

Vorlage Nr.: 2025/0158

Verantwortlich: **Dez. 5**

Dienststelle: **Gartenbauamt**

## Neues Gesamtkonzept für die Nottingham-Anlage zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität vor Ort Anfrage: FDP/FW

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	25.03.2025	35	Ö	Kenntnisnahme

### 1. Wie sehen die aktuellen Pläne zu einer Modernisierung und Neukonzeption des Areals der Nottingham-Anlage in der Karlsruher Weststadt aus? Wie soll diese Fläche als Naherholungsareal für die Menschen zukünftig aufgewertet werden?

Das ehemalige Grundstück der Stadtwerke wurde im Jahr 1977 frei. Um in der dicht bebauten Weststadt Grün- und Spielflächen zu schaffen, entstand dort zwischen 1984 und 1986 ein Stadtteilpark. Der damalige Planer war der Landschaftsarchitekt Karl Bauer. Die Grundzüge der Planung und die meisten Ausstattungselemente (mit Ausnahme des Spielbereichs) aus der damaligen Zeit, sind noch gut erhalten und sind ein wichtiges Zeitzeugnis der Landschaftsarchitektur der 1980er Jahre. Die Anlage ist funktional und gut durchdacht geplant. Sie wird auch sehr intensiv genutzt, was wiederum zu Problemen mit der lärmsensiblen Nachbarschaft führt. Es handelt sich jedoch um eine öffentliche Grünfläche, die jederzeit aufgesucht werden kann. Vom Gartenbauamt wurden Schilder aufgestellt, die das Verhalten in der Anlage regeln.

In der Verwaltung gibt es aktuell keine Pläne zur Modernisierung und Neukonzeption des Areals der Nottingham-Anlage. Die Anlage befindet sich in einem insgesamt guten Unterhaltungszustand. Die Sanierungsbedürftigen Brunnen werden in 2025 saniert, soweit dies im Rahmen des Budgets möglich ist.

### 2. Welche Konzepte gibt es bei der Stadtverwaltung hinsichtlich der Modernisierung und Sanierung der dortigen Spiel- und Freizeitflächen?

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, sieht die Verwaltung bei den Spiel- und Freizeitflächen keinen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

### 2a. Welche Maßnahmen werden vor dem Hintergrund der bestehenden Lärmbelastigungen für die Anwohnerinnen und Anwohner und zur Verbesserung der Sicherheit auf diesen Flächen getroffen?

Die Nottingham-Anlage gehört zu einer der am häufigsten kontrollierten Grün- und Erholungsanlagen im gesamten Stadtgebiet Karlsruhe. Insbesondere während der wärmeren Monate nutzen viele Besuchende die Anlage, was mitunter zu Nutzungskonflikten führt. Dabei ist auf Grund der bestehenden Bebauung durchaus nachvollziehbar, dass Lärm aus Sicht der Anwohnenden als belästigend empfunden werden kann.

Der Kommunale Ordnungsdienst schreitet bei festgestellten Verstößen, insbesondere gegen die Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung, im Rahmen der rechtlich einzuhaltenden Grenzen konsequent ein.

Aus Anlass des tragischen Todesfalls im April 2024, als eine Bewohnerin von einer vom Hochhaus heruntergeworfenen Lachgaskartusche tödlich verletzt wurde, wurden in Abstimmung mit der Hausverwaltung und der Polizei Maßnahmen ergriffen. So wurden die Treppenhausebereiche besser gesichert und die Bestreifung der Nottingham-Anlage zeitweise nochmals intensiviert.

## **2b) Wie häufig findet eine Bestreifung durch das Ordnungsamt vor Ort statt?**

Die Nottingham-Anlage wird grundsätzlich arbeitstäglich, zum Teil mehrfach, durch den Kommunalen Ordnungsdienst bestreift. Auf Grund der Dienstzeiten erfolgen auch nach 22 Uhr entsprechende Präsenzkontrollen. Von insgesamt 1.982 Einsätzen im innerstädtischen Raum entfielen alleine 367 Einsätze im Jahr 2023 auf die Nottingham-Anlage. Eine möglichst hohe Kontrolldichte wird auch weiterhin angestrebt, wobei eine von einzelnen Anwohnenden geforderte Dauerpräsenz nicht leistbar ist.

## **3. Wie ist der aktuelle Stand bezüglich des Theaterhauses Karlsruhe? Wie kann das Gebäude und seine Erweiterung in planungsrechtlich zulässigem Rahmen in ein Gesamtkonzept für die Nottingham-Anlage eingebettet werden?**

Für den von den Theatern gewünschten Anbau in der Größe des halbkreisförmigen Vorplatzes vor dem zentralen Eingang wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Ein solches Foyer hatten sich die Theater gewünscht, um dem Mangel an Flächen entgegenzuwirken, indem ein pausenaufenthaltsfähiger Raum geschaffen wird.

Dieser Antrag wurde abgelehnt, da dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Der Anbau am denkmalgeschützten Gebäude ist hinsichtlich der überbauten Fläche, Größe und Höhe nicht genehmigungsfähig, da die denkmalbegründende östliche Sandsteinfassade des historischen Ofenhauses zu stark verdeckt wird. Dieser für den Bautyp bezeichnende Charakter des Kulturdenkmals würde durch eine Erweiterung mit diesem Volumen erheblich gestört oder sogar zerstört werden.

In der Begründung findet sich noch der Hinweis, dass zumindest von Seiten des Denkmalschutzes ein sehr viel kleinerer Anbau denkbar wäre. Ein solcher würde den formulierten Anforderungen der Theater allerdings nicht gerecht werden.

Zusätzlich schränkt der folgende Aspekt die Möglichkeit eines auch kleineren Anbaus zusätzlich ein: Im Bebauungsplan Nr. 607 ist der Bereich als öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün ausgewiesen, das darauf befindliche Gebäude hat, in seiner bestehenden Form, Bestandsschutz. Die Errichtung des angefragten Anbaus würde einen Grundzug der Planung berühren und ist aus diesem Grund nicht genehmigungsfähig. Eine Änderung des Planungsrechts könnte zwar diesen Umstand beheben, aber das Denkmalrecht steht dann einer Erweiterung im gewünschten Umfang weiter entgegen. Neben den rechtlichen Hindernissen der Realisierung eines Anbaus in absehbarer Zeit, erscheint die Möglichkeit der Finanzierung der Maßnahme in den nächsten Jahren nicht gegeben.

Die Schaffung von Flächen über den Auszug eines Theaters (und damit mehr nutzbare Fläche für die beiden Verbleibenden) wird derzeit nicht weiterverfolgt, da keines der Theater die durch einen Umzug entstehenden Kosten selbst aufbringen kann und auch hierfür in absehbarer Zeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

#### 4. Welche Vorhaben bestehen für das leerstehende Gebäude des Badischen Konservatoriums? Welche Nachnutzung ist hier geplant?

Es gab zuletzt verschiedene Überlegungen zur Nachnutzung des Gebäudes „Kaiserallee 11c“, in dem bis August 2024 das Badische Konservatorium untergebracht war:

##### Theaterhaus

Das Theaterhaus hat über das Kulturamt einen grundsätzlichen Raummehrbedarf angemeldet. Gemeinsam mit dem Sandkorntheater wurde insbesondere das Erdgeschoss als potenzielle Nutzungsfläche betrachtet. Eine Möglichkeit wäre, den Ticketverkauf und die Verwaltung des Sandkorntheaters aus den im benachbarten Gebäude „Kaiserallee 11“ angemieteten Flächen dorthin zu verlagern.

##### Helmholtz-Gymnasium

Es wurde geprüft, ob das 1. und 2. Obergeschoss als zusätzlicher Schulraum genutzt werden könnte. Die Schulleitung des Helmholtz-Gymnasiums hat jedoch die schulische Nutzung für nicht geeignet befunden. Gründe hierfür waren die für die Schüler\*innen erforderliche Querung der Kaiserallee und die nicht vorhandene Barrierefreiheit des Gebäudes. Auch die derzeitigen Raumzuschnitte eignen sich für Klassen- und Schulräume nur bedingt.

##### Volkshochschule

Die Volkshochschule hatte zunächst Interesse an zusätzlichen Schulungsräumen, hat jedoch inzwischen von einer Anmietung aufgrund der damit für sie verbundenen Investitionskosten Abstand genommen.

##### **Fazit:**

Im derzeitigen baulichen Zustand sind in dem Gebäude aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit und des Sanierungsstaus nur befristete Interimsnutzungen möglich. Das HGW hat so einzelne Flächen für temporäre Nutzungen (z.B. als Proberäume für das Sandkorntheater) vermietet.

Eine dauerhafte Theaternutzung oder auch eine schulische Nutzung wären nur nach einer umfassenden Sanierung und der Schaffung einer barrierefreien Erschließung möglich. Diese Maßnahmen sind mit hohen Kosten verbunden. Bei der derzeitigen Haushaltslage ist dies nicht umsetzbar. Die weiteren Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes bleiben somit begrenzt, bis eine dauerhafte Lösung gefunden ist.

Der ursprünglich geplante Verkauf der Immobilie an eine Stiftung zur Schaffung von studentischem Wohnraum konnte nicht realisiert werden. Es ist jedoch weiterhin die Veräußerung des Gebäudes im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts vorgesehen.