



„Konzept Höhenentwicklung Karlsruhe“ –  
Informationsabend und Workshop  
17.09.2019



**Begrüßung**  
**Bürgermeister Daniel Fluhrer**

# Ablauf – 3 Durchgänge

|               |                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19:30 – 20:30 | <b>Input:</b><br>Vorstellung Konzept Höhenentwicklung<br>Anwendung des Konzepts<br>Vorstellung Prüfbogen |
| 20:30 – 21:30 | <b>Workshop:</b><br>Marktplatz „Höhenentwicklung“<br>Diskussion Entwurf Kriterienkatalog                 |
| 21:30 – 21:45 | <b>Zusammenfassung und Ausblick:</b><br>Resümee der Stationen<br>Weiteres Vorgehen                       |



# Konzept Höhenentwicklung

10.07.2018

Stadtbauforum  
“Wie hoch wollen  
wir Hinaus?”

17.09.2019

“Konzept  
Höhenentwicklung  
Karlsruhe”

Zwei Beteiligungsanlässe mit unterschiedlichen Ausprägungen



# Rückblick Stadtbauforum Juli 2018

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?

≠ Innenentwicklung

**Höhenentwicklung**

≠ Hochhausentwicklung

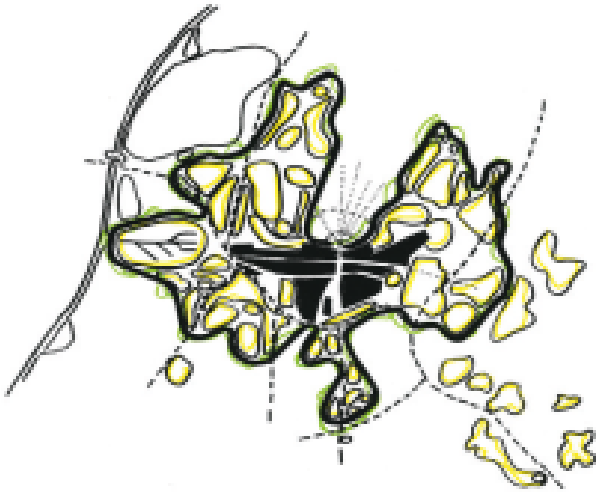
≠ Innenentwicklung

**Warum Höhenentwicklung ?**

≠ Hochhausentwicklung

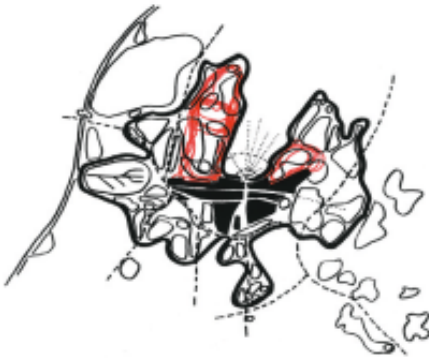


# Ausgangslage: Räumliches Leitbild

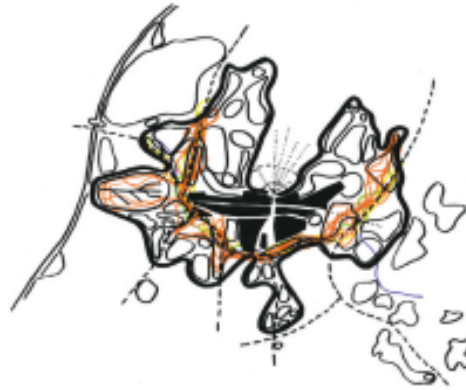


## Klare Konturen

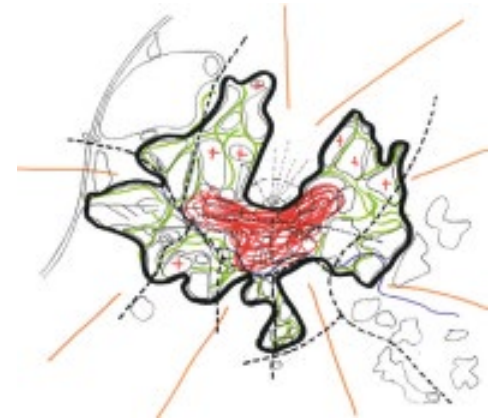
Grafiken: Prof. Markus Neppl



Dynamisches Band

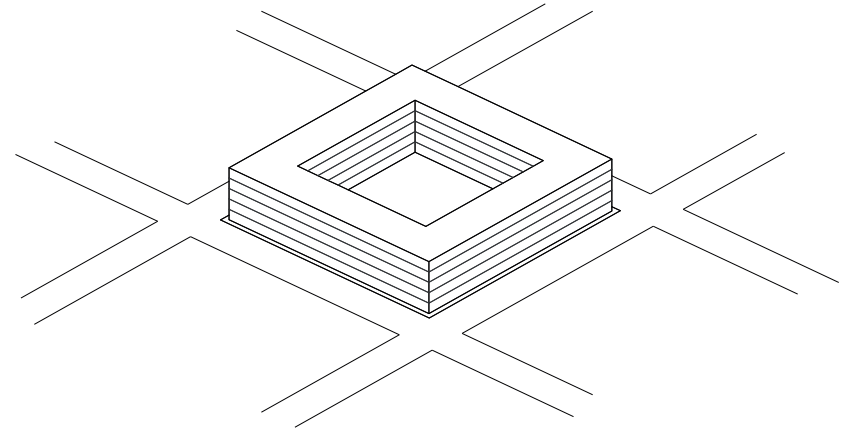
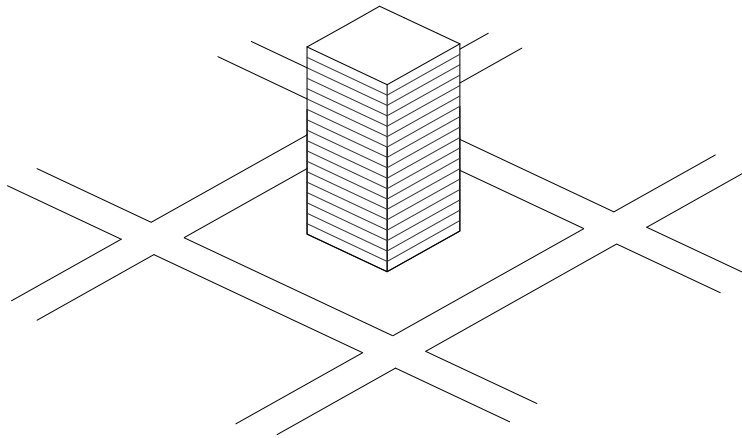


Mehr Wohnen



Cooler Quartiere

# Innenentwicklung!



Dichte wird nicht primär durch Bauen in die Höhe erzeugt,  
aber... :

...kann Innenentwicklung unterstützen!

Höhenentwicklung ...

...muss Hochhausentwicklung diskutieren!

# Aspekte der Höhenentwicklung



## „Mehr Wohnen“

Bereitstellen bezahlbaren Wohnraums, Förderung der Durchmischung



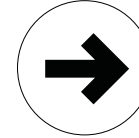
## „Wirtschaftliche Entwicklung“

Setzen von Impulsen, Bereitstellen von Gewerbeflächen



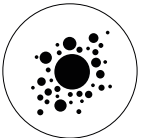
## „Freiraum und Klima“

Sichern von Freiräumen, Sicherstellung verträglichen Stadtklima



## „Mobilität“

Nutzung gut erschlossener Pole, Förderung des Umweltverbunds



## „Stadtgestaltung“

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



## „Bauliches Erbe“

Erhalten und behutsam Weiterentwickeln, Lesbarkeit im Stadtgrundriss

# Aspekte der Höhenentwicklung



## ASPEKT 1 Mehr Wohnen

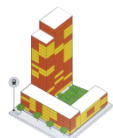
Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf ein bezahlbares und durchmishtes Wohnangebot haben?



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Durchmischung in der Stadt, 100 m² pro Wohneinheit, 2010

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

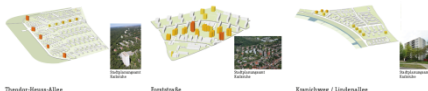
- Grundsätzlich kann an einem Ort mehr Wohnraum entstehen, wenn höher gebaut wird.
- Innerhalb von höheren Gebäuden können preisgünstige durch hochwertige Wohnungen (in den oberen Stockwerken) quersubventioniert werden.
- Durch die Bereitstellung hochwertiger Wohnraum (in höheren Häusern) kann der Preisdruck 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?



Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



Stadtentwicklungsplan „Höhenentwicklung in Karlsruhe“, 10. Juli 2018



## ASPEKT 4 Wirtschaftliche Entwicklung

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf die wirtschaftliche Entwicklung haben?



Beispiel: Vertikale Entwicklung in der Stadtentwicklung



Beispiel: Wirtschaftsentwicklung, Berlin, 2010



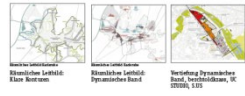
Beispiel: Wirtschaftsentwicklung in der Stadtentwicklung

Höhere Gebäude können durch folgende Faktoren einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten:

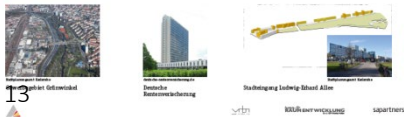
- Höhere Häuser können potenziell mehr Gewerbeflächen bereitstellen und damit die Unternehmensanstellung fördern
- Durch eine vertikale Mischung können belebte Quartiere entwickelt und bezahlbare Einheiten für Wohnen und Arbeiten gefördert werden
- In Transformationsgebieten können durch höhere Gebäude Entwicklungsimpulse gesetzt werden
- Unternehmen können „Leuchttürme“ für sich (und damit auch die Stadt) bauen

Die Frage ist, in wieweit Karlsruhe solche Entwicklungen nutzen kann (Bodenpreise) und will.

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



## ASPEKT 2 Freiraum und Klima

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf Freiraum und Klima haben?



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010

Eine Entwicklung in die Höhe kann sich positiv auf den Freiraum und das Klima der Stadt Karlsruhe auswirken. Dies hat folgende Gründe:

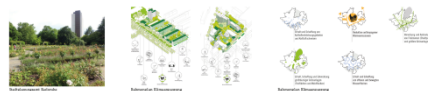
- Grundsätzlich bleiben größere Freiflächen innerhalb und außerhalb der Stadt frei, wenn dichter gebaut wird. Dies mindert den Landschaftsverbrauch und fördert die kühlende Wirkung von Vegetation in der Stadt
- Höhere Gebäude spenden mehr Schatten und erzeugen Fallwinde, die den Raum um sie herum kühlen können
- In neuen und bestehenden Quartieren können durch die Stapelung von Nutzungen öffentliche Freiräume entstehen oder erhalten werden

Diese positiven Effekte stellen sich aber nicht von alleine ein und müssen im Einzelfall geprüft und auch durchgesetzt werden.

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



## ASPEKT 3 Stadtgestaltung

Welchen Einfluss kann die Höhenentwicklung auf die Stadtgestaltung haben?



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



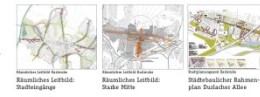
Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010

Die Gestaltung der Stadt hat schon immer mit der Entwicklung in die Höhe zu tun gehabt. Davon zeugen Türme und Kirchen. Heute und in Zukunft können folgende Möglichkeiten der Höhenentwicklung die Gestaltung Karlsruhes beeinflussen:

- Eine Variante in die Höhe kann dichte Bebauungen visuell auflösen
- Plätze, Stadtkanten, Stadteingänge und Einrichtungen können akzentuiert und gestaltet werden
- Höhere Häuser können einen Beitrag zur Orientierung in der Stadt leisten (Hochpunkte als Wegweiser, Blickbeziehungen)
- Die Fern- und Außenwirkung Karlsruhes kann verändert werden

Diese Elemente sind aber städtebaulich sorgfältig zu prüfen und müssen auch akzeptiert sein.

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?



## ASPEKT 5 Mobilität

Welche Wechselwirkungen kann Höhenentwicklung mit der Mobilität haben?



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010



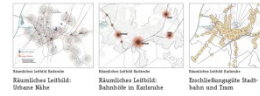
Beispiel: Mehrfamilienhaus, Berlin, 2010

Wo viele Menschen wohnen und arbeiten entsteht auch viel Verkehr - Ebenso kann man aber auch durch dichte und hohe Bebauungen das Mobilitätsangebot in Karlsruhe nutzen und verbessern:

- Durch höhere und dichtere Bebauung können gut erreichbare Orte in Karlsruhe besser genutzt werden oder mehr Menschen von einem guten Mobilitätsangebot (insbesondere ÖPNV) profitieren
- Durch Verdichtung kann die Auslastung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen optimiert werden
- Durch höhere Gebäude und Nutzerrichtungen können neue Mobilitätsangebote für Fußgänger und Radfahrer entstehen
- Durch Nutzungsmischung kann Verkehr vermieden werden

Dies gelingt allerdings nur mit einer Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung!

Auf welchen Grundlagen baut Karlsruhe auf?



Welche Beispiele gibt es in Karlsruhe bereits?





# Rückblick Stadtbauforum Juli 2018



# Workshop - Chancen

## Einzelne Fragestellungen mit eindeutigen Antworten:

- Vermeidung des Wachstums in die Fläche (durch eine Innenentwicklung in die Höhe)
- Wunsch nach mehr bezahlbarem Wohnraum und der Entlastung bestehender Quartiere durch mehr Angebot
- Bessere Ausnutzung bestehender und zukünftiger Mobilitätshubs und -angebote durch dichtere und höhere Bebauung (und umgekehrt)

# Workshop - Chancen

## Unklare oder durchwachsene Antworten:

- Gestaltung der Stadt durch Hochpunkte
- Akzentuierung sowie Fern- und Aussenwirkung
- grösseres Wohnangebot in zentralen Lagen und Schaffung von Freiräumen durch Verdichtung

## Chancen die so nicht gesehen werden:

- Weiterentwicklung der Stadtgestalt des Fächers
- Weiterentwicklung der Innenstadt
- Adressen für Unternehmen durch Hochpunkte

# Workshop – Bedingungen/Befürchtungen

## Bedingungen:

- Architektonische Qualität von Hochpunkten
- Bewahren des Historischen Stadtbildes
- Beachten und bewahren bestehender Freiflächen (Höfe)
- Grünräume aktiv schützen und fördern

## Befürchtungen:

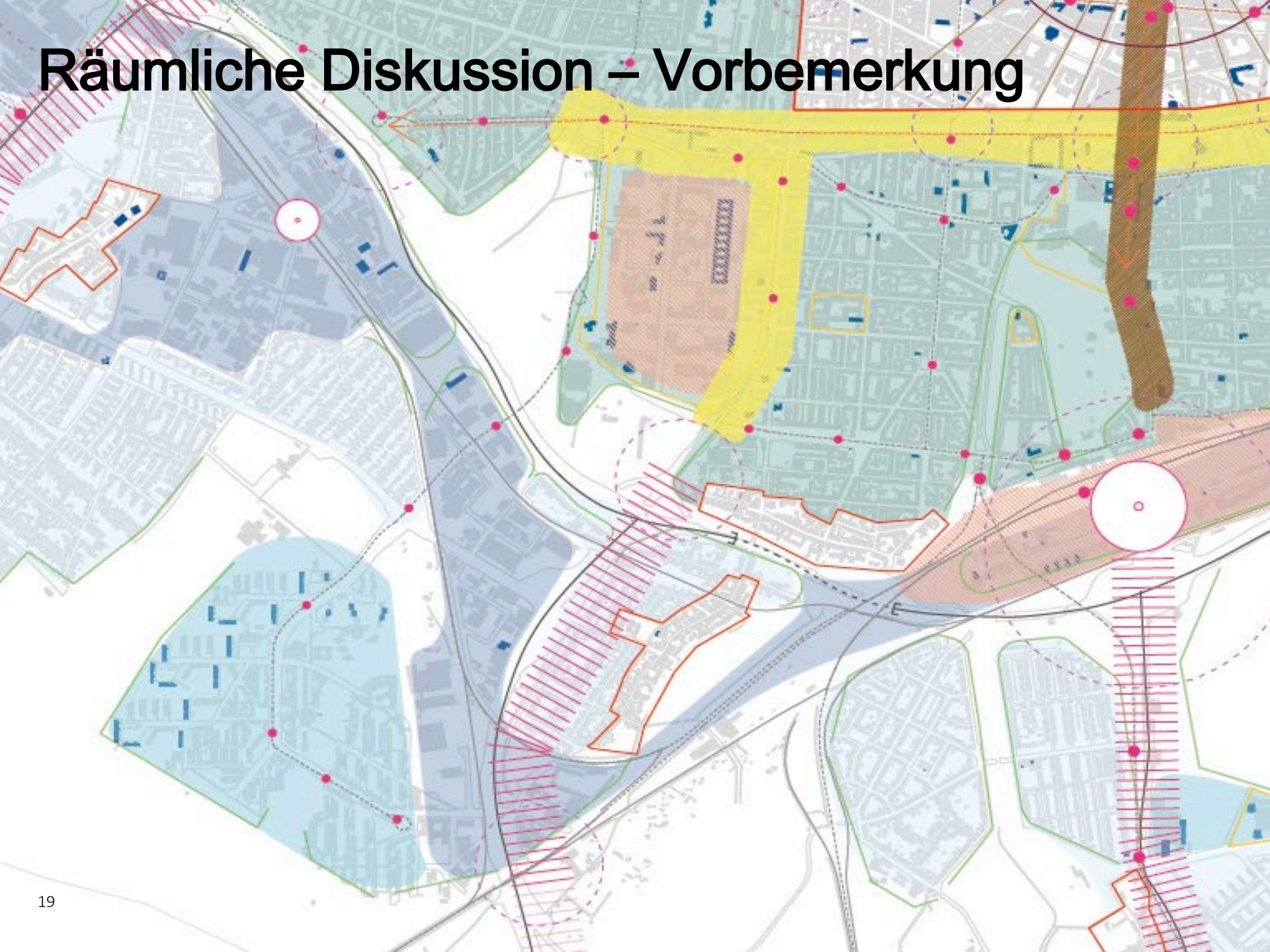
- Veränderung der Stadtsilhouette
- Verlust von bestehenden Grünräumen
- Negative Folgen für das Stadtklima
- Verschattung und Überformung
- (Verschleppung und Verwässerung der Diskussion um Hochhäuser)

