

Konzept Höhenentwicklung Leitfaden

Anforderungen und Kriterien bei der Planung und
Umsetzung hoher Gebäude



Karlsruhe – einmal ganz ohne Hochpunkte.

Während das Titelbild anhand der Türme des Rathauses und der Kirchen, der Hochhäuser und des Energiebergs für Ortskundige klar als „Karlsruhe“ zu erkennen ist, erscheint dieses Bild austauschbar. Bauliche Hochpunkte tragen in großem Maße zum Erscheinungsbild der Gesamtstadt bei – im Positiven wie im Negativen.





Der Bau auffallend hoher Gebäude ist immer kontrovers. Dies gilt bereits im Quartiersmaßstab für Gebäude, die die Umgebungsbebauung um nur wenige Stockwerke überragen und umso stärker für Gebäude, die durch ihre „herausragende“ Erscheinung das gesamte Stadtbild prägen. Die Visualisierung links verdeutlicht, wie stark das Erscheinungsbild der Karlsruher Innenstadt von seinen Hochpunkten abhängt. Die Schlussfolgerung ist klar: Je höher das Gebäude, desto höher der Anspruch an die architektonische Qualität!

Die äußere Erscheinung kann aber nicht das einzige Kriterium sein, nach dem für oder gegen den Bau hoher Gebäude entschieden wird. Ein anonymes und unzugängliches Gewerbehochhaus hat im Auge der Öffentlichkeit zu Recht ein geringeres Anrecht auf eine Prägung des Stadtbilds als beispielsweise ein Hochhaus mit öffentlichen Nutzungen und allgemein zugänglicher Dachterrasse.

Das Konzept postuliert daher folgenden Anspruch:

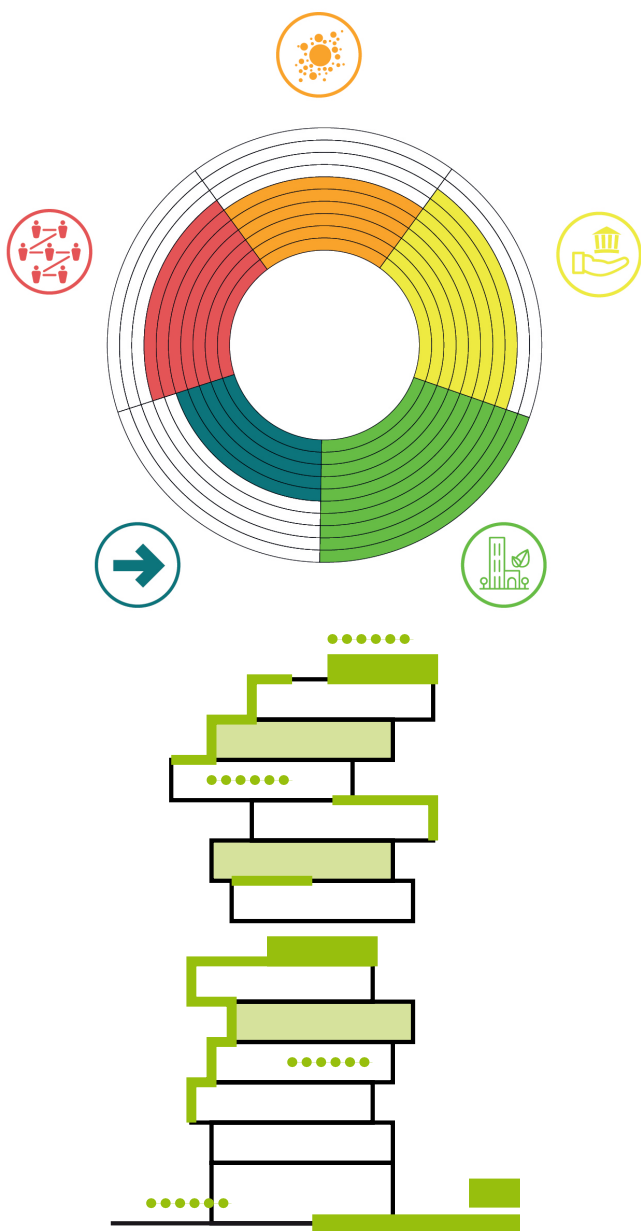
Jede Höhenentwicklung – als Abweichung von der Regelbauweise – muss einen Mehrwert für Karlsruhe erzeugen!

