



---

# VERTIEFTE MACHBARKEITSSTUDIE

**im Rahmen des Neubauprojekts Dienstgebäude Beiertheimer Allee**

**für die Variante**

**Bau eines soliden Dienstleistungszentrums an anderer Stelle und  
Vermarktung des Grundstücks „Beiertheimer Allee“ zu einem  
marktgerechten Verkaufserlös**

Stand: 14.08.2023

## **Verfasser**

FC-Projektsteuerung GmbH  
Am Storrenacker 8  
76139 Karlsruhe

---

# 1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis .....	2
2	Zusammenfassung.....	1
2.1	Ausgangssituation .....	1
2.2	Abfrage.....	1
2.3	Ergebnis der Befragung.....	1
2.4	Ergebnis der Bewertung.....	2
2.4.1	Änderung des Kreisreformgesetzes nicht aussichtsreich .....	2
2.4.2	Geeignete Grundstücke nicht verfügbar .....	2
2.4.3	Keine wirtschaftlichere Lösung.....	2
2.4.4	Terminverzug erfordert erneutes Interim.....	2
3	Grundsätzliche Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Raumprogramm.....	4
3.2	Kreisreformgesetz vom 26. Juli 1971.....	4
3.3	Anforderungen an den Dienstsitz des Landratsamts .....	5
3.4	Weitere Anforderungen an ein geeignetes Grundstück.....	5
3.4.1	Bebaubarkeit .....	5
3.4.2	Erreichbarkeit und Umfeld .....	6
3.4.3	Gestehungskosten .....	7
3.4.4	Auswirkungen auf weitere Faktoren .....	7
3.4.5	Bewertung der vorliegenden Grundstücke .....	7
4	Grundstücksanfrage an die Gemeinde und Städte im Landkreis Karlsruhe sowie an die Stadt Karlsruhe.....	8
4.1	Grundstücksanfrage.....	8
4.2	Übersicht über die gemeldeten Grundstücke.....	8
4.2.1	Tabellarische Übersicht der gemeldeten Grundstücke .....	9
4.2.2	Grafische Übersicht der eingegangenen Grundstücke .....	10
4.3	Beschreibung und Bewertung der Grundstücke .....	11
4.3.1	Bretten, Melanchthonstraße, Flst. Nr. 1944/3.....	11

---

4.3.2	Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9079 .....	14
4.3.3	Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9077 .....	15
4.3.4	Bad Schönborn, Obere Allmend, Flst. Nr. 9077 .....	16
4.3.5	Bruchsal, Am Alten Güterbahnhof, Flst. Nr. 19710/2, 19710/11 .....	17
4.3.6	Ettlingen, Lokalbahnstraße, Flst. Nr. 9903, 9903/1 .....	20
4.3.7	Ettlingen, Im Ferning, Flst. Nr. 7635/4 und weitere .....	22
4.3.8	Ettlingen, Bahnhofstraße, Flst. Nr. 7912, 7912/1 .....	24
4.3.9	Forst, Gottlieb-Daimler-Straße, Flst. Nr. 6109 .....	26
4.3.10	Karlsruhe, Rheinstraße, Flst. Nr. 8546 .....	28
4.3.11	Karlsruhe, Erzbergerstraße, Quartiersentwicklung „Greenville Areal C“, Baufeld 13 .....	30
4.3.12	Linkenheim-Hochstetten, Heussstraße, Flst. Nr. 3235 .....	32
4.3.13	Malsch, Lindenharder Weg, Flst. Nr. 19185 und weitere .....	33
4.3.14	Oberderdingen, Industriegebiet Kreuzgarten, 9. BA .....	34
4.3.15	Östringen, Industriestraße, diverse Grundstücke .....	35
4.3.16	Rheinstetten, Silberstreifen, Flst. Nr. 3038 und weitere .....	36
4.3.17	Waghäusel, Amand-Goegg-Allee, Flst. Nr. 3/27, 3/28, 3/29 .....	38
4.3.18	Weingarten, Schulstraße, Flst. Nr. 400 .....	39
5	Terminliche Auswirkung einer Verlegung des Standorts .....	41
6	Vermarktung des Grundstücks „Beiertheimer Allee“ zu einem marktgerechten Verkaufserlös .....	43
7	Anlagen .....	44

---

## **2 Zusammenfassung**

### **2.1 Ausgangssituation**

In der Sitzung des Kreistags am 4. Mai 2023 in Philippsburg wurde die Landkreisverwaltung im Rahmen des Neubauprojekts „Dienstgebäude Beiertheimer Allee“ beauftragt, eine vertiefte Machbarkeitsstudie für die Variante „Bau eines soliden Dienstleistungszentrums an anderer Stelle und Vermarktung des Grundstücks „Beiertheimer Allee“ zu einem marktgerechten Verkaufserlös, zu erstellen.

### **2.2 Abfrage**

Für diese Untersuchung wurden alle 32 Städte und Gemeinden des Landkreises Karlsruhe wie auch die Stadt Karlsruhe am 8. Mai 2023 angeschrieben, mit der Bitte, mögliche Grundstücke (evtl. mit Baurecht) mit einer Größe von ca. 8.000 qm und einer möglichen Bebaubarkeit von mindestens 30.000 qm Bruttogrundfläche (BGF) dem Landkreis mitzuteilen.

Die Mindesteigenschaften wurden abgeleitet von der Landtags-Drucksache 17/762. Über die Mindestkriterien hinaus bestehen im Weiteren auch noch weitere Anforderungen an eine sinnvoll nutzbare Fläche, die im weiteren (Kapitel 3.4) beschrieben werden.

Diese Grundstücke sollten folgende weitere Eigenschaften haben:

- Anschluss an den ÖPNV
- gute geographische Erreichbarkeit aus den Kreisgemeinden
- zentralörtliche Lage

Auch wurden Flächen angefragt, die in einer Stadt oder Gemeinde im Landkreis liegen, aber nicht im Eigentum der Gebietskörperschaft sind, aber für diesen Zweck evtl. zur Verfügung stehen könnten.

Außerdem wurden die Makler im Raum Karlsruhe angeschrieben, ob Ihnen auf dem Grundstückmarkt in Karlsruhe eine Fläche mit diesen Eigenschaften bekannt wäre, die derzeit zum Verkauf stehe.

### **2.3 Ergebnis der Befragung**

Bei der Befragung sind von zwölf Städten und Gemeinden des Landkreises insgesamt 18 Grundstücke gemeldet worden. Zudem wurden durch die Befragung von Maklern im Raum

Karlsruhe weitere zwei Grundstücke im Gebiet der Stadt Karlsruhe angeboten. Die übrigen Städte und Gemeinden haben eine Absage an die Landkreisverwaltung verschickt.

## **2.4 Ergebnis der Bewertung**

Die eingereichten und angebotenen Grundstücke wurden in ihrer Eignung für die Nutzung als Landratsamtsgebäude hin untersucht.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass aus folgenden Gründen nicht empfohlen werden kann, dass Landratsamt an einem anderen Standort zu errichten.

### **2.4.1 Änderung des Kreisreformgesetzes nicht aussichtsreich**

Sofern der Dienstsitz des Landratsamts in eine der Kreiskommunen verlegt werden sollte, wäre eine Änderung des Kreisreformgesetzes notwendig. Seitens des Innenministeriums gab es hierzu eine klare Aussage, dass eine entsprechende Gesetzesinitiative von der derzeitigen Landesregierung nicht umgesetzt werden würde.

### **2.4.2 Geeignete Grundstücke nicht verfügbar**

Unabhängig der Notwendigkeit einer Änderung des Kreisreformgesetzes, wurden durch die Grundstücksabfrage bei den Kreiskommunen keine (besser) geeigneten Grundstücke für das Landratsamt vorgeschlagen als das bereits verfügbare und im Eigentum des Landkreises befindliche Grundstück in der Beiertheimer Allee 2.

Die Grundstücksangebote der Grundstücke innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Karlsruhe sind ebenfalls als ungeeignet eingestuft worden.

### **2.4.3 Keine wirtschaftlichere Lösung**

Selbst, wenn sich ein passendes Grundstück finden ließe und eine Änderung des Kreisreformgesetzes Aussicht auf Erfolg hätte, würde sich dennoch diese Variante als nicht wirtschaftlich darstellen. Zum einen entfallen die Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung der Flächen, die in der derzeitigen Planvariante und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung veranschlagt sind; zum anderen sind aufgrund des Terminverzugs, der durch eine Realisierung des Landratsamts an einem anderen Standort verursacht würde, die Baupreissteigerungen derart hoch, dass sich diese Variante nicht als wirtschaftlichere Variante darstellen wird.

### **2.4.4 Terminverzug erfordert erneutes Interim**

Mit der Entscheidung des Kreistags vom 14. Juli 2022, die Bauabschnittsbildung nach der sogenannten Variante 2 durchzuführen und den Neubau des Dienstgebäudes auf dieser

Grundlage weiterzuentwickeln, wurde eine Interimsflächen für das Landratsamt während der Bauzeit erforderlich.

Als Interim wurde hierbei das Gebäude in der Kriegstraße 100 gefunden, sowie weitere Flächen beim BGV angemietet. Der Mietvertrag in der Kriegstraße 100 ist zeitlich befristet und auch die Aussicht auf Verlängerung der Mietzeit ist eingeschränkt, da der Vermieter und Gebäudeeigentümer, Unmässig Immobilien Management, in absehbarer Zeit das Gebäude abreißen und das Grundstück neu entwickeln wird.

Aus diesem Grund wäre bei einer Weiterverfolgung der Variante, das Landratsamt an einem anderen Standort zu bauen – verbunden mit der terminlichen Konsequenz der erforderlichen Schritte, bis ein geeignetes Grundstück gefunden werden würde – ein erneuter Umzug der Belegschaft in ein weiteres Interimsgebäude erforderlich, mit den damit verbundenen zusätzlichen Belastungen für die Mitarbeitenden des Landratsamts.

Das Gebäude in der Kriegstraße 100 ist nicht zuletzt auch aufgrund der Lage vis-a-vis zur Beiertheimer Allee 2 ein geeignetes Interimsquartier, welches mit Blick auf Erreichbarkeit und Fahrtzeit für die Mitarbeitenden des Landratsamts nahezu dieselben Bedingungen aufweist. Ob sich ein weiteres ähnlich geeignetes Interimsgebäude finden lassen würde, ist ungewiss.

## 3 Grundsätzliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Raumprogramm

Der Kreistag hatte in seiner Sitzung am 9. Mai 2019 (KT/18/2019) und in seiner Sitzung am 28. April 2022 (KT/21/2022) grundsätzlich festgelegt am Standort Beiertheimer Allee 2 neu zu bauen und weitere Verwaltungseinheiten von Bruchsal aus wirtschaftlichen Gründen dorthin zu verlagern. Für die weitere Kostenbetrachtung geht die Landkreisverwaltung ebenfalls davon aus, dass das Raumprogramm - ohne externe Partner - einen großen Sitzungssaal, einen Konferenzbereich, eine Kindertagesstätte und ein Betriebsrestaurant beinhaltet.

Dieses Bauvolumen wird für die Variantenbetrachtung und Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einer Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

### 3.2 Kreisreformgesetz vom 26. Juli 1971

Im Kreisreformgesetz vom 26. Juli 1971 sind die Dienstsitze der jeweiligen Landratsämter festgesetzt. Eine Verlagerung des Dienstsitzes des Landratsamtes an einen anderen Standort außerhalb des Gebiets der Stadt Karlsruhe bedarf einer Änderung des Kreisreformgesetzes.

Vor diesem Hintergrund wurde am 16. Mai 2023 als Anfrage die Klärung der rechtlichen Möglichkeiten bzw. Erfolgsaussichten eines Antrages auf Dienstsitzverlegung an einen Standort außerhalb des Stadtkreises Karlsruhe an das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg herangetragen

Die Rückmeldung auf diese Anfrage erfolgte am 30. Mai 2023. Mit Verweis auf die Entstehung und Festlegungen im Rahmen der Gesetzgebung des Kreisreformgesetzes von 1971 wurde mitgeteilt, dass „an der damaligen Wertung [...] auch heute noch festzuhalten [ist]. Auch unter Berücksichtigung [der] Ausführungen zum Landkreis Karlsruhe hat diese – zuletzt im September 2021 in der [...] angeführten Landtags-Drucksache 17/762 niedergelegte Position der Landesregierung nach wie vor Gültigkeit.“

„Die [...] dargestellte Variante, das neue Hauptgebäude des Landratsamts Karlsruhe mit dem Großteil der Mitarbeitenden und wesentlichen Bürgerfunktionen in einer Gemeinde im Landkreis anzusiedeln, wäre daher mit den gesetzlichen Wertungen nicht zu vereinbaren.“

Die Anfrage, die Rückantwort sowie die zitierte Landtags-Drucksache 17/762 sind Anlage zu dieser Machbarkeitsstudie.

### 3.3 Anforderungen an den Dienstsitz des Landratsamts

Ferner wurde in dem Schreiben definiert, was das Innenministerium unter dem Sitz des Landratsamts versteht. „Aus Sicht des Innenministeriums ist insofern allgemein zu fordern, dass der Landrat und die Kreisverwaltung am gesetzlich festgelegten Sitz des Landratsamts ihren gewöhnlichen Tätigkeitsschwerpunkt haben müssen. Dies ist nur dann der Fall, wenn am Sitz des Landratsamts neben dem Landrat auch die Mehrheit der Organisationseinheiten ansässig ist und dort deutlich über 50 % der Beschäftigten des Landratsamts ihre Tätigkeit ausüben.“

### 3.4 Weitere Anforderungen an ein geeignetes Grundstück

Um die Grundstücke weiter auf ihre Eignung hin zu prüfen, sind weitere Kriterien erforderlich. Sofern sich der Landkreis tatsächlich für die Suche eines neuen Grundstücks entscheiden würde, wäre auch eine Gewichtung der nachfolgenden Grundstücks-Parameter sinnvoll, um in einer Wertungsmatrix über die am besten geeigneten Grundstücke entscheiden zu können.

- **Bebaubarkeit**
  - Grundstücksgröße und Verfügbarkeit
  - Grundstücksbeschaffenheit
  - Bauplanungsrechtliche Eckdaten
- **Erreichbarkeit und Umfeld**
  - Erreichbarkeit bezogen auf Mitarbeiter und Kunden
  - Verkehrliche Erschließung (ÖPNV und Straßennetz)
  - Ver- und Entsorgung
  - Umfeld
- **Gestehungskosten**
  - Kaufpreis
  - Zusätzliche Kosten für die Innere oder äußere Erschließung
- **Auswirkungen auf weitere Faktoren**
  - Derzeitige Außenstellen

#### 3.4.1 Bebaubarkeit

Unter dem Überbegriff Bebaubarkeit sind die Kriterien der Grundstücksgröße, der Verfügbarkeit/oder auch Eigentumsverhältnisse sowie die Grundstücksbeschaffenheit und bauplanungsrechtliche Eckdaten zusammengefasst.

Die Grundstücksgröße ist hierbei ein messbarer und objektiv vergleichbarer Kennwert.

Unter dem Begriff Verfügbarkeit, oder auch Eigentumsverhältnisse, wird bewertet, wie schnell ein Eigentumswechsel vollziehbar ist, sodass das Grundstück bebaut werden kann. Dieses Kriterium ist in allen Suchverfahren vorhanden, allerdings in unterschiedlicher Gewichtung.

Der Begriff „Grundstücksbeschaffenheit“ beschreibt die Eigenschaften des Grundstücks, die nicht unmittelbar auf die grundbuch-rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks zurückzuführen sind. Hierunter fällt zum Beispiel der Zuschnitt, die Topografie und/oder der Baugrund mit Blick auf die Tragfähigkeit und etwaige Altlasten.

### **3.4.2 Erreichbarkeit und Umfeld**

Bei der Bewertung der Erschließung und Erreichbarkeit wird grundsätzlich unterschieden, inwieweit ein Grundstück bereits verkehrstechnisch erschlossen ist.

Für die Bewertung der verkehrlichen Erschließung wird zwischen dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und der allgemeinen Erschließung, d.h. durch Straßen, unterschieden.

Das wichtigste Kriterium ist hierbei, inwieweit das Kreisgebiet bzw. der Anteil der Bevölkerung des Kreisgebiets, noch in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen das Landratsamt/den Dienstsitz erreichen kann.

Für drei ausgewählte Grundstücke (Bretten, Bruchsal und Ettlingen) erfolgt die Analyse auf Basis der Pkw-Fahrtzeitminuten softwaregestützt durch ein Geoinformations-System (GIS).

Eine analoge Auswertung wäre auch für die derzeitigen Wohnorte der Personalstruktur durchzuführen.

Das Umfeld der Mikrolage des Standorts wird anhand von externen Einflüssen (Immissionen) und Auswirkungen des Landratsamts auf die Umgebung (Emissionen) bewertet.

Bei den Immissionen spielen insbesondere Lärm, Gerüche und Schadstoffe eine Rolle. Die Bewertung des Lärms kann anhand von offiziellen Lärmkartierungen erfolgen.

Das Vorhandensein von olfaktorischer Beeinträchtigung kann in der Regel nur indirekt vermutet werden, zumal dies auch zu einem gewissen Grad ein subjektives Empfinden ist. Daher würde dieses anhand der Tatsache bewertet, ob sich in der näheren Umgebung Betriebe mit zu erwartenden Emissionen befinden (z.B. Landwirtschaft, Chemiebetriebe, Industrie).

### **3.4.3 Gestehungskosten**

Das Hauptkriterium Gestehungskosten teilt sich auf in den reinen Kaufpreis in € pro m<sup>2</sup> und die zusätzlichen Erschließungskosten, die bei der Grundstückswahl auf das Landratsamt zukommen würden. Ein Vergleich des spezifischen Preises (€ pro m<sup>2</sup>) ist zwingend, da ein Vergleich der absoluten Preise bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen verfälscht wäre.

Unter die zusätzlichen Kosten fallen außerdem weitere Kompensationsmaßnahmen, die erforderlich sind, damit das Landratsamt an diesem Standort errichtet werden könnte. Hierzu zählen z.B. Verlegung von Leitungen auf dem Grundstück, Maßnahmen für den Schutz gegen Grundwasser (weiße Wanne), Schallschutzmaßnahmen, Altlastenentsorgung und weitere Erkenntnisse aus dem Bodengutachten.

### **3.4.4 Auswirkungen auf weitere Faktoren**

Unter Berücksichtigung der Lage der jeweiligen untersuchten Grundstücke ist damit zu rechnen, dass das derzeit konsentrierte Filialnetz des Landratsamts, mit Außenstellen in Ettlingen, Bruchsal und Bretten, angepasst werden müsste.

Diese Themen wären in einer vertieften Bewertung qualitativ zu bewerten.

### **3.4.5 Bewertung der vorliegenden Grundstücke**

Im Weiteren wird vor allem auf die Themen Bebaubarkeit und Erreichbarkeit mit Umfeld Wert gelegt. Ein tatsächliches Kaufpreisangebot wurde von keines der Grundstücke vorgelegt. Ebenfalls wurde – auftragsgemäß – keine Einsichtnahme in Altlastenkataster genommen.

Sollte der Kreistag die Variante „Kleiner Bauen auf anderem Grundstück“ weiterverfolgen, müssten zunächst die Auswahlkriterien für die Standortsuche festgelegt werden. Nach der Festlegung der Auswahlkriterien würden die drei bestplatzierten Grundstücke intensiver betrachtet werden bzw. könnte der Kreistag eine begrenzte Anzahl von Grundstücken festlegen, deren konkrete Umsetzung geprüft werden sollte.

Eine detailliertere Untersuchung der Grundstücke ist vereinbarungsgemäß nicht Gegenstand dieser Studie.

## 4 Grundstücksanfrage an die Gemeinde und Städte im Landkreis Karlsruhe sowie an die Stadt Karlsruhe

### 4.1 Grundstücksanfrage

Unabhängig von der Bewertung und das Erfordernis einer Änderung des Kreisreformgesetzes von 1971 wurden die Städte und Gemeinde des Landkreises sowie die Stadt Karlsruhe angefragt, ob diese Kenntnis über etwaige verfügbare Grundstücke mit einer definierten Größe und der in der Landtags-Drucksache 17/762 genannten weiteren Kriterien haben.

Die Anfrage erging am 8. Mai 2023 über das Landratsamt an die (Ober-)Bürgermeister/-innen der jeweiligen Kommunen, bzw. an die Erste Bürgermeisterin der Stadt Karlsruhe. Das Anfrageschreiben ist diesem Dokument in der Anlage beigefügt.

Folgende Eigenschaften wurden für die Grundstücke vorausgesetzt:

- Größe ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Anschluss an den ÖPNV
- Gute geographische Erreichbarkeit aus den Kreisgemeinden
- zentralörtliche Lage.

Die erforderliche Größe des Grundstücks wurde mittels einer angenommenen Geschossflächenzahl von 2,4<sup>1</sup>, zuzüglich einer zweigeschossigen Tiefgarage ermittelt. (Hinweis seit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 zählen nur Vollgeschosse nach Landesbauordnung (LBO) in die Geschossflächenzahl mit ein; nach der Definition der Vollgeschosse gem. LBO Baden-Württemberg sind diese Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und [...] mindestens 2,3 m hoch sind.“) Bei dem Bauvolumen von 35.000 m<sup>2</sup> ergibt somit eine ungefähre Grundstücksgröße von 8.000 m<sup>2</sup>. Kleinere Grundstücke wären grundsätzlich möglich, sofern die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Geschossflächenzahl und die erforderliche Geschossigkeit, geschaffen sind.

### 4.2 Übersicht über die gemeldeten Grundstücke

In Summe wurden dem Landratsamt im Zuge der Abfrage 18 Grundstücke in 13 Städten und Gemeinden gemeldet, die in dieser vertieften Machbarkeitsstudie näher beschrieben werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. § 17 BauNVO

In der nachfolgenden Tabelle sind die gemeldeten Grundstücke in alphabetischer Reihenfolge der Stadt/Gemeinde aufgeführt.

Teilweise wurden auch Grundstücke gemeldet, die (deutlich) größer als die Mindestgröße von 8.000 m<sup>2</sup> sind. Da in diesem Fall das Landratsamt nur ein Teil des Grundstückes erwerben würde, wird die tatsächliche Grundstücksgröße in dieser Tabelle nicht weiter aufgeführt.

Die Grundstücke sind jedoch im Rahmen der Bewertung detailliert beschrieben.

#### 4.2.1 Tabellarische Übersicht der gemeldeten Grundstücke

Nachfolgend sind die gemeldeten Grundstücke tabellarisch aufgeführt.

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Lage/Adresse/Flurstücksnummer</b>	<b>Grundfläche</b>
Bretten	Melanchthonstraße, Flst. Nr. 1944/3	7.899 m <sup>2</sup>
Bad Schönborn	Kislauerstraße, Flst. Nr. 9079	7.403 m <sup>2</sup>
Bad Schönborn	Kislauerstraße, Flst. Nr. 6360	6.538 m <sup>2</sup>
Bad Schönborn	Obere Allmend, Flst. Nr. 9077	> 8.000 m <sup>2</sup>
Bruchsal	Am Alten Güterbahnhof, Flst. Nr. 19710/2, 19710/11	> 8.000 m <sup>2</sup>
Ettlingen	Im Ferning, Flst. Nr. 7635/4 und weitere	> 8.000 m <sup>2</sup>
Ettlingen	Bahnhofstraße, Flst. Nr. 7912, 7912/1	> 8.000 m <sup>2</sup>
Ettlingen	Lokalbahnstraße, Flst. Nr. 9903, 9903/1	> 8.000 m <sup>2</sup>
Forst	Gottlieb-Daimler-Straße, Flst. Nr. 6109	6.716 m <sup>2</sup>
Karlsruhe	Rheinstraße, Flst. Nr. 8546	> 8.402 m <sup>2</sup>
Karlsruhe	Erzbergerstraße, Quartiersentwicklung „Greenville Areal C“, Baufeld 13	4.615 m <sup>2</sup>
Linkenheim-Hochstetten	Heussstraße, Flst. Nr. 3235	> 8.000 m <sup>2</sup>
Malsch	Lindenharder Weg, Flst. Nr. 19185 und weitere	> 8.000 m <sup>2</sup>
Oberderdingen	Industriegebiet Kreuzgarten, 9. BA	> 8.000 m <sup>2</sup>
Östringen	Industriestraße, diverse Grundstücke	in Summe > 8.000 m <sup>2</sup>
Rheinstetten	Silberstreifen, Flst. Nr. 3038 und weitere	> 8.000 m <sup>2</sup>
Waghäusel	Amand-Goegg-Allee, Flst. Nr. 3/27, 3/28, 3/29	> 8.000 m <sup>2</sup>
Weingarten	Schulstraße, Flst. Nr. 400	> 8.000 m <sup>2</sup>

## 4.2.2 Grafische Übersicht der eingegangenen Grundstücke

In der nachfolgenden Grafik sind die eingegangenen Grundstücke grafisch mit deren geografischen Lage im Landkreis Karlsruhe dargestellt. Im Nachgang wird auf die Grundstücke im Einzelnen eingegangen.

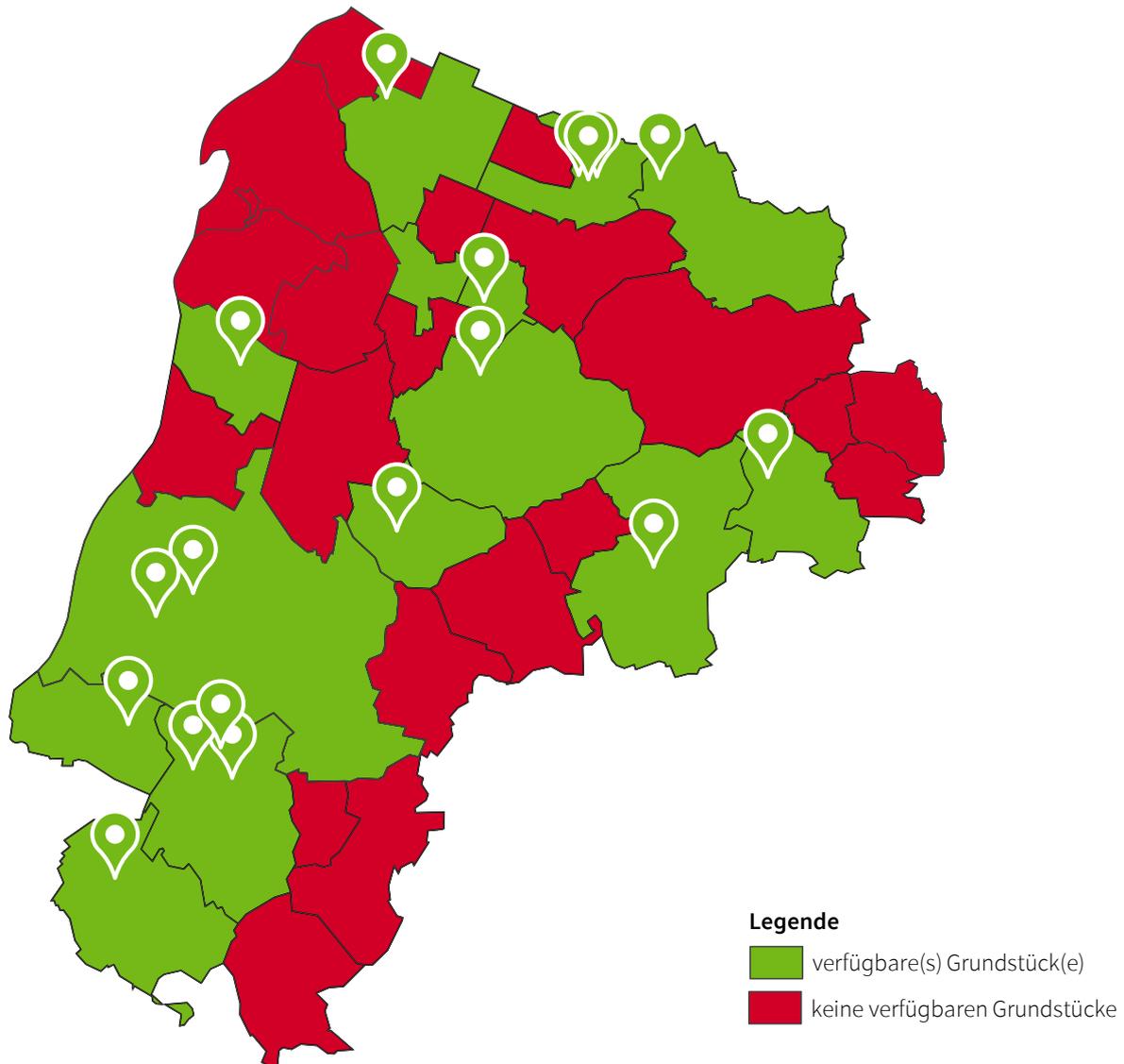


Abbildung 1: Grafische Übersicht der gemeldeten Grundstücke im Landkreis Karlsruhe

### 4.3 Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die gemeldeten Grundstücke werden nachfolgend näher erläutert und beschrieben, sowie deren grundsätzliche Eignung bewertet. Hierbei sind die angebotenen Grundstücke in Bretten, Bruchsal und Ettlingen (Lokalbahnstraße) zusätzlich auf ihre Erreichbarkeit (in Pkw-Fahrzeitminuten) hin untersucht worden, um deren verkehrliche Eignung noch weiter zu unterstreichen.

#### 4.3.1 Bretten, Melanchthonstraße, Flst. Nr. 1944/3

**Bezeichnung** Bretten, Melanchthonstraße, Flst. Nr. 1944/3

**Größe** 7.899 m<sup>2</sup>

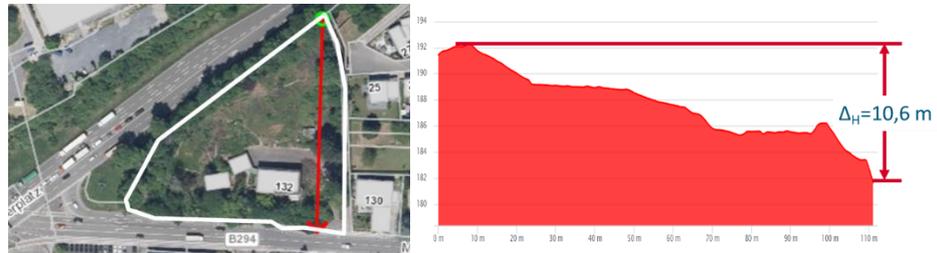
**Makrolage**





Bretten, sich auf dem Grundstück auch ein Hochhaus realisieren und somit vermutlich auch eine höhere Geschossflächenzahl als die angenommenen 2,4.

Allerdings gibt es derzeit für dieses Grundstück keinen gültigen Bebauungsplan der eine entsprechende Bebauung festschreiben würde.



Der dreieckige Zuschnitt des Grundstücks in Verbindung mit der Topografie (ca. 10 % Gefälle von Nord nach Süd) ist für eine großflächige Bebauung, die zur Unterbringung der Funktionen des Landratsamts erforderlich wäre, **ungeeignet**.

### 4.3.2 Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9079

**Bezeichnung** Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9079

**Größe** 7.403 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

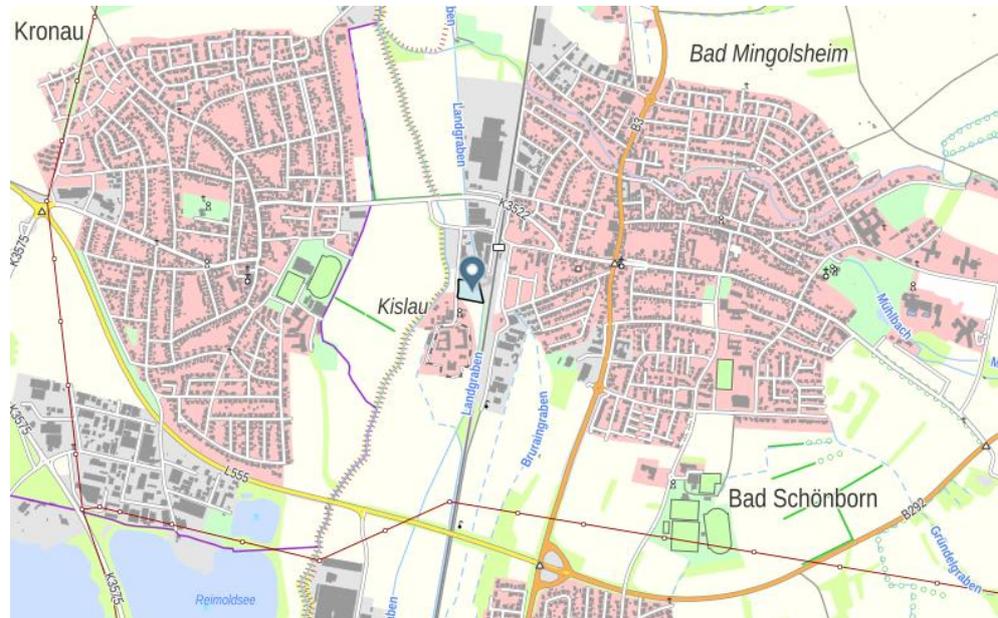
Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht**.

### 4.3.3 Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9077

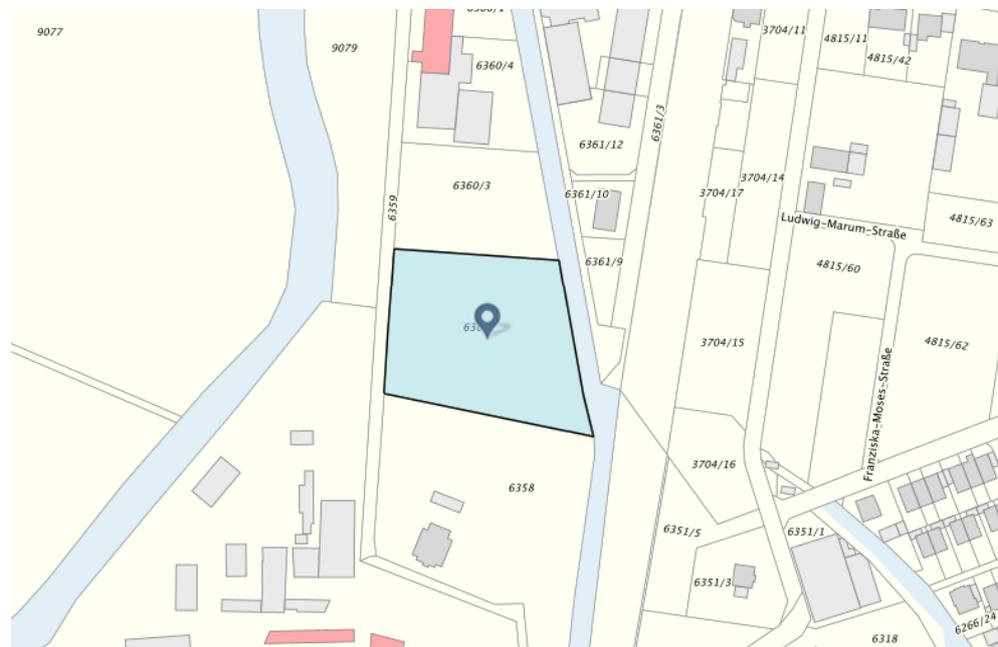
**Bezeichnung** Bad Schönborn, Kislauerstraße, Flst. Nr. 9079

**Größe** 6.538 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

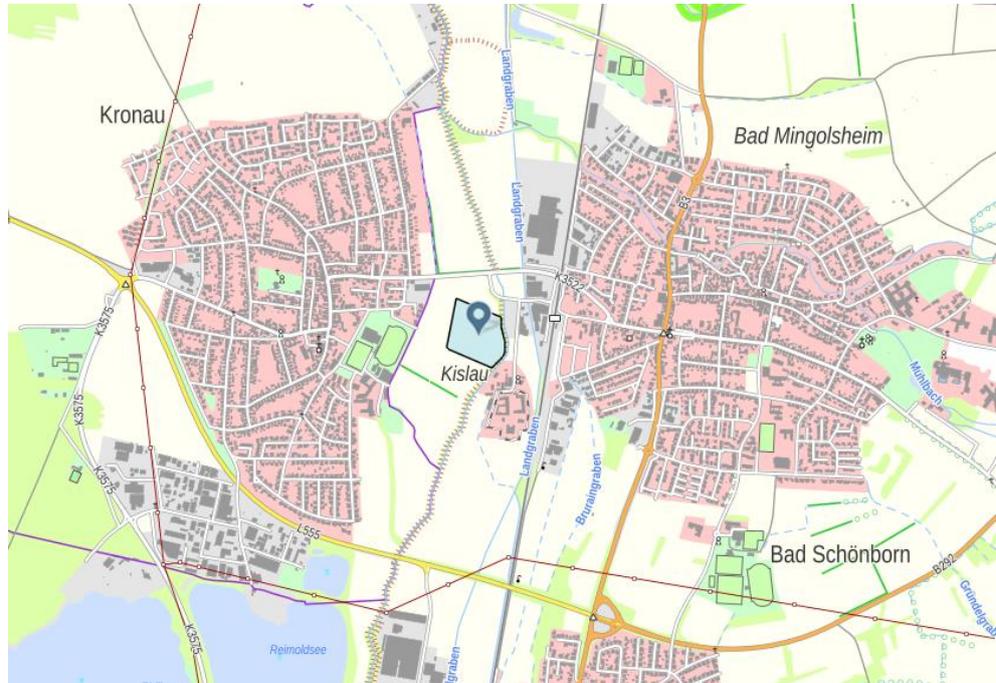
Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht**.

### 4.3.4 Bad Schönborn, Obere Allmend, Flst. Nr. 9077

**Bezeichnung** Bad Schönborn, Obere Allmend, Flst. Nr. 9077

**Größe** 44.685 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht.**

### 4.3.5 Bruchsal, Am Alten Güterbahnhof, Flst. Nr. 19710/2, 19710/11

**Bezeichnung** Bruchsal, Am Alten Güterbahnhof, Flst. Nr. 19710/2, 19710/11

**Größe** in Summe 8.500 m<sup>2</sup>

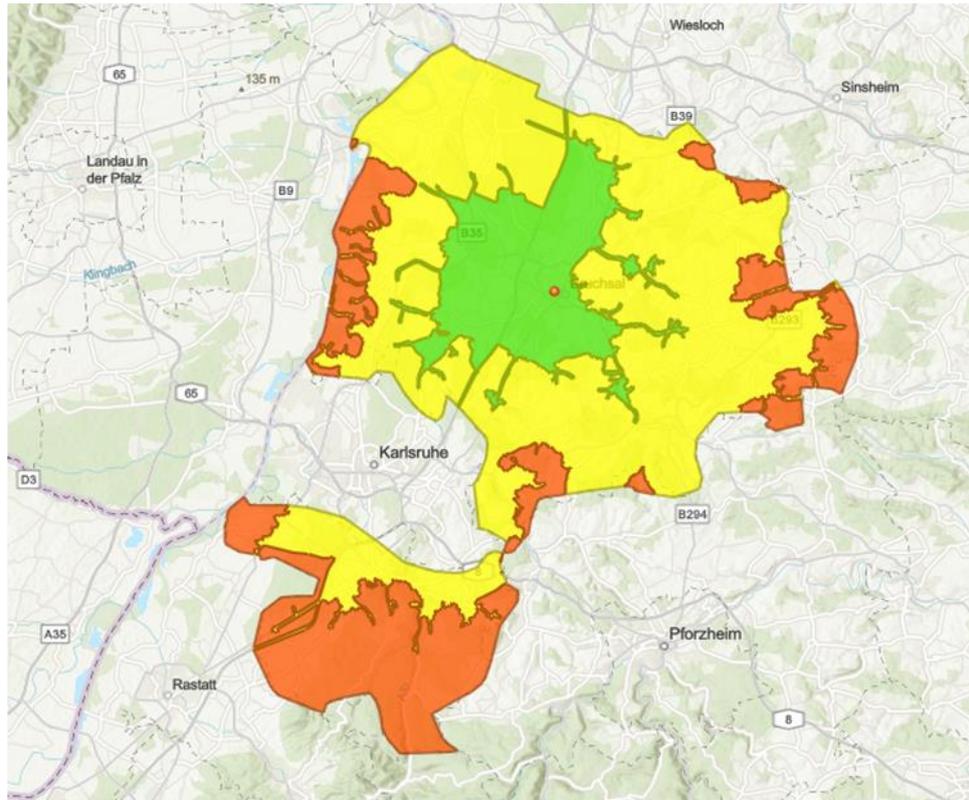
**Makrolage**



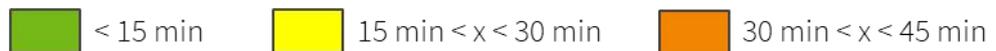
**Mikrolage**



**Erreichbarkeit  
(Pkw)**



**Legende / Pkw Fahrzeitminuten**



**Eignung**

Die Stadt Bruchsal hat zwei Grundstücke „Am Alten Güterbahnhof“ im Verbund angeboten. Die Lage gegenüber des Bahnhofs garantiert eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ebenso ist für den Pkw-Verkehr eine gute Anbindung an die Autobahn A5 gegeben, wie auch beigefügte Grafik mit Blick auf die Fahrzeitminuten aus dem Landkreis darstellt.

Für das angebotene Grundstück befindet sich zur Zeit ein Bebauungsplan in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Entwurf des B-Plans sieht hierbei vier Baufelder vor, die von zwei Verkehrswegen unterbrochen werden.

Gemäß Aussage der Stadtverwaltung wäre, trotz der dargestellten Baugrenzen, eine Verbindung der Baufelder mittels Brücken denkbar.



<p>Baufeld 1 ca. 37,5 x 37,5; 6 Vollgeschosse Grundfläche ca. 1.406,25 m<sup>2</sup> x 6 = rd. 8.400 m<sup>2</sup> BGF</p>	<p>Baufeld 2 ca. 32 x 100; 5 Vollgeschosse Grundfläche ca. 3.200 m<sup>2</sup> x 5 = rd. 16.000 m<sup>2</sup> BGF</p>	<p>Baufeld 3 ca. 32 x 40; 5 Vollgeschosse Grundfläche ca. 1.280 m<sup>2</sup> x 5 = rd. 6.400 m<sup>2</sup> BGF</p>	<p>Baufeld 3 ca. 30 x 30; 7 Vollgeschosse Grundfläche ca. 900 m<sup>2</sup> x 7 = rd. 6.400 m<sup>2</sup> BGF</p>
--	---	---	---

Eine Mehrteilung des Gebäudes ist aus betriebsorganisatorischen Gründen nicht optimal. Zudem wirkt sich die Mehrteilung auch negativ auf den Baukostenkennwert aus (mehrere Baukörper sind teurer als ein kompakter).

Die Verbindung mittels Brücke (Distanz zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 ca. 30 m) würden zusätzliche Baukosten verursachen.

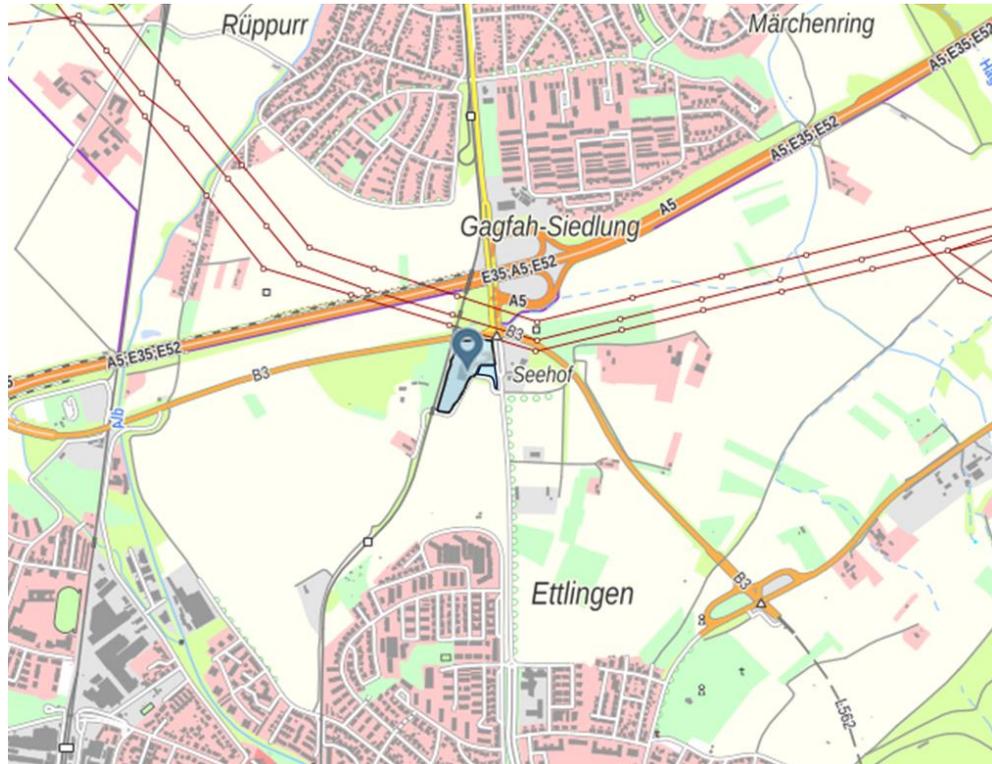
Vor diesem Hintergrund erscheint das angebotene Grundstück für die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts als **nicht geeignet**.

### 4.3.6 Ettlingen, Lokalbahnstraße, Flst. Nr. 9903, 9903/1

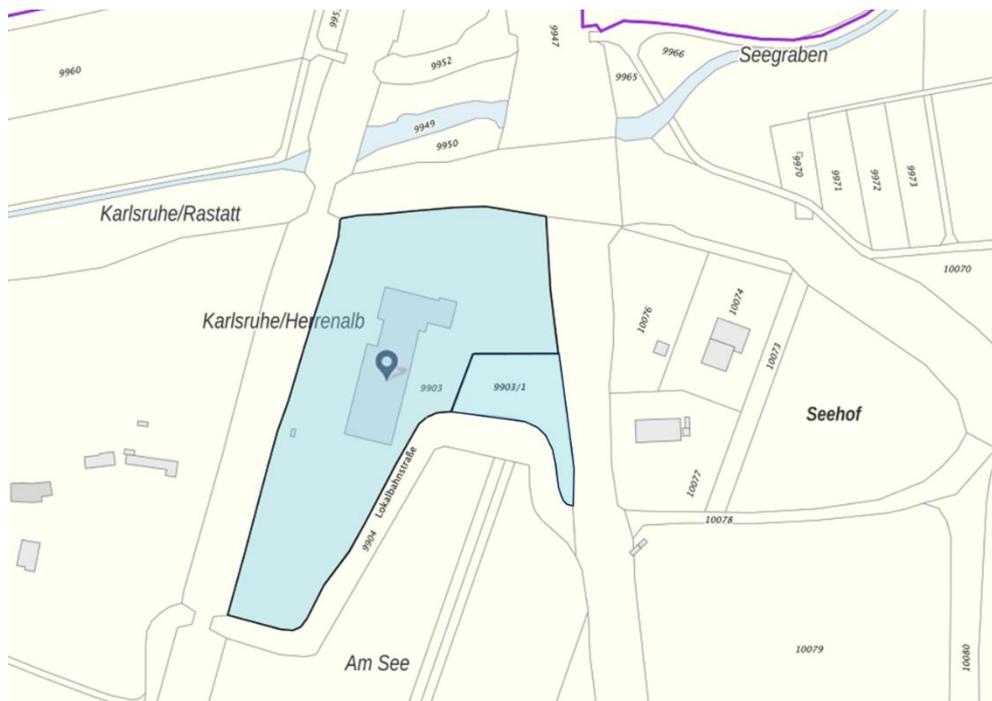
**Bezeichnung** Ettlingen, Lokalbahnstraße, Flst. Nr. 9903, 9903/1

**Größe** 21.700 m<sup>2</sup>

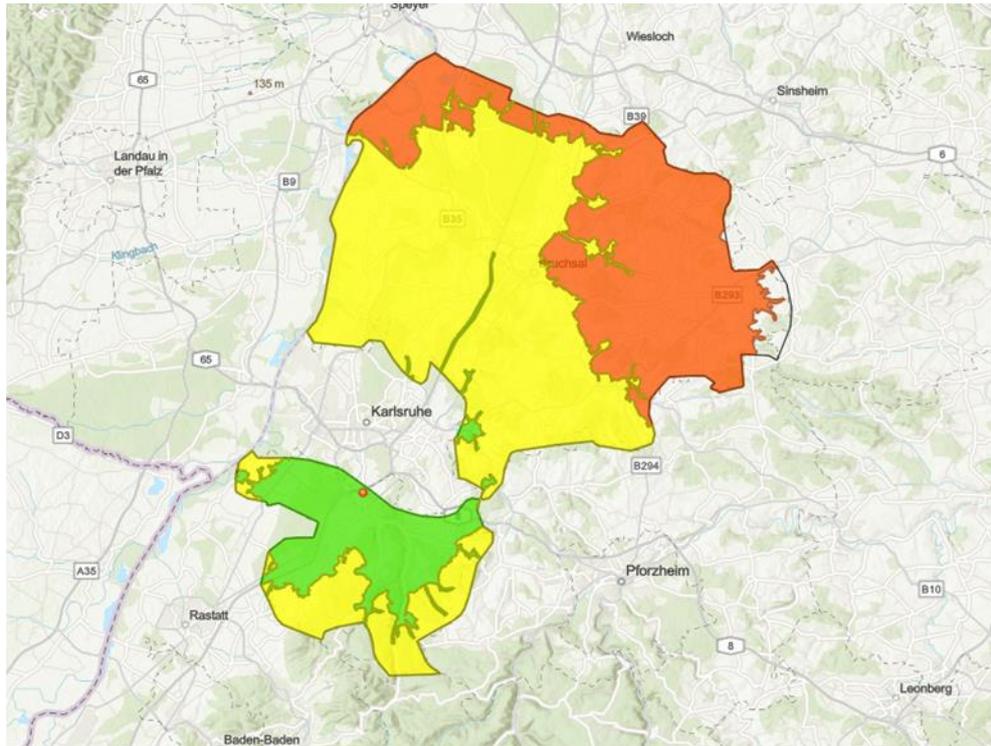
**Makrolage**



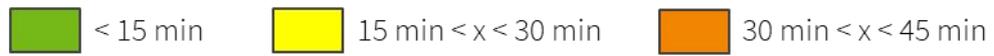
**Mikrolage**



**Erreichbarkeit  
(Pkw)**



**Legende / Pkw Fahrzeitminuten**



**Eignung**

Das Grundstück in der Lokalbahnstraße befindet sich am Ortseingang von Ettlingen, direkt an der Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Rüppurr der Stadt Karlsruhe.

Mit Blick auf die Lage wurde seitens des Oberbürgermeisters der Stadt Ettlingen ein Gemarkungstausch ins Spiel gebracht, was zumindest einmal in einer ersten, formellen Einschätzung eine Gesetzesänderung des Kreisreformgesetzes umgehen könnte.

Eine S-Bahn-Haltestelle („Neuwiesenreben“) ist in ca. 600 m fußläufig erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung mit dem Pkw ist durch die direkt angrenzende Autobahnausfahrt, Anschlussstelle Nr. 47 der A5, ebenfalls gegeben.

Allerdings ist auch dieses Grundstück im Eigentum der AVG, die auch für dieses Grundstück dem Landratsamt mitgeteilt haben, in absehbarer Zeit keinen Verkauf anzubieten. Zudem hat die Stadt Karlsruhe dem Landratsamt mitgeteilt, dass sie einem Gemarkungstausch ablehnend gegenüber stehe.

Aus diesen Gründen ist dieses Grundstück daher für den Bau des Landratsamts **nicht geeignet**.

### 4.3.7 Ettlingen, Im Ferning, Flst. Nr. 7635/4 und weitere

**Bezeichnung** Ettlingen, Im Ferning, Flst. Nr. 7635/4 und weitere

**Größe** 38.295 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

Trotz seiner relativ lang gezogenen Form (Grundstückslänge ca. 970 m) gibt es auf dem Grundstück dennoch einen Bereich, in dem ein Bauwerk mit den Dimensionen des Landratsamtgebäudes grundsätzlich errichtet werden könnte.

Auf dem Grundstück verläuft auch die Trasse der Albtalbahn zwischen Bad-  
Herrenalb und Karlsruhe, die S-Bahn-Haltestellen „Ettlingen-Stadt“ und

„Albgaubad“ befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV gewährleistet.

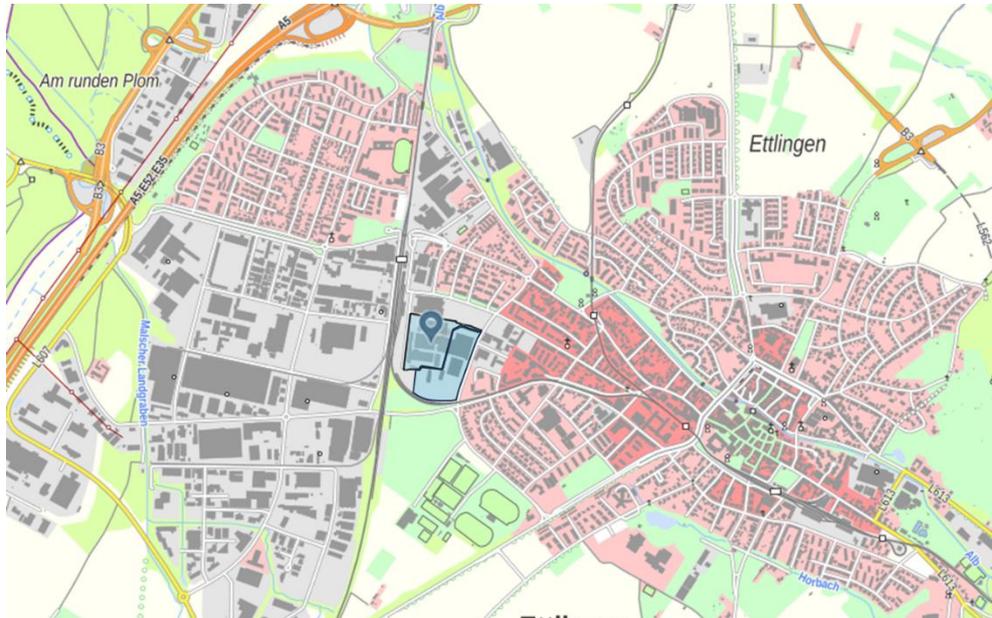
Allerdings steht, nach Rücksprache zwischen dem Landratsamt mit dem Eigentümer „AVG“ das Grundstück derzeit nicht zum Verkauf, weshalb dieses Grundstück in der weiteren Betrachtung **ausgeschlossen** wird.

### 4.3.8 Ettlingen, Bahnhofstraße, Flst. Nr. 7912, 7912/1

**Bezeichnung** Ettlingen, Bahnhofstraße, Flst. Nr. 7912, 7912/1

**Größe** ca. 80.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Die Fläche auf dem sogenannten „Elba-Gelände“ ist derzeit noch bebaut. Die Gebäude auf dem Grundstück werden aber derzeit nicht mehr genutzt. Lage, Zuschnitt, Größe und Topografie lassen auf eine grundsätzliche Eignung dieses Grundstücks schließen.

Dieses Grundstück ist ebenfalls im Eigentum der Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG), die bereits signalisiert hat, derzeit nicht zum Verkauf des Grundstücks bereit zu sein. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation des Grundstücks kommt dieses Grundstück daher auch **nicht** in eine **nähere Betrachtung**.

### 4.3.9 Forst, Gottlieb-Daimler-Straße, Flst. Nr. 6109

**Bezeichnung** Forst, Gottlieb-Daimler-Straße, Flst. Nr. 6109

**Größe** 6.716 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



## Eignung

Der nahezu rechtwinklige Zuschnitt des Grundstücks bietet eine gute Bebaubarkeit und Flächenausnutzung an. Die flache Topografie würde ebenfalls eine gute Bebaubarkeit gewährleisten.

Die Grundstücksgröße ist zwar ca. 16 % kleiner als die angefragten 8.000 m<sup>2</sup>. Eine bauleitplanerische Entwicklung hinsichtlich einer mehrgeschossigen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von mindestens 3,5 würde zumindest unter den Gesichtspunkten der Art und des Maßes der baulichen Nutzung das Grundstück grundsätzlich interessant machen.

Der angrenzende Weindelsee lässt auf eine anspruchsvolle Grundwassersituation schließen, die jedoch im derzeitigen Planungsstandort in der Beierteimer Allee in Karlsruhe ebenfalls herausfordernd ist.

Das Grundstück ist mit dem Pkw über den Autobahnanschluss Bruchsal, bzw. die Ausfahrt beim Rasthof Bruchsal sehr gut erreichbar.

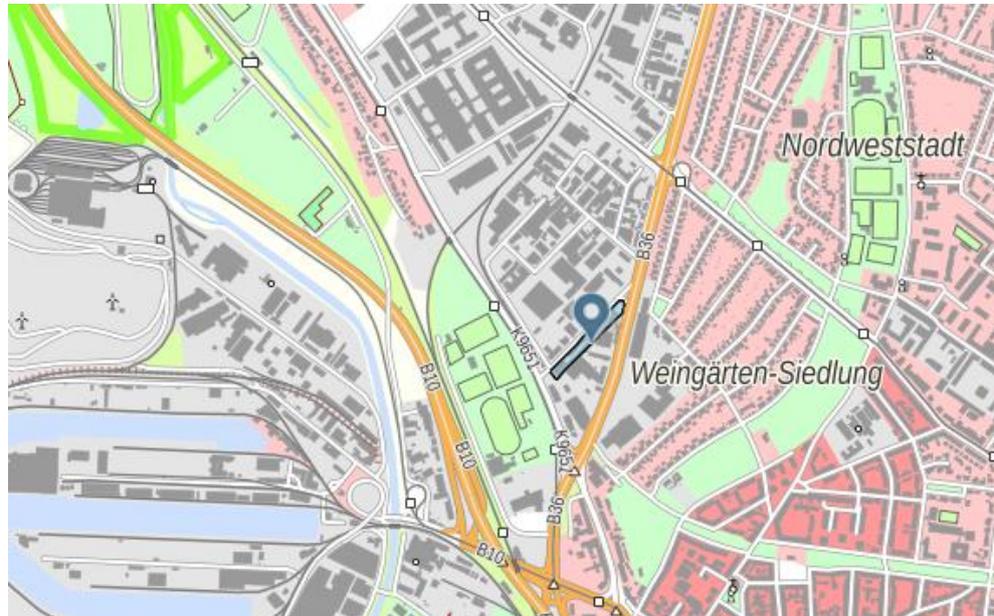
Allerdings ist das Grundstück in Forst mit dem öffentlichen Personennahverkehr aus den Kreisgemeinden nur schlecht zu erreichen (nur Busverkehr, keine Aussicht auf eine Bahnhaltestelle mangels Bahnlinie/-strecke in der näheren Umgebung) und **erfüllt** daher die vom Landtag in der Drucksache 17/762 definierten **Anforderungen** an den Dienstsitz **nicht**.

### 4.3.10 Karlsruhe, Rheinstraße, Flst. Nr. 8546

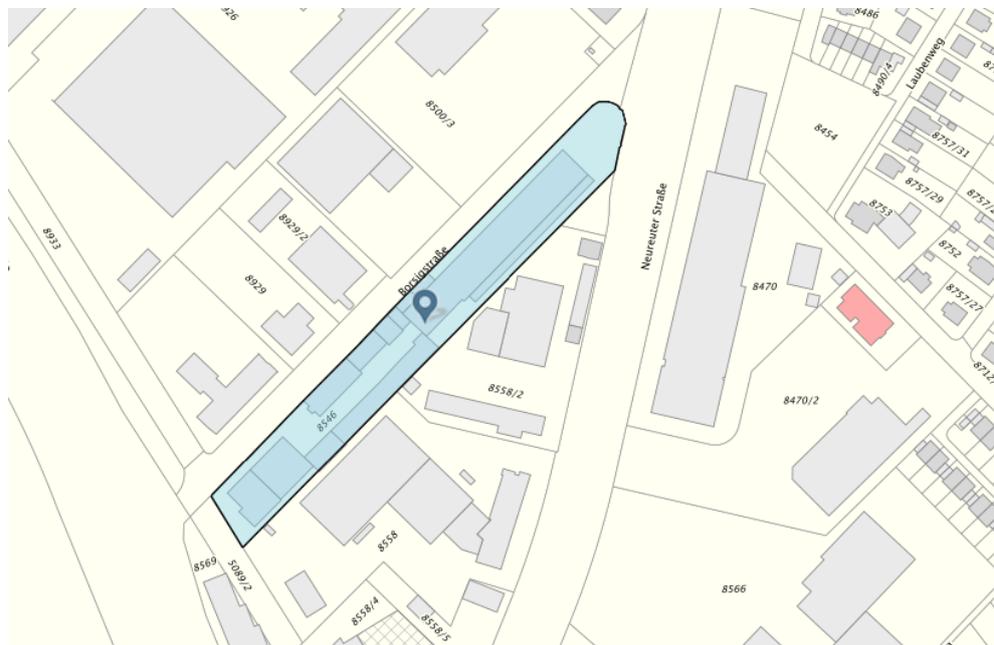
**Bezeichnung** Karlsruhe, Rheinstraße, Flst. Nr. 8546

**Größe** 8.204 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



## **Eignung**

Das sehr lang gezogene Grundstück (Grundstückslänge ca. 260 m, Grundstückstiefe ca. 30 m) befindet sich im Gewerbegebiet Mühlburg-West und wurde von einem Grundstücksmakler angeboten.

Die Straßenbahnhaltestelle „Neureuter Straße“ und die S-Bahn-Haltestelle „Starckstraße“ wären fußläufig erreichbar. Ebenso ist über die B36 eine gute verkehrliche Anbindung gegeben.

Nominell besitzt das Grundstück mit ca. 8.200 m<sup>2</sup> die erforderliche Größe. Die derzeitigen Vorgaben des gültigen Bebauungsplans (Traufhöhe max. 12 m, Geschossflächenzahl 1,2) sehen eine höhergeschossige Bebauung nicht vor. Unter stadtplanerischen Gesichtspunkten wird ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans hin zu den notwendigen Parametern (insbesonderen der Trauf-/Wandhöhe) keine Aussicht auf Erfolg haben.

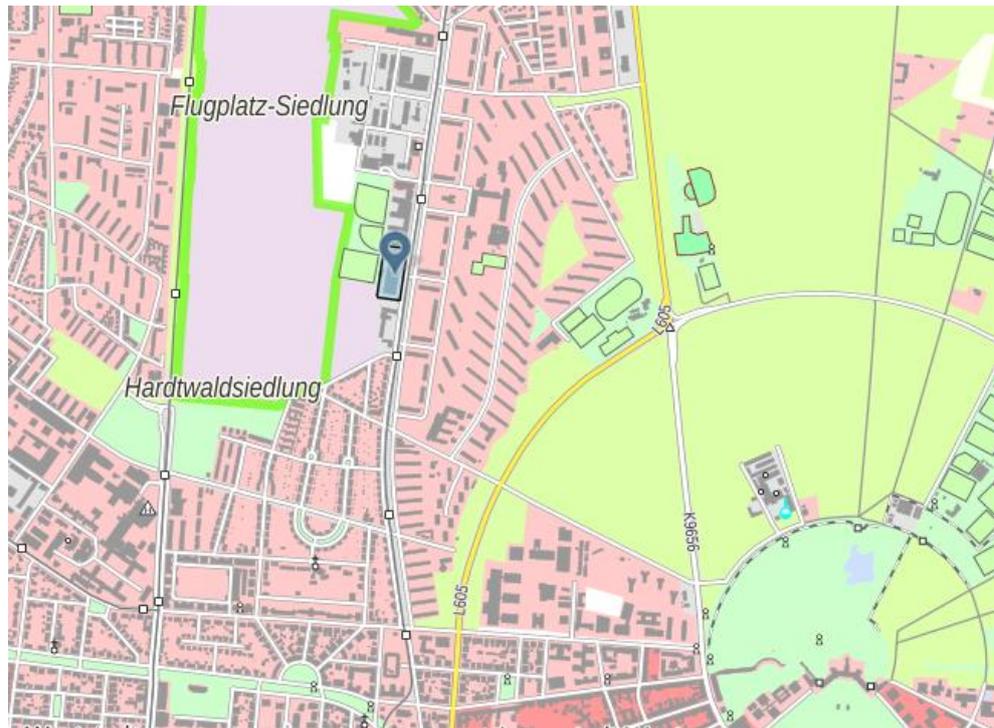
Auf Grund der vorhandenen und in absehbarer Zeit auch nicht änderbaren Bauleitplanung ist dieses Grundstück als **nicht geeignet** einzustufen.

### 4.3.11 Karlsruhe, Erzbergerstraße, Quartiersentwicklung „Greenville Areal C“, Baufeld 13

**Bezeichnung** Karlsruhe, Erzbergerstraße, Quartiersentwicklung „Greenville Areal C“, Baufeld 13

**Größe** 4.615 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

Das durch einen Makler angebotene Grundstück in der städtebaulichen Quartiersentwicklung „Greenville“, Areal C, bzw. „Westlich der Erzbergerstraße“ ist mit 4.615 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und max. Bebaubarkeit von ca. 22.000 m<sup>2</sup> BGF (inkl. Tiefgarage) zu klein. Ebenso besteht die Auflage auch Einzelhandel und Wohnbauflächen auf diesem Grundstück zu errichten.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Eine Änderung des Bebauungsplans zur Erreichung einer Bebaubarkeit von in erforderlichem Maße und auch eine Änderung der Art der Nutzung ist aussichtslos.

Aus bauleitplanerischen Gründen ist dieses Grundstück **nicht geeignet**.

### 4.3.12 Linkenheim-Hochstetten, Heussstraße, Flst. Nr. 3235

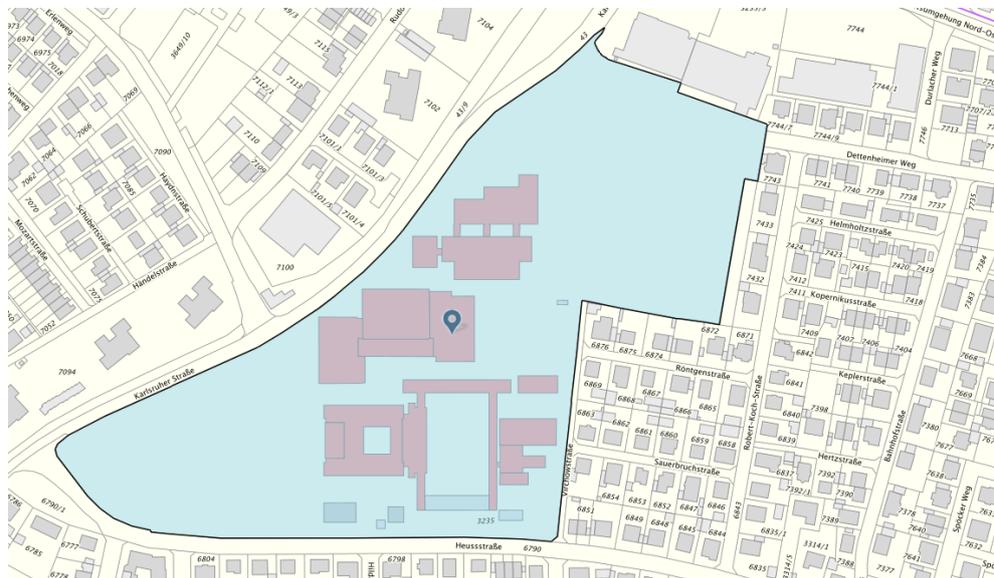
**Bezeichnung** Linkenheim-Hochstetten, Heussstraße, Flst. Nr. 3235

**Größe** 80.232 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht.**

### 4.3.13 Malsch, Lindenharder Weg, Flst. Nr. 19185 und weitere

**Bezeichnung** Malsch, Lindenharder Weg, Flst. Nr. 19185 und weitere

**Größe** ca. 48.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht**.

### 4.3.14 Oberderdingen, Industriegebiet Kreuzgarten, 9. BA

**Bezeichnung** Oberderdingen, Industriegebiet Kreuzgarten, 9. BA

**Größe** ca. 45.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht.**

### 4.3.15 Östringen, Industriestraße, diverse Grundstücke

**Bezeichnung** Östringen, Industriestraße, diverse Grundstücke

**Größe** ca. 22.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht.**

### 4.3.16 Rheinstetten, Silberstreifen, Flst. Nr. 3038 und weitere

**Bezeichnung** Rheinstetten, Silberstreifen, Flst. Nr. 3038 und weitere

**Größe** ca. 45.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Das Grundstück (ehemaliges „Bruker Areal“) in Rheinstetten-Silberstreifen besitzt über die Bahn-Trasse „Karlsruhe-Rastatt“ mit der Bahnstation „Forchheim (bei Karlsruhe)“ eine gute Anbindung an den Hauptbahnhof der Stadt Karlsruhe.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz mit der B36 im Norden und der A5 und B3 im Süden sind jeweils ebenfalls gut.

Die Größe und der Entwicklungszustand des Grundstücks lassen dieses als grundsätzlich geeignet und interessant einstufen.

Die angebotenen Flächen in Rheinstetten werden derzeit **nicht** als primäre städtebauliche Entwicklungsfläche behandelt. Nach Auskunft der Stadt ist mit einem längeren Zeitraum für die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen bis hin zur Planreife des Grundstücks zu rechnen.

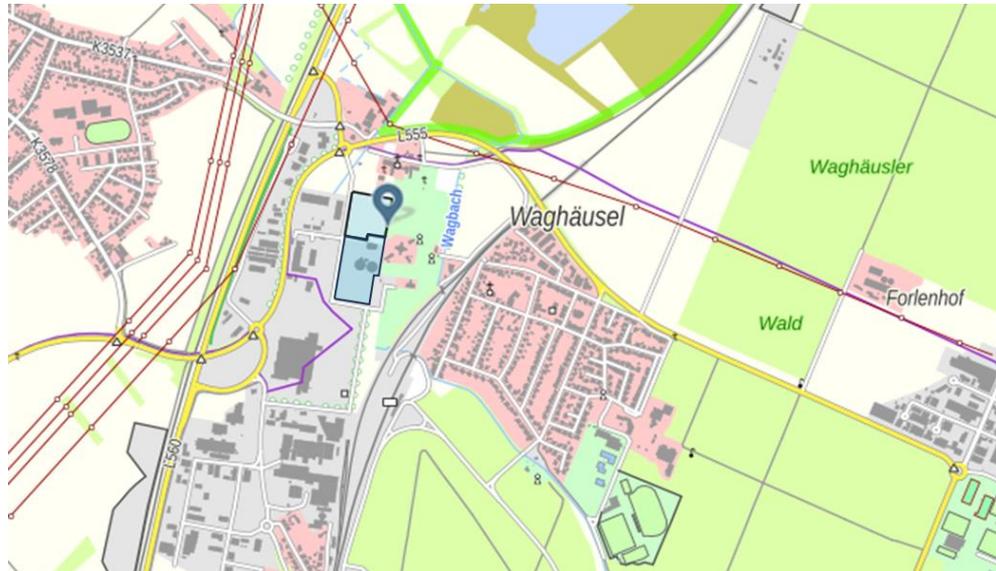
Aufgrund der damit verbundenen terminlichen Abwägungen (siehe später) wird dieses Grundstück daher **nicht** in die **weiter betrachtet**.

### 4.3.17 Waghäusel, Amand-Goegg-Allee, Flst. Nr. 3/27, 3/28, 3/29

**Bezeichnung** Waghäusel, Amand-Goegg-Allee, Flst. Nr. 3/27, 3/28, 3/29

**Größe** ca. 44.000 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung** Unabhängig von den Eigenschaften des Grundstücks kommt die Verlegung des Dienstsitzes des Landratsamts in eine Stadt, bzw. Gemeinde im Randgebiet des Landkreises aus geografischen und logistischen Erwägungen (Vgl. Ldtg.-Drs. 17/762) **nicht in Betracht**.

### 4.3.18 Weingarten, Schulstraße, Flst. Nr. 400

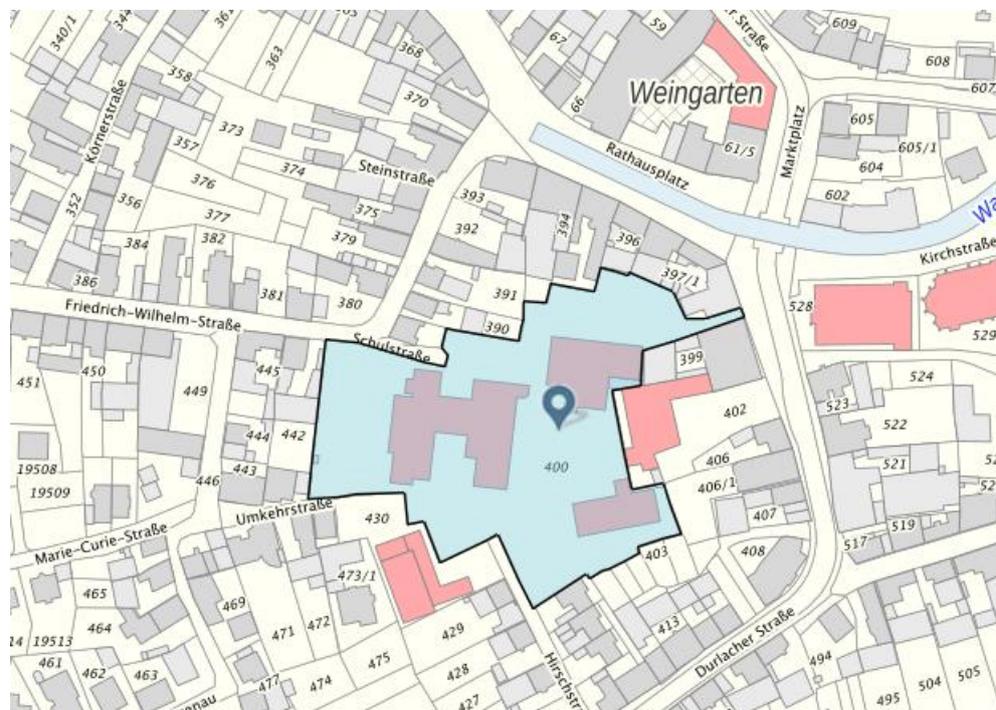
**Bezeichnung** Weingarten, Schulstraße, Flst. Nr. 400

**Größe** 10.474 m<sup>2</sup>

**Makrolage**



**Mikrolage**



**Eignung**

Auf dem angebotenen Grundstück befindet sich die Turmbergschule der Stadt Weingarten. Eine Nutzung des Grundstücks wurde aber aufgrund der Tatsache, dass

sich die Gemeinde Weingarten derzeit mit der Verlegung des Schulstandorts beschäftigt, als grundsätzlich geeignet eingestuft.

Das Grundstücksangebot wurde jedoch unter der Maßgabe unterbreitet, dass eine maximal vier-geschossige Bebauung möglich wäre.

Unter Berücksichtigung des sehr unregelmäßigen Grundstückszuschnitts, mit einem großen Anteil von baulich nicht sinnvoll nutzbaren Flächen kann das Bauvolumen des Landratsamtgebäude auf diesem Grundstück nicht untergebracht werden.

Aus diesem Grund wird daher das Grundstück als **nicht geeignet** eingestuft.

## 5 Terminliche Auswirkung einer Verlegung des Standorts

Die terminliche Auswirkung einer Verlagerung des Standorts an einen Standort muss zwischen einem möglichen Standort im Stadtkreis Karlsruhe und innerhalb des Landkreises („offene Standortsuche“) differenziert werden. Auch wenn formell bei einem Dienstsitz innerhalb der Stadt Karlsruhe zunächst einmal das Kreisreformgesetz eingehalten ist, so gelten gemäß der Landtags-Drucksache 17/762 auch weitere Kriterien (geografische Lage und verkehrliche Erreichbarkeit aus den Kreisgemeinden).

Die terminliche Wertung baut auf einer Vorstellung der Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie in der Kreistagssitzung im Oktober 2023 und endet mit einem etwaigen Baubeschluss (nach Abschluss der Leistungsphase 3) der Realisierung des Projekts an einem anderen Standort.

Zunächst einmal würde in einer folgenden Kreistagssitzung, aufgrund der Vorlaufzeit für die Ausarbeitung eines entsprechenden Beschlusses frühestens im Januar 2024, der Beschluss gefasst werden müssen, vom derzeitigen Projekt Abstand zu nehmen und einen neuen Standort zu suchen.

Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass – sofern man sich bei der Grundstückssuche nicht von vornherein ausschließlich auf das Stadtgebiet der Stadt Karlsruhe beschränken möchte – in jedem Fall ein Gesetzesänderungsverfahren (mit ungewissen Ausgang) initiiert werden müsste. Eine Gesetzesänderung unter der aktuellen Landesregierung ist ausgeschlossen, die Rechtskraft des Gesetzes wäre frühestens 2 bis 3 Jahre nach Vereidigung einer neuen Landesregierung (nächste Landtagswahl in 2026) überhaupt anzusetzen. Somit wären für die Gesetzesänderung mindestens 60 Monate anzusetzen.

Erst mit der Gesetzesänderung hätte man ausreichend Sicherheit, dass eine Auslobung für eine Grundstückssuche einschließlich der Standortentscheidung unter optimistischen Annahmen 12 bis 18 Monate dauern würde.

Die Verhandlungen über das Grundstück sowie die Schaffung des Planungsrechts könnten parallel erfolgen aber würden auch ca. 24 bis 36 Monate dauern.

Anschließend könnte mit dem Architektenauswahlverfahren in Form eines Architekturwettbewerbs mit anschließendem VgV-Verhandlungsverfahren und der Beschlussfassung wiederum im Kreistag – analog der Vorgehensweise für den Architekturwettbewerb am Standort Beiertheimer Allee – ca. 18 Monate angesetzt werden.

Nach Beauftragung des Architekten würde die Planungsphase – analog der bisherigen Vorgehensweise – bis zum Baubeschluss des Projekts an neuem Standort nochmals ca. 24 Monate dauern.

	<b>Standortsuche ausschließlich im Gebiet des Stadtkreises Karlsruhe</b>	<b>offene Standortsuche</b>
<b>Beschlussfassung, ein neues Grundstück zu suchen</b>	4 Monate (frühestens KT im Jan. 2024)	4 Monate (frühestens KT im Jan. 2024)
<b>Etwaige Gesetzesänderung</b>	nicht erforderlich	mindestens 60 Monate
<b>Auswahlentscheidung Standort</b>	12 bis 18 Monate	12 bis 18 Monate
<b>Grundstücksverhandlung und Schaffung Planungsrecht</b>	24 bis 36 Monate	24 bis 36 Monate
<b>Auswahlverfahren Architekt auf Grundlage neuen Planungsrechts</b>	18 Monate	18 Monate
<b>Planungszeitraum von Auswahl des Architekten bis zum Abschluss der Lph 3 und Baubeschluss</b>	24 Monate	24 Monate
<b>Maßnahmen der äußeren Erschließung, bzw. ggfs. Herrichten des Grundstücks</b>	in Abhängigkeit des Grundstücks	in Abhängigkeit des Grundstücks
<b>Zeitlicher Verzug</b>	<b>6 bis 8 Jahre</b>	<b>11 bis 13 Jahre</b>

Selbst bei einer optimistischen Betrachtung und einer möglichen Teilparallelisierung der zuvor beschriebenen Vorgänge, und der Vorfestlegung nur im Stadtgebiet Karlsruhe nach neuen Standorten zu suchen, würde sich das Projekt um **mindestens 6 bis 8 Jahre** verzögern.

Eine terminliche Wertung einer offenen Standortsuche – unabhängig des Ausgangs einer Gesetzesänderungsinitiative – liegt gar bei **11 bis 13 Jahren**.

## **6 Vermarktung des Grundstücks „Beiertheimer Allee“ zu einem marktgerechten Verkaufserlös**

Für das Grundstück Beiertheimer Allee 2 wurde ein Wertgutachten erstellt, welches den aktuellen Marktwert im Sinne des § 194 BauGB ermittelt.

Als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag wurde hierbei der 04.05.2023 (Datum des Kreistagsbeschlusses) gewählt. Da der aufgestellte Bebauungsplan für das Grundstück Beiertheimer Allee 2 (Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettliger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz“) ein Angebots-B-Plan mit städtebaulichem Vertrag darstellt und zum Qualitätstichtag nicht als gesichert gilt, wird das Grundstück auf Basis der derzeitigen Bauleitplanung bewertet.

Das Wertgutachten ist Anlage dieser Machbarkeitsstudie und endet mit einem Grundstückswert von 15,6 Mio. €. Dieser Wert wird in die weiteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu der Variantenuntersuchung Einfluss finden.

## **7 Anlagen**

1. Anfrage des Landrats an das Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg vom 16. Mai 2023
2. Antwort des Ministerialdirektors des Ministeriums des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg vom 30. Mai 2023 auf die Anfrage vom 16. Mai 2023
3. Drucksache des Landtags von Baden-Württemberg 17/762 vom 27.08.2023
4. (Beispielhafte) Anfrage an die Städte und Gemeinden im Landkreis Karlsruhe, sowie der Stadt Karlsruhe
5. Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück in 76137 Karlsruhe, Beiertheimer Allee 2