

Federführung	Dezernat II Fellbach Event & Location GmbH Dietmann, Andreas
--------------	--

AZ./Datum:	/28.03.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Kenntnisnahme	öffentlich	18.04.2023

Aktivierung Waldschlössle hier: Sachstandsbericht zur Einweihung

Bezug:

zahlreiche Vorgängervorlagen; hauptsächlich relevant:

- Beschlussvorlage 180/2019 // GR 26.11.2019 ö // Erwerb Waldschlössle
- Informationsvorlage 146/2020/1 // GR 20.10.2020 ö // Waldschlössle - Sachstand und geplante Rückkehr des evangelischen Ferienwaldheims
- Informationsvorlage 175/2021 // BVKA 16.09.2021 / SozA 21.09.2021 // Waldschlössle - Sachstand Sanierung, Weiterentwicklung Außenbereich und Durchführung Interessenbekundungsverfahren

Sachverhalt:

1. Wieder-Einweihung des Waldschlössle im April 2023

Wie bereits berichtet, kann die Einweihung des generalsanierten Gebäudeensembles „Waldschlössle“ auf dem Kappelberg am Wochenende 22. / 23. April 2023 begangen werden. Geplant ist ein buntes Programm, mit dem sämtlichen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit gegeben werden soll, „ihr“ Waldschlössle als künftig kommunale Einrichtung in Besitz zu nehmen. Der Betrieb der Veranstaltungsräumlichkeiten wird bei der feel GmbH liegen; der Betrieb des Waldkindergartens verbleibt wie gehabt beim Evangelischen Verein Fellbach e.V.

Mit der Entscheidung des Gemeinderats im November 2019 über einen Erwerb des Waldschlössle-Areals von der Evangelischen Kirchengemeinde Fellbach stand eine zeitnahe Aktivierung im Raum. Durch den Beginn der Coronapandemie im März 2020 sah sich die Verwaltung dazu gezwungen, zunächst die bereits terminierte Beurkundung des Kaufvertrags mit der Kirchengemeinde aufzuschieben; diese wurde im Juli 2020 nachgeholt. Die sich anschließenden Planungs- und Bauarbeiten wurden durch die Auswirkungen der Pandemie stark beeinträchtigt; der zeitliche Ablauf ist in die-

sem Lichte zu betrachten. Mit der Möglichkeit zur lang ersehnten Rückkehr des Evangelischen Ferienwaldheims 2023 ins Waldschlössle hält die Stadt ihre vertraglich gegenüber der Kirchengemeinde eingegangene Verpflichtung ein.

2. Rückblick auf die realisierten Planungs- und Baumaßnahmen

Die eigentlichen Bauarbeiten begannen nach der Planung und einigen Vorarbeiten, die im Wesentlichen der Erkundung dienten, mit den Abbrucharbeiten im Sommer 2021. Seitdem wird an vielen Stellen bzw. mit vielen Gewerken gleichzeitig am Objekt gearbeitet. Aktuell befindet sich das Vorhaben „auf der Zielgeraden“. Mit der Eröffnung des Restaurants Waldschlössle durch die Pächter (Eheleute Manuel und Anika Braun) voraussichtlich im Juni 2023 werden die Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sein. Davon ausgenommen sind einige Restarbeiten im gebäudenahen Außenbereich sowie eventuelle Nacharbeiten.

Im Einzelnen stellt sich der Stand der Maßnahmen wie folgt dar:

a. Gebäudeteil 1 – Eventlocation Waldschlössle („Saalanbau“)

In diesem Gebäudeteil sind die Arbeiten zu rund 90 - 95% abgeschlossen. In einigen Ausbaugewerken sind noch Restarbeiten zu erledigen; die Übergangsbereiche zum Gebäudeteil 2 (Gastronomie) sind bis zur Einweihung noch baulich fertig zu stellen (Fliesen- / Decken- / Malerarbeiten).

