

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

HERZSTÜCK DER CITY ÖFFNUNG DER ERDGESCHOSSZONE AUF DER OSTSEITE DES MARKTPLATZES IN KARLSRUHE

Auftraggeber: Stadt Karlsruhe
Projektleitung: Dipl.-Ing. Dirk Siebels

Datum: Ludwigsburg, 28.10.2023 c

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Für die Bearbeitung standen der GMA neben eigenen Daten und Erkenntnissen aus früheren GMA-Untersuchungen auch Daten der Stadt Karlsruhe zur Verfügung. Alle dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, die gendergerechte Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

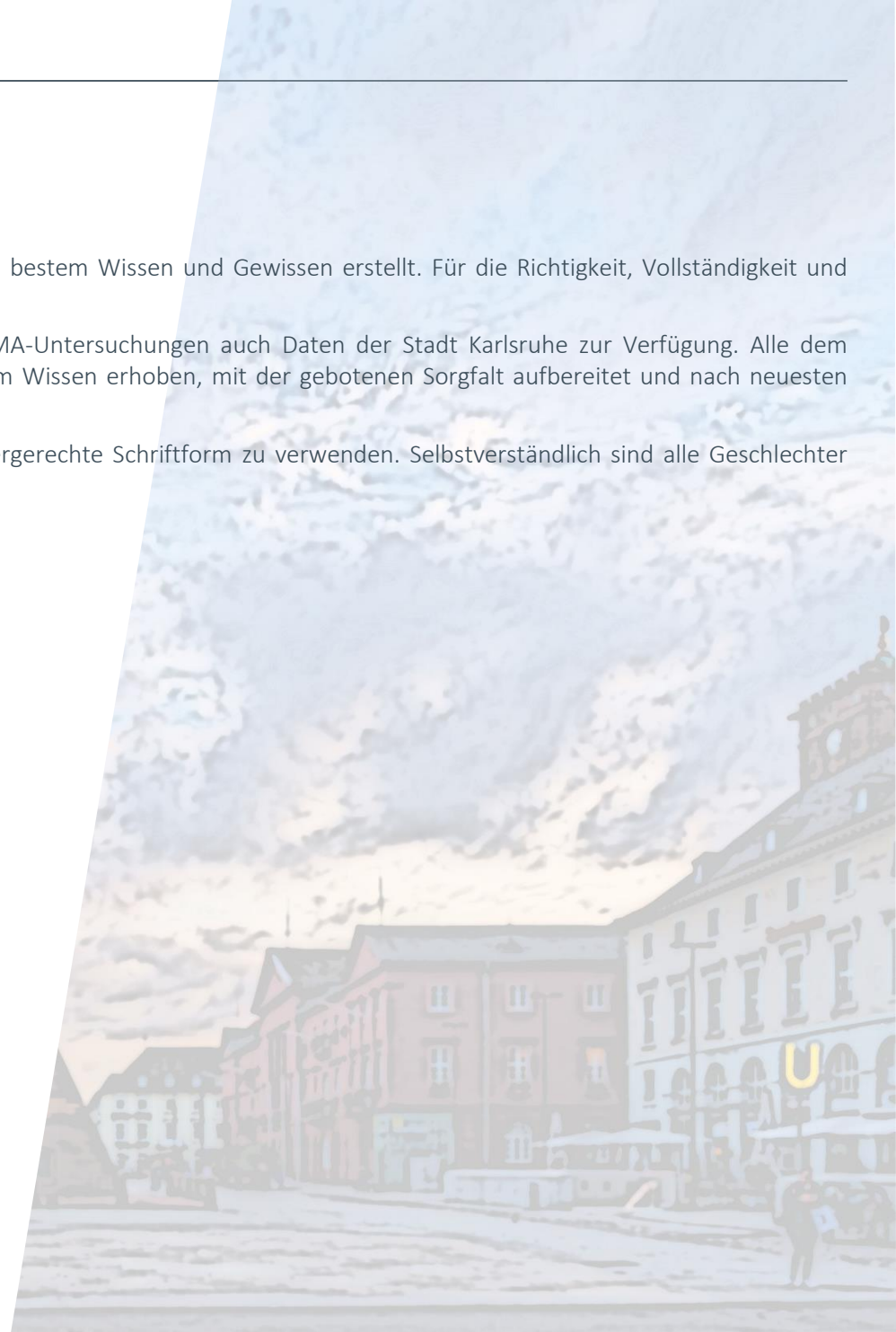
GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14 - 71638 Ludwigsburg
Tel 07141 9360 - 0 - info@gma.biz

Geschäftsführung: Birgitt Wachs



GLIEDERUNG

SEITE

I	AUFGABENSTELLUNG FACHKONZEPT	4
II	IST-ZUSTAND MARKTPLATZ	6
III	ANALYSE FUNKTIONEN & RAUM	10
IV	KONZEPTION	21
	STUFE 1: QUICK CHECK TYPISCHE URBANE NUTZUNGEN	23
	STUFE 2: NUTZUNGEN FÜR MARKTPLATZ KARLSRUHE	24
	FOKUS: LEITFUNKTION GASTRONOMIE	25
	STUFE 3: GEBÄUDE OSTSEITE / ERDGESCHOSSE	29
V	FAZIT NUTZUNGSKONZEPT	38

AUFGABENSTELLUNG FACHKONZEPT



AUFGABENSTELLUNG

Der Karlsruher Marktplatz soll als „Herzstück der City“ mit Aufenthaltsfunktion ausgebaut werden. Mit Blick auf dieses Ziel ist das vorliegende Fachkonzept „Öffnung der Erdgeschosszonen auf der Ostseite des Marktplatzes“ beauftragt worden.

Im Fokus stehen die Gebäude auf der Osthälfte des Marktplatzes mit ihren an den Platz angrenzenden Erdgeschossbereichen (siehe farbliche Markierung rechts). Für diese Objekte werden jeweils Nutzungsspektren aufgezeigt, die zur Belebung des Marktplatzes beitragen können. Je nach Situation werden Empfehlungen zur Anpassung der vorhandenen Gebäudestruktur, der rechtlichen Rahmenbedingungen etc. formuliert. Grundlage der Arbeit sind neben der Analyse umfangreicher vorhandener Daten der Stadt Karlsruhe vor allem mehrere Expertengespräche und diverse Begehungen.

Gegenstand dieses Fachkonzepts ist *nicht* die Bespielung und Nutzung der Marktplatzfläche durch größere Veranstaltungen. In dem Feld gibt es diverse Ereignisse von städtischen, kirchlichen und weiteren Akteuren, die durchaus erfolgreich sind und den Marktplatz temporär stark beleben.

Das Fachkonzept stellt eine von zahlreichen Maßnahmen aus dem „Aktionsplan City 2020 – 2026“ dar. Dieser Aktionsplan basiert auf einem mit den Stakeholdern der Karlsruher City erarbeiteten Maßnahmenkatalog, welcher im Rahmen des „Gutachten(s) zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ erstellt worden war.

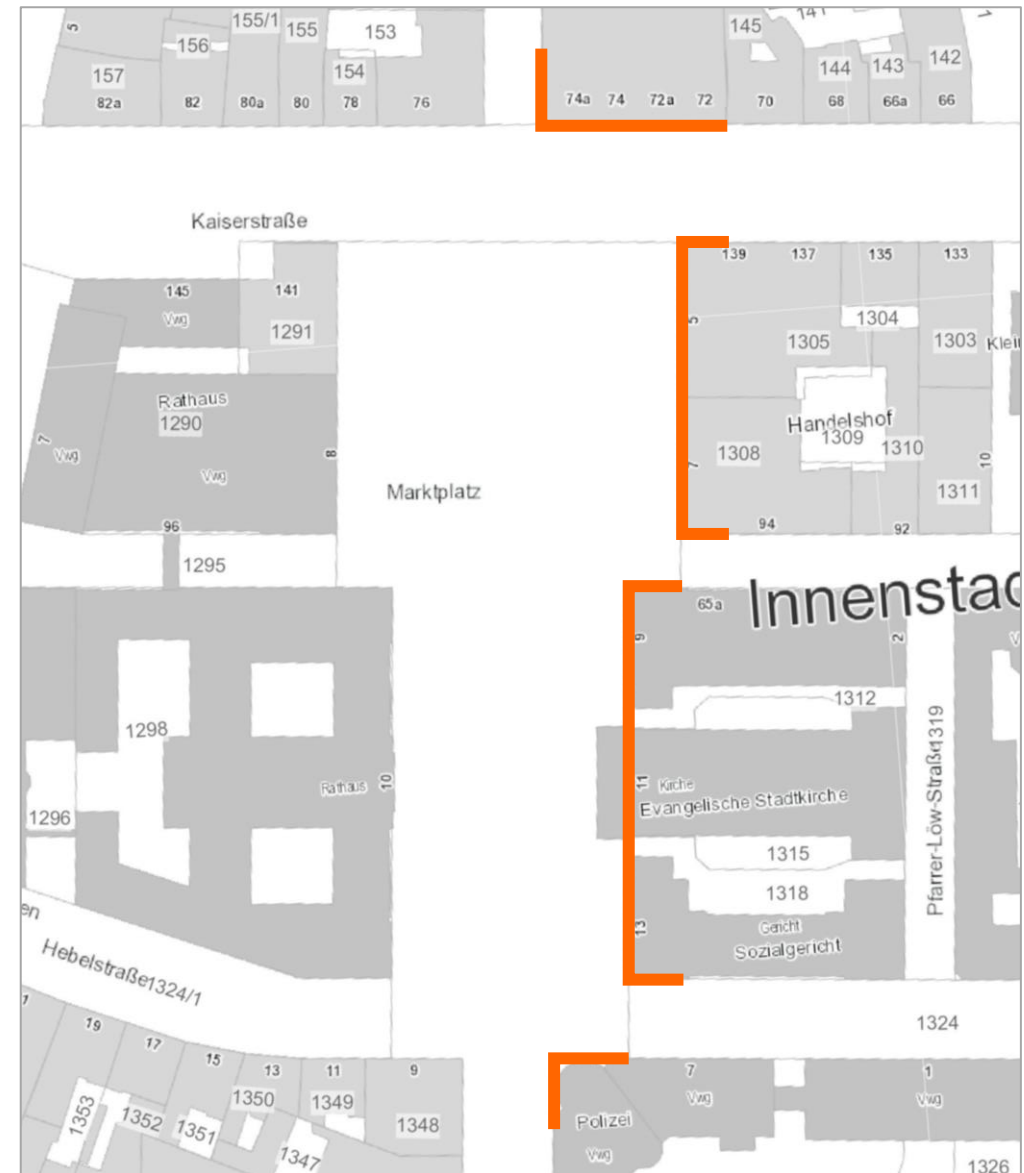
Gefördert wird das Fachkonzept durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, für das sich die Stadt Karlsruhe erfolgreich mit dem Projekt „City-Transformation“ beworben hat. Zu erwähnen ist weiterhin das städtebauliche Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“, in dem sich alle Gebäude der Ostseite des Marktplatzes befinden.



Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA



IST-ZUSTAND MARKTPLATZ

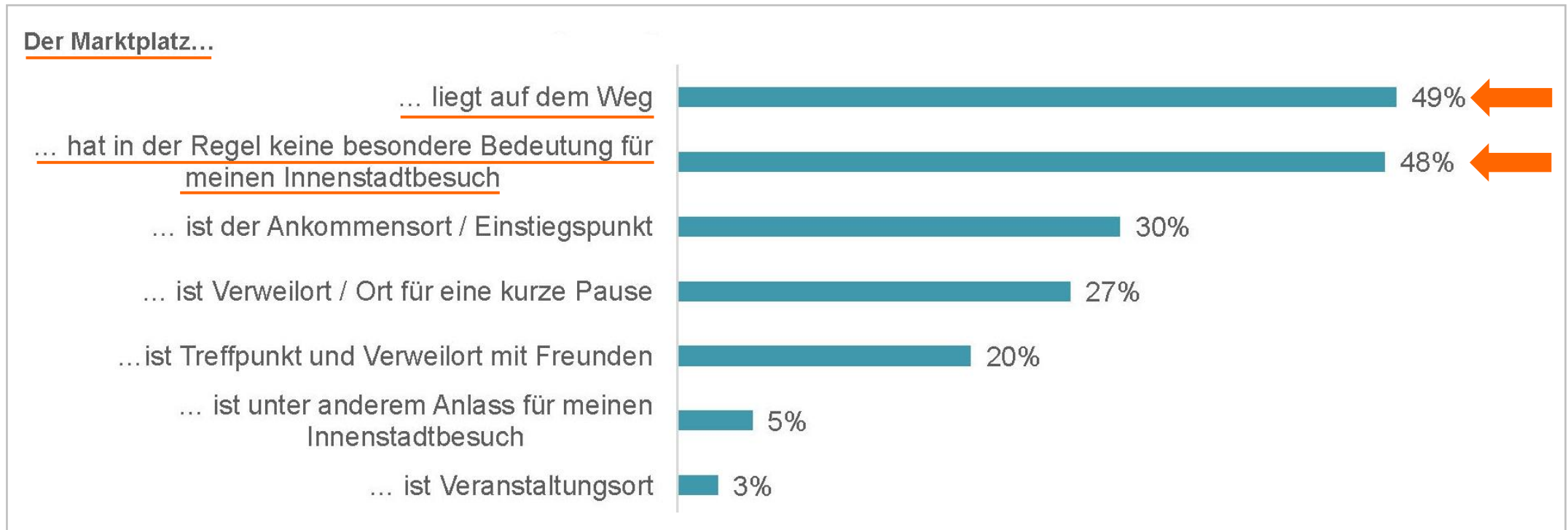


EIN ORT OHNE BESONDERE BEDEUTUNG, DER AUF DEM WEG LIEGT?

In einer kürzlich durchgeführten Befragung von Nutzern des Marktplatzes antwortete fast die Hälfte der 387 Umfrageteilnehmer, dass der Ort auf dem Weg läge und in der Regel keine besondere Bedeutung für den Innenstadtbesuch hätte. Gleichzeitig wurde von den Befragten als Hauptbesuchsgrund der Karlsruher Innenstadt „Shopping“ mit 55% und „Gastronomie“ mit 49% genannt, erst relativ weit abgeschlagen folgte der nächsthäufigste Grund „Freunde treffen“ mit 28%. Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes bewerteten 42% mit mangelhaft oder ungenügend.

Demnach scheint der Marktplatz keine relevante Destination für typische Innenstadtnutzungen wie Shopping und Gastronomie zu sein. Im Fall des Einzelhandels ist das erklärbar mit der 1a-Lage in der zentralen Kaiserstraße, deren Lauf nur noch rudimentär bis zum Marktplatz ausstrahlt. Für die Nutzung Gastronomie dürfte das quantitative zu geringe Angebot am Marktplatz ausschlaggebend sein (qualitativ sind die wenigen Betriebe durchaus relevant).

Die Umfrage wurde als Online-Befragung vom 05.12.2022 bis 06.01.2023 durch die PROJECT M GmbH im Rahmen der Erstellung des „Erlebnisraumkonzept(s) Marktplatz Karlsruhe“ durchgeführt.



Quelle: Erlebnisraumkonzept Marktplatz Karlsruhe, PROJECT M GmbH, Januar 2023 ; Ergebnis „Bedeutung Marktplatz bei Besuch für die Nutzer:innen“ ; Ausschnitt mit farblichen Markierungen von GMA

... SIEHT SCHÖN AUS, IM ALLTAG ABER NUR WENIG BELEBT.

Passend zu den Umfrageergebnissen erscheint der Marktplatz im Alltag: in der Regel sieht man nur wenige Passanten trotz der Stadtgröße von über 300.000 Einwohnern und eines Einzugsgebiets von etwa 1,2 Millionen Menschen. Auch in den Abendstunden wird der Marktplatz im Allgemeinen nur wenig benutzt, was insbesondere bei einem Vergleich mit dem stark frequentierten Ludwigsplatz deutlich wird.

Die städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen des Marktplatzes sind positiv: Die zentrale Lage in der Innenstadt und zahlreiche Wegeverbindungen zu wichtigen Institutionen und anderen interessanten Orten der Stadt ermöglichen grundsätzlich eine enge Verflechtung. Auch die Gebäude am Marktplatz bilden einen attraktiven Rahmen für diesen Ort.

Das Potenzial des Marktplatzes wird ebenfalls bei Betrachtung der Veranstaltungen erkennbar: der Marktplatz wird stark besucht, wenn attraktive Angebote bestehen. Von Akteuren der größeren Veranstaltungen werden die gute Nutzbarkeit und die passenden Proportionen des Marktplatzes gelobt. Auch die temporären Maßnahmen des Projekts „City-Transformation“ wie die beweglichen Stühle, Sonnenschirme und Palmen zeigen, dass die Menschen den Marktplatz gerne intensiver nutzen möchten.



Quelle: A.Savin, Wikipedia, „Marktplatz mit Pyramide in Karlsruhe, Baden-Württemberg, Deutschland“, 11.10.2022, Ausschnitt
Copyleft: This is a free work, you can copy, distribute, and modify it under the terms of the Free Art License <https://artlibre.org/licence/lal/en/>

INTERVIEWPARTNER: MARKTPLATZ NICHT ATTRAKTIV, ABER MIT POTENZIAL

Mit Blick auf die Expertengespräche, welche während der Erstellung dieses Fachkonzepts geführt wurden, ergibt sich ein recht klares Bild: der Marktplatz wird als potenziell attraktiv eingeschätzt, der aktuelle Zustand aber als unattraktiv bewertet. Häufig werden eine geringe Belegung und eine geringe Aufenthaltsqualität genannt. Die aktuelle Bedeutung für das Leben in der Innenstadt wird von vielen als niedrig eingeschätzt. Konkret beschriebene Kritikpunkte beziehen sich auf das Hitzeproblem („Hot-Spot der City“) und fehlende Verschattung. Ebenfalls wird das Thema Grün häufig als Defizit genannt, auch im Zusammenhang mit der kaum nutzbaren Schattenwirkung der Oleander-Pflanzkübel. Bezüglich der Nutzbarkeit für Aktionen auf dem Marktplatz wünschen sich einige Akteure eine Vereinfachung und Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens, während andere von pragmatischem und zügigem Vorgehen berichten.

Die Interviewpartner haben aber auch überwiegend das Potenzial des Marktplatzes herausgestellt: die zentrale Lage sowie die Funktion als Orientierungs- und Ankommenspunkt werden als Basis für eine künftige Entwicklung gesehen. Der Marktplatz wird als „eigentlich wunderschöner historischer Platz“ beschrieben, welcher der Mittelpunkt für das Leben in der Innenstadt sein könnte.

Keine besondere Bedeutung für die Innenstadt.

Viele Einzelmaßnahmen, aber kein Gesamtkonzept.

Bin entsetzt, wie trostlos er ist.

Kein Grund zum Dableiben.

Wenig Aufenthaltsqualität.

Könnte der Mittelpunkt für das Leben in der Innenstadt sein.

Lage und Größe passen gut.

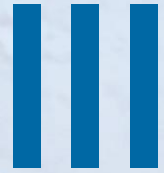
Der Marktplatz braucht eine Seele.

Hitzeproblem.

Es fehlt Grün.

Eigentlich ein wunderschöner historischer Platz.

Quelle: GMA-Expertengespräche mit Immobilieneigentümern sowie Fachleuten aus Gewerbe und Wissenschaft; Zeitraum Juli bis September 2023; Aussagen anonymisiert



ANALYSE FUNKTIONEN & RAUM



FOKUS DER ANALYSE

Aus der Zustandsbeschreibung lassen sich aus gutachterlicher Sicht einige Fragen für die Analyse ableiten, beispielsweise:

- /// Warum ist der Marktplatz im Alltag relativ wenig belebt?
- /// Warum verbringen die Menschen nicht mehr Zeit auf dem Marktplatz?
- /// Woran macht sich die vermisste Aufenthaltsqualität fest?

Die Benutzung potenziell frequentierter Bereiche ergibt sich aus einem Zusammenspiel diverser Faktoren. Für die Faktoren verkehrliche Erreichbarkeit, Architektur und Bespielung mit Veranstaltungen besteht anscheinend kein oder nur geringer Verbesserungsbedarf. Vor dem Hintergrund der Kritikpunkte aus der Zustandsbeschreibung erscheinen für eine stärkere Belebung des Karlsruher Marktplatzes im Alltag vor allem drei Themenfelder relevant:

- /// Gestaltung und Ausstattung der Platzfläche
- /// Nutzungen in den umgebenden Gebäuden
- /// Raum des Marktplatzes

Gestaltung und Ausstattung der Platzfläche sind buchstäblich am Rande Gegenstand dieses Fachkonzepts: an der Schnittstelle zu den Erdgeschosszonen der Gebäude; dazu werden im Rahmen der Konzeption Aussagen getroffen. Dennoch scheinen diverse Aspekte gerade mit Blick auf die Themen Hitze, Verschattung und Begrünung einer weiteren Diskussion außerhalb dieses Fachkonzepts zu bedürfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Marktplatz als Multifunktionsplatz entworfen wurde, wobei neben den Nutzungen in den Gebäuden unter anderem auch die Veranstaltungen auf der Platzfläche und der Denkmalschutz im Fokus standen. Solch eine Neugestaltung ist ein Unikat und dadurch automatisch ein Stück weit ein Experiment. Zudem ändern sich im zeitlichen Verlauf äußere Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Strukturwandel im Einzelhandel oder der Klimawandel, mitunter auch die jeweiligen Ziele vor Ort. Daher ist es nicht ungewöhnlich, dass im späteren Betrieb einige Aspekte überdacht und gegebenenfalls nachjustiert werden. Bestes Beispiel dafür sind die Maßnahmen im Rahmen des Projekts „City-Transformation“: temporär wurde die Möblierung auf dem Marktplatz ergänzt, mehr Schatten und Grün geschaffen. Interessant ist unter anderem, dass diese Eingriffe mit experimentellem Charakter als eine Art Reallabor durchgeführt wurden. Aus diesen Erfahrungen können wertvolle Impulse für eine Überarbeitung abgeleitet werden.

Im Folgenden werden die Themen **Nutzungen** und Raum vor dem Hintergrund der angestrebten Bedeutung des Marktplatzes als „Herzstück der City“ mit Aufenthaltsfunktion analysiert. Die Nutzungen in den Gebäuden sind quasi der „innere Städtebau“, sie können für die gewünschte Frequenz am Ort sorgen. Wenn die Nutzungen nicht attraktiv sind oder keinen Austausch zulassen, entsteht in der Regel auch keine Belebung – so schön man das Drumherum auch gestalten mag.

Ein spannendes Thema ist der spezifische **Raum des Karlsruher Marktplatzes**, da er als Teil der *via triumphalis* eine Sonderform aufweist. Deswegen wird mit Blick auf die Konzeption unter anderem geprüft: Was beeinflusst das Erlebnis auf dem Marktplatz? Gibt es Bereiche, die für bestimmte Nutzungen besonders geeignet sind?

Die Analyse bezieht sich wegen der übergreifenden Funktionszusammenhänge auf den gesamten Marktplatz. Die Fokussierung auf die Erdgeschosszone der Gebäude auf der Ostseite erfolgt später in der Konzeption.

NUTZUNGEN AKTUELL (09/2023)

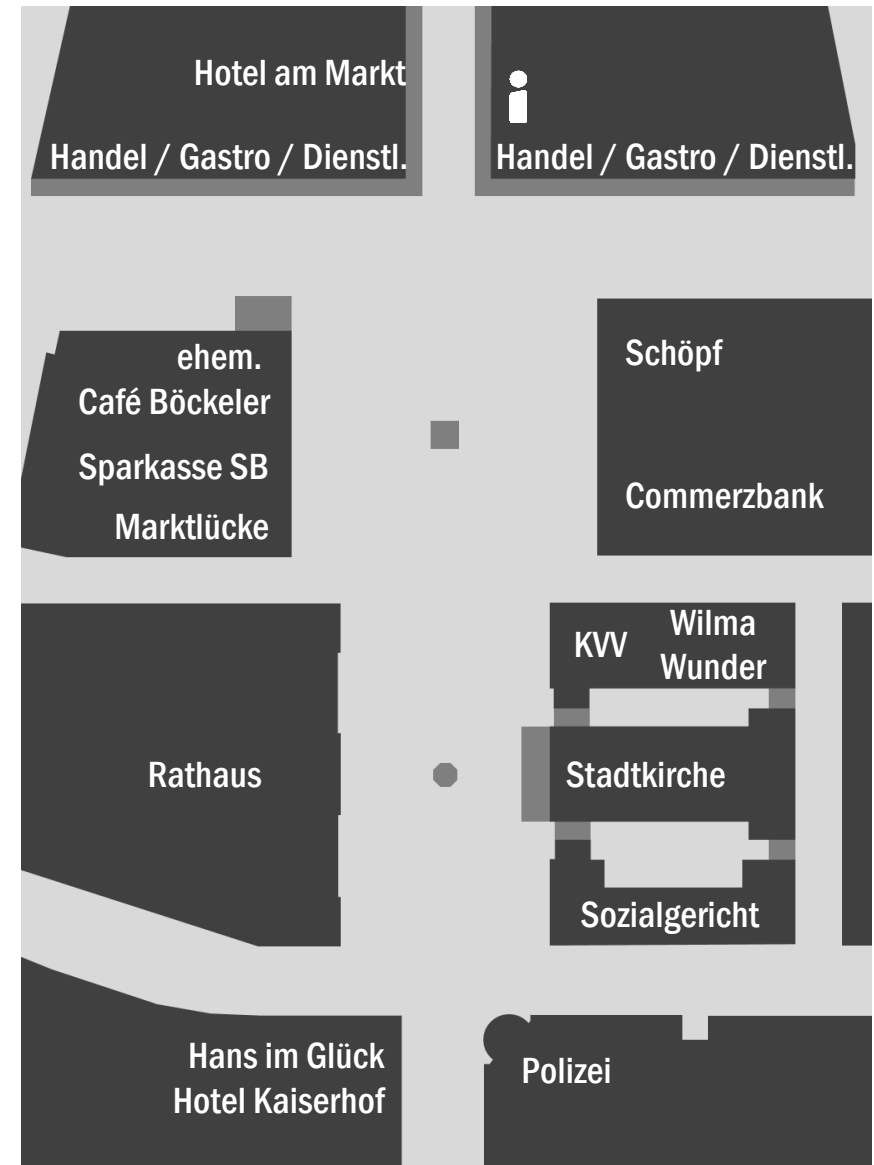
In der nebenstehenden Graphik ist die aktuelle Situation dargestellt, wie sie von Passanten üblicherweise wahrgenommen wird. Gebäude sind als flächig und geschlossen gezeigt, sofern sie auf den Passanten so wirken. Nicht zugängliche Höfe etc. sind daher ausgeblendet. Arkaden / Kolonnaden und ähnliche halboffen wirkende Bereiche sind entsprechend abgesetzt. Die Wahrnehmung der Nutzungen konzentriert sich in der Regel auf die Erdgeschosszone.

Die Nutzungen auf der Nordseite bestehen aus einem Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Die einzelnen Nutzungen haben zurzeit keine besonders prägende Wirkung auf den Marktplatz, weshalb sie nicht namentlich bezeichnet sind. Zu erwähnen ist dennoch die Wirkung von Anbietern aus dem unteren Qualitätssegment wie z.B. der Discounter TEDi: sie konterkarieren den Eindruck, den Städte üblicherweise mit ihrem Marktplatz als der „guten Stube“ erreichen möchten.

Auf der Ostseite folgt ein Häuserblock mit dem Modehaus Schöpf im nördlichen und der Commerzbank im südlichen Teil. Das weiter südlich befindliche Ensemble besteht aus der evangelischen Stadtkirche und zwei Flügelbauten, von denen der eine Bau den Gastronomiebetrieb Wilma Wunder sowie das KVV-Kundenzentrum und der andere das Sozialgericht beherbergt.

An der südöstlichen Ecke befindet sich ein großer Gebäudekomplex, in dem sich neben dem Polizeirevier Karlsruhe-Marktplatz auch Einrichtungen des Landeskriminalamtes und des Polizeipräsidiums Karlsruhe befinden. Das gegenüberliegende Eckgebäude wird von dem Bürgerrestaurant Hans im Glück und dem Hotel Kaiserhof genutzt.

Weiter im Uhrzeigersinn betrachtet folgt auf der Westseite das Rathaus. Das Gebäude nördlich des Rathauses zeigt Gastronomie als wesentliche Nutzung. Im südlichen Teilbereich befindet sich das Gasthaus Marktlücke und im mittleren Teil eine SB-Filiale der Sparkasse, während im nördlichen Teilbereich die Räume des ehemaligen Café Böckeler umgebaut und saniert werden. Nach Abschluss der Arbeiten soll hier wieder ein Gastronomiebetrieb mit großzügiger Außenbestuhlung angesiedelt werden.



Quelle: GMA eigene Darstellung, Stand September 2023

INTERAKTION & FREQUENZ TAGSÜBER

Der Marktplatz soll künftig das Herzstück der City sein und mehr Aufenthaltsqualität bieten. Dafür sind Nutzungen relevant, welche für die Passanten viel Interaktion bieten und insgesamt Frequenz erzeugen.

Die nebenstehende Graphik zeigt eine Einstufung der bisherigen Nutzungen hinsichtlich Interaktion und Frequenz montags bis freitags in der Zeit von 10:00 bis 20:00 Uhr:*

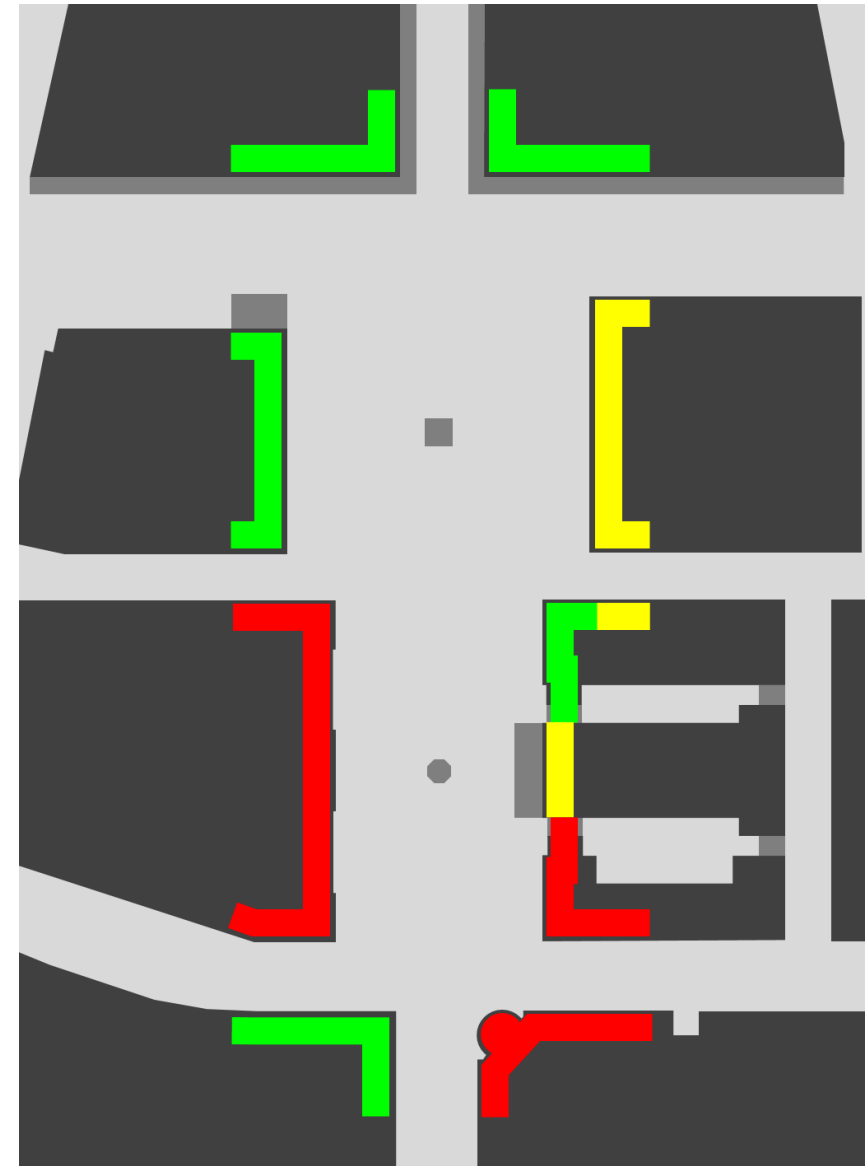
- Grün: intensiv
- Gelb: mittel
- Rot: gering / keine

Die Skala ist an das zurzeit eher niedrige Frequenzniveau des Marktplatzes angepasst. Auch bei einer Kennzeichnung als „Grün“ besteht für die Zukunft in vielen Fällen Entwicklungspotenzial.

In der nördlichen Platzhälfte besteht überwiegend ein mittleres bis hohes Maß an Interaktion und Frequenz vor allem bedingt durch Gastronomie und Einzelhandel*. Während die westliche Seite relativ belebt ist, ist auf der östlichen Seite ein deutlich geringeres Maß an Frequenz festzustellen.

In der südlichen Platzhälfte dagegen gibt es relativ viele „tote“ Zonen, in denen Passanten nicht oder kaum in Interaktion mit den Nutzungen treten (können). Das Rathaus ist abgesehen von öffentlichen Gremiensitzungen oder konkreten Anliegen keine relevante Anlaufstelle für „normale“ Bürger, ein Bürgerbüro gibt es nicht. Für Besucher liegen im Foyer einige Flyer aus; die reguläre Stadtführung führt nicht in das Rathaus. Das Sozialgericht auf der gegenüberliegenden Platzseite ist für die Interaktion mit Passanten ohne Bedeutung. Auch mit den polizeilichen Einrichtungen gibt es im Normalfall keine Berührung für Passanten. Die höchste Interaktion mit Erzeugung von Frequenz wird durch die beiden Gastronomiebetriebe und das KVV-Kundenzentrum dargestellt. Die Stadtkirche erzeugt zwar im Vergleich weniger absolute Frequenz, bietet aber ein beeindruckendes und hoch relevantes Spektrum an Veranstaltungen.

* Situation vor Schließung Café Böckeler



Quelle: GMA eigene Darstellung; Situation vor Schließung Café Böckeler

INTERAKTION & FREQUENZ ABENDS

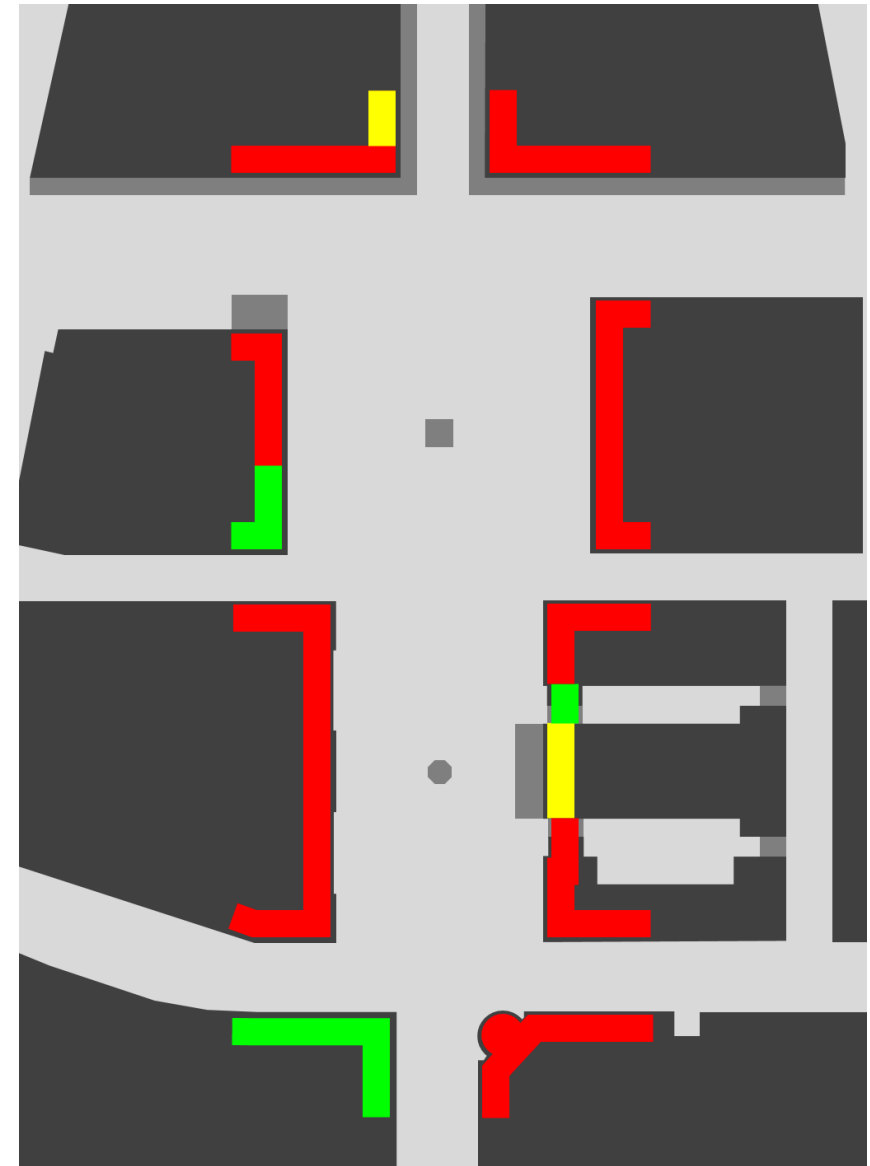
In den Abendstunden zeigt sich ein Bild mit weiter verringertem Potenzial für Interaktion und Frequenz. Dargestellt ist in dieser Graphik eine Einstufung der Nutzungen montags bis freitags in der Zeit von 20:00 bis 24:00 Uhr:*

- Grün: intensiv
- Gelb: mittel
- Rot: gering / keine

Wesentliche Ziele in der Abendzeit sind die Gastronomiebetriebe Hans im Glück, Marktlücke und Wilma Wunder, welche in den Abendstunden noch geöffnet sind. In der Stadtkirche finden an einigen Abenden Gottesdienste oder musikalische Veranstaltungen statt. Das Hotel am Markt erzeugt noch eine gewisse Frequenz in seinem Eingangsbereich.

Eine niedrige Frequenz gerade in der Abend- und Nachtzeit kann zu einem geringeren Maß an sozialer Kontrolle mit unerwünschten Begleiterscheinungen wie verändertes Sicherheitsempfinden, Lärm, Schlägereien und Müll führen. Eine stärkere Belebung dagegen kann die soziale Kontrolle deutlich erhöhen. Eine solche Belebung könnte zum Beispiel durch entsprechend lang geöffnete und passend profilierte Gastronomiebetriebe hervorgerufen werden. Eine Ausweitung der Außenbestuhlung würde diesen Effekt noch verstärken, da zum einen ein direkter Bezug der Gäste zum umgebenden öffentlichen Raum bestehen und zum anderen die Gesamtattraktivität erhöht würde.

* Situation vor Schließung Café Böckeler



Quelle: GMA eigene Darstellung; Situation vor Schließung Café Böckeler

NUTZUNG HÖFE

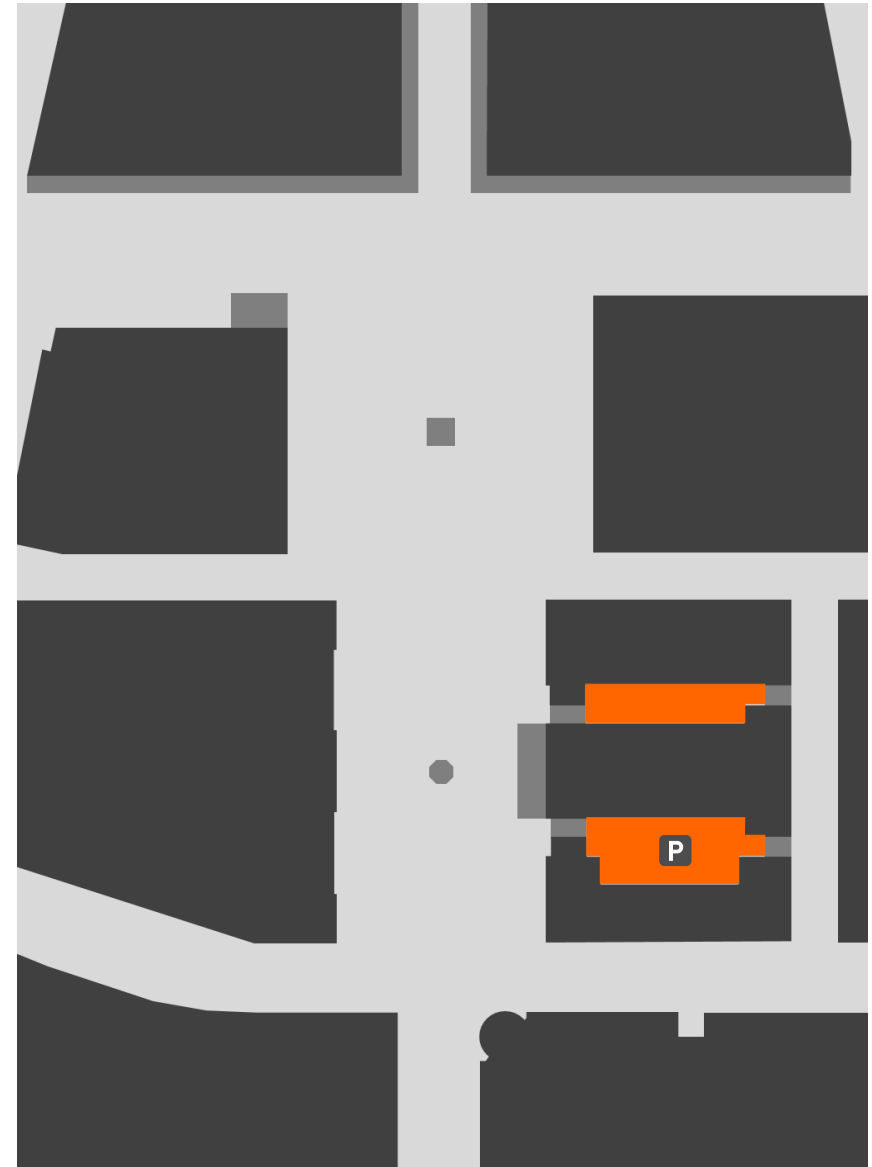
In direkter räumlicher Verbindung mit dem Marktplatz gibt es zwei interessante Höfe zwischen der Stadtkirche und ihren beiden Flügelbauten. Die Flügelbauten wurden in ihrer Anfangszeit durch das Karlsruher Lyzeum (Gymnasium) genutzt.

Heute befinden sich im nördlichen Bau (Weinbrennerhaus) unter anderem der Gastronomiebetrieb Wilma Wunder, ein KVV-Kundenzentrum, die Tabou-Lounge im Gewölbekeller und städtische Einrichtungen. Der Innenhof wird durch Wilma Wunder erfolgreich mit Außenbestuhlung bespielt. Die umgebende Architektur erzeugt eine besondere Stimmung in diesem Hof, gelegentlich zusätzlich positiv beeinflusst von Musikveranstaltungen in der Umgebung (z. B. Stadtkirche).

In dem südlichen Bau ist heute das Sozialgericht untergebracht. Der Hof ist von der Struktur her ähnlich attraktiv wie der nördliche Hof, er fällt noch etwas breiter aus. Genutzt wird der Hof im Alltag als Kfz-Stellplatz und ist für Passanten vom Marktplatz aus nicht zugänglich. Nur selten wird der Hof für Veranstaltungen genutzt (v.a. Hofkonzert Stadtkirche).



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Quelle: GMA eigene Darstellung

ANALYSE RAUM

Im Zusammenspiel mit den Nutzungen steht der Raum. Im Fall des Marktplatzes geht es primär um den Freiraum und die ihn umgebenden Kanten.

Der Karlsruher Marktplatz ist Teil der eindrucksvollen Prachtstraße *via triumphalis*, welche eine Achse vom Schloss im Norden bis zum Ettlinger Tor im Süden darstellt.

Die *via triumphalis* wurde im Jahr 1797 von Friedrich Weinbrenner als Teil der Umgestaltung und Erweiterung der damals mit knapp 7.000 Einwohnern noch recht kleinen Stadt Karlsruhe entworfen.

Teil der markanten Anlage sind Aufweitungen wie der Marktplatz und der Rondellplatz ebenso wie einzelne bauliche Elemente (Pyramide, Brunnen, Denkmäler).

Der Marktplatz war ursprünglich als Platz der Bürgerschaft gegenüber dem Ort der Aristokratie (Schloss) geschaffen worden. Somit besteht zusätzlich zur räumlichen auch eine funktionale Bedeutung, an die heute angeknüpft werden kann.

Die zentrale Achse der *via triumphalis* ist in Plan und gebauter Realität äußerst wirkungsvoll und bestimmt wesentlich den Raumeindruck in der Mitte Karlsruhes.



Quelle: Autor unbekannt; „Karlsruhe, general view, Baden, Germany, Print no. 8269“, ca. 1890 – 1900; Ausschnitt; abrufbar unter der digitalen ID ppsca.00315 in der US-amerikanischen Library of Congress <https://www.loc.gov/pictures/>; Photographs in this collection were published before 1923 and are therefore in the public domain.

KORRIDOR

Die starke Wirkung der Achse beeinflusst auch wesentlich das räumliche Empfinden auf dem Marktplatz.

Viele beliebte Stadtplätze sind seitlich rundum durch Häuserzeilen gefasst, Bewegungselemente wie Straßen und Gassen befinden sich oft an den Ecken. Dadurch entsteht auf dem Platz häufig ein beruhigter Bereich, der zum Verweilen einlädt. Insbesondere an den Platzrändern siedeln sich wegen der Aufenthaltsqualität gerne Gastronomiebetriebe an.

Der Karlsruher Marktplatz ist ebenfalls seitlich gefasst, in seiner Mitte verläuft aber zusätzlich über die gesamte Länge die Achse der markanten *via triumphalis*. Auf der einen Seite führt das zu spannenden Raumerlebnissen und Ausblicken, auf der anderen Seite erhält der Marktplatz eher den Charakter eines Bewegungsraums mit wenigen Ruhebereichen.

Der Marktplatz ist ein „modulierter Längsraum“ – oder anders ausgedrückt: ein Korridor mit Aufweitungen.

Für die geplante Belebung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität spielen die interessanten Rücksprünge, Nischen und angrenzenden Höfe eine wesentliche Rolle, was später in der Konzeption im Kontext der Außengastronomie dargestellt wird.



Quelle: GMA eigene Darstellung

LÄNGSRICHTUNG

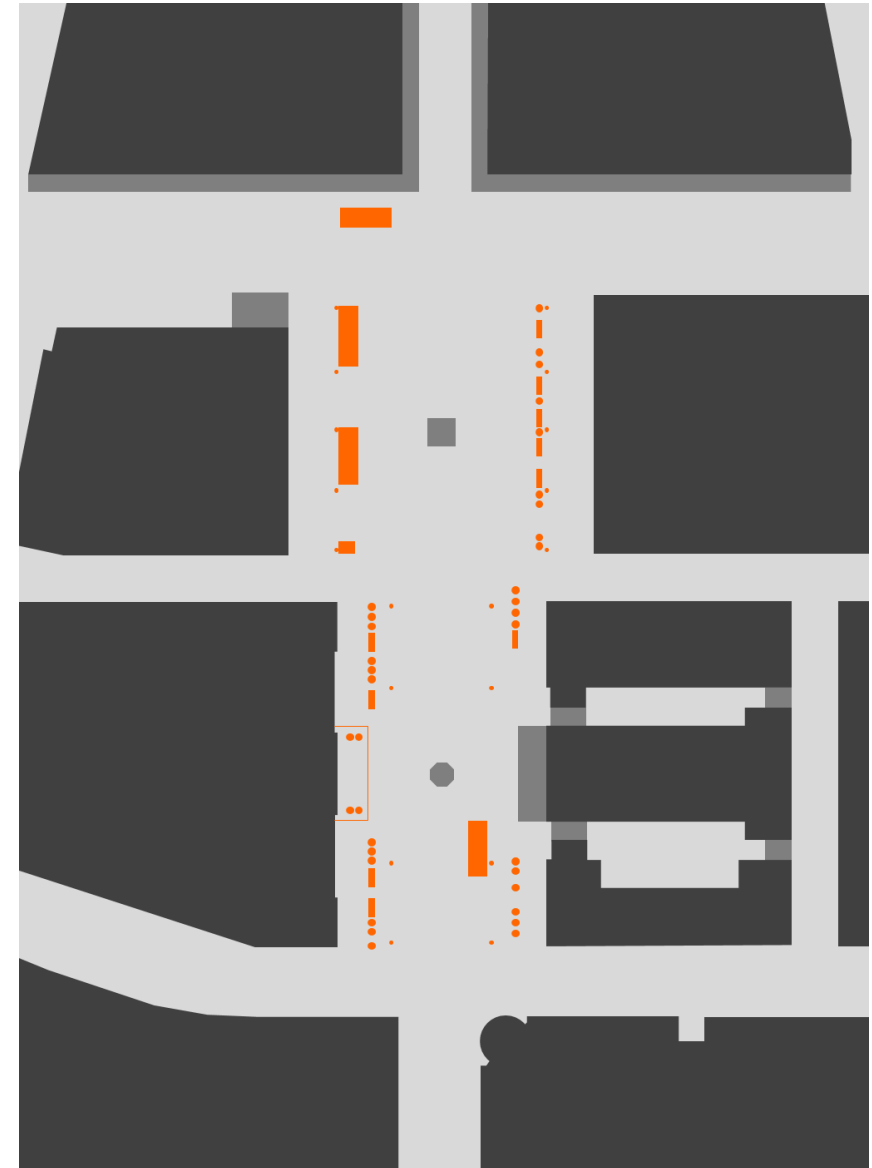
Die prägende Längswirkung der *via triumphalis* wird durch die aktuell platzierte dauerhafte Möblierung und die Zugänge zur U-Strab noch verstärkt.

Die Pflanztröge und Sitzbänke sind zurzeit linienförmig parallel zur zentralen Achse der *via triumphalis* angeordnet. Einerseits unterstreicht das die Bedeutung der Achse, andererseits vermindert es die Wirkung der Aufweitungen.

Auch die Blicke in Querrichtung (Ost-West) werden durch die aktuelle Situation beeinflusst. Teilweise wirken die Erdgeschosszonen einiger Gebäude vom Platz aus betrachtet wie versteckt. Auch in der gegenläufigen Blickrichtung von den Fassaden zur Platzmitte stellt die Möblierung an vielen Stellen eher eine Barriere dar.



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Quelle: GMA eigene Darstellung

WOHLFÜHLBEREICHE

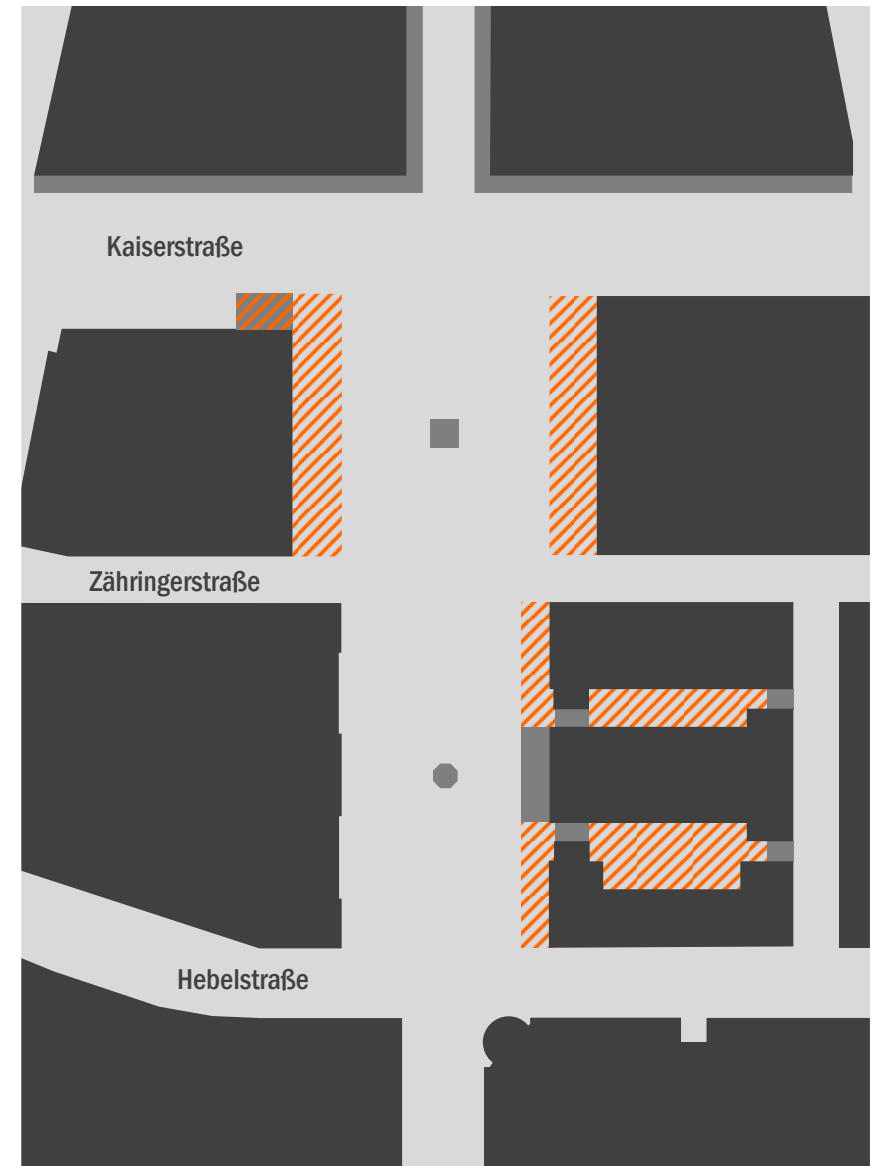
In jedem Raum – ob innen oder außen – gibt es Bereiche, in denen Menschen sich besonders wohl fühlen. Oft sind das Rückzugsbereiche, möglichst mit „sicherer“ Rückwand, manchmal in Nischen, gerne mit Blick auf eine Freifläche bzw. allgemein mit Überblick. Oft erlebt man es in Cafés und Restaurants: zu Beginn im noch leeren Raum setzen sich die Menschen gerne an den Rand, erst bei vollrem Raum werden auch die Plätze in der Mitte benutzt.

Für den Karlsruher Marktplatz sind diese „Wohlfühlbereiche“ von hoher Bedeutung, da die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Verweildauer erhöht werden sollen. Wenn möglich, sollten diese Bereiche künftig mit Außengastronomie bespielt werden.

Die in der Karte farblich markierten Bereiche stellen die Premiumflächen für derartige Nutzungen am Marktplatz dar. Mit einer gewissen Abstufung sind auch noch weitere Bereiche geeignet, beispielsweise in den angrenzenden kleineren Straßen (Zähringerstraße, Hebelstraße), in der Querachse Kaiserstraße oder als kleinere Inseln auf der Platzfläche (z.B. Nähe Marktbrunnen).



Copyright: InternetRaum® www.InternetRaum.de; Foto <https://www.gastraum.de/profil/marktluecke-karlsruhe>



Quelle: GMA eigene Darstellung

ZWISCHENFAZIT

Nach den bisherigen Betrachtungen lassen sich mit Blick auf die nachfolgende Konzeption folgende wesentliche Aspekte hervorheben:

- /// Marktplatz nördliche Hälfte: deutlich belebter als südlicher Teil, Optimierungspotenzial vor allem auf Ostseite
- /// Marktplatz südliche Hälfte: relativ viele Nutzungen mit geringer / keiner Interaktion & Frequenz (Rathaus, Sozialgericht, Polizei)
- /// Hof nördlich Stadtkirche: frequenzwirksame Nutzung vorhanden
- /// Hof südlich Stadtkirche: als Parkplatz genutzt, im Alltag ohne Verbindung zum Marktplatz / keine Interaktion
- /// *via triumphalis*: einzigartige Prachtstraße, starke Achse erzeugt Durchgangswirkung
- /// Möblierung dauerhaft: Längswirkung der Achse *via triumphalis* wird noch verstärkt
- /// Wohlfühlbereiche: geeignet für Außengastronomie, Premiumflächen an Aufweitungen nördliche Platzhälfte und Nähe Stadtkirche

IV

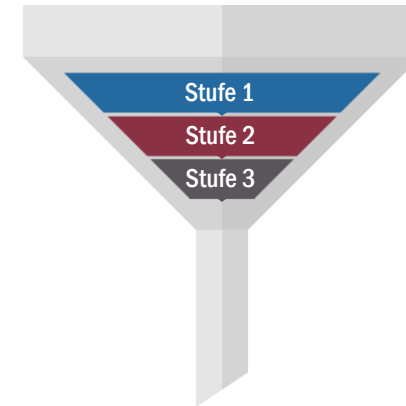
KONZEPTION



STRUKTUR KONZEPTION

Die Konzeption erfolgt in drei Stufen: Zunächst werden typische urbane Nutzungen in einer Kurzprüfung bezüglich ihrer grundsätzlichen Eignung für den Standort Marktplatz bewertet. In der Stufe 2 werden die Ergebnisse mit der Angebotssituation vor Ort abgeglichen, um Empfehlungen für bestimmte Nutzungsbausteine abzugeben. In der Stufe 3 werden schließlich die Gebäude auf der Ostseite des Marktplatzes detailliert betrachtet und mit Handlungsempfehlungen versehen.

- /// Stufe 1: Quick Check typische urbane Nutzungen
- /// Stufe 2: Nutzungen für Marktplatz Karlsruhe
- /// Stufe 3: Gebäude Ostseite / Erdgeschoss



In der **Stufe 1** werden die Nutzungen anhand folgender Kriterien im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung bewertet:

- /// Standorteignung: Sind die Rahmenbedingungen am Karlsruher Marktplatz für diese Nutzung geeignet?
- /// Profilierend / imagefördernd: Trägt die Nutzung zur beabsichtigten Profilierung des Karlsruher Marktplatzes bei? Vorausgesetzt wird grundsätzlich eine Wertigkeit, welche dem beabsichtigten Image des Marktplatzes als der „guten Stube“ entspricht.
- /// Frequenz / Interaktion: Generiert die Nutzung Frequenz und bietet sie insbesondere in der Erdgeschosszone ein hohes Maß an Interaktion? Relevant ist hier auch das Potenzial der jeweiligen Nutzung hinsichtlich der Abendstunden.

Die Bewertung erfolgt gemäß folgender Skala:

- /// 1 (sehr gut / positiv)
- /// 2 (durchschnittlich)
- /// 3 (gering / ungünstig)

Geprüft werden folgende typische urbane Nutzungen:

- /// Bildung / Kinderbetreuung
- /// Dienstleistungen (Frisör etc.)
- /// Einzelhandel stationär
- /// Freizeit, Sport, Wellness
- /// Gastronomie
- /// Hotel & Beherbergung
- /// Kirche
- /// Kreditinstitut
- /// Kultur / Unterhaltung
- /// Medizin / Gesundheit
- /// Rathaus / Verwaltung mit Bürgerservice
- /// Tourist-Info
- /// Verbände / Standesvertretungen etc.
- /// Wohnen

STUFE 1: QUICK CHECK TYPISCHE URBANE NUTZUNGEN

	Gastro- nomie	Hotel & Beherber- gung	Kirche	Kultur / Unter- haltung	Rathaus / Verwaltung mit Bürger- service	Tourist- Info	Bildung / Kinder- betreuung	Einzel- handel stationär	Freizeit, Sport, Wellness	Kredit- institut (mit Personal)	Dienst- leistungen (Frisör etc.)	Medizin / Gesundheit	Verbände / Standesver- tretungen etc.	Wohnen
Standorteignung	1	1	1	1	1	1	2	3	2	2	2	2	2	3
Profilierend / Imagefördernd	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	2	2
Frequenz / Interaktion	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	3	3
Eignung	1,0	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	2,0	2,0	2,0	2,0	2,3	2,3	2,3	2,7

Hinweis zu den für die Prüfung ausgewählten Nutzungen, zur Bewertung und zu den nachfolgenden Empfehlungen: Die Auswahl basiert auf Erfahrungswerten aus unterschiedlichen Städten. Auch wenn diese Auswahl durchaus repräsentativ ist, so kann sie nicht abschließend sein. Eine Stadt ist immer ein Unikat, sie ist nicht umfassend planbar und sie verändert sich permanent. Eine Stadt ist ein Gefüge, ihre Nutzungen und ihre Nutzer beeinflussen sich wechselseitig. So sind die Empfehlungen für den Marktplatz Karlsruhe zu verstehen: sie beziehen sich auf ein möglichst breit anwendbares Szenario, im konkreten Einzelfall sollten aber immer erneut die jeweils aktuellen Rahmenbedingungen betrachtet werden.

Die Nutzung Wochenmarkt ist zwar nicht Teil des Quick Check, da es sich um keine stationäre Nutzung in Gebäuden handelt, aber sie ist als potentiell hoch relevante Bespielung der Platzfläche zu erwähnen. Gerade als Kombination von Einkaufen mit dem Verzehr von Speisen und Getränken kann eine sehr starke Belebung entstehen, wie in Karlsruhe auf dem Gutenbergplatz zu sehen ist. Ein anderes Beispiel ist das Mainzer Marktfrühstück, welches von Frühjahr bis Herbst samstags bis zu 4.500 Besucher anlockt. Das temporäre Format „Karlsruhe trifft sich“ aus dem Projekt „City-Transformation“ in Kombination mit dem Pyramidenmarkt hat gezeigt, dass auch auf dem Karlsruher Marktplatz solche Angebote gerne angenommen werden.

Das **Ergebnis des Quick Check** zeigt Gastronomie als ideal geeignete Nutzung für den Marktplatz, um die Belebung und Verweildauer zu erhöhen. Es folgt eine Gruppe weiterer Nutzungen wie Hotel, Kirche, Kultur / Unterhaltung, Rathaus und Tourist-Info mit einer auch noch sehr guten Eignung. Die weiteren Nutzungen sind zur Erreichung der Ziele weniger bedeutend, können aber bei entsprechender Wertigkeit Bausteine eines Marktplatzes sein. Eine Sonderstellung hat die Funktion Wohnen: einerseits ist sie im Allgemeinen erwünscht zwecks nachhaltiger Belebung der Innenstädte, andererseits kann das Wohnen an zentralen Plätzen mit besonders lebendigen und damit emissionsstarken Nutzungen aber zu nicht lösbaren Konflikten führen. Direkt am Karlsruher Marktplatz könnte ohnehin nur eine sehr geringe Zahl an Wohnungen platziert werden, deren Auswirkungen auf die Frequenz vernachlässigbar wären.

STUFE 2: NUTZUNGEN FÜR MARKTPLATZ KARLSRUHE

In der **Stufe 2** werden nun wesentliche Nutzungen vor dem Hintergrund der spezifischen Situation am Karlsruher Marktplatz kommentiert:

Gastronomie



Diese Nutzung ist ideal zur Erreichung der Ziele geeignet und sollte die Leitfunktion an diesem Ort darstellen. Daher wird auf den Folgeseiten die Nutzung Gastronomie als Fokusthema näher betrachtet. Zurzeit gibt es nur wenige gastronomische Angebote am Marktplatz, daher sollte das Augenmerk auf dem deutlichen Ausbau dieser Nutzung liegen. Insbesondere die in der Analyse gezeigten Premiumflächen für die Außengastronomie sollten bespielt werden.

Hotel & Beherbergung



In diesem Segment sind bereits zwei Anbieter am Marktplatz vorhanden, ein Ausbau dieser Nutzung erscheint nicht zwingend erforderlich. Außerdem findet in Karlsruhe zurzeit ein Ausbau des Hotelsegments mit deutlicher Erhöhung der Bettenkapazität statt.

Kirche



Die evangelische Stadtkirche nimmt in Bezug auf Raum und Aktivitäten bereits eine starke Stellung am Marktplatz ein.

Kultur / Unterhaltung



Abgesehen von den größeren Veranstaltungen auf der Freifläche gibt es einige Angebote in den Gebäuden um den Marktplatz. Ein Ausbau dieser Nutzung ist unbedingt zu empfehlen, um die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Marktplatzes zu erhöhen. Ideal wäre ein Schwergewicht mit regionaler oder sogar überregionaler Ausstrahlung.

Rathaus / Verwaltung mit Bürgerservice



Das Rathaus ist am Marktplatz verortet, allerdings ohne besondere Frequenzwirkung. Hier wäre eine Öffnung der Erdgeschosszone entlang des Marktplatzes interessant, um z. B. einen Bürgerservice und weitere mit dem öffentlichen Sektor assoziierbare Angebote zu integrieren.

Tourist-Info



Diese Einrichtung ist bereits am Marktplatz vorhanden, somit besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Interessant erscheint die Überlegung, die Tourist-Info zwecks Belegung der Erdgeschosszone in das Rathaus umzusiedeln. Der aktuelle Standort der Tourist-Info mit Ecklage Richtung Schloss ist grundsätzlich für eine frequenzstarke Nutzung wie Gastronomie attraktiv, welche auch in den Abendstunden geöffnet sein könnte.

Einzelhandel stationär



Diese Nutzung kann ergänzend als „Salz in der Suppe“ stattfinden, ist aber aufgrund der nichtvorhandenen Einbindung in die 1a-Lage nur von untergeordneter Bedeutung.

Hybride Nutzungen



Zunehmend sind Kombinationen von bisher meist getrennten Nutzungen anzutreffen: In den Buchladen ist ein Café integriert; in einem Gastronomiebetrieb wird Designerware zum Kauf angeboten; das klassische Kuchen-Café wird abends zum Kulturtreffpunkt mit Barbetrieb. Attraktive hybride Nutzungen sind für den Kunden spannend, sorgen also für mehr Frequenz, und bescheren dem Betreiber mehr Umsatz. Häufig führt das zu einer Belegung in Randzeiten, was die Ausnutzung der Immobilie optimiert und Kosten verteilt. Gerade für den Marktplatz als Mixed-Use-Standort sind solche hybriden Nutzungen interessant.

FOKUS: LEITFUNKTION GASTRONOMIE

Angesichts der Bedeutung der Gastronomie werden hier in einem Fokus einige wesentliche Aspekte dieser Nutzung aufgeführt. Vieles davon ist allgemeingültig auf den gesamten Marktplatz anwendbar und gilt somit auch für die in Stufe 3 folgende Betrachtung der einzelnen Gebäude auf der Ostseite.

Gastronomiekonzepte

Nicht nur die Funktion Gastronomie per se ist relevant, entscheidend für die Erreichung der Ziele am Marktplatz sind vor allem Angebotstyp und Qualitätsniveau. Das Niveau sollte angesichts der beabsichtigten Profilierung des Marktplatzes grundsätzlich im mittleren bis gehobenen Bereich liegen. Preisgünstige Schnellrestaurants mit internationaler Ausrichtung sind in der Karlsruher Innenstadt bereits heute sehr stark vertreten, eine Ausweitung dieser Angebotskategorie ist für den Marktplatz nicht zu empfehlen. Auch das Segment höherwertiger Burger ist in der Innenstadt ausreichend vertreten, mit Hans im Glück sogar direkt am Marktplatz.

Grundsätzlich sind Konzepte mit längerer Verweildauer der Gäste empfohlen (Take Away kann eine Ergänzung in den Betrieben sein, sollte aber nicht im Vordergrund stehen).

Aktuelle Konzeptempfehlungen lauten:

- italienisch (höherwertig, „cool“)
- deutsch (Marktlücke und Wilma Wunder vorhanden)
- mediterran, auch als Cross-Over (z.B. Asia & mediterran)
- klassisches Café (mit höherwertigem Kuchenangebot)
- Pub
- Weinstube

Auch hier gilt: die Stadt ist nicht umfassend planbar, die Gastronomiewelt ist ein dynamisches Geschehen. Je nach Situation und Anbieter können zum Beispiel auch eine markante Tapas-Bar mit spannendem Gastgeber oder ein typisches Brauhaus am Marktplatz passend sein. Ebenfalls interessant sind Kombinationen der gastronomischen Konzepte mit Einzelhandel oder Kultur / Unterhaltung.

Eine „Markthalle“ für gastronomische Zwecke im Sinne einer dauerhaften Ansammlung von unterschiedlichen Ständen mit Speisen und Getränken ähnlich einem Food Court in Einkaufszentren kann nicht empfohlen werden. Solche Einrichtungen benötigen Anbindung an Hochfrequenzlagen, was auf Sicht in der Form am Marktplatz nicht gegeben ist. Auch ist die Organisation eine Herausforderung: es muss einen Betreiber geben, der den täglichen Betrieb mit diversen unterschiedlichen Anbietern organisiert. Die Immobilieneigentümer übernehmen diese Funktion in der Regel nicht, da sie üblicherweise an einer reinen Vermietung interessiert sind.

Öffnungszeiten

Im Gesamtmix aller Gastronomieangebote sollte eine Bespielung des Marktplatzes über den Tag bis in die späten Abendstunden erreicht werden. Am Vormittag kann das Thema Frühstück zum Beispiel durch ein Café sowie Restaurants mit Ganztagesbetrieb abgedeckt werden. Ein Mittagsangebot ist bei den meisten Konzepten in der Innenstadt ohnehin vorgesehen. Die Öffnung am Abend ist für Konzepte wie ein Café tendenziell schwierig, für andere wie Pubs etc. elementar. Viele Restaurantkonzepte basieren ohnehin auf Abendöffnung, hierauf sollte im Rahmen des Möglichen besonderes Augenmerk gerichtet werden.

Bezüglich der Öffnungszeiten ist das Gesamtangebot zu beachten: Existieren beispielsweise insgesamt nur drei größere Anbieter, von denen einer abends nicht geöffnet hat, ist das kritisch für die Belegung des Marktplatzes. Ist das Angebot dagegen insgesamt größer und wird die Abendzeit durch ausreichend andere Konzepte abgedeckt, so fällt ein einzelnes am Abend geschlossenes Konzept weniger ins Gewicht.

Auch im Wochen- bzw. Jahresverlauf sollte nach Möglichkeit auf eine durchgehende Belegung des Marktplatzes geachtet werden. Einige Konzepte benötigen Schließtage (tendenziell am Wochenanfang). Über das Gesamtangebot betrachtet sollten aber auf dem Marktplatz einige grundsätzliche Bausteine täglich angeboten werden (z.B. Frühstück, Café, vollwertige Speisen mittags und abends).

FOKUS: LEITFUNKTION GASTRONOMIE

Außergastronomie

Viele Gastronomiekonzepte benötigen den Umsatz mit der Außergastronomie, um über das Gesamtjahr betrachtet die betriebliche Wirtschaftlichkeit zu erlangen. Dieses Eigeninteresse deckt sich im Fall des Karlsruher Marktplatzes mit dem übergeordneten Ziel, den Platz zu beleben.

Entsprechend sollten die Rahmenbedingungen für eine gut funktionierende Außergastronomie geschaffen werden. Die dafür geeigneten Potenzialflächen wurden bereits im Rahmen der Analyse identifiziert (vgl. Seite 18).

Bezüge Platzrand - Platzmitte

Handlungsbedarf aus Sicht der Gastronomie besteht hinsichtlich der dauerhaften Platzmöblierung in Form der Bänke und Oleander-Pflanzkübel. Zurzeit besteht an einigen Stellen eine recht starke Einschränkung der Bezüge zwischen Platzrand als bevorzugtem Bereich für Außergastronomie und Platzmitte, wie der folgende „Blick auf den Marktplatz“ zeigt:



Quelle: GMA eigene Aufnahme

Möglicher Weise kann eine Neukonzeption der Anordnung von Bänken und Pflanzkübeln die Bezüge zwischen Platzrand und -mitte verbessern. In früheren Tagen war der Marktplatz zumindest zeitweise in seiner ganzen Weite erlebbar, wie dieses Fotos aus der Zeit vor 1890 zeigt:



Quelle: Der Marktplatz in seiner klassizistischen Gestalt vor 1890, Stadtarchiv Karlsruhe 8/PBS oXIIIb 240

FOKUS: LEITFUNKTION GASTRONOMIE

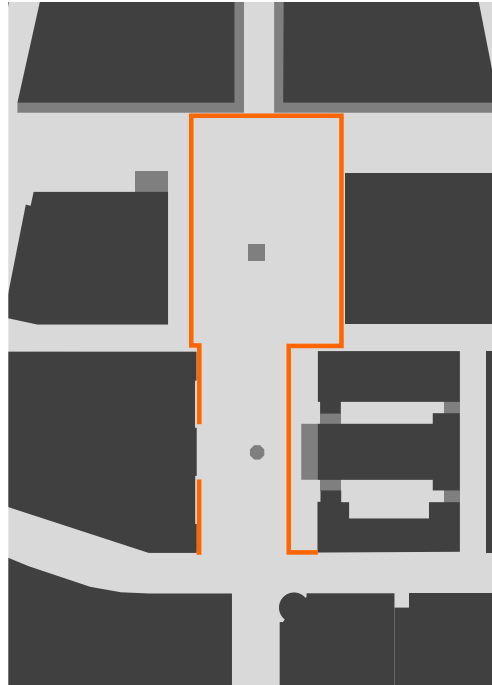
Blindenleitsystem

Das Blindenleitsystem in der Pflasterung des Marktplatzes muss grundsätzlich freigehalten werden. Im nordwestlichen Teilbereich vor dem Gastronomiebetrieb Marktlücke und den Räumen des ehemaligen Café Böckeler ist die Anordnung passend, so dass direkt von der Gebäudefassade ausgehend die Außenbestuhlung platziert werden kann. Auch im südöstlichen Teilbereich vor der Stadtkirche und ihren Flügelbauten funktioniert die bestehende Anordnung.

