

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 12.09.2013		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 084/13	
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
Gemeindevertretung				19.09.2013		
<b>Betreff: Beschluss zur Errichtung einer zweizügigen Grundschule mit Hort und Außenanlagen auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 7 in Kleinmachnow, gemäß § 16 Abs. 2 KomHKV</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Die Gemeinde Kleinmachnow errichtet auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 7, Flur 8 Flurstück 1866 eine zweizügige Grundschule mit Hort und Außenanlagen in der Größe von 3.650 m² BGF im Kostenrahmen, reduzierte Kosten – Kostenberechnung 09.09.2013, gemäß Anlagen 4 und 5.						
<u>Anlagen</u>						
1. Entwurfsplanung Architekten vom 30.08.2013						
1.1 Lageplan und Schnitte						
1.2 Ansichten						
1.3 Grundriss EG und OG						
2. Projektbeschreibung IBUS-Architekten vom 30.08.2013 mit Flächenberechnung, BGF-Nachweis und Kostenberechnung						
3. Erläuterungsberichte der Entwurfsplanung für technische Anlagen, Stand: August 2013						
4. Schreiben IBUS-Architekten vom 09.09.2013 mit Einsparpotentialen zur Kostenberechnung						
5. Gegenüberstellung von Kostenschätzung, Kostenberechnung und Kostenberechnung mit Einsparpotential						
6. Zeit- und Maßnahmenplan						
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:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		2111
	Teilhaushalt/Budget:		4047
	Maßnahmen-Nr:		M-000340
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		150.000,00
Nachtrag (VE)			
Veranschlagung im	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
laufenden Haushalt:	Finanz-HH	Jahr 2013	EURO: 6.950.000,00
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Grundschule Auf dem Seeberg sowie der Hort Am Hochwald sind seit dem Schuljahr 2005/2006 auf dem Seeberg ansässig. Sie befinden sich in einem Mietobjekt, dem Haus 5 der ehemaligen Forschungsanstalt der Deutschen Reichspost, das Eigentum der Berlin Brandenburg International School GmbH (BBIS) ist. Der Mietvertrag mit der BBIS ist fest bis zum 31. Juli 2015 vereinbart.

Im Juni 2012 gab die Vermieterin der Gemeinde bekannt, den Mietvertrag über den o. g. Zeitraum hinaus nicht fortsetzen zu wollen. Verhandlungen mit der Vermieterin, auch zum Erwerb des Objektes blieben erfolglos. Die Kündigung ist mit Schreiben der BBIS vom 29.08.2010 erfolgt. In der Folge wurden durch die Verwaltung Unterlagen erarbeitet, nämlich:

- Fortschreibung der Tagesbetreuungs- und Schulbedarfsplanung der Gemeinde Kleinmachnow für den Zeitraum 2012-2020, Stand 10/2012

und

- Standortsuche Grundschule Auf dem Seeberg und Hort Am Hochwald, Stand 14.12.2012

Beide Unterlagen wurden mit Informationsnummer **INFO 010/12 vom 05.11.2012** verteilt und liegen allen Mitgliedern der Gemeindevertretung sowie den sachkundigen Einwohnern des Bauausschusses, des Ausschusses für Schule, Kultur u. Soziales und des Finanzausschusses vor. Sie wurden in den Sitzungen dieser Fachausschüsse im November ausgewertet und diskutiert.

Auf der Grundlage der Bedarfsplanung wurde in den Fachausschüssen eingeschätzt, dass der Betrieb einer dritten kommunalen Grundschule und damit ein 3. Grundschulstandort weiterhin erforderlich sind.

Als Vorzugsstandort wurde das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 7, südlich des Rathauses in Kleinmachnow ausgewählt. Auch die Schulkonferenz der Grundschule Auf dem Seeberg brachte auf ihrer Sitzung am 19.11.2012 Ihre Zustimmung zu diesem Standort zum Ausdruck. Der Erwerb dieses Grundstücks und die erforderliche Anpassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-10 befinden sich zurzeit in Bearbeitung.

Am **17.01.2013** hat die Gemeindevertretung den Grundsatzbeschluss **DS-Nr. 194/12** mit Standortfestlegung zur Errichtung einer zweizügigen Grundschule mit Hort nach Einfügung von zwei Ergänzungen gefasst:

1. Es wird ein Bauwerk in Systembauweise errichtet.
2. Es wird ein Kostenrahmen von 4,0 bis 5,5 Mio. € angestrebt, der nach Vorlage eines spezifizierten Raumprogramms von der Gemeinde beschlossen werden muss.

