

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 25.08.2023		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 066/23	
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
Bauausschuss				04.09.2023		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				05.09.2023		
Finanzausschuss				07.09.2023		
Hauptausschuss				18.09.2023		
Gemeindevertretung				05.10.2023		
Betreff: Errichtungsbeschluss						
zum Bauvorhaben Umbau und Instandsetzung						
des Landarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 (Haupthaus)						
Beschlussvorschlag:						
Die Gemeindevertretung stimmt der Entwurfsplanung zur Sanierung des Landarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 – Haupthaus – einschließlich Ausbau des Dachgeschosses zu einem Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen zu (vgl. <u>Anlage 3</u> , Entwurfsplanung und <u>Anlage 4</u> , Kostenberechnung vom 09.08.2023).						
Die investiven Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen nach der Kostenberechnung vom 09.08.2023 1.100.000 € und werden im Haushalt 2024 veranschlagt.						
Die Maßnahme wird im Jahr 2024 begonnen und umgesetzt.						
<u>Anlage/-n:</u>						
1) Übersichtskarte mit Kennzeichnung Grundstück Zehlendorfer Damm 200						
<i>Umbau und Instandsetzung ehem. Landarbeiterhaus Z 200, Entwurfsplanung bestehend aus:</i>						
2) Ansichten						
3) Grundrissen						
4) Schnitten <i>und</i>						
5) Kostenberechnung						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	It. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		284
	Teilhaushalt/Budget:		50 55
	Maßnahmen-Nr:		M-001086
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangssituation

Das (gemeindeeigene) Grundstück Zehlendorfer Damm 200 liegt im Umfeld des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischen Dorfkern“ und steht als Einzeldenkmal *Gutsarbeiterhaus mit Nebengebäude Zehlendorfer Damm 200* auch selbst unter Denkmalschutz (vgl. [Anlage 1](#), Übersichtskarte). Die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ festgesetzt.

Das Erdgeschoss des ehemaligen Guts- bzw. Landarbeiterhauses wird seit seiner Instandsetzung 2012/13 von zwei verschiedenen Kulturvereinen genutzt, die sich die Räumlichkeiten teilen.

Mit den Anträgen DS-Nr. 150/18/1 vom 13.12.2018 und 163/20 vom 12.11.2020 beschloss die Gemeindevertretung, dass die rückwärtige Remise auf dem Grundstück restauriert und zu einem Atelier umgebaut wird. Mit DS-Nr. 084/21 vom 09.09.2021 wurden die für diese Maßnahme (und für die Maßnahme *Umbau und Instandsetzung des Landarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 einschl. Freianlagen*) erforderlichen Generalplanungsleistungen an das Büro „werkgruppe kleinmachnow“ vergeben.

Die Remise wird inzwischen entsprechend der am 29.09.2022 erteilten Baugenehmigung restauriert. Für die im Zusammenhang mit der Maßnahme „Remise“ erforderlichen Garten- und Landschaftsbauarbeiten erfolgt gegenwärtig (Juli/August 2023) die öffentliche Ausschreibung, die Zuschlagserteilung soll zur Sitzung des Hauptausschusses am 18.09.2023 vorgelegt werden. Remise und Freianlagen können laut Bauzeitenplan noch in diesem Jahr fertiggestellt werden.

Landarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200 (Haupthaus)

Beim ehemaligen Landarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200 besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Das gilt vor allem für den Dachstuhl, der massive Schäden aufweist und zuletzt nur mittels Notmaßnahmen gestützt werden konnte.

Gegenstand dieser Drucksache ist deshalb die denkmalgerechte Sanierung des Landarbeiterhauses. Das beauftragte Büro hat inzwischen eine Entwurfsplanung vorgelegt, die eine Ertüchtigung von Keller- und Erdgeschoss, die Erneuerung des Daches und den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen umfasst. Die Beheizung des Dachgeschosses wird mittels Nutzung regenerativer Energien erfolgen (vgl. [Anlagen 2-4](#), Ansichten, Grundrisse und Schnitte).

Im Rahmen der Entwurfsplanung gab es verschiedene Gespräche mit den Denkmalschutzbehörden, der Gleichstellungsbeauftragten des Landkreises und den beiden Nutzergruppen in Bezug auf die denkmalrechtlich zulässigen baulichen Maßnahmen an dem Gebäude und die Barrierefreiheit.

