

| Sitzungsvorlage   |                      | VA/13/2024 |                       |
|---|----------------------|------------|-----------------------|
| <p><b>Neubauprojekt Beiertheimer Allee</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachstandsbericht</li> <li>- Kommunikation</li> <li>- Gestaltung Ettliger-Tor-Platz</li> <li>- Beauftragung der Verwaltung zur Prüfung geeigneter Organisationsformen für die gemeinschaftlich genutzten Flächen</li> </ul> |                      |            |                       |
| TOP   | Gremium              | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
| 1   | Verwaltungsausschuss | 11.04.2024 | öffentlich            |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>1 Anlage</b> | Vorabzug Entwurf Ettliger Tor Platz Stand 16.02.2024 |
|-----------------|--|

### Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss

1. nimmt den Sachstand zur Neugestaltung des Landratsamts-Areals an der Beiertheimer Allee zur Kenntnis,
2. stimmt der vorgestellten Planung des Vorplatzes am Ettliger Tor zu und beauftragt die Verwaltung gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe mit der Umsetzung,
3. beauftragt die Verwaltung, eine geeignete Organisationsstruktur für die Flächenbewirtschaftung der gemeinschaftlich genutzten Flächen des Gebäudes zu erarbeiten.

## **I. Sachverhalt**

### **1.1. Sachstandsbericht Abbruch**

Nach der Genehmigung des gesamten Abbruchs des ehemaligen Badenwerkensembles ist zwischenzeitlich der Abbruch des Casinogebäudes, der Tiefgarage und des Zwischenbaus abgeschlossen. Das Abbruchmaterial wurde fachgerecht entsorgt.

Der Ausbau der Schadstoffe im Hochhaus wurde im Kellergeschoss begonnen und ist bis zum 13. Obergeschoss abgeschlossen. Die Entkernung nachlaufend zur Schadstoffsanierung ist bis zum 8. Obergeschoss abgeschlossen.

Der Untergrund für den Aufbau des Fassadengerüstes im Bereich des Hochhauses wird derzeit vorbereitet. Ende März wurde abschnittsweise mit dem Ausbau der Fassadenbrüstungen im Hochhaus begonnen. Zeitgleich wird das Gerüst von unten nach oben aufgestellt.

Mitte Mai wird der knapp 100 m hohe Kran für den Abbruch des Hochhauses gestellt. Im Juni beginnt dann der mechanische Abbruch des Gebäudes von oben nach unten.

### **1.2. Genehmigungsverfahren Neubau**

Die Baugenehmigung für die Baugrube wurde am 25. Oktober 2023 erteilt. Im Anschluss wurde mit den Arbeiten begonnen, die in den nächsten Monat zum Abschluss kommen, mit Ausnahme des Bereichs des derzeitigen Hochhauses.

Die Baugenehmigung für den Neubau wurde von der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe am 21. März 2024 erteilt. Damit können die Rohbauarbeiten für die Untergeschosse planmäßig Anfang Juni 2024 beginnen.

### **1.3. Baugrube**

Der Spundwandverbau und die Rückverankerungen der Baugrube für den Neubau Flachbau sind abgeschlossen. Derzeit werden im Baugrubenbereich entlang der Kriegsstraße die Lanzen zum Einbringen der Ventile für die Weichgelsohle gesetzt. Im Bereich der Badenwerkstraße sind die Lanzen bereits vollständig gesetzt und die Ventile werden eingebaut.

Der Aushub und die Abfuhr des Erdmaterials in der Baugrube in Richtung Ettlinger Tor wird in Begleitung der Kampfmittelüberwachung ausgeführt. Der Tiefkeller und die Fundamente des ehemaligen Langbaus wurden ausgebaut und entsorgt.

Der Bauzaunumbau und die Umsetzung der Verkehrsführung ist durch den Logistiker erfolgt. In diesem Zuge wurde auch der Bauzaun, der zum Schutz von Staub- und Lärmbelastungen in dieser Form errichtet wurde, umgebaut. Gleichzeitig ist das Gestaltungskonzept umgesetzt worden, das auch zur Information dienen soll.

### **1.4. Vergaben**

Neben den bereits vergebenen Gewerken Baustellenlogistik und Rohbau I laufen derzeit weitere Vergabeverfahren im 1. Quartal 2024 an.

Die Vergabestrategie für das gesamte Bauvorhaben sieht vor, dass die Möglichkeit der 80/20-Regel auch hier Anwendung finden wird. Nach den vorliegenden Auswertungen können dadurch Gewerke in Höhe von insgesamt rund 20 Mio. € national ausgeschrieben werden. Dies bietet aufgrund der Größenordnung dieser Ausschreibungspakete insbesondere für die regionalen mittelständischen Handwerksfirmen die Möglichkeit, sich an den Ausschreibungsverfahren zu beteiligen. Die Kreisverwaltung wird zusammen mit der Handwerkskammer die Firmen in der Region in einer Informationsveranstaltung über das Bauvorhaben und den vorgesehenen Zeitplan informieren.

