

Sitzungsvorlage		KT/20/2022	
<p>Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Absichtserklärung zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung mit der Stadt Karlsruhe (Letter of Intent)</p>			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
4	Kreistag	28.04.2022	öffentlich

1 Anlage	Lageplan
-----------------	----------

Beschlussvorschlag

Der Kreistag stimmt der Absichtserklärung (Letter of Intent (LoI)) mit der Stadt Karlsruhe zu.

I. Sachverhalt

Absichtserklärung (Letter of Intent (LoI)) zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung

Die Gespräche mit der Stadt Karlsruhe zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung geplanten Flächentausch sind weit vorangeschritten. Im gegenseitigen Einvernehmen wurde eine Absichtserklärung (LoI) mit der Stadt Karlsruhe abgestimmt. Die Grundstücksfläche am Ettlinger Tor (Fläche 1 magenta) - einschließlich der für das Gebäude notwendigen Abstandsfläche (Fläche blau) - soll gegen die Flächen, auf denen der zweite Hochpunkt T2 im Ideenteil in der Süd-West-Ecke des Grundstücks (Fläche 2 gelb) vorgesehen ist, getauscht werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 dem Beschluss einstimmig zugestimmt und den Grundsatzbeschluss zur Absichtserklärung gefasst.

Der Stadt Karlsruhe soll zusätzlich das Sondereigentum von in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätzen übertragen werden, gemeinsam mit einem Miteigentumsanteil an dem mit dem Verwaltungsgebäude zu überbauenden und nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes aufzuteilenden Grundstücks.

Alle betroffenen Flächen sollen bewertet und entsprechend ausgeglichen werden.

Mit der Übertragung der Optionsfläche an die Stadt Karlsruhe erwirbt sie zudem die notwendigen Stellplätze in der zum Bauvorhaben gehörenden Tiefgarage zu deren nachgewiesenen Kosten. Zudem ist die Stadt in diesem Fall dazu verpflichtet, mit der Bebauung der Optionsfläche erst dann zu beginnen, wenn das Bauvorhaben des Landkreises fertiggestellt ist.

Die Stadt Karlsruhe wünscht zudem, dass die sogenannte „Grüne Mitte“ für die Öffentlichkeit nutzbar bleibt und nicht unterkellert wird. Die Grünflächen um das Landratsamtgebäude sind bereits heute frei zugänglich. Dies sollte sich nach Auffassung der Landkreisverwaltung auch nicht ändern. Außerdem sollen zukünftig entgeltliche Nutzungsmöglichkeiten der Serviceeinrichtungen des Landkreises durch die Stadtverwaltung möglich sein.

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 07.04.2022 vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind abhängig vom zum Zeitpunkt der Grundstücksübertragung geltenden Bodenwert, der konkreten Grundstücksfläche sowie der dann geltenden Bebaubarkeit. Im derzeit mit der Stadt in der Abstimmung befindlichen Bebauungsplanentwurf wird auf der vom Landkreis zu erwerbenden Fläche zum Ettlinger Tor von einer fünf geschossigen Bebaubarkeit ausgegangen. Demgegenüber soll auf der von der Stadt Karlsruhe zu erwerbenden Fläche eine Bebaubarkeit von bis zu 50 Meter Höhe möglich sein.

Die baurechtlich notwendigen Tiefgaragenstellplätze sollen von der Stadt Karlsruhe erworben werden, sodass zusätzlich für einen weiteren Anteil der Tiefgarage, neben dem Sondereigentum, das an den Gemeindetag Baden-Württemberg veräußert wird, die anfallenden Kosten der Tiefgarage mitfinanziert werden.

Weiterhin wird für das Gesamtprojekt langfristig von einer zusätzlichen Belastung von jährlich 4 Mio. € für die zukünftige Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes am Standort Karlsruhe (mit Ausnahme des Standortes BGV) ausgegangen.

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Zuständigkeit des Kreistages gegeben. Die Angelegenheit wurde im Verwaltungsausschuss vorberaten (§ 34 Abs. 4 S.1 LKrO i. V. m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe)