



Beschlussvorlage

Nr. 163/2019

Federführung	Dezernat II Erster Bürgermeister Berner, Johannes Dezernat III Maiwald, Marion Amt für Baurecht und Grundstücksverkehr
---------------------	---

AZ./Datum:	02 JB/23.09.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	08.10.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.10.2019

Waldschlössle - weiteres Vorgehen

Bezug:

Vorlage 139/2018 (abgesetzt)
Vorlage 066/2019; VA nö. am 09.04.2019
Vorlage 082/2019/2 (abgesetzt)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom überarbeiteten Nutzungs- und Betriebskonzept für das Waldschlössle- / Waldheim-Areal.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf der Basis des vorliegenden Nutzungs- und Betriebskonzepts zeitnah
 - a) die Überlegungen zur Einbeziehung von Gruppen und Vereinen mit der Zielsetzung „Nutzung des Areals für Naturpädagogik / Natursport“ zu vertiefen;
 - b) eine Kostenschätzung zur Instandsetzung / Sanierung des Objekts vorzulegen;
 - c) eine Beschlussfassung über den möglichen Erwerb des Areals durch die Stadt samt anschließender Instandsetzung / Sanierung anzuberaumen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Im Oktober 2018 wurden die über Jahre hinweg geführten Verhandlungen zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach und einem privaten Interessenten über die Veräußerung des Waldschlössle- / Waldheim-Areals beendet. In der Folgezeit traten Kirche und Stadt in Gespräche über einen möglichen Erwerb ein. Diese mündeten im 1. Quartal 2018 in der gemeinsamen Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters zur Ermittlung eines angemessenen Kaufpreises. Das Ergebnis des Gutachtens wurde ausführlich dargelegt (vgl. Beschlussvorlage 082/2019/2) und bildet weiterhin die gemeinsame Grundlage der Überlegungen von Kirche und Stadt. Im Falle eines Erwerbs würde sich die Stadt dazu verpflichten, der Kirche die für das Ferienwaldheim relevanten Teile des Areal für die Dauer von 50 Jahren mietfrei (jedoch unter Abrechnung von Betriebskosten) jeweils in den ersten vier Wochen der Sommerferien zu überlassen.

2. Nutzungs- und Betriebskonzept

Das von der Verwaltung erarbeitete Nutzungs- und Betriebskonzept hat gegenüber dem Stand im April / Mai 2019 folgende wesentlichen Änderungen erfahren:

- a) **Erweiterung des Waldkindergartens um eine zweite Gruppe:** Seit knapp 20 Jahren betreibt der Evangelische Verein Fellbach e. V. als Kindergartenträger auf dem Areal erfolgreich den Waldkindergarten. Die eingruppige Einrichtung mit 20 Plätzen für Kinder über drei Jahren (Ü3) verfügt seit jeher über eine „spartanische“ Infrastruktur, bestehend aus einer Schutzhütte ohne Wasser- und Stromanschluss im oberen Grundstücksteil, welche nur durch einen Holzofen beheizbar ist. Der bewusste Verzicht auf bspw. sanitäre Anlagen ist Teil des Konzepts und hat dazu geführt, dass die Einrichtung ein Nischenangebot für besonders waldaffine Eltern bzw. deren Kinder geblieben ist.

Die Verantwortung für das Bringen und Holen der Kinder liegt seit der Einstellung eines früher durch Zivildienstleistende übernommenen Fahrdienstes allein bei den Eltern, die hierzu teilweise Fahrgemeinschaften bilden. Der damit dauerhaft verbundene Aufwand lässt interessierte Eltern vielfach davor zurückschrecken, die Einrichtung für ihre Kinder in Betracht zu ziehen.

Vor dem Hintergrund des Mehrbedarfs an Kinderbetreuungsplätzen (vgl. Beschlussvorlage 152/2019) hat die Verwaltung jüngst Gespräche mit dem Evangelischen Verein über einen Ausbau des Waldkindergartens aufgenommen. Der Evangelische Verein hat hierauf signalisiert, dies sei angesichts des allgemeinen Betriebsrisikos der Einrichtung (Beispiel: extreme Wetterlagen etc.) nur bei einer Verbesserung der Infrastruktur denkbar. Die Verwaltung hat daraufhin die frühere Pächterwohnung im historischen Waldschlössle-Gebäude auf eine mögliche Umnutzung als Rückzugs- und Schutzraum für den Waldkindergarten geprüft. Zur Klärung von Details fand am 05.09.2019 ein Ortstermin mit der zuständigen Vertreterin der Aufsichtsbehörde KVJS und einem Vertreter des Baurechtsamtes statt. Hierbei konnten wesentliche Fragen geklärt werden.

Aktuell wird ein Raumnutzungskonzept erarbeitet, welches zunächst – auch aus Gründen des Brandschutzes – eine vollständige Trennung der früheren Pächterwohnung von dem darunter liegenden Geschoss vorsieht, in dem sich die historische Gastwirtschaft befindet. Im Erdgeschoss der Pächterwohnung, die von der Terrasse aus barrierefrei zugänglich ist, soll ein großer Schutzraum (ca. 50 m²) für eine zweite Waldkindergarten-Gruppe mit weiteren 20 Plätzen eingerichtet werden. Ein kleinerer Schutzraum (ca. 20 m²) soll für die in der Schutzhütte beheimatete Gruppe vorgehalten werden. Hinzu kommen im Erdgeschoss ein Garderobenbereich sowie Sanitär- und Nebenräume. Im Obergeschoss

der früheren Pächterwohnung sind bislang nicht vorhandene Aufenthaltsräume für das Personal inkl. einer Besprechungsmöglichkeit für Elterngespräche vorgesehen; diese mussten bislang mangels anderer Möglichkeiten in der Geschäftsstelle des Evangelischen Vereins (Mozartstraße 14) geführt werden.

Die baulichen Vorgaben des KVJS für die Schutzräume von Waldkindergärten sind im Vergleich zu den baulichen Vorgaben für reguläre Kindertagesstätten stark reduziert. Insofern soll eine Umnutzung der früheren Pächterwohnung auf das Notwendige beschränkt werden. Gegenüber der heutigen Infrastruktur wäre dies für den Waldkindergarten dennoch mit einer bedeutenden Angebotsverbesserung verbunden. Zugleich würde die Verdoppelung der Einrichtungsgröße auch die Betriebssicherheit stabilisieren; aus organisatorischen und pädagogischen Gründen stellen eingruppige Einrichtungen bekanntermaßen ein Auslaufmodell dar.

Um die verkehrliche Belastung der Zufahrtsstraße zu reduzieren und die Erreichbarkeit der Einrichtung zu verbessern, schlägt die Verwaltung vor, wie in früheren Jahren einen Fahrdienst zum Waldkindergarten einzurichten; dieser soll auch die Stadtteile Schmiden und Oeffingen umfassen. Angedacht ist eine zumindest teilweise Abrechnung der entstehenden Kosten gegenüber den Eltern. Die Details bedürfen der weiteren Ausarbeitung.

Der Evangelische Verein begrüßt die Überlegungen für den Ausbau des Waldkindergartens und begründet dies in dem als Anlage 1 beigefügten Kurzkonzept. Aufgrund des notwendigen Vorlaufs ist die Erweiterung der Einrichtung um eine zweite Gruppe erst zum Start des Kindergartenjahres 2021/22 (September 2021) möglich.

- b) **Verpachtung der historischen Gastwirtschaft:** Die im Frühjahr formulierte Überlegung der Verwaltung, die historische Gastwirtschaft in den Sommermonaten an Wochenenden / Feiertagen jeweils wechselnden Anbietern zur Bewirtschaftung zu überlassen, wird als schwer umsetzbar beurteilt. Die Verwaltung hat daher Gespräche mit ausgewählten Gastronomen über eine reguläre Verpachtung der Gastwirtschaft geführt. Zwei Gastronomen haben ihr grundsätzliches Interesse erklärt, das Objekt in der beschriebenen Form als Vesperwirtschaft zu betreiben. Eine Vertiefung der Gespräche steht aus.
- c) **Überarbeitung des Betriebskonzepts als Veranstaltungsstätte:** Das im Frühjahr vorgelegte Vermarktungskonzept für die Veranstaltungsstätte „Großer Saal im Waldheim-Gebäude“ wurde zwischenzeitlich einem Marktvergleich unterzogen. Aufgrund der eingeholten Vergleichspreise wurden die Miettarife angepasst. Die rechtlichen Gegebenheiten als Veranstaltungsstätte machen es erforderlich, dass sich bei Veranstaltungen durchgängig eine Aufsichtsperson vor Ort befindet; dies ist bei der Kalkulation der Miettarife zu berücksichtigen.
- d) **Nutzung des Waldheim-Gebäudes durch Gruppen und Vereine:** Als öffentliche Einrichtung soll das Waldheim-Gebäude analog zu den übrigen städtischen Veranstaltungsobjekten (Schwabenlandhalle, Festhalle Schmiden, Alte Kelter) auch Gruppen und Vereinen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen, bevorzugt unter der Woche. Das Betriebskonzept wurde daher um einen Vermietungstarif „Gruppen und Vereine“ ergänzt, der sich für den Großen Saal in einer Größenordnung von rund 400,00 EUR (netto) zzgl. Nebenkosten bewegt. Analog zu den übrigen Objekten ist für Vereine, die in den Genuss der städtischen Vereinsförderung kommen, eine Erstattung der Mietkosten zu prüfen.
- e) **Nutzung des rückwärtigen Außenbereichs für Naturpädagogik und Natursport:** Für das Areal wurde bislang ein Alternativkonzept forciert, welches von einer Initiativgruppe um die Herren Tilmann Wied und Ralf Holzwarth ausgearbeitet worden war. Wesentlicher Teil dieses Konzepts war die Nutzung des rückwärtigen Außenbereichs für Aktivitäten in

den Bereichen Naturpädagogik und Natursport. Im Dialog mit den Herren Wied und Holzwarth konnte zwischenzeitlich geklärt werden, dass dieses Nutzungsinteresse (welches sich erklärtermaßen auf den Außenbereich, nicht aber auf den Gebäudebestand bezieht) mit den übrigen angedachten Nutzungen problem- und konfliktfrei vereinbar sein dürfte. Vorgeschlagen wird, den rückwärtigen Außenbereich durch eine Einzäunung vom „Kernbereich“ um das Waldschlössle- / Waldheim-Gebäude abzutrennen. Hierdurch soll eine reibungslose Parallelnutzung des Kernbereichs (bspw. für Veranstaltungen) und des rückwärtigen Bereichs (bspw. für Kursbetrieb in den Bereichen Naturpädagogik / Natursport) möglich sein. Infrastrukturell ist der rückwärtige Bereich mit einem einfachen WC (ggf. Trockentoilette) auszustatten; hierfür bietet sich eine der im Außenbereich für das Ferienwaldheim errichteten Schutzhütten an.

Die Herren Wied und Holzwarth erklären für die im Bereich Naturpädagogik / Natursport tätigen Gruppen und Vereine die Bereitschaft, für die regelmäßige Pflege des Außenbereichs dauerhafte Verantwortung zu übernehmen. Im Gegenzug soll eine mietfreie Nutzung des Außengeländes möglich sein.

Die Herren Wied und Holzwarth haben mit Mailnachricht vom 06.10.2019 gegenüber der Verwaltung ihr Interesse erklärt, das vorliegende Nutzungskonzept gemeinsam weiter auszuarbeiten. Zugleich wird die Gegenüberstellung eines eigenständigen Konzepts, welches die Übernahme der Liegenschaft durch eine eigens zu gründende Organisation (bspw. eine gemeinnützige GmbH) vorsieht, nicht weiter verfolgt. Die Verwaltung kommt dem Wunsch der Herren Wied und Holzwarth gerne nach, den Text der Mailnachricht dem Verwaltungsausschuss zur Verfügung zu stellen.

3. Umbau- und Sanierungskonzept

Das im Frühjahr beschriebene Umbau- und Sanierungskonzept besteht – abgesehen von der geplanten Aktivierung der früheren Pächterwohnung für den Waldkindergarten – im Wesentlichen unverändert fort. Der weitestgehende Eingriff in die bestehende Bausubstanz besteht weiterhin im geplanten **Einbau eines Personenaufzugs** im Waldheim-Gebäude. Dieser würde künftig den Eingangsbereich des Waldheim-Gebäudes mit der Saal-Ebene im OG verbinden, ferner mit der UG-Ebene, in der sich die frühere Produktionsküche samt Durchgang zur Gastwirtschaft im Waldschlössle-Gebäude befinden.

Entgegen den bisherigen Überlegungen soll die bestehende Ölheizung im Zuge der Sanierung außer Betrieb genommen und durch eine moderne, betriebswirtschaftlich und ökologisch günstigere **Flüssiggasheizung** ersetzt werden. Die Verantwortung für den Austausch und Betrieb der Anlage würde in die Hände der Stadtwerke übergehen. Alternative Beheizungsverfahren wie bspw. Solarthermie oder der Einsatz einer Luft-Wärme-Pumpe scheiden aufgrund der Lage des Objekts und der Dachneigung bzw. -ausrichtung leider aus.

Die im Frühjahr vorgelegte Ermittlung der **Umbau- und Sanierungskosten** wird aktuell weiter vertieft (vgl. die o. g. Änderungen des Nutzungskonzeptes, insbesondere die Ertüchtigung der früheren Pächterwohnung für den Waldkindergarten) und fortgeschrieben. Zur Plausibilisierung der Baukosten für den geplanten Personenaufzug wurde ein Tragwerksplaner hinzugezogen. Zum geplanten Austausch der Heizungsanlage haben die Stadtwerke eine eigene Konzeption inkl. Kostenschätzung erarbeitet.

4. Weitere Interessenten

In den vergangenen Monaten haben vereinzelt weitere Interessenten mit der Grundstückseigentümerin Kirche Kontakt aufgenommen. Die Kirche sah aber jeweils die intern formulierten Mindestanforderungen für Verkaufsverhandlungen nicht erfüllt, weshalb keine vertieften Gespräche stattfanden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
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 _____ € notwendig
- Sonstiges

Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

Johannes Berner
Erster Bürgermeister

Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: