



ENTWURF STAND 18.11.2024

AUSLOBUNG

Einladungswettbewerb mit anschließender Mehrfachbeauftragung

KRIEGSSTRASSE 100

Karlsruhe



UNMÜSSIG

IMPRESSUM

Ausloberin

Projektgesellschaft XV mbH
 Waldkircher Straße 28
 79106 Freiburg i.Br.



eine Projektgesellschaft der Unmüssig
 Bauträgergesellschaft Baden mbH

Ansprechpartner:
 Hans-Peter Unmüssig
 Tom Brombacher

Wettbewerbsbetreuung
und Kontaktstelle

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner



Langgässerweg 26
 64285 Darmstadt
 Tel 06151/278 398-0
 Fax 06151/278 398-2
 mail@baeumlearchitekten.de
 www.baeumlearchitekten.de

Ansprechpartner:
 Gregor Bäumle
 Stefanie Lesnigg

Datum

18.11.2024

Vorbemerkung:

Alle Bezeichnungen, die in dieser
 Auslobungsbroschüre verwendet
 werden, betreffen gleichermaßen
 Frauen und Männer.

Insofern nur die männliche Form
 verwendet wird, ist diese synonym für
 die weibliche und männliche Form
 anzuwenden.

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

A 1.	Allgemeines	9
A 2.	Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	9
A 3.	Gegenstand des Wettbewerbs	10
A 4.	Wettbewerbsart	10
A 5.	Teilnehmer	11
A 6.	Preisgericht 1. Stufe + Jury 2. Stufe	12
A 7.	Wettbewerbsunterlagen	13
A 8.	Wettbewerbsleistungen - 1. Stufe	14
A 9.	Kennzeichnung Wettbewerbsarbeiten - 1. Stufe	15
A 10.	Rückfragen und Kolloquium - 1. Stufe	16
A 11.	Abgabe - 1. Stufe	16
A 12.	Abschluss - 1. Stufe	17
A 13.	Unterlagen - 2. Stufe	17
A 14.	Wettbewerbsleistungen - 2. Stufe	18
A 15.	Kennzeichnung Wettbewerbsarbeiten - 2. Stufe	19
A 16.	Abgabe - 2. Stufe	20
A 17.	Beurteilungskriterien	21
A 18.	Öffentliche Präsentation der Arbeiten der 2. Stufe	21
A 19.	Prämierung und Bearbeitungshonorare	22
A 20.	Abschluss des Verfahrens	22
A 21.	Nachprüfung	23
A 22.	Nutzung	23
A 23.	Beauftragung	24
A 24.	Haftungsausschluss	24
A 25.	Terminübersicht	25

INHALTSÜBERSICHT

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

1.	Einführung	
1.1	Auslober	27
1.2	Karlsruhe	28
1.3	Neuordnung und Weiterentwicklung Wettbewerbsareal	30
2.	Rahmenbedingungen	
2.1	Stadtgeschichtliche Einordnung	32
2.2	Übersichtsplan	34
2.3	U-Strab-Kombilösung	36
2.4	Sanierungsgebiet Innenstadt Ost	38
2.5	SEKET-Werkstattverfahren	40
2.6	Umgebung/ vorausgegangene Realisierungswettbewerbe	42
2.7	Städtebauliche Anforderungen, Höhenentwicklung und Dichte	46
3.	Wettbewerbsgrundstück	
3.1	Grundstückssituation	48
3.2	Baumbestand	50
3.3	Randbedingungen	52
3.4	Fotodokumentation	54
4.	Wettbewerbsaufgabe	
4.1	Vision und Nutzungsmischung	56
4.2	Nutzungen	58
4.2.1	Wohnen und Sonderwohnen	58
4.2.1.1	Wohnen	59
4.2.1.2	Hotel	60
4.2.1.3	Boardinghouse	61
4.2.2	Einzelhandel/ Gewerbeflächen	62

INHALTSÜBERSICHT

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

4.2.3 Gastronomie	63
4.2.4 Büroflächen/ Dienstleistungen	63
4.2.5 Nebenflächen	64
4.3 Aussenanlagen	65
4.4 Erschließung	
4.4.1 Äußere Erschließung	66
4.4.2 Pkw-Stellplätze	66
4.4.3 Fahrrad-Stellplätze	67
5. Planungshinweise	
5.1 Nachhaltigkeit & Energetische Aspekte	68
5.2 Rettungswegekonzept	70
5.3 Abstandsflächen	70
5.4 Leitungsbestand	70
6. Quellen und Links	71

A

AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

A 1. ALLGEMEINES

Das Verfahren wird als Einladungswettbewerb mit 18 vorab benannten Teilnehmern durchgeführt.

Im Anschluss an den anonymen Wettbewerb wird eine Vertiefungsphase in Form einer Mehrfachbeauftragung mit min. 5 Teilnehmern durchgeführt.

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW 2013, in der Fassung vom 31. Januar 2013 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für alle Beteiligten verbindlich, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

Die Auslobung ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt und unter der Nummer **XXXX-X-XX** registriert worden.

A 2. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Das Areal des „ehemalige Postgiroareal“ liegt am Ettlinger Tor, dem Beginn der Via Triumphalis, und bildet zusammen mit dem Ettlinger-Tor-Center und dem Markgräfliches Palais sowie dem gegenüberliegenden Staatstheater und dem Landratsamt den Eingang zur Innenstadt. Es stellt nach Fertigstellung der U-Strab-Kombilösung und den baulichen Veränderungen im Umfeld einen wichtigen Baustein für die Südentwicklung der Innenstadt dar.

Das Wettbewerbsgrundstück hat eine Größe von ca. 13.224 m².

Die Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH hat das Grundstück mit dem Bestandsgebäude des ehemaligen Postgiroamts erworben um dem Standort mit adäquaten baulichen Strukturen und Nutzungen (Vereinigung von Handel, Dienstleistung, Büro, Hotel, Wohnen, Gastronomie, Kultur und Infrastruktur) gerecht zu werden. Mit der geplanten Bebauung soll eine für den Standort angemessene bauliche Dichte erreicht werden, die sich in den städtebaulichen Kontext selbstverständlich einfügt.

Die Freiflächengestaltung soll zur Attraktivität der Gesamtanlage beitragen. Durch Verschattung und Ver-

dunstung sollen die Begrünungsmaßnahmen und Pflanzungen für eine Verbesserung des Mikroklimas sorgen. Die schützenswerten Platanen im Innenhofbereich und an der Kriegsstraße sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der bestmöglichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität hat sich die Ausloberin verpflichtet in enger und partnerschaftlicher Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe diesen Einladungswettbewerb mit anschließender Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

A 3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erarbeitung einer Konzeptplanung für das Wettbewerbsareal Kriegsstraße 100 in Karlsruhe.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in der Auslobung, Teil B, im Einzelnen ausführlich beschrieben.

A 4. WETTBEWERBSART

In der 1. Stufe wird ein anonymer Einladungswettbewerb mit 18 Teilnehmern durchgeführt.

Für die 2. Stufe werden min. 5 Teilnehmer für eine Mehrfachbeauftragung ausgewählt. Die Anonymität der Verfasser wird in der 2. Stufe aufgehoben.

Im Sinne eines „lernenden“ Verfahrens kann die Wettbewerbsaufgabe in der 2. Stufe weiterentwickelt, präzisiert und nachjustiert werden.

Wenn sich aus der ersten Stufe Aspekte ergeben, die für die weitere Bearbeitung relevant sind, so erhalten die für die 2. Stufe ausgewählten Teilnehmer schriftliche Hinweise für die weitere Bearbeitung.

Zur Erläuterung der Überarbeitungshinweise wird ein Scoping-Termin mit der Ausloberin und Vertretern der Stadt Karlsruhe sowie min. zwei Fachpreisrichtern durchgeführt.

Vor der abschließenden Jurysitzung ist eine öffentliche Präsentation der Arbeiten der 2. Stufe vorgesehen.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

A 5. TEILNEHMER

Für die Teilnahme am Wettbewerb werden von der Ausloberin max. 18 Teilnehmer aufgrund ihrer aufgabenbezogenen Qualifikation ausgewählt:

1. GJL + Freie Architekten, Karlsruhe
2. Reich + Seiler Architekten, Karlsruhe
3. Blocher Partners, Stuttgart
4. Max Dudler AG, Berlin/Zürich
5. h4a Gessert + Randecker Architekten, Stuttgart
6. Lehmann Architekten, Offenburg
7. schneider + schuhmacher, Frankfurt am Main
8. WWA Architekten, München
9. Kleihues + Kleihues, Berlin
10. Mäckler Architekten, Frankfurt
11. Steinhoff | Haehnel Architekten, Stuttgart
12. SACKER, Freiburg
13. Schwarz Architekten, Stuttgart
14. caspar.schmitzmorkramer GmbH, Köln
15. Lederer Ragnarsdóttir Architekten, Berlin
16. Cukrowicz Nachbaur Architekten, A-Bregenz
17. AS+P, Albert Speer + Partner, Frankfurt am Main
18. JOHNNY architecture, Karlsruhe

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Bergergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten.

Der Landschaftsarchitekt ist im Zuge der Teilnahmeerklärung zu benennen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Diese sind ebenso in der Verfassererklärung zu nennen.

Teilnahmehindernisse sind in den RPW 2013 §4 Abs (2) beschrieben.

A 6. PREISGERICHT 1. STUFE + JURY 2. STUFE

<p>Sachpreisrichter (stimmberechtigt):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dr. Frank Mentrup, Oberbürgermeister, Stadt Karlsruhe 2. Hans-Peter Unmüßig, Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Freiburg 3. Tom Brombacher, Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Freiburg 4. Maximilian Unmüßig, Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Freiburg 5. Daniel Fluhrer, Baubürgermeister, Stadt Karlsruhe 6. Martin Daikeler, mdbm Baumanagement GmbH, Karlsruhe <p>Vertreter (ständig anwesend):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Timo Strunk, Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Freiburg 2. Sybille Rosenberg, Stadtplanungsamt Stadt Karlsruhe 	<p>Fachpreisrichter (stimmberechtigt):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Martin Fässle, Architekt, Freiburg 2. Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner, Amtsleiterin Stadtplanungsamt, Karlsruhe 3. Frank Lohrberg, Landschaftsarchitekt, Stuttgart 4. Wolfgang Riehle, Architekt, Reutlingen 5. Prof. Jens Withfoht, Architekt, Stuttgart 6. Prof. Tobias Wulf, Architekt, Stuttgart <p>Vertreter (ständig anwesend):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Torsten Becker, Stadtplaner, Frankfurt am Main 2. Dea Ecker, Architektin, Heidelberg 3. Elke Ukas, Landschaftsarchitektin, Karlsruhe 4. Heike Dederer, Stadtplanungsamt, Stadt Karlsruhe 	<p>Sachverständige (ohne Stimmrecht):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ursula Nothelfer Leiterin Planung Gartenbauamt, Stadt Karlsruhe 2. N.N. Gemeinderat, GRÜNE 3. N.N. Gemeinderat, CDU 4. N.N. Gemeinderat, SPD 5. N.N. Gemeinderat, AFD <p>ggf. Weitere</p> <p>Vorprüfung (ohne Stimmrecht):</p> <p>BÄUMLE Architekten Stadtplaner, Darmstadt</p> <p>vertreten durch:</p> <p>Gregor Bäumle, Architekt und Stadtplaner, Darmstadt</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Das Preisgericht wurde gemäß §6 RPW, Bestimmungen für private Auslober, zusammengestellt. In Pattsituationen hat der Vertreter der Ausloberin die Entscheidungskompetenz.

Die Ausloberin behält sich vor, nach Erfordernis weitere Sachverständige zu beteiligen.

Das Preisgericht wird vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

A 7. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Mit der Auslobungsbroschüre Teil A und B werden allen Teilnehmern folgende Anlagen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

1. Auslobungstext
2. Formular Verfassererklärung
3. Berechnungsformular
4. Plangrundlagen
5. Musterlayout
6. Luftbilder
7. Bestandspläne
8. Städtebauliches Entwicklungskonzept Ettlinger Tor- Südwestseite
9. Leitungspläne
10. Freianlagen Markgräfliches Palais

Nach Bedarf weitere.

Für die Bearbeitung wird den Teilnehmern eine Modelleinsatzplatte zur Verfügung gestellt. Die Ausgabe der Modelleinsatzplatte erfolgt im Rahmen des Kolloquiums.

Modelleinsatzplatte 1:500

A 8. WETTBEWERBSLEISTUNGEN - 1. STUFE

1. Strukturplan M 1:2.000

genordet, auf Grundlage des vorgegebenen Stadtplanausschnitts, Darstellung der Bebauung als schwarze Flächen.

2. Lageplan M 1:500

unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschoszzahlen, Freiflächengestaltung, Lage der Zufahrten und Eingänge, ggf. oberirdische Kfz-Stp.

3. Ebenenpläne M 1:1.000

Darstellung der Geschossebenen, Regelgeschosse zur Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung, Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche gemäß vorgegebener RGB-Farbskala, TGA mit Angabe der Stellplatzanzahl, Fahrradabstellflächen, Abgrenzung der real abgetrennten Bauteile

4. Schnitte M 500

alle zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Höhenangaben, Darstellung des vorhandenen und des geplanten Geländeverlaufs sowie der Anschlussbebauung und Technikaufbauten.

5. Berechnungen Kennwerte

überschlägige Berechnung BGF und Nutzungsflächen getrennt nach Nutzarten und Bauteilen

6. Erläuterungen

der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption in Form von weiteren Pictos und Konzeptskizzen auf den Plänen.

7. Arbeitsmodell M 1:500

einfaches Massenmodell auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Modellgrundlage

Die Entwurfsleistung wird durch die Vorgabe eines maximalen Planformats **max. X Blatt DIN A0 Quer-/Hochformat** begrenzt. Es wird empfohlen sich bzgl. der Blattaufteilung an das Musterlayout (siehe Anlage) anzulehnen. Dies erleichtert die Arbeit des Preisgerichts.

Abgabeformate:

1. Papier:

- 1.1 Präsentationspläne Denkmalschutz
- 1.2 Verkleinerung Präsentationspläne DIN A3

2. Datenträger mit:

- 2.1 Pläne digital als pdf-Datei Denkmalschutz
- 2.2 Einzelkomponenten als jpeg-Dateien
- 2.3 Berechnungen pdf
- 2.4 Erläuterungstext

Für die Planzeichnungen sind die als Anlagen zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlagen (siehe Punkt A 7. Wettbewerbsunterlagen) zu verwenden.

Farbbelegung Ebenenpläne:

Einzelhandel
RGB: XXX, XXX, XXX



Gastronomie
RGB: XXX, XXX, XXX



Freizeitimmobilie
RGB: XXX, XXX, XXX



Büro
RGB: XXX, XXX, XXX



Wohnen
RGB: XXX, XXX, XXX



Sonderwohnen
RGB: XXX, XXX, XXX



Parkierungsflächen
RGB: XXX, XXX, XXX



Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papier:

- Präsentationspläne gerollt
- Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- 1 Satz Vorprüfpläne, Grundrisse, mit farblich differenzierter Darstellung der Nutzungsbereiche (BGF-Flächen) sowie der Stellplatzebenen mit Eintragung Anzahl Stellplätze
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten)
- Berechnungsformular

Datenträger* (CD oder USB-Stick):

- Präsentationspläne als einzelne pdf-Dateien je max. 6 MB
- Einzelkomponenten der Pläne wie Konzeptplan, Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Gebäudetypologien, etc. für die anschließende Dokumentation (300 dpi, CMYK) als jpg-oder tif-Dateien in Originalgröße
- Berechnungen als xls- und pdf-Dateien
- Erläuterungsbericht als pdf-Datei

A 9. KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN - 1. STUFE

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

A 10. RÜCKFRAGEN UND KOLLOQUIUM - 1. STUFE

Das Rückfragenkolloquium findet am **XX.XX.2024** als Videokonferenz statt:

14:00 - 16:00 Uhr interne Vorbesprechung Preisgericht

16:00 - 18:00 Uhr Rückfragenkolloquium mit den Teilnehmern

Es wird den Teilnehmern dringend empfohlen, vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung sind willkommen und können per E-Mail mit dem Betreff „K100_Rückfragen Kolloquium Stufe 1“ eingereicht werden:

vergabe@baeumlearchitekten.de

Bitte nennen Sie bei den schriftlichen Fragen die Nummer des Punktes der Auslobung, auf den sich die Frage bezieht. Weitere Rückfragen sind nur noch im Rahmen des Kolloquiums möglich.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium. Die Ergebnisse werden in einer Niederschrift festgehalten und allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

A 11. ABGABE - 1. STUFE

Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist der **XX.XX.2024** („Poststempeltermin“).

Bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit und das Modell unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

Der Teilnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeit bis zum **XX.XX.2024** beim wettbewerbsbetreuenden Büro eingegangen ist.

Verspätet eingehende Arbeiten können ausgeschlossen werden.

Zum Nachweis der fristgerechten Abgabe sind Kopien der Einlieferungsbelege nach der Planabgabe unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl dem Wettbewerbsbetreuer zuzusenden.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder Kurierdienst das auf dem Einlieferungsbeleg angegebene Tagesdatum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

A 12. ABSCHLUSS - 1. STUFE

Das Preisgericht wählt aus den eingereichten Arbeiten **min. 5 Teilnehmer** für die 2. Stufe aus.

Die Teilnehmer werden über das Ergebnis der 1. Stufe durch das wettbewerbsbetreuende Büro informiert.

A 13. UNTERLAGEN - 2. STUFE

Die Hinweise zur Weiterentwicklung der Entwürfe aus dem Preisgerichtsprotokoll der 1. Stufe werden den ausgewählten Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

Die Modellgrundplatte wird den Teilnehmern der 2. Stufe direkt durch den Modellbauer zugesendet.

A 14. WETTBEWERBSLEISTUNGEN - 2. STUFE

1. **Strukturplan M 1:2.000**
genordet, auf Grundlage des vorgegebenen Stadtplanausschnitts, Darstellung der Bebauung als schwarze Flächen.
2. **Lageplan M 1:500**
unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosshöhen, Freiflächengestaltung, Lage der Zufahrten und Eingänge, ggf. oberirdische Kfz-Stp.
3. **Ebenenpläne M 1:1.000**
Darstellung der Geschossebenen, Regelgeschosse zur Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung, Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche gemäß vorgegebener RGB-Farbskala, TGA mit Angabe der Anzahl der Stellplatzanzahl, Fahrradabstellflächen
4. **Grundrisse M 200**
EG Grundriss mit Darstellung der Freianlagen, Tiefgaragenzufahrten und Eingänge, 1.OG und weitere Regel-OG sowie Sondergeschosse, Abgrenzung der real abtrennbaren Bauteile
5. **Schnitte M 200**
alle zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Höhenangaben, Darstellung des vorhandenen und des geplanten Geländeverlaufs sowie der Anschlussbebauung und **Technikaufbauten**.
6. **Ansichten M 1:200**
alle Ansichten mit Darstellung der Umgebung.
7. **Vertiefung M 1:50**
ein Exemplarischer Fassadenschnitt des Hochhauses mit Teilansicht, Darstellung des sommerlichen Wärmeschutzes und Aussagen zur Materialität
8. **Perspektive DIN A3**
max. zwei Perspektiven mit einer maximalen Größe von DIN A3. Weitere konstruierte und fotorealistiche Perspektiven, egal welcher Art, werden nicht bewertet und von der Vorprüfung abgedeckt.
9. **Erläuterungen**
sind auf den Plänen in Form Piktos, Skizzen und Texten zugelassen.
10. **Berechnungen Kennwerte**
ausgefülltes Berechnungsformular mit Kennwerten zu BGF, BRI und Nutzungsflächen getrennt nach Bauteilen
11. **Verfassererklärung**
in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag unter Verwendung des Formblatts.
12. **Verzeichnis**
der eingereichten Unterlagen.
13. **Modell M 1:500**
als Massenmodell auf den zur Verfügung gestellten Einsatzplatte
Zur Präsentation der Wettbewerbsleistungen steht jedem Teilnehmer eine max. Hängefläche von **XXX x XXXcm**, entsprechend **X DIN A0 Quer-/Hochformat**, zur Verfügung.
Die Teilnehmer werden gebeten sich am Musterlayout zu verwenden.
Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.
Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn sich die Teilnehmer Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Farbbelegung Ebenenpläne:

Einzelhandel
RGB: XXX, XXX, XXX



Gastronomie
RGB: XXX, XXX, XXX



Freizeitimmobilie
RGB: XXX, XXX, XXX



Büro
RGB: XXX, XXX, XXX



Wohnen
RGB: XXX, XXX, XXX



Sonderwohnen
RGB: XXX, XXX, XXX



Parkierungsflächen
RGB: XXX, XXX, XXX



Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papier:

- Präsentationspläne gerollt
- Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- 1 Satz Vorprüfpläne, Grundrisse, mit farblich differenzierter Darstellung der Nutzungsbereiche (BGF-Flächen) sowie der Stellplatzebenen mit Eintragung Anzahl Stellplätze
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten)
- Berechnungsformular

Datenträger* (CD oder USB-Stick):

- Präsentationspläne als einzelne pdf-Dateien je max. 6 MB
- Vorprüfplan M 1:500 (Flächen als Polygone) als dxf/dwg und pdf-Datei
- Vorprüfplan M. 1:200 (Flächen als Polygone, Farbbelegung gemäß Vorgabe als dxf/dwg- und pdf Datei)
- Berechnungsformular (unter Verwendung Formblatt) als xls- und pdf Datei
- Einzelkomponenten der Pläne wie Konzeptplan, Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Gebäudetypologien, etc. für die anschließende Dokumentation (300 dpi, CMYK) als jpg-oder tif-Dateien in Originalgröße+
- Erläuterungsbericht als pdf-Datei

A 15. KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN - 2. STUFE

Zur Kennzeichnung der Arbeiten soll die vierstellige Tarnzahl verwendet werden, die in der 1. Stufe vergeben wurde (siehe Protokoll der Preisgerichtssitzung).

A 16. ABGABE - 2.STUFE

Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist der **XX.XX.2024**, für das Modell der **XX.XX.2024**, bei Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro jeweils spätestens **13:00 Uhr**.

Abzuliefern sind die Wettbewerbsarbeit und das Modell mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

Bürozeiten:

Mo-Do 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Fr 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder Kurierdienst das auf dem Einlieferungsbeleg angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Wettbewerbsleistungen bis zum **XX.XX.2024** beim wettbewerbsbetreuenden Büro eingegangen ist. Verspätet eingehende Arbeiten können ausgeschlossen werden.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Das Original des Einlieferungsbeleges ist bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens aufzubewahren.

Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, den Nachweis der fristgerechten Abgabe auch im Nachhinein nicht erbringen, so wird er von der Prämierung ausgeschlossen.

Zum Nachweis der fristgerechten Abgabe sind Kopien der Einlieferungsbelege nach der Modellabgabe in einem Umschlag mit Angabe der Tarnzahl dem Wettbewerbsbetreuer zuzusenden.

A 17. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Preisrichterbeurteilung in der 1. Stufe werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Einhaltung der Vorgaben
(z.B. Einhaltung von Grundstücksgrenzen und der Abstandsflächen)
- Städtebauliche und freiraumplanerische Qualität
(z.B. Adressbildung, Durchwegung, Nutzungsmöglichkeiten, Klimaresilienz, Umgang mit den Bestandsbäumen)

Weitere Kriterien für die Preisrichterbeurteilung in der 2. Stufe werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Architektonische Qualität
(z.B. Größenmaßstäbe, Belichtung, Materialien und Gestaltungselemente)
- Wirtschaftlichkeit und Grundrissflexibilität
(z.B. wirtschaftliche Kenndaten, Flächeneffizienz, Grundrissqualität und Variabilität)
- Vermietbarkeit der Flächen
(insbesondere Attraktivität der Einzelhandelsflächen)

- Funktionalität
(z.B. Anordnung Erschließungskerne, Größe der Nutzungseinheiten, Vermarktbarkeit, Organisation Tiefgarage)

- Teilbarkeit der Gebäude
(Flächen-Volumen der einzelnen Gebäudeteile)
- Nutzungsmischung der Gebäude
- Nachhaltigkeit und Ökologie
(z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Mikroklimatische Aspekte)

A 18. ÖFFENTLICHE PRÄSENTATION DER ARBEITEN DER 2. STUFE

Es ist Wunsch der Stadt Karlsruhe die Bürgerschaft in die Entscheidungsfindung einzubinden. Deshalb ist am Vorabend der abschließenden Jury-sitzung eine öffentliche Präsentation der Entwürfe der 2. Stufe vorgesehen.

Hierzu wird die Anonymität aufgehoben und die ausgewählten Büros stellen selbst ihre Arbeiten vor, dies wird als zielführend angesehen. Der Ablaufplan wird den Teilnehmern im Vorfeld mitgeteilt.

A 19. PRÄMIERUNG UND BEARBEITUNGSHONORARE

Für Bearbeitungshonorare und Preisgelder stellt die Ausloberin einen **Gesamtbetrag in Höhe von 500.000,--€** (zzgl. MwSt.) zur Verfügung.

1. Stufe:

Ein Anteil von **300.000,--€** wird als **Bearbeitungshonorare** ausgeschüttet.

Jeder Teilnehmer der 1. Stufe, der eine prüffähige Wettbewerbsarbeit fristgerecht einreicht, erhält ein anteiliges Bearbeitungshonorar in gleicher Höhe.

2. Stufe:

In der 2. Stufe werden folgende Preise und Anerkennungen ausgelobt (gesamt **200.000,--€**):

1. Preis	80.000,--€
2. Preis	50.000,--€
3. Preis	30.000,--€
Anerkennung(en)	40.000,--€

Die Aufteilung der Preissumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden.

Preise werden Arbeiten zuerkannt, auf deren Grundlage die Aufgabe realisiert werden kann. Anerkennungen werden für bemerkenswerte Teilleistungen vergeben.

Die gesetzliche Umsatzsteuer von z.Zt. 19% ist in den genannten Beträgen nicht enthalten. Bei der Auszahlung an ausländische Teilnehmer wird die Mehrwertsteuer von der Ausloberin in Deutschland abgeführt, bei in Deutschland ansässigen Unternehmen wird diese zusätzlich ausgezahlt.

A 20. ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Die Ausloberin informiert die Teilnehmer über das Ergebnis der Preisgerichtssitzung durch Versendung des Protokolls.

Die Ausloberin stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten

Wettbewerbsarbeiten der 1. Stufe und die Arbeiten der 2. Stufe mit Namensangaben der Verfasser und unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Ausstellung werden noch festgelegt.

A 21. NACHPRÜFUNG

Die Wettbewerbsteilnehmer können begründete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist erst mit dem Tag der Ausstellungseröffnung.

A 22. NUTZUNG

Die prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten werden nach dem Ende der öffentlichen Ausstellung an die Teilnehmer zurückgesandt.

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden. Alle sonstigen Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz verbleiben bei den Verfassern.

A 23. BEAUFTRAGUNG

Die Ausloberin wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Planung gemäß der HOAI 2021 beauftragen, sofern und soweit das Projekt realisiert wird:

1. Objektplanung §34 HOAI, min. Lph 1-4, Lph 5 min. 60%, Honorarzone IV Basishonorar
2. Freianlagenplanung §39 HOAI, min. Lph 1-4, Lph 5 min. 60%, Honorarzone IV Basishonorar

Die Ausloberin wird die Lph 1-4 beauftragen insofern und insoweit das Projekt realisiert wird. Wenn ausnahmsweise die vollständige Ausführungsplanung für die Vergabe von Bauleistungen nicht erforderlich ist, z.B. bei Übernahme der weiteren Planungsleistungen durch die Ausloberin, so wird durch angemessene weitere Beauftragung des Preisträgers sichergestellt, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird (z.B. Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung, Qualitätskontrolle).

Es wird angestrebt die Planung als BIM durchzuführen.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A 24. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

A 25. TERMINÜBERSICHT

***Preisrichtervorbesprechung (Zeitfenster ca. 3-4h)**

Ort: XXX, Str. X, XXXX Karlsruhe

Versand der Wettbewerbsunterlagen

Schlusstermin für schriftliche Rückfragen

***Kolloquium (Zeitfenster ca. 3h)**

Teil 1: Vorbesprechung Preisgericht

Teil 2: Rückfragenkolloquium mit den Teilnehmern

Ort: XXX, Str. X, XXXX Karlsruhe

Abgabe Wettbewerbsarbeit 1. Stufe („Poststempeltermin“)

Abgabe Modell („Poststempeltermin“)

***Preisgerichtssitzung (zweitägig, bitte keine Anschlusstermine)**

Ort: XXX, Str. X, XXXX Karlsruhe

Beginn Bearbeitungszeitraum 2. Stufe

Schlusstermin für schriftliche Rückfragen

Scoping-Termin mit den Teilnehmern, Vertretern der Stadt Karlsruhe, des Preisgerichts und des Auslober

Ort: Unmüßig, Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg i.Br.

Abgabe Wettbewerbsarbeit 2. Stufe („Poststempeltermin“)

Öffentliche Präsentation der Wettbewerbsarbeiten

am Vorabend der Jurysitzung

***Jurysitzung (ganztägig)**

Der Ablaufplan wird mit dem Rückfragenprotokoll mitgeteilt.

Ort: XXX, Str. X, XXXX Karlsruhe

Ausstellungseröffnung mit Presseinformation

Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

***fett: Preisgerichtstermine**

Rahmenterminplan in Abstimmung

B

WETTBEWERBSAUFGABE

1. EINFÜHRUNG

1.1 AUSLOBER

Die vor 78 Jahren gegründete, inhabergeführte Unternehmensgruppe Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH ist einer der führenden Projektentwickler und Immobilieninvestoren in Deutschland. Unmüßig ist auf die Entwicklung, Realisierung und das Management von anspruchsvollen Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Hotelprojekten insbesondere in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz spezialisiert.

Dabei verfolgt die Unternehmensgruppe einen ganzheitlichen Ansatz entlang des Investmentzyklus – von der Stadtentwicklung und Baurechtschaffung, Entwicklung und Realisierung von Neubauten oder Revitalisierungen überkommener innerstädtischer Strukturen bis hin zum Asset- und Property Management von eigenen und fremden Immobilienbeständen.

In der Projektentwicklung managt die Unternehmensgruppe Unmüßig derzeit ein Volumen von rund € 1,6 Mrd.

Unmüßig entwickelt Projekte, die energieeffizient, nachhaltig und bedarfsgerecht sind. Zudem sind sie in Freiburg das einzige private Projektentwicklungsunternehmen, das Mietwohnungen baut und diese teilweise auch als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet.

Der Antrieb von Unmüßig ist, Projekte zu entwickeln, die die Lebensqualität erhöhen, die Vielfalt der Bevölkerungsstruktur erhalten und das Stadtbild nachhaltig verbessern. Das führt zu einer insgesamt positiven Entwicklung einer Stadt.

Durch innovative und zukunftsorientierte Projekte bringen sie Investoren in die Stadt und übernehmen Verantwortung für das Gemeinwesen.

Soziales, kulturelles und sportliches Engagement hat bei Unmüßig Tradition. Deshalb setzen sie den Schwerpunkt ihrer sozialen Aktivitäten in die Aus-, Fort- und Weiterbildung junger Menschen, schwerpunktmäßig im Sinne einer "zweiten Chance". Dabei steht auch die Förderung der sozialen Kompetenz im Fokus.

1. EINFÜHRUNG

1.2 KARLSRUHE

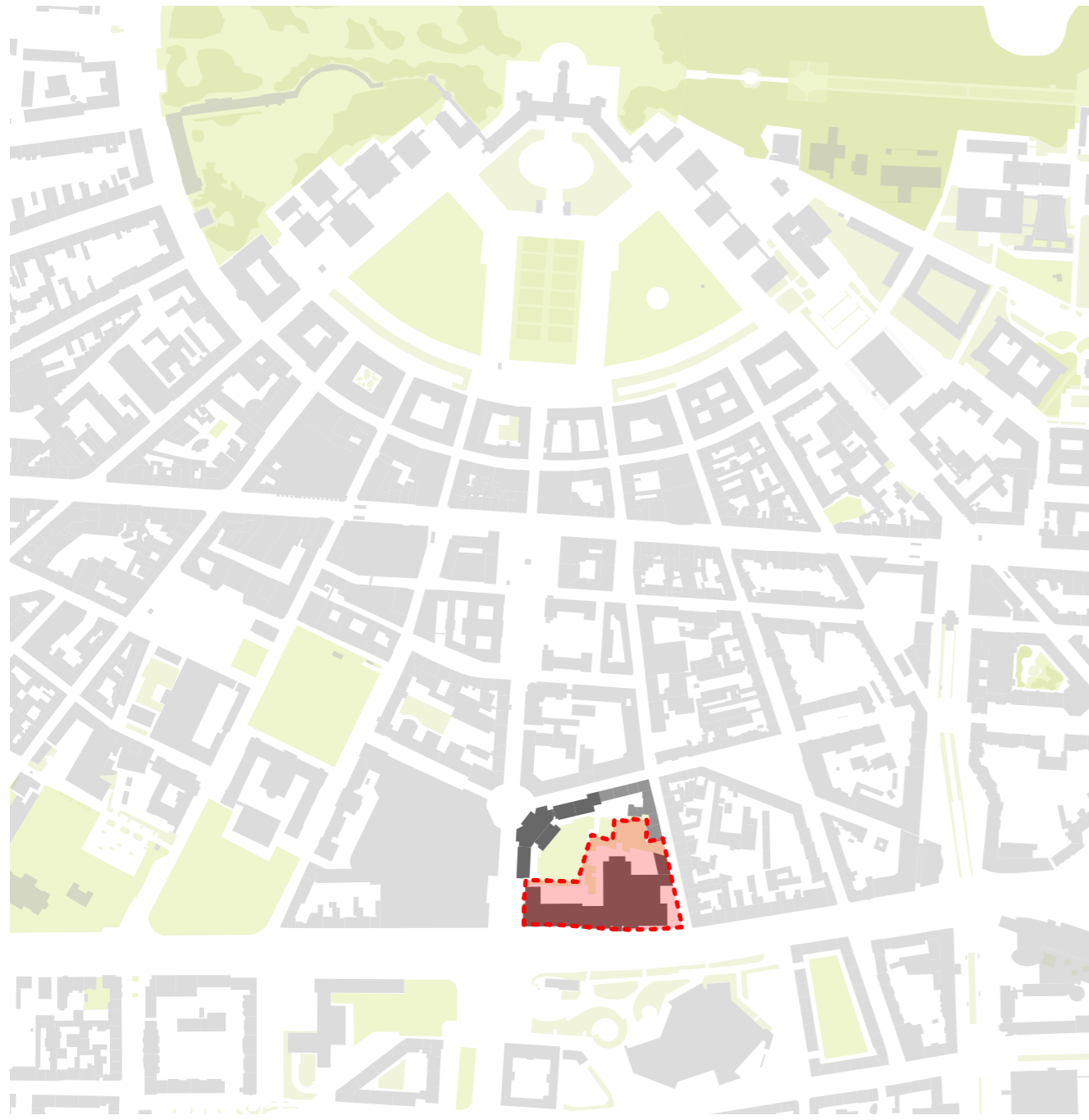


Abb: Lage Wettbewerbsgrundstück im Stadtgefüge

Karlsruhe ist mit rund 310.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und des Landkreises Karlsruhe und bildet selbst einen Stadtkreis (kreisfreie Stadt). Die Stadt ist Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und Teile der Südpfalz.

