

Sitzungsvorlage		KT/16/2024	
<p>Sanierung und Erweiterung der Gartenschule Ettlingen - Baubeschluss - Interimslösung</p>			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
4	Kreistag	02.05.2024	öffentlich
1 Anlage	Kostenberechnung		

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis,
2. stimmt der Sanierung und Erweiterung der Gartenschule in Ettlingen auf Grundlage der fortgeschriebenen Kostenberechnung mit dem Gesamtbudgets in Höhe von 18 Mio. € zu und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte einzuleiten und die dafür notwendigen Planer zu beauftragen (Baubeschluss).
3. beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zur Realisierung der Interimslösung, insbesondere die notwendige Nutzungsänderung für das Elba-Areal in Ettlingen, in die Wege zu leiten.

I. Sachverhalt

Historie

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

Der Kreistag hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.07.2021 den Grundsatzbeschluss für die Generalisierung der Gartenschule Ettlingen getroffen. Die Landkreisverwaltung hat die notwendigen VgV-Verfahren für die Planerleistungen durchgeführt. Für die Objektplanung wurde das Büro Loewer & Partner aus Darmstadt beauftragt. Ende 2022 stand das Planungsteam mit den übrigen Fachplanern vollständig fest und begann mit der Planung der ersten Leistungsphasen.

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

- Modernisierung der technischen Anlagen
- Klassen- und Förderraumsanierung
- akustische Maßnahmen
- Sanierung der Verwaltungs-, Ess- und Flurbereiche, damit einhergehend die Umstrukturierung der Raumbelagung
- Anpassung des Brandschutzes
- Flachdachsanieierung einschließlich Photovoltaik
- Sanierung des WC-Bereichs
- Gewährleistung der Barrierefreiheit durch Integration eines Aufzugs
- Einbauten und Erneuerung Möblierung/Ausstattung
- Medientechnik
- Sanierung der restlichen Außenanlagen

Infolge der seit 2021 nochmals deutlich gestiegenen Schülerzahlen erschien es sinnvoll, die bereits mit dem Grundsatzbeschluss in die Wege geleitete Sanierungsmaßnahmen durch eine Erweiterung zu ergänzen. Der Kreistag hat daher in seiner Sitzung vom 26.01.2023 die Ergänzung der ursprünglich geplanten Sanierung um einen Erweiterungsbau aufgrund der gestiegenen Schülerzahlen auf Grundlage der damals vorliegenden Grobkostenschätzung beschlossen.

Interim

Zur Gewährleistung des Schulbetriebs während der Neubau- und Sanierungsmaßnahme ist eine Interimsunterbringung des Schulbetriebs notwendig. Hierzu wurden mehrere Varianten untersucht, zum einen die Unterbringung der Schule in einer interimweisen Modulbauanlagenlösung, zum anderen die Anpassung eines bestehenden Gebäudes im Eigentum der AVG auf dem Elba-Gelände

Die Zustimmung zur Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes im Eigentum der AVG, welches in einem Gewerbegebiet (Elba-Gelände) liegt, wurde von der Stadt Ettlingen in

Aussicht gestellt. Auf dieser Grundlage wurde durch die Verwaltung gemeinsam mit der Objektplanung für den Neubau, Architekturbüro Loewer & Partner aus Darmstadt, ein Zeitplan aufgestellt, welcher bei Beantragung der Nutzungsänderung einen Rückzug aus dem Interim in die sanierte und erweiterte Gartenschule in den Sommerferien 2027 ermöglicht. Damit kann sichergestellt werden, dass die Weiterentwicklung des Elba-Geländes von der Interimsnutzung durch die Gartenschule nicht behindert wird

Auf der Grundlage dieses Zeitplans, ist eine weitere Beauftragung folgender Planungsleistungen für das Interim notwendig:

- Vermessung
- Objektplanung
- Fachingenieure Elektro
- Fachingenieure HLS

Die Beauftragungen sollen als Nachträge beim Planungsteam für den Neubau beauftragt werden, um Synergien zu schaffen und den darauf aufbauenden Zeitplan einzuhalten.

Kostenschätzung Interim

Durch die Objektplanung Loewer & Partner liegt eine geprüfte Kostenschätzung (Stand 13.04.2023) für das Interim auf dem AVG-Gelände in Höhe von 2,33 Mio. € brutto vor. Dieses Gesamtbudget beinhaltet neben den Baukosten der KG 300 bis 500 auch die Baunebenkosten einschließlich Umbauszuschlag und einem Risikozuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 15 % auf die Herstellkosten. Für die Indizierung soll ein Zuschlag von 3 % per annum beaufschlagt werden, sodass für das Budget Interim Gartenschule insgesamt beim Umbau Mietobjekt 2,4 Mio. € brutto im Ergebnishaushalt 2024/2025 bereitgestellt werden muss.

Inklusive der laufenden Ausgaben für das Interimgebäude werden für das Interim Kosten in Höhe von knapp 3,3 Mio. € anfallen.

Aktueller Sachstand

An der grundsätzlichen Notwendigkeit sowohl der Erweiterung als auch der Sanierung hat sich nichts geändert. Aufgrund des zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden Interims wurde der Baubeschluss im Herbst 2023 noch nicht gefasst.

Nach der Sanierung und der Erweiterung steht für die Gartenschule in Ettlingen folgendes Raumprogramm zur Verfügung:

- 11 Klassenräume
- 5 Förderräume, 2 davon mit Küchenzeilen
- 1 Lehrküche
- 1 Werkraum mit Maschinenraum
- eine neue Ausgabeküche zur Versorgung der Schülerinnen und Schülern

Dadurch entsteht ein größerer Verwaltungsbereich mit eigener Papierwerkstatt und getrennten Büros für die Schulleitung. Die baurechtlichen Auflagen bezüglich eines zweiten baulichen Rettungsweges werden erfüllt. Durch den Einbau eines Aufzugs in Erweiterungsbau entsteht eine barrierefreie Erschließung für die Schule.

Das oben beschriebene Raumprogramm wird in mit einer neuen BGF von insgesamt 2.457 qm realisiert. Darauf entfallen für die bestehende sanierte Schule 2.115 qm und der Erweiterungsbau mit 342 qm. Dem zweigruppigen Schulkindergarten mit insgesamt 12 bis maximal 16 Kindern stehen künftig 457 qm BGF zur Verfügung - das sind etwa 18,5 % der Gesamtfläche.

Kostenberechnung Sanierung mit Erweiterungsbau

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde die Grobkostenschätzung von 2021 durch die Kostenberechnung konkretisiert (Anlage 1). Die Gesamtkosten einschließlich Schadstoffsanierung, Anpassungen in Außenanlagen, Ladeinfrastruktur, Küchentechnik, Erstausstattung und Baunebenkosten (Stand 21.02.2024) belaufen sich auf eine Summe von 15,569 Mio. € brutto. Dabei entfallen auf die Sanierung 13,63 Mio. €, für den Erweiterungsbau werden 1,939 Mio. € veranschlagt.

Hinzu kommt ein Risikozuschlag für Unvorhergesehenes und Baupreisindizierung in Höhe von 15 %, sodass für die Sanierung der Gartenschule mit Erweiterungsbau ein Gesamtbudget in Höhe von knapp 18 Mio. € veranschlagt wird.

Kennwerte

Mit dem BKI (Baukostenindex) ist eine Fachliteratur mit allen statistischen Gebäudekostenkennwerte nach aktueller DIN 276 für 83 Gebäudearten vorhanden. Nach dem BKI 2023 (Bereich Förder- und Sonderschulen) liegen die Gebäudekosten für die Kostengruppen 300 und 400 je Nutzungseinheit (entspricht Schülerinnen und Schüler SuS) im

Mittel bei 157.800 € / NE brutto für einen Schulneubau. Die Kennwerte BKI 2023 beziehen sich auf das 1. Quartal 2023.

Im Schuljahr 2022/23 wurden an der Gartenschule 80 SuS (Schülerinnen und Schüler) unterrichtet, mit der Erweiterung um zwei Klassen je 6 SuS liegen die Schülerzahl künftig bei 92 SuS. Diese ist Planungsgrundlage für den aktuellen Entwurf und die Kostenberechnung.

Legt man diese Schülerzahl zugrunde, so ergeben sich für einen fiktiven Schulneubau gemäß Kostenkennwert BKI Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 in Höhe von etwa 14,52 Mio. €, ohne Baupreisindizierung seit 03/2023.

Die Summe der Kostengruppen 300 und 400 für Sanierung und Erweiterung gemäß Kostenberechnung Stand 21.02.24 in Höhe vom 11,08 Mio. €. In diesen Kosten ist die BGF für den Schulkindergarten in Höhe von 18,5 % der Gesamtfläche bereits enthalten. Somit ergibt sich eine Summe von 11,08 Mio. \times 0,815 = ca. 9,03 Mio. € für die Schule.

Rechnet man in diesen Kosten die Kosten für das Interim in den KG 300 und 400 in Höhe von 1,43 Mio. € mit dem Faktor 0,815 = ca. 1,17 Mio. € hinzu, ergibt sich ein Gesamtkostenrahmen einschließlich Interim für die Schule in Höhe von rund 10,2 Mio. € brutto. Heruntergebrochen auf die 92 SuS ergibt sich somit für die Schule einschließlich Interim ein Kostenkennwert von etwa 110.900. € / NE brutto.

Schülerzahlentwicklung, Schulbauförderung

Bei Klassengrößen von fünf bis sieben Schülerinnen und Schülern zeichnet sich bei der Gartenschule seit dem Schuljahr 2022/23 jährlich einen Schülerzuwachs ab, der insbesondere zur Zweizügigkeit in den Eingangsklassen führt und sich in den höheren Klassenstufen fortsetzt. Die aktuelle Gesamtschülerzahl im Schuljahr 2023/24 liegt bei 84 und wird voraussichtlich in den nächsten Schuljahren weiter steigen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Schulamt wurde entschieden, die größtmögliche Anzahl von Klassenzimmern durch Optimierung der Flächen im Bestandsgebäude und im Erweiterungsbau zu erreichen. Von ursprünglich 8 Klassenzimmern im sanierungsbedürftigen Schulgebäude, wird das sanierte Schulgebäude und der Erweiterungsbau 11 Klassenzimmer enthalten.

Die Berufsschulstufen (BSS) und Berufsvorbereitende Einrichtung (BVE) wird im Beruflichen Bildungszentrum Ettlingen (BBZ) in 4 Klassenzimmern unterrichtet und werden auch dauerhaft dort verortet bleiben. Zusammen mit mindestens zwei Kooperativen Organisationsformen (KOF) wird der heute anzunehmende gesamte Raumbedarf an 17 Klassenräumen der Gartenschule gedeckt.

Im Interimsgebäude werden der Kindergarten mit zwei Gruppenräumen und die Schule mit 11 Klassenzimmern untergebracht, so dass der Schul- und Kindergartenbetrieb ungehindert fortgeführt werden können.

Für die Gebäudesanierung und für den Erweiterungsbau wird jeweils Schulbauförderung beantragt. Das Interim ist nicht förderfähig. Für die Sanierung ist mit einer Förderung von 2,3 Mio. € und für den Erweiterungsbau von rund 0,6 Mio. €, zusammen 2,9 Mio. € zu rechnen.

Weiterer Zeitplan:

Juni 2024	voraussichtliche Genehmigung der Nutzungsänderung Interim
Juli 2024	Beginn Umbau Interim
Juli 2025	Auszug aus der Gartenschule ins Interim
August 2025	Beginn Sanierung und Teilneubau in der Gartenschule
Juli 2027	Fertigstellung der Sanierung und des Teilneubaus
August 2027	Rückzug aus dem Interim in die sanierte und erweiterte Gartenschule
September 2027	Schulbetrieb in der Gartenschule und Rückbau im Interim
Oktober 2027	Abschluss des Projektes

Die Angelegenheit wurde in der Arbeitsgruppe Baumaßnahmen vorgestellt, im Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.03.2024 sowie im Verwaltungsausschuss am 11.04.2024 vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Sanierung und Neubau

Für die Generalsanierung einschl. Erweiterungsbau der Gartenschule in Ettlingen mit einem Gesamtbudget von 18 Mio. € sind im Haushaltsplan für 2024 Finanzmittel in Höhe von 0,5 Mio. € im Finanzhaushalt (I11241203136) eingestellt. Zusätzlich stehen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 10,186 Mio. € zur Verfügung. In der Finanzplanung im aktuellen Haushaltsplan wurden für die Jahre 2024 bis 2027 finanzielle Mittel in Höhe von 19,401 Mio. € angemeldet.

Durch die Beantragung der Schulbauförderung wird eine Fördersumme von voraussichtlich 2,9 Mio. € erwartet.

Interim

Das Interim Gartenschule war ursprünglich als Neubau in Modulbauweise geplant. Daher wurden im Haushaltsplan 2024 Finanzmittel in Höhe von 1,5 Mio. € im Finanzhaushalt (I11241203146) eingestellt. Für die Gesamtmaßnahme Interim wurden bis Ende 2025 insgesamt 6,5 Mio. € geplant.

Die nun vorliegende kostengünstigere Möglichkeit ein Interim zu schaffen, besteht im Umbau eines angemieteten Bestandgebäudes. Hierfür sollen laut Kostenberechnung Mittel in Höhe von knapp 3,3 Mio. € im Ergebnishaushalt 2024/25 zur Verfügung gestellt werden

Gesamtbetrachtung

Die Gesamtkosten der Sanierung inklusive Neubaus und Interim, abzüglich der geschätzten Förderung belaufen sich auf rund 18,4 Mio. €.

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. €.