

Potenzielle Sanierungsverdachtsgebiete

| | öffentlicher Raum; zentrale Bereiche | Verkehr, Straßenraum Parkplätze | Infrastruktur; Versorgung | Baustruktur | Gebäude | Einschätzung der Beantragungsfähigkeit |
|--|---|--|---|---|---|--|
| Weststadt Südlicher Teil | Kühler Krug und Weinbrennerplatz (-) | westl. Kriegsstr.; Parkierung und Lärm (-) | (0) | (+) | (- -) | VU bereits vorgelegt; RP hat von Antragstellung abgeraten |
| Oststadt Westlicher Teil | große Flächen waren bereits in den San.Gebieten LSP/SSP Oststadt enthalten; nördl. Haid-und-Neu-Str.; kein Erneuerungsbedarf | | | | | |
| Mühlburg Alt-Mühlburg | San.Verfahren im Programm Soziale Stadt derzeit aktuell | | | | | |
| Mühlburg Rheinhafen | Wohnanteil ist im Prog. SSP Mühlburg größtenteils abgedeckt; ergänzende Projekte i.R. Ex-Wost Modellvorhaben | | | | | |
| Daxlanden Alt-Daxlanden | Umfeld Heilig Geist Kirche; keine öffentl. Fläche; Kircheneigentum | dörfliche Struktur; im Vergleich zu anderen Stadtteilen akzeptabel | kleinteilige Nahversorgungsstruktur vorhanden; Vollsortimenter in Diskussion (+ / -) | dörfliche Struktur mit zahlreichen Neben-und Anbauten (0) | (0) | nicht aussichtsreich |
| Rintheim Alt-Rintheim | Antrag wurde abgelehnt; San.Bedürftigkeit vom Ministerium nicht nachvollzogen; Antrag für Programm Energetische Stadtsanierung in Prüfung | | | | | |
| Rintheim Rintheimer Feld | Derzeit San.Gebiet im Programm Soziale Stadt | | | | | |
| Hagsfeld Alt-Hagsfeld | Lindenplatz bereits neu gemacht (+) | Neugestaltung der Straße und Ordnung der Parkierung teilweise schon erfolgt; | (+/-) | (+/-) | (-) | weitere Maßnahmen erst sinnvoll nach Bau einer Umgehungstraße |
| Hagsfeld Westlicher Teil | (0) | Neugestaltung der Straße und Ordnung der Parkierung teilweise erfolgt | (+/-) | große Berieche 60 er Jahre Gebiet (+/-) | (+/-) | gering; keine überdurchschnittl., städtebaulichen Missstände |
| Durlach Dornwald-Untermühl | keiner vorhanden; ggfs. Übergang zum Bahnhof Durlach aufwerten (-) | (+/-) | keine Nahversorgung (--) | Nachverdichtungspotential Erweiterungen sind zu prüfen (0) | teilweise sanierungsbedürftig | hohe Priorität für San.Gebiet; aufgrund lfd. Prozesse sollte jedoch zusammen mit dem Rückbau B 10 angegangen werden |
| Innenstadt Ost | umfassende Sanierung im Programm Stadterneuerung/SE Programm Dörfle erfolgt; Neubeantragung eher kritisch (Mittelbindungsfrist !) | | | | | |
| Innenstadt West (westl. Teil) | Sanierungsgebiet lief 2011 aus/Aufhebung (SSP I-West), City West läuft bis Ende 2014 aus | | | | | |
| Knielingen Alt Knielingen | Elsässer Platz wird 2012 umgebaut; Randbereiche weiterhin erneuerungsbedürftig (-) | hoher Parkierungsdruck; Lärmproblematik (- -) | neuer EH auf Konversionsfläche; Konflikt (+/-) | dörfliche Struktur mit zahlreichen Neben-und Anbauten; stark überformt (- -) | (- -) | hohe Priorität für San.Gebiet |
| Knielingen Neu Knielingen | (+/-) | (0) | (+) | (+) | Einzelne Wohnblöcke sanierungsbedürftig | eher nachrangig; Sanierungsbedarf punktuell |
| Beiertheim - Bulach Bulach | wenig ausgebildet | Parksituation auf Litzenhardtstr. angespannt | (+) | (+) | (0) | derzeit kein Handlungsbedarf |
| Durlach Aue | Aufwertung zentraler Bereiche erforderlich (- -) | hoher Parkierungsdruck; enger Straßenraum (-) | (-) | dörfliche Struktur | (- -) | hohe Priorität für San.Gebiet; erste öffentl. Infoveranstaltung bereits durchgeführt; großes Interesse der Quartiersbewohner |

Untermühlsiedlung

Die Untermühlsiedlung teilt sich in zwei Bereiche auf. Den südöstlich gelegenen Teil, angrenzend an den Bahnhof Durlach und der nordwestlich gelegene Teil mit der Zeilenbebauung.

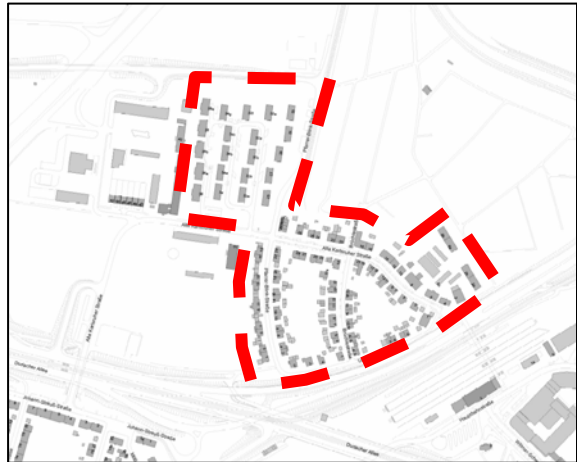
Im nordwestlich gelegenen Teil ist ein **öffentlicher Raum** mit kleinen Aufenthaltszonen und Spielflächen zwischen den Häusern angelegt. Der Zustand ist größtenteils als sanierungsbedürftig einzustufen. Nördlich der Untermühlsiedlung angrenzend befindet sich eine große Kleingartenanlage.

Der **Straßenraum** ist, ausgenommen die „Alte Karlsruher Straße“, die als Haupterschließungsstraße dient, durch einen schmalen Straßenquerschnitt geprägt. Allerdings müssen diese Straßen auch wenig Verkehr aufnehmen. Vor allem in der Nähe des Durlacher Bahnhofes gibt es einen hohen Parkdruck.

Die **Infrastruktur** für die Nahversorgung ist in der Untermühlsiedlung nicht vorhanden. Angrenzend an das Gebiet gibt es Geschäfte, die diesen Bereich mitversorgen.

Die **Baustruktur** weist im südöstlich gelegenen Teil eine straßenbegleitende, offene Bauweise mit meist zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Der nordwestlich gelegene Teil ist geprägt von einer zweigeschossigen Zeilenbebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Die alten **Gebäude** im nordwestlichen Teil des Gebietes sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Häuser sind im Eigentum der Volkswohnung. Im Zuge einer Nachverdichtung dieses Bereiches wurden neue Häuser gebaut. Die Gebäude im südöstlichen Teil der Untermühlsiedlung sind größtenteils in einem guten Zustand.



Knielingen

Den Kernbereich für die Betrachtung bilden in Knielingen die Neufeldstraße, die Dreikönigstraße und die Saarlandstraße sowie der Elsässer Platz.

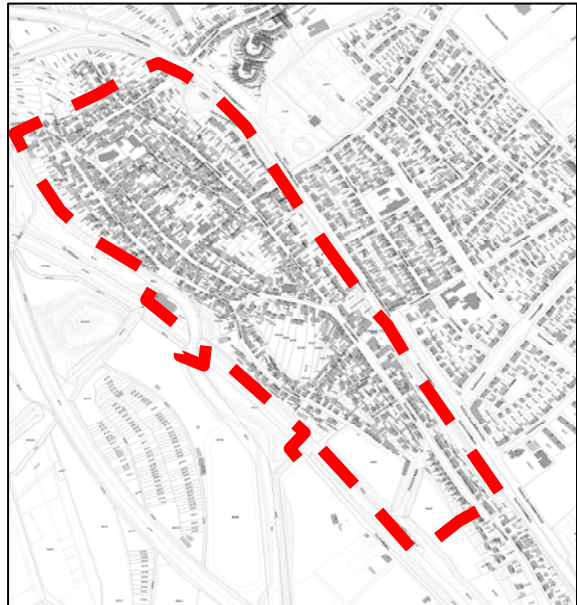
Das Zentrum im **öffentlichen Raum** ist in Knielingen der Elsässer Platz, er ist gleichzeitig Ortseingang. Die Platzgestaltung ist einfach gehalten und inzwischen nicht mehr aufeinander abgestimmt. Die Möblierung und die Platzoberflächen sind in einem schlechten Zustand. Der Platz ist verwahrlost.

Der **Straßenraum** ist durch unterschiedliche Straßenquerschnitte und Fahrbahnoberflächen geprägt. Im historischen Bereich von Knielingen gibt es zum Teil sehr schmale Straßenräume mit Kopfsteinpflaster und weitgehend ohne Bäume. Hinzu kommt ein hoher Parkdruck und zum Teil ungeordnetes Parken, auch häufig auf den schmalen Bürgersteigen.

Die **Infrastruktur** für die Nahversorgung hat ihren Schwerpunkt am Elsässer Platz und den angrenzenden Straßen. Sie wird im Gebiet von kleineren Läden wie Bäcker, Metzger, usw. übernommen. Ein dort ansässiger Lebensmittelladen hat zwischenzeitlich geschlossen.

Die historische **Baustruktur** im Kernbereich mit ihrer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung ist noch erkennbar. Durch vorgenommene An- und Aufbauten an den Häusern und rückwärtiger Bebauung ist die Baustruktur zum Teil deutlich gestört und macht einen ungeordneten Gesamteindruck.

Die Wohn-**Gebäude** im historischen Bereich weisen zum Teil einen großen Sanierungsbedarf auf. Gleiches gilt für das Hochhaus am Elsässer Platz, das als „Landmark“ eine wichtige und weithin sichtbare Funktion hat.



Durlach-Aue

Den Kernbereich von Durlach-Aue bilden die Westmark- und Ostmarkstraße.

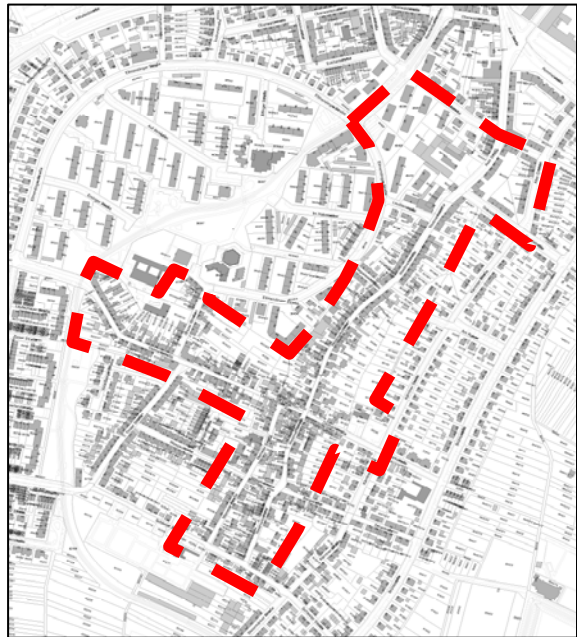
Im **öffentlichen Raum** des Kerngebietes gibt es keine öffentlichen Plätze. An der Kreuzung Westmarkstraße/Leußlerstraße gibt es eine Aufweitung des Straßenquerschnitts und einige Läden für die Nahversorgung. Hier besteht dringender Bedarf, eine öffentliche und ansprechende Platzfläche zu schaffen. Der öffentliche Bereich/Grünfläche um die Freiwillige Feuerwehr könnte neu geordnet werden.

Der **Straßenraum** ist im Kernbereich zum Teil durch einen sehr schmalen Straßenquerschnitt geprägt, so dass die Bürgersteige teilweise sehr schmal sind. Hinzu kommt ein sehr hoher Parkdruck in diesem Gebiet, so dass die Autos, um auf beiden Straßenseiten parken zu können, zur Hälfte auf den Bürgersteigen parken. Der Zustand der Fahrbahnoberflächen und der Bürgersteige ist schlecht.

Die **Infrastruktur** des Kernbereiches beschränkt sich bei der Nahversorgung vor allem auf kleine Einzelhandelsläden (Bäcker, Metzger, ...). Die Lebensmittelläden befinden sich am Rand des Untersuchungsgebietes.

Die **Baustruktur** weist eine meist geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung auf, in den älteren Bereichen häufig auch mit einer Bebauung in der zweiten Reihe. Im Kernbereich besteht eine homogene Bebauungsstruktur, die im nördlichen Teil des Gebietes mit einer Zeilenbebauung aufbricht.

Die **Gebäude** haben zum Teil einen großen Sanierungsbedarf. Das betrifft sowohl Privathäuser als auch Gebäude der „Volkswohnung“ und der Baugenossenschaft „Neusiedlung Durlach“.



Planzeichenlegende
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ca. 24,6 ha



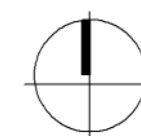
2 | Ortsstruktur

Stadt Karlsruhe

Grobanalyse
"Durlach-Aue"

M. 1:4000 in A3

19.03.2012



GERHARDT
stadtplaner.architekten

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL



- Planzeichenlegende
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Öffentliche Nutzung/ Kulturelle Nutzung
 - Handel/ Gewerbe
 - Handwerk
 - Private Dienstleistung/ Gastronomie
 - Wohnnutzung
 - Nebennutzung
 - Leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz

5 | Nutzung im EG

Stadt Karlsruhe

Grobanalyse
"Durlach-Aue"

M. 1:4000 in A3

19.03.2012



Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL



- Planzeichenlegende
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude der Schadensklasse I
 - Gebäude der Schadensklasse II
 - Gebäude der Schadensklasse III
 - Gebäude der Schadensklasse IV
 - Gebäude ohne Bewertung

6 | Gebäudezustand

Stadt Karlsruhe

Grobanalyse
"Durlach-Aue"

















M. 1:4000 in A3

19.03.2012



Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL



- Planzeichenlegende
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 -  Gebäude mit teilweisen/ energetischen Mängeln in der Bausubstanz
 -  Gebäude mit umfangreichen Mängeln in der Bausubstanz
 -  Keine Einschätzung im Rahmen der Grobanalyse möglich (kein Einblick)
 -  Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
 -  leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
 -  Denkmalgeschütztes Gebäude
 -  Gebäude mit Ensemblewirkung
 -  Missstände im Erschließungsbereich
 -  Lücken im Ortsgrundriss/ Nachverdichtungsmöglichkeiten
 -  Mängel in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Belüftung
 -  zu erhaltender Grünbereich/ private Gärten
 -  Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
 -  vorhandene Fußwegeerschließung teilw. mit Mängeln
 -  Betriebsverlagerung
 -  Engstelle im Straßenraum

7 | Ortsbild und Problemanalyse

Stadt Karlsruhe

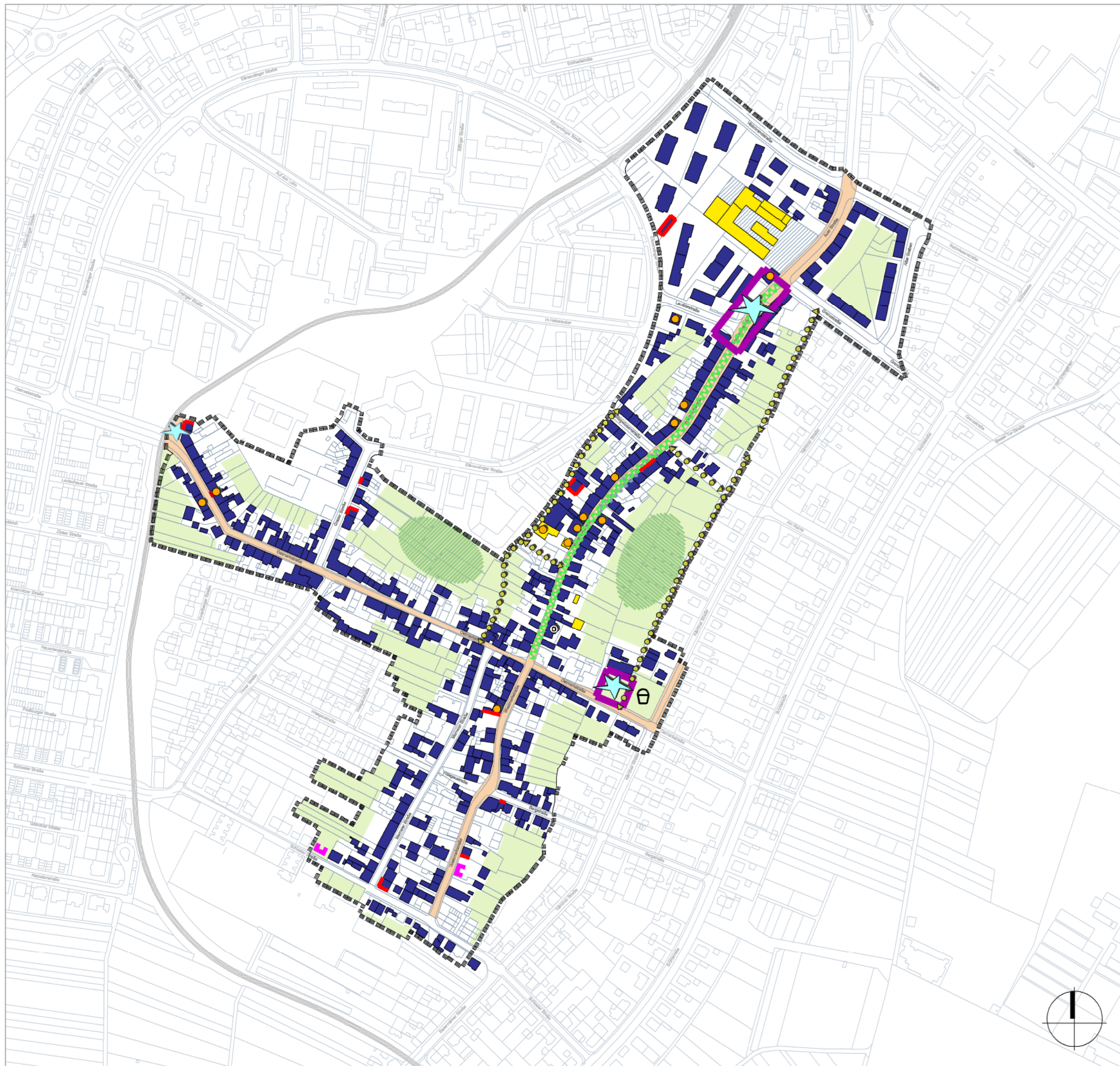
Grobanalyse
"Durlach-Aue"


M. 1:4000 in A3

19.03.2012



Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL



- Planzeichenlegende
-  Abgrenzung des vorauss. förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets
 -  Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
 -  Erhalt prüfen
 -  Fassadenmängel beseitigen/ zur Aufwertung des Ortsbilds
 -  Leerstand beseitigen
 -  Neubebauung/ Nachverdichtung möglich
 -  Modernisierungsmaßnahmen im Straßen- und Platzraum
 -  Straßenraum gestalten/ neu ordnen/ wenn möglich Begrünen
 -  Grünraum erhalten
 -  Platzraum gestalten/ begrünen/ Raumkanten schaffen
 -  Fußwegerschließung stärken/ durchgängig gestalten
 -  Grundstücksneuordnung/ neues Nutzungskonzept

8 | Maßnahmenkonzept

Stadt Karlsruhe

Grobanalyse
"Durlach-Aue"

M. 1:4000 in A3

19.03.2012



Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL

Karlsruhe | Grobanalyse „Durlach Aue“

Stand: 19.03.2012

Sanierungsziele

- 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)
- Umnutzung der vorhandenen, untergenutzten Wirtschaftsgebäude zu Wohnraum
- 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 und des Fußwegs
- 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.
- Neues Nutzungskonzept für das freiwerdende Grundstück der Firma Winkels in der Auerstraße (mittelfristig).
- 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.

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 einiger Straßen im Gebiet
- 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 und das Grundstück der Firma Winkels im nördlichen Abschnitt 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