

Sitzungsvorlage		KT/43/2023	
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Baubeschluss Neubauprojekt am Ettlinger Tor			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
2	Kreistag	05.10.2023	öffentlich

5 Anlagen	1. Chronologie 2. Visualisierungen 3. Antrag SPD-Kreistagsfraktion vom 05.08.2023 4. Antrag SPD-Kreistagsfraktion vom 21.09.2023 5. Machbarkeitsstudie vom 14.08.2023
------------------	---

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie einschließlich des Verkehrswertgutachtens für das Grundstück Beiertheimer Allee zur Kenntnis.
2. stimmt der Realisierung der Neugestaltung des Landratsamtsareals an der Beiertheimer Allee auf Grundlage des Abschlussberichtes Leistungsphase 3, der damit verbundenen Kostenberechnung und der gestellten Bauanträge zu (Baubeschluss).
3. beauftragt die Kreisverwaltung, im Haushaltsentwurf 2024 ebenso wie in der Finanzplanung 2025 bis 2027, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen einzuplanen.
4. nimmt den Sachstand zur Weiterbeauftragung der Objekt- und Fachplaner zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Leistungsstufen 2 und 3 für die Objekt- und Fachplanungen in die Wege zu leiten.

I. Sachverhalt

1. Historie

1.1 Gesamtimmobilienkonzeption

Beginnend kurz nach Erwerb des Badenwerk-Ensembles durch den Landkreis Karlsruhe im Jahr 1997 wurden neben umfangreichen Wartungsarbeiten in regelmäßigen Abständen größere Sanierungen des Gebäudekomplexes durchgeführt, die neben dem allgemeinen Bauunterhalt notwendig waren. Ab dem Jahr 2013 rückte neben dem Brandschutz die Notwendigkeit der **Sanierung der Lüftungsanlage** im Hochhaus immer mehr in den Fokus. Die Anlagen und hier insbesondere die Lüftungsanlage sind aus dem Baujahr 1965 und demzufolge in einem entsprechenden Zustand. Für die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR) sind keine Ersatzteile mehr verfügbar.

Parallel hierzu, beginnend Mitte des Jahres 2012, erfolgte durch das Architekturbüro Huxhold aus Karlsruhe eine Bedarfsanalyse mit anschließender Planung und Projektierung für eine **Außensanierung des Kasinogebäudes**. Das Flachdach war undicht, die Verglasung war größtenteils blind und die Sonnenschutzanlagen defekt, was somit zu einem konstant hohen Energiebedarf zur Kühlung der Betriebskantine führte. Die Sanierung sollte gemäß Abstimmung mit den Denkmalbehörden denkmalgerecht erfolgen, indem der Flachdachrand unverändert bleiben musste.

Das abschließende Ausschreibungsergebnis im Jahr 2013 für die Dachsanierung führte dazu, dass es nicht möglich war, eine Firma zu beauftragen, die für diese Art der Ausführung die Gewährleistung übernehmen würde. Die Außensanierung wurde aufgrund technisch nicht möglicher Umsetzbarkeit verworfen und es erfolgten situativ kleinere Reparaturmaßnahmen.

Die Landkreisverwaltung gab in 2014 eine Studie für die Lüftungssanierung im Hochhaus in Auftrag. Ergebnis der Studie war, dass eine Komplettisanierung der Anlage eine vollständige Räumung des Hochhauses für einen längeren Zeitraum erforderlich machen und eine vollständige Einrüstung des Hochhauses mit sich bringen würde. Zugleich wären bei einer Sanierung der Lüftungsanlage weitere Gewerke betroffen, so dass sich der Landkreis entschloss, eine genauere Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes in Auftrag zu geben. Der Landkreis beauftragte hierzu im Jahr 2016 das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit der Durchführung einer Gesamtimmobilienkonzeption. Ziel der Konzeption war, ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Sanierungskonzept für die nächsten 30 Jahre am Standort Beiertheimer Allee 2 zu erarbeiten und zu bewerten.

Ergebnis der Konzeption waren mehrere Varianten für eine Generalsanierung der Gebäude. Die Variante einer abschnittswisen Sanierung des Hochhauses wurde aufgrund der baulichen Gegebenheiten als technisch nicht durchführbar bewertet. Für die Schaffung eines zukunftsfähigen Immobilienkonzeptes für den Landkreis empfahl im Jahr 2017

Drees & Sommer eine Generalsanierung des Gebäudekomplexes in einem Abschnitt mit einem Komplettauszug der Verwaltung durchzuführen.

1.2 Machbarkeitsstudie Generalsanierung, Denkmalschutz und Potentialstudie

Die Verwaltung sollte dafür die aufgezeigten Varianten von einem Planungsteam untersuchen und eine detaillierte Bestandsuntersuchung und **Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung** des ehemaligen Badenwerk-Ensembles erstellen lassen.

Der Landkreis beauftragte daraufhin ein interdisziplinäres Planungsteam unter der Federführung des Architekturbüros Loewer & Partner aus Darmstadt. Die Machbarkeitsstudie umfasste Untersuchungen zu den Themen Schadstoffbelastungen, Bauphysik, Tragwerk, Technische Anlagen und Brandschutz. Im Rahmen der Studie wurden außerdem mehrere Varianten der Gestaltung einer neuen Fassade unter denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen untersucht. Ebenso wurden mehrfach Abstimmungsgespräche mit den Denkmalbehörden geführt und ein Raumbuch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstellt.

Ergebnis dieser Studie war, dass - vergleichbar einem Dominoeffekt - aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit von Fassade, Haustechnik und Brandschutz - im Fall einer Sanierung faktisch ein Rückbau bis auf das tragende Rohbauskelett erfolgen müsste. Das verbleibende Rohbauskelett müsste zudem noch statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Diese notwendigen Maßnahmen hätten nach einer ersten Einschätzung dazu geführt, dass die Denkmaleigenschaft der Gebäude nicht aufrecht erhalten bleiben könnte, da nach erfolgter Sanierung keine schützenswerte Substanz vorhanden sein würde.

In der Sitzung vom 19.07.2018 (TOP 12) wurden dem Kreistag die gesamten Untersuchungen und Sanierungskonzepte vorgestellt. Es bestand Einigkeit darüber, den Standort an zentraler Lage in der Stadt Karlsruhe **nicht** aufgeben zu wollen.

In einer weiteren vertiefenden Untersuchung wurde zudem festgestellt, dass aufgrund der brandschutztechnischen Auflagen in Anlehnung an die Musterhochhausrichtlinie (MHHR) - Einbau eines Feuerwehraufzugs, Herstellung von Aufzugsvorräumen, Verlagerung der an das Fluchttreppenhaus angrenzenden Sanitärräume - sich allein aufgrund dieser Auflagen die nutzbare Bürofläche im Hochhaus um 25 % reduzieren würde. Der Kreistag beschloss deshalb einstimmig, eine **Potentialstudie** an die Vollack architec GmbH & Co. KG aus Karlsruhe in Auftrag zu geben, in der auch die konkrete Machbarkeit einer stufenweisen Neukonzeption untersucht und Möglichkeiten dargestellt werden sollten ob und welche Flächen auf dem Grundstück zusätzlich oder alternativ bebaut werden können. Gegenstand der Studie sollte auch die Einbeziehung von weiteren potentiellen Mietinteressenten sein. Es wurden die Szenarien Generalsanierung sowie ein Neubau in verschiedenen Varianten betrachtet. Die Ergebnisse der Potentialstudie wurden dem Kreistag in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2018 (TOP 5) vorgestellt.

In dieser Sitzung wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

1. Es wird festgestellt, dass das Verwaltungsgebäude in der Beiertheimer Allee 2 vollumfänglich sanierungsbedürftig ist und im Fall einer Sanierung bis auf das Rohbauniveau abgetragen werden muss. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes deshalb im Falle der Sanierung die Denkmaleigenschaften des Gebäudes erlöschen.
2. Die Ergebnisse der Potentialanalyse „Landratsamt Karlsruhe“ werden zur Kenntnis genommen.
3. Am Standort Beiertheimer Allee 2 soll entsprechend den Ergebnissen der Potentialstudie (Studie 3) ein neues Hochhausgebäude mit zusätzlichen Nutzflächen und Tiefgarage errichtet werden.
4. Das bestehende Hochhaus wird nach Fertigstellung des neuen Bürogebäudes abgetragen. Die Verwaltung wird beauftragt zu gegebener Zeit einen Abbruchartrag zu stellen.
5. Teilflächen im westlichen Teil des Grundstückes können für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Stadt Karlsruhe in Gespräche zur Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes einzutreten.

Die Verwaltung strebte daraufhin die denkmalschutzrechtliche Klärung des Verfahrens an.

1.3 Denkmalschutzrechtliches Verfahren und Petition

Das noch bestehende Gebäudeensemble ist seit 2012 als Kulturdenkmal nach § 2 Landesdenkmalschutzgesetz in die Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg aufgenommen. Am 17.12.2018 reichte der Verein Karlsruher Stadtbild e.V. als Reaktion auf den Beschluss des Kreistags vom 22.11.2018 (TOP 5) eine Petition für den Erhalt des ehemaligen Badenwerk-Ensembles beim Landtag von Baden-Württemberg ein.

Am 31.01.2019 wurde durch die Landkreisverwaltung der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des gesamten Gebäudeensembles bestehend aus Tiefgarage, Kasinobau, Zwischenbau, Hochhaus und Langbau bei der unteren Denkmalbehörde der Stadt Karlsruhe eingereicht.

In verschiedenen Abstimmungsgesprächen wurden sowohl Vertretern der unteren Denkmalbehörde der Stadt Karlsruhe als auch dem Landesdenkmalamt offene Fragen beantwortet und die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie über die Generalsanierung erläutert. Die Denkmalbehörden forderten daraufhin eine Plausibilisierung mancher Untersuchungsergebnisse ein. Das Plausibilitätsgutachten des Büros osd aus Frankfurt lag im Februar 2020 vor.

Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass die Studien und Gutachten für das Hochhaus plausibel seien, jedoch eine vertiefte Betrachtung der Flachbauten zu erfolgen hat.

Aus diesem Grunde beauftragte der Landkreis das bereits bestehende interdisziplinäre Planungsteam mit einer erweiterten Machbarkeitsstudie für Tiefgarage, Langbau, Zwischenbau und Kasino. Das Ergebnis dieser erweiterten Studie bestätigte identische Sachverhalte wie im Hochhaus, sodass nun alle vorgelegten Studien und Untersuchungen ausreichend und plausibel für eine denkmalschutzrechtliche Entscheidung waren.

Am 05.11.2020 war die Petition der Karlsruher Stadtbild e.V. in der Sitzung des Petitionsausschusses auf der Tagesordnung. Der Petitionsausschuss empfahl, der Petition nicht stattzugeben. Das Landtagsplenum hat dieser Empfehlung am 04.02.2021 zugestimmt, woraufhin die denkmalrechtliche Entscheidung für den Abbruch des Gesamtensembles einschließlich Nebenbestimmungen am 09.02.2021 durch die Stadt Karlsruhe ausgestellt wurde.

1.4 Brandverhütungsschau Hochhaus 2019 und Umzug des Gesundheitsamtes

Im August 2019 wurde für das Hochhaus eine Brandverhütungsschau durch die Brandschutzbehörde der Stadt Karlsruhe durchgeführt. Als hauptsächlicher brandschutztechnischer Mangel kristallisierte sich heraus, dass die Aufzugsportale im Hochhaus aufgrund fehlender Aufzugsvorräume in jedem Geschoss mit Rauchschutzhängern versehen sind, um einen Weiterbetrieb des Hochhauses zu ermöglichen. Die Realisierung ab Januar 2021 erfolgte im laufenden Betrieb. Derzeit wird im Rahmen des zirkulären Bauens untersucht, inwieweit die Brandschutzvorhänge nicht demontiert und entsorgt, sondern veräußert und an anderer Stelle wieder- und weiterverwendet werden können.

Im Juli 2020 erfolgte, auch aufgrund des gestiegenen Platzbedarfes des Gesundheitsamtes in Folge der Corona-Pandemie, der Auszug von über 130 Beschäftigten aus dem Langbau. Die weiteren Umzüge der verbliebenen Beschäftigten im Langbau erfolgte bis ins Frühjahr 2021 in die Gartenstraße 76 bis 78, bzw. 82 bis 84.

1.5 Abbrucharbeiten und Freimachen Baufeld

1.5.1 Abbrucharbeiten

Ab November 2021 wurde der 1. Teilabbruch Langbau und die damit verbundenen Interimsmaßnahmen für die weiter in Betrieb befindlichen Gebäudeteile (Kasinogebäude, Zwischenbau, Hochhaus und Tiefgarage) vorbereitet. Aufgrund der frühzeitigen Außerbetriebnahme des Langbaus konnten umfangreiche und kostenintensive brandschutztechnische Maßnahmen für die Trennung von Langbau und Hochhaus, welche bei der vorbeschriebenen Brandverhütungsschau als Auflage durch die Branddirektion der Stadt Karlsruhe gestellt wurden, vermieden werden.

Außerdem waren bereits im Laufe des Jahres 2021 mehrere technische Anlagen im Langbau irreparabel beschädigt, unter anderem gab es einen Brand im Aufzugsmaschinenraum, sodass einer von zwei Aufzügen direkt außer Betrieb genommen werden musste.

Der 1. Teilabbruch Langbau beinhaltete zunächst die innere und äußere Schadstoffsanierung des kompletten Langbaus. Aus statischen Gründen musste ein Teil des Zwischenbaus im Erdgeschoss ebenfalls zurückgebaut werden. Auch hierfür war eine vorgelagerte Schadstoffsanierung notwendig, bevor der tatsächliche physische Abbruch begann.

Am 21.2.2022 fand die für den Rückbau erforderliche Informationsveranstaltung für die Anwohnerschaft statt. Die Nachbarschaft rund um die Beiertheimer Allee wurde darüber informiert, wie der erste Teilabbruch geplant ist und wie die notwendigen Baustelleneinrichtungen aussehen werden. Die Veranstaltung fand trotz Coronabeschränkungen ein reges Interesse.

Nach erfolgreicher Schadstoffsanierung begann der tatsächliche physische Rückbau des Langbaus im Herbst 2022.

In seiner Sitzung am 17.11.2022 (TOP 3) hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, alle vergabe- und genehmigungsrechtlichen Schritte für die weiteren Abbruchmaßnahmen einzuleiten. Die für den Abbruch notwendigen Mittel wurden im Haushalt 2023 und in den Folgejahren 2024 und 2025 angemeldet und mit Genehmigung des Haushalts 2023 zur Verfügung gestellt.

