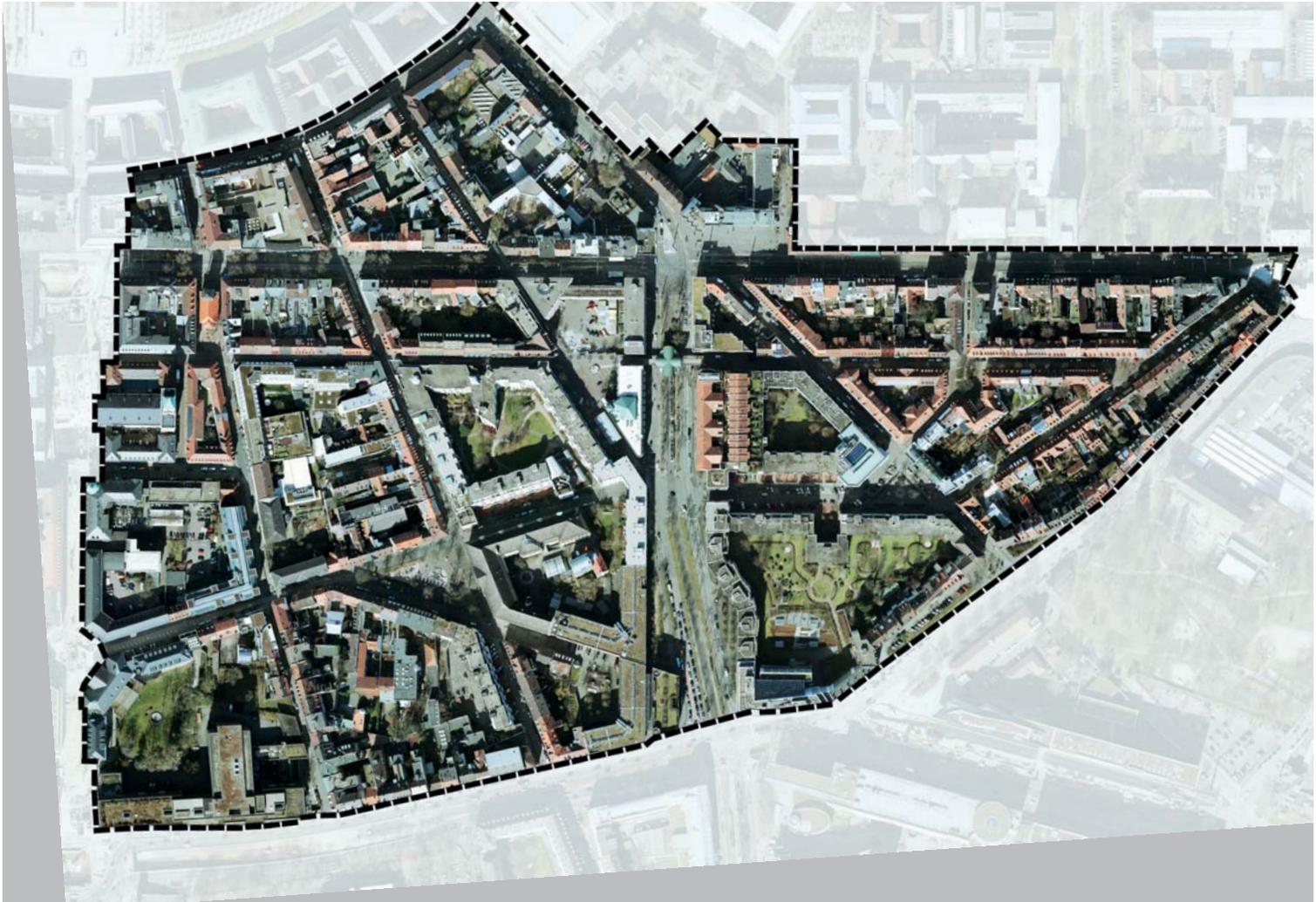


Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Endbericht



Zukunft Innenstadt
■■■■■■

Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost

Endbericht

Impressum

Copyright

© Stadt Karlsruhe, Oktober 2017

Aufgestellt



Netzwerk für Planung und Kommunikation Bürogemeinschaft Sippel.Buff
26. September 2017

Im Auftrag

der der Karlsruher Fächer GmbH und
der Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt

Layout

Streck

Druck

Rathausdruckerei, Recyclingpapier



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	5
Abbildungen	6
Quellen	7
1. Vorbemerkungen und prozessualer Ablauf	8
1.1 Vorbemerkung, Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen	8
1.2 Ablauf der Erstellung der BEurteilungsgrundlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen	8
2. Bestandsaufnahme	11
2.1 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes	11
2.2 Übergeordnete Planungen Vorhandenes Planungsrecht Schutzgebietskulissen	12
2.3 Städtebauliche Grundstruktur und Quartierscharaktere	16
2.4 Historie des Untersuchungsgebietes, Sanierungsgeschichte, Denkmalschutzigenschaften	18
2.5 Städtebauliche Basisdaten und Kennwerte, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwerte	21
2.6 Gebäudezustand	24
2.7 Sozialstrukturelle Basisdaten	25
2.8 Gebietsspezifische Nutzungsstruktur/Nahversorgung/Soziale Infrastruktur	27
2.9 Öffentliche Plätze/Öffentliche Räume/Freiräume	28
2.10 Blockinnenbereiche/halböffentliche und private Freiräume	31
2.11 Klimatische und stadtökologische Ausgangssituation	32
2.12 Erschließungsstruktur MIV/Charakter der Straßenräume/Parkierung	35
2.13 Erschließungsstruktur Umweltverbund	36
3. Ergebnisse der Befragungen	38
3.1 Ergebnisse der Eigentümerbefragung	38
3.2 Ergebnisse der Befragung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange	43
4. Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	44
4.1 Strukturelle Mängel und Missstände	44
4.2 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Handel und Gewerbe	45
4.3 Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen	46
4.4 Mängel und Missstände in der Freiraumfunktion	48
4.5 Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion	49
5. Auf das Untersuchungsgebiet von außen einwirkende stadtstrukturelle Veränderungen und vorhandene Planungen	50
6. Räumliche Handlungsfelder und damit verbundene Zielsetzungen	53
7. Neuordnungskonzept – geplante Sanierungsziele und -maßnahmen	55
7.1 Schwerpunktbereich 1: Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Berliner Platz und Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße	55
7.2 Schwerpunktbereich 2: Kronenplatz, Berliner Platz/Antritt KIT	57
7.3 Schwerpunktbereich 3: Kaiserstraße im Abschnitt Berliner Platz/Durlacher Tor; Kontext Campus Süd/Dörfle	60
7.4 Schwerpunktbereich 4: Kapellenstraße/Dörfle/Alter Friedhof	61
7.5 Schwerpunktbereich 5: Fritz-Erler-Straße/Kriegsstraße/Karl-Friedrich-Straße	62
7.6 Bedeutung der Maßnahmen für die Verbesserung der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet	64
8. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Wahl des Sanierungsverfahrens	65
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	67
Notizen	130

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Anlage 2 Luftbild Untersuchungsgebiet
Anlage 3 Schwarzplan
Anlage 4 Stadtgrundriss vor und nach Flächensanierung
Anlage 5 Denkmale
Anlage 6 Baublocktypologien
Anlage 7 Städtebauliche Dichten
Anlage 8 Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme
Anlage 9 Gebäudenutzung Erdgeschoss (Basis City-Monitoring)
Anlage 10 Trading Down Tendenz (Basis City-Monitoring)
Anlage 11 Anteil unter 18-Jährige auf Baublockebene
Anlage 12 Anteil 18 – 29-Jährige auf Baublockebene
Anlage 13 Anteil 30 – 64-Jährige auf Baublockebene
Anlage 14 Anteil über 64-Jährige auf Baublockebene
Anlage 15 MIV und Parkierung
Anlage 16 Linienführung nach Umsetzung UStrab und Kombilösung
Anlage 17 Radverkehr Cityrouten und Hauptnetz
Anlage 18 Freiraumtypologien
Anlage 19 Freiraumstrukturen
Anlage 20 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
Anlage 21 Leitungsverlauf PME-Anlage
Anlage 22 Prägende Innere Charaktere
Anlage 23 Äußere Impulsgeber
Anlage 24 Stadtstrukturelle Mängel und Missstände
Anlage 25 Mängel in der Nutzungsfunktion Wohnen
Anlage 26 Mängel in der Nutzungsfunktion Handel
Anlage 27 Mängel in der Freiraumstruktur
Anlage 28 Mängel in der klimatischen Funktion
Anlage 29 Neuordnungskonzept
Anlage 30 Umbauoption Kaiserstraße Ost
Anlage 31 Vorschlag zur Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes
Anlage 32 Kosten- und Finanzierungsübersicht
Anlage 33 Maßnahmenplan
Anlage 34 Fotodokumentation
Anlage 35 Ergebnisse der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Abbildungen

Abbildung 1: Überblick über den bisherigen Ablauf der Vorbereitenden (Untersuchungen)	8
Abbildung 2: Impressionen aus der Auftaktveranstaltung am 6. April 2016	9
Abbildung 3: Impressionen aus den Workshops.....	10
Abbildung 4: Luftbildausschnitt des Untersuchungsgebietes	11
Abbildung 5: Auszüge Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003/Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010	12
Abbildung 6: Schutzgebietskulissen	14
Abbildung 7: Auszug aus großräumigem Biotopverbund	14
Abbildung 8: Lage der Altlastenverdachtsflächen	15
Abbildung 9: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets.....	16
Abbildung 10: Historischer Stadtgrundriss 1789/90	18
Abbildung 11: Impressionen aus der Flächensanierung im Zuge des Sanierungsverfahrens Dörfle	19
Abbildung 12: Überlagerung des historischen Stadtgrundrisses mit dem Stadtgrundriss nach Durchführung der Sanierung	20
Abbildung 13: Übersicht der Bevölkerungsdichten in den Baublöcken im Untersuchungsgebiet.....	21
Abbildung 14: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 15: Baujahr der Gebäude im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 16: Anteile Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet.....	23
Abbildung 17: Beheizungsart Wohnungen im Untersuchungsgebiet	23
Abbildung 18: Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme.....	24
Abbildung 19: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet	25
Abbildung 20: Kinder im Haushalt.....	25
Abbildung 22: Lidellplatz.....	28
Abbildung 23: Kronenplatz	29
Abbildung 24: Berliner Platz	29
Abbildung 25: Fasanenplatz	30
Abbildung 26: Waldhornplatz	30
Abbildung 27: Beispielhafte Baublöcke im Aspekt der klimatischen Belastung.....	32
Abbildung 28: Impressionen aus dem Typus unsanierter Baublöcke nördlich der Kaiserstraße	33
Abbildung 29: Impressionen aus dem Typus der Baublöcke der Flächensanierung	34
Abbildung 30: Radverkehr und Infrastruktur.....	36
Abbildung 31: Ergebnis Befragung: Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter (Wohnen)	38
Abbildung 32: Ergebnis Befragung: Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter	39
Abbildung 33: Ergebnis Befragung: Zeitpunkt letzte umfassende Renovierung/Modernisierung von Gebäude/Wohnung.....	39
Abbildung 34: Ergebnis Befragung: Energiesparende Maßnahmen am Gebäude seit 2000.....	40
Abbildung 35: Ergebnis Befragung: Dach-/Fassadenbegrünung.....	40
Abbildung 36: Ergebnis Befragung: Einrichtungen zum Hitzeschutz	41
Abbildung 37: Ergebnis Befragung: Geplante Modernisierungen oder Instandsetzungen an Grundstück/Gebäude.....	42
Abbildung 38: Ergebnis Befragung: Interesse Modernisierungsförderung und Erneuerungsmaßnahmen	42
Abbildung 39: Ergebnis Befragung: Notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers.....	43

Abbildung 40: Angebote im Niedrigpreissortiment (dunkelrot), im Mittelpreissortiment (orange) und Leerstände (hellrot).....	45
Abbildung 41: Impressionen aus vorhandenen Mängeln und Missständen innerhalb des Untersuchungsgebietes	47
Abbildung 42: Auszug aus Rahmenplan zur Klimaanpassung.....	49
Abbildung 43: Von außen auf das Plangebiet einwirkende stadtstrukturelle Veränderungen.....	51
Abbildung 44: Neuordnungskonzept Schwerpunktbereich 1	55
Abbildung 45: Neuordnungskonzept Schwerpunktbereich 2	57
Abbildung 46: Neuordnungskonzept Schwerpunktbereich 3	59
Abbildung 47: Umbau der Kaiserstraße – Planungsvariante zur weiteren Abstimmung	60
Abbildung 48: Neuordnungskonzept Schwerpunktbereich 4	61
Abbildung 49: Neuordnungskonzept Schwerpunktbereich 5	62
Abbildung 50: Vorschlag zur Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes	66
Abbildung 51: Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen.....	68

Quellen

- Luftbild Titelseite und Abbildung 4:
Roland Fränkle, Bildstelle Stadt Karlsruhe
- Auszug Regionalplan: Regionalverband Mittlerer Oberrhein
- Auszug Schutzgebietskulissen und Biotopverbund:
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Historischer Stadtgrundriss:
Stadtarchiv Karlsruhe
- Impressionen aus der Flächensanierung: Stadtarchiv Karlsruhe (Archiv Schlesiger):
8_BA_Schlesiger_A25_101_3_26, 8_BA_Schlesiger_A29_169_4_41,
8_BA_Schlesiger_A26_183_5_12, 8_BA_Schlesiger_A30_83_4_23,
8_BA_Schlesiger_A27_32_5_5
- Abbildungen zu städtebaulichen Basisdaten, Eigentümerstruktur:
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
- Übrige Fotos und Abbildungen: Netzwerk für Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel.Buff sowie Stadt Karlsruhe

1. Vorbemerkungen und prozessualer Ablauf

1.1 Vorbemerkung, Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2015 wurde für den Bereich „Innenstadt Ost“ die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

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

Diese beziehen sich insbesondere

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

Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen sind unter anderem zunehmende Trading-Down-Tendenzen in der östlichen Kaiserstraße, der fehlende Ankerpunkt zur Frequentierung der östlichen Kaiserstraße am Kronenplatz, die Schwächung des Wohn- und Arbeitsplatzstandorts Innenstadt Ost, aber auch ökologische Problemstellungen im Hinblick auf zunehmende klimatologische Belastungen im Sinne eines Hitze-Hot-Spots.

Hinzu kommen als Anlass aber auch städtebauliche Entwicklungen, die von außen auf das Untersuchungsgebiet einwirken werden: die Aufwertung der Kaiserstraße nach Umsetzung der U-Strab-Maßnahme, die Überlegungen des KIT zur Öffnung des Campus Süd zu den umliegenden Quartieren oder etwa die Sanierung des Badischen Staatstheaters und die Aufsiedlung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes zur City Südstadt-Ost.

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

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

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

1.2 Ablauf der Erstellung der BEuroteilungsgrundlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen

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

Abbildung 1: Überblick über den bisherigen Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen



Im konkreten prozessualen Ablauf wurden folgende Schritte vollzogen:

Zum Start der Vorbereitenden Untersuchungen des Gebiets Innenstadt Ost wurden zunächst im Zuge der Bestandsanalyse im Zeitraum zwischen November 2015 und Frühjahr 2016 Vor-Ort-Begehungen und Erhebungen durchgeführt, um die städtebaulichen und freiraumplanerischen Mängel und Missstände zu erheben.

Gleichzeitig wurden mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Institutionen und SchlüsselaktEuroen sowie mit den Fachämtern persönliche Auftaktinterviews durchgeführt mit dem Ziel, die Bestandsanalyse rückzukoppeln und wichtige planerische Handlungsfelder im gemeinsamen Dialog herauszuarbeiten.

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

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

Die planerische Analyse, die Handlungsbedarfe und die Ergebnisse der Eigentümerbefragung wurden in einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 6. April 2016 im Bürgersaal des Rathauses präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Auftaktveranstaltung war mit rund 160 Bürgerinnen und Bürgern sehr gut besucht und es fand im Nachgang zum planerischen Input ein reger Austausch zu den Fragen der planerischen Analyse und den Handlungsfeldern an Diskussionsinseln statt. Darüber hinaus wurden von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erste planerische Ideen und Maßnahmenvorschläge eingebracht.

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

- Im Workshop Klima und Freiraum am 14.06.2016 im JUBEZ stand ein Dialog zur Umgestaltung und Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen und spezifischen Maßnahmen zur Klimaanpassung innerhalb des Untersuchungsgebietes im Mittelpunkt der Diskussion und es wurden Vorschläge insbesondere zur Situation am Kronenplatz und weiteren Plätzen und Freiräumen im Untersuchungsgebiet diskutiert.
- Der Workshop zur Kaiserstraße am 22. Juni 2016 in den Räumen der IHK stand zum einen im Zeichen der Suche nach Optionen zur Aufwertung und Frequentierung der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz. Auch hier spielte der Kronenplatz eine wichtige Rolle in der Diskussion. Zum anderen war der Workshop von der Diskussion geprägt, die Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor in ihrer Wirkung als Zäsur zurückzunehmen und einen besseren Kontext zwischen Dörfle und KIT Campus Süd herzustellen.
- Der Workshop Soziales am 27. Juni 2016 im JUBEZ schließlich thematisierte die Möglichkeiten der Vernetzung vorhandener Institutionen und der Frage der Information über bereits weitreichend vorhandene soziale Angebote im Quartier. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Workshops gemeinsam mit der Kriminalprävention ein Rundgang zum Aspekt des Sicherheitsempfindens durch das Quartier durchgeführt.



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



Abbildung 2: Impressionen aus der Auftaktveranstaltung am 6. April 2016

Mit dem Entwurf des Neuordnungskonzepts wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs eine schriftliche Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange durchgeführt.

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

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

Der Entwurf des Neuordnungskonzepts wurde wiederum am 7. November 2016 in einer 2. Lenkungsgruppe mit der Verwaltung und lokalen Akteuren rückgekoppelt.

Abbildung 3: Impressionen aus den Workshops



Im Ergebnis wurde hierbei von Seiten der Beteiligten die klare Empfehlung ausgesprochen, die weitreichende langfristige Perspektive des Neuordnungskonzepts als Basis für die Vorbereitenden Untersuchungen heranzuziehen, da aus Sicht der Lenkungsgruppe an den definierten Bereichen nur weitreichende Neuordnungen zu einer strukturellen Verbesserung der Bestandssituation führen können.

Das vorliegende Ergebnis wurde im Planungsausschuss am 2. Februar 2017 in seinen Grundzügen präsentiert und in der Folge weitergehend bearbeitet und vorabgestimmt. Hierzu zählte auch eine erste Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe hinsichtlich des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts, der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Verfahrenswahl.

Am 20. Juli 2017 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen in den Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe eingebracht und beraten.

Am 4. Oktober 2017 wurde das Ergebnis in einer Bürgerversammlung rückgekoppelt. Die Präsentationen und Protokolle zu den Veranstaltungen sind auf der Homepage der Stadt Karlsruhe unter folgendem Link zu finden: www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung/innenstadt-ost/oeffentlichkeitsarbeit

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

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

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

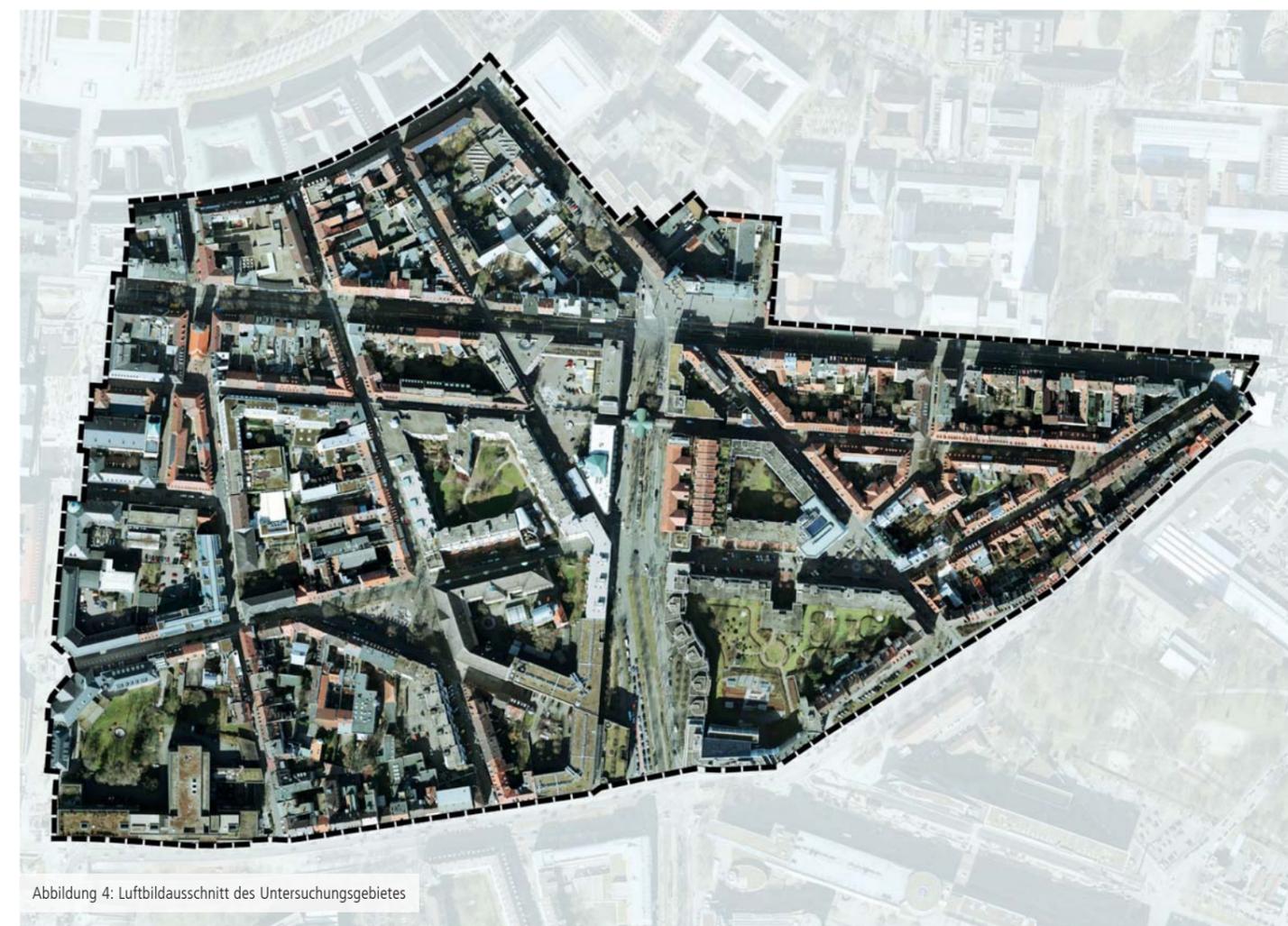


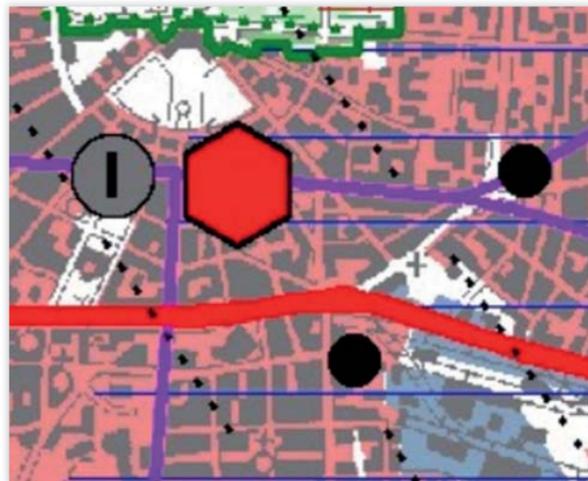
Abbildung 4: Luftbildausschnitt des Untersuchungsgebietes

2.2 Übergeordnete Planungen | Vorhandenes Planungsrecht | Schutzgebietskulissen

Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Untersuchungsgebiet als Bestandssiedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) und integrierte Lage dargestellt. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Abbildung 5: Auszüge Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003/
Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010



Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit Stand 2004 sind entsprechend der innerstädtischen Lage Teilbereiche des Untersuchungsgebiets als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße sind außerdem größere Besondere Wohngebiete (WB) und Wohnbauflächen (Dörfle) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt ferner die Trassen des schienengebundenen ÖPNV und das Hauptnetz des motorisierten Individualverkehrs in der Karlsruher Innenstadt sowie die wichtigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als Standorte des Gemeinbedarfs dar.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets weist der Flächennutzungsplan keine geplanten Bauflächen sondern ausschließlich Bestandssiedlungsflächen aus.

Gemäß der Aussagen der Schutzgutkarte Klima/Luft sind der Blockinnenbereich im westlichen Teil der Kaiserstraße, angrenzend an den Kronenplatz sowie der Lidellplatz und der Blockinnenbereich der 70er Jahre Bebauung an der Kapellenstraße als Freiflächen mit Einfluss auf die Siedlungsgebiete (Kaltluftleitbahn) oder direkte Wirkung als hoch bis sehr hoch belastete Bereiche einzustufen.

Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren folgende Bebauungspläne:

Titel des Bebauungsplans	Datum der Rechtskraft
Bahnhofplatz und Zufahrtsstraßen zum neuen Bahnhof	1913
Baufluchtenplan Kapellenstraße	02.03.1936
Bebauungsplan Waldhornstraße Baufluchtenplan	02.06.1951
Bebauungsplan der Kaiserstraße, Aufbauplan	24.02.1951
Bebauungsplan Kapellenstraße Baufluchtenplan	19.03.1953
Bebauungsplan Südstadt, Baufluchtenplan	10.08.1954
Bebauungsplan Ostseite Friedrichsplatz und Erbprinzenstraße Baufluchtenplan	17.10.1958
Bebauungsplan Zähringerstraße zwischen Kreuz- und Adlerstraße, Südseite	11.09.1964
Bebauungsplan Durlacher Tor	17.05.1968
Bebauungsplan Fritz-Erler-Straße zwischen Kriegsstraße und Kaiserstraße	23.08.1968
Gestaltungsplan Ettlinger Tor Kriegsstraße zwischen Kreuz- und Karl-Friedrich-Straße	05.04.1974
Bebauungsplan „Altstadt“ 1. Teilabschnitt A-M	04.10.1974
Bebauungsplan „Altstadt“ 2. Teilabschnitt B, Freiflächenplan	24.01.1976
Bebauungsplan „Altstadt“ 1. Teilabschnitt A-M, Änderung innerhalb des Baublocks Kaiser-, Kronen-, Zähringer- und Adlerstraße	02.07.1976
Bebauungsplan Innenstadt Ost	09.05.1980
Bebauungsplan Kriegsstraße Ost Ostring	19.09.1997
Bebauungsplan Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel	11.03.2008
Bebauungsplan Marktplatz Nordseite, Karlsruhe Innenstadt	10.03.2009

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet existieren keine weiteren Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope und auch keine Natura 2000-Gebietskulissen. Das Plangebiet bezieht sich auf einen zentralen Innenstadtbereich und spielt bei den großräumigen Planungen zum Biotopverbund aufgrund seiner Lage und dem Kontext zum Innenbereich keine Wert gebende Rolle.

Wenn auch keine Schutzgebietskulissen nach Europäischem Recht im Untersuchungsgebiet bestehen, so ist bei allen Maßnahmen dennoch der Artenschutz entsprechend zu berücksichtigen und es sind Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies gilt in Bezug auf Eingriffe in die bestehende Gebäude-substanz insbesondere für die Artengruppe der Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten wie beispielsweise den Mauersegler, dies gilt aber auch im Hinblick auf Maßnahmen im öffentlichen Raum (beispielsweise Verwendung von Leuchtmitteln im Zuge der Ausleuchtung/Lichtinstallationen) oder die Frage von ergänzenden Pflanzungen im öffentlichen Raum.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszonen. Aussagen aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor. Eine Besonderheit bildet im Untersuchungsgebiet der Verlauf des historischen Landgrabens, welcher unterirdisch grob in der Achse Durlacher Tor/Kapellenstraße/Steinstraße/Lidellplatz/ Karl-Friedrich-Straße verläuft.

Altlasten/Altstandorte

Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 54 Flächen beim Umwelt- und Arbeitsschutz bekannt. Davon weisen acht Flächen einen Altlastenverdacht laut BBodSchV § 3 Abs. 3 auf (Einstufung OU) und zwei der altlastenverdächtigen Flächen liegen im Handlungsbereich B. Die restlichen Flächen sind aufgrund der geringen Altlastenrelevanz aus der aktiven Bearbeitung ausgeschieden (A-Fälle und B-Fälle).

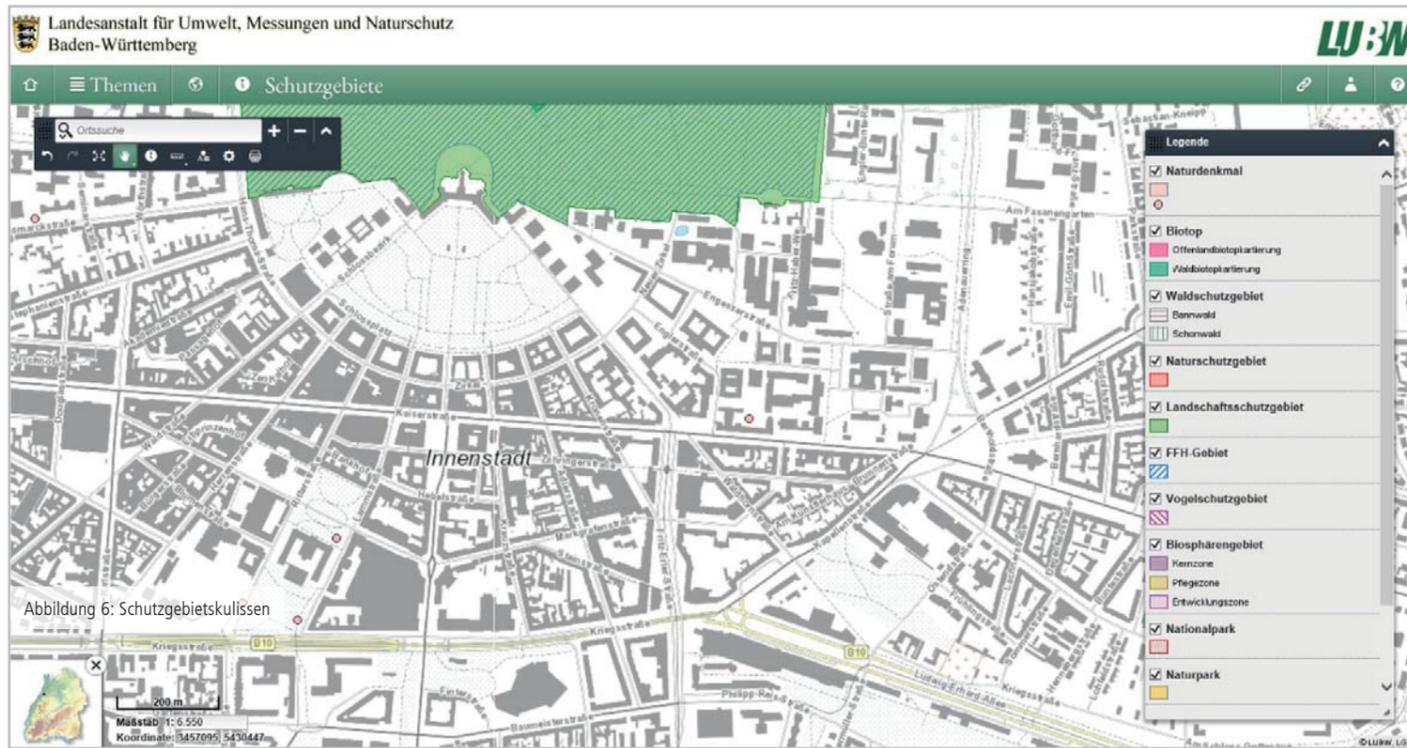


Abbildung 6: Schutzgebietskulissen

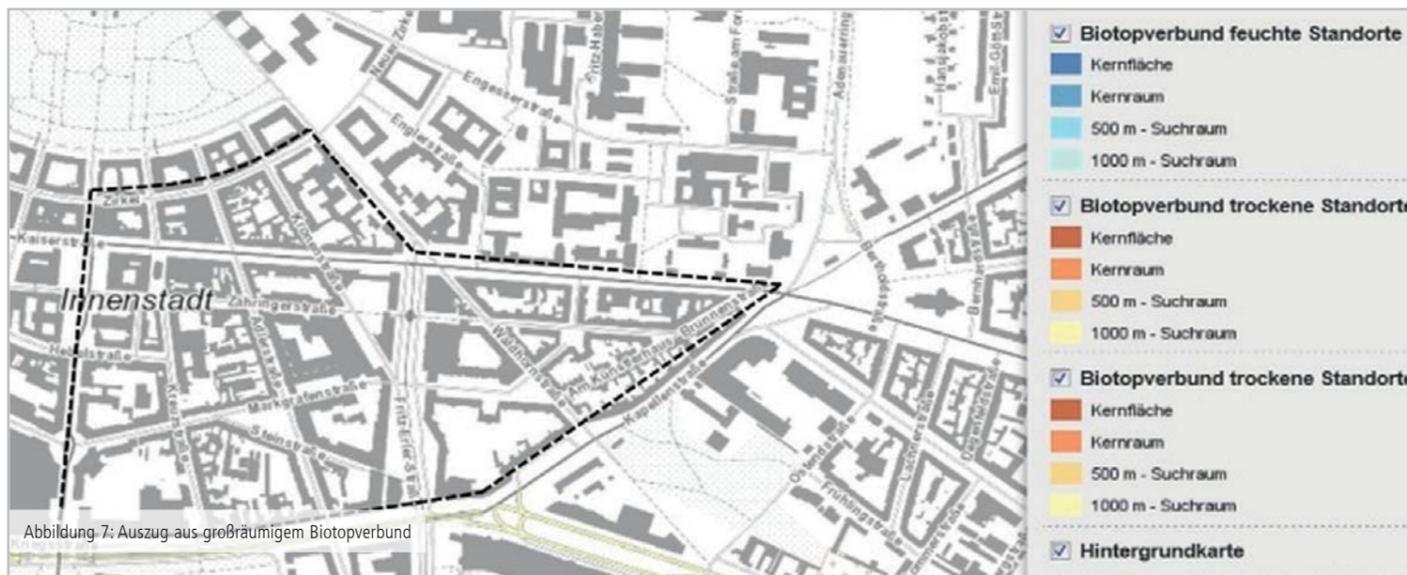


Abbildung 7: Auszug aus großräumigem Biotopverbund



Abbildung 8: Lage der Altlastenverdachtsflächen

2.3 Städtebauliche Grundstruktur und Quartierscharaktere

Das Untersuchungsgebiet wird typologisch durchgehend durch eine in der Regel vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung geprägt, Ausnahmen bilden das Dörfle mit einer zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung und einzelne Gebäudekörper/Solitäre der Nachkriegszeit mit bis zu acht Vollgeschossen. Die Blockrandbebauung, die im Westen, Osten und Nordosten des Untersuchungsgebietes noch auf dem historischen Stadtgrundriss aufbaut, ist im zentralen Bereich beidseits der Fritz-Erler-Straße jedoch durch die Bebauung der 70er Jahre überformt.

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

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet folgende wesentliche städtebauliche Strukturen und Charaktere:

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



Abbildung 9: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets

- Die Kaiserstraße, die das Untersuchungsgebiet vom Marktplatz im Norden auf der gesamten Länge durchquert, bildet im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz eine zum zentralen Bereich zwischen Marktplatz und Karlstraße ergänzende Einzelhandelslage. Der Einzelhandelsbesatz bricht jedoch aufgrund eines fehlenden funktionalen Ankers am Kronenplatz nach Osten immer weiter ab und verliert zunehmend an Qualität. Städtebaulich wird dieser Teilbereich geprägt durch ein Nebeneinander von denkmalgeschützter Bausubstanz und Ergänzungsbauten aus der Zeit des Wiederaufbaus. In den Obergeschossen befinden sich vorwiegend Dienstleistungsnutzungen und Wohnen.
- Die städtebauliche Struktur der Baublöcke nördlich und südlich der Kaiserstraße weist eine hohe Dichte mit einer Vielzahl an Nebengebäuden und einem hohen Versiegelungsgrad auf. In den Fächerstraßen existiert in der Erdgeschosszone zur Kaiserstraße hin noch ein gewisser Handels- und Dienstleistungsbesatz, hinzu kommen auch einzelne gewerbliche Betriebe, die insbesondere zur Waldhornstraße prägend wirken. In den Obergeschossen wird vorwiegend gewohnt.
- Der Kronenplatz wurde erst durch die Flächensanierung in seiner dreieckig zulaufenden Grundstruktur und der noch jungen Randbebauung mit dem JUBEZ entwickelt und sollte einen räumlichen Anker an der Kaiserstraße darstellen. Erst im Nachgang zur Sanierung Dörfle entstand in den 1990er Jahren das zur Kaiserstraße ausgerichtete Torgebäude als nördliche Raumkante, welches heute vorwiegend durch das KIT genutzt wird. In der Summe definiert der Kronenplatz einen zentralen Ort im Untersuchungsgebiet, ist aber aufgrund seiner Struktur ein zentrales Problem im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die Adressbildung und seiner Funktion als Frequenzbringer für die Kaiserstraße und seine Aufenthaltsqualität.
- Der Berliner Platz bildet auf der nördlichen Seite der Kaiserstraße das Pendant zum Kronenplatz und wird durch eine Nachkriegsbebauung nördlich und westlich flankiert. Der Antritt zum östlich angrenzenden KIT Campus Süd in den Ehrenhof ist aufgrund der räumlichstrukturellen Situation nicht wahrnehmbar. Nördlich des Berliner Platzes existiert trotz der zentralen Lage zum KIT im Blockinnenbereich, ähnlich wie in den Blockinnenräumen nördlich der Kaiserstraße, ein hohes Maß an untergeordneten Nutzungen und Nebengebäuden.
- Die Fritz-Erler-Straße ging ebenfalls aus der Flächensanierung des Sanierungsverfahrens Dörfle hervor und bildet heute aufgrund ihres Querschnitts eine strukturelle Zäsur zum Dörfle. Die Fritz-Erler-Straße wird durch eine großvolumige Baustruktur der 1970er Jahre flankiert und am Südrand durch die Heinrich-Hübsch-Schule zur Kriegsstraße hin ergänzt. Die Großstrukturen tragen ebenfalls zur Trennwirkung bei.
- Östlich an die großvolumige Baustruktur der Fritz-Erler-Straße schließt ab der Waldhornstraße die historisch geprägte Struktur des Karlsruher „Dörfles“ an. Als Karlsruher Altstadt wird es geprägt durch eine kleinteilige, überwiegend denkmalgeschützte Blockrandbebauung, die im Zuge der Sanierung des Dörfles – nach dem Paradigmenwechsel von der Flächensanierung zur objektbezogenen Sanierung – erneuert wurde. Einzelne historische Gebäude wurden in einem kleinteiligen Maßstab durch Neubauten ergänzt (zum Beispiel die Werkbundhäuser in der Waldhornstraße). Die Nutzungen des Dörfles umfassen neben Wohnen/Studentenwohnen/Seniorenwohnen auch Kneipen, Restaurants und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie studentische Einrichtungen. Ebenfalls im Dörfle befindet sich der klar abgegrenzte Rot-Licht-Bezirk von Karlsruhe (Brunnenstraße). Der Bezirk grenzt unmittelbar an die Universität und an die Wohnnutzung im Dörfle an und trägt zu einer gewissen Stigmatisierung des Quartiers bei.
- Nördlich des Dörfles definiert die weiterführende östliche Kaiserstraße mit ihrem stark verkehrsfunktionalen Charakter und dem separierten Gleiskörper eine klare Zäsur zum nördlich angrenzenden Campus Süd, der sich zudem nach Süden zum Dörfle hin bislang städtebaulich eher abgeschottet als geöffnet hat. In der Erdgeschosszone am Nordrand des Dörfles existieren durchaus universitätsaffine Nutzungen, die sich nach Osten zur Brunnenstraße mit Vergnügungsstätten durchmischen. Die Baustruktur am Nordrand des Dörfles wird durch eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden geprägt, die in der Summe ein wertgebendes Ensemble gegenüber dem Campus Süd bilden. Die Freiräume und Plätze im Dörfle (Fasanenplatz und Waldhornplatz) werden intensiv genutzt und bespielt.
- Die Kapellenstraße schließlich bildet zum Freiraum des Alten Friedhofs aufgrund ihres Ausbaugrades und ihres rein verkehrsfunktionalen Charakters ebenfalls eine klare Zäsur. Diese wird durch eine noch erhaltene städtebauliche Raumkante mit gründerzeitlicher Bebauung am Rand des Dörfles flankiert. Am Kreuzungspunkt mit der Waldhornstraße, die eine wichtige Wegebeziehung in Richtung Alter Friedhof/Südstadt-Ost darstellt, springt die Randbebauung aufgrund des Landgrabens zurück und bildet einen öffentlichen Raum – eine Vorzone – aus.
- Der Südrand des Untersuchungsgebietes zur Kriegsstraße hin wird teils durch eine kleinteilige gründerzeitliche Baustruktur und teils durch großvolumige Gebäudestrukturen wie das Postgiroamt, die Heinrich-Hübsch-Schule oder das Verlagsgebäude geprägt.

2.4 Historie des Untersuchungsgebietes, Sanierungsgeschichte, Denkmalschutzeigenschaften

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

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

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

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

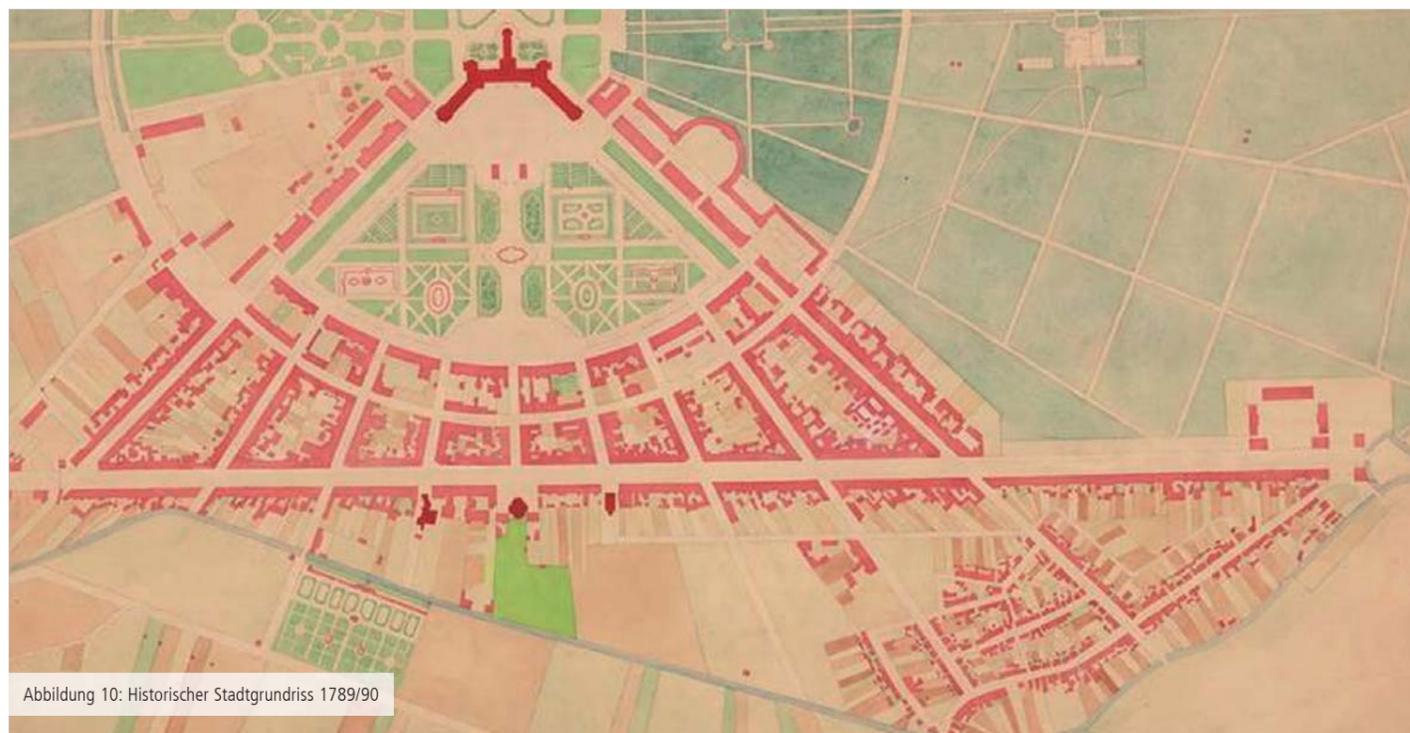
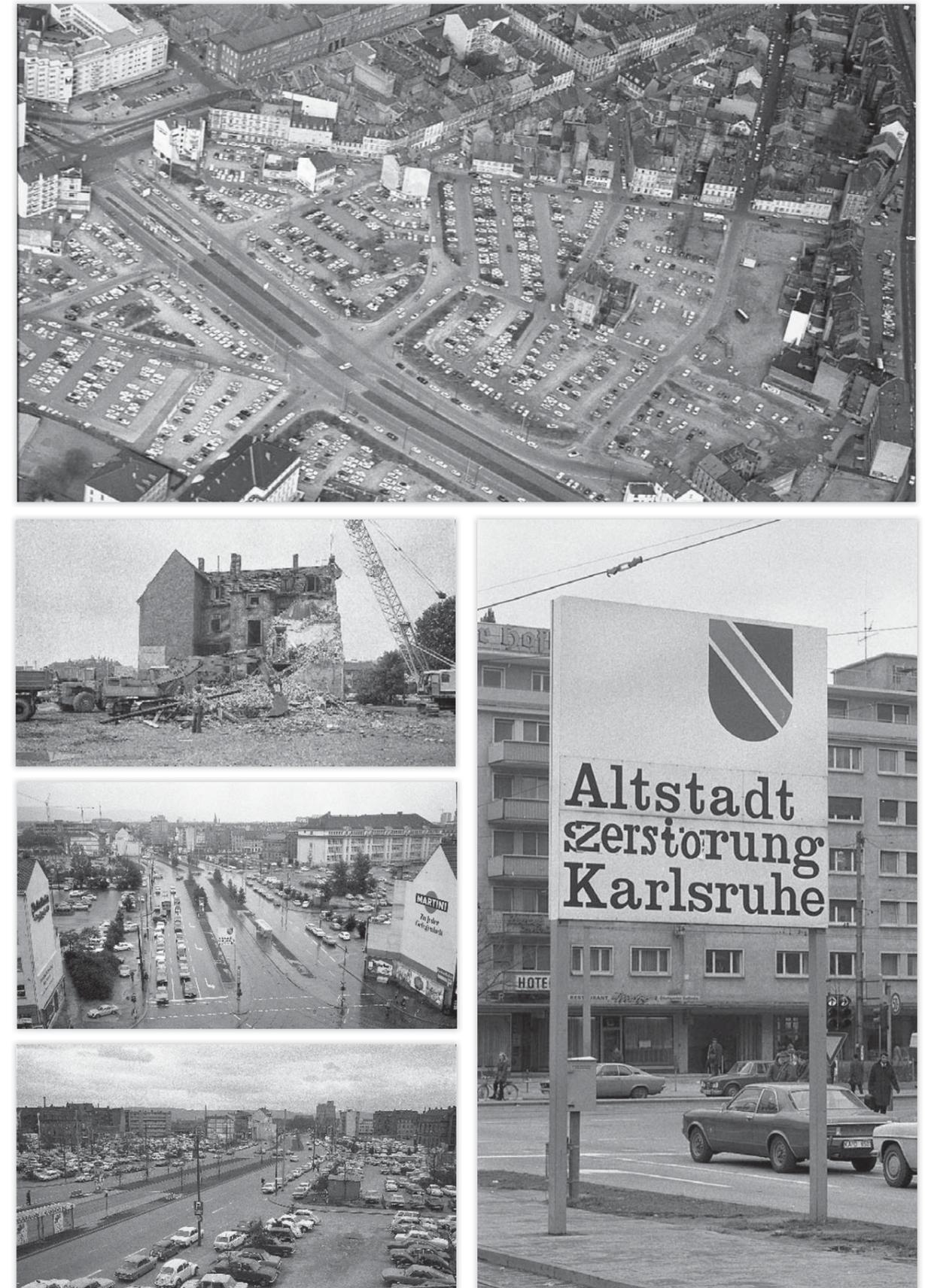


Abbildung 10: Historischer Stadtgrundriss 1789/90

Abbildung 11: Impressionen aus der Flächensanierung im Zuge des Sanierungsverfahrens Dörfle



Auch der Kronenplatz mit dem JUBEZ (1980) entstand im Zuge der Sanierungsmaßnahme, es erfolgte jedoch keine bauliche Entwicklung am Nordrand des Kronenplatzes, für den ein Warenhausbau vorgesehen war, aber nicht realisiert wurde.

Die bauliche Entwicklung am Nordrand des Kronenplatzes mit dem heutigen Torgebäude wurde erst 1994 realisiert. Ebenfalls entstand im Zuge der Sanierungsmaßnahme 1985 der Neubau der Heinrich-Hübsch-Schule am Südrand der Fritz-Erler-Straße.

Gleichzeitig fand für das eigentliche Dörfle ein Paradigmenwechsel mit Abkehr von der Absicht der Flächensanierung hin zur Objektsanierung statt. Im Ergebnis wurde im Dörfle der Stadtgrundriss beibehalten, die vorhandene Bausubstanz saniert, die öffentlichen Räume sehr kleinteilig gestaltet und es entstanden bei angängiger Bausubstanz auch architektonisch hochwertige Ersatzbauten mit Bezug auf den alten Stadtgrundriss.

In der Gesamtsicht wurde mit dem Sanierungsverfahren einerseits der historische Stadtgrundriss überformt und der Flächensanierung fiel unwiderrufbar wertvolle Bausubstanz zum Opfer, andererseits wurde im Rahmen der Objektsanierung das historische Dörfle in seinem Charakter erhalten.

