



## **Finanzierung des Baus eines viergruppigen katholischen Kindergartens der Kirchengemeinde Crailsheim St. Bonifatius und Dreifaltigkeit**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	08.04.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.04.2024	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Ressort Finanzen  
Ressort Recht & Revision  
Ressort Immobilienmanagement

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat Beschlussmöglichkeit 1. Als alternative Beschlussvariante steht dem Gemeinderat der Vorschlag 2 zur Verfügung.

1. Der Gemeinderat erarbeitet einen Kompromissvorschlag – bspw. gemäß Vorschlag unter „III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung“ – und beauftragt die Verwaltung, diesen der Kirchengemeinde zu unterbreiten.
2. Der Gemeinderat beschließt, sämtliche – auch zukünftige – Kosten des Bauprojekts im Verhältnis 70:30 (70 % Stadt Crailsheim, 30 % Kirche) zu teilen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit einer zugehörigen Anpassung des Vertrags von 2021 „Zusatzvereinbarung zum Neubau eines viergruppigen katholischen Kindergartens der Kirchengemeinde Crailsheim St. Bonifatius und Dreifaltigkeit“. Der Gemeinderat bestätigt gleichzeitig die Bauausführung mit einer aktuell veranschlagten Bausumme von ca. 5,36 Mio. Euro gemäß Architektenberechnung vom Dezember 2023.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Die katholische Kirchengemeinde betreibt im Gebäude Kolpingstraße 3, 74564 Crailsheim (Baujahr 1965) derzeit einen zweigruppigen Kindergarten. Aufgrund verschiedener Gutachten und Mängelanzeigen von unterschiedlichen Behörden und Institutionen, die dem Gebäude bescheinigen, dass es den Anforderungen an einen geordneten Betrieb des Kindergartens und den heutigen pädagogischen Standards baulich bzw. in jeglicher Hinsicht nicht mehr entspricht, plant die



Kirchengemeinde in Abstimmung mit der Stadt den Neubau eines viergruppigen Kindergartens auf demselben Gelände.

Die Kirche stellte im Laufe der Vertragsverhandlungen mit Untersuchungen und Kostenschätzungen dar, dass eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Aus diesem Grund wollen die katholische Kirche und die Stadtverwaltung einen Neubau des Kindergartens als gemeinsames Projekt angehen, mit der Kirche als Bauherr und der Stadt als hauptsächlichem Investor.

### **2019 bis 2021 Vertragsabschluss**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 21.07.2021 den mit der katholischen Kirche final abgestimmten Vertrag mit dem Titel „Zusatzvereinbarung zum Neubau eines viergruppigen katholischen Kindergartens der Kirchengemeinde Crailsheim St. Bonifatius und Dreifaltigkeit“ beschlossen (Sitzungsvorlage 2021/313).

Zur Investitionssumme von städtischer Seite wurde im Vertrag festgelegt: „Gemäß den grob hochgerechneten Baukosten in Höhe von ca. 3,7 Mio. € beträgt der städtische Zuschuss 70 %, maximal jedoch 3,0 Mio. €. Dieser wird sich bei einem voraussichtlichen Baubeginn im Jahr 2023 auf die Haushaltsjahre 2023 und 2024 verteilen.“

### **2021 bis 2022 Architektenwettbewerb, Potenzial und Kostenbetrachtung des Siegerentwurfs**

Der nach kirchlichem Wunsch vertraglich fixierte Architektenwettbewerb startete im Herbst 2021. Im Mai 2022 tagte das Preisgericht unter städtischer Beteiligung, wobei die Jury den Siegerentwurf wählte.

Im nicht-offenen Planungswettbewerb „Neubau der Kindertagesstätte der kath. Kirchengemeinde St. Bonifatius und Dreifaltigkeit in Crailsheim“ wurde als eine Anforderung genannt: „Die architektonische Sprache des Neubaus sollte sich in das mehrfach in dieser Auslobung erwähnte Ensemble von Kirche, Kindergarten und Pfarrhaus einpassen. Dieses Ensemble ist auch die zentrale pastorale Achse in der geplanten Entwicklung der Kirchengemeinde.“

Nach der Sitzung des Preisgerichtes hat die Kirchengemeinde beschlossen, den Siegerentwurf zu realisieren. Dieser stellt keinen vollständigen Neubau dar, sondern erhält Teile des bisherigen Gebäudes. Möglich wäre auch gewesen, zum Beispiel aus Gründen der Wirtschaftlichkeit einen anderen Preisträger zu beauftragen.

### **2023 Präsentation des Siegerentwurfs bei der Verwaltung**

Etwa ein Jahr später präsentierte die Kirchengemeinde zusammen mit dem Architekten den konkretisierten Siegerentwurf mit einer groben Kostenschätzung von rund 5.519.055,94 Euro.

Am Ende des Jahres 2023 teilte die Kirche der Verwaltung mit, dass die Baukostenermittlung nach DIN 276 / 3. Ebene abgeschlossen sei und die ermittelten Baukosten bei nunmehr 5.358.825,24 Euro



liegen würden. Der Architekt suchte nach möglichen Einsparpotentialen, womit er eine Kostenreduzierung von rund 150.000 Euro gegenüber der Kostenschätzung erreichte.

Eine weitere Kostenreduzierung sei allerdings nicht möglich, ohne den Entwurfsgedanken wesentlich zu beeinträchtigen.

Im Dezember 2023 präsentierten Vertreter der Kirchengemeinde und der Architekt den modifizierten Entwurf der Verwaltung und man tauschte sich über die Kostensituation aus. Die Kirchengemeinde brachte bereits in dem Termin deutlich zum Ausdruck, dass das Projekt in Gefahr sei, sofern die Verwaltung den Vertrag aus 2021 nicht zugunsten der Kirche ändern und einen höheren Kostenanteil übernehmen würde. Kurz darauf manifestierte die Kirche ihre mündlichen Aussagen in einem Brief an die Verwaltung und beantragte eine Vertragsanpassung zur Übernahme aller Kosten im Verhältnis 70:30. Begründet wurde das Anpassungsverlangen im Wesentlichen mit den nicht selbst verschuldeten (krisenbedingten) Kostensteigerungen.

Die Verwaltung prüfte das Anpassungsverlangen und legte der Kirchengemeinde fünf unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten dar. Diese sind:

1. Keine weitere finanzielle städtische Beteiligung.
2. Häftige Teilung der bereits festgestellten Mehrkosten in Höhe von 751.177,69 € sowie gleiche Regelung für weitere unvorhersehbare Mehrkosten während der Bauphase.
3. Übernahme der bereits festgestellten Mehrkosten in Höhe von 751.177,69 € gemäß der bisherigen Kostenteilung (70:30), jedoch keine Übernahme weiterer Kosten während der Bauphase.
4. Zustimmung zum Antrag der Kirche.
5. Ein vom Gemeinderat entwickelter Vorschlag zur Tragung bzw. Teilung der bereits festgestellten Mehrkosten, zu noch nicht absehbaren künftigen Mehrkosten sowie ggf. zu einer neu definierten Obergrenze für die finanzielle Beteiligung der Stadt Crailsheim.

(Erläuterung zu den Zahlenangaben: Gesamtkosten 5.358.825,24 Euro x 0,70 = 3.751.177,69 Euro als städtische Beteiligung / 3 Millionen Euro maximal vertraglich zugesichert / 751.177,69 € Mehrkosten über der maximalen vertraglichen Zusicherung.)

### **2024 Videokonferenz am 5. Februar und Schreiben der Kirche vom 19. Februar**

Am 5. Februar 2024 trafen sich Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, der Kirchengemeinde, des kirchlichen Verwaltungszentrums Schwäbisch Hall und des Bischöflichen Ordinariats zu einem Videoaustausch, um Vor- und Nachteile der Lösungsoptionen zu besprechen.

Einigkeit bestand darin, dass das Projekt grundsätzlich umgesetzt werden soll. Allerdings forderte die Kirchengemeinde weiterhin eine Teilung sämtlicher Kosten im Verhältnis 70:30. Es wurde dabei betont, dass andere Kirchengemeinden bei der Umsetzung des Projekts ohnehin kürzertreten müssten und einige Sanierungsarbeiten von kirchlichen Gebäuden nicht ausgeführt werden könnten.



Sollte die Stadt sich nicht an den weiteren Kosten beteiligen, würde dies die Schließung des Kindergartens Dreifaltigkeit bedeuten, da eine Sanierung nicht möglich sei. Da aber ein gemeinsamer Konsens zur Kostentragung nicht gefunden werden konnte, vereinbarten die Vertreter der Verwaltung und der Kirchengemeinde, ihren jeweiligen Entscheidungsträgern den Sachverhalt zur Entscheidung vorzulegen.

Die Stellungnahme des Bischöflichen Ordinariats traf am 23. Februar 2024 bei der Verwaltung ein. Sie fasste das bereits Gesagte nochmals zusammen und nennt nun die Kostenübernahme durch die Stadt im Sinne einer 70:30-Teilung als einzige Option. Das Projekt werde ansonsten von der Kirche nicht weiterverfolgt; mit dem Ergebnis, dass der Kindergarten schließen werde.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die Verwaltung verteidigte die Beibehaltung der Kostenobergrenze in Höhe von 3,0 Mio. Euro damit, dass die Haushaltsmittel begrenzt und die Unsicherheit über potentiell zunehmende Kosten zu hoch sei. Eine weitere finanzielle Beteiligung würde bedeuten, dass andere städtische (Bau-)Projekte verschoben werden müssten oder erst gar nicht initiiert werden könnten.

Sollte allerdings die Kirche, ohne weitere finanzielle Beteiligung der Stadt, das Projekt stoppen und den Kindergarten schließen, gehen wertvolle Platzkapazitäten verloren. Darüber hinaus kann ein städtischer Ersatzneubau aus finanziellen, organisatorischen und personellen Gründen kurzfristig nicht realisiert werden und es müsste weiteres Personal für einen Kindergartenbetrieb eingestellt werden. Die Kosten hierfür sind zum momentanen Zeitpunkt nicht belastbar einzuschätzen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Kompromissvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt eine städtische Gesamtinvestition in Höhe von 4,0 Mio. Euro als Zuschuss und zugleich Kostenobergrenze für den Bau eines viergruppigen katholischen Kindergartens der Kirchengemeinde Crailsheim St. Bonifatius und Dreifaltigkeit auf dem Sauerbrunnen, wobei für die weitere Zukunft eine nochmalige monetäre Unterstützung vertraglich ausgeschlossen ist. Mit diesem Kostenrahmen wäre ein Neubau bis zu 5,71 Mio. Euro mit der 70:30-Kostenteilung möglich; durch diesen Beschluss wären also Kostensteigerungen von 350.000 Euro gegenüber der aktuell vorliegenden Kostenschätzung von 5,36 Mio. Euro noch abgesichert.