



Schwäbisch Gmünd, 02.12.2016  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 268/2016

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss/Sozialausschuss**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bildungszentrum Stauferschule**

**Anlagen:**

Übersichtsplan (Anlage 1)

Lageplan zum Erbbaurecht (Anlage 2)

Lageplan Stauferschule

Stauferschule Konzeptstudie EG 2016 03

Stauferschule Konzeptstudie OG 2016 03

Stauferschule KIGA Ansicht

Stauferschule KIGA EG

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der aufgezeigten Konzeption zur Einrichtung eines Bildungs- und Familienzentrums am Standort Stauferschule in der Weststadt, mit folgenden Bausteinen:
  - a) Grundschule Stauferschule mit Martinus Schule
  - b) Kindertagesstätten Brücke und St. Michael
  - c) Stadtteilbüro mit Stadtteiltreff
  - d) Jugendtreff

zu.



2. Der Gemeinderat beschließt die Phase 1 der Umsetzung des Bildungszentrums mit dem Teilabbruch des ehemaligen Grundschulgebäudes durch die VGW Dienstleistungs GmbH für den Neubau einer Kindertagesstätte mit 3 Gruppen. Die Kosten für die Durchführung der Freilegung werden der VGW Dienstleistungs GmbH erstattet. Hierfür wird im Haushalt 2017 ein Betrag von 160.000 € veranschlagt.
3. a) Die Stadt stellt der VGW Dienstleistungs GmbH für die neu zu bauende Kindertagesstätte eine Teilfläche des Schulgrundstücks Heinrich-Steimle Weg 1 im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung. Das Erbbaurecht wird vorerst auf die Dauer von 30 Jahren vergeben. Es endet vorzeitig, wenn der Kapitaldienst von Seiten der Stadt an die VGW Dienstleistungs GmbH für das Projekt vollständig geleistet ist.  
  
b) Der Erbbauszins wird verbunden mit dem Nutzungszweck Bildungseinrichtung auf 1 €/Jahr festgelegt. Bei Beendigung des Erbbaurechts wird keine Entschädigung an den Erbbaunehmer fällig.
4. Die Stadt Schwäbisch Gmünd mietet die Kindertagesstätte von der VGW Dienstleistungs GmbH auf eine Dauer von längstens 30 Jahren an und vermietet, sofern die Kita nicht selbst betrieben wird, an den jeweiligen Träger.
5. Die Stadt Schwäbisch Gmünd überträgt den Betrieb der Kindertagesstätten an die evangelische Gesamtkirche und schließt hierzu mit der evangelischen Gesamtkirche einen Vertrag.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Zum Ende des Schuljahrs 2015/16 hat die letzte Hauptschulklasse die Stauferschule verlassen. Diese wird nun als reine Grundschule geführt und hat im Schuljahr 2016/17 in 5 Klassen 107 Schülerinnen und Schüler. Neben Klasse 1 bis 4 ist an der Stauferschule eine Grundschulförderklasse eingerichtet, zudem ist im zweiten Geschoss der Schule die Martinus Schule mit einer Außenstelle Mieterin in der Stauferschule und belegt derzeit 5 Klassenzimmer. Durch den Wegfall der Hauptschule sind an der Stauferschule Flächen frei geworden. Die Grundschule ist inzwischen vom nicht sanierten „Ostflügel“ der Schule in den Hauptbau umgezogen, sodass der überwiegende Teil der ehemaligen Grundschulklassenzimmer nicht mehr genutzt wird. In der Gemeinderatsdrucksache Nr. 181/2015 zur Entwicklung der Schulstandorte der Stadt wurde bereits aufgezeigt, dass Flächenreserven an der Schule zur Einrichtung einer Kindertagesstätte und damit die Einrichtung eines Bildungs- und Familienzentrums ermöglicht wird.

Die evangelische Gesamtkirchengemeinde hat ein Konzept zur Neuordnung der Immobilienbestände in Schwäbisch Gmünd beschlossen. Teil dieses Beschlusses war die Veräußerung des Areals der Brücke in der Weststadt, zu welchem neben den Räumen der Gemeinde auch der Kindergarten Brücke gehört. Bei den Gesprächen mit den Vertretern der ev. Kirchengemeinde und den Eltern wurde der Wunsch geäußert, dass die Kirchengemeinde weiterhin Träger der Kindertagesstätte in der Weststadt bleibt und hierfür ein neuer Standort gefunden werden soll. Um das künftige Bildungs- und Familienzentrum auf den Weg zu bringen, wurde mit den Akteuren des künftigen Zentrums ein runder Tisch eingerichtet. Dieser hat sich inzwischen drei Mal getroffen und den heute vorgestellten Entwicklungsstand erarbeitet.



Die jetzt entwickelte Konzeption des Bildungs- und Familienzentrums enthält nachfolgende Bausteine:

### **1. Grundschule Stauferschule mit Martinusschule**

- a) **Grundschule** mit der Option zur Einrichtung eines Ganztagesangebotes  
Die Stauferschule bildet mit den derzeit 107 Schülerinnen und Schüler das Herzstück des künftigen Bildungszentrums. Ziel ist es, die Schule als attraktive Stadteilschule weiter zu entwickeln. Hierfür werden in den kommenden Jahren Investitionen zur Umstrukturierung der Schule als Grundschule mit dem mittelfristigen Ziel, ein Ganztagsangebot zu etablieren, notwendig. Gemeinsam mit der Schulleitung wurde eine erste räumliche Entwicklungsperspektive erarbeitet, die im Kontext der gesamten Schulentwicklung innerhalb der städtischen Schullandschaft angegangen werden soll. Kernbereiche sind der Rückbau der naturwissenschaftlichen Räume und der Umbau von Klassen und Gruppenräumen im Erdgeschoss. Weiter könnte der Musiksaal mit Foyer zu einer Grundschulmensa umgestaltet und um eine Küche ergänzt werden. Bislang wird einmal pro Woche ein Mittagessen (dienstags, derzeit 16 Kinder) im Rahmen der Kernzeitbetreuung angeboten. Das Angebot erfolgt in Kooperation mit der Martinus Schule in deren Mensa. Eine weitere Kooperation wird angestrebt.

- b) **Martinus Schule**, Stiftung Haus Lindenhof  
Die Martinus Schule unter der Trägerschaft der Stiftung Haus Lindenhof ist ein privates Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit zwei Förderschwerpunkten im Verbund:

- Förderschwerpunkt geistige Entwicklung
- Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung

Neben dem Bildungsgang geistige Entwicklung werden im Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung die Bildungsgänge Grundschule, Hauptschule und Lernförderung von der Martinus Schule angeboten.

Unterrichtet wird am Lindenhof in Schwäbisch Gmünd-Bettingen, in Außenklassen an unserem Standort an der Stauferschule und an der Uhlandschule sowie in inklusiven und kooperativen Settings.

Aktuell sind am Standort Stauferschule 3 Klassen untergebracht. Die Martinus Schule soll auch künftig ein zentraler Baustein des Bildungszentrums bleiben und so das Thema Integration/Inklusion und Miteinander von Kindern mit und ohne Behinderung in Schwäbisch Gmünd stärken. Die Martinus Schule hat einen unbefristeten Mietvertrag mit der Stadt Schwäbisch Gmünd. In den vergangenen Jahren hat die Stiftung Haus Lindenhof als Schulträger in den Ausbau und die Anpassung der Räume auf den Bedarf eines SBBZ hin investiert.



## 2. Kindertagesstätten:

### a) **Kindertagesstätte Brücke**, ev. Kirchengemeinde

#### (1) **Sachverhalt**

Der Beschluss der Ev. Gesamtkirchengemeinde zur Neuausrichtung der Immobilienkonzeption hat auch den Verkauf des Areals der Brücke in der Weststadt zum Inhalt. Das Grundstück wurde inzwischen an einen Investor veräußert, welcher auf dem Areal eine Neubebauung im Bereich Wohnen plant. Der städtebauliche Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung läuft derzeit. Die Kirchengemeinde hat vertraglich die Übergabe des Grundstücks im Oktober 2017 vereinbart, für den Kindergarten Brücke besteht jedoch die Option der Rückmietung für den Zeitraum, bis ein Ersatz geschaffen ist.

Die Kita Brücke wird bislang mit zwei Ü 3 Gruppen mit bis zu 56 Plätzen geführt. Im Zuge der Bedarfsplanung der vergangenen Jahre wurde festgestellt, dass für den Bereich der Weststadt eine Unterversorgung im Bereich der U 3 Plätze besteht und es Ziel der Stadt sein sollte, ein Krippenangebot einzurichten. Parallel zur Umsetzung der Immobilienkonzeption hat die Ev. Kirchengemeinde mit der Stadt die Möglichkeiten ausgelotet, die Kindertagesstätte Brücke an einem neuen Standort als Träger weiter zu betreiben.

