

Vorlage Nr.: 2026/0760

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Wohnhochhaus Beiertheimer Allee 2 - WHK 2

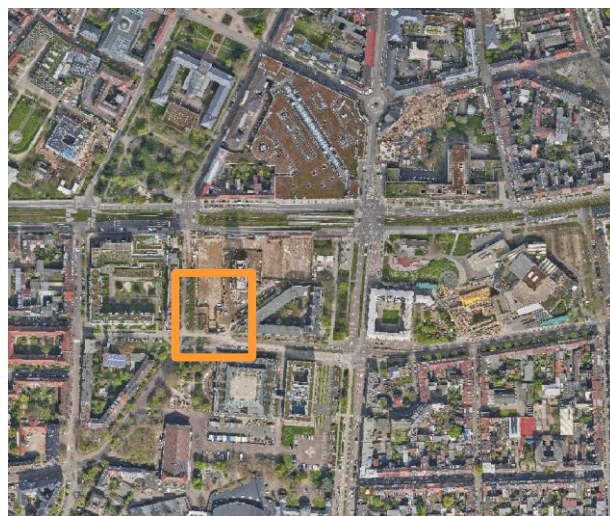
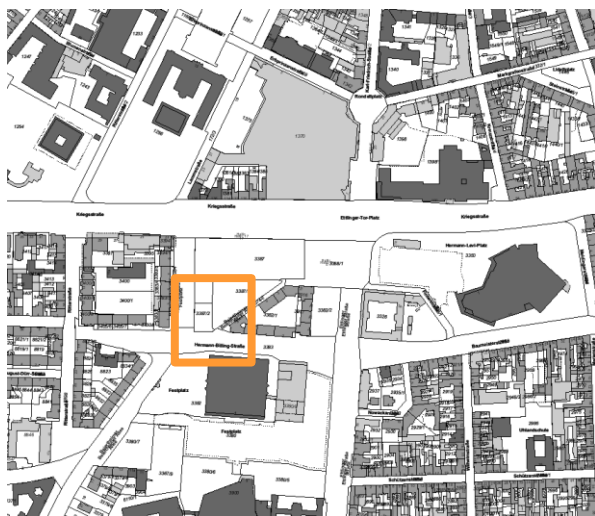
Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	20.11.2026	1	Ö	Beratung

Kurzfassung

Lage

Das geplante Wohnhochhaus befindet sich an der Beiertheimer Allee, Ecke Badenwerkstraße und grenzt an den Neubau des Landratsamts an bzw. an den 5-geschossigen Gebäudeteil, der von der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie sowie dem Gemeindetag bezogen wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich westlich eine 8-geschossige Wohnbebauung, östlich der denkmalgeschützte, 5-geschossige Wohnblock von Hermann Billing und südlich die Stadthalle.

Das Hochhaus ergänzt das Neubauvorhaben des Landkreises und vervollständigt das städtebauliche Ensemble gemäß des Wettbewerbsentwurfs von Wittfoht Architekten von 2021.



Vorhaben

Geplant wird ein Wohngebäude mit 15 Vollgeschossen und rund 100 Wohneinheiten mit ausschließlich geförderten Wohnungen. Die Gebäudehöhe liegt knapp unter 50 Metern. Der laut B-Plan angebotene Fußabdruck wird vollständig aufgenommen.

Der vorgesehene Wohnungsmix umfasst ca. 40 % 2-Zimmer-Wohnungen, 40 % 3-Zimmer-Wohnungen und 20 % 4-Zimmer-Wohnungen. Damit wird ein ausgewogener Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Grundrisstypologien angestrebt. Ergänzend ist im Erdgeschoss im Bereich der Lobby ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner vorgesehen.

Die Überbauung der bestehenden Zufahrt zur Tiefgarage bzw. zum Untergeschoss des Landratsamt-Neubaus erfordert eine brückenartige Tragkonstruktion des Hochhauses. Die Konzentration der Lastabtragung auf einen zentralen Erschließungskern und tragende Außenwände ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Grundrisskonfiguration und der Aufteilung der Wohnungen in den einzelnen Geschossen.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Sicherheitstuppenraum. Je Geschoss sind bis zu acht Wohneinheiten angeordnet. Die kompakte Erschließung reduziert den Anteil der Verkehrsflächen und ermöglicht ein effizientes Verhältnis von Wohn- zu Erschließungsflächen. Allen Wohnungen sind private Loggien zugeordnet.

Ausragende Geschossdecken werden als thermisch getrennte Fertigteile ausgebildet. Sie stellen ein wesentliches Gestaltungselement des Entwurfs dar und leisten zugleich den maßgeblichen Beitrag zum konstruktiven Brandschutz. Dadurch wird brandschutztechnisch die zulässige Ausbildung der Fassade mit stehenden Fensterelementen und Holzfassadenelementen ermöglicht.

Die Gebäudekonzeption ist auf die energetischen Anforderungen des KfW-40-Standards ausgerichtet und berücksichtigt die Kriterien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG). Es ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Karlsruhe vorgesehen. Die Wohnungen werden im Rahmen des Landesförderungsprogramms als geförderte Wohnungen realisiert und barrierefrei nach dem QNG Standard „ready besuchsgerecht“ ausgebildet.

Planungsrecht und Baumbestand

Laut Höhenentwicklungskonzept befindet sich das Vorhaben in der Zone „Innere Stadt“ der Kategorie 1. Für Hochhäuser wäre demnach zur Qualitätssicherung ein Wettbewerb erforderlich. Da für das Grundstück bereits 2 Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurden (Werkstattverfahren Städtebauliches Entwicklungskonzept Ettlinger Tor und Realisierungswettbewerb Landratsamt mit Ideenteil Wohnen), ist ein weiteres Verfahren nicht erforderlich, jedoch werden Abstimmungen mit dem Gestaltungsbeirat vorausgesetzt.

Es gilt der B-Plan 884 „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz“ von 2023. Dieser setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 sowie Baugrenzen und eine Höhe von maximal 50 m für den Baukörper WH 3 fest. Das Vorhaben bewegt sich im Bereich dieser Festsetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungszentrum“ festgesetzt. Die Nutzung „Wohnen“ entspricht nicht dem B-Plan, kann aber über den Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB genehmigt werden.

Der erforderliche PKW-Stellplatznachweis soll über Baulasten in der Tiefgarage des benachbarten Landratsamts geführt werden. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind im 1. Untergeschoss angeordnet und vom Erdgeschoss aus über eine Rampe direkt erreichbar.

Das Thema Baumbestand wurde im B-Planverfahren abgearbeitet. Es sind keine Bäume betroffen. Aufgrund der Gebäudehöhe ist eine Dachbegrünung nicht realisierbar. Die Umsetzung einer möglichen Fassadenbegrünung ist abhängig von der Höhe, der Nutzung und der damit verbundenen Fassadengestaltung. Laut B-Plan ist eine Dach- und Fassadenbegrünung für den Gebäudeteil WH 3 nicht festgesetzt.