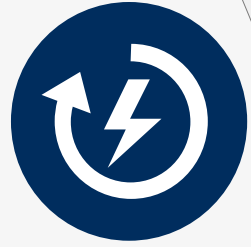




Potentialstudie Landratsamt Karlsruhe

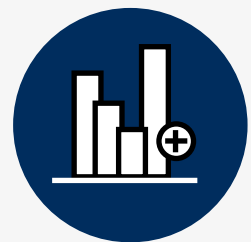
Grundlagen. Aufgabenstellung.



Energetische Sanierung des Hochhauses ermöglichen



Standort für das Landratsamt wird erhalten



Ersatzflächen auf dem Grundstück schaffen



Anzahl der Umzüge / Interimskosten reduzieren



Mögliche Wohnnutzung prüfen

Historie und Umfeld.

Künstlich angelegtes Gewässer im Hardtwald



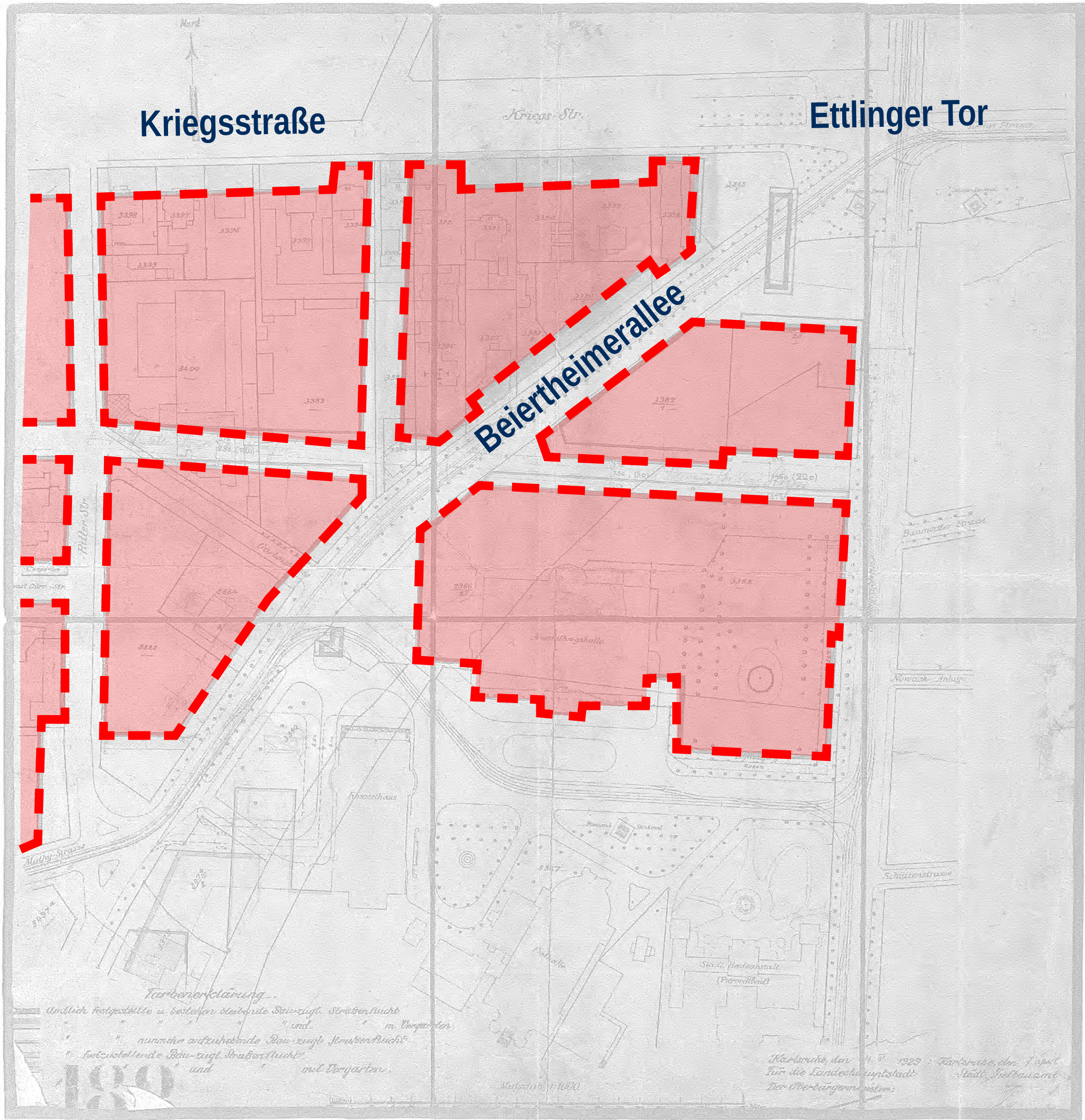
Rückblick. 1876.

Verlauf der Bahntrasse entlang der Beiertheimer Allee



Rückblick. 1929.

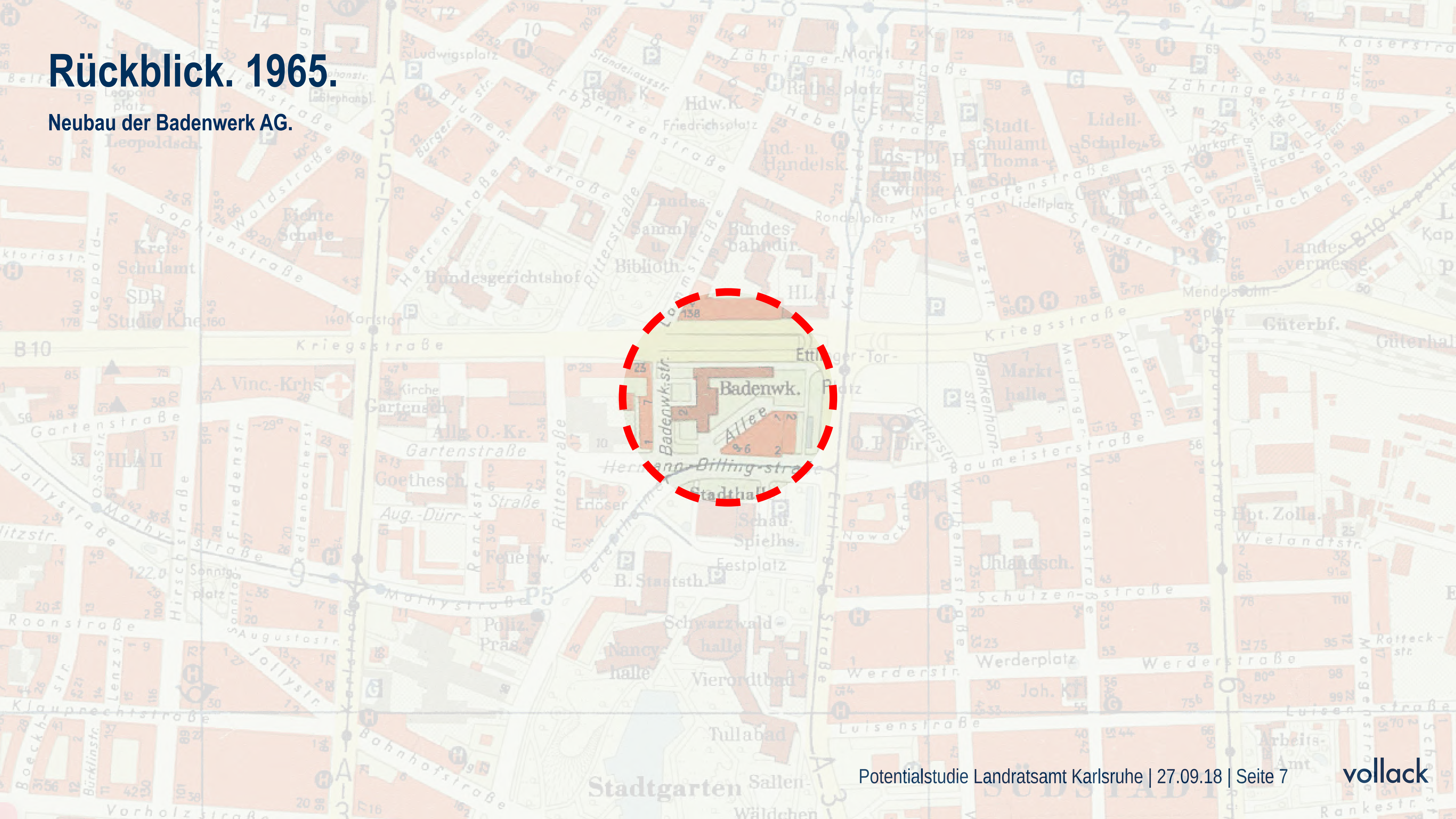
Baufluchtenplan



BAUFLUCHTENPLAN
VON 1929
KEIN BEBAUUNGSPLAN
VORHANDEN
→ SOMIT NACH § 34 BAUGB
ZULASSIGKEIT V. VORHABEN
INNERHALB D. I. ZUSAMMENH.

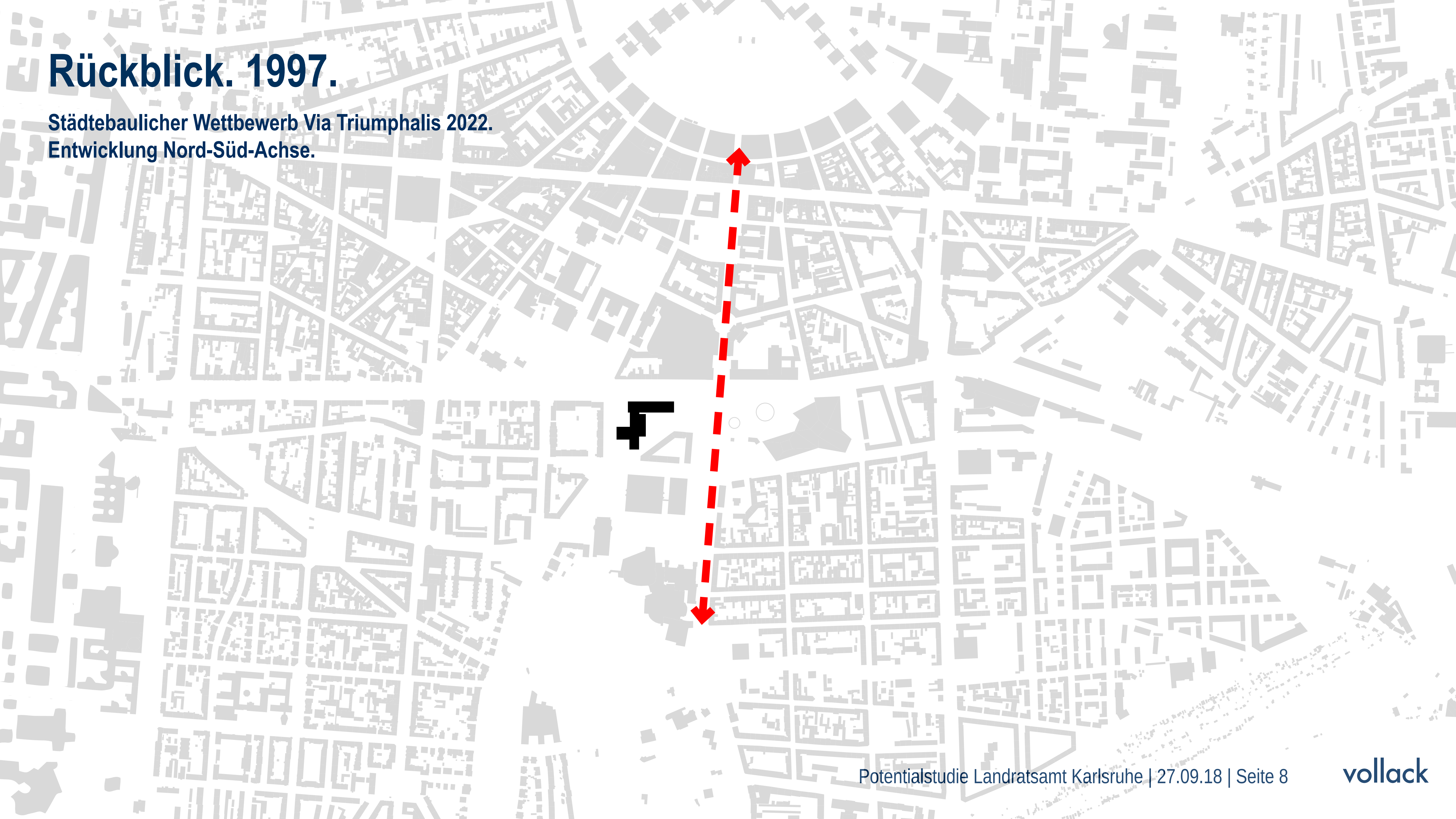
Rückblick. 1965.

Neubau der Badenwerk AG.



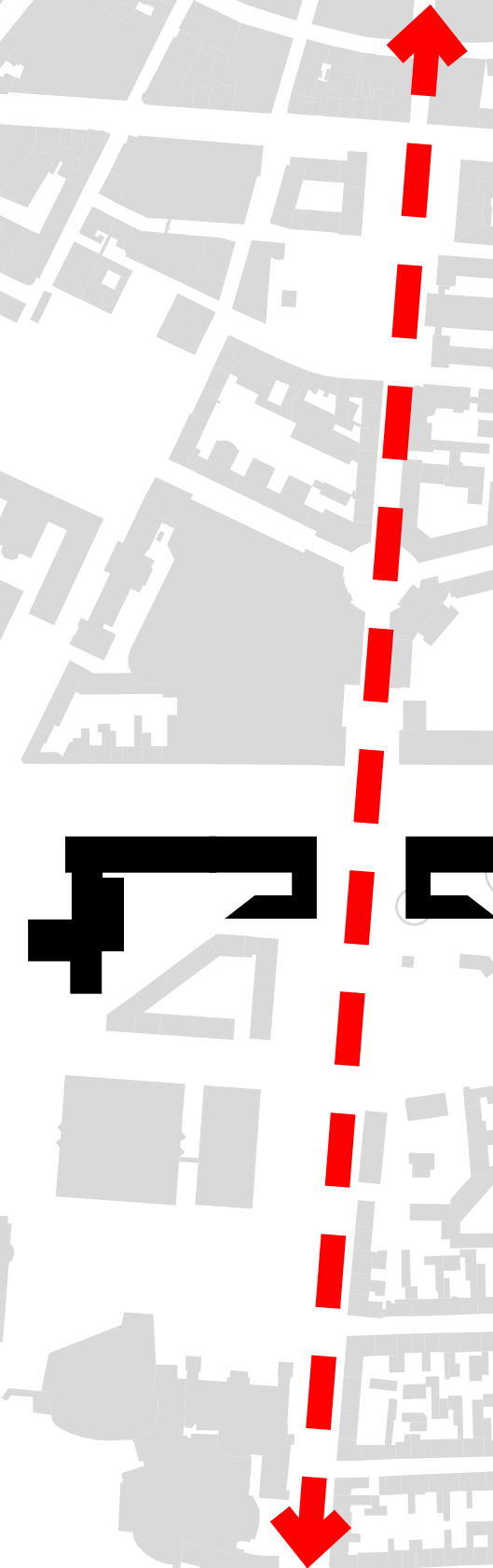
Rückblick. 1997.

Städtebaulicher Wettbewerb Via Triumphalis 2022.
Entwicklung Nord-Süd-Achse.



Rückblick. 1997.

Städtebaulicher Wettbewerb Via Triumphalis 2022.
Entwicklung Nord-Süd-Achse.

