



Schwäbisch Gmünd, 03.04.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 034/2018

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Kauf und Sanierung der Kindertagesstätte Sternschnuppe, Hornbergstraße 49,
Flst. 600/14 in Unterbettringen**

Anlagen:

Übersichtsplan	Anlage 1
Lageplan Grunderwerb	Anlage 2
Sanierungsplanung	Anlage 3.1 – 3.5
Kostenberechnung	Anlage 4
Übersichtsplan Provisorium	Anlage 5

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Schwäbisch Gmünd erwirbt von der Katholischen Kirchengemeinde St. Cyriakus Bettringen das Flurstück Nr. 600/14 mit Kindergartengebäude zu einem Kaufpreis von 250.000 €.
2. Die Stadt stellt der VGW-Dienstleistungs GmbH (VGW-D) das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts zum Zwecke der Sanierung und Erweiterung zur Verfügung. Das Erbbaurecht wird vorerst auf 30 Jahre vergeben. Es endet vorzeitig wenn der Kapitalzins von Seiten der Stadt an die (VGW-D) für das Kindergartenprojekt vollständig geleistet ist.



Der Erbbauzins wird verbunden mit dem Nutzungszweck Bildungseinrichtung auf 1 € pro Jahr festgelegt. Bei Beendigung des Erbbaurechts wird keine Entschädigung an den Erbbaunehmer fällig.

3. Die Stadt überträgt der VGW-D die kaufmännische und technische Baubetreuung einschl. Bauleitung für die Sanierung. Hierfür erhält die VGW-D eine marktübliche Entschädigung.
4. Die Stadt mietet die Kindertagesstätte auf eine Dauer von längstens 30 Jahren zum Betrieb der Kindertagesstätte an.
5. Die Die Kosten für die provisorische Unterbringung der bestehenden Gruppen der Kindertagesstätte Sternschnuppe während der Bauzeit belaufen sich laut Kostenschätzung auf 80.000 €. Zur Finanzierung des Provisoriums wird im Haushaltsjahr 2018 eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 80.0000 € genehmigt. Die außerplanmäßigen Mittel werden bei der Haushaltsstelle 02 4650H102.9410 zur Verfügung gestellt. Die Mitteldeckung erfolgt durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat mit Vertrag vom 01.09.2006 den Betrieb der Kindertagesstätte Sternschnuppe in der Hornbergstraße 49 in Schwäbisch Gmünd-Unterbettingen von der Katholischen Kirchengemeinde St. Cyriakus übernommen. Die Kirchengemeinde hat aufgrund eines bestehenden Überengagements im KiTa-Bereich den Betrieb an die Stadt zurückgegeben. Unter der Trägerschaft der Stadt werden derzeit 2 VÖ-Gruppen in einer Altersmischung von 2 bis 6 Jahren mit einer Öffnungszeit von maximal 7 Stunden am Tag betrieben. Grundstück und Gebäude sind im Eigentum der Kirchengemeinde verblieben.

Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die Trennung von Gebäudeeigentümer und KiTa-Betreiber für alle Beteiligten keine optimale Lösung ist. Wie in der Gemeinderatsdrucksache Nr. 011/2018 zur Sanierungskonzeption aller Kindertagesstätten in Schwäbisch Gmünd aufgezeigt, besteht in der Kindertagesstätte Sternschnuppe ein hoher Sanierungsstau. Seit Jahren liegen Beschwerden aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes, insbesondere der Situation im Sanitärbereich und des Küchenbereichs vor. Um die Kindertagesstätte für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfähig aufzustellen, wurde inzwischen eine Gesamtanierung geplant und entsprechende Kosten durch das Amt für Gebäudewirtschaft berechnet. Die Katholische Kirchengemeinde St. Cyriakus hat aufgrund der hohen Sanierungsaufwendungen im Kirchengemeinderat beschlossen, auch das Gebäude abzugeben, da die Investition für eine nicht mehr selbst betriebene Kindertagesstätte nicht übernommen werden soll. Das Gebäude wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd geschätzt und mit einem Verkehrswert von 254.000 € festgelegt. Nach Kauf des Gebäudes soll das Grundstück und Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechts der VGW-Dienstleistungs GmbH zur Verfügung gestellt werden um rasch die Sanierung durchzuführen.

Aufgrund der positiven Grunderwerbgesprächen mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Cyriakus erwirbt die Stadt nun das Grundstück Flst. 600/14 mit Kindertagege-



bäude zum Kaufpreis von 250.000 €. Die Außenspielfläche des Kindergarten Sternschnuppe befindet sich auf einer Teilfläche des Flst. 600/1 welches sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde befindet. Für die dauerhafte Sicherung der Außenspielfläche, in der Anlage 2 blau gekennzeichnet, wird die Katholische Kirchengemeinde der Stadt eine im Grundbuch dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit für die Dauer des Betriebs einer Kindertageseinrichtung auf dem Flst. 600/14 einräumen. Die Grunddienstbarkeit wird im Zusammenhang mit dem erforderlichen notariellen Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Katholische Kirchengemeinde bewilligt.

Nach dem Erwerb und der erfolgten Eigentumsüberschreibung des Flst. 600/14 mit Kindergartengebäude soll das Grundstück und Gebäude im Wege eines Erbbaurechts der VGW-Dienstleistungs GmbH zur Verfügung gestellt werden um zügig die notwendige Sanierung durchzuführen.

Die VGW-D vermietet die Kindertagesstätte zu marktüblichen Konditionen und auf Basis der Sanierungs-/Investitionskosten für eine Dauer von längstens 30 Jahren an die Stadt Schwäbisch Gmünd. Die Stadt übernimmt dabei alle laufenden Kosten und die Instandhaltung, einschließlich Dach und Fach.

Der Mietvertrag ist die ersten 10 Jahre nicht kündbar. Danach kann der Vertrag seitens der Stadt regelmäßig alle 3 Monate, gegen Ablösung der Restschuld, gekündigt werden.

Folgende Maßnahmen sind geplant (siehe Anlagen 3.1-3.5 Sanierungsplanung): Komplette energetische Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Wohnungen zu einer Krippengruppe und Personalräumen, Komplettsanierung und Neuausrichtung der Sanitär-, Gruppen- und Nebenräume, barrierefreie Erschließung. Insgesamt werden Sanierungskosten in Höhe von ca. 1,1 Mio € (siehe Anlage 4 Kostenberechnung) anfallen. Die Sanierung ist für das Jahr 2018 geplant.

Um die grundständige Sanierung zu ermöglichen, muss für die Kindertagesstätte ein Provisorium geschaffen werden. Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist hierbei in gutem Gespräch mit der Evangelischen Kirchengemeinde Arche in Oberbettringen. Im Gemeindezentrum Arche sollen beide Sternschnuppe-Gruppen provisorisch untergebracht werden. Die Kosten für die erforderliche Nutzungsänderung mit den entsprechenden räumlichen Umbaumaßnahmen belaufen sich laut Kostenschätzung des Amts für Gebäudewirtschaft auf ca. 80.000 €. Für die Nutzungsänderung sind diverse bauliche Maßnahmen notwendig. Unter anderem müssen Raumteiler für Schlafbereiche, Büro- und Personalräume eingezogen, sicherheitsrelevante Umbauten für die kindgerechte Bereitstellung (Klemmschutz für Türen) durchgeführt, die WC-Anlagen umgebaut, der Außenbereich entsprechend umzäunt werden.



Finanzierung

Für die zusätzlich geschaffenen Betreuungsplätze wird ein Zuschuss in Höhe von 134.000 € beantragt.

Die Finanzierung des Grunderwerbs erfolgt aus HH-Mitteln 2018 bei der Haushaltsstelle 02 8800E900 9320 (Erwerb von bebauten Grundstücken) aus dem Deckungskreis Grunderwerb.

Die Inanspruchnahme der Mittel erfolgt auf die Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2017 bei der Haushaltsstelle 02 8810E100 9320.

Zur Finanzierung des Provisoriums werden im Haushaltsjahr 2018 80.000 € aus der allgemeinen Rücklage entnommen und bei der Haushaltsstelle 02 4650H102 9410 zur Verfügung gestellt.