Die Steigerung des Marktwerts und des Bodenpreises wird – zumindest in Teilen – durch die Schaffung von Mehrwerten wieder abgeschöpft. Die Mehrwerte können dabei der unmittelbaren Umgebung oder auch der Stadt als ganzes zugutekommen.

Ich freue mich sehr, dass das Konzept über alle Parteien hinweg Zustimmung gefunden hat und im Gemeinderat einstimmig beschlossen wurde.

Daniel Fluhrer
Baubürgermeister





Schema eines Abwägungsprozesses mit Bewertung der Programmatischen Kriterien.

Konzept in Kürze

Bei der Überlegung einen Hochpunkt zu realisieren, müssen sowohl inhaltliche Kriterien als auch die Positionierung in der Stadt beachtet werden.

Bis zu welcher Höhe gebaut werden darf, hängt zum einen von der Planung des Gebäudes selbst ab – den **Programmatischen Kriterien**. Die Nutzung des Gebäudes und des Grundstücks auf dem es sich befindet, die Gestaltung, die verkehrliche Konzeption, ökologische, klimatische und weitere Aspekte werden im Einzelfall geprüft und gegeneinander abgewogen. Je positiver das Gebäude auf das Stadtquartier und Karlsruhe insgesamt wirkt, je mehr Mehrwerte es für die Stadt also generiert, desto stärker darf von der Regelbauweise abgewichen werden.

Da nicht jeder Standort in Karlsruhe gleich gut oder schlecht für eine hohe Bebauung geeignet ist, haben zum anderen **Räumlich-gestalterische Kriterien** eine große Bedeutung. Das Konzept unterteilt die Stadt in Zonen, die unterschiedliche maximal mögliche Bauhöhen ermöglichen. Im Konzeptplan sind darüber hinaus Hinweise zur städtebaulichen Eignung eines Hochpunkts verortet – die sogenannte Komposition. Kann durch ein hohes Gebäude zum Beispiel ein Stadteingang ausgebildet oder ein ÖPNV-Knotenpunkt gestärkt werden, begünstigt dies die Planung.

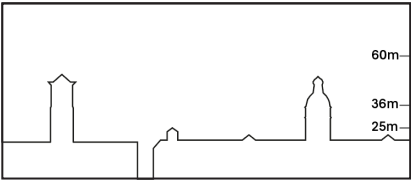
Je nach Höhe des geplanten Gebäudes und der Lage im Stadtgebiet kann eine Mehrfachbeauftragung, ein Architekturwettbewerb oder auch die Beteiligung der Bevölkerung an der Planung Pflicht sein.

Das Konzept gilt nicht ausschließlich für Hochhäuser, sondern für alle Gebäudenplanungen, die in ihrer Höhe von der Regelbauweise deutlich abweichen.

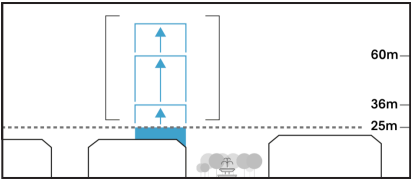
Detaillierte Informationen zum Konzept und den Kriterien sind unter www.karlsruhe.de/hoehenentwicklung zu finden.



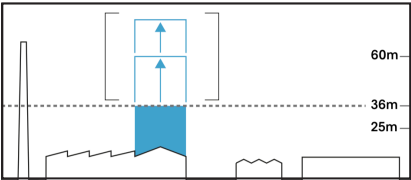
Mögliche Bauhöhen je Zone



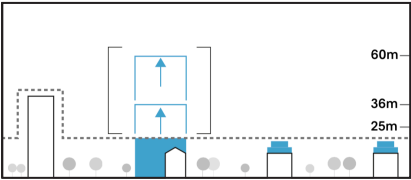
Identitätsgebiet



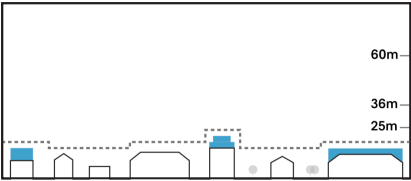
Innere Stadt



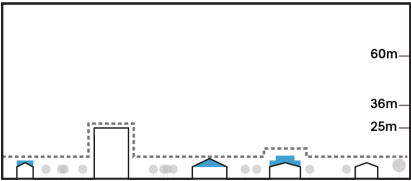
Dynamisches Band



Urbane
Nachbarschaften



Vororte/Siedlungen



Höhenstadtteile



Räumlich-gestalterische Kriterien

Sechs Zonen

Das Siedlungsgebiet von Karlsruhe ist in sechs Zonen unterschiedlicher Entwicklungsdynamik und Eignung für eine Höhenentwicklung unterteilt. Die Zonen beinhalten städtebauliche Verhaltensweisen und geben Hinweise bezüglich des Maßes der Höhenentwicklung. Mit Ausnahme der Identitätsgebiete sind sie nicht scharf räumlich abgegrenzt. Im Detail ist die Zuordnung eines Standorts zu einer Zone im Sinne der qualitativen Beschreibung zu argumentieren.

- Generell gilt für jede Zone die **Regelbauweise**.
- Unter der Voraussetzung der Schaffung von Mehrwerten ist ein Abweichen von der Regelbauweise bis zu einer zonenspezifischen **allgemeinen Mehrhöhe** möglich.
- Eine Überschreitung dieser allgemeinen Mehrhöhe ist nur in bestimmten Zonen möglich. Sie ist mit erhöhten Auflagen verbunden und muss unter anderem durch qualitative Verfahren abgesichert werden. Es müssen besonders bedeutende Mehrwerte für die Stadtentwicklung generiert und begründet werden – **kumulierbare Mehrhöhe**.



Komposition

Die Komposition spiegelt den Gestaltungswillen der Stadt wider. Sie gibt Hinweise, welche Bereiche sich besonders für Höhenentwicklung eignen und worauf bei einer Planung aus städtebaulicher Sicht besonders zu achten ist. Durch sie soll sichergestellt werden, dass hohe Gebäude in der Stadt gut gesetzt sind. Konkrete Entscheidungen für oder gegen eine Höhenentwicklung können jedoch erst nach sorgfältiger Prüfung aller für den jeweiligen Standort relevanter Kriterien in nachgelagerten Prozessen erfolgen.

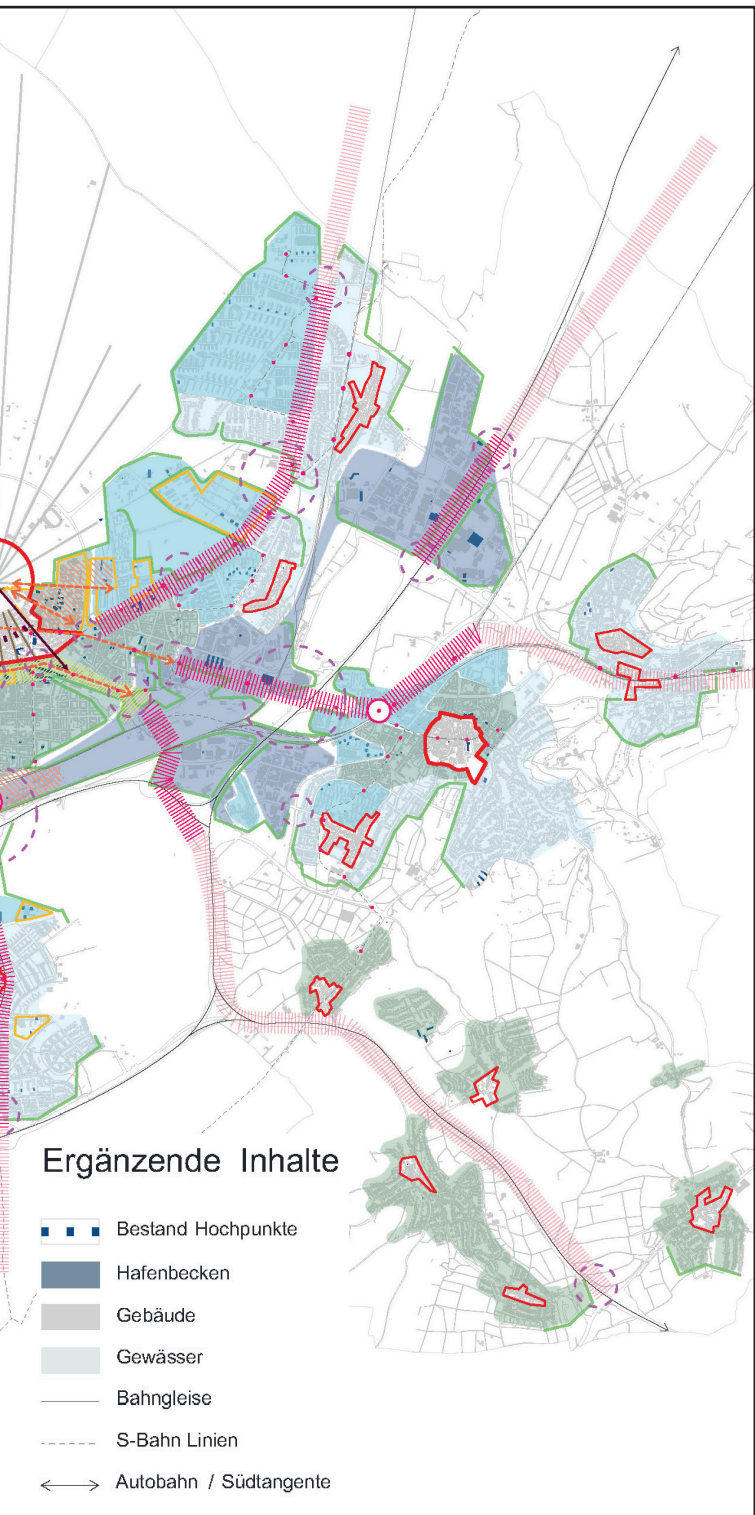


Komposition

-  Bereiche für moderate Häufung
-  Konturen
-  Stadteinfahrten
-  Stadteingänge und Torsituationen unterschiedl. Bedeutung
-  Schloss & Schlossstrahlen
-  Sichtfenster
-  Wichtige Innenstadtachsen
-  Via Triumphalis
-  Wichtige Sichtachsen
-  Institutionelle Großstrukturen
-  Bahnhöfe / ÖPNV Haltestellen

Zonen

-  Identitätsgebiete
-  Innere Stadt
-  Dynamisches Band
-  Urbane Nachbarschaften
-  Vororte/Siedlungen
-  Höhenstadtteile



Programmatische Kriterien

Die programmatischen Kriterien geben wichtige Hinweise, wie durch Höhenentwicklung Mehrwerte verschiedener Art für die Entwicklung von Karlsruhe geschaffen werden können und welche Aspekte bei der Planung von hohen Gebäuden zu beachten sind. Die Programmatischen Kriterien sind nicht spezifisch verortet, sondern bei jedem Projekt zu prüfen. Sie stellen übergeordnete Anforderungen und Prinzipien dar, welche in jeden Prozess einer Höhenentwicklung einfließen müssen. Der Übersicht halber sind sie in fünf Kategorien eingeteilt.

Bei einem Bauprojekt wird nicht jeder hier gelistete Aspekt vollumfänglich erfüllt werden können. Im Planungsprozess müssen für sie jedoch Aussagen getroffen und untereinander abgewogen werden.



Städtebau und
Innenentwicklung



Nutzung und
Diversifizierung



Architektur und
Baukultur



Mobilität und
Erreichbarkeit



Freiraum und
Stadtklima



Städtebau und Innenentwicklung



Die Einordnung in den städtebaulichen Kontext sowie die Bildung der Stadtsilhouette ist im Zusammenhang der Höhenentwicklung von besonderer Bedeutung. Je nach Lage, Gestaltung und Höhe kann Höhenentwicklung ins Quartier oder sogar auf Karlsruhe insgesamt ausstrahlen.

- Beachtung der Komposition im Konzeptplan
- Einordnung in die natürliche und künstliche Topografie
- Artikulation der inneren und äußeren Stadtkonturen
- Beachtung des Karlsruher Maßstabs (höchstes Gebäude heute 70 Meter)
- Vermeidung von unangemessenen Häufungen
- Integration in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur
- Prüfung der (möglichen) Veränderung des Ortes und des Umfelds in der öffentlichen Wahrnehmung
- Beachtung des historischen Bestands



Nutzung und Diversifizierung



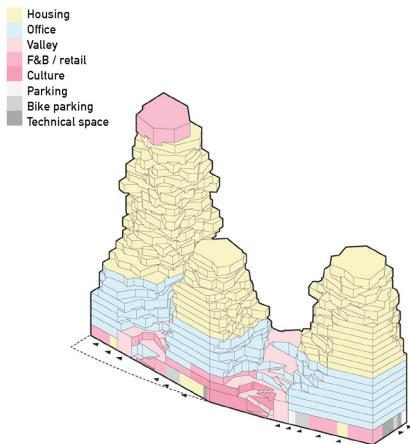
Höhenentwicklung soll die Vielfalt und Diversifizierung eines Quartiers fördern und zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Insbesondere in gewerblich geprägten Stadtquartieren soll Höhenentwicklung langfristig zu einer Verdichtung führen.

