

Vorlage Nr.: 2023/1324

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## IQ-Leitprojekt Sanierung Innenstadt Ost: Entwicklung ehemaliges Postgiroareal - Ergebnis Gutachten und weiteres Vorgehen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	08.02.2024	6	N	Vorberatung
Gemeinderat	20.02.2024	10	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Erläuterungen

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Postgiroareals wurden im Planungsausschuss am 06.12.2018 behandelt und im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ettlinger Tor weiterentwickelt (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2020/1137, Gemeinderat am 23.02.2021). Zur Konkretisierung der Vorgaben der Abwendungsvereinbarung wurden dem Investor daraufhin die städtebaulichen Rahmenbedingungen in einem Anforderungsprofil für die weitere Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals (vgl. Anlage 1) zusammengefasst und zur Beachtung im weiteren Planungsverfahren übermittelt.

Bereits im Vorfeld des Gemeinderatsantrags der Fraktion „DIE LINKE.“ vom März 2023 „Sanierung statt Abriss des Postgiroamtes (Vorlage 2023/0344) wurde der Investor mit Schreiben vom 03.08.2022 aufgefordert, eine nachvollziehbare Untersuchung durch ein Gutachterbüro vorzulegen, die die ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte einer Sanierung mit Umbau einem Neubau unter Berücksichtigung des bereits gesteckten Entwicklungsrahmens gegenüberstellt.

Die Fa. Unmüssig hat am 08.11.2023 folgende Gutachten vorgelegt:

- Bewertung Bestand für Umnutzung – Tragwerksplanung, Vorbeugender Brandschutz, Bauphysik, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH/Karlsruhe (Stand: 07.11.2023).
- Einschätzung zur Bestandsumnutzung - Objektplanerische Bewertung, Architektur Büro Moeller Soydan/Berlin.

Zusammengefasst ist eine Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz für den angestrebten Nutzungsmix laut den Gutachten funktional und wirtschaftlich insbesondere aus folgenden Gründen nicht sinnvoll:

- Notwendig wäre eine vollständige Entkernung und eine Zurückführung auf den Rohbauzustand.
- Aufgrund der Nutzungsdauer von bereits 60 Jahren wären sehr umfangreiche Maßnahmen zur Tragwerksertüchtigung notwendig mit verbleibenden Risiken zu vorhandenen Schädigungen.
- Trotz dieser Maßnahmen wäre mit relevanten Einschränkungen der Flächennutzbarkeit zu rechnen. Die aktuell geltenden Anforderungen an den Brandschutz machen u.a. Brandschutzmaßnahmen in der Konstruktion notwendig sowie nachträglich zu ergänzende Treppenträume und Aufzüge, die zudem einen erhöhten Flächenaufwand und hohe Investitionskosten bedingen.
- Im Bereich der thermischen Bauphysik ist aufgrund konstruktiver Randbedingungen insbesondere zwischen Unter- und Erdgeschoss ein wärmebrückenfreies Bauwerk technisch kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand herstellbar.
- Auch die große Gebäudetiefe stellt neben den schalltechnischen Anforderungen (bedingt durch die Lage am neuen „Stadtboulevard“) eine schwierige Rahmenbedingung für zeitgemäßes Wohnen dar. Es müssten neue Erschließungskerne und Fluchtwege eingerichtet werden. Der bauliche und statische Eingriff wäre hierzu enorm. Trotz dieser Eingriffe wäre die Angliederung von qualitativen Wohnungen hinsichtlich der Ausrichtung kaum machbar.

Städtebaulich und in der baukulturellen Ausformung betrachtet, stellt die Immobilie kein angemessenes Pendant für das gegenüberliegende Staatstheater dar. Das erhöhte Erdgeschossniveau stellt ein Hemmnis in der Anbindung der Erdgeschossnutzungen an den öffentlichen Raum - und nicht zuletzt an die angestrebte Verknüpfung der rund um das Ettlinger Tor vorhandenen bzw. entstehenden Nutzungen - dar. Hier wäre ein niveaugleiches Anbinden der angestrebten publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen an den Öffentlichen Raum zielführender und wurde als Wunsch der Stadt dem Investor gegenüber auch so bereits kommuniziert.

Die Fa. Unmüssig möchte an der Umsetzung des geforderten Nutzungs-Profiles festhalten und u.a. Wohnen umsetzen. Somit ist eine Neuordnung des Areals unumgänglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Abriss des Bestandsgebäudes und eine Neuordnung des Grundstücks mitzutragen, um die angestrebte städtebauliche Verknüpfung rund um das Ettlinger Tor umsetzen zu können und an dem Standort Wohnen etablieren zu können, wie es auch den Sanierungszielsetzungen entspricht.

Als nächster Schritt steht gemäß Abwendungsvereinbarung die Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens durch die Fa. Unmüssig in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und die Einbindung der Gremien an. Hierbei werden die Vorgaben für die Auslobung konkretisiert und dem Planungsausschuss als Informationsvorlage vorgelegt. Die Auslobung soll der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Erst danach startet die Ausschreibung. Die Jurysitzung soll Ende 2024 stattfinden. Laut Fa. Unmüssig soll die Entmietung vollständig in 2027 umgesetzt werden. Die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Landratsamt, das die Immobilie bis zur Umsetzung des neuen Landratsamtes nutzt, endet in 2027. Für einen weiteren – und dann letzten - Nutzer (alfatraining) plant die Fa. Unmüssig eine Verlagerung. Der Zeitplan für die weiteren Schritte sieht folgendermaßen aus:

### **Zeitplan**

02/2024	Gemeinderatsvorlage: Vorstellung Ergebnis Gutachten und Beschluss zum weiteren Vorgehen.
03/2024	Fa. Unmüssig beauftragt Architekturbüro mit der Vorbereitung Auslobungsentwurf für Wettbewerbsverfahren, Abstimmung Auslobungsentwurf mit StplA.
05-06/2024	Öffentliche Informationsveranstaltung zur Auslobung, Auslobungsentwurf wird dem Planungsausschuss als Informationsvorlage vorgelegt.
07/2024	Auslobung Wettbewerb
11/2024	Jurysitzung
02/2025	Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs gemäß den Empfehlungen der Jury
2025-2026	Bebauungsplanverfahren, voraussichtlich vorhabenbezogener Bebauungsplan (Startzeitpunkt hängt von künftiger Priorisierung des Bebauungsplans ab)
2026	Bauantrag
2027	vollständige Entmietung durch Fa. Unmüssig
ab 2028	Abbruch/Baubeginn

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Mit dem Abbruch und der Entsorgung des Abbruchmaterials des ehemaligen Postgiroamtes geht ein großes Volumen an grauer Energie verloren. Auch der Energieeinsatz für einen Neubau ist erheblich. Es wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, eine städtebauliche Aufwertung zu erzielen und an dem Standort Wohnungen zu schaffen. Für den Abbruch ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Die erforderlichen abfallrechtlichen Auflagen (auch zur Trennung und Wiederverwertung der Materialien) werden standardmäßig in der Baugenehmigung aufgenommen. Für den Neubau werden im Rahmen der Wettbewerbsauslobung Standards für eine nachhaltige Bauweise aufgenommen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Sinne des Grundsatzbeschlusses zur klimaneutralen Bauleitplanung die Einhaltung mindestens des KfW-Effizienzhausstandards 40 und die Einhaltung eines Primärenergiefaktors von 0,3 gefordert, um die negativen Auswirkungen auf das Klima im Betrieb so weit wie möglich zu reduzieren.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat oder Ausschuss

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.