

Vorlage Nr.: 2024/0935

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

IQ-Leitprojekt Sanierungsgebiet Innenstadt Ost: Entwicklung ehem. Postgiroareal - Auslobung Wettbewerbsverfahren Kriegsstraße 100 und Ergebnis Nachhaltigkeitsbewertung

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	14.11.2024	8	N	Vorberatung
Gemeinderat	17.12.2024	28	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

1. Der Gemeinderat bestätigt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, die im Entwurf der Auslobung zum Wettbewerb Kriegsstraße 100 (Anlage 1) enthaltenen Vorgaben zur Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals. Die Auslobung soll als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren dienen, welches vom Grundstückseigentümer und Investor (Firma Unmüssig) durchgeführt wird.
2. Der Gemeinderat begrüßt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, das geplante Teilnahmeverfahren mit zweimaliger Einbindung der Öffentlichkeit.
3. Der Gemeinderat nimmt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, das Ergebnis der Nachhaltigkeitsbewertung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	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:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input 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 dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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 checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Zusammenfassung

Mit dieser Vorlage sollen die in der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren Kriegsstraße 100 (vgl. Anlage 1, Auslobung) enthaltenen Vorgaben zur Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals bestätigt werden. Die Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sowie die Erarbeitung der Auslobung erfolgte vereinbarungsgemäß durch den Grundstückseigentümer und Investor (Fa. Unmüssig) und dem vom Investor mit der Wettbewerbsbetreuung beauftragten Büro Bäumle in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Die Öffentlichkeit wird in zwei Schritten im Wettbewerbsverfahren eingebunden. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte (städtebaulicher Vertrag, Bebauungsplanverfahren) sein.

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung hat ergeben, dass die Emissionen für die Herstellung des neuen Gebäudes durch die wesentlich höheren Emissionen des Energieverbrauchs des Bestands bereits nach kurzer Zeit kompensiert werden können (Beschlussvorlage 2023/1324).

Die Verwaltung hat diese Vorlage der Architektenkammer Karlsruhe sowie der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe parallel zur Beteiligung der Bürgervereine zur Verfügung gestellt. Die Institutionen haben so die Möglichkeit, im Vorfeld der Gremienberatung eine Stellungnahme abzugeben. Die eingehenden Rückmeldungen sind für das Gremium im Vorfeld des Planungsausschusses einsehbar.

Erläuterungen

Der Gemeinderat hat am 23.02.2021 (Beschlussvorlage 2020/1137) die Ergebnisse des Werkstattverfahrens zum „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ettlinger Tor“ (SEKET) bestätigt und u.a. folgende Vorgaben zur Weiterentwicklung des Areals des ehemaligen Postgiroamts formal getroffen:

„Für das Areal des ehem. Postgiroamts soll in Konkretisierung der bisherigen Beschlüsse die Höhenentwicklung analog zum Areal des Landratsamtes entsprechend der Blickbeziehung Schloss – Via triumphalis weiterentwickelt werden und die Verwaltung entsprechende qualitative Sicherungssysteme implementieren, die eine baukulturell herausragende Qualität der Höhenentwicklung sicherstellt, analog zum Karlsruher Höhenentwicklungskonzept.“

Dabei soll „der vom Büro Max Dudler entworfene überzeugende Blick vom Schlossturm nach Süden mit den beiden parallel zu Weinbrenners Türmen (Rathausturm, Turm Stadtkirche) stehenden Hochpunkten ... in seinen Grundzügen Einzug in die weitere Entwicklung des Areals ehem. Postgiroamt finden. Dabei soll ein neuer Hochpunkt sich auf den neuen Hochpunkt des Areals Landratsamt beziehen und mit diesem einen gleichwirkenden Rahmen als Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ ausbilden. Die weiteren Volumina auf dem Areal sollen sich primär auf die schon beschlossene und rahmenbildende Blockstruktur referenzieren. Die maximale Höhe des Hochpunktes beträgt 70 Meter. Aufgrund der besonderen Lage innerhalb des Identitätsgebiets, erfordert diese Höhensetzung eine besonders angemessene architektonische und städtebauliche Qualität.“ (Auszug aus der Beschlussvorlage 2020/1137)

Im Nachgang zum Wettbewerbsergebnis zur Entwicklung des Landratsamtes wurden die Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung des ehemaligen Postgiroareals in einem Anforderungsprofil zusammengefasst (vgl. Anlage 2, Anforderungsprofil) und am 17.12.2021 der Firma Unmüssig zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren übersandt.

