

**Beschlussvorlage****Nr. 213/2021**

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Emele, Suzana
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	65EM/12.10.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	18.11.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfas- sung	öffentlich	30.11.2021

**Umbau der ehem. Volkshochschule (Theodor-Heuss-Straße 18, Fellbach) als Interims-Kindergarten****Bezug: ---****Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Raumprogramm für die Umbaumaßnahmen der ehemaligen Volkshochschule (VHS) in Fellbach in einen Interims-Kindergarten und vom Kostenrahmen in Höhe von rd. 1 Mio. EUR, auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 10. September 2021.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Baubeschluss für die vorliegende Planung vorzubereiten.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:****1. Sachverhalt:**

Der Johannes-Fried-Kindergarten (Kiga) in der Mozartstraße (derzeit 2-gruppig) wird einen Neubau erhalten und nach Umzug in den Neubau 3-gruppig weitergeführt. Damit die Kinder während der Bauzeit nahtlos weiterbetreut werden können ist vorgesehen, den Johannes-Fried-Kindergarten ab dem Kiga-Jahr 2023/2024 bis zum Einzug in den Neubau in den Räumlichkeiten der ehemaligen VHS interimistisch unterzubringen.

Anschließend sollen die Räume der ehemaligen VHS vom Emil-Bitzer-Kindergarten im Fasanenweg (derzeitig 3-gruppig) ebenfalls als Interimslösung genutzt werden, da auch für diesen Kindergarten ein Neubau geplant ist.

Da die Nachfolgenutzung des Emil-Bitzer-Kindergartens 3-gruppig ist, sind die Übergangsräumlichkeiten für 3 Gruppen auszulegen.

Somit bietet sich für den Johannes-Fried-Kindergarten die Möglichkeit, die geplante dritte Gruppe bereits im Interimsgebäude zu eröffnen und somit bereits 2 Jahre früher eine weitere Gruppe aufzubauen. Die Mehrkosten für den Ausbau einer 3-zügigen Kindergartennutzung im Vergleich zu einer 2-zügigen Nutzung betragen lediglich 95.000,- EUR. Das entspricht ca. 12 % der Gesamtbaukosten.

Die Interimslösung des alten VHS-Gebäudes ist aus wirtschaftlicher Sicht und aus Aspekten der Nachhaltigkeit einer vorübergehenden Unterbringung in Containern vorzuziehen. Da zudem keine Aufstellflächen für die erforderliche Containeranlage in Fellbach zur Verfügung stehen und das Gebäude der ehemaligen VHS nur temporär genutzt wird, somit größtenteils leer steht, bietet sich die Interimsnutzung des Gebäudes an.

Das Architekturbüro Heim Blaschke wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Hieraus ergibt sich, dass nur geringfügige Baumaßnahmen (Trennung des Treppenhauses in Brandabschnitte und Anbau eines Fluchtsteiges inkl. Fluchttreppe als 2.Rettungsweg) erfolgen müssen. Größtenteils können die Wände, Böden und Decken erhalten bleiben bzw. ertüchtigt werden, da die Substanz des Gebäudes in einem guten Zustand ist. Die final abgestimmte Machbarkeitsstudie ist dieser Vorlage als Anlage 1 angefügt.

Eine dauerhafte Nutzung des VHS-Gebäudes als Kindergarten wird ausgeschlossen, da die damit verbundenen Anforderungen aus der Landesbauordnung (LBO) hinsichtlich einer barrierefreien Erschließung / Nutzung und einer bautechnischen Ertüchtigung (Brand-, Wärme- und Schallschutz) zu deutlich höheren Kosten führen würden.

## 2. Kostenrahmen

Das beauftragte Architekturbüro Heim Blaschke hat die funktionalen und räumlichen Anforderungen in die Machbarkeitsstudie eingearbeitet und daraus den Kostenrahmen ermittelt.

Die Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen des ehemaligen VHS-Gebäudes belaufen sich auf rd. 1.026.080,- EUR brutto. Dies entspricht einem Betrag von rd. 13.700,- EUR pro Kind. Im Vergleich dazu würde sich aktuell der Erwerb und die Errichtung der temporären Anlage mit Containermodulen pro Kind auf rd. 20.000,- EUR brutto belaufen.

Bei einer Interimslösung über eine Mindestlaufzeit von 4 Jahren ist der Erwerb wirtschaftlicher als eine Anmietung von Containern.

In dieser Variante sind keine evtl. Grunderwerbskosten berücksichtigt, da derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

### 3. Terminplan

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses sieht der Rahmenterminplan (vgl. Anlage 2) einen Baubeschluss im April 2022 und die Inbetriebnahme des Kindergartens im September 2023 vor.

Die Planung beginnt Anfang 2022 wobei die Vergabe der Bauleistungen bis Ende 2022 vorgesehen ist. Es ist geplant, die Baumaßnahme ab Januar 2023 innerhalb von rd. 7 Monaten bis August 2023 durchzuführen.

Die Nutzung des Gebäudes durch den Johannes-Fried-Kindergarten ist von September 2023 bis August 2025 vorgesehen. Im Anschluss daran soll der Emil-Bitzer-Kindergarten ab September 2025 seinen Betrieb im Interim aufnehmen und das Gebäude bis August 2027 nutzen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von 1.026.080,- EUR  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

Anlage 1: Machbarkeitsstudie mit Grundrissen und Ansichten, Stand 10.09.2021

Anlage 2: Rahmenterminplan, Stand 15.10.2021