# Konzept Höhenentwicklung





# Räumliche Diskussion – Vorbemerkung





# Das Konzept Höhenentwicklung Karlsruhe

Thomas Kovari, sa\_partners, Zürich



# Inhalte

- Höhenentwicklung in Karlsruhe
- Konzept Höhenentwicklung
- Lupenräume

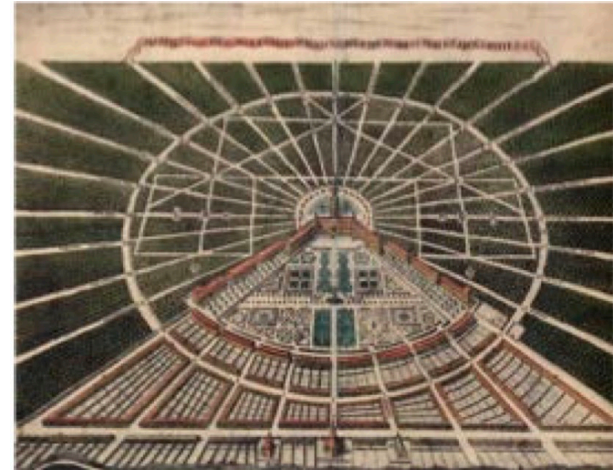
# Höhenentwicklung in Karlsruhe

- Stadtstruktur als Grundlage
- Bestehende Höhenentwicklung als Grundlage



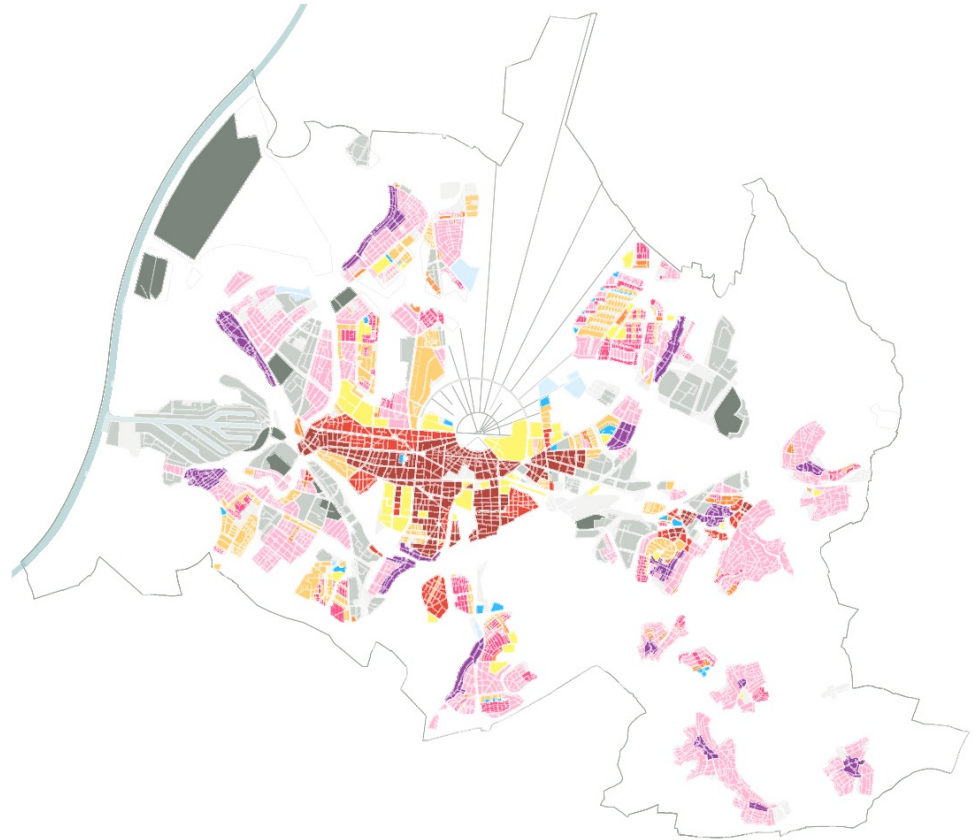
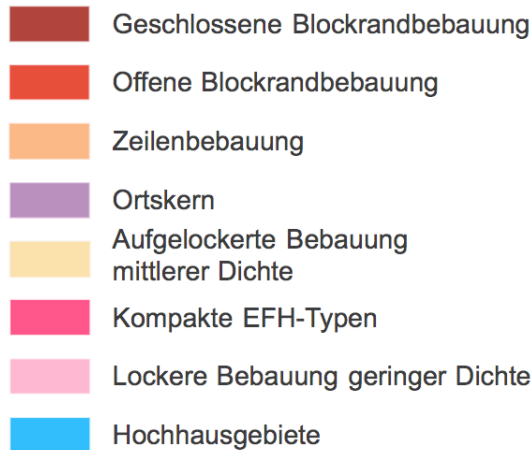
# Stadtstruktur als Grundlage

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

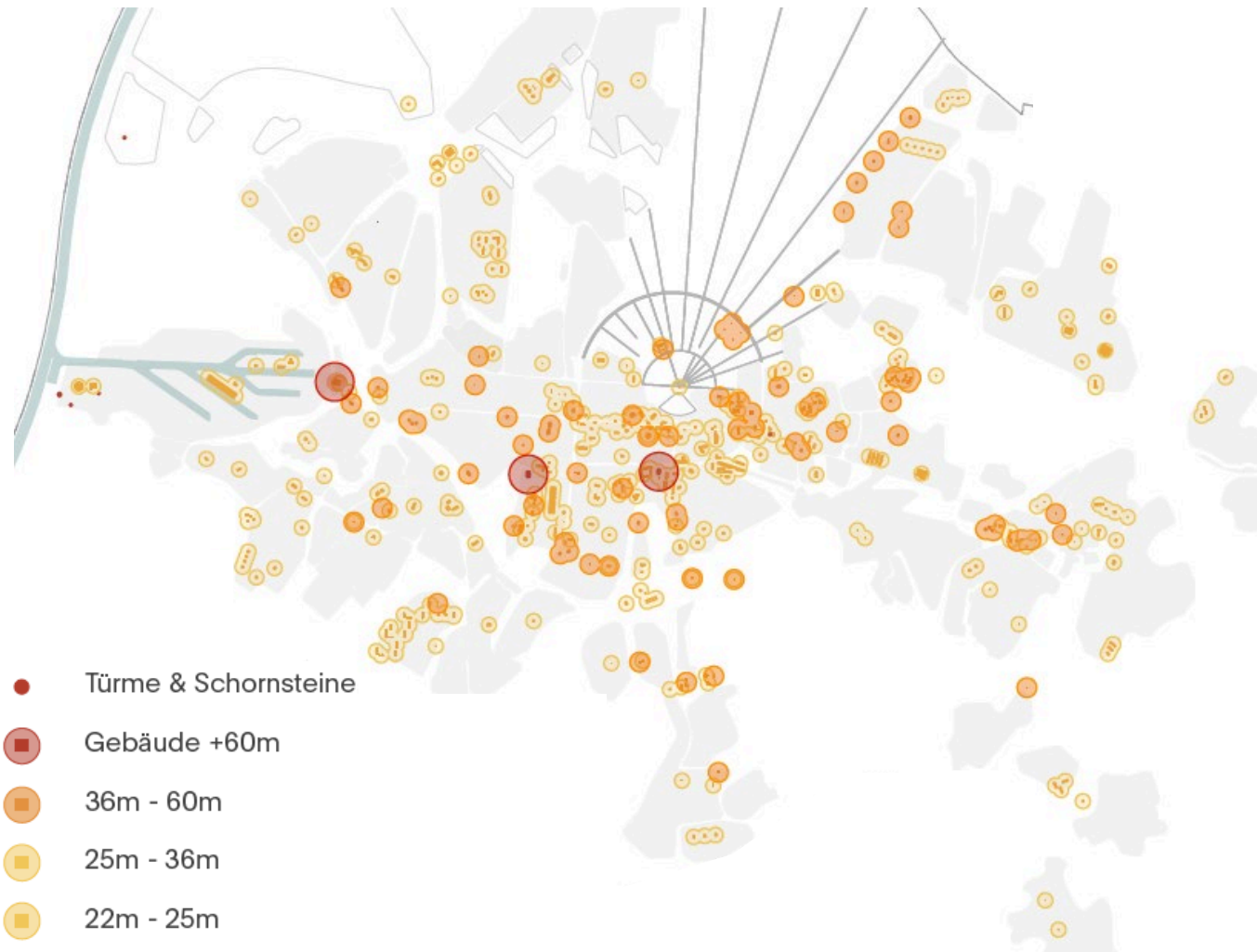


# Stadtstruktur als Grundlage

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



# Bestand Höhenentwicklung





# Erste Hochhäuser in Karlsruhe

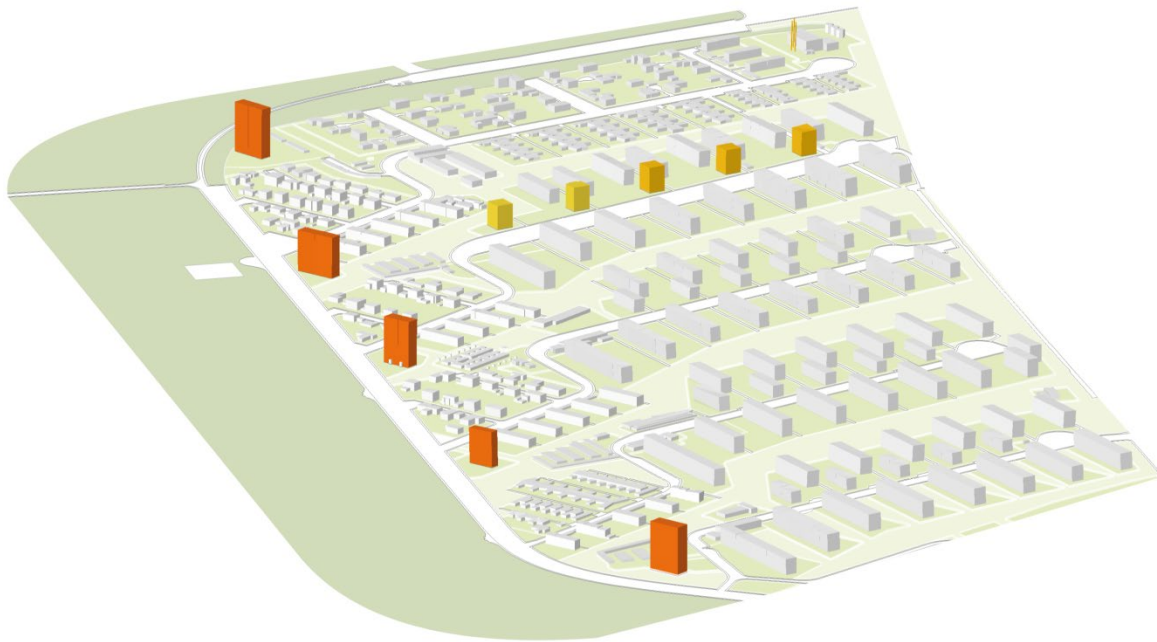
- **1954:**  
Erstes Karlsruher Hochhaus  
Am Entenfang im Mühlburger Feld (34 m)
- **1962 – 65:**  
Höchste Bürohochhäuser  
Deutsche Rentenversicherung (77 m)  
Landratsamt (69.5 m)
- **1969:**  
Höchstes Wohnhochhaus  
Wohnhochhaus Liebigstraße (50 m)



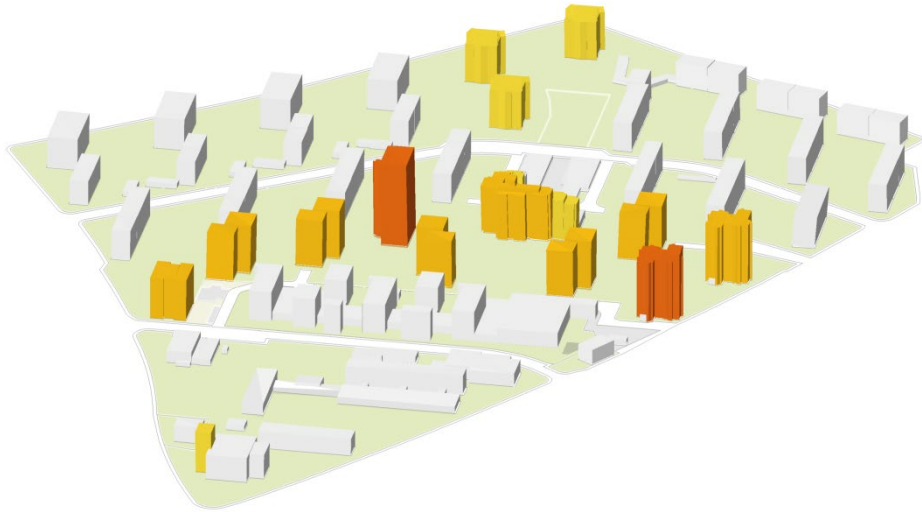
# KIT Campus (7 – 14 Geschosse)



# Waldstadt (9 – 18 Geschosse)

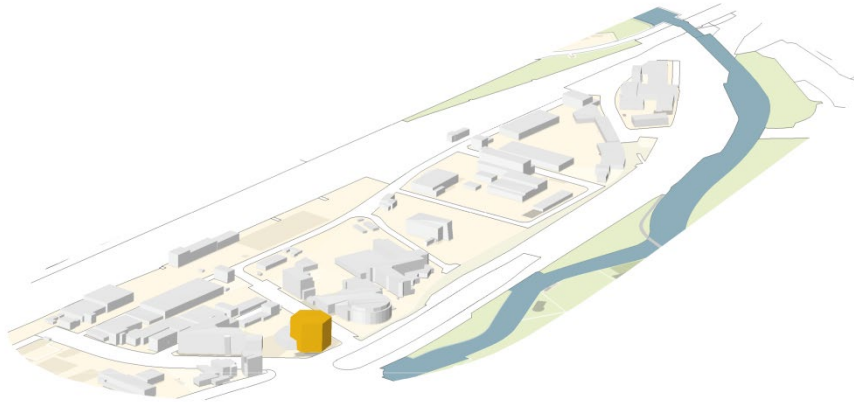


# Rintheimer Feld (9 – 18 Geschosse)



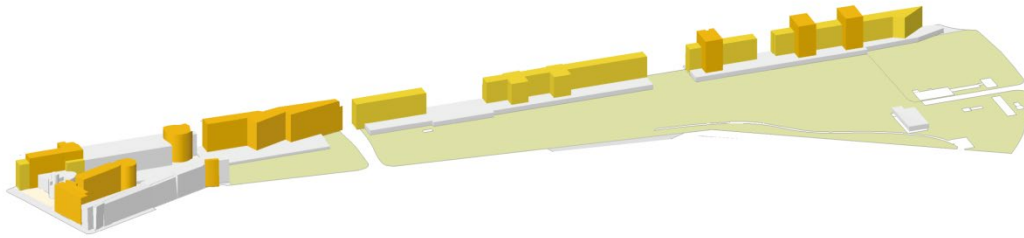


# Gewerbegebiet Grünwinkel (8 Geschosse)





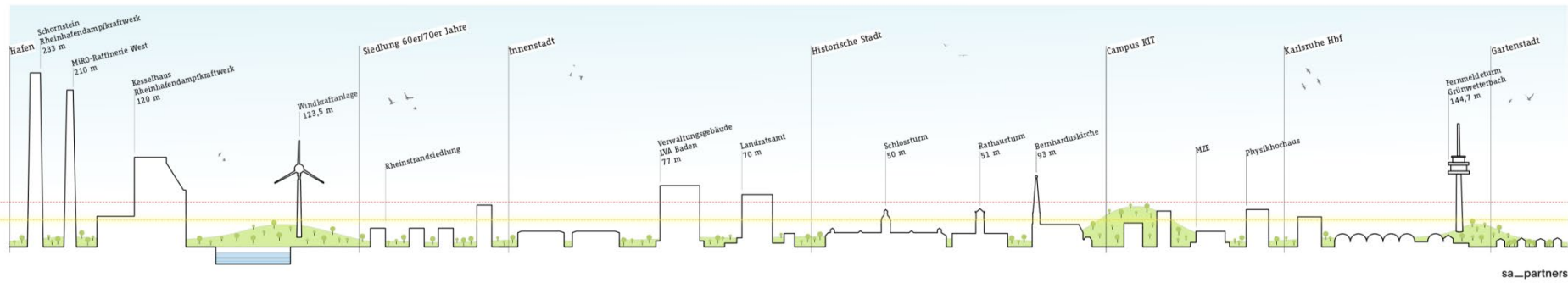
# Ludwig-Erhard-Allee (6 – 11 Geschosse)



# Stadtsilhoueette, Fernwirkung

## Identitätsstiftendes Stadtbild Karlsruhe

- Stadtlandschaft mit eingestreuten, strategisch gesetzten Höhenakzenten
- Karlsruher Maßstab



sa\_partners

# Fazit

- In Karlsruhe fand bereits Höhenentwicklung statt
- **Weiträumig** im Stadtgrundriss verteilte Hochpunkte unterschiedlicher Höhe
- **Situative**, meist **präzise Setzung** der Hochpunkte im Kontext

# Konzept Höhenentwicklung

- Aspekte und Leitideen der Höhenentwicklung
- Vier Höhenkategorien
- Kriterien der Höhenentwicklung
- Konzeptplan



# Aspekte und Leitideen



„Mehr Wohnen“



„Wirtschaftliche Entwicklung“



„Freiraum und Klima“



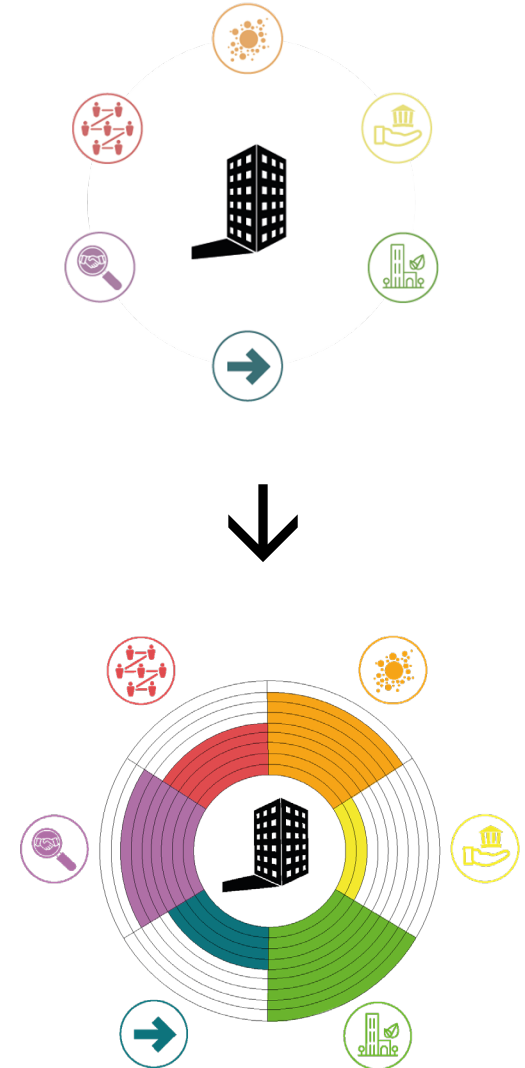
„Mobilität“



„Stadtgestaltung“



„Bauliches Erbe“





# Aspekte und Leitideen



# Fazit

- 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**

# Vier Höhenkategorien

**Kat. IV** +60 m



Landmark

**Kat. III** bis 60 m



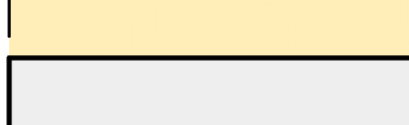
Komposition

**Kat. II** bis 36 m

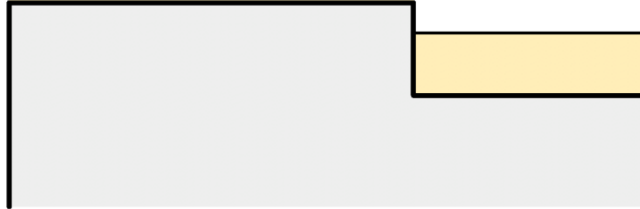


Innenentwicklung

**Kat. I** + einzel-  
ne Geschosse



Regelbauweise



# Fazit

- **Kat I.** Potential für bauliche Verdichtung und Bereitstellen von diversifiziertem Wohnraum am größten
- **Kat II.** Nötige Abwägung der ökonomischen Rentabilität

- **Kat III.** Gesamtstädtisch stadtbild-prägende Höhenakzente (Komposition)
- **Kat IV.** Für Karlsruhe außergewöhnliche Höhe mit besonders hohen Anforderungen an Planung und Gestaltung

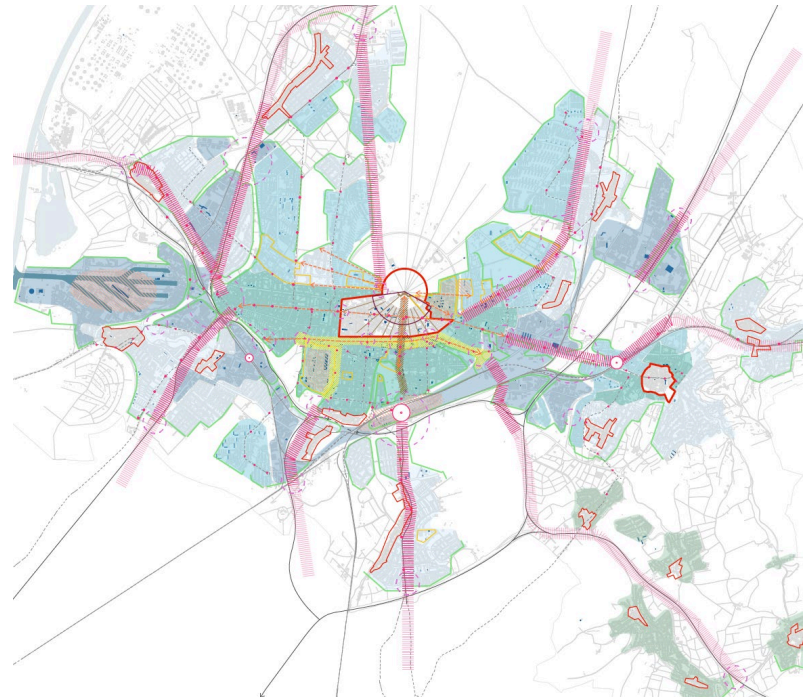
# Kriterien der Höhenentwicklung



## Thematisch-programmatische Kriterien

Aspekte und Leitideen

+



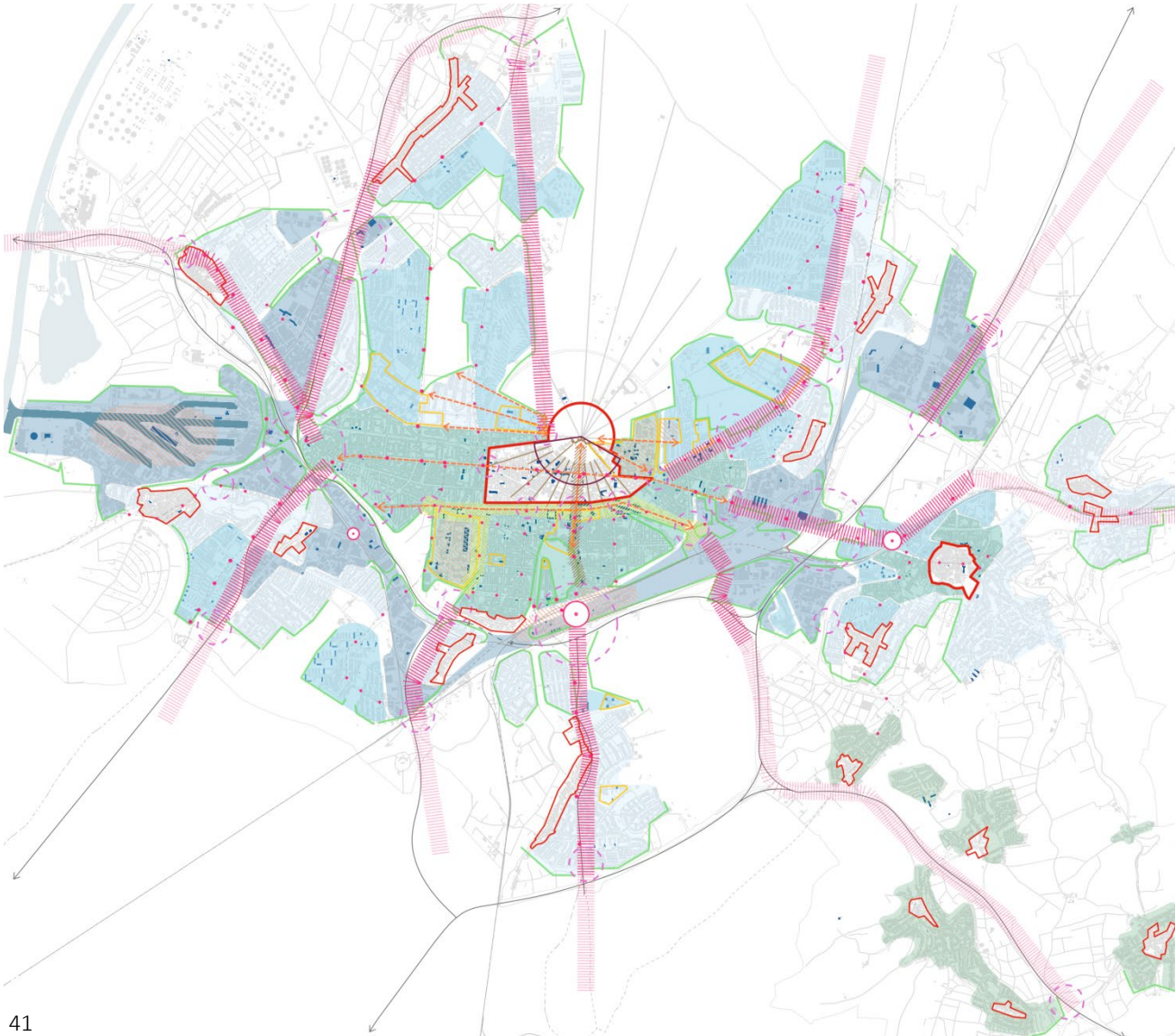
## Räumlich-gestalterische Kriterien

Konzeptplan



# Konzeptplan

## Sechs Zonen

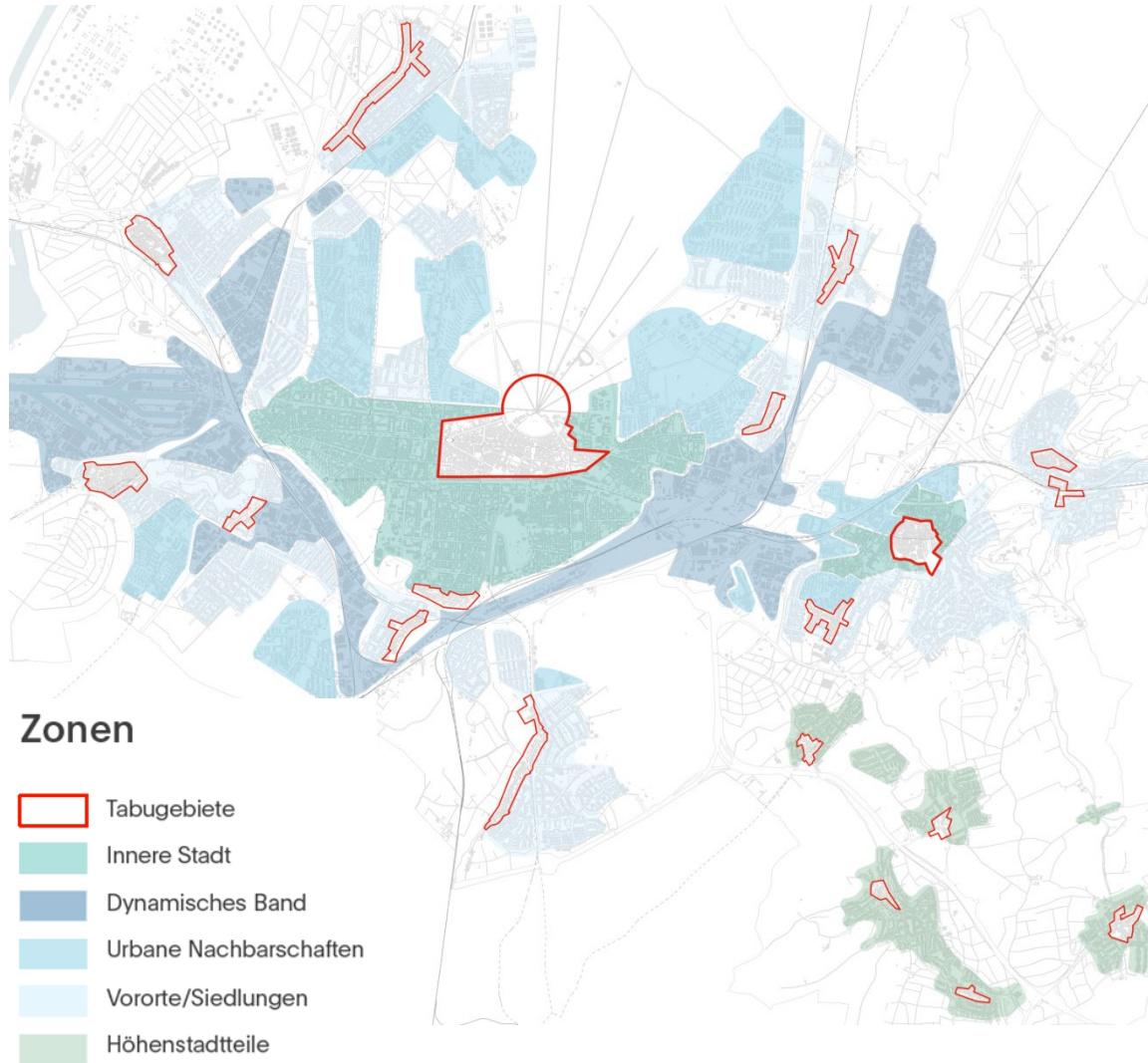


- Tabugebiete
- Innere Stadt
- Dynamisches Band
- Urbane Nachbarschaften
- Vororte/Siedlungen
- Höhenstadtteile

## 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

# Sechs Zonen

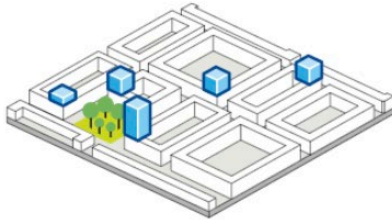


Charakterisiert durch...

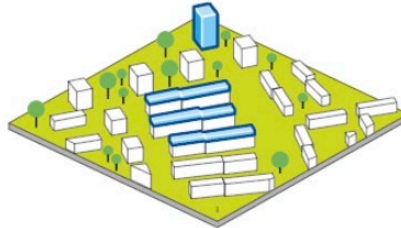
- städtebauliche Struktur
- bestehendes Maß der Höhenentwicklung
- Lage im Stadtgrundriss
- unterschiedliche Eignung und Entwicklungsdynamik für Höhenentwicklung
- Keine scharfe räumliche Abgrenzung (Ausnahme Tabugebiete)

# Maßgebende Hinweise

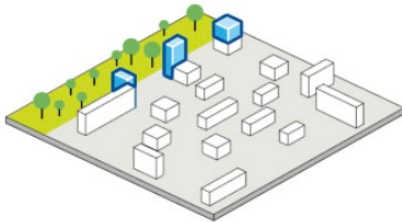
Blockrand



Siedlung I



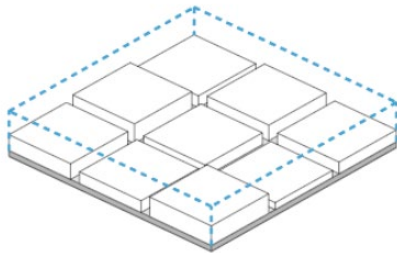
Siedlung II



Campus

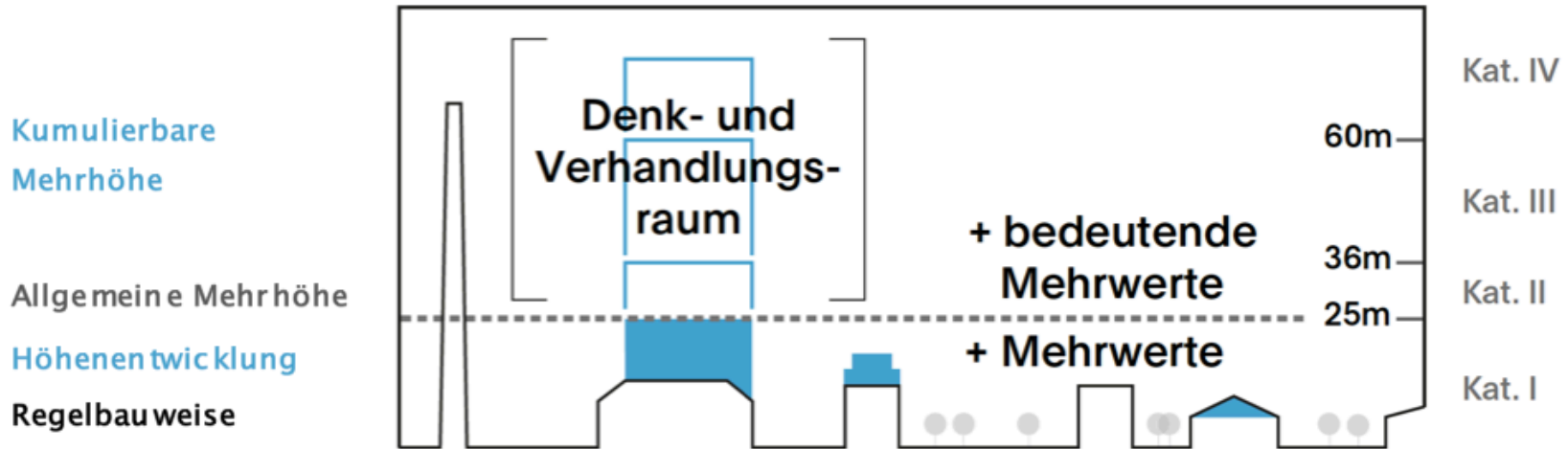


Entwicklungsgebiet



- Zonenspezifische städtebauliche Kriterien und Verhaltensweisen
- Hinweise bezüglich des Maß der Höhenentwicklung

# Maß der Höhenentwicklung



## Regelbauweise:

Normalfall, generell gültig;

### Allgemeine Mehrhöhe:

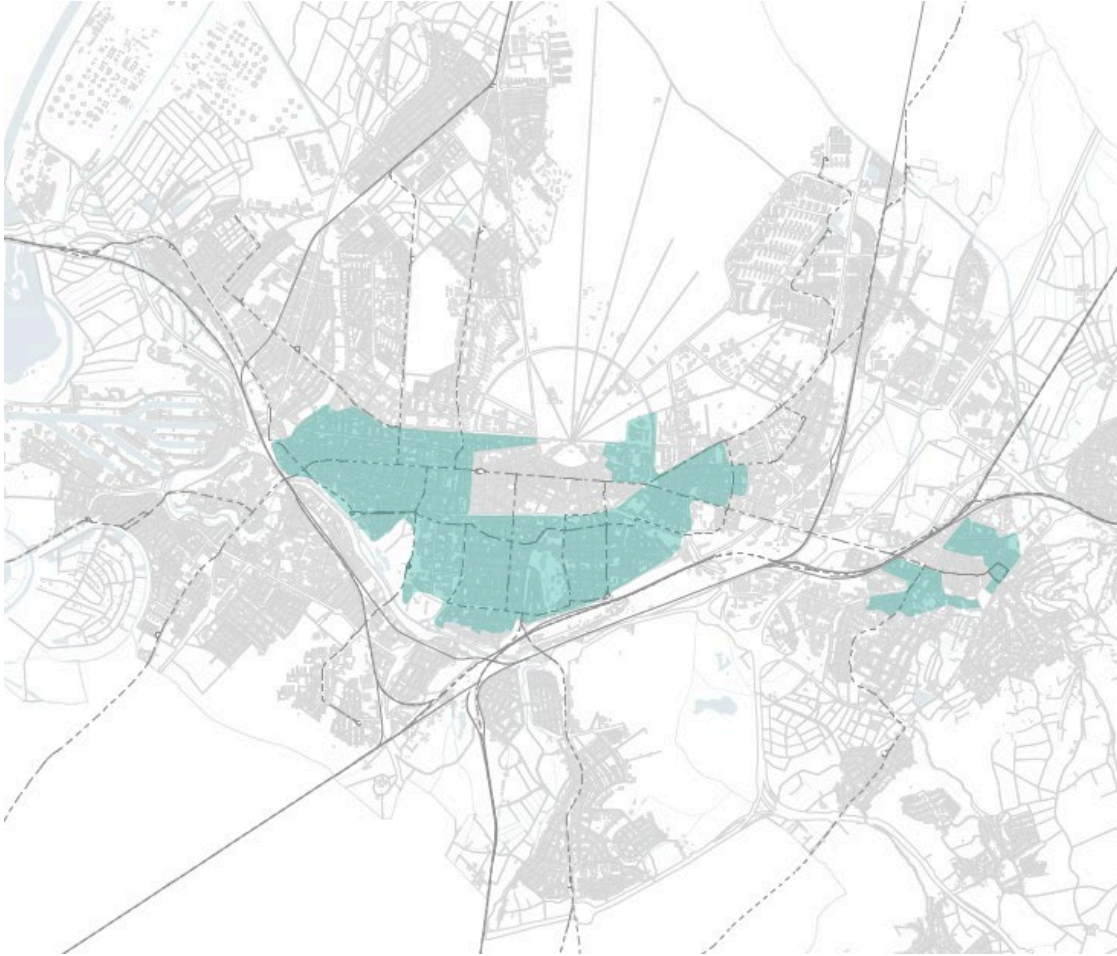
Möglich bei der Schaffung von Mehrwerten; Zonenspezifisch;

## Kumulierbare Mehrhöhe:

Abwägung / Beurteilung aller Kriterien und Mehrwerte, hohe Anforderungen an Einordnung in Kontext und Stadtsilhouette, Qualitätssichernde Verfahren;



# Innere Stadt



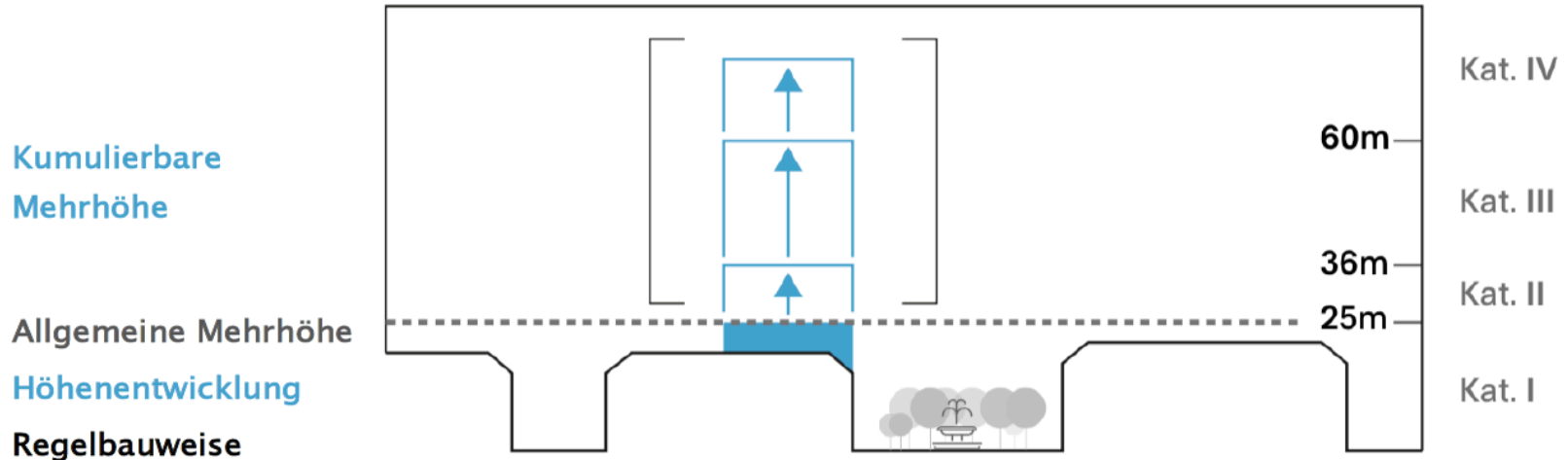


# Räumlich-gestalterische Kriterien (exemplarisch)

## Städtebaulicher Kontext

- Behutsame und sorgfältige Integration einer Höhenentwicklung in die ortstypische Blockstruktur
- Freihalten der Sichtachsen der Schlossstrahlen und große Zurückhaltung gegenüber dem historischen Bestand
- Berücksichtigung einer attraktiven Erdgeschossnutzung und -gestaltung

# Maß der Höhenentwicklung



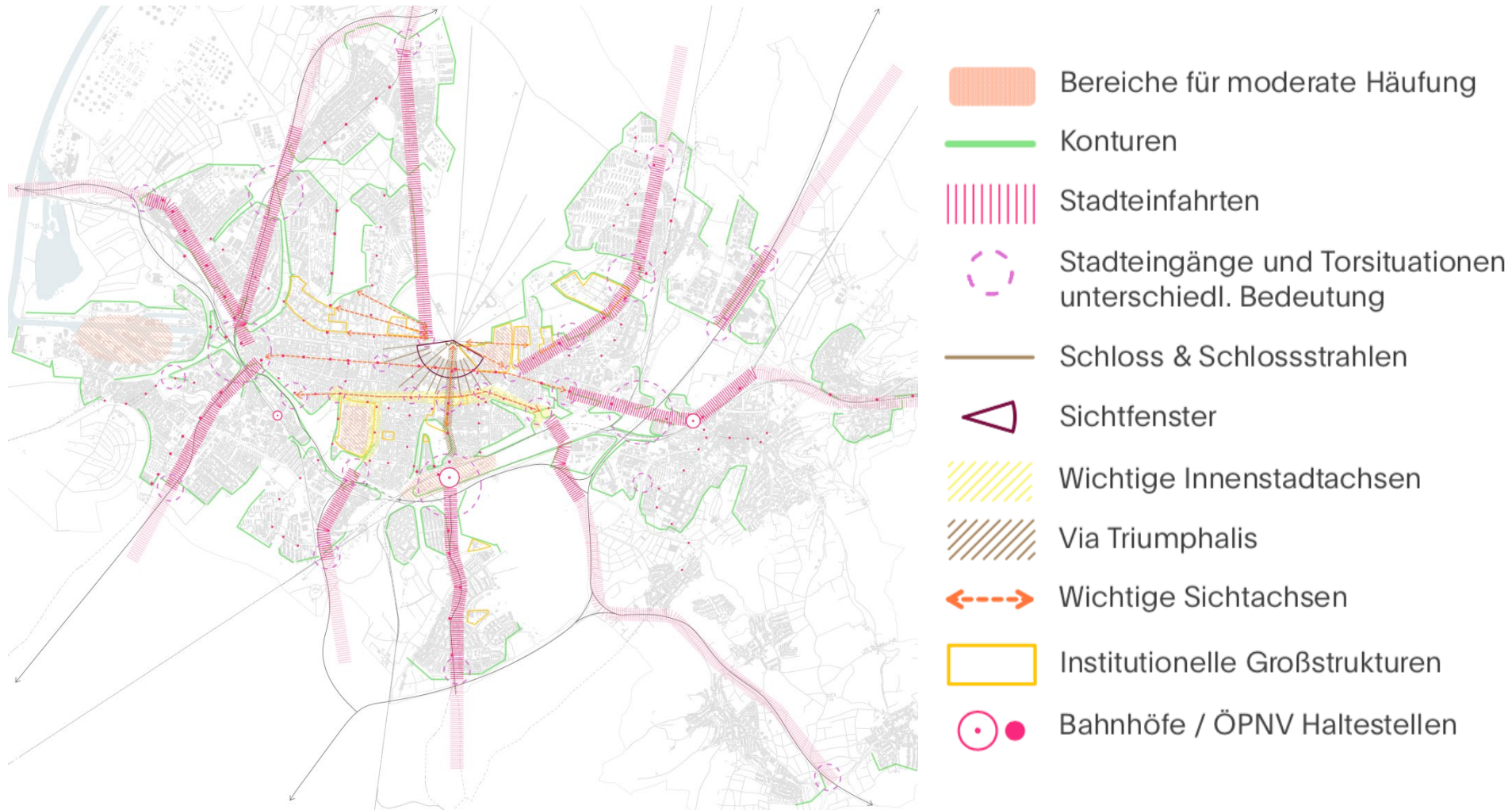
## Allgemeine Mehrhöhe

- Aufstockungen um einzelne Geschosse bis 25 m (Kat. I)

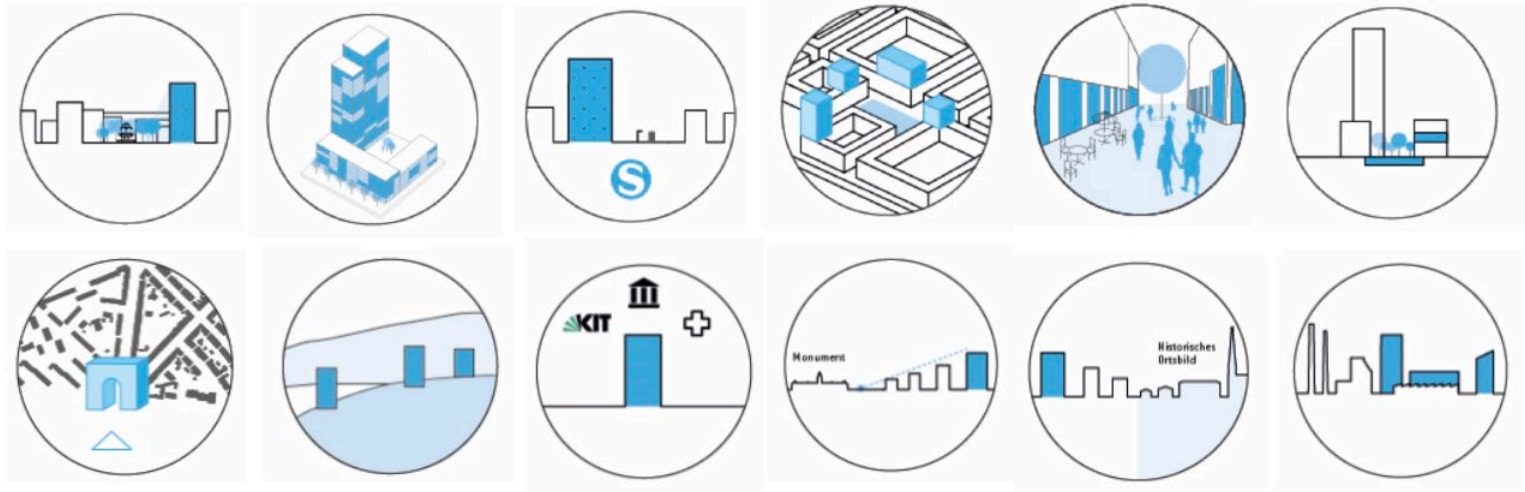
## Kumulierbare Mehrhöhe

- bis + 60 m (Kat. II, III & IV) mit stichhaltiger Begründung, Qualitätssicherung und gesamtheitlicher Beurteilung/ Bewertung

# Komposition



# Komposition

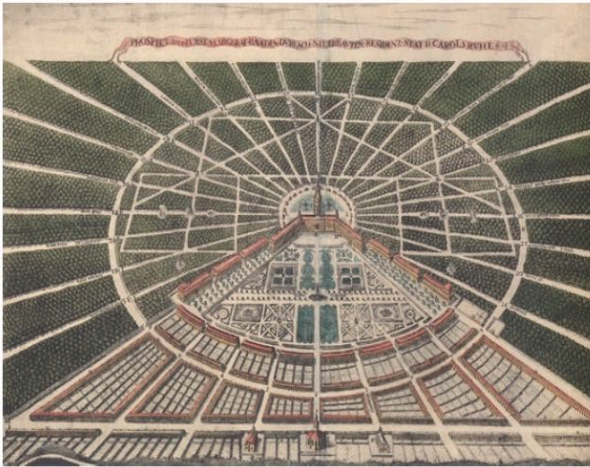


- Ausdruck des Gestaltungswillens der Stadt
- Schaffung ortsbaulicher Mehrwerte
- Definition räumlich-gestalterische Kriterien an besonders geeigneten Orten für Höhenentwicklung



# Sichtachsen & Schlosstrahlen

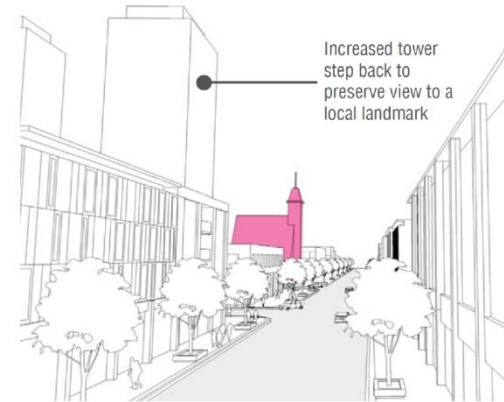
- Freihalten der Sicht (auf Augenhöhe) von jedem Standort in den Schlosstrahlen von zukünftiger Höhenentwicklung
- Abrücken der Hochpunkte von den direkten Sichtachsen der Schlosstrahlen





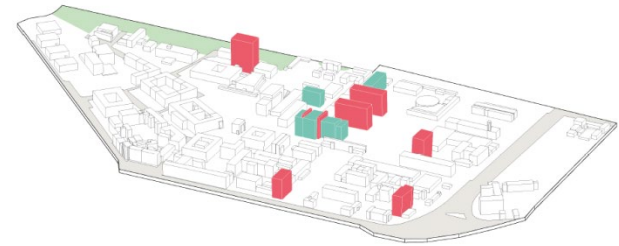
# Wichtige Sichtachsen der Innenstadt

- Keine Beeinträchtigung visueller Verbindungen und Bezüge in der Innenstadt (auf Augenhöhe)
- Sorgfältiges Reagieren auf den Bestand sowie präzise Setzung mit Bezug auf den städtebaulichen Kontext
- Freihalten relevanter Sichtachsen auf historische Monumente



# Moderate Häufung von Höhenakzenten

- Keine Cluster von Hochpunkten in Konkurrenz zur Stadtlandschaft Karlsruhe
- Möglichkeit moderater Häufung an wenigen ausgewählten Orten (KIT Campus, Hafen, Beiertheimer Feld, Hauptbahnhof)
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts



# Konturen an relevanten Stadtkanten

- Definieren des Siedlungsraums gegenüber der Landschaft
- Adressbildung durch Stärken der Stadtkonturen und Akzentuieren sowie Erhalten öffentlicher Grün- und Freiräume



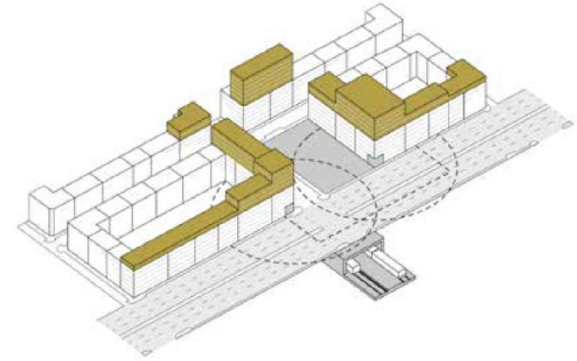
# Wichtige Stadteinfahrten

- Stärken der Orientierung im Stadtkörper
- Unterstützen der Lesbarkeit der Stadt aus der Perspektive des alltäglichen Nutzers durch präzise Setzung von Hochpunkten an bedeutenden Orten und wichtigen strukturellen Merkmalen



# Stadteingänge und Torsituationen

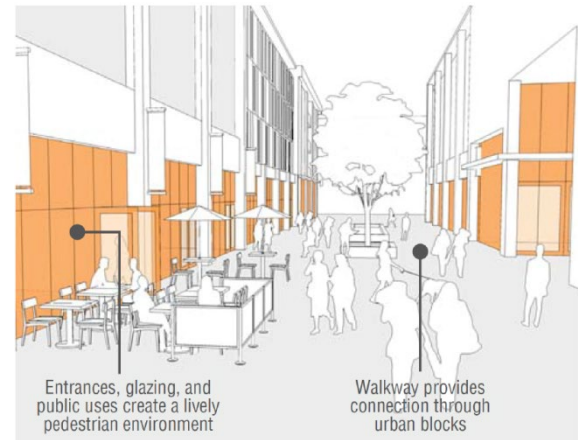
- Stärken der Orientierung im Stadtkörper
- Artikulieren und Stärken städtebaulich bedeutender Orte
- Adressbildung von Stadtteilen und Quartieren
- „Place Making“ z.B. am Hauptbahnhof





# Wichtige Innenstadtachsen

- Kriegsstraße, Ludwig-Erhard-Allee, Brauerstraße
- Funktionale und strukturelle Eignung für eine Höhenentwicklung
- Artikulieren und Stärken dieser städtebaulich bedeutenden Straßenräume



# Institutionelle Großstrukturen

- u.a. Technologiepark, KIT Campus, Hochschule für Gestaltung (Beiertheimer Feld), Landratsamt, Staatstheater, Bibliothek
- Adressbildung und Akzentuieren dieser Institutionen
- Wiedererkennungswert der Stadt Karlsruhe



# Erschließungsqualität

- Eignungskriterium für Innenentwicklung und Höhenentwicklung
- Artikulieren der Knotenpunkte zur Erleichterung der Orientierung und Lesbarkeit der Funktion im Stadtgrundriss



# Lupenräume

- 1. Stadtwerke
- 2. Kreisel Ludwig-Erhard-Allee





# Übersicht Lupenräume

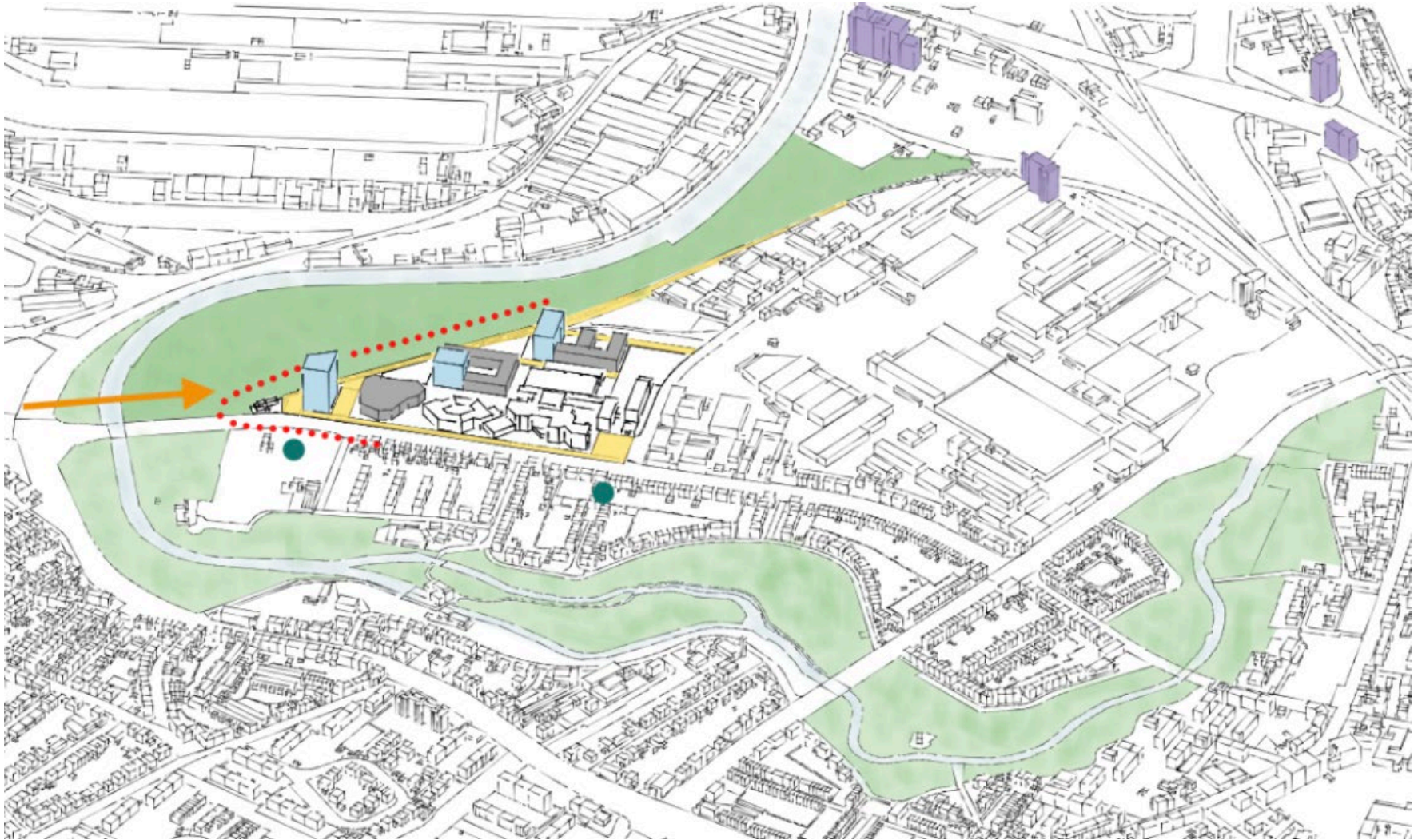




# 1. Stadtwerke

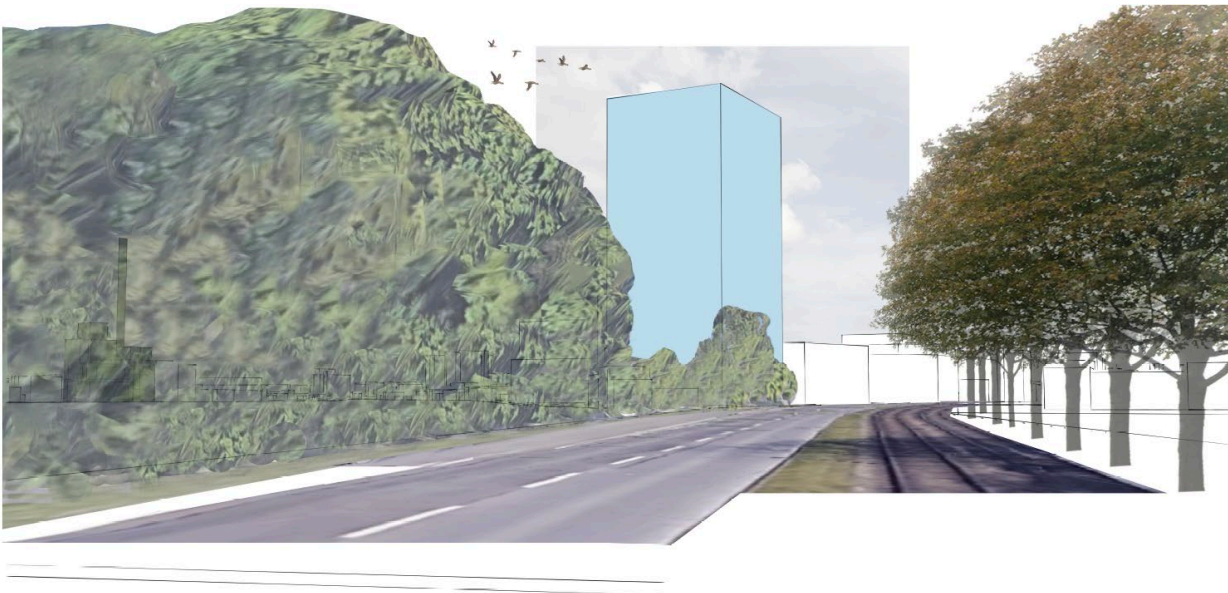


# 1. Stadtwerke

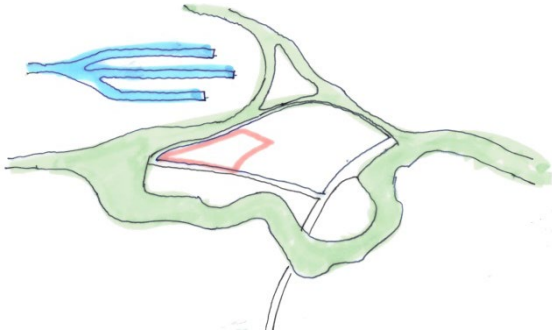




# 1. Stadtwerke



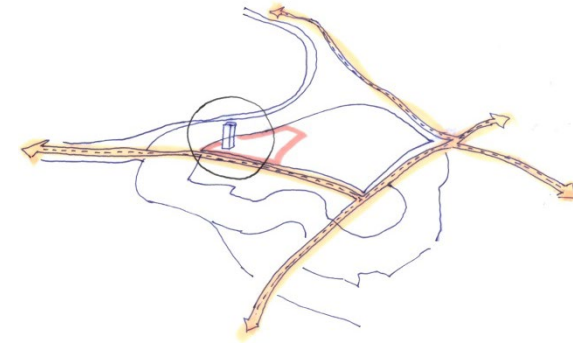
# 1. Stadtwerke – Prinzipien



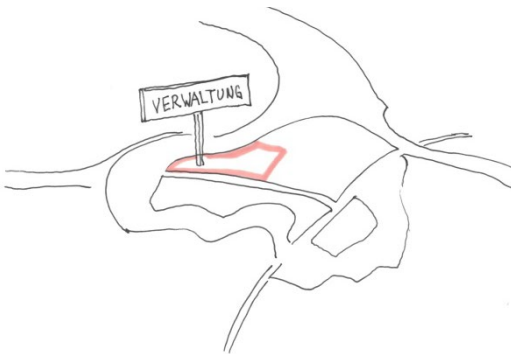
Stadtkante  
Topographie



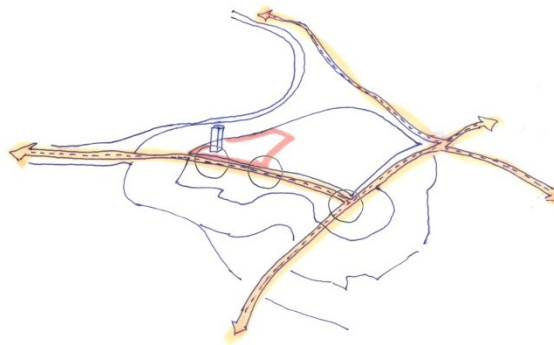
Stadtsilhouette  
Städtebaulicher Kontext



Eingangstor

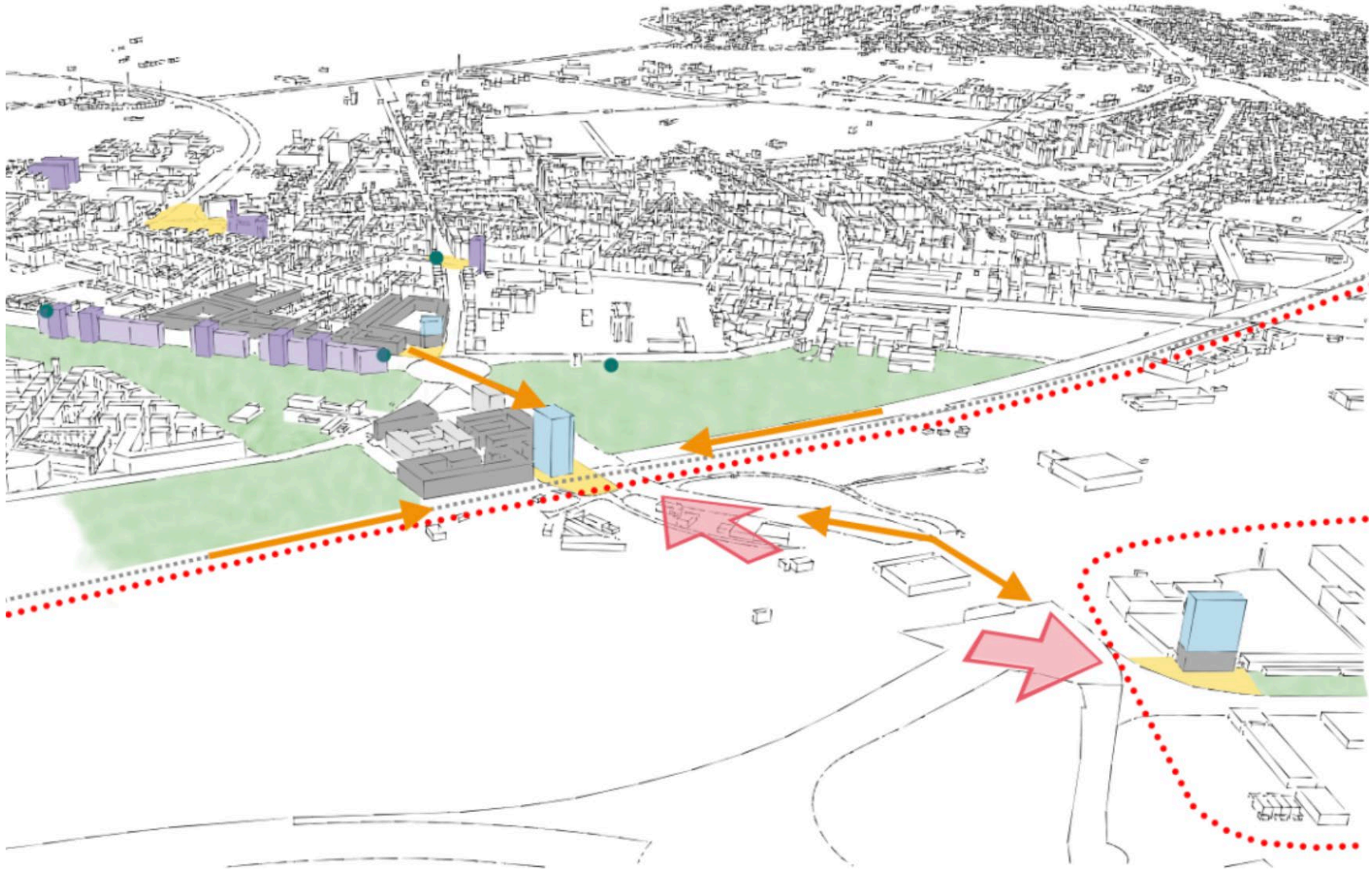


Institut. Großstruktur  
Nutzung



Erschließungsqualität

## 2. Kreisel Ludwig-Erhard-Allee





## 2. Kreisel Ludwig-Erhard-Allee



# Verständnisfragen





**Anwendung des Konzepts**  
**Heike Dederer, Stadtplanungsamt**  
**Karlsruhe**



A map of Karlsruhe, Germany, showing the city's layout with streets, green spaces, and the Rhine river. The map is used as a background for text overlays. The text is organized into three sections: 'Ausgangslage:', 'Höhenentwicklungskonzept:', and 'Anwendung:'. Each section contains a list of points. The map shows major roads like the B10 and B3, and areas like the Oststadt and Südweststadt. The Rhine river is visible on the left side. The city name 'Karlsruhe' is prominently displayed in the center.

**Ausgangslage:**

- Anfragen zu neuen Hochpunkten in Quartieren
- Unschlüssigkeit über Umgang mit ihnen

**Höhenentwicklungskonzept:**

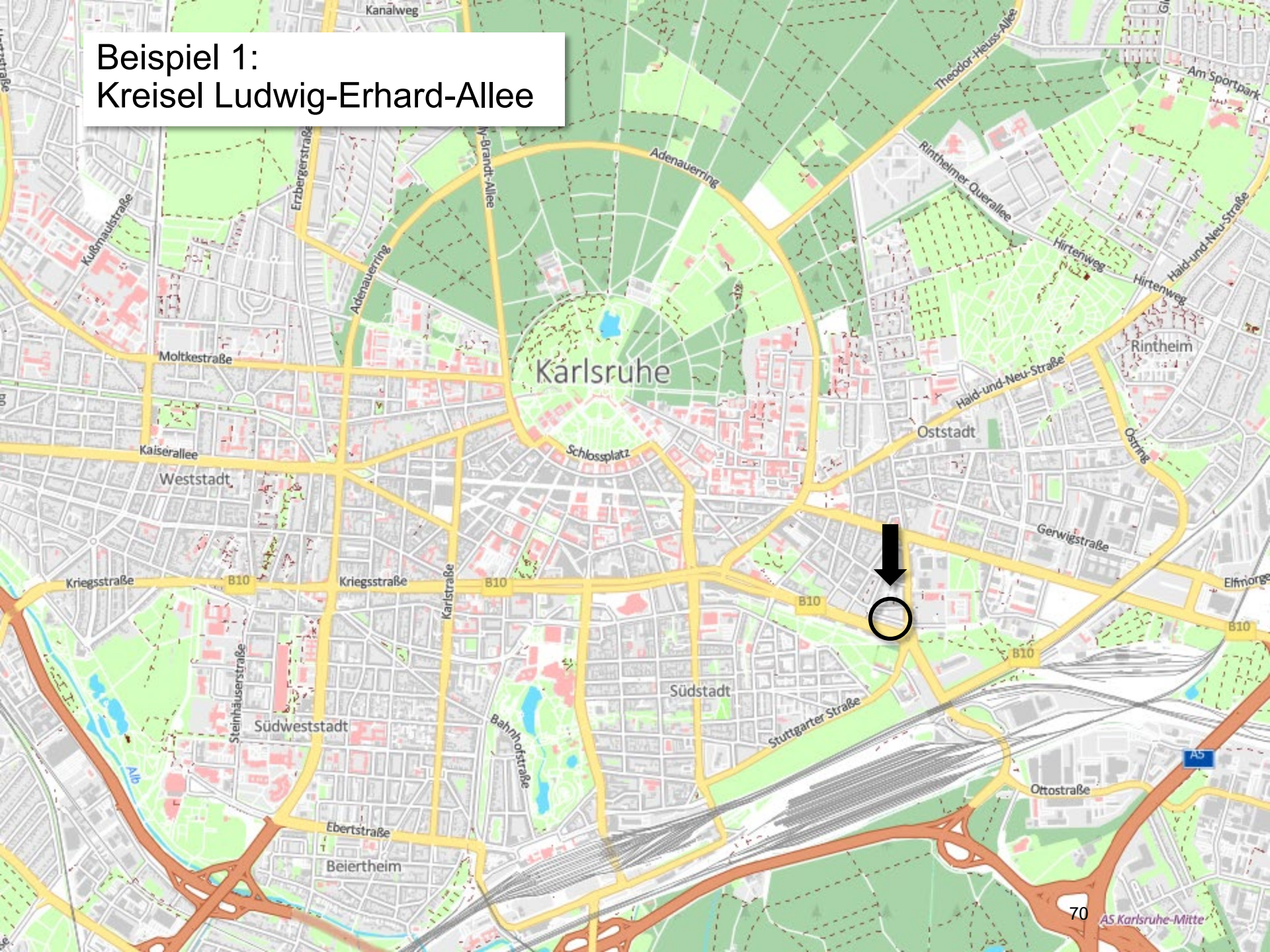
- keine ausgewiesenen Standorte
- gibt für Einzelprojekte Kriterien zur Abwägung und Anforderungen vor

**Anwendung:**

- Jedes Projekt durchläuft Prozess auf Grundlage des Konzepts
- Entscheidungen sind objektiv, konsistent und nachvollziehbar



# Beispiel 1: Kreisell Ludwig-Erhard-Allee



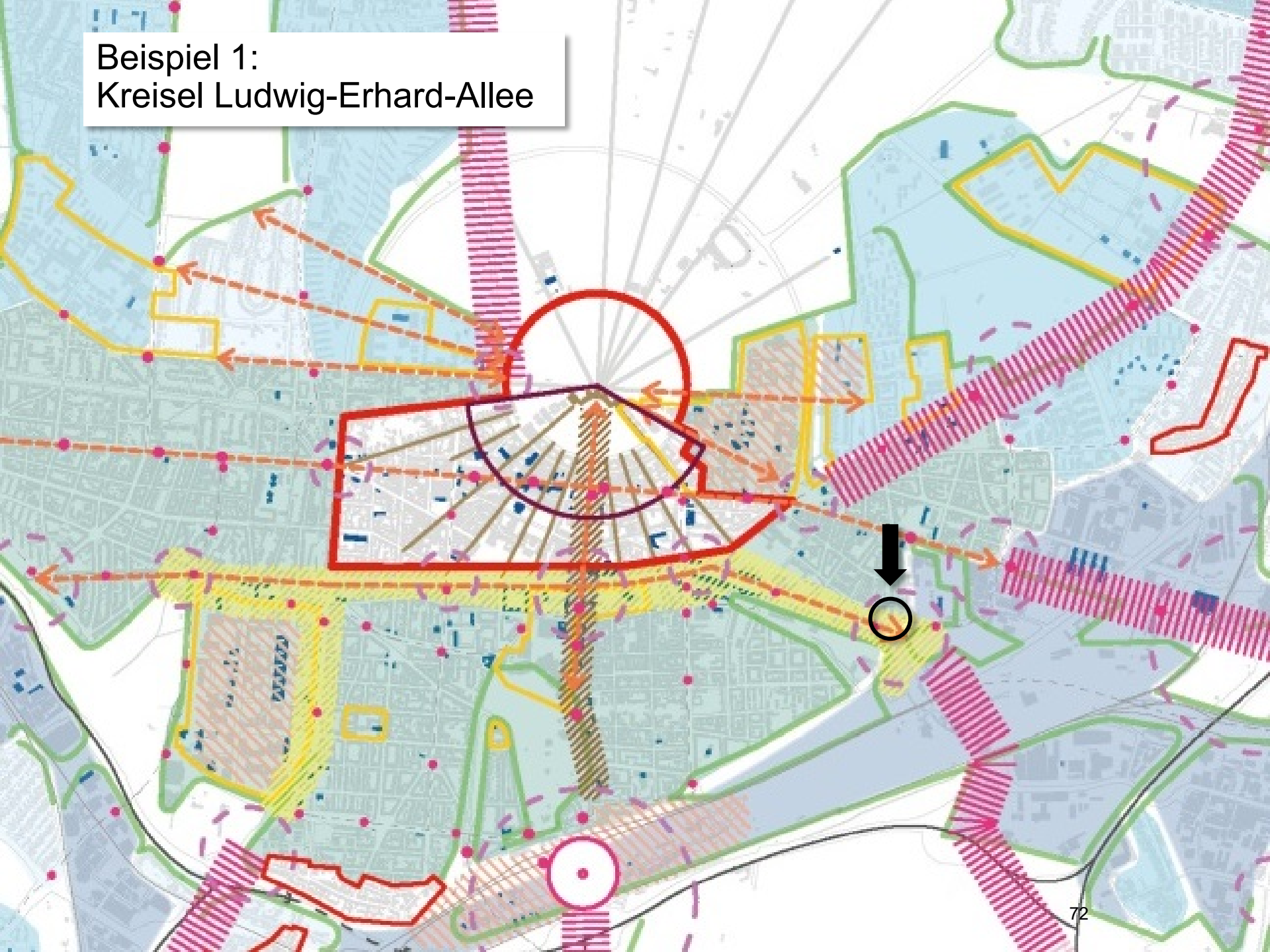


Beispiel 1:  
Kreisel Ludwig-Erhard-Allee





Beispiel 1:  
Kreisler Ludwig-Erhard-Allee



## Beispiel 1: Kreisler Ludwig-Erhard-Allee

### Zonen

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Tabugebiete            |
|  | Innere Stadt           |
|  | Dynamisches Band       |
|  | Urbane Nachbarschaften |
|  | Vororte/Siedlungen     |
|  | Höhenstadtteile        |

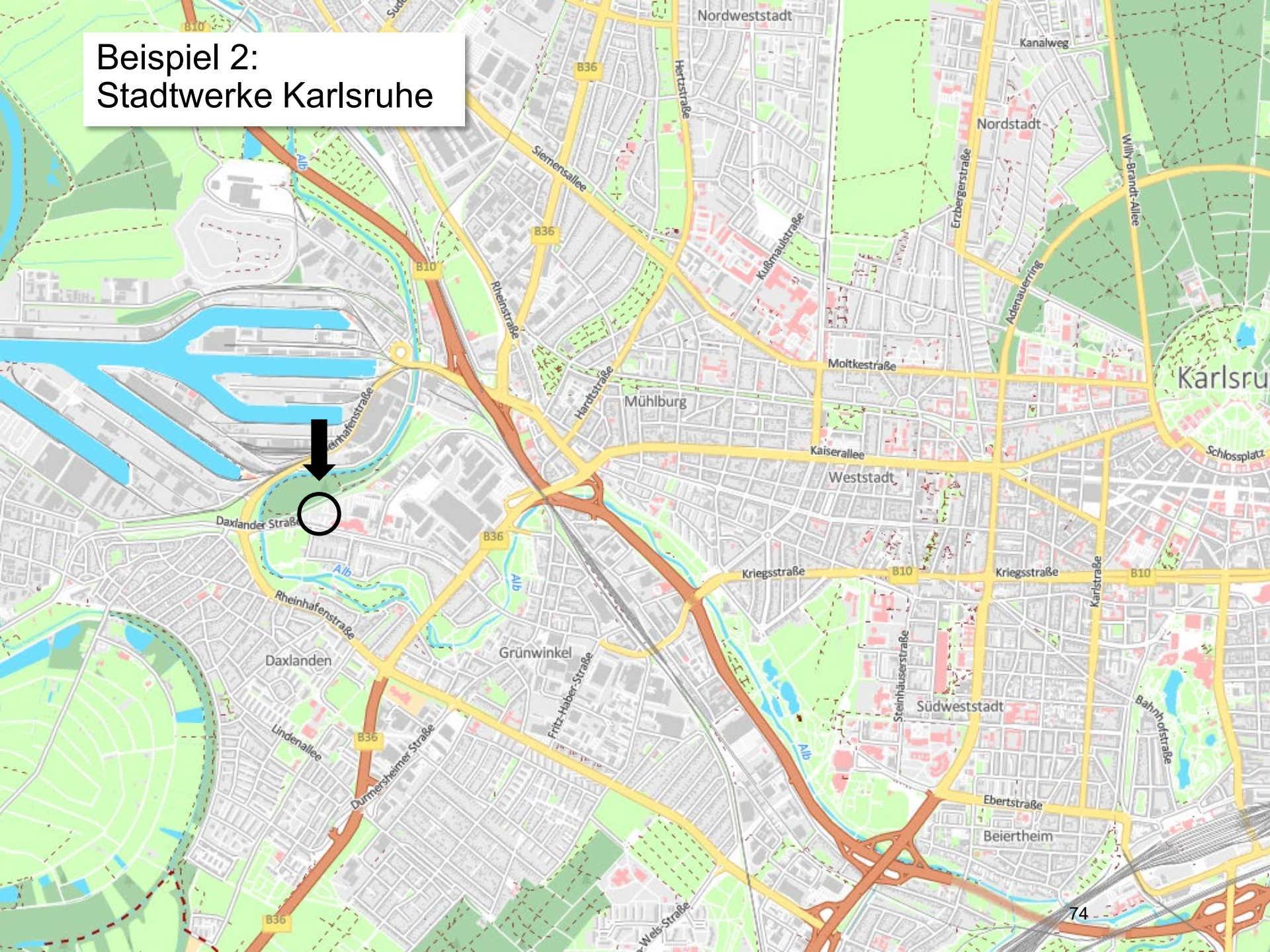
### Komposition

|                                                                                       |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|    | 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                             |





## Beispiel 2: Stadtwerke Karlsruhe



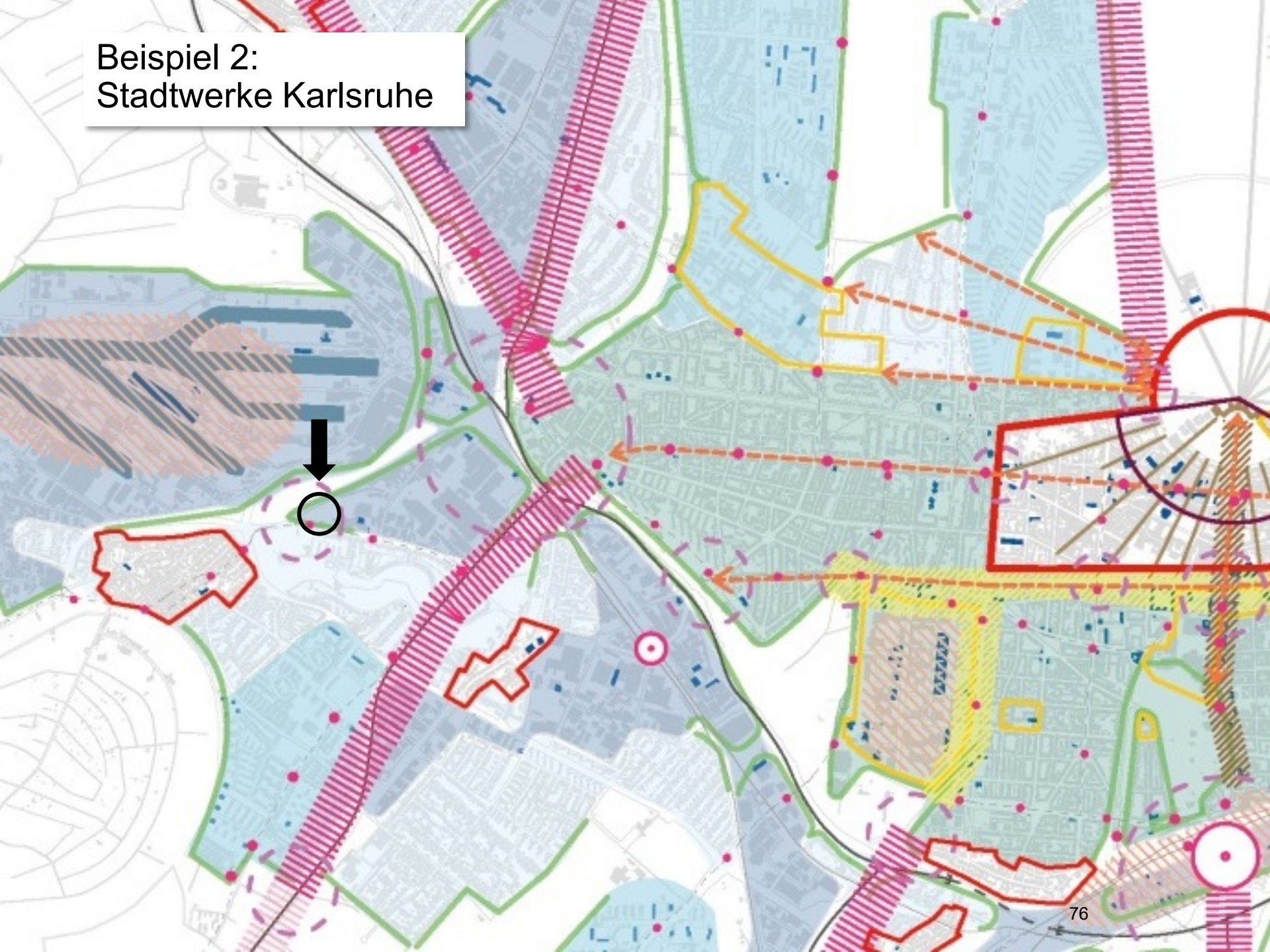


## Beispiel 2: Stadtwerke Karlsruhe

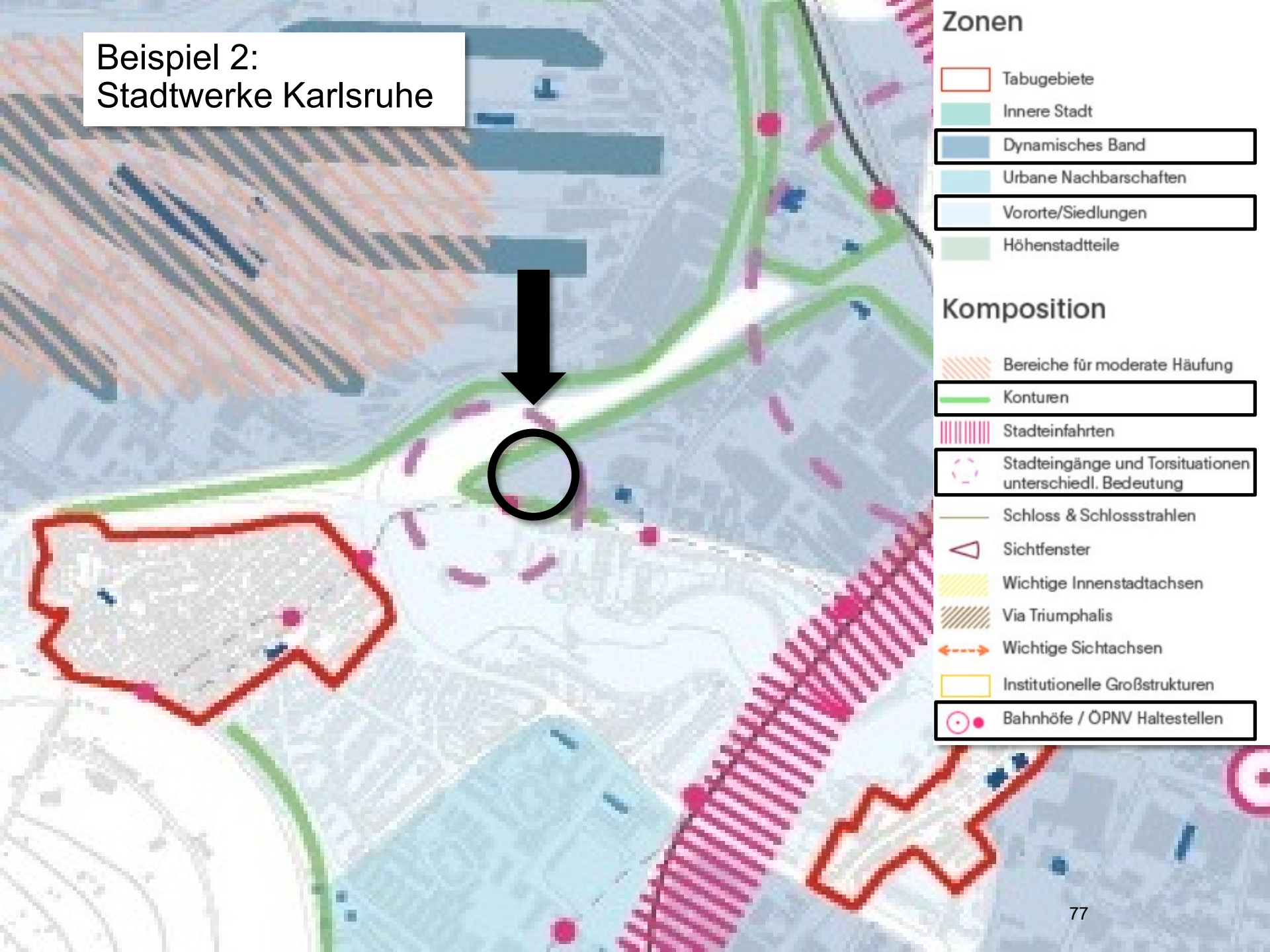




Beispiel 2:  
Stadtwerke Karlsruhe

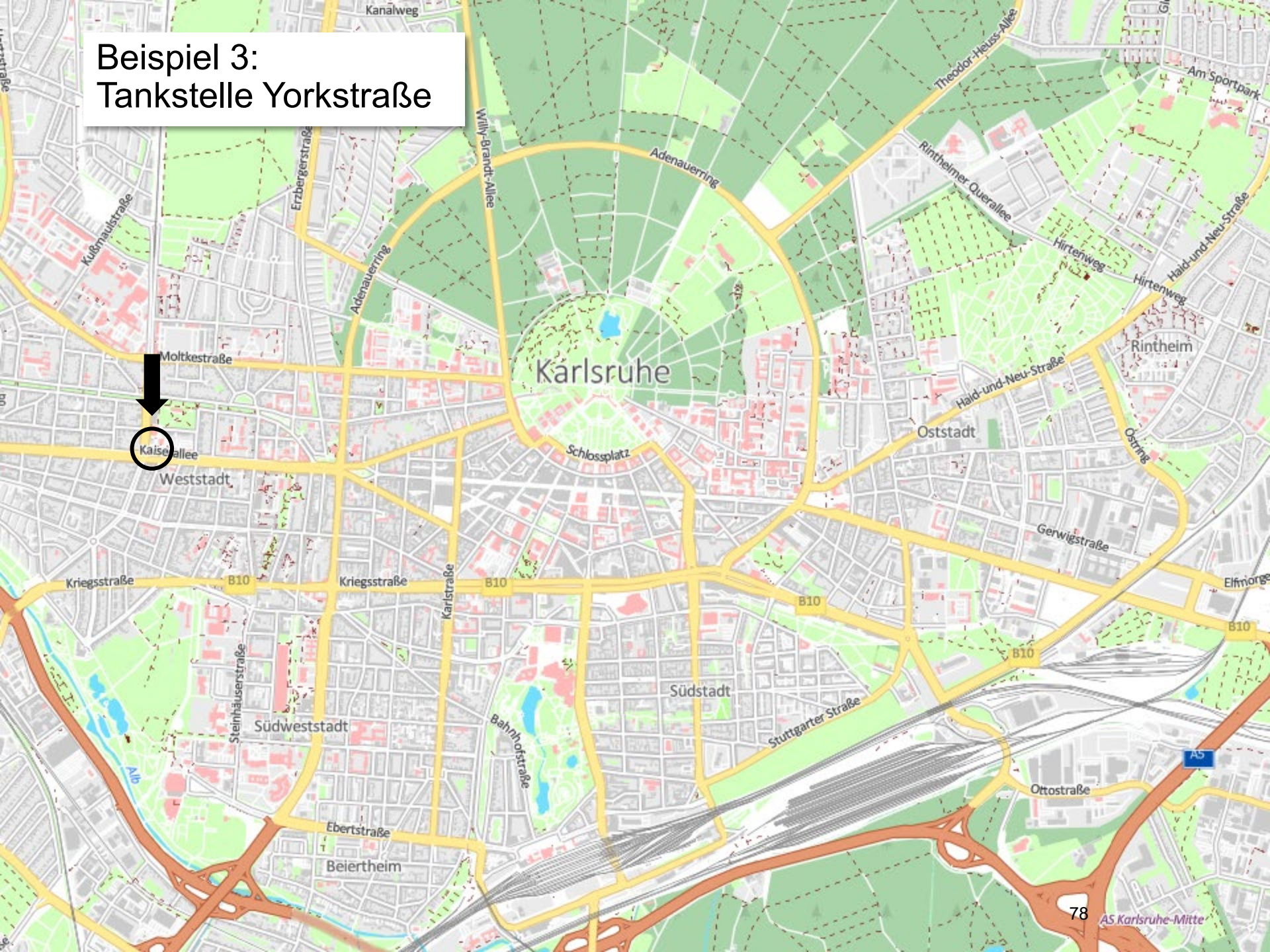


## Beispiel 2: Stadtwerke Karlsruhe





### Beispiel 3: Tankstelle Yorkstraße



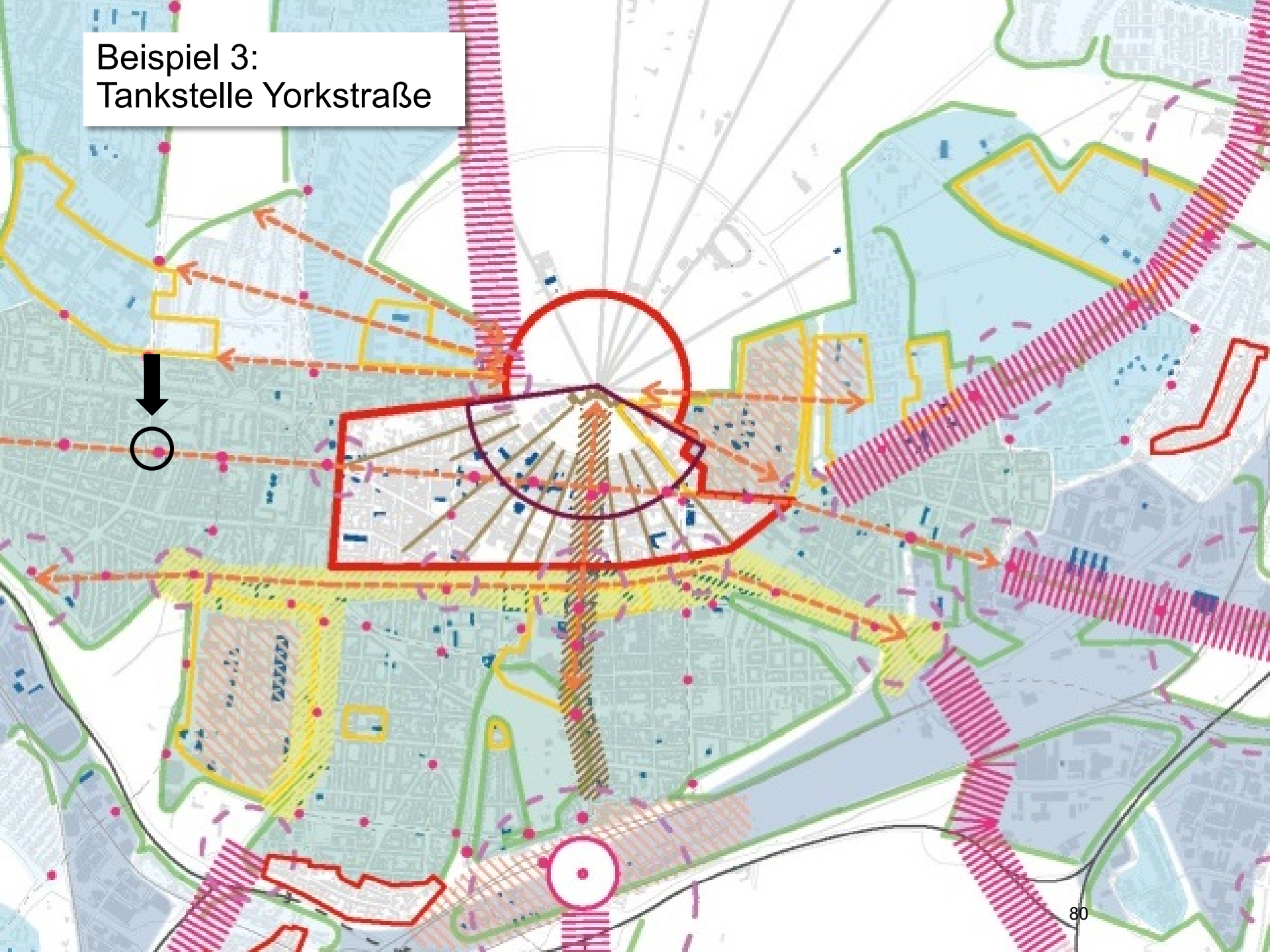


Beispiel 3:  
Tankstelle Yorkstraße





Beispiel 3:  
Tankstelle Yorkstraße





### Beispiel 3: Tankstelle Yorkstraße



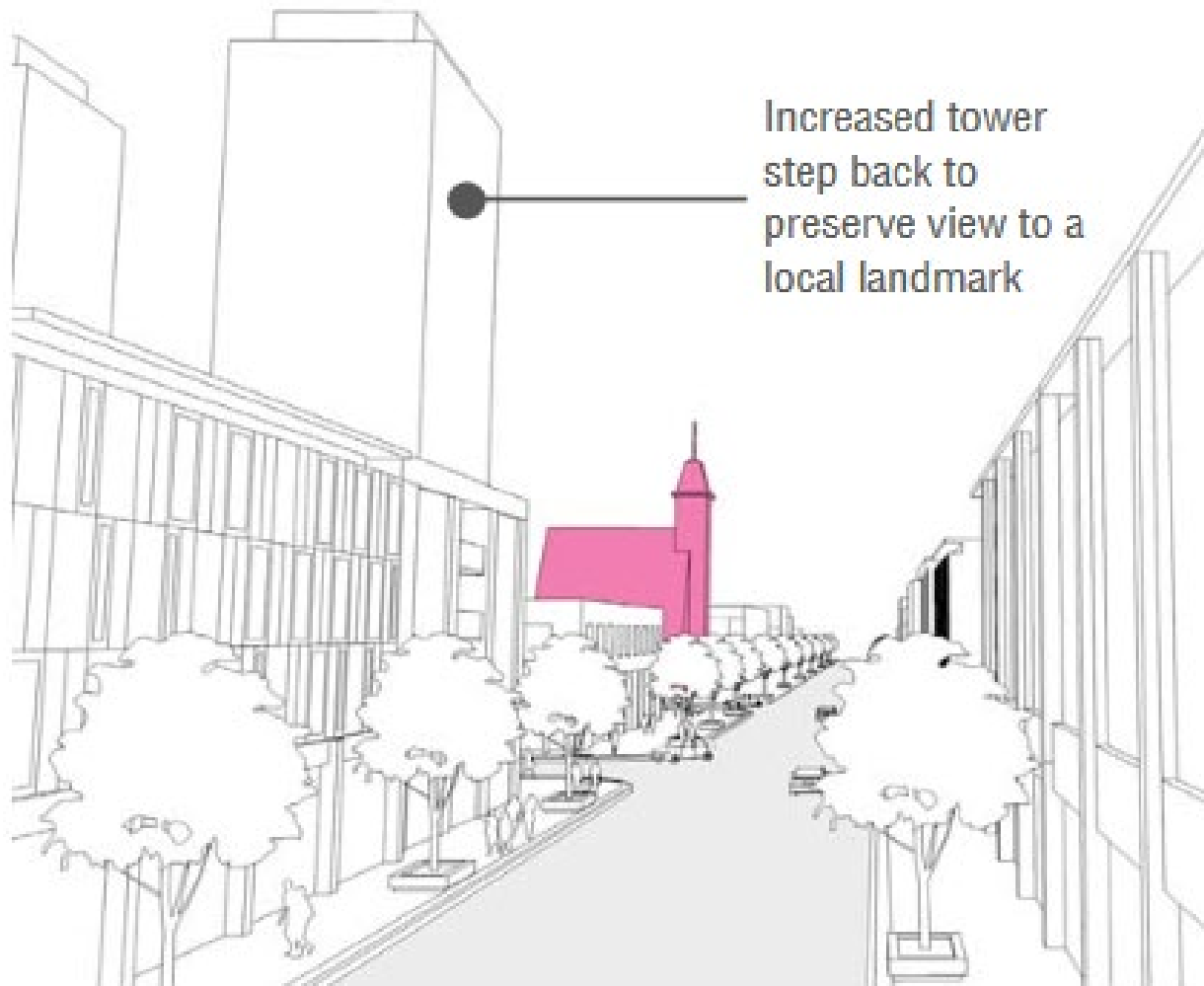


Figure 1: The tall building steps back to protect an important view from the public realm.

Quelle:  
Tall Building Design Guidelines  
Toronto



# Entwurf Kriterienkatalog

## Angela Wiest, sa\_partners, Zürich



# Inhalte Kriterienkatalog

- **Praxisanleitung** zur baulichen Höhenplanung
- **Prüfbogen** mit **thematischen Beurteilungskriterien** für eine erfolgreiche Umsetzung

# Was ist ein Kriterienkatalog?

Arbeitshilfe...

- ... zur **Umsetzung** des erarbeiteten Höhenentwicklungskonzepts
- ... zur **Qualitätssicherung** bei der Planung und Begleitung von Projekten
- ... zur **gesamtstädtischen Abstimmung** einzelner Projekte

# Nutzen des Kriterienkatalogs

- **Ganzheitliche** und **differenzierte** Betrachtung
- **Verfahrenssicherheit** zur Verhinderung von Blockaden
- Verwendung von **geeigneten Instrumenten** für die Planungen
- Bewusstsein für die **öffentliche Dimension** der städtebaulichen Setzung von Höhenentwicklung und Hochhäusern
- Bewusstsein für die **Vorteile von kooperativen Planungsverfahren** für die Höhenentwicklung

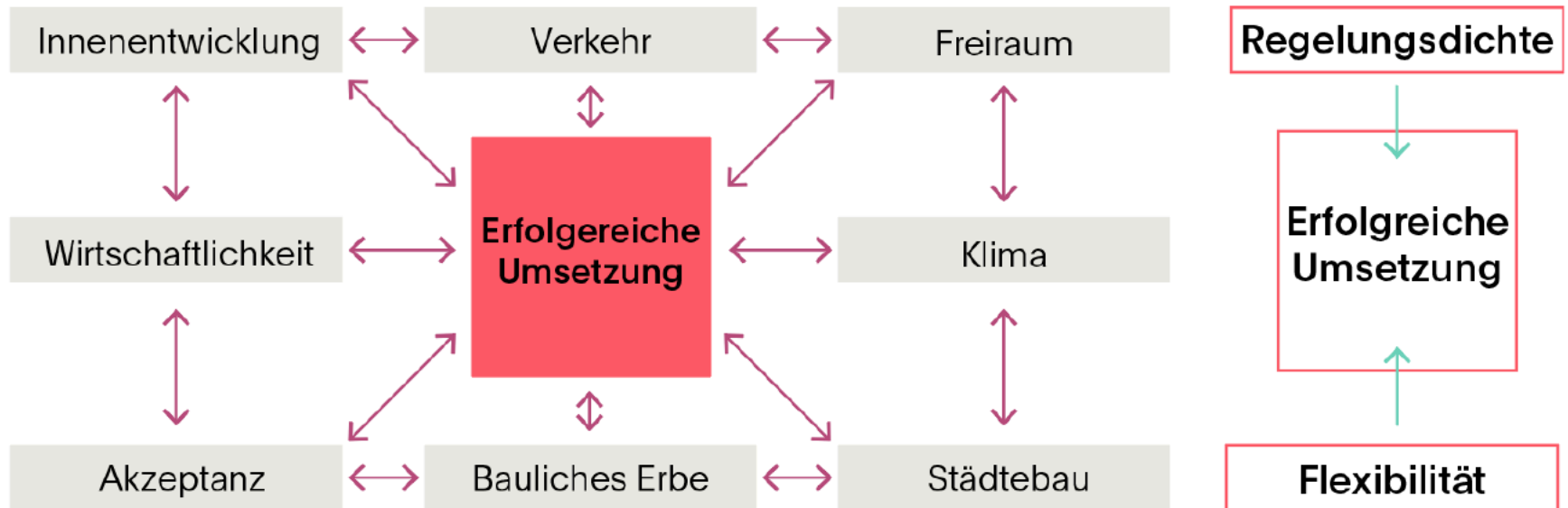


# An wen richtet sich der Kriterienkatalog?

| <b><i>Behörden</i></b>                                                                             |                   |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Stadtplanungsamt                                                                                   | Planungsausschuss | Beurteilungsgremien |
| Zur proaktiven Steuerung der Höhenentwicklung<br>Zur Begleitung von Projekten mit Höhenentwicklung |                   |                     |

| <b><i>Projektautoren</i></b>                         |            |             |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Eigentümer<br>Bauherren                              | Investoren | Architekten |
| Zur zielführenden Abwicklung von konkreten Planungen |            |             |

# Erfolgreiche Umsetzung



# Prüfbogen mit Beurteilungskriterien

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung   | Räumliche Abstimmung            |                   |   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---|
|                                                         | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |   |
| <b>Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung</b>  |                                 |                   |   |
| S1 Topographie/Landschaft                               | •                               |                   |   |
| S2 Stadtsilhouette, Sichtachsen                         | •                               |                   |   |
| S3 Siedlungsstruktur/Bezug zum Ort                      | •                               |                   |   |
| S4 Städtebauliches Anordnungsprinzip                    | •                               |                   |   |
| S5 Historischen Bausubstanz                             | •                               | •                 |   |
| <b>Freiraum und Stadtklima</b>                          |                                 |                   |   |
| F1 Entseelte Freiräume                                  |                                 |                   | • |
| F2 Stadtklima, Mikroklima                               | •                               | •                 |   |
| F3 Belebung des öffentlichen Raums                      | •                               |                   |   |
| F4 Abschluss Siedlungsstruktur                          | •                               |                   |   |
| F5 Flankierende Massnahmen                              |                                 |                   | • |
| <b>Architektur und Baukultur</b>                        |                                 |                   |   |
| A1 Proportionen und Gliederung                          | •                               |                   |   |
| A2 Identität und Adresse (Fassaden- und Dachgestaltung) |                                 |                   |   |
| A3 Schattenwurf                                         |                                 |                   |   |
| A4 Nachwirkung, Lichtemission                           |                                 |                   |   |
| A5 Beschriftung, Reklame                                |                                 |                   |   |
| A6 Schonung der Ressourcen                              |                                 |                   |   |
| A6 Schonung der Ressourcen                              |                                 |                   |   |

- S1-5: Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung
- F1-5: Freiraum und Stadtklima
- A1-6: Architektur und Baukultur
- N1-6: Nutzung und Diversifizierung
- M1-3: Mobilität und Erreichbarkeit
- P1-6: Planung und Prozess



# Beurteilungskriterien S1-5: Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung      | Räumliche Abstimmung            |                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                            | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |
| <b>Städtebauliche Komposition und<br/>Innenentwicklung</b> |                                 |                   |
| S1 Topographie/Landschaft                                  | ◆                               |                   |
| S2 Stadtsilhouette, Sichtachsen                            | ◆                               |                   |
| S3 Siedlungsstruktur/Bezug zum Ort                         | ◆                               |                   |
| S4 Städtebauliches Anordnungsprinzip                       | ◆                               |                   |
| S5 Historischen Bausubstanz                                | ◆                               | ◆                 |

# Beurteilungskriterien F1-5: Freiraum und Stadtklima

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung            |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                       | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |
| Freiraum und Stadtklima                               |                                 |                   |
| F1 Entsiegelte Freiräume                              |                                 |                   |
| F2 Stadtklima, Mikroklima                             | ◆                               | ◆                 |
| F3 Belebung des öffentlichen Raums                    | ◆                               |                   |
| F4 Abschluss Siedlungsstruktur                        | ◆                               |                   |
| F5 Flankierende Massnahmen                            |                                 |                   |

# Beurteilungskriterien A1-6: Architektur und Baukultur

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                                         | Räumliche Abstimmung                                                                |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung                                                     | Weitere Planwerke |
| <b>Architektur und Baukultur</b><br><br><b>A1</b> Proportionen und Gliederung<br><br><b>A2</b> Identität und Adresse (Fassaden- und Dachgestaltung)<br><br><b>A3</b> Schattenwurf<br><br><b>A4</b> Nachwirkung, Lichtemission<br><br><b>A5</b> Beschriftung, Reklame<br><br><b>A6</b> Schonung der Ressourcen |  |                   |



# Beurteilungskriterien N1-6: Nutzung und Diversifizierung

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung            |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                       | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |
| <b>Nutzung und Diversifizierung</b>                   |                                 |                   |
| N1 Lagequalität                                       |                                 |                   |
| N2 Wohn- und Arbeitsplatzversorgung                   | ◆                               |                   |
| N3 Lebenswerte Stadt und soziale Kohärenz             |                                 |                   |
| N4 Soziale und funktionale Durchmischung              | ◆                               |                   |
| N5 Publikumsorientierte Nutzungen                     | ◆                               |                   |
| N6 Flankierende Massnahmen                            |                                 |                   |

# Beurteilungskriterien M1-3: Mobilität und Erreichbarkeit

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung            |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                       | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |
| <b>Mobilität und Erreichbarkeit</b>                   |                                 |                   |
| <b>M1</b> Erschliessungsqualität                      | ◆                               | ◆                 |
| <b>M2</b> Mobilitätskonzept, Umweltverbund            |                                 |                   |
| <b>M3</b> Ruhender Verkehr                            |                                 |                   |

# Beurteilungskriterien P1-6: Planung und Prozess

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung            |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                       | Konzeptplan<br>Höhenentwicklung | Weitere Planwerke |
| Planung und Prozess                                   |                                 |                   |
| P1 Konzept und qualitätssichernde Verfahren           |                                 |                   |
| P2 Partizipation                                      |                                 |                   |
| P3 Gesetzliche Grundlagen                             |                                 |                   |
| P4 Bauleitplanung                                     |                                 |                   |
| P5 Vorprojekt                                         |                                 |                   |
| P6 Bauprojekt                                         |                                 |                   |



# Workshop

# Markplatz: Drei Stationen

Station

I

Rückblick Stadtbauforum

„Höhenentwicklung in Karlsruhe“

10. Juli 2018

Das Stadtbauforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ fand am 10. Juli 2018 statt. Unter der Leitfrage „Wie hoch wollen wir hinaus?“ wurden erste Eckpunkte des Konzepts vorgestellt und im Anschluss Chancen, Bedingungen und Befürchtungen der Höhenentwicklung anhand von sechs Aspekten der Höhenentwicklung diskutiert und bewertet. Die Erkenntnisse flossen in die weitere Arbeit mit ein.



Station

II

Höhenkategorien und

Kriterien der Höhenentwicklung

Als Maßsystem für die Höhenbestimmung und Einteilung in Größenordnungen sind Höhenkategorien notwendig. Für Karlsruhe werden vier Höhenkategorien anhand bestimmter Kriterien definiert. Hier sind neben den bestehenden rechtlichen und gebäutechnischen Höhendefinitionen insbesondere die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Stadtbild maßgebend.



Kategorie I

Die erste Höhenkategorie nimmt Bezug auf die bestehende Höhe und Quartiersstruktur und stellt eine Aufstockung oder Mehrhöhe zum Bestand um einzelne Geschosse dar. In diesem Bereich der Höhenentwicklung ist erfahrungsgemäß das Potential einer baulichen Verdichtung und der Schaffung eines neuen, differenzierten Wohnraumbangebots besonders hoch.

Kategorie II

Die zweite Höhenkategorie, ebenfalls im Bereich der Innenentwicklung einzuordnen, umfasst Höhenentwicklungen bis 36 m Höhe. In diesem Bereich ist insbesondere die Untersuchung der ökonomischen Rentabilität der Höhenentwicklung entscheidend.

Ab der Hochhausgrenze von ca. 25 m Höhe (22 m Oberkante Fußboden) werden erhöhte brandschutztechnische Anforderungen an ein Gebäude gestellt, die den Bau erst ab einer bestimmten Höhe wieder rentierbar machen. Gleichzeitig sind Bauten dieser Kategorie bereits stadtbildprägend.

Kategorie III

Die dritte Kategorie von 36 m – 60 m Höhe definiert Gebäude in Karlsruhe, die gesamtstädtisch eine stadtbildprägende Höhe aufweisen. Das heißt, dass sie neben dem unmittelbaren Kontext auch das Stadt-

Hier ist Platz für Ihre Kommentare und Ergänzungen:

Station

III

Kriterienkatalog Bauliche

Höhenplanung

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung in Karlsruhe ist eine Praxisanleitung zur Planung und Begleitung von Projekten mit Höhenentwicklung. Der Kriterienkatalog beinhaltet einen Prüfbogen zur Qualitätssicherung mit den wichtigsten Beurteilungskriterien für Art und Maß der Höhenentwicklung. Die aufgeführten Kriterien sollen helfen, die Mehrwerte zu bestimmen, die ein bestimmtes Projekt schafft. Diese Mehrwerte sind dann Teil der Verhandlungen für die Höhe eines Gebäudes an einem bestimmten Standort sowie die Art der Qualitätssicherung, die Verwaltung und Investoren einhalten müssen.

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung Karlsruhe ist ein Entwurf. Wir laden Sie um Kommentare, Ergänzungen und vor allem eine Priorisierung der einzelnen Kriterien.

Gemein können Sie die Kommentare mit den Verantwortlichen der Stadt Karlsruhe und der beteiligten Bots diskutieren.

HE = Höhenentwicklung

| Prüfbogen - Übersicht                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung                                                                                                                                                                                                       |                  | Räumliche Abstimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      | Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung                                           |                  |
| Konzeption                                                                                                                                                                                                                                                  | Höhenentwicklung | Konzeption                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Städtische Parameter | Konzeption                                                                                      | Höhenentwicklung |
| Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung                                                                                                                                                                                                             |                  | Nutzung und Diversifizierung                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      | Räumliche Abstimmung                                                                            |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>S1 Topographische Landschaft</li> <li>S2 Stadtteilstruktur, Sichtachsen</li> <li>S3 Stadtquartiersstruktur Bezug zum Ort</li> <li>S4 Städtebauliches Anordnungsgefüge</li> <li>S5 Historischer Bauzustand</li> </ul> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N1 Lagequalität</li> <li>N2 Wohn- und Arbeitsplatzverteilung</li> <li>N3 Lebensumwelt Stadt und soziale Infrastruktur</li> <li>N4 Soziale und funktionale Durchmischung</li> <li>N5 Publikumsorientierte Nutzungen</li> <li>N6 Funktionale Mixnutzung</li> </ul> |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>K1 Konzeption</li> <li>K2 Räumliche Parameter</li> </ul> |                  |
| Freiraum und Stadtbild                                                                                                                                                                                                                                      |                  | Verkehr und Mobilität                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      | Verkehr und Mobilität                                                                           |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>F1 Entlastete Freizeite</li> <li>F2 Stadtbild, Wohnbild</li> </ul>                                                                                                                                                   |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>V1 Erschließungsqualität</li> <li>V2 Mobilitätskonzept, Umkehrband</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>K3 Konzeption</li> <li>K4 Räumliche Parameter</li> </ul> |                  |

## Station I

- Rückblick Workshop I
- Aspekte

## Station II

- Konzept
- Höhenkategorien
- Plan

## Station III

- Entwurf Prüfbogen

# Mitwirkung

## Station I Rückblick Stadbauforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ 10. Juli 2018

Das Stadbauforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ fand am 10. Juli 2018 statt. Unter der Leitfrage „Wie hoch wollen wir hinaus?“ wurden erste Eckpunkte des Konzepts vorgestellt und im Anschluss Chancen, Bedingungen und Befürchtungen der Höhenentwicklung anhand von sechs Aspekten der Höhenentwicklung diskutiert und bewertet. Die Erkenntnisse flossen in die weitere Arbeit mit ein.

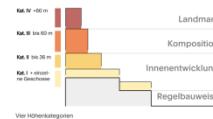


## Station I

- Rückblick Workshop I
- Aspekte

## Station II Höhenkategorien und Kriterien der Höhenentwicklung

Als Maßsystem für die Höhenbestimmung und Einteilung in Größenordnungen sind Höhenkategorien notwendig. Für Karlsruhe werden vier Höhenkategorien anhand bestimmter Kriterien definiert. Hier sind neben den bestehenden rechtlichen und gebäutechnischen Höhendefinitionen insbesondere die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Stadtbild maßgebend.



### Kategorie I



Die erste Höhenkategorie nimmt Bezug auf die bestehende Höhe und Quartiersstruktur und stellt eine Aufstockung oder Mehrhöhe zum Bestand um einzelne Geschosse dar. In diesem Bereich der Höhenentwicklung ist erfahrungsgemäß das Potential einer baulichen Verdichtung und der Schaffung eines neuen, differenzierten Wohnungsangebots besonders hoch.

### Kategorie II



Die zweite Höhenkategorie, ebenfalls im Bereich der Innenentwicklung einzuordnen, umfasst Höhenentwicklungen bis 36 m Höhe. In diesem Bereich ist insbesondere die Untersuchung der ökonomischen Rentabilität der Höhenentwicklung entscheidend. Ab der Hochhausgrenze von ca. 25 m Höhe (22 m Oberkante Fußboden) werden erhöhte brandschutztechnische Anforderungen an ein Gebäude gestellt, die den Bau erst ab einer bestimmten Höhe wieder rentabel machen. Gleichzeitig sind Bauten dieser Kategorie bereits stadtbildprägend.

### Kategorie III



Die dritte Kategorie von 36 m – 60 m Höhe definiert Gebäude in Karlsruhe, die gesamtstädtisch eine stadtbildprägende Höhe aufweisen. Das heißt, dass sie neben dem unmittelbaren Kontext auch das Stadt-

Hier ist Platz für Ihre Kommentare und Ergänzungen:

## Station II

- Konzept
- Höhenkategorien
- Plan

## Station III Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung in Karlsruhe ist eine Praxisanleitung zur Planung und Begleitung von Projekten mit Höhenentwicklung. Der Kriterienkatalog beinhaltet einen Prüfbogen zur Qualitätssicherung mit den wichtigsten Beurteilungskriterien für Art und Maß der Höhenentwicklung. Die aufgeführten Kriterien sollen helfen, die Mehrwerte zu bestimmen, die ein bestimmtes Projekt schafft. Diese Mehrwerte sind dann Teil der Verhandlungen für die Höhe eines Gebäudes an einem bestimmten Standort sowie die Art der Qualitätssicherung, die Verwaltung und Investoren einhalten müssen.

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung Karlsruhe ist ein Entwurf. Wir laden Sie ein, Kommentare, Ergänzungen und vor allem eine Priorisierung der einzelnen Kriterien.

Gemein können Sie die Kommentare mit den Verantwortlichen der Stadt Karlsruhe und der beteiligten Bots diskutieren.

HE = Höhenentwicklung

### Prüfbogen - Übersicht

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung        |                   | Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung | Räumliche Abstimmung        |                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                       | Konzeption Höhenentwicklung | Weitere Parameter |                                                       | Konzeption Höhenentwicklung | Weitere Parameter |
| Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung       |                             |                   | Nutzung und Diversifizierung                          |                             |                   |
| 01 Topographische Landschaft                          | •                           |                   | 01 Lagequalität                                       |                             |                   |
| 02 Städtebauliche, bauliche                           | •                           |                   | 02 Wohn- und Arbeitsplatzverteilung                   |                             |                   |
| 03 Stadtstruktur, Bezug zum Ort                       | •                           |                   | 03 Lebensqualität und soziale Kohäsion                | •                           |                   |
| 04 Städtebauliche Anordnungsmuster                    | •                           |                   | 04 Soziale und funktionale Durchmischung              |                             |                   |
| 05 Historischer Baubestand                            | •                           | •                 | 05 Funktionsvielfalt Nutzungen                        | •                           |                   |
|                                                       |                             |                   | 06 Funktionale Mixnutzung                             |                             |                   |
| Freiraum und Stadtbild                                |                             |                   | Verkehr und Mobilität                                 |                             |                   |
| 07 Entlegene Freizeite                                |                             |                   | 01 Erschließungsqualität                              | •                           |                   |
| 08 Stadtbild, Mobilität                               | •                           | •                 | 02 Mobilitätskonzept, Umkehrhandel                    |                             | •                 |

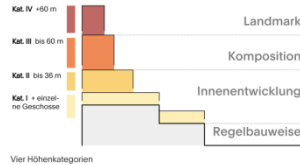
## Station III

- Entwurf Kriterienkatalog

# Mitwirkung Station II - Poster

## Station II Höhenkategorien und Kriterien der Höhenentwicklung

Als Maßsystem für die Höhenbestimmung und Einteilung in Größenordnungen sind Höhenkategorien notwendig. Für Karlsruhe werden vier Höhenkategorien anhand bestimmter Kriterien definiert. Hier sind neben den bestehenden rechtlichen und gebäudetechnischen Höhendefinitionen insbesondere die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Stadtbild maßgebend.



**Kategorie I**

Die erste Höhenkategorie nimmt Bezug auf die bestehende Höhe und Quartiersstruktur und stellt eine Aufstockung oder Mehrhöhe zum Bestand um einzelne Geschosse dar. In diesem Bereich der Höhenentwicklung ist erfahrungsgemäß das Potential einer baulichen Verdichtung und der Schaffung eines neuen, differenzierten Wohnraumangebots besonders hoch.



**Kategorie II**

Die zweite Höhenkategorie, ebenfalls im Bereich der Innenentwicklung einzuordnen, umfasst Höhenentwicklungen bis 36 m Höhe. In diesem Bereich ist insbesondere die Untersuchung der ökonomischen Rentabilität der Höhenentwicklung entscheidend.



Ab der Hochhausgrenze von ca. 25 m Höhe (22 m Oberkante Fußboden) werden erhöhte brandschutztechnische Anforderungen an ein Gebäude gestellt, die den Bau erst ab einer bestimmten Höhe wieder rentabel machen. Gleichzeitig sind Bauten dieser Kategorie bereits stadtbildprägend.

**Kategorie III**

Die dritte Kategorie von 36 m – 60 m Höhe definiert Gebäude in Karlsruhe, die gesamtstädtisch eine stadtbildprägende Höhe aufweisen. Das heißt, dass sie neben dem unmittelbaren Kontext auch das Stadtbild insgesamt beeinflussen.



Hochhäuser in dieser Kategorie leisten weniger einen Beitrag zur gesamtstädtischen Innenentwicklung, sondern dienen der lokalen Verdichtung sowie der städtebaulichen Akzentuierung. Sie müssen daher erhöhte Anforderungen und Mehrwerte für die Stadtentwicklung erfüllen.

**Kategorie IV**

Die vierte Höhenkategorie beginnt ab einer Höhe von 60 m. Ein Gebäude dieser Höhe kann als Landmark betrachtet werden. Hochhäuser dieser Höhe müssen sehr hohe qualitative Anforderungen erfüllen und besondere Mehrwerte für die Stadtentwicklung generieren, um die für Karlsruhe außergewöhnliche Höhe zu rechtfertigen.



Der Karlsruher Maßstab der Höhenentwicklung mit heutigem Höchstmaß von 77 m (Höchstes Hochhaus, LVA Baden) ist zu berücksichtigen. Gebäude dieser Kategorie sind als Ausnahmen im Stadtbild mit großer Sorgfalt und Achtsamkeit in die Stadtsilhouette zu integrieren.

Hier ist Platz für Ihre Kommentare und Ergänzungen:

Ihre Kommentare  
und Anmerkungen



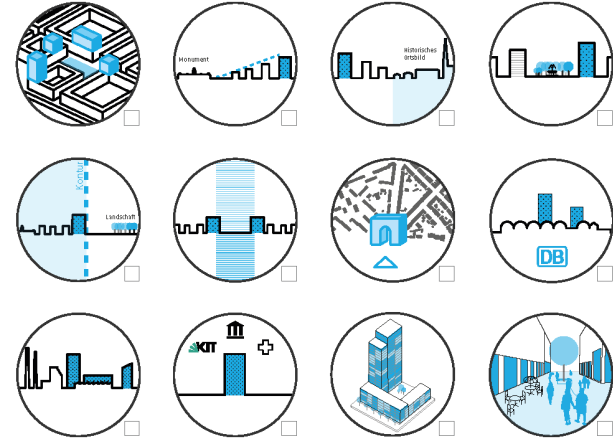
# Mitwirkung Station II - Konzeptplan

Station II  
Konzeptplan

Ihre Kommentare und  
Anmerkungen...



...auf dem Plan  
verorten



Mein Kommentar zum Konzeptplan:

---

---

---

---

---

---

---

---

Stadtstruktur \_ Sichtachsen \_ Historisches Erbe \_ Doppelte Innenentwicklung  
Konturen \_ Wichtige Innenstadtachsen \_ Stadteingänge \_ Verkehrsknoten  
Moderate Häufung \_ Institutionen \_ Durchmischung \_ Öffentliche Erdgeschosse



bureau für  
RAUMENTWICKLUNG

sa\_partners

# Mitwirkung Station III - Prüfbogen

## Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung

Die Einordnung in den städtebaulichen Kontext sowie die Bildung der Stadtsilhouette ist insbesondere im Zusammenhang der Höhenentwicklung von besonderer Bedeutung. Aufgrund der überdurchschnittlichen Höhe und teilweise außerordentlichen Volumetrie erfordert die Integration von Höhenakzenten besondere Aufmerksamkeit. Je nach Lage und Exposition wirkt Höhenentwicklung mehr oder weniger hoch, teilweise unabhängig von seiner effektiven (d.h. gemessenen) Höhe – sie ist relativ zum Kontext. Besonders bis zur Hochhausgrenze kann Höhenentwicklung einen entscheidenden Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung leisten.

Priorisierung

S

### S1 Topografie / Landschaft

- Exposition und Fernwirkung: Je nach Lage in Topografie und Landschaft kann HE von weither sichtbar sein
- Beitrag der HE zur Artikulation und Konturbildung als Übergang zur umgebenden Landschaft

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S2 Stadtsilhouette / Sichtachsen

- Berücksichtigung des heutigen Stadtbildes sowie der umgebenden Stadtlandschaft (Fernwirkung)
- Schlossstrahlen und deren Verlängerung, insb. die Via Triumphalis, als bedeutende Sichtachse von und zum Schloss

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S3 Siedlungsstruktur / Bezug zum Ort

- Abstimmung des Standorts und der Volumetrie auf bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen (insb. im Erdgeschoss)
- Prüfung der Eignung und Empfindlichkeit der Siedlungsstruktur für HE

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S4 Städtebauliches Anordnungsprinzip

- Orientierung und Lesbarkeit im Stadtgrundriss / Stärkung städtebaulich bedeutender Orte (Komposition)
- Ausdruck des Gestaltungswillens der Stadt und Schaffung von städtebaulichen Mehrwerten

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S5 Historische Bausubstanz

- Schonung bestehender geschützter Objekte oder Ortsbilder
- Inwertsetzung des historischen Bestands

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

Kommentieren und ergänzen:

- Was fehlt ihnen?
- Was (ist nicht) so wichtig?

# Mitwirkung Station III - Prüfbogen

## Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung

Die Einordnung in den städtebaulichen Kontext sowie die Bildung der Stadtsilhouette ist insbesondere im Zusammenhang der Höhenentwicklung von besonderer Bedeutung. Aufgrund der überdurchschnittlichen Höhe und teilweise außerordentlichen Volumetrie erfordert die Integration von Höhenakzenten besondere Aufmerksamkeit. Je nach Lage und Exposition wirkt Höhenentwicklung mehr oder weniger hoch, teilweise unabhängig von seiner effektiven (d.h. gemessenen) Höhe – sie ist relativ zum Kontext. Besonders bis zur Hochhausgrenze kann Höhenentwicklung einen entscheidenden Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung leisten.

Priorisierung

S

### S1 Topografie / Landschaft

- Exposition und Fernwirkung: Je nach Lage in Topografie und Landschaft kann HE von weither sichtbar sein
- Beitrag der HE zur Artikulation und Konturbildung als Übergang zur umgebenden Landschaft

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S2 Stadtsilhouette / Sichtachsen

- Berücksichtigung des heutigen Stadtbildes sowie der umgebenden Stadtlandschaft (Fernwirkung)
- Schlossstrahlen und deren Verlängerung, insb. die Via Triumphalis, als bedeutende Sichtachse von und zum Schloss

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S3 Siedlungsstruktur / Bezug zum Ort

- Abstimmung des Standorts und der Volumetrie auf bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen (insb. im Erdgeschoss)
- Prüfung der Eignung und Empfindlichkeit der Siedlungsstruktur für HE

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S4 Städtebauliches Anordnungsprinzip

- Orientierung und Lesbarkeit im Stadtgrundriss / Stärkung städtebaulich bedeutender Orte (Komposition)
- Ausdruck des Gestaltungswillens der Stadt und Schaffung von städtebaulichen Mehrwerten

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

### S5 Historische Bausubstanz

- Schonung bestehender geschützter Objekte oder Ortsbilder
- Inwertsetzung des historischen Bestands

Kommentare und Ergänzungen

Priorisierung

## Priorisieren in zwei Schritten

**Schritt I:**  
Welche Hauptkriterien sind ihnen besonders wichtig?



**Schritt II:**  
Welche Teilkriterien sind für Sie besonders wichtig?



Nur ein Punkt pro Feld!

# Sprechen Sie mit uns!

## Station I Rückblick Stadtbauforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ 10. Juli 2018

Das Stadtbauforum „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ fand am 10. Juli 2018 statt. Unter der Leitfrage „Wie hoch wollen wir hinaus?“ wurden erste Eckpunkte des Konzepts vorgestellt und im Anschluss Chancen, Bedingungen und Befürchtungen der Höhenentwicklung anhand von sechs Aspekten der Höhenentwicklung diskutiert und bewertet. Die Erkenntnisse flossen in die weitere Arbeit mit ein.



## Station II Höhenkategorien und Kriterien der Höhenentwicklung

Als Maßsystem für die Höhenbestimmung und Einteilung in Größenordnungen sind Höhenkategorien notwendig. Für Karlsruhe werden vier Höhenkategorien anhand bestimmter Kriterien definiert. Hier sind neben den bestehenden rechtlichen und gebäudetechnischen Höhendefinitionen insbesondere die Wirkung bestimmter Gebäudehöhen im Stadtbild maßgebend.



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kategorie I</b>   | Die erste Höhenkategorie nimmt Bezug auf die bestehende Höhe und Quartiersstruktur und stellt eine Aufstockung oder Mehrhöhe zum Bestand um einzelne Geschosse dar. In diesem Bereich der Höhenentwicklung ist erfahrungsgemäß das Potential einer baulichen Verdichtung und der Schaffung eines neuen, differenzierten Wohnraumbangebots besonders hoch. |
| <b>Kategorie II</b>  | Die zweite Höhenkategorie, ebenfalls im Bereich der Innenentwicklung einzuordnen, umfasst Höhenentwicklungen bis 36 m Höhe. In diesem Bereich ist insbesondere die Untersuchung der ökonomischen Rentabilität der Höhenentwicklung entscheidend.                                                                                                          |
| <b>Kategorie III</b> | Die dritte Kategorie von 36 m – 60 m Höhe definiert Gebäude in Karlsruhe, die gesamtstädtisch eine stadtbildprägende Höhe aufweisen. Das heißt, dass sie neben dem unmittelbaren Kontext auch das Stadt-                                                                                                                                                  |

Hier ist Platz für Ihre Kommentare und Ergänzungen:

## Station III Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung in Karlsruhe ist eine Praxisanleitung zur Planung und Begleitung von Projekten mit Höhenentwicklung. Der Kriterienkatalog beinhaltet einen Prüfbogen zur Qualitätssicherung mit den wichtigsten Beurteilungskriterien für Art und Maß der Höhenentwicklung. Die aufgeführten Kriterien sollen helfen, die Mehrwerte zu bestimmen, die ein bestimmtes Projekt schafft. Diese Mehrwerte sind dann Teil der Verhandlungen für die Höhe eines Gebäudes an einem bestimmten Standort sowie die Art der Qualitätssicherung, die Verwaltung und Investoren einhalten müssen.

Der Kriterienkatalog Bauliche Höhenplanung Karlsruhe ist ein Entwurf. Wir laden Sie um Kommentare, Ergänzungen und vor allem eine Priorisierung der einzelnen Kriterien. Gerne können Sie die Kommentare mit den Verantwortlichen der Stadt Karlsruhe und der beteiligten Bots diskutieren.

| Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung |                      | Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Räumliche Ausweisung                                  | Städtische Parameter | Räumliche Ausweisung                                  | Städtische Parameter |
| Konzeption Höhenentwicklung                           | Städtische Parameter | Konzeption Höhenentwicklung                           | Städtische Parameter |
| Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung       |                      | Nutzung und Diversifizierung                          |                      |
| S1 Topographische Landschaft                          | •                    | N1 Lagequalität                                       | •                    |
| S2 Stadtbauweise, Stadtbauform                        | •                    | N2 Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung                  | •                    |
| S3 Siedlungsstruktur, Bezug zum Ort                   | •                    | N3 Lebenswerte Stadt und soziale Balance              | •                    |
| S4 Städtische Ausweisungsgrenze                       | •                    | N4 Soziale und funktionale Durchmischung              | •                    |
| S5 Historischer Bausubstanz                           | •                    | N5 Publikumsorientierte Nutzungen                     | •                    |
|                                                       |                      | N6 Funktionale Mixnutzung                             | •                    |
| Freiraum und Stadtbild                                |                      | Verkehr und Mobilität                                 |                      |
| F1 Entgrenzte Freiraum                                | •                    | V1 Erschließungsqualität                              | •                    |
| F2 Stadtbild, Mobilität                               | •                    | V2 Mobilitätskonzept, Umweltschub                     | •                    |

- ## Station I
- Markus Nollert

- ## Station II
- Thomas Kovari
  - Sebastian Geist

- ## Station III
- Angela Wiest
  - Heike Dederer
  - Tobias Rahn

## Externe Experten:

Prof. Walter Schönwand,  
Prof. Ludwig Wappner





# Zusammenfassung Diskussion



**Verabschiedung und Ausblick**  
**Bürgermeister Daniel Fluhrer**