Das 1715 vom heutigen Stadtteil Durlach aus als barocke Planstadt gegründete Karlsruhe war Haupt- und Residenzstadt des ehemaligen Landes Baden. Charakteristisch für den ursprünglichen Stadtplan sind die 32 ringsum vom Schloss in die Parkanlagen und den Hardtwald der Oberrheinebene ausstrahlenden Straßen. Nur das südliche Viertel wurde zentrumsnah bebaut; seinem fächerförmigen Grundriss verdankt Karlsruhe den Beinamen „Fächerstadt“. Friedrich Weinbrenners klassizistische Bauten prägen das Bild der Stadterweiterung aus dem frühen 19. Jahrhundert.

Seit 1950 ist Karlsruhe Sitz des Bundesgerichtshofs und des Generalbundesanwalts beim Bundesgerichtshof und seit 1951 des Bundesverfassungsgerichts, weshalb die Stadt auch „Residenz des Rechts“ genannt wird. Zahlreiche Behörden und Forschungseinrichtungen mit überregionaler Bedeutung sind in Karlsruhe angesiedelt. Unter den neun Hochschulen der Stadt ist das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) die ältes-

te und größte. Großen Infrastruktureinrichtungen wie den beiden Rheinhäfen und der zweitgrößten Raffinerie Deutschlands steht eine ansonsten vorwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaft gegenüber. Karlsruhe ist einer der bedeutendsten europäischen Standorte der Informations- und Kommunikationstechnik. Daran knüpft mit dem Zentrum für Kunst und Medien (ZKM) auch eine der wichtigsten Kulturinstitutionen in der Stadt an. Andere, wie das Badische Landesmuseum oder die Staatliche Kunsthalle, gehören zum Erbe der Residenzzeit.

Das Karlsruher Stadtgebiet liegt vollständig rechtsrheinisch und überwiegend in der Oberrheinischen Tiefebene. Es umfasst im Osten mit dem Turmberg und den angrenzenden Höhen aber auch den Rand des Hügellands am Übergang vom südlichen Kraichgau zum Nordschwarzwald.

Der Rhein, eine der weltweit wichtigsten Wasserstraßen, bildet die westliche Stadtgrenze, an die sich das Land Rheinland-Pfalz anschließt. Die Innenstadt ist gemessen vom Marktplatz 7,5 km vom Fluss entfernt. Die kleinen Rhein Nebenflüsse Alb und Pfinz durchfließen im Stadtgebiet vom Schwarzwald bzw. Kraichgau kommend die Ebene nordwestwärts. Die Stadt Karlsruhe wurde abseits von den Überschwemmungszonen der Flüsse auf der Niederterrasse des

Oberrheins (Hochgestade) gegründet, die das Tiefgestade der Rheinauen im Westen und die den Hügeln vorgelagerte Kinzig-Murg-Rinne im Südosten und Osten um mehrere Meter überragt. In den Rheinauen liegen mehrere Rheinaltgewässer und der Baggersee Knielinger See, der mit 80,5 ha Fläche größte Karlsruher See.

Der tiefste Punkt des Stadtgebiets liegt beim Ölhafen am Rhein auf 100 m ü. NHN, der höchste im Tiergehege bei Grünwettersbach auf 322,7 m ü. NHN und der Marktplatz im Stadtzentrum auf 114,9 m ü. NHN.

Die Stadt ist Teil des Verdichtungsraums Karlsruhe/Pforzheim, zu dem auch einige Gemeinden des Landkreises Karlsruhe (vor allem die Großen Kreisstädte Bruchsal, Ettlingen, Stutensee und Rheinstetten), die Stadt Pforzheim, der nordwestliche Teil des Enzkreises sowie die Stadt Mühlacker und die Gemeinde Niefern-Öschelbronn im nordöstlichen Enzkreis gehören. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe eines der 14 Oberzentren Baden-Württembergs, die nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesen sind. Länderübergreifend ist Karlsruhe Teil der Trinationalen Metropolregion Oberrhein. Zudem gibt es im Eurodistrikt Pamina (Palatinat, Mittlerer Oberrhein und Nord-Alsace) Verflechtungen mit Gemeinden in der Südpfalz und im Unterelsass.

1. EINFÜHRUNG

1.3 NEUORDNUNG UND WEITERENTWICKLUNG WETTBEWERBSAREAL

Das „ehemalige Postgiroareal“ stellt nach Fertigstellung der U-Strab-Kombilösung und den Veränderungen im Umfeld des Staatstheaters ein wichtiges Innenstadtentwicklungspotential dar. Das Areal liegt am Ettlinger Tor, dem Beginn der Via Triumphalis, und bildet zusammen mit dem Ettlinger-Tor-Center, dem Staatstheater und dem Landratsamt den Eingang zur Innenstadt. Gleichzeitig ist es ein wichtiger Baustein der Südentwicklung der Innenstadt. Die Nutzungsstrukturen in der südlichen Kreuz- und Adlerstraße und auch Kriegsstraße sind als wichtige „Eingangsschleusen“ zur Innenstadt in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken und weiterzuentwickeln.

Das Wettbewerbsgrundstück des ehemaligen Postgiroamtes, Kriegsstraße 100 (K100), soll neu geordnet werden, um der Eingangs- und Verknüpfungsfunktion mit adäquaten städtebaulichen Strukturen gerecht zu werden.

Die Gebietsstruktur soll durch die Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt sowie die Neuordnung des Areals K100 und seines Umfeldes aufgewertet bzw. stabilisiert werden.

Die Bebauung des Bestandsgebäudes hat eine Barrierewirkung, insbesondere durch die introvertierte

Nutzung im Erdgeschoss mit nur ein bis zwei Eingängen, zwischen nördlicher Innenstadt und südlichem Theaterplatz dar. In einem Gutachten wurde geprüft, ob das Bestandsgebäude zurückgebaut und die Konstruktion für das Vorhaben genutzt werden kann. Durch seine enorme Bautiefe und mono-funktionale Gebäudestruktur des Bestandsbaus jedoch nicht zukunftsfähig und nachhaltig nutzbar.

Der Erhalt des Bestandsgebäudes würde einen hohen Sanierungsbedarf bedeuten. Unter Wahrung der ökonomischen Sinnhaftigkeit kommt der Erhalt nicht in Frage. Deshalb soll für die Überlegungen von einem Abriss des Gebäudes und der Tiefgarage ausgegangen werden.

Im Innenhof befinden sich zwei geschützte Platanen. Diese und weitere 7 „Altplatanen“ im westlichen Abschnitt an der Kriegsstraße sind zu erhalten. Damit die Bäume dauerhaft lebensfähig sind, ist die Lage der Tiefgaragenwand in diesen Bereichen zu berücksichtigen.



Abb.: Drohnenfoto Wettbewerbsareal



2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 STADTGESCHICHTLICHE EINORDNUNG

Das Areal des ehemaligen Postgiroamtes aus dem Jahr 1973 (Verwaltungs- und Bürogebäude) befindet sich am Ettlinger Tor, östlich von Karlsruhes wichtigster historischen Achse, der „Via triumphalis“.

Die „Via triumphalis“ in Karlsruhe ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen, heimatgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. (VwV-Kulturdenkmalisten vom 28.12.1983).

*Die „Via triumphalis“ ist die zentrale nordsüdliche Straßenachse, welche bereits im historischen Stadtgrundriss eine maßgebliche Bedeutung hatte und bis heute verschiedene Bereiche der Stadt verbindet. Am Schloss beginnend erstreckt sie sich mit einer wiederkehrenden Sequenz repräsentativer Plätze vom Schlossplatz entlang der Karl-Friedrich-Straße über den Marktplatz und den Rondellplatz bis hin zur Erweiterung des Ettlinger Tors. Der Bereich um das Ettlinger Tor ist dabei wichtige Scharnierstelle zwischen historischer Fächerstadt im Norden und dem Stadtgrundriss der vorletzten Jahrhundertwende mit Reparaturen der Nachkriegszeit im Süden. Während die Fächerstadt hier eine niedrige, aber klare Stadtkante mit Torwirkung aufweist, ist der Süden des Ettlinger

Tors mit wichtigen Institutionen (Landratsamt, Staatstheater) locker gesäumt.

Die zentrale Achse Schloss – Marktplatz – Rondellplatz – Ettlinger Tor – Ettlinger Straße war bereits in der ersten Anlage von Karlsruhe mit ihrer gefächerten Grundrissstruktur 1715 angelegt. Die südliche Erweiterung über den Marktplatz hinaus, wurde auf der Grundlage des „Generalbauplan“ Weinbrenners (1797/1803) umgesetzt und endete am historischen Ettlinger Tor.

In direkter westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das 2005 eröffnete Einkaufszentrum „Ettlinger Tor Center“ (ECE). Beide Gebäude – ECE und ehemaliges Postgiroamt bilden auf Grundlage abgeleiteter historischer Vorgaben mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie ihrer Höhenentwicklung heute auf der Nordseite das „Ettlinger Tor.“

Das Höhenentwicklungskonzept wurde nach intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.01.2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Das Plangebiet liegt nach dem Höhenentwicklungskonzept in dem vom historischen Stadtgrundriss geprägten „Identitätsgebiet“, das von der Kriegsstraße um eine Gebäudetiefe zurückgesetzt ist, sowie entlang der Kriegsstraße in der sogenannten „Inneren Stadt“.

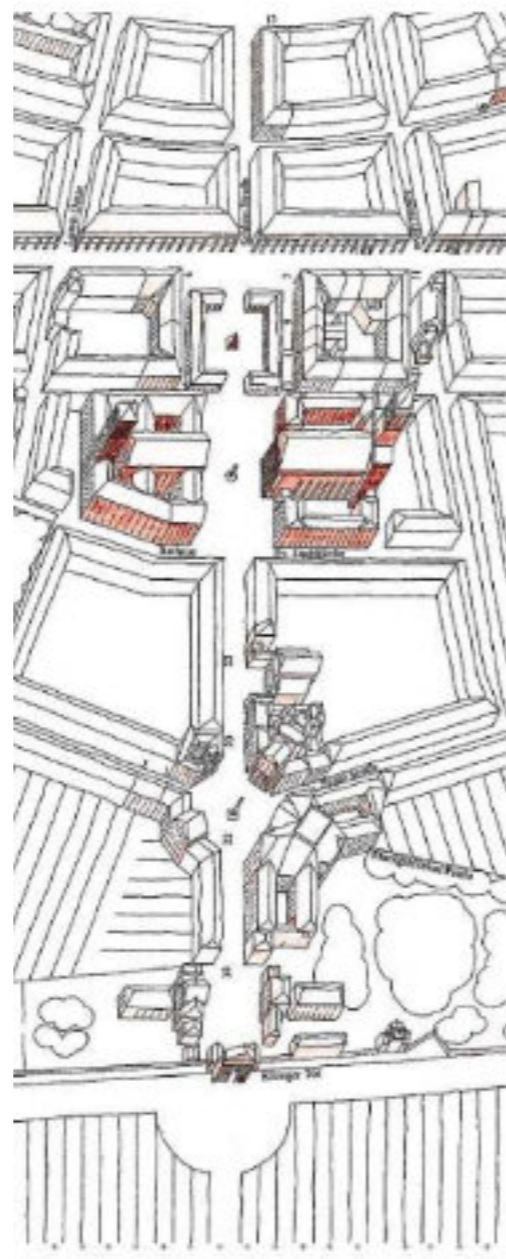


Abb.: „Via triumphalis“ vom Schlossplatz bis zum Ettlinger Tor, Zeichnung von Peter Thoma 2015)

* Auszug aus Auslobung zum „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ettlinger Tor Südwestseite-Werkstattverfahren“ (SEKET), Punkt IV 3 Baugeschichtliche Entwicklung des Areals

Diese ist charakterisiert durch vorwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die Fächerstrahlen, ausgedehnte historische (Sicht-) Achsen, die Stadterweiterungen der Gründerzeit und Grünzüge prägen das Bild.

Prüfkriterien der Einordnung in die Stadtsilhouette stellen an den zentralen Lagen der Innenstadtachsen ins-

besondere die Sichtachsen (Schlossstrahlen) und das Sichtfenster vom Schloss und vom Schlossturm dar.

Das Höhenentwicklungskonzept lässt im betreffenden Bereich „Ausnahmen“ hinsichtlich einer Höhenentwicklung zu, sofern ein Mehrwert für eine nachhaltige Stadtentwicklung generiert wird.

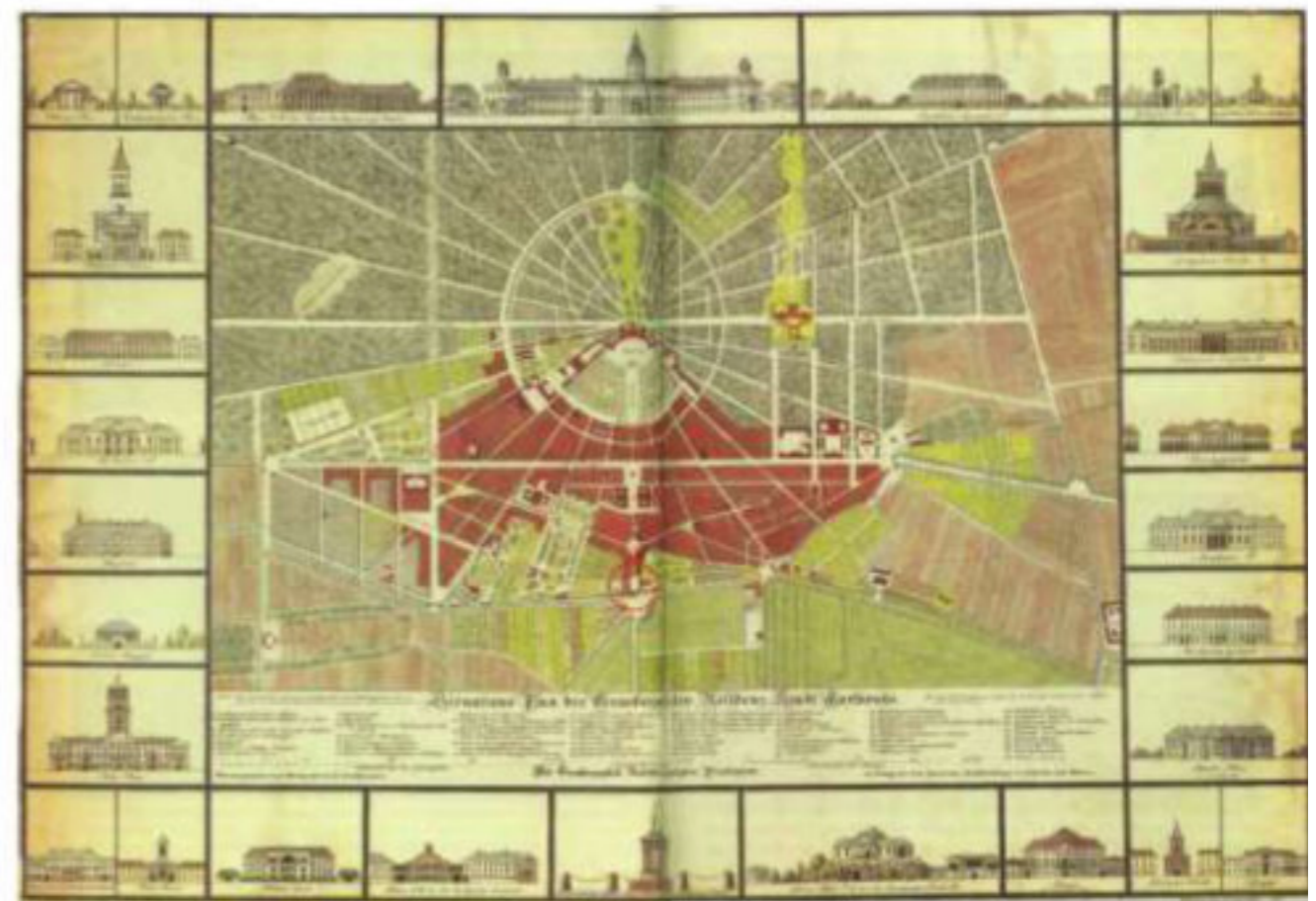
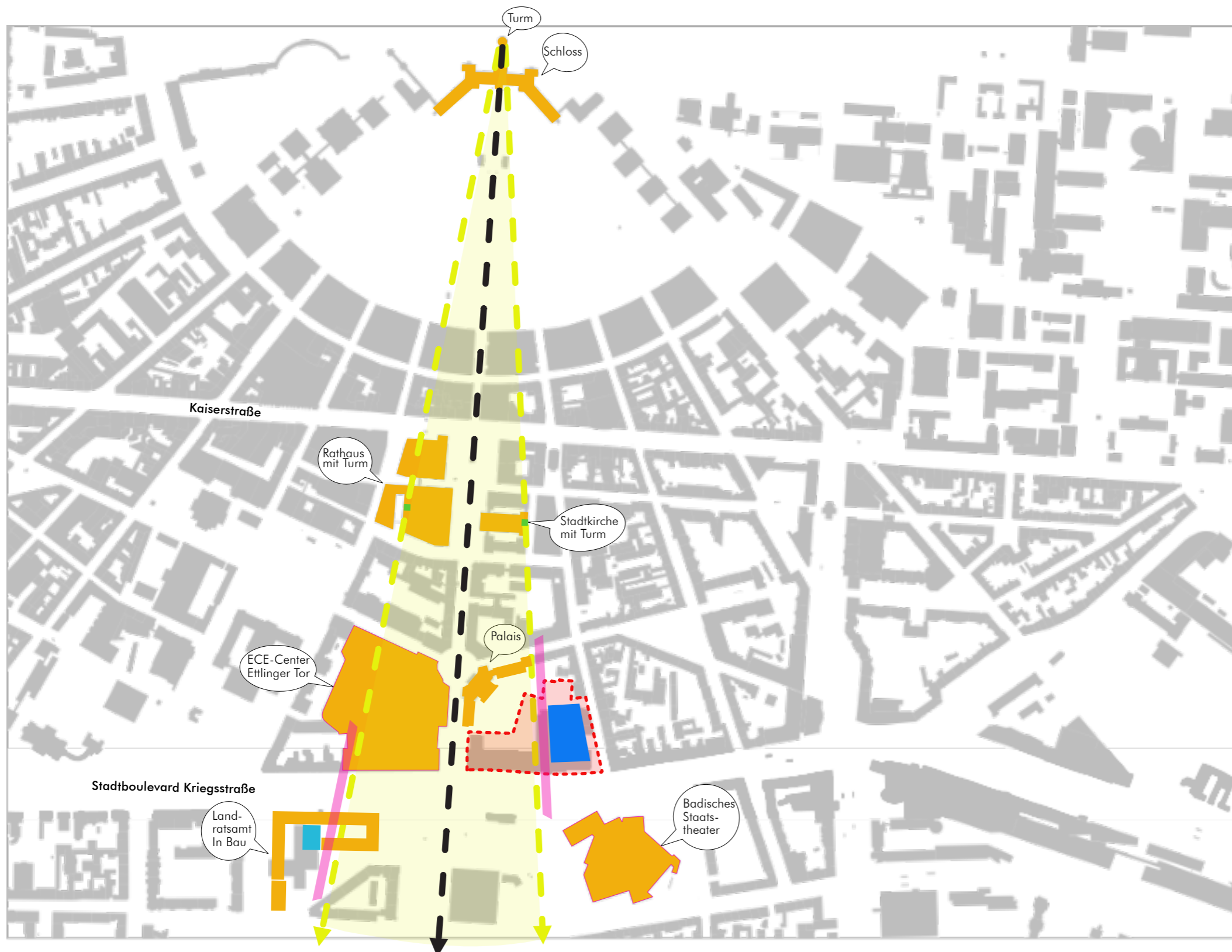


Abb.: Ettlinger Tor ca. 1860, Friedrich Weinbrenner: Situationsplan 1822

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.2 ÜBERSICHTSPLAN



- Blickachse Schloss „Weinbrennerscher Blickwinkel“
- Blickachse Schloss außerhalb der Türme von Weinbrenner
- frei zu haltende Lichtfuge*
- wichtige Gebäude der Umgebung
- Hochpunkt Landratsamt u
- Bereich möglicher Hochhausstandort
- Wettbewerbsgebiet

*Die Lichtfuge bezeichnet den freizuhaltenden Bereich zwischen dem Turm der Stadtkirche und dem neuen Hochhaus. In dem Bereich darf die Bebauung die Höhe der Blockkante nicht überschreiten.

Abb.: Übersichtsplan mit Blickachsen und Umgebungsbauten

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.3 U-STRAB-KOMBILÖSUNG

Ziel ist es durch den neuen Stadtbahntunnel unter der Innenstadt von Karlsruhe in Kombination mit einer neuen Straßenbahntrasse und einem Autotunnel (U-Strab-Kombilösung) die Innenstadt mit Kaiserstraße vom Stadtbahnverkehr zu entlasten. Dieser neue Stadtbahntunnel verläuft T-förmig unter den sich kreuzenden Wegachsen der Kaiser- und der Ettlinger Straße. Die Kombilösung ist ein wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess der Stadt.

Die U-Strab in Karlsruhe ist die kürzeste U-Bahn Deutschlands mit sieben unterirdischen Haltestellen ca. 13m unter Erde und barrierefrei gestaltet. Nach der oberirdischen Haltestelle Mühlburger Tor im Westen fahren die Bahnen in den unterirdischen Tunnel und steuern in Ost-West-Richtung die Haltestellen Europaplatz, Marktplatz (Kaiserstraße), Marktplatz (Pyramide), Kronenplatz und Durlacher Tor an, bevor sie wieder oberirdisch wird. In Nord-Süd-Richtung folgen auf die Haltestelle Marktplatz (Pyramide) noch die Haltestellen Ettlinger Tor und Kongresszentrum.

Die U-Bahn-Station Ettlinger Tor hat einen direkten Zugang zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum Ettlinger Tor (ECE-Center).

Im Zuge der Kombilösung wurden in den letzten Jahren auf der Kriegsstraße eine Straßenbahntrasse zwischen Rad-



Abb.: Zugang U-Station ECE links, Zugang K100 rechts Blickachsen und Umgebungsbauten



Abb.: Eingang ECE links, möglicher Zugang K100 rechts

wegen und Baumalleen realisiert. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich westlich des Kreuzungsbereichs zur Karl-Friedrich-Straße. Unter der Kriegsstraße liegt ein durchgängiger Autotunnel vom Karlstor bis zum Mendelssohnplatz mit Ein- und Ausfahrten für den City- und Anliegerverkehr im Bereich Karlstor und Ettlinger Tor. Westlich des Kreuzungsbereichs Ettlinger Tor entstand die neue oberirdische Straßenbahnhaltestelle mit Zu- und Abgängen über die Kreuzungssignalanlage. Weiterhin wurde im Zuge der Kombilö-

sung eine unterirdische Straßenbahntrasse unterhalb der Via triumphalis mit der unterirdischen Haltestelle „Ettlinger Tor“, u.a. mit einem direkten Zu- und Abgang an der Westost-Ecke des Plangebietes umgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit einen direkten Zugang von der unterirdischen Haltestelle in das neue Gebäude umzusetzen.

Spiegelbildlich zum Zugang in das Basement des ECE-Center soll ein direkter Zugang in das Basement des K100 Projekts geschaffen werden.



Abb.: U-Bahn-Station Kombilösung in Karlsruhe

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.4 SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT OST

Das Projekt soll mit seiner Umsetzung die städtebaulichen Entwicklungen des Stadtgebiets (Innenstadt Ost) aufnehmen und städtebaulichen Missständen im Gebiet entgegenwirken.

Am 20.03.2018 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost förmlich festgelegt und als Satzung beschlossen. Das Gebiet umfasst ca. 30,4 ha.

Für das Wettbewerbsgebiet sollen folgende Sanierungsziele umgesetzt werden:

- Profilierung der kommunalen Identität durch Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Stadtstruktur in zentraler Lage
- Inwertsetzung der historischen öffentlichen Stadträume wie Marktplatz, Via triumphalis
- Stärkung der Eingangs- und Verknüpfungssituation des südlichen Innenstadtquartiers zwischen Innenstadt und der südlichen Innenstadt mit adäquaten Bau- und Nutzungsstrukturen
- Neuordnung durch eine gegliederte Blockrandstruktur
- Entwicklung einer ansprechenden Architektur am neu entstehenden Stadtboulevard (Umbau Kriegsstraße im Zuge der Kombilösung)

- Belebung des öffentlichen Raumes durch Nutzungsvielfalt in den „Eingangssituationen“ zur Innenstadt (Karl-Friedrich-Straße, Kriegsstraße, Kreuzstraße). Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen durch eine gemischte Nutzungsstruktur gestärkt werden (z.B. Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, kulturelles Angebot und soziale Infrastruktur).
- Schaffung von Wohnraum, verbunden mit dem Ziel **geförderten** Wohnraum zu integrieren (30% der BGF Wohnen).
- Qualifizierte Freiraumgestaltung der Blockinnenbereiche sowie Dach- und Fassadenbegrünungen
- Verbesserung des Stadtklimas



Abb.: Umgriff Sanierungsgebiet Ost

2. RAHMENBEDINGUNGEN

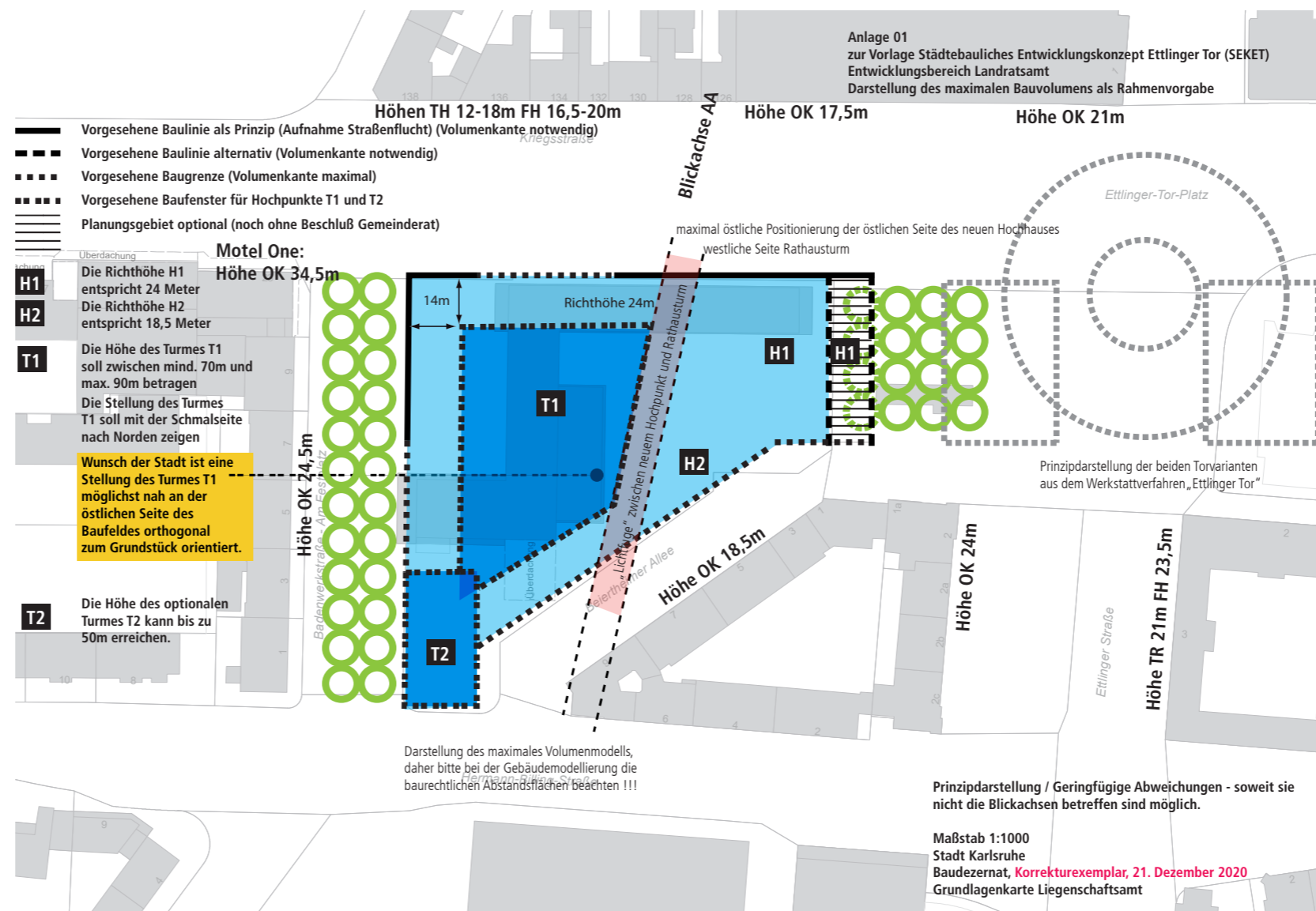
2.5 SEKET-WERKSTATTVERFAHREN

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Ettliger Tor“ (SEKET-Werkstattverfahren) hat mit einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Februar 2021 bereits den städtebaulichen Rahmen vordefiniert, um für den Ort angemessene und überzeugende städtebauliche Gesamtidéen zu entwickeln. Ziel war und ist es mit einer städtebaulichen Neuordnung qualitätssichernde Rahmenbedingungen und einen baukulturellen Mehrwert zu erschaffen und aufzuzeigen, welche Dichte und Höhe den jeweiligen Orten angemessen sind.

Für das Kernareal Kriegsstraße/ Ettliger Straße/ Hermann-Billing-Straße sollen Entwicklungsideen vorgeschlagen werden, die in einen Bebauungsplan und konkrete Bauvorhaben auf der Grundlage von Realisierungswettbewerben überführt werden können. Diesem Wettbewerb gingen bereits Realisierungswettbewerbe für u.a. das Badische Staatstheater, das Landratsamt (Neubau Dienstgebäude Beierteimer Allee) und das Markgräfliches Palais voraus. Die einzelnen Grundstücksflächen und die Stadt sollen in eine Wechselbeziehung zu den umgebenden öffentlichen Räumen eingebettet und die Verflechtungen mit diesen Räumen (Nymphengarten/ Hermann-Levi-Platz (Theaterplatz)/ Festplatz, etc.) Teil der Lösungsansätze werden.

In diesem Werkstattverfahren wurden vier Beiträge diskutiert und festgestellt, dass sich die Beiträge bei aller Unterschiedlichkeit in den Details in zwei Gruppen mit durchaus verwandten Grundhaltungen gliedern lassen:

Max Dudler Architekten AG und MVRDV bauen die charakteristische Fächerstadt Karlsruhe südlich des künftigen Stadtboulevards als „intime Stadt“ mit erlebbarer Dichte, Blockrandstrukturen und differenzierten Räumen und Wegebeziehungen weiter. Sie fassen und fokussieren den Ettliger-Tor-Platz mit Hochbauten als Tor bzw. Gelenk, verlängern die „Via Triumphalis“ nach Süden und setzen ihre Hochpunkte außerhalb der Blickachsen der Türme von Weinbrenner. Der vom Büro Max Dudler entworfene überzeugende Blick vom Schlossturm nach Süden mit den beiden parallel zu Weinbrenners Türmen (Rathaus-turm, Turm Stadtkirche) stehenden Hochpunkten soll in seinen Grundzügen Einzug in die weitere Entwicklung des Areals ehemaliges Postgiroamt finden. Dabei soll ein neuer Hochpunkt geschaffen werden, der sich auf den neuen Hochpunkt des Areals Landratsamt bezieht und mit diesem einen gleichwirkenden Rahmen als Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ ausbildet. Die „Karlsruher Blockrandstruktur“ ist bei der Entwicklung der Blockrandbebauung zur berücksichtigen.



Die maximale Höhe des Hochpunktes beträgt 70 Meter. Aufgrund der besonderen Lage innerhalb des Identitätsgebietes erfordert diese Höhensetzung eine besonders angemessene architektonische und städtebauliche Qualität.

Die Büros berchtoldkrass space&options und COBE Berlin interpretieren die Kriegsstraße eher als Zäsur zwischen Innenstadt und Neustadt mit unterschiedlichen Bautypologien nördlich und südlich des neuen Stadtboulevards, verzichten bewusst auf eine beidseitige bauliche Fassung des Kreuzungsbereichs Ettliger-Tor-Platz und empfehlen tendenziell großzügig fließende zusammenhängende öffentliche Räume über die Kriegsstraße.

Für das Areal des ehemaligen Postgiroamtes soll in Konkretisierung der bisherigen Beschlüsse die Höhenentwicklung analog zum Areal des Landratsamtes entsprechend der Blickbeziehung Schloss – Via triumphalis weiterentwickelt werden, die eine baukulturell herausragende Qualität der Höhenentwicklung, analog zum Karlsruher Höhenentwicklungskonzept sicherstellt. Im Verlauf der weiteren Bearbeitung sollen die Entwerfer ein städtebauliches Prinzip und eine eigene „Haltung“ in diesem Spannungsbogen entwickeln.

Abb.: Entwicklungskonzept Ettliger Tor (SEKET); Quelle Baudezernat

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.6 UMGEBUNG/ VORAUSGEGANGENE REALISIERUNGSWETTBEWERBE

Die Innenstadt von Karlsruhe befindet sich im Umbruch. Zahlreiche neue Projekte werden gerade geplant und umgesetzt, die in einem Dialog miteinander stehen und zu den neuen Wahrzeichen der Stadt werden. Das neue Areal K100 wird durch seine prominente Lage an der Kriegsstraße und Via Triumphalis auch Teil davon und soll auf die städtebaulichen Veränderungen reagieren. Im rückwertigen Bereich des Areals befindet sich das Markgräflische Palais, auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Badische Staatstheater und in direkter Blickachse in südwestlicher Richtung das Landratsamt mit seinem Hochpunkt als Pendant.

Landratsamt

Im Jahr 2021 fand der Nichtoffene Wettbewerb zum „Neubau des Dienstgebäudes Beiertheimer Allee in Karlsruhe“ statt. Das Wettbewerbsgrundstück umfasste eine Grundfläche von ca. 13.900m². Aufgabe war es an diesem Standort mehrere Dienststellen zusammenzufassen und eine zukunftsweisende Neubebauung für den Landkreis Karlsruhe in einem ersten Bauabschnitt für ca. 600 Mitarbeitende zu entwickeln. Zusätzlich sah das Nutzungskonzept Seminar- und Konferenzflächen für die Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW-Akademie), die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Karlsruhe (VWA), Flächen für eine betriebsärzt-

liche Praxis und eine Kindertagesstätte vor. Für den 2. und ggf. 3. Bauabschnitt wurden weitere Verwaltungs- und Wohnbauflächen in Mischnutzung als Ideenteil ausgelobt.

Ziel des Architektenwettbewerbs war es, für diesen Standort und in dem genannten Kontext einen zukunftsweisenden Beitrag zur Baukultur der Stadt Karlsruhe zu schaffen, begründet in der städtebaulich herausragenden Lage. Die Neubebauung sollte als modernes, zukunftsweisendes Gebäudeensemble entwickelt werden und als

Visitenkarte und Adressbildung der Verwaltung des Landkreises einen adäquaten Ausdruck finden. Der 1. Preis ging an wittfoht architekten bda zusammen mit lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh.

Der Hauptkörper des Neubaus wird durch einen Langbau entlang der Kriegsstraße gebildet, der so den neuen Stadtboulevard Kriegsstraße unpräzios mit einer Raumkante fasst.

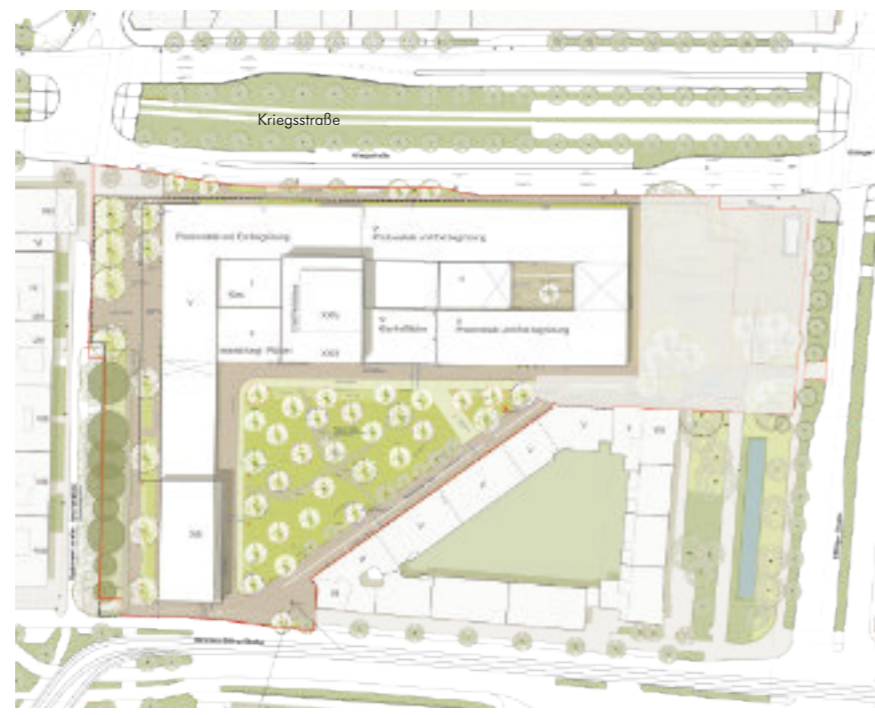


Abb.: Landratsamt: Lageplan (links) und Perspektive (rechts)

<https://www.competitionline.com>

<https://bauprojekt.landkreis-karlsruhe.de>

Die konsequente Anordnung von West nach Ost ordnet die Eingangsbereiche den einzelnen Nutzungsbereichen zu. Das Erschließungsteil ist im Erdgeschoss mittig angeordnet, so dass fremdvermietete Büroflächen von denen des Landratsamtes in großer Selbstverständlichkeit getrennt werden und ablesbar sind.

Das Hochhaus von ca. 90m Höhe nimmt den ehemaligen Hochpunkt auf und wird zum Erkennungszeichen. Zur Belebung der Erdgeschosszone werden zur Kriegsstraße hin auch öffentliche Nutzungen integriert.

Entlang der Badenwerkstraße schließt ein weiterer fünfgeschossiger Gebäuderiegel das Grundstück ab, der zukünftig einen weiteren Hochpunkt im südlichen Teil des Grundstücks in einer ca. 50 m hohen Bebauung haben soll.

In dem Winkel zwischen der Bebauung entlang der Kriegsstraße und der Badenwerkstraße entsteht eine weiträumige dreieckige Grünfläche, die von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Das Projekt wird in Holzhybridbauweise umgesetzt und steht für eine zukunfts-

weisende und ressourceneffiziente Bauweise. Die Dichte entspricht einer GFZ von 5,2.



2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.6 UMGEBUNG/ VORAUSGEGANGENE REALISIERUNGSWETTBEWERBE

Markgräfliches Palais

Das Markgräfliche Palais befindet sich auf demselben Blockrand-Areal im Nordwesten und direkten Anschluss zum Wettbewerbsgrundstück. 2022 fand der Realisierungswettbewerb zum „Um- und Neubau des Markgräflichen Palais“ zur Neuordnung des Areals statt, den Staab Architekten zusammen mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH für sich entscheiden konnten. Nicht zuletzt dadurch, dass das städtebauliche Konzept die Bauflucht der historischen Flügelbauten aufgenommen hat.

Hierbei handelt es sich um einen bedeutenden klassizistischen Bau nach den Plänen von Friedrich Weinbrenner

mit prominenter Lage an der Via Triumphalis und imposanter Fassade zum Rondellplatz. Dieser wurde 1942 zerstört. 1960-1963 erfolgte der Wiederaufbau durch die Architekten Möckel und Schmidt für die Zentralkasse der Südwestdeutschen Volksbanken unter Bewahrung der erhaltenen Mittelbaus, aber unter Verzicht auf die Rekonstruktion der Seitenflügel. Die damaligen Ergänzungsbauten vollzogen die Raummaße der Vorgängerbauten nach, die zugehörige Innengestaltung der Wiederaufbauzeit ist auch Teil der Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ gemäß § 2 DSchG.

Das Gebäude soll künftig Hauptsitz der PSD Bank und öffentlich genutzt werden.

An den Mittelteil schließen die dreibündig organisierten Flügelbauten an. Rhythmisiert durch wiederkehrende Erschließungselemente bieten sie eine hochflexible Raumstruktur. Im Erdgeschoss befindet sich Gastronomie, in den Obergeschossen Büros und im Dachgeschoss Wohnungen und Veranstaltungsräume mit „Garten- und Veranstaltungssaal“. Letztere werden großflächig zur Straße und zum Garten verglast und beleben so einerseits den Außenraum, andererseits stellen sie eine subtile Verbindung zwischen beiden Sphären her. Des Weiteren gibt es im zentralen Mittelbau weitere Räume für Veranstaltungen, Seminare, Tagungen und private Feiern.



Abb.: Markgräfliches Palais: Innenhof Wettbewerb (links oben), aktueller Zustand (links unten) und Perspektive Wettbewerb (rechts)

<https://www.competitionline.com>

Badisches Staatstheater Karlsruhe

Gegenüber dem K100-Areal befindet sich das Badische Staatstheater Karlsruhe. 2014 fand ein Wettbewerb zur „Sanierung und Erweiterung des Staatstheaters“ statt, bei dem Delugan Meissl Associated Architects aus Wien zusammen mit Wenzel + Wenzel aus Karlsruhe einen 1. Preis gewannen und den Auftrag erhielten. Der Entwurf basiert auf der Neuausrichtung des Neuen Staatstheater als „ein offenes Haus für eine offene Gesellschaft“.

Das Gebäude des Staatstheaters wurde 1970-1975 nach Entwurf des Architekten Helmut Bätzner errichtet und gilt als architekturgeschichtliches Zeugnis

des Architekturschaffens seiner Zeit. Wesentliche technische Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Arbeits- und Sicherheitsstandards, allein die Gewährleistung des Brandschutzes machte einzelne kostenintensive Einsätze notwendig. Ziel des Wettbewerbs war es gesamtheitlich und unter Einbeziehung der bestehenden Substanz die Funktionsbereiche des Badischen Staatstheaters neu zu ordnen, fehlende Funktionsbereiche zu ergänzen und optimale Bedingungen für alle Bereiche zu schaffen u.a. Barrierefreiheit für einen neuen Eingangs- und Foyerbereich.

Die Sanierung und Erweiterung des Badischen Staatstheaters in Karlsruhe erfolgt „bei laufendem Betrieb“.

Das bedeutet, der Spielbetrieb wird weitestgehend unterbrechungsfrei fortgeführt. Zum Spielzeitstart 2021/22 wurde das Neue Entrée eröffnet. Dieser Interimbereich für den Empfang beherbergt Gastronomie, Veranstaltungskassen, Garderoben und sanitäre Anlagen.

Darüber hinaus fand 2021 ein weiterer Wettbewerb zur „Neugestaltung des Hermann-Levi-Platzes und der Außenanlagen des Badischen Staatstheaters“ statt, den bbz landschaftsarchitekten aus Berlin für sich gewinnen konnten.

Große grüne Bauminseln bilden den räumlichen Rahmen des neuen Theaterplatzes und nehmen in ihrer polygonalen Formensprache Bezug zum Theaterbau selbst.

In dieses polygonale Gerüst werden alle anderen Funktionen wie Wege, Platz und Wasserflächen gestalterisch einbezogen und zu einer Gesamtkomposition gefügt. Es entsteht ein großer einladender Platzraum vor dem Theater, der die räumlichen Anforderungen der Gastronomie und der LED Leinwand problemlos integriert und die Wegeverbindungen in die Stadt richtig setzt.

Mit dem neugestalteten Theatervorplatz erhält das Areal eine städtebauliche Aufwertung: Im Herzen der Stadt entsteht ein Erholungsort und eine neue Verbindungsachse zwischen der Stadtmitte und der Südstadt.



Abb.: Wettbewerb zur Gestaltung der Außenanlagen des Badischen Staatstheaters

<https://www.competitionline.com>

<https://sanierung.staatstheater.karlsruhe.de/bauvorhaben/oeffnung/>

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.7 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN (HÖHENENTWICKLUNG UND BAULICHE DICHTEN)

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich an einem zentral gelegenen innerstädtischen Standort, der bereits von einer hohen Bebauungsdichte geprägt wird. Unter Berücksichtigung dieser Lage im Stadtgefüge kann über den Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals eine angemessene bauliche Dichte erzielt werden, die sich in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Die Volumenentwicklung der neuen Baukörper hat sich grundsätzlich an der vorhandenen, rahmengebenden typischen „Karlsruher Blockrandstruktur“ zu orientieren.

Aufgrund der zentralen Lage an der Via Triumphalis unterliegt das ehemalige Postgiro-Areal städtebaulichen Anforderungen, die die räumliche Fassung des Ettlinger-Tor-Platzes östlich und westlich der Ettlinger Straße zur Stärkung der Eingangssituation der Innenstadt betreffen.

An der Karl-Friedrich-Straße liegt dem geplanten Neubau dem Ettlinger Tor Center gegenüber. Hier ist das Aufgreifen der vorhandenen Gebäudehöhen und das spiegelsymmetrische Vor- und Zurückspringen der Fassade in den Gebäudegrundrissen wesentlich für das Schaffen einer räumlich wirksamen Eingangssituation in die Innenstadt.

Die Ausbildung einer Torsituation soll sich unter Beachtung der Baulinien, Baugrenzen sowie Baufluchten an der

Wandhöhe entlang des südwestlichen Straßenverlaufs der Ecke ECE-Center (maximal 20,5 bis 21,0 m) anknüpfen. Die sonstigen Wandhöhen der übrigen Blockkanten sollen durch Aufgreifen vergleichbarer Höhen der Umgebung maximal 16,5 bis 17,0 m betragen, zurückgesetzte Technikaufbauten nicht mit inbegriffen. Als Bezugshöhe sind die gemittelten Straßenhöhen anzunehmen.

Ein Prüfkriterium der Einordnung in die Stadtsilhouette stellen die Schlossstrahlen und das Sichtfenster vom Schloss/Schlossturm dar. Ein neuer Hochpunkt muss sich auf den neuen Hochpunkt des Landratsamts beziehen und mit diesem einen Rahmen als Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ ausbilden. Beide Hochpunkte sollen außerhalb der beiden Weinbrenner Türme (Stadtkirche und Rathaus) - unter Ausbildung einer „Lichtfuge“- in einem angemessenen und möglichst gleichen Abstand entwickelt werden.

Die Vorgaben hinsichtlich einer dem Standort angemessenen Höhenentwicklung wurden abgeleitet aus den Überlegungen zur Bauentwicklung am Ettlinger Tor in Zusammenhang mit dem Neubau des Landratsamtes. Das Landratsamt hat eine Wandhöhe von 90 Metern.

Die Einordnung eines weiteren Hochpunktes soll in Fortsetzung des „Weinbrenner Blicks“ erfolgen, das heißt,

außerhalb der Lichtfuge kann ein von der Blockrandbebauung zurückgesetzter Hochpunkt bis max. 70 Meter Wandhöhe entwickelt werden. Zum Schloss hin soll eine schmale Ansichtseite ausgebildet werden. Blickperspektiven insbesondere aus der Kriegsstraße sind zu beachten.

Anlag des städtebaulichen Prinzip des Landratsamtes soll ein neuer Hochpunkt von der Kriegsstraße und der Kreuzstraße zurückgesetzt werden, damit der „Karlsruher Blockrand“ städtebaulich wahrnehmbar ist. Die Traufhöhen an der Karl-Friedrich Straße und der Kreuzstraße sollen sich an den gegenüberliegenden Gebäuden orientieren und die Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung (Markgrafen-/ Kreuzstraße) beachten.

Die Höhenentwicklung an der Kriegsstraße und die Ausgestaltung der Fassaden hat das Gegenüber des Badischen Staatstheaters in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Eine derartige Nachverdichtung erfordert eine besondere architektonische Qualität die einen stadträumlichen und baukulturellen Mehrwert generiert. Die Fassadengestaltung soll einen hochwertigen, in Material und Gestaltung qualitativen Beitrag von baukultureller Bedeutung leisten und die vielfältige und unterschiedliche Nutzungsstruktur ablesbar machen.

Der Mehrwert für die Stadtgesellschaft kann in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder auch öffentlich zugänglichen Einrichtungen liegen. Die innerstädtische Wohnfunktion soll durch ein vielfältiges Wohnungsangebot in den gestärkt werden. Dabei sollen 30% der Gesamt-BGF für "echtes" Wohnen mit einem vielfältigen Wohnungsmix und davon einem Anteil von 30% an gefördertem Wohnraum entwickelt werden. Durch eine moderate Höhenstaffelung kann zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.

Zur Belebung des öffentlichen Raumes soll die Nutzungsvielfalt in den „Eingangssituationen“ zur Innenstadt (Karl-Friedrich-Straße, Kriegs- und Kreuzstraße) insbesondere in den Erdgeschosszonen gestärkt und weiterentwickelt werden. In den Erdgeschosszonen soll durch eine gemischten Nutzungsstruktur aus Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, kulturellem Angebot und (sozialer) Infrastruktur belebt werden.

Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Vorbereiche der Gebäude und der Außenbereiche soll die Zielsetzung einer belebten Erdgeschosszone flankieren. Die Freiraumqualitäten im Blockinnenraum sollen gesichert und ausgebaut werden. Dabei soll durch die Einbeziehung des geschützten Baumbestand ein atmosphärischer Mehrwert geschaffen werden.

Die bauliche Dichte soll im zukünftigen Bebauungsplan über folgende Festsetzungen geregelt werden:

GRZ max. 0,8

Wandhöhen der straßenbegleitenden Bebauung:

20,5 bis 21,0 m Karl-Friedrich Straße, Ecksituation Ettlinger Tor

16,5 bis 17,5 m Kriegsstraße und Kreuzstraße, gegliederte Blockrandbebauung (bis 5-Geschosse)

70,0 m max. Höhe Hochpunkt

Diese Parameter werden dem Wettbewerb zugrunde gelegt.

3. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

3.1 GRUNDSTÜCKSSITUATION



Das Wettbewerbsareal hat eine Größe von ca. 13.224 m².

Der rechtskräftige B-Plan 439 „Ettlinger Tor- Kriegsstrasse zwischen Kreuz- und Karl-Friedrich-Strasse“ von 1973 lässt eine BGF von ca. 31.240 m² zu. Im B-Plan heißt es unter anderem, dass das Grundstück zum engsten historischen Bereich der Stadt gehört und die städtebaulich geschichtliche Entwicklung hier eine Bebauung nach dem Prinzip der für Karlsruhe, besonders für die Innenstadt, typische Blockrandbebauung fordert. An der Ecke Kriegs-/ Kreuzstraße kann eine städtische Fläche einbezogen werden (rosa Fläche). Der Stadtblock kann hier im Sinne einer Stadtreparatur beispielsweise geschlossen werden.

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Im März 2020 wurde für das Quartier bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Markgrafen-, Kreuz-, Kriegs- und Karl-Friedrich-Straße“ gefasst.

Die Freiraumgestaltung für den Blockinnenbereich soll den gesamten Block im Blick behalten. Eine Vernetzung der Freibereiche soll unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen mitgedacht. Der öffentlich zugängliche Freibereich soll auf dem Grundstück des K100 liegen.

Das angrenzende Grundstück des Markgräflichen Palais ist Privatfläche. Durch einen Flächentausch im Verhältnis 1:1 mit dem Nachbarn (Flurnummer 1398) kann der Verlauf der Grundstücksgrenze im gekennzeichneten Bereich angepasst werden, wenn sich hieraus ein Mehrwert ergibt. Dabei soll die Freiflächenplanung für den Palaisgarten als Vorgabe respektiert werden.

Die Erschließung durch Öffentliche Verkehrsmittel an dem Standort ist optimal. Die Haltestelle Ettlinger Tor der U-Strab befindet sich direkt an der südwestlichen Ecke des Grundstücks. Erwünscht ist eine direkte Anbindung an die U-Bahn-Station.

Derzeit wird das ehemalige Postgiroreal ausschließlich über die Kreuzstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen.

Abb.: Wettbewerbsareal

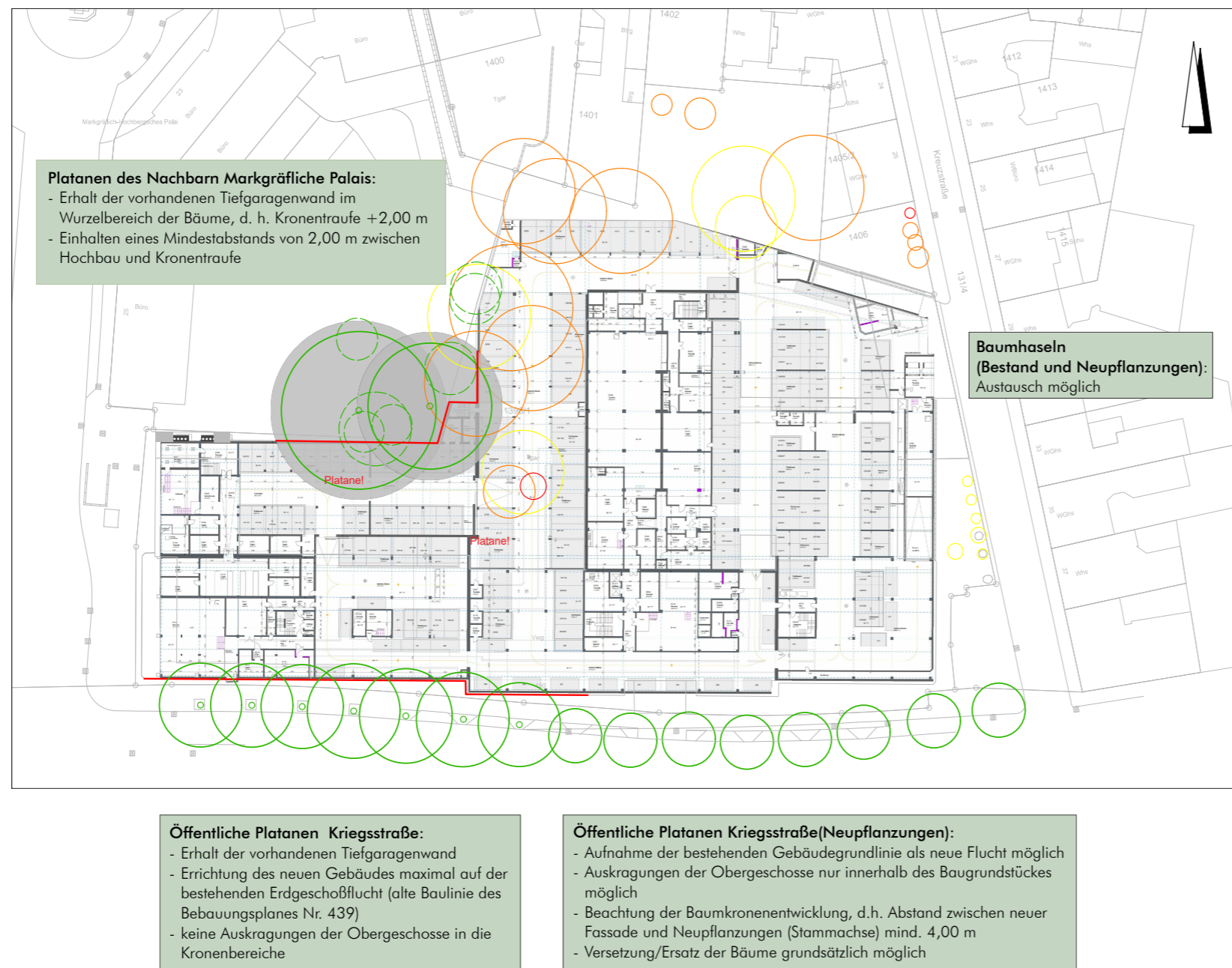
3. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

3.2 BAUMBESTAND

Bei dicht bebauten geschlossenen Blockrändern haben vor allem Baumbestände in Blockinnenbereichen für die Bewohner einen sehr hohen bioklimatischen Mehrwert und bereits umfangreiche Wohlfahrtswirkungen entwickelt. U.a. wirken sie sich durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das Kleinklima im Blockinnenbereich aus und bieten Lebensraumstrukturen für gehölzaffine Tierarten. Für alle entfallenden Bäume sind deshalb entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen. Insbesondere der Schutz der beiden vorhandenen Platanen im Innenhof und der im Süden angrenzenden öffentlichen Baumreihe aus Platanen hat höchste Priorität.

Auch der restliche Baumbestand ist möglichst weitgehend zu erhalten. Die orange und gelb dargestellten Bäume sind im Vergleich zu den grün dargestellten Bäumen allerdings in einem nur mäßigen, teilweise auch schlechten Zustand. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Eine adäquate und zukunftsorientierte Freiflächenplanung soll Grundlage unter anderem für Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen in ausreichend dimensionierten Baumquartieren (36 m³), sowohl vorrangig auf erdgebundenen Bereichen als auch auf einer Tiefgarage sein.



Die nach Baumschutzsatzung geschützten Platanen im Innenhof und die Platanenreihe an der Kriegsstraße sind zu erhalten und bei der Neuordnung des Areals zu berücksichtigen.

Für den Erhalt der Platanen im Innenhof ist es aus Baumschutzgründen unabdingbar, dass die derzeitige Tiefgaragenwand im Wurzelbereich der Bäume, d.h. im Radius der Krone +2,00 m darüber hinaus verbleiben muss. Ebenso muss ein möglicher Hochpunkt in dem Bereich gleichfalls um den genannten Abstand zur Krone zuzüglich 2,00 m zurückbleiben.

Für den Erhalt der öffentlichen Platanenreihe an der Kriegsstraße gilt, dass das neue Gebäude in der Bauflucht ausreichend Abstand zu den Platanen einhalten muss.

Im westlichen Abschnitt muss zum Schutz der Platanen mit einem neuen Gebäude die bestehende zurückversetzte Erdgeschoßflucht d.h. die alte Baulinie des Bebauungsplans Nr. 439 aufgenommen werden. Auch in Richtung Kriegsstraße ist aus Baumschutzgründen die Tiefgaragenwand im Bereich der sieben Altbäume (Kronentraufe + 2,00 m) zu berücksichtigen. Auf Auskragungen der Obergeschosse bis zur Grundstücksgrenze oder gar darüber hinaus ist in diesem Abschnitt zu verzichten.

Im Bereich der neugepflanzten Platanen (östlicher Abschnitt Kriegsstraße) kann die bestehende Gebäudegrundlinie als mögliche neue Flucht angenommen werden. Auskragungen der Obergeschosse wären nur innerhalb des Postgiro-Grundstückes und zwingend unter Beachtung der Baumkronenentwicklung möglich, d.h. es ist mind. ein Abstand von 4,00 m mit einer neuen OG-Fassade zu den Neupflanzungen (Stammachse) einzuhalten. Bei den Neupflanzungen ist eine Versetzung grundsätzlich denkbar.

Abb.: Baumbestand/Tiefgarage,
Graphik Gartenbauamt, Stand: 25.09.2024

3. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

3.3 RANDBEDINGUNGEN

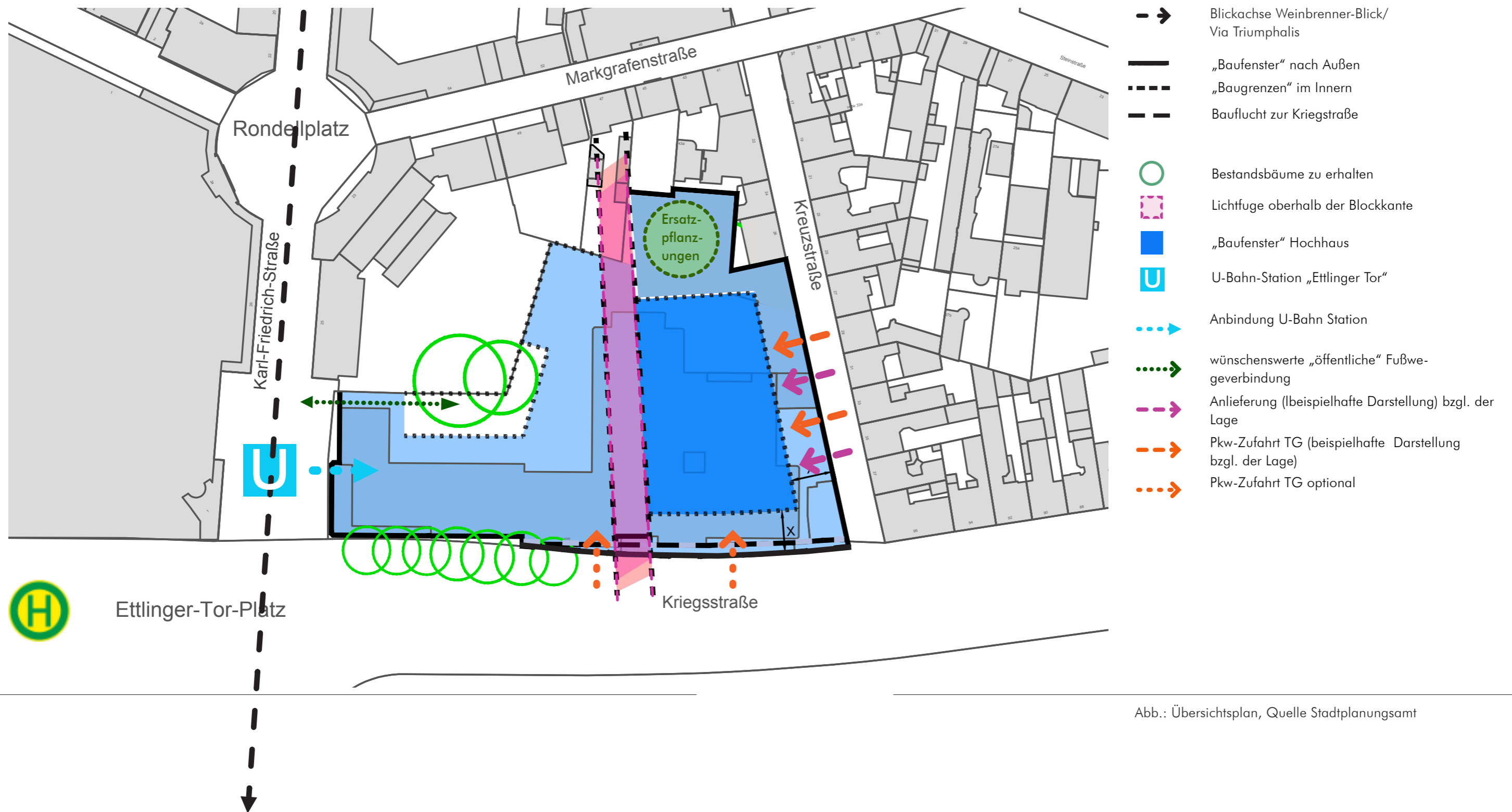


Abb.: Übersichtsplan, Quelle Stadtplanungsamt

3. WETTBEWERBSGRUNDSTÜCK

3.4 FOTODOKUMENTATION

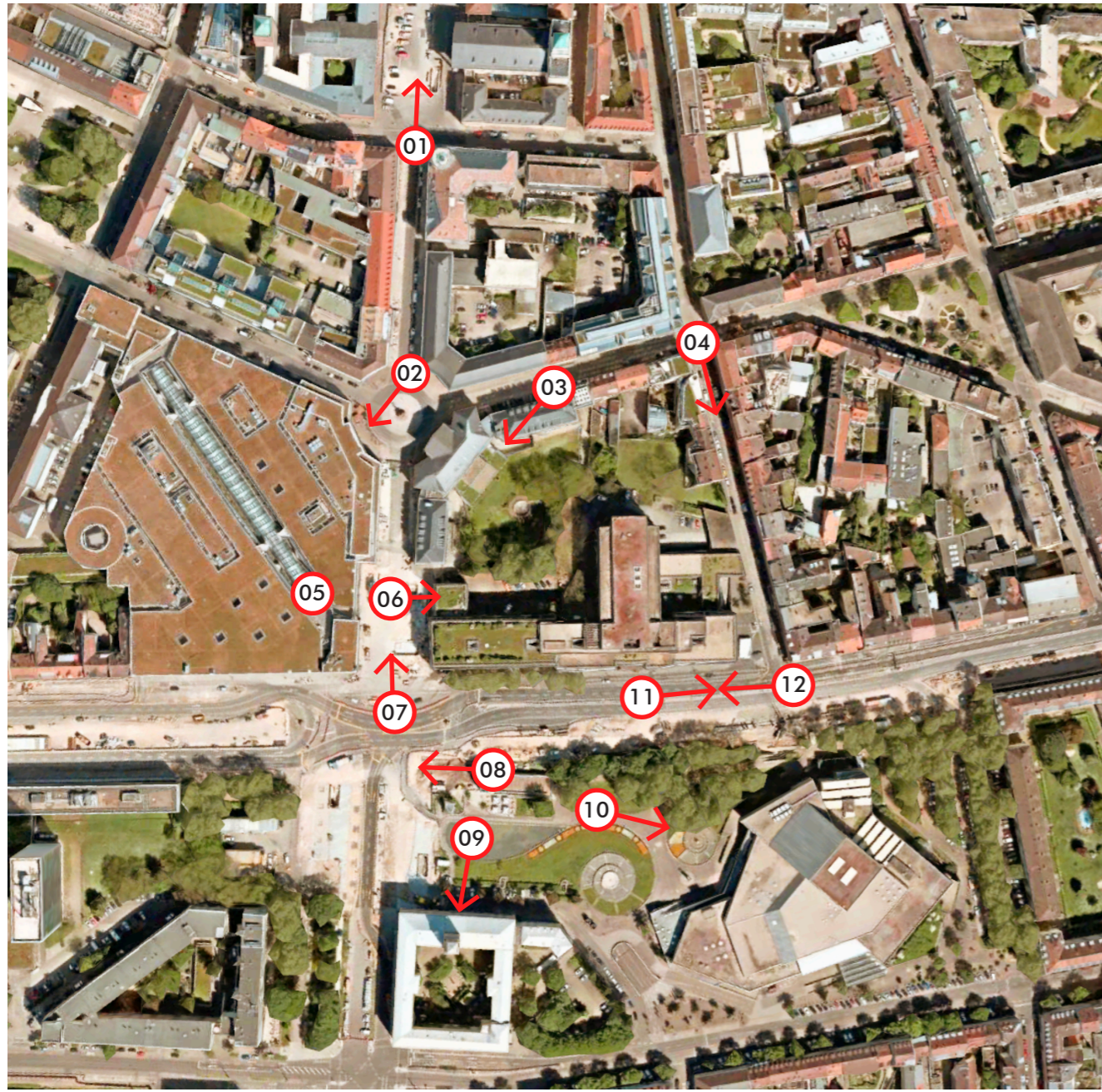


Abb.: Luftbild o. M.



Abb.: Fotos Bestand

4. WETTBEWERBSAUFGABE

4.1 VISION UND NUTZUNGSDURCHMISCHUNG

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich in einem spannenden städtischen Umfeld. Ziel ist es, die besonderen Potenziale der Lage optimal zu nutzen und ein attraktives, multifunktionales Gebäude zu schaffen, das den umliegenden Raum belebt und verschiedene Nutzergruppen anzieht.

1. Lage und Kontext

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu wichtigen städtischen Einrichtungen:

Süden: Das Staatstheater, dessen Besucher durch ein attraktives gastronomisches Angebot im Objekt K100 vor und nach den Vorstellungen angezogen werden sollen.

Osten: Das Kammertheater, eine weitere kulturelle Einrichtung, deren Besucher ebenfalls vom K100 profitieren können.

Westen: Die U-Bahn-Linie und das ECE-Center. K100 soll an die U-Bahn-Unterführung angeschlossen werden, um die dortige Fußgängerfrequenz von Westen zu nutzen. Eine Einzelhandels-Konkurrenz zum ECE Center ist nicht gewünscht, vielmehr soll K100 dessen Angebot ergänzen.

Norden: Eine stark frequentierte Fahrradstraße, deren Potenzial durch Abstellflächen mit Stromanschlüssen für E-Bikes ausgeschöpft werden soll.

2. Nutzungsstruktur

Erdgeschoss und Untergeschoss

Einzelhandel und Dienstleistungen:

K100 soll eine vielfältige Mischung an großflächigen und kleinteiligen Einzelhandelsmietern bieten. Planungsziel ist es, frequenzbringende Nutzung in den

Osten von K100 zu positionieren, sodass Personen in den Innenhof gezogen werden und dieser belebt wird. Dabei sollen sowohl Anbieter von Produkten des täglichen Bedarfs (z. B. Drogeriemärkte, Lebensmittelgeschäfte) als auch individuelle, spezialisierte Geschäfte (z. B. Design- und Modeläden, Buchhandlungen) angesiedelt werden. Flexible Grundrisse ermöglichen es, Flächen unterschiedlichster Größen zu schaffen.

Gastronomie: Eine Vielzahl von Cafés, Bars und Restaurants wird das Quartier rund um die Uhr beleben. Eine besondere Attraktion könnte eine Bar mit Panoramablick im Hochhaus sein, die den Raum auch in den Abendstunden belebt. Die Erschließung zu dieser Bar sollte einen exklusiven Charakter in zentraler Lage von K100 haben.

Freizeit und Kultur: Für schlecht beleuchtete Flächen kann auch eine Freizeimmobilie, die zur Belebung des Areals beiträgt (z. B. Kino, Kletterhalle oder Questing) integriert werden.

Obergeschosse

Dienstleistungen und Büros:

In den oberen Stockwerken sind Dienstleistungs- und Büroflächen, beispielsweise für ein Fitnesscenter oder Ärztehaus, vorgesehen. Diese sollen flexibel nutzbar und an die jeweiligen Bedürfnisse der Mieter anpassbar sein.

Wohnen:

Mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche (BGF) soll für Wohnnutzung vorgesehen werden. Davon sollen ca. 30% als kostengünstiger Wohnraum angeboten werden können. Der restliche Wohnraum kann frei finanziert oder gefördert werden, je nach Fördervorgaben. Im Entwurf ist keine Zuordnung des kostengünstigen und frei finanzierten Wohnraums gefordert. Im Idealfall sollen alle Wohnungen die Förderbedingungen einhalten.

Gewerbliches Wohnen:

Ergänzend zum klassischen Wohnungsbau sollen auch ein Hotel und Boardinghaus integriert werden.

