

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>				
Datum: 03.11.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 179/11	
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
Bauausschuss				14.11.2011		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				15.11.2011		
Finanzausschuss				10.11.2011		
Gemeindevertretung				21.11.2011		

<b>Betreff: Erwerb der Kammerspiele, Karl-Marx-Str. 18, 14532 Kleinmachnow</b>
<b>Beschlussvorschlag:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>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 Haushaltes 2012 vorliegt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für den Erwerb einen Kredit aufzunehmen.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Zur Sicherung eines Weiterbetriebes der Kammerspiele nach Erwerb durch die Gemeinde werden die zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben notwendigen baulichen Maßnahmen, vorrangig im Erdgeschoss des Gebäudes, realisiert und weitere erforderliche Instandhaltungen durchgeführt. Die erforderlichen finanziellen Mittel i.H.v. ca. 150.000 € sind im Haushalt 2012 zu veranschlagen.</li> <li>4. Die Gemeinde Kleinmachnow betreibt das Kulturhaus Kammerspiele ab Erwerb bis maximal zum 31.12.2012 als „Übergangsbetrieb“ mit minimalem Aufwand. Die Kosten für diesen Betrieb betragen ca. 170.600 €/Jahr (ohne Abschreibungen und Zinsen/Tilgung für Kredit) und sind im Haushalt 2012 zu veranschlagen.</li> <li>5. Bis zum 31.12.2012 erfolgt die Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes des Kulturhauses Kammerspiele. Angestrebt wird ein durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragener Betrieb, der weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen durch die Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist nach dem Erwerb des Hauses umgehend einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € und sind im Rahmen des Haushaltes für das Jahr 2012 zu veranschlagen.</li> </ol>

6. Sollte bis zum 31.12.2012 kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden, wird der Betrieb durch die Gemeinde weitergeführt oder das Gebäude veräußert.
7. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Sanierung des Kulturhauses Kammerspiele einen Kredit aufzunehmen. Die Kostenschätzung für eine Teilsanierung beläuft sich auf ca. 4,1 Mio Euro. Hierüber erfolgt ein gesonderter Beschluss.  
Die erforderlichen finanziellen Mittel sind in den Jahren 2012 bis 2014 in den Haushalt einzustellen.

Anlage:  
Flurkartenauszug

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO: 394.500	Budget/Teilhaushalt: 40.12
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO: 960.300	Produktgruppe: 28.40
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2013	EURO: 2.273.500	Maßnahmen-Nr: M-000187
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2014	EURO: 2.376.500	
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2015	EURO: 412.500	

**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.

Im Juni 2011 schrieb die Gemeinde ein nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren zur Feststellung der Möglichkeiten zur dauerhaften Sicherung des Kulturstandortes Kammerspiele aus. Aus elf daraufhin eingegangenen Konzepten wurden sieben möglicherweise geeignete ausgewählt, die am 18. Oktober 2011 in einer nichtöffentlichen Informationsveranstaltung den Gemeindevertretern und den sachkundigen Einwohnern vorgestellt wurden.

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. **DS-Nr. 74/11** „Verlängerung/Erweiterung des Optionsvertrages zum Erwerb des Kulturhauses Kammerspiele (GV-Beschluss vom 31.03.2011)
6. **DS-Nr. 75/11** „Kammerspiele“ (GV-Beschluss vom 31.03.2011)
7. **DS-Nr. 77/11/1** „Nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele (GV-Beschluss vom 16.06.2011)
8. **Information-Nr. 013/10** „Kammerspiele Kleinmachnow, Machbarkeit von Sanierung und Betrieb“

vom 27.08.2010

9. **Information-Nr. 002/11** „Bericht zum Erwerb der Kammerspiel Kleinmachnow“ vom 24.01.2011

10. Schreiben des Bürgermeisters an die Mitglieder der Gemeindevertretung, Betr. Kulturhaus Kammerspiele, vom 23.12.2010

11. **Information-Nr. 016/11** „Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb der Kammerspiele – Vorstellung möglicher Konzepte“ vom 13.10.2011

## **zu 1. Die Gemeinde Kleinmachnow erwirbt das Kulturhaus Kammerspiele**

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 Unterhaltungstätte 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 Haushaltsentwurf für das Jahr 2012 veranschlagt.

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

## **zu 2. 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.

Bei kultureller Nutzung ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

### zu 3. 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 wären dafür Kosten i.H.v. mindestens 150.000 € im Haushalt 2012 zu veranschlagen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die für eine eingeschränkte Nutzung vorzugsweise des Erdgeschosses des Gebäudes unbedingt erforderlich sind. Bei einer späteren Sanierung ist damit zu rechnen, dass diese Maßnahmen teilweise zurückgebaut werden müssen.

Für eine brandschutzgerechte Ertüchtigung des kompletten Gebäudes wären mindestens 320.000 € erforderlich.

### zu 4. und 5. Klärung Weiterbetrieb

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 förmlichen 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. 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 „Zwischenbetrieb“ mit sich:

<b>Ausgaben (geschätzt)</b>	<b>p.a. in €</b>
Personalbedarf: 1,5 Vollzeitstellen	64.600
Betriebsausgaben	50.000
Reinigung	6.000
Kulturveranstaltungen	20.000
Instandhaltung	30.000
<b>Gesamt:</b>	<b>170.600</b>

<b>Einnahmen (geschätzt)</b>	<b>p.a. in €</b>
Kulturveranstaltungen	6.000
<b>Gesamt:</b>	<b>6.000</b>

Abschreibungen, Zinsen und Tilgung sind hierbei nicht berücksichtigt!

Für die Durchführung dieses Zwischenbetriebes sind im Rahmen des Haushaltes 2012 170.600 € 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 durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragen wird und weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen seitens der Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € und sind im Haushalt 2012 zu veranschlagen.

Ein Signal aus dem durchgeführten nichtförmlichen Interessenbekundungsverfahren ist, dass ein temporärer Betriebskostenzuschuss erforderlich ist. Dieser wird in Höhe von anfänglich 150.000 € / Jahr ab 2013 berücksichtigt.

## zu 6. Kein tragfähiges Betreibermodell

Sollte es sich herausstellen, dass kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden kann, ist über einen Weiterbetrieb des Kulturhauses Kammerspiele durch die Gemeinde Kleinmachnow oder die Veräußerung des Gebäudes zu befinden.

Die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Kosten sind im Haushalt 2013 ff. nicht berücksichtigt.

### Finanzierung Erwerb und Teilsanierung

Zum Erwerb der Kammerspiele ist eine Kreditaufnahme erforderlich, die durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen ist. 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, werden Grundstücksveräußerungen angestrebt.

Das Gebäude soll in den Jahren 2012 – 2014 teilsaniert werden. Die Teilsanierung umfasst Maßnahmen als Zwischenschritt zielgerichtet auf eine spätere Komplettsanierung. Die Sanierung ist dann in den durchgeführten Schritten Heizung, Dämmung, Wasser- und Elektrotechnik abgeschlossen. Zusätzlich vorgesehen ist der Einbau einer Behindertentoilette im Erdgeschoss.

Die Teilsanierung umfasst nicht den Anbau, das Dachgeschoss und den Aufzug. Weitere Ausbauschritte, wie z.B. der Aufzugsschacht vom Keller bis in das Dachgeschoss wären aber vorbereitet.

Für die Teilsanierung ist mit Kosten in Höhe von ca. 3,4 Mio Euro (s. Info-Nr. 002/11, dort Anlage 3) zu rechnen. Durch Preissteigerungen bis zur voraussichtlichen Umsetzung des Vorhabens ab dem Jahr 2012 ist mit einem Aufschlag von 20% zu kalkulieren. Das bedeutet, dass für die Teilsanierung Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,1 Mio Euro zu veranschlagen sind (s. Kostenübersicht unten).

Bei einer Kreditaufnahme über 4.450.000 € (Erwerb und Teilsanierung) ist bei einem geschätzten Zinssatz von 3 % mit jährlichen Zinsbelastungen in Höhe von ca. 150.000,- € zu rechnen. Die Tilgung für den 1. Kredit zum Erwerb der Kammerspiele wird auf Grund dessen Höhe mit 10% (45.000 € / Jahr) veranschlagt. Für die folgenden Kredite zur Sanierung erfolgt die Veranschlagung der Tilgung mit je 3%, so dass sich 120.000 € jährlich ergeben.

Abschreibungen für den Restgebäudewert des unsanierten Gebäudes (62.400 €) sind bei einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren laut vorliegendem Verkehrswertgutachten mit ca. 10.400,- € jährlich zu veranschlagen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden sich diese gemäß dem Investitionsvolumen auf 90.000 € / Jahr erhöhen (Nutzungsdauer nach Sanierung von 50 Jahren).

Zinsen sowie Abschreibungen sind im Haushalt 2012 sowie in den folgenden Haushaltsjahren zu berücksichtigen.

### Kostenübersicht (in €)

	HH 2012	HH 2013	HH 2014	HH 2015
Erwerb incl. Nebenkosten	431.200			
Brandschutz	150.000			
Zwischenbetrieb	170.600			
Zuschüsse zum Betrieb		150.000	125.000	100.000
Interessenbekundungsverfahren	50.000			
Zinsen (Erwerb u. Sanierung)	13.500	48.500	116.500	147.500
Abschreibungen	10.400	10.400	32.900	90.000
Planung	100.000			
Tilgung	45.000	75.000	135.000	165.000
Sanierung		2.000.000	2.000.000	
<b>Gesamt</b>	<b>970.700</b>	<b>2.283.900</b>	<b>2.409.400</b>	<b>502.500</b>

Kreditaufnahme	2012	2013	2014	2015
	450.000	2.000.000	2.000.000	-

**Übersicht über die Auswirkungen auf die Ergebnis- und Finanzplanung**

<b>Jahr</b>	<b>Ergebnisplan (in €)</b>	<b>Finanzplan (in €)</b>
2012	394.500	960.300
2013	208.900	2.273.500
2014	274.400	2.376.500
2015	337.500	412.500

**Fazit:**

Der Erwerb des Kulturhauses Kammerspiele stellt eine Chance dar, dem künftigen kulturellen Leben in der Gemeinde Kleinmachnow völlig neue Impulse zu geben.

Diese Chance ist jedoch mit einer Reihe erheblicher Risiken verbunden und wird zwangsläufig mit Einschnitten bei anderen Projekten einhergehen. Ein angemessener Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist nur nach einer umfassenden Sanierung der Bausubstanz zu gewährleisten. Dies ist ohne eine Kreditaufnahme nicht möglich. Ob ein dauerhafter Betrieb des Kulturhauses ohne erhebliche Zuwendungen aus dem Haushalt der Gemeinde gewährleistet werden kann, bleibt abzuwarten.

Neben den pflichtigen Aufgaben der Gemeinde Kleinmachnow (Straßen, Wege, Plätze, Schulen, Kitas) werden für gemeindliche Einrichtungen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, kaum Mittel zum Nutzungserhalt oder gar zum weiteren Ausbau bereitstehen, sondern nur über weitere Kredite abzusichern sein. Das betrifft insbesondere das Freibad Kiebitzberge (Sanierungsbedarf über 5 Mio Euro). Auch wäre dann eine Kürzung der Ausgaben für freiwillige Aufgaben nicht zu vermeiden.