Neuer Gebäudekomplex am Bahnhof

In der Victor-Gollancz-Straße entstehen siebenstöckige Bürogebäude und ein Hotel

cf. Viele Jahre ist das Grundstück nördlich des Karlsruher Hauptbahnhofs zwischen Victor-Gollancz-Straße und Schwarzwaldstraße ungenutzt geblieben. Nun haben Bagger und Baustellenfahrzeuge das Filetstück direkt an den Schienen, auf dem sich bislang nur die Reste des ehemaligen Gleises 104 und ein Parkplatz befanden, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt.

Bereits im Dezember 2015 hatte die Bahn das Grundstück, das sich bis dato in ihrem Besitz befand, an die GeRo Real Estate AG mit Hauptsitz im südpfälzischen Rülzheim und die Fay Projects GmbH aus Mannheim verkauft, die dort einen dreiteiligen Gebäudekomplex errichten wollen. 2016 wurde ein Architektenwettbewerb für das Immobilienprojekt ausgeschrieben, den das Berliner Büro vielmo Architekten und die Kohlbecker Gesamtplan GmbH aus Gaggenau für sich entschieden. Knapp dreieinhalb Jahre nach dem Verkauf tut sich nun etwas auf dem 7 000 Quadratmeter großen Areal. Dort sollen Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein Hotel entstehen. Wann dies allerdings soweit ist, ist zurzeit noch fraglich.

Nach der ursprünglichen Planung sollten die Bauarbeiten an dem Immobilienkomplex, der unter dem Namen „k³“ firmiert, bereits 2021 abgeschlossen sein. In der Realität wird es jedoch länger dauern, wie Ralph Esser, einer der Geschäftsführer von Fay Projects, auf Anfrage mitteilte. „Es ist nicht auszuschließen, dass erste Maßnahmen schon 2019 durchgeführt werden können“, so Esser. Möglicherweise könne die Baugrube bereits in diesem Jahr ausgehoben werden. Noch bevor die offiziellen Bauarbeiten aber richtig beginnen können, müssen zunächst noch der seit Jahren ungenutzte Bahnsteig am ehemaligen Gleis 104 und die dazugehörige denkmalgeschützte Überdachung zurückgebaut werden. Danach werden auf dem schmalen Grundstück an der Ecke zur Unterführung am Albtalbahnhof das L-förmige Hotel und die beiden Büro- und Gewerbegebäude gebaut. Laut Bauprojektentwickler GeRo Real Estate wird die oberirdische Nutzungsfläche insgesamt rund 23 000 Quadratmeter umfassen. Bezieht man die geplante Tiefgarage mit ein, werden es rund 25 000 Quadratmeter sein. Die jeweils siebenstöckigen Büro- und Gewerbegebäude sowie das geplante Hotel sollen insgesamt 19 Meter in die Höhe wachsen und ihrerseits 12 000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Die Mieträume selbst werden Büroflächen mit Einzel-, Großraum- und Kombibüros umfassen. Außerdem soll moderne Klimatechnik zum Einsatz kommen, wie der offiziellen Internetseite des Projekts „k³“ zu entnehmen ist.

Sieben Stockwerke auf 19 Metern Höhe

An Anfragen zukünftiger Mieter mangelt es schon jetzt nicht. „Die Nachfrage ist sehr gut“, sagt Sven Gruber, Geschäftsführer der mit der Vermietung des k³-Gebäudekomplexes betrauten Immoraum GmbH. Angefragt haben bereits verschiedene internationale Firmen, aber auch lokale Tech-Unternehmen. Die zukünftigen Mieter sollen „im k³ alles finden, was sie brauchen“, versprachen die Bauherren Fay Projects und GeRo Real Estate bereits 2018. Auch der eigens für das Projekt ersonnene Slogan „Linked Into Future“ soll die Vision des Immobilienprojekts verdeutlichen. Karlsruhe sei eine der führenden Digital- und Technik-Hauptstädte in Europa, erklärt Esser. Auch das stecke hinter dem Slogan des Immobilienprojekts.

Neben den Büroflächen sieht das Nutzungskonzept auch Platz für Einzelhandelsgeschäfte vor, die sich im Erdgeschoss der beiden Büroimmobilien befinden sollen. Zwischen den drei Gebäuden sollen außerdem Grünflächen entstehen.

Noch unklar ist hingegen das Investitionsvolumen des Projekts. Bevor eine endgültige Summe genannt werden könne, müssten noch „diverse Dinge abgeklärt werden“, hieß es von Seiten der GeRo Real Estate.

Das k³-Projekt ist bereits das zweite Großprojekt am Hauptbahnhof. Auf der Südseite nimmt das Dommermuth-Bürohaus-Projekt bereits rasant Gestalt an. Das Richtfest der Zwillingstürme, die 1 500 Arbeitsplätze beherbergen werden, ist bereits in Sichtweite. ■ Seite 20

■ Bebauung an der Victor-Gollancz-Straße

■ Daten & Fakten

Grundstücksfläche:
7 000 Quadratmeter

Gesamtnutzungsfläche oberirdisch:
23 000 Quadratmeter

BNN-INFOGRAFIK | Karte: mapsnews.com/CC-BY-SA | Quelle: Kohlbecker/ vielmo architekten | Foto: pdp