

|              |  |
|--------------|--|
| Federführung | Dezernat II<br>Berner, Johannes<br>Erster Bürgermeister<br><br>und Dezernat I<br>Maiwald, Marion<br>Amt für Grundstücksverkehr |
|--------------|--|

|                   |                   |                    |                      |
|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b> | MW/05.05.2021     |                    |                      |
| <b>Gremium</b>    | <b>Behandlung</b> | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Gemeinderat       | zur Kenntnisnahme | öffentlich         | 18.05.2021           |

### **Geplanter Neubau der Helmut-von-Kügelgen-Schule an der Siemensstraße - Befristung der Grundstücksvorhaltung**

#### **Bezug:**

|                       |               |                 |
|-----------------------|---------------|-----------------|
| Vorlage Nr. 177/2008  | VA 02.12.2008 | GR 16.12.2008   |
| Vorlage Nr. 141/2010  | VA 14.09.2010 |                 |
| Vorlage Nr. 41/2017   | VA 25.04.2017 |                 |
| Vorlage Nr. 41/2017/1 | GR 09.05.2017 | GR 20.06.2017   |
| Vorlage Nr. 41/2017/2 | VA 23.05.2017 |                 |
| Vorlage Nr. 60/2019   | VA 09.04.2019 | BA 10.04.2019   |
| Vorlage Nr. 53/2021   | VA 09.03.2021 | BVKA 11.03.2021 |
| Vorlage Nr. 53/2021/1 | GR 23.03.2021 |                 |
| Vorlage Nr. 79/2021   | VA 13.04.2021 | SozA 20.04.2021 |

#### **Sachverhalt:**

Die Helmut-von-Kügelgen-Schule in Fellbach ist eine staatlich anerkannte Privatschule in der Rechtsform einer gemeinnützigen GmbH und seit ihrer Gründung (Herbst 2008) eng verbunden mit dem Bund der Freien Waldorfschulen. Im aktuellen Schuljahr (Stand September 2020) besuchten knapp 240 Schüler/innen die Schule, verteilt auf den Unterstufen-Standort Thomas-Mann-Straße 44 (Fellbach) und den Mittel- / Oberstufencampus im Bürogebäude Siemensstraße 5 (Schmiden).

Der Unterstufen-Standort befindet sich auf überwiegend privaten Grundstücksflächen, die seinerzeit von der Stadt Fellbach befristet gepachtet und im Unterpachtverhältnis der Schule ebenfalls befristet überlassen wurde. Eine dauerhafte Nutzung des Grundstücks

war bzw. ist aufgrund der Rahmenbedingungen ausgeschlossen. Daher wurde von der Errichtung eines massiven Gebäudes abgesehen zu Gunsten eines in Modulbauweise errichteten Provisoriums, dessen Bestand baurechtlich mehrfach verlängert wurde.

Gemeinderat und Verwaltung haben die Kugelgen-Schule seit 2008 stets unterstützt mit der Intention, eine erfolgreiche Schulentwicklung zu ermöglichen. Damit sollte insbesondere das private Engagement, welches für die Schulgründung maßgeblich war, gefördert und zugleich die Vielfalt des Schulstandortes gestärkt werden. Das städtische Engagement ging dabei stets über ideelle Maßnahmen hinaus und umfasste u. a. finanzielle Beiträge, die jeweils zur Erreichung wichtiger Zwischenziele führten.

Die Unterstützung gipfelte in der Bereitschaft der Stadt, der Kugelgen-Schule für die Planung und bauliche Realisierung eines umfassenden Neubauvorhabens eine aus privater Hand erworbene Grundstücksfläche zu überlassen. Mit dem Neubau sollten die beiden getrennten / provisorischen Schulstandorte zusammengeführt und die Schule damit zukunftssicher aufgestellt werden. Das Baugrundstück (Flst. 2747 und 2758/1; Flächenumfang gesamt: 8.396 m<sup>2</sup>) befindet sich an der Philipp-Reis-Straße im Nordosten des neuen Gewerbegebiets Siemensstraße, unmittelbar westlich angrenzend an die derzeit im Bau befindliche Wohnanlage des Bauträgers BPD. Vom Bahnhof ist das verkehrsgünstig gelegene Areal innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Gesprächsgrundlage zwischen Stadt und Kugelgen-Schule war eine für die Anlaufzeit kostenfreie Grundstücksüberlassung im Erbbaurecht, ergänzt durch kommunale Ausfallbürgschaften als zusätzliche Sicherheit. Dies vor dem Hintergrund, dass die Kugelgen-Schule aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zwar Anspruch auf staatliche Schulbaufördermittel, die Förderung aber im Verhältnis zu den tatsächlichen Planungs- und Baukosten lediglich eine Anteilsfinanzierung darstellt und üblicherweise erst nach der Baufertigstellung ausbezahlt wird. Auch im Hinblick auf die begrenzten Eigenmittel der Schule hatte die Stadt signalisiert, die als Zwischenfinanzierung benötigte Darlehensaufnahme durch eine kommunale Ausfallbürgschaft abzusichern, ergänzt um eine weitere Ausfallbürgschaft für die langfristig aufzunehmenden Fremdmittel in Höhe von max. 5 Mio. €.

