

Vorlage Nr.: 2025/1244

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Ergebnis Wettbewerbsverfahren "Kriegsstraße 100 - Entwicklung ehemaliges Postgiroareal"

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	22.01.2026	4	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zur Neuordnung des ehemaligen Postgiroareals zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, die Planung des 1. Preisträgers für die weiteren Verfahrensschritte zu Grunde zu legen. In einem ersten Schritt soll die Planung entsprechend den Empfehlungen der Jury überarbeitet werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

Die Auslobung des Wettbewerbs „Kriegsstraße 100“ wurde vom Investor, der Fa. Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH, in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet und vom Gemeinderat als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren am 17. Dezember 2024 (Beschlussvorlage 2024/0935) bestätigt. Inzwischen ist das zweistufige Wettbewerbsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen.

Nach der öffentlichen Begutachtung der Wettbewerbsergebnisse der zweiten Stufe am 3. November 2025 (Protokoll siehe Anlage 1), der auch die Wettbewerbsjury in zuhörender Rolle beiwohnte, fand am 4. November 2025 die abschließende Jurysitzung statt.

Die Jury legte folgende Preise und Anerkennungen einstimmig fest (vgl. Anlage 2):

### 1. Preis

Max Dudler GmbH, Berlin mit  
BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten Part.GmbH, Frankfurt a. M.

### 2. Preis

Lederer Ragnasdóttir Architekten, Berlin mit  
Baumschlager Eberle Architekten, Berlin mit Luz Landschaftsarchitektur, Stuttgart

### Anerkennungen

- WWA Architekten, München mit Prangratz + Keil Landschaftsarchitekten, München
- GJL + Freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf Part GmbH, Karlsruhe mit Büro Hink Landschaftsarchitektur GmbH, Schwaigern
- Architekten caspar.schmitzmorkramer GmbH, Köln mit Landschaftsarchitekten Studio grüngrau GmbH, Düsseldorf
- Reich + Seiler Freie Architekten BDA, Karlsruhe mit Landschaftsarchitektin Stella Schmidtler, Karlsruhe

### Konzept 1. Preis: Max Dudler

Das Konzept (vgl. Anlage 3) beinhaltet einen neuen, urbanen Stadtbaustein mit hoher Dichte entsprechend der Zielsetzung der Innenentwicklung. Das Konzept lässt sich wie folgt beschreiben:

#### Städtebau

Das Gesamtvolumen wird in drei Baukörper aufgegliedert. Der westliche bildet eine Torsituation am Ettlinger Tor mit einem 6-geschossigen „Kopfbau“ analog zum ECE-Center aus. Entlang der Kriegsstraße schließt eine 5-geschossige (18,50 m) Blockrandbebauung mit einem zum Hof hin zurückgesetzten 7-geschossigen (25,30 m) Baukörper an. Der östliche Baukörper gliedert sich in eine 5-geschossige Blockrandbebauung mit auf- und zurückgesetztem Turm mit 84,50 m Höhe.

In der Kreuzstraße sitzt ein 5-geschossiger (17,50 m) Baukörper mit einer 9-geschossigen (29,30 m) Erweiterung nach Westen.

Die Höhen der zurückgesetzten 7- bzw. 9-geschossigen Baukörper überschreiten die Höhenvorgaben des Höhenentwicklungskonzepts im Identitätsgebiet, in dem sich die Höhen an der vorhandenen Blockrandbebauung orientieren sollen. Ein Hochpunkt ist laut Höhenentwicklungskonzept denkbar, sofern er einen Mehrwert generiert. Im Zuge des Rückfragenkolloquiums wurde die Blockrand-Höhe auf 22 m begrenzt. Der Hochpunkt sollte aus dem Weinbrenner'schen Blickwinkel vom Schlossturm gleich hoch wie der neue Hochpunkt des Landratsamtes erscheinen (ca. 80 m) – dies vorbehaltlich eines schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzepts. Die Gremien hatten sich im Vorfeld für eine maximale Höhe von 70 m ausgesprochen (Beschlussvorlage 2020/1137).



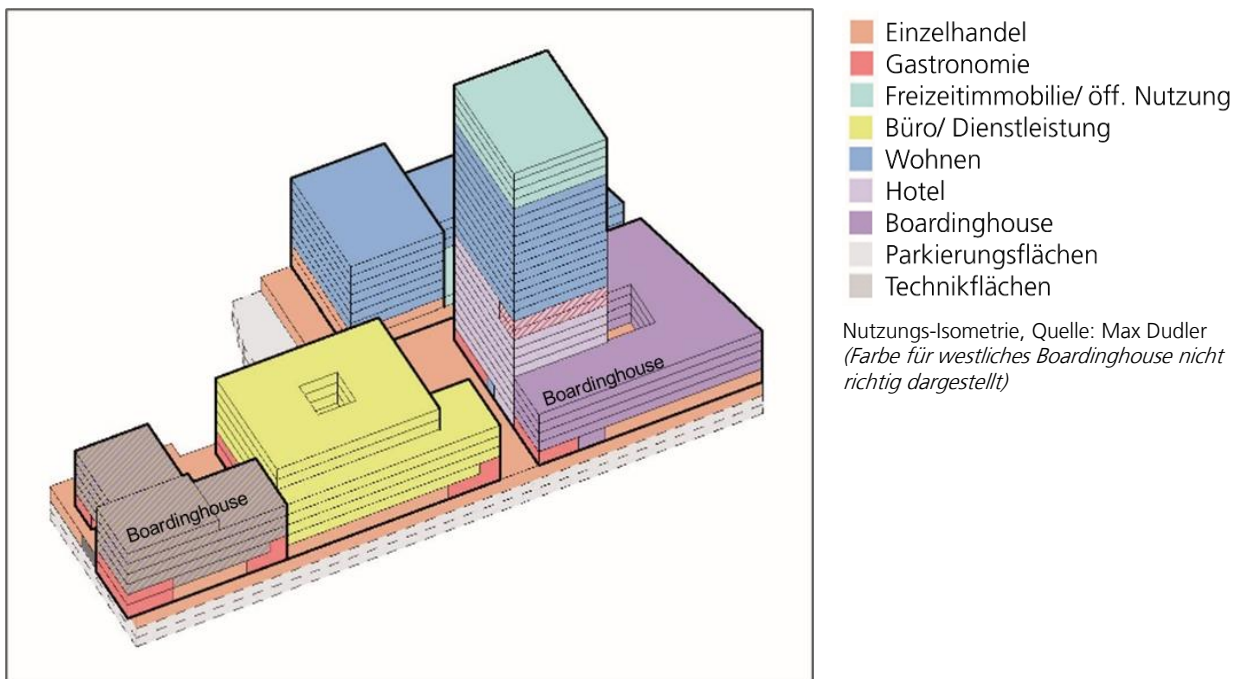
Abb: Blick über das Markgräfliche Palais nach Südosten; Quelle: Büro Thiele<sup>3</sup>, Wettbewerbsbetreuung



Lageplan; Quelle: Max Dudler GmbH, Berlin

## Nutzung

Das Konzept sieht in den Erdgeschosszonen einen Mix aus Hotellerie, Gastronomie, Handel Dienstleistungs- sowie nicht näher definierte Freizeiteinrichtungen vor, die eine Wechselwirkungen zum öffentlichen Raum herstellen sollen. Wohnen ist im hinteren Baukörper und auf 11 Geschossen des Turms vorgesehen, insgesamt 213 Wohneinheiten (1-4-Zimmer-Wohnungen). Dies entspricht rund 34% an der oberirdischen BGF (rd. 61.000 m<sup>2</sup>) und etwa 22% an der Gesamt-BGF (rd. 93.000 m<sup>2</sup>). Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) fordert bei Neubauten im Innenstadtgebiet einen Wohnanteil an der Gesamt-BGF von mindestens 20% (davon wiederum 30% für geförderten Wohnraum). Somit entspricht der Anteil den Vorgaben des KAI – allerdings nicht dem Wunsch des Gemeinderats eines erhöhten Wohnanteils von 30% (vgl. Beschlussvorlage 2024/0935). Der Turm dient weiterhin einer Hotelnutzung mit einer „öffentlich“ zugänglichen Hotelgastronomie etwa in der mittleren Ebene des Turms. In den drei oberen Geschossen sind nicht näher definierte „Freizeiteinrichtungen“ und auf dem Dach ein öffentlich zugänglicher Stadtgarten vorgesehen.



Die oberirdischen Nutzungsanteile setzen sich laut Vorprüfbericht wie folgt zusammen:

- 34% Wohnen
- 14% Hotel
- 19% Boardinghouse
- 15% Büro- und Dienstleistung
- 6% Einzelhandel
- 6% Gastronomie
- 6% Freizeit

Im ersten Untergeschoss entstehen großflächige Einzelhandelsflächen für zwei Lebensmittelmärkte und zwei Drogeriemärkte mit direkter Anbindung an die U-Strab-Haltestelle. Die Flächen sind über einen großzügigen Lichthof und Rolltreppen an das Erdgeschossniveau im „Hofbereich“ angebunden.

## Erschließung

Die Erschließung für den Lieferverkehr erfolgt gemäß den Vorgaben über die Kreuzstraße. Ebenfalls ist ein Umschlagplatz für Lieferverkehre und Stellflächen für Lastenräder im Sinne des Mobilitäts- und Logistikkonzepts für die Innenstadt für einen potenziellen Betreiber vorgehalten. Auch die Kfz-Anbindung erfolgt über die Kreuzstraße zu einer Tiefgarage, die sich im zweiten Untergeschoss befindet.

### **Freiraum und Nachhaltigkeit**

Zwei zentrale miteinander vernetzte Plätze stellen neue Kommunikationsorte dar, die miteinander vernetzt sind und an den öffentlichen Raum anbinden. Im nördlichen Bereich sind Grünstrukturen für den Aufenthalt ausgebildet. Insgesamt ist der Versiegelungsgrad insbesondere durch die nahezu vollständige Unterbauung hoch.

Der Entwurf sieht Gründächer teilweise kombiniert mit PV-Anlagen, Fassaden-PV-Anlagen, Nutzung von Wärmepumpen, Erdsonden und den Anschluss an das Fernwärmenetz vor.

### **Empfehlung der Jury**

Die Jury hat der Ausloberin (Firma Unmässig) empfohlen, das Entwurfskonzept des ersten Preisträgers unter Berücksichtigung der Kritikpunkte der weiteren Projektumsetzung zugrunde zu legen.

Die Kritikpunkte der Jury sind im Folgenden zusammengefasst (vgl. hierzu Anlage 2):

- Entwicklung der Intensität, Programmierung und Verortung der Nutzungsangebote und Ausstattungselemente im Hinblick auf differenzierte Raumqualitäten.
- Überarbeitung der materiellen und funktionalen Ausgestaltung der offenen Lichthöfe. Aufgrund der besonderen räumlichen Bedeutung soll dies einer anspruchsvollen Gestalt entsprechen.
- Überprüfung der Lage der Tiefgaragenrampe im Osten an der Kreuzstraße (zu weit nördlich?).
- Überprüfung des geringen Abstands der östlichen Gebäudekanten hin zur Kreuzstraße.
- Östliche Erschließungsgasse erscheint deutlich zu eng.
- Prüfung der Dichte im östlichen Grundstücksbereich sowie der Gebäudehöhe des rückwärtigen Baukörpers. Der Wohnblock erscheint mit 29 m etwas zu hoch.
- Stringente Fassadengliederung wirkt in Teilbereichen zu monumental (Blockrandbebauung); etwas mehr Leichtigkeit in der äußeren Struktur.
- Technischer Nachweis für die vorgeschlagene Begrünung auf der Tiefgarage; ein stärkerer Erdschluss für ein überzeugendes Grünkonzept wird gewünscht.
- Auskragendes Kulturhaus nach Norden erscheint sehr aufwändig.
- Insgesamt wird die hohe Dichte des Entwurfs kritisch hinterfragt.

### **Weiteres Vorgehen**

Derzeit ist noch unklar welches Bebauungsplanverfahren angewendet wird. Laut „Abwendungsvereinbarung“ soll sich die Firma Unmässig zwei Monate nach Abschluss des Wettbewerbsverfahren äußern, ob sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anstrebt. Die Firma Unmässig strebt an, den Gebäudekomplex als Ganzes selbst zu realisieren. Das weitere Vorgehen wird im Januar/Februar abgestimmt. Wesentlicher Bestandteil ist auch die Abstimmung der Überarbeitung des Entwurfs, als Grundlage für das Verfahren. Das Projekt wird künftig als „Palais Garten“ bezeichnet.

Sobald der überarbeitete Entwurf vorliegt, wird dieser den Gremien zur Anerkennung vorgelegt und über das weitere Verfahren detaillierter informiert.

Ebenso werden in die Vorbereitung des Verfahrens die Fachämter und extern zu Beteiligten wie die IHK eng eingebunden. Die IHK hat bereits signalisiert, dass sie Bedenken im Hinblick auf die große Menge an Einzelhandelsflächen hat.