Um den optimierten Bauablauf realisieren zu können, wurden die Sanierungs-, Abbruch und Spezialtiefbauarbeiten in weitere Pakete unterteilt. So wurde mit einem zweiten Ausschreibungspaket Schadstoffsanierung, Abbruch einschließlich der Spezialtiefbauarbeiten für die Tiefgarage und das Kasinogebäude mit der darunter befindlichen Tiefgarageneinfahrt, sowie der Lückenschluss der Spundwandarbeiten zu den bereits beauftragten Spezialtiefbauarbeiten für den Abbruch des Langbau ausgeschrieben

Die Schadstoffsanierung der Tiefgarage begann im Mai 2023, der Rückbau des ersten Teils der Tiefgarage und die damit verbundenen Spundwandarbeiten sind bereits erfolgt. Der Abbruch des letzten Teils der Tiefgarage kann erfolgen, sobald der letzte noch in Betrieb befindliche Teil der Liegenschaft an der Beiertheimer Allee, Hochhaus und Zwischenbau, außer Betrieb genommen und der damit notwendige Fluchtweg über den Paradeplatz nicht mehr benötigt wird.

Die im Kasinogebäude befindliche Kantine wurde zum Jahreswechsel 2022/2023 außer Betrieb genommen. Die WorkA hat einen reduzierten Betrieb in der Kantine im 6.OG sowie für den Konferenzservice in der Kriegsstraße 100 aufgenommen.

Nachdem die denkmalgeschützten Majolika-Fliesen im Kasinogeschoss der ehemaligen Kantine geborgen werden konnten und die technische Abtrennung des Kasinogebäudes von den noch in Betrieb befindlichen Gebäudeteilen Zwischenbau und Hochhaus erfolgt ist, konnte die Schadstoffsanierung im Kasinogebäude begonnen werden, welche derzeit noch andauert. Der physische Rückbau ist ab Oktober 2023 geplant.

Im dritten Ausschreibungspaket wurden die Schadstoffsanierung und der oberirdische Abbruch des Hochhauses ausgeschrieben. Die Ausschreibung sollte aufgrund der speziellen Anforderung des Abbruchs eines Hochhauses im innerstädtischen Bereich getrennt von den übrigen Abbrucharbeiten vergeben werden. Für alle Abbrucharbeiten

wurde ein europaweites Vergabeverfahren mit einer Präqualifizierung der Bieter (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) gewählt, um das bestmögliche Ausschreibungsergebnis zu erhalten.

Seit Februar 2023 erfolgen Umzüge der Belegschaft des Landratsamtes in das Interim Kriegsstraße 100, sowie in Interims-Räumlichkeiten des BGV an der Durlacher Allee (Fächergebäude).

Als viertes und letztes Ausschreibungspaket „Abbruch“ wird der physische Abbruch der Tiefgeschosse, Technikeller und der Fundamente im Bereich des Hochhauses ausgeschrieben. Damit verbunden sind die Spezialtiefbauarbeiten für den Lückenschluss der Spundwand für einen Neubau im Bereich Bauabschnitt 1.2. Der Lückenschluss der Baugrubenumschließung (Spundwände) ist notwendig, um die unterhalb des Grundwasserspiegels liegenden Gebäudeteile und Tiefenfundamente abbrechen zu können. Die Arbeiten sollen im Laufe des Jahres 2024 vergeben werden.

Die Abbrucharbeiten (Langbau) mit einem Budget von 9 Mio. € liegen im Kostenrahmen. Die nun anstehenden Abbrucharbeiten des Hochhauses inkl. Casino liegen nach derzeitigem Prüfungsstand mit 14 Mio. € ebenfalls im Kostenrahmen.

Nach erfolgter Vergabe des 3. Ausschreibungspaketes sind 90 % der Arbeiten für den Abbruch vergeben.

1.5.2 Freimachen Baufeld

Bei der Sichtung der Leitungspläne und Bestandsunterlagen der Infrastruktur im Rahmen der Vorplanung zum Freimachen des Baufeldes wurden im Süden des Baufeldes zwischen Badenwerkstraße und Beierteimer Allee / Hermann-Billing-Straße diverse grundbuchrechtlich nicht gesicherte Leitungen von verschiedenen Leitungsträgern, die das Baufeld T2 kreuzen, aufgefunden. Unter anderem auch ein noch in Betrieb befindlicher Entwässerungskanal der Stadt Karlsruhe. Im Rahmen des Kaufvertrages mit der Stadt wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Umverlegung des Kanals im Rahmen der Gesamt-Infrastrukturplanung durchgeführt wird.

In den letzten Wochen und Monaten wurden weitere Leitungsumverlegungen in diesem Bereich des Grundstücks durch die VBK und die Stadtwerke Karlsruhe durchgeführt, so dass für die dort anstehenden Spezialtiefbauarbeiten für den Abbruch nach Abschluss der Rohrvortriebsmaßnahme im Oktober 2023 ein freies Baufeld zur Verfügung steht.

2. Vom Wettbewerb zum Abschluss Leistungsphase 3

2.1 Städtebauliches Werkstattverfahren „SEKET“

In der Sitzung des Kreistags vom 24.01.2019 (TOP 11) wurde die Verwaltung mit der Bearbeitung der Verfahrensgrundlagen für einen städtebaulichen Wettbewerb (Ausloben in Stadt Karlsruhe) beauftragt. Der Verwaltungsausschuss beschloss in seiner Sitzung

am 26.09.2019 (TOP 2), das gemeinsame Verfahren mit der Stadt Karlsruhe als städtebauliches Werkstattverfahren durchzuführen.

Das Werkstattverfahren fand unter Teilnahme von vier renommierten, internationalen Architekturbüros statt: MVRDV aus Rotterdam, Max Dudler aus Berlin/Zürich, COBE Berlin und berchtold krass aus Karlsruhe. Verfahrensbetreuer war die Karlsruher Fächer GmbH. Der Landkreis beteiligte sich an den Verfahrenskosten mit 250.000 €.

Das Verfahren umfasste insgesamt vier Werkstattgespräche, beginnend am 15.01.2020. Sowohl bei der Auftaktveranstaltung als auch beim Abschlussgremium wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Das Verfahren wurde begleitet von einem Begleitgremium bestehend aus Vertretern der Stadt Karlsruhe und des Kreistags, sowie Vertretern von bürgerschaftlichen Vereinigungen und Nachbarn.

Im Werkstattverfahren wurde aufgrund der noch offenen denkmalrechtlichen Entscheidung zwei Szenarien betrachtet: Abriss und Neubau, sowie Erhalt und Ergänzung. Dem Wettbewerb lag seitens des Landkreises bereits ein dezidiertes Raumbedarfs zugrunde, ebenso die Kriterien gemäß Beschluss des Kreistages vom 07.11.2019 (TOP 3). In dieser Sitzung wurde nochmals bekräftigt, dass es im Falle einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung Ziel des Landkreises ist, zunächst einen Neubau zu errichten und im Anschluss das bestehende Gebäude abzutragen (Neubau vor Abbruch).

Das Begleitgremium „SEKET“ unter Vorsitz des Architekten Wolfgang Riehle aus Stuttgart identifizierte beim vierten und letzten Werkstatttermin am 03.07.2020 zwei städtebauliche Grundhaltungen und kam mehrheitlich darin überein, diejenige für die weitere Stadtentwicklung des Areals zugrunde zu legen bzw. weiterzuerfolgen, die sowohl in den eher klassisch-pragmatischen Arbeiten des Planungsbüros Max Dudler (Berlin) als auch in den zeichnerisch-visionären Ideen des Büros MVRDV (Rotterdam) erkennbar waren.

Der Kreistag begrüßte das Ergebnis in seiner Sitzung vom 16.07.2020 (TOP 4), da sich in den Entwürfen die wesentlichen Vorstellungen des Landkreises wiederfanden. Das Entwicklungskonzept ermöglichte es dem Landkreis sein gesamtes Raumprogramm auf eigenem Grundstück unterzubringen. Weiterhin waren ein Hochpunkt sowie eine veränderte Adressbildung hin zur Kriegsstraße und zum Ettlinger Tor realisierbar. Die Planungen des Landratsamtes konnten darüber hinaus unabhängig von der weiteren städtebaulichen Entwicklung der sonstigen Areale rund um den Kreuzungsbereich Kriegsstraße/Ettlinger Tor weiterentwickelt werden.

Im gleichen Zeitraum beauftragte das Kreisgremium die Verwaltung mit der Erstellung eines Raumprogramms das als Grundlage für den anschließend auszulobenden Architektenwettbewerb des Landkreises dienen sollte.

2.2 Auslobungstext und Architektenwettbewerb des Landkreises

Im Anschluss an den städtebaulichen Wettbewerb wurde vom Landkreis ein Architektenwettbewerb in Form eines einstufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil, einem vorgeschalteten Auswahlverfahren mit 35 Teilnehmern und anschließendem VgV-Verfahren ausgelobt. Das Verfahren war anonym. Der Realisierungswettbewerb umfasste ein Raumprogramm mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 25.000 m² oberirdisch ohne Tiefgarage. Im Ideenteil konnten weitere Flächen des Grundstücks u. a. auch mit einer Wohnbebauung beplant werden. Ausdrücklicher Bestandteil der Auslobung war ebenfalls, das Plangebiet auch über die derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen hinaus zu betrachten.

2.2.1 Auslobungstext und Raumprogramm

Ein erster Entwurf des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb wurde in der gemeinsamen Sitzung von VA und AUT am 24.09.2020 (TOP 1) und in der AUT-Sitzung am 08.10.2020 (TOP 11) diskutiert und beraten. Anregungen und Anmerkungen aus diesen Sitzungen wurden in den Auslobungstext eingearbeitet. Gleiches galt für die bis dahin feststehenden Ergebnisse der Gespräche mit der Stadt Karlsruhe. Auch in der Preisrichtervorbesprechung am 19.10.2020 gab es eine Reihe von Anregungen, die in den Auslobungstext eingearbeitet wurden.

In einer weiteren gemeinsamen Arbeitssitzung von AUT und VA am 03.12.2020 (TOP 1) wurde der Auslobungstext wie folgt weiter konkretisiert:

1. Als Nutzung soll ein urbanes Gebiet festgelegt werden.
2. Die Stadt legt bei der Errichtung von Hochbauten vom Schlossturm aus gesehen großen Wert auf das Freihalten der Sichtachse zwischen Rathausturm und Turm der Stadtkirche. Des Weiteren soll auch der Sichtschatten des Rathausturms von Hochbauten freigehalten und diese in einem respektvollen Abstand zum Sichtschatten des Turmes errichtet werden.
Somit konnte das ursprünglich vorgesehene Vorhaben, Neubau eines Hochpunktes Richtung Ettlinger Tor vor Abbruch, nicht realisiert werden, da dieser dann entweder im Sichtschatten oder an der Stelle des Bestandshochhauses liegen würde.
3. Der erste Bauabschnitt mit mindestens 25.000 m² BGF wurde konkretisiert. Das Raumprogramm ermöglichte Büroflächen für die an den Standorten Beierteimer Allee bzw. Gartenstraße untergebrachten Beschäftigten der Landkreisverwaltung zu realisieren. Ebenso sind in diesem Raumprogramm Flächen für die potentiellen Mieter Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) sowie Verwaltungsakademie Baden (VWA), eine betriebsärztliche Praxis und einen zweizügigen Kindergarten enthalten.
4. Die Bebauung der verbleibenden Restfläche des Grundstücks sollte in einem zweiten und ggf. weiteren Bauabschnitt erfolgen. Das gesamte Bauvolumen beträgt in Abhängigkeit des ersten Bauabschnittes mindestens weitere 35.000 m² BGF. Dabei war eine Nutzungsmischung vorzusehen.

5. Eine erweiterte Betrachtung von städtischen Teilflächen im Norden, Nordwesten und Osten des Grundstückes Landratsamt, unter planerischer Einbeziehung der Parkplatzfläche Beiertheimer Allee, sollte im Wettbewerb mit bearbeitet werden.

Die überarbeitete Fassung des Auslobungstextes und des Raumprogramms wurden in der Sitzung des Kreistags am 21.01.2021 (TOP 12) einstimmig festgelegt.

Der Auslobungstext enthielt in Bezug auf das Raumprogramm zusammengefasst folgende Planungsgrundlagen:

- Zukünftig sollen an diesem Standort mehrere Dienststellen zusammengefasst werden und eine zukunftsweisende Neubebauung für den Landkreis Karlsruhe in einem ersten Bauabschnitt für ca. 600 Beschäftigte entwickelt werden. Die Gebäudestruktur ist so zu entwickeln, dass unterschiedliche Büroformen möglich sind. Als Büroform soll zunächst ein Kombibüro-Konzept mit einer ausgeprägten Mittelzone zur informellen Kommunikation vorgesehen werden.
- Für die Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes des Landkreises sind laut Beschluss des Kreistages als Nutzungen Büroeinheiten für die Verwaltung, Labore, Konferenz- und Schulungsräume und ein Betriebsrestaurant vorzusehen. Zudem sieht das Nutzungskonzept weitere Seminar- und Konferenzflächen für die Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) und die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Karlsruhe (VWA) sowie Flächen für eine betriebsärztliche Praxis und für eine Kindertagesstätte vor.
- Zudem war vorgesehen, dass im Erdgeschoss und/oder ersten Obergeschoss alle öffentlichen und halböffentlichen Funktionen wie das Servicecenter und das Beratungcenter, Betriebsrestaurant (externer Dienstleister), Versammlungs- und Konferenzbereich sowie die extern vermietbaren Seminarflächen vorzusehen sind.
- Im Erdgeschoss war eine Fläche im nordwestlichen Bereich für eine extern betreibbare gastronomische Nutzung (Cafébar oder Bäckerei mit Bistro) mit Außenbewirtschaftung vorzusehen.
- Die Tiefgarage sollte möglichst funktional und wirtschaftlich geplant werden. Auf eine qualitätsvolle, einfache und gut organisierte Parkierung wurde Wert gelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte von der Hermann-Billing-Straße erfolgen und die Option soll offengehalten werden, die Tiefgarage durch einen externen Dienstleister betreiben zu lassen.

Durch die Vermietung von Räumlichkeiten versprach sich der Landkreis zusätzliche Synergieeffekte und eine bessere Ausnutzung der Flächen. Zu den Synergieeffekten gehören insbesondere:

- gemeinsame Nutzung von Konferenzräumen,
- Auslastung des Betriebsrestaurants,

- gemeinsame Bewirtschaftung der Seminarräume mit Konferenzservice in verschiedenen Kategorien,
- ganztägige Auslastung der Parkplätze in der Tiefgarage (auch am Wochenende).

2.2.2 Weiteres Verfahren und Preisgericht

Die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs erfolgte am 04.12.2020 im Staatsanzeiger. Damit wurden die Architekten aufgefordert, sich für das Verfahren zu bewerben. Insgesamt wurden 35 Büros zum Realisierungswettbewerb zugelassen, wovon 11 Teilnehmer vorab ausgewählt wurden. Es lagen mehr als 100 Teilnahmeanträge vor, so dass die noch offenen 24 Teilnehmer nach Eignungsprüfung über ein Losverfahren bestimmt werden mussten, welches am 18.01.2021 erfolgte.

Die Bereitstellung der Auslobungsunterlagen für die zugelassenen Teilnehmer erfolgte am 05.02.2021. Etwa einen Monat später konnten die Teilnehmer in einem Rückfragenkolloquium ihre Fragen an den Verfahrensbetreuer Gerd Grohe, Vertreter des Bauherrn und an Fachpreisrichter stellen. Abgabe der Pläne war am 30.04.2021, die Modelle wurden bis zum 21.05.2021 eingereicht.

Die Preisgerichtssitzung fand am 28.06. und 29.06.2021 in der Gartenhalle in Karlsruhe statt. Nach Beurteilung der 29 anonym eingereichten Modelle und Pläne sprach das Preisgericht folgendes Ergebnis aus:

1. Preis:	wittfoht architekten bda, Stuttgart, mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München
2. Preis	Valerio Olgiati, Flims mit Maurus Schifferli, Bern
3. Preis	Allmann Sattler Wappner Architekten, München mit TO-PO-TEK 1, Berlin
4. Preis	BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin mit gm013 Landschaftsarchitektur, Berlin
5. Rang / Anerkennung	pussert kosch architekten PartGmbB BDA mit r+b landschafts architektur, Dresden
6. Rang / Anerkennung	Staab Architekten, Berlin mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten, Berlin

Das Preisgericht beschloss einstimmig über die Rangfolge, sowohl durch die Fach- als auch Sachpreisrichter, und empfahl der Ausloberin, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf, der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Zudem hieß es, dass "die Verfasser dieser Arbeit, die in der schriftlichen Beurteilung kritischen Würdigungen

zu berücksichtigen haben“. Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgen. Im nachfolgenden VGV-Verhandlungsverfahren war deshalb das Wettbewerbsergebnis entsprechend den Vorgaben der Auslobung zu berücksichtigen.

Bei der Auswertung der eingereichten Entwürfe, der Verhandlungsgespräche sowie der Honorarangebote erzielte das Büro wittfoht architekten bda, Stuttgart mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München das beste Ergebnis. In der Sitzung des Kreistages am 23.09.2021 erfolgte die Beauftragung der Objektplanung an wittfoht architekten und die Freianlagenplanung an lohrer.hochrein landschaftsarchitekten, zunächst mit der Leistungsstufe 1 (LPH 1 bis 3 gemäß HOAI).

In weiteren europaweiten Verhandlungsverfahren wurden die Fachplaner für die technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Projektsteuerung, BIM-Management und Abbruchplanung ausgewählt und in der Sitzung des Kreistags am 18.11.2021 ebenfalls mit dem Abruf der Leistungsstufe 1 beauftragt, so dass mit Beginn des Jahres 2022 das Planungsteam nahezu vollständig war, um mit der Grundlagenermittlung und der Vorplanung zu beginnen.

2.3 Wettbewerbsentwurf

2.3.1 Architektur und städtebauliches Konzept

In der Begründung der Jury des Preisgerichts am 29.06.2021 wird zum Siegerentwurf ausgeführt:

„Der Neubau fügt sich einerseits mit dem 5-geschossigen Flachbau, Annex und den beiden Hochpunkten maßstäblich und selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext ein, dessen Bebauung weitgehend durch eine 3–5-geschossige geschlossene Bauweise geprägt ist, aus der ebenfalls vereinzelt Hochpunkte emporragen. Andererseits wird das neue Landratsamt aber auch als ein eigenständiges, selbstbewusstes Gebäude wahrgenommen, das mit seiner Ausrichtung zum Ettlinger Tor und dem markanten Hochhaus einen Akzent mit Fernwirkung setzt, eine klare Adressbildung schafft und als Visitenkarte fungiert.

Mit der Gebäudekonfiguration gelingt es sowohl den Blockrand zur Badenwerk- und Kriegsstraße durch klare Raumkanten zu definieren und zu schließen, als auch einen respektvollen Abstand zu dem denkmalgeschützten Wohnblock des Architekten Hermann Billing im Süden zu wahren. Zwischen beiden Gebäudekomplexen, die im Zusammenspiel einen Blockrand bilden, entsteht durch die Ausformulierung des neuen Gebäudeensembles eine zusammenhängende großzügige Grünfläche, eine sogenannte „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität, die einen Mehrwert sowohl für die Anwohner als auch die Mitarbeiter der verschiedenen Verwaltungen darstellt.

Die Untergeschosse sind innerhalb der Gebäudekonturen organisiert, so dass die „Grüne Mitte“ völlig frei von Unterbauten bleibt und die versiegelten Flächen damit auf ein Minimum reduziert und eine üppige Vegetation garantiert werden können.

Über den großzügigen Vorplatz am Ettlinger Tor und einen ruhigen intimeren Innenhof erreicht man den Hauptzugang zum neuen Landratsamt. Die Empfangszone liegt unter dem großen Sitzungssaal, der mittels Lichtfugen an seinen Längsseiten und seiner Materialität als eigenständiger Baukörper ablesbar ist.

Es schließt sich eine zweigeschossige lichtdurchflutete Halle an, die sowohl für die Besucherlenkung als auch eine gute Orientierbarkeit im Gesamtgebäude von Bedeutung ist. Von hier aus werden die unterschiedlichen Nutzungseinheiten zentral erschlossen.“

Die Kindertagesstätte im Wettbewerbsentwurf noch als eigenständiges Gebäude in der „Grünen Mitte“ konzipiert, wurde bereits im Verhandlungsgespräch mit wittfoht architekten bda in den Gebäudekomplex im 4. Obergeschoss mit eigenem Außenbereich integriert und somit die „Grüne Mitte“ vollständig von der Bebauung freigehalten.

2.3.2 Erweiterung Grundstück und Entwicklung des Bauvolumens

Der Siegerentwurf bildete bereits eine erweitertes Flächenangebot im Flachbau für das Landratsamt ab und bot außerdem die Möglichkeit, im Annex das Raumprogramm für die Verwaltungsschule des Gemeindetags abzubilden

Im Raumprogramm, das Grundlage der Auslobung war, waren für einen ersten Bauabschnitt 25.000 m² BGF für die Landkreisverwaltung, einschließlich der Flächen für die beiden Ankermieter, sowie eine zweigruppige Kita und eine Betriebsarztpraxis vorgesehen. Bereits während des VgV-Verfahrens sollte geprüft werden, diese um eine Gruppe zu erweitern. Der Wettbewerbsentwurf bot mit seiner Ausdehnung die Unterbringung von den ausgelobten 25.000 m² BGF (oberirdisch) zzgl. weiterer 14.000 m² BGF, somit insgesamt 39.000 m² BGF oberirdisch im Realisierungsteil.

Im Verhandlungsverfahren am 29.07.2021 in der Sporthalle Schloss Stutensee wurde seitens des Preisträgers ausführlich zu allen im Protokoll des Preisgerichtes genannten Optimierungen Stellung genommen. U.a. wurde die Möglichkeit einer Verringerung des Gesamtvolumens dargestellt. Auch wurde die Möglichkeit eines schlankeren Fußabdrucks des Hochpunktes T 1 betrachtet. Ebenso wurde die vorgeschlagene Verlagerung der Kita seitens des Gremiums im VgV-Verfahren wohlwollend zur Kenntnis genommen.

In der nachfolgenden Überarbeitungsphase im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde der Wettbewerbsentwurf im Wesentlichen in zwei Punkten angepasst:

1. Die im Wettbewerb noch im Außenbereich gegenüber dem Hermann-Billing-Bau an der Beiertheimer Allee geplante Kindertagesstätte wurde in das 4.Obergeschoss des Flachbaus integriert. Der Außenbereich für die Kita wird auf der Dachterrasse abgebildet. Somit entstand die neue „grüne Mitte“, die nicht unterbaut werden darf, mit ihrem lichten Baumhain eine neue öffentlich nutzbare grüne Oase im innerstädtischen Bereich bietet und als Versickerungsfläche zur Verfügung steht, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.
2. Der Landkreis Karlsruhe hatte ein Interesse daran, das städtische Grundstück Richtung Ettlinger Tor über den Siegerentwurf hinaus zu bebauen, um die angestrebte

Adressbildung noch stärker zu betonen. Eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft wurde von Seiten der Stadt seinerzeit signalisiert. Im Gegenzug wünschte die Stadt unter anderem, dass die neue „grüne Mitte“ für die Öffentlichkeit nutzbar bleibt und nicht etwa eingezäunt wird. Die Grünflächen um das Landratsamtsgebäude waren bis dato frei zugänglich und dies sollte sich nach Auffassung der Landkreisverwaltung auch nicht ändern.

In seiner Sitzung am 27.01.2022 (TOP 11) stimmte der Kreistag einer zusätzlichen Erweiterung des Landratsamtsgebäudes hin zum Ettlinger Tor und dem damit verbundenen Grundstückserwerb grundsätzlich zu, und beauftragte die Landkreisverwaltung, die hierzu notwendigen Gespräche mit der Stadt Karlsruhe als Grundstückseigentümerin zu führen.

Durch den Kauf einer Teilfläche des angrenzenden und im Eigentum der Stadt Karlsruhe stehenden Grundstücks Flst. 3388/1 würde es möglich, den gesamten Baukörper nach Osten zu verlängern und an der Ecke des Ettlinger Tors deutlicher wahrgenommen zu werden. In der zu diesem Zweck mit der Stadt Karlsruhe zu vereinbarenden Grundstück-sübertragung könnte der Stadt als Gegenleistung wahlweise eine Teilfläche des Ide-enteils übertragen oder ein Kaufpreis gezahlt werden.

Der Kreistag stimmte in seiner Sitzung am 28.04.2022 (TOP 4) der Absichtserklärung (Letter of Intent (Lol)) zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung mit der Stadt Karlsruhe zu. Bestandteil des Lol war die Erweiterung der Grundstücksfläche für das Landratsamt hin zum Ettlinger Tor einschließlich der für das Gebäude notwendigen Abstandsfläche und dem damit verbundenen Grundstückserwerb.

Der Flachbau wurde somit über die bereits im Wettbewerb angedachte Ausdehnung um weitere knapp 11 m in Richtung Ettlinger Tor verlängert. Durch diese Maßnahme erhöhte sich die Qualität der Innenhöfe, sie erhalten mehr Licht und werden großzügiger. Das Landratsamt wird zudem präsenter am Ettlinger Tor, städtebaulich wird die Grüne Mitte deutlicher gefasst.

Die Bruttogeschossfläche erhöhte sich nach ersten Überrechnungen durch diese Verlängerung des Gebäudekomplexes in Richtung Ettlinger Tor von 39.000 m² BGF um weitere ca. 1.600 m² BGF wie auch durch die Einbeziehung der Flächen des Annexes für die Schule des Gemeindetages Baden-Württemberg um weitere 3.400 m² BGF auf insgesamt 44.000 m² BGF.

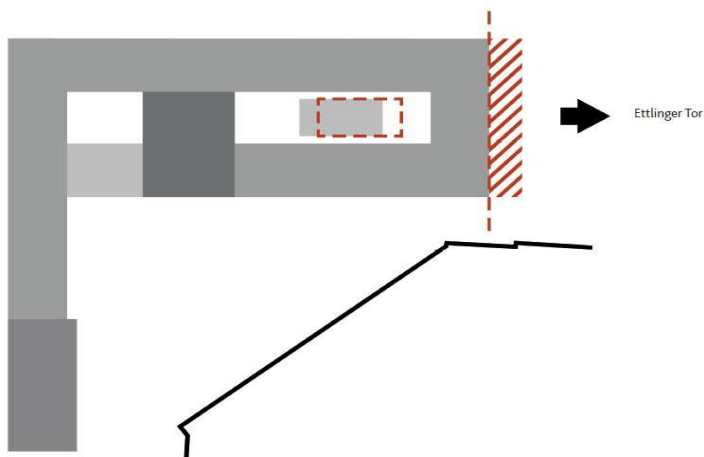


Abb. 1 Erweiterung Wettbewerbsentwurf Richtung Ettlinger Tor

Die konkrete Ausgestaltung ergab eine Gesamtfläche von 47.827 m² BGF oberirdisch zzgl. der Untergeschosse (Tiefgarage) mit 15.291 m² BGF. Die nutzbare Grundstücksfläche soll nun mit insgesamt 63.118 m² BGF - ohne die Berücksichtigung der Fläche von T2 - bebaut werden.

Aufgrund der Flächenausdehnung kann der Baukörper wirtschaftlicher errichtet und auf mehrere Projektteilnehmer verteilt werden. Außerdem könnten weitere Synergien durch gemeinsame Nutzung der Besprechungsebene, von Sonderräumen, der Energiegewinnung aber auch von Betriebsrestaurant, Tiefgarage, Fluchttreppenhäusern usw. geschaffen werden.

2.3.3 Raumprogramm

Das für die Voruntersuchungen zugrunde gelegte Raumprogramm der Auslobung wurde wie folgt weiterentwickelt

2.3.3.1 Fortschreibung des Raumprogramms

Mit fortschreitendem Planungsprozess und sich verändernden Rahmenbedingungen war es sinnvoll, das Raumprogramm fortzuschreiben, sowie Gespräche mit weiteren Interessenten über eine mögliche Anmietung oder einen Eigentumserwerb zu führen. Der Kreistag beauftragte am 27.01.2022 (TOP 12) die Verwaltung mit der Fortschreibung des Raumprogramms.

Zum einen entsteht weiterer Flächenbedarf durch die stetigen Aufgabenzuwächse des Landratsamtes und zum anderen können die zusätzlichen Büroflächen durch eine weitere Zentralisierung der Verwaltung belegt werden. Die Landkreisverwaltung hat hierfür untersucht, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, Flächen die bislang nicht im Raumprogramm enthalten waren, in das Raumprogramm für den Neubau aufzunehmen. Die Außenstelle des Landratsamtes in Bruchsal (sog. ADAC-Gebäude) blieb hiervon unberührt.

Diese sollte in jedem Fall dauerhaft am Standort Bruchsal verbleiben. Gleiches galt auch für die dauerhaft am Standort BGV in Karlsruhe angemieteten Flächen des Sozialdezernates sowie des Gesundheitsamtes.

Das Ergebnis wurde in der Kreistagssitzung am 28.04.2022 (TOP 5) vorgestellt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigte, dass eine Verlagerung der folgenden Standorte wirtschaftlich sinnvoll ist:

- Landwirtschaftsamt und Forstamt (Am Viehmarkt 1, Bruchsal),
- Vermessungsamt (Triwopark, Bruchsal),
- Abfallwirtschaftsbetrieb (Triwopark, Bruchsal).

Durch die weitere Zentralisierung der Verwaltung im Neubau kann der Flächenbedarf gegenüber den bislang extern angemieteten Flächen in Bruchsal weiter reduziert werden, da durch die gemeinsame Nutzung von Besprechungs- und Technikräumen Synergieeffekte entstehen.

In gleicher Sitzung hat der Kreistag beschlossen, das Raumprogramm um die Flächen dieser Standorte zu erweitern und das fortgeschriebene Raumprogramm für die Landkreisverwaltung den weiteren Planungen zugrunde zu legen (TOP 5).

2.3.3.2 Homeoffice – Erhöhung Homeoffice-Quote

Im Auslobungstext des Architektenwettbewerbs wurde für den Flächenbedarf eine Homeoffice-Quote von 10 % berücksichtigt, da die Arbeitswelten sich weiter verändern werden und die Anforderungen an moderne Arbeitsplätze steigen. Der Berufsalltag wird immer digitaler und Arbeitsorte werden vielfältiger.

Um den steigenden Anforderungen an die Arbeitswelten gerecht zu werden und mit Blick auf die Arbeitgeberattraktivität, schafft das Landratsamt Karlsruhe die dafür notwendigen technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen. Moderne Arbeitsweisen wie Desk Sharing und hybrides Arbeiten sorgen für Ressourcenschonung und weniger CO₂-Verbrauch und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Arbeitgeberattraktivität, um den zukünftigen Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt entgegen zu wirken.

Vor allem in Bezug auf den Neubau werden moderne Arbeitsweisen zur nachhaltigen Optimierung des Arbeitsalltags geschaffen. Eine Anforderung an den modernen Arbeitsplatz ist unter anderem die Möglichkeit zum flexiblen und mobilen Arbeiten. Aus diesem Grund wurde bei der Flächenbedarfsberechnung für die Gesamtzahl der Mitarbeitenden die Homeoffice-Quote von ursprünglich 10 % auf nunmehr 20 % angehoben.

2.3.3.3 Kundenservicecenter

Die Anforderungen an das Kundenservicecenter, die im Auslobungstext gestellt wurden, sind in den aktuellen Planungen berücksichtigt. Über die Empfangszone gelangen die

Besucher in das Service- und Beratungscenter des Landratsamts Karlsruhe. Sämtliche Services des Landratsamtes werden als eine zentrale Anlaufstelle über das Servicecenter im Erdgeschoss organisiert. Die Besucher erhalten an der Information / Empfang allgemeine Auskünfte zu den Dienstleistungen des Landratsamtes Karlsruhe wie z. B. die Benennung eines Ansprechpartners oder die Buchung eines Termins. Zudem werden in diesem Bereich Dokumente, Kopien und Beglaubigungen ausgegeben. Im Fachservicecenter werden fachspezifische Anliegen an Serviceschaltern durch Personal der Fachämter bearbeitet.

Die Arbeitsplätze im Servicecenter sind flexibel und teilweise temporär für alle Einheiten des Landratsamtes im Gebäude nutzbar. Hier sollen sämtliche Kundenvorsprachen abgewickelt werden.

3. Partner und Betriebskonzepte

Verwaltungsschule Gemeindetag – Eigentum

Seit Mitte 2021 hat die Verwaltungsschule des Gemeindetages Baden-Württemberg Interesse am Eigentum eines Gebäudeteils innerhalb des Neubaus bekundet. Nach intensiver Prüfung und mehreren Gesprächen mit Vertretern des Gemeindetages und wittfoht studio architekten konnte plausibilisiert werden, dass das Raumprogramm der Verwaltungsschule im Annex des Wettbewerbsentwurfs (Anteil Verwaltung im Ideenteil) untergebracht werden könnte. In seiner Sitzung am 14.07.2022 (TOP 17) stimmte der Kreistag dem Verkauf einer bebauten Teilfläche (Annex) inkl. einer Kaufoption für das 4. OG an der Badenwerkstraße und mindestens 10 Tiefgaragenstellplätzen an den Gemeindetag Baden-Württemberg zu.

Ankermieter UKBW-Akademie, VWA und AZK

Bereits in der Kreistagssitzung vom 24.01.2019 (TOP 11) wurde einstimmig der Abschluss einer Mietabsichtserklärung (Letter of Intent, Lol) mit der Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) und der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (VWA) Baden für Teile von vermietbaren freien Flächen beschlossen. Mit der gemeinsamen Unterzeichnung des Lol im Februar 2019 wurde die grundsätzliche Entscheidung für eine gemeinsame Nutzung des Neubaus mit Dritten getroffen. Seither konkretisierte sich die Zusammenarbeit auch mit weiteren Partnern. So sollen weitere Räumlichkeiten im Neubau in Form einer betriebsärztlichen Praxis an das Arbeitsmedizinische Zentrum Karlsruhe (AZK) vermietet werden.

Dies wurde bereits im Architektenwettbewerb berücksichtigt. Mit den bereits bekannten externen Mietern fanden in regelmäßigen Abständen Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der FC Projektsteuerung und wittfoht studio architekten statt, um die Schnittstellen und Raumprogramme zu konkretisieren, sowie die weitere Planung voranzutreiben.

- Die UKBW möchte gemäß dem Lol und den darauffolgenden Verhandlungen im 2. Obergeschoss im östlichen Teil des Flachbaus Richtung Ettlinger vom Landkreis anmieten.

- Die VWA möchte gemäß dem Lol und den darauffolgenden Verhandlungen im Erdgeschoss (südlicher Bereich) des Flachbaus vom Landkreis anmieten.
- Das AZK möchte gemäß dem Lol und den darauffolgenden Verhandlungen im 3. Obergeschoss des neuen Flachbaus vom Landkreis anmieten.

Der Abschluss der Mietverträge wurde durch den Kreistag in seiner Sitzung am 14.07.2022 beschlossen.

Die auf 15 Jahre abgeschlossenen Mietverträge sind auskömmlich finanziert und werden ab September 2031 auf der Bezugsbasis von 2022 dynamisiert. In den Berechnungen sind 3 % p.a. als Inflationsannahme angesetzt. Der konkrete Wert der Dynamisierung wird im September 2031 fixiert.

Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB)

Der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) ist ein Eigenbetrieb des Landkreises Karlsruhe und hat derzeit seinen Dienstsitz in Bruchsal. In seiner Sitzung am 28.04.2022 (TOP 5) hat der Kreistag beschlossen, das Raumprogramm um die Flächen des Standorts des Abfallwirtschaftsbetriebs im Triowpark, Bruchsal zu erweitern.

Kindertagesstätte (Kita)

Bereits seit Ende 2010 bietet der Landkreis Karlsruhe für die Kinder seiner Mitarbeitenden in den Räumlichkeiten des Landratsamtes in der Kriegsstr. 78 in Karlsruhe Betreuungsplätze in einer Betriebskinderkrippe an. Der Träger der Einrichtung ist die Reha-Südwest. Das Nutzungskonzept des geplanten Neubaus sah von Beginn an die Realisierung einer Kindertagesstätte vor.

Das als Grundlage des Architektenwettbewerbs beschlossene Raumprogramm beinhaltete ebenfalls entsprechende Vorgaben.

Dementsprechend wurde im Rahmen der Auslobung des Architektenwettbewerbs eine zweizügige Kindertagesstätte inkl. Freibereich für die Betreuung von Kindern unterschiedlichen Alters vorgesehen.

Die mit der Planung der Kindertagesstätte verbundene Erwartung war eine gute Erreichbarkeit, ohne Gefährdung der Kinder durch den Straßenverkehr, insbesondere unter Berücksichtigung der künftigen baulichen Entwicklung der Umgebung. Weiterhin sollte der Freibereich möglichst direkt an die Neubebauung angeschlossen sein, aber nicht zwingend im Erdgeschoss liegen.

Nach Gesprächen der Landkreisverwaltung mit den zuständigen Stellen der Stadt Karlsruhe über die grundsätzliche Gestaltung der Kindertagesstätte und den zu erwartenden Bedarf an Betreuungsplätzen Ende 2021 erteilte der Kreistag in seiner Sitzung am

27.01.2022 (TOP 11) im Rahmen der Fortschreibung des Raumprogramms dem Planungsteam den Auftrag, zu prüfen, ob die Kindertagesstätte von zwei Gruppen auf drei Gruppen erweitert werden könnte.

Nachdem die Umsetzbarkeit einer Erweiterung auf drei Gruppen durch das Planungsteam bestätigt worden war, beschloss der Kreistag in seiner Sitzung am 28.04.2022 (TOP 5), die weitere Planung nunmehr als dreigruppige Kindertagesstätte mit Außenbereich auf der Dachterrasse fortzuführen.

Die derzeitige Planung der Kindertagesstätte erfolgte in enger Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) – auch im Hinblick auf die Erteilung einer Betriebserlaubnis – und unter Berücksichtigung des Raumprogramms der Stadt Karlsruhe für Kindertageseinrichtungen sowie der Richtlinie der Stadt Karlsruhe für die Förderung von Kindertagesstätten und Kinderkrippen.

Aktuell sind in der Entwurfsplanung eine U3-Gruppe und zwei Ü3-Gruppen vorgesehen. Der Krippenraum ist jedoch so konzipiert, dass er bei Bedarf in eine Ü3-Gruppe umgewandelt werden kann. Die bauliche Ausführung der Kindertagesstätte erlaubt einen Betrieb mit bis zu 60 Kindern. Die tatsächliche Belegung und die damit verbundene Planung werden auf die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme prognostizierten Bedarfe in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber angepasst.

Betriebsrestaurant und Bäckerei

Das geplante Betriebsrestaurant im Neubau soll durch einen externen Betreiber betrieben werden und wird auch die Seminarteilnehmer u.a. von UKBW-Akademie, Verwaltungsschule des Gemeindetages und VWA mitversorgen. Gleichzeitig soll auch die Konferenzverpflegung über den Betreiber des Betriebsrestaurants erfolgen. Die Abnahme durch die externen Nutzer wird vertraglich geregelt. Für die Bedarfs- sowie Konzeptplanung für das Betriebsrestaurant im Neubau wurde das Planungsbüro Reisner & Frank aus Bretten beauftragt und die Konzepterstellung läuft.

Die aktuellen Planungen sehen ein Betriebsrestaurant (Leistungszeiten 11:30 - 14:00 Uhr) mit einem vielfältigen und regelmäßig wechselnden Speiseangebot vor. Außerdem soll es eine Vitalbar (Leistungszeiten 08:00 - 18:00 Uhr) mit Kaffee- und Heißgetränkensortiment, sowie einem Speiseangebot für die Zwischenverpflegung geben.

Wie schon im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb formuliert, ist auch weiterhin im Erdgeschoss an der Nordwestecke des Gebäudekomplexes zwischen Kriegsstraße und Badenwerkstraße und gegenüber MotelOne als belebendes Element eine Bäckerei mit Sitzmöglichkeiten / Café geplant. Eine Außenbewirtschaftung soll ebenfalls möglich sein. Die derzeitige Planung sieht vor, die Räume im veredelten Rohbau und technischer Schnittstelle / Übergabepunkten an einen Mieter zu übergeben, welcher für die technische Ausstattung, den Innenausbau und den Ladenbau eigenständig übernimmt. Die Nutzung wird als Ergänzung der vorhandenen Betriebsgastronomie des Landratsamtes, über deren Öffnungszeiten hinaus, gesehen.

Sie dient auch als Versorgung der Anwohner im Quartier an sieben Tagen in der Woche, und für die kurze Pausenverpflegung der Schülerinnen und Schüler der Verwaltungsschule des Gemeindetags sowie der Versorgung des Seminarbetriebs im Landratsamtsareal an den Wochenenden.

Betrieb Tiefgarage

Die Tiefgarage erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet rund 205 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Hermann-Billing-Straße und der Betrieb soll durch einen externen Betreiber erfolgen.

Das Betriebskonzept der Tiefgarage sieht ein schrankenloses System mit Kennzeichenerkennung ohne Ticket vor. Es soll ein öffentlicher und digitaler Betrieb mit mindestens einer Zahlungsmöglichkeit vor Ort (ausschließlich Kartenzahlung) sowie nachträglicher Online-Bezahlung oder alternativ über Registrierung mit automatischer Abrechnung vorgesehen werden, um eine größtmögliche Flexibilität bei den Parkprodukten sowie -preisen erreichen zu können und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren

Mit den Mietern bzw. dem Eigentümer werden Verträge über Stellplatznutzungsrechte bzw. dem Erwerb von Stellplätzen in den zugewiesenen Zonen abgeschlossen, jedoch ohne feste Stellplatzzuordnung. Durch das flexible Modell können auch Kapazitäten für externe Kundengruppen wie beispielsweise Anwohner (nachts) oder Teilnehmende an Veranstaltungen bzw. Seminaren für bestimmte Zeiträume zur Verfügung gestellt werden, um die Auslastung der Stellplätze möglichst optimal gestalten zu können.

4. Weitere Konkretisierung der Planung

Neben den Anpassungen des Raumprogramms wurde in den Leistungsphasen der Vorplanung und der Entwurfsplanung weitere verschiedene Planungsgrundlagen beraten und beschlossen:

4.1 Bauabschnittsbildung

Die Entscheidung für den abschnittswisen Rückbau und Neubau, welche den Beginn der Arbeiten für die Baugrube Neubau bereits zum Zeitpunkt des Abbruchs des Hochhauses beinhaltete, erfolgte mit Beschluss in der Kreistagssitzung am 14.07.2022 zur **Bauabschnittsbildung**. Damit verbunden ist die vorübergehende vollständige Verlagerung des Dienstbetriebes in das ehemalige Postgiroareal in unmittelbarer Nähe in der Kriegsstraße 100.

Dieser Entscheidung vorausgegangen waren mehrere Variantenuntersuchungen um den Bauablauf des Abbruchs in Verbindung mit einer möglichen Neugestaltung des Landratsamtsareals zu optimieren.

4.2 weitere Konkretisierungen

In weiteren Sitzungen des Kreistages wurden nach eingehender Beratung des Begleitgremiums weitere Festlegungen für die Entwurfsplanung beschlossen:

- die Ausführung einer Dreifachverglasung im Zusammenhang mit der Doppelfassade für den Hochpunkt T1,
- Konkretisierung des Gesamtenergiekonzeptes mit Sprinklertank und Brunnennutzung zur Optimierung der Kälteerzeugung,
- Dachphotovoltaik,
- Ausführung einer Holz-Hybrid-Konstruktion für Flachbau und Hochhaus T1,
- Konkretisierende Planungen zum Sitzungssaal und der damit verbundenen Konferenzebene,
- Möglichkeit eines versenkbaren Tors zum Abschluss hin zum Ettlinger-Tor-Platz.

