

| Gemeinde Kleinmachnow | | | | | | | |
|--|-----------------|---|-------------------------------|--|---------------|---|--|
| Beschlussvorlage | | | öffentlich | | | | |
| Datum: 29.05.2018 | | Einreicher: Der Bürgermeister | | DS-Nr. 068/18 | | | |
| Entgegennahme KSD: <i>Ke</i> | | | | | | | |
| 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 | 6 | / | / | 05.06.2018 | 05.06.18 | | |
| Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales | 6 | / | 1 | 21.08.2018 | 21.08.18 | | |
| Finanzausschuss | 8 | / | / | 23.08.2018 | 23.08.18 | Maßgabe | |
| Hauptausschuss | 11 | / | / | 03.09.2018 | 03.09.18 | Maßgabe | |
| Gemeindevertretung | | | | 20.09.2018 | 20.09.18 | Maßgabe | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Betreff: Grundsatz- und Errichtungsbeschluss Sanierung "Villa Lustig", Steinweg 2 - 4 | | | | | | geändert | |
| 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: Katastrerauszug | | | | | | | |
| Anlage 2: Ansichten, Perspektiven, EG, OG und Außengelände | | | | | | | |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | |
| Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i> | | | | | | Gemeindevertreter | |
| Gremium: <i>GV</i> | | | Sitzung am: <i>20.09.2018</i> | | | | |
| einstimmig | Stimmenmehrheit | JA | NEIN | ENTHALTUNG | lt. Beschluss | abw. Beschluss | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Leiter der Sitzung: <i>M. Tausch</i> | | | | | | | |
|  Bürgermeister (Endunterschrift) | |  | |  Bürgermeister | |  Werkleiterin | |

Abweichende Stellungnahme/Änderungsvorschlag zur DS-Nr.: 068/18

Gremium: Hauptausschuss
Sitzung am: 03.09.2018

Betreff: **Grundsatz- und Errichtungsbeschluss Sanierung „Villa Lustig“,
Steinweg 2 - 4**

Stellungnahme/Änderung:

Der Betreff wird wie folgt geändert und lautet:

Grundsatzbeschluss Sanierung Villa Lustig; Steinweg 2 - 4

Der Beschlussvorschlag; 2. Absatz wird wie folgt geändert und lautet:

Zur Vorbereitung der Maßnahme werden im Haushaltsjahr 2019 78.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis zur DS-Nr. 068/18 mit Maßgabe:

11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen/ 0 Stimmenenthaltungen – einstimmig empfohlen

Datum: 04.09.2018


Michael Grubert
Vorsitzender des Hauptausschusses

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) | |
| Baukosten (2020) | 78.000 € |
| davon Bauwerk | 862.000 € |
| Baunebenkosten | 521.000 € |
| Technische Anlage | 105.000 € |
| Außenanlagen | 125.000 € |
| Gesamtkosten | 111.000 € |

Grundsatz- und Errichtungsbeschluss aus Sicht der Gemeinde

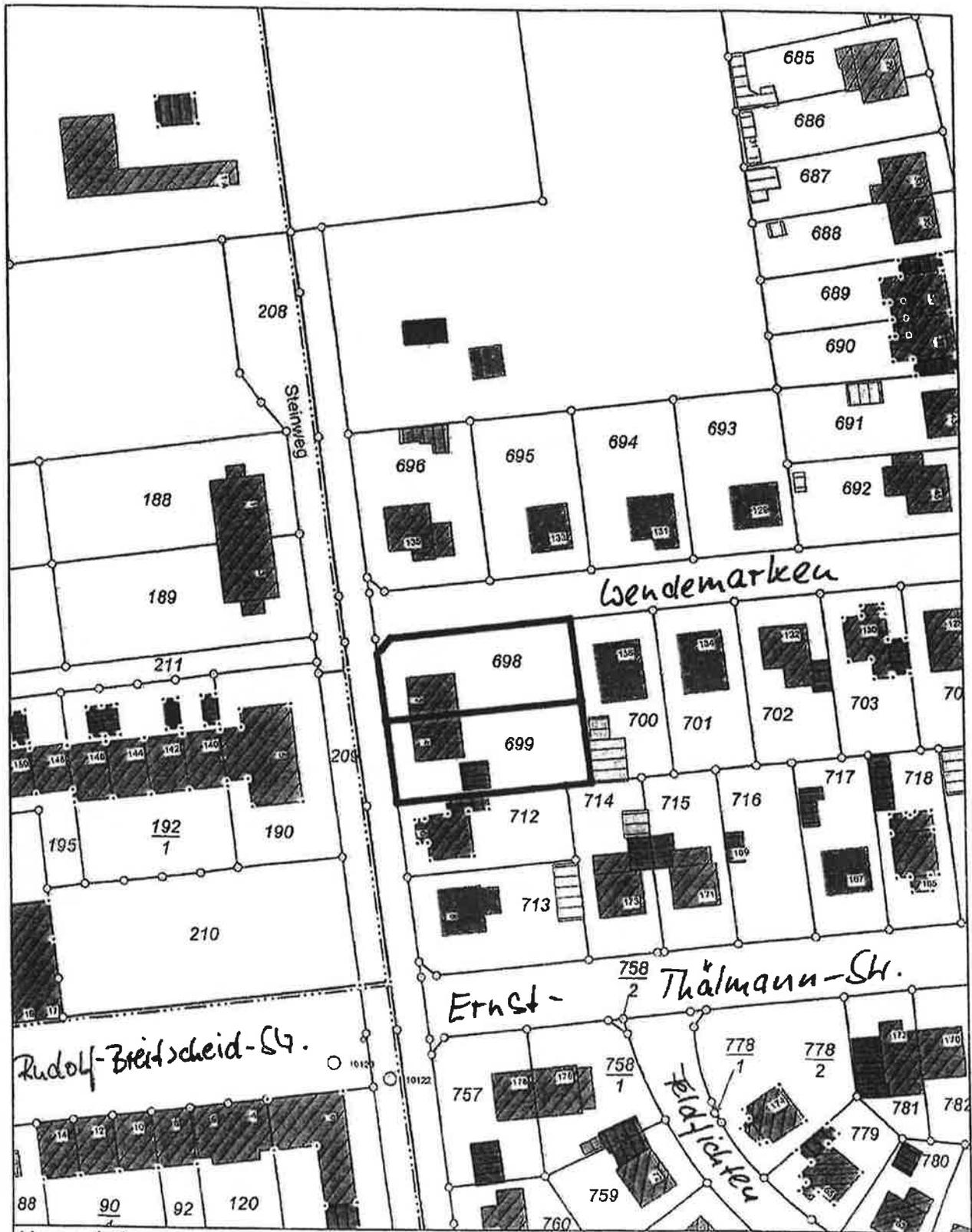
Kosten zum jetzigen Zeitpunkt

| | | | |
|--|--|-------------------------------|-----|
| 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 | <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. | ----- | | 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 |
| Verpflichtungsermächtigung erforderlich | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> 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 |
| | --- | 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. | | |
| davon aus Gebühren | --- | EUR |
| davon aus Vermietung | --- | EUR |
| Erträge aus Auflösung Sonderposten | 19.000 | EUR |
| weitere spezifische Erträge | --- | EUR |



Liegenschaftsauszug

Steinweg 2-4

Maßstab 1:1.000

Gemeinde: Kleinmachnow
Gemarkung: Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow
Liegenschaft
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow



Hinweis: Anlage zur DS-Nr.: 079/12
Flur: 8

Flurstück: 698 / -
699

Bearbeiter: Frau Lorenz
Datum: 10.5.2012





Liegenschaftsauszug

Steinweg 2 - 4

Maßstab 1:500

Gemeinde: Kleinmachnow
Gemarkung: Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow
Liegenschaften
Adolf-Grimm-Ring 10
14532 Kleinmachnow



