

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2025 / V 00104	Ausfertigungen: Amt für Bildung, Betreuung und Sport, DEZ3, DEZ4, SFJ, STP
Dienststelle: Amt für Bildung, Betreuung und Sport Aktenzeichen:	22.04.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____	☒ Stadt- u. Stiftungspflege _____
☒ BM Hein _____	
☒ EBM Müller _____	☒ OB Blümcke _____

Betreff: Anmietung von Räumlichkeiten zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Gebäude Tronschweilerweg 2			
Anlage(n) Anlage 1: Grundrissplan EG Kiga Anlage 2: Kurzdarstellung FN!Check			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Riedesser, Tina, 10 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Kultur- und Sozialausschuss	04.06.2025	Entscheidung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	02.07.2025	Beschluss	öffentlich

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN☒ ja☐ nein

☒ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	500.600 EUR
☒ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	130.000 EUR
☒ jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	- EUR
Sachkosten	Betrag:	175.960,56 EUR

☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	- EUR
--	---------	-------

☐ laufende Einzahlungen	Betrag:	- EUR
---	---------	-------

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:☐ Stadt ☐ Ergebnis-HH ☐ Finanz-HH Kontierungen:☒ Stiftung ☒ Ergebnis-HH ☒ Finanz-HH Kontierungen: 3650010120/43180000
7036500120000/78160000

Zuschüsse an kirchl. und freie Träger

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im Jahr 2026 (konsumtiv):	20.624.000 EUR
--------------------------------------	-------------------

Planansatz im Jahr 2026 (investiv)	494.900 EUR
------------------------------------	----------------

Noch bereitzustellen im Rahmen des Haushaltsverfahrens 2027:	175.960,56 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 <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.
---	---

☐ Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigelegt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

☒ befürwortet.
☐ nicht befürwortet.

06.06.2025

Datum

Gez. i. V. Metzger

Unterschrift des Stiftungspflegers

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☒ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

Die positiven Effekte dieses Beschlussantrags überwiegen, da das Angebot an wohnortnaher Kinderbetreuung erweitert wird.

☐ nein

Begründung:

☐ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☒ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine Einschätzung möglich.

☐ nein

Begründung:

☐ Prüfung nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Der Anmietung von Räumen im Gebäude Tronschweilerweg 2 durch die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung zur Unterbringung einer Kindertageseinrichtung mit einer Jahresbruttomiete von voraussichtlich 175.960,56 Euro wird zugestimmt. Der voraussichtliche Mietbeginn ist der 01.09.2027. Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind ab dem Jahr 2027 sind im DHH 2027/2028 der Zeppelin-Stiftung bereit zu stellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Mietvertrag für eine Mindestvertragslaufzeit von 20 Jahren abzuschließen. Er enthält ein zweimaliges Optionsrecht um Verlängerung der Mindestvertragslaufzeit um jeweils 5 Jahre. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um zwei Jahre, solange nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten die Mietzeit schriftlich gekündigt wird. Der Mietvertrag enthält eine Mietpreisanpassung auf die Kaltmiete in Höhe von 4% alle 4 Jahre. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren ergibt sich ein Gesamtnettomietpreis von rund 3,2 Mio. Euro.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die benötigte Erstausrüstung von Spielmaterial bis Arbeitsplatzausstattung in Höhe von 125.300,- Euro sowie Kindergartenmöbel inkl. Sondereinbauten (Schreinerarbeiten) mit Kosten in Höhe von 178.500,- Euro zu beauftragen. Die notwendigen Haushaltsmittel hierfür sind für das Jahr 2026 bereitgestellt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die benötigte Küche mit Kosten in Höhe von 119.000,- Euro zu beauftragen. Die notwendigen Haushaltsmittel für die Küche sind für das Jahr 2026 bereitgestellt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die benötigten Außenspielgeräte und Außenanlagen-gestaltung mit Kosten in Höhe von 142.800,- Euro zu beauftragen. Die notwendigen Haushaltsmittel sind für das Jahr 2026 bereitgestellt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen zur Verwirklichung der o.g. Maßnahmen zu schaffen und die erforderlichen Verträge zu schließen.

Begründung:

Die Kita im Tronschweilerweg 2 wird wie in der Kindergartenbedarfsplanung 2025/2026 dargestellt, als 3-gruppiger Kindergarten geplant. Dort sollen eine Krippengruppe sowie zwei Kindergarten-gruppen entstehen, sodass das vorhandene Betreuungsangebot im Sozialraum Ludwig-Dürr-Schule bzw. Sozialraum Ailingen bedarfsgerecht ergänzt wird. Durch das Angebot von Krippen- und Kindergartengruppen wird eine übergangslose Betreuung von 0 Jahren bis zum Schuleintritt gewährleistet.

Die Firma Intecta GmbH plant derzeit im Tronschweilerweg 2 einen großen Gebäudekomplex. Die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung beabsichtigt im Gebäude Tronschweilerweg 2 Räumlichkeiten für eine Kindertageseinrichtung anzumieten. Diese Räume können für den Betrieb der Kita voraussichtlich ab 01.09.2027 übernommen werden.

Die Kosten für die Erstausrüstung der Möblierung, der Küche und die Gestaltung des Außenbereichs des Kindergartens werden von der Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung übernommen. Diese betragen für die Erstausrüstung von Spielmaterial bis Arbeitsplatzausrüstung maximal 125.300,- Euro, für die Kindergartenmöbel inkl. Sondereinbauten maximal 178.500,- Euro, für die Küche maximal 119.000,- Euro und für die Außenspielgeräte und Außenspielanlagen maximal 142.800,- Euro.

Als monatliche Kaltmiete wurden 12.213,38 Euro für die Flächen im EG und UG mit insgesamt 770,56 m² (entspricht 15,85 Euro je m²) kalkuliert. Zusätzlich fällt monatlich eine Nebenkosten-vorauszahlung i. H. v. 2.300,00 (entspricht 3 Euro je m²) an. Anpassungen des Betrags sind nach der Jahresabrechnung möglich. Die Miet- und Nebenkosten fallen nach Fertigstellung der Bau-maßnahme voraussichtlich ab dem 01.09.2027 an.

Der Mietvertrag wird für eine Mindestvertragslaufzeit von 20 Jahren abgeschlossen und enthält ein zweimaliges Optionsrecht um Verlängerung der Mindestvertragslaufzeit um jeweils 5 Jahre. Das Mietverhältnis verlängert sich zusätzlich jeweils um zwei Jahre, sollte keiner der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten die Mietzeit schriftlich kündigen. Der Nettomietpreis wird alle 4 Jahre um 4% erhöht. Bei einer Laufzeit von 20 Jahren ergibt sich ein Gesamtnettomietpreis von rund 3,2 Mio. Euro.

Für die 5 Elternparkplätze (für den Hol- und Bringverkehr) werden monatlich 150 Euro (5 x 30 Euro je Stellplatz) fällig.

Finanzielle Auswirkungen:

- Einmalige Kosten (brutto):

Erstausrüstung	125.300,- Euro
Kiga-Möblierung	178.500,- Euro
Küche	119.000,- Euro
Außenbereich	142.800,- Euro
<u>Fachplanungsleistungen</u>	<u>65.000,- Euro</u>
Total	630.600,- Euro

Innerhalb der einzelnen Punkte der einmaligen Kosten werden sowohl Kleinbeschaffungen wie Puzzle, Kleinmöbel aber auch Geschirr beschafft. Bei diesen Positionen handelt es sich um Beschaffungen im konsumtiven Bereich (Einzelbeträge unter 800,- Euro netto). Teure Beschaffungen, wie der Großteil der Außenspielgeräte und Küchengeräte (Heißluftdämpfer, Kühlschränke) aber auch Sofas oder große Möbel (wie Schränke, Bürotische) etc. fallen in den investiven Bereich der Einmalkosten (d. h. Einzelwert über 800,- Euro netto).

Die Mittel für die oben dargestellten Kosten wurden im Haushalt 2026 bereitgestellt.

- Kosten ab 2027 ff. (innerhalb der ersten 4 Jahre, danach Erhöhung um 4%):

jährliche Mietkosten	146.560,56 Euro
jährliche Stellplatzmiete	1.800,00 Euro
<u>jährliche Nebenkostenvorauszahlung</u>	<u>27.600,00 Euro</u>
Total	175.960,56 Euro

Neben den einmaligen Kosten, der jährlichen Miete und der Nebenkostenvorauszahlung fallen während des Betriebes der Kindertagesstätte weitere laufende Kosten an (insbesondere Personalkosten, Reinigung, usw.). Zudem sollen Unterhaltungs- und Betriebsaufwendungen (Bauunterhalt inkl. aller sog. Schönheitsreparaturen und Wartungen sowie sonstige Prüfpflichten etc.) durch entsprechende vertragliche Regelungen an den Träger übertragen werden.

Diese Kosten werden über die Betriebskostenabrechnung mit dem künftigen Träger abgerechnet und sind daher nicht Gegenstand dieser Beschlussfassung. Diese werden separat im Doppelhaushalt der Zeppelin-Stiftung 2027/2028 angemeldet. Ziel ist es, mit einem Träger einen Betriebsträgervertrag abzuschließen, der auch die Überlassung der Räumlichkeiten regelt. Sollte dies nicht gelingen, wird der Betrieb der Einrichtung durch die Stadt Friedrichshafen, Zeppelin-Stiftung erfolgen. Hierfür müssen dann die Budgets und das Personal für den Betrieb und die Bauunterhaltung bemessen und im Rahmen des Kindergartenbedarfsplans, des Stellenplans und der hierfür notwendigen Budgets im DIII sowie DIV und der Haushaltplanung 2027 bereitgestellt werden.