

Sitzungsvorlage			AUT/15/2023
Gartenschule Ettlingen - Sachstandsbericht			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
2	Ausschuss für Umwelt und Technik / Betriebsausschuss Abfallwirtschafts- betrieb	25.05.2023	öffentlich
keine Anlagen			

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

I. Sachverhalt

Der Kreistag fasste in seiner Sitzung am 26.01.2023 den Baubeschluss zur Erweiterung der Gartenschule mit Gesamtkosten von 16,68 Mio. €.

Das Projekt Generalsanierung der Gartenschule Ettlingen befindet sich aktuell am Ende der Leistungsphase 2, das Planungsteam wird aktuell durch den Schadstoffplaner wie auch den Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator ergänzt.

Der aktuelle Zeitplan sah ursprünglich vor, die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.12.2023 vorberatend zu präsentieren und daraufhin am 25.01.2024 vom Kreistag den Baubeschluss für das Projekt zu erhalten.

Offen ist derzeit noch, welches Interim für die Generalsanierung der Gartenschule in Betracht kommt. Hierbei sind alle Alternativen auf ihre Wirtschaftlichkeit und Nutzen zu prüfen. Ohne ein Interim für die insgesamt 11 untergebrachten Klassen und die drei Gruppenräume des Schulkindergartens kann die Generalsanierung nicht umgesetzt werden. Der derzeit zugrundeliegende Zeitplan könnte somit nicht eingehalten werden.

Für ein mögliches Interim wurden mehrere Optionen geprüft. So wurden die von der Stadt Ettlingen angebotenen Flächen auf dem angrenzenden Sportplatz und auch die freien Flächen im Gewerbegebiet für eine Containeranlage untersucht. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurden weiterhin zwei Bestandsgebäude besichtigt und detailliert auf ihre Machbarkeit als Interimslösung untersucht. Im Folgenden werden diese beiden Varianten vorgestellt:

Variante 1 AVG Gebäude Ettlingen

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der AVG in Ettlingen am Ende der Bahnhofsstraße käme grundsätzlich als Interimslösung sowohl für Schule als auch für den Kindergarten in Frage.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges (KG, Hochparterre, Obergeschoss) Gebäude, das als Einbund organisiert ist. Das Gebäude liegt im Gewerbegebiet auf dem sogenannten Elba-Areal. Das Gebäude könnte von der AVG vollständig für eine befristete Zeit bis Ende 2026 angemietet werden. Vor dem derzeitigen Leerstand wurde es als Ausweichfläche für die Auslagerung der AVG-Mitarbeiter im Zuge des eigenen Neubaus der AVG genutzt.

Die Bahnhofsstraße ist eine Sackgasse, an deren Ende das Gebäude des möglichen Interims liegt. Eine Erschließung der Schülerfahrdienste würde kein Problem darstellen. Vor dem Gebäude wären in ausreichender Anzahl Parkplätze für Lehrer und Eltern vorhanden. Der Haupteingang des Gebäudes liegt im Hochparterre und wird von einer Außentreppe, die durch ein Vordach vor Witterungseinflüssen geschützt wird, erschlossen.

Der Straße und Schiene zugewandt befinden sich die ehemaligen Büroräume (Hauptnutzfläche), die nach Westen ausgerichtet sind. Diese sind mit einem langen, durch Rauchschutztüren unterteilten Flur, der sich Richtung Osten zu den noch bestehenden Gewerbehallen orientiert, verbunden.

Über insgesamt drei Treppenhäuser im rückwärtigen östlichen Teil des Gebäudes werden die Geschosse vertikal miteinander verbunden. Die Entfluchtung des Gebäudes kann über die existierenden Treppenhäuser erfolgen, die alle einen direkten Ausgang nach draußen haben. Ebenfalls befinden sich die sanitären Einrichtungen und Teeküchen im rückwärtigen östlichen Teil des Gebäudes und sind über den Flur erschlossen. Eine Ausgabeküche mit Essbereich befindet sich am südlichen Ende des Gebäudes. Ebenfalls sind Räumlichkeiten vorhanden, welche für den Fachunterricht (Sport, Werken und Kochen) genutzt werden können. Es besteht bereits eine flächendeckende, aufgeschaltete Brandmeldeanlage. Ein Pausenhof inklusive Gartenbereich könnte unmittelbar neben dem Gebäude generiert werden.

Am südlichen Ende des Hochparterres befindet sich eine ehemalige Kantine. Diese könnte durch kleine Modernisierungen von der Schule genutzt werden.

Variante 2 Bunsenstraße 6 - 10 Ettlingen

Das Bürogebäude, mit unmittelbar angrenzendem Werksgelände, befindet sich im Mischgebiet. Die Bürofläche und die Produktion werden aktuell, wie auch später durch die W. Spitzner Arzneimittelfabrik GmbH betrieben. Die für den Landkreis optionale Mietfläche betrifft das erste, wie auch zweite Geschoss. Es soll ferner eine dritte Mietpartei integriert werden.

Das dreigeschossige, im Zweibund organisierte, Bürogebäude, wird primär durch einen fünfgeschossigen Büroturm erschlossen. Neben dem Haupttreppenhaus, besteht hier ebenfalls ein Personenaufzug. Im mittleren Teil des Zweibunds befinden sich zwei Lastenaufzüge, welche zum Teil ebenfalls zum Personentransport genutzt werden können. Das Gebäude verfügt neben dem zentralen Treppenhaus über drei weitere Treppenhäuser, wovon zwei direkt in das Werksgelände entfluchten und ein Treppenhaus als Verbindung in das Werksgebäude fungiert und brandschutztechnisch daher nicht zur Entfluchtung herangezogen werden kann. Die Flucht- und Rettungswege entsprechen daher nicht den brandschutztechnischen Anforderungen.

Es befinden sich begrenzt Parkplätze an der Straße sowie in einem separaten umzäunten Bereich. Eine an das Betriebsgebäude angrenzende Grünfläche könnte als möglicher Schul-/Pausenhof realisiert werden. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über das Werksgelände mit entsprechendem Werksverkehr.

Ergebnis:

Nach Abwägung aller Argumente wäre die Variante 1, hauptsächlich im Hinblick auf die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen zu favorisieren. Sie ist deutlich günstiger als eine mobile Containeranlage. Die Baurechtsbehörde müsste aber die schulische Nutzung für ein Interim ausnahmsweise zulassen. Dies wurde nicht in Aussicht gestellt.

Variante 2 weist im Vergleich zu Variante 1 keine flächendeckende Brandmeldeanlage auf. Ebenso entsprechen die bestehenden Fluchtwege in ihrer Länge und Breite nicht der Landesbauordnung (Brandschutz) und den Anforderungen der Barrierefreiheit. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über viele einzelne kompakte Bürozellen, diese müssten als Klassenzimmer zusammengeführt werden. Auf Grund des notwendigen Flurs, würde jedoch die schmale Raumstruktur erhalten bleiben. Folglich würden sich für die Klassenzimmer ungeeignete Maße (ca. 3,6 m x 12,8 m) ergeben.

Außerdem weist die anzumietende Fläche der Variante 2 für eine schulische Nutzung eine zu geringe Anzahl an sanitären Anlagen auf. Hinzu kommt, dass die Entfernungen zwischen den sanitären Anlagen und den möglichen Klassenzimmern zu weit sind.

Bezüglich des Fachunterrichts (Sport, Werken und Kochen) bestehen bei Variante 2 momentan keine geeigneten Räumlichkeiten. Dieser Unterricht müsste somit an einem anderen zusätzlich anzumietenden oder zu errichtenden Interim ausgelagert werden. Ein vollständiger Entfall sollte auf jeden Fall vermieden werden.

Ebenso befindet sich bei Variante 2 der vorgeschlagene Pausenhof nicht direkt am Gebäude. Die Kinder müssen, um den Pausenhof erreichen zu können, das Werksgelände der W. Spitzner Arzneimittelfabrik GmbH überqueren.

Bauplanungsrechtlich wäre die schulische Nutzung bei Variante 2 zulässig.

Die Verwaltung wird, nachdem für die Variante 1 bauplanungsrechtlich derzeit keine Genehmigung für eine Ausnahme für die schulische Nutzung in Aussicht gestellt wurde und Variante 2 zu kostenintensiv ist, wie auch für die Nutzung nicht alle schulischen Räume realisiert werden können, beide Varianten nicht weiterverfolgen. Dies hat zur Folge, dass weitere Alternativen für ein Interim gesucht werden müssen und sich die Generalsanierung aller Voraussicht nach um 1 Jahr verschieben wird.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Bei der Kostenstelle I11241203136 sind im Haushaltsplan 2023 Mittel in Höhe von 0,55 Mio. € vorgesehen. In der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2024 bis 2026 sind insgesamt Mittel in Höhe von 10,1 Mio. € vorgesehen.

Für das Interim sind im Haushaltsplan 2023 Mittel in Höhe von 2,1 Mio. € und für 2024 1,9 Mio. € eingestellt.

Für die Generalsanierung inklusive der Erweiterung sowie dem Interim würden Gesamtkosten in Höhe von rund 16,68 Mio. € entstehen.

Die voraussichtliche Fördersumme für die Sanierung beträgt rd. 1.686.000 € und für den Erweiterungsbau rd. 427.000 €, in Summe 2.113.000 €.

III. Zuständigkeit

Der Sachstand wird durch den Ausschuss für Umwelt und Technik zur Kenntnis genommen, welcher für die Planung, Sanierung und Entwicklung im Baubereich zuständig ist (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i.V.m. § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).