

Aufgabenstellung im städtebaulichen Werkstattverfahren

Der Kreuzungsbereich Ettlinger Tor erlebt durch die Umsetzung der Kombilösung, die Sanierung und Erweiterung des Badischen Staatstheaters mit der Neugestaltung des Theatervorplatzes sowie durch die städtebaulichen und architektonischen Veränderungen des Postscheckamtes umfangreiche Veränderungen.

In dem Gebäudeensemble auf der Südwestseite ist das Karlsruher Landratsamt verortet, Eigentümer ist der Landkreis Karlsruhe. Das Gebäudeensemble steht insgesamt unter Denkmalschutz (§ 2 Denkmalschutzgesetz).

Das Gebäudeensemble des Landratsamtes, bestehend aus den Baukörpern „Hochhaus“, „Lang- und Zwischenbau“, „Kasino“ und einer Tiefgarage weisen nach Feststellungen des Landratsamtes einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf, davon betroffen ist insbesondere das Hochhaus.

Der Kreistag hat im November 2018 einen Neubau in Form eines neuen Hochhauses beschlossen. Von Seiten des Landkreises wird die Notwendigkeit gesehen, dass die Fertigstellung des Neubaus vor einem möglichen Abriss des Hochhauses erfolgen muss. Der Landkreis hat bei der Stadt Karlsruhe als untere Denkmalschutzbehörde einen denkmalschutzrechtlichen Antrag auf Abriss des Gebäudeensembles eingereicht, der sich derzeit noch in Prüfung befindet.

Beim Petitionsausschuss des Landtags Baden-Württemberg ist eine Petition anhängig, die den Erhalt des Ensembles fordert und über die noch kein Beschluss gefasst wurde. Gemäß einer Vereinbarung zwischen dem Landtag und der Landesregierung werden bindende Entscheidungen der Verwaltung bis zum Abschluss eines solchen Verfahrens zurückgestellt. Dies gilt insoweit auch für das vorliegende denkmalschutzrechtliche Verfahren. Der Landkreis ist zu dem Schluss gekommen, dass ein Abriss des bestehenden Gebäudeensembles und die Realisierung eines Neubaus mit mindestens 24.500 m² BGF auf dem Grundstück die weitaus sinnvollere Alternative gegenüber einer Sanierung des Bestands darstellt.

Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen an das Grundstück des Landratsamtes liegen im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Beide Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von etwa 21.000 m² auf.

Die Stadt beabsichtigt auf ihrem Areal ein Bauvolumen in Höhe von bis zu 30.000 m² BGF zu verwirklichen, wobei für die Neubebauung ein gemischtes Nutzungskonzept festgelegt wurde, welches die Nutzungen Arbeiten, Wohnen und Aufenthalt (mit und ohne gastronomische Anbindung) berücksichtigt.

Es soll durch eine Mehrfachbeauftragung, die in Form einer kooperativen Werkstatt geplant ist, geprüft werden, welche städtebauliche Konzeption an dem prägnanten Stadteingang der Karlsruher Innenstadt die Richtige ist und wie die künftige städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle die positive Entwicklung der Gesamtsituation am Ettlinger Tor unterstützen kann.

Dem Verfahren liegen zwei verschiedenen Szenarien zu Grunde. Eine Variante soll vom Abbruch des Gesamtensembles ausgehen und die Neukonzeption des Areals unter diesen Voraussetzungen bearbeiten.

Die zweite Variante geht von einem Erhalt des Ensembles aus und soll ausarbeiten, welche baulichen Ergänzungen zusätzlich möglich sind, um die Flächenbedarfe abzudecken.

Stellungnahme zur städtebaulichen Werkstatt #4

Folgende Beurteilungskriterien für die Entwürfe wurden für das Landratsamt seitens des Auslobers, der Stadt Karlsruhe, festgelegt:

- Realisierbarkeit in sinnvollen Abschnitten
- Neubau vor Abbruch
- Schaffung von Flächen für Innenentwicklung / Aufteilung der Flächen nach Kategorien

Im Juni 2020 fand eine Sitzung des Begleitgremiums „Hochhaus“ statt, in der das weitere Vorgehen besprochen wurde. Die Mitglieder des Begleitgremiums kamen überein, dass diese Kriterien aus Sicht des Landkreises präziser formuliert werden sollten. Gleichzeitig wurde das weitere Vorgehen für den, sofern die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegt, sich anschließenden Architektenwettbewerb konkretisiert.

Zusätzlich zu den Punkten der Stadt Karlsruhe sollten aus Sicht der Landkreisverwaltung folgende Kriterien im Rahmen der Vorprüfung Gegenstand der städtebaulichen Abwägung sein:

- Verortung im städtebaulichen Kontext, Freiräume, Erreichbarkeit individuell und mit dem ÖPNV, überdachte Fahrradabstellplätze, Adressbildung.

Die Institution Landratsamt Karlsruhe soll mit der Lage am Ettlinger Tor ein gut frequentierter Bestandteil des öffentlichen Lebens sein.

Der Neubau des Dienstgebäudes des Landratsamtes sollte als Solitär entwickelt werden. Der Nachweis der gesamten Nutzflächen in einer Großform oder in einem Gemenge von Gebäuden ist nicht gewünscht.

- Architektur, Programm und Funktionalität, Neubau als Visitenkarte des Landkreises

Das neue Dienstgebäude, der Sitz des Landratsamtes Karlsruhe, soll einschließlich der angegliederten Freiräume die vielfältigen Aufgaben und Nutzungen des Landkreises überzeugend darstellen. Als zentraler Bestandteil des Gebäudes ist eine fußläufig erreichbare, multifunktionale Nutzfläche für unterschiedlich große Sitzungsräume, für Ausstellungsflächen für Kunst und regionale Veranstaltungen in Verbindung mit einem Betriebsrestaurant und einer Cafeteria zu realisieren.

- Realisierung, Bauabschnitte, Betrieb, Werthaltigkeit, Nutzungsvariabilität, Wirtschaftlichkeit

Das Landratsamt Karlsruhe soll **als eigenständiges Gebäude auf eigenem Grundstück errichtet werden und zeitnah realisierbar sein**. Es soll sich mit einer guten Maßstäblichkeit und sorgsamem Materialwahl wie selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Unter anderem wird für den Betrieb, die Werthaltigkeit des Hauses und die Überlegungen für zukünftige Nachnutzungen ein solitärer, wirtschaftlicher Baukörper bevorzugt.

Die Umsetzung der aus dem Werkstattverfahren vorgeschlagenen Baukörper muss mit der Prämisse Neubau vor Abriss, mit einer präzisen Bauabschnittsbildung und der uneingeschränkten Möglichkeit einer Realteilung der Gebäude ermöglicht werden.

- Ökologisches Gesamtkonzept, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit

Mit der Stellung und Ausrichtung des Baukörpers sollen in der Materialwahl und der technischen Ausstattung die Erfordernisse an einem zeitgenössischen, ökologisch sinnvoll ausgewogenen Bau verfolgt werden. Die allgemein gültigen Nachhaltigkeitskriterien an CO₂-Neutralität und die für Wiederverwendbarkeit zum Einsatz kommenden Materialien wird vom Landratsamt ausdrücklich begrüßt. Die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes muss, ebenso wie die Lebenszykluskosten, ein wichtiger Bestandteil bei der Bewertung sein.