

Sitzungsvorlage		VA/38/2021	
<p>Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Ergebnis des Preisgerichts für den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil und weiteres Vorgehen - Finanzierung des Bauprojekts - Derzeitige Fördermöglichkeiten</p>			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
1	Verwaltungsausschuss	01.07.2021	öffentlich

keine Anlagen	
----------------------	--

Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss beschließt,

1. das Ergebnis des Preisgerichts für den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil grundsätzlich zu begrüßen.
2. die finanzielle Ausgestaltung des Projektes im Kernhaushalt festzulegen.
3. die konkreten Fördermöglichkeiten für Neubauten insbesondere im Rahmen von besonderen Bauvorhaben, des Klimaschutzes und der Mobilität intensiv weiter zu verfolgen.
4. das weitere Vorgehen im an den Architektenwettbewerb anschließenden VgV-Verfahren festzulegen.

I. Sachverhalt

1. Architektenwettbewerb Preisgericht

Das Preisgericht zum Architektenwettbewerb findet am 28. und 29.06.2021 in der Gartenhalle statt. Insgesamt 29 Teilnehmer haben anonymisiert ihre Arbeiten abgegeben. Die Vorprüfung fand durch die Verfahrensbegleitung kohler grohe architekten aus Tübingen statt. Im Preisgericht werden 14 Fachpreisrichter und 13 Sachpreisrichter (darunter Landrat Dr. Schnaudigel, Vertreter der Kreistagsfraktionen sowie der Baubür-

germeister der Stadt Karlsruhe Herr BM Fluhner) am Ende der zweitägigen Entscheidungsfindung ihr Votum abgeben.

Das Ergebnis der Preisgerichtssitzung und damit auch die Namen der Architekturbüros und Landschaftsarchitekten der vier Preisträger und zwei bis vier Anerkennungen, sowie und das dazugehörige Protokoll werden noch am Abend des zweiten Preisgerichtstages vom Verfahrensbetreuer veröffentlicht und an alle Teilnehmer übermittelt.

Am 30.06.2021 findet die Pressekonferenz zum Preisgericht statt, bei der auch Vertreter der potentiellen Mieter VWA Baden und UKBW-Akademie anwesend sein werden. Im Anschluss an die Pressekonferenz wird die öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten in der Halle 1 der Gartenhalle eröffnet. Die Ausstellung endet am 04.07.2021 und ist bis dahin täglich von 10 bis 19 Uhr geöffnet.

Mit der Preisgerichtsentscheidung wird auch das weitere Vorgehen im anschließenden VgV-Verfahren festgelegt. Die Ausgestaltung des VgV-Verfahrens ist abhängig von verschiedenen Faktoren wie z.B. Überarbeitungsbedarf, Einigkeit des Preisgerichtes, Anzahl der am VgV-Verfahren teilnehmenden Preisträger, etc.

Für die Ausgestaltung, Größe und Teilnehmer des VgV-Verfahrens können zwei Varianten zum Tragen kommen:

- „**kleine Runde**“, geringer Überarbeitungsbedarf
Teilnehmer: Preisträger, Vertreter Kreistag, Vertreter Verwaltung LRA , Preisgerichtsvorsitzende/r, Verfahrensbetreuer kohler grohe architekten

oder

- „**große Runde**“, großer Überarbeitungsbedarf mehrerer Preisträger
Teilnehmer: Preisträger und das vollständige Preisgericht“.

Die Dauer des VgV-Verfahrens wird ca. 18 Wochen in Anspruch nehmen.

Die weitere Vorgehensweise wird aufgrund des derzeit noch offenen Ausgangs des Preisgerichtes in einer Ergänzungsvorlage dargestellt. Ebenso wird das Protokoll des Preisgerichtes dem Gremium mit dieser Ergänzungsvorlage nachgereicht.

2. Darstellung des Projektes im Kernhaushalt

Im Vorfeld der Realisierung des Bauvorhabens wurde geprüft, welche Gesellschaftsformen für den Landkreis möglich wären, und welche Vorteile eine Ausgliederung in eine externe Gesellschaft mitbringen würde. Das von der Kanzlei Menold Bezler erstellte Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich keine Vorteile bei einer Ausgliederung in eine Gesellschaft ergeben würden, die nicht auch im Kernhaushalt möglich sind.

Nach der Vorstellung des Gutachtens im Begleitgremium ergab sich eine weitere Frage: Wäre es sinnvoller einen Eigenbetrieb für die Errichtung und den Betrieb des Neubaus des Verwaltungsgebäudes zu gründen, als dies mit einem Betrieb gewerbliche Art (BGA) kombiniert mit einem Schlüsselprodukt im Haushalt auszuweisen?

Grundsätzlich werden derzeit alle 40 Liegenschaften des Landkreises im Amt für Gebäudemanagement betreut. In Rahmen dieser Betreuung werden neben dem Bauunterhalt größere Umbaumaßnahmen, Sanierungen und auch Neubauvorhaben abgewickelt. Eine grundsätzliche Auslagerung dieser Leistungen in einen Eigenbetrieb wurde in der Vergangenheit nicht angedacht. Hier ein einzelnes Bauvorhaben auszugliedern wird durch die damit entstehenden Doppelstrukturen und Verlust der Flexibilität und Arbeitsverteilung nach Auffassung der Verwaltung als nicht sinnvoll erachtet.

Eine vollständige dauerhafte Aufgabe - wie zum Beispiel die „Unterbringung von Flüchtlingen“, die Abfallentsorgung u. a. - in einen Eigenbetrieb bzw. eine Kommunalanstalt auszulagern ist, im Gegensatz dazu, durchaus sinnvoll. Dadurch können getrennt alle Kosten bei der Abfallgebühren bzw. bei der Abrechnung der Unterbringungskosten für Flüchtlinge mit dem Land Baden-Württemberg nachgewiesen werden. Es wird sichergestellt, dass alle anfallenden Kosten gebühren- oder abrechnungsfähig sind und sauber abgegrenzt werden.

Von derzeit 40 zu betreuende Liegenschaften, eine Liegenschaft nur separat in einem Eigenbetrieb zu führen, widerspricht diesem Ansatz. Auch entsteht keine zusätzliche Flexibilität, da dieselben Ausschüsse und der Kreistag zuständig sind.

Durch den notwendigen getrennten Jahresabschluss, Wirtschaftsplan- bzw. Unternehmensplanung, die Kontoführung und die notwendige Betreuung wird ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand in der Buchführung und der Verwaltung entstehen. Da diese Kosten nicht erstattungsfähig sind, müssten sie den zukünftigen Nutzer des Gebäudes in Rechnung gestellt werden. Die größte Nutzereinheit stellt dabei die Landkreisverwaltung dar, sodass diese zusätzlichen Kosten im größten Teil dem Kreishaushalt zusätzlich belasten würden.

Im Kernhaushalt wird das Dienstgebäude inkl. der externen Mieter und der Tiefgarage als Betrieb gewerblicher Art (BGA) und als Schlüsselprodukt wie vergleichbare Liegenschaften geplant, vollzogen und abgerechnet. Erträge und Kosten werden als Schlüsselprodukt im Gegensatz zu anderen Gebäude separat dargestellt (quasi abgegrenzter Teilhaushalt), so dass der Kreistag jederzeit eine detaillierte Kosten- und Ertragslage vorliegen hat.

Die Kreditaufnahme erfolgt im Kernhaushalt im Gesamtdeckungsprinzip für alle Investitionen. Durch einen Eigenbetrieb würde die Kreditaufnahme zwar dort erfolgen, aufgrund der rechtlichen Vorgaben zur Konsolidierung (Konzernbilanz) würde die Verschuldung dann letztendlich in einem weiteren Schritt nach Erstellung der Einzelabschlüsse wiederum dem Konzern Landkreis als Gesamtorganisation zugeordnet und dargestellt werden. Bei der Kreditbeschaffung sind keine günstigeren Konditionen als beim Landkreis selbst möglich.

Der Umsatzvorsteuerabzug durch die BGA und § 2b USt bei den Vermietungen ist auch im Kernhaushalt sichergestellt, ebenso wie es bei einem Eigenbetrieb der Fall wäre. Die Tiefgarage kann ebenfalls mit Vorsteuerabzug für den gewerblichen Bereich abgebildet werden.

3. Förderungsmöglichkeit Sanierung

In den letzten Wochen wurden die Möglichkeiten von Förderungen gemeinsam mit der KommunalKonzept GmbH sowie der Umwelt- und EnergieAgentur Kreis Karlsruhe insbesondere im Hinblick auf ein städtebauliches Sanierungsgebiet detailliert untersucht.

Grundsätzlich ist die Stadterneuerung ein Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgaben der Kommunen. Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten ist gemäß § 140 Nr. 2 BauGB Aufgabe der Gemeinde. Damit liegt es in der Planungshoheit der Stadt Karlsruhe, wo und ob sie in dem Gebiet, in welchem sich das Landratsamt befindet, ein Sanierungsgebiet ausweist. Ebenso liegt es in der Planungshoheit der Stadt Karlsruhe, ob sie, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sein sollten, ein bereits vorhandenes Sanierungsgebiet erweitert.

Zuwendungsempfänger von Städtebauförderungsmitteln nach den hierfür maßgeblichen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) sind die Gemeinden (vgl. Ziffer 4.1 StBauFR). Gemäß der Programmausschreibung für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung für das Jahr 2022 können nur Städte und Gemeinden Anträge für Zuschüsse aus der Städtebauförderung stellen. Angesichts der Finanzierung der Landkreise durch die Kommunen und des Landes ist eine zusätzliche Förderung durch Landesmittel im Rahmen der Städtebauförderung nicht vorgesehen.

Für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes müssen städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 BauGB) vorliegen. Dies wurde von der Stadt Karlsruhe für das Areal des Landratsamtes bereits zurückgewiesen. Die Stadt Karlsruhe sieht keine Möglichkeit nach den Vorgaben des § 136 BauGB dieses Gebiet auszuweisen. Städtebauliche Missstände substanzieller oder funktioneller Art liegen nicht vor.

Gemäß § 147 BauGB ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, wozu auch der Abbruch eines Gebäudes zählt, Aufgabe der Gemeinde. Wobei sie nach § 146 Abs. 3 BauGB mittels Vertrag dem Eigentümer die Durchführung der Ordnungsmaßnahme überlassen kann. Jedoch ist hier ebenfalls der Landkreis nicht förderfähig (siehe oben).

In der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) ist in Abschnitt A, Ziffer 7 folgendes geregelt: "Durch die städtebauliche Erneuerung bedingte Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen und Ersatzbauten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die auch dem Erneuerungsgebiet dienen, sind einschließlich der Kosten für den Grunderwerb auch außerhalb des städtebaulichen Erneuerungsgebiets zuwendungsfähig".

Dies bedeutet, dass auch Ersatzbauten wie z. B. ein Interimsgebäude, die außerhalb eines ausgewiesenen Sanierungsgebietes liegen, förderfähig im Sinne des Sanierungsgebietes sind. Hierzu müsste jedoch ein Sanierungsgebiet im Umfeld ausgewiesen sein. Jedoch gelten hierfür die gleichen Voraussetzungen wie oben erläutert.

Die Landkreisverwaltung kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Förderung aus dem Landessanierungsprogramm höchstwahrscheinlich nicht realisierbar ist. Um jedoch vollständige Rechtssicherheit zu erhalten wird die Landkreisverwaltung bis zur Sommerpause einen entsprechenden Förderantrag formell beim Regierungspräsidium einreichen. Mit einer Entscheidung wird bis Ende des Jahres gerechnet.

Weitere Fördermöglichkeiten werden selbstverständlich, abhängig vom Realisierungsentwurf weiter geprüft.

4. Weitere VgV-Verfahren

Für folgende Fachingenieurleistungen werden weitere VgV-Verfahren durchgeführt:

- Projektsteuerung
- BIM-Koordinator
- Technischer Ausbau HLSKE (mehrere Lose)
- Abbruchplanung

Für die Verfahrensbetreuung konnte erneut das Büro kohler grohe architekten gewonnen werden. Die Verfahren sollen zeitlich so gesteuert werden, dass bei der Auswahl der Fachingenieure das Architekturbüro des Siegerentwurfes intensiv eingebunden ist und beratend teilnehmen kann.

5. Zeitplan (Variante „kleine Runde“)

28./29.06.2021	Preisgerichtssitzung
01.07.2021	VA (Sachstandsbericht)
22.07.2021	Kreistag (Sachstandsbericht)
Juli - September 2021	Beginn VgV-Verfahren Architekt, Überarbeitung der Vorschläge (optional)
Mitte Juli 2021	Veröffentlichung weitere VgV-Verfahren
August - September 2021	Bieterauswahl und Angebotsaufforderung weitere VgV-Verfahren

September - Oktober 2021	VgV-Verfahren Architekt, Verhandlung Preisträger Architekten- wettbewerb
04.10.2021	7. Sitzung Begleitgremium (14.00 Uhr)
Ende Oktober 2021	Verhandlungsgespräche weitere VgV-Verfahren
November 2021	Kreistag Beauftragung Architekt, Projektsteuerung und Fachplaner
November 2021	Vergabevorschläge weitere VgV-Verfahren
Dezember 2021	Vorberatung AUT
Januar 2022	Kreistag Beauftragung Projektsteuerung und Fachplaner

Zeitplan Abbruch Langbau

Die Planungen für den ersten Teilabbruch des Langbaus schreiten voran. Die Unterlagen für das Kenntnissgabeverfahren wurden am 21.06.2021 bei der Stadt Karlsruhe eingereicht. Die Vergabe für die Umbauarbeiten im Zwischenbau und das technische Interim sollen im Oktober und Dezember 2021 in den entsprechenden Gremien beraten und vergeben werden. Die Schadstoffsanierung beginnt Ende 2021. Der Abbruch des Langbaus beginnt darauf folgend im ersten Halbjahr 2022.

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.

III. Zuständigkeit

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