Bei den Überlegungen zur Unterbringung einer Kindertagesstätte wurde zunächst die Sanierung der Grundschule im Bestand in Betracht gezogen. Die Planung sah einen Kindergarten im Erdgeschoss vor. Dadurch waren auch die Anforderungen an einen barrierefreien Kindergarten erfüllt. Zur Herstellung eines zeitgemäßen Kindergartens im Grundschulgebäude aus dem Jahr 1962 sind jedoch umfangreiche Abbruch-, Umbau-, und Sanierungsarbeiten erforderlich. Der gesamte technische Ausbau wie Heizung, Sanitär und Elektro, Raumzuschnitt, Erschließung, Fassaden, Wärmeschutz, Bodenbeläge, Türen, Brandschutz, Raumakustik, Toiletten, etc. müsste bearbeitet, abgebrochen oder erneuert werden. Die Kostenschätzung für diese Maßnahmen belief sich auf ca. 2.200.000,00 €.

Bei der Weiterplanung zeichnete sich sehr schnell ab, dass ein Teilabriss der Grundschule und der Küche einschließlich HTW-Raum zielführend ist. Der Kindergarten wird dann auf dieser Fläche als Holzständerbau realisiert. Die Konzeption basiert auf den Erfahrungen aus dem Kindergartenneubau „Kinderhaus am See“.

#### (2) **Bauliche Konzeption:**

Der Entwurf sieht einen eingeschossigen Baukörper vor. Die Erschließung erfolgt südseitig über den Fußweg. Zum Pausenhof der Schule an der Westseite ist der Verwaltungsbereich mit Leitung, Personal, Personal WC's, Küche und Mehrzweckraum orientiert. Gruppe, Kleingruppe, WC's, Ruheraum und Materialraum bilden jeweils eine Gruppeneinheit, welche nach Süden, Osten und Norden zu dem großen Gartenbereich orientiert sind. Schiebewände ermög-



lichen einen Zusammenschluss der Gruppen zu einer größeren offenen Einheit. Der Mehrzweckraum bildet die bauliche Mitte und ermöglicht Begegnung und Bewegungsspiele. Hier findet auch das Mittagessen der Kita statt. Weitere sportliche Aktivitäten können zusätzlich in der Schulturnhalle stattfinden.

Der Schulhof ermöglicht die Begegnung zwischen Kindergarten- und Schulkindern.

Eine Abgrenzung der Außenspielfläche ist an der Süd-, Ost- und Westseite vorhanden. Hier werden auch die Außenspielgeräte platziert. Zusätzlich ist der Außenspielbereich der U3 Gruppe/Kinder von den größeren Kindern abgetrennt. Die geschätzten Gesamtbaukosten für das dargestellte Konzept betragen ca. 1.550.000 €

Bauteile/ Material:

Die Planungen der Bauteile sind derzeit noch nicht abschließend festgelegt.

Bodenplatte:

Stahlbetonbodenplatte mit Streifenfundamente, extrudierte Wärmedämmung, Estrich mit Fußbodenheizung und Linobelag. In den Nassbereichen wird ein Fliesenbelag verlegt.

Fassade:

Holzständerbau, Wärmedämmung, Holzschalung und Gipskartonbeplankung, Sonnenschutz mit Markisen, Holzfenster mit 3-fach Verglasung.

Flachdach:

Hohldeckenelement aus Holz, Dampfsperre, Wärmedämmung mit Bitumendach, bekies. Abgehängte Akustikdecke aus Gipskarton, Leitungsführung der Elektro- und Sanitärinstallationen im Zwischenraum.

Innenwände:

Holzständer- oder Gipskartonständerbau beidseitig beplankt. Küche, WCs, in den Nasszonen gefliest, restliche Flächen gestrichen.

Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Heizungszentrale in der Stauferschule. Über einen begehbaren Kanal werden die Leitungen bis zum Unterverteiler im Technikraum geführt. Der Kindergarten wird dann über eine Fußbodenheizung mit Zonenregelung beheizt.

Sanitär:

Das Warmwasser wird dezentral über Durchlauferhitzer erzeugt, sämtliche Einrichtungsgegenstände werden nach dem Standardprogramm festgelegt. In den Gruppeneinheiten befinden sich die Kindertoiletten, eine große Sammeltoilette ist dadurch nicht erforderlich. Die Personal- und die behindertengerechte Toilette sind im zentralen Bereich positioniert.



Elektro:

Die Elektrozuleitung erfolgt ebenso über den Versorgungskanal. Sämtliche Steckdosen werden kindersicher ausgeführt. In den Gruppenräumen werden Leuchten mit LED-Technik eingebaut. Büros und Nebenräume erhalten Langfeldleuchten. Die Beleuchtung der Halle erfolgt über Pendelleuchten.

### **3. Bereitstellung des Grundstücks:**

#### **(1) Freilegung des Grundstücks**

Das Schulgrundstück Heinrich-Steimle Weg 1 bietet eine ausreichende Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft des Grundschulgebäudes. Hierfür soll der nicht mehr benötigte, sanierungsbedürftige alte Gebäudeteil der Schule wie beschrieben zum Teil abgetragen werden. Die Durchführung dieser Freilegung soll die VGW Dienstleistungs GmbH im Auftrag und auf Kosten der Stadt übernehmen.

Die Kosten für die Freilegung werden im Haushalt 2017 mit 160.000 € veranschlagt.

#### **(2) Erbbaurecht**

Für den Neubau der Kindertagesstätte soll das dafür benötigte Grundstück im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden. Auf den Lageplan des Vermessungs- und Liegenschaftsamts (Anlage 2) wird verwiesen.

Die Dauer des Erbbaurechts ist auf 30 Jahre festgelegt. Der Erbbauzins wird aufgrund der Nutzung als Bildungseinrichtung auf 1 €/Jahr festgesetzt. Das Erbbaurecht endet vorzeitig bei Beendigung des Kapitaldienstes der Stadt an die VGW Dienstleistungs GmbH. Am Ende des Erbbaurechts geht das Gebäude entschädigungslos an die Stadt über.

#### **(3) Mietvertrag**

Die VGW Dienstleistung GmbH vermietet die Kindertagesstätte zu marktüblichen Konditionen und auf Basis der Investitionskosten, für eine Dauer von längstens 30 Jahren, an die Stadt Schwäbisch Gmünd. Die Stadt übernimmt dabei alle laufenden Kosten und die Instandhaltung, inkl. Dach und Fach. Der Mietvertrag bietet dabei, nach jeweils 10 Jahren, die Möglichkeit, auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können und Änderungen des Mietverhältnisses herbeizuführen (Miethöhe, Veränderung Laufzeit, etc.). Auch eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags durch Ablösung ist möglich.

Die Stadt selbst vermietet die Kindertagesstätte, sofern die Kita nicht selbst betrieben wird, an den jeweiligen Träger, derzeit die evangelische Gesamtkirchengemeinde, für den Betrieb der Kindertagesstätte weiter.

#### **(4) Kindertagesstätte St. Michael, kath. Kirchengemeinde**



Die Kindertagesstätte St. Michael wird mit zwei Gruppen in direkter Nachbarschaft zur Schule betrieben. Die ursprünglich dreigruppige Einrichtung wurde 1969 gebaut und zuletzt 1996 im Inneren des Gebäudes umgebaut. Der Kindergarten hat aufgrund des Alters von fast 50 Jahren inzwischen einen großen Sanierungsstau im Bereich der energetischen Situation der Gebäudehülle. Das katholische Verwaltungszentrum hat inzwischen ein Sanierungskonzept für die energetische Sanierung der Kindertagesstätte erarbeitet. Im Schwerpunkt soll eine Dachsanierung und eine Fassadensanierung erfolgen.

#### **4. Stadtteilkoordination mit Stadttreff**

Am 4. Februar 2012 wurde der Weststadt-Treff eröffnet. Ab diesem Zeitpunkt findet kontinuierlich die Stadtteilkoordination im Kernstadt-Stadtteil Weststadt statt. Die Räume sind privat in der Schwerzerallee 23 angemietet, der befristete Mietvertrag endete erstmalig am 30.09.2016, verlängert sich automatisch um ein Jahr und kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Die derzeit angemieteten Räume umfassen ein Büro, welches jedoch nicht separiert ist, sowie eine Art Foyer und einen Gemeinschaftsraum mit der Möglichkeit durch eine Schiebetür voneinander abgetrennt zu werden. Weiter gibt es eine Küche und eine Toilette sowie zwei Parkplätze vor dem Weststadt-Treff. Der Weststadt-Treff ist nicht barrierefrei, was des Öfteren zu Schwierigkeiten und Probleme für die Besucherinnen und Besucher im Seniorenalter, unter anderem mit Handicap, führt. Derzeit laufen eine Vielzahl von Angeboten wie z. B. Erzählcafé, Krabbelgruppe, Kinderferienprogramm, Kleiderbörsen für Erwachsene, Erste-Hilfe-Kurse und vieles mehr. Die Angebote würden bei einem Umzug in das neue Bildungs- und Familienzentrum weiterhin auf die bisherigen Nutzer ausgerichtet sein, aber auch auf die im Zentrum vertretenen Zielgruppen. Wie bisher schon würden dort auch weiterhin die Veranstaltungen zur Beteiligung der Bürgerschaft der Weststadt an der Stadtteilentwicklung stattfinden.

Bei Unterbringung im künftigen Bildungs- und Familienzentrum der Weststadt ist ein Raumbedarf erforderlich der ungefähr dem jetzigen entspricht (ca. 100 m<sup>2</sup>) mit Nutzungsmöglichkeit einer Küche. Im Sinne der Bürgerfreundlichkeit ist ein barrierefreier Zugang zum neuen Weststadt-Treff dringend notwendig sowie ein ebenerdiger Zugang zum Stadtteilbüro.

Die Stadtteilkoordinatorin hat künftig ihren Sitz im neuen Bildungs- und Familienzentrum.

#### **5. Jugendtreff in der ehemaligen Hausmeisterwohnung**

Die Jugendarbeit in der Gmünder Weststadt fand in früheren Jahren an zwei Abenden im Gebäude der Brücke mit Mitarbeitern der offenen kommunalen Jugendarbeit statt. Dies stellte sich aber als schwierig heraus aufgrund von Doppelnutzungen durch Kirche und kommunale Jugendarbeit.

Daraufhin wurden in der Stauferschule in den Räumen der Schulsozialarbeit Angebote für Kinder und Jugendliche gemacht: Montags der Mittagstisch, mittwochs der Mittagstisch und Freizeitangebote und freitags Ausflüge, Aktionen wie z. B. internationaler Frühling, Feste, etc.



Mit dem Ende der Hauptschule wurde räumlich im Schulgebäude umstrukturiert, der Raum stand in diesem Zuge für die Jugendarbeit nicht mehr zur Verfügung. Derzeit findet aufgrund nicht vorhandener Räume keine Jugendarbeit im Stadtteil statt.

Kinder und Jugendliche, die in der Weststadt leben, bekunden immer wieder ihr Interesse nach sozialraumnahen Angeboten und Räumen.

Im neuen Bildungs- und Familienzentrum der Weststadt sollen für Kinder und Jugendliche Räume geschaffen werden, die ihnen die Möglichkeit bieten, „ihren“ Stadtteil aktiv mit zu gestalten, z. B. beim Stadtteilstadtteilfest.

Zudem können künftig auch Ganztagesbildungsangebote in den Räumen der Offenen Jugendarbeit stattfinden.

Früher fanden in Kooperation von Stadtteilarbeit und Jugendarbeit zahlreiche Angebote und Aktionen für Kinder, Jugendliche und deren Familien statt, wie z. B. saisonale Bastelangebote, Oma-Opa-Enkel-Ausflüge in den Zoo, Feste, interkulturelles Kochen, Weihnachtsbäckerei usw. Dies würde sich im neuen Bildungs- und Familienzentrum wieder realisieren lassen. Außerdem gibt es mit der früheren Hausmeisterwohnung ideale Räume, um die Jugendarbeit mit ins Zentrum zu integrieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Verlust der Hauptschule mit den Bausteinen Schulen, Kindertagesstätten, Jugendarbeit, Stadtteilarbeit und Kirchengemeinden nun die Chance bietet, ein neues Bildungs- und Familienzentrum in der Weststadt zu realisieren, ähnlich wie dem BiKiFa auf dem Hardt, das einen integrierten Ansatz von Bildungs-, Betreuungs-, Familien-, Jugend-, Integrations-, Inklusions- und Bürgerbeteiligung und Bürgerengagementangeboten ermöglicht.

Parallel zur baulichen Entwicklung ist mit der Einführung des runden Tisches der inhaltliche Prozess zur Ausgestaltung des Bildungs- und Familienzentrums erfolgt. Unter Federführung der Ämter 40 und 50 soll dieser Prozess eine feste Struktur erhalten.