Die genaue Sitzungsabfolge zu den Beschlüssen können der Anlage 1 Chronologie der Beschlüsse zu dieser Vorlage entnommen werden

5. Nachhaltig und zukunftsfähig

5.1 zeozweifrei 2035 und european energy award

Mit dem Kreistagsbeschluss zur Klimaschutzstrategie „zeozweifrei 2035“ bekennt sich der Landkreis Karlsruhe auch zu seiner Vorbildfunktion im Bereich des nachhaltigen Bauens und Sanierens der kreiseigenen Gebäude. Wie im verabschiedeten Strategiepapier zur Klimaschutzstrategie zeozweifrei 2035 (Version 1.0 im KT am 6. Mai 2021 und Fortschreibung Version 1.1 im VA am 7. April 2022) dargestellt, ist hierbei der Neubau des Landratsamtsgebäudes von besonderer Bedeutung.

5.2 Wettbewerb

Bereits im Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb wurden Nachhaltigkeitskriterien festgeschrieben, die für die Praxisumsetzung der 17 Ziele der vereinten Nationen für „nachhaltige Entwicklung - Sustainable Development Goals (SDGs)“ geeignet sind. Diese Kriterien wurden bei der Entscheidung für den Siegerentwurf berücksichtigt, was sich auch in der positiven Bewertung des Vorhabens im Rahmen des European Energy Award (eea) niederschlägt, bei dem der Landkreis Karlsruhe nun zum dritten Mal in Folge 2023 mit der Stufe Gold ausgezeichnet wurde und mit seinen erreichten Punkten die Spitzenposition aller Landkreise in Baden-Württemberg übernahm.

5.3 Leitfaden nachhaltiges Bauen (LNB)

Um die Erfüllung der wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien von der Planungsphase bis zur Fertigstellung bewerten und ggf. optimieren zu können, wird der Leitfaden für Nachhaltiges Bauen (LNB) auf das Bauvorhaben erstmalig angewendet. Damit dient das Bauvorhaben auch als Pilot für die geplante Einführung des LNB für die Liegenschaften des Landkreises und seiner Kommunen. Darüber hinaus besitzt das Projekt einen hohen Stellenwert bei der Erreichung des Ziels einer klimaneutralen Verwaltung bis 2035; auch hierfür ist der Nachweis des nachhaltigen Bauens und Sanierens bei den Kreisliegenschaften gefordert.

Der LNB dient hierbei als praxis- und umsetzungsorientiertes Gebäudebewertungstool, das den Ansatz verfolgt mit vertretbarem Aufwand die energetische und ökologische Performance eines (öffentlichen) Gebäudes abzubilden. Der Fokus wird hierbei auf die wesentlichen Nachhaltigkeitskriterien des Gebäudes gelegt und bewertet. Im Bewertungsprozess des LNB können maximal 1.000 Punkte erzielt werden. Als Zielwert für den Neubau des Landratsamtes wurde zu Projektbeginn aufgrund der Ergebnisse von anderen vergleichbaren Bauwerken das hohe Ziel des Erreichens von **750 von 1.000 Punkten** angesetzt.

Der LNB dient auch als Prozesssteuerungstool und soll im gesamten Planungs- und Bauprozess als Controllinginstrument mitgeführt werden. Die Prozessbegleitung erfolgt bei diesem Projekt durch die „AnBau - Agentur für nachhaltiges Bauen GmbH“ aus Lindau gemeinsam mit der Umwelt- und Energieagentur des Landkreises (UEA). Die AnBau ist in den Planungsprozess mit eingebunden und berät zu Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Bauvorhabens.

5.4 Erste Zwischenergebnisse LNB

Nach dem aktuellen Planungsstand werden im aktuellen „Ziel-LNB“ **825 von 1.000 Punkte** erzielt. Damit wird bereits in der Planungsphase das vorgegebene Ziel erreicht.

6. Abschlussbericht LP 3

Der Abschlussbericht zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) wurde von der fc Projektsteuerung GmbH aus Karlsruhe verfasst.

Zentrales Ergebnis der Überprüfung der LP 3 war, dass die vom Kreistag vorgegebenen Planungsziele vollumfänglich erreicht wurden. Diese sind:

- Einhaltung der Kostenobergrenze bei 6520 € m² BGF brutto mit einem Gesamtkostenkennwert in Höhe von 390 Mio. €.
- die Flächeneffizienz - das Verhältnis von Nutzfläche zu BGF incl. Tiefgarage liegt bei 0,62 dies entspricht 62% der BGF.

- Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags inkl. Raumprogramm gemäß den erfolgten Beschlüssen des Kreistags,
- Einhaltung der zeitlichen Rahmenbedingungen.

Damit zusammenhängend wurde als weiterer Rahmenparameter die Umsetzung der jeweiligen Aufgaben-/Leistungsbeschreibungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen auf Grundlage der HOAI mit den jeweiligen Partnern aus dem Planungsteam in der Überprüfung berücksichtigt.

Hierbei erfolgte die Überprüfung der **Vollständigkeit** der eingereichten und nachgereichten Unterlagen. Zudem erfolgte ein Abgleich, ob die zum Abgabestand der Entwurfsplanung vertraglich geschuldeten Leistungen eingehalten und übergeben wurden.

Die eingereichten **Kostenberechnungen** wurden auf Vollständigkeit, Plausibilität und Einhaltung der Vorgaben des Auslobungstextes (3.650 €/m² BGF für die KG 300 und 400, Kostenobergrenze von 6.520 €/m² BGF brutto insgesamt) und den weiteren Festlegungen überprüft. Ebenso wurde hierbei überprüft, ob die Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachplanungen eingehalten wurden.

Die **Planung** wurde auch dahingehend überprüft, ob die funktionalen Anforderungen aus dem Wettbewerbsbeitrag und den bisher in der Planung getroffenen Bauherren-Entscheidungen berücksichtigt sind. Des Weiteren wurden die Planunterlagen auf ihre formale Planqualität hin gesichtet (z.B. ausreichende Vermaßung und Beschriftung, Maßstäbe, Schnittführungen etc.) und auf ihre geometrische Stimmigkeit der Unterlagen untereinander (z.B. Schnitte gegen Ansichten und Grundrisse etc.).

Für die **Gebäudetechnik (Technische Gebäudeausrüstung – TGA)** erfolgte außerdem eine inhaltliche Plausibilisierung der TGA-Systeme, d.h. eine Prüfung, ob die gewählten Systeme und Leistungsauslegungen plausibel sind.

Für den Abschlussbericht wurden Einzelprüfungen und Ermittlungen durch die FC-Projektsteuerung gemeinsam mit der Verwaltung durchgeführt und deren Ergebnisse dokumentiert.

7. Varianten und Alternativbetrachtungen

7.1 Berechnungsgrundlagen

Bei den im folgenden dargestellten Varianten- und Alternativbetrachtungen wurde von folgenden Berechnungsgrundlagen ausgegangen:

Die derzeitigen Annahmen und Berechnungen beruhen auf dem Planungsstand der geprüften Kostenberechnung Stand 31.05.2023.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 wurde mit Datum 31.03.2023 von den Fachplanern und Architekten erstellt. Sie ist plausibilisiert und geprüft, auch mit Unterstützung des BIM-Modells, d. h. unter Zuhilfenahme einer Bauwerksdatenmodellierung für die vernetzte Planung, die die Ergebnisse der Leistungsphase der einzelnen Fachingenieure digital modelliert, erfasst und auswertet. Damit werden den Berechnungen die konkreten Massenauszüge (Fassade, Wände, Decken, Böden, technische Anlagen u. a.) zugrunde gelegt.

Vergleichsmaßstab für die Variantenbetrachtung ist die durchschnittliche jährliche Belastung des Kreishaushaltes. Damit ist noch keine Entscheidung getroffen, wie die Maßnahme in den jeweiligen Haushaltsjahren finanziert wird. Dies kann sowohl über eine zusätzliche Belastung der Kreisumlage oder (so wie in den letzten Jahren geschehen) durch eine Entnahme aus der vorhandenen Liquidität erfolgen.

Der Berechnung wird die Finanzierung durch ein Annuitätendarlehen zugrunde gelegt. Es wird eine Laufzeit von 50 Jahren angesetzt, die mit der AfA des Gebäudes identisch ist. Aufgrund der gesicherten Forward-Darlehen (Beschluss des Kreistages vom 14.10.2022) wird ein Zinssatz von 3,6% zugrunde gelegt und eine tilgungsfreie Zeit bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens 2028. Das gesamte Projekt wird zu 100% fremdfinanziert. Damit ist es mit der Alternativberechnung Miete vollständig vergleichbar.

Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt bei der Planvariante und den Varianten mit externen Nutzern rund 63.018 m². Danach verteilen sich die Büroflächen für die alleinigen Zwecke der Landkreisverwaltung auf ca. 42%, die der Externen auf 20% der Fläche, die gemeinsam genutzten Flächen liegen bei 28% und die Tiefgarage bei 10%.

Entsprechend den beschlossenen Miet- und Kaufverträgen ist die Nutzung der gemeinsam genutzten Flächen unterschiedlich ausgestaltet. Die externen Nutzer nutzen von den gemeinsam genutzten Flächen voraussichtlich 77% und von der Tiefgarage 69%. Die Landkreisverwaltung nutzt im Gegenzug bei den gemeinsam genutzten Flächen 23% und von der Tiefgarage 31%.

In der Kostenberechnung sind die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen), 500 (Außenanlage und Freiflächen) und 700 (Baunebenkosten) enthalten.

Für die Ausstattung des Gebäudes soll auf die üblichen Ersatzbeschaffungen und Erneuerungen während der Bauzeit im Interim verzichtet und die Mittel dafür angespart werden. Gleichzeitig wird damit vermieden, dass relativ neuwertige Möbel im Neubau aufgrund der Gesamtgestaltung und Ausschreibung nicht mehr genutzt werden können. Die Ausstattung ist nach der vorliegenden Kostenberechnung mit 13 Mio. € ermittelt worden. Dazu werden für die EDV-Ausstattung (u.a. Geräte) weitere 2 Mio. € angesetzt

Der Preisindex ist ab dem 01.04.2023 mit 3% p.a. abhängig von den einzelnen Ausführungszeiträumen gemäß Rahmenterminplan einkalkuliert. Dieser Wert ist ein Durchschnittswert über alle Gewerke. Wie sich die kommende Entwicklung der Preise in den einzelnen Gewerken darstellt, ist nicht exakt bestimmbar.

Für die Herleitung des Finanzierungsvolumens wird Folgendes – sofern dies bei der Planungsvariante (aktuelle Planung), den Varianten und Alternativen jeweils vorliegt – berücksichtigt:

- Der im Jahr 2023 vorgesehene Grundstückskauf von der Stadt Karlsruhe für die Teilflächen Richtung Ettlinger Tor wie auch für die „Grüne Mitte“ wird angesetzt. Ebenso Einnahmen ab 2028 für den späteren Verkauf bzw. Erbbaurecht des Grundstückes für T2 an einen Investor oder an die Stadt Karlsruhe. Neben den Überlegungen der Stadt Karlsruhe liegen konkrete Nachfragen für Büronutzungen, ein Hotel, wie auch Wohnen vor. Dies muss im Weiteren, auch abhängig von den weiteren Entscheidungen nach einem möglichen Baubeschluss, konkretisiert werden.
- Die Mietausgaben der derzeit vom Landkreis angemieteten Flächen sind mit 3% p.a. dynamisiert (Betrachtungszeitraum ab 2023)
- Die Baukosten sind mit 3% p.a. dynamisiert (Betrachtungszeitraum ab 04.2023).
- Der Zeitpunkt für die Übergabe der Mietflächen an die externen Mieter ist für das Jahr 2027 angenommen. Die Miete wird entsprechend den Verträgen ab 2031 auf Basis 2022 mit dem Faktor von 3% p.a. dynamisiert. Abgerechnet wird die tatsächlich bis dahin eingetretene Inflation ab dem Bezugsjahr 2022.
- Nur bereits zugesagte beschiedene Investitionszuschüsse werden berücksichtigt. Die Förderung der Kindertagesstätte ist in den Richtlinien der Stadt zur Förderung von Kindertagesstätten geregelt und ebenfalls eingerechnet.

Ab dem Jahr 2027 entfallen das Altdarlehen für das derzeitige Gebäude und die externen Mietkosten für die Gartenstraße 76–78 und 82–84 (Mietflächen für die Mitarbeitenden, die bereits vor der Interimsentscheidung an einem weiteren Standort untergebracht werden mussten).

Bei allen Berechnungen wurden grundsätzlich folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Ab April 2023 wird eine durchschnittliche Inflation und Preissteigerung von 3% pro Jahr über den gesamten Betrachtungszeitraum angenommen. Diese gilt sowohl für die Baukosten wie auch auf die zu zahlenden bzw. zu erzielenden Mieten.
- Der Zinssatz ist mit 3,6% aufgrund der abgeschlossenen Forward-Darlehen allen Modellen zugrunde gelegt worden.
- Durch den Wegfall des Altdarlehens wird der Kreishaushalt ab 2027 mit 1.508.000 € bei allen Varianten entlastet.
- Sobald Flächen in den Varianten neu zur Verfügung stehen, entfallen die Mieten für die derzeit zusätzliche Anmietung der Flächen für die Verwaltung und es findet ein Rückzug und somit die Auflösung der derzeit geschlossen Mietverträge statt. Der Mietvertrag für die Interimsfläche der Verwaltung in der Kriegsstraße 100 ist maximal bis 2028 verlängerbar. Danach soll das Gebäude ebenfalls abgerissen werden und steht für den Landkreis nicht mehr zur Verfügung.

7.2 Gemeinsame Sitzung von AUT und VA am 20.04.2023

Die Kreisverwaltung hat auf den unter 7.1. dargestellten Grundlagen erstmals in der gemeinsamen Sitzung von AUT und VA am 20.04.2023 (TOP 1 und entsprechende Präsentation) unterschiedliche Varianten- und Alternativbetrachtungen vorgestellt. Diese Vorlage und Präsentation stellen den Stand der vorläufigen Berechnungen dar. Diese Zahlen haben sich aufgrund der konkretisierten Zahlen geändert. Die aktuellen Zahlen sind aus der Machbarkeitsstudie ersichtlich.

Im Einzelnen wurden neben der Planungsvariante folgende Varianten auf Basis der vorläufigen Kostenberechnungen untersucht:

- Kleiner Bauen am Standort,
- Zeitlich verzögert Bauen (3 Jahre später),
- Kleiner Bauen auf einem anderen Grundstück (in der Stadt Karlsruhe),
- Unterbringung der gesamten Verwaltung in Mietobjekten.

Die Untersuchung hat Folgendes ergeben:

7.2.1 Planungsvariante

Bei der Planungsvariante wurden die bislang bekannten und zugesagten Förderungen berücksichtigt. Diese stellen sich Stand heute wie folgt dar:

Für das Projekt wurde ein Förderantrag für das Förderprodukt „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ gem. KfW 432 gestellt. Der Bewilligungsbescheid in Höhe einer Förderung von 220.000 € liegt vor. Die Einreichung des Förderantrags für die Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung (KfW IKK 201, als Folge aus KfW 432) wurde im August 2023 bei der KfW eingereicht.

Darüber hinaus wurde ein Förderantrag im Rahmen des Holz-Innovativ-Programms (HIP) des Landes Baden-Württemberg gestellt und durch das Land eine Förderung in Höhe von 1,0 Mio. € zugesagt. Mittlerweile wurde der Förderantrag bei der L-Bank eingereicht, die Bewilligung erfolgte am 10.07.2023.

Die Gespräche mit der Stadt Karlsruhe ergaben, dass mit Aufnahme der Kita in das Kita-Bedarfsprogramm der Stadt Karlsruhe eine Fördersumme in Höhe von 2,55 Mio. € (gemäß der Richtlinie der Stadt Karlsruhe für die Förderung von Kindertagesstätten und Kinderkrippen werden bis zu 850.000 € je Kitagruppe, 3 Gruppen gefördert) avisiert werden kann.

Für die Neugestaltung des Landratsamtsareals wurden folgende weitere Fördermöglichkeiten für das Projekt aufgezeigt:

- Kälte- und Klimaanlage (BAFA),
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge – Kommunen (KfW 439),
- Förderung Fahrradabstellanlage VwV-LGVFG.

Sobald eine Bewilligung in Aussicht gestellt ist, fließt dies als Erlös in die Investitionskostenbetrachtung zur Sicherstellung des Projektbudgets in Höhe von 390 Mio. € ein.

Grundsätzlich wurden von der vorläufigen Bausumme (brutto) bei der Planungsvariante die möglichen Vorsteuern abgezogen. Auch die erste Rate des Kaufvertrages des Gemeindetages, die Zuschüsse für das Quartierskonzept, die Förderung Holz-Innovativ-Programms (HIP) und die der Kindertagesstätte sowie die Verkaufserlöse der freien Flächen insbesondere an der Badenwerkstraße, die ab 2029 verwertet werden können, sind mit 6.479 m² BGF zu den Herstellungskosten (6520 €/m² BGF brutto somit 42.243.080 € plus Stellplätzen und Grundstücksanteil somit insgesamt 45.564.493,37 €) in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich ein verbleibender Kreditbedarf von 342.828.471 €. Von diesem Betrag ist noch die voraussichtliche Restzahlung, die vom Gemeindetag Baden-Württemberg nach der Zahlung im Rahmen der Kaufpreisstundung von jährlich 900.000 € geleistet werden muss, abzuziehen.

Die jährliche Annuität für ein Finanzvolumen auf 50 Jahre in Höhe von 342.828.471 € bei einem Zinssatz von 3,6% beträgt 14.880.659 €. Davon werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung 1,5 Mio. € durch den Wegfall des Altdarlehens und die 900.000 € der Stundungszahlung des Gemeindetags Baden-Württemberg ebenfalls abgezogen.

Weiter werden davon abgezogen:

- die eingesparten Mietaufwendungen der bislang angemieteten Flächen, die zukünftig im Neubau untergebracht werden,
- die Mieteinnahmen der externen Mieter (UKBW, VWA, AZK, KITA, AWB), entsprechend den 3% Dynamisierung pro Jahr gerechnet alle 5 Jahre bezüglich der Anpassung,
- und die Vermietung der Flächen der Kantine, der Bäckerei, des Sitzungssaals und der multifunktionalen Flächen an die neuen Mieter wie auch an Externe. Dies wurde mit einem Betrag von 400.000 € angesetzt.

Daraus ergibt sich beispielsweise im Jahr 2031 eine Mehrbelastung des Kreishaushaltes von insgesamt 5.878.048,92 €, die ab diesem Zeitpunkt alle 5 Jahre - abhängig von der Mietanpassung der externen Mieter - sinkt. Im Jahr 2060 wird ein Wert von knapp 3,7 Mio. € erwartet.

Bei den angenommenen Einsparungen der Nebenkosten wird von mindestens 2 € pro m² durch das nachhaltige Energiekonzept (PV-Anlage und Brunnenanlage) im Vergleich

zu den jetzigen Nebenkosten ausgegangen. Die Dynamisierung der Energiekostenentwicklung ist dabei noch unberücksichtigt geblieben. Diese wird eine jährliche Ersparnis von rd. 650.000 € im Ergebnishaushalt zusätzlich bringen.

Diese Variante kommt ohne Barwert und ohne die Einsparung der Energiekosten auf eine Gesamtbelastung in der Zeit von 2022 bis 2060 von 177,65 Mio. €, somit im Durchschnitt auf eine jährliche Mehrbelastung des Ergebnishaushalts von 4,8 Mio. €.

Zieht man von diesem Wert die Energieeinsparung noch ab, liegt die durchschnittliche jährliche Mehrbelastung bei 4,15 Mio. €.

7.2.2 Kleiner Bauen am Standort

Bei dem Bau nur für die Verwaltung wird davon ausgegangen, dass sowohl eine Kantine, eine Kindertagesstätte, der Sitzungssaal und die Tiefgarage ebenfalls gebaut werden sollen. Damit entsteht eine Fläche von rd. 41.000 m² BGF, die von der Verwaltung alleine genutzt würde.

Dafür müsste die jetzige Planung vollständig geändert werden. Die Planer werden für die aktuelle Planung gemäß Honorarzone IV, Mittelsatz und 6% Nebenkosten vergütet. Mit der Beauftragung der aktuellen Planung 2021 entstehen Planungskosten von insgesamt 45,5 Mio. €. Aktuell sind bereits 30 Mio. € an Planungskosten beauftragt und vertraglich vereinbart und müssten daher abgeschrieben werden. Auch müssten der B-Plan wie auch der städtebauliche Vertrag mit der Stadt Karlsruhe neu verhandelt und die Gutachten neu erstellt werden. Diese 30 Mio. € würden in der Vergleichsbetrachtung als Annuitätendarlehen über 30 Jahre wiederum mit 3,6% finanziert werden.

Die Baukosten für das Vergleichsbauwerk werden ebenfalls mit dem Kostenkennwert von 6.520 €/m² BGF brutto angesetzt, da die Baukosten für einen kleineren Baukörper nicht günstiger pro m² ausfallen werden.

Außerdem wird sich aufgrund der notwendigen neuen Planungen die Realisierung des Baukörpers um mindestens 3 Jahre verschieben. Die preisliche Fortschreibung wird mit 3% angenommen. Des Weiteren müssen alle Interimsmietflächen länger angemietet werden.

Die Mieteinnahmen entfallen, wie auch der Verkauf der Fläche an den Gemeindetag. Der Verkauf von T2 ist weiter vorgesehen.

Diese Variante kommt ohne Barwert von 2022 bis 2060 auf eine gesamte Belastung von 263,35 Mio. €, somit im Durchschnitt auf eine jährliche Mehrbelastung des Ergebnishaushalts von 7,1 Mio. €

7.2.3 Zeitlich verzögert Bauen (3 Jahre)

Das zeitliche Hinausschieben des Projekts um 3 Jahre wird berechnet unter der optimistischen Annahme, dass die Mieter wie auch der Käufer trotzdem an den Flächen interessiert bleiben und die Verträge mit dem neuen Zeitplan abgeschlossen werden können.

Durch die zeitliche Verzögerung werden sich die Baukosten pro Jahr um 3 % dynamisieren. Außerdem müssen die Zahlungen fürs Interim um diese 3 Jahre verlängert werden.

Diese Variante kommt ohne Barwert von 2022 bis 2060 auf eine gesamte Belastung von 267, Mio. €, somit im Durchschnitt auf eine jährliche Belastung von 7,2 Mio. €

7.2.4 Kleiner Bauen auf einem anderen Grundstück

Auch das Bauen auf einem anderen Grundstück geht davon aus, dass 41.000 m² BGF realisiert werden sollen. Darin enthalten sind eine Kindertagesstätte, ein Sitzungssaal, eine Tiefgarage und eine Kantine.

Die Baukosten werden ebenfalls mit 6.520 €/m² BGF brutto angesetzt. Durch die zeitliche Verzögerung von 3 Jahren ist dieser für die längere Bauzeit mit 3% p.a. indexiert worden.

Unter der Voraussetzung, dass die derzeitige Planung nicht an Dritte weiterverwertet werden kann, müssen auch in diesem Fall die bereits vereinbarten Planungskosten abgeschrieben werden. Das der Planung zugrunde gelegte Konzept ist von der Stadt Karlsruhe in einen in Aufstellung befindlichen B-Plan überführt worden, aber auch unmittelbar an die Nutzung durch den Landkreis gebunden. Nur für diesen Fall wird die Stadt das Konzept und die Planung in neues Planrecht überführen. Die Planungskosten bis zum jetzigen Planungsstand von 30 Mio. € wären daher auch bei dieser Variante verloren und werden für die Vergleichsberechnung ebenfalls wie oben beschrieben über eine 30-jährige Annuität auf die Variante verteilt.

Das Grundstück in Karlsruhe hat bei einem Verkauf kein neues Planrecht. Es fehlen sowohl ein B-Plan wie auch ein städtebaulicher Vertrag. Damit kann eine hohe Bebaubarkeit zum Verkaufszeitpunkt nicht realisiert werden. Der Grundstückswert wurde dementsprechend mit 13 Mio. € (Kreistagssitzung vom 04.05.2023, TOP 2) festgelegt.

In dieser Berechnung wird von einem dann notwendigen neu zu erwerbenden Grundstück in einer Stadt bzw. Gemeinde im Landkreis Karlsruhe von 8.000 m² ausgegangen, das für 6 Mio. € inkl. der äußeren Erschließung gekauft werden könnte.

Diese Variante kommt ohne Barwert von 2022 bis 2060 auf eine gesamte Belastung von 261,9 Mio. €, somit im Durchschnitt auf eine jährliche Belastung von 7,7 Mio. € des Kreishaushaltes im Vergleich zur derzeitigen Planungsvariante in Höhe von 4,8 Mio. €

7.2.5 Unterbringung der Verwaltung in Mietobjekten

Die Planungskosten bis zum jetzigen Planungsstand von 30 Mio. € sind dabei verloren und werden ebenfalls wie oben beschrieben über eine 30-jährige Annuität auf die Variante verteilt.

Bei der Miete wird 15,50 €/pro m² angesetzt. Auch hier gehen wir in der Vergleichsrechnung davon aus, dass wir die 41.000 m² BGF in dem von uns gewünschten Zuschnitt erhalten werden. Die Miete wird mit 3% pro Jahr dynamisiert. Die Anpassung erfolgt alle 5 Jahre.

Der Grundstückswert aus dem Verkauf des Grundstückes in Karlsruhe wird mit 13 Mio. € angesetzt, da kein neuer B-Plan (siehe oben Alternative Kleiner Bauen auf einem anderen Grundstück) vorliegt.

Einnahmen von externen Mietern gibt es keine. Bei den Nebenkosten werden 3,50 €/m² angesetzt unter der Annahme, dass der Landkreis mangels Verfügbarkeit keinen nachhaltigen Neubau anmieten werden kann.

Diese Variante kommt ohne Barwert von 2022 bis 2060 auf eine gesamte Belastung von 358,3 Mio. €, somit im Durchschnitt auf eine jährliche Mehrbelastung des Ergebnishaushaltes von 9,7 Mio. €

7.2.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorläufigen Untersuchung vom 20.04.2023

Aus Sicht der Landkreisverwaltung zeigen bereits die in der Sitzung am 20.04.2023 vorgelegten Berechnungen, dass die bislang verfolgte Planungsvariante die wirtschaftlich sinnvollste Variante ist, weil sie mit den geringsten durchschnittlichen Mehrbelastungen für den Kreishaushalt verbunden ist.

Durch die zeitliche Verschiebung entstehen gleichzeitig höhere Baukosten wie auch zusätzliche Kosten für das Interim. Insbesondere durch den Wegfall der Synergien mit den anderen Nutzern müssen bei den Varianten „Kleiner Bauen“, „Kleiner Bauen auf anderem Grundstück“ und „Unterbringung der Verwaltung in Mietobjekten“ die Fixkosten vom Landkreis alleine getragen werden und können nicht anteilig umgelegt werden.

Der gemeinsame Ausschuss hat die von der Kreisverwaltung vorgelegten Varianten- und Alternativbetrachtungen auf Basis der vorläufigen Kostenberechnungen zur Kenntnis genommen und die Kreisverwaltung aufgefordert, diese auf Basis der im Juni vorliegenden endgültigen Kostenberechnungen zu aktualisieren.

7.3 Antrag der SPD Fraktion vom 28.04.2023

Die SPD Fraktion hat daraufhin am 28.04.2023 angeregt, die alternativen Betrachtungsvarianten zu entschlacken, und beantragt, als einzig sinnvolle Alternative den „Bau eines

soliden Dienstleistungszentrums an anderer Stelle und die Vermarktung des Grundstücks „Beiertheimer Allee 2“ zu einem marktgerechten Verkaufserlös“ im Rahmen einer Machbarkeitsstudie näher zu untersuchen. Die Kreisverwaltung wurde hierzu aufgefordert, mit den Städten und Gemeinden im Landkreis Karlsruhe und mit der Stadt Karlsruhe in Kontakt zu treten, um mit diesen ein adäquates Grundstück für einen dortigen Neubau des Landratsamtes zu finden.

Dem Antrag auf Erstellung einer ergänzenden Machbarkeitsstudie wurde in der Sitzung des Kreistages am 04.05.2023 (TOP 2) bei 19 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 57 Enthaltungen zugestimmt.

7.3.1 Rechtliche Ausgangslage bei Verlegung des Dienstsitzes außerhalb des Stadtkreises Karlsruhe

Im Kreisreformgesetz vom 26. Juli 1971 sind die Dienstsitze der jeweiligen Landratsämter festgelegt. Eine Verlagerung des Dienstsitzes des Landratsamtes an einen anderen Standort außerhalb des Gebiets der Stadt Karlsruhe bedarf einer Änderung des Kreisreformgesetzes.

Vor diesem Hintergrund wurde am 16. Mai 2023 als Anfrage die Klärung der rechtlichen Möglichkeiten bzw. Erfolgsaussichten eines Antrages auf Dienstsitzverlegung an einen Standort außerhalb des Stadtkreises Karlsruhe an das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg herangetragen.

Die Rückmeldung auf diese Anfrage erfolgte am 30. Mai 2023. Mit Verweis auf die Entstehung und Festlegungen im Rahmen der Gesetzgebung des Kreisreformgesetzes von 1971 wurde mitgeteilt, dass „an der damaligen Wertung [...] auch heute noch festzuhalten [ist]. Auch unter Berücksichtigung [der] Ausführungen zum Landkreis Karlsruhe hat diese – zuletzt im September 2021 in der [...] angeführten Landtags-Drucksache 17/762 niedergelegte Position der Landesregierung nach wie vor Gültigkeit.“

„Die [...] dargestellte Variante, das neue Hauptgebäude des Landratsamts Karlsruhe mit dem Großteil der Mitarbeitenden und wesentlichen Bürgerfunktionen in einer Gemeinde im Landkreis anzusiedeln, wäre daher mit den gesetzlichen Wertungen nicht zu vereinbaren.“

Die Anfrage, die Rückantwort sowie die zitierte Landtags-Drucksache 17/762 sind Anlage zu dieser Machbarkeitsstudie.

Landrat Dr. Schnaudigel hat der Bitte der SPD Fraktion auf weitere Klärung der rechtlichen Voraussetzungen insoweit Rechnung getragen, dass er nochmals um ein persönliches Gespräch beim Innenministerium gebeten hat. Zudem wurden die Vorsitzenden der Regierungsfractionen im Landtag von Baden-Württemberg angeschrieben, um zu klären, ob es auch Sicht des Gesetzgebers Überlegungen zu einer Rechtsänderung gibt.

In der Besprechung beim Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg, die am 20.09.2023 stattgefunden hat, hat das Ministerium seine bisherige Haltung nochmals bekräftigt. Das Ministerium sieht auch nach der mündlichen

Darlegung des Sachverhaltes keine Veranlassung von der bisherigen Rechtsauffassung abzuweichen. Es wurde explizit auf den Wortlaut der Landtagsdrucksache 17/762 verwiesen, wonach nach Auffassung der Landesregierung eine Änderung des Kreisreformgesetzes von 1971 nicht nur nicht beabsichtigt, sondern aus Sicht des Ministeriums auch nicht angezeigt ist.

Die Fraktionsvorsitzenden der Regierungsparteien Bündnis 90/Die Grünen und der CDU, die ebenfalls angeschrieben worden sind, haben bereits mündlich dargelegt, dass sie sich dieser Auffassung anschließen und keine Veranlassung sehen, einen Prozess zur Änderung der derzeit gültigen Rechtslage einzuleiten.

7.3.2 Ergebnis der Befragung bei den Städten und Gemeinden des Landkreises und der Stadt Karlsruhe

Die ersten Ergebnisse der Befragung bei den Städten und Gemeinden wurden dem Begleitgremium am 26.06.2023 vorgestellt. Bei der Befragung sind von zwölf Städten und Gemeinden des Landkreises insgesamt 18 Grundstücke gemeldet worden. Zudem wurden durch die Befragung von Maklern im Raum Karlsruhe weitere zwei Grundstücke im Gebiet der Stadt Karlsruhe angeboten. Die übrigen Städte und Gemeinden haben eine Absage an die Landkreisverwaltung geschickt.

Die eingereichten und angebotenen Grundstücke wurden auf ihre Eignung als Standort eines Landratsamtsgebäudes hin untersucht.

Bei der Grundstücksabfrage bei den Kreiskommunen wurden aus Sicht der Landkreisverwaltung keine (besser) geeigneten Grundstücke für das Landratsamt vorgeschlagen als das bereits verfügbare und im Eigentum des Landkreises befindliche Grundstück an der Beiertheimer Allee 2 gefunden. Die angebotenen Grundstücke in der Stadt Karlsruhe wurden ebenfalls als ungeeignet eingestuft.

7.3.3 Wertermittlungsgutachten Beiertheimer Allee 2

Der anfänglich zugrunde gelegte Bodenwert von 13 Mio. € (Vorlage KT 20/2023) für das Grundstück Beiertheimer Allee wurde durch ein Gutachten neu ermittelt und bei 10.959 m² auf knapp 15,6 Mio. € festgelegt. Dieser Wert wurde der überarbeiteten Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt.

Mit dem neuen Grundstückswert könnte die jährliche zusätzliche Belastung bei der Variante „kleiner Bauen auf anderem Grundstück im Landkreis Karlsruhe um knapp 4 Mio. € über den gesamten Zeitraum bis 2060 reduziert werden. Sie bleibt damit aber mit ihren 257,9 Mio. € Gesamtbelastungen für den Zeitraum 2022 bis 2060 weiterhin deutlich von der Planvariante mit 177,65 Mio. € Gesamtbelastung entfernt.

7.4. Weiterer Antrag der SPD-Kreistagsfraktion

Die SPD-Kreistagsfraktion reichte mit Schreiben vom 05.08.2023 (Anlage 3) eine Ergänzung zum Antrag „Machbarkeitsstudie – kleiner Bauen auf einem anderen Grundstück“ ein. In ihrer Begründung hält die SPD-Fraktion nun nur noch die Standorte Bretten, Bruchsal und Ettlingen für weitergehend untersuchungswürdig. Zudem wurde Landrat Dr. Schnaudigel angefragt, ob dieser nochmals bei der Landesregierung vorstellig wurde, um das Kreisreformgesetz 1971 für eine Standortverlagerung in den Landkreis ändern zu lassen.

7.4.1 Grundstückssituation in den Städten Bretten, Bruchsal und Ettlingen

Grundlage einer weiteren vertieften Untersuchung der Grundstücke in Bretten, Bruchsal und Ettlingen sind die vorgestellten Ergebnisse. Darüber hinaus wurde nochmals die konkrete Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke geprüft, da die angebotenen Flächen in Bretten und Bruchsal vollständig und in Ettlingen teilweise nicht im Eigentum der Städte stehen, die die Grundstücke vorgeschlagen haben.

Gleichzeitig wurde für die Grundstücke in Bretten und Bruchsal, die derzeit im Besitz von privaten Grundstückseigentümern sind, angefragt, ob und zu welchem Preis diese bereit wären, das Grundstück dem Landkreis Karlsruhe zu verkaufen. Ebenfalls wurde gefragt, ob die Eigentümer bereit wären, bis zur Klärung der rechtlichen Fragen zur Änderung des Dienstsitzes durch den Landesgesetzgeber das Grundstück dem Landkreis kostenfrei bzw. zu welchen Kosten zu reservieren.

In der Machbarkeitsstudie wurde angenommen, dass der Landkreis 6 Mio. € aufwenden muss, um ein Grundstück an anderer Stelle erwerben zu können. Sofern die derzeitigen Eigentümer ihre Erwerbskosten, die Projektkostenentwicklung oder einen Gewinn erzielen wollten (wovon grundsätzlich auszugehen ist!) und die Kosten für den Erwerb eines Grundstücks dann über 8 Mio. Euro liegen würden, würde sich die Wirtschaftlichkeit für die Variante „kleiner Bauen im Landkreis“ im Verhältnis zur Planungsvariante weiter verschlechtern.

Für die einzelnen Standorte gilt folgendes:

Bretten

In der Machbarkeitsstudie des Büros fc Ingenieure heißt es zum Standort Bretten:

„Das Grundstück in Bretten befindet sich im Eigentum eines Investors, der bereits Vorschläge zur Realisierung eines Hochpunkts („Melanchthon-Tower“) an diesem Standort präsentiert hat. Gegenstand der Überlegungen waren bislang jedoch hauptsächlich Wohnungsbau sowie eine maximale Bauhöhe von ca. 60 m. Auf den ersten Blick scheint das derzeit ausgeplante Bauvolumen, trotz des Hochpunkts, mit weiteren mehrstöckigen Pavillons, nicht ausreichend, um selbst die Funktionen der Variante „kleiner Bauen“ (41.000 m²) unterzubringen.“

Der dreieckige Zuschnitt des Grundstücks in Verbindung mit der Topografie (ca. 10 % Gefälle von Nord nach Süd) ist für eine großflächige Bebauung, die zur Unterbringung der Funktionen des Landratsamts erforderlich wäre, ungeeignet.“ Außerdem liegt der Bodenrichtwert für dieses Grundstück zum Stichtag 01.01.2023 bei 300 €/m².

Nachteilig dürfte sich zudem auswirken, dass das Grundstück über keinen geeigneten ÖPNV Anschluss verfügt.

Bruchsal

Hierzu heißt es in der Machbarkeitsstudie:

„Die Stadt Bruchsal hat zwei Grundstücke „Am Alten Güterbahnhof“ mit vier Baufeldern im Verbund angeboten. Die Grundstücke sind inzwischen von der Stadt Bruchsal an einen anderen Investor verkauft worden. Die Lage gegenüber dem Bahnhof garantiert eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenso ist für den Pkw-Verkehr eine gute Anbindung an die Autobahn A5 gegeben, wie auch beigefügte Grafik mit Blick auf die Fahrzeitminuten aus dem Landkreis darstellt.

Für das angebotene Grundstück befindet sich zurzeit ein Bebauungsplan in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Entwurf des B-Plans sieht hierbei vier Baufelder vor, die von zwei Verkehrswegen unterbrochen werden.

Gemäß Aussage der Stadtverwaltung wäre trotz der dargestellten Baugrenzen eine Verbindung der Baufelder mittels Brücken denkbar.

Eine Mehrteilung des Gebäudes ist aus betriebsorganisatorischen Gründen jedoch nicht optimal. Zudem wirkt sich die Mehrteilung auch negativ auf den Baukostenkennwert aus (mehrere Baukörper sind teurer als ein kompakter).

Die Verbindung mittels Brücke (Distanz zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 ca. 30 m) würde zusätzliche Baukosten verursachen“.

Ungeachtet des Angebots an den Landkreis wurde das Grundstück von der Stadt Bruchsal zum 1. August 2023 an einen Investor veräußert.

Ettlingen

Bei zwei Grundstücken in der Stadt Ettlingen (ELBA und AVG-Ferning) stellt die Grundstückseigentümerin, die Albthalverkehrsgesellschaft (AVG) derzeit andere Planungsüberlegungen an. Die Eigentümerin hat gegenüber dem Landkreis mehrfach betont, kein Interesse zu haben, die Grundstücke an den Landkreis zu verkaufen.

Bei der Fläche am Seehof ist die Stadt Karlsruhe an einem Gemarkungstausch nicht interessiert. Die Stadt Karlsruhe hat auf konkrete Nachfrage mehrfach betont, dass sie einem Gemarkungstausch ablehnend gegenüberstehe.

Die Beschaffenheit der Flächen müsste zudem vorab gutachterlich geklärt werden, um das Kostenrisiko der Erschließung und der notwendigen Fundamentierungen eines Baukörpers einschätzen zu können. Die Vorgaben des Hochwasserschutzes für dieses Gebiet stellen eine weitere Hürde für eine mögliche Ansiedlung dar.

Derzeit laufen in Abstimmung zwischen der AVG und der Stadt Ettlingen erste Überlegungen zu einer Neustrukturierung im Bereich dieses Grundstückes. Hierbei sind in einem Planersymposium Fragen der verkehrlichen Regelungen beim angrenzenden Bahnübergang, des Schienenanschlusses sowie der Verlagerung des Betriebshofes zu klären. Eine grundsätzliche Klärung dieser Fragen wäre vor einer weitergehenden Betrachtung dieses Grundstückes erforderlich, was zu weiteren Verzögerungen beim Neubauvorhaben des Landkreises führen würde.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ettlingen weist dieses Grundstück den Bodenrichtwerten nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu. Die Anforderungen an eine solche Bebauung sind sehr hoch. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet wäre stark risikobehaftet, insbesondere mit Blick auf die Ergebnisse der notwendigen Umweltverträglichkeitsstudie.

Die Zuweisung des Grundstückes in eine Richtwertzone des Außenbereichs nach § 35 BauGB hat entsprechende Auswirkungen auf den Bodenrichtwert. Dieser beträgt für dieses Grundstück, inklusive eines durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe für Ettlingen, Karlsbad, Malsch, Marxzell, Rheinstetten und Waldbronn bereits vorgenommenen 30%-igen Abschlags, 110 €/m². Somit scheint aufgrund der Fragen der Verfügbarkeit, der zeitlichen Abstimmung und des Bodenwertes eine Umsetzung in der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommenen Zeitschiene nicht möglich. Dies würde daher ebenfalls diese Alternative in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Planvariante verschlechtern.

7.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich aus Sicht der Landkreisverwaltung bereits heute sagen, dass auch eine vertiefte Untersuchung der Grundstücke in Bretten, Bruchsal und Ettlingen zu keiner wirtschaftlicheren Lösung gegenüber der Planungsvariante führen würde.

Selbst wenn sich ein passendes Grundstück an anderer Stelle finden ließe und eine Änderung des Kreisreformgesetzes Aussicht auf Erfolg hätte, wären diese Varianten nicht wirtschaftlich. Zum einen entfielen die Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung der Flächen, die in der derzeitigen Planvariante und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung veranschlagt sind. In jedem Fall wären neue Planungskosten zu veranschlagen und die bislang ausgegebenen Planungskosten in Höhe von 30 Mio. € abzuschreiben. Schließlich würde eine verzögerte Realisierung des Neubaus zu höheren Kosten führen, beispielsweise durch Baupreissteigerungen.

Bei der Vergleichsbetrachtung ist zudem zu berücksichtigen, dass das Interim in der Kriegsstraße 100 nur einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung steht. Der Mietvertrag in der Kriegsstraße 100 ist zeitlich befristet und auch die Aussicht auf Verlängerung der

Mietzeit ist eingeschränkt, da der Vermieter und Gebäudeeigentümer in absehbarer Zeit das Gebäude abreißen und das Grundstück neu entwickeln wird.

Aus diesem Grund wäre bei einer Weiterverfolgung der Variante, das Landratsamt an einem anderen Standort zu bauen – verbunden mit der terminlichen Konsequenz der erforderlichen Schritte, bis ein geeignetes Grundstück gefunden werden würde - ein erneuter Umzug der Belegschaft in ein weiteres Interimsgebäude erforderlich,

Das Gebäude in der Kriegsstraße 100 ist nicht zuletzt auch aufgrund der Lage vis-à-vis zur Beiertheimer Allee 2 ein geeignetes Interimsquartier, welches mit Blick auf Erreichbarkeit und Fahrtzeit für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeitenden des Landratsamts nahezu dieselben Bedingungen aufweist wie der bisherige Standort. Ob sich ein weiteres, ähnlich geeignetes Interimsgebäude finden lassen würde, ist ungewiss.

