

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 11.02.2011		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 032/11		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<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
Finanzausschuss				17.02.2011		
Bauausschuss				21.02.2011		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				22.02.2011		
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten				23.02.2011		
Hauptausschuss				07.03.2011		
Gemeindevertretung				22.02.2011		

Betreff: Erwerb der Kammerspiele, Karl-Marx-Str. 18, Kleinmachnow

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Kleinmachnow erwirbt das Kulturhaus Kammerspiele, Karl-Marx-Straße 18, Flur 9, Flurstücke 123 und 124, zu einem Preis von 392.000 € (Verkehrswert) zuzüglich ca. 39.200 € (10 %) Nebenkosten. Der Erwerb kann erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die haushalterische Ermächtigung der Gemeindevertretung in Form eines beschlossenen Nachtragshaushaltes vorliegt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für den Erwerb einen Kredit aufzunehmen, sofern erforderlich.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Kulturhauses Kammerspiele einen Vorvertrag zum Erwerb abzuschließen mit dem ausdrücklichen Vermerk auf den unter Punkt 1 genannten Gremienvorbehalt sowie Regelungen zur Aufrechterhaltung des Betriebes bis zur Übernahme durch die Gemeinde Kleinmachnow zu vereinbaren.
3. Die Gemeinde Kleinmachnow sichert sich das Vorkaufsrecht für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a, Flur 9, Flurstück 122, durch Eintragung in das Grundbuch. Die Kosten für die Eintragung trägt die Gemeinde Kleinmachnow.
4. Zur Sicherung des Weiterbetriebes der Kammerspiele nach Erwerb durch die Gemeinde werden die zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben notwendigen baulichen Maßnahmen realisiert und weitere erforderliche Instandhaltungen durchgeführt. Die erforderlichen finanziellen Mittel i.H.v. ca. 150.000 € sind im Rahmen eines Nachtragshaushaltes 2011 zu veranschlagen.
5. Die Gemeinde Kleinmachnow betreibt das Kulturhaus Kammerspiele bis maximal zum 31.12.2012 als „einfachen Kulturbetrieb“ mit minimalem Aufwand. Die Kosten für diesen Betrieb betragen ca. 170.000 €/Jahr und sind mit anteilig 100.000 € für 2011 in einen Nachtragshaushalt und 170.000 € für 2012 in den Haushalt einzustellen.

6. Bis zum 31.12.2012 erfolgt die Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes des Kulturhauses Kammerspiele. Angestrebt wird ein vorwiegend durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragener Betrieb, der weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen durch die Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Diese Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister sowie unter umfassender Einbindung der Kleinmachnower Bevölkerung. Ein öffentliches Interessensbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € sind im Rahmen eines Nachtragshaushaltes 2011 zu veranschlagen.
7. Sollte bis zum 31.12.2012 kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden, kann das Kulturhaus Kammerspiele einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.
8. Zum Zwecke der Refinanzierung des Grunderwerbs wird der Bürgermeister beauftragt, das Grundstück Meiereifeld 33, Kleinmachnow, Flur 12, Flurstück 495, zu veräußern.

Anlage: Flurkartenauszug

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: Gremium: Sitzung am:

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss

Leiter der Sitzung:

Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>	Bürgermeister	Fachbereichsleiter(in)
Antragseinreicher		

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: 0,00	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: 0,00	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Vorbemerkungen

Mit der DS-Nr. 348-1/08 beauftragte die Gemeindevertretung den Bürgermeister, Verhandlungen mit dem Eigentümer der Kammerspiele Kleinmachnow aufzunehmen, die den Erwerb des Objektes zum Ziel haben.

Gleichzeitig sollte ein Konzept für den Erwerb, den Betrieb und die Sanierung der Kammerspiele vorgelegt werden.

Nach mehreren und im Ergebnis erfolgreichen Verhandlungen des Bürgermeisters mit dem Eigentümer der Kammerspiele Kleinmachnow, Herrn Bornemann, wurde der Bürgermeister durch die Gemeindevertretung mit den DS-Nr. 006/10, 156/10 und 016/11 unter anderem beauftragt, einen Optionsvertrag zur Sicherung eines möglichen Erwerbs mit dem Eigentümer der Kammerspiele abzuschließen, mehrere Verlängerungen des Optionsvertrages zu vereinbaren, Machbarkeitsstudien zu Sanierung und Betrieb zu beauftragen und dem Eigentümer Zuschüsse für den Weiterbetrieb der Kammerspiele zu zahlen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudien zur Nutzung und zum Betrieb der Kammerspiele von Frau Dr. Cornelia Dümcke, Culture Concepts Berlin, vom 26. August 2010, sowie zur Sanierung der Kammerspiele von der Fa. AO Berlin, Freie Architekten und Berater, vom 20. August 2010, wurden in einer Informationsveranstaltung am 27.08.2010 der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen vorgestellt.

Im Oktober und November 2010 wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Schule, Kultur und Soziales ein Arbeitskreis Kammerspiele gebildet. Im Ergebnis der Diskussionen im Arbeitskreis wurde durch den Bürgermeister mit der Information-Nr. 002/11 der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen ein zusammenfassender Bericht zum Erwerb der Kammerspiele vorgelegt.

Die detaillierten Informationen zu Vorgenanntem liegen der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen vor. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Unterlagen:

1. **DS-Nr. 348-1/08** „Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow“ (GV-Beschluss vom 12.02.2009)
2. **DS-Nr. 006/10** „Optionsvertrag über den Erwerb des Grundstücks Karl-Marx-Straße 18 (Kammerspiele Kleinmachnow)“ (GV-Beschluss vom 11.02.2010)
3. **DS-Nr. 156/10** „Kammerspiele - Verlängerung und Erweiterung des Optionsvertrages“ (GV-Beschluss vom 23.09.2010)
4. **DS-Nr. 016/11** „Kammerspiele - Verlängerung und Erweiterung des Optionsvertrages“ (HA-Beschluss vom 24.01.2011)
5. **Information-Nr. 013/10** „Kammerspiele Kleinmachnow, Machbarkeit von Sanierung und Betrieb“ vom 27.08.2010
6. **Information-Nr. 002/11** „Bericht zum Erwerb der Kammerspiel Kleinmachnow“ vom 24.01.2011
7. Schreiben des Bürgermeisters an die Mitglieder der Gemeindevertretung, Betr. Kulturhaus Kammerspiele, vom 23.12.2010

zu 1. und 2.) Die Gemeinde Kleinmachnow erwirbt das Kulturhaus Kammerspiele/Vorvertrag

Mit dem Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow soll ein Kulturstandort in unserer Gemeinde aufrecht erhalten und für die Zukunft gesichert werden. In Kleinmachnow findet man ein breit gefächertes Angebot der Arbeit von Vereinen und Initiativen auf kulturellem und künstlerischem Gebiet. Ihnen soll eine dauerhafte Heimstätte gegeben werden. Durch den Erwerb der Kammerspiele kann im Interesse großer Bevölkerungskreise eine feste Arbeits- und Erlebnisstätte entstehen, die Jung und Alt in unserer familienfreundlichen Gemeinde eint sowie nutzbar und zugänglich für jedermann ist. Auch, wenn die zurzeit bereits nutzbaren privaten und öffentlichen Räumlichkeiten zeigen, dass bei ihrer Auslastung ein nicht unerheblicher finanzieller und organisatorischer Aufwand für den Betrieb entsteht, so kann eingeschätzt werden, dass ein solcher Aufwand im Hinblick auf soziale Aspekte und die bedarfsgerechte Erfüllung der Wünsche und der kulturellen und künstlerischen Bedürfnisse der Bürger angemessen erscheint.

Darüber hinaus hat das architektonische Gesamtensemble der seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts bestehenden Kammerspiele geradezu Symbolcharakter für unseren Ort, signalisiert es doch Kultur-, Bildungs- und Unterhaltungsstätte gleichermaßen. Dieses Beispiel für zweckgebundene Architektur mit seinen Merkmalen verschiedener Gesellschaftsepochen gilt es ihrem Zweck entsprechend und denkmalgeschützt als traditionsreiches und rege genutztes kulturelles Zentrum mit außergewöhnlicher Nutzungskontinuität zu erhalten und schrittweise zu sanieren.

Die Kammerspiele am Standort Karl-Marx-Straße 18 gehören zu den Gebäuden, die das Ortsbild von Kleinmachnow städtebaulich prägen. Unvorstellbar wäre ein nichtbelebtes Gebäude an diesem Standort, was sich möglicherweise zukünftig in einem maroden Zustand darstellt.

Der Verkehrswert für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18, Flur 9, Flurstücke 123 und 124, wurde durch Gutachten auf 392.000 € (davon entfallen 329.600 € auf Grund und Boden und 62.400 € auf das Gebäude) festgestellt. Für den Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert sind 392.000 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von 39.200 € (ca. 10 %), mithin ca. 431.200 € erforderlich.

Diese Mittel sind im derzeitigen Haushalt nicht veranschlagt. Aufgrund der Festsetzungen der Wertgrenzen der Haushaltssatzung 2011 (u.a. 400.000 € für Nachtragshaushalt) ist zwingend eine Nachtragshaushaltssatzung 2011 zu erlassen, in der zudem eine Kreditaufnahme für den Erwerb vorzusehen ist. Da eine finanzielle Deckung des Grunderwerbs derzeit nicht gesichert ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt lediglich ein Vorvertrag mit Gremienvorbehalt abgeschlossen werden. Die Gemeinde ist zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht Eigentümer und kann die Kammerspiele auch nicht betreiben.

Bis zur endgültigen Übernahme des Kulturhauses Kammerspiele durch die Gemeinde strebt der Bürgermeister eine Regelung zum Weiterbetrieb an.

zu 3) Vorkaufsrecht für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a

Zur Sicherung eines dauerhaften Kulturstandortes mit angemessenem Umfeld ist es erforderlich, bei einem möglichen Verkauf des Grundstückes Karl-Marx-Straße 18a, Kleinmachnow, darüber entscheiden zu können, ob dieses Grundstück ggf. zur Erweiterung des Standortes mit heranzuziehen ist. Insofern ist das Vorkaufsrecht zu sichern. Eine mündliche Einwilligung durch den Grundstückseigentümer wurde am 09.02.2011 ausgesprochen. Die Kosten für die entsprechende Eintragung sind durch die Gemeinde Kleinmachnow zu tragen. Die vertragliche Abwicklung ist als Bestandteil des Grundstückskaufvertrages Karl-Marx-Straße 18 vorgesehen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a, 14532 Kleinmachnow, wurde durch Gutachten auf 417.000 € festgestellt. Bei Erwerb dieses Grundstücks zum Verkehrswert wären 417.000 € sowie Nebenkosten von 41.700 € (10%), mithin 458.700 € erforderlich.

zu 4.) Sicherung des Weiterbetriebs nach Erwerb durch die Gemeinde

Zur Aufrechterhaltung eines Weiterbetriebes der Kammerspiele sind zwingend Auflagen des Brandschutzes zu erfüllen. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen an raumluftechnischen Anlagen, an Gefahrenmeldeanlagen sowie an Blitzschutz- und Erdungsanlagen sowie weitere Maßnahmen (Brandschutztüren, dringliche Instandhaltungsmaßnahmen).

Insgesamt sind dafür Kosten i.H.v. mindestens 150.000 € im Nachtragshaushalt 2011 bzw. bei Streckung der Maßnahmen 120.000 € im Nachtragshaushalt 2011 und 30.000 € im Haushalt 2012 zu veranschlagen.

zu 5. u. 6.) Weiterbetrieb und Klärung Betrieb nach dem 31.12.2012

Die Gemeinde Kleinmachnow erhält den Betrieb der Kammerspiele Kleinmachnow in Eigenregie bis zum 31.12.2012 aufrecht. Über die weitere Nutzung und konkrete Betreiber ist im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens zu entscheiden. Ein derartiges Verfahren ist zeit- und arbeitsintensiv. Um den Bestandsschutz der Nutzung zu gewährleisten und bisherige und neue Gäste der Kammerspiele zu binden, ist eine Weiterführung des Betriebes der Kammerspiele unabdingbar. Eine kurzfristig zu organisierende Nutzung kann nur durch die Gemeinde erfolgen. Dieser Betrieb kann zunächst nur als Minimalbetrieb geführt werden. Angedacht sind ein bis zwei Nutzungen der Säle pro Woche mit eigenen Veranstaltungen oder die Nutzung durch Vereine/Initiativen. Zudem sind die Räume des 1. OG zu vermieten. Ein Kinobetrieb soll, soweit machbar, nur untergeordnet durchgeführt werden. Über eine Verpachtung der Gastronomie kann vor einer endgültigen Entscheidung über eine Betreibervariante nicht entschieden werden.

Folgende finanzielle Auswirkungen bringt der „einfache Kulturbetrieb“ mit sich:

Ausgaben (geschätzt)	p.a. in €
Personalbedarf: 1,5 Vollzeitstellen	64.000
Betriebsausgaben	50.000
Reinigung	6.000
Kulturveranstaltungen	20.000
Instandhaltung	30.000
Gesamt:	170.000

Einnahmen (geschätzt)	p.a. in €
Vermietung	5.000
Kulturveranstaltungen	6.000
Gesamt:	11.000

Für die Durchführung eines „einfachen Kulturbetriebes“ sind im Rahmen eines Nachtragshaushaltes 2011 100.000 € und im Jahre 2012 170.000 € bereitzustellen.

Bis zum 31.12.2012 muss die Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes des Kulturhauses Kammerspiele erfolgen. Ziel ist es, einen Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele durchzuführen, der vorwiegend durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragen wird und weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen seitens der Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Diese Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister sowie unter umfassender Einbindung der Kleinmachnower Bevölkerung. Ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € und sind im Rahmen eines Nachtragshaushaltes 2011 bereitzustellen.

zu 7.) Kein tragfähiges Betreibermodell

Sollte es sich herausstellen, dass kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden kann und kein Interesse der Kleinmachnower Bevölkerung am Kulturhaus Kammerspiele besteht, ist über eine anderweitige Nutzung des Kulturhauses Kammerspiele bis hin zur Veräußerung zu befinden.

zu 8.) Finanzierung/Refinanzierung

Zum Erwerb der Kammerspiele sind ein Nachtragshaushalt und voraussichtlich eine Kreditaufnahme erforderlich. Bei Kreditaufnahme ist diese durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen. Danach ist die Haushaltssatzung öffentlich bekanntzumachen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung stehen die Finanzmittel für den Erwerb zur Verfügung und der Vertrag kann vollzogen werden. Erst dann können die Kammerspiele wie oben beschrieben durch die Gemeinde betrieben werden.

Um die Belastungen des Gemeindehaushaltes möglichst gering zu halten und eine vorzeitige Tilgung des Kredites vornehmen zu können, soll das Grundstück Meiereifeld 33, Kleinmachnow, Flur 12, Flurstück 495, veräußert werden.

Das Grundstück hat eine Fläche von 2.270 m², der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2010) beträgt 220 €/m². Somit kann für Grund und Boden ein Kaufpreis von ca. 500.000 € erzielt werden. Hinzuzurechnen wäre der Wert des aufstehenden Gebäudes.

Bei einer Kreditaufnahme über 500.000 € ist bei einem geschätzten Zinssatz von 5 % mit jährlichen Zinsbelastungen in Höhe von 25.000 € zur rechnen.

Abschreibungen für den Gebäudewert des unsanierten Gebäudes (62.400 €) sind bei einer Abschreibung über 50 Jahre mit ca. 1.250 € jährlich zu veranschlagen.

Zinsen sowie Abschreibungen sind im Nachtragshaushalt 2011 sowie in den folgenden Haushaltsjahren zu berücksichtigen.

Kostenübersicht (in €)

	Gesamt	Nachtrags-HH 2011	HH 2012
Erwerb incl. Nebenkosten	431.200	431.200	
Brandschutz	150.000	120.000	30.000
Betrieb	170.000 p.a.	(anteilig) 100.000	170.000
Interessenbekundungsverfahren	50.000	50.000	
Zinsen	25.000 p.a.	(anteilig) 12.500	25.000
Abschreibungen	1.250 p.a.	(anteilig) 700	1.250
	Gesamt	714.400	226.250

Fazit:

Der Erwerb des Kulturhauses Kammerspiele stellt eine Chance dar, das künftige kulturelle Leben in der Gemeinde Kleinmachnow noch weiter zu verbessern bzw. ihm völlig neue Impulse zu geben.

Diese Chance ist jedoch mit einer Reihe erheblicher Risiken verbunden und geht zwangsläufig, nach jetzigem Stand der mittelfristigen Finanzplanung, mit Einschnitten zuungunsten anderer Projekte einher.

Allein die jährlichen Kosten für einen Betrieb sind - in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung - mit ca. 100.000 bis 250.000 € zu veranschlagen.

Risiken:

Ein angemessener Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele, unabhängig vom Betreibermodell, bedingt eine umfassende Sanierung der Bausubstanz. Je nach bekannter Variante sind hier 1,57 Mio € bis 4,51 Mio € zu veranschlagen, die ohne Kreditaufnahme nicht finanzierbar sind. Weiterhin sind erhöhte Abschreibungen aufgrund Sanierung zu berücksichtigen.

Das Ziel kann weiterhin nur sein, dass sich -wie in anderen Orten (z.B. Beeskow, Treuenbrietzen) auch- Initiativen finden, die den dauerhaften Betrieb der Kammerspiele gewährleisten und das ohne erhebliche Zuwendungen aus dem Haushalt der Gemeinde. Gelingt dies nicht oder liegt kein dauerhaftes Interesse seitens der Bevölkerung an einem zentralen Kulturstandort vor, ist das Vorhaben gescheitert.

Einschnitte:

Neben den pflichtigen Aufgaben der Gemeinde Kleinmachnow (Straßen, Wege, Plätze, Schulen, Kitas) werden für gemeindliche Einrichtungen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden (und die damit so zu pflegen sind, dass sie auch nutzbar sind bzw. in ihrem Wert zu erhalten sind), kaum Mittel bereitstehen bzw. nur über Kredite abzusichern sein. Das betrifft insbesondere das Freibad Kiebitzberge (Sanierungsbedarf über 5 Mio €) und den Zehlendorfer Damm 200 (Sanierungsbedarf ca. 1,5 Mio €).

Hinzu kommt eine Einschränkung der Zuwendungen für Vereine/Institutionen und Verschiebung des kulturellen Engagements der Gemeinde zugunsten des Kulturhauses Kammerspiele.