

Beschlussvorlage
Nr. 096/2022/2

Federführung	Dezernat II Erster Bürgermeister Berner, Johannes
--------------	---

AZ./Datum:	/13.05.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	31.05.2022

**Geplanter Neubau der Helmut-von-Kügelgen-Schule -
hier: Verzicht auf Vorhaltung eines Baugrundstücks an der Philip-Reis-Straße**

Bezug:

zahlreiche Vorlagen, davon im zurückliegenden Jahr:

Vorlage Nr. 053/2021	VA 09.03.2021	BVKA 11.03.2021
Vorlage Nr. 053/2021/1	GR 23.03.2021	
Vorlage Nr. 079/2021	VA 13.04.2021	SozA 20.04.2021
Vorlage Nr. 102/2021	VA 04.05.2021	GR 18.05.2021
Vorlage Nr. 135/2021	VA 08.06.2021	
Vorlage Nr. 177/2021	VA 14.09.2021	
Vorlage Nr. 177/2021/1	SozA 21.09.2021	GR 28.09.2021
Vorlage Nr. 035/2022	VA 15.02.2022	SozA 22.02.2022
Vorlage Nr. 059/2022/1	GR 08.03.2022	

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass
 - a) eine Besicherung der für den geplanten Schul-Neubau aufzunehmenden Fremdarlehen durch städtische Ausfallbürgschaften aufgrund der Finanzierungsrisiken kommunalrechtlich nicht zulässig ist;
 - b) seitens der Helmut-von-Kügelgen-Schule gGmbH eine Finanzierung des geplanten Schul-Neubaus unter Verzicht auf städtische Ausfallbürgschaften nicht absehbar ist;
 - c) die durch Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2021 formulierten Voraussetzungen für eine weitere Vorhaltung des geplanten Baugrundstücks damit nicht erfüllt sind.
- 2) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
 - a) von einer weiteren Vorhaltung des für den geplanten Schul-Neubau reservierten

Baugrundstücks an der Philip-Reis-Straße abzusehen und dieses stattdessen einer anderen Verwendung zuzuführen;

- b) mit der Helmut von Kugelgen-Schule Gespräche über die weitere Entwicklung der Schule zu führen; dies insbesondere unter Berücksichtigung der auslaufenden Pachtverträge für den Unterstufen-Standort Thomas-Mann-Straße 44.
- c) abweichend von lit. 2 a) der Helmut-von-Kugelgen-Schule im nördlichen Teil des Baugrundstücks an der Philip-Reis-Straße eine Außenfläche im Umfang von ca. 500 m² im Wege eines Pachtverhältnisses anzubieten (Nutzungszweck: „grüner Schulhof“ für das Büro- / Schulgebäude Siemensstraße 5). Eine Verpachtung soll nur dann erfolgen, wenn es der Schule gelingt, das Bürogebäude Siemensstraße 5 zeitnah als dauerhaften Schulstandort für sämtliche Klassenstufen zu etablieren und den bisherigen Unterstufencampus Thomas-Mann-Straße 44 vollständig zu räumen; dies schließt die Erarbeitung genehmigungsfähiger Planungsunterlagen für die dauerhafte Umnutzung des Bürogebäudes Siemensstraße 5 für schulische Zwecke ein. Das Angebot zur etwaigen Verpachtung des „grünen Schulhofs“ gilt längstens bis zum 30.09.2023. Sollten die o. g. Voraussetzungen bis dahin nicht vorliegen, wird die Stadt die Fläche „grüner Schulhof“ ebenfalls einer anderen Verwendung zuführen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Änderungen gegenüber der Ursprungsvorlage:

Beschlussziffer 2 c) ergänzt, ferner im Sachverhalt Ziffer 5.

1. Ausgangslage

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 8. März 2022 wurde dem Gemeinderat ausführlich über den von der Schule vorgelegten Planungsentwurf für den geplanten Neubau an der Philip-Reis-Straße berichtet (vgl. Beschlussvorlage 059/2022/1). Bezugnehmend darauf wurde eine Risikobewertung hinsichtlich der Gewährung städtischer Ausfallbürgschaften vorgenommen. Ebenso wurden die kommunalrechtlichen Voraussetzungen für die Gewährung kommunaler Ausfallbürgschaften dargelegt. Die Verwaltung wurde beauftragt, der Schule mitzuteilen, dass sich aus der im Februar 2022 vorgelegten Neubau-Planung samt Kostenschätzung weiterhin ein bedeutendes Finanzierungsrisiko ergebe und die Stadt Fellbach deshalb von einer Gewährung von Ausfallbürgschaften voraussichtlich absehen müsse. Daraufhin nahm die Verwaltung mit der Schule unmittelbar Kontakt auf, gefolgt von diversen Telefonaten und (Video-) Gesprächen samt Schriftwechsel.

Im Kern machte die Verwaltung gegenüber der Schule deutlich, dass die durch ein Beratungsunternehmen ermittelten Baukosten in Höhe von 19,54 Mio. Euro (vgl. Präsentation in der VA-Sitzung vom 15.02.2022; Informationsvorlage 035/2022) zum jetzigen Zeitpunkt nicht um erhoffte Förderungen etc. von dritter Seite gemindert werden dürften. Davon auszunehmen sei die geplante Förderung durch das Land Baden-Württemberg nach der Privatschulbauverordnung (ca. 3,65 Mio. Euro), auf die ein gesetzlich legitimer Anspruch bestehe. Andere Förderungen und Zuschüsse bereits als gesichert anzunehmen, sei demgegenüber zu risikoreich. Notwendig sei ein realistischer Kostenansatz, dem eine ausreichende Finanzierung gegenübergestellt werden müsse. Die gesicherte Gesamtfinanzierung durch die Bank liege aber unverändert bei 15,0 Mio. Euro, ergänzt um eine von der Bank in Aussicht gestellte Erweiterung um 2,0 Mio. Euro (Verlängerung des ursprünglich geplanten Tilgungszeit-

raums). In Summe belaufe sich die anzunehmende Finanzierung somit auf 17,0 Mio. Euro und weise damit rechnerisch eine erhebliche Finanzierungslücke auf, für die seitens der Schule keine plausiblen Lösungsansätze vorlägen.

2. Voraussetzungen für die Gewährung von Ausfallbürgschaften

Aufgrund der oben erläuterten Finanzierungslücke ergibt sich für die Stadt, die die für den geplanten Neubau notwendigen Fremddarlehen als Bürge besichern soll, ein bedeutendes Risiko der tatsächlichen Inanspruchnahme. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich um ein privates Schulbauvorhaben handelt, muss die etwaige Gewährung einer kommunalen Ausfallbürgschaft laut § 88 Abs. 2 Gemeindeordnung (GemO) nach einem strengen Maßstab beurteilt werden (vgl. Beschlussvorlage 059/2022/1). Demnach hat die Stadt sicherzustellen, dass sich das Risiko in einem überschaubaren Rahmen hält und eine Inanspruchnahme aus der Bürgschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als unwahrscheinlich anzusehen ist. Insbesondere muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens vollständig gesichert sein. Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller vorliegenden Umstände sind diese Voraussetzungen bis dato nicht gegeben. Aus diesem Grund ist eine Besicherung der für den geplanten Schul-Neubau aufzunehmenden Fremddarlehen durch städtische Ausfallbürgschaften unzulässig.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die gesetzliche Vorgabe, dass Ausfallbürgschaften in jedem Einzelfall einer Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen. Aufgrund der geschilderten Umstände ist anzunehmen, dass einer städtischen Ausfallbürgschaft zu Gunsten des Neubauvorhabens die Zustimmung durch die Rechtsaufsichtsbehörde versagt würde.

3. Einbeziehung der Schule

Die Verwaltung hat die Schule über die wesentlichen Inhalte dieser Beschlussvorlage schriftlich und mündlich informiert. Der Geschäftsführer der Schule hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26. April 2022 eingehend dazu geäußert, insbesondere in Bezug auf die künftige Schulentwicklung.

4. Keine weitere Vorhaltung des bislang reservierten Baugrundstücks

Gemäß der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 28. September 2021 soll von einer weiteren Vorhaltung des bislang reservierten Baugrundstücks an der Philip-Reis-Straße abgesehen werden (vgl. Beschlussziffer 2 a). Die Verwaltung bedauert sehr, dass nach den umfangreichen Anstrengungen der Schule, die von der Stadt nicht erst seit der Auslobung des Planungswettbewerbs im Jahr 2015 / 2016 in vielfältiger Weise unterstützt wurden, kein erfreulicheres Ergebnis erreicht werden konnte.

Die Verwaltung strebt an, mit der Helmut von Kugelgen-Schule auch weiterhin im Gespräch über die weitere Schulentwicklung zu bleiben.

5. Mögliche Grundstücksüberlassung für „grünen Schulhof“

Die Helmut-von-Kugelgen-Schule prüft derzeit verschiedene Optionen, um den künftigen Schulbetrieb räumlich sicherzustellen. Eine nahe liegende Option besteht darin, den bisherigen Oberstufencampus (Erdgeschoss des Bürogebäudes Siemensstraße 5) dauerhaft zu etablieren und den Unterstufencampus (Thomas-Mann-Straße 44) mittelfristig im Gebäude zu integrieren. Voraussetzung hierfür ist die baurechtliche Genehmigung der Nutzungsänderung für schulische Zwecke; hierbei ist die planungsrechtliche Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet zu beachten. Die Pachtverträge für den Unterstufencampus konnten zuletzt aufgrund der Bemühungen der Verwaltung befristet verlängert werden, laufen aber erneut aus.

Für den Fall, dass es gelingt, das Bürogebäude Siemensstraße 5 als dauerhaften Schulstandort für sämtliche Klassenstufen zu etablieren, bat die Schule mit Schreiben vom 4. Mai 2022 um die Überlassung eines Teilbereiches des bisher für den Neubau vorgesehenen Grundstücks an der Philip-Reis-Straße. Eine derartige Überlassung ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich denkbar. Der Beschlussantrag wurde daher zuletzt um die Ziffer 2 c) ergänzt. Danach soll der Schule unter den genannten Bedingungen pachtweise ein „grüner Schulhof“ mit einer Fläche von 500 m² zugeordnet werden (vgl. **Anlage 1**). Ein Pachtvertrag über den „grünen Schulhof“ soll aber erst bei tatsächlicher Integration des Unterstufencampus in die Siemensstraße zu Stande kommen – mit anderen Worten: nach vollständiger Räumung des Pachtgrundstücks Thomas-Mann-Straße 44 und auf der Basis einer gültigen Baugenehmigung für die dauerhafte (Teil-) Umnutzung des Bürogebäudes Siemensstraße 5 für schulische Zwecke. Sollte dies nicht bis zum 30.09.2023 erfolgt sein, soll das Grundstück durch die Verwaltung ebenfalls einer anderen Verwendung zugeführt werden (vgl. Beschlussziffer 2 a).

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: Die finanziellen Auswirkungen der Beschlussziffern 2 a) und c) sind zu gegebener Zeit zu ermitteln.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1 – mögliche Grundstücksüberlassung für „grünen Schulhof“