



Stadt Karlsruhe

Vorbereitende Untersuchungen

“Durlach Aue“

Zusammenfassung Ergebnisse

August 2012



1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet "Durlach-Aue" umfasst im Wesentlichen die West- und Ostmarkstraße sowie die Memeler Straße. Die Abgrenzung verläuft im Süden entlang der Bebauung in der Schlesier Straße. Im Westen befindet sich die Grazer Straße mit ihrer Bebauung noch im Gebiet. Den nördlichen Abschluss bildet die Auer Straße bis zur Hildebrandstraße/Blattwiesenstraße mit der Blockbebauung an Grenzstraße und am Alten Graben. Es ergibt sich eine zu untersuchende Fläche von ca. 24,6 ha.

Der Sanierungsverdacht begründet sich insbesondere aus:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden
- Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen und Wegen
- Verkehrsproblematik in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr aufgrund des zum Teil sehr beengten Straßenraumes
- Unzureichend gestalteten Aufenthaltsbereichen
- Mängeln in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung durch eine teilweise sehr dichte Bebauung
- Leerstehenden oder z.T. leerstehenden Wohngebäuden/ Ladengeschäften
- Untergenutzten Wirtschaftsgebäuden in schlechtem baulichen Zustand
- Gestaltungsdefiziten an Gebäuden



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

2 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

2.1 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet "Durlach-Aue" städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden:

Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:

- mangelhafte Gebäudequalität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz in einigen Bereichen (Schwerpunkt im Kreuzungsbereich Ost- und Westmarkstraße, sowie im mittleren Teil der Westmarkstraße, im Bereich zwischen Ostmarkstraße und Stegwiesenstraße)
- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund der häufig dichten Bebauung und engen Straßenräume
- unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand vieler Straßen
- den schlechten Zustand einiger Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand)
- fehlenden Freiflächenbezug von Wohnungen, insbesondere bei den klein geschnittenen und stark überbauten Flurstücken (Schwerpunktbereich zwischen Memeler Straße und Ostmarkstraße)
- den Wohn- und Arbeitskomfort durch die teilweise fehlenden zeitgemäßen Dämmstandards
- fehlendes Grün im öffentlichen Raum

Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:

- eine unzureichende Nutzungsintensität durch leer stehende oder untergenutzte Wohngebäude, Geschäfte und ehem. Wirtschaftsgebäude (hauptsächlich entlang der Westmarkstraße)
- den schlechten Zustand von Erschließungsstraßen (Ost- und Westmarkstraße)
- das Fehlen von öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsbereichen
- teilweise sehr enge Hofausfahrten mit mangelndem Einblick in den Straßenraum
- sehr dichtes Parken im Straßenraum, das zu Behinderungen im fließenden Verkehr führt

Auf der Grundlage der Ergebnisse ist es gerechtfertigt, die Sanierung nach dem BauGB voranzutreiben.

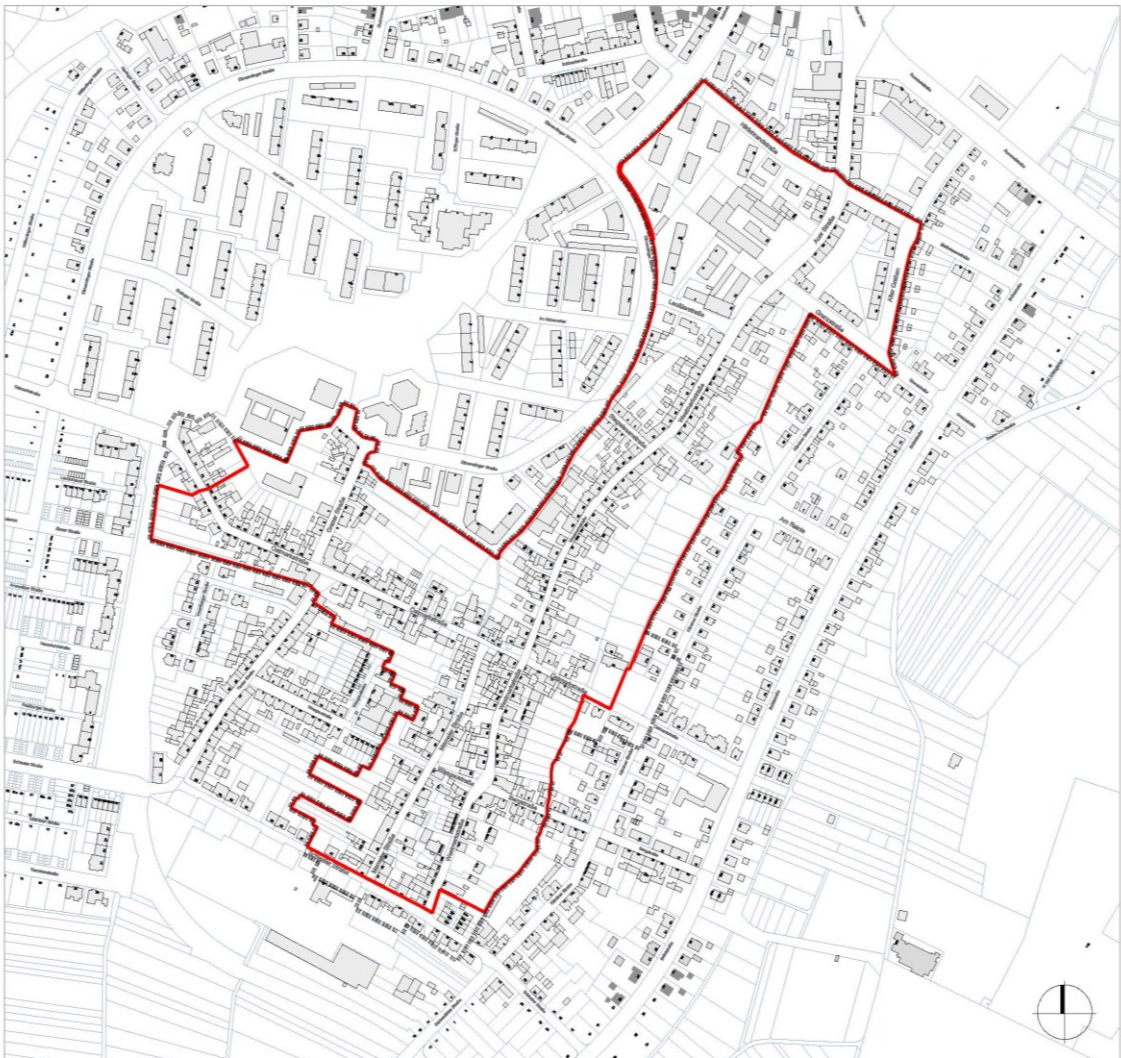
2.2 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTZULEGENDEN SANIERUNGSGEBIETES

Anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernis voraus.

Die Größe des geplanten Sanierungsgebietes als Einheit ist bedingt durch

- den funktionellen Zusammenhang
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen
- den relativ gleichmäßigen Bedarf der Erneuerung.

Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 22,8 ha und umfasst die Flächen, auf denen nach eingehender Untersuchung gehäuft städtebauliche Missstände vorzufinden waren. Herausgefallen sind Grundstücke, auf denen die Bausubstanz im Vergleich zum übrigen Gebiet besser eingestuft wurde und bei denen eine geringere Mitwirkungsbereitschaft ermittelt wurde.



Vorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG

Das städtebauliche Konzept der Sanierung gibt den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Im Rahmen der Vorgaben sind auch vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die gegebene Situation des Untersuchungsgebietes. Wohnen in zentraler Lage hat eine besondere Bedeutung, deshalb muss eine Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung sichergestellt werden.

Bei allen Ergänzungen/Neubaumaßnahmen ist auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke Wert zu legen. Bei der Planung wird die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt, das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und wird – wo nötig – an heutige Standards angepasst.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen, sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebietes abgeleitet:

Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

- ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten, Handwerk, Dienstleistung und Infrastruktur
- Sicherung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandel und Dienstleistungen



Ladenleerstand Westmarkstraße
(Ist-Situation)



Beispiel für Modernisierung von
Geschäftsräumen

Infrastruktur

- Modernisierung und Erhalt der vorhandenen, wohnungsbezogenen Infrastruktur

Wohnnutzung

Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
(Belichtung, Freiflächen, Erschließung, Grundrisse)
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes nach Größe, Ausstattung und Qualität

- Ergänzung der Wohnnutzung in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz.
- Umnutzung leerstehender Ladengeschäfte im EG zu Wohnraum
- Beseitigung unverträglicher Gemengelagen



Wohngebäude im Gebiet (Ist-Situation)



Beispiel Modernisierung von alter Bausubstanz

Verkehr

- Modernisierung und Neugestaltung von Straßenräumen (vordringlich Ost- und Westmarkstraße) z.T. zu gemischt genutzten Verkehrsflächen mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs (siehe Beispiel Spitalstraße, Durlach)
- geordnete Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken,
- bessere Übersicht bei privaten Hofausfahrten



Straßenraum Westmarkstraße (Ist-Situation)



Beispiel für Gestaltung und Änderung des Straßenquerschnitts in eine gemischt genutzte Verkehrsfläche (umgesetzt in der Spitalstraße, Durlach)

Grün- und Freiflächen

- Schaffung eines zentralen Platzes für Aue im Bereich der Bankfilialen (Westmarkstraße, Ecke Leußlerstraße), Aufwertung der Kreuzungsbereiche Westmarkstraße/Ostmarkstraße, Westmarkstraße/Wasgaustraße
- Neuanlage kleiner öffentlicher Freiflächen (Bereich vor Feuerwehr/Wasgaustraße)
- Sicherung der vorhandenen quartiersbezogenen privaten Grünbereiche an West- und Ostmarkstraße
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen im öffentlichen Raum (Leußlerstraße) oder Fassadenbegrünung (Ost- und Westmarkstraße)



Straßen-/Platzraum Westmarkstraße
(Ist-Situation)



Beispiel für Gestaltung einer Platzfläche

Gestaltung

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung
- Besonderer Schutz und Pflege der schutzwürdigen Gebäude

4 MAßNAHMENKONZEPT UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf der Grundlage der festgestellten städtebaulichen Missstände und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ziele und Konzepte ist für das Untersuchungsgebiet ein vorläufiges Maßnahmenkonzept aufgestellt worden, welches jederzeit bei Bedarf fortgeschrieben und insofern an veränderte Gegebenheiten angepasst werden kann. Es gliedert sich in folgende Maßnahmenschwerpunkte:

- Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz in schlechtem Zustand
- Abbruch von nicht mehr haltbarer Bausubstanz bei Haupt- und Nebengebäuden, hier auch zur Verbesserung von Besonnung, Belichtung und Belüftung (insbesondere im Kreuzungsbereich West- und Ostmarkstraße)
- Beseitigung des Leerstands entlang der Westmarkstraße (hauptsächlich Ladenleerstand im EG)
- Schaffung einer Platzsituation im Bereich Westmarkstraße/Leußlerstraße zur Zonierung des Straßenraums und Schaffung einer Ortsmitte
- Anlegen eines öffentlichen Platzes/Grünbereichs mit Aufenthaltsqualität vor dem Feuerwehrareal, unter Einbeziehung des vorhandenen Spielplatzes
- Gestaltungs-, Modernisierungs- und Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet (vordringlich hier: Westmarkstraße, Kreuzungsbereich Ostmarkstraße, Kärntner Straße)
- Ausbau und Modernisierung der vorhandenen Fußwegeverbindungen (östlich und westlich der Westmarkstraße), Durchgängigkeit schaffen, Sichtbarkeit und Zugänglichkeit verbessern. Wichtiger Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung durch Anbieten von sicheren und ruhigen Alternativen für den nichtmotorisierten Verkehr.
- Gestaltung und Entsiegelung von privaten Vorzonen, Erhöhung des Grünanteils zur Wohnumfeldverbesserung wo aufgrund der beengten Situation im Straßenraum keine Begrünung möglich ist.
- Sicherung der vorhandenen Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als grüne Erholungszone für die Bewohner.

Das Maßnahmenkonzept ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten und die Aufstellung der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Gleichzeitig gibt das Maßnahmenkonzept Hinweise auf die weitere Vorbereitung der Sanierung, den Planungsbedarf und die Schwerpunkte erwarteter Veränderungen, den erforderlichen Grunderwerb sowie die Ordnungsmaßnahmen mit Angaben für die Bodenordnung, Freilegung, Umsetzung von Bewohnern und notwendigen Verlagerungen.

5 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

**Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet "LSP Durlach-Aue"
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: 23.7.12)**

				Kosten	Gesamt- kosten	Teillansätze	Förderung	Nettoaufwand Stadt
Vorbereitende Untersuchungen (Planerische Leistungen GA und VU)					16.000		9.600	6.400
Gulächten					30.000		18.000	12.000
Summe 0					46.000	46.000	27.600	18.400
MASSNAHMEN ÖFFENTLICHER RAUM								
Straßen mit Modernisierungsbedarf								
Auer Straße	2.660	qm	150	399.000		239.400		159.600
Blattwiesenstraße	1.110	qm	150	166.500		99.900		66.600
Grazer Straße	1.615	qm	150	242.250		145.350		96.900
Grenzstraße	2.345	qm	150	351.750		211.050		140.700
Leußler Straße	1.280	qm	150	192.000		115.200		76.800
Ostmarkstraße	4.010	qm	150	601.500		360.900		240.600
Wasgaustraße	665	qm	150	99.750		59.850		39.900
Westmarkstraße	7.605	qm	150	1.140.750		684.450		456.300
Summe 1				3.193.500	3.193.500	1.916.100		1.277.400
PLÄTZE MIT GESTALTUNGSBEDARF								
"Bankenviertel" 1.800 qm (davon 460 qm private Fläche)	1.800	qm	150	270.000		162.000		108.000
(Baumpflanzungen, Aufenthaltsqualität, einheitliche Oberflächengestaltung, Parkplätze)								
Feuerwehr-Vorplatz	1.000	qm	150	150.000		90.000		60.000
(Grün, Aufenthaltsqualität, Oberflächengestaltung, Parkplätze)								
Kreuzungsbereich Wasgauer Straße / Westmarkstraße	900	qm	150	135.000		81.000		54.000
Summe 2				555.000	555.000	333.000		222.000
GRUNDSTÜCKERWERB ("Bankenviertel")								
restliche (derzeit noch private) Vorfläche	460	qm		100.000		60.000		40.000
Summe 3				100.000	100.000	60.000		40.000
PRIVATE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN								
Kostenbeitragsbeiträge				600.000		360.000		240.000
Summe 4				600.000	600.000	360.000		240.000
Summen					4.494.500	2.696.700		1.797.800