

Städtebauliche Einordnung Liegenschaft Rathaus West Karlsruhe

Adresse:

Kaiserallee 4, 76133 Karlsruhe Stadtteil Weststadt

Anliegende Straßen:

Kaiserallee, Grashofstraße, Südliche Hildapromenade,

Stephan Mertens StPIA, Stand 10.03.2026

Zusammenfassung

Die Baumasse des Rathaus West füllt das Grundstück fast vollständig bis an seine Grenzen aus und ist von einer durchgängigen Traufhöhe von 15 m geprägt, die nur durch das Eingangsbauwerk und zwei Risalite an der Kaiserallee unterbrochen wird. Für das Grundstück des nach §2 DSchG denkmalgeschützten Gebäudes bestehen zwei ältere nicht qualifizierte Bebauungspläne, laut Flächennutzungsplan ist Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gem. Höhenentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 liegt das Grundstück in der Innenstadtzone mit einer allgemeinen Mehrhöhe von 25 m. Das Mühlburger Tor wird hier zusätzlich als Stadteingang definiert. Die entsprechende Markierung für einen Hochpunkt liegt auch auf Rathaus West. Damit eröffnet sich weiterer Verhandlungsspielraum nach den fünf programmatischen Kriterien.

Der Klima-Anpassungsplan von 2015 enthält für das Rathaus West keine Eintragungen. Bei Umnutzung in Wohnraum gilt das Karlsruher Innenstadtentwicklungskonzept KAI.

Gem. Stellplatzsatzung liegt das Grundstück in Zone 1. Für nachzuweisende Stellplätze aus gewerblicher Nutzung kann mit hohen ÖPNV-Abschlägen nach §37 LBO und VwV aufgrund der guten Anbindung durch Haltestelle Mühlburger Tor gerechnet werden. Für baurechtlich nachzuweisende Stellplätze müssen wahrscheinlich Lösungen außerhalb des Grundstücks gefunden werden.

Bei einem Vorgehen nach §34 BauGB ist zu beachten, dass die direkte Umgebung ein vielfältiger Stadtbereich mit signifikanten Einzelgebäuden (Christuskirche) und unterschiedlichen Gebäudehöhen und Ausnutzungen ist.

Inhalt

- 1. Grundstück und Gebäude**
- 2. Lage am Mühlburger Tor / Kaiserplatz**
- 3. Benachbarte Stadtbausteine / Quartiersbausteine**
- 4. Benachbarte Freiräume und deren Ränder**
- 5. Nutzungen in der Nachbarschaft**
- 6. Baurechtliche Satzungen**
- 7. Regeln auf benachbarten Grundstücken / Stadtquartieren**
- 8. Verkehrliche Erreichbarkeit/Anbindung**

1. Grundstück und Gebäude

Das Objektgrundstück mit 3.786,55 qm Fläche (Flurstück Nr. 5470) hat eine dreieckige Form mit der Südseite anliegend an die Kaiserallee, der Westseite anliegend an die Grashofstraße und der Nordostseite anliegend an die Südliche Hildapromenade. Der erste Bauabschnitt des Gebäudes an der südöstlichen Ecke des Grundstücks wurde 1898 errichtet. Bauherrin war die Karlsruher Lebensversicherung, die das Gebäude für ihre Verwaltung vom Architekten Adolf Hanser planen und errichten ließ. Das Gebäude wurde in zwei weiteren Bauabschnitten 1912 (Flügel entlang Grashofstraße) und 1930 (Flügel entlang Südl. Hildapromenade und Aufstockung Grashofstraße) erweitert und füllt das Grundstück seitdem mit einer Randbebauung bis zu den Grundstücksgrenzen fast vollständig aus. Die Erweiterungsplanungen stammen vom Architekten Emil Deines. Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz (Geschützt nach § 2 DSchG). Ab 1945 wurde das Gebäude von den Alliierten als Hauptquartier genutzt. Die Nutzung als Rathaus für die Stadtverwaltung begann 1954.

Die straßenseitigen Fassaden sind in Naturstein mit skulpturalen Bauschmuckelementen, besonders im Bereich des Haupteingangs, ausgeführt. Als Baukörper sind drei Geschosse auf einem rustikalen Sockel mit einer einheitlichen Traufhöhe von ca. 15 m sichtbar. Die Randbebauungen haben ein geschlossenes Satteldach (straßenseitig ohne Gauben). Entlang der Fassade an der Kaiserallee befinden sich zwei Risalite, die jeweils mit einem Giebel, der in die Trauflinie einschneidet, abgeschlossen sind. Die Südostecke mit dem Haupteingang ist mit monumentalen Architekturelementen und einer Kuppel ausgeführt, die das Satteldach der Randbebauung um ca. 10m überragt. Den oberen Abschluss der Kuppel bildet eine Balustrade. Im Inneren der Randbebauung befinden sich mehrere Querriegel, die teilweise mit flachen Zeltdächern ausgestattet sind. Diese ragen teilweise über die Firstlinie der Randbebauung hinaus, ordnen sich jedoch dem Volumen der Kuppel über dem Haupteingang unter. Die Firsthöhe der Randbebauung liegt bei ca. 19 m; der obere Rand der Balustrade bei ca. 27,5 m; die höchste Firstlinie der Querriegel liegt bei ca. 24 m über Straßenniveau. Das Gebäude wirkt gegenüber dem Straßenraum wegen des hohen rustikalen Sockels ringsum hermetisch bis abweisend. Dies wird durch die großzügige monumentale Eingangszone an der Südostecke kontrastiert.

2. Lage am Mühlburger Tor / Kaiserplatz

Die Liegenschaft Rathaus West liegt im Stadtteil Weststadt an dessen östlicher Grenze zur Innenstadt West. Die umliegenden Straßenräume sind sehr stark von Verkehrsanlagen geprägt. An der Kaiserallee befindet sich in Höhe der Eingangskuppel der Beginn der westlichen Tunnelabfahrt der Straßenbahn in Richtung Osten. Zusätzlich sind hier noch parallele oberirdische Gleise angeordnet. Für den Straßenverkehr stehen hier 4 Spuren und seitlichen Fahrradwege zur Verfügung. Die Grashofstraße ist für den Straßenverkehr gesperrt. Der Straßenraum ist von der Gleisanlage der Straßenbahnlinie Richtung Nordstadt mit der Haltestelle „Mühlburger Tor“ geprägt. Das Ende der Hildapromenade entlang der nordöstlichen Gebäudekante ist von Straßenverkehr und den öffentlichen Parkplätzen auf der gegenüberliegenden Seite geprägt.

Das Gebäude ist Teil der vielfältigen und uneinheitlichen Bebauung rund um die beiden Plätze Kaiserplatz und Mühlburger Tor. Die monumental hervorgehobene Südostecke des Gebäudes entfaltet eine prägnante Fernwirkung bis zum Kaiserdenkmal und dem westlichen Beginn der Kaiserstraße. Die nach Nordosten ausgerichtete Fassade bildet den räumlichen Abschluss des Vorbereichs der Christuskirche, der Teil der Platzfolge Mühlburger Tor und Kaiserplatz ist.

3. Benachbarte Stadtbausteine / Quartiersbausteine

Die Liegenschaft liegt in der Nachbarschaft einiger sehr prägnant zu charakterisierenden städtebaulichen Ensembles.

Im Straßendreieck Kaiserallee / Kochstraße und Südliche Hildapromenade liegt fast ausnahmslos eine gründerzeitliche Bebauung vor, die zum großen Teil unter Denkmalschutz stehen. Entlang der Kaiserallee nach Westen schließen sich das Helmholtzgymnasium und ein städtisches Behördenzentrum mit Bürgerbüro an. Entlang der Helmholtzstraße und nördlich davon bis zur Hildapromenade befinden sich stadtvillenartige Wohngebäude, meist als Doppelhäuser. Eingebettet hierin liegt die Alt-Katholische Kirche mit ihrem Gemeindesaal. Bis auf wenige Neubaelemente ist dieser Bereich sehr einheitlich im historistischen Stil und der Materialität der Gründerzeit bebaut. Dies gilt auch für die recht einheitliche Höhnentwicklung und die Dachformen.

Im Dreieck Südliche Hildapromenade / Hoffstraße / Riefstahlstraße liegen hauptsächlich villenartige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf großzügigen Einzelgrundstücken in offener Bauweise vor. Die Substanz ist sehr einheitlich aus den 1920er Jahren meist 2-geschossig mit Zeltdächern. Den südlichen Abschluss bildet ein etwas breiteres und höheres Doppelhaus in der Gebäudeflucht der Fassade der Christuskirche. Es entfaltet jedoch wenig räumliche Wirkung auf den Vorbereich der Christuskirche. Die offene Bauweise und die kleinteilige Struktur der Bebauung entlang der dem Rathaus West gegenüberliegenden Seite der Südlichen Hildapromenade bilden einen starken Kontrast zur massiven geschlossenen Fassade der Rathaus West. Die kontrastierende Wirkung der Volumina wird jedoch durch den alten und hohen Baumbestand in der Vorzone der Einfamilienhäuser gemildert.

Die gegenüberliegende Straßenseite der Kaiserallee zwischen Nottingham Anlage und Reinhold-Frank-Straße wird durch geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Die Gebäude stammen von verschiedenen Bauperioden und sind von unterschiedlicher Qualität. Das Haus zwischen Lessingstraße und Hans-Sachs-Straße aus den 1920er Jahren steht unter Denkmalschutz.

4. Benachbarte Freiräume und deren Ränder

Der Bereich Mühlburger Tor kann eigentlich nicht als Platz bezeichnet werden. Der Raum entsteht durch die um ca. 20 m von der beginnenden Kaiserallee zurückversetzten Gebäuden der Christuskirche und des Wohngebäudes an der Riefstahlstraße 1. Der Freiraum wird durch die umstehenden sehr unterschiedlichen Einzelgebäude geprägt:

- Christuskirche ein vom Jugendstil geprägter Zentralbau der Architekten Curjel und Moser von 1900 – ein bedeutendes Kulturdenkmal, das vor kurzem hochwertig renoviert wurde.
- Eingangsbauwerk Rathaus West s.o.
- Bürogebäude Stephaniestraße Ecke Reinhold-Frank-Straße („Victoria Haus“), ein 7-geschossiges Büro- und Geschäftsgebäude von 1991 mit einer geschwungenen Klinker-Fassade an der Stephaniestraße.
- Geschlossene Bebauung am Südrand entlang der Kaiserallee.

Die Freifläche an sich wird von den Verkehrsanlagen der Straßen- und S- Bahnen und dem Autoverkehr dominiert. Die Grünanlage im Vorbereich der Christuskirche hat deshalb nur unter den wenigen schattenspendenden Bäumen eine gute Aufenthaltsqualität.

Der Kaiserplatz bildet den westlichen Abschluss der Innenstadt. Die dreieckige Grundform ergibt sich aus dem Aufeinandertreffen der drei Innenstadtstraßen Kaiserstraße, Stephaniestraße und Amalienstraße. Der Platz bildete sich in einer geschlossenen Form in den 1830er Jahren heraus. Durch die Anforderungen des modernen Verkehrs (Schiene und Kraftverkehr) und starke Kriegszerstörungen hat sich die geschlossene Form mit einer sehr heterogenen Randbebauung immer mehr aufgelöst. Der Kaiserplatz als Freiraum ist heute eine stark vom Verkehr umtoste Insel mit dem Kaiserdenkmal, die wenig Relevanz für Fußgänger hat.

Westlich anschließend an den Blockrand der südlichen Straßenseite der Kaiserallee öffnet sich der Freiraum der Nottingham Anlage. Sie bietet einen ruhigen öffentlichen Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der sich quer durch den Großblock mit den zwei Wohnhochhäusern aus Kaiserallee / Scheffelstraße / Sophienstraße / Lessingstraße zieht und damit abgeschirmt von Verkehrslärm liegt. Den Auftakt von der Kaiserallee aus bildet ein baumbestandener Vorplatz vor dem denkmalgeschützten Gebäude des Sandkorntheaters.

Der Grünzug der Hildapromenade endet am oben beschriebenen Freiraum auf der Nordseite des Mühlburger Tors. Der Verlauf der Hildapromenade ergibt sich aus dem Verlauf der ehemaligen Bahnlinie der sog. Rheinbahn, die das Mühlburger Tor nach Norden querte und dann in einem Bogen nach Westen führte. Die Gleisanlage bestand bis 1913, also noch zur Zeit des ersten Bauabschnitts des Rathaus West-Gebäudes. Die Bahnlinie wurde im Zuge der Verlegung des Hauptbahnhofes von der Kriegsstraße an den heutigen Standort aufgelassen und in einen langgestreckten Grünzug umgewandelt. Er bildet eine wesentliche Entwicklungsachse der Stadterweiterung nach Westen ab den 1920er Jahren. Die Hildapromenade bildet heute einen ruhigen Grünzug mit hoher Aufenthaltsqualität, die über die Jahre immer weiterentwickelt wurde.

5. Nutzungen in der Nachbarschaft

Das Stadtbereich der näheren Umgebung um das Rathaus West enthält eine ungewöhnlich reiche Nutzungsvielfalt. Die folgende Betrachtung bezieht sich auf einen Radius von ca. 300 m um das Rathaus West. (Plan1)

Nutzungen sind dort mit untenstehenden Nummerierungen markiert

1. Stadtverwaltung (Rathaus West, Bürger Büro)
2. Kirchen mit Gemeindezentren (Alt-Katholische Kirche mit Gemeindesaal und Pfarrhaus am Ökumeneplatz, Christuskirche mit Pfarrhaus und Albert-Schweitzer-Saal),
3. Schulen, Hochschulen (Helmholtzgymsnasium, Hochschule Karlsruhe mit Fakultät für Informationsmanagement)
4. Gerichte (Oberlandesgericht, Verwaltungsgericht, Justizvollzugsanstalt)
5. Landesbehörden (Generallandesarchiv, Landesrechnungshof)
6. Kliniken (Klinik für Psychiatrie und Psychosomatik)
7. Kultur (Sandkorn Theater, Marotte Theater, Jakobus Theater, Cantus Juvenum, Ausstellungsraum des Generallandesarchivs),
8. Seniorenpflege (DRK Luisenheim, Benkieserstift, Haus Edelberg)
9. Kindertagesstätten
10. Nahversorger Lebensmittel (Denn's Biomarkt, REWE Markt, Penny Markt – alle im Süden der Kaiserallee)
11. Einzelhandel kleinteilig, Gastronomie (Erdgeschosszonen Südseite Kaiserallee, Amalienstraße)
12. Dienstleistungen (Friseur, Nagelstudio, Post: Erdgeschosszonen Südseite Kaiserallee, Amalienstraße)
13. Büronutzungen kleinteilig (Rechtsanwälte, Arztpraxen: Eingestreut in Wohngebäuden z.B. Helmholtzstr. und Riefstahlstr.)
14. Bürogebäude (im Plan markiert)
15. Parkgaragen (Apcoa Magdeburger Haus)

6. Baurechtliche Satzungen

1. Das Grundstück unterliegt den Baufluchtenplänen 007 von 1914 und 049 von 1921: Baufluchten auf den Grundstücksgrenzen des Flst. 5470.
2. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz nach §2 DSchG
3. Für das Grundstück bestehen zwei ältere nicht qualifizierte Bebauungspläne, laut Flächennutzungsplan ist Gemischte Baufläche ausgewiesen
4. Folgende stadtweite/übergeordnete Satzungen gelten:

- 4.1. FNP 2030:
 - 4.1.1. Rathaus West: Gemischte Baufläche
 - 4.1.2. Umgebung Gemischte Baufläche und Grünflächen (Hildapromenade und Vorplatz Christuskirche Nottingham Anlage und Kaiserplatz)
- 4.2. Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe 2015
 - 4.2.1. Rathaus West. Kein Eintrag,
 - 4.2.2. Umgebung: Hildapromenade: bioklimatische Entlastungsfläche, Grashofstraße und Kaiserallee: durchgehende Verschattung durch Baumergänzung 1. Priorität
- 4.3. Stellplatzsatzung vom Februar 2026: Zone 1
- 4.4. ÖPNV-Abschlag für Stellplatznachweise gewerbliche Nutzungen nach VwV zu §37 LBO. Hoher Abschlag zu erwarten, da Anbindung über Haltestelle Mühlburger Tor sehr günstig.
- 4.5. KAI Karlsruher Innenentwicklungskonzept gilt bei Umnutzung in Wohnraum,
- 4.6. Höhenentwicklungskonzept Karlsruhe 2020
 - 4.6.1. Das Grundstück liegt in der Zone Innere Stadt mit einer allgemeinen Mehrhöhe von 25 m. Das Mühlburger Tor wird hier zusätzlich als Stadteingang definiert. Die entsprechende Markierung für einen Hochpunkt liegt auch auf dem Rathaus West. Damit eröffnet sich nach dem Höhenentwicklungskonzept weiterer Verhandlungsspielraum nach den fünf programmatischen Kriterien.
 - 4.6.2. Umgebung: Das Identitätsgebiet Innenstadt grenzt an.

Bei einem Vorgehen nach §34 BauGB ist zu beachten, dass die direkte Umgebung ein vielfältiger Stadtbereich mit signifikanten Einzelgebäuden (Christuskirche) und unterschiedlichen Gebäudehöhen und Ausnutzungen ist.

7. Regeln auf benachbarten Grundstücken / Stadtquartieren

B-Plan Nr. 614 von 1985: Nutzungsartfestsetzung (Ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe):

Reines Wohngebiet (WR) Grundstücke entlang Helmholtzstraße. Reines Wohngebiet (WR) Grundstücke zwischen Südliche Hildapromenade und Riefstahlstraße. In beiden Bereichen gibt es heute insbesondere in den Erdgeschossen eine starke Belegung mit Gewerbenutzungen (Ärzte und Rechtsanwälte).

Grundstücke an der Südseite der Kaiserallee zwischen Reinhold-Frank-Straße und Nottingham-Anlage: Mischgebiet (MI).

B-Plan Nr. 742 von 2002: Bereich Stabelstraße:

In Abänderung des B-Plan 614 Festlegung von Sondergebiet (SO) für die Funktionen Generallandesarchiv und Gerichte sowie Institutsgebäude

B-Plan Nr. 356 von 1969: Kaiserallee zwischen Körnerstraße und Mühlburger Tor:
Baulinien und Straßenbegrenzungslinien entlang südlicher und nordöstlicher
Grundstücksgrenze des Rathauses West

B-Plan Nr. 660 von 1991: Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten 1. Teilbereich:
Grundstücke an der Südseite der Kaiserallee: Einschränkung bzw. Verbot von
Vergnügungsstätten

B-Plan Nr. 607 von 1984: Kaiserallee 11 (ehem. Gelände der Stadtwerke):
Grundlage des Büro-Neubaus mit Tiefgarage an der Kaiserallee, der
Wohnbebauung im Blockinnern bis Sophienstraße und der öffentlichen.
Grünanlage Nottingham-Anlage

B-Plan Nr. 889 von 2025: Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt:
Geltungsbereich reicht bis zur Ostseite der Reinhold-Frank-Straße, Umfangreiche
Vorschriften zu Begrünung und Entsiegelung von Freiflächen, Dächern und
Fassaden.

8. Verkehrliche Erreichbarkeit/Anbindung

1. ÖPNV-Anbindung:

Die Anbindung an den ÖPNV kann als optimal bezeichnet werden. Die Haltestelle Mühlburger Tor ist zweigeteilt auf der Kaiserallee mit eigenem Gleiskörper und in der Grashofstraße ebenfalls auf eigenem Gleiskörper (hier wegen Sperrung für KFZ-Verkehr) Die Mehrzahl der S-Bahn- und Straßenbahnlinien der Stadt und der Region sind an dieser Haltestelle direkt erreichbar. Die Verbindung zum Regional- und Fernverkehr ist optimal über mehrere direkte Linien zum Hauptbahnhof gegeben.

2. KFZ-Verkehr:

Die Lage am Mühlburger Tor bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Anbindung an die Parkierinfrastruktur der Innenstadt ist ebenfalls sehr direkt.

3. Fahrradwege:

Die Kaiserallee ist mit guten und sicheren Fahrradwegen begleitet. Parallel zur Ost-Westrichtung der Kaiserallee sind die Sophienstraße und die Hildapromenade zu Fahrradstraßen ausgebaut worden. Die direkte Fahrradverbindung zu Innenstadt erfolgt entlang der Amalienstraße und der Stephaniestraße.

4. Stadtmobil-Verfügbarkeit

Der Stadtbereich verfügt über ein dichtes Angebot von Stadtmobil Leihfahrzeugen

5. E-Ladeinfrastruktur:

Im Umkreis von 300 m um das Rathaus West gibt es ca. 20 öffentlich zugängliche E-Ladepunkte.

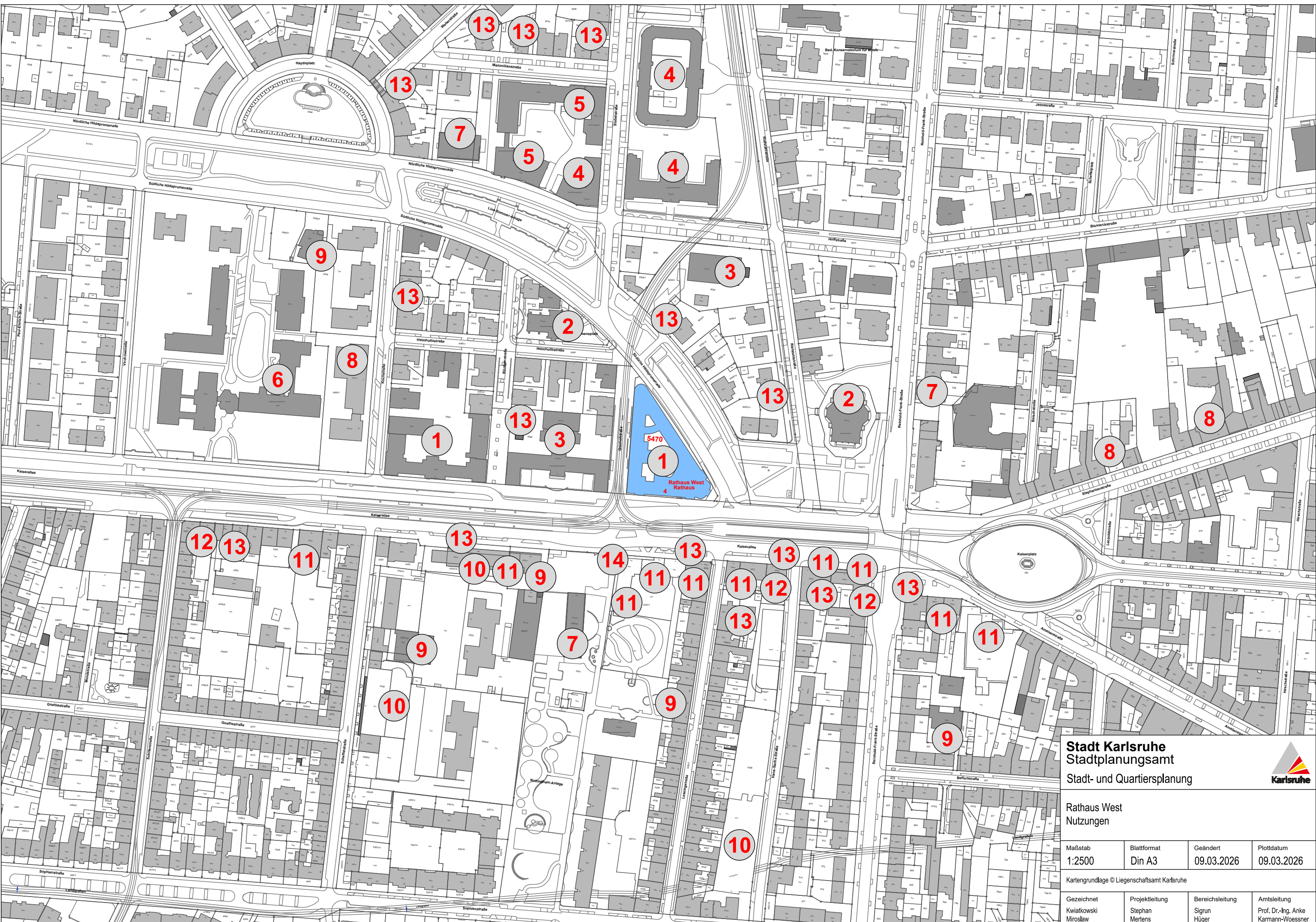
Quellen:

- BNN Jan 2026 „Adolf Hanser und sein Rathaus West“ Autor Wolfgang Voigt
- Stadtplätze in Karlsruhe 2003, Hrg. Stadtarchiv Karlsruhe ISBN 3-88190-317-8
- Atlas Karlsruhe 300 Jahre Stadtgeschichte in Karten und Bildern, Emons Verlag 2014 ISBN 978-3-95451-413-7
- Karlsruhe um 1910 fotografiert von Wilhelm Kratt, Verlag Engelhardt & Bauer, Karlsruhe, 1979
- [Rathaus West \(Karlsruhe\) – Wikipedia](#)

Eintrag Denkmalschutz:

objektid : 99463093: Geschützt nach § 2 [DSchG](#)

info : Allgemeine Versorgungsanstalt, heute Rathaus West, mehrflügeliger dreigeschossiger Bau aus Vogesensandstein, an der Kreuzung Kaiserallee mit Südlicher Hildapromenade Querbau mit Kuppel und Eingangsportikus sowie Balkon und Dekor, am Übergang zu den Flügeln jeweils ein Risalit mit Zwerchhaus, von Adolf Hanser, 1896-98; Erweiterungen von Emil Deines, entlang der Grashofstraße 1912, entlang der südlichen Hildapromenade mit gelblichem Sandstein aus dem Kraichgau 1929
Das Rathaus West ist ein charakteristischer Repräsentationsbau des ausgehenden 19. Jahrhunderts in prominenter Lage am Mühlburger Tor, der mit der prägnanten Kuppel und der noblen Materialität mit der umgebenden Bebauung der Weststadt harmoniert. Adolf Hanser war einer der renommiertesten Architekten des Herzogtums Baden und von 1880 bis 1898 Professor an der Baugewerkeschule in Karlsruhe. Das stattliche Bürogebäude erinnert in seiner Formensprache an italienische Palazzi der Renaissancezeit, wobei es zahlreiche Veränderungen durchlebte. Anfang der 1930er-Jahre wurde der qualitätvolle bauplastische Schmuck am Außenbau entfernt, was der baulichen Qualität jedoch keinen Abbruch tat. Das Rathaus West wurde im Zweiten Weltkrieg nicht beschädigt und ist bis heute ein anschauliches Zeugnis der Stadtbau- und Baukunstgeschichte Karlsruhes.



Stadt Karlsruhe
 Stadtplanungsamt
 Stadt- und Quartiersplanung



Rathaus West
 Nutzungen

Maßstab 1:2500	Blattformat Din A3	Geändert 09.03.2026	Plottdatum 09.03.2026
-------------------	-----------------------	------------------------	--------------------------

Kartengrundlage © Liegenschaftsamt Karlsruhe

Gezeichnet Kwiatkowski Miroslaw	Projektleitung Stephan Mertens	Bereichsleitung Sigrun Hüger	Amtsleitung Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner
---------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------	--