

Sitzungsvorlage			KT/10/2022
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Sachstand - Zusätzliche Erweiterung zum Ettlinger Tor - Fortschreibung Raumprogramm			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
11	Kreistag	27.01.2022	öffentlich
keine Anlagen			

Beschlussvorschlag

Der Kreistag:

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
2. stimmt einer zusätzlichen Erweiterung des Landratsamtsgebäudes hin zum Ettlinger Tor und dem damit verbundenen Grundstückserwerb grundsätzlich zu und beauftragt die Landkreisverwaltung, die hierzu notwendigen Gespräche mit der Stadt Karlsruhe als Grundstückseigentümerin zu führen.
3. beauftragt die Verwaltung, auf Basis des vorliegenden Flächenprogramms, das Raumprogramm für die Landkreisverwaltung fortzuschreiben.
4. beauftragt die Landkreisverwaltung zudem mit weiteren Interessenten Gespräche über eine eventuelle Anmietung oder einen Eigentumserwerb zu führen.

I. Sachverhalt

1. Sachstand

1.1 Abbruch des Langbaus

Das vom Preisgericht ausgewählte Architekturbüro wittfoht architekten GBR aus Stuttgart und das Büro lohrer.hochrein aus München (Freianlagenplanung) wurden in der Sitzung des Kreistages am 23.09.2021 mit den Leistungsphasen 1 bis 3 grundsätzlich beauftragt.

Weiterhin wurden in der Sitzung des Kreistages am 18.11.2021 die Beauftragung der Fachplanung TGA, Abbruch und Tragwerk und Spezialtiefbau, sowie Projektsteuerung/-unterstützung beschlossen. Somit sind alle notwendigen Planer beauftragt.

Als erste konkrete Maßnahme wird seit November 2021 der 1. Teilabbruch Langbau mit einem Planungsteam vorbereitet.

Die Abbrucharbeiten sind inzwischen ausgeschrieben worden. In der Sitzung des AUT am 09.12.2021 wurden die Gewerke Baustelleneinrichtung, Rückkühlwerk sowie die Rohbau- und Abbrucharbeiten vergeben. Über die Vergabe der Bauleistung soll in dieser Kreistagssitzung im Anschluss entschieden werden.

Der 1. Teilabbruch Langbau beinhaltet zunächst die innere und äußere Schadstoffsanierung des kompletten Langbaus. Aus statischen Gründen muss ein Teil des Zwischenbaus im Erdgeschoss ebenfalls zurückgebaut werden. Auch hierfür ist eine vorgelagerte Schadstoffsanierung notwendig, bevor der tatsächliche physische Abbruch beginnt. Um den Betrieb der Zulassungsstelle und der weiteren Einheiten mit Kundenverkehr weiterhin am Standort zu ermöglichen, wurden bereits im Vorfeld bauliche Anpassungen und Interimsinstallationen durchgeführt. So muss z. B. auch das auf dem Dach des Langbaus vorhandene und technisch nicht mehr ausfallsichere Rückkühlwerk für die Kälteanlagen des Hochhauses als Interim auf der Blumenwiese an der Beiertheimer Allee neben dem Haupteingang errichtet werden. Der tatsächliche Rückbau des Langbaus sowie die damit verbundenen Spezialtiefbauarbeiten für den Rückbau der Tiefgeschosse beginnt dann voraussichtlich im Herbst 2022.

Die für den Rückbau erforderliche Anwohnerinformation ist am 21.02.2022 vorgesehen. Die Nachbarschaft rund um die Beiertheimer Allee wird darüber informiert, wie der erste Teilabbruch geplant ist und wie die notwendigen Baustelleneinrichtungen aussehen werden.

1.2 Stand des Bebauungsplanverfahren

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

Die erste Ämterabstimmung mit der Stadt Karlsruhe und dem Objektplaner wiffhoit architekten sowie den Landschaftsarchitekten lohrer.hochrein hat im Oktober 2021 stattgefunden. Beauftragter Planer für das Bebauungsplanverfahren ist das Büro Jestaedt und Partner aus Mainz. Der aufgestellte Zeitplan wird derzeit von allen Beteiligten als realistisch eingeschätzt. Die erforderlichen Gutachten werden in Abstimmungen mit allen Beteiligten angefragt und beauftragt. Auch wurde vereinbart, bei der Außenanlagegestaltung der „Grünen Mitte“ den Siegerentwurf des Theatervorplatzes (Hermann-Levi-Platzes) der Berliner bbz Landschaftsarchitekten mit zu betrachten.

1.3. Erweiterung der Optionsfläche in Richtung Ettlinger Tor

Wie bereits in den letzten Sitzungen besprochen hat der Landkreis Karlsruhe ein großes Interesse daran, das städtische Grundstück Richtung Ettlingen Tor über den Siegerentwurf hinaus zu bebauen. Dies würde die angestrebte Adressbildung noch stärker betonen. Die Gespräche mit der Stadt verliefen bislang erfreulich. Eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft wurde von Seiten der Stadt bereits signalisiert. Im Gegenzug wünscht die Stadt unter anderem, dass die sogenannte „grüne Mitte“ für die Öffentlichkeit nutzbar bleibt und nicht etwa eingezäunt wird. Die Grünflächen um das Landratsamtsgebäude sind bereits heute frei zugänglich. Dies sollte sich nach Auffassung der Landkreisverwaltung auch nicht ändern.

Dem Landkreis Karlsruhe würde es dadurch ermöglicht, eine Teilfläche des angrenzenden und im Eigentum der Stadt Karlsruhe („Stadt“) stehenden Grundstücks Flst. 3388/1 in Richtung Ettlinger Tor zu überbauen. Damit könnte der Baukörper deutlicher an der Ecke des Ettlinger Tors wahrgenommen werden. In der zu diesem Zweck mit der Stadt Karlsruhe zu vereinbarenden Grundstücksübertragung könnte der Stadt als Gegenleistung wahlweise eine Teilfläche des Ideenteils übertragen oder ein Kaufpreis gezahlt werden.

Eine offizielle Beschlussfassung im Gemeinderat über einen möglichen (Teil)Erwerb beziehungsweise eines Grundstückstausches steht jedoch noch aus.

Sollte sich die Stadt für die Übertragung der oberirdisch unbebauten Optionsfläche als Gegenleistung für die Übertragung der Teilfläche entschließen, wird ihr zusätzlich das Sondereigentum von in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätzen übertragen werden müssen, gemeinsam mit einem Miteigentumsanteil an dem mit dem Verwaltungsgebäude zu überbauenden und nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes aufzuteilenden Grundstücks.

2. Externe Nutzer

2.1 Mietinteressenten

Mit der gemeinsamen Unterzeichnung der Lols (Letter of Intent) für UKBW-Akademie sowie Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden (VWA) in 2019 wurde bereits mit der Auslobung des Architektenwettbewerbs der Grundstock für eine gemeinsame Nutzung des Neubaus durch Dritte gelegt. Mittlerweile konkretisiert sich die Zusammenarbeit auch mit weiteren Partnern. So sollen weitere Räumlichkeiten im neuen Dienstgebäude in Form einer betriebsärztlichen Praxis an das Arbeitsmedizinische Zentrum Karlsruhe (AZK) und eine Kindertagesstätte im Obergeschoss des neuen Langbaus an die Reha Südwest gGmbH vermietet werden. Das Raumprogramm hierfür wurde ebenfalls bereits im Architektenwettbewerb berücksichtigt.

Mit allen vier Mietinteressenten fanden in den letzten Wochen verschiedene Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der Projektsteuerung FC Ingenieure und den wittfoht architekten statt, um die Schnittstellen zu konkretisieren und die weitere Planung voranzutreiben, sowie die offenen Punkte festzulegen bzw. zu konkretisieren. Ziel ist es, noch in dieser Jahreshälfte verbindliche Mietverträge (sogenannte Mietverträge vom Reißbrett) vorzulegen.

2.2 Sachstand Interessenten Erwerb Eigentum

Gemeindetag Baden-Württemberg e.V. („Gemeindetag“)

Seit Mitte 2021 hat die Verwaltungsschule des Gemeindetages Baden-Württemberg Interesse am Eigentum an einem Gebäudeteil innerhalb des Neubaus bekundet. Nach intensiver Prüfung und mehreren Gesprächen mit Vertretern des Gemeindetages und den wittfoht architekten konnte plausibilisiert werden, dass das Raumprogramm der Verwaltungsschule im Annex des Wettbewerbsentwurfs (Anteil Verwaltung im Ideenteil – (Anex)) untergebracht werden könnte.

