

Vorlage Nr.: **2023/0056**
 Verantwortlich: **Dez. 4**
 Dienststelle: **LA**

Absichtserklärung zur gemeinsamen Grundstücksentwicklung auf dem Areal des derzeitigen Landratsamtes

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	14.02.2023	10		X	vorberaten
Gemeinderat	28.02.2023	10	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Fortschreibung der gemeinsamen Grundstücksentwicklung zu.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: > 6 Mio € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29. März 2022 den Abschluss einer Absichtserklärung (LoI) zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Landratsamt beschlossen.

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, welche deshalb an den Landkreis verkauft werden. 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 fördern.

Entwicklung

Seit dem Beschluss vom 29. März 2022 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 vor und den Satzungsbeschluss für Herbst 2023.

Des Weiteren wurden seither zwischen Stadt und Landkreis die Eckpunkte der Absichtserklärung vertieft diskutiert:

- 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.

Zur Umsetzung des Projekts wurde unter Federführung der Ersten Bürgermeisterin eine Projektstruktur entwickelt. Unter der Steuerungsgruppe (Landrat Herr Dr. Schnaudigel/Frau Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz) wurden 4 Arbeitsgruppen etabliert, welche mit Mitarbeitenden des Landratsamtes und der Stadtverwaltung besetzt sind. Sie erarbeiten gemeinsam die Themenkomplexe Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Tauschvertrag und Dienstleistungsvertrag.

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

- I. Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes
- II. Vertrag über die gegenseitige Übertragung von Grundstücksteilflächen („Tauschvertrag“)
- III. Dienstleistungs-/Nutzungsvertrag für den Betrieb der Gebäude

I. 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, sodass zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans im Frühjahr 2023 ein städtebaulicher Grundvertrag (Vertrag Stufe 1) abgeschlossen werden kann. Nach der Offenlage sowie Sichten und Auswerten der eingegangenen Stellungnahmen können gegebenenfalls noch Anpassungen erfolgen, so dass der abschließende städtebauliche Vertrag mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet vorliegen wird.

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.
2. **Grüne Mitte**
Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans ist die grünordnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet „Büro- und Verwaltungszentrum“, welche als sog. „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 (Gehrecht). Zudem ist im Gebäudeteil des Landkreises ein offener Durchgang von der Badenwerkstraße zur Grünen Mitte zu realisieren.
Hinsichtlich der grünordnerischen Ausgestaltung finden derzeit Konkretisierungen statt.
3. **Nutzungsmix**
Es wird in den weiteren Verhandlungen von Seiten der Stadt, insbesondere in den zur Kriegsstraße orientierten Erdgeschosszonen, eine Belebung durch einen dienstleistungsorientierten Nutzungsmix angestrebt.

II. Tauschvertrag

1. **Tauschflächen**
Für die Realisierung des Bauvorhabens des Landkreises wird die Stadt die im beigefügten Lageplan (sh. Anlage) rot markierten Teilflächen an den Landkreis veräußern:
Teilfläche von ca. 32 m² von Grdst. Nr. 887 – Kriegsstraße -
Teilfläche von ca. 1.307 m² von Grdst. Nr. 3388/1 – Ettlenger-Tor-Platz -
Teilfläche von ca. 19 m² von Grdst. Nr. 3374/2 – Beiertheimer Allee -
Teilfläche von ca. 51 m² von Grdst. Nr. 3384 – Badenwerkstraße –
Im Gegenzug veräußert der Landkreis die in der Anlage blau markierte Teilfläche von insgesamt ca. 1.107 m² seines Grundstücke Nr. 3387 (bisher als „Optionsfläche“ bezeichnet; Arbeitstitel neu: „T2“) an die Stadt.
2. 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 aus technischer Sicht äußerst aufwendig und unwirtschaftlich. Der Landkreis wird „T2“ daher in bebautem Zustand (Untergeschosse und Überbauung der

Einfahrtsrampe zur Tiefgarage im Erdgeschoss) an die Stadt Karlsruhe veräußern. Rahmenparameter sind u. a. dabei: Holz-Hybrid-Bauweise, Doppelfassade, Spannweiten, Brandschutz. Dadurch wäre die Errichtung eines 13-geschossigen Holz-Hybrid-Gebäudes über der vorhandenen Teilbebauung möglich. Die Stadt würde dem Landkreis die Herstellungskosten auf Nachweis erstatten. Sollte die Stadt Karlsruhe eine Stahlbeton-Bauweise bevorzugen, so wäre dies möglich, würde aber höhere Kosten verursachen. Die weitere Vorgehensweise bedarf noch einer Abstimmung und Konkretisierung in der Verwaltung. Auch die Herleitung des Kostenschlüssels erfordert noch weitergehende Klärung.

3. 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. Kaufpreis

Im Lol ist vereinbart, dass die Differenz zwischen dem Wert der Grundstücke Stadt und dem Wert der „Optionsfläche“ 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 „Optionsfläche“ auf der Grundlage des jeweiligen Verkehrswertes hinsichtlich der Ausnutzung gemäß neuem Planungsrecht im Zeitpunkt der Beurkundung der Veräußerung der jeweiligen Grundstücke und der jeweiligen baulichen Ausnutzung dieser Grundstücke erfolgt.

5. Wechselseitige Dienstbarkeiten

Zur Sicherung der jeweiligen Bauvorhaben und deren dauerhaften Bestands bedarf es der Bewilligung und Eintragung von verschiedenen 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.

6. Rückbau/Umverlegung Leitungen

In Teilflächen des Kaufgrundstückes „T2“, der Beiertheimer Allee (künftige „Grüne Mitte“) sowie des Ettliger-Tor-Platzes (Grundstück Nr. 3388/1) verläuft ein Mischwasserkanal. Dieser wird im Bereich der „Grünen Mitte“ verbleiben.

Im Bereich des Ettliger-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 der öffentliche Kanal für das Teilstück T2 in den öffentlichen Verkehrsraum der Hermann-Billing-Straße umverlegt. Der Landkreis wird die Planung der Umverlegung des Kanals innerhalb seines Gesamtprojekts beauftragen. Die Stadt wird dem Landkreis die hierfür entstehenden Kosten erstatten.

7. 10 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, Anlieferverkehr (Post, IT usw.) abzubilden. Der Übergabezeitpunkt ist mit Herstellung der Tiefgarage und deren Betriebsaufnahme vorgesehen. Die Stadt erstattet dem Landkreis die dafür entstandenen nachgewiesenen Kosten.

Die Behandlung des Tauschvertrages ist in der März-Sitzung der gemeinderätlichen Gremien vorgesehen.

III. 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.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Fortschreibung der gemeinsamen Grundstücksentwicklung zu.