

Sitzungsvorlage		VA/82/2021	
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Sachstandsbericht			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
2	Verwaltungsausschuss	25.11.2021	öffentlich

keine Anlagen	
---------------	--

Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

I. Sachverhalt

1. Sachstand Abbruch Langbau

Aufgrund der vergangenen Brandverhütungsschau mussten verschiedene Baumaßnahmen durchgeführt werden. Mit der Stadt Karlsruhe konnte im Anschluss einvernehmlich vereinbart werden, dass die teuren Nachrüstungen für den Langbau entfallen können, sofern der Langbau nicht weiter genutzt wird. Zudem war es sinnvoll, die Schadstoffsanierung und den dann anschließenden Abbruch des Langbaus für die Baufeldvorbereitung und die notwendigen vertiefenden Erkenntnisse für den Abbruch des Hochhauses bereits 2022 auszuführen

Die Vergabe der Gewerke rund um den 1. Teilabbruch Langbau werden derzeit submitted. Die Beschlüsse werden für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 09.12.2021, sowie für das Gewerk Schadstoffsanierung, Abbruch und Spezialtiefbau für den Kreistag im Januar 2022 vorbereitet. Die Anwohnerinformation ist in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe im Februar 2022 vorgesehen, sodass mit der Baustelleneinrichtung danach im 1. Quartal 2022 begonnen werden kann. Die Nachbarschaft wird im Februar über die Maßnahme und die hierfür notwendigen Baustelleneinrichtungen informiert. Der wegfallende Parkraum wird in den umliegenden Tiefgargen ersetzt.

Vorbereitende Arbeiten und Interimsmaßnahmen erfolgen derzeit und werden bis Januar 2022 abgeschlossen sein. So wurde bereits im Oktober im Foyer und im Raum HE 11 begonnen, Beratungsboxen einzurichten, die unter anderem für die im Langbau wegfallenden Beratungsflächen des Ausländeramtes und des Staatsbürgerwesens genutzt werden.

2. Flächenbedarf und Bauabschnittsbildung

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) und des Verwaltungsausschusses (VA) am 24.09.2020 in Ettlingen und im Kreistag (KT) am 12.11.2020 in Bretten waren als Eckpunkte des Architektenwettbewerbes folgendes angenommen und beschlossen worden:

- a) In einem ersten Bauabschnitt soll möglichst das gesamte notwendige Raumprogramm von mindestens 25.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) umgesetzt werden. Dieses Raumprogramm ermöglicht - mit Ausnahme des Standortes BGV in der Wolfartsweierer Straße - Büroflächen für alle an den Standorten Beiertheimer Allee bzw. Gartenstraße untergebrachten Beschäftigten der Landkreisverwaltung zu realisieren. Ebenso sind in diesem Raumprogramm Flächen für die potentiellen Mieter Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) sowie Verwaltungsakademie Baden (VWA) enthalten (siehe hierzu Beschluss des Kreistages vom 24.01.2019).
- b) Interimslösungen sollen dabei, soweit als möglich, vermieden werden.
- c) Eine weitere zusätzliche Bebauung in späteren Bauabschnitten mit mindestens 35.000 m² BGF, die nicht notwendigerweise vom Landkreis als Bauherr zu realisieren sind, ist ausdrücklich erwünscht.

Derzeit angemietete Flächen an anderer Stelle wurden damit nicht in das Raumprogramm aufgenommen. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Wittfoht sieht jedoch ein größeres Bauvolumen als die im Raumprogramm geforderten 25.000 m² BGF vor. Auch ermöglicht der Entwurf konkrete Variantenbetrachtungen der Bauabschnitte und der damit notwendigen Interimslösungen.

In der Vorlage im VA 21.10.2021 wurden deshalb die derzeit vom Landkreis in Anspruch genommenen Flächen insgesamt zusammengefasst und in der gemeinsamen Sitzung des AUT und VA am 08.11.2021 dargestellt. Die Landkreisverwaltung geht, Stand heute, von einem Flächenvolumen von insgesamt 47.500 m² BGF aus, wovon 36.000 m² BGF derzeit von der Landkreisverwaltung in Anspruch genommen werden. Am Standort BGV sind weitere 12.349 m² angemietet.

Zudem hat sich mit dem Gemeindetag Baden-Württemberg ein weiterer konkreter Interessent gemeldet, Flächen auf dem Grundstück der Beiertheimer Allee in Anspruch zu nehmen.

Aktuell gibt es von folgenden externen Nutzern (konkrete) Anfragen zu Flächen im Rahmen des Neubauprojekts Dienstgebäude Beiertheimer Allee:

Externer Nutzer	Flächenbedarf
Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie)	2.420 m ² BGF
Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden (VWA)	1.870 m ² BGF
Betriebsarzt AZK - Arbeitsmedizinisches Zentrum Karlsruhe Dr. Kurali	610 m ² BGF
Kindertagesstätte (zweigruppig)	600 m ² BGF
Verwaltungsschule Gemeindetag Baden-Württemberg	6.000 m ² BGF

Der Flächenbedarf interessierter externe Nutzer beläuft sich daher insgesamt auf 11.500 m² BGF (5.500 m² BGF der bereits bekannten Nutzer UKBW-Akademie und VWA Baden und Kindertagesstätte sowie 6.000 m² BGF des Gemeindetages).

Die Landkreisverwaltung hat deshalb dem Verwaltungsausschuss vorgeschlagen, aufgrund des nun zur Verfügung stehenden größeren Bauvolumens, sämtliche dieser Flächen in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen. Damit soll ausdrücklich keine Entscheidung vorweggenommen werden, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls weitere Flächen am Standort Beiertheimer Allee zentralisiert werden.

Mit allen möglichen externen Nutzer werden bezüglich der zeitlichen, inhaltlichen und finanziellen Rahmenbedingungen derzeit vertiefende Gespräche geführt. Über den aktuellen Stand wird am Sitzungstag berichtet.

Sinnvoll erscheint eine Gesamtbetrachtung aber auch im Hinblick auf die Abschnittsbildung. Die Landkreisverwaltung hat hierzu zugesagt folgende Varianten zu untersuchen:

Variante 1:

Neubau vor Abbruch, d. h. die Fläche an der Kriegsstraße zu bebauen und danach das Hochhaus abzutragen. Im Anschluss wird das neue Hochhaus realisiert.

Variante 2:

Vollständiges Freimachen des Grundstücks, vollständiger Auszug von der Beiertheimer Allee 2 in weitere Interimsgebäude. Neubau 1. BA in einem Zug.

Variante 3:

Erstellen eines Interims auf dem Grundstück. Abbruch der gesamten Flächen des 1. BA's. Neubau 1. BA in einem Zug.

Über den aktuellen Stand wird am Sitzungstag berichtet.

3. Weitere Fachplaner

Für die Planung sind neben den Fachplanern aus den abgeschlossenen VgV-Verfahren mit Unterstützung des Verfahrensbegleiters Herr Grohe weitere Planer zu beauftragen. Für ein Fachgewerk Bauphysik und Fassadenplanung wird ein weiteres VgV-Verfahren notwendig. Weitere zum heutigen Zeitpunkt absehbar zu beauftragende Fachplaner sind:

- Brandschutzgutachter
- Küchenplanung
- Medientechnik
- Erstellung eines Gesamtenergiekonzeptes

Im Architektenwettbewerb und in den abgeschlossenen VgV-Verfahren für die Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung wurden grundsätzliche Rahmenbedingungen für Energie und Nachhaltigkeit im Bauen vorgegeben. Diese Rahmenbedingungen werden in einem Leitfadens „Nachhaltiges Bauen“ konkretisiert und sind die Grundlage zur Qualitätssicherung des Neubaus, sowie weitere künftige Bauvorhaben bzw. Sanierungen.

Die detaillierte energetische Gesamtbetrachtung, die Synergien aber auch Schnittstellen aus den einzelnen Gewerken bzw. Planern aufgreift, definiert und umsetzt, soll durch ein separat beauftragtes Fachbüro erstellt werden. Dieses erstellt ein übergeordnetes ganzheitliches Konzept mit den Schwerpunkten Energie und Ökologie:

- Gebäudetechnikkonzept unter Berücksichtigung von Low Tech Lösungen, sowie Potenzialen zur Erneuerbaren Energien Stromerzeugung
- Klimatauglichkeit des Gebäudekonzepts und Vermeidung einer aktiven Kühlung
- optimale Tageslichtausnutzung
- Wirtschaftlichkeitsabschätzungen über den Lebenszyklus, sowie Erstellung einer Ökobilanz für unterschiedliche Nachhaltigkeits- bzw. Effizienzstandards
- Bauökologische Empfehlungen für die Konstruktion und Materialisierung
- Prüfung der Tauglichkeit des Bauvorhabens in Bezug auf Klimaveränderung

Ein weiteres Ziel des Energiekonzeptes ist es, den einzelnen Fachingenieuren konkrete Planungsziele zu formulieren, um dies dann stimmig und ganzheitlich umzusetzen. Damit soll eine zukunftsfähige und möglichst klimaneutrale zeitgemäße Herstellung, Versorgung und Steuerung des Gebäudes erreicht werden. Dieses Gesamtenergiekonzept ist außerdem zwingend für das Bebauungsplanverfahren erforderlich und von der Stadt Karlsruhe vorgegeben.

Im Laufe des Planungsprozesses können noch weitere Fachplaner oder Gutachter erforderlich werden.

4. Sachstand und Terminplan des angebotsbezogenen B-Plans „Kriegsstraße - Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - am Festplatz“

Am 10.11.2021 fand die Ämterabstimmung in der Stadt Karlsruhe mit dem Architektur Büro Wiffhoht und den Landschaftsarchitekten Iohrer.hochrein statt. Der beauftragte Planer für das Bebauungsplanverfahren, Herr Jestaedt arbeitet die inhaltlichen Vorgaben aus und hat einen groben Zeitplan des Verfahrens entworfen.

Folgende Abstimmungen sind notwendig, für die die erforderlichen Gutachten nun beauftragt werden:

- Vermessung
- Schall- und Lärmschutz
- Fachbeitrag Artenschutz
- Verkehrssicherung / Baumgutachten
- Baugrund / umwelttechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten / Mobilität
- Regenwasserbewirtschaftung
- Energiekonzept

Für die Auflockerung der Fassade an der Kriegsstraße könnten die Vorgaben der Baulinien modifiziert (ggf. Ersatz durch Baugrenzen) werden. Gleichzeitig wurde sowohl von der Stadt wie auch vom Landkreis die Planung auf Grundlage des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs als mögliche Bebauung akzeptiert.

Ebenso wurde die angedachte Erweiterung der Optionsfläche im Osten über die bereits genutzte Optionsfläche hinaus Richtung Ettlinger Tor vorgestellt. Die Stadtplanung signalisiert hierfür Zustimmung. Auch wurde vereinbart bei der Außenanlagegestaltung der „Grünen Mitte“ den Siegerentwurf des Theatervorplatzes (Hermann-Levi-Platzes) der Berliner bbz Landschaftsarchitekten mit zu betrachten.

Daher werden die konkreten Gespräche mit der Stadt Karlsruhe in den kommenden Wochen intensiviert. Zu diesem Zweck wird die Landkreisverwaltung orientiert an den Bodenrichtwerten einen Entwurf mit Unterstützung eines Fachanwaltes erarbeiten. Er soll für die Gesprächsrunden als Grundlage dienen, sodass bis Mai 2022 eine Zustimmung der beiden politischen Gremien möglich werden kann. Mit dieser Festlegung können dann im Anschluss die Bauphasen und die Variantenuntersuchungen abschließend mit ihren finanziellen Auswirkungen zu Beginn des 2. Halbjahres 2022 vorgestellt werden.

Außerdem werden mit der Stadt Karlsruhe, nach dem die Eingangssituation geklärt ist, die konkreten Adressen der Eingänge frühzeitig fixiert werden müssen. Mit dem Liegenschaftsamt sind dafür weitere Abstimmungen notwendig.

Für Vermessung und Baugrund werden die bereits vorliegenden Beauftragungen der Büros Bugglin & Bessler Vermessung, sowie GHJ Geotechnik und Umwelttechnik, beide aus Karlsruhe, auf den Planungsumgriff des Bebauungsplans erweitert. Für die übrigen Gutachten werden die gemeinsam mit der Stadt ausgewählten Gutachter angefragt und seitens des Landkreises beauftragt.

Grober Zeitplan:

Mai 2022	Vorentwurf Bebauungsplan
Juni/Juli 2022	Beteiligungsverfahren Stadt Karlsruhe und Bürgerversammlung
Januar 2023	Entwurf Bebauungsplan
Februar/März 2023	Offenlage mit Bürgerversammlung
April 2023	Synopse
Juni 2023	Satzungsbeschluss
Dezember 2021 bis Oktober 2022	Fachgutachten
April 2022 bis Januar 2023	Städtebaulicher Vertrag zwischen Landkreis und Stadt Karlsruhe

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Langfristig (10-Jahresplanung) wird ab dem Jahr 2022 von einer Belastung von jährlich 4 Mio. € für die zukünftige Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes am Standort Karlsruhe (mit Ausnahme des Standortes BGV) ausgegangen.

III. Zuständigkeit

Die Angelegenheit wurde im für Finanzen und Liegenschaften zuständigen Ausschuss für Umwelt und Technik und im Verwaltungsausschuss vorberaten (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i. V. m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).