Das von der Verwaltung nach der Brandenburgischen Schulbaurichtlinie und den Raumprogrammempfehlungen des MBS Brandenburg, sowie bereits im Vorfeld mit den Nutzern abgestimmte Raumprogramm sah einen Bedarf von 4.160 m<sup>2</sup> BGF vor. Hierfür wurden auf der Basis statistischer Kennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern 2011 erwartbare Gesamtkosten zwischen 7,0 und 8,0 Mio. € ermittelt.

Die Verwaltung hatte bereits Anfang Januar 2013 Richtpreisangebote von drei namhaften Systembauern auf der Basis des abgestimmten Raumprogramms eingeholt und diese dem Finanzausschuss am 10.01.2013 vorgestellt. Auch diese Richtpreisangebote lagen ohne Planungs- und Grundstückskosten zwischen ca. 6,0 und 8,4 Millionen € und decken sich damit mit denen bereits im Grundsatzbeschluss genannten Gesamtkosten.

Zur Gewinnung eines geeigneten Planungsbüros für das Vorhaben hat die Verwaltung die Planungsabsicht im Amtsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde Kleinmachnow bekanntgemacht, worauf sich insgesamt 17 Architekturbüros bewarben. An Hand der bereits in der Bekanntmachung angegebenen Auswahlkriterien erfolgte die Bewerberauswahl. Das in der Verwaltung durchgeführte Auswahlverfahren wurde von einem Fachanwalt und einem Vertreter der Architektenkammer begleitet.

Drei Architekturbüros, die die beste Eignung erwarten ließen, wurden zur Teilnahme an einer Ideenfindung für den Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Hort eingeladen. Dazu erhielten diese Architekturbüros alle nötigen Unterlagen, wie Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung, Raumbedarfsliste, Lageplan und eine detaillierte Aufgabenstellung, welche vorsah, dass das Gebäude in Systembauweise geplant und gebaut werden soll. Die Ermittlung einer Kostenschätzung für die Gesamtkosten war ebenfalls Teil der Aufgabenstellung. Die von den drei Architekturbüros geschätzten Gesamtkosten (DIN 276 Kosten 200 - 700) für den Schulneubau mit Hort und Außenanlagen liegen zwischen 6.745.000,00 € und 7.700.000,00 € plus Grunderwerb.

Sofort nach Auswertung der Präsentationsunterlagen am 21.03.2013 hat der Bürgermeister die Gemeindevertreter und alle sachkundigen Bürger zum 08.04.2013 eingeladen, um sie über die Ergebnisse, insbesondere über die zu erwartenden Kosten für den Neubau der Schule zu informieren.

Sowohl die durch die Verwaltung auf der Grundlage bestätigter Kostenwerte ermittelten Gesamtkosten, als auch die auf der Basis einer konkreten Aufgabenstellung durch drei Architekturbüros ermittelten Gesamtkosten, als auch die eingeholten Richtpreisangebote von ausgewählten Systembauern zeigten deutlich, dass der nach Maßgabe zum Grundsatzbeschluss **DS-Nr.: 194/12** vorgegebene Kostenrahmen von 4,0 bis max. 5,5 Mio. € nicht eingehalten werden kann.

Der Grundsatzbeschluss **DS-Nr. 194/12** wurde deshalb durch die **DS-Nr. 037/13** auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.05.2013 wie folgt geändert:

1. Die Gesamtfläche für die Schule darf maximal 3.500 m<sup>2</sup> BGF betragen.
2. Die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 dürfen maximal 1.500,00€/m<sup>2</sup> BGF brutto betragen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, bis zum 10. Juni 2013 unter Einbeziehung eines Architekten, keine endgültige Architektenfestlegung, aber eine Überarbeitung der Raumbedarfsliste mit skizzierten Vorschlägen vorzulegen, die noch vor der nächsten Gemeindevertretersitzung mit den Fraktionsvorsitzenden und interessierten Gemeindevertretern diskutiert werden soll.

Zur Absicherung der vorgenommenen Änderungen des Grundsatzbeschlusses wurden die drei vorausgewählten Architekturbüros, die bereits an der Ideenfindung teilgenommen hatten, weiteren Prüfungen unterzogen. Nach Besichtigung von Referenzobjekten wurde das Büro IBUS Architekten aus Berlin als das Büro ausgewählt, das am besten geeignet erscheint, die Planungsaufgabe Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Hort in Systembauweise für die Gemeinde Kleinmachnow zu erfüllen.

Das bestehende Raumprogramm mit 4.160 m<sup>2</sup> BGF wurde so überarbeitet, dass es mit nunmehr 3.500 m<sup>2</sup> BGF sowohl die Mindestanforderungen der Raumprogrammempfehlungen des MBS Brandenburg als auch die Empfehlungen des Landesjugendhilfeausschusses für räumliche Bedingungen von Kindertagesstätten (Hort) erfüllt. Das neue Raumprogramm wurde mit der Schulleitung und dem Hort abgestimmt und von der Schulkonferenz am 27.05.2013 wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage des reduzierten Raumprogramms wurde vom Büro IBUS Architekten eine Machbarkeitsstudie/Konzeption erarbeitet. Im Ergebnis der Bearbeitung konnten sowohl das reduzierte Raumprogramm in einem 2-geschossigen Gebäude, als auch die Kostenvorgaben eingehalten werden.

Die Machbarkeitsstudie/Konzeption vom 10.06.2013 fand die ungeteilte Zustimmung vom Kita-Verband (Hort) und den Vertretern der Schulleitung. Sie wurde den Gemeindevertretern und sachkundigen Einwohnern auf einer Informationsveranstaltung am 17.06.2013 vorgestellt und mit diesen diskutiert. Auch hier gab es eine breite Zustimmung zur vorgestellten Machbarkeitsstudie/Konzeption, so dass am 20.06.2013 mit **DS- Nr. 40/13/1** die Beauftragung von Architekten- und Ingenieurleistungen mit den Leistungsphasen 2 und 3 der HOAI zur Vorbereitung eines Errichtungsbeschlusses für den Bau einer zweizügigen Grundschule mit Hort und Außenanlagen in Kleinmachnow an das Architekturbüro IBUS-Architekten und Ingenieure aus Berlin erfolgen konnte.

Im Hinblick auf eine ausreichende räumliche Qualität der geplanten Verkehrsflächen, besonders der Hauptflure im EG und OG des geplanten Gebäudes ergibt sich eine Mehrfläche von rund 100 m<sup>2</sup> gegenüber der Vorgabe. Eine Reduzierung der lichten Breite der Flure von derzeit 1,80 m auf 1,20 m wäre zwar baurechtlich möglich, jedoch angesichts des Zusammentreffens von ca. 100 Schülern auf dem dann sehr schmalen Fluren nicht zu empfehlen. Die für die Vergrößerung berechneten Mehrkosten betragen ca. 21.000,00 €. Eine weitere Flächenerhöhung um ca. 35 m<sup>2</sup> resultiert aus der Vergrößerung der Hallenfläche. Mit dieser Maßnahme wird die nutzbare Fläche in der Verbindung mit dem Speiseraum, zum Beispiel für Schulveranstaltungen, vergrößert. Die hierfür berechneten Mehrkosten betragen ca. 8.000,00 €. Für die vorgenommene Flächenvergrößerung von 3.500 m<sup>2</sup> auf jetzt ca. 3.650 m<sup>2</sup> werden lediglich ca. 29.000,00 € Mehrkosten erforderlich.

Der Bauausschuss, der Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales und der Finanzausschuss wurden in ihren Sitzungen im August 2013 über die Veränderung der Bruttogeschossfläche informiert. (**INFO-Nr. 016/13**)

Eventuelle Fördermöglichkeiten von Bund und Land für das Projekt wurden geprüft. Die Inanspruchnahme eines zinsgünstigen Kredites der KfW-Bank wurde in Aussicht gestellt.

Die Entwurfsplanung der Architekten wurde der Verwaltung am 30.08.2013 übergeben. Sie ist der Drucksache als **Anlage 1** beigelegt und untergliedert sich in die Anlagenteile 1.1 Lageplan und Schnitte, 2.1 Ansichten und 1.3 Grundriss EG und OG.

**Anlage 2** enthält die Projektbeschreibung Entwurfsplanung IBUS-Architekten vom 30.08.2013 mit Flächenberechnung, BGF-Nachweis und Kostenberechnung. Auf die Einhaltung der Energieeinsparverordnung in der gültigen Fassung (wahrscheinlich 2014) und den Einsatz erneuerbarer Energien wird besonderer Wert gelegt. Für die Heizung ist der Einsatz einer mit Geothermie betriebenen Wärmepumpe, eventuell in Verbindung mit Gas-Brennwerttechnik vorgesehen. Die Dachgestaltung ermöglicht die Installation einer Photovoltaikanlage. Das Gebäude soll im Passivhausstandard errichtet werden.