- Bestimmung der Nutzung sowie einer adäquaten Nutzungsmischung in Abhängigkeit der Lagequalität
- Schaffung von Entwicklungsimpulsen an zentralen Orten durch repräsentative Höhenentwicklung
- Beitrag zur qualitativen, sozialverträglichen Innenentwicklung durch Erweiterung und Diversifizierung des Wohn- und Arbeitsplatzangebots
- Beitrag zu differenziertem und bis zur Hochhausgrenze bezahlbarem Wohnraumangebot, insbesondere an zentralen Lagen
- Beitrag zur Förderung der sozialen Durchmischung und Belebung von Quartieren, unter anderem durch Querfinanzierung
- Höhenentwicklung als möglicher Identitätsträger und Impuls zur Belebung eines Quartiers
- Vermeidung negativer Folgen der Gentrifizierung, zum Beispiel durch Ersatzneubauten bei Erhöhung um einzelne Geschosse



MVRDV – valley
Visualisierung und Schema



Freiraum und Stadtklima



Eine Entwicklung in die Höhe muss im Sinne einer doppelten Innenentwicklung einen Beitrag zur Schaffung bzw. dem Erhalt von Grün- und Freiräumen im Siedlungsraum leisten.

Höhenentwicklung bietet die Möglichkeit zur Belebung und Förderung attraktiver öffentlicher Stadträume, unter anderem durch öffentliche Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum öffentlichen (Straßen-)Raum.

- Schaffung attraktiver und klimawirksamer Freiflächen, insbesondere als Ausgleich zur baulichen Verdichtung, zum Beispiel Grünflächen, Wasserflächen, Spielplätze
- Reduzierung der Versiegelung und Vermeidung von oberirdischen Parkplätzen
- wenn möglich Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung (siehe Rahmenplan Klimaanpassung)
- Vermeidung von negativen mikroklimatischen Folgen durch Fallwinde, Beschattung oder Windkanalisierung zwischen Gebäuden
- Prüfung von Gebäuden auf Möglichkeit zur Schaffung von vertikalen Gärten oder Fassadenbegrünungen



Boeri Studio — Bosco Verticale
Foto: The Blink Fish

Mobilität und Erreichbarkeit



Bauliche Verdichtung und damit auch Höhenentwicklung soll grundsätzlich an Lagen mit hoher Erschließungsqualität erfolgen. Die Höhenentwicklung an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs trägt zudem zur Belebung dieser wichtigen öffentlichen Räume bei.

- Vorrangige Entwicklung an Stellen mit hoher Erschließungsgüte, insbesondere für Verkehrsmittel des Umweltverbunds
- Optimierung der Auslastung bestehender Verkehrsinfrastrukturen durch gezielte Verdichtung
- Förderung alternativer und kombinierter Mobilitätsformen, aber auch alternativer Baukonzepte (zum Beispiel Autofreies Wohnen)
- Erstellung eines Mobilitätskonzepts zur Abstimmung des induzierten Verkehrsaufkommens mit den Straßenkapazitäten
- Verlagerung der Parkierung weg von potenziell durch Höhenentwicklung geschaffenen Grün- und Freiräumen



Bauart – Bundesamt für Statistik
Foto: avocado360

Architektur und Baukultur

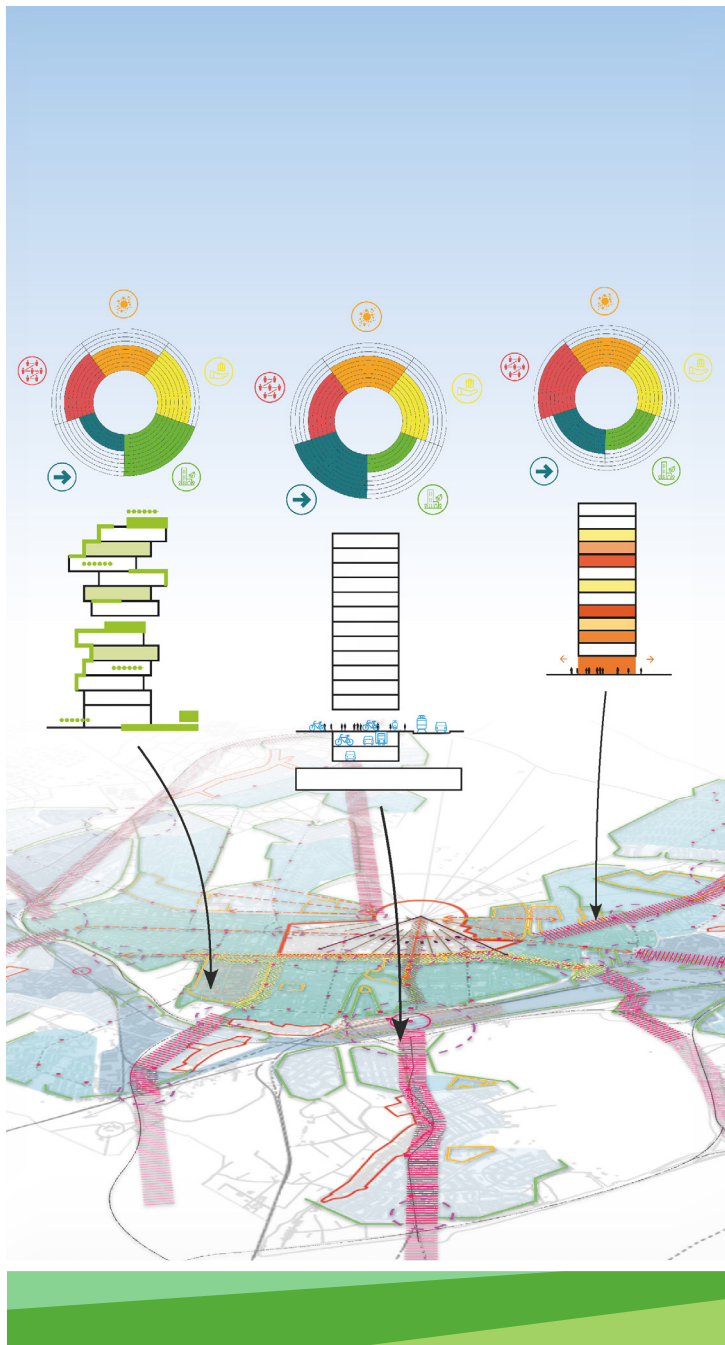


Die Exponiertheit jeder Höhenentwicklung durch deren außerordentliche Höhe und Proportion steigert die Anforderungen an die architektonische Gestaltung.

- Erhöhte Ansprüche an die Gestaltung bei größerer Exposition (zum Beispiel an wichtigen Verkehrsknotenpunkten) und größerer Fernwirkung
- Beachtung der Nah- und Fernwirkung bei unterschiedlichen Proportionen des Baukörpers, der Fassadengestaltung und der Positionierung auf dem Grundstück (in der Flucht oder zurückgesprungen)
- Bewusste und begründete Entscheidung für oder gegen eine Eingliederung im baulichen Ensemble (Weiterentwicklung Bestand vs. Einzigartigkeit)
- Hervorheben wichtiger Institutionen (zum Beispiel Verwaltung, KIT, Krankenhaus) mittels architektonischer Gestaltung
- Besondere Wichtigkeit der Gestaltung des Erdgeschosses und der unteren Geschosse, Beachtung des menschlichen Maßstabs
- Beachtung der Beschattung
- Beachtung der möglichen nächtlichen Lichtemissionen
- Prüfung der Fernwirkung von Beschriftungen und Logos
- bevorzugt Bau in nachhaltiger Bauweise (auch Holzbau möglich) und Erfüllung anspruchsvoller baulicher Standards, unter anderem an Energieeffizienz



Hamonic + Masson — Bâtiment Home
Foto: Takuji Shimmura



Herausgegeben von:
Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt
Telefon: 0721 133-6101 | stpla@karlsruhe.de

Konzept: sa_partners
Layout: Rahn | Titelbild: Müller-Gmelin
Druck: Rathausdruckerei, Recyclingpapier | Stand: Mai 2020