

Sitzungsvorlage			KT/47/2021
Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Beauftragung Objektplanung und Freianlagen			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
2	Kreistag	23.09.2021	öffentlich

3 Anlagen	1. Protokoll Preisgerichtssitzung 28.06. - 29.06.2021 2. Protokoll der Verhandlungsgespräche 29.07.2021 3. Pläne Arbeit 1016 Realisierungswettbewerb wittfoht architekten
------------------	---

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. bestätigt das Ergebnis des VgV-Verfahrens Objektplanung Gebäude und Innenräume und Freianlagen für den Neubau des Dienstgebäudes in der Beiertheimer Allee und die damit verbundene Entscheidung des Preisgerichts.
2. beauftragt das vom Preisgericht ausgewählte Architekturbüro wittfoht architekten GBR aus Stuttgart mit den Leistungsphasen 1 bis 3 und
3. des ausgewählten Freianlagenplaners lohrer.hochrein aus München mit den Leistungsphasen 1 bis 3.

I. Sachverhalt

Die Entscheidung zum Neubau des Landratsamtsgebäudes in der Beiertheimer Allee war bereits Gegenstand zahlreicher Entscheidungen der zuständigen Kreisgremien. Auf die insoweit bereits erstellten Vorlagen wird verwiesen. Um dennoch einen Überblick über die wichtigsten Entscheidungen zu erhalten hat die Landkreisverwaltung die wichtigsten Schritte, die zur Entscheidung des Preisgerichts geführt haben, nochmals in dieser Vorlage zusammengefasst.

1. Städtebauliches Werkstattverfahren

Der Verwaltungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 26.09.2019 ein gemeinsames Verfahren mit der Stadt Karlsruhe als städtebauliches Werkstattverfahren durchzuführen.

Der Kreistag begrüßte das Ergebnis in seiner Sitzung vom 16.07.2020, da sich in den Entwürfen die wesentlichen Vorstellungen des Landkreises wiederfinden. Das Ergebnis des städtebaulichen Verfahrens bildet ebenfalls die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Karlsruhe, dessen Aufstellungsbeschluss am 12.03.2020 erfolgt war.

2. 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 „Neubau vor Abriss“ 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.

Am 05.11.2020 war die Petition der Karlsruher Stadtbild e.V. in der Sitzung des Petitionsausschusses auf der Tagesordnung. Der Petitionsausschuss votierte, der Petition nicht stattzugeben und übergab dieses Votum dem Landtagsplenum. Dieses entschied am 04.02.2021 darüber, woraufhin die denkmalrechtliche Entscheidung für den Abbruch des Gesamtensembles einschließlich Nebenbestimmungen am 09.02.2021 durch die Stadt Karlsruhe ausgestellt wurde. Mit den Nebenbestimmungen wurde eine umfangreiche Fotodokumentation sowie die engmaschige Abstimmung des Dokumentationskonzeptes mit den Denkmalbehörden auferlegt. Ebenso muss vor Beginn der Abbrucharbeiten die tatsächliche Abbruchfreigabe durch die Stadt Karlsruhe erfolgen.

Die Freigabe des 1. Teilabbruch Langbau erfolgte am 19.08.2021 durch den Zentralen juristischen Dienst der Stadt Karlsruhe. Das Vorliegen der Dokumentation wurde bestätigt, das Dokumentationskonzept ist für die weiteren Abbrucharbeiten somit abgestimmt.

3. Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem nichtoffenen Realisierungswettbewerb und Ideenteil

Ebenfalls im Februar 2021 beschloss der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe die Ergebnisse der „Stadtbaupraktik Etlinger Tor“ nicht als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals zu sehen, sondern diese lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Den städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsareal des Landkreises jedoch stimmt der Gemeinderat vollumfänglich zu.

Somit lagen im Februar 2021 folgende Voraussetzung für die Durchführung des Architektenwettbewerbs vor:

- Votum des Petitionsausschusses und Entscheidung des Landtages zur Petition des Karlsruher Stadtbild e.V. vom 04.02.2021
- Beschluss des Auslobungstextes in der Sitzung des Kreistags vom 21.01.2021
- Beschluss des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe für das weitere Vorgehen am Etlinger Tor

Insgesamt wurden 35 Büros zum Realisierungswettbewerb zugelassen, wovon 11 Teilnehmer vorab ausgewählt wurden.

Folgende Zuschlagskriterien wurden im Auslobungstext veröffentlicht:

1. Wettbewerbsergebnis	50 %	1-5 Punkte = max. 250 Punkte
2. Weiterentwicklungsfähigkeit des Wettbewerbsergebnisses, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Bauabschnittsbildung	35 %	1-5 Punkte = max. 175 Punkte
3. Leistungsfähigkeit des Projektteams	10 %	1-5 Punkte = max. 50 Punkte
4. Honorar	5 %	1-5 Punkte = max. 25 Punkte

Es können insgesamt maximal 500 Punkte je abgegebenem Entwurf erreicht werden.

Die Preisgerichtssitzung fand am 28.06. und 29.06.2021 in der Gartenhalle in Karlsruhe zur Beurteilung der anonym eingereichten Modelle und Pläne mit folgendem Ergebnis statt:

1. Preis:	wittfoht architekten bda, Stuttgart, mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München (Tarnzahl 1016) Die Arbeit ist als Anlage beigelegt
2. Preis	Valerio Olgiati, Flims mit Maurus Schifferli, Bern (Tarnzahl 1020)
3. Preis	Allmann Sattler Wappner Architekten, München mit TOPOTEK 1, Berlin (Tarnzahl 1009)
4. Preis	BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin mit gm013 Landschaftsarchitektur, Berlin (Tarnzahl 1002)

5. Rang / Anerkennung pussert kosch architekten PartGmbH BDA mit r+b landschaft s architektur, Dresden (Tarnzahl 1001)
6. Rang / Anerkennung Staab Architekten, Berlin mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten, Berlin (Tarnzahl 1008)

Nach Abschluss des nichtoffenen Realisierungswettbewerbs beginnt das Verhandlungsverfahren, bei dem die Preisträger (Preis 1 bis 4) zur Abgabe eines Angebots aufgefordert und zum Verhandlungsgespräch eingeladen werden.

Der 2. und 4. Preisträger (Valerio Olgiati aus Flims und BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH aus Berlin) haben ihre Teilnahme am Verhandlungsverfahren abgesagt, sodass lediglich das Büro Wittfoht Architekten aus Stuttgart und das Büro Allmann Sattler Wappner Architekten aus München zum Verhandlungsgespräch am 29.07.2021 in der Sporthalle Schloss Stutensee anwesend waren.

Bei der Auswertung der eingereichten Entwürfe, der Verhandlungsgespräche sowie der Honorarangebote erzielte das Büro

wittfoht architekten bda, Stuttgart mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München

das beste Ergebnis.

Für den Objektplaner und Freianlagenplaner ist eine stufenweise Beauftragung, zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorentwurfs- und Entwurfsplanung) HOAI, vorgesehen. Das Honorarangebot für die Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI des Architekturbüros wittfoht architekten BDA beinhaltet die Honorarzone IV, Mittelsatz und 6 % Nebenkosten.

Das Büro lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH hat eine Honorarzone IV, Mindestsatz und 4 % Nebenkosten angeboten.

Das genaue Honorar kann erst nach Vorlage einer Kostenschätzung vorläufig und nach Vorlage der Kostenberechnung final berechnet werden. Die anrechenbaren Kosten werden voraussichtlich außerhalb der Honorartafeln liegen, sodass die Berechnung der Honorare nach den RiT-Tabellen festgelegt wird.

Das Protokoll des Verhandlungsverfahrens vom 29.07.2021 ist ebenfalls in der Anlage beigelegt.

Die Entscheidung des Preisgerichts und das Ergebnis der Verhandlungsgespräche wurden den beiden noch verbleibenden Büros mit Schreiben vom 02.08.2021 mitgeteilt. Nach Ablauf der Rügefrist nach § 134 GWB am 12.08.2021 ist die Entscheidung des Preisgerichts bestandskräftig und muss nun noch vom Kreistag bestätigt werden.

Mit der Entscheidung des Kreistages wird das Büro wittfoht architekten BDA sowie das Büro lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH mit den Leistungsphasen 1 - 3 beauftragt.

Der Sachverhalt wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und Verwaltungsausschusses am 16.09.2021 vorberaten. Der Beschlussvorschlag wurde mehrheitlich mit einer Gegenstimme angenommen und somit dem Kreistag zur Beschlussfassung empfohlen.

4. Sachstand Bebauungsplanverfahren

Der Wettbewerb für den Neubau Dienstgebäude Landratsamt an der Beiertheimer Allee war Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Karlsruhe am 16.09.2021 (TOP 3). Der Planungsausschuss sprach sich für das Bebauungsplanverfahren zum Neubau des Landratsamts auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aus, die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz“ erfolgte bereits am 12.03.2020. Mit Abschluss des VgV-Verfahrens wurden monatliche Jourfixe mit dem Stadtplanungsamt etabliert.

In Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe wird derzeit das Planungsbüro für das Bauplanungsverfahren und den damit verbundenen Tätigkeiten nach HOAI, sowie die Einholung der notwendigen Fachgutachten ausgewählt.

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

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ist die Zuständigkeit des Kreistages gegeben.

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