

Sitzungsvorlage			KT/31/2022
Neubau Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Allgemeiner Sachstandsbericht - Festlegung des Bauabschnittskonzepts - Abschluss eines Letter of Intents zur Anmietung von Räumen in der Kriegsstraße 100 als Interimslösung			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
4	Kreistag	14.07.2022	öffentlich

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

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis,
2. beschließt, die Bauabschnittsbildung nach der Variante 2 durchzuführen und den Neubau des Dienstgebäudes auf dieser Grundlage weiterzuentwickeln,
3. stimmt dem Abschluss eines Letter of Intents für die Anmietung von Räumen in der Kriegsstraße 100 für die Zeit als Interim zu,
3. begrüßt den weiteren Zeitplan und beauftragt die Verwaltung die hierfür erforderlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

I. Sachverhalt

1. Sachstand

1.1 Abbruch Langbau

1.1.1 Stand der Abbrucharbeiten

Der Abbruch des Langbaus hat im April 2022 mit der Entkernung des Gebäudes begonnen. Die Schadstoffsanierung und die damit verbundenen Abbruchmaßnahmen befinden sich aktuell im Zeit- und Kostenrahmen. Aufgrund der derzeitigen Lieferschwierigkeiten

von elektronischen Bauteilen im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg verschiebt sich die Inbetriebnahme des neuen Rückkühlwerkes um derzeit etwa 6 Wochen voraussichtlich auf August 2022. Die damit verbundene Verzögerung für den Rückbau des bestehenden Rückkühlwerkes auf dem Dach des Langbaus können nach heutigem Status durch eine abschnittsweise Dachsanierung und im Rahmen der Gesamtprojektlaufzeit nahezu kompensiert werden.

Mit der betroffenen Anwohnerschaft steht die Verwaltung im Austausch und versucht die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Mit der Inbetriebnahme des neuen Rückkühlwerkes werden die störenden nächtlichen Geräusche beseitigt und der Betrieb des Hochhauses bis zu dessen Abbruch gesichert sein.

1.1.2 Entsorgung und Recycling Abbruchmaterialien

Die Materialien, die durch den Abbruch entstehen, werden sortenrein getrennt und im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verwertet oder beseitigt. Eine Übersicht wurde dazu im Begleitgremium am 30.05.2022 vorgestellt. Die jeweiligen Verwertungs- und Entsorgungswege werden auf der Projekt-Website zur Neugestaltung des Landratsamt-Areals offen gelegt.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Gutachten und die damit verbundenen bilateralen Abstimmungen mit den Ämtern der Stadt Karlsruhe schreiten voran.

Am 31.05.2022 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Festsetzung der Nutzungsart des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ beschlossen. Für den Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe am 07.07.2022 ist die ausführliche Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs 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:

Juli 2022	Sitzung Planungsausschuss Stadt Karlsruhe Ausführliche Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
26.09.2022	vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung der Stadt Karlsruhe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Nov./Dez. 2022	Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 2 BauGB
März/April 2023	Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Juli 2023	Satzungsbeschluss

2. Konkretisierung der vertraglichen Regelungen mit der Stadt Karlsruhe

In der Zwischenzeit wurde das im Kreistag und im Gemeinderat der Stadt Karlsruhe verabschiedete Letter of Intent (LoI) zum Grundstückstausch ausgefertigt.

Neben dem notariellen Grundstücksgeschäft zum Tausch der Flächen müssen weitere Verträge und Vereinbarungen zwischen Stadt Karlsruhe und dem Landkreis Karlsruhe ausgearbeitet und geschlossen werden. Dafür fanden im vergangenen Monat mehrere Gespräche bis zu den Verwaltungsspitzen statt.

Im Zuge des B-Planverfahrens ist vorgesehen einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, der die Kostenverteilung des B-Planverfahrens wie auch den Bau und die Unterhaltung der Außenanlagen, die sowohl im Eigentum der Stadt und dem Landkreis sind, regeln soll. Ebenfalls müssen darin auch Regelungen zur Entwässerung und der Ver- und Entsorgung der Flächen zwischen Stadt und Landkreis bis zum Satzungsbeschluss festgelegt werden.

Des Weiteren muss neben dem Grundstücksvertrag und dem Städtebaulichen Vertrag auch die von der Stadt Karlsruhe gewünschte Mitnutzung der Kantine sowie der Besprechungs- und Konferenzebene geregelt werden. Die Landkreisverwaltung geht derzeit davon aus, dass die notwendigen Kapazitäten durch Synergien sich gut in das Gesamtgefüge einbinden lassen und somit eine bessere Refinanzierungsmöglichkeit entsteht. Auch sollen weitere Synergien bei den Querschnittseinheiten überlegt werden. Diese Festlegungen müssen ebenfalls konkret in den nächsten Monaten in einem Vertragswerk fixiert werden.

Die Stadt Karlsruhe und die Landkreisverwaltung werden dafür eine eigene zentrale Projektstruktur mit zentralen Ansprechpartner auf beiden Seiten aufbauen und eine regelmäßige Koordinierungsrunde, wie bei vergleichbaren Projekten, mit den Verwaltungsspitzen beider Gebietskörperschaften schaffen, um den Zeitplan und die strategische Steuerung optimal mit dem Bauprojekt zu verzahnen. Damit kann sichergestellt werden,

dass das Projekt des Landkreises mit dem zukünftigen Bauvorhaben der Stadt Karlsruhe (2. Hochpunkt/Tauschfläche) optimal aufeinander abgestimmt wird.

3. Bauabschnittsbildung und Interim

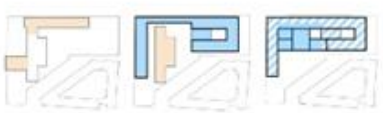
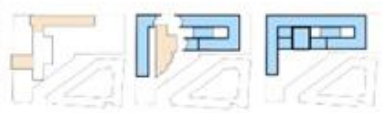
Um eine wirtschaftliche und sinnvolle Lösung für den Landkreis zu finden, wurden vom Planungsteam neben der Wettbewerbsvariante „Neubau vor Abbruch“ weitere Möglichkeiten bei der Bauabschnittsbildung untersucht. Diese wurden im Begleitgremium am 30.05.2022 umfassend vorgestellt und besprochen. Die detaillierten Unterlagen zu allen Sitzungen des Begleitgremiums sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

Die Grundlagenermittlung und Voruntersuchung sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen der verschiedenen Varianten zur Bauabschnittsbildung wurden im gesamten Planungsteam für den Neubau mit allen notwendigen Disziplinen untersucht und bewertet. Maßgebliche Kriterien für die Bewertung der Bauabschnittsbildung waren:

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

Ergebnisse - Varianten im Vergleich

Die Ergebnisse zur Untersuchung der verschiedenen Varianten zur Bauabschnittsbildung zeigen, dass die Variante 2 die derzeit wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Variante 1	Variante 2	Variante 3
		
- Fertigstellung Gesamtprojekt: 6/2030 + Teilbezug / Rückzug Interim: 8/2026 + Einzug der externen Mieter gemäß (LOI) - lange Bauzeit verursacht höhere Baukosten - parallele Bauphasen zum Gebäudebetrieb bis 2030 + kein Interim - hoher Abstimmungsbedarf / Schnittstellen	+ Fertigstellung Gesamtprojekt: 7/2028 + Teilbezug / Rückzug Interim: 8/2026 + Einzug der externen Mieter gemäß (LOI) + hohe Wirtschaftlichkeit durch kurze Bauzeit (- 8,2 Mio. Euro) + überschaubare parallele Bauphase zum Gebäudebetrieb bis 2026 + kurzes Interim bis zu 36 Monaten + weniger Abstimmungsbedarf / Schnittstellen	+ Fertigstellung Gesamtprojekt: 7/2028 - kein Teilbezug / langes Interim - kein frühzeitiger Einzug der externen Mieter gemäß LOI + Wirtschaftlichkeit durch kurze Bauzeit (- 5,4 Mio. Euro) + keine parallele Bauphase zum Gebäudebetrieb - langes Interim mindestens 52 Monate + kein Abstimmungsbedarf / Schnittstellen

Bei der Variante 1 aus dem Wettbewerb „Neubau vor Abbruch“ wird zwar kein Interim für die verbliebenen Mitarbeitenden am Standort Beiertheimer Allee benötigt. Das Gesamtprojekt könnte aber erst Mitte 2030 fertiggestellt werden. Demgegenüber wäre der Einzug der Mieter und Miteigentümer planmäßig im Oktober 2026 möglich. Die längere Bauzeit verursacht durch den zeitlich versetzten Bau des Hochpunktes erst ab Ende 2026 höhere Baukosten. Auch würde ein sehr hoher Abstimmungsbedarf zwischen den parallelen Bauphasen zum Weiterbetrieb des Hochhauses im Bestand entstehen.

Ein vollständiges Freimachen des Grundstücks mit anschließender Erstellung des Neubaus, wie es die Variante 3 vorsieht, bringt zwar eine kürzere Bauzeit mit sich und ist dadurch wirtschaftlicher. Gleichzeitig wäre ein langes Interim von mindestens 52 Monaten notwendig. Die vollständige Fertigstellung und Einzug wäre im 3. Quartal 2028 möglich. Der Einzug der externen Nutzer gemäß Lol im Jahr 2026 wäre nicht möglich. Gleiches gilt für den potenziellen Miteigentümer Gemeindetag.

Demgegenüber vereint Variante 2 die terminlichen und wirtschaftlichen Vorteile der Varianten 1 und 3. Auch würde ein deutlich geringerer Abstimmungsbedarf mit dem sich noch im Betrieb befindlichen Bestandsgebäude entstehen. In dieser Variante wird zwar ein Interim notwendig, der Interimszeitraum verkürzt sich jedoch um etwa 16 Monate gegenüber Variante 3, somit auf ca. 36 Monate. Der Fertigstellungszeitpunkt des Gesamtprojektes im 3. Quartal 2028 wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus (Ansatz Baukostenindex/Zeit). Der Rückzug aus dem Interim durch die Fertigstellung des Flachbaus Mitte 2026 sowie der Einzug der externen Mieter und Teileigentümer gemäß der bereits abgeschlossenen Lols im Oktober 2026 ist ebenfalls möglich.

Für alle Varianten wurde der Abbruch der übrigen Gebäudeteile und des Hochhauses sowie der damit verbundene zeitliche Ablauf gemeinsam mit den Spezialtiefbauarbeiten genau analysiert. Hilfreich waren hierbei die in der Phase „1. Teilabbruch Langbau“ erstellten detaillierten Planungen für das komplexe Ineinandergreifen von Schadstoffsanierung, Rückbau und Verbau und die damit gewonnenen Erkenntnisse. Im Rahmen der Ausschreibung wurden daher hohe Anforderungen an die Bieter gestellt. Die Erfahrungen im gewählten Bieterverfahren (öffentliche Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) und bei der derzeit laufenden Umsetzung sind positiv. Die gesetzten Anforderungen werden erfüllt und die Umsetzung liegt im geplanten Zeit- und Kostenrahmen. Im Umkehrschluss kann aufgrund dieser Erfahrungen davon ausgegangen werden, dass die für die Varianten der Bauabschnittsbildung angenommenen Zeitbedarfe für den Rückbau der übrigen Gebäude inklusive Hochhaus realistisch angesetzt sind und bei allen weiteren Planungen als Grundlage dienen können.

Die Untersuchungen haben damit ergeben, dass die Variante 2 die wirtschaftlichste Lösung mit Vorteilen gegenüber den anderen beiden Varianten darstellt. Deshalb sollte die Bauabschnittsbildung nach dieser Variante durchgeführt und alle weiteren Planungen darauf ausgerichtet werden.

Interim

Im Zuge der Marktsondierung zu einer Interimslösung auf Grundlage der Bauabschnittsbildung wurden neun Objekte besichtigt, dabei kamen zwei in die engere Wahl. Bei genauerer Betrachtung, Fläche und Zugänglichkeit sowie die Nähe zum jetzigen Standort der Beiertheimer Allee 2 hat sich die Immobilie in der Kriegsstraße 100 als die geeignetere herauskristalliert. Die Flächeneinteilung und die Stockwerksbildung kommen den Standards unserer Verwaltung sehr entgegen. Die Verwaltungseinheiten können uneingeschränkt untergebracht werden. Die Anmietung eines weiteren Objektes ist nicht notwendig. Daher ist vorgesehen, kurzfristig das Interim in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort anzumieten.

4. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Im weiteren Verlauf ist es notwendig, dass verschiedene Themen in den Planungsschritten konkretisiert und die notwendigen Entscheidungen getroffen werden. Auf deren Grundlage sollen die Planungen bis hin zum Baubeschluss im Oktober 2023 finalisiert und die notwendigen Bauanträge vorbereitet werden. Eine detaillierte Vorstellung des Zeitplans erfolgte in der Vorlage zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 30.06.2022.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 30.06.2022 beraten 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 rund 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 beraten (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i. V. m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).