

Sitzungsvorlage		KT/51/2020	
<p>Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens - Sachstand denkmalschutzrechtliches Verfahren - Vorbereitung Architektenwettbewerb</p>			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
4	Kreistag	16.07.2020	öffentlich

4 Anlagen	<p>1. Aufgabenstellung im städtebaulichen Werkstattverfahren 2. Conclusio Skizze // Wichtige Erkenntnisse zukünftiger Prinzipien aus dem Werkstattverfahren Ettlinger Tor 3. Städtebauliches Entwicklungskonzept Ettlinger Tor - Südwestseite 4. Gebäudeüberblick "Was bleibt?"</p>
------------------	--

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. begrüßt das Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens und bittet die Stadt Karlsruhe, die notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des Standortes Beiertheimer Allee 2 zu schaffen.
2. beauftragt die Verwaltung, die Grundlagen für den sich gegebenenfalls anschließenden Architektenwettbewerb in Form eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs nach der Vergabeverordnung (VgV) vorzubereiten.
3. nimmt den aktuellen Sachstandsbericht zum denkmalschutzrechtlichen Verfahren zur Kenntnis.

I. Sachverhalt

1. Sachstandsbericht

1.1. Städtebauliches Verfahren

Die dritte städtebauliche Werkstatt am 06.05.2020 fand als digitales Format mit über 50 Teilnehmern statt. Die Ergebnisse wurden in der Kreistagssitzung am 14.05.2020 dem Gremium vorgestellt.

Alle aktuellen Dokumentationen, das Ergebnis der finalen Werkstatt und die Pressearbeit der Stadt Karlsruhe können unter folgendem Link auf deren Homepage verfolgt werden:

<https://www.karlsruhe.de/ettlingertor>

Die abschließenden Arbeiten aller Architekturbüros wurden am 03.07.2020 in der **Werkstatt #4** dem Begleitgremium und der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit dieser Abschlussveranstaltung wurde der Schlusspunkt hinter ein Verfahren gesetzt, innerhalb dessen vier renommierte Architekturbüros unter Beteiligung der Öffentlichkeit ihre Vorstellungen von einer städtebaulichen Gestaltung des Areals um das Ettliger Tor erarbeitet haben.

Die Aufgabenstellung an die Architekten ist ebenso wie die Stellungnahme des Landkreises zur städtebaulichen Werkstatt #4 in der Anlage 1 zusammengefasst.

Im Anschluss an die öffentliche Werkstatt #4, die über den Youtube-Kanal der Stadt Karlsruhe einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde, trat das städtebauliche Begleitgremium zur abschließenden Bewertung zusammen. Nach eingehender Diskussion kam das Gremium darüber überein, für den **Fall eines Neubaus** die Ideen der Büros Max Dudler, Berlin, sowie des Büros MVRDV, Rotterdam, für die weitere Stadtentwicklung zu Grunde zu legen. Die Zusammenfassung ist in Anlage 3 beigefügt. Die Gestaltung des Landratsamtsareals kann somit **unabhängig** von der Entwicklung des Kreuzungspunktes „Kriegsstraße/Ettliger Straße“, sowie des Postgiroamt-Areals planerisch vorangetrieben werden kann (Anlage 2).

1.2 Bewertung aus Sicht des Landkreises

Für den Landkreis bedeutet dies, dass die geplante Weiterentwicklung des Landratsamtsareals auf eigenem Grundstück städtebaulich grundsätzlich möglich und nach Ansicht des Preisgerichts auch verträglich ist. Die Vorstellungen des Landkreises können im vorgesehenen Rahmen vollumfänglich berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für eine eigenständige Lösung auf dem vorhandenen Grundstück. Damit ist die Landkreisverwaltung auch unabhängig von der weiteren städtebaulichen Diskussion in der Stadt Karlsruhe, die sich insbesondere auf die Neugestaltung des Ettliger Tors und die daran unmittelbar angrenzenden Grundstücke konzentrieren wird. Insbesondere die Frage, ob das Ettliger Tor durch ein sogenanntes „Ufo“ (Entwurf des Büros MVRDV) oder durch zwei Torhäuser (Entwurf Büro Max Dudler) gestaltet wird, wird die Weiterentwicklung des landkreiseigenen Grundstücks nicht beeinträchtigen.

Das nun von der Stadt Karlsruhe vorgestellte Entwicklungskonzept ermöglicht es dem Landkreis zudem, sein gesamtes Raumprogramm - einschließlich der Mietflächen für die Bildungsakademie der Unfallkasse sowie der Verwaltungsakademie - unterzubringen. Ebenso wird weiterhin ein Hochpunkt städtebaulich möglich sein. Denkbar ist zudem eine veränderte Adressbildung hin zur neugestalteten Kriegsstraße.

Voraussetzung ist allerdings, dass dem Antrag des Landkreises auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes statt- und der hierzu eingereichten Petition nicht stattgegeben wird. Für diesen Fall hätten die Arbeiten der Büros CO-BE, Berlin, und berchtold krass, Karlsruhe, zwei Entwürfe geliefert, bei denen ein Neubau des Landratsamtes auch auf dem Grundstück der Stadt Karlsruhe am Ettlinger Tor möglich gewesen wäre. Da aber die Ergänzung des Bestandes insbesondere durch zusätzliche Hochpunkte am Ettlinger Tor kritisch gesehen und maßgeblich des Verfahrens von der Stadt nicht gewünscht wurde, scheidet eine solche Lösung aus städtebaulichen Gründen aus.

2. Denkmalschutzrechtliches Verfahren und Petitionsverfahren

Die im Februar vorgelegte Plausibilitätsprüfung der Machbarkeitsstudie war nach Auffassung der Denkmalbehörden nicht abschließend. Für das Hochhaus war die Plausibilität eines Abbruchs zwar bis auf das Stahlskelett nachgewiesen. Ebenso für den Langbau ab dem 1. bis 3. Obergeschoss. Für die Flachbauten (Langbau EG, Kasinogebäude, Zwischenbau und Tiefgarage) musste jedoch eine vertiefende Machbarkeitsstudie zu den Fachgewerken Statik, Bauphysik, Schadstoffe und Haustechnik erarbeitet werden. Ergänzt wurden die Analysen durch ein Fachgutachten für die Natursteinfassaden.

Das zusätzliche Gutachten wurde am 06.05.2020 an die Denkmalbehörden weitergeleitet. Daraufhin fand am 13.05.2020 eine Besprechung von Landrat und der Landkreisverwaltung mit Vertretern des Landesdenkmalamtes und des zentralen juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe statt. Hierbei stellten die Denkmalbehörden fest, dass diese ergänzenden Gutachten plausibel und ausreichend für eine endgültige Bewertung sind.

Festgehalten werden kann damit, dass nach Aussage aller Beteiligten, die vorgelegten Gutachten plausibel und ausreichend erscheinen. Dies würde bedeuten, dass in nahezu sämtlichen Teilen des bestehenden Gebäudes ein Abbruch bis auf das Rohbauskelett plausibel ist. Lediglich der Erhalt von Teilen der Betonwerksteinfassade im Langbau wäre weiterhin möglich. (Vgl. hierzu Anlage 4)

Die sich daraus ergebende Folgen für das denkmalgeschützte Gesamtensemble bleiben abzuwarten. Der abschließende Bericht der Denkmalbehörden liegt inzwischen dem Wirtschaftsministerium vor. Das Wirtschaftsministerium hat zugesichert nun zeitnah einen Vorlagebericht dem Petitionsausschuss vorzulegen.

Über den weiteren Verlauf wird in der Sitzung berichtet. Im Falle einer ablehnenden Entscheidung wäre der Sachverhalt insgesamt neu zu bewerten.

3. Sachstand VgV-Verfahren Objektplanung

Für den **Fall einer Zustimmung zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung**, wird die Landkreisverwaltung das anschließende Architektenauswahlverfahren (VgV-Verfahren) weiter vorplanen.

Ziel ist - nach entsprechenden Vorberatungen im AUT und VA - eine endgültige Entscheidung über die Auslobung in der Sitzung des Kreistages am 05.11.2020 zu treffen. Der Landkreis erwartet, dass bis zu diesem Zeitpunkt die Entscheidung des Petitionsausschusses zur anstehenden Onlinepetition des Karlsruher Stadtbild e.V. gegen den Abbruch des ehemaligen Badenwerk-Ensembles endgültig vorliegt.

Zu klären sind bis zu einer Entscheidung über die Auslobung eines Architektenwettbewerbs noch folgende Fragen:

Raumprogramm

Die Landkreisverwaltung beschäftigt sich derzeit mit der zukunftsfähigen **Ausrichtung der Landkreisverwaltung** und der hierzu erforderlichen Raumkonzepte. Unter Mitwirkung eines externen Moderators wurde versucht, die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und für die künftigen Generationen von Mitarbeitern notwendige Grundhaltung zu schaffen und die Grundlagen für neue Arbeitswelten weiter auszugestalten.

Die hierfür erforderlichen Kriterien und Leitplanken werden derzeit abschließend erarbeitet. Auch werden derzeit die Beteiligung der Mitarbeiter und deren Vertretern, sowie die Implementierung eines nachhaltigen Veränderungsprozesses vorbereitet.

In den ersten Workshops mit dem vom Landkreis für die **Ermittlung der Grundlagen für den Architektenwettbewerb** beauftragten Beratungsunternehmen **if5** aus Wolfsburg wurden bereits die grundlegenden Parameter für das Raumprogramm in den Bereichen Allgemein- und Netzwerflächen, sowie für das Themengebiet Hospitality (Empfang, Betriebsgastronomie, Konferenzbereiche, Abstimmung mit den potentiellen Mietern UKBW und VWA) entwickelt. Besonderes Augenmerk wird derzeit auf das Servicezentrum und dessen Ausgestaltung gelegt.

Im nächsten Schritt werden die oben erwähnten Kriterien und Leitplanken für das zukünftige Arbeiten in den weiteren Planungen übernommen, zusammengeführt und abgestimmt.

Sämtliche Ergebnisse sollen dann den Landkreisgremien zur abschließenden Beratungen aufbereitet werden und als Grundlage für die Entscheidung über das Raumprogramm dienen.

Architektenwettbewerb

Das Verfahren zur Auswahl der Planungsleistungen für die Objektplanung Gebäude soll als **nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren** durchgeführt werden. Es ist bei den Teilnehmern davon auszugehen, dass sie einen ganzheitlichen Entwurf vorlegen, d. h. Funktion und Programm dahingehend abbilden, dass es konkrete Vorschläge zur Möblierung und Raumgestaltung geben wird.

Dies wird mit dem Verfahren explizit als Planungsleistung des Wettbewerbs gefordert. Aus diesem Grund sollen ergänzend zu den Architekten auch Innenarchitekten als Teilnehmer zugelassen werden. Diese könnten bei der vertieften Ausarbeitung der Bürowelten die Architekten ergänzen.

Der Realisierungswettbewerb soll nach der **Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW)** ausgeschrieben werden. Die Größe und Komplexität der Bauaufgabe macht es sinnvoll, einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren auszuloben.

Zum Wettbewerbsverfahren werden 35 Architekturbüros zum Verfahren zugelassen, von denen zehn Bieter vom Landkreis Karlsruhe direkt ausgewählt werden können. Die restlichen 25 Büros werden über ein öffentliches Bewerbungsverfahren unter Berücksichtigung einer Bewertungsmatrix ermittelt. Als Nachweis der Leistungsfähigkeit sind verschiedene Referenzen einzureichen, mit denen die Interessenten einerseits die planerische Qualität und andererseits die entsprechende Bau Erfahrung nachweisen können. Erreichen mehr als 25 Architekturbüros die erforderliche Punktzahl, entscheidet das Los.

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus **Fachpreisrichtern** und **Sachpreisrichtern** zusammen. Das Landratsamt Karlsruhe als Auslober bestimmt die Preisrichter und Stellvertreter. Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit beruft der Auslober eine ausreichende Anzahl von Stellvertretern.

Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer des Wettbewerbs. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober setzt sich das Preisgericht in der Mehrzahl aus Fachpreisrichtern zusammen; hiervon ist die Mehrheit unabhängig vom Auslober. Die Zahl der Preisrichter ist ungerade.

Die Anzahl der beteiligten Sachpreisrichter bestimmt somit die Größe des Preisgerichtes. Das Begleitgremium hat sich in seiner Sitzung vom 24.06.2020 für folgende Zusammensetzung des **Preisgerichtes** entschieden:

- Sachpreisrichter jeweils zwei Vertreter CDU/Junge Liste, Freie Wähler, SPD, GRÜNE, jeweils ein Vertreter FDP, AfD und Die Linke, Landrat, Vertreter der Stadt Karlsruhe = 13 Personen
- Fachpreisrichter = 14 Personen

Gesamtgröße Preisgericht 27 Personen

Für den **Vorsitz** wird Herr Architekt Peter W. Schmidt aus Pforzheim aus dem Kreis der unabhängigen Fachpreisrichter vorgeschlagen.

Weitere Vorschläge für die Fachpreisrichter wurden ebenfalls im Begleitgremium vorbereitet und werden, nach Klärung derer Verfügbarkeit, im weiteren Verlauf mitgeteilt.

Zeitplan für weiteres Vorgehen

24.09.2020	Gemeinsame Sitzung AUT und VA (Beratung Raumprogramm und Auslobungstext)
08.10.2020	AUT-Sitzung (Vorberatung)
22.10.2020	VA-Sitzung (Vorberatung)
Ende Oktober 2020	Preisrichtervorbesprechung
05.11.2020	KT-Sitzung (Entscheidung Auslobung)
November 2020	Bekanntmachung des Verfahrens
November 2020 - Januar 2021	Eingang und Prüfung Bewerbungen
Januar 2021	Versand der Wettbewerbsunterlagen
Januar - April 2021	Bearbeitung des Wettbewerbs
April 2021	Vorprüfung
Juni 2021	Preisgerichtssitzung (2 Tage)
Juni 2021	AUT und VA (Bericht)
Juli 2021	Kreistag (Sachstandsbericht)
Juni - August 2021	Überarbeitung der Vorschläge (optional)
September 2021	Verhandlung Preisträger
Oktober 2021	AUT und VA (Vorberatung)
November 2021	KT-Sitzung (Auftragsvergabe)
2022	Abschluss Bebauungsplanverfahren Stadt Karlsruhe
2022 bis 2023	Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung
2023	AUT und VA (Vorberatung) Kreistag (Baubeschluss)
2023	Baubeginn 1. Bauabschnitt
2025	Umzug aus dem Hochhaus in Neubau
2026	Abbruch Hochhaus und 2. Bauabschnitt

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 dieses weitere Vorgehen für den Fall der Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalbehörden vorberaten und grundsätzlich befürwortet.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Im Haushaltplan 2020 sind laut Beschluss in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 04.07.2019 für die anteilige Beteiligung des Landkreises am städtebaulichen Verfahren und für das VgV-Verfahrens 400.000 € im Finanzhaushalt I 11241101166 vorgesehen.

Im 10 Jahresplan der Finanzplanung aus dem Jahr 2018 waren bereits ab dem Jahr 2022 im Ergebnishaushalt 4 Mio. €/Jahr für das zukünftige Verwaltungsgebäude des Landratsamtes eingestellt.

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

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Zuständigkeit des Kreistags gegeben.