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

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

Die vorhandenen Kulturdenkmäler wurden in der Analyse und Zielsetzung berücksichtigt und sind in der Anlage 5 dargestellt.

2.5 Städtebauliche Basisdaten und Kennwerte, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwerte

Die Siedlungsdichte im Untersuchungsgebiet beträgt circa 200 EW/ha. Im Vergleich weist die westliche Innenstadt abzüglich des Schlossgartens und des Hardtwaldes eine Dichte von nur 86 EW/ha auf. Die höchsten städtebaulichen Dichten finden sich innerhalb der kleinteilig sanierten Struktur des Dörfles und in zwei Baublöcken zwischen Adlerstraße und Kronenstraße.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existierten auf Basis des Zensus 2011 insgesamt 382 Hauptgebäude mit insgesamt 3.691 Wohnungen. Im Durchschnitt entspricht das pro Gebäude 9,7 Wohnungen. Rund 84 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurden zu Wohnzwecken vermietet (Anteil Stadt Karlsruhe 69 Prozent), während circa 14 Prozent von Eigentümern/-innen bewohnt wird. Dabei sind nur circa 8 Prozent der Bevölkerung im Gebiet mit einer Nebenwohnung gemeldet. 5,5 Prozent (203 Wohnungen) der Wohnungen befinden sich in Wohnheimen.

In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse fällt im Plangebiet eine gegenüber der Gesamtstadt deutlich erhöhte Quote an Eigentum der Kommune oder von kommunalen Wohnungsunternehmen (16 Prozent des Wohnungsbestandes) und Organisationen ohne Erwerbszweck (6 Prozent des Wohnungsbestandes) auf. 8 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum von privatwirtschaftlichen (Wohnungs-) Unternehmen. Auffällig ist in der Konsequenz ein gegenüber der Gesamtstadt deutlich reduzierter Anteil an Privatpersonen beziehungsweise Gemeinschaften von Wohnungseigentümern.

64 Prozent der vorhandenen Gebäude befindet sich in Einzeleigentum, 28 Prozent in der Hand von 2 bis 10 Eigentümern und 8 Prozent in der Hand einer noch größeren Eigentümergemeinschaft. Größere Eigentümergemeinschaft existieren dabei räumlich insbesondere im Baublock Adlerstraße/Zähringerstraße/Kronenstraße/Markgrafenstraße, im Baublock nördlich des Berliner Platzes und im Umfeld des Gebäudes Parkhaus Kronenplatz. Im Grundsatz existiert mit der hohen Zahl an Einzeleigentümern eine gute Voraussetzung für eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahme.



Abbildung 12: Überlagerung des historischen Stadtgrundrisses mit dem Stadtgrundriss nach Durchführung der Sanierung

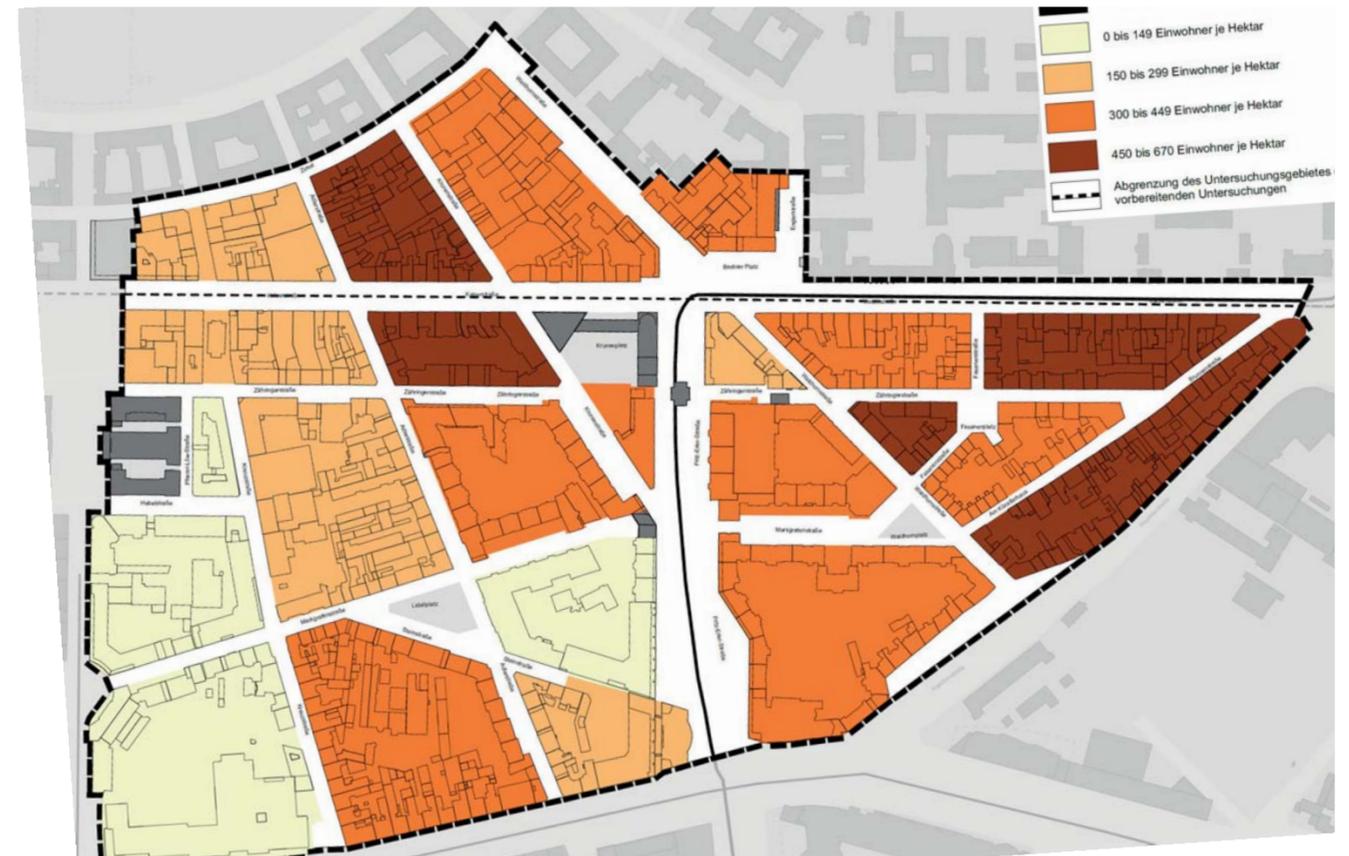


Abbildung 13: Übersicht der Bevölkerungsdichten in den Baublöcken im Untersuchungsgebiet

Die Wohnungs-Leerstandsquote betrug 2011 im Untersuchungsgebiet laut Zensus 2011 2 Prozent. Diese liegt im Rahmen der üblichen Fluktuationsreserve und entspricht auch der Leerstandsquote in der Gesamtstadt Karlsruhe und weist damit keine Auffälligkeit auf.

Etwa 41 Prozent der vorhandenen Gebäudesubstanz im Gebiet entspricht einem Baujahr vor 1919, nur 4 Prozent einem Baujahr von 1919 bis 1949. Weitere 13 Prozent stammen aus den Jahren 1950 bis 1959 und 9 Prozent aus den Jahren 1960 bis 1969. Die übrigen Gebäude entstammen der Flächensanierung der siebziger Jahre oder sind noch jüngeren Datums.

Abbildung 14: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet

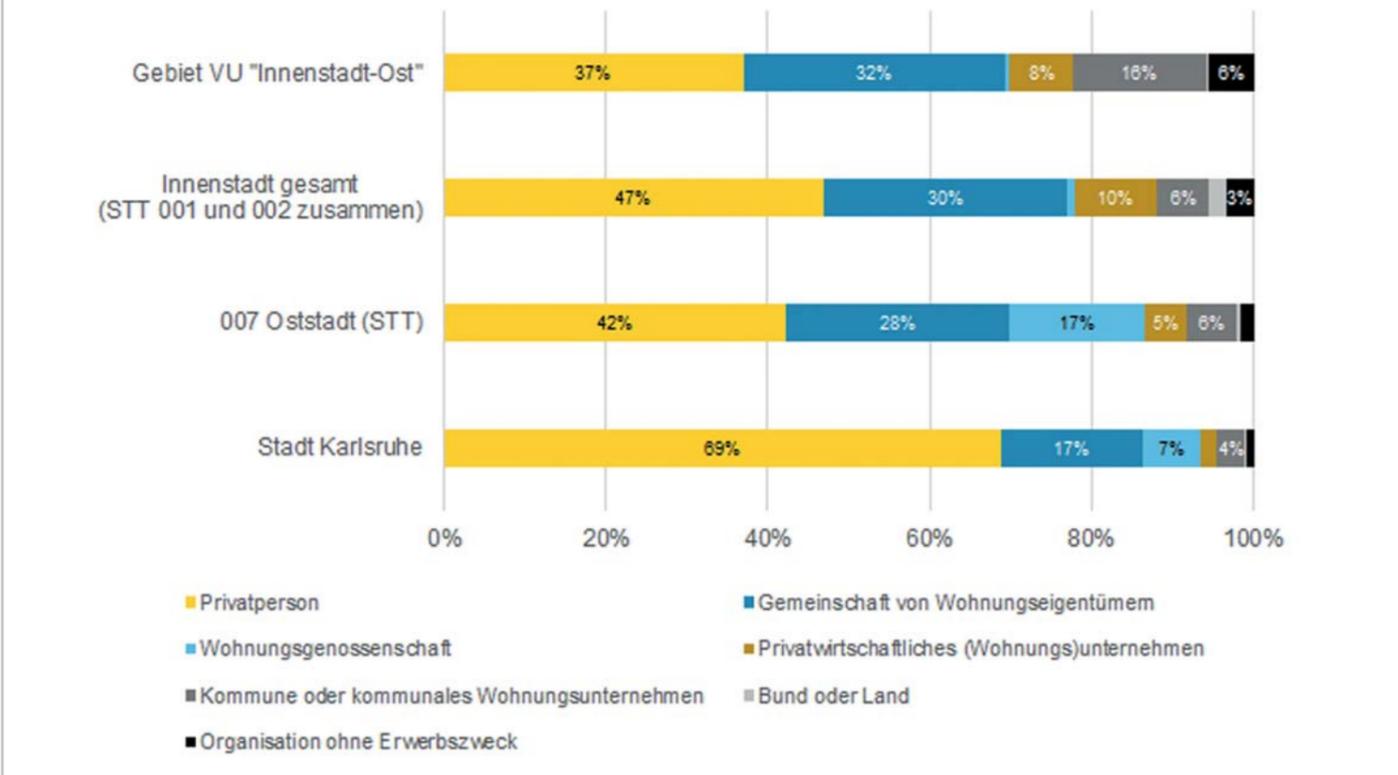
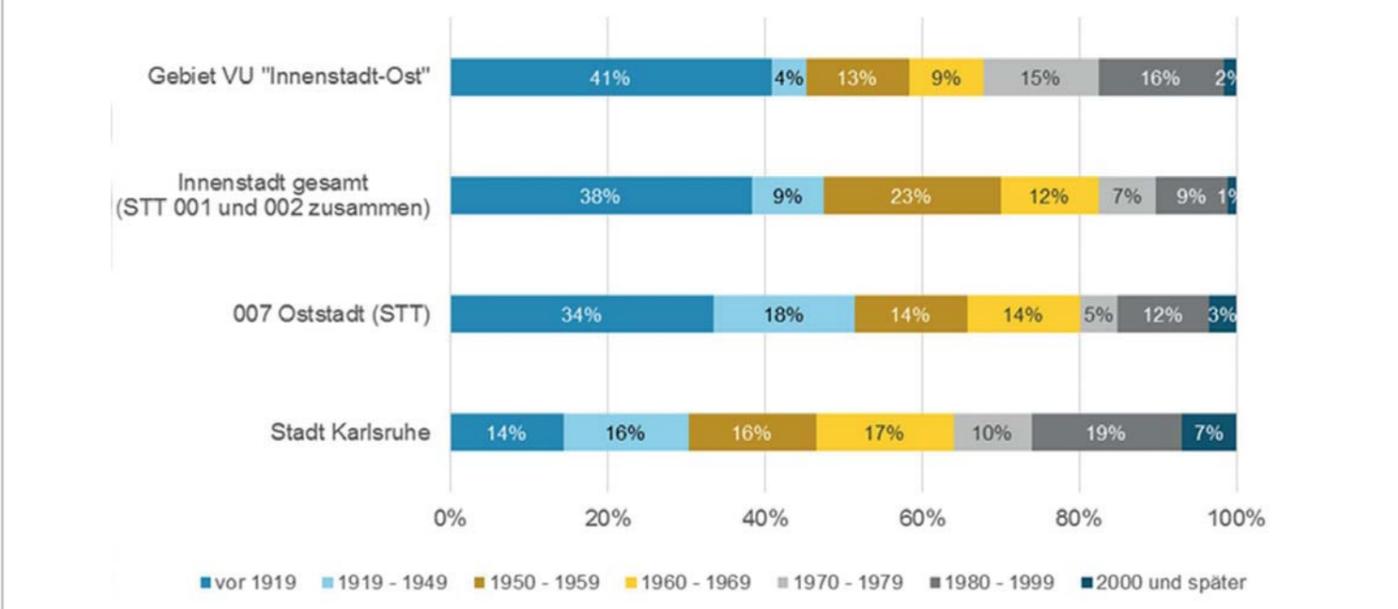
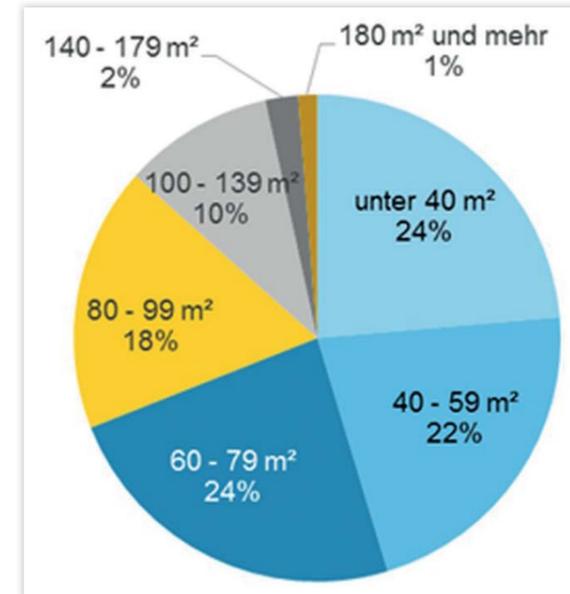


Abbildung 15: Baujahr der Gebäude im Untersuchungsgebiet



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

Abbildung 16: Anteile Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet

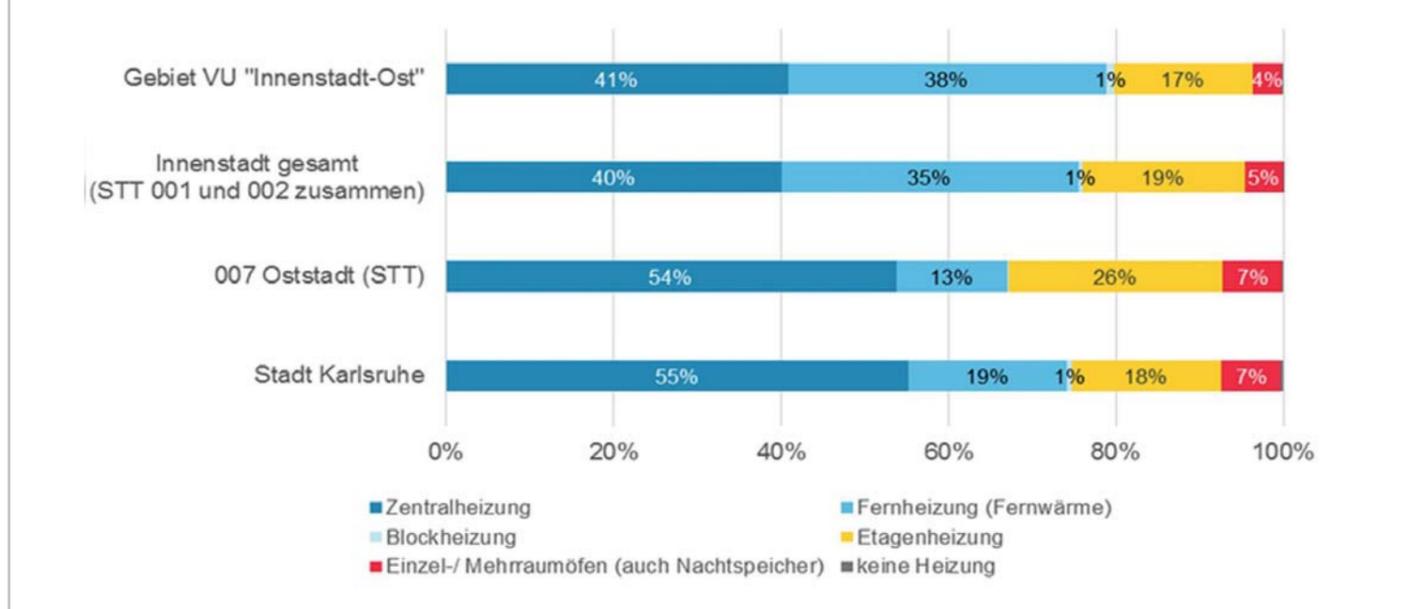


Im Hinblick auf die Ausstattung verfügen 41 Prozent der Gebäude bereits über eine Zentralheizung, weitere 38 Prozent verfügen über eine Fernheizung. Lediglich 4 Prozent der Gebäude im Gebiet heizen mit Einzel- oder Mehrraumöfen. In der Gesamtstadt Karlsruhe verfügen im Vergleich 55 Prozent über eine Zentralheizung, während circa 7 Prozent mit Einzel- oder Mehrraumöfen ausgestattet sind. Ungefähr 98 Prozent der Wohnungen besitzen beinhalten eine Badewanne/Dusche und ein WC.

