WOHNHEIM FÜR STUDIERENDE
KARLSRUHE HEBELSTR. 13

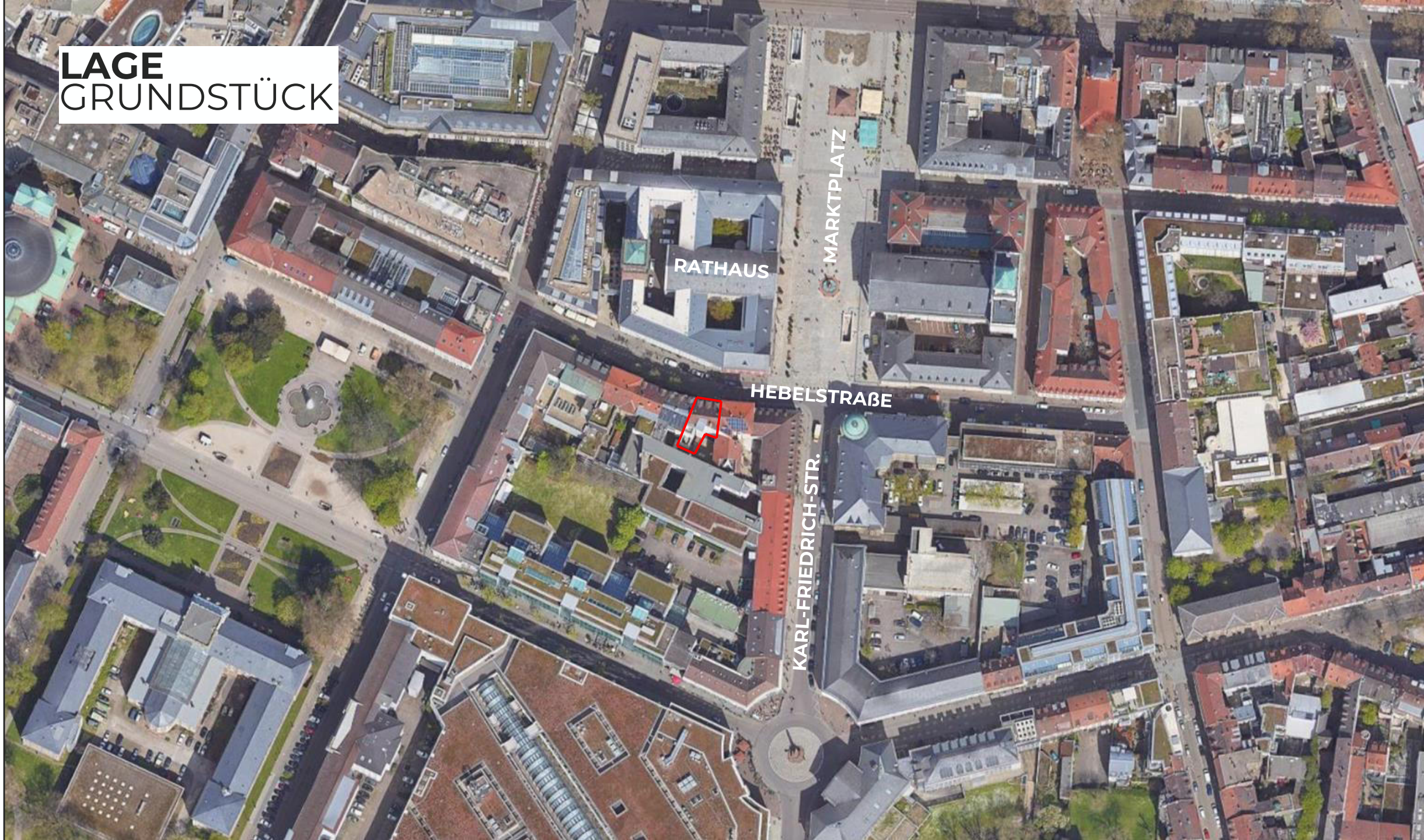
MACHBARKEITSSTUDIE

01 ECKDATEN
02 RAHMENBEDINGUNGEN
03 FLÄCHENSTUDIE
04 FASSAENGESTALTUNG

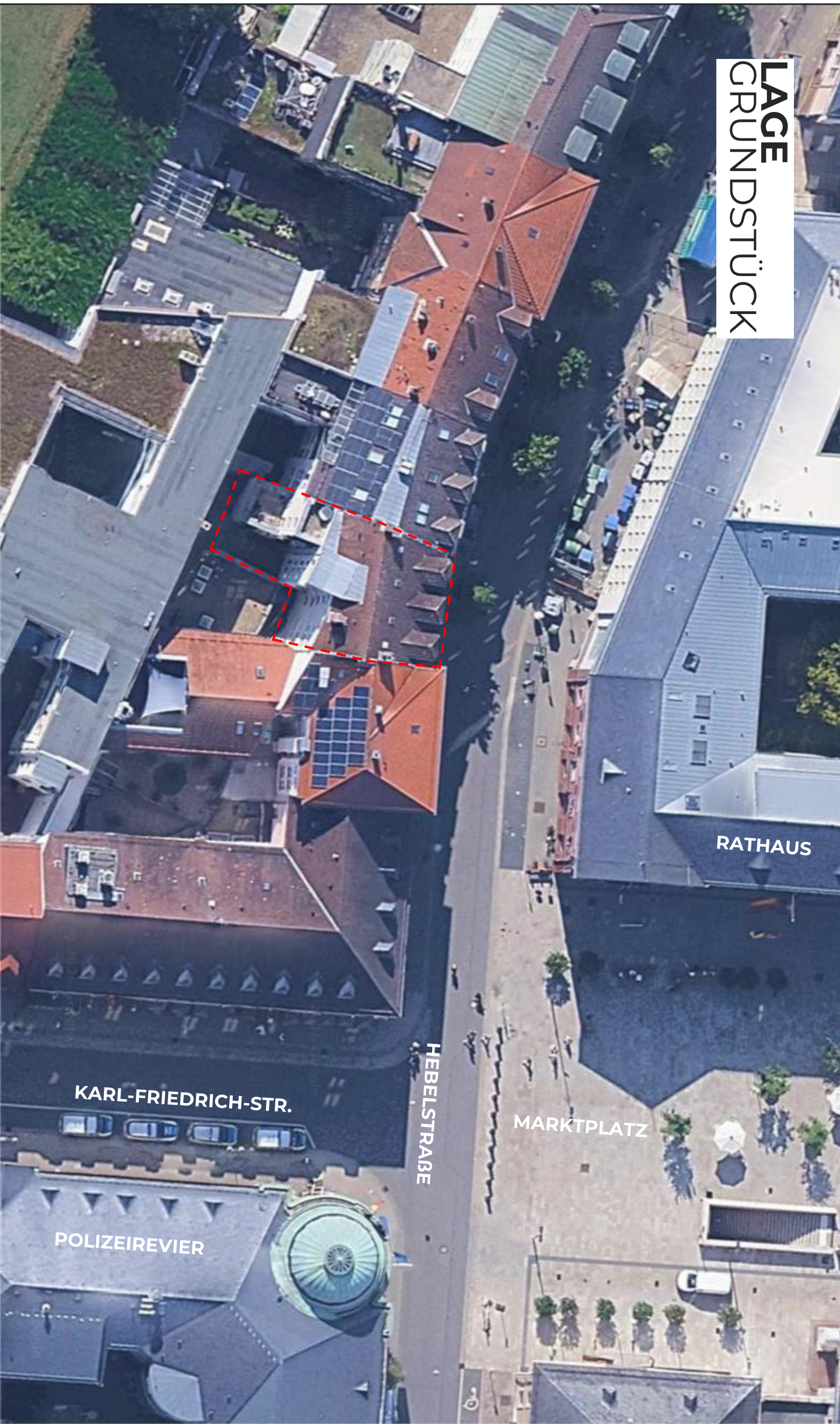
johnny-architecture.de

01 ECKDATEN

LAGE
GRUNDSTÜCK



LAGE GRUNDSTÜCK



AUFGABE
ZIELVORSTELLUNG

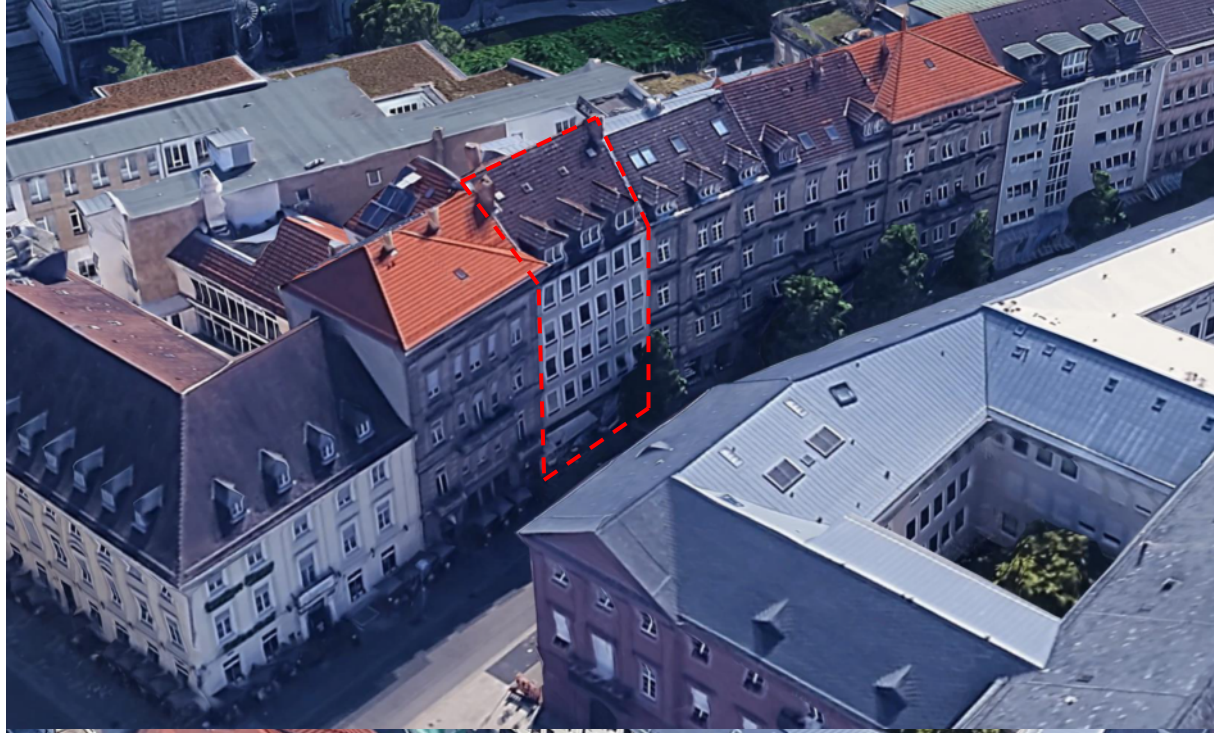
In der Hebelstr. 13 in Karlsruhe soll ein bestehendes Geschäftshaus mit Büronutzung und einer Ladenfläche zu einem **Wohnheim für Studierende**, also zu einem Wohngebäude, umgenutzt und kernsaniert werden.

