

# Stadt Karlsruhe

# Durlach Stadteingang

Vorbereitende Untersuchungen und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
Stand März 2021



Stadt Karlsruhe  
Vorbereitende Untersuchungen „Durlach Stadteingang“  
zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

Auftraggeberin:  
Stadt Karlsruhe

Ansprechpartnerin:  
Eva Hennings  
Stadtplanungsamt – Generalplanung und Stadtsanierung  
Telefon: 07 21/ 133 1834  
Fax: 07 21/ 133 6109  
eva.hennings@stpla.karlsruhe.de

Ausführung:  
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Telefon: 07 21 – 83 10 30  
Fax: 07 21 – 85 34 10  
mail@planer-ka.de

Dipl.-Ing. Stefanie Ganter  
M.Sc. Caroline Ams

Haushaltsbefragung:  
Amt für Stadtentwicklung (AfSta)

Karlsruhe, März 2021

# Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen .....	6
1.1.	Vorbemerkungen .....	6
1.2.	Aufgabe .....	7
1.3.	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	8
1.4.	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung .....	9
2.	Entwicklungs- und Planungsbedingungen .....	10
2.1.	Geografische Lage und Stadtteilstruktur .....	10
2.2.	Geschichtliche Entwicklung .....	11
2.3.	Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne .....	12
2.4.	Vorausgegangene Sanierungen .....	14
3.	Integrierte Städtebauliche Entwicklung .....	15
3.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Karlsruhe 2020 .....	15
3.2.	Planungswerkstatt „Entwicklungssachse Durlacher Allee“ .....	15
3.3.	Räumliches Leitbild Karlsruhe .....	16
3.4.	Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung .....	17
3.5.	Umfrage „Die Attraktivität der Durlacher Innenstadt 2013“ .....	18
3.6.	Kurzexpertise Einzelhandel „Durlach als B-Zentrum“ .....	18
4.	Bestandsaufnahmen und Analysen .....	20
4.1.	Grunddaten des Untersuchungsgebietes .....	20
4.2.	Parzellierung und Eigentum .....	21
4.3.	Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	21
4.4.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.5.	Gebäudezustand (äußere Bewertung) .....	23
4.6.	Betriebe und gewerbliche Nutzungen .....	24
4.7.	Öffentliche Einrichtungen .....	24
4.8.	Verkehr .....	25
4.9.	Grünflächen .....	25
4.10.	Denkmalschutz .....	25
5.	Ortsbild und städtebauliche Situation .....	31
6.	Beteiligung der Betroffenen, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit .....	32
6.1.	Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen .....	32
6.1.1.	Gebäudealter .....	33
6.1.2.	Gebäudenutzung und -größe .....	33
6.1.3.	Kaltmiete und Leerstand .....	35
6.1.4.	Stellplätze .....	37
6.1.5.	Gebäudezustand und Ausstattung .....	39
6.1.6.	Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen .....	44
6.1.7.	Bekanntheit und Nutzung von Zuschüssen .....	46
6.1.8.	Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Umfelds .....	47
6.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	49

6.3.	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	53
7.	Nachweis städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet.....	55
8.	Konzept für die Sanierung .....	56
8.1.	Sanierungsziele.....	56
8.2.	Schwerpunktbereiche der städtebaulichen Sanierung.....	58
8.3.	Grundsätze für den Sozialplan.....	63
9.	Maßnahmenkonzept und Planungsempfehlungen .....	64
10.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	66
10.1.	Kostenkategorien .....	66
10.2.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	66
11.	Verfahrenswahl.....	68
11.1.	Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren .....	68
11.2.	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten .....	69
11.3.	Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Durlach Stadteingang“ .....	69
11.4.	Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	72
11.5.	Weiteres Vorgehen .....	72
12.	Fotodokumentation .....	73
13.	Abbildungsverzeichnis .....	77
14.	Anhang .....	
14.1.	Planteil.....	
14.2.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	

**Anhang zur Broschüre:**

- Planteil
- Tabellarische Auflistung Kosten- und Finanzierungsübersicht + Darstellung Maßnahmen nach Prioritäten

**Materialband (separate Broschüre):**

Anmerkung: Die Dokumente im Materialband unterliegen zum Teil den Bestimmungen des Datenschutzes. Sie sind nur für die Durchführung zu verwenden, müssen vertraulich behandelt werden und sind deshalb nicht öffentlich zugänglich.

- Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- Veröffentlichung
- Erhobene Daten zum Untersuchungsgebiet/ Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Liste der Grundstücke und Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
- Bodenrichtwerte
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Protokolle der Öffentlichkeitsbeteiligung

# 1. Grundlagen

## 1.1. Vorbemerkungen

Die Stadt Karlsruhe stellt für das Programmjahr 2022 im Bereich „Durlach Stadteingang“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Die in den letzten Jahrzehnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln erfolgreich und kontinuierlich durchgeführten städtebaulichen

Sanierungsmaßnahmen in Teilen des historischen Ortskerns von Durlach sowie im Bereich des Gebietes „Durlach-Aue“, haben zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtteils beigetragen. Dennoch sind im Bereich des Stadteingangs Durlach, insbesondere zwischen dem Bahnhof und der historischen Altstadt, noch bauliche und funktionale Missstände vorhanden, die in einem weiteren Schritt beseitigt werden sollen.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Durlach Stadteingang“ umfasst eine Fläche von 16,64 Hektar (ha). Aufgrund der Lage am Bahnhof Durlach und an der Durlacher Allee, der zentralen Einfahrtsstraße nach Durlach aus Richtung der Karlsruher Innenstadt kommend, übernimmt das Gebiet als Stadteingang eine wichtige Funktion für den Stadtteil. Aktuell wird der Bereich des Stadteingangs stark durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie den bisher ungestalteten Bereich des Bahnhofsvorplatzes und des Busbahnhofs geprägt. Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes viele historische Gebäude vorhanden, die teilweise bauliche und energetische Mängel aufweisen und somit Sanierungsbedarf haben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Durlach Stadteingang“ dienen der Erfassung von städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, der Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme sowie dem hierfür geeigneten Verfahrensweg. Zusammen mit dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept bilden sie die Grundlage für die förmliche Festsetzung des zukünftigen Sanierungsgebietes.

Bestandteile der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Erfassung und Beurteilung städtebaulicher Missstände auf Grundlage von Bestandsaufnahmen und Befragungen
- Bestimmung der Missstände und Erneuerungsziele für das Untersuchungsgebiet
- Vorschläge zur Neuordnung des Gebietes
- Darlegung der notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Missstände
- Ausarbeitung der Beurteilungsgrundlagen für die Zuordnung des Untersuchungsgebietes zu den Förderprogrammen der Stadterneuerung und die Vorbereitung der Antragstellung



Abbildung 1: Pfnitzalstraße

## 1.2. Aufgabe

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 22.01.2019 für den Bereich „Durlach Stadteingang“ die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Anhand vielfältiger Sanierungsmerkmale ist darzustellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes oder in Teilbereichen eine Sanierung notwendig und durchführbar ist und die nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung betroffene Bevölkerung vertretbar sind.

Im Rahmen der Untersuchungen sollte insbesondere geklärt werden,

- welche konkreten städtebaulichen Mängel im Gebiet zu erkennen sind,
- in welchem Umfang Erneuerungsmaßnahmen bereits absehbar sind,
- welche Erneuerungsziele für das Gebiet aufgestellt werden,
- wie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen einzuschätzen ist und
- wie das Gebiet in den Gesamtzusammenhang einzuordnen ist.



Abbildung 2: Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln

### 1.3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Stadteingang Durlach“, für das der Gemeinderat am 22.01.2019 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen hat, umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Bahnhof und der Altstadt von Durlach. Im Detail erstreckt sich das Gebiet im Westen bis an die Untermühlstraße, Ecke Alte Karlsruher Straße, und im Osten bis an den Kreuzungsbereich der Pfinztalstraße mit der Bienleinstorstraße und der Kelterstraße. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet zum einen durch die Pfinz und zum anderen durch die Willmar-Schwabe-Straße und die Pfinztalstraße begrenzt. Im Süden bilden die Bleichstraße, die Steinmetzstraße und die Kanzlerstraße den Abschluss des Gebietes.

Angrenzende Bereiche, wie beispielsweise das Gelände der ehemaligen „Badischen Maschinenfabrik Durlach“, wurden aufgrund derzeit noch nicht absehbarer, dynamischer Entwicklungen nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Insgesamt ergibt sich eine zu untersuchende Fläche von circa 16,64 Hektar

Der Sanierungsverdacht begründet sich insbesondere durch:

- Plätze und Aufenthaltsbereiche mit Gestaltungsdefiziten
- Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen und Wegen
- den teilweise sehr dominanten Straßenraum verbunden mit einer hohen Verkehrsbelastung
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden
- Gestaltungsdefizite an ortsbildprägenden Gebäuden
- einen hohen Versiegelungsgrad in einigen Innenhöfen
- Leerstehende oder zum Teil leerstehende beziehungsweise untergenutzte Wohngebäude oder Ladengeschäfte

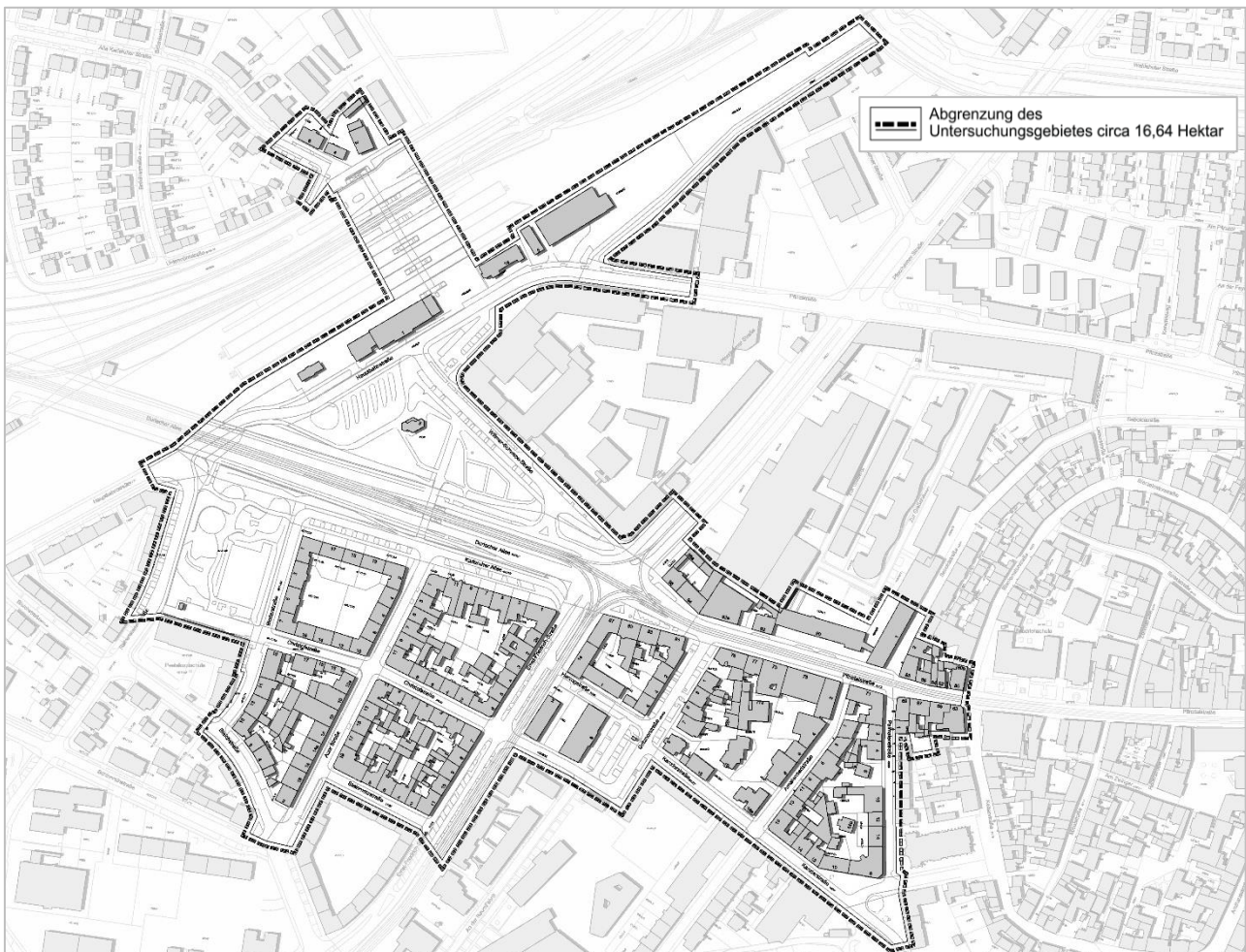


Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

## 1.4. Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen. Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach der förmlichen Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein.

Verhältnismäßig neu ist die vorgeschriebene Erstellung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (GEK) mit einem daraus abgeleiteten, gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Ablaufschema der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

---

### 1. Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse der städtebaulichen Missstände (§ 136 BauGB)
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung (§§ 137, 139 BauGB)
- Neuordnungskonzept (§ 141 BauGB)
- Erarbeitung von Grundsätzen für den Sozialplan (§ 180 BauGB)
- Ableitung von übergeordneten Zielen auf das Untersuchungsgebiet
- Herstellung des städtischen Gesamtzusammenhangs
- Antragsstellung zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Sanierung

---

### 2. Sanierungssatzung (nach Programmaufnahme)

- Förmliche Festlegung (§ 142 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 143 BauGB)
- Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 Abs. 2 BauGB)

---

### 3. Planung

- Organisationskonzept
- Bürgerbeteiligung
- Sozialplan
- Modernisierungsbedingungen
- Programmentwicklung
- Bebauungsplanrechtliche Regelungen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

---

### 4. Durchführung

#### Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

#### Bauliche Realisierung (§ 148 BauGB)

- Neu-/ Ersatzbebauung
- Modernisierung und Instandsetzung

---

### 5. Abschluss der Sanierung

- Aufhebung der Sanierungssatzung und öffentliche Bekanntmachung (§ 162 BauGB)
- Löschung des Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern (§ 163 Abs. 3 BauGB)
- Gesamtabrechnung (förder- und beitragsrechtliche Abrechnungen evtl. Überschussverteilung, ggf. Erhebung Ausgleichsbeträge)

## 2. Entwicklungs- und Planungsbedingungen

### 2.1. Geografische Lage und Stadtteilstruktur

Der Stadtteil Durlach liegt im Osten von Karlsruhe am Ausgang des Pfinztals und geht von der Rheinebene in den Kraichgau und den Nordschwarzwald über.

Durlach gliedert sich in sieben Stadtteil-Viertel. Neben Durlach selbst (Alt-Durlach) sind das: Dornwald-Untermühl, Hanggebiet (Geigersberg), Bergwald, Lohn-Lissen, Killisfeld und Aue (seit seiner Eingemeindung 1921).

Der Stadtteil Durlach ist verkehrsgünstig gelegen. Über die Autobahnanschlussstelle Karlsruhe-Durlach besteht eine direkte Anbindung an die A5. Darüber hinaus besteht über die Bundesstraße 3 (Nord-Süd) und Kreisstraße 9659 (Ost-West) eine gute Anbindung an die benachbarten Stadtteile und Gemeinden. Daneben ist der Stadtteil über eine Vielzahl an Stadtbahn- und Bushaltestellen gut an das

ÖPNV-Netz von Karlsruhe angebunden. Über den Bahnhof Durlach (Haltestelle Karlsruhe-Durlach) besteht zudem ein Anschluss an den Regionalverkehr.

Die Gemarkungsfläche von Karlsruhe beträgt 17.342 Hektar. Davon entfallen 2.297 Hektar auf den Stadtteil Durlach und circa 16,64 Hektar auf das Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“. Im Gebiet ist die Bevölkerungsdichte aufgrund der sehr dichten Bebauung und der Wohnformen mit 83 Personen/ Hektar relativ hoch. Im Vergleich dazu liegt der Wert bezogen auf die Gesamtstadt Karlsruhe bei 38 Personen/ Hektar. Aktuell leben in Durlach 31.204 Einwohnerinnen und Einwohner, davon circa 1.539 im Untersuchungsgebiet.

Quelle: Daten der Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle/ Stand der Daten 31.12.2019

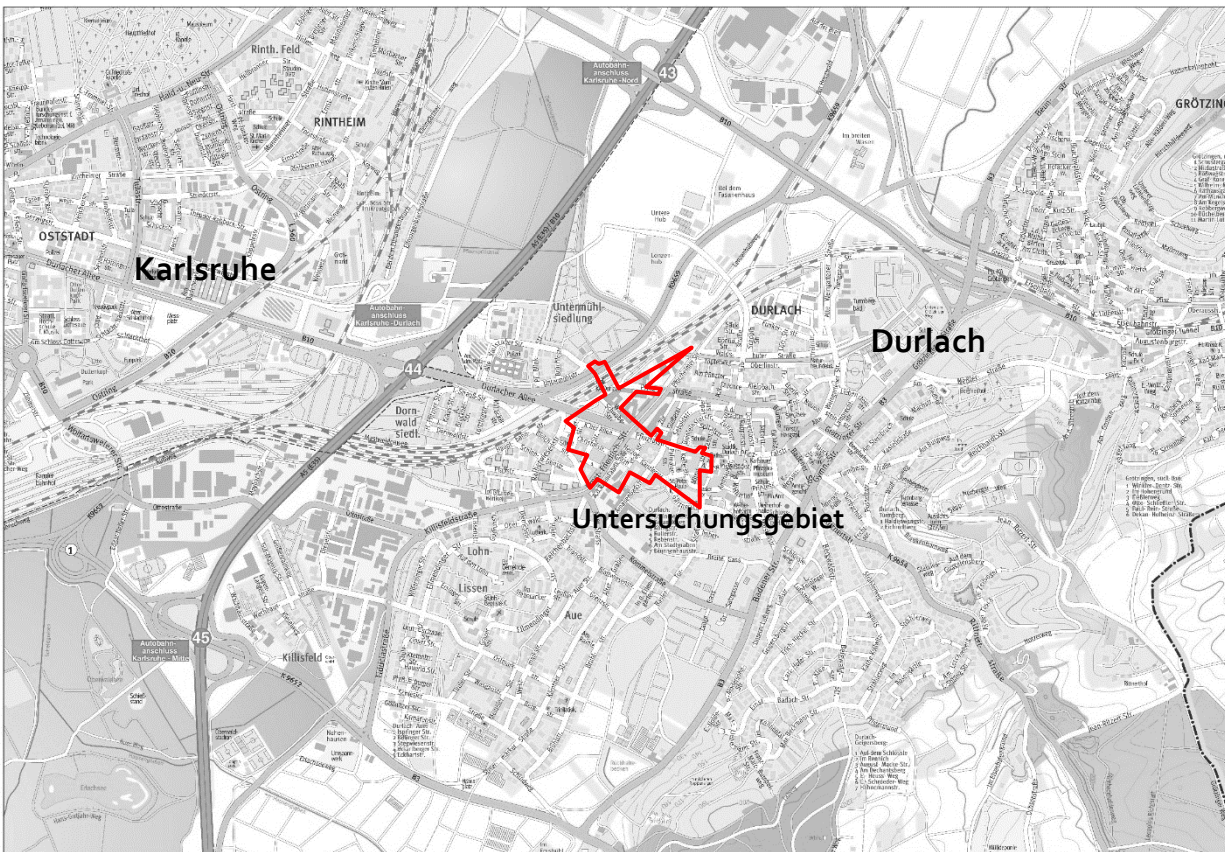


Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge; Quelle: Stadt Karlsruhe

## 2.2. Geschichtliche Entwicklung

Der Stadtteil Durlach spielte in der Entwicklung von Karlsruhe eine besondere Rolle. Die ehemals eigenständige Stadt Durlach war Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung von Karlsruhe und wird daher noch heute als „Mutter“ von Karlsruhe bezeichnet.

Durlach findet im Jahr 1196 erstmals als Stadt urkundliche Erwähnung. Im Jahr 1565 wird Durlach Residenzstadt des markgräflich badischen Hofes. Dies führt zu einem wirtschaftlichen Aufschwung verbunden mit einer erhöhten Bautätigkeit. Das ehemalige kleine Jagdschloss wird zu einem Residenzschloss ausgebaut.

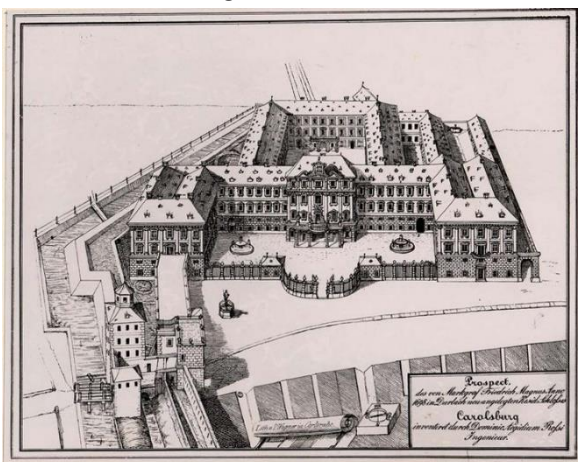


Abbildung 5: Plan der Karlsburg nach Rossi 1698; Quelle: <https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01572>

Ähnlich wie in anderen Städten hinterlässt der Pfälzische Erbfolgekrieg auch in Durlach seine Spuren. Im Jahr 1689 brennt die Stadt bis auf die Grundmauern nieder. Danach wird die Stadt mühevoll wiederaufgebaut. 1715 entsteht Karlsruhe als neue Residenz vor den Toren von Durlach. Die Anziehungskraft der neu gegründeten Stadt wächst und immer mehr Einwohner verlassen Durlach. Mit der Ansiedlung von Manufakturen und dem Anschluss an die Eisenbahnlinie Heidelberg-Karlsruhe erfährt Durlach einen Aufschwung und entwickelt sich zu einem der wichtigsten Industriestandorte Badens. Gegen den Willen der Einwohnerinnen und Einwohner wird Durlach im Jahr 1938 nach Karlsruhe eingemeindet. Damit verliert Durlach seine Selbstständigkeit. Dennoch ist dieser Stadtteil heute der eigenständigste und größte von Karlsruhe. Im Jahr 1989 erhält Durlach eine eigenständige Ortschaftsverfassung und übernimmt für die östlich der Autobahn A5 gelegenen Karlsruher Stadtteile eine zentralörtliche Funktion. Heute ist Durlach ein beliebter Standort zum Wohnen und Arbeiten.

Der untenstehende Ausschnitt des historischen Plans aus dem Jahr 1863 zeigt die früheren Strukturen von Durlach. Eine Besonderheit, die auch heute noch gut im Stadtgrundriss zu erkennen ist, ist der ovale Grundriss der Durlacher Altstadt.

Quelle: <https://www.karlsruhe.de/b4/stadtteile/osten/durlach.de> und Broschüre Sanierung Durlach 1984-2004



Abbildung 6: Historischer Plan aus dem Jahr 1863; Quelle: Stadt Karlsruhe

## 2.3. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

### Regionalplan

Die Stadt Karlsruhe gehört zum Regionalverband Mittlerer Oberrhein. In der Strukturkarte des Regionalplans aus dem Jahr 2002 ist Karlsruhe als Oberzentrum für die Region eingestuft. Der damit verbundene Verdichtungsraum ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region und übernimmt daher übergeordnete Aufgaben für das gesamte Regionsgebiet. Darüber hinaus ist Karlsruhe ein Knotenpunkt für einige Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans.

Am 07.12.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan 2020 gefasst. Damit soll auf die veränderten Rahmenbedingungen und zukünftigen Herausforderungen reagiert werden. Geplant ist, bis Ende 2020 den Satzungsbeschluss für den neuen Regionalplan zu fassen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind die beabsichtigten planerischen Entwicklungen im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt. Die Verbandsversammlung setzt sich aus den Städten Karlsruhe, Ettlingen, Rheinstetten und Stutensee sowie den Gemeinden Eggenstein-Leopoldshafen, Karlsbad, Linkenheim-Hochstetten, Marxzell, Pfinztal, Waldbrunn und Weingarten zusammen. Der aktuelle FNP ist seit dem 24.07.2004 wirksam und wurde im November 2017 zum fünften Mal aktualisiert. Am 14.09.2019 wurde der sachliche Teil-Flächennutzungsplan Windenergie wirksam.

Im aktuellen FNP sind im Untersuchungsgebiet sowohl gewerbliche und gemischte Bauflächen als auch Wohnbauflächen ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind überwiegend gewerbliche Bauflächen vorhanden, wohingegen im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen überwiegen. Die Fläche zwischen dem Bahnhof und der Durlacher Allee ist gemäß FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

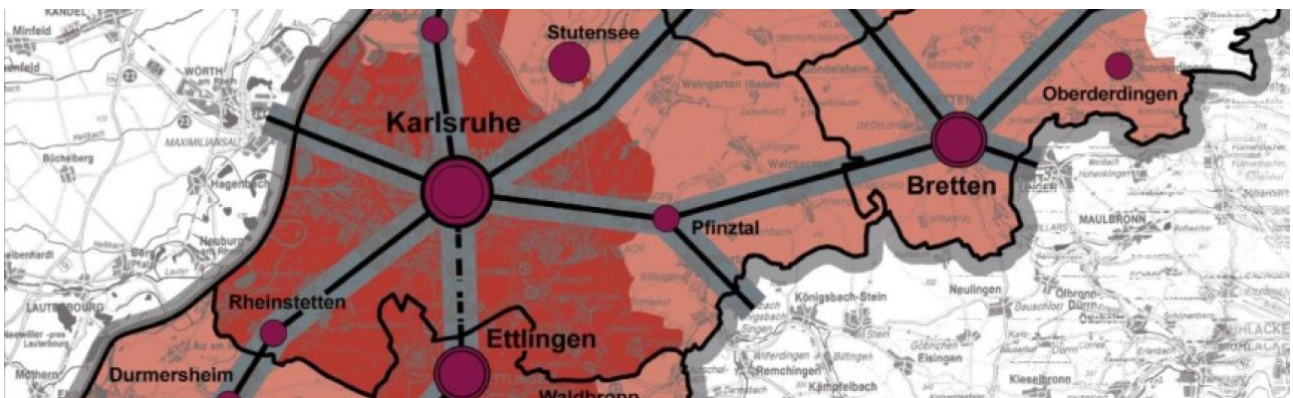


Abbildung 7: Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein; Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein



Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt

## Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) bildet die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung), die als rechtsverbindliche Norm gegenüber Bauherren und Architekten gelten und die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

- 403a Pfinzstr., Hauptbahnstr., Schinnrainstr., Raiherwiesenstr., Killisfeldstr., Ernst-Friedrich-Str.  
Rechtskräftig seit 11.12.1912
- 846 Innenbereich Karlsruhe-Durlach  
Rechtskräftig seit 01.07.2016
- 729 Pforzheimer-, Pfinz-, Leder-, Sebold-, u. Pfinztalstr.  
Rechtskräftig seit 10.03.2000
- 421 Pfinztalstr. von Pforzheimer Str. bis Hengstplatz  
Rechtskräftig seit 13.02.1901

- 420 Palmaienstr., Kanzlerstr  
Rechtskräftig seit 29.07.1896
- 408 Kanzlerstr., Amalienbadstr., Basler-Tor-Str., Palmaienstr.  
Rechtskräftig seit 14.08.1912
- 401 Durlacher Allee, Autobahn  
Rechtskräftig seit 14.11.1927

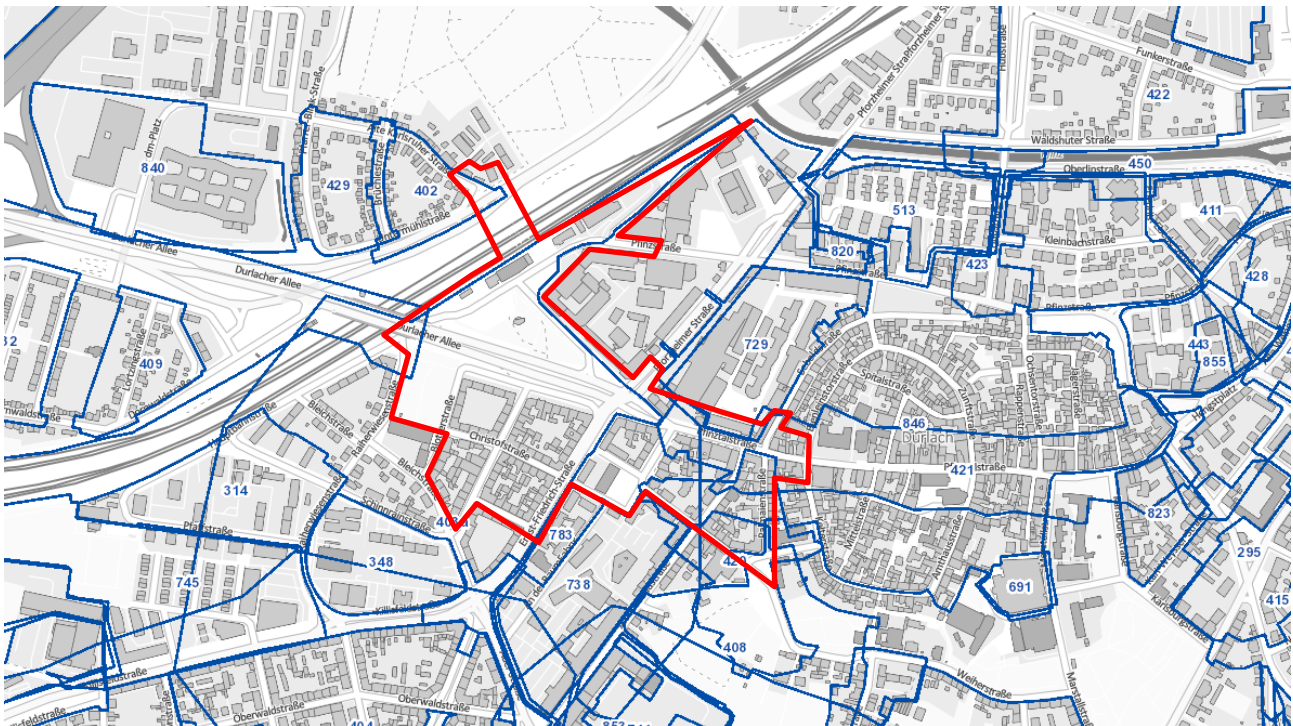


Abbildung 9: Übersicht Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt

## 2.4. Vorausgegangene Sanierungen

Sowohl in der Gesamtstadt Karlsruhe als auch im Ortsteil Durlach wurde in den letzten Jahrzehnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln bereits eine Vielzahl an städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierung ist die Sanierung der Durlacher Altstadt. Durch das Wohnumfeldprogramm (WUP) im Bereich des Bauhofs Durlach (Laufzeit 1981-1986) sowie das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE I und II) im Bereich der Altstadt und des Schlossgartens (Laufzeit 1984 beziehungsweise 1986 – 2004) konnte die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt deutlich verbessert werden. Nun wird angestrebt westlich an diese ehemaligen Sanierungsgebiete anzuknüpfen und dadurch einen ansprechenden Städteingang zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Teilbereich des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (zwischen der Amalienbad- und Kelterstraße) bereits Teil des Sanierungs- und Entwicklungsprogramms SE I war.

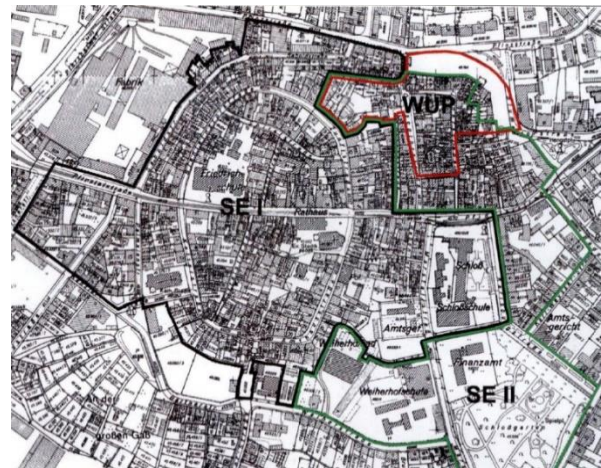


Abbildung 10: Übersicht Sanierungsgebiete Durlacher Altstadt; Quelle: Stadt Karlsruhe

Der nachfolgende Plan zeigt eine Übersicht der bereits durchgeführten und laufenden Sanierungsgebiete. Darüber hinaus sind die Abgrenzungen der Vorbereiteten Untersuchungen markiert, die aktuell bearbeitet werden.

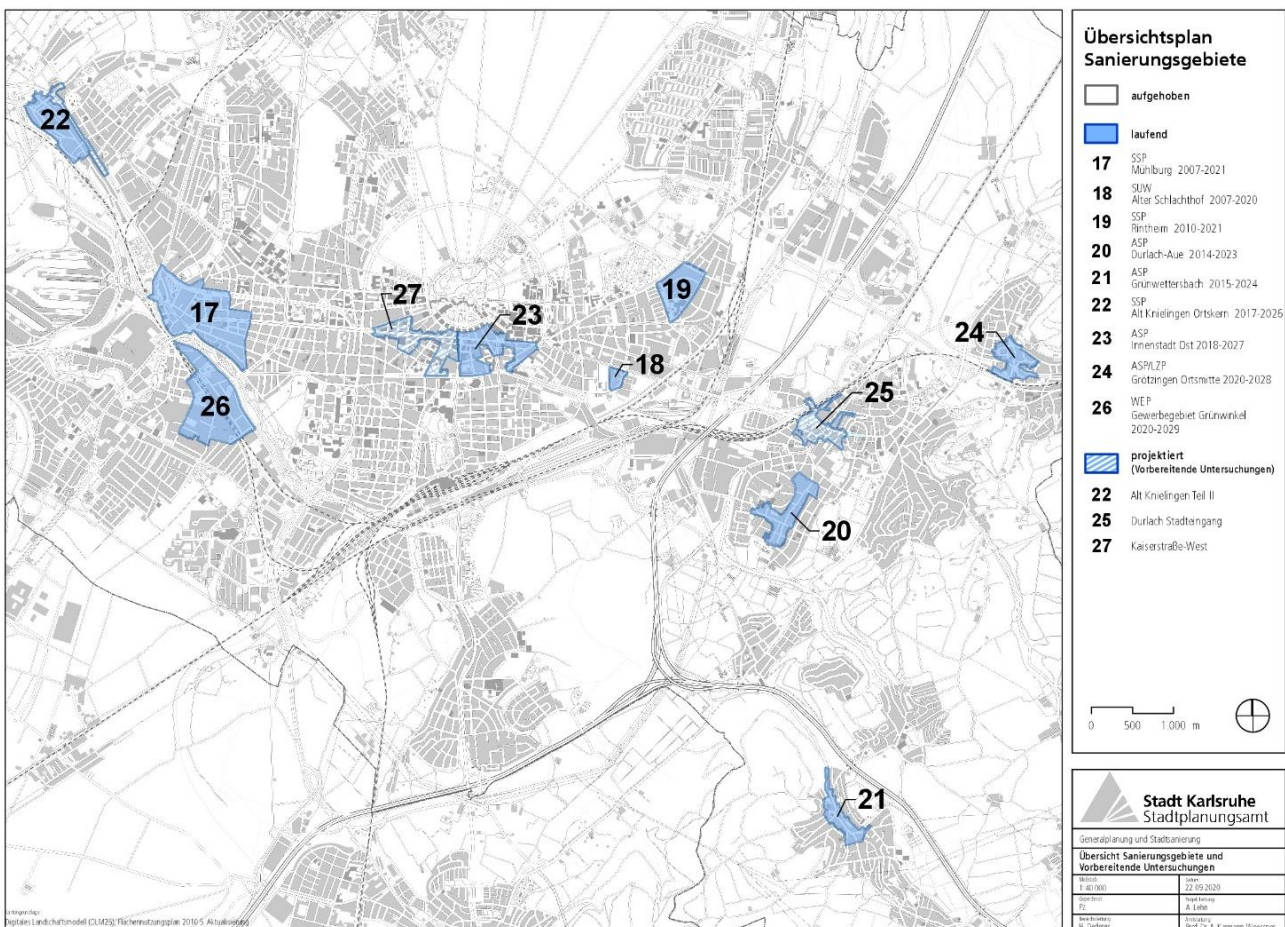


Abbildung 11: Übersichtsplan Sanierungsgebiete; Quelle: Stadt Karlsruhe

### 3. Integrierte Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Erneuerung im Bereich „Durlach Stadteingang“ in Karlsruhe wird in die Entwicklungskonzeption der Gesamtstadt integriert. Im Folgenden werden bereits bestehende Konzepte, in denen Aussagen zum Untersuchungsgebiet getroffen werden, vorgestellt und mit dem zukünftigen Sanierungsgebiet in Zusammenhang gebracht.

#### 3.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Karlsruhe 2020

Grundlage für die Erarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020“ ist der „Karlsruher Masterplan 2015“. Da es sich bei der Stadtentwicklung um einen dynamischen Prozess handelt, der von demographischen, wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Veränderungen beeinflusst wird, ist es notwendig, bestehende Planungen in regelmäßigen Zeitabständen anzupassen beziehungsweise fortzuschreiben. Aus diesem Grund wurde der im Jahr 2007 beschlossene „Karlsruher Masterplan 2015“ zu einem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ fortgeschrieben.

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts werden Aussagen zu unterschiedlichen Handlungsfeldern, wie beispielsweise Städtebau, getroffen. Im Rahmen des Handlungsfelds Städtebau wird unter anderem darauf aufmerksam gemacht, dass die Notwendigkeit eines räumlichen Leitbilds besteht, welches die vorhandenen Planungen in einem übergeordneten stadtplanerischen Gesamtbild bündelt und eine Entscheidungsgrundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung bildet.

Für die weitere Bearbeitung des räumlichen Leitbilds wurden übergeordnete Schlüsselthemen definiert, in denen auch Aussagen zum Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ gemacht werden:

- Dazu zählt unter anderem auch das Schlüsselthema „Die Bilder der Stadt“, welches sich sowohl mit dem modernen als auch dem historischen Stadtbild von Karlsruhe beschäftigt. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die Wahrnehmung der Stadt beim „Ankommen“,

weshalb die Aufwertung der Stadteingänge als ein zentrales Ziel festgelegt wurde. Darüber hinaus wurde der Bereich zwischen dem Durlacher Tor und dem Stadteingang Durlach als „städtebaulicher Entwicklungskorridor Durlacher Allee“ definiert.

- Ein weiteres Handlungsfeld, in dem Aussagen zum Untersuchungsgebiet getroffen werden, ist „Sport, Freizeit und Gesundheit/ Umwelt, Klimaschutz und Stadtgrün“. Im Rahmen dieses Handlungsfelds wird unter anderem das Ziel definiert, die Grünverbindung vom Turmberg bis zum Rhein zu vervollständigen.

Quelle: Karlsruhe 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2012

#### 3.2. Planungswerkstatt „Entwicklungssache Durlacher Allee“

Wie bereits zuvor erläutert wurde, gehört die Aufwertung der Stadteingänge von Karlsruhe zu den Zielen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Karlsruhe 2020“ (ISEK). Zudem wurde die Durlacher Allee im Rahmen des ISEK als städtebaulicher Entwicklungskorridor definiert. Um im Rahmen eines mehrstufigen Planungsprozesses ein Handlungskonzept für die Entwicklungssache Durlacher Allee zu erarbeiten, fand im Jahr 2013 die gleichnamige Planungswerkstatt statt. Dazu haben drei interdisziplinäre Planungsteams Konzepte und Lösungsansätze im Sinne eines städtebaulichen Rahmenplans entwickelt.

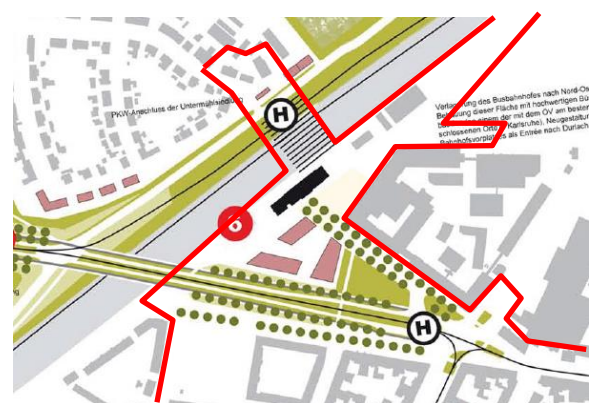


Abbildung 12: Ausschnitt Rahmenkonzept Entwicklungssache Durlacher Allee, berchtoldkrass space&options / STUDIO.URBANE STRATEGIEN; Quelle: Planungswerkstatt Entwicklungssache Durlacher Allee, S.15; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt

Der Entwurf „Ein stabiles Grundgerüst und starke lebendige Stadträume“ des Teams „berchtoldkrass space&options/ STUDIO.URBANE STRATEGIEN“ überzeugte die Jury und wurde für eine weitere Bearbeitung empfohlen. Im Rahmen des Entwurfs wurden folgende Handlungsempfehlungen zum Stadteingang und Bahnhof Durlach definiert:

- Aufwertung des Bahnhofsumfelds und Erhöhung der Nutzungsintensität an einer der besterschlossenen Flächen in der Stadt, Neubau durch Verlagerung des Busbahnhofes auf den Bahnhofsvorplatz
- Markanter Stadteingang und Adressbildung
- Erhalt des alten Baumbestandes, Aufwertung der bestehenden Grünanlage
- Nutzung: Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel
- Gebäudehöhen: IV-VII



Abbildung 13: Entwurf für den Bereich Bahnhof Durlach  
Quelle: berchtoldkrass space&options

### 3.3. Räumliches Leitbild Karlsruhe

Auf Grundlage des im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Karlsruhe 2020“ hergeleiteten Bedarfs an einem räumlichen Leitbild, entstand in einem intensiven und mehrjährigen Dialogprozess das „Räumliche Leitbild Karlsruhe“. Ein Baustein des öffentlichen Beteiligungsverfahrens war die zuvor beschriebene Planungswerkstatt zur „Entwicklungsschwerachse Durlacher Allee“. Das räumliche Leitbild dient als Orientierungsrahmen für die Praxis und definiert Leitlinien für zukünftige planerische Entscheidungen. Fertiggestellt wurde das „Räumliche Leitbild Karlsruhe“ Ende 2016.

Ein zentrales Leitmotiv für die räumliche Stadtentwicklung von Karlsruhe ist: „Klare Konturen“. Mit Hilfe dieser Konturen soll erkennbar werden, wo die Stadt beginnt und dadurch die Orientierung für



Abbildung 14: Ausschnitt Übersicht der Stadteingänge; Quelle: Räumliches Leitbild Karlsruhe Kurzfassung, S.15; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt

Menschen, die sich in die Stadt bewegen, erleichtert werden. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Stadteingänge, welche baulich und landschaftsarchitektonisch so gestaltet werden sollen, dass sie eine gute Orientierung bieten. Im Handlungsfeld „Stadteingänge Inszenieren“ wird dieses Vorhaben weiter konkretisiert. Neben der Funktion der Stadteingänge als „Bereiche des Ankommens“ werden ihnen noch weitere Funktionen wie beispielsweise die Verknüpfung von verschiedenen Mobilitätsnetzen, Markierung der Übergänge von der Landschaft in die Stadt sowie Impulsgeber für wichtige städtebauliche Entwicklungen im Umfeld zugeschrieben. Aufgrund dieser vielfältigen Nutzungen und zur Stärkung der Identität der Stadt und ihrer Stadtteile, werden für die Gestaltung der Stadteingänge folgende Zielsetzungen definiert:

Repräsentative, städtebauliche, funktionale oder landschaftliche Adressen ausbilden:

- Erlebbarkeit der Stadt und ihrer Stadtteile verbessern
- Stadtansicht und Stadtsilhouette ortsspezifisch entwickeln
- Stadt- und landschaftsräumliche Qualitäten wechselwirkend aufwerten

Als ein Beispielprojekt wurde der Bahnhof Durlach näher betrachtet, da er eine der wichtigsten Schnittstellen in Karlsruhe ist. Er hat eine regionale Bedeutung und übernimmt zugleich die Funktion als Stadteingang und wichtiger Entwicklungsschwerpunkt der Durlacher Allee. Nachfolgend sind die Bestandteile des Konzepts aufgelistet:

- Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes als zusammenhängender öffentlicher Raum
- Aufwertung als Stadteingang
- Schaffung eines gefassten Raums durch neue Bebauung und Freiraumgestaltung sowie die Gestaltung einer Grünfläche in unmittelbarer Nähe
- Ergänzung von Mobilitätsangeboten (Kiss&Ride, Taxi, Carsharing, Fahrradstellplätze ...)
- Freiraumgestaltung und Gestaltung von Grünflächen in unmittelbarer Nähe

### 3.4. Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung

Karlsruhe gehört zu den Kommunen mit den höchsten Durchschnittstemperaturen in Deutschland und ist aufgrund dessen besonders den negativen Auswirkungen der Wärmebelastungen auf die menschliche Gesundheit und Leistungsfähigkeit ausgesetzt. Um auf die zukünftigen Herausforderungen entsprechend reagieren zu können, wurde im Jahr 2015 durch das Büro berchtoldkrass space&options ein städtebaulicher Rahmenplan zum Thema Klimaanpassung entwickelt.

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

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung wurde am 24.03.2015 vom Gemeinderat beschlossen.

Er ist damit zukünftig bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bildet unter anderem die Grundlage zur Auswahl von Gebieten für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Zum Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ wurden im Rahmenplan folgende Aussagen gemacht:

- Das Gebiet wurde als bereits heute besonders hitzebelastetes Quartier und in Teilbereichen als Potenzialgebiet für die Ausweisung eines klimaökologischen Sanierungsgebietes identifiziert.
- Darüber hinaus wurde auf den hohen Versiegelungsgrad einiger Innenhöfe im Untersuchungsgebiet, Potenziale für ergänzende Neupflanzungen von Bäumen zur durchgängigen Verschattung von Verbindungsstrecken innerhalb von Quartieren sowie auf Potenzialbereiche für die Neueinrichtung von erlebbarem Wasser im öffentlichen Raum aufmerksam gemacht.

Quelle:

<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/klimaanpassung.de>

Die folgende Grafik zeigt einen Ausschnitt des „Städtebaulichen Rahmenplans Klimaanpassung“. Das Untersuchungsgebiet ist zur einfacheren Orientierung in rot umrandet.

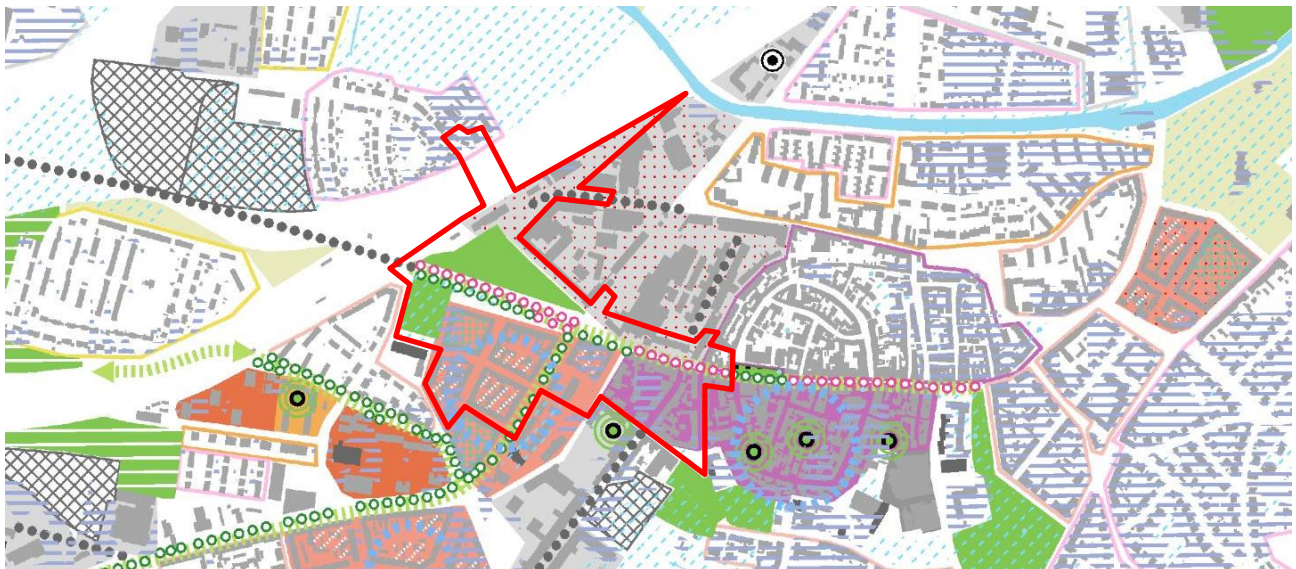


Abbildung 15: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe; Quelle: Geoportal Karlsruhe

### 3.5. Umfrage „Die Attraktivität der Durlacher Innenstadt 2013“

Im Juni 2013 hat der Ortschaftsrat Durlach beschlossen, dass eine Erhebung der Nutzungsintensitäten und eine Einschätzung zur Attraktivität des Durlacher Zentrums durchgeführt werden soll. Diese entstand daraufhin in Zusammenarbeit des Amtes für Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung, dem Stadtplanungsamt, dem Stadtamt Durlach und der Vereinigung „Durlacher Leben“.

Im Rahmen der Umfrage wurden zum einen Passantinnen und Passanten befragt, die im Durlacher Zentrum auf den Straßen angetroffen wurden und zum anderen Bürgerinnen und Bürger, die im potentiellen Einzugsbereich der Durlacher Innenstadt wohnen, telefonisch interviewt. Hierbei waren die vor Ort Befragten deutlich positiver gegenüber des Durlacher Zentrums eingestellt als die telefonisch Befragten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass über 80 Prozent der befragten Passantinnen und Passanten die Durlacher Innenstadt mindestens einmal pro Woche bis täglich besuchen. Bei den zuhause Befragten fällt dieser Anteil mit etwas über 60 Prozent geringer aus. Der am häufigsten genannte Grund für einen Besuch der Innenstadt von Durlach war das Einkaufen und Bummeln. Von den befragten Passantinnen und Passanten gaben 78 Prozent und von zuhause Befragten 91 Prozent diesen Grund an. Als weitere Gründe für einen Besuch der Innenstadt von Durlach wurde von den zuhause Befragten Restaurant- beziehungsweise Cafébesuche, Arztbesuche, Freunde oder Bekannte treffen und Behördengänge genannt. Hinsichtlich der nachgefragten Warengruppe gaben sowohl die Passantinnen und Passanten als auch die zuhause Befragten an, dass sie in der Innenstadt hauptsächlich Güter des täglichen Bedarfs kaufen. Beim Kauf von Bekleidung und Schuhen wurde der Durlacher Innenstadt eine geringere Bedeutung zugeschrieben. Dennoch gaben circa die Hälfte der Befragten an, dass sie den Kauf der Güter des täglichen Bedarfs mit einem Bummel durch die Fußgängerzone der Innenstadt verbinden. Auf die Frage, welche spontanen Assoziationen die Befragten mit der Durlacher Innenstadt verbinden, überwogen bei beiden befragten Gruppen die positiven Assoziationen. Zudem gaben 80 Prozent der befragten Passantinnen und Passanten und 57 Prozent der zuhause Befragten an, dass die Durlacher Innenstadt den Vorstellungen von einem attraktiven

Zentrum entspricht. Verbesserungsbedarf wird jedoch im westlichen Bereich der Fußgängerzone zwischen dem Bahnhof und dem Rathaus gesehen. Hierbei wurden der ungepflegte und unschöne Gesamteindruck, eine mangelnde Attraktivität sowie die geringe Anzahl an Geschäften bemängelt. Ein weiterer wichtiger Themenbereich mit Einfluss auf die Attraktivität einer Innenstadt war die Erreichbarkeit. Diese wird positiv mit Stadtbahn, Bus und Fahrrad bewertet, hinsichtlich der Erreichbarkeit mit dem Auto wird vor allem das Angebot an Parkmöglichkeiten bemängelt.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die Innenstadt von Durlach und damit auch Teile des Untersuchungsgebietes sehr positiv bewertet wird. Ein Ansatzpunkt für die Verbesserung der Attraktivität der Durlacher Innenstadt wird im Bereich des Einkaufens gesehen. Diesbezüglich gaben beide befragten Gruppen an, dass sie sich attraktivere Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Branchen- und Warenangebot sowie mehr Fachgeschäfte wünschen.

Quelle: Die Attraktivität der Durlacher Innenstadt, Ergebnisse der Bürger- und Passantenumfrage 2013

### 3.6. Kurzepertise Einzelhandel „Durlach als B-Zentrum“

Im März 2018 wurde von der CIMA Beratung und Management GmbH eine Kurzepertise zum Stadtteilzentrum Durlach erstellt. Grundlage für diese Expertise war das Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für Karlsruhe aus dem Jahr 2007, in dem der Bereich Pfinztalstraße/ Marstallstraße als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) abgegrenzt wurde. Die Kurzepertise wurde im Rahmen des Gutachtens zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030 erstellt, das Mitte 2019 von der CIMA Beratung und Management GmbH fertiggestellt wurde. Es wurde in den „Aktionsplan City 2020-2026“ überführt und wird derzeit als IQ-Leitprojekt umgesetzt. Ziel ist es, strategische Handlungsempfehlungen zum Erhalt beziehungsweise Ausbau Durlachs als B-Zentrum abzuleiten.

Die nachfolgende Abgrenzung des B-Zentrums Durlach lässt erkennen, dass ein Teil des Untersuchungsgebietes „Durlach Stadteingang“ (in rot umrandet) innerhalb des Bereichs liegt.



Abbildung 16: Abgrenzung B-Zentrum Durlach; Quelle: Kurzxpertise CIMA Beratung und Management GmbH S.4

Im Rahmen der Kurzxpertise wurde die Pfinztalstraße als Hauptlage des Einzelhandels identifiziert. Im gesamten Gebiet des B-Zentrums konnte ein deutlicher Zuwachs im Einzelhandelsbereich (+27 Prozent) gegenüber dem Jahr 2007 verzeichnet werden. Bezüglich der Zielgruppen und Qualitätsorientierung wurde der Großteil der Betriebe den Kategorien „gehobene Mitte, qualitätsorientiert“ und „standardisiert, konsumig“ zugeordnet, wodurch eine breite Zielgruppe angesprochen wird. Darüber hinaus wurden das Einzelhandelsangebot und die städtebauliche Attraktivität bewertet. Das Einzelhandelsangebot wurde unter anderem aufgrund des attraktiven Mix der Betriebe mit unterschiedlichen Sortimenten positiv bewertet. Zudem sind die städtebaulichen Gegebenheiten der Durlacher Innenstadt überwiegend positiv bewertet worden. Die im vorangegangenen Kapitel beschriebene Umfrage zur Attraktivität der Durlacher Innenstadt aus dem Jahr 2013 untermauert diese positive Einschätzung. Daher wird im Rahmen der Kurzxpertise empfohlen, die aktuell im Zentrum ansässigen Betriebe im Bestand zu sichern und bei möglicher Betriebsaufgabe geeignete Nachnutzungen zu finden. Darüber hinaus wurden bezüglich der städtebaulichen Gestaltung Entwicklungspotentiale erkannt, die nachfolgend aufgeführt sind:

- „Prüfung der Parkplatzauslastung ebenso wie Prüfung des Beschilderungskonzepts für eine optimierte Auffindbarkeit der Parkplätze.
- Verbesserte Orientierung der Besucher der Innenstadt von Durlach durch ein Wegeleitsystem, neben der Orientierung sollten auch Informationen zu den wesentlichen Gebäuden wie zum Beispiel der Karlsburg dem Besucher zugänglich gemacht werden.

- Aufwertung der Eingangsbereiche zum Beispiel durch Stadtpläne und zusätzliche Begrünung; eine besondere Bedeutung kommt hier dem in die Jahre gekommenen Gebäude der Fa. Elektro Schmitt zu, welches in exponierter Lage die Eingangssituation im westlichen Eingangsbereich negativ beeinflusst.
- Verstärkte Kontrollen von Lieferverkehr und „Wildparkern“ in der Fußgängerzone zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- Aufwertung des Stadtmobiliars zum einen durch ergänzendes Mobiliar, wie zum Beispiel zusätzliche Fahrradständer und zum anderen durch den Austausch beziehungsweise die Erneuerung zum Beispiel der Waschbeton-Pflanzkübel, Mülleimer, Begrenzungspfähle.
- Zusätzliche Serviceleistungen für den Innenstadtbesucher wie zum Beispiel Boule-Plätze auf dem Schlossplatz oder Selbstbedienungs-Werkzeugstationen für Fahrradfahrer.“

Quelle: Kurzxpertise CIMA Beratung und Management GmbH, April 2018

## 4. Bestandsaufnahmen und Analysen

Die nachfolgenden Ergebnisse sind durch Begehungen im Sommer 2019 und aus Unterlagen der Stadt Karlsruhe ermittelt worden. Zusätzlich wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe schriftlich befragt. Auf die Ergebnisse der Befragung wird in Kapitel 6.1 detailliert eingegangen.

In den Bestandsaufnahmen wurden erfasst:

- Nutzungen der Grundstücke und Gebäude
- Gebäudeform und Gebäudezustand
- Grundstücksstruktur
- städtebauliche Situation und öffentlicher Raum
- Straßenzustand und Parksituation

### 4.1. Grunddaten des Untersuchungsgebietes

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst circa 16,64 Hektar.

Öffentliche Straßen- und Wegeflächen ergeben zusammen eine Fläche von circa 8,77 Hektar. Es verbleiben somit Grundstücksflächen von insgesamt circa 7,58 Hektar verteilt auf 139 Grundstücke.

Flächenverhältnisse	Fläche	Anteil
<b>Gesamtfläche Untersuchungsgebiet</b>	16,64 Hektar	100 Prozent
<b>davon öffentliche Plätze, Straßen und Wegeflächen</b>	8,77 Hektar	53 Prozent
<b>Fläche im Bereich der Bahnunterführung (im Eigentum der deutschen Bahn)</b>	0,29 Hektar	2 Prozent
<b>Grundstücksflächen</b>	7,58 Hektar	45 Prozent

Quelle: Eigene Erhebungen

Erfasste Bewohnerinnen und Bewohner, Haushalte und Leerstände	
<b>Anzahl der erfassten Bewohnerinnen und Bewohner</b>	1.531
<b>Anzahl der Haushalte</b>	906
<b>Anzahl der leerstehenden/ untergenutzten Anwesen</b>	5

Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle

## 4.2. Parzellierung und Eigentum

Das Untersuchungsgebiet wird durch unterschiedliche Parzellenstrukturen geprägt. Im Süden des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der historisch geprägten Blockrandbebauung kleinteilige und langgezogene Grundstücksparzellen vorhanden, die in einigen Fällen einen hohen Überbauungsgrad aufweisen. Im Westen entlang der Bahnflächen werden die Parzellen aufgrund der Nutzungen (Bahnhof, Lebensmittelmarkt) größer. Im Durchschnitt sind die Flurstücke 545 Quadratmeter groß. Diese Zahl ist der Mittelwert aus den vorhandenen Grundstücksflächen. Die Flächen der öffentlichen Plätze, Straßen und Wege sind dabei nicht miteingerechnet.

Um die Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig stabil zu halten, gilt es das bestehende Potenzial durch beispielsweise punktuelle Nachverdichtung oder Umnutzung beziehungsweise Reaktivierung leerstehender Gebäude, welche im Rahmen eines Sanierungsgebietes gefördert beziehungsweise unterstützt werden können, zu nutzen.

Der Anteil von Mitbürgerinnen und Mitbürgern mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet liegt bei 633 Personen, was einem Prozentsatz von 40,6 Prozent entspricht. Im Stadtteil Durlach leben 8.728 Migrantinnen und Migranten (28 Prozent). Somit ist der Anteil von Mitbürgerinnen und Mitbürgern mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet deutlich höher als im Stadtteil Durlach.

## 4.3. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die soziostrukturellen Kriterien wie Altersstruktur, Haushaltsgröße und Bevölkerungsdichte ergeben mittelbare Hinweise auf Sanierungstatbestände.

Insgesamt ist die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt Karlsruhe und im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ gestiegen. Mit einer Zunahme der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet von 1.531 (Dezember 2008) auf 1.539 (Dezember 2019) konnte eine leichte Steigerung um 0,5 Prozent verzeichnet werden. Wird die Bevölkerungsentwicklung des gesamten Stadtteils Durlach im Vergleich betrachtet fällt auf, dass die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum leicht (-0,4 Prozent) gesunken ist.

### Bevölkerungsentwicklung 2008/ 2019 im Vergleich

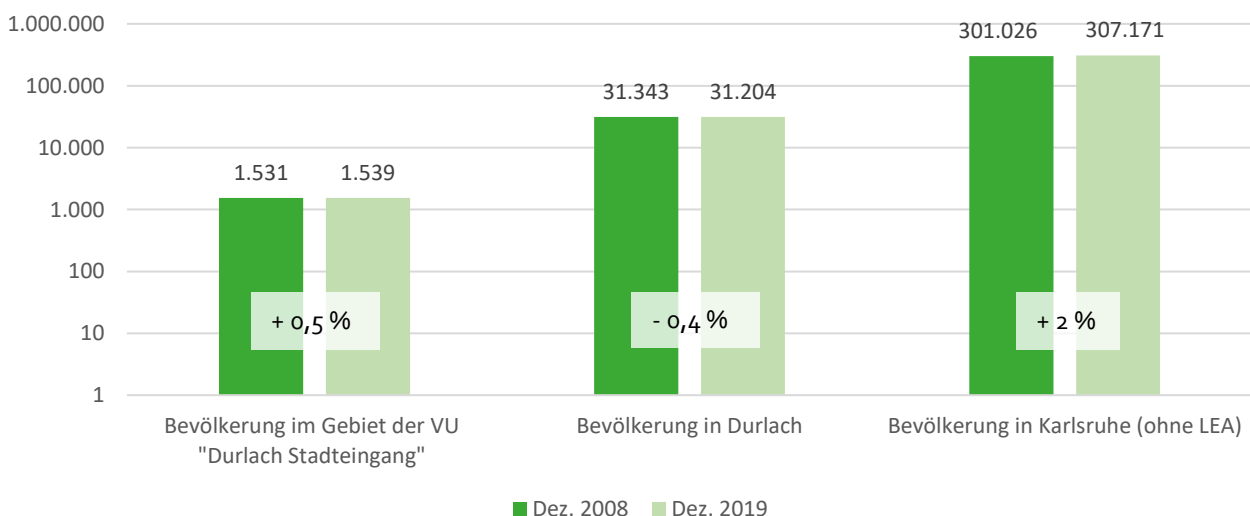


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2008 / 2019 im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle

Im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ leben mit Stand Dezember 2019 1.539 Personen, das sind etwa 5 Prozent der Bevölkerung des Stadtteils Durlach. Den Altershauptanteil im Untersuchungsgebiet haben die 25 bis 45-Jährigen mit 37 Prozent, gefolgt von den 45 bis 65-Jährigen (25 Prozent). Etwa 14 Prozent der Bevölkerung im zukünftigen Sanierungsgebiet sind über 65 Jahre alt. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt bei 13 Prozent. 169 Personen sind zwischen 18 und 25 Jahren alt (11 Prozent). Beim Vergleich mit dem Stadtteil Durlach und der Gesamtstadt Karlsruhe fällt auf, dass der Anteil der 25 bis 45-Jährigen im Untersuchungsgebiet deutlich höher und der Anteil über 65-Jährigen deutlich niedriger ist. Dennoch ist auch in Bezug auf das Untersuchungsgebiet mit dem Trend hin zu einer älteren Gesellschaft zu rechnen, wodurch die Nachfragen nach angepassten beziehungsweise

neuen Wohnformen steigen werden. Dabei spielt insbesondere das Thema Barrierefreiheit eine wichtige Rolle. Darüber hinaus gilt es den Bedürfnissen von jungen Familien, beispielsweise in Form von günstigem Wohnraum oder Mehrgenerationenwohnen, gerecht zu werden.

Die prozentualen Anteile der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet, dem Stadtteil Durlach und der Gesamtstadt Karlsruhe zeigen, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte am größten ist. Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil bei 58 Prozent. 25 Prozent der Haushalte sind Zweipersonenhaushalte. Der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen beträgt zusammen 18 Prozent. In den Haushalten im Untersuchungsgebiet leben im Durchschnitt 1,7 Personen.

### Prozentuale Anteile der Altersstruktur im Vergleich

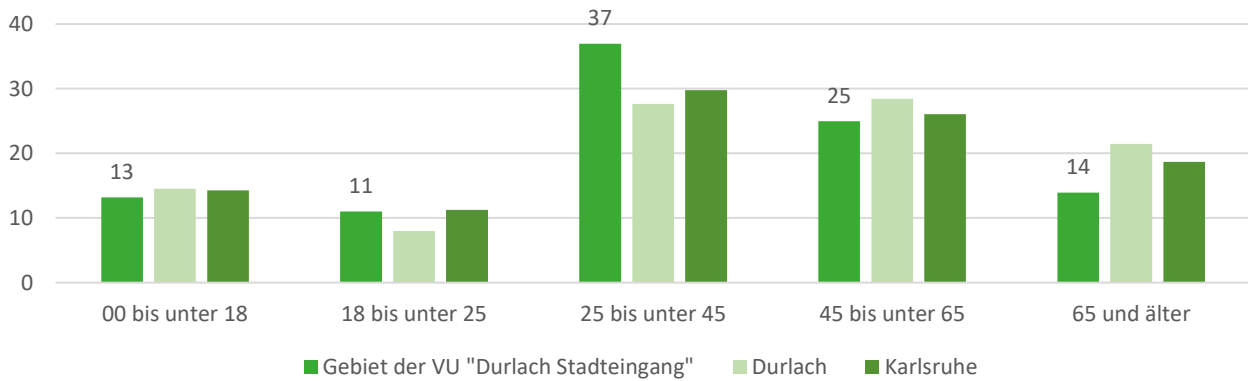


Abbildung 18: Prozentuale Anteile der Altersstruktur im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle

### Prozentuale Anteile der Haushaltsgrößen im Vergleich

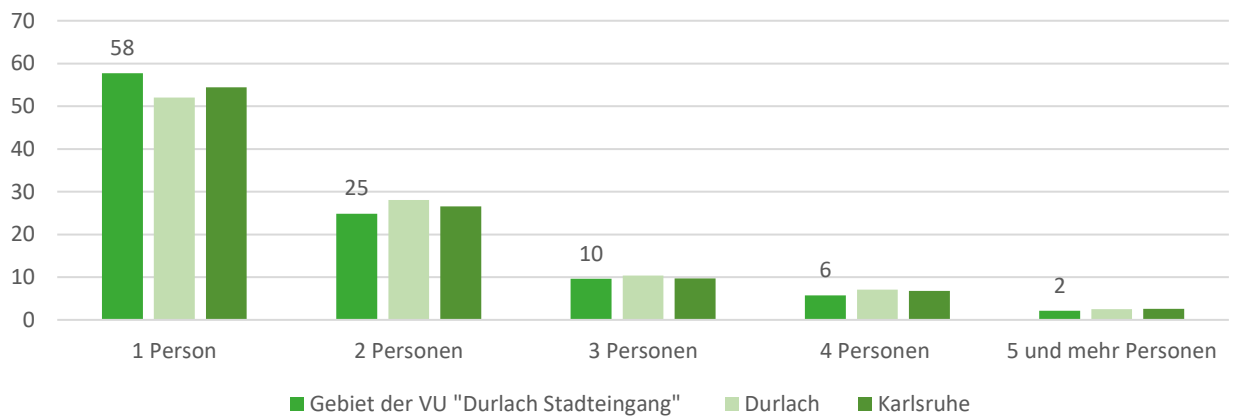


Abbildung 19: Prozentuale Anteile der Haushaltsgrößen im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle

## 4.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist von einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Es dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und öffentlichen Einrichtungen und damit der Versorgung von Durlach. Häufig befinden sich die gewerblichen Strukturen in den Erdgeschossen und die Wohnungen in den Obergeschossen. Die Nutzungen in den Erdgeschossen sind auf Grundlage von Gebietsbegehungen in einem Nutzungsplan verortet und werden in Kapitel 4.6 näher beschrieben.

Aufgrund der historischen Struktur und der Nutzungen ist der Versiegelungsgrad des Untersuchungsgebietes sehr hoch. Typisch für das Untersuchungsgebiet ist die vor allem im südlichen Bereich des Gebietes vorherrschende geschlossene Blockrandbebauung mit einem teilweise hohen Anteil an versiegelter Fläche in den Innenhöfen. Die Gebäude stehen dabei überwiegend traufständig, in einer Flucht und meist ohne Vorbereiche direkt an der Straße. Dadurch entstehen klare Straßenräume. Die Nebengebäude liegen vorwiegend in den Innenhöfen beziehungsweise den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind bis auf wenige Ausnahmen dreigeschossig. Eine Besonderheit ist dabei das meist überhöhte Erdgeschoss mit Sockel. Dies lässt sich auf die ehemalige, fast durchgängige gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Altbauten zurückführen.

Im Untersuchungsgebiet stehen fünf Gebäude teilweise oder komplett leer. Zu diesen erfassten Leerständen kommen vermutlich noch weitere untergenutzte Gebäudeteile sowie ein (in der Untersuchung nicht ausdrücklich erfasster) Anteil an Nebengebäuden hinzu, die gemessen an ihrem Flächenpotenzial nur unzureichend genutzt sind. Bei solchen Nebengebäuden handelt es sich in der Regel um ehemalige Lagerflächen oder Werkstätten in den Innenhofbereichen, die nach Aufgabe der früheren Nutzung noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurden. Mit der fehlenden Nutzung verringert sich erfahrungsgemäß das Erhaltungsinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer, was sich in einer entsprechend mangelhaften Bausubstanz darstellt. Durch die Inaussichtstellung von Fördergeldern für den Abbruch, aber auch die Umnutzung dieser Gebäude könnte die Wohnqualität durch Entsiegelung der Innenhofbereiche verbessert

beziehungsweise neuer Wohnraum geschaffen werden.

### Gebäude mit Wohnungen im Gebiet der VU "Durlach Stadteingang" Karlsruhe

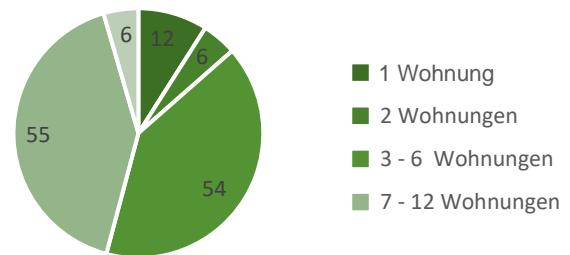


Abbildung 20: Gebäude mit Wohnungen im Gebiet der VU "Durlach Stadteingang" Karlsruhe; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle

Die dichte Bebauung des Untersuchungsgebietes spiegelt sich auch in der Verteilung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude wider. Der Anteil von Gebäuden mit 3-12 Wohnungen ist mit 109 Gebäuden beziehungsweise mit einem Anteil von 82 Prozent am größten.

## 4.5. Gebäudezustand (äußere Bewertung)

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäude- und Wohnungszustands schafft in der Analyse wesentliche Fakten zur Einschätzung der Sanierungserfordernis. Neben der Einschätzung des Gebäude- und Wohnungszustands durch die Eigentümerinnen und Eigentümer (siehe Kapitel 6.1) wurde der äußere Gebäudezustand durch Begehungen bewertet.

Die anhand der Begehung festgestellten Gebäudemängel wurden bei der Auswertung im Hinblick auf den zu erwartenden Umfang der Modernisierungs- beziehungsweise Instandsetzungsarbeiten in vier Schadenskategorien unterteilt:

- Schadenskategorie I: Hier sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht oder lediglich als Restmaßnahmen erforderlich.
- Schadenskategorie II: Hier sind überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen von mittlerer Intensität, meist energetische Modernisierungsmaßnahmen, notwendig.
- Schadenskategorie III: Hier sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.
- Schadenskategorie IV: Hier ist ein sehr schlechter Gebäudezustand anzutreffen, bei dem ein Erhalt zu prüfen ist.

Insgesamt sind im Gebiet 148 Hauptgebäude vorhanden. Diese Hauptgebäude verteilen sich auf 139 Flurstücke.

#### Gebäudezustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Schadenskategorie	Hauptgebäude	Prozent
Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	20	13,5 %
Schadenskategorie II (geringe bis mittlere Mängel)	95	64,2 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	26	17,5 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	2	1,4 %
Nicht bewertete Hauptgebäude	5	3,4 %
<b>Hauptgebäude insgesamt</b>	<b>148</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Eigene Erhebung

Insgesamt weisen 95 Hauptgebäude geringere bis mittlere Schäden (Kategorie II) und 26 Hauptgebäude wesentliche und umfassende Schäden (Kategorie III) auf. Das sind zusammen etwas über 81 Prozent aller Gebäude im Gebiet. Im Untersuchungsgebiet konnten zwei Gebäude mit substanziellen Mängeln (Kategorie IV) festgestellt werden. Bei Gebäuden der Mängelkategorien III und IV ist mit Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen, diese machen fast 20 Prozent aller Gebäude im Untersuchungsgebiet aus. Vier Hauptgebäude konnten bezüglich ihres Zustands aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht bewertet werden. Ein Hauptgebäude wurde nicht bewertet, da es sich um eine kirchliche Einrichtung handelt („Alive Church“ Amalienbadstraße 5).

Aufgrund der festgestellten baulichen Mängel wird empfohlen, Anreize für eine Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu schaffen.

Werden die Ergebnisse der äußeren Bewertung des Gebäudezustandes mit den Ergebnissen der Befragung in Kapitel 6.1 verglichen fällt auf, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer den Zustand ihrer Gebäude etwas besser einschätzen.

## 4.6. Betriebe und gewerbliche Nutzungen

Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend kleinteilige gewerbliche Strukturen vorhanden.

Räumlich lassen sich zwei Schwerpunkte für gewerbliche Nutzungen abgrenzen: Im Bereich der Pfinztalstraße und des Bahnhofs. Die Pfinztalstraße wurde auch in der Kurzexpertise zum Stadtteilzentrum Durlach der CIMA Beratung und Management GmbH als Hauptlage des Einzelhandels beschrieben.

Nachfolgend ist die Anzahl der im Rahmen von Gebietsbegehungen erfassten Betriebe in den Erdgeschossen, sortiert nach Kategorien, aufgelistet:

- 12 Einzelhandelsbetriebe
- 25 private Dienstleistungsbetriebe
- 15 Gastronomiebetriebe
- 12 Handwerksbetriebe
- 2 sonstige Gewerbebetriebe

Die vorhandenen Betriebe im Gebiet haben meist Erneuerungsbedarf in der Bausubstanz (siehe Plan Gebäudezustand), hier handelt es sich um eine energetische oder eine umfassende Sanierung.

## 4.7. Öffentliche Einrichtungen

Im Gebiet sind folgende öffentliche Einrichtungen vorhanden:

- Außenstelle Sozialamt Durlach (Gritznerstraße 8)
- Bahnhof Durlach (Hauptbahnstraße 1)
- Alive Church (Amalienbadstraße 5)

Darüber hinaus sind in der direkten Umgebung des Untersuchungsgebietes unter anderem folgende öffentliche Einrichtungen vorhanden:

- Rathaus Durlach
- Polizeirevier Durlach
- Pestalozzischule Durlach
- Friedrich-Realschule
- Löwenkindergarten
- Katholische Kirche St. Peter und Paul
- Evangelische Stadtkirche Durlach
- Evangelische Gemeinde per.DU
- Agape-Gemeinde
- Fest- und Konzerthalle Durlach

Die hohe Anzahl an öffentlichen Einrichtungen im Gebiet sowie in der direkten Umgebung verdeutlicht die zentrale Lage des Gebietes. Die direkte Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist insbesondere für Familien ein deutlicher Standortfaktor und steigert die Wohnqualität im Gebiet.

## 4.8. Verkehr

Die zentrale Erschließungsstraße des Untersuchungsgebietes ist die Durlacher Allee. Über sie besteht eine direkte Verbindung in Richtung der Karlsruher Innenstadt sowie ein Anschluss an die Bundesautobahn 5 und die Kreisstraße 9659. Die Ernst-Friedrich-Straße und die Pforzheimer Straße bilden gemeinsam die Haupteerschließungsachse des Gebietes in Nord-Süd-Richtung. Im Kreuzungsbereich der Durlacher Allee mit der Ernst-Friedrich-Straße und der Pforzheimer Straße (auch „Stachus“ genannt) entsteht aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung dieser Hauptverkehrsachsen ein dominanter Straßenraum. Die unübersichtliche Verkehrssituation wird in diesem Bereich durch das Kreuzen unterschiedlicher Stadtbahnlinien verschärft. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind unterschiedliche Stadtbahn-, Bus- und Bahnhaltstellen vorhanden. An der Bahnhaltstelle Karlsruhe-Durlach bestehen Anschlüsse an den Regionalverkehr sowie den überregionalen Schienenverkehr. Anschluss an das Busnetz der Stadt Karlsruhe besteht über die Haltestellen Bahnhof-Durlach und Auer Str./ Dr. Willmar Schwabe. Folgende Stadtbahnhaltestellen sind im Untersuchungsgebiet vorhanden: Auer Str./ Dr. Willmar Schwabe und Gritznerstraße. Direkt angrenzend an das Gebiet befinden sich darüber hinaus die Stadtbahnhaltestellen Pforzheimer Straße und Friedrichschule.

## 4.9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des Bahnhofsvorbereichs und der Pestalozzischule vorhanden. Insbesondere die Grünfläche im Anschluss an den Bahnhofsvorbereich (Willmar-Schwabe-Park) weist einen erhöhten Gestaltungsbedarf auf. Außerhalb des Untersuchungsgebietes steht mit dem Schlossgarten eine weitere öffentliche Grünfläche fußläufig zur Naherholung zur Verfügung. Aufgrund des teilweise hohen Versiegelungsgrades der Innenhöfe sind nur kleinere private Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen vorhanden. Der Erhalt und die stellenweise Erweiterung der privaten Grünbereiche, zum Beispiel durch Abbruch von nicht mehr benötigten Nebengebäuden oder Entsiegelung der Hofbereiche, sind wichtig für die Wohnqualität und das Kleinklima. Auch sollte bei allen Maßnahmen im Straßenraum die Anpflanzung von Bäumen oder straßenraumbegleitendem Grün geprüft werden. Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung (siehe Kapitel 3.4) weist zudem auf die Anlage von „grünen

Verbindungsstrecken“ innerhalb von Quartieren, also einer Verknüpfung von Grünbereichen hin.

## 4.10. Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Denkmalschutzes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe Kapitel 6.2) wurden folgende Aussagen zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen getroffen:

*„Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des historischen Stadtkerns von Durlach. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts setzte – auch bedingt durch den Anschluss an die Bahnlinie Heidelberg-Karlsruhe im Jahr 1843 – eine verstärkte gewerblich-industrielle Entwicklung ein, die sich aber hauptsächlich außerhalb der Kernstadt abspielte.*

*An der Bahnlinie siedelten sich die großen metallverarbeitenden Betriebe der Badischen Maschinenfabrik (1855) und der Nähmaschinenfabrik Gritzner (1872, später Pfaff) an. Zum Auffangen des schlagartigen Bevölkerungszuwachses wurde insbesondere auch im Untersuchungsgebiet (westlich des historischen Stadtkerns) das Stadtgebiet durch eine überwiegend historistische Blockrandbebauung erweitert.*

*Die Bewahrung der noch gut überlieferten charakteristischen Strukturen des westlichen Stadteingangs sollte als Erhaltungsziel der Sanierungsmaßnahme aufgenommen werden.“*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

- **Alte Karlsruher Straße 2, 4 (§ 2 DSchG)**  
Untermühle, älteste Durlacher Mühle, im Erdgeschoss erhaltener Mühlraum, bez. am Kellerbogen "PH J KB 1771". Nach dendrochronologischem Gutachten (2011) wurden Erd- und Obergeschoss 1714 errichtet, Spolien im Erdgeschoss wohl aus dem 16. Jahrhundert, Dachgeschoss um 1820. 1404 wird die Mühle erstmals genannt, 1516 von der Stadt an Melchior Güntz verliehen, vom Ende des 16. Jahrhunderts bis 1679 im Besitz der Markgrafen von Baden, 1739 war Egidius Bittrolff Besitzer (gestorben 1744), Gebäude im 19. Jahrhundert überformt, zugehöriges eingeschossiges und traufständiges Lagerhaus des 19. Jahrhunderts mit einem Keller aus dem 17. Jahrhundert (Alte Karlsruher Straße 4), Anwesen nach Umlegung der Pfinz (Entfall der Wasserkraft) als Bahnwerkstatt und Dienstwohnungen genutzt

- **Alte Karlsruher Straße 6, 6c (§ 2 DSchG)**  
Weichenwarterwohnhaus für sechs Weichenwarter, dreigeschossiges massives Wohnhaus, 1908/09 von Oberingenieur Abele aus Durlach, zugehöriges eingeschossiges und sechsteiliges Stallhaus mit Krüppelwalmdach (Alte Karlsruher Str. 6c) - (Teil der Sachgesamtheit Bahnhof Durlach), siehe Hauptbahnstraße 1
- **Amalienbadstraße 6 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit Torfahrt, Formen der Neurenaissance, gut erhaltene Ausstattung, 1890
- **Amalienbadstraße 13 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, dreigeschossiger Klinkerbau mit Formen der Neurenaissance, Torfahrt, 1898 von dem Architekten A. Semmler für den Bauunternehmer Jakob Semmler
- **Auer Straße 1 (§ 2 DSchG)**  
Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, Eckerker und Loggia, große getreppte Giebel, 1895 von Otto Hofmann für den Privatier J.W. Hofmann
- **Auer Straße 3 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, dreigeschossig und traufständig, spätgotische Zierformen des Historismus, 1899 von Otto Hofmann für den Privatier J.W. Hofmann
- **Auer Straße 5 (Prüffall)**  
Wohnhaus, dreigeschossig und traufständig, spätgotische Zierformen des Historismus, 1899 von Otto Hofmann für den Privatier J.W. Hofmann
- **Christofstraße 9, 11 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, dreigeschossig und traufständig, spätgotische Zierformen des Historismus, 1899 von Otto Hofmann für den Privatier J.W. Hofmann
- **Gritznerstraße 7 (§ 2 DSchG)**  
Villa, zweigeschossiger Gebäudekomplex in neugotischen Stilformen, Eckerker mit spitzer Haube, Giebel mit Zierfachwerk, von dem Architekten Emil Sickinger für den Fabrikdirektor Oskar Hunger, bezeichnet 1900, bezeichnet "OTT"
- **Gritznerstraße 8 (§ 2 DSchG)**  
Postamt, zweigeschossiger neobarocker Massivbau mit Mansardwalmdach, an Längsseite Risalitbau als Portikus gestaltet, umlaufende Kolossalpilaster aus Putz, um 1915
- **Hauptbahnstraße 1, (§ 2 DSchG)**  
Bahnhof Durlach, Empfangsgebäude (in den 1960er Jahren innen Umbauten), zugehöriges kleines Nebengebäude westlich, Bahnsteigüberdachung, 1911 (Teil der Sachgesamtheit Bahnhof Durlach)
- **Kanzlerstraße 12 (§ 2 DSchG)**  
Mietswohnhaus, viergeschossiger und traufständiger Ziegel- und Werksteinbau, aufwändiger Bauschmuck, 1898 nach Plänen des Bauherrn und Bauunternehmers Jacob Semmler
- **Kanzlerstraße 14 (§ 2 DSchG)**  
Mietswohnhaus, viergeschossiger und traufständiger Ziegel- und Werksteinbau, aufwändiger Bauschmuck, 1897 nach Plänen des Bauunternehmers Jacob Semmler für den Werkführer Carl Jörger
- **Karlsruher Allee 1 (§ 2 DSchG)**  
"Karlsruher Hof", Wohnhaus mit Gaststätte, dreigeschossiges Eckhaus mit Kranzgesims, erbaut 1890 von Gebrüder Selter
- **Karlsruher Allee 3 (Prüffall)**  
Mietswohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger und unverputzter Ziegelbau mit Balkonerker aus Gusseisen, um 1890
- **Karlsruher Allee 5 (§ 2 DSchG)**  
Mietswohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Ziegel- und Werksteinbau mit Torfahrt, um 1890
- **Karlsruher Allee 11 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, dreigeschossig mit zwei schmalen Zwerchhäusern, Fassade in farbigen Klinkern und Zierfachwerk, von dem Architekten Otto Hofmann für J.W. Hofmann, 1897
- **Palmaienstraße 10 (§ 2 DSchG)**  
Wohnhaus, dreigeschossiger und traufständiger Massivbau, Zwerchhaus mit Staffelgiebel, Emil Sickinger als Architekt und Bauherr, 1898
- **Pfinztalstraße 69 (§ 2 DSchG)**  
Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Massivbau in Ecklage, zweigeschossiger Eckerker mit Loggia, Zierformen der Neogotik und Neorenaissance, von dem Architekten Adolf Wüst für Gustav May, bezeichnet 1901. Der markante historistische Bau in städtebaulich herausragender Lage am westlichen Eingang zur Durlacher Altstadt hat als zeittypisch gestaltetes Beispiel für die Architektur der Zeit um 1900 dokumentarischen Wert für die jüngere Entwicklung der Stadt.
- **Pfinztalstraße 77 (§ 2 DSchG)**  
Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger und traufständiger Massivbau, großer zwerchhausartiger Erker, Stufengiebel, von dem Architekten Friedrich Sackberger für den Gipsermeister Jakob Widmann, 1906

- **Pfinztalstraße 79 (§ 2 DSchG)**  
Kaiserliches Postamt, heute Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger unverputzter Massivbau mit Walmdach, am Giebelaufbau ein Reichsadler mit Kaiserkrone und fliegenden Bändern, als Brustschild der mit dem Hohenzollernschild belegte preußische Adler, über diesem eine Krone, 1890/ 91
- **Pfinztalstraße 81 (§2 DSchG)**  
Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach in Ecklage, Eckerker mit bauplastischen Verzierungen, gut erhaltene Ausstattung des Treppenhauses, von dem Architekten Karl Kohler für Dr. Heinrich Meyer, 1913-1914
- **Pfinztalstraße 82 (§ 2 DSchG)**  
Zweigeschossiger, dreiachsiger, traufständiger Putzbau mit spätklassizistischen Schmuckelementen, um seitliche Pilaster verkröpfte Sohlbänke und Stockwerkgesimse, profiliertes Dachgesims mit Klötzchenfries, Erdgeschoss mit späterem Ladeneinbau, Satteldach mit Giebelgauben, in der Gestaltung optisch zusammenzusehen und mit dem ebenfalls nur drei Achsen schmalen Nachbarhaus Nr. 84; 2. Hälfte 19. Jahrhundert, Erdgeschoss zur Pfinztalstraße durch Ladeneinbau stark überformt
- **Pfinztalstraße 83, 85 (§ 2 DSchG)**  
Zwei Wohn- und Geschäftshäuser, früher teilweise Hotel (Nr. 85); dreigeschossige Putzbauten in barockisierendem Stil, 1927 wurden wohl beide Gebäude durch den Karlsruher Architekten G. Dünkel geplant, die modernen Eisenbetonkonstruktionen wohl durch Prof. Dr.-Ing. H. Dörr aus Karlsruhe. Nr. 85 wurde im Inneren deutlich überformt, 1927 Bauantrag für ein Hotel mit Café und Restaurant, später "Hotel Post" (1929)
- **Pfinztalstraße 86 (§ 2 DSchG)**  
Zweigeschossiger, fünfachsigter, traufständiger Putzbau, ursprünglich Modellhaus mit Torfahrt, späterer Ladeneinbau, Fenster mit geraden Bedachungen, Satteldach mit zentralem Zwerchhaus und zwei flankierenden Giebelgauben; 1. Hälfte 19. Jahrhundert, 1899 Umbau und Ladeneinbau unter Schließung der Torfahrt, Aufsetzen des Zwerchhauses
- **Pfinztalstraße 92 (§ 2 DSchG)**  
Gasthaus "Grüner Hof", zweigeschossiger und traufständiger Massivbau mit Satteldach, spätklassizistischer Fassadenschmuck, Wandmalereien im Inneren, 2. Hälfte 19. Jahrhundert

- **Seboldstraße 1 (§ 2 DSchG)**  
Verwaltungsgebäude Badische Maschinenfabrik, heute Gründerzentrum, dreigeschossiger Massivbau in Ecklage, Gliederung durch aufgeputzte Kolossalpilaster, drittes Geschoss durch Konsolgesims abgesetzt, Satteldach mit Dreiecksgiebel, Torfahrt, vom dem Architekten Hermann Walder, 1922

#### Beispiel für ein Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Untersuchungsgebiet:



Abbildung 21: Beispiel für ein Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Untersuchungsgebiet

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Durlach. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

- **Amalienbadstraße 3**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Amalienbadstraße
- **Amalienbadstraße 9**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Amalienbadstraße
- **Amalienbadstraße 11**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Amalienbadstraße
- **Amalienbadstraße 15**  
Bestandteil der Blockrandbebauung Amalienbadstraße/ Kanzlerstraße

- **Wohnblock Auer Straße, Christofstraße, Karlsruher Allee, Blotterstraße**  
Beispiel eines Wohnblocks mit geschlossener Blockrandbebauung im neubarocken Stil
- **Auer Straße 11**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Auer Straße/Christofstraße
- **Auer Straße 15**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Auer Straße
- **Auer Straße 17**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Auer Straße/Christofstraße
- **Auer Straße 19**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Auer Straße/Steinmetzstraße
- **Blotterstraße 11**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Blotterstraße
- **Christofstraße 1**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 2**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 3**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 4**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 5**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 6**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 7**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Christofstraße 8**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Christofstraße
- **Ernst-Friedrich-Straße 2a**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 2**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 3**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 4**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 5**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 6**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 7**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 8**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 9**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 10**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Ernst-Friedrich-Straße 11**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Ernst-Friedrich-Straße
- **Gritznerstraße 3**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Gritznerstraße
- **Karlsruher Allee 7**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Karlsruher Allee
- **Karlsruher Allee 9**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Karlsruher Allee
- **Palmaienstraße 1**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohn- und Geschäftshauses entlang der Palmaienstraße
- **Palmaienstraße 2**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Palmaienstraße
- **Palmaienstraße 4**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietwohnhauses entlang der Palmaienstraße

- **Palmaienstraße 6**  
Einziges von der Straßenflucht zurückgesetztes Wohngebäude in der Palmaienstraße
- **Pfinztalstraße 63**  
Beispiel eines stattlichen gründerzeitlichen Mietswohn- und Geschäftshauses entlang der Pfinztalstraße
- **Pfinztalstraße 67**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohn- und Geschäftshauses entlang der Pfinztalstraße
- **Pfinztalstraße 75**  
Beispiel eines stattlichen gründerzeitlichen Mietswohn- und Geschäftshauses entlang der Pfinztalstraße
- **Pfinztalstraße 80**  
Seltenes erhaltenes Modellhaus aus der Zeit nach dem Stadtbrand entlang der Pfinztalstraße
- **Pfinztalstraße 84**  
Beispiel eines zeittypischen Geschäftshauses aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
- **Pfinztalstraße 88**  
Beispiel eines zeittypischen Geschäftshauses aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
- **Seboldstraße 2**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohn- und Geschäftshauses entlang der Seboldstraße
- **Steinmetzstraße 2**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohnhauses entlang der Steinmetzstraße
- **Steinmetzstraße 4**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohnhauses entlang der Steinmetzstraße
- **Steinmetzstraße 6**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohnhauses entlang der Steinmetzstraße
- **Steinmetzstraße 8**  
Beispiel eines gründerzeitlichen Mietswohnhauses entlang der Steinmetzstraße

#### **Beispiel für ein erhaltenswertes Gebäude im Untersuchungsgebiet:**

Das Landesamt für Denkmalpflege regt unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Durlach erhalten bleiben.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist zudem darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme



Abbildung 22: Beispiel für ein erhaltenswertes Gebäude im Untersuchungsgebiet

archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen ...) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, beziehungsweise auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

In nachfolgender Abbildung sind die Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege und die erhaltenswerten Gebäude dargestellt.



## 5. Ortsbild und städtebauliche Situation

Das Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ umfasst den Bereich zwischen dem Bahnhof und der Altstadt von Durlach. Charakteristisch für das Gebiet ist die Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Insbesondere entlang der Pfinztalstraße sind viele kleinteilige Gewerbebetriebe in den Erdgeschosszonen der Gebäude vorhanden. Die Wohnnutzung befindet sich meist in den Obergeschossen der Gebäude. Städtebaulich wird das Untersuchungsgebiet insbesondere durch die historische Blockrandbebauung im Süden des Gebietes geprägt. Durch die traufständige Anordnung der Blockrandbebauung entstehen klar definierte Straßenräume, die in einigen Teilbereichen Gestaltungsbedarf aufweisen. Des Weiteren wird das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes durch die Hauptverkehrsachse in Richtung Autobahn A5 und der Innenstadt von Karlsruhe, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist, beeinflusst. Darüber hinaus treffen in diesem Bereich viele unterschiedliche Verkehrsarten aufeinander (Auto, Bus, Stadtbahn und Fahrrad), wodurch insbesondere der Kreuzungsbereich „Stachus“ ungeordnet und unübersichtlich wirkt.

Ein weiteres städtebauliches Charakteristikum des Untersuchungsgebietes ist die Vielzahl an historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden. Das historische Ortsbild wird bei der städtebaulichen Erneuerung zunehmend bedeutungsvoll. Das ist einerseits begründet in einem veränderten Problembewusstsein vieler Betroffener, andererseits bedingt durch immer klarer zu Tage tretende Störungen aufgrund ungesteuerter oder fehlentwickelter Veränderungen (unproportionierte Neubauten, unangemessene Materialwahl, unmaßstäbliche Kubatur). Daher gilt es einen Kompromiss zwischen den heutigen Nutzungsanforderungen und dem Erhalt der noch vorhandenen, historischen Bebauung als Zeugnis der örtlichen Geschichte und Entwicklung zu finden.

Die städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes wird charakterisiert durch:

- das Bahnhofsumfeld mit Bahnhofsensemble, Busbahnhof und Baumallee
- den großen Kreuzungsbereich „Stachus“, der die Einfahrt und Verteilfunktion nach Durlach übernimmt
- den Willmar-Schwabe-Park und den Grünbereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten an der Pestalozzischule
- die horizontale Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude (kleinteiliges Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen)
- die prägenden Strukturen der Blockrandbebauung
- die Vielzahl an historischen Gebäuden, oft mit Denkmaleigenschaft oder als erhaltenswert eingestuft
- die dichte Bebauung beziehungsweise den hohen Versiegelungsgrad einiger Innenhöfe
- das leer stehende Gründerzentrum „Pgo“ mit seiner kleinen Platzaufweitung zur Pfinztalstraße hin und seinem Durchgang zum dahinter liegenden Gebiet der ehemaligen „Badischen Maschinenfabrik Durlach“, heute innovativer innerstädtischer Gewerbestandort
- die teilweise fehlende Begrünung im privaten und öffentlichen Raum
- die fehlende Aufenthaltsqualität, insbesondere im Bereich des Bahnhofsvorplatzes
- die gute Verkehrsanbindung (zum Beispiel Bahnhof-Durlach und Autobahnanschluss A5)
- die damit einhergehende hohe Verkehrsbelastung und das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer
- die trennende Wirkung der Durlacher Allee und der Bahngleise
- die vorhandenen Unterführungen und Treppenaufgänge im Gebiet
- die im Untersuchungsgebiet und im Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel unterschiedliche Schulen, Rathaus und Kirchen)
- die im Anschluss an das Untersuchungsgebiet vorhandene Festhalle Durlach als kultureller Treffpunkt



Abbildung 24: Prägende Strukturen der Blockrandbebauung

## 6. Beteiligung der Betroffenen, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

### 6.1. Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im geplanten Sanierungsgebiet „Durlach Stadteingang“ hat die Stadt Karlsruhe 334 Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise deren Zustellungsberechtigte im September 2019 angeschrieben, um Auskunft über die 481 Objekte im Gebiet zu erhalten. Bei den Objekten handelt es sich sowohl um selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnungen als auch um ganze Gebäude. Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden gebeten, Auskunft über den Zustand ihres Gebäudes beziehungsweise ihrer Wohnung(en) zu geben.

Die Befragung wurde online durchgeführt. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer erhielten mit dem Anschreiben einen Link zur Website der Befragung sowie einen entsprechenden Zugangscode. Eigentümerinnen und Eigentümer von mehreren Objekten im Gebiet erhielten entsprechend ihrer Anzahl an Objekten mehrere Zugangscode. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, einen Papierfragebogen telefonisch anzufordern. Rund 18 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer nutzten dieses Angebot und füllten den Fragebogen handschriftlich aus. Der Rückversand an das Amt für Stadtentwicklung erfolgte mit einem portofreien Umschlag. Im Oktober 2019 erhielten alle Eigentümerinnen und Eigentümer ein Erinnerungsschreiben.

Insgesamt wurden 262 Fragebögen ausgefüllt. Das entspricht bei 481 Objekten im Gebiet einer Rücklaufquote von 54,1 Prozent. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei einigen angeschriebenen Objekten nicht ausschließlich um Wohnungen oder Gebäude handelt, sondern teilweise auch um PKW-Stellplätze. Dies wurde zumindest von einigen Eigentümerinnen und Eigentümern mitgeteilt. Die Anzahl der Objekte, die für die Befragung in Betracht kommen, ist demnach eigentlich etwas geringer.

Geht man davon aus, dass die Anzahl der Adressen im Gebiet der Anzahl der Gebäude entspricht, ergibt sich

eine deutlich bessere Rücklaufquote. Nimmt man diese Zahl als Grundlage, gibt es 155 Gebäudeadressen im Untersuchungsgebiet. Die Gebäude- und Wohnungszählung vom Zensus 2011 hatte 133 Gebäude mit Wohnraum für das Untersuchungsgebiet ergeben. Da es im Untersuchungsgebiet auch Gebäude ohne Wohnnutzung gibt und seit 2011 auch neue Gebäude entstanden sind, ist eine Gebäudeanzahl von insgesamt 155 Gebäuden realistisch. Die 262 ausgefüllten Fragebögen enthalten Aussagen zu 118 Gebäuden beziehungsweise 76 Prozent der 155 angenommenen Gebäude im Untersuchungsgebiet.

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die Anzahl der zur Verfügung stehenden Daten aus den Rückläufen der Befragung. Dies entspricht für die Gebäude einer Grundgesamtheit von 118 Gebäuden und für die Wohn- und Gewerbeeinheiten einer Grundgesamtheit von 260 Eigentümerinnen und Eigentümern. Je nachdem, wie viele Eigentümerinnen und Eigentümer bei einer Frage keine Angabe gemacht haben, verringert sich die Datenbasis bei den einzelnen Auswertungen in den Diagrammen. Die Angabe 117/118 bedeutet somit, dass zu 117 Gebäuden Aussagen gemacht wurden.

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern, die an der Befragung teilgenommen haben, wohnen die meisten (38 Prozent) selbst in ihrer Immobilie. Die zweitgrößte Gruppe mit 21,8 Prozent lebt zwar im Stadtteil Durlach, aber nicht in der angeschriebenen Immobilie im Untersuchungsgebiet. Weitere 20,7 Prozent der Befragten wohnen in einem anderen Stadtteil von Karlsruhe. Das bedeutet, dass über 80 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebietes in der Stadt Karlsruhe leben. Außerhalb der Stadt haben nur 15,6 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Wohnsitz. 3,9 Prozent der Befragten machten keine Angaben zu ihrem Wohnort.

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden neben dem Stadtteil Durlach und der Gesamtstadt Karlsruhe auch die Vorbereitenden Untersuchungen Innenstadt Ost, Grötzingen und Grünwettersbach zum Vergleich herangezogen. Da in den Fragebögen zu den einzelnen Vorbereitenden Untersuchungen nicht immer dieselben Fragen gestellt wurden, konnten nicht immer alle drei Untersuchungsgebiete als Vergleich genommen werden.

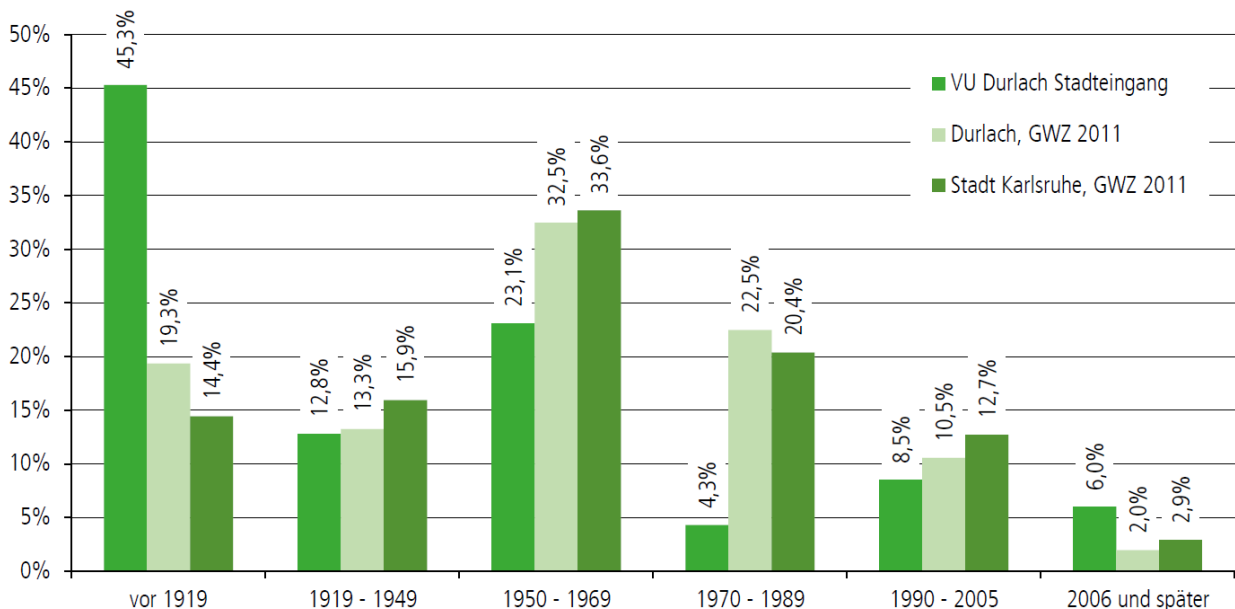
### 6.1.1. Gebäudealter

In Abbildung 24 ist das Gebäudealter aller Gebäude, die an der Eigentümerumfrage „Durlach Stadteingang“ teilgenommen haben, im Vergleich zu den Gebäuden im Stadtteil Durlach und zur Gesamtstadt Karlsruhe dargestellt. Zu beachten ist dabei, dass sich die Daten für den Stadtteil Durlach und für Karlsruhe nur auf Gebäude mit Wohnnutzung beziehen, während bei der Eigentümerumfrage alle Gebäude erfasst wurden.

Beim Vergleich der Gebäudegruppen wird deutlich, dass der Anteil der Gebäude, die vor 1919 entstanden sind, im Untersuchungsgebiet mit 45,3 Prozent mehr als doppelt so hoch ist wie im gesamten Stadtteil Durlach mit 19,3 Prozent. In Karlsruhe ist dieser Anteil mit 14,4 Prozent noch geringer.

Demgegenüber steht der deutlich geringere Anteil von nur 4,3 Prozent bei den Gebäuden aus den Jahren 1970 bis 1989 im Untersuchungsgebiet. Im gesamten Stadtteil Durlach wurden 22,5 Prozent und in Karlsruhe 20,4 Prozent der Gebäude zwischen 1970 und 1989 erbaut. Da für den Stadtteil Durlach und für Karlsruhe nur die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 als Vergleichswerte zur Verfügung stehen, ist der Anteil der 2006 und später errichteten Gebäude nicht mit denen im Untersuchungsgebiet vergleichbar. Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf das Baualter teilweise deutlich von Durlach und der Gesamtstadt Karlsruhe unterscheidet.

**Gebäudealter**



Basis: 117/118 Gebäude; Gebäude und Wohnungszählung 2011  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

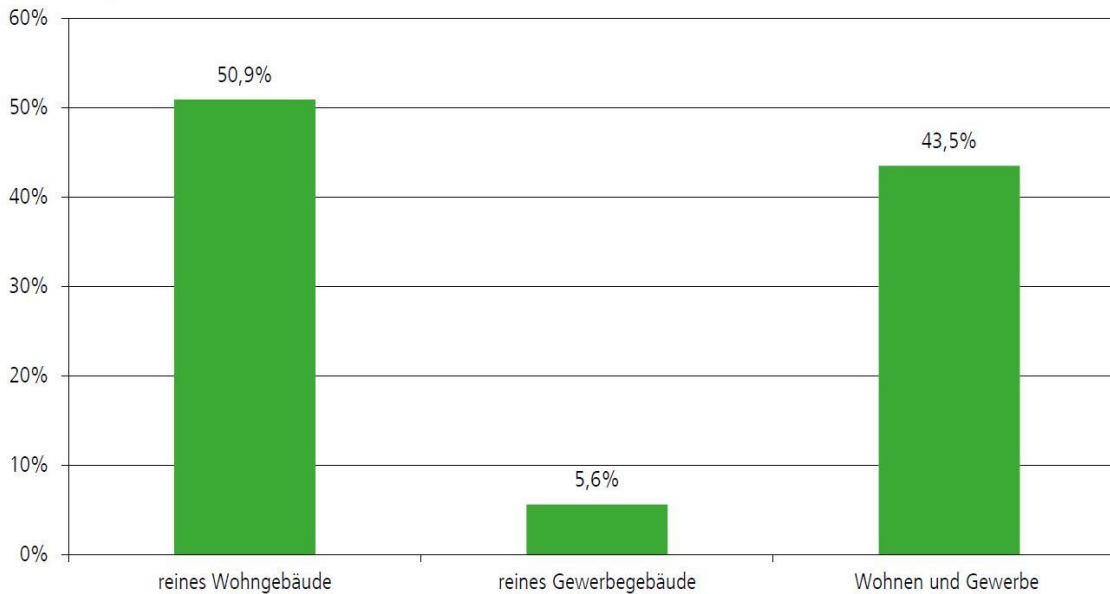
Abbildung 25: Gebäudealter; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### 6.1.2. Gebäudenutzung und -größe

Rund die Hälfte der Gebäude im Gebiet dienen ausschließlich dem Wohnen (siehe Abbildung 25). Die andere Hälfte der Gebäude wird entweder ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt (5,6 Prozent) oder verfügt über eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (43,5 Prozent). Dies spricht für einen zentrumsnahen Charakter, der vor allem durch

Dienstleistungsunternehmen (Nennung (N) =22), Einzelhandel (N=15), Handwerk (N=13) sowie sonstige Gewerbebetriebe (N=19) geprägt ist. Außerdem gibt es neun gastronomische Einheiten sowie eine kirchliche Einrichtung im Gebiet.

### Nutzungsart der Gebäude



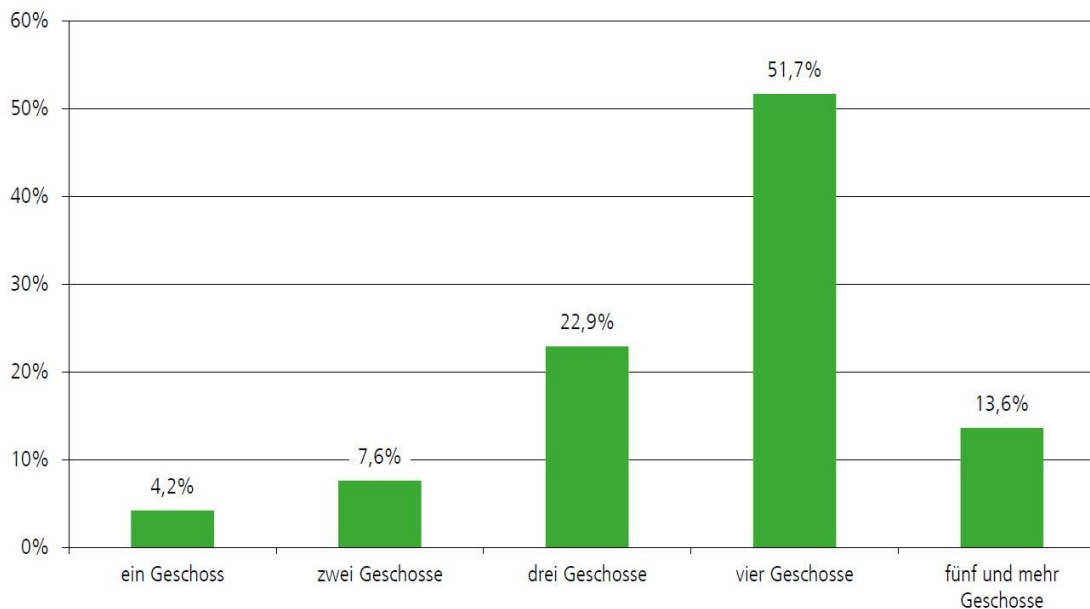
Basis: 108/118 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Städteingang 2019

Abbildung 26: Nutzungsart der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Die stark städtisch geprägte Struktur spiegelt sich auch in der Anzahl der Geschosse und der Größe der Gebäude wider. Abbildung 26 zeigt, dass knapp zwei

Drittel der Gebäude über vier und mehr Geschosse verfügen. Gebäude mit nur ein oder zwei Geschossen sind mit 11,8 Prozent eher selten im Gebiet. Etwas mehr als ein Fünftel verfügt über drei Geschosse.

### Geschosszahl der Gebäude



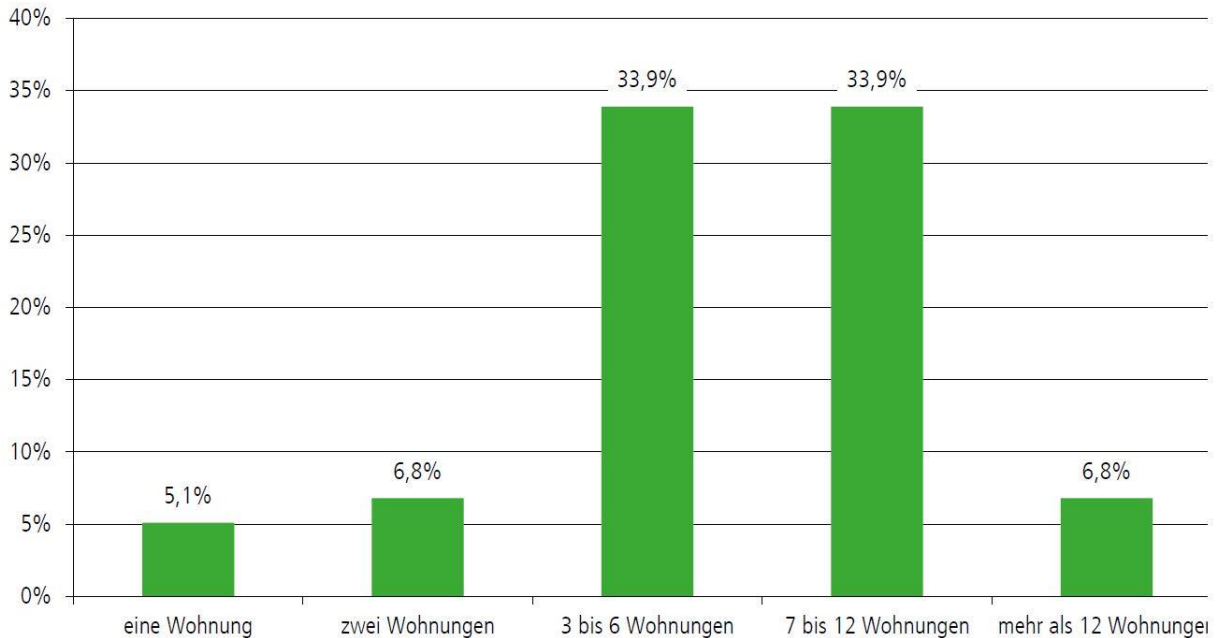
Basis: 118/118 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Städteingang 2019

Abbildung 27: Geschosszahl der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Dass die Gebäude im Untersuchungsgebiet relativ groß sind, wird auch bei der Betrachtung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in Abbildung 27 deutlich. In 74,6 Prozent der Gebäude befinden sich mindestens drei Wohnungen. Dabei machen die

Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen sowie sieben bis zwölf Wohnungen jeweils rund ein Drittel aller Gebäude aus. Über nur eine Wohnung im Gebäude verfügen lediglich 5,1 Prozent

### Anzahl der Wohnungen je Gebäude



Basis: 102/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 28: Anzahl der Wohnungen je Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### 6.1.3. Kaltmiete und Leerstand

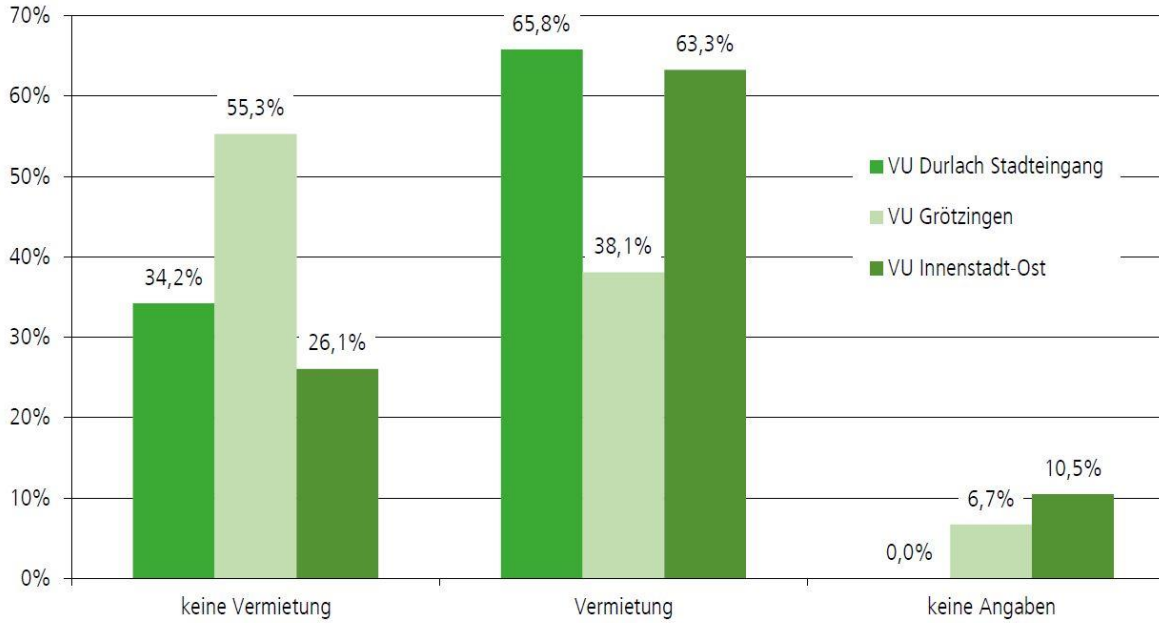
Rund zwei Drittel (65,8 Prozent) der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ vermieten ihr Wohneigentum (siehe Abbildung 28). Etwas mehr als ein Drittel der Befragten nutzen das Wohneigentum selbst. Dies entspricht einem ähnlichen Bild, wie im Untersuchungsgebiet der VU Innenstadt-Ost von 2016. Beide Quartiere weisen eine ähnliche Struktur und Vermietungsquote auf. Die Umfrageergebnisse der VU Grötzingen hatten hingegen ein ganz anderes Bild gezeigt: Das Untersuchungsgebiet ist vor allem von kleinen Gebäuden mit nur wenigen und überwiegend selbstbewohnten Wohnungen geprägt.

Der Mietpreis pro Quadratmeter für Wohnungen im untersuchten Gebiet variiert zwischen 5 Euro pro Quadratmeter und 13,50 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 8,78 Euro pro Quadratmeter Wohnraum. Zu beachten ist, dass nur 53 Befragte Quadratmetermieten angegeben haben,

obwohl 150 Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung(en) vermieten.

Etwa jede fünfte Wohnung kostet laut den Eigentümerinnen und Eigentümern unter 7 Euro pro Quadratmeter (siehe Abbildung 29). Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in Altbaugebäuden mit einem Sanierungsstand von vor über 20 Jahren. Ein weiteres Fünftel der Wohnungen wird für einen Mietpreis von 7 bis unter 9 Euro pro Quadratmeter vermietet. Diese befinden sich ebenfalls in Altbaugebäuden. Die letzte umfassende Modernisierung liegt dabei zwischen 10 Jahren und über 20 Jahren zurück. Bei 41,5 Prozent der Wohnungen liegt der Preis für die Kaltmiete zwischen 9 bis unter 11 Euro pro Quadratmeter. Diese Wohnungen befinden sich teilweise in Gebäuden, deren Sanierung weniger als 10 Jahre her ist, aber auch in Altbaugebäuden mit einem Sanierungsstand von bis vor 20 Jahren. Über 11 Euro pro Quadratmeter werden bei 17 Prozent der Befragten als Kaltmiete verlangt. Diese hohen Preise gibt es überwiegend in Neubauten oder bei Gebäuden, die vor weniger als 10 Jahren saniert wurden.

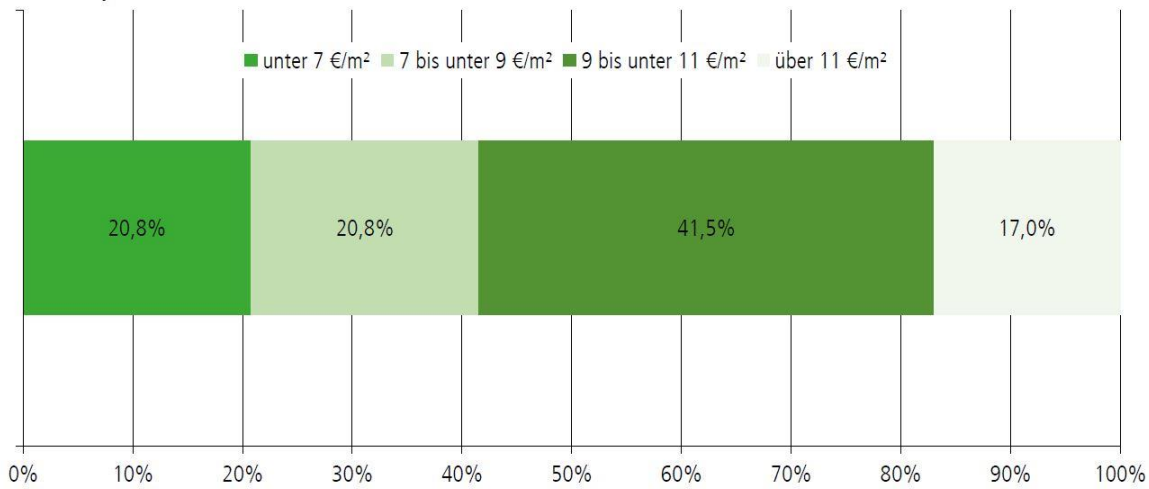
### Vermietung im Vergleich zu anderen Gebieten



Basis: 260/260 bzw. 360/459 bzw. 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 29: Vermietung im Vergleich zu anderen Gebieten; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### Kaltmiete pro Quadratmeter



Basis: 53/260 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 30: Kaltmiete pro Quadratmeter; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

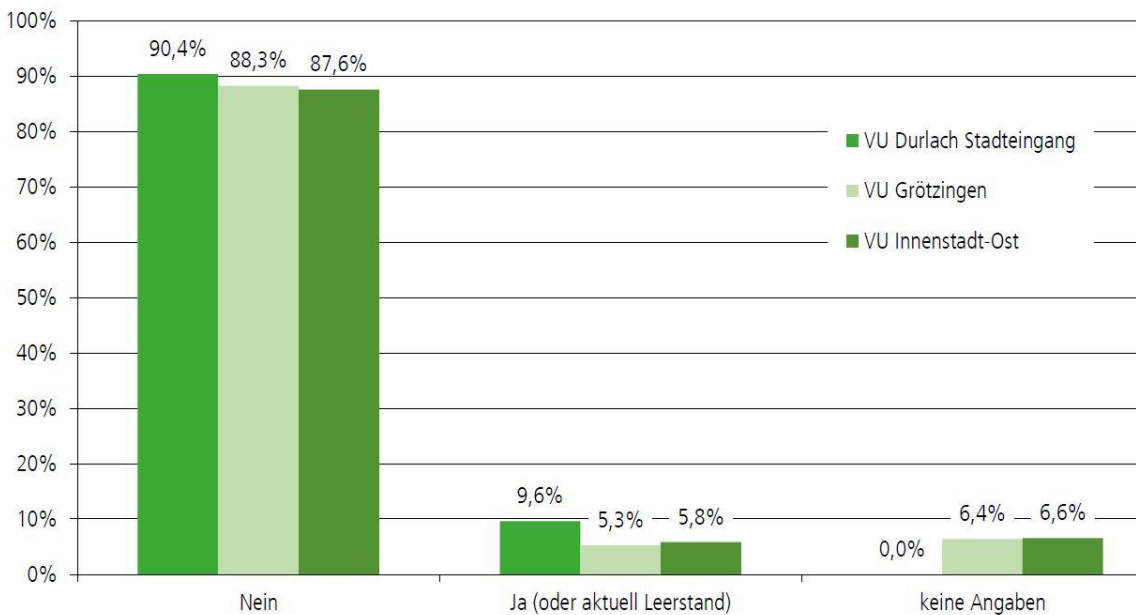
Die Kaltmiete für Gewerbeeinheiten liegt mit durchschnittlich 10,60 Euro pro Quadratmeter etwas höher als der Quadratmeterpreis für Wohnungen von 8,78 Euro pro Quadratmeter. Die gewerbliche Vermietung bewegt sich im untersuchten Gebiet zwischen 5 Euro pro Quadratmeter und 24,55 Euro pro Quadratmeter.

Da nur 28 Eigentümerinnen und Eigentümer Angaben zu ihren gewerblichen Mietpreisen gemacht haben, sind diese Aussagen nur ein ungefährender Anhaltspunkt. In Abbildung 29 ist dargestellt, wie viele Wohn- oder Gewerbeeinheiten in den letzten zwei Jahren länger als drei Monate leer standen oder aktuell leer stehen. Hier wurden (erneut) die anderen Sanierungsgebiete in Karlsruhe zum Vergleich herangezogen.

Mit 9,6 Prozent Leerstand ist der Wert für das Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ zwar etwas höher als in den Gebieten der VU Grötzingen (5,3 Prozent) und der VU Innenstadt-Ost (5,8 Prozent). Bei der Betrachtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten, die keinen Leerstand in den letzten zwei Jahren hatten, wird jedoch deutlich, dass das Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ mit

90,4 Prozent besser abschneidet als die anderen beiden Gebiete mit 88,3 Prozent beziehungsweise 87,6 Prozent. Diese Unterschiede sind darauf zurückzuführen, dass es bei den beiden Umfragen zu Grötzingen und der Innenstadt-Ost die Möglichkeit gab, keine Angaben zu dieser Frage zu machen, weswegen das Gesamtergebnis gegenüber der VU Durlach Stadteingang etwas verzerrt ist.

**Frage: Hatten Sie in den vergangenen zwei Jahren längere Leerstände von mehr als drei Monaten?**



Basis: 260/260 bzw. 360/459 bzw. 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 31: Leerstand; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

**6.1.4. Stellplätze**

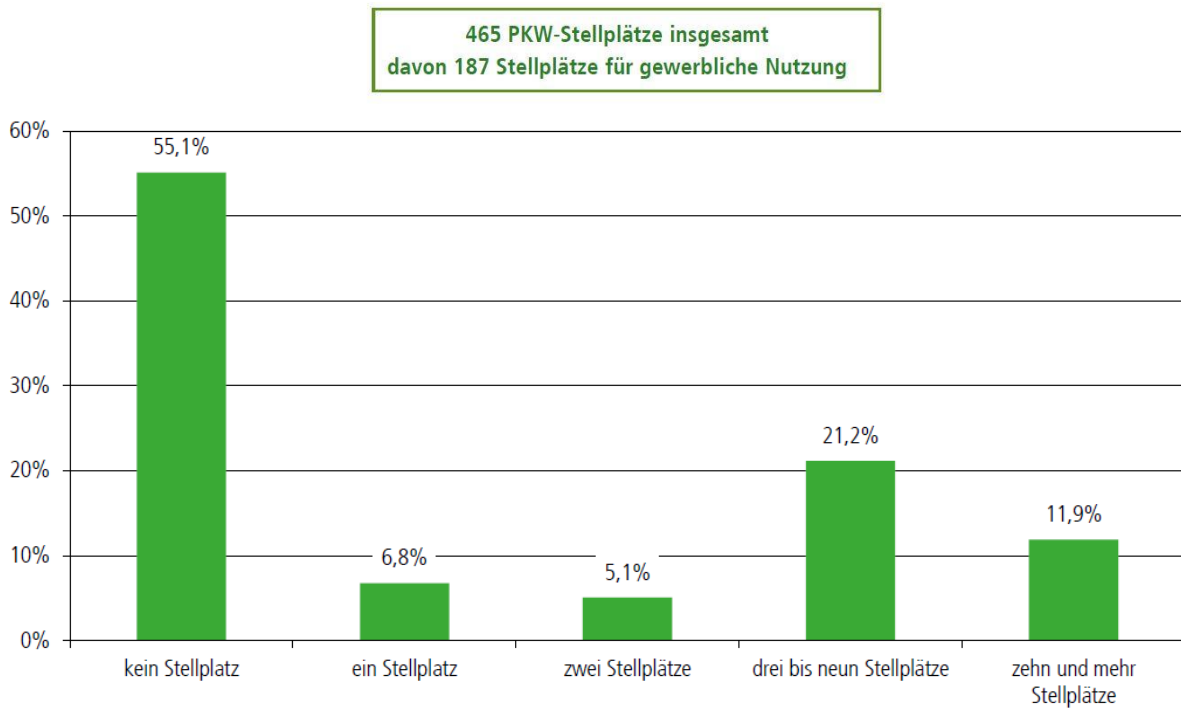
Insgesamt gibt es nach Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer 465 private PKW-Stellplätze im Untersuchungsgebiet, von denen 187 gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind. Von den 118 Gebäuden, zu denen ein Fragebogen ausgefüllt wurde, verfügen 44,9 Prozent über mindestens einen Stellplatz auf ihrem Grundstück. Darunter verfügen 21,2 Prozent der Grundstücke über drei bis neun Stellplätze. Weitere 11,9 Prozent verfügen sogar über jeweils mehr als 10 Stellplätze. Dem stehen jedoch 55,1 Prozent der Grundstücke ohne PKW-Stellplatz gegenüber (siehe Abbildung 31).

Ein Abgleich der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Gebäuden mit der Anzahl der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken zeigt, dass 76,3 Prozent der Gebäude nicht über ein ausreichendes Stellplatzangebot für ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten auf ihrem eigenen Grundstück

verfügen. Bei 11,9 Prozent ist die Stellplatzbilanz ausgeglichen. Einen Überschuss an Stellplätzen auf dem Grundstück gibt es bei 11,9 Prozent der Gebäude.

Die in der Abbildung 32 dargestellte Bilanz an PKW-Stellplätzen basiert nicht auf den gängigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, sondern ist lediglich ein Abgleich zwischen der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Anzahl der PKW-Stellplätze, die bei der Befragung angegeben wurden. Besonders ausgeprägt ist das Stellplatzdefizit bei Gebäuden, die vor 1919 gebaut wurden, da zu dieser Zeit noch keine Stellplätze für PKW auf den Grundstücken mitberücksichtigt wurden. Auch bei Gebäuden, die zwischen 1950 und 1969 entstanden sind, ist das Defizit stark ausgeprägt. Gebäude, die nach 1990 gebaut wurden, verfügen hingegen häufig sogar über einen Überschuss an PKW-Stellplätzen.

**Fragen: Wie viele private PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?  
Wie viele dieser Stellplätze sind der gewerblichen Nutzung zugeordnet?**

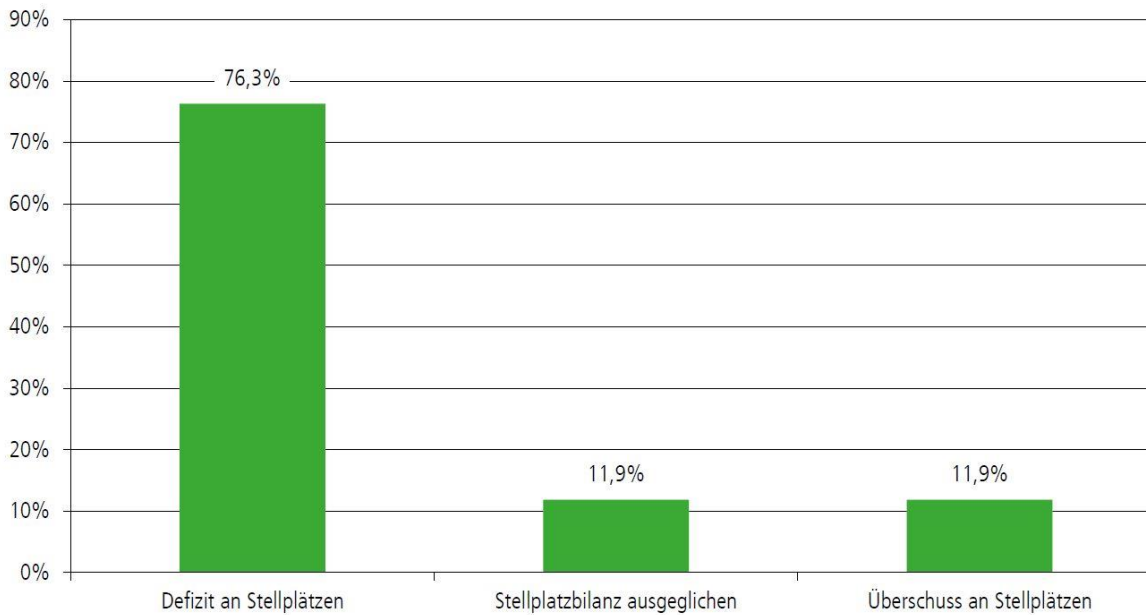


Basis: 118/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 32: PKW-Stellplätze pro Grundstück; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### PKW-Stellplatz-Bilanz

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



Basis: 118/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

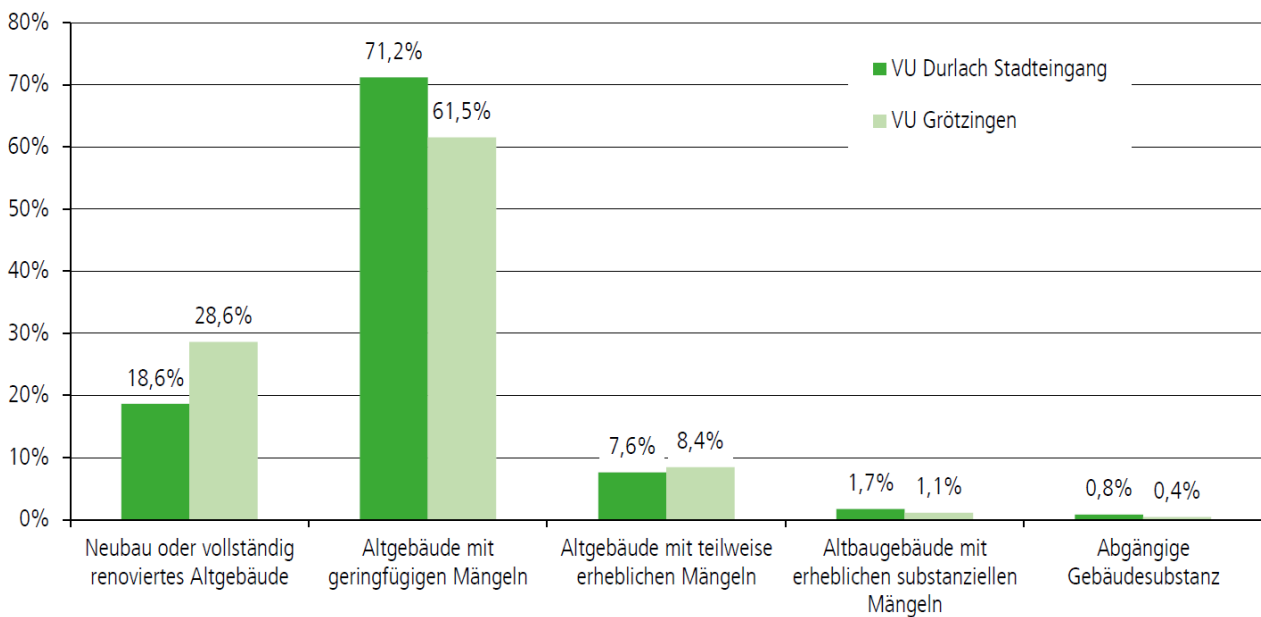
Abbildung 33: Pkw-Stellplatz-Bilanz; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### 6.1.5. Gebäudezustand und Ausstattung

In Abbildung 33 ist der Gebäudezustand dargestellt, wie ihn die Eigentümerinnen und Eigentümer bewerten. Demnach schätzen 18,6 Prozent ihr(e) Gebäude als „Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude“ ein. 71,2 Prozent der Gebäude werden als „Altgebäude mit geringfügigen Mängeln“ angesehen. Als „Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln“ werden 7,6 Prozent der Gebäude

eingeschätzt. Weitere 1,7 Prozent der Gebäude gehören zu den „Altgebäuden mit erheblichen substantiellen Mängeln“ und lediglich 0,8 Prozent werden als „Abgängige Gebäudesubstanz“ eingeschätzt. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu beachten, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel den Zustand ihrer Gebäude besser einschätzen, als Begutachtungen durch Experten ergeben würden (Siehe Kapitel 4.5).

#### Frage: Wie schätzen Sie selbst den Zustand des Gebäudes ein?

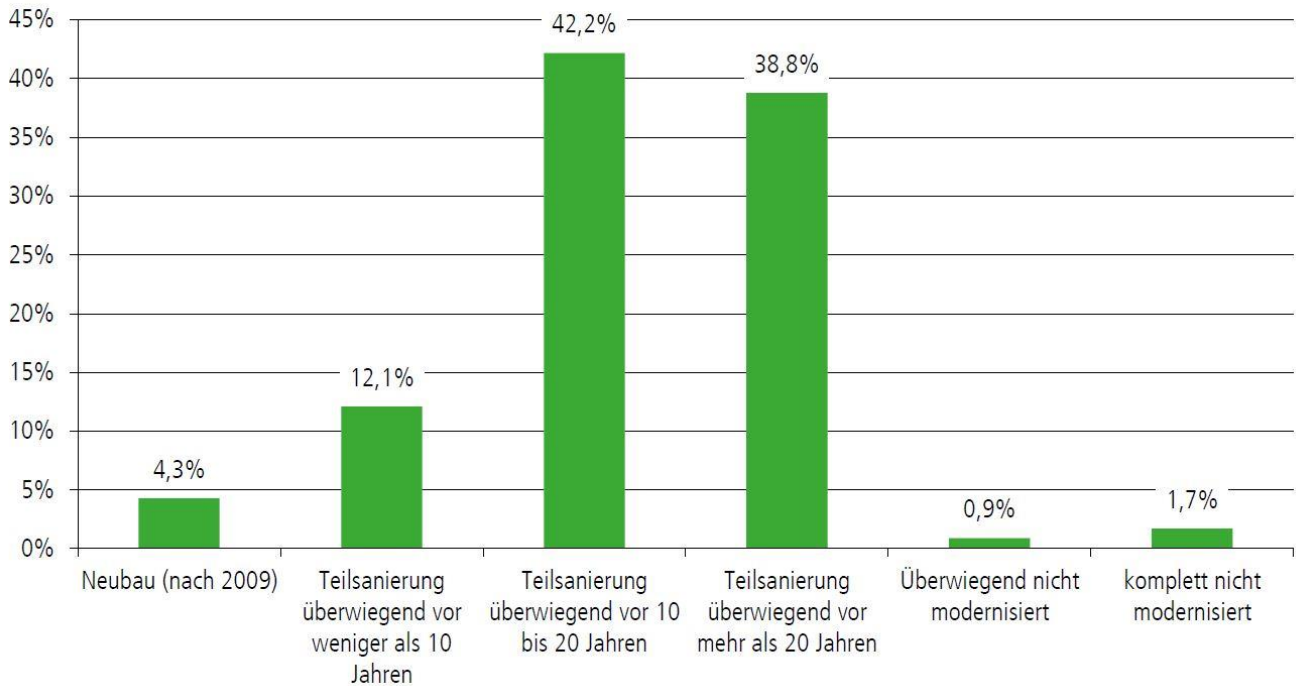


Basis: 118/118 bzw. 273/346 bzw. 138/295 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 34: Gebäudezustand; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Im Vergleich zur Befragung im Rahmen der VU Grötzingen fällt auf, dass es im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ weniger Neubauten beziehungsweise vollständig renovierte Altgebäude gibt (10 Prozentpunkte weniger). Dafür ist der Anteil der Altgebäude mit geringfügigen Mängeln rund 10 Prozentpunkte größer als in Grötzingen. Bei den Gebäuden mit schlechteren baulichen Zuständen sind die Verteilungen in den beiden Gebieten ähnlich.

Die Frage nach dem Modernisierungsstand der Wohnung beziehungsweise des Gebäudes beinhaltet die Unterthemen Fassade, Elektroinstallation, Fenster, Wasserleitungen, Heizung, Bad/ Bäder sowie Dach/ Dacheindeckung. Die einzelnen Antworten zu den Unterthemen wurden in Abbildung 34 zu einem Gesamtmodernisierungsstand für die Gebäude zusammengefasst.

**Frage: Wann wurde(n) das Gebäude/ Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend modernisiert?**

Basis: 116/118 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 35: Modernisierungsstand der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Dabei wird deutlich, dass 97,4 Prozent aller Gebäude zumindest teilweise modernisiert sind beziehungsweise nach 2009 neu gebaut wurden. Lediglich 2,6 Prozent der Gebäude sind überwiegend nicht oder komplett nicht modernisiert. Bei 38,6 Prozent der Gebäude liegt die überwiegende Sanierung schon länger als 20 Jahre zurück. Eine Teilsanierung überwiegend vor 10 bis 20 Jahren hat es in 42,2 Prozent der Gebäude gegeben. Weitere 12,1 Prozent der Gebäude sind überwiegend in den letzten 10 Jahren modernisiert worden, während 4,3 Prozent Neubauten sind, die nach 2009 errichtet wurden.

Dies bedeutet, dass insgesamt 16,4 Prozent der Gebäude einen überwiegend sehr neuen Modernisierungsgrad aufweisen.

Dem gegenüber stehen 41,4 Prozent der Gebäude, deren Sanierung schon über 20 Jahre her ist oder die teilweise noch gar nicht modernisiert wurden und daher einen deutlichen Bedarf aufweisen. Den höchsten Anteil an Gebäuden, deren Sanierung schon länger als 20 Jahre zurück liegt, weist die Gebäudegruppe mit einem Baujahr zwischen 1919 bis 1949 auf (siehe Abbildung 35).

In den Baualtersklassen 1950 bis 1969 sowie 1970 bis 1989 überwiegt mit 57,7 Prozent beziehungsweise 60 Prozent der Anteil der Gebäude, die überwiegend vor 10 bis 20 Jahren saniert wurden. Demgegenüber sind die Gebäude von vor 1919 in einem besseren Sanierungszustand. 18,9 Prozent dieser Gebäude wurden überwiegend vor weniger als 10 Jahren saniert.

**Frage: Wann wurde(n) das Gebäude/ Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend modernisiert?  
(nach Baualtersklassen)**

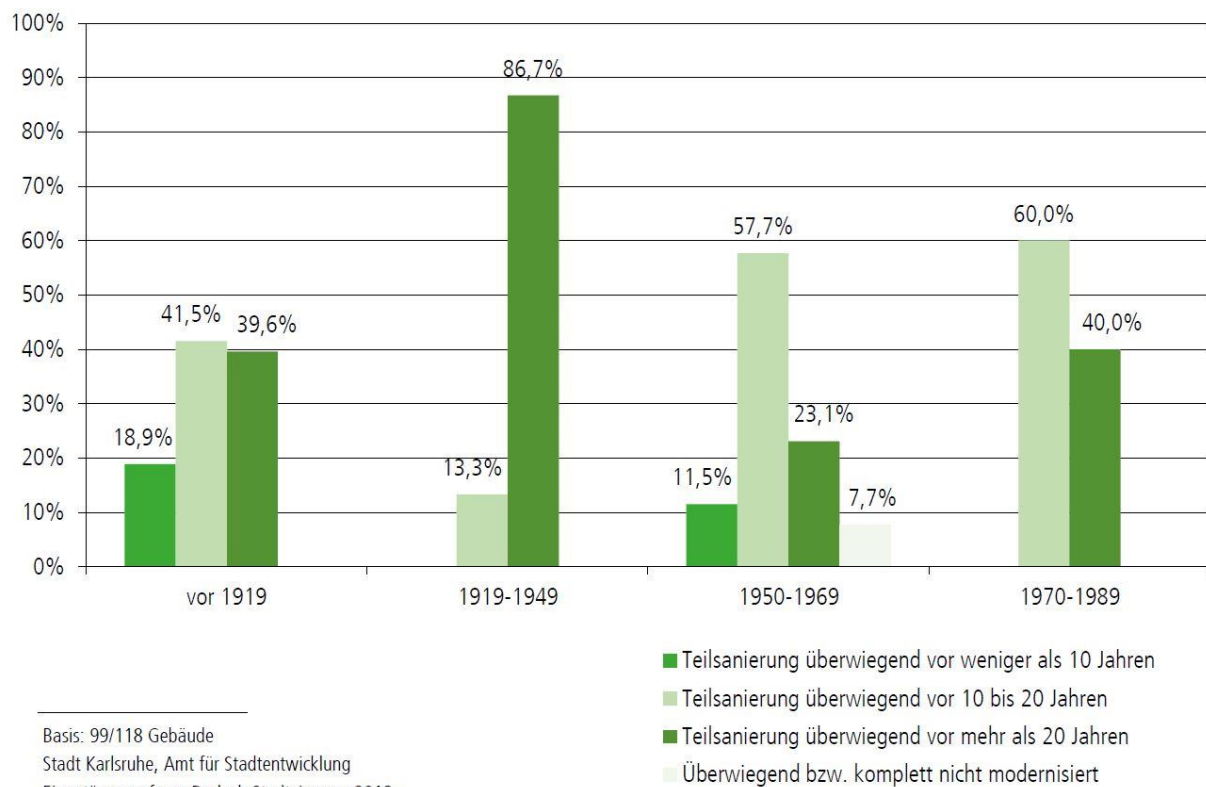
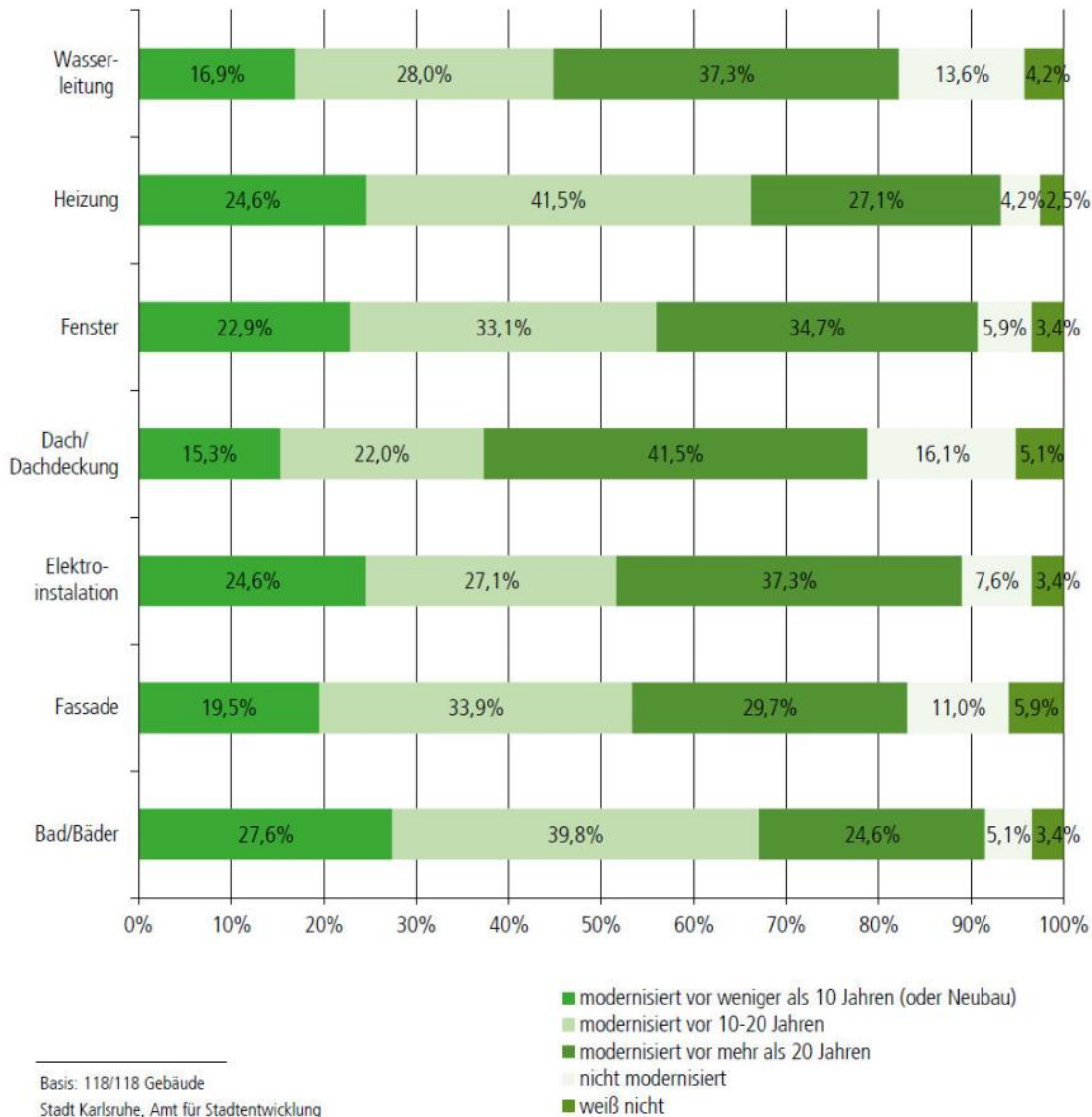


Abbildung 36: Modernisierungsstand der Gebäude nach Baualtersklassen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Abbildung 36 zeigt den Modernisierungsstand der Gebäude in den einzelnen Teilbereichen Bad/ Bäder, Fassade, Elektroinstallation, Dach/ Dachdeckung, Fenster, Heizung und Wasserleitungen. Entsprechend ihrer Lebensdauer weisen die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Modernisierungsstände auf. Dabei haben die Bäder im Vergleich den besten Modernisierungsstand gegenüber den anderen Gewerken. Mehr als ein Viertel aller Bäder wurde vor weniger als 10 Jahren saniert. Auch die Heizungen sind in einem vergleichsweise guten Zustand. Zwei Drittel davon wurden in den letzten 20 Jahren modernisiert. Anders sieht es bei den Dächern und Wasserleitungen aus: Hier sind jeweils nur 15,3 Prozent beziehungsweise 16,9 Prozent in den letzten 10 Jahren erneuert worden. Bei den Dächern sind 57,6 Prozent älter als 20 Jahre oder noch gar nicht modernisiert. Bei den Wasserleitungen trifft dies ebenfalls auf rund die Hälfte der Gebäude zu.

Bei den Heizungen sind 41,5 Prozent zwischen 10 und 20 Jahre alt, 27,1 Prozent sogar älter als 20 Jahre. Von den Elektroinstallationen weisen 37,3 Prozent ein Alter über 20 Jahre auf, während ein knappes Viertel in den letzten 10 Jahren modernisiert wurde. Von den Fassaden sind 33,9 Prozent in den letzten 10 bis 20 Jahren erneuert worden, weitere 29,7 Prozent sind älter als 20 Jahre und 11 Prozent sind nicht modernisiert. Insgesamt ist festzustellen, dass vor allem Dächer und Fassaden, aber auch Wasserleitungen und teilweise auch die Fenster den größten Erneuerungsbedarf aufweisen.

**Frage: Wann wurde(n) das Gebäude/ Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend modernisiert? (nach Teilbereichen)**


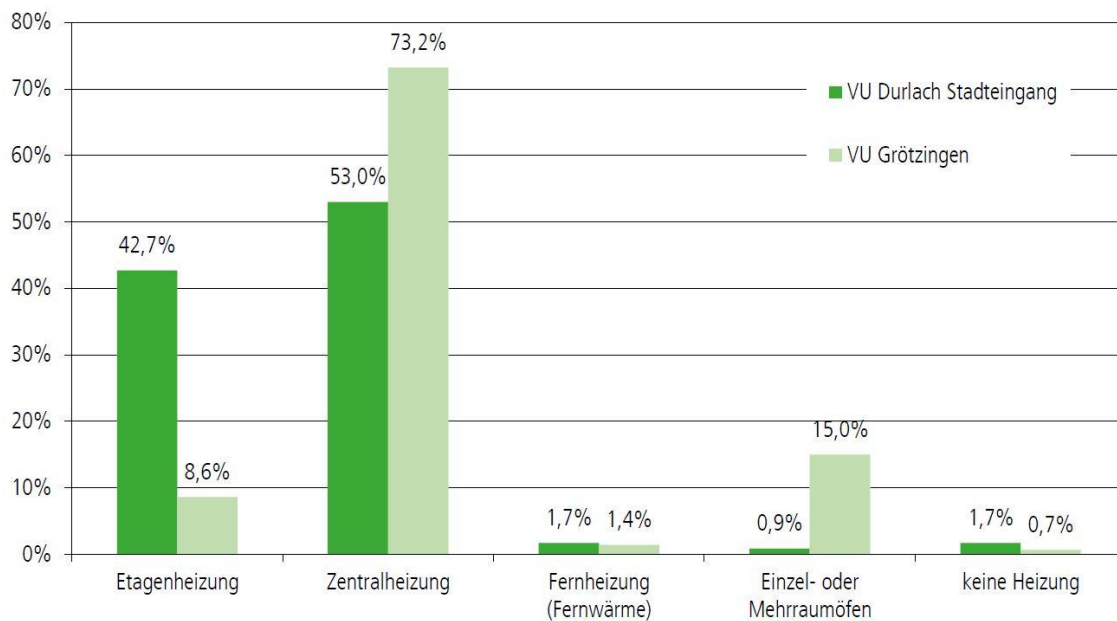
Basis: 118/118 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 37: Modernisierungsstand der Gebäude in den verschiedenen Teilbereichen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Die überwiegende Heizungsart in den Gebäuden im Gebiet der VU „Durlach Stadteingang“ ist mit 53 Prozent die Zentralheizung, wie in Abbildung 37 zu sehen ist. Von den Zentralheizungen werden 82,3 Prozent mit Gas und 16,1 Prozent mit Öl betrieben. Im Gebiet der VU „Durlach Stadteingang“ sind außerdem 42,7 Prozent der Gebäude mit einer Etagenheizung ausgestattet, deutlich mehr als beispielsweise im Gebiet der VU Grötzingen (8,6 Prozent). Von den Etagenheizungen werden 98 Prozent mit Gas betrieben. Ähnlich wie in Grötzingen verfügen nur 1,7 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet über einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Einen Einzel- oder Mehrraumofen verwenden nur 0,9 Prozent der Gebäude als überwiegende Heizungsart. Keine Heizung haben nur zwei Gebäude (1,7 Prozent) im Untersuchungsgebiet.

Regenerative Energien nutzen 15 Gebäude im Gebiet „Durlach Stadteingang“. Dies entspricht rund jedem achten Gebäude beziehungsweise 12,7 Prozent im Untersuchungsgebiet. Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude, die regenerative Energien nutzen (acht Gebäude), nutzen Solarthermie (siehe Abbildung 38). Weitere 6 Gebäude nutzen Photovoltaik und nur ein Gebäude Erdwärme. Als sonstige regenerative Energiequellen wurden jeweils einmal Luftwärme und Holz genannt. Da Mehrfachantworten zu dieser Frage möglich waren, wurden mehr als 15 regenerative Energiequellen genannt.

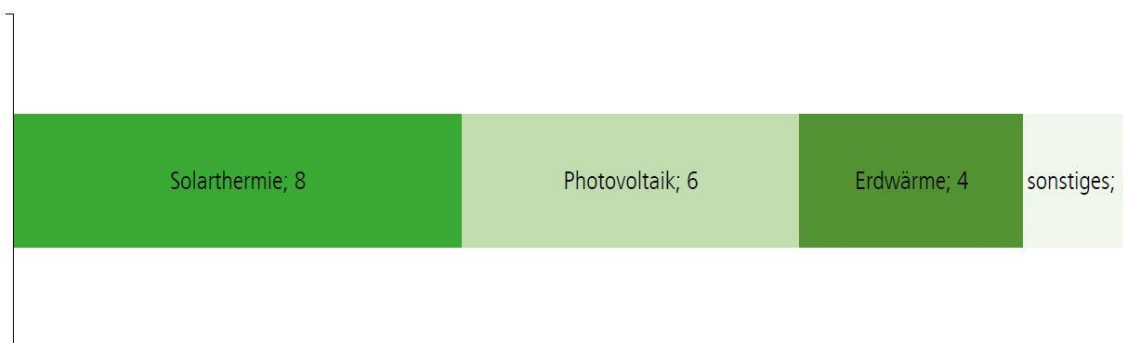
**Frage: Welche ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?**



Basis: 117/118 bzw. 280/346 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 38: Heizungsart im Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

**Frage: Nutzen Sie regenerative Energien, wie z.B. Solarthermie, Photovoltaik oder Erdwärme? Wenn ja, um was handelt es sich dabei?\***



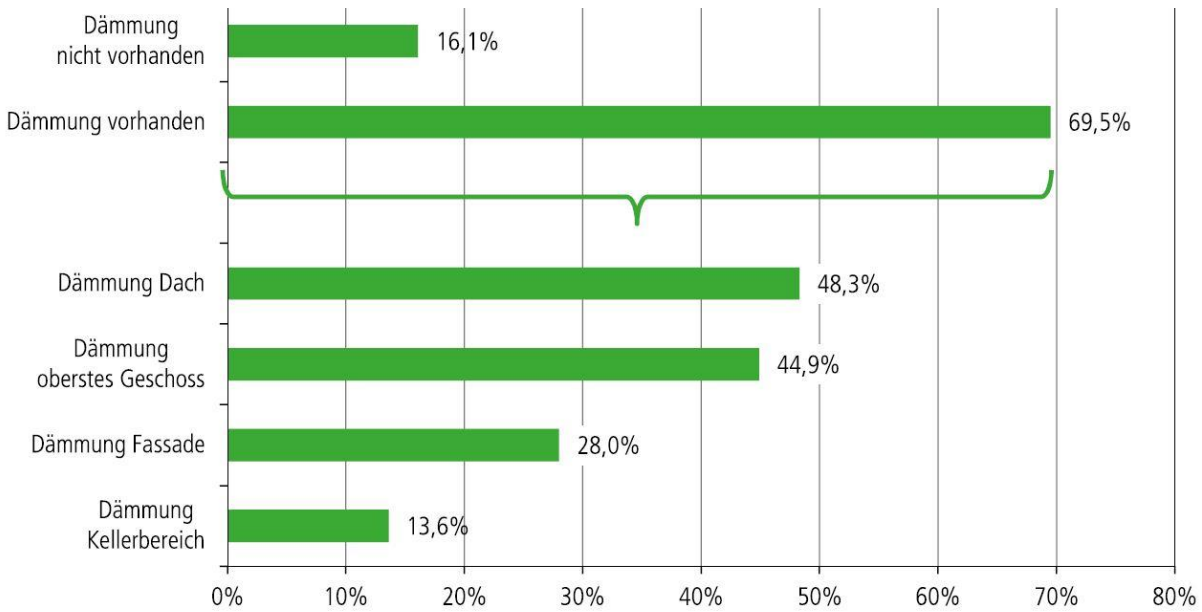
\*Mehrfachnennungen möglich, daher Summe über 15  
 Basis: 15/118 Gebäude  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 39: Nutzung regenerativer Energien; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Von den 118 Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind 69,5 Prozent zumindest in Teilbereichen oder auch komplett mit Wärmedämmung versehen, während 16,1 Prozent keine Wärmedämmung aufweisen. Weitere 14,4 Prozent der Befragten wussten nicht, ob ihr Gebäude über Wärmedämmung verfügt. Der Großteil der Gebäude, die keine Wärmedämmung haben, gehört zu den älteren im Gebiet, welche entweder bereits vor

1919 erbaut wurden oder im Zeitraum zwischen 1950 und 1969. Von den Gebäuden mit Wärmedämmung sind am häufigsten das Dach (48,3 Prozent) und das oberste Geschoss (44,9 Prozent) gedämmt (siehe Abbildung 39). Weitere 28 Prozent der Gebäude mit Wärmedämmung haben eine gedämmte Fassade. Immerhin noch 13,6 Prozent verfügen über einen gedämmten Kellerbereich.

### Frage: Welche Teile der Gebäude mit Wohnnutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?\*



\* Mehrfachnennung möglich, daher Summe über 100 %.

Basis: 82/118 Gebäude

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

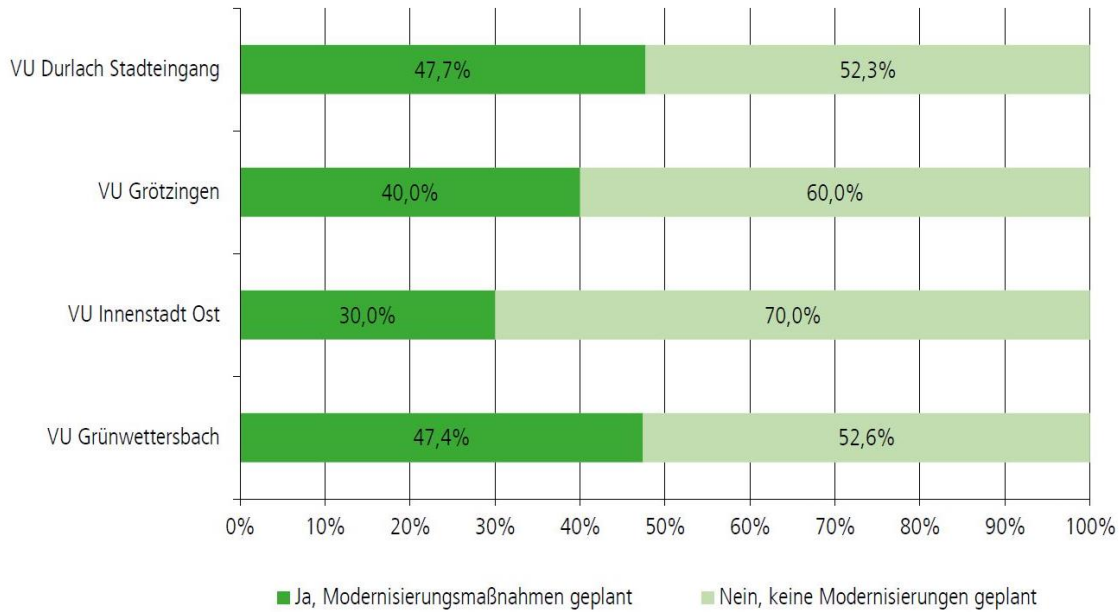
Abbildung 40: Wärmedämmung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### 6.1.6. Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen

Von den 260 befragten Eigentümerinnen und Eigentümern gaben 47,7 Prozent an, in den nächsten acht bis zehn Jahren an ihrer Wohnung beziehungsweise ihrem Gebäude Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Im Vergleich zu anderen VU Gebieten ist dies eine recht erfreuliche Quote. Im Gebiet der VU Grötzingen lag die geplante Modernisierungsquote bei 40 Prozent, im Gebiet der VU „Innenstadt Ost“ sogar bei nur 30 Prozent (siehe Abbildung 40). Nur im VU Gebiet Grünwettersbach war die Quote mit 47,4 Prozent fast genauso hoch wie im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“. In absoluten Zahlen entspricht dies 124 Eigentümerinnen und Eigentümern, die im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“ in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchten. Viele der Eigentümerinnen und Eigentümer wollen sich dabei nicht nur auf eine Maßnahme beschränken, sondern haben Mehrfachnennungen vorgenommen (siehe Abbildung 41). Dies entspricht den Vorgaben einer umfassenden Sanierung, die Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln ist.

Am häufigsten wurde die geplante Modernisierung der Bäder (32,3 Prozent), der Heizung (29 Prozent), der Fenster (27,5 Prozent), der Elektroinstallation (25,8 Prozent) und der Wasserleitungen (22,6 Prozent) genannt. 8,1 Prozent der Befragten gaben zwar an, in den nächsten acht bis zehn Jahren eine Modernisierung oder Instandsetzung an ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung vornehmen zu wollen, sie konnten die genaue Maßnahme aber noch nicht benennen, da sie sich noch in der Planungsphase befinden. Außerdem gaben 19,4 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer an, sonstige Maßnahmen an ihrer Wohnung oder ihrem Haus durchführen zu wollen. Dazu gehören beispielsweise der Anbau beziehungsweise die Sanierung von Balkonen, die Umstellung auf Fernwärme oder der Einbau von Photovoltaik.

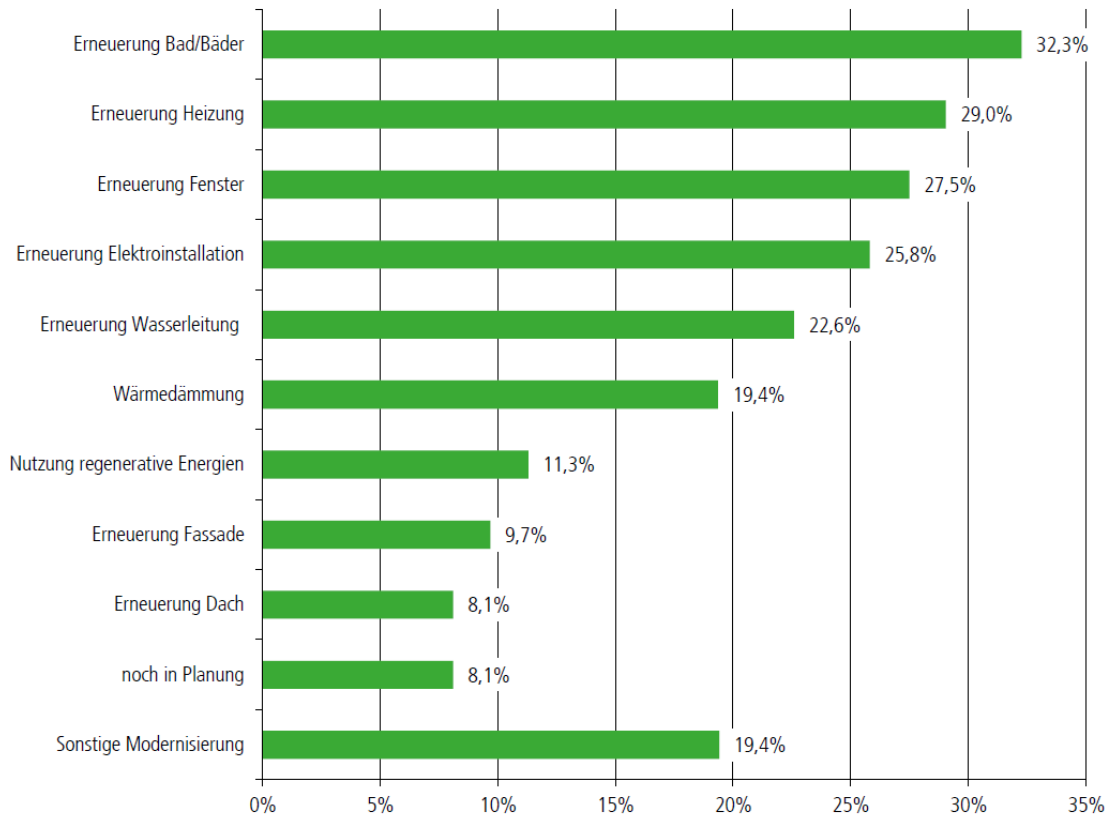
**Frage: Planen Sie, in den nächsten 8-10 Jahren an Ihrem Gebäude/ Wohnung(en) Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen? (Vergleich VU Gebiete)**



Basis: 260/260 bzw. 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 152/234 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 41: Geplante Modernisierung/ Instandsetzung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

**Frage: Planen Sie, in den nächsten 8-10 Jahren an Ihrem Gebäude/ Wohnung(en) Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen? Wenn ja, um was handelt es sich dabei?**



\* Mehrfachnennung möglich, daher Summe über 100 %.  
 Basis: 124/260 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 42: Art der geplanten Modernisierung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

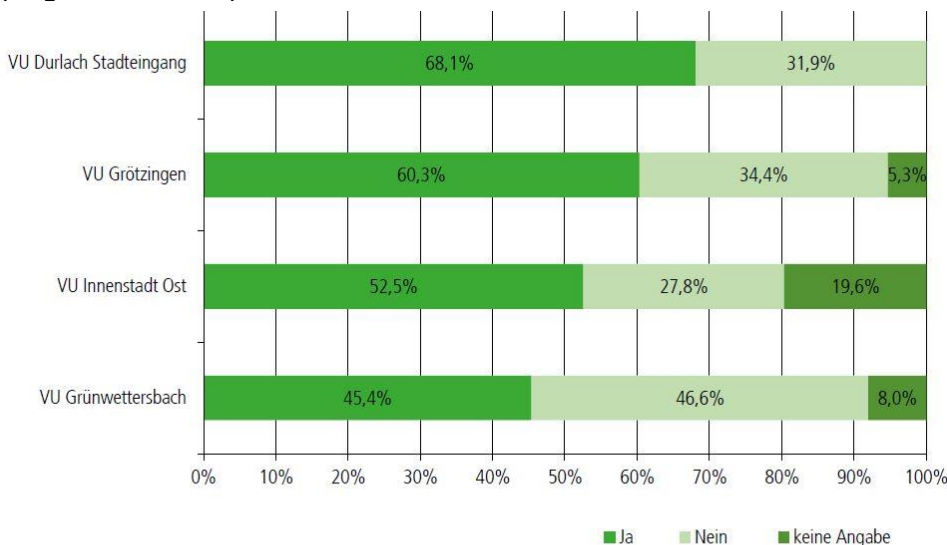
### 6.1.7. Bekanntheit und Nutzung von Zuschüssen

Über die Hälfte der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer (52,7 Prozent) wissen, dass sie im Rahmen eines Sanierungsverfahrens Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen erhalten können. 12,7 Prozent der Befragten sind sogar die Fördermodalitäten bekannt (siehe Abbildung 42). Gänzlich unbekannt ist das Thema hingegen 47,3 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet.

Ein grundsätzliches Interesse an einer Förderung im Rahmen eines Sanierungsgebietes signalisierten 68,1 Prozent der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet „Durlach Stadteingang“. Im Vergleich zu den anderen VU Gebieten der letzten Jahre in Karlsruhe ist dies ein äußerst positiver Wert, wie Abbildung 43 zu entnehmen ist. In den Gebieten der VU Grünwettersbach und VU „Innenstadt Ost“ hatten nur 45,4 Prozent beziehungsweise 52,5 Prozent der Befragten ihr Interesse bekundet. Im Gebiet der VU Grötzingen waren zumindest 60,3 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer Förderung interessiert.

Trotz des hohen Interesses der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer Zuschussung im VU Gebiet „Durlach Stadteingang“ (68,1 Prozent) ist zu berücksichtigen, dass insgesamt nur 47,7 Prozent der Befragten angegeben hatten, in den nächsten acht bis zehn Jahren Modernisierungsmaßnahmen zu planen (siehe Abbildung 40). Die tatsächliche Modernisierungsabsicht der Eigentümerinnen und Eigentümer ist somit mit großer Wahrscheinlichkeit geringer als die signalisierten 68,1 Prozent.

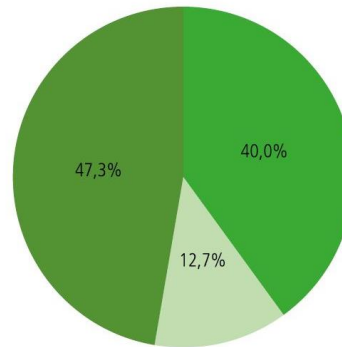
**Frage: Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Zuschussung von Maßnahmen zur Modernisierung/ Instandsetzung zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie durchzuführen? (Vergleich VU Gebiete)**



Basis: 260/260 bzw. 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 163/234 Eigentümerinnen und Eigentümer Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 44: Interesse an Zuschussung von Modernisierungsmaßnahmen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

**Frage: Wussten Sie, dass Sie im Rahmen des Sanierungsverfahrens Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen erhalten können?**



Basis: 260/260 Eigentümerinnen und Eigentümer Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

- Ja, schon einmal davon gehört
- Ja, die Fördermodalitäten sind bekannt
- Nein, wusste ich nicht

Abbildung 43: Bekanntheit der Fördermodalitäten; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Es kann jedoch vermutet werden, dass die Zuschussung von Maßnahmen einen Anreiz für Investitionen schafft und die Eigentümerinnen und Eigentümer möglicherweise dazu bewegt, zunächst noch ungeplante Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Mehr als die Hälfte der Befragten (56,6 Prozent) gaben freiwillig ihre Kontaktdaten an, damit die Stadt Karlsruhe sie über die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung informieren kann.

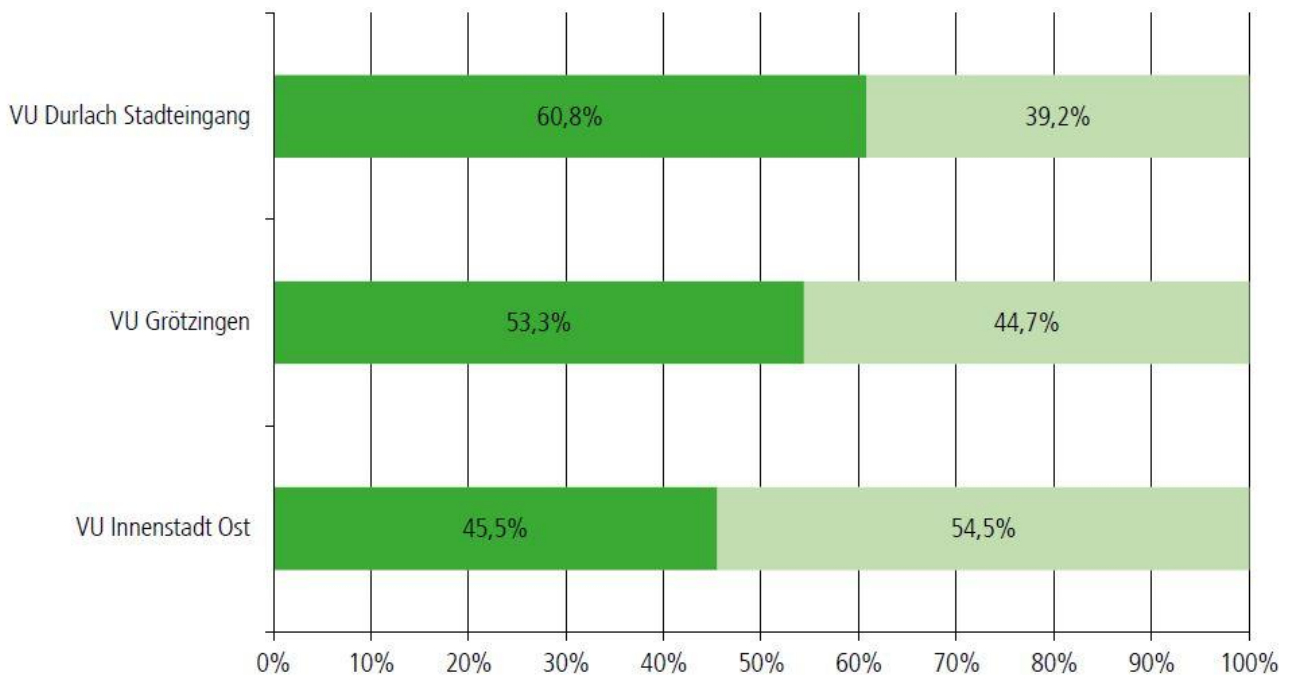
### 6.1.8. Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Umfelds

Bei der Befragung wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer neben Informationen zum eigenen Gebäude auch zu Vorschlägen zur Aufwertung des Quartiers beziehungsweise des Umfelds der eigenen Immobilie befragt.

Konkrete Vorschläge zur Aufwertung des Umfelds oder des gesamten Quartiers nannten 158 (60,8 Prozent) der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer. In Abbildung 44 wird deutlich, dass dieser Wert über den bisher erzielten Werten der anderen Eigentümerumfragen in Grötzingen und der Innenstadt Ost liegt. Dieser hohe Anteil an Vorschlägen für die Aufwertung des Untersuchungsgebietes lässt eine hohe Identifikation der Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihrem Stadtteil und ein hohes Interesse an der Entwicklung des Gebietes vermuten. Darüber hinaus verdeutlicht der hohe Anteil konkret genannter Maßnahmen den Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wurden von den Eigentümerinnen und Eigentümern 314 verschiedene Vorschläge für Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes beziehungsweise des Quartiers gemacht. In Abbildung 45 sind die einzelnen Themen dargestellt, zu denen die Vorschläge zusammengefasst werden konnten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer konnten bis zur drei Vorschläge für Maßnahmen abgeben. Am häufigsten wurde dabei der Wunsch nach einer Verbesserung der Parkplatzsituation (38,6 Prozent) im Gebiet geäußert. 26,6 Prozent der Befragten wünschen sich eine Verbesserung der Grün- und Freiflächen sowie mehr Begrünung im Gebiet; dazu zählen sowohl naturnahe Bepflanzung von Grünstreifen als auch der Erhalt und die Erweiterung des Grünflächen- und Baumbestandes. Weitere 25,3 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer schlugen Maßnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Einbahnstraßen sowie mehr (Verkehrs-) Kontrollen im Gebiet vor. Dabei wurde auch der Wunsch nach verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo-30-Zonen geäußert.

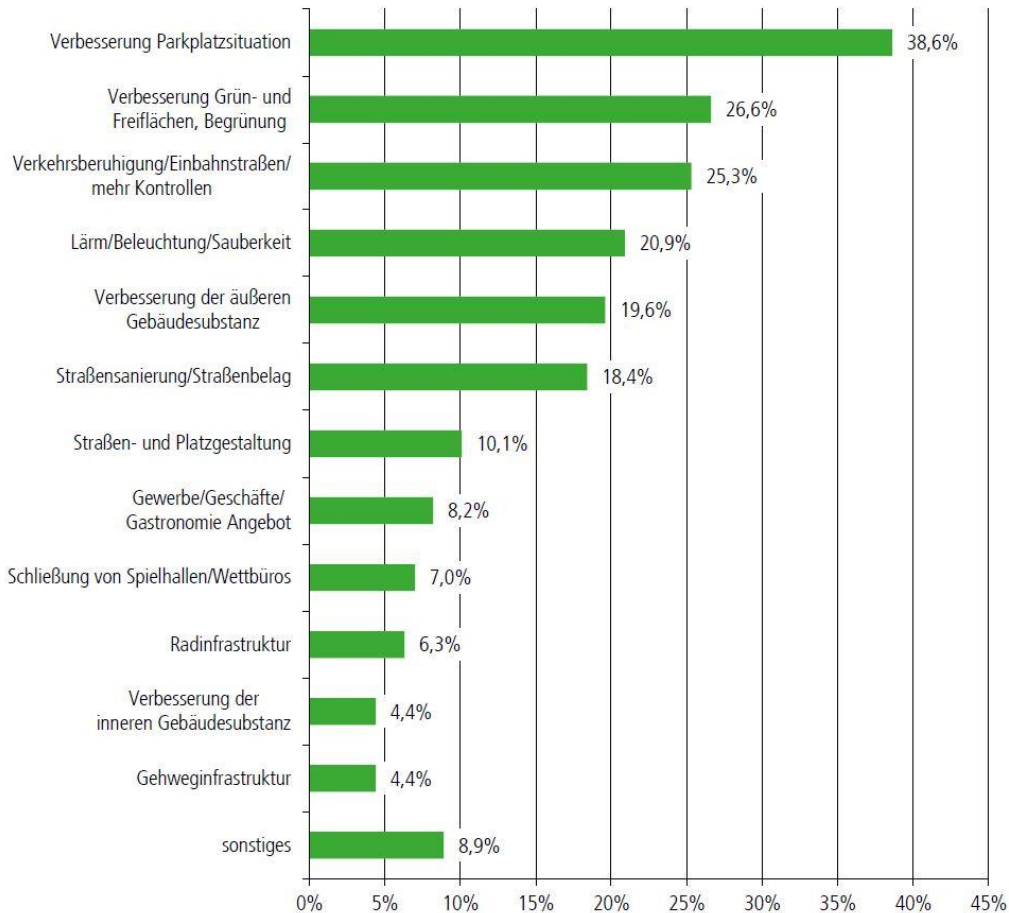
**Frage: Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie beziehungsweise das Quartier aufzuwerten? (Vergleich VU Gebiete)**



Basis: 260/260 bzw. 360/459 bzw. 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer  
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Abbildung 45: Nennung von Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### Frage: Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie bzw. das Quartier aufzuwerten?



\* Mehrfachnennung möglich, daher Summe über 100 %.

Basis: 158/260 Eigentümerinnen und Eigentümer

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Eigentümerumfrage Durlach Städteingang 2019

Abbildung 46: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers; Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Auch die Themen Lärm, Beleuchtung und Sauberkeit wurden von 20,9 Prozent der Befragten angesprochen, dicht gefolgt von der Verbesserung der äußeren Gebäudesubstanz (19,6 Prozent) und der Straßensanierung/ Erneuerung des Straßenbelags (18,4 Prozent). Zur Verbesserung der äußeren Gebäudesubstanz gehören vor allem Maßnahmen, die sich mit der Sanierung verschiedener Gewerke, insbesondere der Modernisierung von Fassaden und Dächern, befassen. Die Vorschläge zum Thema Lärm, Beleuchtung und Sauberkeit beziehen sich nicht nur auf den Verkehrslärm, sondern auch auf sehr konkrete Störfaktoren, die vor allem nachts auftreten, wie Lärmbelästigung durch Nachbarn, Jugendliche oder angrenzende Gastronomie.

Immerhin 10,1 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer machten Vorschläge zur Straßen- und Platzgestaltung, dazu zählte am häufigsten der Wunsch nach einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, aber auch die gestalterische

Aufwertung von anderen Straßen im Gebiet. Weitere 8,2 Prozent der Befragten machten Angaben zum teilweise fehlenden Angebot von Gewerbe, Geschäften und Gastronomie beziehungsweise sprachen sich für deren Erhalt aus. Zusätzlich dazu wünschen sich 7 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer, dass die Spielhallen und Wettbüros im Gebiet geschlossen werden. Weitere Vorschläge beziehen sich auf eine Verbesserung der Radinfrastruktur (6,3 Prozent) und der Gehwege (4,4 Prozent). Ebenfalls 4,4 Prozent der Befragten äußerten Wünsche bezüglich einer Verbesserung der inneren Gebäudesubstanz. Dazu zählen vor allem die Erneuerung der Heizungsanlage und elektronischer Geräte sowie der Stromversorgung im Allgemeinen. Sonstige Maßnahmen, die sich keiner bereits beschriebenen Kategorie zuordnen ließen, nannten 8,9 Prozent aller Eigentümerinnen und Eigentümer. Darunter fallen beispielsweise Maßnahmen wie der Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Ergänzung eines Fahrstuhls im Bereich des Bahnhofs.  
Quelle des Kapitels: Amt für Stadtentwicklung

## 6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterstützen. Mit Schreiben vom 07.10.2019 wurde den TöB mitgeteilt, dass die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, für das Gebiet „Durlach Stadteingang“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Sie wurden aufgefordert mitzuteilen, ob ihrerseits Vorhaben oder Planungen durchgeführt werden sollen, die für die Sanierung des Gebietes von Bedeutung sind. Die Gebietsabgrenzung wurde durch einen beiliegenden Plan ersichtlich. Die TöB wurden

gebeten, zu der beabsichtigten Sanierung bis Ende November 2019 Stellung zu nehmen. Einzelne Stellungnahmen wurden nach Ende der Frist abgegeben, trotzdem wurden alle abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Interessen jener Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, durch die Planung nicht berührt sind.

In der nachfolgenden Übersicht sind die eingegangenen Stellungnahmen der angehörten Träger öffentlicher Belange mit einer Zusammenfassung des Inhaltes in Stichworten aufgeführt. Alle Stellungnahmen sind dem Bericht im Materialband beigelegt.

Behörden /TöB	Keine Anregungen oder Bedenken	Stellungnahme – Inhalte Stichwortartig
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53.1 – Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung	X	
Amt für Stadtentwicklung	X	
Gartenbauamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung des Bahnhofumfelds: Hinweis auf klimaneutrale beziehungsweise klimapositive Entwicklung des Bahnhofumfelds, Erhalt schützenswerter Bäume, Neupflanzungen großkroniger Bäume</li> <li>▪ Bebauung Bahnhofsvorplatz: Bitte um Prüfung einer nach Süden offenen L-Gebäudeform, sowie Anlage von Retentionsdächern</li> <li>▪ Durlacher Allee Stadteingang: Gestaltung der „industriellen Vorstadt“ als Übergangszone und Entree zur Altstadt unter Beachtung der unterschiedlichen stadthistorischen Hintergründe, Freiraumqualität, Gestaltung und Regulierung der Gebäudevzonen durch Reduzierung des ruhenden Verkehrs und mehr Grünausstattung, ergänzende Baumpflanzungen in der Pfinztalstraße</li> <li>▪ Bereich südlich der Durlacher Allee: Sicherung der grünen Innenhöfe der Blockrandbebauung, Erarbeitung einer Grünsatzung (Sicherung von klimawirksamen Grünbeständen, die Förderung von Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung), Sanierung und Aufwertung des Spielplatzes an der Pestalozzischule</li> <li>▪ Hinweis auf Erforderlichkeit einer Beteiligung von Landschaftsarchitekten im Sinne von Arbeitsgemeinschaften ab gewisser Planungstiefe im weiteren Planungsprozess</li> </ul>
Liegenschaftsamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf bereits abgeschlossenes Sanierungsgebiet "Durlach II" und Erhebung von Ausgleichsbeträgen</li> </ul>

Behörden /TöB	Keine Anregungen oder Bedenken	Stellungnahme – Inhalte Stichwortartig
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bitte um Prüfung der Gebietsabgrenzung (Grundstücke am Gebietsrand als Ganzes einbeziehen)</li> </ul>
Handwerkskammer Karlsruhe	X	
Deutsche Telekom		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Maßnahmen geplant</li> <li>▪ Hinweis auf Kostenerstattung bei Ersatz von Telekommunikationslinien</li> <li>▪ Bitte um frühzeitige Mitteilung bei geplanten Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet</li> </ul>
RP Karlsruhe - Abteilung 2 - Raumordnung		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Bedenken gegen Ausweisung des Sanierungsgebietes</li> <li>▪ Verweis auf VU als Entscheidungsgrundlage für die Wahl des Sanierungsverfahrens</li> <li>▪ Beachtung Regelungen des Datenschutzes</li> <li>▪ Zusendung der Sanierungssatzung an RP</li> <li>▪ Verweis auf die Notwendigkeit einer Stellplatzbedarfsberechnung, falls öffentliche Stellplätze hergestellt werden</li> </ul>
Deutsche Bahn AG	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bitte um die künftige Einbindung in Form von Folgebesprechungen beziehungsweise Vorlage einer vertieften Planung</li> </ul>
ZJD – Untere Naturschutzbehörde		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anregung der Förderung der innerstädtischen Biodiversität, Hinweis auf Bauen mit Glas im Kontext zur aktuellen Artenschutzgesetzgebung, insektenfreundliche Beleuchtung, Erhalt des Baumbestands</li> </ul>
Tiefbauamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßenwesen: Informationen zu sanierungsbedürftigen Straßen</li> <li>▪ Stadtentwässerung: Hinweise und Vorgaben zum Umgang mit bestehenden und geplanten Kanälen und Leitungen</li> <li>▪ Konstruktiver Ingenieurbau: Keine Anmerkungen</li> </ul>
ZJD- Wasserbehörde		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf Wasserschutzgebiet IIIB des Wasserwerks Hardtwald</li> </ul>
Polizeipräsidium Karlsruhe - Referat Prävention, Standort Pforzheim	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zur äußeren Gestaltung und Überschaubarkeit von Bahnhöfen beziehungsweise Haltestellen, Orientierung, Beleuchtung, Sauberkeit und Beschädigungen, Mobilität sowie Bepflanzungen</li> </ul>
Polizeipräsidium Karlsruhe Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz	X	
Verkehrsbetriebe Karlsruhe		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infrastruktur der Straßenbahn: Keine Veränderung an Gleisanlagen der Straßenbahn geplant</li> <li>▪ Infrastruktur der Stadtbahn: Barrierefreier Umbau der Gleise 11 und 12 im Bahnhof Durlach, Einleitung Planrechtsverfahren im ersten Quartal 2020</li> </ul>

Behörden /TöB	Keine Anregungen oder Bedenken	Stellungnahme – Inhalte Stichwortartig
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anbindung der Untermühlsiedlung an den Bahnhof Karlsruhe Durlach: Im Zuge des barrierefreien Umbaus der Stadtbahnbahnsteige ist der barrierefreie Zugang zur Untermühlsiedlung ebenfalls in der Planung enthalten, Planung liegt den städtischen Ämtern vor</li> <li>▪ Infrastruktur des Stadtbusverkehrs: Hinweis auf Notwendigkeit ausreichender Anzahl von Abstellmöglichkeiten für Busse am Bahnhof Durlach</li> <li>▪ Geplante Einschleifung der Linien 831 und 832 in die Karlsruher Innenstadt: Hinweis auf mögliche Veränderung der Linienführung und Bitte um Abstimmung bei Maßnahmen im Bereich der Pforzheimer Straße</li> <li>▪ Hinweise zum Vorentwurf der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes: Bewirtschaftete Parkplätze östl. des Empfangsgebäudes bis zum Ärztehaus erschweren Zugang zu Fahrradstellplätzen</li> </ul>
<b>Stadtwerke Karlsruhe</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stromversorgung: Hinweis auf bestehende Leitungen und Bitte um Abstimmung bei Maßnahmen an Straßen</li> <li>▪ Gas- und Wasserversorgung: Hinweis auf bestehende Leitungen und Bitte um Abstimmung bei Maßnahmen an Straßen/ Plätzen</li> <li>▪ Öffentliche Straßenbeleuchtung: Umbau und Anpassung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlagen</li> <li>▪ Kommunikations- und Informationstechnik: Hinweis und Vorgaben zum Umgang mit bestehenden Leitungen.</li> <li>▪ Fernwärmeversorgung: Hinweis auf Fernwärmeleitung in der Pfinztalstraße und Vorgaben für möglichen Anschluss von Neubebauung</li> <li>▪ Dingliche Sicherungen: Bitte um Abstimmung falls dingliche Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) erforderlich werden.</li> </ul>
<b>Kommunale Behindertenbeauftragte</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierefreiheit: Hinweis auf DIN 18040, Bitte um Herstellung von zwei Behindertenparkplätzen bei Planung des Vorplatzes Bahnhof Durlach, Anregungen für Blindenleitsystem</li> </ul>
<b>RP Karlsruhe - Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr</b>	X	
<b>Umwelt- und Arbeitsschutz Stadt Karlsruhe</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ökologie: Anregung der Förderung der innerstädtischen Biodiversität, Hinweis auf Bauen mit Glas im Kontext zur aktuellen Artenschutzgesetzgebung, insektenfreundliche Beleuchtung, Erhalt des Baumbestands</li> <li>▪ Wasser:</li> </ul>

Behörden /TöB	Keine Anregungen oder Bedenken	Stellungnahme – Inhalte Stichwortartig
		<p>Keine Anregungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altlasten/ Abfall: Hinweis auf Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe und mögliche Grundwasserverunreinigungen</li> <li>▪ Bodenschutz: Keine Anregungen</li> <li>▪ Immissionen/ Lärm: Starke Verkehrslärmemissionen durch die Durlacher Allee und die Bahntrasse, Hinweis auf Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes</li> <li>▪ Stadtklima/ Klimawandel/ Luftreinhaltung/ Klimaschutz: Hinweis auf „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“: Teile des Untersuchungsgebietes sind zur Ausweisung als klimaökologisches Sanierungsgebiet gekennzeichnet, Vorgaben des Klimaanpassungsplans und Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas und der Klimaanpassung im Rahmen der VU beachten, Verknüpfung mit der Energiequartier-Initiative der KEK herstellen</li> </ul>
<b>Amt für Stadtentwicklung</b>	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steht Sanierungsverfahren positiv gegenüber</li> </ul>
<b>Landesamt für Denkmalpflege</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewahrung der charakteristischen Strukturen als Erhaltungsziel aufnehmen</li> <li>▪ Hinweis auf Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege und denkmalrechtliche Genehmigung</li> <li>▪ Hinweis auf Archäologische Denkmalpflege</li> <li>▪ Auflistung der sich im Untersuchungsgebiet befindenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der erhaltenswerten Gebäude; Planungsempfehlung: Bewahrung der als erhaltenswert eingestuften Gebäude.</li> </ul>

### 6.3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Neben den Betroffenen und den Trägern öffentlicher Belange wurde auch die Öffentlichkeit im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Durlach Stadteingang“ beteiligt. Dazu wurden eine Informationsveranstaltung, eine Onlinebeteiligung sowie ein Spaziergang durch das Gebiet mit anschließendem Workshop durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind nachfolgend zusammengefasst. Die ausführlichen Protokolle der Veranstaltungen und die Beiträge der Onlinebeteiligung sind dem Bericht im Materialband beigefügt.

#### Informationsveranstaltung am 22.01.2020 in der Karlsburg in Durlach

Am 22.01.2020 wurde eine Informationsveranstaltung zum Thema „Vorbereitende Untersuchungen Durlach Stadteingang“ durchgeführt. Diese Veranstaltung war mit über 100 Personen sehr gut besucht. Neben einigen Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem Untersuchungsgebiet waren auch interessierte Bürgerinnen und Bürger aus der Umgebung (zum Beispiel aus der Untermühsiedlung) anwesend. Im Rahmen eines Vortrags wurden allgemeine Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen, der aktuelle Stand der Analyse, die Ergebnisse der Befragung der Betroffenen sowie Informationen zu Fördermöglichkeiten präsentiert.

Im Anschluss an die Vorträge hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Möglichkeit, an Stellwänden ihre Wünsche für das Untersuchungsgebiet zu notieren sowie Stärken und Schwächen in einem Plan zu markieren. Durch die notierten Wünsche für das Untersuchungsgebiet wurde deutlich, dass das Thema Verkehr den Teilnehmerinnen und Teilnehmern besonders am Herzen liegt. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere der Wunsch nach einer Temporeduzierung und einer Bündelung von Parkplätzen beziehungsweise einem Parkleitsystem sowie die Verbesserung der Verkehrssicherheit für den nicht motorisierten Verkehr geäußert. Zudem wurde auch die Verbesserung der Barrierefreiheit bei der fußläufigen Verbindung zur Untermühsiedlung gefordert. Darüber hinaus war es den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein Anliegen das historische Ortsbild zu erhalten, leerstehende Ladengeschäfte wiederzubeleben und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.

Bei den Stärken wurden unter anderem das historische Ortsbild, die kleinteilige Gewerbestruktur sowie die vorhandenen Aufenthaltsbereiche hervorgehoben. Handlungsbedarf wird hinsichtlich der Verkehrssituation, der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie dem Übergang zur Untermühsiedlung gesehen.

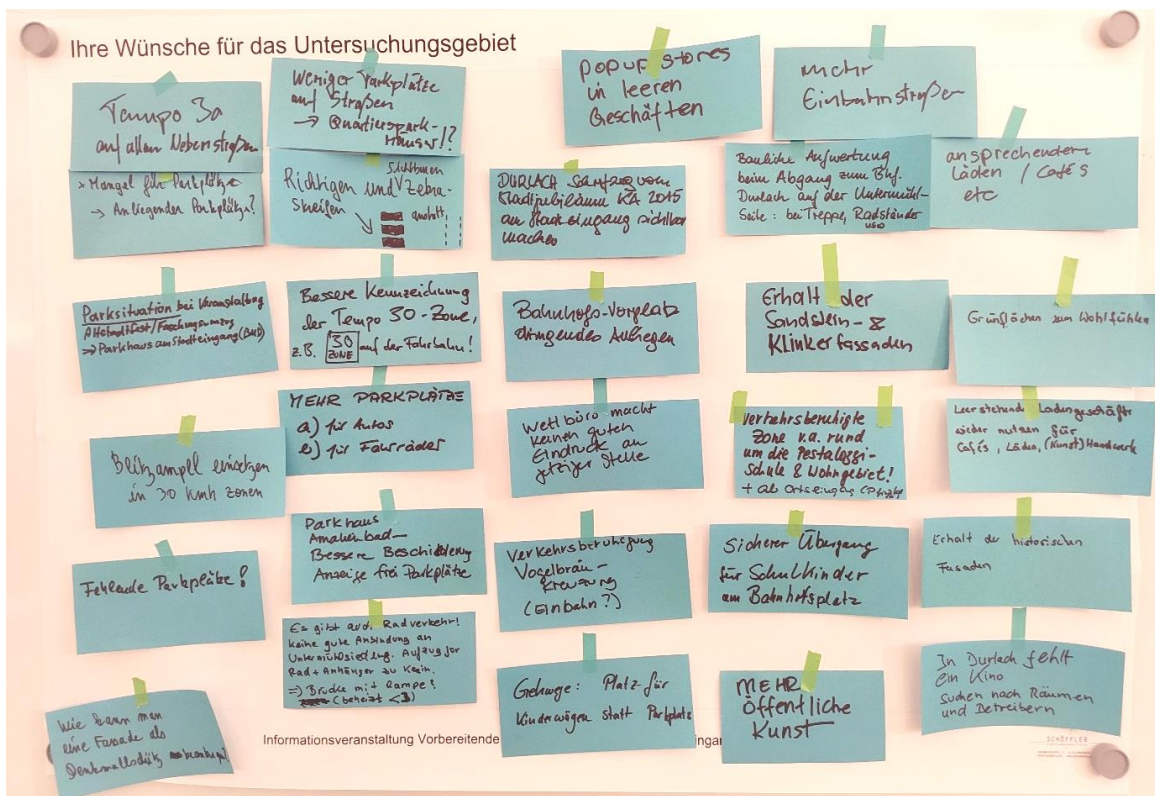


Abbildung 47: Notierte Wünsche der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

### Online-Beteiligungsportal der Stadt Karlsruhe – Ideensammlung vom 21.01.2020 bis 16.02.2020

Als ergänzendes Beteiligungsangebot konnten sich die Bürgerinnen und Bürger auf dem Online-Beteiligungsportal der Stadt Karlsruhe über das Verfahren und den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen informieren und Ideen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität formulieren. Die Ideensammlung war vom 21.01.2020 bis zum 16.02.2020 freigeschaltet. In diesem Zeitraum wurden fünf Beiträge verfasst. Dabei wurde unter anderem auf die meist überfüllten Fahrradständer am Bahnhof Durlach und den erschwerten Zugang zu den Fahrradständern aufgrund parkender Autos und außerhalb der Fahrradständer abgestellter Fahrräder aufmerksam gemacht. Zudem wurde angeregt, die vorhandenen Fußwegeverbindungen, die teilweise als Schulweg genutzt werden, beispielsweise durch die Ergänzung von Querungsmöglichkeiten und den Ausbau der Barrierefreiheit aufzuwerten. Die Verbesserung der Orientierung und der Sauberkeit – insbesondere im Bereich des Bahnhofsvorplatzes –, eine Tempo-30-Zone im Bereich des Bahnhofs, die Verlagerung des Busbahnhofs Karlsruhe nach Durlach, der Ausbau der Radwegeverbindungen und der Erhalt des Willmar-Schwabe-Parks waren weitere Ideen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die durch die Bürgerinnen und Bürger notiert wurden.

### Spaziergang durch das Untersuchungsgebiet mit anschließendem Workshop am 06.03.2020

Am 06.03.2020 trafen sich circa 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem Spaziergang mit anschließendem Workshop zum Thema Vorbereitende Untersuchungen „Durlach Stadteingang“ im Willmar-Schwabe-Park in der Nähe des Busbahnhofs Durlach.

Bei einem circa einstündigen Spaziergang durch das Untersuchungsgebiet wurde an verschiedenen Punkten angehalten, um über den jeweiligen Ort zu sprechen, Fragen zu stellen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger entgegenzunehmen. So gab es beispielsweise Haltepunkte am Busbahnhof, an der Unterführung zur Untermühlsiedlung im Bahnhofsbereich, am Grünbereich der Pestalozzischule und am „Stachus“. Dabei wurden durch die Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Anregungen und Maßnahmvorschläge zu den einzelnen Bereichen im Untersuchungsgebiet geäußert. Im Anschluss an den Spaziergang folgte der Workshop im Rathaus Durlach. Zu Beginn des zweiten Teils der Veranstaltung wurde der Spaziergang anhand einer Präsentation mit Fotos der besichtigten Bereiche noch einmal zusammengefasst, auch um die

neu angekommenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer über den Spaziergang zu informieren.

Danach hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich an vier vorbereiteten Thementischen

- Bahnhofsvorplatz, Busbahnhof und Unterführung (Verbindung zur Untermühlsiedlung),
- Gestaltung „Stachus“,
- Aufwertung öffentlicher Raum,
- Verkehrssituation mit Fußwegen, motorisierter und nicht motorisierter Verkehr, Parken und Barrierefreiheit

zu verteilen und ihre Anregungen, Ideen, Fragen, Bedenken zum jeweiligen Thema zu äußern und mit den anderen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu diskutieren. Die Arbeit an den Thementischen war sehr erfolgreich. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer entwickelten viele Ideen für die Umgestaltung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes.



Abbildung 48: Beispielhafte Skizze, die während des Workshops erarbeitet wurden.

Die Anregungen aus der Informationsveranstaltung und die im Rahmen des Workshops entwickelten Maßnahmvorschläge sind in die Erarbeitung der Ziele für die Neuordnung sowie das Maßnahmenkonzept eingeflossen.

## 7. Nachweis städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet

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

Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:

- schlechte Gebäudequalität, die bedingt ist durch einen sanierungsbedürftigen Zustand der Bausubstanz, häufig auch bei Gebäuden mit Denkmalschutzeigenschaft und bei als erhaltenswert eingestuften Gebäuden (Schwerpunktbereich südlich der Durlacher Allee)
- die oft fehlenden zeitgemäßen Dämmstandards
- den schlechten Zustand einiger Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand)
- mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund der oftmals dichten Bebauung in den Innenhofbereichen
- den hohen Anteil an versiegelten und teilweise ungeordneten Flächen in den Innenhofbereichen
- ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch fehlende beziehungsweise ungestaltete Aufenthaltsbereiche
- fehlendes Grün im öffentlichen und privaten Raum, welches negative Auswirkungen auf das Kleinklima hat (insbesondere in Bezug auf die unbegrünten Straßenräume im Bereich südlich der Durlacher Allee und der Pfinztalstraße)

Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:

- die mangelhafte Funktion des Bahnhofs als Stadteingang von Durlach (fehlende Repräsentation und fehlender Antritt vor dem Bahnhof, mangelnde Orientierung und Leitfunktion in die Innenstadt, ungenügende Barrierefreiheit, unzureichende Fahrradstellplätze zum einfachen Wechsel des Verkehrsmittels)
- die hohe Verkehrsbelastung beziehungsweise Lärmimmission im Bereich der Durlacher Allee und des „Stachus“ (Haupterschließung von Karlsruhe in Richtung Durlach, Aufeinandertreffen unterschiedlicher Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer (Auto, Fahrrad, Straßenbahn und Fußgänger), Umsteigen/ Treffen an der

Haltestelle führt zu Lärmimmissionen in den Abendstunden)

- die fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, vor allem im Bereich der Unterführungen
- den teilweise schlechten Zustand von Erschließungsstraßen (Untermühlstraße, Willmar-Schwabe-Straße, Karlsruher Allee, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Bleichstraße, Gritznerstraße, Kanzlerstraße, Pfinztalstraße, Hauptbahnstraße)
- die fehlende Orientierung im Straßenraum und öffentlichen Raum (insbesondere im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und des „Stachus“)
- die trennende Wirkung der Durlacher Allee und der Bahngleise
- unausgeprägte beziehungsweise fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen und dem damit einhergehenden Gefahrenpotenzial für den nicht motorisierten Verkehr
- eine unzureichende Nutzungsintensität durch leerstehende oder untergenutzte Wohn- und Geschäftsgebäude (zum Beispiel ehemaliges Gründerzentrum P90)
- Fehlentwicklungen beim Geschäftsbesatz (zum Beispiel Ansiedelung von Spielhallen am „Stachus“ und in der Pfinztalstraße)
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum und die damit einhergehende fehlende Aufenthaltsqualität (zum Beispiel im Bereich Bahnhofsvorplatz, Grünfläche an der Pestalozzischule, Postplatz und in der Pfinztalstraße)

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

## 8. Konzept für die Sanierung

### 8.1. Sanierungsziele

Das städtebauliche Konzept mit Zielen der Sanierung bildet den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Dabei sind auch bereits vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Stadteingang von Durlach und wichtigen Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus bezieht es sich auf Ergebnisse der übergeordneten strategischen Planungen wie beispielsweise den städtebaulichen Rahmenplan zum Thema Klimaanpassung und setzt das Untersuchungsgebiet in einen gesamtstädtischen Zusammenhang.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Sanierungsziele des Untersuchungsgebietes abgeleitet. Die Auflistung erfolgt in städtebaulichen Kategorien:

#### Verbesserung und Erweiterung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhalt und behutsame Modernisierung der denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Bausubstanz
- Energetische Sanierung von Gebäuden
- Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes nach Größe, Ausstattung und Qualität sowie für unterschiedliche Nutzergruppen
- Ergänzung der Wohnnutzung in freierstehender oder leerstehender Bausubstanz
- Überprüfung des Entwicklungspotenzials der vorhandenen Flächen
- Erhöhung der Wohnqualität durch Aufwertung des öffentlichen Raums und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen
- Steigerung des Grünflächenanteils auf den vorhandenen Grundstücken (Fassade, Dachflächen, Innenhöfe)



Abbildung 49: Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln

#### Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer durch:

- Verbesserung der Orientierung im Straßenraum und Entschärfung der Gefahrensituation für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer
- Verkehrsberuhigung und Reduzierung des Parksuchverkehrs
- Modernisierung und geplante Neugestaltung von Straßenräumen (Untermühlstraße, Hauptbahnstraße, Willmar-Schwabe-Straße, Karlsruher Allee, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Bleichstraße, Gritznerstraße, Kanzlerstraße, Pfinztalstraße)
- Aufwertung der vorhandenen Fußwegeverbindungen insbesondere der Fußgängerunterführungen (zum Beispiel mit Hilfe eines Beleuchtungskonzepts)
- Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Ergänzung von Querungshilfen



Abbildung 50: Fußgängerunterführung am Bahnhof

### Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf Grün- und Freiflächen unter Beachtung der ökologischen Belange durch:

- Aufwertung und Gestaltung von Aufenthaltsbeziehungsweise Platzbereichen (zum Beispiel Bahnhofsvorplatz, Postplatz und Willmar-Schwabe-Park)
- Prüfung des Erhalts der bestehenden Bäume sowie Pflanzung von ergänzenden, standortgerechten Bäumen bei Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Kleinklimas einplanen
- Sicherung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Grünbereiche (zum Beispiel in den Innenhöfen)
- Prüfung der Anlage von Wasserflächen in öffentlichen Platzbereichen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Überspielung von Lärmeinwirkungen durch die Straßenräume (zum Beispiel im Willmar-Schwabe-Park, Vorbereich „Pgo“)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Einfahrten, Parkplätze oder ähnliches zur Reduzierung des Versiegelungsgrads
- Nutzung der Potenziale für Dachbeziehungsweise Fassadenbegrünung



Abbildung 51: Potenzial Fassadenbegrünung nutzen

### Stärkung des vorhandenen Gewerbes und Einzelhandelsstandortes durch:

- Sicherung des Einzelhandelsstandortes, teilweise qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebots, Ausschluss von Wettbüros/ Bordellen oder ähnliches zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts
- Stellenweise Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Angebotes
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche
- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten, Handwerk, Dienstleistung und Infrastruktur sichern



Abbildung 52: Kleinteiliger Einzelhandel in der Pfnitzalstraße

### Gestaltung eines Stadteingangs mit Wiedererkennungswert und Identifikation durch:

- Definition und Gestaltung des Stadteingangs am Bahnhof und im Bereich „Stachus“
- Innovative Ideen und Ansätze bei der Gestaltung des öffentlichen Raums umsetzen (zum Beispiel Lichtinstallationen, Kunst im öffentlichen Raum ...), Auslobung eines Wettbewerbs unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger
- Ansiedlung von hochwertigen Nutzungen,
- Aufwertung und Ergänzung der Möblierung im öffentlichen Raum
- Erhalt der charakteristischen Blockrandbebauung
- Besonderer Schutz und Pflege der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude
- Rücksichtnahme beziehungsweise Beachtung der umgebenden Strukturen bei Neubauten insbesondere in Bezug auf die Wahl der Gebäudegröße
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltungen und Materialien,
- ansprechende und zurückhaltende Werbung an Gebäuden (Banner, Leuchtreklame, Schriftzüge)

## 8.2. Schwerpunktbereiche der städtebaulichen Sanierung

Die aufgeführten Ziele der Sanierung lassen sich zu einem großen Teil im Untersuchungsgebiet verorten. Es lassen sich Schwerpunktbereiche identifizieren, bei denen eine Konzentration von Maßnahmen erforderlich ist, um die vorhandenen Missstände zu beseitigen. Meist handelt es sich hierbei auch um Bereiche, die eine Schlüsselfunktion für das zukünftige Sanierungsgebiet haben. Im Folgenden werden die einzelnen Schwerpunktbereiche beschrieben und ebenso in den Plänen „Neuordnungskonzept“ und „Maßnahmenkonzept“ im Anhang dargestellt:

### Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park

Die Vorbereitenden Untersuchungen und die Ergebnisse aus der Befragung und den Workshops haben ergeben, dass der Bereich um den Bahnhof und der Willmar-Schwabe-Park Mängel im Bereich der Funktionalität als Stadteingang von Durlach aufweist. Es fehlt ein ansprechender Vorplatz und eine räumliche Verbindung zum Park und den weiteren Bereichen in Richtung Durlacher Innenstadt. Zur Verbesserung der jetzigen Situation ist der Vorbereich des Bahnhofs zu vergrößern und sowohl verkehrssicher als auch barrierefrei zu gestalten. Hierfür ist auch eine Veränderung der Verkehrsführung notwendig. Die Orientierung für ankommende Besucher ist durch eine ansprechende Gestaltung und Beschilderung zu verbessern, die Leitung in die weiteren Bereiche von Durlach soll so problemlos und sicher ermöglicht werden. Auch die Überarbeitung der Parkplatzsituation für Fahrräder und die Ergänzung des Mobilitätsangebots um neue Konzepte (zum Beispiel Bike-Sharing) sind bei der Umgestaltung zu beachten, um ein schnelles Wechseln des Verkehrsmittels zu ermöglichen.

Südlich des Bahnhofs befindet sich der Busbahnhof von Durlach. Dieser soll redimensioniert und entsprechend seiner Nutzung umgebaut werden. Auf der freiwerdenden Fläche und im Übergang zum Willmar-Schwabe-Park ist eine ergänzende Bebauung zu prüfen, die den Durlacher Stadteingang räumlich fassen und damit stärken soll. Durch den seit dem 11.12.1912 rechtskräftigen Bebauungsplan „403a Pfinzstr., Hauptbahnstr., Schinnrainstr., Raiherwiesenstr., Killisfeldstr., Ernst-Friedrich-Str.“ besteht auf dieser Fläche Baurecht. Das im Neuordnungskonzept dargestellte Baufenster deckt sich weitestgehend mit dem bestehenden Bauflichtenplan. Eine Bebauung dieser Fläche wurde auch in der „Planungswerkstatt Durlacher Allee“ und im „Räumlichen Leitbild Karlsruhe“ thematisiert und soll durch weitere Planungen geprüft und konkretisiert werden. Innerhalb des angedachten Baufensters stehen aktuell Bäume. Diese wurden im Jahr 2019 durch das Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe untersucht und bewertet. Ein Teil der Bäume ist in einem mäßigen beziehungsweise schlechten Zustand. Vereinzelt sind die Bäume in einem sehr guten beziehungsweise guten Zustand. Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Zustand der Bäume zu berücksichtigen. Erhaltenswerte Bäume gilt es, wenn möglich, zu erhalten. Angrenzend an das Baufenster befindet sich der Willmar-Schwabe-Park. Dieser hat für das Gebiet „Durlach Stadteingang“, aber auch für ganz Durlach eine große Bedeutung als klimawirksame Grünfläche. Für eine bessere Aufenthaltsqualität sind die schützenswerten Bäume im Park weitestgehend zu erhalten und Neupflanzungen von großkronigen Bäumen als Ergänzung vorzusehen. Die Grünfläche ist mit differenzierten Sitzgelegenheiten und evtl. durch Wasserflächen aufzuwerten, die Fußwegführung ist bezüglich der Funktionalität und Aufenthaltsqualität zu verbessern.



Abbildung 53: Ausschnitt Neuordnungskonzept - Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park

### Vorplatz mit Bahnstufunterführung an der Untermühlsiedlung

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Aufbeziehungsweise Abgangs der Bahnstufunterführung an der Untermühlsiedlung. Der Bereich weist Defizite bezüglich der Vorplatzgestaltung, der Barrierefreiheit und der Sicherheit auf. Es gibt schon konkrete Planungen, die einen barrierefreien, ebenerdigen Übergang zwischen Untermühlsiedlung und Bahnhof Durlach herstellen. Hierzu wird ein Übergang über die K 9659 geschaffen und ein Aufzug im Bahnhofsbereich auf den Gleisen 11 und 12 eingebaut. Die Unterführung und die Treppenanlage zur Untermühlsiedlung sollen durch ein Beleuchtungskonzept und Wandgestaltung aufgewertet werden. Zudem ist zu prüfen, ob die Treppenanlage bezüglich der Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen verbessert werden kann (Verringerung der Steigung, Vergrößerung der Zwischenpodeste ...). Eine neugestaltete Überdachung der Treppenanlage zum Beispiel in Form eines lichtdurchlässigen Daches könnte dazu beitragen, den Bereich heller zu gestalten und den Eingang deutlich zu markieren. Der wenig gestaltete, unaufgeräumt wirkende Platz zwischen Treppenanlage, Alter Karlsruher Straße und Untermühlstraße soll als Auftakt in die Siedlung aufgewertet werden. Hierzu sind die Fahrradstellplätze neu zu ordnen, der Zugang zur Unterführung aufzuwerten und der Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten neu zu gestalten.

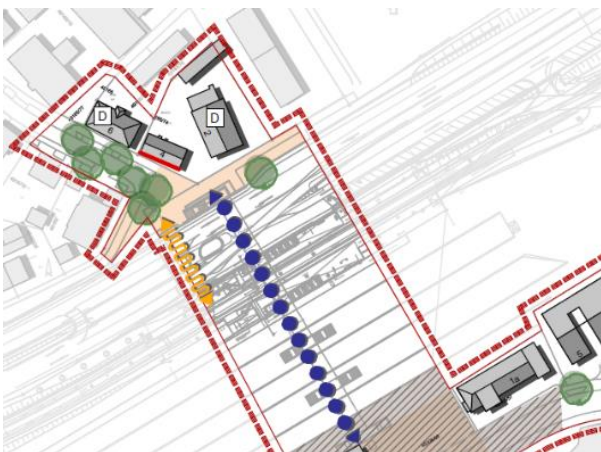


Abbildung 54: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Vorplatz mit Bahnstufunterführung an der Untermühlsiedlung

### Stachus

Der „Stachus“ bildet zusammen mit dem Bahnhofsbereich den Stadteingang von Durlach. In seinem jetzigen Zustand kann er diese Aufgabe nur sehr bedingt erfüllen. Der große Kreuzungsbereich, auf dem die verschiedenen Verkehrsteilnehmerinnen

und Verkehrsteilnehmer sicher gelenkt werden müssen, ist in seinen Gestaltungsmöglichkeiten begrenzt. Die notwendigen Verkehrsflächen und die Infrastruktur im Untergrund lassen eine Umgestaltung des Bereichs zum Beispiel durch Bäume nur sehr eingeschränkt zu. Ziel sollte aber trotzdem ein wahrnehmbarer Stadteingang sein. Dies kann durch Betonung der vorhandenen Raumkanten beispielsweise durch Lichtinstallationen, Gestaltung von Stelen oder ein verbindendes Element in der Höhe geschehen. Auch eine verbesserte Orientierung und bequemere Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer durch eine neue Beschilderung und Bodenmarkierungen sind in Betracht zu ziehen.

Der „Stachus“ bildet den Auftakt der Durlacher Einkaufsinnenstadt. Deshalb sind weitere Ziele die Aufwertung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich durch Modernisierungen (Ausbau Barrierefreiheit, Gestaltung Erdgeschosszone), die Ergänzung des Bestandes zur Erhöhung der Laufkundschaft sowie das Entgegenwirken von Fehlentwicklungen beim Geschäftsbesatz.



Abbildung 55: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Stachus

### Pfinztalstraße/ ehemaliges Gründerzentrum P90

Die Pfinztalstraße stellt die weitere Verbindung in die Durlacher Innenstadt her. Hier wurde als Ziel die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger, die Gestaltung des Straßenraumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität definiert. Dies kann durch Reduzierung des ruhenden Verkehrs, mehr Grünausstattung vor den Gebäuden, ergänzende Baumpflanzungen im Straßenraum und die Aufstellung von Sitzbänken geschehen. Für die Aufwertung der Pfinztalstraße im Gebiet ist die Nachnutzung beziehungsweise ein Ersatzbau für den Gewerbeleerstand „P90“ von großer Bedeutung. Ebenso ist eine qualitative Aufwertung des

Einzelhandels im weiteren Bereich der Pfinztalstraße zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts ein wichtiger Baustein zur Weiterentwicklung. Hierbei sollte der Fokus auf einer Belebung der Erdgeschosszonen und den barrierefreien Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche liegen. Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts gilt es, Fehlentwicklungen beim Geschäftsbesatz entgegenzuwirken.

Besonders im Bereich der Pfinztalstraße ist, wegen ihrer Nutzungsvielfalt und hohen räumlichen Dichte, auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und öffentlicher Infrastruktur zu achten.



Abbildung 56: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Pfinztalstraße/ ehemaliges Gründerzentrum P90

### Postplatz

Der Postplatz im Bereich der Gritznerstraße und der Herzogstraße stellt sowohl eine Parkmöglichkeit als auch einen begrünten Bereich im Stadtgefüge dar. Eine bereits bestehende Planung sieht notwendige Verbesserungen bei der Funktionalität und Qualität in diesem öffentlichen Raum vor, die durch Erhalt der vorhandenen Bäume, Neuordnung der Parkplätze und eine einheitliche Oberflächengestaltung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit erreicht werden soll.



Abbildung 57: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Postplatz

### Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park

Die Unterführung unter der Durlacher Allee im Bereich der Haltestelle „Auer Straße/ Dr. Willmar Schwabe“ wird gut genutzt und stellt für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer eine barrierefreie Verbindung zwischen dem Parkbereich beziehungsweise Bahnhof und den südlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes her. Handlungsbedarf gibt es bei der Zugangssituation im südlichen Bereich. Hier liegt durch die unklare Kreuzungssituation verschiedener Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer eine Gefahrenstelle vor, die durch eine deutliche Verkehrsführung und Kennzeichnung verbessert werden kann. Des Weiteren sind zur Aufwertung der Unterführung und zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls eine Gestaltung der Eingangsbereiche und ein Beleuchtungskonzept sowie eine Wandgestaltung im Inneren vorzusehen. Zudem ist geplant, den aktuell überdimensionierten Straßenraum der Auer Straße mit einer durchgängig geordneten Parkierung, untergliedert mit Bäumen neu zu strukturieren. Durch diesen „Lückenschluss“ zwischen dem Willmar-Schwabe-Park und der bereits begrünten Schinnrainstraße soll ein „Grünes Band“ als Verbindung zwischen dem Bahnhof Durlach über die Auer Straße hin zum Stadtteil Durlach Aue entstehen.

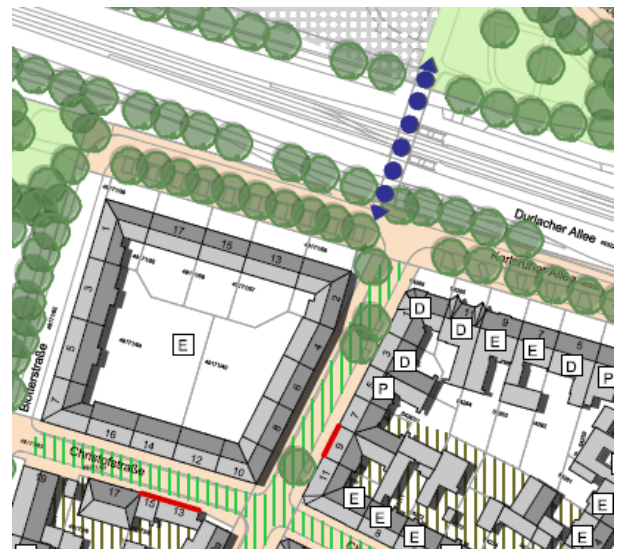


Abbildung 58: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park

### Grünfläche an der Pestalozzischule

Die städtische Grünfläche zwischen Durlacher Allee und Pestalozzischule stellt mit ihrem alten Baumbestand, dem Spielplatz und dem Basketballfeld die einzige Freifläche mit Spiel- und Sportmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet dar. Zum Erhalt dieser Fläche und zur Steigerung der vorhandenen Qualität ist eine Aufwertung des

Grünbereichs, der Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Baumbestands sowie eine Sanierung und Aufwertung des bestehenden Spielplatzes notwendig. Die Aufwertung ist unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten, Barrierefreiheit und Vermeidung von „Angsträumen“ durchzuführen.



Abbildung 59: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Grünfläche an der Pestalozzischule

### Unterführung Hauptbahnstraße

Die Hauptbahnstraße unterquert die Durlacher Allee auf Höhe des Bahnhofs. Sie stellt eine Straßen- und Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof beziehungsweise den südlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes her. Viele Schülerinnen und Schüler nutzen den Weg, um vom Bahnhof zur Pestalozzischule zu kommen. Der jetzige Zustand dieser vielgenutzten Unterführung weist Mängel in der Barrierefreiheit und Sicherheit auf. Die Unterführung ist dunkel, die Randbereiche wirken ungestaltet und abweisend, die Querung der Straße in diesem Bereich ist wegen der schlechten Einsehbarkeit und der hohen Bordsteine risikobehaftet. Deshalb sind für die Umgestaltung der Unterführung ein Beleuchtungskonzept, die Stärkung der Fußwegeverbindung und die Herstellung einer sicheren, barrierefreien Straßenquerung von hoher Wichtigkeit.

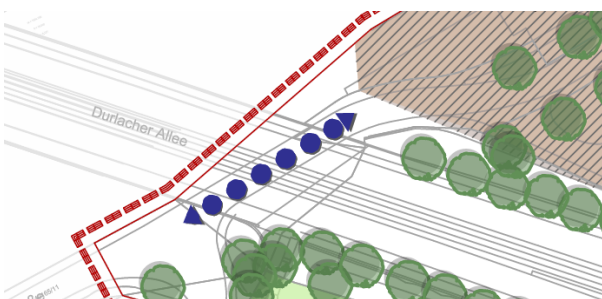


Abbildung 60: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Unterführung Hauptbahnstraße Grünfläche an der Pestalozzischule

### Areal Festhalle Durlach

Aus aktuellem Anlass wurden der Bereich der Festhalle und der angrenzende Parkplatz, welche im Kreuzungsbereich der Kanzler- und Gärtnerstraße und damit direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegen, in den Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes aufgenommen. Der Pachtvertrag der Festhalle Durlach mit dem bestehenden Pächter läuft aus und wird von Seiten des Pächters auch nicht verlängert. Es stellt sich nun die Frage, wie das Grundstück der Festhalle (Flst.Nr.45364/1), welches in städtischem Eigentum ist, zukünftig genutzt werden kann. Derzeit werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Ansätze zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs erarbeitet. Erste Ansätze gehen in Richtung Wohnen, Markthalle und Kleinkunst oder andere kulturelle Veranstaltungen. Dabei ist zu beachten, dass ein Teil der bestehenden Festhalle denkmalgeschützt ist und in Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert werden soll. In diese Überlegungen wird auch der sich östlich anschließende Parkplatz, Flst.Nr. 45339/3 einbezogen. Eine erste Idee für die zukünftige Nutzung des Parkplatzes könnte eine Quartiersgarage beispielsweise in Kombination mit Angeboten wie Ladestationen für E-Mobilität und Fahrradabstellmöglichkeiten sein.



Abbildung 61: Ausschnitt Neuordnungskonzept - Neuordnung Areal Festhalle Durlach

### Bereich südlich und an der Durlacher Allee

Da Wohnen und Einkaufen in zentraler Lage eine besondere Bedeutung haben, muss eine Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung sichergestellt sowie ein verträgliches Miteinander mit gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet (vorrangig im Bereich südlich der Durlacher Allee), gefunden werden.

Der Bereich zwischen Karlsruher Allee, Pfnzstalstraße, Palmaiensstraße, Kanzlerstraße, Herzogstraße, Ernst-

Friedrich-Straße, Steinmetzstraße, Bleichstraße und Blotterstraße ist mit seinem historischen Stadtgrundriss und seiner Gebäudestruktur besonders zu schützen. Die Pflege der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude zum Erhalt der historischen Stadtstruktur und zur Stärkung der Wohnfunktion müssen bei der Sanierung einen hohen Stellenwert haben. Wichtige Maßnahmen hierbei sind die Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäude zur Verbesserung der Wohnqualität, die Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung und die Beseitigung von Leerständen.

Ein weiterer, wichtiger Baustein zur Weiterentwicklung und Zukunftssicherung ist die Prüfung der Entwicklungspotenziale auf untergenutzten Flächen im Gebiet durch Neuordnung mit anschließender Nachverdichtung. Beispiele für entsprechende Potenziale sind die bestehenden Gewerbebetriebe in der Auer Straße 10 und 12. Bei allen baulichen Ergänzungen und Neubaumaßnahmen ist auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke Wert zu legen.

Bei der Planung muss die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt werden, das Maß der Nutzung ist am Bestand zu orientieren und – wo nötig – an heutige Standards anzupassen. Zur Wohnumfeldverbesserung gehört ebenso die Modernisierung und Neugestaltung von in schlechtem baulichem Zustand befindlichen Straßenräumen, unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und – wo möglich – einer Erhöhung des Grünanteils (Karlsruher Allee, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Bleichstraße, Gritznerstraße, Kanzlerstraße). Die Sicherung und Stärkung der grünen Innenhöfe der Blockrandbebauung trägt ebenso zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei. Eine Grünsatzung kann dabei den Rahmen bilden für den Erhalt von klimawirksamen Grünbeständen, die Förderung von Entsiegelung und den Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung.

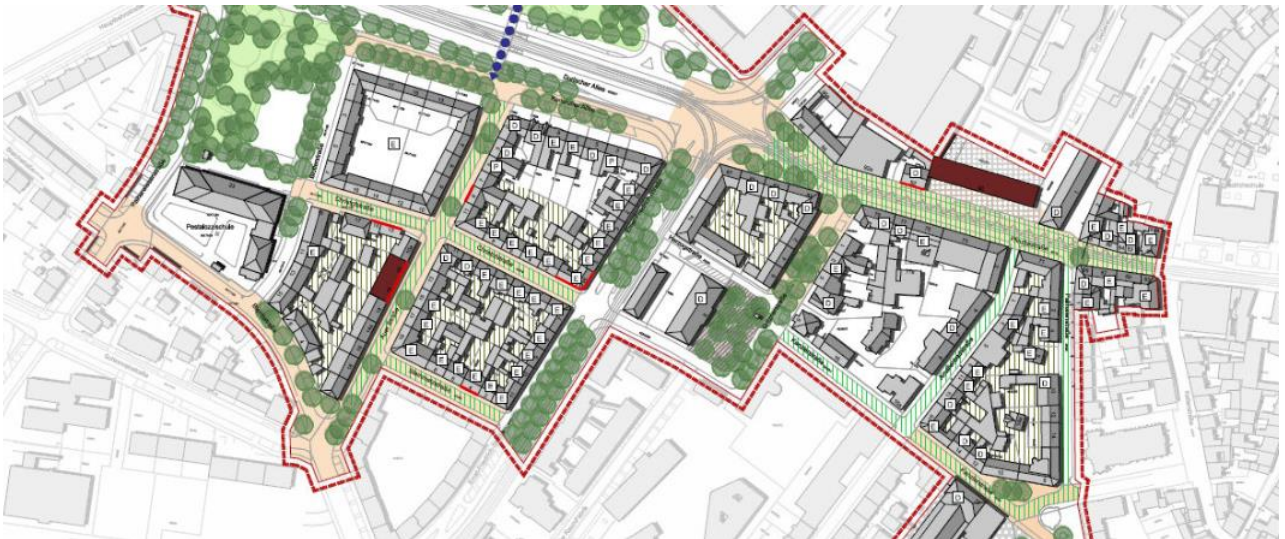


Abbildung 62: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Bereich südlich und an der Durlacher Allee

### 8.3. Grundsätze für den Sozialplan

Die Stadt ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung nach § 180 BauGB verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass eventuell durch die Sanierung entstehende Nachteile für Einzelne oder Gruppen unter sozialen Gesichtspunkten ausgeglichen oder gemildert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Sanierungsdurchführung in Karlsruhe Durlach voraussichtlich in keiner Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner oder arbeitenden Menschen im Gebiet auswirken wird. Aus diesem Grund gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für die Aufstellung eines Sozialplans, wobei im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine fortlaufende Überwachung der Gesichtspunkte notwendig ist, falls wider Erwarten dennoch nachteilige Auswirkungen auftreten sollten. Etwaig erforderliche Betriebsverlagerungen oder Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern werden im Einzelfall geregelt.

## 9. Maßnahmenkonzept und Planungsempfehlungen

Auf der Grundlage der übergeordneten Konzepte, der festgestellten Sanierungstatbestände und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Sanierungsziele ist für das Untersuchungsgebiet ein Neuordnungskonzept mit Schwerpunktbereichen und ein daraus abgeleitetes vorläufiges Maßnahmenkonzept aufgestellt worden, welches bei Bedarf fortgeschrieben und insofern an veränderte Gegebenheiten angepasst werden kann. Es gliedert sich in folgende Maßnahmenschwerpunkte:

- Erhalt der historischen Gebäude- und Raumstrukturen sowie Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäude zur Verbesserung der Wohnqualität in Bezug auf Ausstattung, Besonnung, Belichtung und Belüftung (Schwerpunkt im Bereich südlich der Durlacher Allee)
  - Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung und Beseitigung von Leerständen
  - Prüfung der Entwicklungspotenziale bei geeigneten Flächen im Gebiet durch punktuelle Neuordnung/ Nachverdichtung nach Gebäudeabriss (Bereich am Busbahnhof/ Auer Straße/ Pfinztalstraße/ Areal Festhalle Durlach)
  - Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen umsetzen (Bereich am Busbahnhof, Pfinztalstraße „P90“, Auer Straße/ Areal Festhalle Durlach)
  - Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Durlach mit Teilbereichen der Hauptbahnstraße
  - Neuordnung und Gestaltung Busbahnhof Durlach
  - Modernisierung und Neugestaltung von Straßen in schlechtem Zustand (Schwerpunkte: Untermühlstraße, Willmar-Schwabe-Straße, Karlsruher Allee, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Bleichstraße, Gritznerstraße, Kanzlerstraße, Gärtnerstraße, Pfinztalstraße, „Stachus“) unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima
  - Stellenweise Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung (Schwerpunkt Pfinztalstraße)
  - Vermeidung von Parksuchverkehr durch ein verbessertes Parkleitsystem und einheitliche Bewirtschaftung der Parkplatzflächen
  - Ergänzung von Querungshilfen (Bereich Hauptbahnstraße, Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park über die Karlsruher Allee) und Aufwertung der vorhandenen Fußwegeverbindungen sowie
- Fußgängerunterführungen (Bahnhofsunterführung, Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park, Hauptbahnstraße) hinsichtlich der Gestaltung, der Sicherheit und der Barrierefreiheit
  - Verbesserung der Orientierung im Straßenraum und Entschärfung der Gefahrensituation für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer (Bahnhofsbereich, „Stachus“ und Bereich Karlsruher Allee/ Auer Straße)
  - Erhalt des Baumbestands und ergänzende standortgerechte Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas (Im Bereich Willmar-Schwabe-Park, Pfinztalstraße, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Kanzlerstraße, Amalienbadstraße, Palmalienstraße und in den privaten Innenhöfen)
  - Potenziale für Dach- beziehungsweise Fassadenbegrünung nutzen, Anreize und Verbindlichkeiten schaffen (zum Beispiel Grünsatzung erlassen)
  - Entsiegelung und Neuordnung von Innenhofbereichen zugunsten eines höheren Grünanteils (Bereich südlich der Durlacher Allee)
  - Aufwertung des öffentlichen Raums und Gestaltung von Aufenthalts- und Platzbereichen (Schwerpunkte Bahnhofsvorplatz, Willmar-Schwabe-Park, Postplatz, Grünbereich an der Pestalozzischule, Prüfung Vorbereich „P90“ in der Pfinztalstraße, Platzbereich Untermühlsiedlung an der Bahnhofsunterführung)
  - Qualitative Aufwertung des Einzelhandels zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts, Vermeidung von Leerständen und Fehlentwicklungen beim Geschäftsbesatz durch Ausschluss von Spielhallen/ Bordellen oder ähnliches entgegensteuern (Schwerpunkt im Bereich Pfinztalstraße, Ernst-Friedrich-Straße)
  - Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche (Schwerpunkt im Bereich Pfinztalstraße, Ernst-Friedrich-Straße)
  - Gestaltung und Definition des Stadteingangs im Bereich „Stachus“ und am Bahnhof durch Umsetzen von neuen/ innovativen Ideen und Ansätzen zur Gestaltung des öffentlichen Raums (zum Beispiel Lichtinstallationen, Kunst im öffentlichen Raum ...) zum Beispiel in Form eines Ideenwettbewerbs, Entwürfen und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
  - Aufwertung und Ergänzung der Möblierung im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Schwerpunkt Bahnhofsvorbereich, Willmar-Schwabe-Park, Pfinztalstraße, Grünbereich Pestalozzischule)

- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltung, Materialien und Werbung an Gebäuden (Schwerpunkt südwestlicher Bereich des Untersuchungsgebietes)

Das Maßnahmenkonzept ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten für eine Sanierung des Gebietes und die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

## 10. Kosten- und Finanzierungsübersicht

### 10.1. Kostenkategorien

#### Weitere Vorbereitung der Sanierung

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung gehören:

- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes,
- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzepts)
- die städtebauliche Planung (zum Beispiel für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung ...)
- die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, dazu gehören auch Öffentlichkeitsarbeit und die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern
- die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden

#### Grunderwerb

Zum Grunderwerb gehören:

- der freihändige Erwerb
- der Erwerb nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den durch dieses Gesetz abgelösten Bestimmungen; hierzu gehören insbesondere: die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts und des gemeindlichen Grunderwerbsrechts, die Übernahme von Grundstücken oder die Entziehung des Eigentums auf Verlangen der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers, die Enteignung und die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen
- der Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, zum Beispiel nach dem Zwangsversteigerungsgesetz

#### Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken

- der Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

#### Baumaßnahmen

Zu den Baumaßnahmen zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau sowie
- Baumaßnahmen im Sinne von § 148 (1), Satz 1, Nr. 2 BauGB zur zügigen und zweckmäßigen Durchführung der Sanierung städtischer oder privater Gebäude

#### Sonstige Maßnahmen

Zu diesen Maßnahmen gehören:

- die Spitzenfinanzierung bei Betrieben sowie
- Maßnahmen anderer Finanzierungsträger

### 10.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

- Der erste Kostenblock bezieht sich auf die **Vorbereitung und Begleitung der Sanierung**. Darunter fallen neben Kosten für das weitere externe Begleiten des Sanierungsprozesses auch Kosten für Städtebauliche Wettbewerbe, Gutachten, Bebauungspläne zur weiteren Planung und Sicherung der geplanten Maßnahmen sowie verkehrstechnische Untersuchungen beispielsweise im Kontext der Umgestaltung der Straßenräume an.
- Der zweite Kostenblock widmet sich der **Neugestaltung des öffentlichen Raums**. Hierbei wurde in Maßnahmen mit Priorität 1, die zeitnah und mit erhöhter Priorität angegangen werden sollen, und Maßnahmen mit Priorität 2, die zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden sollen, unterschieden. Zur Veranschaulichung wurden die Maßnahmen mit den verschiedenen

Prioritäten im Plan „Darstellung Maßnahmen nach Prioritäten“ verortet.

▪ **Priorität 1:**

Das Ziel und der Fokus des zukünftigen Sanierungsgebietes liegt auf der städtebaulichen Aufwertung der Stadteingänge „Bahnhof Durlach“ und „Stachus“, der Verbesserung der Zuwegung zum Bahnhof sowie der Umgestaltung der Unterführungen. Daher sollen diese Bereiche mit erhöhter Priorität angegangen werden. Zum Bereich „Bahnhof Durlach“ zählen neben dem gesamten Bahnhofsbereich mit dem Busbahnhof und dem Willmar-Schwabe-Park auch die Bahnstufenunterführung und der Antritt zur Untermühsiedlung. Im Zuge der Umgestaltung des Stadteingangs „Stachus“ soll auch die Pfinztalstraße als Verbindung in die Innenstadt umgestaltet werden. Unter den Punkt Verbesserung der Zuwegung zum Bahnhof/ Umgestaltung der Unterführungen fallen neben der Bahnstufenunterführung auch die Brückenunterführung Hauptbahnstraße und die Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe Park mit Aufwertung/ Umgestaltung der Auer Straße („Grünes Band“ zum Bahnhof - siehe auch Erläuterung in Kapitel 8.2) und sollen daher prioritär umgesetzt werden. Darüber hinaus soll die Neuordnung des Festhallenareals unter Einbeziehung des angrenzenden Parkplatzes, und des südlich der Festhalle verlaufenden Fußwegs prioritär angegangen werden. Ein weiterer Schwerpunkt des zukünftigen Sanierungsgebietes ist die Aufwertung von Grün- und Aufenthaltsbereichen. Daher sollen die Grünfläche mit Spielplatz an der Pestalozzischule und der Postplatz zeitnah beziehungsweise mit Priorität umgestaltet werden.

▪ **Priorität 2:**

Mit zweiter Priorität soll die Umgestaltung von Wohnstraßen angegangen werden, in denen überwiegend provisorische Parkierungsregelungen bestehen, Sanierungsmaßnahmen in den nächsten 10 Jahren erforderlich sind und Möglichkeiten zur Begrünung beziehungsweise Querschnittsverbesserung zu prüfen sind. Dies sind folgende Straßen: Karlsruher Allee, Kreuzung Kanzler- und Palmai, Gärtnerstraße, Kanzlerstraße, Christofstraße, Kreuzung Raiherwiesen-/ Bleichstraße, Bleichstraße, Steinmetzstraße.

Für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wird ein Förderansatz von 250 Euro je Quadratmeter angenommen. Für die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die Neuordnung des Busbahnhofs und die Gestaltung der Willmar-Schwabe-Straße wird mit 350 Euro je Quadratmeter ein etwas höherer Wert angenommen, da dort aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen und der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen von höheren Kosten ausgegangen wird.

- Als **Ordnungsmaßnahmen** werden im dritten Kostenblock für das zukünftige Sanierungsgebiet 3 Abrisse von Bestandsgebäuden (im Bereich der Auer Straße und der Pfinztalstraße) und 10 Abrisse von kleineren Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen zur Entsiegelung angenommen.
- Im vierten Kostenblock sind die Kosten für **Grunderwerb** aufgelistet. Für das Gebiet „Durlach Stadteingang“ ist diesbezüglich der Kauf von Grundstücken, die aktuell gewerblich genutzt werden, wie zum Beispiel in der Auer Straße, sowie die Verlagerung dieser Nutzungen zur Schaffung von neuem Wohnraum vorgesehen.
- **Restwertentschädigung mit Grunderwerb**
- Als **Neubaumaßnahme** ist die Prüfung einer ergänzenden Bebauung im Bereich des bestehenden Busbahnhofs, angrenzend an den Willmar-Schwabe-Park, vorgesehen.
- Im siebten Kostenblock der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird mit 30 **privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** kalkuliert. Dabei wird von 10 umfangreichen Maßnahmen à 50.000 Euro und 20 Maßnahmen mittlerer Intensität à 20.000 Euro ausgegangen.

In der tabellarischen Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Anhang) wird neben den entsprechenden Fördersätzen und der Kalkulation der förderfähigen Kosten auch die Realisierungswahrscheinlichkeit der Baumaßnahmen aufgeführt. In der Anlage „Darstellung Maßnahmen nach Prioritäten“ zur Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die einzelnen Maßnahmen, unterschieden in ihre Prioritäten, im Gebiet verortet.

## 11. Verfahrenswahl

### 11.1. Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren

#### Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und dadurch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Dies ist der Fall, wenn sich aus dem Sanierungskonzept ergibt, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird. Zum Beispiel, wenn überwiegend Maßnahmen zum Erhalt, der Modernisierung und der Instandsetzung von Gebäuden geplant sind und der Erschließungszustand des Gebietes nur geringfügig verbessert werden soll. Ein weiteres Kriterium für die Wahl des vereinfachten Verfahrens kann sein, wenn keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebietes beabsichtigt sind.

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

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

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung.

Die Stadt hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

#### Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

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

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

- Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen werden sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht berücksichtigt, sondern lediglich Werterhöhungen, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§153 Abs. 1 BauGB).
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt darf nur zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Bodenwerterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung,

durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschlossen und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

## 11.2. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

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

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

## 11.3. Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Durlach Stadteingang“

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

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

Wesentlich für die Empfehlung im Gebiet „Durlach Stadteingang“ sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das Neuordnungskonzept.

Das Ziel und der Fokus des geplanten Sanierungsgebietes „Durlach Stadteingang“ bezieht sich auf die städtebauliche Aufwertung der Stadteingänge „Bahnhof Durlach“ und „Stachus“ - Pfnitzalstraße“. Zudem wird angestrebt, die Aufenthalts- und Wohnqualität sowie den Erschließungszustand des Gebietes zu verbessern.

Im Hinblick auf die einzelnen Sanierungsmaßnahmen wurde in Rücksprache mit der Grundstücksbewertungsstelle, dem Liegenschaftsamt und dem Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe eine Einschätzung zu möglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen getroffen. Dabei wurden die

Sanierungsmaßnahmen näher betrachtet, die eine Relevanz für die Beurteilung der Anwendung des vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahrens besitzen.

- **Gestaltung und städtebauliche Aufwertung des Bereichs Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park als Stadteingang von Durlach.**  
Hierbei ist eine Vergrößerung des Vorbereichs des Bahnhofs und im Zuge dessen eine Veränderung der Verkehrsführung sowie eine verbesserte Leitung der ankommenden Besucherinnen und Besucher geplant. Durch eine Redimensionierung des Busbahnhofs und einer möglichen Umsetzung des bestehenden Baurechts soll der Stadteingang räumlich gefasst werden. Zudem soll der, an das im Neuordnungskonzept dargestellte Baufenster, angrenzende Willmar-Schwabe-Park als Aufenthaltsbereich aufgewertet werden. In Verbindung mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Neugestaltung des Bahnhofsvorbereichs werden keine signifikanten Bodenwertsteigerungen erwartet. Auch im Hinblick auf die Umsetzung einer Bebauung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Willmar-Schwabe-Park ist von keiner sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auszugehen, da eine Bebauung aufgrund des bestehenden Baurechts bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich wäre.
- **Verbesserte Wahrnehmung des „Stachus“ als weiterer Stadteingang und Auftakt der Durlacher Einkaufsinnenstadt sowie Gestaltung der Pfinztalstraße als wichtige Verbindung in die Durlacher Innenstadt.** Durch eine Betonung der Raumkanten, eine verbesserte Orientierung für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer und eine Aufwertung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll der „Stachus“ als Stadteingang wahrgenommen werden. Ziele in Bezug auf die Gestaltung der Pfinztalstraße sind die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger, sowie die Gestaltung des Straßenraumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Aufgrund der Flächenbedarfe der verschiedenen Verkehrsarten sind die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des „Stachus“ und der Pfinztalstraße begrenzt. Im Bereich des „Stachus“ werden sich mögliche Aufwertungen auf den Luftraum beziehungsweise die Randbereiche, Gehweg und Gebäude beziehen. Der Straßenraum der

Pfinztalstraße könnte durch Pflasterung, Begrünung und Entschleunigung des Verkehrs durch bauliche Maßnahmen erreicht werden. Daher sind keine signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

- **Neugestaltung der Unterführungen im Gebiet:**
  - **Aufwertung der Unterführung zwischen dem Bahnhof Durlach und der Untermühlstraße** zur Verbesserung der Verbindung zwischen der Untermühlsiedlung und Durlach. In diesem Zusammenhang soll auch der Vorbereich der Unterführung an der Untermühlstraße neugestaltet werden.
  - **Aufwertung der Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park.** Die Unterführung soll beispielsweise durch ein Beleuchtungskonzept aufgewertet werden. Die Verkehrssicherheit ist durch eine klare Gestaltung des Kreuzungsbereichs der Auer Straße und der Karlsruher Allee zu verbessern. Durch zusätzliche Baumpflanzungen in der Auer Straße soll ein „Grünes Band“ als Verbindung zwischen dem Bahnhof Durlach und dem Stadtteil Durlach-Aue entstehen.
  - **Umgestaltung der Unterführung Hauptbahnstraße.** Die Unterführung ist eine wichtige Verbindung für Schülerinnen und Schüler zwischen dem Bahnhof Durlach und der Pestalozzischule, daher ist ein Beleuchtungskonzept und die Herstellung einer sicheren, barrierefreien Straßenquerung von besonderer Bedeutung. Im Hinblick auf die Neugestaltung der Unterführungen im Gebiet werden keine signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im näheren Umfeld erwartet.
- **Gestaltung von Platz- und Grünbereichen:**
  - **Neugestaltung des Postplatzes.** Im Zuge der Neugestaltung soll eine Neuordnung der Parkplätze und eine einheitliche Oberflächengestaltung umgesetzt werden.
  - **Gestaltung des Grünbereichs an der Pestalozzischule.** Zur Steigerung der Aufenthalts- und Grünraumqualität ist eine Aufwertung des Grünbereichs durch Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Baumbestands sowie eine Sanierung und Ergänzung des bestehenden Spielplatzes notwendig. Die Gestaltung der Platz- und Grünbereiche wird nicht als sanierungsbedingte bodenwertsteigernde Maßnahme für das nähere Umfeld eingestuft.

- **Modernisierung und Neugestaltung von Straßen in schlechtem Zustand** (Schwerpunkte: Untermühlstraße, Willmar-Schwabe-Straße, Karlsruher Allee, Auer Straße, Christofstraße, Steinmetzstraße, Bleichstraße, Gritznerstraße, Kanzlerstraße, Pfinztalstraße, „Stachus“) unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima.  
Hinsichtlich der Modernisierung und Neugestaltung von Straßen in schlechtem Zustand werden keine signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im näheren Umfeld erwartet.
- **Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand** zur Aufwertung des Gebietes und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ein Schwerpunkt liegt dabei beim historischen Gebäudebestand südlich der Durlacher Allee. Im Zuge dessen ist auch eine mögliche Neubebauung beziehungsweise Verlagerung der Gewerbebetriebe in der Auer Straße 10 und 12 zu prüfen. Für diese Fläche besteht bereits nach § 34 BauGB Baurecht und die Möglichkeit, eine Wohnbebauung zu realisieren. Sofern es zu keiner Lagewertverbesserung kommt, ist mit keiner sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu rechnen. Nach aktuellem Stand ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich eine der Gebietstypologie abweichende Nutzung entstehen soll.
- **Neuordnung des Areal Festhalle.** Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen Ansätze zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs erarbeitet werden. Der sich östlich anschließenden Parkplatzes soll in diese Überlegungen miteinbezogen werden. In Verbindung mit der Entwicklung des Bereichs werden keine signifikanten Bodenwertsteigerungen erwartet, da es sich um eine gleichartige Nachnutzung von bestehenden Gebäuden beziehungsweise einer bereits bebauten Fläche handelt.

Trotz der Wahl des vereinfachten Verfahrens sollen die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen sind für das Sanierungsgebiet keine signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Somit ist die Erforderlichkeit der Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht gegeben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) können daher ausgeschlossen werden. Der Stadt Karlsruhe wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Durlach Stadteingang“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

## 11.4. Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Durlach Stadteingang“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Durlach Stadteingang“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an.

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

Das vorgeschlagene Satzungsgebiet hat eine Größe von 17,87 Hektar. Die Abgrenzung (in der Anlage beigefügt) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der vorhandenen Mängel und Missstände im Gebiet. Die Abgrenzung umfasst dabei größtenteils die Bereiche der Vorbereitenden Untersuchungen. Der Kreuzungsbereich der Bleichstraße und der Raiherwiesenstraße wurden aufgrund geplanter Maßnahmen im Erschließungsbereich in das Sanierungsgebiet miteinbezogen. Darüber hinaus wurde das Areal der Festhalle Durlach mit angrenzendem Parkplatz in den Vorschlag zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes hinzugenommen, da sich im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen Entwicklungspotenzial gezeigt hat, welches zukünftig näher untersucht und genutzt werden soll.

## 11.5. Weiteres Vorgehen

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Durlach Stadteingang“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmende Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum,
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamts zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe,
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB),
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

## 12. Fotodokumentation

### Ortsbild – Durlach Stadteingang



Abbildung 63: „Stachus“



Abbildung 64: Übergang Durlacher Allee/ Pfinztalstraße



Abbildung 65: Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof



Abbildung 66: Postplatz - Gritznerstraße



Abbildung 67: Grünbereich an der Pestalozzischule



Abbildung 68: Willmar-Schwabe-Park



Abbildung 69: Pfinztalstraße Blickrichtung Westen



Abbildung 70: Christofstraße Blickrichtung Westen



Abbildung 71: Alte Karlsruher Straße



Abbildung 72: Alte Karlsruher Straße/ Aufgang Unterführung



Abbildung 73: Abgang Unterführung Untermühsiedlung – Durlach Bhf



Abbildung 74: Bahnofsunterführung Untermühsiedlung – Durlach Bhf



Abbildung 75: Hauptbahnstraße



Abbildung 76: Hauptbahnstraße Unterführung



Abbildung 77: Willmar-Schwabe-Straße



Abbildung 78: Durlacher Allee Haltestelle Auer Str./ Dr. Willmar Schwabe



Abbildung 79: Karlsruher Allee



Abbildung 80: Auer Straße mit Unterführung zum Willmar-Schwabe-Park



Abbildung 81: Auer Straße



Abbildung 82: Christofstraße



Abbildung 83: Bleichstraße



Abbildung 84: Steinmetzstraße



Abbildung 85: Ernst-Friedrich-Straße



Abbildung 86: Ernst-Friedrich-Straße



Abbildung 87: Pfnzstalstraße



Abbildung 88: Pfnzstalstraße



Abbildung 89: Gritznerstraße



Abbildung 90: Herzogstraße



Abbildung 91: Amalienbadstraße



Abbildung 92: Amalienbadstraße



Abbildung 93: Kanzlerstraße



Abbildung 94: Palmalienstraße

## 13. Abbildungsverzeichnis

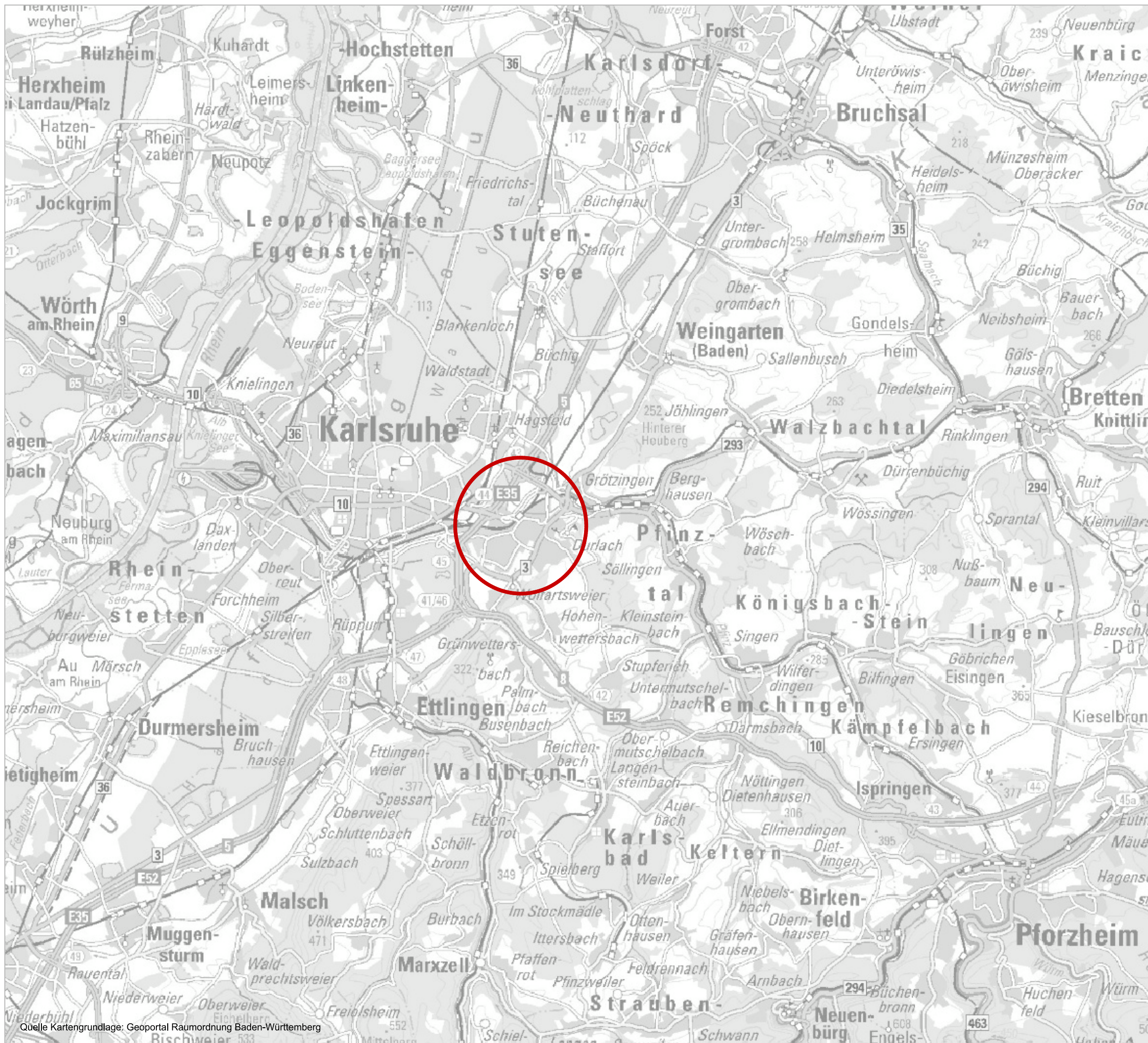
Abbildung 1: Pfinztalstraße .....	6
Abbildung 2: Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln .....	7
Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	8
Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge; Quelle: Stadt Karlsruhe .....	10
Abbildung 5: Plan der Karlsburg nach Rossi 1698; Quelle: <a href="https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01572">https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01572</a> .....	11
Abbildung 6: Historischer Plan aus dem Jahr 1863; Quelle: Stadt Karlsruhe .....	11
Abbildung 7: Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein; Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein .....	12
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in schwarz dargestellt .....	12
Abbildung 9: Übersicht Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Stadt Karlsruhe; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt .....	13
Abbildung 10: Übersicht Sanierungsgebiete Durlacher Altstadt; Quelle: Stadt Karlsruhe .....	14
Abbildung 11: Übersichtsplan Sanierungsgebiete; Quelle: Stadt Karlsruhe .....	14
Abbildung 12: Ausschnitt Rahmenkonzept Entwicklungsachse Durlacher Allee, berchtoldkrass space&options / STUDIO.URBANE STRATEGIEN; Quelle: Planungswerkstatt Entwicklungsachse Durlacher Allee, S.15; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt .....	15
Abbildung 13: Entwurf für den Bereich Bahnhof Durlach Quelle: berchtoldkrass space&options .....	16
Abbildung 14: Ausschnitt Übersicht der Stadteingänge; Quelle: Räumliches Leitbild Karlsruhe Kurzfassung, S.15; die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in rot dargestellt .....	16
Abbildung 15: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe; Quelle: Geoportal Karlsruhe .....	17
Abbildung 16: Abgrenzung B-Zentrum Durlach; Quelle: Kurzexpertise CIMA Beratung und Management GmbH S.4 .....	19
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2008 / 2019 im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle .....	21
Abbildung 18: Prozentuale Anteile der Altersstruktur im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle .....	22
Abbildung 19: Prozentuale Anteile der Haushaltsgrößen im Vergleich; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle .....	22
Abbildung 20: Gebäude mit Wohnungen im Gebiet der VU "Durlach Stadteingang" Karlsruhe; Quelle: Daten Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle .....	23
Abbildung 21: Beispiel für ein Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Untersuchungsgebiet .....	27
Abbildung 22: Beispiel für ein erhaltenswertes Gebäude im Untersuchungsgebiet .....	29
Abbildung 23: Darstellung der Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der erhaltenswerten Gebäude; Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten .....	30
Abbildung 24: Prägende Strukturen der Blockrandbebauung .....	31
Abbildung 25: Gebäudealter; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	33
Abbildung 26: Nutzungsart der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	34
Abbildung 27: Geschoszahl der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	34
Abbildung 28: Anzahl der Wohnungen je Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	35
Abbildung 29: Vermietung im Vergleich zu anderen Gebieten; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	36
Abbildung 30: Kaltmiete pro Quadratmeter; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	36
Abbildung 31: Leerstand; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	37
Abbildung 32: PKW-Stellplätze pro Grundstück; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	38
Abbildung 33: Pkw-Stellplatz-Bilanz; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	38
Abbildung 34: Gebäudezustand; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	39
Abbildung 35: Modernisierungsstand der Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	40
Abbildung 36: Modernisierungsstand der Gebäude nach Baualtersklassen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	41
Abbildung 37: Modernisierungsstand der Gebäude in den verschiedenen Teilbereichen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	42
Abbildung 38: Heizungsart im Gebäude; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	43
Abbildung 39: Nutzung regenerativer Energien; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	43
Abbildung 40: Wärmedämmung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	44
Abbildung 41: Geplante Modernisierung/ Instandsetzung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	45
Abbildung 42: Art der geplanten Modernisierung; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	45
Abbildung 43: Bekanntheit der Fördermodalitäten; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	46


Abbildung 44: Interesse an Bezuschussung von Modernisierungsmaßnahmen; Quelle: Amt für Stadtentwicklung ...	46
Abbildung 45: Nennung von Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	47
Abbildung 46: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers; Quelle: Amt für Stadtentwicklung .....	48
Abbildung 47: Notierte Wünsche der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.....	53
Abbildung 48: Beispielhafte Skizze, die während des Workshops erarbeitet wurden.....	54
Abbildung 49: Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln.....	56
Abbildung 50: Fußgängerunterführung am Bahnhof.....	56
Abbildung 51: Potenzial Fassadenbegrünung nutzen .....	57
Abbildung 52: Kleinteiliger Einzelhandel in der Pfinztalstraße .....	57
Abbildung 53: Ausschnitt Neuordnungskonzept - Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park .....	58
Abbildung 54: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Vorplatz mit Bahnhofsunterführung an der Untermühlsiedlung ...	59
Abbildung 55: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Stachus .....	59
Abbildung 56: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Pfinztalstraße/ ehemaliges Gründerzentrum P90 .....	60
Abbildung 57: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Postplatz .....	60
Abbildung 58: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park.....	60
Abbildung 59: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Grünfläche an der Pestalozzischule .....	61
Abbildung 60: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Unterführung Hauptbahnstraße Grünfläche an der Pestalozzischule .....	61
Abbildung 61: Ausschnitt Neuordnungskonzept - Neuordnung Areal Festhalle Durlach.....	61
Abbildung 62: Ausschnitt Neuordnungskonzept – Bereich südlich und an der Durlacher Allee .....	62
Abbildung 63: „Stachus“ .....	73
Abbildung 64: Übergang Durlacher Allee/ Pfinztalstraße .....	73
Abbildung 65: Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof .....	73
Abbildung 66: Postplatz - Gritznerstraße.....	73
Abbildung 67: Grünbereich an der Pestalozzischule .....	73
Abbildung 68: Willmar-Schwabe-Park .....	73
Abbildung 69: Pfinztalstraße Blickrichtung Westen .....	73
Abbildung 70: Christofstraße Blickrichtung Westen .....	73
Abbildung 71: Alte Karlsruher Straße .....	74
Abbildung 72: Alte Karlsruher Straße/ Aufgang Unterführung .....	74
Abbildung 73: Abgang Unterführung Untermühlsiedlung – Durlach Bhf.....	74
Abbildung 74: Bahnhofsunterführung Untermühlsiedlung – Durlach Bhf .....	74
Abbildung 75: Hauptbahnstraße .....	74
Abbildung 76: Hauptbahnstraße Unterführung.....	74
Abbildung 77: Willmar-Schwabe-Straße .....	74
Abbildung 78: Durlacher Allee Haltestelle Auer Str./ Dr.Willmar Schwabe.....	74
Abbildung 79: Karlsruher Allee.....	75
Abbildung 80: Auer Straße mit Unterführung zum Willmar-Schwabe-Park.....	75
Abbildung 81: Auer Straße.....	75
Abbildung 82: Christofstraße.....	75
Abbildung 83: Bleichstraße .....	75
Abbildung 84: Steinmetzstraße .....	75
Abbildung 85: Ernst-Friedrich-Straße .....	75
Abbildung 86: Ernst-Friedrich-Straße .....	75
Abbildung 87: Pfinztalstraße.....	76
Abbildung 88: Pfinztalstraße .....	76
Abbildung 89: Gritznerstraße .....	76
Abbildung 90: Herzogstraße .....	76
Abbildung 91: Amalienbadstraße.....	76
Abbildung 92: Amalienbadstraße .....	76
Abbildung 93: Kanzlerstraße.....	76
Abbildung 94: Palmaiensstraße.....	76

# 14. Anhang

## 14.1. Planteil

- Lage im Raum
- Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Aufgehobene, laufende und projektierte Sanierungsgebiete
- Stadtstruktur
- Schwarzplan
- Denkmalschutz
- Nutzung im Erdgeschoss
- Eigentum Stadt Karlsruhe
- Gebäudezustand
- Ortsbild und Missstände
- Vorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
- Maßnahmenkonzept
- Neuordnungskonzept



Planzeichenlegende  
 Lage des Stadtteils Durlach

**Lage im Raum**

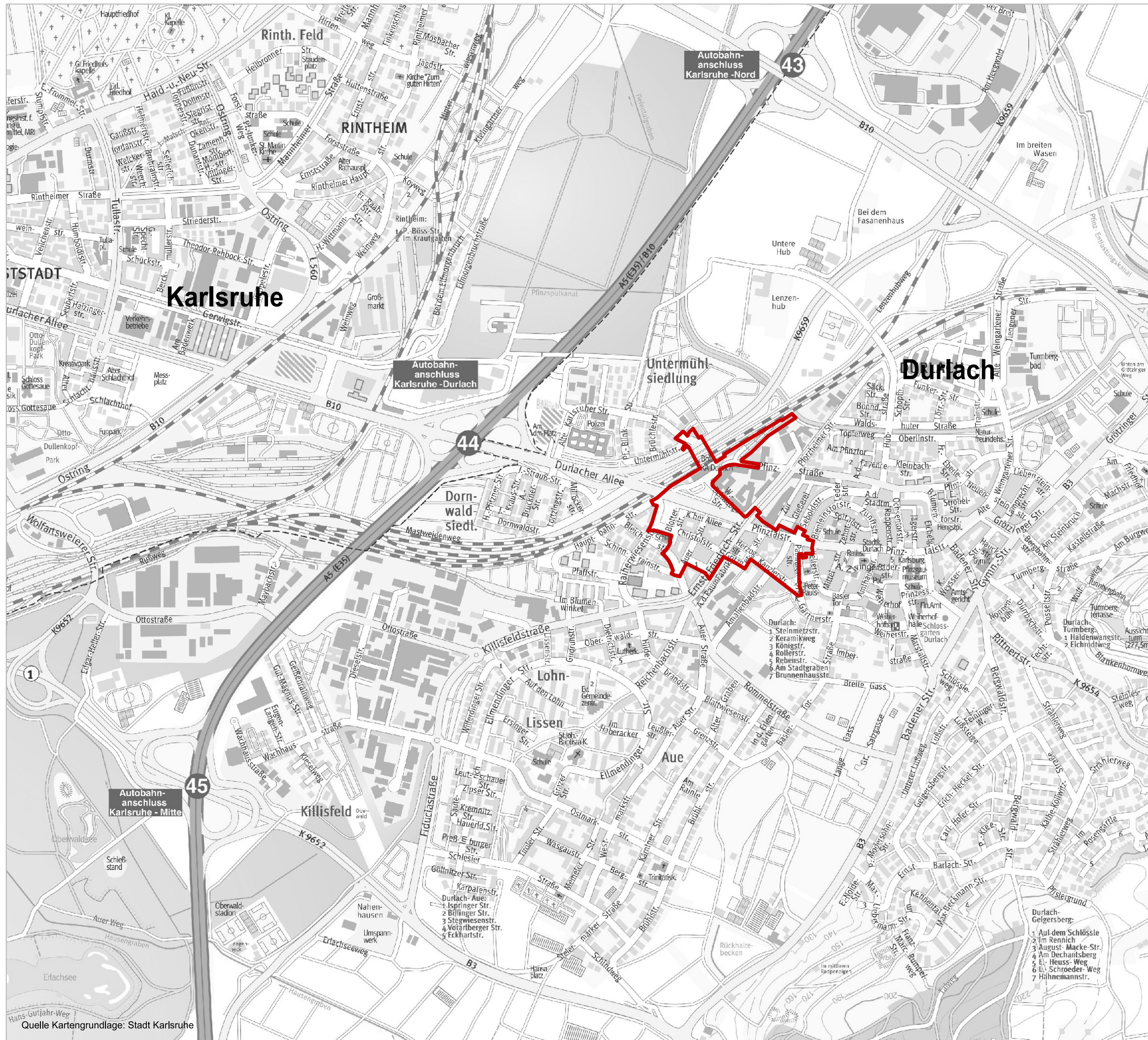
Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"




ohne Maßstab

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021

Quelle Kartengrundlage: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg



Planzeichenlegende

 Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge

Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge

Stadt Karlsruhe

Vorbereitende Untersuchungen  
"Durlach Stadtzugang"



ohne Maßstab

Bearbeiter: CA/SG  
19.03.2021

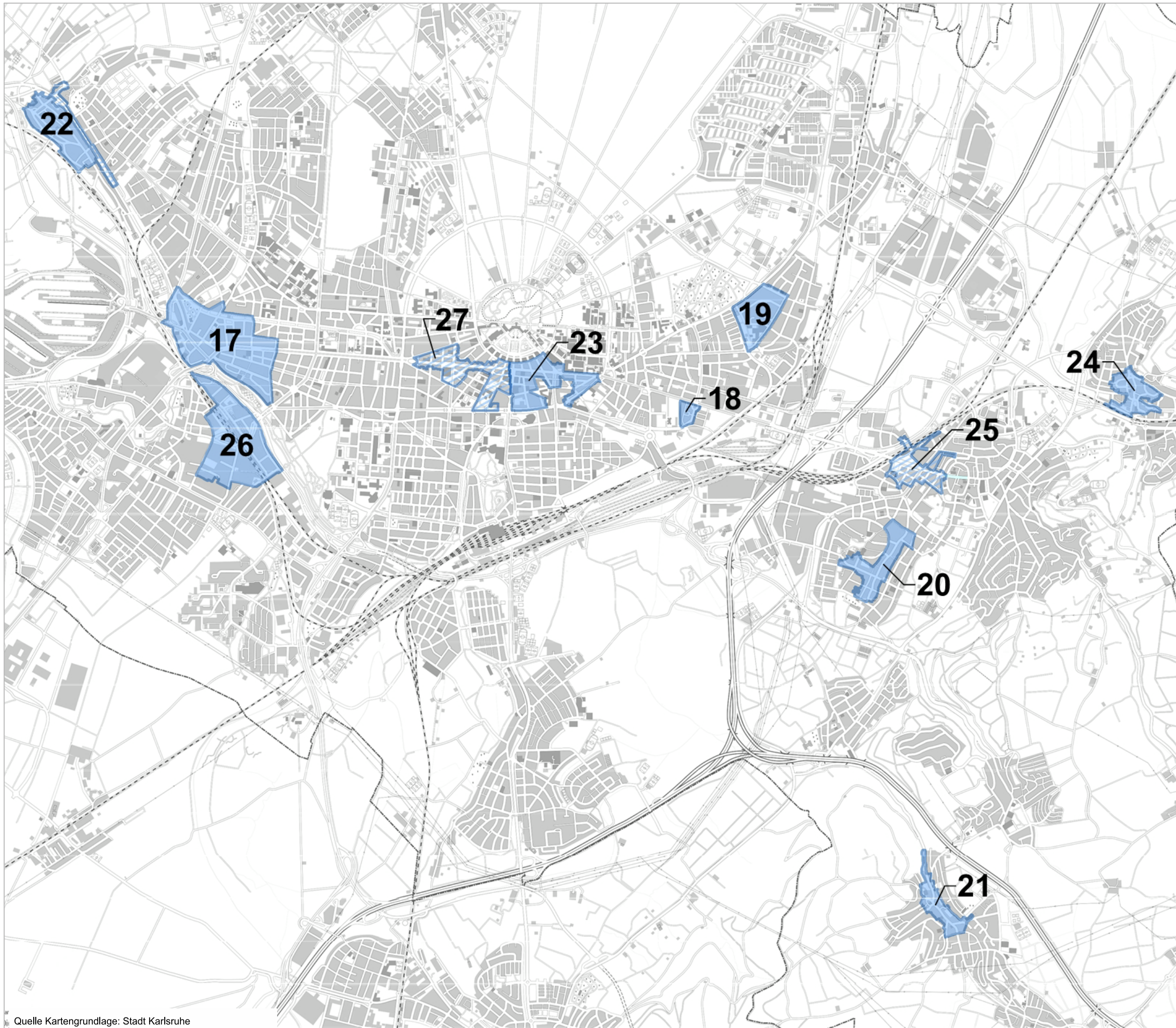
SCHÖFFLER  
STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

- Durlach-Geigersberg:
- 1 Auf dem Schloßle
  - 2 Im Rennich
  - 3 August-Macke-Str.
  - 4 Am Dechantsberg
  - 5 E.-Heuss-Weg
  - 6 L.-Schroeder-Weg
  - 7 Hähmemannstr.

- Durlach:
- 1 Steinmetzstr.
  - 2 Keramikweg
  - 3 Königstr.
  - 4 Rollerstr.
  - 5 Rebenstr.
  - 6 Am Stadtgraben
  - 7 Brunnenhausstr.





- Planzeichenlegende
- Aufgehobene Sanierungsgebiete
  - Laufende Sanierungsgebiete
  - 17 SSP Mühlburg 2007 - 2021
  - 18 SUW Alter Schlachthof 2007 - 2020
  - 19 SSP Rintheim 2010 - 2021
  - 20 ASP Durlach-Aue 2014 - 2023
  - 21 ASP Grünwettersbach 2015 - 2024
  - 22 SSP Alt Knielingen Ortskern 2017 - 2026
  - 23 ASP Innenstadt Ost 2018 - 2027
  - 24 ASP/LZP Grötzingen Ortsmitte 2020 - 2028
  - 26 WEP Gewerbegebiet Grünwinkel 2020 - 2029
  - Projektierte Sanierungsgebiete (Vorbereitende Untersuchungen)
  - 22 Alt Knielingen Teil II
  - 25 Durlach Stadteingang
  - 27 Kaiserstraße-West

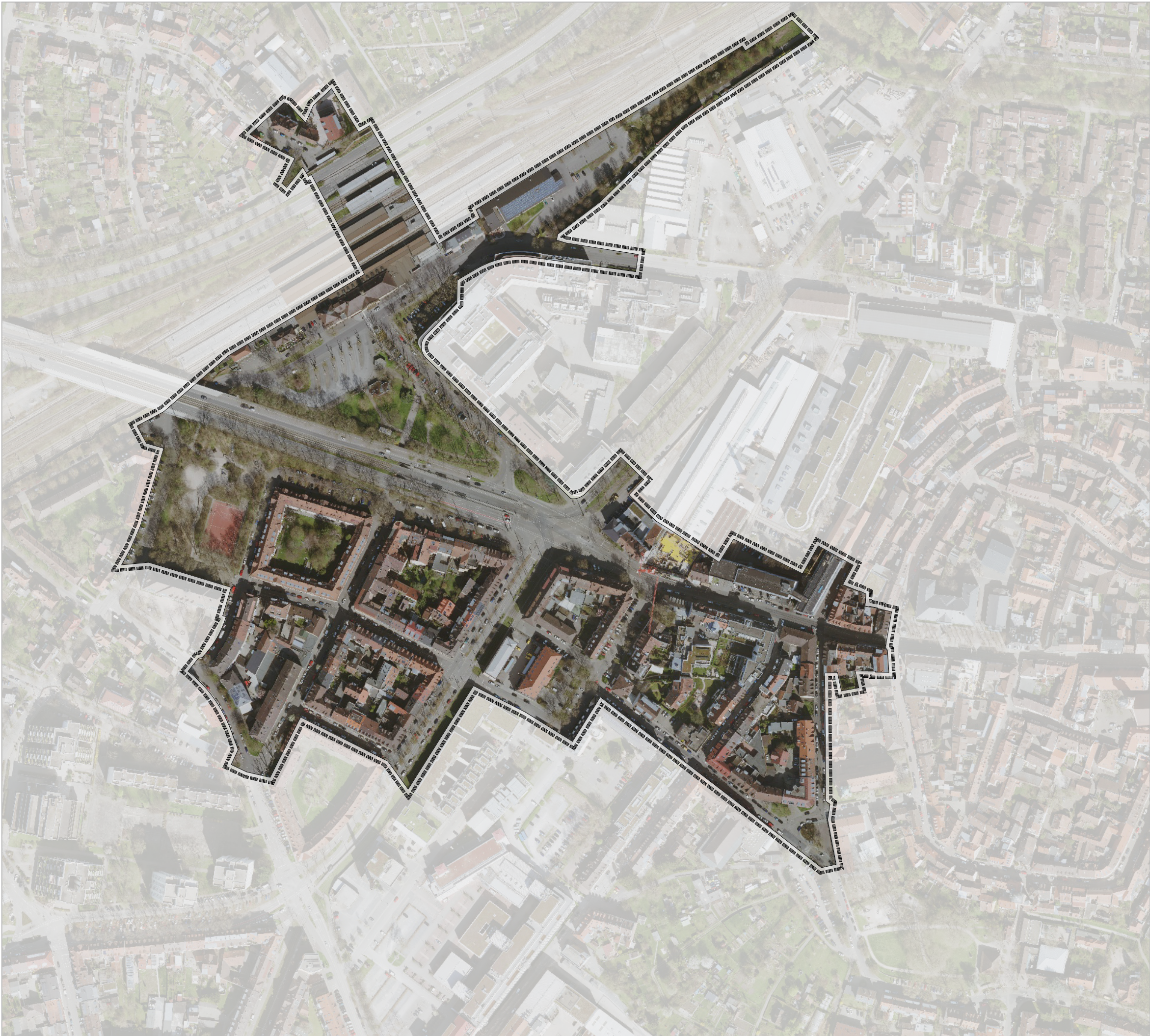
**Aufgehobene, laufende und projektierte Sanierungsgebiete**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"




ohne Maßstab Bearbeiter: CA/SG  
19.03.2021

Quelle Kartengrundlage: Stadt Karlsruhe



Planzeichenlegende

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar

**Stadtstruktur**

Stadt Karlsruhe

Vorbereitende Untersuchungen  
"Durlach Stadteingang"

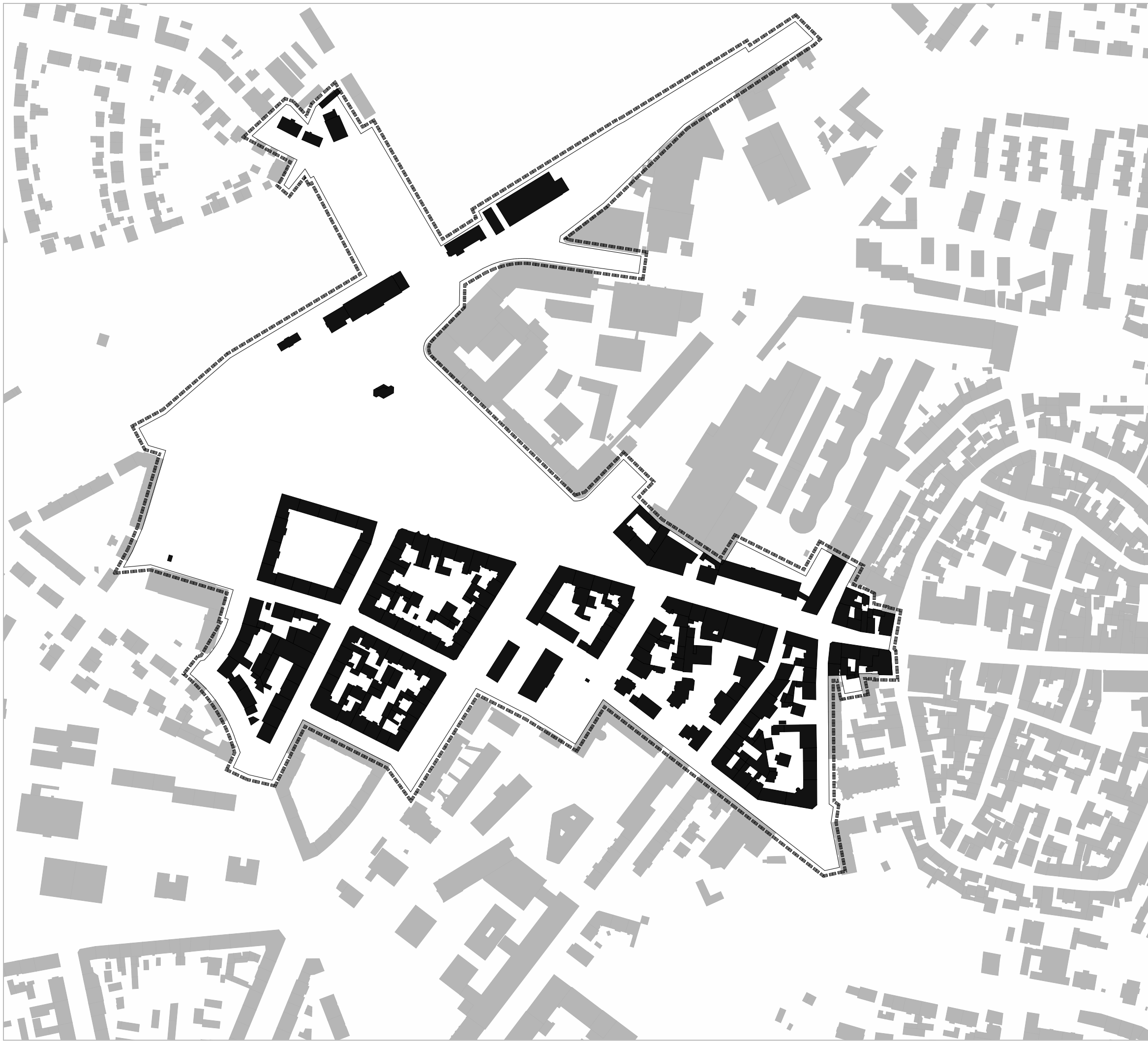


1:3.000 in A3  
1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
19.03.2021

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Planzeichenlegende

Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar

**Schwarzplan**

Stadt Karlsruhe

Vorbereitende Untersuchungen  
"Durlach Stadteingang"

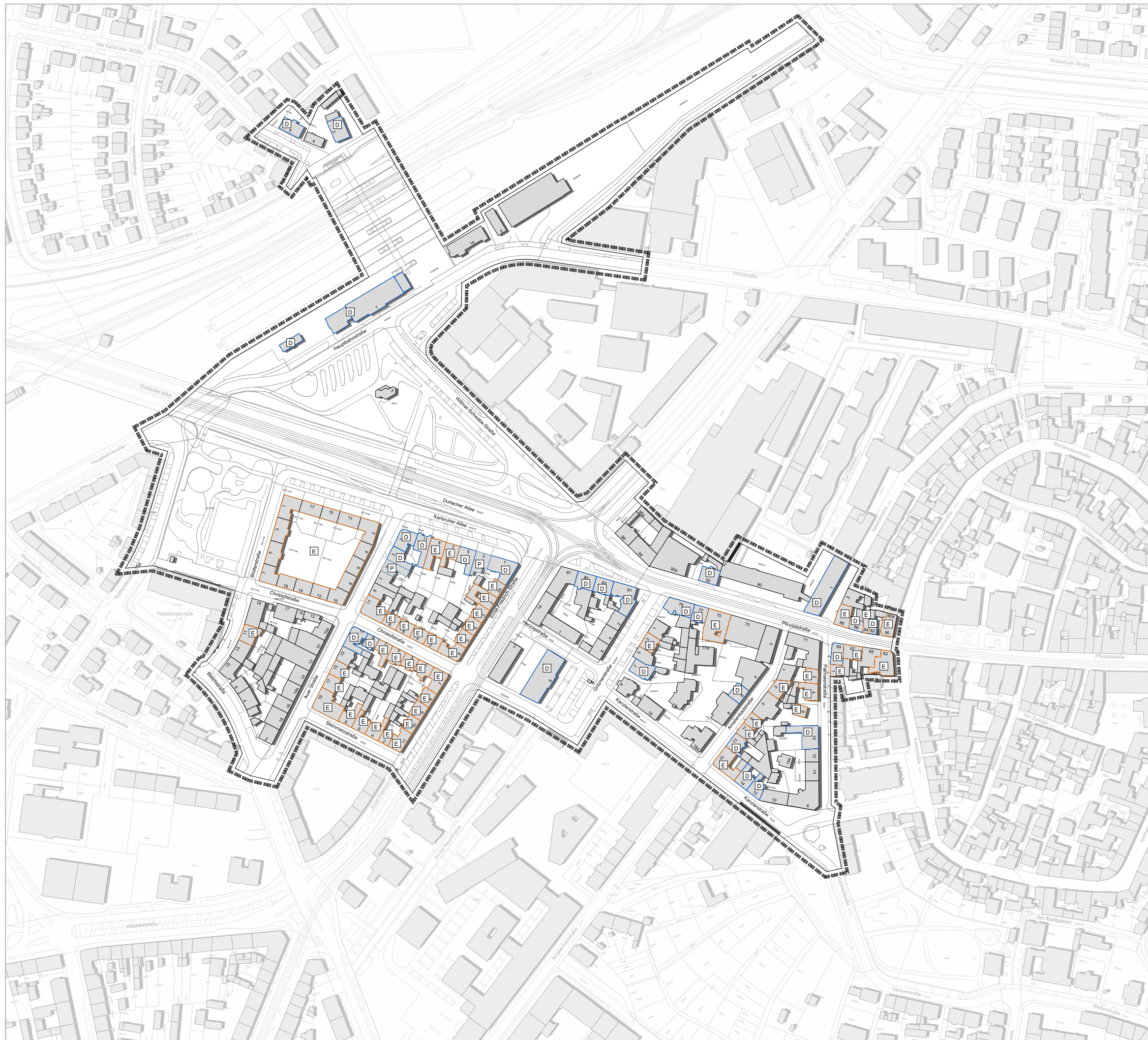


1:3.000 in A3  
1:1.500 in A1





Bearbeiter: CA/SG  
19.03.2021

SCHÖFFLER  
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Planzeichenlegende

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar
-  Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG
-  Kulturdenkmale - Prüffall
-  Erhaltenswerte Gebäude

**Denkmalschutz**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"






1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021



**Planzeichenlegende**

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar
-  Öffentliche und kirchliche Einrichtungen
-  Einzelhandel
-  Private Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Handwerk
-  Sonstiges Gewerbe
-  Wohnnutzung
-  Nebennutzung/ Garage
-  Leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Parkplätze
-  Bus-Haltestellen
-  Stadtbahn-Haltestellen

**Nutzung im Erdgeschoss**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021



Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar
- Grundstücke im Eigentum der Stadt Karlsruhe

**Eigentum Stadt Karlsruhe**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"










1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021



**Planzeichenlegende**

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar
-  Gebäude der Schadensklasse I keine oder geringe Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse II partielle/ energetische Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse III umfangreiche Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse IV substanzuelle Mängel
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Leerstände / untergenutzte Bausubstanz

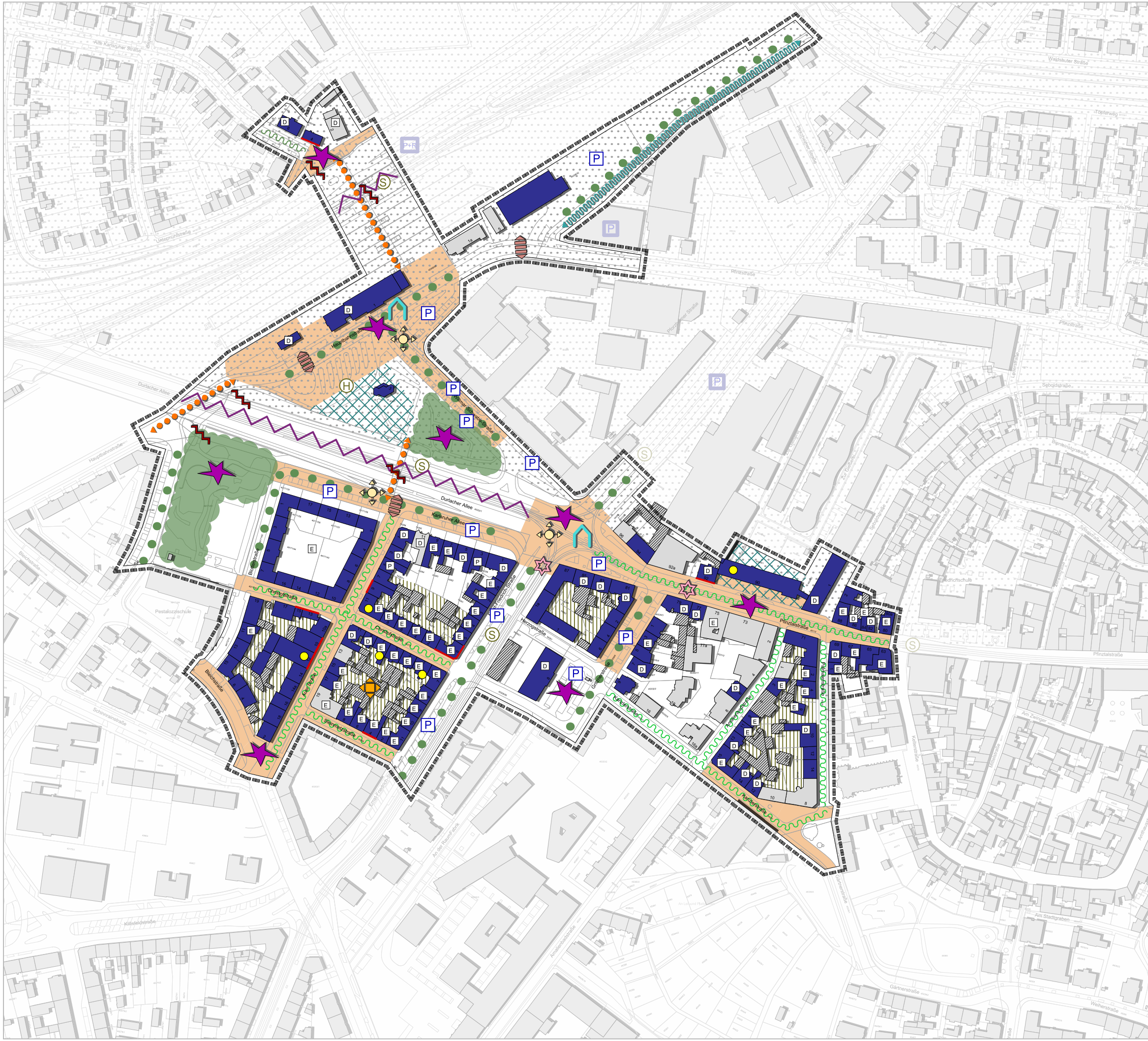
**Gebäudezustand**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021



- Planzeichenlegende**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes circa 16,64 Hektar
  - Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG / Prüffall
  - Erhaltenswerte Gebäude gemäß Landesamt für Denkmalpflege
  - Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
  - Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
  - Gebäude ohne Bewertung
  - Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
  - leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
  - Mängel in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Belüftung
  - Innerörtliche Potentialfläche/ bereits bestehendes Baurecht
  - Begrünte Straßenräume
  - Grünräume
  - Wasserschutzgebiet Hardtwald
  - Fehlendes Grün im Straßenraum
  - Hoher Versiegelungsgrad / ungeordnete Flächen in den Innenhöfen
  - Bus- / Stadtbahn-Haltestellen
  - Parkplatzflächen
  - vorhandene Unterführung teilweise mit Mängeln
  - vorhandene Fuß- /Radwegeerschließung teilweise mit Mängeln
  - fehlende Querungsmöglichkeit
  - Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
  - Fehlende Barrierefreiheit
  - fehlende Orientierung
  - undefinierter Stadteingang
  - Missstände im Erschließungs- und Platzbereich
  - Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
  - Fehlentwicklung beim Geschäftsbesatz

**Ortsbild und Missstände**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021



Planzeichenlegende

 Vorschlag förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes circa 17,87 Hektar

**Vorschlag förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

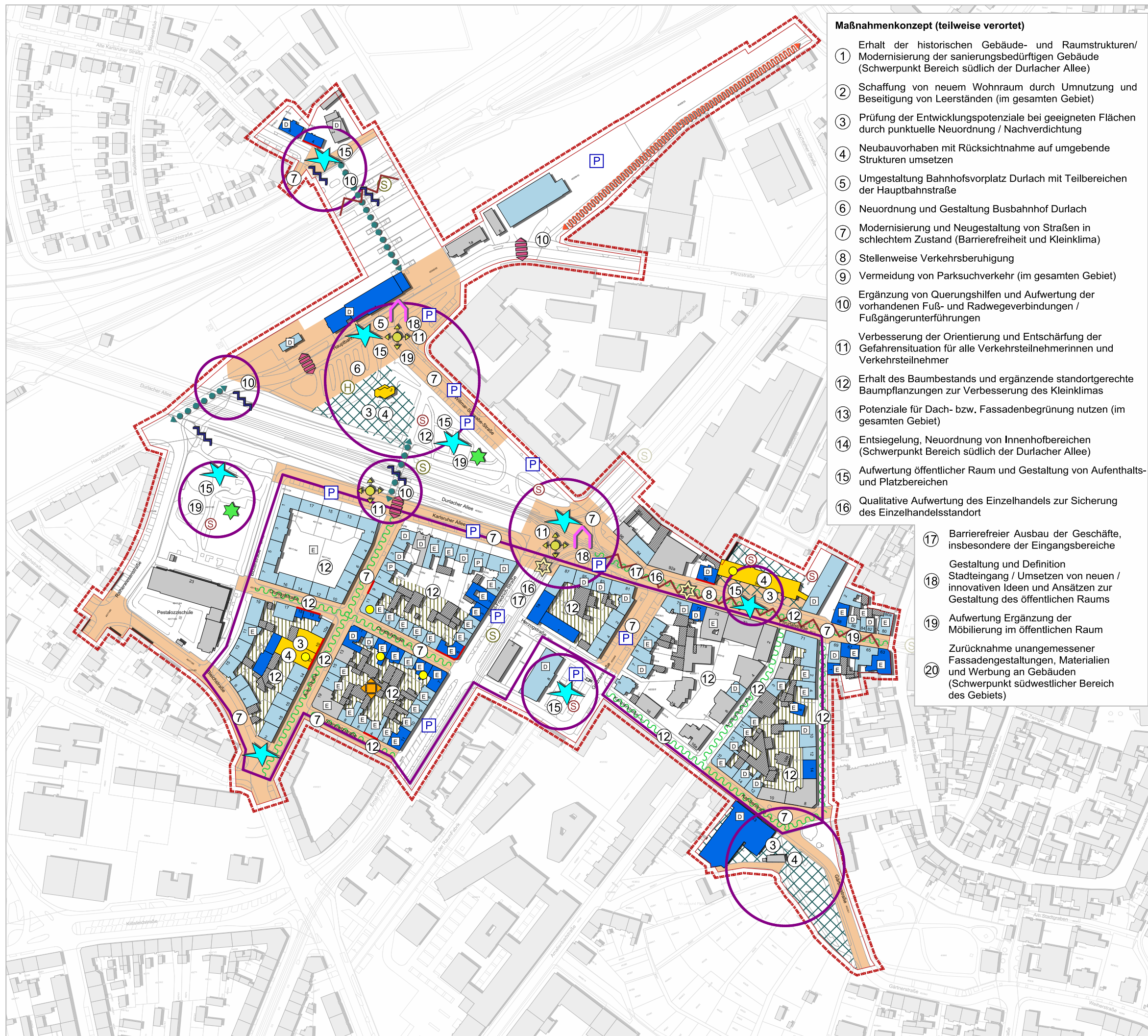
Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021





**Maßnahmenkonzept (teilweise verortet)**

- ① Erhalt der historischen Gebäude- und Raumstrukturen/ Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäude (Schwerpunkt Bereich südlich der Durlacher Allee)
- ② Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung und Beseitigung von Leerständen (im gesamten Gebiet)
- ③ Prüfung der Entwicklungspotenziale bei geeigneten Flächen durch punktuelle Neuordnung / Nachverdichtung
- ④ Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen umsetzen
- ⑤ Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Durlach mit Teilbereichen der Hauptbahnstraße
- ⑥ Neuordnung und Gestaltung Busbahnhof Durlach
- ⑦ Modernisierung und Neugestaltung von Straßen in schlechtem Zustand (Barrierefreiheit und Kleinklima)
- ⑧ Stellenweise Verkehrsberuhigung
- ⑨ Vermeidung von Parksuchverkehr (im gesamten Gebiet)
- ⑩ Ergänzung von Querungshilfen und Aufwertung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen / Fußgängerunterführungen
- ⑪ Verbesserung der Orientierung und Entschärfung der Gefahrensituation für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer
- ⑫ Erhalt des Baumbestands und ergänzende standortgerechte Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas
- ⑬ Potenziale für Dach- bzw. Fassadenbegrünung nutzen (im gesamten Gebiet)
- ⑭ Entsiegelung, Neuordnung von Innenhofbereichen (Schwerpunkt Bereich südlich der Durlacher Allee)
- ⑮ Aufwertung öffentlicher Raum und Gestaltung von Aufenthalts- und Platzbereichen
- ⑯ Qualitative Aufwertung des Einzelhandels zur Sicherung des Einzelhandelsstandort
- ⑰ Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche
- ⑱ Gestaltung und Definition Stadteingang / Umsetzen von neuen / innovativen Ideen und Ansätzen zur Gestaltung des öffentlichen Raums
- ⑲ Aufwertung Ergänzung der Möblierung im öffentlichen Raum
- ⑳ Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltungen, Materialien und Werbung an Gebäuden (Schwerpunkt südwestlicher Bereich des Gebiets)

- Planzeichenlegende**
- Abgrenzung des voraussichtlich förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
  - Städtische Flächen
  - Denkmalgeschützte Gebäude / Prüffall
  - Erhaltenswerte Gebäude
  - Gebäude ohne Modernisierungsbedarf
  - Kleinere/ energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
  - Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
  - Erhalt von Gebäuden prüfen
  - Fassadenmängel beseitigen/ zur Aufwertung des Ortsbilds
  - Leerstand beseitigen / Gebäudepotenzial nutzen
  - Entwicklungspotenzial Neuordnung / Nachverdichtung
  - Begrünung Straßenraum
  - Aufwertung Grünraum
  - Gestaltungsoption / Entsiegelung im Innenhofbereich
  - Bus- / Stadtbahn-Haltestellen
  - Parkplatzflächen
  - Gestaltung und Aufwertung der Unterführungen
  - Stärkung, Gestaltung und Ausbau der Fußwegsituation
  - Ergänzung Querungsmöglichkeit
  - Verkehrsberuhigung
  - Verbesserte Barrierefreiheit
  - Orientierung verbessern / Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum
  - Stadteingang gestalten / definieren
  - Modernisierungsmaßnahmen im Straßen- und Platzraum
  - Aufenthalts- und Platzbereich gestalten
  - Fehlentwicklung beim Geschäftsbesatz entgegenwirken
  - Entwicklungsschwerpunkt

**Maßnahmenkonzept**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021

**Vorplatz mit Bahnhausunterführung an der Untermühsiedlung:**  
 Barrierefreier Zugang (Veränderung Treppenanlage / Übergang über die K 9659 und Ergänzung Aufzug)  
 Umgestaltung Unterführung und Treppenanlage (Beleuchtungskonzept)  
 Wandgestaltung und Veränderung Überdachung  
 Platzgestaltung Vorbereich

**Unterführung Hauptbahnstraße:**  
 Stärkung Fußwegeverbindung  
 Umgestaltung Unterführung (Beleuchtungskonzept)  
 Sichere, barrierefreie Straßenquerung

**Umgestaltung Bahnhofsvorplatz:**  
 Vergrößerung Vorbereich, Veränderte Verkehrsführung (Kreisverkehr),  
 Verbesserte Orientierung, Überarbeitung Parkplatzsituation, Ergänzung Mobilitätsangebot  
 Ergänzende Bebauung prüfen  
**Neuordnung und Gestaltung Busbahnhof**  
**Aufwertung Willmar-Schwabe-Park:**  
 Erhalt schützenswerter Bäume, Neupflanzungen, Stärkung Aufenthaltsqualität,  
 Veränderte Fußwegeführung

**Stachus:**  
 Definition Stadteingang (z.B. Lichtinstallation, Gestaltung Stelen, Verbindendes Element in der Höhe)  
 Verbesserte Orientierung z.B. durch veränderte Verkehrsführung und Beschilderung  
 Aufwertung der angrenzenden Nutzungen


**Pfinztalstraße / ehem. Gründerzentrum P90:**  
 Verkehrsberuhigung / Straßenraumgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität  
 Nachnutzung / Ersatzbau P90  
 Sicherung Einzelhandelsstandort  
 Ausgewogenes Verhältnis Wohnen, Arbeiten und öffentliche Infrastruktur

**Bereich südlich und an der Durlacher Allee:**  
 Modernisierung Gebäude; Verbesserung Wohnqualität  
 Umnutzung / Beseitigung von Leerständen  
 Prüfung Nachverdichtung  
 Modernisierung / Neugestaltung Straßenräume  
 Sicherung grüne Innenhöfe; Erhöhung Grünanteil

**Umgestaltung Postplatz:**  
 Erhalt Bäume  
 Neuordnung Parkplätze  
 Einheitliche Oberflächengestaltung

**Unterführung Auer Straße / Willmar-Schwabe-Park:**  
 Umgestaltung Unterführung (Beleuchtungskonzept)  
 Entschärfung Gefahrenstelle durch verbesserte Orientierung / Übersichtlichkeit

**Grünfläche an der Pestalozzischule:**  
 Aufwertung Grünbereich  
 Erhalt / Ergänzung Baumbestand  
 Aufwertung Spielplatz

- Planzeichenlegende
-  Abgrenzung des voraussichtlich förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
  -  Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG / Prüffall
  -  Erhaltenswerte Gebäude (Landesamt für Denkmalpflege)
  -  Gebäudebestand
  -  Neubauten Platzhalter
  -  Neu zu gestaltende Fassaden
  -  Vertiefende städtebauliche Planungen notwendig
  -  Bauliche Ergänzung prüfen / Raumkante schaffen
  -  Bestandsbäume
  -  Baumerhalt prüfen
  -  Neu zu gestaltender Grünbereich
  -  Begrünung Straßenraum prüfen
  -  Entsiegelung und Neuordnung
  -  Aufgewertete Unterführung
  -  Barrierefreier Übergang zu den Gleisen
  -  Aufgewertete Fußwegeverbindungen
  -  Verkehrsberuhigung
  -  Sanierung Straße
  -  Neu zu gestaltende Plätze
  -  Entwicklungsschwerpunkt

## Neuordnungskonzept

Stadt Karlsruhe

Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021

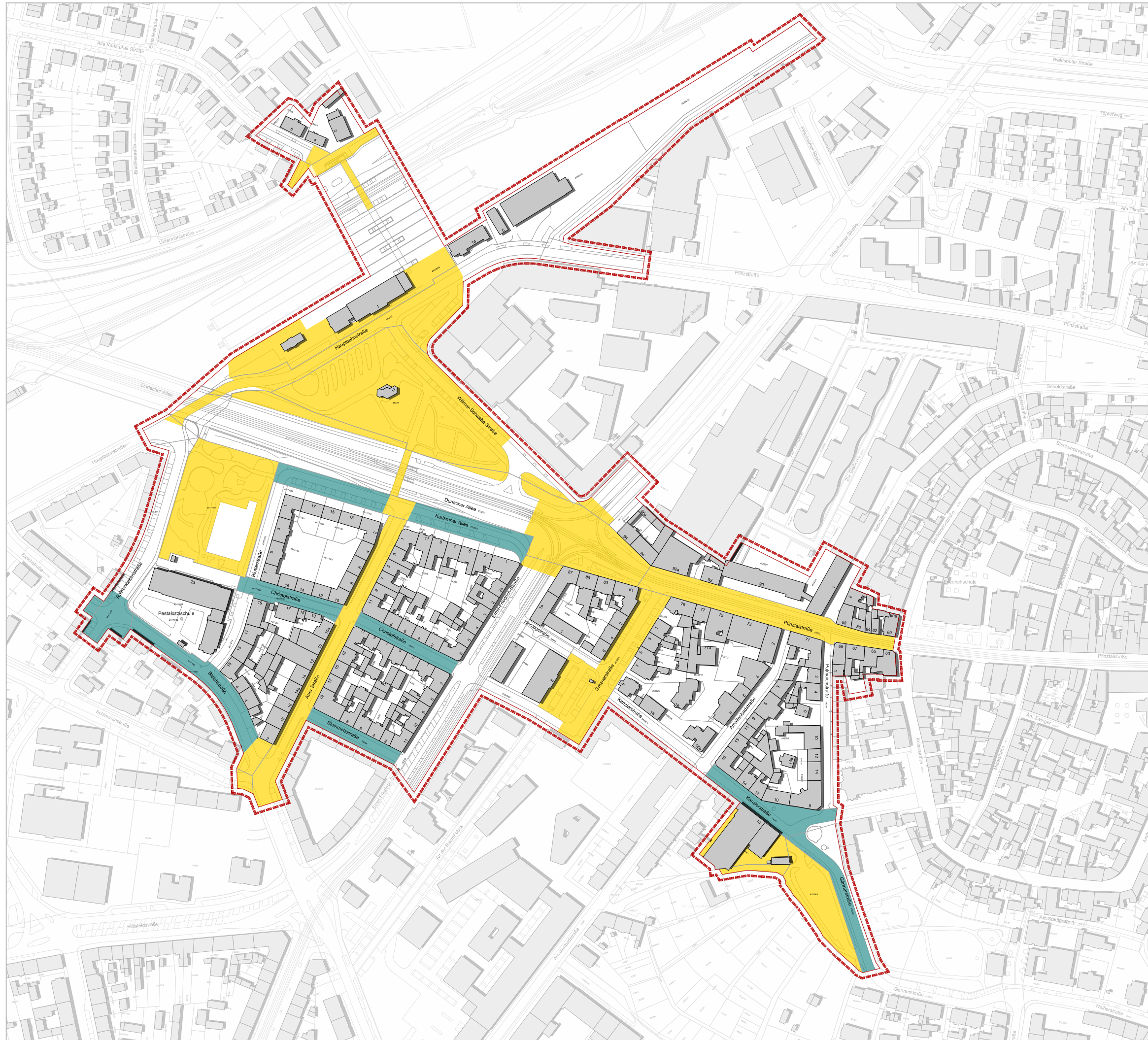
## 14.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Tabellarische Auflistung
- Darstellung Maßnahmen nach Prioritäten

Stadt Karlsruhe - Vorbereitende Untersuchungen Durlach Stadteingang

Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen - Stand 22.03.2021

	Realisierungs- wahrscheinlichkeit Baumaßnahmen	Zahl	ca. m²	m³	Ansatz	Kalkulation Kosten in Euro	förderfähig gemäß StBauFR	Kalkulation förderfähige Kosten (Gesamtförderrahmen) in Euro	Förderung Bund/Land (60%) in Euro	Kofinanzierung Stadt (40%) zuzügl. nicht förderfähiger Kosten in Euro
<b>A) Ausgaben</b>										
<b>1. Vorbereitung und Begleitung</b>										
Weiteres externes Begleiten des Sanierungsprozesses / Dialog, ergänzende externe Planungsleistungen						150.000,00	100%	150.000,00	90.000,00	60.000,00
Städtebauliche Wettbewerbe						100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
Gutachten/ Bebauungspläne						10.000,00	100%	10.000,00	6.000,00	4.000,00
Verkehrsgutachten						15.000,00	100%	15.000,00	9.000,00	6.000,00
<b>2.1 Neugestaltung Öffentlicher Raum - Priorität 1</b>										
Platzgestaltung Bahnhofsvorplatz Durlach mit Teilbereich Hauptbahnstraße	entsteht		7.000,00		350,00	2.450.000,00	100%	1.750.000,00	1.050.000,00	1.400.000,00
Neuordnung und Gestaltung Busbahnhof Durlach	entsteht		2.700,00		350,00	945.000,00	100%	675.000,00	405.000,00	540.000,00
Straßenraumgestaltung Willmar-Schwabe-Straße	entsteht		1.430,00		350,00	500.500,00	100%	357.500,00	214.500,00	286.000,00
Freiraumgestaltung Willmar-Schwabe-Park	entsteht		8.600,00		250,00	2.150.000,00	100%	2.150.000,00	1.290.000,00	860.000,00
Gestaltung/Umbau Antritt Untermühlsiedlung mit Teilbereich Untermühlstraße	entsteht		930,00		250,00	232.500,00	100%	232.500,00	139.500,00	93.000,00
Unterführung Bahnhof	entsteht eher nicht		230,00		250,00	57.500,00	100%	57.500,00	34.500,00	23.000,00
Neugestaltung Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park und Überweg zur Auer Straße	entsteht		590,00		250,00	147.500,00	100%	147.500,00	88.500,00	59.000,00
Straßenraumgestaltung Auer Straße	entsteht		3.140,00		250,00	785.000,00	100%	785.000,00	471.000,00	314.000,00
Neugestaltung Brückenunterführung Hauptbahnstraße	entsteht		530,00		250,00	132.500,00	100%	132.500,00	79.500,00	53.000,00
Stadteingang Stachus (Kreuzung Durlacher Allee, Pfinztal-, Pforzheimer, Ernst-Friedrich-Str.) und Pfinztalstraße zwischen Ernst-Friedrich-, Kelterstraße	entsteht		8.850,00		250,00	2.212.500,00	100%	2.212.500,00	1.327.500,00	885.000,00
Platzgestaltung Postplatz	entsteht		1.550,00		250,00	450.000,00	100%	450.000,00	270.000,00	180.000,00
Straßenraumgestaltung Gritznerstraße	entsteht		1.560,00		250,00	390.000,00	100%	390.000,00	234.000,00	156.000,00
Freiraumgestaltung/ Grünbereich an der Pestalozzischule	entsteht		5.630,00		250,00	1.407.500,00	100%	1.407.500,00	844.500,00	563.000,00
Straßenraumgestaltung Kreuzung Schinnrain-, Bleich-, Auer Straße	entsteht		1.530,00		250,00	382.500,00	100%	382.500,00	229.500,00	153.000,00
Festhalle Durlach	entsteht					4.000.000,00	60%	2.400.000,00	1.440.000,00	2.560.000,00
Parkplatz Festhalle	entsteht		2.450,00		250,00	612.500,00	100%	612.500,00	367.500,00	245.000,00
Gestaltung Fußweg Festhalle	entsteht		310,00		250,00	77.500,00	100%	77.500,00	46.500,00	31.000,00
<b>2.2 Neugestaltung Öffentlicher Raum - Priorität 2</b>										
Straßenraumgestaltung Karlsruher Allee	entsteht		3.140,00		250,00	785.000,00	100%	785.000,00	471.000,00	314.000,00
Straßenraumgestaltung Kreuzung Kanzler-, Palmailenstraße	entsteht		740,00		250,00	185.000,00	100%	185.000,00	111.000,00	74.000,00
Straßenraumgestaltung Kanzlerstraße	entsteht teilweise		960,00		250,00	240.000,00	100%	240.000,00	144.000,00	96.000,00
Straßenraumgestaltung Gärtnerstraße	entsteht		1.350,00		250,00	337.500,00	100%	337.500,00	202.500,00	135.000,00
Straßenraumgestaltung Christofstraße	entsteht		2.230,00		250,00	557.500,00	100%	557.500,00	334.500,00	223.000,00
Straßenraumgestaltung Kreuzung Raiherwiesen-, Bleichstraße	vielleicht		1.240,00		250,00	310.000,00	100%	310.000,00	186.000,00	124.000,00
Straßenraumgestaltung Bleichstraße	entsteht		1.910,00		250,00	477.500,00	100%	477.500,00	286.500,00	191.000,00
Straßenraumgestaltung Steinmetzstraße	entsteht		960,00		250,00	240.000,00	100%	240.000,00	144.000,00	96.000,00
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>										
Abbruch von Bestandsgebäuden	vielleicht	3			25.000	75.000,00	100%	75.000,00	45.000,00	30.000,00
Abbruch von kleineren Nebengebäuden in den Blockinnenräumen zur Entsiegelung	vielleicht	10			10.000	100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
<b>4. Grunderwerb</b>										
Verlagerung von Gewerbe - Schaffung von Wohnraum z.B. Auer Straße	vielleicht		717,00		570,00	408.690,00	100%	408.690,00	245.214,00	163.476,00
<b>5. Restwertentschädigung mit Grunderwerb</b>										
<b>6. Neubaumaßnahmen</b>										
Durlacher Allee	vielleicht					100.000,00	30%	30.000,00	18.000,00	82.000,00
<b>7. Private Modernisierungsmaßnahmen</b>										
Private Modernisierungen à 50.000 EUR (umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)		10			50.000,00	500.000,00	100%	500.000,00	300.000,00	200.000,00
Private Modernisierungen à 20.000 EUR (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mittlerer Intensität)		20			25.000,00	500.000,00	100%	500.000,00	300.000,00	200.000,00
<b>Summe Ausgaben</b>						<b>22.024.190,00</b>		<b>19.241.190,00</b>	<b>11.544.714,00</b>	<b>10.479.476,00</b>
<b>B) Einnahmen</b>										
<b>Summe Einnahmen</b>						<b>0,00</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe (A) - (B)</b>						<b>22.024.190,00</b>		<b>19.241.190,00</b>	<b>11.544.714,00</b>	<b>10.479.476,00</b>
<b>Maßnahmenpaket 1 (ohne Ziffer 2.2) Gesamtkosten</b>										
						<b>18.891.690,00</b>		<b>16.108.690,00</b>	<b>9.665.214,00</b>	<b>9.226.476,00</b>
<b>Maßnahmenpaket 2 - Kosten für Maßnahmen unter Ziffer 2.2</b>										
						<b>3.132.500,00</b>		<b>3.132.500,00</b>	<b>1.879.500,00</b>	<b>1.253.000,00</b>



Planzeichenlegende

- Vorschlag förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes circa 17,87 Hektar
- Maßnahmen 1. Priorität
- Maßnahmen 2. Priorität

**Darstellung Maßnahmen nach Prioritäten**  
**Anlage zur Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Stadt Karlsruhe  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Durlach Stadteingang"



1:3.000 in A3  
 1:1.500 in A1

Bearbeiter: CA/SG  
 19.03.2021