Die Bodenrichtwerte weisen mit Stand 31. Dezember 2016 innerhalb des Untersuchungsgebietes eine deutliche Bandbreite entsprechend der differenzierten Lagegünst und dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes auf. Die höchsten Bodenrichtwerte weist dabei die Kaiserstraße am Westrand zum Marktplatz hin mit einem Bodenrichtwert von 4.200 Euro/m² auf. Dieser sinkt nach Osten hin kontinuierlich über 1.950 Euro/m² zwischen Kreuzstraße/Adlerstraße bis Kronenstraße, 1.450 Euro/m² auf Höhe Kronenplatz, 1.050 Euro/m² am Nordwestrand des Dörfles bis hin zu 720 Euro/m² am Ostrand der Kaiserstraße am Durlacher Tor/Brunnenstraße hin ab.

Die Bodenrichtwerte der Baublöcke nördlich der Kaiserstraße zum Zirkel und nördlich des Berliner Platzes liegen bei 910 Euro/m², gleiches gilt für die Baublöcke aus der Flächensanierung beidseits der Fritz-Erler-Straße. Im Umfeld des Lidellplatzes liegen die Bodenrichtwerte bei 780 Euro/m², im zentralen Bereich des Dörfles und an der Kapellenstraße bei 630 bis 670 Euro/m².

Abbildung 17: Beheizungsart Wohnungen im Untersuchungsgebiet



2.6 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde Anfang des Jahres 2016 durch eine Übersichtsbegehung anhand der äußeren Inaugenscheinnahme aufgenommen. BEuroteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Haupt- und Nebengebäude.

Der Gebäudezustand wurde dabei in fünf unterschiedliche Kategorien von Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude (Kategorie I) bis hin zu abgängige Gebäudesubstanz (Kategorie V) unterteilt. Nach den definierten Mängelkategorien ist bei den Kategorien III bis V mit Modernisierungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen. In die Kategorisierung eingestellt wurde dabei einerseits der von außen sichtbare Zustand der Gebäudesubstanz (Mängel an Substanz, Fassade, Dach, Zustand Fenster und so weiter), aber auch der energetische Zustand (Vorhandensein und Zustand Dämmung).

Zusammenfassend können folgende Aussagen getroffen werden:

Innerhalb des Plangebietes weisen rund 61 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude keine oder nur geringfügige Mängel auf, die letztlich über Instandhaltungsmaßnahmen außerhalb der Sanierung behebbare sind. Der hohe Anteil dieser Gebäude resultiert aus der Situation, dass basierend auf der vollzogenen Sanierung des Dörfle eine Vielzahl von Gebäuden saniert beziehungsweise auch neu errichtet wurde.

Teilweise erhebliche Mängel und damit für eine Modernisierung im Zuge eines Sanierungsverfahrens typische Gebäudezustände weisen rund 38 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude auf. Hierbei bestehen räumliche Schwerpunkte insbesondere in den Baublöcken nördlich der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Berliner Platz und entlang der Kapellenstraße. Abgängige Gebäude existieren nur sehr untergeordnet in Form von Nebengebäuden in den Blockinnenräumen, auch hier insbesondere nördlich der Kaiserstraße.

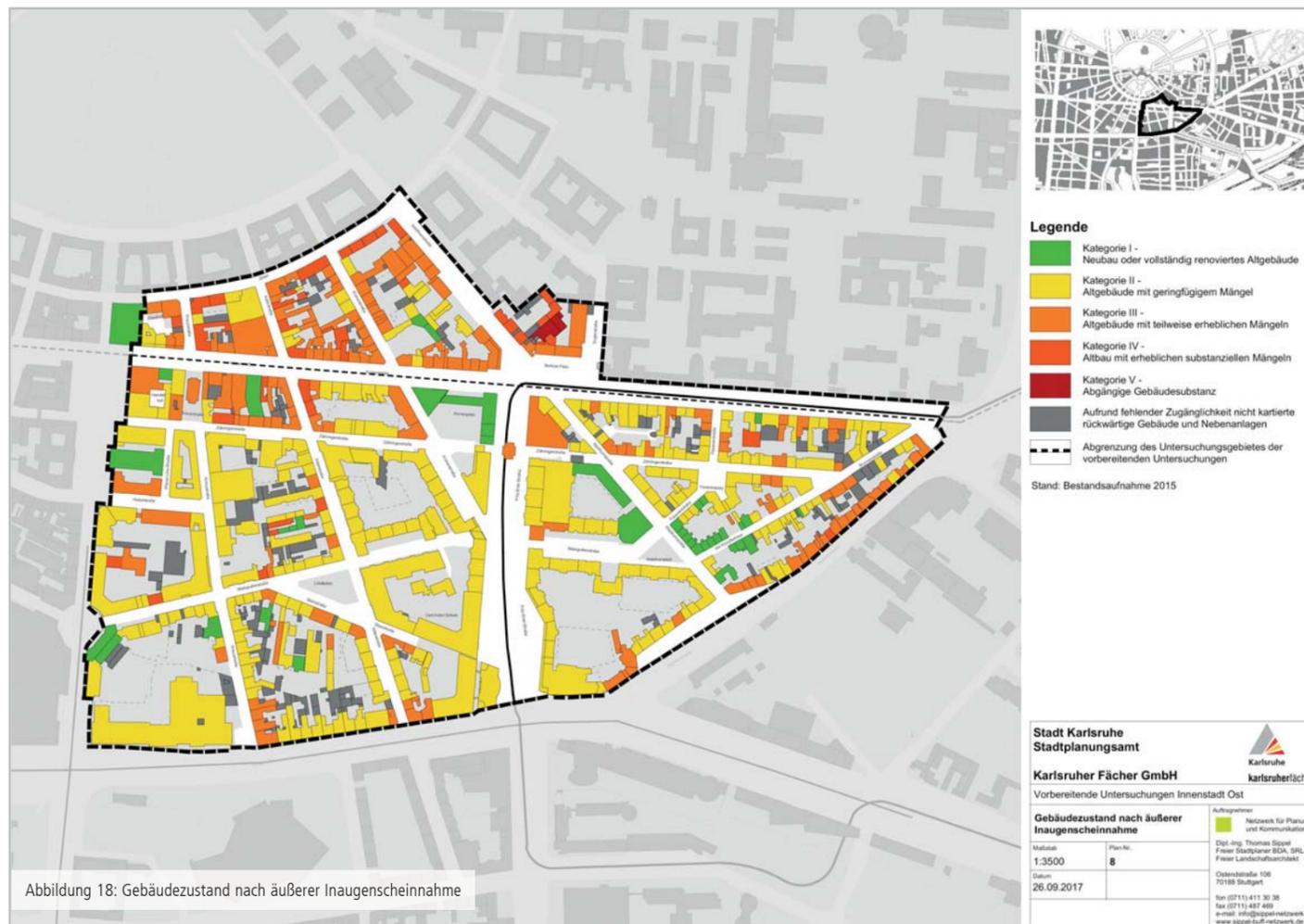


Abbildung 18: Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme

2.7 Sozialstrukturelle Basisdaten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben Stand Zensus 2011 6.429 Personen mit Hauptwohnsitz und 556 Personen mit Nebenwohnsitz – was circa 8 Prozent entspricht. Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben damit 6.985 Einwohner. Das entspricht knapp 38 Prozent der Bevölkerung der Karlsruher Innenstadt (Ost und West). Im Hinblick auf die vorhandene Altersstruktur ist auffallend, dass im Querschnitt im Untersuchungsgebiet gegenüber der Gesamtstadt

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

Die Anteile variieren dabei aufgrund der heterogenen Baustrukturen und Baualtersklassen sowie unterschiedlichen Wohnungsstrukturen innerhalb der Baublöcke sehr stark.

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

Abbildung 20: Kinder im Haushalt

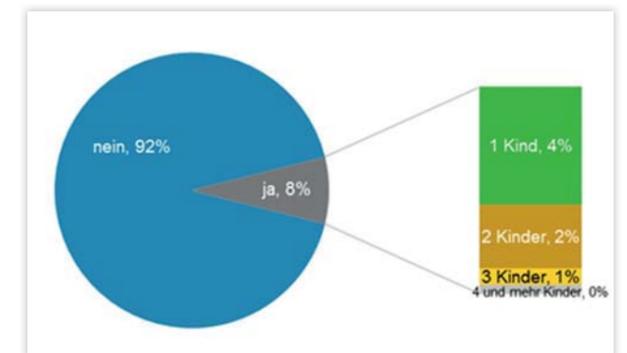
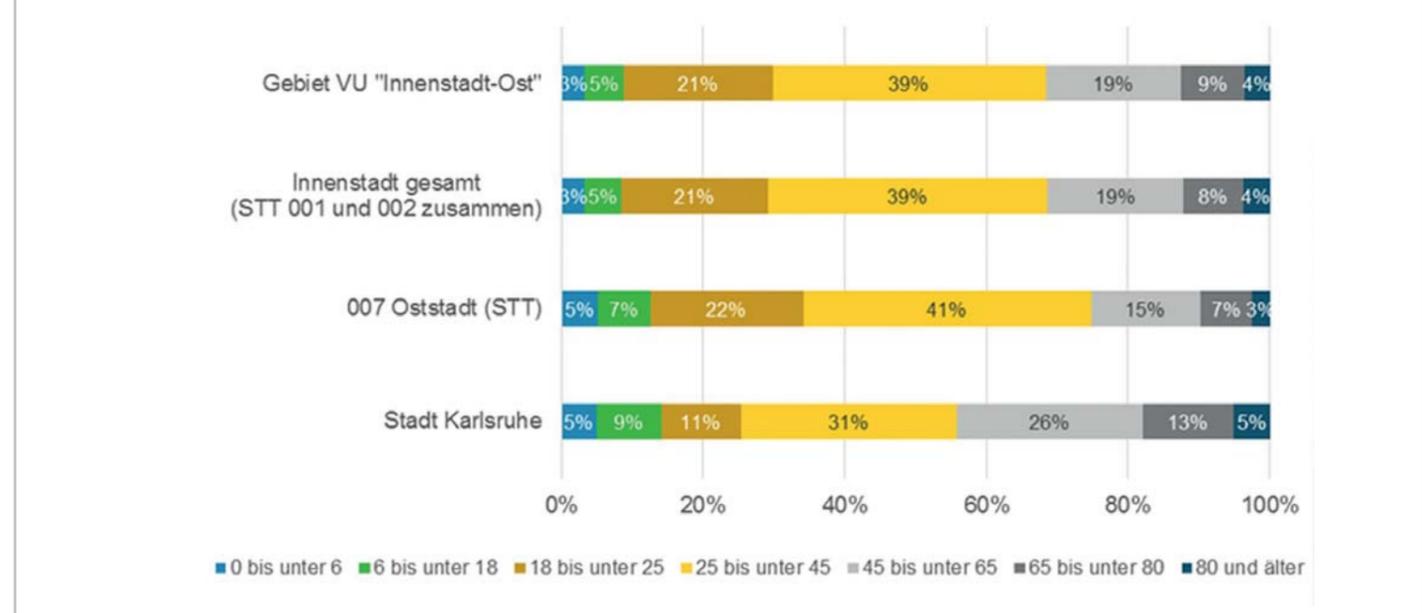
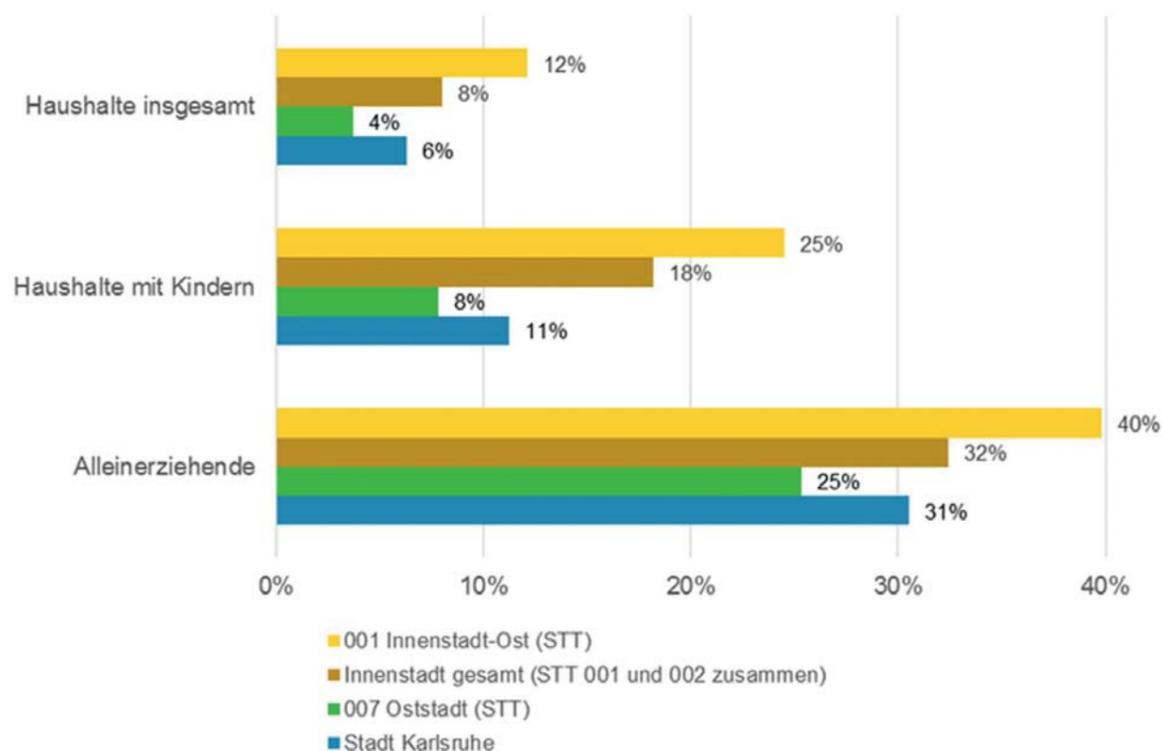


Abbildung 19: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet



Bezogen auf den Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund weist das Quartier Innenstadt Ost mit 46 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt mit 28 Prozent deutlich höhere Werte auf. Beim Anteil der erwerbsfähigen arbeitslosen Personen liegt das Gebiet mit 7,8 Prozent deutlich über der Gesamtstadt mit 4,2 Prozent. Insgesamt beziehen 12 Prozent der Haushalte SGB II. Am häufigsten betroffen sind davon Alleinerziehende (40 Prozent) und Haushalte mit Kindern (25 Prozent). Ende des Schuljahres 2014/2015 haben 41 Prozent der Schüler aus dem Gebiet ein Gymnasium besucht. In der Gesamtstadt Karlsruhe waren es 58 Prozent. Vergleicht man die Innenstadt Ost, die Innenstadt, die Oststadt und die Gesamtstadt miteinander, wird deutlich, dass das Quartier die geringsten Werte bei den Übergängen auf Gymnasien erreicht.

Abbildung 21: Betroffenheit SGB II



2.8 Gebietsspezifische Nutzungsstruktur/Nahversorgung/Soziale Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet wird in seiner Grundstruktur weitestgehend durch eine in ihren Intensitäten und Qualitäten sehr heterogene Erdgeschoßnutzung geprägt, welche einen breiten, urbanen Querschnitt an Nutzungsstrukturen umfasst.

Vor allem entlang der Kaiserstraße ist dabei ein relativ dichtes Angebot an **Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungen** vorhanden. Neben dem Einzelhandel sind sowohl Lebensmittelhändler (Bäckereien, Supermarkt, Gemüsehandel) als auch gastronomische Einrichtungen (Schnellimbiss, Asiate, Dönerbuden, Cafés), private Dienstleister (Kosmetikstudios, Ärzte, FrisEure, Versicherungen) und Bekleidungsgeschäfte zu finden. In der Summe weist die Kaiserstraße jedoch im Vergleich zum zentralen Abschnitt zwischen Postgalerie und Marktplatz einen heterogenen Besatz auf, welcher qualitativ und im Preissegment nach Osten hin stark abfällt und auch bezogen auf die Sortimente keine einheitliche beziehungsweise identitätsstiftende Prägung abbildet.

Dies hängt insbesondere mit der nach Osten stark abnehmenden Fußgängerfrequenz auf der östlichen Kaiserstraße zusammen, welche in dem Fehlen einer frequentierten Ankernutzung östlich des Marktplatzes begründet ist. So liegt die Fußgängerfrequenz gegenüber dem zentralen Abschnitt der Kaiserstraße (Abschnitt zwischen Waldstraße und Ritterstraße) im östlichen Teil der Kaiserstraße nach Zählungen im Jahr 2015 zwischen Marktplatz und Adlerstraße je nach Wochentag bei nur rund 40 bis 50 Prozent, im Abschnitt zwischen Adlerstraße und Berliner Platz bei nur rund 16 bis 23 Prozent.

Auffällig ist im Betriebsbesatz im weiterführenden Ostabschnitt der Kaiserstraße zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor das Vorhandensein universitätsaffiner Nutzungsstrukturen (Dienstleistung/Gastronomie) sowie im Ostabschnitt zum Durlacher Tor hin das Ausstrahlen des Rotlichtbezirkes auch in die Kaiserstraße.

Außerhalb der Hauptachse der Kaiserstraße brechen die Erdgeschoßnutzungen im Segment des Handels und der Dienstleistung in ihrer Intensität und Qualität stark ab und es finden sich in erhöhtem Maße auch Leerstandsituationen in den Erdgeschoßzonen. Beispiele hierfür sind die Zähringerstraße, die Fritz-Erler-Straße oder auch die Fächerstraßen.

Gastronomische Hotspots liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes neben der Kaiserstraße insbesondere am und im Umfeld des Lidellplatzes, punktuell innerhalb des Dörfles und im Umfeld des Kronenplatzes sowie auch am Nordrand der Kriegsstraße.

Im Hinblick auf die **Nahversorgung** ist das Untersuchungsgebiet mit Einrichtungen der Nahversorgung innerhalb des Gebietes ausreichend ausgestattet, insbesondere aber auch die jüngeren Entwicklungen im Gebiet Innenstadt Südost (Scheck-In-Center) haben hier zu einer weiteren Verbesserung der Nahversorgungssituation beigetragen. Mobile Marktstände mit Obst und Gemüse stehen zudem täglich am Kronenplatz für Einkäufe zur Verfügung.

Im Untersuchungsgebiet existiert eine hohe Dichte an **Sozialeinrichtungen**. Neben dem AWO-Zentrum in der Kronenstraße gibt es die Jugend- und Drogenberatungsstelle in der Kreuzstraße sowie das JUBEZ am Kronenplatz als multifunktionale Standorte der sozialen Infrastruktur mit zahlreichen Angeboten für alle Altersklassen und Bedürfnisse. Die Einrichtungen besitzen dabei einen Bezug zur Gesamtstadt, dienen aber auch dem Quartier Innenstadt Ost selbst. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind zudem sieben weitere Beratungsstellen (unter anderem Suchthilfe, psychotherapeutische Beratung, Beratung für Krebskranke) sowie fünf Kindertagesstätten, eine Grundschule und vier Einrichtungen für Jugendliche (unter anderem Bund Jugend, Adventjugend, katholische Jugend) ansässig. Spezifische Angebote für Senioren werden durch die Tagespflege im Seniorenzentrum am Fasanenplatz, dem betreuten Wohnen der Johanniter in der Adlerstraße und dem AWO-Treff Innenstadt in der Kronenstraße angeboten.

Kirchliche Einrichtungen bestehen mit der evangelischen Stadtkirche, der kleinen Kirche (evangelisch) beim Marktplatz sowie dem jüdischen Chabad-Zentrum an der Ecke Kreuz-/Kaiserstraße und der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in der südlichen Kreuzstraße sowie der Adventgemeinde in der Kriegsstraße.

Darüber hinaus bildet das Untersuchungsgebiet auch einen für die Stadt Karlsruhe wichtigen Standortort für **Bildungseinrichtungen**. So liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes die Heinrich-Hübsch-Schule als zentrale Gewerbeschule, Einrichtungen des KIT am Standort Kronenplatz, Fritz-Erler-Straße und Karl-Friedrich-Straße, die Carl-Hofer-Schule sowie die Hans-Thoma-Schule als Schulstandort, welcher das Quartier und Teile der umliegenden Stadtquartiere abdeckt.

Schließlich finden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes auch größere **Verwaltungseinrichtungen** wie beispielsweise das Sozialgericht am Marktplatz, Einrichtungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe am Rondellplatz und in der Markgrafenstraße, das Polizeirevier Marktplatz, das Stadtarchiv Karlsruhe, auch das Postgirogebäude an der Kriegsstraße oder auch die Unfallkasse in der Waldhornstraße.

In der Summe bilden die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes eine hohe innerstädtische Dichte ab, die sich in einer Vielfältigkeit des Quartiers, aber auch in einer gewissen Heterogenität und einer räumlichen Gliederung in Einzelquartiere mit spezifischen Charakteren (siehe Beschreibung der Gebietscharaktere in Punkt 2.3) niederschlägt. Die Klammer bildet innerhalb des Untersuchungsgebietes aber die Nutzungsfunktion des innerstädtischen Wohnens, welches die Obergeschoßnutzungen in weiten Teilen dominiert und ebenfalls zur Vielfältigkeit und Lebendigkeit des Untersuchungsgebietes maßgeblich beiträgt.

2.9 Öffentliche Plätze/Öffentliche Räume/Freiräume

Aufgrund der hochverdichteten innerstädtischen Lage und Charakteristik des Untersuchungsgebietes als innerstädtisches Quartier verfügt das Quartier Innenstadt Ost nicht über zusammenhängende Freiräume, sondern über Plätze, die sehr unterschiedliche Charaktere aufweisen und durch den Stadtgrundriss ihre Prägung erhalten. Die wichtigen Plätze können wie folgt beschrieben werden:

Abbildung 22: Lidellplatz



Der **Lidellplatz** befindet sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes und bildet den Mittelpunkt des Quartiers. Er wurde im Jahr 2006 neugestaltet und wird geprägt durch einen Spielplatz, zahlreiche Bäume sowie eine größere Brunnenanlage. Die Platzkanten werden alle von Straßen oder Parkplätzen gefasst. Die Randnutzung ist geprägt durch kleinere Cafés, Restaurants, Fachhändler und Dienstleistungen im IT- und Kreativbereich. Im städtischen Leben wird der Quartiersplatz als positiv und gut funktionierend wahrgenommen und weist einen hohen Grad an Belebung und Bespielung auf.

In zentraler Lage am Schnittpunkt zwischen der Fritz-Erler-Straße und der Kaiserstraße befindet sich der **Kronenplatz**. Er entstand im Zuge der Flächensanierung in den 70er-Jahren, indem die bestehende kleinteilige Bebauung des Dörfles großflächig abgerissen und die neue Verkehrsachse der Fritz-Erler-Straße aufgebaut wurde. Der Kronenplatz war einst im Zuge der Flächensanierung für eine weitergehende bauliche Nutzung zur Belebung der östlichen Kaiserstraße vorgesehen (Kaufhausstandort). Die Planung wurde jedoch nicht realisiert, sondern es entstand ein Platz mit einem spitzwinkligen dreieckigen Grundriss, welcher sich aus dem Verlauf der Kronenstraße, der Kriegsstraße und der Fritz-Erler-Straße ergibt. Flankiert wird der Kronenplatz zum einen durch eine aus der Flächensanierung hervorgegangene Bebauung (Westseite und JUBEZ), durch die Reste der historischen Bausubstanz (Eckgebäude Zähringerstraße/Kronenstraße) und die jüngere Bebauung am Nordrand des Platzes, welche aus einem Wettbewerb hervorgegangen ist und in den ersten beiden Geschoßebenen eine Öffnung zur Kaiserstraße beinhaltet.

Um die trennende Wirkung der ebenfalls neu angelegten Fritz-Erler-Straße zum Dörfle zu überwinden, wurde im Kontext der Flächensanierung im Zusammenhang mit dem Parkhaus Kronenplatz auf der Ostseite der Fritz-Erler-Straße in der Achse der Zähringerstraße eine Fuß- und Radfahrerbrücke gebaut, die den Kronenplatz wieder mit dem Dörfle verbindet

sollte. In der Mitte der Brücke wurde ein Bauwerk errichtet, das auch heute noch gastronomische Nutzung aufweist. Der Platz besitzt mittig in der Achse der Zähringerstraße durch die Brückenrampe eine gewisse Topographie. Er wird damit durch zwei unterschiedliche Höhenniveaus geprägt, was den Platz zwar gliedert, jedoch kaum bespielbar und unübersichtlich macht. Zur Aufwertung entstand nördlich der Rampe ein großflächiges, teilweise begehbare Wasserspiel. Ein weiteres prägendes Element im südlichen Teil stellt die sogenannte „Elefantenhalle“ dar, die einst eine Marktnutzung definieren sollte und heute eine überdachte Boulebahn beherbergt.

Die Randnutzungen umfassen neben dem Jugend- und Begegnungszentrum (JUBEZ) verschiedene Geschäfte aus dem Dienstleistungsbereich (Copyshop, EDV-Beratung und so weiter), ein Café, ein Subway-Schnellrestaurant, ein Restaurant und verschiedene Fach- und Bekleidungsgeschäfte. Trotz der vorhandenen Nutzungen ist der Platz wenig belebt und weist ähnlich dem Berliner Platz einen Durchgangsscharakter auf. Hinzu kommt, dass der Platz aufgrund der Gestaltung und der mangelnden Bespielung im städtischen Leben als „Sorgenkind“ wahrgenommen wird, der nicht zum Aufenthalt einlädt und das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinflusst (siehe auch Darlegung der Mängel und Missstände).

Abbildung 23: Kronenplatz



Der nördlich des Kronenplatzes gelegene **Berliner Platz** weist einen Durchgangs- und Querungscharakter auf. Er bildet den westlichen Antritt zum Campus Süd und vermittelt nach Umsetzung der U-Strab zwischen dem Aufgang aus der zukünftigen unterirdischen Haltestelle und dem Zugang zum Campus Süd in Richtung der Institute und dem Ehrenhof wie auch der nördlich angrenzenden Schulen. Der Berliner Platz wird räumlich im Norden durch eine siebengeschossige Nachkriegsbebauung geprägt, die erdgeschossigen Randnutzungen beschränken sich trotz der unmittelbaren Nähe zum Campus Süd auf eine Autovermietung, untergeordneten Einzelhandel, einen Schnellimbiss sowie eine Postfiliale. Der Platz selbst besitzt durch den Verlauf der Kaiserstraße und der Waldhornstraße nach Süden und Westen keine Raumkanten und wird stark durch den umliegenden Verkehr beeinflusst. Der Platz wird in der aktuellen Situation durch die Baustelle der U-Strab belegt, wird jedoch nach Abschluss der Maßnahme neugestaltet werden.

Der **Fasanenplatz** bildet den zentralen Platzraum im nördlichen Teil des Dörfles und liegt im Osten des Untersuchungsgebietes. Er bildet den Kreuzungspunkt zwischen der Fasanenstraße und der Zähringerstraße, die sich vom Platz ausgehend in vier verschiedene Richtungen erstrecken. In der Mitte des Kreuzungspunktes befindet sich ein baumbestandenes Carré, das mit Sitzbänken ausgestattet ist. Die Nutzungen in den Gebäuden, die die räumlichen Platzkanten bilden, umfassen ein Altenzentrum und verschiedene gastronomische Betriebe mit stark universitätsaffiner Ausrichtung. Während der Altstadtsanierung konnte der Platz mittels einer Bürgerinitiative gesichert werden. Der Fasanenplatz wird in erster Linie durch die Lage an einem Kreuzungspunkt, durch seinen Grundriss und die angrenzende kleinteilige Bebauung geprägt. Im Dörfle ist er neben dem Waldhornplatz die einzige gestaltete, öffentliche Platzfläche mit Aufenthaltsqualität und besitzt damit eine wichtige Bedeutung im öffentlichen Leben.



Abbildung 24: Berliner Platz

Abbildung 25: Fasanenplatz



Abbildung 26: Waldhornplatz



Der dreieckige **Waldhornplatz** schließlich wird im Norden von der Waldhornstraße und der Markgrafenstraße und der straßenbegleitenden Parkierung gefasst. Die Raumkanten bilden zum einen die aus der Sanierung hervorgegangene Bebauung der späten siebziger Jahre und zum anderen auch jüngere bauliche Strukturen (Gebäude Unfallkasse). Der Platz ist mit Hecken und einem Zaun eingefasst und mit Bäumen bestanden. Er verfügt außerdem über ein Wasserspiel und einzelne Spielgeräte.

Über die dargestellten Platzsituationen hinaus existieren innerhalb des Untersuchungsgebietes kleinteilige Situationen, welche zwar keine klassischen Plätze darstellen, jedoch Raumsequenzen im öffentlichen beziehungsweise auch halböffentlichen Raum bilden. Beispiele hierfür sind die Räume randlich zur Kapellenstraße im Vorfeld des historischen Blockrands des Dörfles (Kapellenstraße 48 – 72), im Dörfle selbst die Situation am Kreuzungspunkt Zähringerstraße/ Am Künstlerhaus/Brunnenstraße, die Vorfelder beidseits der Fritz-Erlor-Straße oder auch die halböffentlichen Situationen entlang der Markgrafenstraße/Waldhornstraße (Markgrafenstraße 8 – 14, 20 – 26, Vorfeld 23, Waldhornstraße 20).

An das Plangebiet grenzen zudem außerhalb des Untersuchungsgebietes am Westrand mit dem Markplatz und dem Rondellplatz wichtige historische Platzstrukturen, welche den Grundriss der Stadt Karlsruhe prägen, derzeit durch die Baustelle der U-Strab belegt sind und nach Abschluss der U-Strab-Maßnahme neugestaltet werden.

Gleichermaßen grenzt an das Plangebiet im Osten der Platzraum des Durlacher Tors, welches sich heute als zentraler Verkehrsknotenpunkt am östlichen Rand der Karlsruher Innenstadt darstellt und ebenfalls derzeit in weiten Teilen durch die Baustelle der U-Strab belegt ist.

Neben öffentlichen Räumen/Plätzen verfügt das Untersuchungsgebiet wie dargestellt nicht über weitere zusammenhängende Freiräume, das Untersuchungsgebiet besitzt jedoch einen engen räumlichen Kontext zu den großen Freiräumen des Alten Friedhofs, des Schlossparks, des in Umsetzung befindlichen zentralen Parks im Gebiet Innenstadt Südost und den großen Freiräumen im Umfeld des Staatstheaters. Allen Freiräumen zu eigen ist jedoch die Tatsache, dass sie zwar in einem engen räumlichen Kontext zum Untersuchungsgebiet liegen, jedoch durch stark belastete Verkehrsachsen von ihm getrennt sind (Lage der Kapellenstraße, des Zirkels, der Kriegsstraße und der Ludwig-Erhard-Allee).

2.10 Blockinnenbereiche/halböffentliche und private Freiräume

Das Untersuchungsgebiet wird wie dargestellt stark durch eine Blockrandbebauung geprägt. Innerhalb der Blockinnenbereiche existieren hierbei sehr unterschiedliche Ausgangssituationen, die letztlich in vier Kategorien differenziert werden können:

Historische Baublockstrukturen

Die Baublöcke nördlich der Kaiserstraße zwischen Kreuzstraße und Berliner Platz sowie in einzelnen Baublöcken Kreuzstraße/Zähringerstraße/Adlerstraße/Kriegsstraße weisen in ihren Blockrändern und ihrer Grundstruktur noch eine weitgehend historische Prägung auf, in Teilen sind die Blockränder jedoch auch bereits mit einer Bebauung der Nachkriegszeit überformt. Prägend im Charakter dieser Baublöcke sind der grundsätzlich extrem hohe Überbauungsgrad in den Blockinnenräumen, welcher bis zu einer Vollversiegelung reicht, die fehlenden Öffnungen der Baublöcke zur Belüftung, das hohe Maß an Nebengebäuden und Parkierungseinrichtungen und das weitgehende Fehlen von Freiraumstrukturen und in der Konsequenz ein sehr geringes Maß an Aufenthaltsqualität. In diesen Baublöcken wurden bislang keine Freilegungen und Neuordnungen durchgeführt.

Bereits sanierte historische Baublockstrukturen

Diese Typologie findet sich vorrangig im nördlichen Teil des Dörfles, wo im Zuge der vollzogenen Sanierungsmaßnahme Dörfle/Altstadt im Kontext des Paradigmenwechsels von der Flächensanierung zur Objektsanierung die historische Struktur der Blockrandbebauung saniert und in Teilen durch eine kleinteilige Neubebauung ersetzt wurde und in den Blockinnenräumen eine behutsame Freilegung stattfand. Im Ergebnis verfügen diese Baublöcke in den Blockinnenräumen über sehr kleinteilige Freiraumstrukturen und eine damit verbundene hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner auf der privaten Parzelle. Ebenso haben die Freilegungen dazu beigetragen, durch das Einbringen von Freiflächen und Fassadenbegrünungen einen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation in den Blockinnenräumen zu leisten.

Sanierte Baublöcke der Flächensanierung

Die im Zuge der Flächensanierung des Sanierungsverfahrens Dörfle/Altstadt stark überformten Baublöcke im Kern des Untersuchungsgebietes zwischen Adlerstraße und Waldhornstraße verfügen über eine jüngere Blockrandbebauung, welche sich auf den Blockinnenraum ausrichtet. Die Blockinnenräume selbst sind weitestgehend von Nebenanlagen ausgeräumt und verfügen als private Räume für die angrenzende Bewohnerschaft in der Regel über Freiflächen, Bepflanzungen und grundsätzlich vorhandene Aufenthaltsqualitäten.

Lieferhöfe der Nachkriegszeit

Ähnlich wie auch das Gebiet City-West verfügt auch das Untersuchungsgebiet Innenstadt Ost nördlich und südlich der Kaiserstraße über zwei typische Lieferhöfe (Zirkelhof und Handelshof), welche im Zuge der in der Nachkriegszeit neudefinierten Kaiserstraße zur Andienung der Geschäftslagen entlang der Kaiserstraße entstanden sind. Die Lieferhöfe dienen bis heute der rückwärtigen Erschließung und stellen in ihrem Grundcharakter nahezu vollversiegelte Hofsituationen dar, welche zum einen öffentlich begehbar (Zirkelhof) oder auch in privater Hand sind (Handelshof).

Blockinnenräume/Höfe der Verwaltungseinrichtungen und Kirchen

Im Kontext der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen (Sozialgericht, Regierungspräsidium, ehemalige BB-Bank, Postgirogebäude, Carl-Hofer-Schule/Stadtarchiv, Heinrich-Hübisch-Schule) existieren in den Blockinnenräumen teils gut mit Gehölzen strukturierte Freiräume, welche jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind. Einen Sonderfall bilden die beiden Hofsituationen der evangelischen Stadtkirche, bei welcher ein Hof bereits gastronomisch bespielt wird und der zweite perspektivisch ebenfalls zum Aufenthalt aufgewertet werden soll.

Halböffentliche Hofräume

Halböffentlich zugängliche Hofsituationen existieren in sehr unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten beispielsweise im Vorfeld der AWO-Einrichtung in der Kronenstraße oder auch in den Hofsituationen zwischen Kaiserstraße/Kronenstraße/Zähringerstraße/Adlerstraße und Kaiserstraße/Waldhornstraße/Zähringerstraße. Insbesondere in den Blockinnenräumen kommt es jedoch dabei häufig zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung vorrangig in den Nachtstunden und zu Defiziten in der Aufenthaltsqualität aufgrund des Abstellens von Fahrrädern, Entsorgungstonnen und -Containern und einer teils in die Jahre gekommenen Gestaltqualität.

2.11 Klimatische und stadtökologische Ausgangssituation

Im Hinblick auf die klimatische Ausgangssituation bildet das Untersuchungsgebiet entsprechend den vorliegenden klimatischen Grundlagenuntersuchungen der Stadt Karlsruhe einen Hitze-Hotspot, welcher zu einer enormen gesundheitlichen Beeinträchtigung und für die Risiken der Stadtbevölkerung führt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Karlsruhe einen städtebaulichen Rahmenplan „Klimaanpassung“ (Anpassungskomplex Hitze) erarbeitet, welcher die Grundlage insbesondere für Planungen bildet, welche sich mit der Innenentwicklung auseinandersetzen; so auch die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet „Innenstadt Ost“.

Vor diesem Hintergrund wurde eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Aspekt Klima im Zuge der Analyse und der Maßnahmen vollzogen. Hierbei wurde schnell deutlich, dass das Gesamtuntersuchungsgebiet zwar einen innerstädtischen Hitze-Hotspot ausbildet, jedoch in seiner strukturellen Ausgangssituation und den daraus resultierenden Handlungserfordernissen differenziert betrachtet werden muss. Auf dieser Basis wurden anhand von drei spezifischen Baublocktypologien Mängel und Missstände im Aspekt der klimatischen Ausgangssituation geprüft und in einem Workshop auch mit der Bürgerschaft rückgekoppelt. Die drei Baublöcke sind allesamt dem im Maßnahmenplan des Rahmenplans Klimaanpassung definierten Stadtstrukturtyp 01 zuzuordnen und bezogen sich dabei von den Typologien her auf unsanierte Baublöcke nördlich der Kaiserstraße, Baublöcke aus der Flächensanierung der siebziger Jahre und Baublöcke der objektbezogenen Sanierung der siebziger Jahre.

Abbildung 28: Impressionen aus dem Typus unsanierter Baublöcke nördlich der Kaiserstraße



Zu den beispielhaften Baublöcken können folgende Aussagen getroffen werden:

Typus 1: Unsanierte Baublöcke nördlich der Kaiserstraße

- Typus: Geschlossene Blockrandbebauung
- Vorhandene Materialien mit hoher Wärmespeicherfähigkeit
- Teils historische Bausubstanz ohne Dämmung, teils Nachkriegsbebauung mit entsprechenden Defiziten in den Dämmmaterialien/-stärken
- Häufig bereits helle Farben in Fassadengestaltung (Oberflächen-Albedo)
- Dachform überwiegend Satteldach, vereinzelt Flachdach, faktisch keine Nutzung der Dachflächen zum Aufenthalt, minimale Anteile an begrünten Dachflächen
- Mit äußerst seltenen Ausnahmen keine Dach-, oder Fassadenbegrünung, gleichzeitig großer Anteil begrünbarer Fassadenflächen
- Geringer Anteil an sommerlichem Wärmeschutz an den Gebäudefassaden
- Häufig vorhandene Klimageräte insbesondere in den Einzelhandelslagen
- Hoher durchschnittlicher Bebauungsgrad der Baublöcke von 72 Prozent
- Keine Öffnungen der Baublöcke in den Erdgeschosszonen zur Durchlüftung
- Hoher Versiegelungsgrad der Blockinnenräume mehrheitlich bis zu mehr als 90 Prozent, zum Teil zu 100 Prozent
- Hohe Verschattung durch Bebauung in den Blockinnenräumen (auch durch Nebengebäude)
- Geringer vegetativer Bestand in den Blockinnenräumen, geringes Maß an Aufenthaltsqualität im Sinne der Erholungsnutzung im direkten Gebäudeumfeld
- Fächerstraßen: Keine Straßenbäume in den Straßenachsen, Verschattungswirkung des Öffentlichen Raums nur über Gebäudebestand
- Vorhandene zusammenhängende Freiflächen im direkten Wohnumfeld (Schlosspark), jedoch zum Teil schwieriger Zugang zu den Freiflächen (Barriere Zirkel)

Typus 2: Baublöcke der Flächensanierung

- Typus: Geschlossene Blockrandbebauung
- Bausubstanz der siebziger/achtziger Jahre mit Defiziten in den Dämmmaterialien/-stärken
- Teils Defizite in Fassadengestaltung (dunkle Farbtöne mit Defiziten in der Oberflächen-Albedo, metallene Fassadenmaterialien)
- Dachform zu hohen Anteilen mit Flachdach, jedoch nur geringe Anteile an begrünten Dachflächen und für den Aufenthalt genutzte Dachflächen (Ausnahme Parkhaus Kronenplatz mit aufgesetzter Reihenhausbebauung), starke Aufheizung der Dachflächen
- Mit äußerst seltenen Ausnahmen keine Dach- oder Fassadenbegrünung, gleichzeitig großer Anteil begrünbarer Fassadenflächen
- Hoher Anteil an sommerlichem Wärmeschutz an den Gebäudefassaden (Markisen, Rollläden, Gebäudevorsprünge, Loggien und so weiter)
- Im Vergleich zu den unsanierten Baublöcken deutlich geringerer durchschnittlicher Bebauungsgrad der Baublöcke von circa 42 Prozent
- Sehr geringer Anteil an Öffnungen der Baublöcke in den Erdgeschosszonen zur Durchlüftung
- Unterbauung der Blockinnenräume in Teilen mit Tiefgaragen, jedoch gute vegetative Gestaltung der Blockinnenräume, teils mit Defiziten in Verschattung durch Gehölze
- Vorhandene Aufenthaltsqualität im Sinne der Erholungsnutzung im direkten Gebäudeumfeld in den Blockinnenräumen
- Straßenräume: Weitgehende Bepflanzung der Straßenräume mit Bäumen
- Vorhandene zusammenhängende Freiflächen im direkten Wohnumfeld (Alter Friedhof, jedoch Defizite bezüglich der Erreichbarkeit (Querung Kapellenstraße)



Abbildung 27: Beispielhafte Baublöcke im Aspekt der klimatischen Belastung

Abbildung 29: Impressionen aus dem Typus der Baublöcke der Flächensanierung



Zu den beispielhaften Baublöcken können folgende Aussagen getroffen werden:

Typus 3: Baublöcke der objektbezogenen Sanierung (historisches Dörfle)

- Typus: Geschlossene Blockrandbebauung
- Teils historische Bausubstanz ohne Dämmung, teils Bebauung der achtziger Jahre
- Häufig bereits helle Farben in Fassadengestaltung (Oberflächen-Albedo), vorhandene baustrukturelle und baukulturelle Vielfalt
- Dachform überwiegend Satteldach, sehr untergeordnetes Maß an Nutzung der Dachflächen zum Aufenthalt, minimale Anteile an begrüntem Dachflächen
- In Teilen vorhandene Fassadenbegrünung, geringer Anteil begrünbarer Fassadenflächen aufgrund der Kleinteiligkeit
- Hoher durchschnittlicher Bebauungsgrad der Baublöcke von circa 60 Prozent
- Keine Öffnungen der Baublöcke in den Erdgeschosszonen zur Durchlüftung
- Insgesamt zwar hoher Versiegelungsgrad in den Blockinnerräumen, jedoch vorhandene kleinteilige vegetative Strukturen in Form von individuellen Begrünungen von Hofsituationen mit einer hohen, jedoch häufig individuellen Aufenthaltsqualität
- Hohe Verschattungswirkung aufgrund der engen Blockinnerebereiche und der Höhe der angrenzenden Bebauung
- Straßenbäume in Zähringerstraße, Waldhornstraße und Brunnenstraße und am Fasanenplatz, Defizite in der Straße Am Künstlerhaus/Fasanenstraße
- Hohes Maß an Exponiertheit und fehlende vegetative Verschattung an der Blockaußenkante zur Kapellenstraße
- Vorhandene zusammenhängende Freiflächen im direkten Wohnumfeld (Alter Friedhof, jedoch Defizite bezüglich Erreichbarkeit (Querung Kapellenstraße))

2.12 Erschließungsstruktur MIV/Charakter der Straßenräume/Parkierung

Die Karlsruher Oststadt ist über die Durlacher Alle und die Ludwig-Erhard-Allee an das übergeordnete Straßennetz und die Autobahn A5/Südtangente B 10 angeschlossen. Anschlüsse an die A5 bestehen an der Anschlussstelle Karlsruhe-Mitte und Karlsruhe-Durlach. Die Haupterschließungsachsen und wichtigen Netzelemente für den innerstädtischen motorisierten Verkehr bilden die Hauptverkehrsachsen der Ludwig-Erhard-Allee/Kriegsstraße als Ost-West-Achse, die Achse Adenauerring/Kapellenstraße als andockende Nord-Süd-Achse sowie die Achse Zirkel/Fritz-Erler-Straße als Teil des Innenstadtrings. Diese Straßenzüge besitzen als städtische Hauptverkehrsachsen zum Teil auch im Kontext mit dem vorhandenen Schienenverkehr einen stark verkehrsfunktionalen Charakter und stellen Zäsuren und Barrieren im Siedlungsgefüge der gesamten Innenstadt dar.

Die weitergehenden Straßenzüge dienen der jeweiligen Quartierserschließung, wobei hier durch die U-Strab-Maßnahme Veränderungen in der Erschließung von Teilbereichen vollzogen wurden und zukünftig auch noch vollzogen werden. Insgesamt sind die Erschließungsstraßen durchgängig als Stadtstraßen ausgebaut und verfügen weitestgehend über eine straßenbegleitende Parkierung. In Teilbereichen existiert der Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche, so beispielsweise in der Zähringerstraße, in Teilabschnitten der Kreuzstraße, Markgrafenstraße, Am Künstlerhaus und Steinstraße. Zufahrtsbeschränkungen existieren im Bereich des Dörfles in den Nachtstunden und haben die Reglementierung von Fahrbeziehungen im Kontext des Rotlichtmilieus zum Hintergrund.

Der Abschnitt der Kaiserstraße ist zwischen Marktplatz und Berliner Platz als Fußgängerzone gewidmet.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen verfügen in weiten Teilen über straßenbegleitende Baumpflanzungen, Ausnahmen hiervon sind Teilabschnitte der Fächerstraßen, ein Teilabschnitt der Kriegsstraße wie auch die östliche Kaiserstraße.

Aufgrund der nun bereits seit mehreren Jahren andauernden Baumaßnahmen im Rahmen der U-Strab existieren keine aktuell belastbaren Zahlen und Prognosedaten zur Entwicklung der Verkehrsmengen und Verkehrsströme innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen räumlichem Umfeld. Laut dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Karlsruhe aus dem Jahr 2009 (vor Baumaßnahme U-Strab) waren im Regelfall keine größeren, zusammenhängenden Netzabschnitte von Überlastungen betroffen. Der Reisezeitverluste waren – außerhalb der Frage der aktuellen baustellenbedingten Belastungen) überwiegend moderat und bewegten sich in einer Größenordnung von wenigen Minuten. Anhand der Zustandsanalyse von 2009 beliefen sich die Verkehrsbelastungen in der

Ludwig-Erhard-Allee auf 42.000 Kfz-Fahrten/24h und in der Kriegsstraße auf 51.000 Kfz-Fahrten/24h was einer hohen Verkehrsbelastung entspricht.

Insgesamt ist das innerstädtische Gebiet der Lage entsprechend angebunden und durch den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen.

Im Zuge der Umsetzung der Kombilösung wird in Bezug auf die Hauptverkehrsachsen angrenzend an das Untersuchungsgebiet insbesondere die Kriegsstraße zu einer urbanen Stadtstraße umgebaut und in ihrer Trennwirkung zurückgenommen. Ebenso bestehen bereits Planungen zum Umbau der Kapellenstraße aufgrund ihrer im Kontext zum Neuaufbau der Ludwig-Erhard-Allee heute bereits geringeren funktionalen Bedeutung im Hauptstraßennetz. Nichtsdestotrotz wird die Kapellenstraße auch weiterhin eine wichtige Achse in der Beziehung zwischen Adenauerring und der Kriegsstraße darstellen und wird dementsprechend leistungsfähig umgebaut.

Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs verfügt das Untersuchungsgebiet über die private Parkierung hinaus einerseits über ein Angebot an straßenbegleitenden Parkplätzen, welche in der Regel als Längsparker in den Straßenräumen angeordnet sind. Hierbei bestehen sowohl westlich als auch östlich der Fritz-Erler-Straße Zuordnungen zu Bewohnerparkzonen. Die übrigen im öffentlichen Raum befindlichen Stellplätze sind als Kurzzeitparker bewirtschaftet. Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren drei öffentlich nutzbare Parkhäuser mit einem Gesamtstellplatzangebot von 726 Parkplätzen und 320 Dauerparkern.

In der Summe besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes wie in allen zentralen innerstädtischen Lagen ein hoher Parkierungsdruck, welcher sich an den regelmäßigen Umschlägen der öffentlichen Parkierung ablesen lässt. Gleichmaßen ist aber auch zu konstatieren, dass die vorhandenen Dauerparkplätze insbesondere im Parkhaus am Kronenplatz derzeit nicht komplett vermietet sind. Dies macht deutlich, dass von den Anwohnerinnen und Anwohnern eher auf das günstigere Bewohnerparken im Öffentlichen Straßenraum mit einem entsprechenden Aufwand in der Parkierungssuche ausgewichen wird, als dass erhöhte Mieten für einen Dauerparkplatz im Parkhaus ausgegeben werden.

