



Schwäbisch Gmünd, 10.07.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 097/2025

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Sanierung des Kinder- und Familienzentrums Vinzenz von Paul in Schwäbisch Gmünd

Baubeschluss

Bezug: Gemeinderatsdrucksache Nr. 073/2025

Anlagen:

Anlage 1: Kinder- und Familienzentrum Vinzenz von Paul – Übersichtsplan

Anlage 2: Kostenschätzung Außenanlagen

Beschlussantrag:

Der Sanierung des Kinder- und Familienzentrums Vinzenz von Paul in Schwäbisch Gmünd mit Gesamtbaukosten einschließlich Außenanlagen in Höhe von voraussichtlich 1.600.000 € wird vorbehaltlich der Einigung mit dem Grundstückseigentümer bezüglich der Nutzungsdauer des Geländes sowie der Genehmigung des nächsten Doppelhaushalts 2026/2027 durch das Regierungspräsidium Stuttgart zugestimmt. Die notwendigen Mittel werden im nächsten Doppelhaushalt wie folgt etatisiert: 2026: 700.000 €; 2027: 150.000 €; 2028: 750.000 €.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Im Kinder- und Familienzentrum Vinzenz von Paul (Paradiesstraße 20/22) werden 150 Kinder betreut. Es steht ein Betreuungsangebot für Kinder von einem Jahr bis zum Schuleintritt mit einer täglichen Betreuungszeit von sechs bis neun Stunden zur Verfügung.



Der Gemeinderat hat den Betriebsübergang des Kinder- und Familienzentrums Vinzenz von Paul in städtische Trägerschaft zum 01.01.2026 beschlossen (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 073/2025).

Wie bereits in der Gemeinderatsdrucksache Nr. 073/2025 erwähnt, ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig. Die Bestandsaufnahme und der Sanierungsfahrplan machen deutlich, dass Investitionskosten in Höhe von 1.400.000 € sowie Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 200.000 € anfallen.

Die Investitionen sind zwingend und dringend notwendig, um den Betrieb der Einrichtung weiterhin zu gewährleisten. Es sind folgende Investitionen notwendig:

Heizungsanlage (Kostenschätzung 350.000 €)

Die bestehende Heizungsanlage ist in Teilen defekt und muss erneuert werden.

Maßnahmen:

Kessel 1 - Baujahr 1999 mit 90 KW ist irreparabel defekt und muss ersetzt werden.

Kessel 2 - Baujahr 2008 mit 90 KW ist derzeit noch in Betrieb, aber absehbar, dass dieser auch zeitnah getauscht werden muss.

Das Anlagenwasser der Heizungsanlage muss aufbereitet werden.

Im Gebäude 1 (Holzbau) sind Heizleitungen im Bodenaufbau korrodiert und haben Leckagen. In der Heizzentrale müssen die Absperrreinrichtungen für Gebäude 1 und Gebäude 2 erneuert werden, da diese nicht mehr richtig schließen, außerdem sollten bei der Erneuerung der Heizungsanlage alle Heizungspumpen gegen Hocheffizienzpumpen getauscht werden. Defekte Rohrleitungen im Heizkörperkreis müssen erneuert werden.

Fenster und Sonnenschutz (Kostenschätzung 150.000 €)

Die Holzfenster und der Sonnenschutz sind ca. 40 bis 50 Jahre alt und bis dato seit dem Einbau unsaniert. Ein Großteil der Sonnenschutzrollen sind außer Funktion oder funktionieren nur noch eingeschränkt. Im Sommer kann der Kindergarten nicht ausreichend beschattet werden und überhitzt somit stark. Einige Holzfenster sind verfault und müssen getauscht werden, weitere Fenster können mit größerem Aufwand repariert werden.

Außenanlagen (Kostenschätzung 200.000 €)

Ein großer Teil der vorhandenen Spielgeräte sind derzeit wegen Sicherheitsmängeln für die Nutzung gesperrt und müssen saniert oder ersetzt werden. Des Weiteren sind umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Einzäunung des Geländes und im Bereich der Wegebeläge und der restlichen Flächen durchzuführen, um die gesamten Außenanlagen auf den rechtlich vorgegebenen Sicherheitsnorm für Kinderspielplätze DIN-EN 1176 gewährleisten zu können. (Siehe Anlage 2 – Kostenschätzung Außenanlagen)



Weitere Maßnahmen (Kostenschätzung 150.000 €)

Der Kindergarten ist allgemein in einem schlechten baulichen Unterhaltungszustand. Bei einigen Bauteilen ist das Ende ihrer Funktion erreicht, diese müssen getauscht werden. Ebenso müssen sicherheitstechnische Anlagen (Blitzschutz, Elektroverteilung, etc.) ertüchtigt oder ausgetauscht werden.

Dachflächen (Kostenschätzung 750.000 €)

Die Dachflächen sind bis dato unsaniert und nach damaligem Wärmedämmstandard mit 5 cm Korkdämmung gedämmt. Das Lebensende der Bitumenabdichtung ist erreicht. In den letzten Jahren sind regelmäßig Undichtigkeiten aufgetreten die notdürftig repariert wurden. In der Zwischendecke wurde mehrmals Schädlingsbefall festgestellt und bekämpft, die Dampfsperre ist dadurch zerstört. Die Innendecken müssen aus diesem bzw. auch aus Lärmschutzgründen ebenfalls saniert werden.

Das Gebäude befindet sich nicht im städtischen Eigentum. Um das Gebäude langfristig zu nutzen, soll mit dem Gebäudeeigentümer eine entsprechende Vereinbarung geschlossen werden. Die Ergebnisse dieser Verhandlungen werden im Gremium direkt vorgestellt.

Kosten/Finanzierung:

Gemäß der Kostenberechnung teilen sich die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 1.600.000 € wie folgt auf. Eine Finanzierung ist in den kommenden Haushaltsjahren wie nachfolgend dargestellt vorgesehen:

Heizungssanierung	350.000 € (2026)
Sanierung der Fenster	150.000 € (2026)
Außenanlagen	200.000 € (2026)
Sonnenschutz und weitere Maßnahmen	150.000 € (2027)
Dachsanierung	750.000 € (2028)

Gesamtsumme	1.600.000 €

Die notwendigen Mittel werden im nächsten Doppelhaushalt 2026/2027 mit Finanzplanung bis 2030 wie folgt etatisiert:

2026: 700.000 €; 2027: 150.000 €; 2028: 750.000 €.