LANDKREIS
KARLSRUHE

Amt für Gebäudemanagement
Az.: 21.21003-273.21-7754302

Sitzungsvorlage			**KT/15/2023**
Gartenschule Ettlingen, Generalsanierung - Sachstandsbericht - Grundsatzbeschluss Erweiterung - Interim			
TOP	**Gremium**	**Sitzung am**	**Öffentlichkeitsstatus**
16	**Kreistag**	**26.01.2023**	**öffentlich**

keine Anlagen	

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis,

2. ergänzt die ursprünglich geplante Sanierung der Gartenschule Ettlingen um einen Erweiterungsbau (Variante 1).

I. Sachverhalt

1. Sachstandsbericht

Die Gartenschule Ettlingen ist ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung (Gent). Das Gebäude wird gemeinsam mit dem zweigruppigen Schulkindergarten genutzt, der Kinder mit einem erhöhten Förderbedarf ab dem dritten Lebensjahr in ihrer geistigen Entwicklung fördert und auf einen anschließenden Schulbesuch vorbereitet.

An der Gartenschule kann in 13 Schuljahren die gesamte schulische Laufbahn von der Grundstufe über die Hauptstufe bis hin zur Berufsschulstufe absolviert werden. Gemeinsam mit der Gewerbeschule Durlach wird auch eine Berufsvorbereitende Einrichtung (BVE) angeboten, in dem Schüler in einer Kombination aus theoretischem und praktischem Unterricht sowie begleiteten Praktika in Unternehmen gezielt auf einen Einstieg in das Berufsleben vorbereitet werden.

Die Schülerzahlentwicklung an der Gartenschule lag in den letzten 10 Jahren relativ gleichmäßig ein einem Rahmen zwischen 70 und 80 Schülerrinnen und Schülern. Bei einer Klassengröße von fünf bis sieben Schülern wurde jährlich höchstens eine neue erste Klasse gebildet. Teilweise war die Schülerzahl auch zu gering für eine eigenständige Klasse, sodass die erste und zweite Klasse zunächst gemeinsam unterrichtet wurde. Ohne erkennbare Vorzeichen oder Hinweise der Schulaufsichtsbehörde stiegen die Anmeldezahlen für die Bildung der ersten Klasse im Frühjahr 2022 so stark an, dass zwei Eingangsklassen gebildet werden mussten. Mit einer ähnlichen Entwicklung musste in den letzten beiden Jahren auch am SBBZ Gent Hardtwaldschule und zuvor am SBBZ Gent Karl-Berberich-Schule umgegangen werden. Da für die Kinder bei festgestelltem Förderbedarf ein Versorgungsanspruch an der Schule besteht, ist die Schule zur Aufnahme verpflichtet. Schon der aktuelle Jahrgang konnte räumlich nicht an der Gartenschule untergebracht werden. Kurzfristig ergab sich die Möglichkeit mit der Gemeinde Waldbronn die zusätzliche erste Klasse an der dortigen Anne-Frank-Schule als Kooperative Organisationsform (KOF) einzurichten. Zwischenzeitlich zeichnet sich bereits für das nächste Jahr der Bedarf einer zweizügigen Eingangsklasse ab. Aufgrund dieser gestiegenen Schülerzahlen in den Grundstufen ist für mindestens 13 Schuljahre von einer erhöhten Schülerzahl auszugehen. Der entsprechende Raumbedarf sollte durch eine Ergänzung in der aktuellen Planung zur Sanierung der Schule berücksichtigt werden. Die aktuelle Schülerzahl liegt bei 87 und wird voraussichtlich im nächsten Schuljahr auf 94 ansteigen.

Im Jahr 2019 wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt, die den Umfang der Sanierungsmaßnahmen für die Gartenschule Ettlingen und deren Umsetzbarkeit während des laufenden Schulbetriebs untersucht hat.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 den Grundsatzbeschluss für die Generalisierung der Gartenschule Ettlingen getroffen und die Verwaltung mit der Durchführung der notwendigen VgV-Verfahren beauftragt.

Die Generalsanierung umfasst folgende Arbeiten für den Gebäudekomplex, der aus den Teilbereichen Kindergarten, Schule, Verwaltung und Gymnastikhalle besteht:

- Modernisierung der technischen Anlagen
  - Elektrotechnik
  - MSR-Technik
  - Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik
- Klassen- und Förderraumsanierung
  - Erneuerung Böden
  - Wände
  - Decken
  - Medientechnik
  - Einbauten
  - Akustik
  - Erneuerung Möblierung/Ausstattung

- Sanierung der Verwaltungs-, Ess- und Flurbereiche
- Umstrukturierung der Raumbelegung
- Anpassung des Brandschutzes
- Flachdachsanierung
- Gänzliche Sanierung des WC-Bereichs
- Gewährleistung der Barrierefreiheit durch Integration eines Aufzugs
- Sanierung der restlichen Außenanlagen

Das Projektteam für die Planung der Generalsanierung der Gartenschule Ettlingen wurde bereits vollständig zusammengestellt. Die Planungsleistungen der Projektsteuerung, der Objektplanung, der HLS- sowie ELT-Planung wurden in einem VgV-Verfahren ausgeschrieben und durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 31.03.2022 beauftragt. Für die weiteren Fachplaner war kein VgV-Verfahren erforderlich, da die einzelnen Auftragswerte unter dem EU-Schwellenwert in Höhe von 215.000 € netto lagen. Sie wurden in einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahme-wettbewerb nach der Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO) ausgeschrieben. Alle externen Planer wurden zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt.

Aktuell befindet sich das Projekt zu Beginn der Leistungsphase 2. Die ersten Vorentwurfspläne wurden bereits vom beauftragten Architekturbüro Loewer+Partner erstellt. Ziel war es, die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) im Kreistag im Herbst 2023 vorstellen zu können und einen Baubeschluss zu fassen.

Entsprechend der fortgeschriebenen Kostenschätzung fallen für die Sanierung inkl. Interimslösung Kosten in Höhe von 15,15 Mio. € an, die auch im Haushalt beziehungsweise der mittelfristigen Finanzplanung enthalten sind. Davon sind 10,87 Mio. € für die Sanierung und 4,28 Mio. € für das Interim angesetzt.

Der Sachstand wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik in der Sitzung am 15.12.2022 sowie dem Verwaltungsausschuss am 12.01.2023 zur Kenntnis genommen.

2. Zusätzliche Bedarfe - Erweiterungsbau

Während im Schuljahr 2021/2022 noch 77 Schülerinnen und Schüler die Gartenschule besuchten, liegt der aktuelle Raumbedarf der Gartenschule im Schuljahr 2022/23 mit 86 Schülerinnen und Schüler bei 14 Klassenräumen. Für das kommende Schuljahr 2023/24 ist mit einem Zuwachs auf 94 Schülerinnen und Schüler zu rechnen. Die Stammschule hat aktuell neun Klassenräume sowie mittlerweile fünf weitere ausgelagerte Klassen in der Pestalozzi-Schule, der Grundschule Waldbronn-Busenbach und der Bertha-von-Suttner-Schule. Aufgrund der prognostizierten steigenden Schülerzahlen in den kommenden Schuljahren an der Gartenschule wird ein zusätzlicher Raumbedarf von zwei Klassenzimmern erforderlich.

Infolge der seit 2021 nochmals deutlich gestiegenen Schülerzahlen erscheint es sinnvoll, die bereits in die Wege geleiteten Sanierungsmaßnahmen durch eine Erweiterung zu ergänzen. Hierzu wurden folgende Varianten untersucht.

Variante 1 - Generalsanierung und Erweiterungsbau mit Interim:

Für den zusätzlichen Raumbedarf könnte das Bestandsgebäude durch einen zweistöckigen Anbau mit rund 220 m² Bruttogrundfläche (BGF) erweitert werden. Durch die Erweiterung können zwei zusätzliche Klassenzimmer sowie ein Multifunktionsraum realisiert und die bestehende Raumbelegung optimiert werden. Hierfür müsste der bestehende einstöckige Glaspavillon als Verbindungsbauteil zwischen Kindergarten und Schulgebäude abgerissen und anschließend der Erweiterungsbau erstellt werden.

Die entsprechenden Kosten für die Erweiterung belaufen sich nach aktuellem Planungsstand auf rund 1,53 Mio. €. Für die Generalsanierung inklusive der Erweiterung würden Gesamtkosten in Höhe von rund 16,68 Mio. € entstehen.

Für den Erweiterungsbau soll ein separater Antrag auf Schulbauförderung gestellt werden. Dieser bedingt einen Antrag auf Genehmigung des Raumprogramms durch das Regierungspräsidium Karlsruhe. Die voraussichtliche Fördersumme für den Erweiterungsbau wird sich auf rund 300.000 € belaufen.

Für die Sanierung wird eine Fördersumme im Rahmen der Schulbauförderung von 2,3 Mio. € erwartet, sodass sich eine Gesamtfördersumme von voraussichtlich 2,6 Mio. € ergibt.

Die Gesamtkosten der Generalsanierung inklusive Interim und Erweiterungsbau (Variante 1) abzüglich der geschätzten Förderung belaufen sich dementsprechend auf rund 14 Mio. €.

Variante 2 - Abriss Gartenschule und Neubau auf bestehendem Grundstück inklusive Interim:

Alternativ könnte der Gebäudekomplex, der aus den Teilbereichen Kindergarten, Schule, Verwaltung und Gymnastikhalle besteht, komplett abgebrochen und auf dem bestehenden Grundstück (unter Annahme der gleichen Brutto Geschossfläche wie die Bestandsschule und dem Erweiterungsbau) ein Neubau realisiert werden. Für diese Variante würde allerdings auch ein Interim notwendig sein. Die Zeitspanne für das Interim wäre länger wie bei Variante 1, da die Dauer der Abbrucharbeiten von mindestens einem halben Jahr addiert werden muss.

Nach einer ersten Grobkostenschätzung für die Variante 2 belaufen sich die Kosten auf rund 14 Mio. € für den Neubau - der flächenmäßig die Erweiterungsfläche von 220 m² beinhaltet - und die entsprechenden Abbruchskosten für das Bestandsgebäude. Somit würden sich für die Variante 2 (Neubau, Abbruch und Interim) Gesamtkosten in Höhe von 18,28 Mio. € ergeben unter der Annahme, dass das Interim wie in Variante 1 genannt 4,28 Mio. € kostet.

Zudem wurde im Zuge des Konjunkturpakets II in den Jahren 2009 bis 2014 eine umfangreiche Fassadesanierung durchgeführt. Voraussetzung für die damalige Förderung im Rahmen des Zukunftsinvestitionsgesetzes war eine langfristige Nutzung des Objektes. Die Fördersumme belief sich auf ca. 400.000 €. Bei einem Abbruch des Bestandsgebäudes wäre eine Rückzahlung von Teilen des Zuschusses zu befürchten.

Die Gesamtprojektlaufzeit des Projekts sowie die Standzeit des Interims würden sich durch einen Neubau deutlich verlängern. Durch die geänderte Aufgabenstellung eines Neubaus würden Wiederholungsleistungen der Planer anfallen. Diese Kosten wurden in der Grobkostenschätzung nicht berücksichtigt.

Die Schulbauförderung würde nach jetzigem Kenntnisstand nur für die zusätzlich benötigte Fläche (Fläche Erweiterungsbau) in Höhe von 300.000 € gewährt werden, da die Verwaltung davon ausgeht, dass die Schulbaukommission des Regierungspräsidiums die Bausubstanz der Gartenschule als nicht abgängig einstufen würde und somit keine Schulbauförderung für den Neubau gewährt werden würde.

Die Gesamtkosten eines Neubaus (inklusive Erweiterungsfläche) auf dem Bestandsgrundstück inklusive Interim und Abbrucharbeiten (Variante 2) abzüglich der geschätzten Förderung würde sich dementsprechend auf rund 17,98 Mio. €. Die teilweise Rückzahlung der Zuschüsse aus dem Konjunkturpaket II wurden hierbei noch nicht berücksichtigt.

Variante 3 - Neubau Gartenschule auf einem neuen Grundstück (theoretischer Ansatz)

Als theoretische weitere Variante könnte ein Neubau auf einem noch nicht vorhandenen Grundstück errichtet werden.

Die Grobkostenschätzung für diese Varianten würden sich auf ca. 13 Mio. € belaufen, da keine Abbrucharbeiten auf dem Bestandsgebäude notwendig wären. Ein Interim wäre in diesem Fall nicht erforderlich, da die Schule bis zum Umzug in den bestehenden Räumlichkeiten bleiben könnte.

Für den Neubau müsste zunächst ein geeigneter Standort gefunden werden. Die zusätzlichen Kosten für einen möglichen Grundstückskauf sind in den 13 Mio. € nicht enthalten. Aktuell beträgt die Grundstücksfläche der Gartenschule ca. 6.000 m². Die Verfügbarkeit eines solch großen Grundstücks in der Raumschaft wird als sehr gering eingestuft.

Die Standortverlagerung müsste zunächst durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt werden.

Die Berufsschulstufe der Gartenschule hat als elementaren Bestandteil gärtnerische Arbeit und benötigt hierfür entsprechende Grünflächen und ein Gewächshaus. Zudem findet eine dauerhafte Kooperation mit den umliegenden Schulen statt. Diese Faktoren müssten bei der Standortsuche ebenfalls berücksichtigt werden.

Schulbauförderung ist wie in Variante 2 erläutert, nur für die Fläche des Erweiterungsbaus zu erwarten und würde damit ca. 300.000 € Fördersumme betragen.

Die Gesamtkosten eines Neubaus (inklusive Erweiterungsfläche) auf einem neu zu erwerbenden Grundstück (Variante 3) abzüglich der geschätzten Förderung belaufen sich auf rund 12,7 Mio. €. Hierin noch nicht enthalten sind die Wiederholungsleistungen der Planer durch die geänderte Aufgabenstellung eines Neubaus. Ebenso ist der eventuell anfallende Differenzbetrag zwischen der Bestandsimmobilie und dem neu zu erwerbenden Grundstück nicht berücksichtigt. Die teilweise Rückzahlung der Zuschüsse aus dem Konjunkturpaket II wurden dabei ebenfalls noch nicht berücksichtigt.

Ergebnis:

Nach Abwägung aller Argumente und Vergleich der Grobkostenabschätzungen ist die Variante 1 die Nachhaltigste und am Wirtschaftlichsten. Variante 3 ist als rein theoretischer Ansatz und als Vergleichsrechnung zu betrachten. Zudem wurde bereits mit der Planung begonnen und Variante 1 könnte mit der kürzesten Projektlaufzeit umgesetzt werden. Die späteren Ausführungsfristen bei Variante 2 und 3 sind nicht mit entsprechender Indizierung einberechnet worden.

	Sanierung (Variante 1)	Abbruch Neubau (Variante 2)	Neubau auf neuem Grundstück (Variante 3)
Sanierung/Neubau Erweiterungsbau Interim Grundstück	10,87 Mio. € 1,53 Mio. € 4,28 Mio. € -	14,00 Mio. € - 4,28 Mio. € -	13,00Mio. € - - mind. 2,00 Mio. €
Gesamtkosten Förderung	16,68 Mio. € - 2,60 Mio. €	18,28 Mio. € - 0,30 Mio. €	15,00 Mio. € - 0,30 Mio. €
Gesamtsumme	**14,08 Mio. €**	**17,98 Mio. €**	**14,70 Mio. €**
Gymnastikhalle Sonstiges	vorhanden	Vorhanden Teilrückzahlung Zuschuss Konjunkturprogramm	fehlt Abbruch vorhandene Schule offen Teilrückzahlung Zuschuss Konjunkturprogramm

Im Ausschuss für Umwelt und Technik am 15.12.2022 sowie im Verwaltungsausschuss am 12.01.2023 wurden die verschieden Varianten vorgestellt und diskutiert. Der AUT und der VA haben sich danach für die Umsetzung der Variante 1 - Generalsanierung und Erweiterungsbau mit Interim ausgesprochen.

3. Interim

Zur Gewährleistung des Schulbetriebs während der Sanierungsmaßnahme ist ein geeigneter Standort für eine interimsweise Modulbauanlagenlösung erforderlich. Die Stadt Ettlingen konnte dem Landratsamt Karlsruhe in einer Rückmeldung im Dezember 2022,

zwei Standorte auf der Gemarkung der Stadt Ettlingen vorschlagen. Weitere Synergieeffekte werden noch geprüft.

Die indizierten Kosten für das Interim (auf Grundlage der Machbarkeitsstudie von 2019) belaufen sich auf 4,28 Mio. €. Die Containeranlage würde über einen Zeitraum von 24 Monaten angemietet und nach dem Umzug in die Gartenschule wieder zurückgebaut werden. Außerdem wird eine Bestandsimmobilie am Bahnhof Ettlingen West für ein Interim geprüft.

4. Zeitlicher Ablauf

26.01.2023 KT	Sachstandsbericht und Grundsatzbeschluss Erweiterung
April 2023	Start Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)
16.11.2023 KT	Genehmigung der Kostenberechnung und Baubeschluss
Mai 2024	Beginn Bauarbeiten Interim
November 2024	Fertigstellung Interim
Dezember 2024	Umzug ins Interim
Januar 2025	Baubeginn
Januar 2027	Fertigstellung

Der dargestellte zeitliche Ablauf bezieht sich auf die in Punkt 2 vorgestellte Variante 1.

5. Weiteres Vorgehen

Es ist zeitnah eine Festlegung bezüglich des Interimsstandorts zu treffen, um mit dem notwendigen VgV-Verfahren für die Objektplanung für die Modulanlage zu beginnen.

Der Erweiterungsbau (Variante 1) wird vom Projektteam weiter beplant und konkretisiert.

Damit die Maßnahme bis Januar 2027 abgeschlossen werden kann, sollte bis spätestens November 2024 ein Interim errichtet oder im Bestand umgebaut sein und im Januar 2025 mit der Generalsanierung der Gartenschule begonnen werden. Der Baubeschluss könnte daher im Kreistag am 16.11.2023 zur Genehmigung vorgestellt werden.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 12.01.2023 vorberaten und einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Für die Generalsanierung der Gartenschule in Ettlingen sind im Haushaltsplan für 2022 Finanzmittel in Höhe von 700.000 € im Finanzhaushalt (I11241203136) eingestellt.

Zusätzlich stehen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. € zur Verfügung. Die im Kreistag am 22.07.2021 dargestellte Kostenabschätzung beläuft sich auf insgesamt 10,1 Mio. €.

Durch die indizierte Grobkostenschätzung wurden für die Maßnahme inkl. Interim bei der langfristigen Haushaltsmittelanmeldung für die Jahre 2022 bis 2026 finanzielle Mittel in Höhe von 15,15 Mio. € angemeldet. Davon werden rund 4,28 Mio. € für die Interimslösung benötigt.

Für dem im Ausschuss verabschiedeten Grundsatzbeschluss der Erweiterung, werden in der nächsten Haushaltsmittelanmeldung weitere finanzielle Mittel in Höhe von 1,53 Mio. € angemeldet. Für die Generalsanierung inklusive der Erweiterung würden nach aktuellem Planungsstand somit finanzielle Mittel in Höhe von 16,68 Mio. € benötigt.

Durch die Beantragung der Schulbauförderung wird eine Fördersumme von voraussichtlich 2,6 Mio. € erwartet.

Die Gesamtkosten der Generalsanierung abzüglich der geschätzten Förderung belaufen sich dementsprechend auf rund 14 Mio. €.

Weitere Finanzmittel in Höhe von 550.000 € sind im Haushaltsplanentwurf 2023 eingestellt worden.

III. Zuständigkeit

Der Kreistag ist nach § 5 (1) Nr. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe zuständig für die Entscheidungen über die Ausführung von Bauvorhaben und die Genehmigung der Bauunterlagen bei Gesamtkosten von mehr als 5 Mio. €.

Die Angelegenheit wird im für Liegenschaften zuständigen Verwaltungsausschuss vorberaten (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i.V.m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).