

**Informationsvorlage**
**Nr. 146/2020/1**

<b>Federführung</b>	Dezernat II Berner, Johannes
---------------------	---------------------------------

<b>AZ./Datum:</b>	02 JB/07.10.2020		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	20.10.2020

**Waldschlössle-Areal - Sachstand und geplante Rückkehr des evangelischen Ferienwaldheims**

**Bezug:** Vorlage 139/2018 (Gemeinderat nö 20.11.2018 – abgesetzt)  
 Vorlage 066/2019 (Verwaltungsausschuss und Bau-/Verkehrsausschuss  
 09.04.2019 nö)  
 Vorlage 082/2019/2 (abgesetzt)  
 Vorlage 163/2019 (Verwaltungsausschuss nö 08.10.2019 und Gemeinderat ö 22.10.2019)  
 Vorlage 180/2019 (Bau-/Verkehrsausschuss nö 14.11.2019 und Gemeinderat ö  
 26.11.2019)

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

In der Sitzung am 29.11.2019 hat der Gemeinderat mehrheitlich den Erwerb des Waldschlössle-Areals von der Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach beschlossen. Die Liegenschaft soll mit Kosten von 3,1 Mio € (inkl. Erwerbskosten) für die vereinbarten Nutzungen ertüchtigt werden. Im rückwärtigen Außenbereich ist eine einvernehmliche Nutzung durch das Evangelische Ferienwaldheim, den Waldkindergarten und interessierte Gruppen und Vereine mit dem Schwerpunkt „Naturpädagogik / Natursport“ vorgesehen.

Mit dem in der Anlage beigefügten Schreiben beantragt die FW-/FD-Fraktion einen Bericht zum aktuellen Sachstand und der beabsichtigten Rückkehr des evangelischen Ferienwaldheims an diesen Ort, ferner zum Stand der Planungen und des Interessenbekundungsverfahrens für die Nutzung des Außenbereiches. Hintergrund für den Antrag ist „der Eindruck, dass nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die eine zeitnahe Rückkehr des evangelischen Ferienwaldheims ins Waldschlössle möglich machen würden.“ Die Verwaltung nimmt dazu Stellung wie folgt:

1. **Beurkundung des Kaufvertrags krisenbedingt bewusst aufgeschoben:** Nach dem Erwerbsbeschluss des Gemeinderats wurden zwischen Kirche und Stadt Kaufvertragsverhandlungen geführt und Ende Januar 2020 inhaltlich abgeschlossen. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages war auf den 19.03.2020 terminiert. Allerdings trat Mitte März im Zuge der Corona-Pandemie (umfassender „Lockdown“) ein Ausnahmezustand ein. Die Verwaltung bat deshalb am 18.03.2020 die Kirche um eine zeitliche Verschiebung des Beurkundungstermins, auch im Blick auf die vollkommen unklaren finanziellen Krisenfolgen. Trotz ihrer klaren Interessenlage zeigte die Kirche für diesen Schritt Verständnis.

Vereinbart wurde, den Beurkundungstermin bis Anfang Juli aufzuschieben. Zunächst sollten die Ergebnisse der Steuerschätzung vom Mai 2020 Aufschluss über die finanziellen Krisenfolgen geben; ferner sollte dem Verwaltungsausschuss Gelegenheit gegeben werden, sich damit vertieft zu befassen (VA-Sitzung 07.07.2020). Der Beurkundungstermin fand am 09.07.2020 statt; die Öffentlichkeit wurde unmittelbar im Anschluss mit einer Pressemitteilung informiert. Ausdrücklich hingewiesen wurde darauf, die Rückkehr des Ferienwaldheims sei aufgrund der Verzögerung nunmehr vertraglich für das Jahr 2023 zugesichert; an dem Ziel, das Ferienwaldheim bereits im Jahr 2022 wieder auf den Kappelberg stattfinden zu lassen, werde jedoch grundsätzlich festgehalten.

2. **Knappes Investitionsbudget verbietet Beschleunigung der Baumaßnahmen:** Im Vorfeld zum Erwerbsbeschluss wurde dem Gemeinderat anhand von Berechnungen offengelegt, das Budget für die Ertüchtigung des historischen und seit Jahren ungenutzten Gebäudeensembles sei knapp kalkuliert. In den vorausgehenden Beratungen war aus der Mitte des Gemeinderats vielfach die Befürchtung geäußert worden, eine Kostenüberschreitung sei angesichts des Umfangs und der Komplexität der geplanten Maßnahmen geradezu unvermeidlich. Die Verwaltung trat dieser Befürchtung u. a. mit der Ankündigung entgegen, die Maßnahmen zwar mit Nachdruck umsetzen zu wollen, von einer erheblichen zeitlichen Beschleunigung aber bewusst abzusehen – dies explizit unter Verweis auf die ansonsten am Bau zu befürchtenden „Beschleunigungszuschläge“. Allein aufgrund der jetzt eingetretenen zeitlichen Verzögerung ist die Budgetreserve gegenüber dem Zeitpunkt der Beschlussfassung noch enger geworden. Zudem ist im Hinblick auf die pandemiebedingten Hygienevorschriften die gleichzeitige Durchführung unterschiedlicher Gewerke auf Baustellen mit einem deutlich erhöhten Aufwand verbunden. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, bei Planung und Bau nicht den „Turbogang“ einzulegen, da dies die Budgeteinhaltung gefährden würde.

3. **Durchführung des Ferienwaldheims 2021 im Waldschlössle-Areal zu ehrgeizig:** Die Verwaltung hat sich intensiv dafür eingesetzt, der Kirche auch im aktuellen Krisenjahr die Durchführung einer Ferienwaldheim-Ersatzveranstaltung zu ermöglichen; daher auch die Bereitstellung der Wichernschule, die sich dem Grunde nach bewährt hat. Aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen (Sanitäreinrichtungen etc.) wäre die Durchführung des Ferienwaldheims 2021 im Waldschlössle aus Sicht der Verwaltung zu ehrgeizig. Ob Teile des großzügigen Außenbereichs für Waldheimgruppen bereitgestellt werden können, wird gerne geprüft.

Die Evangelische Kirchengemeinde hat hierzu als rechtlich und organisatorisch verantwortliche Veranstalterin des Ferienwaldheims folgendes mitgeteilt: „Die Einlassungen [des Fraktionsantrags] zum Thema Ferienwaldheim auf dem Kappelberg sind nicht mit der Kirchengemeinde abgestimmt. Dies bezieht sich auch auf die Überlegungen, das Ferienwaldheim schon oben wieder durchführen zu wollen, wenn nur der Außenbereich wieder instand gesetzt ist. Wir haben schon in Vorbereitung der Ferienbetreuung 2020 betont, dass für die Durchführung des Waldheims auf dem Kappelberg Gelände und Infrastruktur des Gebäudes notwendig sind. Eine Nutzung des Waldschlössle-Geländes mit Aufbau der gesamten Infrastruktur im Freien wird seitens Kirchengemeinde als nicht realisierbar beurteilt.“

4. **Interessenbekundungsverfahren erst nach Klärung der Betriebserlaubnis für den Waldkindergarten:** In einer Besprechung mit Vertretern der Evangelischen Kirchengemeinde, des Evangelischen Vereins Fellbach (Träger des Waldkindergartens) und des SV Fellbach wurde bereits im Oktober 2019 ausführlich erörtert, dass die Durchführung des von der Verwaltung angekündigten Interessenbekundungsverfahrens für die Nutzung des Waldschlössle-Außenbereichs erst dann in Betracht kommt, wenn die mit der geplanten Erweiterung des Waldkindergartens verbundenen Fragestellungen umfassend geklärt sind. Bekanntermaßen se-

hen der Kommunalverband Jugend und Soziales (KVJS) und die Unfallkasse Ba.-Wü. (UKBW) jegliche Fremdnutzung von Außenspielflächen bei Kinderbetreuungseinrichtungen eher kritisch; für Waldkindergärten gelten hierbei besondere Bedingungen. Der Evangelische Verein und die Verwaltung bemühen sich aktuell um eine Klärung dieser Fragen. Die im Außenbereich geplanten Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) abzustimmen. Erst nach erfolgter Abstimmung kann das Interessensbekundungsverfahren gestartet werden. Dies dürfte im 1. Quartal 2021 der Fall sein.

