

Ergänzungsvorlage zur Sitzungsvorlage		KT/27/2020	
Landratsamt Karlsruhe, Beiertheimer Allee 2, 76137 Karlsruhe - Sachstandsbericht			
TOP	Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
5	Kreistag	14.05.2020	öffentlich

1 Anlage	Auszug der Planentwürfe der Werkstatt #3
-----------------	--

Beschlussvorschlag

Der Kreistag

1. nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
2. betont erneut sein Interesse an einer baldmöglichen Klärung der noch offenen denkmalschutzrechtlichen Fragen sowie einer Entscheidung über die seit nun über einem Jahr anhängige Petition.

I. Sachverhalt

1. Sachstand städtebauliches Verfahren

Die Werkstatt #2 mit ersten Ergebnissen der teilnehmenden Architekturbüros fand am 11.03.2020 in der Fleischmarkthalle am Schlachthof in Karlsruhe statt. Eine Übersicht über die eingegangenen Vorschläge ist in Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Am Ende der Werkstatt #2 wurden die vier Büros mit folgenden Aufgaben, Ihre Entwürfe unter folgenden Gesichtspunkten weiter zu entwickeln, in die Bearbeitungsphase geschickt:

- realisierungsbezogene Konkretisierung der Überlegungen mit Blick auf die Aufgabenstellung Landratsamt für drei der vier Büros (Max Dudler hatte dies bereits dargestellt)
- Festlegung der angedachten flankierenden städtebaulichen Maßnahmen im erweiterten städtebaulichen Planungsumfeld im Rahmen der Baumassenstudie
- weiterhin Betrachtung beider denkbaren Szenarien (Abbruch und Neubau)
- Reduzierung der Varianten in eigenverantwortlicher Auswertung der Kommentare des Begleitgremiums auf maximal zwei Alternativen pro Szenario

- Darstellung der Umsetzbarkeit der einzelnen Bauabschnitte
- Verstärkte Aufmerksamkeit auf das Thema Klimaschutz - positive Wirksamkeit der Gebäude auf das Stadtklima. Es ist eine fachtechnische Einschätzung zu den klimatischen Aspekten der Entwürfe durch das Büro Dreiseitl geplant
- Erarbeiten von Modellen (1:500) als Einsätze für das vorhandene Stadtmodell
- Verstärkter Fokus auf den Austausch und Feedback der Büros untereinander

Aus dem Begleitgremium des Kreistags, das am 30.04.2020 stattfand, wurden folgende Kriterien des Landkreises nochmals in den Fokus gerückt:

- Hochpunkt für den Landkreis
- Neubau vor Abriss
- Realisierung des Raumprogramms 25.000 m² BGF (18.000 m² im 1. BA)
- Adressbildung Landkreisverwaltung und externe Mieter UKBW und VWA
- Anbindung an die Einrichtungen des ÖPNV und Fahrradverkehr
- Nutzung Erdgeschoss
- Grundstücksaufteilung, Realisierung der Bauvorhaben von Landkreis und Stadt Karlsruhe zeitlich unabhängig voneinander möglich

Darstellung der Entwürfe im Einzelnen

Die städtebauliche Werkstatt am 06.05.2020 fand als digitales Format mit über 50 Teilnehmern statt. Diese oben erwähnten Kriterien konnten seitens der Teilnehmer des Kreistages an der Werkstatt gut in die Diskussion mit eingebracht werden.

Die Entwürfe von **COBE Berlin** wurden in drei Varianten weiterentwickelt:

Variante 1 „Boulevard und Stadtgarten“ - Neubauvariante mit Abbruch des ehemaligen Badenwerkensembles und stärkt die Kante Kriegsstraße mit der boulevardbegleitenden Blockrandbebauung. Sie stellt dem ECE-Center eine geschlossene Fassade gegenüber. An der Kreuzung Ettlinger Tor entsteht als Solitär ein Pavillion mit einer öffentlichen Stadtwerkstatt. Im Inneren entsteht ein Stadtgarten, im Westen und an der Süd-West-Ecke eine Wohnbebauung.

Variante 2 „Gartenmosaik“ - Erhalt des ehemaligen Badenwerksensembles und Ergänzungsbauten - ein Hochpunkt mit dem Landratsamt liegt am Ettlinger Tor. Es würde ein Grundstückstausch mit der Stadt notwendig. Die Vorgaben der bauabschnittsweisen Abwicklung sind durchführbar. Das Mosaik ergibt sich durch eine größere Zahl von auch in der Höhe unterschiedlichen Grünräumen.

Variante 3 „Die Umarmung“ Teilerhalt (Hochhaus) und Neubau – Erhalt des Hochhauses als Wohngebäude mit Errichtung von Ergänzungsbauten für Stadt und Landkreis. Auch hier ist für den Landkreis ein Hochpunkt direkt an der Kreuzung Ettlinger Tor vorgesehen.

Insgesamt zeichneten sich alle Entwürfe von COBE durch viele Dachgärten und die Definition von Grünräumen aus. Alle Entwürfe bleiben auf den beiden Grundstücken von Stadt und Landkreis.

Büro **Max Dudler** hat nur eine der bereits auf eine Variante je Szenario festgelegten Entwürfe aus der vorhergehenden Werkstatt weiterentwickelt – die Neubauvariante. Unterstützt wurde er dabei von einem eigens engagierten Landschaftsarchitekten.

Der Entwurf als „*grünes Tor zur Stadt*“ befasst sich nicht nur mit dem Planungsumgriff von Stadt und Landkreis, sondern platziert am Ettlinger Tor auch zwei Torhäuser unter Verwendung eines Teils des Herman-Levi-Platzes. Des Weiteren wird das Areal des ehemaligen Postscheckamtes beplant, in dem hier der Blockrand wiederhergestellt wird. Außerdem erhält das Grundstück einen Einschnitt an der Kriegsstraße mit Platzbildung als Gegenüber zum Staatstheater, sowie einem Hochpunkt als Pendant zum Landratsamt.

Das Planungsgebiet erhält einen Solitär als Hochhaus für das Landratsamt und für die Bildungseinrichtungen auf dem derzeitigen Grundstück des Landratsamtes.

Die Planung der Außenanlagen beschäftigt sich intensiv mit Regenwassermanagement, ein grosser Fokus auf Gärten, Dachgärten und Begrünung gelegt.

Das Szenario mit dem Erhalt des Bestandes wurde bereits in Werkstatt #2 vorgestellt und wird in die Abschlusspräsentation mit aufgenommen.

Das Planungsteam um **Winy Maas (MVRDV)** bringt drei neue Entwürfe, die aus den vorherigen Varianten weiterentwickelt wurden.

CBD Central Business District – der Entwurf weist eine hohe Dichte an Hochhäusern auf. Hierbei wurde sowohl der Planungsumgriff als auch das Grundstück des Staatstheaters beplant. Das gegenüberliegende Grundstück des ehemaligen Postgiroamtes erhält eine Blockrandbebauung mit eingefasstem Platz an der Kriegsstraße. An der Kreuzung Ettlinger Tor entsteht ein neues, riesiges Torgebäude.

Parkstadt – der Entwurf zeigt eine riesige grünfläche im Bereich der Planungsgrundstücke und dem theatervorplatz. Der Kreuzungsbereich am Ettlinger tor wird vollständig mit einem flächigen gebäude auf hohen Stützen überbaut, die Gebäudeaussenkanten folgen den Umrissen von Stadt und Landkreis.

Barockviertel – hier werden auf den Grundstücken in allen Quadranten rund um das Ettlinger Tor die Blockrandbebauungen ergänzt. Über der Kreuzung thront erneut ein riesiges Torgebäude.

Jede der vorgestellten Variante kann jeweils für beide Szenarien – Abbruch und Neubau abgebildet werden. Reale Bauabschnitte sind nicht ablesbar.

Büro **berchtold krass** sieht den Planungsumgriff mit den Grundstücken von Stadt und Landkreis als Solitärinsel und damit als Sonderbaustein in der Fächerstadt Karlsruhe. Im Umfeld des Ettlinger Tors ist bereits ein starker Nutzungsmix vorhanden.

Bei der Variante „*Neubau*“ entstehen im Planungsfeld drei neue Solitäre mit unterschiedlichen Höhenausbildungen und Nutzungen, Die beiden Hochpunkte befinden sich an der Westseite Badenwerkstraße und zurück gesetzt am Ettlinger Tor, so dass dort ein Platz entsteht.

Die Variante „*Bestand*“ betrachtet nur den Erhalt von Hochhaus und Zwischenbau, so dass eine ähnliche Gebäudekomposition wie bei der Neubau-Variante entsteht. Auch hier ist der Hochpunkt am Ettlinger Tor zurückgesetzt.

Bei beiden Varianten rückt das Landratsamt vor ans Ettlinger Tor, die Bauabschnitte sind somit ebenfalls darstellbar. Es würde ein Grundstückstausch mit der Stadt notwendig.

Am Ende der Werkstatt #3 hat Wolfgang Riehle folgende **Conclusio** für die abschließende Bearbeitungsphase formuliert:

- Der Zielkonflikt zwischen einer großräumigen Lösung und der Betrachtung der städtebaulichen Situation weit über das Planungsfeld hinaus, und dem konkreten, real existierenden Bauwunsches und Bedarf des Landkreises in Form des 1. Bauabschnittes, ist zu lösen.
- Nicht nur die Nord-Süd-Beziehungen, sondern auch der Blick in Ost-West-Richtung zwischen Nymphengarten und Hermann-Levi-Platz und Staatstheater ist zu betrachten. Die neue Qualität der Kriegsstraße als Stadtboulevard ist zu berücksichtigen.
- Dennoch soll weiterhin über den Planungsumgriff der Grundstücke von Stadt und Landkreis hinaus gedacht und entworfen werden.
- Es müssen weiterhin beide Szenairen, sowohl Neubau als auch der Erhalt des gesamten bestehenden Gebäudeensembles, betrachtet werden.
- Die Hinweise des Büros Dreisetl zum Thema Verbesserung des Stadtklima sind zu beachten
- Der hochwertiger Stadtraum muss so hergestellt werden, dass der Planungsumgriff nur 1a-Lagen bietet. Es darf keine Wichtung der Standorte für beide Bauherren Stadt und Landkreis bei der Verteilung der Gebäude auf den Grundstücken nach 1. und 2. Reihe erfolgen.
- Wichtig ist die Höhenentwicklung des Standortes.

Eine Videodokumentation aller Entwurfsvorstellungen ist unter

<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/ettlingertor.de>

abrufbar.

Die Auszüge der jeweiligen Entwürfe sind in Anlage 1 dargestellt.

2. Sachstand denkmalschutzrechtliches Verfahren

Die von der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde geforderte Plausibilitätsprüfung hat das Büro OSD aus Frankfurt am Main in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erstellt. Dieses lag der Verwaltung krankheitsbedingt verspätet am 13.02.2020 vor.

Nach interner Prüfung und Verifizierung des Gutachtens mit dem interdisziplinären Fachplanungsteam der Machbarkeitsstudie, fand am 05.03.2020 ein Abstimmungstermin mit Vertretern der oberen und unteren Denkmalbehörde, dem Zentralen juristischen Dienst der Stadt Karlsruhe, dem Fachplanungsteam der Machbarkeitsstudie und Vertretern der Landkreisverwaltung statt.

Die vorliegende Plausibilitätsprüfung beantwortet die Fragestellung der Denkmalbehörden nicht abschließend. Für das Hochhaus ist die Plausibilität des Abbruchs bis aufs Stahlskelett nachgewiesen. Ebenso konnte für den Langbau (1. OG – 3. OG) der Abtrag bis aufs Rohbauskelett dargelegt werden.

Für das Erdgeschoss des Langbaus, den Zwischenbau, das Casino wie auch die Tiefgarage sollten weitere vertiefende Analysen vorgelegt werden.

Das 463 Seiten lange ergänzende Gutachten liegt nun vor und ist den zuständigen Stellen weitergeleitet worden. Darin sind unter Federführung von Löwer + Partner Architekten, 64293 Darmstadt

- die Gebäudeschadstoffe (ARCADIS Deutschland GmbH, 76185 Karlsruhe)
- die Technische Gebäudeausrüstung (b.i.g. bechtold Ingenieurgesellschaft mbH, 76135 Karlsruhe)
- die Statik, baulicher Brandschutz und Bauphysik (IB Sikora, 76227 Karlsruhe)
- die Natursteinfassade (Sachverständigen Natursteingutachter Brötz, 56727 Sankt Johann)

noch detaillierter untersucht und die offenen Fragestellungen über eventuelle Sanierungsmöglichkeiten der unteren Denkmalbehörde abgearbeitet worden.

Mit der unteren Denkmalschutzbehörde Karlsruhe und dem Landesdenkmalamt finden derzeit Gespräche statt, um die vertieften Ergebnisse zu erörtern. Danach findet eine abschließende Bewertung der restlichen Gebäudeteile (Casino, Zwischenbau, Erdgeschoss, Langbau und Tiefgarage) von der Unteren Denkmalschutzbehörde statt.

Für die abschließende Übermittlung der Entscheidungstendenz der Stadt Karlsruhe an das Wirtschaftsministerium soll dieses weitere Gutachten die noch offenen Fragen beantworten.

Über den aktuellen Sachstand wird in der Sitzung berichtet.

II. Finanzielle / Personelle Auswirkungen

Im Haushaltplan-Entwurf 2020 sind laut Beschluss in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 04.07.2019 für die anteilige Beteiligung des Landkreises am städtebaulichen Verfahren in Höhe von 250.000 € vorgesehen. Für Gutachten zur Beantwortung der denkmalschutzrechtlichen Fragen wurden bislang ca. 200.000 € ausgegeben.

Im 10 Jahresplan der Finanzplanung aus dem Jahr 2018 waren bereits ab dem Jahr 2022 im Ergebnishaushalt 4 Mio. €/Jahr für das zukünftige Verwaltungsgebäude des Landratsamtes eingestellt.

Über die konkrete Finanzierungsform muss nach Abschluss des städtebaulichen Verfahrens, spätestens zum konkreten Baubeschluss, entschieden werden.

III. Zuständigkeit

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für den Landkreis Karlsruhe wird die Angelegenheit im Kreistag behandelt.