

Vorlage Nr.: 2023/0290

Verantwortlich: Dez. 4

Dienststelle: LA

Verkauf der Grundstücke Nr. 3388/109 mit 1.307 m², Nr. 887/142 mit 32 m², Nr. 3374/115 mit 19 m², Nr. 3384/107 mit 53 m² und Nr. 3383/129 mit 5 m², jeweils Öffentliche Zwecke sowie Nr. 3374/114 mit 1.537 m² und Nr. 3383/130 mit 4 m², Grünanlage, alle Beiertheimer Allee an den Landkreis Karlsruhe

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	18.04.2023	12		x	
Gemeinderat	25.04.2023	8	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
- Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Verkauf der städtischen Grundstücke Nr. 3388/109 mit 1.307 m², Nr. 887/142 mit 32 m², Nr. 3374/115 mit 19 m², Nr. 3384/107 mit 53 m² und Nr. 3383/129 mit 5 m², jeweils Öffentliche Zwecke sowie Nr. 3374/114 mit 1.537 m² und Nr. 3383/130 mit 4 m², Grünanlage, alle Beiertheimer Allee, Gemarkung Karlsruhe zu einem Kaufpreis von insgesamt 4.691.860 Euro an den Landkreis Karlsruhe mit den dargestellten Bedingungen.
Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: 4.691.860 € Jährlicher Ertrag: -, -		
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input 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, sh. Text Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich	
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:		
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

Vorbemerkung:

Der Landkreis Karlsruhe (folgend Landkreis) beabsichtigt, das in seinem Eigentum stehende Gebäudeensemble zwischen Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz räumlich neu zu ordnen. Dazu wird das bisherige Verwaltungsgebäude („Bestandsgebäude“) abgebrochen und ein neues Verwaltungsgebäude mit einer zweigeschossigen Unterbauung („Verwaltungsgebäude Landkreis“) errichtet. Das Verwaltungsgebäude Landkreis überbaut Teilflächen der im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke Nrn. 3388/109, 3384/107, 3374/115 und 887/142. Die erforderlichen städtischen Flächen sollen an den Landkreis verkauft werden. Darüber hinaus werden Teilflächen des im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücks Nr. 3384 durch die zweigeschossige Unterbauung des neuen Verwaltungsgebäudes Landkreis in Anspruch genommen. Auf der Grundlage von Absichtserklärungen (Gemeinderatsvorlage Nr. 2022/0202 und Nr. 2023/0056) war angestrebt, dass die Stadt auf einer Teilfläche im südwestlichen Areal des Grundstückes Nr. 3387 ein eigenes Bauvorhaben (= Verwaltungsgebäude Turm 2, "T2") verwirklicht und die entsprechend benötigte Fläche vom Landkreis zeitnah erwirbt. Zuletzt hat die Verwaltung den Hauptausschuss und den Gemeinderat in den Sitzungen vom 14./28. Februar 2023 über die Entwicklung und den Sachstand der Absichtserklärung (LoI) zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Landkreis informiert (Gremienvorlage 2023/0056).

Der Landkreis befindet sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium; so ist der Abbruch des Langbaus erfolgt, die Bildung von Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz – WEG in Vorbereitung, die Verkäufe an die Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW) und den Gemeindetag BW (mit der Verwaltungsschule) sind für Mai 2023 geplant. Ende April 2023 hat der Landkreis die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) vollständig abgeschlossen und ab Mai wird die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) erreicht werden. Der Baubeschluss soll im Oktober 2023 im Kreistag gefasst werden. Die Konzeption der Stadt wurde dagegen erst 2022 begonnen, nachdem die Option zum Grunderwerb im südlichen Bereich von Grundstück Nr. 3387 entstand.

Stadt und Landkreis haben daher entschieden, die Bauvorhaben von Stadt und Landkreis voneinander zu entkoppeln.

Damit der Landkreis seinen Zeitplan einhalten und sein Bauvorhaben wie geplant voranbringen kann, erfolgt derzeit nur der Verkauf der städtischen Flächen an den Landkreis.

I. Verkauf der städtischen Grundstücke

Das Bauvorhaben des Landkreises liegt westlich der markanten „Via Triumphalis“ in direkter Nähe zum Ettlinger Tor sowie dem Staatstheater und damit in einer städtebaulich herausragenden Lage an einem der zentralen Orte der Stadt. Es wird einen großen Beitrag zur Aufwertung und Belebung in diesen Bereich leisten. Grundsätzlich handelt es sich bei städtischen Grundstücken in solch exponierter Lage um Schlüsselimmobilien, die grundsätzlich nur im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Da jedoch in den zurückliegenden Verhandlungen eine gegenseitige Grundstücksübertragung im Wege des Verkaufs vereinbart war, wird die Stadt an dieser Zusage zum Verkauf festhalten.

Eine Vergabe im Erbbaurecht ist nicht möglich, da der Landkreis eine Verschmelzung der Grundstücke beabsichtigt und sodann eine Aufteilung nach WEG. Für diesen Fall hat sich die Stadt grundsätzlich bereit erklärt, ihre Grundstücke zu veräußern, statt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

Grundstücke/Belastungen:

Die Stadt verkauft die nachfolgenden Zuflurstücke (siehe Anlage 1) an den Landkreis Karlsruhe:
Zuflurstück Nr. 3388/109 mit 1.307 m², Beiertheimer Allee

Zuflurstück Nr. 887/142	mit	32 m ² , Beiertheimer Allee
Zuflurstück Nr. 3374/115	mit	19 m ² , Beiertheimer Allee
Zuflurstück Nr. 3374/114	mit	1.537 m ² , Beiertheimer Allee
Zuflurstück Nr. 3384/107	mit	53 m ² , Beiertheimer Allee
Zuflurstück Nr. 3383/129	mit	5 m ² , Beiertheimer Allee
Zuflurstück Nr. 3383/130	mit	4 m ² , Beiertheimer Allee.

Die Grundstücke sind derzeit weder vermietet noch mit Baulasten belegt.

Die dinglichen Lasten sind dem Käufer bekannt und werden von ihm übernommen bzw. zur Löschung gebracht, soweit der Ausübungsbereich der dinglichen Lasten außerhalb der jeweiligen Zuflurstücke liegt.

In Grundstück Nr. 3388/1 liegen eine Fernwärmeleitung sowie ein Mischwasserkanal. Der Kanal ist stillgelegt und kann vom Landkreis Karlsruhe verfüllt werden. Die Fernwärmeleitung dient der Versorgung des Landkreises. Eine dingliche Sicherung bei Verkauf ist nicht erforderlich.

Vorhaben:

Der Hauptzugang zum neuen Dienstgebäude des Landratsamts wird künftig über den Platz am Ettlinger Tor und die „Grüne Mitte“ erfolgen.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind die öffentlichen und halböffentlichen Funktionen wie das Service- und Beratungscenter, das Betriebsrestaurant, sowie Versammlungs- und Konferenzbereiche verortet. In den weiteren Obergeschossen sind überwiegend Büronutzungen und ergänzende Nutzungen wie extern vermietbare Seminarflächen, eine Kita inklusive Außenanlagen sowie eine betriebsärztliche Praxis vorgesehen. Die publikumsintensiven Bereiche sind im Erdgeschoss entlang der Kriegsstraße geplant. Zusammen mit weiteren Nutzungen wie z. B. gastronomischen Nutzungen inklusive Außenbewirtschaftung (an der Ecke Kriegsstraße/Badenwerkstraße – Am Festplatz) sorgt dies für eine Belebung und stellt eine Wechselwirkung zum öffentlichen Raum her.

Der Landkreis wird das Objekt nach dem WEG aufteilen und sodann WEG-Anteile im Annex unter anderem an die UKBW und den Gemeindetag BW veräußern.

Der Innenhof zwischen der Neubebauung durch den Landkreis und Wohnen in der Hermann-Billing-Straße wird als „Grüne Mitte“ ausgestaltet. Sie wird versickerungsoffen und mit einem lichten Hain mit blühenden Bäumen ausgebildet. Diese Fläche ist für die Allgemeinheit zugänglich.

Bauliche Standards Verwaltungsgebäude Landkreis:

- Beitrag zur Erreichung der Klimaziele durch Beachtung ökologischer Standards (möglichst geringer Energiebedarf, bei möglichst hoher Deckung des Energiebedarfs aus regenerativen Energiequellen),
- Errichtung des Gebäudes in Holz-Hybrid-Bauweise entsprechend des KfW-55 Standards und Verpflichtung zum Klimaschutzkonzept der Stadt Karlsruhe bei Neubau,
- Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Hochhäusern ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Dach- und Fassadenbegrünung. Die Zulässigkeit von Dach- und Fassadenbegrünung bei den Hochhäusern ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Konditionen des Kaufvertrages:

Kaufpreis

Im vom Gemeinderat genehmigten LOI (2022/0202) haben sich die Stadt und der Landkreis unter Ziffer 1.3 geeinigt, dass die Bestimmung des Werts der Grundstücke der Stadt und des Werts „Optionsfläche“ auf der Grundlage des jeweiligen Verkehrswertes im Zeitpunkt der Beurkundung der Veräußerung der jeweiligen Grundstücke und der jeweiligen baulichen Ausnutzung dieser

Grundstücke erfolgt. Das erstellte Verkehrswertkurzgutachten der Grundstücksbewertungsstelle ergab als Kaufpreis die folgenden Werte:

- a) für die sowohl städtebaulich als auch baurechtlich erforderliche Grünanlage, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird (Zuflurstücke Nrn. 3374/114 und 3383/130, sog. „Grüne Mitte“ zwischen Verwaltungsgebäude Landkreis und Hermann-Billing-Straße) von 2.220 €/m² (WGFZ 4,6). Hiervon wird aufgrund der vielfältigen und in der Summe erheblichen Belastungen mit Gehrecht, verschiedenen Leitungsrechten für Hauptsammler inklusive Schutzstreifen, Nutzung durch Allgemeinheit und der damit verbundenen Grunddienstbarkeit ein Abschlag von 50 Prozent angesetzt;
- b) für Zuflurstück Nr. 3383/129 von 3.650 €/m² (WGFZ 8,24) und
- c) für die übrigen Flächen (Zuflurstücke Nrn. 3388/109, 887/142, 3374/115 und 3384/107 entlang des Ettlinger-Tor-Platzes, Kriegsstraße, Badenwerkstraße, Hermann-Billing-Straße) von 2.100 €/m² (WGFZ 4,23) gemäß Ermittlung der Grundstücksbewertungsstelle vom 08.11.2022 bzw. 19.01.2023.

Er setzt sich wie folgt zusammen:

Zuflurstück Nr. 3388/109 mit	1.307 m ² ,
Zuflurstück Nr. 887/142 mit	32 m ² ,
Zuflurstück Nr. 3374/115 mit	19 m ² ,
Zuflurstück Nr. 3384/107 mit	<u>53 m²</u>
	1.411 m ² x 2.100 €/m ² = 2.963.100 €
Zuflurstück Nr. 3383/129 mit	5 m ² x 3.650 €/m ² = 18.250 €
Zuflurstück Nr. 3374/114 mit	1.537 m ²
Zuflurstück Nr. 3383/130 mit	<u>4 m²</u>
	1.541 m ² x 1.110 €/m ² = 1.770.510 €
Insgesamt	= 4.691.860 €

und ist in zwei Teilzahlungen wie folgt an die Stadt zu leisten:

- a) Eine erste Teilzahlung in Höhe von 605.550 € ist vor Vertragsbeurkundung zur Zahlung an die Stadt fällig.
- b) Eine zweite Teilzahlung (Schlusszahlung) in Höhe von 4.086.310 € ist am 31. Januar 2024, nicht jedoch vor Ablauf von zwei Wochen seit Vorliegen sämtlicher nachfolgenden Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung fällig:
 - aa) Förmlicher Beschluss des Kreistags des Landkreises Karlsruhe über den Bau des Verwaltungsgebäudes Landkreis (Baubeschluss);
 - bb) Inkrafttreten eines Bebauungsplanes der die Realisierung des Verwaltungsgebäudes Landkreis bauplanungsrechtlich zulässig macht;
 - cc) Abschluss der für die Realisierung des Verwaltungsgebäudes Landkreis erforderlichen Städtebaulichen Verträge.

Dienstbarkeiten

a) Zugunsten des Landkreises:

Im Zuge der Errichtung der zweigeschossigen Unterbauung wird die gegenwärtig betreffend der Bestandstiefgarage eingetragene Grunddienstbarkeit am Grundstück Flst. 3384 gelöscht und eine an das neue Verwaltungsgebäude angepasste Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises bewilligt und beantragt. Eine Unterbaurente wird nicht erhoben, da für die gegenwärtig zugunsten der Bestandstiefgarage eingetragene Dienstbarkeit bereits eine Entschädigung bezahlt wurde und die (neu) zu bestellende Dienstbarkeit räumlich hinter der bestehenden Tiefgarage zurückbleibt.

b) Zugunsten der Stadt:

- Auf dem Grundstück Flst. 3374/114 befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen (Mischwasserkanal) der Stadt Karlsruhe. Diese Ver- und Entsorgungsanlage wird über die Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt dinglich gesichert.
- Auf dem Grundstück Flst. 3374/114 befinden sich Leitungen für die Straßenbeleuchtung der Beiertheimer Allee, welche durch die Stadt in das Grundstück Grüne Mitte verlegt werden müssen. Der Landkreis ist verpflichtet, sobald eine konkrete Planung für die Verlegung bzw. Einlegung der Leitung für die Straßenbeleuchtung der Beiertheimer Allee in das Grundstück Grüne Mitte vorliegt, eine Vereinbarung, die die genaue Lage und die in Anspruch genommene Fläche beinhaltet, abzuschließen, dies am Grundstück Grüne Mitte zu dulden und auf jederzeitiges Verlangen der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zur Absicherung der Leitung für die Straßenbeleuchtung der Beiertheimer Allee am Grundstück Grüne Mitte zu bewilligen.

Mischwasserkanal und Leitungsumverlegung (siehe Anlage 1)

Auf den Grundstücken Flst. 3388/109, 3374/115, 3374/114 sowie 3387/2 befindet sich ein Mischwasserkanal. In den Grundstücken Flst. Nr. 3388/109 und 3374/115 wird der Mischwasserkanal ausgebaut. Im Grundstück Flst. 3387/2 wird vom Landkreis eine Verlegung in den öffentlichen Raum vorgenommen. Die Stadt hat dem Landkreis die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten zu erstatten. Darunter fällt auch das im Rahmen der Leitungsumverlegung bzw. dem Ausbau des Kanals anfallende Aushubmaterial, welches nach einer abfalltechnischen Untersuchung nicht wieder eingebaut werden darf und fachgerecht entsorgt werden muss.

Da nicht bekannt ist, ob und inwieweit nicht wieder einbaufähiges Material vorliegt, können die Kosten für die Verlegung bzw. den Ausbau derzeit nicht beziffert werden. Diese würden allerdings in gleicher Höhe anfallen, sofern die Stadt die Verlegung bzw. den Ausbau selbst vornehmen würde.

Tunnelbauwerk

Auf dem Grundstück Flst. 3384 befindet sich ein Tunnelbauwerk, welches für die anstehenden Baumaßnahmen abgestützt werden muss. Die Stadt fordert vom Landkreis nach Beendigung der Baumaßnahmen den vollständigen Rück- und Ausbau der Abstützungen auf eigene Kosten.

Erschließungsbeitrag

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

Baulasten

Aufgrund der Grenzziehung entstünden bei Durchführung des Bebauungsplanes auf einigen Grundstücken Abweichungen von den Abstandsvorschriften und Stellplatznachweissvorschriften sowie Überschreitungen des im künftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Maßes der Nutzung (GRZ). Es bedarf einer Baulasterklärung mit der die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet für sich und die

Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernehmen, dass die maßgeblichen Grundstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht bilden.

Rücktrittsrecht

- a. Die Stadt und der Landkreis sind zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, wenn der Baubeschluss nicht bis zum 31. März 2024 vorliegt. Sämtliche Kosten, die mit dem Rücktritt und der Rückabwicklung des vorliegenden Vertrags im Zusammenhang stehen, sowie alle bis zum Rücktritt schon angefallenen Notar- und Grundbuchkosten trägt der Landkreis.
- b. Im Kaufvertrag sind Rücktrittsrechte für den Landkreis als Käufer vereinbart für den Fall, dass:
 - b.1. der Bebauungsplan zur Realisierung des Bauvorhabens nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft getreten ist
 - b.2. der städtebauliche Vertrag nicht bis zum 31.12.2023 geschlossen ist
 - b.3. die für die Realisierung des Verwaltungsgebäudes Landkreises erforderlichen Baugenehmigung(en) sowie die erforderlichen Fällgenehmigungen für die notwendigen Baumfällungen nicht innerhalb von 24 Monaten ab Vollständigkeit des Bauantrages erteilt wird. Dies gilt allerdings nur, wenn der Landkreis einen nach der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBO VVO) vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag eingereicht und nicht zurückgenommen hat.

Sämtliche Kosten, die mit dem Rücktritt und der Rückabwicklung des vorliegenden Vertrags im Zusammenhang stehen, sowie alle bis zum Rücktritt schon angefallenen Notar- und Grundbuchkosten trägt die Stadt.

Die Kostentragung durch die Stadt greift nicht, wenn der Landkreis den städtebaulichen Vertrag nach lit. b.2. nicht unterzeichnet. In diesem Fall trägt der Landkreis die Kosten, die mit der Rückabwicklung anfallen.

- c. Darüber hinaus ist vereinbart, dass sofern einer der beiden Vertragsparteien von seinem Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag Gebrauch macht, der Landkreis die Flächen wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen hat, sofern dies möglich und wirtschaftlich zumutbar bzw. sinnvoll ist.

Sachmängelhaftung

Die Grundstücke Flst. 3388/109, 3384/107, 3374/115, 887/142, 3374/114, 3383/129 und 3383/130 sind oberirdisch nicht bebaut. Im Erdreich der Grundstücke Flst. 3374/115 und 3374/114 befindet sich ein Mischwasserkanal. Der Stadt sind mit Ausnahme der in der Anlage 1 gekennzeichneten Leitungen und Kanäle keine weiteren Bauwerke im Erdreich dieser Grundstücke bekannt. Eine Garantie wird insoweit nicht erteilt. Eine etwaige Kenntnis der KASIG - Karlsruher Schieneninfrastruktur-GmbH bezüglich der in den Grundstücken Flst. 3388/109, 3374/115 und 887/142 in der Anlage 1 nicht gekennzeichneten Leitungen und Kanäle sowie weitere Bauwerke im Erdreich des Vertragsgegenstandes wird der Stadt allerdings zugerechnet. Die Stadt hat insofern dafür einzustehen.

CO₂-Relevanz:

Der Landkreis hat sich für einen Abbruch und Neubau entschieden. Die damit verloren gegangene graue Energie der Baustoffe der Bestandsbauten und die notwendige graue Energie für die Neubauten sind erheblich im Vergleich zu den betriebsbedingten CO₂-Emissionen, gehen aber nicht in die Bilanz ein. Die Bilanz der CO₂-Emissionen zwischen Bestandsfassung und Endzustand des Areals kann mangels Angaben zu Energieverbräuchen, Flächen und Energieträger noch nicht abgeschätzt werden. Es sind die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Stadt zum klimaneutralen Bauen vom 30.06.2020 maßgeblich. Eine Belegung der Dachflächen mit PV wird bereits durch die Photovoltaik-Pflicht des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) geregelt. Der KfW-55 Gebäudestandard ist bereits heute bei Neubauten gängig und daher wirtschaftlich darstellbar. Es wird im Rahmen des begleitenden städtebaulichen Vertrags verhandelt, dass auch die Wärmeversorgung

effizient geplant wird und möglichst geringe CO₂-Emissionen verursacht werden. Das Gebäude wird in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet.

II. Bauvorhaben T2

Wie zuletzt in der Gemeinderatsvorlage Nr. 2023/0056 erläutert, wird der Landkreis aufgrund seines Planungsfortschritts und in Hinblick auf den baulichen Ablauf zeitnah im südlichen Bereich „T2“ die Zufahrtsrampe zu seiner Tiefgarage herstellen. Die Zufahrt und der Betrieb der Tiefgarage müssen für den Landkreis dauernd und jederzeit gewährleistet sein, da die komplette Andienung des Verwaltungsgebäudes Landkreis unterirdisch erfolgt. Die Herstellung von Rampe und Tiefgarage muss somit bis spätestens zur Inbetriebnahme der Tiefgarage des Verwaltungsgebäudes Landkreis erfolgen. Es wurde daher zunächst angestrebt, dass der Landkreis gemeinsam mit der Herstellung der im südlichen Bereich auf Grundstück Nr. 3387 liegenden Zufahrtsrampe zur Tiefgarage des Verwaltungsgebäudes Landkreis das erste und zweite Untergeschoss sowie das Erdgeschoss des städtischen Verwaltungsgebäudes T2 (inklusive der Hausanschlüsse für Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) einschließlich der für die Entwässerung des Verwaltungsgebäudes T2 erforderlichen Rigole – gegen Kostenersatz durch die Stadt - errichtet.

In vielen Gesprächen und Abstimmungsrunden zur Fachplanung zeigte sich, dass dieses in den zurückliegenden Monaten gemeinsam anvisierte Konstrukt bautechnisch hochkomplex ist. Ein wesentlicher Faktor ist der jeweilige Planungsstand. Der Landkreis hat mit seinen Planungen gegenüber der Stadt einen Vorlauf von rund 5 Jahren. Diese zeitlich gestaffelte Herangehensweise ist zum jetzigen Zeitpunkt für beide Beteiligte herausfordernd. Entgegen der ursprünglichen Annahme zeigt sich nun, dass die Stadtverwaltung für die Konzeption ihres eigenen Bauvorhabens „T2“ zwingend eine längere Planungsphase benötigt. Der zeitliche Vorsprung des Landkreises kann derzeit seitens der Stadt nicht kompensiert werden. Um alle relevanten Aspekte adäquat in die Planungen einfließen lassen zu können, ist für die Stadt eine fundierte Datenlage unabdingbar. Unter dem vorliegenden Zeitdruck können wesentliche Anforderungen nicht hinreichend gelöst werden (Nutzungskonzeption, bauliche Ausgestaltung, technische Versorgung, Sicherheitstechnik etc.). Bei einem Erwerb von „T2“ zum jetzigen Zeitpunkt würden für die Stadt Restrisiken verbleiben, die bis heute noch nicht hinreichend ausgeräumt werden können.

Stadt und Landkreis haben daher entschieden, die Bauvorhaben von Stadt und Landkreis voneinander zu entkoppeln.

Damit der Landkreis seinen Zeitplan einhalten und sein Bauvorhaben wie geplant voranbringen kann, erfolgt derzeit nur der Verkauf der städtischen Flächen an den Landkreis.

Unabhängig von der weiteren Prüfung einer Entwicklung von „T2“ hat der Landkreis der Stadt Karlsruhe rund 3000 m² Bürofläche im Rahmen von WEG angeboten. Die verschiedenen Möglichkeiten werden mit Blick auf die angestrebten Synergieeffekte durch eine Verortung des POA oder IT Amt der Stadt Karlsruhe umfassend geprüft. Landkreis und Stadt Karlsruhe sind sich einig, die vereinbarten Ziele im Rahmen des Lol weiterhin anzustreben.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt

- 1) den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Verkauf der städtischen Grundstücke Nr. 3388/109 mit 1.307 m², Nr. 887/142 mit 32 m², Nr. 3374/115 mit 19 m², Nr.

3384/107 mit 53 m² und Nr. 3383/129 mit 5 m², jeweils Öffentliche Zwecke sowie Nr. 3374/114 mit 1.537 m² und Nr. 3383/130 mit 4 m², Grünanlage, alle Beiertheimer Allee, Gemarkung Karlsruhe zu einem Kaufpreis von insgesamt 4.691.860 Euro an den Landkreis Karlsruhe mit den dargestellten Bedingungen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.