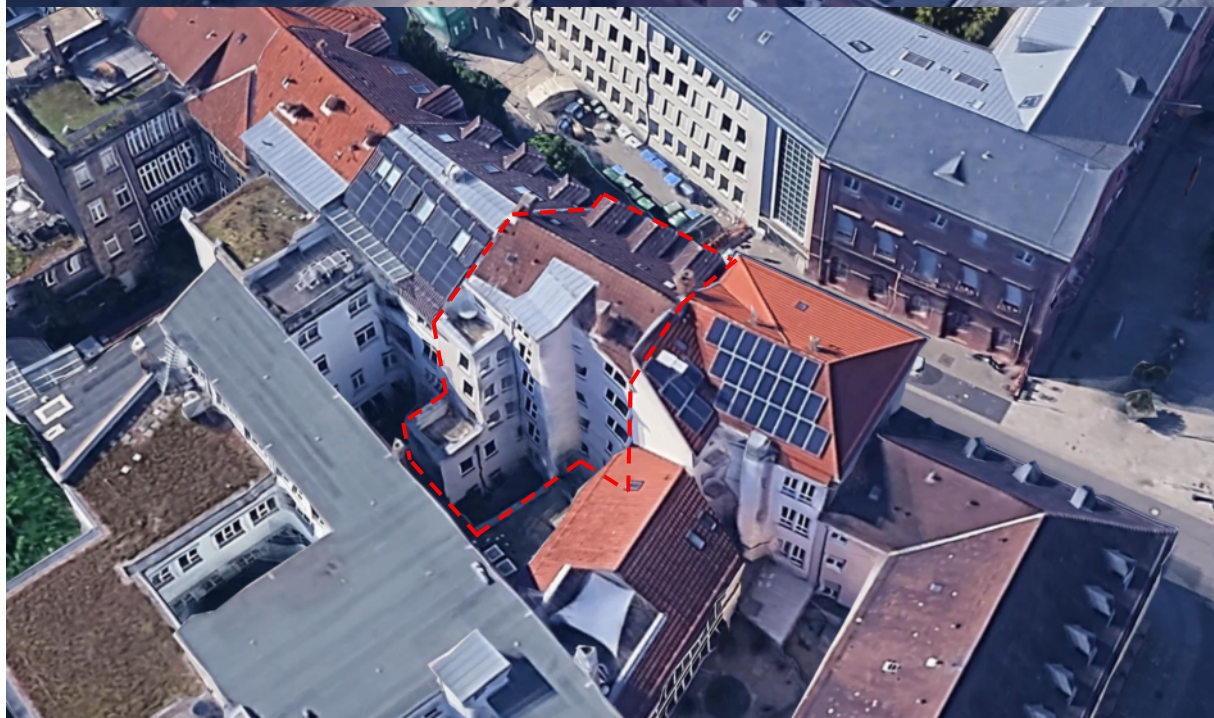
ECKDATEN

Flurstück
1350

Grundfläche
Ca. 160 m²

Anzahl Geschosse
6 Vollgeschosse
+ Untergeschoss
+ 1 Dachgeschoss (Spitzboden)





02 RAHMENBEDINGUNGEN

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Einordnung:
Gebäudeklasse 5

Bebauungspläne

- Nr. 273 Baufluchtenplan
- Nr. 614 Nutzungsartfestsetzung
- Nr. 889A Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt

Nutzung

Das Gebäude befindet sich in einem Kerngebiet nach §7 BauNVO.
Der Bebauungsplan Nr. 614 erklärt Wohnungen in Vordergebäuden als zulässig und sichert damit die **Umnutzung** des Gebäudes in der Hebelstr. 13 zu einem **Wohngebäude**.

Barrierefreiheit

Gemäß §35 Abs. 1 Satz 4 LBO müssen **keine** barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen hergestellt werden.
Begründung: Nutzungsänderung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Aufzüge

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt ist es **nicht notwendig** einen Aufzug nachzurüsten, da in diesem Fall Bestandsschutz gilt.



STELLPLÄTZE
FAHRRAD & PKW

Notwendige Fahrradstellplätze
Gemäß §37 Abs. 3 Satz 4 LBO müssen **keine** Fahrradstellplätze hergestellt werden.
Begründung: Nutzungsänderung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Obwohl sie nicht rechtlich gefordert sind, empfehlen wir Fahrradstellplätze für die Studierenden anzubieten. Gemäß VwV Stellplätze Anhang 2 Nr. 1.1 sind für Studierendenwohnheime 1 je 2 Plätze vorgesehen. Bei ca. 20 Plätzen ergeben sich 10 Fahrradstellplätze.



Notwendige PKW-Stellplätze
Gemäß §37 Abs. 3 Satz 4 LBO müssen **keine** PKW-Stellplätze hergestellt werden.
Begründung: Nutzungsänderung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum



BRANDSCHUTZ
RETTUNGSWEGE

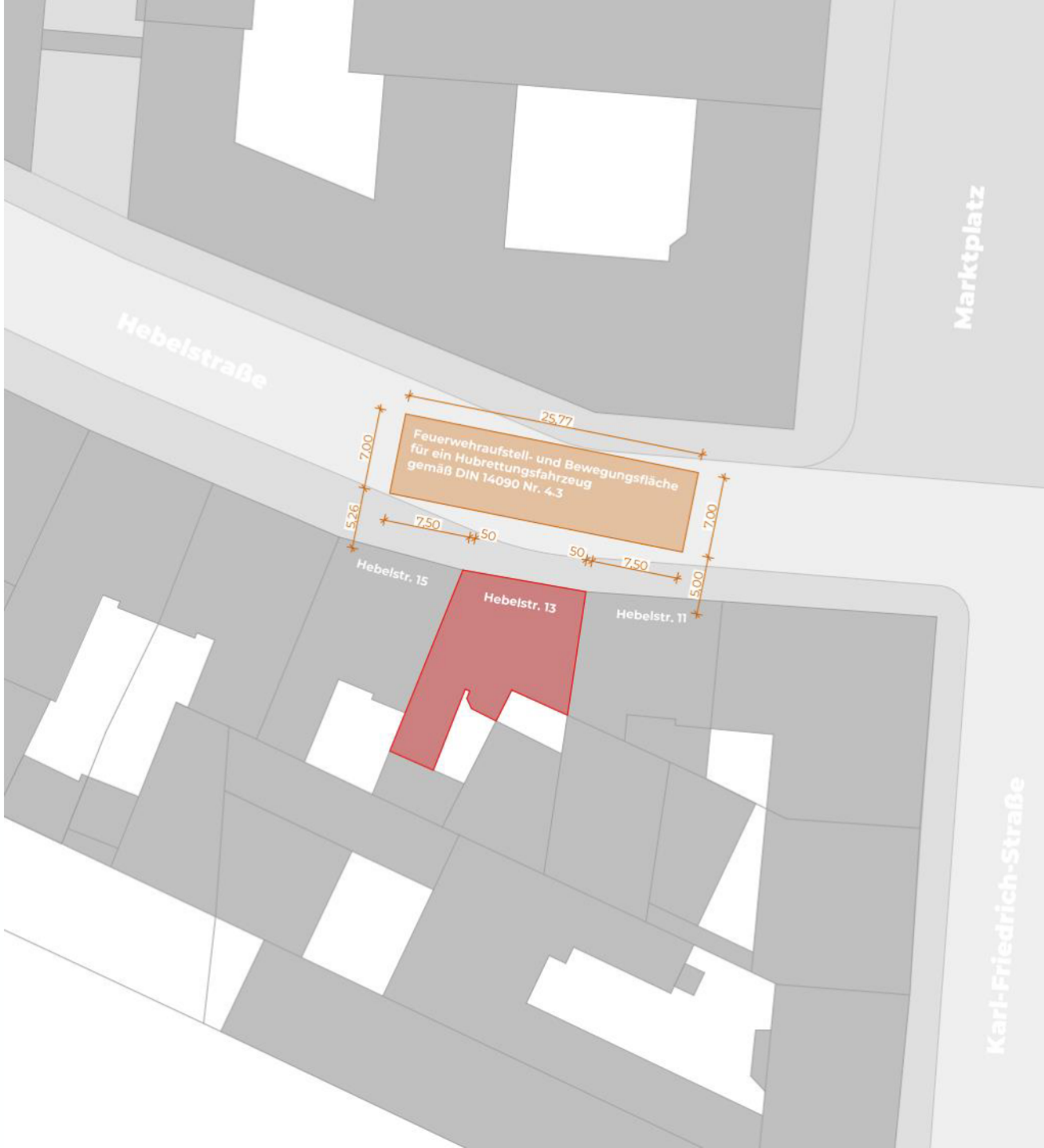
1. Rettungsweg
Bestehendes Treppenhaus

-> Mind. 1,0 m nutzbare Breite der notwendigen Treppe
laut LBO §28 Abs. 4 ist erfüllt.

2. Rettungsweg
Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr

-> Voraussetzungen:

- gemäß LBO §15 Abs. 5: erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen vorsehen
- Je Geschoss muss ein Raum an der straßenseitigen Außenwand für alle zugänglich sein (Gemeinschaftsraum/Küche)



03 FLÄCHENSTUDIE

GRUNDRISSE
UNTERGESCHOSS

Abstellräume, Technik und Wäsche



Anzahl Abstellräume

Es können weitere Einzelabstellräume entsprechend der finalen Anzahl an Wohnungen hergestellt werden.

GRUNDRISSE
ERDGESCHOSS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

Variante 01
Nur Gemeinschaftsbereiche



Variante 02
Gemeinschaftsbereiche + 1x Einzelapartment



GRUNDRISSE
1. OBERGESCHOSS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum
Familienapartment

Variante 01
4er WG



Variante 02
4x Einzelapartments



Variante 03
1x Familienwohnung
1x 2er WG



GRUNDRISSE
2. OBERGESCHOSS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

Variante 01
4er WG



Variante 02
4x Einzelapartments



GRUNDRISSE
3. + 4. OBERGESCHOSS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

Variante 01
4er WG



Variante 02
4x Einzelapartments



GRUNDRISSE
5. OBERGESCHOSS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

Variante 01
6er WG, davon 2 Zimmer im Spitzboden



Variante 02
4x Einzelapartments

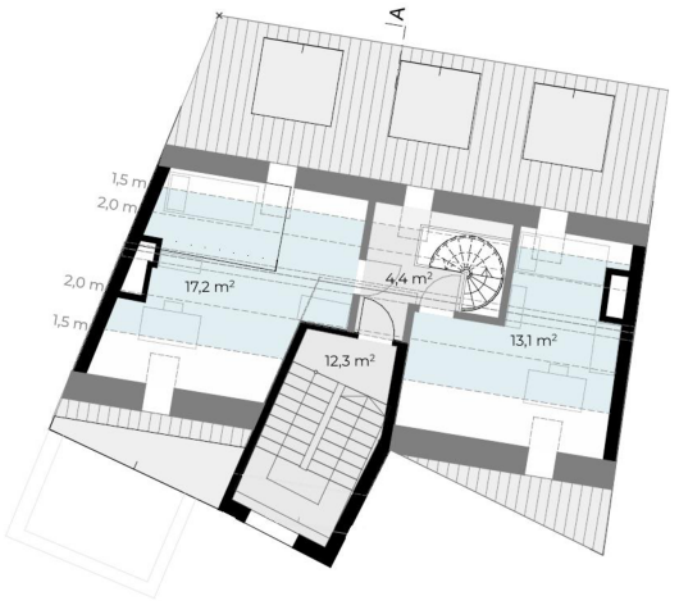


bestehende Wände
neue Wände

GRUNDRISSE
DACHGESCHOSS (SPITZBODEN)

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

Variante 01
6er WG, davon 4 Zimmer im 5. Obergeschoss



Variante 02
2x Einzelapartments



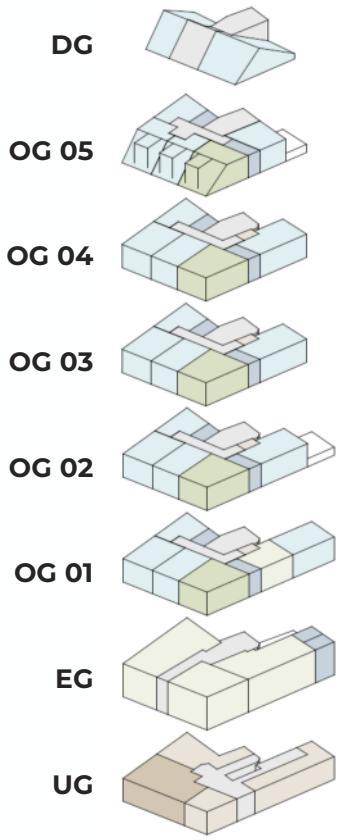
bestehende Wände
neue Wände

FLÄCHENAUFSTELLUNG
VARIANTE 01 - WGs

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

EBENE	VARIANTE 01		
	NUF	VF	TF
UG	50 m²	29 m²	28 m²
EG	102 m²	21 m²	-
OG 01	106 m²	23 m²	-
OG 02	98 m²	22 m²	-
OG 03	98 m²	22 m²	-
OG 04	98 m²	22 m²	-
OG 05	83 m²	24 m²	-
DG	30 m²	17 m²	-
GESAMT	**665 m²**	**180 m²**	**28 m²**

BGF **1.161 m²**



Anzahl Wohnplätze
22 Plätze

NUF Nutzfläche

TF Technikfläche

VF Verkehrsfläche

BGF Bruttogrundfläche

BRI Bruttorauminhalt

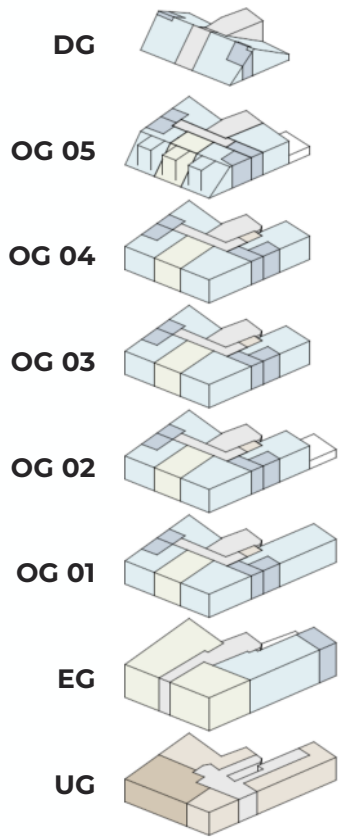
*Terrassen und Balkone sind nicht enthalten
Stand: 10.03.2026

FLÄCHENAUFSTELLUNG
VARIANTE 02 - EINZELAPARTMENTS

TH / Erschließung
Zimmer
Bad
Küche
Gemeinschaftsraum
Abstellraum

EBENE	VARIANTE 02		
	NUF	VF	TF
UG	50 m²	29 m²	28 m²
EG	103 m²	21 m²	-
OG 01	106 m²	23 m²	-
OG 02	97 m²	22 m²	-
OG 03	97 m²	22 m²	-
OG 04	97 m²	22 m²	-
OG 05	86 m²	21 m²	-
DG	32 m²	15 m²	-
GESAMT	**668 m²**	**175 m²**	**28 m²**

BGF **1.161 m²**



Anzahl Wohnplätze
23 Plätze

NUF Nutzfläche
TF Technikfläche
VF Verkehrsfläche
BGF Bruttogrundfläche
BRI Bruttorauminhalt

*Terrassen und Balkone sind nicht enthalten
Stand: 03.03.2026

04 FASSADENGESTALTUNG

FASSADE
BESTAND

Straßenabwicklung
Hebelstr. 11 - 17



Fassadenmerkmale
- Erdgeschosszone stellt eine zusammenhängende und homogene Einheit mit den Nachbarn dar
- Bauzeitliche Differenzierung ab dem 1. OG (1984)
- Putzfassade und einflüglige Fensterelemente atypisch zu Nachbarbebauung

Denkmalgeschützte Nachbargebäude
- repräsentative bauplastische Stilformen
- Unverputzter Massivbau
- Abgesetzte Erdgeschosszone
- Hervorhebung der zentralen vertikalen Zone
- Massive Balkone im 1. OG und 2. OG
- Zweiflügelige Fenster in Hochformat mit Oberlicht

Erhaltenswerte Elemente



Plastische Sandsteinfassade



Rahmen der Eingangstür

FASSADE
NEUGESTALTUNG

WDVS mit strukturiertem Putz, alternativ vorgehängte Fassadenplatten

Zeitgenössische Antwort auf bauplastische Stilformen der Nachbar-bebauung durch Strukturfassade

Vergrößerte Fassadenöffnungen für die Aufenthaltsräume

Stulpfenster aus Kunststoff, Farbe Sand Brown RAL 100 70 20

Schlosserelemente einheitlich lackiert, Farbe Sand Brown RAL 100 70 20

Optionale zweite Gaubenreihe im Spitzboden für mehr Wohnfläche

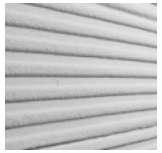


Materialität

Variante 02



Besenstrich Putz



Kammzugputz



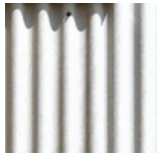
Stehfalz Dacheindeckung



Roter Sandstein Bestand Erdgeschoss



Farbton Fenster und Schlosserelemente



Faserzementplatte alternativ

FASSADE
NEUGESTALTUNG

**WDVS mit strukturiertem Putz,
alternativ vorgehängte Fassadenplatten**





KONTAKT

IHR WEG ZU JOHNNY

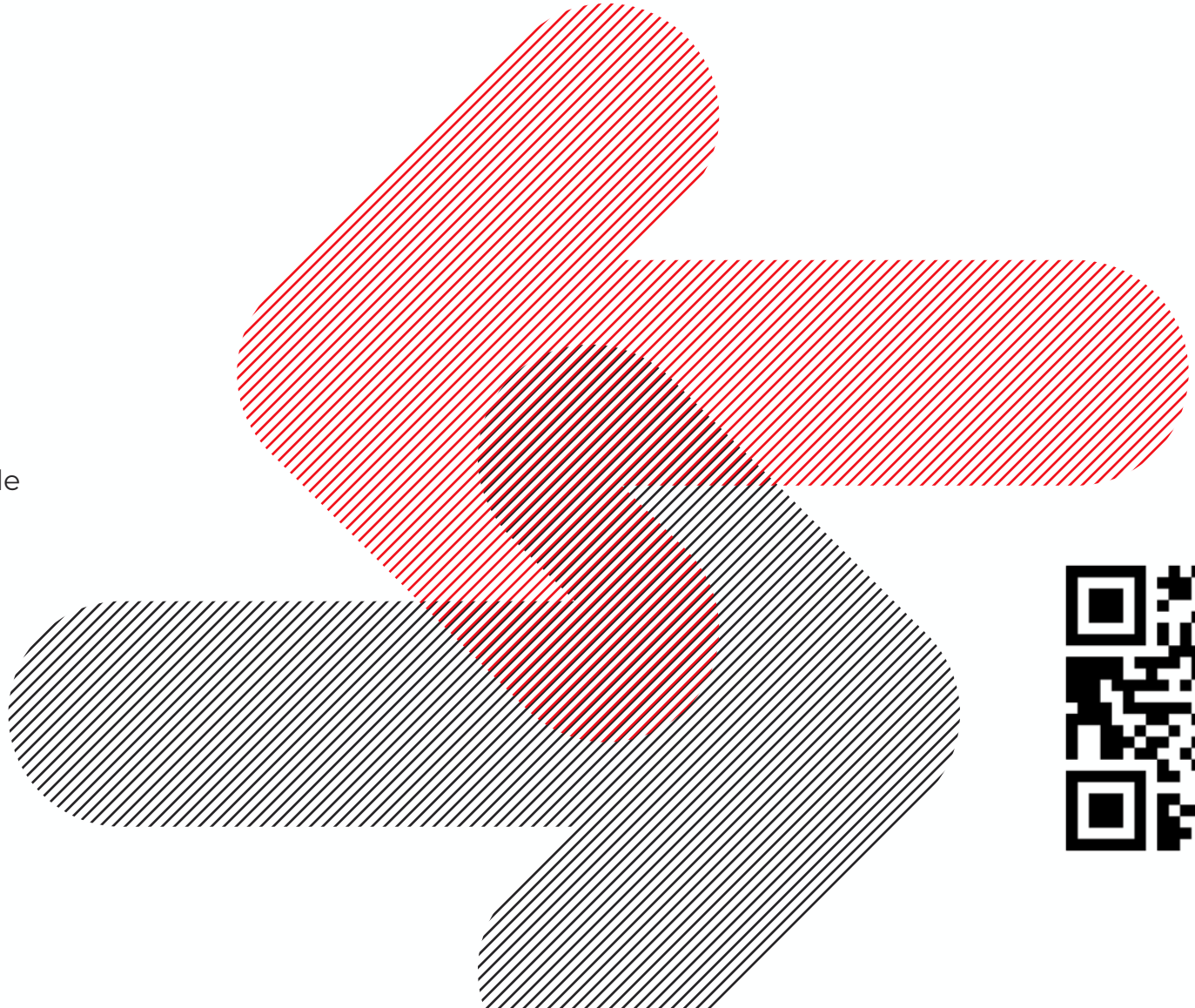
JOHNNY architecture GmbH
Tobias Göttert
Geschäftsführer

M +49 175 5722458
T +49 721 909 871 50
E tobias.goettert@johnny-architecture.de
W johnny-architecture.de

JOHNNY karlsruhe
Hertzstraße 16A | 76187 Karlsruhe

JOHNNY münchen
Thalkirchner Straße 2 | 80337 München

JOHNNY köln
Hohenstaufenring 16 – 18 | 50674 Köln



johnny-architecture.de