

**Stadtbauforum:
„Wie hoch wollen wir hinaus?
Diskussion über Karlsruhes Entwicklung in die
Höhe“ – 10.07.2018**

Begrüßung und Anlass

Bürgermeister Michael Obert



Höhenentwicklung?

Innenentwicklung?
Höhenentwicklung?
Hochhausentwicklung?

1. Welchen Beitrag kann die Entwicklung in die Höhe für die **Innenentwicklung** und andere Fragen in Karlsruhe leisten?

Höhenentwicklung?

2. Was könnte ein „**Karlsruher Weg**“ bei der Entwicklung in die Höhe sein?

Ablauf – 3 Durchgänge

16:00 -
17:30

Input:

Einordnung
Einblick in den Stand der Arbeiten

17:30 -
18:30

Workshop:

Leitideen einer „Karlsruher
Haltung“
(inklusive Verpflegung)

18:30 -
19:00

Diskussion und Ausblick:

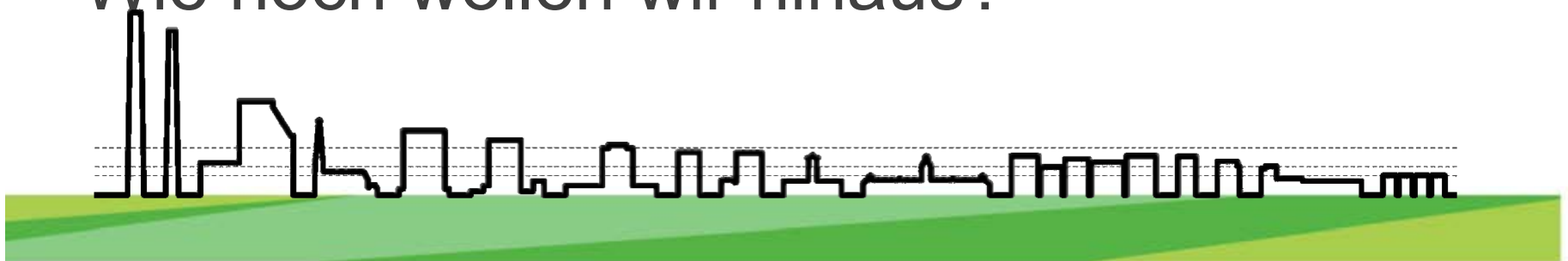
Resümee der Arbeitsgruppen
Weiteres Vorgehen

Warum ein Höhenentwicklungskonzept?

Heike Dederer, Stellvertretende Leiterin
Stadtplanungsamt

Höhenentwicklungskonzept Karlsruhe

Karlsruhes Entwicklung in die Höhe
Wie hoch wollen wir hinaus?



Warum Höhenentwicklungskonzept?



Warum Höhenentwicklungskonzept?

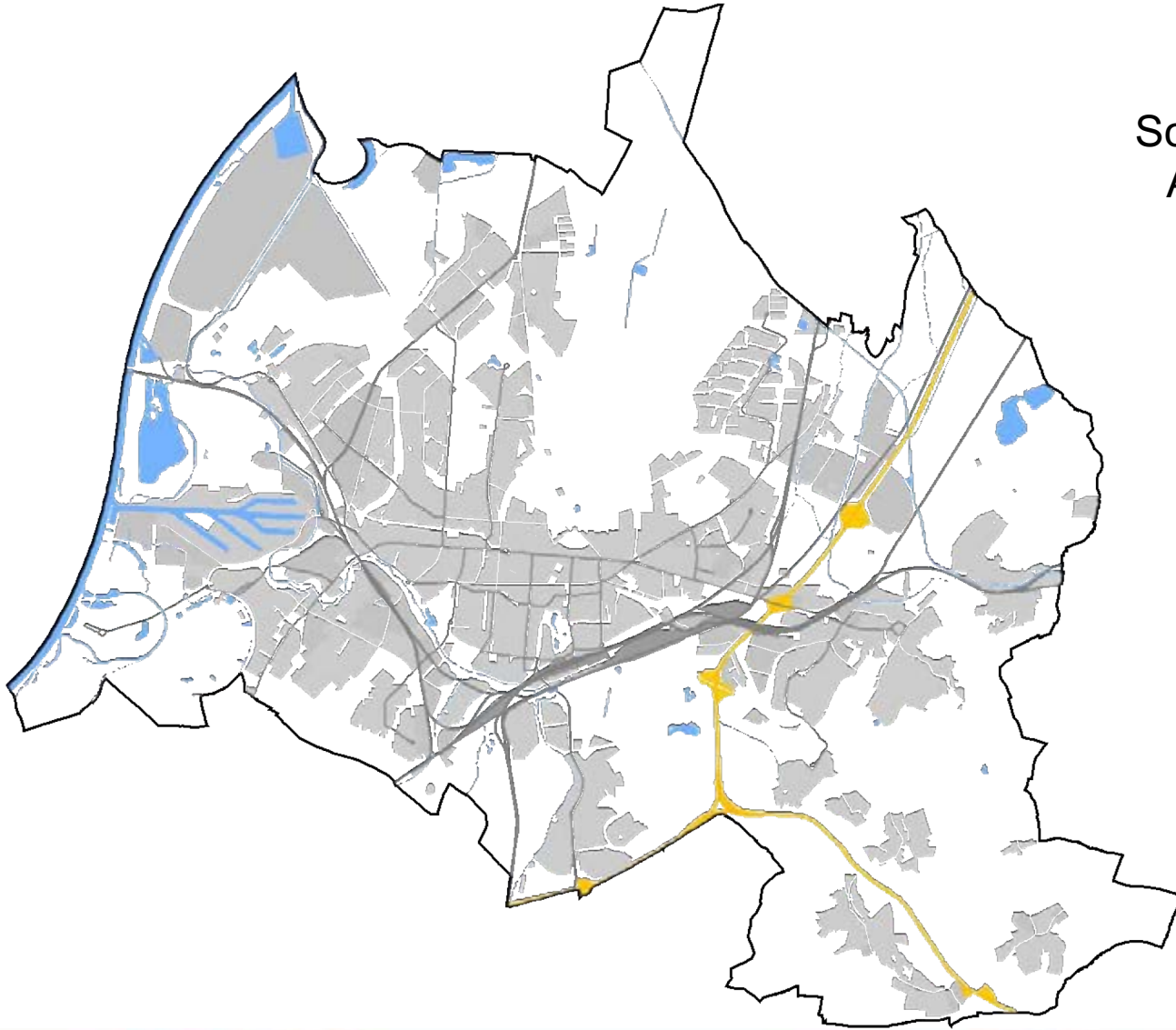
- Starke Nachfrage nach Miets- und Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen
 - Vermehrt Anfragen von Investoren
 - Reduzierung von Flächenausweisungen auf „grüner Wiese“
- Verdichtetes Bauen



Hamonic + Masson: Bâtiment Home, Paris
Foto: Takuji Shimmura

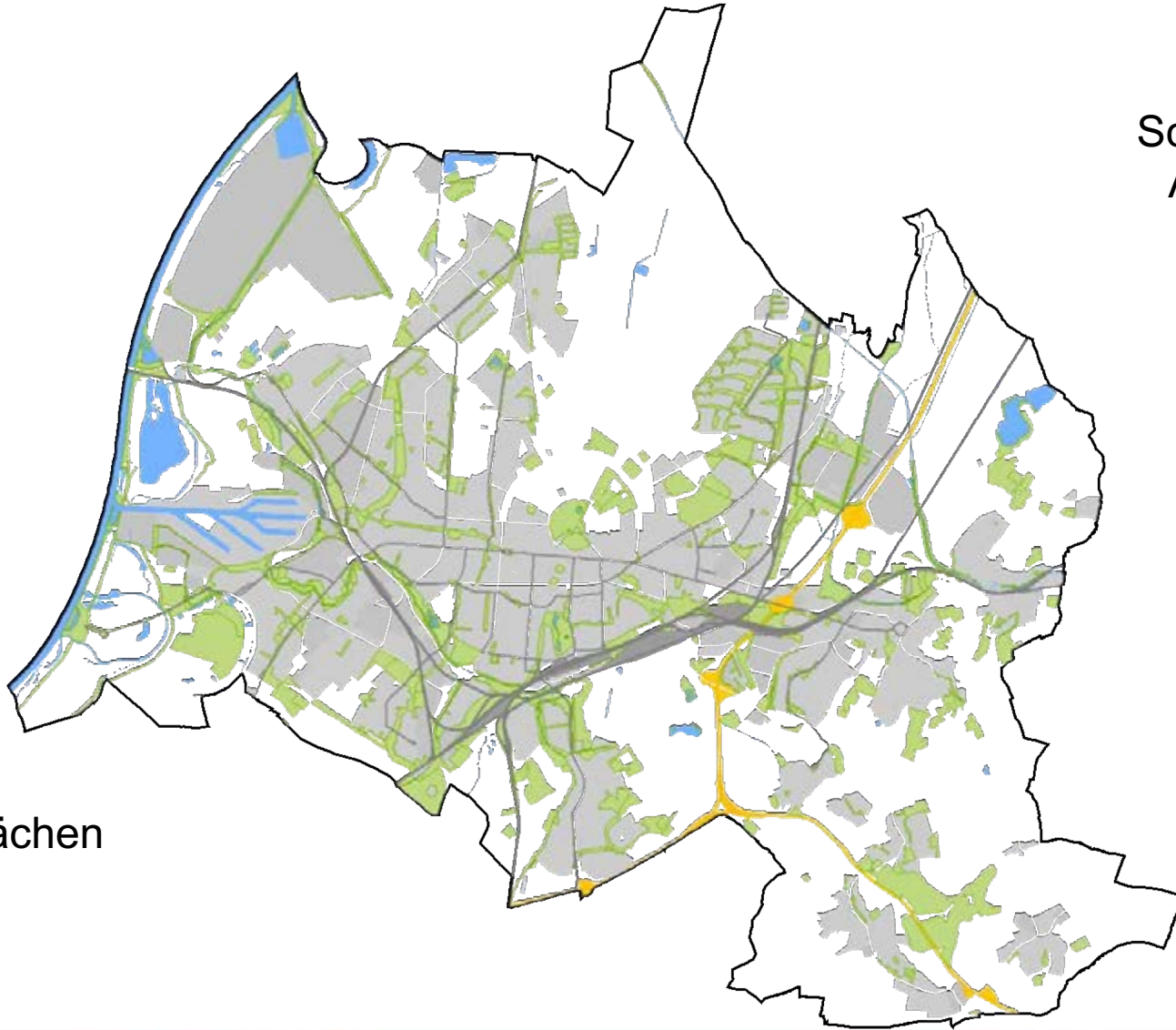
Wachsen in die Fläche?

Bauflächen
Wasser
Schienen und
Autobahnen



Wachsen in die Fläche?

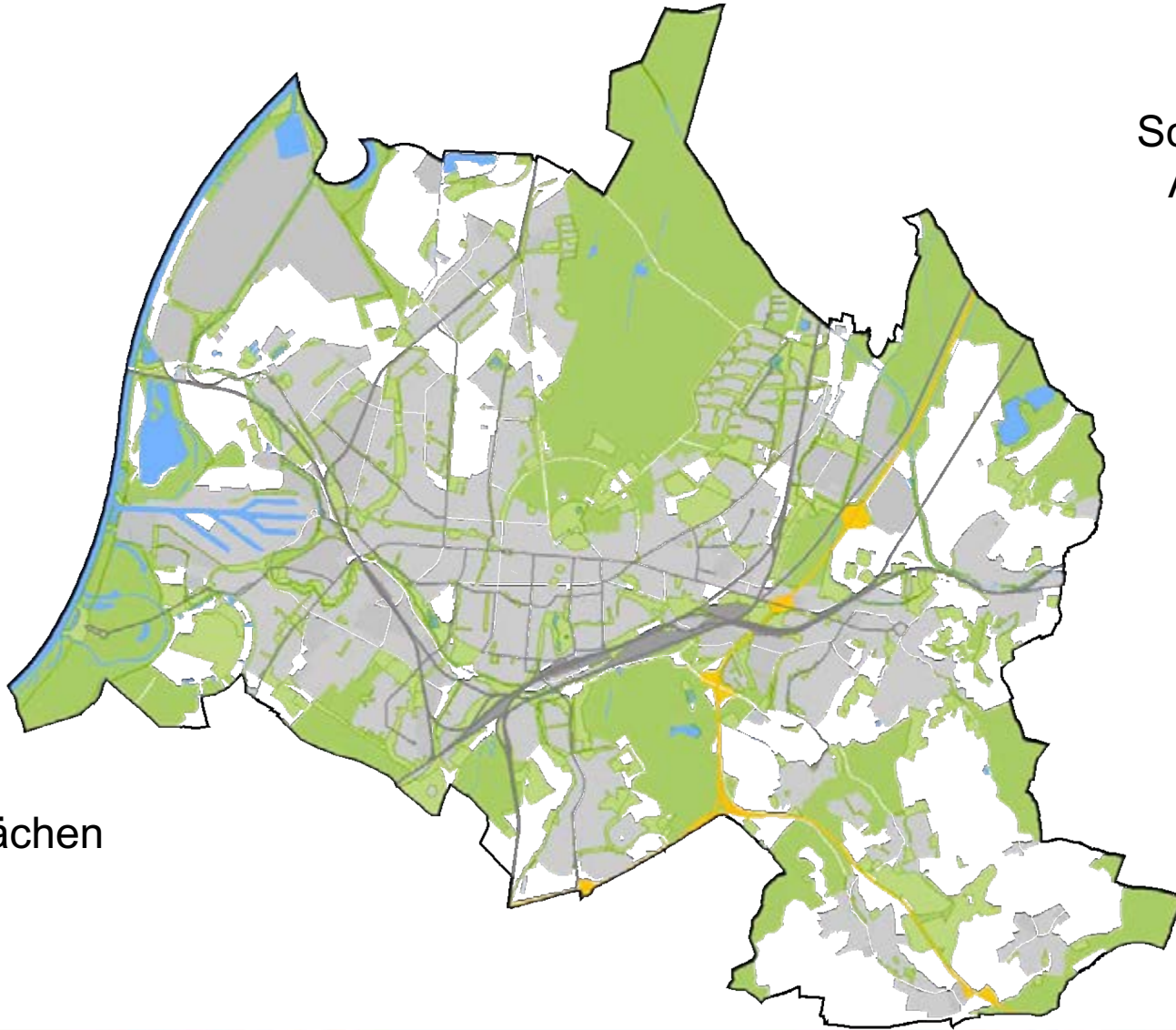
Bauflächen
Wasser
Schienen und
Autobahnen



+ Grünflächen

Wachsen in die Fläche?

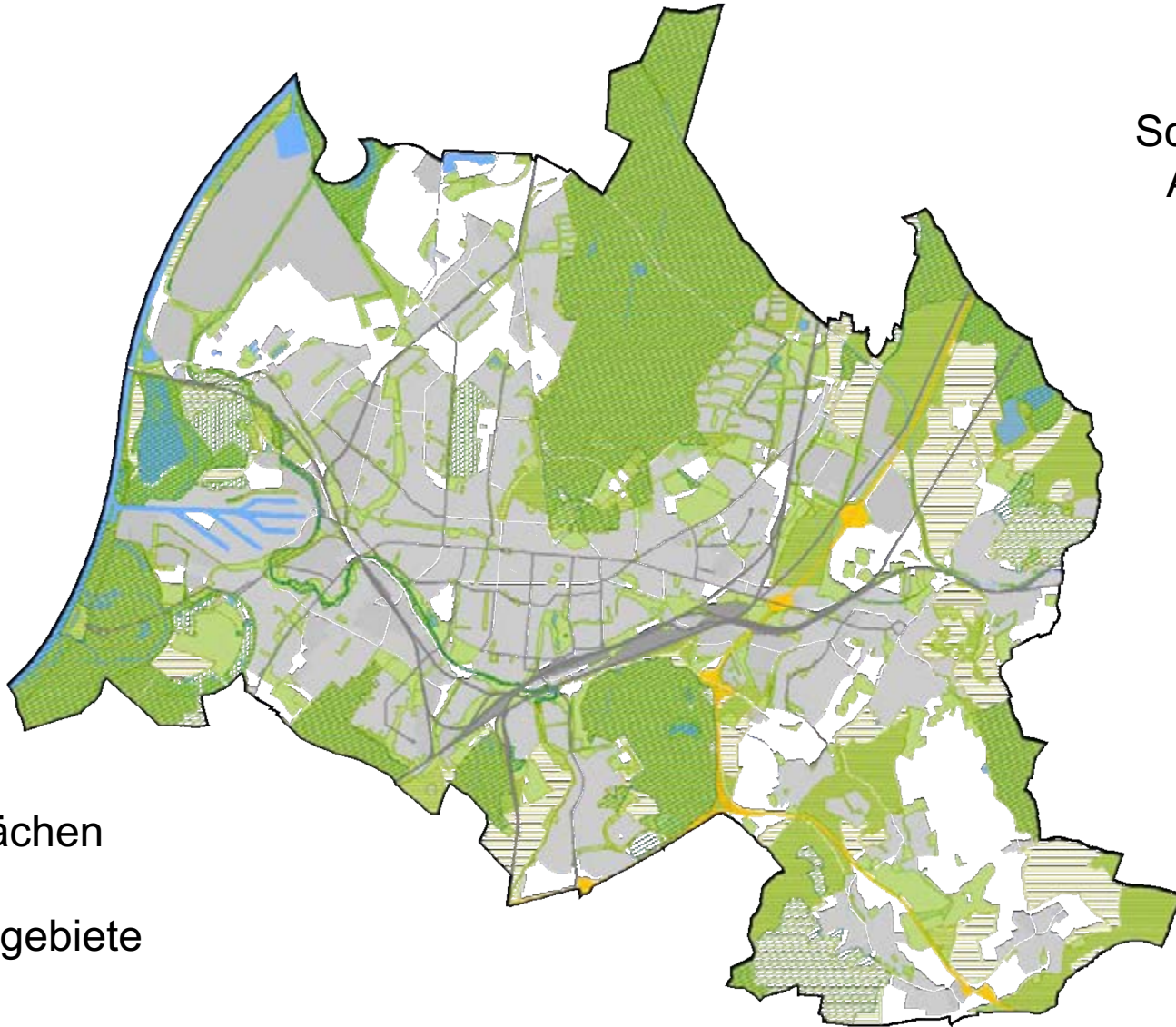
Bauflächen
Wasser
Schienen und
Autobahnen



+ Grünflächen
+ Wald

Wachsen in die Fläche?

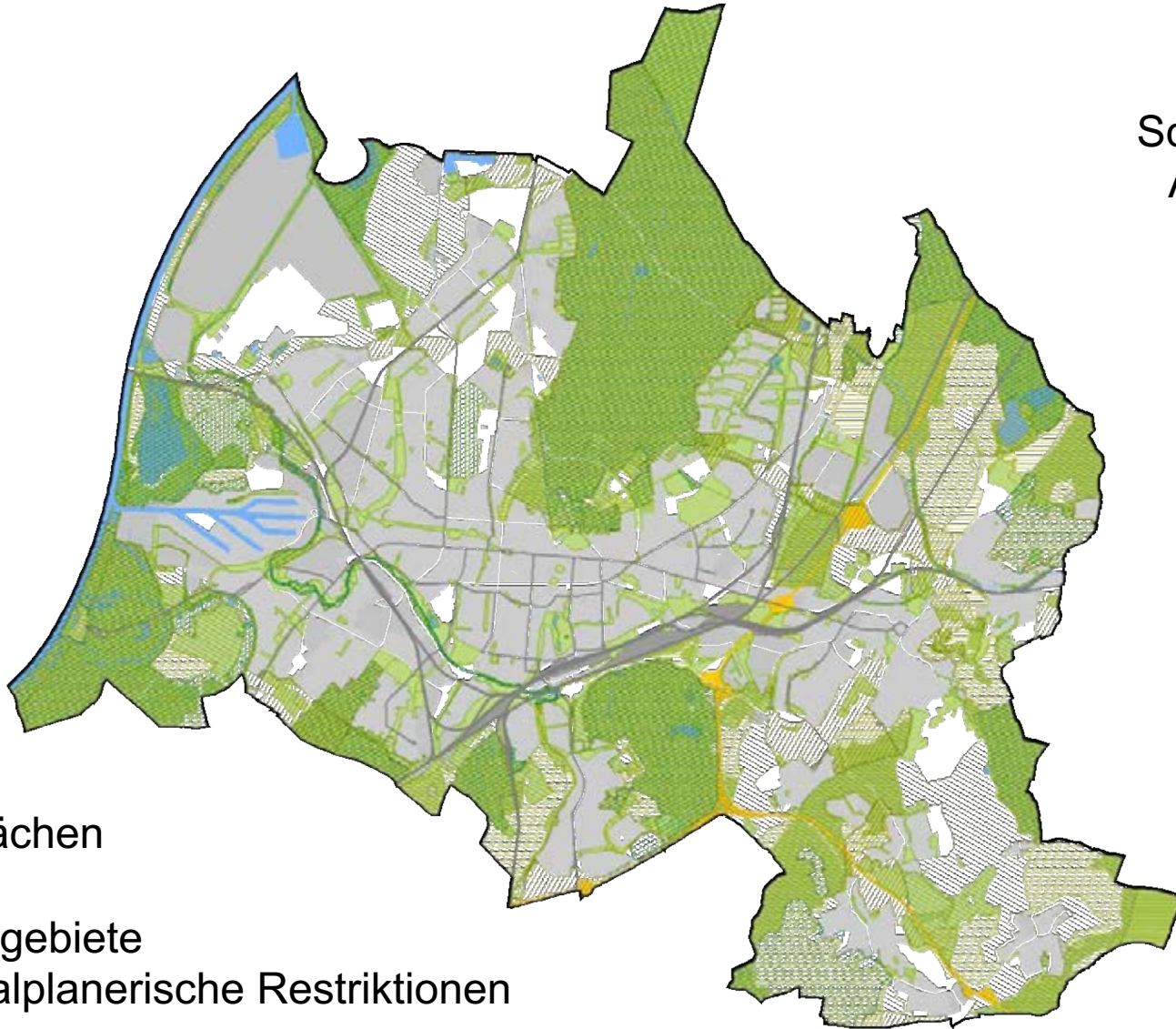
Bauflächen
Wasser
Schienen und
Autobahnen



- + Grünflächen
- + Wald
- + Schutzgebiete

Wachsen in die Fläche?

Bauflächen
Wasser
Schienen und
Autobahnen



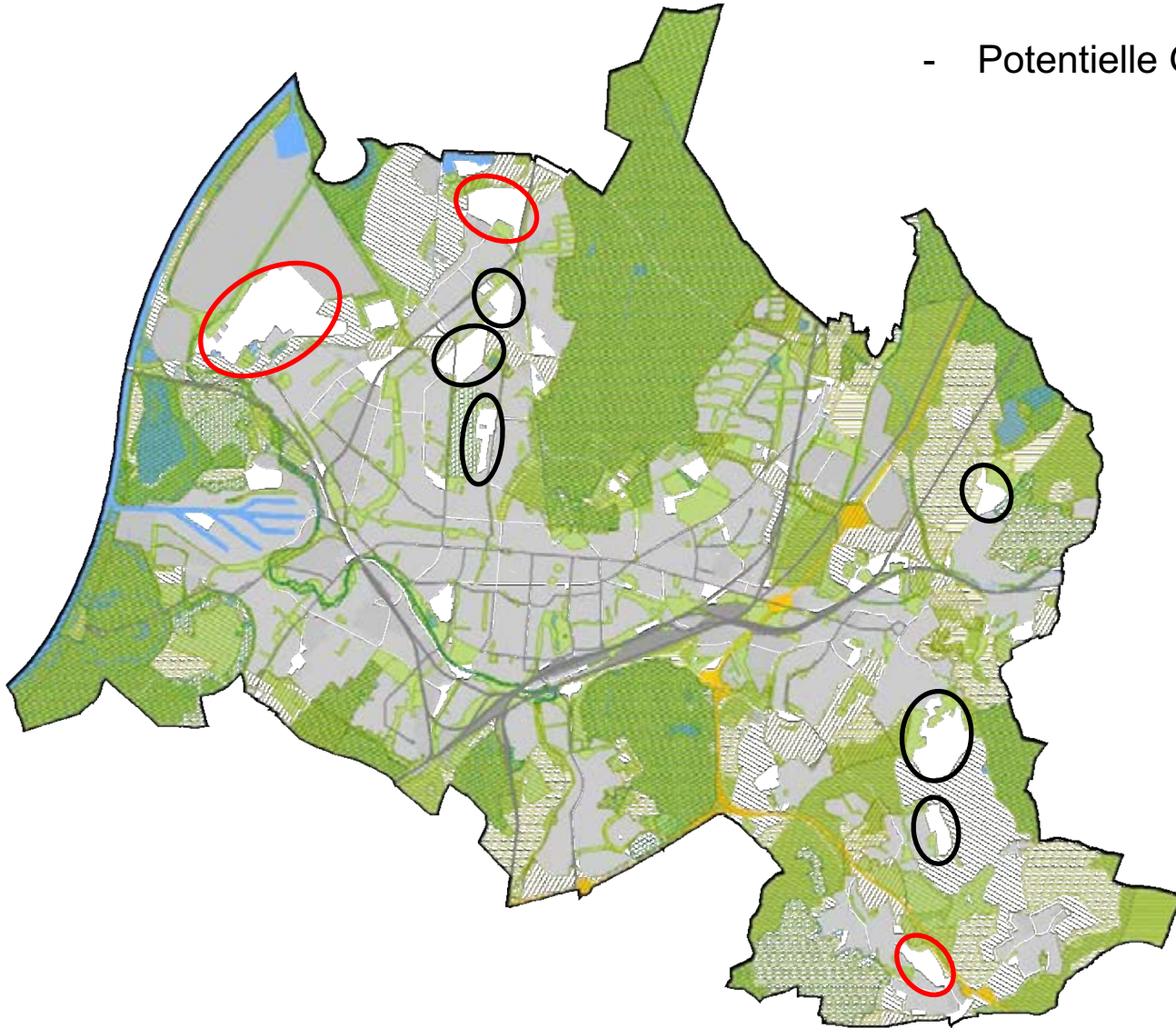
- + Grünflächen
- + Wald
- + Schutzgebiete
- + regionalplanerische Restriktionen

Wachsen in die Fläche?

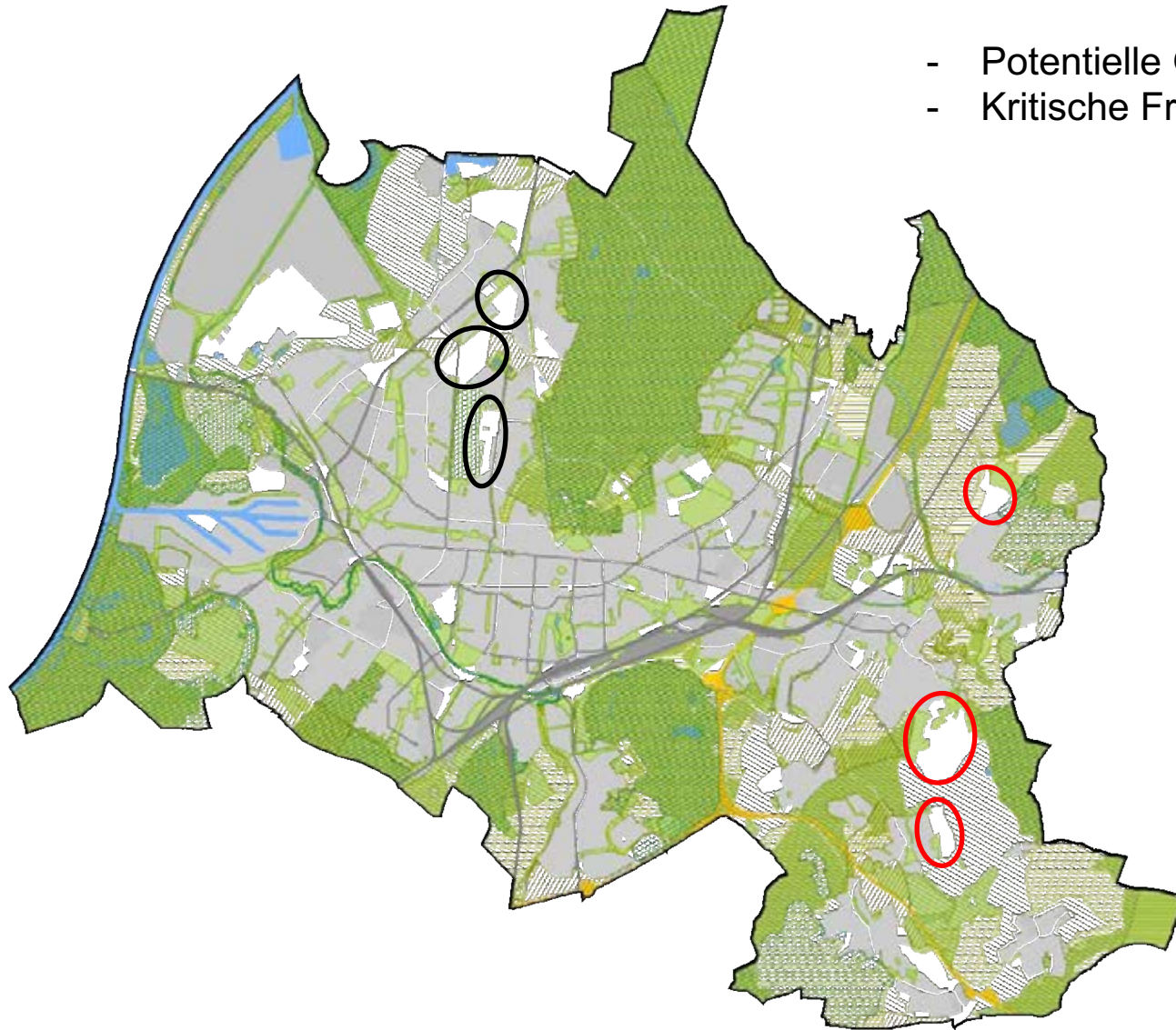


Wachsen in die Fläche?

- Potentielle Gewerbeflächen



Wachsen in die Fläche?



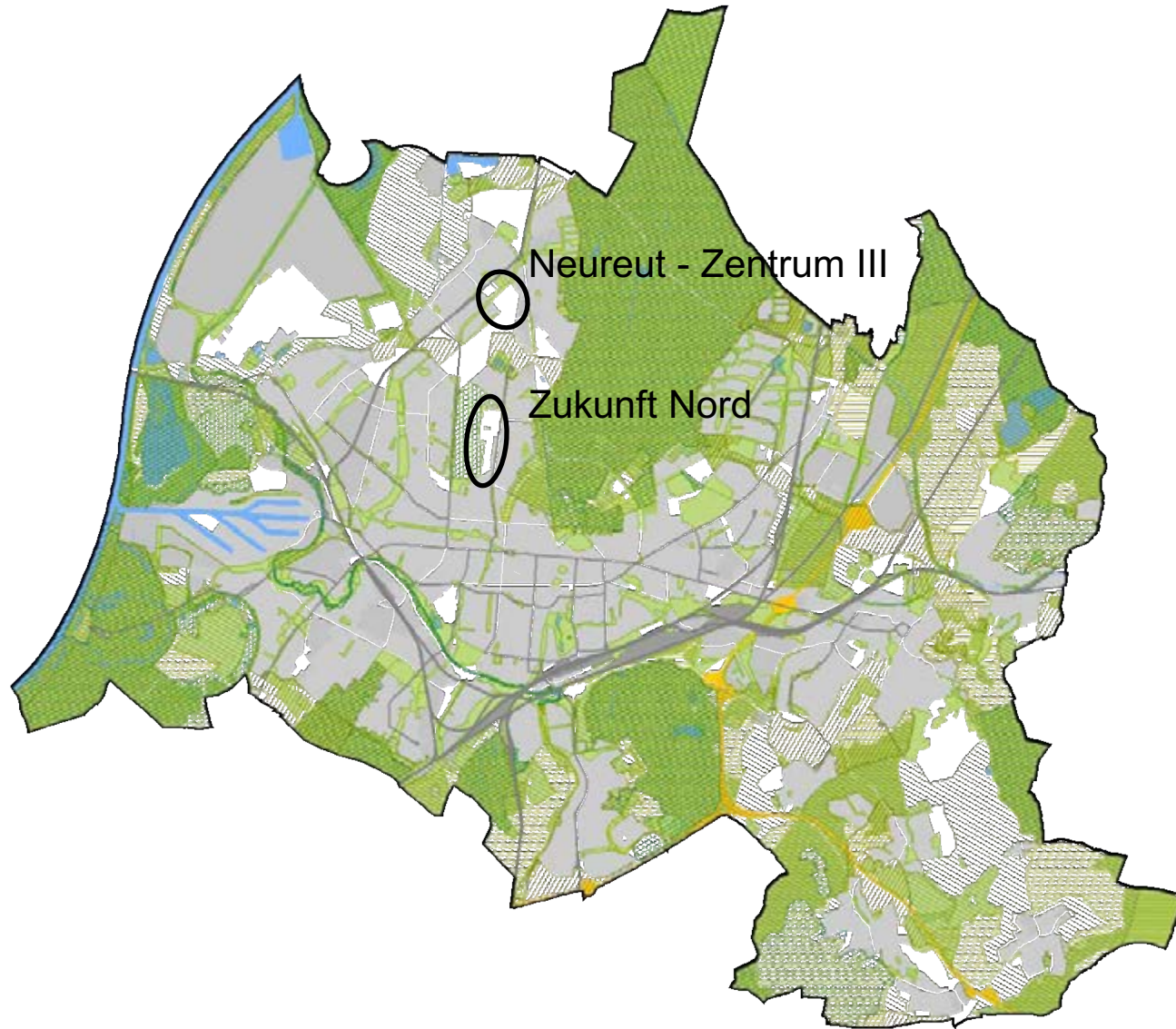
- Potentielle Gewerbeflächen
- Kritische Freiräume

Wachsen in die Fläche?



- Potentielle Gewerbeflächen
- Kritische Freiräume
- Wichtige Grünverbindung

Wachsen in die Fläche?

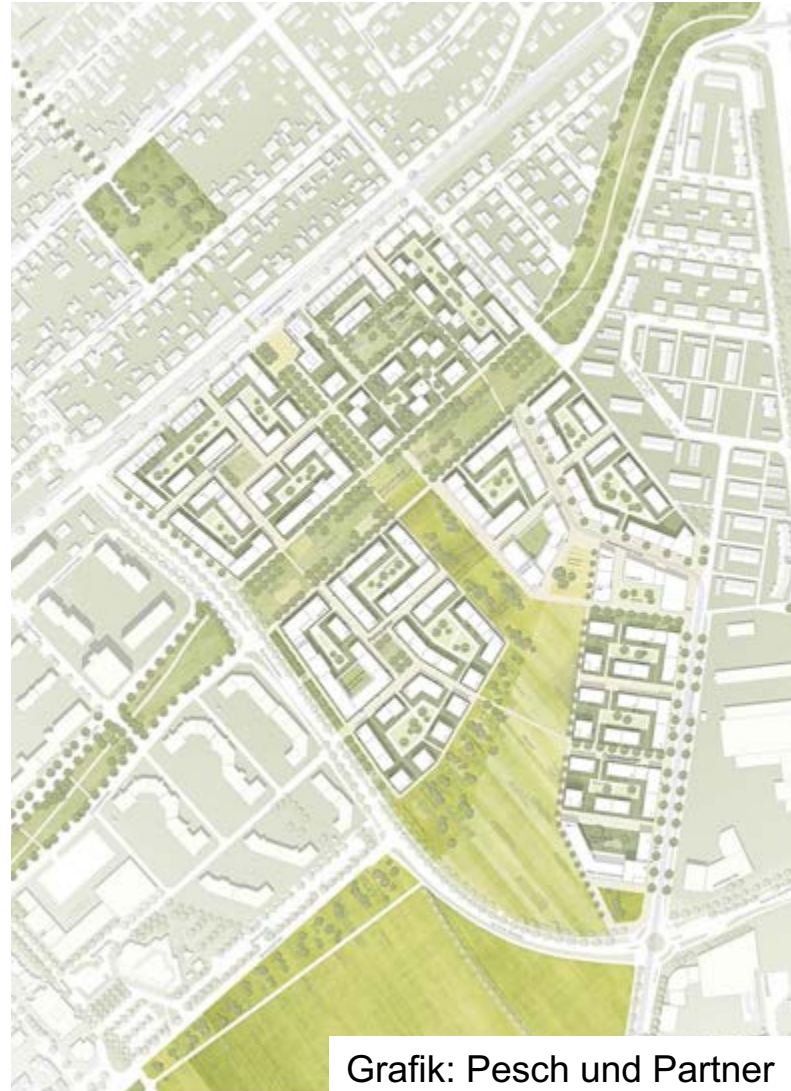


Zukunft Nord



Grafik: Machleidt

Neureut – Zentrum III



Grafik: Pesch und Partner

Warum Höhenentwicklungskonzept?



Warum Höhenentwicklungskonzept?



Warum Höhenentwicklungskonzept?



Foto: Choithuxem

Warum Höhenentwicklungskonzept?

- Geordnete und kontrollierte Entwicklung
- Bewahrung des Charakters der Stadt Karlsruhe
- Ausloten der Rahmenbedingungen für den Bau hoher Häuser
- Konsistente und transparente Kriterien für zukünftige Entscheidungen



Foto: Choithuxem

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

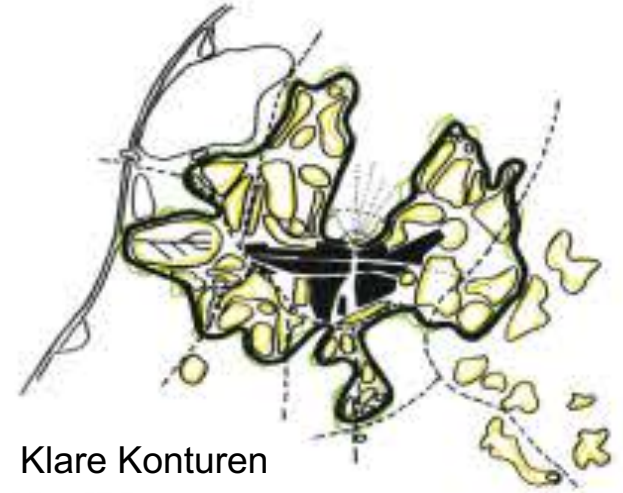


Grafik: Prof. Markus Neppl

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

Stoßrichtungen:

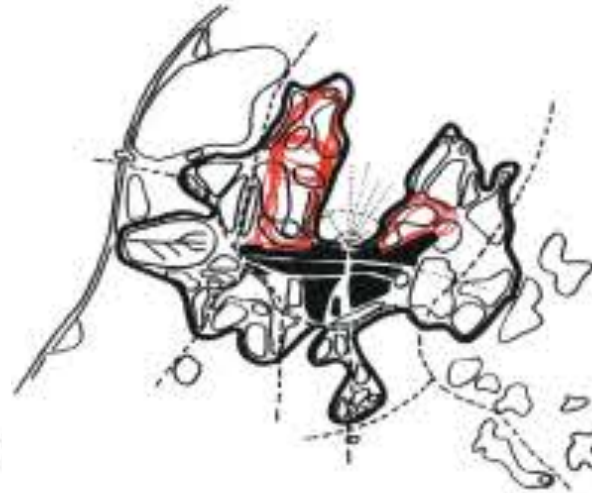
- Klare Konturen
- Grüne Adressen
- Dynamisches Band
- Mehr Wohnen
- Coole Quartiere



Klare Konturen



Dynamisches Band



Mehr Wohnen



Coole Quartiere

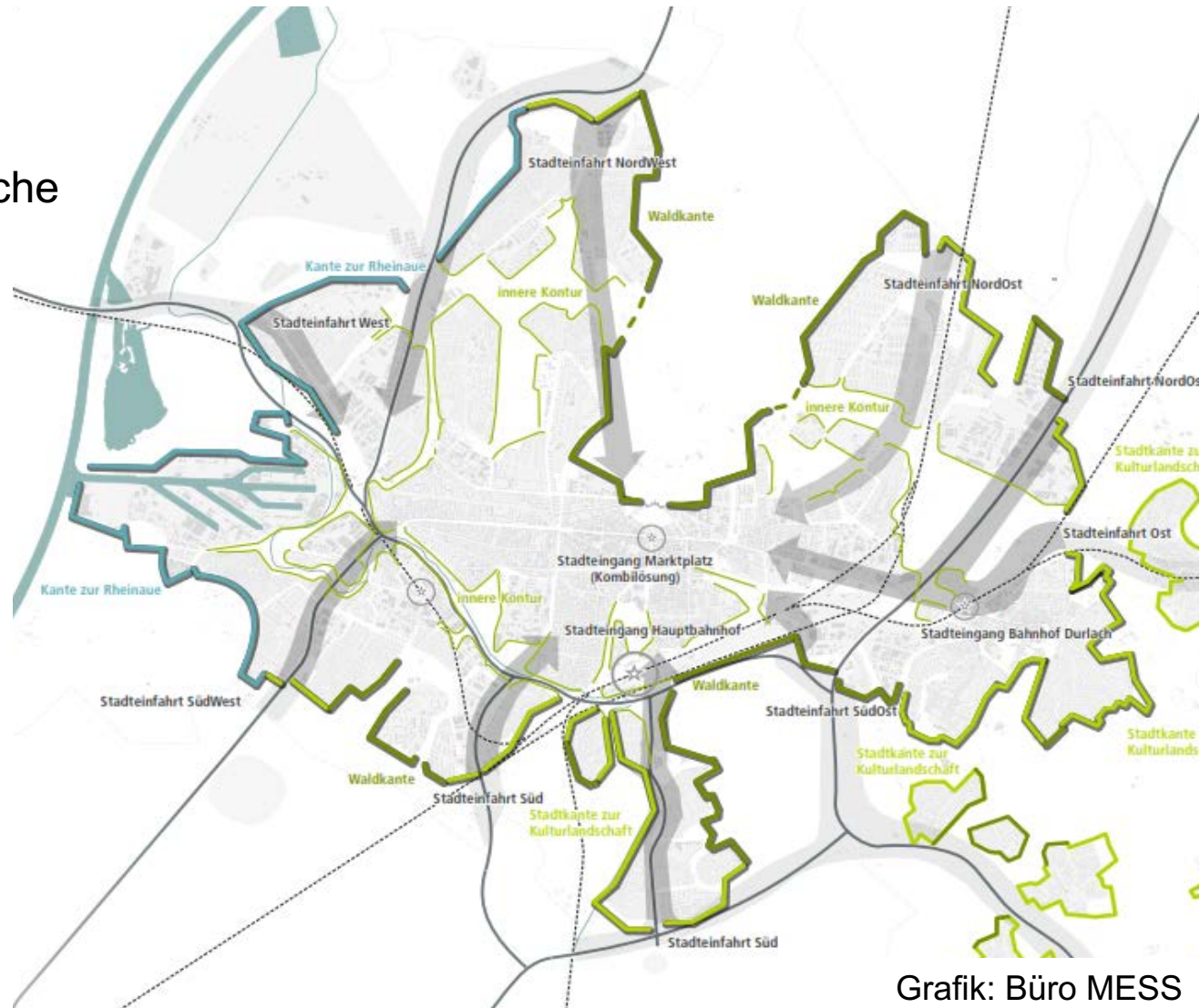
Grafiken: Prof. Markus Neppl

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

**Stoßrichtung
„Klare Konturen“**

Leitmotiv für die räumliche
Stadtentwicklung

Die Stadt bekennt sich:
zu einer
flächensparenden
Bodenpolitik, die
Entwicklungsräume im
Außenbereich ausschließt
und Landschaftsräume
bewahrt (Raumkante
auch gestalterisch setzen)



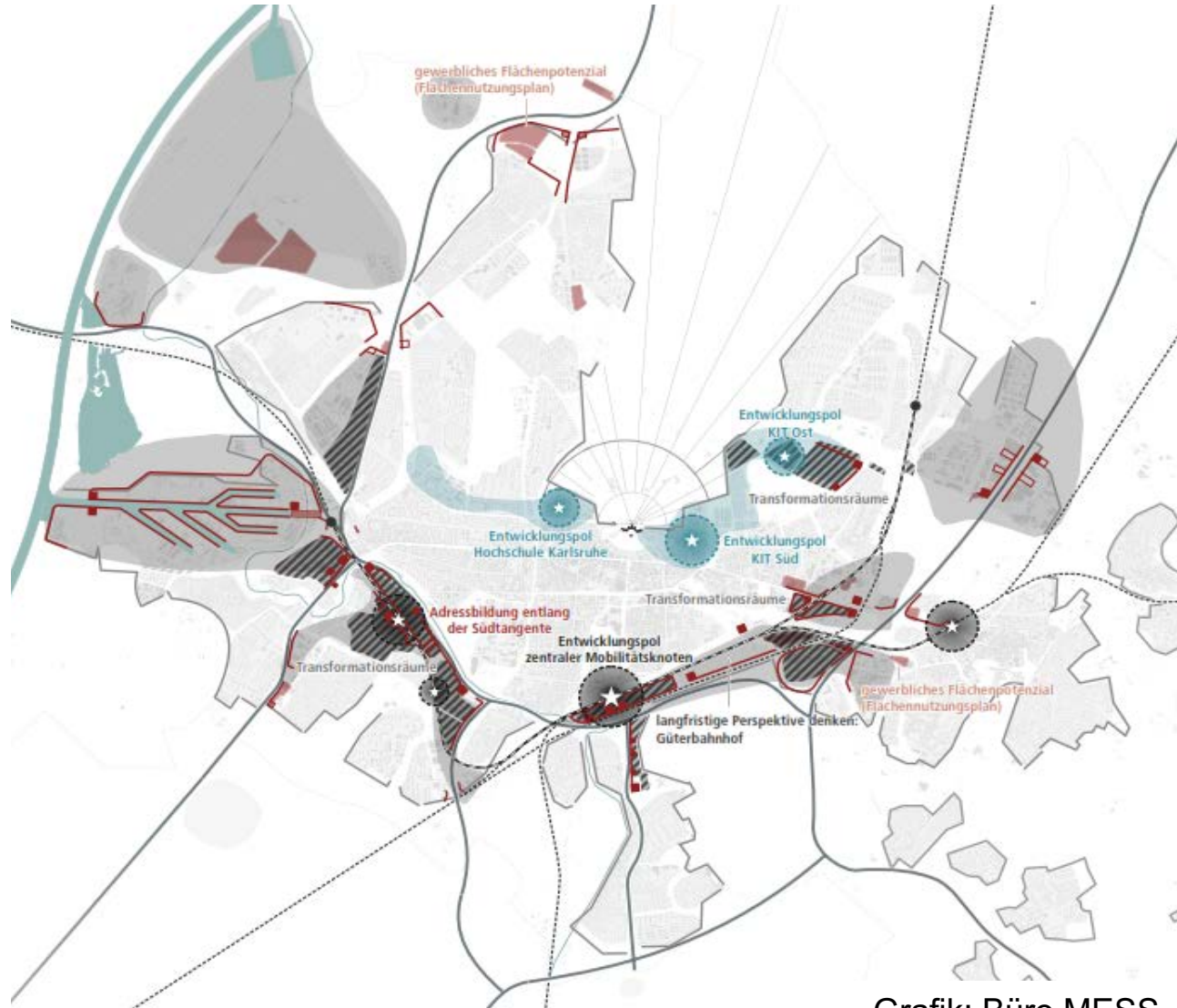
Grafik: Büro MESS

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

Stoßrichtung „Dynamisches Band“

Verbindungen und
Wachstumspole für
Gewerbe

Die Stadt bekennt sich:
zu einer zukunfts-
orientierten Stadt, die
wirtschaftlich vielfältig und
wettbewerbsfähig bleibt
und technologischen
Entwicklungen gegenüber
offen ist



Grafik: Büro MESS

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

**Stoßrichtung
„Dynamisches Band“**

Verbindungen und Wachstumspole für Gewerbe



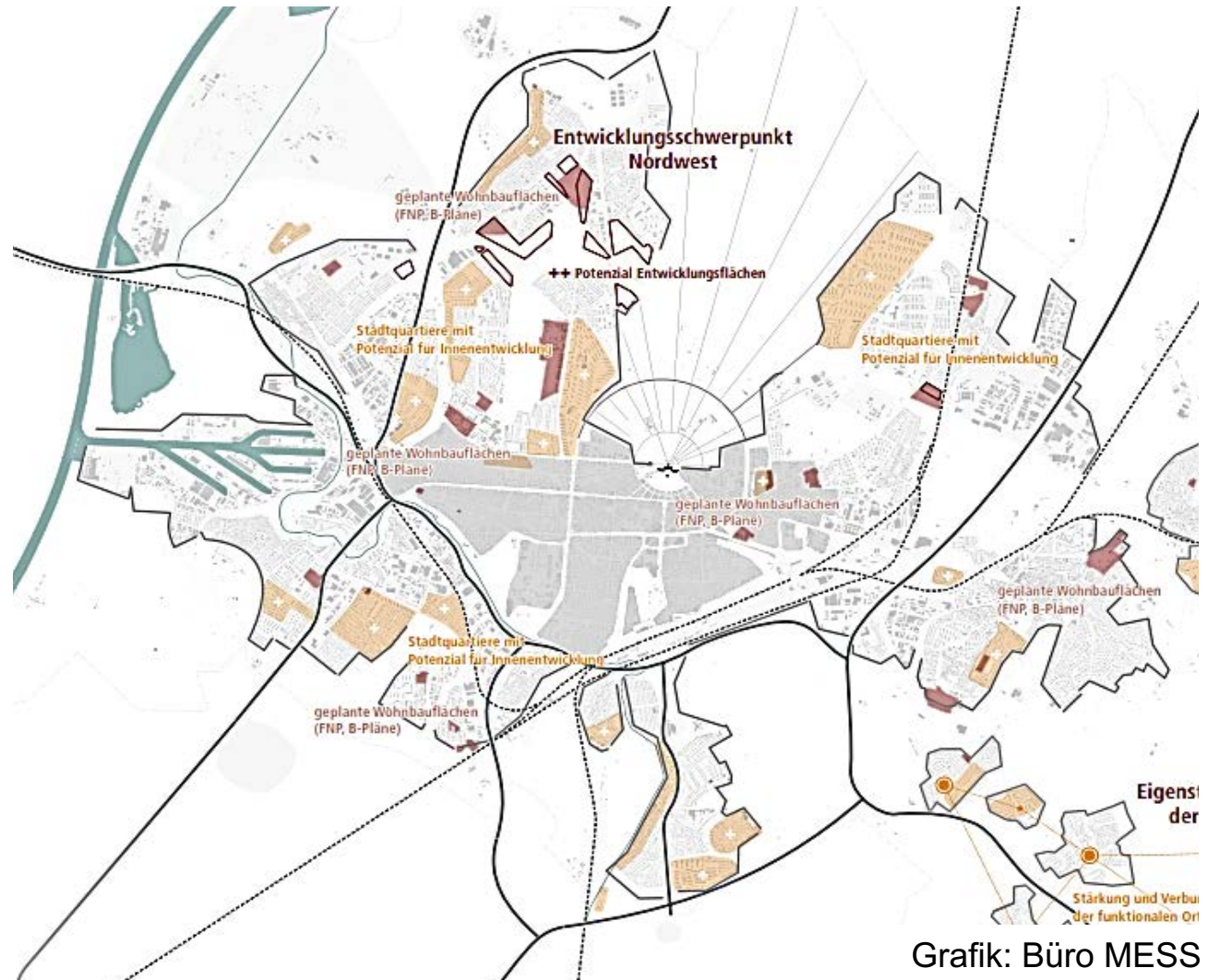
Visionen aus der Planungswerkstatt

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

Stoßrichtung „Mehr Wohnen“

Karlsruhe wächst mit
inneren Werten

Die Stadt bekennt sich:
zu einer lebenswerten,
lebendigen Stadt, in der
sich Viele wohlfühlen und
in der sozialgerechte und
vielfältige Wohnräume
geschaffen werden
(Neues schaffen, Altes
aufwerten)



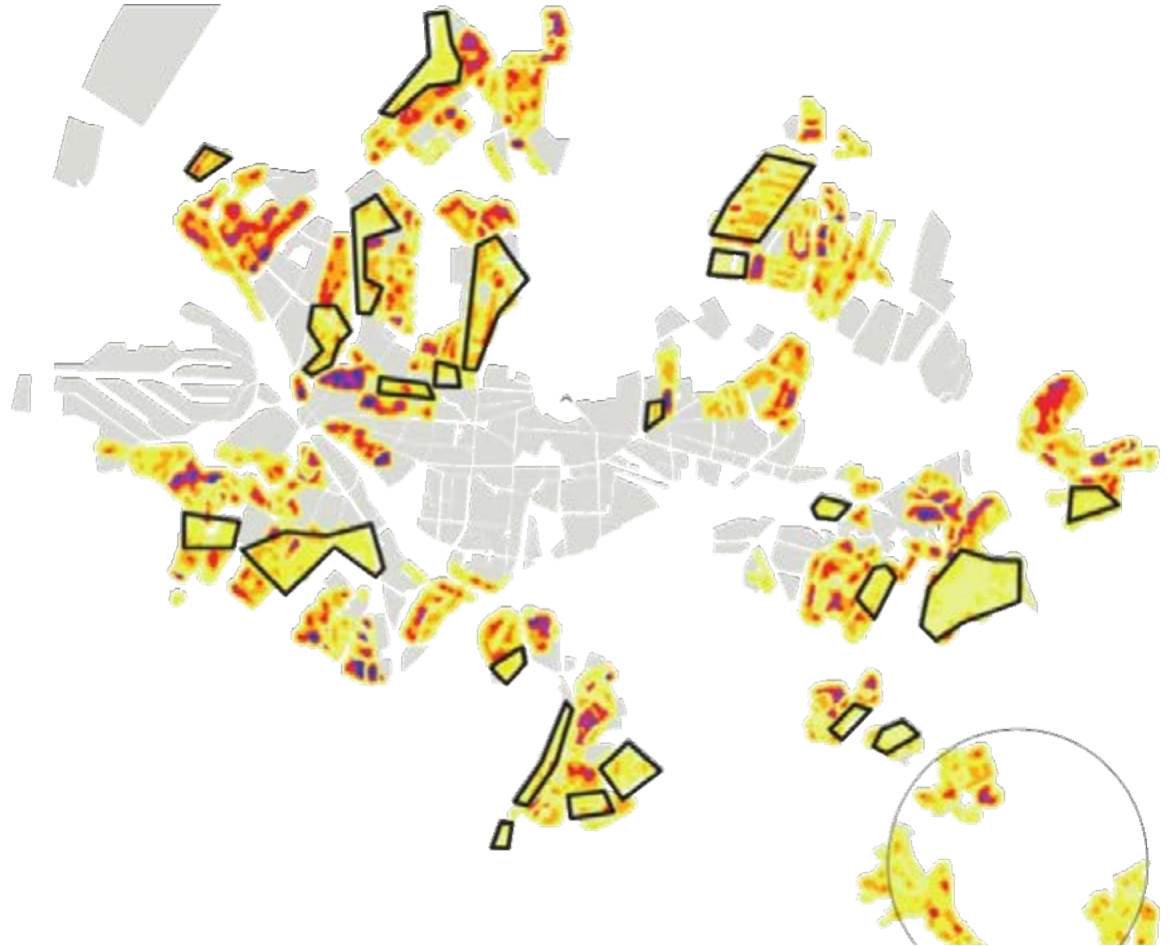
Bestehende Quartiere weiterentwickeln

Strategie und Handlungsoptionen

- Aktive Bodenpolitik
- Rahmenpläne
- Überarbeitung der B-Pläne

Zu erarbeitende Grundlagen

- Weiterentwicklung Dichtemodell zu **Bauhöhenplan**



Grafik: berchtoldkrass

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

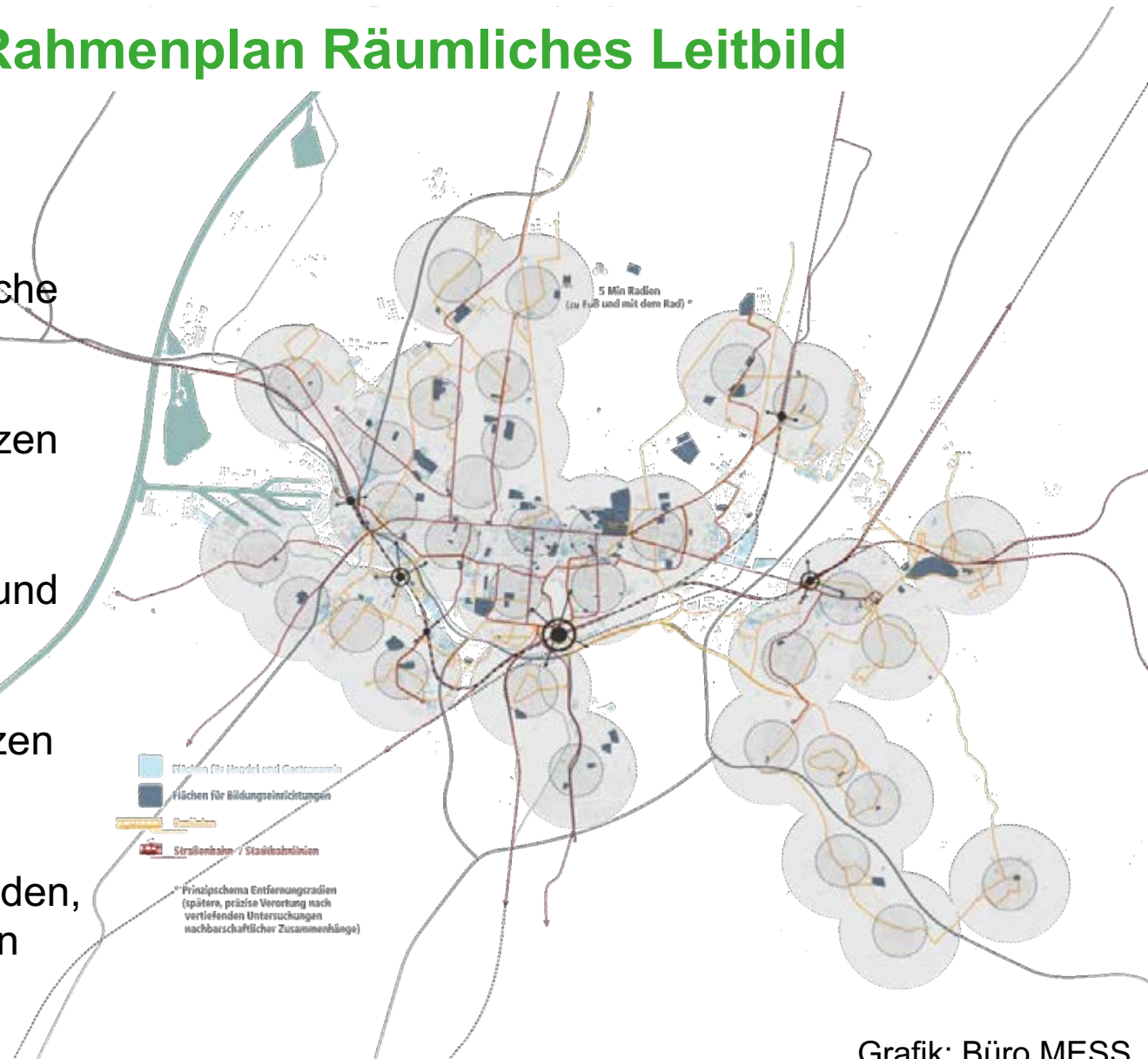
**Stoßrichtung
„Urbane Nähe“**

Leitmotiv für die räumliche
Stadtentwicklung

Vorteile Karlsruhes nutzen

Knotenpunkte stärken und
intermodal ausbauen,
Dichte für innovative
Mobilitätskonzepte nutzen

Vorteile räumlich ausbilden,
Stadt lebendig gestalten

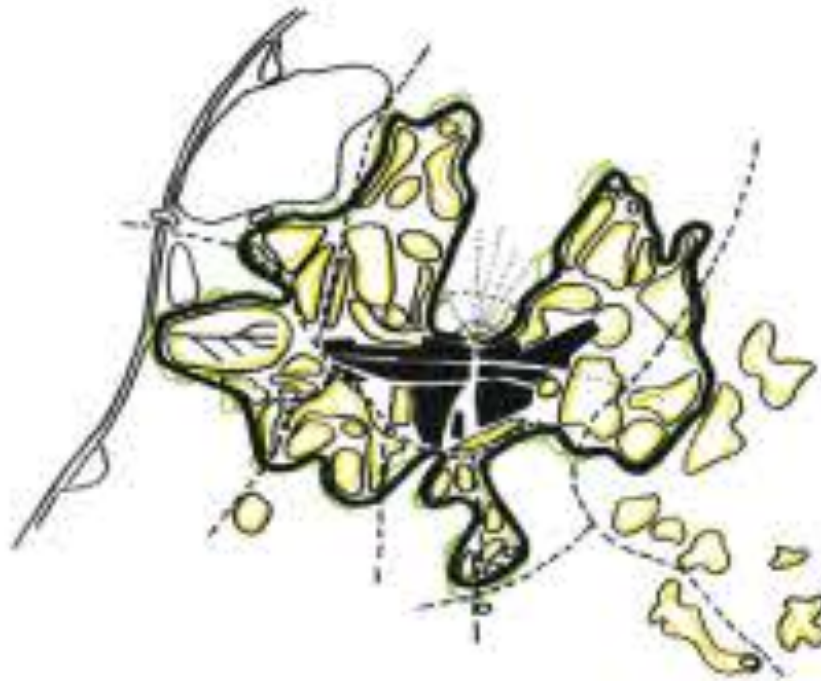


Grafik: Büro MESS

Ausgangslage: Rahmenplan Räumliches Leitbild

Stoßrichtungen

- Klare Konturen
- Starke Mitte



Klare Konturen



Starke Mitte

Grafiken: Prof. Markus Neppi

Rahmenplan Räumliches Leitbild

VORHABEN:

Stadteingänge inszenieren



ZU ERARBEITENDE GRUNDLAGEN

- Erarbeitung Hochhauskonzept



Grafik: Büro MESS

Stadteingänge inszenieren

KONKRETE ZIELE:

- Adressen ausbilden
- Erhöhen der Erlebbarkeit der Stadt und ihrer Stadtteile
- Ortsspezifische Entwicklung der Stadtansicht und der Stadtsilhouette
- Wechselwirkende Aufwertung der stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten



Grafik: Büro MESS, Dr. Kristin Barbey

Warum Höhenentwicklungskonzept?



Warum Höhenentwicklungskonzept?



Warum Höhenentwicklungskonzept?



Innenentwicklung?
Höhenentwicklung?
Hochhausentwicklung?

Weiterentwicklung bestehender Planungen in der 3. Dimension

Wachstum der Stadt Karlsruhe
Verdichtung mit Qualität

Innenentwicklung?

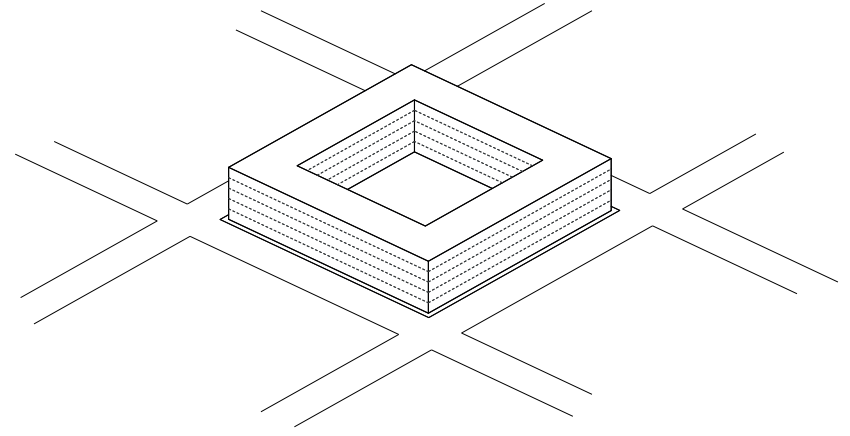
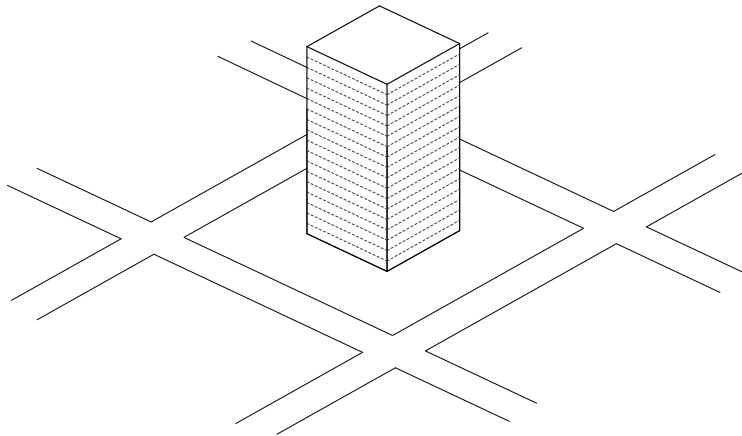
Höhenentwicklung?

Hochhausentwicklung?

Neue Höhenakzente

Verträgliche Stärkung und Weiterentwicklung
der historischen Modell- und Fächerstadt

≠ Innenentwicklung
Höhenentwicklung
≠ Hochhausentwicklung



Dichte wird nicht primär durch Bauen in die Höhe erzeugt!

≠ Innenentwicklung

Warum Höhenentwicklung?

≠ Hochhausentwicklung

...kann Innenentwicklung unterstützen!

Höhenentwicklung...

...muss Hochhausentwicklung diskutieren!

Klima und Freiraum

Bauliches Erbe

Mobilität

Stadtgestaltung

...kann Innenentwicklung unterstützen!

Höhenentwicklung...

...muss Hochhausentwicklung diskutieren!

Wirtschaftliche Entwicklung

Mehr (bezahlbarer) Wohnraum

Was bedeutet Höhenentwicklung?

Ab wann ist ein Haus ein Hochhaus?

**Wie viele Hochhäuser hat
Karlsruhe schon?**

Höhenentwicklung

**Was ist besonders zu
beachten?**

Was kann Höhenentwicklung leisten?

1. Heute keine räumliche Diskussion!

Höhenentwicklung

2. Aspekte der Höhenentwicklung und der
Einstieg in den „**Karlsruher Weg**“



Stand der Arbeiten

Thomas Kovàri, sapartners, Zürich

Einleitung

Wege zu einem Höhenentwicklungskonzept

- Was machen andere europäische Städte?
Fünf Beispiele.

Hochhauskonzept Ingolstadt

- Prinzipien

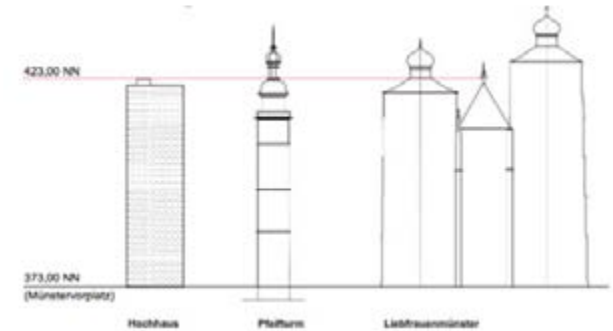
Keine Hochhäuser in der Altstadt

Münster ist bauliche Obergrenze (ca. 50 m)

- Zwei Eignungsgebiete

- Drei Höhenkategorien

Bis 35 m / bis 50 m / ab 50 m



Hochhauskonzept Basel

- Prinzipien

Akzentuierung Fluß- und Gleisraum

Bahnhöfe als Verdichtungszentren

Ergänzung im Bestand
von Wohnhochhäusern

- Zwei Eignungsgebiete

Grundsätzlich / potentiell geeignet

- Keine
Höhenbeschränkung

Tiefer Grad an Regulierungsdichte



Hochhauskonzept Zürich

- Prinzipien

Keine Hochhäuser in der Altstadt

Keine Hochhäuser am See

Keine Hochhäuser an den
Siedlungsrändern

- Drei Eignungsgebiete

- Zwei Höhenkategorien

Bis 40 m / bis 80 m



Hochhauskonzept Wien

- **Prinzip**
Außerordentliche Mehrwerte für die
Allgemeinheit als Voraussetzung
- **Sechs eigenständige
Gebiete mit eigenen
Prinzipien**
- **Keine
Höhenbeschränkung**



Hochhauskonzept Leeds

- Prinzipien

Eignung auf Grund von Sichtbarkeit und Exponiertheit im Stadtbild

- Keine Eignungsgebiete

- Höhenbeschränkung entsprechend Sichtbarkeit



Fazit

- Vielfalt an Herangehensweisen
- Gemeinsamkeiten im Konzeptaufbau mit Aussagen zu:
 - Grundlegenden Prinzipien
 - Eignungs- und Sperrgebieten
 - Maximalen Höhen und Höhenstufen

- Unterschiede:
 - Grad an räumlicher Differenzierung
 - Grad an Regulierungsdichte
 - Raumplanerisch bez. städtebaulich-gestalterischer Ansätze

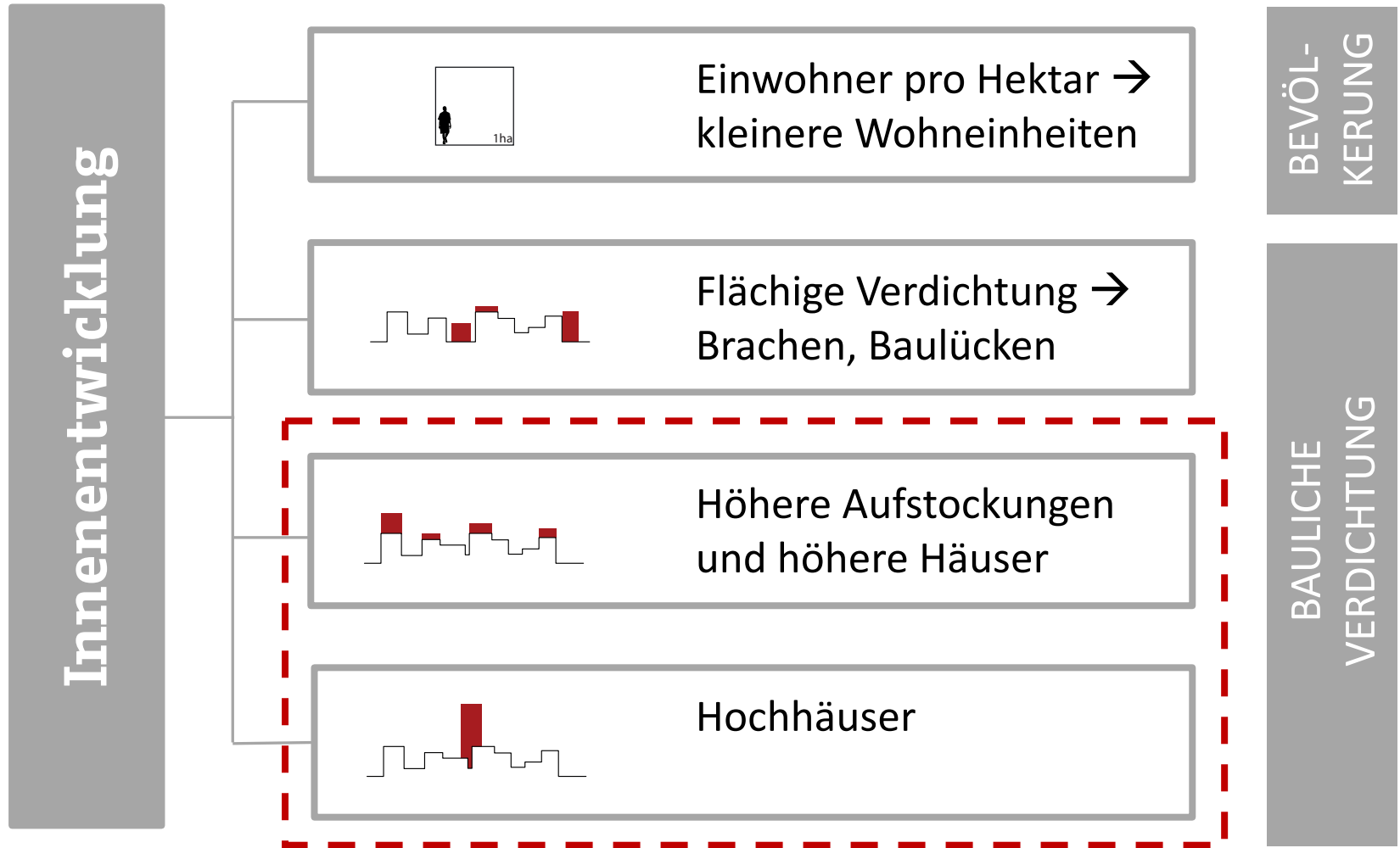
An aerial photograph of a city, likely Karlsruhe, showing a dense urban landscape. The image features a mix of residential buildings, some with red-tiled roofs, and larger commercial or institutional structures. Green spaces and trees are interspersed among the buildings. A river or canal is visible in the lower right corner. The text "Karlsruher Weg?" is overlaid in the center of the image.

Karlsruher Weg?

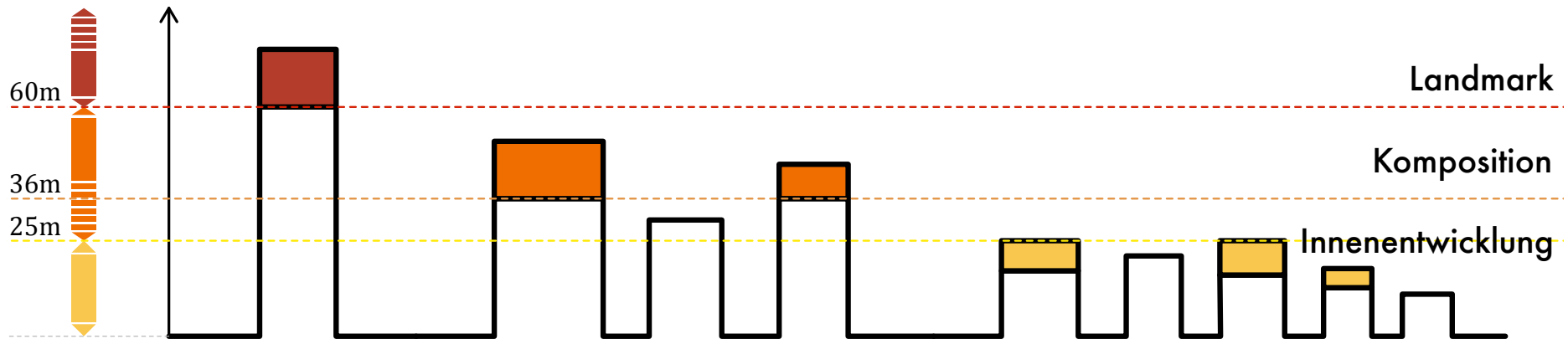
Aufgabenverständnis

- Aufgabenverständnis
- Herangehensweise

Aufgabenverständnis



Herangehensweise: Höhenkategorien



Herangehensweise: Wirkung in Gesamtstadt



„Flachland“
z.B Budapest



„Stadtlandschaft“
z.B Zürich/Karlsruhe



„Inseln“
z.B Wien



„Hub“
z.B Frankfurt



„Nadel“
z.B Malmö

Herangehensweise: Wirkung im Quartier



Roccolo-Turm im Dorf, Castasegna



Höheres Haus im Wohnquartier



Hochpunkt im Wohnquartier



Rive-Gauche, Paris



Hochhaus im Transformations- und Gewerbegebiet

Fazit

Höhe ist relativ!



