

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 24.08.2023		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 064/23		
Entgegennahme KSD: <i>HL</i>						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	7	1	/	04.09.2023	04.09.23	
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales	7	/	1	05.09.2023	05.09.23	Änderung
Finanzausschuss	4	2	1	07.09.2023	07.09.23	
Hauptausschuss	6	1	1	18.09.2023	18.09.23	
Gemeindevertretung				05.10.2023	05.10.23	
Betreff: Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben denkmalgerechte Sanierung und Umbau der ehemaligen ev. Auferstehungskirche Jägerstieg 2 zu einem Museum und einer kulturellen Begegnungsstätte						
Beschlussvorschlag: <i>Bildungsstätte</i>						
1) Die Gemeindevertretung stimmt der Entwurfsplanung zum Vorhaben denkmalgerechte Sanierung und Umbau der ehemaligen ev. Auferstehungskirche Jägerstieg 2 zu einem Museum und einer kulturellen <i>Begegnungsstätte</i> (vgl. Anlagen 2 und 3) zu. <i>* Bildungsstätte</i>						
2) Die investiven Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nach der Kostenberechnung, Stand 18.08.2023 auf insgesamt 5.143.000 EUR (brutto, gerundet).						
3) Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Zeitraum 2024/25.						
Anlage/-n: <i>Umbau ehem. ev. Kirche Kleinmachnow, Entwurfsplanung Stand 18.08.2023, bestehend aus</i>						
1) Lageplan, Planung Freianlagen, Konzept Neubau Depot (Stand 08/2023) 2) Grundrisse, Schnitte und Ansichten 3) Kostenberechnung						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: ☒ Gemeindevertreter						
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i> Gremium: <i>GV</i> Sitzung am: <i>05.10.2023</i>						
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
		X				X
Leiter/in der Sitzung: <i>[Signature]</i>						
Bürgermeister (Endunterschrift)				Bürgermeister		Fachbereichsleiter (n)

geändert

 für die Richtigkeit
 K. Heilmann
 05.10.23

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		252
	Teilhaushalt/Budget:		50 55
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☒ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt, das ehemalige Gemeindehaus der ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde (Auferstehungskirche) Jägerstieg 2 denkmalgerecht sanieren und vorrangig für Museumszwecke umbauen zu lassen. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg im Abschnitt D, übrige Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale), unter der ID 09190832 eingetragen.

Zukünftig ist die Nutzung des Gebäudes und seiner Freiflächen durch ein Museum und dessen Ausstellungen und Veranstaltungen sowie durch verschiedene Vereine vorgesehen, neben der Museumsinitiative Kleinmachnow z. B. durch den Heimat- und Kulturverein Kleinmachnow e.V. und die AG Stolpersteine.

In den vergangenen Jahren befassten sich die Gemeindevertretung und ihre Fachausschüsse in einer Vielzahl von Drucksachen, Info-Vorlagen und Anträgen mit Fragen zum Thema Museum und zum weiteren Umgang mit der ehemaligen Auferstehungskirche. Auf die dazu vorgelegten Unterlagen, insbesondere auf die DS-Nr. 105/18 vom 13.12.2018, *Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Objektes Jägerstieg 2*, wird verwiesen.

Die *Generalplanungsleistungen für die denkmalgerechte Sanierung u. den Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes Jägerstieg 2 zu einem Museum* wurden nach einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gem. Vergabeordnung (VgV) mit DS-Nr. 027/22 vom 24.03.2022 an das Planungsbüro arc architekturconcept GmbH, Lauterbach – Oheim – Schaper (Magdeburg) vergeben.

2. Vorplanung

Wichtiger Bestandteil der daraufhin begonnenen Objektplanung war es, die Nutzer eng einzubinden, um deren Anforderungen und Bedürfnisse in einem maximal möglichen Umfang mit einfließen zu lassen. In diesem Zusammenhang fanden drei Nutzerworkshops statt:

- 07.06.2022 – Vorstellung der Planungsbeteiligten, Zieldefinition, Erarbeitung Raumprogramm/ Raumbedarf,
- 28.06.2022 - Vorstellung der Planungskonzepte Gebäude und zielorientierte Abstimmung,
- 18.08.2022 - Vorstellung angepasste Planung Gebäude, Vorstellung u. Diskussion Freianlagenplanung.

An den Nutzerworkshops nahmen die beauftragten externen Planer, die Vertreterinnen und Vertreter der drei Nutzer „Aktionsgruppe Stolpersteine“, „Museumsinitiative“ und „Kultur- u. Heimatverein“ und die Verwaltung teil.

Neben den Nutzerworkshops gab es regelmäßig intensive Planungsbesprechungen des beauftragten Planungsbüros und der Verwaltung.

Die Gemeindevertretung wurde im Rahmen einer gemeinsamen Sondersitzung von Bauausschuss und Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales am Mo., 29.08.2022 und in der Sitzung der Gemeindevertretung am Mi., 14.09.2022 über den Stand der Vorplanung informiert. Mit der Vorplanung wurden u. a. vorgelegt:

1. Raumbedarfs- und Nutzungsaufteilung
 - a. Barrierefreiheit
 - b. Erschließung
 - c. Nutzungsaufteilung
 - d. Fassadenkonzept
 - e. Außenanlagenkonzept
 - f. Energie- und Nachhaltigkeitskonzept,
 2. verbale Beschreibung Baumaßnahmen – gegliedert nach DIN 276, KG 300,
 3. Wärmeschutz,
 4. verbale Beschreibung Baumaßnahmen - Technische Anlagen - gegliedert nach DIN 276 KG 300,
 5. verbale Beschreibung Baumaßnahmen - Außenanlagen und Freiflächen,
- außerdem Fotodokumentation, Planunterlagen, Flächenberechnungen, Kostenschätzung und Terminplan.

Die Vorplanung wurde der Gemeinde am 26.09.2022 übergeben.

3. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden, Entwurfsplanung

Der parallel zur Vorplanung begonnenen Austausch mit den Denkmalbehörden umfasste die Festlegung der denkmalpflegerischen Aufgabenstellung, die Veranlassung restauratorischer u. bauforscherischer Untersuchungen und die Abstimmung von Details, die sich aus der Planung bzw. aus den Nutzerworkshops ergaben.

Unter anderem aufgrund von personellen Veränderungen beim Bbg. Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) verzögerten sich die Abstimmungen jedoch, so dass erst am 31. Mai 2022 die folgende Aufgabenstellung für eine umfangreiche restauratorische Befundung/ Begutachtung des gesamten Gebäudes feststand:

- a) Erfassung und Auswertung vorhandener Unterlagen (z.B. Archivalien, Pläne, Literatur),
- b) Aufmaß und Kartierungen des gesamten Gebäudes; nach Bauphasen gegliederte, graphische Zusammenfassung der Untersuchungs- und Auswertungsergebnisse einschl. fassadenweiser Dokumentation in Form von entzerrten Messbildern im Maßstab 1:50,
- c) Fotodokumentation/ Raumbuch,
- d) Restauratorische Fassungsuntersuchung,
- e) Ergebnisbericht.

Mit der Erbringung dieser zusätzlichen Leistungen ([1] Bestandsdokumentation mit bauhistorischer sowie restauratorischer Untersuchung und Bewertung des Denkmals zur Vorbereitung der Sanierung sowie [2] Vermessungsleistungen Messbilder) wurden externe Gutachter beauftragt. Die bauhistorischen und restauratorischen Untersuchungen konnten schließlich mit der Vorlage der von den Denkmalbehörden geforderten Dokumentation im Juli 2023 abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden darüber hinaus weitere Aufträge und Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich:

- Baugrundgutachten,
- Sachverständige Begutachtung der Holzkonstruktionen,
- Substanzuntersuchung von Wänden und Decken/Böden,
- Teilöffnung und Untersuchung des nachträglich geschlossenen Rundfensters der Apsis,
- Bestimmung der Haftzugfestigkeit an Innenputz der Außenwände einschl. Auswertung.

Die beauftragten Generalplaner legten am 18.08.2023 die insoweit abgestimmte Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung vor. Die investiven Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich danach auf insgesamt 5.143.000 EUR (brutto).

Das beauftragte Planungsbüro weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die vorgelegte Kostenberechnung keine Indizierung auf den Zeitpunkt der Ausführung (Baupreissteigerungen ab 08/2023 bis zur tatsächlichen Bauausführung) beinhaltet und dass Risiken (außergewöhnliche Baupreisentwicklungen, Insolvenzen beauftragter Auftragnehmer, Rechtsstreitigkeiten usw.) nicht eingerechnet wurden.

Die Maßnahme soll im Zeitraum 2024/25 umgesetzt und bis Jahresende 2025 abgeschlossen werden.

4. Haushalterische Auswirkungen

Finanzhaushalt Auszahlungen

Die Veranschlagungen im Finanzhaushalt erfolgen als Anlage im Bau im Teilhaushalt Produkt 25202100 (Budget 50 55). Vorgesehen ist dafür die Maßnahme-Nummer M-001100.

Im 2. Nachtragshaushaltsplan 2023 müssen hierfür insgesamt 5.143.000 EUR auf zwei Haushaltsjahre kassenwirksam im Finanzplan veranschlagt werden.

Für das Haushaltsjahr 2024 werden dazu insges. 508.000 EUR für Ausführungsplanung und Vorbereitung veranschlagt.

Für das Haushaltsjahr 2025 werden für die Umbau- und Sanierungskosten 4.635.000 EUR veranschlagt.

Im 2. Nachtragshaushaltsplan 2023 ist hierzu eine Verpflichtungsermächtigung i. H. der Ausführungsplanungskosten 508.000 EUR mit der 2. Nachtragshaushaltssatzung festzusetzen. Durch diese Festsetzung werden die Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2024 verbindlich bereitgestellt. Sie ermächtigt die Verwaltung, bereits über das Haushaltsjahr 2023 hinaus über die notwendigen Investitionsplanungskosten 2024 verfügen zu dürfen.

Im Haushaltsplan 2024 ist eine weitere Verpflichtungsermächtigung festzusetzen. Deren Höhe beträgt 4.635.000 EUR und wird in 2025 zur Auszahlung fällig. Sie ermächtigt die Verwaltung, bereits über das Haushaltsjahr 2024 hinaus über die notwendigen Investitionsbaukosten 2025 verfügen zu dürfen.

Veranschlagung Auszahlungen mittelfristige Haushaltsplanung 2024 und 2025 Finanzhaushalt			
-EUR-			
Teilfinanzhaushalt	2024	2025	Gesamtkosten
Produkt 25200100	Auszahlung	Auszahlung	Maßnahme
M-001100	508.000	4.635.000	5.143.000

Ergebnishaushalt

Die Veranschlagungen im Finanzhaushalt haben Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt in Form der Abschreibungsaufwendungen als Folgekosten.

Veranschlagung Aufwendungen mittelfristige Haushaltsplanung 2026 ff. Ergebnishaushalt						
-EUR-						
Teilergebnishaushalt Produkt 25200100	2026		2027		2028 ff.	
	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand
M-001100		64.300		64.300		64.300