

Das unten aufgeführte Anforderungsprofil wurde der Firma Unmüssig mit Schreiben vom 17.12.2021 übersandt:

Entwicklung ehemaliges Postgiro-Areal Anforderungsprofil

Städtebaulicher Rahmen/Architektur

- Die Volumenentwicklung hat sich grundsätzlich an der vorhandenen rahmengebenden Karlsruher Blockrandstruktur zu orientieren:
 - Torsituation: Wandhöhe entlang des süd-westlichen Straßenverlaufs wie Ecke ECE-Center (max. 20,50 – 21,00 m)
 - sonstige Wandhöhe entlang des südlichen Straßenverlaufs max. 16,5 – 17,5 m
 - Baugrenzen, Baulinien, Baufluchten (siehe Skizze)
 - Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8, mit Nebenanlagen (GRZ II) max. 0,9
 - max. rund 45.000 m² Bruttogrundfläche was einer Bruttogrundflächenzahl (BGF) von 3,5 entspricht



Skizze: Städtebaulicher Rahmen

(hellblau = überbaubare Fläche, dunkelblaue Fläche = Standortoption Hochpunkt, gestrichelte parallele Linien = „Lichtfuge“, schwarze Linie = Raumkante/Blockrandbebauung, grüne Kreise = zu erhaltende Bäume)

- Eine Höhenentwicklung im östlichen Grundstücksteil ist denkbar unter folgenden Voraussetzungen:
 - Prüfkriterium der Einordnung eines Hochpunktes in die Stadtsilhouette stellen die Schlosstrahlen und das Sichtfenster vom Schloss/Schlossturm dar. Ein neuer Hochpunkt muss sich auf den neuen Hochpunkt des Landratsamtsareals beziehen und mit diesem einen gleichwinkligen Rahmen als Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ ausbilden. Beide Hochpunkte müssen außerhalb der beiden Weinbrenner Türme (Stadtkirche und Rathaus) - unter Ausbildung einer „Lichtfuge“ - in einem angemessenen, möglichst gleichen Abstand entwickelt werden. Dadurch rückt der Hochpunkt auf dem Postgiroareal nach Osten an die Kreuzstraße heran (siehe Skizze).
 - Eine Höhensetzung erfordert eine besonders angemessene architektonische und städtebauliche Qualität und soll einen Mehrwert für die Stadtentwicklung generieren. Perspektiven aus den öffentlichen Räumen (Kriegsstraße) sind zu beachten.

Erläuterung zum Mehrwert: 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.
 - Die Wandhöhe eines Hochpunktes auf dem Postgiroareal kann maximal 70 m betragen.
 - Zum Schloss hin soll sich die schmale Flanke des Hochpunktes orientieren.
 - Der Hochpunkt muss von der Kriegsstraße aus zurückgesetzt sein. Entlang der Kriegsstraße gelten die maximalen Wandhöhen von 16,5 – 17,5 m.
 - Die Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung (Markgrafen-/Kreuzstraße) ist zu berücksichtigen.
 - Die Fassadengestaltung 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

- In der Erdgeschosszone sind belebende Nutzungen vorzusehen mit Öffnungen zum öffentlichen Raum wie z. B. einem Mix aus Hotellerie, Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, kulturellem Angebot oder sozialer Infrastruktur.
- In den Obergeschossen – insbesondere im angestrebten Hochpunkt - sollen Dienstleistungen und Büroflächen für Verwaltung (ca. 20.000 m²) integriert werden. Für diese ist im Erdgeschoss ein repräsentatives Entrée zu integrieren, das auch eine fußläufige Anbindung für die Nutzer des Gebäudes (nicht für die Öffentlichkeit) an den rückwärtigen Gartenbereich des Markgräflichen Palais berücksichtigt.

Aktualisierung: Der Firma Unmüssig wurde mitgeteilt, dass bei der Entwicklung keine Flächen für Verwaltung zu berücksichtigen sind. Im Hochpunkt können Dienstleistungen und Büroflächen sowie auch Wohnen integriert werden.

- Weiterhin ist ein vielfältiges Wohnungsangebot, mit dem Ziel, 30 bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche Wohnen als kostengünstigen Wohnraum zu entwickeln, zu integrieren.
- Für das Mobilitätskonzept Innenstadt ist das Grundstück aufgrund seiner Lage an der Kriegsstraße sehr interessant. Es soll im Erdgeschoss, Hof oder im 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.
- Ebenso liegt das Grundstück ideal für ein Fahrrad-Parkhaus. An geeigneter Stelle soll ein Fahrradparkhaus integriert werden. (Die notwendige Flächengröße wird im weiteren Verfahren konkretisiert).

Freiraumstruktur

- Sicherung/Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestands (vgl. Übersicht zu erhaltende bzw. zu ersetzende Baumstandorte, Stand März 2021) und der Freiraumqualitäten im Blockinnenraum unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Garten des Markgräflisch-Hochbergschen Palais. Die Eigentümerin des Areals lobt derzeit einen Realisierungswettbewerb für die Neuordnung des Areals aus, der eine fußläufige Verknüpfung beider Areale durch den Gartenbereich für die Gebäudenutzer (nicht für die Öffentlichkeit) berücksichtigt. Das Ergebnis liegt voraussichtlich im März 2022 vor.
Aktualisierung: Über das Ergebnis des Wettbewerbs wurde die Firma Unmüssig nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens informiert.
- Erhalt der Bäume entlang der Kriegsstraße.
- Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. Gestaltung der Oberflächen mit sickerfähigem Material.
- Dach- und Fassadenbegrünungen sind als ökologischer Beitrag erwünscht **und erforderlich** (Biodiversität, Versickerung/Verdunstung/Kleinklima).

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt Karlsruhe

10. November 2021/ 07.02.2023/ 20.11.2023/16.01.2024 Ros