Weitere Organisationen haben Interesse an einer Anmietung bzw. einem Ankauf von Flächen signalisiert. Konkrete Gespräche werden hierzu bereits mit dem VdK Kreisverband Karlsruhe geführt.

Der Flächenbedarf des Gemeindetages Baden-Württemberg beträgt ca. 3.500 qm Bruttogeschossfläche. Der vom VdK Kreisverband Karlsruhe angemeldete Flächenbedarf beträgt voraussichtlich 750 qm.

2.3 Sachstand Betreiber / Pächter des Betriebsrestaurants /weitere Interessenten

Das derzeitige Betriebsrestaurant wird in Zusammenarbeit von der workA gGmbH bewirtschaftet. Derzeit nutzen dieses Angebot bereits einige externe Gäste. Das geplante Betriebsrestaurant im Neubau muss in Ergänzung der bisherigen Annahmen im Raumprogramm in jedem Fall angepasst werden, da sich die Anforderungen erweitert haben und die Seminarteilnehmer u. a. von UKBW-Akademie und VWA diese Möglichkeit der Versorgung mitnutzen möchten.

3. Stand der Planung/Flächenbedarf

Durch die weiteren Überlegungen und dem Vorrücken des Baukörpers ans Ettlinger Tor wird die potentiell nutzbare Verwaltungsfläche nochmals vergrößert. Insgesamt könnten Stand heute rd. 50.000 qm BGF gebaut werden. Die Flächen für den zweiten Turm im Ideenteil sind hiervon unberührt.

Hinzu kommen Tiefgarage, Technik- und Kellerräume, die derzeit einen Umfang von rd. 12.800 qm BGF haben. Diese wird zwischen der Landkreisverwaltung und den möglichen Miteigentümern aufgeteilt. Die Mieter erhalten im Rahmen der Anmietung entsprechende Kontingente.

Von den möglichen rd. 50.000 qm BGF werden gemäß dem vom Kreistag als Grundlage des Architektenwettbewerbs beschlossenen Raumprogramms etwa 25.500 qm BGF für die Landkreisverwaltung benötigt. Hinzu kommen rd. 5.000 qm BGF für die Flächen von UKBW und VWA, die ebenfalls bereits im Raumprogramm des Architektenwettbewerbs berücksichtigt wurden.

Das Raumprogramm für die Landkreisverwaltung sollte in jedem Fall fortgeschrieben werden. Weiterer Flächenbedarf entsteht durch die stetigen Aufgabenzuwächse, beispielsweise die dauerhafte Stärkung des Öffentlichen Gesundheitsdienstes oder der weiteren Entwicklung des BTHG. Auch hat die Landkreisverwaltung bereits angekündigt – nachdem der prämierte Siegerentwurf bereits über das ursprüngliche Raumprogramm hinausging, weitere Büroflächen, die bislang nicht Gegenstand des Raumprogramms im 1. Bauabschnitt waren, in die Überlegungen mit einzubeziehen. Hierzu gehören insbesondere die derzeit angemieteten Flächen des Landwirtschaftsamtes, der Forstverwaltung, des Vermessungsamtes und des AWB, die bislang noch nicht im Raumprogramm enthalten waren. Soweit wirtschaftlich sinnvoll, könnten diese Ämter ebenfalls am Standort Beiertheimer Allee untergebracht werden. Die Außenstelle des Landratsamts (sog. ADAC-Gebäude) ist hiervon unberührt. Diese soll in jedem Fall dauerhaft am Standort Bruchsal verbleiben. Gleiches gilt auch für die dauerhaft am Standort BGV angemieteten Flächen des Sozialdezernates.

Einem zusätzlichen Flächenbedarf infolge Aufgabenerweiterung und Zentralisierung muss der infolge neuer Arbeitsformen (Homeoffice etc.) entstehende geringere Flächenbedarf gegengezeichnet werden. Bislang wurden im Raumprogramm vom tatsächlichen Flächenbedarf pauschal 10 % Flächen als Einsparmöglichkeit abgezogen.

