

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 08.06.2023		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 061/23	
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
Werksausschuss KITA- Verbund				11.07.2023		
Gemeindevertretung				12.07.2023		
Betreff: Neufassung der Verwalter- und Betreuungsverträge zwischen dem KITA-Verbund Kleinmachnow und der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH zum 01.01.2024						
Beschlussvorschlag:						
Für die in der Bilanz des KITA-Verbundes befindlichen und durch die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH verwalteten Gebäude werden die Verwalter- und Betreuungsverträge zum 01.01.2024 neu abgeschlossen. Die Verwalterpauschale wird von 226,10 € brutto auf 248,71 € brutto pro Objekt und Monat erhöht. Die Vorauszahlungen für Instandhaltungen/Instandsetzungen werden von 4,00 € brutto auf 5,00 € brutto pro m ² Nutzfläche pro Monat erhöht.						
Anlagen						
Nr. 1: Verwalter- und Betreuungsvertrag (aktuell)						
Nr. 2: Anpassung Verwalterpauschale						
Nr. 3: Anpassung Vorauszahlungen für Instandhaltung/Instandsetzung						
Nr. 4: Verwalter- und Betreuungsvertrag (neu)						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Werkleiterin	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" 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:

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

- Hort „Wirbelwind“, Im Kamp 2 - 12
- Hort „Villa“, Steinweg 2 + 4
- Kita „Kükennest“, 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

Die Gesamtfläche dieser Objekte beträgt 5.246,35 m².

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 instandgehalten.

Verwalterpauschale

Die gewog erhält seit der letzten Anpassung zum 01.01.2017 für die durch sie betreuten Objekte des KITA-Verbundes eine Verwalterpauschale in Höhe von 226,10 € brutto pro Objekt und Monat. In den Jahren 2017 – 2022 wurden jährlich im Rahmen der laufenden und der außerordentlichen Instandhaltung Auftragsvolumen zwischen 146.200,- € und 335.800,- € umgesetzt. Hinzu kommt der übliche Verwaltungsaufwand im Rahmen der Objektbetreuung sowie der Eigentümerabrechnungen inklusive Betriebskosten. Der höhere Aufwand in der Objektbetreuung sowie die gestiegenen Kosten der gewog für Personal und Software erfordern eine Anpassung der Verwalterpauschale.

Eine Erhöhung der Verwalterpauschale um 10 % von bisher 190,00 € netto/226,10 € brutto pro Monat und Objekt auf 209,00 € netto/248,71 € brutto pro Monat und Objekt erscheint daher sachgemäß (vgl. Anlage 2).

Vorauszahlungen für Instandhaltung/Instandsetzung

Mit den Vorauszahlungen für Instandhaltung/Instandsetzung werden die laufende Instandhaltung und, soweit möglich, die außerordentliche Instandhaltung finanziert. Die Einzahlungen erfolgen in einen „Topf“, der für alle Einrichtungen genutzt, sodass auch in der Vergangenheit, durch jährliche Prioritätensetzung in Abstimmung zwischen KITA-Verbund und gewog auch größere Sanierungsmaßnahmen in Objekten durchgeführt werden konnten.

Die Instandhaltungsrücklage liegt seit 01.01.2017 bei 4,00€ brutto pro Quadratmeter Nutzfläche im Monat. Für die 9 Objekte des KITA-Verbundes die im Rahmen eines Verwalter- und Betreuungsvertrages durch die gewog betreut werden, erfolgen jährlich Vorauszahlungen in Höhe von 251.824,80 € brutto pro Jahr (4,00 € pro m²).

In den letzten Jahren haben sich die Preise für Baustoffe und Handwerkerleistungen extrem erhöht. Des Weiteren steigen die baulichen Bedarfe aufgrund des teilweise beträchtlichen Alters der Objekte. Die Vorauszahlungen in Höhe von 4,00 € pro m² sind nicht mehr auskömmlich. Um finanziell in der Lage zu sein, die Objekte instand zu halten, ist nach Rücksprache mit der gewog eine Anpassung der Vorauszahlungen von 4,00 € brutto pro m² auf 5,00 € brutto pro m² als sachgemäß zu betrachten (siehe Anlage 3).

Zusammenfassung

In der Gesamtsumme für alle Objekte erhöht sich jährlich die Verwalterpauschale von 24.418,80 € auf 26.860,68 €. Der Mehraufwand pro Jahr beträgt 2.441,88 €.

Die Vorauszahlungen für laufende und außerordentliche Instandhaltung erhöhen sich jährlich von 251.824,80 auf 314.781,00 €. Der Mehraufwand pro Jahr beträgt 62.956,20 €.

Der neue Vertragsentwurf liegt als Anlage 4 bei.

Die vorgesehenen vertraglichen Änderungen sind mit der Geschäftsführerin der gewog, Frau Schmidt, abgestimmt.