

Vorlage Nr.: **2023/0298**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **STPLA**

Konzeptbeschluss:

Freiflächenplanung Landratsamt – Neugestaltung Platz am Ettlinger Tor

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	12.09.2024	4		X	Vorberatung
Gemeinderat	24.09.2024	23	X		Entscheidung

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss, die Freiflächenplanung zum Platz am Ettlinger Tor inklusive Übergangsbereich zur „Grünen Mitte“ auf Grundlage der Neuplanung des Büros lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten fortführen und umsetzen zu lassen. Planung und Bau der Freiflächen erfolgen durch den Landkreis. Die Stadt übernimmt 65% der Kosten für die Planung (nach der Entwurfsplanung), Bau und Unterhaltung der Fläche und erstattet diesen Anteil dem Vorhabenträger (Landkreis Karlsruhe) auf Nachweis.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, einen Nachtragsvertrag zum städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Karlsruhe zu den dargestellten Bedingungen auszuarbeiten und abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Davon Anteil Stadt: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil unter „Kosten“ dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KASIG, SWK-Beleuchtung

Zusammenfassung

Laut städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan des Landratsamts sollen sich Stadt und Landkreis bis Ende dieses Jahres über die Planung und Ausführung des Platzes am Ettlinger Tor inklusive Übergangsbereich zur sogenannten „Grünen Mitte“ (neue dreiecksförmige Grünfläche an der Beiertheimer Allee) sowie die damit verbundenen Kosten einigen. Inzwischen liegt ein zwischen Landkreis und Stadt einvernehmlich abgestimmter Gesamtentwurf zur Neuplanung des Platzes vor, der kostenoptimiert wurde, aber dennoch gestalterischen Ansprüchen genügen kann. Der Gemeinderat wird gebeten, sich für die abgestimmte Neuplanung auszusprechen, so dass auf deren Grundlage im Weiteren ein entsprechender Nachtragsvertrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Landkreis ausgearbeitet und abgeschlossen werden kann.

Historie

Die Wettbewerbsaufgabe zur Neugestaltung des Landratsamts beinhaltete 2021 neben der eigentlichen Hochbauaufgabe auch eine Freiflächenplanung für das Landratsamt. Die das Gebäude umgebenden Flächen waren mit zu überplanen. Auch die städtische Platzfläche am Ettlinger Tor war Teil der Freiflächengestaltung. Dieser Platz soll gemäß Wettbewerbsauslobung als attraktiv gestalteter öffentlicher Raum zum Aufenthalt einladen, dabei aber ebenfalls einen qualitativollen, angemessen repräsentativen Vorbereich für das zukünftige Landratsamt darstellen.

Für den gegenüberliegenden Platz am Staatstheater, den Hermann-Levi-Platz, wurde 2021 ebenfalls ein Wettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, dort für das neue Staatstheater einen adäquaten Vorbereich zu schaffen. Den Wettbewerb konnten bbz Landschaftsarchitekten für sich entscheiden.

Das Büro lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten, das zusammen mit wittfoht studio Architekten erster Preisträger im Wettbewerbsverfahren zur Neugestaltung des Landratsamts wurde, hat im Auftrag des Landkreises die Freiflächen um das neue Landratsamts bis zur Entwurfsphase überplant.

Das städtebauliche Konzept inklusive erster Überlegungen zur Freiflächenplanung wurde dem Planungsausschuss erstmals am 7. Juli 2022 und anschließend dem Gemeinderat am 26. Juli 2022 präsentiert. Die inzwischen weiter ausgearbeitete Freiflächenplanung war dem Auslegungsbeschluss am 16. Mai 2023 als Anlage beigefügt (Vorlage 2023/0370) und war schließlich Bestandteil der Anlagen zum Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 24. Oktober 2023 (Vorlage 2023/1101).

Die Freiflächenplanung beinhaltet:

- die „Grüne Mitte“ ,
- die Badenwerkstraße entlang der Westfassade des neuen Gebäudes
- die Kriegsstraße entlang der Nordfassade des Gebäudes,
- die Beiertheimer Allee mit einem Teilbereich der Hermann-Billing-Straße
- und die städtische Platzfläche am Ettlinger Tor mit Übergang zur „Grünen Mitte“ .

In der Vorlage zum Satzungsbeschluss und dem städtebaulichen Vertrag wurde aufgenommen, dass die Gremien des Landkreises Karlsruhe und der Stadt Karlsruhe über die künftige Gestaltung des Platzes am Ettlinger Tor und des Übergangsbereichs zur „Grünen Mitte“ gesondert entscheiden. Dabei streben Landkreis und Stadt eine einvernehmliche Verständigung über die weiter zu planende und auszuführende Variante und damit über die Höhe der Gesamtkosten der Maßnahme an. Eine Verständigung über diese Flächen zwischen Stadt und Landkreis soll bis spätestens Ende 2024 erzielt werden.

Laut § 10 des städtebaulichen Vertrags liegt die Qualifizierung dieser Fläche als attraktiver öffentlicher Platz im Interesse des Vorhabenträgers und der Stadt. Die weitere Planung und Herstellung wird daher als Gemeinschaftsaufgabe von Landkreis und Stadt begriffen und stellt eine beidseitige Kostenverpflichtung dar.

Der Vorhabenträger und die Stadt haben sich gemäß dem gültigen städtebaulichen Vertrag auf folgende Kostenverteilung für Planung (nach der Entwurfsplanung), Herstellung und Unterhaltung verständigt:

- 35 % Vorhabenträger und
- 65 % Stadt

Die Kostenverteilung umfasst die Gesamtkosten für die Herstellung dieser Fläche (insbesondere Entwässerung, Bodenbeläge, Baumpflanzungen, Beleuchtung und Sitzmobiliar).

Grundlage für die vom Gemeinderat am 24. Oktober 2023 beschlossene Kostenteilung (35 % Landkreis Karlsruhe und 65 % Stadt Karlsruhe) war, welcher Flächenanteil des Platzes und des Übergangsbereiches durch das Bauvorhaben des Landkreises Karlsruhe zwingend wiederhergestellt und an die künftigen Nutzungsanforderungen angepasst werden muss (siehe Anlage 8 zur Vorlage 2023/1101).

Planungsprozess

Das Büro lohrer.hochrein hatte im Rahmen seiner Freiflächenplanung einen Entwurf für die Neuplanung des Platzes am Ettlinger Tor erarbeitet, der in Teilen bereits von der KASIG hergestellte Flächen einbezieht.

Für die Prüfung einer kostengünstigeren Variante wurden im städtebaulichen Vertrag zusätzlich nachfolgende Mindeststandards erarbeitet und der Standard der von der KASIG ausgeführten Flächen als Referenz herangezogen.

- Grundlegende Funktionen wie Feuerwehrezufahrt und Entwässerung sind zu gewährleisten. Soweit es aus technischer Sicht möglich ist und die Entwässerung in die Bauminseln gelöst werden kann, sollen die von der KASIG bereits hergestellten Flächen erhalten werden.
- Ziel ist die Entwässerung der Platzflächen in die Bauminseln, um anfallendes Niederschlagswasser für die Bäume verfügbar zu machen.
- Die Bauminseln sind als Vegetationsflächen zu entwickeln.
- Das Gleisdenkmal, die U-Bahn-Aufgänge und der Brigantenbrunnen sind zu berücksichtigen und bei der Platzgestaltung einzubinden.