5. **Aktueller Stand Planung / Bau:** Die (Vor-) Planungen zu den notwendigen Umbau- und Erhaltungmaßnahmen sind aktuell noch im Gange. Bereits erfolgt sind Abstimmungen mit dem Evangelischen Verein als Betreiber des Waldkindergartens unter Einbeziehung von Bauordnungsamt, Feuerwehr und Statiker zu den oberen Stockwerken des historischen Gebäudes. Der Bauantrag wurde eingereicht und bereits genehmigt.

Neben einer Schadstoffuntersuchung wurde eine fachmännische Untersuchung des Dachs (Saalanbau) und eine ausführliche Kanalbefahrung und Erkundung/Dokumentation der Abwasserleitungen durchgeführt. Aus Gründen der Zeitersparnis waren in Abstimmung mit der Kirche bereits vor dem Eigentumsübergang vorbereitende Abbrucharbeiten (Innendach Saalanbau sowie ehem. Speiseaufzüge) vorgenommen worden. In Abstimmung mit dem zuständigen Förster / Jagdpächter wurden auch Maßnahmen zur Bewahrung des Gebäudes vor schädlichen Nagetieren eingeleitet. Die Vorbereitung der baulichen Infrastruktur (Baustrom, Wasser, Bau-toilette) wurde unter Berücksichtigung der auf dem Dach befindlichen Antennenanlagen (Feuerwehr / DRK) vorgenommen.

Aktuell laufen Detailabstimmungen mit dem Fachplaner für die Haustechnik, den Stadtwerken für die Heizungsanlage sowie dem Statiker bzgl. der Ausführung des Aufzugsschachts und des Dachs. Die ursprünglich vorgesehene Zeitplanung ist derzeit etwa drei bis vier Monate im Rückstand. Verzögernd wirkt sich das Aufkommen weiterer Schadstoffe beim Abbruch aus. Ebenso haben sich im Bereich der haustechnischen Planungen Anforderungen ergeben, die einer genaueren Planung und Abstimmung bedürfen. Dies sind neben z.T. brandschutztechnischen Notwendigkeiten auch Faktoren, die die Erneuerung des Leitungswassernetzes aufwändiger machen als zunächst angenommen.

Die in der Konzeption vom November 2019 genannte Dacherneuerung des Saalanbaus (Bedarfsposition) wird nach genauer Untersuchung als notwendig erachtet; die Vorbereitung der entsprechenden Ausschreibung läuft. Wegen der sichtbaren Außenwirkung dieser Maßnahme ist gemäß Baugenehmigung die Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt herzustellen.

Im verbleibenden Jahr 2020 sollen neben der Baustelleneinrichtung (Absperrung) alle innenliegenden Abbrucharbeiten vorgenommen sowie alle größeren Aufträge ausgeschrieben / nach Möglichkeit vergeben werden. Inwieweit im Winter Arbeiten ausgeführt werden können, ist auch eine Frage der Witterung bzw. hängt von der Verfügbarkeit der Heizungsanlage ab.

Der weiter beabsichtigte Zeitplan wird in der Sitzung vorgestellt. Darauf hinzuweisen ist, dass sich dieser im Zuge des weiteren Bauablaufs noch verändern kann. Eine verlässliche Aussage, wann mit einer Nutzung des Objekts zu rechnen ist, kann frühestens im Frühjahr 2021 getroffen werden. Die Verwaltung wird über den weiteren Fortgang gerne berichten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beiliegende detaillierte  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez  
Johannes Berner  
Erster Bürgermeister

gez  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**