Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 180/2019

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

AZ./Datum:	02/JB 60/MW/23.10.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.11.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.11.2019

Grundstückssachen
hier: Erwerb der Flurstücke 7700, 7700/2, 7700/3 und 7700/4, Kappelberg 2 und Kappelberg (Waldschlössle- und Waldheim-Areal)

Bezug:
Vorlage 139/2018 (abgesetzt)
Vorlage 066/2019; VA nö am 09.04.2019
Vorlage 082/2019/2 (abgesetzt)
Vorlage 163/2019

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Flurstücke 7700, 7700/2, 7700/3 und 7700/4, Kappelberg 2 und Kappelberg (Waldschlössle- und Waldheim-Areal) mit einer Gesamtfläche von insgesamt 12.404 m² zum Gesamtpreis von 236.000 € von der Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach zu erwerben. Im Kaufpreis berücksichtigt ist das Recht der Kirchengemeinde zum mietfreien Betrieb des Ferienwaldheims für die Dauer von 50 Jahren.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ertüchtigung der Bestandsimmobilien gemäß dem beschlossenen Nutzungskonzept vom 22.10.2019 planerisch und baulich umzusetzen. Dies umfasst auch die barrierefreie Zugänglichkeit des Großen Saals durch Einbau eines Personenaufzugs. Die in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 hierfür vorgesehenen Investitionsmittel betragen 3,1 Mio. €. Über die Kostenentwicklung ist dem Gemeinderat bzw. dessen Ausschüssen zu gegebener Zeit zu berichten.
3. Der rückwärtige Außenbereich ist für die einvernehmliche Nutzung durch (a) das Evangelische Ferienwaldheim, (b) den Waldkindergarten sowie (c) interessierte Gruppen und Vereine mit dem inhaltlichen Schwerpunkt „Naturpädagogik / Natursport“ vorzusehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die tatsächlichen Nutzungsinteressen von Gruppen und Vereinen durch ein Interessenbekundungsverfahren zu ermitteln.

Sachverhalt/Antragsbegründung:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 dem von der Verwaltung überarbeiteten Nutzungskonzept für das Waldschlössle- / Waldheim-Areal (Beschlussvorlage 163/2019) mit großer Mehrheit zugestimmt. Die an die Verwaltung gerichteten Aufträge werden mit der vorliegenden Beschlussvorlage umgesetzt.

1. Immobilienerwerb durch die Stadt

Der geplante Immobilienerwerb basiert nach wie vor auf den vom beauftragten Gutachter ermittelten „angemessen Kaufpreis“ (vgl. Beschlussvorlage 082/2019/2, Ziff. 5 der Sach- und Rechtslage). Neben dem baulichen Zustand des Objekts und der Lage im Außenbereich wurde ein auf die Dauer von 50 Jahren ausgelegtes Nutzungsrecht der Kirchengemeinde zur mietfreien Durchführung des Ferienwaldheims zu Grunde gelegt, jeweils für die Dauer von ca. vier Wochen zu Beginn der Sommerferien. Der Abschluss eines Kaufvertrages wird – eine entsprechende Beschlussfassung vorausgesetzt – zeitnah angestrebt.

2. Kostenschätzung zur Instandsetzung / Sanierung

Auf die Ausführungen zum Gebäudezustand und zu den geplanten Instandsetzungs- / Sanierungsmaßnahmen in der Beschlussvorlage 082/2019/2, Ziff. 3 wird verwiesen, ferner auf die in der Beschlussvorlage 163/2019, Ziff. 3 formulierten Änderungen.

Die aktualisierte Grobkostenschätzung geht von einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 2,692 Mio. € (netto) aus. Gegenüber der im Frühjahr vorgelegten Kostenschätzung ergeben sich insbesondere Mehrkosten in Höhe von ca. 350.000 € (netto) für den Rückbau der früheren Pächterwohnung (1. OG und DG des Waldschlössle-Gebäudes) und deren anschließende Ertüchtigung als Schutzraum für insgesamt zwei Gruppen des Waldkindergartens.

