



STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG „ALTE SÜDSTADT“ KARLSRUHE



Auftraggeberin



Karlsruhe

Stadt Karlsruhe
Amt für Stadtentwicklung

Zähringerstr. 61
76133 Karlsruhe

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Oliver Frühauf

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen,
September bis Oktober 2021

Stand:

Februar 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Fragestellungen des städtebaulichen Gutachtens.....	4
2.	Städtebauliche Beschreibung und Ortsbildanalyse des Gebiets „Alte Südstadt“	6
2.1	Städtebauliche Beschreibung	6
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	7
2.3	Ortsbildanalyse und städtebaulicher Gebietsstandard	13
3.	Prüfung der Gebietskohärenz und Gebietsabgrenzung.....	26
4.	Verzeichnisse	28
4.1	Abbildungsverzeichnis	28
4.2	Tabellenverzeichnis	28
4.3	Quellenverzeichnis	29
4.3.1	Literatur und Statistik	29
4.3.2	Internet	29
	Anhang: Plandarstellungen.....	31

1. Anlass und Fragestellungen des städtebaulichen Gutachtens

In den Großstädten Deutschlands hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind eine Folge der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuem Wohnraum. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer*innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die z. B. durch die Umwandlung von Bestandswohnhäusern in Einzeleigentum und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen auf die Aufwertung von Bestandsimmobilien abzielen. Dadurch ist der Wohnraum der darin lebenden Mieter*innen zusätzlich gefährdet, weil Mietwohnraum verloren geht bzw. die Mietkosten steigen.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebiets-typische, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungs-gebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung steuernd Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren einen hohen Bedeutungszuwachs gewonnen.

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben müssen. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander. Eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung kann dann dazu führen, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.¹ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“²

Das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe hat im Ergebnis verschiedener Verfahrensschritte ein Verdachtsgebiet für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung ermittelt. Am 23. März 2021 wurde vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ beschlossen. Parallel dazu wurde auch eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Absatz 1 Num-

¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

mer 2 BauGB für das Gebiet erlassen, um unerwünschte Entwicklungen während der Durchführung vertiefter Untersuchungen zu verhindern. Erst mit Festsetzung einer sozialen Erhaltungssatzung besteht die Möglichkeit, das allgemeine Vorkaufsrecht in einem sozialen Erhaltungsgebiet anwenden zu können. Die Karlsruher Südstadt ist durch gründerzeitlichen Wohnbestand geprägt und fungiert als Bindeglied zwischen dem Bahnhof und dem Stadtzentrum. Als ehemaliges „Arbeiterviertel“ ist das Gebiet heute durch einen hohen Anteil an ausländischen Haushalten geprägt, überdurchschnittlich viele Haushalte leben von Sozialleistungen. Im Altbaubestand bestehen Sanierungs- und Modernisierungspotenziale und der Anteil an Eigentumswohnungen ist gering.³

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Gutachten erfolgte ein Verfahrensschritt im Rahmen der Prüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht im Gebiet „Alte Südstadt“. Dazu wurde das äußerlich erkennbare bauliche Aufwertungspotenzial der Wohngebäude anhand verschiedener Merkmale und fester Bewertungskriterien bestimmt und ein gebietstypischer Ausstattungszustand abgeleitet sowie geprüft, ob das ermittelte bauliche Aufwertungspotenzial im gesamten Untersuchungsgebiet vorliegt.

Mit dem städtebaulichen Gutachten wurden folgende Fragestellungen beantwortet:

- Wodurch ist die städtebauliche Struktur des Gebiets „Alte Südstadt“ gekennzeichnet?
- Welches äußerlich erkennbare bauliche Aufwertungspotenzial besteht an den Wohngebäuden?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welcher gebietstypische Ausstattungstandard und Gebäudezustand bestehen im Gebiet „Alte Südstadt“?
- Welche Steuerungswirkung kann vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche Struktur im Gebiet „Alte Südstadt“ ausgehen?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet „Alte Südstadt“ räumlich abzugrenzen?
- Mit welchen Prüfkriterien ist die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet „Alte Südstadt“ möglich?

³ Badische Neueste Nachrichten, Gegen drohende Wuchermieten: Stadt will Häuser in der Karlsruher Südstadt kaufen, Internetquelle.

2. Städtebauliche Beschreibung und Ortsbildanalyse des Gebiets „Alte Südstadt“

2.1 Städtebauliche Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet „Alte Südstadt“ umfasst weite Teile des Stadtteils Südstadt zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Jedoch ist nur der historisch gewachsene Bereich der Südstadt Bestandteil des Untersuchungsgebiets, nicht der Osten des Stadtteils. Dort sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten auf dem Areal eines ehemaligen Güterbahnhofs und Ausbesserungswerks ein neues Stadtviertel sowie der Citypark entstanden. Im Osten befinden sich deshalb nur die Baublöcke und Straßenzüge westlich der Scherrstraße im Untersuchungsgebiet, die mehrheitlich von alter Bausubstanz geprägt sind. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Baumeisterstraße, im Westen folgt sie der Ettlinger Straße, wobei Nicht-Wohnbebauung vom Gebiet ausgeschlossen ist. Im Süden folgt die Grenze grob der Winterstraße und Augartenstraße; rund um die Marienstraße ist das Gebiet nach Süden erweitert, um die dortigen gebietstypischen Gebäude miteinzuschließen. Allerdings umfasst das Untersuchungsgebiet nicht die im Süden und Osten teilweise vorhandenen genossenschaftlichen oder anderweitig preisgedämpften Wohnanlagen.

Die Südstadt ist ab den 1860er Jahren als klassisches Arbeiter- und Bahnhofsviertel entstanden. Die Lage war insbesondere für Bahnmitarbeitende attraktiv, denn bis zum Jahr 1913 befand sich der Hauptbahnhof der Stadt Karlsruhe noch nördlich der Südstadt zwischen der heutigen Baumeisterstraße und Kriegsstraße – an der Stelle, wo sich mittlerweile das Staatstheater befindet.⁴ Der frühere Schienenverlauf bildet heute ein Band aus überwiegend Sonderbauten und Grünflächen. So lässt er sich noch immer als städtebaulicher Bruch ablesen, was zu einer gewissen Insellage der Südstadt führt.

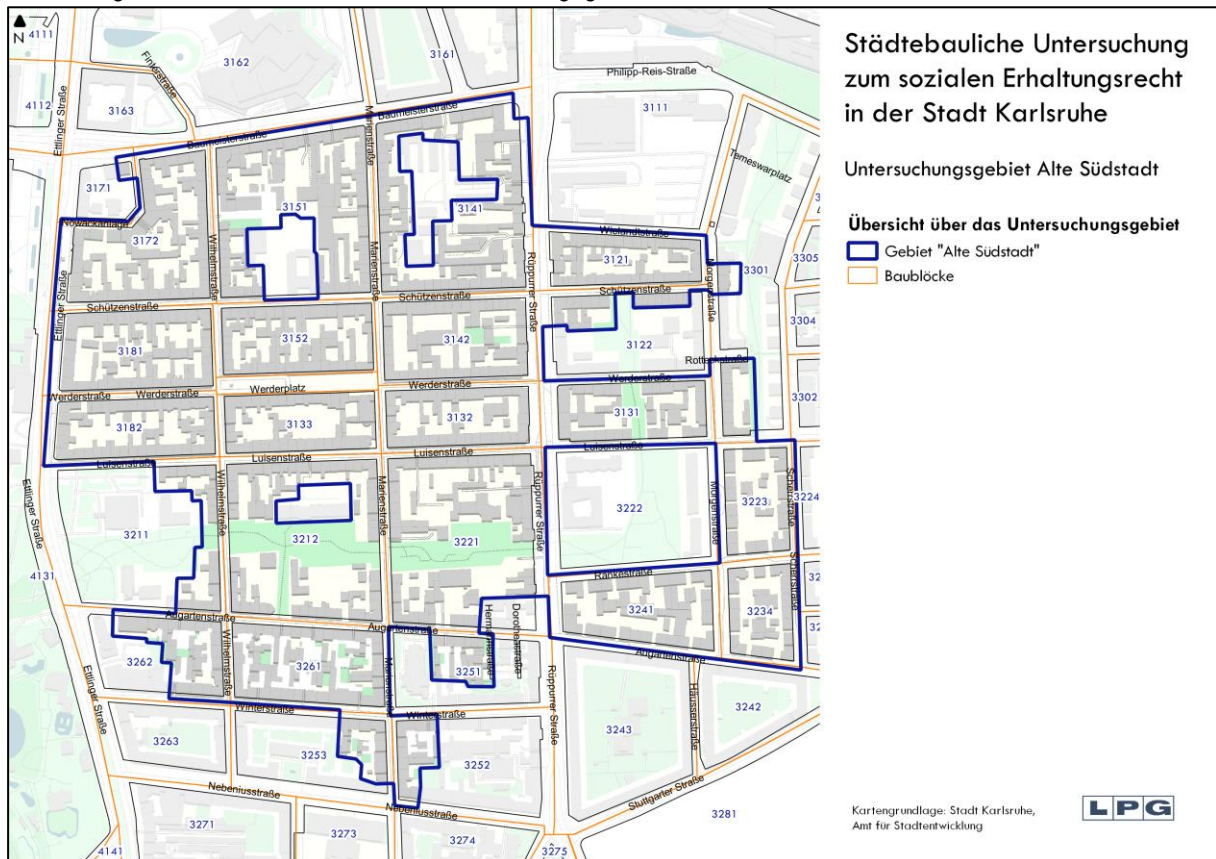
Dennoch ist die Lage in der Stadt sehr günstig und die Wohngegend beliebt. Die Untertunnelung der Kriegsstraße für den Autoverkehr im Rahmen der Kombilösung wird die trennende Wirkung der Kriegsstraße zwischen Südstadt und Innenstadt voraussichtlich abmildern. Dadurch wird die Nähe zum Stadtzentrum umso offensichtlicher. Zu Fuß sind es nur wenige Minuten bis zum Marktplatz und zur Kaiserstraße. Aber auch der Hauptbahnhof ist schnell erreicht. Die Anbindung mit der Stadtbahn ist in alle Richtungen ausgezeichnet. Westlich des Untersuchungsgebiets in der Ettlinger Straße befinden sich die Haltestellen Augartenstraße sowie die unterirdischen Stationen Kongresszentrum und Ettlinger Tor/Staatstheater. Sie befinden sich an der im Dezember 2021 eröffneten zentralen Nord-Süd-Strecke vom Hauptbahnhof zum neuen Stadtbahntunnel, der unter der Kaiserstraße mündet. Weiterhin verläuft die Straßenbahn in der Rüppurrer Straße mit den Haltestellen Werderstraße und Rüppurrer Tor. Im Norden rundet die Straßenbahn in der Kriegsstraße das hervorragende Nahverkehrsangebot ab.

Das Untersuchungsgebiet ist sehr eng und dicht bebaut. Die rasterförmigen Erschließungsstraßen sind schmal und überwiegend als Einbahnstraßen ausgewiesen. Ein gründerzeitlicher Gebäudebestand in geschlossener Bauweise prägt die „Alte Südstadt“. Aber auch Gebäude aus der Nachkriegszeit sind ortstypisch. Sie haben die zahlreichen Kriegslücken gefüllt und fügen sich in das Stadtbild ein. Die meisten Vorderhäuser haben vier bis fünf Stockwerke. Viele Spitzdächer weisen kleine Gauben auf. In den Höfen befinden sich in der Regel niedriggeschossige Nebengebäude, die teilweise gewerblich genutzt werden.

⁴ Webseite der Stadt Karlsruhe, Alter Bahnhof, Artikel im digitalen Stadtlexikon der Stadt Karlsruhe, Internetquelle.

Das Zentrum des Gebiets „Alte Südstadt“ bildet der Werderplatz. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in den Erdgeschossen. Auch diverse Restaurants bereichern das multikulturell geprägte Untersuchungsgebiet. Der in den 1960er und 70er Jahren auf kriegsbedingten Baulücken realisierte Südstadtgrünzug spannt einen Bogen von Westen nach Osten und anschließend nach Norden.⁵ Dieses grüne Band zieht sich harmonisch durch das Untersuchungsgebiet, ohne dabei eine zerschneidende Wirkung auf den Bebauungszusammenhang zu haben. Der Grünzug schafft einen Ausgleich zur dichten Bebauung und ermöglicht vielen Anwohner*innen einen direkten Zugang zu Naherholungsflächen. Er ist einer der wesentlichen Gründe für die Attraktivität des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 1: Übersicht über das Untersuchungsgebiet „Alte Südstadt“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

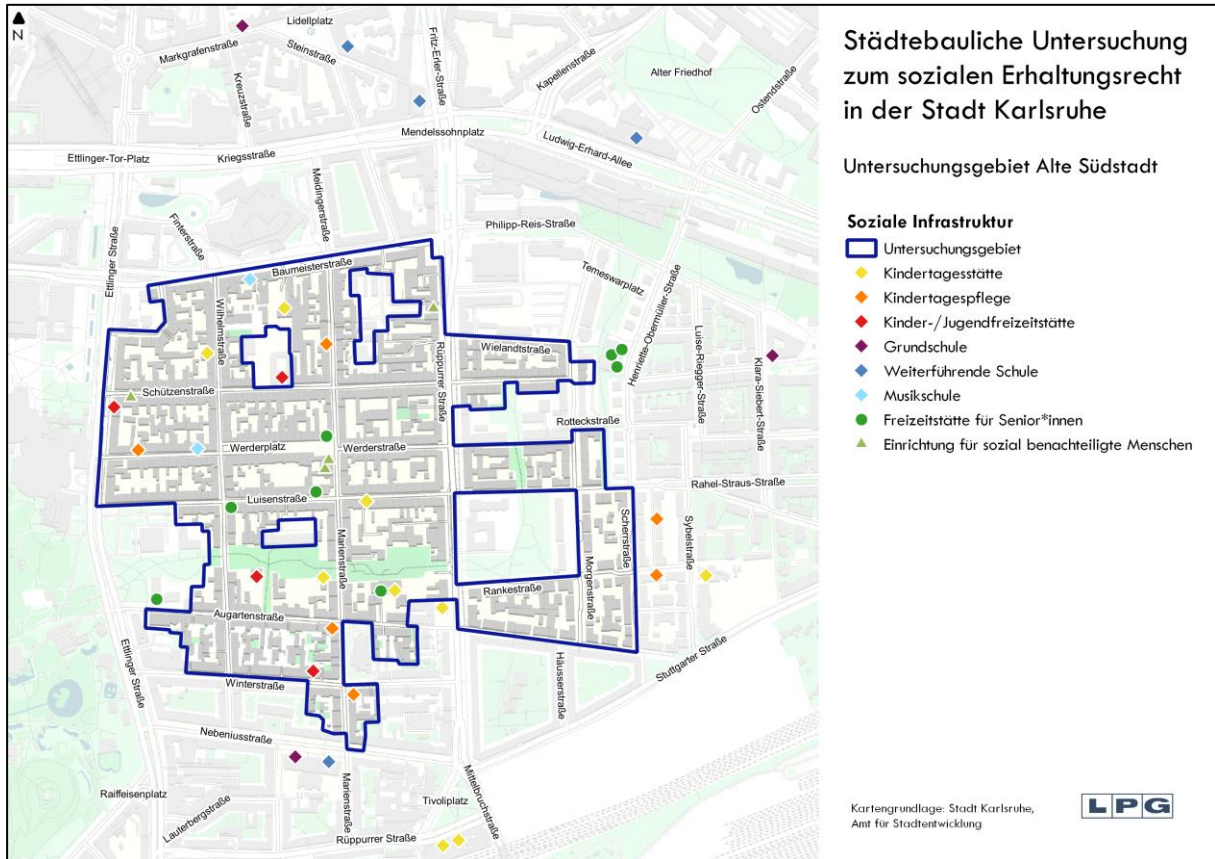
Im Gebiet „Alte Südstadt“ lebten zum Jahresende 2020 9.133 Personen.⁶ 9,3 % der Personen sind im Alter unter 18 Jahren, 8,9 % der Personen sind 65 Jahre oder älter. Die dominierende Altersgruppe wird durch die Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren gebildet.⁷ Das Gebiet „Alte Südstadt“ und die direkte Umgebung ist durch ein dichtes Netz an verschiedenen sozialen Einrichtungen der Regelversorgung wie Kindertagesstätten und Schulen sowie ergänzende, zielgruppenspezifische Einrichtungen geprägt. In der Abbildung 2 sind die Standorte der verschiedenen Einrichtungen kartographisch dargestellt.

⁵ Webseite der Stadt Karlsruhe, Südstadtgrünzug, Internetquelle.

⁶ Wohnberechtigte Bevölkerung. Ohne Personen in der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) (Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle).

⁷ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle.

Abbildung 2: Soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet „Alte Südstadt“ und der Umgebung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Kindertagesstätten und Kindertagespflege

Im Gebiet „Alte Südstadt“ befinden sich neun Kindertagesstätten und sechs Kindertagespflegestellen. In den neun Kindertagesstätten stehen insgesamt 458 Plätze zur Verfügung, davon 122 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und 336 Plätze für Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt. In der Kindertagespflege stehen 32 Plätze zur Verfügung.⁸ Betriebskitaplätze und Plätze im Stadtgebiet Südstadt-Ost sind hier nicht eingerechnet.

Die verfügbaren Plätze in den Kindertagesstätten sind gemäß fachlicher Einschätzung im Gebiet „Alte Südstadt“ zu nahezu 100 % ausgelastet.⁹ In der gesamten Südstadt besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen. Daher bestehen rechnerische Fehlbedarfe bei der Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung. Die Versorgungslücken werden von benachbarten Stadtteilen – insbesondere Innenstadt Ost und Oststadt – aufgefangen. Zur Erweiterung der Plätze in Kindertagesstätten ist ein Ersatzneubau mit Erweiterung der städtischen Kita Sybelstraße in Planung. Im Zuge der Entwicklung des Postareals im Bereich Eitlinger Straße/Rüppurrer Straße zu einem Gewerbe- und Wohnstandort, könnte auch der Neubau einer Kindertagesstätte gehören. Dazu bestehen noch keine konkreten Planungen.¹⁰

⁸ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung.
⁹ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung.
¹⁰ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung.

Tabelle 1: Versorgungssituation mit Plätzen in Kindertagesstätten in der Südstadt Karlsruhe

Altersgruppe	Versorgungsquote	Zielquote
unter 3 Jahre	32,2 %	46 %
3 Jahre bis zum Schuleintritt	72,9 %	100 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung

Gemäß der fachlichen Einschätzung des Fachbereichs Jugendhilfeplanung der Sozial- und Jugendbehörde nimmt die Kindertagesbetreuung in der Südstadt eine wichtige Funktion ein: „Frühkindliche Bildung und Erziehung in einer Kita ist für die allgemeine, soziale und sprachliche Entwicklung sehr wichtig. Kitas leisten einen wichtigen Beitrag zum Abbau von Bildungsbenachteiligung und zu mehr Chancen- und Bildungsgerechtigkeit. Als erste institutionelle Bildungsinanz für Kinder werden in Kitas wichtige Weichen zur Bewältigung schulischer und sozialer Anforderungen gestellt.“¹¹

Schule

Das Gebiet „Alte Südstadt“ befindet sich in den Einschulungsbereichen der beiden Grundschulen **Hans-Thoma-Schule**, die den Bereich nördlich der Schützenstraße abdeckt, und der **Nebeniussschule**, die den Bereich südlich der Schützenstraße umfasst. Die Hans-Thoma-Schule ist eine Ganztagschule in Wahlform mit sport- und bewegungserzieherischem Schwerpunkt sowie einer jahrgangsübergreifenden Eingangsstufe in den Klassen 1 und 2. An der Schule gibt es spezielle Förderangebote für Kinder, die Probleme beim Erlernen des Lesens und des Schreibens haben.¹² Sportliche, musische und künstlerische Angebote am Nachmittag ergänzen den Unterricht. Auch an der Nebeniussschule sind ergänzende Betreuungsangebote für Kinder und Familien, die einen weiteren Betreuungsbedarf haben, vorhanden, dazu zählen u. a. Sprachförderung, Sozialkompetenztraining, eine unterstützende Schulsozialarbeit und verschiedene thematische Arbeitsgemeinschaften am Nachmittag.^{13 14}

Die beiden Grundschulen umfassen jeweils die Klassenstufen 1 bis 4. Zum Schuljahr 2021/22 beträgt die Anzahl der Schüler*innen an der Hans-Thoma-Schule 131 Schüler*innen und an der Nebeniussschule 162 Schüler*innen.¹⁵ Die Schüler*innen beider Schulen stammen fast ausschließlich aus dem jeweiligen Einzugsbereich der Schule. Der Anteil an Schüler*innen mit Migrationshintergrund beträgt an der Hans-Thoma-Schule 63 % und an der Nebeniussschule 57 %.¹⁶ Der Vergleichswert der Stadt Karlsruhe beträgt 38 % und wird in beiden Schulen deutlich übertroffen.¹⁷

Gemäß dem Weißbuch Schulen der Stadt Karlsruhe aus dem Jahr 2019 wird für beide Grundschulen in den folgenden Jahren ein Anstieg der Schüler*innen prognostiziert (vgl. Tabelle 2). Die Raumsituation

¹¹ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung.

¹² Webseite der Hans-Thoma-Schule, LRS-Förderangebote, Internetquelle.

¹³ Webseite der Nebenius-Grundschule, Schulprofil, Internetquelle.

¹⁴ Webseite der Nebenius-Grundschule, Ergänzende Betreuung, Internetquelle.

¹⁵ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik).

¹⁶ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik).

¹⁷ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik), Anteil Schüler*innen mit Migrationshintergrund an Grundschulen/Werkrealschulen.

wird als ausreichend im Hinblick auf die steigenden Schüler*innenzahlen bis zum Schuljahr 2035/36 bewertet.¹⁸

Tabelle 2: Schüler*innen: Bestand und Prognose

Schule	Bestand		Prognose					
	21/22		25/26		30/31		35/36	
	Schüler*innen	Klassen	Schüler*innen	Klassen	Schüler*innen	Klassen	Schüler*innen	Klassen
Hans-Thoma-Schule	131	7	196	9	223	10	215	10
Nebeniuschule	162	8	217	9	201	8	193	8

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik) und Stadt Karlsruhe, Schul- und Sportamt | Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Weißbuch Schulen Teil 1 - Grundschulen, S. 13 und S. 28

Am Standort der Nebeniuschule befindet sich auch die zweizügige **Nebenius-Realschule**, die zum Schuljahr 2021/22 von 287 Schüler*innen besucht wird.¹⁹ Die Nebenius-Realschule ist stark ausgelastet. Es bestehen daher Ideen, die Grundschule an den Standort Umlandstraße umzuziehen, sodass die Realschule mehr räumliche Möglichkeiten bekommen würde. Dazu bestehen noch keine konkreten Planungen.²⁰

Direkt im Gebiet „Alte Südstadt“ befindet sich in der Schützenstraße eine Außenstelle der **Albschule Karlsruhe**. Diese ist ein „Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum“ (SBBZ) mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Die Außenstelle im Gebiet ist die „berufs- und lebensvorbereitende Einrichtung der Berufsschulstufe in der Südstadt“ (BISS).²¹

Zielgruppenspezifische Einrichtungen und ergänzende Angebote

Im Gebiet „Alte Südstadt“ befinden sich vier Kinder- und Jugendfreizeitstätten mit unterschiedlichen Angeboten für Kinder und Jugendliche. Das **Kinder- und Jugendhaus (KJH)** Südstadt in der Augartenstraße bietet vor allem offene Angebote wie einen Kinder- und Jugendtreff für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 27 Jahre und einen wöchentlichen Inklusionstag. Das „Startpunktcafé“ bietet Beratungs- und Austauschmöglichkeiten für werdende Eltern und Eltern von Kindern bis 3 Jahren mit kleinkindspezifischen Angeboten. Das **LA VIE ist ein Queeres Jugendzentrum** und fungiert als Treffpunkt für junge Menschen im Alter bis 27 Jahre. Neben der Beratung junger Menschen wird Austausch und Begegnung vor Ort durch Ausstellungen und Fachtagungen ermöglicht. In der Winterstraße befindet sich das **Kindercafé des Kinderprojekts Siebenstein** in den Räumlichkeiten der **Nehemia-Initiative Karlsruhe e. V.**. Dort wird Nachhilfe für Kinder aus sozial benachteiligten Familien angeboten. Vor Ort findet außerdem aktive

¹⁸ Stadt Karlsruhe, Schul- und Sportamt | Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Weißbuch Schulen Teil 1 - Grundschulen, S. 9.