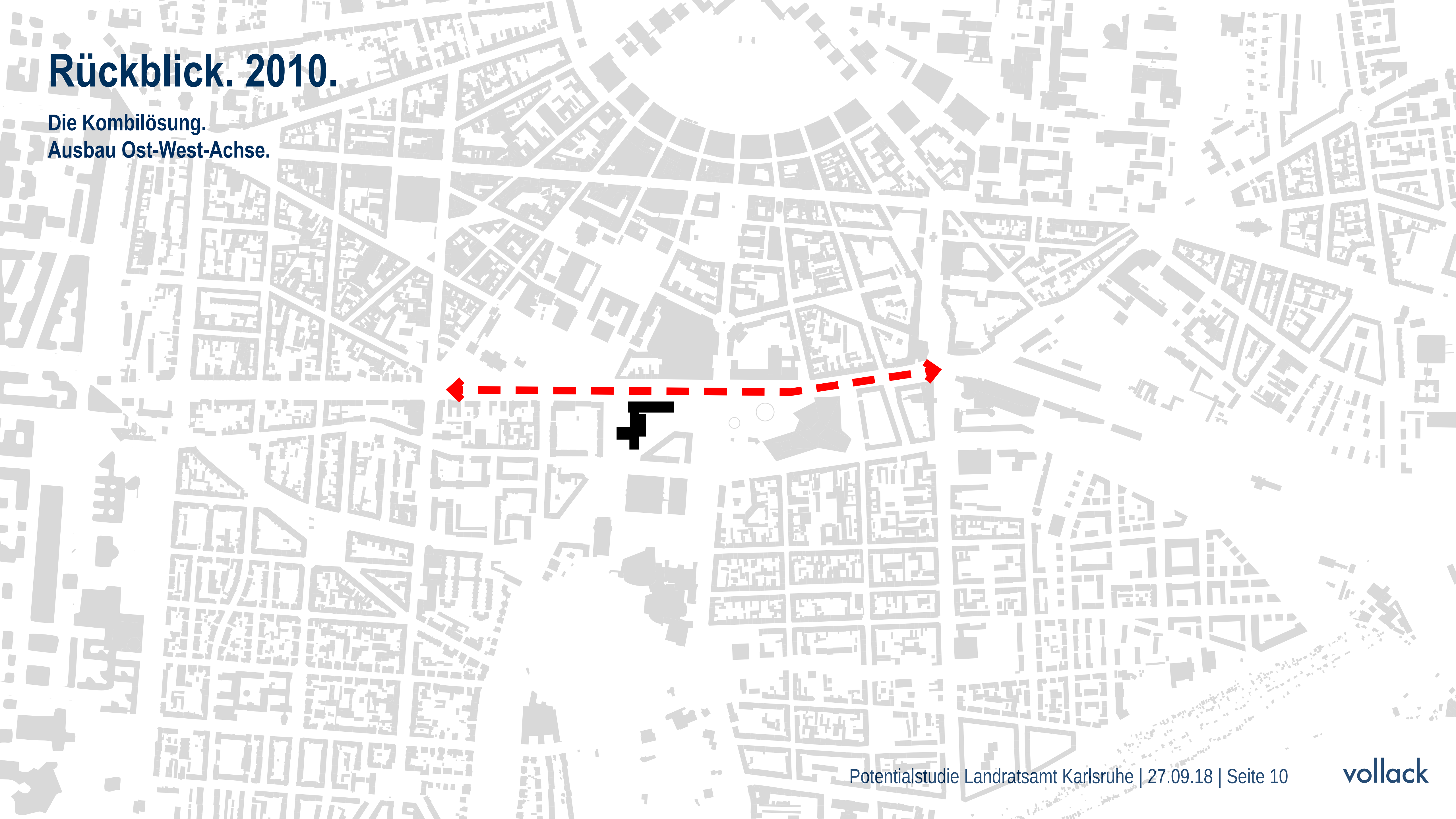


Stadthallen am Ettlinger Tor.
Professor Tobias Wulf und Partner

Quelle: Stadtplanungsamt

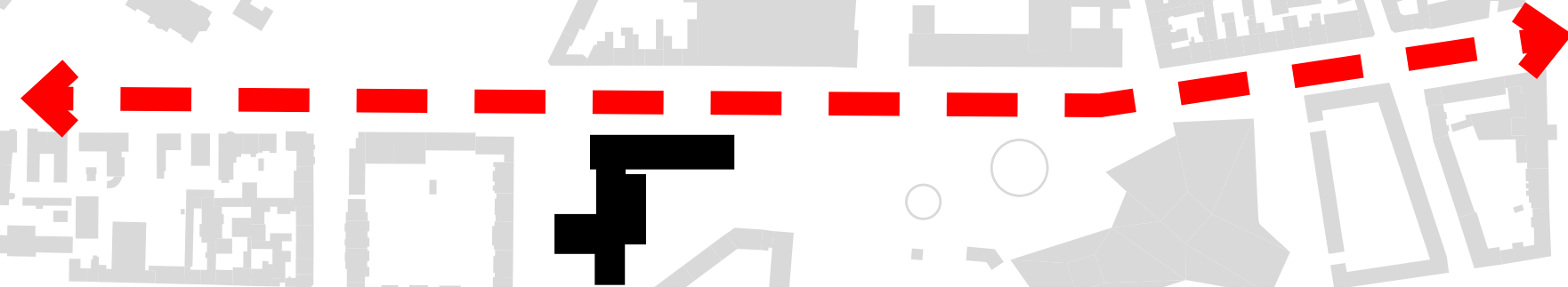
Rückblick. 2010.

Die Kombilösung.
Ausbau Ost-West-Achse.



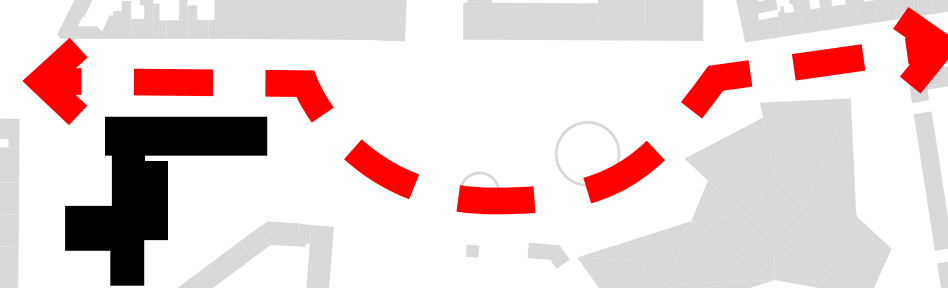
Rückblick. 2010.

Die Kombilösung.
Ausbau Ost-West-Achse.



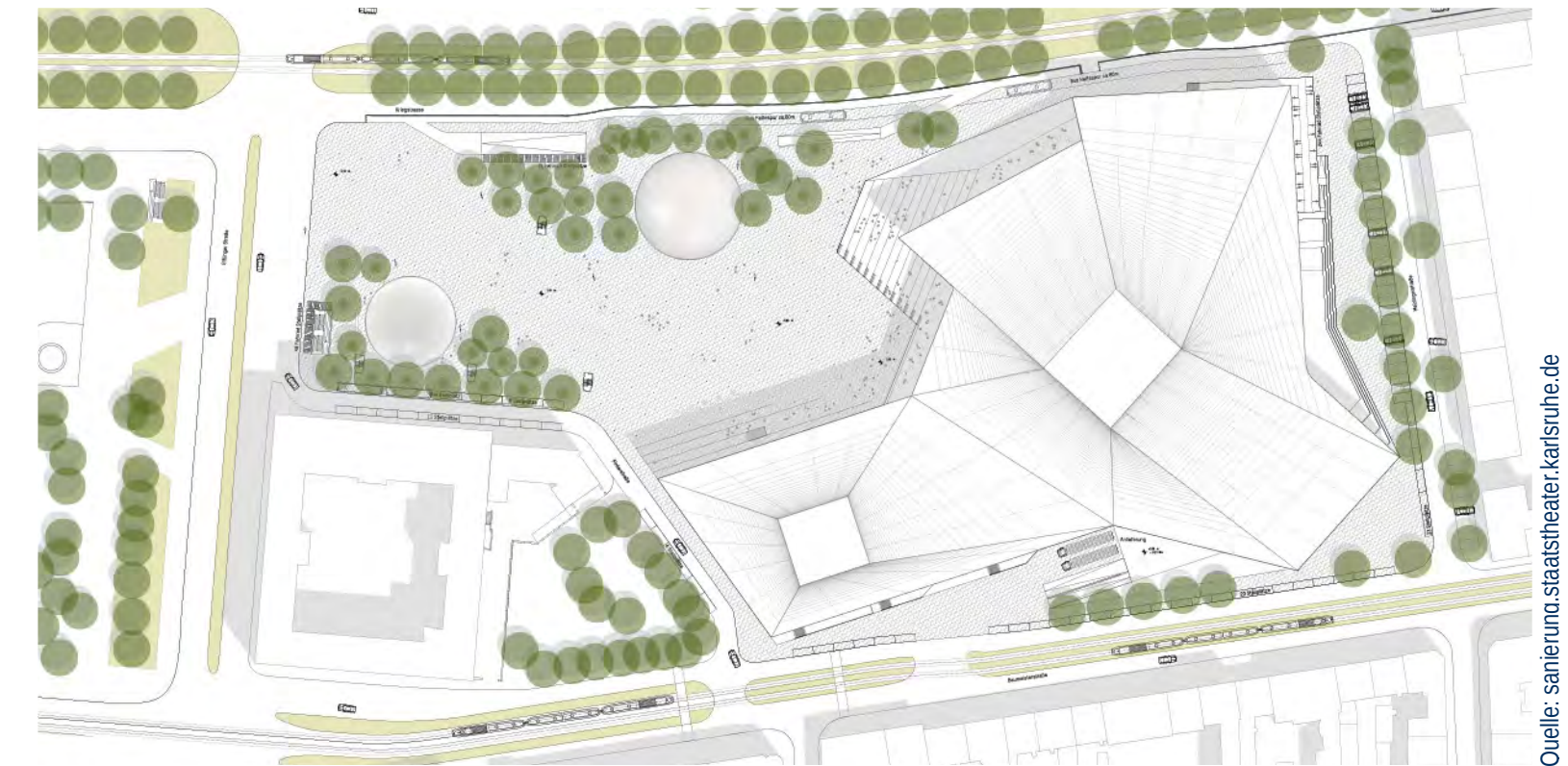
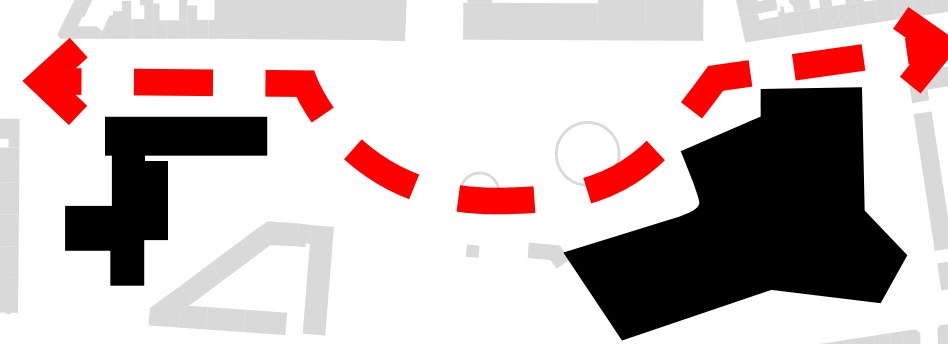
Aktuell. 2017.

Erweiterung Staatstheater.
Platzgestaltung Ettlinger Tor.



Aktuell. 2017.

Erweiterung Staatstheater.
Platzgestaltung Ettlinger Tor.



Quelle: sanierung.staatstheater.karlsruhe.de

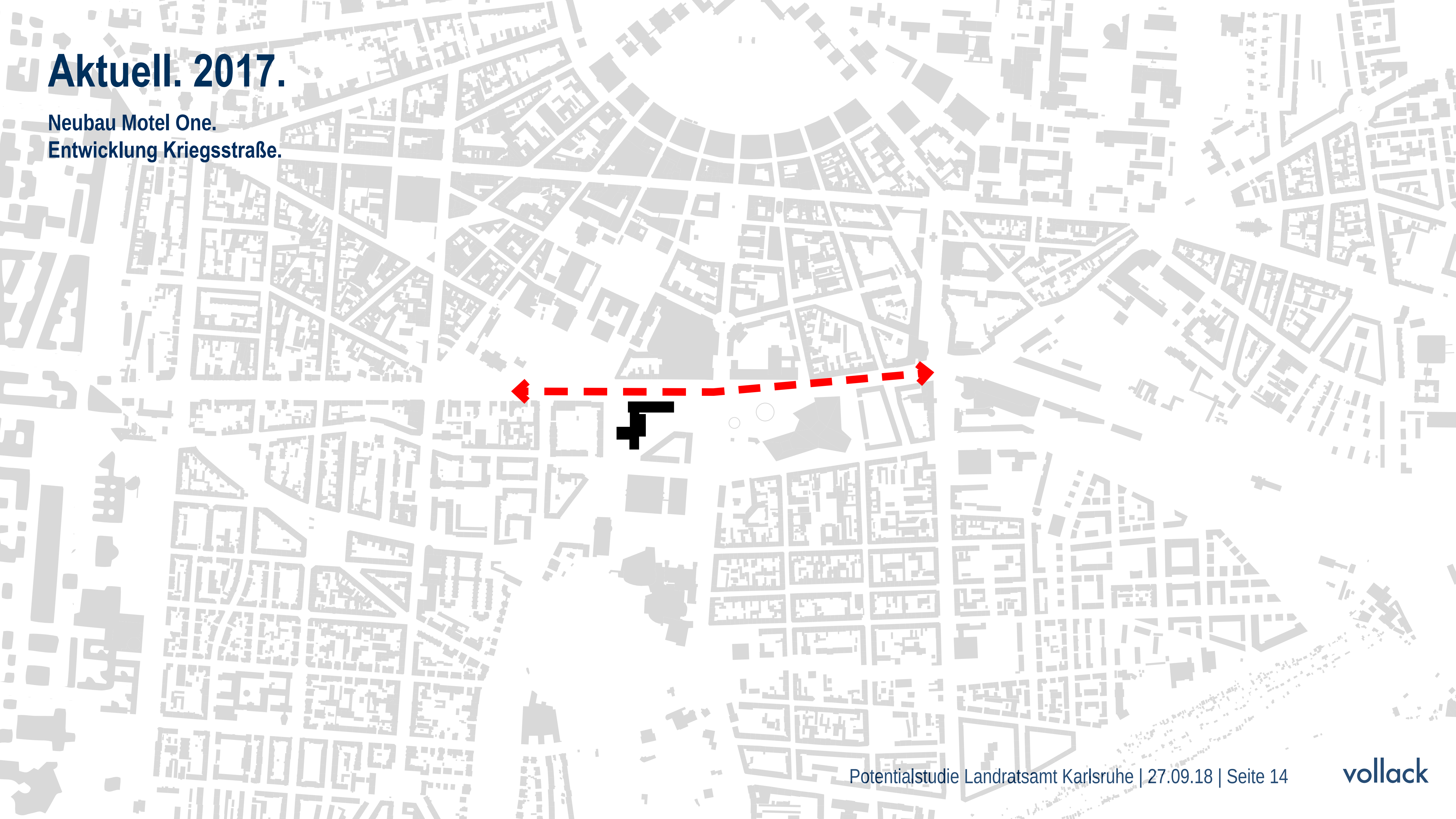


Quelle: sanierung.staatstheater.karlsruhe.de

Aktuell. 2017.

Neubau Motel One.

Entwicklung Kriegsstraße.

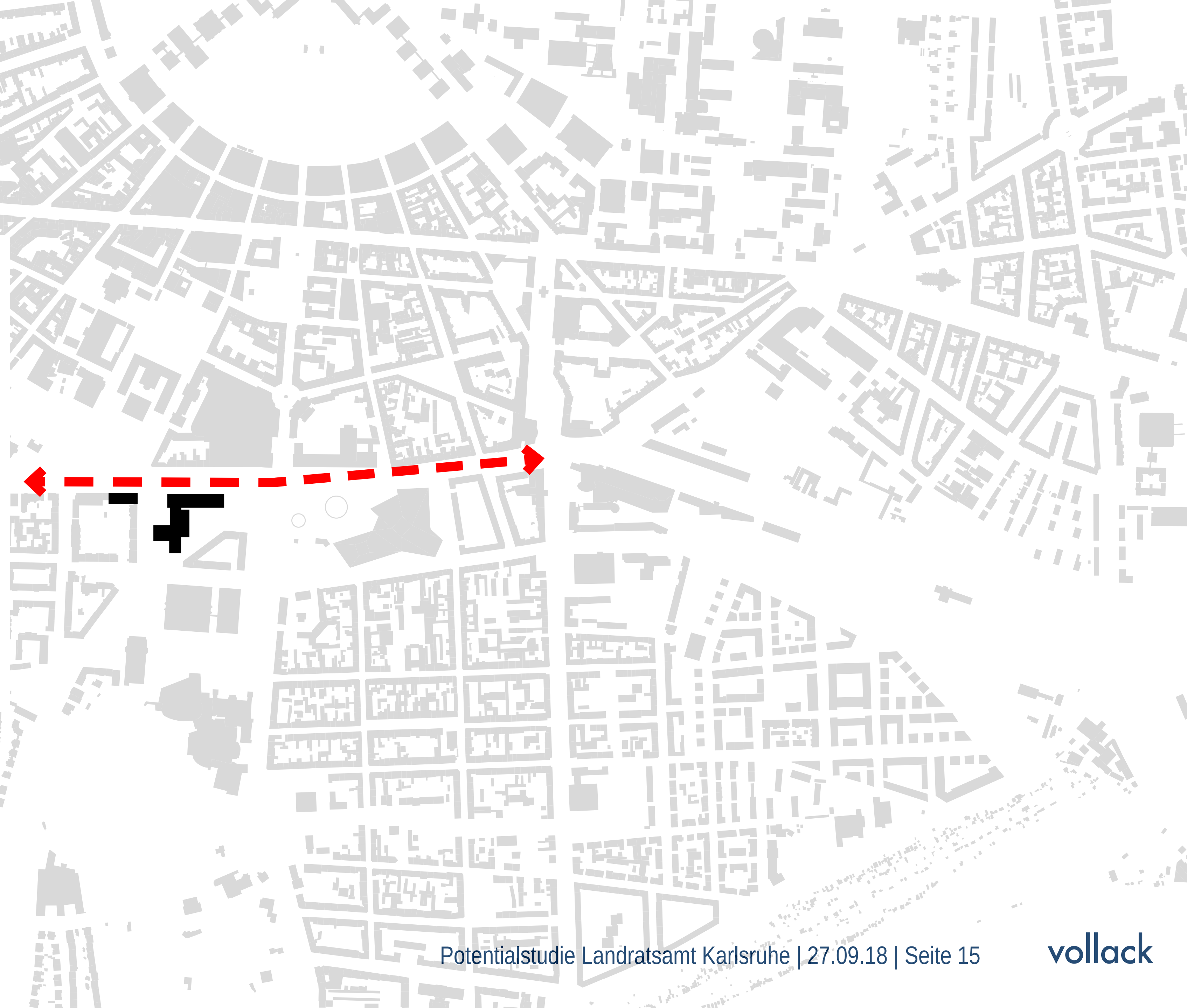


Aktuell. 2017.

Neubau Motel One.
Entwicklung Kriegsstraße.



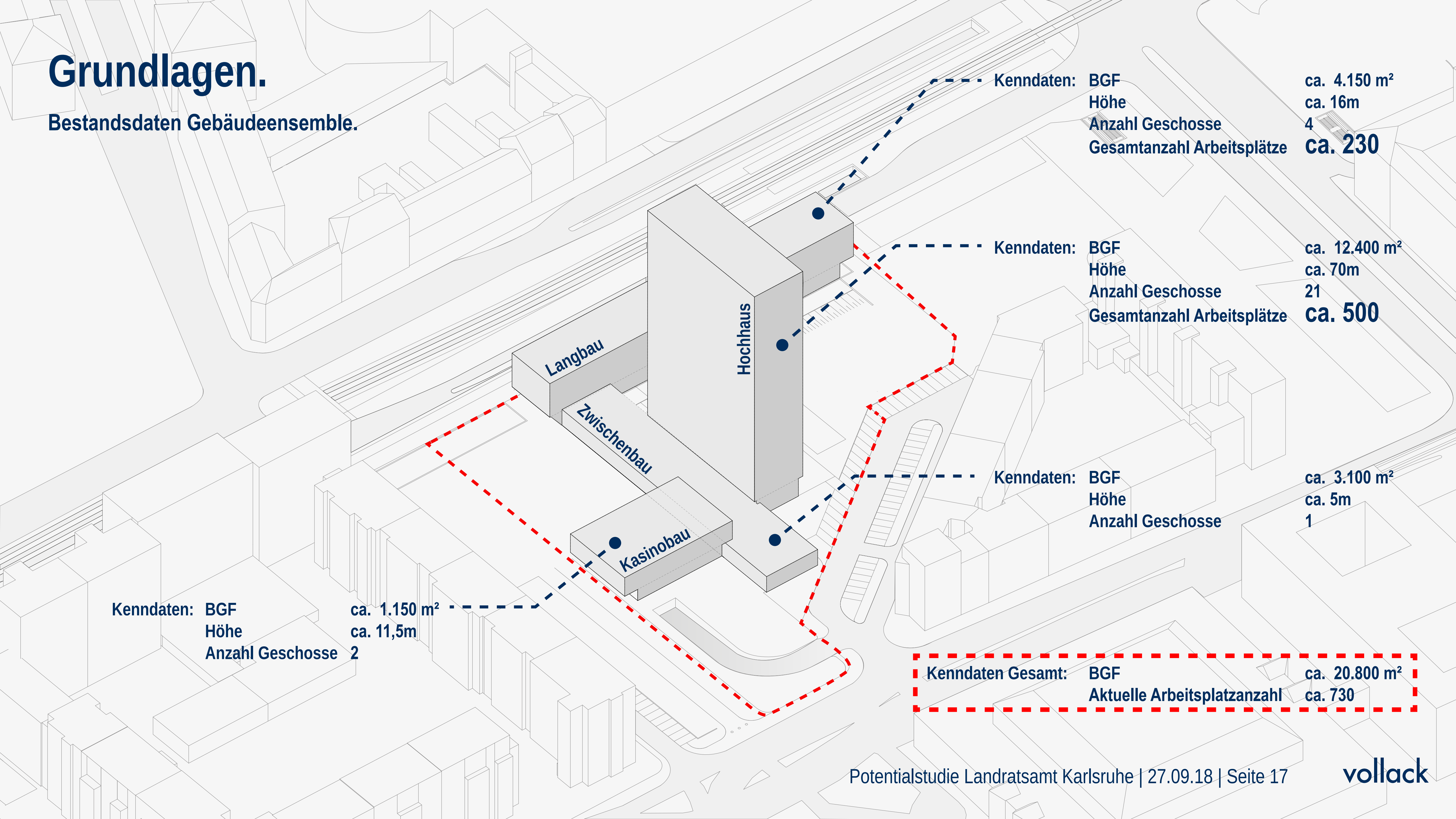
Quelle: Umässig Baurüßgesellschaft Baden mbH



Bestandsdaten.

Grundlagen.

Bestandsdaten Gebäudeensemble.



Kenndaten: BGF ca. 4.150 m²
Höhe ca. 16m
Anzahl Geschosse 4
Gesamtanzahl Arbeitsplätze **ca. 230**

Kenndaten: BGF ca. 12.400 m²
Höhe ca. 70m
Anzahl Geschosse 21
Gesamtanzahl Arbeitsplätze **ca. 500**

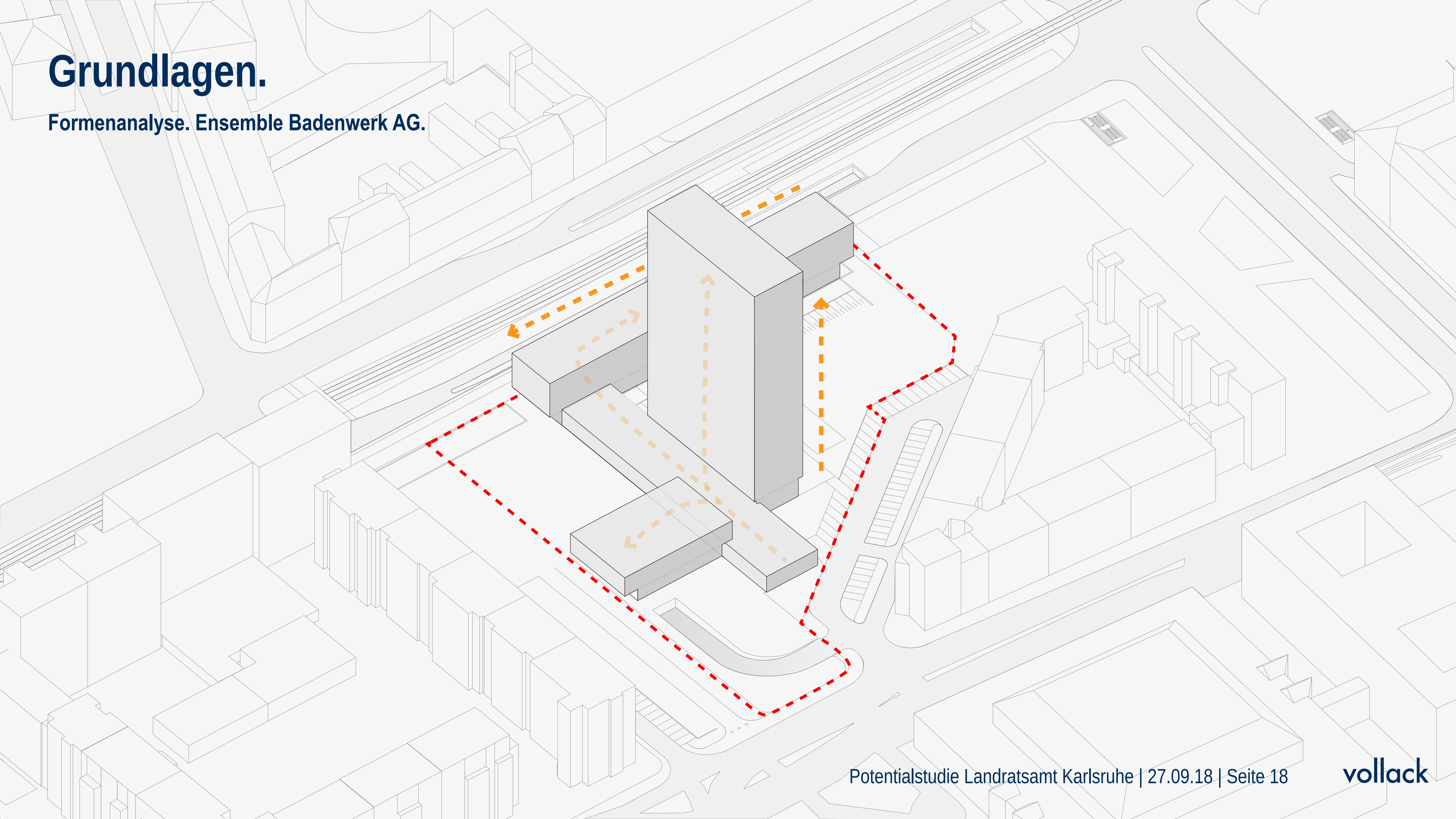
Kenndaten: BGF ca. 3.100 m²
Höhe ca. 5m
Anzahl Geschosse 1

Kenndaten: BGF ca. 1.150 m²
Höhe ca. 11,5m
Anzahl Geschosse 2

Kenndaten Gesamt: BGF ca. 20.800 m²
Aktuelle Arbeitsplatzanzahl ca. 730

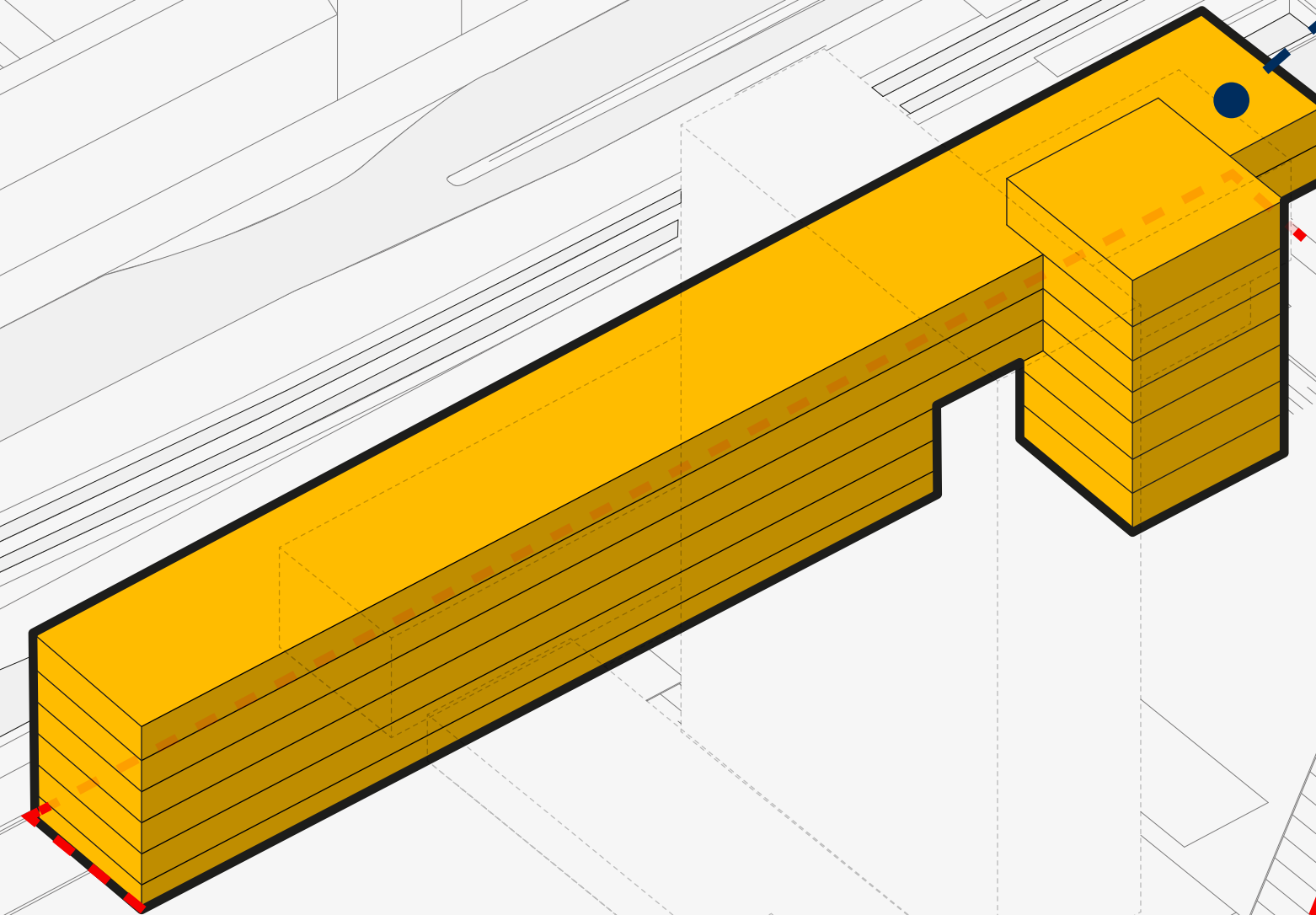
Grundlagen.

Formenanalyse. Ensemble Badenwerk AG.



Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

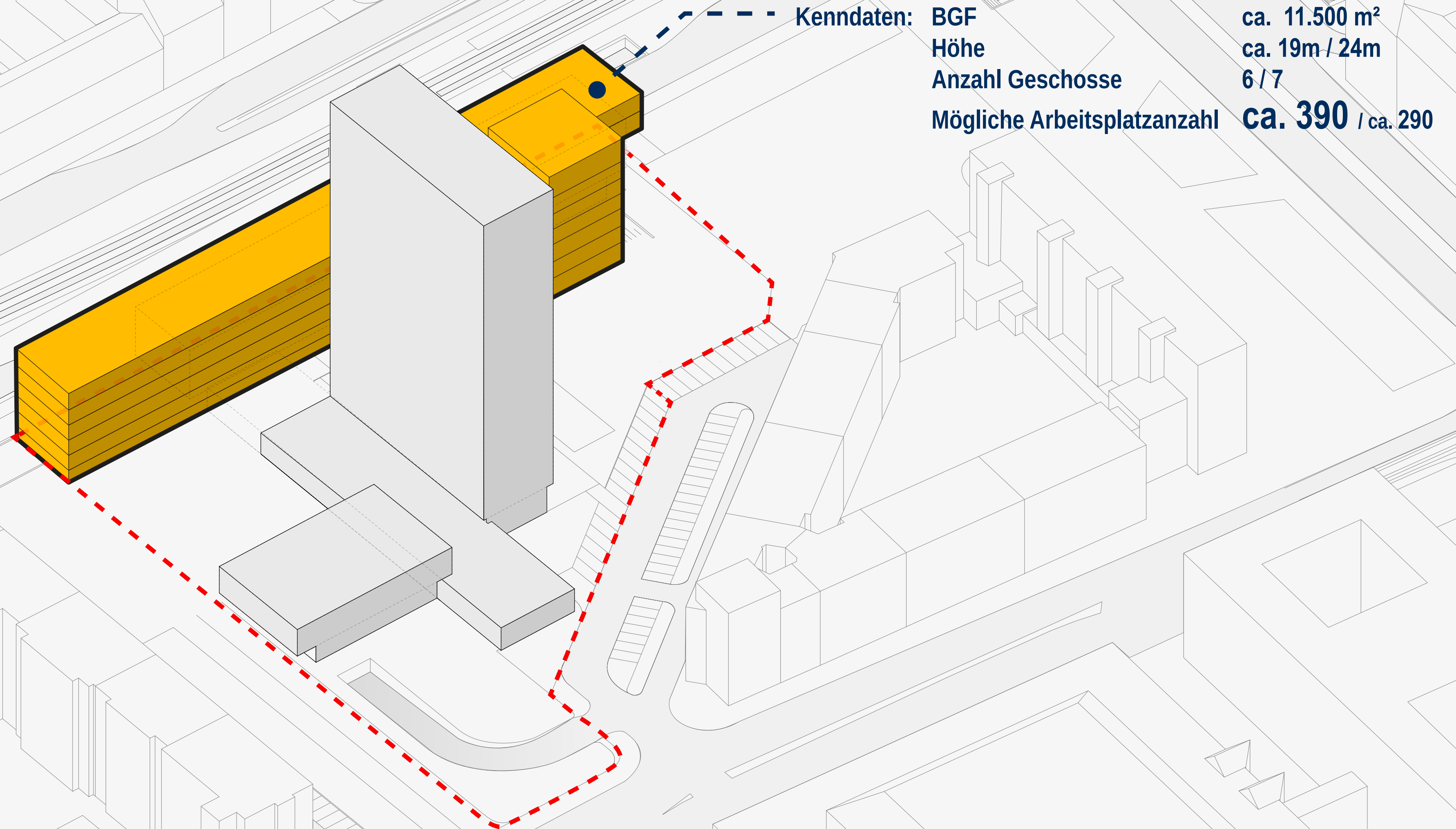
Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau



Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse
Mögliche Arbeitsplatzanzahl

ca. 11.500 m²
ca. 19m / 24m
6 / 7
ca. 390 / ca. 290

Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau



Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

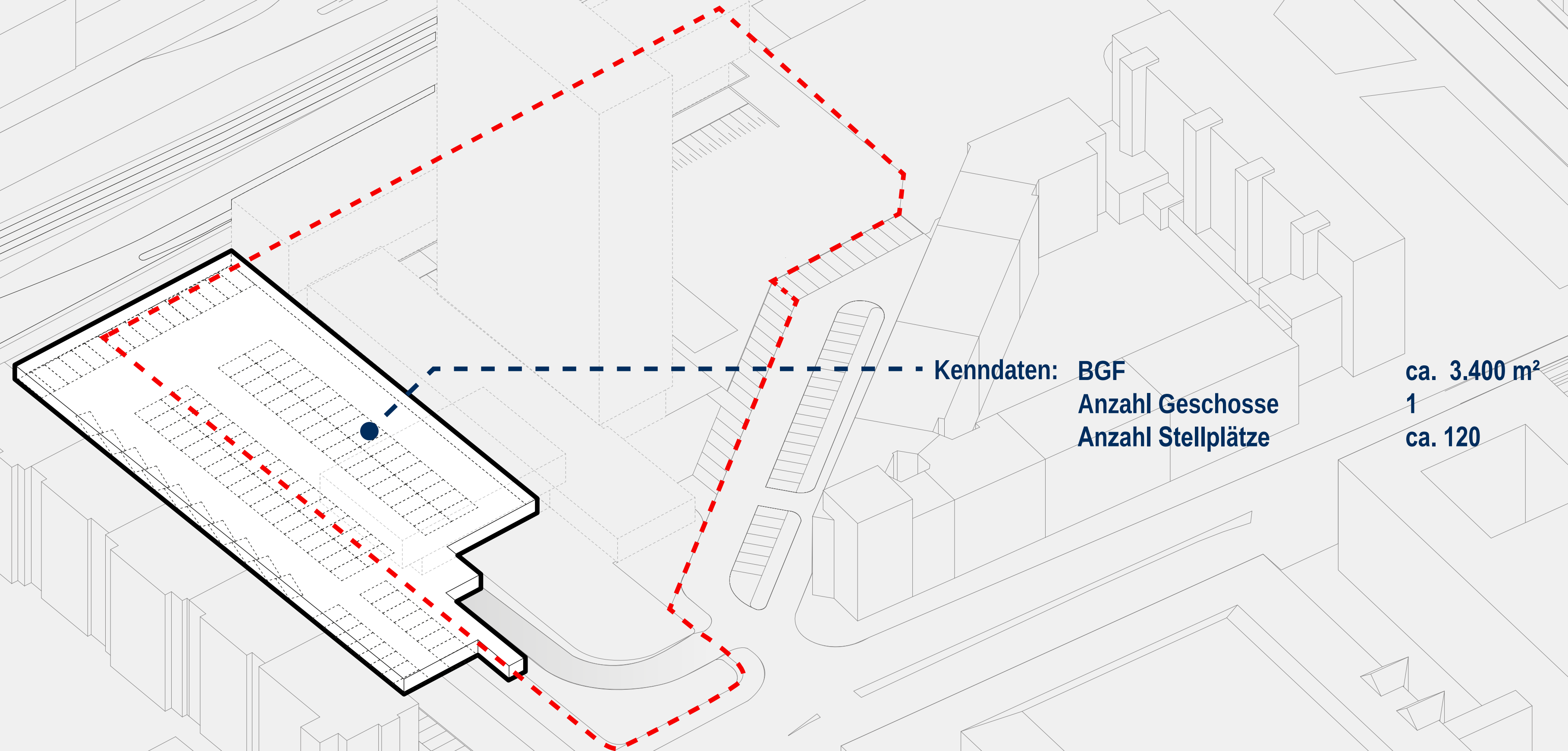
2 / 2

Bezug des Langbaus erfolgt in 2 Abschnitten
2. Abschnitt | Westseite

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse
Mögliche Arbeitsplatzanzahl

ca. 11.500 m²
ca. 19m / 24m
6 / 7
ca. 390 / **ca. 290**

Tiefgarage | Bestand



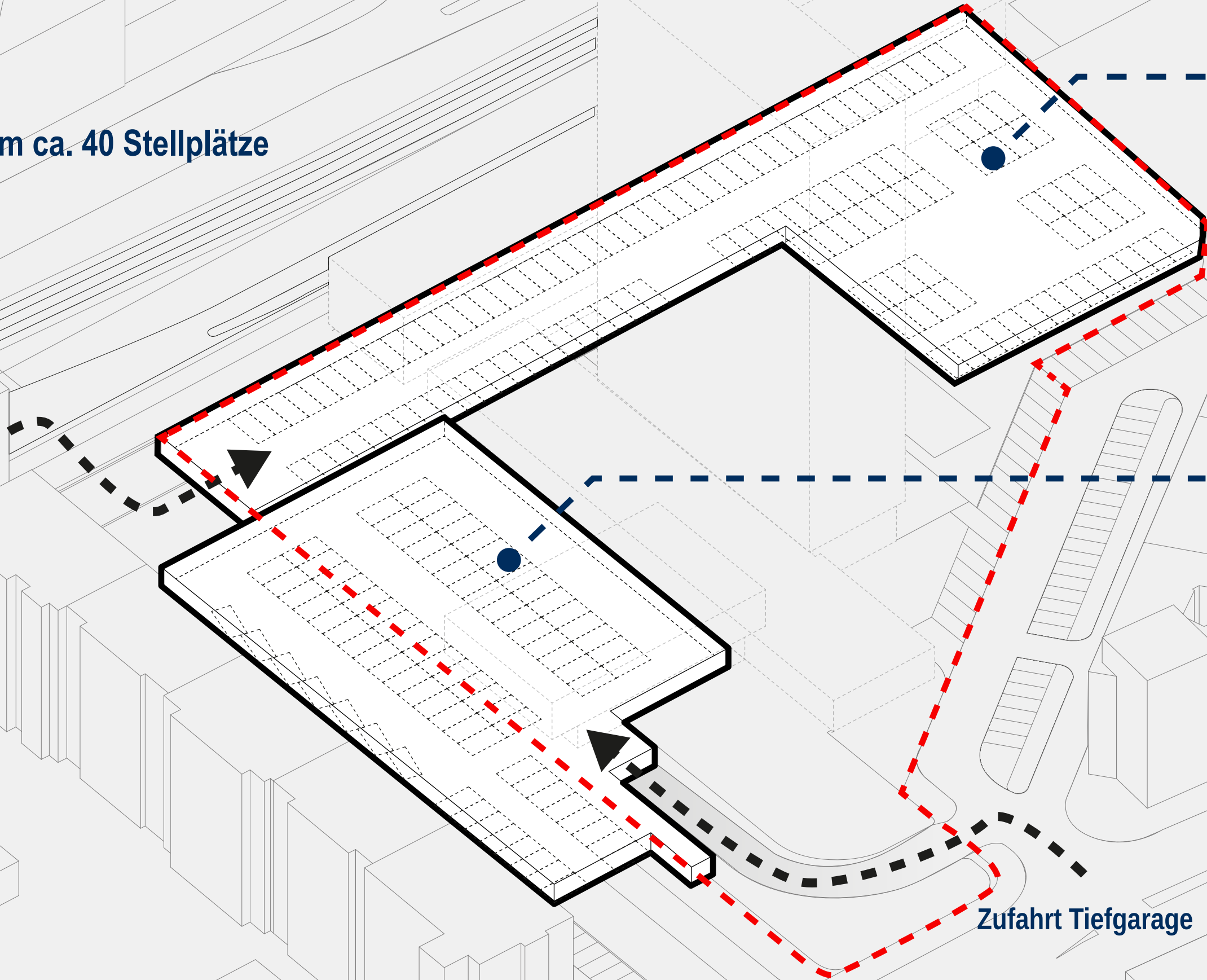
Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

1.BA

- Neue Tiefgarage unter dem Langbau
- Einfahrt über Kriegsstraße
- mehr Stellplätze



Einkürzung Bestandsgarage um ca. 40 Stellplätze



Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Anzahl Stellplätze

ca. 3.700 m²
1
ca. 100-120

Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Anzahl Stellplätze

ca. 2.600 m²
1
ca. 80

Kenndaten: BGF
Mögliche Stellplatzanzahl

ca. 6.300 m²
ca. 150-200

Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

2.BA

Abriss Kasino- und Zwischenbau
+ Sanierung Hochhaus

3.BA

Option: weiterer Baukörper mit Büroflächen
und möglicher Wohnnutzung

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse
Mögliche Arbeitsplatzanzahl

ca. 3.500 m²
ca. 16m
4
ca. 140

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse
Mögliche Arbeitsplatzanzahl

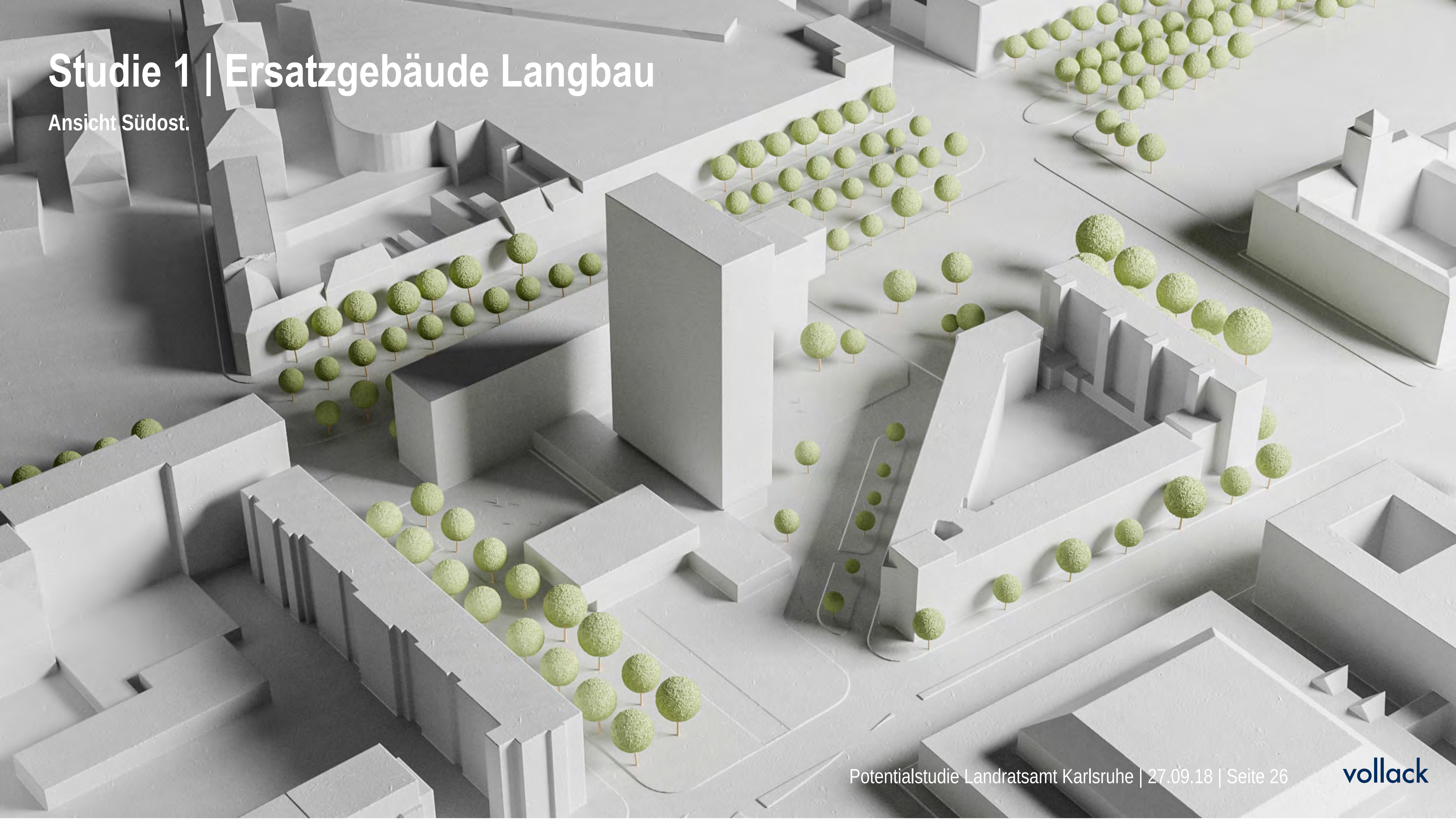
ca. 11.500 m²
ca. 19m / 24m
6 / 7
ca. 390 / ca. 290

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse
Mögliche Wohnungsanzahl

ca. 3.700 m²
ca. 19m
5
ca. 50

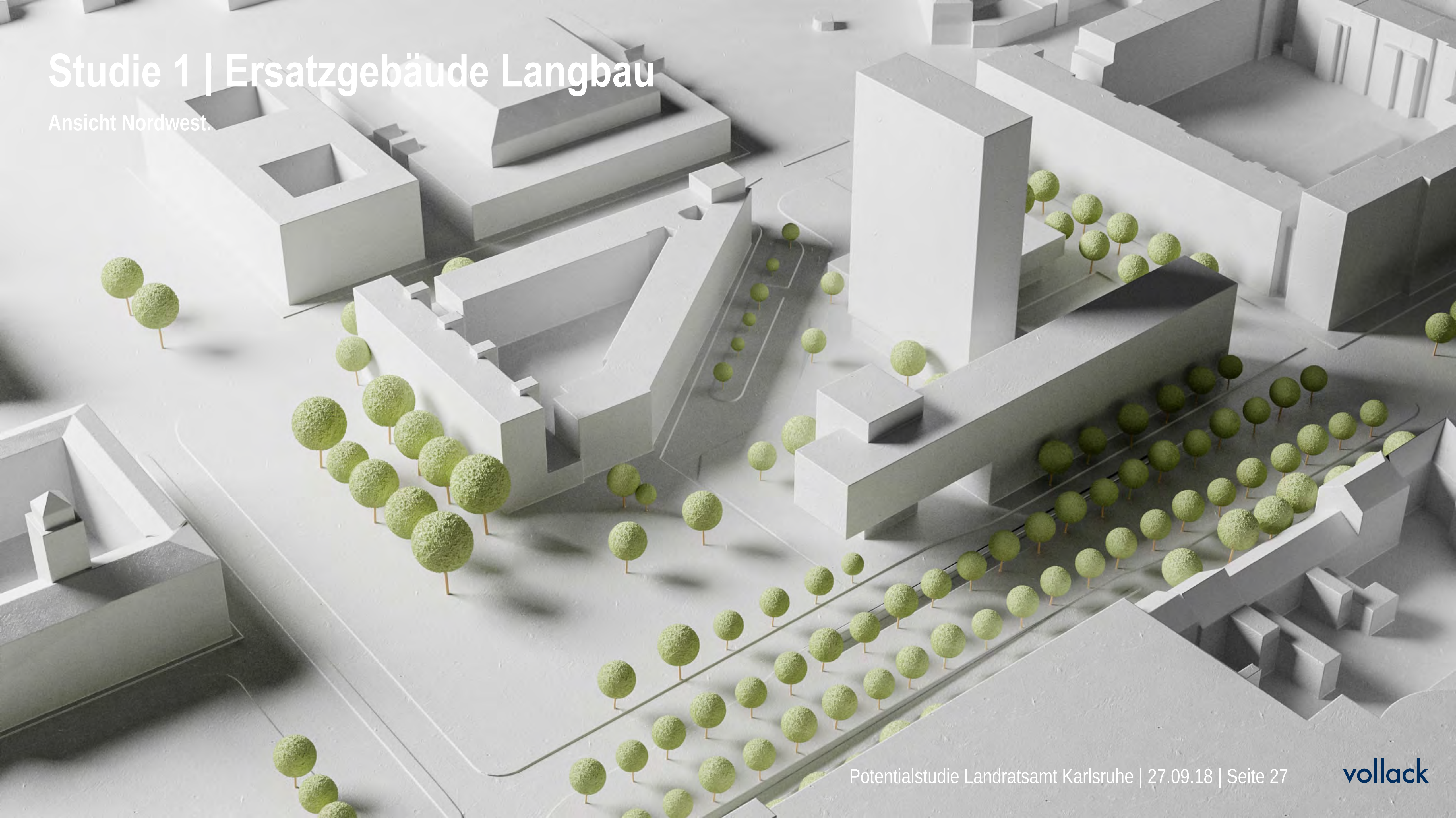
Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

Ansicht Südost.



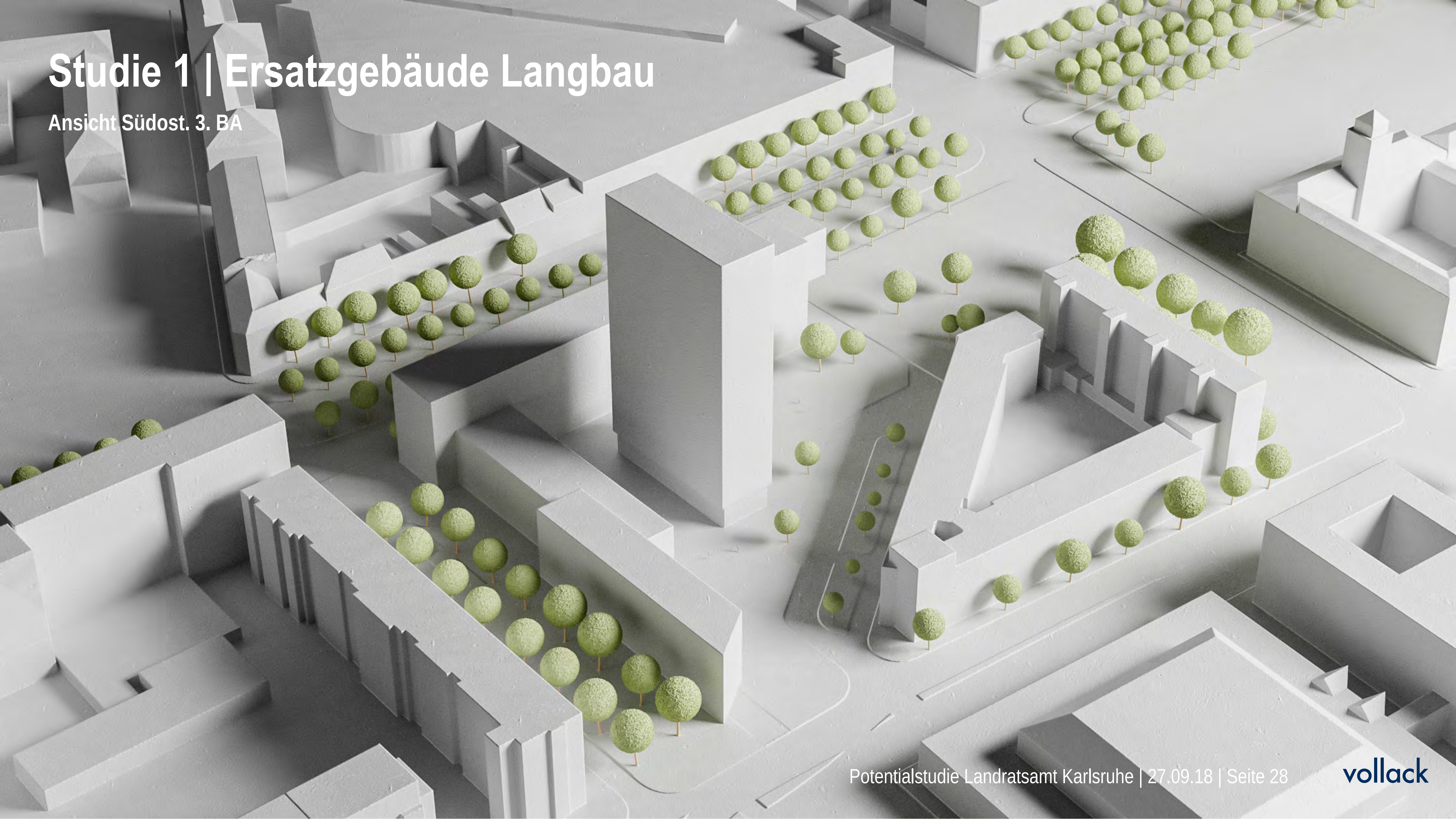
Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

Ansicht Nordwest.



Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

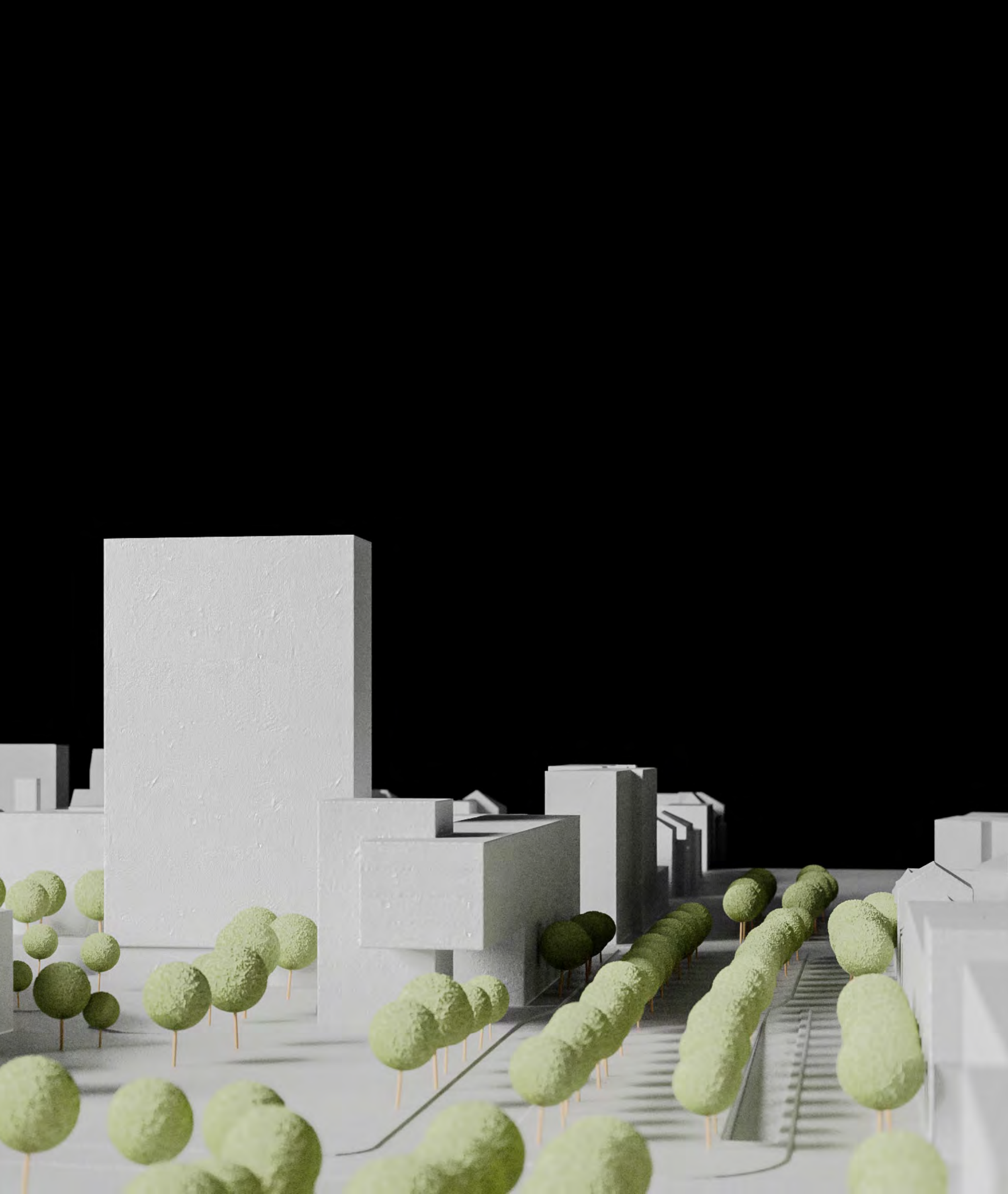
Ansicht Südost. 3. BA



Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

Ansicht Kriegsstraße.





Studie 1 | Ersatzgebäude Langbau

Stärken

- Erhalt der Leuchtturmwirkung des Hochhauses (Stadtsilhouette)
- Zusätzliche Stellplätze durch Tiefgarage unter Neubau
- Separate Zufahrt von Kriegsstraße (Autarkie)
- Trennung von Baubetrieb (Ostseite) und laufende Nutzung (Westseite)

Schwächen

- Ersatzflächen für das Landratsamt nur teilweise erfüllt
- Teilnutzung des Ersatzgebäudes aufgrund Rückbau/ Sanierung des Hochhauses
- Reduzierung der bestehenden Tiefgarage
- keine Fremdmietflächen
- Ausnutzung des Grundstücks
- reduzierte Wohnnutzung in 3. BA
- Sanierung Hochhaus in direktem Anschluss erforderlich
- Teilweise Anmietung von Interimsflächen erforderlich
- Vermarktungsrisiko des Bestandshochhauses

Kostenindikation

- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------|
| • Abriss + Tiefgarage (ca. 120 Stellplätze) | ca. 3.700m ² BGF | = ca. 8,0 Mio. € Brutto |
| • Langbau + Hochhaus (inkl. Außenanlagen) | ca. 24.500m ² BGF | = ca. 34 Mio. € Brutto |

Gesamtkosten (KGR 200,300,400,500,700)	ca. 42 Mio. € Brutto
---	-----------------------------

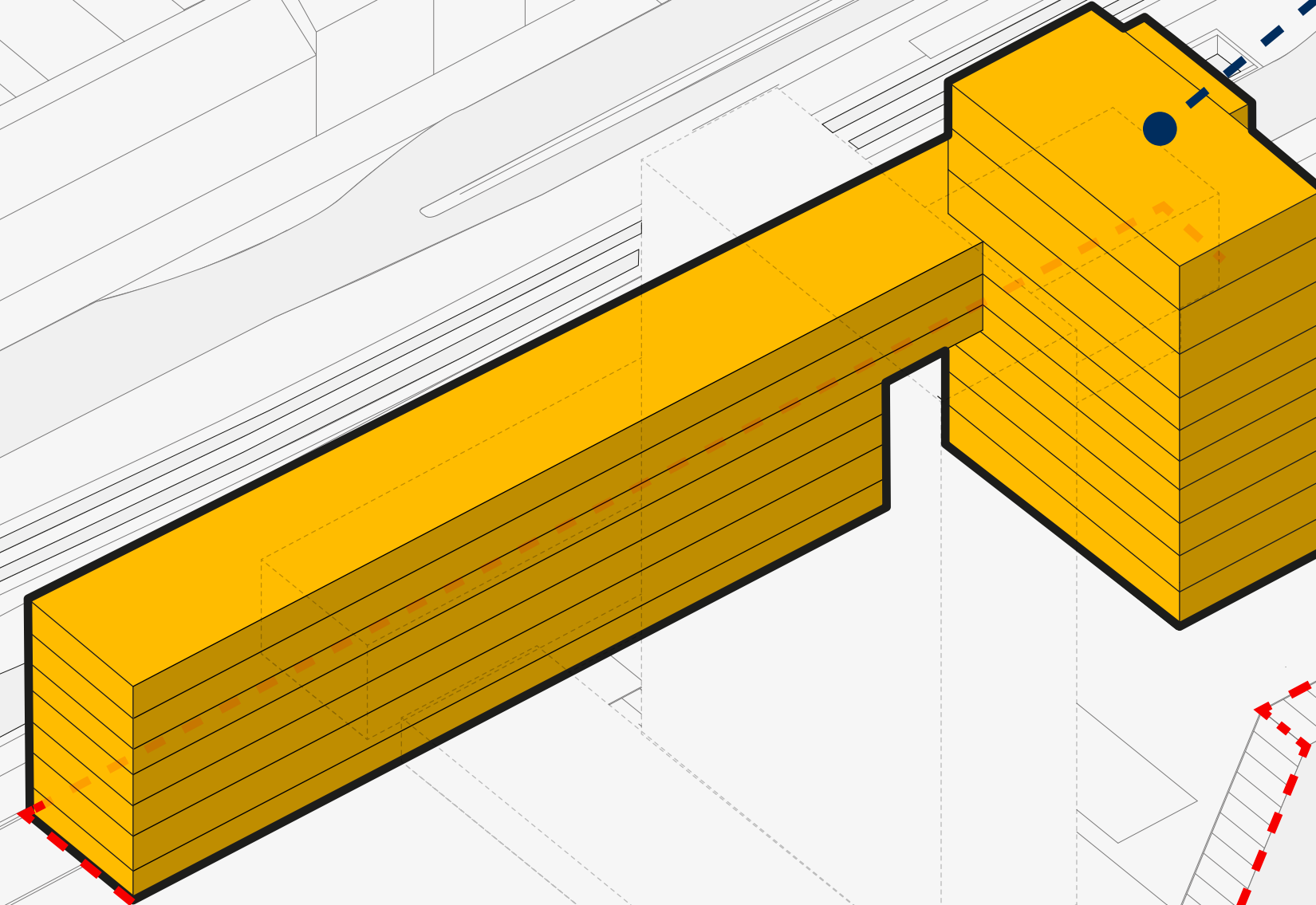
Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 16.000 m²
ca. 26m / 41m
7 / 10

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 570** / ca. 470



Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 16.000 m²
ca. 26m / 41m
7 / 10

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 570** / ca. 470

Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

2 / 2

Bezug des Langbaus erfolgt in 2 Abschnitten
2. Abschnitt | Westseite

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 16.000 m²
ca. 26m / 41m
7 / 10

Mögliche Arbeitsplatzanzahl ca. 570 / **ca. 470**

Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

1.BA

Neue Tiefgarage unter dem Langbau
→ Einfahrt über Kriegsstraße
→ mehr Stellplätze



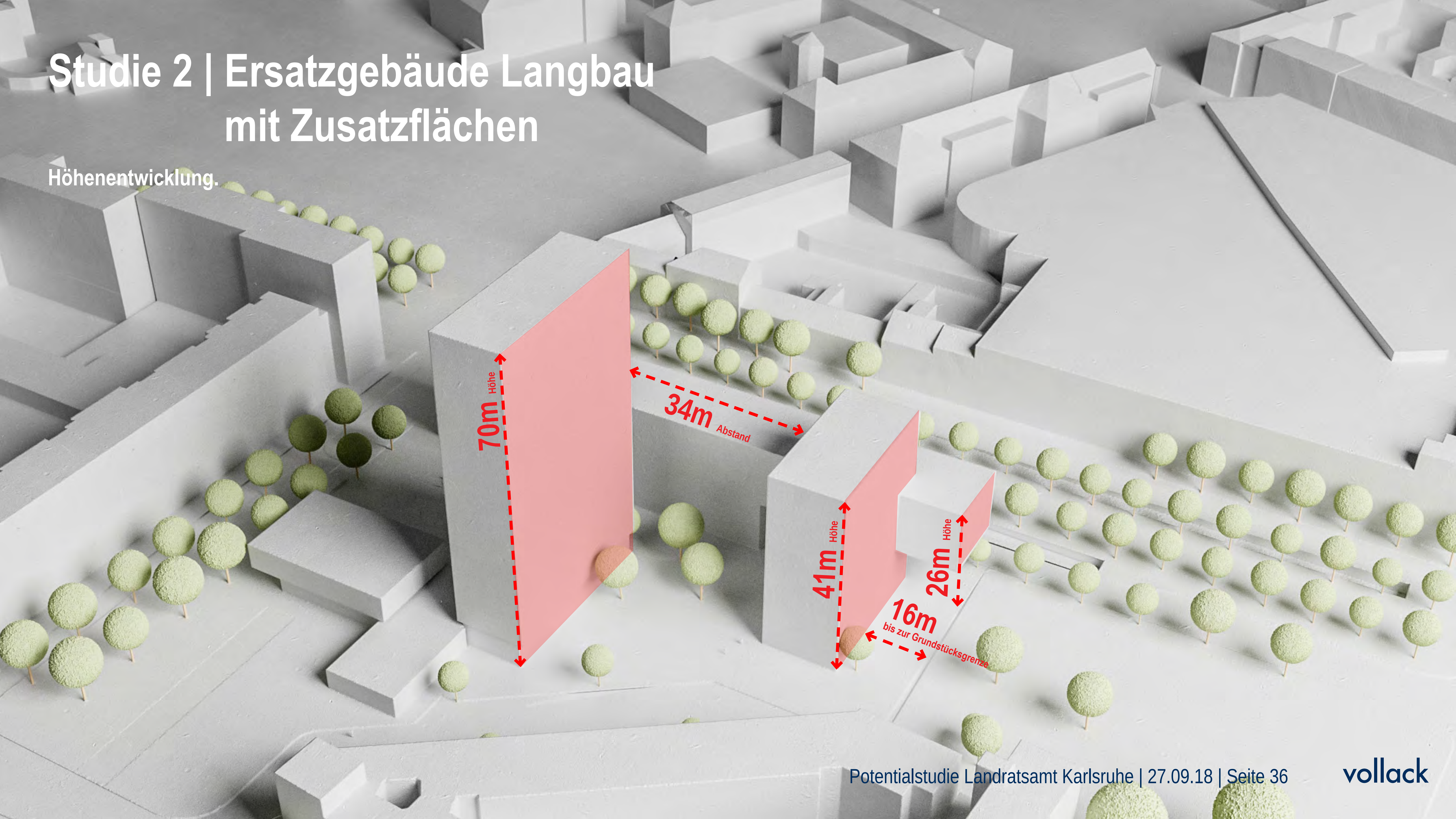
Einkürzung Bestandsgarage um ca. 40 Stellplätze

--- Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Mögliche Stellplatzanzahl

ca. 3.700 m²
1
ca. 100-120

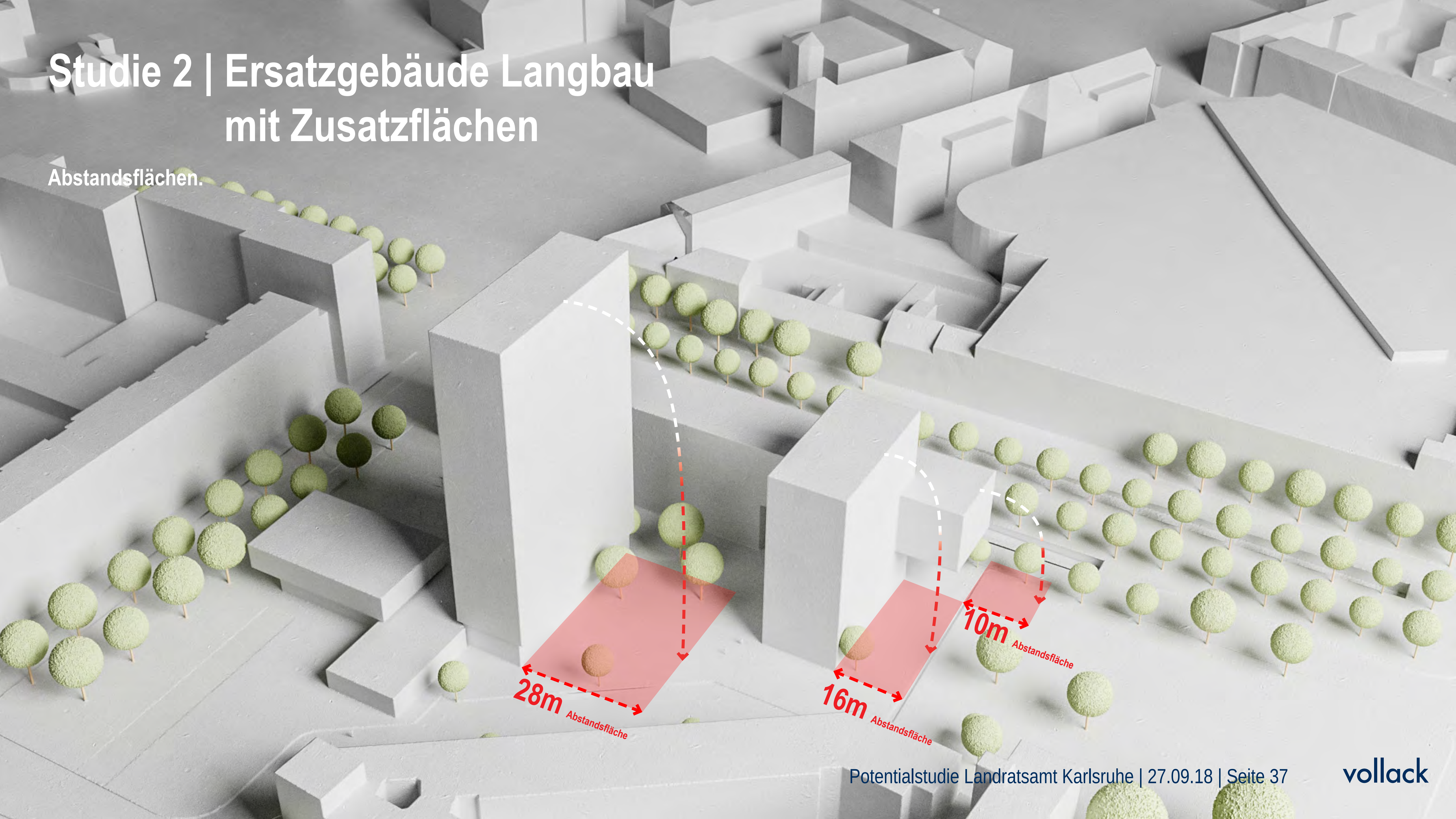
Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Höhenentwicklung.



Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

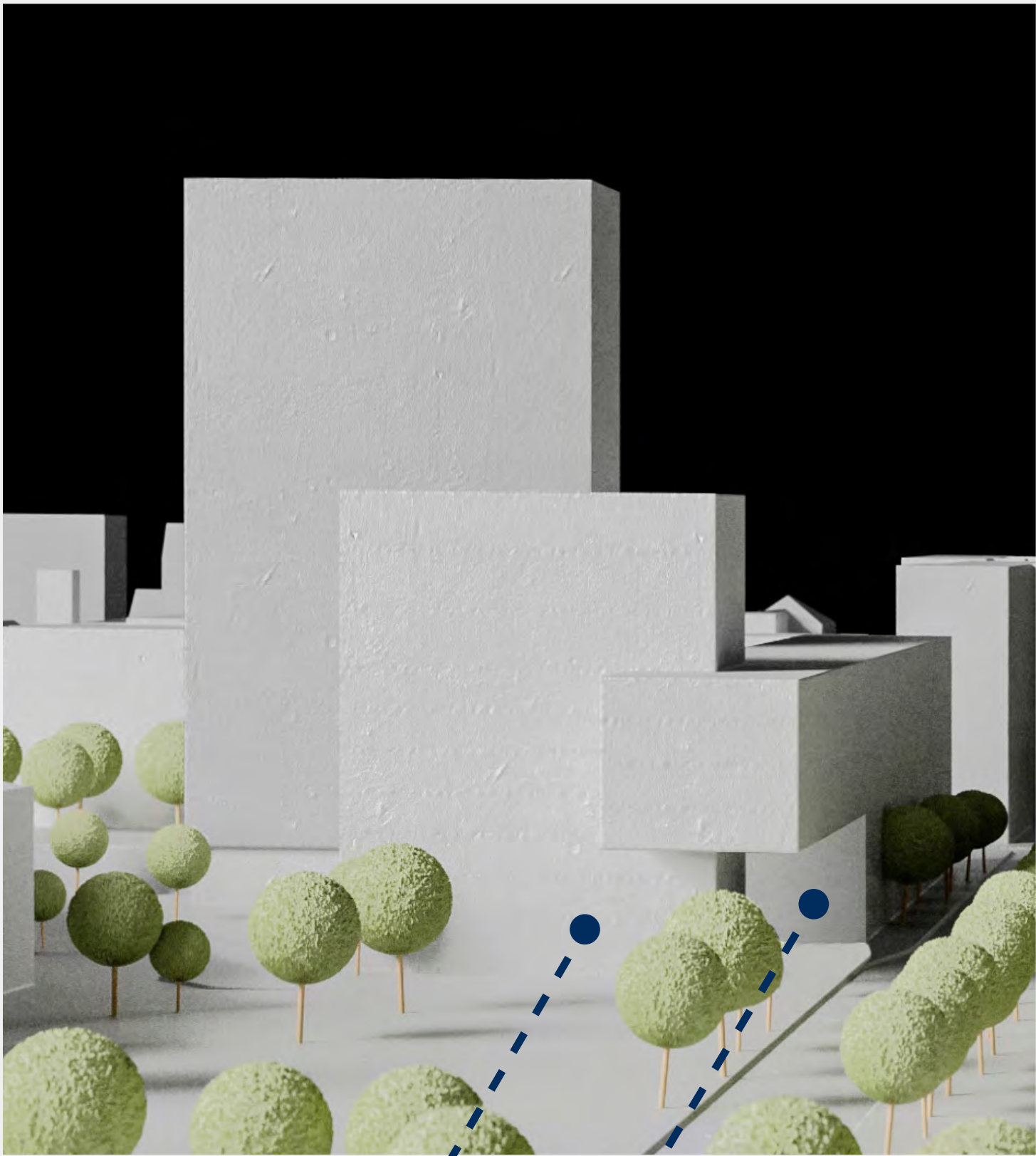
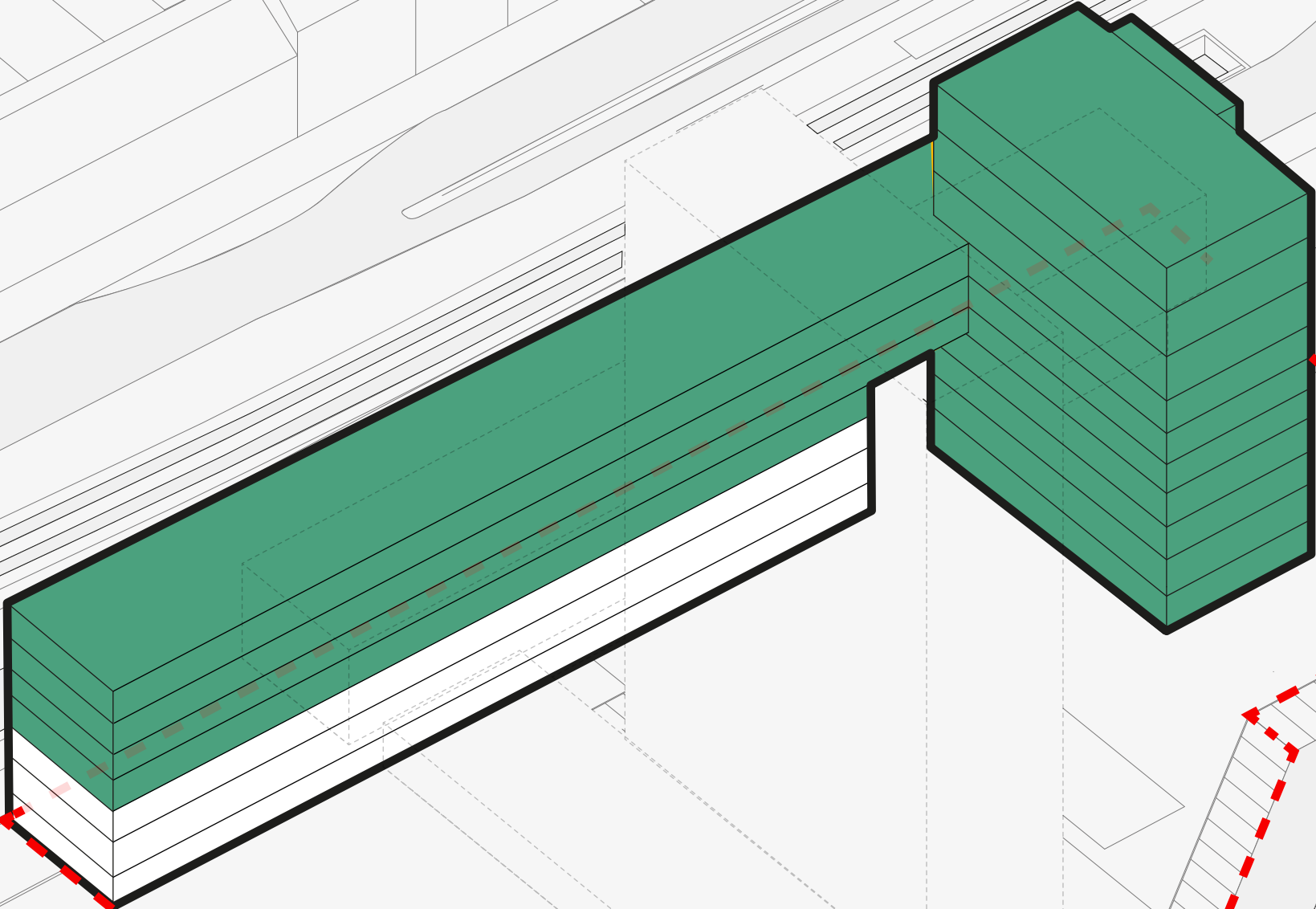
Abstandsflächen.



Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Verteilung der Nutzungseinheiten

-  Landratsamt
BGF ca. 12.500 m²
-  Mietflächen - konkrete Nutzer
BGF ca. 3.500 m²



Eingang/ Adressbildung | LRA - - -

Eingang/ Adressbildung | Mietflächen - - -

Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

2.BA

Rückbau Kasino- und Zwischenbau
+ Sanierung Hochhaus

3.BA

Option: weiterer Baukörper mit Büroflächen
und möglicher Wohnnutzung

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 140**

ca. 3.500 m²
ca. 16m
4

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 570 / ca. 470**

ca. 16.000 m²
ca. 26m / 41m
7 / 10

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

Mögliche Wohnungsanzahl **ca. 60**

ca. 4.500 m²
ca. 22m
6

Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Ansicht Südwest.



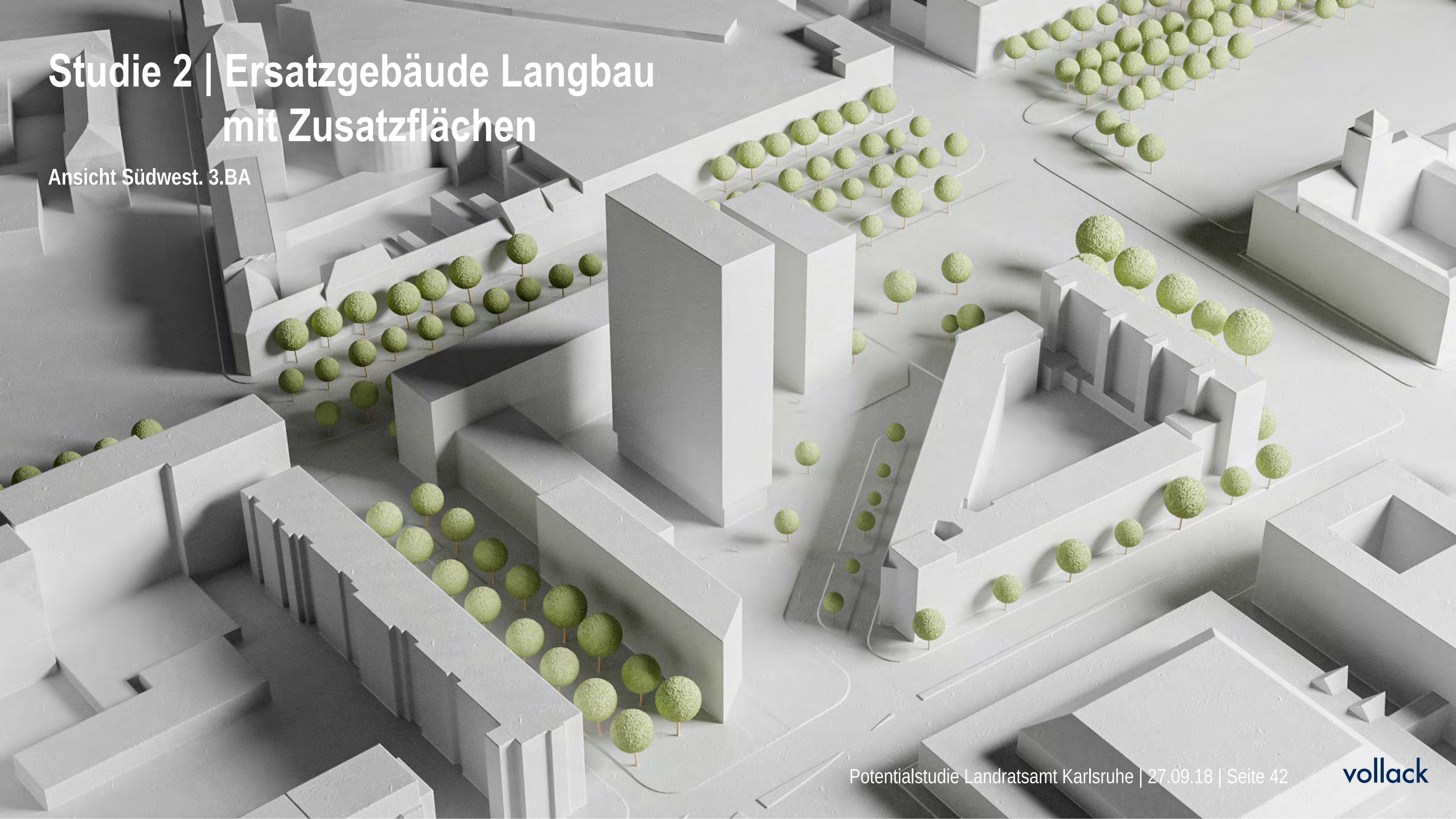
Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Ansicht Nordost.



Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Ansicht Südwest. 3.BA



Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Ansicht Kriegsstraße.





Studie 2 | Ersatzgebäude Langbau mit Zusatzflächen

Stärken

- Ersatzflächen für das Landratsamt erfüllt
- Erhalt der Leuchtturmwirkung des Hochhauses (Stadtsilhouette)
- Adressbildung des Landratsamts durch Kopfgebäude
- zusätzliche Stellplätze durch Tiefgarage unter Neubau
- separate Zufahrt von Kriegsstraße (Autarkie)
- Trennung von Baubetrieb (Ostseite) und laufende Nutzung (Westseite)

Schwächen

- Teilnutzung des Ersatzgebäudes aufgrund Rückbau/ Sanierung des Hochhauses
- Reduzierung der bestehenden Tiefgarage
- Fremdmietflächen erst nach vollständiger Sanierung des Hochhauses
- Ausnutzung des Grundstücks
- reduzierte Wohnnutzung in 3.BA
- räumliche Nähe der Baukörper (Verschattung / Abstandsflächen)
- Vermarktungsrisiko des Bestandshochhauses

Kostenindikation

- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------|
| • Abriss + Tiefgarage (ca. 120 Stellplätze) | ca. 3.700m ² BGF | = ca. 8,0 Mio. € Brutto |
| • Langbau + Hochhaus (inkl. Außenanlagen) | ca. 24.500m ² BGF | = ca. 50 Mio. € Brutto |

Gesamtkosten (KGR 200,300,400,500,700)

ca. 58 Mio. € Brutto

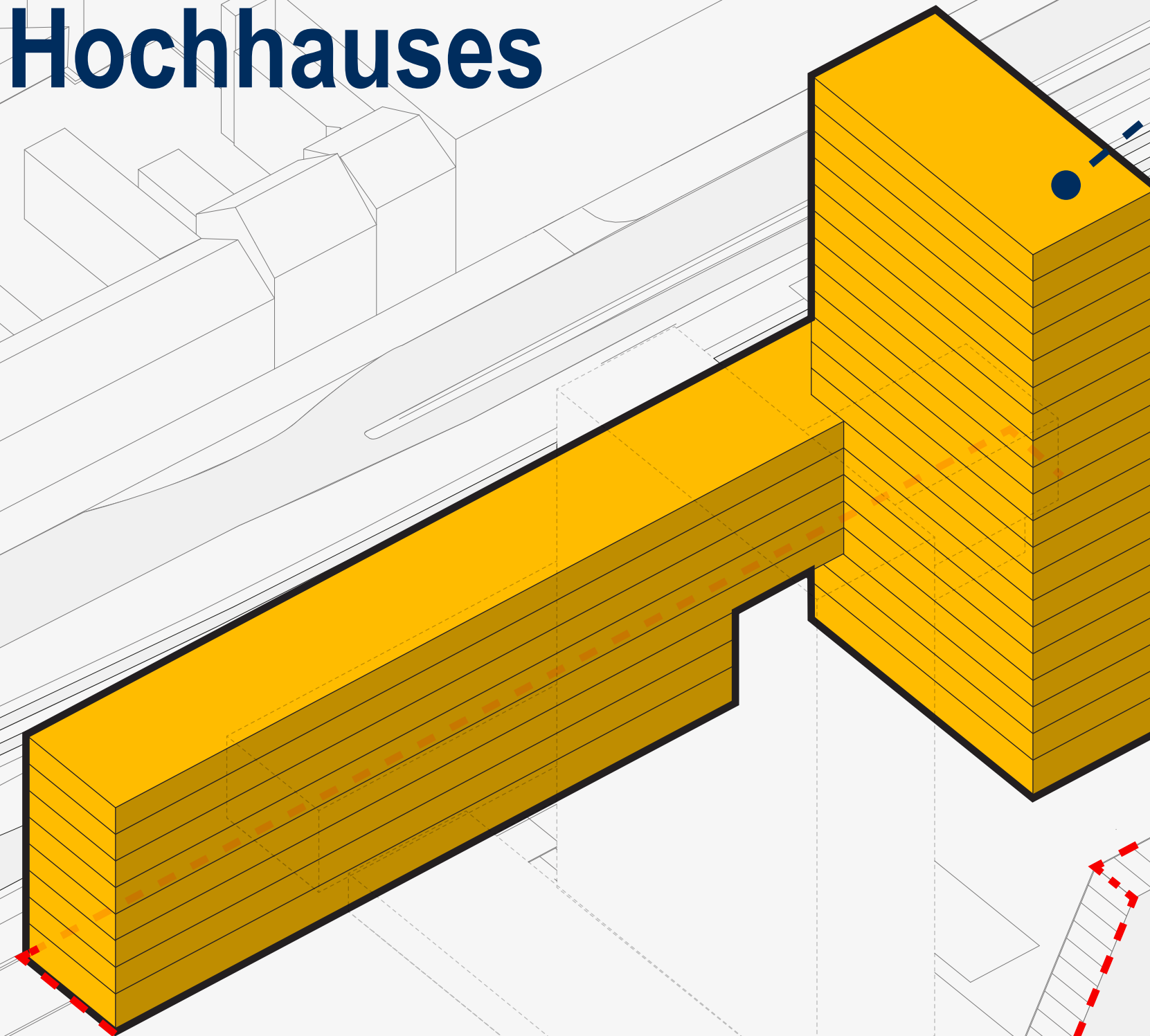
Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 24.500 m²
ca. 30m / 72m
8 / 20

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 900** / ca. 790

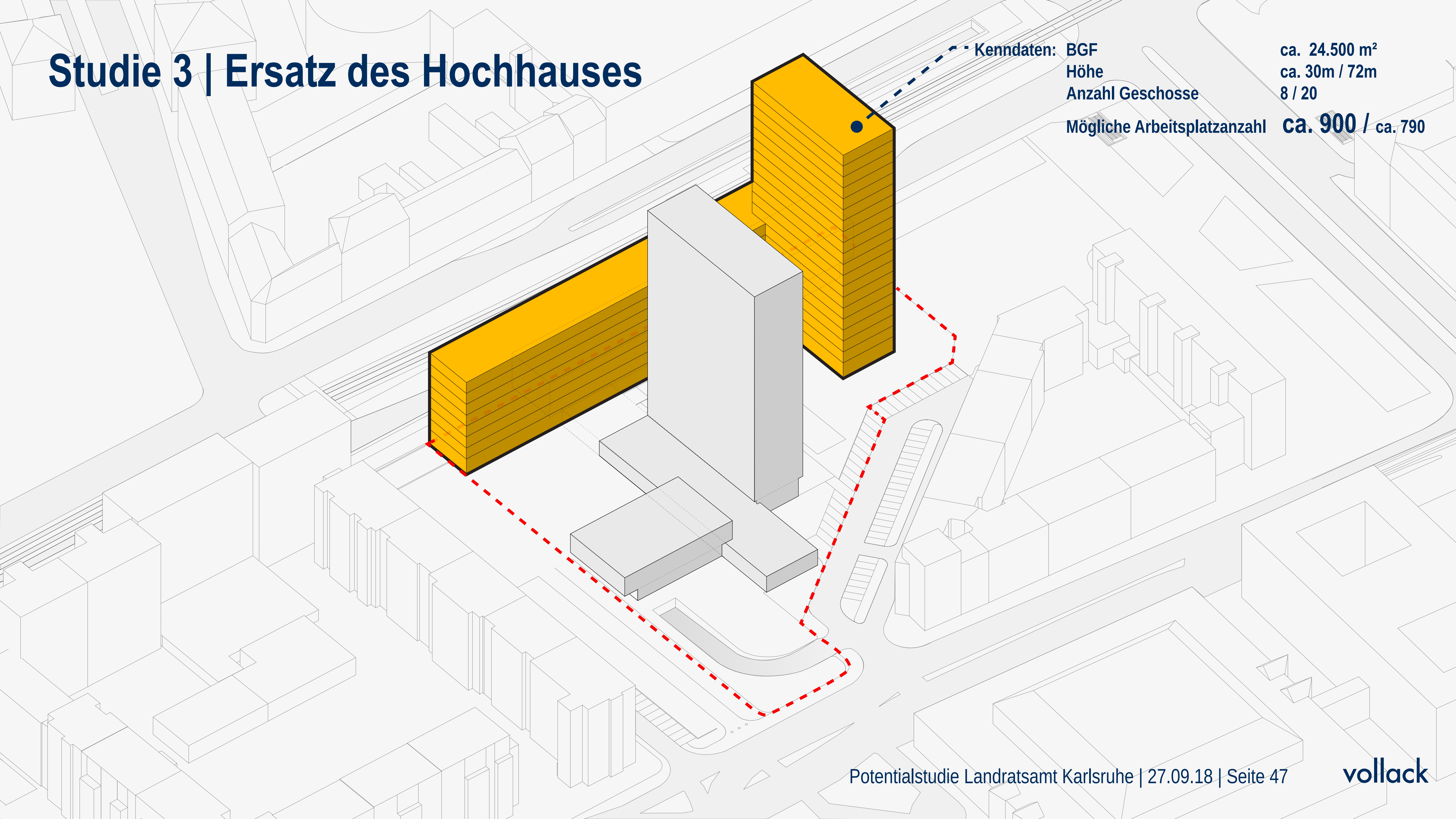


Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 24.500 m²
ca. 30m / 72m
8 / 20

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 900** / ca. 790



Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

2 / 2

Bezug des Langbaus erfolgt in 2 Abschnitten
2. Abschnitt | Westseite

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 24.500 m²
ca. 30m / 72m
8 / 20

Mögliche Arbeitsplatzanzahl ca. 900 / **ca. 790**

Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

1.BA

Neue Tiefgarage unter dem Langbau
→ Einfahrt über Kriegsstraße
→ mehr Stellplätze



Einkürzung Bestandsgarage um ca. 40 Stellplätze

Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Tiefgarage

--- Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Mögliche Stellplatzanzahl

ca. 3.700 m²
1
ca. 100-120

Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

2.BA Rückbau des Hochhauses inkl. UG/TG

3.BA Erweiterung der Tiefgarage des 1. BA um ca. 85 Stellplätze

Zufahrt Tiefgarage

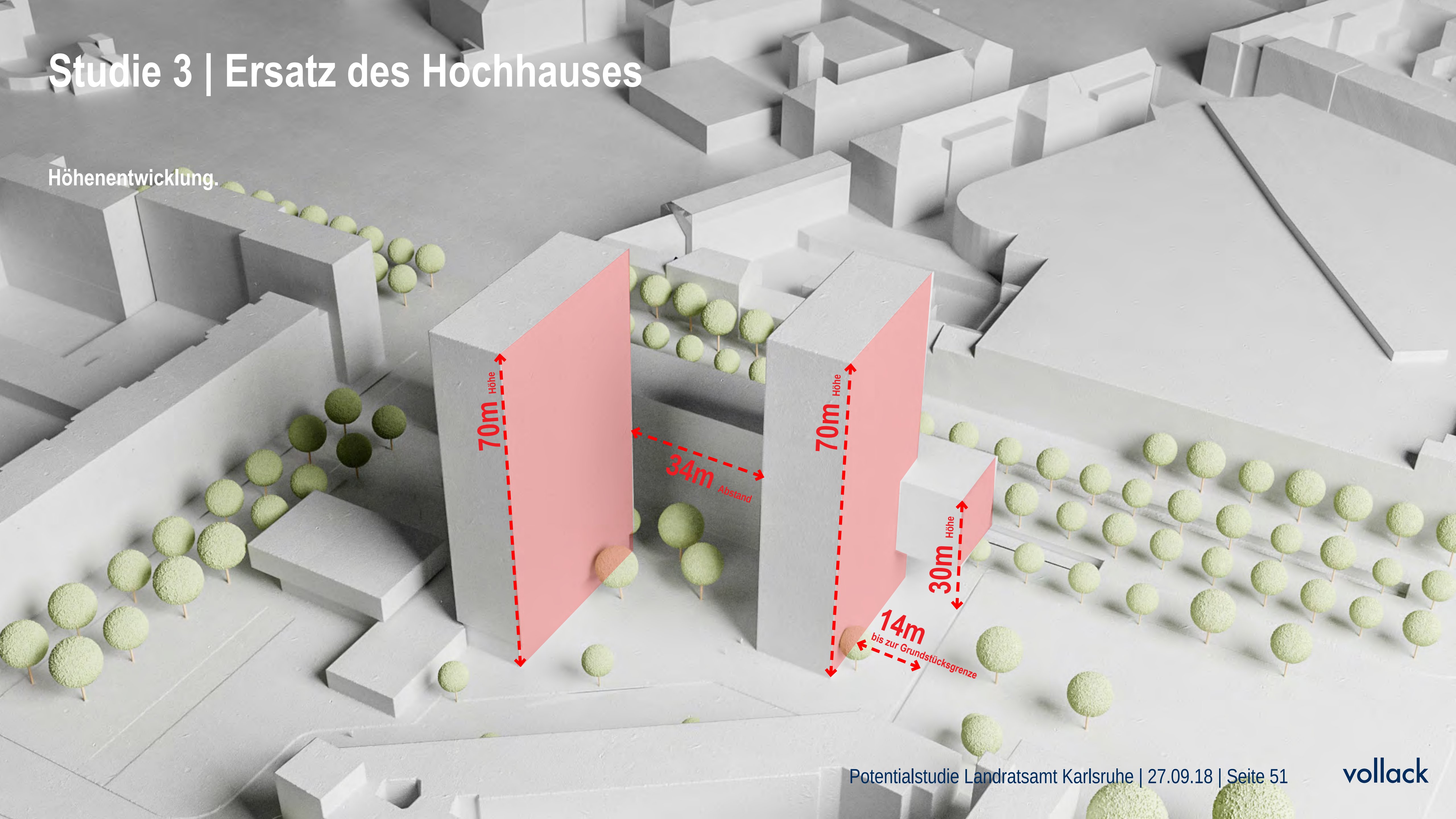
--- Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Mögliche Stellplatzanzahl
ca. 3.700 m²
1
ca. 100-120

--- Kenndaten: BGF
Anzahl Geschosse
Mögliche Stellplatzanzahl
ca. 3.600 m²
1
ca. 85

--- Kenndaten: BGF
Mögliche Stellplatzanzahl
ca. 7.300 m²
ca. 180-210

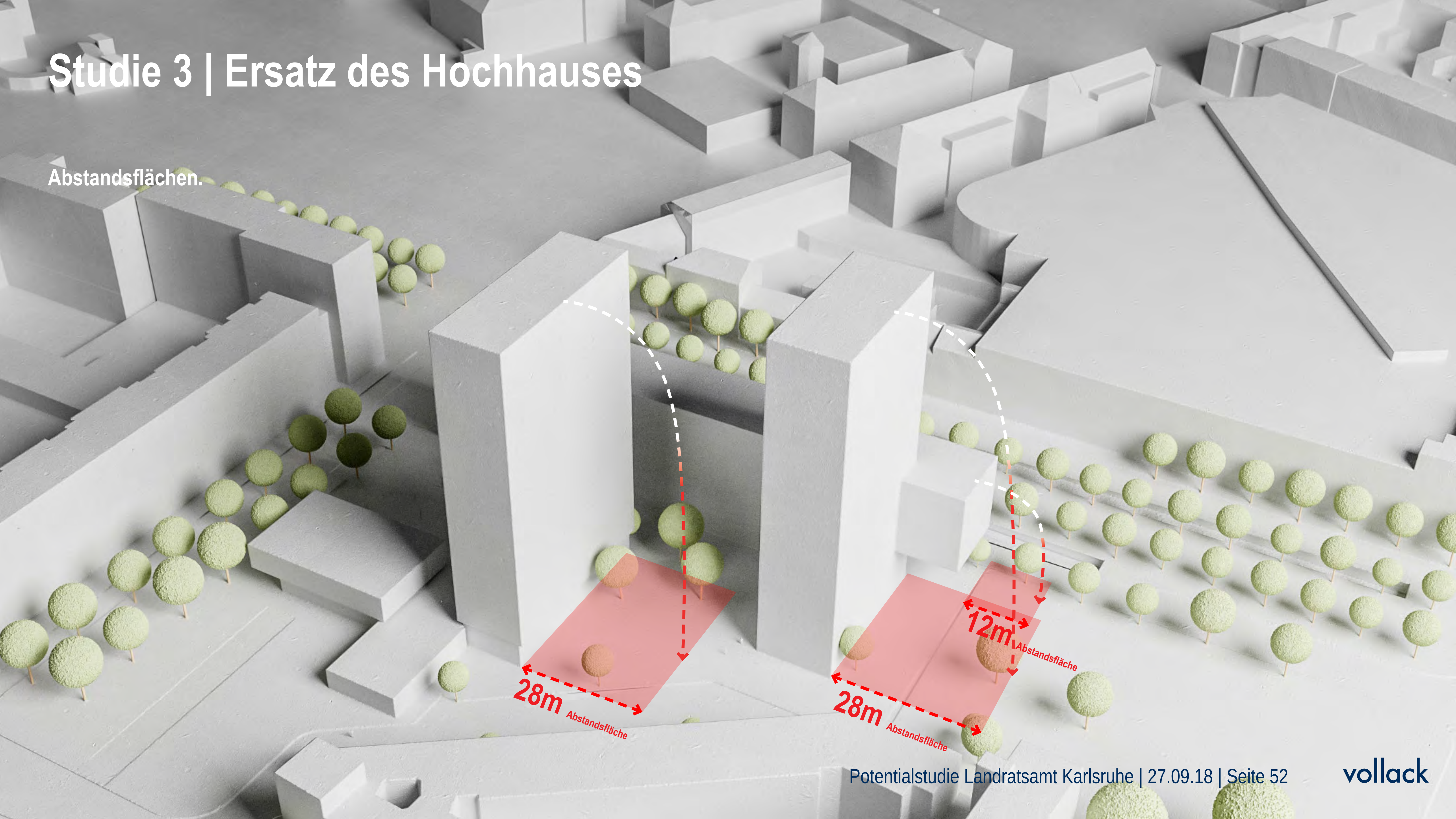
Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Höhenentwicklung.



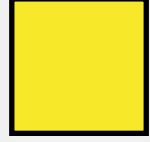
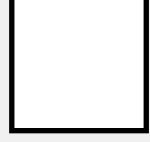
Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

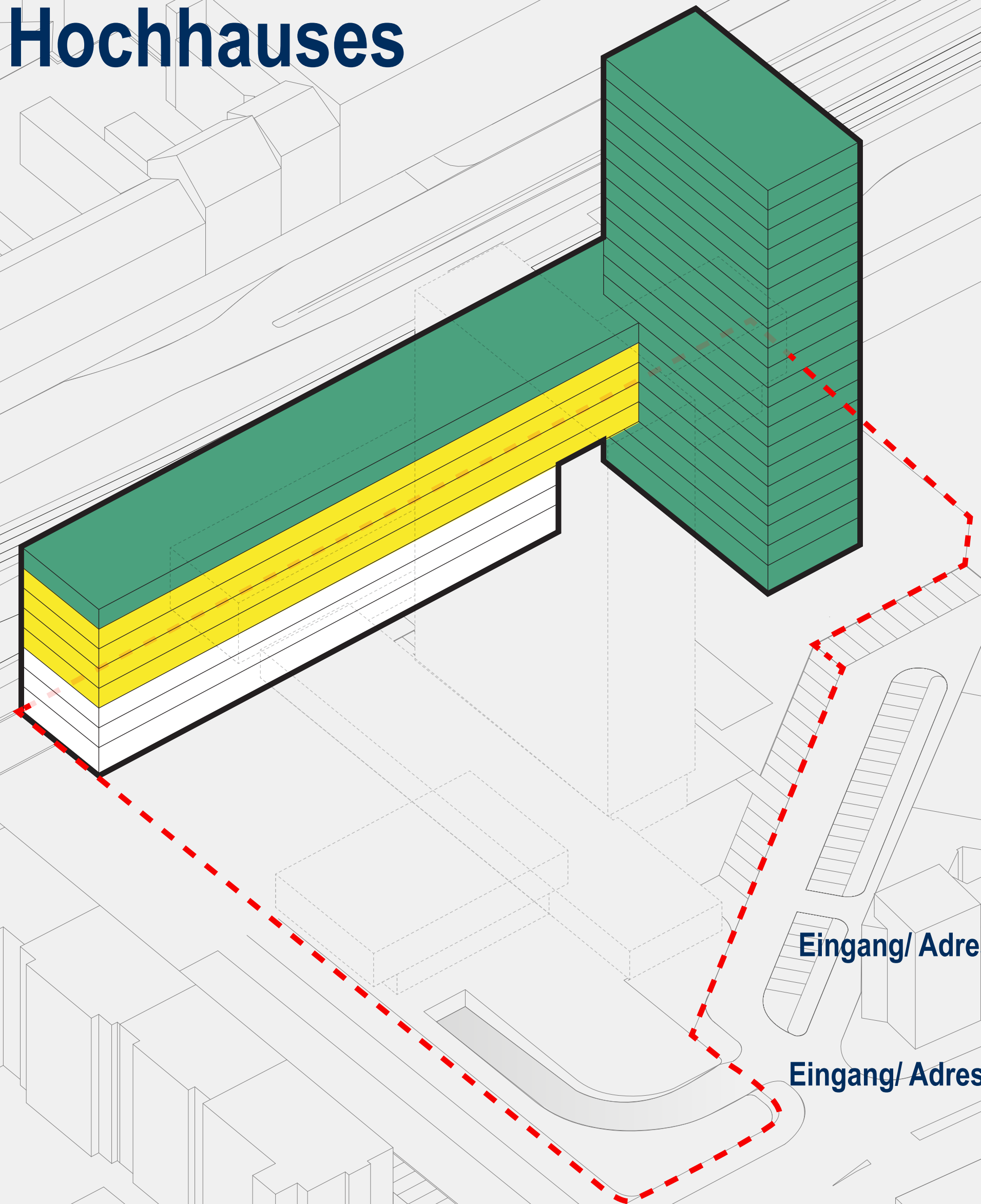
Abstandsflächen.



Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

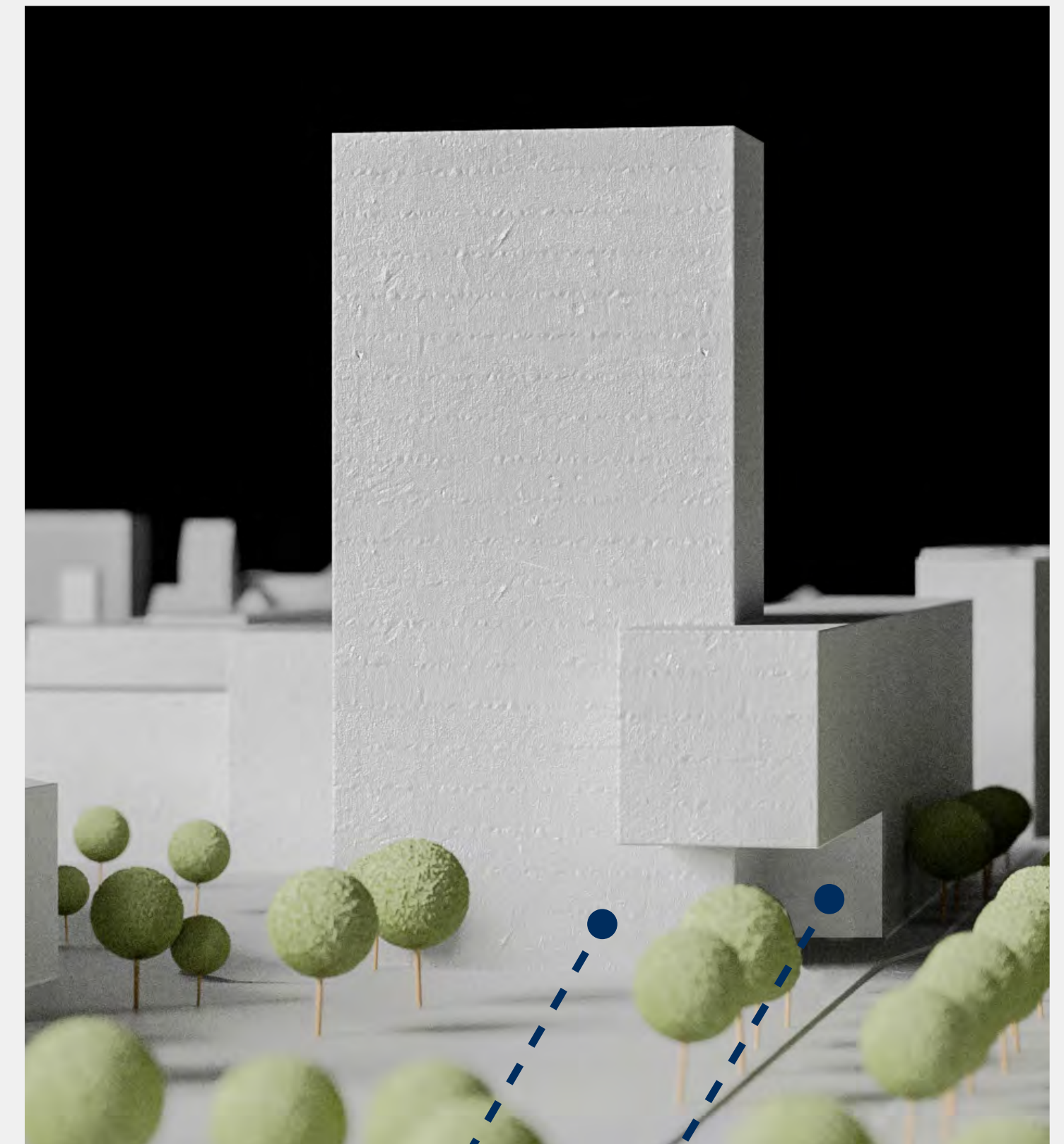
Verteilung der Nutzungseinheiten

-  Landratsamt
BGF ca. 12.500 m²
-  flexible Mietflächen
BGF ca. 8.000 m²
-  Mietflächen - konkrete Nutzer
BGF ca. 4.000 m²



Eingang/ Adressbildung | LRA - - -

Eingang/ Adressbildung | Mietflächen - - -



Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

2.BA

Rückbau Hochhaus / Kasino- und Zwischenbau

3.BA

Option: weiterer Baukörper mit möglicher
Wohnnutzung

Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 24.500 m²
ca. 30m / 72m
8 / 20

Mögliche Arbeitsplatzanzahl **ca. 980**

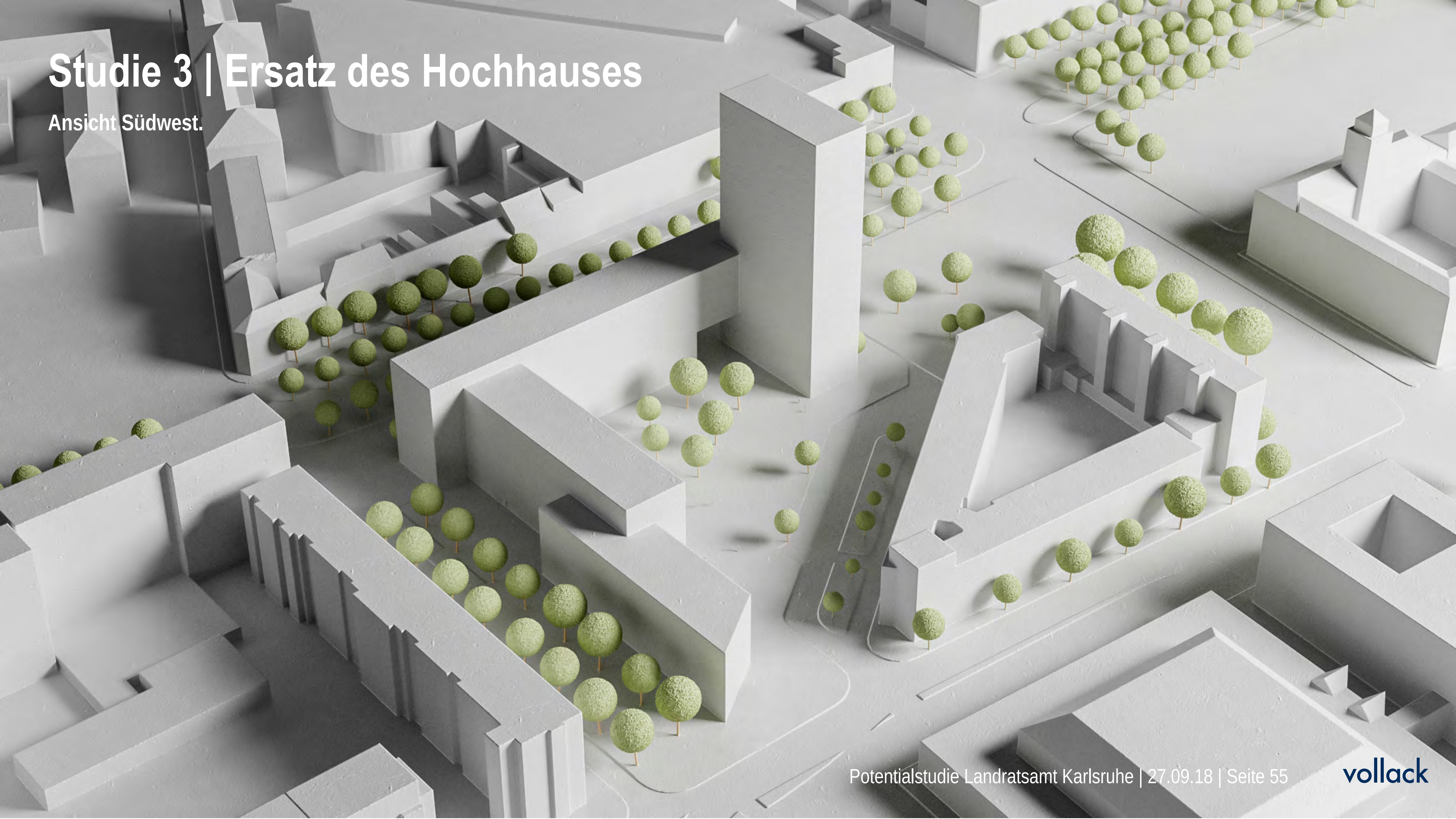
Kenndaten: BGF
Höhe
Anzahl Geschosse

ca. 8.200 m²
ca. 19m / 26m
5 / 7

Mögliche Wohnungsanzahl **ca. 110**

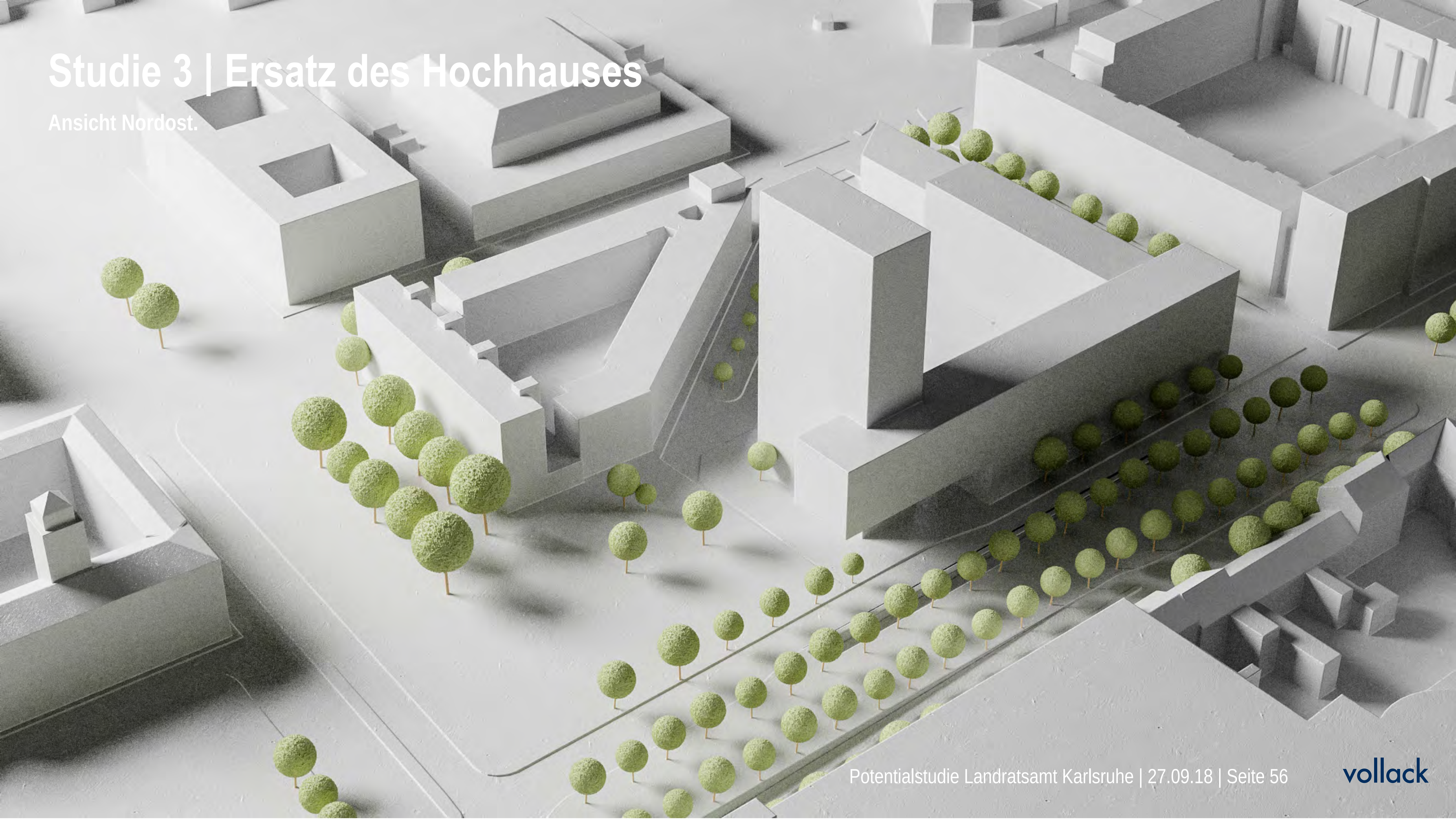
Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Ansicht Südwest.



Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

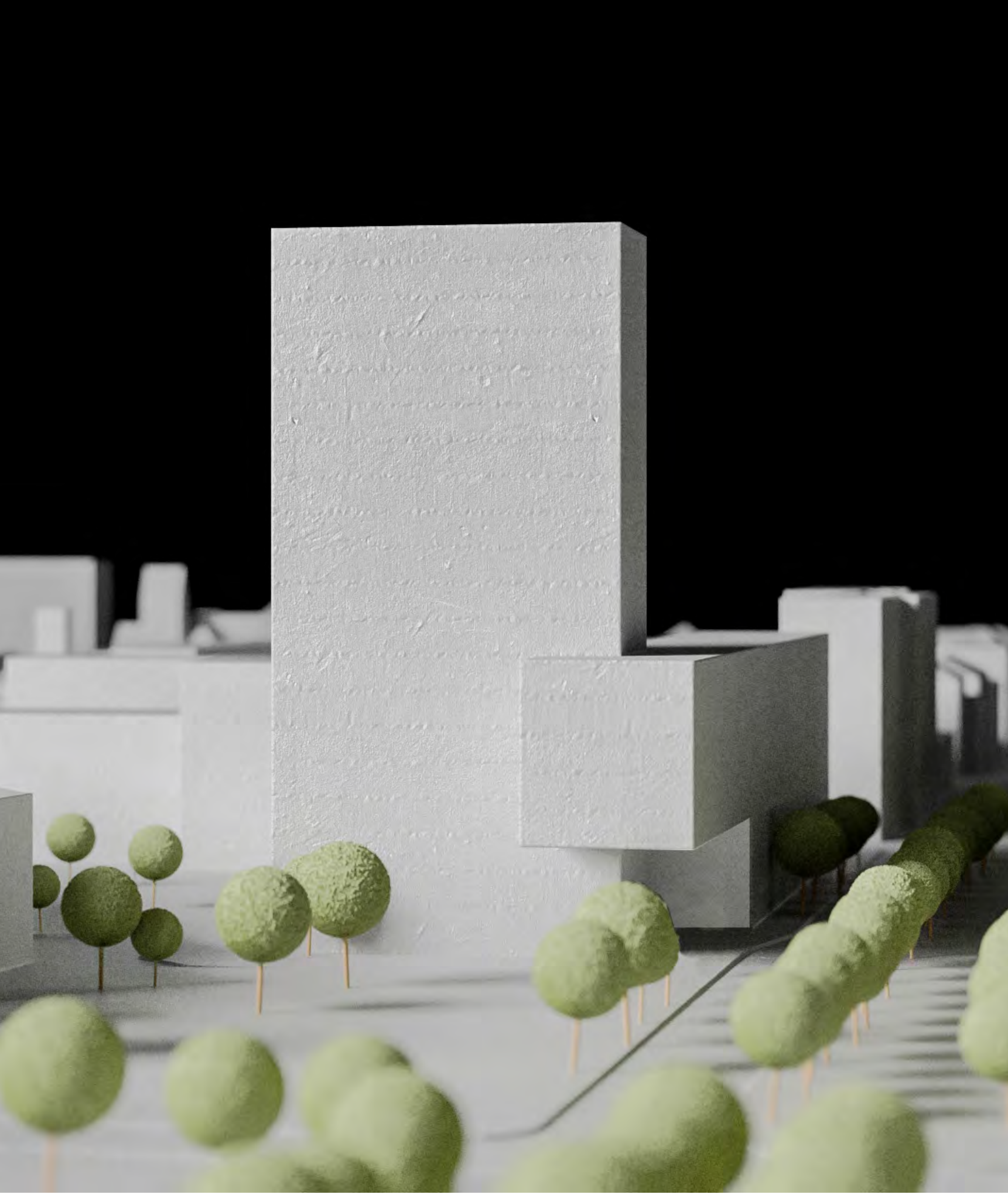
Ansicht Nordost.



Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Ansicht Kriegsstraße.





Studie 3 | Ersatz des Hochhauses

Stärken

- Adressbildung des Landratsamts zum Ettlinger Tor
- Erhalt der Stadtsilhouette durch neues Hochhaus
- Landratsamt bleibt im Hochhaus
- Ersatzflächen für das Landratsamt erfüllt
- Trennung von Baubetrieb (Ostseite) und laufende Nutzung (Westseite)
- zusätzliche flexible Mietflächen
- Ausnutzung des Grundstücks
- zusätzliche Stellplätze durch Tiefgarage unter Neubau
- Erweiterung der neuen Tiefgarage in 2. BA (Innenhof)
- innerstädtische Freiraumqualität + Außenbereich für Nutzer
- Wohnungsbau mit separater Tiefgarage in 3. BA

Schwächen

- Komplettabriss des Bestandsensembles
- Abstandsfläche des neuen Hochhauses auf Fremdgrundstück
- Teilnutzung des Ersatzgebäudes aufgrund Rückbau des alten Hochhauses
- Reduzierung der bestehenden Tiefgarage

Kostenindikation

- | | | |
|---|------------------------------|-------------------------|
| • Abriss + Tiefgarage (ca. 120 Stellplätze) | ca. 3.700m ² BGF | = ca. 8,0 Mio. € Brutto |
| • Langbau + Hochhaus (inkl. Außenanlagen) | ca. 24.500m ² BGF | = ca. 88 Mio. € Brutto |

Gesamtkosten

ca. 96 Mio. € Brutto

