

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	23.07.2026	Beschlussfassung	öffentlich

Hauptamt	
Bearbeiter: Harnest, Daniela Aktenzeichen: 022.31; 461.00	Datum: 22.06.2026 Kostenstelle: 36500100, 7.3655001.020.003

Betreff: ***Europaweite Ausschreibung - Grundstückvergabe Flst. Nr. 141/32, optional Flst. Nr. 141/36, Teilgrundstück Flst. Nr. 140 (Weiherdammschulgebäude, Weiherdammstraße 26) für den Neubau einer Kindertagesstätte/Familienzentrums -Konzeptvergabeverfahren***

Anlagen:

- Lageplan: Grundstücke Flst. Nr. 141/32, optional Flst. Nr. 141/36, Teilgrundstück Flst. Nr. 140 (Weiherdammschulgebäude, Weiherdammstraße 26)
- Raumprogramm Vergleich Mindeststandards mit Empfehlungen des KVJS - Kitaneubau
- Raumprogramm Verwaltung - Kitaneubau
- Angebot Kanzlei iuscomm

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit der Anwaltskanzlei **iuscomm Rechtsanwälte** eine europaweite Ausschreibung in Form eines Konzeptvergabeverfahrens vorzubereiten sowie die erforderlichen Rahmenbedingungen und Vergabeunterlagen zu erarbeiten. Gegenstand der europaweiten Ausschreibung ist die Vergabe der Grundstücke Flst. Nr. 141/32, optional Flst. Nr. 141/36, Teilgrundstück Flst. Nr. 140 (Weiherdammschulgebäude, Weiherdammstraße 26) an einen Investor zum Zweck der Errichtung einer Kindertagesstätte/ Familienzentrums mit bis zu 8 Gruppen sowie einer Erweiterungsoption. Das schlüsselfertig hergestellte Gebäude soll im Anschluss langfristig an die Stadt vermietet werden.

Die detaillierten Ausschreibungs- und Vertragsbedingungen sind dem Gemeinderat im Herbst zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Grundstücke Flst. Nr. 116/1, 2725, 2726, 2727 (Hauptstraße neben Schuhhaus Greitmann)

Ein Investor hat die Grundstücke Flst. Nr. 116/1, 2725, 2726, 2727 (Hauptstraße) unter Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung mit Notarvertrag 20.07.2021, notariell geändert am 17.07.2023 und 19.06.2024, gekauft.

Die im Notarvertrag vereinbarten Bedingungen wurden **bis zum 20.07.2026** nicht erfüllt, der Kaufvertrag ist dadurch nicht wirksam.

Der Investor hat gegenüber der Stadt Blumberg bereits vor Ablauf der Frist informiert, dass er Abstand zum vereinbarten Kauf und zur Projektentwicklung des Grundstückes nimmt.

Im Rahmen der Klausurtagung wurde darüber diskutiert oben genanntes Grundstück nicht für den Neubau einer Kindertagesstätte zu verwenden.

Über die zukünftige Verwendung wird gesondert beraten.

Grundstücke Flst. Nr. 141/32, optional Flst. Nr. 141/36, Teilgrundstück Flst. Nr. 140 (Weiherdammschulgebäude, Weiherdammstraße 26)

Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück der ehemaligen Weiherdammschule plus optional angrenzende Flurstücke für den Neubau einer Kindertagesstätte (Weiherdammstr. 26) vorzusehen. Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen.

Auswirkungen und Vergleichsrechnung eines städtischen Kitaneubaus auf den städtischen Haushalt mit Investor unter Vereinbarung von Mietkonditionen:

Die Recherche der Verwaltung hat ergeben, dass beim Verkauf des Grundstücks und Neubaus durch einen Investor unter Vereinbarung einer monatlichen Miete einer 8-gruppigen Einrichtung in Höhe von 40.000 bis 50.000 Euro pro Monat gerechnet werden muss.

Der Neubau einer 8-gruppigen Kita finanziert im Haushalt durch Kreditaufnahme ist aus dargestellten Gesichtspunkten nicht wirtschaftlich (siehe unten).

Auswirkungen und Vergleichsrechnung eines städtischen Kitaneubaus auf den städtischen Haushalt ohne Investor

Annahme: Bau einer 8-gruppigen Kita finanziert im Haushalt durch Kreditaufnahme

Abkürzungen: p.a. = pro Jahr; p.M. = pro Monat

Kosten: 8 Gruppen à ca. 1,15 Mio. Euro -> 9,20 Mio. Euro

Finanzierung über Darlehensaufnahme:

Zinsbindung 30 Jahre (Annahme)

mit ca. 4,0% -> 368.000 Euro p.a. / 30.667 Euro p.M. (anfänglich)

Tilgung über 40 Jahre (Annahme) -> 230.000 Euro p.a. / 19.167 Euro p.M.

598.000 Euro p.a. / 49.834 Euro p.M. gesamt
(anfänglich)

Belastung für Darlehen und Abschreibungen für

Gebäude/Außenanlagen/Ausstattung: 889.333 Euro p.a. / 74.112 Euro p.M.

Hinweis: Zinsen und Abschreibungen belasten den Ergebnishaushalt
(Ressourcenverbrauch):

659.333 Euro p.a. / 54.944 Euro p.M.

Die Rückführung des Darlehen mit Zins und Tilgung belasten den Finanzhaushalt
(Liquidität):

598.000 Euro p.a. / 49.834 Euro p.M.

Europaweite Ausschreibung

Eine anwaltschaftliche Überprüfung ist zum Ergebnis gekommen, dass die Einhaltung der Vergabevorschriften beim Verkauf des Grundstückes unter Vereinbarung eines 8-gruppigen Kitaneubau mit langfristiger Vermietung an die Stadt Blumberg geboten ist, auf diese also nicht verzichtet werden kann.

Konkret bedeutet dies, dass die Stadt bei der Auswahl des Investors als Käufer der Grundstücke und „Auftragnehmer“ für den damit verbundenen **eingekapselten Beschaffungsvorgang** „Errichtung einer Kindertagesstätte zur langfristigen Nutzung durch die Stadt“ nach den Vorgaben des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) im Wege **einer europaweiten Ausschreibung vornehmen muss**.

Der EU-Schwellenwert für Bauleistungen liegt seit 01.01.2026 bei 5.404.000 € netto und wird unter Annahme oben genannter Investitionskosten in Höhe von 9,2 Mio. Euro deutlich überschritten.

Ausarbeitung der Vergabeunterlagen und Rahmenbedingungen für die europaweiten Ausschreibung durch die Anwaltskanzlei iuscomm

Die Anwaltskanzlei iuscomm, namentlich Herr Schenek, hat die Stadt Blumberg bereits bei der Vergabe des Geschäftsbesorgungsvertrages für das Panoramabad sowie für die Ausschreibungsverfahren Breitbandversorgung betreut.

Die Europaweite Ausschreibung soll als Konzeptwettbewerb/Konzeptvergabeverfahren ausgestaltet werden.

In Zusammenarbeit mit Herrn Schenek sollen die Ausschreibungs- und Vertragsbedingungen detailliert ausgearbeitet werden unter Betrachtung aller möglichen Optionen und in einer Gemeinderatssitzung im Herbst dem Rat zur Beratung- und Beschlussfassung vorgestellt werden.

Unter anderem sollen folgende Rahmenbedingungen/Optionen dabei betrachtet werden:

- Grundstück
- Grundstücksverkauf
- Erbbaupacht
- Vorkaufsrecht
- Größe des Grundstücks
- Restbuchwert
- Dauer des Mietverhältnisses
- Evt. maximaler Mietzins pro Monat
- Zeithorizont: Umsetzung des Projekts
- Zeitplan Europaweite Ausschreibung
- Bewertungskriterien
- Etc.

Auf das in der Anlage beigefügte Angebot wird verwiesen.

Die Kanzlei kalkuliert mit einer Vergütung für die europaweite Ausschreibung in Höhe von 28.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für Reisekosten, Verhandlungstermine etc. nach Stundenaufwand, siehe Anlage.

Haushaltsmittel

Für die anwaltliche Beratung und Begleitung der europaweiten Ausschreibung sind im Haushaltsjahr 2026 keine Haushaltsmittel eingeplant.

Für die Erweiterung des Dokumentenmanagementsystems Enaio der Stadt Blumberg sind Haushaltsmittel in Höhe von 35.000 Euro auf der Kostenstelle 11260000/42710001 veranschlagt. Da das Projekt erst im Jahr 2027 vollständig umgesetzt werden kann, werden im Haushaltsjahr 2026 hiervon voraussichtlich 29.000 Euro nicht benötigt. Dieser Betrag kann daher als Deckungsvorschlag für die anwaltliche Beratung und Begleitung der europaweiten Ausschreibung herangezogen werden.

Gruppengröße Neue Kita/Familienzentrum

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 041/26 Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Blumberg für die Jahre 2025-2028 wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.06.2026 weiterhin die Schaffung einer 7 bis 8-gruppigen Kindertagesstätte/Familienzentrums (bis zu 170 Plätze/Kinder) empfohlen und die Verwaltung beauftragt, den Masterplan weiter voran zu treiben.

Der Masterplan verfolgt folgendes Ziel:

- die mittelfristige Aufgabe des Gebäudes Sophie-Scholl Kindergarten/ Außenstelle (aktuell 4 Gruppen)
- mittelfristige Aufgabe des Gebäudes Kita Stadtzwerge (aktuell 2 Gruppen)
- Bedarf von 1 bis 2 zusätzlichen Kindergartengruppen (Ü3), die ggfls. auch als Krippengruppe genutzt werden könnten.

Die Festlegung der Ausschreibungsunterlagen mit Bewertungskriterien bedingt die Festlegung der Gruppengröße/Platzzahl der Einrichtung mit Erweiterungsmöglichkeiten. Unten genannter Größenvergleich dient dem besseren Verständnis.

Die Stadt Blumberg empfiehlt folgende Einrichtungsgröße mit Erweiterungsflächen:

Anforderungen an die Kindertagesstätte:

- Gegenstand der Planung ist eine **8-gruppige Kindertagesstätte** mit einer Kapazität von derzeit **ca. 165 Betreuungsplätzen**. Die tatsächliche Platzzahl richtet sich nach den gewählten Betreuungsformen und den festgelegten Öffnungszeiten der Einrichtung.
- Die bauliche Konzeption ist so auszulegen, dass **sämtliche Betreuungsformen in jeder Gruppeneinheit umgesetzt werden können**. Dies umfasst insbesondere die Betreuung von Kindern unter drei Jahren (U3), von Kindern über drei Jahren (Ü3) sowie Ganztagsangebote und weitere bedarfsgerechte Betreuungsformen. Die hierfür erforderlichen räumlichen, funktionalen und technischen Voraussetzungen sind in allen Gruppenbereichen vorzusehen.
- Auf dem genannten Grundstück ist darüber hinaus eine **Erweiterungsfläche** vorzusehen, auf der künftig eine **eigenständige 4-gruppige Kindertagesstätte** errichtet werden kann.
- Die Planung ist so zu gestalten, dass die bestehende 8-gruppige Einrichtung und die potenzielle 4-gruppige Erweiterung **baulich, funktional und betrieblich unabhängig voneinander** betrieben werden können. Hierfür sind insbesondere eigenständige Erschließungs-, Funktions- und Betriebsabläufe sowie die erforderliche technische Infrastruktur zu berücksichtigen.

Hinweis: Die europaweite Ausschreibung dient der Auswahl des wirtschaftlichsten Investors sowie des wirtschaftlichsten Gesamtkonzepts. Die in den Ausschreibungsunterlagen beschriebenen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Gruppenzahl, der Platzzahl und der Betreuungsformen, stellen den derzeitigen Planungsstand dar. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens und Auswahl des Investors können diese Rahmenbedingungen - soweit vergabe- und

genehmigungsrechtlich zulässig - im Zuge der weiteren Planung und Abstimmung angepasst werden.

Aktuelles städtisches Kitaangebot der Kernstadt :

	Gruppenanzahl	Platzzahl		
Einrichtung	Aktuell	Aktuelle Betriebserlaubnis		
Kindergarten Sophie-Scholl	3 Gruppen	72 Plätze (davon 10 Ganztagesplätze)	(25+25+22)	
Außenstelle Kindergarten Sophie-Scholl	1 Gruppe	25 Plätze		
Summe ü 3	4 Gruppen	97 Plätze		
Kita Stadtwerge	2 Gruppen	20 Plätze (davon 10 Ganztagesplätze)		
Summe u 3	2 Gruppen	20 Plätze		
Gesamt	6 Gruppen	117 Plätze		

Mögliche Größe der neuen Kindertagesstätte/Familienzentrums:

	Gruppenanzahl	Platzzahl	Öffnungszeit	
Einrichtung	Beispielsidee			
Einrichtung neue Kita/Familienzentrum				
Bereich ü 3	6 Gruppen (4 Bestandsgruppen + 2 zusätzliche Gruppen)	4 x 25 Plätze 1x 25 Plätze 1x 20 Plätze Summe 145	(VÖ) (15 VÖ + 10 GT) (20 GT)	Davon max. 30 GT- Plätze, abhängig vom Bedarf der Eltern
Bereich Krippe u 3	2 Gruppen	20 Plätze (davon 10 Ganztages- plätze)		
Summe	8 Gruppen	165 Plätze		
Optionale Erweiterungsfläche mit 4 Gruppen mit 70 Plätzen (2 Kindergartengruppen ü 3 mit 50 Plätzen und 2 Krippengruppen mit 20 Plätzen).				
Die Verwaltung schlägt vor, das Angebot der Kindertagespflege nicht zu betrachten.				

Raumprogramm

Beim Bau einer Kindertagesstätte sind hinsichtlich der Raumgrößen und der Ausstattung die gesetzlichen Vorgaben zu beachten sowie verschiedene Fachbehörden zu beteiligen.

Hierzu geben unter anderem das Landesjugendamt (KVJS), die Baurechtsbehörde und das Gewerbeaufsichtsamt gesetzliche Mindeststandards sowie fachliche Empfehlungen vor.

Auf die Anlage „Raumprogramm - Vergleich der gesetzlichen Mindeststandards mit den Empfehlungen des KVJS“ wird verwiesen.

Janette Vetter, Leiterin des Kindergartens Sophie-Scholl und der Kita Stadtzwerge, sowie Daniela Harnest, Sachgebietsleitung Kindertagesbetreuung, haben im Jahr 2024 den Neubau der Kindertagesstätte Stadtkäfer II und die Kindertagesstätte Im Iben in Singen besichtigt. Auf Grundlage der dort gewonnenen Erkenntnisse und Praxiserfahrungen, der Erfahrungen aus dem eigenen Kita-Alltag sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindeststandards und der darüber hinausgehenden Empfehlungen des KVJS wurde das als Anlage beigefügte Raumprogramm der Verwaltung erarbeitet. Dieses soll als Grundlage für das Konzeptvergabeverfahren dienen.