Zur Planung des Neubaus wurde in den Jahren 2016 / 2017 in enger Kooperation mit der Stadt ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Im Juli 2017 legte die Schule darauf basierend erste Planungsentwürfe für einen Neubau vor. Ende 2018 wurde der Entwurf zur Bildung von Bauabschnitten und zur Reduzierung des Bauvolumens modifiziert. Auch diese fortgeschriebene Planung kam allerdings nie über das Entwurfsstadium hinaus. Vertiefte Pläne und Ausarbeitungen, die zumindest die Einreichung eines Baugesuchs erlauben würden, liegen bislang nicht vor.

Auch die übrigen Anforderungen, die für eine Realisierung des Neubaus notwendig wären, blieben bislang leider weitgehend unerfüllt, insbesondere in Bezug auf ein tragfähiges, tatsächlich umsetzbares Finanzierungskonzept. Trotz zahlreicher Gespräche zwischen Stadt und Schule konnten die anstehenden Fragen zum Bauvolumen, zum Finanzierungs- und Zeitplan und zu den tatsächlichen Realisierungschancen nicht abschließend geklärt werden.

Zuletzt hat die Verwaltung im Oktober 2020 sowie zum Jahresbeginn 2021 das Gespräch mit der Geschäftsführung der Kugelgen-Schule gesucht, um den Umsetzungsstand zu ermitteln. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt gegenüber den privaten Grundstückseigentümern im Wort steht, die Nutzung des Grundstücks an der Thomas-Mann-Straße mit dem Auslaufen von befristeten Pachtverträgen zu beenden. Trotz mehrfacher Verlängerung des Provisoriums stand eine dauerhafte Etablierung wie erläu-

tert nie zur Debatte; dies war und ist auch der Kugelgen-Schule hinlänglich bekannt.

### **Grundstücksvorhaltung an der Siemensstraße: Fristsetzung**

Angesichts der planerischen und grundstücksrechtlichen Gesamtsituation haben sich Gemeinderat und Verwaltung im Februar / März 2021 erneut eingehend mit dieser Thematik befasst. In der nichtöffentlichen Sitzung am 23. März 2021 (Nichtöffentlichkeit aufgrund schutzwürdiger Belange, u.a. in Bezug auf Grundstücksangelegenheiten) fasste der Gemeinderat den einstimmigen Beschluss, der Kugelgen-Schule für die Vorhaltung des Neubaugrundstücks eine Frist bis zum 31.07.2021 zu setzen. Innerhalb dieser Frist soll die Schule der Stadt ein überzeugendes Realisierungskonzept einschließlich belastbarer Finanzierungszusagen und einem Ablaufplan (nachgewiesene Unterbringung der einzelnen Schulbereiche bis zur Bezugsfertigkeit des angestrebten Neubaus) vorlegen. Das vorgelegte Konzept soll als Grundlage für eine Beschlussfassung des Gemeinderats über die weitere Grundstücksvorhaltung dienen.

Der Beschlussfassung folgten weitere Gespräche zwischen Schule und Verwaltung. Der Geschäftsführer der Schule hat den Sachstand durch schriftliche Unterlagen dargelegt. Ergänzend hierzu nahm er die Einladung zur Teilnahme an der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 4. Mai an, um die Sachlage persönlich zu erläutern und auf die Fragen der Ausschussmitglieder einzugehen.

### **Zusammenfassung und Ausblick**

Wie erläutert, hat die Stadt die Gründung und Fortentwicklung der Kugelgen-Schule von Anfang an stark unterstützt:

- Mit der Anpachtung privater Grundstücksflächen an der Thomas-Mann-Straße und anschließender Überlassung für den Unterstufen-Standort der Schule,
- mit der Bezuschussung von Erst -und Anlaufinvestitionen,
- mit der Bereitstellung und jahrelangen Vorhaltung des rd. 8.400 m<sup>2</sup> großen, zwischenzeitlich voll erschlossenen und baureifen Neubaugrundstücks an der Philipp-Reis-Straße, dessen Verkehrswert kalkulatorisch bei weit über 2 Mio. € liegt,
- mit der umfänglichen Begleitung und Beratung im wettbewerblichen Verfahren für den geplanten Neubau samt dem sich anschließenden Planungsprozess
- und mit der Bereitschaft, die seitens der Schule benötigte Kreditaufnahme durch eine kommunale Ausfallbürgschaft abzusichern, um die Finanzierung des Neubauvorhabens von städtischer Seite zu flankieren.

Für die planerische und bauliche Realisierung des Neubaus bedarf es zwingend eines Gesamtfinanzierungskonzepts, das im Verantwortungsbereich der Schule liegt. Die vielen Gespräche, die diesbezüglich zwischen Schule, Verwaltung und von der Schule benannten Kreditinstituten geführt wurden, haben leider zu keinem greifbaren Ergebnis geführt und dauern nach wie vor an.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände, insbesondere der langen Verhandlungsdauer seit 2008 und der bislang nicht vorliegenden Finanzierungsnachweise zum geplanten Neubauvorhaben, ist die beschlossene Fristsetzung ein bewusster Schritt, über dessen Tragweite sich Gemeinderat und Verwaltung bewusst sind. Der seit Jahren gepflegte Dialog mit der Schule wird selbstverständlich auch in den nächsten Wochen konstruktiv fortgesetzt.

**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

gez.  
Johannes Berner  
Erster Bürgermeister

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin