

Sitzungsvorlage		KT/12/2021	
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Weiteres Vorgehen - Auslobungstext			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
12	Kreistag	21.01.2021	öffentlich

1 Anlage	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Stand 21.12.2020
-----------------	--

Beschlussvorschlag

Der Kreistag begrüßt die Eckpunkte des Auslobungstextes als Grundlage für das Architektenauswahlverfahren und beauftragt die Verwaltung den endgültigen Auslobungstext zu erstellen.

I. Sachverhalt

1. Historie, Gesamtimmobilienkonzept

Beginnend kurz nach Erwerb des Badenwerkensembles durch den Landkreis Karlsruhe im Jahr 1997 wurden in regelmäßigen Abständen größere Sanierungen des Gebäudekomplexes durchgeführt, die neben dem allgemeinen Bauunterhalt notwendig waren. Ab dem Jahr 2013 rückte die Notwendigkeit der Sanierung der Lüftungsanlage im Hochhaus immer mehr in den Fokus.

Der Landkreis beauftragte bereits im Jahr 2016 das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit der Durchführung einer Gesamtimmobilienkonzeption. Weitere Machbarkeitsstudien, vertiefende Untersuchungen unter Beteiligung der Denkmalbehörden mit einem interdisziplinären Planungsteam, das Erstellen eines denkmalgerechten Raumbuches sowie eine Potentialanalyse wurden in den Folgejahren durchgeführt.

Auf Grundlage dieser umfangreichen Untersuchungen hat der Kreistag am 22.11.2018 den Beschluss gefasst, dass das Verwaltungsgebäude in der Beiertheimer Allee 2 vollumfänglich sanierungsbedürftig ist und im Fall einer Sanierung bis auf das Rohbauniveau abgetragen werden muss. Ebenso wurde zur Kenntnis genommen, dass nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes deshalb im Falle der Sanierung die Denkmaleigenschaften des Gebäudes erlöschen. Des Weiteren wurde beschlossen,

dass am Standort Beiertheimer Allee 2 ein neues Hochhausgebäude mit zusätzlichen Nutzflächen und Tiefgarage errichtet werden soll, Teilflächen des Grundstücks können für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Das bestehende Hochhaus soll zur Vermeidung eines Interims nach Fertigstellung des neuen Bürogebäudes abgebrochen werden.

2. Petitionsverfahren und Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Das 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 eine Petition für den Erhalt des ehemaligen Badenwerkensembles beim Landtag von Baden-Württemberg ein.

Am 31.01.2019 wurde auf Grundlage dieses Kreistagsbeschlusses 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 im Mai, August und November 2019 wurden sowohl Vertretern der unteren Denkmalbehörde Stadt Karlsruhe als auch des Landesdenkmalamtes offene Fragen beantwortet und die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie detailliert erläutert. Aufgrund des Ergebnisses des Anfang 2020 gefertigten Plausibilitätsgutachtens, sowie die daran anschließende vertiefende Machbarkeitsstudie Flachbauten erstellte die untere Denkmalbehörde im Mai 2020 eine Stellungnahme an das Wirtschaftsministerium zur weiteren Beratung der Petition. Seit Juli 2020 lag dem Petitionsausschuss ein Vorlagebericht mit Entscheidungsvorschlag vor.

In seiner Sitzung am 05.11.2020 hat der Petitionsausschuss des Landes Baden-Württemberg sein Votum abgegeben, die anstehende Petition des Karlsruhe Stadtbild e.V. gegen den Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudeensembles Beiertheimer Allee 2 in Karlsruhe, abzuweisen. Der Beschluss durch das Landtagsplenum ist noch nicht erfolgt. Ebenso liegen der Landkreisverwaltung noch keine weiteren Beschlüsse seitens der unteren Denkmalbehörde der Stadt Karlsruhe zu dem eingereichten Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 31.01.2019 vor.

Im Nachgang zur Sitzung des Petitionsausschusses wurde Mitte November 2020 mit der Planung des Abbruchs Langbau bis UK Kellerdecke gemeinsam mit einem interdisziplinären Planungsteam und der Landkreisverwaltung begonnen. Das Verfahren soll als Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen sowie ein Rahmenterminplan werden einer der nächsten Gremiensitzungen vorgestellt.

3. Städtebauwerkstatt

In der Sitzung des Kreistags vom 22.11.2018 wurde die Verwaltung zudem per Beschluss ermächtigt mit der Stadt Karlsruhe in Gespräche zur Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes einzutreten. Nach weiteren Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe wurde im September 2019 vereinbart, ein gemeinsames städtebauliches Werkstattverfahren mit der Stadt und dem Landkreis Karlsruhe für das Areal am Ettlinger Tor (SEKET) durchzuführen. Dieses Werkstattverfahren fand unter Teilnahme der vier renommierten, internationalen Architekturbüros MVRDV aus Rotterdam, Max Dudler aus Berlin/Zürich, COBE Berlin und berchtold krass aus Karlsruhe zwischen Januar und Juli 2020 mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Das als Ergebnis des Werkstattverfahrens dargestellte Entwicklungskonzept ermöglicht dem Landkreis sein gesamtes Raumprogramm auf eigenem Grundstück unterzubringen. Weiterhin sind ein Hochpunkt sowie eine veränderte Adressbildung hin zur Kriegsstraße und zum Ettlinger Tor realisierbar. Die Planungen des Landratsamtes können darüber hinaus unabhängig von der weiteren städtebaulichen Entwicklung der sonstigen Areale rund um den Kreuzungsbereich Kriegsstraße/Ettlinger Tor weiterentwickelt werden.

Dieses Ergebnis des Verfahrens bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Karlsruhe, dessen Aufstellungsbeschluss am 12.03.2020 erfolgte.

Im gleichen Zeitraum beauftragte das Kreisgremium die Verwaltung mit der Entwicklung von neuen Bürokonzepten als Grundlage für das im anschließenden Architektenwettbewerb des Landkreises auszulobende Raumprogramm.

4. Architektenwettbewerb

In der Kreistagssitzung vom 12.11.2020 wurde über die ersten Inhalte des Architektenwettbewerbs informiert. In der Zwischenzeit sind nun die Eckpunkte konkretisiert worden.

4.1 Verfahrensform

Der Architektenwettbewerb soll in Form eines einstufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerbes mit Ideenteil, mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 35 Teilnehmern und anschließendem VgV-Verfahren ausgelobt werden. Das Verfahren ist anonym. Zehn Teilnehmer sind gesetzt, die weiteren 25 Teilnehmer werden im Auswahlverfahren festgelegt.

4.2 Gegenstand des Verfahrens / Auslobung

Mit der Verfahrensbetreuung des Wettbewerbs wurde das Büro Kohler Grohe aus Tübingen / Stuttgart beauftragt.

Der Auslobungstext sowie das dazugehörige Raumprogramm, einschließlich der zugrundeliegenden Raumkonzepte wurden in einem bilateralen Prozess gemeinsam mit Landkreisverwaltung, Verfahrensbetreuung und weiteren Beratern erarbeitet und in den Ausschüssen für Umwelt und Technik und dem Verwaltungsausschuss vorberaten. Die Ergebnisse der Preisrichtervorbesprechung vom 19.10.2020 sind ebenfalls in den Auslobungstext eingeflossen.

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen der Objektplanung nach HOAI für den Neubau des Dienstgebäudes des Landratsamtes und der Freianlagen in Karlsruhe.

Der Auslobungstext enthält zusammengefasst folgende Planungsgrundlagen:

Der Landkreis Karlsruhe beabsichtigt am bisherigen Standort den Neubau seines Dienstgebäudes in der Beiertheimer Allee 2 in Karlsruhe. Das zu betrachtende Wettbewerbsgrundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.710 m².

Zukünftig sollen an diesem Standort mehrere Dienststellen zusammengefasst werden und eine zukunftsweisende Neubebauung für den Landkreis Karlsruhe in einem ersten Bauabschnitt für ca. 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entwickelt werden.

Zusätzlich sieht das Nutzungskonzept für diesen ersten Bauabschnitt Seminar- und Konferenzflächen für die Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie), die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Karlsruhe (VWA), Flächen für eine betriebsärztliche Praxis und eine Kindertagesstätte vor.

Darüber hinaus sollen im 2. BA oder ggfs. in einem 3. Bauabschnitt, auf Grundlage einer angemessenen Ausnutzung des Wettbewerbsgrundstückes, weitere Verwaltungs- und Wohnbauflächen in Mischnutzung vorgeschlagen werden. Diese Bauabschnitte werden als Ideenteil ausgelobt.

Das derzeit noch auf dem Grundstück befindliche Gebäudeensemble wird zugunsten der Neubebauung bauabschnittsweise zurückgebaut, beginnend bereits vor dem ersten Bauabschnitt. Eine mögliche Bauphasenbildung und eine ggf. notwendige Realteilung von den Gebäudeteilen ist im Rahmen des Wettbewerbs aufzuzeigen.

Die Besonderheit der Aufgabenstellung stellt die städtebaulich herausragende Lage an einem der zentralen Orte der Stadt Karlsruhe dar. Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich an der Beiertheimer Allee, westlich Karlsruhes wichtigster historischer Achse, der "via triumphalis". Es liegt damit an dem zentralen südlichen Eingang zur Karlsruher Innenstadt. Ziel dieses Realisierungswettbewerbs ist es, für diesen Standort und in dem genannten Kontext einen zukunftsweisenden Beitrag zur Baukultur der Stadt Karlsruhe zu schaffen.

Die Neubebauung soll als modernes und zukunftsweisendes Gebäudeensemble entwickelt werden und als Visitenkarte und Adressbildung der Verwaltung des Landkreises einen adäquaten Ausdruck finden. Außerdem soll die Adressbildung des Landratsamtes zur Kriegsstraße/Ettlinger Tor ausgerichtet werden. Die Ausloberin wünscht sich moderne, zukunftsweisende und kommunikationsfördernde Arbeitswelten mit einer hohen Flexibilität für unterschiedliche Anforderungen und Arbeitsweisen.

Von den Entwurfskonzepten wird eine wirtschaftliche und nachhaltige Planung von hoher Qualität für die Hochbauten erwartet, die auf die städtebaulichen, freiräumlichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und kreativ antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs erfolgte am Freitag, den 04.12.2020 im Staatsanzeiger. Damit wurden die Architekten aufgefordert sich für das Verfahren zu bewerben. Bisher haben bereits etwa 180, teilweise europaweit ansässige, Architekturbüros und Bergergemeinschaften die Unterlagen für den Teilnehmerwettbewerb angefordert. Es liegen bereits mehr als 100 Teilnahmeanträge vor, so dass die noch offenen 25 Teilnehmer nach Eignungsprüfung über ein Losverfahren bestimmt werden müssen.

4.3 ÖPNV/Verkehr

Mit Realisierung der Kombilösung wird in diesem Jahr auf der Kriegsstraße eine Straßenbahnlinie zwischen Radwegen und Baumalleen gebaut, darunter ein durchgängiger Autotunnel vom Karlstor bis zum Mendelssohnplatz. Im Norden des Wettbewerbsgrundstücks wird eine neue oberirdische Straßenbahnhaltstelle entstehen. Im Osten des Grundstücks wird im Zuge der Kombilösung die neue unterirdische Haltestelle „Ettlinger Tor“ errichtet. Da davon auszugehen ist, dass sowohl die Besucher und Mitarbeiter des Landratsamtes, wie auch der Bildungseinrichtungen UKBW-Akademie und VWA Baden mit dem ÖPNV anreist, ist bei der Planung darauf zu achten, dass das neue Verwaltungsgebäude bequem erreicht werden kann.

In direkter Umgebung des Hochhauses ist auf eine sinnvolle Entflechtung von Fuß- und Radverkehr auf der einen und motorisiertem Verkehr auf der anderen Seite zu achten.

Für Fahrradnutzer sollen sichere und gut erreichbare Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorgesehen werden. Ebenso sollen oberirdisch Ladestationen für E-Bikes gebaut und Sharing-Möglichkeiten (z. B. nextbike) angeboten werden.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die beiden Hauptverkehrsstraßen Kriegsstraße / B 10 und Ettlinger Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Es sind attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr vorzuschlagen (z. B. Carsharing, Leihsysteme, E-Ladestationen). Die Tiefgarage soll möglichst funktional und wirtschaftlich vorgesehen werden. Auf eine qualitätvolle, einfache und gut organisierte Parkierung wird Wert gelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Hermann-Billing-Straße.

4.4 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Qualität des Innenraums und der Bürokonzeption
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Wirtschaftlichkeit
- Bauabschnittbildung
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten)

4.5 Raumkonzepte für Büroarbeitsplätze

Die Gebäudestruktur ist so zu entwickeln, dass unterschiedliche Bürowelten möglich sind. Seitens der Bearbeiter sind im Wettbewerb mehrere Varianten auszuarbeiten. Die darzustellende Bandbreite erstreckt sich von 75 % der Büroflächen mit geschlossenen Büroformen als Zellenstruktur und 25 % offene Bürobereiche, bis hin zu 75 % offener Multispace-Büroformen und 25 % Zellenbüros.

4.6 Bauplanungsrechtliche Abstimmungen mit der Stadt Karlsruhe

Im Nachgang zum städtebaulichen Werkstattverfahren fanden umfangreiche Abstimmungen der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit der Stadt Karlsruhe statt. In einer abschließenden gemeinsamen Videokonferenz am 20.12.2020 wurden unter Teilnahme des Landrates und des Oberbürgermeisters der Stadt Karlsruhe sowie Mitgliedern des Kreistages und des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe Prämissen benannt, die für die Stadt Karlsruhe von Bedeutung sind:

- Der Sichtschatten des Rathausturmes vom Schlossturm aus gesehen, ist mit einer entsprechenden westlich angeordneten Sichtfuge (gebührender Abstand) von Hochbauten freizuhalten.
- Direkt an einer Straßenflucht kann kein Hochhaus stehen, die Anordnung muss immer zurückgesetzt von der Straßenflucht erfolgen. Dies betrifft sowohl die Kriegsstraße als auch die Badenwerkstraße im Hinblick auf den Hochpunkt T 1.
- Ein weiterer Hochpunkt T 2 mit max. 50 m im Süden des Grundstücks ist denkbar.
- Die baurechtlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.
- Das Wettbewerbsgebiet wird im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

- Auf dieser Grundlage wurde der als Anlage 1 beigefügte Plan bezüglich der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Architektenwettbewerb abschließend abgestimmt. Der Plan zeigt nun insbesondere eine Öffnung für das jetzt mögliche Baufenster für einen Hochpunkt T1. Dieses ist in Richtung Westen so dimensioniert, dass auch nach Überprüfung durch unsere uns beratenden Architekten ein Neubau vor Abbruch möglich ist.

Die dort gezeigten städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im Auslobungstext des Landkreises verankert.

4.7 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Landkreisverwaltung wird im ersten Halbjahr 2021 die rechtliche, vergabe- und steuerrechtliche Prüfung durchführen, inwiefern die Auslagerung des Verwaltungsgebäudes (Neubau) aus dem Kernhaushalt in eine eventuell noch zu gründende Gesellschaft des Landkreises erfolgen kann. Die mögliche Variante beim Auftragsversprechen wurde im Auslobungstext optional berücksichtigt.

Des Weiteren wird die Landkreisverwaltung vor diesem Hintergrund innerhalb dieses Zeitrahmens die weiteren Möglichkeiten von Förderungen aktualisieren lassen.

5. Weiteres Vorgehen

Folgender weiterer Zeitplan ist vorgesehen:

27.01.2021	Teilnahmebestätigung Teilnehmer nach Auslosung
05.02.2021	Versand der Wettbewerbsunterlagen (Auslobungstext mit Anlagen)
Januar - April 2021	Bearbeitung des Wettbewerbs, Beginn VgV-Verfahren Projektsteuerung und Fachplaner
April 2021 - Juni 2021	Vorprüfung
Juni 2021	AUT und VA (Sachstandsbericht)
28. und 29.06.2021	Preisgerichtssitzung (2 Tage)
Juli 2021	Kreistag (Sachstandsbericht)
Juli - August 2021	Überarbeitung der Vorschläge (optional)
September 2021	Verhandlung Preisträger (VgV-Verfahren)
Spätjahr 2021	KT-Sitzung (Beauftragung Architekt, Projektsteuerung und Fachplaner)

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 14.01.2021 vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Im 10-Jahresplan der Finanzplanung aus dem Jahr 2018 waren bereits ab dem Jahr 2022 im Ergebnishaushalt 4 Mio. € pro Jahr für die zukünftige Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes am Standort Karlsruhe (mit Ausnahme des Standortes BGV) eingestellt.

Die Kostenberechnung für den Neubau mit 25.000 m² BGF (1. BA) inklusive der Abbruchkosten für den Langbau beläuft sich auf 144,7 Mio.€.

- Die Annuität für die Bausumme - gerechnet auf 50 Jahre und der Annahme von einem Fremdkapitalzinssatz von 1 % - beträgt 3,692 Mio. €.
- Gleichzeitig sind aufgrund der vorhandenen Lol anfänglich 630.000 € Mieteinnahmen eingeplant, die ab dem Jahr 2030 und ab dem Jahr 2035 jeweils um 4 % auf insgesamt 669.000 € steigen. Danach ist eine allgemeine Mietanpassungsregelung festgelegt worden.

Somit beträgt das gesamte Finanzierungsvolumen für den Neubau 144,7 Mio. €. Umgelegt auf eine gleichbleibende jährliche Belastung entstehen Kosten von 3,062 Mio.€.

Berücksichtigt man den Wegfall des Altdarlehens für den Ankauf des ehemaligen Badenwerkensembles im Jahr 2027, entlastet dies den Haushalt um 1,508 Mio. €. Außerdem werden ab 2025 die Mietausgaben der Gartenstraße in Höhe von 495.000 € eingespart.

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Zuständigkeit des Kreistages gegeben.