

Vorvertrag über den Neubau, den Betrieb und die Finanzierung des Gustav-Werner-Kindergartens in Fellbach-Schmidlen

Zwischen der Stadt Fellbach nachstehend Stadt genannt
dem TSV Schmidlen nachstehend Betriebsträger/Bauherr genannt
sowie der
Evangelischen Kirchengemeinde
Schmidlen-Oeffingen nachstehend Grundstückseigentümer genannt

wird folgender Vorvertrag geschlossen:

Bauherr und Betriebsträger beabsichtigen, die nachfolgende, von der Stadt Fellbach im Rahmen der Bedarfsplanung anerkannte Einrichtung zu planen, zu errichten und zukünftig zu betreiben: **Gustav-Werner-Kindergarten in Fellbach-Schmidlen.**

1. Vorbemerkung

Die evangelische Kirchengemeinde Schmidlen-Oeffingen betreibt seit vielen Jahren den Gustav-Werner-Kindergarten in Fellbach-Schmidlen. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde Schmidlen-Oeffingen. Um die gestiegenen Anforderungen zu erfüllen, soll das baufällige Bestandsgebäude aus den 1950-er Jahren durch einen Neubau ersetzt werden, der ab dem Kindergartenjahr 2025/2026 als „Sportkita mit Bewegungsschwerpunkt“ einen viergruppigen Betrieb ermöglicht.

Ergänzt werden soll der Neubau durch einen baulich unmittelbar verbundenen Bewegungsraum, der neben der Nutzung durch die Kindertagesstätte auch „autark“ für andere sportliche Zwecke nutzbar sein soll.

Dem Neubau liegt die durch einen Wettbewerb ermittelte Planung des Architekturbüros Bernd Zimmermann (Ludwigsburg) zu Grunde. Der Wettbewerb wurde durch das Baudezernat der Stadt Fellbach intensiv begleitet.

Massive Baupreissteigerungen und deutlich steigende Finanzierungskosten führten dazu, dass die Evangelische Kirchengemeinde Schmidlen-Oeffingen zwischenzeitlich Abstand davon genommen hat, das Neubauvorhaben in eigener Verantwortung umzusetzen. Stattdessen steht der TSV Schmidlen als neuer Projektpartner zur Verfügung und ist dazu bereit, das Neubauvorhaben zu erstellen und den KiTa-Betrieb nach der Errichtung in eigener Verantwortung vom Evangelischen Verein Fellbach e.V. zu übernehmen. Der TSV Schmidlen fühlt sich bei der weiteren planerischen und baulichen Umsetzung des Neubauvorhabens an die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs gebunden.

2. Bedarfsplanung

Nach § 3 Abs. 3 des Kindertagesbetreuungsgesetzes (KiTaG) werden die Förderzuschüsse gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 KiTaG grundsätzlich nur für diejenigen Einrichtungen gewährt, die der Bedarfsplanung der Stadt entsprechen.

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Kindergartenbedarfsplanung beschlossen. Für den Stadtteil Schmiden ist hierbei ausdrücklich der Neubau des Gustav-Werner-Kindergartens als Einrichtung mit Bewegungsprofil bei Erweiterung der Kapazität von derzeit zwei auf vier Gruppen (2 Gruppen für Kinder über 3 Jahren sowie 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren) aufgenommen. Planung, Baurealisierung und Betrieb der Einrichtung soll ausdrücklich dem Betriebsträger/Bauherr übertragen werden.

Der Betriebsträger/Bauherr hat hierzu in seiner Vorstandssitzung am 07.07.2023 die entsprechenden internen Beschlüsse gefasst.

3. Standort / Grundstücksüberlassung

Der Standort der Kindertagesstätte befindet sich in Schmiden, Schellingstraße 13. Zur Klärung der Erbbauzins-Konditionen und zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der Gutachter Viktor-Hermann Müller als Sachverständiger beauftragt. Es ist vorgesehen, dass der Grundstückseigentümer das Grundstück im Erbbaurecht an die Stadt überträgt und, dass die Stadt das Grundstück im Untererbbaurecht dem TSV Schmiden als Bauherrn überlassen wird.

Vorgesehen ist ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Dauer von (mindestens) 50 Jahren. Eine abschließende notariellen Regelung ist aufgrund des erforderlichen Vorlaufs frühestens im Frühjahr 2024 möglich.

4. Investitions- und Betriebskostenförderung der Kindertagesstätte

Die Stadt fördert den Betriebsträger/Bauherr mit Investitionszuschüssen. Maßgebend für den Neubau der Kindertagesstätte sind die Richtlinien zur Förderung von Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden, Außenanlagen und Betriebsausstattung in Kindertageseinrichtungen in der ab 01.01.2024 gültigen Fassung. Die Betriebskostenförderung wird vertraglich nach den zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme gültigen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Fellbach geregelt.

5. Investitions- und Betriebskostenförderung des Bewegungsraums

Über die Finanzierung des Bewegungsraums wird eine separate Vereinbarung getroffen. Die finanzielle Förderung erfolgt auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt gültigen Richtlinien über die Gewährung städtischer Zuschüsse für Investitionsmaßnahmen von Vereinen, Trägern sozialer Einrichtungen, Kirchen in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts und staatlich anerkannten Bildungseinrichtungen.

6. Übernahme des Wettbewerbs-Entwurfs durch den Bauherrn

Der TSV Schmiden hat im Jahr 2023 mit dem Architekturbüro Zimmermann Verhandlungen über eine planerische Fortführung und bauliche Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs geführt. Diese haben ergeben, dass das Architekturbüro sich nur eine vollständige planerische Beauftragung (HOAI-Leistungsphasen 1 – 9) vorstellen kann; eine Teilbeauftragung bis bspw. zur Lph. 5 scheidet aus Sicht des Architekturbüros aus. Stadt und Bauherr sind daher übereingekommen, dass der TSV Schmiden als Bauherr mit dem Architekturbüro über eine Übernahme des Wettbewerbsentwurfs inkl. aller damit verbundenen Rechte verhandeln soll. Hierzu liegt ein zwischen dem TSV Schmiden und dem Architekturbüro ausverhandelter Vertragsentwurf vor, welcher eine einmalige Ablösesumme iHv 89.000 € (zzgl. MwSt.) vorsieht.

Die Stadt stimmt dem Abschluss des Ablösevertrages zwischen dem TSV Schmiden und dem Architekturbüro Zimmermann ausdrücklich zu und erklärt die Bereitschaft, dem TSV Schmiden die o.g. Kosten für das Abtretungshonorar als voll förderfähige Kosten im Rahmen der Investitionsförderung (d.h. aktuell zu einem Fördersatz von 90 %) zu erstatten.

7. Beauftragung der Entwurfs-, Baugesuchs- und Werkplanung

Um eine möglichst rasche Konkretisierung zu gewährleisten, erklärt sich der Betriebsträger/Bauherr trotz der noch nicht vollständig vorliegenden Verträge (Erbbaurechtsvertrag Grundstück; Betriebsträgervertrag; Investitionsfördervertrag) dazu bereit die Planung auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs zeitnah voranzutreiben (vgl. Ziffer 6).

Der TSV Schmiden ist insofern berechtigt, mit Architekten und Fachplanern bis zum Abschluss der Baugesuchsplanung die folgenden Verträge abzuschließen: Architekten, Statiker, Fachplaner technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Aufzug), Vermessung, Geologe, Bauphysik. Die Erstattung des dabei entstehenden externen Honoraraufwands richtet sich nach dem gültigen Fördersatz der Stadt Fellbach (aktuell 90 % der förderfähigen Kosten).

Diese Vereinbarung gilt zunächst bis zu einer Höchstsumme von 250.000 € Planungshonorar (entspricht einer Erstattung durch die Stadt Fellbach in Höhe von max. 225.000 €).

Der Bauherr verpflichtet sich dazu, die Planungen in enger Abstimmung mit dem Baurechtsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Hochbauamt und dem Amt für Bildung, Jugend, Familie und Sport der Stadt Fellbach voranzutreiben.

8. Vereinbarung für den Fall der Nicht-Umsetzung des Neubauvorhabens

Sollte das Neubauvorhaben entgegen der erklärten Absicht aller Vertragsbeteiligten aus Gründen nicht umgesetzt werden, welche heute nicht absehbar sind und welche durch die Vertragsparteien nicht zu vertreten sind, so wird die Stadt dem Betriebsträger/Bauherrn das bis dahin angefallene Planungshonorar abweichend von den sonst gültigen Bestimmungen auf Nachweis bis zu einer Höhe von 100 % erstatten. Diese Vereinbarung gilt bis zu einer Höchstsumme von insgesamt 250.000 € Planungshonorar.

9. Regelung durch weitergehende Verträge

Die vorliegende Vereinbarung gilt zunächst für die bevorstehende Planungsphase, welche insbesondere einer planerisch fundierten Ermittlung der förderfähigen Investitionskosten dienen soll. Die Vertragsparteien streben an, dem Gemeinderat der Stadt Fellbach die Beschlussfassung über die kommunale Bezuschussung der Neubaumaßnahme Gustav-Werner-Kindergarten in der öffentlichen Sitzung des am 23. April 2024 vorzulegen (Vorberatung am 9. / 16. April 2024), ferner die Beschlussfassung über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Fellbach bzw. über eine Überlassung des Erbbaurechtsgrundstücks an den Bauherrn. Die notarielle Beurkundung der entsprechenden Verträge ist im Anschluss an die Beschlussfassung vorgesehen.

Für die evangelische Kirchengemeinde
Schmiden-Oeffingen

Fellbach,

Bernd Friedrich
Geschäftsführender Pfarrer

Für die
Stadt Fellbach

Fellbach,

Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Für den
TSV Schmidn

Fellbach,

Jörg Bürkle
1. Vorsitzender