Insgesamt werden mit Ausnahme des ADAC-Gebäudes in Bruchsal und des Sozialdezernates beim BGV aktuell noch Büroflächen in einem Umfang von rd. 6.000 qm BGF angemietet, die nicht im Raumprogramm für das Neubauprojekt im ersten Bauabschnitt berücksichtigt worden sind, aber im 2. Bauabschnitt teilweise vorgemerkt wurden. Die Landkreisverwaltung geht davon aus, dass bei einer Zentralisierung im Neubau der Flächenbedarf deutlich reduziert werden könnte, da durch die gemeinsame Nutzung von Besprechungs- und Technikräumen Synergieeffekte entstehen. Erste Berechnungen gehen von einem Flächenbedarf von ca. 4.500 qm BGF gegenüber den bislang angemieteten 6.000 qm BGF aus. Die Landkreisverwaltung wird in den nächsten Wochen eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorlegen.

Außerdem sollten nach den Nutzergesprächen und den Überlegungen der Stadt Karlsruhe geprüft werden, ob die Kindertagesstätte von 2 Gruppen auf 3 Gruppen von Anfang an erweitert werden sollte (Flächenmehrbedarf ca. 300 qm BGF).

Alle externen Nutzer, aber auch die Stadt Karlsruhe, sind grundsätzlich interessiert, das geplante Betriebsrestaurant mit festen Abnahmezusagen auszulasten. Dies führt dazu, dass diese Fläche in jedem Fall angepasst werden muss. Denkbar wäre, dass die zusätzlich benötigte Fläche auch flexibel genutzt wird. Dies würde eine weitere Flächenbelegung von bis zu 1.000 qm BGF erzeugen, an deren Mitfinanzierung sich die interessierten Nutzer beteiligen müssten.

Somit ergibt sich eine mögliche Flächenverteilung, die in der folgenden Tabelle grob zusammengefasst werden kann und in den weiteren Wochen aufgrund von Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit dem Planungsteam weiter konkretisiert wird:

	BGF	BGF	BGF	
Gesamtfläche	rd. 50.000 qm			
Fläche LRA		25.500 qm		
UKBW/VWA	..	ca. 5.000 qm		
Gemeindetag		ca. 3.500 qm		
Erweiterung KTIA (3. Gruppe)		300 qm		
Erweiterung Betriebsrestaurant/Multifunktionsfläche		ca. 1.000 qm		
VdK (in Abstimmung)		rd. 750 qm		
Freie Flächen			ca. 13.950 qm	
Zentralisierung der Verwaltung soweit wirtschaftlich sinnvoll			ca. 4.500 qm	
				BGF
Offene Flächen			<u>ca. 9.450 qm</u>	ca. 9.450 qm
				Nutzfläche
Nutzfläche Büro				ca. 6.750 qm

Die noch offenen Flächen stehen einerseits für eine eventuell erforderliche weitere Anpassung des Raumprogramms der Landkreisverwaltung zur Verfügung. Andererseits sollten für die noch verbleibenden Flächen weitere Nutzer auf dem Markt gesucht werden. Stand heute geht die Landkreisverwaltung davon aus, dass noch rd. 6.750 qm Büronutzfläche potentiell zur Verfügung stehen. Mit ersten Interessenten werden bereits Gespräche geführt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die angedachte Erweiterung Richtung Ettlinger Tor und die damit verbundene Vergrößerung des Bauvolumens nicht nur städtebauliche Vorteile haben, sondern auch eine größere Auslastung des bereits im Eigentum des Landkreises befindlichen Grundstückes ermöglicht. Aufgrund der größeren Mengen könnte der Baukörper wirtschaftlicher errichtet und auf mehrere Projektteilnehmer verteilt werden. Außerdem könnten weitere Synergien durch gemeinsame Nutzung von Sonderräumen, der Energiegewinnung aber auch Fluchttreppenhäusern, etc. geschaffen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Aufgrund dieser ersten Konkretisierungen der möglichen Nutzer wie auch bezüglich des Grundstückzuschnitts können nun die Bauabschnittsphasenbildung betrachtet werden. Auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der unterschiedlichen Varianten können auf dieser Grundlage berechnet werden.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 13.01.2022 beraten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

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

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Zuständigkeit des Kreistages gegeben.