

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 04.05.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 057/12		
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				14.05.2012		
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales				15.05.2012		
Finanzausschuss				24.05.2012		
Hauptausschuss				04.06.2012		
Gemeindevertretung				14.06.2012		
Betreff: Teilsanierung des Gebäudes Zehlendorfer Damm 200						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Erdgeschoss des Gebäudes Zehlendorfer Damm 200 wird entsprechend der Baugenehmigung vom 05.03.2012 zur Nutzung für kulturelle Zwecke saniert. 2. Die zur Durchführung der Teilsanierung zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 60.000,-€ werden im Haushalt 2013 zur Verfügung gestellt. 						
Anlagen						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Lageplan 2. Kostenberechnung vom 12.04.2012 3. Baugenehmigung vom 05.03.2012 nebst Kartenauszug 						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO:	Budget/Teilhaushalt: 40.12
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO: 50.000	Produktgruppe: 28.10
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2013	EURO: 60.000	Maßnahmen-Nr: N.N.

Problembeschreibung/Begründung:

Bei dem Gebäude Zehlendorfer Damm 200 handelt es sich um ein im Jahr 1903 errichtetes, unter Denkmalschutz stehendes, Vierfamilienwohnhaus (s. Anlage 1) im alten Dorfkern Kleinmachnows. Seit Mitte 2007 der letzte Mieter kündigte steht das Objekt leer. Der marode Zustand des Hauses ließ eine weitere Vermietung nicht zu, so dass das Gebäude seitdem lediglich gesichert wurde.

Genutzt wurde das Erdgeschoss des Gebäudes in den vergangenen Jahren zu vereinzelt Veranstaltungen kulturell engagierter Vereine und Initiativen. Aufgrund des zunehmenden Interesses seitens dieser Vereine zu regelmäßigen kulturellen Nutzungen des Objektes wurde bei der unteren Bauaufsicht ein Antrag auf Umnutzung von einem Wohngebäude zu einem kulturell genutzten Gebäude gestellt.

Das Nutzungskonzept für das gesamte Objekt inkl. der Remise nach einer Komplettsanierung beinhaltet Räumlichkeiten für Ausstellungen, Lesungen, Musikveranstaltungen, Workshops und einen kleinen Café-/ Bistro-Betrieb im Haupthaus sowie einer Werkstatt in der Remise. Im Dachgeschoss könnte ein großzügiger Mehrzweckraum für Veranstaltungen mit bis zu 80 Sitzplätzen geschaffen werden.

Eine Kostenschätzung für die Sanierung des gesamten Gebäudes inkl. der Remise aus dem Jahr 2009 beläuft sich auf ca. 1,3 Mio Euro. Daher wurde zur möglichen Nutzung aus Kostengründen lediglich das Erdgeschoss betrachtet. Das Dachgeschoss soll im Bestand gesichert und gegenüber dem zu nutzenden Erdgeschoss abgeschlossen werden. Die Räumlichkeiten sollen soweit hergerichtet werden, dass eine flexible Nutzung für kulturelle Nutzungen, vorwiegend für Kleinkunst (Ausstellungen, Lesungen, Vernissagen / Finissagen) aber auch für Vermietungen an Private oder Vereine analog den Bedingungen zur Nutzung des Bürgersaals möglich ist. Zur Betreuung dieser Veranstaltungen wird kein zusätzliches Personal benötigt.

Seit Anfang März 2012 liegt nunmehr die Baugenehmigung für das Erdgeschoss und die Außenanlagen vor (s. Anlage 3). Das Büro Werkgruppe Kleinmachnow erarbeitete die Kostenberechnung nach den Anforderungen und Auflagen der unteren Bauaufsicht und in Absprache mit dem Denkmalschutz. Danach sind für die Umsetzung der Maßnahme Mittel in Höhe von ca. 165.000,-€ erforderlich. Für die Ausstattung (z.B. Küchenzeile, Tische und Stühle) werden 5.000,-€ veranschlagt. Die Kostenberechnung umfasst das Erdgeschoss des Gebäudes inkl. Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung, den Einbau sanitärer Einrichtungen und einer kleinen Küche und die Herrichtung der Außenanlagen mit Zuwegungen und Stellplätzen für PKWs und Fahrräder (s. Anlage 2).

In den Jahren 2008 und 2009 wurden der Gewog als Verwalter des Objektes insgesamt 100.000,-€ zur Sicherung des alten Gutsarbeiterhauses und der dazugehörigen Remise zur Verfügung gestellt. Mit Stand 31.12.2011 stehen aus diesem Betrag noch Mittel in Höhe von ca. 60.000,-€ zur Verfügung. Während der Baumaßnahmen soll die Verwaltung des Objektes durch die Gewog ausgesetzt werden. Somit sind diese Gelder an die Gemeinde zurück zu überweisen und können so zur Teilfinanzierung der Maßnahme beitragen. Die entsprechende Investitionsmaßnahme ist anzulegen. In der

Haushaltsplanung 2012 erfolgte die Planung als laufende Unterhaltung (Aufwand). Nach Vorliegen der gesamten erforderlichen Maßnahme handelt es sich jedoch um Anschaffungs- und Herstellungskosten, die eine Investitionsmaßnahme darstellen. Somit sind gem. § 23 Abs. 3 KomHKV die Mittel aus dem Aufwand der neuen Investitionsmaßnahme zur Verfügung zu stellen.

Zur Umnutzung des Gebäudes wurden für das Jahr 2012 50.000,-€ im Haushalt eingestellt. Somit könnte mit den in 2012 zur Verfügung stehenden Mitteln Maßnahmen in Höhe von ca. 110.000,-€ beauftragt werden. Die gemäß der Baugenehmigung zur Nutzung des Objektes restlichen Maßnahmen könnten nach Bereitstellung der Mittel in Höhe von 60.000,-€ im Haushalt 2013 durchgeführt werden.

Eine Zuwendung für Maßnahmen der Denkmalpflege in Höhe von 8.500,-€ wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde für das Jahr 2012 in Aussicht gestellt.

Sollte die Gemeindevertretung diesem Errichtungsbeschluss in ihrer Sitzung am 14.06.2012 zustimmen, könnte das Gebäude im Frühjahr 2013 genutzt werden.

Finanzierung:

Kosten zum jetzigen Zeitpunkt:

Vorplanungskosten (fallen nicht mehr an)	....-... EUR
investive Gesamtkosten i.H.v.	ca. 170.000 EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.	....-... EUR
davon Baukosten i.H.v.	ca. 165.000 EUR
davon Ausstattung i.H.v.	ca. 5.000 EUR
voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitenplan:	
2012	110.000 EUR
2013	60.000 EUR
Verpflichtungsermächtigung erforderlich	<u>ja/nein</u>
Fördermittel/Zuwendungen Dritter/Beiträge i.H.v. (vom Landkreis für die Sanierung des denkmalgeschützten Objektes in Aussicht gestellt!)	8.500 EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	....-... EUR
jährliche Tilgungskosten (....%)	....-... EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v.	24.125 EUR
davon für Personalkosten	...-... EUR
davon für Unterhaltung/Wartung (Betriebsausgaben, Reinigung, Instandhaltung)	20.000 EUR
davon für Mieten/Pachten	....-... EUR
davon für Bewirtschaftung	....-... EUR
davon für Zinsen	....-... EUR
weitere spezifische Kosten	....-... EUR
Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer (40 Jahre)	4.125 EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	3.000 EUR
davon aus Gebühren	....-... EUR
davon aus Vermietung (analog Bürgersaal im Rathaus)	3.000 EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	....-... EUR
weitere spezifische Erträge	....-... EUR