LANDKREIS
KARLSRUHE

**Amt für Gebäudemanagement**
Az.: 21.22001-043.13-5480881

| **Sitzungsvorlage** | | | **VA/20/2020** |
|---|---|---|---|
| **Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Sachstandsbericht** | | | |
| **TOP** | **Gremium** | **Sitzung am** | **Öffentlichkeitsstatus** |
| **2** | **Verwaltungsausschuss** | **23.04.2020** | **öffentlich** |

| **keine Anlagen** | |
|---|---|

**Beschlussvorschlag**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag den aktuellen Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

---

## I. Sachverhalt

### 1. Städtebauliches Verfahren

Nach der mit großem öffentlichen Interesse am 15.01.2020 stattgefundenen Auftaktveranstaltung des Städtebaulichen Werkstattverfahrens, fand am 11.03.2020 das erste Werkstattgespräch (Werkstatt #1) statt.

Alle vier international renommierten Büros (Berchtold Krass, Karlsruhe; MVRDV, Rotterdam; COBE, Berlin und Max Dudler, Berlin) waren mit ihren Vertretern, teilweise mit den Büroinhabern, anwesend.

Mit einer großen Bandbreite an Ideen und Entwürfen, sowie Detaillierungsgrad, wurden die ersten Ergebnisse der Architekturbüros präsentiert. Das städtebauliche Umfeld wurde in unterschiedlicher Intensität mit einbezogen. Das Aufzeigen der gewünschten zwei Szenarien (Neubau vor Abbruch und Erhalt des Ensembles) wurde von allen Büros betrachtet und bearbeitet, ebenso wurde der Nachweis einer möglichen Wohnbebauung auf dem Areal durch alle Büros nachgewiesen. Nachfolgend wird die Vorgehensweise der einzelnen Büros mit kurzer Erläuterung der Entwurfsansätze erläutert.

Das Büro Berchtold Krass als Lokalmatador aus Karlsruhe erarbeitete eine große Vielzahl an bodenständigen und durchaus realisierbaren Varianten. Die Architekten und Herrn Krass betrachteten in einer Vorstudie das erweiterte städtebauliche Planungsgebiet, blieben jedoch mit den Entwurfsvarianten und -modellen auf den ausgewiesenen Grundstücken von Landkreis und Stadt Karlsruhe.

Das Büro Cobe aus Berlin hatte insbesondere die Ausarbeitung der unterschiedlichen Bauabschnitte für beide Szenarien sehr detailliert betrachtet. Die Büroinhaberin, Frau Prof. Dr. Vanessa Miriam Carlow, erläuterte detailliert den Umgang mit den Fassaden an der Kriegsstraße und die Bevorzugung eines zurückgesetzten Hochpunktes am Ettlinger Tor.

Das Büro MVRDV aus Rotterdam beeindruckte durch große, massive städtebauliche Gesten und regte so auch zum Nachdenken an. Die Architekten blickten weit über die als Planungsgebiet ausgewiesenen Grundstücke hinaus, und bezogen insbesondere die Kriegsstraße, auch in Richtung Osten, und den Theatervorplatz mit in ihre Studien ein.

Max Dudler war das Büro mit den wenigsten Varianten für beide Szenarien. Jedoch bestach gerade dieser Entwurf durch eine gewisse Selbstverständlichkeit für den Ort. Max Dudler hat das Grundstück Postgiroamt (Hochpunkt) und den Theatervorplatz (Torhäuser) in seinen Gesamtentwurf mit einbezogen. Die ausgearbeitete Grundrissvarianten zeigten eindrucksvoll, dass der benötigte Platzbedarf nachgewiesen werden kann.

Im Nachgang zum ersten Werkstattgespräch erhielten die vier Planungsbüros folgende weitergehende Aufgabenstellung, die Grundlage für die Werkstatt #2 sein soll:

- Realisierungsbezogenen Konkretisierung der Überlegungen mit Blick auf die Aufgabenstellung Landratsamt für drei der vier Büros (Max Dudler hatte dies bereits dargestellt)

- Festlegung der angedachten flankierenden städtebaulichen Maßnahmen im erweiterten städtebaulichen Planungsumfeld im Rahmen der Baumassenstudie

- Weiterhin Betrachtung beider denkbarer Szenarien (Abbruch und Neubau)

- Reduzierung der Varianten in eigenverantwortlicher Auswertung der Kommentare des Begleitgremiums auf maximal zwei Alternativen pro Szenario

- Darstellung der Umsetzbarkeit der einzelnen Bauabschnitte

- Verstärkte Aufmerksamkeit auf das Thema Klimaschutz - positive Wirksamkeit der Gebäude auf das Stadtklima. Es ist eine fachtechnische Einschätzung zu den klimatischen Aspekten der Entwürfe durch das Büro Dreiseitl geplant.

- Erarbeiten von Modellen (1:500) als Einsätze für das vorhandene Stadtmodell

- Verstärkter Fokus auf den Austausch und Feedback der Büros untereinander

Das zweite Werkstattgespräch (Werkstatt #2) am 06.05.2020 soll aufgrund der aktuellen Situation in digitaler Form stattfinden. Die Vorbereitung und Durchführung findet in Kooperation zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Landkreis Karlsruhe statt.

Die Abschlussveranstaltung des Städtebaulichen Werkstattverfahrens der Stadt Karlsruhe mit Bürgerforum findet am 03.07.2020 statt.

Fortlaufend können alle aktuellen Dokumentationen und Pressearbeit durch die Stadt Karlsruhe, unter folgendem Link auf deren Homepage verfolgt werden:

https://www.karlsruhe.de/ettlingertor

## 2. Verfahrensbegleitung VgV-Verfahren Architektenwettbewerb

Auf Grundlage der Ergebnisse aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren ist die Durchführung eines anschließenden Architektenwettbewerbs (VgV-Verfahren) im Herbst 2020 vorgesehen. Um ohne zeitliche Verzögerung das VgV-Verfahren (Vergabeverordnung) parallel zum Werkstattverfahren vorbereiten zu können, wurden sechs Büros für die Betreuung bzw. Begleitung des VgV-Verfahrens zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Angeboten wurde die Verfahrensbegleitung zur Durchführung eines Planungswettbewerbs und zur Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs mit Verhandlungsverfahren. Inhalt der Angebote sind neben der Unterstützung, Begleitung und Betreuung insbesondere die Teilnahme an den Workshops zur Erstellung eines Flächen-/Raumprogramms sowie die Beratung über die geeignete Verfahrensart des Architektenwettbewerbs.

Insgesamt wurden fünf Angebote abgegeben. Hierbei wies das Angebot des Architekturbüros Kohler Grohe aus Stuttgart in Kombination mit den eingereichten Referenzen das wirtschaftlichste Honorarangebot auf.

Daher wird vorgeschlagen, das Architekturbüro Kohler Grohe aus Stuttgart für die fachlich-technische Beratung sowie administrative Unterstützung bei der Organisation und Durchführung der VgV-Verfahren zu beauftragen. Das Honorar für die Begleitung eines VgV-Verfahrens Objektplanung in Form eines Planungswettbewerbs beträgt rund 72.000 € brutto, ohne Wettbewerb beträgt das Honorar rund 16.000 € brutto.

Das für die Auslobung des VgV-Verfahrens notwendige Flächen- und Raumprogramm wird derzeit von der Landkreisverwaltung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in einer nächsten Sitzung dargelegt. Nach Abschluss der Beratung über das vorgelegte Konzept soll dies in eine Beschlussfassung münden.

## 3. Denkmalschutzrechtliches Verfahren und Petitionsverfahren

Die von der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde geforderte Plausibilitätsprüfung hat das Büro OSD aus Frankfurt am Main in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erstellt, diese lag der Verwaltung krankheitsbedingt verspätet am 13.02.2020 vor. Nach interner Prüfung und Verifizierung des Gutachtens mit dem interdisziplinären Fachplanungsteam der Machbarkeitsstudie, fand am 05.03.2020 ein Abstimmungstermin mit Vertretern der oberen und unteren Denkmalbehörde, dem Zentralen juristischen Dienst der Stadt Karlsruhe, dem Fachplanungsteam der Machbarkeitsstudie und Vertretern der Landkreisverwaltung. Die vorliegende Plausibilitätsprüfung beantwortet die Fragestellung der Denkmalbehörden nicht abschließend. Für das Hochhaus ist Plausibilität des Abbruchs bis aufs Stahlskelett nachgewiesen. Ebenso für den Langbau ab dem 1. bis 3. Obergeschoss. Für das Erdgeschoss, Tiefgarage und Haustechnik sollen weitere vertiefende Analysen vorgelegt werden. Für die einzelnen Gebäudeteile (Langbau, Zwischengebäude und Casino) werden weitere Gutachten nachgereicht. Diese zusätzlichen Beprobungen und die Gutachten sollen im Mai 2020 vorliegen und für die abschließende Übermittlung der Entscheidungstendenz nach Abschluss Plausibilitätsprüfung von Stadt Karlsruhe an das Wirtschaftsministerium dienen.

## 4. Brandschutzrechtliche Auflagen

Die Kreisverwaltung hat termingerecht die möglichen Varianten für die geforderten Nachrüstungen (brandschutztechnische Trennung Übergang Zwischenbau-Langbau in F90, Brandschutzvorhänge an allen Aufzügen in jeder Ebene im Hochhaus, Trennung der Leitungsanlagen in den vertikalen Versorgungsschächten der Nottreppenhäuser in F90) eingereicht. Die Frist zur Einreichung ist am 31.03.2020 abgelaufen. Die Stadt Karlsruhe hat nun eine erste Rückmeldung gegeben, die gerade ausgewertet wird. Über die Ergebnisse wird am Sitzungstag berichtet.

## 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 wird das Thema im Kreistag behandelt.

Die Angelegenheit wird im für Finanzen und Liegenschaften zuständigen Verwaltungsausschuss vorberaten (§ 34 Abs. 4 S. 1 LKrO i.V.m. § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung des Landkreises Karlsruhe).