

**Beschluss**

**VO/BV/50-0366/2016**

**Status: öffentlich**

<b>Beschluss einer außerplanmäßigen Auszahlung und die Beauftragung von Planungsleistungen zum Innenausbau des Gutshauses in Wahrstorf</b>	
Gemeindevertretung Pölchow	Erstellungsdatum: 21.03.2016

Beratungsfolge:	<b>Beschluss</b>	
Datum der Sitzung	Gremium	<b>Nr.:</b>
19.04.2016	Gemeindevertretung Pölchow	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Pölchow beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung im Produktsachkonto 57300.0960.P11 in Höhe von 20.000 EUR für Planungsleistungen der Leistungsphase 1 und 2. Die Deckung erfolgt durch Mehreinzahlungen in den Produktsachkonten 61100.4xxx (sh. Anlage).
2. Mit den Planungsleistungen wird die Innenarchitektin Annett Marienfeld beauftragt.
3. Bei den Planungen ist die Nutzungskonzeption öffentlich bekannt zu machen. Bis zum 31.05.2016 soll die Nutzungskonzeption vorliegen.
4. Die Erweiterung der Kita erhält bei der Nutzungskonzeption oberste Priorität.

**Beratungsergebnis:**

**Gremium:**

**Sitzung am:**

**TOP:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig          | <input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag         |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschlussvorschlag |

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_  
 Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_  
 Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Gemeinde möchte die Sanierung und Modernisierung des Gutshauses fortsetzen, nachdem sie in den letzten Jahren erhebliche Mittel in die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudehülle und weitere energetischer Maßnahmen investiert hat. So wurden seit 2002 folgende Baumaßnahmen unter Verwendung von Fördermitteln umgesetzt:

- Fenstererneuerung
- Fassadensanierung
- Erneuerung der Dachdeckung
- Umbau der Räumlichkeiten im Anbau zur Kindertagesstätte
- Sanierung des Wintergartens
- Erneuerung des Heizkessels
- Erneuerung der Abwasser-Grundleitung

Weitere Baumaßnahmen am Gebäude sollen neben der Erhaltung der Bausubstanz eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der vorhandenen Flächen und höhere Mieteinnahmen ermöglichen.

Konkreter Anlass für den geplanten Innenausbau ist neben dem Wunsch der KITA nach einer räumlichen Erweiterung der Umstand, dass aktuell nur noch eine der Wohnungen vermietet ist und auch dieses Mietverhältnis in Kürze enden wird. In Zusammenhang mit der Neuordnung von Grundrissen soll auch die Nutzung der Flächen durch die Gemeinde und durch Vereine optimiert werden.

Die Wohnungen entsprechen in technischer, energetischer und ästhetischer Hinsicht nicht dem Standard, den Mieter heutzutage erwarten. Die Grundrisse sind teilweise ungünstig geschnitten und treffen das Lebensgefühl der heutigen Generation nicht mehr. Insbesondere die technische Ausstattung (Elektro, Sanitär, Heizung) entspricht teilweise noch dem Stand vor 1990 und muss im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundrisse einschließlich der Leitungsführung neu installiert werden.

Im Dachgeschoss steht eine bisher ungenutzte Ausbaureserve zur Verfügung, die für Wohnzwecke aktiviert werden soll.

Zur Ermittlung einer langfristig wirtschaftlichen Lösung ist ein neues Grundriss-Konzept unter Berücksichtigung der baurechtlichen Anforderungen und der bautechnischen Schwachstellen des Gebäudes zu erstellen. Es ist eine detaillierte technisch-konstruktive Analyse zu erarbeiten und auszuwerten, aus der Lösungs- und Maßnahmenvorschläge zur Erreichung der Ziele der Gemeinde abgeleitet werden können.

Im Ergebnis der Untersuchung soll eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden. Daraus sollen die Umbau- und Unterhaltungskosten sowie die zu erwartenden Ertragsmöglichkeiten aus Vermietung hervorgehen, zu welchem Zeitpunkt eine Amortisation erfolgt und inwieweit die Umbaumaßnahmen für die Gemeinde tatsächlich wirtschaftlich sinnvoll sind.

Für die Umsetzung der gemeindlichen Ziele sind mehrere Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Folgende vorläufige Ziele hat die Gemeinde definiert:

**Erdgeschoss - öffentliche/gemeindliche Nutzung**

- KITA-Erweiterung mit folgenden Kapazitäten: 6 Krippenplätze, 9 Kindergartenplätze
- Nutzung durch Gemeinde, z. B. Bürgermeisterbüro, Fotoausstellung der Gemeinde etc.

**Obergeschoss und Dachgeschoss – Wohnungen**

- Wohnnutzung unter Einbeziehung des Dachgeschossausbaus (z. B. Maisonettewohnungen, Wohnungen in einer Ebene)

Mit der Erarbeitung des Gesamtkonzepts soll die Innarchitektin Annett Marienfeld aus Elmenhorst beauftragt werden, die entsprechende Referenzen für vielfältige, auch ähnliche Planungsaufgaben vorweisen kann. Aufträge für Architekten und Ingenieure dürfen ohne formelles Vergabeverfahren freihändig vergeben werden. Die freiberufliche Leistung wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vergütet.

Im Haushalt der Gemeinde sind für das aktuelle Haushaltsjahr keine Mittel für die Architektenleistungen und ggf. erforderliche Bauwerksuntersuchungen eingestellt. Der Bedarf wird mit maximal 20.000,00 € eingeschätzt und soll über eine außerplanmäßige Auszahlung im Produktsachkonto 57300.09600 P 11 gesichert werden.

#### **Legitimation der außerplanmäßigen Auszahlung:**

Es war nicht vorhersehbar, dass ein langjährig bestehendes unkündbares Mietverhältnis überraschend durch den Mieter gekündigt wird. Erst diese Kündigung ermöglicht die Erweiterung der Kindertagesstätte. Auch der Leerstand der anderen Wohnungen war nicht planbar.

Zur Abwendung weiteren Schadens muss die Vermietbarkeit der Wohnungen schnellstens hergestellt werden. Um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, für die Veranschlagung der Gesamtmaßnahme im Haushalt 2017, die Beantragung von Fördermitteln und gegebenenfalls einer Kreditermächtigung für die Gemeinde sind die ersten Planungsphasen und Bauwerksuntersuchungen möglichst frühzeitig im Haushaltsjahr 2016 zu erbringen.

Der Umfang der Gesamtmaßnahme wird auf mehr als 750.000,00 € geschätzt. Die außerplanmäßige Auszahlung beträgt maximal 20.000,00 €, entspricht 2,36 % der Einzahlungen des laufenden Haushalts und ist damit als geringfügig einzustufen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

##### **(X) Ja, abweichend vom Haushaltsplan**

siehe Anlage „Zustimmung zu einer außerplanmäßigen Auszahlung“

Einvernehmen erteilt  
Bürgermeister

fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter/Fachdienstleiterin

haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Zustimmung zu einer außerplanmäßigen Auszahlung

Anlage 2: Referenzliste der Innenarchitektin Annett Marienfeld

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister/in