



Herzlich Willkommen im Landratsamt Karlsruhe

Landrat Dr. Christoph Schnaudigel | 15.01.2020 | ID: 5260665

**LANDKREIS**
KARLSRUHE

Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2 – Städtebauliches Werkstattverfahren

4. Key Note

Situation des Verwaltungsgebäudes des Landratsamtes Karlsruhe

Landrat Dr. Christoph Schnaudigel

15. Januar 2020

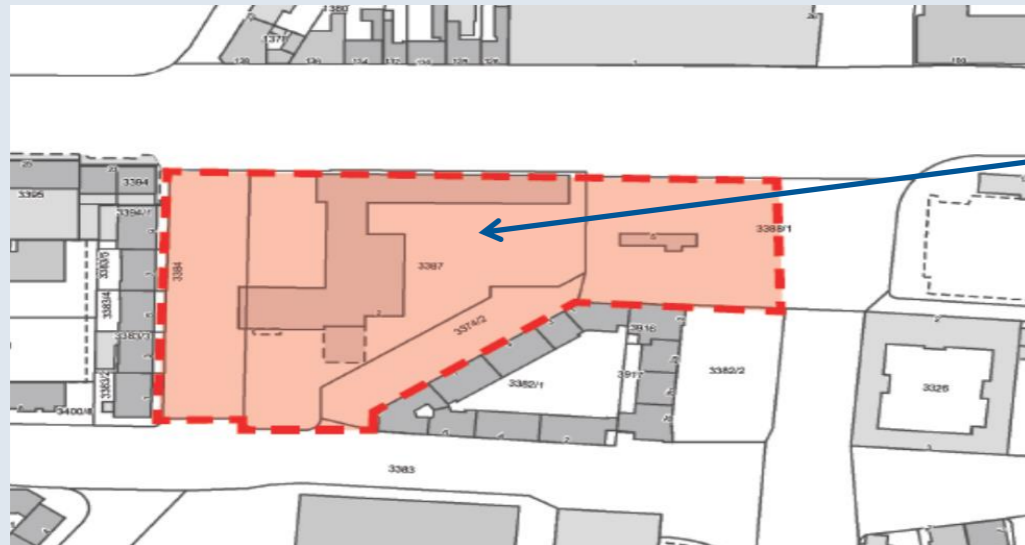
Historie zum Landratsamt Karlsruhe Beiertheimer Allee 2



Baujahr: 1965
ehemals Verwaltungsgebäude des
Badenwerk

Architekt: Keller und Möckel & Schmidt

1997 Einzug des Landkreises, Kauf



Grundstücksgröße 10.909 m²

BGF ca. 20.800 m²

ca. 750 Mitarbeiter

Ausgangslage / Bisherige Untersuchungen

Bisher durchgeführte größere Unterhaltsmaßnahmen:

- 2011 Erneuerung Lüftungsanlage Langbau
- Ab 2011 Beginn Sanierung der WC-Bereiche Hochhaus, Abbruch der Arbeiten, da Gefahr des Rohrbruchs und Stilllegung des Hochhauses

Ausgangslage / Bisherige Untersuchungen

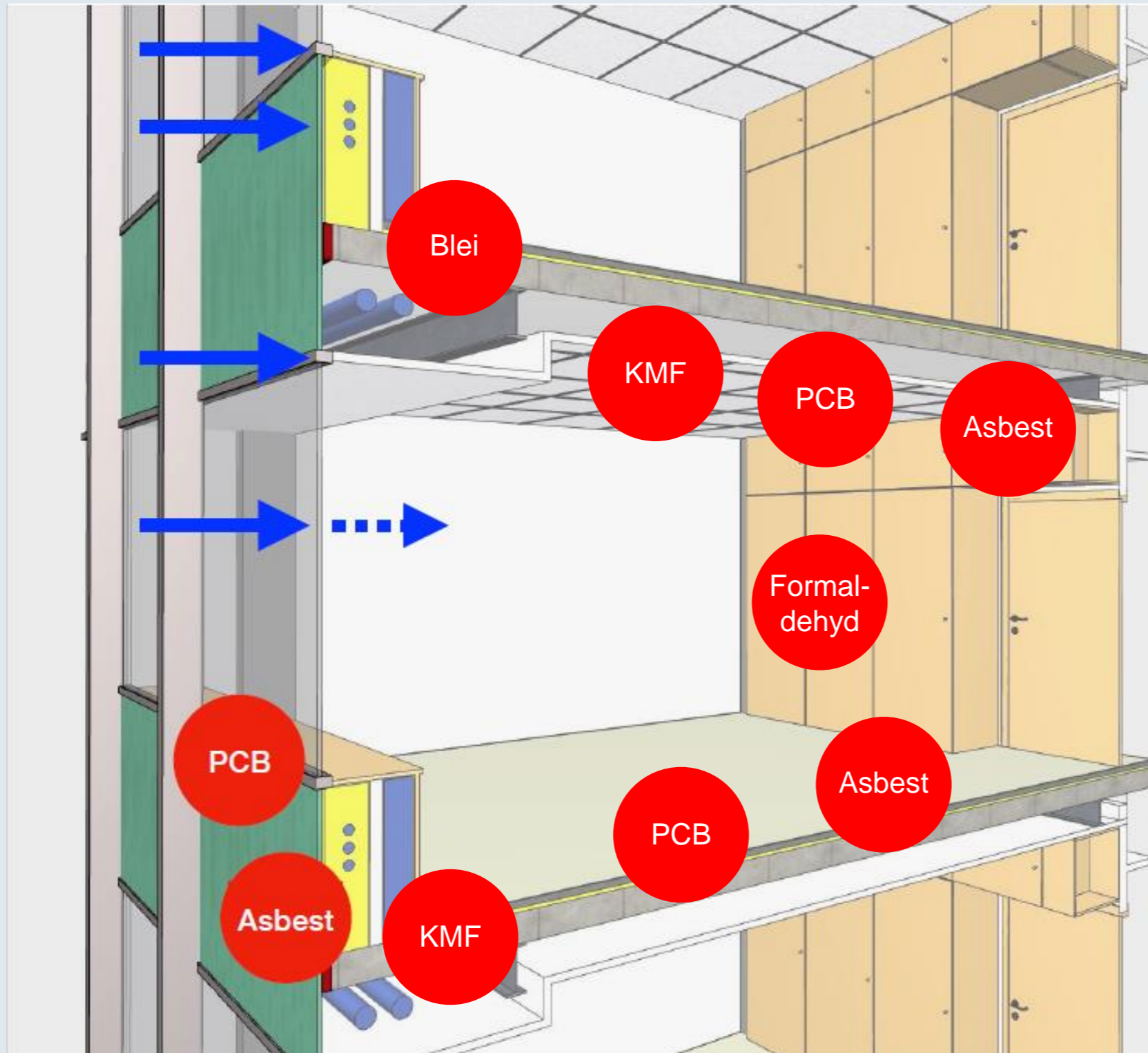
- 2014 - 2015 Erstellung Konzeption zur Erneuerung der zentralen Lüftungsanlage des Hochhauses durch das **Ingenieurbüro Dresen & Birg**
- 2016 - 2017 Erstellung Gesamt-Immobilienkonzeption durch **Drees & Sommer**
- 2017 - 2018 Durchführung einer detaillierten Machbarkeitsstudie mit denkmalgerechtem Raumbuch für die Generalsanierung des Gesamtensembles mit einem interdisziplinären Planungsteam unter der Leitung des **Architekturbüros Loewer + Partner**

Ausgangslage / Bisherige Untersuchungen

Alle Unterlagen aus den vorgenannten Gutachten, sowie der Link zum Film stehen öffentlich zur Einsicht zur Verfügung:

<https://lraka.sharefile.eu/d-sdc4ab21770346599>

Zustandsbeschreibung



Schadstoffe Beispiel Hochhaus 10. OG

- PCB Polychlorierte Biphenyle
- KMF Künstliche Mineralfaser

Ausgangslage / Bisherige Untersuchungen

Januar 2020 **Plausibilitätsprüfung** aller vorhandenen Gutachten durch gemeinsam - in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt - festgelegtes Büro:

osd - office for structural design – aus Frankfurt am Main

Akuter Sanierungsbedarf



Regelmäßiger Ausfall der Kälteanlagen

- ➔ Gefahr der Überhitzung der Gebäude
- ➔ Im Extremfall sofortige Räumung der Gebäude

Akuter Sanierungsbedarf



Überhitzung Aufzugsmotor im Langbau

- ➔ Ersatzteile nicht mehr lieferbar. Aufzug ist still gelegt
- ➔ Barrierefreiheit im Langbau nicht mehr gewährleistet



Zustandsbeschreibung

August 2019

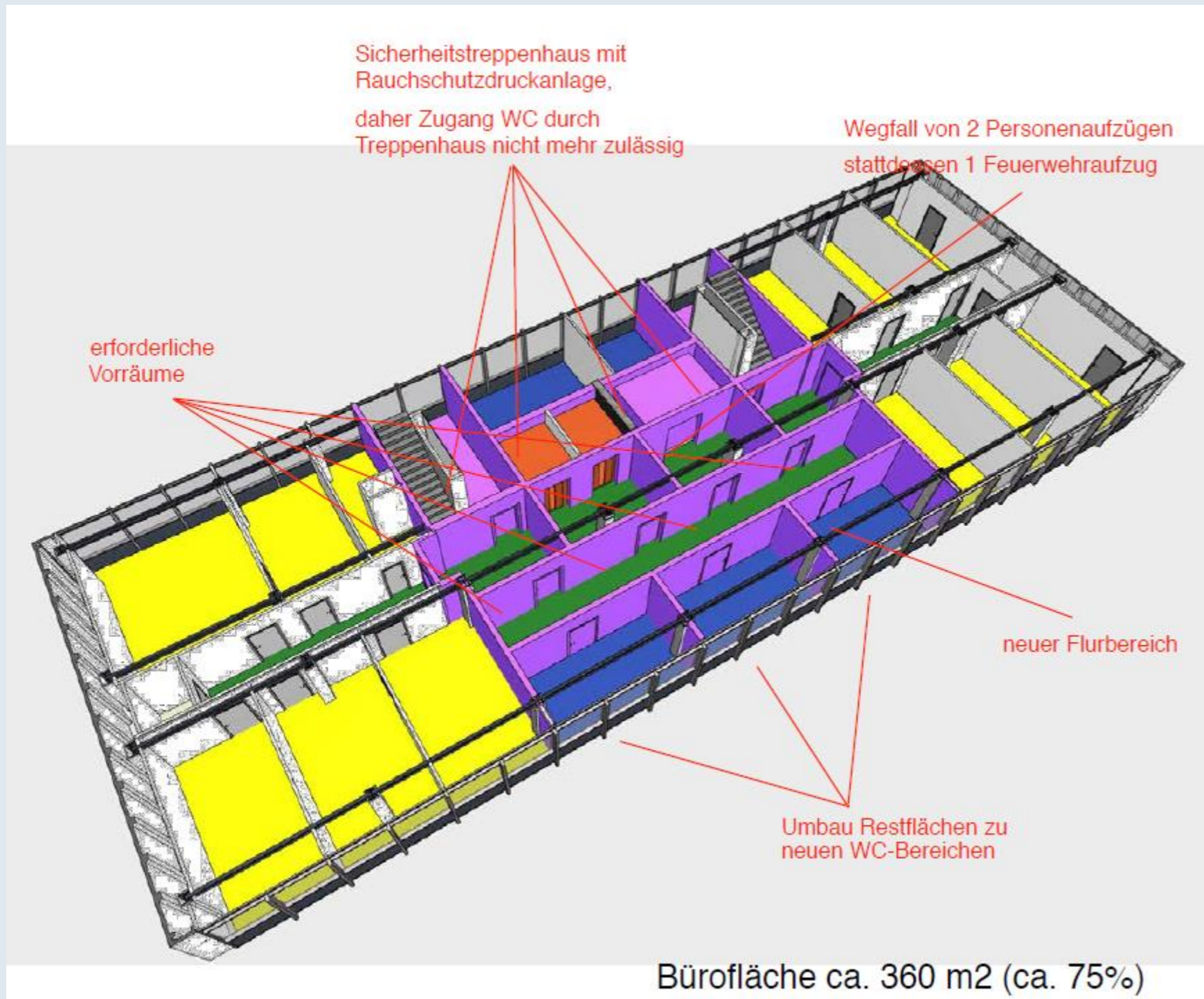
Brandverhütungsschau Hochhaus

Auflagen durch die Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe mit Fristsetzung, unabhängig von Generalsanierung bzw. Abbruch

- Ertüchtigung der Leitungstrassen in den Nottreppenhäusern
- F90-Abtrennung Langbau - Hochhaus im Zwischenbau
- Rauchschutzvorhänge in allen Geschossen des Hochhauses

Abstimmung mit den Denkmalbehörden steht noch aus

Zustandsbeschreibung



Brandschutz Hochhaus

bei
Generalsanierung
in Anlehnung
Musterhochhaus-
richtlinie (MHHR)

Verbleibende
Bürofläche 360 m²,
➔ Wegfall von ca.
100 Büros

Bedarfe des Landkreises

**Beschlussfassung des Kreistages vom
November 2018 und Januar 2019,
bestätigt durch den neugewählten Kreistag
im November 2019**

Bedarfe des Landkreises

- Feststellung der **vollumfänglichen Sanierungsbedürftigkeit**, im Fall der Sanierung Abtrag des Gebäudekomplexes bis auf das **Rohbauniveau**, d.h. auch im Sanierungsfall muss die Denkmalschutzbehörde dem Eingriff zustimmen.
- Neubau eines Hochhauses (Hochpunkt) als Verwaltungsgebäude für den Landkreis, einschließlich Tiefgarage.

Hochpunkt „Bildung eines Alleinstellungsmerkmals und eine Fernwirkung eines städtebaulichen Hochpunktes“

- Neubau vor Abriss zur Vermeidung von Interimsflächen (Umzug von 750 Mitarbeiter – „**keine** provisorische Verlagerung der wesentlichen Verwaltungsflächen“

Bedarfe des Landkreises

- Landkreisverwaltung als Anlaufstelle für 445.000 Bürger des Landkreises
- Dienstgebäude für 750 Mitarbeiter
- Behördenzentrum mit Publikumsverkehr mit ca. 150 bis 200 Personen täglich, Tendenz steigend
 - ➔ es besuchen jährlich über 40.000 Bürgerinnen und Bürger aus dem Landkreis den Standort
- Zentrale Erreichbarkeit des Landratsamtes für die Bürger des Landkreises mit hervorragender ÖPNV-Anbindung

Bedarfe des Landkreises

- Flächenbedarf mind. 25.000 qm BGF, davon 4.500 qm als Fläche für externe Mieter
- Unterbringung der externen Mieter (Bildungseinrichtungen):
 - UKBW Akademie für ganz Baden-Württemberg
730 Seminare p.a., 15.000 Teilnehmer p.a.
 - Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie Baden
350 Seminare p.a., 6.600 Teilnehmer p.a.
 - Weitere Bildungsträger haben angefragt
 - zentrale Erreichbarkeit mit ÖPNV erforderlich

Bedarfe des Landkreises

- Multifunktionsfläche: „Synergien in der gemeinsamen Belegung von Seminar- und Konferenzbereichen, sowie eines größeren Vortragssaales“ mit angrenzender Gastronomie
- Nutzung für Kreistagssitzungen und Ausschüsse

Bedarfe des Landkreises

- **Adressbildung** „Die Planung soll eine angemessene Antwort auf die besondere Situation am Ettlinger Tor und zur angrenzenden Bestandsbebauung finden. Repräsentativer den jeweiligen Nutzungen entsprechender Adressbildung, die räumlich nicht festgelegt ist“ (Kriegsstraße/Ettlinger Tor)
- Geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen durch das neue Erscheinungsbild im Bereich der Kriegsstraße (Straßentunnel, Motel One)

Bedarfe des Landkreises

- Energiebilanz: Die jährlichen Verbrauchszahlen sind um den **Faktor 4** höher als bei vergleichbaren Verwaltungsgebäuden. Maßgeblich hierfür verantwortlich ist die **Energieineffizienz** der **Anlagentechnik** sowie die inakzeptablen bauphysikalischen Eigenschaften der **Gebäudehülle**.
- Klimapolitisches Ziel des Landkreises durch **CO₂-Einsparungen** bei Neubau und Betrieb

Bedarfe des Landkreises

- Ggf. Teilflächen für Wohnbebauung
- Landkreis als Grundstückseigentümer plant mit einem Investitionsvolumen von mindestens 100 Mio. €
- „Die jetzige Grundstücksgrenze zwischen Stadt und Landkreis ist für die Planungsüberlegungen nicht in Stein gemeißelt“

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**