

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 14.12.2011		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 179/11/1		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				15.12.2011		
Betreff: Erwerb der Kammerspiele, Karl-Marx-Str. 18, 14532 Kleinmachnow						
Beschlussvorschlag: 1. Die Gemeinde Kleinmachnow erwirbt das Kulturhaus Kammerspiele, Karl-Marx-Straße 18, Flur 9, Flurstücke 123 und 124, zu einem Preis von 392.000 € (Verkehrswert) zuzüglich ca. 39.200 € (10 %) Nebenkosten. Der Erwerb kann erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die haushalterische Ermächtigung der Gemeindevertretung in Form eines beschlossenen <i>Nachtragshaushaltes</i> 2012 vorliegt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für den Erwerb einen Kredit aufzunehmen. 2. Die Gemeinde Kleinmachnow sichert sich das Vorkaufsrecht für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a, Flur 9, Flurstück 122, durch Eintragung in das Grundbuch. Die Kosten für die Eintragung trägt die Gemeinde Kleinmachnow. 3. Zur Sicherung eines Weiterbetriebes der Kammerspiele nach Erwerb durch die Gemeinde werden die zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben notwendigen baulichen Maßnahmen, vorrangig im Erdgeschoss des Gebäudes, realisiert und weitere erforderliche Instandhaltungen durchgeführt. Die erforderlichen finanziellen Mittel i.H.v. ca. 150.000 € sind im <i>Nachtragshaushalt</i> 2012 zu veranschlagen. 4. Die Gemeinde Kleinmachnow betreibt das Kulturhaus Kammerspiele ab Erwerb bis maximal zum 31.12.2012 als „Übergangsbetrieb“ mit minimalem Aufwand. Die Kosten für diesen Betrieb betragen ca. 170.600 €/Jahr (ohne Abschreibungen und Zinsen/Tilgung für Kredit) und sind im <i>Rahmen eines Nachtragshaushaltes</i> 2012 zu veranschlagen. 5. Bis zum 31.12.2012 erfolgt die Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes des Kulturhauses Kammerspiele. Angestrebt wird ein durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragener Betrieb, der weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen durch die Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist nach dem Erwerb des Hauses umgehend einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € und sind im <i>Rahmen des Nachtragshaushaltes</i> für das Jahr 2012 zu veranschlagen.						

6. Sollte bis zum 31.12.2012 kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden, wird der Betrieb durch die Gemeinde weitergeführt oder das Gebäude veräußert.
7. Die Kostenschätzung für eine Teilsanierung beläuft sich auf ca. 4,1 Mio Euro. Hierüber erfolgt ein gesonderter Beschluss.
8. Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Sanierung des Kulturhauses Kammerspiele einen Kredit *in Höhe* von 2,95 Mio € aufzunehmen.
Die erforderlichen finanziellen Mittel sind *im Rahmen eines Nachtragshaushaltes 2012* einzustellen.
Der Bürgermeister wird ermächtigt, zweckgebunden zur Finanzierung der Sanierung des Kulturhauses Kammerspiele gemeindeeigene Grundstücke bis zu einem Wert von 1,5 Mio € zu veräußern.

Anlage

1. Flurkartenauszug
2. Aufstellung Anlagevermögen (Grundstücke)

Änderungen zur DS 179/11 sind kursiv dargestellt!

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:		☒ ja	☐ nein
Veranschlagung, die sich in einem Nachtragshaushalt 2012 widerspiegelt:			
☒ Ergebnis-HH 2012	EURO: 394.000	Budget/Teilhaushalt:	40.12
☒ Finanz-HH 2012	EURO: 960.300	Produktgruppe:	28.40
☒ Finanz-HH 2013	EURO: 2.272.000	Maßnahmen-Nr:	M-000187
☒ Finanz-HH 2014	EURO: 2.312.000		
☒ Finanz-HH 2015	EURO: 350.000		

Problembeschreibung/Begründung:

Vorbemerkungen

Mit der DS-Nr. 348-1/08 beauftragte die Gemeindevertretung den Bürgermeister, Verhandlungen mit dem Eigentümer der Kammerspiele Kleinmachnow aufzunehmen, die den Erwerb des Objektes zum Ziel haben.