Zur langfristigen Sicherung des Haupthauses sind insbesondere folgende Maßnahmen geplant:

- Sanierung Kellersohle (Kellersanierung) einschl. Horizontalabdichtung im Mauersägeverfahren

- Rückbau und Wiederherstellung der Mauerkrone im Bereich des Ortgangs in Sichtmauerwerk mit Anpassung an die neue Dachschräge - ca. 10 cm höher als Bestand
- Energetische Ertüchtigung Decke über Hohlraumboden EG, Sanierung Boden
- Decke über EG:
 - nicht mehr tragfähige Deckenbalkenköpfe sanieren / anlaschen gemäß Statik
 - Verstärkung der Deckenbalken durch Anlaschung Beihölzer
 - Ertüchtigung Brandschutz, Dämmung
 - Industrieparkett Eiche
- neue Holzbalkendecke im Bereich ehem. Treppenhäuser (Aufzug & Backstage)
- Erneuerung/Ertüchtigung Treppen und Geländer, Ertüchtigung Brandschutz
- Dachkonstruktion und Dachdeckung neu (wegen massiver Schäden und Schadstoffen)
- Dachflächenfenster: sechs Lichtbänder vertikal
- Allgemeine Einbauten im DG (Küche, Tresen, Garderobe, Bühne, Einbauschränk, Schließanlage)
- Wärmeversorgungsanlagen im DG mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Sicherheitstechnik: Brand- und Einbruchmeldeanlage
- Aufzug

Um die Nutzungseinheiten flexibler handhaben und das Brandschutzkonzept für den Bauantrag vorbereiten zu können, wurde folgendes festgelegt:

- Die Personenzahl wird auf 200 im ganzen Haus begrenzt; max. 100 davon im Dachgeschoss (DG).
- Um die Kleinkunstabühne ggf. unten betreiben zu können, wird die Künstlergarderobe unabhängig vom Saal im DG nutzbar sein; hierzu wird der rückwärtige Bühnenbereich mit Fluchtwegen und Zugängen vorgesehen.
- Die große Künstlergarderobe erhält zwei Zugänge und kann auch geteilt werden, um einen „Backstage“-Bereich für die Saalnutzung zu erhalten.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde auch untersucht, welche kostenreduzierenden Ausbaustandards denkbar sind. Die für diese Varianten berechneten Kosten (Var. „Ertüchtigung Keller- und Erdgeschoss, Dach und Dachgeschoss bleiben wie im Bestand“ und Var. „Ertüchtigung Keller- und Erdgeschoss, Erneuerung Dach, Vorbereitung Dach für späteren Ausbau“) sowie die Kosten für die hier vorgeschlagene Variante sind in Anlage 5 (Kostenberechnung vom 09.08.2023) dargestellt.

Die Maßnahme soll im Jahr 2024 umgesetzt werden.

Haushalterische Auswirkungen

Finanzhaushalt Auszahlungen

Die Veranschlagungen im Finanzhaushalt erfolgen als Anlage im Bau im Teilhaushalt Produkt 28410100 (Budget 50 55). Vorgesehen ist dafür die Maßnahmenummer M-001086 unter der Bezeichnung „Sanierung/ Ausbau Haupthaus Zehlendorfer Damm 200 (Z 200) als Veranstaltungsstätte (DS 066/23)“

Eine Verpflichtungsermächtigung ist nicht festzusetzen, da die Maßnahme entsprechend dem aktuellen Bauzeitenplan vollständig in 2024 begonnen und umgesetzt wird. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen nach der Kostenberechnung v. 09.08.2023 1.100.000 EUR. Diese investiven Gesamtkosten werden wie folgt im Haushalt 2024 zur Verfügung gestellt:

Veranschlagung Auszahlungen Haushaltsplanung 2024 Finanzhaushalt		
-EUR-		
Teilfinanzhaushalt	2024	Gesamtkosten
Produkt 28410100	Auszahlung	Maßnahme
M-001086	1.100.000	1.100.000

Ergebnishaushalt

Die Veranschlagungen im Finanzhaushalt haben Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt in Form der Abschreibungsaufwendungen als Folgekosten. Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Aktivierung der Anlage im Bau mit dem Haushaltsjahr 2025 erfolgen kann.

Veranschlagung Aufwendungen mittelfristige Haushaltsplanung 2025 ff. Ergebnishaushalt -EUR-						
Teilergebnishaushalt Produkt 28410100	2025		2026		2027	
	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand
M-001086		13.800		13.800		13.800

Errichtungsbeschluss

Kosten zum jetzigen Zeitpunkt

Vorplanungskosten	-----	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:		
2015	-----	EUR
2016	-----	EUR
2017	-----	EUR
-----	-----	EUR
-----	-----	EUR
Verpflichtungsermächtigung erforderlich	<input 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.		
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
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