Basierend auf diesen Mindeststandards hat das Büro lohrer.hochrein zusätzlich zum Entwurf für eine Neuplanung eine kostengünstigere, gestalterisch stark reduzierte Variante 0 (vgl. Anlage 0)) aufgezeichnet. Diese geht vom Erhalt der bereits hergestellten KASIG-Flächen aus. Das Büro lohrer.hochrein hat additiv nur den Bereich der heutigen Baustelleneinrichtungsfläche überplant. Damit würden mit geringem Aufwand die für den Neubau erforderlichen Funktionen, wie Andienung oder Feuerwehranfahrbarkeit, ergänzt. Es werden die gleichen Standardbeläge für Gehwege (30/30 Betonsteinplatten) in Bereichen von Wegeverbindungen verwendet und Schotterrasenflächen angelegt, damit diese auch von der Feuerwehr befahren werden können.

Eine anzustrebende Entwässerung der befestigten Platzfläche in die Bauminseln ist in dieser Variante nicht möglich. Die bereits durch die KASIG hergestellte Fläche ist mit ihrer Gefällesituation über Rinnen bereits an die Kanalisation angebunden und kann nicht verändert werden, ohne die Fläche dafür in die Hand zu nehmen. Anfallendes Regenwasser geht damit direkt in die Kanalisation.

Neben dem Entfall einer klimatisch gewünschten Entwässerung in die Grünflächen weist die Variante 0 auch starke gestalterische Defizite auf. Ihr liegt aufgrund der additiven Ergänzung kein gesamt-räumliches, gestalterisches Konzept zu Grunde, so dass der Platz mit dieser Variante nicht als einheitlicher Platz wahrgenommen wird. Bereits heute zeigt sich die additive Gestaltung der Flächen aufgrund unterschiedlicher Umsetzungszeiträume der Kombilösung. So finden sich hier unterschiedliche Arten und Farben von Blindenleitsystemen, ungenau angestückte Grünflächen oder verschiedene Verlegeararten von Platten (Läuferverband, Kreuzfugenverband) mit unterschiedlichen Verlegerichtungen (vgl. Anlage 4). Die Ergänzung dieser Flächen um weitere würde das Erscheinungsbild insgesamt nur begrenzt aufwerten können. Damit stellt die Variante 0 aus Sicht der Stadtgestaltung kein adäquates Pendant zum zukünftigen Theatervorplatz dar.

Die am Planungsprozess beteiligten Vertreter der Landkreisverwaltung, der Fachämter der Stadt Karlsruhe und die Landschaftsarchitekten empfehlen aus diesen Gründen, die Variante 0 nicht weiter zu verfolgen, sondern stattdessen den Entwurf der Neuplanung von lohrer.hochrein zu optimieren.

Bei der Art der gestalterischen Einbindung der Grünflächen, der Wahl der Materialien, der Möblierung und der Beleuchtung wurden weiterführend insbesondere wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, so

dass der jetzige Entwurf eine kostenoptimierte Version mit einem eher mittleren Ausbaustandard darstellt, der dennoch den gestalterischen Ansprüchen an diesen besonderen Ort genügen kann.

Aktuelle Neuplanung zum Platz am Ettlinger Tor (vgl. Anlage Neuplanung)

Der neue Platz vor dem Landratsamt soll sich wie der gegenüberliegende umzugestaltende Theatervorplatz als offene, mit großen Baumgruppen überstandene Freifläche präsentieren. Die vorhandene Platanengruppe wird in die Planung integriert und um zwei neue Baumgruppen ergänzt. Die Baumgruppen sind so angeordnet, dass sie die Blick- und Wegeverbindung zur Stadtmitte hin öffnen. Als Konsequenz werden die vier vorhandenen Bäume, die im Rahmen der KASIG-Maßnahme gepflanzt wurden, in die „Grüne Mitte“ versetzt.

Die Bäume stehen in offenen Grünflächen, die in ein Rasenfugenpflaster übergehen und schließlich in ein normales Pflaster. Das Niederschlagswasser des Platzes wird größtenteils zu den Grünflächen geführt und versorgt so die Bäume über die Versickerung. Das Einbeziehen eines Teilbereichs der bereits hergestellten KASIG-Flächen ist dafür erforderlich. Damit gelingt es aber gleichzeitig, einen einheitlich gestalteten Platz als Pendant zum Theatervorplatz zu schaffen.

