LANDKREIS KARLSRUHE

Amt für Gebäudemanagement
Az.: 21.22001; 21.22-043.13-5881545

Sitzungsvorlage	**KT/53/2020**

Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Weiteres Vorgehen

TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
3	Kreistag	12.11.2020	öffentlich

1 Anlage	Übersichtsplan Bebauung Stadt Karlsruhe (wird nachgereicht)

Beschlussvorschlag

Der Kreistag nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und beschließt auf Grundlage seiner Beschlüsse vom 22.11.2018 und 26.09.2019 das Neubauprojekt auf dem kreiseigenen Grundstück in der Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe, unter folgenden Voraussetzungen weiterzuverfolgen:

1. Der Kreistag des Landkreises Karlsruhe begrüßt die Entscheidung des Petitionsausschusses des Landtages von Baden-Württemberg vom 05.11.2020 und beauftragt die Landkreisverwaltung die weiteren Schritte zur Realisierung des Neubauprojektes „Dienstgebäude an der Beiertheimer Allee 2“ umgehend vorzubereiten.

2. Hierzu wird die Landkreisverwaltung insbesondere beauftragt, möglichst bis zur Sitzung des Kreistages am 21.01.2021 einen endgültig abgestimmten Auslobungstext für den anstehenden Architektenwettbewerb vorzulegen.

3. Voraussetzung hierfür ist, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen von der Stadt Karlsruhe hinreichend genau festgelegt und beschlossen worden sind. Die Landkreisverwaltung wird hierbei zudem beauftragt, diese Grundlagen in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Karlsruhe verbindlich festzuschreiben,

4. Als Eckpunkte des Architektenwettbewerbes kann folgendes bereits angenommen werden:

   a) In einem ersten Bauabschnitt soll möglichst das gesamte notwendige Raumprogramm von mindestens 25.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) umgesetzt werden. Dieses Raumprogramm ermöglicht - mit Ausnahme des Standortes BGV in der Wolfartsweierer Straße - Büroflächen für alle an den Standorten Beiertheimer Allee bzw. Gartenstraße untergebrachten Beschäftigten der Landkreisverwaltung zu realisieren. Ebenso sind in diesem Raumprogramm Flächen für die potentiellen Mieter Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) sowie Verwaltungs-

akademie Baden (VWA) enthalten (siehe hierzu Beschluss des Kreistages vom 24.01.2019).

b) Interimslösungen sollen dabei, soweit als möglich, vermieden werden.

c) Eine weitere zusätzliche Bebauung in späteren Bauabschnitten mit mindestens 35.000 m² BGF, die nicht notwendigerweise vom Landkreis als Bauherr zu realisieren sind, ist ausdrücklich erwünscht.

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. Die Anlagen sind aus dem Baujahr 1965 und in einem entsprechenden Zustand. Für die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR) sind keine Ersatzteile mehr verfügbar.

Die Landkreisverwaltung hat hierzu eine Studie in Auftrag gegeben. Ergebnis der Studie war, dass eine Komplettsanierung der Anlage eine vollständige Räumung des Hochhauses für einen längeren Zeitraum erforderlich machen und eine vollständige Einrüstung des Hochhauses mit sich bringen würde.

Zugleich wären bei einer Sanierung der Lüftungsanlage weitere Gewerke betroffen, so dass sich der Landkreis entschloss, eine genauere Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes in Auftrag zu geben.

Der Landkreis beauftragte hierzu im Jahr 2016 das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart mit der Durchführung einer Gesamtimmobilienkonzeption. Ziel der Konzeption war, ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Sanierungskonzept für die nächsten 30 Jahre am Standort Beiertheimer Allee 2 zu erarbeiten und zu bewerten.

Ergebnis der Konzeption waren mehrere Varianten für eine Generalsanierung der Gebäude. Die Variante einer abschnittsweisen Sanierung des Hochhauses wurde aufgrund der baulichen Gegebenheiten als technisch nicht durchführbar bewertet.

Für die Schaffung eines zukunftsfähigen Immobilienkonzeptes für den Landkreis empfahl Drees & Sommer als Fazit in 2017, eine Generalsanierung des Gebäudekomplexes in einem Abschnitt mit einem Komplettauszug der Verwaltung durchzuführen. Drees & Sommer präsentierte dies in nichtöffentlicher Sitzung im Verwaltungsausschuss am 06.04.2017.

2. Machbarkeitsstudie, Denkmalschutz und Potentialstudie

Der Verwaltungsausschuss beschloss in dieser Sitzung, die Verwaltung zu beauftragen, die aufgezeigten Varianten detailliert von einem Fachplaner untersuchen zu lassen. Es sollte eine detaillierte Bestandsuntersuchung und Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung des ehemaligen Badenwerkensembles erstellt werden.

Im Mittelpunkt stand die Machbarkeit einer Sanierung unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes, jedoch unter Einbeziehung aller Umstände wie Haustechnik, Materialien, Statik und Schadstoffe.

Der Landkreis beauftragte daraufhin ein interdisziplinäres Planungsteam unter der Federführung des Architekturbüros Loewer & Partner, Darmstadt. Die Machbarkeitsstudie umfasst detaillierte Untersuchungen zu den Themen Schadstoffbelastungen, Bauphysik, Tragwerk, Technische Anlagen und Brandschutz. Im Rahmen der Studie wurden außerdem mehrere Varianten der Gestaltung einer neuen Fassade unter denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen untersucht. Ebenso wurden mehrfach Abstimmungsgespräche mit den Denkmalbehörden geführt und ein detailliertes Raumbuch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstellt.

Ergebnis dieser Studie war, dass - vergleichbar einem Dominoeffekt - aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit von Fassade, Haustechnik und Brandschutz faktisch ein Rückbau bis auf das tragende Rohbauskelett erfolgt, welches zudem noch statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden muss.

Diese notwendigen Maßnahmen führen dazu, dass nach einer ersten Einschätzung die Denkmaleigenschaft der Gebäude nicht aufrecht erhalten bleiben kann, da nach erfolgter Sanierung keine schützenswerte Substanz vorhanden sein wird.

Die Ergebnisse wurden erstmals in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 26.10.2017 vorgestellt. Es erfolgten weitere Abstimmungsgespräche mit den Denkmalbehörden und der KASIG. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 11.01.2018 wurde erneut der Sachstand vorgestellt. Hierauf folgten weitere Anfragen an die Stadt Karlsruhe, sowie die Suche nach Alternativstandorten in der Stadt.

In der Sitzung vom 19.07.2018 wurden dem Kreistag die gesamten Untersuchungen und Sanierungskonzepte vorgestellt. Es bestand Einigkeit darüber, den Standort an der zentralen Lage in der Stadt Karlsruhe nicht aufgeben zu wollen.

In einer weiteren vertiefenden Untersuchung wurde zudem festgestellt, dass aufgrund der brandschutztechnischen Auflagen aus der Musterhochhausrichtlinie (MHHR) - Einbau eines Feuerwehraufzugs, Herstellung von Aufzugsvorräumen, Verlagerung der an das Nottreppenhaus angrenzenden Sanitärräume - sich allein aufgrund dieser Auflagen die nutzbare Bürofläche im Hochhaus um 25 % reduzieren würde.

Der Kreistag beschloss deshalb einstimmig, eine Potentialstudie in Auftrag zu geben, in der auch die konkrete Machbarkeit einer stufenweisen Neukonzeption untersucht und Möglichkeiten dargestellt werden, ob und welche Flächen auf dem Grundstück zusätzlich oder alternativ bebaut werden können. Gegenstand der Studie sollte auch die Einbeziehung von weiteren potentiellen Mietinteressenten sein.

In der Potentialstudie wurden die Szenarien Generalsanierung sowie ein Neubau in verschiedenen Varianten betrachtet.

Die Ergebnisse der Potentialstudie wurden dem Kreistag in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2018 vorgestellt, in dieser Sitzung wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

1. Es wird festgestellt, dass das Verwaltungsgebäude in der Beiertheimer Allee 2 vollumfänglich sanierungsbedürftig ist und im Fall einer Sanierung bis auf das Rohbauniveau abgetragen werden muss. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes deshalb im Falle der Sanierung die Denkmaleigenschaften des Gebäudes erlöschen.

2. Die Ergebnisse der Potentialanalyse „Landratsamt Karlsruhe“ werden zur Kenntnis genommen.

3. Am Standort Beiertheimer Allee 2 soll entsprechend den Ergebnissen der Potentialstudie (Studie 3) ein neues Hochhausgebäude mit zusätzlichen Nutzflächen und Tiefgarage errichtet werden.

4. Das bestehende Hochhaus wird nach Fertigstellung des neuen Bürogebäudes abgetragen. Die Verwaltung wird beauftragt zu gegebener Zeit einen Abbruchantrag zu stellen.

5. Teilflächen im westlichen Teil des Grundstückes können für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

6. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Stadt Karlsruhe in Gespräche zur Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes einzutreten.

Die Verwaltung strebte daraufhin die denkmalschutzrechtliche Klärung des Verfahrens an.

3. Denkmalschutzrechtliches Verfahren und Petition

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 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 wurden sowohl Vertretern der unteren Denkmalbehörde Stadt Karlsruhe als auch des Landesdenkmalamtes offene Fragen beantwortet und die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie detailliert erläutert.

Die Denkmalbehörden forderten hiernach eine Plausibilisierung der Untersuchungsergebnisse ein, die seitens des Landkreises im Dezember 2019 beauftragt wurden. Das Plausibilitätsgutachten des Büros osd aus Frankfurt lag im Februar 2020 vor. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass die Studien und Gutachten für das Hochhaus plausibel seien, jedoch eine vertiefte Betrachtung der Flachbauten zu erfolgen hat.

Aus diesem Grunde beauftragte der Landkreis das bereits bestehende interdisziplinäre Planerteam mit der erweiterten Machbarkeitsstudie für Tiefgarage, Langbau, Zwischenbau und Kasino. Die Untersuchungsergebnisse lagen Anfang Mai 2020 vor und wurden den Denkmalbehörden übermittelt und in einem gemeinsamen Termin am 13.05.2020 erläutert. Das Ergebnis war, dass nun alle vorgelegten Studien und Untersuchungen ausreichend und plausibel waren. Seit Juli 2020 liegt dem Petitionsausschuss (PetA) ein Vorlagebericht mit Entscheidungsvorschlag vor.

Die Petition der Karlsruher Stadtbild e.V. war in der Sitzung des Petitionsausschusses am 05. November 2020 auf der Tagesordnung. Der Petitionsausschuss übergibt nun sein Votum der Petition nicht stattzugeben dem Landtagsplenum, das darüber endgültig entscheiden wird.

4. Brandverhütungsschau 2019

Im August 2019 wurde für das Hochhaus eine Brandverhütungsschau durch die Brandschutzbehörde der Stadt Karlsruhe durchgeführt. Aus den Mangelpunkten haben sich mittlerweile drei Hauptpunkte herauskristallisiert, die zum Weiterbetrieb des Hochhauses, auch nur für einen Interimszeitraum, baulich umzusetzen sind.

- Die Aufzüge im Hochhaus werden mit **Rauchschutzvorhängen** versehen, die Vergabe der Arbeiten soll im AUT im Dezember 2020 erfolgen, die Realisierung ab Januar 2021 im laufenden Betrieb. Für die Fachplanungen wurden das Architekturbüro Loewer & Partner aus Darmstadt und das Ingenieurbüro Infrontec aus Walzbachtal beauftragt.

- Die Voruntersuchungen für die **F90-Abtrennung der Technikschächte** in den beiden Nottreppenhäusern in enger Abstimmung mit den Brandschutzbehörden und dem VDI werden derzeit durch das Ingenieurbüro Infrontec durchgeführt. Die Ergebnisse und möglichen Ausführungsvarianten liegen mittlerweile vor und werden Ende November 2020 mit der Brandschutzbehörde der Stadt Karlsruhe besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt.

- Für die geforderte **F90-Trennung Langbau / Zwischenbau** wurde seitens der Landkreisverwaltung erfolgreich Widerspruch beim Baurechtsamt der Stadt Karlsruhe eingelegt. Hauptbegründung waren die bereits 2014 umgesetzten Brandschutzertüchtigungen im Langbau, sowie der Auszug von über 130 Mitarbeitern im Juli 2020, sowie die weitere Umsiedelung aller Beschäftigten bis ins Frühjahr 2021 aus dem Langbau in die Gartenstraße. Somit ist der Langbau leergeräumt und die Forderung der Umsetzung dieses Mängelpunktes wurde seitens der Stadt Karlsruhe zurückgestellt. Im Fall der Zustimmung zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für den Abbruch wird die bauliche und technische Abtrennung im Zuge der Abbruchmaßnahmen Langbau erfolgen.

5. UKBW und VWA - unsere potentiellen Mieter

In der Kreistagssitzung vom 24.01.2019 wurde wiederum einstimmig der Abschluss einer Mietabsichtserklärung (Letter of Intent, LoI) mit der Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) und der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (VWA) Baden für Teile von vermietbaren freien Flächen beschlossen. Die Unterzeichnung der LOIs mit beiden Organisationen hat am 06.02.2019 stattgefunden.

Die **UKBW-Akademie** plant für den dann zentral ausgelegten Standort in Karlsruhe jährlich mit rund 1.000 Seminaren und 20.000 Teilnehmern. In den vorgesehenen sieben Seminarräumen wird mit einer täglichen Belegung von 105 Teilnehmern gerechnet. Ziel der UKBW ist es, eine landesweite Bildungsstätte an einem zentralen Standort zu verwirklichen.

Die **VWA Baden** plant derzeit 350 - 400 Seminare im Jahr (vier Seminare täglich, auch samstags und abends), sowie drei berufsbegleitende Studiengänge der Wirtschaft mit etwa 90 Teilnehmer im Schnitt pro Tag. Die VWA sieht mit dem neuen Standort eine Gelegenheit, um den steigenden Raumbedarf für die Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen der VWA zu decken.

Durch die Vermietung von Räumlichkeiten verspricht sich der Landkreis zusätzliche Synergieeffekte und eine bessere Ausnutzung der Bauflächen. Zu den Synergieeffekten gehören insbesondere:

- Gemeinsame Nutzung von Konferenzräumen

- Auslastung des Betriebsrestaurants

- Gemeinsame Bewirtschaftung der Seminarräume mit Konferenzservice in verschiedenen Kategorien

- Auslastung der Parkplätze in der Tiefgarage (auch am Wochenende)

Die Einbindung der zukünftigen Mieter in die Planungen erfolgte bereits im städtebaulichen Verfahren mit Vorgaben für die benötigte BGF von zusammen 5.500 m², sowie der eigenen Adressbildung und die Anbindung an den ÖPNV. Das dezidierte Raumprogramm wurde mit den potentiellen Mietern für den Auslobungstext nochmals gemeinsam besprochen, aktualisiert und abgestimmt.

6. Städtebauliches Werkstattverfahren und Bürokonzepte

In der Sitzung des Kreistags vom 24.01.2019 wurde die Verwaltung mit der Bearbeitung der Verfahrensgrundlagen für einen städtebaulichen Wettbewerb (Ausloberin Stadt Karlsruhe) beauftragt. Der Architekt Peter W. Schmidt, Pforzheim/Berlin, unterstützt und berät den Landkreis bei den planungsrechtlichen Schritten.

Der Verwaltungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 26.09.2019 das gemeinsame Verfahren mit der Stadt Karlsruhe als städtebauliches Werkstattverfahren durchzuführen und beauftragte die Verwaltung, die städtebaulichen Kriterien des Landkreises weiter zu konkretisieren.

Das Werkstattverfahren fand unter Teilnahme von vier renommierten, internationalen Architekturbüros statt: MVRDV aus Rotterdam, Max Dudler aus Berlin/Zürich, COBE Berlin und berchtold krass aus Karlsruhe. Verfahrensbetreuer war die Karlsruher Fächer GmbH. Der Landkreis beteiligt sich an den Verfahrenskosten mit 250.000 €.

Das Verfahren umfasste insgesamt vier Werkstattgespräche, beginnend am 15.01.2020. Sowohl bei der Auftaktveranstaltung als auch beim Abschlussgremium wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Das Verfahren wurde begleitet von einem Begleitgremium bestehend aus Vertretern der Stadt Karlsruhe und des Kreistags, sowie Vertretern von bürgerschaftlichen Vereinigungen und Nachbarn.

Im Werkstattverfahren wurde aufgrund der noch offenen denkmalrechtlichen Entscheidung zwei Szenarien betrachtet: Abriss und Neubau, sowie Erhalt und Ergänzung. Dem Wettbewerb lag seitens des Landkreises bereits ein dezidierter Raumbedarf zugrunde, ebenso wie klare städtebauliche Kriterien gemäß Beschluss des Kreistages vom 07.11.2019, aufgestellt und vorberaten im gemeinsamen AUT/VA am 21.03.2019 sowie im Verwaltungsausschuss am 26.09.2020. In dieser Sitzung wurde nochmals bekräftigt, dass es im Falle einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung Ziel des Landkreises ist, zunächst einen Neubau zu errichten und im Anschluss das bestehende Gebäude abzutragen (Neubau vor Abbruch).

Von Seiten des Landkreises waren insbesondere folgende Kriterien im städtebaulichen Verfahren zu berücksichtigen:

- Neubau vor Abbruch

- Errichten eines Hochpunktes

- Berücksichtigung der potentiellen Mieter UKBW-Akademie und VWA

- Adressbildung

Das Begleitgremium identifizierte beim vierten und letzten Werkstatttermin am 03.07.2020 zwei städtebauliche Grundhaltungen und kam mehrheitlich darin überein, diejenige für die weitere Stadtentwicklung des Areals zugrunde zu legen bzw. weiterzuverfolgen, die sowohl in den eher klassisch-pragmatischen Arbeiten des Planungsbüros Max Dudler (Berlin) als auch in den zeichnerisch-visionären Ideen des Büros MVRDV (Rotterdam) erkennbar waren.

Der Kreistag begrüßte das Ergebnis in seiner Sitzung vom 16.07.2020, da sich in den Entwürfen die wesentlichen Vorstellungen des Landkreises wiederfinden. Das 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.

Das 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.

7. Akuter Sanierungsbedarf

Der Gebäudebestand stellt sich weiterhin als stark sanierungsbedürftig dar:

Im Mai 2019 kam es am Wochenende zum Ausfall von zwei von drei Kältemaschinen. Die Maschinen stammen aus dem Baujahr 1965 und konnten mittlerweile aber erneut instandgesetzt werden. Die Ersatzteilbeschaffung gestaltet sich als zunehmend schwierig.

Seit einem Brand im Aufzugsmaschinenraum im Mai 2019, ausgelöst durch einen Getriebeschaden, ist im Langbau ein Aufzug in Ermangelung von Ersatzteilen außer Betrieb.

In der erweiterten Machbarkeitsstudie Flachbauten wurden die bestehenden Natursteinfassaden gutachterlich vom Sachverständigen Oliver Brötz betrachtet und als vollständig abgängig bewertet. Vor der nun anstehenden Frostperiode werden die Fassaden aus Gründen des Schutzes für Leib und Leben abgesperrt, da das Risiko herabstürzender Natursteinplatten besteht.

Des Weiteren wurde die Tiefgarage durch das Statikbüro IB Sikora aus Karlsruhe erneut begutachtet, mit einem insgesamt schlechten Gesamtzustand und als mittelfristig nicht mehr nutzbar bewertet. Im Sinne der Betreiberhaftung muss die Bausubstanz der

Tiefgarage aufgrund dessen künftig jährlich neu untersucht und begutachtet werden, um die weitere Nutzungsfähigkeit zu kontrollieren.

Bei mehreren Starkwindereignissen im Frühjahr 2020 sind mittlerweile drei opake Verglasungen auf der West- und Ostseite des Hochhauses sowie eine Scheibe auf der Nordseite Langbau aus der Verankerung gerissen und herabgefallen. Aus diesem Grund ist die Ostseite des Hochhauses zum Schutz von Personen vor herabstürzenden Fassadenteilen großräumig abgesperrt.

8. Realisierungswettbewerb des Landkreises

8.1 Verfahrensform

Als nächster Schritt soll ein Architektenwettbewerb in Form eines einstufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerbes mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 35 Teilnehmern und anschließendem VgV-Verfahren ausgelobt werden. Das Verfahren ist anonym.

8.2 Inhalt

Ein erster Entwurf des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb wurde in der gemeinsamen Sitzung von VA und AUT am 24.09.2020 und in der AUT-Sitzung am 08.10.2020 durchgesprochen. Anregungen und Anmerkungen aus diesen Sitzungen sind größtenteils bereits in den Auslobungstext eingearbeitet worden. Gleiches gilt für die bislang feststehenden Ergebnisse der Gespräche mit der Stadt Karlsruhe. Im Ältestenrat wurde vereinbart, dass in einer weiteren gemeinsamen Arbeitssitzung von AUT und VA der Auslobungstext weiter konkretisiert werden soll.

Folgendes kann Stand heute festgehalten werden:

1. Als Nutzung wird ein Urbanes Gebiet festgelegt.

2. Die Stadt legt bei der Errichtung von Hochbauten vom Schlossturm aus gesehen großen Wert auf das Freihalten der Sichtachse zwischen Rathausturm und Turm der Stadtkirche. Des Weiteren soll auch der Sichtschatten des Rathausturms von Hochbauten freigehalten und diese in einem respektvollen Abstand zum Sichtschatten des Turmes errichtet werden. Somit kann das ursprünglich vorgesehene Vorhaben, Neubau **eines Hochpunktes** Richtung Ettlinger Tor vor Abbruch, nicht realisiert werden, da dieser dann entweder im Sichtschatten oder an der Stelle des Bestandshochhauses liegen würde.

3. Der erste Bauabschnitt mit mindestens 25.000 m² BGF wurde konkretisiert. Das Raumprogramm ermöglicht Büroflächen für alle an den Standorten Beiertheimer Allee bzw. Gartenstraße untergebrachten Beschäftigten der Landkreisverwaltung zu realisieren. Ebenso sind in diesem Raumprogramm Flächen für die potentiellen Mieter Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) sowie Verwaltungsakademie

Baden (VWA), eine betriebsärztliche Praxis und einem zweizügigen Kindergarten enthalten.

4. Die Bebauung der verbleibenden Restfläche des Grundstücks erfolgt in einem zweiten und ggf. weiteren Bauabschnitt. Das gesamte Bauvolumen beträgt in Abhängigkeit des ersten Bauabschnittes mindestens 35.000 m² BGF. Dabei ist eine Nutzungsmischung vorzusehen.

5. Eine erweiterte Betrachtung von städtischen Teilflächen im Norden, Nord-Westen und Osten des Grundstückes Landratsamt, unter planerischer Einbeziehung der Parkplatzfläche Beiertheimer Allee, soll im Wettbewerb mit bearbeitet werden.

6. Die Wertung des Honorars wurde von 10 auf 5 Punkte reduziert.

8.3 Preisrichtervorbesprechung am 19.10.2020

In der Preisrichtervorbesprechung am 19.10.2020 gab es eine Reihe von Anregungen, die derzeit in den Auslobungstext eingearbeitet werden.

Besonders kontrovers wurde die Frage des Standortes eines zukünftigen Hochpunktes diskutiert. Die Vertreter der Stadt Karlsruhe sahen den zukünftigen Hochpunkt mehr oder weniger an der Stelle des heutigen Hochhauses. Ein Hochpunkt östlich des bestehenden Hochhauses entspreche nicht den Vorgaben des städtebaulichen Werkstattverfahrens (Sichtachse Schloss). Aber auch ein Hochpunkt in Richtung Westen in Richtung des zukünftigen MotelOnes wurde als nicht möglich erachtet.

Mit der Stadt wurden hierzu weitere Gespräche geführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Stadt weiterhin einen Hochpunkt am bisherigen Standort sieht. Zudem könnte sich die Stadt auch einen zweiten Hochpunkt mit bis zu 50 Meter Höhe im südlichen Teil des Geländes in Richtung Hermann-Billing-Straße gut vorstellen.

Für den anstehenden Architektenwettbewerb bedeutet dies, dass die Stadt eine mögliche Baufläche für einen ersten Bauabschnitt auf dem kreiseigenen Grundstück entlang der Kriegstrasse und der Badenwerkstrasse bis hin zur Hermann-Billing-Straße (einschließlich eines Hochpunktes (bis zu 50 Meter) sieht. Zudem wäre dann in einem zweiten Bauabschnitt ein weiterer Hochpunkt am bisherigen Standort denkbar (siehe auch Skizze in der Anlage). Offen ist Stand heute noch, ob der zentrale Hochpunkt 70 oder 90 Meter hoch sein kann. Ebenso will die Stadt noch klären, ob eine Bebauung auf einer Teilfläche des zum landkreiseigenen Grundstück angrenzenden städtischen Grundstücks möglich erscheint.

Die Stadt hat zugesagt, eine eigens angefertigte Planskizze, die die Flächen für eine mögliche Bebauung umreißt und die möglichen Varianten für den ersten Bauabschnitt zeigt, dem Landkreis zur Verfügung zu stellen. Diese Skizze soll auch im Gemeinderat der Stadt Karlsruhe Grundlage für die weiteren Entscheidungen sein. Sobald diese Skizze vorliegt, wird sie nachgereicht. In jedem Fall ist eine verbindliche Festlegung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben zwingende Voraussetzung für die Fortführung des Projektes im Rahmen des anstehenden Architektenwettbewerbs. Die planerischen Vor-

gaben der Stadt Karlsruhe müssen zudem in einem weiteren Schritt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Landkreis Karlsruhe festgeschrieben werden und sind Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren.

Für die Landkreisverwaltung bedeutet dies zunächst, dass das gewünschte Raumprogramm von 25.000 m² in einem ersten Bauabschnitt untergebracht werden kann. Auch wäre eine vom Landkreis gewünschte Adressbildung hin zum Ettlinger Tor oder zur Kriegsstrasse weiterhin möglich. Nachteilig wäre sicherlich, dass ein Hochpunkt in Richtung Kriegstrasse/Ettlinger Tor voraussichtlich nicht in einem ersten Bauabschnitt realisiert werden kann.

Grundsätzlich sollte in den weiteren Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe darauf gedrängt werden, dass einerseits die bauplanungsrechtlichen Grundlagen klar und verbindlich festgelegt werden. Andererseits sollte im anstehenden Architektenwettbewerb auch noch genügend Raum und Flexibilität für die teilnehmenden Architekturbüros verbleiben. Von Seiten des Landkreises bedeutet dies, dass Interimslösungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Ob und inwieweit diese notwendig sind, sollte Aufgabe des Architektenwettbewerbs sein. Ziel sollte sein, dass in einer gesamtheitlichen Betrachtung der Entwurf ausgelobt wird der aus Sicht des Landkreises als Auslober sowohl aus städtebaulicher und architektonischer aber auch aus funktionaler und wirtschaftlicher Sicht die beste Lösung anbietet.

Die überarbeitete Fassung des Auslobungstextes und des Raumprogramms, werden in einer weiteren gemeinsamen Sitzung von Ausschuss für Umwelt und Technik und Verwaltungsausschuss vorberaten und sollen in der Sitzung des Kreistags am 21.01.2021 abschließend beschlossen werden.

9. Zeitplan

Unter der Voraussetzung, dass der Landtag des Landes Baden-Württemberg die Entscheidung des Petitionsausschusses endgültig bestätigt und die planungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Karlsruhe hinreichend bestimmt festgelegt sind gilt folgender Zeitplan.

21.01.2021	**KT-Sitzung (Beschluss Auslobungstext)**
Januar 2021	Versand der Wettbewerbsunterlagen
Januar - April 2021	Bearbeitung des Wettbewerbs
April 2021 - Juni 2021	Vorprüfung
Juni 2021	**Preisgerichtsitzung (2 Tage)**
Juni 2021	AUT und VA (Bericht)
Juli 2021	Kreistag (Sachstandsbericht)

Juni - August 2021	Überarbeitung der Vorschläge (optional)
September 2021	Verhandlung Preisträger
Ab Januar 2021	VgV-Verfahren Projektsteuerung und Fachplaner
Oktober 2021	**KT-Sitzung (Beauftragung Architekt, Projektsteuerung und Fachplaner)**

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 05.11.2020 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 LoI anfänglich 630.000 € Mieteinahmen 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 von 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 können die Mietausgaben der Gartenstraße ab 2025 in Höhe von 495.000 € eingespart werden.

Aus diesen Annahmen wird ohne die weiteren Effekte einer Grundstücksverwertung aus dem 2. Bauabschnitt bei Neubau (entstehende Freifläche nach Abbruch des Hochhauses, Mittelbau und Casino) die durchschnittliche Mehrbelastung des Kreishaushaltes für einen Neubau ab 2027 bei 1,059 Mio. €, im Falle der kompletten Generalsanierung bis aufs Rohgerüst bei 2,237 Mio. € liegen. Die Abbruchkosten des Hochhauses, des Casinos und des Zwischenbaus müssen zur gegebenen Zeit bei der Preisfindung für die Grundstücksnutzung eines möglichen 2. Bauabschnittes realisiert durch einen Dritten, eingepreist werden.

Auch werden die Betriebskosten zukünftig deutlich geringer sein. Es ist eine jährliche Kostenreduzierung beim Einzug in den Neubau der Energie von 481.000 € zusätzlich ab dem Jahr 2026 zu erwartet. Dies entspricht einer Kosten- und Energiereduzierung von 64 %.

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).