

ZEPPELIN STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00137	Ausfertigungen: Amt für Bildung, Familie und Sport, BOA,DEZ1,DEZ3,DEZ4,OB,STP
Dienststelle: Amt für Bildung, Familie und Sport Aktenzeichen:	23.05.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____	
<input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Neubau eines Waldorfkindergartens durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH			
Anlage:	Anlage 1 Raumplanung Anlage 2 Grundriss Anlage 3 Lageplan Anlage 4 Flächenberechnung			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Julia Schwär

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Kultur- und Sozialausschuss	12.06.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	17.06.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.06.2013	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Kosten:** einmalige Kosten Betrag: Max. 2.150.000 EUR jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR

Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR

bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:** Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo: 2.4641.9840.000-0001

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): 1.300.000 EUR

Noch bereitzustellen: 850.000 EUR

Deckungsvorschlag: 850.000 EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

 Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

 befürwortet. nicht befürwortet.

27.05.2013

Datum

i.V. Forstehäusler

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt das ehemalige Turnerheim des VfB Friedrichshafen zum Preis von 150.000 Euro zu erwerben.
2. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wird beauftragt, den Neubau des Waldorfkindergartens als Generalübernehmer im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu errichten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft einen entsprechenden Generalübernehmervertrag abzuschließen. In diesen Generalübernehmervertrag ist neben der Bauverpflichtung (nach Maßgabe einer abgestimmter Planung und Baubeschreibung) die weitere Verpflichtung der SWG aufzunehmen, den Kindergarten nach seiner Fertigstellung (nach Wahl der Stadt) der Stadt Friedrichshafen selbst oder dem Waldorfkindergartenverein zur Anmietung oder zum Kauf anzubieten (Miet- bzw. Kaufoption)
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Fertigstellung über die Miet-bzw. Kaufoption durch die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung zu entscheiden und diese umzusetzen.
5. Für den Fall, dass die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung, die Kaufoption wählt, werden außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von maximal 2.150.000 € genehmigt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt Ersatzräume für die bislang im Turnerheim durch den VfB genutzten Räume gemäß den Sportförderrichtlinien zu bezuschussen. Die anererkennungsfähigen Kosten werden auf 145.000 Euro begrenzt.

Begründung:

Notwendigkeit von Ersatzräumen / zusätzlichen Räumen für den Waldorfkindergarten

Der Waldorfkindergarten befindet sich derzeit im Gebäude des Spektrums in der Ailingerstr. 38/1. Dort werden zwei Gruppenräume sowie einige Nebenräume durch den Waldorfkindergarten e.V. genutzt und von der Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung, unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Das Gebäude Spektrum wurde seinerzeit für Vereinsnutzungen konzipiert und ist als solches sicher auch gut verwendbar. Jedoch bestehen bei der Unterbringung einer Kindertageseinrichtung völlig andere Anforderungen an ein Gebäude, welche im Spektrum nicht erfüllt werden können. Zudem befinden sich die Räumlichkeiten aus Sicht der Verwaltung in einem schlechten Zustand, z.T. sind erforderliche Räume nicht vorhanden. Unter anderem sind die Sanitärräume nicht angemessen und diverse Nebenräume wie bspw. Mehrzweckraum, Personalraum, etc. fehlen ganz.

Darüber hinaus möchte der Waldorfkindergarten sein Angebot um eine Krippengruppe erweitern. Auf Grund der weiter steigenden und bestehenden Nachfrage beim Betreuungsbedarf für Unter-3-Jährige in der Stadt Friedrichshafen wird die Einrichtung einer Krippengruppe im Waldorfkindergarten von Seiten des Amts für Bildung, Familie und Sport sehr begrüßt.

Eine Ausweitung des Angebots im bestehenden Gebäude ist – abgesehen von der Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes - nicht möglich; zudem scheidet ein Anbau an das Spektrum aufgrund der Überplanung des Gesamtareals aus.

Eignung / Erwerb Turnerheim

Bereits vor Jahren dachte die Verwaltung daran, das Turnerheim des VfB Friedrichshafen zu erwerben und umzunutzen. Im vergangenen Jahr kamen der Verein Waldorfkindergarten e.V. und die Verwaltung überein, das Turnerheim als neuen Standort für die bestehende Einrichtung Waldorfkindergarten zu realisieren. Von der zunächst angedachten Variante, dass der Verein das Turnerheim erwirbt, teilweise abbricht, saniert und einen Teil neu baut, kam man nach eingehenden Überlegungen ab. Eine Sanierung des Gebäudes macht wirtschaftlich keinen Sinn. Man verständigte sich darauf, dass die Stadt, Zeppelin-Stiftung, dem Verein ein neu zu erstellendes Kindergartengebäude zur Nutzung zur Verfügung stellt.

Das ehemalige Turnerheim, insbesondere das Grundstück, eignet sich aus Sicht des Waldorfkindergartens e.V. und der Verwaltung nahezu ideal für die Unterbringung der bestehenden zwei Kindergartengruppen mit Verlängerten Öffnungszeiten und der Erweiterung um eine Krippengruppe

ebenfalls mit Verlängerten Öffnungszeiten.

Vor diesem Hintergrund nahm die Verwaltung zum einen Gespräche mit der Zeppelin-Wohlfahrt als Grundstückseigentümerin als auch mit dem VfB Friedrichshafen als Gebäudeeigentümerin auf.

Die Zeppelin-Wohlfahrt ist bereit, die notwendige Grundstücksfläche im Zuge eines langfristigen Pachtvertrages zur Verfügung zu stellen.

Erwerb Turnerheim

Mit dem VfB Friedrichshafen wurden diverse Gespräche geführt.

Im Turnerheim befinden sich neben einer Wohneinheit insbesondere Umkleide-, Sanitär- und Lagerräume der Abteilung Faustball sowie der Abt. Fußball. Weiterhin nutzt der „Verein Gewaltfrei Durchboxen“ Räumlichkeiten im Gebäude. Der VfB FN kann auf die Umkleide-, Sanitär und Lagerräume künftig nicht ersatzlos verzichten.

Seitens der Verwaltung wurde dem VfB FN folgendes Angebot unterbreitet, das der VfB FN so annehmen würde:

- Erwerb des Turnerheims zu einem Preis von 150.000,- Euro
- Abriss des Gebäudes durch die Stadt Friedrichshafen (85.000 Euro in Kostenschätzung enthalten)
- Die Stadt Friedrichshafen kümmert sich um Ersatzräume für den im Turnerheim derzeit untergebrachten Verein „Gewaltfrei durchboxen“
- Die Stadt Friedrichshafen fördert den Bau von angemessenen Ersatzräumen für die Abteilung Faustball sowie die Abteilung Fußball gemäß den Sportförderungsrichtlinien der Stadt FN mit 35% mit der Maßgabe einer Kostendeckelung von 145.000,- EUR.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad hat gutachterlich im Jahr 2008 einen Verkehrswert von 150.000 Euro ermittelt.

Da seither keine Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, ist nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss von einem Abschlag in Höhe von 20.000 Euro auszugehen.

Der angebotene Kaufpreis stützt sich auf das Gutachten – Wertermittlung 2008 in Höhe von 150.000,- Euro.

Das Projekt „Gewaltfrei durchboxen“ soll in freiwerdenden Räumen der Schulen adäquat untergebracht werden.

Einbindung SWG

Um eine professionelle Abwicklung der Baumaßnahmen sicherzustellen, schlägt die Verwaltung vor, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH die Bauherrschaft als Generalübernehmer zu übertragen. Dies dürfte auch die preisgünstigste und zeitlich schnellste Lösung sein, da die städt. Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (unter dem EU-Schwellenwert) keinerlei Zeit- und Verfahrenseinschränkungen unterliegt.

Die städt. Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH baut den Kindergarten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und räumt dem Waldorfkindergarten e.V. und /oder der Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung, eine Miet-/Kaufoption nach Fertigstellung ein.

Das Projekt wurde in der Beiratssitzung der SWG am 21. Februar 2013 vorgestellt und beraten.

Daraufhin hat der Beirat bei einer Enthaltung beschlossen:

„Der Beirat nimmt die vorgestellten Projektpläne und Projektunterlagen sowie die ergänzenden Angaben und Erläuterungen zustimmend zur Kenntnis. Er begrüßt den Bau des Waldorfkindergartens durch die SWG-ImmoService GmbH und empfiehlt den städtischen Gremien den Abschluss eines entsprechenden Generalübernehmervertrages.“

Die Abwicklung der Baumaßnahmen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wurde bereits im Voraus und im Grundsatz mit dem Waldorfkindergartenverein abgestimmt. Der Verein hat dieser Lösung zugestimmt. Entgegen der ursprünglichen Absicht, das Turnerheim zu einem Kindergarten umzubauen, ist nach inzwischen vorliegenden Untersuchungen davon auszugehen, dass ein Abbruch und Neubau deutlich günstiger und wirtschaftlicher ist als eine Sanierung mit Um-/Anbau.

Raumprogramm

Die Verwaltung hat mit dem Waldorfkindergarten e.V. den konkreten Flächenbedarf abgestimmt und der städt. Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen zur Umsetzung übergeben.

Die Raumplanung sowie die Flächenberechnung sind der Vorlage als Anlagen (1 und 4) beigelegt.

Baukosten / Miet-/Kaufpreis / Finanzierung

Auf der Grundlage der vorgenannten Raumplanung / Flächenberechnung erfolgte eine Budgetierung der Baukosten und eine Festschreibung des Miet- bzw. Kaufpreises, den der Waldorfkindergartenverein bzw. die Stadt Friedrichshafen für die Übernahme des fertiggestellten Kindergartens zu bezahlen hätte.

Im Doppelhaushalt 2012/2013 standen im Haushaltsjahr 2012 auf der Fipo 2.4641.9840.000-0001 Mittel in Höhe von 1.300.000 € als Zuschuss zum Bau des Waldorfkindergartens zur Verfügung. Diese Mittel wurden als Haushaltsausgaberest nach 2013 übertragen. Zur Finanzierung der Gesamtkosten bis maximal 2.150.000 € werden noch 850.000 € als überplanmäßige Ausgaben genehmigt und zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt durch eine Rücklagenentnahme.

Für den Fall, dass die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung die Kaufoption nach Fertigstellung wählt, werden außerplanmäßige Ausgaben auf der Fipo 2.4654.9420.000-0001 in Höhe von max. 2.150.000 € zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt durch Einsparung bei der Fipo 2.4641.9840.000-0001.