

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Beschlussvorlage 2025/151		
Aktenzeichen: Federführung:	460.123.010 Amt für Bildung, Jugend, Familie und Senioren			
Verwaltungsausschuss		Vorberatung	öffentlich	08.07.2025

Tagesordnungspunkt 3

Anmietung des durch die Stadtbau Ettlingen GmbH neu zu errichtenden Kindergartens in Ettlingen-Bruchhausen Hornisgrindestraße / Kaiserstuhlstraße - Vorberatung
--

Beschluss/Empfehlung:

1. Die Stadt Ettlingen beauftragt die Stadtbau Ettlingen GmbH, auf dem stadtbaueigenen Grundstück in Ettlingen Bruchhausen Hornisgrindestraße / Kaiserstuhlstraße einen 4-gruppigen Kindergarten zum Fortbestand des stark sanierungsbedürftigen Kindergartens St. Josef zu bauen.
2. Die Stadt Ettlingen verpflichtet sich den Kindergarten für die Dauer von 20 Jahren zu einem marktüblichen Mietzins zu mieten. Der Mietvertrag wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt.

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☒ Ist erforderlich Datum der Sitzung: 22.05.2025
☐ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	17.07.2024
Gemeinderat	06.11.2024
Verwaltungsausschuss	25.03.2025
Gemeinderat	09.04.2025

1. Historie

In der Rathausstraße 37 im Ettlinger Stadtteil Bruchhausen wird derzeit von der katholischen Seelsorgeeinheit Ettlingen-Land der Kindergarten St. Josef betrieben.

Das Kindergartengebäude St. Josef in der Rathausstraße 37 wurde 2010/2011 von Träger, Ortschaftsrat und Gemeinderat als abgängig betrachtet und ein Abbruch mit Neubau an anderer Stelle bevorzugt. Durch die Interimsnutzung hat sich der Zustand des Gebäudes zwischenzeitlich weiter verschlechtert.

Mit Beschluss vom 17.07.2024 entschied der Gemeinderat (siehe hierzu Protokoll Nr. 50), dass eine Sanierung aus den folgenden Gründen gegenüber einem Neubau weniger sinnvoll erscheint:

- Die Kosten für eine Sanierung i.H.v. ca. 4,5 Mio. Euro (inkl. Interimslösung) fallen gegenüber einem Neubau in etwa in gleichem Maße ins Gewicht.
- Die Interimslösung würde für den Kindergarten samt Erziehenden und Kindern einen zusätzlichen Umzug bedeuten.
- Im Falle einer Sanierung des Kindergarten St. Josef kann auf absehbare Zeit die geplante Wohnraumentwicklung nicht erfolgen. Derzeit ist auf einer Fläche von 0,50 ha eine Innenentwicklung von 20 Wohneinheiten für ca. 50 Bewohner vorgesehen. Der Anteil der in städtischem Eigentum befindlichen Flächen beträgt 62 %.

Eine Sanierung des Bestandsobjekts erscheint aus den genannten Gründen auch weiterhin unwirtschaftlich. Somit wird für die Fortführung des Betriebs des Kindergarten St. Josef ein Ersatz (Neubau) erforderlich.

2. Lösungsmöglichkeit durch Bau durch die Stadtbau GmbH

Die Stadtbau Ettlingen GmbH verfügt an der Ecke Hornisgrindestraße / Kaiserstuhlstraße Flurstück Nr. 2951 in Ettlingen-Bruchhausen über ein bebaubares Grundstück. Geplant war bislang, dieses mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Der Grundstückszuschnitt ermöglicht den Bau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte (Kita) für bis zu 75 Kinder. Eine Nutzung durch den Kindergarten St. Josef anstelle der bisherigen, sanierungsbedürftigen Einrichtung erscheint denkbar.

Die bauliche Fertigstellung wäre nach dem Zeitplan der Stadtbau Ettlingen GmbH im Laufe des Frühjahrs 2028 möglich.

Angedacht war zunächst eine Schließung des Kindergartens St. Josef zum September 2026. Sollte eine mögliche Realisierung des Projektes der Stadtbau Ettlingen GmbH in der Hornisgrindestraße / Kaiserstuhlstraße eine Anmietung der Stadt Ettlingen zum Betrieb einer Kita zufolge haben, könnte der Kindergarten St. Josef solange betrieben werden, bis die Nutzungsaufnahme möglich ist.

Diese Vorgehensweise wurde von Seiten der Verwaltung im Rahmen einer Zukunftsstrategie für die Ettlinger Kindertageseinrichtungen erarbeitet, und im Verwaltungsausschuss am 25.03.2025 sowie im Gemeinderat am 09.04.2025 vorgestellt. Die Gremien haben der im Folgenden vorgestellten Lösungsmöglichkeit zugestimmt.

Da der Stadtbau Ettlingen GmbH das einzige im Hinblick auf die Größe geeignete Grundstück in Bruchhausen zum Bau eines Ersatzneubaus gehört, besteht bezüglich des Standorts aus Sicht der Verwaltung keine Alternative (vgl. Kapitel 7). Ein Rückkauf des Geländes durch die Stadt Ettlingen, verbunden mit erneuter Zahlung der Grunderwerbssteuer, mit anschließendem Bau in Eigenregie passt aufgrund des durch die Konsolidierungsbeschlüsse des Gemeinderates und des von der

Aufsichtsbehörde begrenzten Investitionsvolumens nicht in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt, in der nahezu ausschließlich Pflichtaufgaben wie z.B. Ganztagschulausbau, Schulsanierungen, Schaffung barrierefreier Bushaltestellen, Albrückhaltung etc. vorgesehen sind.

Mit der vorgeschlagenen Lösung könnte der dringend notwendige Alternativbau für St. Josef zeitnah geschaffen und gleichzeitig die Liquidität der Stadt geschont werden. Die nach europäischem Beihilferecht erforderliche Kapitalverzinsung, die die Stadtbau GmbH in Rechnung stellen muss, zahlt die Stadt Ettlingen zwar zusätzlich, letztendlich verbleibt dieses Geld jedoch als Gewinn bei der Stadtbau GmbH und ist damit kostenneutral für den Konzern Stadt. Langfristig bietet der daraufhin folgende Abriss des Kindergartens St. Josef die Möglichkeit, durch das dann gewonnene Baugebiet erhebliche Grundstückserträge dem städtischen Haushalt zuzuführen (vgl. Kapitel 1) und damit die stillen Reserven des städtischen Grundvermögens in Liquidität zu verwandeln.

3. Bedarfsplanung

Die Bedarfserhebung für Bruchhausen erfolgte auf der Grundlage der „Kleinräumigen Bevölkerungsanalyse und Vorausberechnung Ettlingen 2024“. Darin werden die voraussichtlichen Kinderzahlen bis zum Jahr 2035 dargestellt. Als Versorgungsquote für Kinder unter drei Jahren werden die derzeit in Ettlingen vorhandenen durchschnittlichen 43 % und für Kinder ab drei Jahren 100 % zugrunde gelegt. Der Abgleich mit den derzeit vorhandenen U3- und Ü3-Plätzen in Bruchhausen ergibt unter der Berücksichtigung der Schließung des Kindergartens St. Josef an bisheriger Örtlichkeit sowie der derzeit noch ungeklärten langfristigen Verortung des Kindergartens Pinkepank einen Bedarf an zwei Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen an anderer Örtlichkeit. Dieser Bedarf hält mit leichten Schwankungen bis zum Jahr 2035 an.

Sollten sich die Bedarfe in den Jahren 2036 fortfolgende rückläufig entwickeln, verliert ein möglicher Kindergartenneubau in Bruchhausen auch weiterhin nicht an Bedeutung. So könnte er dann Kindergärten in anderen Stadtteilen, insbesondere der Kernstadt, entlasten oder bei Bedarf auch als Ersatz für anderweitige Betreuungsformen (TigeR) dienen.

Aufgrund der bisher noch ungeklärten Frage, in welchen Räumlichkeiten der Kindergarten Pinkepank nach Ablauf des Mietvertrags ab 2028 verortet werden kann, bietet sich im Neubau Hornisgrindestraße ggf. die gemeinsame Unterbringung der Kindergärten St. Josef und Pinkepank an. Die Unterbringung zweier Kindergartenträger in einem Gebäude müsste dann zu gegebener Zeit noch mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales, Baden-Württemberg (KVJS) und dem örtlichen Gesundheitsamt abgesprochen und deren Zustimmung eingeholt werden.

