

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 09.09.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 119/16		
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Werksausschuss KITA-Verbund				20.09.2016		
Hauptausschuss				04.10.2016		
Gemeindevertretung				03.11.2016		
<b>Betreff: Neufassung der Verwalter- und Betreuungsverträge zwischen dem KITA-Verbund Kleinmachnow und der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH zum 01.01.2017</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Für die in der Bilanz des KITA-Verbundes befindlichen und durch die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH verwalteten Gebäude werden die Verwalter- und Betreuungsverträge zum 01.01.2017 neu abgeschlossen. Die Verwalterpauschale wird auf 226,10 € brutto pro Objekt und Monat erhöht. Die Instandhaltungsrücklage wird auf 4,00 € brutto pro m <sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat erhöht.						
<b>Anlagen</b>						
Nr. 1: Verwalter- und Betreuungsvertrag (aktuell)						
Nr. 2: Schreiben gewog 20.05.2016 - Verwalterpauschale -						
Nr. 3: Übersicht Verwalterpauschale Objekte						
Nr. 4: Schreiben gewog 20.05.2016 - laufende Instandhaltung –						
Nr. 5: Übersicht laufende und außerordentliche Instandhaltung Objekte						
Nr. 6: Verwalter- und Betreuungsvertrag (neu)						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Werkleiterin	
Antragseinreicher						

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

### Problembeschreibung/Begründung:

Zwischen dem KITA-Verbund Kleinmachnow und der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) gibt es aktuell für folgende Gebäude, einen Verwalter- und Betreuungsvertrag (Anlage 1):

Einrichtungen, die sich im Eigentum der Gemeinde und in der Bilanz des KITA-Verbundes befinden:

- Hort „Wirbelwind“, Im Kamp 2 - 12
- Hort „Villa Lustig“, Steinweg 2 - 4
- Kita „Kückennest“, Kapuzinerweg 27
- Kita „Freundschaft“, Karl-Marx-Straße 119
- Kita „Spielhaus“, Clara-Zetkin-Straße 17
- Kita „Pitti-Platsch“, Ernst-Thälmann-Straße 11
- Kita „Waldhäuschen“, Medonstraße 11 a
- Kita „Ameisenburg“, Promenadenweg 10
- 

Einrichtung, die durch den KITA-Verbund angemietet ist:

- Kita „Regenbogen“, Kapuzinerweg 20  
(ab 01.01.2017) vorher Verwaltung durch Gemeindeamt

Die Gesamtfläche dieser Objekte beträgt 5.186 m<sup>2</sup>.

Die Einrichtungen Hort „Am Hochwald“ und Kita „Am Seeberg“ befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden in der Bilanz der Gemeinde geführt, das Kinderhaus „Ein Stein“ wird durch den Eigentümer gewog direkt verwaltet und instand gehalten.

### Verwalterpauschale

Die Verwalterpauschale hat der KITA-Verbund bei Übergang der Objekte in die Bilanz des KITA-Verbundes zum 01.01.2009 in unveränderter Höhe übernommen. Sie liegt aktuell bei 154,70 € brutto pro Objekt und Monat.

In den Jahren 2010 – 2014 wurden Auftragsvolumen von 61.500 € bis 143.000 € netto im Rahmen der außerordentlichen Instandhaltung umgesetzt. Eine Anpassung der Verwaltergebühr ist angebracht. Um einen Anhaltspunkt zur Vergütung der Verwalterleistungen zu erhalten, wird als Grundlage das Honorar nach HOAI berechnet. Hier wären laut gewog in den Jahren durchschnittlich pro Jahr 11.000 € netto an Vergütungen gemäß HOAI entstanden. Dies entspricht ca. 140 € netto pro Jahr pro zu betreuendem Objekt.

Hierzu kommt der übliche Verwaltungsaufwand im Rahmen der Betreuung des Mietobjektes und der laufenden Instandhaltung von ca. 50,00 € netto pro Monat pro Objekt. Eine Erhöhung der Verwalterpauschale auf 190,00 € netto pro Monat (226,10 € brutto pro Monat) pro Objekt erscheint daher sachgemäß.

Der Vorschlag der gewog zur Erhöhung der Verwalterpauschale vom 20.05.2016 zum 01.01.2017 liegt als Anlage 2 bei.

Eine Übersicht über die Objekte und die Auswirkungen der Anpassung der Verwalterpauschale ist in Anlage 3 dargestellt.

### **Instandhaltungsrücklage**

Aus der Instandhaltungsrücklage werden die laufende Instandhaltung und, soweit möglich, die außerordentliche Instandhaltung finanziert. Die Rücklage wird in Form eines „Topfes“ für alle Einrichtungen genutzt, sodass auch in der Vergangenheit, durch jährliche Prioritätensetzung in Abstimmung zwischen KITA-Verbund und gewog größere Sanierungsmaßnahmen in Objekten durchgeführt werden konnten.

Die Instandhaltungsrücklage lag 2001 bei 4,40 DM brutto pro Quadratmeter pädagogisch genutzter Fläche im Monat. 2009 wurden die Verträge umgestellt auf die tatsächliche Nutzfläche und eine Rücklage von 2,40 € brutto pro Quadratmeter im Monat festgelegt.

Für alle 8 Objekte liegt die Instandhaltungsrücklage im Jahr 2016 bei 143.251,20 € brutto pro Jahr.

Da dieser Betrag nicht mehr auskömmlich ist, wurde in den letzten Jahren eine zusätzliche Finanzierung von notwendigen Maßnahmen über den Wirtschaftsplan des KITA-Verbundes sichergestellt. Im Jahr 2016 wurden hier 45.000,00 € für Malerarbeiten und 66.000,00 € für Instandhaltung / Reparatur Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Betreuung der Maßnahmen erfolgte durch die gewog. Hier soll mit den neuen Verwalter- und Betreuungsverträgen ab 01.01.2017 eine sachgerechte Zuordnung erfolgen.

Zur Anpassung der Kosten der laufenden Instandhaltung hat die gewog mit Schreiben vom 20.05.2016 eine Berechnung vorgelegt (Anlage 4). Die hier ausgewiesenen Jahressummen ergeben einen Mittelwert von 1,92 € brutto pro Quadratmeter pro Monat.

Hinzu kommen Kosten für die außerordentliche Instandhaltung. Nach Einschätzung der gewog und der Auswertung der zurückliegenden Jahre kann hier eine Anpassung auf 2,08 € brutto pro Quadratmeter pro Monat als sachgemäß angesehen werden.

Die Summe aus der Rücklage für laufende und außerordentliche Instandhaltung beträgt 4,00 € brutto pro Quadratmeter pro Monat. (Anlage 5)

### **Zusammenfassung**

In der Gesamtsumme für alle Objekte erhöht sich jährlich die Verwalterpauschale von 14.851,20 € (ohne Kita Regenbogen) auf 24.418,80 €. Der Mehraufwand beträgt 9.567,60 €.

Die Instandhaltungsrücklage für laufende und außerordentliche Instandhaltung erhöht sich jährlich von 143.251,20 € (ohne Kita Regenbogen) auf 248.928,00 €. Der Mehraufwand beträgt 105.66,80 €.

Gleichzeitig wurden die o.g. Aufwendungen für Malerarbeiten und Instandhaltung / Reparatur Gebäude aus der Planung für direkte Maßnahmen des KITA-Verbundes herausgenommen.

In der Gesamtbetrachtung erhöhen sich die Raumkosten des KITA-Verbundes im Jahr 2017 auf 858.600 € (Vorjahr 812.000) und damit um 46.600 €.

Der neue Verwalter- und Betreuungsvertrag liegt als Anlage 6 bei.

Die finanziellen Auswirkungen sind bereits im Wirtschaftsplan des KITA-Verbundes für das Jahr 2017 berücksichtigt (DS-Nr. 120/16).