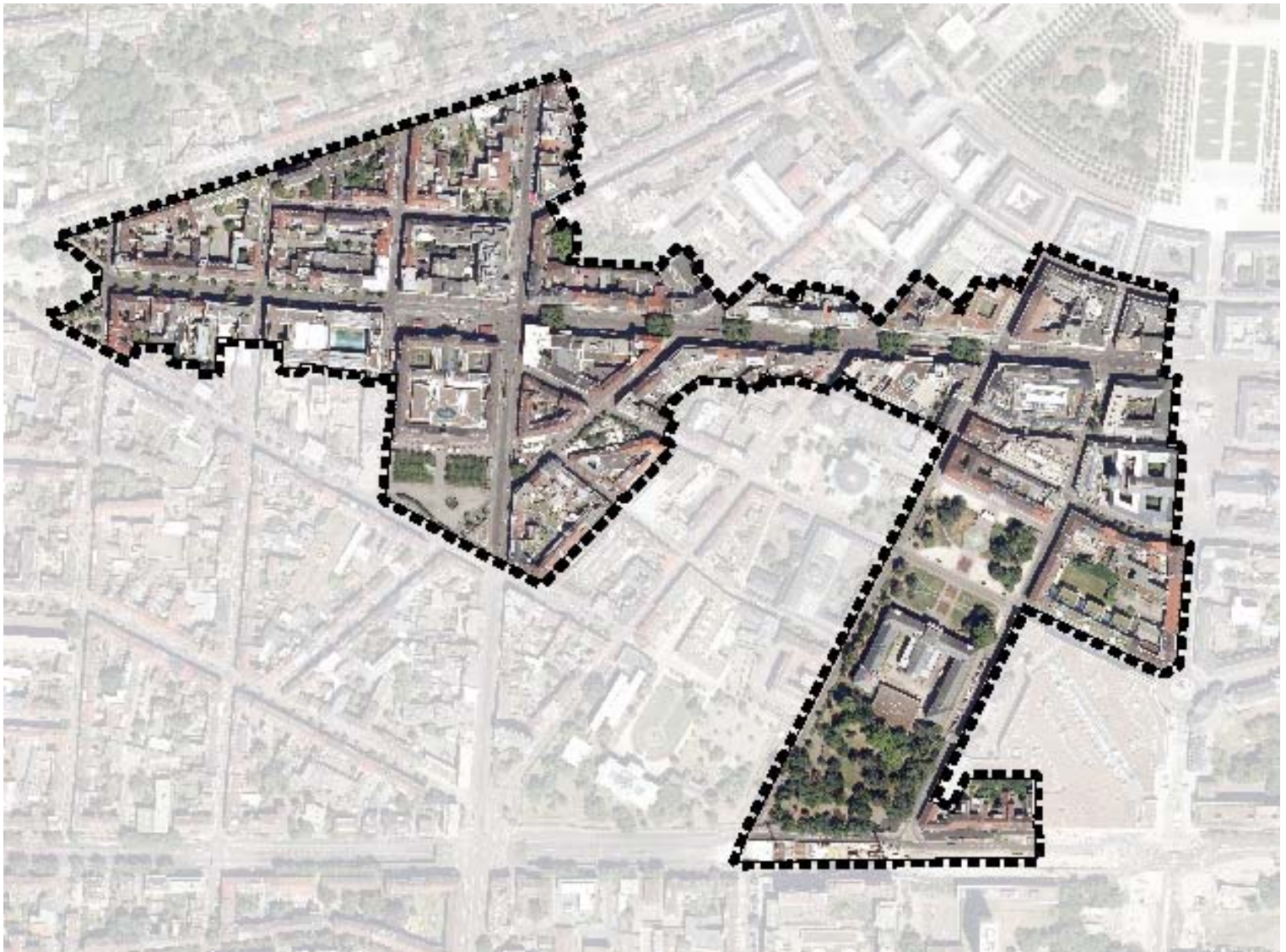


Stadt Karlsruhe

Kaiserstraße-West

Vorbereitende Untersuchungen und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Endbericht, Stand August 2021



Impressum

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt – Generalplanung und Stadtsanierung
E-Mail: stpla@karlsruhe.de

Ansprechpartnerin:
Dipl.-Ing. Sybille Rosenberg

Befragung und Öffentlichkeitsbeteiligung:
Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung
E-Mail: afsta@karlsruhe.de

Karlsruhe, August 2021

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis Pläne.....	5
Verzeichnis Abbildungen.....	5
Vorbemerkungen.....	6
Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	6
Inhalte und prozessualer Ablauf.....	6
1. Das Untersuchungsgebiet.....	8
1.1. Lage und Abgrenzung.....	8
1.2. Geschichtliche Einordnung, Denkmalschutz, Sanierungsgeschichte	9
1.2.1. Geschichtliche Einordnung und Denkmalschutz.....	9
1.2.2. Sanierungsgeschichte.....	11
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	13
2.1. Vorgaben übergeordneter Planungen	13
2.2. Bauleitplanung	14
2.3. Integrierte städtebauliche Entwicklung – informelle Planungen der Stadt Karlsruhe	16
2.3.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020	16
2.3.2. Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung	16
2.3.3. Räumliches Leitbild Karlsruhe	17
2.3.4. Leitbild Zukunft Innenstadt.....	17
2.3.5. Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher Innenstadt als Einzelhandelsstandort 2030	18
2.3.6. Klimaschutzkonzept 2030	19
2.3.7. Konzept für Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt (ÖRMI).....	19
3. Bestandsaufnahme und Analyse.....	21
3.1. Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	21
3.2. Wohnungswirtschaftliche Situation, Wohnungszustand.....	22
3.3. Gebäudealter, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	23
3.3.1. Gebäudealter.....	23
3.3.2. Gebäudezustand und Sanierungsbedarf.....	23
3.4. Bodenrichtwerte	25
3.5. Quartierscharaktere und Impulsgeber	25
3.6. Nutzungsstruktur	26
3.6.1. Gewerbliche Nutzungen, Nahversorgung, Gastronomie, Infrastruktur.....	26
3.6.2. Leerstände und aktuelle Entwicklung.....	28
3.7. Erschließungsstruktur.....	29
3.7.1. Fußgängerzone, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierter Individualverkehr (MIV)	29
3.7.2. Radwegenetz.....	30
3.7.3. Fußwegenetz	31
4. Beteiligung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	32
4.1. Eigentümerumfrage zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zur Mitwirkungsbereitschaft	32
4.1.1. Durchführung der Befragung	32
4.1.2. Gebäudealter	32
4.1.3. Gebäudezustand und Erneuerungsbedarf.....	33
4.1.4. Gebäudenutzung und -größe.....	34
4.1.5. Leerstand und Kaltmiete.....	36
4.1.6. Stellplätze.....	38
4.1.7. Gebäudeausstattung und Modernisierungsstand.....	39
4.1.8. Hof und Freisitz.....	41
4.1.9. Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen.....	43

4.1.10. Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Quartiers	46
4.1.11. Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten	47
4.2. Öffentlichkeitsbeteiligung	47
4.2.1. Befragung Bewohnende	47
4.2.2. Befragung Gewerbetreibende	49
4.3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	50
5. Analyse der städtebaulichen Missstände	54
5.1. Stadtstrukturelle Missstände und Mängel	54
5.2. Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen	56
5.3. Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel	57
5.4. Mängel und Missstände in der Freiraumfunktion	58
5.5. Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion	59
6. Integriertes Sanierungskonzept – Ziele und wesentliche Maßnahmen	60
6.1. Schwerpunktbereiche der städtebaulichen Erneuerung	61
6.1.1. Fußgängerzone Kaiserstraße und Kaiserpassage	61
6.1.2. Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße	61
6.1.3. Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz	63
6.1.4. Blockinnenbereiche	63
6.1.5. Friedrichsplatz, Nymphengarten sowie Lamm- und Ritterstraße	64
6.1.6. Erneuerung von Gebäuden/Stärkung der Wohnfunktion	65
6.1.7. Erneuerung öffentlicher Einrichtungen	65
6.2. Erweiterungsbereiche	67
6.2.1. Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof	67
6.2.2. Gebietsantritt Ritter- und Kriegsstraße/Neuorganisation Gebäudeerschließung Eckgebäude	68
6.2.3. Randbereiche Stephanplatz	69
6.3. Flankierende Maßnahmen	70
6.4. Sicherung der Sanierungsziele und Maßnahmen	70
6.4.1. Werbeanlagensatzung und Sondernutzungsrichtlinien als gestalterische Instrumentarien	70
6.4.2. Vergnügungsstättenkonzept und Vergnügungsstättenatzung für die Innenstadt	71
6.4.3. Bebauungsplan „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“	71
7. Hinweise zum Sozialplan	72
8. Kosten- und Finanzierung der Sanierung	73
8.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht	75
9. Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien	76
9.1. Allgemeines zum Sanierungsverfahren	76
9.1.1. Das umfassende Sanierungsverfahren	76
9.1.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren	76
9.1.3. Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB	77
9.1.4. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	77
9.2. Begründung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Kaiserstraße-West“	77
9.3. Förmliche Festlegung des geplanten Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West	79
9.3.1. Abgrenzungsvorschlag	79
9.3.2. Satzungsbeschluss und weiteres Vorgehen	80
10. Fotodokumentation	81
11. Plansatz	94
12. Anlagen	110
12.1. Auswertung City-Monitoring – Nutzungsstruktur	110

Verzeichnis Pläne

- Plan 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet | Luftbildausschnitt
- Plan 2: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale
- Plan 3: Übersicht abgeschlossene Sanierungsgebiete/Untersuchungsgebiet
- Plan 4: Überblick über mit Städtebaufördermitteln durchgeführten öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und angrenzend
- Plan 5: Einwohnerzahl nach Baublöcken
- Plan 6: Gebäudezustand
- Plan 7: Übersicht motorisierter Individualverkehr und Parkierung
- Plan 8: Radwegenetz
- Plan 9: Stadtstrukturelle Missstände und Mängel
- Plan 10: Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen
- Plan 11: Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel
- Plan 12: Mängel und Missstände in der Freiraumfunktion
- Plan 13: Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion
- Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
- Plan 15: Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Verzeichnis Abbildungen

- Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge
- Abbildung 2: Ausschnitt historischer Stadtplan von Karlsruhe 1871
- Abbildung 3: Auszug Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003
- Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2030
- Abbildung 5: Auszug Klimafunktionskarte Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2030
- Abbildung 6: Übersicht Bebauungspläne
- Abbildung 7: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe
- Abbildung 8: Maßnahmenkatalog aus dem Klimaschutzkonzept 2030
- Abbildung 9: Prozentuale Anteile der Altersstruktur im Vergleich
- Abbildung 10: Wohnungsgrößen im Vergleich
- Abbildung 11: Quartierscharaktere
- Abbildung 12: Nutzungskartierung Erdgeschosse Kaiserstraße-West
- Abbildung 13: Nutzungskartierung Obergeschosse Kaiserstraße-West
- Abbildung 14: Baualtersklassen
- Abbildung 15: Gebäudezustand
- Abbildung 16: Geschosshöhe der Gebäude
- Abbildung 17: Anzahl der Wohnungen je Gebäude
- Abbildung 18: Nutzungsart der Gebäude
- Abbildung 19: Nutzungsverteilung nach Stockwerken
- Abbildung 20: Nutzung Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten
- Abbildung 21: Leerstand Wohnraum/Gewerbe
- Abbildung 22: Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnen
- Abbildung 23: Kaltmiete pro Quadratmeter Gewerbe
- Abbildung 24: PKW-Stellplatz-Bilanz
- Abbildung 25: Wärmedämmung
- Abbildung 26: Modernisierungsstand der Gebäude in den verschiedenen Teilbereichen
- Abbildung 27: Heizungsart im Gebäude
- Abbildung 28: Freisitz
- Abbildung 29: Hof
- Abbildung 30: Geplante Maßnahmen
- Abbildung 31: Geplante Modernisierungsmaßnahmen
- Abbildung 32: Überhitzung – Interesse an Maßnahmen
- Abbildung 33: Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers
- Abbildung 34: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld ...?
- Abbildung 35: Wie belastend finden Sie Lärm im Umfeld der von Ihnen gepachteten Immobilie?
- Abbildung 36: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vorbemerkungen

Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am **26. Mai 2020** die **Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen** für das projektierte Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Wesentliche Teile des Untersuchungsbereichs waren bereits Teil der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen **Innenstadt-West** (2003-2011) und **City-West** (2006-2014). Jedoch mussten in diesen Sanierungsgebieten Maßnahmen, insbesondere aufgrund der Realisierung des Infrastrukturprojekts „Kombilösung“ (www.kombiloesung.de), zurückgestellt werden. Hierdurch sind im Untersuchungsbereich **wesentliche städtebauliche Missstände verblieben**, die nun aufgrund der absehbaren Fertigstellung der „Kombilösung“, beseitigt werden sollen.

Die nach **Fertigstellung der Kombilösung** vorgesehenen Umbaumaßnahmen in der Karlsruher Fußgängerzone stehen kurz bevor. Die Umbaumaßnahmen betreffen sowohl die östliche Kaiserstraße in der Innenstadt Ost als auch die westliche Kaiserstraße im Untersuchungsgebiet. Der **Umbau dieser zentralen Achse**, die eine besondere Strahlwirkung hat, sowie die Aufwertung weiterer öffentlicher Räume werden die Innenstadt nachhaltig, wohl über Jahrzehnte hinweg prägen.

Auch in den Baublöcken und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritter- und Erbprinzenstraße, die bislang noch kein Bestandteil eines Sanierungsgebiets waren, sollen Maßnahmen im Rahmen des **Innenstadtumbaus** angegangen werden, um stadträumlichen und funktionalen Missständen zu begegnen.

Aufgrund der hohen Hitzebelastung der Innenstadt werden insbesondere auch **Klimaanpassungsmaßnahmen** eine wesentliche Rolle im Zuge der Sanierungsmaßnahme haben.

Maßnahmen aus dem **Gutachten „Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“** sowie dem im Sommer anlaufenden Prozess zur Erstellung eines **Konzepts „Öffentlicher Raum und Mobilität in der Innenstadt“** zur zielgerichteten Steuerung der Innenstadtentwicklung stellen eine wesentliche Basis für die Erarbeitung der Sanierungsmaßnahmen und Zielsetzungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dar.

Insgesamt soll das **Maßnahmenpaket** den Förderschwerpunkten der städtebaulichen Erneuerungsprogramme Rechnung tragen:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt in einer urbanen Nutzungsmischung
- Erhalt und Erneuerung der Gebäudesubstanz (Werterhaltung, Energieeinsparung)
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt (Modernisierung, Umnutzung)
- generationengerechter Umbau von Wohnungen
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude
- ökologische Erneuerung und Anpassung an den Klimawandel (Entsiegelung, Begrünung)
- Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen/Qualifizierung öffentlicher Raum und Wohnumfeld
- weitgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind mit dem vorliegenden Bericht (Stand August 2021) abgeschlossen. Das Ergebnis des vorliegenden Berichts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt Realisierungschancen. Auf Grundlage des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes können weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Karlsruhe getroffen werden.

Auf Basis des Berichts soll im **Herbst 2021 der Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm** für das Programmjahr 2022 erfolgen. Im Anschluss soll das Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West förmlich festgelegt werden. Bei erfolgreichem Antrag könnten bereits im Jahr 2022 erste Maßnahmen mit finanzieller Unterstützung durch Landes- und Bundesmitteln umgesetzt werden.

Inhalte und prozessualer Ablauf

Im Sinne des § 141 Baugesetzbuch sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen müssen planerisch ausreichend vorbereitet sein. Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, auf Basis einer städtebaulichen Analyse und auf Grundlage einer Beteiligung der Eigentümer- und Eigentümerinnen, der im Gebiet lebenden Menschen und der lokalen Akteure sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen,

- ob städtebauliche Missstände und Handlungsbedarfe vorliegen,
- welche Sanierungsziele und konkreten Maßnahmen notwendig sowie innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens durchführbar und finanzierbar sind,
- wie sich die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten im Hinblick auf die Sanierungszielsetzungen abzeichnet.

Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung werden nach § 136 Baugesetzbuch die sogenannten „städtebaulichen Missstände“ im Gebiet herangezogen. Diese beziehen sich insbesondere

- auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Untersuchungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- auf die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets.

Die Durchführbarkeit ist durch eine Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahmen zu untermauern. Die aus den Handlungsbedarfen abgeleiteten Sanierungsziele und Maßnahmen geben das zu wählende Sanierungsverfahren vor. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss folgt die eigentliche Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit einer maximalen Laufzeit von 15 Jahren nach Baugesetzbuch.

Das nachfolgende Ablaufschema zeigt die einzelnen Schritte der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung für das Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West auf.

Phase 1	Vorbereitende Untersuchungen
26. Mai 2020	Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ableitung von übergeordneten Zielen auf das Untersuchungsgebiet ▪ Herstellung des gesamtstädtischen Zusammenhangs ▪ Bestandsanalyse und Analyse der städtebaulichen Missstände (§ 136 BauGB) ▪ Klärung der Mitwirkungsbereitschaft ▪ Öffentlichkeitsarbeit ▪ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ▪ Formulierung von Sanierungszielen und Maßnahmen/Entwicklung gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ▪ Erarbeitung von Grundsätzen für einen Sozialplan ▪ Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ▪ Wahl des Sanierungsverfahrens
Oktober 2021	Gremien: Ergebnisbericht und Antragstellung
	Antragsphase
November 2021	Antragstellung zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm beim Land Baden-Württemberg
Frühjahr 2022	gegebenenfalls Programmaufnahme
Phase 2	Sanierungssatzung
geplant im Frühjahr 2022	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gremien: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 1 BauGB) ▪ Bekanntmachung (§143 BauGB) ▪ Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 Abs. 2 BauGB)
Phase 3	Durchführung der Sanierungsmaßnahme
geplant ab Frühjahr 2022	<p>Öffentlichkeitsarbeit, Konkretisierung von Projekten und Maßnahmen</p> <p>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenordnung, Grunderwerb ▪ Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben ▪ Freilegung von Grundstücken ▪ Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen <p>Durchführung von Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu-/Ersatzbau ▪ Modernisierung und Instandsetzung
Phase 4	Abschluss der Sanierung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) ▪ Löschung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern (§ 163 Abs. 3 BauGB) ▪ Gesamtabrechnung (gegebenenfalls Erhebung von Ausgleichsbeträgen)

1. Das Untersuchungsgebiet

1.1. Lage und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West liegt zentral in der Innenstadt von Karlsruhe im Stadtteil Innenstadt-West.

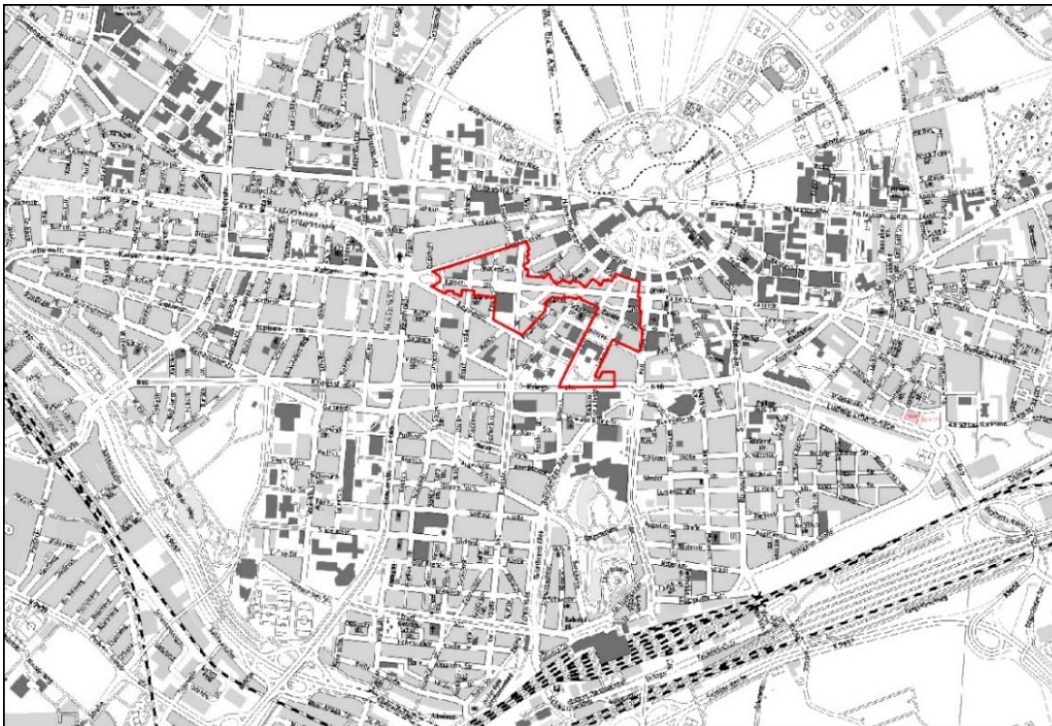
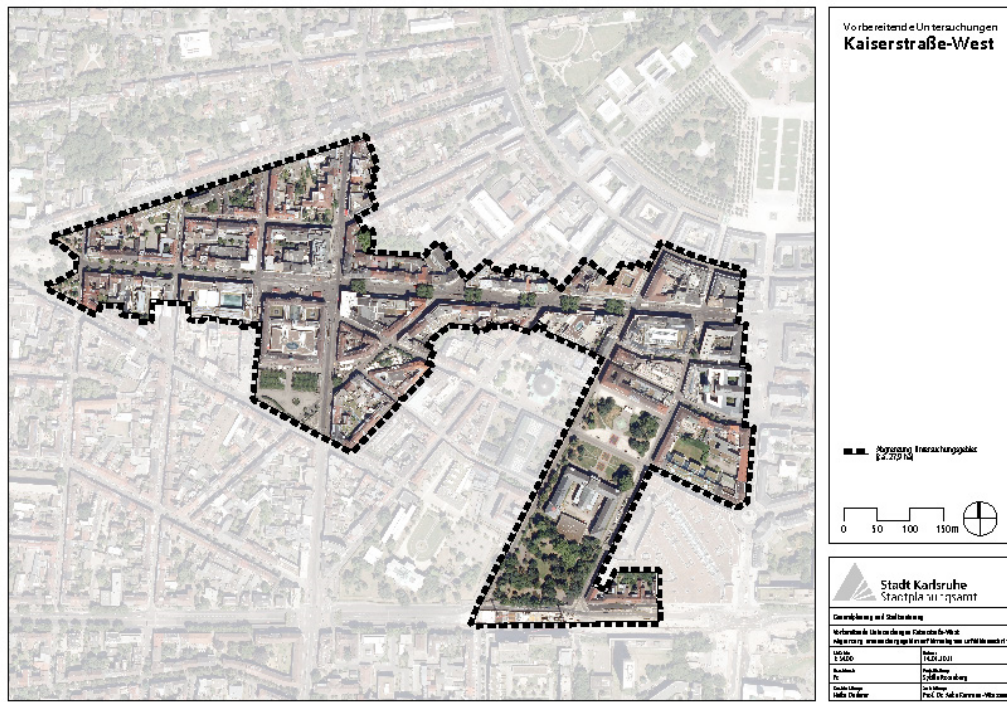


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge, Stadt Karlsruhe

Das Untersuchungsgebiet schließt am Marktplatz unmittelbar an das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost an. Im Untersuchungsgebiet wohnen 1.927 Personen. Die Einwohnerdichte im Untersuchungsgebiet beträgt durchschnittlich 69 Personen/Hektar. Im Vergleich hierzu hat das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost eine wesentlich höhere Siedlungsdichte von rund 200 Personen/Hektar. Das Untersuchungsgebiet ist **ca. 27,9 Hektar** groß und umfasst folgende Bereiche:

- eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz
- die Baublöcke und Straßen zwischen Stephaniestraße, Karlstraße, Kaiserstraße und Leopoldstraße
- eine Grundstückstiefe entlang der Karlstraße zwischen Stephaniestraße und Amalienstraße
- das Areal rund um die Plätze Europaplatz, Stephansplatz und Ludwigsplatz inklusive einiger Teilbereiche der Erbprinzenstraße, der Waldstraße und der Blumenstraße
- die Kaiserpassage
- die Baublöcke und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritterstraße und Erbprinzenstraße
- den Friedrichsplatz, das Naturkundemuseum und den Nymphengarten inklusive der angrenzenden Straßen (Lammstraße und Ritterstraße) und des Antritts zur Kriegsstraße
- die gründerzeitlichen Gebäude der Kriegsstraße

Bei der Abgrenzung des Gebiets hat man sich auf die Bereiche der abgeschlossenen Sanierungsgebiete Innenstadt-West und City-West konzentriert, in denen die Behebung städtebaulicher Missstände aufgrund der Umsetzung der Kombilösung zurückgestellt werden mussten. Weiterhin wurden die Quartiere südlich des Zirkels zwischen der Karl-Friedrich- und Ritterstraße, die bislang – mit Ausnahme des Nymphengartens – kein Sanierungsgebiet waren, hinzugenommen. Augenscheinlich bestehen differenzierte städtebauliche Missstände.



Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | Luftbildausschnitt

1.2. Geschichtliche Einordnung, Denkmalschutz, Sanierungsgeschichte

1.2.1. Geschichtliche Einordnung und Denkmalschutz

Die Quartiere zwischen Marktplatz und Karlstraße wurden bis in die 1870er Jahre erbaut. Bis 1822 dehnte sich die Bebauung über die Vergrößerung des Fächers über die Karlstraße und bis zur Kriegsstraße aus.



Abbildung 2: Ausschnitt historischer Stadtplan von Karlsruhe, 1871; Quelle: Stadt Karlsruhe

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war die Bevölkerung auf 26.000 Einwohner gestiegen, was auch zum weiteren Ausbau der Blöcke westlich der Karlsstraße beitrug.

Während des 2. Weltkrieges wurden große Teile des Untersuchungsgebiets schwer beschädigt beziehungsweise zerstört. Der **Wiederaufbau** erfolgte meist im Sinne der vorgegebenen Blockrandbebauung. Heute prägen überwiegend Gebäude aus den 1950er und 60er Jahren das architektonisch vielfältige Bild der Bau- und Gartengebäude entlang der Kaiserstraße. Zum Kaiserplatz hin sowie südlich der Stephaniestraße, rund um den Ludwigplatz sowie am nördlichen Rand des Friedrichsplatzes befinden sich teils historische Gebäudeensembles.

Im Untersuchungsgebiet sind trotz der schweren Kriegsschäden zahlreiche Kulturdenkmale erhalten beziehungsweise wiederaufgebaut. Beispielhaft werden folgende Kulturdenkmale genannt, die heute öffentliche Funktionen haben beziehungsweise Nutzungen beinhalten die für die Innenstadt zentrale Funktionen – sei es Kultur, Handel, Dienstleistung, Gastronomie oder Verwaltung – erfüllen:

Am **Europaplatz** ersetzte das **Reichspostgebäude** (Fertigstellung 1900) die alte Infanteriekaserne. An das Reichspostgebäude mit seinen Seitenflügeln wurde um 1910 ein Südflügel für ein Postscheckamt ergänzt. Im Gebäudekomplex befindet sich seit 2001 das **Einkaufszentrum „Postgalerie“**. Südlich schließt der Stephanplatz an.

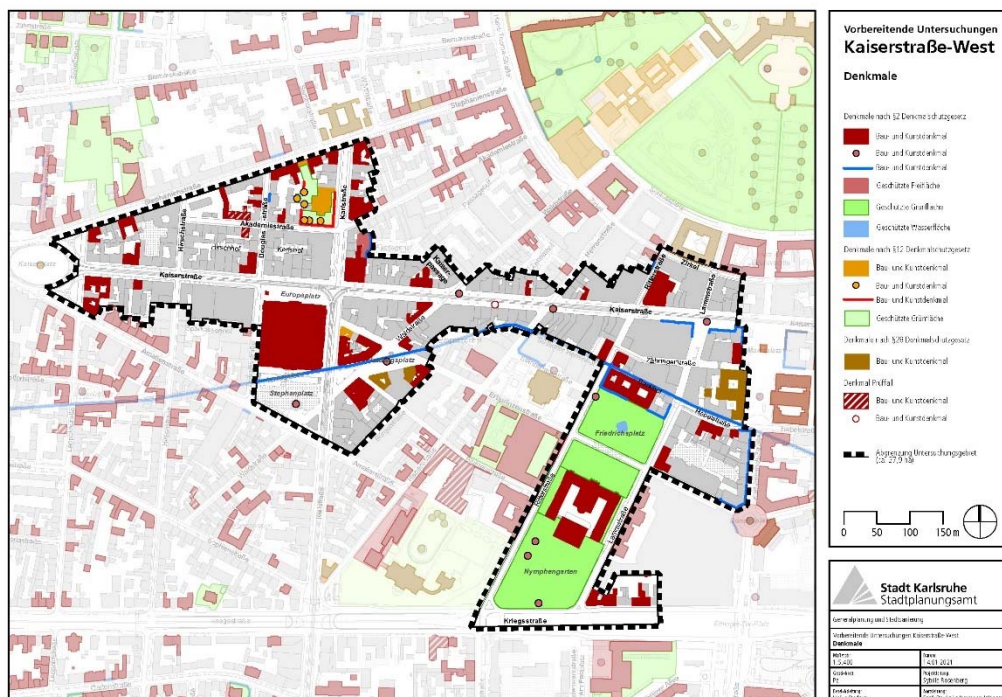
Der **Friedrichsplatz** sowie das Museum für die vereinigten Großherzoglichen Sammlungen – heute **Museum für Naturkunde** – entstand 1864-76. Das Museum wurde 1942 bis auf die Außenmauern zerstört und 1950 – 1972 in seinem heutigen Erscheinungsbild wiederaufgebaut.

Der heutige **Nymphengarten** stellt den Rest des früheren Erbprinzengartens (18.Jh.) dar, der durch den Bau des Museums der Vereinigten Großherzoglichen Sammlungen 1876 geteilt wurde und durch den Bau der Kriegsstraße zusätzlich erheblich verkleinert wurde. 1967 wurde der Nymphengarten neugestaltet. In die Gestaltung eingebunden sind u.a. der Namen gebende Nymphenbrunnen sowie ein Sockelrudiment des ehemaligen Amalienschlosschens (1802), das im 2. Weltkrieg zerstört wurde.

Das **Rathaus am Marktplatz** wurde 1805-25 von Friedrich Weinbrenner erbaut und 1948-55 nach schweren Kriegszerstörungen wiederaufgebaut und wird heute nach wie vor als Rathaus mit Bürgersaal genutzt.

Das **Prinz-Max-Palais** wurde 1881-84 erbaut für den Bankier August Schmiederer und 1899 durch Prinz Max von Baden erworben, wurde 1951-1969 wiederaufgebaut und beherbergt derzeit das Stadtmuseum sowie die **Kinder- und Jugendbibliothek**.

Die historischen Fassaden des ehemaligen Warenhauses Knopf (1912-14) – heute **Karstadt** – zur Kaiser- und Lammstraße sind trotz dem Ausbau der Arkaden im Zuge der Umbauten für Karstadt (1979-1990) denkmalgeschützt.



Plan 2: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale

Die **ehemalige Gaststätte Fortuna** von 1877 mit Umbauten in 1914-15 sowie Wiederaufbaumaßnahmen in den Obergeschossen wird nach wie vor als Gaststätte genutzt – „Gasthaus Krokodil“.

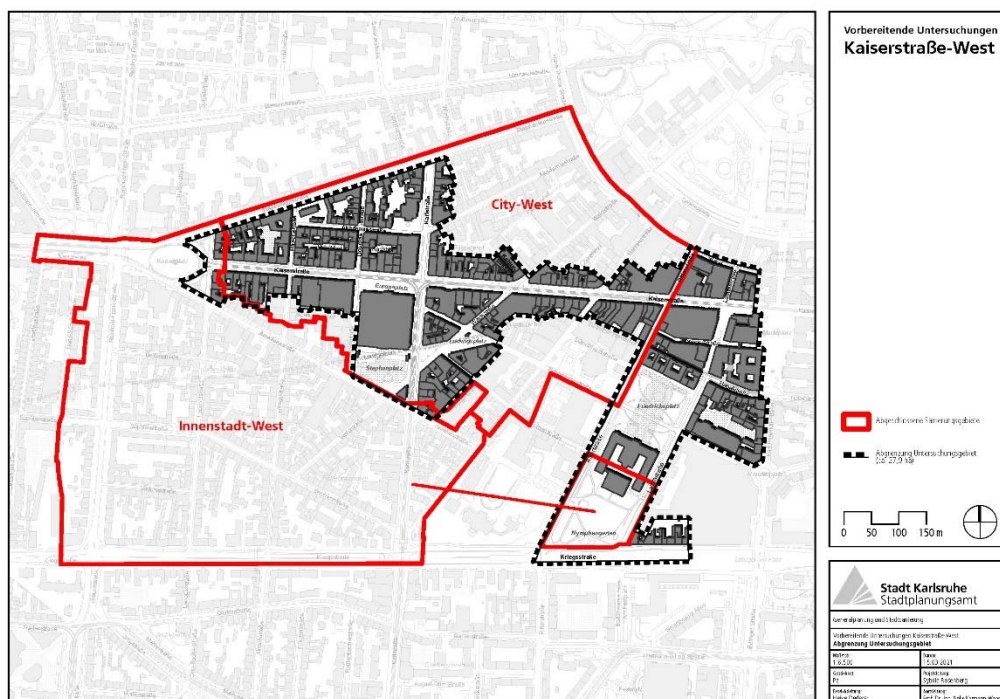
Das **ehemalige Gasthaus „Zum Moninger“** wurde 1901 fertiggestellt. 1946 bis Anfang der 1950er Jahre war es Kulturhaus der amerikanischen Besatzungszone. 1955 erfolgten Um- und Anbauten (Neubau Kaiserstraße zur Kaiserstraße, flacher Saalbau mit Terrasse zum Passagehof hin). Der Gebäudekomplex wird aus privater Hand derzeit wieder für gastronomische Zwecke generalsaniert.

Die vorhandenen **Kulturdenkmale** wurden in der Analyse und Zielsetzung berücksichtigt und sind im Plan „Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale“ dargestellt.

1.2.2. Sanierungsgeschichte

Wesentliche Teilbereiche des Untersuchungsgebietes waren Teil der bereits abgeschlossenen **Sanierungsgebiete Innenstadt-West** (2003-2011) und **City-West** (2006-2014). Aufgrund der Umsetzung der Infrastrukturmaßnahme „Kombilösung“ wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen wie der Umbau der Fußgängerzone in der Kaiserstraße zurückgestellt. Mit absehbarer Fertigstellung der Kombilösung in 2021/22 hat der Gemeinderat am 26.05.2020 beschlossen zur Beseitigung der zurückgestellten Maßnahmen ein neues Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ vorzubereiten, um nach Möglichkeit mit finanzieller Unterstützung des Bundes und Landes im Rahmen eines Städtebauförderungsprogramms den städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken.

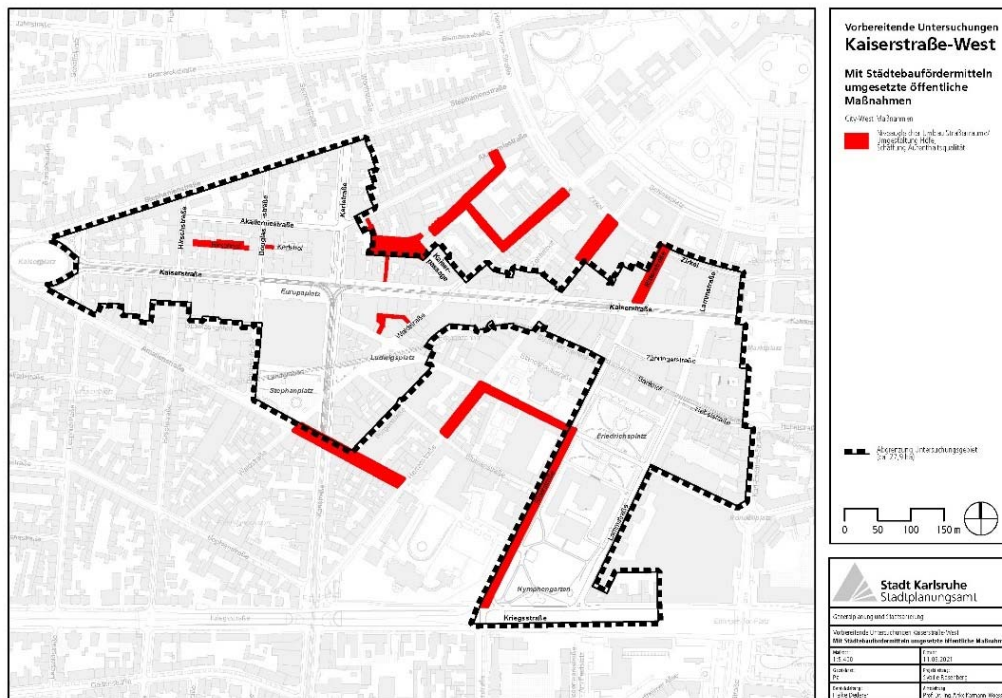
Der Untersuchungsbereich umfasst weiterhin die Quartiere südlich des Zirkels zwischen der Karl-Friedrich- und Ritterstraße, die bislang – mit Ausnahme des Nymphengartens – kein Sanierungsgebiet waren. Hier stehen abgeleitet aus dem Gutachten zur „Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort“ ebenfalls stadtstrukturelle Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen an.



Plan 3: Übersicht abgeschlossene Sanierungsgebiete/Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West

In den Sanierungsgebieten **Innenstadt-West** (2003-2011) und **City-West** (2006-2014) wurden **Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln** durchgeführt, die teilweise im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West liegen beziehungsweise direkt angrenzen. Es handelt sich um folgende öffentliche Maßnahmen:

- Umgestaltung Hirsch- und Waldhof sowie Zugangsbereich Karlsruhof zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Schaffung von Identifikationsorten
- Umbau des Passagehofs zur Schaffung von Geschäftsvorfeldern mit Aufenthaltsqualität; Integration Liefer- und Abholverkehr; Umbau der Erschließung Passagehof bis zur Waldstraße
- Umbau Waldstraße zwischen Passagehof und Zirkel
- Umbau Herrenstraße, nördlicher Teilabschnitt zwischen Kaiserstraße und Zirkel
- Umbau Ritterstraße zwischen Kaiserstraße und Zirkel
- Umbau Amalienstraße zwischen Wald- und Ritterstraße
- Umbau Ritterstraße zwischen Kriegs- und Erbprinzenstraße
- Umbau Erbprinzenstraße zwischen Herren- und Ritterstraße
- Umbau Herrenstraße zwischen Blumen- und Erbprinzenstraße
- Umbau Kaiserplatz (ohne Städtebauförderungsmittel)



Plan 4: Überblick über mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführten öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West und angrenzend

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Vorgaben übergeordneter Planungen

Karlsruhe ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und des Verdichtungsraums. Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Untersuchungsgebiet als Bestandsbesiedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) und integrierter Lage dargestellt. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

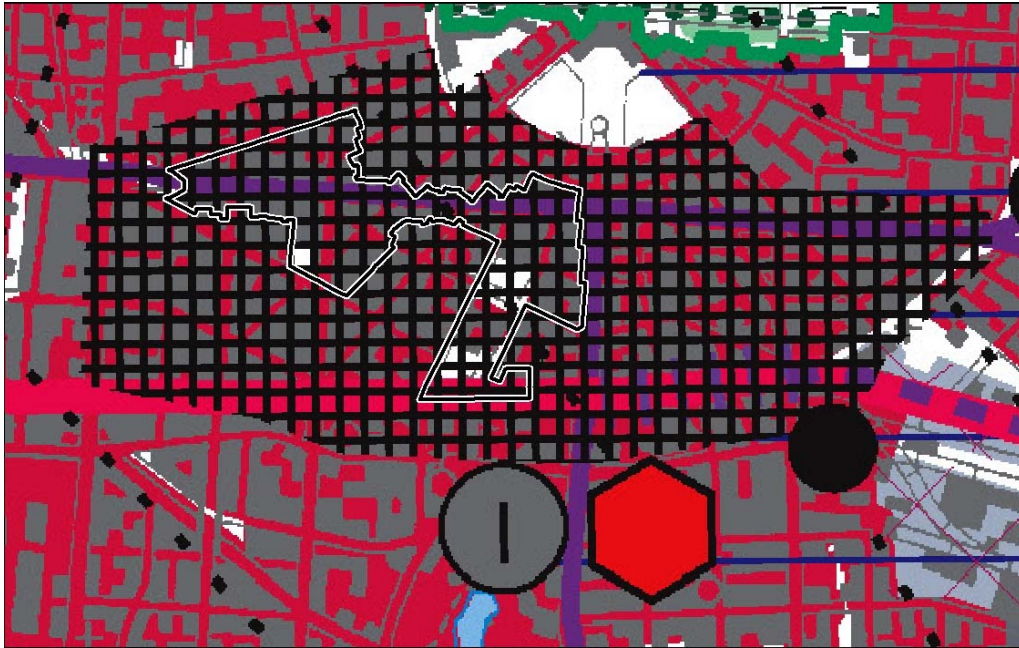


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt

Im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe 2030 (Rechtskraft Juli 2021) ist entsprechend der innerstädtischen Lage nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich der Stephaniestraße befinden sich Quartiere, für die ein besonderes Wohngebiet dargestellt ist.

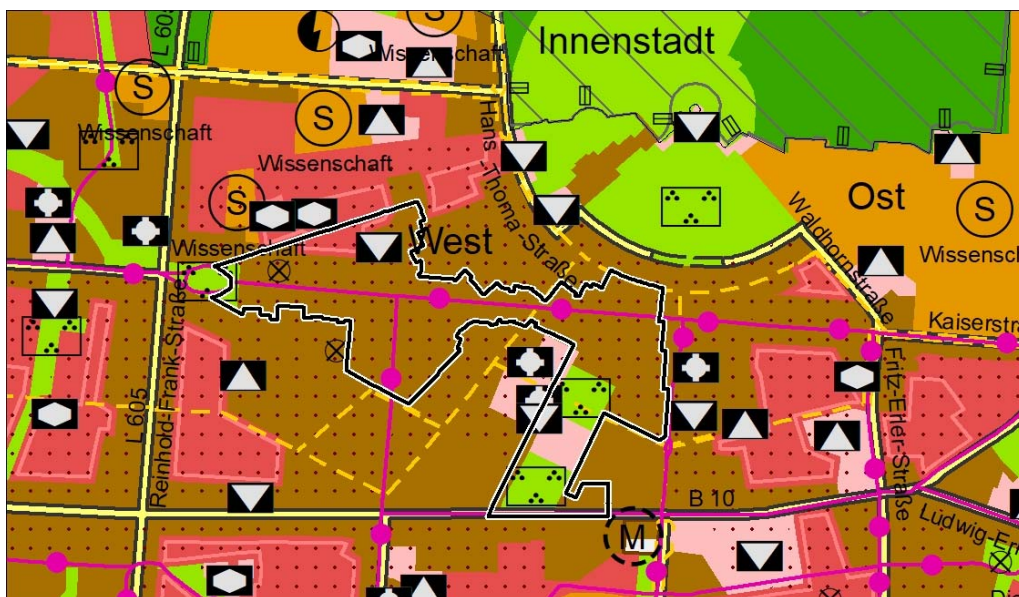


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 2030; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt

Der Flächennutzungsplan stellt ferner die Trassen des schienengebundenen ÖPNV (Kombilösung) und das Hauptnetz des motorisierten Individualverkehrs, die wichtigen Infrastruktureinrichtungen als Standorte des Gemeinbedarfs sowie die bedeutsamen Grünanlagen dar. Das Sanierungsverfahren entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans.

Gemäß der **Klimafunktionskarte** sind die Quartiere im Untersuchungsbereich hoch bis sehr hoch bioklimatisch beeinträchtigt.

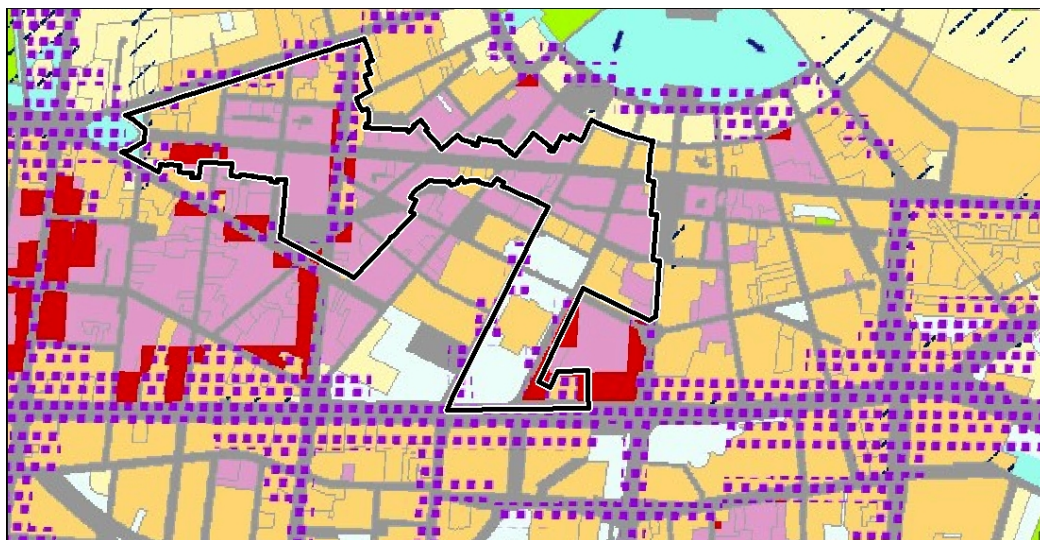


Abbildung 5: Auszug Klimafunktionskarte Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010, Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt

Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Bereiche befinden sich in der Karlstraße zwischen Akademie- und Waldstraße, südlich der Kaiserstraße zwischen Leopold- und Hirschstraße sowie im Bereich des ECE-Centers. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas anzustreben.

2.2. Bauleitplanung

Innerhalb – beziehungsweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet – sind folgende rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden:

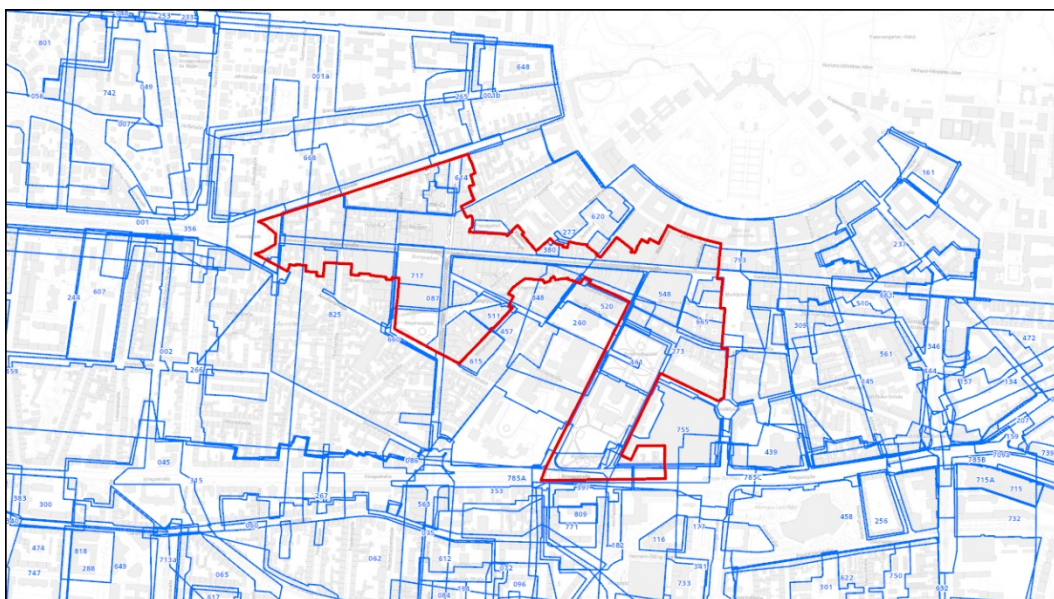


Abbildung 6: Übersicht Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt

Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
060	Zwischen Kriegsstraße und Beiertheimer Allee	27.07.1883
177	Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Baumeisterstraße, Meidingerstraße	23.11.1928
260	Erbprinzenstraße Teilbebauungsplan	21.07.1956
265	Verbindungsstraße zwischen Karl- und Wörthstraße	15.02.1958
266	Südostecke Sophien- und Reinhold-Frank-Straße und Südostecke Amalien- und Leopoldstraße	15.03.1958
273	Ostseite Friedrichsplatz und Erbprinzenstraße	08.12.1958
277	Kaiserstraße	13.02.1963
353	Kriegsstraße zwischen Hirsch- und Lammstraße	20.06.1969
356	Kaiserallee zwischen Körnerstraße und Mühlburger Tor	11.07.1969
380	Kaiserstraße, für den Bereich der Grundstücke Kaiserstraße 116 bis Waldstraße 35	07.07.1972
397	Am Nymphengarten	
461	zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße	26.10.1973
511	Friedrichsplatz Tiefgarage	15.08.1975
511	Ludwigsplatz (Baublock Blumen-, Bürger-, Erbprinzenstraße)	30.07.1976
520	Ständehausstraße	25.02.1977
548	Kaiserstraße – Änderung Baublock Lammstraße – Bankhof u. Ritterstraße	10.08.1979
614	Bebauungsplan 614 (Nutzungsartfestsetzung)	22.02.1985
615	Bürgerstraße Änderung	01.03.1985
620	Kaiserstraße, Änderung im Bereich Waldstraße, Herrenstraße und Zentralhof	27.06.1986
660	Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten	
660	1. Teilabschnitt	20.12.1991
665	Neuordnung des Rathaus-Bereiches, Teil 1: zwischen Zähringer-, Hebel-, Lammstraße und Marktplatz	05.06.1992
717	VEP Vom Europaplatz bis zum Stephanplatz (Hauptpost)	07.05.1999
755	VEP Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße	11.06.2004
785A	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel	19.12.2008
785C	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel	19.12.2008
793	Marktplatz Nordseite	11.12.2009
825	Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung	05.04.2013
848	Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße	16.12.2016

2.3. Integrierte städtebauliche Entwicklung – informelle Planungen der Stadt Karlsruhe

Die städtebauliche Erneuerung im Bereich Kaiserstraße-West wird in die Entwicklungskonzeption der Gesamtstadt integriert. Im Folgenden werden bereits bestehende Konzepte mit ihren wesentlichen Aussagen zum Untersuchungsgebiet vorgestellt und mit dem projektierten Sanierungsgebiet in Zusammenhang gebracht. Die Aussagen beziehungsweise Zielsetzungen wurden im Rahmen der Festlegung der Sanierungsziele und Maßnahmen berücksichtigt und konkretisiert.

2.3.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 (ISEK 2012) hat einen „**Fokus Innenstadt**“ definiert und setzt den Schwerpunkt auf „Aktivitäten, die die qualitätvolle Weiterentwicklung der Stadträume zu lebenswerten attraktiven Lebensräumen zum Ziel haben und den Herausforderungen der wachsenden Stadt, der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie des Klimawandels zukunftsfähig begegnen. Durch qualitätvolle Aufwertungen des öffentlichen Raumes und der Grünflächen sowie durch intelligente, ausgewogene Nachverdichtungskonzepte werden die Charakteristika der Stadtteilräume herausgearbeitet, der Stadtraum qualifiziert, neue Akzente gesetzt und damit insgesamt die urbane Lebensumgebung attraktiver gemacht.“ (<https://www.karlsruhe.de/b4/buergerengagement/karlsruhe2020.de>)

Folgende **Leitvorhaben** sind im ISEK für die Innenstadt formuliert:

„Die Kombilösung ermöglicht neue Aufenthaltsqualitäten in der neugestalteten **Fußgängerzone** ohne Straßenbahnen und vermindert die Trennwirkung der Kriegsstraße für die sich südlich anschließenden Wohnquartiere Süd- und Südweststadt erheblich. Dadurch entstehen im zentralen Innenstadtbereich **neue Erlebnis- und Nutzungsqualitäten für Einkauf, Kultur, Freizeit und Wohnen**. Eine Gestaltungssatzung soll das Erscheinungsbild der Kaiserstraße zusätzlich verbessern. Der einzigartige Fächergrundriss soll in seiner Wahrnehmbarkeit gestärkt werden.

Der öffentliche Raum soll für breite Bevölkerungsschichten attraktiv gestaltet und gehalten werden und für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sein. Dabei ist eine offene und barrierefreie Gestaltung wichtig, die Aufenthaltsqualität schafft, Sicherheit ermöglicht und sowohl Kunst als auch Kommunikation einen Raum bietet.“

Eine **Schwerpunktinvestition im kulturellen Bereich** ist für das Stadtmuseum im Prinz-Max-Palais vorgegeben.

2.3.2. Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung

Die Stadt Karlsruhe gehört aufgrund ihrer exponierten Lage im Oberrheingraben zu den Kommunen mit den höchsten Durchschnittstemperaturen in Deutschland und ist in Bezug auf die stadtklimatischen Effekte durch erhöhte Auftretshäufigkeiten von Hitzetagen und Hitzeperioden besonders den negativen Auswirkungen dieser Wärmebelastungen auf die menschliche Gesundheit und Leistungsfähigkeit sowie auf die Umwelt ausgesetzt. Um auf die zukünftigen Herausforderungen entsprechend reagieren zu können, wurde im Jahr 2015 durch das Büro berchtholdkrass space&options ein städtebaulicher Rahmenplan zum Thema Klimaanpassung entwickelt.

„Ziel des „Städtebaulichen Rahmenplans Klimaanpassung“ ist es, über eine gesamtstädtische Betrachtung zum Urban-Heat Phänomen **konkrete Handlungsbedarfe und -optionen für besonders betroffene Teilräume – sogenannte Hot-Spots** – zu entwickeln und dabei sozioökonomische und sonstige Faktoren, die einen Einfluss auf die künftige Verwundbarkeit gegenüber sommerlicher Extremhitze in einzelnen Stadtquartieren ausüben zu berücksichtigen.“

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung – Hitze wurde am 24.03.2015 vom Gemeinderat beschlossen. Er ist zukünftig in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bildet unter anderem die Grundlage zur Auswahl von Gebieten für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Das Projekt ist eingebunden in die gesamtstädtische Anpassungsstrategie und wurde im Rahmen des Förderprogramms KLIMOPASS des Landes Baden-Württemberg finanziell unterstützt. (<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/klimaanpassung.de>)

Im Rahmenplan wurde das Untersuchungsgebiet als besonders hitzebelastetes Quartier und als Potentialgebiet für die Ausweisung eines klimaökologischen Sanierungsgebietes identifiziert. Die Blockinnenbereiche sind sehr stark versiegelt. Folgende Potentiale beziehungsweise Handlungsansätze wurden identifiziert:

- Potentiale für Rückbau, Entsiegelung und Begrünung in Blockinnenbereichen (z.B. Blockinnenbereiche zwischen Stephanien- und Kaiserstraße).

- Potentiale für Neupflanzungen von Bäumen zur durchgängigen Verschattung von Verbindungsstrecken (z.B. Kaiser, Karl-, Douglasstraße).
- Potentialbereiche für die Neueinrichtung von erlebbarem Wasser im öffentlichen Raum (westlich der Herrenstraße).
- Zu entwickelnde Trittsteine und Erholungsräume im Bereich Ludwigsplatz sowie im südlichen Teilbereich Stephanplatz.

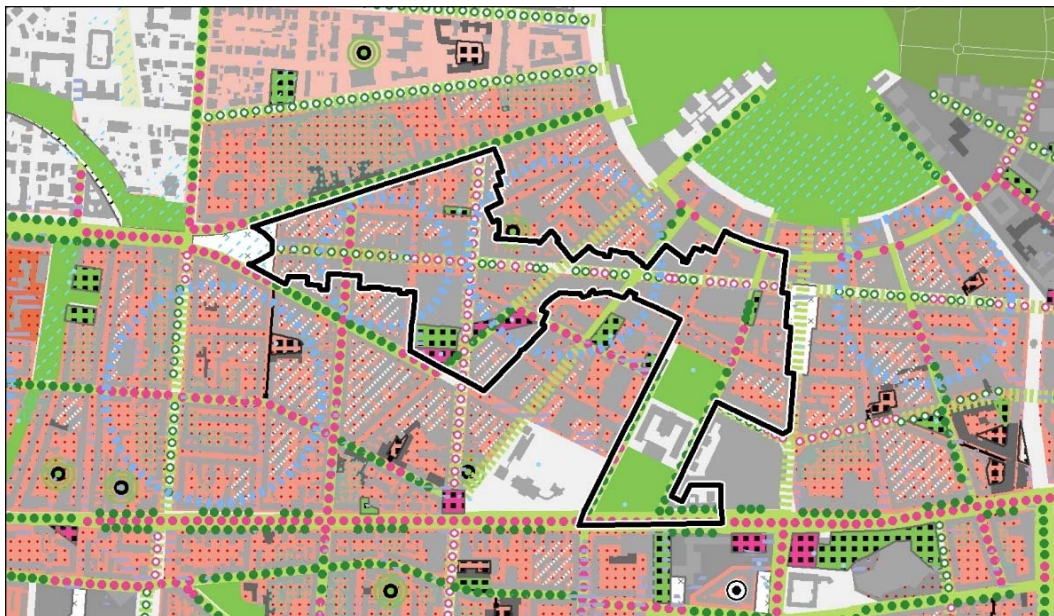


Abbildung 7: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe, Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt

2.3.3. Räumliches Leitbild Karlsruhe

Das Räumliche Leitbild Karlsruhe (2016) definiert Leitplanken für die künftige Entwicklung zu den Themenbereichen Wohnen, Arbeiten, Freiraum, Klima und Mobilität (<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/leitbildhaupt.de>). Eine Leitplanke ist eine „starke Mitte – mehr Karlsruhe für Karlsruhe“ mit dem Ansatz die Kernstadt als dichtes, gemischtes und repräsentatives Zentrum weiterdenken. Eine weitere Leitplanke sind unter anderem „Coole Quartiere – Klimaanpassung geschieht im Quartier“. Hieraus ergeben sich für die Innenstadt folgende Ziele:

- vielfältige Nutzungsmischung anstreben und räumliche Schwerpunkte setzen
- zukunftsfähige Einzelhandelsstruktur sicherstellen
- eine gemischt genutzte, dichte Stadtstruktur inklusive Wohnen erhalten und ausbauen
- Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität der Innenstadt fördern
- Innenstadt enger mit den Hochschulen vernetzen
- Innenstadt nach Süden entwickeln (über die Kriegsstraße hinweg)
- maßgeschneiderte Klimaanpassungsmaßnahmen

2.3.4. Leitbild Zukunft Innenstadt

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes hat der Gemeinderat im Dezember 2016 beschlossen, innerhalb von zwei Jahren ein **integriertes und ämterübergreifendes Konzept** mit den Korridorthemen Moderne Verwaltung, Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt, Mobilität, Grüne Stadt, Soziale Stadt, Zukunft Innenstadt zur Stadtentwicklung und insbesondere zur Entwicklung der Innenstadt zu erarbeiten, um auch die Chancen der Kombilösung bestmöglich zu nutzen. Jedes Korridorthema beinhaltet spezifische Strategieziele und – innovativ und quervernetzte – IQ-Leitprojekte, die ämterübergreifend bearbeitet werden und eng miteinander verzahnt sind (<https://www.karlsruhe.de/iq.de>).

Nachfolgend aufgeführte Gutachten, Konzepte beziehungsweise Rahmenpläne sind aus diesem Leitbildprozess entstanden und geben wesentliche Strategieziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Stadt Karlsruhe vor. Sie werden im Folgenden mit ihren relevanten Kernaussagen zum Untersuchungsgebiet kurz vorgestellt.

2.3.5. Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher Innenstadt als Einzelhandelsstandort 2030

Seit Beginn der Bauarbeiten der Kombilösung und aufgrund sich vollziehender Strukturveränderungen im Einzelhandel (Filialisierung, Online-Shopping etc.) ist die Karlsruher City mit neuen Rahmenbedingungen konfrontiert. Das Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher Innenstadt als Einzelhandelsstandort 2030 wurde 2018 von der CIMA Beratung und Management GmbH (München) fertiggestellt und zeigt auf Basis umfassender Analysen der Einzelhandelsstruktur der City und der Rahmenbedingungen **Strategien und Maßnahmen** auf, um die **Attraktivität und Multifunktionalität der Innenstadt zukunftsfähig zu stärken**. Dazu wurden in 2018 in einem breit angelegten Partizipationsprozess mit den City-Akteuren Maßnahmen aus den Themenfeldern Digitalisierung, Einzelhandel, Immobilien, Management, Marketing, Mobilität, Öffentlicher Raum und Sicherheit/Ordnung/Sauberkeit erarbeitet.

In der Analyse wurden Citybereiche mit unterschiedlichen **Lageprofilen**, für die Strategien und Empfehlungen erarbeitet wurden definiert. Für das Untersuchungsgebiet sind insbesondere folgende relevant:

- Die **Karlsruher City** soll der Stadt- und Regionsbevölkerung auch in Zukunft anziehende Besuchsgründe anbieten und den Besucher zum Flanieren, Bummeln, Verweilen und Aufenthalt einladen. Hierfür soll die Attraktivität und Multifunktionalität der City in Gänze gestärkt und eine wettbewerbsfähige Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden. Immobilien werden dazu vertikal zunehmend Nutzungsgemischt entwickelt werden müssen. Gleichzeitig muss eine Erhöhung und Professionalisierung der Online-Sichtbarkeit von Unternehmen und Einrichtungen stattfinden.
- Innerhalb des Citybereichs **Zentrale Achse – Zirkel/Marktplatz/Ettlinger Tor** soll für Kunden und Besucher ein durchgängiges City-Erlebnis geschaffen werden. Hierfür muss eine stärkere Aktivierung der Erdgeschosszonen erfolgen. Gleichzeitig soll die Funktionalität der Plätze im Gebiet (Marktplatz, Friedrichsplatz, Schlossplatz) weiterentwickelt werden. Die Funktionen der Plätze sollen sich dabei klar differenzieren.
- Die **Zentrale Kaiserstraße** soll perspektivisch (weiterhin) 1A- und damit die präferierte Lage für internationale Marken und Shopkonzepte sein. Momentan fehlen in dieser Lage nach Einschätzung der CIMA Shopping-Highlights, zukunftsgerichtete Storekonzepte sowie inhabergeführte „Flagship“. Gepaart mit zielgruppenkonformen Gastronomiekonzepten kann sich die zentrale Kaiserstraße nach qualitätvoller Gestaltung des öffentlichen Raumes zu einem Flanierboulevard entwickeln. Auch die Weiterentwicklung der Kaiserpassage ist ein wichtiges Element.
- Der **Citybereich Waldstraße/Karlstraße/Erbprinzenstraße/Herrenstraße** soll sich zukünftig noch stärker als durchgängig wertiges „Quartier der Spezialisten“ mit einer einheitlichen Zielgruppenansprache profilieren und positionieren. Darüber hinaus sollen die Wegeverbindungen innerhalb dieses Citybereichs gestärkt und heutige Trennwirkungen der Karlstraße minimiert werden. Das bereits vorhandene höherwertige Angebot soll sich qualitativvoll fortentwickeln; der öffentliche Raum soll dazu passend in seiner Qualität gehoben werden.
- Innerhalb des **Citybereichs Westliche Kaiserstraße** soll unter anderem der Hirschhof echte Destinationswirkung entwickeln. Gleichzeitig soll sich die westliche Kaiserstraße als Lage für spezialisierte Fachkonzepte (Handel und Dienstleistungen) etablieren.

Aus dem **Maßnahmenpaket** werden beispielhaft folgende genannt:

- aktives Immobilienmanagement von Schlüsselimmobilien mit aktuellen beziehungsweise perspektivischen Leerständen
- Erstellung von Fachkonzepten zu Erdgeschossnutzungen und zur vertikalen Nutzungsmischung
- Aktivierung von Erdgeschosszonen (u.a. auf der Nordseite des Friedrichsplatzes, an der Ostseite der Lammstraße, in der westlichen Kaiserstraße).
- Gründung von Immobilieneigentümer-Interessengemeinschaften (Europaplatz, Kaiserpassage)
- Erstellung eines Nutzungskonzeptes Stephanplatz
- stärkere Anbindung des Kaiserplatzes an die Kaiserstraße

Der vollständige **„Aktionsplan City 2020-2026“** umfasst 112 Maßnahmen wurde vom Gemeinderat im Februar 2020 verabschiedet. Aufgrund der **Corona-Pandemie** bedingten beschleunigten Veränderungsprozesse, müssen nun Zeitschiene und Priorisierungen innerhalb des Aktionsplans angepasst und ergänzende Maßnahmen aufgenommen werden. Maßnahmen in den Bereichen **Quartiersentwicklung sowie Leerstands- als auch Zwischennutzungsmanagement** müssen prioritär behandelt werden. Im Sommer 2021 wird der angepasste Aktionsplan dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Einzelne Maßnahmen wie beispielsweise die Bildung eines ämterübergreifenden **„Immo-Teams“**, das die Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen bei der Aktivierung ihrer Immobilien unterstützt, wurden bereits umgesetzt.

2.3.6. Klimaschutzkonzept 2030

Karlsruhe hat eine neue Klimaschutzstrategie. Das "**Klimaschutzkonzept 2030**" gibt den Handlungsrahmen für die Klimaschutzaktivitäten der kommenden Jahre vor und soll die erforderlichen Weichenstellungen für das **Erreichen der Klimaneutralität** bis zum Jahr 2050 gewährleisten. Das Konzept dient den politisch Verantwortlichen, der Verwaltung sowie den Nutzenden der Innenstadt als Strategie und als Leitlinie für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus. Dies gilt auch für die angestrebte CO₂ Neutralität, die **für die Innenstadt idealerweise schon vor 2050** erreicht werden soll. Innovative Ansätze sollen im besten Fall sogar Strahlkraft auf angrenzende Quartiere, die Gesamtstadt und die Region entfalten.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat das Konzept in seiner Sitzung vom 28. April 2020 mit großer Mehrheit verabschiedet und folgende weitreichenden Grundsatzbeschlüsse dazu gefasst:

- Bis zum Jahre 2030 sollen die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet um mindestens 58% bezogen auf den Stand von 2010 abgesenkt werden, das bedeutet gegenüber 2017 als aktuellstem Bilanzierungsstand eine Minderung um insgesamt mindestens rund 1,3 Millionen Tonnen CO₂ beziehungsweise eine Absenkung von 7,9 t CO₂ pro Kopf und Jahr auf höchstens 3,3 t CO₂ pro Kopf und Jahr.
- Für die angestrebte langfristige Klimaneutralität im Jahr 2050 wird zukünftig ein Zielwert von unter 0,5 t CO₂ pro Kopf und Jahr zugrunde gelegt.
- Die Stadtverwaltung soll spätestens bis zum Jahre 2040 klimaneutral sein.

Der umfangreiche **Maßnahmenkatalog** bildet den Kernbestandteil des Klimaschutzkonzepts. Er entstand in einem breit angelegten Beteiligungsprozess.

Der Maßnahmenkatalog umfasst **fünf Themenfelder** mit folgenden wesentlichen Handlungsoptionen:

A Wärme und Strom	B Bauen und Sanieren	C Wirtschaft	D Mobilität	E Übergreifendes
A1 Grundlagen der künftigen Energieversorgung A1.1 Energieleitplan A1.2 Roadmap für eine Transformation (Defossilisierung) der Wärmeversorgung A1.3 Nachhaltigkeitsorientierte Produktgestaltung der Stadtwerke A2 Fernwärme und Tiefengeothermie A2.1 Weiterer Ausbau und Verdichtung des Fernwärmenetzes A2.2 Realisierung fernwärmebasierter Kälteanlagen A2.3 Großwärmepumpe zur Optimierung des Fernwärmenetzes A2.4 Nutzung der Tiefengeothermie A3 Dezentrale Wärmeversorgung A3.1 Nahwärmesysteme und dezentrale Wärmespeicher A3.2 Steigerung der Versorgung mit privater Wärmepumpe A3.3 Konsequenter Ausnutzung bestehender Biomasse-Potenziale A3.4 Wärmenutzung aus Abwasser A3.5 Abwärme aus der Industrie A3.6 Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung A4 Solarenergie A4.1 Photovoltaik-Beratungsoffensive A4.2 Ausbau unterstützender Dienstleistungsangebote A4.3 Realisierung weiterer Solarparks und Strom-Communities A4.4 Gezielter Ausbau von Photovoltaik auf gewerblichen Dachflächen A4.5 Ausrollung von Mieterstromprojekten mit der Wohnungswirtschaft A4.6 Solarthermienutzung	B1 Städtische Planung und Politik B1.1 Strategie und Grundsatzentscheid für eine klimaschutzgerechte Bauleitplanung B1.2 Photovoltaik-Pflicht für Dächer auf Neubauten B1.3 Anpassung der Vorgaben beim Verkauf städtischer Grundstücke B1.4 Langfristig ausgerichtete Bodenrichtspreispolitik B1.5 Kontrolle und Vollzug energetischer Standards B2 Sanierungsoffensive B2.1 Modernisierungsbündnis mit Wohnungsbauakteuren B2.2 Ausweitung der Energiequartier-Initiative B2.3 Aufsuchende Energieberatung B2.4 Ausbau des Contractings im Bereich energetische Sanierung B2.5 Konstruktive Kooperation Denkmalschutz und Energie B2.6 Volkswohnung als wichtiger Klimaschutzfaktor bei der Bestandssanierung	C1 Klimaallianz C1.1 Klimaschutzmanagement für den Bereich Wirtschaft C1.2 Klimaallianz mit Karlsruher Unternehmen C2 Netzwerk und Erfahrungsaustausch C2.1 Klimastammtisch C2.2 Neue Energieeffizienz-Netzwerke starten C2.3 Energienetzwerk Green IT C2.4 Bündelung und Weiterführung von Fortbildungs- und Beratungsangeboten C2.5 Energiekonzepte für Gewerbegebiete	D1 Reduzierung des motorisierten Verkehrs D1.1 Karlsruhe – Modellkommune für eine nachhaltige Verkehrswende D1.2 Regulierung des motorisierten Individualverkehrs im Innenstadtbereich D1.3 Schaffung stellplatzfreier Bereiche und Quartiere im öffentlichen Raum D1.4 Stellplatzschlüssel reduzieren im privaten Bereich D1.5 Weitere Unterstützung des Carsharing D1.6 Realisierung einer Citylogistik nach Abschluss der Kombilösung D1.7 Klimafreundliche Mobilität erlebbar und sichtbar machen D2 Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) D2.1 Netzausbau D2.2 Kapazitätssteigerung D2.3 Weiterentwicklung des Tariffsystems D2.4 regiomove und Integration neuer Mobilitätsdienstleister D2.5 Konsequente Bevorrechtigung D2.6 Klimafreundliche Busflotte D3 Ausbau der Elektromobilität D3.1 Pilotprojekte zur Elektrifizierung der Kfz-Flotte D3.2 Ausbau Ladeinfrastruktur im privaten Raum D3.3 Ausbau Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum D4 Stärkung des Fuß- und Radverkehrs D4.1 Forcierung des Umbaus zur Fahrradstadt D4.2 Regionalradwege D4.3 Ausbau von Radabstellanlagen D4.4 Fokus Lastenrad: Förderung sowie Erweiterung von Leihsystemen D4.5 Fußverkehrsforderung	E1 Klimaneutrale Stadtverwaltung 2040 E1.1 Klimaneutrale Stadtverwaltung 2040 E1.2 Langfristiges Sanierungskonzept für städtische Gebäude E1.3 Gezielter Photovoltaikausbau auf städtischen Dachflächen E1.4 Städtischer Fuhrpark E1.5 Internes Mobilitätsmanagement E1.6 Komplette Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED E1.7 Energiekonzept Kfzwerk E1.8 Klimafreundliche Mittagsverpflegung in kommunalen Mensen und Kantinen E1.9 Klimafreundliche Beschaffung - Fokus Green IT E2 Förderung und Beratung für den Klimaschutz E2.1 Neuausrichtung der energie- und Klimaschutzbezogenen Erstberatung; Beratungszentrum Klimaschutz E2.2 Weiterentwicklung der kommunalen Förderprogrammatis E2.3 Schaffung einer übergreifenden Finanzierungsmöglichkeit E2.4 Angebote zur CO ₂ -Kompensation E3 Kommunale Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation E3.1 Öffentlichkeitsarbeit in einzelnen Handlungsfeldern E3.2 Neuausrichtung der Klimaschutzkampagne Karlsruhe E3.3 Kommunale Zusammenarbeit ausbauen (regional, national, international) E3.4 Klimaschutzpakt mit Karlsruher Hochschulen

Abbildung 8: Maßnahmenkatalog aus dem Klimaschutzkonzept 2030; Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

2.3.7. Konzept für Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt (ÖRMI)

Derzeit wird ein zukunftsfähiges, verkehrsträgerübergreifendes, ausgewogenes und mit Akteuren abgestimmtes Konzept für Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt, mit konkreten Maßnahmenvorschlägen für Projekte und Prozesse erstellt. Diese sollen die Aspekte Stadt-, Klima- und Umweltverträglichkeit, Verkehrssicherheit, Flexibilität für die Nutzerinnen und Nutzer (Wechsel der Transportmittel), Nutzung innovativer Mobilitätsformen sowie Aufenthaltsqualität, Orte zum Wohlfühlen, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Innenstadt vor dem Hintergrund „einkaufen, wohnen, arbeiten und flanieren“ beinhalten. Innovative zukunftsfähige Lösungsansätze (e-Mobilität, autonomes Fahren usw.) werden mitgedacht.

Die **Vision** für das Konzept ist eine Innenstadt, in der man sich wohlfühlt, in der man gerne verweilen möchte, eine klima- und eine menschenfreundliche Innenstadt. Genau für diesen Ansatz ist das mit dem Konzept beauftragte Büro Gehl aus Kopenhagen weltweit bekannt: Sie planen Städte für Menschen und stellen das öffentliche Leben in den Vordergrund der Stadtplanung.

Um Ideen auszuprobieren und greifbar zu machen, sind unter dem **Motto "Platz für mehr"** zwei **Reallabore** geplant. Das sind Test-Räume, die zum Beispiel die Umverteilung der Verkehrsflächen, innovative Ansätze für den Lieferverkehr und die Steigerung der Aufenthaltsqualität beispielsweise durch Begrünung, Sitzgelegenheiten und Spielangebote über einige Wochen testen. Dabei entstehen unter den Akteuren und Anliegern neue Kooperationen, die auch nach Ablauf der Reallabore Bestand haben und wesentlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen. Eines der Reallabore wird im Sommer 2021 im Passagehof (grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West an) durchgeführt. Der Passagehof soll in dieser Zeit zu einer ganz besonderen Wohlfühloase im Herzen der City werden, die Besucherinnen und Besucher anzieht und zeigt, welches Potenzial hier schlummert. Hierfür soll der Hof in diesem Zeitraum bis auf wenige Ausnahmen für den Kfz-Verkehr gesperrt und somit Platz für mehr Aufenthalt, Grün, Spiel, Kultur, Aktivität und Ruhe geschaffen werden.

Die Konzepterstellung sowie die Reallabore werden durch die Bürogemeinschaft Gehl, Kopenhagen (zusammen mit Argus – Hamburg und Weeber+Partner, Stuttgart) in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung sowie einem breit angelegten Bürgerdialog unter Beteiligung von Experten und Expertinnen erarbeitet. Ende 2022 soll das ÖRMI-Konzept vorliegen.

3. Bestandsaufnahme und Analyse

Die nachfolgenden Ergebnisse sind aus der Analyse statistischer Basisdaten der Stadt Karlsruhe sowie durch Begehungen im Sommer 2020 ermittelt und bewertet worden.

3.1. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnen **1.927 wohnberechtigte Personen** (Stand: 31.12.2019, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle). Das entspricht rund 11 % der Bevölkerung in der Karlsruher Innenstadt mit rund 17.300 Personen. Über 98% der Personen haben im Untersuchungsgebiet ihren **Hauptwohnsitz**.

44,2% der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen haben einen **Migrationshintergrund**. Der Wert liegt etwas über dem Wert für die Innenstadt mit 40,1% und deutlich über dem Wert der Gesamtstadt mit 29,4%. Allein 26,7% der Einwohner mit Migrationshintergrund wohnen im Quartier „Hirschhof“.

Die Altersstruktur stellt sich im Vergleich wie folgt dar:

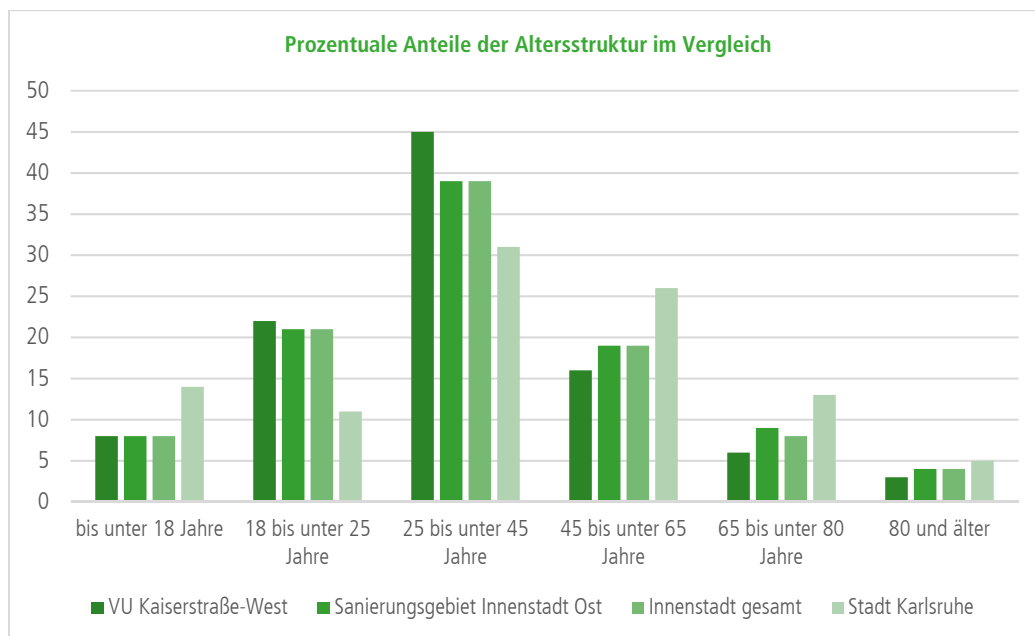


Abbildung 9: Prozentuale Anteile der Altersstruktur im Vergleich, Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

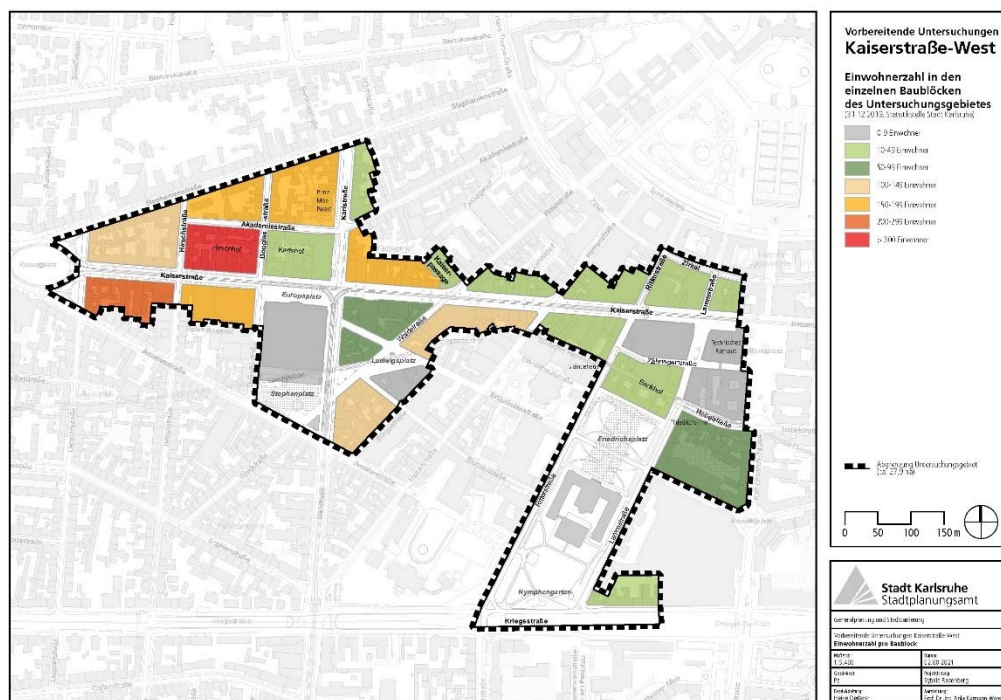
Auffällig ist im Untersuchungsgebiet der vergleichsweise hohe Anteil von 25 bis unter 45-Jährigen mit 44,5% und der vergleichsweise niedrige Anteil von 45 bis unter 65-Jährigen im Vergleich zur Innenstadt und auch zum Sanierungsgebiet Ost.

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 1.380 Haushalte, davon sind **74,2 %** (1.024 Haushalte) **1-Personen-Haushalte**. Dieser Anteil entspricht in etwa dem Anteil der 1-Personen-Haushalte in der gesamten Innenstadt mit rund 73%. In der Gesamtstadt Karlsruhe gibt es hingegen nur 54% 1-Personen-Haushalte. Weiterhin teilt sich die Zahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet wie folgt auf: 17,3% sind 2-Personen-Haushalte und 8,5% 3- und mehr-Personen-Haushalte. 13,2% der Haushalte sind Haushalte von Ehe-/Paaren ohne Kinder. Im Untersuchungsgebiet haben nur 8,4% der Haushalte Kinder.

Der sehr hohe Anteil an Einpersonenhaushalten begründet sich einerseits auf den vorhandenen studentischen Strukturen, aber auch auf Singularisierungstendenzen. Dies lässt sich auch aus dem Durchschnittsalter der 1-Personen-Haushalte ableiten:

- 53,1% sind unter 30 Jahre
- 35,4% sind 30 bis 59 Jahre
- 11,5% sind über 60 Jahre.

Die **Bewohnerzahl nach Baublöcken** variiert zwischen einem Maximalwert von 332 Bewohner -und Bewohnerinnen im Quartier „Hirschhof“ und einem Minimalwert von 13 Bewohnern im zentralen Quartier Zirkel/Lamm-/Kaiser-/Ritterstraße.



Plan 5: Einwohnerzahl nach Baublöcken

Auffällig ist die hohe Bewohnerzahl entlang der zentralen Geschäftsstraße (Kaiserstraße) im Baublock Hirschhof (332 Bewohner/-innen), im Baublock südlich der Kaiserstraße zwischen Leopold- und Hirschstraße (204) im Baublock südlich des Passagehofs (159) sowie rund um den Ludwigsplatz (196).

Die Baublöcke südlich der Stephaniensstraße sowie am Kaiserplatz weisen die für Karlsruhe typische Bewohnerdichte in historischen Blockrandstrukturen auf (120-180 Bewohner/-innen).

Auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit rund 23% sowie die vergleichsweise hohe Anzahl an Kindern unter 18 Jahren mit rund 33% im Baublock Hirschhof im Vergleich zu anderen Baublöcken.

In den Bereichen mit überdurchschnittlich vielen Wohnungen und einer vergleichsweise hohen Einwohnerdichte besteht bedingt durch die hohe Dichte und die starke Versiegelung ein **hoher Bedarf an wohnortnahen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität**. Der Gestaltungsanspruch für den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit angrenzender Grün- und Freiräume sowie die unmittelbare Wohnumfeldqualität in den Blockinnenbereichen und Hofsituationen wird eine wichtige Rolle im Sanierungsprozess spielen. Integrative soziale Konzepte und Maßnahmen werden insbesondere für den „Baublock Hirschhof“ weitere Bestandteile sein müssen. Die Analyseergebnisse weisen auf ein Quartier mit sozialen Problembereichen hin.

3.2. Wohnungswirtschaftliche Situation, Wohnungszustand

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 192 Gebäude mit Wohnraum mit insgesamt **1.041 Wohnungen** (Stand: 09.05.2011, Zensus). Durchschnittlich befinden sich in einem Gebäude mit Wohnungen 5,4 Wohnungen – die Spanne liegt zwischen 3 und 20 Wohneinheiten pro Gebäude. Von den 1.041 Wohnungen sind 92,2% vermietet.

Im Vergleich zum Sanierungsgebiet Innenstadt Ost zeigt sich bezüglich der **Wohnungsgrößen** ein ganz anderes Bild. Im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West liegt der Anteil der kleinen Wohnungen unter 40 m² um rund 10% unter dem Wert im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost. Der Anteil der großen Wohnungen ab 100 m² hingegen liegt im Untersuchungsgebiet rund 9% höher. In Bezug auf die Haushaltsstruktur, die zu rund 75% aus 1-Personen-Haushalten besteht, sowie der Altersstruktur der 1-Personen-Haushalte kann abgeleitet werden, dass mitunter wohlsituierte Singles im mittleren Alter die großen Wohnungen bewohnen. Sofern das Wohnen in der Innenstadt weiter gestärkt werden soll, ist eine **Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots** für unterschiedliche Nutzergruppen erforderlich.

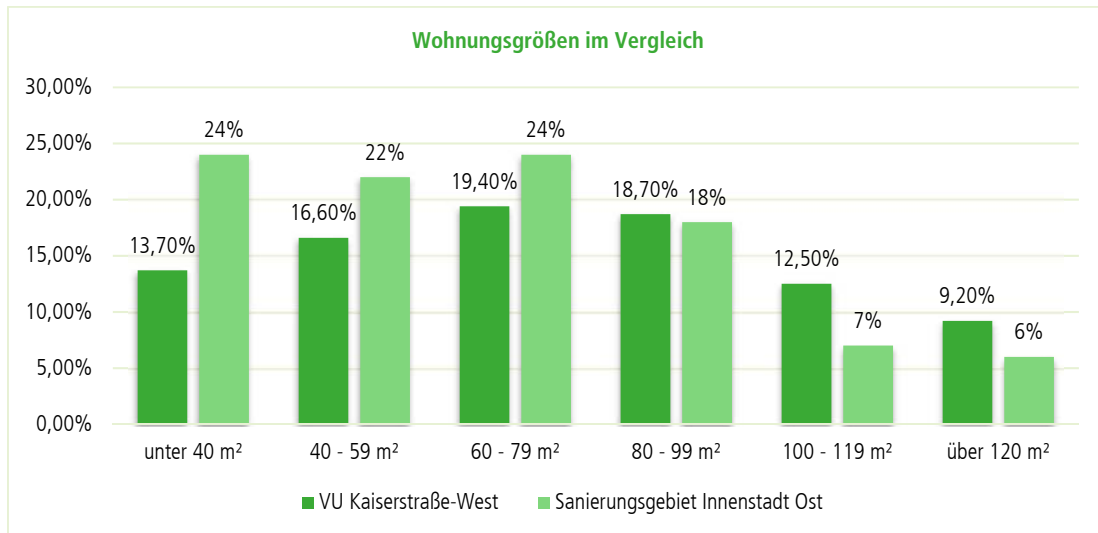


Abbildung 10: Wohnungsgrößen im Vergleich, Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Die Hälfte der Wohnungen (Stand: 09.05.2011, Zensus) befinden sich in Gebäuden, die nach dem 2. Weltkrieg in der Wiederaufbauphase in den 1949er bis 1965er Jahren gebaut wurden. 39,1% der Wohnungen befinden sich jedoch auch in Gebäuden die vor 1949 errichtet wurden. Das sind im Wesentlichen die Gebäude in den Quartieren südlich der Stephaniestraße. Nur etwa 3,7% der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die ab 2000 errichtet wurden und einen modernen und zeitgemäßen Wohnungsstandard aufweisen. **Rund 90% der Wohnungen** im Untersuchungsgebiet sind also **älter als 60 Jahre**. Sofern keine Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wäre von einem Sanierungstau auszugehen. Im Abgleich mit den Ergebnissen aus der Eigentümerbefragung ist der Zustand der Gebäude beziehungsweise Wohnungen nach Einschätzung der Eigentümer und Eigentümerinnen aber überwiegend gut. Rund ein Viertel haben erheblichen Erneuerungsbedarf. (vgl. Kapitel „Eigentümerumfrage“).

Entsprechend den Auswertungen des Zensus 2011 verfügen 45,8% der Wohnungen über eine Zentralheizung, 20,3% über eine Etagenheizung und 32,8% sind an die Fernwärme angeschlossen. 17 Wohnungen verfügen lediglich über Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung). Auch hieraus lässt sich ableiten, dass die Gebäude und Wohnungen Instand gehalten und den Wohnanfordernissen angepasst wurden. Auffällig ist allerdings auch hier insbesondere das Quartier „Hirschhof“. Hier finden sich die Gebäude mit Einzel- und Mehrraumöfen.

3.3. Gebäudealter, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf

3.3.1. Gebäudealter

Aufgrund der Kriegsschäden aus dem Zweiten Weltkrieg gab es insbesondere in der westlichen Kaiserstraße in den 1949er bis in die 1965er Jahre eine **rege Bautätigkeit im Rahmen des Wiederaufbaus**. Aus dieser Zeit stammen rund 50% der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Seit den 1970er Jahren hat die Bautätigkeit stark abgenommen. In diesem Zeitraum entstanden nur rund 10% der Gebäude. Trotz der schweren Kriegsschäden sind rund **40% der Gebäude aus der Zeit vor 1949**. Der Großteil dieser Gebäude stammt sogar aus der Zeit vor 1919. Diese historischen Gebäude sind vereinzelt in der Kaiser- und Karlstraße und insbesondere in den Quartieren südlich der Stephaniestraße in der erhaltenen, historischen Blockrandstruktur zu finden.

3.3.2. Gebäudezustand und Sanierungsbedarf

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet wurde im Sommer 2020 durch eine **Begehung** aufgenommen. Beurteilt wurde der von Außen sichtbare Zustand der zugänglichen Gebäudesubstanz (Zustand, Fassade, Fenster, Haustür, Dach usw.). Erfasst wurden 318 Gebäude. Der Gebäudezustand wurde dabei analog zu der für das Gebiet Innenstadt Ost angewandten Systematik in fünf unterschiedliche Kategorien unterteilt:

- Kategorie I – Neubau oder vollständig saniertes Gebäude.
- Kategorie II – Altgebäude mit geringfügigen Mängeln.
- Kategorie III – Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln.
- Kategorie IV – Altgebäude mit überwiegend erheblichen Mängeln.
- Kategorie V – Gebäuden mit substanziellen Mängeln.

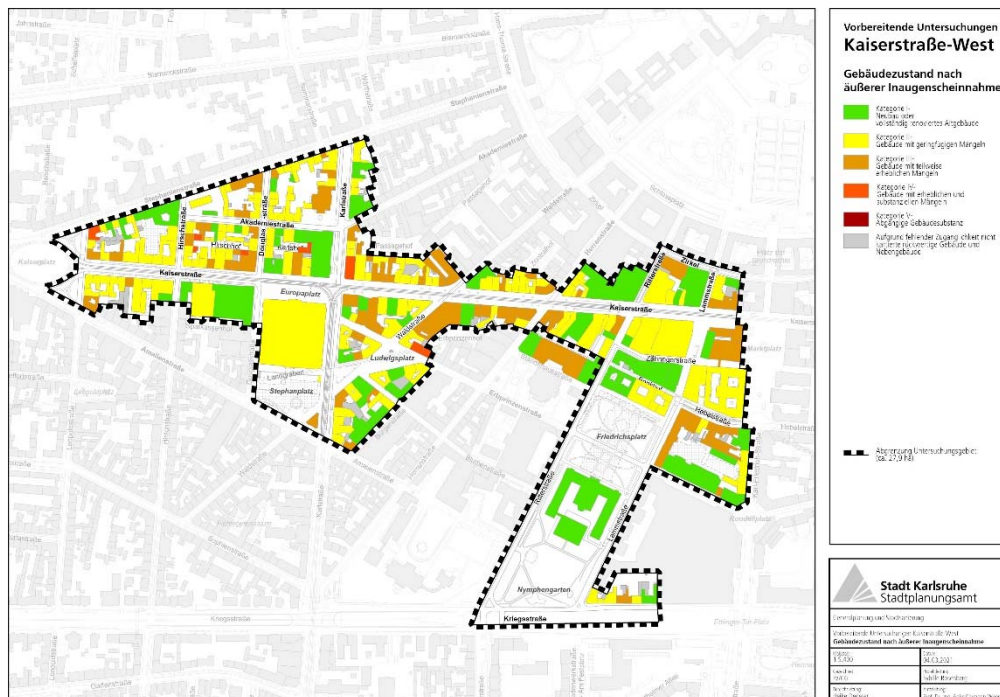
Nach den definierten Mängelkategorien sind in der Kategorie I Gebäude erfasst, die keine Mängel aufweisen also neu oder umfassend saniert sind. In der Kategorie II sind Gebäude mit geringfügigen Mängeln erfasst, die geringfügige Modernisierungsmaßnahmen erfordern. Bei den Kategorien III bis IV ist mit einem Modernisierungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen. In der Kategorie V kommt in der Regel aus Gründen der Wirtschaftlichkeit keine Sanierung in Frage.

Der energetische und bautechnische Zustand der Gebäude ist von außen nicht einwandfrei abzuschätzen. Beispielsweise lassen dünne vorgehängte Fassaden nicht auf eine hinterliegende Dämmung schließen. Auch ist der Zustand der innenliegenden Bautechnik (Strom-, Wasser-, Abwasserleitungen) von außen nicht abzuschätzen. Der energetische und bautechnische Gebäudezustand ist daher nicht bewertet – vielmehr zählte der **äußere Gesamteindruck** insbesondere im Hinblick auf Zustand der Fassade und Fenster. Aufgrund der hohen Zahl von Gebäuden, die aus der Wiederaufbauzeit (1949er/65er Jahre) stammen, in der energetische Aspekte in der Gebäudehülle kaum eine Rolle spielten sowie einem gewissen Sanierungsstau auch bei den historischen Gebäuden vor 1949 ist jedoch davon auszugehen, dass diese **immense Nachholbedarfe in Bezug auf eine energetische und gegebenenfalls bautechnische Sanierung** haben.

In der Beurteilung des Gebäudezustandes wurden die Rückmeldungen der Eigentümer und Eigentümerinnen zum Sanierungsbedarf der Gebäude im Hinblick auf den Allgemeinzustand berücksichtigt. Einzelne Gebäude rückten hierdurch in eine schlechtere Kategorie.

Der aus der äußeren Inaugenscheinnahme unter Berücksichtigung der Eigentümereinschätzung des allgemeinen Gebäudezustands analysierte **Gebäudezustand** lässt sich wie folgt zusammenfassen und ist im Plan „Gebäudezustand“ dargestellt.

- 20,4% der Gebäude weisen keine Mängel auf.
- 48,8% der Gebäude haben geringfügige Mängel und somit geringfügigen Sanierungsbedarf.
- 28% haben teilweise erhebliche Mängel und weisen typische Gebäudezustände im Zuge eines Sanierungsverfahrens auf.
- 2,8% überwiegend erhebliche Mängel existieren nur in sehr untergeordneter Form.



Plan 6: Gebäudezustand

Abgängige Gebäude wurden nicht lokalisiert und können in Einzelfällen in privaten Blockinnenbereichen nur bei kleineren Nebengebäuden auftauchen.

Im Vergleich zum Sanierungsgebiet Innenstadt Ost, bei dem im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ein erhöhter Sanierungsbedarf bei rund 39% der Gebäude festgestellt wurde, ist im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West ein **erhöhter Sanierungsbedarf bei rund 31%** der Gebäude festzustellen. Der etwas bessere Gebäudezustand, lässt sich hier aus der zentralen Lage und der Lage einer Vielzahl der Gebäude in der 1a-Handelslage (Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Europaplatz) erklären, die ein wirtschaftliches Immobilienmanagement hinsichtlich einer Gebäudewerterhaltung zumindest durch stete Instandhaltungsmaßnahmen befördert.

Aufgrund der festgestellten baulichen Mängel und zu erwartender Nachholbedarfe in Bezug auf eine energetische Sanierung, wird empfohlen Anreize auch für eine private Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu schaffen.

3.4. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (Stand: 31.12.2020) innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen deutliche Bandbreite entsprechend der differenzierten Lagegunst und dem Maß der baulichen Nutzung auf:

- Im Bereich der 1a-Einkaufslage liegen die Werte zwischen 4.400 bis 4.700 Euro/m².
- Am Europaplatz bei 3.900 Euro/m².
- Im Bereich der westlichen Kaiserstraße zwischen 2.400 – 2.600 Euro/m².
- In der nördlichen Karlstraße um die 1.000 Euro/m². Um den Ludwigsplatz bei 3.000 Euro/m².
- In den Quartieren südlich der Zähringerstraße bei rund 2.600 Euro/m².
- In den Wohnquartieren südlich der Stephaniensstraße liegt der Bodenwert zwischen 760 bis 870 Euro/m².

3.5. Quartierscharaktere und Impulsgeber

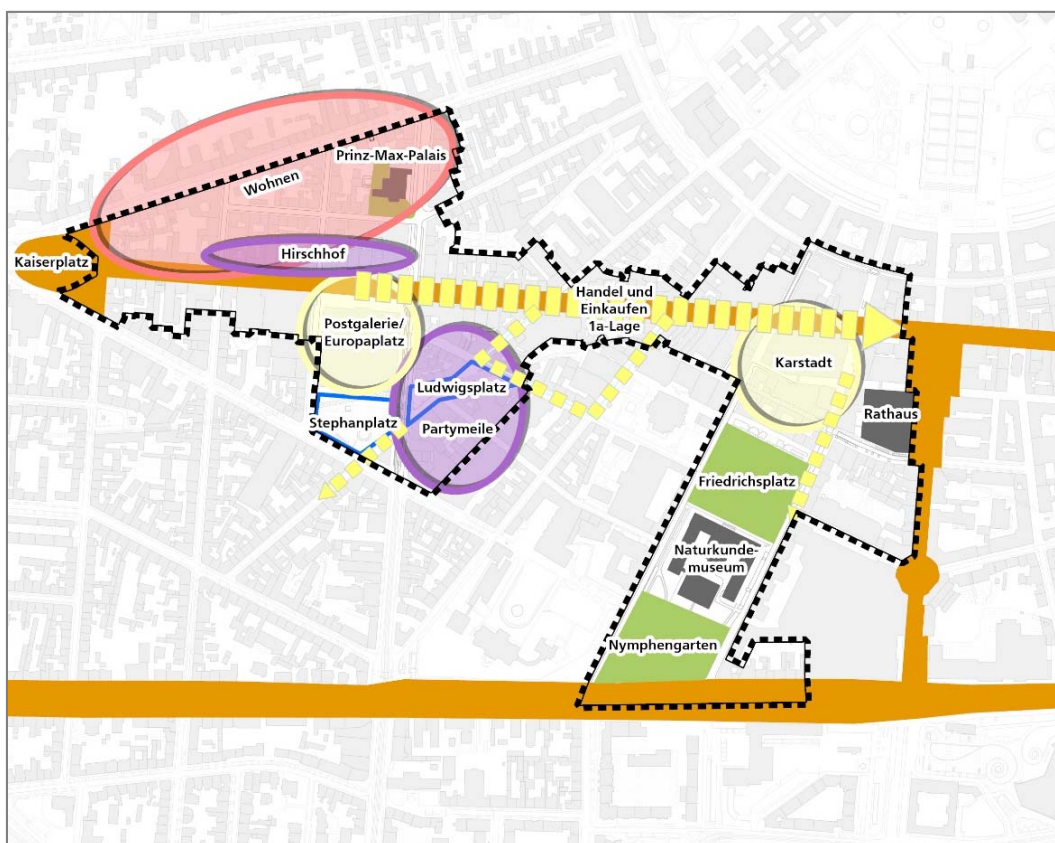


Abbildung 11: Quartierscharaktere, Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch

- die **1a-Handels- und Einkaufslage** in der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Europaplatz mit den Handelsschwerpunkten Karstadt und Postgalerie an den „Endpunkten“ der Handelslage und einer überwiegend durch den Wiederaufbau geprägten Gebäudestruktur ergänzt um die Einkaufslagen in der Herren-, Erbprinzen und Waldstraße, die wiederum historische Blockrand- und Gebäudestrukturen aufweisen,
- der **Party- und Ausgehmeile** um den Ludwigsplatz eingebettet zwischen historischen teils denkmalgeschützten Gebäuden und um den neugeordneten Hirschhof mit vielfältigen Gastronomie- und Vergnügungsstättenangeboten,

- dem **Wohnviertel** südlich der Stephaniestraße mit überwiegend historischer Blockrandstruktur,
- dem **Friedrichsplatz** und dem **Nymphengarten**, die durch ihre Grünstrukturen und ihre besondere Aufenthaltsqualität als grüne Oasen dem ansonsten versiegelten öffentlichen Raum ein besonderes Gegengewicht setzen,
- die **Gemeinbedarfseinrichtungen** wie das Prinz-Max-Palais, das das Stadtmuseum und die Kinder- und Jugendbibliothek beherbergt, das Rathaus am Marktplatz sowie das Staatliche Museum für Naturkunde inmitten des Nymphengartens.

All diese Bereiche entfalten ihre spezifische Destinationswirkung. Lediglich der Stephanplatz bildet außer seiner Marktfunktion (drei Mal wöchentlich) keine Destinationswirkung aus. Ebenso nicht die Randbereiche um den Kaiserplatz sowie der anschließende Abschnitt der westlichen Kaiserstraße bis zum Europaplatz.

Von außen wirken folgende Nutzungen und Entwicklungen auf das Untersuchungsgebiet ein:

- die angrenzenden Fakultäten der **Hochschule Karlsruhe** nördlich der Stephaniestraße mit ihren Studierenden, die zur Belebung der Innenstadtquartiere durch Wohnen, Ausgehen und Einkaufen beitragen,
- die **Staatliche Kunsthalle** und der **Schlossgarten**, der aufgrund der vorhandenen Grünanlagen einen zentralen Erholungsbereich darstellt und immer wieder Raum für kulturelle Veranstaltungen bietet,
- der neu gestaltete **Marktplatz** mit Stadtkirche, der Raum für kulturelle Veranstaltungen bietet und über die Marktnutzung einen Teil der Nahversorgung mit abdeckt, Gastronomieangebote in den Randbereichen sowie identitätsstiftende Geschäfte (z.B. „Schöpf“) runden das Angebot ab,
- das **ECE-Center**, das ein breit gefächertes Einkaufsangebot bündelt,
- die **Entwicklungsmaßnahmen rund um das Ettlinger Tor** wie die geplante Neuordnung des Landratsamtes und die Erneuerung des Badischen Staatstheaters als baulichen und kulturelles Highlight sowie die geplante Neuordnung des ehemaligen Postgiroamtes,
- das **Umfeld der Stephankirche** mit Kirchplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, der Badischen Landesbibliothek südlich der Erbprinzenstraße sowie der Stadtbibliothek im neuen Ständehaus als soziale und kulturelle Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen.

Maßgebender Faktor für die Entwicklung der Innenstadt ist die absehbare Umsetzung des Infrastrukturprojekts „**Kombilösung**“ (geplante Fertigstellung Ende 2021). Die Untertunnelung der Straßenbahn im zentralen Bereich der Kaiserstraße zwischen Durlacher Tor und Mühlburger Tor sowie der Umbau der Kriegsstraße als Stadtboulevard mit der Untertunnelung des KfZ-Verkehrs bieten in vielen Bereichen des öffentlichen Raumes Chancen für die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Erlebnis- und Wohlfühlambiente sowohl für die in der Stadt lebenden und arbeitenden Menschen als auch die Besucher und Besucherinnen.

Die nach **Fertigstellung der Kombilösung** vorgesehenen Umbaumaßnahmen betreffen sowohl die östliche Kaiserstraße in der Innenstadt Ost als auch die westliche Kaiserstraße im Untersuchungsgebiet. Der **Umbau dieser zentralen Achse**, die eine besondere Strahlwirkung hat, sowie die Aufwertung weiterer öffentlicher Räume wie beispielsweise die Umgestaltung des Europaplatzes werden die Innenstadt nachhaltig, wohl über Jahrzehnte hinweg prägen. Allein die Inbetriebnahme der U-Strab wird zu einer nachhaltigen Immissionsreduzierung durch den Wegfall des Schienenverkehrslärms führen, die sich unmittelbar positiv auf die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume auswirken wird.

3.6. Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur ist in der Anlage ausführlich dargestellt. Die Angaben wurden aus dem **City-Monitoring** vom Amt für Stadtentwicklung analysiert (Stand 2019).

3.6.1. Gewerbliche Nutzungen, Nahversorgung, Gastronomie, Infrastruktur

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus, die einer urbanen innerstädtischen Prägung entspricht. Vor allem entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Postgalerie ist ein relativ dichtes Angebot an **Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie** vorhanden. Dieser Abschnitt stellt die 1a-Handelslage in der Innenstadt dar, der vor allem durch Einzelhandelsnutzungen geprägt wird. Der Betriebsbesatz wird Richtung Westen zunehmend von Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen ergänzt. Einzelhandelsanker stellen die großen Handelsbetriebe wie Karstadt, Postgalerie und Saturn dar. Im Einzelhandel überwiegt das Segment „Bekleidung und Wäsche“, gefolgt von

den Sortimenten „Elektroartikel, Unterhaltungselektronik“ sowie „Uhren, Schmuck“. Die besondere Relevanz des Leitsegments „Bekleidung und Wäsche“ macht sich insbesondere auch im sehr hohen Flächenanteil von rund 45% der Verkaufsfläche bemerkbar. Im Bereich der 1a-Lage dominieren überregionale Einzelhandelsbetriebe. Dahingegen überwiegen in der Gesamtbetrachtung der Karlsruher Innenstadt inhabergeführte Geschäfte. Die Qualität der im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelhandelsbetriebe weisen eine mittlere Qualität auf (rund 78%), während rund 4% dem Billig-Segment angehören.

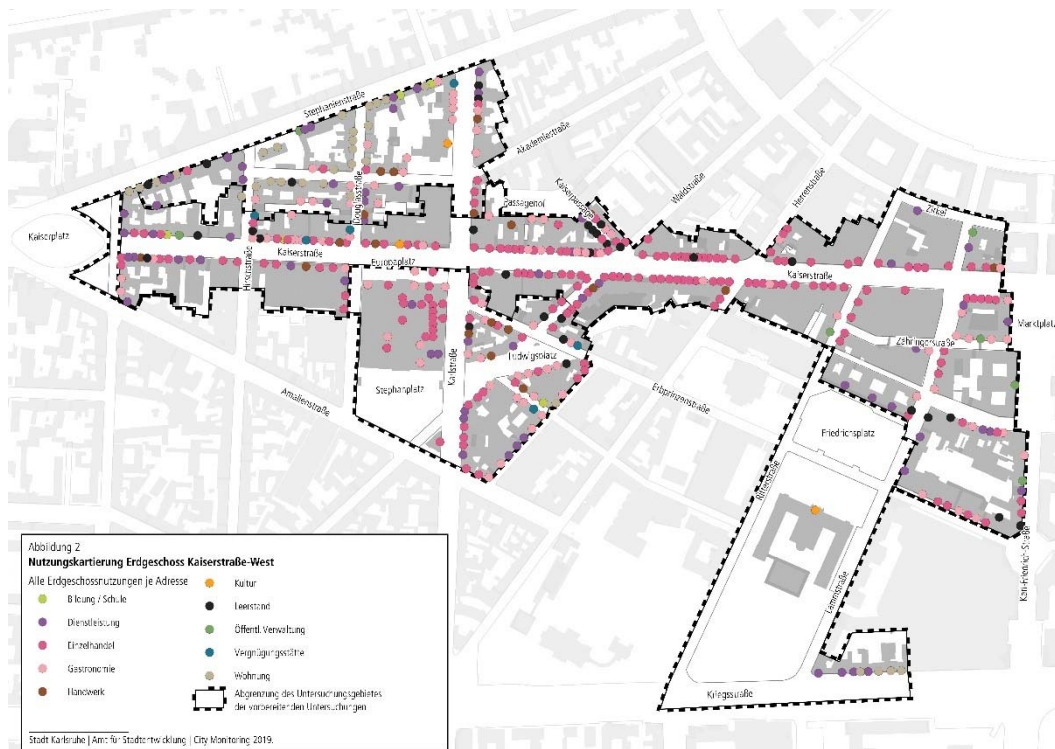


Abbildung 12: Nutzungskartierung Erdgeschoss, Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Zwischen Europaplatz und Kaiserplatz bricht diese 1a-Handelslage ab. Nach wie vor ist hier die Nutzungsstruktur heterogen, fällt allerdings bis auf wenige hochwertige Handelsstrukturen (z.B. Basis-Lager) bezogen auf die Sortimente und Preissegmente qualitativ ab.

Gastronomische Hotspots befinden sich um den Ludwigsplatz, im Hirsch- und Karlsruhof, in der nördlichen Karlstraße und im Bereich Zähringerstraße/Lammstraße. Über ein Drittel der Gastronomiebetriebe sind Restaurants oder Filialen einer Restaurant-Kette. Mit rund 79% dominieren inhabergeführte Gastronomiebetriebe. Das Gastronomieangebot ist überwiegend im mittleren Qualitätssegment zu verorten.

Im Hinblick auf die **Nahversorgung** ist das Untersuchungsgebiet mit Einrichtungen der Nahversorgung gut ausgestattet (Supermärkte, Bäckereien, Drogerien). Betriebe im Lebensmittelsegment liegen verteilt im ganzen Untersuchungsgebiet. Der auf dem Stephanplatz drei Mal wöchentlich stattfindende Markt ergänzt das Nahversorgungsangebot.

Im (erweiterten) Untersuchungsgebiet sind einzelne **Bildungseinrichtungen** (z.B. Fachschule für Sozialpädagogik, verschiedene Weiterbildungsinstitute) und **kulturelle Einrichtungen** (Stadtmuseum und Kinder- und Jugendbibliothek im Prinz-Max-Palais, Staatliches Museum für Naturkunde am Friedrichsplatz, Kino am Europaplatz, Stadtbibliothek im neuen Ständehaus, Arbeitsgericht) vorhanden. **Soziale Infrastruktur** findet sich nur in Form von Beratungsstellen zumeist privater Dienstleister. Kirchliche Einrichtungen bestehen mit dem Katholischen Gemeindehaus St. Stephan am Kirchplatz.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich größere **Verwaltungseinrichtungen** wie beispielsweise das Amtsgericht in der Lammstraße, das Arbeitsgericht in der Ritterstraße, das Rathaus am Markt, das Technische Rathaus in der Lammstraße, die Handwerkskammer sowie die Industrie- und Handelskammer am Friedrichsplatz.

Die **Wohnnutzung** stellt **mit dem Dienstleistungsangebot** in den Obergeschossen mit Abstand die dominierenden Nutzungsarten dar und tragen zur Vielfältigkeit und Lebendigkeit des Untersuchungsgebiets maßgeblich bei. In den Quartieren südlich der Stephaniensstraße überwiegt die Wohnnutzung. Hier befindet sich das Stephaniensstift eine Altenwohnanlage der AWO. In der Kaiserstraße befindet sich weiterhin eine AWO-Einrichtung für betreutes Wohnen.

Nutzungskartierung Obergeschosse Kaiserstraße-West (nach dominierender Nutzung)

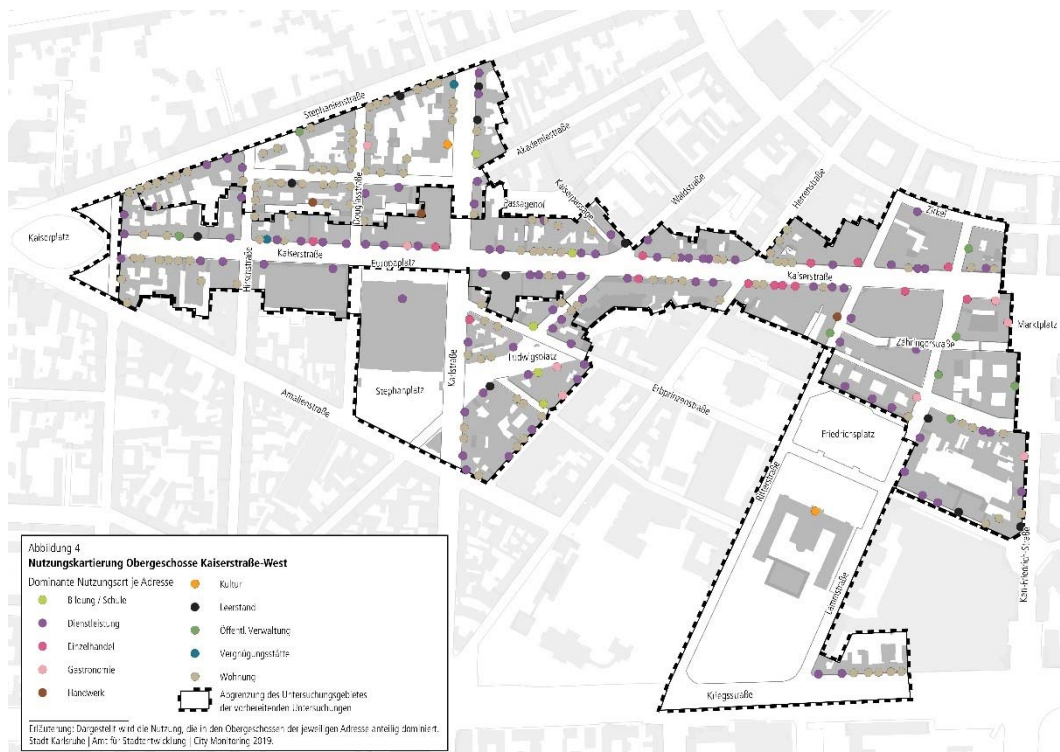


Abbildung 13: Nutzungskartierung Obergeschosse, Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

3.6.2. Leerstände und aktuelle Entwicklung

Der Anteil der **Leerstände** bezogen auf die Nutzungsstruktur der Erdgeschosse beträgt 7,4 %. In den Obergeschossen beträgt die Leerstandsquote 6,7%.



Leerstände in der Kaiserstraße in 1a-Handelslage, Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Bedingt durch die Folgen der **Corona-Pandemie** zeigt sich in 2021 in Bezug auf die Leerstände ein deutlich prekärere Lage. Augenscheinlich haben Leerstände in den Erdgeschossbereichen und teils auch in den ersten Obergeschossen zugenommen. Die zwei Mal jährlich stattfindende **Fußgängerfrequenzzählung** in den Handelslagen der Innenstadt hat insbesondere nach den Lock-Downs in 2020 einen deutlichen „Stillstand“ aufgezeigt. Dieser wurde mit zunehmenden Lockerungen ab Frühjahr 2021 aufgebrochen. Die Fußgängerzählungen (Mai 2021) zeigen ein nahezu identisches Bild wie vor der Pandemie auf. Die Zunahme der Fußgängerfrequenz, kam für einige Gewerbetreibende aber offensichtlich zu spät.

Der Handlungsdruck nach **nachhaltigen Nutzungskonzepten** für Immobilien steigt – nicht nur in der Fußgängerzone. Ein **Leerstands- als auch Zwischennutzungsmanagement** muss zeitnah etabliert werden.

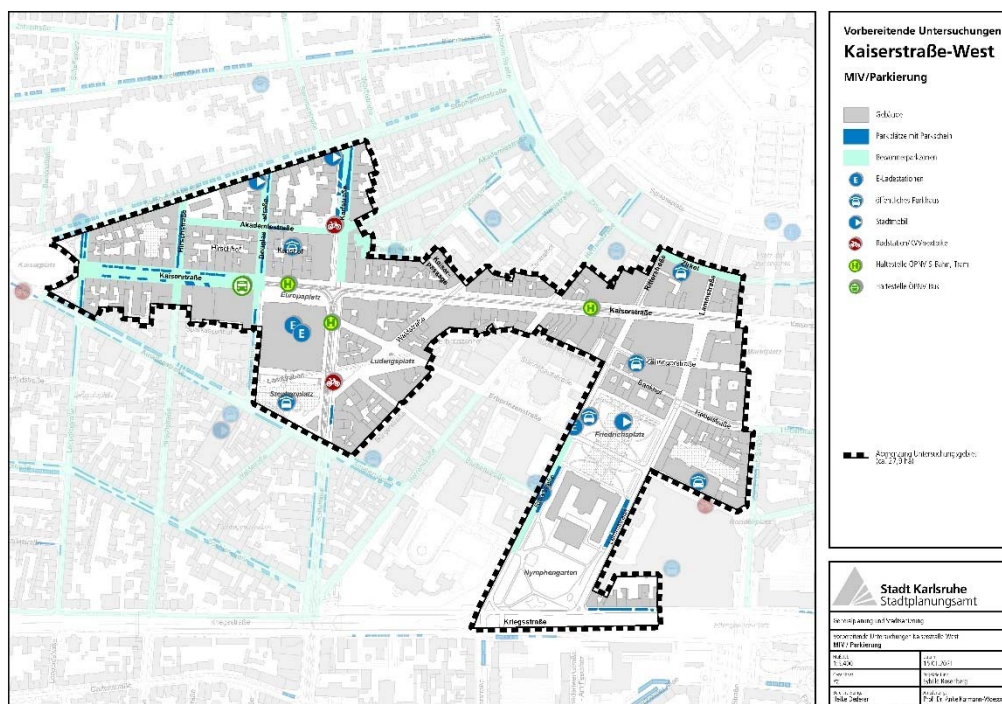
Bei der Erarbeitung von **quartierspezifischen „vertikalen Nutzungskonzepten“** müssen unter anderem folgende Themen im Fokus stehen:

- Einbindung der Eigentümer und Eigentümerinnen
- Einbindung der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Gründerstandorte (Förderung von Start-Ups)
- Neue Arbeitswelten (Co-Working-Places, Lernräume)
- Gastronomie, Freizeit, Kultur
- Wohnen mitdenken
- Umfeld mitdenken
- Zwischennutzungsmanagement (auch nach dem Motto „einfach mal was ausprobieren“)

3.7. Erschließungsstruktur

3.7.1. Fußgängerzone, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Karlstraße, die Lammstraße zwischen Hebelstraße und Zirkel, die Waldstraße zwischen der Karlstraße und dem Zentralhof sowie die Erbprinzenstraße zwischen der Karl- und Herrenalberstraße sind Teile der innerstädtischen Fußgängerzone. Bis zur Umsetzung der Kombilösung verläuft durchgehend über die Kaiserstraße weiter Richtung Westen über den Kaiserplatz hinaus die Schienentrasse für die Straßenbahn. Mit Umsetzung der Kombilösung wird die Schienentrasse in der Kaiserstraße – bezogen auf das Untersuchungsgebiet – zwischen Marktplatz und Karlstraße zurückgebaut und die Fußgängerzone umgestaltet.



Plan 7: Übersicht motorisierter Individualverkehr und Parkierung

Die Straßenbahntrasse in der südlichen Karlstraße über den Europaplatz weiter nach Westen über den Kaiserplatz hinaus verbleibt. Auf dieser Achse werden vier Straßenbahnlinien im 10 Minuten-Takt und zusätzlich mittelfristig eine Zweisystem-Stadtbahnlinie verkehren; insgesamt ca. alle 2 Minuten ein Fahrzeug je Richtung. Die VBK strebt eine max. Geschwindigkeit von 25 km/Stunde an. Derzeit wird geprüft, ob die oberirdischen Haltestelle Europaplatz in die südliche Karlstraße an den Haltepunkt „Ludwigsplatz“ verlegt werden kann. Hier besteht eine längere lineare Fläche für die künftig notwendigen langen Haltestellenbereiche. Mit dem Wegfall der relativ lagen Halte- und Aufstellflächen auf dem Europaplatz besteht die Chance eine verbesserte Aufenthaltsqualität auf dem Europaplatz sowie eine barrierefreie Ausgestaltung zu erzielen. Die Trennwirkung durch haltende Straßenbahnen würde entfallen. Zwischen Hirsch- und Leopoldstraße wird eine neue Bushaltestelle ausgebaut.

Die übrigen Straßenräume dienen zur Erschließung der innerstädtischen Quartiere. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs verfügt das Untersuchungsgebiet über die private Parkierung hinaus einerseits über ein Angebot an straßenbegleitenden Kurzzeitparkplätzen wie zum Beispiel in der westlichen Kaiserstraße zwischen Kaiserplatz und Europaplatz, in der nördlichen Karlstraße und in der Ritter- und Lammstraße am Staatlichen Museum für Naturkunde. Bewohnerparkzonen bestehen in den Quartieren zwischen der Leopold- und der Karlstraße.

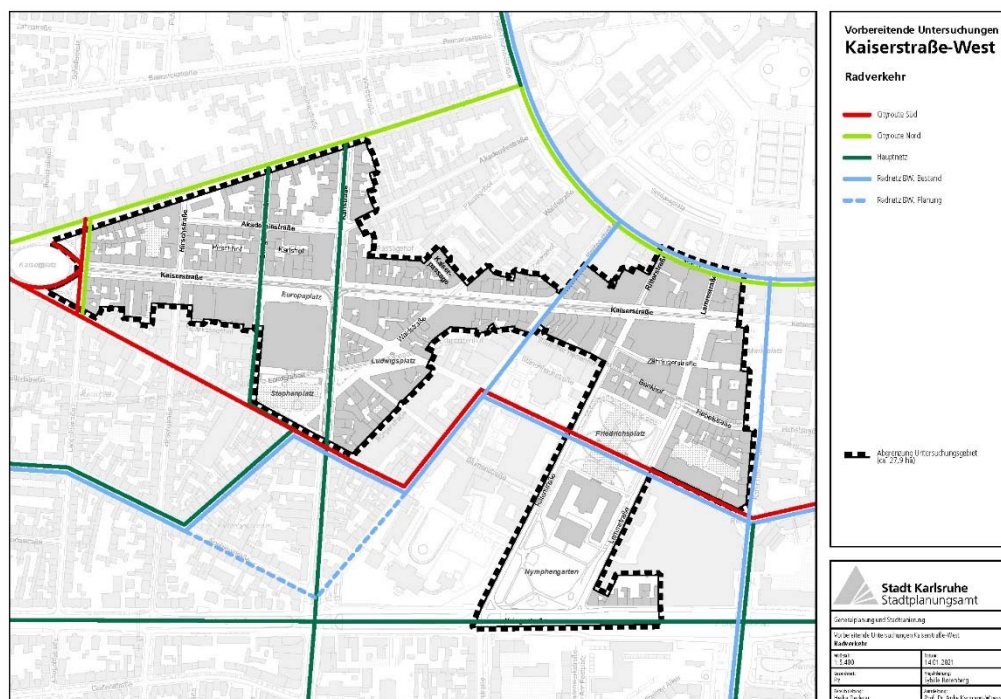
Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren sechs öffentlich nutzbare Parkhäuser (Karlshof, Stephanplatz mit E-Ladestation, Zirkel, Karstadt, Friedrichsplatz mit E-Ladestation, IHK).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Radstationen von KVV/Nextbike, eine beim Prinz-Max-Palais und eine auf dem Ludwigsplatz. Stadtmobilstellplätze befinden sich in der Akademiestraße, am Kaiserplatz und Landratsamt sowie in den Parkhäusern in der Amalienstraße und am Friedrichsplatz.

In Summe besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes ein hoher Parkierungsdruck, der sich zum einen an den regelmäßigen Umschlägen der öffentlichen Parkierung ablesen lässt, aber auch zum anderen aus den Rückmeldungen der Eigentümerbefragung, die ein hohes Defizit an privaten Stellplätzen aufzeigt.

3.7.2. Radwegenetz

Der Radverkehr spielt im Umweltverbund als Fortbewegungsmittel innerhalb von Karlsruhe eine wichtige Rolle. So landete die Stadt Karlsruhe im ADFC-Fahrradklimatest 2021 unter den Großstädten ab 200.000 – 500.000 Einwohner auf dem ersten Platz vor Münster und Freiburg.



Plan 8: Radwegenetz

Die Cityroute Süd verläuft über die Erbprinzen-, Herren- und Amalienstraße und hat Berührungspunkte in Teilabschnitten mit dem Untersuchungsgebiet. Ebenso die Cityroute Nord, die über den Zirkel und die Stephanienstraße unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet verläuft. Die Leopoldstraße bildet für beide Routen eine Schnittstelle. Karl- und Douglasstraße sowie die Herrenstraße sind Teil des Hauptnetzes.

Bezogen auf die Radwegestruktur besteht zwar eine ausreichende Netzstruktur, jedoch spiegelt sich dies nicht im Ausbau aller öffentlichen Räumen wider. Teils bestehen insbesondere in Kreuzungsbereichen wie beispielsweise in der Stephaniens-/Karlstraße, Karlstraße/Amalienstraße oder auch in den Kreuzungsbereichen Erbprinzenstraße mit der Ritter- und Lammstraße durch das Zusammentreffen mit dem motorisierten Individualverkehr Konfliktbereiche aufgrund eines unzureichenden funktionalen Radwegeausbaus. Weiterhin fehlt es an witterungsgeschützten Abstellmöglichkeiten und an Radabstellmöglichkeiten im Allgemeinen. Im gesamten Untersuchungsbereich ist der erhöhte Parkierungsdruck durch Fahrräder deutlich wahrnehmbar.

3.7.3. Fußwegenetz

Aufgrund der Dichte des Straßennetzes und der begleitenden Gehwege besteht ein ausreichend dichtes Netz an Fußwegebeziehungen. Jedoch bestehen in Teilbereichen wie beispielsweise der Akademie-, Hirsch- und Douglasstraße zu schmale Gehwege die zusätzlich häufig durch parkende Fahrzeuge in ihren Querschnitten eingeschränkt sind. Insgesamt sind die Vorfelder in der nördlichen Karlstraße, der westlichen Karlstraße oder auch der Leopoldstraße durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt.

Probleme bestehen in der Ausgangssituation auch durch die Intensität des Schienenverkehrs in der Fußgängerzone der Kaiserstraße.

Zudem fehlt es teils an gesicherten Querungsmöglichkeiten oder es bestehen nur unattraktive Querungsbeziehungen mit beispielsweise längeren Wartezeiten an Lichtsignalanlagen in der Querung der Karlstraße oder auch der Kriegsstraße. Die Verknüpfung der Platzräume Ludwigsplatz, Stephanplatz und Europaplatz ist über die verbleibende Schienentrasse sowie parallel geführter Fahrspuren für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in der Karlstraße eingeschränkt und konfliktbehaftet.

Nach Umsetzung der Kombilösung werden wichtige vernetzende Fußwegebeziehungen deutlich aufgewertet wie beispielsweise die angestrebte Neugestaltung der Fußgängerzone in der Kaiserstraße, die vom Schienenverkehr und den damit verbundenen Störungen z.B. Trennwirkung, Lärm) befreit wird.

4. Beteiligung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

4.1. Eigentümerumfrage zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zur Mitwirkungsbereitschaft

Das Amt für Stadtentwicklung hat im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West im Juli 2020 die Umfrage durchgeführt.

4.1.1. Durchführung der Befragung

Insgesamt wurden **247 Eigentümerinnen und Eigentümer** beziehungsweise Eigentümergemeinschaften oder deren Zustellungsberechtigte angeschrieben und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Die Eigentümerumfrage wurde online durchgeführt. Hierzu haben die Eigentümerinnen und Eigentümer pro Objekt einen Zugangscodes zur Umfrage erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben folglich nur einen Zugangscodes erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden haben pro Objekt einen Zugangscodes erhalten. Insgesamt wurden 308 Zugangscodes für die Onlineumfrage vergeben, 149 Fragebögen wurden direkt online ausgefüllt.

Zudem bestand die Möglichkeit, einen Papierfragebogen telefonisch oder per Mail anzufordern. 61 Fragebögen wurden auf diese Weise ausgefüllt und per Mail oder im portofreien Antwortkuvert zurückgesendet. Diese wurden in die Onlineumfrage eingepflegt. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer haben den Fragebogen durch die Hausverwaltung oder Architekturbüros beantworten lassen. Im August erhielten all diejenigen ein Erinnerungsschreiben, die bis dato noch nicht geantwortet hatten.

Aus den Versandaktionen und Rückmeldungen der Eigentümerinnen und Eigentümer ergab sich eine Bereinigung der Gebäudezahl und der Zahl der Zugangscodes. So beläuft sich die Grundgesamtheit der Fragebögen (entspricht der Anzahl der Codes) auf 303, der Eigentümer auf 247 und der Gebäudezahl auf 303. Die 210 ausgefüllten Fragebögen entsprechen einer Rücklaufquote von 69,3 %, wenn diese in Bezug auf die versendeten Codes gesehen wird. Die Rücklaufquote in Bezug auf die Anzahl der angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümer liegt bei 68,8 %. Die Rücklaufquote in Bezug auf die Gebäude ist am höchsten: die ausgefüllten Fragebögen liefern **Informationen zu 76,6 % der 218 in die Untersuchung eingegangenen Gebäude im Untersuchungsgebiet**. Hier wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Adressen im Untersuchungsgebiet, der Anzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht.

Die Befragungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

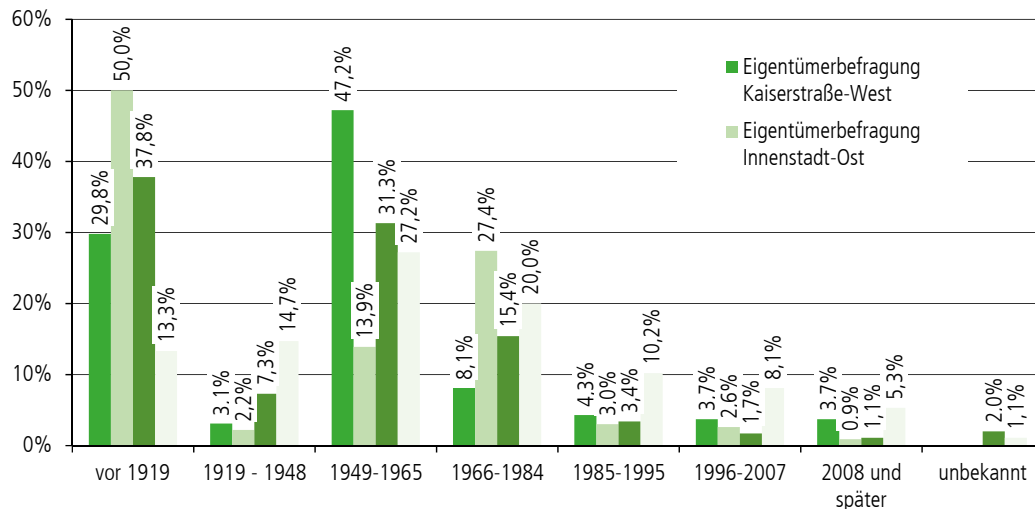
4.1.2. Gebäudealter

Im Untersuchungsgebiet wurden im Vergleich zur Gesamtstadt Karlsruhe überdurchschnittlich viele Gebäude vor 1919 errichtet (29,8 % im Untersuchungsgebiet und nur 13,3 % in der Gesamtstadt). Zudem ist auffällig, dass die Zahl der Gebäude, die zwischen 1919 und 1948 erbaut wurden, deutlich niedriger ist als in der Gesamtstadt (3,1 % zu 14,7 %). Am meisten weicht jedoch die Zahl der **von 1949 bis 1965** erbauten Gebäude ab. Diese liegt in **der Kaiserstraße-West bei 47,2 %** der Gebäude und in der Gesamtstadt bei nur 27,2 %, in der Innenstadt-Ost sogar lediglich bei 13,9 %. Im Zeitraum von 1985 bis 1995 wurden in der Gesamtstadt viele neue Gebäude errichtet (10,2 %). Sowohl der Wert der Kaiserstraße-West (4,3 %), als auch der Wert der Innenstadt-Ost (3,4 %) ist unterdurchschnittlich. Der Anteil an neueren Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist in etwa durchschnittlich. So wurden seit 2008 3,7 % der Gebäude errichtet, in der Gesamtstadt sind es 5,3 %. Die Bautätigkeit in der Innenstadt spielt sich vor allem im Bereich der Kaiserstraße-West ab. In der Innenstadt-Ost liegt der Anteil der neuen Gebäude nur bei 0,9 % und auch für die gesamte Innenstadt ist der Wert niedriger (1,1 %) (Abbildung 14).

Abbildung 14

Baualterklassen

In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt?



Basis: 161/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet, 230/324 Gebäude Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016), Innenstadt gesamt und Karlsruhe gesamt: Fortschreibung Zensus 2011

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

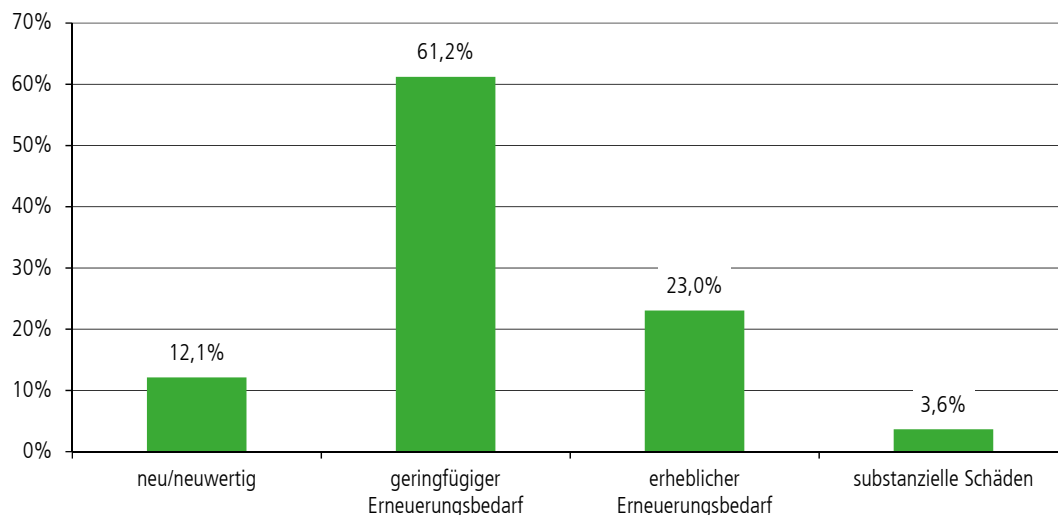
4.1.3. Gebäudezustand und Erneuerungsbedarf

61,2 % der Gebäude haben nach Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer einen geringfügigen Erneuerungsbedarf. 23,0 % der untersuchten Gebäude haben nach dieser Einschätzung einen erheblichen Erneuerungsbedarf und nur 12,1 % werden als neu/neuwertig wahrgenommen (Abbildung 15).

Abbildung 15

Gebäudezustand

Wie schätzen Sie den Zustand des Gebäudes (Gesamteindruck) ein?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

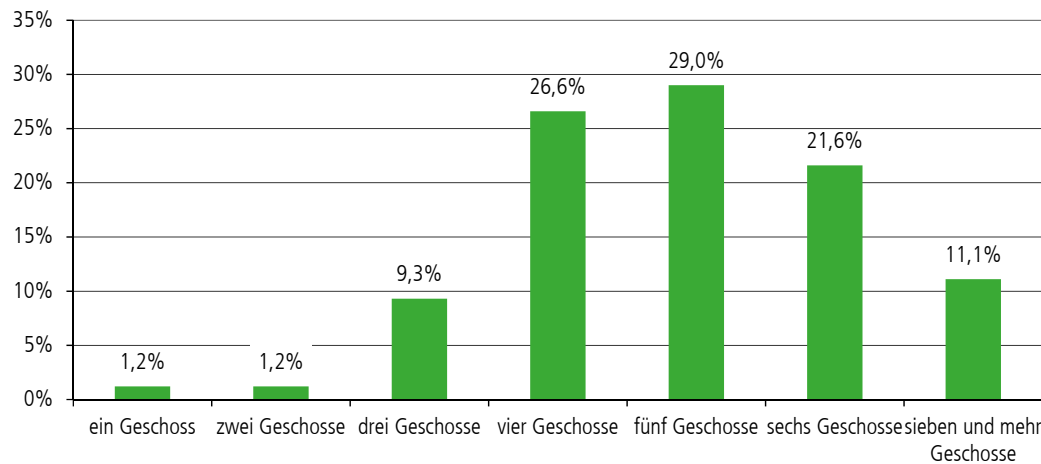
Wenn man zum Thema „Zustand des Gebäudes“ einen Vergleich des Gebiets der westlichen Kaiserstraße (ab dem Europaplatz und westlich bis zur Leopoldstraße, nördlich eingegrenzt durch die Akademiestraße und die Stephaniestraße) von der heutigen Eigentümerbefragung und der Eigentümerbefragung der City West 2005 zieht, wird deutlich, dass der Gebäudezustand 2020 negativer eingeschätzt wird. Im Jahr 2005 befanden von den 33 Befragten mit Antwort 36,5 %, dass das Gebäude keine Mängel hat. In der diesjährigen Umfrage

gaben von 66 Eigentümern und Eigentümerinnen nur 13,6 % an, dass das Gebäude neuwertig erscheint. Deutliche Schäden haben 2005 nur 9,1 % der Befragten an ihren Gebäuden wahrgenommen. In diesem Jahr stellten 4,5 % der Befragten sogar schwerwiegende Schäden fest und 18,2 % sehen einen erheblichen Erneuerungsbedarf an ihrem Objekt.

4.1.4. Gebäudenutzung und -größe

Über 60 % der Gebäude (61,7 %) haben fünf oder mehr Stockwerke. Mehr als ein Viertel (26,6 %) besteht aus vier Geschossen. Ein oder zwei Geschosse hat nur ein marginaler Anteil der untersuchten Gebäude: je 1,2 % (Abbildung 16).

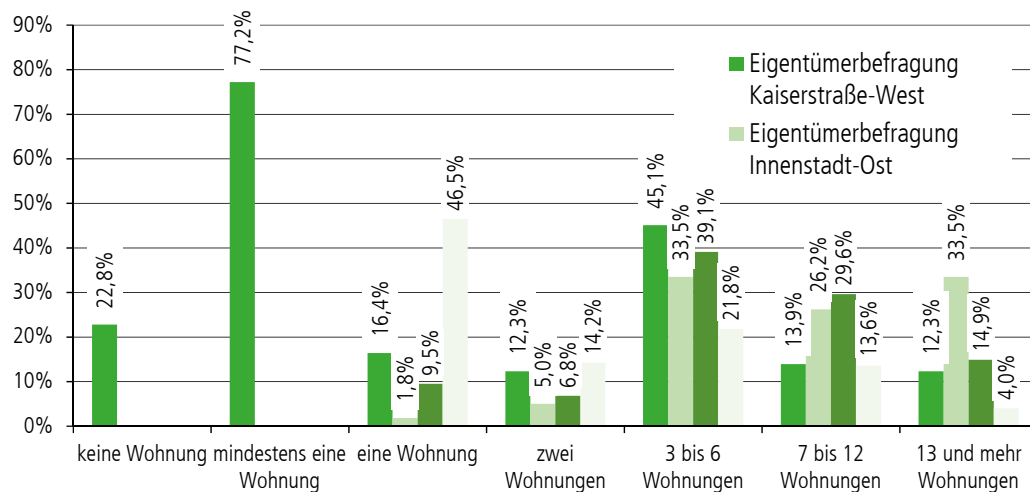
Abbildung 16
Geschosszahl der Gebäude



Basis: 162/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Mit der hohen Geschosszahl gehen auch hohe Zahlen an Wohnungen je Gebäude einher. 77,2 % aller in die Untersuchung eingegangenen Gebäude haben auch Wohnraum. 22,8 % der Objekte besitzen keine Wohneinheit. 45,1 % der Gebäude mit Wohnraum haben drei bis sechs Wohnungen. Dieser Anteil ist mehr als doppelt so hoch als in der Gesamtstadt (21,8 %) und liegt auch über dem Wert der gesamten Innenstadt mit 33,5 %. In 26,2 % der Gebäude liegen mehr als sechs Wohnungen. Im Vergleich zur Innenstadt-Ost (59,7 %) und zur Innenstadt gesamt (44,5 %) ist dieser Anteil gering. Der Anteil der Gebäude mit nur einer Wohnung (16,4 %) liegt im Untersuchungsgebiet weit unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (46,5 %) (Abbildung 17).

Abbildung 17
Anzahl der Wohnungen je Gebäude

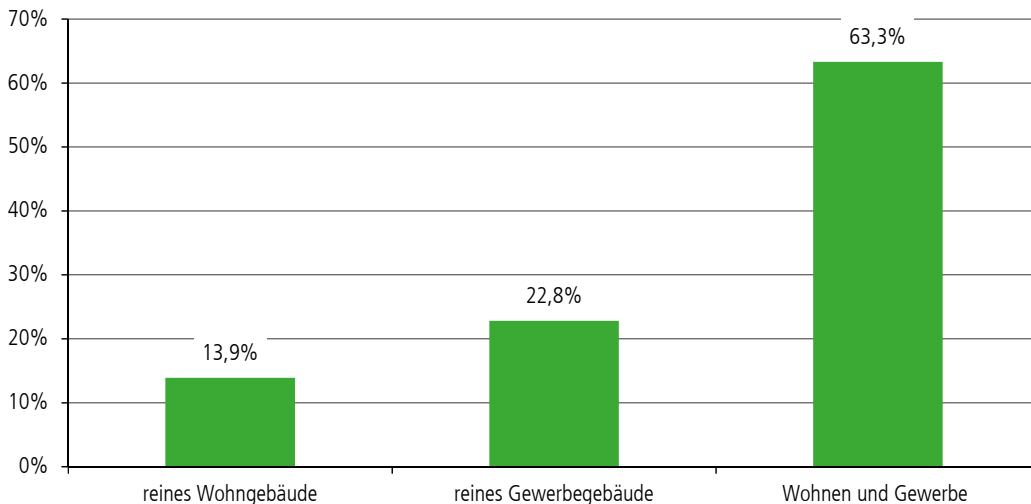


Basis: 160/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet, 221/324 Gebäude Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016), Innenstadt gesamt und Karlsruhe gesamt: Fortschreibung Zensus 2011 | Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Ein Großteil der untersuchten Gebäude im Gebiet dient der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (63,3 %). Nur 13,9 % dienen ausschließlich dem Wohnzweck und 22,8 % sind der gewerblichen Nutzung gewidmet (Abbildung 18).

Abbildung 18

Nutzungsart der Gebäude

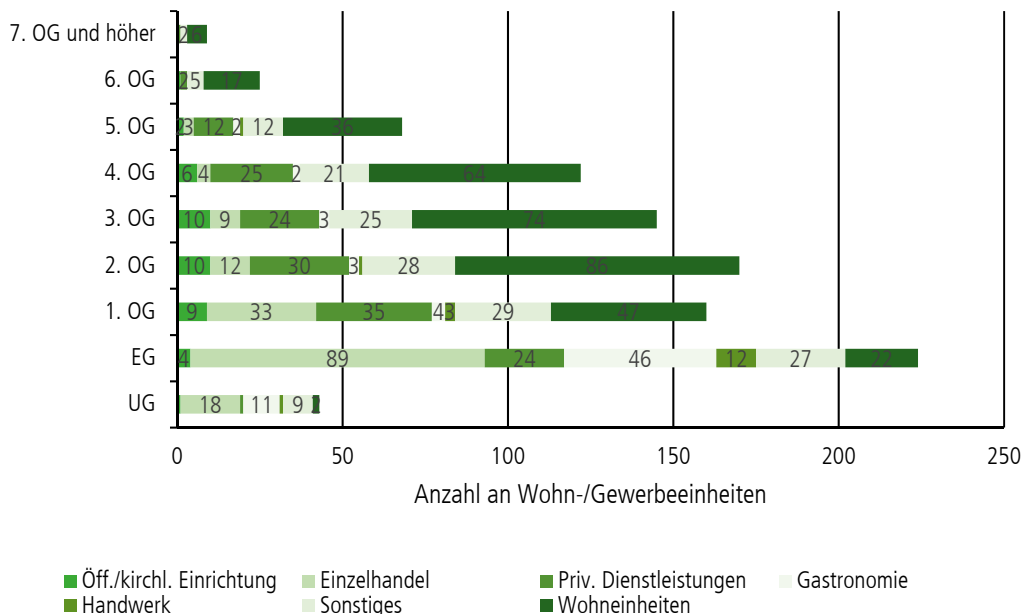


Basis: 158/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Besonders im Erdgeschoss und Kellergeschoss lässt sich ein hoher Anteil an Gewerbeeinheiten nachweisen (über 90 %). In den unteren Stockwerken dominieren der Einzelhandel und die Gastronomie. Private Dienstleistungen nehmen ab dem 1. Obergeschoss zu. Auch die Anzahl der Wohneinheiten liegt ab dem 1. Stockwerk erst bei knapp 30 %, ab dem 2. Stockwerk aufwärts dominiert dann die Wohnnutzung (Abbildung 19).

Abbildung 19

Nutzungsverteilung nach Stockwerken



Basis: 354 Wohn- und 612 Gewerbeeinheiten, die zur Auswertung zur Verfügung standen
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

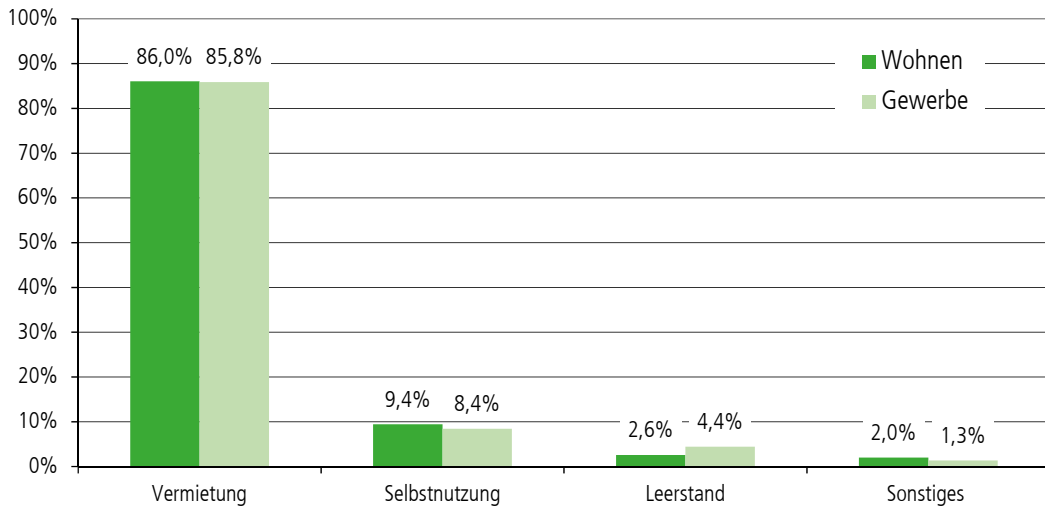
4.1.5. Leerstand und Kaltmiete

Die Mischnutzung und die klare Aufteilung von Wohnen und Gewerbe erklären sich aus der zentralen Lage des Untersuchungsgebiets.

Ein Großteil der Objekte wird vermietet (ca. 86 % sowohl bei Gewerbeeinheiten als auch bei Wohneinheiten). Zur Selbstnutzung des Wohnraums werden im Gebiet nur 9,4 % der Objekte deklariert, bei den Gewerbeeinheiten ist es nochmal ein Prozent weniger. Leerstand betrifft aktuell 2,6 % der Wohneinheiten und 4,4 % der Gewerbeeinheiten (Abbildung 20).

Abbildung 20

Nutzung Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten



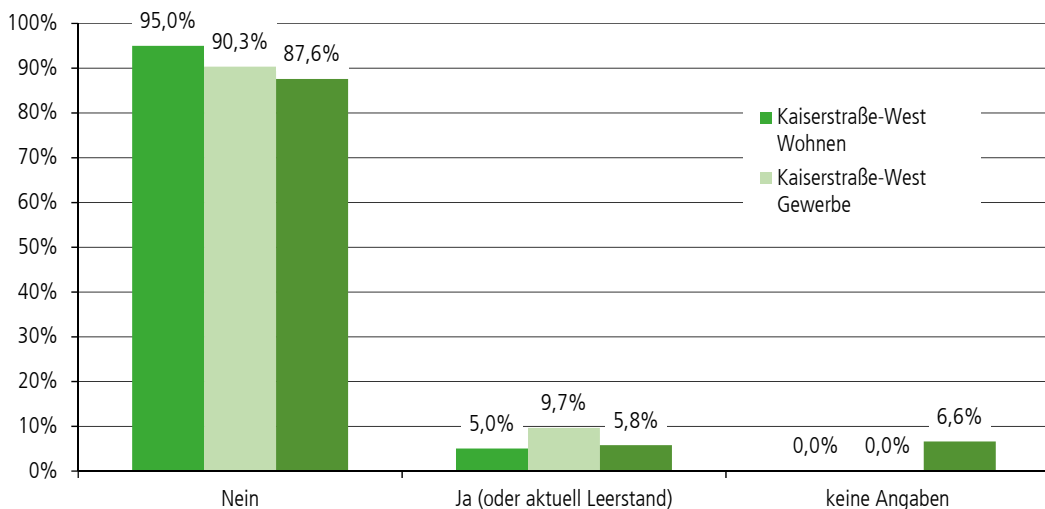
Basis: 351 Wohneinheiten und 226 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet, die zur Auswertung vorlagen
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Leerstände von mehr als drei Monaten hatten in den letzten zwei Jahren nur 5 % der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und 9,7 % der Gewerbeeigentümerinnen und -eigentümer zu verzeichnen (Abbildung 21).

Abbildung 21

Leerstand

Sind in den vergangenen zwei Jahren Leerstände von mehr als 3 Monaten aufgetreten?

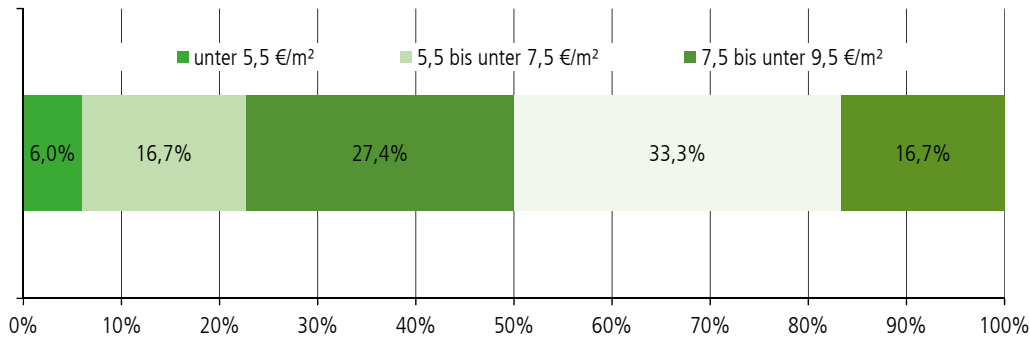


Basis: 298 Wohneinheiten und 207 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet, 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer in der Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016)
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

84 Vermieterinnen und Vermieter machten Angaben zur Kaltmiete ihrer Wohnungen. Diese beträgt durchschnittlich 10,03 Euro je Quadratmeter. 6,0 % der Wohneinheiten kosten weniger als 5,50 Euro Kaltmiete je Quadratmeter, 16,7 % zwischen 5,50 und 7,70 Euro und 27,4 % zwischen 7,50 und 9,50 Euro. Ein Drittel der Wohneinheiten kostet zwischen 9,50 und 11,50 Euro pro Quadratmeter. 16,7 % der Wohneinheiten werden teurer vermietet (Abbildung 22).

Abbildung 22

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnen



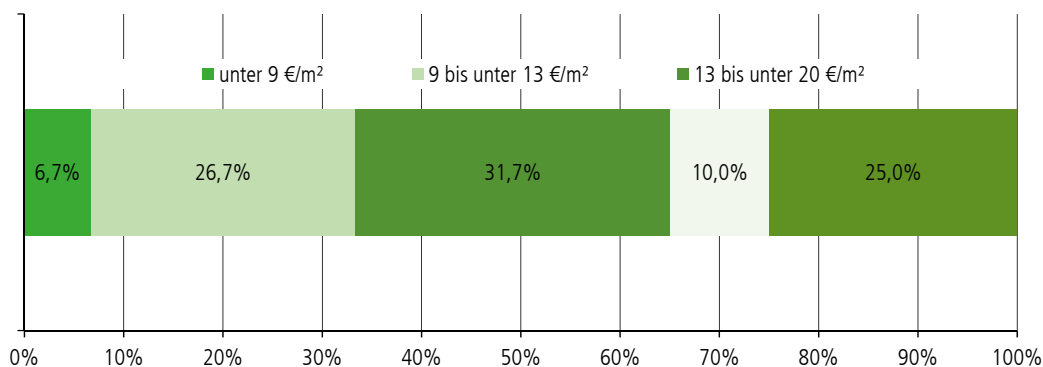
Basis: 84/303 Eigentümerinnen und Eigentümer
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Betrachtet man nur den Bereich der westlichen Kaiserstraße, fällt auf, dass laut der Eigentümerumfrage 2005 von 36 Vermieterinnen und Vermietern noch 27,8 % weniger als 5,50 Euro pro Quadratmeter erhielten. Im Vergleichsgebiet sind es heute nur noch 3,6 %. Mehr als 7,50 Euro haben damals nur 8,3 % der Vermieterinnen und Vermieter an Miete verlangt, heute geben 85,7 % der 28 Vermieterinnen und Vermieter an, dass sie 7,50 Euro und mehr pro Quadratmeter erhalten.

Sind die Einheiten der gewerblichen Nutzung gewidmet, liegen die Mietpreise deutlich höher. Nur 6,7 % der Gewerbeeinheiten kosten weniger als 9 Euro je Quadratmeter. Über ein Viertel kostet zwischen neun und dreizehn Euro und fast ein Drittel (31,7 %) der Gewerbeeinheiten wird für 13 bis 20 Euro pro Quadratmeter vermietet. Weitere 10 % kosten zwischen 20 und 25 Euro und ein weiteres Viertel aller Gewerbeeinheiten wird für über 25 Euro je Quadratmeter vermietet. Der Mittelwert der Kaltmiete (60/210 Eigentümerinnen und Eigentümer) liegt bei 22,08 Euro je Quadratmeter (Abbildung 23).

Abbildung 23

Kaltmiete pro Quadratmeter Gewerbe



Basis: 60/303 Eigentümerinnen und Eigentümer
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Ein Vergleich zur Gewerbemiete in der Innenstadt-Ost ist grafisch nicht sinnvoll, da dort die Gewerbemieten deutlich günstiger sind und für die Auswertung andere Klassen gewählt wurden. So lagen bei der Eigentümerumfrage in der Innenstadt-Ost 58,2 % der Gewerbeeinheiten in der Klasse 9 Euro und mehr. Bei der Kaiserstraße-West liegen die Mieten deutlich höher: 93,3 % der Vermieterinnen und Vermieter erhalten mehr als 9 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Gewerbemietpreise sind von 2005 bis heute im Gebiet der westlichen Kaiserstraße gestiegen. Während 2010 nur 7,1 % der Vermieterinnen und Vermieter mehr als 20 Euro pro Quadratmeter bekommen haben, sind es heute 35,0 % der Vermieterinnen und Vermieter.

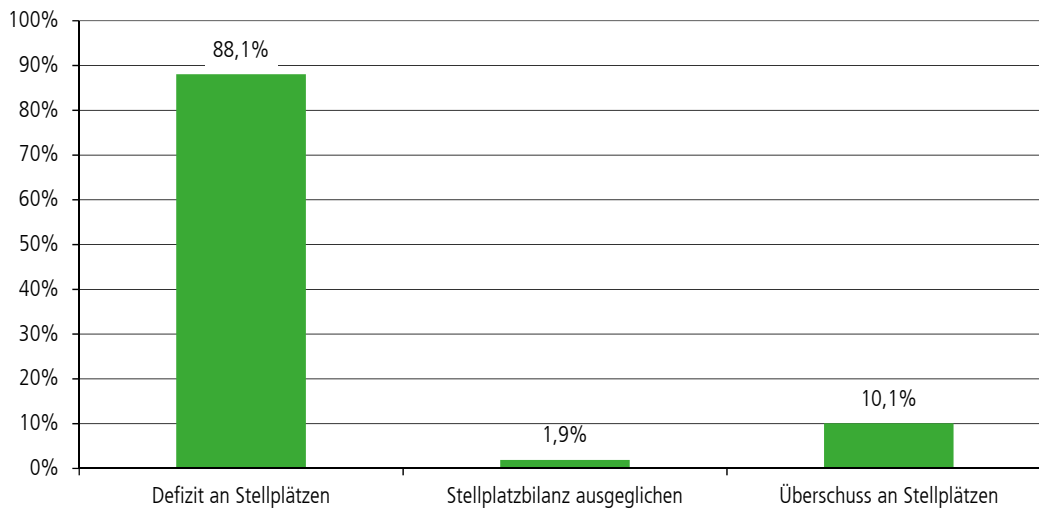
4.1.6. Stellplätze

Von 165 Gebäuden, zu denen Angaben zu Stellplätzen vorliegen, haben 23,6 % einen Stellplatz. Entsprechend besitzen 72,7 % der Gebäude keine privaten Stellplätze. Bei 3,7 % der Gebäude wussten die Eigentümer nicht, ob Stellplätze vorhanden sind. Die Gesamtzahl an Stellplätzen im Gebiet beträgt 634, davon sind 84,2 % der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Einige Gebäude besitzen Tiefgaragen oder größere Parkplätze, wodurch die absolute Anzahl an Stellplätzen nur schwer abzuschätzen ist. Daher bietet die Stellplatzbilanz einen präziseren Einblick: Die Berechnung dieser erfolgt, indem die Anzahl an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten mit vorhandenen Parkplätzen je Gebäude abgeglichen wird. Bei 88,6 % aller Gebäude ist ein Defizit an Stellplätzen vorhanden. Ein Überschuss an Parkplätzen ist bei 9,6 % der Gebäude vorhanden. Bei nur 1,8 % ist die Stellplatzbilanz ausgeglichen (Abbildung 24).

