



## Niederschrift

6. Plenarsitzung des Gemeinderates  
21. Januar 2020, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

8.

## Punkt 10 der Tagesordnung: Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe Vorlage: 2019/1268

### Beschluss:

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

Das Konzept wird im Planungsausschuss vorgestellt.

### Abstimmungsergebnis:

Bei 46 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 10 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss:

Das das ein heftig, auch öffentlich diskutiertes Thema ist, wird Herr Bürgermeister Fluhrer ganz kurz einführen.

**Bürgermeister Fluhrer:** Wir legen Ihnen ein wichtiges Rahmenwerk für die weitere Entwicklung der Stadt Karlsruhe vor. Das Höhenentwicklungskonzept der Stadt Karlsruhe beinhaltet keine planerischen Höhenflüge, sondern beinhaltet sehr viel Fleiß und Liebesmüh. Eine Arbeitszeit, die schon unter meinem Vorgänger, Herrn Bürgermeister Michael Obert, begonnen wurde und jetzt abgeschlossen ist. Ich darf mich bedanken bei allen, die hier fleißig gerungen und abgewogen haben, so dass es ein Konzept mit sehr viel Substanz ist. Eigentlich muss man sagen, die Höhenentwicklung in Karlsruhe ist keine neue Erfindung, sondern die hat längst schon begonnen. Aber allerdings sehr pragmatisch, wenn man überlegt, was sich in der Höhe aus Karlsruhe heraushebt. Dann sind es nicht mehr die Kirchtürme und die Türmchen, sondern es sind Kraftwerksanlagen oder auch Wohnblocks, die eher unsortiert in der Skyline wirken.

Wir nehmen aber dieses Konzept auf und sagen, für Karlsruhe ist es wichtig, dieses System der Stadtlandschaft auch fortzuschreiben, auch ein Stück weit weiter zu systematisieren und fortzuentwickeln. Aber wir wollen die Grundintention Karlsruhes weiter beibehalten und das bisher sehr geschickt gemachte Modellieren in die dritte Dimension auch fortschreiben.

Es sind zwei Gedankengänge noch enthalten, die dieses Konzept etwas sperrig machen, so dass es nicht so einfach abzubilden ist in einer Pressemitteilung mit einem schönen, dreidimensionalen Bild mit ein paar Hochhäusern drin, weil wir dann zwei Effekte hätten. Das eine ist, wir würden so tun, als könnten wir als Stadt tatsächlich sagen, wo die Stadt wächst. Das können wir faktisch nur ganz begrenzt, dort wo wir eigene Grundstücke haben, wo wir es beeinflussen können, wie die Entwicklung ist. Tatsächlich ist aber bei 99 % die Stadt bebaut. Sie wird sich sicher dort in die Höhe entwickeln, wo heute schon Substanz besteht. Da brauchen wir immer den Eigentümer. Das heißt, es ist nicht linear zu vollziehen, sondern es wird dispers über den Stadtraum sich entwickeln. Deshalb wäre es auch nicht redlich, Ihnen ein fertiges dreidimensionales Bild zu zeigen. Zum anderen, wenn wir Ihnen dieses Bild zeigen würden, würde über Nacht die Bodenspekulation einsetzen, weil man genau wüsste, wo denn Sie schon Recht setzen möchten, das heute noch nicht besteht. Diese beiden Gedanken haben dazu geführt, dass wir sagen, wir werden Ihnen ein Rahmenwerk vorschlagen, das sehr viele Prinzipien und Ideen hinterlegt hat und wo man auch gemeinsam, wenn Interesse ist an der einen oder anderen Stelle, wo man sich Höhenentwicklung vorstellen kann, in einen Prozess geht, wo man Gestaltungswettbewerbe für die Qualität macht, wo man Rechtsverfahren anstrengt, um das zu entwickeln. Das heißt, es wird sukzessive sich entwickeln.

Selbstverständlich, das ist eine der wesentlichen Grundlagen, muss man auf die bestehende Substanz Rücksicht nehmen. Das ist hier schön kategorisiert, wo man überhaupt in die Höhe gehen kann und wo es gar nicht denkbar ist. Es gibt sehr sensible Strukturen, wie man in den einzelnen Gebietskategorien in die Höhe entwickelt. Das sind nicht nur die großen Akzente im Stadtgebiet, die man hier setzt, sondern es sind in vielen Gebieten auch tatsächlich die dringend benötigten Erweiterungen im Dachraum, vielleicht einmal ein Geschoss aufstocken, mal einen Dachausbau forcieren, also einfach die Stadt etwas in die Höhe entwickeln, ohne dass das dramatisch im Stadtfeld auffällt.

Wir haben gesagt, um es einfach zu diskutieren, die Höhenentwicklung muss immer nach dem Motto Qualität gehen. Je höher, desto qualitativer. Eigentlich haben wir gesagt, wir brauchen eine Handvoll an Kriterien als Mehrwerte, die man einlösen muss für jede Höhenentwicklung, eigentlich ganz einfach. Das erste Prinzip ist, es muss passen. Es muss passen in die Nachbarschaft, in den Ort, es muss passen zur Skyline insgesamt, und es muss passen ins Quartier. Es muss sozusagen ein Akzent sein. Höhe bedeutet auch immer eine Bedeutung eines Ortes.

Das Zweite, wir möchten keine monofunktionale Entwicklung, wie das bisher historisch ein Stück weit war. Also nur ein Hochhaus für Büro oder ein Kraftwerk, sozusagen nur eine Dimension, sondern wir wollen, dass sich die Stadt dreidimensional nach oben entwickelt, dass sie Erdgeschosslagen öffentliches Leben einspielen und attraktiv sind. Denn wir haben so viel Konzentration an Personen, dass wir Erdgeschosszonen hervorragend bespielen können, einen großen Mehrwert für die Nachbarschaft. Wir wollen auch, dass die Skyline unterschiedlich beleuchtet ist im Nachtglamor. Wenn Sie einen Monoblock haben, wo um 17:00 Uhr alle den

Arbeitsplatz verlassen, ist so ein Gebäude natürlich tot. Wenn Sie noch Wohnen haben oder andere Nutzungen, dann leuchtet auch so ein Baukörper in der Höhe. Das ist dann auch ein Stadtprofil, das man sieht.

Das Dritte ist, weil wir gemeinsam sagen, der Footprint der Stadt ist faktisch schon im Endausbau, und wir in die Höhe gehen müssen, dann muss diese Höhe auch trotzdem dazu beitragen, dass wir den Nachhaltigkeitsgedanken deutlich spielen, dass wir Mikroklima thematisieren, dass man vielleicht auch unterschiedliche Trassen anbietet, wo Vegetation, wo Grasdächer entstehen können. All diese Themen, die uns in Karlsruhe auch beschäftigen, müssen durch diese Struktur zusätzlich eingelöst werden und selbstverständlich überall dort in die Höhe gehen, wo es die Mobilitätsknotenpunkte auch sinnhaft machen. Es gibt viele Knotenbereiche, beispielsweise das Ettlinger Tor, wo man so viele Mobilitätsinfrastruktur – wir haben es gerade diskutiert – anbietet. Da macht es auch Sinn, Feinheiten, Nutzungen zu konzentrieren. Aber auch die Gebäude sollen die nachhaltigen Mobilitätsangebote fördern, Zugänge zu Carsharing, zu Bikeparkplätzen etc.

Das fünfte Kriterium muss so sein, dass Sie und unsere Bürgerschaft am Ende alle sagen, das ist ein richtig guter Beitrag für die Baukultur. Das kann sich auch in hundert Jahren noch sehen lassen, denn diese Höhe wird die Stadt weiter prägen. Das muss auch aus unserer Sicht eingelöst sein.

Wenn wir das dann alles berücksichtigen und spielen – dieses Konzept wird sich in den nächsten Monaten auch beweisen müssen -, dann kann man sagen, wir schreiben das Weinbrennererbe auch ein Stück weit fort. Zurzeit, als Weinbrenner die Stadt entwickelt hat, waren wir etwa 30.000 Personen stark, also ein Zehntel. Er hat trotzdem mit der Höhe – ich habe extra ein Bild mitgebracht – ein bisschen einen Fingerzeig gegeben. Heute sind wir 10fach größer. Ich denke, wir können auch einen mutigen Schritt in die Höhe gehen. Deshalb bitten wir auch um Ihre Zustimmung und freuen uns auf diese Entwicklung.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Wir denken, dass wir mit dem vorliegenden Konzept eine gute Grundlage haben, die Stadtplanung in Karlsruhe auch in die dritte Dimension zu denken. Denn es ist aus unserer Sicht unbedingt notwendig, da wir damit Planungen auf der grünen Wiese vermeiden und das auch vermeiden müssen, da ein Großteil unserer Gebiete drumherum Schutzgebiete sind und wir auf die Wiese gar nicht mehr gehen können. Genau deswegen müssen wir die innerstädtischen Potentiale nutzen, gerade auf versiegelten Flächen, die schon da sind. Da können wir in die Höhe entwickeln, in die Höhe denken, wenn wir an das Thema Wohnraum denken, um Lücken, die bisher existieren mit teils niedriger Bebauung, dann dafür auch nutzen zu können.

Wir begrüßen es gleichzeitig, dass die bestehende Stadtstruktur, dass die einzelnen Stadtteile mit ihren Charakteristika berücksichtigt worden sind, und dass die verschiedenen Potentiale einzelner Gebiete dadurch schon ausgewiesen und auch sehr gut visualisiert sind, aber dass eben keine einzelnen Standorte benannt sind, dass nicht jetzt direkt schon der Aufschrei oder die Spekulation groß ist, was passiert bei mir vor der Tür. Sondern, dass gewisser Grundkonsens dadurch entwickelt kann, in welchem Stadtteil welche Art von Bebauung realisiert werden kann.

Wir werden auch bei den weiteren Planungen, unter anderem jetzt zum Beispiel beim Landratsamt am Ettlinger Tor, kritisch darauf achten, wie diese Mehrwerte umgesetzt und auch kommuniziert werden. Denn nur, wenn wir diese erreichen, eine Verbesserung des Mikroklimas, mehr Wohnraum umsetzen und das Ganze mit einem nachhaltigen Verkehrskonzept verknüpfen können, dann kann aus unserer Sicht eine höhere Bebauung rechtsgefordert und auch sinnvoll umgesetzt werden. Genau diese Mehrwerte müssen den Menschen, die dann direkt in der Umgebung wohnen, gut kommuniziert werden, dass die von den Mehrwerten auch etwas haben. Das heißt, wenn es eine Verbesserung des Mikroklimas ist, wenn es eine verbesserte Anbindung gibt, dass nicht nur diejenigen profitieren, die jetzt in der neuen Bebauung eventuell von höherpreisigen Wohnungen profitieren, sondern dass alle Menschen drumherum auch etwas davon haben, wenn Parkanlagen nicht im privaten Raum sondern auch im öffentlichen Raum zugänglich sind. Denn dadurch können wir die Akzeptanz derjenigen stärken, die dem Ganzen sonst kritisch gegenüber stehen, weil sie sonst nur die Nachteile sehen, weil sie sonst nur Verschattungen befürchten oder eine Verschlechterung der Luftzufuhr, und gar nichts davon haben, dass wir dann mehr Wohnraum oder mehr Arbeitsplätze in ihrer direkten Umgebung haben.

Genau deswegen werden wir uns vor allem auch dafür einsetzen, dass wir dieses Höhenentwicklungskonzept für eine allgemeine Mehrhöhe anwenden können, also bei Planungen von Bebauungsplänen, um diese Aufstockungen, diese Lückenschlüsse bei Neu- und Umbaumaßnahmen zur Anwendung zu bringen, um dort Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen umsetzen zu können, dass aus dem Höhenentwicklungskonzept ein solches wird und kein Hochhauskonzept für punktuelle Standorte in der Stadt.

**Stadtrat Müller (CDU):** Mit dem Höhenentwicklungskonzept haben wir uns quasi ein Regelwerk selbst gestaltet auferlegt, welches auf – Herr Baubürgermeister Fluhrer hat es beschrieben – fünf Säulen basiert. Demnach werden keine Gebiete explizit ausgewiesen, an welchen Hochhäusern entwickelt werden sollen, sondern aus städtebaulicher Sicht werden geeignete Gebiete identifiziert, um diese dann in eine genauere Planung miteinbinden zu können. Dieses Konzept ist kein reines Hochhauskonzept. Es soll auch Entwicklungen in einem Wohnquartier, in einem bestimmten Rahmen im Hinblick auf Aufstockungen generieren und möglich machen, dort, wo es verträglich ist.

Aber, das beste Konzept taugt nicht viel, wenn es irgendwann, irgendwo in einer Schublade verschwindet, sondern wir müssen daraus den Mut entwickeln, nicht nur in die Höhe denken zu wollen, sondern diesbezüglich auch planen zu wollen, um es dann schlussfolgernd umzusetzen. Wichtiger Grundsatz, der zieht sich auch wie ein roter Faden durch dieses gesamte Konzept, sind die angesprochenen Mehrwerte, die sich daraus generieren müssen, die wiederum – wie vorbeschrieben, auf diesen fünf Säulen basieren. Was allerdings auch, zumindest für uns, klar ist, dieses Höhenentwicklungskonzept ist nicht dafür geeignet, den Bedarf an Wohnraum in seiner Gänze abzudecken, zu befriedigen. Hier müssen wir auch in Zukunft, und das schon in sehr naher Zukunft, über weitere Wohnraumakquirierungskonzepte reden. Dennoch ist das Höhenentwicklungskonzept zu einer weiteren städtebaulichen Entwicklung in seiner Gesamtheit eine große Chance und deswegen diesbezüglich auch die Zustimmung der CDU-Fraktion.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Herr Bürgermeister Fluhrer hat richtig eingeführt in das seit zwei Jahren entwickelte Höhenentwicklungskonzept wo viele Fachleute miteinander diskutiert haben.

Sicher ist, wir können aufgrund des Flächennutzungsplanes 2030 nicht wirklich mehr in die Fläche gehen. Es gibt nur noch wenige beschränkte Neubaugebiete. Wir wollen auch bei der Innenentwicklung auf grüne Flächen, auf Pocketparks usw. achten. Da bleibt dann wirklich nur noch die Entwicklung in die dritte Dimension, die Entwicklung in die Höhe übrig. Es gibt hier in Karlsruhe schon positive Beispiele, die man als Vorbilder nennen kann. Das ist beispielsweise die Nordstadt. Die wurde durch die Volkswohnung um zwei Stockwerke aufgestockt. Oder jetzt die Hardwaldsiedlung. Die hat in der Emil-Gött-Straße ihre Wohnungen um zwei Stockwerke aufgestockt. Auch bei INIT haben wir damals – die wollten sich auch weiterentwickeln – deutlich in die Höhe weiterentwickelt. Jetzt könnte man auch den heute verabschiedeten Satzungsbeschluss Kriegsstraße 23 – 25, das Motel One, wo eine Mischung aus Büro, Hotel und Wohnung vorhanden ist, statt nur ein reines Bürohaus, genau in dieses Konzept mit hineinbringen.

Wir sind gespannt, wie sich das weiterentwickelt. Wichtig ist auch bei einem Konzept, Gebiete nicht explizit auszuweisen, sondern Investoren die Möglichkeit zu geben, Anfragen zu stellen, dass sie uns den Mehrwert auch erklären können, was gemacht wird. Wir sind gespannt, welche Entwicklungen dadurch angestoßen werden. Allerdings, wenn ein Gebäude plötzlich zwei Stockwerke höher gebaut wird in einer bisherigen einheitlichen Bebauung, weil es ein Eckgebäude und besonders markant ist und bislang nur ein einfacher Bebauungsplan existierte, müssen wir darauf achten, dass nicht aufgrund § 34 BauGB Wildwüchse in der Umgebung da sind. Dann muss sicherlich das komplette Gebiet genau betrachtet und festgelegt werden, wo kann in die Höhe gebaut werden. In diesem Sinne stimmen wir dem Konzept zu und sind gespannt auf die weitere Entwicklung.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Herr Bürgermeister Fluhrer, danke, dass Sie Ihren Vorgänger Michael Obert genannt haben. Denn seit ich im Gemeinderat bin – das ist seit 15 Jahren – und davor auch schon ist dies Thema bei der FDP gewesen. Wir freuen uns richtig und geben von Herzen ein Kompliment. Die letzten 15 Jahre waren spannend. Die Kombilösung stand klar im Zentrum der Stadtentwicklung. Aber wir haben auch viele andere Dinge gemacht. Jetzt sind wir in einer Phase, wir wissen, dass die Flächen begrenzt sind. Das haben alle hier gesagt. Wir haben diese Nachverdichtung immer kontrovers diskutiert. Es ist ein Entwicklungsplan, der nicht – das muss man sagen, Sie haben das glücklicherweise auch gesagt – einfach ein paar Hochhäuser dort oder dort vorsieht, darüber sprechen wir überhaupt nicht. Die Höhenentwicklung ist – da kann der ehemalige Bundeskanzler meinen, was er will – eine Vision. Man muss nicht zum Arzt gehen mit dieser Vision. Das ist eine Vision für unsere Entwicklung. Der zentrale Platz, das haben wir, wenn wir über die Kombilösung gesprochen haben, immer gesagt, wird in Zukunft auch das Ettlinger Tor sein. Dort haben wir eine neue Entwicklung, die Möglichkeiten für die Kaiserstraße bietet. Ich finde, dass die kommenden fünf Jahre für uns als Stadträte noch spannender werden, als es lange Zeit war. Wir haben gewartet und gewartet, wann kommt endlich die Möglichkeit, diese Stadtentwicklung in der Praxis umzusetzen. Kompliment, wie Sie das gemacht haben, und auch, wenn es hier nicht Thema ist, wie Sie mit dem Landratsamt Diskussionen geführt haben. Wir freuen uns wirklich von Herzen, und werden gerne dieser spannenden Entwicklung weiter folgen. Kompliment an alle, die mitgewirkt haben.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Meine Fraktion wird heute dieser Vorlage zustimmen. Für uns sind zwei Dinge besonders wichtig.

Wichtig ist, dass es nicht um ein Hochhauskonzept geht, sondern um ein Höhenentwicklungskonzept. Das war am Anfang, als wir in die Diskussion eingestiegen sind, als sich dann auch das Begleitgremium zusammengefunden hatte aus Mitgliedern des Gemeinderates und Fachleuten, immer noch eine Diskussion, da war man sich nicht sicher, in welche Richtung soll es gehen. Sehr schnell war klar, es geht nicht darum, wie in Frankfurt irgendwelche Hochhauskomplexe zu bauen, eine City nach außen hin zu zeigen, sondern dass es darum geht, was ist für Karlsruhe wichtig, was ist für die bisherige städtebauliche Entwicklung und den Städtebau in Karlsruhe notwendig. Darum können wir den Weg mitgehen, dass es darum geht, moderat Höhen zu entwickeln, sich an den Gebäuden zu orientieren, die heute schon da sind.

Der zweite Punkt, der auch sehr wichtig ist: Ich glaube, das ist mittlerweile auch klar, dass man durch Hochhäuser nicht so viel mehr Wohnraum, der gebraucht wird, bekommen wird. Da gibt es viele Dinge, die sich auch für einen Investor gar nicht rechnen. Da hat man eine bestimmte Höhe. Ob dann auch die Menschen wirklich in so ein Hochhaus ziehen wollen, ist noch einmal eine zweite Frage. Von daher ist es absolut gut und richtig, welchen Weg wir jetzt gehen. Natürlich, wir werden die Sache mitbegleiten und weiter verfolgen, und werden auch dem Stadtplanungsamt und dem Herr Baubürgermeister unsere Unterstützung in Zukunft immer zukommen lassen.

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Sehr geehrter Herr Fluhrer, Ihr Vortrag hat sehr viele positive Aspekte, denn unser Höhenentwicklungskonzept legt nicht fest, wo. Es gibt uns einen Leitfaden, wo wir etwas machen können. Es zeigt und schließt aus. Doch in einem Punkt muss ich Ihnen widersprechen. Wenn der Wanderer das Ende der Gasse erreicht hat, dann hat er nur zwei Möglichkeiten. Entweder, er dreht um oder überwindet das Hindernis. Ich glaube nicht, dass wir das Thema Footprint unserer Stadt bei den Voraussagen – ich hatte schon einmal das Thema Vision gehabt – letztendlich abgeschlossen haben. Ich denke, das wird noch in der Zukunft die eine oder andere Diskussion bringen.

Deshalb sehe ich in dem Höhenentwicklungskonzept, so wie Sie es dargestellt haben, Belegung der Stadt, Belegung der Erdgeschosse, die Möglichkeit mit Architektur und mit Mikroklima zu arbeiten. Deshalb von meiner Fraktion die Zustimmung. Aber ob wir endgültig mit dem Thema Wohnungsbau dann am Schluss sind, bezweifle ich. Das wird die Zukunft zeigen. Ich denke, da sollten wir auch in der Diskussion offen sein, nicht dass wir vor einer Sackgasse stehen.

**Der Vorsitzende:** Wir haben keine weiteren Wortmeldungen. Dann kommen wir hier zum Beschluss. – Das ist eine einstimmige Zustimmung.

Ich hätte auch nicht gedacht, dass es beim Thema Höherbauen am Ende ein einstimmiges Votum für die Qualitätskriterien gibt. Das ist auch noch einmal wirklich stark, weil damit auch entsprechenden Anfragen qualifiziert begegnen können.

Vielen Dank auch an alle, die daran beteiligt waren.

Zur Beurkundung:

Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
3. Februar 2020