Dagegen ist im nordöstlichen Bereich vor dem Modehaus Schöpf und der Commerzbank sowie nördlich des Weinbrennerhauses das Leitsystem in Fassadennähe verbaut worden. Für eine adäquate Außenbestuhlung müsste das Leitsystem verlegt werden. Zusätzlich sollte die Situation auf der Nordseite des Marktplatzes in der Kaiserstraße überprüft werden.



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Quelle: GMA eigene Darstellung

Immobilie / Wirtschaftlichkeit

Eine gastronomische Nutzung stellt an eine Immobilie in der Regel wesentlich höhere Anforderungen als beispielsweise eine Büronutzung. Allein im Bereich der Haustechnik ist für viele Gastronomiebetriebe ein umfangreiches Paket erforderlich:

- professionelle Gastronomieküche
- Küchen-Abluftanlage, ggf. mit System zur Abluftnachbehandlung
- Zuluftanlage
- Kühlzellen getrennt nach Normalkühlung und Tiefkühlung
- Zentralkälteerzeugung getrennt nach Normalkälte und Tiefkühlung (zusätzlich zur Raumkälte)
- Schankanlage
- Thekenkühlung
- Konfiskatkühler
- Fettabscheider

Neben höheren Baukosten resultiert daraus in der Regel eine längere Planungs- und Bauzeit mit entsprechend späterem Beginn der Mietzahlungen. Insbesondere der Genehmigungsprozess verursacht proportional einen wesentlich höheren Zeit- und Kapitalbedarf als einfachere Nutzungen wie Büro.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass viele Gastronomiebetriebe relativ gesehen eine eingeschränkte Bonität aufweisen und es zu Zahlungsausfällen oder zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses kommen kann. Mit dieser Darstellung soll keinem Akteur eine schlechte Absicht unterstellt werden – Gastronomie ist einfach ein spezielles und mitunter überaus herausforderndes Geschäft.

Insgesamt dient diese Textpassage der Sensibilisierung für die immobilienwirtschaftliche Perspektive, wonach Gastronomie tendenziell aufwändiger und riskanter ist. Von städtischer Seite sollte daher so intensiv wie möglich unterstützt werden, beispielsweise durch Schaffung optimaler Bedingungen im Außenraum oder eine konstruktive Begleitung und Beschleunigung der aufwändigen Genehmigungsverfahren. Möglicher Weise sind auch Förderungen für die Gebäude im Rahmen der Sanierungsgebiete denkbar, sofern die Sanierungsziele unterstützt werden.

FOKUS: LEITFUNKTION GASTRONOMIE

Hitze, Verschattung und Grün

Das sommerliche Hitzeproblem des Marktplatzes ist nicht nur für die Passanten, Marktbesucher etc. kritisch, sondern auch für die Gastronomen: bei zu hoher Temperatur kommen weniger Gäste, was zu entsprechendem Umsatzverlust führt.

Eine Lösung des Hitzeproblems auf dem Marktplatz kann im Rahmen dieses Fachkonzepts nicht erfolgen, wohl aber ein Aufzeigen von gastronomischen Belangen und die Weitergabe von im Rahmen der Erstellung entstandenen Ideen.

Im Bereich der Außengastronomie sorgen die Gastronomiebetreiber in der Regel selbst mit Markisen oder Schirmen für Schatten. Schirme benötigen einen Standfuß oder im Boden verankerte Hülsen, letztere ermöglichen eine bessere Nutzbarkeit und freiere Bestuhlung der Außenbereiche. Erfreulicher Weise genehmigt die Stadt Karlsruhe Bodenhülsen auf dem Marktplatz, sofern keine Gründe wie Leitungen etc. dagegen sprechen. Auch hier ist eine konstruktive und beschleunigte Begleitung der Verfahren durch die städtischen Beteiligten willkommen.

Weitere Maßnahmen seitens der Gastronomen und Immobilieneigentümer könnten die Verwendung von Sprühnebelkühlung im Bereich der Außenbestuhlung sowie die Begrünung von Fassaden, Dächern und Außenräumen sein.

Eine spannende Frage in diesem Kontakt wäre „Wie grün kann Weinbrenner werden?“ – dazu ein historisches Foto vom Rathaus:



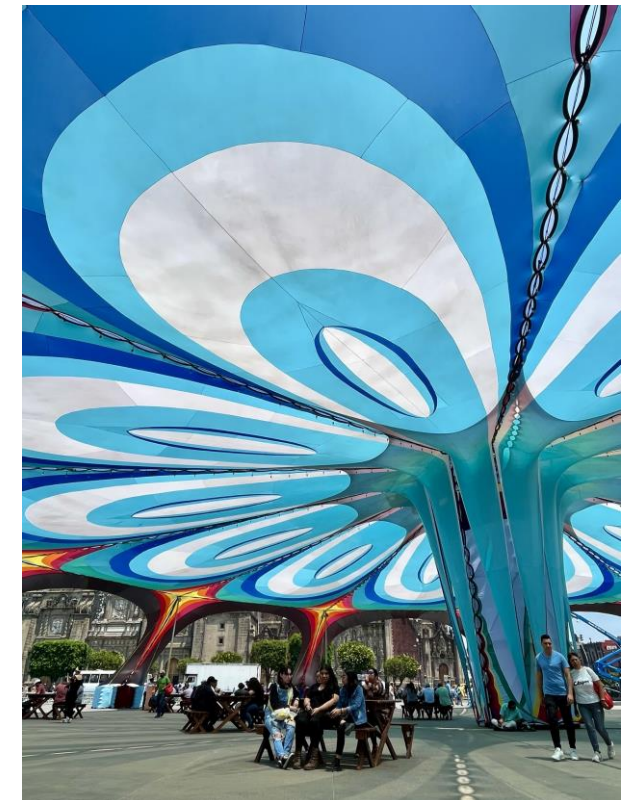
Quelle: Foto um 1912, Stadtarchiv Karlsruhe oXIIIb 202, Ausschnitt

Damit der Marktplatz in der warmen Jahreszeit eine attraktive Destination wird, sind auch von öffentlicher Seite aus diverse Maßnahmen erforderlich. Im Grundsatz sind viele davon im Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung 2015 enthalten.

Ein bereits umgesetztes positives Beispiel ist das Wasserspiel nördlich der Pyramide auf dem Marktplatz. Außerdem hat die Stadt Karlsruhe zusammen mit dem Land Baden-Württemberg weit über die Hälfte der Liegenschaften im Marktplatzbereich im Eigentum, daher dürfte hier ein erhebliches Potenzial hinsichtlich der im Rahmenplan vorgeschlagenen Begrünung von Fassaden, Dächern und Höfen bestehen.

Das Aufheizen der Platzfläche beeinträchtigt auch die Außengastronomie und damit die Umsätze. Da eine Verschattung und Kühlung durch Bäume am Marktplatz nicht möglich ist, sollten Alternativen untersucht werden. Auf dem Foto rechts ist eine temporäre Struktur zur mittigen Verschattung auf einem steinernen Platz zu sehen. Der Bereich ist nicht bewirtschaftet, also auch geeignet für nicht-kommerziellen Aufenthalt. Form und Farbe würden in Karlsruhe vermutlich anders ausfallen...

Eine weitere interessante Idee ist die Einrichtung von kühlen Räumen zum temporären Aufenthalt. Beispielsweise könnte die Krypta der Stadtkirche für einen solchen Zweck untersucht werden.



Quelle: Dirk Siebels, Zócalo / CDMX, 2023

STUFE 3: GEBÄUDE OSTSEITE / ERDGESCHOSSE

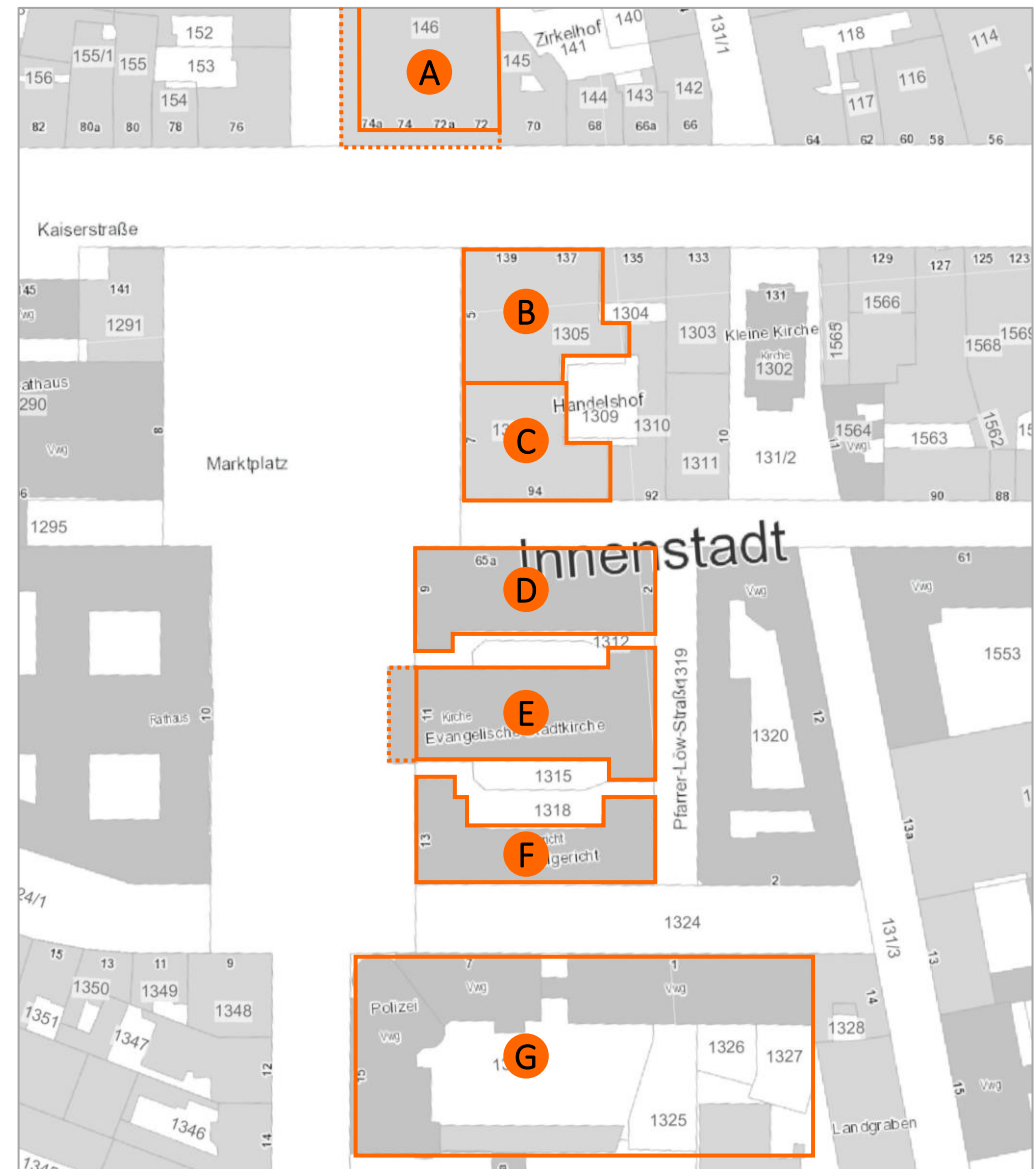
In der Stufe 3 werden nun die Erdgeschosszonen der Gebäude auf der Ostseite des Marktplatzes detailliert betrachtet und mit Handlungsempfehlungen versehen.

- A Kaiserstraße 72 – 74**
Löwen-Apotheke / TEDI / Tourist-Info mit Stadtwerke Karlsruhe
- B Karl-Friedrich-Straße 5 / Kaiserstraße 137 – 139**
Modehaus Schöpf
- C Karl-Friedrich-Straße 7**
Commerzbank
- D Karl-Friedrich-Straße 9**
KVV-Kundenzentrum / Wilma Wunder
- E Karl-Friedrich-Straße 11**
Evangelische Stadtkirche
- F Karl-Friedrich-Straße 13**
Sozialgericht
- G Karl-Friedrich-Straße 15 / Hebelstraße 1 – 7**
Polizeirevier Marktplatz / Polizeipräsidium / Landeskriminalamt

Anhand von Steckbriefen werden Aspekte wie die aktuellen und die empfohlenen Nutzungen sowie bekannte Änderungen hinsichtlich Gebäude und Akteure dargestellt. Neben dem aktuellen Planungsrecht werden Erschwernisse für eine mögliche Änderung der Nutzung genannt und potenzielle Unterstützungsmaßnahmen aufgezeigt.

Die Angaben und Empfehlungen beziehen sich in der Regel auf die Erdgeschosszone am Marktplatz. Eine Ausnahme stellt der Standort „G“ dar, der als Gesamtareal betrachtet wird.

Nach den Gebäudesteckbriefen ist zur Orientierung eine Eigentumsübersicht mit Markierung der Liegenschaften in öffentlicher Hand eingefügt (Auszug aus Farb- und Materialkonzept für den Marktplatz, Stadt Karlsruhe).