Hinweis: Hort "Villa Lustig"

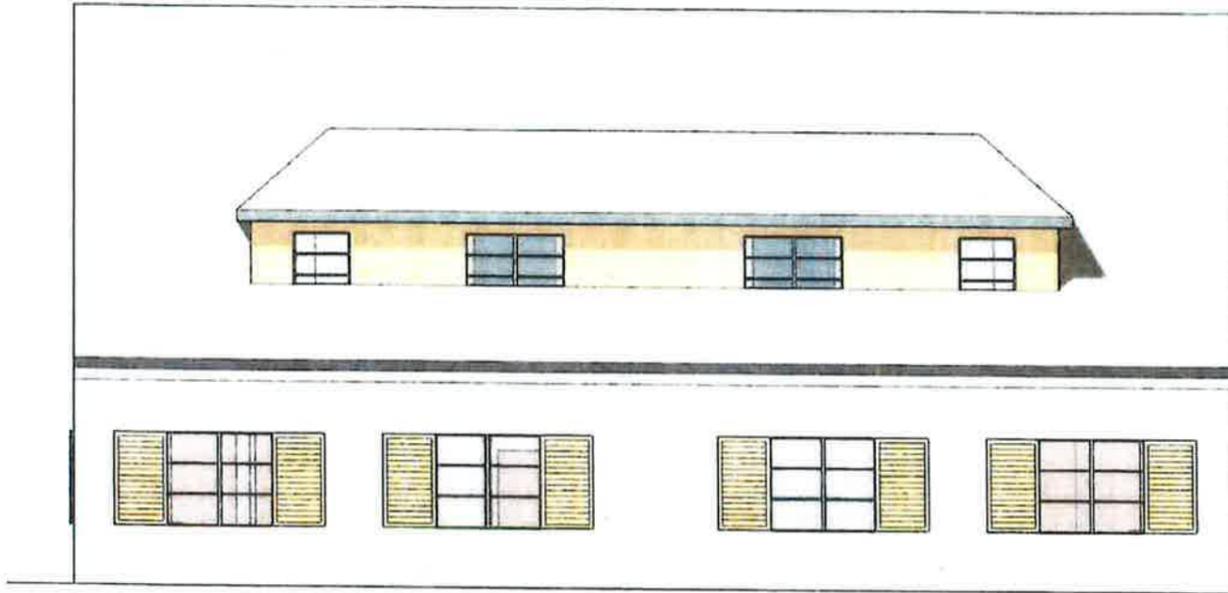
Flur: 8

Flurstück: 698 / 699

Bearbeiter: Frau Lorenz

Datum: 11.5.2010





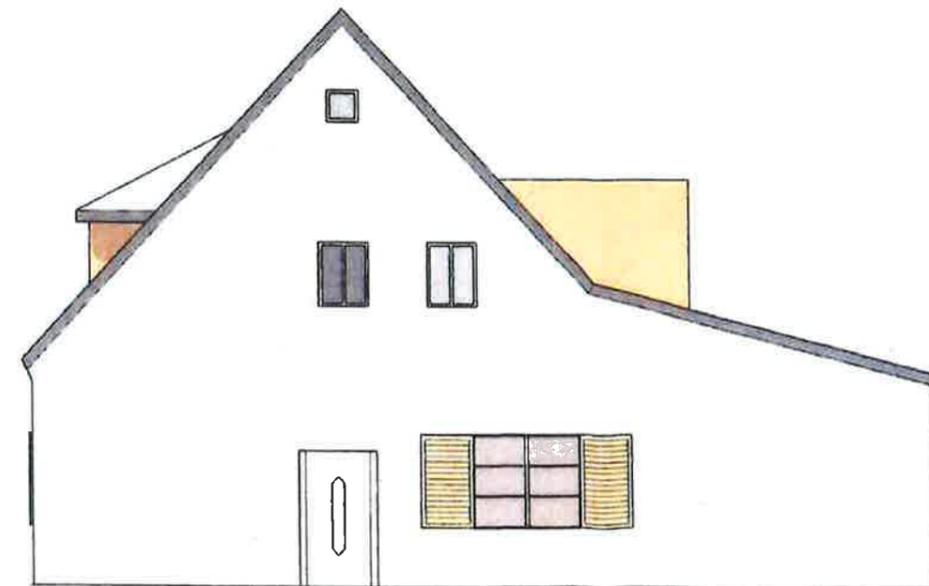
Westansicht



Ostansicht



Nordansicht



Südansicht

Projekt

Umbau und Erweiterung eines Hortgebäudes
Steinweg 2 und 4
14532 Kleinmachnow

Bauherr

KITA-Verbund Kleinmachnow
Adolf- Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

Architekt

werkgruppe I kleinmachow
Karl-Marx-Str. 102, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 8529-0, info@werkgruppe-kleinmachnow.de

Planungsphase

Vorentwurfsplanung

Planinhalt

Ansichten
Variante a

Maßstab: 1:100
Plan-Nr.:
VIL_ V_AN_01

Format A3
Index

gez. m n
Datum:
31.01.2018



Hofseite



Straßenseite

Projekt

Umbau und Erweiterung eines Hortgebäudes
Steinweg 2 und 4
14532 Kleinmachnow

Bauherr

KITA-Verbund Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Architekt

werkgruppe I Kleinmachnow
Karl-Marx-Str. 102, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 8529-0, info@werkgruppe-kleinmachnow.de