**Anlage 3** enthält die Erläuterungsberichte der Entwurfsplanung für die technischen Anlagen.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach der vorliegenden Kostenberechnung auf 7.229.201,00 € zuzüglich der Grundstückskosten von 1.475.000,00 €.

Da die berechneten Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 mit ca. 1.524,00 €/m<sup>2</sup> BGF über der im Grundsatzbeschluss **DS-Nr. 037/13 vom 16.05.2013** beschlossenen Höchstgrenze von

1.500,00 €/m<sup>2</sup> BGF liegen, wurden die Architekten und Ingenieure aufgefordert Einsparpotentiale aufzuzeigen, mit denen die Kostengrenze eingehalten werden kann.

Am 06.09.2013 fand dazu eine Vorabstimmung der beteiligten Planer und der Verwaltung unter Leitung des Bürgermeisters statt und am 09.09.2013 wurde der Gemeinde ein Schreiben mit detailliert benannten Einsparmöglichkeiten im Bereich Bau und Technische Anlagen vom Büro IBUS übergeben (**Anlage 4**). Die möglichen Einsparungen betragen ca. 165.000,00 €. Damit können die Kosten 300 und 400 pro m<sup>2</sup> BGF auf 1.479,00 € gesenkt werden.

Die Umsetzung der genannten Einsparpotentiale wird für die weitere Planung empfohlen.

Die Mitglieder des Hauptausschusses werden in einer zusätzlich einberufenen Sitzung am 12.09.2013 mit der **INFO-Nr. 018/13** und mit Vortrag des Architekten über den aktuellen Planungsstand informiert.

**Anlage 5** enthält eine Gegenüberstellung von Kostenschätzung vom 22.07.2013, Kostenberechnung vom 30.08.2013 und Kostenberechnung mit Einsparpotential 09.09.2013.

Für den geplanten Schulbau mit Hort und Freianlagen ist ab dem Jahr 2016 mit jährlichen Folgekosten in Höhe von ca. **192.114,54 €** für Abschreibungen und ca. **190.000,00 €** für Sach- und Dienstleistungen zu rechnen. Dazu kommen Finanzierungskosten in Höhe von jährlich durchschnittlich **58.000,00 €**.

Ein vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan liegt der Drucksache als **Anlage 6** bei. Spätestens Ende Juni 2015 muss die Schule behördlich abgenommen und der Gemeinde zur Nutzung übergeben werden. Die verbleibende Zeit bis zum Schulbeginn am 01.09.2015 wird für den Umzug der wiederverwendbaren Ausstattungsgegenstände und für die Fertigstellung der Außenanlagen benötigt.

Kostenart	Kosten €	ND	Abschreibung Afa/Jahr €
Herrichten	36.000,00		
Bauwerke	4.135.478,00		
Baunebenkosten	1.125.000,00		
<b>Summe</b>	<u>5.296.478,00</u>	80	66.205,98
Techn. Anlagen	1.261.691,00	15	84.112,73
Außenanlagen	480.777,00	15	32.051,80
Ausstattung	25.000,00	10	2.500,00
<b>Summe Abschreibung</b>			<u>184.870,51</u>

## Errichtungsbeschluss

### Kosten zum jetzigen Zeitpunkt

Vorplanungskosten	----	EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	8.538.946,00	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.	1.475.000,00	EUR
davon Baukosten i.H.v.	7.038.946,00	EUR
davon Ausstattung i.H.v.	25.000,00	EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2013	2.625.000,00	EUR
2014	5.950.000,00	EUR
2015		EUR
-----	-----	EUR
-----	-----	EUR

Verpflichtungermächtigung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Fördermittel i.H.v.	-----	EUR
Zuwendungen Dritter i.H.v.	-----	EUR
Beiträge i.H.v.	-----	EUR
Kreditaufnahme i.H.v. (in 2014)	3.000.000,00	EUR
jährliche Tilgungskosten            2 %	274.000,00	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v.		
davon für Personalkosten	-----	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	190.000,00	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	58.000,00	EUR
Weitere spezifische Kosten	-----	EUR
Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer	184.870,51	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	-----	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR