



CRAILSHEIM

**Zusatzvereinbarung zum Neubau eines
4-gruppigen Katholischen Kindergartens
der Kirchengemeinde Crailsheim St. Bonifatius und Dreifaltigkeit**

zwischen

der Katholischen Kirchengemeinde Crailsheim, nachfolgend Kirchengemeinde,
vertreten durch Herrn Pfarrer Franz-Josef Konarkowski und der gewählten
Vorsitzenden des Kirchengemeinderates Frau Maria Forys

und

der Stadt Crailsheim, nachfolgend Stadt, vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Dr. Christoph Grimmer

wird folgende Vereinbarung getroffen:

Vorbemerkung

Die Kirchengemeinde betreibt im Gebäude Kolpingstraße 3, 74564 Crailsheim (Baujahr 1965) derzeit einen zweigruppigen Kindergarten, welcher in der Bedarfsplanung der Stadt Crailsheim nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Kindertagesbetreuungsgesetzes (KiTaG) aufgenommen ist.

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 4-gruppigen Kindergartens auf dem gleichen Gelände. Insbesondere auch deshalb, da Untersuchungen und Kostenschätzungen gezeigt haben, dass eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Bisher beteiligt sich die Stadt an den Betriebskosten und den Investitionskosten der Einrichtung nach dem zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt geschlossenen „Vertrag über den Betrieb und die Förderung des Kindergartens“ vom 14.02.2012. Die Parteien werden nach Abschluss dieser Vereinbarung die vorher genannte Betriebsvereinbarung durch eine neue ersetzen.



CRAILSHEIM

Nach Ziffer 5.3 dieses Vertrages wurde von der Kirchengemeinde gegenüber der Stadt inzwischen dargelegt, dass eine Finanzierung eines Neubaus mit den geschätzten Kostenvolumen von ca. 4 Mio. € nach den in diesem Vertrag genannten finanziellen Beteiligungsregelungen für Investitionen am Gebäude von Seiten der Kirchengemeinde nicht leistbar und nach den Regelungen der Diözese Rottenburg-Stuttgart nicht genehmigungsfähig ist.

Deshalb wird zwischen der Stadt Crailsheim und der Kirchengemeinde für das gemeinsame Projekt „Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens“ auf dem Gelände des bisherigen Kindergartengebäudes (Kolpingstraße 3, 74564 Crailsheim / Teil des Flst. -Nr. 2272) folgende nachstehende Vereinbarung getroffen.

§ 1 Planung/Planfindung Bauherrschaft

Die **B a u h e r r s c h a f t** über die in dieser Vereinbarung geregelte Baumaßnahme „Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens“ obliegt der **K i r c h e n g e m e i n d e**. Die Bauherrenfunktion umfasst insbesondere die vollständige Vorbereitung, Abwicklung, Überwachung, Koordination und Dokumentation der Baumaßnahme. Die Kirchengemeinde wird durch die fach- bzw. sachverständigen Berater im Katholischen Verwaltungszentrum der Diözese, dem Bischöflichen Bauamt und dem beauftragten Architekten bei der Wahrnehmung ihrer Funktion unterstützt, Nach den Regelungen der Diözese Rottenburg-Stuttgart („Diözesane Bauordnung“) ist bei Baumaßnahmen in dieser finanziellen Größenordnung die Planfindung im Rahmen eines Architektenwettbewerbs vorgeschrieben. Vertreter der Stadt Crailsheim haben die Möglichkeit, von Anfang an in die Projektgruppe für diesen Wettbewerb einbezogen bzw. eingeladen zu werden, um dort die Interessen, Regelungen und Vorgaben der Stadt für solch eine Baumaßnahme einzubringen.

Die Stadt erhält das Recht, jederzeit alle den Bau betreffenden Unterlagen einzusehen. Die Stadt ist unter anderem auch berechtigt, die Baustelle zu betreten bzw. den Bautenstand zu besichtigen. Hierzu soll sie ihren Besuch vier Wochen vorher bei der Kirchengemeinde ankündigen. Sollte die Stadt Anregungen zu einer Bau- bzw. Betriebskosten sparenden, nachhaltigen Bauweise haben, werden diese berücksichtigt und, soweit technisch möglich, auch umgesetzt.

Die Parteien sind sich einig, dass nach Kenntnis der konkreten Baukosten die tatsächliche Realisierung des Bauvorhabens noch der Zustimmung der Stadt Crailsheim bzw. des Gemeinderates bedarf. Für den Fall, dass eine Zustimmung nicht erteilt wird, sind sich die Parteien einig, dass die gegenständliche Vereinbarung im Übrigen hinfällig ist und die „Vereinbarung vom 14.02.2012 über den Betrieb und die Förderung des Kindergartens“ weiter Bestand hat. Ergeben sich nach der Zustimmung der Stadt Crailsheim und nach Einholung konkreter



CRAILSHEIM

Angebotssummen Mehrkosten von mehr als 100 Tsd. €, bedarf die Bauausführung der erneuten Zustimmung der Stadtverwaltung Crailsheim bzw. des Gemeinderats.

Für den Fall, dass die Stadt keine Zustimmung zur Bauausführung erteilt, sind Entschädigungsansprüche der Kirchengemeinde ausgeschlossen. Jede Partei trägt dann die, nach § 2 dieser Vereinbarung für den Architektenwettbewerb zu leistenden Kosten. Dies gilt ebenso für den Fall, dass der Gemeinderat zu dieser Vereinbarung im Gesamten keine Zustimmung erteilt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme findet eine gemeinsame Begehung des Projekts statt, an der Vertreter der Stadt, Kirchengemeinde, bischöflichem Bauamt und beauftragtem Architekturbüro teilnehmen. Eine solche Begehung kann auf Wunsch und nach jeweiliger Vereinbarung auch nach Fertigstellung einzelner Gewerke erfolgen.

Dies Begehung nach Satz 1 des vorherigen Absatzes bildet die Voraussetzung für die Feststellung des Abschlusses der Baumaßnahme und die Abnahme des Bauwerks. Hierbei erhält die Stadt das Recht, Mängel darzulegen und anzuzeigen. Diese sind in einem gesonderten Protokoll festzuhalten.

§ 2 Finanzielle Beteiligung der Stadt an den Kosten der Planfindung / Architektenwettbewerb

Gemäß den Richtlinien der Diözese werden Wettbewerbe generell mit 50 % der anfallenden Kosten für Wettbewerbsbetreuung, Preisgericht, Preisgelder und Dokumentation bezuschusst; maximal im Einzelfall jedoch höchstens mit 25 Tsd. €. Die Restkosten werden unter den Vertragsparteien hälftig geteilt.

§ 3 Definition Bau-Ausgaben

Folgende Festlegungen zur Anrechenbarkeit von Ausgaben im Rahmen der Baumaßnahme werden getroffen:

- Die Abbruchkosten des bisherigen Kindergartengebäudes bzw. die Kosten für vorbereitende Maßnahmen am Grundstück für den Neubau zählen in vollem Umfange zur Zuschussgrundlage.
- Sämtliche Bau- und Investitionskosten des Neubaus (DIN 276) sowie die Kosten der Außenanlagen inklusive Spielgeräte etc. zählen zur Zuschussgrundlage.



CRAILSHEIM

- Sämtliche Baunebenkosten (wie Honorare, Genehmigungskosten etc.), sowie die Gesamtkosten der Erstausrüstung zählen zur Zuschussgrundlage.

Sonstiges Inventar und sonstige Inneneinrichtung gehören ausdrücklich nicht zu den genannten Kosten und damit nicht zur Zuschussgrundlage, diese Kosten zählen zu den Betriebskosten lt. Betriebsvereinbarung.

Die benannten Ausgaben sind nur zuschussfähig, soweit Sie dem Grunde und der Höhe nach vom jeweiligen Bauunternehmen auch berechtigt abgerechnet werden.

§ 3a Vorübergehende Unterbringung während der Bauphase

Während der gesamten Bauphase wird der Kindergarten in einem von der Stadt zur Verfügung gestellten Gebäude (ehemaliger Kindergarten Altenmünster in der Kirchstraße 8) untergebracht. Da es sich hier um ein Gebäude der Stadt Crailsheim handelt, verpflichtet sich die Kirchengemeinde, einen monatlichen Mietzins in Höhe von 7,50 €/m² an die Stadt zu entrichten. Die Vereinbarung über „den Betrieb und die Förderung des Kindergartens“ gilt auch während des Umzuges in die Ersatzeinrichtung mit Ausnahme Ziff. 4.1.2.

§ 4 Höhe des städtischen Investitionskostenzuschusses

Zu den festgestellten anrechenbaren Ausgaben des Kindergartenneubaus im Sinne von § 3 dieser Vereinbarung leistet die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 70 % der durch sonstige öffentliche Zuschüsse nicht gedeckten Ausgaben. Spenden, die der Kirchengemeinde oder der Stadt für das Projekt zugewendet werden, dienen diesen je zur Finanzierung ihres Kostenanteils. Kirchliche Zuschüsse, kirchliche Sammelgelder und Spenden bleiben hierbei außer Betracht.

§ 5 Auszahlung des städtischen Investitionskostenzuschusses

Auf den Zuschuss werden Abschlagszahlungen entsprechend dem von der Katholischen Kirchenpflege nachgewiesenen Baufortschritt bzw. den von der Katholischen Kirchenpflege nachgewiesenen Ausgaben geleistet. Die Anforderung der Abschlagszahlung erfolgt im Regelfall jedoch nicht in Teilbeträgen von weniger als 50 Tsd. €, wobei für diesen Betrag die Voraussetzungen des Satzes 1 erfüllt sein müssen. Hat die Stadt Mängel der Werkleistung angezeigt, ist diese berechtigt, entsprechend ihres Zuschussanteils damit 70 % der voraussichtlichen Kosten der Mangelbeseitigung einzubehalten, bis die Mängel vollständig und fachgerecht beseitigt wurden.



CRAILSHEIM

Die Kirchengemeinde ist verpflichtet, Mängelanzeigen der Stadt an die ausführenden Unternehmen weiterzugeben und für eine fachgerechte Mangelbeseitigung Sorge zu tragen.

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.

Die Kirchengemeinde verpflichtet sich, mit dem jeweiligen Bauunternehmen eine Vertragserfüllungs- als auch Gewährleistungsbürgschaft zu vereinbaren.

§ 6 Nebenbestimmungen für den Investitionszuschuss

Der von der Stadt geleistete Investitionszuschuss wird mit jährlich 2 % (auf 50 Jahre) abgeschrieben. Die Berechnung der Abschreibefrist beginnt mit dem Monat der Inbetriebnahme des Neubaus.

Sollte der Kindergartenbetrieb bzw. die Trägerschaft der Kirchengemeinde aus irgendeinem Grunde in dem Neubau aufgegeben oder beendet werden, ist dies frühzeitig (sobald dies debattiert wird) gegenüber der Stadt anzuzeigen, mindestens jedoch ein Jahr vor Aufgabe oder Beendigung schriftlich durch eingeschriebenen Brief.

Für den Fall bietet die Kirchengemeinde der Stadt an, das Kindergartengrundstück im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen oder zu erwerben. Diese beiden Modalitäten werden den jeweiligen Aufsichtsgremien zur Entscheidung vorgelegt.

Die Kirchengemeinde stellt der Stadt das Grundstück mit ca. 1.600 m² im Wege des Erbbaurechts als eigenständiges Grundstück zur Verfügung. Der Erbbauzins beträgt bei einer Nutzung als Kindergarten 3 % aus dem Grundstückswert. Von der Stadt ist in diesem Falle der noch nicht abgeschriebene Investitionskostenanteil der Kirchengemeinde zu erstatten.

Für den Fall des Erwerbs errechnet sich der Kaufpreis aus den Ausgaben der Kirchengemeinde (Summe der anrechnenden Bauausgaben gemäß § 3) unter Abzug der Abschreibung gemäß Absatz 1 zzgl. des Verkehrswertes einer herauszumessenden Teilfläche von rund 1.600 m² des Flst. 2272 Gemarkung Crailsheim. Die Parteien einigen sich darauf, dass der Verkehrswert für Grund und Boden auf Kosten der Stadt durch den zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Crailsheim bestimmt wird.

In jedem Fall wird die Stadt wegen der unmittelbaren Nähe zur katholischen Kirche die Kirchengemeinde frühzeitig darüber informieren, wie die künftige Nutzung erfolgen wird. Es soll nach Möglichkeit der christliche Charakter des Gebäudes



CRAILSHEIM

gewahrt werden; bestenfalls wird darin weiterhin eine Kindertagesstätte betrieben werden.

§ 7 Mehrkosten, Zwischenfinanzierung

Die Kirchengemeinde stellt bis zur Auszahlung der Teilzahlung gemäß § 5 im Bedarfsfall eine kurzfristige Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme auf ihre Kosten sicher. Entstehen während der Bauphase Mehrausgaben, so sind diese zwischen den Parteien lt. § 4 dieser Vereinbarung zu teilen.

§ 8 Informationspflichten der Kirchengemeinde

Die Kirchengemeinde verpflichtet sich, die Stadt unverzüglich schriftlich zu informieren

- über den Beginn der Baumaßnahme (Abschluss erster Bauvertrag),
- über eventuell auftretende Verzögerungen hinsichtlich des geplanten Baubeginns oder wesentliche Abweichungen vom Bauzeitenplan,
- über notwendige Änderungen der Bauausführung hinsichtlich der voraussichtlichen Investitionsausgaben (Kostenvoranschlag), soweit diese im Gesamten einen Betrag von 50 Tsd. € übersteigen.

Der Stadt sind die jeweiligen Bauverträge nach Abschluss zur Kenntnisnahme zu übersenden. Zusätzliche Leistungen sind lediglich nach schriftlicher Zustimmung der Stadt erstattungsfähig und nur dann anrechenbare Bauausgaben.

§ 9 Prüfungsrechte der Stadt und des Landes Baden-Württemberg

Die Rechnungsprüfung der Baumaßnahme erfolgt primär durch die kirchliche Prüfungseinrichtung, welche jedoch keine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt entfaltet.

Die Stadt bzw. die nach den gesetzlichen Vorschriften für die überörtliche Prüfung der Stadt zuständige Einrichtung ist befugt, Einsicht in die Bauabrechnung, auch in einzelne Rechnungsbelege, zu nehmen und eine Bauabrechnung nach DIN 276 zu verlangen.

Diese Regelung lässt jedoch die Verpflichtung der Kirchengemeinde unberührt, bei der Anforderung von Abschlagszahlungen angefallene Kosten durch Vorlage von gezahlten Rechnungen nachzuweisen.



CRAILSHEIM

§ 10 Schlussbestimmungen

Beide Vertragsparteien sind bereit, bei einer schwerwiegenden Veränderung der dieser Zusatzvereinbarung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen in Gespräche über eine einvernehmliche Anpassung der Vereinbarung einzutreten. Im Falle von während oder nach der Baumaßnahme auftretenden Meinungsverschiedenheiten sind die Parteien verpflichtet, im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs eine gütliche Einigung zu finden.

Der Abschluss dieser Vereinbarung durch die Kirchengemeinde sowie Änderungen (Schrifterfordernis) bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Diözesanverwaltungsrates der Diözese Rottenburg-Stuttgart, Rottenburg am Neckar, welche die Kirchengemeinde nach Zustimmung ihrer maßgeblichen Gremien bzw. Unterzeichnung einholen wird.

Der Abschluss dieser Vereinbarung durch die Stadt Crailsheim sowie Änderungen (Schriftformerfordernis) bedürfen zudem zur Rechtswirksamkeit der Zustimmung des Gemeinderats, welche die Stadt einholen wird.

Diese Vereinbarung wird 4-fach ausgefertigt. Jede der beiden Vertragsparteien erhält zwei Ausfertigungen.

....., den

Ort/ Datum

Oberbürgermeister Dr. Christoph
Grimmer

Pfarrer Franz-Josef Konarkowski

Gewählte Vorsitzende des
Kirchengemeinderats Maria Forys

Dienstsiegel

Dienstsiegel