

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 29.05.2018		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 068/18	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Werksausschuss KITA-Verbund				05.06.2018		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				21.08.2018		
Finanzausschuss				23.08.2018		
Hauptausschuss				03.09.2018		
Gemeindevertretung				20.09.2018		
Betreff: Grundsatz- und Errichtungsbeschluss Sanierung "Villa Lustig", Steinweg 2 - 4						
Beschlussvorschlag: Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt die Sanierung des Objektes Hort „Villa Lustig“, Steinweg 2 - 4. Die Realisierung soll im Jahre 2020 erfolgen. Zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme werden im Haushaltsjahr 2019 78.000,00 € und im Haushaltsjahr 2020 862.000,00 € (Verpflichtungsermächtigung), nach jetziger vorläufiger Kostenberechnung, zur Verfügung gestellt.						
Anlagen Anlage 1: Katasterauszug Anlage 2: Ansichten, Perspektiven, EG, OG und Außengelände						
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						

Problembeschreibung/Begründung:

Das Gebäude „Villa Lustig“, Steinweg 2 - 4, Baujahr 1933, wird seit 1962 als Betreuungseinrichtung für Kinder genutzt. Das Objekt hat eine Betriebserlaubnis für die Betreuung von bis zu 36 Kindern im Hortalter. Im Mai 2012 wurde das Objekt wirksam an den Berechtigten restituiert.

Nach Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.12.2012 wurde die Immobilie mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2012 (DS-Nr. 079/12) für 450.000,00 € erworben und in die Bilanz des KITA-Verbundes übertragen. Die Flurstücke 698 und 699 sind auf einer Grundstücksgröße von 1.215 m² mit 2 Doppelhaushälften bebaut. Das Gesamtgebäude ist unsaniert und teilunterkellert. Die BGF beträgt 318 m² (**Anlage 1 Katasterauszug**).

Der Erwerb der Immobilie vor sechs Jahren wurde durch die anhaltend hohen Kinderzahlen im Hort „Steinweg“ begründet.

Kinderzahlen: Hort „Ein Stein“ mit „Villa Lustig“ jeweils zum 01.09. eines Jahres

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kinder	241	235	241	259	Prognose: 265

Das Hauptgebäude Hort „Ein Stein“ hat eine Kapazität von 195 Plätzen. Gesamt können aktuell **231 Kinder** ohne Ausnahmegenehmigung in beiden Objekten zusammen betreut werden. Die Zahl der betreuten Kinder hat sich seit 2015 jährlich erhöht. Grund hierfür ist insbesondere die Zunahme an betreuten Kindern der 5. und 6. Klassen.

Hinzu kommt, dass durch die Teilnahme der Steinweg-Schule am Projekt „Schule für gemeinsames Lernen“ (DS-Nr. 190/17) ab dem Schuljahr 2018/2019 die Anzahl der Kinder pro Klasse sinkt und dadurch auch kleine Hortgruppen bei mindestens gleichbleibendem Raumbedarf entstehen („weniger Kinder in mehr Gruppen“).

Der FB Schul- /Kultur- /Gebäudemanagement hat mit Schreiben vom 15.05.2018 erklärt, dass für die dauerhafte Betreuung von Hortkindern in Räumen der Schule kein Platz ist. Somit muss das Gebäude Steinweg 2 - 4 weiterhin für die Betreuung von Hortkindern genutzt werden.

Im Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten nur dringend notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einrichtung als Kindertagesstätte oder im Rahmen des Brandschutzes durchgeführt.

Ausgehend vom Wirtschaftsplan 2016 des KITA-Verbundes wurden in dem Wirtschaftsplan 2018 für die Vorbereitung der Sanierung des Hortes „Villa Lustig“ 10.000,00 € eingestellt.

Der KITA-Verbund hat im Sommer 2017 mit Unterstützung des FB Bauen / Wohnen drei Architekturbüros zur Abgabe von Angeboten für die Planungsphase 1 und 2 HOAI aufgefordert. Das Büro „werkgruppe kleinmachnow architekten und ingenieure“, Dipl. Ing. Architekt Thomas Klatt überzeugte wirtschaftlich durch das günstigste Angebot und fachlich durch die Erfahrung in der Sanierung von Siedlungshäusern in Kleinmachnow.

