



Niederschrift

26. Plenarsitzung des Gemeinderates
28. Juli 2026, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 28 der Tagesordnung: Entwicklung ehemaliges Postgiroareal – Kriegsstraße 100 (Stadt-palais)

Vorlage: 2026/0312/1

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Zustimmung (43 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 28 zur Behandlung auf und verweist auf die Vorberatung im Planungsausschuss.

Stadträtin Dr. Heynen (GRÜNE): Mein Kollege Bernd Belschner hat vorhin gesagt, die Leute bruddeln. Ich bruddel jetzt auch ein bisschen, obwohl das nach drei Stunden hier auch anstrengend ist. Wir stimmen der Vorlage zu, an unseren Bedenken hat sich nach der Diskussion im Ausschuss schon was verbessert, aber wir wollen es trotzdem noch mal formulieren, weil wir irgendwie schon virulente Anliegen haben.

Zum einen ist das noch mal der soziale Aspekt. Unser Wunsch war, dass wenigstens 30 % Wohnraum geschaffen wird. Wir sind nach wie vor nicht davon überzeugt, dass diese Boardinghäuser das ersetzen, also noch mal auf die gesamte Fläche gerechnet. Dass mehr Wohnraum geschaffen wird, das ist auch laut ISEK und der Bürgerumfrage für Baden-Württemberg ein großes Anliegen der Bevölkerung. Dann zu den ökonomischen Aspekten: es gab ja auch von der IHK eine Stellungnahme. Für uns sind diese Zweifel, was das für Auswirkungen hat auf die schon

bestehende Hotellerie, Gastronomie und die Geschäfte nicht ganz ausgewogen, dass wir zwar auf der einen Seite Arbeitsplätze schaffen, aber andere Arbeitsplätze unter Druck geraten und eine Verunsicherung stattfindet. Der dritte Punkt ist noch mal, wirklich dafür Sorge zu tragen, dass mehr ins Grüne investiert wird, dass auch eine Fassadenbegrünung und ein Hitzeschutz in diesem großen neuen Gebäude geschaffen wird. Das haben die Investoren aufgenommen, aber unser großes Anliegen ist, dass da wirklich auch drangeblieben wird. Ansonsten werden wir mit Interesse das ganze Projekt weiterverfolgen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Es ist gut, dass wir über den Zwischenstand dieses Projektes hier in Kenntnis gesetzt werden und dass wir heute dem Projekt auch einen weiteren Vorschub leisten können. Das unterstützt die CDU-Fraktion. Wir sind sehr dankbar dafür, dass der Investor doch weitestgehend in der Kommunikation mit unseren Vertretern und Vertreterinnen des Planungsamtes sehr konstruktiv mitwirkt und das ganz offensichtlich wesentliche Planungsziele doch erreicht werden können. Deshalb ist es richtig und gut, dass die Verwaltung sich jetzt an die Ausarbeitung des entsprechenden städtebaulichen Vertrags heranmacht.

Mit dieser Begleitbegründung, wie sie aus der Vorlage hervorgeht, können wir leben. Dann wird man auch sehen, ob das ein oder andere begründet ist, wenn man hier öffentlich sagt, man misstraut oder traut nicht, dass diese oder jenes so umgesetzt wird. Ich finde das ist nicht einer Großstadt wie Karlsruhe würdig. Wir agieren miteinander, wir versuchen den Investor, für dessen Mut wir als CDU-Fraktion viel Dank aussprechen wollen, wir sind zuversichtlich, dass der Investor dort selbst Geld verdienen will und jeden Rat gerne annimmt, aber letztlich muss er im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auch selbst das umsetzen und verantworten, was er macht.

Stadtrat Dr. Fechner (SPD): In schwierigen Zeiten kann man unterschiedliche Perspektiven haben. Man kann sagen, das Glas ist halbvoll oder halbleer. Aus unserer Sicht ist, was dieses Projekt angeht, das Glas mehr als halbvoll. Wir können uns glücklich schätzen einen Investor zu haben, der zum einen sich den Ideen des städtebaulichen Wettbewerbs unterordnet, einen hochkarätigen Wettbewerb auch ausgeschrieben hat und bereit ist an zentraler Stelle, aus meiner Sicht eigentlich an der spannendsten städtebaulichen Stelle der Stadt, zu investieren und auch hochwertig zu investieren.

Das Thema Wohnraum ist bekanntermaßen relevant in unserer Stadt. Der Investor ist ja bereit, gemäß den Vorgaben, die wir von ihm auch einfordern, Wohnraum zu schaffen. Wir sollten jedoch soweit realistisch sein, dass das nicht der Ort ist, an dem wir den qualitativen Wohnraum schaffen können, den wir für unsere Stadt brauchen. Für uns ist es entscheidend, dass das Areal Ettlinger Tor mit den auch jetzt schon laufenden Baumaßnahmen, sei es Staatstheater oder Landratsamt, einen weiteren Schub erhält. Letztendlich ist es auch das, wofür wir mal die Kombilösung auf den Weg gebracht haben, dass die Stadt sich Richtung Süden entwickeln kann. Hier haben wir tatsächlich eine mehr als gute Chance. Der Investor ist bekanntermaßen auch ein Investor, der wirtschaftlich seine Projekte betrachtet und welche Nutzung letztendlich reinkommen wird, das ist ein dynamischer Prozess, das haben wir in den letzten Jahren erlebt, wir schnell sich die Dynamik in der Innenstadt verändern kann.

Nichtsdestotrotz sind wir als SPD zuversichtlich, dass wir hier eine gute Entwicklung hinkriegen, auch gerade in schwierigen Zeiten und bekanntermaßen, das haben andere vor mir schon gesagt, wird Zukunft aus Mut gemacht. Ich wünsche uns als Karlsruhe Mut. Karlsruhe ist nicht für

seinen bekannt, gerade in schwierigen Zeiten machen wir gerne den Rückzieher, aber ich wünsche dieser Stadt, ich wünsche uns das wir den Mut haben, dieser Entwicklung Vorschub zu leisten.

Stadträtin Lorenz (FDP/FW): Ich nehme es vorweg, wir stimmen dem Konzept heute zu, wenn es auch keine Liebesheirat ist, sondern eher eine Zweckehe. Man muss ganz klar sagen, wir alle hier haben das in mehreren Runden diskutiert. Wir hätten uns mehr Wohnen gewünscht. Es war mir auch lange nicht verständlich, warum da an der Stelle noch ein Hotel benötigt wird und im Untergeschoss Einzelhandel. Auch wenn sich das überwiegend auf die Lebensmittelindustrie bezieht, muss man doch sagen, fußläufig ein Katzensprung weg ist das Scheck-In-Center, ein ganz großer Player auf dem Gebiet, der auch von auswärts von vielen Kunden geschätzt wird. Ich bin gespannt, wie der Verdrängungswettbewerb dort sein wird. Ich habe auch im Ausschuss nachgefragt, ob die Untergeschossfläche so geplant ist, falls dort eben Lebensmitteleinzelhandel nicht funktioniert, es sonst genutzt werden kann, aber letztendlich bleibt es in der Verantwortung des Investors.

Ein Stück weit konnte ich es nachvollziehen, da kam die Katze erst ganz zum Schluss aus dem Sack, es ist auch der Finanzierung der Banken geschuldet. Wenn man nur Wohnungen macht, muss ein Großteil vorher dann schon fest verkauft sein und wenn man einen Hotelbetreiber präsentiert und für Einzelhandel feste Zusagen hat von großen Playern, ist es einfacher so ein Projekt umzusetzen.

Wir tragen es so mit, beobachten weiter die Entwicklung, sind gespannt. Und es ist ganz sicher, Karlsruhe verändert sein Gesicht auch an dieser Stelle.

Stadtrat Gaukel (Volt): Ein sehr viel diskutiertes Thema, bei dem sich aber auch schon viel getan hat. Sicherlich haben wir alle ganz genaue, aber auch sehr unterschiedliche Vorstellungen, wie wir am besten diesen Turm und die Gebäude herum bestimmen würden. Am Ende haben wir uns auf einen Kompromiss geeinigt, die Rahmenbedingungen gingen in einen Wettbewerb und hier kam dann das beste Konzept dabei heraus. Wobei man auch nicht sagen muss hier, denn das hat sich seitdem auch schon wieder verändert und auch verbessert, denn es gab diese Kritik, sei es von uns, sei es von der IHK und dort wurde auch schon in Teilen reagiert. Es ist jetzt noch etwas mehr Wohnen vorgesehen, es wurde auch teilweise ein bisschen Einzelhandel herausgenommen und es gibt ja die klare Botschaft, das ist ein lebendes Konzept. Auf der einen Seite, das sagte Frau Lorenz auch hier, es muss irgendwie auch finanzierbar sein. Da ist halt ein Hotel oder Ähnliches relevant für Banken, um direkt diesen Mieter zu haben. Wir können natürlich sagen, das wollen wir nicht und das muss rein und das muss rein, das könnte aber dazu führen, am Ende wird es gar nicht realisiert. Ob das dann am Ende besser ist, gar keine Wohnung und gar keine Entwicklung zu haben, sehe ich nicht so.

Hotels, ja, wir haben eigentlich genug. Jetzt fordern Sie da aber ein Hotel, das anders sein soll als die wir bisher haben, denn auch dort gibt es Lücken. Wenn sich das nicht lohnt, dann wird es am Ende auch nicht gebaut. Der Punkt ist, wir wollen da etwas Neues bauen und brauchen ein gutes Konzept. Genau solche Mischkonzepte sind die Zukunft der Innenstadt, sind die, die sein müssen. Nur weil wir jetzt woanders in der Innenstadt noch die alten Konzepte haben, die nicht funktionieren, wäre es schwierig, jetzt hier die Zukunft zu behindern. Daher sollten wir darauf schauen, dass wir ein möglichst auf Karlsruhe perfekt abgestimmtes Konzept haben, sollten uns dann aber auch überlegen, wie gestalten wir den Rest der Innenstadt um, wie können wir

Büroflächen umnutzen, wie können wir vielleicht den Einzelhandel neu denken. Zumindest was Büroflächen angeht, wurde hier gesagt, jetzt ist der gelbe Bereich drin, vielleicht wird es irgendwann Wohnraum, wir haben ja heute zumindest auch beschlossen, dass das jetzt mit geringeren Gebühren am Ende umgewandelt werden kann. Von daher, lasst uns das kritisch, aber konstruktiv begleiten und dafür sorgen, dass wir die neue Mitte gut gestalten mit Konzepten für die Zukunft und die ganze Innenstadt neu denken.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Die Linke stand dem Projekt immer kritisch gegenüber und daran hat sich auch jetzt nichts geändert. Nach wie vor stehen für uns Klimaschutz respektive Ressourcenverbrauch aber auch der Nutzen im Vordergrund. Brauchen wir in unmittelbarer Innennähe weiteren Einzelhandel? Brauchen wir Serviced Apartments? Brauchen wir mehr Büroflächen und vor allem brauchen wir ein weiteres Hotel? All diese Fragen können wir von unserer Seite mit nein beantworten. Auch, wenn wir hier jetzt eine nicht unwesentliche, aber auch nicht ausreichende Anzahl an Wohnungen einfordern, bleibt für uns am Ende wie so oft die Frage, wem gehört die Stadt? In Gänze betrachtet dient dieses Projekt vornehmlich genau dem Profit und nicht dem Nutzen der Karlsruherinnen oder dem tatsächlichen Bedarf. Um es mit den Worten der Kollegin Lorenz zu sagen, wir gehen die Zweckehe nicht ein, danke.

Der Vorsitzende: Das waren alle Wortmeldungen, wir können damit abstimmen.

Das ist eine mehrheitliche Annahme, vielen Dank.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
4. August 2026