Höhenentwicklung in Karlsruhe

- Stadtstruktur als Grundlage
- Bestehende Höhenentwicklung als Grundlage

Stadtstruktur als Grundlage

- Unique **Modell-/ Planstadt** mit charakteristischer barocker **Fächerstadt**
- **Unterschiedliche Stadtteile** (z.B. Weststadt, Waldstadt) und Gebiete (z.B. KIT Campus) als eigenständige und besondere Quartiere



Stadtstruktur als Grundlage

- Buntes Mosaik an städtischen und dörflichen Strukturen mit eigenen Besonderheiten
- Gemeinsam formen sie das Gesicht Karlsruhes



Stadtstruktur als Grundlage



Erste Hochhäuser in Karlsruhe

- **1954:**
Erstes Karlsruher Hochhaus
Am Entenfang im Mühlburger Feld (34 m)



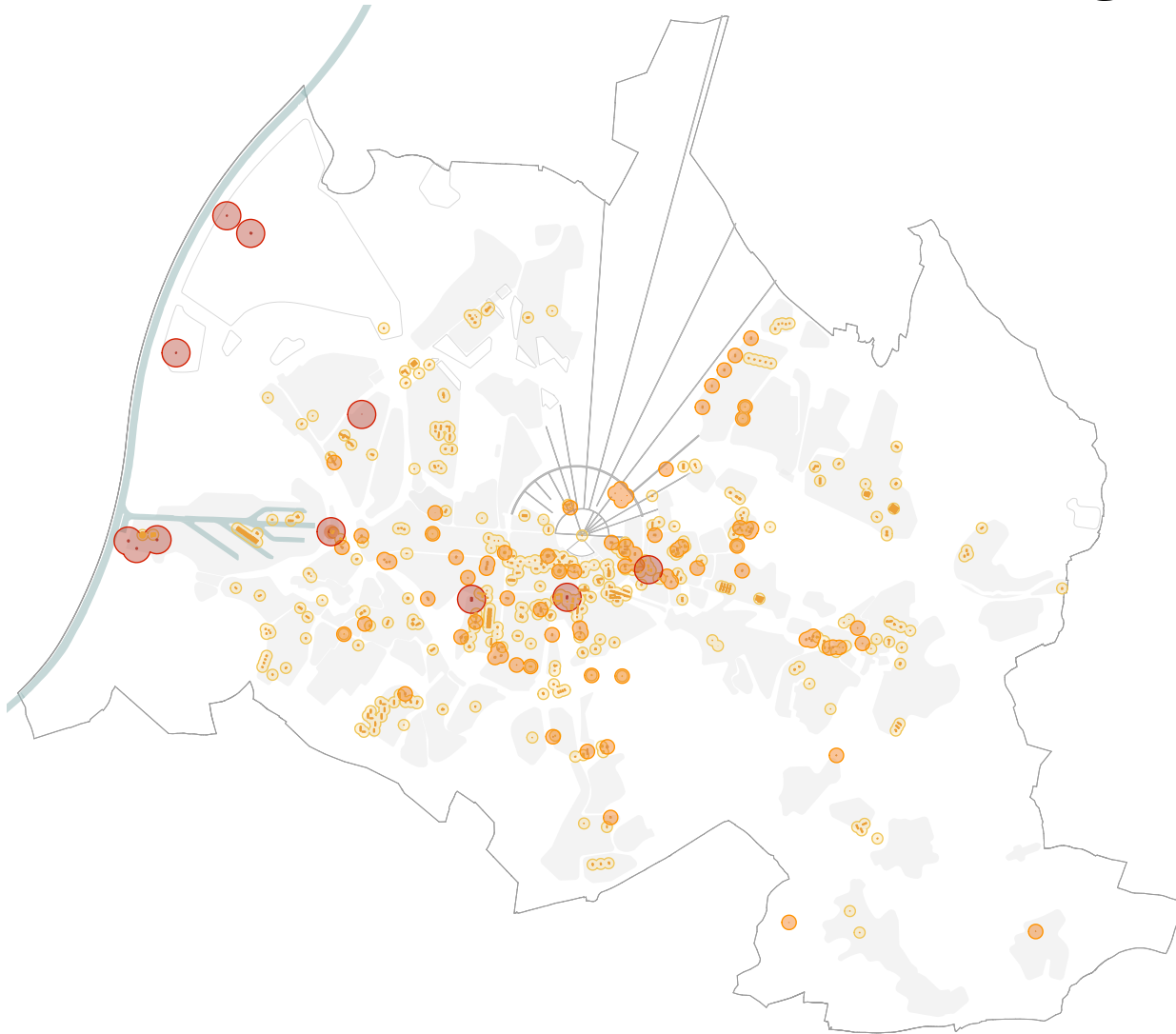
- **1962 – 65:**
Höchste Bürohochhäuser
Deutsche Rentenversicherung (77 m)
Landratsamt (69.5 m)



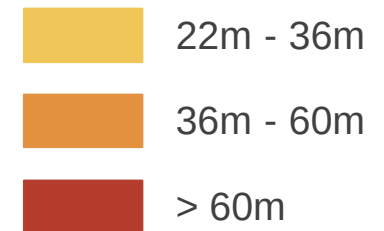
- **1969:**
Höchstes Wohnhochhaus
Wohnhochhaus Liebigstraße (50 m)



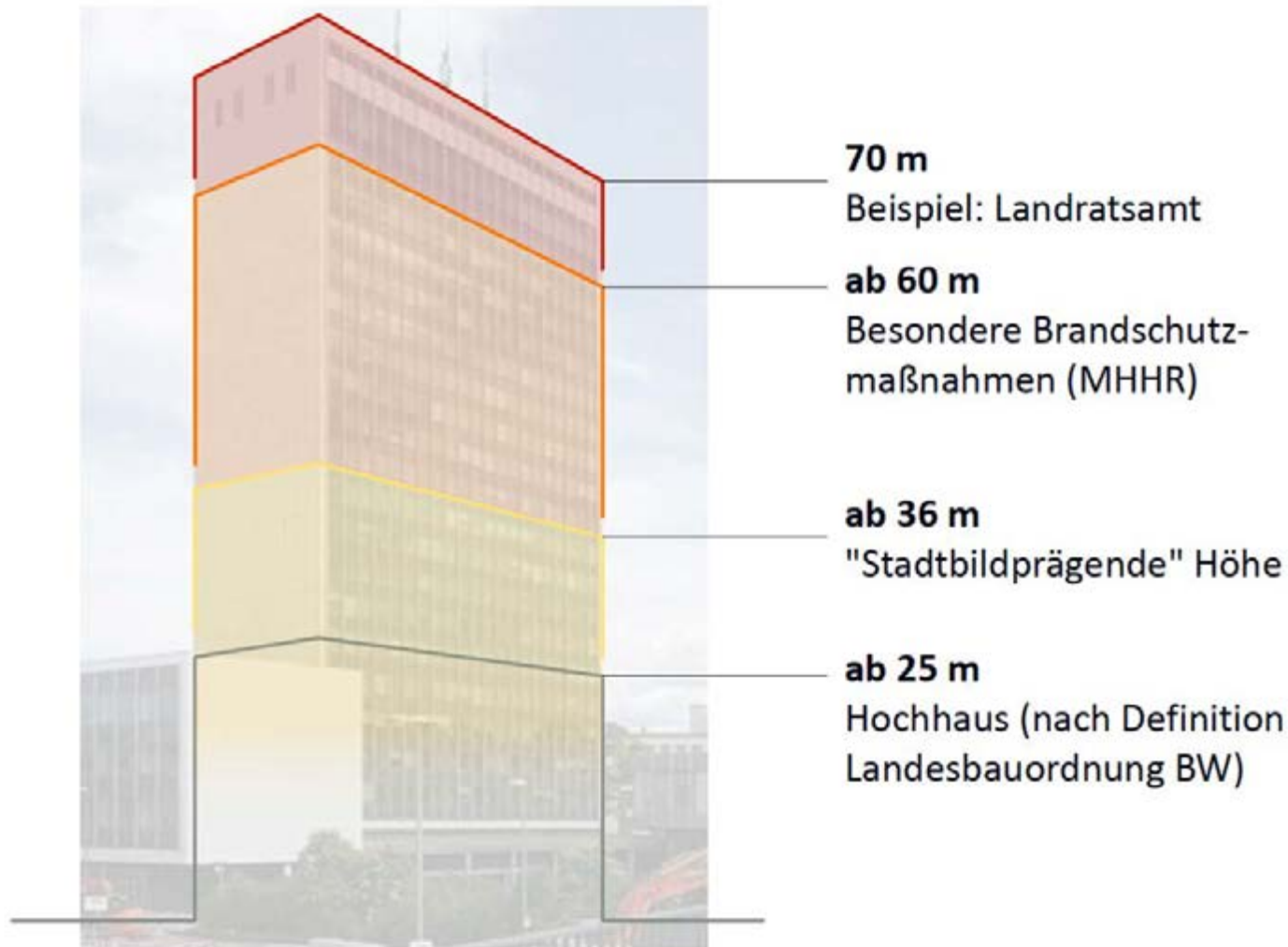
Bestand Höhenentwicklung



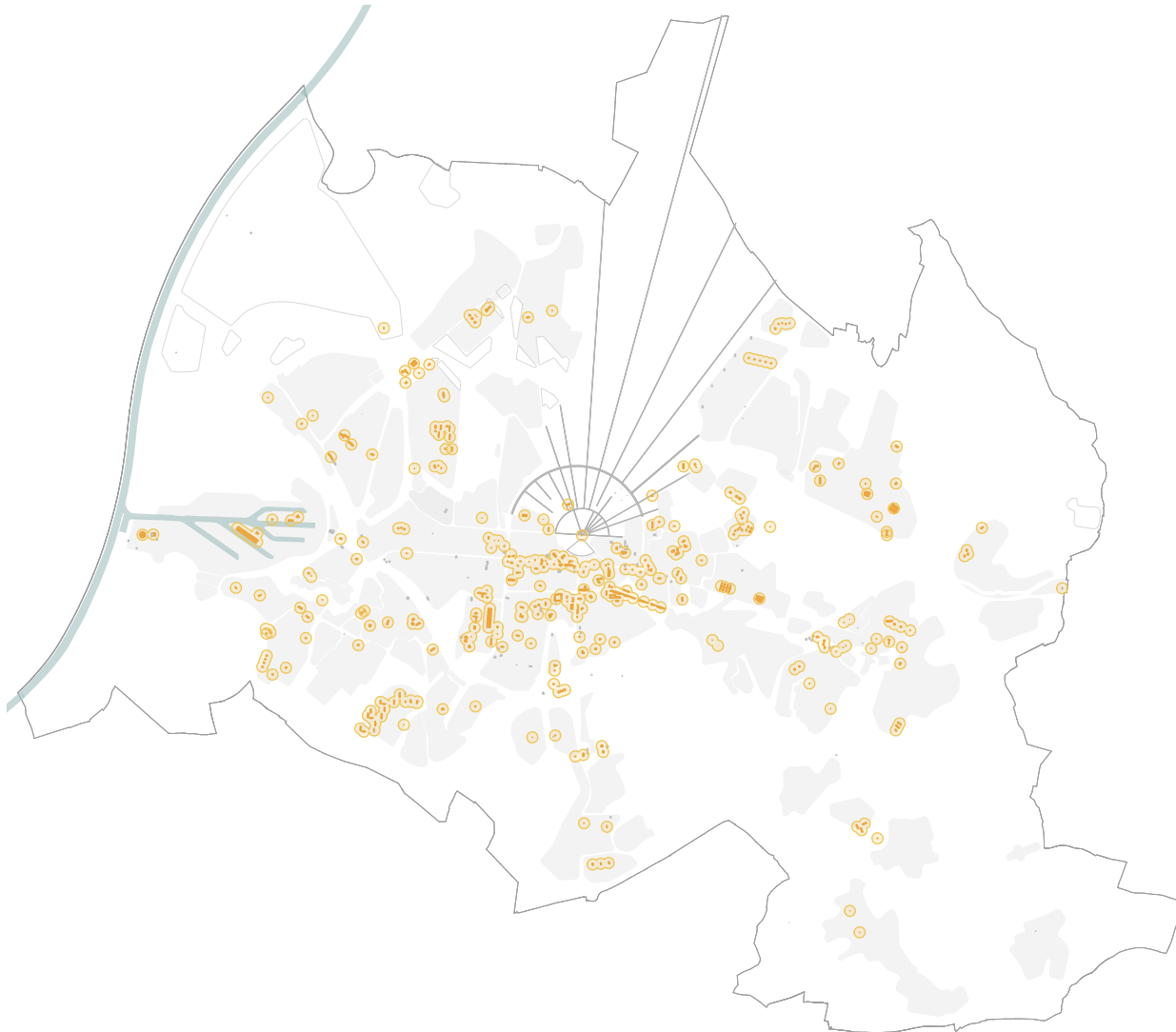
Gebäudehöhen



Kategorien am Beispiel des Landratsamt

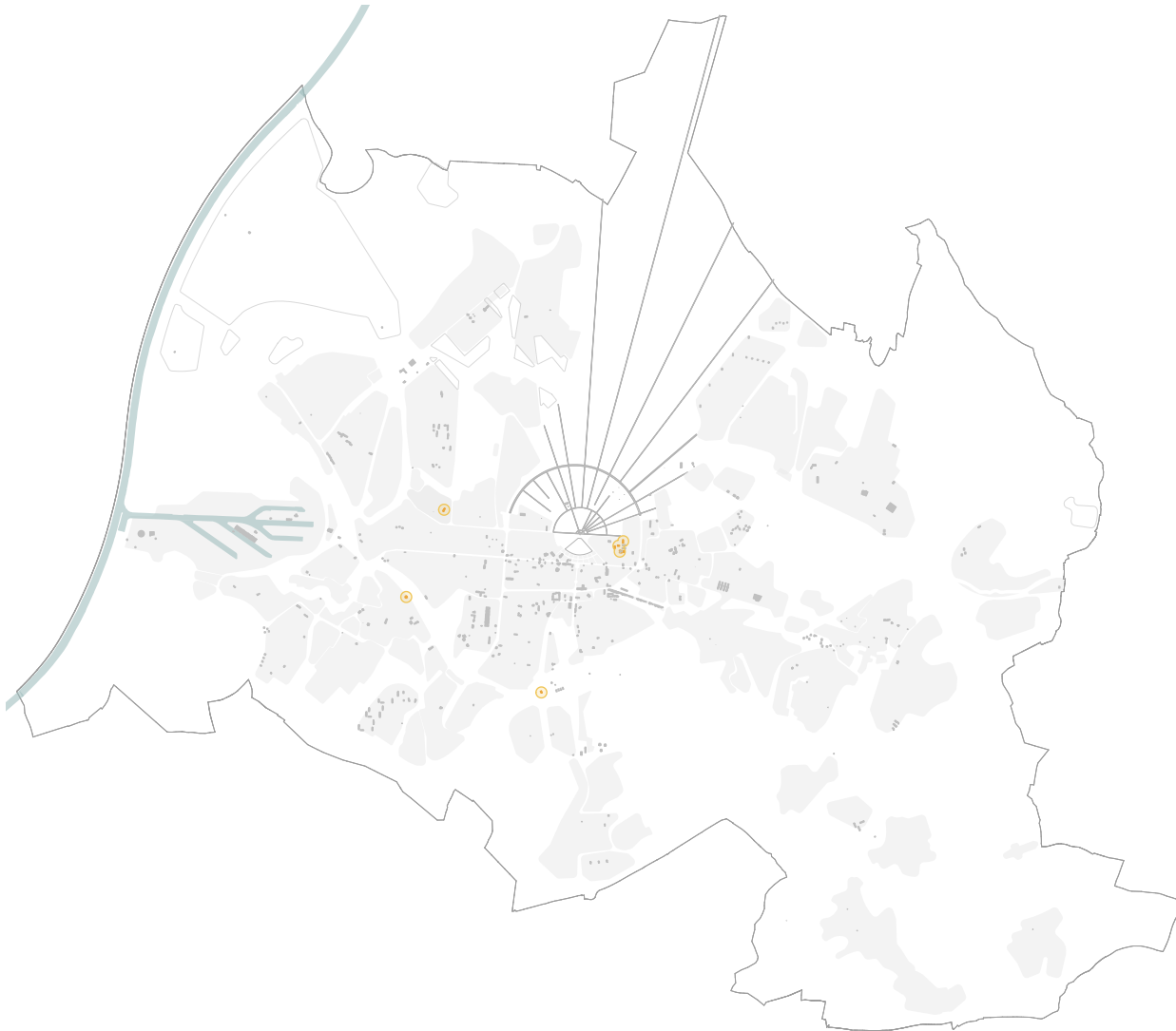


Bestand Höhenentwicklung



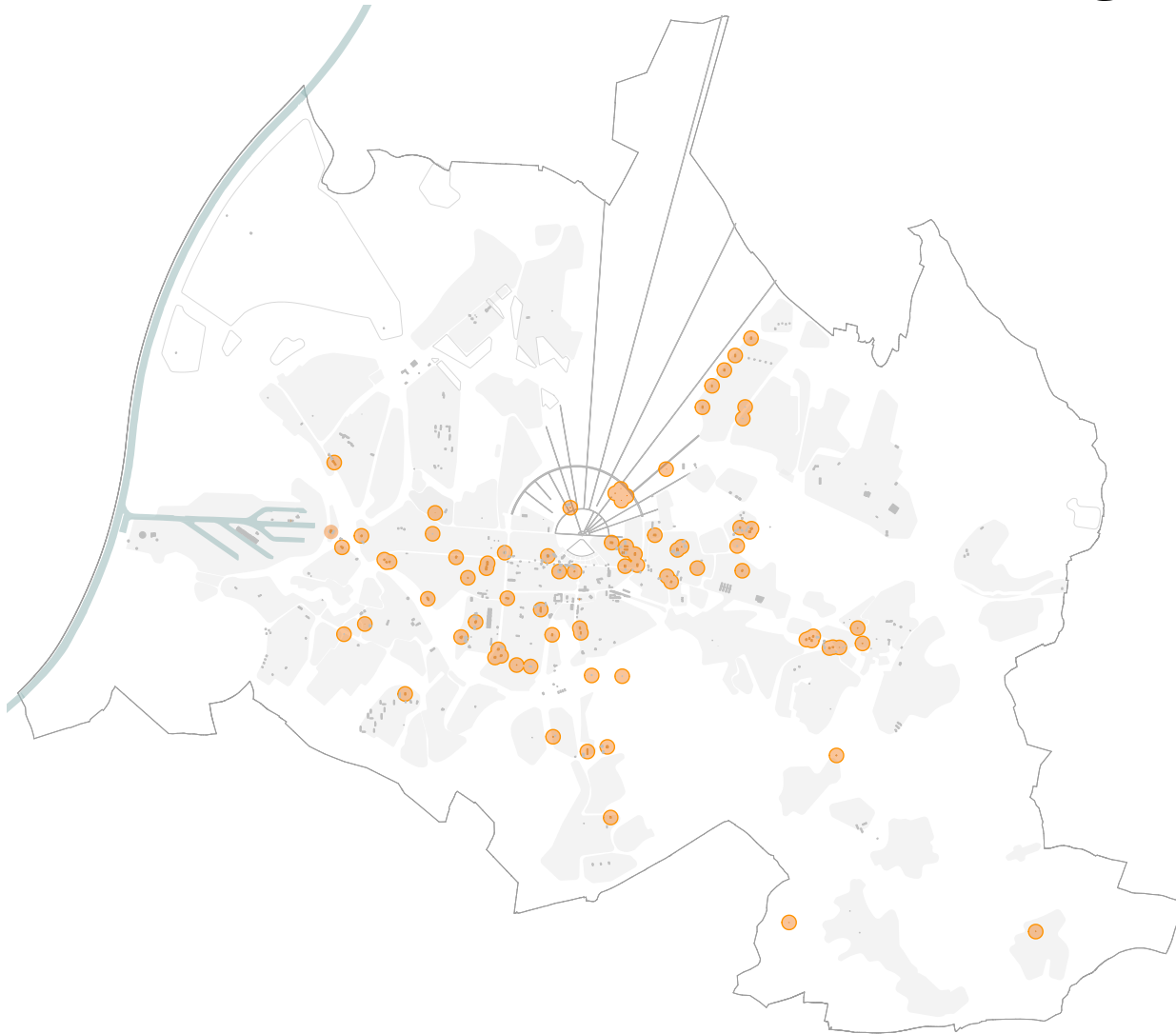
22m - 25m

Bestand Höhenentwicklung



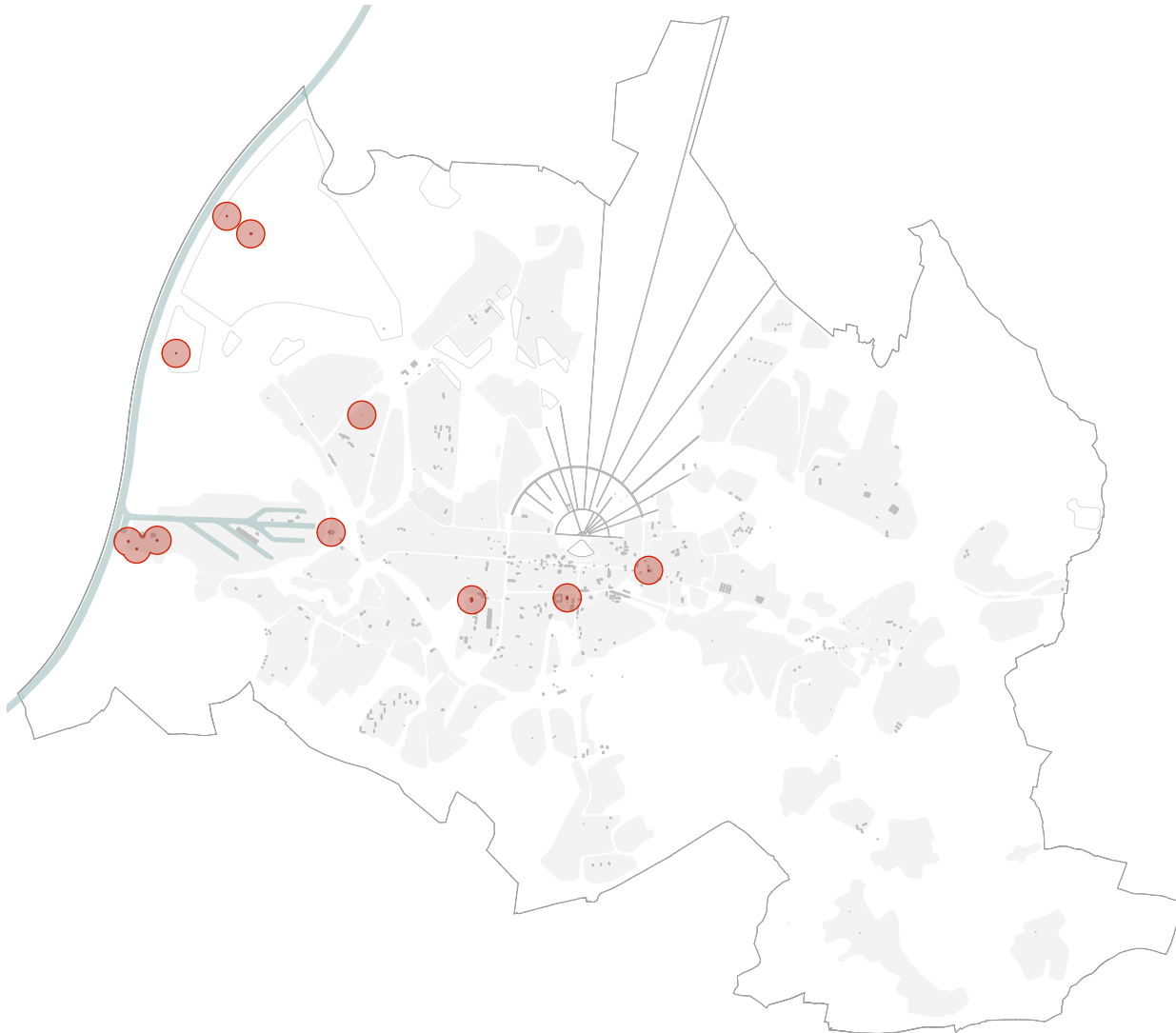
25m - 36m

Bestand Höhenentwicklung

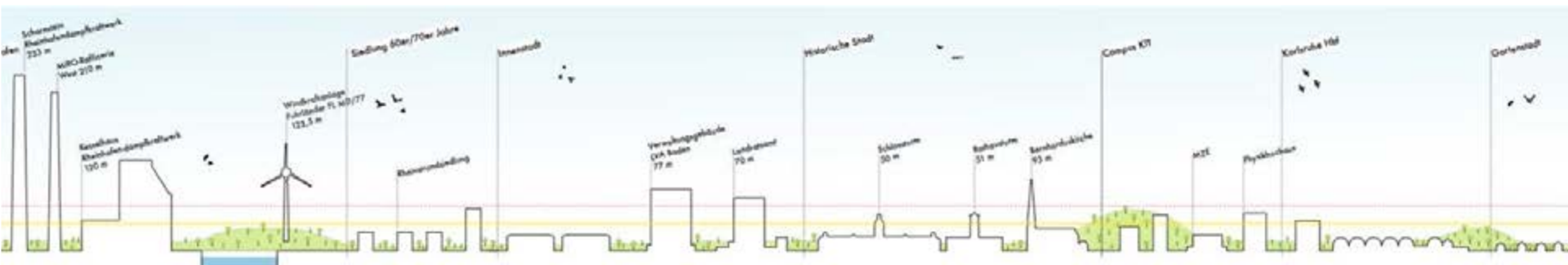


36m - 60m

Bestand Höhenentwicklung

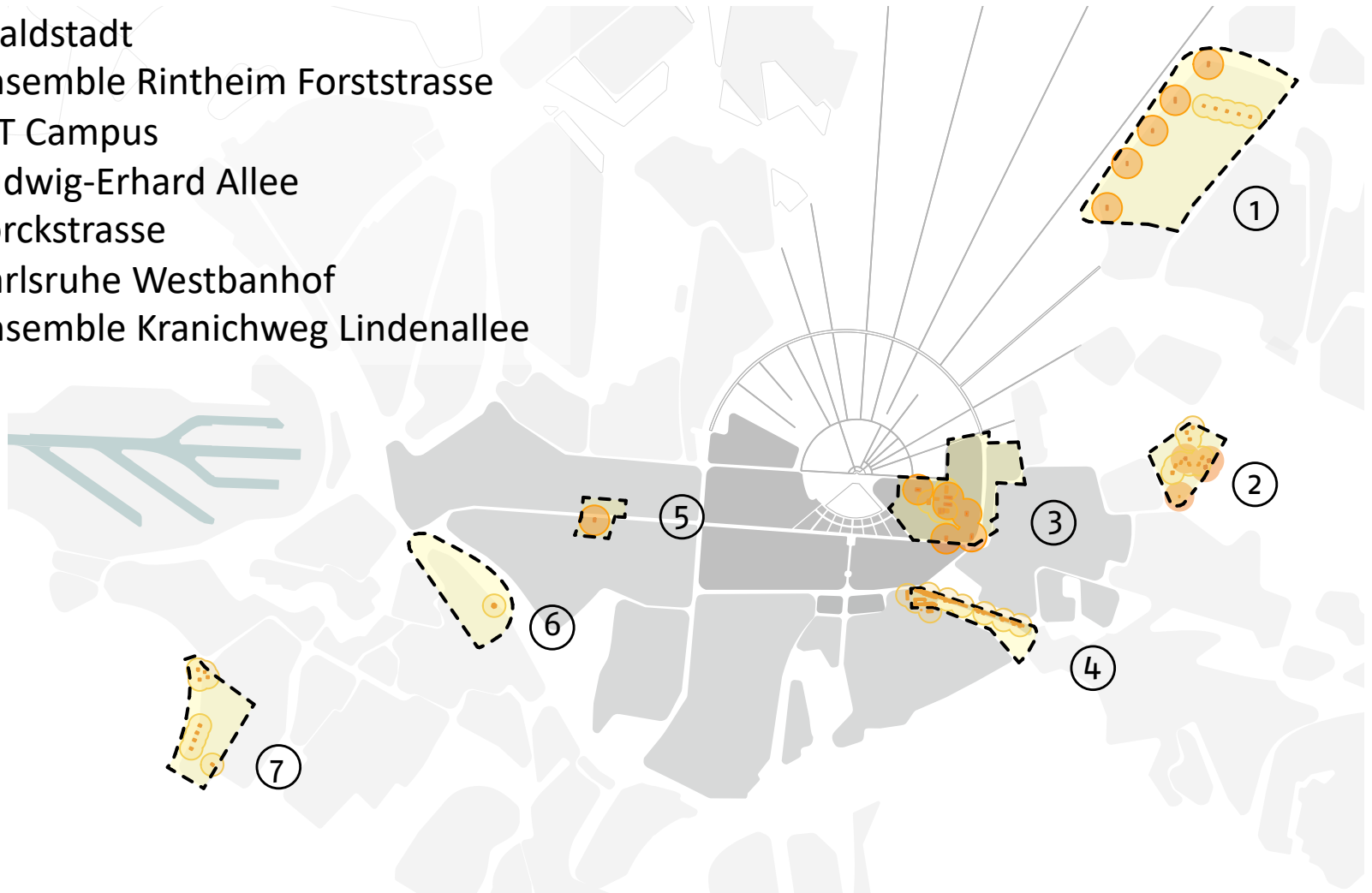


Profilbildende Bauwerke in Karlsruhe

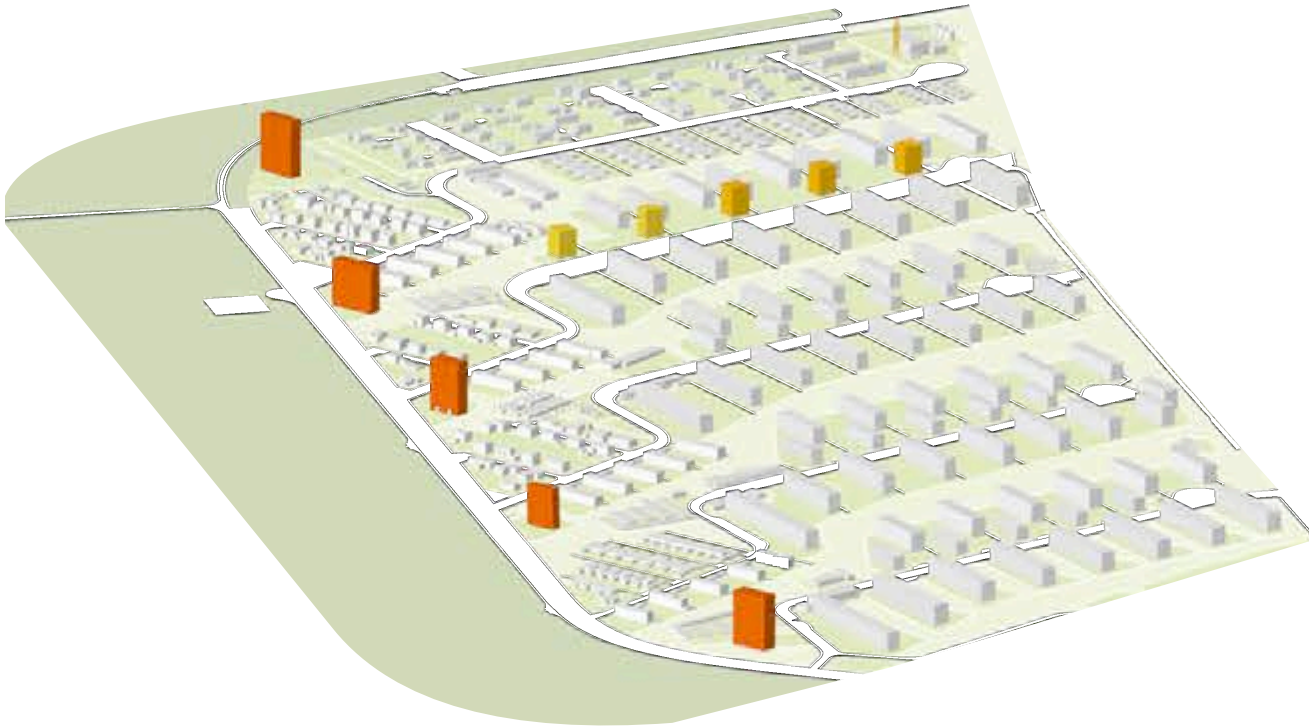


Exemplarische Hochpunkte im Bestand

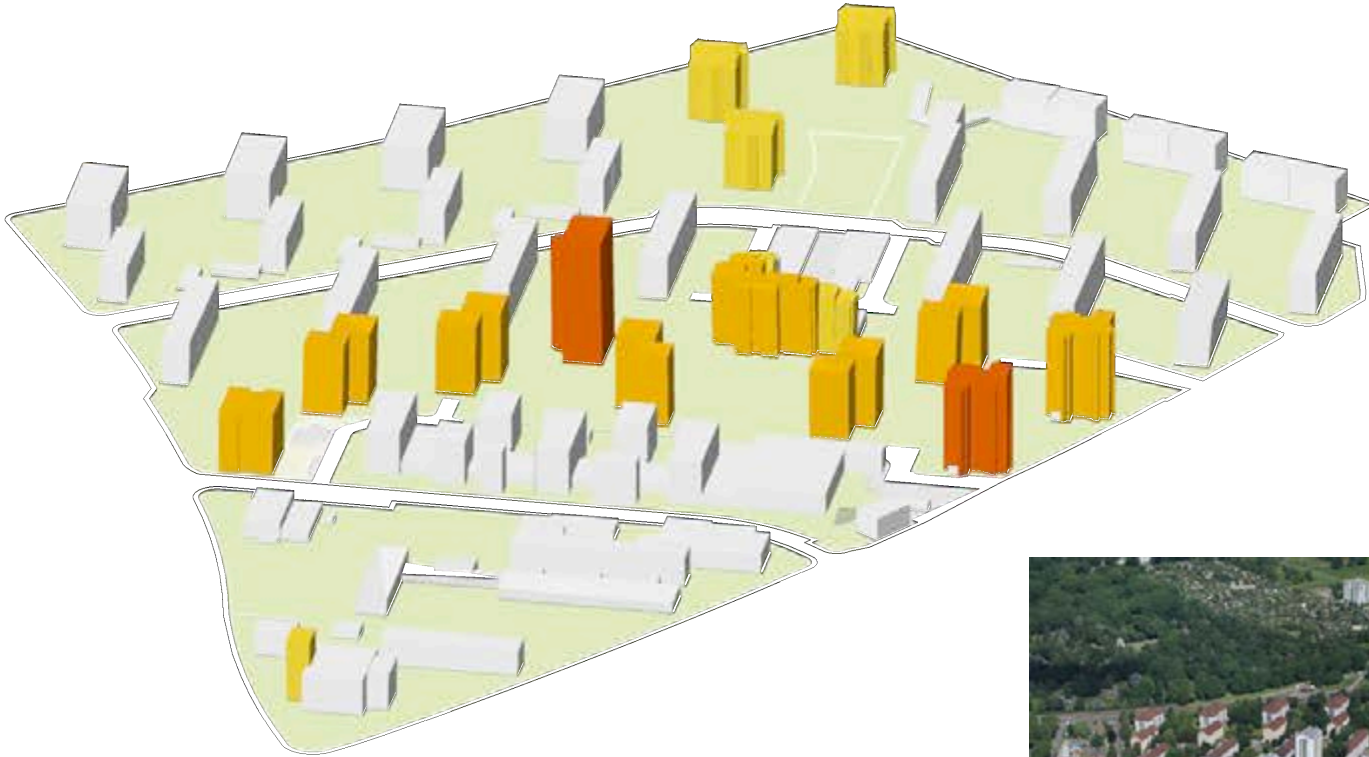
1. Waldstadt
2. Ensemble Rintheim Forststrasse
3. KIT Campus
4. Ludwig-Erhard Allee
5. Yorckstrasse
6. Karlsruhe Westbahnhof
7. Ensemble Kranichweg Lindenallee



1. Waldstadt / 9-18 Geschosse



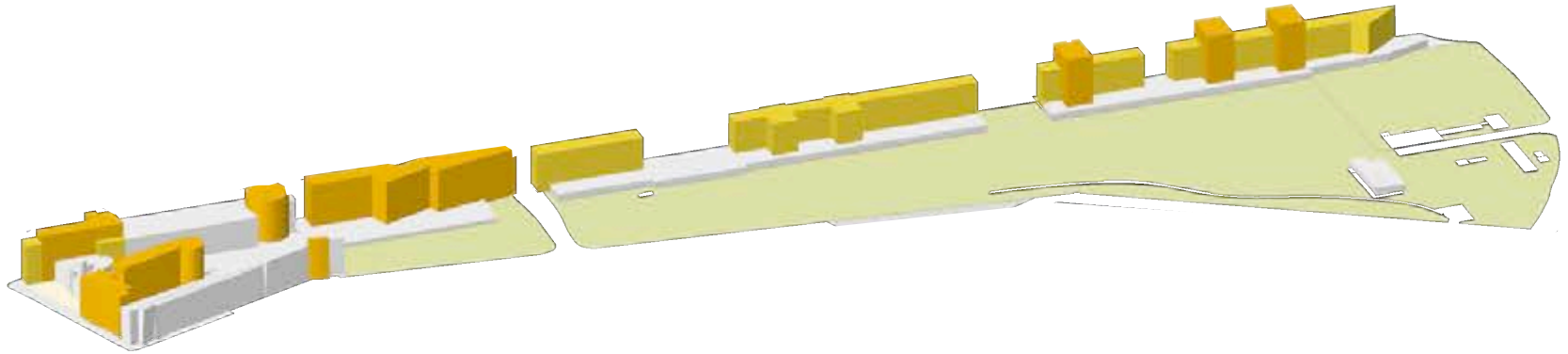
2. Rintheimer Feld / 9-18 Geschosse



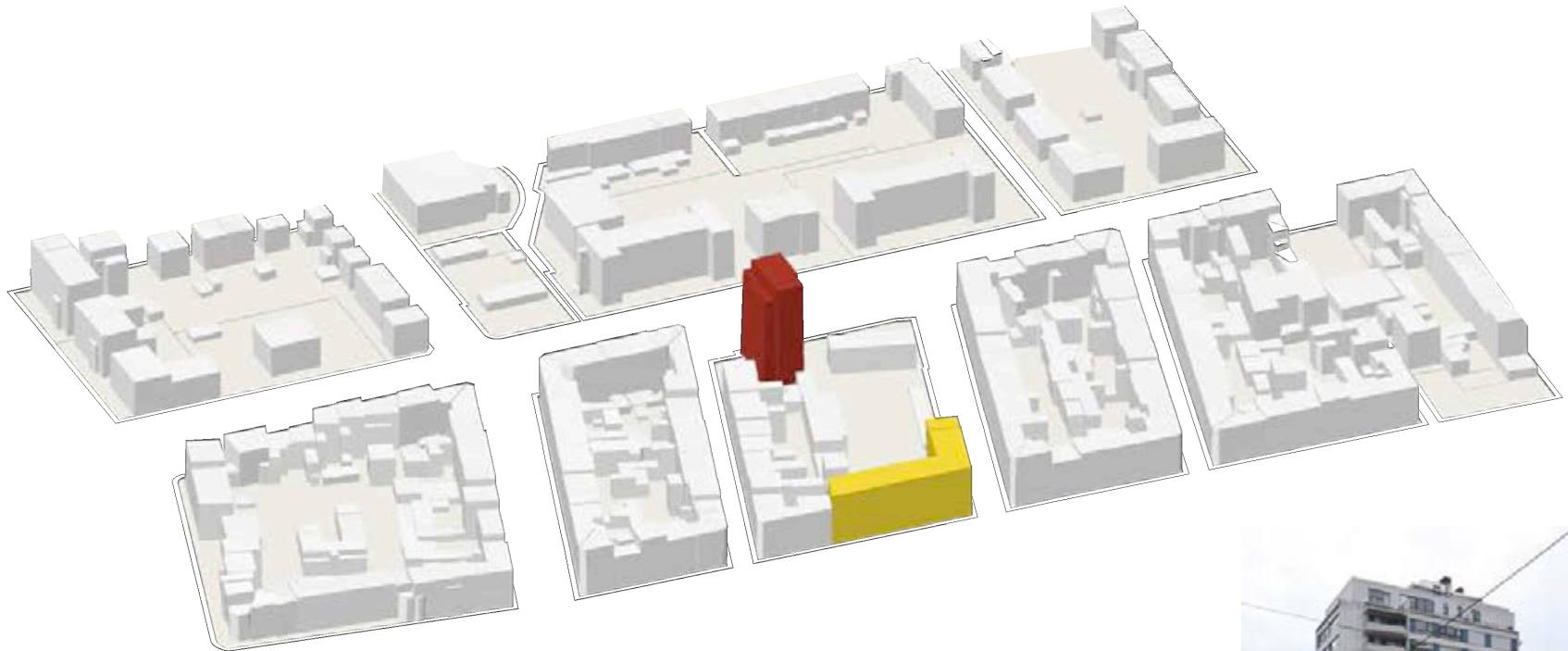
3. KIT Campus / 7-14 Geschosse



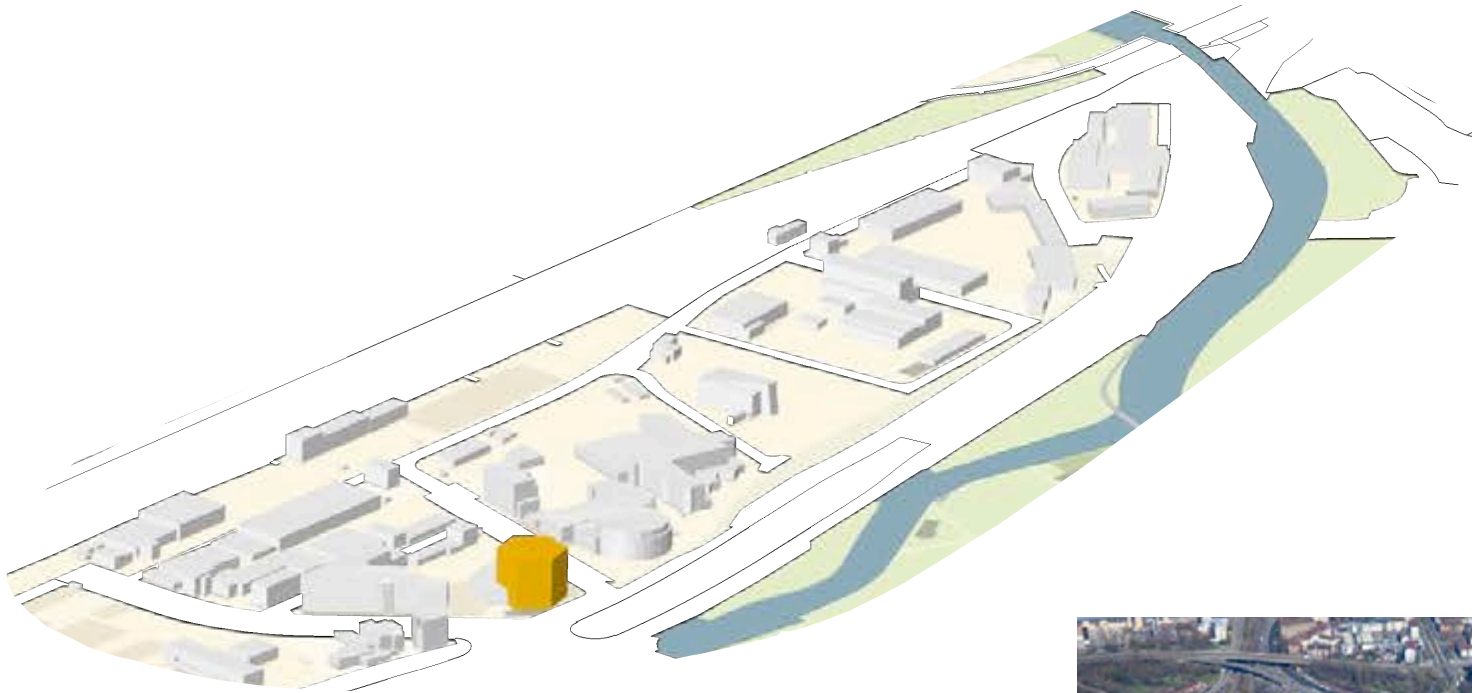
4. Ludwig-Erhard Allee / 6-11 Geschosse



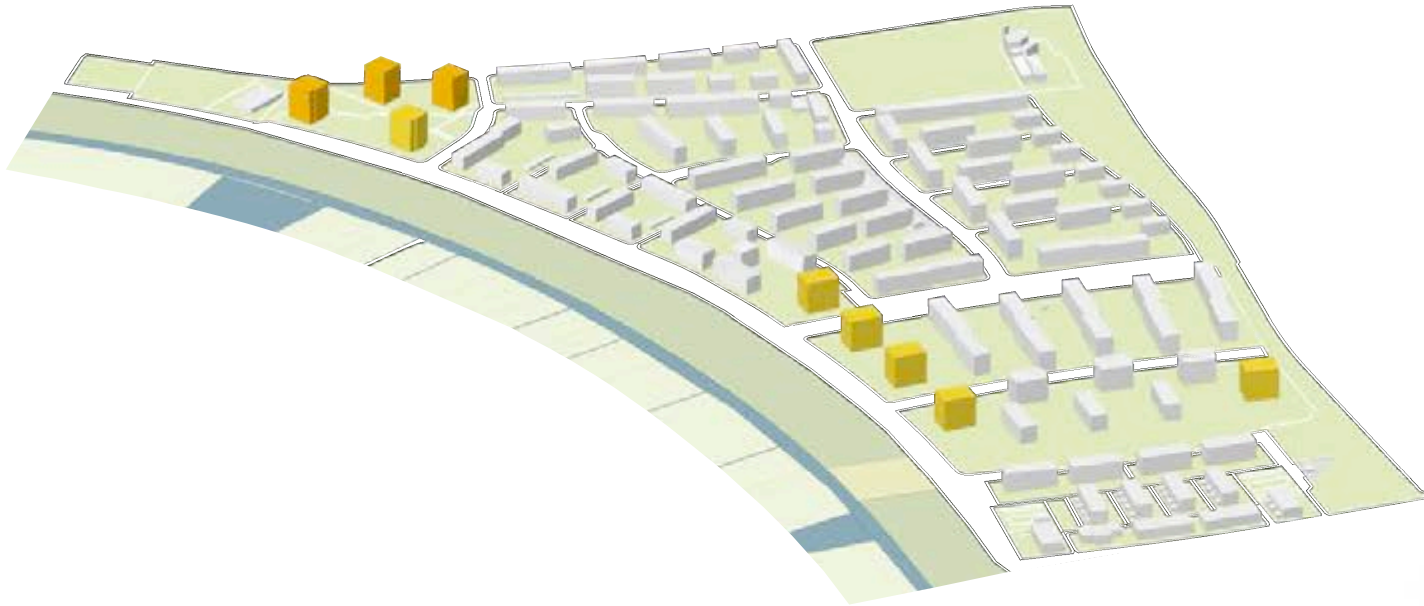
5. Yorckstrasse / 15 Geschosse



6. Gewerbegebiet Grünwinkel / 8 Geschosse



7. Rheinstrandsiedlung/ 7-9 Geschosse



Aspekte des „Karlsruher Weges“

- Welche Mehrwerte kann die Höhenentwicklung für Karlsruhe schaffen?
- Was ist zu beachten?
- Aus welchen Bestandteilen könnte der „Karlsruher Weg“ bestehen?

Aspekte der Höhenentwicklung



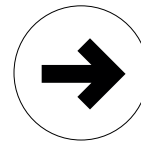
„Mehr Wohnen“



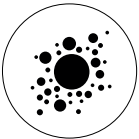
**„Wirtschaftliche
Entwicklung“**



**„Freiraum und
Klima“**



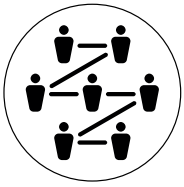
„Mobilität“



„Stadtgestaltung“



„Bauliches Erbe“



„Mehr Wohnen“

Möglichkeiten:

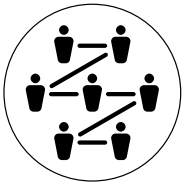
- Begegnen der Wohnungsknappheit
- Schaffen eines diversifizierten Wohnangebots (auch vertikal)
- Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum (auch finanziert durch hochwertigen)
- Schaffen lebendiger und durchmischter Quartiere



Typenhochhaus aus Standardmodulen, Berlin, LIN Architekten Urbanisten



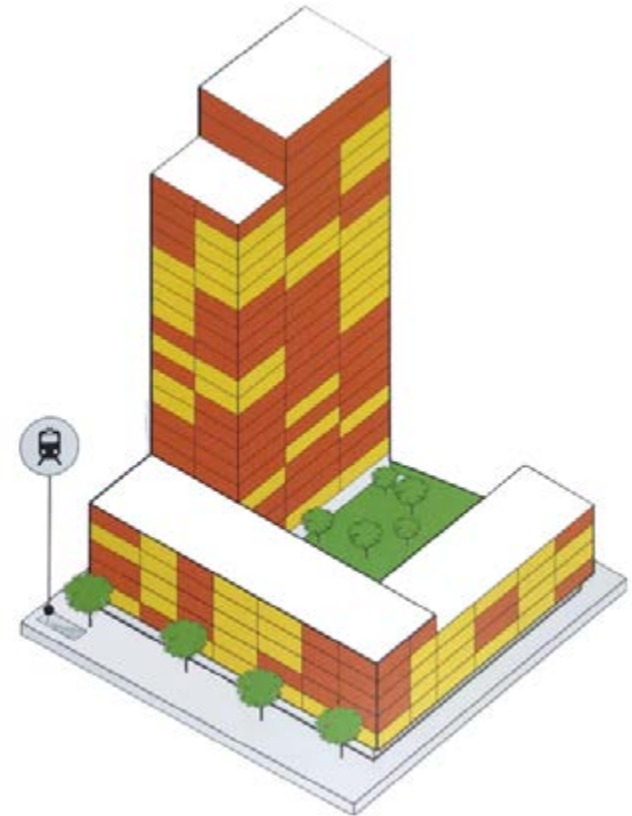
Haus am Dialogplatz, Winterthur, Implenia



„Mehr Wohnen“

Zu beachten:

- Kein Allheilmittel für bezahlbaren Wohnraum (höher ist häufig auch teurer)
- klare Regeln für Nutzungen (wieviel Angebot von was?)
- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)



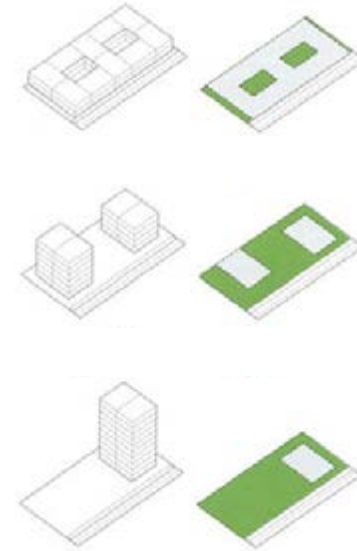
A country of cities, Vishaan Chakrabarti, 2013



„Freiraum und Klima“

Möglichkeiten

- Schaffung attraktiver Freiräume durch Stapelung (z.B. Grün- und Wasserflächen)
- Sicherstellung eines verträglichen Stadtklimas (kühlende Grünräume; beschattete Quartiere; Ausnutzen der kühlenden Fallwinde)
- Fördern kleinräumiger Grünflächen in unmittelbarer Umgebung (Pocket Parks, vertikale Gärten, begrünte Fassaden)
- Nachhaltiges Bauen (z.B. innovative Technologien, erneuerbare Energien)



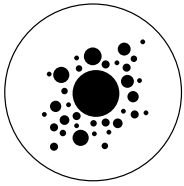
A country of cities, Vishaan Chakrabarti, 2013





- Freihalten kühlender Luftleitbahnen
- Fallwind-Effekte müssen geprüft werden
- Energieaufwand innerhalb des Gebäudes begrenzen
- Was tun bei bestehender Bebauung (stapeln und abreißen?)

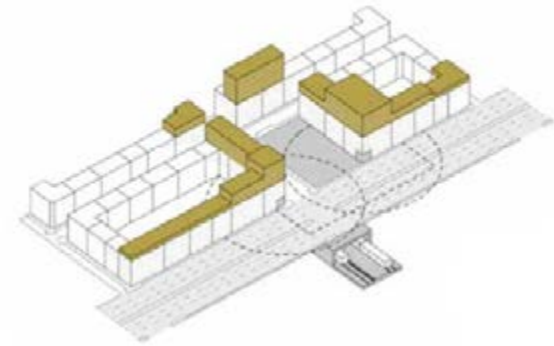




„Stadtgestaltung“

Möglichkeiten:

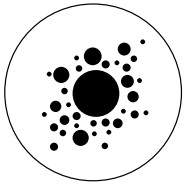
- Schaffen lebendiger Stadt- und Strassenräume durch Verdichtung
- Auflockerung dichter Bebauungen durch Variation der Höhe
- Stärken wichtiger Achsen (Adressbildung)
- Akzentuieren von Stadteingängen und Markierung bedeutender Einrichtungen als Beitrag zur Orientierung in der Stadt
- Sichtbarmachen von Stadtkanten, inneren und äusseren Konturen
- Fern- und Außenwirkung („Hier ist Karlsruhe“)



Fachkonzept Hochhäuser, Wien, 2014



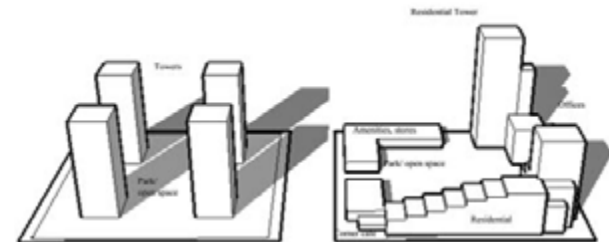
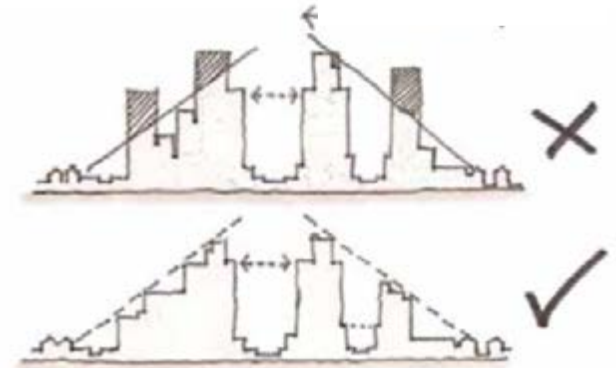
Tall Building Guidelines, Toronto, 2013



„Stadtgestaltung“

Zu beachten:

- Fernwirkung vs. Nahwirkung (Nachbarschaft/ Strassenraum)
- «Rücksprünge» und Hofbebauungen als Milderung der markanten Wirkung
- Kontrolle der Sichtbarkeit hoher Häuser vom öffentlichen Raum aus
- Nutzungen und Gestaltung der Erdgeschosse
- Bei Hochhäusern: Nutzung der oberen Etagen (öffentlich?)



Guidelines for Tall Buildings Development, Kehr
Al-Kodmany, 2012



„Wirtschaftliche Entwicklung“

Möglichkeiten:

- Fördern eines attraktiven, dynamischen und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandorts
- Bereitstellen von Gewerbeflächen und Wohnraum und fördern der Unternehmensansiedlung
- Fördern der Standortentwicklung (Positionierung) und Schaffen von Marken (auch für Institutionen)
- Setzen von Entwicklungsimpulsen in Transformationsgebieten
- Schaffen von Leuchttürmen für Unternehmen (und damit auch der Stadt)



Roche-Areal, Basel



„Wirtschaftliche Entwicklung“

Zu beachten:

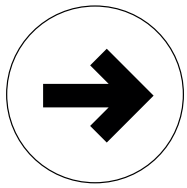
- Bodenpreise (lohnt sich die Entwicklung in die Höhe?)
- klare städtebauliche Richtlinien bezüglich der Integration
- Verkehrliche Anbindung
- Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen (öffentlicher Charakter)



Datenbank Hochhäuser; Wüest und Partner



Transformationsgebiet Dreispitz-Areal, Basel



„Mobilität“

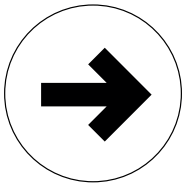
Möglichkeiten:

- Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- Optimierung der Auslastung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen
- Inwertsetzung der guten ÖPNV-Erschliessungsqualität an zentralen Lagen für eine nachhaltige Mobilität (geringer MIV-Anteil)
- Förderung neuer Mobilitätsangebote durch hohe Nutzerdichten
- Reduktion der Verkehrserzeugung durch eine Stadt der (sehr) kurzen Wege (horizontale und vertikale Nutzungsdurchmischung)



Hauptbahnhof Wien, ÖBB

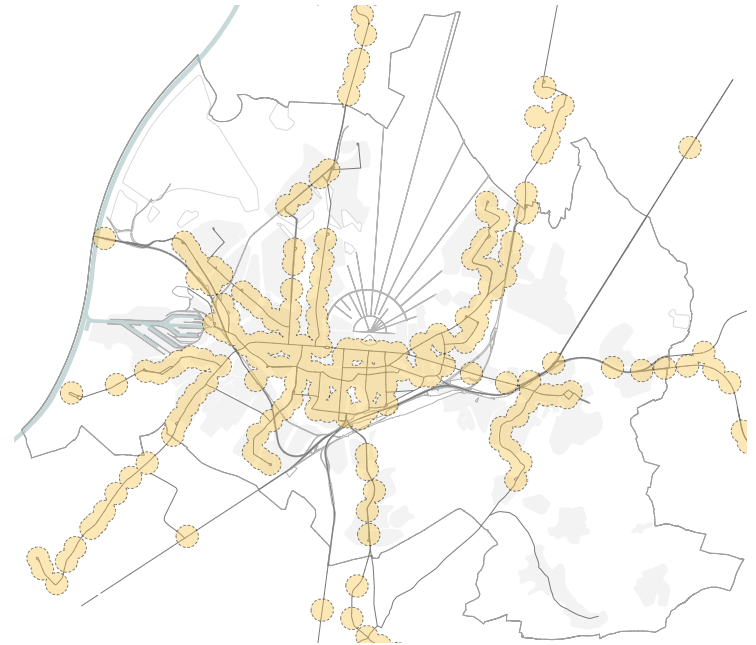




„Mobilität“

Zu beachten:

- Nutzung der Potenziale der vorhandenen Erschliessung
- Mobilitätserzeugung durch hohe Dichten
- Parkplatzangebote bzw. Parkplatzschlüssel
- Aufwertung des öffentlichen Raums für die Nahmobilität (Fahrrad)





„Bauliches Erbe“

Möglichkeiten:

- Lesbarmachen des Stadtgrundrisses und behutsames Weiterentwickeln des historischen Stadtbilds (Fächer und Umgebung)
- Differenzierter Umgang mit den Sichtachsen als Teil des baulichen Erbes
- Stärken und Herausheben wichtiger Sichtachsen als Teil des baulichen Erbes
- Inszenieren der Stadtgestalt

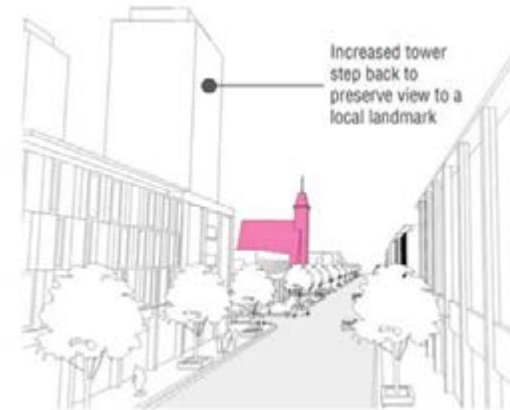




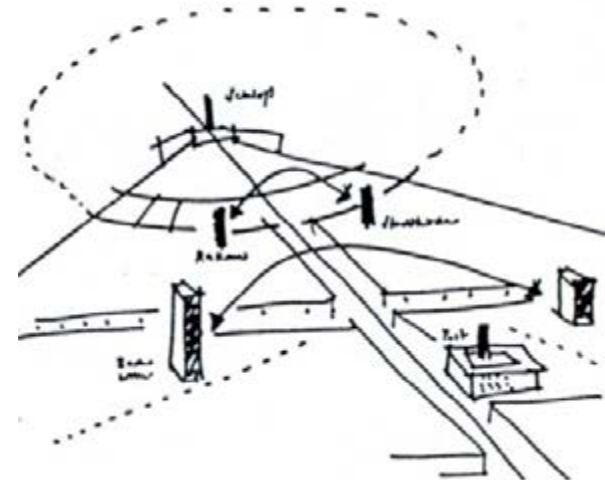
„Bauliches Erbe“

Zu beachten:

- Bewahren des historischen Stadtbilds (Fächer und Umgebung) und des Stadtgrundrisses
- Respektieren des baulichen Erbes
- Vermeiden von neuen Hochpunkten in wichtigen Sichtachsen innerhalb der Innenstadt
- Überformung des gewachsenen Stadtbildes



Tall Building Guidelines, Toronto, 2013



Wettbewerb „Via Triumphalis“

Fazit

- Die Höhenentwicklung kann **auf unterschiedlichen Ebenen** einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten
- Die Aspekte sind teilweise widersprüchlich, schließen sich aber im städtischen **Gesamtkontext** nicht aus

- **Situativ** und **quartiers-spezifisch** stehen unterschiedliche Aspekte im Vordergrund
- Entscheidend sind sowohl der richtige **gesamt-städtische Mix** als auch der **Bezug zum Umfeld** („Karlsruher Weg“)





Workshop: Erste Schritte zu einer «Karlsruher Haltung»

1. Welchen Beitrag kann die Entwicklung in die Höhe für die **Innenentwicklung** und andere Fragen in Karlsruhe leisten?

Höhenentwicklung?

2. Was könnte ein „**Karlsruher Weg**“ bei der Entwicklung in die Höhe sein?

Aspekte der Höhenentwicklung



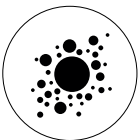
„Mehr Wohnen“

Bereitstellen bezahlbaren Wohnraums, Förderung der Durchmischung



„Freiraum und Klima“

Sichern von Freiräumen, Sicherstellung verträglichen Stadtklima



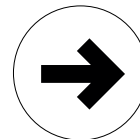
„Stadtgestaltung“

Schaffen von städtebaulichen Mehrwerten, Gestaltung der Dichte, Sichtbarkeit der Stadt



„Wirtschaftliche Entwicklung“

Setzen von Impulsen, Bereitstellen von Gewerbeflächen



„Mobilität“

Nutzung gut erschlossener Pole, Förderung des Umweltverbunds



„Bauliches Erbe“

Erhalten und behutsam Weiterentwickeln, Lesbarkeit im Stadtgrundriss



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Dialogplatz, Wiesent, Ingelheim



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenreihensystem am Bundesdenkmal, Berlin, Ulf Architekturbüro



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt 1/2 Stadt Markt): 1/2 gewerblich und 1/2 wohnungsbau (A country of ideas, Max Chalkoff, 2012)

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Räumliches Leitbild:
Klare Konturen



Räumliches Leitbild:
Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Thondor House-Allee
Waldstadt



Forststraße
Einwohnerfeld



Karlsruher / Linderallee
Rheinstrandansiedlung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

Befürchtungen

#

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Dialogplatz, Wiesbaden, Ingelheim



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenverbau aus Bundesländern, Berlin, Ulf Architekten Wohnstätten



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt 1/2 Stadt Markt; 1/2 gemischte Nutzung und Wohnraum) (A country of ideas, Wohnhaus Chalkhett, 2012)

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Rheinisches Leitbild: Klare Konturen



Rheinisches Leitbild: Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Theodor-Schneer-Allee
Waldstadt



Friedrichstraße
Einheitsheimfeld



Kranichweg / Lindendal
Rheinstrandansiedlung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

Befürchtungen

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Platz, Wiesbaden, Ingenieure



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenbauweise aus Biedersteinerhof, Berlin, Ulf Architekten, Wohnraum



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt) 1/2 Sozialer Markt, 1/2 gewinnorientiert und selbstvermarktet, Country of Cities, Michael Chabichoff, 2014

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Räumliches Leitbild:
Klare Konturen



Räumliches Leitbild:
Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Thundar House, Allee
Waldstraße



Poststraße
Einwohnerfeld



Kranichweg / Linderallee
Rheinstrandansiedlung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

Befürchtungen

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)

#



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Stiegeplatz, Wiesent, Ingolstadt



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenverbote aus Sonderordnungen, Berlin, Ulf Architekten Schwanitz



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt 1/2 Stadt Markt, 1/2 gewerblich/2/3 und abwechslungsreich/4 country of ideas, Michael Chakrabarty, 2012)

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Klimatisches Leitbild: Klare Konturen



Klimatisches Leitbild: Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Thondor-Heuss-Allee
Waldstraße



Forststraße
Bismarckfeld



Karlsruher / Linderallee
Bismarckfeld



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

Befürchtungen

#

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Platz für...
Wohnfläche, Wohnfläche, Wohnfläche



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenbauweise aus...
Bauweise, Bauweise, Bauweise



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt) 1/2 Stadt Markt / 1/2...
gemeinschaftlich und selbstverwaltet (K. von der...
K. von der... 2012

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Klimatisches Leitbild:
Klare Strukturen



Klimatisches Leitbild:
Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



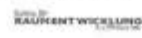
Theodor-Schneer-Allee
Waldstadt



Friedrichstraße
Einwohnerfeld



Karlsruher Weg / Linderhofallee
Rheinstraßenanbindung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

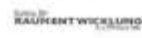
Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

Befürchtungen

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)





ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Platz für...
Wohnfläche, Wohntiefe, Loggia



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenreichtum aus
Bauformen, Berlin, Ulf Arndt/Urban Vision



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt) 1/2 Stadt Markt / 1/2 ge-
meinschaftlich und selbstverwaltet (z.B. Stadt, Ma-
hagen (Chakrabarti, 2012)

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Klassisches Leitbild:
Klare Konturen



Klassisches Leitbild:
Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



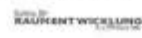
Theodor-Heuss-Allee
Waldstadt



Friedrichs-
Königsplatz



Königsplatz / Lindendal
Rheinstrandentwicklung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

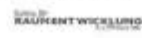
#

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

Befürchtungen

#

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)





ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmisches Wohnangebot haben?



Beispiel Höhenentwicklung: Mehr Wohnraum, aber kein Platz für...
Wohnfläche, Wohntiefe, Loggia



Beispiel: Preisgünstiges Wohnen, Typenvielfalt aus...
Bauweise, Berlin, Ulf Architekten, Wohnraum



Beispiel Durchmischung (z.B. Stadt) 1/2 Stadt Markt / 1/2...
gemeinschaftlich und selbstverwaltet (z.B. Stadt, Markt...
Markt, Markt, 2012

Eine Entwicklung in die Höhe fördert nicht zwingend bezahlbaren Wohnraum! Denn hoch bauen ist meistens teuer. Aber die Höhenentwicklung kann auf verschiedene Arten auch bezahlbaren Wohnraum fördern:

- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) querfinanziert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums (in höheren Häusern) kann der Preisdruck auf bestehende Gebiete abgemildert werden.

Durch eine vertikale Mischung von Nutzungen (auch Gewerbe) und Preisen wird so auch die Vielfalt und Lebendigkeit von Quartieren gestärkt!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Klassisches Leitbild:
Klare Strukturen



Klassisches Leitbild:
Mehr Wohnen

Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Theodor-Heuss-Allee
Wohnstadt



Friedrichstraße
Einwohnerfeld



Kranichweg / Linderallee
Rheinstrandbebauung



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche
- 7.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Das ist mir weniger wichtig. Das ist mir wichtig.

Bedingungen

#

Befürchtungen

#

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

Gefahr einseitiger Wohnungsangebote (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)



Ihre Möglichkeiten / Ihre Aufgaben

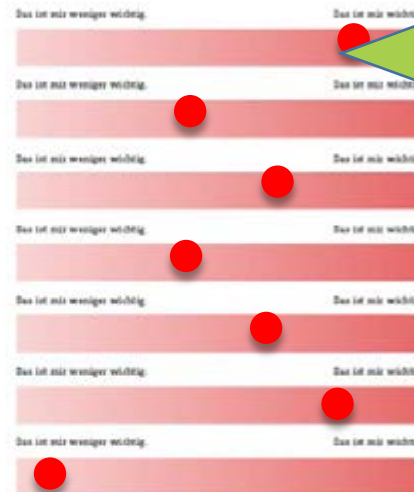
Stadthausforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“, 10. Juli 2018



ASPEKT 1 Mehr Wohnen

Wie bewerten Sie die Chancen der Höhenentwicklung für das Wohnen in Karlsruhe?

1. Größeres Wohnraumangebot in zentralen Stadtlagen
2. Mehr hochwertiger Wohnraum
3. Mehr bezahlbarer Wohnraum
4. Entlastung des Nachfragedrucks auf bestehende Quartiere (Stabilisierung der Miet- und Immobilienpreise durch mehr Angebot)
5. Mischung von Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung Gastronomie, ...) in Quartieren
6. Vermeidung des Wachstums Karlsruhes in die Fläche



Bedingungen

- Klare Regeln für die vertikale Nutzungsmischung (wieviel Angebot von was?)

Befürchtungen

- Gefahr einseitiger Wohnungsangebots (sowohl bezahlbar als auch hochwertig)

#



#

Bewerten Sie die Chancen mit ihrem Punkt, wie wichtig oder unwichtig ihnen der Teilaspekt ist...

[Regel: ein Punkt pro Teilaspekt]

...oder diskutieren Sie über Chancen, die noch fehlen

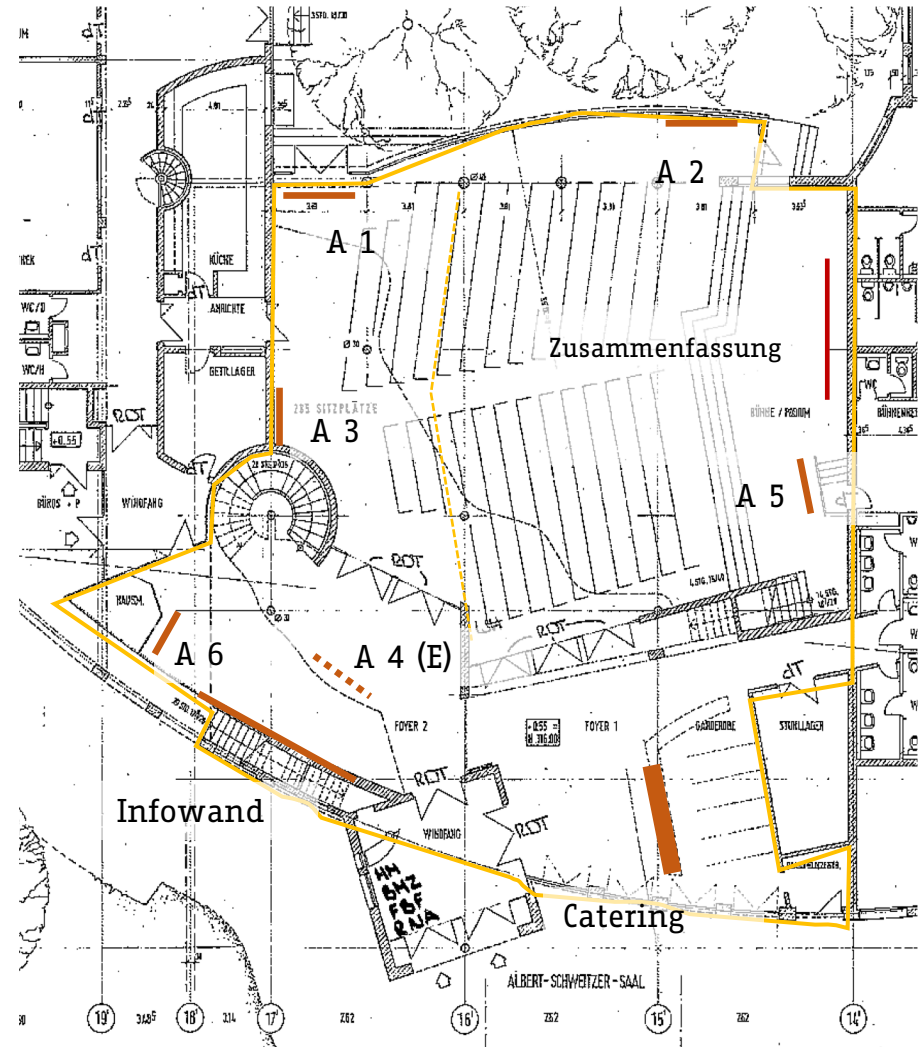
Diskutieren Sie mögliche Bedingungen, die Ihnen wichtig sind...

...oder machen Sie einen Strich bei den Aussagen, die Sie ebenfalls wichtig finden

...oder schreiben Sie ihre Befürchtungen auf

Ablauf des Workshops

- **„Marktplatz“ mit zwei Durchgängen**
 - Sie können sich frei zwischen den Ständen mit den „Aspekten“ bewegen und bei allen Ständen mitdiskutieren und bewerten
 - Um **17:30** sowie um **17:55** werden an den Wänden kurze Einführungen in das Thema gegeben
- **Alle Stände sind betreut**
 - Sie können Fragen stellen, diskutieren und gemeinsam mit den Experten Bedingungen und Befürchtungen formulieren
- **Stärkung nicht vergessen!**



Ansprechpartner der Aspekte



„Mehr Wohnen“

Prof. Dr. Walter Schönwandt
(Unin Stuttgart)

Tobias Rahn (stpla)



„Freiraum und Klima“

Dr. Julia Hackenbruch (ua)

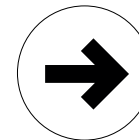
Stefan Girsberger (bRE)



„Wirtschaftliche Entwicklung“

Prof. Ludwig Wappner (KIT)

Andrea Scholz (wifoe)



„Mobilität“

Thomas Kovàri (sapartners)

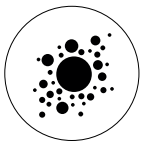
Verena Wagner (stpla)



„Bauliches Erbe“

Dr. Markus Nollert

Sebastian Geist (stpla)



„Stadtgestaltung“

Prof. Markus Neppl (KIT)

Angela Wiest (sapartners)



Diskussion



Ausblick Bürgermeister Michael Obert

Ablaufschema