Planungsphase

Vorentwurfsplanung

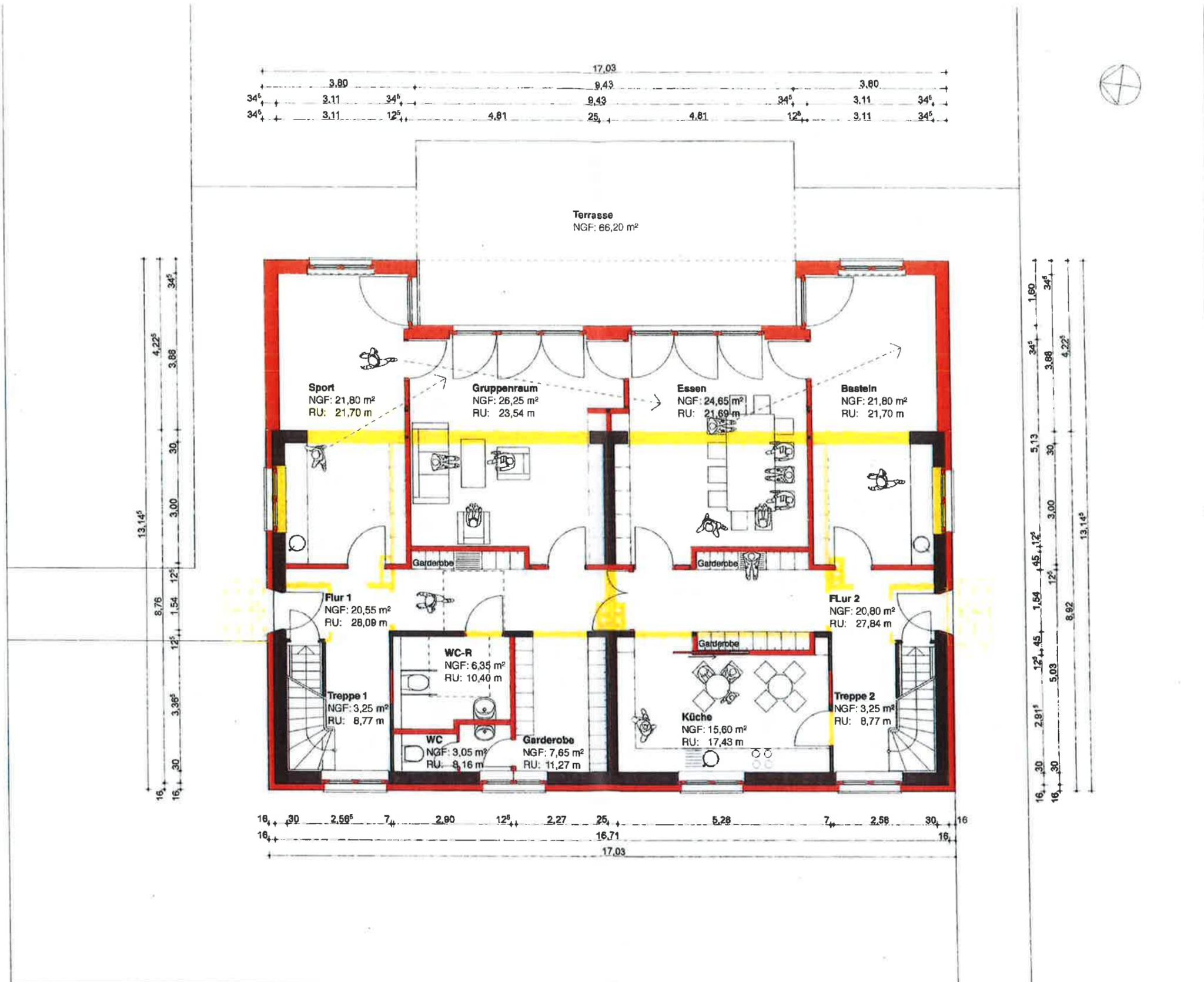
Planinhalt

Perspektiven
Variante a

Maßstab: 1:100
Plan-Nr.:
VIL_V_3D_01

Format A3
Index

gez m e
Datum
31.01.2018



Projekt

Umbau und Erweiterung eines Hortgebäudes
Steinweg 2 und 4
14532 Kleinmachnow

Bauherr

KITA-Verbund Kleinmachnow
Adolf- Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

Architekt

werkgruppe 1 kleinmachnow
Karl-Marx-Str. 102, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 8529-0, info@werkgruppe-kleinmachnow.de

Planungsphase

Vorentwurfsplanung

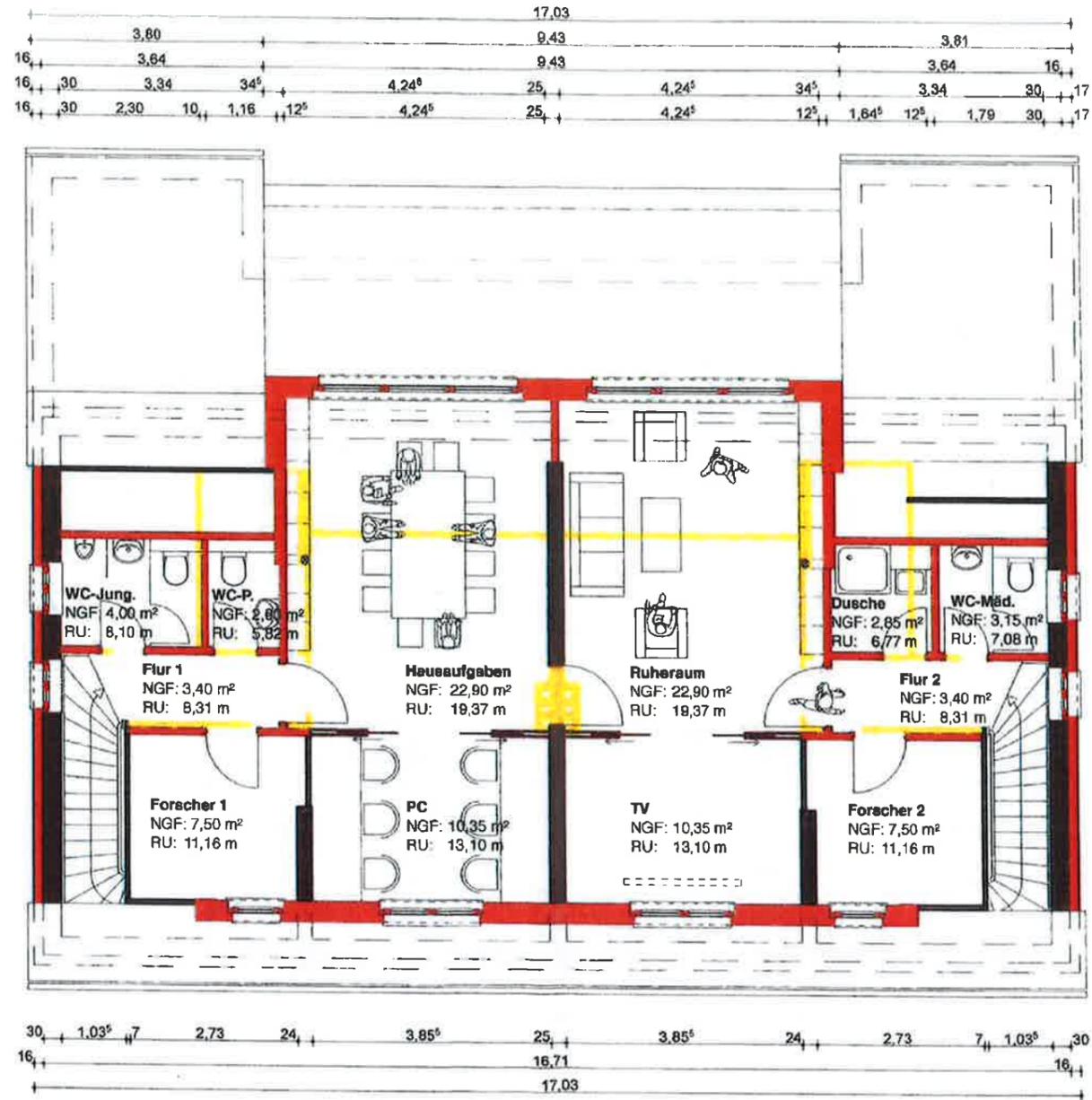
Planinhalt

Grundriss Erdgeschoss
Variante a

Maßstab: 1:100
Plan-Nr.: VIL_V_GR_EG

Format: A3
Index:

gaz: m.a.
Datum: 31.01.2018



Projekt

Umbau und Erweiterung eines Hortgebäudes
Steinweg 2 und 4
14532 Kleinmachnow

Bauherr

KITA-Verbund Kleinmachnow
Adolf- Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

Architekt

werkgruppe I Kleinmachnow
Karl-Marx-Str. 102, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 8529-0, info@werkgruppe-kleinmachnow.de

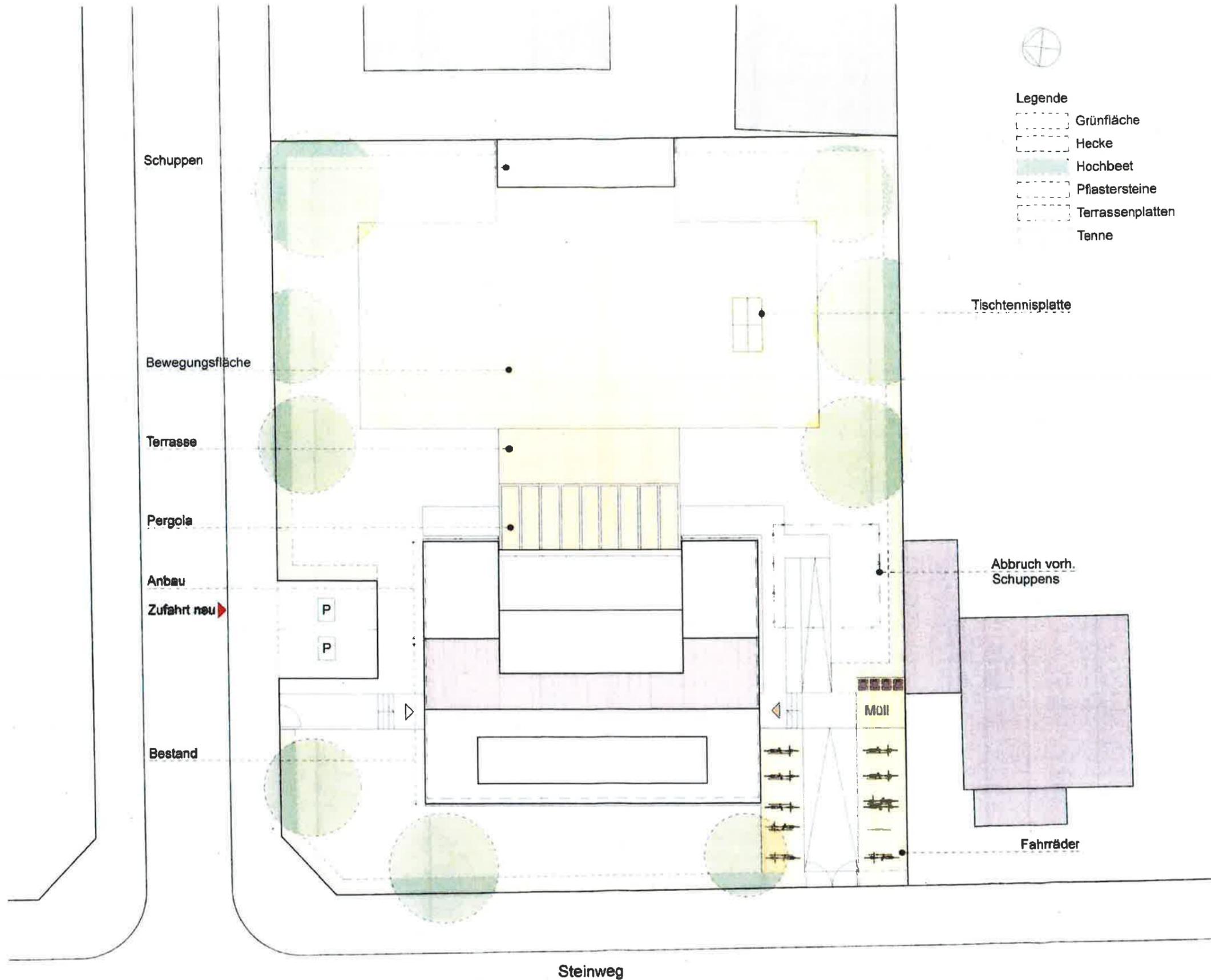
Planungsphase

Vorentwurfsplanung

Planinhalt

Grundriss Obergeschoss
Variante a

| | | |
|-----------------------|------------|-------------------|
| Maßstab: 1:100 | Format: A3 | gez. m. a. |
| Plan-Nr.: VIL_V_GR_OG | Index | Datum: 31.01.2018 |



Projekt

Umbau und Erweiterung eines Hortgebäudes
Steinweg 2 und 4
14532 Kleinmachnow

Bauherr

KITA-Verbund Kleinmachnow
Adolf- Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

Architekt

werkgruppe I Kleinmachnow
Karl-Marx-Str. 102, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 8529-0, info@werkgruppe-kleinmachnow.de

Planungsphase

Vorentwurfsplanung

Planinhalt

Lageplan

Maßstab: 1:200

Plan-Nr.:
VIL_ V_LP_01

Format: A3

Index

gez.: m a

Datum:
15.05.2018