

III Raumbedarfe und Vorstellungen der Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse sind genauer in Kapitel IV beschrieben. Im Folgenden soll auf die Vorstellungen der beiden Eigentümer des zu betrachtenden Areals, Landkreis Karlsruhe und Stadt Karlsruhe eingegangen werden.

Der Landkreis, der mit der Diskussion um seine bauliche Zukunft das Verfahren angestoßen hat, ist hinsichtlich der baulichen Vorstellungen schon weit gediehen und hat einen konkreten Gremienbeschluss zur Umsetzung eines bestimmten Funktions- und Flächenprogramms.

Die Stadt Karlsruhe hat zwar eine grobe Vorstellung und auch vielfältige Bedarfe, aber noch keine konkrete Beschlusslage zur Umsetzung von bestimmten Funktionen in bestimmtem Umfang auf dem Areal. Sie möchte sich daher im Verfahren auch beraten lassen, welche bauliche Dichte mit welchen Nutzungen an dieser Stelle einen größtmöglichen Beitrag zur Entwicklung des Ortes leisten kann, ohne die Diskussion durch die Setzung eines spezifischen Raumprogramms einzuschränken.

III 1 Raumbedarfe und Vorstellungen des Landkreises Karlsruhe (Landratsamt)

Der Landkreis unterstützt die kreisangehörigen Gemeinden in der Erfüllung ihrer Aufgaben und trägt zu einem gerechten Ausgleich ihrer Lasten bei. Er verwaltet sein Gebiet nach den Grundsätzen der gemeindlichen Selbstverwaltung. Der Landkreis ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Die Behörde des Landkreises ist das Landratsamt; es ist zugleich untere Verwaltungsbehörde. Als untere Verwaltungsbehörde ist das Landratsamt eine staatliche Behörde mit staatlichen und kommunalen Aufgaben. Die Gemeinden, welche zum Landkreis Karlsruhe gehören, umgeben den Stadtkreis Karlsruhe von Norden, Osten und Süden. Der Dienstsitz des Landkreises ist aufgrund des Kreisreformgesetzes von 1971 im Stadtkreis Karlsruhe. Die Stadt Karlsruhe ist selbst Stadtkreis und liegt nicht im Hoheitsgebiet des Landkreises.

Das Landratsamt hat in einem langen und intensiven Prozess definierte Vorstellungen für die Entwicklung der Verwaltungszentrale am Ettlinger Tor erarbeitet. Durch Kreistagsbeschluss werden diese Vorstellungen für das Landratsamt verbindlich.

Diese Vorstellungen und Bedarfe des Landkreises werden im Folgenden wiedergegeben und fließen in die Aufgabenstellung ein: Der Landkreis erwartet eine überzeugende städtebauliche Komposition sowie die Bildung eines Alleinstellungsmerkmals für diesen Standort. Dabei ist auch die Fernwirkung eines städtebaulichen Hochpunktes zu berücksichtigen. Die Ausbildung eines Hochpunktes muss daher aus Sicht des Landkreises erhalten bleiben. Das gestalterische Standortpotential „Hochhaus am Ettlinger Tor“ soll ausgeschöpft und optimiert werden. Die derzeitige Höhe des Hochpunktes des Landkreisgebäudes ist aus Sicht des Landkreises dabei zumindest wieder abzubilden. Die Planung soll eine angemessene Antwort auf die besondere Situation am Ettlinger Tor und zur angrenzenden Bestandsbebauung finden. Dabei ist dem Landkreis eine repräsentative, den jeweiligen Nutzungen entsprechende Adressbildung wichtig, die räumlich nicht vorfestgelegt ist.



Abb 4: Gemeinden des Landkreises Karlsruhe

Der Landkreis Karlsruhe stellt seiner Zielsetzung eines Neubaus unmissverständlich voran, dass ein Neubau zeitlich vor einem Abriss des Bestandsgebäudes erfolgen muss, damit keine provisorischen Verlagerungen der wesentlichen Verwaltungsflächen, die sich im heutigen Hochhaus befinden, erforderlich werden und somit ein Interim vermieden wird. Unter dem Diktum ‚Neubau vor Abriss‘ ist aus Sicht des Landkreises die städtebauliche Figur zu entwickeln.

Für die Neubebauung sind laut Beschluss des Kreistages folgende Nutzungen vorzusehen:

Verwaltungsgebäude mit Büroeinheiten, Laboren, Schulungsräumen, Cafeteria mit insgesamt ca. 25.000 m² BGF. Die Umsetzung kann bauabschnittsweise erfolgen, allerdings müsste dann der erste Bauabschnitt eine Größe von mindestens 18.000 m² BGF aufweisen.