Die Vorgaben aus dem Anforderungsprofil wurden in Vorbereitung der Auslobung weiter konkretisiert und sind dort wie folgt eingeflossen:

Städtebaulicher Rahmen (vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 2.7)

Gemäß den o.g. Vorgaben und aufbauend auf dem Karlsruher Höhenentwicklungskonzept soll die Volumenentwicklung der Areale Landratsamt und ehemaligen Postgiroamt in einem Dialog zueinander entwickelt werden. Maßgebend für eine Höhenentwicklung ist der „Weinbrenner-Blick“ vom Schloss Richtung Lauterberg außerhalb der Weinbrenner Türme (Rathausurm und Turm der Stadtkirche) unter Ausbildung einer „Lichtfuge“. Die Höhenentwicklung soll sich in einem angemessenen, möglichst gleichen Abstand und in einem gestalterischen Bezug zueinander aufspannen. Der neue Hochpunkt auf dem Landratsamtsareal wird gemäß Wettbewerbsergebnis (sowie Bebauungsplan) 90 Meter hoch und zur besseren stadträumlichen Einbindung um eine Blockrandtiefe rückversetzt. Analog soll der Hochpunkt auf dem ehem. Postgiroareal, der unter Berücksichtigung des „Weinbrenner-Blicks“ und einer Lichtfuge auf dem Areal nach Osten an die Kreuzstraße rückt, sich mit der schmalen Flanke zum Schloss hin orientieren. Dabei soll sich die westliche Seite möglichst nah an der Linie der Lichtfuge ausrichten und - abweichend von den Vorgaben des Höhenentwicklungskonzeptes - ebenfalls um eine Blockrandtiefe zurückgesetzt sein. Die Höhe des Hochpunktes kann zur Wahrung des „Weinbrenner'schen-Blickwinkels“ und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Hochpunktstandorte bis maximal 70 Meter hoch sein.

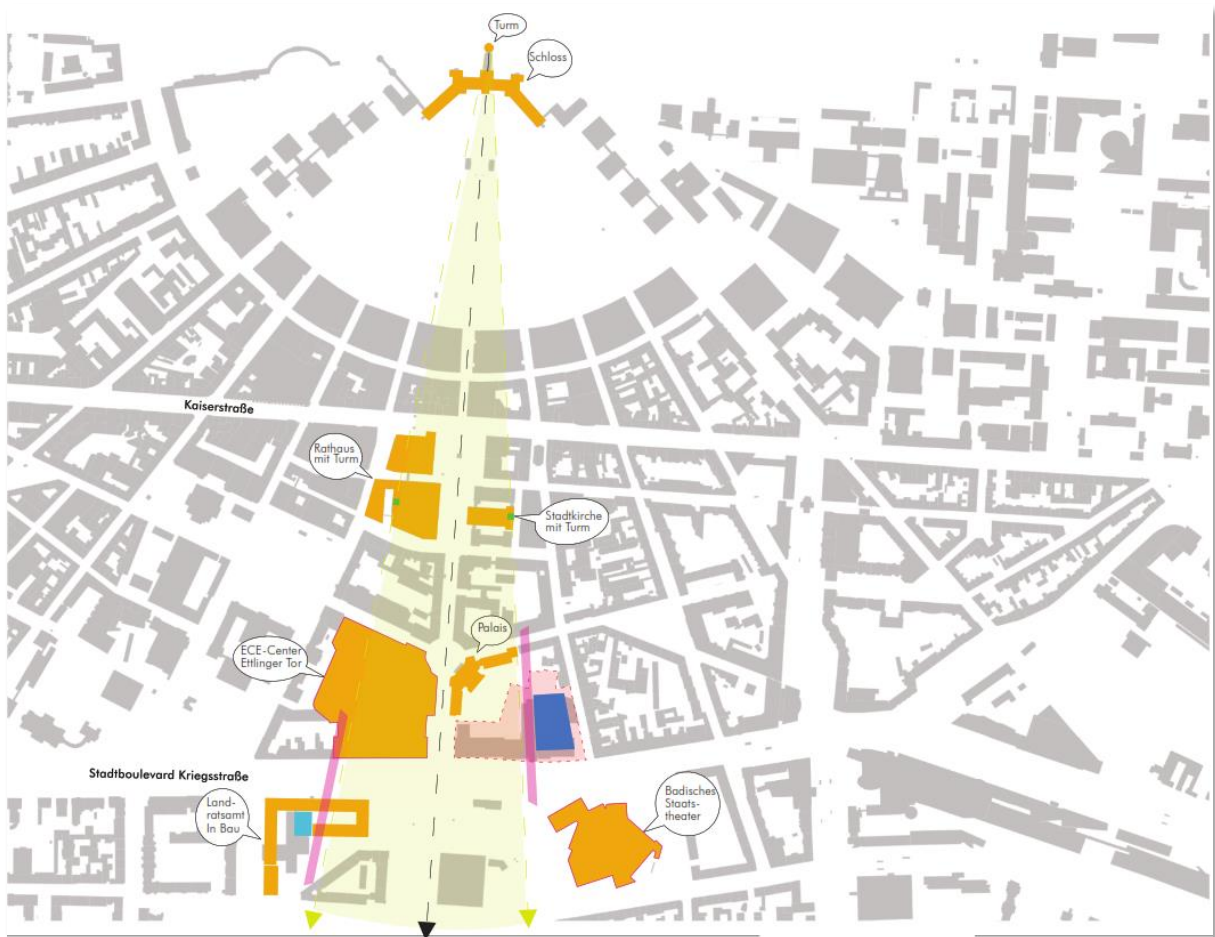


Abbildung „Übersichtsplan“, vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 2.2

Die Höhensetzung erfordert eine besonders angemessene architektonische und städtebauliche Qualität und soll einen Mehrwert für die Stadtentwicklung generieren. Der Mehrwert für die Stadtentwicklung kann in der Schaffung von Wohnraum oder auch öffentlich zugänglichen Einrichtungen liegen. Ebenso kann die Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses bzw. der Stadtansicht mit der Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ einen stadträumlichen und baukulturellen Mehrwert generieren. Perspektiven aus den öffentlichen Räumen (Kriegsstraße) sind zu beachten.

Die Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung (Markgrafen-/Kreuzstraße) ist zu berücksichtigen.

Zudem hat sich die Volumenentwicklung grundsätzlich an der vorhandenen rahmengebenden Karlsruher Blockrandstruktur zu orientieren, dabei sind für die Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals grundsätzlich die Wandhöhen von 16,5 bis 17,5 Metern maßgebend. Dies entspricht einer bis zu 5-geschossigen Bauweise. Die Blockrandstruktur kann bis an die Kreuzstraße treten und soll sich in nördliche Richtung fortsetzen. Gegebenenfalls wäre im östlichen Eckbereich eine Bodenordnung erforderlich.

Zur Ausbildung des nördlichen „Ettlinger Tors“ soll sich der Neubau an der Lage und den Höhen des Gegenüber - dem Eckgebäudes des Ettlinger Tor Einkaufszentrums - mit seinen Wandhöhen von 20,50 bis 21,00 Metern - spiegelbildlich orientieren.

Die Bauflucht entlang der Kriegsstraße hat die vorhandene Gebäudekante unter Berücksichtigung der bestehenden Platanen wieder aufzunehmen. Im östlichen Abschnitt kann die Gebäudekante um die bestehende Tiefe der vorhandenen Vorsprünge versetzt sein und in den Obergeschossen bis maximal zur Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der Baumneupflanzungen ausragen.

