

Sitzungsvorlage		KT/21/2022	
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Sachstand - Raumprogramm der Landkreisverwaltung			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
5	Kreistag	28.04.2022	öffentlich

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

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den Sachstand zum Neubau des Dienstgebäudes in der Beiertheimer Allee 2 zur Kenntnis
2. und beschließt, das Raumprogramm um die Flächen des
 - a) Standorts des Landwirtschaftsamtes und des Forstamtes (Am Viehmarkt 1, Bruchsal)
 - b) Standorts des Vermessungsamtes im Triwopark in Bruchsal
 - c) Standorts des Abfallwirtschaftsbetriebs im Triwopark, Bruchsal

zu erweitern und das fortgeschriebene Raumprogramm für die Landkreisverwaltung mit nunmehr ca. 34.500 qm BGF den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

I. Sachverhalt

1. Sachstand

1.1 Abbruch Langbau

Am 21.02.2022 fand die Informationsveranstaltung für die Anwohner statt. Die vorbereitenden Maßnahmen für den Abbruch des Langbaus im Außenbereich - Baustelleneinrichtung und Herrichten Lagerflächen, etc. - sind abgeschlossen.

Die vorbereitenden Maßnahmen im Foyer und Zwischenbau konnten wie geplant vollständig abgeschlossen werden. Ebenfalls beendet sind die Arbeiten für das technische Interim im UG und EG, sodass zum 01.04.2022 der Langbau komplett freigeschaltet und baulich getrennt wurde. Im nächsten Schritt findet dann die Schadstoffsanierung statt.

Der tatsächliche Rückbau des Langbaus sowie die damit verbundenen Spezialtiefbauarbeiten für den Rückbau der Tiefgeschosse beginnen dann voraussichtlich im Herbst 2022.

Bis Mitte 2022 wird noch 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. Insbesondere die Lärmemissionen können dadurch wieder auf ein zulässiges Normalmaß reduziert werden.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Gutachten und damit verbundenen bilateralen Abstimmungen mit den Ämtern der Stadt Karlsruhe schreiten voran. Für den Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe am 02.06.2022 ist eine erste Information und Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs vorgesehen.

Derzeit werden die Feinabstimmungen der Grenzen des Bebauungsplanumgriffs Landratsamt (LRA) im Zusammenhang mit der Planfeststellung an der Ettlinger Straße, den vorhandenen Bebauungsplänen an der Kriegsstraße (MotelOne und KASIG) und der Bauausführung der KASIG im Rahmen des Tunnel- und U-Bahn-Baus durchgeführt.

Gleichzeitig werden die Planungen für die betroffenen Bereiche der Außenanlage weiter vorangetrieben und mit den Gutachten Verkehr, Mikroklima, Umweltgutachten Baum und Artenschutz abgeglichen. Die Planungen betreffen derzeit im Wesentlichen die Gestaltung der Badenwerkstraße an der Nord-West-Ecke, die grüne Mitte sowie den Vorplatz am Ettlinger Tor.

Das weitere Vorgehen gemäß dem abgestimmten Terminplan ist wie folgt:

30.05.2022	Sitzung Begleitgremium mit Büro Jestaedt und Iohrer.hochrein
Juli 2022	Sitzung Planungsausschuss Stadt Karlsruhe Information Sachstand über schriftliche Vorlage
September 2022	vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
März/April 2023	Offenlage
Juli 2023	Satzungsbeschluss

1.3 Außenanlagen

Für die Planung der Flächen im Außenbereich, die sich mit Grundstücken der Stadt Karlsruhe überschneiden (Grüne Mitte und Ettlinger-Tor-Platz sowie Teile der Badenwerkstraße), wurde im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe der Planungsumgriff des bereits beauftragten Landschaftsplaners Büros lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten aus München erweitert. Die Gesamtkonzeption wird in den Bebauungsplan mit einfließen, die Planung der Preisträger des gegenüberliegenden Herman-Levi-Platzes werden hierbei ebenfalls berücksichtigt.

1.4 Bauabschnittsbildung

Die Grundlagenermittlung und Voruntersuchung der Prüfung und Konsequenzen der verschiedenen Varianten zur Bauabschnittsbildung finden derzeit im gesamten Planungsteam statt. Einfluss hierauf hat auch die derzeitige Erstellung des Gesamtklimakonzeptes sowie die ersten Abstimmungen mit der Baurechtsbehörde und der Branddirektion, so dass bis Mai 2022 erste Ergebnisse vorliegen werden.

