

Vorlage Nr.: 2026/0312/1

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Entwicklung ehemaliges Postgiroareal - Kriegsstraße 100 (Stadtpalais)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	09.07.2026	4	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.07.2026	28	Ö	Entscheidung

Beschluss

1. Der Gemeinderat spricht sich - nach Vorberatung im Planungsausschuss - dafür aus, die überarbeitete Planung zur Neuordnung des ehemaligen Postgiroareals als Konzept für ein Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen.
2. Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat die Stadtverwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages mit weiterführenden Zielvereinbarungen mit der Vorhabenträgerin.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☐	Ja ☒	positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☒
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☒	Korridorthema: Zukunft Innenstadt	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Dem Planungsausschuss wurde am 22. Januar 2026 das Wettbewerbsergebnis und die Planung des ersten Preisträgers Max Dudler GmbH, Berlin mit BIERBAUM.AICHELE.Landschaftsarchitekten Part.GmbH, Frankfurt a. M. vorgestellt (Informationsvorlage 2025/1244). Auf Wunsch des Planungsausschusses wurde zwischenzeitlich die Planung gemäß den Empfehlungen der Wettbewerbsjury überarbeitet bzw. verifiziert (vgl. Anlage „Plansatz“):

Städtebauliche Aspekte

- Die hohe Dichte insgesamt wird beibehalten – jedoch wurde im Gegenzug für die vorgesehenen Grünstrukturen auf den Platzbereichen verstärkt „Erdanschluss“ gesucht. So wurde der Wurzelraum im zentralen Bereich „Marktplatz“ bis ins erste Untergeschoss geführt. Neupflanzungen im Bereich der Gartenanlage im Anschluss an den Garten des Markgräflichen Palais wurden ergänzt. Im nicht unterbauten nördlichen Grundstücksbereich (Bereich Spielplatz), wurden ebenfalls Neupflanzungen vorgesehen.
- Der rückwärtige Gebäudekörper im östlichen Grundstücksbereich mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ist in den Höhen und durch einen Rücksprung so ausdifferenziert, so dass Belichtungs- und Dichtesituation den Nutzungen entsprechen und kein Nachjustieren hinsichtlich der Höhenentwicklung erforderlich wurde.
- Die Blockrandbebauung in der Kreuzstraße ist städtebaulich die konsequente Antwort auf die stadtbildprägende Blockrandbebauung und wird beibehalten.

Gestalterische Aspekte

- Die Fassadengestaltung insbesondere der Blockrandbebauungen ist mit dem Ergebnis des Wettbewerbs noch auf einem frühen Stand und wird im Rahmen der Konkretisierung des Entwurfs weiter ausdifferenziert werden.
- Die materielle und insbesondere die funktionale Ausgestaltung der Lichthöfe wurde bereits weiter ausdifferenziert. In der Überarbeitung wurden „Umgänge“ um die Lichthöfe ergänzt und die Erschließungszone der Ladeneinheiten im Untergeschoss zum Hotel verlängert.
- Das aufwändig erscheinende „auskragende Kulturhaus“ wird weiterverfolgt.

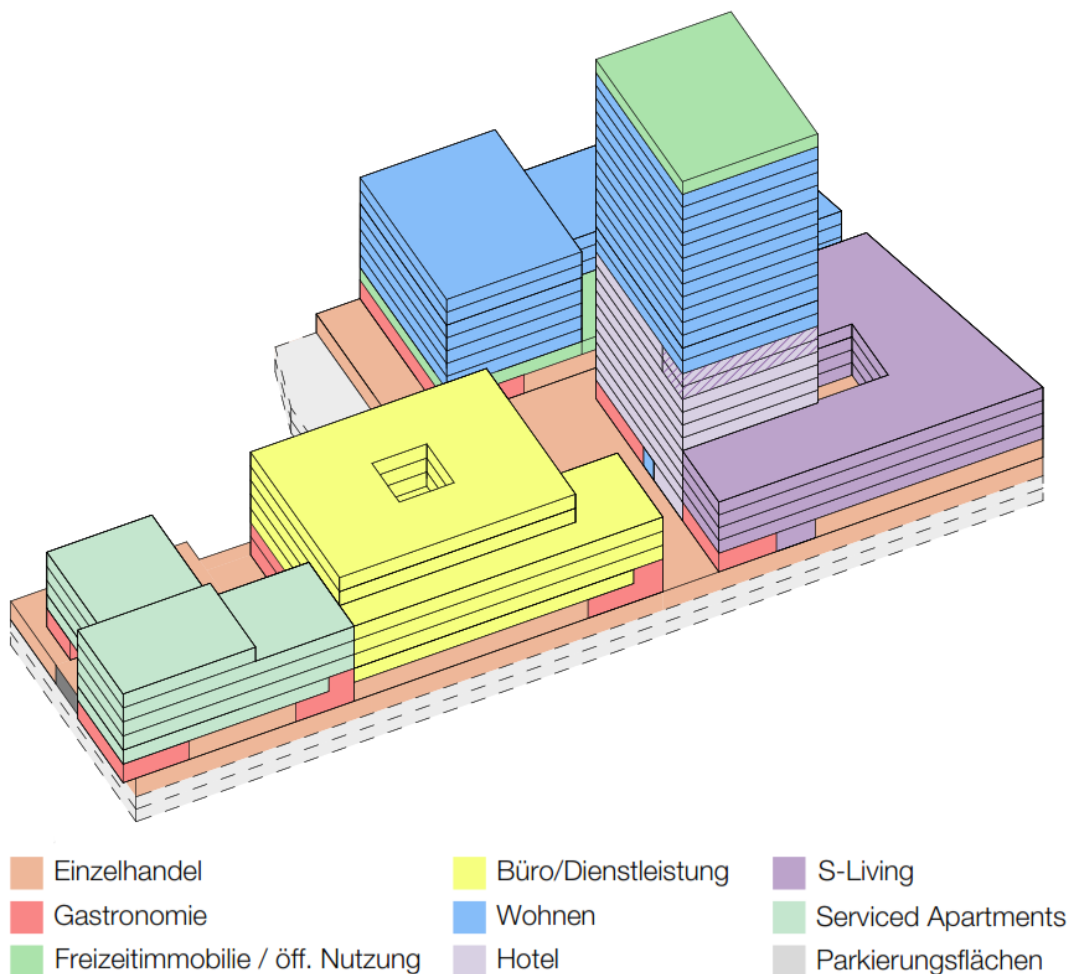
Nutzungsbezogene Aspekte

- Das Nutzungskonzept mit seiner Intensität, Programmierung und Verortung der Nutzungsangebote ist vom Vorhabenträger bewusst gewählt. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sind an publikumsorientierten Wegeverbindungen und Knotenpunkten zur Belebung der Erdgeschosszone konzentriert. Wohnen konzentriert sich dominant in den geschützten Bereichen des Quartiers für ein hohes Maß an Wohnqualität. Büro- und Dienstleistungsflächen werden entlang der städtebaulich prägenden Achsen positioniert, um Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und Flexibilität zu sichern. Die Nutzungskonzeption wird im weiteren Projektverlauf kontinuierlich verfeinert. Zudem beinhaltet die Planung die Möglichkeit einer gewissen Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf eine Stärkung der Funktion „Wohnen“.
- Das Konzept der Gastronomieeinheiten im Erdgeschoss mit angegliederten Außenbestuhlungsflächen wurde weiterentwickelt. Gastronomieeinheiten sollen überwiegend nach innen gerichtet sein. An geeigneten Flächen wie in Richtung Karl-Friedrich-Straße/ECE-Center und im Übergangsbereich zum Staatstheater auch nach außen.
- Im Hinblick auf die von der IHK in Frage gestellten Einzelhandelsflächen lässt sich feststellen, dass laut Investor das Nahversorgungsangebot mit großflächigen Lebensmittelanbietern zur Grundversorgung sowie ergänzende Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und kein Shoppingcenter im Fokus steht. Mit dem Fokus auf Grundversorgung entstehe auch keine Konkurrenz zum innerstädtischen zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Bedenken der Dehoga sieht der Investor nicht. Die geplante gehobene Hotelnutzung im Hochpunkt erweitert das Angebot in Karlsruhe. Die geplanten gewerblichen Wohnformen wurden ausdifferenziert (siehe Grafik) und umfassen aktuell neben einer klassischen Hotelnutzung (im Hochpunkt) ein sogenanntes „S-Living“ und „Serviced Apartments“. Diese

sollen das Wohnungsangebot um flexible, zeitlich befristete Wohnformen erweitern und seien aufgrund ihres gewerblichen Betriebs geeignet für lärmexponierte Lagen mit hoher Verkehrsbelastung.

S-Living richte sich an Studierende, Senioren, Auszubildende, Mitarbeitende sowie weitere Zielgruppen. Die Nutzung umfasse besondere mittelfristige Wohnformen und ermögliche bedarfsgerechte Wohnangebote für unterschiedliche Lebenssituationen. Gleichzeitig entlaste sie den klassischen Wohnungsmarkt und eigne sich insbesondere für verkehrsnah Standorte, an denen reguläres Wohnen nur eingeschränkt realisierbar ist.

Serviced Apartments böten zeitlich befristete Wohnangebote für Fachkräfte, Pendler und Projektmitarbeitende. Sie unterstützen die Gewinnung von Arbeitskräften und deckten temporäre Wohnbedarfe ab.



Grafik, Quelle: Max Dudler, Stand 15.07.2026

- Der Wohnanteil an der gesamten Bruttogeschossfläche wurde in der Auslobung auf mindestens 30 Prozent festgelegt. Wie im Planungsausschuss am 22. Januar 2026 dargelegt, wurde die in der Informationsvorlage 2025/1244 formulierte Aussage, dass nur ein Anteil von 22 Prozent der Gesamtbruttogeschossfläche für echtes Wohnen vorgesehen sei, revidiert. Hier waren fälschlicherweise die Untergeschosse mit in die Gesamtbilanz einbezogen worden. Für die Berechnung des Wohnanteils ist aber analog der KAI-Berechnung nur die oberirdische Bruttogeschossfläche maßgebend. Der Anteil für „echtes“ Wohnen im Wettbewerbsergebnis beträgt rund 34 Prozent und hält damit die Wettbewerbsvorgabe ein. Mit der aktuellen Nutzungsverteilung (siehe Grafik) wurden im Hochpunkt drei Geschosse von Freizeitnutzung

zusätzlich in „echtes“ Wohnen umgewandelt. Das oberste Geschoss ist nach wie vor für eine Freizeitnutzung vorgesehen und soll öffentlich zugänglich sein.

- Die konkrete Nutzung einzelner Gebäude kann im weiteren Projektverlauf an Markt-, Nutzer- und Betreiberanforderungen angepasst werden.

Die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung insbesondere im Hinblick auf den Mindestwohnanteil von mindestens 30 Prozent sind nach wie vor rahmengebend (vgl. Beschlussvorlage 2024/0935).

Freiraumbezogene Aspekte

- Aufgrund der hohen Dichte wurde ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Außenräume gelegt. Urbane und mit Grünstrukturen geprägte Plätze sowie Grünbereiche bieten ein differenziertes Freiflächenangebot. In der Überarbeitung wurde wie oben schon beschrieben eine großzügige Pflanzgrube eingeplant, damit raumwirkende Grünstrukturen zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen können. Bereiche ohne Pflanzgruben sollen mit Hochbeeten begrünt werden.
- Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Fassadenbegrünungen in den Innenhöfen umgesetzt werden können.

Verkehrliche Aspekte

- Die Lage der Tiefgaragenein-/ausfahrt sowie des „Logistikhubs Einzelhandel“ in der Kreuzstraße ist aus funktionaler und verkehrlicher Sicht nach wie vor stimmig.
- Die Breite der west-ost verlaufenden Gasse als Zufahrt für den „Logistikhub Einzelhandel“ sowie der Anlieferbereich für LKW selbst, wurde auf reale Machbarkeit geprüft. Die Breite der Erschließungsgasse wurde nicht modifiziert, jedoch die internen Anlieferungsabläufe so ausgestaltet, dass gleichzeitig zwei LKWs konfliktfrei entladen können. Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten die Abläufe prüfen und ggf. weitere Optimierungsmöglichkeiten aufzeigen.
- Der geforderte potenzielle „Last Mile Logistikhub“ (Umladestation auf „Lieferfahräder“ für die „letzte Meile“) wurde in den „Logistikhub Einzelhandel“ integriert, so dass dessen Rangier- und Anlieferflächen gemeinsam genutzt werden können. Im Weiteren kann, sobald konkrete Betreiber feststehen, die Planung auf deren Anforderungen angepasst werden. Die Stadtverwaltung hat dem Investor Kontakte zu potenziellen Betreibern vermittelt.
- Die Planung sieht an geeigneten Standorten oberirdische Fahrradstellplätze auf der privaten Fläche vor. Zudem werden im weiteren Verfahren weitere Fahrradstellplätze in den Tiefgaragengeschossen mit entsprechenden Zubringungsmöglichkeiten integriert werden.

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Kriegsstraße 100“, mit dem von der Firma UNMÜSSIG aktualisierten Arbeitstitel „Stadtpalais“, wird als Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag durchgeführt. Das Verfahren ermöglicht die notwendige Flexibilität in der Umsetzung. Die Firma UNMÜSSIG hat für die Ausarbeitung des Bebauungsplans das Büro Thielehochdrei aus Freiburg beauftragt.

Am 28. April 2026 hat zusammen mit der Firma UNMÜSSIG und den städtischen Dienststellen eine Vorabstimmung stattgefunden, um das Projekt vorzustellen und betroffene Belange sowie notwendige Gutachten zu identifizieren. Die sich daraus ergebenden Forderungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

CO₂-Relevanz

Mit dem Abbruch und der Entsorgung des Abbruchmaterials des ehemaligen Postgiroamtes geht ein großes Volumen an grauer Energie verloren. Auch der Energieeinsatz für einen Neubau ist erheblich. Es wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, eine städtebauliche Aufwertung zu erzielen und an dem

Standort Wohnungen zu schaffen. Für den Abbruch ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, das vom Amt für Umwelt und Arbeitsschutz geprüft wird.

Im Bebauungsplanverfahren und damit verbundenen Städtebaulichen Vertrag werden im Sinne des Grundsatzbeschlusses zur klimaneutralen Bauleitplanung die Einhaltung mindestens des KfW-Effizienzhausstandards und die Einhaltung eines Primärenergiefaktors gefordert, um die negativen Auswirkungen auf das Klima im Betrieb so weit wie möglich zu reduzieren.

Auf das Ergebnis der Gutachten zur Bewertung des Bestands für eine Umnutzung und einer Einschätzung zur Bestandsumnutzung (Beschlussvorlage 2023/1324) sowie das Ergebnis der Nachhaltigkeitsbetrachtung (Beschlussvorlage 2024/0935) wird verwiesen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat spricht sich - nach Vorberatung im Planungsausschuss - dafür aus, die überarbeitete Planung zur Neuordnung des ehemaligen Postgiroareals als Konzept für ein Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen.
2. Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat die Stadtverwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages mit weiterführenden Zielvereinbarungen mit der Vorhabenträgerin