Abbildung 24

PKW-Stellplatz-Bilanz

Abgleich zwischen der Anzahl privater PKW-Stellplätze auf dem Grundstück und der Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten im Gebäude



Basis: 159/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Zwei Drittel (67,7 %) der Eigentümerinnen und Eigentümer haben kein Interesse an einem Stellplatz zur Miete oder zum Kauf. 15,3 % können sich vorstellen einen Pkw-Stellplatz zu mieten, 17,1 % einen solchen zu kaufen. Insgesamt werden anhand dieser Angaben 193 Stellplatz zur Miete und 200 zum Kauf benötigt. Hierbei ist die Anzahl der benötigten Parkplätze jedoch nur hypothetisch, da sich einige der Befragten auch vorstellen können einen Parkplatz zu mieten oder zu kaufen. So entsteht eine erhöhte Anzahl der gesamt benötigten Parkplätze.

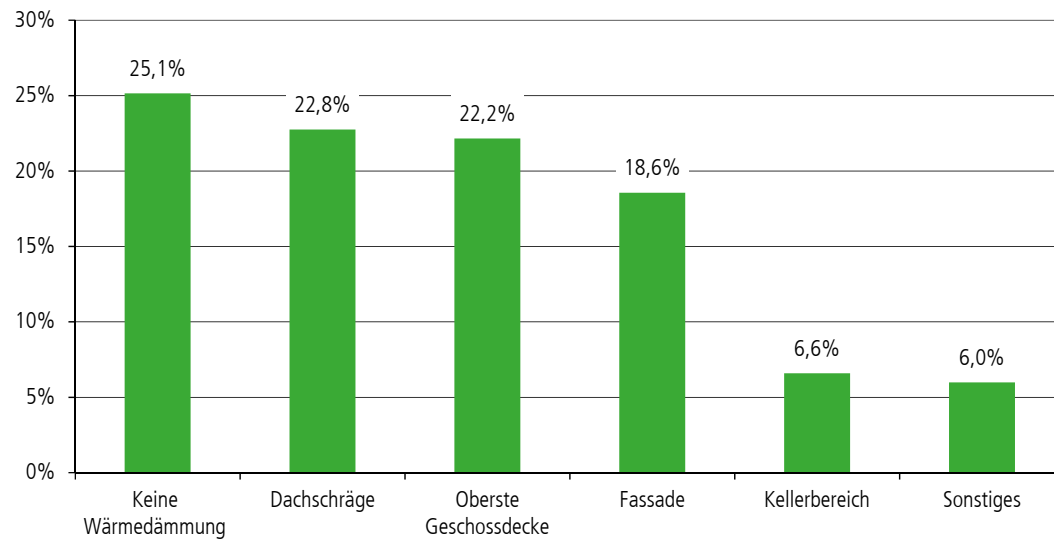
4.1.7. Gebäudeausstattung und Modernisierungsstand

Knapp über ein Viertel aller Gebäude besitzt laut Eigentümerinnen und Eigentümern keine Wärmedämmung. 22,8 % aller Gebäude besitzen eine Dämmung der Dachschräge und bei einer ähnlichen Anzahl an Gebäuden ist die oberste Geschossdecke gedämmt. Die Fassade ist bei 18,6 % und der Kellerbereich bei 6,6 % der Gebäude gedämmt (Abbildung 25).

Abbildung 25

Wärmedämmung

Welche Teile der Gebäude mit Wohnnutzung beziehungsweise Gewerbenutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?



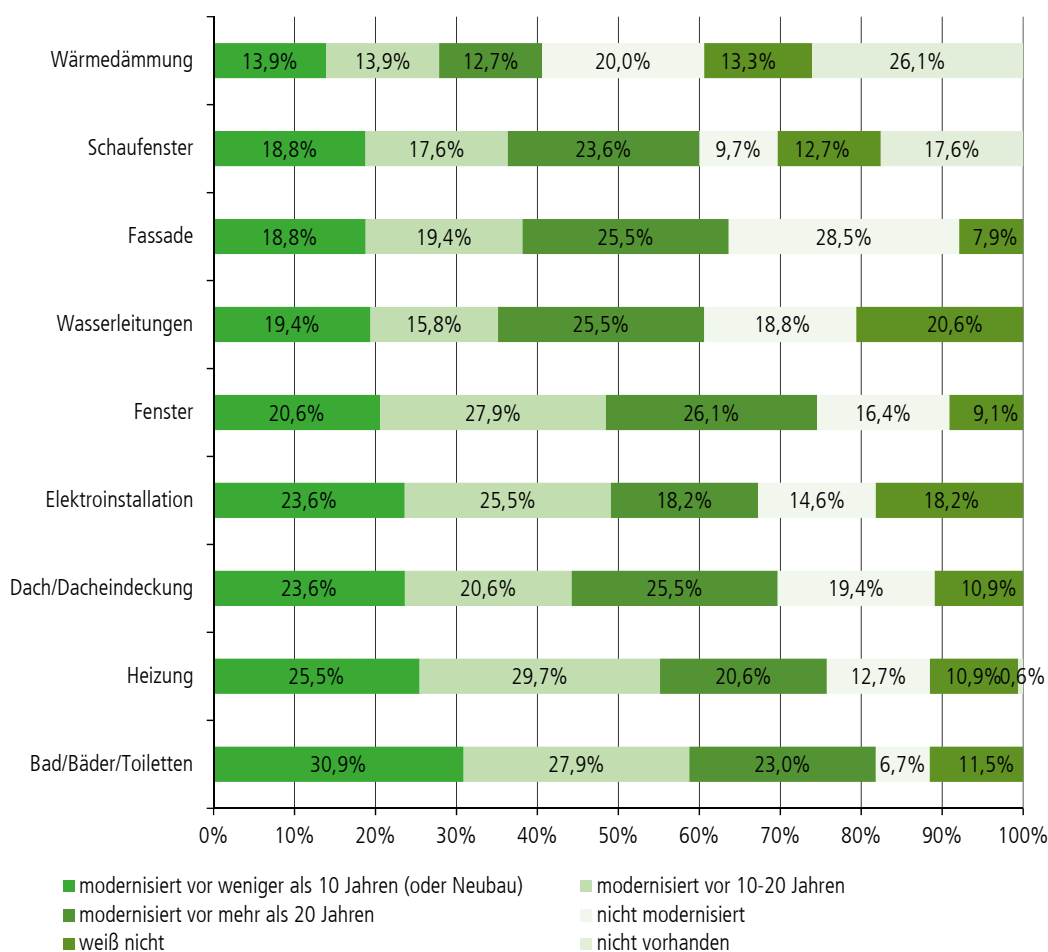
Basis: 167/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Der Modernisierungsstand ist je nach Teilbereich verschieden. Am häufigsten wurden in den letzten 10 Jahren Bäder und Toiletten (30,9 %) renoviert. Auch Elektroinstallationen, das Dach und die Heizung wurden bei fast einem Viertel der Gebäude im selben Zeitraum modernisiert. Am seltensten wurde die Modernisierung der Wärmedämmung durchgeführt. Sie wurde in den letzten 10 Jahren bei nur 13,9 % der Gebäude modernisiert. 26,1 % der Gebäude besitzen keine Wärmedämmung. Bei den Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, zeigt sich ein erhöhter Bedarf der Modernisierung der Wärmedämmung: 37,5 % dieser Gebäude besitzen keine Wärmedämmung und bei 22,9 % der Gebäude wurde sie noch nicht modernisiert, das sind über 60 % der insgesamt 48 Gebäude im Untersuchungsgebiet, die vor 1919 errichtet wurden. Wasserleitungen, Fenster, Dach und Fassade wurden bei einem Viertel aller Gebäude zuletzt vor mehr als 20 Jahren saniert. Bei 28,5 % wurde die Fassade noch gar nicht modernisiert und auch Wasserleitungen und Dächer wurden zu knapp einem Fünftel noch nicht modernisiert (Abbildung 26).

Abbildung 26

Modernisierungsstand der Gebäude in den verschiedenen Teilbereichen

Wann wurden welche Gewerke des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung(en) oder Gewerbeinheit(en) zuletzt umfassend modernisiert?



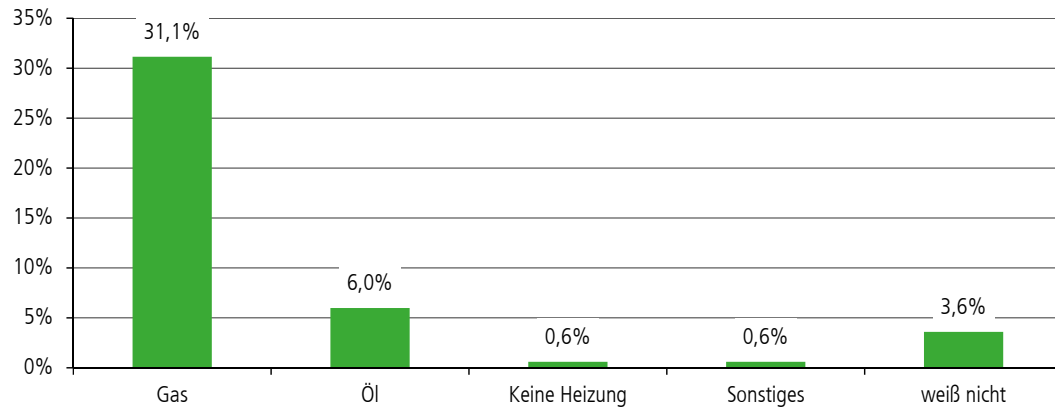
Basis: 165/223 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Geheizt wird zum Großteil durch Nah- oder Fernwärme (61,7 %), für weitere 31,1 % der Gebäude ist die überwiegende Energiequelle Gas und 6,0 % der Gebäude werden vor allem mit Öl beheizt. Nur ein Gebäude besitzt laut Eigentümer keine Heizung (Abbildung 27).

Abbildung 27

Heizungsart im Gebäude

Welche ist die überwiegende Heizungsart beziehungsweise Energiequelle im Gebäude?



Basis: 167/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

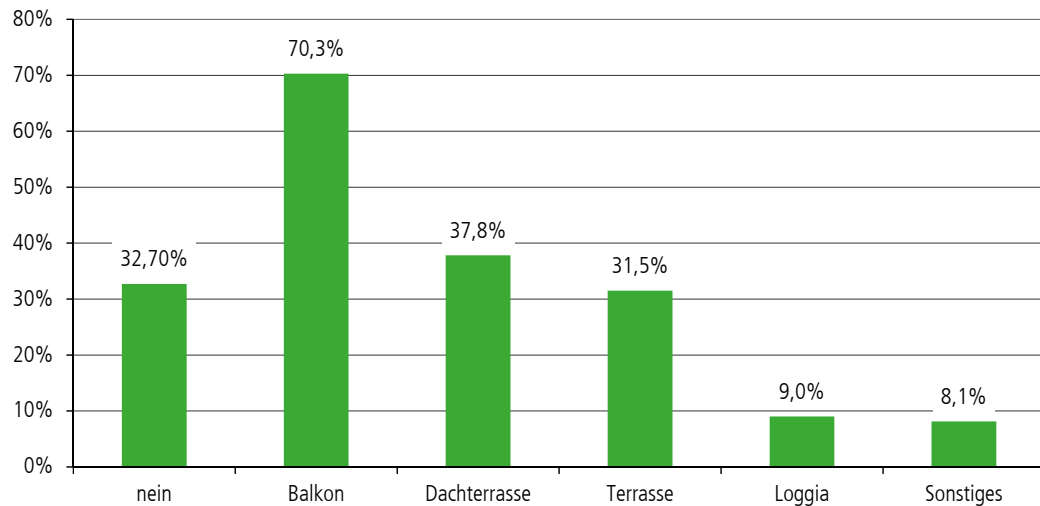
4.1.8. Hof und Freisitz

67,3 % aller Gebäude, die in die Untersuchung eingeflossen sind, besitzen einen Freisitz. Knapp über 70 % der Gebäude mit Freisitz haben einen Balkon. 37,8 % der Gebäude haben eine Dachterrasse, 31,5 % eine Terrasse und 9,0 % eine Loggia (Abbildung 28).

Abbildung 28

Freisitz

Verfügen Ihre Wohnungen oder Gewerbeeinheiten über einen Freisitz?
 Wenn ja, um was handelt es sich dabei?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

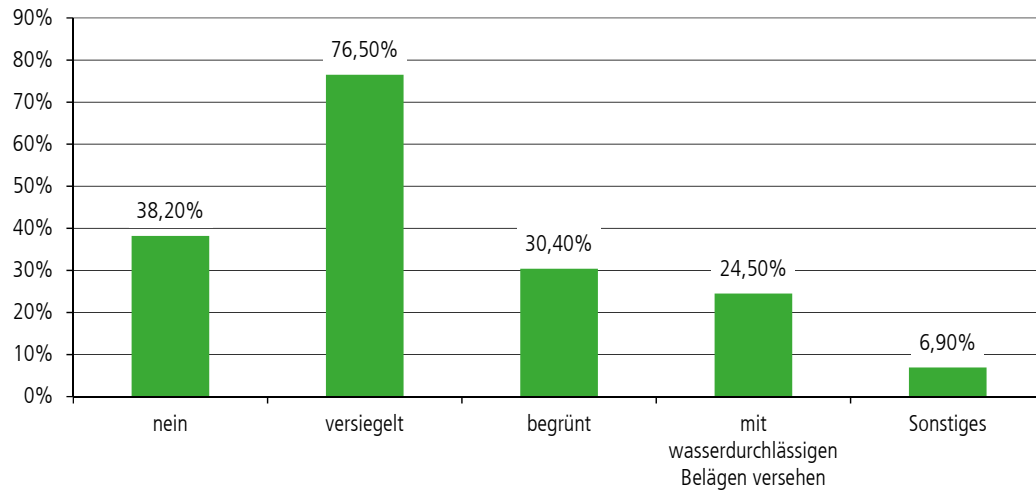
Einen Hof gibt es bei 61,8 % der Gebäude. Hiervon sind 76,5 % ganz oder teilweise versiegelt. 30,4 % sind zumindest teilweise begrünt und 24,5 % sind mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (Abbildung 29).

Abbildung 29

Hof

Ist auf dem Grundstück ein Hof vorhanden?

Wie ist der Hof beschaffen?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Die Hofgestaltung wird bei etwa Zweidritteln der Gebäude als durchschnittlich bewertet, bei 22,6 % als gut und bei 8,8 % der Hinterhöfe wird die Gestaltung als mangelhaft eingeschätzt.

83,3 % der Höfe werden vor allem als Standort für Müllbehälter gesehen. 30,4 % der Höfe besitzen eine Pkw-Abstellfläche und 17,7 % werden von der Bewohnerschaft als Aufenthaltsort genutzt. In 10,8 % der Hinterhöfe ist eine Gartennutzung möglich. Die Rubrik Sonstiges beinhaltet vor allem die Nutzung für Fahrradstellplätze, Raucherecken oder Außenbestuhlung von Gastronomiebetrieben und ist mit über 30 % sehr ausgeprägt.

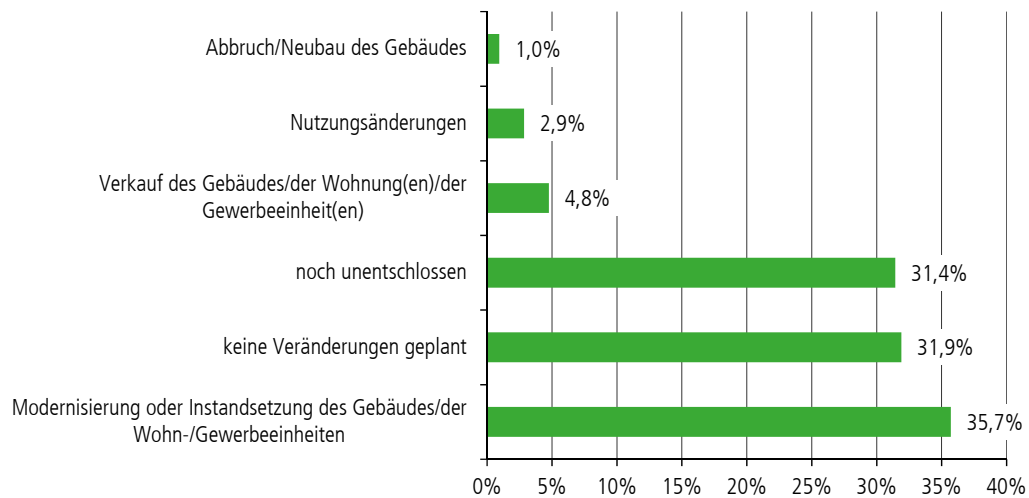
4.1.9. Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen

In Bezug auf Maßnahmen in den nächsten 5 bis 10 Jahren sind jeweils etwas über 31 % der Befragten noch unentschlossen oder haben keine Veränderung geplant. 35,7 % möchten ihre Gebäude oder Wohnungen modernisieren oder Instand setzen. 4,8 % ziehen einen Verkauf ihrer Gebäude, Wohn- oder Gewerbeinheit in Betracht. Eine Nutzungsänderung streben 2,9 % der Befragten an. 1 % der Befragten planen einen Abbruch oder Neubau des Gebäudes (Abbildung 30).

Abbildung 30

Geplante Maßnahmen

Was planen Sie in den nächsten 5-10 Jahren an Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung(en)/Ihrer Gewerbeinheit(en) für Maßnahmen vorzunehmen?



Basis: 210/303 Eigentümerinnen und Eigentümer

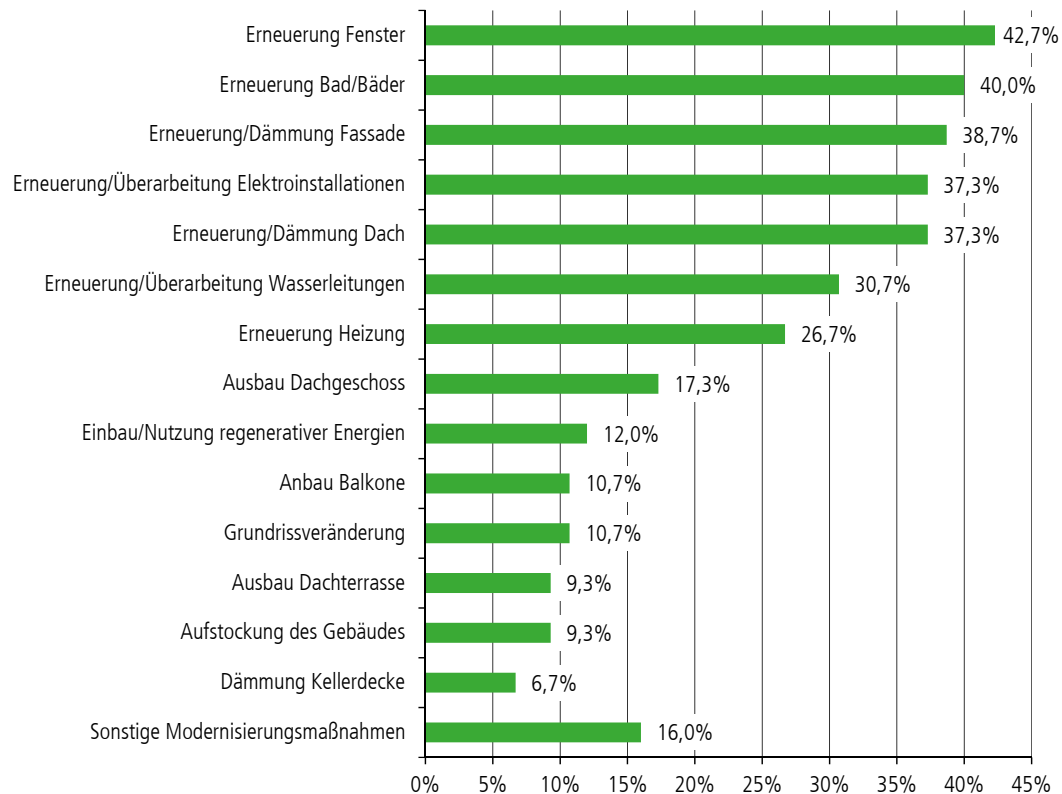
Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Konkrete Modernisierungsmaßnahmen haben 75 Befragte angegeben. Von diesen wollen 42,7 % ihre Fenster erneuern. 40 % möchten Bäder erneuern und 38,7 % sehen eine Modernisierung der Fassade als ein Ziel in den nächsten Jahren an. Je 37,3 % möchten sich mit der Dämmung des Daches oder einer Erneuerung der Elektroinstallationen befassen. Eine Erneuerung der Wasserleitungen ist von 30,7 % der Befragten geplant, 26,7 % haben vor ihre Heizung zu erneuern. Der Ausbau des Dachgeschosses wird von 17,3 % und die Nutzung regenerativer Energien von 12,0 % der Befragten genannt. Der Anbau von Balkonen und eine Grundrissveränderung wurden von knapp über 10 % der Befragten genannt. Einen Ausbau der Dachterrasse und die Aufstockung des jeweiligen Gebäudes ziehen 9,3 % der Befragten in Erwägung, 6,7 % wollen die Kellerdecke dämmen. 16 % haben andere Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung von ganzen Wohnungen und Bädern oder Maßnahmen im Hof, im Fokus (Abbildung 31).

Abbildung 31

Geplante Modernisierungsmaßnahmen



Basis: 75 Befragte, die eine Modernisierung vornehmen möchten

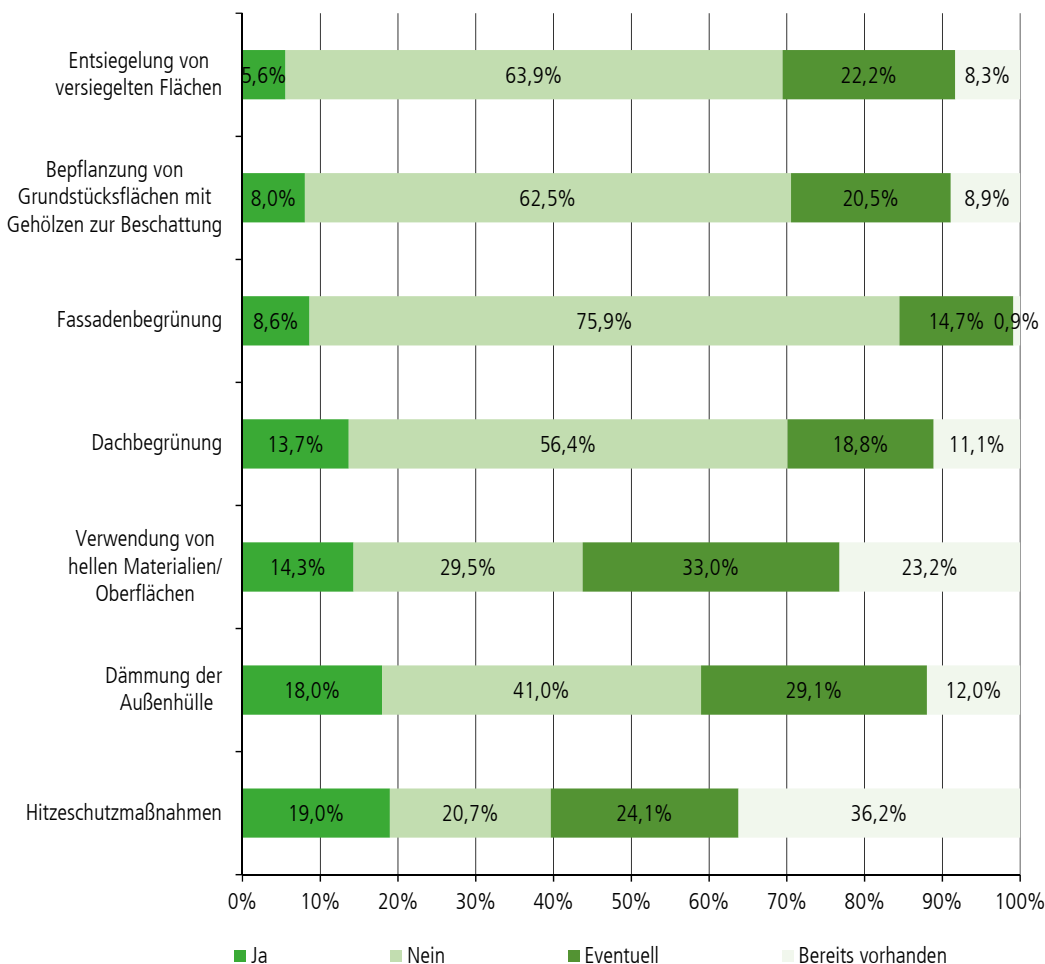
Summe über 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Hitzeschutzmaßnahmen können sich 19 % der Befragten gut vorstellen, 20,7 % würden sie eventuell durchführen. Außerdem haben 36,2 % bereits Hitzeschutzmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt. Fassadenbegrünung wird von über Dreiviertel der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer abgelehnt, nur knapp 1 % hat schon eine Fassadenbegrünung am Gebäude. Lediglich 8,6 % der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer können sich eine Fassadenbegrünung vorstellen. Einer Dachbegrünung gegenüber ist die Haltung offener. 13,7 % können es sich vorstellen eine solche vorzunehmen, um der Überhitzung entgegenzuwirken. Mehr als jedes zehnte Gebäude verfügt laut Eigentümerin oder Eigentümer bereits über eine Dachbegrünung. Dennoch können sich 56,4 % keine Dachbegrünung auf ihrem Gebäude vorstellen. Am wenigsten Zuspruch hat die Entsiegelung von versiegelten Flächen und die Bepflanzung erhalten (5,6 % und 8,0 %). Helle Materialien sind bereits bei knapp einem Viertel der Gebäude vorhanden. 14,3 % der Befragten können sich vorstellen ihr Gebäude entsprechend auszustatten, 29,5 % können sich dies jedoch nicht vorstellen. Eine Dämmung der Außenhülle können sich wiederum 18,0 % gut vorstellen, aber 41 % stehen dieser ablehnend gegenüber. An 12 % der Gebäude gibt es diese Dämmung bereits (Abbildung 32).

Abbildung 32
Hitzeschutzmaßnahmen

Können Sie sich vorstellen an Ihrem Gebäude Maßnahmen vorzunehmen, die dazu beitragen einer Überhitzung im Sommer entgegenzuwirken?



Basis: 154 Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

An einer möglichen Bezuschussung im Rahmen des Sanierungsverfahrens haben 57,2 % der Befragten Interesse. 18,3 % geben an, dass sie kein Interesse haben und fast ein Viertel ist sich unsicher, ob sie an der Bezuschussung im Rahmen eines Sanierungsverfahrens interessiert sind.

4.1.10. Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Quartiers

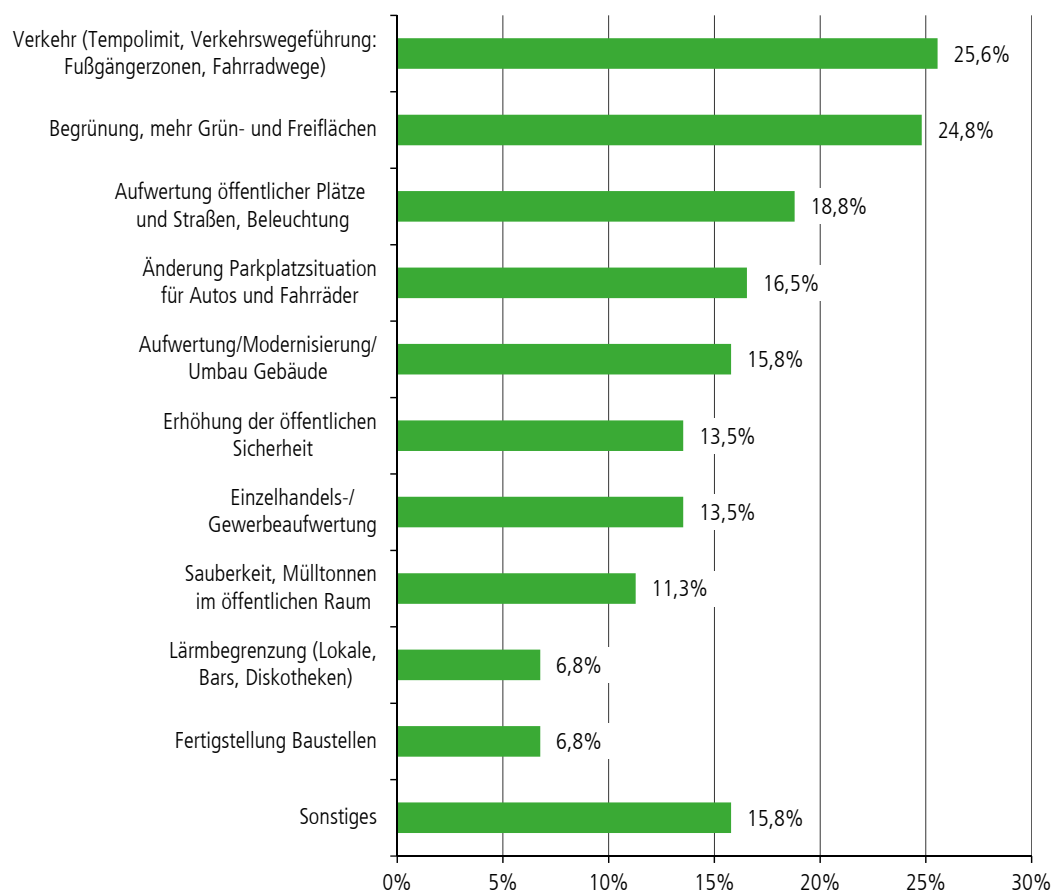
Knapp zwei Drittel (63,3 %) der Eigentümerinnen und Eigentümer nannten ein bis drei konkrete Maßnahmen, die aus ihrer Sicht das Umfeld ihrer Immobilie oder des Quartiers aufwerten würden. Die relative Zahl der Rückmeldungen liegt um fast 18 % höher als bei der Eigentümerbefragung der Innenstadt-Ost im Jahr 2016.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich in verschiedene Rubriken unterteilen: Jeweils circa ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich zu diesem Thema geäußert haben, finden Maßnahmen zum Thema fließender Verkehr (Verkehrswegeföhrung für PKW, Fahrradwegeföhrung und Tempolimit) oder zum Thema Begrünung und Freiflächen wichtig. Knapp 19 % schlagen vor, öffentliche Plätze aufzuwerten. Für 16,5 % ist eine Veränderung der Parkplatzsituation für Fahrräder und Autos von Bedeutung. Am eigenen Gebäude oder an umliegenden Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, sehen 15,8 % der Befragten als wichtig an. Die Verbesserung der öffentlichen Sicherheit und die Aufwertung des Einzelhandels oder des Gewerbes sehen je 13,5 % als sinnvolle Maßnahme an. Die Erhöhung der Sauberkeit wurde von 11,3 % der Beteiligten als konkreter Vorschlag zur Aufwertung des Umfelds genannt. Auch die Lärmbegrenzung in Bezug auf Lokale oder Bars und die Fertigstellung der Baustellen im Gebiet wurden von 6,8 % der Befragten als wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers genannt. Sonstige Maßnahmen wurden von 15,8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgeschlagen. Hierunter fallen unter anderem die Bekämpfung von Leerstand, die Kontrolle der Wohnungslosen und eine Lösung für die Taubenproblematik (Abbildung 33).

Abbildung 33

Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie/des Quartiers aufzuwerten?



Basis: 133 Eigentümerinnen und Eigentümer, die Maßnahmen vorgeschlagen haben

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

4.1.11. Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Im Rahmen der Eigentümerumfrage haben 123 Eigentümerinnen und Eigentümer – rund die Hälfte – Interesse an weiteren Informationen zur Förderung privater Modernisierung und zu Veranstaltungen im Rahmen der Städtebauförderung Kaiserstraße-West bekundet. Aus diesem generellen Informationsinteresse sowie dem konkreten Vorstellungen Gebäudeerneuerungsmaßnahmen durchzuführen, lässt sich Seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer eine hohe Mitwirkungsbereitschaft ableiten.

4.2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde im Juni 2021 über das Beteiligungsportal der Stadt Karlsruhe zum geplanten Sanierungsverfahren informiert und um Rückmeldung zu den geplanten Sanierungszielen und Maßnahmen gebeten. Diese waren im Onlineportal in Form eines Zwischenberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen Kaiserstraße-West, der am 22. April 2021 bereits dem Planungsausschuss vorgestellt wurde, sowie einer Präsentation mit den wesentlichen Aussagen hinterlegt. Anregungen oder Wünsche wurden nicht geäußert.

Parallel wurden die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet durch das Amt für Stadtentwicklung angeschrieben und um Auskunft zum Quartier und zum Wohnumfeld beziehungsweise zum Geschäftsumfeld gebeten. Die Befragung wurde online über das Beteiligungsportal der Stadt Karlsruhe durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst und sind in die Erarbeitung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes eingeflossen:

4.2.1. Befragung Bewohnende

Es wurden **insgesamt 1.407 Bewohnende** im Alter von 18 bis unter 65 Jahren angeschrieben. Insgesamt haben 154 Bewohnende den Fragebogen ausgefüllt, fünf hiervon in Papierform. 124 Anschreiben konnten nicht zugestellt werden. Bezugnehmend auf die Personen, die das Anschreiben erhalten haben, beträgt die **Rücklaufquote 12 %**.

Von den 154 Personen, die an der Umfrage teilgenommen haben, sind 41 % weiblich und 59 % männlich. 23 % sind zwischen 18 und unter 25 Jahre alt, 22 % sind im Alter von 45 bis unter 65. Über die Hälfte der Teilnehmenden (55 %) ist im Alter von 25 bis unter 45 Jahre.

Frage 1: Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?

Ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner ist sehr zufrieden (17 %) oder eher zufrieden (60 %) mit der Wohnung oder dem Haus, in dem sie wohnen. 23 % sind weniger oder gar nicht zufrieden mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus.

Frage 2: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld – also den Verhältnissen in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Wohnung/Ihres Hauses?

Mit dem Wohnumfeld sind 48 % der Befragten sehr oder eher zufrieden, 31 % sind weniger zufrieden. 21 % sind nicht zufrieden mit der unmittelbaren Wohnumgebung.

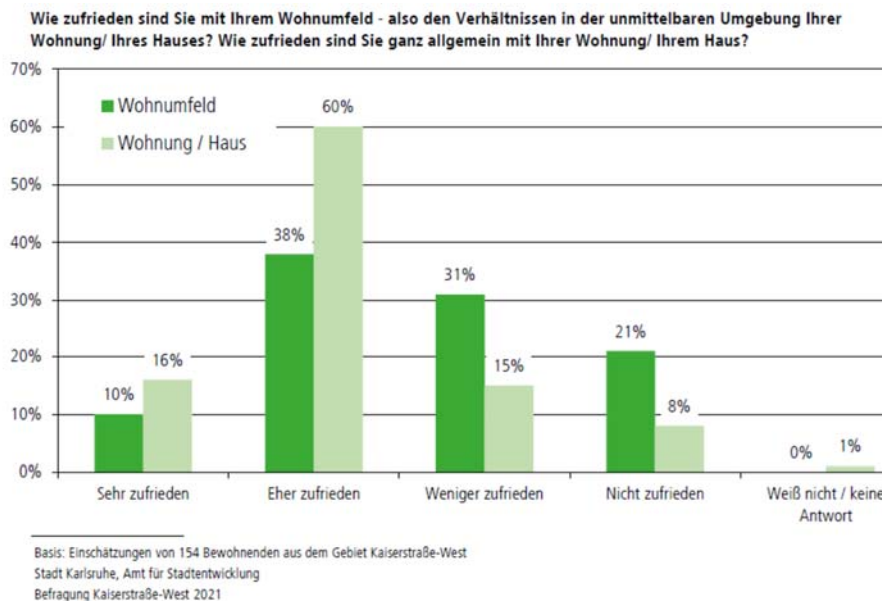


Abbildung 34: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld ...?

Frage 3: Wie schätzen Sie die Höhe Ihrer monatlichen Miete im Verhältnis zu Ihrer finanziellen Situation ein?

Die Miete im Gebiet wird im Verhältnis zur finanziellen Situation von 28 % der Bewohnenden als zu hoch eingeschätzt, 60 % sehen die Miete als angemessen und 8 % als günstig an.

Frage 4: Welche Freiräume in Ihrer Wohnumgebung nutzen Sie zur Naherholung?

Zur Naherholung werden von den meisten Personen umliegende Parkanlagen genutzt (69 %). Am häufigsten wurde hier mit großem Abstand der Schlossgarten genannt: 113 Personen nutzen diesen zur Naherholung. Zudem wurden der botanische Garten, die Hildapromenade und der Hardtwald häufiger als zehnmal, die Günter-Klotz-Anlage, der Friedrichsplatz, der Kaiserplatz, der Haydnplatz und die Lina-Sommer-Anlage häufiger als fünfmal als Orte der Naherholung genannt. 38 % der Befragten nutzen den eigenen Balkon, den Hinterhof oder die Terrasse zur Naherholung. 17 % nutzen keinen Freiraum in der direkten Umgebung. 11 % gaben weitere Freiräume, wie beispielsweise Badeseen, die Rheinauen oder auch den Schwarzwald an.

Frage 5: Wie belastend finden Sie Lärm in Ihrem Wohnumfeld?

Lärm im Wohnumfeld spielt bei den Befragten eine große Rolle: Nur 6 % empfinden keine Lärmbelastung und 21 % finden Lärm weniger belastend. 35 % der Bewohnerinnen und Bewohner ordnen den Lärm als belastend ein, 37 % sogar als besonders belastend.

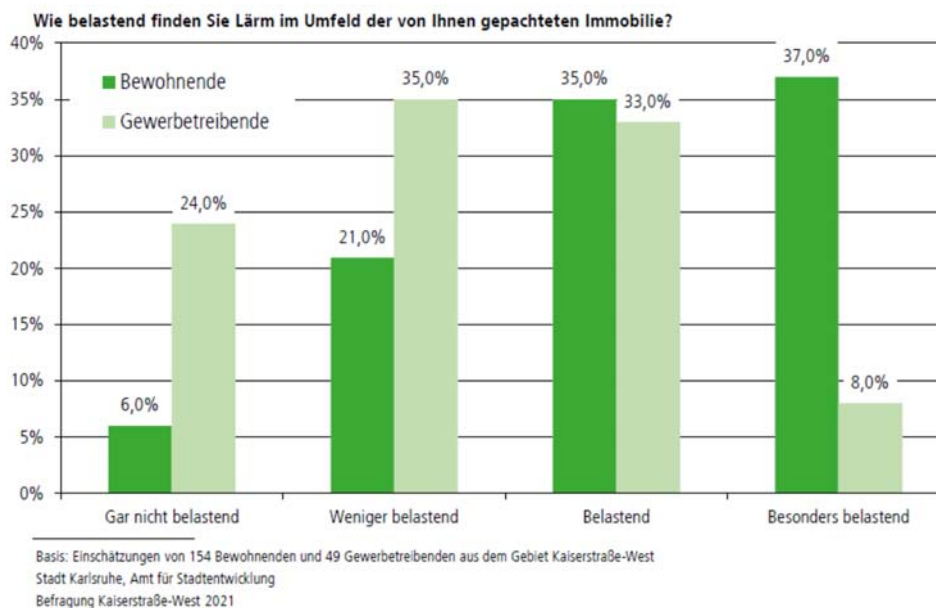


Abbildung 34: Wie belastend empfinden Sie Lärm im Umfeld ...?

Frage 6: Wie zufrieden sind Sie mit dem Einkaufsangebot in Ihrem Umfeld?

69 % der Befragten sind mit dem Einkaufsangebot im Quartier sehr zufrieden, 24 % sind eher zufrieden. 5 % sind weniger zufrieden mit dem Einkaufsangebot in der Umgebung, nicht zufrieden sind nur drei der Befragten (2 %).

Frage 7: Wie zufrieden sind Sie mit dem Freizeitangebot in Ihrem Umfeld?

Auch das Freizeitangebot wird positiv bewertet. 68 % sind sehr oder eher zufrieden, nur 19 % sind weniger oder nicht zufrieden. 14 % können zu dieser Frage keine Aussage machen.

Frage 8: Welche Erwartungen haben Sie an den Umbau der Kaiserstraße?

Die Erwartungen an den Umbau der Kaiserstraße sind vielfältig, sie lassen sich jedoch zu verschiedenen Themensträngen zusammenfassen: Am häufigsten gibt es die Erwartung, dass es weniger Lärm durch weniger Bahnen, Autos und Geschwindigkeitsbegrenzungen geben wird (32 %). Eine Einschränkung des Verkehrs ganz allgemein und nachhaltigere Mobilität in der Innenstadt erhoffen sich 26 % der Befragten. Ebenfalls 26 % erwarten, dass die Kaiserstraße zu einem Wohlfühlort wird, an dem man sich auch sicher fühlt.

Frage 9: Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihres Quartiers aufzuwerten?

Mehr Stadtgrün, Parks und Spielplätze wurden von 21 % als Erwartungen genannt. Zudem erhoffen sich 17 % eine Aufwertung von Plätzen und mehr Platz zum Flanieren. Weiterhin wurde die Unterstützung kleiner Geschäfte und mehr Außengastronomie genannt.

Die vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers hängen eng mit den genannten Erwartungen zusammen. Vorrangig werden Maßnahmen zu Geschwindigkeitskontrollen und der Einschränkung des PKW-Verkehrs in der Innenstadt vorgeschlagen (46 %). Gleichzeitig sehen die Bewohnerinnen und Bewohner zur Aufwertung von Plätzen und dem ganzen Gebiet auch die Notwendigkeit von zusätzlichen Grünanlagen und Pflanzen (32 %). Die Lärmbegrenzung sollte nicht nur durch Geschwindigkeitskontrollen

auf Autofahrer bezogen werden, sondern auch auf den Lärm, der durch die oberirdischen Bahnen entsteht und auf Ruhestörungen durch Bars, Kneipen und Restaurants zu Abend- und Nachtzeiten (18 %). Je 10 % sehen die Aufwertung der Gastronomie unter anderem mit mehr Außenterrassen und mehr Sicherheit und Sauberkeit im Innenstadtdgebiet als wichtige Maßnahmen an.

Folgende weitere Themenbereiche wurden angesprochen: Die Sanierung der Gebäude im Gebiet, eine Qualitätssteigerung des Einzelhandels, konsumfreie Sitzgelegenheiten und bezahlbarer Wohnraum.

4.2.2. Befragung Gewerbetreibende

Es wurden insgesamt **764 Gewerbetreibende** angeschrieben und um Auskunft zum Quartier beziehungsweise zum Geschäftsumfeld gebeten. Insgesamt haben 49 Gewerbetreibende den Fragebogen ausgefüllt, vier hiervon in Papierform. 121 Anschreiben konnten nicht zugestellt werden. Bezugnehmend auf die Personen, die das Anschreiben erhalten haben, beträgt die **Rücklaufquote 8 %**.

Frage 1: Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit der von Ihnen gepachteten Immobilie?

Ein Großteil der Befragten ist mit der gepachteten Immobilie sehr oder eher zufrieden (79 %). 16 % sind weniger zufrieden und ein Gewerbetreibender ist nicht zufrieden.

Frage 2: Wie belastend finden Sie Lärm im Umfeld der von Ihnen gepachteten Immobilie?

Die Lärmsituation wird von den Gewerbetreibenden etwas positiver als von den Bewohnenden im Gebiet empfunden. So findet zwar ein Viertel den Lärm im Umfeld besonders belastend und ein Drittel belastend, aber auch etwa ein Drittel weniger belastend. 8 % finden Lärm im Umfeld gar nicht belastend (vgl. Abbildung 35).

Frage 3: Welche Erwartungen haben Sie an den Umbau der Kaiserstraße?

Für den Umbau der Kaiserstraße sind die Erwartungen auch unter den Gewerbetreibenden vielfältig. So erhoffen sich 30 % der Befragten eine Aufwertung von Plätzen, Sitzgelegenheiten und eine Belebung der Innenstadt. Ähnlich viele Befragte (28 %) wünschen sich einen besseren Verkehrsfluss und eine autofreie Zone. Je 24 % der befragten Personen bringen das Thema Sauberkeit und Frischluft durch Grün und Wasser ein. Lärmreduzierung erhoffen sich 22 % der Gewerbetreibenden vom Umbau. Weitere Erwartungen sind die Aufwertung des Einzelhandels, ein Zuwachs an gastronomischen Angeboten, Plätze ohne Konsum, barrierefreie ÖPNV-Anbindungen und gute Zufahrtsbedingungen für den Lieferverkehr.

Frage 4: Wie möchten Sie die Geschäftsvorfelder nutzen, die durch den Rückbau der Schienen zur Verfügung stehen?

Nicht alle Gewerbetreibenden im Gebiet, die geantwortet haben, werden die künftigen Geschäftsvorfelder nutzen. Dies ist durch teilweise durch die Lage aber auch durch die Branche der Befragten begründet. Die Betroffenen möchten die Geschäftsvorfelder vor allem durch Sitzgelegenheiten (28 %) und Grünflächen (23 %) attraktiv halten. Zudem sollen durch Außenwerbung oder Warenauslage aktiv Kunden angeworben werden (23 %). Auch die Außengastronomie soll durch die Geschäftsvorfelder präsenter werden. Zusätzlich wurden als Nutzungsüberlegungen Parkplätze für Autos oder Fahrräder und Platz für Künstler genannt.

Frage 5: Welchen Wandel erleben Sie derzeit durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen in Ihrem Geschäftsbereich?

Die Corona-Pandemie trifft den innerstädtischen Einzelhandel stark. Als größte Veränderung wird von 44 % der Befragten deutlich weniger Publikumsverkehr genannt, damit einhergehend gab es bei 24 % der Gewerbetreibenden weniger Aufträge und weniger Umsatz. Homeoffice und digitale Kommunikation hat in der Zeit der Pandemie zugenommen (20 %). 13 % der Befragten haben in ihrem Geschäftsbereich kaum Änderungen wahrgenommen.

4.3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches im Juni 2020 angeschrieben und um Stellungnahme zu den laufenden Vorbereitenden Untersuchungen sowie einem ersten Maßnahmenkonzept gebeten. Parallel hierzu wurden die städtischen Ämter eingebunden und ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Ämter haben Anregungen und Hinweise gegeben. Sie werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Konkretisierung von Maßnahmen eingebunden. Die Anregungen und Hinweise sind im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

Bürgerverein Stadtmitte

- Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt werden begrüßt (u.a. Verkehrsberuhigung, ökologische Anpassung Gebäudebestand an das Klimaziel 2050, Entsiegelung, Verbesserung Grünflächen).
- Sicherstellung der Anfahrbarkeit von Gebäuden (zur Umsetzung von Gebäudeerneuerungen)
- Zonierung der City in Bereiche mit verschiedenen Funktionen erforderlich.
- Regelung verkehrsberuhigender Maßnahmen und Klärung „Autofreie Innenstadt) über einen Masterplan, der die gesamte Innenstadt betrachtet sowie die Vernetzungsbereiche.
- Die Reduzierung des MIV in der Innenstadt ist kein Garant für eine florierende Handelslage.

Stadtkämmerei

- Die Stadtkämmerei steht den weiteren Kosten wie Grunderwerben kritisch gegenüber. Eine endgültige Entscheidung darüber ist abhängig von der Entwicklung aller Mehrbelastungen und der daraus resultierenden Gesamtfinanzlage der Stadt Karlsruhe.

Liegenschaftsamt

- Bittet um frühzeitige Mitteilung und Einbindung, sofern Grunderwerbe für die Umsetzung des Maßnahmenkonzepts getätigt werden müssen.

Grundstücksbewertungsstelle/Gutachterausschuss

- Im Hinblick auf gegebenenfalls zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen wird eine Ausweitung des Untersuchungs- beziehungsweise Sanierungsgebietes um den Bereich zwischen Erbprinzenstraße, Karlstraße, Kriegs- und Lammstraße (ECE-Center) empfohlen, da sich sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen gegebenenfalls auf diese Bereiche auswirken können und somit Ausgleichbeträge zu erheben wären.

Amt für Stadtentwicklung

- Einbeziehung der Ergebnisse des "Gutachtens zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruhe City als Einzelhandelsstandort" sowie den daraus abgeleitete "Aktionsplan City 2020-2026".

Bauordnungsamt

- Erforderliche Abstimmung im Hinblick auf den Brandschutz bei Einbauten oder Möblierung der Kaiserstraße.
- Beachtung von Nutzungskonflikten die aus der Belegung des öffentlichen Raumes und der Stärkung der Wohnfunktion resultieren können (gegebenenfalls Förderung von Lärmschutzfenstern).
- „Mietpreisbremse“ im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen.

Ordnungs- und Bürgeramt

- Ein Ausbau von verkehrsberuhigten Bereichen oder zu sogenannten verkehrsberuhigten Geschäftsbereichen in Teilen der Kaiserstraße, Karlstraße, Lammstraße und Leopoldstraße ist in Abhängigkeit der gewünschten Funktion zu prüfen und ist unter anderem abhängig von der Belastungssituation durch Fahrzeugverkehr.
- Berücksichtigung der notwendigen Lieferverkehre – insbesondere auch für den neuen Standort der Saturn-Filiale in der Kaiserstraße.

Gartenbauamt

- Die Öffnung des Nymphengartens zur Kriegsstraße ist konform der Anforderungen des Denkmalschutzes zu gestalten.
- Entwicklungspotential hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf dem Europa- und Ludwigsplatz.
- Funktionale Verknüpfung und Aufwertung der Erlebbarkeit des Platzensembles Europaplatz – Stephanplatz – Ludwigsplatz.
- Schaffung von neuen Baumstandorten in der Karlstraße zwischen Amalien- und Akademiestraße
- Umsetzung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen
- Der Baumbestand ist zu erhalten und in seiner Entwicklung zu sichern
- Weitere Durchgrünungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes erforderlich
- Gemäß Spielflächenentwicklungsplan weist die Innenstadt West einen Fehlbedarf von über 12.000 m² Spielfläche auf. Eine Ausweisung von zusätzlichen Spielflächen ist zu prüfen.

- Konkret stehen folgende Maßnahmen an: Baumpflanzung Kaiserplatz, Umgestaltung Friedrichsplatz, Baumpflanzungen Kaiserstraße.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg

- Eigentümer Nymphengarten, mit der Bitte um frühzeitige Einbindung bei Planungen zur Umgestaltung des Nymphengartens.
- Der Nymphengarten soll weiterhin ein Grünraum, Ruhe- und Erholungsraum bleiben und kein Veranstaltungsort für Weihnachtsmärkte und oder ähnliche Events werden; es soll bei einer minimalen Versiegelung bleiben.
- Der Pavillon des Staatlichen Museums für Naturkunde soll in seiner bisherigen Form genutzt werden und keinesfalls zur Erlebnisgastronomie umgebaut werden.
- Berücksichtigung der historischen Achsbeziehungen (BGH-Gelände, Achse verlängerte Amalienstraße auf die Reste des Amalienschlosschens im Nymphengarten).