Das Büro „werkgruppe kleinmachnow“ wurde für die LPh 1 – 2 HOAI und ein Teil der LPh 3 HOAI (Kostenberechnung nach DIN 276 – ohne Statik) beauftragt. Die vorliegende Kostenberechnung geht von Gesamtkosten in Höhe von 950.000,00 € (LPh 1 – 9) aus.

Der Entwurf sieht eine Sanierung des gesamten Objektes, eine mit der Bauverwaltung abgestimmte bauliche Erweiterung und eine Freiflächenplanung vor (**Anlage 2 Ansichten, Perspektive, EG, OG und Außengelände**).

Unter der Berücksichtigung multifunktionaler Nutzung des gesamten Objektes sieht der Entwurf eine Flächenvergrößerung von rund 64 m² vor. Hierdurch kann eine Kapazität von bis zu 49 Plätzen erreicht werden. Geplant ist das Gebäude künftig für die Betreuung von Kindern der 5. und 6. Klassenstufen zu nutzen. Gleichwohl wurde in der Planung Wert darauf gelegt, das Gebäude langfristig auch für andere Altersgruppen oder für andere Zwecke nutzen zu können.

Die Sanierung des Gebäudes soll über das Gebäudemanagement der Gemeinde Kleinmachnow abgewickelt werden. Die Kosten von 940.000,00 € werden über die Gemeinde finanziert. Nach Abschluss der Sanierung erfolgt die Übergabe dieser Maßnahme an den KITA-Verbund im Herbst 2020.

Der Zeitplan sieht vor, die Sanierung von Februar 2020 bis Oktober 2020 durchzuführen. In diesem Zeitraum müssen rund 40 Kinder im Schulgebäude, evtl. in Doppelnutzung betreut werden.

Kostenberechnung:

Leistung	Brutto
Planungskosten (2019)	78.000 €
Baukosten (2020)	862.000 €
davon Bauwerk	521.000 €
Baunebenkosten	105.000 €
Technische Anlage	125.000 €
Außenanlagen	111.000 €
Gesamtkosten	

Grundsatz- und Errichtungsbeschluss aus Sicht der Gemeinde

Kosten zum jetzigen Zeitpunkt

Vorplanungskosten in 2018		EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	-----	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.		EUR
davon Baukosten i.H.v.	940.000	EUR
davon Ausstattung i.H.v.	-----	EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2019	78.000	EUR
2020	862.000	EUR
		EUR
Verpflichtungermächtigung erforderlich	☒ ja ☐ nein	
Fördermittel i.H.v.		EUR
Zuwendungen Dritter i.H.v.		EUR
Beiträge i.H.v.	-----	EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	-----	EUR
jährliche Tilgungskosten ----- %	-----	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v. (Planzahlen Bestand 2018)		
davon für Personalkosten	-----	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	-----	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	-----	EUR
Weitere spezifische Kosten	-----	EUR
Künftige Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer	-----	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	-----	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR

Grundsatz- und Errichtungsbeschluss aus Sicht des KITA-Verbundes**Kosten zum jetzigen Zeitpunkt**

Vorplanungskosten in 2018	10.000	EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	-----	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.		EUR
davon Baukosten i.H.v.		EUR
davon Ausstattung i.H.v.	-----	EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2019		EUR
2020		EUR
		EUR
Verpflichtungermächtigung erforderlich	☐ ja	☐ nein
Fördermittel i.H.v.		EUR
Zuwendungen von der Gemeinde	940.000	EUR
Beiträge i.H.v.	-----	EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	-----	EUR
jährliche Tilgungskosten ----- %	-----	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v. (Planzahlen Bestand 2018)		
davon für Personalkosten	8.600	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	11.000	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	-----	EUR
Weitere spezifische Kosten	2.720	EUR
Künftige Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer	19.000	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	19.000	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR