen, Workshops (B, P, BB, D)	✓	✓		✓
Radtouristen	✓ (Stop-over)			✓

Grau = beruflich motiviert

Wichtig dabei: Die Zielgruppen zeichnen sich durch jeweils unterschiedliche zeitliche Nachfrageverläufe aus. Während Ausflugs Gäste, Familien, Radtouristen vorrangig an den Wochenenden und bei warmem Wetter kommen, Veranstaltungsgäste ebenfalls eher am Wochenende und vor allem in den Abendstunden, Ältere im Ruhestand eher tagsüber, auch in der Woche und zu den Kulturveranstaltungen und Reise- und Bildungsgruppen eher wochentags und seltener in den Abend-



stunden – gibt es im Gegenzug dazu im Tagungs- und Seminarbereich besondere Nachfrageschwerpunkte von Montag bis Donnerstag, vor allem in den Frühjahrs- und Herbstmonaten. Mit dem besonderen Nutzungs- und Angebotsmix lässt sich also auch eine besondere Mischung von Zielgruppen erreichen (die sich so mit ihren besonderen Ansprüchen an Service, Ruhe etc. auch nicht gegenseitig behindern).

Wichtig auch: Gutshaus und Gutspark Neukladow müssen für alle Zielgruppen zugänglich sein. Dazu zählen Menschen mit Handicaps, aber auch Ältere oder Familien mit Kleinkindern, die besondere Bedürfnisse bei Sicherheit und Komfort haben.

6. Touristisches Nutzungskonzept

6.1 Vorzugsvariante

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden für die bestehenden und zu errichtenden Gebäude im Ensemble Gutspark Neukladow unterschiedliche Nutzungscluster bzw. Szenarien entwickelt (siehe Anlage) und daraus gemeinsam mit den Akteuren eine Vorzugsvariante abgeleitet.

Die hier dargestellten Nutzungsmöglichkeiten waren die grundsätzlich denkbaren Varianten, die abgeprüft wurden (d.h. einige Nutzungen wurden im Rahmen der Prüfung aussortiert, siehe unten).

Museum Ausstellung

Geschichte (Bismarck, Johannes Guthmann Ära, Legion Condor, AWO), Max Slevogt, August Gaul, Havelmaler, Walther Rathenau. Bürgerliche Wohnkultur zwischen 1900 und 1920, Jugendstil/ Art Déco. Kombination aus historischer Museumspräsentation und Dauer- und Wechselausstellungen Bildende Kunst.

Gesundheit

Anthroposophische Klinik Havelhöhe in der Nachbarschaft, „therapeutische Landschaft Gutspark, direkt an der Havel.

Gastronomie

Traditionelle Ausflugsgastronomie im Gutshaus, ergänzt das „Gastronomie-Cluster“ in der Imchenallee.

Werkstatt / Übungsräume Atelier / Ideenschmiede

Atelier, Übungsräume, Ort künstlerischen Slevogt, August Gaul; Nähe zur Liebermann Villa).

Hochzeiten und Familienfeiern

Perfekter Ort für Hochzeiten und Jubiläen (besonderes Ambiente, Freiflächen, Gastronomieangebote, besondere Fotomotive).

Übernachten

Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten im Umfeld, würde das Angebot für Privatgäste, Geschäftsreisende, Tagungsgäste abrunden.

Tagen / Seminare Veranstaltung und Event

Kulturveranstaltungen wie Vorträge, Lesungen, Konzerte, Kabarett etc. Großes Potenzial für Tagungen, kaum vergleichbarer Angebotsmix im Umfeld, *allerdings fehlen Gästezimmer.*

Shop / Verwalterwohnung

Ergänzungsangebot Shop (Kunst, Geschichte regionale Produkte, Naturprodukte). Verwalterwohnung (alternativ Sicherheitsdienst).

Im Ergebnis wurden alle Nutzungen als wichtig und potenzialträchtig angesehen – mit der Einschränkung, dass für Angebote in den Bereichen „Gesundheit“ und „Werkstatt / Übungsräume / Atelier“ keine gesonderten Einrichtungen sinnvoll sind (da dies feste, wirtschaftlich starke Partner bzw. zusätzliche Betreiber voraussetzen würde). Gesundheits- oder künstlerische Angebote können über die Veranstaltungsräume mit bedient werden. Bei der Aufteilung der Nutzungen auf die heutigen Gebäude (Gutshaus, Verwalterhaus, Torhaus) und noch zu

schaffenden Gebäude (Scheune, Erweiterungsbau, Werkstatt) wurden ebenfalls Varianten betrachtet. Vor dem Hintergrund der förderrechtlichen Erfordernisse (nämlich klare Trennung in einen 100% kulturtouristischen und in einen gewerblich touristischen Teil) und der touristischen Potenziale wurde in Abstimmung mit den bezirklichen Akteuren die nachfolgende Vorzugsvariante (s.u.) konkretisiert:

Abb. 11: Vorzugsvariante künftige Nutzungen der Gebäude und der angrenzenden Freiflächen



Quelle: SWUP GmbH / ift GmbH, abgestimmt mit den bezirklichen Akteuren

Daraus ergibt sich der künftige **„Nutzungsdreiklang“** mit zwei förderrechtlich klar voneinander getrennten Bereichen, die in ihrer Gesamtheit in Kombination mit dem Angebot im Park ein stimmiges Gesamtangebot für bedeutende Zielgruppen abgeben:

Abb. 12: Nutzungsbereiche (kulturtouristisch, gewerblich touristisch, Parkangebot)



- ▶ **Öffentliches kultur-touristisches Angebot im Gutshaus:**
Museumsbetrieb im Gutshaus (Dauer- und Wechsausstellungen Bildende Kunst im EG, Multimedia-Highlight im OG als Teil der Dauerausstellung), hochrangige Wechsausstellungen im EG, historische Museumspräsentation zur Geschichte des Hauses und seiner Nutzer, Museumshop. Kulturveranstaltungen im Theatersaal / Kaminzimmer, Trauzimmer (OG), Garderobe, WC, Shop und Kids Club im UG.
- ▶ **Verwalterhaus mit gewerblichem touristischem Angebot: Gutshaus:**
Gastronomie mit Küche im EG und im OG, Veranstaltungen im OG, Außengastronomie mit Bedienung sowie in Selbstbedienung.
- ▶ **Scheune mit Erweiterungsbau und Werkstatt mit gewerblichem touristischem Angebot:**
Multifunktional nutzbare Baulichkeiten für Feste, Feiern und Veranstaltungen, mit Cateringküche und Nebenräumen sowie öffentlichen, behindertengerechten Toiletten.
- ▶ **Torhäuser**
Gästezimmer und /oder Verwalterwohnung, ergänzend „Welcome-Punkt“

Ergänzend und komplettierend

- ▶ **Parkangebot:**
Mit dem umfangreichen Angebot entsprechend der vorliegenden Planung von SWUP GmbH 2018/19 (Blumengarten, Rosengarten, Havel-/Wasserblicke, Naturtheater, Havelradweg etc.)

Dazu werden folgende Hinweise gegeben:

- ▶ **Zum Museum im Gutshaus Neukladow**

Ein Museumsbetrieb im Gutshaus wird aufgrund der Standortfaktoren dann erfolgreich sein, wenn es sich um eine außergewöhnliche bzw. neue, innovative Kombination von Erlebnisausstellung mit besonderen „Highlight-Exponaten“, Multimedia-Anwendungen und herausragenden Wechsausstellungen handeln wird. Dies ist erforderlich, damit die Gäste das Museumsangebot nicht nur „mitnehmen“, wenn sie ohnehin vor Ort sind, sondern damit sie gezielt zum Museumsbesuch nach Kladow kommen. Das Museumsangebot und auch die kulturellen Veranstaltungen müssen so entwickelt und organisiert werden, dass es Anlässe für (regelmäßige) Wiederholungsbesuche schafft.

Im Museumskonzept ist auch die besondere Anbindung bzw. die lange Distanz zu Fuß vom Kristallisationspunkt Imchenallee zum Gutshaus Neukladow, die zeitlich relativ lange ÖPNV-Anbindung und auch die begrenzte Parkplatz-Zahl zu berücksichtigen. Touristen brauchen kurze Wege und beste Anbindungen, vor allem wenn sie nur kurze Zeit vor Ort sind.

Auch im Zusammenhang mit dem Erfolgsfaktor „Personal“ kann eine Einzigartigkeit des musealen und kulturellen Angebots dazu beitragen, ausreichend Fach- und Aushilfskräfte zu binden, die gerne an diesem Ort ihren Dienst tun.

Und schließlich ist nur ein besonderes Museums-Konzept Garant dafür, ausreichend Mittel für ein regionales oder sogar überregionales touristisches Marketing erwirtschaften zu können.

- ▶ **Neben dem kulturtouristischen Angebot** (Museum und Veranstaltungen) **ist ein multifunktional nutzbares, gewerbliches touristisches Angebot sehr wichtig.** Mit ihm können möglichst viele und breite Ziel- bzw. Nutzergruppen über das gesamte Jahr und im gesamten Wochenverlauf angesprochen werden. Mit dem Angebot-Mix wird angestrebt, eine möglichst lange Aufenthaltszeit der Nutzer im Gutspark Ensemble zu erreichen, um damit für touristische Umsätze bzw. Wertschöpfung im gewerblichen Bereich zu sorgen.
- ▶ **Beherbergungsangebote**

Im Umfeld gibt es aktuell kaum ausreichende, gruppeneignete und auch wertige Beherbergungsangebote. Für Hochzeiten, Feiern, Workshops, Tagungen sind jedoch auch Gästezimmer wichtig, vor allem auch um eine regionale oder überregionale Strahlkraft zu entwickeln. Und zwar nicht nur für die Referenten, sondern möglichst auch für die Teilnehmer.

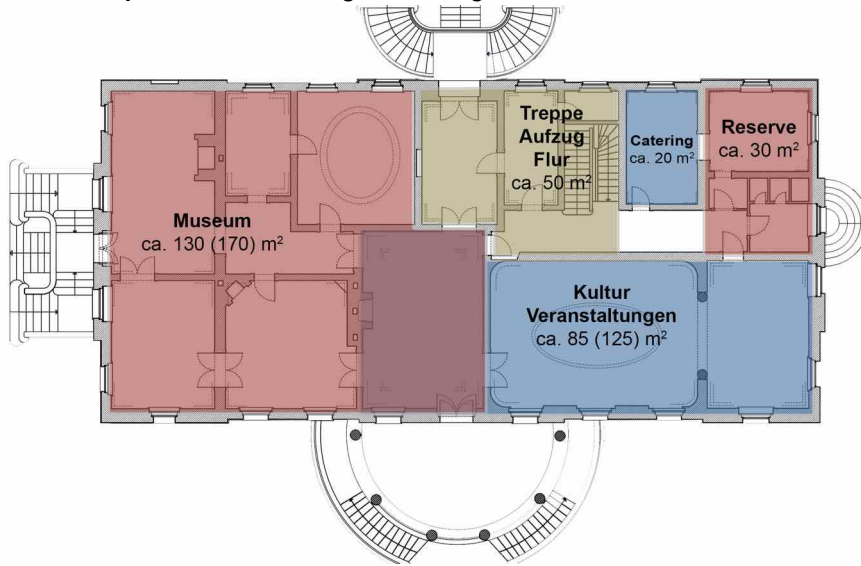
Eine touristisch sinnvolle Abrundung des Konzeptes durch Angebote zur Übernachtung kann aufgrund der verschiedenen ausgewiesenen Schutzkategorien im Areal selbst nur in sehr überschaubarem Umfang umgesetzt werden. Im Gutshaus sind aufgrund der Förderbedingungen gewerbliche Übernachtungsangebote ausgeschlossen, im Verwalterhaus wären lediglich zwei bis drei Zimmer denkbar und auch das heute nicht genutzte östliche Torhaus bietet nur Flächen für zwei Zimmer. Damit ist jedoch in diesem Bereich kaum ein wirtschaftlicher Betrieb möglich bzw. könnten zumindest im Verwalterhaus ähnlich hohe oder sogar höhere Umsätze durch Veranstaltungen generiert werden (dazu vertiefende Untersuchungen empfohlen).

Eine größere Variante wäre, in beiden Torhäusern Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen und das südliche Torhaus durch einen Anbau mit weiteren Gästezimmern zu ergänzen. Voraussetzung wäre die Verlagerung der Kindertagesstätte, die sich heute im südlichen Torhaus befindet, dafür wäre eine adäquate Alternative erforderlich. Im Ergebnis kann so jedoch am Standort Gutspark Neukladow ein touristisches Gesamtangebot entstehen. Diese Möglichkeit bzw. Flächen oder Gebäude in direkter Nachbarschaft sollten geprüft werden.
- ▶ **Das Thema Gesundheit** kann hier - insbesondere in Verbindung mit der Anthroposophischen Klinik Havelhöhe in der Nachbarschaft - künftig eine besondere Rolle im Gutspark Neukladow spielen (auch wenn dieses Nutzungscluster zunächst in der Vorzugsvariante nicht besonders hervorgehoben wird). Hier kann der Landschaftspark seine therapeutische Wirkung entfalten und die Gebäude am Rosengarten den passenden Rahmen für gesundheitspezifische Tagungen und Empfänge sowie thematische und ggf. auch therapeutische Workshops und Arbeits-sitzungen bieten. Dabei kann auch das Umfeld (Rosengarten, Plateau, Park, Bereich nahe der Havel) mit einbezogen werden (Seminare im Grünen, unter freiem Himmel).
- ▶ **Die inhaltliche und räumliche Vernetzung** mit dem (in der Weiterentwicklung befindlichen) Militärgeschichtlichen Museum der Bundeswehr Flugplatz Berlin Gatow ist in Kombination mit der Präsentation der Geschichte des Ortes weiterzuentwickeln. Neben kombinierten Programmen zum Beispiel für Gruppen kann hier auch Nachfrage im Bereich Gastronomie, Informationsveranstaltungen, Workshops für Gutshaus, Verwalterhaus und Scheune generiert werden.

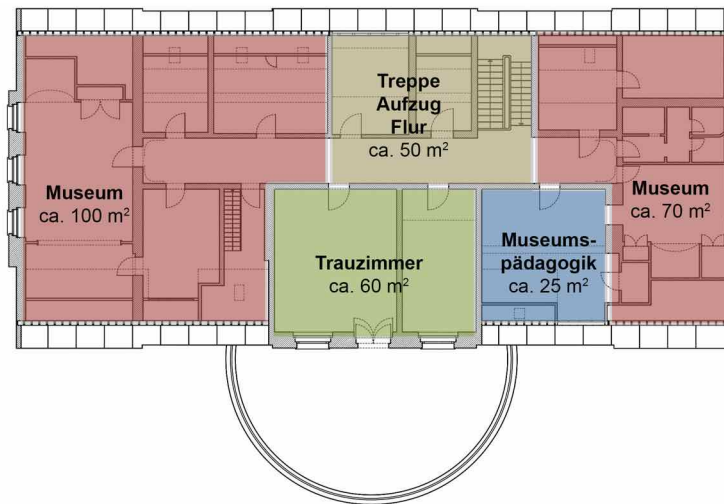
Nachfolgend werden die Komponenten der Vorzugsvariante detailliert beschrieben:

1. **Gutshaus Neukladow**
2. **Verwalterhaus** mit Außengastronomie
3. **Werkstatt, Scheune und Erweiterungsbau** mit Terrasse
4. **Torhäuser**

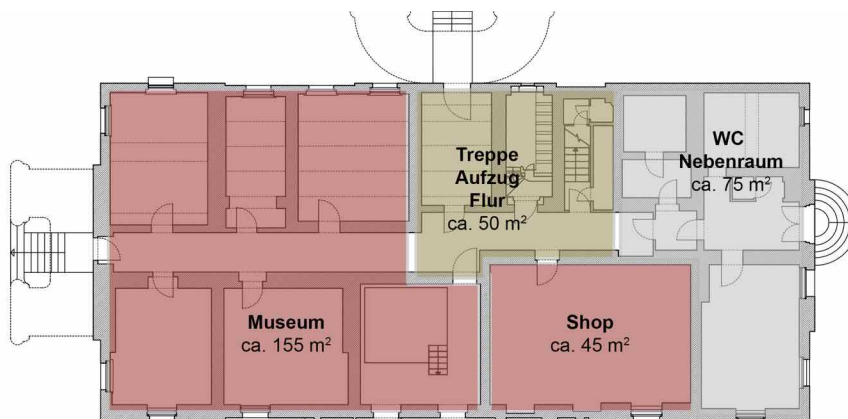
Flächendispositionen/ Nutzungsverteilung



Gutshaus EG, SWUP GmbH



Gutshaus OG, SWUP GmbH



Gutshaus UG, SWUP GmbH

Annahme Nutzflächen		ca. m ²
Erdgeschoss EG		
Erschließung/Eingang	Barrierefreier Haupteingang an der Westseite Foyer, Treppe, Aufzug	50
Museum	Ausstellungsflächen (inkl. Reservefläche) Dauerausstellung Geschichte des Gutshauses Dauerausstellung Havelmaler Dauerausstellung Art déco Möbel, Familie Hammler Wechselausstellung mit überregionaler Strahlkraft (auch im OG)	160
Veranstaltungen	Im Zusammenhang mit Museumsprogramm: Veranstaltungen mit Bühne, z.B. Lesungen, Musik, Theater, Performance, Museumpädagogik z.B. Guthmann Akademie	85
Kaminzimmer	Wechselausstellungen Vor- und Pausenraum bei Veranstaltungen Kleine Veranstaltungen s.o.	40
Catering	Für Feierlichkeiten und Veranstaltungen (für Museumsbesucher gibt es künftig das Bistro im Verwalterhaus)	20
Obergeschoss OG		
Erschließung	Flur, Treppe, Aufzug	50
Museum	Virtueller Salon: „Johannes Guthmann und seine Gäste“	100
Museum	Wechselausstellung, Nebenräume	70
Veranstaltungen	Museumpädagogik	25
Traumzimmer	Alternativ im Theatersaal	60
Untergeschoss UG		
Öffentliche WC, Nebenräume	Barrierefrei, Zugang auch von außen, Lager, Garderobe, Schließfächer	75
Erschließung	Flur, Treppe, Aufzug	50
Museum	Kids-Club, kleiner Shop, Depot, Lager	155
Shop	Objekte aus dem Museum	45

Museumskonzept

a) Erdgeschoss

Dauerausstellung zur Geschichte des Gutshauses Neukladow

Darstellung der vielfältigen Geschichte des Ortes über die letzten Jahrhunderte mit Hilfe von multimedialen Instrumenten: Familie Mencken, Familie von Bismarck, Familie Guthmann, Legion Condor, Erholungsstätte der Arbeiterwohlfahrt etc.



Luise Wilhelmine von Bismarck
<https://deutsche-schutzgebiete.de/wordpress/otto-von-bismarck/>



"Das Porträt der Johannes Guthmann und Joachim Zimmermann" von Max Sievogt
<http://www.schlesische-sammlungen.eu/Kollektion/Guthmann-Johannes-1876-1956-Zimmermann-Joachim-1875-1947-Mittel-Schreiberbau>



Bf 109 C Legion Condor
<https://weltkrieg2.de/bf-109/me109c-legion-condor-px800/>



AWO Müttergenesung
http://www.kladower-forum.de/?tribe_events=53-dortgeschichtliche-wanderungsgutspark-und-herrenhaus-neukladow

Dauerausstellung von Havelmalern

Der Bezirk Spandau verfügt im Rahmen seiner Kunstsammlung über eine hohe Anzahl von Werken sogenannter Havelmaler aus den Jahren 1900 bis 1930 und nach 1945. Das Museum im Gutshaus Neukladow ist aufgrund seiner besonderen Lage zur Havel und zum Wannsee hervorragend dafür geeignet, diese Bilder in einem authentischen Rahmen der Öffentlichkeit zur präsentieren.



Frühjahrstag an der Havel (Wannsee); Willy Stöwer (1852 - 1931) https://www.paintgallery.de/willy_stoewer/fruehjahrstag_an_der_havel_wannsee.htm

Dauerausstellung Art déco Möbel der Familie Hammler

Im Depot des Stadtgeschichtlichen Museums des Bezirks Spandau befindet sich eine wertvolle Sammlung von Möbeln und Einrichtungsgegenständen aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg. Diese Exponate würden sehr gut in das Museum im Gutshaus passen, da sie aus der Zeit stammen, in der Johannes Guthmann diesen Ort nutzte und besonders geprägt hat.

Wechselausstellungen mit überregionaler Strahlkraft

Das Präsentieren von Werken hervorragender Künstler – wie Max Liebermann, Max Slevogt u.a. - in Wechselausstellungen in einem Teil des Museums soll dazu beitragen, Besucher zum wiederholten Aufsuchen der Örtlichkeit zu animieren (ggf. auch im Obergeschoss zu zeigen).



Links: Max LIEBERMANN: Badende Jungen, <https://picclick.de/MAX-LIEBERMANN-Graphik-Zeichnung-1911-Badende-142930667285.html>, Mitte, rechts: Max Slevogt: Blumengarten von Neu-Cladow, 1912, <https://guthmannblog.wordpress.com/pro-domo/>

Veranstaltungen

Der Theatersaal und das angrenzende Kaminzimmer sollen im Zusammenhang mit der Museumsnutzung als Orte für Veranstaltungen dienen. Dabei eignet sich der Theatersaal mit seiner Bühne für Lesungen, Musikdarbietungen, Theater, Performance und auch für Veranstaltungen der Museumspädagogik. Hier finden ca. 60 Zuschauer bzw. Zuhörer Platz.

Das Kaminzimmer eignet sich aufgrund seiner Größe eher für kleinere Veranstaltungen, die eher im Bereich von ca. 25 Gästen liegen werden. Es könnte gleichzeitig für besondere Wechselausstellungen dienen.

b) Obergeschoss

Virtueller Salon

Im Rahmen der Dauerausstellung soll im Obergeschoss ein besonderes Highlight geschaffen werden, welches es in Berlin so noch nicht gibt: eine Erlebniswelt, eine multimediale Zeitreise, ein „virtueller Salon“ des „Johannes Guthmann und seine Gäste“:

- **Möbliert im Stil der 20er Jahre** des 20. Jahrhunderts, authentische Atmosphäre der Zeit, Ausstattung mit ausgesuchten Möbeln, Kaminfeuer
- **z.B. lebensgroße und lebensnahe Darstellungen (in Form von Hologrammen oder mit anderen Techniken) der Gäste** von Johannes Guthmann (Max Reinhardt, Walther Rathenau, Max Slevogt, August Gaul, Paul Cassierer, Tilla Derieux u.a.), die aus ihrem Leben und ihrer Zeit erzählen, ein bestimmtes Salon-Thema aus der Perspektive der heutigen Zeit diskutieren und Blicke in die Zukunft wagen.
- Die Museumsbesucher können sich **wie Gäste des Salons** auf freien Stühlen mit dazu setzen und somit in diese Welt eintauchen und idealer Weise an dem Gespräch teilnehmen.
- Inszeniert wird eine Welt, die besondere und innovative Aspekte bietet. Es geht darum, den Geist der damaligen Zeit einzufangen, die besondere Atmosphäre erlebbar zu machen: die Zeitspanne vor den 1920er Jahren, die Blütezeit der deutschen Wirtschaft, aber auch der Kunst, Kultur und Wissenschaft und das Leben des kulturraffines Bildungsbürgertums, ge-diegen, aber auch spannend, inspirierend, rebellisch.

Einige Beispiele der Ausstellungsgestaltung mit den oben angesprochenen Elementen:

- **Das Auswandererhaus in Bremerhaven und das Europäische Hansemuseum in Lübeck:** authentische Lebenswelten zum Anfassen



Quelle www.dah-bremerhaven.de



Quelle www.hansemuseum.eu

- **Illinois Holocaust Museum & Education Center:** Gespräch mit interaktiven 3D Hologrammen.



Quelle: www.ilholocaustmuseum.org

- **Cité du Vin in Bordeaux:** eine Tafel, an der Hologramme miteinander kommunizieren und der Gast kann selbst an der Tafel Platz nehmen.



Quelle: www.laciteduvin.com

Generelle Anforderungen an Erlebnismuseen, Besucherzentren:

- Gute Anbindung, Erreichbarkeit per ÖPNV
- Möglichst authentische Orte, historische Schauplätze, persönliche Lebensgeschichten
- Für möglichst breite Zielgruppen
- Mehr und besondere Erlebnisse, dabei Inszenierung, besondere Events
- Digitalisierung in Marketing und Vermittlung; neue multimediale Zugänge, Szenographien, Storytelling, „Exponate mit Ikonenpotenzial“ – Erwartungen, Ansprüche an die Szenografie und Multimedia-Ausstattung steigen
- Niedrigschwellige Angebote bzw. Zugänge zur Ausstellung, Mitmachmuseum, „Hands-on Exponate“, bei denen Besucher selbst aktiv werden

Trauzimmer

Mit dem Blick in den Park und auf die Havel wird ein Trauzimmer als Außenstelle des Standesamtes des Bezirks Spandau in den zentralen Räumen des Obergeschosses innerhalb des Museums etabliert. Nach bisherigen Überlegungen wird von einer Nutzung am Freitag und Samstag ausgegangen.

c) Untergeschoss

Kids-Club

Im Untergeschoss sind insbesondere Angebote für Kinder und Jugendliche vorgesehen, die im Zusammenhang mit dem Museumsprogramm der anderen Geschosse stehen. Auch hier ist an den Einsatz von innovativen Instrumenten der Wissensvermittlung und der Interaktion gedacht.



Absehbar wird das Angebot in Zusammenarbeit mit den sonstigen Bildungseinrichtungen des Bezirks etabliert. So ist an Workshops oder Projekttag für Schulen und Kinder- und Jugendeinrichtungen gedacht.

Weitere Angebote im Untergeschoss

Ein **Museums-Shop** ergänzt das Angebot im Untergeschoss. Außerdem sind hier Depot- und Lagerflächen für das Museum und das Büro sowie der Garderobebereich angeordnet.

Schließlich befinden sich im Untergeschoss barrierefrei erreichbare **öffentliche Toiletten**, die auch von außen zugänglich sein sollten.

d) Erschließung

Zur Sicherstellung der Nutzbarkeit des Gutshauses als Museum ist der Einbau einer Aufzugsanlage erforderlich. Über eine Rampe in das Untergeschoss ist die Erreichbarkeit des Aufzuges mit dem Rollstuhl oder dem Rollator sicherstellbar.

Der notwendige 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss ist in den weiteren Planungsschritten durch brandschutztechnische Maßnahmen sicherzustellen. Eine außenliegende zusätzliche Treppe wird von Seiten der Denkmalpflege als nicht zustimmungsfähig angesehen.

Die im Eingangsbereich des Gutsparks vorgesehenen Stellplätze stehen für die Gäste des Museums zur Verfügung. Für die Nutzbarkeit der Stellplätze für Menschen mit Behinderung ist eine Rufanlage am Tor des Gutsparks zu installieren, die mit dem Museum in Verbindung steht.

Generelle Potenziale, Zielgruppen, Themen Gutshaus Neukladow

► **Museum, Erlebnisausstellung mit Wechselausstellungen, Kulturveranstaltungen im Theatersaal** (überregionale und regionale Relevanz):

- Berlintouristen: Kultur-Interessierte, Geschichts-Interessierte, Bildungs-Interessierte, Kunst-Interessierte
- Brandenburger, Potsdamer, Berliner
- Museumsbesucher (tendenziell Ältere)
- Ausflugs Gäste, Spaziergänger, die auch das Museum besuchen
- Paare, Familien mit Kindern
- Bildungsgruppen, Kinder- und Jugendgruppen
- Reisegruppen
- Besucher Kulturveranstaltungen

- Besucher Bundeswehr (Veranstaltungen, insbesondere wegen besonderer Aspekte der Ausstellung wie der Legion Condor)
- Hochzeitspaare, Gäste der Trauungen
- ▶ **Verknüpfungen mit anderen touristischen und sonstigen Themen in der Stadt, Synergien:** Kultur-Wannsee-Havel-Raum, Verknüpfung mit den vielfältigen Kultur-, Kunst-, Veranstaltungsangeboten im Umfeld.

6.2.2 Kostenansatz, Finanzierung, Organisation

Kostenansatz

Annahmen:

- ▶ Ausbau Bestandsgebäude zum Museum mit hoher touristischer Anziehung
- ▶ Besondere Beachtung: Denkmalschutz, Ausstellungsräume, Veranstaltungsräume, Sanitär-räume, Barrierefreiheit, Aufzug, 2. Rettungsweg, Brandschutz

Tabelle 6: Kostenansatz Gutshaus Neukladow

Objekt	Gutshaus	Fläche	Kosten	Gesamt
	EG (brutto gerundet)	450 qm		
	DG (brutto gerundet)	450 qm		
	UG (brutto gerundet)	450 qm		
Gesamtfläche		1.350 qm		
Kosten Architektur und Ausbau	Ansatz: 1.800 € / qm		2.430.000 €	
	zzgl. Baunebenkosten (28%)		680.400 €	
	Summe netto gerundet		3.150.000 €	
	zzgl. 19 % MWST.		598.500 €	
	Summe brutto gerundet			3.750.000 €
Kosten Museumsausstattung	Hochwertig Ansatz: 2.000 € / qm	200 qm	400.000 €	
	normal Ansatz: 1.200 € / qm	500 qm	600.000 €	
	Summe netto		1.000.000 €	
	zzgl. 19 % MWST		190.000 €	
	Summe brutto			1.190.000 €
Gesamtkosten				4.940.000 €

Eigene Berechnungen in Rückkopplung mit FM Hoch II Bezirk Spandau



Finanzierung, Förderrechtliche Belange

- Mit dem vorliegenden Konzept muss eine Prüfung von Programmen erfolgen, aus denen sich eine mögliche Förderung ergibt.

(wichtig: im Guthaus ausschließlich **öffentliche touristische Nutzung, keine gewerblichen Angebote** bzw. Angebote, die dem EU Beihilferecht entgegenstehen)

Künftiger Betreiber, Organisationsmodell

Bezirksamt Spandau, Amt für Weiterbildung und Kultur, fachliche Betreuung durch Fachbereich Kultur

6.3 Nutzungen und Raumkonzept Verwalterhaus

6.3.1 Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen

Grundsätzliches

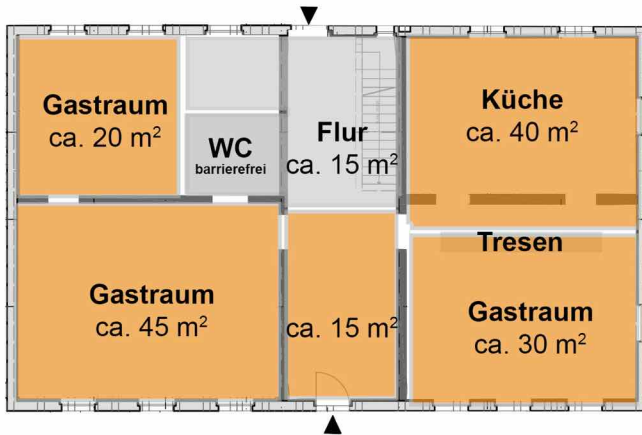
Das Konzept sieht vor, das ehemalige Verwalterhaus zum **Gastronomieschwerpunkt im Gutspark Neukladow** auszubauen.

- ein attraktives Ausflugslokal (gutes, mittleres Niveau) für Museumsbesucher, Spaziergänger, Radfahrer, Gäste privater Feiern oder Feiern von Firmen und Institutionen;
- mit Außengastronomie mit Bedienung neben dem Verwalterhaus, auch für die Ausflugs Gäste;
- zusätzlich vor dem Gutshaus, zur geeigneten Jahreszeit (Frühjahr bis Herbst), Außengastronomie mit Selbstbedienung, mit einem mobilen Pavillon als Ausgabestation.

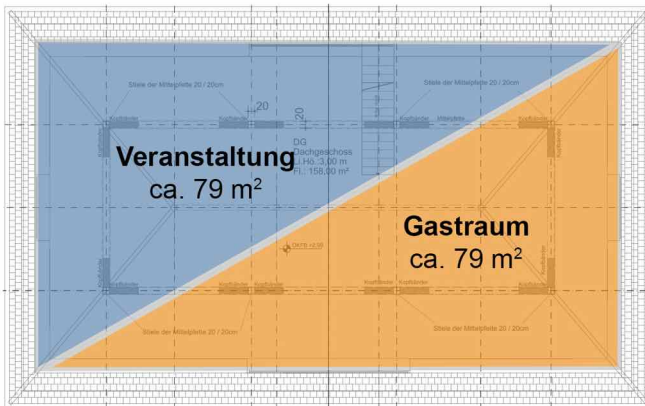


Nutzungen Verwalterhaus, SWUP GmbH

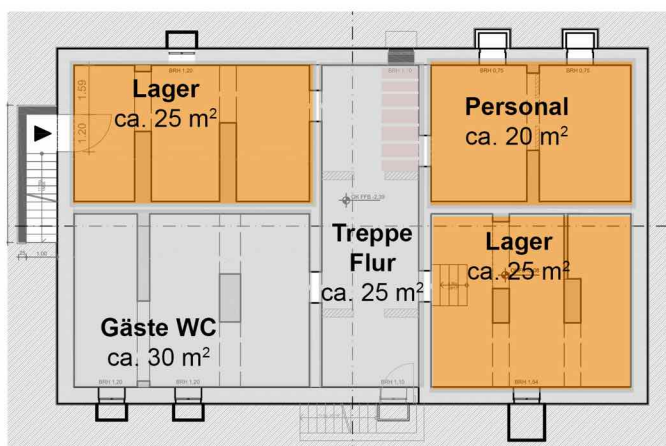
Flächendispositionen / Nutzungsverteilung Verwalterhaus



Verwalterhaus EG, SWUP GmbH



Verwalterhaus DG, SWUP GmbH



Verwalterhaus UG, SWUP GmbH

Tabelle 7: Nutzflächen Verwalterhaus

Annahme Nutzflächen		ca. m²
Erdgeschoss EG		
Restaurant / Café	Gasträume Bis zu 65 Sitzplätze (Aufteilung muss die ehemalige Raumgliederung erkennbar zeigen – Art der Durchbrüche mit dem Denkmalschutz abzustimmen)	110
Küche und Tresen	Küche, Spülküche, Ausgabe	40
Nebenflächen und WC	Barrierefreies WC Garderobe und Flur	25
Außengastronomie	Außengastronomie: ca. 70 Sitzplätze mit Service vor dem Verwalterhaus 150-180 Sitzplätze auf dem Plateau vor dem Gutshaus als Selfservice-Bereich, mit zusätzlichem Outlet für Ausgabe, Grill im attraktiven, passenden Design (Pavillon o.ä., nur in der „schönen Jahreszeit“)	
Obergeschoss OG		
Restaurant / Café oder Veranstaltungen	zusammenhängender Gastraum oder Veranstaltungsraum für private Feiern oder Feiern und Veranstaltungen von Firmen und Institutionen maximale Kapazität ca. 80 Personen (Kalkulationsgröße ca. 30-40 Personen)	158
Untergeschoss UG		
Lager	Trockenlager, Kühlung / Tiefkühlung, Entsorgung, Fettabscheider, Technik	50
Personal	Umkleide und abgetrennte Sanitärräume	20
Nebenflächen und WC	Gäste-WC und Treppe ins Erdgeschoss	55

Erschließung:

Das Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar. Durch die Anordnung eines barrierefreien WC im Erdgeschoss ist die diesbezügliche Erschließung sichergestellt. Die sonstigen Gäste-WC werden im Untergeschoss angeordnet. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der Besonderheit des Gebäudes ist diese Lösung für die Gäste zumutbar.

Im Untergeschoss muss zur Sicherstellung der Stehhöhe in Teilen der Fußboden unter der Beachtung der statischen Gegebenheiten tiefergelegt werden.

Der notwendige 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss ist in den weiteren Planungsschritten durch brandschutztechnische Maßnahmen sicherzustellen. Eine außenliegende zusätzliche Treppe wird von Seiten der Denkmalpflege als nicht zustimmungsfähig angesehen.

Die im Eingangsbereich des Gutsparks vorgesehenen Stellplätze stehen für die Gäste des Restaurants / Cafés zur Verfügung. Für die Nutzbarkeit der Stellplätze für Menschen mit Behinderung ist eine Rufanlage am Tor des Gutsparks zu installieren, die mit dem Restaurant / Café in Verbindung steht.

Generelle Potenziale, Zielgruppen, Themen

- ▶ **Gastronomie im Erdgeschoss, im Außenbereich**, Veranstaltungen im Obergeschoss:
 - Berlintouristen: Kultur-Interessierte, Geschichts-Interessierte, Bildungs-Interessierte, Kunst-Interessierte, Museumsbesucher (tendenziell Ältere)
 - Brandenburger, Potsdamer, Berliner
 - Besucher des Museums / der Kulturveranstaltungen, Ausflugs Gäste (Paare, befreundete Paare, Familien), Potsdamer, Brandenburger,
 - Bildungsgruppen, Kinder- und Jugendgruppen
 - Reisegruppen
 - Ausrichter / Gäste von Feiern & Festen (privat, Firmen)
 - Radtouristen Havel-Radweg, Spaziergänger
 - Besucher, Patienten Havelhöhe (Spaziergänger)
 - Medizinisches Fachpersonal, Fachbesucher Havelhöhe (Tagungsgäste, Geschäftsessen)
 - Bundeswehr Bedienstete und Besucher (Veranstaltungen, Geschäftsessen)
 - Teilnehmer Tagungen, Seminare, Workshops sowie Geschäftsreisende
- ▶ **Verknüpfungen mit anderen touristischen und sonstigen Themen in der Stadt, Synergien:** Kultur-Wannsee-Havel-Raum, Verknüpfung mit den Kulturangeboten im Umfeld, attraktive Station für Radfahrer, neues Angebot im Bereich Seminare, Workshops, Kombi-Angebote mit den touristischen Angeboten im Umfeld (z.B. mit dem Militärgeschichtlichen Museum in Gatow).

6.3.2 Kostenansatz, Finanzierung, Organisation

Annahmen:

- ▶ Ausbau Bestandsgebäude zur Gaststätte und zum Veranstaltungsort
- ▶ Besondere Beachtung: Denkmalschutz, Gasträume, Veranstaltungsräume, Sanitärangebot, Küche, Lager, 2. Rettungsweg, Brandschutz

Tabelle: Kostenansatz Verwalterhaus

Objekt	Verwalterhaus	Fläche	Kosten	Gesamt
	EG (gerundet)	200 qm		
	DG (gerundet)	200 qm		
	UG (gerundet)	200 qm		
Gesamtfläche		600 qm		
Kosten Architektur und Ausbau	Ansatz: 1.800 € / qm		1.080.000 €	
	zzgl. Baunebenkosten (28%)		302.400 €	
	Summe netto gerundet		1.385.000 €	
	zzgl. 19 % MWST.		263.150 €	
	Summe brutto gerundet			1.650.000 €

Eigene Berechnungen in Rückkopplung mit FM Hoch II Bezirk Spandau



Finanzierung, Förderrechtliche Belange

- Innenausbau Bezirk
- Ausstattung künftiger gewerblicher Betreiber
- Gewerbliche Förderfähigkeit noch zu prüfen

Künftiger Betreiber, Organisationsmodell

- Privatwirtschaftlicher Betreiber in Kombination mit Scheune, Erweiterungsbau und Werkstatt (ein Betreiber für Gastronomie, Tagungen und Feiern, Catering Kulturveranstaltungen)
- Öffnungszeiten in Korrespondenz zu den Öffnungszeiten des Museums im Gutshaus, da auch die Funktion als Museumsgastronomie übernommen wird (ganzjährig, 6 Tage pro Woche, mindestens 7 Stunden täglich während der Museumszeiten)

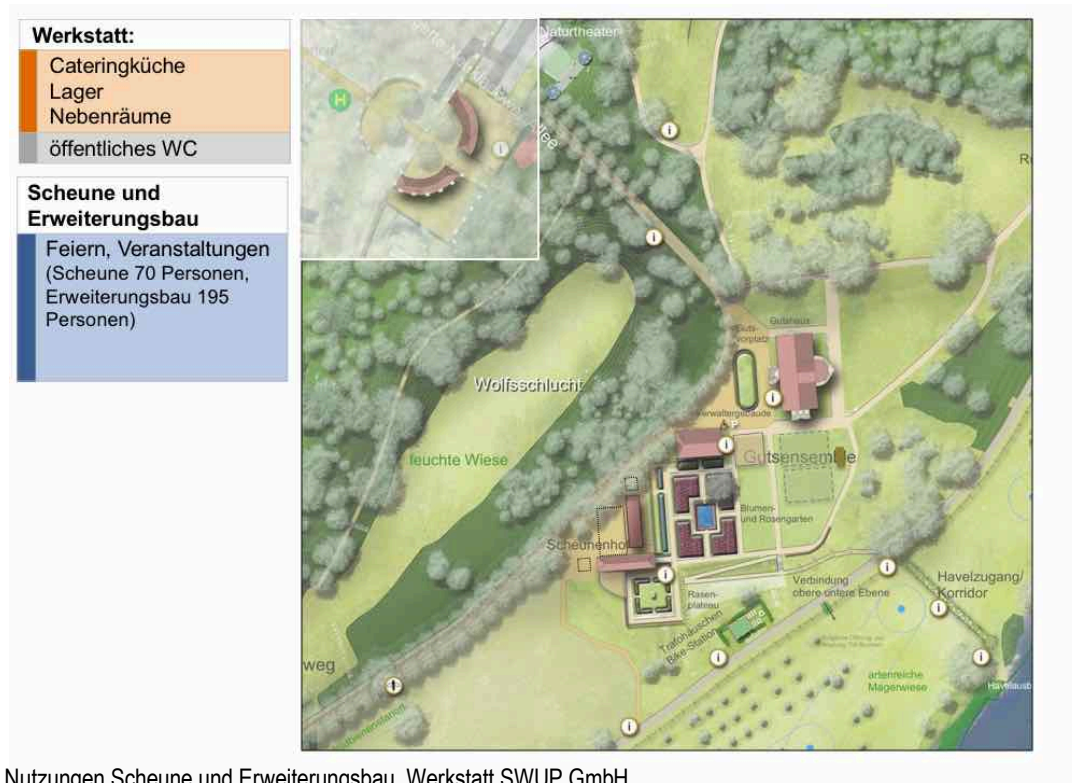
6.4 Nutzungen und Raumkonzept Scheune inklusive Erweiterungsbau und Werkstatt

6.4.1 Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen

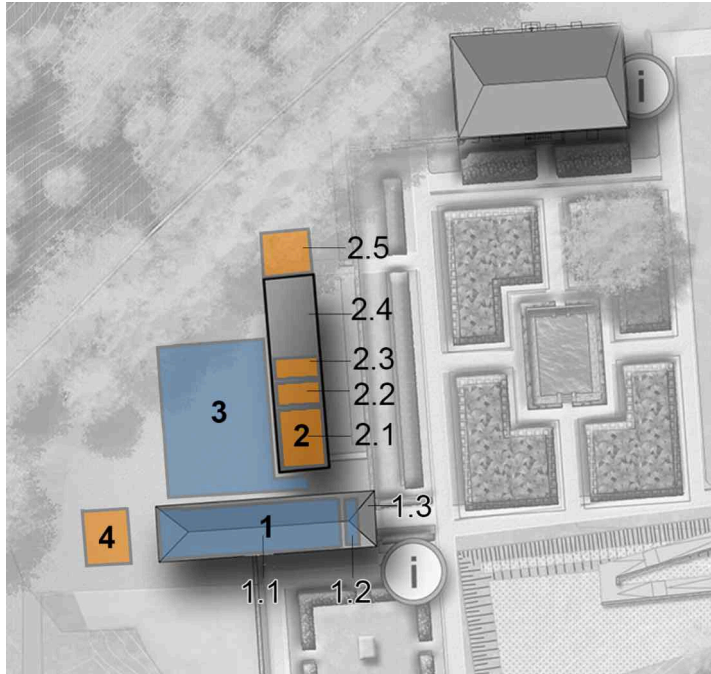
Grundsätzliches

Das Konzept sieht vor, im Bereich des Casinos unter Beachtung der vormaligen Baulichkeiten (Scheune und Werkstatt) und ihrer Lage und Proportion im Gutspark, einen Standort für Veranstaltungen, Feste und Feiern zu errichten.

- Wiederaufbau der Scheune einschließlich der Loggia in Ausrichtung zum Rosengarten als Veranstaltungsraum mit Blick auf die Havel;
- Ergänzung durch einen Erweiterungsbau, der sich gestalterisch klar von der Scheune abgrenzt und in einer zeitgemäßen Architektur die Veranstaltungsfläche wesentlich vergrößert;
- Wiederaufbau der Werkstatt als Verbindungsbau zwischen Verwalterhaus und Scheune mit Erweiterungsbau, Integration von Versorgungsfunktionen für die Veranstaltungen und öffentliche WC;
- Pavillonanbau an die Werkstatt und temporärer Pavillon für die Sommersaison zur Aufnahme von funktionalen Ergänzungen;
- im Zusammenhang mit Veranstaltungen Außenplätze neben der Scheune;
- die Versiegelung durch die zu errichtenden Baulichkeiten bleibt mit rund 500 qm deutlich unter dem Versiegelungsbestand (Casino und Ergänzungsbau).



Flächendisposition und Nutzungsverteilung



Scheune und Erweiterungsbau, Werkstatt, SWUP GmbH

Legende:

1. Alte Scheune
 - 1.1. Veranstaltungen, Bankette für ca. 70 Personen, ca. 90 qm
 - 1.2. Gäste-WC, ca. 15 qm
 - 1.3. Loggia offen zum Blumengarten

2. Alte Werkstatt
 - 2.1. Catering-Küche, Vorbereitung, Aufbereitung, ca. 40 qm
 - 2.2. Lager, ca. 10 qm
 - 2.3. Probe, Personal, ca. 10 qm
 - 2.4. Öffentliche WC-Anlage (barrierefrei), ca. 45 qm
 - 2.5. Anbau: Lager, Tische, Stühle, Müll, ca. 25qm

3. Erweiterungsbau: Veranstaltungen, Bankette für ca. 195 Personen, ca. 250 qm

4. Pavillon (temporär): Außengastronomie, ca. 25 qm

Tabelle 8: Nutzflächen Scheune, Erweiterungsbau Werkstatt

Annahme Nutzflächen		ca. m ²
Erdgeschoss EG		
Scheune und Erweiterungsbau	Angebot für Veranstaltungen, Tagungen, Bankette, Feste, Familienfeiern (Hochzeiten), Bälle Scheune ca. 90 m ² (zuzüglich WC 15 m ²) je nach Bestuhlung bis ca. 70 Gäste Erweiterungsbau ca. 250 m ² (teilbar) je nach Bestuhlung bis ca. 195 Gäste	355
Werkstatt	Funktionsgebäude für Scheune und Erweiterungsbau	60
	Cateringküche, Lager, Personalräume	45
	Öffentliches WC barrierefrei	25
Lager und Entsorgungsflächen	25	
Temporärer Pavillon	Funktion für Terrasse	25
Terrasse an der Scheune	Nutzung im Zusammenhang mit Veranstaltungen ca. 50 Außensitzplätze	

Erschließung:

Alle Baulichkeiten sind auf eine Nutzung des Erdgeschosses ausgerichtet und damit barrierefrei erreichbar.

Die im Eingangsbereich des Gutsparks vorgesehenen Stellplätze stehen für die Gäste des Veranstaltungsbereiches zur Verfügung. Für die Nutzbarkeit der Stellplätze für Menschen mit Behinderung ist eine Rufanlage am Tor des Gutsparks zu installieren, die mit dem Veranstaltungsbereich in Verbindung steht.

Generelle Potenziale, Zielgruppen, Themen

- ▶ **Gastronomie im Erdgeschoss und im Außenbereich, voraussichtlich Veranstaltungsraum im Obergeschoss:**
 - Berlintouristen: Kultur-Interessierte, Geschichts-Interessierte, Bildungs-Interessierte, Kunst-Interessierte, Museumsbesucher (tendenziell Ältere)
 - Brandenburger, Potsdamer, Berliner
 - Besucher der größeren Kulturveranstaltungen
 - Besucher Bälle
 - Gäste Privat- und Firmenfeiern
 - Medizinisches Fachpersonal, Fachbesucher (Tagungen Havelhöhe, Feierlichkeiten)
 - Bundeswehr Bedienstete und Besucher (Veranstaltungen, Geschäftsessen, Tagung)
 - Teilnehmer Tagungen, Seminare, Workshops

- ▶ **Verknüpfungen mit anderen touristischen und sonstigen Themen in der Stadt, Synergien:** Kultur-Wannsee-Havel-Raum, Verknüpfung mit den Kulturangeboten im Umfeld, neues Angebot für Tagungen, neuer Veranstaltungsort für große Feste, Feierlichkeiten, Bälle.



6.4.2 Kostenansatz, Finanzierung, Organisation

Annahmen:

- ▶ Neubau für Veranstaltungen, Feste und Feiern
- ▶ Berücksichtigung Denkmalschutz bei Proportionen und Materialien, zum Teil Rekonstruktion, Gasträume, Veranstaltungsräume, Sanitärbereiche, Catering-Küche, Lager

Tabelle 9: Kostenansatz Scheune, Erweiterungsbau Werkstatt

Objekt	Scheune Erweiterungsbau Werkstatt	Fläche	Kosten	Gesamt
	EG	550 qm		
	UG (in Teilen 1/5)	110 qm		
Gesamtfläche		660 qm		
Kosten Architektur und Ausbau	Ansatz: 2.000 € / qm		1.320.000 €	
Abriss Casino	pauschal		200.000 €	
	Zwischensumme		1.520.000 €	
	zzgl. Baunebenkosten (28%)		425.600 €	
	Summe netto gerundet		1.950.000 €	
	zzgl. 19 % MWST.		370.500 €	
Gesamtkosten	Summe brutto gerundet			2.320.000 €

Eigene Berechnungen in Rückkopplung mit FM Hoch II Bezirk Spandau

Finanzierung, Förderrechtliche Belange

- Finanzierung über Lottomittel - Änderungsantrag
- Gewerbliche Förderung

Künftiger Betreiber, Organisationsmodell

- Privatwirtschaftlicher Betreiber in Kombination mit Restaurant/Café im Verwalterhaus (ein Betreiber für Gastronomie, Tagungen und Feiern, Catering, Kulturveranstaltungen)

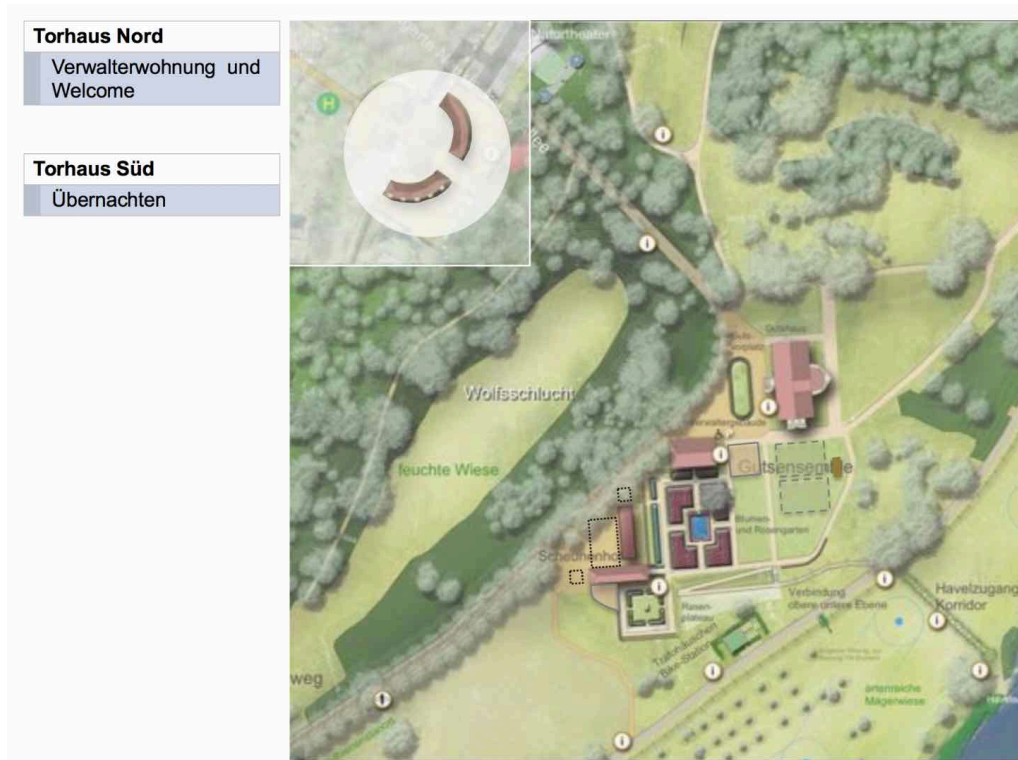
6.5 Nutzungen und Raumkonzept Torhäuser

6.5.1 Konzept, Flächen, Nutzungen, Zielgruppen

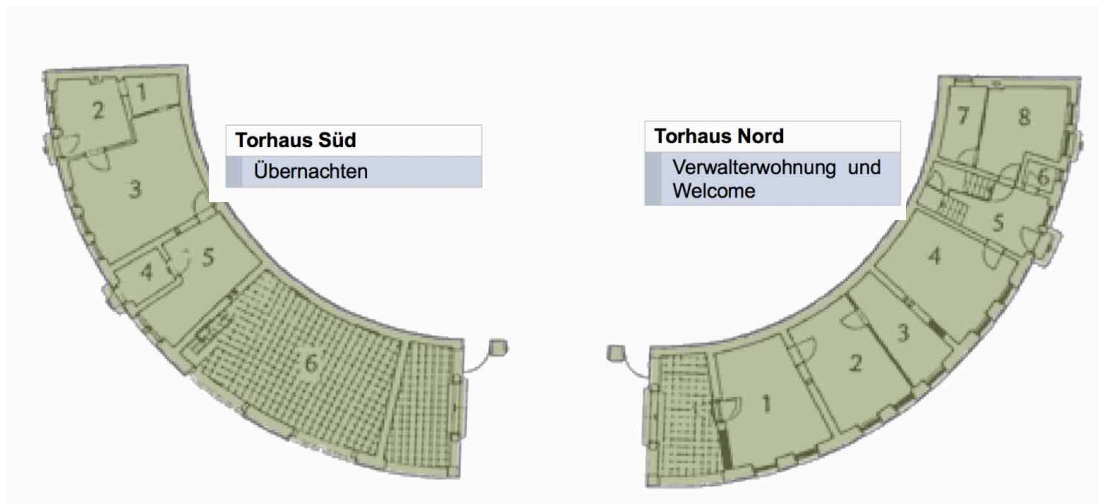
Grundsätzliches

Für die Torhäuser ist im Konzept die Errichtung von Gästezimmern (oder Wohnungen) vorgesehen. Langfristig wäre es sinnvoll sowohl das nördliche als auch das südliche Torhaus entsprechend zu nutzen.

- Die Räume eignen sich z.B. für die Unterbringung von Referenten, Moderatoren, Speakern von Tagungen, Veranstaltungen oder Seminaren.
- Ebenso könnten hier Teilnehmer von Hochzeits- und Familienfeiern im zahlenmäßig eingeschränkten Umfang nächtigen.
- Alternativ ist in Abhängigkeit von dem noch zu erstellenden Konzept der dauerhaften Betreuung (und Bewachung) des Gutsparkareals auch eine dauerhafte Nutzung als Verwalterwohnung möglich.
- Im direkten Eingangsbereich bietet es sich an, ein „Welcome“ Angebot einschließlich einer Informationsstation zu errichten.
- Bevor das Torhaus Süd in eine entsprechende Nutzung überführt werden kann, ist eine adäquate Alternative für die heutige Kitanutzung zu finden.



Nutzungen Torhäuser, SWUP GmbH



6.5.2 Kostenansatz, Finanzierung, Organisation

Annahmen:

- ▶ Umbau zu Gästezimmern bzw. Wohnungen
- ▶ Berücksichtigung Denkmalschutz

Tabelle 10: Kostenansatz Torhäuser

Objekt	Torhäuser Nord und Süd	Fläche	Kosten €	Gesamt €
	EG	320 qm		
	DG (in Teilen 1/2)	160 qm		
Gesamtfläche		480 qm		
Kosten	Ansatz: 800 € /qm		384.000 €	
	zzgl. Baunebenkosten (28%)		107.520 €	
	Summe netto gerundet		490.000 €	
	zzgl. 19 % MWST.		93.100 €	
	Summe brutto gerundet			585.000 €

Eigene Berechnungen in Rückkopplung mit FM Hoch II Bezirk Spandau

Finanzierung, Förderrechtliche Belange

- Innenausbau Bezirk
- Ausstattung künftiger gewerblicher Betreiber
- Gewerbliche Förderfähigkeit noch zu prüfen

Künftiger Betreiber, Organisationsmodell

- Privatwirtschaftlicher Betreiber in Kombination mit Restaurant/Café im Verwalterhaus und mit Scheune, Erweiterungsbau und Werkstatt (ein Betreiber für Gastronomie, Tagungen und Feiern, Catering, Kulturveranstaltungen)
- Alternativ: Bezirk als Betreiber von Verwalterwohnung und „Welcome“ Angebot

6.6 Entwicklungsstufen

Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Betriebs- und Nutzungskonzeptes ist sicherzustellen, dass der Gutspark als Ganzes während der notwendigen Baumaßnahmen nicht (vollständig) seine vorhandene Attraktivität und Anziehungskraft einbüßt.

Entsprechend wird vorgeschlagen, im Zuge der Baumaßnahmen im Außenbereich (touristische Geländeerschließung), einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, vorrangig das Verwalterhaus und gleichzeitig parallel das Ensemble Scheune, Erweiterungsbau und Werkstatt herzustellen (Variante A).

Sollte sich aufgrund einer notwendigen längeren Planungs- und Bauphase für das letztgenannte Ensemble eine spätere Realisierung ergeben, so ist – neben der touristischen Geländeerschließung – zunächst mit der Herrichtung des Verwalterhauses zu beginnen (Variante B).

Das Gutshaus wird bei der Umsetzung beider Varianten - als Übergangslösung - weiterhin in der gegenwärtigen Art- und Weise genutzt und damit als Gastronomie- und Veranstaltungsstandort dienen. Wenn die beiden gewerblichen Standorte hergestellt sind, kann mit der Umsetzung der Museums-Konzeption für das Gutshaus begonnen werden.

Abb. 13: Entwicklungsstufen Gebäude

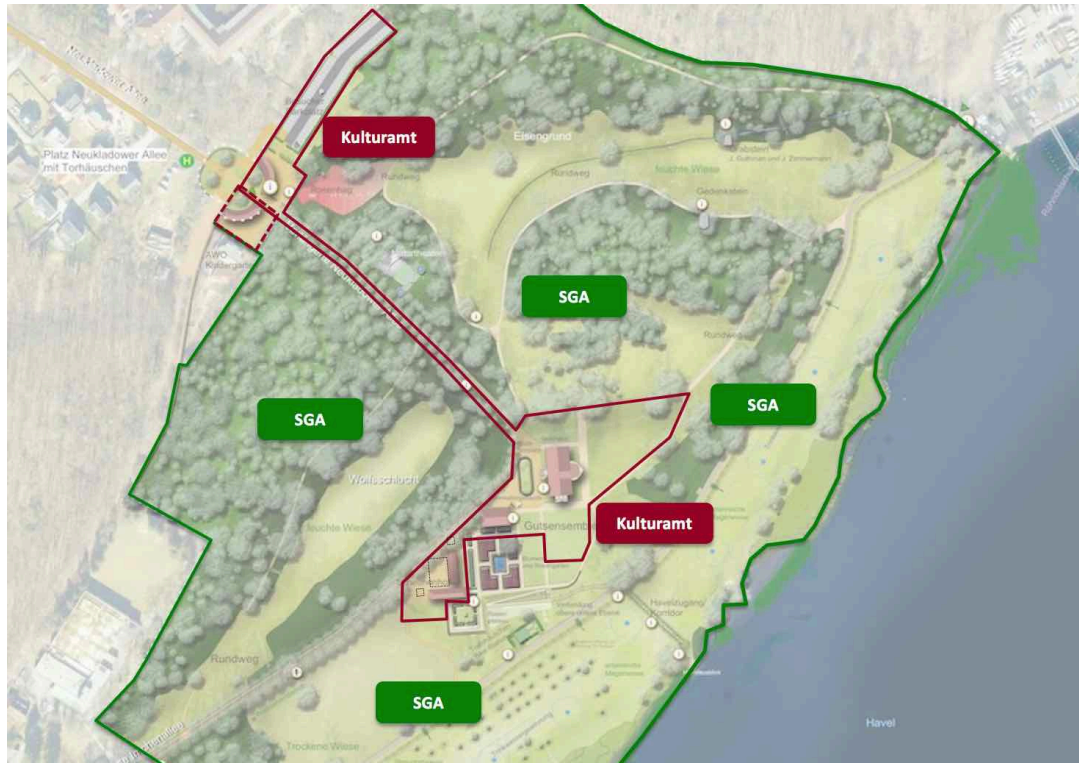


Variante B

Variante A

6.7 Überlegungen zur Verantwortlichkeit von Flächen und Objekten

Die Verantwortung bezüglich der Flächen und Gebäude sollte zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt (die überwiegenden Freiflächen) und dem Amt für Weiterbildung und Kultur entsprechend der folgenden Abbildung aufgeteilt werden.



Verantwortlichkeit zu Flächen und Objekten (SGA = Straßen- und Grünflächenamt)

6.8 Abschätzung der künftigen Nachfrage (Modell)

a) Museum, Erlebnisausstellung (Gutshaus) und Kulturveranstaltungen

► Besucherzahlen ausgewählter Kulturorte, Museen, Ausstellungshäuser

Zur Abschätzung der künftigen Besucherzahlen wurden aus der Besucherstatistik ausgewählter Berliner Kultureinrichtungen auf Seite 23 noch einmal verschiedene Institutionen ausgewählt, die im weitesten Sinne mit dem künftigen Museum im Gutshaus Neukladow vergleichbar sind (Auswahlkriterien insbesondere Lage, Thema, Größe / Bedeutung). Betrachtet werden die Daten der drei Jahre 2014, 2015 und 2016, da die Besucherzahlen in Museen aufgrund der unterschiedlich erfolgreichen Wechselausstellungen größeren Schwankungen unterworfen sein können.

Besucherzahlen	2014	2015	2016	Ø Besucherzahlen 2014-2016
Brücke Museum	30.183	34.902	54.187	39.800
Künstlerhaus Bethanien (KHB)	24.308	24.446	24.045	24.300
Haus am Waldsee	29.981	24.753	25.964	26.900
Georg-Kolbe-Museum	28.867	15.642	23.342	22.700
Literarisches Colloquium Berlin (LCB)	9.643	11.399	11.543	10.900
Literaturhaus Berlin	10.935	19.344	12.411	14.300
Literaturforum im Brecht-Haus (Ges. für Sinn und Form e.V.)	6.703	6.121	6.287	6.400
Haus der Poesie LiteraturWERKstatt Berlin (Literaturbrücke Berlin e.V.)	18.731	20.841	23.345	21.000
Durchschnittliche Besucherzahlen der ausgewählten Einrichtungen				20.800

Quelle: Marktanalyse ift, Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Gut vergleichbar sind beispielsweise das Georg-Kolbe-Museum mit durchschnittlich 23.000 Besuchern pro Jahr in den Jahren 2014-2016 oder das Brücke Museum mit durchschnittlich rund 40.000 Besuchern pro Jahr.

Ein weiteres Beispiel ist das Literarische Colloquium Berlin: Ø 11.000 Besucher pro Jahr:

„... Veranstaltungsforum und Gästehaus, Arbeitsstätte und Talentschmiede für Autoren und Übersetzer. Mit seinen Förderprogrammen, Projektinitiativen und der traditionsreichen Zeitschrift „Sprache im technischen Zeitalter“ genießt das LCB den Ruf einer Institution mit internationaler Ausstrahlung. Lesungen, Workshops für Autoren und Übersetzer, Gäste aus aller Welt machen das Haus am Wannsee zu einem Ort der lebendigen Auseinandersetzung mit Literatur. Seit 1989 bildet der Austausch mit den Ländern Mittel- und Osteuropas einen Schwerpunkt der Programmarbeit. Langfristige Kooperationen (u.a. mit dem Deutschlandfunk, dem Goethe-Institut, der Leipziger Buchmesse und der Robert Bosch Stiftung) garantieren die kontinuierliche Literaturvermittlung auch über Sprachgrenzen hinweg...“. War bis 1924 in Besitz von Robert Guthmann (Vater von Johannes Guthmann). **Ohne Gastronomie, ein Raum für max. 70 Personen, Gästehaus mit 11 Gästezimmern.**



► **Besucherzahlen Kulturveranstaltungen im Gutshaus Neukladow**

Zahlen gerundet	2014	2015	2016	Ø Besucher 2014-16
Theater Thikwä	3.812	3.556	3.117	3.500
Monster Truck	-	480	656	400
Theater auf der Zitadelle	4.200	5.945	6.546	5.600
Schlossparktheater	6.367	5.033	5.048	5.500
Theater o.N.	-	7.392	7.910	5.200
andcompany & Co	823	615	646	700
Fliegendes Theater	-	6.552	6.144	4.300
Das Weite Theater	8.638	12.000	12.748	11.200
Das Helmi	763	2.720	425	1.400
Lubricat	400	8.579	7.674	5.600
Gob Squad	1.547	2.866	1.773	2.100
English Theatre Berlin	-	382	372	300
aufBruch	4.765	21.847	18.200	15.000
Showcase beat Le Mot	600	625	1.200	900
Hans Wurst Nachfahren	23.232	948	1.156	8.500
Novoflot	2.995	600	517	1.400
Martin Nachbar	482	200	350	400
Laurent Chétouane	661	667	600	700
WilhelmGroener	405	300	266	400
Christoph Winkler	1.044	533	557	800
Christina Ciupke	335	407	263	400
Ballhaus Ost	9.073	9.092	10.054	9.500
Heimathafen Neukölln	12.669	14.143	9.944	12.300
Tanzfabrik Berlin e.V.	6.416	3.946	6.762	5.800
Dock 11	8.400	-	11.656	6.700
Laborgras	204	244	1.595	700
ada Studio & Bühne	1.047	959	967	1.000
Brotfabrik	9.883	10.831		7.000
Ø Besucher 2014-16 (Mittelwert)				4.100
Ø Besucher 2014-16 (Median)				2.800

Quelle: Aus: Besucherstatistik Kulturveranstaltungen 2014-2016, Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Besucherzahlen Kulturveranstaltungen im Gutshaus¹ Neukladow

keine Hochzeitsfeiern oder Workshops im Gutshaus		
MODELL		
Veranstaltung	Annahmen	Gäste gesamt pro Jahr
Kulturveranstaltungen		
Mittlere (Abend-) Veranstaltungen	2 Veranstaltungen im Theatersaal (z.B. Lesung, Musik, Theater) mit Ø 50 Gästen pro Monat = 24 Veranstaltungen / Jahr ¹	1.200
Kleine Veranstaltungen (nachmittags oder abends)	1 Veranstaltung mit Ø 30 Gästen pro Woche = 52 Veranstaltungen /	1.560

	Jahr (z.B. Salon-Veranstaltungen, kleine Lesungen)	
Besucher Kultur Gutshaus/Jahr		2.760
Bildungsveranstaltungen, Museumspädagogik (erste Annahmen)		
Schulklassen, Museumspädagogik	Führungen 2 Veranstaltungstage für je 2 Schulklassen mit Ø 25 Pers. / Monat (an 8 Monaten) = 32 Füh- rungen	800
<i>(bzw. 96 gleiche Schüler-Veranstaltungen mit Führung + Museumspädagogik-Teil) in 8 Monaten = 12 VA pro Monat bzw. 3 VA pro Woche mit jeweils rund 25 Schülern = 2.400 Schüler)</i>	Museumspädagogik, Themenveranstaltungen (z.B. Kunstworkshops) 2 Schulklassen pro Woche mit Ø 25 Pers. (an 8 Monaten = 32 Wochen / 64 Veranstaltungen)	1.600
Besucher Kultur- und Bildungsveranstaltungen pro Jahr		5.160

Annahmen Besucherzahlen Gutshaus

- ▶ *¹Annahme: In den „Winter“-Monaten finden die (kleinen) Kulturveranstaltungen vor allem im Gutshaus im Theatersaal statt, in der Zeit zwischen Mitte März bis Mitte Oktober möglicherweise eher in der Scheune (da dann die Nähe zur Natur sicher besonders attraktiv ist). Für diese Kulturveranstaltungen muss vor allem das Kulturamt sorgen bzw. muss es dann einen finanziellen Ausgleich für den gewerblichen Betreiber der Scheune geben (im Sinne einer Raummiete).*
- ▶ **Museum im Gutshaus Neukladow mit Ausstellung zur Gutsanlage, besonderen Wechselausstellungen (Slevogt, Liebermann u.a.) und besonderen Erlebniselementen im authentischen Multimedia „Guthmann’s Salon“** (herausragendes, besonderes Angebot mit regionaler bzw. überregionaler Strahlkraft):
→ **20.000 bis 25.000 Besucher pro Jahr** (inklusive rund 5.000 Besuchern durch Kulturveranstaltungen und Museumspädagogik im Gutshaus pro Jahr).
- ▶ **Museum im Gutshaus Neukladow mit „Standard“-Ausstellung zur Gutsanlage und einigen Multimediaangeboten** (lokale, regionale Strahlkraft): dann eher 10.000 bis 15.000 Besucher pro Jahr (inklusive Kulturveranstaltungen).

b) Standesamt, Trauungen (Gutshaus)

Trauungen, Hochzeiten	Annahmen	
Trauungen, Empfang	Trauungen jeden Freitag, 40-80 Personen; Ø 60 Gäste pro Woche an 40 Wochenenden	2.400



c) Abschätzung Nachfrage Tagungen, Feiern, Events im Verwalterhaus (OG) und in der Scheune / Werkstatt (Modell)

- ▶ Scheune: großer Saal Erweiterungsbau 250 m², teilbar, 120 bis 130 Personen (parlamentarisch/Bankett)

Verwalterhaus, Scheune, Werkstatt	MODELL	
	Annahmen	Gäste gesamt pro Jahr
Feiern, Feste (Private Feiern, Firmen, Verbände o.ä.)		
Große Feste, Feiern, Hochzeitsfeiern privat oder Firmen Scheune	1 Tag bzw. Abend pro Woche mit Ø 60-100 Personen an 26 Wochenenden	2.080
Private Feiern, Feste, Jubiläen Verwalterhaus im OG	1 - 2 pro Woche mit 20-40 Personen bzw. Ø 30 Personen = 78 Veranstaltungen / Jahr	2.340
Hochzeitsfeiern Scheune	4 Hochzeit pro Monat x Ø 80 Gästen in der Scheune x 6 Monate	1.920
Öffentliche Feiern, Feste (Silvesterball, Frühlingsball, Flanierball o.ä.) alle Gebäude	2 x pro Jahr, Scheune / Verwalterhaus / Garten mit 200 Personen	400
+ neue eigene Veranstaltungsformate Scheune	Konzept entwickeln	Noch keine Angaben
Tagungen, Seminare, Workshops, Vorträge		
Größere Tagungen Scheune	2 Tagungen pro Monat mit Ø 60 Personen, an 6 Monaten	720
Kleinere-mittlere Tagungen Scheune	2 Tagungen pro Woche mit Ø 20-40 Pers., 8 Monate	1.920
Seminare, Workshops Verwalterhaus im OG	2 Workshop pro Woche mit Ø 20 Pers., 8 Monate (eher tagsüber) = 64 Veranstaltungen / Jahr	1.280
Besucher Feiern & Tagen		10.660

d) Abschätzung Nachfrage Gastronomie Verwalterhaus, Außengastronomie

Annahmen (Hinweis: Unter der Voraussetzung, dass alle Gebäude fertiggestellt und nutzbar sind, dass professionelles Marketing für das neue touristische Gesamtangebot und eine professionelle Betriebsführung erfolgt)

- ▶ 65 Sitzplätze innen (EG, ohne OG)
- ▶ 220 Sitzplätze außen: 70 Sitzplätze außen direkt am Verwalterhaus + 150-180 Sitzplätze vor dem Gutshaus auf dem Plateau (im Weiteren zunächst 150 Sitzplätze vor dem Gutshaus angenommen = 285 Sitzplätze innen und außen).
- ▶ Stuhlbelegung innen je Mahlzeit („normales Restaurant“, Kennzahl Sitzplatzumschlag pro Tag bei Restaurants mittags und abends jeweils x 1,5; hier zunächst nur jeweils x 0,5 angenommen); 65 Sitzplätze, 357 Öffnungstage ≈ 23.000 Gäste im Jahr

- ▶ Stuhlbelegung außen, Kennzahl Sitzplatzumschlag pro Tag bei Außengastronomie Annahme x 5-10 je nach Lage, Anbindung, Wetter etc. Hier zunächst nur x 2-3 Sitzplatzwechsel pro Tag angenommen, auch weil die Außengastronomie-Plätze zeitweise für Veranstaltungen genutzt werden): Außengastronomie 220 Plätze x 100 Tage x 2,5 = 55.000 Gäste. Dies sind insgesamt rund 78.000 Gäste pro Jahr.
- ▶ Annahmen durchschnittliche Bruttoumsätze pro Gast: Innen mittags 10-15 EUR, abends 20 EUR, Außengastronomie mittags/abends 10 EUR, vormittags / nachmittags 5-6 EUR. Unterstellt man rund 10 EUR brutto netto Umsatz pro Gast, so beläuft sich der Umsatz im Gastronomiebereich (ohne Veranstaltungen) auf rund 785.000 EUR brutto bzw. 660.400 EUR netto (*die detailliertere Betrachtung nach Tagesumsätzen in Kapitel 5.9.2 stützt dieses Ergebnis*).

Die touristische Attraktivität der Gutsanlage Neukladow mit ihren verschiedenen Nutzungen wäre für Einzelgäste, Gruppen und Veranstaltungsgäste noch einmal steigerbar, wenn es wieder eine direkte wasserseitige Anbindung am Gutsark gäbe.

6.9 Überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung

Hinweis: Nicht betrachtet werden die Bereiche „Parkführungen“, „Naturtheater“ etc.

6.9.1 Gutshaus Neukladow

Nutzungen: Museum, Bildungsangebote, Kulturveranstaltungen, Shop, Trauungen

Nach aktuellem Stand soll das Gutshaus Neukladow und der Museums-/Kulturbetrieb komplett in das Fachvermögen des Kulturrates des Bezirks Spandau übergehen. Damit sollen hier absprachegemäß keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen werden, die bereits im Vorfeld durchgeführt wurden (→ Kosten- und Leistungsrechnung KLR bzw. die Produkte des Kulturrates anzusetzen). Es werden deshalb an dieser Stelle lediglich Orientierungen für die künftigen Einnahmen gegeben, die sich aus der Markt- und Wettbewerbsanalyse ableiten lassen.

Erlöse bzw. Einnahmen

▶ **Museum: Vergleich Eintrittspreis**

- Durchschnittliche Eintrittspreise in Museen in Deutschland⁶ (2015): 35% aller Museen gewähren freien Eintritt. 27% berechnen zwischen 2,00 und 4,00 EUR, nur 7% zwischen 5,00 und 7,00 EUR. In 87% der Fälle werden von den Museen keine zusätzlichen Eintritte bei Sonderausstellungen verlangt. Hinweis: Dies sind Durchschnittswerte. In Museen mit besonderen bzw. besonders innovativen Angeboten sind auch deutlich höhere Eintrittspreise realisierbar.
- **Eintrittspreise in Museen im Kulturräum Havel-Wannsee (s. Wettbewerbsanalyse):**
 - Villa Liebermann 8 EUR / 5 EUR ermäßigt
 - Villa Schöningen 5 EUR / 3 EUR ermäßigt
 - Alexander Haus 5 EUR / 3 EUR ermäßigt

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, Spartenbericht Museen, Bibliotheken und Archive 2017

- Kunsthaus Dahlem 6 EUR / 4 EUR ermäßigt
- Schloss und Park Glienicke 6 EUR / 5 EUR ermäßigt
- Brücke Museum 6 EUR / 4 EUR ermäßigt

Annahme für das Museum im Gutshaus Neukladow⁷: 5 EUR, 50% Ermäßigung (Voraussetzung: eine besondere, herausragende Ausstellung)

- ▶ Kulturveranstaltungen: Annahmen Ø Ticketpreise: 8-20 EUR je nach Veranstaltung
- ▶ Führungen: 60-70 EUR pro Führung
- ▶ Museumspädagogik/Bildung: *Preisbereitschaft ausloten*
- ▶ Gebühren Trauungen (Aufwandsentschädigung Standesamt): 75 EUR / Trauung

6.9.2 Erlöse, Kosten „gewerbliches touristisches Angebot“

Nutzungen: Gastronomie, Veranstaltungen / Tagen & Feiern

Hinweis 1: Das Thema Beherbergung wird bei der Erlös-Kosten-Vorschau nicht betrachtet, da zunächst ausgelotet werden muss, ob Übernachtungskapazitäten im Verwalterhaus, in den Torhäusern oder im direkten Umfeld machbar sind. Für lediglich ein oder zwei Gästezimmer im Verwalterhaus können die Erlöse und Kosten auch zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden. Hier werden nachfolgend für das Obergeschoss im Verwalterhaus einige Veranstaltungen angesetzt (siehe b2).

Hinweis 2: Es wird hier unterstellt, dass sowohl das Verwalterhaus als auch die Scheune und das Werkstattgebäude im betrachteten Modell-Betriebsjahr genutzt werden können.

b1) Überschlägige Erlöse Gastronomie Verwalterhaus

Nutzungen: Restaurant EG, Außengastronomie (ohne mögliche Erlöse Restaurant im OG – dort werden aktuell nur einige Veranstaltungen angesetzt, siehe b2)

Nach Aussagen des Betreibers der Gastronomie im Gutshaus Neukladow schwanken die Tagesumsätze aktuell wie folgt (50 Plätze innen, 90 außen):

- ▶ In der Woche: 250 – 500 EUR / Tag (brutto)
- ▶ An den Wochenenden: 1.000 – 1.700 EUR pro Tag (brutto)

Annahmen: Künftig werden diese höheren Brutto-Tagesumsätze unterstellt (Gründe: stimmiges Gesamtangebot vor Ort, mehr Marketing, mehr Sitzplätze – hier zunächst im Gastraum, noch ohne das größere Sitzplatzangebot im Außenbereich – dazu siehe nächste Seite):

- ▶ In der Woche: 500 – 1.000 EUR / Tag (brutto)
- ▶ An den Wochenenden: 1.500 – 3.000 EUR pro Tag (brutto)

⁷ Hinweis des Kulturamtes Bezirk Spandau: Der Eintritt in die bezirklichen Museen in Berlin ist in der Regel kostenfrei. Die Zitadelle Spandau berechnet 4,50 EUR bezüglich des Ensembles an Museums- und Kultureinrichtungen. Ein Eintritt im Gutshaus Kladow wird als sinnvoll angesehen - vor allem bei einer hochwertigen multimedialen Ausstellung, der Preis sollte aber nicht zu hoch sein, sondern immer noch ein eher niederschwelliges Angebot, um viele und breite Zielgruppen anzuziehen (weitere Prüfungen empfohlen).



Gastronomie <u>künftig</u> (Modell)						
	schwach		mittel		hoch	
	Tage	Einnahmen	Tage	Einnahmen	Tage	Einnahmen
Montag	15	250 €	21	500 €	15	750 €
Dienstag	15	250 €	21	500 €	15	750 €
Mittwoch	15	750 €	21	1.000 €	15	1.500 €
Donnerstag	15	750 €	21	1.000 €	15	1.500 €
Freitag	15	1.000 €	21	1.500 €	15	2.000 €
Samstag	15	1.500 €	21	2.000 €	15	3.000 €
Sonntag	15	2.000 €	21	2.500 €	15	3.000 €
Anzahl Tage	105	929 €	147	1.286 €	105	1.786 €
Anzahl Tag / Jahr						357
Erlöse / Umsätze brutto						474.000 €
Umsatz netto						≈ 400.000 €

Quelle: *ift*

Außerdem werden zusätzliche Umsätze im Außenbereich angenommen und zwar für die Plätze, die über das Angebot im Gastraum (65 Sitzplätze) hinausgehen (da unterstellt wird, dass an echten „Biergartentagen“ fast ausschließlich der Außenbereich genutzt wird). Geht man von rund 220 Außenplätzen aus (direkt am Verwalterhaus und vor dem Gutshaus, es werden vermutlich eher noch mehr sein), dann werden hier für die zusätzlichen Außengastronomieplätze 155 Plätze angesetzt:

Zusätzlicher Gastronomieumsatz Biergarten netto Annahmen:

- ▶ **155 Sitzplätze**
- ▶ Tagesumsatz brutto 20 EUR, netto 16,80 EUR (entspricht zwei Sitzplatzwechseln à 10 EUR pro Platz oder vier Sitzplatzwechseln à 5 EUR brutto)
- ▶ **100 „Sonnentage“**
- ▶ **Umsatz netto 260.400 EUR**

Gesamt-Nettoumsatz Gastronomie Verwalterhaus inklusive erweiterte Außengastronomie

(ohne weitere Restaurantnutzung OG, ohne Veranstaltungen OG)

- ▶ **Umsatz netto Verwalterhaus 400.000 EUR**
(hier teilweise bereits Außengastro-Umsätze enthalten, gerundet)
- ▶ **Umsatz netto zusätzlich Biergarten 260.400 EUR**
gerundet

- ▶ **Gesamt Nettoumsatz Gastronomie 660.400 EUR**

Legt man branchenübliche Kennwerte zugrunde, dann liegen die Gastronomieerlöse pro Sitzplatz bei Gastronomien mit einem Speisenanteil zwischen 40-60% in den unterschiedlichen Betriebsvergleichen zwischen 5.000 und 10.000 EUR. Nach dieser Modellrechnung liegt der Umsatz pro Sitzplatz bei rund 6.153 EUR (bezogen auf die 65 Sitzplätze, die entweder innen oder bei schönem Wetter außen in Anspruch genommen werden, d. h. ohne die zusätzlichen Außensitzplätze, die nur an 100 Sonnentage genutzt werden können. Dies ist ein Indiz dafür, dass hier bei einem überdurchschnittlich attraktiven Gesamtangebot eher noch weitere Erlöspotenziale vorhanden sind und

dass dies hier eher ein konservativer Ansatz ist – auch vor dem Hintergrund der Lage, Anbindung und der besonderen Attraktivität eher an den Wochenenden und während der Schönwetterperioden.

b2) Überschlägige Erlöse Veranstaltungen / Tagen & Feiern Verwalterhaus und Scheune

Marktübliche Veranstaltungs-/Tagungspauschalen

	Raummieten, Nutzungsentgelt / Tag	Tagungspauschalen pro Person	Übernachtung Einzelzimmer
Umwelt Bildungszentrum Berlin	Seminarraum 1/2 (104m ²) 195 EUR Seminarraum 3 (48 m ²) 120 EUR Seminarraum 4 o.6 (71m ²) 155 EUR Besprechungsraum 60 EUR	(<i>zuzüglich Raummiete</i>) - TP I/II (Getränke, Mittagessen, 1 Kaffeepause, Abendessen) 47-49 EUR - TP III/IV (wie oben, Mittag oder Abendessen) 25-31 EUR	54 EUR
Liebermann Villa	Kaminzimmer (45 m ²), Esszimmer (40 m ²), Salon (30 m ²) (je nach Bestuhlung 50 / 70 Pers.) 5-6 h (nur abends ab 18 / 19:00 Uhr), außer dienstags ganztags): Firmen 2.450 EUR, Privat / gemeinnützige Organ. 1.950 EUR		
Akademie Schmöckwitz		(<i>inkl. Raummiete</i>) TP „Economy“ ab 53 EUR TP „Business“ ab 63 EUR TP „Premium“ ab 69 EUR	Dependance ab 72 EUR Herrenhaus ab 102 EUR inkl. Frühstück
Gästehaus Blumenfisch	Zauberberg 44 m ² 344 EUR Gartenzimmer 40 m ² 268 EUR (40 Personen)	(<i>inkl. Raummiete</i>) TP I Mittagessen 55 EUR TP II Mittag-, Abendessen 71,50 EUR	
Schloss Sacrow	207 m ² (5 miteinander verbundene Räume 59 m ² , 26 m ² , 34 m ² , 52 m ² , 36 m ² ; 1.500 EUR zzgl. Nebenkosten (Aufsicht, Reinigung, Versich.)		
Villa Quandt	88 m ² (Kaminzimmer 45 m ² + Gartensaal 43 m ² (bis 100 Pers.) 800 EUR, mit Garten 1.100 EUR		
Aveni Hotel am Griebnitzsee		(<i>inkl. Raummiete</i>) 2 Kaffeepausen (nur Kaffee, Tee), Mittagessen, Abendessen 70 EUR Nur Kaffeepausen 60 EUR	EZ 21-26m ² 85-129 EUR Juniorsuiten 38m ² Boardingsuiten 48m ²
Wannsee Forum (Schwerpunkt Jugendarbeit)	Kaminsaal 150 EUR Theatersaal 180 EUR Balkonzimmer 120 EUR Gruppenarbeitsraum 60 EUR	(<i>zuzüglich Raummiete</i>) - Inkl. 2 Kaffeepausen, Mittag 26 EUR; - + Abendessen 32 EUR	79 EUR (inkl. Tagungspauschale 32 EUR)
Literaturhaus Berlin	Kaminzimmer (74 qm) 175 EUR Großer Saal (74 qm) 200 EUR Kleinen Saal (45 qm) 100 EUR		
Gästehaus Lehnitzsee			EZ 15-18 m ² 60-90 EUR DZ 22-27 m ² 70-120 EUR Suite 66 m ² 150-200 EUR

Quelle: Websites der Veranstaltungsorte, 2018



Abgeleitet von den Marktpreisen der ausgewählten Anbieter werden folgende Annahmen für die Wirtschaftlichkeit festgelegt:

- **Größere Tagungen Scheune:**
Annahme: Ø Tagungspauschale „Business“ **60 EUR pro Person/Tag brutto** (rund 50 EUR netto)
- **Seminare, Workshops Scheune / Verwalterhaus:**
Annahme: Ø Seminarpauschale **45-55 EUR pro Person/Tag brutto** (rund 35-45 EUR netto)
- **Private und Firmen-Feiern, Feste, Hochzeiten Scheune:**
Annahmen: Ø Pauschale: **35 EUR pro Person brutto** (rund 30 EUR netto)
- **Besondere Feste, Bälle:**
Annahmen: Ø Pauschale: **60 EUR pro Person brutto** (rund 50 EUR netto)
- **Private und Firmen-Feiern Verwalterhaus:**
Annahmen: Ø Pauschale: **30 EUR pro Person brutto** (rund 25 EUR netto)

Überschlägige Erlöse (für ein „normales“ Geschäftsjahr. *Hinweis: Dies ist ein erstes Modell.*)

Veranstaltung	MODELL			
	Annahmen	Gäste gesamt pro Jahr	Ø Pro-Kopf-Umsatz netto	Umsatz netto
Feiern, Feste (Private Feiern, Firmen, Verbände o.ä.)				
Große Feste, Feiern, Hochzeitsfeiern privat oder Firmen <i>Scheune</i>	1 Tag bzw. Abend pro Woche mit Ø 100 Personen an 26 Wochenenden	2.080	50 EUR	104.000 €
Private Feiern, Feste, Jubiläen <i>Verwalterhaus im OG</i>	1 - 2 pro Woche mit 20-40 Personen bzw. Ø 30 Personen = 78 Veranstaltungen / Jahr	2.340	25 EUR	58.500 €
Hochzeitsfeiern <i>Scheune</i>	4 Hochzeit pro Monat x Ø 80 Gästen in der Scheune x 6 Monate	1.920	30 EUR	57.600 €
Öffentliche Feiern, Feste (Silvesterball, Frühlingsball, Flanierball o.ä.) <i>alle Gebäude</i>	2 x pro Jahr, Scheune / Verwalterhaus / Garten mit 200 Personen	400	50 EUR	20.000 €
+ neue eigene Veranstaltungsformate <i>Scheune</i>	Konzept entwickeln	Noch keine Angaben	Abhängig vom Format	
Tagungen, Seminare, Workshops, Vorträge				
Größere Tagungen <i>Scheune</i>	2 Tagungen pro Monat mit Ø 60 Personen, an 6 Monaten	720	50 EUR	36.000 €
Kleinere-mittlere Tagungen <i>Scheune</i>	2 Tagungen pro Woche mit Ø 20-40 Pers., 8 Monate	1.920	45 EUR	86.400 €
Seminare, Workshops <i>Verwalterhaus im OG</i>	2 Workshop pro Woche mit Ø 20 Pers., 8 Monate (eher tagsüber) = 64 VA / Jahr	1.280	35 EUR	44.800 €
Besucher Feiern & Tagen		10.660		407.300 €

Ohne Berücksichtigung möglicher „Ausgleichsraummieten“ für Kulturveranstaltungen des Bezirksamtes Spandau, die im Sommer ggf. in der Scheune stattfinden und für die ein Ausgleich in Form eines Vermietungsentgeltes an den gewerblichen Betreiber geht.

Nicht berücksichtigt sind außerdem Gastronomieumsätze des gewerblichen Betreibers für kleinere Caterings bei Kulturveranstaltungen im Theatersaal im Gutshaus bzw. weitere „eigene Formate“, die ein Betreiber an diesem Standort entwickeln kann. Insofern stellen auch diese Umsätze eher ein konservatives Szenario dar.

b3) Gesamt Nettoerlöse „gewerbliches touristisches Angebot“

Aus den überschlägig ermittelten

- ▶ **Umsätzen „Gastronomie Verwalterhaus, Außengastronomie“ (b1): 660.400 EUR**
- ▶ **Umsätzen „Tagen & Feiern Verwalterhaus / Scheune“ (b2): 407.000 EUR**
- ▶ Sonstige Umsätze (Annahme 2%): 22.500 EUR

ergeben sich für ein angenommenes „normales“ Betriebsjahr Nettoumsätze in Höhe von rund **1.090.000 EUR pro Jahr**.

b4) **Kosten und Betriebsergebnis I und II (aus Sicht des Pächters)**

Personalkosten, Warenkosten

Bei der überschlägigen Ermittlung der Personalkosten und der Wareneinsätze als bedeutendste Kostenblöcke werden die Bereiche differenziert betrachtet. Dabei wird unterstellt, dass die Personalkosten aufgrund der Lage und Anbindung eher überdurchschnittlich hoch ist (normalerweise sollten die Personalkosten maximal 30 Prozent betragen).

Hinweis: Auch dies ist ein Modell und kann nur erste Hinweise für die künftige Wirtschaftlichkeit liefern. Alle Angaben vorbehaltlich der Entwicklung eines attraktiven, funktionierenden Gesamtangebotes vor Ort, professioneller Betriebsführung und intensivem Marketing und Vertrieb.

		%	Personal	%	Waren- einsatz	%	Sonstige Kosten (nächste Seite)
Gastronomie	400.000 €	100%	128.000 €	32%	116.000 €	29%	48.000 €
Biergarten	260.400 €	100%	83.328 €	32%	70.308 €	27%	31.248 €
Veranstaltungen*	407.000 €	100%	134.310 €	33%	122.100 €	30%	61.050 €
Sonstige Erlöse	22.500 €	100%	7.425 €	33%	5.940 €	30%	2.993 €
Gesamt Erlöse netto (gerundet)	1.090.000 €	100%	354.000 €	32,5%	315.000 €	28,9%	144.000 €

Quelle: ift GmbH auf Basis branchenüblicher Kennzahlen (z.B. Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2016, BBG Consulting), * inklusive Speisen, Getränke, anteilige Raum-, Technikkosten

Sonstige: Energie, Instandhaltung Ausstattung, Verwaltung / Administration, Versicherungen, Gebühren (siehe auch unten)

Überschlägige Ermittlung Betriebsergebnis I und II (aus Sicht des Pächters)

	Position	Betrag	%
Erlöse			
	Gastronomie mit Außengastronomie	660.400 €	60,6%
	Veranstaltungen, Tagen & Feiern	407.000 €	37,3%
	Sonstiger Umsatz	22.500 €	2,1%
	Summe Erlöse	1.090.000 €	100,0%
Wareneinsatz			
	Speisen, Getränke, sonstiges	315.000 €	28,9%
	Summe Wareneinsatz	315.000 €	
Rohhertrag		775.000 €	
Betriebskosten			
	Personalkosten	354.000 €	32,5%
	Energiekosten	49.050 €	4,5%
	Versicherungen, Beiträge, Gebühren	23.980 €	2,2%
	Sonst. Betriebskosten	56.680 €	5,2%
	Verwaltungskosten	62.130 €	5,7%
	Summe Betriebsbedingte Kosten	860.840 €	79,0%
Betriebsergebnis 1		229.160 €	21,0%
Anlagebedingte Kosten			
	Instandhaltung	14.170 €	1,3%
	EBITDA		19,7%
	Abschreibungen / GWG	25.070 €	2,3%
	EBIT		17,4%
	Pacht	87.200 €	8,0%
	Leasing	14.170 €	1,3%
	Zinsen FK	8.720 €	0,8%
	Summe Anlagebedingte Kosten	149.330 €	10,1%
Betriebsergebnis 2 Gewinn / Verlust		80.000 €	7,3%

Quelle: ift GmbH, Annahmen auf Basis Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2016 (aus Sicht des Pächters, Gastronomiebetriebe 40-60% Speisenanteil, 500 bis 1.200 TEUR Jahresumsatz), BBG Consulting

Hinweis: Die Angaben zu Abschreibungen und Zinsen sind hier dem Betriebsvergleich entnommen und gelten aus Sicht des Pächters (Annahme: Pächter finanziert die Ausstattung / Einrichtung von Verwalterhaus, Scheune und Werkstatt), d.h. hier werden keine Abschreibungen auf die Gebäude(hüllen) und die Außenanlagen berücksichtigt.

Nach dem aktuellen Modell stehen für Unternehmerlohn, Steuern und die Verzinsung seines eingebrachten Eigenkapitals (z.B. für die Finanzierung von Ausstattung) rund 80.000 EUR in einem „normalen Betriebsjahr“ zur Verfügung (etwa ab dem 3. Betriebsjahr).

- ▶ **Eine Stellschraube sind z.B. höhere Umsätze**, was angesichts der Branchenkenndaten und bei einem neuen, attraktiven Angebot und entsprechender regionaler und überregionaler Vermarktung realistisch scheint (insbesondere noch mehr Tagungen und Feiern).
- ▶ Die aktuelle Betrachtung geht außerdem von **150 Sitzplätze auf dem Gutshaus Plateau aus, hier sind noch weitere Kapazitäten möglich.**
- ▶ **Eine weitere Stellschraube sind niedrigere Personalkosten**, wobei der Spielraum hier nach Aussagen des Betreibers Herrn Melms gering ist. (Aufgrund langer Anreisezeiten und Wege ist



das Beschäftigungsverhältnis aktuell nicht ausreichend attraktiv. Wenn sich aufgrund des neuen Gesamtangebotes und der damit verbundenen steigenden Nachfrage Image und Bekanntheit noch einmal deutlich verbessern lassen, dann dürfte auch das Interesse potenzieller Mitarbeiter zunehmen.)

- ▶ **Weiterer Einflussfaktor ist die Umsatzpacht**, die hier allerdings mit marktüblichen 8% angenommen wurde.

Dies ist eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bzw. ein erster Modellansatz (vorbehaltlich professioneller Betriebsführung und Vermarktung). Im nächsten Schritt müssen die Stellschrauben geprüft und die Wirtschaftlichkeit über die nächsten fünf Jahre betrachtet werden. Auch muss die Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Eigentümers betrachtet werden (Bezirk Spandau Kulturamt).

Zusammenfassung Betrieb / Organisation:

- ▶ Gutshaus Neukladow (Museum, eigene und fremde Kulturveranstaltungen, Trauungen): Nach aktuellen Überlegungen liegt der künftige Betrieb beim Amt für Weiterbildung und Kultur, FB Kultur. Das kulturtouristische Vorhaben wird vom Bezirk Spandau ausdrücklich gewünscht, Zuschüsse im laufenden Betrieb werden abgesichert.
- ▶ Gewerblicher Betrieb für Gastronomie / Catering, Tagen & Feiern im Verwalterhaus, im Gebäudekomplex Scheune / Werkstatt und dem nördlichen Torhaus: privatwirtschaftlicher Betrieb (ein Betreiber). Der Betrieb soll offen ausgeschrieben werden (mit vorgeschaltetem Interessenbekundungsverfahren).
- ▶ Zwischen dem künftigen Gutshaus kulturtouristischen Betrieb und dem gewerblichen touristischen Betrieb muss eine enge (vertraglich vereinbarte) Kooperation bestehen, damit beide Teile eine Einheit bilden.
- ▶ Für die Zwischenzeit bis zur Umsetzung des Konzeptes ist ein Übergangskonzept erforderlich, das den laufenden Betrieb optimiert und sichert.

6.10 Vermarktung, Vernetzung, Kooperationen

Vermarktung, Vernetzung

- ▶ Durch die räumlich und inhaltlich eng verbundenen Betriebe besteht die Notwendigkeit entsprechender Marketing- und Vertriebskonzepte für den jeweiligen Betrieb – und ein gemeinsam abgestimmtes touristisches Marketing- und Vertriebskonzept, das beide Teile optimal aufeinander abstimmt und so die knappen Ressourcen bündelt.
- ▶ Zielrichtungen der Vermarktung des Gutshauses Neukladow (Museum, eigene und fremde Kulturveranstaltungen, Trauungen) sind:
 - Positionierung und Etablierung als **einzigartiger Kultur-, Natur- und Erlebnisort in Berlin Spandau** mit herausragenden Kunst-, Kultur-, Gastronomie- und Veranstaltungsangeboten für Touristen wie Berliner, für Tagesausflüge, Naherholung, als besondere Etappen in Reiseprogrammen sowie für Tagungen und Feierlichkeiten (*und künftig möglichst auch für Übernachtungen*), siehe auch Leitbild.
 - **Vernetzung mit den Kulturorten im Umfeld, im Kulturräum Havel-Wannsee, in Berlin und Potsdam** (v.a. gegenseitige Hinweise, Verlinkung, gemeinsame Aktionen)
- ▶ **Zielgruppen der Vermarktung des gewerblichen Betriebes** für Gastronomie, Tagen & Feiern, Beherbergung in Verwalterhaus, Scheune, Werkstatt sind: private Gäste aus dem Umfeld, aus der Region / Land Brandenburg, Firmen, Vereine, Verbände, Institutionen als Tagungsgäste aus Berlin, aus dem Land Brandenburg bzw. überregional.

Kooperationen


Als Teil des Kulturrums Havel-Wannsee bieten sich thematisch und räumlich besondere Kooperationen an, die im nächsten Schritt gemeinsam ausgelotet und für die konkrete gemeinsame Produkte (mit Kulturangeboten, Gastronomie, Führungen, Events, besonderen Erlebnissen, Transportleistungen) entwickelt werden sollen. Als Partner bieten sich in besonderer Weise an:

- Liebermann-Villa am Wannsee
- Militärgeschichtliches Museum Flugplatz Berlin-Gatow
- Kladower Forum e.V.
- Guthmann Akademie
- „Kulturnetzwerk“ in Spandau
- Weitere Kulturorte im Umfeld (siehe Wettbewerbsanalyse)
- Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen der Umgebung
- Landhausgarten Dr. Fraenkel

Für die Vermarktung und die Entwicklung und Pflege der Kooperationen für das Gesamtensemble Neukladow mit kulturtouristischen und gewerblichen touristischen Angeboten müssen entsprechende Ressourcen eingeplant werden (finanziell und personell) und sich beide Teile des Ganzen beteiligen.

Anlage

Tabelle A Ausgewählte Kulturorte

<p>Liebermann-Villa am Wannsee www.liebermann-villa.de</p>   <p>Quelle: www.liebermann-villa.de</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Am Großen Wannsee, gegenüber Gutspark Neukladow – Besucherszahl (2017): 78.000 – Ehemaliger Sommersitz Max Liebermanns (1910-1935), einer der bedeutendsten Vertreter des deutschen Impressionismus und der bedeutendste Berliner Maler – internationale Bedeutung – Stil/Anmutung: idyllisch, historisches Sommerhaus, Garten – Angebote: Dauer- & Sonderausstellung, Führungen, Veranstaltungen, Kulturfrühstück (Eintritt, franz. Frühstück und Führung), Museumsshop – Gastronomie: Museumscafé Max – Zielgruppen: Kultur-, Kunstinteressierte, Tagesausflügler, Veranstalter (privat & geschäftlich) <p><u>Eintrittspreise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Regulär: 8 € / Ermäßigt: 5 € / Familienticket: 18 € (Kinder bis 18 J.) – Gruppen (ab 8 Personen): 7 € p. P., Schulklassen, Kita-Gruppen frei – Öffentliche Führung: 4 € (Multimediaguide: 4,50 €) <p><u>Vermietung für Veranstaltungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Räume: 3 / Max. Personenzahl im größten Raum: 100 <table border="1" data-bbox="624 1021 1347 1223"> <thead> <tr> <th>Raum</th> <th>Fläche</th> <th>Menü</th> <th>Büffet</th> <th>Stehempfa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kaminzimmer</td> <td>45 m²</td> <td rowspan="3">50 Personen</td> <td rowspan="3">70 Personen</td> <td rowspan="3">100 Perso</td> </tr> <tr> <td>Salon</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Esszimmer</td> <td>40 m²</td> </tr> <tr> <td>Steg</td> <td>-</td> <td colspan="3">max. 20 Personen</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> – Außenbereiche: 7.000 m² 	Raum	Fläche	Menü	Büffet	Stehempfa	Kaminzimmer	45 m ²	50 Personen	70 Personen	100 Perso	Salon	30 m ²	Esszimmer	40 m ²	Steg	-	max. 20 Personen		
Raum	Fläche	Menü	Büffet	Stehempfa																
Kaminzimmer	45 m ²	50 Personen	70 Personen	100 Perso																
Salon	30 m ²																			
Esszimmer	40 m ²																			
Steg	-	max. 20 Personen																		
<p>Haus der Wannsee-Konferenz Gedenk- und Bildungsstätte www.ghwk.de</p>   <p>Quelle: www.ghwk.de</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Lage: Am Großen Wannsee 56-58, 14109 Berlin – Besucherszahl (2017): 124.368 2016: 125.338 2015: 114.823 – Geschichte: 20. Januar 1942 Ort der „Wannsee-Konferenz“ zur „Endlösung der Judenfrage“ – Stil/ Anmutung: Italienischer Landhausstil, aber aufgrund des Themas berührende, bedrückende Atmosphäre – Zielgruppen: Kultur-, Geschichtsinteressierte, Schulklassen, Studenten, Lehrer, Politik – Angebote: Führungen, Seminare und Studientage für Schüler, Lehramtsanwärter und Lehrer, Erwachsenen, Biblio- und Mediothek, Veranstaltungen, Werkstattgespräche, Park Malier mit 25.500 m² – Gastronomie: keine <p><u>Eintrittspreise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Freie/r Eintritt und Teilnahme an Angeboten – Ausnahme: Teilnahme an Seminaren und Studientagen für Erwachsene mit eigenem Einkommen: 3 € <p>Vermietung Räumlichkeiten: nicht verfügbar</p>																			

Landhausgarten Dr. Max Fraenkel

www.sommercafe-kladow.de



Quelle: www.sommercafe-kladow.de

- Lage: Mariannenstr. 25, 12209 Berlin
- Besucherzahl: keine Daten verfügbar
- Geschichte: **Gartendenkmal, Privatgarten der jüdischen Familie Fraenkel (ab 1920er), herrschaftlicher Landhausgarten**
- Zielgruppen: Kultur-, Gartenkunstinteressierte
- Ausstellung zur Geschichte Landgarten, Führungen, Veranstaltungen
- Gastronomie: Sommercafé

Eintrittspreise:

- Regulär: Eintritt frei, Führungen: 3 €

Vermietung für Veranstaltungen:

- 1 Raum

Raum	Fläche	Restaurantbestuhlung
Sommercafé	-	50 Personen

- Außenbereiche: Landhausgarten
- Weitere Angebote: Caféangebot für Veranstaltungen als Catering

Literarisches

Colloquium Berlin

Villa Am Sandwerder
www.lcb.de



Quelle: www.lcb.de

- Lage: Am Sandwerder 5, 14109 Berlin
- **Besucherzahl (2017): 11.543** | 2016: 11.399 | 2015: 9.643
- 1884/85 erbaut, bis 1924 in Besitz von **Robert Guthmann**, seit 1962 Sitz des LCB e.V. als **Veranstaltungsforum und Gästehaus, Werkstatt, Talentschmiede für Autoren und Übersetzer**
- Stil/ Anmutung: Gründerzeitvilla
- Angebote: Abendveranstaltungen, Stipendien / Förderungen für deutsche und internationale Autoren und Übersetzer
- Gastronomie: keine
- Zielgruppen: Kultur-, Literaturinteressierte, junge Autoren und Übersetzer, Vertreter Literaturbranche
- Angebot: v. a. Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge und Podiumsdiskussionen im Bereich Literatur sowie Theatervorstellungen
- Eintrittspreise: Variabel: viele Veranstaltungen für 8 €, einzelne Veranstaltungen auch teurer

Vermietung für Veranstaltungen

- Anzahl Räume: 1 /Max. Personenzahl im größten Raum: 70

Raum	Fläche	Theater	Block
Innenbereich	50 m ²	70 Personen	25 Personen

- Weitere Angebote: Gästehaus mit 11 Gästezimmern (8 DZ / 3 EZ) zur Vermietung

Galerie Mutter Fourage
www.mutter-fourage.de



Quelle: www.mutter-fourage.de/galerie/galerie.html

- Lage: Chausseestraße 15a, 14109 Berlin-Wannsee (eher versteckte Lage an stark befahrener Straße)
- Besucherzahl: keine Daten verfügbar
- Geschichte: **ehem. Futtermittelhandlung** (ca. 1900), Stil/ Anmutung: im märkischen Stil restauriert
- Zielgruppen: Kultur-, Kunst-, Musikinteressierte, Tagesausflügler, Anwohner
- Angebote: **Kulturscheune, Galerie, Gärtnerei, Feinkostladen**, wechselnde Ausstellungen (Schwerpunkt: Berliner Secession um Max Liebermann), Vernissagen, Führungen, Lesungen
- Gastronomie: Hofcafé

Eintrittspreise:

- Konzerte und Lesungen: bis 20 € (variabel)
- Führung: 4 €

Vermietung Räumlichkeiten: nicht verfügbar

Villa Schöningen
www.villa-schoeningen.org



Quelle: www.villa-schoeningen.org

- Lage: Berliner Straße 86, 14467 Potsdam / Glienicker Brücker
- Besucherzahl: keine Daten verfügbar
- Geschichte: 1843 erbaut, in Besitz Mitgründer Deutsche Bank Hermann Wallich und sowjetischer Kommunisten, DDR Kinderwochenheim, direkt an ehem. Grenze West-Berlin - DDR
- Besonderer Stil/ Anmutung: Italienische Turmvilla
- Gastronomie: Café Zanotto - italienisches Café / Restaurant / Catering
- Zielgruppen: Kultur-, Kunst-, Geschichtsinteressierte, Tagesausflügler, Veranstalter (privat & geschäftlich)
- Angebote: Dauer- und Sonderausstellung(en), Führungen (60-70 € zzgl. Eintritt)

Eintrittspreise:

- Regulär: 5 € / Ermäßigt: 3 € / Kinder, Jugendliche bis 18 Jahre: frei

Vermietung für Veranstaltungen

- Anzahl Räume: 5 / Max. Personenzahl im größten Raum: 200

Raum	Fläche	Empfang	Bankett	Reihe
1. OG	Ca. 240 m ²	-	200 Personen	100 Personen
Großer Saal	114 m ²	-	60 Personen	80 Personen
Bibliothek	37 m ²	-	-	40 Personen
Kaminzimmer	45 m ²	Max. 150 Personen	20 Personen	40 Personen
Loggia	18 m ²		6 Personen	-
Dachterrasse	-		6 Personen	-
Garten	-		500 Personen	-

Alexander Haus
www.alexanderhaus.org



Quelle: www.alexanderhaus.org

- Lage: Am Park 2, 14476 Potsdam (Wasserlage)
- Besucherzahl: noch in Sanierung
- Geschichte: 1927 durch Dr. Alfred Alexander (Präsident der Berliner Ärztekammer) erbaut, 1936 Flucht Dr. Alexanders vor NS-Regime, 1961-1989 Trennung des Hauses von See durch Berliner Mauer
- Stil: idyllisches Wochenendhaus der 20er Jahre
- Zielgruppen: Kultur-, Geschichtsinteressierte, Tagesausflügler, Gruppen Organisationen im Bereich Geschichte und politische Bildung
- Angebote: aktuell noch in Sanierung, Planung: Ort der Bildung und Versöhnung (u. a. Seminargebäude für vielfältiges Programm)
- Gastronomie: keine
- Vermietung Räumlichkeiten: voraussichtlich

Kunsthau Dahlem
www.kunsthau-dahlem.de



Quelle: www.kunsthau-dahlem.de,
www.uncubemagazine.com/sixcms/media.php/1323/KA_Heiliger_022_web.jpg

- Lage: Käuzchensteig 8, 14195 Berlin
- Besucherzahl: keine Daten verfügbar
- Geschichte: ehem. Staatsatelier des Bildhauers Arno Breker (bekannter Bildhauer des Dritten Reiches)
- Stil/ Anmutung: pompöser Atelierbau bzw. moderner Industriebau der damaligen Zeit
- Zielgruppen: Kunst-, Geschichtsinteressierte, Tagesausflügler, Gruppen
- Angebote: Dauer- & Wechselausstellung(en), Kuratorenführungen, museumspädagogische Workshops, Veranstaltungen, voraussichtlich Café
- Gastronomie: keine

Eintrittspreise:

- Regulär: 6 € / Ermäßigt: 4 €
- Kombi-Ticket mit Brücke-Museum: Regulär 8 € / Ermäßigt: 5 €
- Kinder / Jugendliche bis 18 Jahre: frei
- Führungen bis max. 30 Personen: Mo - Fr 30 € / Sa - So 50 €

Vermietung Räumlichkeiten: nicht verfügbar

Berliner Literaturhaus
www.literaturhaus-berlin.de



Quelle: www.bilderbuch-berlin.net/bilder/berlin_charlottenburg_literaturhaus_caf_restaurant_wintergarten_cafe_veranstaltungen_

- Lage: Fasanenstr.23,10719 Berlin-Charlottenburg
- **Besucherzahl (2017): 12.411** | 2016: 19.344 | 2015: 10.935
- 1889/90 erbaut, seit 1986 erstes Literaturhaus im deutschsprachigen Raum. Stil/ Anmutung: spätklassizistisches, an italienischen Vorstadt villen orientiertes Haus, Gründerzeitvilla
- Gastronomie: Café-Restaurant Wintergarten mit Bistroküche
- Zielgruppen: Kultur-, Literaturinteressierte, Autoren, national & international, Veranstalter (privat & geschäftlich)
- Angebote: Lesungen, Diskussionen und Ausstellungen zu Literatur, Café, Restaurant, Buchhandlung

Eintrittspreise:

- je nach Veranstaltung

Vermietung für Veranstaltungen


- Anzahl Räume: 3, max. Personenzahl im größten Raum: 70

Raum	Fläche	Theaterbestuhlung	Tischblock
Großer Saal	74 m ²	70 Personen	25 Personen


ausstellungen_05a2466333_978x1304xin.jpeg Quelle: www.literaturhaus-berlin.de	Kleiner Saal	45 m ²	40 Personen	15 Personen
	Kaminzimmer	74 m ²	70 Personen	25 Personen

- Außenbereiche: Garten und Wintergarten
- Weitere Einrichtungen / Angebote: Veranstaltungen des Literaturhauses, Buchhandlung, 2 Apartments (EZ: 80 € / DZ: 100 €)

Haus am Waldsee www.hausamwaldsee.de   Quelle: www.hausamwaldsee.de	<ul style="list-style-type: none"> – Lage: Argentinische Allee 30, 14163 Berlin – Besucherszahl (2017): 25.964 2016: 24.753 2015: 29.981 – Geschichte: 1922 durch Max Werner entworfen, seit 1946 als Ausstellungshaus, Stil/ Anmutung: Villa im englischen Landhausstil – Zielgruppen: Kultur-, Kunst-, Musikinteressierte, Kinder & Jugendliche, Künstler*innen – Angebote: Wechselausstellungen, Kindervernissagen, Künstler*innenessen, Performances, Sommerakademie, Konzerte, Audioguides, Skulpturenpark, Führungen – Gastronomie: Café am Waldsee – Außenbereiche: 10.000 m² Parkanlage mit Skulpturen – Vermietung Räumlichkeiten: mit Sanierung evtl. entstehend <p><u>Eintrittspreise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Regulär 7 € / Ermäßigt: 5 €, Kinder bis 18 Jahre frei
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schloss und Park Glienicke www.spsg.de   Quelle: www.spsg.de	<ul style="list-style-type: none"> – Lage: Königstraße 36, 14109 Berlin – Besucherzahl: 2017: 7.014 2016: 5.741 2015: 6.006 – Geschichte: 1823 von Prinz Carl von Preußen nach dessen erster Italienreise erbaut, Architekt Karl Friedrich Schinkel – Stil/ Anmutung: klassizistische Architektur und Gartenkunst, Charakter südländischer Sommerresidenz – Zielgruppen: Geschichts-, Architekturinteressierte, Tagesausflügler, Veranstalter (privat & geschäftlich) – Angebote: Hofgärtnermuseum, Konzerte <p><u>Eintrittspreise (für Schloss und Casino):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Regulär: 6 € / Ermäßigt: 5 € <p><u>Vermietung für Veranstaltungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Schwerpunkt Veranstaltungen: Stehempfang, Galadinner, private Feiern, Eheschließung, Konzerte, Lesungen, Vorträge – Anzahl Räume: 5 (Außenbereich: 116.000 m² Parkanlage) – Max. Personenzahl im größten Raum: 200 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raum</th> <th>Fläche</th> <th>Stehempfang</th> <th>An Tischen</th> <th>Reihe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kavalierflügel</td> <td>230 m² + 23,7 m²</td> <td>200 Personen</td> <td>160 Personen</td> <td>200 Personen</td> </tr> <tr> <td>Orangerie</td> <td>147 m²</td> <td colspan="3">150 Personen (+180 Personen im Garten)</td> </tr> <tr> <td>Casino</td> <td>84 m²</td> <td>-</td> <td>14 Personen</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gartensaal</td> <td>126 m²</td> <td>-</td> <td>80 Personen</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> – Weitere Angebote: Restaurant „Schloss Glienicke Remise“ (Catering) 	Raum	Fläche	Stehempfang	An Tischen	Reihe	Kavalierflügel	230 m ² + 23,7 m ²	200 Personen	160 Personen	200 Personen	Orangerie	147 m ²	150 Personen (+180 Personen im Garten)			Casino	84 m ²	-	14 Personen	-	Gartensaal	126 m ²	-	80 Personen	-
Raum	Fläche	Stehempfang	An Tischen	Reihe																						
Kavalierflügel	230 m ² + 23,7 m ²	200 Personen	160 Personen	200 Personen																						
Orangerie	147 m ²	150 Personen (+180 Personen im Garten)																								
Casino	84 m ²	-	14 Personen	-																						
Gartensaal	126 m ²	-	80 Personen	-																						

Nicht zugänglich bzw. aktuell keine touristischen Angebote

<p>Truman-Haus www.freiheit.org/stiftungssi</p>  <p>tz-potsdam www.freiheit.org/stiftungssitz-potsdam</p>	<ul style="list-style-type: none">– Lage: Karl-Marx-Straße 2, 14482 Potsdam– Besucherzahl: kein Museumsbetrieb– Geschichte: 1891 durch Verleger Carl Müller-Grote erbaut (Verleger von Theodor Fontane), 1945 Residenz für Harry S. Truman während Potsdamer Konferenz– Stil/ Anmutung: „Es ist ein ruiniertes französisches Chateau - ruiniert durch das deutsche Bemühen, das Französische zu verstecken“ (Zitat Harry S. Truman)– Angebote: Hauptsitz der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Veranstaltungen zur politischen Bildung in Deutschland– Gastronomie: keine <p>Vermietung Räumlichkeiten: nicht verfügbar</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Dieses Gutachten dient nur dem internen Gebrauch durch den Auftraggeber. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung des Auftraggebers oder der SWUP GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Graphiken u. a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die SWUP GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die SWUP GmbH.