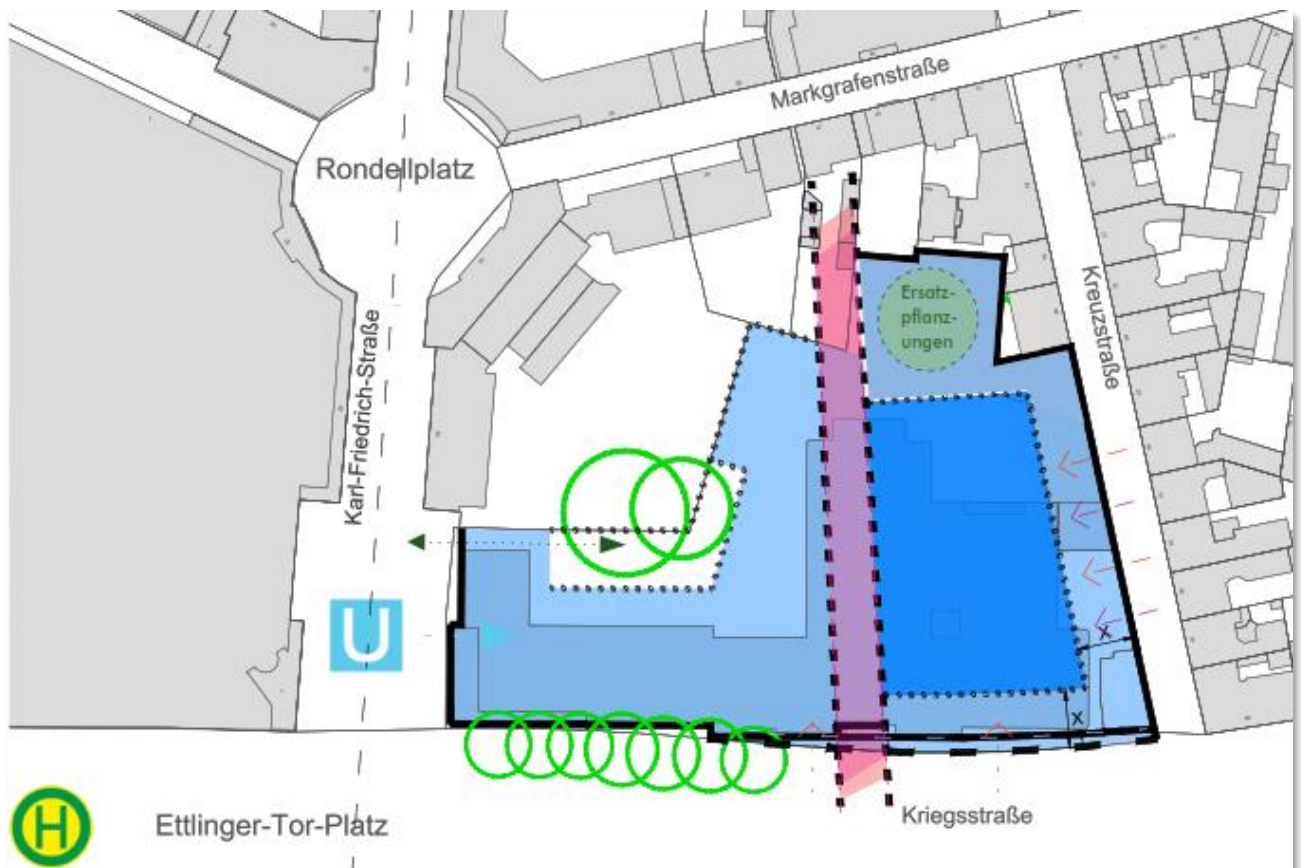


Abbildung „Randbedingungen“, vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 3.3

Zur Sicherung eines Grünflächenanteils, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 vorgegeben.

Die Fassadengestaltung insgesamt soll einen hochwertigen, in Material und Gestaltung qualitativen Beitrag entsprechend der baukulturellen Bedeutung der zentralen Innenstadtlage leisten und die vielfältige und unterschiedliche Nutzungsstruktur ablesbar machen.

Nutzungsstruktur

Eine gemischte Nutzungsstruktur wird angestrebt, um die Innenstadt in ihren Funktionen (wie Handel, Dienstleistung, kulturelle und soziale Infrastruktur, Aufenthalt) zu stärken und die öffentlichen Räume zu beleben. Gemäß den Sanierungszielsetzungen soll bei der Entwicklung des Areals, das bislang ein reines Verwaltungsgebäude darstellte, Wohnraum geschaffen werden. Dabei sollen 30 Prozent der gesamten Bruttogeschosfläche als „echtes Wohnen“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot verbunden mit dem Ziel ca. 30 Prozent der Bruttogeschosfläche Wohnen als geförderten Wohnraum zu entwickeln. Diese Anforderung liegt über den Minimalforderungen des Karlsruher Innenentwicklungskonzepts (KAI), das einen Wohnflächenanteil von mindestens 20 Prozent fordert, indem wiederum ein Anteil von 30 Prozent als geförderter Wohnraum entwickelt werden soll.

In den Erdgeschosszonen sind belebende Nutzungen wie z.B. einem Mix aus Hotellerie, Gastronomie, Handel vorzusehen, die Wechselwirkungen zum öffentlichen Raum herstellen.

Für das Mobilitäts- und Logistikkonzept Innenstadt ist das Grundstück aufgrund seiner Lage an der Kriegsstraße sehr interessant. Es soll im Erd- oder Untergeschoss ein Umschlagplatz mit ca. 200 m² Fläche für Lieferverkehre und Stellflächen für Lastenräder mit Stromanschluss zum Laden der Räder (zuzüglich Nebenflächen; Sanitäreinrichtungen für Fahrer*innen) integriert werden.

Der konkrete Nutzungsmix ist in der Auslobung (vgl. Teil B, Punkt 4.1 und 4.2) beschrieben.

Erschließung (vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 4.4)

Das Plangebiet liegt an der Kriegsstraße, die im Zuge der Umsetzung der Kombilösung jüngst als Stadtboulevard ausgebaut wurde. Die Vorfelder wurden breit angelegt, um Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierzu und zu Gunsten der oberirdischen Stadtbahntrasse, die in einem Grünbett mit begleitenden Baumreihen liegt, wurden die Straßenquerschnitte optimiert und teils einstreifig ausgebaut. An einzelnen Stellen wurden Längsparkstände integriert.

Derzeit wird das ehemalige Postgiroareal ausschließlich über die Kreuzstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen. Dies soll vom Grundsatz auch für die „Neuerschließung“ des Plangebiets gelten. Sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch Anlieferverkehr soll künftig ausschließlich über die Kreuzstraße, die bis zur heutigen Tiefgaragenzufahrt in beiden Richtungen befahrbar ist, erfolgen. Entwurfsbedingt wäre eine Zu-/Abfahrt für den Individualverkehr im östlichen Bereich an der Kriegsstraße ab den Baumneupflanzungen gegebenenfalls denkbar. Der jüngst ausgebaute Stadtboulevard soll in seinem Charakter erhalten werden – größere Umbaumaßnahmen, die mit einer LKW-Andienung verbunden wären, werden ausgeschlossen.

Eine Anbindung an die Karl-Friedrich-Straße ist konzeptbedingt nicht möglich. Eine regelmäßige Nutzung des Straßenabschnittes durch Lkws widerspricht den Vorgaben des Konzepts für „Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt“ (ÖRMI) hinsichtlich der Schaffung von Aufenthaltsqualität an der Via Triumphalis und dem geplanten niveaugleichen Ausbau.

Nachhaltigkeit und energetische Aspekte (vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 5.1)

Alle Neubauvolumina sind hinsichtlich ihrer energetischen Bilanz über dem Standard aktuell geltenden Richtlinien zu planen. Es gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2020 zur Umsetzung der Klimaneutralität in der Bauleitplanung. Der Investor strebt eine Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) an. Klimaanpassungsmaßnahmen sind beschrieben und umfassen u.a. Vorgaben zur Gestaltung der Oberflächen mit sickerfähigem Material, Dach- und Fassadenbegrünungen.

Freiraumstruktur (vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 3.2)

Der vorhandene Grün- und Baumbestand im Blockinnenbereich ist entsprechend der Bewertung des vorhandenen Baumbestands weiterzuentwickeln bzw. zu sichern. Ebenso sind die bestehenden sieben

„Alt-Platanen“ sowie die Neupflanzungen an der Kriegsstraße zu erhalten und zu sichern. Einzelne der neuen Bäume können entwurfsbedingt versetzt werden.