Derzeit liegt das Projekt im Kosten- und Zeitrahmen. 20 % der Leistungen sind zum aktuellen Zeitpunkt vergeben. Aufgrund der ersten positiven Ausschreibungsergebnisse konnte das Vergabepotential inkl. Unvorhergesehenes und Preisindexierung um 6 Mio. € verbessert werden.

## **1.5. Controllingbericht**

Alle wesentlichen terminlichen Meilensteine (Abgabe Leistungsphase 3 und Beginn Ausführungsplanung, Baubeschluss, Satzungsbeschluss B-Plan) wurden eingehalten.

Im Dezember 2023 wurde der Förderbetrag für das EFRE-HIP-Förderprogramm (Holz-Innovativ-Programm) in Höhe von 1,0 Mio. € ausbezahlt.

Mit Vergabe des Gewerks Rohbau I Anfang März 2024 liegt der Auftragsstatus bei 20 % des Gesamtbudgets.

Über den weiteren Verlauf wird in der Sitzung berichtet werden.

## **1.6. Bauwerk**

Planmäßig soll mit dem Baugrubenrestaushub des Gewerkes Rohbau I Mitte Mai 2024 begonnen werden. Der Baubeginn für den Rohbau erfolgt dann ab Ende Juni 2024.

## **1.7 Bauzaun und Digitaler Auftritt**

Der Bauzaun rund um die Baustelle zur Neugestaltung des Landratsamt-Areals sollte keine unansehnliche, leere Fläche bleiben. Mit der L2M3 Kommunikationsdesign GmbH hat die Landkreisverwaltung ein Konzept zur Gestaltung des Bauzauns erarbeitet. Bis zur Grundsteinlegung am 12. April 2024 soll dieses in der ersten Phase umgesetzt sein.

Folgende Ziele sollen mit der Gestaltung des Bauzauns erreicht werden:

- Informationen für interessierte Bürgerinnen und Bürger
- Positive Wahrnehmung erzeugen und Sichtbarkeit herstellen
- Medieninteresse steigern
- Gesamtheitlicher und selbstbewusster Auftritt
- Verbindung zum Landratsamt auf innovative Weise
- Steigerung von Wiedererkennungswert durch Unverwechselbarkeit
- Mögliche Integration im Neubau

Beim Konzept hat man bewusst die Farben aus dem Logo des Landkreises aufgegriffen. Zugleich wurde eine nicht abschließende Auswahl für Begriffe, für die das Landratsamt als auch die zukünftigen Eigentümer und Mieter stehen in unterschiedliche Sprachen und Schriften übersetzt. Diese Begriffe in acht verschiedenen Sprachen, bilden das Grundmotiv für die Gestaltung.

An festgelegten Standorten mit einem erhöhten Personenaufkommen wie zum Beispiel am Ettlinger Tor oder an der Ecke Badenwerkstraße/Kriegsstrasse finden sich zudem auf den Zaun aufgesetzte Infotafeln mit kurzen Texten, Infos über die Städte und Gemeinden des Landkreises, Bildern und QR-Code, die interessierten Bürgerinnen und Bürgern Informationen rund um die Neugestaltung des Landratsamt-Areals liefern. Mit fortschreitendem Projekt können diese bei Bedarf angepasst werden. Zusätzlich wird es an ausgewählten Stellen Sichtfenster („Gucklöcher“) durch den Zaun geben, um einen Blick auf die Baustelle zu ermöglichen. Eine große Tafel am Ettlinger Tor mit Architektur-Rendering und QR-Code komplettiert die Informationen zum Neubau. Eine weitere Tafel wird in Richtung Motel One aufgestellt.

Die QR-Codes auf dem Bauzaun leiten auf die bereits bestehende Projekt-Webseite zur Neugestaltung des Landratsamt-Areals weiter und bieten detailliertere Informationen zum Projekt und den Projektpartnern. In diesem Zusammenhang soll auch das Design des Bauzauns für einen ganzheitlichen Auftritt auf die Projekt-Webseite übertragen werden und dort wiederzufinden sein. Darüber hinaus sollen die Inhalte, beispielsweise mit Informationen zum Thema Nachhaltigkeit oder auch zur Geschichte des Bauzauns sowie einer Seite mit allen Projektbeteiligten erweitert werden.

## **2. Konkretisierung der Gestaltung des Ettlinger-Tor-Platzes**

Im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Karlsruhe ist in § 10 vereinbart, dass die weitere Planung und Herstellung des Ettlinger-Tor-Platzes als Gemeinschaftsaufgabe begriffen wird und eine beidseitige Kostenverpflichtung darstellt.