Hochhaus:

Konzeptabhängig soll das Hochhaus gewerbliche Wohneinheiten wie z. B. Hotel/Boardinghaus beinhalten. Eine Bruttogeschossfläche von 650 bis 800 m² je Geschoss wird als wirtschaftlich sinnvoll erachtet.

3. Gestaltung und Atmosphäre

K100 soll sich als städtische Marke etablieren und eine Atmosphäre schaffen, die an erfolgreiche urbane Räume wie den Bayerischen Hof, den Hackeschen Markt oder die Schweizer Straße erinnert. Ein urbaner Raum, mit eigener Subkultur und hoher Aufenthaltsqualität, sowie

Vielfalt ist zu schaffen. Der „Innenhof-Gedanke“ soll gestärkt werden und eine besondere Anziehungskraft rund um die Uhr bieten.

Architektur und Fassadengestaltung: Die Fassaden sollen das Selbstverständnis der gewünschten Mieter widerspiegeln. Dabei ist eine hochwertige, gestalterische Vielfalt anzustreben, die sich in das Umfeld einfügt und eine eigenständige Identität schafft.

Flexible Grundrisse: Die Nutzflächen sollen flexibel gestaltet sein, um künftige Anpassungen oder Umnutzungen zu ermöglichen.

4. Erschließung und Verkehr

Mobilitätskonzept:

Das Grundstück ist durch seine Nähe zur Kreisstraße gut angebunden. Im Erdgeschoss und Untergeschoss soll ein Logistikbereich mit ca. 200 m² für Lieferverkehre und Stellflächen für Fahrräder mit Stromanschluss integriert werden.

Erschließungssystem:

Die unterschiedlichen Nutzungseinheiten müssen klar getrennte und unabhängige Erschließungen erhalten, um eine flexible und effiziente Nutzung zu gewährleisten. Separate Zugänge und Aufzüge für die verschiedenen Nutzungen sind notwendig.

Parken:

Stellplätze für Pkw sind in den Untergeschossen nachzuweisen. Je nach Objektteilung ist eine gemeinsame/separate Tiefgarage möglich. Die Anlieferung sollte idealerweise den einzelnen Grundstücksteilen zugeordnet werden.

5. Investorenanforderungen

Teilbarkeit der Grundstücke:

Aus wirtschaftlicher Sicht müssen einzelne Gebäudeabschnitte in real teilbare und gesondert vermarktbare Grundstücke gegliedert werden. Ideal sind Grundstückseinheiten von mindestens 4.500 m², optimal sind 10.000 bis 18.000 m² BGF. Jeder Abschnitt sollte ein klar erkennbares, eigenständiges Produkt darstellen (z. B. Wohnen und Einzelhandel). Investoren wünschen stets ein klares Zielprodukt, was in ihre vordefinierte Anlagestruktur passt, daher können nicht „alle Eier in einen Korb gelegt werden“.

Wirtschaftlichkeit:

Die Planung muss so erfolgen, dass eine wirtschaftliche Realisierung durch Investoren möglich ist, ohne dass die städtebauliche und architektonische Qualität leidet.

4. WETTBEWERBSAUFGABE

4.2 NUTZUNGEN

2.1 WOHNEN UND SONDERWOHNEN

Ein Schwerpunkt der Wettbewerbsaufgabe ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum an diesem innerstädtischen Standort. Insgesamt soll ein Drittel der Gesamt-BGF als "echtes Wohnen" entwickelt werden, wovon 30 % geförderter Wohnraum sein soll.

Unter der Berücksichtigung der Schallemitenten (Straßenverkehrslärm) soll konzeptabhängig ein vielfältiger Wohnungsmix angeboten werden. Der Beurteilungspegel in der Nacht liegt zwischen 60 db(A) und 65 db(A) an der Straßenfront zur Kriegsstraße.

Insbesondere für die Wohnnutzung ist ein Konzept zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich. Eine Orientierung zu den schallabgewandten Seiten ist ein möglicher Ansatz. Andernfalls müssen geeignete bauliche Maßnahmen mitgedacht werden.

Ergänzend sollen temporäre Wohnformen wie ein Hotel und Boardinghouse-Apartments geplant werden.

4.2 NUTZUNGEN

4.2.1.1 WOHNUNGEN

Es soll eine möglichst große Anzahl an Wohnungen geplant werden, die gute Wohnbedingungen und eine optimale Belichtung erhalten und barrierefrei zugänglich sind. Die jeweiligen Erschließungseinheiten sollen eine gute Adressierung mit einladenden Zugangsbereichen vorzugsweise haben. Gewünscht ist ein vielfältiges Wohnungsangebot.

Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Entwürfe sollen der Planung folgender Wohnungsmix und -größen zugrunde gelegt werden:

1-ZWG 25-35 m ² Wfl	ca. 30 %
2-ZWG 40-60 m ² Wfl	ca. 30 %
3 ZWG bis 75 m ² Wfl	ca. 30 %
4 ZWG bis 90 m ² Wfl	ca. 10 %

Die Wohnungen sollen so geplant werden, dass sie im Idealfall förderfähig sind. Im Hinblick auf eine mögliche Förderung ist eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % zulässig. Die einzelnen Zimmer sollen mindestens 10 m² groß sein.

Es sind ausreichende Neben- und Gemeinschaftsflächen entsprechend der LBO vorzusehen.

4. WETTBEWERBSAUFGABE

4.2 NUTZUNGEN

4.2.1.2 HOTEL

Wunsch des Auslobers ist es, ein Hotel in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Es gibt Bedarf für ein 3-Sterne Lifestyle Hotel mit ca. 140-150 Zimmern. Als Antrittsfläche ist im EG eine Hotellobby und FOH (Operative Abteilungen und Backoffice) von ca. 200 m² vorzusehen.

Folgende Raumparameter sind zu berücksichtigen:

Hotelzimmer	21,00 m ²
Öffentliche Bereiche	510,00 m ²
Verwaltung	80,00 m ²
Nebenräume	320,00 m ²

Im obersten Geschoss kann konzeptabhängig eine Skylounge mit Funktionsflächen eingeplant werden.

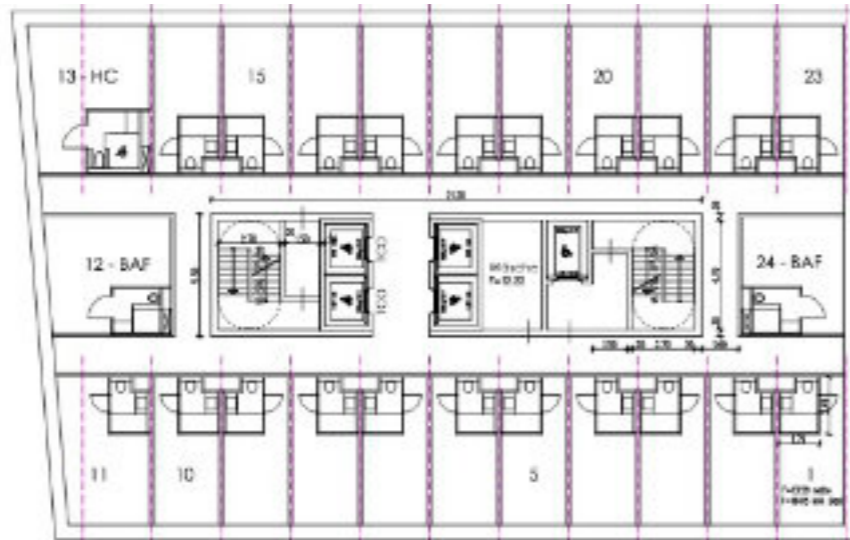


Abb.: Beispiel Regelgeschoss 3-Sterne Hotel

4.1.2.3 BOARDINGHOUSE

Immer mehr international und national reisende Geschäftsleute bevorzugen als Unterkunft auf Reisen sogenannte Serviced Apartments. Da die Nachfrage nach solchen Serviced Apartments stetig steigt und eine Bereicherung für den Standort sein wird, sollen gewerbliche Serviced Apartments entstehen. Diese sollen von ca. 25 - 35 m² Wohnfläche reichen. Eine Größenordnung von 100-140 Apartments erscheint für einen wirtschaftlichen Betrieb realistisch.

Jedes Apartment soll als Grundausstattung ein Bad mit Dusche, Waschtisch und WC sowie eine Essecke, einen Schlafbereich und größtenteils eine Kochnische beinhalten.

Auf der EG Ebene soll ein Antrittsbereich geschaffen werden mit Rezeption, Minimarkt und ein kleiner Frühstücksbereich geplant werden. Das kann relativ effizient gestaltet werden. Ein oder zwei kleine Meetingräume, die auch als Coworking genutzt werden können, wären wünschenswert. Darüber hinaus ist ein Fitnessraum und eine Waschküche für Gäste einzuplanen.

4. WETTBEWERBSAUFGABE

4.2 NUTZUNGEN

4.2.2 EINZELHANDEL/ GEWERBEFLÄCHEN

Lage und Anbindung:

Die zentrale Lage des K100-Geländes und die Nähe zum westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsnetz machen es zu einem idealen Standort für Einzelhandelsnutzungen. Eine der zentralen Herausforderungen besteht in der Schaffung attraktiver Wegebeziehungen, die den Fußgängerverkehr von den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem angrenzenden ECE-Center effizient und einladend in das Areal lenken.

Um eine hohe Frequenz im Areal zu gewährleisten, sollten die publikumswirksamen Nutzungen gezielt positioniert werden, sodass Besucher in das belebte Areal mit Aufenthaltsqualität gezogen werden und die dortigen Einrichtungen und das pulsierende Leben an den öffentlichen Raum anschließt.

Vielfältige Mietflächen und flexible Nutzung:

K100 soll eine Ergänzung, keine Konkurrenz zum bestehenden ECE-Center darstellen. Es wird eine ausgewogene Mischung aus großflächigen und kleineren Einzelhandelsnutzungen angestrebt. Die Mietflächen sollten sowohl alltägliche Anbieter (z. B. Supermärkte, Drogerien) als auch spezialisierte Geschäfte umfassen. Wichtig ist eine flexible Gestaltung der Grundrisse, um Mietflächen unterschiedlichster Größe zu ermöglichen und eine dynamische Mischung an Nutzern anzuziehen.

Im Untergeschoss (-1) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Fläche von ca. 2.500 bis 2.800 m² vorgesehen. Davon entfallen min. 2.000 m² auf die Verkaufsfläche und ca. 500 m² auf Lager- und Nebenflächen. Dieser Markt sollte sowohl eine direkte fußläufige Anbindung an die westliche U-Bahn-Unterführung haben, als auch an die östlich gelegenen Parkflächen angebunden werden, um die Erreichbarkeit zu optimieren.

Ebenfalls denkbare Mieter sind ein Drogeriemarkt (EG oder UG) ca. 500 bis 1.000 m² und ein Biomarkt mit 500 bis 800 m². Diese sollten strategisch so platziert werden, dass sie von den Besucherströmen profitieren und den Zugang zum Areal unterstützen.

Freizeit- und Sondernutzungen:

Für weniger optimal belichtete Flächen bieten sich Freizeitimmobilien an, die zur Attraktivität und Belebung des Standorts beitragen. Dazu könnten ein Premium-Kino mit 3-4 Sälen (insgesamt 2.500 bis 3.000 m²) oder ein Real-Life-Gaming-Konzept gehören, das etwa 3.000 m² beansprucht. Beide Nutzungen haben keinen hohen Tageslichtbedarf und eignen sich somit ideal schlecht belichtete Bereiche. Im Besten Fall, lassen diese Flächen sich in ihrer Eigentumsstruktur klar trennen, um eine spätere Veräußerung der Flächen zu erleichtern. Die Einheiten sollten separat nutzbar und leicht abgrenzbar sein, sodass sie als eigenständige Immobilien am Markt angeboten werden können.

Logistik und Warenanlieferung:

Ein funktionierendes und effizientes Logistikkonzept ist entscheidend für den Einzelhandel im K100-Areal (siehe 4.4.1 Äußere Erschließung). Die Anlieferung und Abholung der Waren müssen bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Die Anlieferung kann je nach Volumen und Größe der LKWs variieren, von 7,5 Tonnen bis zu 40 Tonnen. Für eine reibungslose Logistik müssen abhängig von Anzahl und Umfang der Einzelhandelsflächen mindestens zwei Anlieferfahrzeuge gleichzeitig im Inneren des Gebäudes Platz finden, wobei die Anlieferzonen so platziert werden, dass so viele Mieter wie möglich hiervon partizipieren können.

Zusätzlich ist die vertikale Verteilung der Warenlieferungen über Lastenaufzüge sicherzustellen, um die Effizienz der Warenbewegungen in den verschiedenen Einzelhandelseinheiten zu maximieren.

Umschlagplatz für Logistik:

Als Ergänzung zur Einzelhandelslogistik sollte ein separater Umschlagplatz im UG im Bereich der Tiefgaragenzufahrt mit einer Fläche von ca. 200 m² an einer gut angebundenen Stelle, beispielsweise an der Kreuzstraße, eingerichtet werden. Ziel ist es den Standort als Verteilungspunkt für den Innenstadtbereich zu entwickeln. Der Umschlagplatz dient dem Umsetzen von mit dem Lkw angelieferten Waren auf ein kleinere Lieferfahrzeuge/Lastenfahräder und flexibles Transportsystem (letzte Meile).

4.2 NUTZUNGEN

4.2.3 GASTRONOMIE

Im Rahmen der Gesamtplanung sollen verschiedene Gastronomieeinheiten entstehen, die zur Belebung des Quartiers beitragen und sich idealerweise zum Innenhof sowie dem Markgräflichen Palais hin orientieren. Dies schafft eine hohe Aufenthaltsqualität, unterstützt durch großzügige Freisitzmöglichkeiten. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der Gastronomiebetriebe gerecht zu werden, sollten Flächen zwischen 500 m² und 800 m² für größere gastronomische Konzepte eingeplant werden, jedoch auch kleinere Einheiten wie Cafés und Bars berücksichtigt werden, um eine vielfältige und lebendige Mischung zu garantieren.

Die Planung der Gastronomie sollte darauf abzielen, die Wegebeziehungen und die Lage an den öffentlich zugänglichen Platzflächen optimal zu nutzen, um eine maximale Frequenz und Zugänglichkeit zu gewährleisten.

4.2.4 BÜROFLÄCHEN/ DIENSTLEISTUNGEN

Die Planung der Büro- und Dienstleistungsflächen sollte ebenfalls auf Flexibilität und zukünftige Anpassbarkeit ausgelegt sein. Es wird vorgeschlagen, Einheiten mit einer maximalen Größe von 400 m² zu planen. So könnten beispielsweise Arztpraxen, Beratungsbüros oder Dienstleister angesiedelt werden.

Ein Ärztehaus als eigenständiger Gebäudeteil ist ebenfalls denkbar, wobei dessen Trennung von anderen Gebäudeteilen, ähnlich wie bei Freizeitimmobilien, gewährleistet werden sollte. Dies ermöglicht eine separate Veräußerbarkeit und steigert die Attraktivität für Investoren.

4. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

4.2 NUTZUNGEN

4.2.5 NEBENFLÄCHEN

Als Hauseinheiten werden ein oder mehrere zusammenhängende Erschließungseinheiten definiert. Je Hauseinheit sollen folgende Nebenräume „real“ zugeordnet werden:

- Hausanschluss: je ca. 15 m² (Lage an der Außenwand zur Straße).
- Technik: je ca. 30m² (getrennt nach Wohnungs- und Gewerbenutzung).
- Hausmeisterraum: ca. 15 m² (von der TG aus zugänglich).
- Müllentsorgung: Müllräume sind ebenerdig oder mit direktem Zugang von der Tiefgarage getrennt nach Gewerbe und Wohnen vorzusehen.
- Abstellräume Gewerbe/Büro: ca. 1 m² Abstellfläche je 20 m² NUF-Fläche

Die Bebauung und Erschließung sind flächeneffizient zu planen. Dazu gehört auch, dass Nebenanlagen wie Abfallbehälterstandplätze und Fahrradstellplätze in den Gebäuden oder in der Tiefgarage untergebracht werden, um ausreichend zusammenhängende und qualifizierte Freiflächen im Außenraum zu schaffen.

4.3 AUSSENANLAGEN

Aus den übergeordneten Zielen und Maßnahmen ergeben sich folgende Anforderungen an die Freiflächengestaltung.

Ziel ist die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, die die Interaktion zwischen den Akteuren fördert. Integrierte Grünflächen sollen zudem als Beitrag zur Förderung der Biodiversität mit vielfältigen, möglichst heimischen Grünstrukturen bepflanzt werden. Durch Verschattung und Verdunstung sorgen die Bepflanzungen für Abkühlung bei Hitze. Das Freihalten von Durchlüftungsschneisen ist bei Anordnung der Grünstrukturen zu berücksichtigen. Die Gestaltung der Außenflächen auf dem Grundstück ist Teil der Aufgabenstellung. Die Freiflächengestaltung soll ebenso wesentlich zur Attraktivität der Gesamtanlage beitragen.

Die Freiraumplanung soll Anschluss an die umgebenden Flächen finden. Das Areal soll in Verbindung mit dem Markgräflichen Palais ganzheitlich betrachtet werden. Eine Anbindung an den Garten des Markgräflichen Palais soll mitgedacht werden.

Eine besondere Qualität ergibt sich aus dem Wunsch der Integration eines öffentlich zugänglichen Aufenthaltsraums. Hier soll auch eine identitätsstiftender Raum mit Freisitzen für Außengastronomie integriert werden.

Baumstandorte sollen nachhaltig sein, das heißt möglichst auf Bereichen mit Bodenanschluss stocken. Bei der Artenauswahl sind neben gestalterischen Anforderungen insbesondere ökologische Wertigkeiten und die Eignung hinsichtlich Klima-Resilienz zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist der Verlust von Gehölzbestand zu kompensieren und die Ersatzgehölze sind in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Die Unterbauung von Freiflächen ist zu vermeiden, das heißt die Tiefgarage ist kompakt und flächensparend zu planen und soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Sollte es erforderlich sein, Freiflächen mit Tiefgaragen oder anderen baulichen Anlagen zu unterbauen, sind auch diese unterbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Begrünung erfolgt dabei mit mindestens 70 cm durchwurzelbarem Substrat, dessen Oberkante auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen muss.

Baumpflanzungen sollen möglichst einen Bodenanschluss haben. Alternativ ist im Bereich der Baumstandorten die Substratstärke auf mindestens 1m im Radius von mindestens 3,50 m rings um den Stamm zu erhöhen.

Auf Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedigungen soll möglichst verzichtet werden. Zwingend

erforderliche Einfriedigungen sind gestalterisch ins Gesamtkonzept einzufügen. Feuerwehraufstellflächen sollen mit bedacht gestalterisch integriert werden.

Ein Anteil an Besucher-Fahrradabstellplätzen soll mit Gebäudebezug im Außenbereich auf dem privaten Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

4. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

4.4 ERSCHLIESSUNG

4.4.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet liegt an der Kriegsstraße, die im Zuge der Umsetzung der Kombilösung jüngst als Stadtboulevard ausgebaut wurde. Die Vorfelder wurden breit angelegt, um Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierzu und zu Gunsten der oberirdischen Stadtbahntrasse, die in einem Grünbett mit begleitenden Baumreihen liegt, wurden die Straßenquerschnitte optimiert und teils einstreifig ausgebaut. An einzelnen Stellen wurden Längsparkstände integriert. Der jüngst ausgebaute Stadtboulevard soll in seinem Charakter erhalten werden, größere Umbaumaßnahmen sollen vermieden werden.

Derzeit wird das ehemalige Postgiroreal ausschließlich über die Kreuzstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen. Dies soll wenn möglich auch für die „Neuerschließung“ des Plangebiets gelten. Die Kreuzstraße ist bis zur heutigen Tiefgaragenzufahrt in beiden Richtungen befahrbar.

Eine verkehrliche Anbindung an die westliche Karl-Friedrich-Straße ist ausgeschlossen. Eine regelmäßige Nutzung des Straßenabschnittes durch Lkws widerspricht den Vorgaben des Konzepts für „Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt (ÖRMI)“ hinsichtlich der Schaffung von Aufenthaltsqualität von der Via Triumphalis und dem geplanten niveaugleichen Ausbau.

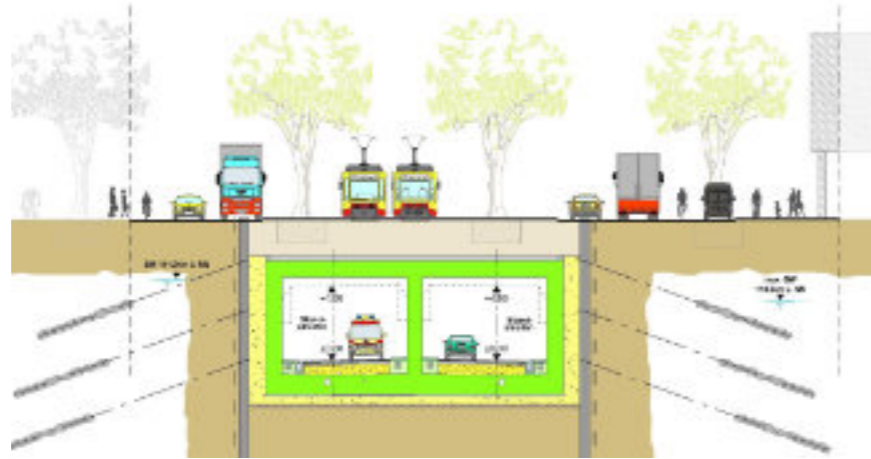


Abb.: Querschnitt Kriegsstraße mit Straßentunnel

Zu- und Abfahrten an der Kriegsstraße unmittelbar im Stauraum der Signalanlage am Ettlinger Tor sind nicht möglich. Konzeptabhängig ist an der Kriegsstraße eine Zu-/Abfahrt für den Individualverkehr im östlichen Bereich ab den Neupflanzungen denkbar. (Hinweis: Es ist eine schrankenlose, digital gesteuerte Garagenzufahrt geplant.)

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden bezüglich einer Lkw-Zufahrt und Anlieferung von der Kriegsstraße Bedenken angemeldet. Auch mit Blick vom Staatstheater gegenüber ist eine Anlieferung aus „ästhetischen“ Gründen von Seiten der Stadt unerwünscht.

Eine Anbindung an den Straßentunnel wurde geprüft und erscheint derzeit unwirtschaftlich.

Ziel des Auslobers ist es das Gesamtvolumen in eigentumsrechtlich Bauteile aufzuteilen. Jeder Baustein sollte im Idealfall separat angeliefert werden können. Die Anlieferung kann (je nach Menge und Umfang) durch einen 7,5 Tonnen bis hin zu einem 40 Tonnen schweren LKW erfolgen. Eine qualifizierte Anliefersituation mit der Aufstellmöglichkeit im Inneren des Gebäudes für min. 2 Anlieferfahrzeuge muss mitbedacht werden. Die horizontale und vertikale Verteilung der Lieferungen im Gebäudeinnern muss berücksichtigt werden.

Bzgl. der Anlieferung gibt es einen Zielkonflikt zwischen der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück und den Interessen des Investors. Es werden kreative Lösungen erwartet, die diesen Zielkonflikt auflösen.

4.4.2 PKW- STELLPLÄTZE

Im Wettbewerb sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist auf Grundlage nachfolgender Bezugsgrößen zu ermitteln:

- Wohnungen:
1 Stp. je Wohneinheit

Für die Wohnungen sind 100 % der Stp. nachzuweisen.

- Hotel/Boarding House
1 Stp. je 6 Zimmer
- Verkaufsstätten (Einzelhandel):
1 Stp. je 50 m² (NF < 700 m²)
1 Stp. je 30 m² (NF > 700 m²)
- Fitnesscenter:
1 Stp. je 25 m² Sportfläche

Es sind überdachte und abschließbare Fahrradstellflächen mit einer guten Zugänglichkeit nachzuweisen:

- Büro:
1 F-Stp. je 100 m² NF
- Praxen:
1 F-Stp. je 70 m² NF
- Verkaufsstätten:
1 F-Stp. je 50 m² NF

- Gaststätten:
1 Stp. je 12 m² Gastraum
- Büros:
1 Stp. je 40 m² NF
- Praxen, Dienstleistung:
1 Stp. je 30 m² NF

Davon sind auf Grund der Anbindung an den ÖPNV gemäß LBO/VwV nur 30 % nachzuweisen.

Der numerische Stellplatznachweis ist in der 2. Stufe der Bearbeitung zu

führen.

Folgende Aspekte sind bei der Planung der Tiefgarage zu berücksichtigen:

- Sinnvollerweise sollen über eine gemeinsame Zufahrt eigene, abtrennbare Tiefgaragenbereiche für die Nutzungseinheiten erreichbar sein.
- Die Fahrgasse soll im Minimum 6,0m betragen. Die Breite der Stellplätze soll bei einer Senkrechtaufstellung min. 2,5 m und bei Parkplätzen mit seitlichen Begrenzungen durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) min. 2,6 m im Lichten betragen.

4.4.3 FAHRRAD- STELLPLÄTZE

Je Fahrrad sind rechnerisch 1,6 m² 0,8 x 2,0 m) zzgl. Bewegungsfläche anzusetzen. Fahrradräume in Tiefgaragen sind zulässig, wenn eine gute Zugänglichkeit gewährleistet ist.

- Gaststätten:
1 F-Stp. je 6-12 m² Gastraum
- Hotels:
1 F-Stp. je 10 Betten
- Wohnungen:
1 F-Stp. je WE

5. PLANUNGSHINWEISE

5.1 NACHHALTIGKEIT UND ENERGETISCHE ASPEKTE

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung stuft das Plangebiet als „bereits heute belastetes Quartier mit Handlungspriorität“ ein. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauung sind derzeit die örtlichen Durchlüftungsverhältnisse vor allem im Inneren der Baublöcke stark eingeschränkt und tragen somit zur Verstärkung des innerstädtischen Wärmeinseffekts bei. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wettbewerbsgebiet wird dadurch während länger andauernder sommerlicher Hitzephase erheblich eingeschränkt, wenn nicht bereits bei der Gebäudekonzeption auf mikroklimatische Effekte geachtet wird. Der geschlossene Blockrand ist bereits heute ein vom URBAN-HEAT-Phänomen besonders betroffener Teilbereich, ein sogenannter „Hot-Spot“. Bei der Entwicklung der Grün- und Freiflächengestaltung vor allem für den geschlossenen Blockrand sieht der Rahmenplan Klimaanpassung folgende lokale und Gebäudemaßnahmen zur Klimaanpassung vor, die auch aus Gründen der Nachhaltigkeit und aus energetischer Sicht bedacht werden müssen:

- Rückbau (Entdichtung)
- Entsiegelung
- grüne Parkierung, und Verschattung
- Verschattung von Straßen, Plätzen, Gebäuden, insb. der Südfassaden
- Belichtung von Nordseiten / zu Innenhöfen gelegenen Innenräumen,

- Neueinrichtung von Pocket-Parks
- Bepflanzung insbesondere mit Bäumen auf unterbaufreien Pflanzstandorten
- Innen-/Hinterhofbegrünung
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Reflexion)
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Regenwasserrückhaltung von Dachbereichen/ Anforderungen an Außenflächen, Keller- und Eingangsbereiche bei Starkregenereignissen.

Bei der Neubebauung des Wettbewerbsgrundstücks soll Überwärmungstendenzen entgegengewirkt werden, um sowohl die Aufenthaltsqualität im Freien als auch in den Gebäuden zu verbessern. Sowohl bei der Gebäudeausrichtung als auch den Grundrissen, aber auch der Anordnung von Freibereichen, Balkonen und den Grün- und Außenanlagen soll bedacht werden, dass diese tagsüber einer Überhitzung entgegenwirken, ohne nachts eine schnelle Abkühlung zu behindern.

Es wird erwartet, dass die Gebäude über möglichst passiv wirkende Sonnenschutzvorkehrungen verfügen, die im Sommer eine Überhitzung der Innenräume vermeiden, die aber dennoch einen maximalen solaren Solareintrag im Herbst und Winter gewährleisten können. Auf großformatige, nach Süden und Westen orientierte Glasfassaden ist gänzlich zu verzichten.

Es sollen nach Möglichkeit Bäume mit Erdschluss eingeplant werden. Bei unterirdischen Bauteilen außerhalb des Footprints der Gebäude ist ein Substrat von min. 70cm vorzusehen. Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und nach Möglichkeit wasserdurchlässig vorzusehen.

Als Beitrag zur Klimaanpassung, aber auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Gebäude zu begrünen. Zur Minderung der Quartiersüberwärmung sind zudem die Gebäude überwiegend in hellen Farbtönen auszuführen und alle flachen oder flachgeneigten Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss gemäß städtischem Standard mindestens 12 cm betragen. Die Begrünung erfolgt mit einer artenreichen Kräutermischung. Gebäude im Inneren der Blöcke, die niedriger als die Blockrandbebauung sind, sind mit Intensivgründächern auszustatten, um die mikroklimatischen Verhältnisse in den Innenhöfen zu verbessern. Intensivgründach heißt, mindestens 20 cm durchwurzelbares Substrat und eine Bepflanzung mit Stauden und Kleingehölzen.

Konzeptabhängig sollen sinnvolle Fassadenbegrünungsmaßnahmen als Teil des Hochbauentwurfs geprüft werden. Vorzugsweise sind die Südfassaden zu begrünen.

Bei boden- und wandgebundene Systeme mit und ohne Kletterhilfen sind in den Innenhöfen mit Vorkehrungen zu versehen, die eine großflächige Begrünung mit Rankpflanzen ermöglichen.

Nach §45b (3) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit sind Freiflächen (und Dachflächen) multifunktional zu gestalten, das heißt Nutzungen und Funktionen sind zu überlagern, z.B. Aufenthalt mit Regenwasserrückhaltung. Gründächer sind somit als begrünte Retentionsdächer auszuführen um die Verdunstungskühlung zu erhöhen. Unterbaufreie, wasserdurchlässige Flächen eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Sockelzonen der Gebäude sind zudem die Anforderungen zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregenereignisse zu beachten.

Sofern Photovoltaik- und Solarthermienutzung für Fassaden- / Dachbereiche als Teil eines architektonischen Konzepts vorgesehen wird, ist diese mit den Anforderungen an Gründächer als Klimaschutzmaßnahme zu verbinden.

Mit dem Bebauungsplan „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“, der sich aktuell in Aufstellung befindet und in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt, wird ein Instrument bereitgestellt, das die Begrünungsmaßnahmen rechtlich verbindlich festsetzt. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung, Entwicklung und Vermehrung von Grün und eine klimaangepasste Umgestaltung des Bestands in Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung.

Am 30. Juni 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe dem Beschluss "Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe" zugestimmt. Demnach müssen Käuferinnen und Käufer von städtischen Grundstücken sowie andere Vertragspartner zum Beispiel bei städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen folgende Anforderungen umsetzen:

Bei Wohngebäuden muss als Mindeststandard der KfW-Effizienzhaus 40 und bei Nichtwohngebäuden mindestens der Standard KfW-Effizienzhaus 55 eingehalten werden. Ein Primärenergiefaktor für Gebäude von 0,3 für Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Reine Produktionsgebäude sind von diesen Regelungen ausgenommen aber haben ein Gesamtenergiekonzept vorzulegen, in dem der

KfW55-Standard angestrebt wird. Die Dachflächen von Wohn- und Nichtwohngebäuden sind soweit wie möglich mit Photovoltaik zu belegen. Gleichzeitig sollen die klimarelevanten Regelungen soweit möglich in die Bebauungspläne integriert werden und für jeden größeren Bebauungsplan ein Energiekonzept erstellt werden.

Die geplanten Gebäude sollen dem EU-Green Deal, also den Anforderungen hinsichtlich für CO₂ (GHG) und Energie abgeleitet aus dem 1,5 Grad Ziel, entsprechen. Es ist sinnvoll, die am Objekt erzeugte Energie über die Installation von großflächigen PV-Anlagen auf den Dächern, zu maximieren. Ebenfalls sind die allgemeinen Anforderungen der EU-Taxonomie bei der Planung zur berücksichtigen.

Die Ausloberin strebt eine DGNB Zertifizierung an. Die Firma Unmüßig ist Pionier im Bereich des umweltbewussten Bauens (siehe Green City Tower Güterbahnhofareal Freiburg <https://www.greencitytower.de>).

Es werden Wettbewerbsbeiträge erwartet, die die Voraussetzungen bieten, nachhaltige und innovative Gebäude zu errichten, dies auch vor dem Hintergrund, die zweite Miete möglichst gering zu halten. Im Rahmen des Wettbewerbs werden konzeptionelle Aussagen erwartet, wie die o.g. Zielsetzungen erreicht werden sollen.

5. PLANUNGSHINWEISE

5.2 RETTUNGSWEGEKONZEPT

Die Funktionalität des Rettungswegekonzepts ist in Zusammenhang mit der Außenraumgestaltung ein wichtiger und genehmigungsrelevanter Aspekt. Für den Wettbewerb soll von folgenden Randbedingungen ausgegangen werden:

- Der 1. und 2. Rettungsweg muss für jede Wohnung nachgewiesen werden.
- Bei Wohnungen die ausreichend bemessene Fensteröffnungen zu dem äußeren, öffentlichen Straßenraum haben, kann der 2. Rettungsweg über eine Drehleiter der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von ca. 18m sichergestellt werden kann.
- Bei Wohnungen die ausschließlich zum Blockinnenbereich hin orientiert sind, kann der 2. Rettungsweg bis zu 50m von dem öffentlichen Verkehrsraum und 8,0m Rettungs-

höhe über Handleitern sichergestellt werden.

- In allen anderen Fällen ist ein 2. baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenhaus einzuplanen.
- In Bezug auf die Rettungswege in der Tiefgarage ist die Verordnung über den Bau von Garage und Stellplätzen (Garagenverordnung – GaVO) zu beachten. .
- Feuerwehruzufahrten und die zugehörigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu berücksichtigen. Die Entwicklung einer Rettungswegekonzeption, die den vorhandenen Baumbestand berücksichtigt, ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe

5.3 ABSTANDSFLÄCHEN

Grundsätzlich beträgt die Abstandsfläche gemäß §5 LBO 0,2 x H. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

Geringere Abstandsflächen können gemäß §6 (3) LBO bestimmt werden.

Brandschutztechnische Aspekte sind zu berücksichtigen (bei Fassaden mit Öffnungen min. 5,0 m Abstand zwischen den Außenwänden).

5.4 LEITUNGSBESTAND

Im öffentlichen Straßenraum gibt es einen erheblichen Leitungsbestand. Insbesondere an der süd-westlichen Ecke zum Ettliger-Tor-Platz verlaufen direkt am Gebäude verschiedene Trassen, die aufgrund der Tunnel Bauwerke nicht ohne weiteres verlegt werden können.

6 QUELLEN UND LINKS

<https://www.unmuessig.de.html>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Kombilösung_\(Karlsruhe\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Kombilösung_(Karlsruhe))

<https://www.adac.de/der-adac/regionalclubs/nordbaden/kombiloesung/kombiloesung-haltestellen/>

Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung, Anpassungskomplex „Hitze“, Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt

u. a.

Alle Abbildungen soweit nicht anders benannt wurden von der Ausloberin oder Stadt Karlsruhe zur ausschließlichen Nutzung in Verbindung mit der Durchführung des Wettbewerbs zur Verfügung gestellt. Eine Verwendung außerhalb des Verfahrens ist untersagt.

Fotodokumentation S. 55:
BÄUMLE Architekten | Stadtplaner