Für den Platz ist ein Plattenbelag aus Betonstein als eine Art Teppich vorgesehen, der zwischen dem Standardbetonsteinpflaster der umgebenden Gehwegbereiche (30/30er Betonsteinplatten) und den im Neubau des Landratsamts vorgesehenen Belägen (großformatigere Platten aus Nagelfluh) vermittelt. So soll für den Platz das Material und die Farbigkeit des umgebenden Betonsteinbelags aufgenommen werden, sich das Format und Verlegeart der Platten jedoch auf den Belag im Eingangsbereich des Landratsamtes beziehen und sich so vom Standardbelag der Umgebung abheben. Damit erhält der Platz trotz einer einfachen Materialität einen angemessenen einheitlichen Charakter.

Sitzgelegenheiten in Form von Rundbänken unter den Baumgruppen und am sanierten Brigantenbrunnen sollen zum Aufenthalt einladen. Das Denkmal zum Dreischiengleis (Lobberle) und die U-Bahn-Aufgänge werden in die Platzgestaltung integriert. Die Beleuchtung des Platzes erfolgt über Strahler an wenigen Masten, die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Naturschutz erfüllen.

Radfahrer dürfen auf dem Platz vorfahren, und für Besucher stehen vor dem Gebäude des Landratsamts Fahrradbügel zur Verfügung. Für Rettungsfahrzeuge und in Ausnahmefällen Sonderfahrzeuge ist eine Zufahrt über die Ettlinger Straße geplant. Teilflächen des Platzes werden als Feuerwehraufstellflächen für das zukünftige Landratsamt benötigt. Die Ausformung der Grünflächen mit Teilbereichen aus Rasenfugenpflaster berücksichtigt die Feuerwehraufstellflächen auch gestalterisch.

Im Übergangsbereich vom Platz zur „Grünen Mitte“ benötigt das Landratsamt eine Feuerwehraufstellfläche am Gebäude. Hier gibt es einen Höhenversatz von rund 60 cm zwischen dem zukünftigen Gebäude des Landratsamts und dem Hermann-Billing-Bau. Daher ist nach der für die Feuerwehr benötigten Aufstellfläche eine Treppenanlage mit Grünbeet auf städtischem Grund zur Überwindung der Höhendifferenz geplant.

Die jetzt vorliegende Neuplanung wurde hinsichtlich der Kosten nochmals optimiert. Bereiche mit offenen Grünflächen wurden gegenüber alten Planungsständen vergrößert, die Anzahl der Plattenarten und -formate reduziert. Der Brigantenbrunnen und das Dreischiengleisdenkmal behalten ihren heutigen Standort.

Kosten

Laut Kostenherleitung belaufen sich die Gesamtkosten der kostenoptimierten Neuplanung inklusive Planungskosten, Bauverwaltungskosten und Kosten für Unvorhergesehenes auf 1.889.115 € Brutto. Gemäß des im städtebaulichen Vertrag festgelegten Kostenverteilungsschlüssels liegt der städtische Anteil bei 1.227.925 € (vgl. Anlage Kostenherleitung).

Auf Grundlage der vom Gemeinderat am 24. Oktober 2023 beschlossenen Kostenverteilung sind die dargestellten Kosten im Rahmen der kommenden Doppelhaushaltsplanung 2026/2027 zu priorisieren und entsprechend in der mittelfristigen Finanzplanung 2028 zu berücksichtigen (jährlich ca.

400.000 €).

Eine Umsetzung des Platzes ist bis 2028 angestrebt, spätestens jedoch 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens des Landratsamtes.

Aufgrund des Konzeptbeschlusses besteht kein Anspruch auf eine zeitliche Realisierung des Projekts. Die im Jahr 2023 beschlossene Maßnahme ist im Rahmen des gesamtstädtischen Investitionsmanagements zu diskutieren und zu priorisieren.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, die Freiflächenplanung auf Grundlage der Neuplanung von lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten fortzuführen und umzusetzen, sodass am Ettlinger Tor zusammen mit dem neu gestalteten Theatervorplatz, dem Hermann-Levi-Platz, ein dem Ort angemessener öffentlicher Raum geschaffen werden kann.

