

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>VA/74/2023</b>	
<b>Neubauprojekt Beiertheimer Allee - Sachstandsbericht</b>			
<b>TOP</b>	<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>2</b>	<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>09.11.2023</b>	<b>öffentlich</b>

<b>keine Anlagen</b>	
----------------------	--

## Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Sachstand zur Neugestaltung des Landratsamtsareals an der Beiertheimer Allee zur Kenntnis.

### I. Sachverhalt

Die Landkreisverwaltung wird nach dem Baubeschluss am 05. Oktober 2023 im Verwaltungsausschuss und Ausschuss für Umwelt und Technik regelmäßig über den Verlauf der Baumaßnahme informieren und zu Beginn alle drei Monate den Contolling-Bericht im Ratsinformationsdienst vorlegen. Der erste Bericht wird am 15. November 2023 mit Stand 30. Oktober 2023 vorgelegt.

Das Vorgehen laufend in den Ausschüssen zu berichten und die weiteren Informationen im Begleitgremium darzustellen wurde im Ältestenrat mit den Fraktionen besprochen und von diesen begrüßt.

#### 1. Sachstandsbericht Abbrucharbeiten und Baugrube

Die Abbrucharbeiten Langbau und 1. Teil Tiefgarage sind bis auf die im Grundwasser liegenden Tiefkeller abgeschlossen. Die dafür notwendigen Spezialtiefbauarbeiten entlang der Kriegsstraße und Stich in die Badenwerkstraße sind abgeschlossen.

Die daran anschließenden Spundungsarbeiten entlang der Badenwerkstraße im Rahmen des zweiten Abbruchpaketes Tiefgarage und Kasinogebäude haben Anfang November begonnen.

Das Abbruchpaket 3 (Hochhaus und Zwischenbau bis Geländeoberkante) wurde mittlerweile an die Firma AWR Abbruch GmbH aus 56220 Urmitz vergeben. Die Schadstoffsanierung im Hochhaus hat Mitte Oktober begonnen.

Das Rückkühlwerk wurde Mitte Oktober demontiert und der Weiterverwendung im Rahmen des zirkulären Bauens zugeführt. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Einlagerung des Rückkühlwerkes und Wiederverwendung im Neubau des Landratsamtes sowie die Bewertung der damit verbundenen Risiken, ein stillgelegtes Rückkühlwerk ohne Gewährleistung nach 3 - 4 Jahren wiederzuverwenden, haben ergeben, dass die Veräußerung dieser technischen Anlage und Wiederverwendung an anderer Stelle die wirtschaftlichere Alternative darstellt. Über die Firma Concular, welche das Landratsamt bei der Vermittlung von wieder- und weiterverwendbaren Anlagen unterstützt, konnte ein Käufer gefunden werden, welcher die Anlagen eigenständig abgeholt hat.

Die gesamten Abbrucharbeiten liegen im Kostenrahmen. Für den Langbau mit 9 Mio. € sind 100 % vergeben. Für das Hochhaus mit 14 Mio. € sind 90 % vergeben. Auch liegen beide Maßnahmen im Zeitplan.

## **2. Genehmigungs- und Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit großer Mehrheit gefasst. Der städtebauliche Vertrag wurde ebenfalls beschlossen und ist sowohl von Seiten des Landkreises als auch von der Stadt Karlsruhe unterzeichnet.

Daraufhin wurden sowohl die Fällgenehmigung als auch die Baugenehmigung der Baugrube mit Baufreigabe seitens des Bauordnungsamtes am 25. Oktober 2023 ausgestellt.

Die für die Spundwände und deren Rückverankerungen sowie Kranfundamente im öffentlichen Raum notwendigen Gestattungsverträge mit der Stadt Karlsruhe liegen vor und sind beiderseitig unterzeichnet.

Ebenfalls war es notwendig für verbleibende funktionslose Rückverankerungen unter dem Hermann-Billing-Bau eine Gestattungsvertrag mit der Volkswohnung GmbH abzuschließen, welche ebenfalls von beiden Seiten unterzeichnet vorliegt.

Die für die Baustelleneinrichtungsflächen notwendigen Sondernutzungsvereinbarungen, welche im Vorfeld detailliert abgestimmt wurden, liegen vor.

Die Baugenehmigung für den Neubau befindet sich bei der Stadt Karlsruhe in Bearbeitung. Die noch benötigten weiteren Unterlagen wurden seitens des Planungsteams Ende Oktober übermittelt. Mit Genehmigung wird bis Ende 2023 gerechnet.

### **3. Bauverlauf**

Die vorbereitenden Arbeiten (Rodung, Baumfällung, Baufeldfreimachen, Baustelleneinrichtung) am Ettlinger Tor Platz wurden Ende Oktober nach Vorliegen der entsprechenden Genehmigungen begonnen. Nach dem Vorliegen der Baugenehmigung für den Neubau ist die Grundsteinlegung am Freitag den 12. April 2024 um 14 Uhr geplant.

### **4. Controlling**

Um ein standardisiertes Berichtswesen bezüglich Terminplan, Kosten und Ereignissen sicher zu stellen, wird die Verwaltung erstmals zum 30. Oktober 2023 ein Controllingbericht vorlegen, der im Begleitgremium am 27. November 2023 vom Projektsteuerer FC Ingenieure detailliert vorgestellt wird. Ziel dieses Berichtes ist, auf einen Blick laufende alle wesentlichen Entwicklungen den Kreistagsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

### **5. Sonstiges**

Die Abstimmungen zur Gestaltung des Ettlinger-Tor-Platzes zwischen der Landkreisverwaltung und den zuständigen Ämtern (Stadtplanungsamt, Gartenbauamt, Tiefbauamt) bei der Stadt Karlsruhe finden derzeit in regelmäßigen Abständen statt.

Die ausgearbeiteten Varianten werden im Begleitgremium im 2. Halbjahr 2024 vorgestellt werden.

## **II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen**

### **Haushalt 2023**

Die Verschuldung steigt 2023 gemäß Haushaltsplan von 77,4 Mio. € (31.12.2022) mit der vorgesehenen Aufnahme 2023 - gedeckt über die Forward-Darlehen (siehe Kreistagsbeschluss vom 14.10.2022) - auf 122,6 Mio. € (Ende 2023).

Bis Ende 2023 werden für die Neugestaltung des Landratsamtsareals am Ettlinger Tor Platz voraussichtlich 38 Mio. €, einschließlich der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Abbrucharbeiten in Höhe von 8 Mio. €, ausgegeben sein.

## **Ergebnishaushalt 2024**

Der Ergebnishaushalt 2024 ist vom vollständigen Wegfall des Dienstgebäudes Beierteimer Allee 2 geprägt. Deshalb sind 2024 einmalig hohe Einsparungen von Unterhalt und Wartung durch den Wegfall des im Abbruch befindlichen Hochhauses und der ebenfalls geringeren Instandhaltung der großen, gerade bezogenen Interimsfläche in der Kriegstrasse 100 in der Planung berücksichtigt. Im Haushaltsjahr 2024 wird der Kreishaushalt durch die Kosten für die Unterbringung der Mitarbeiter daher nicht zusätzlich belastet. Die höheren Mietausgaben im Vergleich zu 2023 werden durch den Wegfall der Unterhaltsaufwendungen 2024 kompensiert. Die Zinszahlungen steigen gemäß den zusätzlichen Kreditaufnahmen. Hier entsteht eine Mehrbelastung von rd. 2,5 Mio. €.

## **Finanzhaushalt 2024**

Für das Dienstgebäude ist ein vorgesehener Mittelabfluss 2024 in Höhe von 48,95 Mio. € (davon 15 Mio. € für die weiteren Abbrucharbeiten) angesetzt. Die Anzahlung Gemeindetag und Zuschuss Quartierskonzept wären als Einnahmen gegengerechnet (4,22 Mio. €).

## **III. Zuständigkeit**

Die Beratung erfolgt im für Liegenschaften und Finanzen zuständigen Verwaltungsausschuss (§§ 34 Abs. 4 LKrO, § 4 Abs. 1 und 2 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).