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

A: KAISERSTRASSE 72 – 74



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- Löwen-Apotheke
- TEDI
- Tourist-Info mit Stadtwerke Karlsruhe

EG-Nutzung empfohlen

- grundsätzlich Mix Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistung in Ordnung
- Präferenz Gastronomie (vgl. Seite 24)
- Vermeidung Discounter / preisaggressive Anbieter (negativer Einfluss auf Positionierung Marktplatz)

Änderungen bekannt

- Mietfläche TEDI (ca. 993 m² in EG & OG) wird etwa seit Anfang 2023 zur Neuvermietung angeboten

Erschwernisse

- TEDI-Fläche über zwei Ebenen, technisch aufwändige Vertikalerschließung; je nach Folgenutzung Trennung der Ebenen (falls OG separat: Herausforderung Gebäudetiefe / Belichtung)
- immobilienwirtschaftlich kritisch: relativ neues Gebäude (Fertigstellung 2012) in Kombination mit gesunkenem Mietpreisniveau erschwert eventuell erforderliche Umbauinvestitionen
- ggf. Lage Blindenleitsystem kritisch

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 793 „Marktplatz Nordseite“ (2009)
 - Kerngebiet; u.a. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zulässig

Unterstützungsmaßnahmen

- Sondierungen mit Eigentümer zwecks qualitativ anspruchsvollere Neubesetzung TEDI-Fläche
- ggf. Entwicklung Prototyp „Gastronomie mit Außenbereich an Kaiserstraße ohne Schienen“
- ggf. Anpassung Blindenleitsystem
- falls Öffnung EG-Zone Rathaus: Prüfung Umsiedlung Tourist-Info (somit Chance zur Etablierung Gastronomie an Ecke Marktplatz Richtung Schloss)

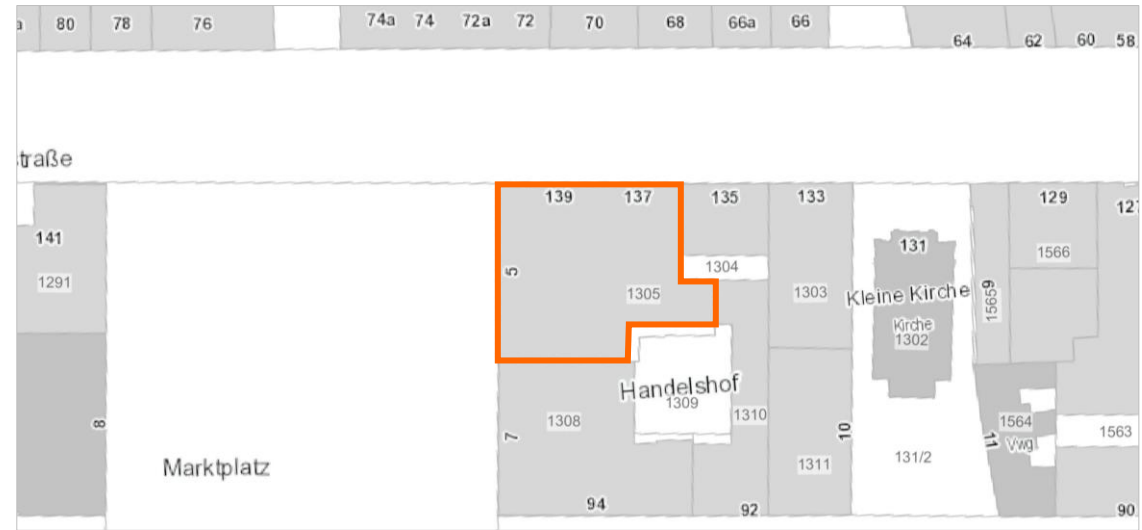
Sonstiges

- -

B: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 5 / KAISERSTRASSE 137 – 139



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- Modehaus Schöpf

EG-Nutzung empfohlen

- Gastronomie (vgl. Seite 24)
- Außenraum: Aktivierung mit Außengastronomie (Westorientierung v.a. für Restaurant geeignet)

Änderungen bekannt

- Umbau und Sanierung gesamtes Gebäude geplant

Erschwernisse

- Bausubstanz laut vorbereitender Untersuchung (2017) für Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost eingestuft als „Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln“
- negativer Einfluss Kaiserstraße-Ost
- Platzmöblierung schränkt Blick auf Marktplatz ein
- Blindenleitsystem kollidiert mit Potenzialfläche Außengastronomie

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 277 „Kaiserstraße“ (1963)
 - Details siehe Textteil B-Plan „Baublock I“
- B-Plan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (1985)
 - Kerngebiet, somit Schank- und Speisewirtschaften zulässig

Unterstützungsmaßnahmen

- Sondierungen mit Eigentümer zwecks Etablierung Gastronomie
- Prüfung Fördermöglichkeiten Sanierungsgebiet (nutzungsunabhängige Instandsetzung o. Ä.)
- konstruktive Begleitung Baugenehmigungsverfahren, soweit möglich Verzicht auf neuen B-Plan
- Anpassung Platzmöblierung
- Anpassung Blindenleitsystem
- Kaiserstraße-Ost: Stopp Trading-Down-Prozess, Aufwertung

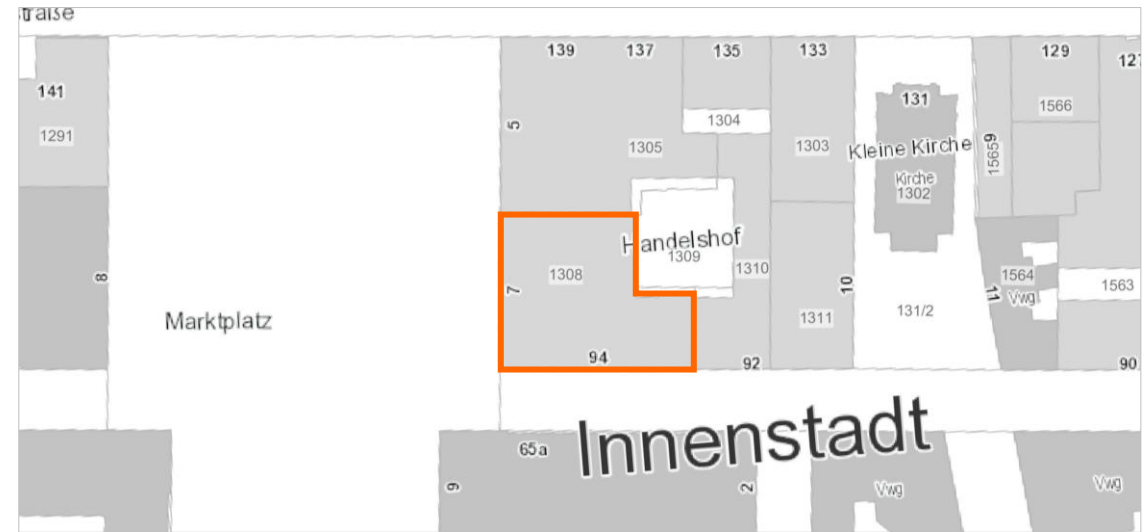
Sonstiges

- ...

C: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 7



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- Commerzbank

EG-Nutzung empfohlen

- Gastronomie (vgl. Seite 24)
- Außenraum langfristig: Aktivierung mit Außengastronomie (Westorientierung v.a. für Restaurant geeignet)
- Außengastronomie kurz-/ mittelfristig: zunächst von benachbarten Gebäuden aus (großzügiges Freihalten Eingang Commerzbank)

Änderungen bekannt

- keine

Erschwernisse

- kurz- bis mittelfristig keine Veränderung absehbar (Commerzbank möchte am Standort bleiben)
- rechtlich unklar: Darf Außenbestuhlung durch benachbarte Betriebe vor Fassade erfolgen?
- Platzmöblierung schränkt Blick auf Marktplatz ein
- Blindenleitsystem kollidiert mit Potenzialfläche Außengastronomie

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 277 „Kaiserstraße“ (1963)
 - Details siehe Textteil B-Plan „Baublock I“
- B-Plan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (1985)
 - Kerngebiet, somit Schank- und Speisewirtschaften zulässig

Unterstützungsmaßnahmen

- kurz- / mittelfristig: Abstimmung mit Eigentümer und Nutzer bezüglich Außengastronomie von benachbarten Gebäuden ausgehend
- mittel- / langfristig: Sondierungen mit Eigentümer und Nutzer bezüglich evtl. Änderung der EG-Nutzung
- Ansprache Commerzbank bezüglich Durchführung von (Marketing-) Aktionen auf Platzfläche
- Anpassung Platzmöblierung
- Anpassung Blindenleitsystem

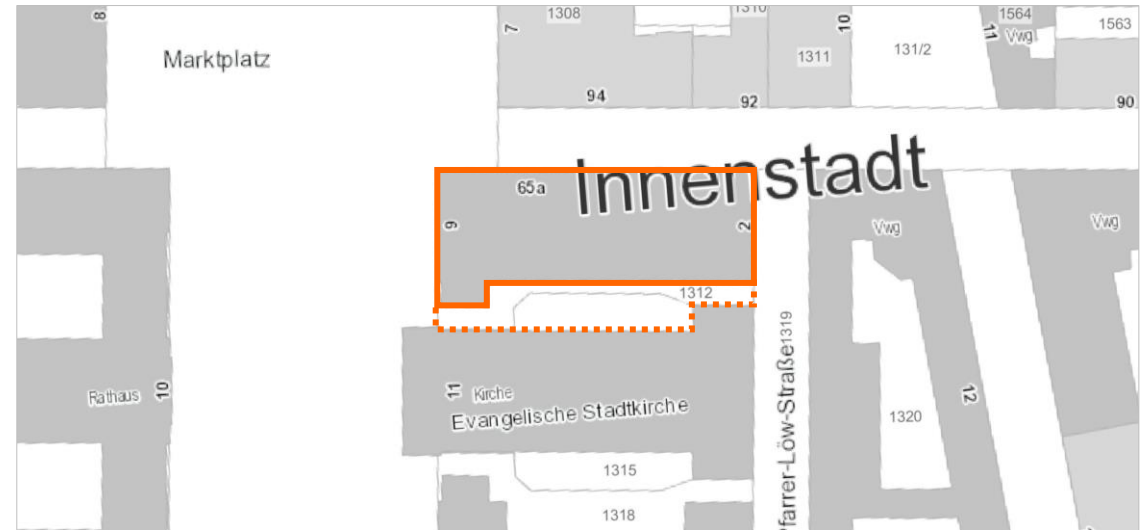
Sonstiges

- Kreditinstitute allgemein weniger auf intensive Interaktion / Frequenz fokussiert wegen Diskretion und Sicherheitsanforderungen

D: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 9



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- KVV-Kundenzentrum
- Wilma Wunder

EG-Nutzung empfohlen

- Ausbau gastronomische Nutzung (Potenzialfläche KVV-Kundenzentrum)
- Erweiterung Außengastronomie (möglichst um Ecke bis Zähringerstraße)

Änderungen bekannt

- Schließung KVV-Kundenzentrum zu Anfang 2024

Erschwernisse

- Platzmöblierung kollidiert mit Potenzialfläche Außengastronomie und schränkt Blick auf Marktplatz ein
- Blindenleitsystem nördlich Weinbrennerhaus kollidiert mit Potenzialfläche Außengastronomie

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 277 „Kaiserstraße“ (1963)
 - Baufluchten festgesetzt
- Zulässigkeit Art der Nutzung nach § 34 BauGB, somit Schank- und Speisewirtschaften voraussichtlich zulässig

Unterstützungsmaßnahmen

- Motivierung Vermieter (KVVH / Stadtwerke) bezüglich Nachvermietung KVV-Fläche an Gastronomie (z.B. Erweiterung Wilma Wunder oder separater Betrieb)
- konstruktive Begleitung Verfahren wegen Sondernutzung Außengastronomie
- Anpassung Platzmöblierung (Bänke, Pflanzkübel)
- Anpassung Blindenleitsystem nördlich Weinbrennerhaus

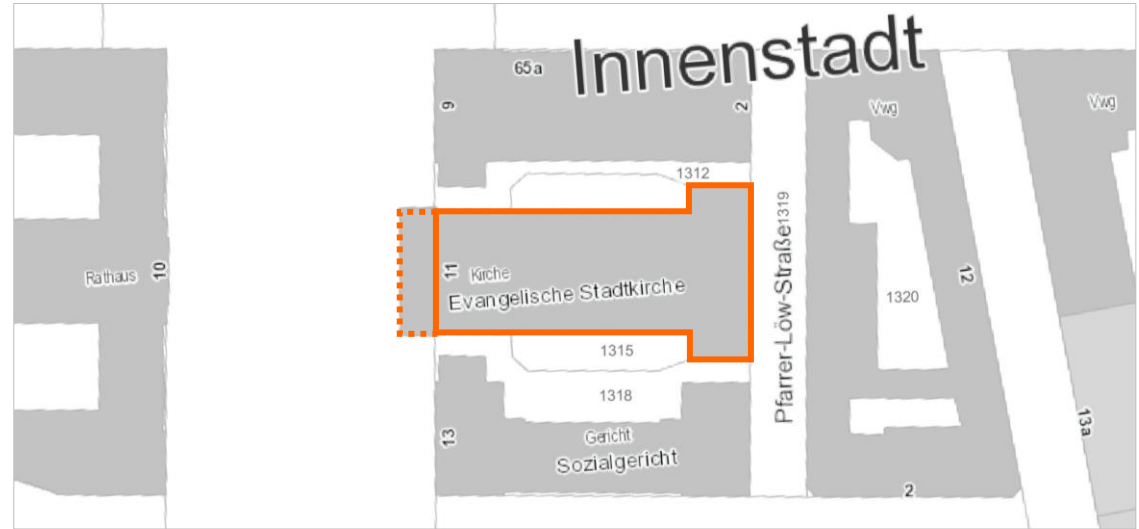
Sonstiges

- -

E: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 11



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- Kirche

EG-Nutzung empfohlen

- Gebäude: keine Veränderung
- Hof südlich: stärkere Aktivierung

Änderungen bekannt

- keine

Erschwernisse

- keine

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 277 „Kaiserstraße“ (1963)
 - Baufluchten festgesetzt

Unterstützungsmaßnahmen

- für EG-Nutzung nicht erforderlich
- Hof südlich: siehe Gebäude Karl-Friedrich-Straße 13

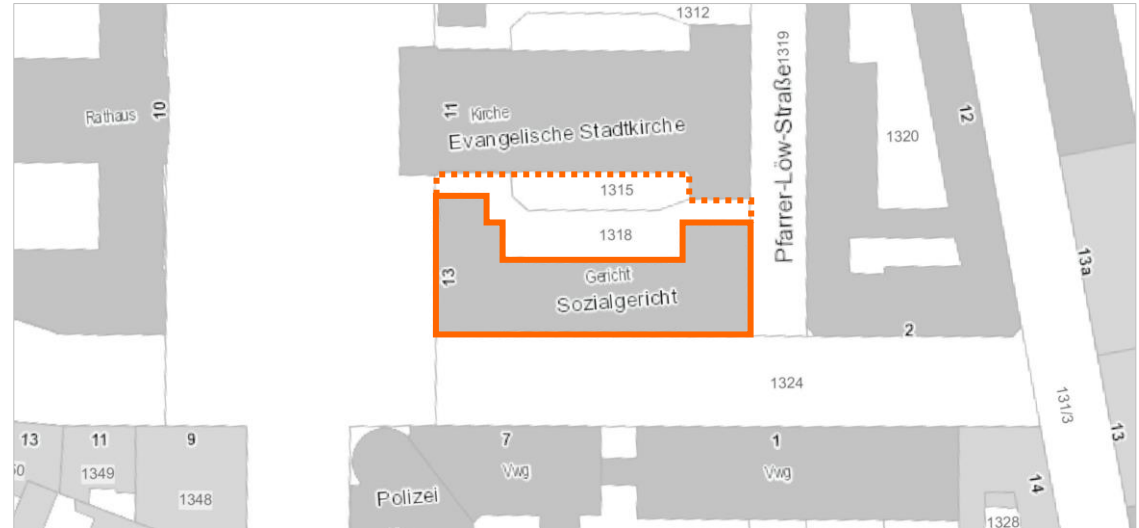
Sonstiges

- Krypta: Nutzungsidee Kühlraum an Hitzetagen sowie allgemein Veranstaltungsraum; Prüfung hinsichtlich Bedarf und Machbarkeit