Gleichzeitig sollte ein Konzept für den Erwerb, den Betrieb und die Sanierung der Kammerspiele vorgelegt werden.

Nach mehreren und im Ergebnis erfolgreichen Verhandlungen des Bürgermeisters mit dem Eigentümer der Kammerspiele Kleinmachnow, Herrn Bornemann, wurde der Bürgermeister durch die Gemeindevertretung mit den DS-Nr. 006/10, 156/10 und 016/11 unter anderem beauftragt, einen Optionsvertrag zur Sicherung eines möglichen Erwerbs mit dem Eigentümer der Kammerspiele abzuschließen, mehrere Verlängerungen des Optionsvertrages zu vereinbaren, Machbarkeitsstudien zu Sanierung und Betrieb zu beauftragen und dem Eigentümer Zuschüsse für den Weiterbetrieb der Kammerspiele zu zahlen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudien zur Nutzung und zum Betrieb der Kammerspiele von Frau Dr. Cornelia Dümcke, Culture Concepts Berlin, vom 26. August 2010, sowie zur Sanierung der Kammerspiele von der Fa. AO Berlin, Freie Architekten und Berater, vom 20. August 2010, wurden in einer Informationsveranstaltung am 27.08.2010 der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen vorgestellt.

Im Oktober und November 2010 wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Schule, Kultur und Soziales ein Arbeitskreis Kammerspiele gebildet. Im Ergebnis der Diskussionen im Arbeitskreis wurde durch den Bürgermeister mit der Information-Nr. 002/11 der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen ein zusammenfassender Bericht zum Erwerb der Kammerspiele vorgelegt.

Im Juni 2011 schrieb die Gemeinde ein nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren zur Feststellung der Möglichkeiten zur dauerhaften Sicherung des Kulturstandortes Kammerspiele aus.

Im Kulturhaus Kammerspiele soll Kultur erarbeitet und erlebt werden unter folgenden Prämissen:

- *niedrigschwelliges, qualitativ hochwertiges und genreübergreifendes Kultur- und Kinoangebot*
- *Preis- und Programmgestaltung soll Teilnahme von Kindern, Jugendlichen, Familien, Senioren und Personen mit niedrigem Einkommen ermöglichen sowie ein regionales Publikum erreichen*
- *Einbettung in Entwicklung der Kleinmachnower Kulturlandschaft ist gewünscht, ebenso wie die Öffnung zu kultureller Vielfalt, welche die gesamte Bevölkerung Kleinmachnows und der Region stärker anspricht*
- *getragen vorwiegend von bürgerschaftlichem Engagement*
- *Betrieb ohne gemeindliche Zuschüsse*
- *keine Pacht, Übernahme der Betriebskosten*
- *Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten für gemeindliche Nutzung in festgelegter Anzahl.*

Aus elf daraufhin eingegangenen Konzepten wurden sieben möglicherweise geeignete Interessenten ausgewählt, die am 18. Oktober 2011 in einer nichtöffentlichen Informationsveranstaltung den Gemeindevertretern und den sachkundigen Einwohnern vorgestellt wurden.

Im Ergebnis des nichtförmlichen Interessenbekundungsverfahrens kann eingeschätzt werden, dass zu den angegebenen Kriterien mehrere Bewerber auf dem regionalen Markt vorhanden sind, die ein qualitativ hochwertiges, niedrighschwelliges und genreübergreifendes Kulturangebot durchführen und dies auch betriebswirtschaftlich erfolgreich (ggf. mit einer Anschubfinanzierung von ein bis drei Jahren) betreiben könnten. Nach Einschätzung der Bewerber ist wünschenswert, zusätzlich zu der im nichtförmlichen Interessenbekundungsverfahren vorgesehenen Minimalsanierung die Attraktivität des Hauses, und damit auch die Akzeptanz und Annahme des Kulturangebotes durch die Bevölkerung, zu steigern, insbesondere durch ein verbessertes und ansprechendes Äußeres, moderne Vorführ- und Bühnentechnik sowie eine zeitgemäße Gastronomie.

Die detaillierten Informationen zu Vorgenanntem liegen der Gemeindevertretung und den sachkundigen Einwohner/innen vor. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Unterlagen:

1. **DS-Nr. 348-1/08** „Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow“ (GV-Beschluss vom 12.02.2009)
2. **DS-Nr. 006/10** „Optionsvertrag über den Erwerb des Grundstücks Karl-Marx-Straße 18 (Kammerspiele Kleinmachnow)“ (GV-Beschluss vom 11.02.2010)
3. **DS-Nr. 156/10** „Kammerspiele - Verlängerung und Erweiterung des Optionsvertrages“ (GV-Beschluss vom 23.09.2010)
4. **DS-Nr. 016/11** „Kammerspiele - Verlängerung und Erweiterung des Optionsvertrages“ (HA-Beschluss vom 24.01.2011)
5. **DS-Nr. 74/11** „Verlängerung/Erweiterung des Optionsvertrages zum Erwerb des Kulturhauses Kammerspiele (GV-Beschluss vom 31.03.2011)
6. **DS-Nr. 75/11** „Kammerspiele“ (GV-Beschluss vom 31.03.2011)
7. **DS-Nr. 77/11/1** „Nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele (GV-Beschluss vom 16.06.2011)
8. **Information-Nr. 013/10** „Kammerspiele Kleinmachnow, Machbarkeit von Sanierung und Betrieb“ vom 27.08.2010
9. **Information-Nr. 002/11** „Bericht zum Erwerb der Kammerspiel Kleinmachnow“ vom 24.01.2011
10. Schreiben des Bürgermeisters an die Mitglieder der Gemeindevertretung, Betr. Kulturhaus Kammerspiele, vom 23.12.2010
11. **Information-Nr. 016/11** „Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb der Kammerspiele – Vorstellung möglicher Konzepte“ vom 13.10.2011
12. **Information-Nr. 020/11** „Information zum Änderungsantrag aus der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.11.2011 zur DS-Nr.179/211 – Erwerb der Kammerspiele, Karl-Marx-Str.18, 14532 Kleinmachnow“ vom 14.12.2011

zu 1. Die Gemeinde Kleinmachnow erwirbt das Kulturhaus Kammerspiele

Mit dem Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow soll ein Kulturstandort in unserer Gemeinde aufrecht erhalten und für die Zukunft gesichert werden. In Kleinmachnow findet man ein breit gefächertes Angebot der Arbeit von Vereinen und Initiativen auf kulturellem und künstlerischem Gebiet. Ihnen soll eine dauerhafte Heimstätte gegeben werden. Durch den Erwerb der Kammerspiele kann im Interesse großer Bevölkerungskreise eine feste Arbeits- und Erlebnisstätte entstehen, die Jung und Alt in unserer familienfreundlichen Gemeinde eint sowie nutzbar und zugänglich für jedermann ist. Auch, wenn die zurzeit bereits nutzbaren privaten und öffentlichen Räumlichkeiten zeigen, dass bei ihrer Auslastung ein nicht unerheblicher finanzieller und organisatorischer Aufwand für den Betrieb entsteht, so kann eingeschätzt werden, dass ein solcher Aufwand im Hinblick auf soziale Aspekte und die bedarfsgerechte Erfüllung der Wünsche und der kulturellen und künstlerischen Bedürfnisse der Bürger angemessen erscheint.

Darüber hinaus hat das architektonische Gesamtensemble der seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts bestehenden Kammerspiele geradezu Symbolcharakter für unseren Ort, signalisiert es doch Kultur-, Bildungs- und Unterhaltungsstätte gleichermaßen. Dieses Beispiel für zweckgebundene Architektur mit seinen Merkmalen verschiedener Gesellschaftsepochen gilt es

ihrem Zweck entsprechend und denkmalgeschützt als traditionsreiches und rege genutztes kulturelles Zentrum mit außergewöhnlicher Nutzungskontinuität zu erhalten und schrittweise zu sanieren.

Die Kammerspiele am Standort Karl-Marx-Straße 18 gehören zu den Gebäuden, die das Ortsbild von Kleinmachnow städtebaulich prägen. Unvorstellbar wäre ein nichtbelebtes Gebäude an diesem Standort, was sich möglicherweise zukünftig in einem maroden Zustand darstellt.

Der Verkehrswert für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18, Flur 9, Flurstücke 123 und 124, wurde durch Gutachten auf 392.000 € (davon entfallen 329.600 € auf Grund und Boden und 62.400 € auf das Gebäude) festgestellt. Für den Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert sind 392.000 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von 39.200 € (ca. 10 %), mithin ca. 431.200 € erforderlich.

Diese Mittel sind *im Rahmen des Nachtragshaushaltes für das Jahr 2012 zu veranschlagen*.

Bis zur endgültigen Eigentumsübertragung des Kulturhauses Kammerspiele an die Gemeinde Kleinmachnow strebt der Bürgermeister eine Regelung zum Weiterbetrieb an.

zu 2. Vorkaufsrecht für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a

Zur Sicherung eines dauerhaften Kulturstandortes mit angemessenem Umfeld ist es erforderlich, bei einem möglichen Verkauf des Grundstückes Karl-Marx-Straße 18a, Kleinmachnow, darüber entscheiden zu können, ob dieses Grundstück ggf. zur Erweiterung des Standortes mit heranzuziehen ist. Insofern ist das Vorkaufsrecht zu sichern. Eine mündliche Einwilligung durch den Grundstückseigentümer wurde am 09.02.2011 ausgesprochen. Die Kosten für die entsprechende Eintragung sind durch die Gemeinde Kleinmachnow zu tragen. Die vertragliche Abwicklung ist als Bestandteil des Grundstückskaufvertrages Karl-Marx-Straße 18 vorgesehen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Karl-Marx-Straße 18a, 14532 Kleinmachnow, wurde durch Gutachten auf 417.000 € festgestellt. Bei Erwerb dieses Grundstücks zum Verkehrswert wären 417.000 € sowie Nebenkosten von 41.700 € (10%), mithin 458.700 € erforderlich.

Bei kultureller Nutzung dieses Grundstücks ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

zu 3. Sicherung des Weiterbetriebs nach Erwerb durch die Gemeinde

Zur Aufrechterhaltung eines Weiterbetriebes der Kammerspiele sind zwingend Auflagen des Brandschutzes zu erfüllen. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen an raumluftechnischen Anlagen, an Gefahrenmeldeanlagen sowie an Blitzschutz- und Erdungsanlagen sowie weitere Maßnahmen (Brandschutztüren, dringliche Instandhaltungsmaßnahmen).

Insgesamt wären dafür Kosten i.H.v. mindestens 150.000 € im *Nachtragshaushalt 2012* zu veranschlagen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die für eine eingeschränkte Nutzung vorzugsweise des Erdgeschosses des Gebäudes unbedingt erforderlich sind. Bei einer späteren Sanierung ist damit zu rechnen, dass diese Maßnahmen teilweise zurückgebaut werden müssen. Für eine brandschutzgerechte Ertüchtigung des kompletten Gebäudes wären mindestens 320.000 € erforderlich.

zu 4. und 5. Klärung Weiterbetrieb

Die Gemeinde Kleinmachnow erhält den Betrieb der Kammerspiele Kleinmachnow in Eigenregie bis zum 31.12.2012 aufrecht. Über die weitere Nutzung und konkrete Betreiber ist im Rahmen eines förmlichen Interessenbekundungsverfahrens zu entscheiden. Ein derartiges Verfahren ist zeit- und arbeitsintensiv. Um den Bestandsschutz der Nutzung zu gewährleisten und bisherige und neue Gäste der Kammerspiele zu binden, ist eine Weiterführung des Betriebes der Kammerspiele unabdingbar. Eine kurzfristig zu organisierende Nutzung kann nur durch die Gemeinde erfolgen. Dieser Betrieb kann zunächst nur als Minimalbetrieb geführt werden. Angedacht sind ein bis zwei

Nutzungen der Säle pro Woche mit eigenen Veranstaltungen oder die Nutzung durch Vereine/Initiativen. Ein Kinobetrieb soll (*gestrichen*) durchgeführt werden. Über eine Verpachtung der Gastronomie kann vor einer endgültigen Entscheidung über eine Betreibervariante nicht entschieden werden.

Folgende finanzielle Auswirkungen bringt der „Zwischenbetrieb“ mit sich:

Ausgaben (geschätzt)	p.a. in €
Personalbedarf: 1,5 Vollzeitstellen	64.600
Betriebsausgaben	50.000
Reinigung	6.000
Kulturveranstaltungen	20.000
Instandhaltung	30.000
Gesamt:	170.600

Einnahmen (geschätzt)	p.a. in €
Kulturveranstaltungen	6.000
Gesamt:	6.000

Abschreibungen, Zinsen und Tilgung sind hierbei nicht berücksichtigt!

Für die Durchführung dieses Zwischenbetriebes sind im Rahmen eines *Nachtragshaushaltes* 2012 170.600 € bereitzustellen.

Bis zum 31.12.2012 muss die Klärung des dauerhaften Weiterbetriebes des Kulturhauses Kammerspiele erfolgen. Ziel ist es, einen Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele durchzuführen, der durch bürgerschaftliches Engagement/Initiativen getragen wird und weitestgehend ohne finanzielle Aufwendungen seitens der Gemeinde Kleinmachnow erfolgt. Ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zum Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist *analog dem nichtförmlichen Interessenbekundungsverfahren* einzuleiten. Die dafür geschätzten Kosten betragen ca. 50.000 € und sind in einem *Nachtragshaushalt* 2012 zu veranschlagen.

Ein Signal aus dem durchgeführten nichtförmlichen Interessenbekundungsverfahren ist, dass ein temporärer Betriebskostenzuschuss erforderlich ist. Dieser wird in Höhe von anfänglich 150.000 €/Jahr berücksichtigt.

Bezüglich der Stellplatzsituation und der verkehrlichen Einbindung wird auf die Info Nr. 002/11 „Bericht zum Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow“, dort Ziffer 4.1 und 4.2, ausdrücklich verwiesen.

zu 6. Kein tragfähiges Betreibermodell

Sollte es sich herausstellen, dass kein tragfähiges Betreibermodell gefunden werden kann ist über einen Weiterbetrieb des Kulturhauses Kammerspiele durch die Gemeinde Kleinmachnow oder die Veräußerung des Gebäudes zu befinden.

Die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Kosten sind im Haushalt 2013 ff. nicht berücksichtigt.

zu 7. Teilsanierung

Das Gebäude soll in den Jahren 2012 – 2014 teilsaniert werden. Die Teilsanierung umfasst Maßnahmen als Zwischenschritt zielgerichtet auf eine spätere Komplettsanierung. Die Sanierung ist dann in den durchgeführten Schritten Heizung, Dämmung, Wasser- und Elektrotechnik abgeschlossen. Zusätzlich vorgesehen ist der Einbau einer Behindertentoilette im Erdgeschoss. Die Teilsanierung umfasst nicht den Anbau, das Dachgeschoss und den Aufzug. Weitere Ausbauschritte, wie z.B. der Aufzugsschacht vom Keller bis in das Dachgeschoss wären aber vorbereitet.

Für die Teilsanierung ist mit Kosten in Höhe von ca. 3,4 Mio Euro (s. Info-Nr. 002/11 „Bericht zum Erwerb der Kammerspiele Kleinmachnow“, dort Ziffer 4.2.2. und dort Anlage 3) zu rechnen. Durch Preissteigerungen bis zur voraussichtlichen Umsetzung des Vorhabens ab dem Jahr 2012 ist mit einem Aufschlag von 20% zu kalkulieren. Dies bedeutet, dass für die Teilsanierung Gesamtkosten in Höhe von ca. 4,1 Mio Euro zu veranschlagen sind (s. Kostenübersicht unten).

zu 8. Finanzierung

Zum Erwerb der Kammerspiele ist eine Kreditaufnahme erforderlich, die durch die Kommunalaufsicht zu genehmigen ist. Danach ist die erforderliche Nachtragshaushaltssatzung 2012 öffentlich bekanntzumachen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung stehen die Finanzmittel für den Erwerb zur Verfügung und der Vertrag kann vollzogen werden. Erst dann können die Kammerspiele wie oben beschrieben durch die Gemeinde betrieben werden.

Um die Belastungen des Gemeindehaushaltes möglichst gering zu halten und eine vorzeitige Tilgung des Kredites vornehmen zu können, werden Grundstücksveräußerungen angestrebt.

Bei einer Kreditaufnahme über 2.950.000 € (Erwerb und anteilig Sanierung) ist bei einem geschätzten Zinssatz von 3 % mit jährlichen Zinsbelastungen wie folgt zu rechnen:

2012	13.500 €
2013	27.000 €
2014	62.000 €
2015 ff.	95.000 €

Die Tilgung für den 1. Kredit (Erwerb der Kammerspiele) und den 2. Kredit (anteilig Sanierung) werden auf Grund deren Höhe mit 10% (45.000 € bzw. 50.000 €/Jahr) veranschlagt. Für den 3. Kredit (anteilig Sanierung) erfolgt die Veranschlagung der Tilgung mit 3%, so dass sich 60.000 € jährlich ergeben.

Abschreibungen für den Restgebäudewert des unsanierten Gebäudes (62.400 €) sind bei einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren laut vorliegendem Verkehrswertgutachten mit ca. 10.400,- € jährlich zu veranschlagen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden sich diese gemäß dem Investitionsvolumen auf 90.000 € / Jahr erhöhen (Nutzungsdauer nach Sanierung von 50 Jahren).

Zinsen sowie Abschreibungen sind im Nachtragshaushalt 2012 sowie in den folgenden Haushaltsjahren zu berücksichtigen.

Kostenübersicht (in €)

	HH 2012	HH 2013	HH 2014	HH 2015
Erwerb incl. Nebenkosten	431.200			
Brandschutz	150.000			
Zwischenbetrieb	170.600			
Zuschüsse zum Betrieb		150.000	125.000	100.000
Interessenbekundungsverfahren	50.000			
Zinsen (Erwerb u. Sanierung)	13.500	27.000	62.000	95.000
Abschreibungen	10.400	10.400	32.900	90.000
Planung	100.000			
Tilgung	45.000	95.000	125.000	155.000
Sanierung		2.000.000	2.000.000	
Gesamt	970.700	2.282.400	2.344.900	440.000

	2012	2013	2014	2015
Kreditaufnahme	450.000	500.000	2.000.000	-
Veräußerung von Grundstücken	434.000	1.066.000	-	-

Infrage kommende Grundstücke zur Veräußerung sind:

Grasweg 18; Sperberfeld 12; Meiereifeld 30; Zehlendorfer Damm 109 hinten, 113a hinten und 115 hinten; Förster-Funke-Allee 111 und 109 sowie Meiereifeld 33 (Anlage 2).

Diese können zweckgebunden zur Finanzierung der Sanierung des Kulturhauses Kammerspiele bis zu einem Wert von 1,5 Mio € veräußert werden.

Übersicht über die Auswirkungen auf die Ergebnis- und Finanzplanung

Jahr	Ergebnisplan (in €)	Finanzplan (in €)
2012	394.500	960.300
2013	187.400	2.272.000
2014	219.900	2.312.000
2015	285.000	350.000

Zu den Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit im Gesamthaushalt der Gemeinde Kleinmachnow, insbesondere in der mittelfristigen Finanzplanung, wird auf den Entwurf des Haushaltes 2012 vom 01.11.2011 verwiesen.

Fazit:

Der Erwerb des Kulturhauses Kammerspiele stellt eine Chance dar, dem künftigen kulturellen Leben in der Gemeinde Kleinmachnow völlig neue Impulse zu geben.

Diese Chance ist jedoch mit einer Reihe erheblicher Risiken verbunden und wird zwangsläufig mit Einschnitten bei anderen Projekten einhergehen. Ein angemessener Betrieb des Kulturhauses Kammerspiele ist nur nach einer umfassenden Sanierung der Bausubstanz zu gewährleisten. Dies ist ohne eine Kreditaufnahme nicht möglich. Ob ein dauerhafter Betrieb des Kulturhauses ohne erhebliche Zuwendungen aus dem Haushalt der Gemeinde gewährleistet werden kann, bleibt abzuwarten.

Neben den pflichtigen Aufgaben der Gemeinde Kleinmachnow (Straßen, Wege, Plätze, Schulen, Kitas) werden für gemeindliche Einrichtungen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, kaum Mittel zum Nutzungserhalt oder gar zum weiteren Ausbau bereitstehen, sondern nur über weitere Kredite abzusichern sein. Das betrifft insbesondere das Freibad Kiebitzberge (Sanierungsbedarf über 5 Mio Euro). Auch wäre dann eine Kürzung der Ausgaben für freiwillige Aufgaben nicht zu vermeiden.