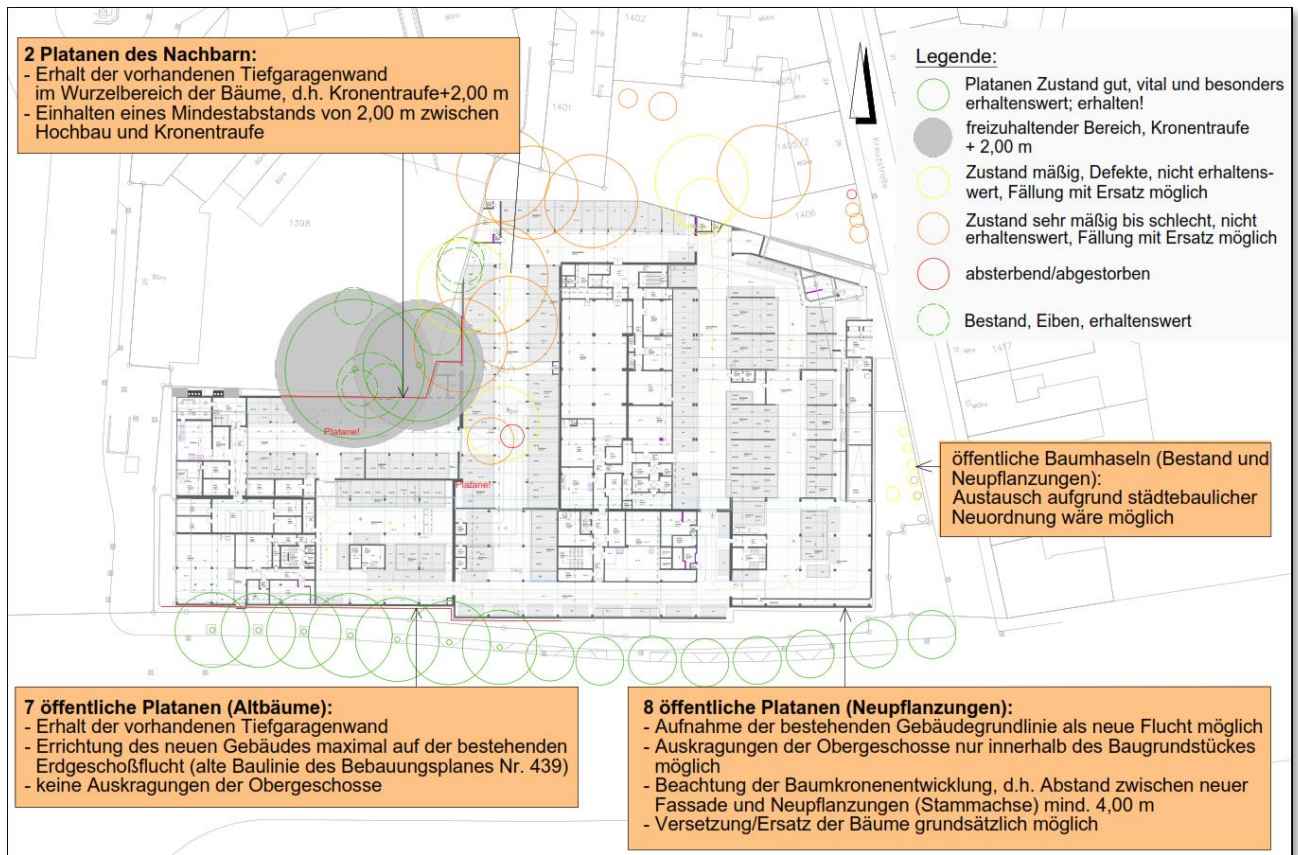


Abbildung „Baumbestand“, vgl. Auslobung, Teil B, Punkt 3.2

Öffentlichkeitsbeteiligung/ Wettbewerbsverfahren (vgl. Auslobung, Teil A, Punkte 4-20)

Nach der nicht-öffentlichen Vorberatung der Wettbewerbsauslobung im Planungsausschuss am 14.11.2024 und vor der Befassung im Gemeinderat am 17.12.2024 soll am 11.12.2024 eine Öffentlichkeitsveranstaltung stattfinden. Der Öffentlichkeit wird dabei Gelegenheit gegeben, sich über die Inhalte der Auslobung zu informieren.

Die Vertreter*innen der vier stärksten Fraktionen werden in das Wettbewerbsverfahren als Teil der Jury als Sachverständige ohne Stimmrecht eingebunden.

Das Wettbewerbsverfahren ist zweistufig angelegt. In der ersten Stufe wird ein Einladungswettbewerb mit 18 vorab benannten teilnehmenden Architekturbüros in einem anonymisierten Verfahren durchgeführt. Angeschlossen wird eine zweite Stufe in Form einer Mehrfachbeauftragung mit mindestens 5 Teilnehmer*innen. Die Anonymität der Verfasser*innen wird dabei aufgehoben. Im Sinne eines „lernenden Verfahrens“ kann die Wettbewerbsaufgabe in dieser 2. Stufe weiterentwickelt, präzisiert und nachjustiert werden.

Vor der abschließenden Jurysitzung ist eine öffentliche Präsentation der Arbeiten der 2. Stufe durch die voraussichtlich 5 Büros vorgesehen. Erst im Anschluss findet die Jurysitzung statt. Daraufhin erfolgt eine Ausstellung der gesamten Entwürfe.

Ergebnis Nachhaltigkeitsbewertung

Der Gemeinderat hat sich am 20.02.2024 nach Vorberatung im Planungsausschuss (Beschlussvorlage 2023/1324) dafür ausgesprochen, dem Abriss des Bestandsgebäudes ehemaliges Postgiroamt unter der Maßgabe, dass Wohnen am Standort etabliert werden kann, zugestimmt. Im Zuge der Beratung hat die Verwaltung zugesagt - zu den bislang vorgelegten Gutachten zur Einschätzung der Bestandsumnutzung - eine Nachhaltigkeitsbewertung zum „CO₂-Footprint“ ergänzen zu lassen.

Das im Juli 2024 vorgelegte ergänzte Gutachten, Stand 28.06.2024 (vgl. Anlage 3) zeigt unter Punkt 5 eine Nachhaltigkeitsbewertung unter Betrachtung

- einer Lebenszyklusanalyse für das Bestandsgebäude und den Gebäudeneubau nach DIN EN 15978 „Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der Umweltleistung von Gebäuden – Methodik“ für Teilmodule, die bei der Zertifizierung nach BNB „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) bzw. DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angewendet werden,
- einer Emissions- und Dekarbonisierungsbetrachtung über den Lebenszyklus hinweg mit dem Ansatz der CRREM-Methode (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

auf und fasst unter Punkt 6, S. 28, vorletzter Absatz die Nachhaltigkeitsbetrachtung wie folgt zusammen: *„Aus Sicht der Nachhaltigkeit hat die durchgeführte vergleichende Lebenszyklusanalyse des Bürobestands sowie eines von der Kubatur vergleichbaren Neubaus mit einer Hybridnutzung Wohnen/Gewerbe zum Ergebnis geführt, dass die Emissionen für die Herstellung des neuen Gebäudes durch die wesentlich höheren Emissionen des Energieverbrauchs des Bestands bereits nach kurzer Zeit kompensiert werden können. Über eine Lebensdauer von mehr als 50 Jahren ist das Treibhauspotential (GEP) eines Neubaus aufgrund des wesentlich niedrigeren Energieverbrauchs geringer als ein Weiterbetrieb des derzeitigen Gebäudebestandes. Hinzu kommt, dass durch eine im Neubau vorgesehene höhere Ausnutzung des Grundstücks der Aspekt der Nachverdichtung zusätzlich einen positiven Effekt auf eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks aufweist.“*

CO₂-Relevanz, 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.

Auf das oben aufgeführte Ergebnis der Nachhaltigkeitsbetrachtung wird verwiesen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat bestätigt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, die im Entwurf der Auslobung zum Wettbewerb Kriegsstraße 100 (Anlage 1) enthaltenen Vorgaben zur Entwicklung des ehemaligen Postgiroareals. Die Auslobung soll als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren dienen, welches vom Grundstückseigentümer und Investor (Firma Unmüssig) durchgeführt wird.
2. Der Gemeinderat begrüßt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, das geplante Beteiligungsverfahren mit zweimaliger Einbindung der Öffentlichkeit.
3. Der Gemeinderat nimmt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, das Ergebnis der Nachhaltigkeitsbewertung zur Kenntnis.