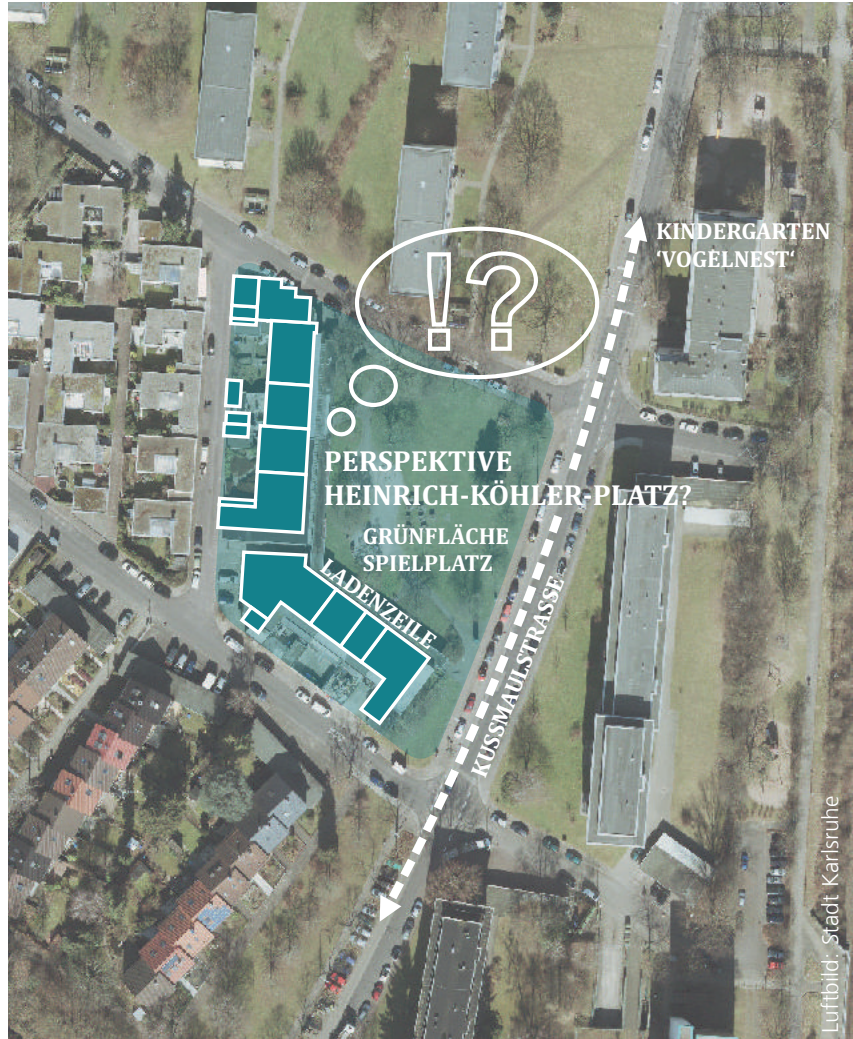
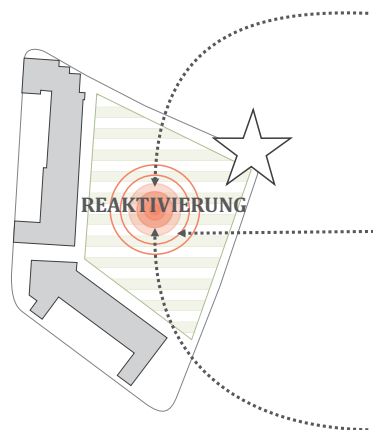


'REAKTIVIERUNG HEINRICH-KÖHLER-PLATZ'

AUSGANGSLAGE



Luftbild: Stadt Karlsruhe



Szenario 1

Reaktivierung durch neue Nutzungen

- Zwischennutzung Kita
- temporäre Nutzungen
- Aktivierung Freibereich
- Ansiedlung neuer, anderweitiger Nutzungen
- ggf. Modernisierung Gebäude

Szenario 2

Neubau Seniorenheim

- Abriss
- Reaktivierung durch teilweise Neubebauung
- Senioren- / Pflegeheim / Betreutes Wohnen
- Seniorencafé
- Erhalt Platzbereich

Szenario 3

Neubau Wohnen

- Abriss
- Reaktivierung durch komplette Neubebauung
- Wohnnutzung
- ergänzende Versorgungseinrichtungen (z.B. Bäcker...)
- Überbauung / Aufgabe Platzbereich

ÜBERBLICK / EINFÜHRUNG

NEUE PERSPEKTIVEN UND STRATEGIEN ZUR ,REAKTIVIERUNG DES HEINRICH-KÖHLER-PLATZES'!