4. Ergebnis des Entwurfskonzeptes

Projektbeschreibung

Im Rahmen des vorliegenden Projekts hat die Stadtbau Ettlingen GmbH auf eigene Kosten das Architekturbüro buerohauser GmbH & Co. KG aus Altensteig mit einer Vorentwurfsplanung bis zur Leistungsphase 2 zum Neubau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte für mindestens 70 Kinder auf dem Stadtbau eigenen Flurstück 2951 in Ettlingen-Bruchhausen beauftragt.

Das im Bebauungsplan angegebene Baufenster wird vollständig bebaut, um die verfügbare Grundstücksfläche bestmöglich zu nutzen.

Die Planung wurde mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) am 11.09.2024 abgestimmt und als ausreichend befunden. Das Gebäude verfügt über zwei Zwerchgiebel im Süden und drei im Norden.

Alle Gruppenräume haben eine Größe von 45 Quadratmetern, was eine flexible Nutzung für bis zu vier Gruppen ermöglicht. Je ein Schlaf- oder Kleingruppenraum von mindestens 21 Quadratmetern ist den Gruppenräumen zugeordnet. Somit können die Gruppenräume sowohl für Kinder unter drei Jahren (U3) als auch über drei Jahren (Ü3) je nach Bedarf flexibel verwendet werden.

Es sind 9 Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht. Das Gebäude wird teilunterkellert mit einem Technikbereich und Lagerflächen für die Kita.

Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung des Grundstücks vom 21.09.2017 liegt vor.

Generell stehen im Baufeld Auffüllungen bis in eine Tiefenlage von minimal 3,30 m bis maximal 4,70 m unter der Geländeoberfläche an. Die Auffüllungen bestehen an der Geländeoberkante aus einer 0,15-0,17 m starken Oberbodenschicht. Der Oberboden ist aus geotechnischer Sicht als schützenswert einzustufen. Darunter zeigen sich die Auffüllungen heterogen und bestehen aus schwach bindigen, gemischtkörnigen Böden nach DIN 18196, stark bindigen, gemischtkörnigen Böden und bindigen Böden. Fremdbestandteile wie Ziegel- / Fliesenbruch, Holz, Metallreste, Naturschotter wurde in den Auffüllungen unterhalb des Oberbodens erkundet. Unter der Auffüllung bis zur maximalen Erkundungsendtiefe von 7,00 m unter Geländeoberfläche GOK steht ein Kies-Sand-Gemisch mit ca. gleichen Massenanteilen an. Die fremdstoffhaltigen Auffüllungen weisen bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte auf.

Kosten für die Entsorgung von im Zuge der Gebäudegründung anfallenden Aushubmaterials sind noch zu ermitteln. Darüber hinaus ist aktuell kein Handlungsbedarf gegeben. Sollten im Zuge der weiteren Planungen und Detailuntersuchungen Bodenbelastungen zu Tage treten, die relevant für Kinderspielflächen im Freibereich werden, sind je nach Belastungsgrad zusätzliche Maßnahmen wie z.B. der Einbau von Grabsperren oder ggf. auch der Austausch gegen unbelastete Böden im Freibereich erforderlich.

Gründungsempfehlung

Um eine setzungsarme Gründung zu erreichen wird eine Brunnengründung empfohlen. Da sich die umweltrelevanten Bodenbelastungen im Wesentlichen auf Bauschutt beschränken, ist grundsätzlich auch die Variante mit Unterkellerung denkbar.

Die Mehrkosten aufgrund Bodenaustausch und Kampfmitteln sind jedoch noch zu ermitteln.

5. Ermittlung der Mietkosten

Die Mietpreiskalkulation ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Vergleichswert

Neubau KiTa Hornisgründestraße (BRU) Kostenschätzung Hauser	BGF/m ²	3.121,01 €/m ²
	BGF	918,00 m ²
Kostenkennwerte BKI vom Quartal 01/2025 Kita, unterkellert, Mittelwert	BGF/m ²	3.066,00 €/m ²
Neubau KiGa Rastatterstr.	BGF/m ²	2.811,42 €/m ²
	BGF	1.720,40 m ²

(Architekturbüro buerohauser)

Vergleicht man die Kostenschätzung des buerohauser mit dem Mittelwert aus BKI Stand 01/2025 dann sind die Kosten der Bruttogrundfläche/Quadratmeter fast eine Punktlandung. Auch der „hochgerechnete“ KiGa Weitblick (Rastatter Straße) passt dazu, da dieser nicht unterkellert ist.

Die im Voraus kalkulierte Miete liegt über den Angaben aus dem BKI. Im Laufe des Vorhabens muss mit der Stadtbau Ettlingen GmbH über den tatsächlichen Mietzins verhandelt werden mit dem Ziel, diesen unter den angegebenen Wert zu senken. Dennoch ist die Anmietung aus den oben angegebenen Gründen für die Stadt wirtschaftlicher, als das Grundstück zurück zu kaufen und alleine durch den Rücktransfer weitere Kosten (Vertragskosten, Grunderwerbssteuer) auszulösen.

6. Zeitplanung

Die bauliche Fertigstellung wäre gemäß derzeitiger Einschätzung im Laufe des Kindergartenjahres 2027/28 möglich.

Vergabeverfahren Planer- und Fachplanerleistungen	Mai 2025 - August 2025
Entwurfs- und Genehmigungsplanung / Bauantrag	September 2025 - Februar 2026
Ausführungs- und Detailplanung	Dezember 2025 - Mai 2026
Erstellung Leistungsverzeichnisse (LV)	März 2026 - Mai 2026
Baubeginn und 15 Monate Bauzeit	Mai 2026 - August 2027
Umzug/Möblierung/Außenanlage	September 2027 - November 2027
Nutzungsaufnahme	Dezember 2027

7. Vergabe-, EU-, Beihilfe- und gesellschaftsrechtliche Betrachtung der Beauftragung

Der sich über die Laufzeit des Mietvertrages ergebende Auftragswert, der nach vergaberechtlichen Grundsätzen der Beauftragung zugrunde zu legen ist, überschreitet den unionsrechtlichen Schwellenwert i.H.v. derzeit 5.538.000 € netto. Aus diesem Grund unterliegt die Beauftragung der Stadtbau Ettlingen GmbH mit dem Neubau des Kindergartens dem EU-Kartellvergaberecht.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung wird zudem deutlich, dass es in Bruchhausen keine alternativen Grundstücke gibt, auf denen die Stadt ihr Ziel verwirklichen könnte. Die Stadt selbst verfügt über keine eigenen Grundstücke in Bruchhausen. Nahezu alle Bauplätze in Bruchhausen sind bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke kommen für eine Bebauung nicht in Betracht. Es verbleibt daher einzig die Möglichkeit, den Kindergarten auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2951 der Stadtbau Ettlingen GmbH zu errichten und zu betreiben.

Mangels Alternativen kann die Stadt ihr Ziel, einen Kindergarten in Bruchhausen zu betreiben, nur erreichen, indem sie ein hierfür geeignetes, noch zu errichtendes Gebäude von der Stadtbau Ettlingen GmbH anmietet. Da für die Erbringung der Leistung nur die Stadtbau Ettlingen GmbH in Betracht kommt (Ausschließlichkeitsrecht), ist nach § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 lit. c) VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil A) ausnahmsweise eine freihändige Vergabe ohne Teilnahmewettbewerb zulässig.

Selbst wenn kein Ausschließlichkeitsrecht vorläge und eine Beauftragung der Stadtbau Ettlingen GmbH gemäß § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 lit. c) VOB/A nicht möglich wäre, wäre eine Beauftragung nach § 108 Absatz 1 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) im Wege einer Inhouse-Vergabe zulässig. Insbesondere ist die Stadtbau Ettlingen GmbH im Wesentlichen für die Stadt Ettlingen im Bereich der Vermietung von Wohnungen tätig, für den sie von der Stadt Ettlingen mit Betrauungsakt vom 10.03.2023 betraut wurde. Somit ist zusammenfassend europa- und vergaberechtlich die im Beschlussvorschlag aufgezeigte Beauftragung zulässig.

Gesellschaftsrechtlich darf die Stadtbau Ettlingen GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages vom 01.07.2006 die Stadt Ettlingen bei Maßnahmen der Infrastruktur unterstützen und nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 soziale Einrichtungen bereitstellen, also auch eine Kindertageseinrichtung bauen.

