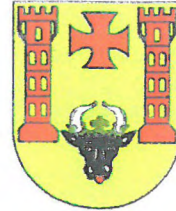


# STADT MALCHIN

## -DER BÜRGERMEISTER-



Stadt Malchin Am Markt 1 17139 Malchin

Amt: Der Bürgermeister  
 Auskunft erteilt: Herr Müller  
 Zimmer-Nr.: 103  
 Durchwahl: 03994/640 204  
 E-Mail: buergermeister@malchin.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachrichten:

Unser Zeichen:

mü-la

Datum

25. April 2019

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
 sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter.**

Wie in Ihrer Sondersitzung am 17. April 2019 zugesagt, habe ich alle derzeit in Diskussion stehenden Varianten zur Sanierung/ zum Neubau der Kita zusammengefasst. In der folgenden Gegenüberstellung erhalten Sie einen Überblick über die wesentlichsten Parameter, die bei einer Standortentscheidung berücksichtigt werden sollten.

### **Entscheidungshilfe zum Neubau/zur Sanierung der Kita in Kummerow**

#### Ausgangspunkt:

Auf Grund einer Forderung des Jugendamtes des Landkreise MSE als Aufsichtsbehörde für Kitas muss die vorhandene Kita umfangreich saniert werden.

Option: Neubau der Kita

#### Kostenschätzung Neubau Kita

Anzahl Plätze: 40 (derzeit: 33)

Kostenschätzung Architekturbüro Hoffmann und Haberer Malchin:

ca. 1.300.000,00 €

davon für Kita-Neubau \*  
 für Anteil Gemeindezentrum

ca. 1.000.000,00 €  
 ca. 300.000,00 €

Abbruch alte Kita/Gemeindezentrum: ca. 75.000 € (Kostenschätzung Architekturbüro Hoffmann und Haberer)

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS

\*Alternativ: Kita in Modulbauweise

Kostenschätzung: ca. 650 T€ (Vergleich mit ähnlichen Projekten)

Vorteile: kurze Bauzeit

Festpreis

Flexible Grundrissgestaltung

Attraktive Gestaltungs- und Variationsmöglichkeiten

**Kostenschätzung für die Sanierung am Standort**

Da keine aktuellen Zahlen für eine Kostenschätzung zur Sanierung am Standort vorliegen, können nur Vergleichszahlen für ähnlich gelagerte Sanierungen herangezogen werden.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Ansatz: 5.000 €/Kitaplatz x 40 Plätze       | = 200.000 €           |
| Zzgl. 10% Kostensteigerung/Jahr (Baupreise) | = 20.000 €            |
| Zzgl. 20% für unvorhersehbare Mehrkosten    | = 40.000 €            |
| Kostenschätzung Sanierung:                  | ca. 260.000 € (netto) |

Vergleich: Neubau Kita Gemeinde Nossentiner Hütte

|                |          |
|----------------|----------|
| Anzahl Plätze: | 40       |
| Kosten ca.:    | 1 Mio. € |

**Fördersumme für Sanierung und für Neubau:** 75 % der förderfähigen Kosten

**Hausanschrift:**  
Stadt Malchin  
Am Markt 1  
17139 Malchin

**Telefon:**  
(0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
(0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
Swift BIC: BYLADEM 1001  
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
(BLZ 150 502 00)  
IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
Swift BIC: NOLADE 21 NBS

**STANDORT 1** - siehe Anlage 1 – jetzige Kita

Flur: 11  
 Flurstück: 124 – Gebäude  
 169 – Freifläche

**Pro:** Eigentümer: Gemeinde Kummerow  
 Größe:

- Baurecht vorhanden nach § 34, Maßnahme sofort umsetzbar
- Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
- Parkmöglichkeiten für Erzieher und Eltern vorhanden
- Wenig Straßenverkehr
- Erschließung (Wasser, Strom, Abwasser) vorhanden
- Bepflanzung (Beschattung) vorhanden

**Kontra:**

- Umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig (schließt evtl. Kostensteigerungen durch nicht erkennbare Mehrleistungen ein)
- Umfeld nicht ideal
  - Landwirtschaftsbetrieb grenzt unmittelbar an (mögliche Geruchsmission)
- Kinder sind während der Umbauphase im Gebäude/auf dem Gelände
- Aktuelle Kostenschätzung für eine Sanierung liegt nicht vor