In der Gesamtsumme sind ferner (alle nachfolgenden Beträge netto) Ansätze in Höhe von 100.000 € für Inventar / Ausstattung, von 150.000 € zur Aktivierung des Außenbereichs inkl. Parkplätze und von 135.000 € zur Sanierung des Dachbelags über dem „Großen Saal“ berücksichtigt, ferner eine Reserve für Unvorhergesehenes in Höhe von 200.000 € und eine Baukostenindexierung in Höhe von ca. 115.000 €. Hinzu kommen Planungshonorare in einem Umfang von ca. 250.000 €. Die Verwaltung geht von der Annahme aus, dass sich die Summe der aus Sicht der Stadt nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer in einer Größenordnung von ca. 150.000 € bewegen wird. Eine verbindliche Abstimmung hierzu mit dem Finanzamt ist erst im weiteren Verlauf möglich.

Mit dem geplanten Sanierungspaket ist die Ertüchtigung des Objekts in einer Weise möglich, die eine Wiederaufnahme des Betriebs erlaubt. Eine durchgängige Sanierung mit anspruchs-

vollerem Standard oder eine energetische Grundsanierung des Objekts wäre demgegenüber mit ungleich höheren Kosten verbunden.

Im Laufe des künftigen Betriebs ist mit weiteren Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen in folgendem Umfang zu rechnen (alle Beträge in netto, gerechnet nach heutigem Preisstand):

Gebäude Waldheim (Saalanbau)

Sanierung Fassade:	ca. 120.000 €
Erneuerung Fenster:	ca. 110.000 €
Erneuerung Dach:	ca. 125.000 €
Summe	ca. 355.000 €

Gebäude Waldschlössle

Sanierung Fassade	ca. 200.000 €
Erneuerung Fenster	ca. 35.000 €
Erneuerung Dach	ca. 145.000 €
Summe	ca. 380.000 €

3. Einbeziehung von Gruppen und Vereinen zur Nutzung des Außenbereichs

Die Verwaltung hat Ende Oktober ein weiteres Gespräch mit Vertretern der Evangelischen Kirchengemeinde, des Evangelischen Vereins und des SV Fellbach (Vorstandsmitglied Tilman Wied) sowie mit Herrn Ralf Holzwarth als Vertreter weiterer Interessengruppen geführt. Dabei wurden erneut wesentliche Fragen einer einvernehmlichen Nutzung des rückwärtigen Außenbereichs für den Waldheim- / Waldkindergartenbetrieb und für die angedachten Aktivitäten in den Bereichen Naturpädagogik / Natursport geklärt. Auf die von den Gesprächsteilnehmern gemeinsam erstellte Absichtserklärung (vgl. **Anlage 1**) wird verwiesen.

Wie in der Absichtserklärung festgehalten, wird die Verwaltung die naturschutzrechtlichen Fragen mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen. Ferner wird die Verwaltung ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, um zu ermitteln, welche weiteren Gruppen und Vereine – über den SV Fellbach hinaus – an einer Mit-Nutzung des Außenbereichs interessiert sind. Über das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens und über die weitere Fortschreibung des gemeinsamen Nutzungskonzepts wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit berichtet.

Anlage 1: Absichtserklärung

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☒ einmalige Instandsetzungs- / Sanierungskosten von 3,1 Mio. €, davon 1,9 Mio. € in 2020 und 1,2 Mio. € in 2021
einmalige Erträge von _____ €

☒ lfd. jährliche Kosten in noch zu ermittelnder Höhe
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☒ Haushaltsmittel in o. g. Höhe im Haushaltsplan 2020 bei Produktsachkonto 57.50.0500-78710502.101 beantragt

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☐ Sonstiges

Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

Johannes Berner
Erster Bürgermeister

Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: