



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	2019/1268
	Verantwortlich:	Dez. 6
Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	19.12.2019	1		x	vorberaten
Gemeinderat	21.01.2020	10	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss das Konzept als Grundlage für weitere Planungsentscheidungen im Rahmen der Abwägung.

Das Konzept wird im Planungsausschuss vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/>					
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:					
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>			Korridor-thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>			durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>			abgestimmt mit

Kurzbeschreibung und Ziel des Konzepts

Das Konzept teilt Karlsruhe in Zonen unterschiedlicher Eignung für Höhenentwicklung ein, die räumlich verortet von stadtgestalterischen Kriterien und Hinweisen überlagert werden. Es werden keine fixen Standorte für zukünftige Hochhäuser festgelegt. Die Lage in der Stadt ist nur eines von mehreren Kriterien, die letztendlich für die Planung ausschlaggebend sind.

Das Konzept hat den Anspruch, dass jedes hohe Gebäude einen Mehrwert für Karlsruhe erzeugen muss. Es wird eine Vielzahl an Kriterien und Handlungsanweisungen aufgeführt, die bei zukünftigen Planungen zu beachten und abzuwägen sind und es der Verwaltung so ermöglichen, Investoren Bedingungen für den Bau hoher Gebäude an die Hand zu geben. Die Anforderungen werden hierbei nicht nur auf das Gebäude selbst beschränkt, sondern berücksichtigen auch den Einfluss auf das nähere Umfeld und das Quartier. Der Gemeinderat wird so in die Lage versetzt, im Rahmen der Abwägung qualifizierte und nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen.

Anlass

Der Druck auf die Stadt ist gewachsen, weil neue Flächen für gewerbliche und Wohnnutzung in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und zudem im Siedlungsbereich vor dem Hintergrund einer doppelten Innenentwicklung (Freiraum und Bebauung) nur schwer identifiziert werden können. Die Notwendigkeit, innerstädtische Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, wird auch durch das „Räumliche Leitbild Karlsruhe“ bestätigt und betont.

Darüber hinaus erreichen das Stadtplanungsamt seit ein paar Jahren vermehrt Anfragen zum Bau von hohen Gebäuden, die in den jeweiligen Quartieren neue Hochpunkte darstellen würden. Für einen abgestimmten konzeptionellen Umgang mit derartigen Anfragen fehlte bislang ein Regelwerk. Warum sollte genau an dieser Stelle in der Stadt ein hohes Gebäude zugelassen werden? Gäbe es geeignetere Standorte in der näheren Umgebung? Welche Anforderungen müssten an das Gebäude gestellt werden? Und wollen wir überhaupt neue Gebäude in der Stadt, die in ihrer Höhe deutlich von der umgebenden Regelbauweise abweichen?

Vorgehen und Ablauf

Um diese Fragen zufriedenstellend beantworten zu können und damit auch Antworten auf potenzielle Bauanfragen zu finden, beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung am 17. Januar 2018 damit, ein Konzept für die bauliche Entwicklung in die Höhe auszuarbeiten. Zu diesem Zweck wurde bereits im Dezember 2017 ein Vorauswahlverfahren durchgeführt, zu dem 20 Planungsbüros aufgefordert wurden, eine Bewerbung einzureichen. Durch sachverständige Vertreter/innen der Stadt Karlsruhe und externe Berater wurden daraufhin aus allen Bewerbungen vier Büros ausgewählt, die im Februar 2018 ihr Angebot und ihre Herangehensweise skizzenhaft präsentierten und sich einer Diskussion mit einem Fach- und Sachverständigengremium sowie Vertretern der Verwaltung und der Politik („Expertengremium“) stellten. Den Zuschlag erhielt das Büro sa_partners, ein Planungsbüro aus Zürich.

Das Expertengremium begleitete im Weiteren den kompletten Prozess. In einem intensiven fachlichen Austausch mit dem Planungsbüro wurde das Konzept ausgearbeitet. Im Verlauf des Prozesses trafen sich sa_partners und das Expertengremium in insgesamt vier Sitzungen, um

Zwischenstände der Arbeit zu besprechen und über grundlegende Vorgehensweisen und Inhalte zu diskutieren.

Neben den Empfehlungen und Anmerkungen aus dem Expertengremium flossen auch Anregungen aus der Öffentlichkeit in das Konzept ein. Im Juli 2018 sowie im September 2019 wurde die interessierte Bevölkerung zu Veranstaltungen geladen, in der nicht nur der Konzeptstand vorgestellt, sondern auch in Workshops zur aktiven Beteiligung aufgefordert wurde. Die Ergebnisse und Hinweise wurden ausgewertet und finden sich in Teilen im fertigen Konzept wieder.

Im November 2018 wurde das Projekt im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Durch den Planungsausschuss am 5. Juni 2019 wurde die Politik über den Stand des Konzepts informiert. Das Konzept fand über alle Parteigrenzen hinweg Zustimmung.

Konzept

Das Konzept „Höhenentwicklung in Karlsruhe“ ist in drei Kapitel unterteilt.

- Kapitel I: Ansatz und Rahmenbedingungen
Das Kapitel erläutert das Aufgabenverständnis (zentrale Fragen, den Stellenwert sowie Ziele und Herausforderungen) und die Rahmenbedingungen des Konzepts
- Kapitel II: Analyse und Ziele
Die Stadt Karlsruhe wird nach für das Konzept relevanten Gesichtspunkten analysiert. Aus jedem Unterkapitel werden Erkenntnisse abgeleitet und Ziele gefolgert.
- Kapitel III: Konzept der Höhenentwicklung
Dieses Kapitel bildet den Hauptteil des Konzepts. In ihm wird systematisch erklärt, wie das Konzept aufgebaut ist, wie es zu lesen ist und worauf bei zukünftigen Planungen zu achten ist.

Das Konzept baut auf vorhandene Planwerken der Stadt Karlsruhe auf. Insbesondere das Räumliche Leitbild findet starke Beachtung. Dessen Aussagen beispielsweise zu Konturen und Stadteingängen finden sich auch im Konzept zur Höhenentwicklung wieder.

Das Konzept weist ganz bewusst keine Gebiete in der Stadt aus, in der zukünftig Hochhäuser gebaut werden sollen. Vielmehr gibt das Konzept räumlich präzise Hinweise, welche Stellen in Karlsruhe nach stadtgestalterischen Gesichtspunkten geeigneter für hohe Gebäude sind als andere und welche Kriterien bei der Planung zu beachten sind.

Das Konzept postuliert dabei folgenden Anspruch: Jede Höhenentwicklung – als Abweichung von der Regelbauweise – muss einen Mehrwert für Karlsruhe erzeugen!

Zum einen finden die Programmatik eines potenziellen Gebäudes und seine Auswirkung auf die Umgebung Beachtung und fließen als Kriterien und Anforderungen in einen nachgelagerten Prozess ein. Zum anderen können Mehrwerte durch räumlich-gestalterische Kriterien erzeugt werden, indem bspw. ein Stadteingang hervorgehoben oder eine Institution betont wird.

Bei den programmatischen Kriterien handelt es sich um:

- Städtebauliche Komposition und Innenentwicklung
- *Bezug zum Ort!* -
Es wird insbesondere auf den Beitrag der Höhenentwicklung zum Stadt- und Landschaftsbild Karlsruhes und der Region eingegangen, der potenziellen Fernwirkung von hohen Gebäuden und auf die Abstimmung mit der bestehenden Stadtstruktur.
- Nutzung und Diversifizierung
- *Mehrwerte für das Quartier!* -
Die Kategorie beinhaltet u. a. den Beitrag von Höhenentwicklung zur Verdichtung und Innenentwicklung, der Nutzungsmischung und den Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur Belebung von Quartieren.
- Freiraum und Stadtklima
- *Beitrag zur ökologischen Stadt!* -
Es geht um die doppelte Innenentwicklung: Beachtung des Mikroklimas, Förderung attraktiver und klimaverträglicher Stadträume und Belebung des öffentlichen Raums sowie der Abstimmung von Planungen mit den Zielen des Rahmenplans Klimaanpassung und des Freiraumentwicklungs Konzeptes.
- Mobilität und Erreichbarkeit
- *Verbesserung des Verkehrsangebots!* -
Beachtung der Erschließungsqualität, insbesondere mit dem ÖPNV, Erstellung von Mobilitätskonzepten bei der Planung von hohen Gebäuden und die Verlagerung von Parkplätzen weg von Freiräumen sind hier die wichtigen Themen.
- Architektur und Baukultur
- *Beitrag zur Baukultur!* -
Diese Kategorie geht auf die Exponiertheit von hohen Gebäuden und die damit verbundenen hohen Ansprüche an die architektonische Gestaltung ein. Sie beinhaltet u. a. den Bezug zu bestehenden Hochpunkten, die Setzung im baulichen Ensemble, aber auch z. B. die Beachtung des Schattenwurfs bis hin zu der architektonischen Detailausbildung des Gebäudes selbst.

Jedes der Kriterien wird im Kapitel kurz beschrieben und mit einer Vielzahl an konkreten Handlungsanweisungen verknüpft, die bei der Planung von hohen Gebäuden zu beachten sind. Nicht alle Handlungsanweisungen müssen hierbei umgesetzt werden – in den meisten Fällen wird dies auch gar nicht möglich sein. Eine kritische Abwägung zwischen ihnen wird jedoch vorausgesetzt.

Die räumlich-gestalterischen Kriterien sind in Form eines Konzeptplans dargestellt. Der Konzeptplan besteht aus zwei Ebenen: die erste Ebene ist eine flächige Einteilung des Siedlungsgebiets in sechs Zonen, denen unterschiedliche Eignung und Anforderungen für eine Höhenentwicklung zugesprochen wird. Die Einteilung der Zonen erfolgte nach deren städtebaulichen Struktur, dem bestehenden Maß der Höhenentwicklung sowie der Lage im Stadtgrundriss.

Die zweite Ebene geht auf die Stadtgestaltung ein und beinhaltet punktuell verortete Kriterien. Nicht alle Kriterien sind hierbei „pro Eignung Hochhaus“. Während sich Bahnhöfe oder Stadteinfahrten durchaus für den Bau höherer Häuser anbieten, sind wichtige Sichtachsen oder das Sichtfenster vom Schloss aus ggf. als Einschränkungen oder zumindest als Hinweis für eine besondere Achtsamkeit bei der Planung zu verstehen.

In Lupenräumen wurde die Wirkungsweise des Konzepts exemplarisch überprüft und bestätigt.

Das Konzept wird im Planungsausschuss vorgestellt.

Anlagen Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss das Konzept als Grundlage für weitere Planungsentscheidungen im Rahmen der Abwägung.

Das Konzept wird im Planungsausschuss vorgestellt.