¹⁹ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik).

²⁰ Stadt Karlsruhe, Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Bereich Projektentwicklung.

²¹ Webseite der Albschule Karlsruhe, Informationen zur Schule, Internetquelle.

Elternarbeit statt, indem die Eltern der Kinder zu verschiedenen Themen wie Schule, Erziehung und Behördengänge beraten werden. Die Kinder können im Kindercafé und dem Innenhof ihre Freizeit verbringen und gemeinsam spielen und an bestimmten Tagen kochen.²²

Angebote für Senior*innen befinden sich an verschiedenen Standorten im Gebiet „Alte Südstadt“ oder in direkter Nachbarschaft. Zu nennen sind Sport- und Freizeitangebote, Tagesausflüge, Senior*innenkreise bzw. Senior*innen-Stammtische, die von verschiedenen Trägern und den Kirchengemeinden angeboten und organisiert werden.²³ Direkt nordöstlich an das Gebiet „Alte Südstadt“ angrenzend befindet sich das Bürgerzentrum Südstadt. Für Senior*innen stehen dort neben Austausch und Beratung verschiedene Gymnastikangebote und ein Internetcafé zur Verfügung. Unter der Annahme einer möglichen Gentrifizierung im Stadtteil Südstadt und der damit einhergehenden Verdrängung sozialer Angebote ist mit negativen Auswirkungen für die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen im Stadtteil zu rechnen. Mit Renteneintritt und steigendem Alter ist eine erhöhte soziale Verankerung mit einem Stadtteil bzw. dem Wohnort verbunden. Bis dato aufgebaute soziale Netzwerke und genutzte soziale Angebote sind mit Blick auch auf die hochaltrige Bevölkerungsgruppe (80 Jahre und älter) wesentliche Bausteine für einen langen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit. Das gewohnte Wohnumfeld muss daher insbesondere im hohen Alter erhalten bleiben. Mit zunehmenden Bewegungseinschränkungen sind wohnortnahe, sozialräumliche (Versorgungs-)Angebote entscheidend für die Lebensqualität.

Darüber hinaus sind in der Karlsruher Südstadt verschiedene Angebote für sozial benachteiligte Menschen vorhanden. Dazu gehören z. B. das Alkoholakzeptierende Aufenthaltsangebot A³, die Straßensozialarbeit, das Café Dia und die Vesperkirche. Diese Angebote sind auf die Bedarfe im Stadtteil ausgerichtet.²⁴

Versorgung mit öffentlichen Spielflächen

In der Gesamtstadt Karlsruhe wird eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen Spielflächen erzielt: Die Spielflächenkennziffer betrug im Jahr 2020 den Wert 1,09 (Wert 1,0 = 100 % Bedarfsdeckung). In der gesamten Karlsruher Südstadt befinden sich zwölf öffentliche Spielplätze mit einer Spielfläche von rund 18.000 Quadratmetern. Bezogen auf die Wohnbevölkerung wird eine Versorgung von 0,53 erreicht, demnach eine rechnerische Unterversorgung. Das Gebiet „Alte Südstadt“ umfasst nur einen Teilbereich der Südstadt. In den beiden Teilgebieten – Südstadt nördlicher Teil und Südstadt südlicher Teil – betrug die Spielflächenkennziffer 0,25 bzw. 0,70. Damit besteht ein rechnerischer Fehlbedarf hinsichtlich der Versorgung der Gebietsbevölkerung mit öffentlichen Spielplätzen.²⁵ Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur ergibt sich daraus gemäß fachlicher Einschätzung die Notwendigkeit, die vorhandenen Spiel- und Freiflächen zu erhalten.²⁶ Zur Versorgung im Gebiet „Alte Südstadt“ trägt maßgeblich der Grünzug, der sich zwischen der Ranke- und Luisenstraße in West-Ost-Richtung von

²² Webseite Siebenstein-Projekt, Über uns, Internetquelle.

²³ z. B. vom Sozialverband VdK Ortsverband Südstadt, AWO Begegnungsstätte in der Wilhelmstraße, Katholische Kirchengemeinde Unserer Lieben Frau – Altkreis-Treffpunkt und Evangelische Johannis- und Paulusgemeinde (Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Seniorenbüro und Pflegestützpunkt, Aktiv im Alter – Begegnung, Bildung, Sport und Musik, 2021).

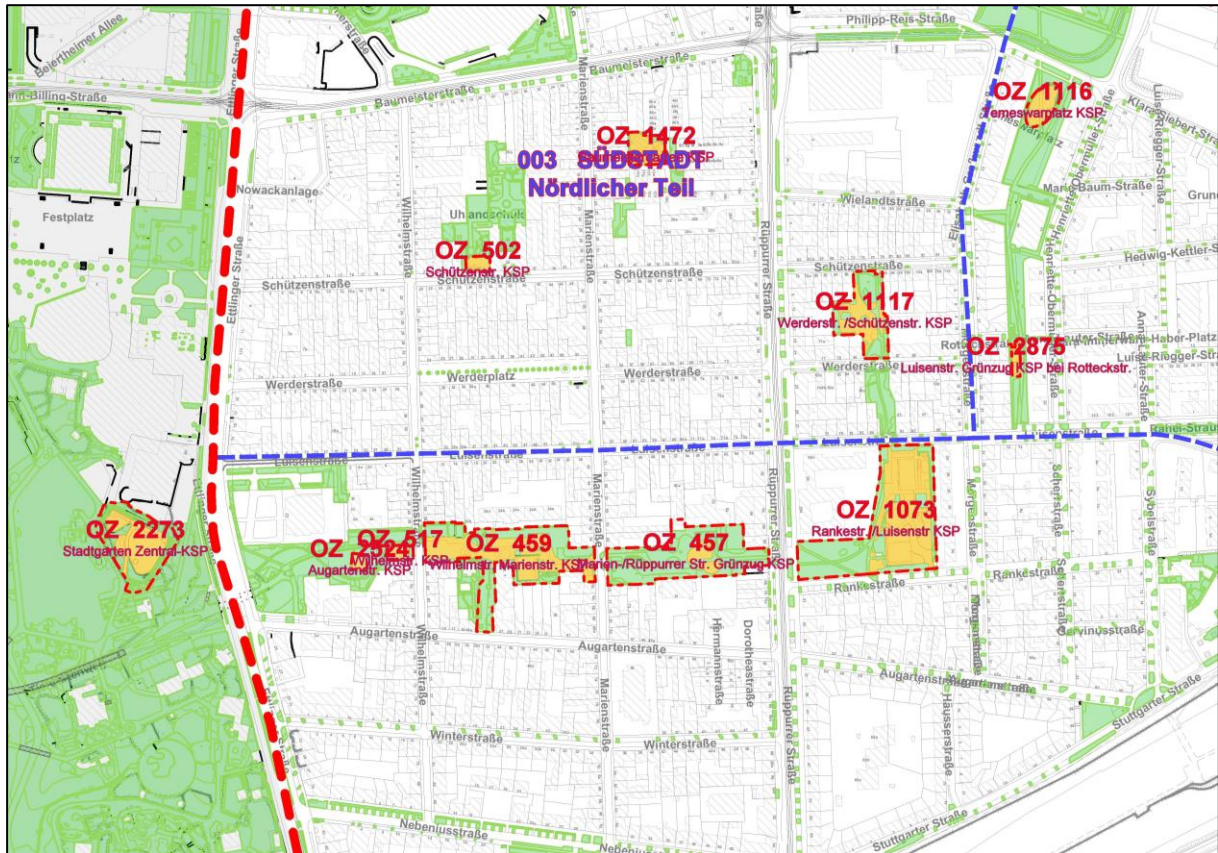
²⁴ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Strategische Sozialplanung.

²⁵ Stadt Karlsruhe, Spielflächenentwicklung Fortschreibung 2020, Bespielbare Flächen - Freizeitanlagen und Spielflächen, Stand 31.12.2020.

²⁶ Stadt Karlsruhe, Gartenbauamt, Abteilung Planung.

der Ettliger Straße bis zur Morgenstraße erstreckt und der Spielplatz zwischen Werder- und Schützenstraße bei.

Abbildung 3: Übersicht der öffentlichen Spielflächen im Bereich des Gebiets „Alte Südstadt“



Quelle: Ausschnitt aus: Stadt Karlsruhe, Spielflächenentwicklungsplan

Zusammenfassende Einschätzung

Gemäß der Haushaltsbefragung weisen die Haushalte eine hohe Zufriedenheit mit den verschiedenen Angeboten im Wohngebiet auf. Eine hohe Zufriedenheit drücken die Haushalte mit Spielplätzen, Grünanlagen/Parks und der Versorgung mit sozialen Einrichtungen/Beratungseinrichtungen aus. Hier geben jeweils mindestens 85 % der Haushalte an, sehr oder eher zufrieden zu sein. Darüber hinaus sind rund 78 % der Haushalte mit den Angeboten für Kinder und Jugendliche sowie rund 69 % der Haushalte mit Angeboten für Senior*innen sehr oder eher zufrieden.²⁷

Die Wohnbevölkerung in der Südstadt ist gemäß der fachlichen Einschätzung der Strategischen Sozialplanung der Sozial- und Jugendbehörde durch „Vielfalt unterschiedlicher Kulturen, Lebensstile und Lebensentwürfe sowie durch eine aus dieser Vielfalt gewachsene und darauf aufbauende Landschaft sozialer Angebote geprägt. Insbesondere bestehen in der Südstadt verschiedene Angebote für sozial benachteiligte Menschen [...]. Auch die Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind in ihrer Angebotsstruktur auf die Bedarfe im Stadtteil ausgerichtet.“²⁸

²⁷ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

²⁸ Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Strategische Sozialplanung.

Zusammenfassend leitet sich ein hoher Bedarf nach zielgruppenspezifischen und unterstützenden Angeboten für die Haushalte im Gebiet „Alte Südstadt“ ab. Dies betrifft Menschen in verschiedenen Lebenslagen, mit unterschiedlicher Herkunft und Alter. Die vorhandenen Angebote erfahren eine hohe und steigende Nachfrage wie die Daten zu den Plätzen in der Kindertagesbetreuung und der Schüler*innen-Entwicklung belegen. Darüber hinaus sind unterstützende Angebote für verschiedene Zielgruppen wie Kinder und Jugendliche, Senior*innen und sozial benachteiligte Menschen vorhanden, deren Angebote an den Bedarfen dieser Gruppen ausgerichtet sind. Eine bedarfsgerechte Versorgung der Haushalte ist demnach an die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gebunden. Die hohe Zufriedenheit der Haushalte mit verschiedenen Angeboten und Einrichtungen belegt die passgenaue Versorgung der Wohnbevölkerung.

2.3 Ortsbildanalyse und städtebaulicher Gebietsstandard

Methodik

Im Herbst 2021 wurde durch die LPG mbH eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude²⁹ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster- und Dachzustand, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Für die Merkmale Dach und Balkon erfolgte ein Luftbildabgleich zur Qualifizierung der Ergebnisse. Insgesamt wurden 680 Aufgänge im Untersuchungsgebiet erfasst, wobei acht Gebäude nicht vor Ort aufgenommen werden konnten. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Ergebnisse der Analyse

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im Gebiet „Alte Südstadt“ rund 16 % der Wohngebäude. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf, 14 % sind sehr gepflegt. Entlang der Schützenstraße, die sich quer durch das Untersuchungsgebiet zieht, sind besonders viele mäßig erhaltene Fassaden vorhanden, allerdings sind die Fälle nicht auf einzelne Bereiche des Untersuchungsgebiets beschränkt. Die Straßenzüge und Blöcke sind im gesamten Gebiet „Alte Südstadt“ hinsichtlich des Fassadenzustands sehr durchmischt, wie die Abbildung 4 verdeutlicht. Zugleich belegt die Abbildung 4, dass schon Fassadensanierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Auch die sehr gepflegten sanierten Fassaden sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

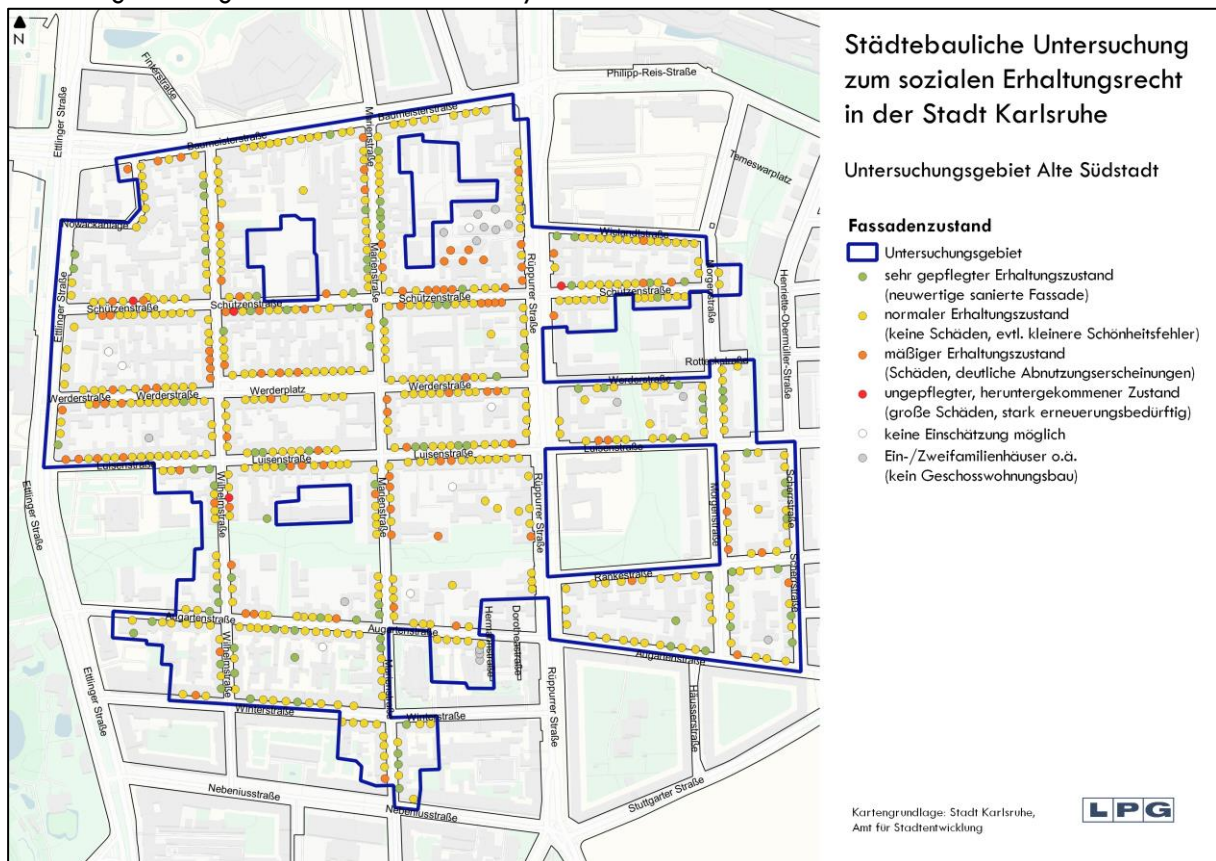
²⁹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 3: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude³⁰

Merkmal	Kategorien	Untersuchungsgebiet (N=680)	
		Anzahl	Anteil
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	96	14 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	465	68 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	107	16 %
	schadhafter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	4	< 1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	42	6 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	18	3 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	399	59 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (Dämmung würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	213	31 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

³⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 5: Sanierte Fassade (Wilhelmstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Abbildung 6: Stark erneuerungsbedürftige Fassade (Wilhelmstraße)



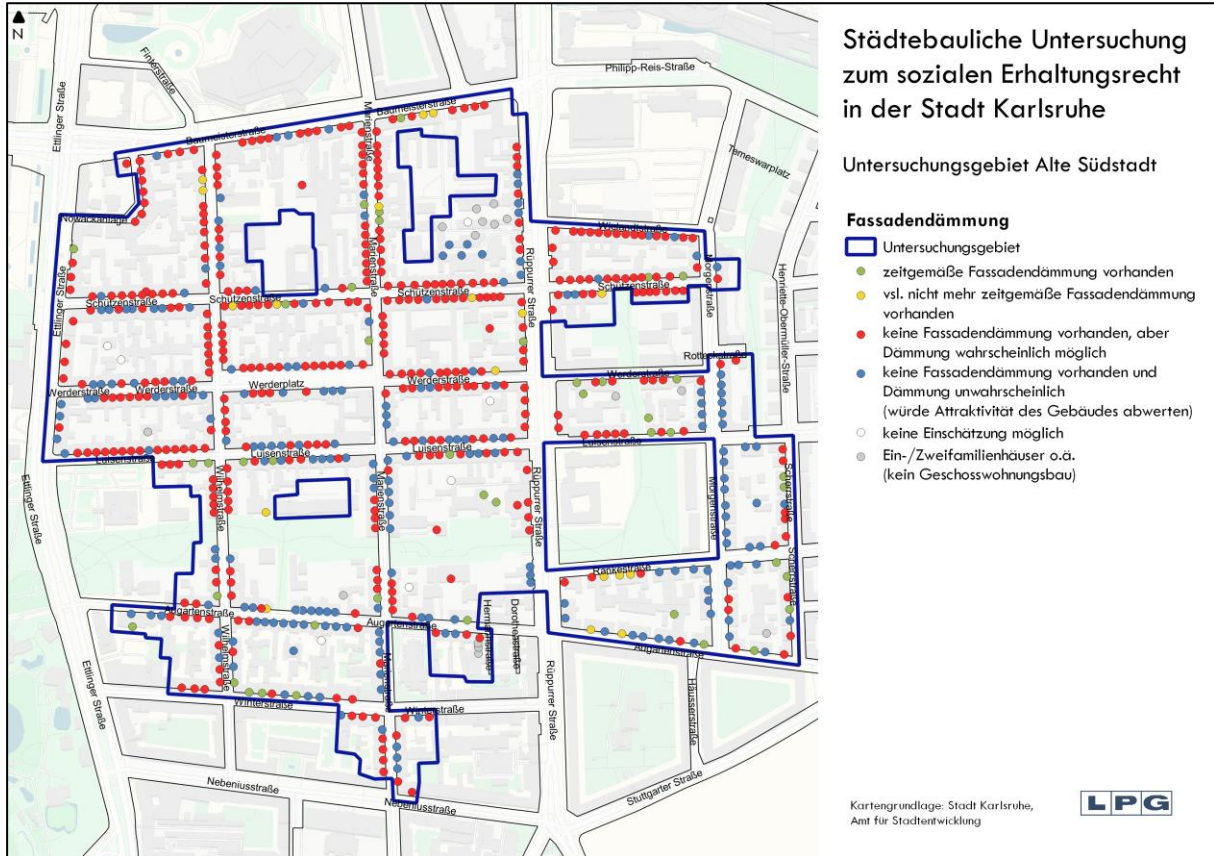
Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 90 % der Fassaden im Untersuchungsgebiet sind nicht gedämmt.³¹ Davon ist bei 59 % der Gebäude eine Dämmung mutmaßlich eine mögliche Modernisierungsoption. Bei den anderen 31 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Letzteres betrifft in der Regel Gründerzeithäuser mit aufwändig

³¹ In der Haushaltsbefragung wurden deutlich höhere Werte für das Vorhandensein einer Fassadendämmung ermittelt. Rund 28 % der Haushalte sind der Auffassung, dass ihr Wohngebäude eine gedämmte Fassadendämmung aufweist (Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022)). Die Abweichung lässt sich zum einen mit der unterschiedlichen Betrachtungsebene erklären; die Ortsbegehung erfolgte gebäudescharf, wohingegen bei der Haushaltsbefragung mehrere Haushalte aus demselben Gebäude antworten konnten. Zum anderen ist es möglich, dass teilweise Dämmungen an der Gebäuderückseite vorhanden sind, die vom öffentlichen Straßenland nicht zu erkennen sind.

verzierten Schmuckfassaden, da diese individuelle Stuckelemente, Materialwechsel oder den Einsatz von Naturstein aufweisen. Einfache Zierelemente sind hingegen durchaus mit einer Fassadendämmung vereinbar, wie die Abbildung 9 verdeutlicht. 6 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 3 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die voraussichtlich nicht mehr zeitgemäß ist.

Abbildung 7: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 8: Gebäude mit GEG-konformem Wärmedämmverbundsystem (Schützenstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Abbildung 9: Gründerzeithaus mit Fassadendämmung (Scherrstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im Untersuchungsgebiet wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 82 % der Wohngebäude genutzt. Ortsbildtypisch sind spitze Dächer mit zu Wohnzwecken genutztem Dachraum, meist in Form von kleinen Gauben. Für 16 % besteht dagegen noch das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung³² des Gebäudes. Im Zuge der Haushaltsbefragung waren nur rund 60 % der Haushalte der Ansicht, dass ihr Wohngebäude über ein ausgebautes Dach verfügt.³³ Die Differenz ist mit der unterschiedlichen Betrachtungsebene zu erklären. Zudem kann es sein, dass vorhandene Dachgauben im Rahmen der Ortsbegehung teilweise als vorhandener Wohnraum im Dach eingestuft wurden, während diese aber als Nebenflächen genutzt werden.

³² umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

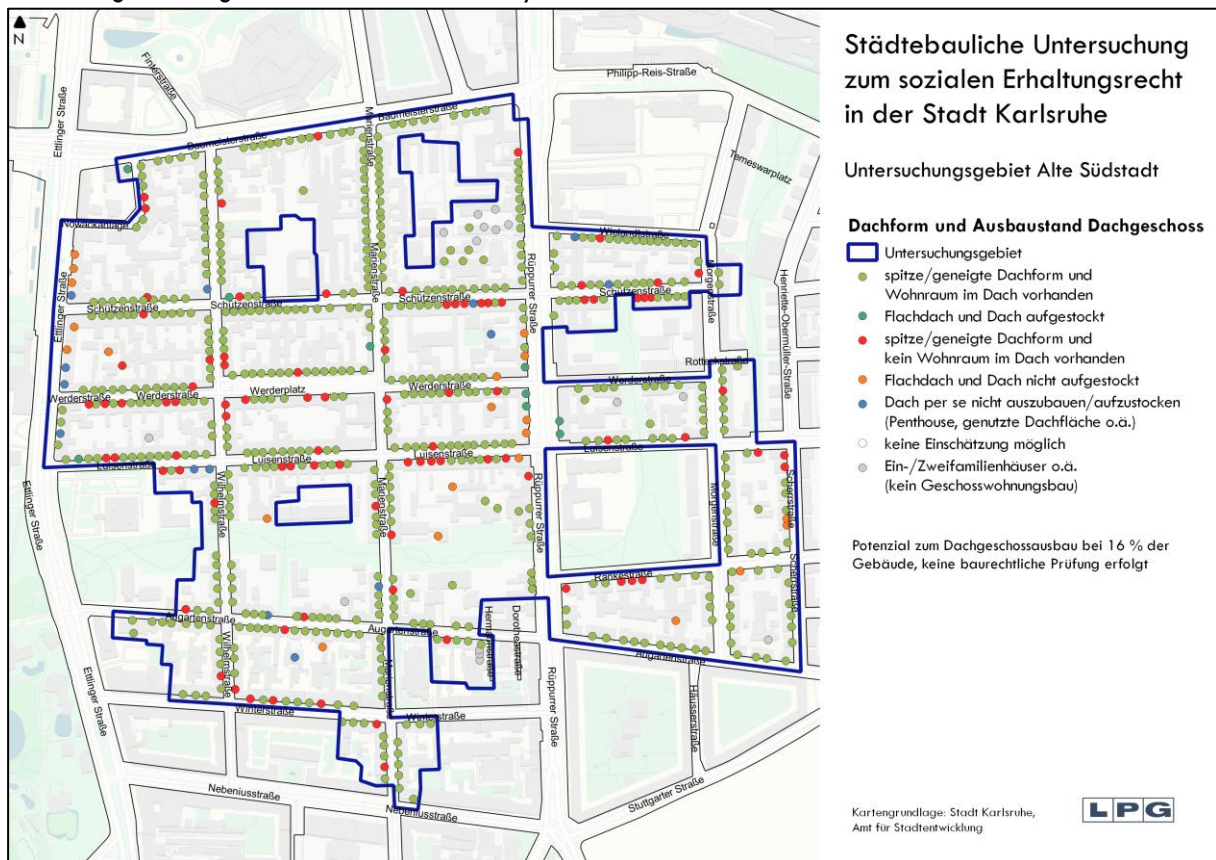
³³ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude³⁴

Merkmalsbereich	Kategorien	Anzahl	Anteil (%)
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform und Dach ist ausgebaut/Wohnen im Dachraum	548	81 %
	Flachdach und Dach ist aufgestockt	9	1 %
	spitze/geneigte Dachform und Dach ist nicht ausgebaut/kein Wohnen im Dachraum	88	13 %
	Flachdach und Dach ist nicht aufgestockt	21	3 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)	14	2 %
Ausbau-potenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)	109	16 %
Dachzu-stand	guter/neuwertiger Dachzustand	112	16 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)	390	57 %
	mäßiger Erhaltungszustand (sichtbare Mängel oder deutliche Abnutzungserscheinungen)	178	26 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 10: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

³⁴ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 11: Typische Spitzdächer mit kleinen Gauben (Morgenstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

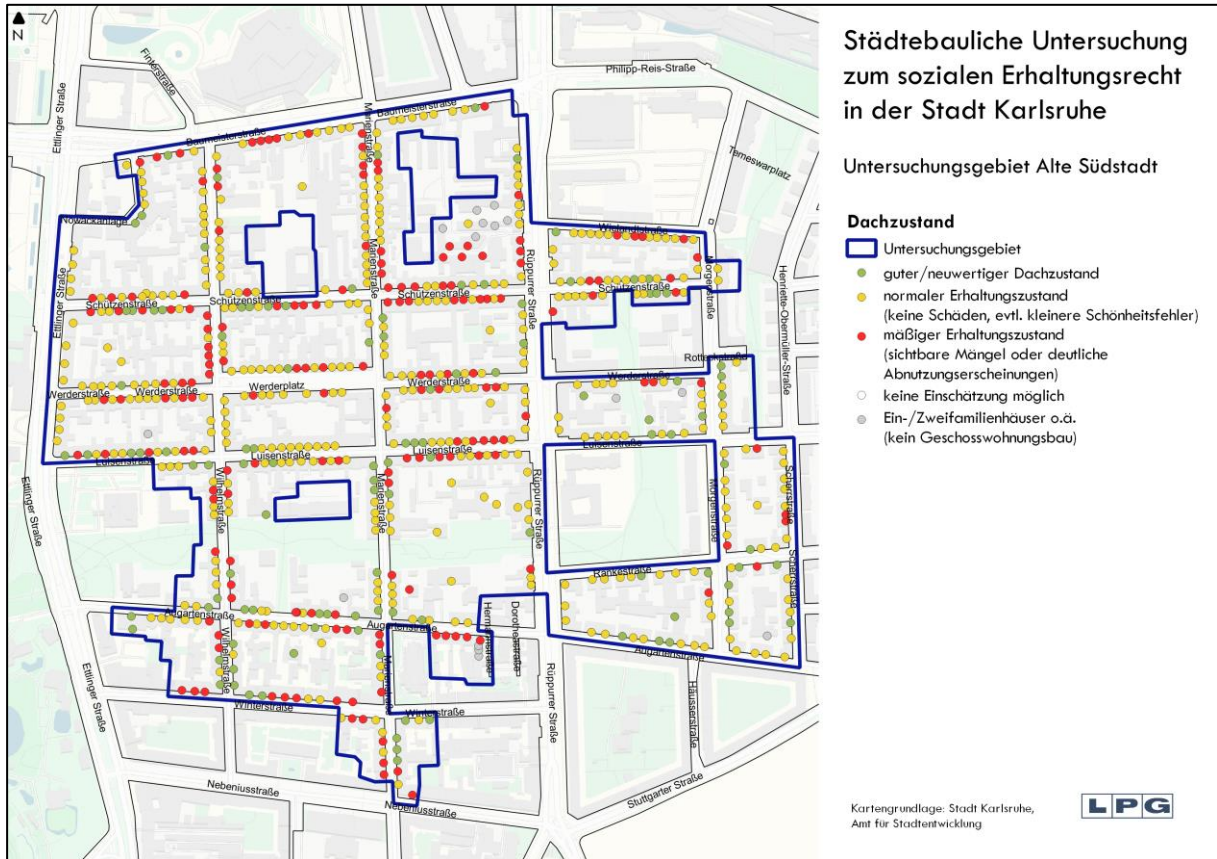
Abbildung 12: Große Gaube mit Dachbalkon (Augartenstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Im Rahmen der Ortsbegehung und durch den Abgleich mit dem aktuellen Luftbild der Stadt Karlsruhe wurde festgestellt, dass rund ein Viertel der Dächer im Untersuchungsgebiet einen mäßigen Erhaltungszustand aufweist. Das heißt, die Dächer haben sichtbare Mängel oder deutliche Abnutzungs- und Verwitterungserscheinungen. 57 % der Dächer weisen einen normalen Zustand auf und haben keine Schäden. 16 % der Gebäude verfügen augenscheinlich über neuwertige Dächer. Hervorzuheben ist, dass viele der Gebäude mit sanierten Dächern auch über sehr gepflegte Fassaden und gute Fenster verfügen, was darauf hinweist, dass diese Gebäude eine umfassende Sanierung erfahren haben.

Abbildung 13: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 14: Neuwertige Dächer (Blick Richtung Schützenstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Abbildung 15: Verschiedene Dachzustände (Blick Richtung Winterstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Gemäß Ortsbegehung weisen 6 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster auf. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. Die Haushaltsbefragung belegt das Potenzial zum Austausch bzw. der Erneuerung von Fenstern: Rund 15 % der Haushalte haben lediglich einfach verglaste Fenster. Ca. 10 % verfügen über Kastendoppelfenster und rund 75 % über mehrfach verglaste Scheiben.³⁵ Bei 6 % der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung ein uneinheitlicher Fensterzustand festgestellt, d. h. dass der Zustand bei mehreren Wohneinheiten voneinander abweicht. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter*innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer ausgetauscht wurden.

Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude³⁶

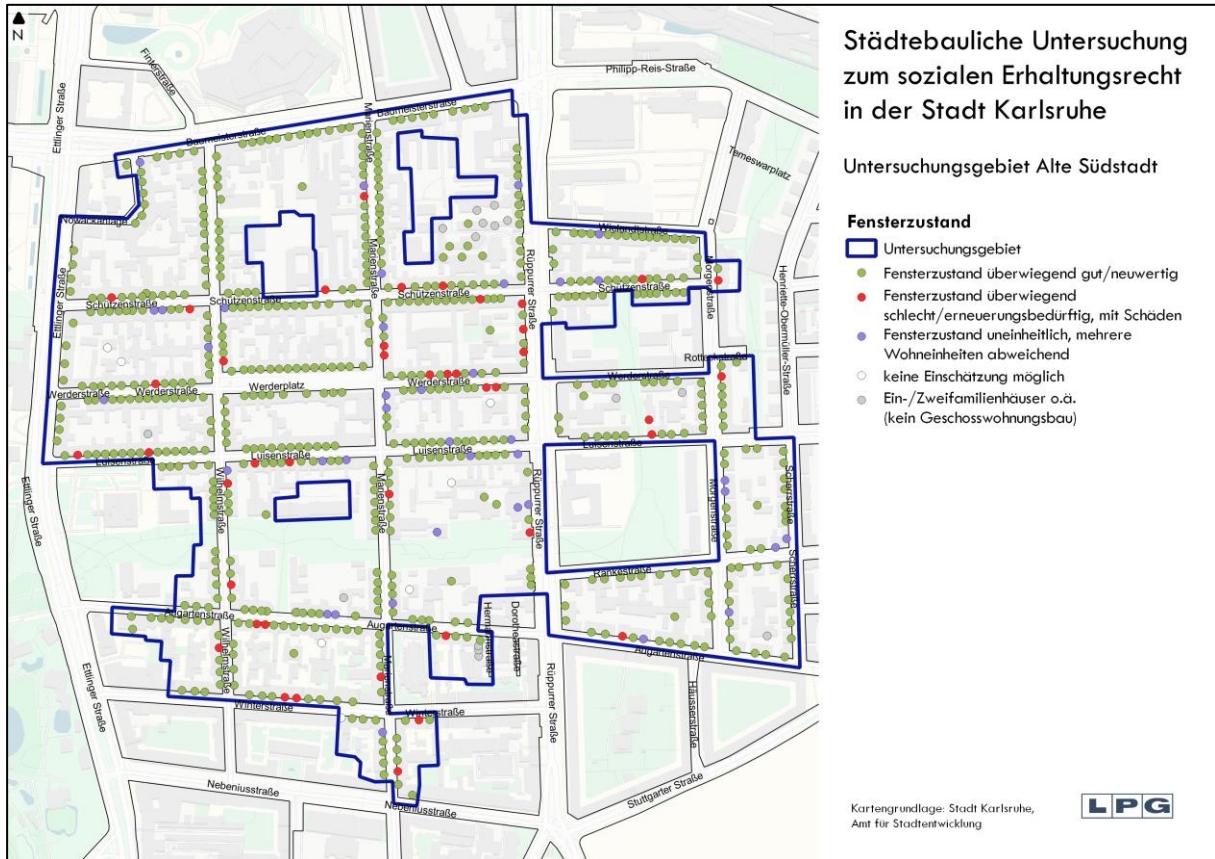
Merkmal	Kategorien	Untersuchungsgebiet (N=680)	
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig	592	87 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden	42	6 %
	Fensterzustand uneinheitlich, mehrere Wohneinheiten abweichend	38	6 %
Balkone/Loggien	Balkon/Loggia vorhanden (mutmaßlich von Anfang an)	204	30 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht	54	8 %
	ohne Balkon/Loggia	422	62 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.	8	1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