Wichtige Kriterien für die Bewertung der Bauabschnittsbildung sind:

- Gesamtkosten der unterschiedlichen Varianten
- Termine und Fertigstellungszeitpunkte
- Weiterbetrieb Beiertheimer Allee
- Bauliche Rahmenbedingungen

Die Vorstellung der Ergebnisse aus dem Planungsteam in Abstimmung mit der Verwaltung soll in den Gremien bis zur Sommerpause beraten und fortgeführt werden.

1.5 Externe Nutzer

1.5.1 Mietinteressenten

Mit der gemeinsamen Unterzeichnung der Lols 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 mit Dritten 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 4. Obergeschoss des neuen Flachbaus an einen externen Betreiber vermietet werden. Dies wurde bereits im Architektenwettbewerb berücksichtigt.

Die Planung der Kindertagesstätte erfolgt in Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) als dreigruppige Kindertagesstätte mit Außenbereich auf der Dachterrasse. Die Förderanträge werden derzeit vorbereitet.

Mit allen vier Mietinteressenten fanden in den letzten Wochen verschiedene intensive Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der FC Projektsteuerung und den wittfoht studio architekten statt, um die Schnittstellen und Raumprogramme zu konkretisieren sowie die weitere Planung voranzutreiben. Auch wurden die Mietkonditionen gemeinsam besprochen. Ziel ist es, bis Juli 2022 verbindliche Mietverträge (sogenannte „Mietverträge vom Reißbrett“) zu erarbeiten, über die die zuständigen Gremien abschließend beraten können. Außerdem soll in der Mieterbaubeschreibung ein mittlerer Standard definiert werden. Im Anschluss daran (3. Quartal 2022) sollen die Mietverträge unter der auflösenden Bedingung bezüglich des vom Kreistag zu fassenden Baubeschlusses unterschrieben werden.

1.5.2 Interessenten Erwerb Eigentum

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 studio architekten konnte plausibilisiert werden, dass das Raumprogramm der Verwaltungsschule im sogenannten Annex des Wettbewerbsentwurfs (Anteil Verwaltung im Ideenteil) untergebracht werden könnte. Der Kaufvertrag soll bis voraussichtlich Juli 2022 finalisiert und von den zuständigen Gremien beschlossen werden.

1.5.3 Betreiber / Pächter des Betriebsrestaurants

Die Bedarfs- sowie Konzeptplanung für das Betriebsrestaurant im Neubau ist beauftragt und die Konzepterstellung hat begonnen. Das derzeitige Betriebsrestaurant wird in Zusammenarbeit von der workA gGmbH bewirtschaftet. Erste Sondierungsgespräche mit der workA haben mit Blick auf den zukünftigen Betrieb bereits stattgefunden. Das geplante Betriebsrestaurant im Neubau wird die Seminarteilnehmer u. a. von UKBW-Akademie und VWA mitversorgen. Gleichzeitig soll auch die Konferenzverpflegung über den Betreiber des Betriebsrestaurants erfolgen. Die Nutzer sind bereit, die Abnahme vertraglich zu regeln.

2. Raumprogramm der Landkreisverwaltung

2.1 Ausgangslage

Im bisherigen Raumprogramm sind folgende Einheiten enthalten:

- die sich aktuell am Standort Beierteimer Allee befindlichen Einheiten
- alle Einheiten am Standort Gartenstraße 76 - 78 bzw. 82 - 84
- Amt für Bevölkerungsschutz aus dem Fächergebäude
- alle Einheiten, die aktuell am Standort Kriegsstraße 78 untergebracht sind.

Dies entsprach 28.800 qm Bruttogeschossfläche. Hinzu kommen die Flächen für die externen Mieter VWA und UKBW-Akademie sowie die AZK und die KITA, die nach aktuellem Stand insgesamt ca. 5.800 qm BGF anmieten werden. Des Weiteren die Flächen des Gemeindetags mit ca. 4.100 qm BGF. Für die weiteren Nutzungen zur Versorgung (z. B. Betriebsrestaurant, Konferenzservice, etc.) werden zusammen ca. 1.700 qm BGF angesetzt.

Durch die weiteren Überlegungen und das Vorrücken des Baukörpers ans Ettlinger Tor wird die potentiell nutzbare Verwaltungsfläche nochmals vergrößert. Insgesamt könnten Stand heute rd. 51.000 qm BGF gebaut werden. Die Flächen für den Wohnturm (T2) im Ideenteil sind hiervon unberührt.

Hinzu kommen die Tiefgarage, die derzeit einen Umfang von rd. 12.000 qm BGF hat. Diese werden zwischen der Landkreisverwaltung und den möglichen Miteigentümern aufgeteilt. Die Mieter erhalten im Rahmen der Anmietung entsprechende Kontingente.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 27.01.2022, die Verwaltung beauftragt das Raumprogramm für die Landkreisverwaltung fortzuschreiben. Die Landkreisverwaltung hat hierfür untersucht, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, Flächen die bislang nicht im Raumprogramm enthalten waren, in das Raumprogramm für den Neubau aufzunehmen. Konkret untersucht wurden die derzeit angemieteten Flächen des Abfallwirtschaftsbetriebs (AWB), des Forst- und des Landwirtschaftsamtes, des Vermessungsamtes sowie des Kreisarchivs.

Zudem wird bei der Flächenbedarfsberechnung für die Gesamtzahl der Mitarbeitenden, die künftig im Neubau zusammengeführt werden sollen, die Homeoffice-Quote von ursprünglich 10 % auf nunmehr 20 % angehoben.

2.4 Zukünftige Nutzfläche

Für die Standorte, die bisher im Raumprogramm nicht enthalten waren, wird derzeit eine Nutzfläche von ca. 4.875 qm beansprucht. Diese kann aufgrund der beschriebenen Synergieeffekte (gemeinsame Nutzung von Nebenräumen und Verkehrsflächen) um insgesamt 1.466 qm und somit auch die Betriebskosten reduziert werden.

2.5 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus der Kombination von Mietpreisen, Mietdauer, Synergien und Flächenkonsolidierungen ist, dass eine Verlagerung bei folgenden Standorten wirtschaftlich sinnvoll ist:

- Landwirtschaftsamt und Forstamt (Am Viemarkt 1, Bruchsal)
- Vermessungsamt (Triwopark, Bruchsal)
- Abfallwirtschaftsbetrieb (Triwopark, Bruchsal)

Die fiktiven Mietkosten für den Flächenbedarf der Flächen aus Bruchsal im Neubau Beierteimer Allee auf der Grundlage wie externe Mieter diese anmieten können, liegen für die nächsten 10 Jahre etwa 3,3 Mio. € günstiger als der ermittelten realen Mietpreise, die extern derzeit angemietet werden müssen.

Darüber hinaus können ca. 1.460 qm Nutzfläche eingespart werden. Dies liegt vor allem daran, dass im Falle einer Zusammenlegung Verkehrsflächen eingespart werden und Sitzungs- und Besprechungsräume gemeinsam genutzt werden können. Auch müssen Flächen für Haustechnik etc. nicht mehrfach sondern nur einmal vorgehalten werden.

Eine Ausnahme hierzu bildet das Archiv mit zentraler Registratur, welches im Triwopark untergebracht ist. Die langfristige Miete ist aufgrund der großen Flächen zur Lagerung des Papiergutes langfristig im Neubau nicht darstellbar. Eine Flächenoptimierung ist aufgrund der vorhandenen Rollregalanlage nicht möglich. Der Mietpreis wäre am Standort Karlsruhe in den zugrunde gelegten 10 Jahren um rd. 2 Mio. € höher.

2.6 Fortgeschriebenes Raumprogramm

Insgesamt ergäbe sich daraus für die Landkreisverwaltung ein Flächenbedarf ca. 34.500 qm BGF. Damit stünden - Stand heute - noch etwa 4.800 qm BGF für weitere Nutzungen zur Verfügung.

Diese noch offenen Flächen könnten einerseits für eventuell erforderliche Aufgabenzuwächse der Landkreisverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Andererseits könnten für die noch verbleibenden Flächen weitere Nutzer auf dem Markt gesucht werden.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 07.04.2022 ausführlich vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Langfristig (10-Jahresplanung) wird ab dem Jahr 2022 von einer zusätzlichen 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. Die Angelegenheit wurde im Verwaltungsausschuss vorberaten (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i. V. m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe)