

Federführung	Dezernat II Amt für Bildung, Jugend, Familie und Sport Gugeller-Schmieg, Stephan
--------------	--

AZ./Datum:	40 GS/07.03.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	09.04.2024
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	11.04.2024
Sozialausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	16.04.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.04.2024

Neubau der 4-gruppigen Kindertagesstätte Gustav-Werner-Kindergarten im Stadtteil Fellbach-Schmiden durch den TSV Schmiden

Bezug:

BV 174/2022 Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Betreuungsangebote in Kindertagesstätten und Schulen (2022/2023) // GR ö 27.09.2022)

IV 080/2023 Bedarfsplanung Kindertagesstätten - hier: Fortführung Neubauvorhaben Gustav-Werner-Kindergarten, Schmiden // SozA nö 25.04.2023

IV 145/2023 Übernahme der KiTa-Trägerschaft der Ev. Kirchengemeinde Schmiden-Oeffingen durch den Ev. Verein Fellbach bzw. durch den TSV Schmiden // SozA ö 11.07.2023

BV 161/2023 Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Betreuungsangebote in Kindertagesstätten und Schulen (Kindergarten- / Schuljahr 2023/2024) // GR ö 28.11.2023

BV 040/2024 Neubau Gustav-Werner-Kindergarten in Fellbach-Schmiden - Gewährung einer außerplanmäßigen Ausgabe // GR ö 20.02.2024

IV 056/2024 Neubau Gustav-Werner-Kindergarten (Schmiden) - Nutzungskonzept Bewegungsraum / Stellplatzbedarf // BVKA nö 07.03.2024

BV 075/2024 Neubau Gustav-Werner-Kindergarten in Fellbach-Schmiden - Abschluss von Erbbaurechtsverträgen // GR ö 23.04.2024

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. gemäß der dafür geltenden Richtlinie eine finanzielle Förderung der auf vier Betreuungsgruppen erweiterten Ersatz-Neubaumaßnahme „Gustav-Werner-Kindergarten“ des TSV Schmiden 1902 e.V. in Höhe von bis zu **5.446.575 €** (entspricht 90 % der förderfähigen Investitionskosten gemäß Kostenschätzung – vgl. Anlage 1).
2. gemäß der hierfür geltenden Richtlinie für Investitionsmaßnahmen der Vereine die finanzielle Förderung des Bauvorhabens „Bewegungsraum“ des TSV Schmiden 1902 e.V. in der Karolingerstraße 28 - 30, Gustav-Werner-Kita. Gemäß Richtlinie richtet sich die Höhe der Bezuschussung nach dem Förderzuschuss, welchen der Württembergische Landessportbund (WLSB) hierfür gewähren wird; die Regelförderung des WLSB für Vorhaben dieser Art beträgt voraussichtlich **196.242,30 €**. Der städtische Zuschuss wird nach Genehmigung durch den WLSB in gleicher Höhe gewährt. Für den Bewegungsraum verbleibt somit rechnerisch ein Finanzierungsvolumen von 1.093.515 €. Angesichts der überwiegenden Nutzung des Bewegungsraums durch die Kindertagesstätte übernimmt die Stadt von diesem Volumen einen Anteil von **874.812 €** (entspricht 80 % der förderfähigen Investitionskosten gemäß Kostenschätzung).
3. die Übernahme einer Ausfallbürgschaft zu Gunsten des TSV Schmiden 1902 e.V. für die Errichtung der Kindertageseinrichtung „Gustav-Werner-Kindergarten“ in Höhe des erforderlichen Fremdfinanzierungsbedarfs von bis zu **605.175 €**. Die Ausfallbürgschaft ist durch Eintragung einer Grundschuld abzusichern. Die Übernahme der Ausfallbürgschaft erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
4. die Übernahme einer Ausfallbürgschaft zu Gunsten des TSV Schmiden 1902 e.V. für die Errichtung des gesondert ausgewiesenen Bewegungsraums in Höhe des erforderlichen Fremdfinanzierungsbedarfs von bis zu **218.703 €**. Die Ausfallbürgschaft ist durch Eintragung einer Grundschuld abzusichern. Die Übernahme der Ausfallbürgschaft erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
5. Der Gemeinderat beschließt zur Finanzierung der Maßnahme die Bereitstellung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von **225.000 €** auf dem Produktsachkonto 36500101-78180000.820. Die Restmittel werden im Haushaltsplan 2025 veranschlagt.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Bedarfsplanung – geplanter Neubau des Gustav-Werner-Kindergartens

Der Gustav-Werner-Kindergarten hat als zweigruppige Einrichtung seit jeher eine wichtige Bedeutung für die Betreuung von Klein- und Vorschulkindern im Südosten des Fellbacher Stadtbezirks Schmiden.

Der Ersatz-Neubau erweitert, wie bereits in der Bedarfsplanung 2023 dargestellt, die bestehende und durch den Evangelischen Verein e.V. betriebene Kindertagesstätte um 2 Gruppen. In der Einrichtung können zukünftig 20 u3-Kinder zusätzlich betreut werden. Der Neubau ist so gestaltet, dass zukünftig entstehenden Bedarfen flexibel begegnet werden kann.

2. Realisierung des Neubaus und künftiger Betrieb durch den TSV Schmiden

Die Kindertagesstätte wird errichtet durch den geplant und gebaut durch den TSV Schmiden1902 e.V., der mit Fertigstellung des Gebäudes auch die Trägerschaft vom Evangelischen Verein Fellbach e.V. übernimmt.

Der zukünftige Gustav-Werner-Kindergarten wird als Kindergarten mit sportpädagogischem Profil als Besonderheit einen ebenfalls durch den TSV errichteten zusätzlichen Bewegungsraum vorweisen, der während der Öffnungszeiten vollumfänglich der Kindertagesstätte zur Verfügung steht. Der TSV Schmiden hat dazu die Pläne und Daten des aus dem Wettbewerbsverfahrens ermittelten Siegerentwurfs übernommen. Während der Bauphase kann die Betreuung im Bestandsgebäude gewährleistet werden, ein Umzug findet erst nach Fertigstellung des Ersatz-Neubaus statt.

In enger Abstimmung mit der Evangelischen Kirchengemeinde Schmiden-Oeffingen, welche den Gustav-Werner-Kindergarten von 1957 bis Ende 2023 betrieben hat, wird der Kindergarten auch künftig über das Bewegungsprofil hinaus auf einer konfessionellen Wertebasis arbeiten. Evangelische Kirchengemeinde und TSV werden die Details des „Doppelprofils“ bis zum Betriebsstart der neuen Einrichtung miteinander vertiefen. Seit Jahresbeginn 2024 bis zum Betriebsende des Bestandsgebäudes liegt die Trägerschaft für die Einrichtung wie erläutert beim Evangelischen Verein Fellbach e.V.

3. Beschreibung des Neubauvorhabens

Das Neubauvorhaben richtet sich nach dem ursprünglichen Entwurf des Architekten Bernd Zimmermann, der aus dem vom Grundstückseigentümer (Evangelische Kirchengemeinde Schmiden-Oeffingen) ausgelobten Wettbewerb im Sommer 2022 mit einem 1. Preis hervorgegangen war. Dem damaligen Entwurf lag folgende Überlegung des Architekten zu Grunde:

„Das auf dem südlichen Teil des Baugrundstücks befindliche Bestandsgebäude kann erst nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen werden. Zusammen mit dem erhaltenswerten Baumbestand [explizit: Der weithin sichtbare Götterbaum im nordöstlichen Grundstücksteil an der Karolingerstraße] wird die Nutzung des Grundstücks dadurch erschwert. Es erscheint in vielerlei Hinsicht (Wirtschaftlichkeit, Nutzbarkeit und Nachhaltigkeit) sinnvoll, den Neubau für die Kita und den Bewegungsraum in einem Bauabschnitt zu erstellen und damit den Kindern einen großzügigen "Südgarten" als Freibereich zur Verfügung zu stellen. Auch wird in der konsequenten Anordnung der Zugänge und Zufahrten über die ausgebaute Karolingerstraße ein Vorteil hinsichtlich Auffindbarkeit und Verkehrsbelastung gesehen. Der kompakte 2-geschossige Neubau aus Kita und Bewegungsraum nimmt den Verlauf der Zeilenbebauung an der Karolingerstraße auf und passt sich in sei-

ner Höhenentwicklung an die Umgebung an."

Der TSV Schmiden kam mit dem Architekten Bernd Zimmermann überein, den Planungsentwurf zu übernehmen und unter Wahrung der planerischen Grundsätze in eigener Verantwortung zur Umsetzung zu bringen (vgl. Beschlussvorlage 040/2024; beschlossen in der Sitzung des Gemeinderats am 19.02.2024). Die weitere planerische Realisierung des Vorhabens liegt im Auftrag des TSV Schmiden bei der örtlichen Architektin Ute Schäfer.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf liegt im bewussten Verzicht auf eine Tiefgarage. Wie erläutert (vgl. Informationsvorlage 056/2024), war eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen Teil der damaligen Auslobungsbedingungen; dies unter der Annahme, dass der Bewegungsraum vom TSV Schmiden außerhalb der Betriebszeiten der Kita intensiv für sportliche Zwecke genutzt würde. Angesichts des in den Abendstunden bzw. am Wochenende vorhandenen Parkdrucks wurde eine Tiefgarage als unverzichtbar angesehen.

In der Zwischenzeit hat der TSV Schmiden als künftiger Investor und Betriebsträger das Nutzungskonzept für den Bewegungsraum konkretisiert. Entgegen den damaligen Überlegungen ist nicht mehr vorgesehen, dass der Bewegungsraum von einer der über 30 Abteilungen / Sportbereiche des Vereins intensiv genutzt wird. Ein regulärer Trainingsbetrieb ist angesichts der räumlichen Verhältnisse für die allermeisten Sportarten nicht denkbar. Konkret zieht der TSV in Erwägung, ca. ein Drittel des Bewegungsraums dauerhaft als Bewegungslandschaft auszubauen; die verbleibenden zwei Drittel sollen als „Freifläche“ für unterschiedliche Nutzungen dienen. Dort sind unter der Woche (Montag bis Freitag, nicht am Wochenende) und ausschließlich nach Ende des Kitabetriebs (Zeitraum 16:30 – 19:00 Uhr) bspw. Angebote wie Kindersportschule, Psychomotorik und HipHop-Tanz denkbar. All dies bleibt weit hinter den ursprünglichen Überlegungen zurück. Die Vorhaltung einer Tiefgarage erscheint vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig. Auch an anderer Stelle sind für Kita-Neubauten lediglich die baurechtlich notwendigen Stellplätze vorgesehen

Die Planung im Einzelnen wird mit der Baurechtsbehörde unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange abgestimmt. Der überarbeitete Planungsentwurf wird dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

4. Überlassung des Baugrundstücks im Erbbaurecht

Bezogen auf das Baugrundstück Schellingstraße 13 beabsichtigt die Evangelische Kirchengemeinde Schmiden-Oeffingen als Grundstückseigentümerin, dieses der Stadt Fellbach (Erbbauberechtigte) bzw. dem TSV Schmiden (Untererbbauberechtigter) für die Dauer von 60 Jahren im Erbbaurecht zu überlassen. Die Höhe des zu entrichtenden Erbbauzinses wurde durch ein gemeinsam von der Kirchengemeinde und von der Stadt beauftragtes Wertgutachten ermittelt; die Eckpunkte des beabsichtigten Erbbaurechtsvertrages zwischen Evangelischer Kirchengemeinde und Stadt bzw. TSV Schmiden liegen vor und werden dem Gemeinderat in der April-Sitzungsrunde zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. Beschlussvorlage 075/2024).

5. Finanzierung

➤ Kindertagesstätte Gustav-Werner-Kindergarten

Die Förderung der Kindertagesstätte richtet sich nach den geltenden Richtlinien zur Förderung von Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden, Außenanlagen und Betriebsausstattung in Kindertageseinrichtungen. Die Zuschusssumme beträgt dabei 90% der anerkannten Gesamtkosten, 10% werden durch Eigenmittel aufgebracht.

➤ Bewegungsraum

Der Württembergische Landessportbund hat für die Errichtung des Bewegungsraumes eine Förderung über voraussichtlich 196.242,30 € (Pauschalförderung) aus Landesmitteln in Aussicht gestellt. Die Stadt Fellbach fördert nach der Richtlinie über die Gewährung städtischer Zuschüsse für Investitionsmaßnahmen von Vereinen [...] die Baumaßnahme in einer dem WLSB-Zuschuss entsprechenden Höhe, somit voraussichtlich ebenfalls mit 196.242,30 €. Die Verwaltung schlägt vor, vom rechnerisch verbleibenden Finanzierungsbedarf für den Bewegungsraum in Höhe von 1.093.515 € einen Anteil von 874.812 € zu übernehmen (entspricht 80 % der förderfähigen Investitionskosten nach Abzug der WLSB- und der städtischen Förderung); somit läge der Eigenanteil des TSV Schmiden bei 218.703 €. Der von der Verwaltung vorgeschlagene Fördersatz von 80 % begründet sich aus der überwiegenden Nutzung des Bewegungsraums durch die Kindertagesstätte und den im Vergleich hierzu weit untergeordneten Nutzungsanteil für eigene Sportangebote des TSV Schmiden.

➤ Absicherung Fremdfinanzierungsbedarf

Zur Absicherung des Fremdfinanzierungsbedarfs in Höhe von 605.175 € für den Eigenanteil des Vereins an der Kindertagesstätte und von 218.703 € für den Eigenanteil des Vereins am Bewegungsraum übernimmt die Stadt einer Ausfallbürgschaft zu Gunsten des TSV Schmiden 1902 e.V. Die Ausfallbürgschaft ist durch Eintragung einer Grundschuld abzusichern. Die Übernahme der Ausfallbürgschaft erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 6.517.629,30 € (davon entfallend auf die Kita: 5.446.575 €; davon entfallend auf den Bewegungsraum 1.071.054,30 €)
- einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von 225.000 € auf dem Produktsachkonto 36500101-78180000.820 notwendig
- Sonstiges: Die Restmittel werden im Haushaltsjahr 2025 veranschlagt.

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1 Kostenschätzung Neubau Gustav-Werner-Kindergarten vom 20.03.2024
- Anlage 2 Planungsentwurf Neubau Gustav-Werner-Kindergarten