

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0935/1

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Entwicklung ehem. Postgiroareal - Auslobung Wettbewerbsverfahren Kriegsstraße 100 und Ergebnis Nachhaltigkeitsbewertung Änderungsantrag: GRÜNE

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.12.2024		Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Das „gewerbliche Wohnen“ wird in der Auslobung nicht bevorzugt verfolgt. Der Fokus liegt auf der Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit dem Fokus Wohnen und einem vielfältigen Nutzungsmix.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input 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

Erläuterungen

Der städtische Fokus liegt darin, Wohnraum zu schaffen und ansonsten einen Nutzungsmix, insbesondere in den Erdgeschosszonen, zur Belebung des öffentlichen Raumes umzusetzen. Dieser Nutzungsmix beinhaltet ein differenziertes Wohnungsangebot, gewerbliches Wohnen in Form eines Hotel- und Boardinghouse, vielfältige Gastronomie als attraktive Ergänzung zu Theater und Kultur, Einzelhandel zur Verbesserung der täglichen Versorgung und als Frequenzbringer, unterschiedlichste Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie auch Freizeitangebote (z.B. Kino, Kletterhalle). Die Integration eines Hotels und Boardinghouse ist Wunsch des Investors. Der gewünschte Nutzungsmix schlägt sich in seiner Differenziertheit so auch in der Auslobung (Teil B, Punkt 4.1 f) nieder. Mit der Entwicklung des Postgiroareals wird die Entwicklung eines urbanen Quartiers zur Stärkung der Innenstadt angestrebt. Hierzu soll die funktionale Differenzierung als auch die Ausgestaltung attraktiver öffentlicher Räume bzw. Höfe beitragen.

Ein mehr an „echtem“ Wohnen wird erzielt durch den festgelegten Mindestanteil von Wohnen von 30 Prozent der Gesamt-Bruttogeschossfläche (davon wiederum 30 Prozent geförderter Wohnraum). Gemäß Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI (KAI) müsste in dieser Lage (Kerngebiet) „nur“ 20 Prozent Wohnen umgesetzt werden. Bislang besteht eine monofunktionale Büronutzung ohne Wohnnutzung.

Aus Sicht des Investors ist gewerbliches Wohnen im gehobenen Bereich am Standort umsetzbar, da dieser Bedarf bislang nicht abgedeckt ist. Allerdings bietet das Gesamtverfahren bis zu einer Umsetzung genug Flexibilität, um hier nachfragebedingte Anpassungen vorzunehmen.

Die Mehrwerte für die Stadtgesellschaft liegen darin Wohnraum in dieser zentralen Lage zu schaffen, ergänzt um einen vielfältigen Nutzungsmix zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Innenstadt. Das Hotel und Boardinghouse ist nur ein Bestandteil dieses Nutzungsmix. So kann ein urbanes Quartier in der Innenstadt entstehen, dass die Mitte stärkt und die umliegenden Stadtquartiere miteinander vernetzt.

Die Durchführung des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens ist Garant dafür, einen baukulturellen Mehrwert zu entwickeln, der ggf. auch einen Hochpunkt im gesetzten Rahmen beinhaltet.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.