Der Heinrich-Köhler-Platz wurde Ende der 1960er Jahre - ganz im Geiste seiner Entstehungszeit - als Nahversorgungszentrum in Form einer eingeschossigen, winkelförmigen Ladenzeilenbebauung mit teils angegliederter, rückwärtiger Wohnnutzung sowie einer großzügigen, vorgelagerten Grünanlage errichtet. Inzwischen hat der Platz, u.a. wegen seiner etwas peripheren Lage im Stadtteil, jedoch seine ursprüngliche Versorgungsfunktion weitestgehend eingebüßt. Abgesehen von einigen gastronomischen und gewerblichen Betrieben, ist er zunehmend von Leerständen sowie einem unbefriedigenden baulichen Zustand bzw. Erscheinungsbild geprägt. Spätestens seit Wegzug der Sparkasse gleicht der Heinrich-Köhler-Platz daher teilweise nur noch einem ‚Schatten seiner selbst‘ und hat sich in Augen der Bürgerschaft zu einem kleinen ‚Sorgenkind‘ der Nordweststadt entwickelt.

In den vergangenen Jahren gab es zwar immer wieder verschiedene Überlegungen für eine mögliche ‚Wiederbelebung‘ des Platzbereiches, allerdings wurden diese aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt bzw. haben diese leider nicht gefruchtet. Zudem scheinen die kleinen Ladeneinheiten für die heutigen (Einzelhandels-) Ansprüche räumlich kaum geeignet, so dass schon aufgrund dessen kaum mit entsprechenden Neuansiedlungen zu rechnen ist. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Ladenpassage in unterschiedlichen Besitzverhältnissen befindet und scheinbar viele der Eigentümerinnen und Eigentümer angesichts der aktuellen Situation (und wohl auch aufgrund des derzeitigen baurechtlichen Rahmens) wenig Perspektiven für Investitionen sehen.

Demzufolge gilt es, für den Platz eine neue ‚Rolle‘ abseits seiner bisherigen Nahversorgungsfunktion zu finden und verstärkte Anstrengungen für eine dahingehende ‚Reaktivierung‘ bzw. (Neu-) Entwicklung zu unternehmen. Jedoch gibt es dazu keine einfachen, schnellen Lösungen oder ‚Patentrezepte‘. Deshalb sollten unterschiedliche Optionen erwogen und geprüft werden. Bspw. ob eine Ausweisung als Sanierungsgebiet möglich ist. Darauf aufbauend können entsprechende (Umsetzungs-) Strategien bzw. Verfahrensweisen entwickelt werden, die es dann gezielt und konsequent anzugehen gilt. Dabei kann es sich durchaus als sinnvoll erweisen, alternative Strategien und Ansätze parallel zu verfolgen oder ggf. schrittweise miteinander zu kombinieren.

Dazu wurden im Zuge der Rahmenplanung erste, denkbare Entwicklungsszenarien erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Diese werden nachfolgend genauer erläutert, reichen aber von einer potenziellen ‚Reaktivierung‘ durch Ansiedlung neuer, alternativer Nutzungen (sowie ggf. paralleler Modernisierung der Anlage), bis hin zu einer teilweisen oder vollständigen Neubebauung des Areals, was innerhalb des Dialogprozesses überwiegend Zuspruch unter den Teilnehmenden fand. Die Szenarien dienen allerdings (vorerst) nur dem exemplarischen Aufzeigen einer Bandbreite unterschiedlicher Möglichkeiten bzw. Herangehensweisen. Daneben wären ebenso weitere Ansätze vorstellbar.

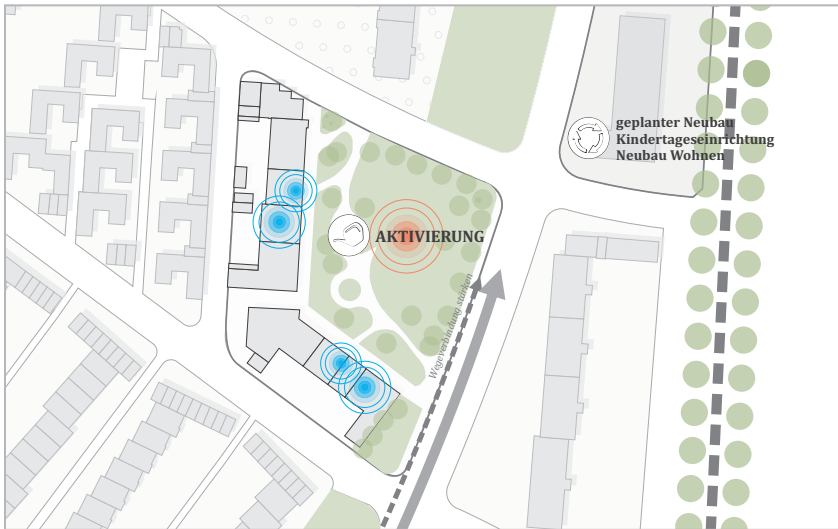
Da alle künftigen Entwicklungsansätze grundsätzlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängen, gilt es als allererstes, mit diesen (aber auch den ansässigen Gewerbetreibenden) das Gespräch zu suchen und die jeweiligen Vorstellungen bzw. (Entwicklungs-) Absichten abzufragen. In Abhängigkeit davon können darauffolgend weitere Überlegungen und Schritte angegangen werden.

Angesichts der derzeitigen Situation und des längeren Zeithorizontes, den viele potenzielle Lösungsansätze (wie bspw. eine etwaige Neubebauung) bedürfen, ist es gleichzeitig dringend geboten, kurzfristig weitere Ladenschließungen zu vermeiden, die ‚Abwärtsspirale‘ zu stoppen, die Lage zu stabilisieren und durch eine gezielte Aktivierungsstrategie möglichst zu verbessern.

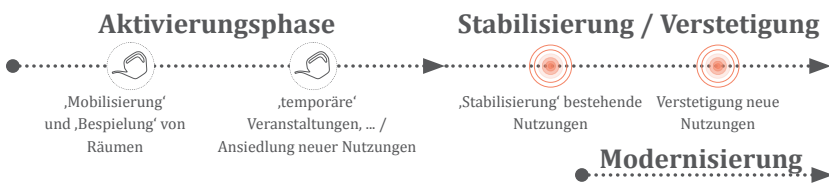
Genau hier setzt das nachfolgende Szenario 1 an. Parallel dazu können weitere Optionen ausgelotet, geprüft und ggf. angegangen werden.



SZENARIO 1



- Aktivierung und Bespielung der Platzfläche bspw. durch Veranstaltungen
- Mobilisierung der Leerstände für alternative bzw. innovative (Zwischen-) Nutzungen bspw. aus dem soziokulturellen Bereich
- Ansiedlung von Dienstleistungen, freien Berufen und Gewerbetreibenden
- bei ‚Erfolg‘ Modernisierung der Anlage



Durch eine entsprechende, kurz- bis mittelfristige ‚Aktivierungsstrategie‘ wäre es ggf. möglich, dem Platzbereich etwas ‚frisches Leben‘ einzuhauchen, ihn wieder positiv ins Bewusstsein zu rücken, sein tristes Erscheinungsbild aufzuwerten und somit etwas zur notwendigen Stabilisierung bzw. Verbesserung der Lage beizutragen. Daraus könnte ebenfalls die Chance erwachsen, neue Nutzungen zu etablieren und dadurch eventuell eine tragfähige, längerfristige Nutzungsperspektive zu eröffnen.

So wäre etwa vorstellbar, den Platzbereich verstärkt durch Veranstaltungen oder temporäre Interventionen zu aktivieren und im Stadtteileben zu verankern. Bspw. könnte dort gelegentlich ein Nachbarschaftsflohmarkt, ein kleines Konzert, eine Aufführung oder während der Interimsnutzung durch die Kita Vogelneest [vgl. dazu Kapitel ‚Infrastruktur‘ Punkt ‚Kinderbetreuungseinrichtungen‘] ein Kinderfest in Kooperation mit den ansässigen Gastronomen stattfinden. Eventuell wäre, wie von Seiten der Bürgerschaft angeregt, perspektivisch sogar ein kleiner Biergarten denkbar.

Gleichzeitig sollten Versuche zur Mobilisierung der Leerstände für alternative bzw. innovative (Zwischen-) Nutzungen unternommen werden. Dazu gilt es, die Eigentümerinnen und Eigentümer zu motivieren bzw. an ihre Bereitschaft und ihr Eigeninteresse zu appellieren, die Räumlichkeiten zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung zu stellen (bspw. Mietreduktionen, zeitlich begrenzte Mietfreiheit, Überlassung gegen Nebenkostenübernahme, Renovierung durch die Nutzer, ...).

Wie Vorbilder in anderen Städten zeigen, könnte dadurch gelingen, die negative Außenwirkung bspw. mittels Bespielung als ‚erweitertes Schaufenster‘ bzw. Ausstellungsraum stadtteilansässiger Gewerbetreibender abzumildern oder die Räumlichkeiten u.a. für Nutzungen aus dem soziokulturellen Bereich attraktiv zu machen. Denkbar wäre bspw. eine (temporäre) Nutzung der Flächen durch soziale Einrichtungen, Vereine, Initiativen, Kreative oder auch Künstler. Ebenso wäre vorstellbar, dass die Bürgergemeinschaft oder die Kinder- und Jugendarbeit hier (zusätzliche) Nutzungsmöglichkeiten erhalten (bspw. für einen Jugendtreff) [vgl. dazu Kapitel ‚Infrastruktur‘ Punkt ‚Kinder- und Jugendarbeit‘].

Ähnlich wie am Bonner Platz, könnte darüber hinaus ggf. erreicht werden, freie Berufe, Dienstleistungen, Gewerbetreibende sowie Büronutzungen anzulocken und anzusiedeln.

All das würde dazu beitragen die bestehenden Nutzungen anzureichern, zu befruchten, die (Kunden-) Frequenz zu erhöhen sowie allgemein zu einer Belebung und Attraktivierung des Platzbereiches führen. Im Idealfall würde dadurch (mittelfristig) eine positive Entwicklung in Gang gesetzt (oder zumindest die Zeit bis zu einer anderweitigen ‚Lösung‘ überbrückt). Sofern sich (einzelne) Nutzungen verstetigen bzw. etablieren, könnte dies auch eine (wirtschaftliche) Basis für die Modernisierung der Anlage darstellen. Sollten die Ansätze jedoch nicht greifen bzw. sich als nicht dauerhaft tragfähig erweisen, gilt es forciert alternative Optionen (wie bspw. eine Neubebauung) zu verfolgen.

Diese sollten möglichst schon im Vorfeld entsprechend geprüft, abgestimmt und vorbereitet sein.

Für eine potenzielle Neubebauung sind nachfolgend zwei unterschiedliche, exemplarische Szenarien aufgezeigt.

SZENARIO 2



- Abriss Bestandsgebäude
- Unterbringung Neubau Seniorenwohnanlage / betreutes Wohnen / Pflegeheim ...
- Einhaltung des ‚Fußabdruckes‘ der ehemaligen Bebauung
- Bewahrung des Freibereiches bzw. des Baumbestandes - nutzbar als Außenbereich, Spielfläche und Quartierstreffpunkt und somit Belebung des Raumes
- Kooperation zwischen Seniorenheim und Kindergarten denkbar
- Möglichkeit zur Unterbringung eines Seniorencafés
- Impuls zur Aufwertung der Kußmaulstraße und Beibehaltung des ‚grünen‘ Charakters der Straße



Anstatt der Ladenzeilenbebauung wäre (längerfristig) z.B. die Errichtung einer Seniorenwohnanlage bzw. einer Pflegeeinrichtung (ggf. auch in Kombination mit betreutem Wohnen) vorstellbar. Dazu bestehen nicht nur die entsprechenden Bedarfe in der Nordweststadt [vgl. dazu Kapitel ‚Infrastruktur‘ Punkt ‚Senioreneinrichtungen‘], sondern stellt der Heinrich-Köhler-Platz, u.a. aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtteil, der guten ÖPNV-Anbindung oder auch der bestehenden Grünanlage, einen äußerst geeigneten Standort dar.

Durch eine Neubebauung auf dem ungefähren ‚Fußabdruck‘ der bisherigen Gebäude könnte der Platzbereich mitsamt des Baumbestandes (als Teil der Grünflächen entlang der Kußmaulstraße) bewahrt bleiben sowie gleichzeitig als Außenbereich der Einrichtung dienen. Dabei sollten möglichst auch ansprechende, öffentliche Aufenthaltsbereiche und Spielangebote ausgebildet werden, um den Platz als nachbarschaftlichen, kommunikativen Quartierstreffpunkt zu erhalten bzw. zu stärken.

Denkbar wäre in diesem Zusammenhang ebenfalls die Einrichtung eines

(Senioren-) Cafés mit einer einladenden Außenbestuhlung zur Freifläche hin.

Ggf. könnten sich auch Synergien und Kooperationen mit der gegenüberliegenden Kindertagesstätte ‚Vogelnest‘ ergeben, etwa in Form von gemeinsamen, generationenübergreifenden Veranstaltungen, Betreuungs- oder Verpflegungsangeboten.

Eine entsprechende, hochwertige Neubebauung und Ausgestaltung der Freiflächen würde dem Heinrich-Köhler-Platz nicht nur eine neue Funktion sowie ein attraktives Erscheinungsbild verleihen, sondern darüber hinaus einen Beitrag und Impuls zur Aufwertung des Umfeldes leisten.

Im Gegensatz zum nachfolgenden Szenario 2 würde dabei aber zugleich der bestehende ‚grüne‘ Charakter der Kußmaulstraße beibehalten bleiben.

SZENARIO 3



- Abriss Bestandsgebäude
- Neubau Blockrandbebauung mit Wohnnutzung
- Ausbildung einer Bebauungskante zur Kußmaulstraße (ggf. in Kombination mit einer Überbauung der nördlich und südlich anliegenden Freiflächen) - dadurch räumliche Fassung und Aufwertung des Straßenraums
- gemeinsamer grüner Innenhof
- Unterbringung Stellplätze in Tiefgaragen
- Möglichkeit zur Unterbringung von kleinteiligem Einzelhandel, bspw. einem Bäcker



Als ein weitergehendes Szenario wäre allerdings ebenso denkbar, den gesamten Platzbereich einer Neubebauung zuzuführen. Dabei könnten bspw. in einer aufgelockerten Blockrandbebauung attraktive Wohngebäude und ggf. auch ergänzende Nutzungen wie bspw. eine Bäckerei oder sonstige kleinere Nahversorgungsangebote untergebracht werden.

Diese Option ist besonders dann interessant und reizvoll, wenn auch die nördlich und südlich angrenzenden Freiflächen entlang der Kußmaulstraße für eine entsprechende Überbauung zur Verfügung stehen würden [vgl. dazu u.a. Kapitel ‚Baustruktur / Wohnangebot‘ Punkt ‚untergenutzte Freiflächen‘ sowie Kapitel ‚Mehr Wohnen‘ Punkt ‚Südliche Flugplatzsiedlung‘].

In diesem Zusammenhang könnte eine ‚durchgängige‘ Bebauungskante entlang der westlichen Flanke der Kußmaulstraße ausgebildet werden. Diese würde zu einer wünschenswerten räumlichen Fassung, Belebung und Aufwertung des Straßenraumes beitragen sowie diesem eine angemessene Kontur, stadträumliche ‚Präsenz‘ sowie ein ansprechendes ‚Gesicht‘ verleihen.

Eine etwaige Neubebauung dieser Bereiche sollte daher städtebaulich zusammen gedacht und aufeinander abgestimmt sein sowie behutsam zwischen den unterschiedlichen Umgebungsstrukturen vermitteln.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Platzbereich und die angrenzenden Freiräume teilweise im FNP als Grünflächen sowie im Klimaanpassungsplan als bioklimatische Entlastungsflächen ausgewiesen sind. Demgemäß sind die jeweiligen Gegebenheiten im Einzelfall zu prüfen, abzuwägen und mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung im Ganzen zu entscheiden.

In diesem Zuge sollte natürlich auch die Bevölkerung bzw. die jeweiligen Anliegerinnen und Anlieger einbezogen sowie die Eingriffe ggf. durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (bspw. durch eine (ökologische) Aufwertung von Freiflächen an anderer Stelle).

Möglichkeiten dazu bieten sich u.a. im Rahmen des ‚grünen Rückrates‘ oder auch der Entwicklung des ‚Areal Nancystraße‘ [vgl. dazu Kapitel ‚Grünes Rückgrat‘ sowie ‚Areal Nancystraße‘]. So etwa durch eine entsprechende Aufwertung des nahegelegenen

Freibereiches am ‚Schänzle‘, des Grünzuges nördlich des ‚Areal Nancystraße‘ oder durch eine attraktive Ausgestaltung der dort vorgesehenen Freiflächen. In diesem Zuge ließe sich bspw. auch der Spielplatz auf dem Heinrich-Köhler-Platz adäquat kompensieren.

KURZ UND KNAPP

ÜBERBLICK AUSGANGSLAGE

- grüner, öffentlicher Platzraum mit eingeschossiger Ladenzeilenbebauung (tlw. mit rückwärtiger Wohnnutzung)
- weitgehender Verlust der ursprünglichen Nahversorgungsfunktion
- geprägt von Leerständen und in die Jahre gekommener Bausubstanz
- Ladenzeile in uneinheitlichen, privaten Eigentumsverhältnissen

AUFGABEN UND ZIELE

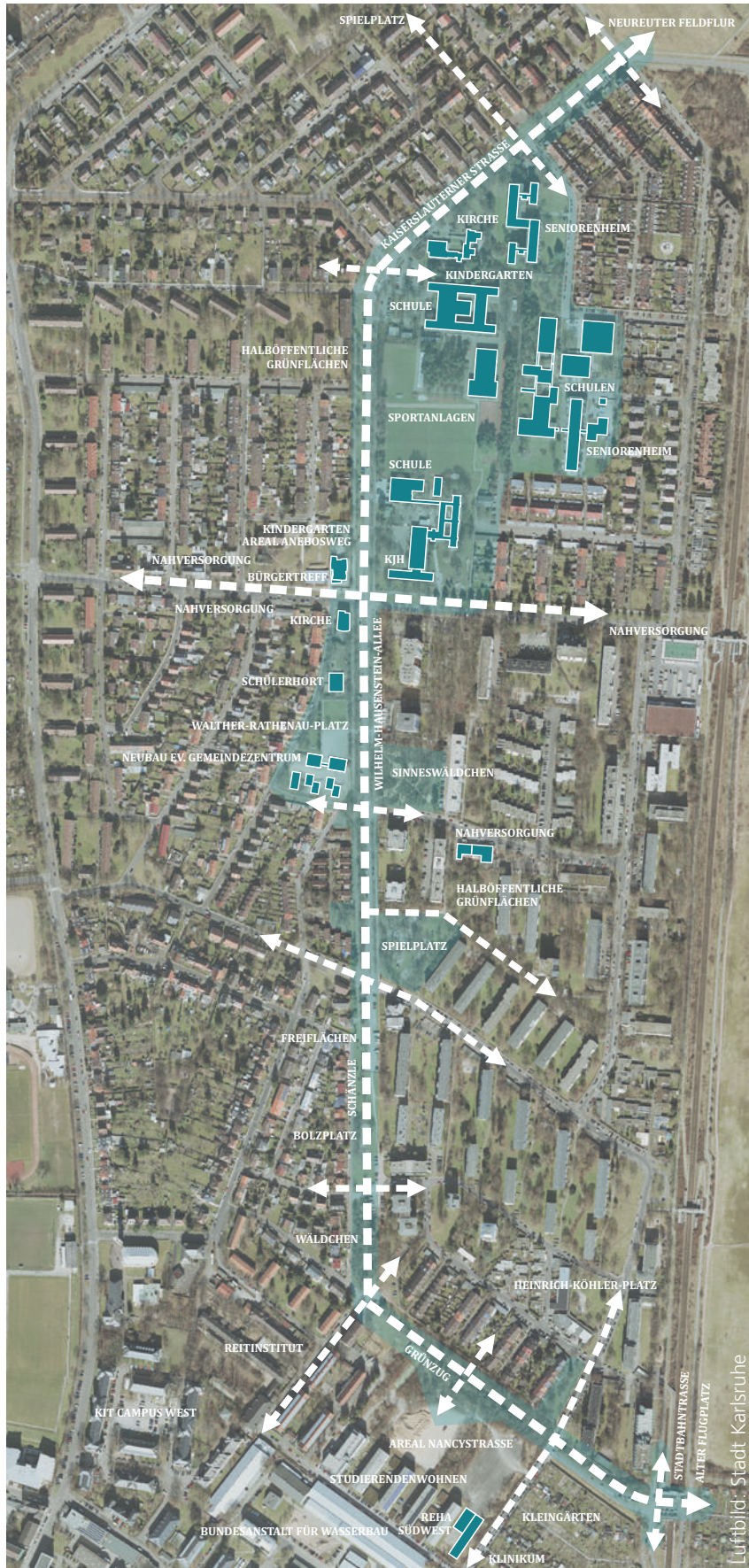
- ‚Stabilisierung‘ der aktuellen Lage
- Findung einer neuen strukturellen und funktionellen ‚Rolle‘
- Entwicklung entsprechender schrittweiser bzw. paralleler alternativer Strategien, Ansätze und Konzepte zur ‚Reaktivierung‘
- gezielte und konsequente Weiterverfolgung der Ansätze

ANSÄTZE, EMPFEHLUNGEN UND WEITERE SCHRITTE

- Ausloten von Absichten bzw. Vorstellungen der Eigentümer und Gewerbetreibenden
- Sensibilisierung und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft für eine künftige Entwicklung
- Prüfung einer Ausweisung als Sanierungsgebiet
- Entwicklung und Förderung einer Strategie zur kurzfristigen Aktivierung, Bespielung und Stärkung des Platzraums bzw. der Leerstände
- verstärkter Versuch zur Ansiedlung neuer, anderweitiger Nutzungen
- ggf. parallel Erstellung eines alternativen (Nach-) Nutzungskonzeptes für eine etwaige, attraktive Neubebauung

'GRÜNES RÜCKGRAT'

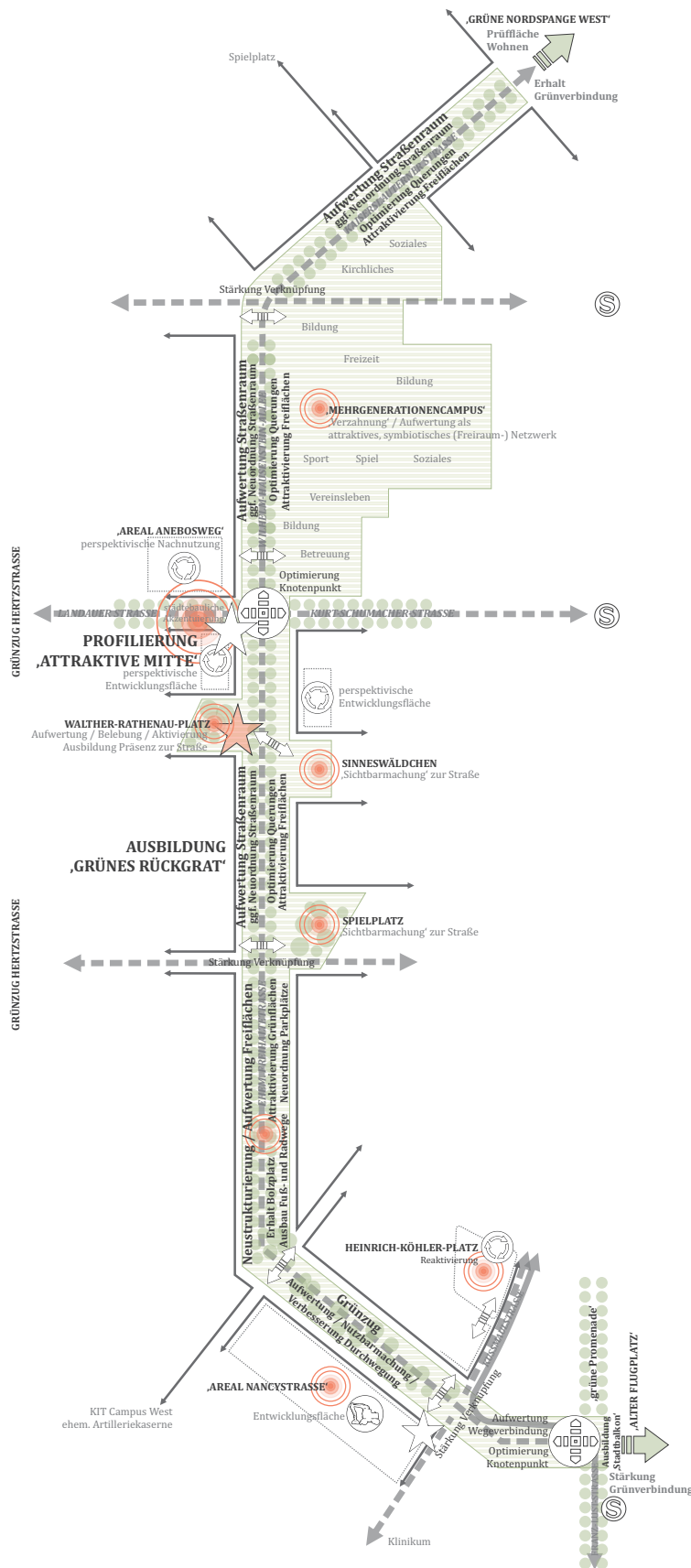
AUSGANGSLAGE



Luftbild: Stadt Karlsruhe



GROBKONZEPT



ÜBERBLICK / EINFÜHRUNG

VON DER FREIHALTETRASSE ZUM VERBINDENDEN „GRÜNEN RÜCKGRAT“!

Die Wilhelm-Hausenstein-Allee und in Verlängerung die Kaiserslauterner Straße sowie die Freibereiche am ‚Schänzle‘ bzw. der Grünzug nördlich des ‚Areal Nancystraße‘, fungierten lange Zeit als Freihaltetrasse für eine geplante, durchgängige Nord-Süd-Hauptstraßenverbindung zwischen der Franz-Lust-Straße und der Straße ‚Alter Postweg‘ [vgl. dazu auch Kapitel ‚Freiraum‘ Punkt ‚grünes Rückgrat‘ sowie ‚Stadtteil‘ Punkt ‚FNP‘]. Analog war die Trasse ursprünglich sogar für einen bis zu vierspurigen Ausbau vorgesehen und stellt heute eine der zentralen ‚(Verkehrs-) Achsen‘ der Nordweststadt dar. Die Straße wurde jedoch nur in Teilen zweistreifig realisiert und darüber hinaus im südlichen Bereich nie umgesetzt. Dort konnten daher verschiedene ungeordnete Parkplätze, offene Wiesenflächen und baumbestandene Grünflächen überdauern.

Der überwiegende Verlauf der Trasse zeigt sich derzeit als ein anbaufreier, überdimensioniert breiter aber auch grüner Straßenraum mit dem wenig befriedigenden ‚Charme‘ einer Durchgangsstraße. Zusammen mit den ungestalteten, gering genutzten Freiflächen im südlichen Abschnitt gleicht die ehemalige Freihaltetrasse demzufolge gegenwärtig eher einer Zäsur und ‚gefühlten Barriere‘ im Stadtgefüge als einem integrierten, verbindenden Stadtraum. Durch die zahlreich angrenzenden, wichtigen Stadteinrichtungen und Freiraumangebote (welche den grünen Charakter stellenweise nochmals verstärken) besitzt die Achse aber zugleich eine hohe Bedeutung und große Potenziale für die weitere Entwicklung der Nordweststadt. So reihen sich bspw. der Walther-Rathenau-Platz, verschiedene Kirchengemeinden, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Grün-, Spiel- und Sportflächen entlang der Trasse.

Entsprechend gilt es, u.a. durch die schrittweise Aufwertung des Straßenraums, der Freiflächen oder auch durch die Schaffung neuer Wegeverbindungen, die einzelnen Angebote zu einem attraktiven, zusammenhängenden (Freiraum-) System bzw. ‚grünen Rückgrat‘ der Nordweststadt zu verknüpfen. Hierin liegt die Chance, sowohl eine durchgängige Grün- und Wegeverbindung vom südlichen ‚Alten Flugplatz‘ über die ‚attraktive Mitte‘ bis zum Landschaftsraum im Norden zu schaffen, als auch einen nachbarschaftlichen ‚Stadt- und Begegnungsraum‘ zwischen den Quartieren auszubilden. Dadurch würden nicht nur die bestehenden Angebote und Wohnlagen besser miteinander vernetzt, sondern zugleich die künftigen Entwicklungsflächen verstärkt in den Stadtteil eingebunden.