Der Abbruch des Bestandsensembles kann abschnittsweise erfolgen. Aus Nutzersicht könnte die Fläche für den Langbau (sofern dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Abbruchs stattgegeben wird) sofort zur Verfügung gestellt werden, das Hochhaus allerdings erst, wenn in einem ersten Bauabschnitt entsprechende Ersatzflächen realisiert sind.

Die Flächenverteilung oder Zuordnung ist noch nicht abschließend vorgenommen. Allerdings ist von folgenden Kriterien auszugehen:

Im überwiegenden Teil der Nutzflächen werden die Verwaltungseinheiten des Landkreises abgebildet. Zusätzlich sind im erforderlichen Raumprogramm für das Verwaltungsgebäude des Landratsamtes von insgesamt 18.000 m² BGF für potentielle Mieter 4.500 m² BGF Programmfläche enthalten. Die avisierten Mieter, die Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie) sowie die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Karlsruhe (VWA), sind Bildungseinrichtungen für Erwachsenenbildung. Eine eigene Adressbildung für deren Zugang ist erforderlich.

Die VWA hat eine Besucherfrequenz von ca. 6.600 Teilnehmenden pro Jahr. Deren Bildungsangebot erstreckt sich werktags bis in die Abendstunden und an den Samstagen ganztags.

Die UKBW-Akademie befindet sich derzeit im Aufbau und schult über das ganze Land Baden-Württemberg verteilt an externen Standorten bis zu 260.000 Personen jährlich. Für den dann zentral ausgelegten Standort in Karlsruhe rechnet die UKBW-Akademie mit einem Besucherstrom von etwa 12.000 bis 15.000 Teilnehmenden im Jahr. Die dort gehaltenen Seminare finden ebenfalls tagsüber bis in die Abendstunden und auch an Samstagen statt.

Alle drei Institutionen versprechen sich Synergien in der gemeinsamen Belegung von Seminar- und Konferenzbereichen, sowie eines größeren Vortragssaales für 199 Personen. Dies ist bei der Lage und Konfiguration der Baukörper zu berücksichtigen.

Aus dem städtebaulichen Konstrukt sollen sich flexible Gebäudestrukturen entwickeln lassen, die unterschiedliche Büroformen, wie Zellenbüros, Kombibüros und Openspace bzw. Mischformen zulassen, da dies unterschiedlichen Arbeitsweisen der unterschiedlichen Verwaltungseinheiten entspricht. Die innere Organisation und Struktur lässt sich aus Sicht des Landkreises in einem Hochhaus sehr gut darstellen. Eine Verwaltungseinheit in räumlicher Disposition mit kurzen Wegen, schneller Erreichbarkeit und kluger Zuordnung führt zu einer hohen Effizienz der Betriebs- und Verwaltungsabläufe.

Im Erdgeschoss sind größere Einzelhandelsnutzungen nicht gewünscht. Einzelne, kleinere Einzelhandelsflächen als Teil der Nutzungsmischung sind denkbar. Im Gebäude muss die gastronomische Versorgung der Mitarbeitenden des Landratsamtes sowie die der Mieterinnen und Mieter und deren Schulungsteilnehmerinnen und Schulungsteilnehmer gewährleistet werden. Weitere kleinteilige zugeordnete Gastronomie ist vorstellbar.

Auf dem Grundstück sollen in einer Tiefgarage die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lage der Tiefgaragenzu- und -abfahrt soll so gewählt werden, dass emissionschutzrechtliche Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung vermieden werden. Weiterhin sind die Tiefbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der unterirdischen Trassenführung der Straßenbahn und einer möglichen Anbindung der Haltestelle Ettlinger Tor an den Neubau zu berücksichtigen. Gut benutzbare komfortable Kundenparkplätze mit kurzen Wegen sollen den Besucherinnen und Besuchern des Landratsamtes zur Verfügung gestellt werden. Vorstellung des Landratsamtes ist, diese in die Freianlagen zu integrieren.

Für die Verwaltungsnutzung und eine mögliche Wohnnutzung gilt es, den zur Verfügung stehenden Freiraum in einer Art zu gestalten, die einen sicheren, ruhigen und grünen Freiraum bildet und dazu beiträgt, miteinander verträgliche Nachbarschaften zu bilden. Auf den oberirdisch nicht bebauten Flächen ist eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen gewünscht. Bei einer Unterbauung mit der Tiefgarage ist dabei auf ausreichende Substrathöhen zu achten. Weitere Vorstellungen zur Vermeidung einer negativen Wirkung auf das Mikroklima sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität werden erwartet. Für die unterschiedlichen Nutzungen sind zum Aufenthalt jeweils einladende, qualitätsvolle und angemessene repräsentative Eingangs- und Vorbereiche notwendig.

III 2 Raumbedarfe und Vorstellungen der Stadt Karlsruhe

Eine Analyse zur Neukonzeption der Verwaltungsflächen der Stadtverwaltung Karlsruhe zeigt auf, dass Raumfehlbedarfe sowie unwirtschaftliche Anmietungen durch den Bau/Erwerb eigener Immobilien mit bis zu 30.000 m² BGF für rund 1.000 Arbeitsplätze gelöst werden könnten. Daher untersucht die Stadt bei sich bietenden Gelegenheiten, inwiefern die jeweiligen Standorte hierfür geeignet sind. Das Areal am Ettlinger Tor wird aufgrund seiner zentralen Lage, der verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit als hierfür geeignet eingeschätzt.

Zukunftsfähige Arbeitswelten von modernen Verwaltungen unterscheiden sich nicht grundsätzlich von anderen bildschirm- und bürogebunden Arbeitsstrukturen größerer Einheiten bzw. Unternehmen. Die Mitarbeitenden arbeiten in heterogenen Tätigkeitsfeldern mit und ohne Kundenkontakt. Kommunikative Aspekte der Arbeit werden wichtiger, Projektstrukturen nehmen mehr Raum ein. Das klassische Verwaltungsbüro ist also nicht mehr prototypisch zu definieren, die Konzeption eines klassischen Verwaltungsgebäudes ebenso wenig. Neben Einzel- und Gruppenarbeitsplätzen werden Konferenz- und Besprechungsräume mit unterschiedlichen Größen und Ausstattungen benötigt. Konzentrierte Einzelarbeit sowie vertrauliche und intensive Gespräche mit Kunden benötigen Flächen, die von Umfeldeinflüssen abgeschottet sind. Die Bearbeitung von bestimmten Aufgabenfeldern erfordert die Organisation von Gruppen, die nicht nur digital zusammenarbeiten, sondern temporär oder längerfristig auch räumlich gemeinsam untergebracht werden müssen. Sowohl die Mitarbeitenden aber vor allem auch Besucherinnen und Besucher sollen sich einfach und logisch zurechtfinden, ohne sich buchstäblich im „Verwaltungsdschungel“ zu verlieren.

Zentrale Anforderung an die Planung ist damit zum einen ein einfaches und klar ablesbares Konzept der Zugänglichkeit, der vertikalen Verbindungen und der Grundkonzeption der Geschosse. Zum anderen und fast noch wichtiger ist, die Struktur mit viel Flexibilität zu konzeptionieren, um all die unterschiedlichen räumlichen Anforderungen realisieren zu können. Eine Rhythmisierung bzw. Durchmischung der Räume soll ein Zusammenspiel bzw. einen Wechsel zwischen größeren und kleineren Räumen ermöglichen. Die Raumgestaltung von künftigen Verwaltungsgebäuden soll eine Symbiose der Vorteile von Großraum- und Gemeinschaftsbüros und klassischen Einzelbüros bieten. Die erforderliche flexible Nutzung der Räume soll sich nicht im kurzzyklischen Umbau des Gebäudes widerspiegeln, sondern vielmehr müssen die Räume verschiedene Arbeitsweisen und Strukturen zulassen, unterschiedliche Arbeitsprozesse ermöglichen und ebenso wandelbar sein, wie die Arbeitswelt seiner Nutzerinnen und Nutzer.

Die Besonderheit des Ortes am Südrand der derzeitigen Innenstadt erfordert allerdings einen differenzierten Umgang mit den Nutzungsvorstellungen, welche die Stadt Karlsruhe

in die Aufgabenstellung einfließen lassen will. Die Stadt Karlsruhe kann nicht nur als Eigentümerin eines möglichen Baugrundstückes auftreten und auf ihre eigenen Raumbedarfe fokussieren, sondern muss diese mit der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung einer lebendigen und attraktiven Innenstadt abgleichen. Da ein großes Behördenzentrum aus Landkreisverwaltung und Stadtverwaltung zwar der Zentralität des Ortes angemessen wäre, aber in den Abendstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen nicht zur Belebung des Ortes beitragen kann, stellt sich die Frage nach einer notwendigen Anpassung dieser Nutzungsvorstellung. Betrachtet aus diesem Blickwinkel scheint es zielführender bei einer Bebauung des Grundstücks die Nutzungen Arbeiten, Wohnen und Aufenthalt (mit und ohne gastronomische Anbindung) zu mischen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Fassaden gegenüber dem auch in den Nachtstunden und am Wochenende hoch frequentierten Theatervorplatz nicht dunkel und unbelebt erscheinen sollen.

Wichtiger als die Umsetzung eines konkreten Flächenprogramms ist der Stadt der Beitrag zur Baukultur, den dieses Areal an diesem besonderen Ort leisten kann.