

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>KT/14/2023</b>	
<b>Dienstgebäude Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Konkretisierung der Absichtserklärung zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung auf dem Areal des derzeitigen Landratsamtes</b>			
<b>TOP</b>	<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>15</b>	<b>Kreistag</b>	<b>26.01.2023</b>	<b>öffentlich</b>

<b>3 Anlagen</b>	1. Grundstückslageplan 2. Zeitplan 2023 3. Grundstücksdaten
------------------	---

## Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. stimmt der Konkretisierung des bereits mit der Stadt Karlsruhe am 28.04.2022 beschlossenen Letter of Intents und den Eckpunkten des Grundstückstauschvertrages mit der Stadt Karlsruhe zu.
2. beauftragt die Verwaltung, die Grundstückstauschverträge und den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Karlsruhe weiter auszuhandeln.

---

## I. Sachverhalt

### 1. Ausgangslage

Der Landkreis Karlsruhe hat mit Beschluss vom 28.04.2022 einem Letter of Intent mit der Stadt Karlsruhe zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung zugestimmt. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 29. März 2022 der Absichtserklärung zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Landratsamt Karlsruhe ebenfalls zugestimmt.

Der Landkreis Karlsruhe beabsichtigt das in seinem Eigentum stehende Gebäudeensemble zwischen Kriegsstraße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz räumlich neu zu ordnen und auf seinem Grundstück Nr. 3387 ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklung stehen die Stadt Karlsruhe und der Landkreis Karlsruhe seit geraumer Zeit im Austausch. Ziele sind unter anderem auch die Verbesserung der Begrünung und der Durchwegung mit Aufenthaltsfunktion. Durch das Bauvorhaben des Landkreises werden, insbesondere am Ettlinger-Tor-Platz, Teilflächen angrenzender städtischer Grundstücke überbaut.

Im Gegenzug erhält die Stadt eine Teilfläche im südwestlichen Areal des Grundstückes Nr. 3387 zur Verwirklichung eines eigenen Bauvorhabens und wird somit die zukunftsfähige Gesamtentwicklung an dieser strategisch und städtebaulich bedeutsamen Achse ebenfalls mitgestalten.

## 2. Derzeitiger Sachstand

Seither wurde das Planrecht weiterentwickelt. Derzeit läuft die Beteiligung und Auswertung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB). Der weiterhin ambitionierte Zeitplan sieht die Offenlage für Frühjahr 2023 und den Satzungsbeschluss für Sommer 2023 vor.

Des Weiteren wurden zwischen Stadt und Landkreis die Eckpunkte der Absichtserklärung vertieft. Dabei geht es inhaltlich vor allem um folgende Punkte:

- Gegenseitige Übertragung von Grundstücksteilflächen zwischen Stadt und Landkreis (inklusive Wertausgleich) zur Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben
- Dingliche Absicherung erforderlicher Unterbauungen
- Herstellung einer Grünen Mitte (ohne Unterbauung)
- Entgeltliche Nutzungsmöglichkeit der Stadt an Serviceeinrichtungen des Landkreises.

Es besteht Einigkeit zwischen Stadt und Landkreis, dass die vielschichtigen Aspekte in folgenden **Verträgen** abzubilden sind:

1. Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele
2. Vertrag über die gegenseitige Übertragung von Grundstücksteilflächen („Tauschvertrag“)
3. Dienstleistungs-/Nutzungsvertrag für den Betrieb der Gebäude

### **3. Städtebaulicher Vertrag**

Für den städtebaulichen Vertrag sollen zunächst in den zuständigen Gremien des Landkreises (Sitzung Verwaltungsausschuss am 12. Januar 2023) und der Stadt (Hauptausschuss und Gemeinderat jeweils im Februar 2023) die Eckpunkte beschlossen werden, so dass zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans im März 2023 ein städtebaulicher Grundvertrag (Vertrag Stufe 1) abgeschlossen werden kann. Nach der Offenlage und der Synopse können gegebenenfalls noch Anpassungen erfolgen, so dass der abschließende städtebauliche Vertrag mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im 3. Quartal unterzeichnet werden könnte.

#### **3.1 Geltungsbereich**

Basis für den Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages ist grundsätzlich der Gebietsumriss der Freiflächenplanung nach Maßgabe des Büros Lohrer Hochrein. In Randbereichen kann im Einzelfall aufgrund Überschneidung mit anderweitigen Bebauungsplänen sowie aufgrund der Planfeststellung KASIG/U-Strab noch Anpassungsbedarf entstehen.

#### **3.2 Grüne Mitte**

Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet „Büro- und Verwaltungszentrum“, welche als sogenannte „Grüne Mitte“ angelegt werden soll. Dort ist die Herstellung als private, aber öffentlich zugängliche Grünanlage und die Anpflanzung von (hochwachsenden) Bäumen vorgesehen. Der Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten und künftig der Allgemeinheit zugänglich zu machen (Begehen und Befahren mit Rädern). Zudem ist ein tagsüber offener Durchgang von der Badenwerkstraße zur Grünen Mitte zu realisieren.

Aus Sicht der Landkreisverwaltung erscheint es sinnvoll, die der Stadt bislang gehörenden Teilflächen der Grünen Mitte als Eigentum zu erwerben und die im Plan dargestellte grün umrandete Fläche auf eigene Rechnung herzustellen. Die mit Pflege und Unterhaltung verbundenen Kosten sollen dann anteilig auf die jeweiligen Mitnutzer aufgeteilt werden.

Hinsichtlich der Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben sowie der Kostenaufteilung finden derzeit weitere Gespräche statt.

## 4. Tauschvertrag

### 4.1 Tauschflächen

Für die Realisierung des Bauvorhabens des Landkreises wird die Stadt die im beigefügten Lageplan „Anlage 1“ rot markierten Teilflächen an den Landkreis veräußern:

Teilfläche von ca. 32 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 887 – Kriegsstraße

Teilfläche von ca. 1.307 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3388/1 – Ettlinger-Tor-Platz

Teilfläche von ca. 19 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3374/2 – Beiertheimer Allee

Teilfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3384 – Badenwerkstraße

Im Gegenzug veräußert der Landkreis die in „Anlage 1“ blau markierte Teilfläche von insgesamt ca. 1.107 m<sup>2</sup> seines Grundstücke Nr. 3387 (bisher „Optionsfläche“; Arbeitstitel neu „T2“) an die Stadt.

Außerdem veräußert die Stadt Karlsruhe zur Bildung der grünen Mitte „Anlage 1“ grün umrandete Teilflächen:

Teilfläche von ca. 1.520 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3374/2 – Beiertheimer Allee

Teilfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3387 – neugebildet von T2

Beide Teilflächen werden mit der

Teilfläche von ca. 1.896 m<sup>2</sup> von Grdst. Nr. 3387 im Eigentum des Landkreises verschmolzen und zu einem Grundstück im Eigentum des Landkreises Karlsruhe.

Die Flächenübersicht ist in Anlage 3 zusammengefasst dargestellt.

Der Landkreis wird aufgrund seines Planungsfortschritts und in Hinblick auf den baulichen Ablauf zeitnah im Bereich von „T2“ die Zufahrtsrampe zu seiner Tiefgarage herstellen. Zur Sicherstellung einer ständigen Zufahrbarkeit der Tiefgarage des neuen Verwaltungsgebäudes des Landkreises ist es unerlässlich, gemeinsam mit der Herstellung dieser Zufahrtsrampe das erste und zweite Untergeschoss sowie das Erdgeschoss für ein künftiges Verwaltungsgebäude „T2“ einschließlich der für die Entwässerung dieses künftigen Gebäudes erforderlichen Rigole und der Feuerwehrumfahrung zu errichten.

Eine zeitlich gestaffelte Herstellung - in Form einer eingehausten Rampe - wäre unverhältnismäßig kompliziert und unwirtschaftlich. Vorgesehen ist daher, dass der Landkreis „T2“ in bebautem Zustand (Untergeschosse und Überbauung der Einfahrtsrampe zur Tiefgarage im Erdgeschoss) an die Stadt Karlsruhe veräußern wird. Dies soll die anschließende Errichtung eines insgesamt 13-geschossigen Holz-Hybrid-Gebäudes über der vorhandenen Teilbebauung ermöglichen. Die Stadt wird dem Landkreis die Herstellungskosten auf Nachweis erstatten. Die Herleitung des Kostenschlüssels bedarf noch weitergehender Klärung.

## **4.2 Eigentumsübertrag**

Die jeweilige Eigentumsübertragung erfolgt aufgrund des zeitlichen Verzuges der städtischen Planung gegenüber dem Planungsfortschritt des Landkreises sowie der technischen Schnittstellen (Untergeschoss(e) UG und Erdgeschoss EG zur späteren Errichtung eines städtischen Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück „T2“) zeitlich gestaffelt:

- a) Übertragung Stadt an Landkreis unmittelbar nach notarieller Beurkundung
- b) Übertragung „T2“ Landkreis an Stadt nach Fertigstellung des Bauwerks (Tiefgaragenzufahrt, Untergeschosse und Decke über Erdgeschoss) voraussichtlich 2028.

## **4.3 Kaufpreis**

Im Lol ist vereinbart, dass die Differenz zwischen dem Wert der Grundstücke der Stadt und dem Wert der Fläche für T2 auszugleichen ist. Die Parteien sind sich einig, dass die (für den Kaufpreis oder den Wertausgleich erforderliche) Bestimmung des Werts der Grundstücke Stadt und des Werts der Fläche T2 auf der Grundlage des jeweiligen Verkehrswertes im Zeitpunkt der Beurkundung der Veräußerung der jeweiligen Grundstücke (Stand des derzeit in der Anhörung befindlichen B-Plans) und der jeweiligen baulichen Ausnutzung dieser Grundstücke erfolgt. Über die Details wird derzeit noch verhandelt und in der Sitzung mündlich berichtet.

## **4.4 Wechselseitige Dienstbarkeiten**

Zur Sicherung der jeweiligen Bauvorhaben und deren dauerhaften Bestands bedarf es der Bewilligung und Eintragung von wechselseitigen Dienstbarkeiten. Beispielsweise zur Duldung der Errichtung und des Bestands der Tiefgaragenzufahrt/Rampe, Art und Weise der Überbauung, Anbringen der jeweiligen Dämmschichten an den Gebäudeschnittstellen Landkreis und Stadt usw.

## **4.5 Rückbau/Umverlegung Leitungen**

In Teilflächen des Kaufgrundstückes „T2“, der Beiertheimer Allee, auf der die notwendige Abstandsfläche von T2 liegt (künftige „Grüne Mitte“) sowie des Ettlinger-Tor-Platzes (Grundstück Nr. 3388/1) verläuft ein Mischwasserkanal.

Dieser wird im Bereich der „Grünen Mitte“ verbleiben.

Im Bereich des Ettlinger-Tor-Platzes ist er bereits stillgelegt. Er liegt dort innerhalb des Baufeldes des Landkreises. Die Stadt ist hier nicht zum Rückbau verpflichtet. Er wird vom Landkreis zurückgebaut. Die Stadt erstattet dem Landkreis die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten.

Im Bereich von „T2“ wird der Kanal vom Landkreis zurückgebaut. Die Stadt erstattet dem Landkreis die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten.

Darüber hinaus wird die Stadt den Kanal in die Hermann-Billing-Straße umverlegen. Der Landkreis wird die Planung der Umverlegung des Kanals innerhalb seines Gesamtprojekts beauftragen. Die Stadt wird dem Landkreis die hierfür entstehenden Kosten erstatten.

#### **4.6 Stellplätze**

Die Stadt wird ihre, für das künftige Verwaltungsgebäude „T2“ baurechtlich erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen der Umgebung (z. B. TG Staatstheater) nachweisen. Die Stadt wird jedoch in der Tiefgarage des Landkreises Sondereigentum WEG für 10 PKW-Stellplätze erwerben, um dort z. B. ihre eigenen Dienst-PKW abzustellen und Anlieferverkehr (Post, IT usw.) abzubilden. Der Übergabezeitpunkt ist mit Herstellung der Tiefgarage und der Betriebsaufnahme vorgesehen. Die Stadt erstattet dem Landkreis die dafür entstandenen nachgewiesenen Kosten.

#### **5. Dienstleistungs-/Nutzungsvertrag**

Der Landkreis ist bereit, der Stadt für den Fall der Eigennutzung von „T2“ ein entgeltliches Mitbenutzungsrecht am Betriebsrestaurant, den Besprechungsräume sowie der multifunktionalen Besprechungsebene, der Kinderbetreuungseinrichtung sowie den Einrichtungen seines Facility-Managements (Hausmeister- und Reinigungsdienste usw.) zu gewähren. Der weitergehende Detaillierungsgrad wird in einem entsprechenden Nutzungsvertrag ausgestaltet.

#### **6. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte**

Über das weitere Vorgehen wird in den weiteren Sitzungen fortlaufend berichtet. Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Die Stadt Karlsruhe will am 28.03.2023 über den Tauschvertrag auf Basis der vorliegenden Eckpunkte entscheiden. Dem Kreistag soll der endgültige Grundstückstauschvertrag am 04. Mai 2023 vorgelegt werden.

Nach endgültiger Zustimmung sowohl des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe als auch des Kreistages könnte Ende Mai der Grundstückstauschvertrag notariell beurkundet werden. Im Anschluss wäre dann unmittelbar nach der Klärung der Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes der Vertrag mit dem Gemeindetag Baden-Württemberg über den Ankauf des Annexes für die Schule des Gemeindetages vorgesehen.

Im weiteren Verlauf des Mais wären dann auch die Mietverträge mit der UKBW, der VWA und AzK zur Unterschrift möglich, da dann auch die Rahmenbedingungen bezüglich des Grundstückes und der Tiefgaragenaufteilung fixiert wären.

Vor der Sommerpause wäre dann die Finalisierung des städtebaulichen Vertrages wie auch die endgültige Fassung des B-Plans vorgesehen.

Sämtliche Verträge stehen unter der auflösenden Bedingung eines endgültigen Bau-beschlusses durch den Kreistag, der weiterhin im Oktober vorgesehen ist.

Der Zeitplan bis zum vorgesehenen Beschluss ist in der Anlage 2 detailliert dargestellt.

Die Angelegenheit wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Verwaltungsausschusses am 12.01.2023 vorberaten und dem Kreistag einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

## **II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen**

Im Haushaltsentwurf 2023 sind für 2023 Planungskosten in Höhe von 22 Mio. € eingestellt. Verpflichtungsermächtigungen stehen in Höhe von 77 Mio. € zur Verfügung.

Bei dieser Berechnung werden das eingesparte Altdarlehen, die Kosten der angemieteten Flächen für die Landkreisverwaltung, die durch die unterschriftsreifen Verträge der Mieter im möglichen Neubau zu erzielenden Erträge, die Zahlungen des gestundeten Kaufpreises des Gemeindetages Baden Württemberg und die ersparten Nebenkosten mit den Kosten des Betriebes und der Finanzierungsrate (Annuität abhängig vom Gesamtfinanzierungsvolumen auf Basis der abgeschlossenen Leistungsphase 3) des Neubauvorhabens gegenübergestellt.

Bei den Gesamtfinanzierungsvolumen für den Landkreis werden die Einnahmen durch den Verkauf der bebauten Fläche (1 und 2 UG plus EG im Rohbau) an die Stadt Karlsruhe (T2), der Mehrausgleich des Tauschvertrages, der Vorsteuerabzug und die Anzahlung des Kaufpreises des Gemeindetages Baden-Württemberg bereits vorab in Abzug gebracht. Möglicherweise auch konkretere Zahlen über die Verkaufserlöse des 1. - 4. OG's in der Badenwerkstraße, die ab 2029 verwertet werden können und für die Interessenten derzeit schon bei der Landkreisverwaltung ihre Kaufabsicht bekundet haben.

Auch liegt bis dahin die konkreten Maße zur Abgrenzung der Außenanlagen zur Stadt Karlsruhe vor. Ebenso wird bekannt sein, welche Kosten bezüglich des Rückbaus und der Neuanlage (Badenwerkstraße und Ettlinger Tor Platz) von der Stadt Karlsruhe übernommen werden.

In einem weiteren Schritt wird im Anschluss (2 Quartal 2023) in die Gesamtbetrachtung die Betriebs- und Unterhaltungskosten des gesamten Quartiers mit einbezogen, von denen auch die Mieter und zukünftigen Eigentümer einen Teil, abhängig ihres Nutzungsanteils tragen werden. Auch die Nutzungsentgelte für die Tiefgarage, den Sitzungssaal, der Kindertagesstätte wie auch der Kantine fließen in die abschließende Betrachtung mit ein.

Die sich daraus ergebene Belastung ab dem Jahr 2029 wird verglichen mit den Belastungen im Kreishaushalt die alternativ entstehen, wenn der Neubau zeitlich verschoben oder ganz entfallen würde und die Verwaltung länger oder für immer ihre Räumlichkeiten anmietet und das Grundstück am Ettlinger Tor verkaufen würde.

### **III. Zuständigkeit**

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wird die Angelegenheit dem Kreistag zur Beschlussfassung übertragen.