

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Sturm, Ellen
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	65-stu/em/28.01.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	24.03.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	05.04.2022

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

**Bezug:**

Vorlage 213/2021

BVKA 18.11.2021 / GR 30.11.2021 (Grundsatzbeschluss)

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die Entwurfsplanung, den Terminplan und die Kostenberechnung (vgl. Anlagen 1 - 5) zur Kenntnis, die dem Umbau des Gebäudes der ehemaligen Volkshochschule (VHS) in Fellbach in einen Interims-Kindergarten dienen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte einzuleiten.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

1. Sachverhalt:

Der Umbau des ehemaligen VHS-Gebäudes in einen Interimskindergarten (vgl. Vorlage 213/2021) soll dem Johannes-Fried-Kindergarten und dem Emil-Bitzer-Kindergarten (beide in der Trägerschaft des Evangelische Vereins Fellbach e.V.) die Möglichkeit geben, den jeweiligen Betrieb während der geplanten Um- bzw. Neubauphase aufrechtzuerhalten.

In erster Linie ist das Gebäude brandschutztechnisch zu ertüchtigen, so dass die Vorgaben an die Rettungswege und Brandabschnitte erfüllt werden. Dazu ist ein Anbau

eines Fluchtsteges im 1.OG inkl. Fluchttreppe auf der Hofseite erforderlich, ferner der Einbau von Rauchschutztüren im Treppenhaus. Da 3-gruppige Kindergärten dieses Gebäude nutzen werden, ist es außerdem erforderlich, den Eingang zu verlegen und damit einen großzügigen Eingangs- und Garderobenbereich für 75 Kinder zu schaffen. Des Weiteren soll die Küche vergrößert und kindgerechte sanitäre Anlagen eingebaut werden. Die Wände, Böden und Decken können größtenteils erhalten bleiben bzw. ertüchtigt werden, da die Substanz des Gebäudes in einem guten Zustand ist und die bestehenden Raumaufteilungen eine gute Funktionalität des Kindergartens ermöglichen.

Im Außenbereich werden die baurechtlich notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze vorgesehen sowie der momentan asphaltierte Hofbereich als Außenspielbereich umgestaltet (vgl. Anlage 2). Nach intensiver Prüfung der bestehenden Asphaltdecke ist es unumgänglich, diese komplett auszubauen. Dies ist erforderlich, da nach Herstellung der erforderlichen Stellplätze, der Fundamente für den Schuppen, des Fluchtsteges und der Fluchttreppe, der Spielgeräte sowie der Fallschutz- und Sandflächen nur noch Fragmente des Belages übrigblieben und dessen Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet wäre.

Da der Johannes-Fried-Kindergarten als erster Nutzer das Gebäude ab dem Kindergartenjahr 2023/2024 für voraussichtlich 2 Jahre nutzen wird, werden die Außenspielgeräte aus der bestehenden Einrichtung in der Mozartstraße übernommen. Nach dessen Auszug wird der Emil-Bitzer-Kindergarten aus dem Fasanenweg in Fellbach das Interimsgebäude ab dem Kindergartenjahr 2025/2026 ebenfalls für voraussichtlich 2 Jahre nutzen.

Wie bereits in der Vorlage 213/2021 beschrieben, ist eine dauerhafte Nutzung des VHS-Gebäudes als Kindergarten 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 im Zuge der Entwurfsplanung eine Kostenberechnung erstellt. Eine Übersicht der Gesamtkosten ist in Anlage 4 beigelegt.

Die Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen des ehemaligen VHS-Gebäudes belaufen sich auf rd. 1.090.000,- EUR brutto.

Der ursprüngliche Kostenrahmen belief sich auf insgesamt 1.026.080,- EUR und wurde entsprechend in der Haushaltsplanung veranschlagt. Im Zuge der Entwurfsplanung mit Beteiligung der Fachplaner stellte sich heraus, dass sich Mehrkosten in Höhe von rd. 65.000,- EUR ergeben. Dies entspricht einer Kostensteigerung der Gesamtkosten von rd. 6 %.

Im Zuge der Entwurfsplanung konnten die Kosten für die Außenanlagen um rd. 30 % reduziert werden. Trotz der Reduzierung der Kosten im Bereich der Kostengruppe (KG) 500 ergeben sich Mehrkosten, v.a. aufgrund der erforderlichen Maßnahmen im Bereich der technischen Anlagen der KG 400. Diese sind in erster Linie der erheblichen Materialpreissteigerung geschuldet.

Die erforderlichen zusätzlichen Finanzmittel von rd. 65.000,- EUR werden im Haushalt 2023 veranschlagt.

### 3. Terminplan

Es ist beabsichtigt, das Baugesuch zeitnah nach dem Baubeschluss einzureichen und die Vergabe der Bauleistungen bis Ende 2022 durchzuführen (vgl. Anlage 3).

Die Umbaumaßnahmen sind von Januar - August 2023 terminiert, sodass die Inbetriebnahme des Kindergartens im September 2023 erfolgen kann.

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 ebenfalls bis zur Fertigstellung der geplanten Neubau- / Sanierungsmaßnahmen im August 2027 das Gebäude nutzen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von 1.090.000,- €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von 122.906,- €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 36500101-267 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Stand 17.02.2022
- Anlage 2: Außenanlagen Plan, Stand 11.02.2022
- Anlage 3: Terminplan, Stand 17.02.2022
- Anlage 4: Übersicht der Gesamtkosten, Stand 17.02.2022
- Anlage 5: Folgekostenberechnung, Stand 17.02.2022