



Karlsruhe, 13.01.2020

Frau
Barbara Saebel MdL
Landtagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Haus der Abgeordneten
Konrad-Adenauer-Straße 12
70173 Stuttgart

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,

für die Übersendung Ihrer kleinen Anfrage an den Landtag von Baden-Württemberg vom 16.12.2019, danke ich Ihnen. Die Anfrage haben wir zur Kenntnis genommen, bedauern jedoch, dass Sie die Fragen nicht vorab mit der Landkreisverwaltung rückgekoppelt haben. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, die bisherige Beschlussfassung des Kreistages zu hinterfragen. Voraussetzung für eine kritische Auseinandersetzung wäre jedoch, die bisherigen Fakten zumindest zur Kenntnis zu nehmen. Ihre Anfrage lässt mich jedoch vermuten, dass Ihnen die seitherige Beschlusslage des Kreistages und deren Hintergründe nur unzulänglich bekannt sind. Ich möchte deshalb die Gelegenheit nicht versäumen, Ihnen nochmals die Sachlage und die Gründe, die zur derzeit geltenden Beschlusslage geführt haben, zu erläutern. Dabei werde ich mich an den einzelnen Fragen Ihrer kleinen Anfrage orientieren.

Ihre Fragen 1 – 4 kann nur das Land Baden-Württemberg beantworten. Die Fragen 5 – 10 betreffen zumindest teilweise den Landkreis Karlsruhe direkt, sodass ich Ihnen hierzu den aktuellen Stand und die Beschlussfassung der Kreisgremien darlegen möchte.

Ganz grundsätzlich weise ich darauf hin, dass es sich bei dem Hochhaus am Dienstsitzes des Landkreises Karlsruhe in der Beiertheimer Allee 2 in Karlsruhe nicht wie von Ihnen angenommen um einen Betonbau, sondern um einen Stahlskelettbau mit einem Betonkern im Bereich der Aufzüge handelt. Für die Frage einer möglichen Sanierung ist diese Unterscheidung von erheblicher Bedeutung, weil eine unterschiedliche Konstruktion auch unterschiedliche Anforderungen an die Sanierung zur Folge hat.

Zu 5:

Ist für das ehemalige Badenwerk geplant, für die laufende Petition und die Planungen des Kreistages einen in der Sanierung von Betonbauten der klassischen Moderne des 20. Jahrhunderts erfahrenen Gutachter zu bestellen?

Diese Frage unterstellt, dass bislang keine oder zumindest keine erfahrenen Gutachter bestellt wurden. Dies muss ich – wie auch bereits im persönlichen Gespräch geschehen – ausdrücklich zurückweisen. Gerade das Gegenteil ist der Fall.

Der Landkreis Karlsruhe hat eine erste Einschätzung zum Sanierungsbedarf für das Dienstgebäude, Beiertheimer Allee 2 von Büros Drees & Sommer bereits im Jahr 2017 veranlasst und in der Verwaltungsausschusssitzung (VA) am 06.04.2017 vorgestellt. In einem weiteren Schritt wurde federführend von dem Büro Loewer + Partner Architekten in einem interdisziplinären Planungsteam eine detaillierte Bestandsuntersuchung und Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung des Dienstgebäudes erstellt. Diese Ergebnisse wurden dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 26.10.2017 präsentiert.

Ergebnisse beider Studien waren, dass alle Bauteile und Anlagen des Gebäudes in der Beiertheimer Allee 2 sanierungsbedürftig sind und eine Generalsanierung bis auf Rohbauniveau notwendig ist. Sämtliche Gutachten wurden dem Kreistag in seiner Sitzung vom 19.07.2018 präsentiert.

Der Kreistag hat daraufhin in seiner Sitzung Ende November 2018 entschieden, dass – wenn eine Sanierung den Abtrag sämtlicher Gebäudeteile bis auf das Rohbauniveau bedingt - es vertretbar sein muss, das Gebäude auch ganz abzutragen und dafür einen Neubau zu errichten. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Karlsruhe als zuständige Baurechtsbehörde zu stellen. Über diesen Antrag ist noch nicht entschieden.

Sämtliche dieser Gutachten wurden sowohl mit der Stadt Karlsruhe als zuständiger Baurechtsbehörde wie auch mit den Denkmalschutzbehörden in mehreren Gesprächen vertieft. Sämtliche Unterlagen wurden allen Kreistagsmitgliedern und auch der Öffentlichkeit digital – und damit auch Ihnen - zur Verfügung gestellt.

Auch wurde die technische Kausalkette im Rahmen einer Generalsanierung der Gebäude und die damit verbundene Lösung von Schadstoffen aufgezeigt und durch die Landkreisverwaltung unter Hinzuziehen von Schadstoffgutachter und Architekten und Fachingenieuren nochmals konkretisiert und visualisiert dargestellt. Hieraus ergibt sich, dass aufgrund der Gebäudekonzeption bei einer Sanierung keine technische Möglichkeit besteht, Schadstoffe zu isolieren und so zu sichern, dass im Weiteren keine Gesundheitsgefährdung von Ihnen ausgeht. Ebenso ist aus diesem Grund keine abschnittsweise Sanierung möglich.

Die vom Landkreis hinzugezogenen Experten und Gutachter sind nach allgemeiner Ansicht in der Sanierung von Denkmälern erfahren. Auch der Schadstoffgutachter, das Büro Arcadis Germany GmbH aus Darmstadt, Niederlassung Karlsruhe, hat auf diesem Gebiet weitreichende Erfahrungen. Schließlich legen wir Wert auf die Feststellung, dass alle Gutachter vom Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalbehörde der Stadt Karlsruhe anerkannt worden sind.

Ungeachtet der Erfahrungen sämtlicher bereits involvierter Gutachter sind wir mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalbehörde der Stadt Karlsruhe, übereingekommen, ein weiteres Büro mit einer nochmaligen Begutachtung zu beauftragen. Das Büro osd - office for structural design - aus Frankfurt am Main wurde in diesem Zusammenhang gebeten, nochmals folgende drei Fragen im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung zu untersuchen

1. Bestandserhebung

Ist die Bestandserhebung der bauzeitlichen, nachträglich veränderten und nach aktuellen Anforderungen defizitären Substanz in allen vier denkmalgeschützten Gebäudeteilen ausreichend als Grundlage für die Aussagen und Schlussfolgerungen in der Machbarkeitsstudie und in den Einzelgutachten?

2. Kausalkette

Sind die einzelnen Erkenntnisse und die Schlussfolgerungen daraus sowohl innerhalb der Machbarkeitsstudie und der Einzelgutachten, als auch zwischen der Machbarkeitsstudie und den Einzelgutachten für die denkmalgeschützte Sachgesamtheit Landratsamt Karlsruhe plausibel?

3. Alternativen

Gäbe es für die einzelnen Bauteile, Gewerke oder Belange (z. B. Fassade, Fliesen, Brandschutz oder Schadstoffe) Alternativlösungen, die zu einem größeren Erhalt denkmalrelevanter Substanz führen würden?

Ich betone nochmals, dass alle diese Fragen mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt wurden. Auch weise ich ebenfalls nochmals darauf hin, dass die Hinzuziehung eines weiteren Gutachters auch der Empfehlung des Wirtschaftsministeriums entspricht.

Das zusätzliche Gutachten soll Ende Januar vorliegen.

Zu 6:

Gibt es technische Möglichkeiten für das Sanieren von schadstoffbelasteten Hochhäusern, bei denen die Schadstoffe gesichert, aber nicht aus dem Bau entfernt werden?

Selbstverständlich können und wollen wir nicht ausschließen, dass es solche technischen Möglichkeiten gibt.

Entscheidend für die Frage der Sanierung des Gebäudes in der Beiertheimer Allee 2 ist jedoch die Frage, ob diese Möglichkeiten auch für das konkrete Gebäude anzuwenden sind. Hier haben die Gutachten aufgezeigt, dass aufgrund der vorliegenden Gebäudekonzeption bei einer Sanierung keine technische Möglichkeit besteht, Schadstoffe zu isolieren und so zu sichern, dass im Weiteren keine Gesundheitsgefährdung von Ihnen ausgeht. Ebenso ist aus diesem Grund keine abschnittsweise Sanierung möglich. Auch wurde im Vorfeld geprüft, dass andere Sanierungsvorhaben wie beispielsweise das Dreischeidenhaus in Düsseldorf, die immer wieder als Vergleichsobjekte genannt sind, eben nicht vergleichbar sind, weil es sich um ganz unterschiedliche Baukonstruktionen handelt.

Zu 7:

Welche Ausnahmemöglichkeiten im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz (DSchG) bestehen für Sanierung im Denkmal bezüglich des Brandschutzes?

Gesetzlich normierte Ausnahmemöglichkeiten, die die Belange des Brandschutzes hinter die Belange des Denkmalschutzes zurücktreten lassen, sind uns nicht bekannt und unseres Wissens auch nicht vorhanden.

Da ich aber nicht ausschließen kann, Ihre Frage so zu verstehen, ob der Landkreis selbst einen Entscheidungsspielraum hat, Anforderungen des Brandschutzes zu missachten, erlaube ich mir zusätzlich einige grundsätzliche Anmerkungen, die eigentlich selbstverständlich sein müssten.

Entscheidungen zur Genehmigung oder analog zum Abbruch baulicher Anlagen haben eine umfassende Wirkung. Dies bedeutet, dass mit der baurechtlichen Entscheidung garantiert ist, dass alle zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten und beachtet sind. Zu den zu beachtenden Vorschriften gehören beispielsweise der Natur- und Artenschutz, Boden-, Abfall-, Wasser-, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Lebensmittelhygiene-, Brandschutz- und auch der Denkmalschutz, um nur einige Belange zu nennen, die allesamt dem staatlichen Bereich zuzuordnen sind.

Nach unserem Rechtssystem sind diese Aufgaben auch nicht dem Selbstverwaltungsbereich, sondern dem staatlichen Bereich eines Landratsamtes zugewiesen. Der Landkreis kann also auch nicht in eigener Verantwortung darüber entscheiden, welche rechtlichen Vorgaben eingehalten werden und welche nicht. Grund dafür ist unter anderem die Tatsache, dass der Schutzbereich dieser Belange sehr oft grundlegende Fragen der Daseinsfürsorge beinhaltet und Gefährdungen für Leib und Leben der Bevölkerung auszuschließen sind. Grundsätzlich gibt es zwischen den aufgezählten Belangen keine Prioritäten oder Rangfolgen.

Nicht selten kommt es aber zu Konflikten zwischen Maßnahmen, die für den einen oder anderen Belang "unverzichtbar" scheinen, mit anderen jedoch nicht vereinbar sind. In solchen Fällen hat die Genehmigungsbehörde die unabwendbare Pflicht, die Belange gegeneinander abzuwägen und unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes das Für und Wider zu prüfen und danach eine für alle verbindliche Lösung zu finden. Spätestens in dieser Entscheidungsphase ist eine Rangfolge der unterschiedlichen Belange festzulegen. Sind konkrete oder abstrakte Gefährdungen für Leib und Leben einzelner oder vieler oder Gefährdungen des Gemeinwohls zu befürchten, haben andere Belange (mit geringerem Schutzgut) zurückzutreten.

Konkretes Beispiel: Denkmalschutz hat im begründeten Einzelfall hinter das Schutzgut des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes zurückzutreten, da Menschenleben zu schützen vorrangig ist. Nichts Anderes gilt für den Gesundheitsschutz.

Sie können davon ausgehen, dass wir als staatliche Behörde uns an rechtliche Vorgaben gebunden fühlen. Schließlich würde ich – für den Fall, dass der Landkreis bewusst Vorgaben des Brandschutzes missachtet - auch persönlich haften. Auch insoweit hat der Landkreis eine Vorbildfunktion, die sich nicht einseitig auf die Belange des Denkmalschutzes beziehen kann.

Zu 8:

Welche Möglichkeiten der Förderung von Denkmalsanierung bestehen für private Eigentümer im Vergleich zu öffentlichen Eigentümern?

Diese Frage ist für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts nur dann relevant, wenn man davon ausgeht, dass der Landkreis das Grundstück beziehungsweise das Gebäude veräußern möchte. Eine solche Verkaufsabsicht entspricht aber nicht dem mehrfach geäußerten Willen des Kreistages. Der Kreistag ist vielmehr der Auffassung, dass die Aufgaben der Landkreisverwaltung auch zukünftig am Standort in der Beierheimer Allee 2 wahrgenommen werden.

Absicht des Landkreises ist es vielmehr, den Standort weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund hat der Landkreis Karlsruhe bereits mit der Unfallakademie Baden-Württemberg wie auch mit der Verwaltungsakademie Baden (VWA) im vergangenen Jahr Absichtserklärungen, sogenannte „Letter of Intents“, unterschrieben.

Diese Einrichtungen haben einen Flächenbedarf von rd. 4.000 qm. Weitere Bildungseinrichtungen der öffentlichen Hand haben ebenfalls Interesse bekundet mit dem Landkreis das neue Verwaltungsgebäude zu nutzen. Hierbei waren insbesondere der zentrale ÖPNV-Anschluss am Ettlingen Tor und die Synergien mit der Landkreisverwaltung ein wichtiger Entscheidungspunkt.

Geprüft wurde allerdings aufgrund eines Antrages der Freien Wähler inwiefern für den Landkreis Fördermöglichkeiten für das Vorhaben der Beierteimer Allee 2 bestehen. Hier war ein Teilaspekt, ob es Unterschiede bei der Förderung zwischen einem Vorhaben der öffentlichen Hand oder eines privaten Eigentümers gäbe. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass kein Förderprogramm (Förderprogramme für eine Sanierung eines Denkmals oder Förderprogramme für einen Neubau) lukrativ genug ist, um das Gesamtvorhaben danach auszurichten.

Zu 9:

Hat das Land perspektivisch Bedarf zur Unterbringung landeseigener Einrichtungen in Karlsruhe?

Dies kann nur das Land Baden-Württemberg beantworten.

Trotzdem möchte nochmals darauf hinweisen, dass es keine Absicht des Landkreises gibt, das Areal zu veräußern, auch nicht an das Land Baden-Württemberg. Auch kann ich mir nicht vorstellen, dass das Land Baden-Württemberg bereit ist, die uns bekannten Vorgaben des Brandschutzes zu missachten. Ohne eine Beachtung des Brandschutzes und ohne die damit einhergehende Sanierung sind die Gebäude aber schlechterdings nicht nutzbar.

Zu 10:

Muss der Eigentümer Landkreis, auch angesichts geplanter 10 Mio. € Abrisskosten das Badenwerk-Hochhaus zum Verkauf ausgeschrieben haben, bevor eine Abrissgenehmigung laut DSchG genehmigt werden kann?

Der Landkreis ist Eigentümer des Grundstücks nebst den dazugehörigen baulichen Anlagen und ist per Landesgesetz verpflichtet, seinen Dienstsitz im Stadtgebiet Karlsruhe zu haben. Gleichzeitig ist er Arbeitgeber von über 700 Mitarbeitern an diesem Standort. Der Landkreis als Gebietskörperschaft hat für seine Kreisbewohner eine Vielzahl von staatlichen und kommunalen Aufgaben zu bewältigen. Er ist an Haushaltsgrundsätze gebunden und hat sorgsam und wirtschaftlich mit Steuergeldern umzugehen.

Nach unserer Auffassung haben wir als Grundstückseigentümer ein Recht, dass die Stadt Karlsruhe über unseren Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, der Ende Januar 2019 gestellt worden ist, entscheidet. Dieses Recht auf Entscheidung besteht unabhängig von jeglicher eventueller Verkaufsabsicht.

Unabhängig von der nicht vorhandenen Verkaufsabsicht des Landkreises, ist bis zum heutigen Tage kein Investor mit einem konkreten Kaufangebot an uns herantreten. Bei einem Verkauf müssten auch die haushaltsrechtlichen Grundsätze beachtet werden. Wir gehen dabei davon aus, dass in jedem Fall der derzeitige Grundstückspreis von rd. 14 Mio. € auf jeden Fall von privater Seite angeboten werden müsste.

Auch sollten Sie bedenken, dass gerade beim privatrechtlichen Verkauf keinerlei Absicherung des Erhalts des Denkmals möglich wären. Die einzige Möglichkeit des Landkreises als Grundstücksverkäufer wäre eine Nachschussverpflichtung aufzunehmen, für den Fall, dass die vorhandenen Bauwerke äußerlich verändert bzw. das Grundstück weiterveräußert würde. Dies erscheint mir aufgrund der vorliegenden Gutachten äußerst unrealistisch.

Erlauben sie mir noch den Hinweis, dass ein privater Investor bei einem vergleichbaren Antrag, den wir bei der Stadt Karlsruhe gestellt haben, wirtschaftliche Gesichtspunkte - im Gegensatz zur öffentlichen Hand - geltend machen könnte, die die Stadt Karlsruhe bewerten müsste. Den Anliegen des Denkmalschutzes wäre damit noch weniger Rechnung getragen.

Wir gehen davon aus, dass das Land Baden-Württemberg - wie bei der Beantwortung von solchen Anfragen üblich - sich vorab auch bei uns beziehungsweise bei den zuständigen Bau- und Denkmalbehörden über den Sachverhalt informiert. In diesem Falle würden wir entsprechend antworten.

Für weitere Gespräche stehen wir - auf Basis der bekannten Beschluss- und Rechtslage - gerne weiter zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Christoph Schnaudigel