³⁵ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

³⁶ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 16: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fensterzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 17: Stark schadhafte Fenster (Werderstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Abbildung 18: Uneinheitliche Fenster (Marienstraße)



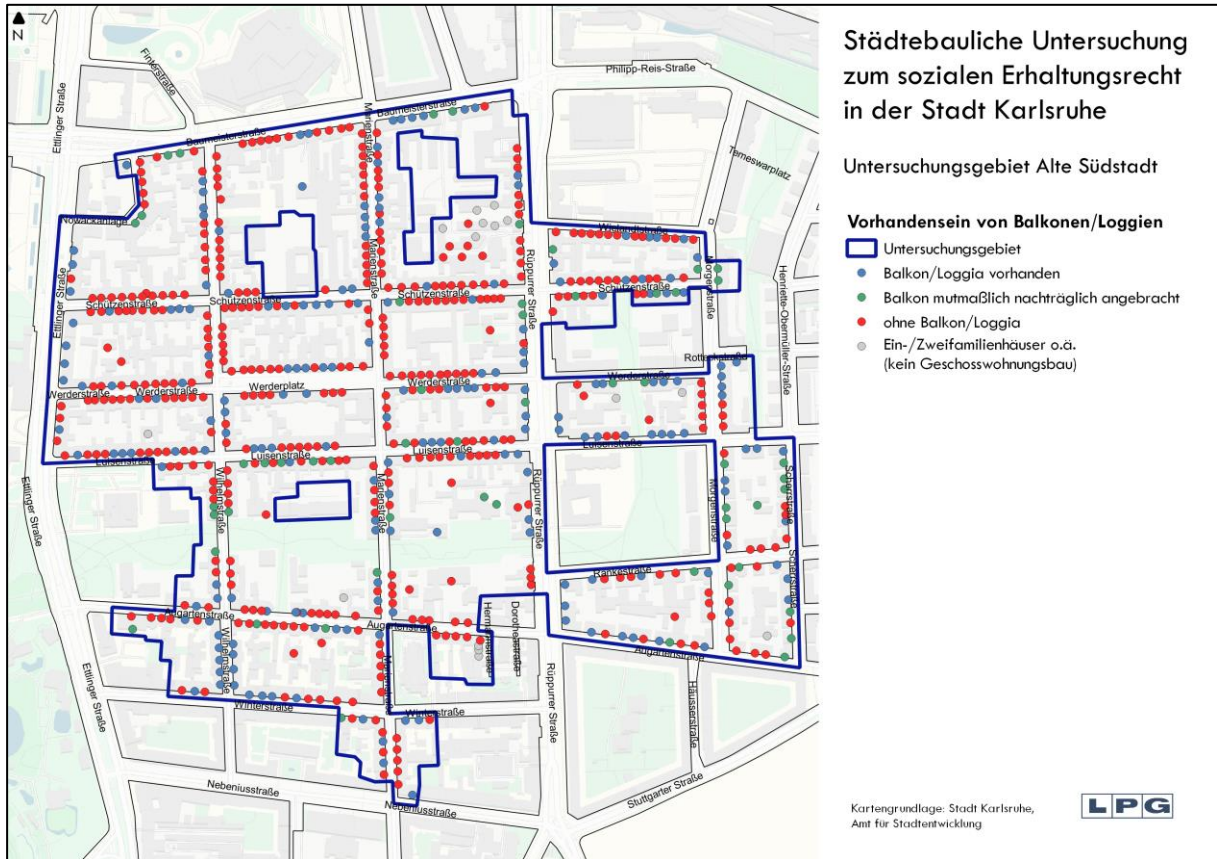
Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Bei 38 % der Gebäude sind Balkone³⁷ vorhanden. 8 % dieser Balkone wurden mutmaßlich nachträglich angebaut. 62 % der Gebäude verfügen nicht über einen Balkon. Auch wenn der Anbau eines Balkons nicht immer möglich sein wird, beispielsweise aus bauordnungsrechtlichen Gründen, so ist doch von erheblichen Potenzialen im gesamten Untersuchungsgebiet auszugehen. Im Zuge der Haushaltsbefragung wurde festgestellt, dass rund 32 % der Haushalte über einen Balkon, weitere rund 6 % sogar über mehrere Balkone verfügen.³⁸ Hinzu kommen ca. 3 % der Haushalte, die eine Loggia oder einen Wintergarten besitzen. In der Summe sind dies 41 %; der Wert ist damit annähernd deckungsgleich mit dem Ergebnis der Ortsbegehung. Weitere rund 9 % der Haushalte haben eine (Dach-)Terrasse. Ferner haben 4 % einen exklusiven Gartenzugang. Diese Ausstattung ließ sich im Rahmen der Ortsbegehung in der Regel nicht überprüfen und betrifft oft nur einzelne Haushalte eines Gebäudes. Ganz ohne Außenflächen müssen gemäß Haushaltsbefragung rund 44 % der Haushalte auskommen.

³⁷ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

³⁸ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

Abbildung 19: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Vorhandensein von Balkonen



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 20: Nachträglich angebrachte Balkone (Wilhelmstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

Abbildung 21: Dachgeschossausbau (Luisenstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Herbst 2021

An acht Adressen im Gebiet „Alte Südstadt“ wurde während der Ortsbegehung im Herbst 2021 eine Bautätigkeit festgestellt. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten, der Ausbau von Dachgeschossen und die Erneuerung von Fenstern. Gemäß Haushaltsbefragung waren rund 44 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierungsmaßnahme oder baulichen Veränderung betroffen. In jedem Block waren es mehr als 30 % der Haushalte. Es ist demnach von einem flächendeckenden Aufwertungsdruck auszugehen. Abgesehen von der Erneuerung der Fenster fanden die meisten der durchgeführten Maßnahmen im Innenraum statt, sind demnach von außen nicht zu erkennen.

3. Prüfung der Gebietskohärenz und Gebietsabgrenzung

Das Gebiet „Alte Südstadt“ ist vielfältig und dynamisch. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind Aufwertungspotenziale identifizierbar und es bestehen keine räumlichen Konzentrationen. Bei der Ortsbegehung wurden flächendeckend verschiedene Erhaltungszustände der Wohngebäude vorgefunden. Besonders groß ist im Untersuchungsgebiet das Potenzial zur Dämmung von Fassaden. Der Großteil der Gebäude weist keine Fassadendämmung auf. Mehr als 60 % der Gebäude verfügen zudem über keine Balkone. Auch gemäß der von der Stadt Karlsruhe durchgeführten Haushaltsbefragung haben rund 44 % der Haushalte keine Außenflächen.³⁹ Es besteht ein erhebliches Potenzial zum Balkonanbau, sofern dies im Einzelfall bauordnungsrechtlich möglich ist. Zudem besteht ein großes Potenzial für Dachsanierungen. 26 % der Dächer haben sichtbare Mängel oder deutliche Abnutzungserscheinungen, nur 16 % sind augenscheinlich neuwertig. Im Zuge von Dachsanierungen kann es zugleich zu einem Dachgeschossausbau oder auch Fassadensanierungen kommen, wenn das Haus sowieso eingerüstet werden muss.

Gemäß der Haushaltsbefragung der Stadt Karlsruhe ist auch das Spektrum der Wohnungsausstattungsmerkmale in allen Blöcken breit gestreut. Unterschiede lassen sich weniger räumlich feststellen, sondern vielmehr variiert die Ausstattung je nach Eigentumsverhältnissen. So weisen die Wohnungen von selbstnutzenden Eigentümer*innen häufig eine höherwertige Ausstattung auf und verfügen beispielsweise öfter über einen Echtholzfußboden oder über ein zusätzliches Gäste-WC oder Badezimmer.⁴⁰

Damit hat sich das Untersuchungsgebiet gemäß Aufstellungsbeschluss zunächst bestätigt. Im Ergebnis der Ortsbegehung wird jedoch eine Erweiterung des Gebiets aus dem Aufstellungsbeschluss für sinnvoll erachtet. Nach Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe erfolgte deshalb eine Ergänzung des ursprünglichen Gebiets. Es handelt sich um folgende Gebietserweiterungen:

- Nowackanlage 2,
- Winterstraße 28 und 30 sowie 38 und 40,
- Marienstraße 93,
- Nebeniusstraße 31,
- Schützenstraße 94 bis 108 sowie
- die übrige Wohnbebauung des Baublocks 3131, der aus den folgenden Straßenabschnitten besteht: Luisenstraße 77-99 (nur ungerade Hausnummern), Werderstraße 82-100 (nur gerade Hausnummern) sowie Rüppurrer Straße 23, 25 und 27.

Diese Wohnbebauungen sind gebietstypisch und stehen im städtebaulichen Zusammenhang zum übrigen Gebiet. Zudem weisen sie ebenso bauliche Aufwertungspotenziale auf. Die Haushaltsbefragung der Stadt Karlsruhe erfolgte daraufhin in dem so erweiterten Gebiet, auf das sich auch die Daten und Aussagen in diesem Gutachten beziehen.

³⁹ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

⁴⁰ Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022).

Im Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung wird – hinsichtlich der Analyseebene Aufwertungspotenzial – für das Untersuchungsgebiet „Alte Südstadt“ der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung empfohlen, sofern sich aus den weiteren Untersuchungen auch ein Verdrängungspotenzial und ein Druck auf die Bevölkerungszusammensetzung ergibt. Die Versorgung der Bevölkerung im Gebiet „Alte Südstadt“ mit sozialer Infrastruktur ist passgenau, vorhandene Angebote werden stark nachgefragt. Die Angebotsstruktur ist auf die Bedarfe im Stadtteil ausgerichtet und deshalb an die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung gebunden.

Der Umgriff für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet geht aus der Abbildung 22 hervor.

Abbildung 22: Umgriff für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Alte Südstadt“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

4. Verzeichnisse

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet „Alte Südstadt“.....	7
Abbildung 2:	Soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet „Alte Südstadt“ und der Umgebung ..	8
Abbildung 3:	Übersicht der Spielflächen im Bereich des Gebiets „Alte Südstadt“	12
Abbildung 4:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	14
Abbildung 5:	Sanierte Fassade (Wilhelmstraße).....	15
Abbildung 6:	Stark erneuerungsbedürftige Fassade (Wilhelmstraße).....	15
Abbildung 7:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	16
Abbildung 8:	Gebäude mit GEG-konformem Wärmedämmverbundsystem (Schützenstraße)....	16
Abbildung 9:	Gründerzeithaus mit Fassadendämmung (Scherrstraße)	17
Abbildung 10:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand	18
Abbildung 11:	Typische Spitzdächer mit kleinen Gauben (Morgenstraße).....	19
Abbildung 12:	Große Gaube mit Dachbalkon (Augartenstraße).....	19
Abbildung 13:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachzustand	20
Abbildung 14:	Neuwertige Dächer (Blick Richtung Schützenstraße).....	20
Abbildung 15:	Verschiedene Dachzustände (Blick Richtung Winterstraße)	21
Abbildung 16:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fensterzustand	22
Abbildung 17:	Stark schadhafte Fenster (Werderstraße)	22
Abbildung 18:	Uneinheitliche Fenster (Marienstraße)	23
Abbildung 19:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Vorhandensein von Balkonen.....	24
Abbildung 20:	Nachträglich angebrachte Balkone (Wilhelmstraße).....	24
Abbildung 21:	Dachgeschossausbau (Luisenstraße).....	25
Abbildung 22:	Umgriff für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Alte Südstadt“	27

4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Versorgungssituation mit Plätzen in Kindertagesstätten in der Südstadt Karlsruhe.....	9
Tabelle 2:	Schüler*innen: Bestand und Prognose.....	10
Tabelle 3:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	14
Tabelle 4:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	18
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	21

4.3 Quellenverzeichnis

4.3.1 Literatur und Statistik

Stadt Karlsruhe, Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Bereich Projektentwicklung

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (2022)

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik)

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Schulstatistik), Anteil Schüler*innen mit Migrationshintergrund an Grundschulen/Werkrealschulen

Stadt Karlsruhe, Schul- und Sportamt | Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, Weißbuch Schulen Teil 1 - Grundschulen, 2019

Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachbereich Jugendhilfeplanung

Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Strategische Sozialplanung

Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Seniorenbüro und Pflegestützpunkt, Aktiv im Alter – Begegnung, Bildung, Sport und Musik, 2021

Stadt Karlsruhe, Spielflächenentwicklung Fortschreibung 2020, Beispielbare Flächen - Freizeitanlagen und Spielflächen, Stand 31.12.2020

4.3.2 Internet

Badische Neueste Nachrichten, Gegen drohende Wuchermieten: Stadt will Häuser in der Karlsruher Südstadt kaufen, Artikel vom 23.03.21

<https://bnn.de/karlsruhe/gegen-drohende-wuchermieten-stadt-will-haeuser-in-der-karlsruher-suedstadt-kaufen>

Zugriff am 04.10.2021

Webseite der Stadt Karlsruhe, Alter Bahnhof, Artikel im digitalen Stadtlexikon der Stadt Karlsruhe, Autorin: Katja Förster,

<https://stadtlexikon.karlsruhe.de/index.php/De:Lexikon:ins-1703>

Zugriff am 24.01.2022

Webseite der Stadt Karlsruhe, Südstadtgrünzug,

https://www.karlsruhe.de/b3/freizeit/gruenflaechen/parks_gruenanlagen/suedstadtgruenzug.de

Zugriff am 24.01.2022

Webseite der Albschule Karlsruhe, Informationen zur Schule,

<https://www.albschule.de/schule/>

Zugriff am 19.01.2022

Webseite der Hans-Thoma-Schule, LRS-Förderangebote,

<https://htsk.de/lrs-foerderangebote/>

Zugriff am 19.01.2022

Webseite der Nebenius-Grundschule, Schulprofil,

http://www.nebenius-grundschule.de/?page_id=2679

Zugriff am 18.01.2022

Webseite der Nebenius-Grundschule, Ergänzende Betreuung,

http://www.nebenius-grundschule.de/?page_id=3101

Zugriff am 18.01.2022

Webseite Siebenstein-Projekt, Über uns,

Internetquelle. <https://www.siebenstein-karlsruhe.de/ueber-uns>

Zugriff am 18.01.2022

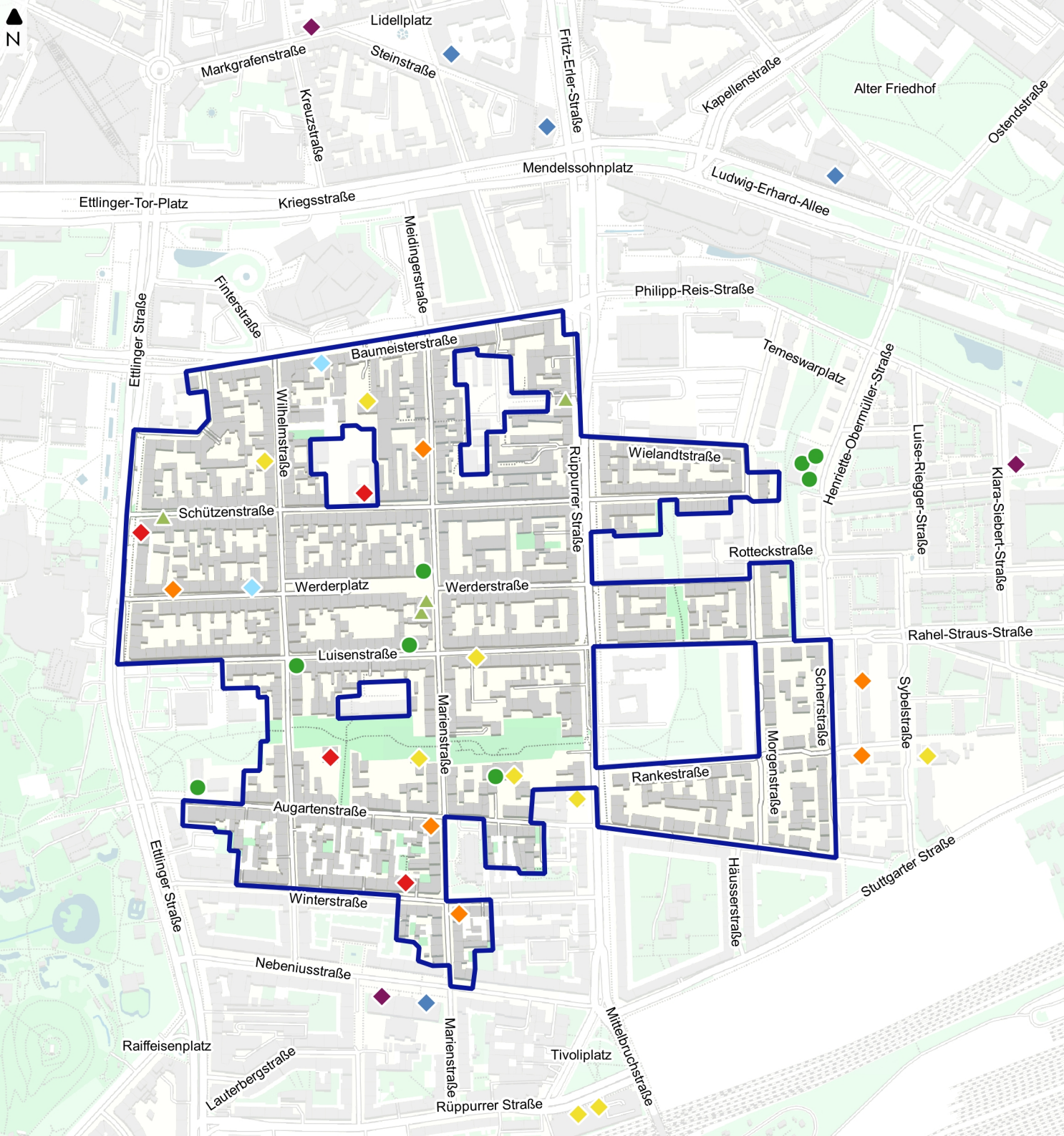
Anhang: Plandarstellungen

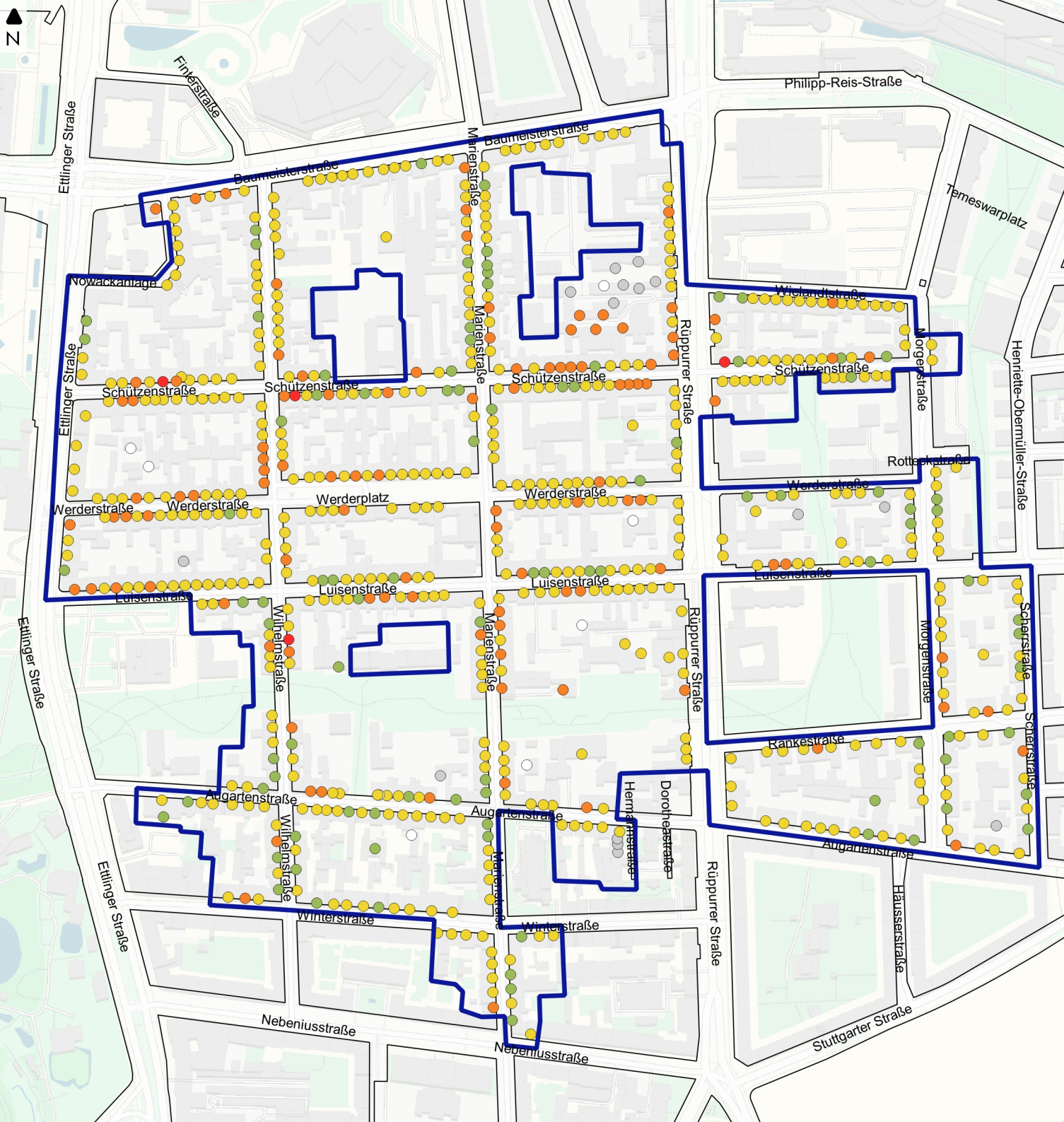
Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Soziale Infrastruktur

- Untersuchungsgebiet
- Kindertagesstätte
- Kindertagespflege
- Kinder-/Jugendfreizeitstätte
- Grundschule
- Weiterführende Schule
- Musikschule
- Freizeitstätte für Senior*innen
- Einrichtung für sozial benachteiligte Menschen



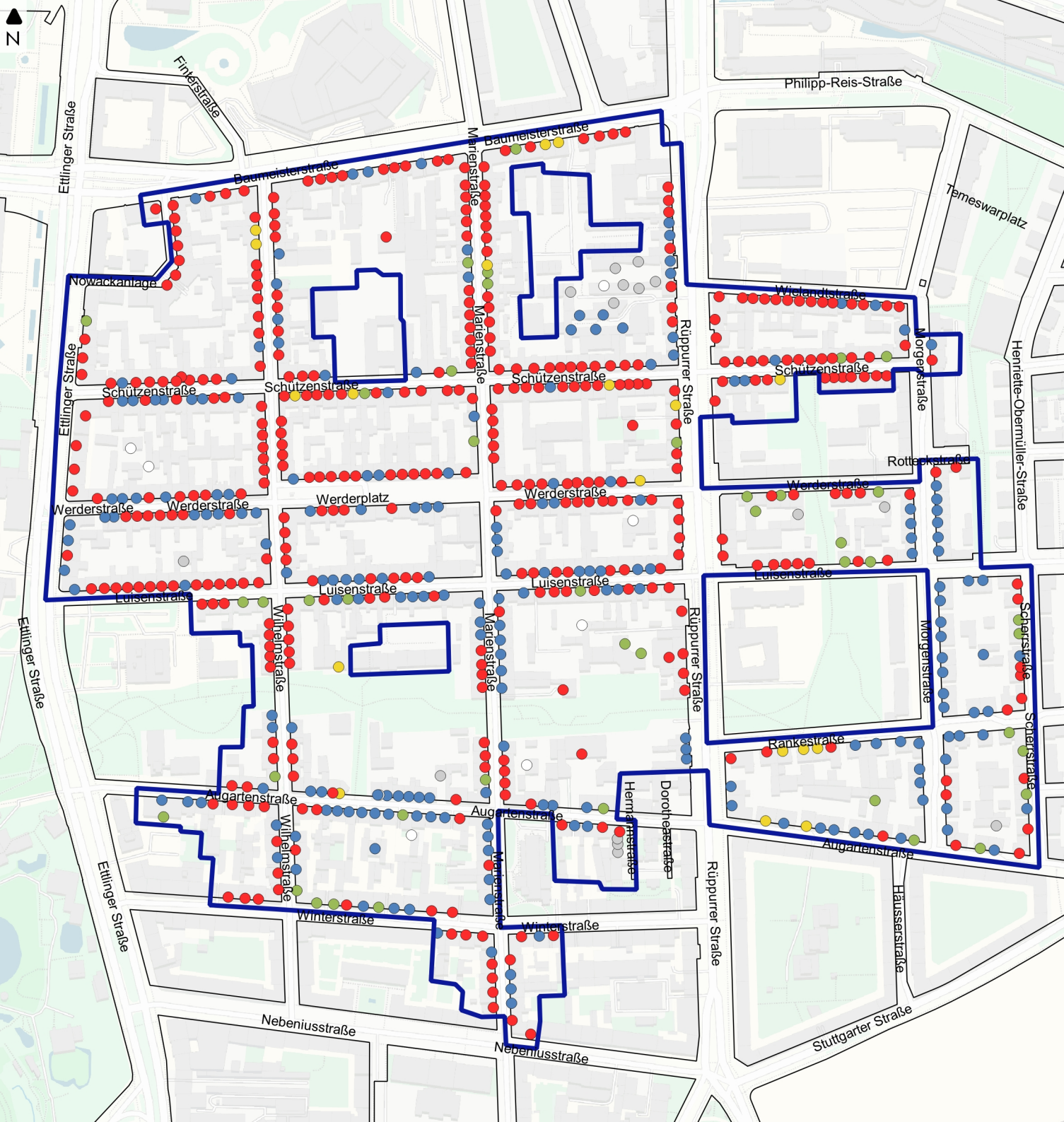


Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Fassadenzustand

- Untersuchungsgebiet
- sehr gepflegter Erhaltungszustand (neuwertige sanierte Fassade)
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)
- ungepflegter, heruntergekommenen Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)
- keine Einschätzung möglich
- Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)



Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Fassadendämmung

- Untersuchungsgebiet
- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
- keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
- keine Einschätzung möglich
- Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)



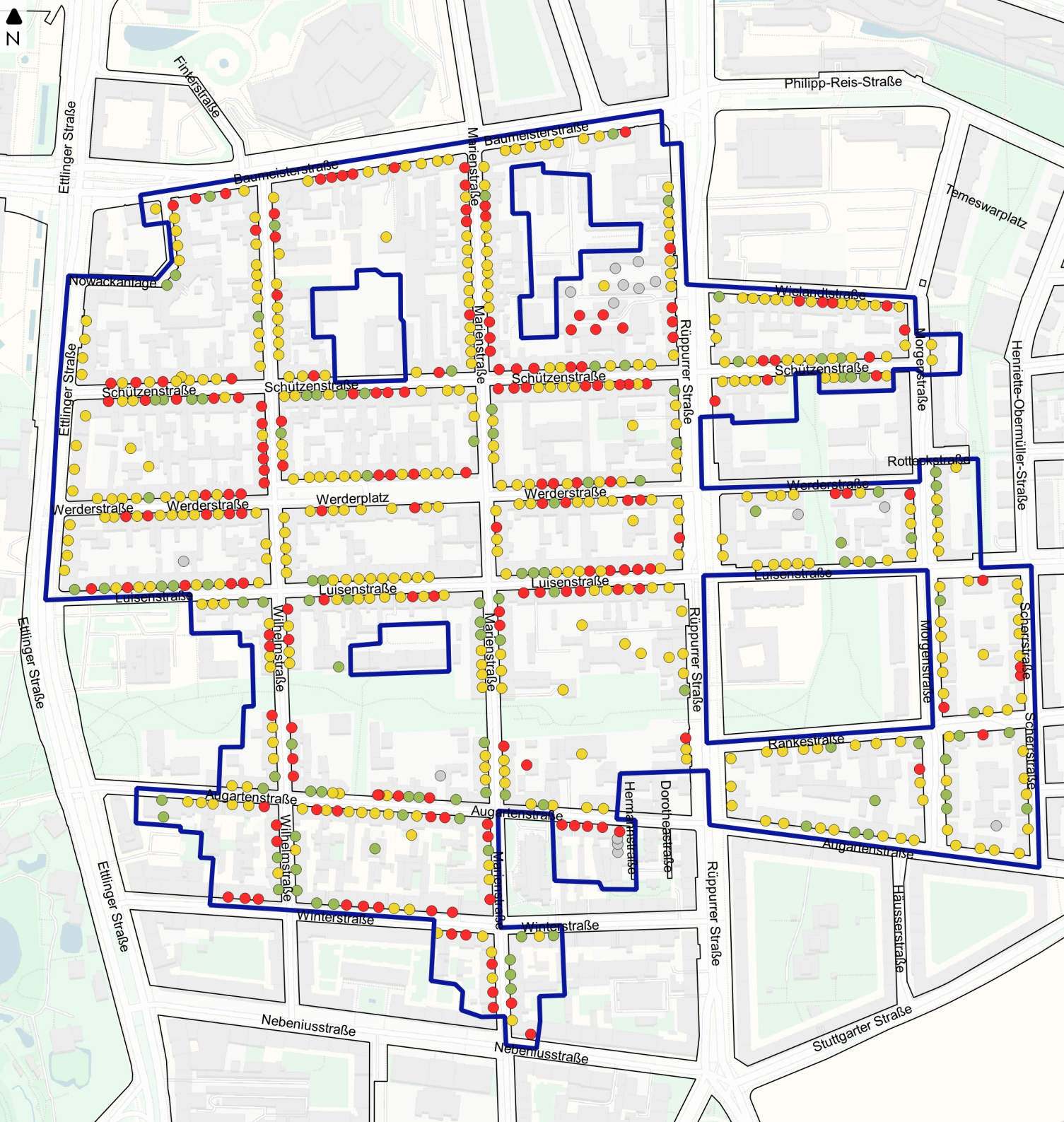
Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Dachform und Ausbaustand Dachgeschoss

- Untersuchungsgebiet
- spitze/geneigte Dachform und Wohnraum im Dach vorhanden
- Flachdach und Dach aufgestockt
- spitze/geneigte Dachform und kein Wohnraum im Dach vorhanden
- Flachdach und Dach nicht aufgestockt
- Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o.ä.)
- keine Einschätzung möglich
- Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)

Potenzial zum Dachgeschossausbau bei 16 % der Gebäude, keine baurechtliche Prüfung erfolgt



Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Dachzustand

- Untersuchungsgebiet
- guter/neuertiger Dachzustand
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (sichtbare Mängel oder deutliche Abnutzungserscheinungen)
- keine Einschätzung möglich
- Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)



Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt






Fensterzustand

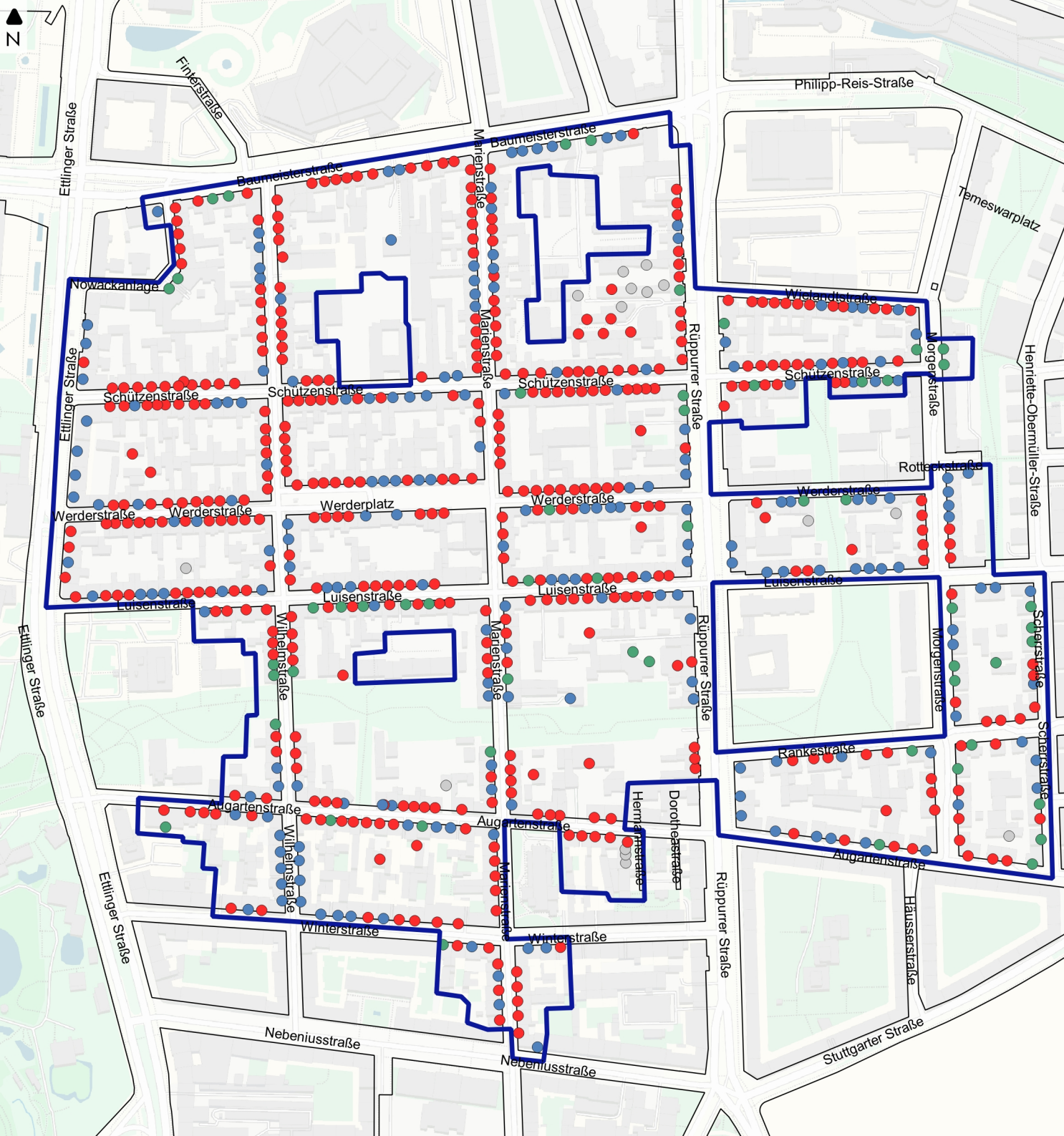
- Untersuchungsgebiet
- Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig
- Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden
- Fensterzustand uneinheitlich, mehrere Wohneinheiten abweichend
- keine Einschätzung möglich
- Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)

Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Vorhandensein von Balkonen/Loggien

-  Untersuchungsgebiet
-  Balkon/Loggia vorhanden
-  Balkon mutmaßlich nachträglich angebracht
-  ohne Balkon/Loggia
-  Ein-/Zweifamilienhäuser o.ä. (kein Geschosswohnungsbau)






Städtebauliche Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Stadt Karlsruhe

Untersuchungsgebiet Alte Südstadt

Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets

 empfohlener Gebietsumgriff für ein soziales Erhaltungsgebiet „Alte Südstadt“