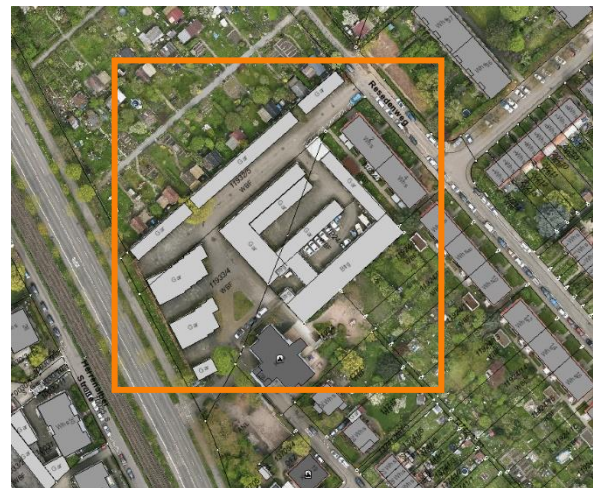
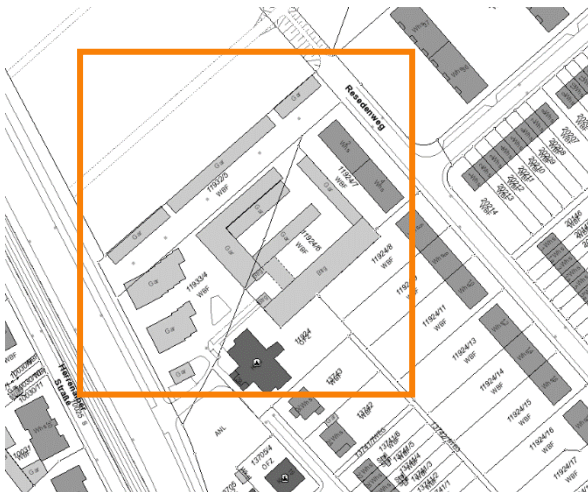


Empfehlung

77. Sitzung des Gestaltungsbeirats
Freitag, 10 Oktober 2025, 13 Uhr,
 Öffentlich
 Stadtplanungsamt, Kaiserallee 4,
 Vorsitz: Anett-Maud Joppien

Punkt 1 der Tagesordnung: Bebauung Garagenhof – Gartenstadt Karlsruhe, Rüppurr Vorlage: 2025/0849



Dem Beirat lagen zur Beurteilung dieses besonderen Bauvorhabens im Kontext mit der einzigartigen und in großen Teilen denkmalgeschützten Gartenstadt Rüppurr im Süden von Karlsruhe und der umgebenden direkten baulichen und landschaftlich geprägten Nachbarschaft, ausreichende Planungsunterlagen zu der geplanten „Erweiterung der Gartenstadt“ im nördlichen Bereich des Resedenwegs und der Herrenalberstraße vor. Zudem wurde das Areal von den Beiratsmitgliedern, politischen Vertretern und der Verwaltung am Vormittag besichtigt und vor Ort diskutiert.

Das geplante Erweiterungsareal für Wohnzwecke der Wohnbaugenossenschaft Gartenstadt eG bettet sich in einen derzeitigen Garagenhof der Genossenschaft, einen Betriebshof und einen städtischen Kindergarten ein und wirkt als nördlicher Pufferzone zu einer Kleingartenanlage im Norden und dem westlich angrenzenden überörtlichen Straßenraum der Herrenalberstraße.

Die städtebaulichen Standortqualitäten des Areals sind trotz des versiegelten Garagenhofs ersichtlich und bieten neben dem notwendigen bezahlbaren Wohnraum für die Genossenschaft auch die Chance, die Gartenstadt nach Norden weiter zu denken, signifikant

zu arrondieren, eine Gelenksituation für mögliche nördliche Erweiterungspotentiale vorauszusehen und somit in Summe den Geist der Gartenstadtbewegung von 1907 positiv konnotiert fortzuschreiben.

Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und des Ortsbesuchs sowie der baurechtlichen Beurteilungen der Stadtplanung, des Baurechtsamtes und aus dem Diskurs der 77. Sitzung, gibt der Beirat folgende Empfehlungen und Anregungen zur weiteren Bearbeitung:

- Die vorgeschlagenen Nutzungs- und Transformationsüberlegungen für das bestehende Areal zusammen auch mit dem Grundstück des bestehenden Kindergartens sind grundsätzlich nachvollziehbar und sollten so auch qualifiziert weiterverfolgt werden. Wichtig für alle weiteren Schritte sind jedoch neben den Nutzungsszenarien und dem Wunsch nach wirtschaftlichem und einfachem, ggfs. auch modularem Bauen, der städtebauliche Kontext und bautypologische Geist der Gartenstadt, die besondere Lage entlang der Herrenalberstraße und im Quartier, der landschaftliche Übergang zur Kleingartensiedlung und die Integration des bestehenden Kindergartens und dessen notwendigen Außenflächen, sowie der künftigen Unterbringung notwendiger Stellplätze.
- Städtebaulich sollte die bestehende Zeilen- und Punkthausstruktur der Gartenstadt weitergedacht werden, ein für Wohnzwecke schwierig zu nutzender Winkelbau ist zu vermeiden. Die geplante Bebauung hat eine Wirkmächtigkeit in alle Himmelsrichtungen und sollte keine Rückseiten aufweisen, sondern dem Geist der Siedlung folgend eine öffentliche Adressierung als Schale und einen inneren Nachbarschaftsbereich als Kern mit attraktiven Freiräumen bilden. Auch bietet die besondere Lage an der Schnittstelle zur Herrenalberstraße die Möglichkeit, einen markanteren, leicht höheren Punkt zu setzen, der die Gartenstadt von Norden her sichtbar markiert.
- Vorstellbar sind geringe Höhenakzentuierungen einzelner Gebäudeteile, die auch im Rahmen neuer Abweichungsmöglichkeiten der BauGB-Novelle im Weiteren mit der Verwaltung abzustimmen sind.
- Die Frage des Nachweises der notwendigen Stellplätze auf dem Areal sollte nochmals im Austausch mit der Stadtplanung und dem Bauordnungsamt und zusammen mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept weiter untersucht werden, um insbesondere die Frage nach einer maximalen Entsiegelung des Areals und einer besseren Nutzung der die Wohnhäuser umgebenden Flächen zu erörtern und zu lösen. Hier könnten auch eine kostengünstige oberirdische Stapelung untersucht werden, die man ggfs. später auch Rückbauen kann. Baumüberstellungen für Parkierungsflächen sind grundsätzlich einzuplanen.
- Für alle notwendigen Außenflächen rund um das geplante Wohnen und den bestehenden Kindergarten sollte eine qualifizierte Freiflächenplanung parallel zu den Hochbauplanungen entwickelt werden.
- Inwieweit der bestehende und städtisch betriebene Kindergarten mit seinen notwendigen Freianlagen schon bei den ersten Überlegungen sinnvoll integriert werden kann und wie man diesen ggfs. in eine mit zu planender Erweiterung der Wohnnutzungen gen Südwesten einbinden kann, stellt ebenfalls eine Schlüsselfrage

zum Gelingen des Bauvorhabens dar. Hier empfiehlt es sich eine Planung in Entwicklungsphasen darzustellen.

- Bei der vorgelegten Art der Wohnraumplanung in einer standardisierten Typologie eines Modulherstellers zeigen sich nach Meinung des Beirats sowohl in der Fügung der Module, der Qualität der angebotenen Grundrisse mit einer sehr beengten Laubengangschließung und bei den materiellen Vorstellungen noch viele Verbesserungspotentiale. Dies gilt auch für die Möglichkeiten einfacherer Erschließungen der Laubengänge, der Anzahl von notwendigen Aufzügen und insbesondere der Qualitäten dieser Erschließungsbereiche zu Zwecken von guter Nachbarschaft und kollektiver Gemeinschaft, wie dies gerade für Familien und ältere Bewohner der Gartenstadt von besonderer Bedeutung ist. Das gewünschte modulare Bauen mit vorgefertigten Bauteilen aus Holzhybridbauteilen sollte auch bei den Grundrissgestaltungen mehr „Atmungspotential“ im Sinne demografischer Veränderungen aufweisen, damit man künftig die Mieter nicht in andere Wohngrößen umsetzen müsste, sondern durch einfache Raum- und Wandumsetzungen Wohnungen vergrößern und verkleinern kann.
- Da die Gartenstadt „von oben“ betrachtet bislang wohltuend das Thema einer homogenen rötlichen Dachlandschaft aufzeigt, bittet der Beirat auch in Rückkopplung mit dem Denkmalamt um Überlegungen, wie man auch für das neue Wohnquartier diese Qualitäten beibehalten kann. Dies ist auch ohne Verlust von Wohnraum (baurechtliche Argumente aus der Diskussion wegen der Höhenbeschränkungen) möglich und bietet auch Potentiale, PV-Elemente zu integrieren. Die Art und Weise von geneigten Dachflächen anstatt Flachdächern und auch die Materialität (wichtig ist die rötliche Einfärbung) bieten durchaus unterschiedlichste Variationen, die man sicher wohlwollend mit dem Denkmalamt austauschen kann. Bei der Frage der Neigungen gibt es sicherlich gestalterische Spielräume.
- Der Beirat würde es sehr begrüßen, wenn bei der weiteren Planung zu städtebaulichen und hochbaulichen Überlegungen, Planungsalternativen aufgezeigt werden könnten, die den besonderen Potentialen des Ortes und der Nachbarschaften besser gerecht werden. Hierzu bietet sich auch eine Mehrfachbeauftragung von unterschiedlichen Teams aus Architekten, Freiraumplanern und Systemanbietern mit dem Schwerpunkt Holz-Holzhybridbau an, wie sie aktuell auch in Baden-Württemberg vielfach mit guten Ergebnissen zu sehen sind, insbesondere auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Für die weitere Bearbeitung einer passgenaueren Konzeption ist es wichtig, den entsprechenden Austausch mit dem Stadtplanungsamt und der Baurechtsbehörde vorzunehmen.

Der Beirat bedankt sich für die umfassende Präsentation und den offenen, aber auch kontroversen Dialog hierzu und bittet die Genossenschaftsvertreter und das Planerteam, seine Anregungen zu reflektieren und das Bauvorhaben nach Überarbeitung und unter Vorlage von alternativen Konzepten im Gestaltungsbeirat vorzustellen.