Im Laufe des Baufortschritts und der Planung ergaben sich gegenüber den ursprünglichen Annahmen und Schätzungen etliche Mehraufwendungen. Neben vielen Details gab es auch einige größere und wirtschaftlich relevante Änderungen:

- Neueindeckung des Dachs: Die Sanierung des Dachs war im Vorfeld bereits vorgesehen und einkalkuliert. Mit der Detailplanung zeigte sich, dass die Herausforderungen im statischen Bereich und bzgl. der energetischen Anforderungen höher lagen. Dem wurde durch die Neueindeckung des Dachs Rechnung getragen.
- Elektrotechnische Installation und Beleuchtung: In der ursprünglichen Planung wurde von einer einfachen Gebäudeinstallation und -beleuchtung ausgegangen. Auf Grund der Erstellung des Betriebs- und Nutzungskonzepts ergab sich ein Mehrbedarf an Anschlüssen und Leitungen, der auch eine Überarbeitung der Unterverteilungen nach sich zogen. Weiterhin wurde entschieden, einen Lichtplaner einzuschalten, um die gewerblich zu vermietenden Publikumsbereiche mit einer adäquaten Beleuchtung auszustatten. Nur so kann die weite Spanne an künftigen Veranstaltungsformaten – von privaten Feiern bis zu gewerblichen Tagungsveranstaltungen – im Hinblick auf die Beleuchtung sinnvoll abgebildet werden.
- Änderungen und Sanierung an der Heizungsverrohrung: Im Laufe der Installation der Heizkörper bzw. der neuen Heizungsanlage stellte sich heraus, dass erhebliche Änderungen an der Heizungsverrohrung erforderlich sind, um die Gebäudeteile separat versorgen und somit abrechnen zu können. Bei der Änderung dieser Leitungen wurden Installationen entdeckt, die dringend zu sanieren waren, was ebenfalls bei den Erkundungen im Vorfeld nicht erkennbar gewesen war.

b. Gebäudeteil 2 – Restaurant Waldschlössle

Nach Abschluss der Planungen für die Einrichtung und die Küche durch den Innenarchitekten und den Küchenplaner der Pächter werden nun die bauseits zu erbringenden Leistungen ausgeführt. Dies betrifft größtenteils ‚Dach und Fach‘, wie Bodenbeläge (Estrich, Küchensockel, Fliesen, Parkett) sowie die Wand- und Deckenverkleidungen. Weiterhin sind die bauseitigen technischen Leistungen wie Zu- und Abluft der Küche und die Elektroinstallation zu erbringen. An der Umsetzung wird mit Hochdruck gearbeitet, damit bauseits keine Verzögerungen für die geplante Eröffnung des Restaurants entstehen. Allerdings bestehen hier Abhängigkeiten von Lieferfristen für zwingend notwendige Anlagen, namentlich Stromverteiler und Lüftungsgeräte, so dass zeitlich gesehen Restrisiken bestehen.

Im Rahmen der Umsetzung der baulichen Voraussetzungen ergeben sich einige zusätzliche Arbeiten, die für die Realisierung des Projekts erforderlich sind und die bauseits erbracht werden. Dies ist erforderlich, da bei der ursprünglichen Planung von einer einfachen „Ausflugs- oder Vesperwirtschaft“ ausgegangen wurde. Das Pächterehepaar wird demgegenüber erfreulicherweise eine ganzjährige Vollgastronomie betreiben. Zur Sicherstellung einer klaren Aufteilung sind die Gewerke und Einrichtungen zwischen Verpächter / Pächter vertraglich klar abgegrenzt; dies wurde im Aufsichtsrat der feel GmbH im Detail erörtert. Bei den zusätzlichen Arbeiten handelt es sich im Wesentlichen um

- die notwendige Erneuerung der Lüftungsanlage einschließlich der küchenspezifischen Kanäle für Zuluft und Abluft sowie die Abzugshauben und notwendige Brandschutzmaßnahmen;
- Abbruch der alten, schadstoffbelasteten Kleinkühlhäuser im Souterrain einschließlich entsprechender Vorbereitung des Raums (Wand, Decken, tragender Estrich inkl. Fliesen) sowie Installation einer Doppelkühlzelle inkl. Kältetechnik;
- erheblich aufwändigere Elektroinstallation, die durch die entsprechende Kücheneinrichtung bzw. -ausstattung erforderlich wurde;
- einen geänderten Ausbau der Gästetoiletten, die an das Interieur und die Qualität des Gastraums angepasst wurden.

c. Gebäudeteil 3 – Schutzraum für Waldkindergarten und Nebenräume

Dieser Gebäudeteil ist bereits fertiggestellt und wird bereits vom Träger – dem Evangelischen Verein Fellbach e.V. – genutzt. Die zweite Waldkindergartengruppe kann aus personellen Gründen voraussichtlich ab Juni 2023 betrieben werden. Die entsprechenden Räumlichkeiten sind aber bereits an den Träger übergeben, die Arbeiten fertiggestellt. Nach ersten Rückmeldungen werden die Erwartungen an das Gebäude voll erfüllt. Auch in diesem Gebäudeteil haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung Änderungen und zusätzliche Arbeiten ergeben. Diese sind größtenteils durch brandschutztechnische und baurechtliche Gegebenheiten entstanden und beinhalten

- die komplette statische Prüfung des historischen Bestandsgebäudes (Bj. 1910 – keine Pläne vorhanden) aufgrund baurechtlicher Anforderungen durch die Umnutzung (von Wohn zur Kindergartennutzung) samt daraus resultierender statischer Maßnahmen in der Gebäudesubstanz;
- die vollständige brandschutztechnische Trennung des Kindergartenbereichs vom darunter liegenden Gastronomiebereich einschließlich der Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs.

d. Gebäudenaher Außenbereich

Im direkten Umfeld des Gebäudes laufen derzeit noch drei Maßnahmen für die Erüchtigung des Außenbereichs. Konkret sind dies

- die Wiederherstellung der Restaurant-Terrasse. Die Hangsicherung muss komplett ersetzt werden. Der Belag wird aufgearbeitet, da ein kompletter Austausch aktuell finanziell zu aufwändig wäre, weiterhin ist die neue Fluchttreppe des obenliegenden Kindergartenbereichs baulich am Hang mit erschlossen und gesichert werden sowie eine haltbare Absturzsicherung in Richtung der Böschung zur Straße erstellt werden.
- die Hangsicherung und Erneuerung des Belags im „Atrium“ vor dem Großen Saal. Die Hangsicherung (alte Holzpalisaden) oberhalb der Freitreppe im Atrium bis zum Parkplatz müssen ersetzt werden, da diese nicht mehr standsicher sind. Der Pflasterbelag bis zum Übergang Parkplatz wird ersetzt und die verwachsenen und verworfenen Übergänge zu den Grünbereichen am Gebäude werden wieder in Stand gesetzt. Auch hier wurde Wert auf ein gutes Preis- / Leistungsverhältnis mit möglichst langer Haltbarkeit gelegt.
- Reparaturarbeiten im Bereich des Parkplatzes. Hier werden die vorhandenen Leuchten in Stand gesetzt bzw. ersetzt, sodass im Veranstaltungsbetrieb eine sichere Nutzung des Parkplatzes möglich ist. Die Schaltung erfolgt hierbei manuell, so dass mit Rücksicht auf das umgebende Landschaftsschutzgebiet keine Beleuchtung außerhalb der betrieblichen Nutzung erfolgt. Der Belag wird, wo nötig, in Stand gesetzt und die extremen Verwerfungen durch Wurzeleinwuchs im Bereich der Zufahrt beseitigt. Die vorhandenen Anprallschutze werden in Stand gesetzt und ebenfalls die Hangsicherung zwischen der unteren und oberen Ebene ausgebessert. Nach Ende der Vegetationsperiode (also ab Oktober) werden dann noch einige Restarbeiten im Bereich zwischen den beiden Parkplatzebenen ausgeführt.

3. Wirtschaftliche Betrachtung

Der grundsätzliche Ansatz war und ist eine Revitalisierung des Gebäudekomplexes, der einen sinnvollen Betrieb gewährleisten kann. Dabei soll die traditionelle Optik und der vorhandene Charme des Gebäudeensembles erhalten bleiben. Dennoch war im bereits im Vorfeld klar, dass vieles – speziell im technischen Bereich – grundlegend saniert werden muss. Auf diesen Prämissen basierte die ursprüngliche Kostenschätzung von 3,1 Millionen Euro.

Neben den bereits vorgenannten Mehrungen haben sich im Laufe der Arbeiten weitere Punkte ergeben, die Kostensteigerungen nach sich ziehen. Diese sind zum Beispiel:

- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage auf Grund brandschutztechnischer Anforderungen nach Absprache mit dem Baurechtsamt und der Feuerwehr;
- Sanierung des Terrassenbereichs zwischen historischem Gebäude und Saalanbau aufgrund von vorher nicht erkennbaren Undichtigkeiten;
- Abdichtung der südöstlichen Gebäudeecke gegen den Hang (Bereich Atrium) mit entsprechenden Tiefbauarbeiten und Entsorgung der asbesthaltigen Altisolierung;
- Tiefbauarbeiten zur Ertüchtigung der Dachabläufe im südlichen Gebäudebereich sowie im Innenhof am historischen Gebäude zum Ausbau des alten und nicht mehr funktionsfähigen Fettabscheiders im Außenbereich, um keine ‚Altlasten‘ im Boden zu belassen.
- Baukostensteigerungen durch zeitliche Verzögerungen: Coronabedingt haben sich Verzögerungen im Bereich von ca. 1 – 1,5 Jahren ergeben. Die entsprechenden Baukostensteigerungen sind auch bei dieser Maßnahme wirksam.
- Verzögerungen und Kostensteigerungen durch die geopolitische Situation: Seit Ausbruch des Ukraine Kriegs im Frühjahr 2022 wurden bzw. werden viele Baustoffe, speziell Stähle sowie zeitweise auch Hölzer, erheblich teurer. Die Lieferzeiten für verschiedene Materialien, auch im Kunststoffbereich (wie Isolierungen) und Elektrobereich verlängerten sich um Dimensionen. Dies bedingt weitere Verzögerungen.

rung oder das Ausweichen auf Alternativprodukte, die jedoch ggf. teurer sind als die ursprünglich geplanten Komponenten.

Es zeigt sich, dass die üblichen eingeplanten Reserven größtenteils durch die Kostensteigerungen durch zeitliche Verzögerungen verzehrt werden. Daher wurde bereits für das Haushaltsjahr 2022 ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 300 T€ beantragt und genehmigt.

Aktuell werden alle Kosten zusammengestellt, die bereits angefallen sind; jedoch sind mehrere der ausführenden Firmen so stark ausgelastet, dass die Erstellung der Schlussrechnungen für bereits abgeschlossene Leistungen teilweise mit mehrmonatiger Verzögerung erfolgt. Selbstverständlich wird mit maßvollem Druck auf die möglichste zeitnahe Abrechnung hingewirkt. Allerdings kann eine verlässliche Kostenschätzung erst abgegeben werden, wenn zumindest der Gebäudeteil 1 (Eventlocation) und 3 (Waldkindergarten) schlussgerechnet sind und final alle Aufträge für den Gebäudeteil 2 erteilt sind. Der Gemeinderat wird entsprechend informiert, wenn diese Zahlen vorliegen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
 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: Die für das Vorhaben im Investitionsplan bereitgestellten Haushaltsmittel werden vollständig bewirtschaftet. Sobald die Endabrechnung vorliegt, wird die Verwaltung dem Gemeinderat erneut berichten (vgl. Ziffer 3 der Vorlage).

gez.
 Johannes Berner
 Erster Bürgermeister

gez.
 Gabriele Zull
 Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---