F: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 13



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

EG-Nutzung aktuell

- Sozialgericht
- Hof: Parkplatz

EG-Nutzung empfohlen

- kulturelle Nutzung in Verbindung mit Gastronomie; alternativ reine Gastronomie
- Bespielung Hof
- Hinweis: Konkretisierung nicht sinnvoll vor Klärung der Option zur Nutzungsänderung; frühestens mittel- bis langfristig relevant; konkretes Nutzungskonzept auf dann bestehende Situation am Marktplatz abstimmen

Änderungen bekannt

- keine

Erschwernisse

- Bausubstanz laut vorbereitender Untersuchung (2017) für Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost eingestuft als „Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln“
- Platzmöblierung schränkt Blick auf Marktplatz ein

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 277 „Kaiserstraße“ (1963)
 - Baufluchten festgesetzt
- Zulässigkeit Art der Nutzung nach § 34 BauGB, somit u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften voraussichtlich zulässig

Unterstützungsmaßnahmen

- Kontaktaufnahme mit Eigentümer Land BW und Nutzer Sozialgericht zwecks Sondierung der Optionen zur Nutzungsänderung EG und Hof
- Kontaktaufnahme mit Kirche wegen weiterer Aktivierung Hof

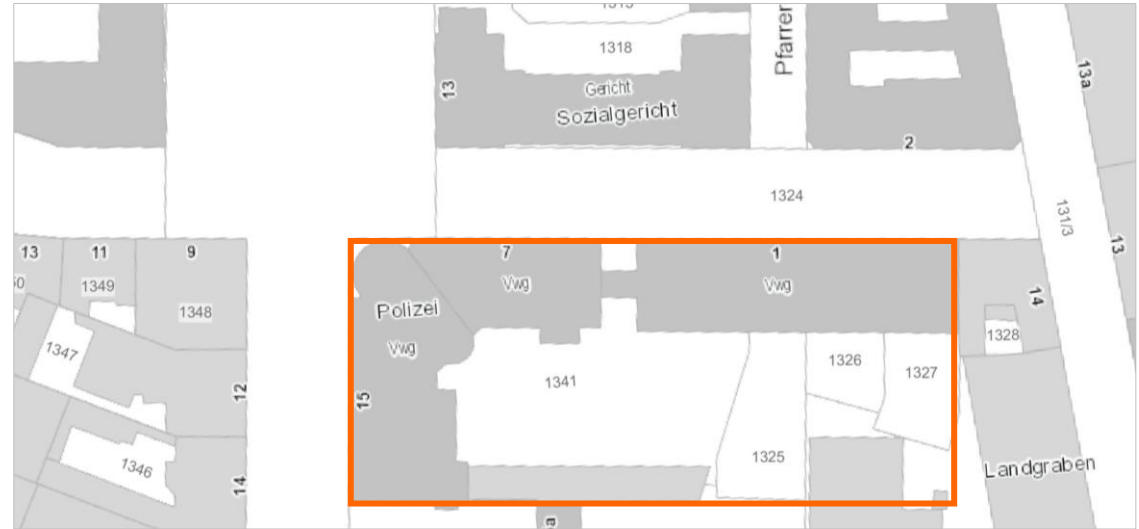
Sonstiges

- -

G: KARL-FRIEDRICH-STRASSE 15 / HEBELSTRASSE 1 – 7



Quelle: GMA eigene Aufnahme



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA

Nutzung aktuell

- Polizeirevier Marktplatz / Polizeipräsidium / Landeskriminalamt

Nutzung empfohlen

- kulturelle Nutzung
- Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung (Frequenzbringer)
- z.B. modernes Ausstellungskonzept / Forum mit attraktiven Partizipationsformaten
- organisatorische / räumliche Verflechtung mit Innenstadt (z.B. Nutzung von Veranstaltungsräumen)

Änderungen bekannt

- keine

Entwicklungsidee Gesamtareal

- Neukonzeption: ehem. Großherzogliches Bezirksamt + Areal an Hebelstraße + Blockinnenbereich
- Gebäude mit ca. 6.000 – 7.000 m² Nutzfläche möglich
- optional bzw. alternativ Arrondierung nach Süden (Rondellplatz / Verfassungssäule)
- Hinweis: Hebelstraße 1 in VU Innenstadt-Ost als „Altgebäude mit teilweise erheb. Mängeln“ eingestuft

Planungsrecht

- B-Plan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (1985)
 - Kerngebiet, u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke zulässig
 - bei Neuentwicklung voraussichtlich neuer Bebauungsplan erforderlich

Unterstützungsmaßnahmen

- Kontaktaufnahme mit Eigentümer Land BW und Nutzern zwecks Sondierung der Optionen zur Neuentwicklung des Areals
- Prüfung: Für welche größeren kulturellen Einrichtungen wird in Karlsruhe mittel- bis langfristig ein Ort gesucht?

Sonstiges

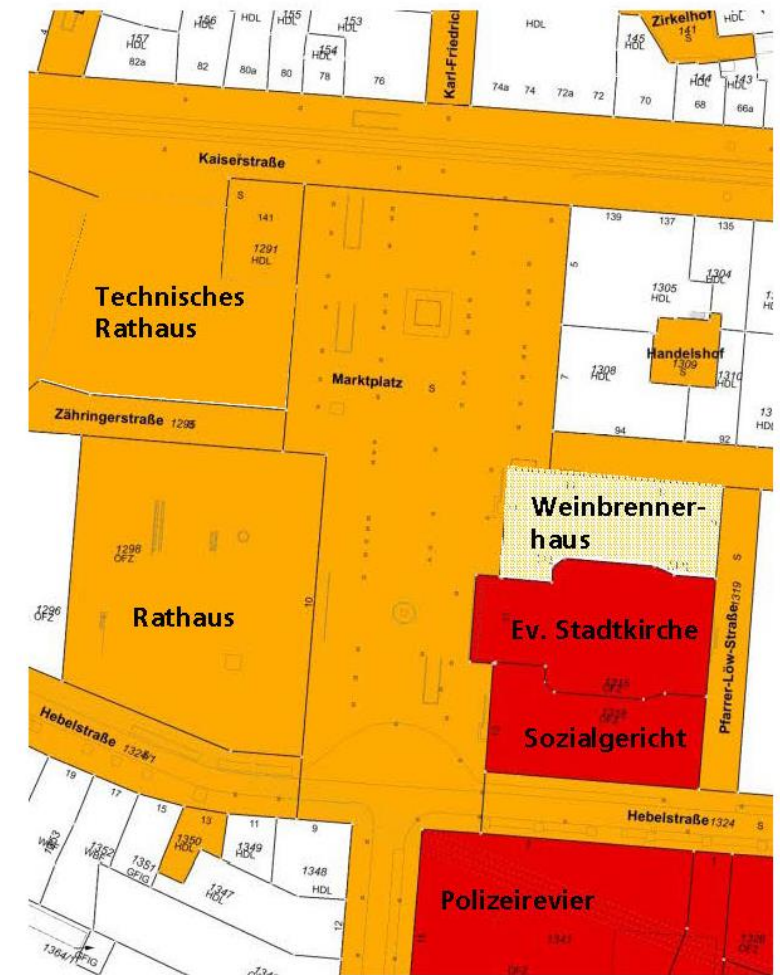
- Polizeipräsenz in Innenstadt grundsätzlich bedeutend, gerade auch Nähe Marktplatz wegen Sicherheitsempfinden (v.a. abends / nachts)

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die öffentlichen Verkehrsflächen, also der Marktplatz und die umliegenden Straßen, sind im Eigentum der Stadt Karlsruhe, ebenso das Rathaus und das Technische Rathaus. Das Weinbrennerhaus ist im Besitz der städtischen Gesellschaft KVVH GmbH. Das Polizeirevier, die Stadtkirche und das Sozialgericht befinden sich in Landeseigentum. Die übrigen Gebäude an der Marktplatznordseite / Kaiserstraße, Marktplatzsüdseite/ Hebelstraße und Marktplatzostseite befinden sich in privatem oder institutionellem Einzeleigentum.

-  Eigentum des Landes
-  Eigentum der Stadt
-  Eigentum städtischer Gesellschaft
-  Privateigentum

Eigentümerkartierung Stand November 2019



V

FAZIT NUTZUNGSKONZEPT



FAZIT NUTZUNGSKONZEPT

Der Karlsruher Marktplatz kann das belebte „Herzstück der City“ werden, indem er zu einem Schwerpunkt der Gastronomie entwickelt wird. Je nach Ausbaustufe ist eine lokale bis regionale oder sogar überregionale Ausstrahlung realistisch – für Letzteres ist noch eine weitere Ankerfunktion erforderlich.

Für die Gastronomie geeignete Außenbereiche und Gebäude befinden sich vor allem in der Nordhälfte des Marktplatzes. Hier erscheinen kurz- bis mittelfristig möglich:

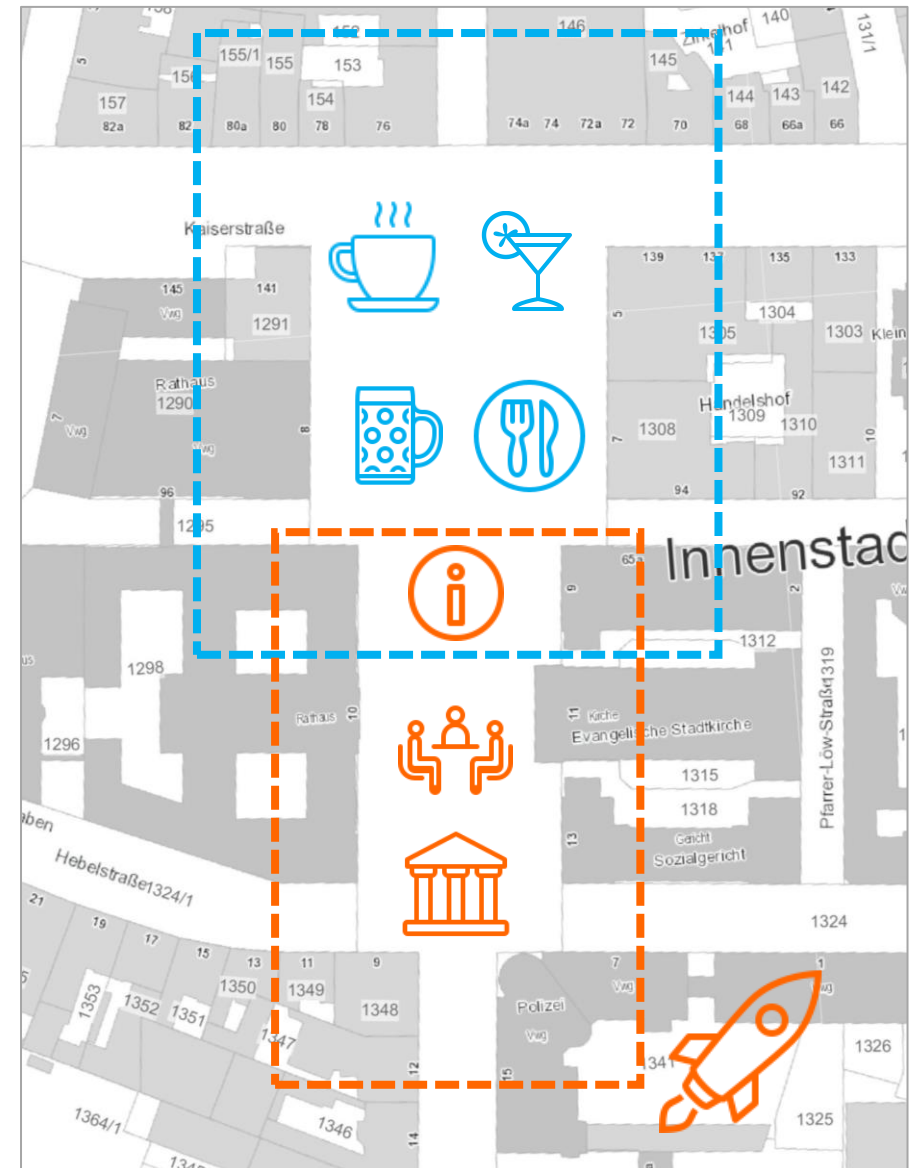
- Neuvermietung Fläche ehemaliges Café Böckeler
- Sanierung & Umbau Haus Schöpf
- Bespielung Fläche vor Commerzbank
- Neuvermietung KVV-Fläche, Bespielung Außenraum

Empfohlene Unterstützungsmaßnahmen dafür sind vor allem:

- intensive Kommunikation mit Akteuren
- Neuordnung Möblierung
- Anpassung Blindenleitsystem
- Prüfung besondere Fördermöglichkeiten (Sanierungsgebiete)
- Konzept partielle Verschattung Marktplatz
- Begrünung von Fassaden, Dächern und Höfen

Der südliche Teil bietet ebenfalls sehr viel Potenzial, hier sind jedoch eine Grundsatzentscheidung und ein langer Atem gefragt. Ohne grundlegende Änderung der bisher abgeschotteten Erdgeschosszonen wird eine nachhaltige Belebung dieses Bereichs nicht gelingen. Das Rathaus könnte sich vor allem funktional zum Marktplatz öffnen und am Standort des heutigen Sozialgerichts könnte eine frequenzintensive Nutzung mindestens für Erdgeschoss und Hof etabliert werden.

Besonders spannend erscheint das Behördenareal der Polizei: spinnt man den verwegenen Gedanken einer Neuentwicklung dieses Areals mit Schaffung eines kulturellen Hot-Spots weiter, kann daraus eine ganz besondere Attraktion für Karlsruhe und eine völlig neue Dimension in der Belebung des Marktplatzes entstehen.



Kartenhintergrund: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Markierungen GMA
Icons by Icons8

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 9360-0
Mail: info@gma.biz



Karlsruhe

Auftraggeber: Stadt Karlsruhe
Wirtschaftsförderung
76124 Karlsruhe