

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b> STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>11.07.2012</b>
	TOP:	<b>3</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Turmbergterrasse; Grundsatzbeschluss</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	18.07.2012	8	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Ortschaftsrat Durlach wird um Meinungsbildung gebeten, welche Alternative bzw. Variante für die Turmbergterrasse weiterverfolgt werden soll:

- A** Investorenprojekt über europaweite Ausschreibung und Realisierungswettbewerb
- B** Sanierung und Aufwertung als öffentliche Anlage, dabei in  
Variante 1 ohne Veranstaltungsraum für ca. 1,7 Mio. €  
Variante 2 mit Veranstaltungsraum für ca. 2,19 Mio. €  
jeweils optional mit einem Kiosk für ca. 45.000 €

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Variante 1: 1,7 Mio. € Variante 2: 2,19 Mio € optional Kiosk 45.000 €					
<b>HH-Mittel stehen nicht zur Verfügung</b>					
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen: Bei einer Entscheidung für eine Finanzierung durch den städtischen Haushalt sind die Mittel für den Doppelhaushalt 2013/2014 einzustellen.					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 11.07.2012		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Auf die Vorlage für Ortschaftsrat und Planungsausschuss vom 29.09.2010 bzw. 30.09.2010 zur Vorgeschichte wird verwiesen, ebenso auf die Information am 14.06.2012 im Rathaus Durlach.

Nach der Vorstellung eines Investorenprojektes Mitte 2011 war ursprünglich für Ende letzten Jahres eine erneute Beratung im Ortschaftsrat und Planungsausschuss vorgesehen, wobei erkennbar war, dass das angedachte Hotel aus wirtschaftlichen Gründen größer als ursprünglich angenommen werden müsste. Zusätzlich war zu klären, ob aufgrund der Koppelung eines privaten Hotels mit einer öffentlich zugänglichen Terrasse eine europaweite Ausschreibung erforderlich würde. Über den Stand wurde dem Ortschaftsrat im Rahmen städtebaulicher Themen am 25.10.2011 berichtet, das Erfordernis einer europaweiten Ausschreibung hat sich bestätigt.

Damit stellt sich weiterhin die grundsätzliche Frage, welcher der beiden Alternativen gefolgt werden soll (dies auch vor dem Hintergrund der öffentlichen Diskussion und einer angemessenen Beteiligung einer stadtweiten Öffentlichkeit):

- A** Investorenprojekt über europaweite Ausschreibung und Realisierungswettbewerb
- B** Sanierung und Aufwertung als öffentliche Anlage

#### **Alternative A** Investorenprojekt:

Eine öffentlich zugängliche Terrasse wird mit einem Hotel und Tagescafé kombiniert:

- öffentliche Terrasse mindestens 50 % der heutigen Fläche
- im Anschluss bewirtschaftete Terrasse des Tagescafés
- barrierefrei erreichbare öffentliche Toiletten
- auf Straßenhöhe max. ein Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe bis 4 m, um die Aussicht von der Terrasse des oberhalb benachbarten Restaurants zu gewährleisten; im Anschluss an das Tagescafé Rezeption und Hotelzimmer
- bis zu zwei Untergeschosse mit Hotelzimmern und Nebenräumen, Integration der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage
- die Ausdehnung des Gebäudekomplexes nach Südosten bleibt auf das Flurstück 55478 begrenzt
- das so genannte „Hexenstäffele“ muss in das Projekt integriert bzw. neu an dessen Rand (vorzugsweise bergbahnseitig) angeordnet werden.

Zur Umsetzung des Projekts wird neben Ausschreibung und Wettbewerb ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bürgerbeteiligung nach BauGB erforderlich. Auf die Ausweisung des Bereichs als Landschaftsschutzgebiet und des Flurstücks 55478 als Teil eines Biotopes wird hingewiesen.

**Alternative B** Wiederherstellung der Terrasse:

Bekanntlich ist der Unterbau der Turmbergterrasse baufällig und wird derzeit provisorisch gesichert.

Die von HGW in Auftrag gegebenen Gutachten bzw. Stellungnahmen zur Bausubstanz und zum Baugrund der Turmbergterrasse zeigen, dass eine Instandsetzung der bestehenden Aussichtsplattform und des vorhandenen Unterbaus wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die Turmbergterrasse muss deshalb komplett neu aufgebaut werden.

Zur Untersuchung der Machbarkeit und des Aufwandes hat HGW als Entscheidungsgrundlage eine Machbarkeitsstudie mit 2 Varianten (s.u.) in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung erfolgte durch Herrn Prof. Kogel, Architekturbüro archis, Karlsruhe.

Die Anforderungen wurden in enger Abstimmung u.a. mit dem Stadtamt Durlach, dem Gartenbauamt und dem Staatsweingut Karlsruhe-Durlach erarbeitet.

Die Grundlagen waren

- Gutachterliche Stellungnahme von Künstlin-Ingenieure, Karlsruhe
- Bodengutachten von Ingenieurbüro Dr.-Ing. Orth, Karlsruhe

**Variante 1****Anforderungen:**

- Wiederherstellung der Aussichtsplattform, einschl. Medienanschluss für temporäre Bewirtung auf der Terrasse
- separate barrierefreie Toilettenanlage auf Straßenniveau gegenüber der Aussichtsplattform im Hang neben Turmaufgang
- Anlegen der Weinbergterrasse unterhalb der Aussichtsplattform als „Schauweinberg“ (Unterhaltung durch Staatsweingut Karlsruhe-Durlach)

**Kostenschlüssel (DIN 276) Stand 06 / 2012:**

100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	120.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	381.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	68.000,00 €
500	Freianlagen	802.000,00 €
600	Kunstwerk	5.000,00 €
700	Baunebenkosten	157.000,00 €
Gesamt 100-700		1.533.000,00 €
Aufrundung/Unvorgesehenes		167.000,00 €
<b>Gesamtaufwand brutto</b>		<b>1.700.000,00 €</b>
Optional - Kiosk auf Terrasse		45.000,00 €

**Entwurf und Maßnahmen:**

Der nicht tragfähige Baugrund führt zu dauerhaften Setzungen (z. Z. einseitige Absenkung um 18 cm). Um diesen gegen zuwirken, wird der Abbruch des Bestands und eine Pfahlgründung an geeigneten Stellen auf sicherem Grund vorgeschlagen. Der Abbruch kann weitgehend zur Wiederverfüllung vor Ort verbleiben und dient als Untergrund für die auskragende Platte aus wasserundurchlässigem Beton.

Die Platzanlage wird in ähnlicher Größe und Anordnung - einschließlich des Vorplatzes der Turmbergbahnstation - mit einem neuen Belag wiederhergestellt.

Die nicht barrierefreie WC-Anlage wird ebenfalls abgebrochen. So kann auch die enge Fuge zur Turmbergbahnstation zurückgebaut und begrünt werden. Der Hangbereich wird in dieser Variante nur über das Hexenstäffele zugänglich sein.

Eine barrierefreie Toilettenanlage wird als separates Gebäude im Hang gegenüber der Bergstation, neben dem Treppenaufgang zum Turm neu erstellt.

Der in dem beispielhaft erarbeiteten Vorentwurf vorgeschlagene „Bügel“ über der Terrasse erinnert an die frühere Pergola der Friedrichshöhe und verstärkt die "Kraft des Ortes“, ist „Schaufenster“ in die Landschaft und dient zudem als Sonnen- und Witterungsschutz; er ist aber nicht zwingend. Wichtiges Ziel der Terrassengestaltung ist es auch, die ortsprägende und Schatten spendende Baumgruppe zu erhalten.

**Variante 2****Anforderungen:**

wie Variante 1, jedoch zzgl.

- Veranstaltungsraum für ca. 60 Personen unterhalb der Aussichtsterrasse mit kleiner Küche für Cateringservice
- Toilettenanlage neben Veranstaltungsraum (statt auf Straßenniveau)
- Aufzug für barrierefreien Zugang des Veranstaltungsraumes und der Toilettenanlage

**Kostenschlüssel (DIN 276) Stand 06 / 2012:**

100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	134.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	460.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	245.000,00 €
500	Freianlagen	902.000,00 €
600	Kunstwerk	7.000,00 €
700	Baunebenkosten	247.000,00 €
Gesamt 100-700		1.995.000,00 €
Aufrundung/Unvorgesehenes		195.000,00 €

**Gesamtaufwand brutto** **2.190.000,00 €**

Optional - Kiosk auf Terrasse 45.000,00 €

**Entwurf und Maßnahme:**

Der Abbruch und die Gründung erfolgt wie in Variante 1, mit dem Unterschied, dass der Unterbau nur zum Teil mit Abbruchmaterial verfüllt wird, da das Untergeschoss mit einem Veranstaltungsraum für unterschiedliche, gesellige Anlässe, einer Küche

mit Nebenräumen für Cateringservice und einer neuen, barrierefreien Toilettenanlage ausgebaut wird.

Eine etwas breitere Treppenanlage und ein Aufzug verbinden die beiden Ebenen und sind gleichzeitig Teil des neu geplanten Rundweges durch den „Schauweinberg“.

Im Hanggeschoss zwischen Schauweinberg und dem Veranstaltungsraum wird ein weiterer Terrassenbereich erstellt.

### **Freianlagen**

Die Anforderungen an die Freianlagen sind in beiden zuvor beschriebenen Varianten berücksichtigt. Neben der Terrassengestaltung werden der Übergang Reichardtstraße als Anbindung der Terrasse aufgewertet, die Instandsetzung der Stützmauer im weiteren Verlauf der Reichardtstraße einbezogen (Erfordernis und Kosten gem. TBA) sowie die Herstellung und Anbindung eines „Schauweinbergs“ unterhalb der Terrasse - in Anlehnung an die frühere Situation, als der Turmberg auch durchgehend als Weinberg angelegt war.

### **B e s c h l u s s :**

**Der Ortschaftsrat Durlach schlägt vor, dass Alternative bzw. Variante A / B für die Turmbergterrasse weiterverfolgt werden soll.**