Stadtjugendausschuss e.V. Karlsruhe

- Die Qualifizierung der Innenstadt als Lebensraum junger Menschen ist weiterhin im Blick zu behalten.
- Relevant sind die Themen: Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Plätze, Grünanlagen und Höfe, frei von Konsumzwang nutzbare Räume und Orte, neue Mobilitätskonzepte und die umweltfreundliche Entwicklung der Innenstadt.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Ökologie sowie Zentraler Juristischer Dienst – Untere Naturschutzbehörde

- Ökologische Aufwertung von Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung, Integration von Nisthilfen, Strukturierung von hohen Gebäuden und/oder Vogelschutzverglasung).
- Anregung von Maßnahmen zur Förderung der innerstädtischen Biodiversität (z.B. Nisthilfen)
- Minimierung Lichtverschmutzung/Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Erhalt Altbaubestand/für Neupflanzungen heimisches Pflanzgut.
- Im Nymphengarten sind drei Bäume als Naturdenkmale ausgewiesen.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Wasser

- Prüfung Möglichkeiten zur schadlosen Niederschlagswasserversickerung.
- Verzicht auf Flächenversiegelung.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Altlasten sowie ZJD – Abfallrechts- und Altlastenbehörde

- Verweis auf Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster und notwendigen Abstimmungsbedarf vor Umbaumaßnahmen, die in den Boden eingreifen.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Bodenschutz sowie ZJD – Bodenschutzbehörde

- Bei Entsiegelung von Flächen: Beachtung von Vorgaben zur Wiederherstellung von Boden mit seinen natürlichen Funktionen bei Entsiegelungen von Flächen.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionen/Lärm

- Hohe Verkehrsemissionen der Straßenbahn (Beurteilungspegel am Tag 75 – 70 dB(A), in der Nacht 65 – 60 dB(A)).
- Geplante Maßnahmen tragen effektiv zu einer Lärminderung bei.

Umwelt- und Arbeitsschutz – Stadtklima/Klimawandel/Luftreinhaltung

- im Gebiet „Kaiserstraße-West“ liegt eine klimatisch belastete Blockrandbebauung vor, die durch einen geringen Grünanteil und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist.
- Qualifizierung der bestehenden Grün- und Freiräume im Hinblick auf eine lokalklimatische Aufwertung
- Entsiegelung von Blockinnenbereichen, Schaffung von Grünflächen in Innenhöfen im privaten Bereich.
- Bei stark versiegelten Bereichen sollen auch neue und experimentellere Ansätze für öffentlichkeitswirksames Grün – dauerhaft oder temporär erprobt werden (beziehungsweise „Grünes Zimmer“ Ludwigsburg, „Wanderbaumallee“ München, „Essbare Stadt“).

Umwelt- und Arbeitsschutz – Klimaschutz

- Der Erhalt und die Erneuerung der Gebäudesubstanz ist wesentliches Teilziel
- Anzustreben ist eine Verknüpfung mit der Energiequartier-Initiative der KEK

Landesamt für Denkmalpflege

- An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.
- Hinweise zu Regelungen zur Archäologischen Denkmalpflege.

Branddirektion Karlsruhe

- Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit tragbaren Leitern oder der Feuerwehrdrehleiter sind zu beachten. Die notwendige Wasserversorgung durch Überflur- und Unterflurhydranten ist zu beachten.

Polizeipräsidium Karlsruhe

- Für den Ausbau verkehrsberuhigter Bereiche sind bauliche Kriterien zu berücksichtigen es muss eine so genannte Aufenthaltsfunktion überwiegen.

Polizeipräsidium Karlsruhe – Referat Prävention

- Umfassende Hinweise, die im Rahmen der Konkretisierung der Planungen zu berücksichtigen sind im Hinblick auf Sicherheit und Kriminalprävention im öffentlichen Raum (u.a. Beleuchtung; Übersichtbarkeit, Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen, hohe Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume, Belebtheit, soziale Kontrolle, Vandalismussicherheit, Sauberkeit) und der Gebäudesicherheit (Einbruchsicherung, Überwachung).

Handwerkskammer

- Ein Änderungs- oder gar Sanierungsbedarf im Hinblick auf eine Öffnung von Erdgeschosszonen über das Angebot der Handwerkskammer und ihrer Mieter wird derzeit nicht erkannt.

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

- Intensive Beteiligung der Sanierungsbetroffenen erforderlich.
- Beim Ausbau verkehrsberuhigter Bereiche soll auf etwaige Folgen auf den Verkehrsfluss und die Erreichbarkeit der dort ansässigen Unternehmen geachtet werden.
- Die Belebungsmöglichkeiten für die Lammstraße soll nicht nur auf Einzelhandel und Gastronomie beschränkt bleiben, sondern soll ebenfalls Bildungs- und Beratungsangebote umfassen. Hierdurch kann gerade die gewünschte Belebung in den Abendstunden und an Samstagen und den positiven Auswirkungen auf Einzelhandel und Gastronomie befördert werden.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 17

- Die Haltestelle Kaiserstraße-West ist wie planfestgestellt umzusetzen. Zur geplanten Verlegung der Haltestelle Europaplatz in die Karlstraße besteht Klärungsbedarf unter anderem hinsichtlich Verfahren zwischen den betroffenen Trägern und Ämtern.

KASIG – Karlsruher Schienen- und Infrastrukturgesellschaft

- Die Haltestelle zwischen der Hirsch- und der Leopoldstraße ist wie planfestgestellt umzusetzen.
- Eine Neutrassierung der Gleise in der Karlstraße – durch die geplante Verlegung der Haltestelle vom Europaplatz in die Karlstraße – ist rechtlich und finanziell nicht durch die Planfeststellung abgedeckt. Hier ist eine Abstimmung und Konkretisierung mit den Beteiligten Behörden und Ämtern erforderlich. Die Finanzierung ist zu klären.

Verkehrsbetriebe Karlsruhe

- Berücksichtigung der Anforderungen des ÖPNV (Straßenbahn- und Buslinien) bei der Umgestaltung von Straßenquerschnitten.
- Dem ÖPNV soll an Knotenpunkten bei Ein- und Ausfahrt Vorrang eingeräumt werden.
- Ausbau der Straßenbahnhaltestellen über eine Länge von 100 m, damit die Barrierefreiheit für alle im Regelbetrieb zum Einsatz kommenden Fahrzeugtypen gewährleistet werden.
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit von 25km/h in zusätzlichen Abschnitten als Fußgängerzone oder verkehrsberuhigten Bereichen ist sicherzustellen.
- In der Karlstraße sind die Bahngleise weiterhin auf gesondertem Bahnkörper zu führen
- Vorrang der Bahn an der „Rad-Querung“ Waldstraße.
- Ausbau und Anfahrt Bushaltestelle für Buslinie 73 (Gelenkbus 18 m Gesamtlänge, längerer Halt).
- Routen für Lieferverkehre sollen grundsätzlich nicht durch die Haltestellenbereiche führen; ansonsten sind für den Begegnungsfall Straßenbahn/LKW 6,55 m Mindestfahrbahnbreite erforderlich.
- Die Straßenbahntrasse von der Karlstraße zum Kaiserplatz dient als Ausweichstrecke für den Störfall des Stadtbahntunnels, sodass in Ausnahmefällen mit einem stark erhöhten Fahrzeugaufkommen zu rechnen ist.

Tiefbauamt – Straßenwesen (Verkehrssteuerung)

- Vergrößerung des Untersuchungsbereich für folgende Bereiche prüfen:
- Zur Entlastung des Ludwigsplatzes und auch der problembehafteten Querungssituation Karl-/Waldstraße vom Radverkehr wird eine komfortable Radverkehrsführung in beide Richtungen in der Herrenstraße angestrebt. Einbeziehung Herrenstraße zwischen Karlstor und Amalienstraße.
- Überplanung Knotenpunkt Karl-/Stephanienstraße.
- Überplanung Knotenpunkt Karl-/Amalienstraße.

Tiefbauamt – Stadtentwässerung

- Verlauf des Landgrabens ist zu beachten.
- Vorhandene Infrastruktur ist zu beachten und gegebenenfalls zu sanieren.
- Bei der Neu- oder Überplanung von Grünflächen sollen Konzepte der multifunktionalen Flächennutzung und Starkregenvorsorge mitberücksichtigt werden.

Deutsche Telekom

- Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind zu berücksichtigen.

Netzservice Stadtwerke Karlsruhe – Stromversorgung, Gas- und Wasserversorgung, Öffentliche Straßenbeleuchtung, Kommunikations- und Informationstechnik

- Vorhandene Leitungen/Anlagen werden oder wurden im Zuge der Kombilösung teils erneuert. In den übrigen Abschnitten bestehen teils Leitungen, die gegebenenfalls ebenfalls Sanierungsbedarf haben. Insbesondere bei der Änderung von Straßenquerschnitten und bei Baumpflanzungen sind weitere Abstimmungen erforderlich.

Netzservice Stadtwerke Karlsruhe – Fernwärmeversorgung

- Neue Trassenführung zwischen Kaiserplatz und Hirschstraße aufgrund der neuen Haltestelle in diesem Abschnitt erforderlich. Die Leitung in der Douglasstraße muss ersetzt werden.
- Hinweis auf das bestehende Asbest-Zementrohrsystem (Wanitrohre) zwischen Kaiserplatz und Hirschstraße, das im besten Falle im Vorfeld der VBK-Maßnahme durch ein erschütterungsbeständiges Kunststoff-Mantelrohrsystem ersetzt wird.

5. Analyse der städtebaulichen Missstände

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch festgestellt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse ist es gerechtfertigt, die Sanierung nach dem Baugesetzbuch voranzutreiben.

5.1. Stadtstrukturelle Missstände und Mängel

Die Qualität der **Fußgängerzone** in der Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Marktplatz wird durch die Straßenbahntrasse beeinträchtigt, die aufgrund der hohen Taktung zum einen eine räumliche Zäsur darstellt und zum anderen erhebliche Emissionen bewirkt. Im Bereich des Europaplatzes und der Karlstraße verstärken die Straßenbahnhaltestellen die Barrierewirkung. Das gewünschte Flaniererlebnis und die Aufenthaltsqualität werden in hohem Maße durch die oberirdische Trasse beeinträchtigt. Die Ausbildung der Raumkanten im zentralen Abschnitt der Kaiserstraße ist durch die unterschiedliche und insbesondere versetzte Höhenstaffelung heterogen und wirkt sich negativ auf das Straßenbild aus.



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Der **Europaplatz** wird im Wesentlichen als Umsteigeplatz wahrgenommen. Die zentrale Funktion liegt derzeit in der ÖPNV-Logistik und nicht in einer besonderen Aufenthaltsqualität.

Die **westliche Kaiserstraße** zwischen Europaplatz und Kaiserplatz stellt einen rein verkehrsdominierten Straßenraum mit erheblicher Trennwirkung dar. Zur Straßenbahntrasse kommen Fahrspuren für den Kfz-Verkehr hinzu.

Der Kaiserplatz sowie die grünen „Dreiecksflächen“ sind durch die verkehrliche Situation räumlich von der Kaiserstraße abgegrenzt. Die **Leopoldstraße** verstärkt die Trennung durch ihre räumliche Dimension und den dort platzierten ruhenden Verkehr.

Im nördlichen Abschnitt der **Karlstraße** tragen die räumliche Dimension der Flächen für den Kfz-Verkehr sowie die öffentlichen Parkierungsflächen zu einer Trennwirkung bei. Das stadtbildprägende, denkmalgeschützte **Prinz-Max-Palais**, das als besondere kulturelle Institution weitergenutzt wird, hat mit dem südlichen Gegenüber dem „Saturn“-Parkhaus sowie der rein funktional ausgestalteten Karlstraße kein adäquates und attraktives Vorfeld.

Im südlichen Abschnitt der Karlstraße stellt die Straßenbahntrasse mit der Haltestelle im Bereich Ludwigplatz eine Zäsur dar. Hierdurch entstehen Querungsprobleme von der Erbprinzenstraße und von der Waldstraße – hier insbesondere für den Radverkehr. Die engen Aufstell- und Bewegungsflächen an der Haltestelle am

Ludwigsplatz sind sehr konfliktreich auch in Verbindung mit dem Radverkehr in Nord-Süd-Richtung. Die Kreuzungsbereiche mit der Amalien- und Stephaniestraße stellen komplexe Kreuzungsbereiche dar, die insbesondere auch für die geplante Radwegführung angepasst werden müssen.

Die **Blockinnenbereiche** südlich und nördlich der Kaiserstraße sind hoch verdichtet. Teils sind sie komplett überbaut. Teils bestehen komplett versiegelte Hinterhofbereiche mit Gemengelage beziehungsweise überfrachteten funktionalen Anforderungen. Sie übernehmen die Funktion als Anlieferung, Müllbehälterstandorte und beispielsweise im Hirsch- und Karlshof Vorfelder für Gastronomie. Die Nutzungen stehen oftmals nicht im Einklang.

Der Bankhof und der südliche Herrenhof stellen rein funktionale **Erschließungshöfe** dar. Gestalterischer Anspruch besteht weder in der Gestaltung des öffentlichen Raumes noch in den Gebäuderückseiten.

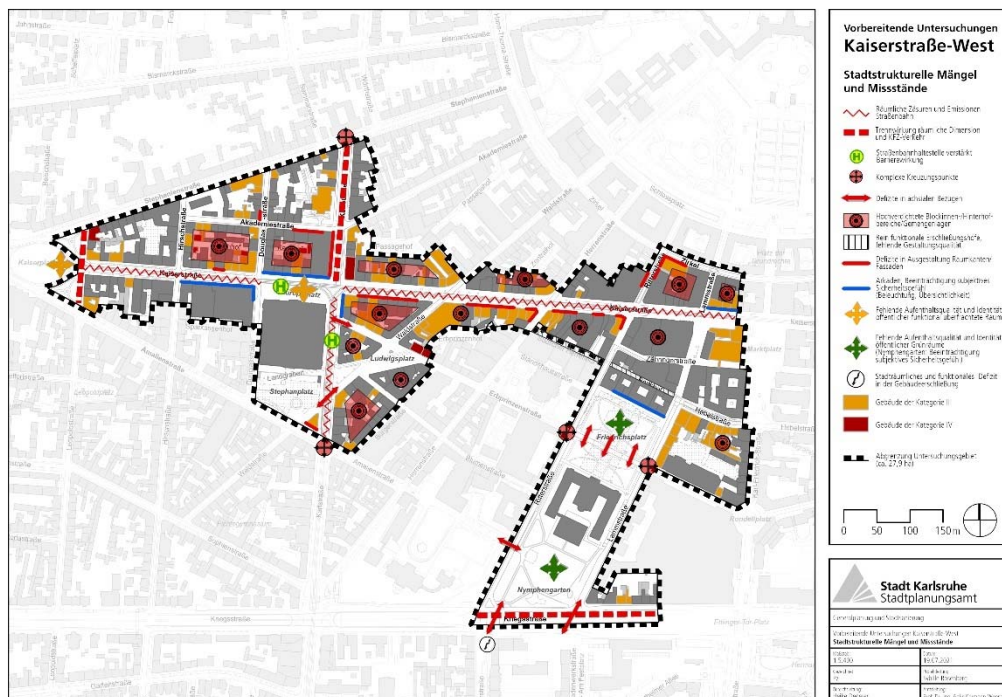
Parkierungsanlagen und ihre Zufahrtsbereiche wirken sich insbesondere im Bereich der Erdgeschosszonen negativ aus. Hier findet keine Nutzung statt, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen könnte. Beispielsweise im Bereich des Zirkels, der nördlichen Ritterstraße oder auch der Akademiestraße entstehen hierdurch unwirtliche Straßenabschnitte und Ansichten beziehungsweise **Raumkanten**.

Der Friedrichsplatz hat Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Erlebbarkeit des zentralen **öffentlichen Grünraumes** sowie der Aufenthaltsqualität. Eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit dem Vorfeld des Staatlichen Museums für Naturkunde fehlt. Dem Nymphengarten obliegt eine besondere Durchwegungsfunktion. Aufgrund seiner Dimensionierung „liegt“ der Nymphengarten direkt an der Kriegsstraße. Die Ausbildung von „Vorfeldern“ beziehungsweise eines durchgängigen Gehwegbereichs entlang der Kriegsstraße ist in diesem Abschnitt daher nicht möglich. Die West-Ost-Fußwegeverbindung muss nach wie vor durch den Nymphengarten geführt werden. Die vorhandenen Grünstrukturen laden nicht zum Aufenthalt ein. Die historische Achse in die Amalienstraße ist durch das BGH-Areal unterbunden. Die Sichtbeziehung vom ehemaligen Amalienschlösschen soll freigehalten werden.

Die Querungsfunktion der Kriegsstraße von der Lamm- und der Ritterstraße ist aufgrund der räumlichen Dimensionierung der Kriegsstraße unzureichend. Die **Erschließungssituation des Eckgebäudes Kriegsstraße/südliche Ritterstraße** stellt nach dem Abbruch der Fußgängerbrücke und der verbliebenen Rampe stadträumlich und funktional ein Defizit dar, da die Brücke genau in der Haupt-Laufrichtung steht und auch die optische und funktionale Verbindung des Grünraums von der Beiertheimer Allee zum Nymphengarten abschneidet.

Die vorhandenen **Arkaden** sind stadträumlich durch die Bauleitplanung vorgegeben und bieten neben vielen Vorteilen (Geschäftsvorfelder, Schatten, im „Trockenen gehen“) Nachteile im Hinblick auf die Einsehbarkeit und unter anderem dadurch auf das subjektive Sicherheitsgefühl. Eine gute Beleuchtung ist eine Grundvoraussetzung, um ein positives Empfinden zu bewirken.

Der **Gebäudeerneuerungsbedarf** ist im Kapitel „Gebäudezustand und Sanierungsbedarf“ dargelegt.



Plan 9: Stadtstrukturelle Missstände und Mängel

5.2. Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

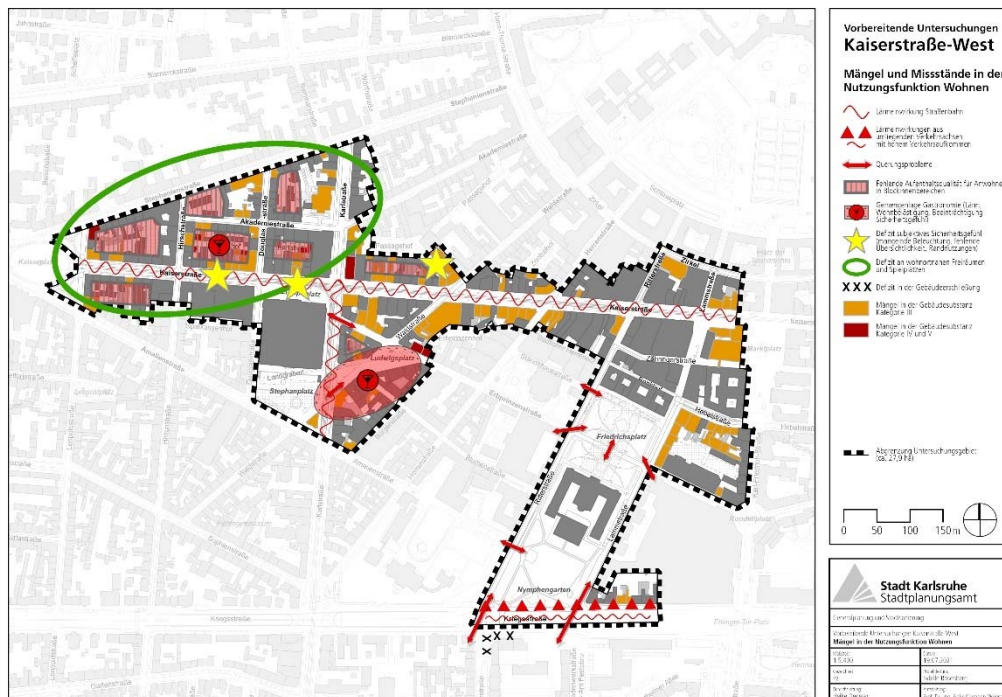
Die **Straßenbahntrasse** in der Kaiser- und südlichen Karlstraße beeinträchtigt die angrenzende Wohnfunktion in erheblichem Maß durch Lärmemissionen. Die Kriegsstraße stellt eine **Hauptverkehrsachse** mit hohem Verkehrsaufkommen dar. Lärm- und Schadstoffbelastungen wirken sich negativ auf die angrenzenden Wohngebäude aus.

Die **Blockinnenbereiche der Wohnungsschwerpunkte** bieten nur in wenigen Teilbereichen Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen. Die Blockinnenbereiche sind zumeist stark versiegelt und werden beispielsweise als Lieferzonen und als Stellplatzflächen genutzt. In den gastronomischen Hotspots wie rund um den Ludwigsplatz oder im Hirschhof wird die Wohnfunktion zusätzlich durch Lärm der Außengastronomie beeinträchtigt. Konsumfreie wohnortnahe Freiräume zum Aufenthalt oder gar Spielplätze fehlen insbesondere für die Anwohner und Anwohnerinnen gänzlich. Im Bereich des Europaplatzes und auch der Kaiserpassage besteht durch mangelnde Beleuchtung, fehlende Übersichtlichkeit und Mindernutzungen eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls.



Fotos: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Die Erschließungssituation des Eckgebäudes Kriegsstraße/südliche Ritterstraße stellt nach dem Abbruch der Fußgängerbrücke und der verbliebenen Rampe stadträumlich und funktional ein Defizit dar.



Plan 10: Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

5.3. Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Handel

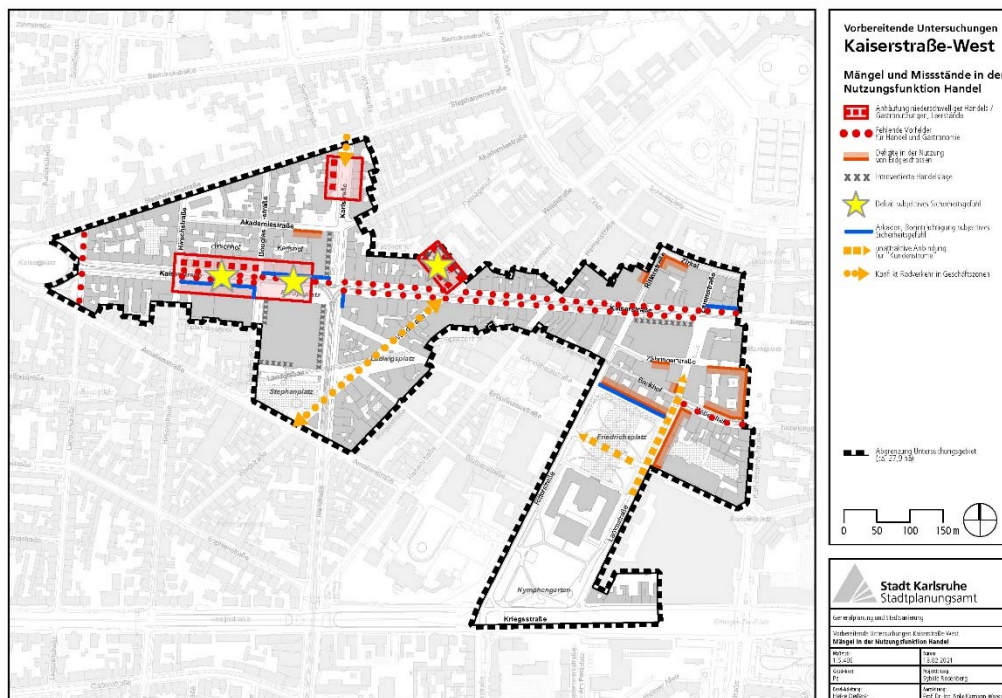
In der Fußgängerzone zwischen Europaplatz und Marktplatz fehlen **Vorfelder** für Handel und Gastronomie sowie Zonen die zum Flanieren und zum Aufenthalt einladen. Dieses Defizit setzt sich über den Europaplatz in die westliche Kaiserstraße fort.

In der westlichen Kaiserstraße besteht eine hohe Divergenz in den **Erdgeschossnutzungen**. Es ist ein Trading-Down-Effekt insbesondere zwischen Douglas- und Hirschstraße festzustellen. Hier ist eine **Anhäufung niederschwelliger Handels- und Gastronutzungen** festzustellen. Die Fußgängerfrequenz westlich des Europaplatzes nimmt deutlich ab. Es fehlt ein durchgängiges und eigenständiges Profil der westlichen Kaiserstraße. Ähnliche Defizite der Handelslagen lassen sich im nördlichen Abschnitt der Karlstraße sowie in der Kaiserpassage feststellen. Hier kommen Ladenleerstände hinzu, die den Trading-Down-Effekt verstärken. Diese Defizite wirken sich auf das subjektive **Sicherheitsempfinden** negativ aus.



Fotos: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Die Verknüpfung von Handelslagen wird durch **introvertierte Handelslagen** gehemmt oder durch introvertierte Nutzungen, die kaum Publikumsverkehr bewirken, unterbrochen. Eine Aktivierung der **Erdgeschosslagen** ist in diesen Bereichen ist anzustreben. Insbesondere sind hier die Lagen in der südlichen Lammstraße zwischen Hebelstraße und ECE-Center und den Friedrichsplatz zu nennen. Einzelne Parkierungsanlagen und ihre Zufahrtsbereiche mit großen Hoftoren oder durch Öffnungen gestörte Blockränder und Erdgeschosszonen wirken sich ebenfalls negativ auf die Wahrnehmung der angrenzenden Handelslagen aus.



Plan 11: Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Handel

In der Waldstraße kommt es insbesondere im Bereich Ludwigsplatz zu Konflikten zwischen **Radverkehr** und den Geschäfts- und Gastrozonen. Der stattfindende **Lieferverkehr** beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in den Geschäfts- und Gastronomievorfeldern.

Die **Leerstandsproblematik** insbesondere in Handelslagen, die zudem durch die Folgen der Corona-Pandemie verstärkt wird, ist im Kapitel „Leerstände und aktuelle Entwicklung“ beschrieben.

5.4. Mängel und Misstände in der Freiraumfunktion

In der Fußgängerzone zwischen Europaplatz und Marktplatz fehlen **Vorfelder** für Handel und Gastronomie sowie Zonen, die zum Flanieren und zum Aufenthalt einladen. Dieses Defizit setzt sich über den Europaplatz in die westliche Kaiserstraße, die von der Straßenbahntrasse und vom KfZ-Verkehr dominiert wird, fort.

Die Leopoldstraße ist ein rein verkehrsdominierter Straßenraum. Der Randbebauung fehlt ein urbanes Vorfeld. Eine **Verknüpfung des Freiraumpotentials** über die grünen Dreiecksflächen zum Kaiserplatz findet nicht statt.

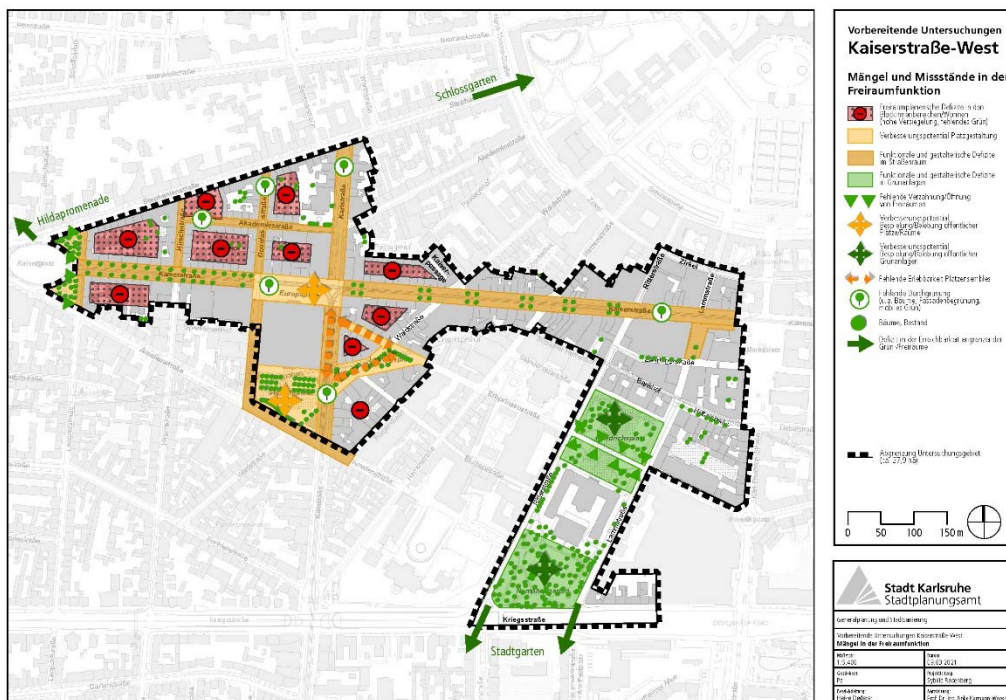
Die prägenden Plätze Europaplatz, Ludwigsplatz und Stephanplatz sind funktional und gestalterisch nicht vernetzt. Das **Platzensemble** ist nicht erlebbar. Der Europaplatz wird lediglich als Umsteigeknotenpunkt wahrgenommen. Attraktive Flächen für den Aufenthalt fehlen gänzlich. Die schlechte Beleuchtungssituation in den Arkaden wirkt sich negativ auf das subjektive Sicherheitsempfinden aus. Der Stephanplatz wird außerhalb der Marktnutzung – bis auf die gastronomischen Bereiche der Postgalerie – kaum als Freiraum für den Aufenthalt genutzt. Es besteht insbesondere ein Defizit an der Bespielung des Platzes.

Insgesamt weisen die Straßen- und Platzräume ein Defizit an **Durchgrünung** beziehungsweise einer Inwertsetzung der Grünstrukturen auf.

Der **Friedrichsplatz** wird durch die Trennung der Erbprinzenstraße nicht als Einheit wahrgenommen und hat Verbesserungspotential in der Gestaltung sowie Aufenthaltsqualität. Der **Nymphengarten** ist trotz seiner Durchwegungsfunktion isoliert und wird nicht zum Aufenthalt genutzt. Die unübersichtlichen Grünstrukturen und schlechte Beleuchtungssituation hemmt eine „Aneignung“ des Nymphengartens für den Aufenthalt.

Eine Anbindung an **Grün- und Freiräume im weiteren Umfeld** wie zum Beispiel der Hildapromenade über den Kaiserplatz, an den Schlossgarten oder auch den Stadtgarten ist aufgrund der vorhandenen Zäsuren und im letzteren Fall der Entfernung wenig attraktiv.

Die **Blockinnenbereiche in den Wohnungsschwerpunkten** sind großteils versiegelt und haben keine Aufenthaltsqualität. Vorhandene Grünstrukturen und einzelne Bäume sind nur in wenigen Teilbereichen zu finden.



Plan 12: Mängel und Misstände in der Freiraumfunktion

5.5. Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

Im Hinblick auf die klimatische Situation liegt das Untersuchungsgebiet mit seiner Blockrandbebauung im **stark überhitzten Innenstadtbereich**. Die hohe städtebauliche Dichte, die hohen Versiegelungsgrade und Aufheizungs- und Abstrahlwirkungen sowie die fehlende Durchlüftung von Blockinnenbereichen bedingen schwerwiegende Überhitzungserscheinungen mit sommerlichen Extremhitzeereignissen. Dies gilt gleichermaßen für alle Quartiere im Untersuchungsgebiet – auch für die kleinteiligere Struktur der Wohnquartiere südlich der Stephaniestraße. Auch hier sind die Blockinnenbereiche zum Großteil versiegelt.

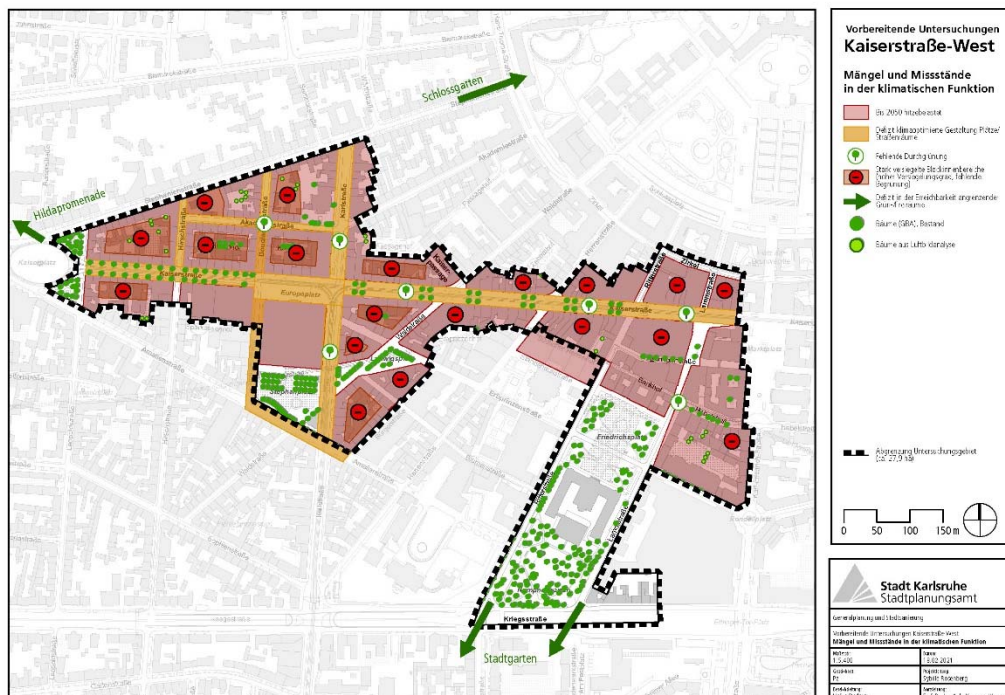


Fotos: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Im Untersuchungsgebiet fehlen Freiflächen zur kleinklimatischen Regeneration. Die öffentlichen Räume sind in der Regel voll versiegelt. Die teilweise vorhandenen Baumstrukturen mildern nur bedingt ab. Ausnahme stellen hier der Friedrichsplatz und der Nymphengarten aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und Wasserelemente dar.

Weitere zusammenhängende Grünflächen wie beispielsweise der Schlossgarten, die Hildapromenade oder auch der Stadtgarten grenzen nicht unmittelbar an und sind zudem aufgrund von dazwischenliegenden Verkehrsstrassen nur bedingt niederschwellig erreichbar.

Das Untersuchungsgebiet weist ein **hohes Defizit an klimaangepassten Freiflächen** auf.



Plan 13: Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

6. Integriertes Sanierungskonzept – Ziele und wesentliche Maßnahmen

Die angeführten Defizite und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West zur Behebung der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 1 BauGB erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sowie den Beteiligungsergebnissen werden Zielsetzungen für die Neuordnung formuliert, welche die Basis für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen.

Das **Sanierungskonzept bildet den Entwicklungsrahmen für den Umsetzungsprozess** im weiteren Sanierungsverfahren. Die Sanierungsziele und Maßnahmen sind aus den rahmengebenden Konzepten und Gutachten abgeleitet – beziehungsweise binden die dort bereits konkretisierten Projekte und Maßnahmen mit ein. Das Sanierungskonzept ist jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann.

Insgesamt trägt das Sanierungskonzept den Förderschwerpunkten der städtebaulichen Erneuerungsprogramme Rechnung. Es sind folgende wesentlichen allgemeinen Sanierungsziele und Maßnahmen zu nennen:

- **Stärkung der Funktionsfähigkeit und Identität der Innenstadt** entsprechend den Quartiersprofilen unter Berücksichtigung eines notwendigen Transformationsprozesses, um den Auswirkungen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken beispielsweise durch die Aktivierung von Leerständen, insbesondere der Erdgeschosszonen durch neue multifunktionale Nutzungen,
- **Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz** sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,
- **Stärkung der kulturellen und sozialen Vielfalt** durch die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch flankierende Konzepte zur Bespielung der öffentlichen Räume,
- **Stärkung und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Innenstadt** durch Gebäudesanierung, Erweiterung des Wohnungsangebots durch Umnutzungen, Ausbildung generationengerechter Wohnungen, Schaffung bezahlbaren Wohnraumes (Orientierung am Mietpreisspiegel) sowie der Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes – insbesondere der Hofsituationen,
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** für mehr Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen, Erreichung von Barrierefreiheit beziehungsweise -armut im öffentlichen Raum,
- Schaffung und Erhalt sowie **Qualifizierung von multifunktionalen, vernetzten Grün- und Freiräumen**,
- **Ganzheitliche ökologische Erneuerung** durch umfassende energetische Gebäudeerneuerungen, Aktivierung der Naturkreisläufe sowie Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung beziehungsweise dem Klimaschutzkonzept 2030, durch beispielsweise Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenbereichen, Durchgrünung von Straßenräumen zur Verschattung und Verknüpfung von Freiräumen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Reduzierung von Lärm- und Abgasen durch die Umsetzung der Kombilösung und weiteren Maßnahmen (z.B. Tempo 30, Stärkung ÖPNV, Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindungen, autofreie Innenstadt).

Die Sanierungsziele und Maßnahmen sind im **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept** zusammenfassend dargestellt (vgl. Anlage Plan 14). In den folgenden zwei Kapiteln werden die Sanierungsziele und Maßnahmen für die einzelnen Schwerpunktbereiche und Erweiterungsbereiche dargestellt.

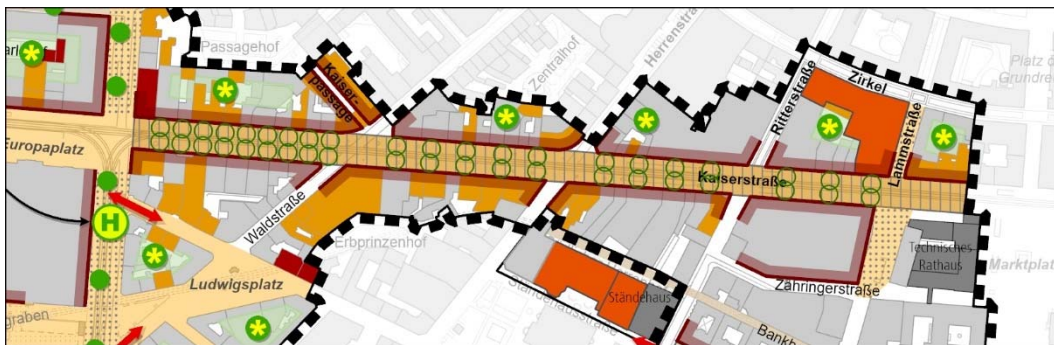
Weitere Maßnahmen aus dem laufenden Prozess unter anderem die Erstellung eines Konzepts „Öffentlicher Raum und Mobilität in der Innenstadt“ zur zielgerichteten Steuerung der Innenstadtentwicklung werden eine wesentliche Basis für die Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen und Zielsetzungen darstellen.

6.1. Schwerpunktbereiche der städtebaulichen Erneuerung

Aus der planerischen Analyse sowie den festgestellten Mängeln und Missständen lassen sich **folgende Schwerpunktbereiche** der projektierten Sanierungsmaßnahme Kaiserstraße-West ableiten. Für die Schwerpunktbereiche werden folgende erste Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert:

6.1.1. Fußgängerzone Kaiserstraße und Kaiserpassage

Ziel ist die Aufwertung der zentralen Einkaufsstraße zur **Stärkung der Innenstadt** als attraktiver Handels-, Dienstleistungs- und auch Wohnstandort. Mit der Umsetzung der U-Strab besteht in absehbarem Zeitraum die Möglichkeit, den **Umbau der Fußgängerzone** gemäß den Planungen des Büros Mettler (Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens) umzusetzen. Die funktionale Umgestaltung des Querschnitts der Fußgängerzone schafft attraktive Flächen zum Flanieren, für konsumfreien Aufenthalt sowie für die Gestaltung von Geschäfts- oder Gastronomievorfeldern. Neue Baumpflanzungen sowie neue Oberflächenbeläge strukturieren die neue Einkaufsstraße. Die Lärmemissionen der Straßenbahn sowie die durch die hohe Taktung der Straßenbahnen vorhandene Trennwirkung entfallen durch den Wegfall der oberirdischen Straßenbahntrasse. Die Wohnqualität wird hierdurch ebenfalls verbessert. Die intensive Durchgrünung des Straßenraumes trägt wesentlich zur Gestaltungsqualität bei und wirkt sich zudem positiv auf das Kleinklima aus.



Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Fußgängerzone Kaiserstraße u. Kaiserpassage“

Auch wenn es sich in diesem Bereich um die 1a-Handelslage handelt, sind Maßnahmen zur **Profilbildung des Geschäftsbesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung der Erdgeschosszonen** erforderlich. Die Folgen der Corona-Pandemie erfordern agile und innovative Methoden zur Aktivierung der Leerstände insbesondere in den Erdgeschosszonen unter anderem in der Kaiserstraße sowie im Bereich der Kaiserpassage. **Quartierspezifische, nachhaltige Nutzungskonzepte und ein Management für Zwischennutzungen** sind erforderlich. Introvertierte Handlungslagen (z.B. Karstadt) müssen sich in den Erdgeschossbereichen zum öffentlichen Raum hin öffnen, um diesen möglichst von allen Seiten zu beleben.

Das Stadtbild kann neben den Umbau- und Durchgrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in einer längeren Zeitperspektive betrachtet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße“ verbessert werden. Er regelt unter anderem die **Ausbildung einer homogenen südlichen Raumkante** im Hinblick auf die bestehende versetzte Höhenstaffelung.

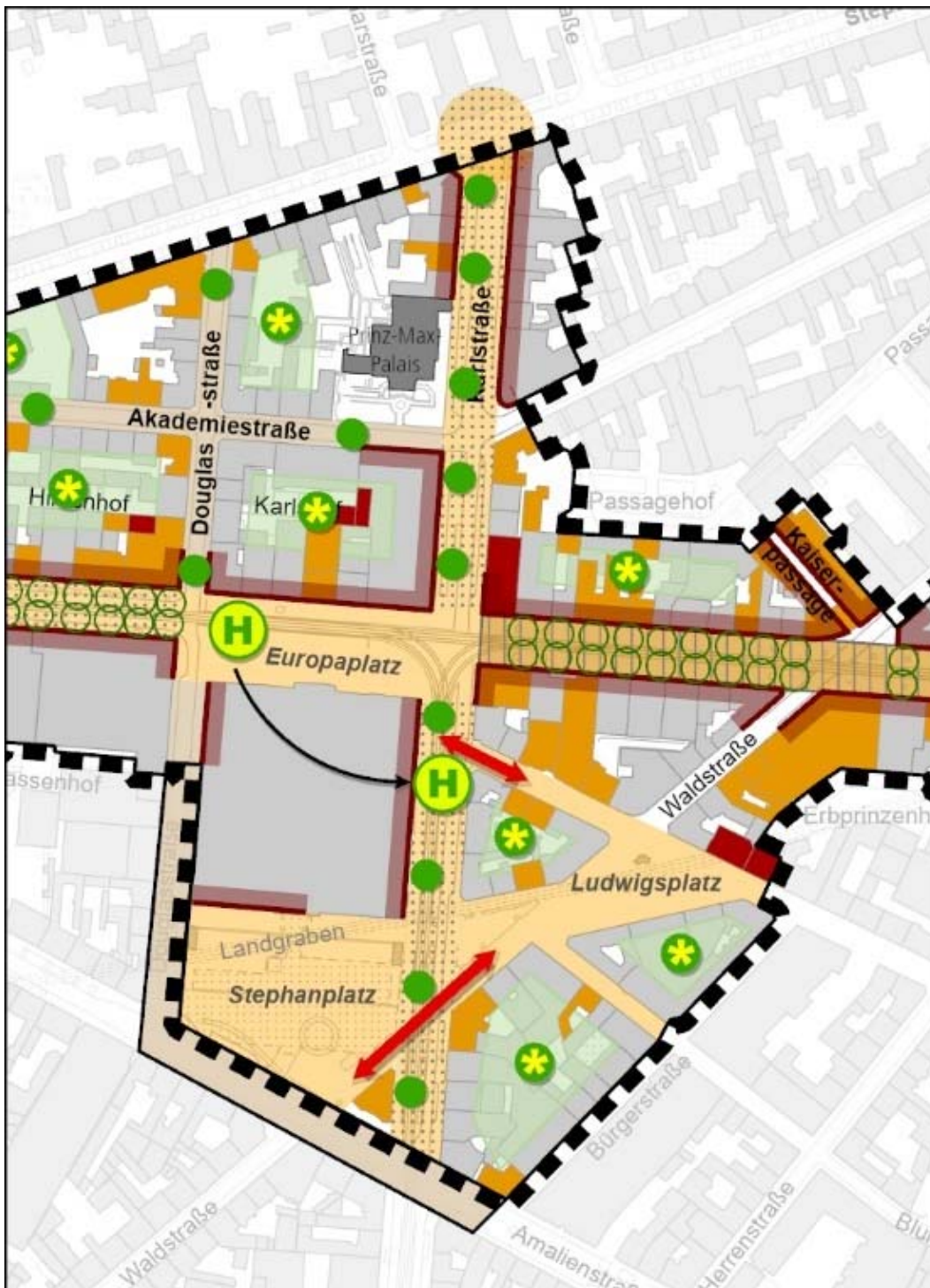
6.1.2. Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße

Zur weiteren **Profilierung der Identität der Innenstadt** wird eine räumliche Verknüpfung des historischen Platzensembles Europaplatz, Ludwigsplatz und Stephanplatz über die Karlstraße angestrebt. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Der **Europaplatz**, der heute im Wesentlichen als Umsteigeknotenpunkt wahrgenommen wird, soll zu einem attraktiven Platz umgebaut werden. Aktuell wird aus funktionalen Gründen die Verlegung der oberirdischen Haltestelle Europaplatz in die Karlstraße (am Ludwigsplatz) vorbereitet. Der Wegfall dieser Barriere ermöglicht einen weiteren Gestaltungsspielraum zur **Entwicklung eines urbanen Platzraumes** mit den Schwerpunkten Aufenthalt, Kommunikation und Flaniererlebnis. Ein niveaugleicher Ausbau wird geprüft. Die Beleuchtungssituation in den Arkaden wurde bereits verbessert.

Der **Stephanplatz** wird außerhalb der Marktnutzung - bis auf die gastronomischen Bereiche der Postgalerie kaum als Freiraum für den Aufenthalt genutzt. Mit den Angrenzern und Angrenzerinnen sowie lokalen Akteuren soll zur **Belebung des zentralen Freiraums** ein konsumfreies „Bespielungskonzept“ entwickelt werden. Der Platzraum bietet ein Flächenpotential im Sinne eines multifunktionalen Freiraums beispielsweise für in der westlichen Innenstadt fehlende Bewegungs- und Spielflächen oder auch für ein erweitertes kulturelles Angebot. Über **verkehrsberuhigende Maßnahmen** sowie einer Verbesserung der Querungsbeziehungen in der **Karlstraße** südlich der Kaiserstraße soll eine verbesserte Verknüpfung der Freiräume erzielt werden. Im nördlichen Abschnitt der Karlstraße bietet die räumliche Dimensionierung des Straßenraums Potential für

einen niveaugleichen Umbau und eine neue Zonierung für erweiterte Vorfelder sowie den Fahrverkehr. Es sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt sowie Kreuzungsbereiche – insbesondere auch für die geplante Radwegführung – angepasst werden. Im Idealfall lässt sich in diesem Bereich eine Kfz-verkehrsfreie Zone einrichten. Die Maßnahmen sollen mit einer **Begrünung** des Straßenraums flankiert werden. Insgesamt soll eine Aufwertung des bislang von Kfz-Verkehr und Parkierung dominierten öffentlichen Raums als **erweiterter „Erlebnisraum“** erzielt werden. Hierdurch soll auch das Prinz-Max-Palais ein adäquates Vorfeld erhalten.

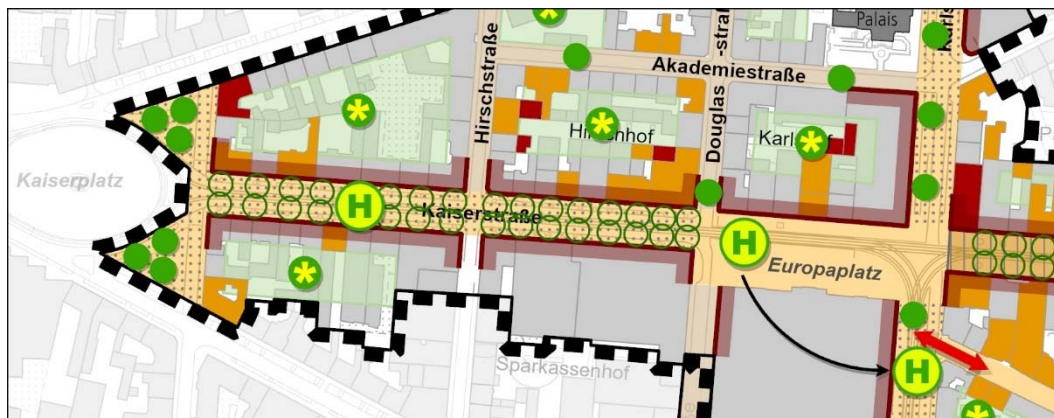


Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße“

Zur Belebung des öffentlichen Raumes sind in den genannten Bereichen Maßnahmen zur **Profilbildung des Gebäudebesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung insbesondere der Erdgeschosszonen** erforderlich. Introvertierte Handelslagen sollen sich in den Erdgeschossbereichen zum öffentlichen Raum hin öffnen. Geschlossene Fassaden sind zu öffnen und attraktiv zu gestalten (z.B. Saturn). Im nördlichen Abschnitt der Karlstraße lässt sich durch den Geschäfts- und Gastronomiebesatz sowie einzelne Gebäudeleerstände ein **Trading-Down-Effekt** erkennen. Aufwertungs- und Aktivierungsmaßnahmen sind erforderlich.

6.1.3. Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz

Zur **Verbesserung der Attraktivität der westlichen Kaiserstraße** zwischen Europaplatz und Kaiserplatz sind **verkehrsberuhigende Maßnahmen** sowie eine Erweiterung der Vorfelder vorzusehen. Der zwischen der Leopold- und Hirschstraße bereits planfestgestellte neue Haltepunkt „Kaiserstraße West“ für Straßenbahn und Busverkehr ist hierbei zu berücksichtigen.



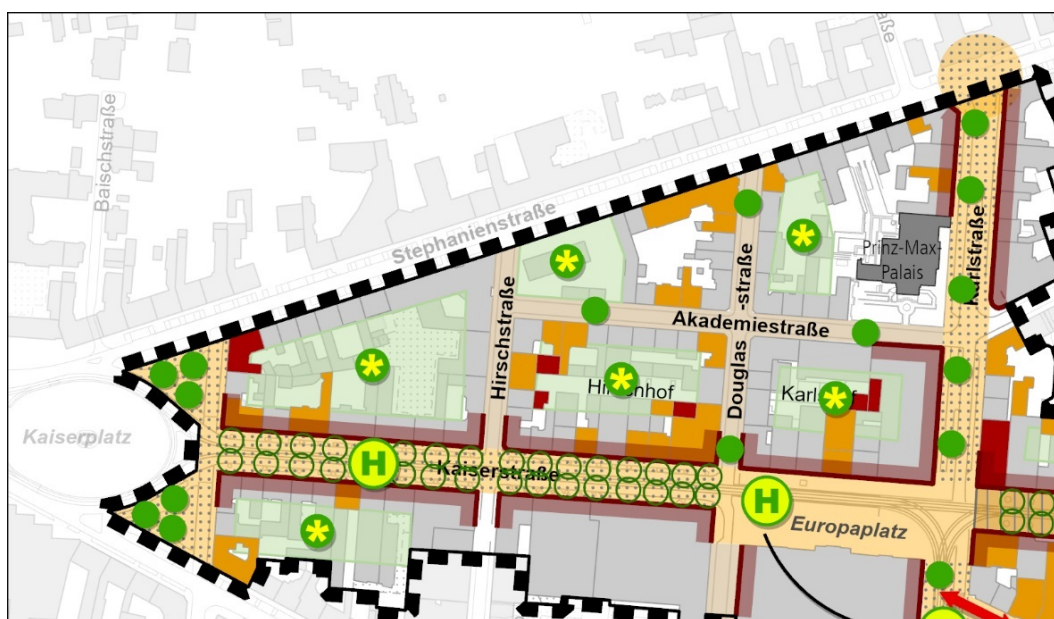
Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz“

Zur Verknüpfung des Freiraumpotentials sowie zur Aufwertung der Gebäudevorfelder soll die **Leopoldstraße mit den „Dreiecksflächen“ am Kaiserplatz** neu zониert und niveaugleich umgebaut werden. Über diese Maßnahme rückt der historische Kaiserplatz an die Kaiserstraße und stellt einen weiteren **Beitrag zur Profilierung der kommunalen Identität** sowie zur **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** von Platz- und Freiräumen in der Innenstadt dar.

Auch in diesen Straßenabschnitten sind Maßnahmen zur **Profilbildung des Geschäftsbesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung der Erdgeschosszonen** erforderlich. Insbesondere der Geschäfts- und auch Gastronomiebesatz zwischen Hirsch- und Douglasstraße (nördliche Randbebauung Kaiserstraße) lässt einen Trading-Down-Effekt erkennen. Westlich der Hirschstraße sind einzelne Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Aufwertungs- und Aktivierungsmaßnahmen sind erforderlich.

6.1.4. Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche des Wohnungsschwerpunktbereichs südlich der Stephaniensstraße sind zur **Verbesserung der Wohnumfeldqualität** und zur **Verbesserung des Kleinklimas** nach Möglichkeit zu entsiegeln und zu begrünen (Hof-/Fassadenbegrünung). Flankierend sollen die angrenzenden Straßenzüge (Akademie-, Hirsch-, Douglasstraße) durch Baumreihen begrünt werden.



Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Blockinnenbereiche“

Für die Blockinnenbereiche wie Hirsch- und Karlshof sind zumindest **Begrünungsmaßnahmen** wie beispielsweise Fassadenbegrünungen als Ergänzung zu den bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme- City-West umgesetzten Maßnahmen vorzunehmen.

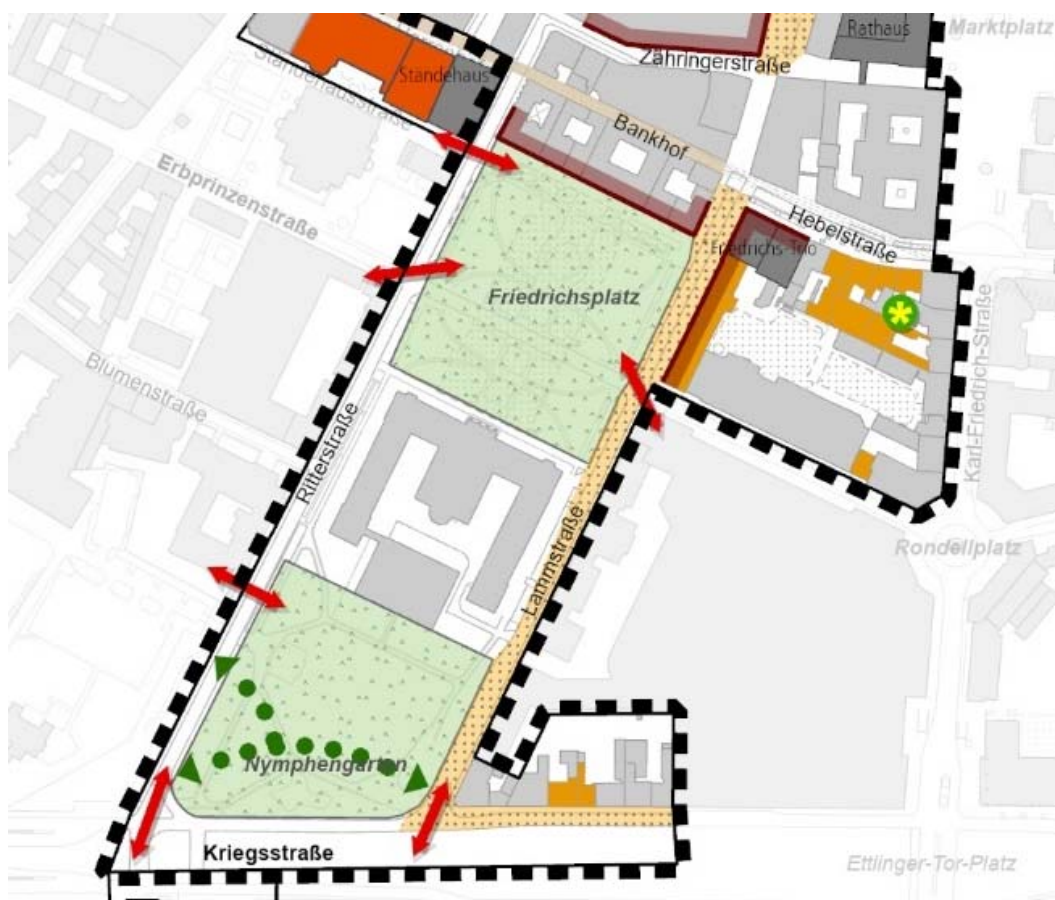
6.1.5. Friedrichsplatz, Nymphengarten sowie Lamm- und Ritterstraße

Der Friedrichsplatz sowie der Nymphengarten sollen **als multifunktionale Grün- und Freiräume qualifiziert** werden und zur **Profilierung der Innenstadt** beitragen. Hierzu soll der Friedrichsplatz als ruhiger, grüner, überwiegend konsumfreien Raum – zur „**Ruheoase**“ – weiterentwickelt und mit dem Vorfeld des Staatlichen Museums für Naturkunde nach historischem Vorbild verknüpft werden. Im nördlichen Bereich ist die Integration einer Außengastronomie denkbar.

Die Freiraumfunktion des **Nymphengartens** wird ausschließlich als konsumfreier und ruhiger Raum gesehen. Der Bestand der vorhandenen Grünstrukturen ist zu sichern (Denkmalschutz). Die **Durchwegungsfunktion** soll gestärkt und die **Aufenthaltsqualität** sowie Beleuchtungssituation des Nymphengartens soll verbessert werden. Bei der Umgestaltung ist die Freihaltung der Sichtbeziehung vom ehemaligen Amalien-schlösschen in die Amalienstraße zu berücksichtigen. Eine Verknüpfung mit dem Friedrichsplatz gegebenenfalls über verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Lammstraße ist anzustreben.

Zudem sollen zur verbesserten **Verknüpfung der Handelslagen** (Kaiserstraße/ECE-Center) in der Lammstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden. Weiterhin soll eine **Qualifizierung der Randnutzungen** und insbesondere der Erdgeschosszonen im Umfeld des Friedrichsplatzes erfolgen. Publikumsintensive Nutzungen (z.B. Handel, Gastronomie, kulturelle oder soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen) in Platzrandlage sollen zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen

Eine funktionale **Neuorganisation der Gebäudeerschließung** des Eckgebäudes Kriegsstraße/südliche Ritterstraße als Antwort auf den Abbruch der Fußgängerbrücke über die Kriegsstraße und verbliebene Rampe zur Gebäudeerschließung soll ebenfalls berücksichtigt werden. Die Anbindung und **Vernetzung der Grünräume** Nymphengarten und Beiertheimer Allee soll unterstützt werden.



Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Friedrichsplatz, Nymphengarten sowie Lamm- und Ritterstraße“

6.1.6. Erneuerung von Gebäuden/Stärkung der Wohnfunktion

Der Erneuerung von Gebäuden kommt in der Sanierung in verschiedener Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Wesentlich ist der **Erhalt und die Aufwertung des Wohnungsbestands** als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge, die Verbesserung der **Energieeffizienz** sowie die Sicherung und **Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz** sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude. Weiterhin ist die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** für unterschiedliche Nutzergruppen und Lebensphasen in der Innenstadt ein wichtiger Baustein für eine lebenswerte Innenstadt.

6.1.7. Erneuerung öffentlicher Einrichtungen

Im **Fokus** stehen neben privaten Gebäudeerneuerungen die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen. Folgende **öffentliche Gebäude** haben einen **erhöhten Sanierungsbedarf** und stehen für eine umfassende Gebäudeerneuerung an:

Technisches Rathaus

Das Technische Rathaus am Marktplatz kann im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien als förderfähige Gemeinbedarfseinrichtung eingeordnet werden und muss insbesondere im Hinblick auf eine energetische Erneuerung dringend saniert werden.



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

„Friedrichstrio“

In das „Friedrichstrio“ (ehemalige Commerzbank) Ecke Lamm- und Hebelstraße am Friedrichsplatz soll das Haus der Fraktionen in den Obergeschossen Einzug halten und die Kinder- und Jugendbibliothek als Interims-lösung im Erdgeschoss untergebracht werden (u.a. bis der Standort einer zentralen Stadtbibliothek geklärt ist). Hierzu sind Umbaumaßnahmen notwendig. Aus der räumlichen Nähe zur Stadtbibliothek im neuen Ständehaus sowie den attraktiven Freiräumen im Umfeld können sich durch die publikumswirksame Nutzung positive Synergien entwickeln.



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Prinz-Max-Palais

Das denkmalgeschützte Prinz-Max-Palais in der Karlstraße beherbergt das Stadtmuseum sowie die Kinder- und Jugendbibliothek und soll als Gemeinbedarfseinrichtung erneuert werden. Die Kinder- und Jugendbibliothek soll vorläufig im „Friedrichs-Trio“ untergebracht werden.



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

6.2. Erweiterungsbereiche

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich gezeigt, dass weitere Bereiche, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzen, Handlungsbedarfe haben. Diese werden im Folgenden vorgestellt und notwendige Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände aufgezeigt:

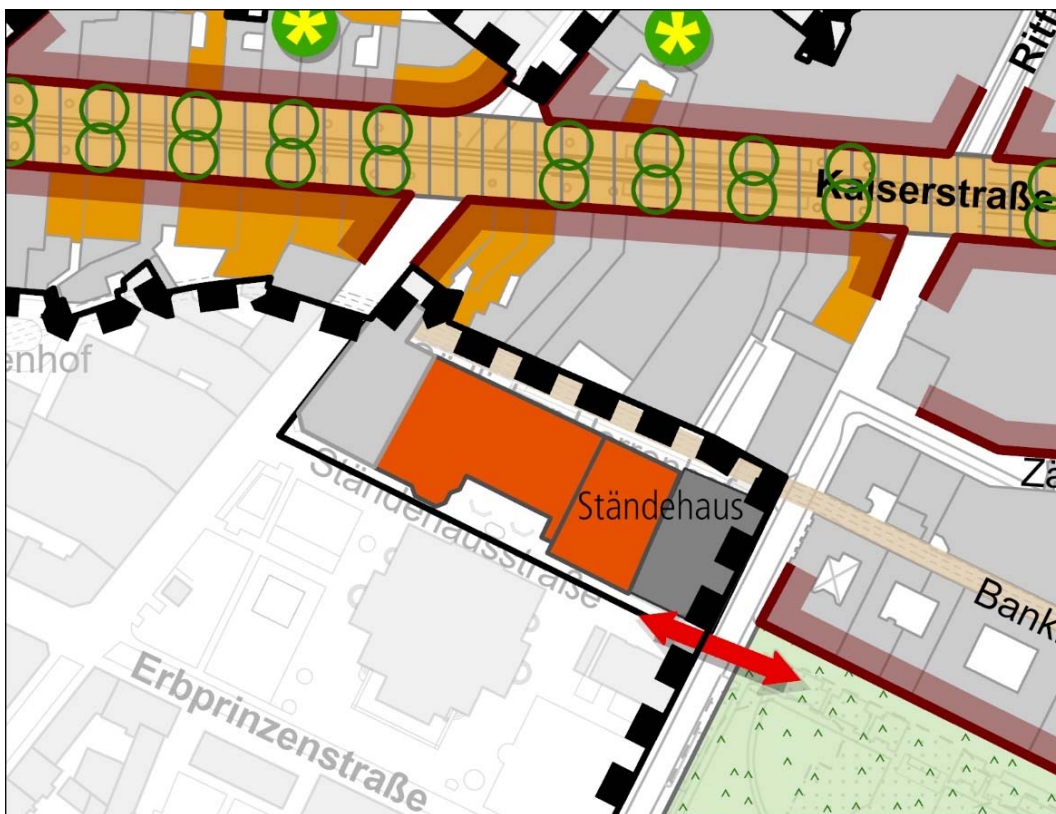
6.2.1. Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof

Die Katholische Kirchengemeinde Karlsruhe plant eine **Neuordnung des Ensembles „Forum St. Stephan“** sowie des Pfarrhauses in der Ständehausstraße. Das Veranstaltungs- und Verwaltungszentrum (Ständehausstraße 4) sowie die angrenzende **Parkgarage mit Gemeinderäumen** im Untergeschoss (Ständehausstraße 6) soll abgebrochen und neue Büro- und Verwaltungsflächen eventuell auch Wohnungen sowie eine Fahrradparkgarage im Erdgeschoss entstehen. Das Gebäude ist im **gemeinsamen Eigentum** der Stadt und der Kirche.

Die Kirchengemeinde lobt in 2021 einen **Wettbewerb** zur Neuordnung des Areals in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung aus.

Das Projekt bietet die **Chance**, das östlich an das „Forum St. Stephan“ angrenzende neue **Ständehaus** mit in die **Entwicklung des Areals** einzubeziehen. Es wird eine Realteilung und Zuteilung des städtischen Grundstückanteils direkt angrenzend an das Ständehaus angestrebt.

Das Badische Ständehaus wurde 1822 von dem Weinbrenner-Schüler Friedrich Arnold fertig gestellt und diente bis 1933 dem Badischen Landtag für seine Sitzungen. Es gilt als ein Wegbereiter der Demokratie in Deutschland. Im 2. Weltkrieg wurde das Ständehaus 1944 bei Luftangriffen schwer getroffen und brannte bis auf die Grundmauern aus. 1961/62 wurde die Ständehausruine abgerissen.



Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Erweiterungsbereich – Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof“

Das neue Ständehaus wurde 1993 eröffnet und beherbergt eine „Erinnerungsstätte Ständehaus“, das die badische Landtagsgeschichte präsentiert, sowie die **Stadtbibliothek** „für die Erwachsenen“. Das neue Ständehaus wurde von Jürgen Schröder entworfen und architektonisch dem alten Ständehaus nachempfunden. Das Gebäude hat bedingt durch die aktuellen Brandschutzanforderungen erheblichen Erneuerungsbedarf. Die sich aus der angestrebten Neuordnung der Grundstücke ergebende **Flächenoption**, bietet die Möglichkeit das Ständehaus beziehungsweise die Stadtbibliothek an Ort und Stelle zu erweitern und zukunftsfähig zu gestalten. Allerdings hängt diese Nutzungskonzeption von der Standortsuche für eine zentrale Stadtbibliothek in der Innenstadt ab. Sofern die Stadtbibliothek nicht im Ständehaus verbleibt, besteht das Ziel das neue

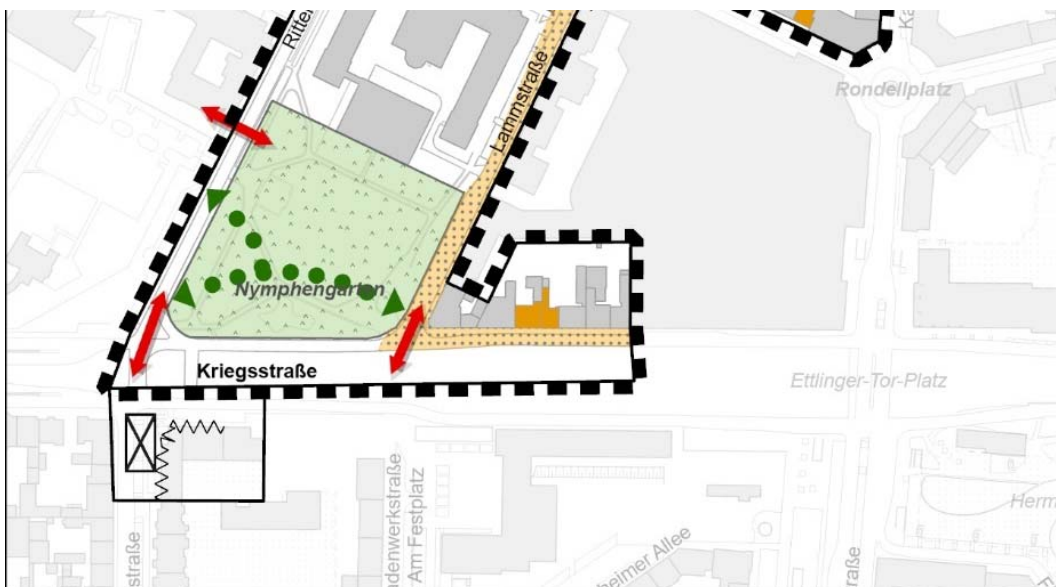
Ständehaus und seine „geschichtsträchtige Aura“ zu erhalten beziehungsweise weiter zu entwickeln. In diesem Zuge soll auch der „**Südliche Herrenhof**“, der bislang als rein funktionaler Erschließungshof dient, aufgewertet werden.



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

6.2.2. Gebietsantritt Ritter- und Kriegsstraße/Neuorganisation Gebäudeerschließung Eckgebäude

Mit dem Abbruch der Fußgängerbrücke über die Kriegsstraße in Verlängerung der Ritterstraße entstand eine **stadträumlich unattraktive Situation**. Das bestehende Eckhaus war mit seinem Eingangsbereich direkt an den Brückenanker angebunden. Zur Aufrechterhaltung der Gebäudeerschließung verblieb eine Rampe, die in der neuen stadträumlichen Situation sperrig ist und nicht in Einklang mit einer umgestalteten Kriegsstraße zum Stadtboulevard mit niveaugleichen Überquerungen steht. Die Erschließungssituation des Eckgebäudes soll zur **funktionalen Aufwertung** neu organisiert und das verbliebene Rampenelement abgebrochen werden. Die Anbindung und **Vernetzung der Grünräume** Nymphengarten und Beiertheimer Allee soll dabei unterstützt werden.



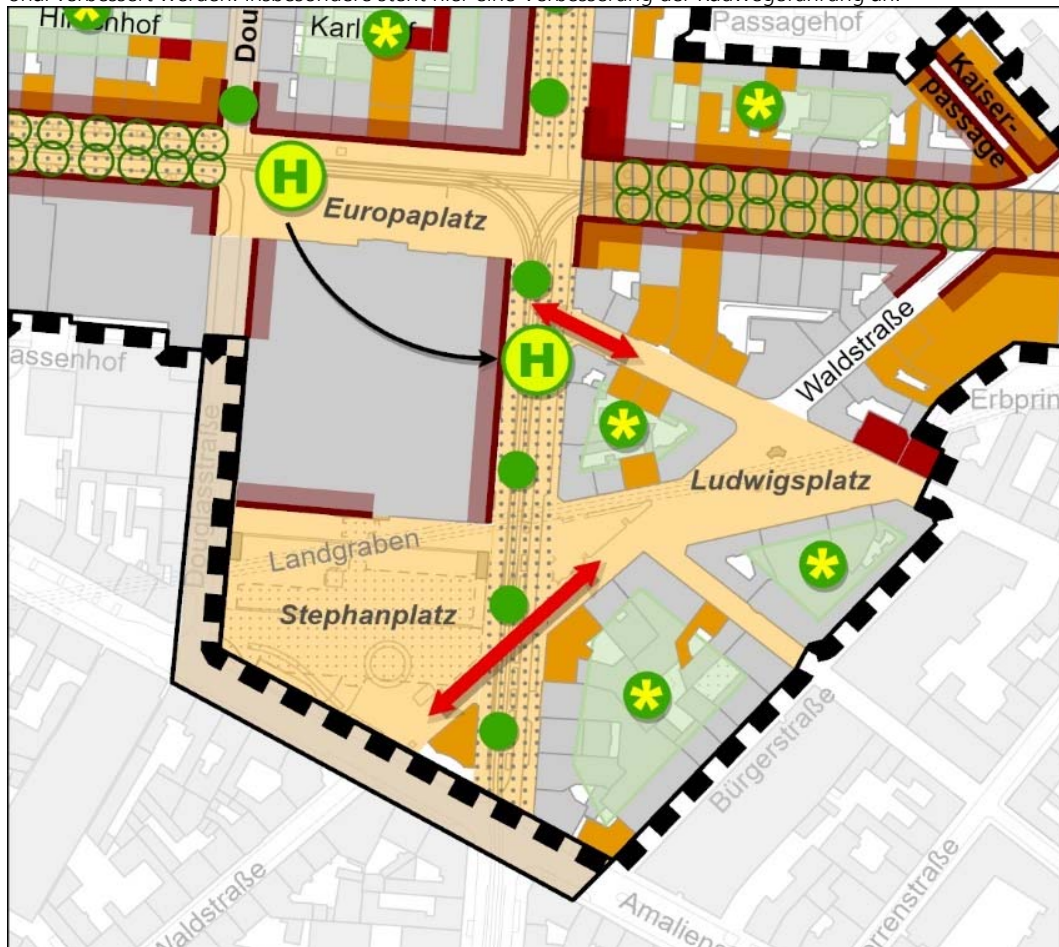
Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Erweiterungsbereich – Gebietsantritt Ritter- und Kriegsstraße/Neuorganisation Gebäudeerschließung Eckgebäude“



Foto: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

6.2.3. Randbereiche Stephanplatz

Zur verbesserten Einbindung des Stephanplatzes sollen die Randbereiche sowie die Douglas- und Amalienstraße umgestaltet werden. Durch eine **funktionale Umgestaltung** soll mehr Raum für andere Nutzungen wie beispielsweise verbreiterte Geschäftsvorfelder geschaffen und die Aufenthaltsqualität durch verkehrsberuhigende Maßnahmen verbessert werden. Ebenso soll der Kreuzungsbereich Amalien- und Karlstraße funktional verbessert werden. Insbesondere steht hier eine Verbesserung der Radwegführung an.



Ausschnitt Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Erweiterungsbereich - Randbereiche Stephanplatz“

6.3. Flankierende Maßnahmen

Die Folgen der **Corona-Pandemie** verstärken und beschleunigen den Strukturwandel im Einzelhandel deutlich. Die **zunehmende Leerstandsproblematik** rückt das Thema Zwischen- und Nachnutzung von Einzelhandelsflächen in den Fokus. In Bezug auf eine zukunftsfähige Nutzungsstruktur wird die Multifunktionalität der Innenstadt und die **Entwicklung komplementärer Nutzungsbausteine** in den einzelnen Einzelhandelsquartieren in den kommenden Jahren von essentieller Bedeutung sein. Dabei gilt es Eigentümer und Eigentümerinnen, Gewerbetreibende und weitere Akteure quartiersbezogen zusammenzuführen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat Ende Juli 2021 den **Projektauftrag „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“** gestartet. „Der Bund möchte ... Städte und Gemeinden modellhaft bei der Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien und deren teilweiser Umsetzung fördern. Im Kontext der Strategieentwicklung können somit im Sinne von Reallaboren auch konkrete Einzelmaßnahmen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstädte beziehungsweise Zentren unterstützt werden. Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und auch struktureller Problemlagen („Verödung“) in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, indem diese als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten (weiter)entwickelt werden.“ (Auszug aus dem Projektauftrag)

Die Stadt Karlsruhe wird einen Antrag stellen, um die Maßnahmen der Städtebauförderung mit experimentellen Verfahren zu unterstützen, um den **anstehenden Transformationsprozess** von bislang stark einzelhandelsgeprägten Quartieren **hin zu neuen multifunktionalen Nutzungen** mit Beteiligung der Akteure umzusetzen. Zentrale Bestandteile sollen sein: ein Zentrenmanagement, die Einrichtung eines Verfügungsfonds für investive und nichtinvestive Maßnahmen, die vorübergehende Anmietung (Zwischenmietmodell) von leerstehenden Räumlichkeiten und auch eine temporäre Zwischennutzung von Plätzen. Explizit sollen Möglichkeiten für eine Transformation anhand von „**Reallaboren**“ erprobt werden.

Die Stadt hat einen Antrag für das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten **Projekts „Digitales Leerstandsmanagement“** gestellt. Ziel des Projekts ist es, eine digitale Lösung für ein aktives Ansiedlungsmanagement in deutschen Kommunen und Städten zu entwickeln und zu erproben. Im Fall einer Förderzusage können bis zu 300.000 Euro für ein digitales Leerstandsmanagement und unter anderem auch einen Leerstandsmanager gefördert werden. Im ersten Schritt ist eine detaillierte Übersicht bestehender und bevorstehender Leerstände zu erstellen. Die Laufzeit ist bis Ende 2022 angesetzt.

Das Büro Sippel + Buff erarbeitet als Ergänzungsauftrag zur Moderation des Bürgerdialogs im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost ein **planerisches Fachkonzept zur Aktivierung der Erdgeschosszonen** in der östlichen Kaiserstraße. Es sollen mögliche, alternative Nutzungsbausteine für eine nachhaltige Transformation der östlichen Kaiserstraße zwischen Kreuzstraße und Durlacher Tor entsprechend den standortspezifischen Clustern/Typologien erarbeitet werden. Hierzu werden unter anderem Best-Practice-Beispiele untersucht und vier bis sechs konkrete Standorte identifiziert, die als Impulsgeber für die Transformation dienen können. Das Fachkonzept soll aufbauend auf vorhandene Untersuchungen (u.a. Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher Innenstadt als Einzelhandelsstandort 2030, Gutachten zur Lagebewertung der Einzelhandelslagen) Bausteine für eine nachhaltige, funktionale Angebotsveränderung in den Erdgeschosszonen liefern und stellt die Basis für die anstehenden Gespräche mit den Immobilieneigentümern und Eigentümerinnen beziehungsweise Gewerbetreibenden dar, die letztendlich in der Umsetzung unterstützt und davon überzeugt werden müssen. Das Ergebnis soll Ende 2021 vorliegen und nach Möglichkeit übertragbare Ansätze für die Kaiserstraße-West beinhalten.

Weiterhin sollen zur Attraktivierung der **Innenstadt als „Erlebnis- und Wohlfühlraum“** die öffentlichen Räume nach dem Konzept für Öffentlichen Raum und Mobilität in der Innenstadt **„Platz für mehr“** aufgewertet und durch ein **soziales und kulturelles Freizeitprogramm** für unterschiedlichste Nutzergruppen bespielt und entsprechend der Quartiersidentität etabliert werden und damit auch einen Beitrag zur **Stärkung der kulturellen und sozialen Vielfalt** beitragen.

Zur **Verbesserung des Sicherheitsempfindens** und zur Kriminalprävention im öffentlichen Raum stehen unter anderem die Verbesserung der Beleuchtungssituation sowie der Sauberkeit im Fokus.

6.4. Sicherung der Sanierungsziele und Maßnahmen

6.4.1. Werbeanlagensatzung und Sondernutzungsrichtlinien als gestalterische Instrumentarien

Die mit Fertigstellung der Kombilösung geplanten Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sollen durch eine **Vorgabe zur Gestaltung der Werbeanlagen** flankiert werden, um den „Wildwuchs“ einzudämmen und um das **Stadtbild aufzuwerten**. Auf Grundlage einer großen Anzahl von Einzelgesprächen mit Einzelhändlern, dem Stadtmarketing, dem Handelsverband Nordbaden und der IHK sowie im Zuge des

Beteiligungsprozesses zum City Gutachten und auch einer Onlinebeteiligung auf dem Beteiligungsportal der Stadt wurden erste Entwürfe dazu umfänglich diskutiert, weiterentwickelt und am 22.04.2021 im Planungsausschuss vorgestellt. Auf dieser Basis steht nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an.

Der vorliegende Entwurf gibt in seinem Geltungsbereich, der im Wesentlichen die Innenstadt umfasst, einen **einheitlichen Rahmen** vor, der den Werbenden Sicherheit und Klarheit über die Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen vermittelt und eine Gleichbehandlung innerhalb der jeweiligen Gebietsarten gewährleistet. Der originäre Zweck einer Werbeanlage als Informationsträger und Orientierungshilfe für die Kunden bleibt erhalten. Das jeweils einzelne Geschäft wird besser wahrnehmbar, da durch die Größen- und Leuchtdichtebeschränkungen ein gegenseitiges Übertrumpfen im Wettbewerb um Aufmerksamkeit deutlich eingeschränkt wird.

Flankierend dazu ist eine **Sondernutzungsrichtlinie** geplant, die als verwaltungsinterne Handlungsanweisung u. a. dazu dienen soll, die gestalterische Qualität derjenigen Objekte, die aufgrund von Sondernutzungsgenehmigungen im öffentlichen Raum platziert werden, also beispielsweise des Mobiliars und der Ausstattung auf Flächen der Außen- und Gastronomie, zu sichern. Sie soll als praktische Handreichung anhand von Beispielen eine einheitliche Handhabung bei der Genehmigungspraxis garantieren und so ebenfalls dazu beitragen, das **Stadtbild aufzuwerten**.

6.4.2. Vergnügungsstättenkonzept und Vergnügungsstättensatzung für die Innenstadt

Ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten, welches das gesamte Stadtgebiet betrachtet, soll im September 2021 im Gemeinderat beschlossen werden. Auf diesem aufbauend soll anschließend der Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" fertiggestellt werden, für den bereits seit 2011 ein Aufstellungsbeschluss besteht. **Ziel ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Innenbereich, um die angestrebte Nutzungsaufwertung der Innenstadtquartiere zu unterstützen.**

Für den Bereich entlang der Kaiserstraße (inkl. der ersten 20 Meter der angrenzenden Straßen) empfiehlt das Konzept, nur Vergnügungsstätten der Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskotheken ausnahmsweise zuzulassen und alle anderen Arten auszuschließen. Die genannten Arten können zu einer qualitativen Aufwertung der Innenstadt beitragen, außerdem gehen von ihnen in der Regel nur geringe städtebauliche Störungen aus.

Für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebiets Kaiserstraße-West empfiehlt das Konzept, alle Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise, jedoch "störende" Vergnügungsstätten (alle Arten ausschließlich der oben genannten) im Erdgeschoss auszuschließen. Spielhallen, Wettbüros, Stripclubs etc. werden somit nicht völlig aus dem Gebiet verbannt, die Auflage aber effektiv von ihnen freigehalten.

6.4.3. Bebauungsplan „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“

Der Planungsausschuss hat am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans für die dicht bebauten Innenstadtquartiere, die als Hot-Spot-Gebiete im Rahmenplan Klimaanpassung identifiziert wurden, beschlossen.

Ziel ist, umfassende Beiträge für ein **robustes Stadtgrün** zu schaffen, das der **höheren Wärmebelastung entgegenwirkt** und zudem einen spürbaren **Wasserrückhalt bei Starkregen** ermöglicht. Hierzu sollen durch entsprechende **Festsetzungen** (z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen, Begrünungs- und Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Flächen, Minimierung der Bodenversiegelung) **Grünstrukturen** gesichert, entwickelt und vermehrt werden. Weiterhin soll dadurch eine **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** insbesondere durch **Verschattung und Kühlung** erreicht werden.

7. Hinweise zum Sozialplan

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele des Neuordnungskonzepts, auch in Einzelfällen, auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplans vor. Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans sind nach § 180 BauGB geregelt.

Wirken sich Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus, ist die Stadt verpflichtet allgemeine Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Es sind daher Kosten zum „Härteausgleich“ (beispielsweise Erstattung der Umzugskosten und so weiter) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen. Dabei sind aufgrund der abzusehenden Härten insbesondere ältere Bevölkerungsgruppen, Personen mit Migrationshintergrund, Haushalte mit einem geringen Haushaltsbudget sowie die im Gebiet betroffenen Betriebe zu berücksichtigen. Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information der Betroffenen in allen Arbeitsschritten als wichtige Instrumente. Gegebenenfalls auftretende Probleme sind im Einzelfall zu lösen. Die Leistungen des noch zu aufstellenden Sozialplans sollen auch die individuellen Einzelfälle berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ist das endgültige Sanierungskonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Einzelhaushalte feststehen. Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden oder abgemildert werden können.

Allgemeine Hilfestellungen können beispielsweise sein:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung beziehungsweise Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner/-innen in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt beziehungsweise die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner/-innen aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken. Es ist bereits seit langem Praxis in Karlsruhe, Förderungen an Mietpreisbindungen zu koppeln.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

8. Kosten- und Finanzierung der Sanierung

Nach § 149 BauGB ist nach Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen ist mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten sanierungsbedingten Kosten zu rechnen. Zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird folgendes angemerkt:

- Der erste Kostenblock bezieht sich auf die **Vorbereitung und Begleitung der Sanierung**. Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses auch Ansätze für weitere Vorbereitungskosten wie beispielsweise städtebauliche Wettbewerbe und externe Gutachten (Kaufpreisprüfung, Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen). Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Stadt Karlsruhe mit eigenen personellen Ressourcen durchgeführt.
- Der zweite Kostenblock bezieht sich auf die **Neugestaltung des öffentlichen Raumes**. Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten variieren zwischen derzeit maximal anrechenbaren 250 Euro/m² und 200 Euro/m², welche für die Umgestaltung der Fußgängerzone der Kaiserstraße und den Europaplatz angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass diese Maßnahmen Teil der U-Strab beziehungsweise Kombilösung sind und hier zwischen der Maßnahme der KASIG und der finalen Gestaltung der öffentlichen Räume dezidierte vertragliche Regelungen über die Wiederherstellung der Straßenräume getroffen wurden, welche den reduzierten Ansatz von nur 200 Euro/m² begründen. **Priorität** liegt bei der Umgestaltung der Fußgängerzone zwischen Marktplatz und Europaplatz, des Europaplatzes, der Karlstraße, des Friedrichsplatzes mit flankierenden Straßenräumen, der westlichen Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz mit Leopoldstraße.
- Als **Ordnungsmaßnahmen** werden im dritten Kostenblock der Abbruch von zwei Hauptgebäuden für Ersatzneubauten sowie von zehn Nebengebäuden in Blockinnenbereichen sowie Hofentsiegelungsmaßnahmen angenommen. Letztere sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Blockinnenbereichen sowie zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen. Weiterhin ist ein Kostenansatz für den Rückbau von störenden Vorbauten, Überdachungen und Werbeanlagen insbesondere in der Kaiser- und Karlstraße enthalten wobei diese Maßnahmen nicht förderfähig und zu 100% von der Stadt Karlsruhe zu finanzieren sind. **Priorität** hat der Rückbau der Erschließungsrampe und die Neuorganisation der Erschließung des Eckgebäudes Kriegs- und Ritterstraße.
- Im vierten und fünften Kostenblock sind **Zwischenerwerbskosten für Grunderwerbe** sowie für **Restwertentschädigungen** zur Ausübung des Vorkaufrechts zugunsten der VOLKSWOHNUNG beziehungsweise der Karlsruher Fächer GmbH (analog zur Innenstadt Ost) sowie auch zur Durchführung von Konzeptvergaben berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Immobilien erworben werden, die als Immobilie bei der Stadt Karlsruhe verbleiben.
- Im sechsten Kostenblock sind die **Gebäudeerneuerungsmaßnahmen** kalkuliert. Als öffentliche Gebäudeerneuerungsmaßnahmen sind zu nennen: **Erneuerung Technisches Rathaus** bereits ab 2022, **Umbau Friedrichs-Trio** (ehem. Commerzbank in der Lamm-/Hebelstraße) als Haus der Fraktionen und im Erdgeschoss für die Kinder- und Jugendbibliothek als Interimslösung für ca. 10 Jahre ebenfalls ab 2022 sowie die **Erneuerung Prinz-Max-Palais** (Stadtmuseum). Sofern sich im Laufe der Sanierung eine Antragstellung in ein Sonderprogramm mit gegebenenfalls noch besseren Förderbedingungen für die Erneuerung des Prinz-Max-Palais ergibt, ist beabsichtigt, ein solches Sonderförderprogramm in Anspruch zu nehmen. Weiterhin sind 30 **private Gebäudeerneuerungsmaßnahmen** kalkuliert. Dabei wird von 15 umfangreichen Maßnahmen a 150.000 Euro und 15 einfacheren Maßnahmen mit a 50.000 Euro ausgegangen. Zur **Aktivierung von Leerständen** ist der Umbau von Erdgeschosszonen mit 20 Fällen a 60.000 Euro kalkuliert. Ebenfalls ist die Erneuerung der **Gebäudeerschließung** für das Eckgebäude Kriegs-/Ritterstraße kalkuliert.
- Weiterhin müssen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mögliche **Einnahmen** aus Grundstückserlösen (sanierungsbedingter Wertzuwachs) und gegebenenfalls anzusetzenden Ausgleichsbeträgen berücksichtigt werden. Der Ansatz für gegebenenfalls zu erhebende Ausgleichsbeträge in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro ist lediglich kalkuliert. Eine Präzisierung kann erst im Laufe des Verfahrens erfolgen und Bedarf einer Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch ein externes Gutachterbüro.

Für die **Einbeziehung der Erweiterungsbereiche** gilt folgendes:

- Die Kosten für die Erneuerung und gegebenenfalls Erweiterung des neuen **Ständehauses** (Stadtbibliothek) und der damit verbundenen Neuordnung des städtischen Parkhauses im „Südlichen Herrenhof“ sind eng mit der **Standortsuche für eine zentrale Stadtbibliothek in der Innenstadt**, in der die

Erwachsenen- sowie Kinder- und Jugendbibliothek zusammengelegt werden soll, verbunden. Im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost sind für den Bau einer zentralen Stadtbibliothek auf dem nördlichen Kronenplatz bereits Mittel in Höhe von rund 30 Mio. Euro kalkuliert. Sofern an dieser Stelle keine bildungsaffine Gemeinbedarfseinrichtung umgesetzt werden kann, sind die angesetzten Kosten für die Erneuerung und gegebenenfalls Erweiterung des Ständehauses – sofern dies auch künftig eine Gemeinbedarfseinrichtung beherbergt – umzuschichten. Für die Neuordnung des städtischen Parkhauses im Südlichen Herrenhof ist ein Kostenansatz mit 1 Mio. Euro kalkuliert.

- Für die Umgestaltung der **Douglas- und Amalienstraße im Bereich des Stephanplatzes** sind anrechenbare Kosten von 200 Euro/m² anstatt der maximal möglichen 250 Euro/m² angesetzt, da die Amalienstraße im Rahmen der Sanierungsmaßnahme City-West in Teilbereichen bereits umgebaut wurde und hier gegebenenfalls Rückzahlungen einzurechnen sind.
- Die **Neuordnung des Gebietsantritts** Ritterstraße südlich der Kriegsstraße sowie die Neuorganisation der Gebäudeerschließung des Eckgebäudes Kriegs- und Ritterstraße ist in der Kalkulation mit insgesamt 1,5 Mio. Euro enthalten.

9. Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien

9.1. Allgemeines zum Sanierungsverfahren

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unter anderem die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Gemeinde keinen Ermessenspielraum. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise den geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

9.1.1. Das umfassende Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein. Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- für Grundstücke durch Maßnahmen der Sanierung erhebliche Bodenwertsteigerungen eintreten,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sind Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen nur insoweit berücksichtigt, als dass der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§153 Abs. 1 BauGB).
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt darf nur zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Bodenwerterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

9.1.2. Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und dadurch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB). Dies ist der Fall, wenn sich aus dem Sanierungskonzept ergibt, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird. Zum Beispiel, wenn überwiegend Maßnahmen zum Erhalt, der Modernisierung und der Instandsetzung von Gebäuden geplant

sind und der Erschließungszustand des Gebietes nur geringfügig verbessert werden soll. Ein weiteres Kriterium für die Wahl des vereinfachten Verfahrens kann sein, wenn keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebietes beabsichtigt sind.

Wird die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren findet keine Kaufpreisprüfung statt.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen entfällt.

9.1.3. Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren gemäß § 144 BauGB eine Genehmigungspflicht durch die Kommune unter anderem für:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB).

Der § 144 BauGB gibt der Gemeinde in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung voraussichtlich behindern, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt, auf § 144 Abs. 1 oder auf § 144 Abs. 2 zu verzichten.

9.1.4. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren) zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 27a BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Dritten
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung beziehungsweise Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen

9.2. Begründung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Kaiserstraße-West“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Stadt liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss. Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der Bodenpreise

Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:

- die Vermeidung von unkontrollierten Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung durch die begünstigten Eigentümer
- Schutz des Käufers vor einer doppelten Leistung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Wesentlich für die Empfehlung im Gebiet „Kaiserstraße-West“ sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet vielfältige sowohl stadtstrukturelle als auch funktionale **städtebauliche Missstände** vorliegen, die durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können.

Das **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept** für das geplante Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West sieht neben der überwiegend **erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden** und teils denkmalgeschützten Gebäuden **umfassende Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum** wie beispielsweise den Umbau der Kaiserstraße, der Karlstraße, des Europaplatzes und des Friedrichsplatzes nach Fertigstellung der Kombilösung vor. Mit dem Umbau des öffentlichen Raumes wird unter anderem angestrebt **„Platz für mehr“ Aufenthaltsqualität** zu erhalten. Die Maßnahmen werden von einem Mobilitätskonzept flankiert, das die Stärkung des ÖPNV sowie des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie des Lieferverkehrs in den Fokus setzt.

Zudem wird angestrebt, die Innenstadt funktional durch die **Inwertsetzung von zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen** mit teils baukulturellem Hintergrund (Technisches Rathaus, Friedrichstrio, Prinz-Max-Palais und gegebenenfalls Ständehaus) sowie die **Aktivierung von Leerständen und insbesondere der Erdgeschosszonen** durch Umbauzuschüsse aber auch angestrebte flankierende Maßnahmen wie beispielsweise ein Zentrenmanagement, Transformationskonzepte oder Zwischenmietmodelle aufzuwerten. Weiterhin steht die **Stärkung der Wohnfunktion** in den Obergeschossen sowie die Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität in den Blockinnenbereichen ebenfalls im Fokus.

Klimaanpassungsmaßnahmen wie die verstärkte Durchgrünung der Straßenräume, die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen sowie die angestrebten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen flankieren die städtebaulichen Maßnahmen.

Weiterhin sollen die städtebaulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum beispielsweise durch ein „Veranstaltungskonzept“ für ein soziales und kulturelles Freizeitprogramm für unterschiedlichste Nutzergruppen zur **Attraktivierung der Innenstadt als „Erlebnis- und Wohlfühlraum“** flankiert werden.

Diese umfassenden Umgestaltungs- und funktionalen Umbaumaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken – **sanierungsbedingte, signifikante Bodenwertsteigerungen** können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist somit für die Durchführung der Sanierung erforderlich – das **umfassende Sanierungsverfahren** ist anzuwenden.

Der **Kaufpreiskontrolle** gemäß § 153 BauGB kommt damit zur Vermeidung von Spekulationen beziehungsweise zur Preisstabilität im Lauf der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Liegt ein Kaufpreis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144/145 BauGB) zu versagen. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.

Mit der **Erhebung von Ausgleichsbeträgen** können eventuell entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme wiedereingestellt werden. Hierbei sind jedoch die Bodenwertsteigerungen ausgehend von der U-Strab-Maßnahme (z.B. Verbesserung der Lärmsituation in der Innenstadt durch die Untertunnelung der Straßenbahn im zentralen Abschnitt der Kaiserstraße) und die Bodenwertsteigerung, welche sich über die Sanierungsmaßnahmen (z.B. den funktionalen Umbau des öffentlichen Raums für mehr Aufenthaltsqualität) ergeben, differenziert zu betrachten.

Im umfassenden Sanierungsverfahren sind zudem die **Vorschriften der §§ 144/145 BauGB** über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge anzuwenden. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.

9.3. Förmliche Festlegung des geplanten Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Kaiserstraße-West“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Misstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind. An der Beseitigung der Misstände besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an.

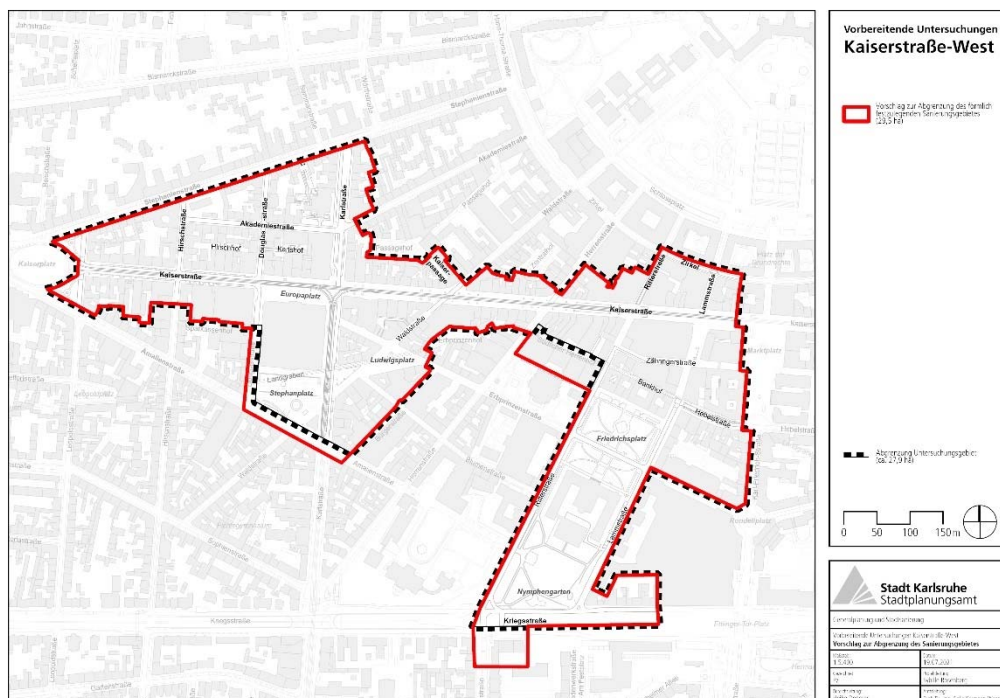
9.3.1. Abgrenzungsvorschlag

Ein von der Stadt Karlsruhe förmlich festzulegendes städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt gerechtfertigt sein.

Basierend auf den erfassten Mängeln und Misständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des projektierten Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West vorgeschlagen:

- Einbeziehung des vollständigen Untersuchungsbereichs (27,9 Hektar).
- Hinzunahme des Quartiers Ständehausstraße/Südlichem Herrenhof zwischen Herren- und Ritterstraße, da sich im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen Entwicklungspotential gezeigt hat, welches im weiteren Verfahren näher untersucht und genutzt werden soll.
- Hinzunahme der Douglas- und der Amalienstraße angrenzend an den Stephanplatz zur besseren stadträumlichen Einbindung des Stephanplatzes sowie gegebenenfalls der Verbesserung des Kreuzungsbereichs Amalien-/Karlsruhestraße.
- Hinzunahme des Gebietsantritts südlich der Kriegsstraße in Verlängerung der Ritterstraße zur funktionalen Neuorganisation der Gebäudeerschließung des östlichen Eckgebäudes sowie zur funktionalen Verknüpfung der Stadt- und Grünquartiere über die Kriegsstraße hinweg.

Das vorgeschlagene Satzungsgebiet hat eine Größe von 29,5 Hektar.



Plan 15: Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

9.3.2. Satzungsbeschluss und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die **förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung**. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist darüber hinaus in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen, mit dieser Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtskräftig. Mit Rechtskraft der Satzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist auch durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die **Sanierungslaufzeit** soll 15 Jahre nicht überschreiten. Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein **Sanierungsvermerk** in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

10. Fotodokumentation

Fußgängerzone Kaiserstraße und Kaiserpassage



Europaplatz



Westliche Kaiserstraße bis Kaiserplatz



Nördliche Karlstraße





Südliche Karlstraße



Ludwigsplatz



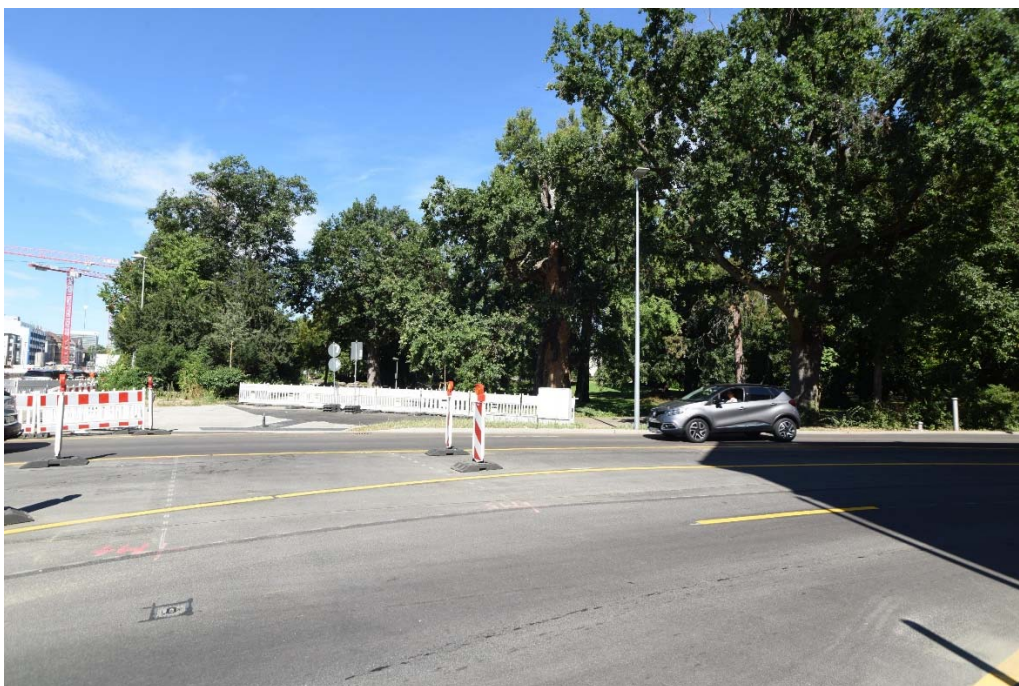
Stephanplatz mit Randbereichen



Friedrichsplatz mit Umfeld



Nymphengarten mit Umfeld





Gebietsantritt/Neuordnung Erschließung Gebäudekomplex Ecke Kriegs-/Ritterstraße



Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof





Vorfeld Kriegsstraße



Zirkel



Weitere Erschließungsstraßen



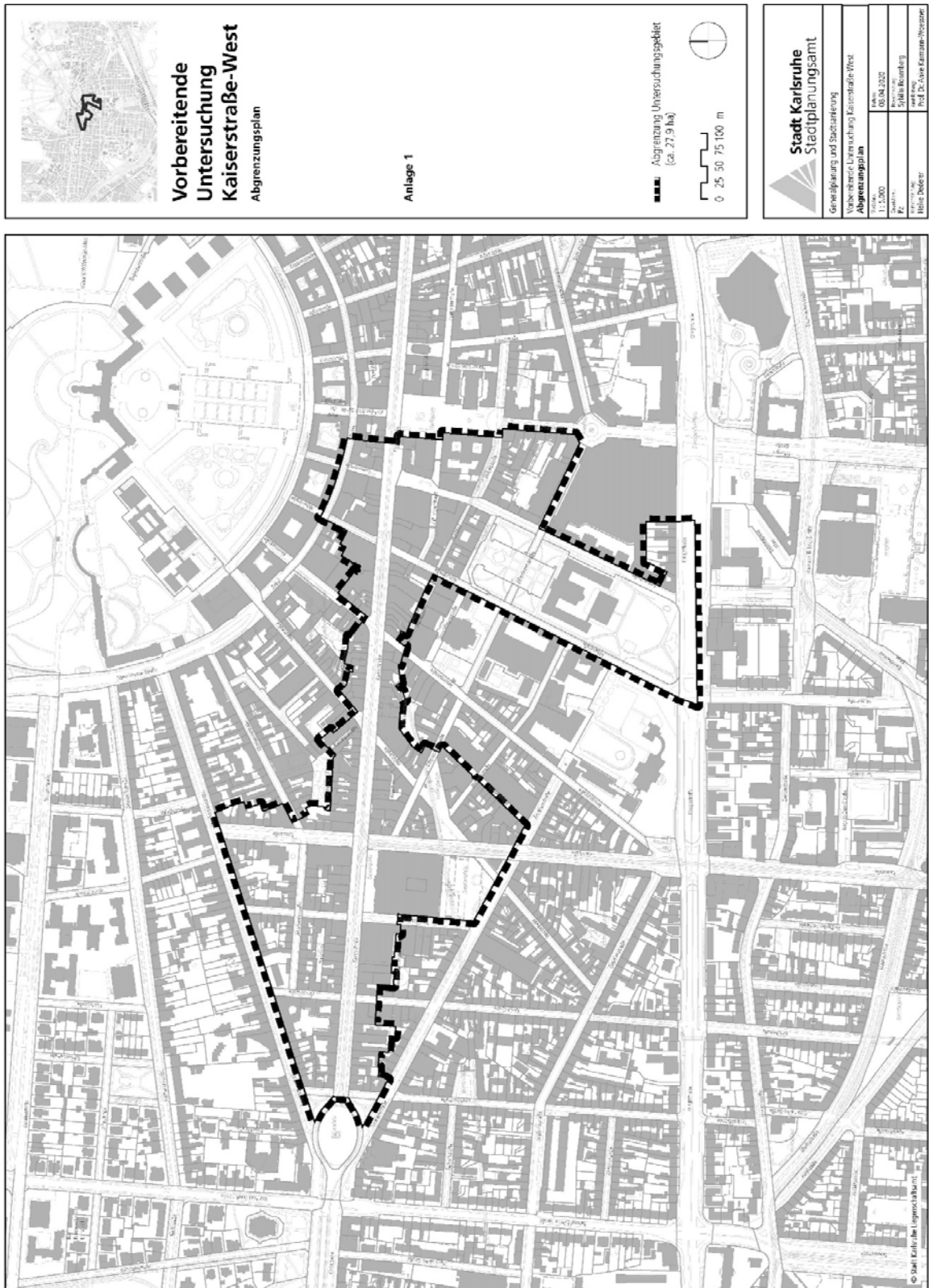
Blockinnenbereiche, Lieferhöfe



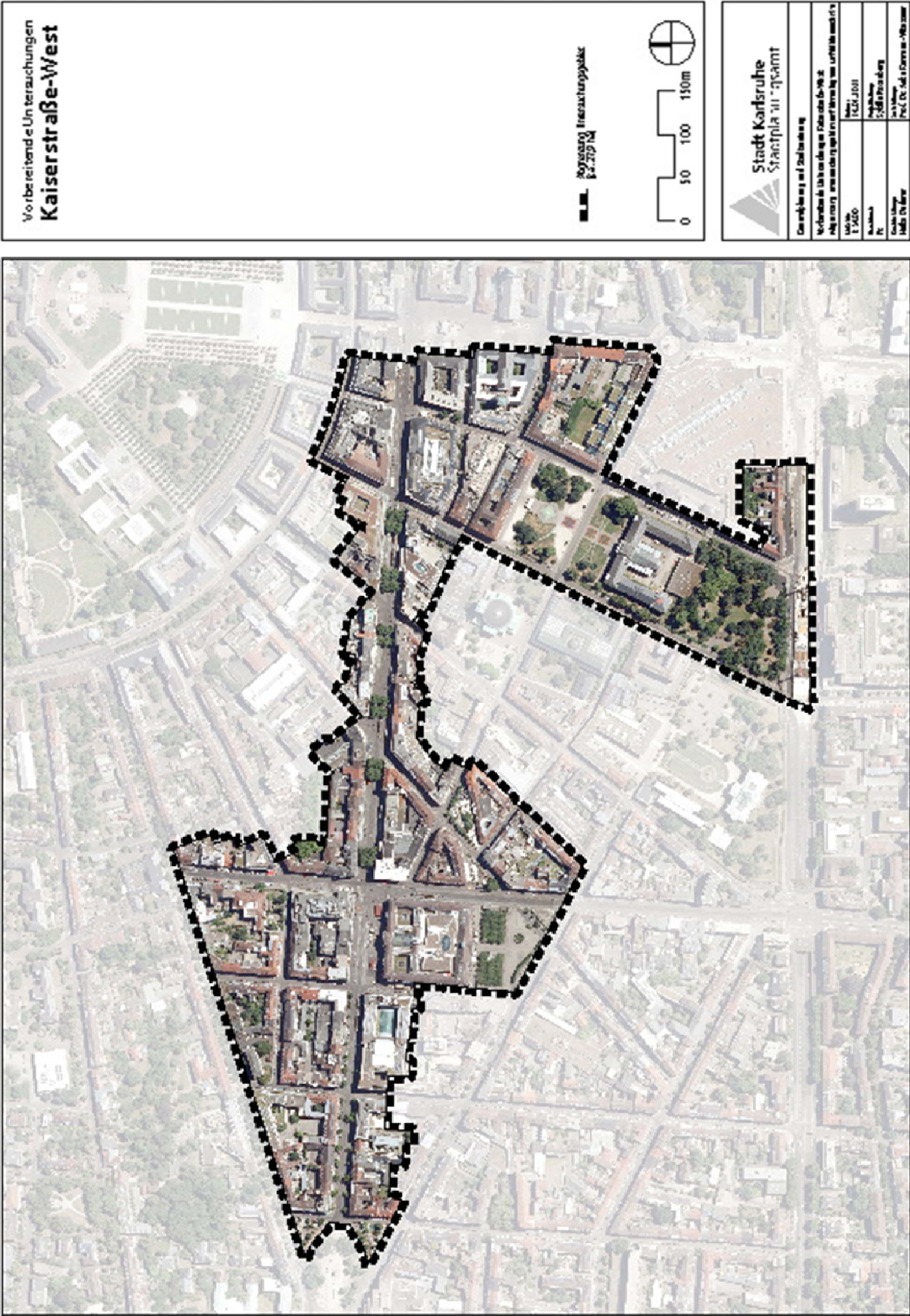
Alle Fotos: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

11. Plansatz

Plan 0: Abgrenzung Untersuchungsgebiet | Katasterplan

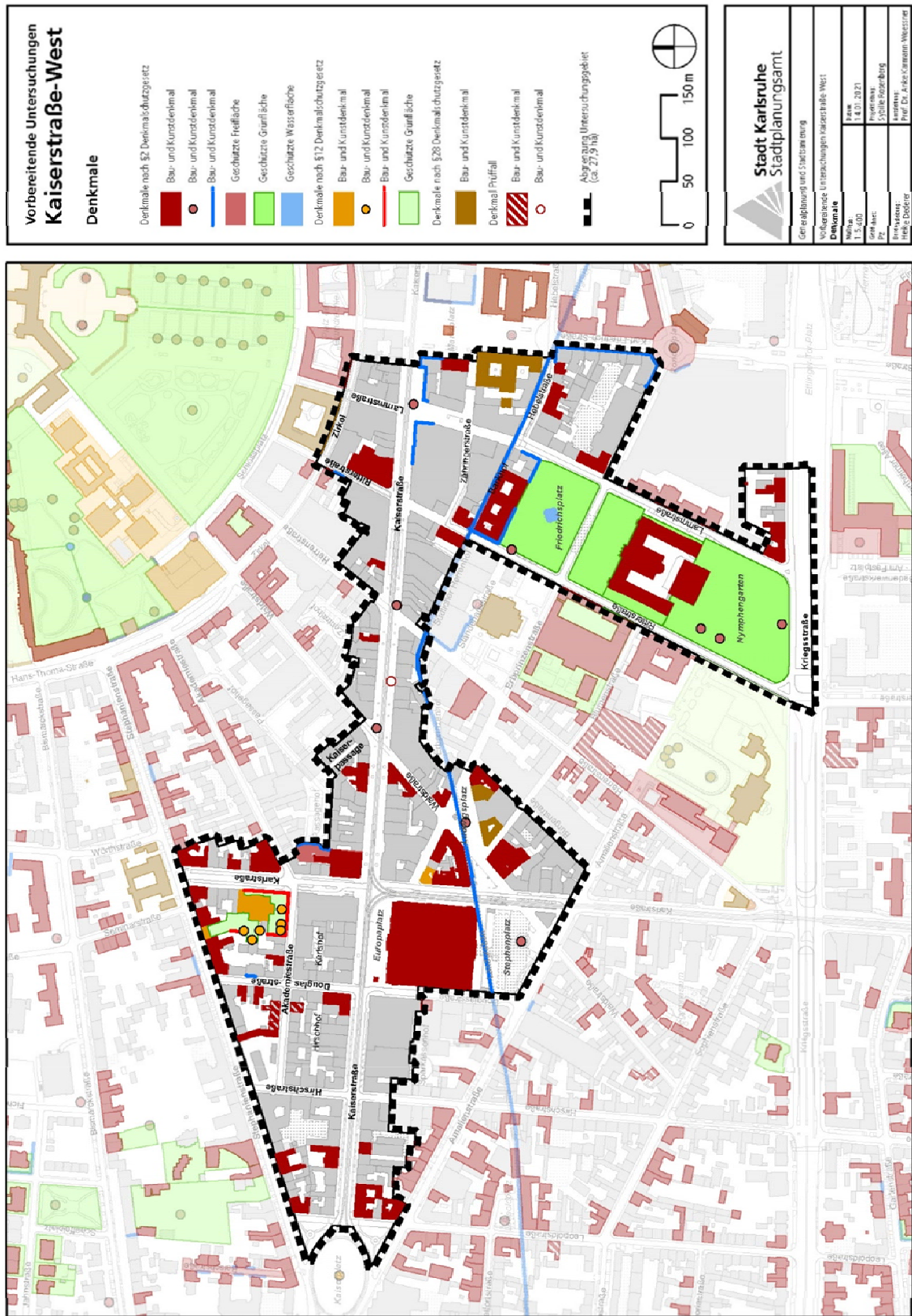


Plan 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet | Luftbildausschnitt



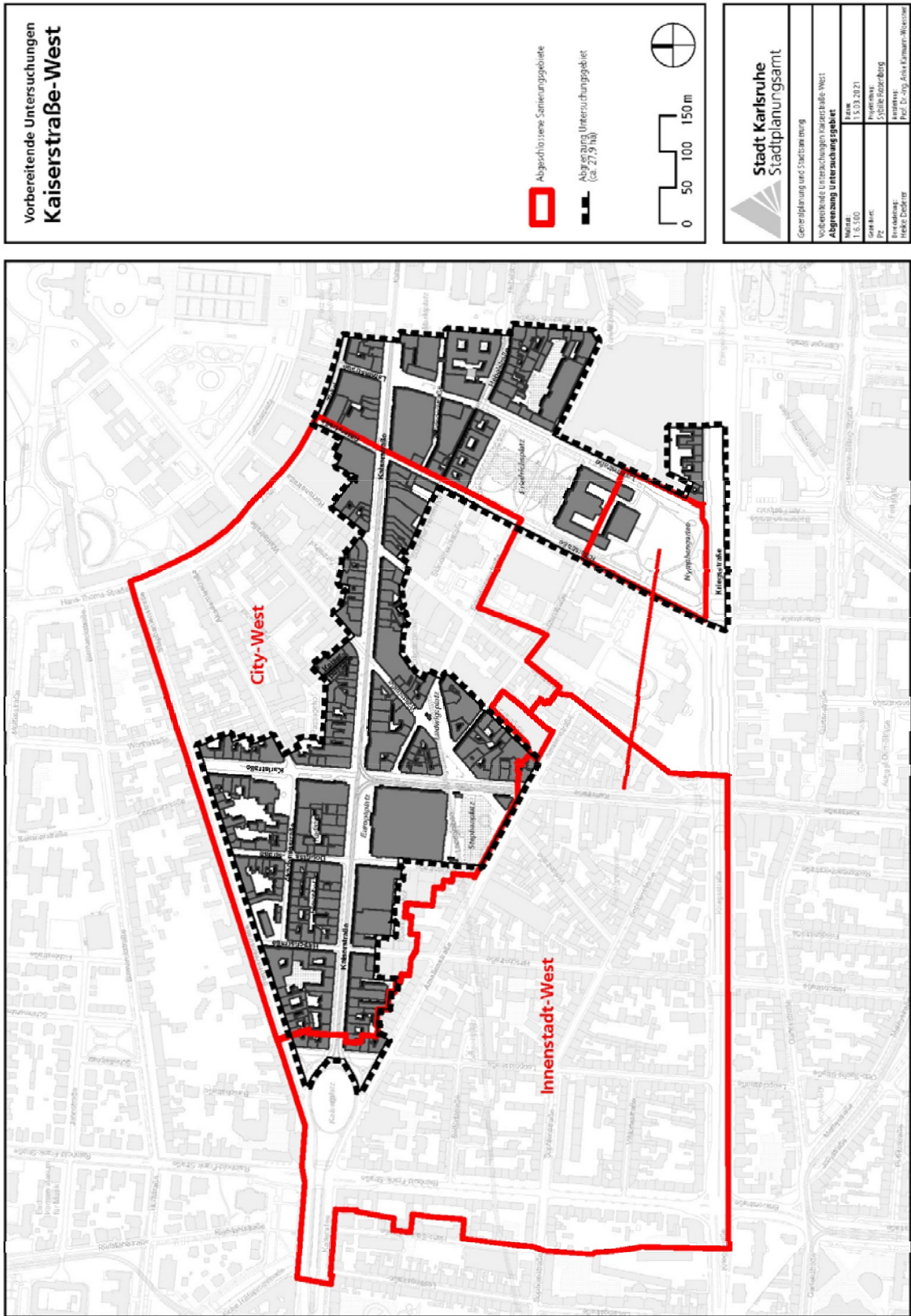
31_17_0104040612021018_CollatzAirPhotoAerialPhotometry_10000000000000000000_10000000000000000000

Plan 2: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale



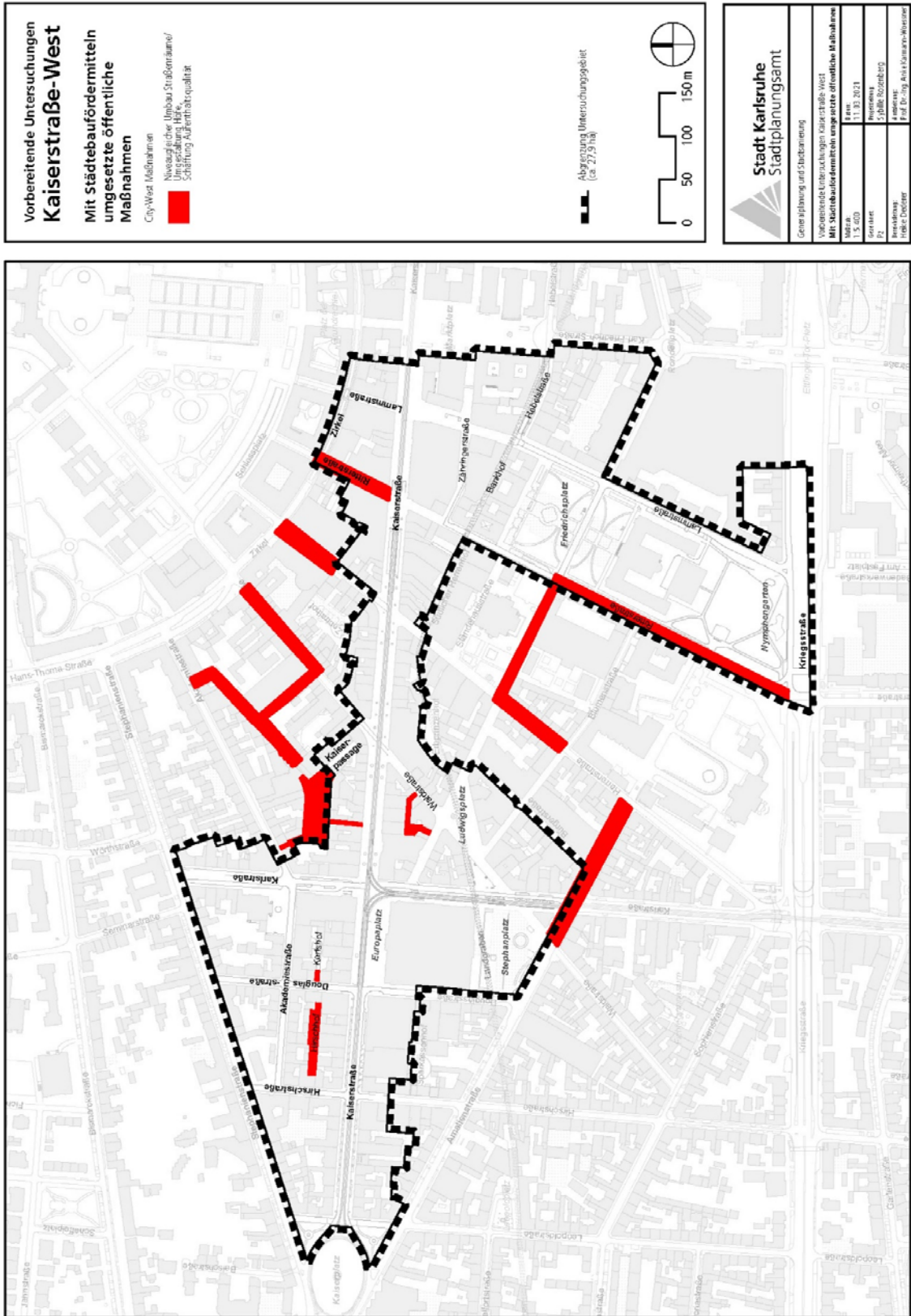
X:\P\GIS\Kaiserstraße-West\Gisdaten\Kulturdenkmale\Kulturdenkmale_Plan2_PDF.mxd

Plan 3: Übersicht abgeschlossene Sanierungsgebiete/Untersuchungsgebiet



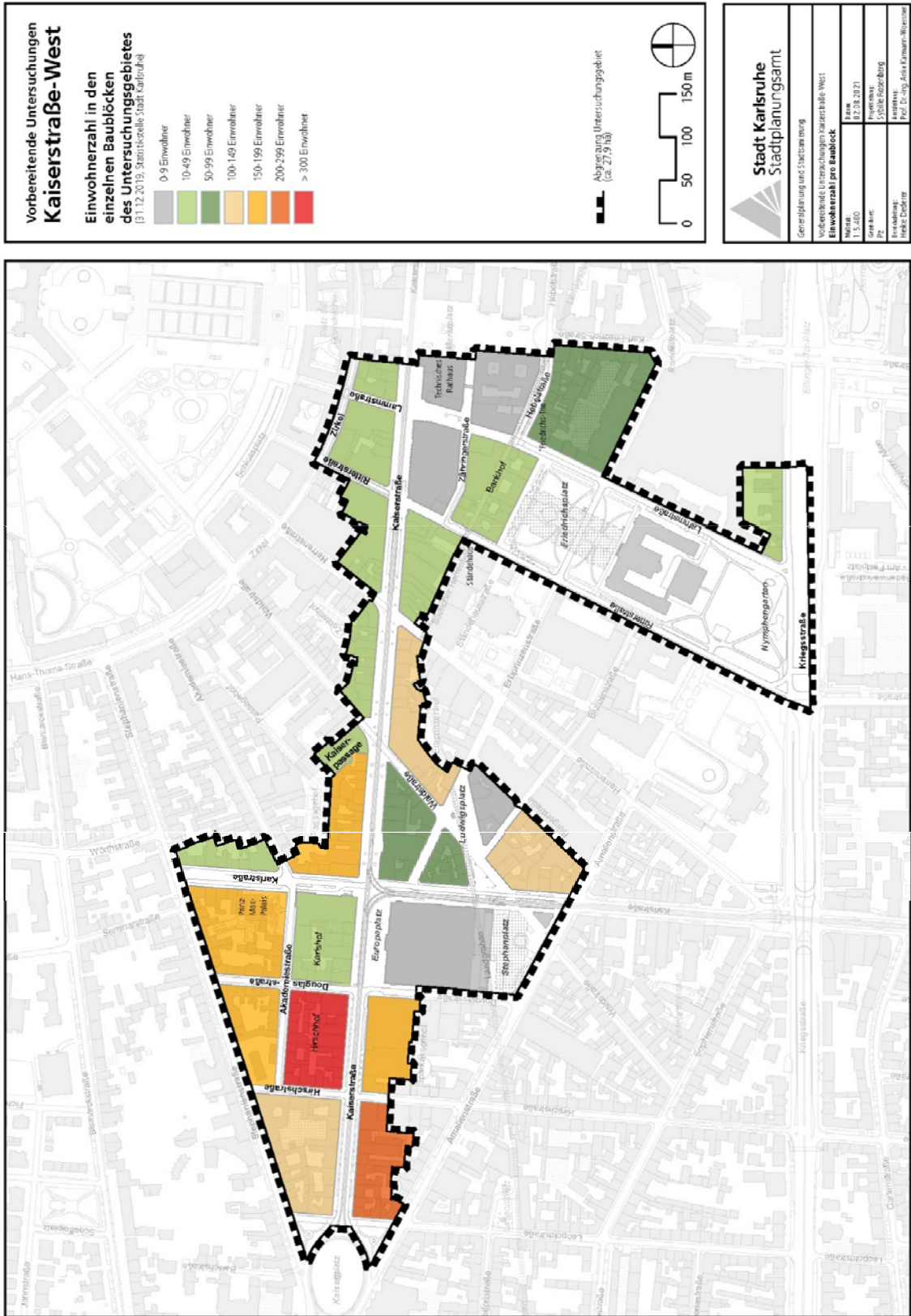
X:\Vorgangsanlage\2010\16500\Kaiserstraße-West\Anlage_V01_01_01.dwg

Plan 4: Überblick über mit Städtebaufördermitteln durchgeführten öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und angrenzend



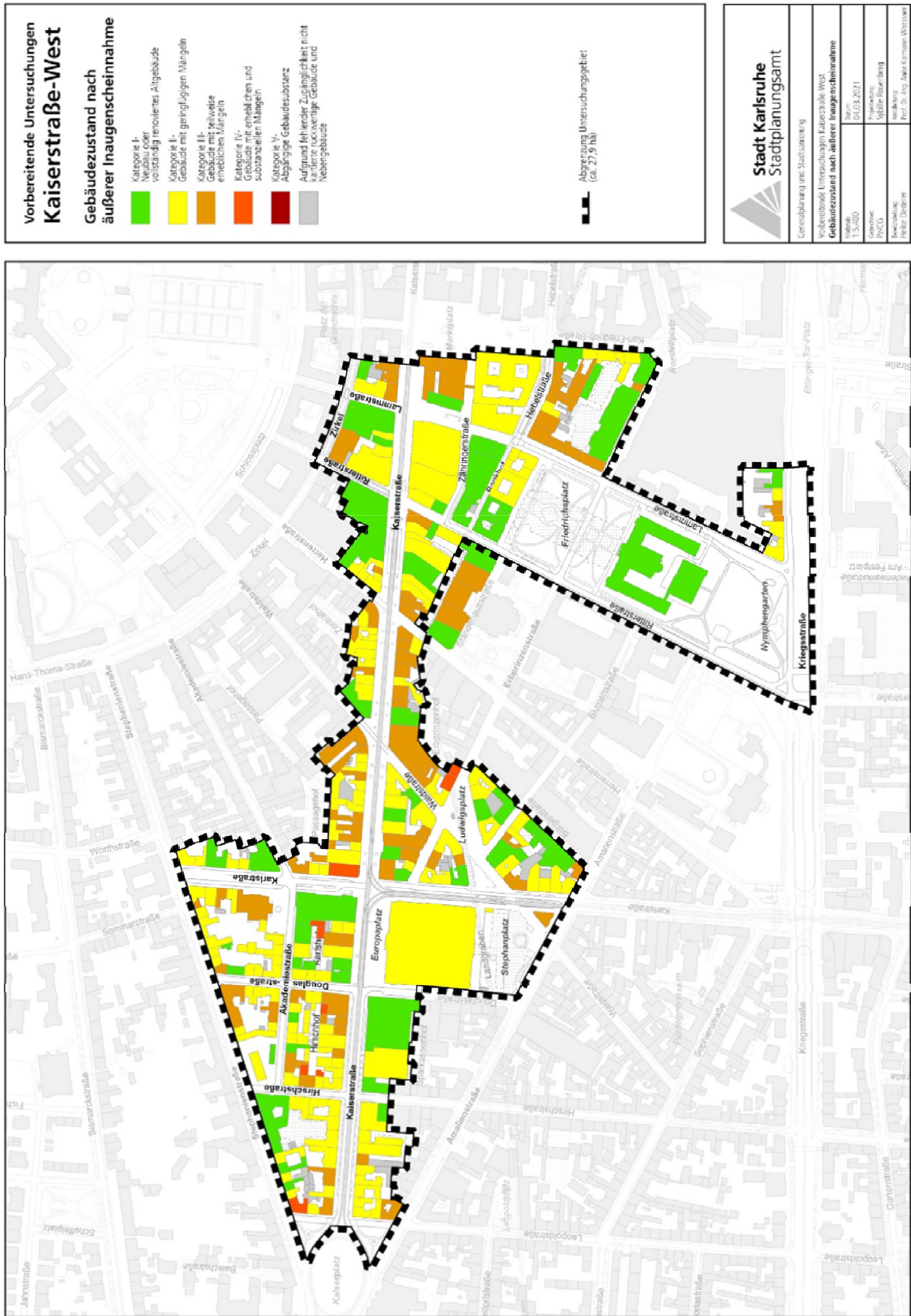
K:\Projekte\Kommunales\GIS\GIS\Kaiserstraße-West\GIS\Kaiserstraße-West\Plan4.mxd

Plan 5: Einwohnerzahl nach Baublöcken

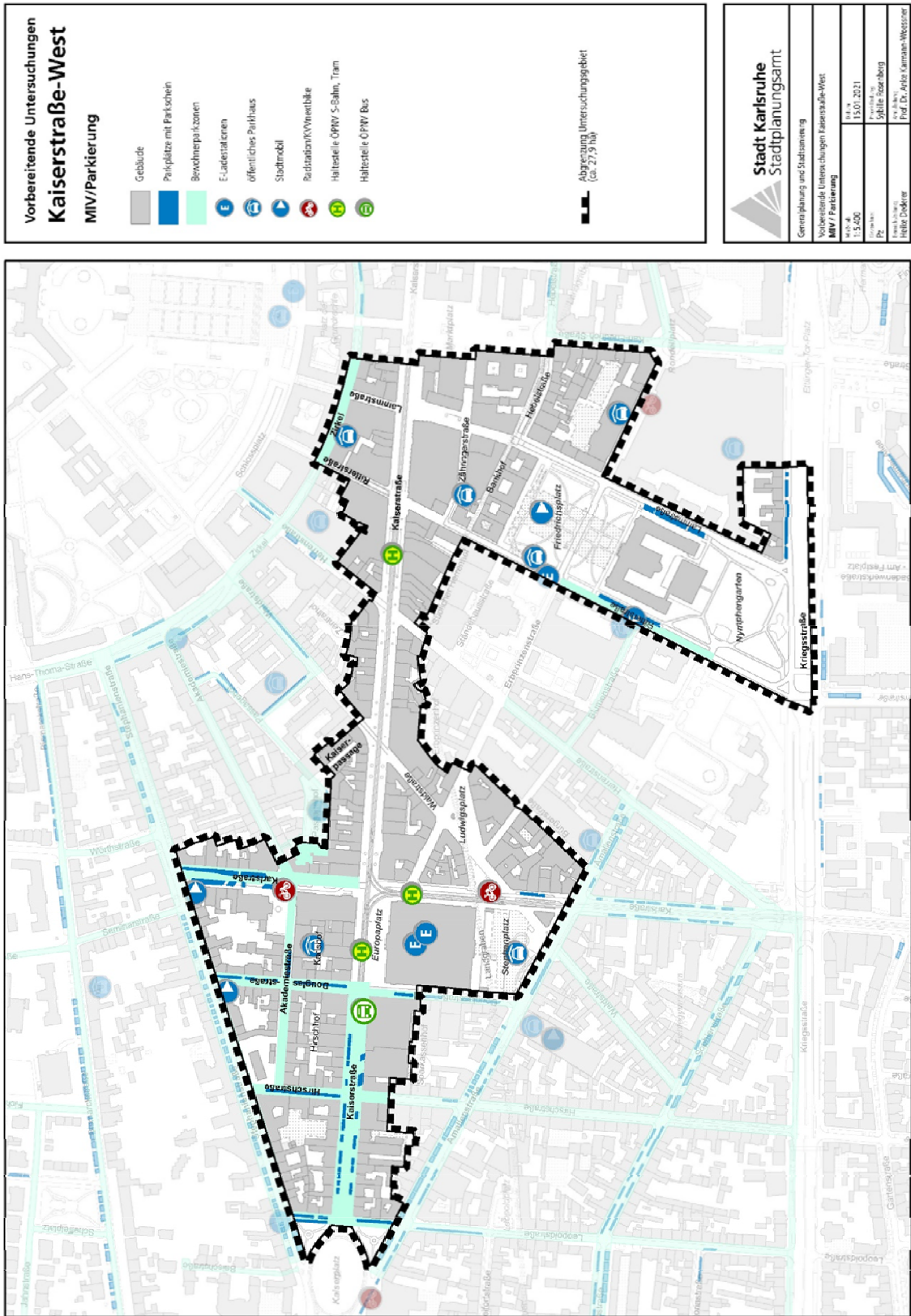


X:\Vorgangsanlage\2021\01_Kaiserstraße-West\Auswert\01_Plan_05_Population.dwg

Plan 6: Gebäudezustand



Plan 7: Übersicht motorisierter Individualverkehr und Parkierung



Vorbereitende Untersuchungen
Kaiserstraße-West
MIV/Parkierung

- Gebäude
- Parkplätze mit Parkschein
- Bereichsparkzonen
- E-Ladestationen
- öffentliches Parkhaus
- Stadtmobil
- Radstation/VWLeibniz
- Haltestelle ÖPNV S-Bahn, Tram
- Haltestelle ÖPNV Bus

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(ca. 27,9 ha)

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

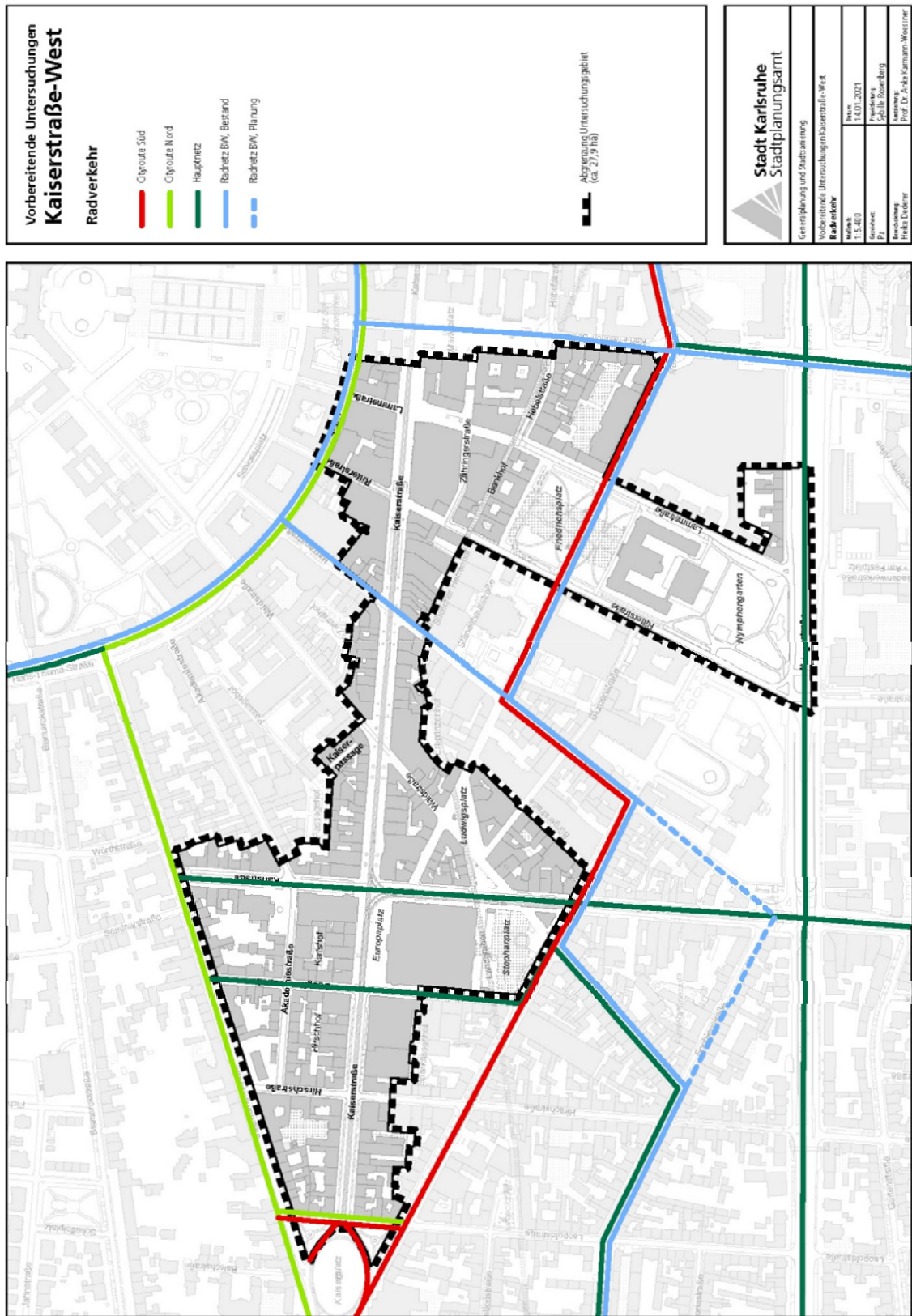
Genehmigung und Stadtbewertung

Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West
MIV / Parkierung

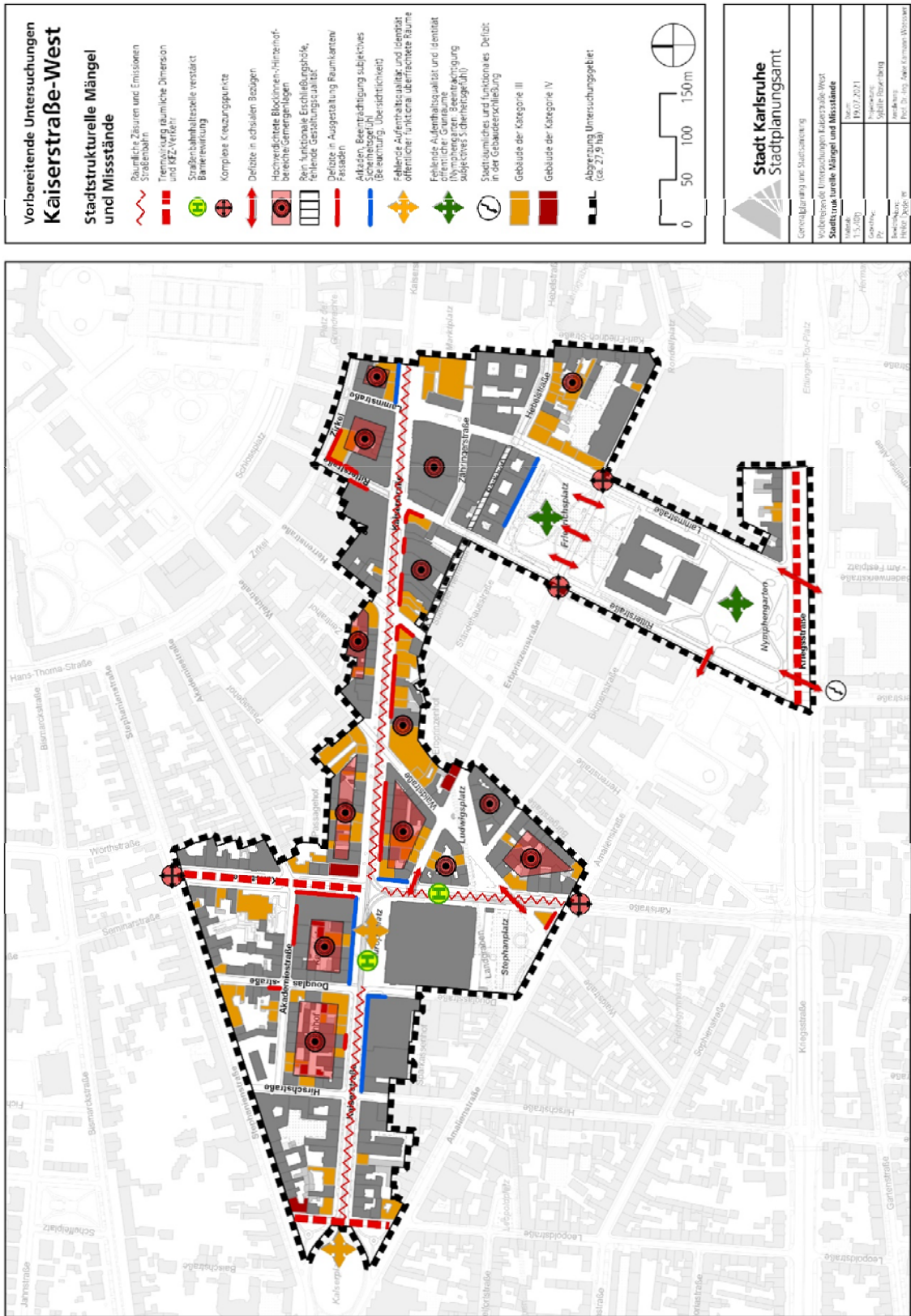
Maßstab	1:5.000
Datum	15.03.2021
Projekt- und Zeichnungsleiter	Stefan Pöschelberg
Freigeber	Prof. Dr. Axel Kammann-Weissenberg
Verantwortliche	Ulrike Dohme

XX: Projektanmeldung 2021/01, Graben/Kaiserstraße West, Umbauvorl. GUV, AEGIS, 19/04/2021

Plan 8: Radwegenetz

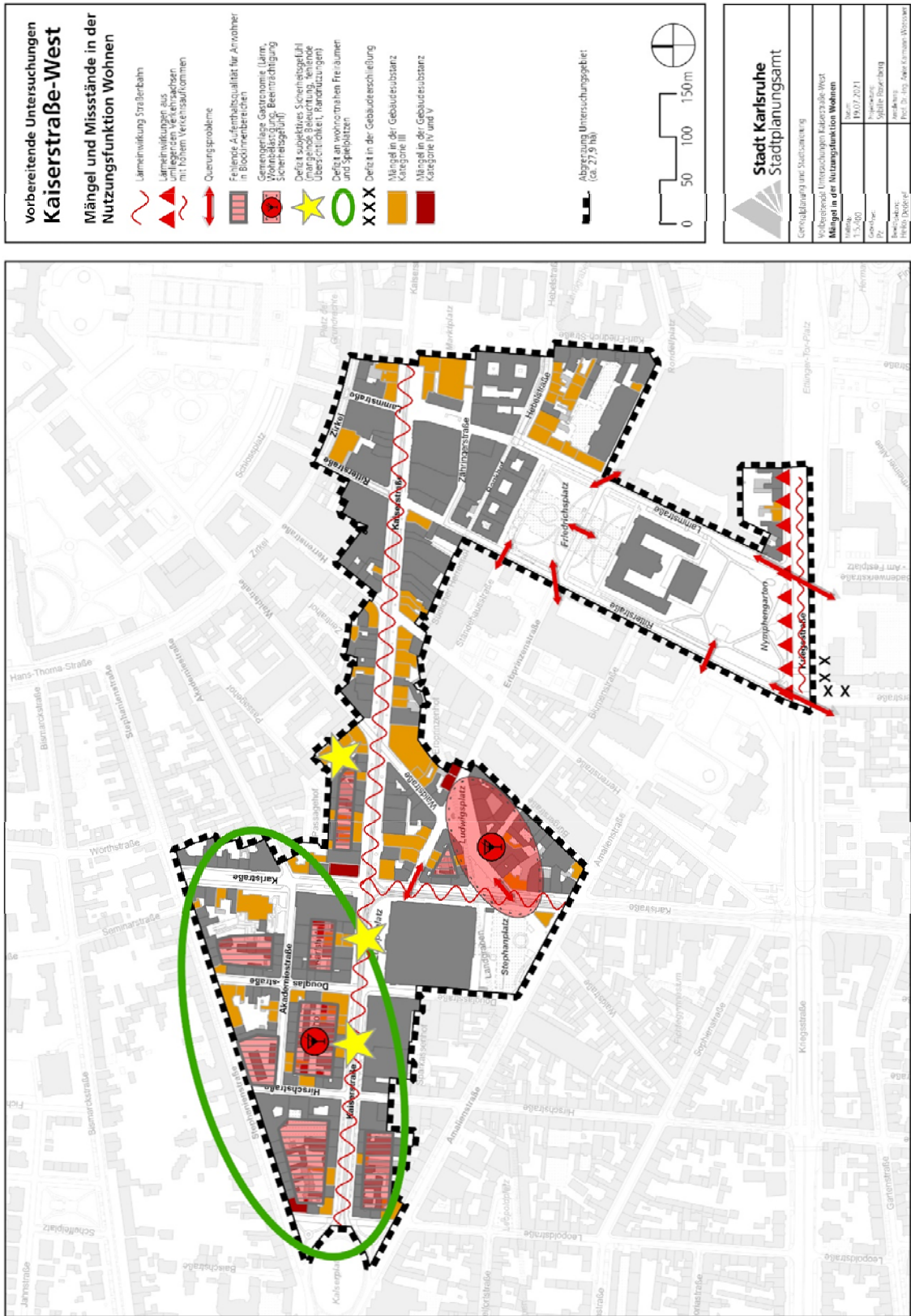


Plan 9: Stadtstrukturelle Missstände und Mängel

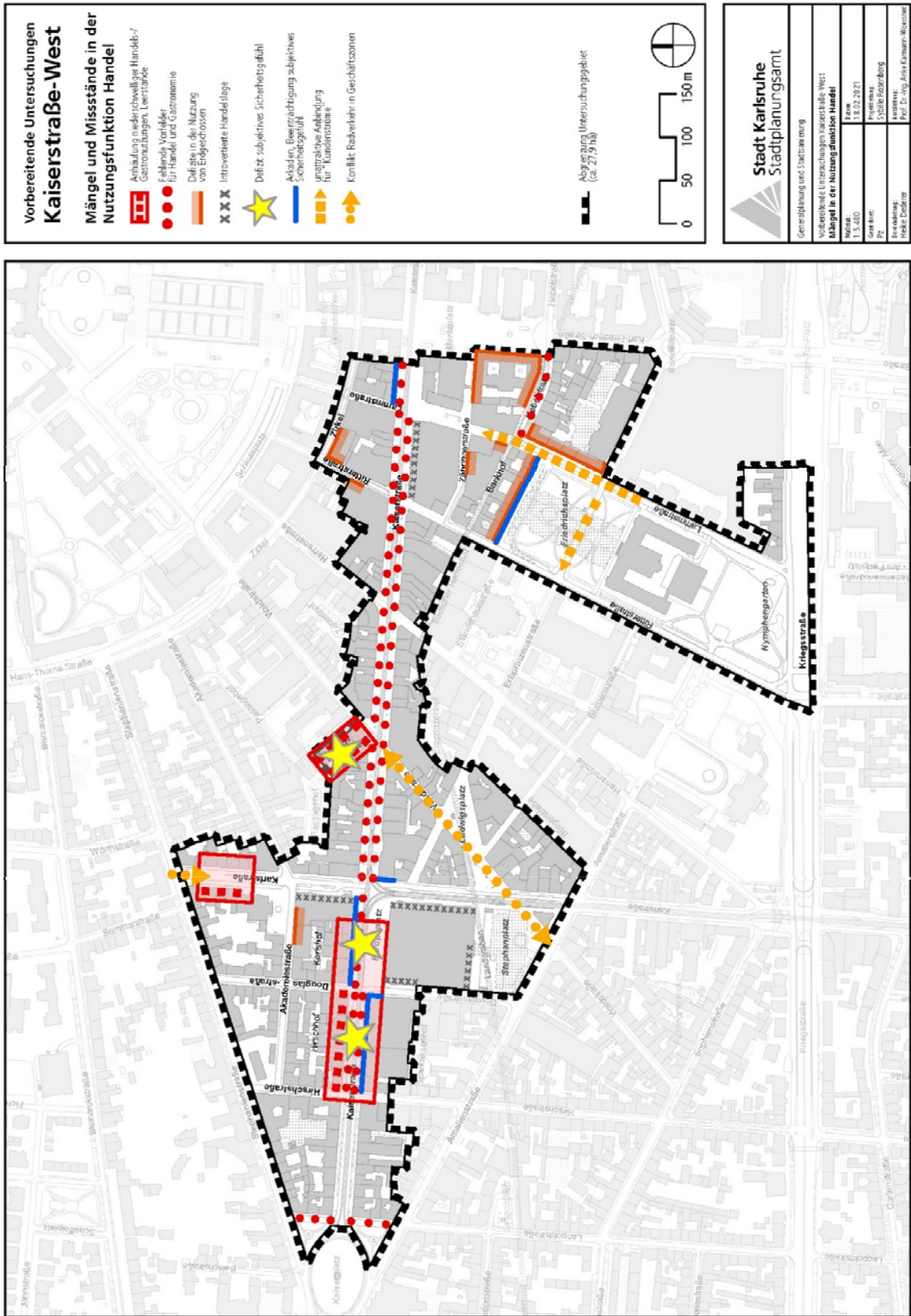


XX Projektanweisung 2019 | Gesamtkaufstraße-Vorhaben | GWS | 2021 | P103 | 9

Plan 10: Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

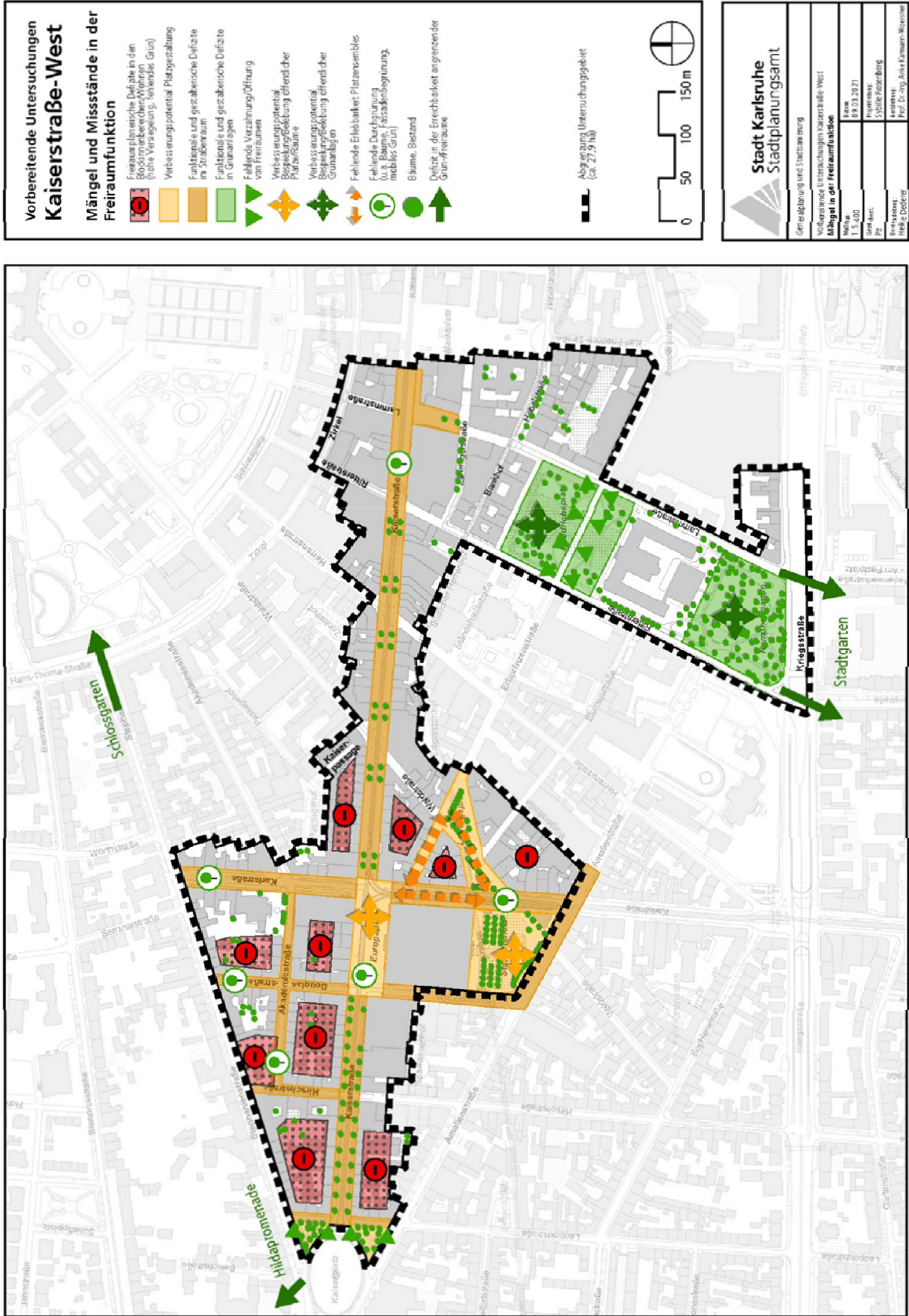


Plan 11: Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel



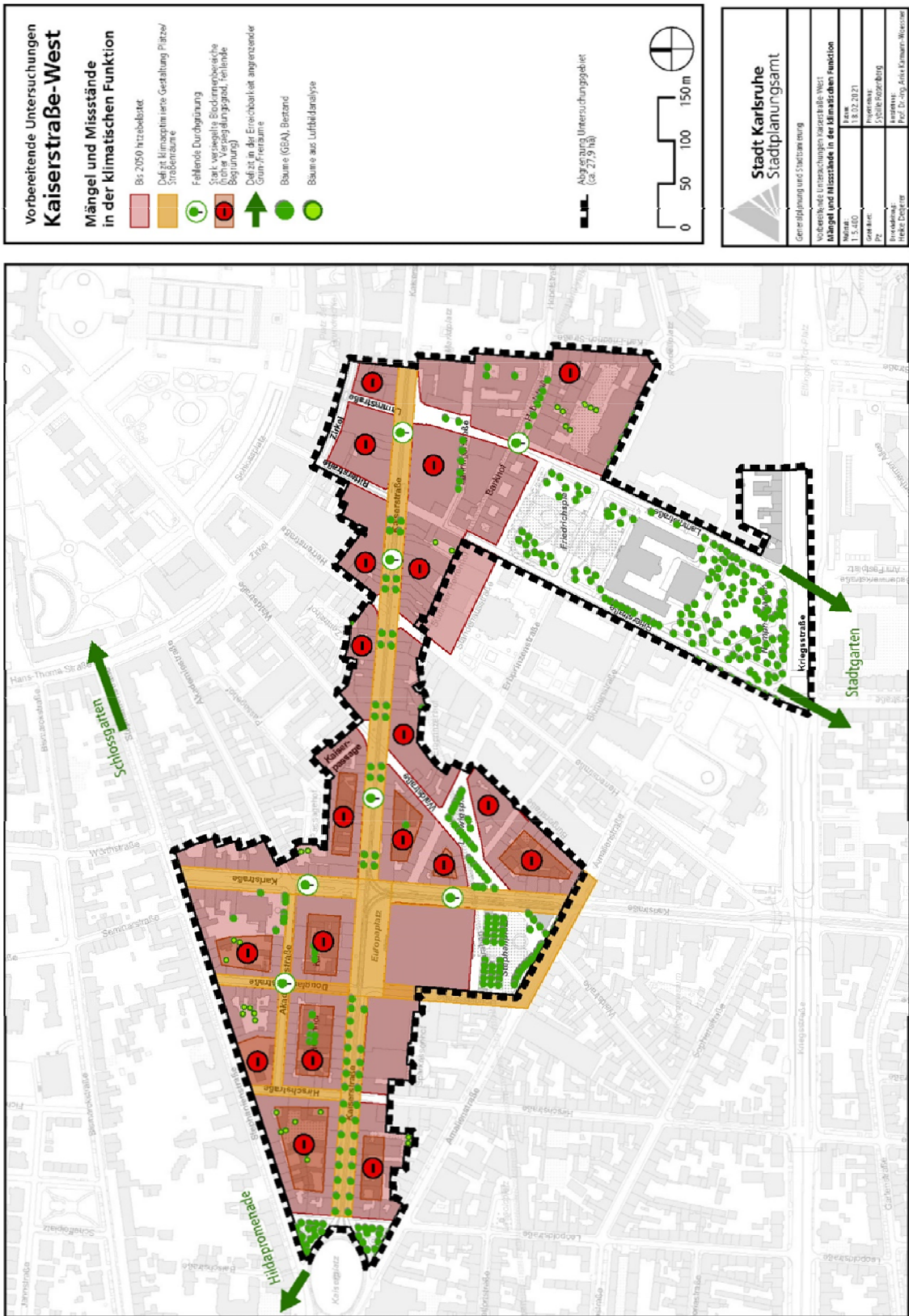
X:\Systemplanung\2021\11_Carlsruhe\Kaiserstraße-West\auswert_V01_C11_P11_Kap11

Plan 12: Mängel und Missstände in der Freiraumfunktion



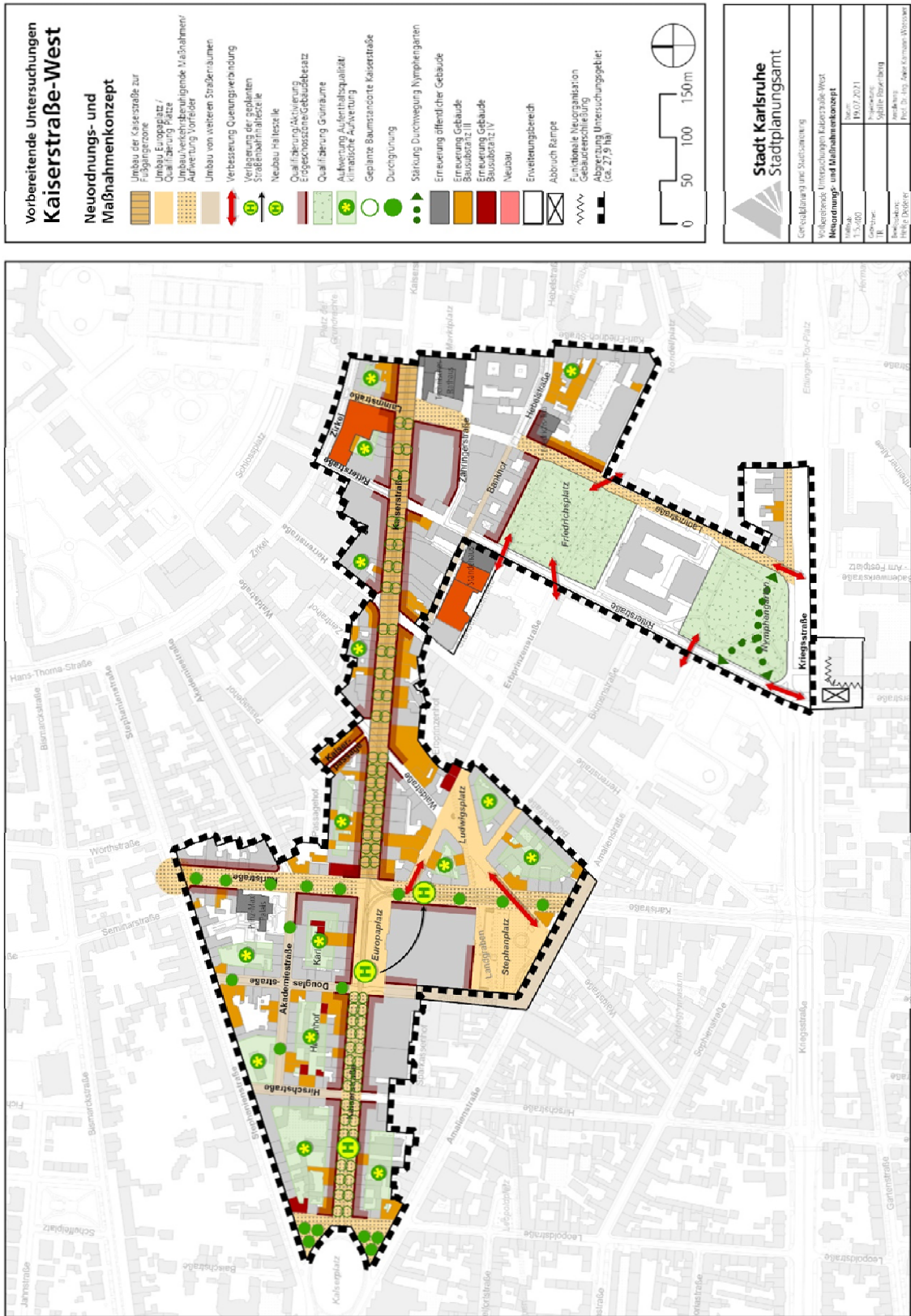
K:\Maping\Genueing\2021\CG\Bilder\Karlsruhe\Kaiserstrasse\Plan12_Plan12

Plan 13: Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion

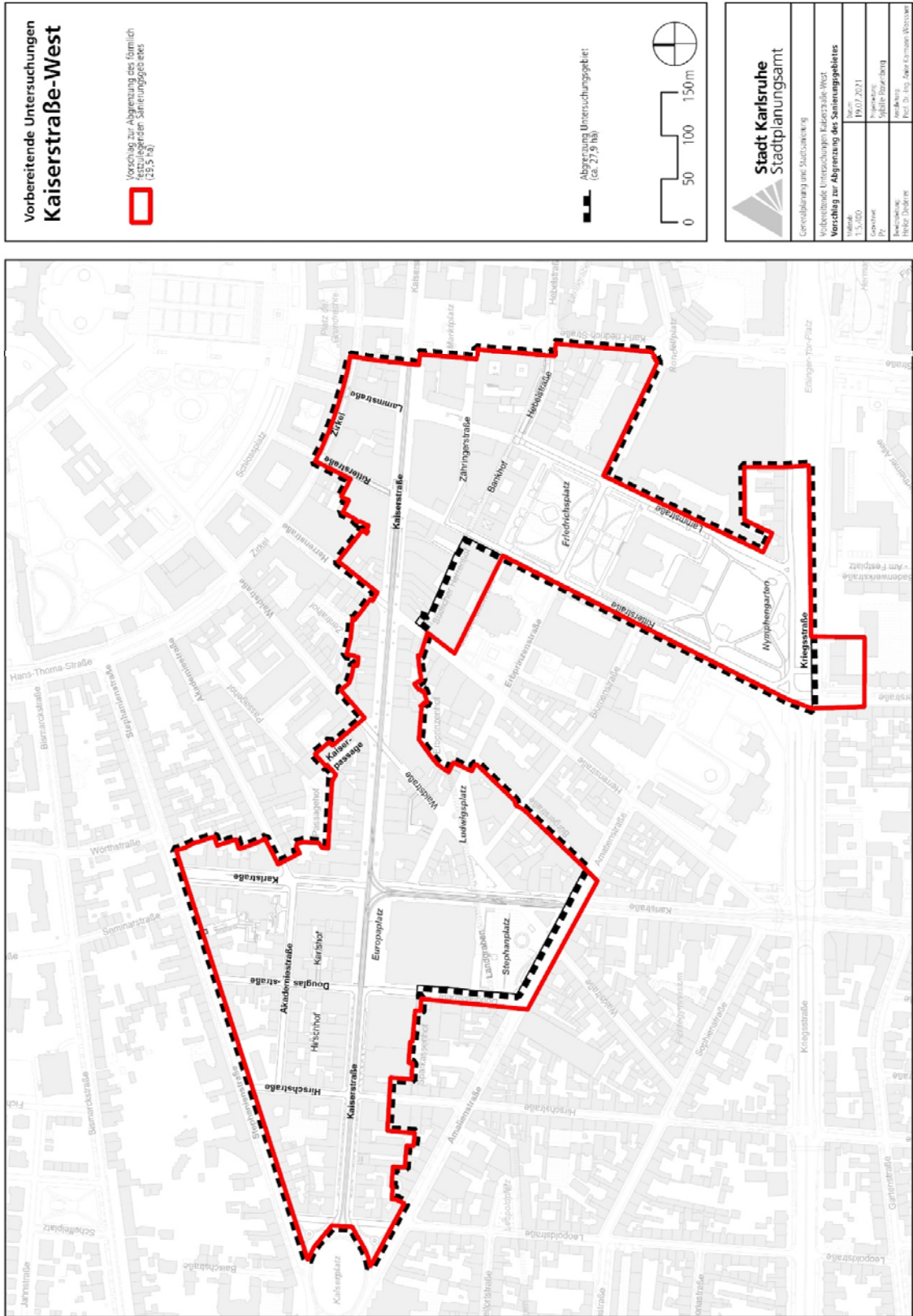


X:\Systemplanung\GZ\NET_LuftbildKaiserstraße-West\GZ_13_Plan13

Plan 14: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept



Plan 15: Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

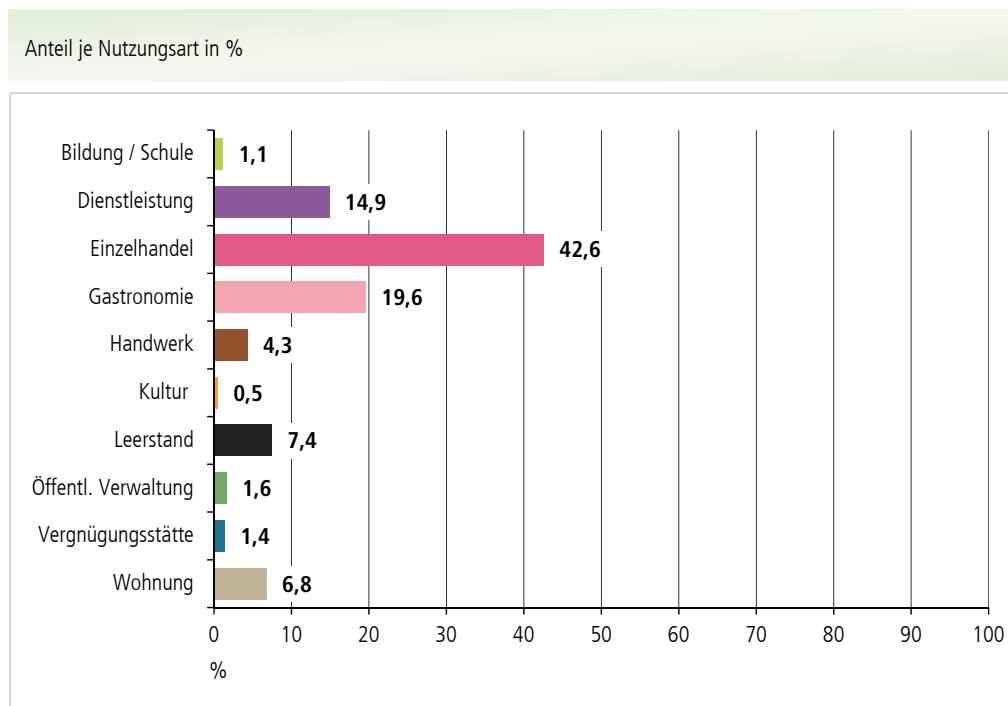


12. Anlagen

12.1. Auswertung City-Monitoring – Nutzungsstruktur

Abbildung 1

Nutzungsstruktur in den Erdgeschossen Kaiserstraße-West 2019



Anmerkungen: Die Auswertung der Nutzungen erfolgte stockwerkscharf und nicht betriebsscharf. Betriebe, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, werden entsprechend ihrer Nutzungsart je Stockwerk gezählt. Die Nutzungsart "Sonstige" (einer Erdgeschossnutzung zugewiesen) wurde nicht berücksichtigt. Die Nutzungen in der Erdgeschosszone der Postgalerie wurden bei der Auswertung beachtet.

Basis: 444 erfasste Erdgeschossnutzungen.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

- Über zwei Fünftel der Erdgeschossnutzungen (42,6 %) im Untersuchungsgebiet stellen Einzelhandelsbetriebe dar. Vor allem die Kaiserstraße ist von Einzelhandelsnutzungen geprägt, wobei der Betriebsbesatz Richtung Westen zunehmend von Dienstleistungen oder gastronomischen Einrichtungen ergänzt wird (Abbildung 2).
- Gastronomiebetriebe nehmen knapp ein Fünftel der Erdgeschossflächen im Untersuchungsgebiet (19,6 %) ein. Gastronomische Hotspots sind dabei am Ludwigsplatz, im Bereich Zähringerstraße/Lammstraße sowie in der nördlichen Karlstraße auszumachen.
- Im nord-westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes sind verstärkt Wohnnutzungen in den Erdgeschoss zu finden.

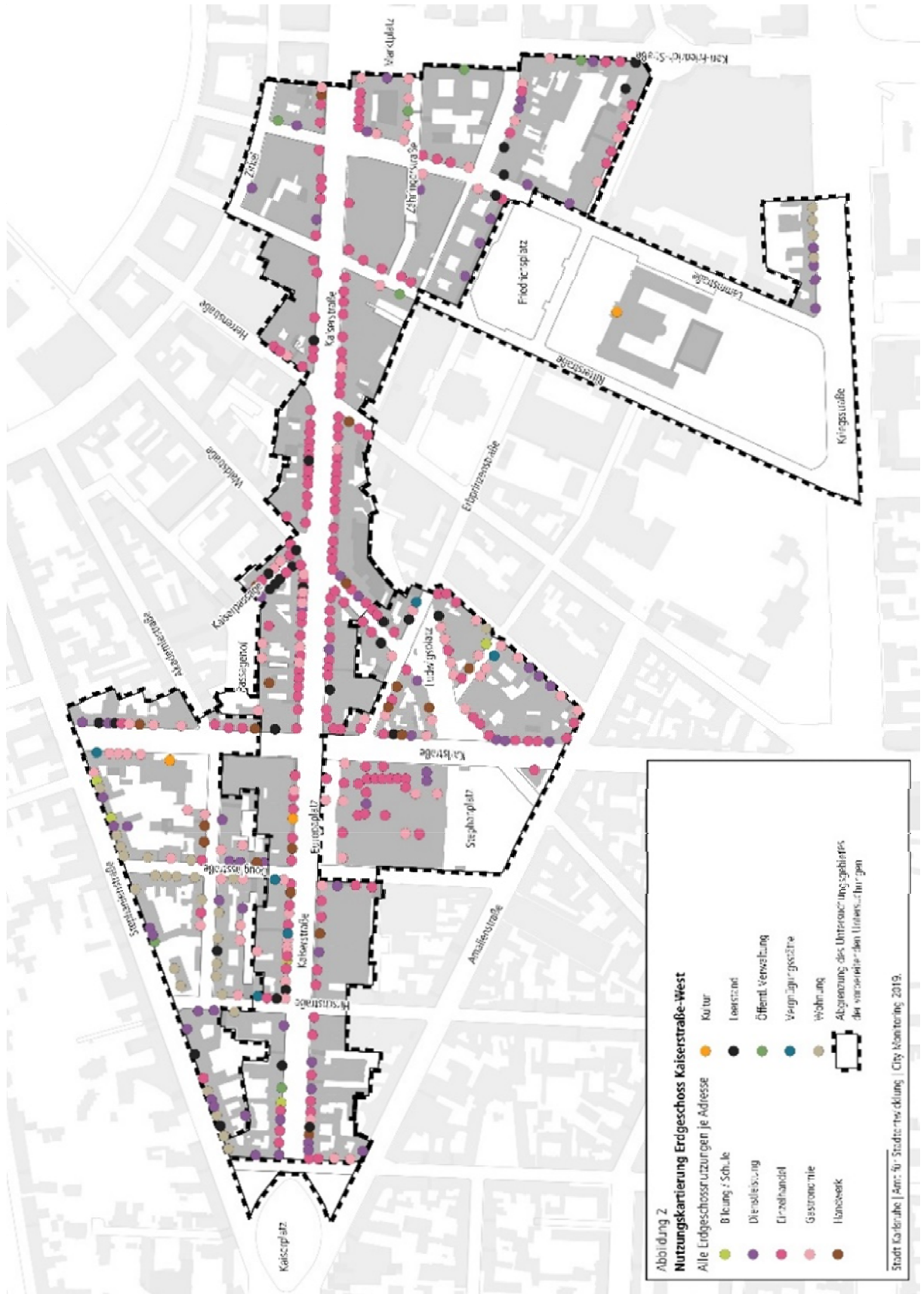
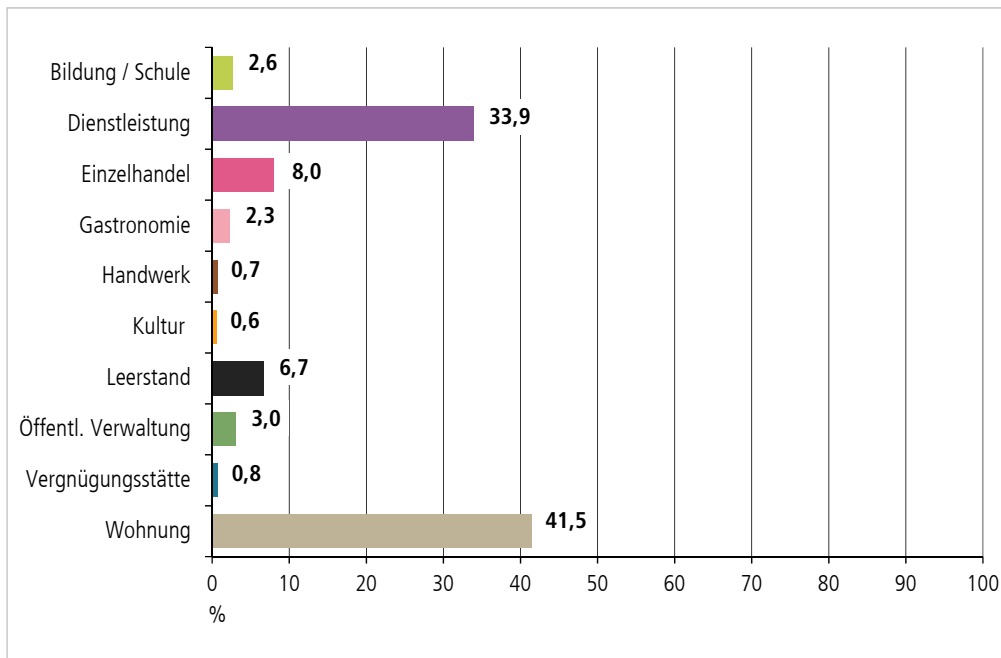


Abbildung 3

Nutzungsstruktur in den Obergeschossen Kaiserstraße-West 2019

Anteil je Nutzungsart in %

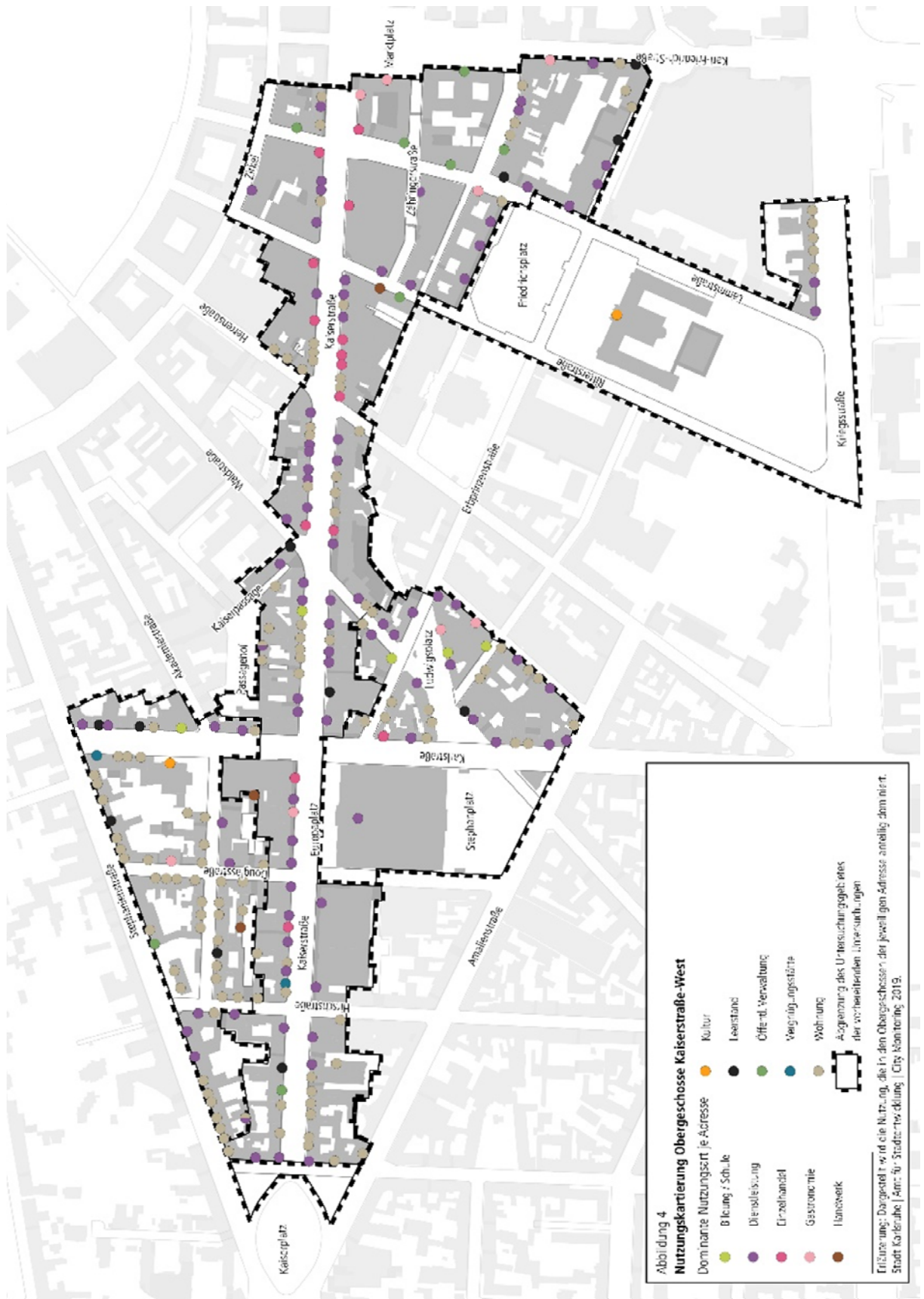


Anmerkungen: Die Auswertung der Nutzungen erfolgte stockwerkscharf und nicht betriebsscharf. Betriebe, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, werden entsprechend ihrer Nutzungsart je Stockwerk gezählt. Die Nutzungsart "Sonstige" (fünf Obergeschossnutzungen zugewiesen) wurde nicht berücksichtigt. Die Nutzungen in den Obergeschossen der Postgalerie wurden bei der Auswertung beachtet.

Basis: 1.184 erfasste Obergeschossnutzungen.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

- Wohnungen (41,5 %) sowie Dienstleistungen (33,9 %) stellen mit Abstand die dominierenden Nutzungsarten in den Obergeschossen des Untersuchungsgebietes dar. Über drei Viertel der Obergeschossflächen im Gebiet Kaiserstraße-West werden von Wohnungen sowie Büronutzungen oder Arztpraxen eingenommen.
- Einzelhandelsbetriebe sind auf rund 8 % der Obergeschossflächen zu finden. Insbesondere entlang der Kaiserstraße, zwischen Postgalerie und Marktplatz, sind in den Obergeschossen Handelsflächen auszumachen.
- Bei der Interpretation der folgenden Abbildung 4 "Nutzungskartierung Obergeschosse Kaiserstraße-West" ist zu beachten, dass diese im Gegensatz zur Abbildung 2 nicht alle vorhandenen Nutzungsarten darstellt. Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an erfassten Obergeschossnutzungen wird für eine bessere Lesbarkeit der Karte je Adresse nur die anteilig dominante Nutzungsart in den Obergeschossen aufgezeigt. Die obige Abbildung 3 "Nutzungsstruktur in den Obergeschossen" berücksichtigt wiederum alle erfassten Obergeschossnutzungen.



Vorbereitende Untersuchung Kaiserstraße-West: Auswertung City-Monitoring

Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet

Tabelle 1

Einzelhandelsstruktur Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Einzelhandelsbranchen/ Bedarfsgruppen ¹	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Einzelhandelsbranche in %	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Einzelhandelsbranche in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	52	25,9	134	24,1
Nahrungs- und Genussmittel	31	15,4	88	15,8
Gesundheit und Körperpflege	18	9,0	38	6,8
Schnittblumen, Zeitschriften	3	1,5	8	1,4
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	149	74,1	422	75,9
Bekleidung, Wäsche	45	22,4	132	23,7
Schuhe, Lederwaren	17	8,5	35	6,3
Bücher, Schreibwaren	4	2,0	19	3,4
Spielwaren, Hobbybedarf	5	2,5	14	2,5
Sportartikel, Fahrräder	6	3,0	20	3,6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	22	10,9	56	10,1
Uhren, Schmuck	20	10,0	42	7,6
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	19	9,5	35	6,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6	3,0	21	3,8
Einrichtungsbedarf	4	2,0	40	7,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	0,5	8	1,4
Einzelhandel gesamt	201	100,0	556	100,0

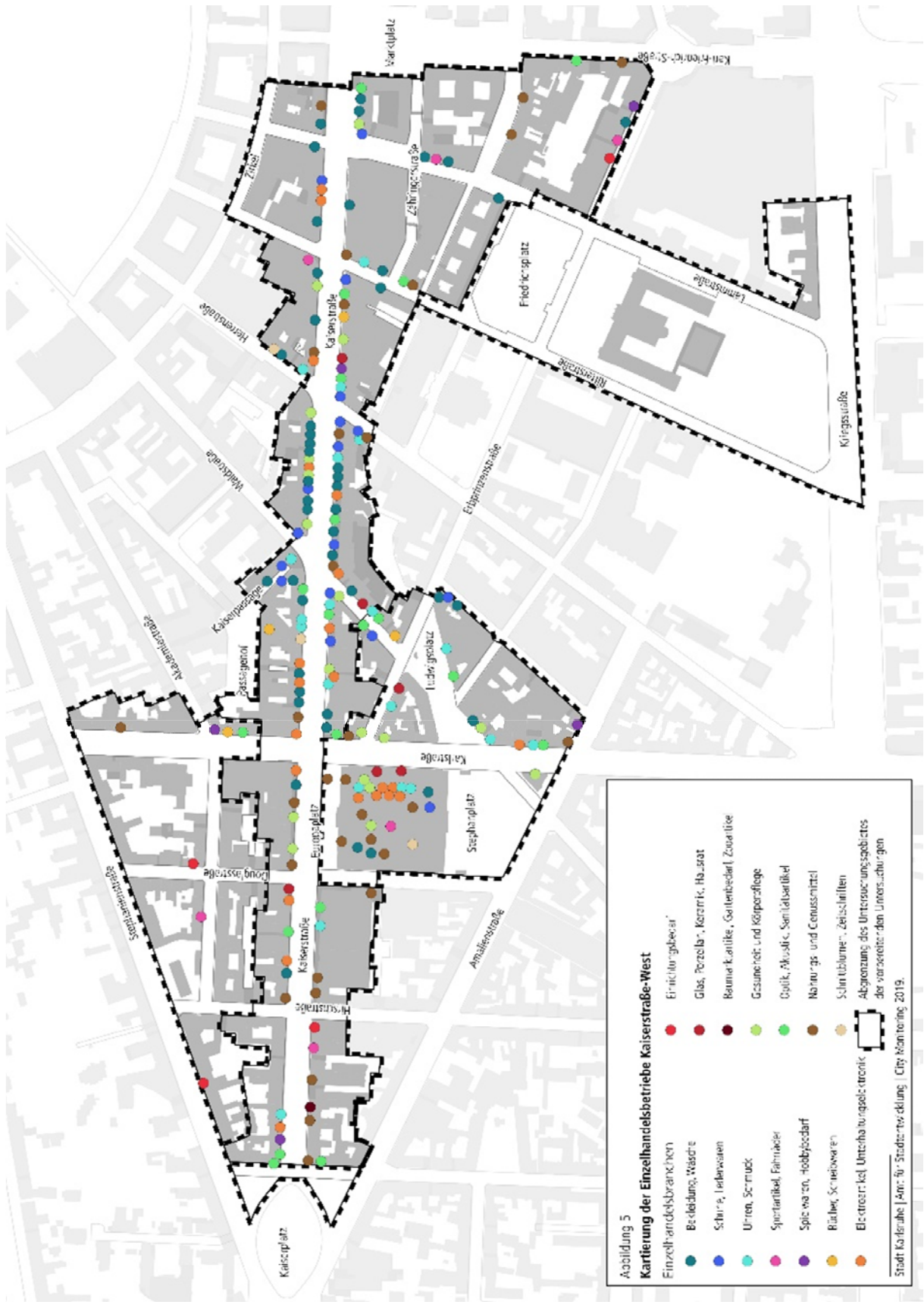
Einzelhandelsbranchen/ Bedarfsgruppen	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Verkaufsfläche in m ² ²	Anteil Verkaufsfläche je Einzelhandelsbranche in %	Verkaufsfläche in m ² ²	Anteil Verkaufsfläche je Einzelhandelsbranche in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	11.734	11,6	23.842	13,5
Nahrungs- und Genussmittel	5.201	5,1	13.666	7,7
Gesundheit und Körperpflege	6.395	6,3	9.825	5,6
Schnittblumen, Zeitschriften	138	0,1	351	0,2
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	89.388	88,4	152.677	86,5
Bekleidung, Wäsche	45.710	45,2	79.043	44,8
Schuhe, Lederwaren	6.523	6,5	11.203	6,3
Bücher, Schreibwaren	4.580	4,5	7.485	4,2
Spielwaren, Hobbybedarf	2.953	2,9	4.648	2,6
Sportartikel, Fahrräder	10.165	10,1	12.735	7,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	9.367	9,3	15.334	8,7
Uhren, Schmuck	1.995	2,0	2.920	1,7
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2.185	2,2	3.140	1,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3.895	3,9	5.834	3,3
Einrichtungsbedarf	1.375	1,4	8.330	4,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	640	0,6	2.005	1,1
Einzelhandel gesamt	101.122	100,0	176.519	100,0

¹ Die Zuordnung der Betriebe erfolgt gemäß ihrem Angebotsschwerpunkt zu einem jeweiligen Hauptsortiment.

² Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 1.000 qm und einem Anteil des Hauptsortiments von weniger als 80 % an der gesamten Verkaufsfläche erfolgt eine Untergliederung der Verkaufsfläche nach Einzelsortimenten.

- Über ein Fünftel (22,4 %) der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet sind gemäß ihres Hauptsortiments der Branche "Bekleidung, Wäsche" zuzuordnen (Tabelle 1). Betriebe, die hauptsächlich "Nahrungs- und Genussmittel" anbieten, folgen mit einem Anteil von 15,4 % vor den Hauptsortimenten "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" (10,9 %) sowie "Uhren, Schmuck" (10,0 %).
- Die Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West deckt sich dabei mit der Einzelhandelsstruktur in der gesamten Karlsruher Innenstadt. "Bekleidung, Wäsche" stellt von knapp einem Viertel aller Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt (23,7 %) den Angebotsschwerpunkt dar. Die Hauptsortimente "Nahrungs- und Genussmittel" (15,8 %) sowie "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" (10,1 %) und "Uhren, Schmuck" (7,6 %) folgen.
- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenanteile der unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen wird bei einem Anteil von 45,2 % der gesamten Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet die dortige Relevanz des Leitsegments "Bekleidung, Wäsche" deutlich. Mit Abstand folgen bei einem Verkaufsflächenanteil von 10,1 % die Hauptsortimente "Sportartikel, Fahrräder" und mit 9,3 % "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik".
- Im gesamten Karlsruher Innenstadtbereich, der vollständig das knapp 28 ha große Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West mit einschließt, macht das Segment "Bekleidung, Wäsche" einen Flächenanteil von 44,8 % aus. Das Sortiment "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" nimmt 8,7 % der gesamten Verkaufsfläche im Innenstadtgebiet ein, gefolgt von "Nahrungs- und Genussmitteln" mit einem Flächenanteil von 7,7 %.
- Die folgende Abbildung 5 zeigt die räumliche Verortung der 201 erfassten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West entsprechend ihrer Hauptsortimente. Einzelhandelsbetriebe, deren Angebotsschwerpunkt im Segment "Bekleidung, Wäsche" liegt, konzentrieren sich insbesondere in der Kaiserstraße zwischen dem Europa- und Marktplatz. Auch die Sortimente "Schuhe, Lederwaren" sowie "Uhren, Schmuck" weisen ihren räumlichen Schwerpunkt im zentralen Abschnitt der Kaiserstraße auf, während sich die Betriebe im Lebensmittelsegment im gesamten Gebietszuschnitt Kaiserstraße-West verteilen.
- Wird der Einzelhandelbesatz im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der unterschiedlichen Betriebstypen untersucht (Abbildung 6), fällt die Dominanz der überregionalen Filialbetriebe in den Blick. Mehr als die Hälfte (53,7 %) der im Gebiet Kaiserstraße-West ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind Filialisten, während nur knapp zwei Fünftel (38,8 %) der Betriebe inhabergeführte Handelskonzepte darstellen. Werden dagegen die 556 in der gesamten Karlsruher Innenstadt erfassten Einzelhandelsbetriebe betrachtet, zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Über die Hälfte (53,8 %) aller Betriebe sind inhabergeführte Geschäfte, während die Filialisten einen Anteil von 41,2 % ausmachen.
- Die Qualität der im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelhandelsbetriebe deckt sich dagegen mit der Qualität aller erfassten Betriebe in der Karlsruher Innenstadt (Abbildung 7). Knapp vier Fünftel der Betriebe (Kaiserstraße-West 78,1 %; Innenstadt gesamt 78,2 %) weisen eine mittlere Qualität auf, während rund 4 % (Kaiserstraße-West 4,0 %; Innenstadt gesamt 4,3 %) dem Billig-Segment angehören.

Abbildung 5
Kartierung der Einzelhandelsbetriebe

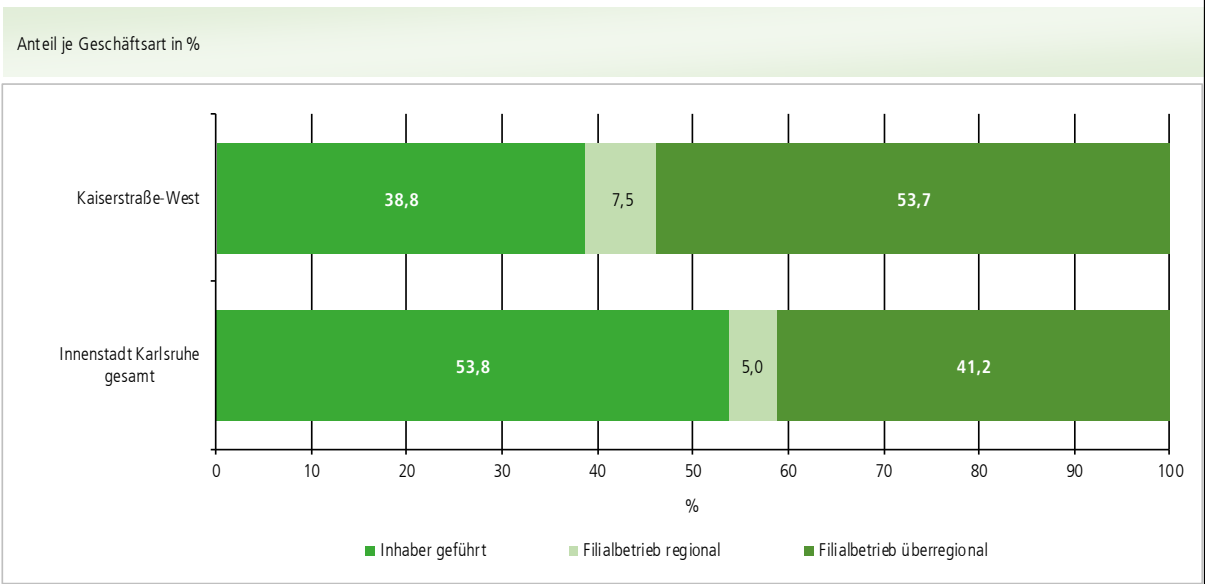


- Über ein Fünftel (22,4 %) der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet sind gemäß ihres Hauptsortiments der Branche "Bekleidung, Wäsche" zuzuordnen (Tabelle 1). Betriebe, die hauptsächlich "Nahrungs- und Genussmittel" anbieten, folgen mit einem Anteil von 15,4 % vor den Hauptsortimenten "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" (10,9 %) sowie "Uhren, Schmuck" (10,0 %).
- Die Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West deckt sich dabei mit der Einzelhandelsstruktur in der gesamten Karlsruher Innenstadt. "Bekleidung, Wäsche" stellt von knapp einem Viertel aller Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt (23,7 %) den Angebotsschwerpunkt dar. Die Hauptsortimente "Nahrungs- und Genussmittel" (15,8 %) sowie "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" (10,1 %) und "Uhren, Schmuck" (7,6 %) folgen.
- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenanteile der unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen wird bei einem Anteil von 45,2 % der gesamten Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet die dortige Relevanz des Leitsegments "Bekleidung, Wäsche" deutlich. Mit Abstand folgen bei einem Verkaufsflächenanteil von 10,1 % die Hauptsortimente "Sportartikel, Fahrräder" und mit 9,3 % "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik".
- Im gesamten Karlsruher Innenstadtbereich, der vollständig das knapp 28 ha große Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West mit einschließt, macht das Segment "Bekleidung, Wäsche" einen Flächenanteil von 44,8 % aus. Das Sortiment "Elektroartikel, Unterhaltungselektronik" nimmt 8,7 % der gesamten Verkaufsfläche im Innenstadtgebiet ein, gefolgt von "Nahrungs- und Genussmitteln" mit einem Flächenanteil von 7,7 %.
- Die folgende Abbildung 5 zeigt die räumliche Verortung der 201 erfassten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West entsprechend ihrer Hauptsortimente. Einzelhandelsbetriebe, deren Angebotsschwerpunkt im Segment "Bekleidung, Wäsche" liegt, konzentrieren sich insbesondere in der Kaiserstraße zwischen dem Europa- und Marktplatz. Auch die Sortimente "Schuhe, Lederwaren" sowie "Uhren, Schmuck" weisen ihren räumlichen Schwerpunkt im zentralen Abschnitt der Kaiserstraße auf, während sich die Betriebe im Lebensmittelsegment im gesamten Gebietszuschnitt Kaiserstraße-West verteilen.
- Wird der Einzelhandelbesatz im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der unterschiedlichen Betriebstypen untersucht (Abbildung 6), fällt die Dominanz der überregionalen Filialbetriebe in den Blick. Mehr als die Hälfte (53,7 %) der im Gebiet Kaiserstraße-West ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind Filialisten, während nur knapp zwei Fünftel (38,8 %) der Betriebe inhabergeführte Handelskonzepte darstellen. Werden dagegen die 556 in der gesamten Karlsruher Innenstadt erfassten Einzelhandelsbetriebe betrachtet, zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Über die Hälfte (53,8 %) aller Betriebe sind inhabergeführte Geschäfte, während die Filialisten einen Anteil von 41,2 % ausmachen.
- Die Qualität der im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelhandelsbetriebe deckt sich dagegen mit der Qualität aller erfassten Betriebe in der Karlsruher Innenstadt (Abbildung 7). Knapp vier Fünftel der Betriebe (Kaiserstraße-West 78,1 %; Innenstadt gesamt 78,2 %) weisen eine mittlere Qualität auf, während rund 4 % (Kaiserstraße-West 4,0 %; Innenstadt gesamt 4,3 %) dem Billig-Segment angehören.

Vorbereitende Untersuchung Kaiserstraße-West: Auswertung City-Monitoring

Abbildung 6

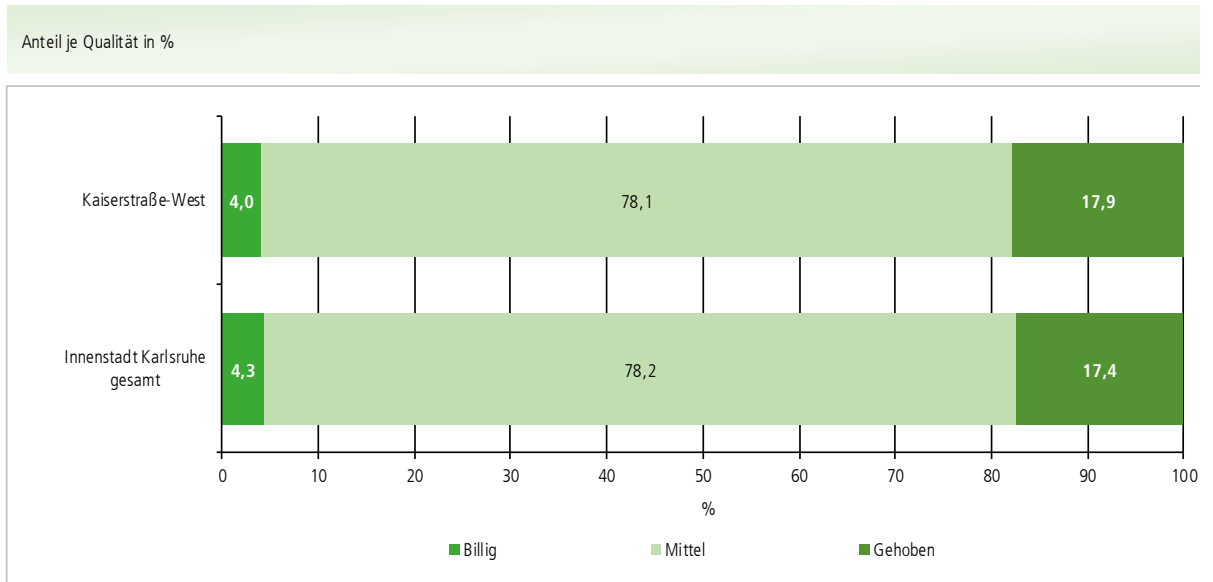
Geschäftsarten im Einzelhandel: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich



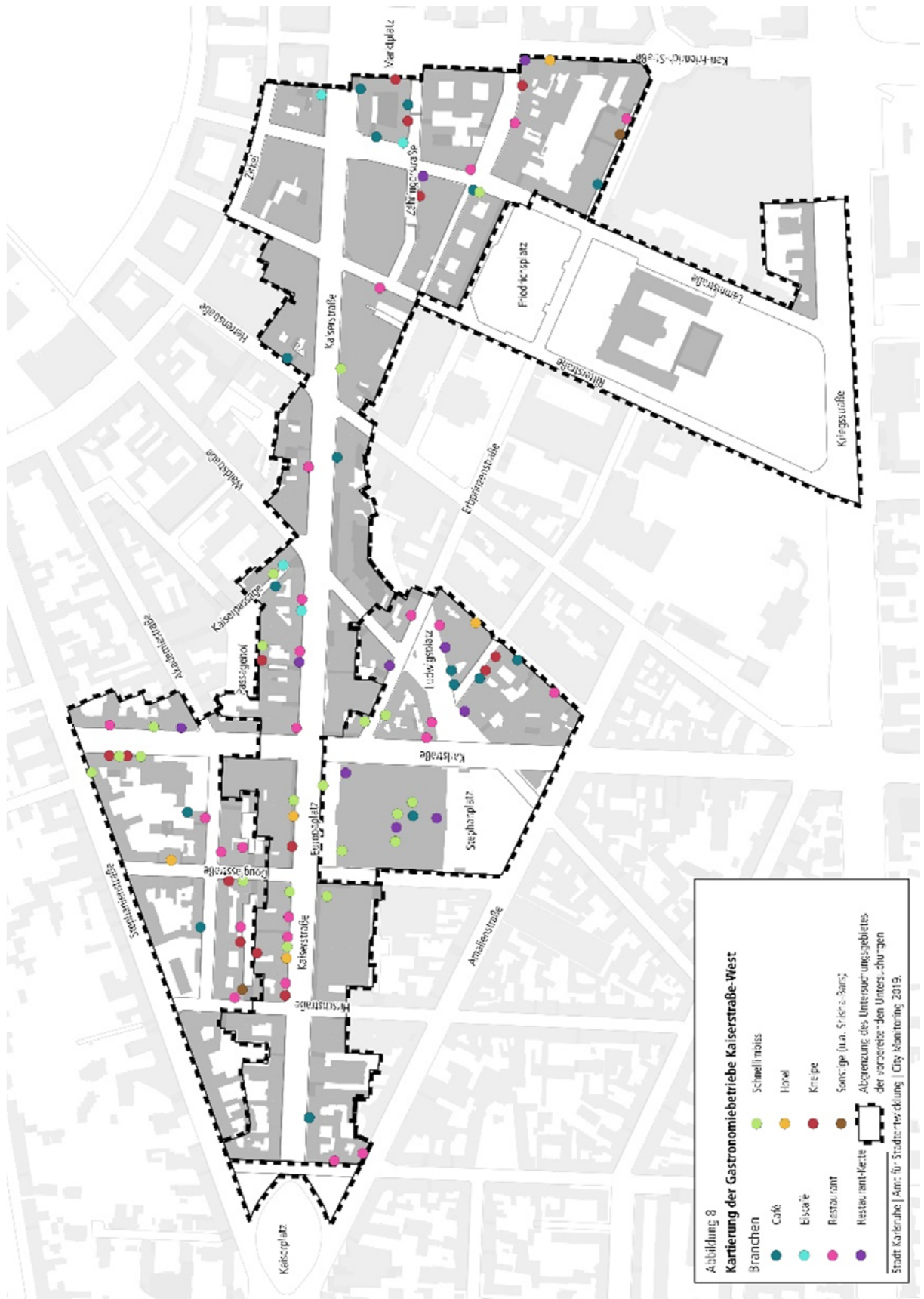
Basis: Kaiserstraße-West - 201 erfasste Einzelhandelsbetriebe.
 Innenstadt Karlsruhe gesamt - 556 erfasste Einzelhandelsbetriebe.
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 7

Qualität im Einzelhandel: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich



Basis: Kaiserstraße-West - 201 erfasste Einzelhandelsbetriebe.
 Innenstadt Karlsruhe gesamt - 556 erfasste Einzelhandelsbetriebe.
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.



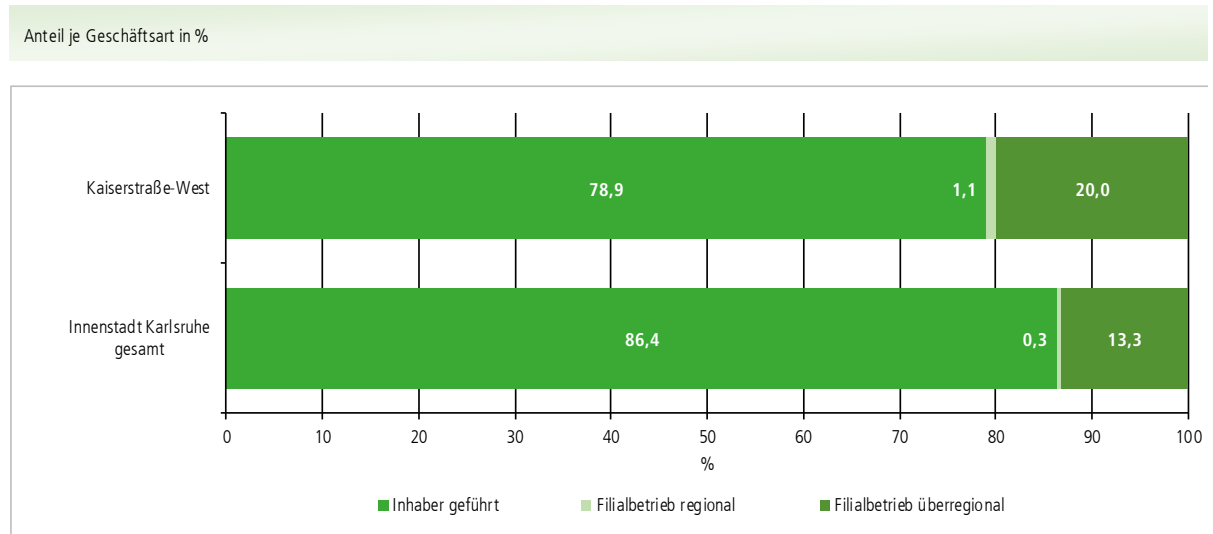
Vorbereitende Untersuchung Kaiserstraße-West: Auswertung City-Monitoring

Struktur der Gastronomiebetriebe im Untersuchungsgebiet				
Tabelle 2				
Struktur der Gastronomiebetriebe Kaiserstraße-West 2019				
Gastronomiebranchen	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Branche in %	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Branche in %
Café	16	16,8	56	19,0
Eiscafé	4	4,2	11	3,7
Restaurant	24	25,3	69	23,5
Restaurant-Kette	10	10,5	15	5,1
Schnellimbiss	20	21,1	63	21,4
Hotel	5	5,3	16	5,4
Kneipe	14	14,7	51	17,3
Internet-Café	-	-	2	0,7
Sonstige	2	2,1	11	3,7
Gastronomie gesamt	95	100,0	294	100,0
Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung City Monitoring 2019.				

- Im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West sind insgesamt 95 Gastronomiebetriebe ansässig. Über ein Drittel (insg. 35,8 %) der Gastronomiebetriebe im Gebiet Kaiserstraße-West sind Restaurants oder Filialen einer Restaurant-Kette. In der gesamten Karlsruher Innenstadt bei insgesamt 294 Gastronomiebetrieben machen diese mit rund 28 % (Restaurant 23,5 %; Restaurant-Kette 5,1 %) einen niedrigeren Anteil aus.
- Abbildung 8 zeigt, dass sich die Gastronomiebetriebe im gesamten Gebietszuschnitt verteilen, wobei im westlichen Bereich rund um den Europaplatz sowie beim Ludwigsplatz eine räumliche Konzentration des Gastronomieangebots auszumachen ist.
- Wie Abbildung 9 verdeutlicht, ist das Gastronomieangebot in der Karlsruher Innenstadt überwiegend von inhabergeführten Konzepten geprägt (Innenstadt gesamt 86,4 %). Auch im Teilraum Kaiserstraße-West dominieren mit 78,9 % die inhabergeführten Gastronomiebetriebe. Dass das Gebiet Kaiserstraße-West mit 20 % einen höheren Anteil an Filialbetrieben im Vergleich zum gesamten Innenstadtbereich (13,3 %) aufweist, lässt sich dabei insbesondere auf den höheren Anteil an Restaurant-Ketten im kleineren Gebietszuschnitt zurückführen.
- Bei rund 90 % aller Betriebe im jeweiligen Gebietszuschnitt (Kaiserstraße-West 91,6 %; Innenstadt gesamt 89,1 %) ist das Gastronomieangebot in der Karlsruher Innenstadt überwiegend im mittleren Qualitätssegment zu verorten (Abbildung 10).

Abbildung 9

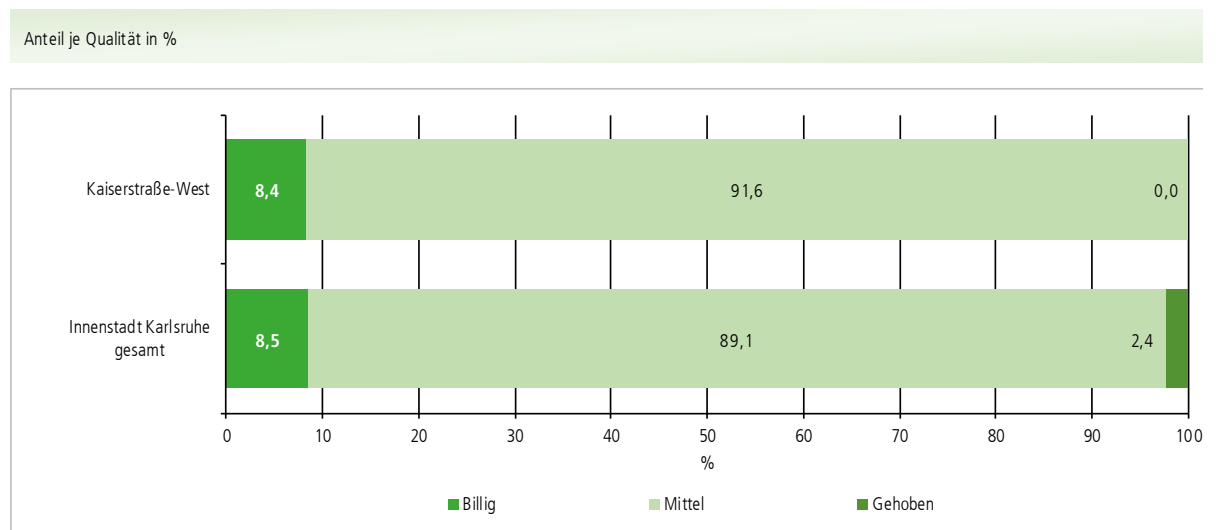
Geschäftsarten in der Gastronomie: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich



Basis: Kaiserstraße-West - 95 erfasste Gastronomiebetriebe.
 Innenstadt Karlsruhe gesamt - 294 erfasste Gastronomiebetriebe.
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 10

Qualität in der Gastronomie: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich



Basis: Kaiserstraße-West - 95 erfasste Gastronomiebetriebe.
 Innenstadt Karlsruhe gesamt - 294 erfasste Gastronomiebetriebe.
 Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

