

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2732/23

Titel

Festlegung aus der öffentlichen Sitzung des SBUKV zum TOP 5.15 - Nachnutzung alter Kindergarten "Bussi Bär" in Gispersleben (DS2231/23) hier: Auswertung Vororttermin

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Am 06.12.2023 fand um 13:00 Uhr der Besichtigungstermin im ehemaligen Kindergarten „Bussi Bär“ in Gispersleben mit der Ortsteilbürgermeisterin Frau Pietsch und einem Vertreter des Ortsteilrates zusammen mit dem Amt für Gebäudemanagement statt.

Grundsätzlich stimmt das Amt für Gebäudemanagement einer weiteren Nutzung des Gebäudes durch den Ortsteil zu. Zu erwähnen ist, dass das Gebäude im Hochwassergebiet steht und damit ein erhöhtes Risiko von hochdrückenden Grundwasser in unterirdischen Räumen herrscht, wo sich die gesamte Gebäudetechnik befindet.

Eine Entscheidung durch den Ortsteil steht noch aus. Frau Pietsch erhielt für weitere Begehungen des Objektes einen Objektschlüssel.

Bezugnehmend auf den Hochwasserschutz des Gebäudes erhielten wir folgende Einschätzung vom Umwelt- und Naturschutzamt.

1. Das Gebäude befindet sich im rechtsverbindlichen ÜSG der Gera. Eine rechtliche Grundlage, dass Bestandsgebäude im ÜSG abgerissen werden müssen, gibt es jedoch nicht.
2. In der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Bauen im ÜSG vom 15.05.2020 findet sich keine Auflage zum Abriss des Gebäudes.
3. Gemäß den aktualisierten hydraulischen Berechnungen befindet sich das Gebäude an der Anschlaglinie für ein HQ 100, aber nicht innerhalb der Überflutungsfläche. Unterschiede zwischen IST- und PLAN- Zustand gibt es nicht.
4. Es spricht somit nichts dagegen, das Gebäude weiterhin zu nutzen – solange es keine vulnerablen Nutzergruppen sind. Der Nutzung im bestehenden baulichen Rahmen stehen somit wasserrechtlich keine Versagensgründe entgegen.
5. Etwaige Sanierungen/ Ertüchtigungen sowohl des Gebäudes als auch der Freiflächen dürfen jedoch keine maßgeblichen Änderungen des Retentionsraumvolumens erfahren. Generell sollten alle baulichen Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
6. Neben der oberflächigen Überschwemmung muss auch der Grundwasseranstieg im Hochwasserfall im Auge behalten werden. Auf Grund der Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Kellerräume durch Grundwasseranstieg überschwemmt werden. Sollte sich in diesen Haustechnik befinden, ist dies mit entsprechenden Risiken für die Nutzer verbunden. Dem kann nur durch Verlagerung der Technik in höher gelegene Gebäudebereiche vorgebeugt werden.

7. Es wird dringend empfohlen, bei zukünftigen Vermietungen eine klare Risikozuweisung zwischen Mieter und Vermieter im Falle des Auftretens von Naturgefahren zu treffen.
8. Bauen im Überschwemmungsgebiet bedarf immer der wasserrechtlichen Genehmigung, unabhängig vom Baurecht. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass es aus derzeitigem Kenntnisstand keine Entwicklung über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus geben kann.
9. Vertragliche Gestaltungen sollten die Risiken und Beschränkungen klar benennen.

Es ist eine Regelung zu finden, wie mit zukünftigen Reparaturen und Havarien umgegangen wird, um das Amt 23 zu entlasten. Eine Überlegung zur Vermietung an einen Hauptverein wäre denkbar. Ferner sollte der zukünftige Nutzer auf jeden Fall über die Risiken des Gebäudes, den damit möglichen Technikausfällen und erhöhten Reparaturarbeiten sensibilisiert werden.

Anlagen

gez. Arne Ott

Unterschrift Amtsleitung A23

05.02.2024

Datum