

Sitzungsvorlage		KT/68/2019	
Landratsamt Karlsruhe, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe			
- Sachstandsbericht			
- Kriterien für den städtebaulichen Wettbewerb			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
3	Kreistag	07.11.2019	öffentlich

1 Anlage	Link zu den Gutachten und weiteren Unterlagen
-----------------	---

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
2. begrüßt das von der Stadt Karlsruhe geplante städtebauliche Verfahren.
3. bekräftigt seine Beschlüsse vom 22.11.2018 sowie vom 24.01.2019 wonach es - auch zur Vermeidung von Interimskosten - Ziel des Landkreises ist, zunächst einen Neubau zu errichten und im Anschluss das bestehende Gebäude abzutragen.
4. legt Wert darauf, dass diese Vorstellungen des Grundstückseigentümers im Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb deutlich zum Ausdruck kommen und verweist in diesem Zusammenhang auf die vorliegenden umfangreichen Gutachten und Untersuchungen, die den baulichen Zustand des Gebäudes im Hinblick auf Schadstoffe, Fassade, Brandschutz und Gebäudetechnik eingehend belegen.
5. fordert eine schnellstmögliche abschließende Klärung der noch offenen denkmal- schutz- und baurechtlichen Fragen.

I. Sachverhalt

Nach umfangreichen Untersuchungen zur Generalsanierung am Bestandsgebäude, Beiertheimer Allee 2, hat der Kreistag in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Ergebnisse aus der Potentialanalyse „Landratsamt Karlsruhe“ zur Kenntnis genommen und gleichzeitig beschlossen, dass ein neues Hochhausgebäude mit zusätzlichen Nutzflächen und Tiefgarage errichtet werden soll. Der Beschluss des Kreistages wurde in der Sitzung vom 24.01.2019 bekräftigt. Die Landkreisverwaltung wurde zudem beauftragt, die für den Landkreis als Grundstückseigentümer maßgebenden Eckpunkte für einen von der Stadt Karlsruhe durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb vorzubereiten.

1. Städtebauliches Verfahren

Die Stadt Karlsruhe wird für das Areal um das Grundstück des Landkreises am Standort Beiertheimer Allee 2 ein städtebauliches Verfahren durchführen, das die Grundlage für einen anschließenden Bebauungsplan für das Gesamtareal bilden soll.

Das Gesamtareal umfasst sowohl das Grundstück des Landkreises, wie auch die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Grundstücke der Stadt Karlsruhe. Der Betrachtungs- und Bearbeitungsradius für die Entwürfe erstreckt sich über die Grundstücksgrenzen hinaus und bezieht z. B. städtebaulich relevante Grünzonen mit ein.

Die Auftaktveranstaltung für das städtebauliche Verfahren findet Anfang 2020 im Südwerk in Karlsruhe statt. Die Folgetermine sind ebenfalls bereits festgelegt. Das städtebauliche Verfahren soll im Juli 2020 abgeschlossen sein.

Dieser Zeitplan ist im Detail vorgesehen und mit Landrat und Oberbürgermeister abgestimmt:

15.01.2020 Auftaktveranstaltung (Landrat und Oberbürgermeister nehmen teil)

11.03.2020 Werkstatt # 1

06.05.2020 Werkstatt # 2

03.07.2020 Abschlussveranstaltung (Landrat und Oberbürgermeister nehmen teil)

Folgende Architekturbüros nehmen an dem Verfahren teil:

- berchtoldkrass space&options, Karlsruhe
- COBE GmbH, Berlin
- Max Dudler Architekten AG, Zürich
- MVRDV Winy Maas, Rotterdam

Der für das städtebauliche Verfahren notwendige Auslobungstext wird derzeit von der Stadt Karlsruhe erarbeitet. Der Landkreis als betroffener Grundstückseigentümer legt Wert darauf, dass sich die Beschlusslage des Kreistages im Auslobungstext deutlich wiederfindet. Dies bedeutet insbesondere, dass der Landkreis zunächst einen Neubau errichten und im Anschluss das bestehende Gebäude abtragen will.

Er verweist in diesem Zusammenhang auf die umfangreichen und nach Ansicht des Landkreises auch abschließenden Untersuchungen. Diese Gutachten belegen klar, dass eine Sanierung des Gebäudes einen Abtrag sämtlicher Bauteile bis auf das Rohbauniveau erforderlich macht. Ursächlich hierfür sind vor allem die derzeit gebundenen Schadstoffe wie PCB, Asbest, Künstliche Mineralfasern (KMF) und Formaldehyd, die bei einem Eingriff in die Bausubstanz freigesetzt werden. Die Gutachten sind beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Gebäudemanagement, Zimmer H 13 32, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe einsehbar und werden über einen Link im Internet bereitgestellt.

2. Sachstand Petitionsverfahren

Am 17.12.2018 hat die Arbeitsgemeinschaft Karlsruhe Stadtbild e.V. beim Landtag eine Petition eingereicht, die den Erhalt des Kulturdenkmals ehemaliges „Verwaltungsgebäude der Badenwerk AG“ zum Ziel hat.

Demgegenüber hat der Landkreis am 31.01.2019 einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Stadt Karlsruhe gestellt, der klären soll, ob der nach den Vorstellungen des Landkreises erforderliche Eingriff in die Bausubstanz (Abtrag bis auf Rohbauniveau) zulässig ist.

Zur Klärung der damit verbundenen Fragen haben zwischenzeitlich mit der Stadt Karlsruhe und dem Landkreis Karlsruhe eine Reihe von Gesprächen stattgefunden.

Da bislang noch keine Vorlage des Sachstandes beim Petitionsausschuss des Landtages erfolgt ist, wurde die Verwaltung beauftragt, eine offizielle Anfrage zum Stand des Petitionsverfahrens beim für Denkmalschutz und Bauen zuständigen Wirtschaftsministerium einzureichen. Ein entsprechendes Schreiben wurde an das Wirtschaftsministerium gesendet. Eine Beantwortung des Schreibens ist bislang nicht erfolgt.

3. Sachstand denkmalschutzrechtliches Verfahren

In einem gemeinsamen Termin mit den Denkmalschutzbehörden wurde die dreidimensional visualisierte Kausalkette für den Abbruch bis auf Rohbauniveau vorgestellt und eingehend erörtert.

Für die denkmalgerechte Fassadensanierung wurden hierbei vier Varianten aufgezeigt, die fünfte Variante beinhaltet den Neubau der Fassade. Aufgrund der in jedem Fall notwendigen vollständigen Demontage der Fassade werden Schadstoffe freigesetzt, die in gebundener Form vorhanden sind von denen derzeit aber keine Gefährdung ausgeht.

Die Gutachten belegen zudem, dass das vorhandene Rohbauskelett für eine neue Fassadenaufhängung bis in die Gründung statisch ertüchtigt werden muss. Ebenso müssen die Rohdecken aus brandschutztechnischen Gründen ertüchtigt werden. Dies hat zur Folge, dass der komplette Innenausbau (abgehängte Decken, Fußböden, Einbauschränke) entfernt werden muss. Auch hier sind Schadstoffe vorhanden, die mit dem Ausbau freigesetzt werden.

Im Fall der Generalsanierung wäre für den Wiederaufbau die Musterhochhausrichtlinie (MHHR) als aktueller Stand der Technik zwingend einzuhalten. Dies hat zur Folge, dass aufgrund hierfür notwendiger Anpassung der Grundrisse im Bereich der Erschließung (Feuerwehraufzug, Verlegung WC-Anlagen, Vergrößerung Vorräume) etwa 25 % der Büronutzfläche im Hochhaus entfällt. In den übrigen Gebäudeteilen Langbau, Kasinogebäude und Zwischenbau sind erhebliche Anpassungen im Bereich der Fassade zur Verhinderung des Brandüberschlags und zur Herstellung ausreichender Fluchtwegbreiten notwendig, die das vorhandene Erscheinungsbild der Fassade stark verändern werden.

Am 14.08.2019 fand darüber hinaus eine Brandverhütungsschau im Hochhaus durch die Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe statt. Das Protokoll hierzu liegt dem Landratsamt seit 09.10.2019 vor. Dieses Protokoll soll in der Beurteilung des denkmalrechtlichen Antrages noch zusätzlich berücksichtigt werden. Weitere Gutachten von Seiten der Denkmalschutzbehörden sind bislang nicht eingefordert worden.

Derzeit wird geklärt, ob auch durch die brandschutztechnischen Auflagen ein genehmigungspflichtiger Eingriff in die Bausubstanz erforderlich ist.

4. Weitere vorbereitende Planungen

Die Landkreisverwaltung erarbeitet derzeit in einer Machbarkeitsstudie die baulichen und technischen Maßnahmen, sowie eine Kostenschätzung für den Abbruch des Langbaus und die dann notwendigen Interimsmaßnahmen zum Weiterbetrieb des Hochhauses. Die Ergebnisse liegen dem Landratsamt bis Anfang November 2019 vor.

Die Luftbildauswertungen für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen des Regierungspräsidiums Baden-Württemberg liegen seit dem 30.09.2019 vor. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche (z. B. unter der Tiefgarage) nicht bescheinigt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich von Karlsruhe. Auf den vorliegenden Krieglufbildern waren Bombenrichter im Nahbereich der Untersuchungsfläche erkennbar. Die umliegende Bebauung wird schwer beschädigt und teilweise vollständig zerstört. Bombenblindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Kampfmittelsondierungsmaßnahmen vor Ort vollflächig durchzuführen.

In Vorbereitung des für Mitte 2020 geplanten Architektenwettbewerbs beschäftigt sich die Verwaltung derzeit mit der zukunftsfähigen Ausrichtung des Landkreises im Rahmen neuer Raumkonzepte. Zur Ausgestaltung des künftigen Raumkonzeptes soll ein interner Prozess initiiert und durch externe Moderation begleitet werden. Hierzu werden derzeit Gespräche mit Fachexperten geführt. In einem Auswahlverfahren sollen Berater gefunden werden, die die Verwaltung darin unterstützen, eine zukunftsorientierte und für die künftigen Generationen von Mitarbeitern notwendige Grundhaltung zu entwickeln und damit die Grundlagen für neue Arbeitswelten weiter auszugestalten. Hieraus wird die Verwaltung dann in Abstimmung mit den Landkreisgremien ein Raumprogramm entwickeln, das als Grundlage des Architektenwettbewerbs mit angeschlossenem VgV-Verfahren dient.

5. Zeitplan

Folgender zeitlicher Ablauf ist derzeit geplant:

05.11.2019	Auslobungstext im Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe
06.11.2019	Gemeinsame Pressekonferenz Oberbürgermeister und Landrat
07.11.2019	Kriterien des Auslobungstextes im Kreistag
19.11.2019	Auslobungstext im Gemeinderat der Stadt Karlsruhe
15.01.2020	Auftaktveranstaltung Städtebauliches Verfahren der Stadt Karlsruhe mit Bürgerforum
03.07.2020	Abschlussveranstaltung Städtebauliches Verfahren der Stadt Karlsruhe mit Bürgerforum
Juli 2020	Beginn Bebauungsplanverfahren der Stadt Karlsruhe
Herbst 2020	Beginn Architektenauswahlverfahren des Landkreises
2021 bis 2022	Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung
2023	Baubeginn des 1. Bauabschnittes
2025	Umzug aus dem Hochhaus in Neubau
2026	Abbruch Hochhaus und 2. Bauabschnitt

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 dem Vorgehen einstimmig zugestimmt.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Im Haushaltsplan für 2019 sind im Ergebnishaushalt Mittel in Höhe von 400.000 € eingeplant.

Im Entwurf des Haushaltplanes 2020 sind laut Beschluss in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 04.07.2019 für die anteilige Beteiligung des Landkreises am städtebaulichen Verfahren in Höhe von 250.000 € vorgesehen.

Im 10 Jahresplan der Finanzplanung aus dem Jahr 2018 waren bereits ab dem Jahr 2022 im Ergebnishaushalt 4 Mio. €/Jahr für die zukünftige Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes eingestellt.

Über die konkrete Finanzierungsform muss nach Abschluss des städtebaulichen Verfahrens, spätestens zum konkreten Baubeschluss, entschieden werden.

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für den Landkreis Karlsruhe wird die Angelegenheit im Kreistag behandelt.