Der Entwurf der Neuplanung wurde vom Büro lohrer.hochrein, das vom Landkreis bis zur Entwurfsphase komplett beauftragt wurde, in Abstimmung mit Vertretern des Landratsamtes und der Stadtverwaltung einvernehmlich entwickelt. Sie stellt damit auch die für das Landratsamt favorisierte Variante dar.

Der Verwaltungsausschuss des Landkreises wurde am 11.04.2024 über den von der Landkreisverwaltung mit den Fachämtern der Stadt Karlsruhe weiter konkretisierten Planungsstand informiert sowie über die vorgesehene Vorberatung der Freiflächenplanung in der Septembersitzung des Planungsausschusses und der abschließenden Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats.

Nachfolgend ist auf Grundlage der zu beschließenden Planung ein Nachtragsvertrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen Landkreis und Stadt, vertreten durch das Liegenschaftsamt, abzuschließen. Dieser soll folgendes beinhalten:

- Konkretisierung bzw. Neufassung der §§ 8 und 10 des städtebaulichen Vertrages zum Platz am Ettlinger Tor, einschließlich Übergangsbereich Richtung Beiertheimer Allee
- vertragliche Festlegung auf die von den Gremien des Kreistags und Gemeinderats festgelegte Planungs- bzw. Ausbauvariante
- Durchführung des Ausbaus durch den Landkreis
- Konkretisierung der Kosten für die weitere Planung, Herstellung und Unterhaltung nach dem vereinbarten Grundsatz: 35 % Landkreis und 65 % Stadt Karlsruhe
- Kostenübernahme durch den Landkreis, falls die KASIG zur Rückzahlung von Fördermitteln verpflichtet werden sollte
- Nutzung von Teilflächen des Platzes als Feuerwehrumfahrung und Aufstellfläche für die Feuerwehr
- technische Regelung zur Entwässerung
- Planung und Errichtung einer Mauer und Treppenanlage (zum Höhenausgleich) im Bereich des Übergangsbereichs des Platzes am Ettlinger Tor zur Beiertheimer Allee auf der städtischen Fläche und auf Kosten des Landkreises sowie Zahlung eines Ablösebetrages zur künftigen Unterhaltung des Landkreises an die Stadt Karlsruhe
- Verbleib des Brigantenbrunnens am bisherigen Standort, Kosten für Wiederinbetriebnahme und Unterhaltung trägt die Stadt Karlsruhe
- Verbleib des Denkmals zum Dreischiengleis (Lobberle)
- Errichtung und Unterhaltung von Fahnenmasten auf Kosten des Landkreises,
- (weiterhin) Einverständnis der Stadt, dass der Landkreis den Platz am Ettlinger Tor ausnahmsweise als Zu- und Abfahrtsfläche hochrangiger Besucher des Gebäudes nutzen darf
- Absichtserklärung, dass die spätere Durchführung der Unterhaltung und Pflege (insbesondere der Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten) in einem Quartiersvertrag geregelt werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss, die Freiflächenplanung zum Platz am Ettlinger Tor inklusive Übergangsbereich zur „Grünen Mitte“ auf Grundlage der Neuplanung des Büros Iohrer.hochrein Landschaftsarchitekten fortführen und umsetzen zu lassen. Planung und Bau der Freiflächen erfolgen durch den Landkreis. Die Stadt übernimmt 65% der Kosten für die Planung (nach der Entwurfsplanung), Herstellung und Unterhaltung der Fläche und erstattet diesen Anteil dem Vorhabenträger (Landkreis Karlsruhe) auf Nachweis.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, einen Nachtragsvertrag zum städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Karlsruhe zu den dargestellten Bedingungen auszuarbeiten und abzuschließen.