Der Landkreis und die Stadt Karlsruhe haben sich bereits auf einen Kostenverteilungsschlüssel für die Planung, Herstellung und Unterhaltung des Platzes mit einer Quote von 65 % für die Stadt Karlsruhe und 35 % für den Landkreis geeinigt. Außerdem wurden Mindeststandards für eine kostengünstige Variante erarbeitet, welche nun in weiteren Abstimmungsterminen der Landkreisverwaltung mit den Fachämtern der Stadt Karlsruhe weiter konkretisiert wurden.

In der als Anlage 1 beigefügten Planung wurden die Bauscheiben und damit die unversiegelten Flächen vergrößert und die Oberfläche des Platzbelages farblich an die umgebenden städtischen Flächen angepasst. Brigantenbrunnen und Gleisdenkmal verbleiben an ihren derzeitigen Standorten.

Die mit der Stadt abgestimmte Planung ist im dafür vorgesehenen Kostenrahmen. Die Landkreisverwaltung empfiehlt der Planung grundsätzlich zuzustimmen. Eine Zustimmung seitens der Gremien der Stadt Karlsruhe steht noch aus.

### **3. Betreiberform für gemeinschaftlich genutzte Flächen**

Die Multifunktionsflächen (Sitzungssaal, Besprechungsräume, Erdgeschossnutzung, Kantine, Tiefgarage u. a.) sollen zukünftig nicht nur von der Landkreisverwaltung, sondern auch von den Partnern der Unfallkasse, der Verwaltungsakademie und dem Gemeindegtag genutzt werden. Zudem ist daran gedacht, die Flächen auch anderen Nutzern zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Erträge sind in die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Gesamtprojektes eingerechnet worden. (siehe gemeinsame VA/AUT-Vorlage vom 20. April 2023, Nr. VA/39/2023; AUT/11/2023). Mieter und Miteigentümer haben bereits ihren Bedarf an der Mitnutzung und der Unterstützung/Facilitys detailliert dargelegt.

Der Betrieb der Veranstaltungsflächen, der Tiefgarage und des Betriebsrestaurants werden jeweils ihren eigenen Organisations-, Abrechnungs- und Betreuungsbedarf mit sich bringen.

Die Kreisverwaltung schlägt daher vor, aufgrund der damit verbundenen Aufgaben und der notwendigen nutzerabhängigen Abrechnung der Leistungen, die organisatorischen Möglichkeiten zu prüfen und die dafür geeignetste Organisationsstruktur herauszufinden. Zusätzlich sollen hierzu auch die steuerlichen Gesichtspunkte mit betrachtet werden. Grundsätzlich bietet das kommunale Unternehmensrecht unterschiedliche Möglichkeiten. Diese reichen vom Eigen- oder einem Regiebetrieb, über die Rechtsform des privaten Rechts bis hin zum selbständigen Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts (Kommunalanstalt).

Daher soll aufgrund einer detaillierteren Untersuchung eine geeignete Betriebsform ausgewählt werden, um die nötige Flexibilität für alle Nutzer zu bieten und somit den Anforderungen aller Nutzer gerecht zu werden.

Ziel ist, dass die gemeinschaftlich genutzten Flächen ab 2027 eine hohe Auslastung erfahren. Im nächsten Schritt sollen die Möglichkeiten analysiert und rechtlich auf deren Vorteile überprüft werden. Es ist vorgesehen, diese Analyse bis Anfang des 4. Quartals 2024 abgeschlossen zu haben, um sie dann in den Kreisgremien beraten zu können.

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

### **Haushalt 2023**

Für das Gesamtprojekt wurde mit Baubeschluss vom 05. Oktober 2023 ein Budget in Höhe von 390 Mio. € festgelegt. Davon sind 40 Mio.€ für Unvorhergesehenes und Baupreisindizierung eingestellt. Dieser Anteil ist aufgrund der getätigten Vergaben derzeit auf 46 Mio. € vorübergehend angewachsen.

Für die gesamten Abbrucharbeiten wurden insgesamt 25 Mio. € bereitgestellt.

Sowohl der Abbruch wie auch das Neubauprojekt befindet sich im Kosten- und im geplanten Zeitrahmen.

### **Ergebnishaushalt 2024**

Der Ergebnishaushalt 2024 ist vom vollständigen Wegfall des Dienstgebäudes Beierthemer 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 Kriegsstraße 100 in der Planung berücksichtigt. Im Haushaltsjahr 2024 wird der Kreishaushalt durch die Kosten für die Unterbringung der Mitarbeitenden 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 Neubauprojekt des Dienstgebäudes ist ein vorgesehener Mittelabfluss 2024 in Höhe von 33,95 Mio. € angesetzt.

Die Anzahlung Gemeindetag inkl. Projektsteuerungszuschlag und der Zuschuss Quartierskonzept werden als Einnahmen gegengerechnet (4,87 Mio. €).

Für die weiteren Abbrucharbeiten des alten Gebäudes sind im Haushaltsjahr 2024 insgesamt 15 Mio. € vorgesehen.

### **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).