**Folgeinvestitionen:**

- Wenn keine zeitnahe Lösung gefunden wird, muss noch in alte Kita investiert werden ( Mängelliste Kontrolle Jugendamt)
- Sichtschutz zum Landwirtschaftsbetrieb empfehlenswert
- Neugestaltung Spielplatz
- Umfeldgestaltung im Vorfeld der Kita (Zufahrt, Parkflächen) notwendig

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.:DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS



H. An Hst. MG9 (Kitta)

\_\_\_\_\_

**STANDORT 2 - siehe Anlage 2 - Sport- und Festplatz**

Flur: 11  
 Flurstück: 10  
 Eigentümer: Gemeinde  
 Größe: 6.189 m<sup>2</sup>

**Pro:**

- Ruhige Lage
- Erweiterungen möglich
- Nutzung des Sport- und Festplatzes
- Ausreichend Parkmöglichkeiten
- Standort ist erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom )

**Kontra:**

- Baulicher Außenbereich, Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig  
 Dauer: ca. 1,5 – 2 Jahre  
 Kosten: ca. 10- 15 T€  
 Ergebnis ist offen, d. h., der B-Plan kann auch nicht genehmigt werden  
 (Genehmigungsbehörde: Landkreis MSE/Bauamt)
- Nutzungseinschränkung für Nutzung Festplatz
- Aktuelle Förderperiode läuft 2021 aus, wie die künftigen Förderbedingungen, Förderquoten aussehen werden, ist derzeit nicht bekannt
- Zunahme des Verkehrs in der Dorfstraße
- Keine Beschattung/ Bepflanzung

**Folgeinvestitionen:**

- Ausbau/Anlage befestigte Parkplätze
- Außengestaltung/Spielplatz Kita
- Ausbau Dorfstraße

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.:DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS

**STANDORT 3 - siehe Anlage 2**

Flur: 11  
 Flurstück: 14  
 Eigentümer: Gemeinde  
 Größe: 4.397 m<sup>2</sup>

**Pro:**

- Ruhige Lage
- Nutzung des Sport- und Festplatzes
- Erschließung gesichert
- Parkmöglichkeiten vorhanden

**Kontra:**

- Ungünstiger Zuschnitt Grundstück
- Angrenzende Wohnbebauung
- Baurecht über Bauvoranfrage klären (§ 35 (2) BauGB)

Möglichkeit 1: Abrundungssatzung (Aufbauschema siehe Anlage 5)  
 Verfahrensdauer: ca. 6 Monate  
 Kosten ca.: 5.000 bis 8000 €  
 Beschlussfassung durch Gemeindevertretung

- Möglichkeit 2: Aufstellung B-Plan – Verfahren analog Standort 2
- Zunahme Verkehr in der Dorfstraße
  - Keine Bepflanzung (Beschattung)
  - Kaum Erweiterungsmöglichkeiten auf Grund des Zuschnitts des Grundstückes

**Folgeinvestitionen:**

- Ausbau Dorfstraße
- Anlage/Ausbau Parkplätze
- Gestaltung Außenanlagen/Spielplatz

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS



Fl. M. Fl. 11. 10 w. 114

Bausatz 2

**STANDORT 4 - siehe Anlage 3**

Flur: 11  
 Flurstücke: 92 u. 93  
 Eigentümer: Gemeinde  
 Größe: Flurstück 92: 2.156 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 93: 14.882 m<sup>2</sup>

**Pro:**

- Ruhige, zentrale Lage
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Parkflächen vorhanden
- Bauvoranfrage stellen – Baurecht nach § 35 (2) BauGB wird dann geprüft
- Erschließung vorhanden/in der Nähe
- Zentrale Lage im Ort

**Kontra:**

- Baugrund (Torf-/Niedermoor)  
Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Entscheidung wird empfohlen
- Keine Bepflanzung (Beschattung)
- Ggf. naturschutzrechtliche Auflagen bezüglich Niedermoorstandard möglich  
(noch nicht abschließend geprüft)

**Folgeinvestitionen:**

- Ausbau/Anlage Parkplätze
- Ausbau Zufahrtsstraße

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS

H. M. Hst. 92u.93



**STANDORT 5** - siehe Anlage 4

Flur: 11  
 Flurstücke: 142  
 Eigentümer: Gemeinde  
 Größe: 2.946 m<sup>2</sup>

**Pro:**

- Ruhige Lage
- Erschließung vorhanden
- Parkmöglichkeiten vorhanden
- Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
- Bepflanzung (Beschattung) vorhanden
- Baurecht nach § 35 (2) BauGB wird geprüft  
Bauvoranfrage stellen

**Kontra:**

- Pumpstation und Überlaufgraben der Kanalisation in unmittelbarer Nähe
- Containerstellplatz
- Ggf. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf den anliegenden Flächen (Tierhaltung)
- Flächen ggf. als Parkflächen für den Hafen vorgesehen

**Folgeinvestitionen:**

- Anlage/Befestigung Parkflächen
- Anlage/Gestaltung Außenanlagen/Spielplatz
- Neuer Containerstellplatz

**Hausanschrift:**  
 Stadt Malchin  
 Am Markt 1  
 17139 Malchin

**Telefon:**  
 (0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
 (0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
 Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
 IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
 Swift BIC: BYLADEM 1001  
 Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
 (BLZ 150 502 00)  
 IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
 Swift BIC: NOLADE 21 NBS

Blatt 7

Fl. 11 Flst. 142



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**  
nur für den internen Gebrauch

**Maßstab 1:1828, Auszug ist genodet**  
Datum: 23.04.2019

Zu Ihrer Entscheidungsfindung ist auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (nicht zu verwechseln mit einem Kostenvergleich der einzelnen Varianten) nach §9(1) der Gemeindehaushaltsverordnung zu erarbeiten (Auszug siehe Anlage 6).

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter.

Wenn ich Ihnen eine Empfehlung zum Weiteren Vorgehensweise für eine Entscheidungsfindung geben darf, würde ich folgendes empfehlen:

1. Keine abschließende Entscheidung zum Neubau/ zur Sanierung der Kita am 6. Mai
2. Nochmalige Bewertung aller Standorte, auch unter Zugrundelegung/ Beachtung einer ganzheitlichen Betrachtung der künftigen örtlichen Entwicklung wie:
  - Künftige Nutzung der gemeindlichen Flächen
  - Wie will/ wie kann man städtebauliche Mißstände beseitigen (ungenutzte Verkaufsstelle, Reitplatz im Ort, Parkraumbereitstellung für den Hafen, den Sport- und Festplatz, das Schloß....)

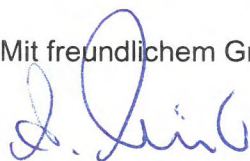
Ziel: Treffen einer fundierten Entscheidung bis zum 31.12. 2019

Wichtig: - klare Zielvorgabe

- Klarer Zeitplan
- Festlegung von Verantwortlichkeiten (Wer macht was bis wann)

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte/ Bauamt als Fördermittelgeber kann der Förderantrag auch noch im nächsten Jahr zu den gleichen Förderbedingungen gestellt werden (75% Förderung). Zu beachten ist allerdings, dass mit dem Förderantrag aussagefähige Unterlagen eingereicht werden müssen. Dies sind u.a. ein Bauantrag und eine Kostenschätzung (Leistungsphase 1 und 2 der HOAI). Im Februar 2020 kann dann ein Vorantrag bei der zuständigen Behörde zur Förderung des Vorhabens über die öffentliche Dorferneuerung beim LK MSE/ Bauamt eingereicht werden.

Mit freundlichem Gruß



Axel Müller  
Leitender Verwaltungsbeamter  
Amt Malchin am Kummerower See

**Hausanschrift:**  
Stadt Malchin  
Am Markt 1  
17139 Malchin

**Telefon:**  
(0 39 94) 64 00  
**Telefax:**  
(0 39 94) 64 03 33  
**E-Mail**  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