Weil es sich aber beim Bau von Kindertageseinrichtungen um keine Maßnahme im Sinne einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, die spezifischen Gemeinwohlverpflichtungen unterliegt und typischerweise im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge erbracht wird, besteht kein Ausnahmetatbestand nach dem Beihilferecht der Europäischen Union, das eine Beihilfe der Stadtbau Ettlingen GmbH gegenüber der Stadt erlauben dürfte. Demzufolge ist die Investition in der Mietberechnung angemessen mit einem marktüblichen Gewinnzins auszuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt aus vorgenannten Gründen den obenstehenden Beschluss.

8. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bruchhausen ist in seiner Sitzung am 22.05.2025 dem Beschluss mehrheitlich nicht gefolgt. Das Abstimmungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Dafür: 3 Dagegen: 5 Enthaltungen: 1

Die Gegenstimmen resultieren im Wesentlichen aus noch offenen Fragen, die sich im Ortschaftsrat gestellt haben.

Die offenen Fragen aus der Ortschaftsratssitzung werden wie folgt beantwortet und erläutert:

a. Kosten für die Entfernung der Bodenbelastungen auf dem Grundstück Hornisgrindestraße?

Der Preis für die mögliche Entfernung belasteter Böden lässt sich aktuell nicht konkret vorhersagen. Diese Kosten stehen in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Verunreinigungen im Boden.

Da in der Vergangenheit, unabhängig vom Bauvorhaben, jegliche Bodenbelastungen von Grundstücken entfernt wurden und dies so auch in der Zukunft erfolgen soll, entstehen diese Kosten bei der Entwicklung des Grundstücks z.B. für Wohnbebauung ebenfalls.

Legt man die errechneten Kosten einer ersten umwelttechnischen Untersuchung des Baugrunds aus dem Jahr 2017 zu Grunde, so ergeben sich voraussichtliche Kosten hierfür zwischen 93.000 € und 225.000 €. Diese Summe kann als erste Orientierung dienen.

b. Welches Vorgehen ist im Zusammenhang zu den Bodenbelastungen mit den Spielflächen im Freien geplant?

Der Boden in diesem Bereich wird selbstverständlich mit besonderer Sensibilität untersucht und entsprechend aufbereitet. Auch hier gilt, dass dies im Falle einer anderen Bebauungsform des Grundstücks ebenfalls anfallende Arbeiten sind.

c. Warum ist jetzt eine Unterkellerung geplant, anfänglich war das nicht so?

Die Bedarfsplanung für Bruchhausen geht nach der Schließung des Kindergartens St. Josef von zwei Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen an anderer Örtlichkeit aus.

Obwohl das im Bebauungsplan angegebene Baufenster in der Hornisgrindestraße (um die verfügbare Grundstücksfläche bestmöglich zu nutzen) vollständig bebaut wird, müssen die Technikflächen für Elektro- und Heizung-, Klima- und Sanitärtechnik sowie ein lager- und ein Geräte-/ Materialraum im Untergeschoss untergebracht werden.

Da der Baugrund, wie beschrieben, ohnehin ausgehoben werden muss bietet sich die Teil-Unterkellerung an.

d. Ist die Verortung von zwei Trägern in einem Gebäude möglich und worauf ist hierbei zu achten?

Es besteht die generelle Möglichkeit, zwei Träger in einem Gebäude unterzubringen. Hierfür bedarf es aber einer engen Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) und dem Gesundheitsamt als genehmigende Behörden.

Das BJFS steht derzeit mit beiden Behörden im Austausch, um die hierfür nötigen Bedingungen zu klären. Seitens der SBE besteht in diesem Fall die Bereitschaft, die Räumlichkeiten nochmals anzupassen (zwei separate Eingänge, weitere Wände etc.). Eine solche Nutzung durch zwei Träger braucht zudem auch gegenseitig verträgliche Betreuungskonzepte und Kooperationsvereinbarungen. Derzeit befindet sich der Träger von Pinkepank auf der Suche nach anderen geeigneten Räumlichkeiten zur Nutzung. Die Nutzung der Einrichtung an der Hornisgrindestraße durch zwei Träger ist daher derzeit nicht sicher und wird seitens der Verwaltung auch nicht als erste Alternative zur dauerhaften Verortung der Einrichtung Pinkepank betrachtet. Falls aber doch in einem Gebäude zwei Träger untergebracht werden sollen, dann ist das aus heutiger Sicht auch möglich und umsetzbar.

Anlagen

Anlage 1_250429-Mietkalkulation KiTa Hornisgrindestraße

Anlage 2_Vorentwurfsplanung Kita Hornisgrindestrasse