Deshalb kann nach Auffassung der Landkreisverwaltung auch nach den Ergebnissen der vertieften Machbarkeitsstudie festgestellt werden, dass aus den folgenden Gründen nicht empfohlen werden kann, das Landratsamt an einem anderen Standort zu errichten.

- Keine wirtschaftlichere Lösung
- Geeignete Grundstücke nicht verfügbar
- Terminverzug erfordert weiteres Interim, wegen endgültiger Befristung der Interimsfläche in der Kriegsstraße 100
- Eine Änderung des Kreisreformgesetzes ist voraussichtlich nicht zu erwarten, zumindest würde dies den Planungsprozess weitere Jahre nach hinten verschieben.

8. Baubeschluss

Die in der Leistungsphase 3 verifizierte Entwurfsplanung berücksichtigt sowohl die Bedarfe und das Raumprogramm der Landkreisverwaltung, als auch die Anforderungen aller weiteren bereits bekannten Nutzer und Käufer: Verwaltungsschule Gemeindetag, UKBW-Akademie, VWA und AZK. Ebenso sind die Grundlagen gelegt, mit einer dreizügigen Kita in die Bedarfsplanung der Stadt Karlsruhe aufgenommen zu werden.

Die damit einhergehende Kostenberechnung zeigt, dass die Planungen im Kostenrahmen, sowie im bereits bei der Auslobung des Wettbewerbs genannten Kostenrahmen liegen. Im gleichen Zuge wurden die Termine aufgrund der seinerzeit gewählten Variante zur Bauabschnittsbildung im Zusammenspiel zwischen Abbruch, Bestand und Neubau verifiziert und konkretisiert.

Aus den dargelegten Gründen ist es sinnvoll, den Baubeschluss für die Neugestaltung des Landratsamtsareals zu fassen. Zusammenfassend gilt:

- Das Gesamtbudget von 390 Mio. € brutto gemäß den dargelegten Berechnungen und Finanzierungen auf der Grundlage der ausgelobten Kostenobergrenze von 6520 €/m² BGF brutto wird eingehalten.

- Die jährliche Belastung des Kreishaushaltes ist bei der zugrunde gelegten Planungsvariante am wirtschaftlichsten.
- Dem Gesamtbudget inklusive Indizierung liegt der Rahmenterminplan zugrunde. Indexierung und Unvorhergesehenes sind mit rd. 40 Mio. € berücksichtigt.
- Die Ausbauqualitäten für den Gebäudekomplex werden als mittlerer Standard eingehalten. Die im Raumprogramm geforderten Funktionen können realisiert werden. Hierbei sind derzeitigen Ergebnisse aus dem LNB insbesondere im Hinblick auf Ökologie, der Nachhaltigkeit und des vorgegebenen Zielwertes von mindestens 750 von 1.000 Punkte umgesetzt.
- Der Bauantrag für den Neubau ist gestellt und die Vollständigkeitserklärung der Stadt Karlsruhe liegt vor.
- Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind mit dem Erreichen Planreife nach § 33 BauGB geschaffen.

9. Weiteres Vorgehen

9.1 Beauftragung aller Fachplaner mit weiteren Leistungsstufen

Gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) §8(2) wurde bereits im Zuge des nichtoffenen Realisierungswettbewerb im Auslobungstext vereinbart, die Preisträger mit der weiteren Bearbeitung mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung (LPH 5 HOAI) zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. Ein wichtiger Grund läge dann vor, wenn die Maßnahme im Zuge des Baubeschlusses durch den Kreistag nicht genehmigt würde.

Die Beauftragung der Planer erfolgt stufenweise. Für alle Planer wurden bereits Werkverträge auf Basis der HOAI oder, je nach Gewerk, nach den Grundlagen der AHO abgeschlossen und mit der Leistungsstufe 1 beauftragt.

Für die Bauanträge wurde bereits die LPH 4 Genehmigungsplanung bei den betreffenden Planern abgerufen. Grundlage für die Honorare hierfür war gemäß HOAI die Kostenschätzung.

Im Fall des positiven Baubeschlusses am 05.10.2023 durch den Kreistag muss nun auf Grundlage der genehmigten Kostenberechnung die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die Honorare der Objektplanung, der Freianlagenplanung und die der einzelnen Fachplanungen erfolgen. Mit diesen Honorarberechnungen wird die formelle Weiterbeauftragung der Ausführungsplanung (LPH 5 nach HOAI), sowie der Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 6 und 7 nach HOAI) und Objektüberwachung und Gewährleistung (LPH 8 und 9) für die Objekt-, die Freianlagenplanung, sowie alle Fachplaner im Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.12.2023 zur Vorberatung und im Kreistag am 25.01.2024 dem Gremium zum Beschluss vorgelegt. Die Planung kann bis dahin nahtlos weitergeführt.

9.2 Rahmenterminplan

Im Fall eines positiven Baubeschlusses wird mit den weiteren Schritten die Phase der Realisierung begonnen. Der weitere Zeitplan sieht wie folgt aus:

05.10.2023	Kreistag - Baubeschluss - Beschluss städtebaulicher Vertrag
24.10.2023	Satzungsbeschluss des Angebots-Bebauungsplanes durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe
2. Quartal.2024	Beginn Rohbauarbeiten Untergeschosse
1. Quartal 2027	Inbetriebnahme Tiefgarage Inbetriebnahme Flachbau
2. Quartal 2027	Übergabe an Gemeindetag, UKBW, VWA, AZK
3. Quartal 2028	Inbetriebnahme Hochhaus
3. Quartal 2028	Inbetriebnahme KITA

Um den weiteren Fortschritt des Projektes zu dokumentieren, erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Gremien mittels Statusberichten der Projektsteuerung.

9.3 Kunst

Im ersten Halbjahr 2023 wurden die vorhandenen Kunstwerke (Gemälde und Skulpturen), welche sich im Besitz des Landkreises befinden, gesichtet, katalogisiert und bewertet. Durch den Abbruch mussten bereits zwei Kunstwerke aus dem Außenbereich an einen Interimsstandort verbracht werden. So befindet sich die Skulptur „Flötenspieler“ von Emil Sutor nebst Sockel derzeit auf dem Grundstück der Bequa in Ettlingenweier.

Er soll später einen Platz in der neuen grünen Mitte an der Beiertheimer Allee finden. Die „Karlsruher Linie“, eine 18 m hohe Stahlskulptur von Robert Schad befindet sich derzeit auf einem Interims-Lagerplatz in der Straßenmeisterei in Bretten. Ein neuer Standort ist derzeit noch nicht gefunden. Die Demontage der Außenskulpturen erfolgte in Abstimmung mit der Kunstkommission der Stadt Karlsruhe.

Für die Gemälde und Skulpturen aus dem Innenbereich wurden neue Hänge- und Standorte interimswise in den Liegenschaften beim BGV, sowie in einem eigens hergerichteten Kunstlager auf dem BGV-Gelände gefunden. Ein Großteil der nicht beschädigten Majolika-Fliesen aus dem Kasinogebäude konnte geborgen werden und stehen zur Wiederverwendung im Neubau zur Verfügung.

Die Gemälde von Herrn Prof. Münch aus dem ehemaligen großen Sitzungssaal im 19. OG konnten im Beisein des Künstlers durch eine Schreinerei fachgerecht demontiert und

in ein Interimslager in der Kriegsstraße 100 verbracht werden, damit eine Wiederverwendung im Neubau möglich ist.

Gemeinsam mit dem Innenarchitekten wittfoht studio architekten (wsa) und der Kunsthistorikerin Simone Dietz soll im Falle eines positiven Neubaubeschlusses durch eine eigens dafür gebildete Kunstkommission aus Mitgliedern der Kreisgremien ein Hängekonzept für den Neubau erarbeitet werden.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses am 21.09.2023 vorberaten. In der Vorberatung hat die SPD-Fraktion angekündigt, einen eigenen Antrag zur Abstimmung in der Kreistagssitzung zu stellen. Er ist in der Anlage beigefügt. Dem Kreistag wird mit folgendem Ergebnis zur Beschlussfassung empfohlen:

Ziffer 1 zur Kenntnis genommen

Ziffer 2: 29 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

Ziffer 3: 35 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen

Ziffer 4: 29 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Die finanziellen Rahmenbedingungen sind im Falle eines positiven Baubeschlusses in der Vorlage im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt.

1. Allgemein

Für den Kreishaushalt bedeutet dies nach Fertigstellung des Neubaus voraussichtlich im Jahr 2028, betrachtet auf einen Zeitraum von 32 Jahren bis 2060 – ohne die Einsparungen bei den Betriebskosten – eine durchschnittliche Mehrbelastung von 4,8 Mio. € p.a. Abzüglich der berechneten Einsparungen ist von einer durchschnittlichen Mehrbelastung von 4,15 Mio. € p.a. auszugehen.

Hiervon getrennt zu betrachten, sind die konkreten Auswirkungen auf den Kreishaushalt in den unmittelbar auf einen eventuellen Baubeschluss folgenden Jahren.

Die Landkreisverwaltung geht dabei im Rahmen der derzeitigen Haushaltsplanungen für das Jahr 2024 und der Betrachtungen für die mittelfristige Finanzplanung von folgenden Auswirkungen aus:

2. Finanzhaushalt

2.1 Laufendes Haushaltsjahr 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 Voraussichtlich 38 Mio. €, einschließlich der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Abbrucharbeiten in Höhe von 8 Mio. €, ausgegeben sein.

2.2 Haushaltsplanentwurf 2024 und der Finanzplanung 2025 bis 2027

Für den Haushaltsplanentwurf 2024 und der Finanzplanung 2025 bis 2027 muss sowohl der Finanz- wie auch der Ergebnishaushalt betrachtet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Projekt im Kernhaushalt über die gesamte Laufzeit abgewickelt wird.

2.2.1 Ergebnishaushalt 2024

Der Ergebnishaushalt 2024 ist geprägt vom vollständigen Wegfall des Dienstgebäudes Beiertheimer Allee 2.

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 kompensiert durch den Wegfall der Unterhaltsaufwendungen 2024. Die Zinszahlungen steigen gemäß den zusätzlichen Kreditaufnahmen. Hier entsteht eine Mehrbelastung von rd. 2,5 Mio. €.

Somit muss nach den Vorstellungen der Landkreisverwaltung die Kreisumlage infolge der die vorhandene Liquidität und den bereits abgesicherten Forward-Darlehen im Jahr 2024 nicht zusätzlich belastet werden.

Der Kreisumlagehebesatz wird – aufgrund der vorgesehenen Kreditaufnahme und unter der geplanten Verwendung der Liquidität auch für den Ausgleich des Ergebnishaushaltes 2024 – nach derzeitigen Planungsstand nicht angepasst werden müssen. Die Risiken liegen weiterhin im Sozialbereich und im ÖPNV.

2.2.2 Finanzhaushalt 2024

Für den Haushaltsplanentwurf 2024 sieht die Landkreisverwaltung neben den Investitionen für das Neubauprojekt u.a. folgende Investitionen vor.

- | | |
|---|-------------|
| - für das BBZ Ettlingen zweiter Bauabschnitt | 25,5 Mio. € |
| - für die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren | 5,3 Mio. € |
| - für Straßen, Brücken und Radwege | 3,9 Mio. € |
| - für ÖPNV-Infrastruktur (zweigleisiger Ausbau Karlsruhe Bretten, Fortsetzung des barrierefreien Ausbaus an den Schienenhaltepunkten) | 10,0 Mio. € |

Zu diesen dargestellten Investitionen im Jahr 2024 würde für das Dienstgebäude ein vorgesehener Mittelabfluss 2024 in Höhe von 48,95 Mio. € (davon 15 Mio. € für die weiteren Abbrucharbeiten) erfolgen. Die Anzahlung Gemeindetag und Zuschuss Quartierskonzept wären als Einnahmen gegengerechnet (4,22 Mio. €).

Für 2024 ist die Aufnahme von Forward-Darlehen in Höhe von 90 Mio. € gemäß Kreistagsbeschluss vom 14.10.2022 inkl. der 40 Mio. € KfW Darlehen vorgesehen. Sie decken den Mittelbedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Liquidität für die gesamten vorgesehenen Investitionen ab.

Damit steigt die Verschuldung 2024 voraussichtlich – nach Abzug der planmäßigen Tilgung – auf 201,0 Mio. € an.

Wieviel der vorhandenen Liquidität für das Dienstgebäude für die Investitionen weiterhin eingesetzt wird und damit zukünftige Zins- und Tilgungslasten in den nächsten Jahren zusätzlich mindern könnte, muss in der Haushaltsberatung – auch abhängig vom Haushaltsverlauf 2023 wie auch den folgenden Jahren – festgelegt werden. Außerdem werden die Belastungen für den Kreishaushalt durch die tatsächlichen Ausschreibungsergebnisse, die Inflation und die konkrete Entwicklung des Neubaufvorhabens beeinflusst. Die tatsächlichen abgerechneten Kosten für den gesamten Abbruch auf dem Grundstück der Beiertheimer Allee 2 werden dies ebenfalls mit beeinflussen.

2.2.3 Auswirkung auf den Haushalt 2025 bis 2028 durch das Neubauprojekt

Es ist eine Kreditaufnahme von 342,8 Mio. € bei einem Investitionsvolumen von 390 Mio. € unter Berücksichtigung des VSt-Abzuges vorgesehen.

Im Finanzplanungszeitraums 2025 bis 2027 wird das aufgenommene KfW-Darlehen noch tilgungsfrei sein. Insofern wird der Kreishaushalt für diesen Zeitraum nur durch die Zinszahlungen belastet.

Damit können die geplanten Investitionen durch die geplante Fremdfinanzierung umgesetzt werden. Die dann aufzuwendenden Zinszahlungen wie auch die einsetzenden Tilgungsleistungen werden durch den Wegfall des Altdarlehens, der Reduzierung der Interimskosten wie auch die ersten Mieteinnahmen mitfinanziert.

Die konkrete Mehrbelastung auf die Haushaltsjahre sieht wie folgt aus:

2025	5,7 Mio. € Mehrbelastung
2026	6,6 Mio. € Mehrbelastung
2027	6,0 Mio. € Mehrbelastung
2028	6,2 Mio. € Mehrbelastung

Nach Fertigstellung im Jahr 2029 kann von einer durchschnittlichen Mehrbelastung von 4,15 Mio. € p.a. (inkl. Berechneten Einsparungen) ausgegangen werden.

Im Zuge des Einzuges in den Neubau werden die Interimskosten durch die Kosten der Finanzierung des Neubaus abgelöst werden.

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wird die Angelegenheit dem Kreistag zur Beschlussfassung übertragen.