**Bankverbindung:**  
Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
IBAN-Nr.: DE 16 1203 0000 0000 301127  
Swift BIC: BYLADEM 1001  
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
(BLZ 150 502 00)  
IBAN-Nr.:DE 57 1505 0200 0510 0048 30  
Swift BIC: NOLADE 21 NBS

| Standort  |                         | Baurecht vorhanden |      | Emissionen/<br>Immissionen         | Erschließung gesichert |      | Zusatzkosten*  |
|-----------|-------------------------|--------------------|------|------------------------------------|------------------------|------|--|
| Flurstück | Größe (m <sup>2</sup> ) | ja                 | nein | im Umfeld                          | ja                     | nein |  |
| 124, 164  |                         | X                  |      | Landwirtschaftsbetrieb             | X                      |      | Schadstoffgutachten<br>Entsorgung Asbestdach               |
| 10        | 6.189                   |                    | X ** | -                                  | X                      |      | B-Plan ca. 10 bis 15 T€                                    |
| 14        | 4.397                   |                    | X ** | -                                  | X                      |      | ggf. Abrundungssatzung ca.<br>7 – 9 T€, Dauer ca. 6 Monate |
| 92        | 2.156                   |                    | X ** | -                                  | X                      |      | Baugrundgutachten  |
| 93        | 14.882                  |                    | X    | -                                  | X                      |      |  |
| 142       | 2.946                   |                    | X ** | Abwasserpumpwerk<br>Überlaufgraben | X                      |      | Verlegung Containerstellplatz,<br>Ersatz Überlaufgraben    |

\*Kosten, die auf jeden Fall zu den Baukosten auftreten werden. Die Kostenpositionen wurden nur aufgeführt, nicht kostenmäßig untersetzt, da zurzeit keine Angebote vorliegen (mögl. Folgeinvestitionen wurden ebenfalls nicht kostenmäßig untersetzt)

\*\*werden baurechtlich alle nach §35 (2) BauGB bewertet – Genehmigungsfähigkeit mit Bauvoranfrage prüfen

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |   |
|---|---|
| SATZUNG.....  | 3 |
| BEGRÜNDUNG .....  | 5 |
| 1 ANLASS, ZIELE, ZWECK .....                                      | 5 |
| 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET ..... | 6 |
| 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....                    | 6 |
| 2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs .....     | 6 |
| 2.3 Schutzgebiete .....   | 6 |
| 2.4 Denkmalschutz .....   | 6 |
| 3 PLANUNGSKONZEPT .....   | 7 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung.....                                | 7 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....                      | 7 |
| 3.3 Erschließung, ruhender Verkehr .....                          | 7 |
| 3.4 Ver- und Entsorgung .....                                     | 7 |
| 3.5 Immissionen, Emissionen .....                                 | 8 |
| 3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                  | 8 |
| 4 KARTENGRUNDLAGE .....   | 9 |
| 5 ANHANG.....   | 9 |

---

(5) Den Planungsdaten im Ergebnis- und Finanzhaushalt sind die vom Innenministerium durch Erlass bekannt gegebenen Orientierungsdaten zu Grunde zu legen.

## § 9

### **Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen**

(1) Bevor Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen und im Finanzhaushalt ausgewiesen werden, ist unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.

(2) Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie Verpflichtungsermächtigungen dürfen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind. Den Unterlagen ist eine Schätzung der nach Durchführung der Investition entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen beizufügen.

(3) Ausnahmen von Absatz 2 sind bei Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von geringer finanzieller Bedeutung zulässig; jedoch muss mindestens eine Kostenschätzung vorliegen. Die Notwendigkeit einer Ausnahme ist in den Erläuterungen zum jeweiligen Teilfinanzhaushalt zu begründen.

## § 10

### **Verfügunsmittel**

Im Haushaltsplan können in angemessener Höhe Verfügungsmittel des Bürgermeisters veranschlagt werden. Die Ansätze dürfen nicht überschritten werden; sie sind nicht deckungsfähig und nicht übertragbar.

## § 11

### **Weitere Bestimmungen für die Veranschlagung von Erträgen und Aufwendungen sowie von Ein- und Auszahlungen**

(1) Abgaben, abgabenähnliche Erträge und allgemeine Finanzaufweisungen, die die Gemeinde abzusetzen hat, vermindern die Erträge des Haushaltsjahres, auch wenn sie sich auf Erträge der Haushaltsvorjahre beziehen. Satz 1 gilt entsprechend für geleistete Umlagen, die an die Gemeinde zurückfließen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die mit diesen Erträgen und Aufwendungen in Zusammenhang stehenden Ein- und Auszahlungen.

(3) Die Veranschlagung von Personalaufwendungen richtet sich nach den im Haushaltsjahr voraussichtlich in den einzelnen Teilhaushalten besetzten Stellen unter Beachtung der besoldungs- und tarifrechtlichen Regelungen.