



Karlsruhe, 04.01.2019

An die  
Architektenkammer Baden- Württemberg  
Kammergruppe Karlsruhe-Stadt  
Herr Vorsitzender Jon Steinfeld

und den  
BDA Bund Deutscher Architekten  
Kammergruppe Karlsruhe  
Frau 1. Vorsitzende Caroline Reich

Sehr geehrte Frau Reich,  
sehr geehrter Herr Steinfeld,

für Ihren offenen Brief vom 12.12.2018, in dem Sie mich auf die aktuellen Entwicklungen zum Projekt „Neubau Landratsamt in der Beiertheimer Allee 2“ ansprechen, danke ich Ihnen. Bei unserem gemeinsamen Gespräch am 21.12.2018 hatten wir ja bereits Gelegenheit, einige Argumente auszutauschen. Gerne bin ich jedoch bereit – so wie vereinbart – noch einmal schriftlich Stellung zu nehmen.

Im Rahmen unseres Gesprächs haben wir versucht deutlich zu machen, dass die vom Kreistag in seiner Sitzung am 22.11.2018 getroffene Entscheidung Ergebnis eines langwierigen Diskussionsprozesses war. Der Landkreis hat sich die Entscheidung nicht leichtgemacht, Vor- und Nachteile sorgsam abgewogen und sicherlich nicht im Tagesrhythmus seine Ziele und Absichten geändert. Wesentliche Schritte dabei waren:

Bereits kurz nach Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1997 wurden immer wieder größere Sanierungen durchgeführt, die neben dem allgemeinen Bauunterhalt notwendig waren. So wurde in den Jahren 1997 – 1998 die Verglasung im Hochhaus wie im Langbau ausgetauscht sowie die Südfassade des Hochhauses saniert. Im Jahr 2011 wurde die Raumlüftungsanlage im Langbau saniert. Ab 2011 erfolgte eine Sanierung der WC-Räume im Hochhaus. 2014 wurden die Fahrstühle saniert. Für eine ab dem Jahr 2012 vorgesehene Flachdachsanierung des Kasinogebäudes wurde die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht erteilt. Die aus unserer Sicht notwendige Maßnahme ist bis heute nicht umgesetzt.

Ab dem Jahr 2013 rückte die Notwendigkeit der Sanierung der Lüftungsanlage im Hochhaus immer mehr in den Fokus. Das Ingenieurbüro Dresen & Birg aus Karlsruhe wurde beauftragt, eine Bedarfsplanung für den Umbau bzw. die Sanierung der Lüftungsanlage im Hochhaus durchzuführen.

Ergebnis der Studie war, dass eine Komplettsanierung der Anlage, eine vollständige Räumung des Hochhauses für einen längeren Zeitraum erforderlich machen würde. Zugleich wären bei einer Sanierung der Lüftungsanlage weitere Gewerke betroffen, so dass sich der Landkreis entschloss, eine genauere Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes am Standort Beiertheimer Allee 2 in Auftrag zu geben.

Der Landkreis beauftragte hierzu im Jahr 2016 das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit der Durchführung einer Gesamtimmobilienkonzeption. Die Ergebnisse lagen in 2017 vor.

In der Untersuchung wurden schlussendlich mehrere Varianten für eine Generalsanierung der Gebäude erarbeitet. Außerdem wurde nochmals eine Variante mit abschnittsweiser (ebenenweiser) Sanierung des Hochhauses untersucht. Diese wurde aufgrund der hohen Verzahnung und komplexen Verteilungsstrukturen der technischen Anlagen von den Fachleuten als nicht durchführbar bewertet.

Für die Schaffung eines zukunftsfähigen Immobilienkonzeptes am Standort Beiertheimer Allee 2 empfahl das Büro Drees & Sommer als Fazit eine Generalsanierung des Gebäudes in einem Abschnitt mit einem Komplettauszug der Verwaltung durchzuführen.

Dies führte dazu, dass der Landkreis im Jahr 2017 ein interdisziplinäres Planungsteam mit einer Machbarkeitsstudie für die Generalsanierung beauftragt hatte. Folgende Planungsteams waren unter der Federführung des Architekturbüros Loewer & Partner, Darmstadt, beauftragt:

- Projektsteuerung, Gebäudeplanung, Vorbeugender Brandschutz:  
Architekturbüro Loewer & Partner, Darmstadt
- Gebäudeschadstoffe: Arcadis Germany GmbH, Karlsruhe
- HLS, Elektro, Aufzüge: b.i.g. Bechthold Ingenieurgesellschaft mbH
- Statik, Baulicher Brandschutz: Ingenieurbüro Sikora, Karlsruhe
- Bauphysik: Dr. Kek Engineering, Rastatt

Ergebnis dieser umfassenden Studie war: Bei einer Generalsanierung muss das Gebäude bis auf den tragenden Rohbau zurückgebaut werden. Die Fassade wäre aufgrund der Konstruktion und der enthaltenen Schadstoffe nicht schadlos rück- und wieder montierbar. Zurück bliebe ein Skelett aus Stützen und Deckenplatten, das statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden müsste.

Zeitgleich fanden ab Mai 2017 bereits Gespräche mit der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde sowie der Baurechtsbehörde statt. Ergebnis dieser Gespräche war, dass bei einer solchermaßen bis auf den tragenden Rohbau durchgeführten Sanierung die Denkmaleigenschaft der Gebäude entfallen würde. Ebenso würden dann die durch den Denkmalschutz möglichen Sonderregelungen im Bereich des Brandschutzes entfallen. Ergebnis aus baurechtlicher Sicht war, dass bei einer Ertüchtigung des verbleibenden Rohbauskeletts aus Beton und Stahl, der Erdbebennachweis nach neuer gültiger Norm nicht möglich wäre. Bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung der Geschossdecken würde zudem ein enormer Nutzflächenanteil der Bestandsgebäude entfallen, mit der Folge, dass die sanierten Flächen nicht mehr für die benötigte Anzahl von Mitarbeitern ausreichend wären.

Diese Ergebnisse veranlassten den Landkreis, das Büro Vollack architec, Karlsruhe mit einer sogenannten Potentialstudie zu beauftragen. Auftrag der Studie war es, zu untersuchen, wie vor dem Hintergrund der bislang vorliegenden Ergebnisse das Grundstück in der Beiertheimer Allee wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll genutzt werden kann und Interimsmaßnahmen soweit als möglich vermieden werden können.

In der Potentialstudie, die auch öffentlich zugänglich war und ist, wurden vier Varianten untersucht und die Vor- und Nachteile jeder der untersuchten Lösungen gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse der Potentialstudie wurden am 22.11.2018 in der öffentlichen Kreistagsitzung diskutiert. Der Kreistag kam dabei einstimmig zu der Auffassung, dass die in der Potentialstudie bezeichnete Variante 3 – Ersatz des Hochhauses – weiter verfolgt werden sollte.

Als Folge dieses Beschlusses wurden weitere Gespräche mit der Stadt Karlsruhe geführt. Ergebnis dieser Gespräche war, dass nun in einem weiteren Schritt im Jahr 2019 ein offener städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte Areal westlich des Ettlinger Tors durchgeführt werden soll. Die Federführung wird hierbei die Stadt Karlsruhe übernehmen. Im Anschluss daran wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für das Grundstück des Landkreises wird ein eigenes Architektenauswahlverfahren unter der Federführung des Landkreises ausgelobt.

Zusammenfassend lassen sich Ihre Fragen deshalb wie folgt beantworten:

1. Die vom Kreistag getroffene Entscheidung war sorgsam vorbereitet. Sämtliche Studien können Sie gerne einsehen. Die Potentialstudie lege ich Ihnen nochmals als Anlage bei.
2. Eine Herleitung der genannten 100 Mio. Euro ergibt sich ebenfalls aus der Potentialstudie. Der Betrag setzt sich im Wesentlichen aus den - Stand heute - Kosten für Abriss und Neubau bei der vorgesehenen Kubatur zusammen. Sollte sich im Rahmen der nun anstehenden Wettbewerbe die Kubatur noch verändern, ändert sich folgerichtig auch die Basis der Kostenberechnung.

3. Die Untersuchungen haben aus unserer Sicht ergeben, dass das Gebäude durchaus am Ende der zu erwartenden Nutzungsdauer angekommen ist. Gerade auch in klimatischer Sicht entspricht das Gebäude keinesfalls mehr den heutigen Anforderungen.
4. Die Untersuchungen haben ergeben, dass auch bei einer Sanierung die Denkmaleigenschaft verloren gehen würde. Es sind daher gerade nicht wirtschaftliche Erwägungen, die zu der getroffenen Entscheidung geführt haben. Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten wurden in der Potentialstudie umfassend dargelegt. Entscheidendes Kriterium war dabei auch, dass bei der nun vorgesehenen Variante der Hochpunkt Landratsamt als städtebauliche Landmarke – wenn auch versetzt- erhalten bleibt.
5. Die oben dargelegten Untersuchungsschritte belegen eindeutig, dass der Landkreis sich die Einschätzung einer ganzen Reihe von Fachleuten zu Eigen gemacht hat. Sie können sich sicher sein, dass für den Kreistag, in dem auch Fachleute vertreten sind, bei einer solchen weitreichenden Entscheidung eine lediglich interne Vorbereitung durch die Verwaltung auch nicht ausreichend gewesen wäre.
6. Zu den Kosten verweise ich nochmals auf die Potentialstudie sowie auf die Antwort unter Ziff. 2. Die Abbruchkosten sind dabei auf insgesamt 10 Mio. Euro geschätzt und in der Gesamtsumme enthalten.
7. Der Landkreis als juristische Person des öffentlichen Rechts kann sich nicht auf den Grundrechtsschutz des Eigentums aus Art. 14 GG berufen. Bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit im Bereich des Denkmalschutzes scheidet daher eine sich ausschließlich an einer Wirtschaftlichkeitsberechnung orientierende Betrachtungsweise aus. Entscheidend war für den Kreistag vielmehr, dass auch bei einer Sanierung die Denkmaleigenschaft erlöschen würde und gleichzeitig keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Areals möglich wäre.

Wir hoffen Ihnen die gestellten Fragen eingehend beantwortet zu haben und freuen uns weiterhin im regen Austausch mit Ihnen zu bleiben. Die anstehenden Wettbewerbe an denen sich die Architektenschaft sicherlich beteiligen wird und deren Modalitäten wir noch festlegen werden, werden hierzu viel Gelegenheit bieten. Für weitere Rückfragen stehen Ihnen auch Herr Watteroth und Frau Früh, die an unserem Gespräch ebenfalls teilgenommen haben, gerne zur Verfügung.

Die Fraktionsvorsitzenden des Kreistages, die Sie ja auch angeschrieben haben, erhalten eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christoph Schnaudigel