

GEBIET INNENSTADT OST

Vorbereitende Untersuchungen
Kurzfassung Endbericht, Juli 2017



Zukunft Innenstadt
■■■■■■■

Inhalt

1. Grundlagen und Vorbemerkungen	2
1.1 Vorbemerkung, Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen.....	2
1.2 Ablauf der Erstellung der Beurteilungsgrundlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen	3
2. Kurzzusammenfassung der Bestandsaufnahme	7
2.1 Gebietsbeschreibung und Gebietscharakter	7
2.2 Auswahl statistischer Basisdaten	10
2.3 Ergebnisse aus Eigentümerbefragung	12
2.4 Historie und Sanierungsgeschichte, Denkmalschutz.....	14
3. Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet.....	17
3.1 Strukturelle Mängel und Missstände	17
3.2 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel und Gewerbe.....	18
3.3 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen.....	20
3.4 Mängel und Missstände in der Freiraumfunktion	22
3.5 Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion	23
4. Auf das Untersuchungsgebiet von außen einwirkende stadtstrukturelle Veränderungen:	24
5. Räumliche Handlungsfelder und damit verbundene Zielsetzungen	27
6. Neuordnungskonzept – geplante Sanierungsziele und -maßnahmen	30
7. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Wahl des Sanierungsverfahrens	43
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	45

1. Grundlagen und Vorbemerkungen

1.1 Vorbemerkung, Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2015 wurden für den Bereich „Innenstadt Ost“ die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

Im Sinne des § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung werden nach § 136 BauGB die sogenannten „städtebaulichen Missstände“ im Gebiet herangezogen.

Diese beziehen sich insbesondere

- auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen
- und auf die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes.

Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen sind u.a. zunehmende Trading-Down-Tendenzen in der östlichen Kaiserstraße, der fehlende Ankerpunkt zur Frequentierung der östlichen Kaiserstraße am Kronenplatz, die Schwächung des Wohn- und Arbeitsplatzstandorts Innenstadt-Ost, aber auch ökologische Problemstellungen im Hinblick auf zunehmende klimatologische Belastungen im Sinne eines Hitze-Hot-Spots. Hinzu kommen als Anlass aber auch städtebauliche Entwicklungen, die von außen auf das Untersuchungsgebiet einwirken werden, hier die Aufwertung der Kaiserstraße nach Umsetzung der UStrab-Maßnahme, die Überlegungen des KIT zur Öffnung des Campus Süd zu den umliegenden Quartieren oder etwa die Sanierung des Badischen Staatstheaters und die Aufsiedlung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes zur City Südstadt-Ost.

Die Beurteilungsgrundlagen bauen einerseits auf einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Analyse auf, andererseits aber auch auf einem aktiven Dialog mit der Bürgerschaft und den lokalen Akteuren im Untersuchungsgebiet.

Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, auf Basis einer städtebaulichen Analyse und auf Grundlage einer Beteiligung der Eigentümer, der im Gebiet wohnenden Bevölkerung und der Träger Öffentlicher Belange Aussagen zu treffen,

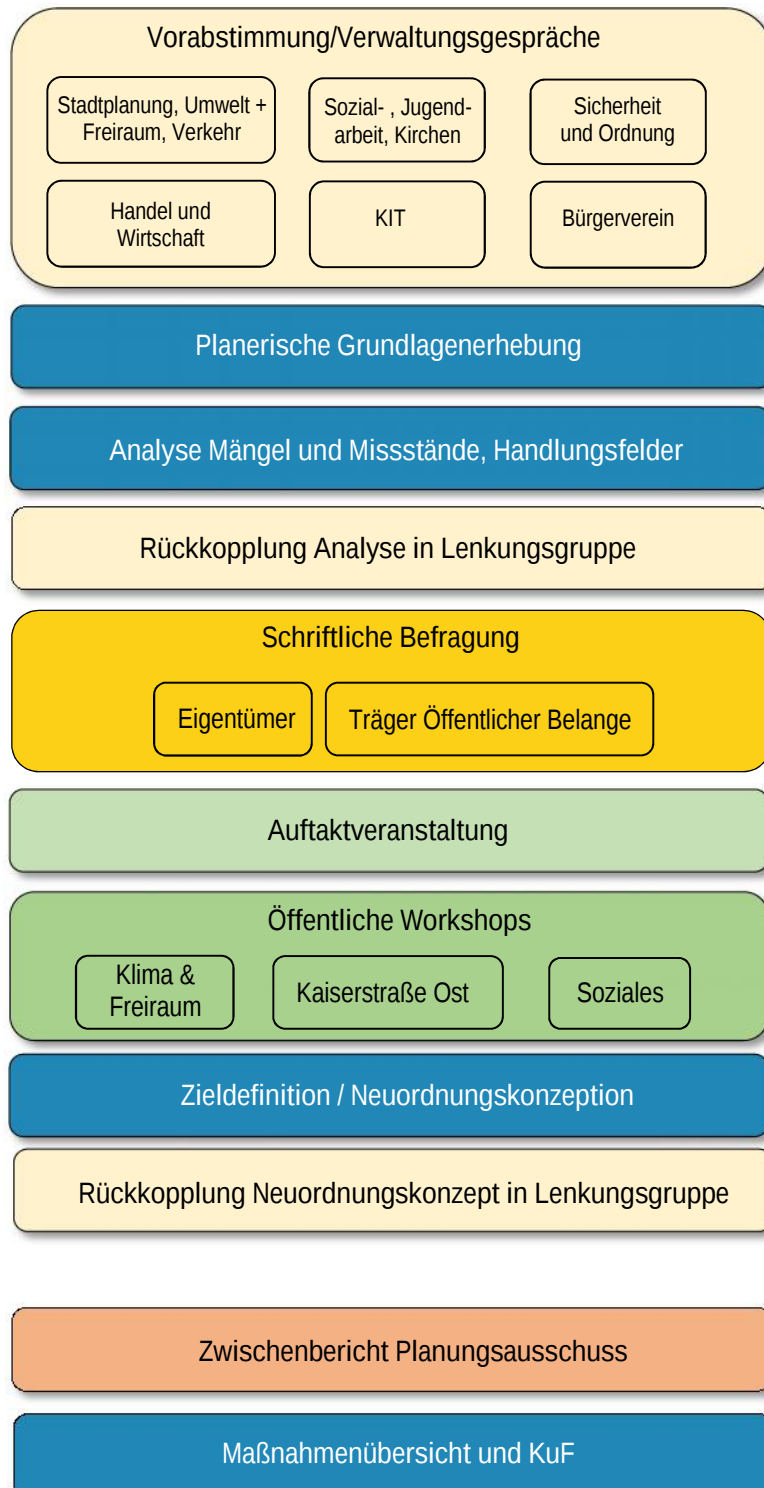
- ob entsprechende städtebauliche und freiraumplanerische wie auch funktionale Mängel und Missstände vorliegen.
- ob eine Sanierung im Untersuchungsgebiet oder in Teilbereichen zielführend und angemessen ist.
- wie sich die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und wichtiger Institutionen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet abzeichnet.
- und welche Ziele und konkreten Maßnahmen im Sinne der städtebaulichen Erneuerung verfolgt werden sollen.

Der vorliegende Bericht stellt zunächst eine Kurzfassung des Gesamtberichts der Vorbereitenden Untersuchungen dar.

1.2 Ablauf der Erstellung der Beurteilungsgrundlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Der Ablauf der Erstellung der Beurteilungsgrundlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt Ost“ war geprägt durch ein iteratives Vorgehen zwischen der Verwaltung, der Planung und der Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Ziel eines schrittweisen Vorgehens und einer möglichst breiten Einbindung aller relevanten Akteure. Das Schaubild gibt einen Überblick über die bisherigen prozessualen Schritte:

Abbildung 1: Überblick über den bisherigen Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen



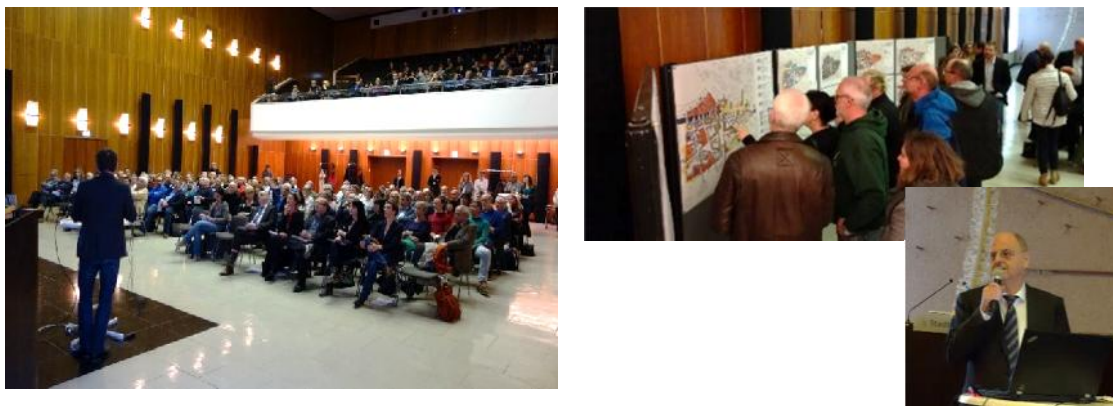
Zum Start der Vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet Innenstadt Ost wurden zunächst im Zuge der Bestandsanalyse im Zeitraum zwischen November 2015 und Frühjahr 2016 Vor-Ort-Begehungen und Erhebungen durchgeführt, um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Mängel und Missstände zu erheben. Gleichzeitig wurden mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Institutionen und Schlüsselakteuren sowie mit den Fachämtern Auftaktinterviews durchgeführt mit dem Ziel, die Bestandsanalyse rückzukoppeln und wichtige planerische Handlungsfelder im gemeinsamen Dialog herauszuarbeiten.

Aus der Bestandsanalyse wurden in der Folge Handlungsbedarfe und Handlungsfelder abgeleitet und räumlich verortet. Im Ergebnis zeigte sich, bezogen auf das Untersuchungsgebiet trotz der im Zuge der abgeschlossenen Altstadtanierung ein durchgängiger Handlungsbedarf, aus dem Untersuchungsgebiet selbst, aber auch aus Entwicklungen resultierend, welche im Umfeld des Untersuchungsgebietes vollzogen wurden und sich zukünftig vollziehen werden.

Die planerische Analyse und die Handlungsbedarfe wurden daraufhin in einer ersten Lenkungsgruppe am 17.03.2016 mit den wesentlichen Institutionen, Schlüsselakteuren und den Fachämtern rückgekoppelt, zur Diskussion gestellt und nachfolgend überarbeitet. Gleichzeitig erfolgte über das Amt für Stadtentwicklung eine Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet anhand eines Fragebogens.

Die planerische Analyse, die Handlungsbedarfe und die Ergebnisse der Eigentümerbefragung wurden in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 06.04.2016 im Bürgersaal des Rathauses präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Auftaktveranstaltung war mit rund 160 Bürgerinnen und Bürgern sehr gut besucht und es fand im Nachgang zum planerischen Input an Diskussionsinseln ein reger Austausch zu den Fragen der planerischen Analyse und den Handlungsfeldern statt. Darüber hinaus wurden planerische Ideen und Maßnahmvorschläge eingebracht.

Abbildung 2: Impressionen aus der Auftaktveranstaltung am 06.04.2016



Auf Basis der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden in der Folge drei öffentliche Workshops angeboten, die ebenfalls gut besucht waren und das Ziel hatten, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch mit Vertreterinnen und Vertretern von Institutionen und Verbänden konkrete Maßnahmvorschläge zu erarbeiten und Meinungsbilder zu einer möglichen Neuordnungsoptionen einzuholen.

- Im Workshop Klima und Freiraum am 14.06.2016 im JUBEZ stand ein Dialog zur Umgestaltung und Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen und spezifischen Maßnahmen zur Klimaanpassung innerhalb des Untersuchungsgebietes im Mittelpunkt der Diskussion und es wurden Vorschläge insbesondere zur Situation am Kronenplatz und weiteren Plätzen und Freiräumen im Untersuchungsgebiet diskutiert.
- Der Workshop zur Kaiserstraße am 22.06.2016 in den Räumen der IHK stand zum einen im Zeichen der Suche nach Optionen zur Aufwertung und Frequentierung der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz. Auch hier spielte der Kronenplatz eine wichtige Rolle in der Diskussion. Zum anderen war der Workshop von einer Diskussion geprägt, die Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor in ihrer Wirkung als Zäsur zurückzunehmen und einen besseren Kontext zwischen Dörfle und KIT Campus Süd herzustellen.
- Der Workshop Soziales am 27.06.2016 im JUBEZ schließlich thematisierte die Möglichkeiten der Vernetzung vorhandener Institutionen und der Frage der Information über bereits weit reichend vorhandene soziale Angebote im Quartier. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Workshops gemeinsam mit der Kriminalprävention ein Rundgang zum Aspekt des Sicherheitsempfindens durch das Quartier durchgeführt.

Abbildung 3: Impressionen aus den Workshops



Auf die unter <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung/innenstadt-ost/oeffentlichkeitsarbeit> abrufbaren Protokolle der öffentlichen Veranstaltungen wird verwiesen.

Basierend auf den Ergebnissen der öffentlichen Veranstaltungen und weitergehenden verwaltungsinternen Abstimmungen wurden die Handlungsfelder planerisch konkretisiert und es wurde der Entwurf eines Neuordnungskonzeptes in zwei differenzierten Varianten erarbeitet:

- Zum einen ein weitreichendes Neuordnungskonzept als langfristige Perspektive, welches weitreichende städtebauliche Neuordnungen im Umfeld des Kronenplatzes und des Berliner Platzes wie auch die strukturelle Neuordnung des Postgiroamtes vorsieht.
- Zum anderen ein Neuordnungskonzept mit dem Fokus auf den Bestandserhalt, welches in den genannten Bereichen eher auf den Umgang mit dem städtebaulichen Bestand setzt und auf weitreichende Neuordnungen verzichtet.

Der Entwurf des Neuordnungskonzeptes wurde wiederum am 07.11.2016 in einer 2. Lenkungsgruppe mit der Verwaltung und lokalen Akteuren rückgekoppelt. Im Ergebnis wurde hierbei von Seiten der Beteiligten die klare Empfehlung ausgesprochen, die weitreichende langfristige Perspektive des Neuordnungskonzeptes als Basis für die Vorbereitenden Untersuchungen heranzuziehen, da aus Sicht der Lenkungsgruppe an den definierten Bereichen nur weitreichende Neuordnungen zu einer strukturellen Verbesserung der Bestandssituation führen können.

Das vorliegende Ergebnis wurde im Planungsausschuss am 02.02.2017 in seinen Grundzügen präsentiert und in der Folge weitergehend bearbeitet und vorabgestimmt. Hierzu zählte auch eine erste Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

Derzeit noch ausstehend ist eine Rückkopplung und Information zu den Vorbereitenden Untersuchungen in einer Bürgerinformation, welche am 18. Juli 2017 vorgesehen ist.

2. Kurzzusammenfassung der Bestandsaufnahme

2.1 Gebietsbeschreibung und Gebietscharakter

Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Innenstadt Ost, der sich vom Marktplatz bis zum Durlacher Tor erstreckt. In Nord-Süd Richtung wird der Stadtteil vom Adenauerring und dem Ettlinger Tor sowie von der Kriegs- und Kapellenstraße begrenzt und beinhaltet auch weite Teile des Campus Süd des KIT. Der gesamte Stadtteil umfasst 160 ha, in dem ca. 7.234 Einwohnerinnen und Einwohner (2015) leben.

Das Untersuchungsgebiet selbst umfasst ca. 34,8 ha und wird im Westen durch den Marktplatz und die Karl-Friedrich Straße begrenzt. Im Osten erstreckt sich das Gebiet entlang der Kappellenstraße bis zum Durlacher Tor. Die nördliche Grenze bildet der Zirkel und die Waldhornstraße sowie im weiteren Verlauf die Bebauung nördlich des Berliner Platzes und der Südrand des Campus Süd. Nach Süden wird das Untersuchungsgebiet durch die Kriegsstraße begrenzt.

Städtebauliche Grundstruktur und Quartierscharaktere

Das Untersuchungsgebiet wird typologisch durchgehend durch eine Blockrandbebauung geprägt, die im Rahmen der Flächensanierung entstanden ist. Die Blockrandbebauung, die im Westen, Osten und Nordosten des Untersuchungsgebietes noch auf dem historischen Stadtgrundriss aufbaut ist, ist im zentralen Bereich beidseits der Fritz-Erler-Straße jedoch durch die Bebauung 70er Jahre überformt.

Das Stadtbild wird zum einen geprägt durch den fächerförmigen Stadtgrundriss mit den Strahlenstraßen, welcher durch die zentrale Achse der Kaiserstraße gebrochen wird. Eine weitere grundlegende Prägung hat das Quartier mit dem Durchbruch der Fritz-Erler-Straße im Zuge der Flächensanierung erfahren, welche eine klare Zäsur im Siedlungsgefüge darstellt.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet folgende wesentliche städtebauliche Strukturen und Charaktere:

- Im Osten entlang der Karl-Friedrich-Straße wird das Gebiet durch die „via triumphalis“ begrenzt, die sich vom Schloss bis zum Ettlinger Tor erstreckt. Die Gebäude werden von der Kriegsstraße bis zur Zähringerstraße zu einem Großteil durch großvolumige Verwaltungseinrichtungen und institutionelle Einrichtungen mit nur geringer Ausstrahlungswirkung in der Erdgeschosszone genutzt (u.a. Postgirogebäude, Regierungspräsidium, Polizei, Stadtkirche). In der Konsequenz riegt dieser Teilbereich das Untersuchungsgebiet gegenüber den westlich angrenzenden Quartieren mit dem Einzelhandelschwerpunkt des Ettlinger Tors ab.
- Das westlich angrenzende Quartier rund um den Lidellplatz weist einen sehr eigenen urbanen, alternativen „Kiezcharakter“ auf und wird in den Blockrandbereichen und auch Blockinnenräumen sehr kleinteilig geprägt durch Dienstleister aus der Kreativ- und IT-Branche, Cafés, Restaurants, Kultur und Bildungseinrichtungen. Der Lidellplatz bildet den zentralen belebten Mittelpunkt und wird von der Bevölkerung gut angenommen.

- Die Kaiserstraße, die das Untersuchungsgebiet vom Marktplatz im Norden auf der gesamten Länge durchquert, bildet im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz eine zum zentralen Bereich zwischen Marktplatz und Karlstraße ergänzende Einzelhandelslage. Der Einzelhandelsbesatz bricht jedoch aufgrund eines fehlenden funktionalen Ankers am Kronenplatz nach Osten immer weiter ab und verliert zunehmend an Qualität. Städtebaulich wird dieser Teilbereich geprägt durch ein Nebeneinander von denkmalgeschützter Bausubstanz und Ergänzungsbauten aus der Zeit des Wiederaufbaus. In den Obergeschossen befinden sich vorwiegend Dienstleistungsnutzungen und Wohnen.
- Die städtebauliche Struktur der Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße weist eine hohe Dichte mit einer Vielzahl an Nebengebäuden und einem hohen Versiegelungsgrad auf. In den Strahlenstraßen existiert in der Erdgeschosszone zur Kaiserstraße hin orientiert noch ein gewisser Handels- und Dienstleistungsbesatz, hinzu kommen auch einzelne gewerbliche Betriebe, die insbesondere zur Waldhornstraße prägend wirken. In den Obergeschossen wird vorwiegend gewohnt.

Abbildung: Luftbildausschnitt des Untersuchungsgebietes



- Der Kronenplatz wurde erst durch die Flächensanierung in seiner dreieckig zulaufenden Grundstruktur und der noch jungen Randbebauung mit dem JUBEZ entwickelt und sollte einen räumlichen Anker an der Kaiserstraße darstellen. Erst im Nachgang zur Sanierung Dörfle entstand in den 1990er Jahren das zur Kaiserstraße ausgerichtete Torgebäude als nördliche Raumkante, welches heute vorwiegend durch das KIT genutzt wird. In der Summe definiert der Kronenplatz einen zentralen Ort im Untersuchungsgebiet, ist aber aufgrund seiner Struktur ein zentrales Problem im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die Adressbildung und seiner Funktion als Frequenzbringer für die Kaiserstraße und seine Aufenthaltsqualität .

- Der Berliner Platz bildet auf der nördlichen Seite der Kaiserstraße das Pendant zum Kronenplatz und wird durch eine Nachkriegsbebauung nördlich und westlich flankiert. Der Antritt zum östlich angrenzenden KIT Campus Süd in den Ehrenhof ist aufgrund der räumlich-strukturellen Situation nicht wahrnehmbar. Nördlich des Berliner Platzes existiert trotz der zentralen Lage zum KIT im Blockinnenbereich, ähnlich wie in den Blockinnenräumen nördlich der Kaiserstraße, ein hohes Maß an untergeordneten Nutzungen und Nebengebäuden.
- Die Fritz-Erler-Straße ging ebenfalls aus der Flächensanierung des Sanierungsverfahrens Dörfle hervor und bildet heute aufgrund ihres Querschnitts eine strukturelle Zäsur zum Dörfle. Die Fritz-Erler-Straße wird durch eine großvolumige Baustruktur der 1970er Jahre flankiert und am Südrand durch die Heinrich-Hübsch-Schule zur Kriegsstraße hin ergänzt. Die Großstrukturen tragen ebenfalls zur Trennwirkung bei.
- Östlich an die großvolumige Baustruktur der Fritz-Erler-Straße schließt ab der Waldhornstraße die historisch geprägte Struktur des Karlsruher „Dörfles“ an. Als Karlsruher Altstadt wird es geprägt durch eine kleinteilige, überwiegend denkmalgeschützte Blockrandbebauung, die im Zuge der Sanierung des Dörfles - nach dem Paradigmenwechsel von der Flächensanierung zur objektbezogenen Sanierung - erneuert wurde. Einzelne historische Gebäude wurden in einem kleinteiligen Maßstab durch Neubauten ergänzt (zum Beispiel die Werkbundhäuser in der Waldhornstraße). Die Nutzungen des Dörfles umfassen neben Wohnen/Studentenwohnen/Seniorenwohnen auch Kneipen, Restaurants und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie studentische Einrichtungen. Ebenfalls im Dörfle befindet sich der klar abgegrenzte Rot-Licht-Bezirk von Karlsruhe (Brunnenstraße). Der Bezirk grenzt unmittelbar an die Universität und an die Wohnnutzung im Dörfle an und trägt zu einer gewissen Stigmatisierung des Quartiers bei.
- Nördlich des Dörfles definiert die weiterführende östliche Kaiserstraße mit ihrem stark verkehrsfunktionalen Charakter und dem separierten Gleiskörper eine klare Zäsur zum nördlich angrenzenden Campus Süd, der sich zudem nach Süden zum Dörfle hin bislang städtebaulich eher abgeschottet als geöffnet hat. In der Erdgeschosszone am Nordrand des Dörfles existieren durchaus universitätsaffine Nutzungen, die sich nach Osten zur Brunnenstraße mit Vergnügungsstätten durchmischen. Die Baustruktur am Nordrand des Dörfles wird durch eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden geprägt, die in der Summe ein wertgebendes Ensemble gegenüber dem Campus Süd bilden. Die Freiräume und Plätze im Dörfle (Fasanenplatz und Waldhornplatz) werden intensiv genutzt und bespielt.
- Die Kapellenstraße schließlich bildet zum Freiraum des Alten Friedhofs aufgrund ihres Ausbaugrades und ihres rein verkehrsfunktionalen Charakters ebenfalls eine klare Zäsur. Diese wird durch eine noch erhaltene städtebauliche Raumkante mit gründerzeitlicher Bebauung am Rand des Dörfles flankiert. Am Kreuzungspunkt mit der Waldhornstraße, die eine wichtige Wegebeziehung in Richtung Alter Friedhof/Südstadt-Ost darstellt, springt die Randbebauung aufgrund des Landgrabens zurück und bildet einen öffentlichen Raum – eine Vorzone – aus.
- Der Südrand des Untersuchungsgebietes zur Kriegsstraße hin wird teils durch eine kleinteilige gründerzeitliche Baustruktur und teils durch großvolumige Gebäudestrukturen wie das Postgiroamt, die Heinrich-Hübsch-Schule oder das Verlagsgebäude geprägt.

2.2 Auswahl statistischer Basisdaten

Die nachfolgend dargestellten Basisdaten stellen einen Auszug aus der statistischen Erhebung für das Untersuchungsgebiet dar und resultieren aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Zuge des Zensus 2011.

Soziostrukturelle Basisdaten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben Stand Zensus 2011 6.429 Personen (mit Hauptwohnung) und 556 Personen in Nebenwohnung, was ca. 8 Prozent entspricht. Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben damit mit 6.985 Einwohner. Das entspricht knapp 38 Prozent der Bevölkerung der Karlsruher Innenstadt (Ost und West).

Im Hinblick auf die vorhandene Altersstruktur ist auffallend, dass im Querschnitt im Untersuchungsgebiet gegenüber der Gesamtstadt

- die prozentualen Anteile der jüngeren Personengruppen (18 bis unter 25 sowie der 25 bis unter 45 Jahre) einen leicht erhöhten Anteil aufweisen,
- die Personengruppen der 0 bis unter 6 jährigen sowie der 6 bis unter 18 jährigen einen geringeren Anteil darstellen,
- ein geringerer Anteil an Personengruppen zwischen 45 und 65 vorzufinden ist.

Die Anteile variieren aufgrund der heterogenen Baustrukturen und Baualtersklassen sowie unterschiedlichen Wohnungsstrukturen innerhalb der Baublöcke sehr stark. Bezogen auf den Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund weist das Quartier Innenstadt Ost mit 46 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt mit 28 Prozent deutlich höhere Werte auf.

71 Prozent der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind Einpersonenhaushalte gegenüber nur 54 Prozent innerhalb der Gesamtstadt Karlsruhe. Der deutlich erhöhte Anteil an Einpersonenhaushalten begründet sich einerseits auf den vorhandenen studentischen Strukturen, andererseits aber auch auf Singularisierungstendenzen in der Bewohnerschaft der Baublöcke aus den 1970er Jahren. Hier ist in einzelnen Baublöcken auch der Anteil an Senioren relativ hoch. Das Untersuchungsgebiet ist dezidiert kein Standort zum Wohnen für Familien mit Kindern, welche statistisch deutlich unterrepräsentiert sind: So leben nur in 8 Prozent der Haushalte Kinder.

Beim Anteil der erwerbsfähigen arbeitslosen Personen liegt das Gebiet mit 7,8 Prozent deutlich über der Gesamtstadt mit 4,2 Prozent. Insgesamt beziehen 12 Prozent der Haushalte SGB II. Am häufigsten betroffen sind davon Alleinerziehende (40 Prozent) und Haushalte mit Kindern (25 Prozent). Ende des Schuljahres 2014/2015 haben 41 Prozent der Schüler aus dem Gebiet ein Gymnasium besucht. In der Gesamtstadt Karlsruhe waren es 58 Prozent. Vergleicht man die Innenstadt Ost, die Innenstadt, die Oststadt und die Gesamtstadt miteinander, wird deutlich, dass das Quartier die geringsten Werte bei den Übergängen auf Gymnasien erreicht.

Städtebauliche Basisdaten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existierten auf Basis des Zensus 2011 insgesamt 382 Hauptgebäude mit 3.691 Wohnungen. Im Durchschnitt entspricht das pro Gebäude 9,7 Wohnungen.

Rund 84 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurden zu Wohnzwecken vermietet (Anteil Stadt Karlsruhe 69 Prozent), wäh-

rend ca. 14 Prozent von Eigentümern/-innen bewohnt wird. Dabei sind nur ca. 8 Prozent der Bevölkerung im Gebiet mit einer Nebenwohnung gemeldet.

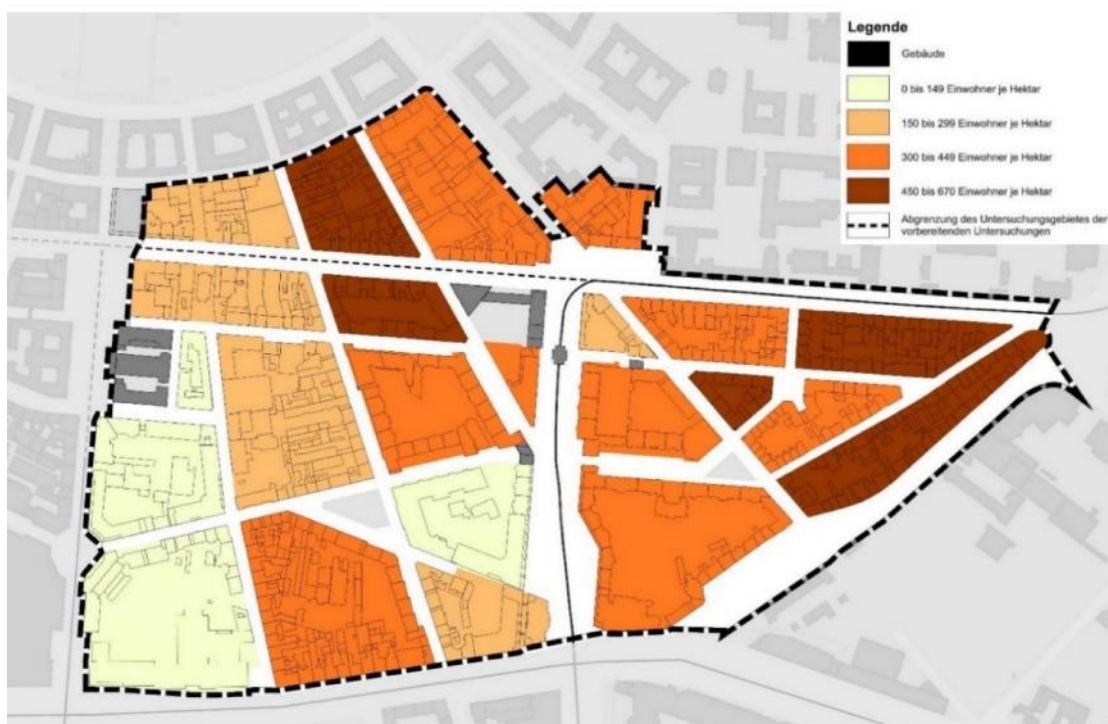
In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse fällt im Plangebiet eine gegenüber der Gesamtstadt deutlich erhöhte Quote an Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen (16 Prozent des Wohnungsbestandes) und Organisationen ohne Erwerbszweck (6 Prozent des Wohnungsbestandes) auf. 5,5 Prozent (203 Wohnungen) der Wohnungen befinden sich in Wohnheimen.

Der Großteil der Wohnungen (70 Prozent) weist eine Größe von unter 40 m² bis 79 m² auf. Der Anteil an kleineren Wohnungen überwiegt – resultierend aus der Neubebauung der 1970er Jahre nach Durchführung der Flächensanierung – somit deutlich.

Die Wohnungs-Leerstandsquote betrug 2011 im Untersuchungsgebiet 2 Prozent. Diese liegt im Rahmen der üblichen Fluktuationsreserve und entspricht auch der Leerstandsquote in der Gesamtstadt Karlsruhe und weist damit keine Auffälligkeiten auf. Die Siedlungsdichte im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 200 EW/ha. Im Vergleich weist die westliche Innenstadt abzüglich des Schlossgarten und des Hardtwaldes eine Dichte von nur 86 EW/ha auf.

Etwa 41 Prozent der vorhandenen Gebäudesubstanz im Gebiet entspricht einem Baujahr vor 1919. Weitere 13 Prozent stammen aus den Jahren 1950 bis 1959.

Abbildung : Übersicht der Bevölkerungsdichten in den Baublöcken im Untersuchungsgebiet



2.3 Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost wurden 2016 von Seiten des Amts für Stadtentwicklung insgesamt 1.093 Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften angeschrieben und mittels Fragebogen um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude bzw. Wohnungen gebeten. Öffentliche Gebäude wie Schulen, Kirchen sowie reine Büro- oder Gewerbeobjekte gingen nicht in die Untersuchung ein. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben folglich nur einen Fragebogen bekommen. Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden, haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Insgesamt wurden 1.192 Fragebogen verschickt.

Die 693 ausgefüllten Fragebogen (Rücklaufquote 58,1 Prozent) liefern Informationen zu 239 Gebäuden. Das entspricht einem Anteil von 73,8 Prozent aller in die Untersuchung eingegangener 324 Gebäude im Untersuchungsgebiet Innenstadt-Ost. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer haben den Fragebogen auch durch die Hausverwaltung beantwortet lassen.

Mietpreisniveau

63,3 Prozent der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer gaben an, im Untersuchungsgebiet ihre Wohnung(en) zu vermieten und machen entsprechend Angaben zur Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter.

Der pro Quadratmeter anfallende Mietpreis für Wohnzwecke reicht im Untersuchungsgebiet von etwa 3 bis knapp 22 Euro. Durchschnittlich beträgt die Kaltmiete im Untersuchungsgebiet 8,20 Euro pro Quadratmeter Wohnraum. 17,2 Prozent der vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümer verlangen weniger als sechs Euro Kaltmiete für den Quadratmeter, während 9,1 Prozent sechs bis sieben Euro und jeder Fünfte (20,7 Prozent) zwischen sieben und acht Euro bzw. zwischen acht und neun Euro (19,6 Prozent) verlangt. Jede bzw. jeder Dritte (33,3 Prozent) lässt sich den Quadratmeter Wohnraum dagegen 9 oder mehr Euro kosten. Die kommunale Volkswohnung GmbH ist Eigentümerin beträchtlicher Gebäudeanteile im Untersuchungsgebiet. Das methodische Vorgehen (ein Fragebogen pro Objekt und Eigentümer) sowie der Gesellschaftsauftrag des Unternehmens, die Bereitstellung von günstigem Wohnraum, tragen zu einer Verzerrung des Mietpreisgefüges im Untersuchungsgebiet bei. Objekte der VOLKSWOHNUNG gehen unabhängig von der Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen nur zusammengefasst als eine Wohnung in die Bewertung ein, wohingegen die Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer pro Gebäude (die in der Regel teurer vermietet werden) einzeln berücksichtigt werden. Dies führt zu einer Verzerrung des Mietpreises nach oben. Es ist also davon auszugehen, dass die tatsächliche durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter weniger als 8,20 Euro beträgt.

Gebäudezustand und Ausstattung

Den Eigentümerinnen und Eigentümern zufolge sind knapp drei Viertel (74 Prozent) der Gebäude und Wohnungen in Teilbereichen renoviert oder modernisiert oder aber es handelt sich um Gebäude, die nach 1990 erbaut wurden. Am häufigsten wurden die Fenster ausgetauscht (50,5 Prozent). Knapp die Hälfte der Befragten (44,3 Prozent) bestätigt, dass seit der Jahrtausendwende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt oder aber die Gebäude nach 1999 errichtet wurden.

Besonders häufig wurde die Heizung erneuert (63,2 Prozent), gefolgt von der Dämmung des Daches (43,7 Prozent) und dem Einbau von Wärmeschutzverglasung (32,9 Prozent).

Als weitere Maßnahmen genannt wurden „Dämmung Fassade“ (18,4 Prozent), „Dämmung oberste Geschossdecke“ (15,5 Prozent) und „Austausch Außentüren“ (14,4 Prozent). Weitere durchgeführte Energiesparmaßnahmen betreffen den Austausch von Schaufenstern (9 Prozent) und die Dämmung der Kellerdecke (5,1 Prozent). Photovoltaik- und Solarthermieanlagen spielen nahezu keine Rolle

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 verfügen 41 Prozent der Gebäude bereits über eine Zentralheizung oder eine Fernheizung (weitere 38 Prozent). Ungefähr 98 Prozent beinhalten eine Badewanne/Dusche und ein WC. Lediglich 4 Prozent der Gebäude im Gebiet heizen mit Einzel- oder Mehrraumöfen. In der Gesamtstadt Karlsruhe verfügen im Vergleich 55 Prozent über eine Zentralheizung, während ca. 7 Prozent mit Einzel- oder Mehrraumöfen ausgestattet sind.

Gebäudezustand im Hinblick auf Klimaanpassung

Entsprechend der Eigentümerbefragung des Amts für Stadtentwicklung werden in jedem fünften Gebäude (20 Prozent) die Dachflächen zum Aufenthalt genutzt – entweder vollständig (0,4 Prozent) oder teilweise (19,6 Prozent). 80 Prozent der Gebäude haben hingegen keine Dachflächen, die für Aufenthaltszwecke genutzt werden. Bei unterschiedlichen Angaben der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer pro Gebäude wurden die Angaben in der Regel als „zu Teilen“ gewertet. Etwa jedes zehnte Gebäude verfügt ganz oder teilweise über Dachbegrünung (9,2 Prozent) oder über Fassadenbegrünung (10,5 Prozent). Bei unterschiedlichen Angaben pro Gebäude wurde die Antwort in der Regel als „teilweise“ gewertet. Hoch ist der Anteil derer, die in Bezug auf die Dachbegrünung keine Antwort geben konnten (28 Prozent). Eine weitere Frage zielte auf das Vorhandensein einer Klimaanlage ab. Der Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer (94,6 Prozent) besitzt keine Klimaanlage in der Wohnung bzw. im Gebäude. 5,4 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihre Wohnung bzw. ihr Gebäude hingegen teilweise oder vollständig mit einer Klimaanlage ausgestattet. Hitzeschutzeinrichtungen weisen rund 80 Prozent der Gebäude zumindest partiell auf. Am häufigsten sind Rollläden (66,5 Prozent). Jalousien/Rollos/Plissees innen sind etwas seltener (35,6 Prozent). Über Markisen verfügen 19,2 Prozent der Gebäude zumindest teilweise. Sonnenschutzverglasung (6,3 Prozent) oder automatisierter Sonnenschutz (2,9 Prozent) sind eher die Ausnahme.

Modernisierungsabsichten und -maßnahmen

Von den knapp 700 Befragten mit Antwort gaben 30 Prozent an, in den nächsten Jahren am Gebäude Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung vornehmen zu wollen. Über zwei Drittel (70 Prozent) nannten hingegen keine Maßnahmen, entweder weil tatsächlich keine Instandsetzungen vorgesehen sind oder aber weil Entscheidungen dieser Art von der Eigentümergemeinschaft abhängig sind und nicht durch die Einzeleigentümer beantwortet werden können.

Die am ehesten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung des Badezimmers (42,3 Prozent) sowie der Austausch der Fenster (38,9 Prozent). Maßnahmen also, die unabhängig von der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden können. Die prozentualen Anteile beziehen sich hierbei auf die 208 Befragten, die Maßnahmen planen.

Nahezu jede fünfte Eigentümerin bzw. jeder fünfte Eigentümer mit Modernisierungsabsicht will außerdem die Heizung (22,1 Prozent) oder die Elektroinstallationen (18,8 Prozent) erneuern. Geringere Anteile entfallen auf Gemeinschaftsmaßnahmen wie Dämmung des Dachs (14,4 Prozent), der Fassade, der obersten Geschossdecke (jeweils 9,1 Prozent) oder der Kellerdecke (5,3 Prozent). Die Aufrüstung des Eigentums hinsichtlich

regenerativer Energien ziehen 10,1 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer in Betracht. Anteile von unter 5 Prozent entfallen auf Vorhaben, wie zum Beispiel Ausbau Dachterrasse/Dachgeschoss, Anbau Balkone etc..

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im weiteren Verlauf nach ihrem Standpunkt in Bezug auf einzelne Maßnahmen für das Gebäude gefragt. Etwa ein Drittel der Befragten machten hierzu keine Angaben, was unter Umständen auf die Abhängigkeit von der Gemeinschaftsentscheidung zurückzuführen ist. Überwiegend positiv sehen die Eigentümerinnen und Eigentümer beispielsweise Hitzeschutzmaßnahmen am Gebäude (positiv oder eher positiv: 44,3 Prozent) sowie die Dämmung der Außenhülle (positiv oder eher positiv: 37,5 Prozent) und die Verwendung heller Materialien (positiv oder eher positiv: 39,1 Prozent). Auch die Überprüfung des Entwässerungskonzeptes halten 37 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer für positiv oder eher positiv.

Kritischer hingegen äußern sich die Befragten in Bezug auf Begrünung: Das Bepflanzen von Grundstücksflächen sehen 15,9 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer negativ, hingegen nur 12,3 Prozent positiv. Entsiegelungsmaßnahmen werden sogar von 18,8 Prozent, Dachbegrünung von 26,6 Prozent und Fassadenbegrünung von 30,6 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer negativ gesehen.

Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierungsmaßnahme

Über die Hälfte (52,5 Prozent) der Befragten signalisierte Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Modernisierungsförderung für Wohnraum zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen. Kein Interesse äußern 27,8 Prozent, während die restlichen 19,6 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer die Fragen nicht beantworten, was wiederum in vielen Fällen darauf zurückzuführen sein dürfte, dass diese Entscheidung von der Gemeinschaft abhängt und nicht vom Einzelnen.

2.4 Historie und Sanierungsgeschichte, Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet stellt im Kontext der Stadtgründung der Stadt Karlsruhe eines der ältesten Stadtquartiere dar, welches im Zuge der geplanten Aufsiedlung aus einer Ansammlung von einfachen Hütten, Baracken und Häusern bestand. Die einfache Bewohnerschaft setzte sich zusammen aus Arbeitern, Tagelöhnern, Dienstboten, niederen Hofbediensteten und Soldaten. Das Dörfle wuchs im krassen Gegensatz zur geplanten strahlenförmigen Stadtgründung dörflich und unregelmäßig außerhalb jeglicher Bauvorschriften mit engen Gassen und einer hohen Dichte und bestand aus einfachen Häusern und mehrfach belegten Unterkünften. Es bestand ein hohes Maß an Armut und die Prostitution war bereits damals ein fester Bestandteil des Quartiers. 1812 wurde das Dörfle als erstes unabhängiges Dorf nach Karlsruhe eingemeindet. Bis zum Zweiten Weltkrieg änderte sich an den Zuständen im Dörfle nichts, doch bereits in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts bestanden erste Überlegungen zur Sanierung. Die ersten Sanierungsüberlegungen wurden im Jahr 1926 bewusst bescheiden angestellt. 1930 griff ein Plan hingegen schon stärker in die Substanz des „Dörfle“ ein. Er sah den Abbruch von 750 Unterkünften und dafür den Bau von 300 neuen Wohnungen vor, doch die Planung kam nicht zur Durchführung.

Im Zweiten Weltkrieg erhielt das Dörfle im Gegensatz zur Karlsruher Innenstadt nur wenige Bombentreffer, was in der unmittelbaren Nachkriegszeit aufgrund von weiteren Zuzügen ins das Quartier zu noch unhaltbareren Zuständen, zu einer weiteren beabsichtigten Konzentration der Prostitution und planerisch zu ernsthaften Überlegungen und Anläufen zur Sanierung führte.

Nach umfassenden Voruntersuchungen durch Verwaltung und GgAf in den Jahren 1954 bis 1958 beschloss der Gemeinderat 1959 die Festlegung und Abgrenzung eines Sanierungsgebietes für den Bereich des Straßendurchbruchs. Ein Jahr später folgten dann der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht.

1961 kommt die Zusage des Bundesministeriums für Wohnungsbau zu einer finanziellen Unterstützung für die Altstadtsanierung. Im selben Jahr beginnt das Ersatzwohnungsbauprogramm in den Randbereichen Rintheim, Durlach, Grünwinkel und Oberreut mit ca. 1.000 Wohneinheiten für ca. 3.500 Einwohner. Damit begann auch der flächenhafte Abriss für die neue Straßenachse in Nord-Süd-Richtung: 1968 wurde die Fritz-Erler-Straße gebaut und fertiggestellt. Für das eigentliche Dörfle wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der keinerlei Rücksicht auf den Stadtgrundriss nahm und bis 20 Stockwerke hohe Gebäude vorsah. Dieser Entwurf sollte im März 1968 vom Gemeinderat gebilligt werden. Doch dazu kam es nicht, das Stadtparlament entscheidet sich für einen Wettbewerb. Das im Jahr 1970 durchgeführte Wettbewerbsverfahren endete ohne eine Verleihung eines ersten Preises und in den gleichen Jahren wuchs massiv der Protest gegen eine Flächensanierung im Dörfle. Nach längeren Diskussionen, aufbauend auf einer Überarbeitung, entschied der Gemeinderat im Jahr 1972 den Entwurf der Architekten Hilmer & Sattler aus München umzusetzen, der eine Bebauung entlang der Radialen anordnete und die Blockränder schloss, Bezugsgröße war das Karlsruher Straßennetz. In der Folge wurde in den nächsten Jahren dieser Entwurf weitgehend umgesetzt, was heute in den Baublöcken entlang der Fritz-Erler-Straße ablesbar ist, bei denen jedoch durchaus architektonische Qualitäten und auch eine Aufwertung der Blockinnenräume erfolgt. Auch der Kronenplatz mit dem JUBEZ (1980) entstand im Zuge der Sanierungsmaßnahme, es erfolgte jedoch keine bauliche Entwicklung am Nordrand des Kronenplatzes, für den ein Warenhausbau vorgesehen war, aber nicht realisiert wurde. Die bauliche Entwicklung am Nordrand des Kronenplatzes mit dem heutigen Torgebäude wurde erst 1994 realisiert. Ebenfalls entstand im Zuge der Sanierungsmaßnahme 1985 der Neubau der Heinrich-Hübsch-Schule am Südrand der Fritz-Erler-Straße.

Abbildung: Überlagerung des historischen Stadtgrundrisses mit dem Stadtgrundriss nach Durchführung der Sanierung



Gleichzeitig fand für das eigentliche Dörfle ein Paradigmenwechsel mit Abkehr von der Absicht der Flächensanierung hin zur Objektsanierung statt. Im Ergebnis wurde im Dörfle der Stadtgrundriss beibehalten, die vorhandene Bausubstanz saniert, die öffentlichen Räume sehr kleinteilig gestaltet und es entstanden bei angängiger Bausubstanz auch architektonisch hochwertige Ersatzbauten mit Bezug auf den alten Stadtgrundriss. In der Gesamtsicht wurde mit dem Sanierungsverfahren einerseits der historische Stadtgrundriss überformt und der Flächensanierung fiel unwiderrufbar wertvolle Bausubstanz zum Opfer, andererseits wurde im Rahmen der Objektsanierung das historische Dörfle in seinem Charakter erhalten.

Das Sanierungsverfahren Dörfle hatte in seiner Gesamtheit auf einer Fläche von 18 ha eine Laufzeit von 1971 bis 1994 und bedingte den Einsatz von Sanierungsfördermitteln von Bund und Land in einer Höhe von ca. 85,5 Millionen DM.

Heute stehen im Untersuchungsgebiet insgesamt 212 Gebäude unter Denkmalschutz. Räumlich liegen die Schwerpunkte der denkmalgeschützten Bausubstanz im Westen und Osten des Untersuchungsgebietes, während im zentralen Teil beidseits der Fritz-Erler-Straße die Flächensanierung zu einem weitestgehenden Verlust denkmalgeschützter Bausubstanz geführt hat.

3. Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen folgende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden:

3.1 Strukturelle Mängel und Missstände

Das Gebiet wird grundsätzlich in seiner Grundstruktur geprägt durch Straßenzüge mit einem stark funktionalen Verkehrscharakter (Fritz-Erler-Straße, Kaiserstraße zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor, Kapellenstraße, Kriegsstraße, Waldhornstraße Nord), welche als räumliche und emotionale Zäsuren wirken, die Teilquartiere stark voneinander trennen (Dörfle/Campus Süd; Innenstadt Ost/Südstadt; Dörfle/Südstadt-Ost) und die Zugänge zu wichtigen Freiräumen (Schlossplatz, Alter Friedhof, Umfeld Badisches Staatstheater) erschweren. Mit den Verkehrstrassen verbunden sind zudem komplexe und stark frequentierte Kreuzungspunkte, wie beispielsweise der Kreuzung am Durlacher Tor, am Berliner Platz oder am Ende der Fritz-Erler-Straße.

Hinzu kommen städtebauliche Trennwirkungen in den Randzonen (östlicher Rand der Karl-Friedrich-Straße, Bebauung nördlich des Zirkels), welche durch ihre Funktion und fehlende lebendige Erdgeschosszonen ebenso eine Trennwirkung (hier nach Westen zur Innenstadt und nach Norden zum Schlossplatz) ausüben.

Die Blockrandstruktur und ihre dazugehörigen Blockinnenhöfe/-bereiche sind prägend für das Quartier. Während im Zuge der Sanierung des Dörfles hier zumeist strukturelle Neuordnungen vorgenommen wurden, weisen zahlreiche Blockinnenhöfe jedoch immer noch strukturell eine stark verdichtete Bebauung mit einer Vielzahl an Nebenanlagen und Versiegelungen aufgrund der Parkierung sowie vereinzelt auch Gemengelagen auf. Durch zusätzliche Mängel in der Gestaltung und Nutzung der Innenbereiche (Lieferhöfe, Parkplätze, Standort für Müllbehälter) kommt es insgesamt zu strukturellen Defiziten. Dies betrifft insbesondere die nördlichen Blöcke entlang des westlichen Teils der Kaiserstraße und den Blockinnenraum nördlich des Berliner Platzes, aber auch einzelne Blockinnenräume südlich der Kaiserstraße.

Die vorhandene überwiegend kleinteilige Blockrandstruktur wird im Siedlungsgefüge der Karlsruher Innenstadt vereinzelt durch maßstabssprengende großvolumige Gebäudekörper unterbrochen, die sich nicht in das kleinteilig strukturierte innerstädtische Quartiersbild einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen. So zum Beispiel das Postgirogebäude entlang der Kriegsstraße, das durch seine architektonische Gestaltung auch die historisch geprägte Architektursprache der Kriegsstraße bricht. Aber auch die Baublöcke entlang der Fritz-Erler-Straße, die im Zuge der Flächensanierung entstanden sind, fügen sich mit ihren Kubaturen nicht in die sonstige Bebauung der Altstadt/ Innenstadt ein.

Der Gebäudezustand wurde Anfang des Jahres 2016 durch eine Übersichtsbegehung anhand der äußeren Inaugenscheinnahme aufgenommen. Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Haupt- und Nebengebäude (Scheunen, Schuppen und Wirtschaftsgebäude).

Der Gebäudezustand wurde in fünf unterschiedliche Kategorien von Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude (Kategorie I) bis hin zu abgängige Gebäudesubstanz (Ka-

tegorie V) unterteilt. Nach den definierten Mängelkategorien ist bei der Kategorie III-V mit Modernisierungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen.
Zusammenfassend können folgende Aussagen getroffen werden:

Innerhalb des Plangebietes weisen rund 61 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude keine oder nur geringfügige Mängel auf, die letztlich über Instandhaltungsmaßnahmen außerhalb der Sanierung behebbar sind. Der hohe Anteil dieser Gebäude resultiert aus der Situation, dass basierend auf der vollzogenen Sanierung Dörfle eine Vielzahl von Gebäuden saniert bzw. auch neu errichtet wurden. Teilweise erhebliche Mängel und damit für eine Modernisierung im Zuge eines Sanierungsverfahrens typische Gebäudezustände weisen rund 38 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude auf. Hierbei bestehen räumliche Schwerpunkte insbesondere in den Baublöcken nördlich der Kaiserstraße und entlang der Kapellenstraße. Abgängige Gebäude existieren nur sehr untergeordnet in Form von Nebengebäuden in den Blockinnenräumen, auch hier insbesondere nördlich der Kaiserstraße. Die Mängel in der Bausubstanz schwächen die Wohn- und Einzelhandelsfunktion und beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild nachteilig.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen zudem vereinzelt Defizite bei prägenden Raumkanten, die durch Baulücken, rückspringende Gebäudearchitektur, Arkadengänge oder den Raum störende Gebäudestellungen zu Stande kommen. Diese Defizite beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Raumwirkung nachteilig. Sie sind in Form von Arkadengängen vorrangig entlang der Fritz-Erler-Straße und im Umfeld des Kronenplatzes zu finden. Aber auch entlang der Kaiserstraße existieren punktuell Baulücken beziehungsweise fehlende einheitliche Höhenentwicklungen, die sich negativ auf eine einheitliche und geschlossene Raumkante der historischen Bebauung in der Kaiserstraße auswirken. Dies gilt im Übrigen auch für den außerhalb des Untersuchungsbereichs liegenden Südrand des Campus Süd in seiner rückseitigen Wirkung auf die Kaiserstraße.

Der große Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden im Quartier trägt maßgeblich zur Identität des Stadtteils bei. Die Vorfelder dieser historischen Gebäudesubstanz weisen in großen Bereichen Defizite auf, was zur Abwertung der Historie der Gebäude führt. Dies betrifft beispielsweise das Vorfeld der Nordkante des Dörfles entlang der östlichen Kaiserstraße, aber auch die Vorfeldbereiche entlang der Kapellen- und Kriegsstraße mit ihrer denkmalgeschützten Bausubstanz.

3.2 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel und Gewerbe

Das Untersuchungsgebiet wird unter anderem geprägt durch die axial vom Marktplatz zum Durlacher Tor verlaufende Kaiserstraße, welche einen nach Osten in Richtung Kronenplatz deutlich abnehmenden Anteil an Einzelhandelsangeboten und eine Zunahme an gastronomischen Angeboten und Angeboten im Niederpreissegment aufweist. Innerhalb der östlichen Kaiserstraße ist seit Jahren ein Trading-Down-Effekt zu beobachten, welcher letztlich damit begründet ist, dass am Endpunkt der östlichen Kaiserstraße ein funktionaler Ankerpunkt fehlt, welcher zu einer Frequenzerhöhung beiträgt. Hierbei erfüllen bis heute insbesondere der Kronenplatz und der Kontext zum KIT nicht die Funktion, am Endpunkt der Kaiserstraße einen attraktiven Zielpunkt zu definieren. So bricht derzeit die Fußgänger-/Kundenfrequenz in der östlichen Kaiserstraße gegenüber der Frequenz der Haupthandelszone westlich des Marktplatzes signifikant ein. Hierbei ist auch nach Fertigstellung der Kombilösung und Neugestaltung des Abschnitts der Kaiserstraße vom Marktplatz bis zum Berliner Platz als Fußgängerzone nicht davon auszugehen, dass sich die Lagegunst signifikant verbessert, da auch weiterhin Ankernutzungen (ob im Aspekt des Handels oder anderer Nutzungsfunktionen) fehlen, die zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz beitragen.

Abbildung: Angebote im Niedrigpreissortiment/Leerstand (rot) und Mittelpreissortiment (orange)



Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen zudem in den Erdgeschosszonen Defizite in der Belegung des angrenzenden öffentlichen Raumes. Hierbei wird entlang der westlichen Grenze des Plangebietes der Straßenraum der Karl-Friedrich-Straße überwiegend von Verwaltungsgebäuden und institutionellen Einrichtungen geprägt, die keine belebende Nutzung in der Erdgeschosszone mit Wirkung auf den angrenzenden Straßenraum (Karl-Friedrich-Straße, Marktplatz, Rondellplatz) aufweisen. Ähnliche Defizite weisen auch die Fritz-Erler-Straße sowie das Umfeld des Kronenplatzes auf.

Als ein Grund für die mangelnde Bespielung und Belegung der öffentlichen Räume sind zudem auch die häufig vorhandenen Arkadengänge anzuführen, die im Rahmen der Flächenanierung entstanden sind, an den Raum-/Platzkanten entlang führen und so die Nutzungen der Erdgeschosszonen in großen Teilen nach hinten verspringen lassen. Hierdurch entstehen unübersichtliche Räume, die vorhandenen Erdgeschossnutzungen „verschwinden“ aus dem Blickfeld und die Distanz hemmt das Bespielen der Vorfelder.

Die dargelegte fehlende Belegung der Erdgeschosszonen sowie die teilweise unübersichtlichen Räume beeinflussen in der Summe das städtebauliche Erscheinungsbild, die Urbanität des Quartiers sowie die Wahrnehmung und Nutzung vorhandener Handelsangebote nachteilig.

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes grenzt der Campus Süd unmittelbar an die östliche Kaiserstraße an. Durch die trennende räumliche Wirkung der östlichen Kaiserstraße und den Kreuzungspunkt am Berliner Platz besteht hier ein Defizit im Gegenüber des Campus Süd mit dem angrenzenden Quartier im Dörfle sowie zur Anknüpfung an die Innenstadt. Die ausstrahlende Wirkung des KIT auf das Quartier des Dörfles und insbesondere auch der Innenstadt im Hinblick auf studentisches Leben wird hierdurch (auch in der Handelsfunktion) behindert. Die Eingangssituation des KIT sowie der gesamte Hochschulcampus sind im Stadtbild/Straßenraum kaum wahrnehmbar, verbindende Querungen und leitende Zugänge fehlen und die heute noch vorhandenen Interimshaltestelle am

Campus Süd wird nach Vollendung der UStrab-Maßnahme wieder entfallen. Vorhandene Synergien zwischen der angrenzenden Universität und den uniaffinen Handelsnutzungen werden in der Summe geschwächt.

Schließlich befindet sich im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes das räumlich abgegrenzte Rotlichtviertel. Auf Grund der dort ansässigen Nutzungen und der umgebenden Gastronomie kommt es zu Defiziten im subjektiven Sicherheitsgefühl, der Lärmbelastung und der sozialen Kontrolle. Das Rotlichtviertel beeinflusst den Charakter des Quartiers nachteilig.

3.3 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

Das Untersuchungsgebiet wird nahezu vollständig von stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen umgeben. Für die Blockränder, die unmittelbar an diese Hauptverkehrsstraßen angrenzen, entsteht durch den Verkehr ein Defizit in Bezug auf die Lärm- und Schadstoffbelastung, was die innerstädtische Wohnfunktion nachteilig beeinflusst.

Die Blockrandstruktur und ihre dazugehörigen Blockinnenhöfe/-bereiche sind einerseits identitätsstiftend für das Quartier, weisen aber in ihrer Funktion als Wohnumfeld klare Defizite auf, da die Hofinnenräume mit Ausnahme der in den siebziger Jahren errichteten Neubauten und im zentralen, durch die Sanierung neu geordneten Bereich des Dörfles in der Regel kaum zum Aufenthalt im Sinne der Erholungsnutzung nutzbar sind. Die vorhandenen Mängel in der Bausubstanz fokussieren sich zudem auf die Bereiche, in denen auch nachhaltige Probleme in den Blockinnenbereichen bestehen und tragen zu einer weiteren Schwächung der Wohnfunktion bei.

Insbesondere im Kontext des Dörfles kommt es durch eine Gemengelage zwischen Wohnen, Gastronomie und Vergnügungsstätten/Prostitution zu Konflikten mit der Wohnfunktion. Die beschriebene Gemengelage beeinflusst den Wohncharakter des Quartiers nachteilig besonders im Zusammenhang mit der Zielgruppe junger Familien und junger Studierender und führt zu einem subjektiv empfundenen Sicherheitsdefizit. Gleichwohl identifiziert sich aber auch ein Teil der Anwohnerschaft im Dörfle mit dem Charakter des Quartiers und empfindet die angesiedelte Gastronomie und auch den Rotlichtbezirk als Teil der Karlsruher Altstadt und der Identität des Dörfles. Hinsichtlich der Sauberkeit des Wohnumfeldes sowie der Lärmbelastung bestehen dennoch grundsätzliche Mängel, die das wohnlige Wohlbefinden negativ beeinflussen. Speziell vom Dörfle in den angrenzenden Freiraum des alten Friedhofs bestehen zudem durch die räumliche Zäsur der Kapellenstraße Defizite in der Erreichbarkeit Wohnumfeld naher Erholungsräume.

Am Kronenplatz, der zentral im Untersuchungsgebiet liegt und als Gelenk zwischen der westlichen und östlichen Seite fungiert, bestehen nach Schilderung der Bürgerschaft im Zuge des Dialogs in den Vorbereitenden Untersuchungen, aber auch auf Basis von Umfragen zum Sicherheitsempfinden Defizite im subjektiven Sicherheitsgefühl. Unterschiede im Sicherheitsempfinden zwischen Tages- und Nachtzeiten sind laut Aussagen der Bürgerinnen und Bürger wahrnehmbar. In der Kriminalstatistik wird der Kronenplatz jedoch nicht als Brennpunkt definiert. Die Defizite in Hinblick auf Gestaltung, Beleuchtung, Aufenthaltsqualität und sozialer Kontrolle schwächen das Sicherheitsempfinden zusätzlich und beeinflussen auch die Wohnfunktion im Umfeld des Kronenplatzes sowie das subjektive Wohl- und Sicherheitsempfinden an dem zentral gelegenen Platz nachteilig.

Abbildung: Impressionen aus vorhandenen Mängeln und Missständen innerhalb des Untersuchungsgebietes



3.4 Mängel und Misstände in der Freiraumfunktion

Zahlreiche Blockinnenhöfe weisen freiraumplanerische Defizite hinsichtlich ihrer Gestaltung und Aufenthaltsqualität sowie wohnortnaher Erholungsflächen auf. Defizite liegen in einem hohen Versiegelungsgrad, dem Vorhandensein von Nebengebäuden und von Parkierungsanlagen sowie einer fehlenden vegetativen Ausstattung. Hier sind, neben den nördlich und südlich der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz gelegenen Blockinnenbereichen, auch die Innenbereiche nördlich und südlich des Lidellplatzes in der Adlerstraße zu nennen.

Die das Untersuchungsgebiet prägenden öffentlichen Räume und Plätze (Kronenplatz, Berliner Platz, Fasanenplatz) weisen teilweise gestalterische und funktionale Defizite im Hinblick auf die Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Beleuchtung aber auch im Hinblick auf das Bespielen und einer Belebung auf. Sie besitzen in der Summe nur eine untergeordnete Funktion zum Aufenthalt und der Kommunikation und tragen so zu einer Schwächung auch angrenzender Nutzungen (Geschäftsvorfelder, Wohnumfeld) bei.

Insbesondere der Kronenplatz besitzt dabei trotz mehrfacher Versuche einer Qualifizierung der Gestaltung bislang keine angemessene Aufenthaltsqualität, was auch in der Problematik fehlender Raumkanten (Torgebäude zur Kaiserstraße, Überdachung zur Fritz-Erler-Straße) und der Vielzahl an Wegebeziehungen über den Platz mit unterschiedlichen Höhenniveaus begründet ist, was den Platzraum eher zu einem Durchgangsraum als zu einem Ort des Aufenthalts werden lässt. Hinzu kommen Defizite in der Bespielung des Platzes: Hier einerseits die Problematik, dass das JUBEZ als wichtige Frequenz bringende Einrichtung und Institution nicht die Erdgeschosszonen zum Kronenplatz belegt. Andererseits aber auch die Problematik, dass der Platz aus den Handels- und Gastronomienutzungen heraus kaum genutzt wird.

Auch der Berliner Platz wird nach der vorgesehenen Neugestaltung im Zuge der UStrab keinen Charakter eines Aufenthaltsraumes erhalten, sondern einen Knotenpunkt im Vorfeld des Campus Süd darstellen, wobei auch hier Defizite in der Zugänglichkeit und im Entrée zum Campus Süd aufgrund der vorhandenen Raumkanten existent sind.

Der Fasanenplatz schließlich wurde im Zuge der Sanierung des Dörfles hergestellt, weist aber trotz seiner zentralen Lage und Rolle im Kontext des Dörfles Defizite in der Aufenthaltsqualität und Möblierung bezogen auf die Anforderungen aus dem Umfeld (Seniorenwohneinrichtung) auf.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen Straßenzüge/-räume mit Defiziten in Hinblick auf Straßenbegrünung, Sicherheit, Gestaltung, Querungsmöglichkeiten und Aufenthalt, die zudem das städtebauliche Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen. Hierbei spielen aus dem Blickwinkel der Freiraumplanung insbesondere die mangelnde Gestaltung der vorhandenen öffentlichen und halböffentlichen Vorfelder eine Rolle, die zu undefinierten Situationen führt und eine Aneignung durch die Nutzer behindert. Beispiele sind die Vorfelder beidseits entlang der Fritz-Erler-Straße.

Schließlich existieren Defizite auch in öffentlich zugänglichen Blockinnenräumen/Hofsituationen begründet durch eine fehlende Gestaltqualität und durch eine Überlastung dieser Innenräume durch infrastrukturelle Einrichtungen (Müllentsorgung, Parkierung, Nebenanlagen).

3.5 Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

Im Hinblick auf die klimatische Situation liegt das Untersuchungsgebiet mit seiner Blockbebauung in einem stark überhitzten Teilbereich der Karlsruher Innenstadt mit entsprechenden Problemen im Hinblick auf die grundlegende Überhitzungserscheinungen mit sommerlicher Extremhitzeereignissen und einer fehlenden Durchlüftung der Blockinnenräumen verbunden mit hohen Versiegelungsgraden und Aufheizungs- und Abstrahlwirkungen. Dies betrifft insbesondere die bereits beschriebenen Baublöcke nördlich der Kaiserstraße und auch einzelnen Baublöcke zwischen Kaiserstraße und Kriegsstraße. Nichtsdestotrotz weisen aber auch trotz der Blockinnenraumgestaltung auch die Baublöcke der siebziger Jahre und die kleinteilige Struktur des Dörfles ähnliche Problemlagen auf.

Darüber hinaus fehlen im Untersuchungsgebiet grundsätzlich aufgrund der hochverdichteten Innenstadtlage quantitativ ausreichende Freiflächen zur kleinklimatischen Regeneration und Freiräume als Angebot zum Aufenthalt der Bevölkerung bei Extremwetterlagen in einem unmittelbaren Kontext zur Wohnsituation. Darüber hinaus sind auch die vorhandenen Plätze und Freiräume einem hohen Versiegelungsgrad unterworfen und besitzen mit Ausnahme des Kronenplatzes und des Lidellplatzes keine Angebote mit dem Element Wasser im öffentlichen Raum. Dementsprechend ist im Rahmenplan Klimaanpassung auch ein Suchraum zum Thema Wasser im öffentlichen Raum dargestellt.

Im Hinblick auf das Angebot angrenzender zusammenhängender Freiflächen bestehen zwar mit dem Alten Friedhof und dem Schlosspark wie auch dem City-Park in der Südstadt-Ost angemessene Freiraumstrukturen, als klares Defizit ist aber aufgrund der Lage von Verkehrsstrassen die eingeschränkte Erreichbarkeit anzusprechen.

Schließlich verfügen einige der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Straßenzüge eine Straßen begleitende Begründung mit Baumstandorten, dies gilt aber nicht für einige Hauptverkehrsachsen wie etwa die östliche Kaiserstraße und die Kapellenstraße wie auch für die Strahlenstraßen.

Abbildung: Auszug aus Rahmenplan zur Klimaanpassung



4. Auf das Untersuchungsgebiet von außen einwirkende stadtstrukturelle Veränderungen

Neben den oben beschriebenen Mängeln und Missständen, welche gebietsimmanent sind, ist im Falle des Untersuchungsgebietes Innenstadt-Ost auch der Blick auf stadtstrukturelle Veränderungen in dessen Umfeld erforderlich, welche von außen auf das Untersuchungsgebiet einwirken und zu Standortveränderungen bereits beigetragen haben oder zukünftig beitragen werden:

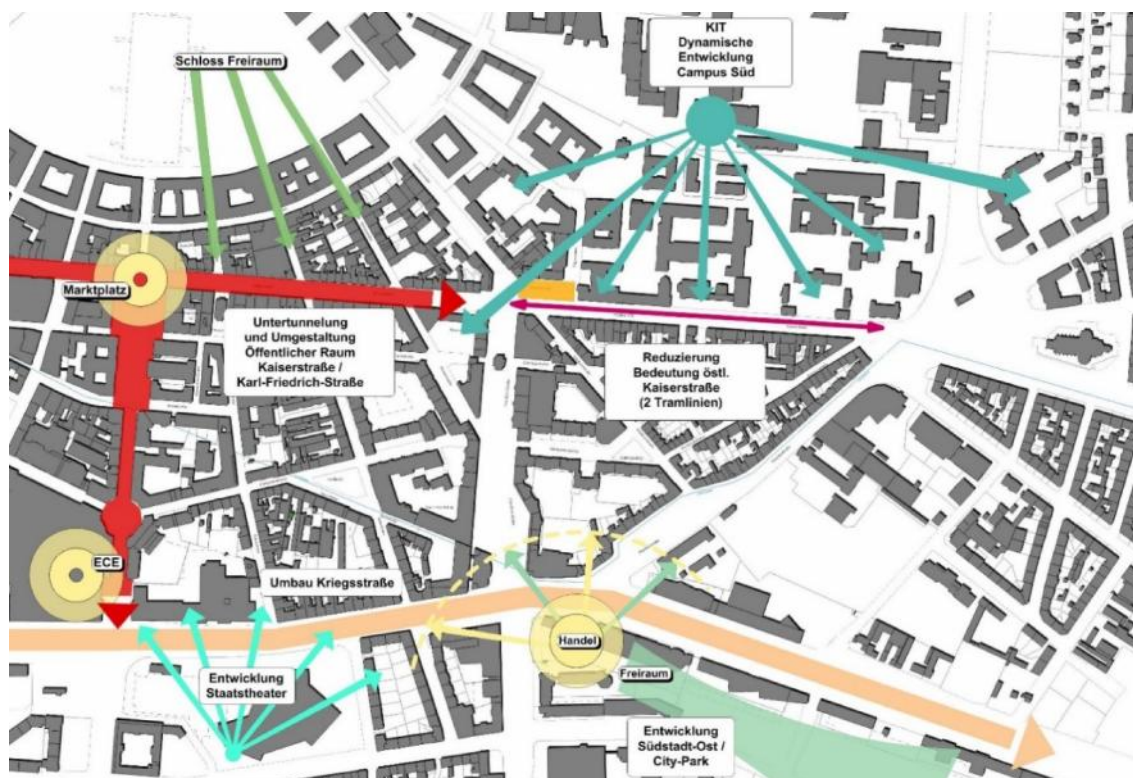
Maßnahme UStrab und Kombilösung:

Mit der Maßnahme der UStrab werden sich innerhalb der östlichen Kaiserstraße deutliche Veränderungen in der Lagegunst ergeben, die unabhängig von einem Sanierungsverfahren zu strukturellen Veränderungen führen werden:

- Im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz besteht durch die Untertunnelung die Chance der Herstellung einer Fußgängerzone mit einem entsprechend hochwertigen öffentlichen Raum, welcher heute noch durch weitgehend niederpreisige Angebote im Ostabschnitt flankiert wird, was wiederum in der Konsequenz zu Überlegungen führen muss, den Standort Kronenplatz als Endpunkt der zukünftigen Fußgängerzone funktional mit einem entsprechenden Frequenzgeber aufzuwerten.
- Im Abschnitt zwischen Marktplatz und Ettlinger Tor besteht im Zuge der Karl-Friedrich-Straße mit dem Rondellplatz die Chance der Herstellung eines hochwertigen öffentlichen Raums, welcher angemessen auf die historische Bedeutung reagiert und dazu auffordert, Veränderungen in den Erdgeschosszonen am Westrand des Untersuchungsgebietes vorzunehmen. Ziel wäre es, sich stärker auf diesen qualifizierten öffentlichen Raum auszurichten und damit auch die vorhandene strukturelle Zäsur zum Gebiet Innenstadt Ost abzumildern (beispielsweise in Form einer Bespielung des südlichen Hofes der Stadtkirche, einer Frequenz bringenden Nutzung der Erdgeschosszone des Regierungspräsidiums am Rondellplatz).
- Mit der Realisierung der unterirdischen Haltestellen am Berliner Platz und am Durlacher Tor wird die Mehrzahl der Nutzer des schienenengebundenen ÖPNV diese neuen Haltestellen direkt ansteuern. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch die Frequenz in den dazwischenliegenden Bereichen eher abnehmen wird.
- In der östlichen Kaiserstraße zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor werden oberirdisch zukünftig nur noch zwei Tramlinien mit einer gegenüber dem heutigen Bestand entsprechend ausgedünnten oberirdischen Fahrfrequenz verkehren, was Chancen eröffnet, diesen Abschnitt der Kaiserstraße städtebaulich neu zu definieren.
- In gleichem Maße ist im Zuge der Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum die MIV-Fahrbeziehung zwischen Durlacher Tor und Berliner Platz unterbrochen, was ebenfalls die Chance birgt, ausgehend von diesem Zustand über die zukünftige Funktion der östlichen Kaiserstraße als innerstädtische Achse für den MIV nachzudenken.
- Mit der Umsetzung der UStrab wird im östlichen Teil der Kaiserstraße die heutige Interimshaltestelle am Südrand des Campus Süd wieder entfallen und damit ein Frequenzgeber für die umliegende Handelsfunktion am Nordrand des Dorfes wieder entfallen. Auch diese Tatsache erfordert ein Nachdenken über die Optimierung des räumlichen Kontexts zwischen Campus Süd und Dorf sowohl in Richtung einer Umgestal-

War der Campus Süd bislang ein eher introvertiert ausgerichteter universitärer Campus, so besteht von Seiten des KIT die Absicht, den Standort stärker zum umgebenden städtebaulichen Gefüge der Innenstadt zu öffnen. Konkret sind mit Bezug auf das Untersuchungsgebiet folgende Maßnahmen am Südrand zur östlichen Kaiserstraße vorgesehen: Rücknahme der abschottenden Zäune und eine Qualifizierung der Entréesituationen. Zudem soll die bauliche Entwicklung am Südrand darauf ausgerichtet werden, den Campus zum umgebenden städtischen Raum stärker mit einer ablesbaren Adresse zu versehen. Darüber hinaus ist das KIT auch auf der Suche nach Standorten für universitäre Einrichtungen außerhalb des heute abgegrenzten Campus, die zu einer weiteren Vernetzung zwischen universitären Cluster des Campus Süd und der Innenstadt Ost beitragen können (beispielsweise in Form einer Umnutzung der bisherigen Räumlichkeiten der Heinrich-Hübsch-Schule im Gebäude des Parkhauses Kronenplatz oder in den Obergeschossen des Nordrands des Dörfles). Das KIT war intensiv am Dialog im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt und ist bereit, sich in den Sanierungsprozess aktiv einzubringen.

Abbildung: Von außen auf das Plangebiet einwirkende stadtstrukturelle Veränderungen



Städtebauliche Entwicklung Südstadt-Ost und City-Park

Die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Ausbesserungswerks zur Südstadt-Ost mit dem City-Park hat innerhalb des Südostens der Stadt Karlsruhe zu einer deutlichen Steigerung des Bevölkerungspotenzials geführt und bedingt für das Gebiet Innenstadt Ost eine neue räumliche Scharnierfunktion zwischen der Südstadt-Ost und der zentralen Innenstadt. Spürbar ist dies anhand der deutlichen Frequenzerhöhung von Fußgängern und Radfahrern in der Achse Alter Friedhof – Waldhornstraße, aber auch an in ihrer Bedeutung gewachsenen Wegebeziehungen über die Adlerstraße und den Lidellplatz in Richtung der Innenstadt. Darüber hinaus wurde mit dem großflächigen Einzelhandels-

standort an der Kreuzung Ludwig-Erhard-Allee/Rüppurrer Straße auch die Nahversorgung für das Untersuchungsgebiet deutlich verbessert, was der Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet dienlich war.

Umbau der Kriegsstraße und Modernisierung des Badischen Staatstheaters

Der im Zuge der Kombilösung zu realisierende Umbau- und Rückbau der Kriegsstraße von einer rein verkehrsfunktionalen innerstädtischen Magistrale hin zu einer urbanen Stadtstraße mit einem ergänzenden schienengebundenen ÖV-Angebot wird die Trennwirkung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Südstadt deutlich minimieren und am Südrand des Untersuchungsgebietes zu einer Qualifizierung des Wohn- und Handelsstandortes führen und absehbar Modernisierung der stadtbildprägenden Bausubstanz auslösen. Dies auch vor dem Hintergrund der Modernisierung des Badischen Staatstheaters, welche den kulturellen Standort weiter qualifizieren wird und möglicherweise auch zu einem Ausstrahlen des kulturellen Clusters in den Süden des Untersuchungsgebietes führen wird (beispielsweise in Form einer ergänzenden Gastronomie oder weiterer kultureller Angebote).

Inwertsetzung des Schlossplatzes

Spätestens mit dem Stadtgeburtstag der Stadt Karlsruhe im Jahr 2015 hat in der Bürgerschaft eine neue Identitätsstiftung des Schlossplatzes als wichtiger Freiraum der Stadt stattgefunden. Ausgehend vom Gebiet Innenstadt Ost ist der räumliche Kontext über die Strahlenstraßen zum Schloss gegeben und sollte in Betracht gezogen werden. Dies auch vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung im Aspekt der Erreichbarkeit von wichtigen Freiräumen für die Bewohnerschaft des Untersuchungsgebietes.

5. Räumliche Handlungsfelder und damit verbundene Zielsetzungen

Basierend auf der planerischen Analyse und der Darlegung der Mängel und Missstände wurden in Abstimmung mit der Prozess begleitenden Lenkungsgruppe insgesamt 13 räumliche Handlungsfelder definiert und innerhalb der Handlungsfelder städtebauliche Zielsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung formuliert:

Marktplatz/Kaiserstraße Ost (Abschnitt Marktplatz/Berliner Platz)

- Sicherung und Weiterentwicklung der Handelsfunktion im östlichen Abschnitt der Kaiserstraße durch eine Qualifizierung des öffentlichen Raums des Marktplatzes als zentraler Ort innerhalb der Gesamtstadt und in der östlichen Kaiserstraße als Teil der Achse der Fußgängerzone nach Umsetzung der UStrab-Maßnahme.
- Weiterentwicklung der Erdgeschosszonen und der damit verbundenen Nutzung als lebendiger Teil der gesamtstädtisch bedeutenden Fußgängerzone zur Sicherung der Funktion der Kaiserstraße im gesamtinnerstädtischen Kontext. Aufhalten des vorhandenen Trading-Down-Effekts durch Ergänzung der vorhandenen Handelsfunktion mit neuen Angebotsstrukturen, gemeinschaftliches Aufstellen der Gewerbetreibenden zur gemeinsamen Positionierung.
- Qualifizierung der Obergeschosse durch weitergehende innerstädtische Wohnangebote in differenzierten Segmenten zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion.

Baublöcke nördlich der Kaiserstraße

- Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion in den Baublöcken durch Modernisierung, Aufwertung der Wohnumfeldqualität und Gestaltung der Hofinnenräume (Freilegen, Ordnung Parkierung, Auflösen Gemengelagen etc.)
- Vorsehen klimatisch wirksamer Maßnahmen in den Blockinnenräumen und den Strahlenstraßen zur Reduzierung der Überhitzungserscheinungen und als Beitrag zur Klimafolgenanpassung.
- Qualifizierung der Strahlenstraßen als wichtige räumliche Bindeglieder zwischen der Kaiserstraße und der Adresse des Schlossplatzes: Qualifizierung und Ausbau der Angebotsstruktur in den Erdgeschoßzonen zur Belebung der Strahlenstraßen.

Kronenplatz

- Entwicklung des Kronenplatzes und der daran angrenzenden Funktionen als Impuls- und Frequenzgeber für den östlichen Abschnitt der Kaiserstraße durch Etablierung einer möglichst gesamtstädtisch bedeutsamen Nutzungsstruktur, die im Kontext zu den umliegenden Gebietscharakteren steht (u.a. Cluster Wissenschaft/Bildung/Kultur).
- Belebung und Bespielen des Platzraums aus der Erdgeschosszone heraus durch angrenzende Nutzungsfunktionen.
- Qualifizierung und Verständnis des Platzes als räumlicher Anker- und Übergabepunkt zwischen dem westlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Kopfgebäude Waldhornstraße/Kaiserstraße/Kronenplatz Nordkante

- Gestalterische Akzentuierung der städtebaulichen Eingangssituation in den zentralen Abschnitt der Fußgängerzone zur Stärkung und Ablesbarkeit der Funktion der Kaiserstraße als zentrale Handelszone der Stadt Karlsruhe.
- Schließen der Raumkante entlang der Waldhornstraße und Qualifizierung und des Standorts im Kontext

Berliner Platz/Antritt KIT

- Gestaltung des Berliner Platzes als räumliches Bindeglied zwischen dem Campus Süd und der Innenstadt der Stadt Karlsruhe.
- Qualifizierung des Antritts von der Kaiserstraße aus zum Campus Süd und Herausarbeiten der Adresse/Außenwirkung des KIT ggfs. auch unter Neuordnung der städtebaulichen Raumkante am Nordrand des Berliner Platzes.
- Entwicklung eines erweiterten funktionalen Angebotes im Baublock nördlich des Berliner Platzes als möglicher Frequenzbringer für die östliche Kaiserstraße oder funktional zugeordnet zum Campus Süd zur Sicherung und Weiterentwicklung des Bildungsstandortes.
- Sicherung der innerstädtischen Wohnfunktion in den Obergeschossen.

Kaiserstraße (Abschnitt Berliner Platz/Durlacher Tor): Kontext Campus Süd/Dörfle

- Reduzierung der räumlich trennenden Wirkung und des verkehrsfunktionalen Grundcharakters der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor als Beitrag zur stadtstrukturellen Vernetzung des Südrands des Campus Süd mit dem Nordrand des Dörfles.
- Qualifizierung der Erdgeschosszone am Nordrand des Dörfles und Stärkung der Handelsfunktionen und der universitätsaffinen Angebote in Konkurrenz zu den im Ostabschnitt vorhandenen Vergnügungsstätten.
- Einbinden von universitären Nutzungen in den Nordrand des Dörfles in den Obergeschossen im Zuge der Modernisierung der zumeist denkmalgeschützten Bausubstanz, Schließen von Baulücken .
- Öffnung des Universitätscampus nach Süden zum Dörfle und bauliche Entwicklung einer nach Süden zum Dörfle ausgerichteten Adresse des Campus Süd als Beitrag des KIT.

Kapellenstraße

- Reduzierung des trennenden Charakters des heute rein verkehrsfunktionalen Straßenraums und Qualifizierung der Querungen zwischen Dörfle und dem Freiraum des Alten Friedhofs als Beitrag zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Freiflächen für die Bewohnerschaft des Dörfles (Klimafolgenanpassung).
- Inwertsetzung der äußeren Adresse des Dörfles.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in den Obergeschossen im Zuge der Modernisierung.

Fritz-Erler-Straße

- Minimierung des trennenden Charakters der im Zuge der Altstadtsanierung entstandenen städtebaulichen Zäsur durch Qualifizierung der Erdgeschosszonen, Bespielen der vorhandenen öffentlichen Räume, Optimierung von Querungen und Herausnahme visuell störender städtebaulicher Elemente (Überdachung am Kronenplatz/Boulebahn).

Kriegsstraße

- Minimierung des trennenden Charakters der heute rein verkehrsfunktional ausgerichteten Hauptmagistrale zu einer urbanen Stadtstraße im Zuge der Kombilösung: Umgestaltung der Vorfelder nach Durchführung der Kombilösung und Entwicklung von angemessenen Querungssituationen in Richtung Südstadt.
- Qualifizierung der Erdgeschosszonen und der städtebaulichen Front als attraktives räumliches Pendant zum Staatstheater und dem Nordrand der Via triumphalis.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in den Obergeschossen im Zuge der Modernisierung.
- Ablösen des städtebaulichen Solitärs des Postgirogebäudes und Qualifizierung der städtebaulichen Struktur im Block Kriegsstraße/Karl-Friedrich-Straße in der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung.

Karl-Friedrich-Straße/Marktplatz Ost

- Minimierung der stadtstrukturellen Trennwirkung und Akzentuierung der historischen Achse der Karl-Friedrich-Straße mit dem Rondellplatz durch eine Qualifizierung des öffentlichen Raums und durch Belebung der auf die Karl-Friedrich-Straße zugewandten Erdgeschosszonen.
- Entwicklung einer lebendigen Erdgeschosszone und eines urbanen Raums als Fuge zwischen den Handelsnutzungen der Kernzone der Karlsruher Innenstadt und der angrenzenden Quartiere um den Lidellplatz.

Dörfle

- Punktuell Update der im Zuge der Altstadtsanierung bereits weitgehend strukturell vollzogenen Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung der Sanierungserfolge, zur Sicherung der Wohnfunktion sowie als Beitrag zur Klimafolgenanpassung.

Reduzierung der Stigmatisierung des Quartiers

- Erhöhung des Sicherheitsempfindens innerhalb des Gesamtquartiers und insbesondere im Umfeld des Kronenplatzes und der Brunnenstraße als Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Handelsfunktion.

Soziale Aspekte

- Gemeinschaftliches Aufstellen der in den Teilquartieren vorhandenen sozialen Träger und Institutionen wie auch des Bürgervereins. Verbesserung des Informationsflusses, Angebot gesamtstädtisch agierender Träger (bspw. JUBEZ) auch in das Quartiersleben, Verbesserung der visuellen Präsenz der Träger im öffentlichen Raum (bspw. Hof der ev. Kirche am Marktplatz, Belegen und Bespielen des Erdgeschosses des Kronenplatzes durch das JUBEZ).
- Angebot von weiteren Räumlichkeiten für das soziale Quartiersleben auch im Kontext mit den im Gebiet bereits vorhandenen Institutionen und Einrichtungen.

6. Neuordnungskonzept – geplante Sanierungsziele und -maßnahmen

Ausgehend von der planerischen Analyse und der Definition der räumlichen Handlungsschwerpunkte wurde der Entwurf eines Neuordnungskonzepts in zwei differenzierten Varianten erarbeitet:

- Zum einen ein sehr weitreichendes Neuordnungskonzept als langfristige Perspektive, welches weitreichende städtebauliche Neuordnungen im Umfeld des Kronenplatzes und des Berliner Platzes wie auch die strukturelle Neuordnung des Postgiroamtes vorsieht.
- Zum anderen ein Neuordnungskonzept, welches in den genannten Bereichen eher auf den Umgang mit dem städtebaulichen Bestand setzt und auf weitreichende Neuordnungen verzichtet.

Das dem vorliegenden Bericht zugrunde liegende Neuordnungskonzept bildet im Abgleich mit den abzusehenden Chancen einer Sanierungsmaßnahme einen Mix aus beiden Varianten ab und wird im Folgenden im Hinblick auf damit verbundene Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen der Übersichtlichkeit halber in fünf Schwerpunktbereichen beschrieben:

Schwerpunktbereich 1: Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Berliner Platz sowie Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße

Neuordnungskonzept

In diesem Teilbereich steht im Zuge des Neuordnungskonzepts zunächst die Neugestaltung der öffentlichen Räume des Marktplatzes als zentraler Ort der Stadt Karlsruhe und der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Berliner Platz im Fokus. Die Gestaltung des öffentlichen Raums basiert auf der Maßnahme der UStrab und schafft die qualitative Basis für die Sicherung und Weiterentwicklung der Handelsfunktion im östlichen Teil der Karlsruher Innenstadt. Flankiert wird die Neugestaltung durch Maßnahmen im Kontext der Bestandsbebauung entlang der Kaiserstraße mit dem Ziel, eine Verbesserung der betrieblichen Flächen für Handel und Gastronomie in der Erdgeschosszone zu erlangen und in den Obergeschossen zu einer Aufwertung der Wohnfunktion beizutragen.

Über die Kaiserstraße hinaus sind auch die nördlich und südlich der Kaiserstraße liegenden Baublöcke Teil des Neuordnungskonzepts. Hier besteht das Ziel, innerhalb der hochverdichteten Baublöcke eine Qualifizierung der Wohnfunktion und des Wohnumfeldes zu erlangen, die Blockinnenräume mit einer Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft zu versehen und in der Folge auch die klimatische Situation innerhalb dieser Baublöcke nachhaltig zu verbessern.

Aber auch eine Qualifizierung der gewerblichen Situation in den Strahlenstraßen ist das Ziel der Neuordnung, um die Funktion der Strahlenstraßen als wichtige räumliche Bindeglieder zwischen der Kaiserstraße und dem Schlossplatz aufzuwerten. In diesem Zuge ist auch ein Umbau der Straßenräume der Strahlenstraßen Teil des Neuordnungskonzepts.

Abbildung: Neuordnungskonzept. Schwerpunktbereich 1



Maßnahmenkonzept

Marktplatz und Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz

- Neugestaltung des öffentlichen Raums des Markplatzes als historischer Ort für Stadt Karlsruhe und als zentraler Ort im Stadtgrundriss: Aufwertung des Markplatzes als Identitätsanker und Profilmerkmal für die Gesamtstadt nach Durchführung der Maßnahmen der KASiG
- Öffnung der Erdgeschosszonen auf den Marktplatz, Bespielen des östlichen Teils des Markplatzes aus der Erdgeschosszone heraus
- Neugestaltung des öffentlichen Raums der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz als Fußgängerzone nach Durchführung der Maßnahmen der KASiG
- Modernisierung der vorhandenen anliegenden Gebäudesubstanz (insbesondere der Nachkriegsbebauung)
- Aufstockung einzelner Gebäude bzw. Ersatzbauten
- Qualifizierung der Ladenlokale, ggf. Zusammenlegung von Verkaufsflächen
- Qualifizierung der Erdgeschosszone im Hinblick auf Möblierung/Vorbauten etc.: Gemeinsame Verständigung auf Gestaltungsrichtlinien
- Entwickeln eines gemeinschaftlichen Ansatzes, Suche nach einer gemeinsamen Schlagrichtung in der Vermarktung: Funktionale Ausrichtung/Adresse 2.0
- Modernisierung der Gebäudesubstanz der anliegenden Obergeschosse, Grundrissanpassungen zur Attraktivierung des innerstädtischen Wohnens (vgl. auch Sanierungsverfahren City West)

Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße

- Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz
- Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung in den Blockinnenräumen im Hinblick auf Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile
- Betriebsverlagerungen zur Entflechtung von innerstädtischen Gemengelagen
- Qualifizierung und Bündelung der privaten PKW-Parkierung in den Blockinnenräumen
- Schaffen von qualifizierten gemeinschaftlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder/Nebenräumen
- Suche nach Ersatzräumen für Müllcontainer zur Entlastung der Hofsituationen und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung vorhandener bereits zugänglicher Innenräume im Hinblick auf die Möblierung und Beleuchtung
- Städtebauliche Qualifizierung von „Lieferhofsituationen“
- Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünung von Blockinnenbereichen und Fassaden
- Verbesserung der Durchlüftung der Hofinnenräume durch Öffnungen in der Erdgeschosszone

Strahlenstraßen

- Gestalterische Aufwertung und Umbau der Straßenräume als Mischverkehrsflächen
- Qualifizierung der vorhandenen Erdgeschosszonen im Kontext der Ausrichtung Kaiserstraße/Schlossplatz
- Verschattung von Straßenräumen („Fächerbahnen“)
- Verbesserung der Zugänglichkeit Schlossplatz (Adlerstraße/Kronenstraße)

Schwerpunktbereich 2: Kronenplatz, Berliner Platz/Antritt KIT

Neuordnungskonzept

Innerhalb des Neuordnungskonzepts stehen im Schwerpunktbereich 2 die beiden Platzräume des Kronenplatzes und des Berliner Platzes im Fokus: Beide Plätze liegen einerseits am Endpunkt der Kaiserstraße östlich des Markplatzes und besitzen andererseits eine wichtige Scharnierfunktion zu den angrenzenden Quartieren bzw. stadträumlichen Einheiten.

Ziel des Neuordnungskonzeptes am Kronenplatz ist in der Variante der städtebaulichen Neuordnung eine Überbauung des nördlichen Teils des Kronenplatzes in Ergänzung zur vorhandenen Bausubstanz der neunziger Jahre. In diesem Kontext soll eine Nutzungseinheit mit gesamtstädtischer Bedeutung zur Frequenzerhöhung in der östlichen Kaiserstraße am Kronenplatz platziert werden. Diese soll idealerweise inhaltlich in einem Kontext des angrenzenden Cluster von Bildung und Wissenschaft des Campus Süd stehen.

Konkret ist dabei eine vertiefende Prüfung der Etablierung einer Stadtbibliothek am Kronenplatz vorgesehen,

- die die Standorte der Jugendbibliothek (heute Prinz-Max-Palais) und der Stadtbibliothek (heute im Ständehaus) zusammenführt. Die Zusammenführung der beiden Bibliotheksstandorte führt zu nutzungsbezogenen und organisatorischen Synergien und schafft an den Bestandsstandorten Raum für weitere städtebauliche Entwicklungen,
- die durch den unmittelbaren räumlichen Kontext zum Campus Süd einen Kontext zwischen allgemeiner Bildung und Wissenschaft herstellt und zu einer vertiefenden Zusammenarbeit zwischen Stadtbibliothek und KIT wie auch durch die unmittelbare räumliche Lage zum JUBEZ zu einer ebenfalls vertiefenden Zusammenarbeit im Kinder- und Jugendbereich führen kann,
- die durch ihre Ausstrahlwirkung und Nutzungsfrequenz über den gesamten Tagesgang zu einer Frequenzerhöhung in der östlichen Kaiserstraße beitragen kann,
- die zu einer Belebung des südlich angrenzenden Kronenplatzes beitragen kann
- und schließlich auch als weitere öffentliche Institution zu einem erweiterten sozialen und kulturellen Anlaufpunkt im Stadtteil Innenstadt-Ost werden könnte.

Ob die Realisierung einer Stadtbibliothek am Kronenplatz wirklich Realität werden kann, muss im weiteren Verfahren über die Vorbereitenden Untersuchungen hinaus vertiefend architektonisch, programmatisch im Kontext der Gesamtinnenstadtentwicklung und selbstverständlich auch wirtschaftlich vertiefend geprüft werden.

Aus diesem Grunde existiert im Neuordnungskonzept in der alternativen Variante der Fokussierung auf den Bestandserhalt auch die schlichtere Option eines Verzichts auf eine Ergänzungsbebauung und die reine Qualifizierung des Platzraums als kultureller Veranstaltungsort.

Über die Frage einer Bebauung des nördlichen Teils des Kronenplatzes hinaus sieht das Neuordnungskonzept für den südlichen Teil des Kronenplatzes eine Qualifizierung der angrenzenden Nutzungsstrukturen und eine bessere Bespielung des Platzraums aus Erdgeschosszone sowie eine städtebauliche Optimierung vor.

Abbildung: Neuordnungskonzept. Schwerpunktbereich 2



Für den Berliner Platz sieht das Neuordnungskonzept zunächst die Neugestaltung des Berliner Platzes nach Umsetzung der UStrab-Maßnahmen und eine Qualifizierung des Antritts an die Kaiserstraße durch eine Modernisierung des Kopfgebäudes an der Ecke Waldhornstraße/Kaiserstraße im Entree der Kaiserstraße vor.

Darüber hinaus sieht das Neuordnungskonzept ebenfalls wie beim Kronenplatz auch am Nordrand des Berliner Platzes Alternativen mit unterschiedlichen Intensitäten der städtebaulichen Intervention vor:

In der weitergehenden Variante der Neuordnung wird die vorhandene Bebauung nördlich des Berliner Platzes durch eine Neubebauung ersetzt: Diese nimmt zum einen die Raumkante am Nordrand zurück und schafft damit einen räumlich klaren Antritt zum Campus Süd. Zum anderen könnte diese Variante durch eine Überbauung der heutigen Hofsituation für das KIT auch die Option eröffnen, universitäre Nutzungen zur Innenstadt präsenter zu machen und dem KIT eine zentrale Adresse im innerstädtischen Siedlungsgefüge zu geben. Diese im Sinne der Neuordnung weiterführende Variante ist jedoch eine sehr weit gehende städtebauliche Option, die aufgrund der Vielzahl der Eigentümer und des Volumens der vorhandenen Bausubstanz ein Stück Stadtumbau bedeuten würde und entsprechend aufwändig und abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft vieler wäre.

Aus diesem Grunde wird in der alternativen Variante des Bestandserhalts auf eine Neuordnung nördlich des Berliner Platzes verzichtet: In dieser Variante steht die Qualifizierung der Bestandssubstanz im Fokus, was allerdings im Blockinnenraum dann eine Neuordnung der dort vorhandenen Nebengebäude und Hofsituation beinhaltet.

Über die Maßnahmen am Kronenplatz und Berliner Platz hinaus beinhaltet das Neuordnungskonzept zudem auch die Option, die heute noch im Gebäude des Parkhauses Kronenplatz untergebrachte Außenstellen, Farben und Lacke zu verlagern und die Möglichkeit für das KIT zu eröffnen, den Standort mit universitären Nutzungen weiterzuführen.

Maßnahmenkonzept

Kronenplatz

- Überbauung des nördlichen Kronenplatzes unter Einbeziehung der Bestandsgebäudestruktur mit dem Ziel einer Frequenz bringenden, auf den umliegenden öffentlichen Raum und die östliche Kaiserstraße ausstrahlenden gesamtstädtisch bedeutsamen Nutzung - außerhalb des Handels im Kontext der die umliegenden Quartiere prägenden Nutzungskluster Bildung/Wissenschaft/Universität/Kultur. Hier konkret die Prüfung der Etablierung eines neuen Standortes für die Stadtbibliothek.
- Sofern eine Bebauung des Nordteils des Platzraums ökonomisch oder aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des derzeitigen Eigentümers nicht machbar ist: Bespielen des Platzraums aus der Erdgeschosszone des heutigen Bestandsgebäudes und Nutzen des Nordteils des Kronenplatzes als Ort der mobilen Kultur und kulturelles Bespielen des Platzraums zur Frequentierung des Platzraums.
- Umbau des JUBEZ mit dem Ziel der Nutzung der Erdgeschosszone durch das JUBEZ. So können die Funktionen des JUBEZ direkt an den Platzraum andocken und diesen bespielen.
- Umgestaltung des öffentlichen Raums des Kronenplatzes in Abhängigkeit der oben dargelegten Optionen.
- Wegnahme der Überdachung / Boulebahn am Südrand des Platzraums.
- Nachnutzung der heutigen Außenstelle der Heinrich-Hübsch-Schule im Gebäude des Parkhauses Kronenplatz, ggfs. als weitergehender Standort für das KIT, welches heute noch das Bestandsgebäude am Nordrand des Kronenplatzes nutzt („Nutzungsrochade“).

Berliner Platz/Antritt KIT

- Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz der Nachkriegsbebauung als Entree im Auftakt der Kaiserstraße am Westrand des Berliner Platzes (Kopfgebäude Waldhornstraße) und als Antritt zum Kronenplatz (Bebauung Kronenstraße/Ecke Kaiserstraße): Gestaltung der Fassaden als städtebauliche Akzentuierung, Qualifizieren des Wohnens in den Obergeschossen, Entwicklung differenzierter Wohnformen zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens (auch im Kontext zur Nähe zum Campus Süd).
- Neugestaltung des Berliner Platzes nach Umsetzung der Maßnahmen der UStrab als räumlichen Antritt zwischen Kaiserstraße und Campus Süd.
- Bebauung am Nordrand des Berliner Platzes und am Antritt der Waldhornstraße: Gestaltung der Fassaden als städtebauliche Akzentuierung, Qualifizieren des Wohnens in den Obergeschossen, Neuordnung in den Blockinnenräumen und Aufwertung des Blockinnenraums gekoppelt mit ergänzenden Wohnangeboten oder auch universitären Angeboten, Entflechtung bestehender Gemengelagen durch Betriebsverlagerung.

- Über die Modernisierung und Blockinnenraumentwicklung hinausgehend: Weitergehendes Prüfen der Möglichkeit eines Abbruchs der Gebäudesubstanz nördlich des Berliner Platzes und durchgängige Neuordnung mit dem Ziel einer veränderten, räumlich nach Norden zurückversetzten städtebaulichen Raumkante und eines in der Konsequenz räumlich neu definierten Antritts zum KIT („City-Zugang“). Nutzung des neu entstehenden Gebäudekomplexes zumindest in den Erdgeschosszonen durch das KIT.
- Gestaltung des öffentlichen Vorfelds als Antritt zum Campus über den Berliner Platz hinausgehend (Zugangsbereich Ehrenhof).
- Gestaltung des Straßenraums der Waldhornstraße unter Berücksichtigung der zentralen Verkehrsfunktion.

Schwerpunktbereich 3: Kaiserstraße im Abschnitt Berliner Platz/Durlacher Tor; Kontext Campus Süd/Dörfle

Neuordnungskonzept

Innerhalb des Neuordnungskonzepts steht im Schwerpunkt 3 die Umgestaltung des östlichen Abschnitts der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor im Mittelpunkt des Neuordnungskonzepts. Hierbei ist vorgesehen, diesen Abschnitt der Kaiserstraße in seiner Trennwirkung und als Zäsur zwischen dem Nordrand des Dörfles und dem Südrand des Campus Süd zu reduzieren. Vor diesem Ziel soll der Straßenraum umgebaut und in diesem Rahmen die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs reduziert, die Abgesetztheit des Gleiskörpers zurückgenommen und die Bedeutung des Straßenraums für Fußgänger und Radfahrer gestärkt werden. Vorgeschlagen wird ein niveaugleicher Umbau des Straßenraums. Der dargestellte Umbau der östlichen Kaiserstraße stellt eine erste Planungsvariante dar und muss im weiteren Verfahren vertiefend untersucht und abgestimmt werden.

Basierend auf dem Umbau der östlichen Kaiserstraße besteht im Neuordnungskonzept das Ziel, die vorhandenen Geschäftsvorfelder des Dörfles zu qualifizieren und die Handelsfunktion gegenüber den von der Brunnenstraße ausstrahlenden Vergnügungstätten zu stärken. Darüber hinaus besteht auch die Zielvorstellung, in den Oberschossen des Nordrands des Dörfles, neben einer Stärkung der Wohnsituation, auch universitäre oder im Kontext zum Campus Süd stehenden Nutzungsfunktionen zu etablieren.

Schließlich beinhaltet das Neuordnungskonzept das Update des Fasanenplatzes als zentraler Platzraum im Norden des Dörfles, der auch eine wichtige Funktion als Wohnumfeld ergänzender Freiraum (angrenzendes Seniorenwohnen) und zur Klimafolgenanpassung (Aspekt Wasser/Retention) besitzt.

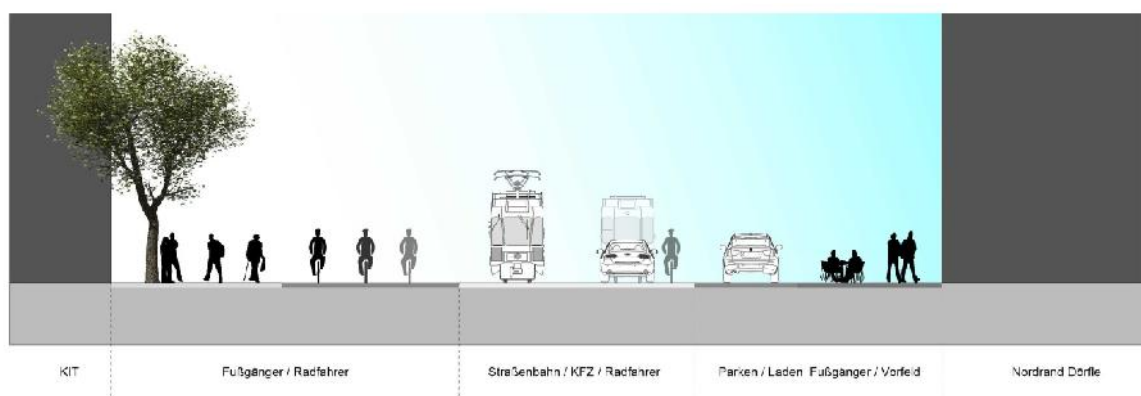
Abbildung: Neuordnungskonzept. Schwerpunktbereich 3



Maßnahmenkonzept

- Umbau der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor mit folgenden Eckpunkten (Hinweis: Die aufgeführten Maßnahmen zum Umbau der östlichen Kaiserstraße stellen eine erste Planungsvariante dar, die im weiteren Verfahren vertiefend zu untersuchen und abzustimmen ist):
 - Herausnahme der KFZ-Verkehrsbeziehung Durlacher Tor - Berliner Platz (nördliche Fahrbahnachse) zugunsten eines erweiterten Vorfelds des Campus-Süd (Achse für Fußgänger/Radfahrer) in Kombination mit der von Seiten des KIT beabsichtigten Öffnung des Südrands des Campus Süd (Wegnahme Zaun), der Stärkung der vorhandenen Wegebeziehungen von der Kaiserstraße in den Campus Süd und der Weiterentwicklung der universitären Bausubstanz als Adresse des KIT/Campus Süd zur Innenstadt
 - Beibehaltung der KFZ-Verkehrsbeziehung Berliner Platz – Durlacher Tor jedoch unter Kombination von KFZ, Radverkehr und verbleibendem Tram-Verkehr (es verbleiben zwei Tramlinien nach Umsetzung der UStrab-Maßnahme auf dieser Achse)
 - Anpassung der Abbiegebeziehungen und der Signalisierung an den Knotenpunkten Durlacher Tor und Waldhornstraße/Fritz-Erler-Straße
- Qualifizierung des Vorfelds des Dörfles und Beibehaltung der Parkierungsnutzung zur Stärkung der Handelsfunktion
- Qualifizierung der Erdgeschosszonen, Schließen von Baulücken
- Entwicklung von hochschulaffinen Nutzungen in den Obergeschossen der östlichen Kaiserstraße
- Umgestaltung des Fasanenplatzes als zentraler Platzraum vor dem Hintergrund der spezifischen Anforderungsprofile aus der umgebenden Nutzung und der Klimafolgenanpassung

Abbildung: Umbau der Kaiserstraße – Planungsvariante zur weiteren Abstimmung



Schwerpunktbereich 5: Fritz-Erler-Straße/Kriegsstraße/Karl-Friedrich-Straße

Neuordnungskonzept

Auch im Schwerpunktbereich 5 stehen die Minimierung der Trennwirkung der vorhandenen stark trennenden Hauptverkehrsachsen (Fritz-Erler-Straße, Kriegsstraße, Karl-Friedrich-Straße) und die Aufwertung der Randzonen im Fokus.

Abbildung: Neuordnungskonzept. Schwerpunktbereich 5



Hierbei geht es bei der Fritz-Erler-Straße insbesondere um die quantitativ durchaus üppigen Freiflächen in den Randbereichen, welche gestalterisch unbefriedigend sind und funktional aufgrund der Gestaltung kaum genutzt werden können. Ziel ist eine verstärkte Beispielung dieser Vorflächen aus den angrenzenden Erdgeschosszonen und damit eine Belebung des öffentlichen Raums.

Das Quartier nördlich Kriegsstraße stellt nach Fertigstellung der Kombilösung (Stadtboulevard Kriegsstraße, "via triumphalis"/Marktplatz) und den Veränderungen im Umfeld des Badischen Staatstheaters ein wichtiges Innenstadtentwicklungspotential dar. Es ist zugleich Eingangsbereich und Verbindungsquartier der südöstlichen Innenstadt. Die Nutzungsstruktur in der südlichen Kreuz- und Adlerstraße und auch Kriegsstraße sind als wichtige "Eingangsschleusen" zur Innenstadt in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken und weiter zu entwickeln.

Eine Sonderrolle spielt dabei das Gebäude des Postgiroamtes, welches als großvolumiger städtebaulicher Solitäre in das Quartier eingelagert ist und schon an sich eine Zäsur im Siedlungsgefüge darstellt.

Das Areal des Postgiroamtes soll neu geordnet werden, um der Eingangs- und Verknüpfungsfunktion mit adäquaten, kleinkörnigeren städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen gerecht zu werden. Hier soll eine belebte Erdgeschosszone mit einem lebendigen Mix aus beispielsweise Gastronomie, Handel und Dienstleistung und einem kulturellem Angebot entstehen. Die funktionale und gestalterische Aufwertung der Vorzonen soll

diese Zielsetzung flankieren. In den Obergeschossen sollen zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt Wohnungen entstehen. Alternativ wäre auch ein Umbau des Bestandsgebäudes unter ähnlichen Zielsetzungen vorstellbar.

Innerhalb des Quartiers nördlich der Kriegsstraße bestehen bereits sehr lebendige urbane Situationen wie beispielsweise um den Lidellplatz – zum einen im öffentlichen Raum und zum anderen in Teilen der Blockinnenräume. Jedoch weisen auch hier die Blockinnenräume ähnliche Missstände wie die Baublöcke nördlich der Kaiserstraße auf. Hier gilt es ebenfalls die Wohnumfeldqualität und die klimatische Situation innerhalb der Baublöcke nachhaltig zu verbessern. Insgesamt ist die Modernisierung des Gebäudebestands erforderlich.

In der Karl-Friedrich-Straße/Rondellplatz erfolgt im Zuge der UStrab-Maßnahme eine Aufwertung des öffentlichen Raumes. Das Neuordnungskonzept sieht eine Qualifizierung der östlich angrenzenden Gebäudesubstanz durch Modernisierung der Gebäudesubstanz und insbesondere einer Öffnung und Attraktivierung der Erdgeschosszone vor. Ziel ist es, die Karl-Friedrich-Straße mit Frequenz bringenden Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossbereichen zu beleben, um so auch eine bessere Verknüpfung zwischen der Einkaufsinnenstadt westlich der Karl-Friedrich-Straße und dem Quartier um den Lidellplatz zu erzielen. Neben der Neuordnung des Postgiroamtes ist hier auch die Nutzungsaktivierung der Gebäude bzw. ihrer Erdgeschosszonen am Rondellplatz erforderlich.

Maßnahmenkonzept:

- Qualifizierung der öffentlichen Räume in der südlichen Fritz-Erler-Straße in Kombination mit der Aufwertung der Erdgeschosszone (Neugestaltung der Freiflächen, ggfs. auch Wegnahme der Arkaden, Öffnung der Blockrandbebauung zur besseren Durchlüftung)
- Neugestaltung des öffentlichen Raums der Kriegsstraße im Abschnitt Kreuzung Fritz-Erler-Straße und Karl-Friedrich-Straße als urbane Stadtstraße mit Qualifizierung der Vorfelder
- Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz entlang der Kriegsstraße
- Aufwertung der Querungen zwischen Quartier um Lidellplatz und Südstadt/Standort Badisches Staatstheater über die Kriegsstraße (Adlerstraße/Kreuzstraße)
- Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz im weiteren Umfeld des Lidellplatzes, Ordnungsmaßnahmen in einzelnen Blockinnenbereichen zur Freilegung im Hinblick auf Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile, Neuordnung von Parkierung und Begrünung von Blockinnenbereiche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Klimafolgenanpassung
- Entwicklung eines Quartierszentrums in der Adlerstraße
- Städtebauliche Neuordnung des Postgiro-Areals:
 - Entwicklung einer kleinteiligen, maßstäblichen Bebauungsstruktur: Entwicklung einer Frequenz bringenden urbanen Erdgeschosszone funktional andockend an das städtebauliche Umfeld (Handel/ECE, Staatstheater und kulturelle Einrichtungen im Umfeld)
 - Entwicklung einer innerstädtischen Wohnfunktion in den Obergeschossen
 - Sicherung der Freiraumqualitäten im Blockinnenraum

- Modernisierung/Umbau des Gebäudekomplex „Markgräflichen Palais am Rondellplatz“ im historischen Kontext der via triumphalis. Hier sollen künftig Einheiten der öffentlichen Verwaltung (insbesondere Verwaltungseinheiten der Stadtverwaltung zur Gewährleistung kurzer Wege zwischen den städtischen Verwaltungseinheiten) gebündelt werden
- Modernisierung des Gebäudes des Regierungspräsidiums nordöstlich des Rondellplatzes mit einer attraktiv gestalteten, Frequenz bringenden Erdgeschossnutzung
- Öffnung des Hofes der Evangelischen Stadtkirche als Aufenthaltsort andockend an den Marktplatz

7. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind diejenigen 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.

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem oben dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen:

- Einbeziehung der im Untersuchungsgebiet liegenden östlichen Kaiserstraße, der Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße sowie eines Teils des Dörfles in das Sanierungsgebiet, da in diesen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gehäufte städtebauliche Missstände vorliegen.
- Herausnahme der im Untersuchungsgebiet liegenden und im Zuge der städtebaulichen Entwicklung nach der Flächensanierung entstandenen Baublöcke westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße. Hier bestehen zwar aufgrund des Baualters bereits Mängel in der Bausubstanz und in den Freiräumen, diese sind jedoch noch im Rahmen der Instandhaltung zu beheben und stellen keine umfassenden Modernisierungserfordernisse im Sinne der Stadterneuerung dar. Für die notwendige Stilllegung der pneumatischen Müllentsorgungsanlage und Umsetzung der Müllentsorgung gemäß Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe wird außerhalb der Sanierungsmaßnahme vom Amt für Abfallwirtschaft in Zusammenarbeit mit dem KIT ein Konzept entwickelt.
- Herausnahme des Lidellplatzes und des Waldhornplatzes, da bei beiden Plätzen keine strukturellen und funktionalen Mängel festzustellen sind.
- Über die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes hinausgehend die Hinzunahme
 -) des Marktplatzes als zentraler Ort für die Gesamtstadt Karlsruhe und der damit erforderlichen Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums über die Maßnahme der KASiG hinaus,
 -) den nördlichen Abschnitt der Karl-Friedrich-Straße zwischen Rondellplatz und Markplatz mit dem Ziel einer Gestaltung des öffentlichen Raums über die KASiG-Maßnahme hinaus als Antritt vom Rondellplatz zum Markplatz,
 -) der Kapellenstraße zur Umgestaltung des Straßenraums anhand der heutigen Bedeutung im Verkehrsnetz der Stadt Karlsruhe sowie als Vorfeld des Dörfles und zur Optimierung der Querungsbeziehungen zwischen Dörfle und Altem Friedhof/Südstadt-Ost,
 -) der Vorfelder entlang der Kriegsstraße am Südrand des Untersuchungsgebiets zur Qualifizierung des öffentlichen Raums,
 -) sowie der Baublöcke nordwestlich des Marktplatzes zur Modernisierung der Nachkriegsbebauung in der Verlängerung der Karl-Friedrich-Straße.

Für die in der Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes liegenden Flächen wird eine Einbeziehung in die Sanierungsabgrenzung im Zuge der förmlichen Festlegung nach § 142 (3) BauGB empfohlen, da hier der aktive Einsatz von Fördermitteln zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der Modernisierung von Gebäudesubstanz sowie zur städtebaulichen Neuordnung als notwendig angesehen wird,

um positive Impulse zur Erhaltung, Aufwertung und Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebietes Innenstadt Ost zu liefern.

In der Summe umfasst die Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes eine Fläche von 30,4 ha.

Überlagerungen mit bereits abgerechneten Sanierungsgebieten liegen mit dem abgeschlossenen Sanierungsverfahren „Dörfle“ in Teilbereichen des Dörfles sowie einiger Baublöcke südlich der Kaiserstraße vor. Diese sind in der Plandarstellung zur Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes dargestellt.

Empfehlung zum Sanierungsverfahren

- Umfassendes Sanierungsverfahren/Regelverfahren
Die geplanten Maßnahmen können gegebenenfalls zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen können eventuell entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme verwendet werden. Das Instrument der Kaufpreiskontrolle kann zur Vermeidung von Spekulationen angewendet werden. Liegt ein Kaufpreis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144/145 BauGB) zu versagen. Im umfassenden Sanierungsverfahren sind die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge anzuwenden. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchung ist mit den in der Anlage dargestellten sanierungsbedingten Kosten zu rechnen.

Zu der in der Anlage beiliegenden tabellarischen Aufstellung wird folgendes angemerkt:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der Durchführung der vorbereiteten Untersuchungen und der weiteren Begleitung der Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren auch Ansätze für einen Quartiersmanager und weitere Vorbereitungskosten wie beispielsweise Gutachten, Dokumentationen.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten variieren zwischen derzeit anrechenbaren 150 Euro/m² und 100 Euro/m², welche für die Gestaltung des Marktplatzes, die Karl-Friedrich-Straße nördlich des Rondellplatzes, den Abschnitt der Fußgängerzone der Kaiserstraße, den Berliner Platz und den Umbau der Kriegsstraße angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass diese Maßnahmen Teil der UStrab bzw. 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 100 Euro/m² rechtfertigen.
- Der im Norden des Kronenplatzes geplante Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Grunderwerbs- und Baukosten enthalten. Sofern sich im Laufe der Sanierung eine Antragstellung in ein Sonderprogramm wie beispielsweise dem Investitionspaket Soziale Integration im Quartier mit gegebenenfalls besseren Förderbedingungen ergibt, ist beabsichtigt, ein solches Sonderförderprogramm in Anspruch zu nehmen. Für den Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) wurden rund 25 Millionen Euro Baukosten zuzüglich Ausstattungskosten in Höhe von 5 Millionen Euro kalkuliert. Förderfähig sind nur die Baukosten in Höhe von 25 Millionen Euro. Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien kann der Neubau für Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht nur dem Gebiet dienen, mit 30 Prozent gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 7,5 Millionen Euro.
Alternativ könnte auch ein Dritter – beispielsweise die KFG – die bildungsaffine Gemeinbedarfseinrichtung bauen und die Stadt die Räume mieten. So würden für die Stadt Mietkosten anfallen, die im Falle einer zentralen Stadtbibliothek bereits jetzt für die Erwachsenenbibliothek im Ständehaus und für die Jugendbibliothek im Prinz-Max-Palais anfallen.
Zudem eröffnet die Verlagerung der Stadtbibliothek an den Kronenplatz für das Ständehaus und das Prinz-Max-Palais alternative Nutzungsmöglichkeiten. In finanzieller Hinsicht entsteht also nicht nur ein zusätzlicher Aufwand, sondern auch ein zusätzliches Potential – auch wenn dies Stand heute noch nicht beziffert werden kann.
- Ebenso soll für die beabsichtigte Modernisierung beziehungsweise den Umbau des Markgräflichen Palais (Gebäudekomplex BB Bank) für die Bündelung von Verwaltungseinheiten ebenfalls ein Sonderprogramm in Anspruch genommen werden – sofern sich daraus verbesserte Förderbedingungen ergeben.
Das HGW hat die Modernisierungs-/Umbaukosten für eine langfristige Nutzung des Gebäudes durch die Stadt Karlsruhe auf rund 30 Millionen Euro beziffert. Gemäß Städ-

tebauförderrichtlinien kann die Modernisierung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit 60 Prozent gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 18 Millionen Euro.

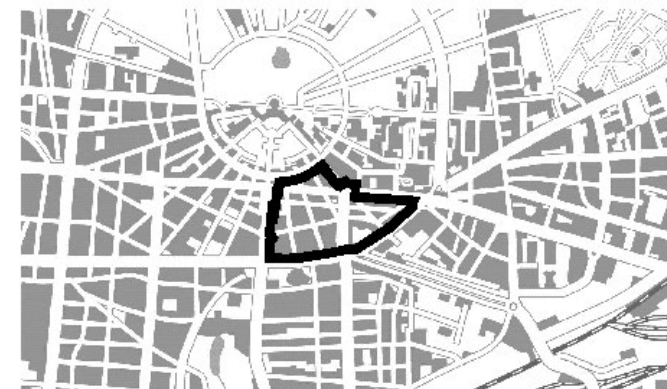
Die Grunderwerbskosten und der Gebäuderestwert für das Markgräfliche Palais (BB Bank Areal) wurden bereits gutachterlich ermittelt, müssen aber gegebenenfalls aktualisiert werden.

- Die Ansätze für den Umbau des JUBEZ am Kronenplatz und der Farben-Schule in der Fritz-Erler-Straße 7-11 stellen ebenso erste Kostenansätze wie die Ansätze für Betriebsverlagerungen dar, welche im weiteren Verfahren verifiziert werden müssen. Für die Modernisierung bzw. den Umbau der Gemeinbedarfseinrichtungen gilt ebenfalls der Fördersatz von 60 Prozent der förderfähigen Kosten. Betriebsverlagerungen sind gemäß Städtebauförderrichtlinien zu 100 Prozent förderfähig. Kostenansätze für eventuelle Altlastenentsorgungen sind nicht berücksichtigt und sind - sofern welche anfallen - nicht förderfähig.
- Alternativ zum Bestandserhalt der Bebauung nördlich des Berliner Platzes soll eine Neuordnung des Areals geprüft werden. Kosten hierfür sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Hierzu sollen mit den Grundstückseigentümern zu Beginn der Sanierungsmaßnahme Gespräche geführt werden. Als Mögliche Nutzungen kämen in Betracht: KIT-affine Nutzungen, Wohnen, Alternativ-Standort für Stadtbibliothek, ...
- Kosten für die angestrebte städtebauliche Neuordnung des Postgiro-Areals sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Zum heutigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Maßnahme gegebenenfalls ein Dritter nach den Maßgaben der Sanierungszielsetzungen umsetzt.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens für das gesamte geplante Sanierungsgebiet (vgl. Punkt 7) führt voraussichtlich zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme.

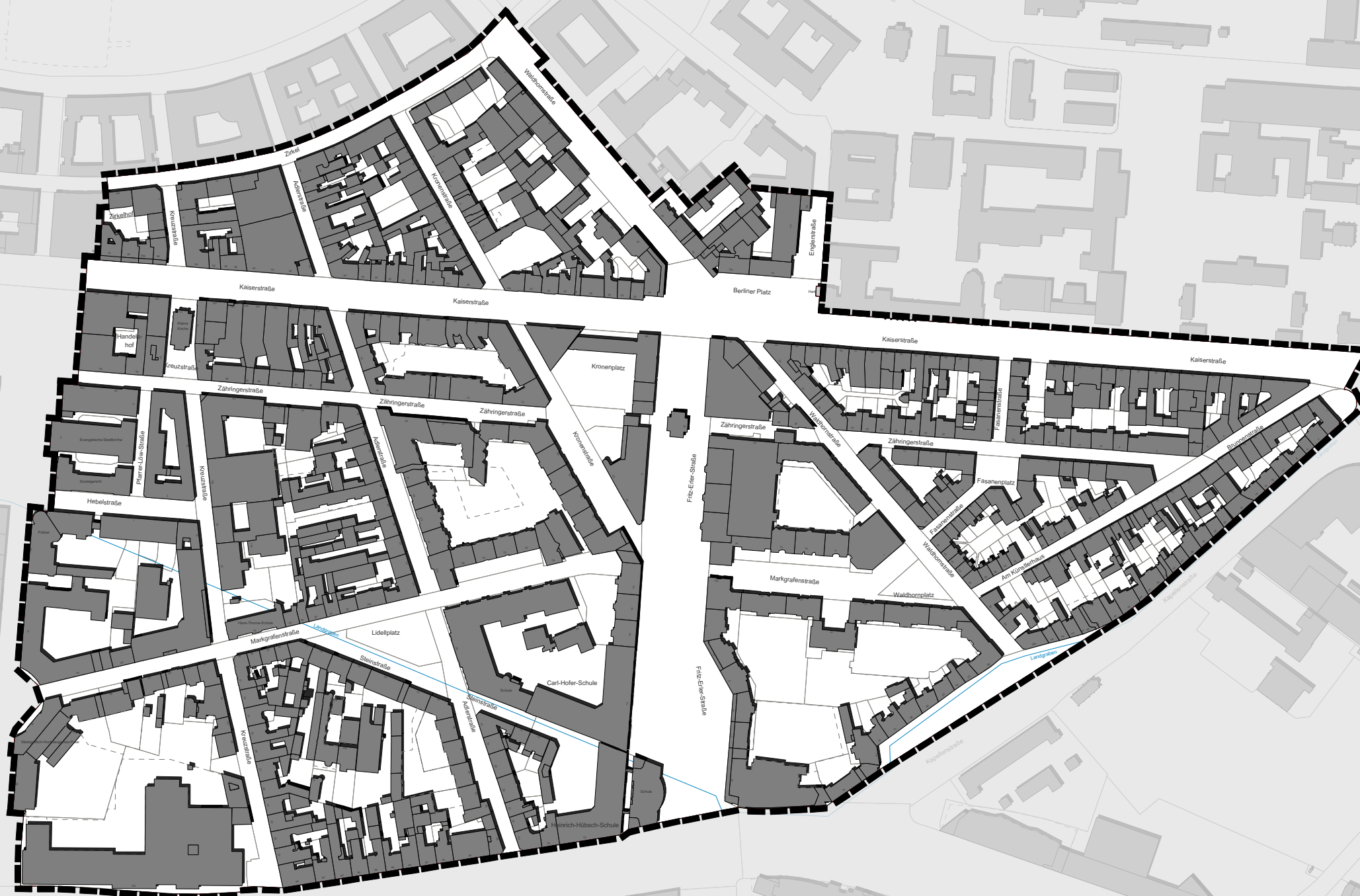
aufgestellt:

Sippel + Buff – Netzwerk für Planung und Kommunikation
in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
Mai/Juni/Juli 2017

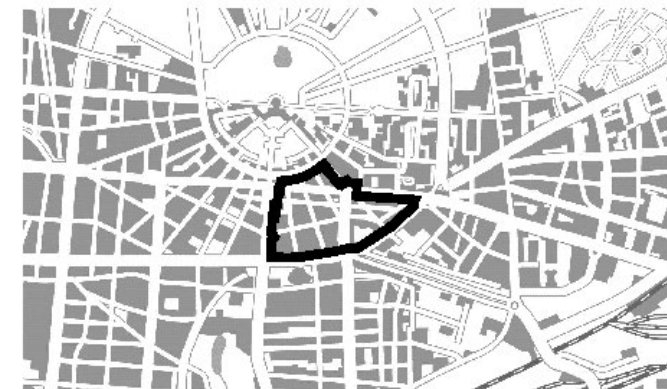


Legende

-  Landgraben
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen



Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt		 Karlsruhe karlsruherfächer	
Karlsruher Fächer GmbH			
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost			
Abgrenzung Untersuchungsgebiet auf Katastergrundlage		Auftragnehmer  Netzwerk für Planung und Kommunikation	
Maßstab 1:3500	Plan-Nr. 01	Dipl.-Ing. Thomas Sippel Freier Stadtplaner BDA, SRL Freier Landschaftsarchitekt	
Datum 22.06.2017			
		Ostendstraße 106 70188 Stuttgart fon (0711) 411 30 38 fax (0711) 487 469 e-mail: info@sippel-netzwerk.de www.sippel-buff-netzwerk.de	



Legende

Dienstleistung in in der Erdgeschosszone

- Firmenverwaltung und Arbeitsberatung
- Gesundheit, Sport und Medizin
- Immobilien und Finanzen
- IT, Medien, kreative und freie Berufe
- Parken
- Sonstiges (Reisebüro, Reinigung, sonstiges)
- Soziale Organisationen
- Vereine, Verbände und Organisationen

Gastronomie in der Erdgeschosszone

- Café, Eiscafé, Restaurant
- Schnellimbiss, Restaurantkette, Internet Café, Sonstiges
- Kneipe

Vergnügungsstätten in der Erdgeschosszone

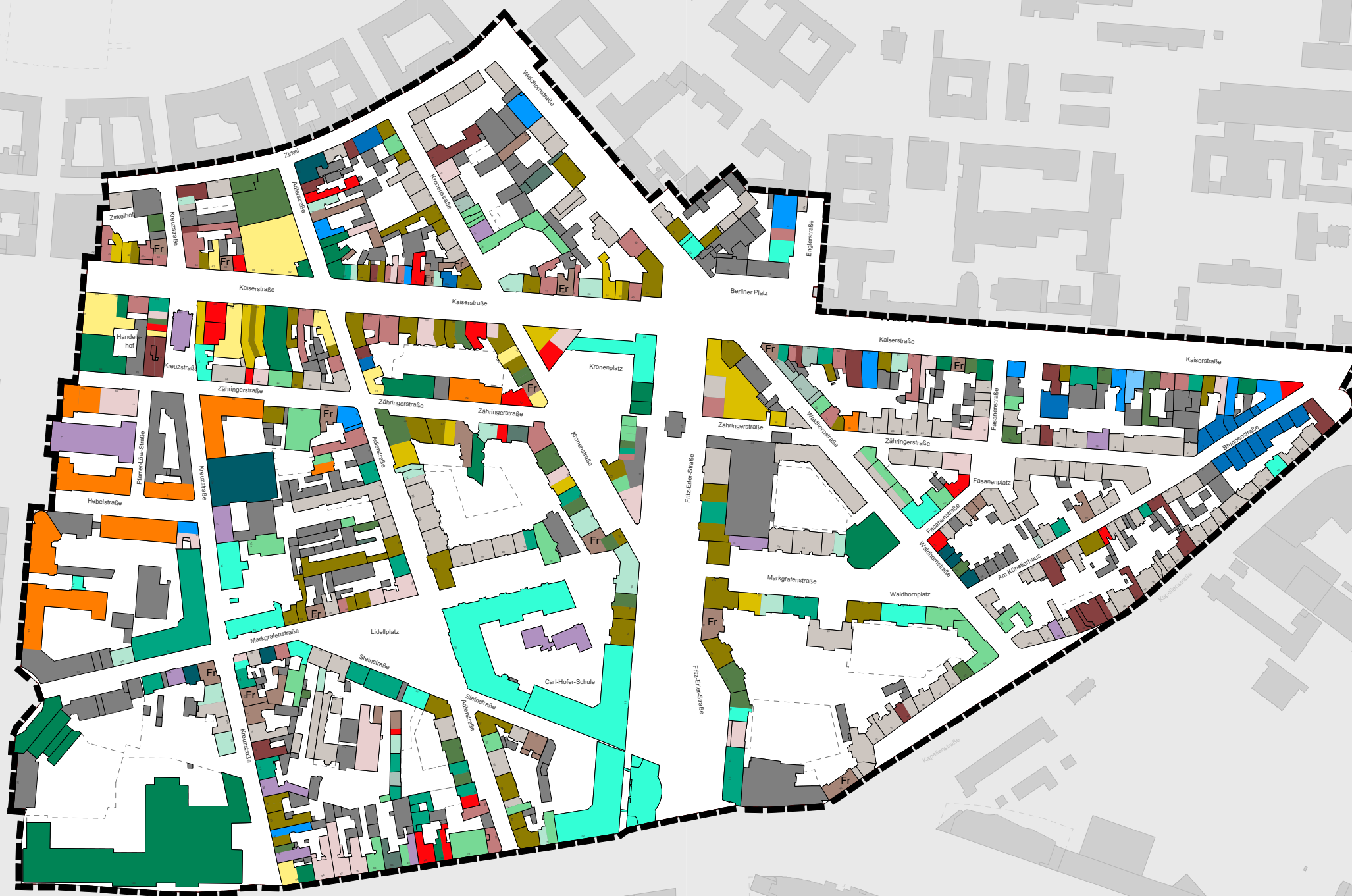
- Erotic und Nachbar
- Spielhallen
- Diskotheek, sonstiges

Handel in der Erdgeschosszone

- Bekleidung und Schuhe
- Fachhandel
- Lebensmittel
- Leerstand Aufnahme 2015

Sonstiges

- Keine Klassifizierung
- Wohnen
- Handwerk
- Bildung
- Kultur
- Öffentl. Verwaltung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

Karlsruher Fächer GmbH

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

City-Monitoring:
Erdgeschossnutzungen / Branchen

Maßstab
1:3500

Plan-Nr.
02

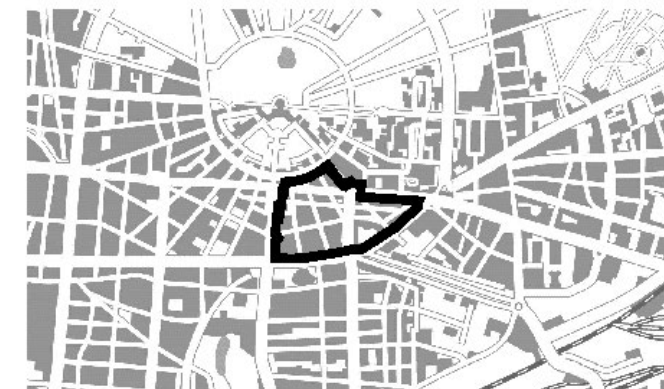
Datum
22.06.2017

Auftragnehmer
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de



Legende

- Defizite in achsialen Bezügen
- Räumliche Zäsuren
- Komplexe Kreuzungspunkte
- Hochverdichtete Blockinnenbereiche/
Gemengelage
- Maßstabssprengende großvolumige
Gebäudekörper
- Defizite in prägenden Raumkanten
- Historische Baublöcke ohne entsprechende
Vorfelder
- Gebäude der Kategorie IV (substanzielle Mängel)
- Gebäude der Kategorie V (abgängiger Zustand)
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der
Vorbereitenden Untersuchungen

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

Karlsruher Fächer GmbH

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Stadtstrukturelle Mängel und Misstände

Maßstab
1:3500

Datum
22.06.2017

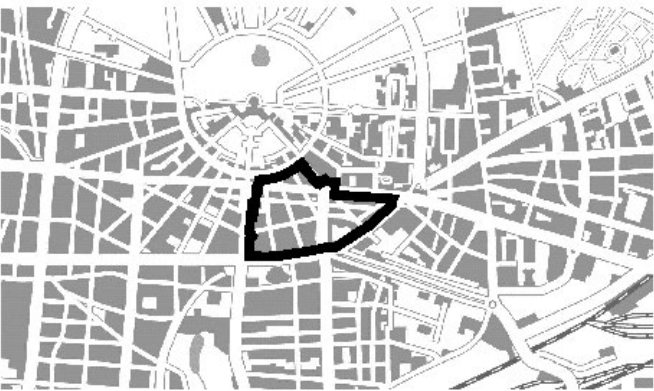
Plan-Nr.
03

Auftragnehmer
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

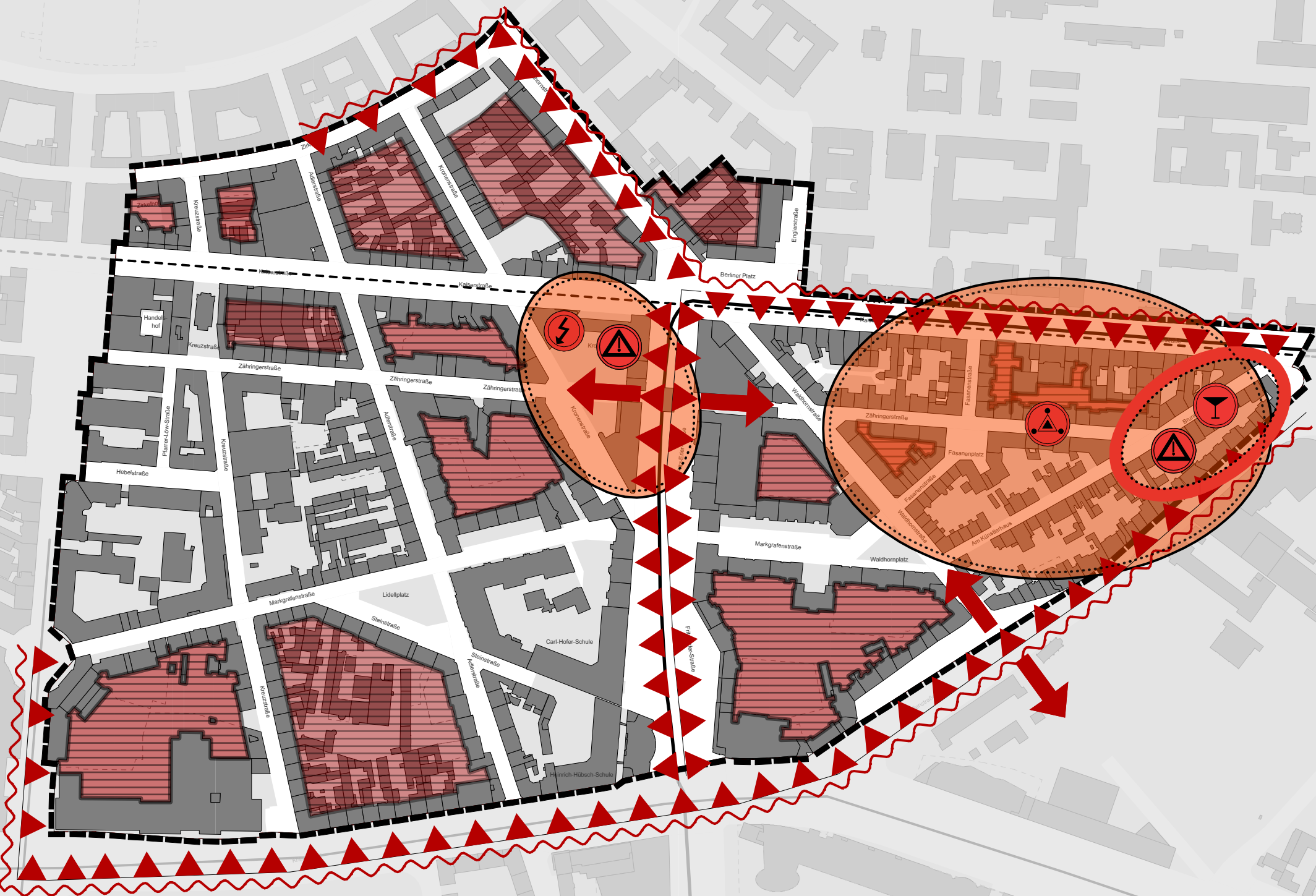
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-netzwerk.de



Legende

- Lärmeinwirkungen aus umliegenden Verkehrsachsen
- Defizite in räumlichen Zuordnungen / Querungsprobleme
- Funktionale Defizite in Blockinnenbereichen, fehlende Aufenthaltsqualität
- Gemengelage Gastronomie und Vergnügungsstätten bei gleichzeitigem Defizit an Freiräumen
- Defizite in der Bespielung/Belebung von Plätzen und öffentlichen Räumen
- Defizit soziale Kontrolle / subjektives Sicherheitsgefühl
- Vergnügungsstätten
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen



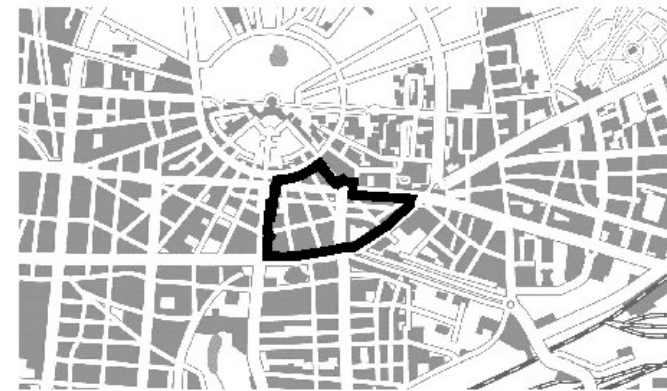
Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

Karlsruher Fächer GmbH

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Karlsruhe
karlsruherfächer

Mängel in der Nutzungsfunktion Wohnen		Auftragnehmer Netzwerk für Planung und Kommunikation Dipl.-Ing. Thomas Sippel Freier Stadtplaner BDA, SRL Freier Landschaftsarchitekt Ostendstraße 106 70188 Stuttgart fon (0711) 411 30 38 fax (0711) 487 469 e-mail: info@sippel-netzwerk.de www.sippel-buff-netzwerk.de
Maßstab	Plan-Nr.	
1:3500	04	
Datum		
22.06.2017		

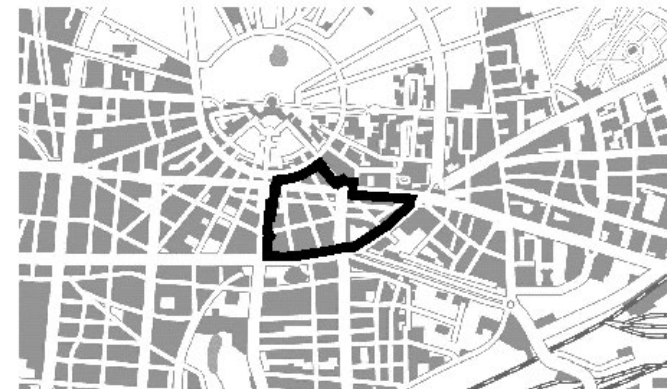


Legende

- Defizite in der Nutzung von Erdgeschosszonen
- Fehlende Vorfelder für Handelsnutzung
- Anhäufung niederschwelliger Handelsnutzungen
- Fehlender Frequenzbringer im räumlichen Bezug
- Fehlendes Gegenüber
- Vergnügungsstätten
- Defizit soziale Kontrolle / subjektives Sicherheitsgefühl
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

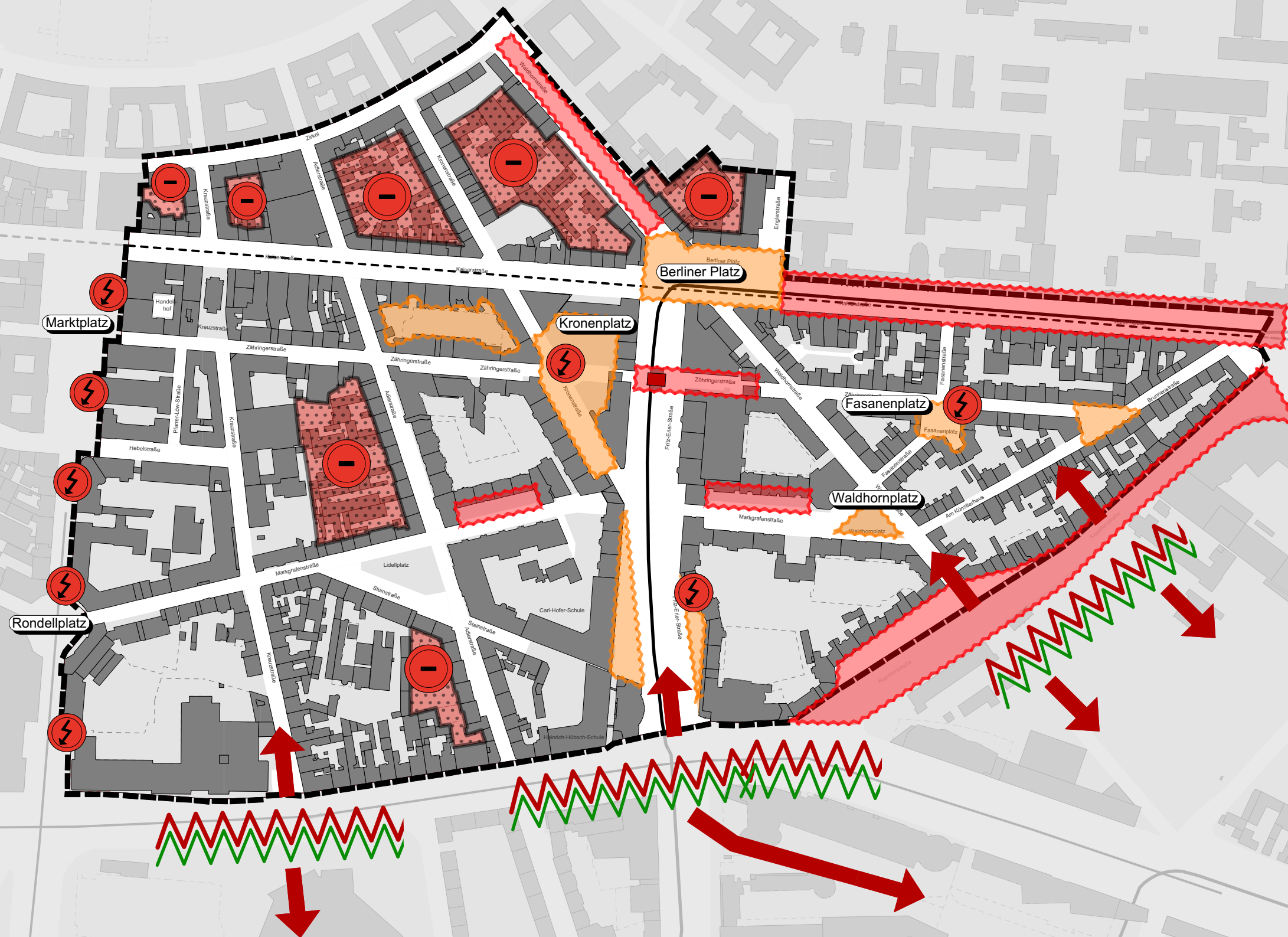


Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt		 Karlsruhe karlsruherfächer
Karlsruher Fächer GmbH		
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost		
Mängel in der Nutzungsfunktion Handel		Auftragnehmer  Netzwerk für Planung und Kommunikation Dipl.-Ing. Thomas Sippel Freier Stadtplaner BDA, SRL Freier Landschaftsarchitekt Ostendstraße 106 70188 Stuttgart fon (0711) 411 30 38 fax (0711) 487 469 e-mail: info@sippel-netzwerk.de www.sippel-buff-netzwerk.de
Maßstab 1:3500	Plan-Nr. 05	
Datum 22.06.2017		



Legende

- Freiraumplanerische Defizite in den Blockinnenbereichen
- Verbesserungspotenzial Platzgestaltung
- Verbesserungspotenzial Bepflanzung/Belebung von Plätzen und öffentlichen Räumen
- Gestalterische Defizite im Straßenraum
- Defizite in der Erreichbarkeit angrenzender Freiräume (Zäsur)
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

Karlsruher Fächer GmbH

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Mängel in der Freiraumstruktur

Maßstab
1:3500

Datum
22.06.2017

Plan-Nr.
06

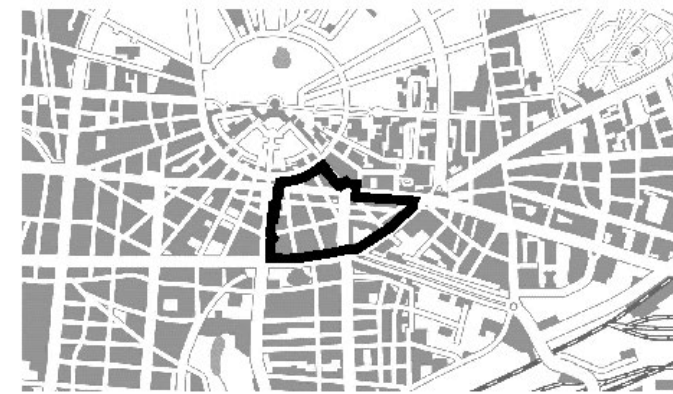
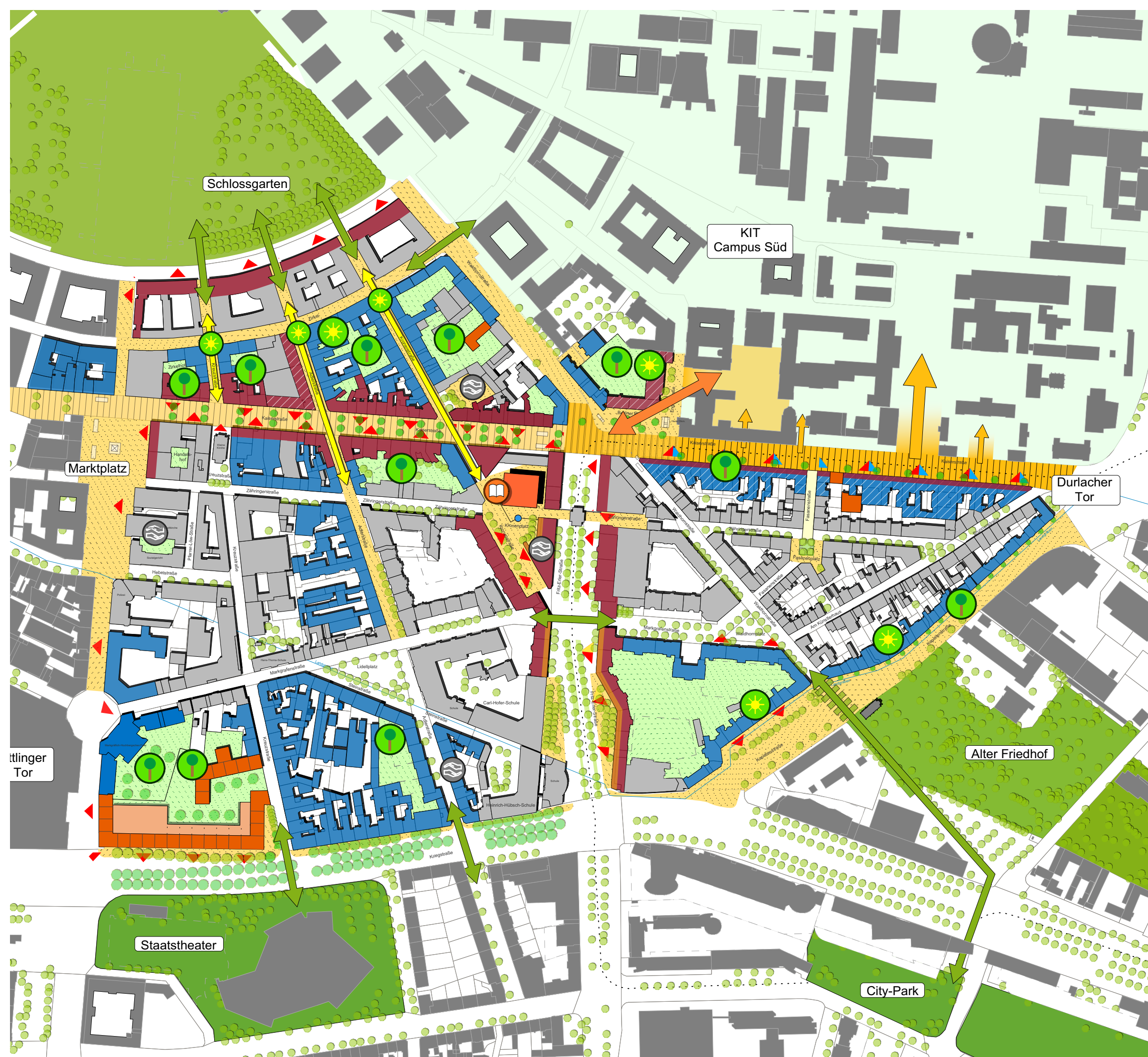


Auftraggeber
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de



Legende

- Umbau der Kaiserstraße zur Fußgängerzone
- Umbau der östlichen Kaiserstraße als Bindeglied zwischen Dörfle und Campus Süd
- Umgestaltung von weiteren Straßenräumen und Vorfeldern
- Modernisierung vorhandener Gebäudesubstanz
- Modernisierung kombiniert mit Qualifizierung der Erdgeschoßzonen
- Grundlegende städtebauliche Neuordnung / Ergänzungsbebauung
- Neubau einer Stadtbibliothek als frequenter Ankerpunkt der östlichen Kaiserstraße
- Belebung des Öffentlichen Raums aus der Erdgeschoßzone heraus
- Schaffen von Bezügen zwischen dem Gebiet Innenstadt Ost und dem Campus Süd
- Qualifizierung von Querungen zur verbesserten Erreichbarkeit von Freiflächen und stadträumlichen Vernetzung
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten in den Blockinnenräumen
- Neuordnung, Entsiegelung und Aufwertung von Blockinnenräumen
- Maßnahmen zur klimatischen Aufwertung
- Einbindung und Vernetzung vorhandener Institutionen mit Bezug zum Quartier

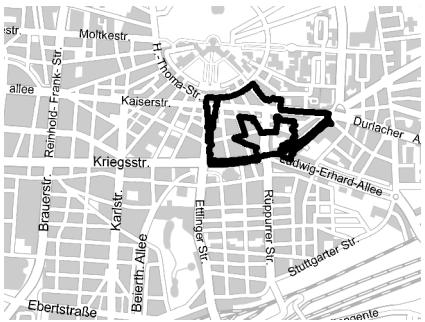
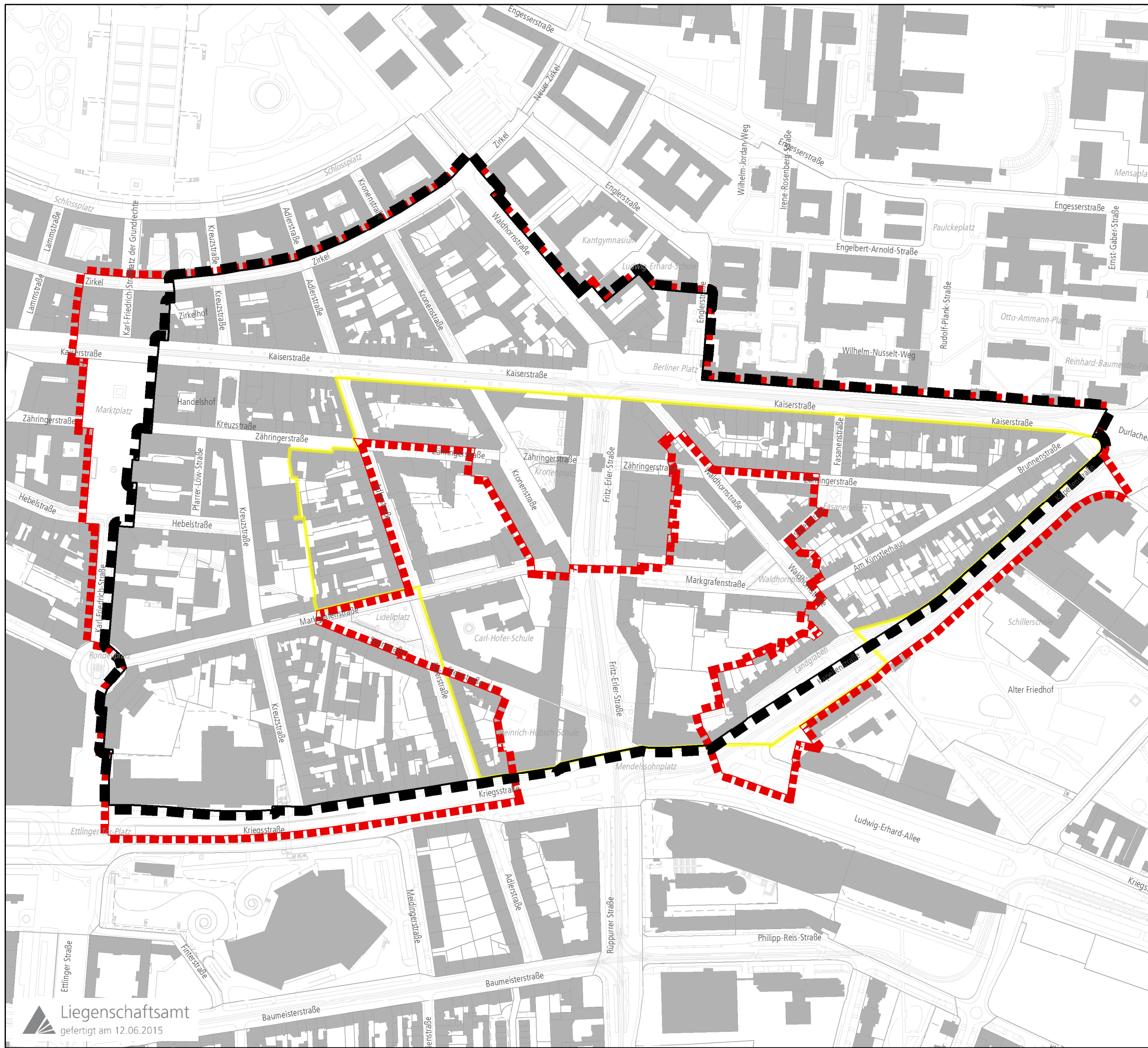
Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

Karlsruher Fächer GmbH

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Karlsruhe
karlsruherfächer

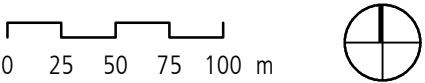
Neuordnungskonzept		Auftragnehmer Netzwerk für Planung und Kommunikation Dipl.-Ing. Thomas Sippel Freier Stadtplaner BDA, SRL Freier Landschaftsarchitekt Ostendstraße 106 70188 Stuttgart fon (0711) 411 30 38 fax (0711) 487 469 e-mail: info@sippel-netzwerk.de www.sippel-buff-netzwerk.de
Maßstab	Plan-Nr.	
1:3500	07	
Datum		
22.06.2017		



Vorbereitende Untersuchung

Innenstadt Ost

-  Abgrenzung des abgeschlossenen Sanierungsgebiets "Dörfle" ca. 18,0 ha
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Innenstadt Ost ca. 34,8 ha
-  Vorschlag zur Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets ca. 30,4 ha



Generalplanung und Stadtansanierung	
Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Ost	
Plan 08	
Maßstab: 1:3.500	Datum: 24.07.2017
Gezeichnet: TR/CG	Projektleitung: S. Rosenberg
Bereichsleitung: H. Dederer	Amtsleitung: Prof. Dr. A. Karmann-Woessner

IMPRESSUM

Bearbeitung: Büro Sippel + Buff - Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

Im Auftrag der

Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt
Prof. Dr. Ing. Anke Karmann-Woessner
Bereich Generalplanung und Stadtsanierung
Heike Dederer
Sybille Rosenberg