2.13 Erschließungsstruktur Umweltverbund

Fußwegenetz

Das vorhandene Fußwegenetz ist durch die aktuellen Baustellen zur Kombilösung partiell stark eingeschränkt. Nichtsdestotrotz besteht aufgrund der Dichte des Straßennetzes und der begleitenden Gehwege ein ausreichend dichtes Netz an Fußwegebeziehungen, welches eine gefahrlose Bewegung im Stadtraum ermöglicht. Insgesamt bestehen jedoch in weiten Teilen des Plangebietes zu schmale Gehwege die zusätzlich häufig durch parkende Fahrzeuge in ihren Querschnitten eingeschränkt werden. Probleme bestehen in der Ausgangssituation auch aufgrund der Intensität des Schienenverkehrs in der Fußgängerzone der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz und in der Einfahrtsituation in der östlichen Kaiserstraße.

Ebenso fehlt es im Hinblick auf die vorhandenen Zäsuren durch die Hauptverkehrsachsen an wichtigen Punkten im Untersuchungsgebiet an angemessenen gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer (beispielsweise Kreuzungspunkt Fasanenstraße/Kaiserstraße oder Defizite in der Querung der Waldhornstraße in Richtung Alter Friedhof) oder es bestehen nur unattraktive Querungsbeziehungen (beispielsweise Unterführung Kreuzstraße/Kriegsstraße). Schließlich erfordern aufgrund der Komplexität von Kreuzungssituation auch einige Querungsbeziehungen längere Wartezeiten vor Lichtsignalanlagen, welche jedoch häufig negiert werden (beispielsweise Querungssituation der Waldhornstraße/Fritz-Erler-Straße im Knotenpunkt mit der Kaiserstraße).

Im Zuge der Umsetzung der Kombilösung werden wichtige vernetzende Fußwegebeziehungen deutlich aufgewertet (beispielsweise ebenerdige Querung der Kriegsstraße und Vernetzung in die Südstadt, Verbesserungen am Durlacher Tor) und auch die Fußgängerzone der Kaiserstraße wird vom Schienenverkehr und den damit verbundenen Störungen befreit.

Radwegenetz

Der Radverkehr spielt im Umweltverbund als Fortbewegungsmittel innerhalb von Karlsruhe eine wichtige Rolle: So landete die Stadt Karlsruhe auch im ADFC-Fahrradklimatest 2016 bundesweit wieder auf dem zweiten Platz nach Münster und vor Freiburg/Breisgau. Vor diesem Hintergrund ist es wenig erstaunlich, dass sich innerhalb der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes wichtige und gesamtstädtisch bedeutsame Radrouten finden.

So führen sowohl das Hauptnetz als auch die Cityrouten Nord und Süd durch das Untersuchungsgebiet. Insbesondere der östliche Teil der Kaiserstraße, durch die alle drei Routen führen, sowie die Waldhornstraße, der Zirkel als Fahrradstraße und die Markgrafenstraße sind als Teil der City-Routen Nord und Süd stark vom Radverkehr frequentiert und genutzt. Aber auch Straßenzüge außerhalb der Cityrouten werden intensiv von Radfahrern genutzt, hier insbesondere die südliche Waldhornstraße als wichtiges Verbindungselement zum Alten Friedhof und weiter in die Innenstadt Südost oder auch die Zähringerstraße als linearer Straßenzug in zweiter Reihe zur Kaiserstraße mit dem Vorteil der Brückenquerung am Kronenplatz über die Fritz-Erler-Straße (mit entsprechenden Konfliktwirkungen auf dem Kronenplatz selbst). Darüber hinaus ist der westliche Teil der Kaiserstraße und somit die Fußgängerzone von 20 Uhr abends bis 10 Uhr morgens und an Sonn-/Feiertagen für Radfahrer frei.

Bezogen auf die Radinfrastruktur besteht eine ausreichende Netzstruktur, es fehlt jedoch an witterungsgeschützten Abstellmöglichkeiten und an Radabstellmöglichkeiten im Allgemeinen. Im gesamten Quartier ist der erhöhte Parkierungsdruck durch Fahrräder deutlich wahrnehmbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Gebietes bestehen auf Grund der guten Anbindung durch den schienengebundenen ÖPNV keine Busverbindungen. Das Untersuchungsgebiet ist heute sehr gut an das Netz des KVV angeschlossen und es bestehen zahlreiche Straßenbahn-/Tramlinien, die das Plangebiet erschließen und die Innenstadt mit den umliegenden Stadtteilen und dem Umland verbinden.

Der Schienenverkehr wird hier heute in der Kaiserstraße im Westabschnitt zwischen Marktplatz und Berliner Platz noch oberirdisch innerhalb der Fußgängerzone abgewickelt, zukünftig nach Umsetzung der U-Strab-Maßnahmen komplett unterirdisch.

Im Bereich der östlichen Kaiserstraße zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor sowie in der Fritz-Erler-Straße läuft der Schienenverkehr auf einem eigenen Gleiskörper mit einer entsprechenden Trennwirkung im öffentlichen Raum einerseits und dem Vorteil der konfliktfreien Durchfahrt andererseits. Dies soll auch nach Umsetzung der U-Strab-Maßnahme beibehalten werden.

Nach Fertigstellung der Kombilösung verlaufen folgende Linien durch das Untersuchungsgebiet:

- Tramlinie 1 zwischen Oberreut und Durlach Turmberg (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)
- Tramlinie 2 zwischen Daxlanden und Wolfartsweier (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)
- Tramlinie 3 zwischen Knielingen Nord und Jägerhaus (oberirdisch)
- Tramlinie 4 zwischen Kirchfeld und Europaviertel (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)

- Tramlinie 5 zwischen Rheinhafen und Rintheim (oberirdisch)
- Stadtbahn S1 zwischen Hardtbahn und Albtalbahn (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)
- Stadtbahn S2 zwischen Rheinstetten und Stutensee (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)
- Stadtbahn S4/41 zwischen Achern/Murgtal und Bretten/Heilbronn (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)
- Stadtbahn S5 zwischen Wörth und Pfinztal Pforzheim (vom Durlacher Tor aus unterirdisch)

Im Hinblick auf die Kombilösung werden sich auch die Haltestellensituationen durch den unterirdischen Ausbau stark verändern: Unterirdische Haltestellen werden in der Achse der Kaiserstraße zukünftig in Ost-West-Richtung an den drei Standorten Durlacher Tor, Berliner Platz und Marktplatz und in der Nord-Süd-Achse am Marktplatz und am Standort Ettliger Tor/ECE vorhanden sein. Die heutige die östliche Kaiserstraße belebende Interimshaltestelle am Campus Süd zwischen Fasanenstraße und Durlacher Tor wird entfallen.

Oberirdisch werden von heute sieben Linien zukünftig nur noch die beiden Tramlinien 3 und 5 durch das Untersuchungsgebiet geführt, welche über die Haltestellen Durlacher Tor, Kronenplatz und Mendelssohnplatz verfügen werden. Vor diesem Hintergrund werden sich insbesondere aufgrund der Lage der unterirdischen Haltestellen Frequenzveränderungen im Verlauf der Kaiserstraße einstellen und durch den Wegfall der heutigen Haltestelle am Südrand des Campus wird die Frequenz auf der östlichen Kaiserstraße eher noch reduziert werden.

Abbildung 30: Radverkehr und Infrastruktur



3. Ergebnisse der Befragungen

3.1 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt 1.093 Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Eigentümergemeinschaften angeschrieben und mittels Fragebogen um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Öffentliche Gebäude wie Schulen, Kirchen sowie reine Büro- oder Gewerbeobjekte gingen nicht in die Untersuchung ein. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben folglich nur einen Fragebogen bekommen.

Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden, haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Insgesamt wurden 1.192 Fragebogen verschickt.

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

Nutzungsart, Kaltmiete und Leerstand

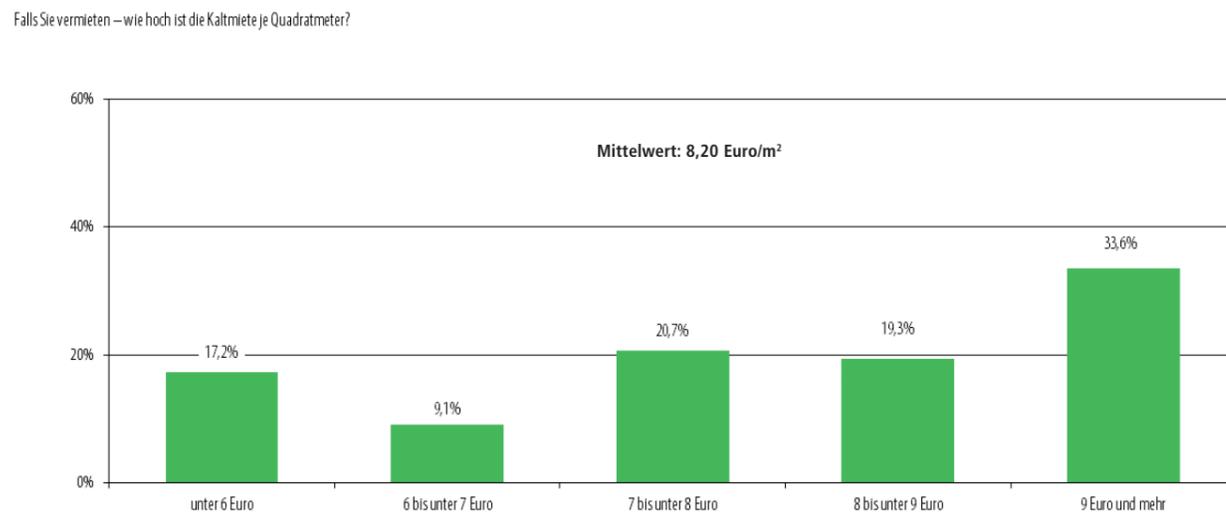
63,3 Prozent der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet vermieten ihre Wohnung(en) und machen entsprechend Angaben zur Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter. Ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer (26,1 Prozent) gibt hingegen an, nicht zu vermieten, was den Rückschluss erlaubt, dass diese Wohnungen durch die Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer selbst bewohnt werden. Ein Zehntel der Befragten (10,5 Prozent) macht keine Angabe zur Frage der Vermietung.

Prozent) verlangt. Jede/r Dritte (33,3 Prozent) vermietet den Quadratmeter Wohnraum dagegen für neun oder mehr Euro.

Die kommunale VOLKSWOHNUNGS GmbH ist Eigentümerin beträchtlicher Gebäudeanteile im Untersuchungsgebiet. Das eingangs beschriebene methodische Vorgehen (ein Fragebogen pro Objekt und Eigentümer) sowie der Gesellschaftsauftrag des Unternehmens, die Bereitstellung von günstigem Wohnraum, tragen zu einer Verzerrung des Mietpreisgefüges im Untersuchungsgebiet bei. Objekte der VOLKSWOHNUNG gehen unabhängig von der Anzahl der darin enthaltenen Wohnungen nur zusammengefasst als eine Wohnung in die Bewertung ein, wohingegen die Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer pro Gebäude (die in der Regel teurer vermietet werden) einzeln berücksichtigt werden. Dies führt zu einer Verzerrung des Mietpreises nach oben. Es ist also davon auszugehen, dass die tatsächliche durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter weniger als 8,20 Euro beträgt.

Der pro Quadratmeter anfallende Mietpreis für Wohnzwecke reicht im Untersuchungsgebiet von etwa 3 Euro bis knapp 22 Euro. Durchschnittlich beträgt die Kaltmiete im Untersuchungsgebiet 8,20 Euro pro Quadratmeter Wohnraum. 17,2 Prozent der vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümer verlangen weniger als sechs Euro Kaltmiete für den Quadratmeter, während 9,1 Prozent sechs bis sieben Euro und jeder Fünfte (20,7 Prozent) zwischen sieben und acht Euro beziehungsweise zwischen acht und neun Euro (19,6

Abbildung 31: Ergebnis Befragung: Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter (Wohnen)



Basis: 429 / 1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Innenstadt-Ost 2016

Sind die Flächen der gewerblichen Nutzung gewidmet, sind die Mietpreise höher. So beträgt die Kaltmiete pro Quadratmeter in diesem Fall durchschnittlich 12,14 Euro. Mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter (58,2 Prozent) muss für einen Quadratmeter Gewerbefläche im Untersuchungsgebiet mindestens neun Euro entrichten. Etwa jede fünfte Gewerbeinheit (19,8 Prozent) kostet laut Angaben der Vermieterinnen und Vermieter weniger als sechs Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Da jedoch nur Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum in die Untersuchung eingegangen sind und damit Aussagen zu Gewerbeflächen nur als Teil von Wohngebäuden vorliegen, ist davon auszugehen, dass das durchschnittliche Preisniveau für Gewerbeinheiten höher liegt.

zu verzeichnen. 87,6 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer waren in dieser Zeit hingegen nicht von längeren Leerständen betroffen. Keine Angabe machten 6,6 Prozent der Befragten.

Gebäudezustand und Ausstattung

Knapp drei Viertel (74 Prozent) der Eigentümerinnen und Eigentümer zufolge sind die Gebäude und Wohnungen in Teilbereichen renoviert oder modernisiert oder aber es handelt sich um Gebäude, die nach 1990 erbaut wurden. Am häufigsten wurden die Fenster ausgetauscht (50,5 Prozent).

Längere Leerstände von mehr als drei Monaten hatten in den letzten zwei Jahren nur 5,8 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet

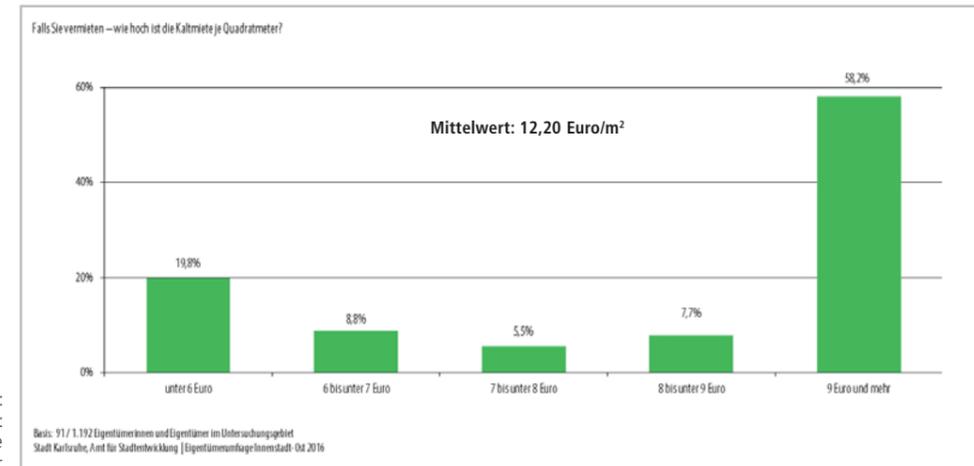
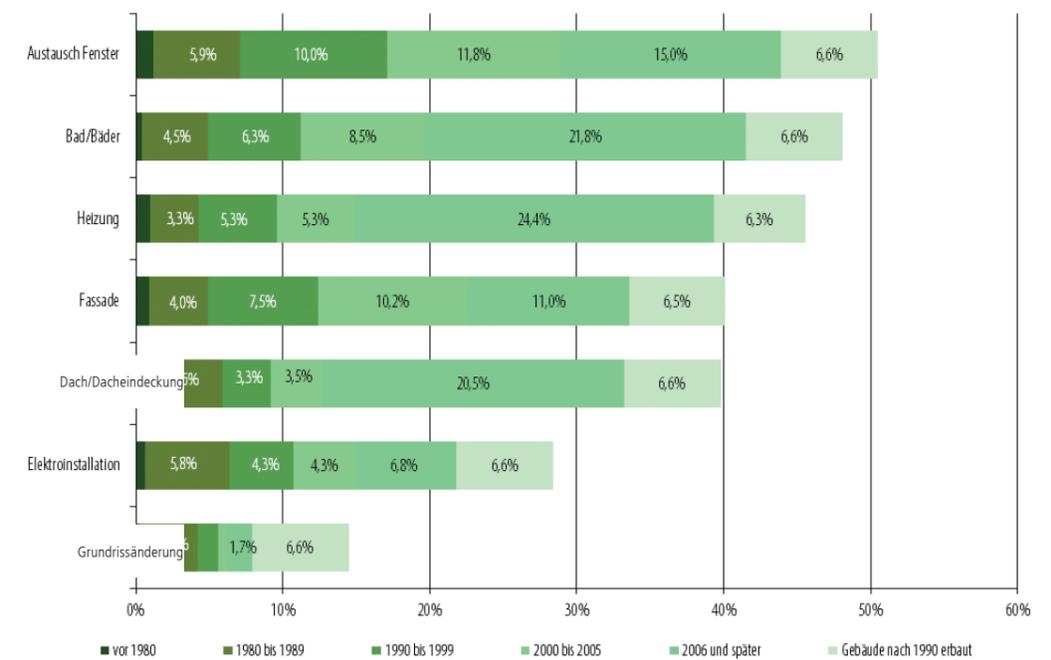


Abbildung 32: Ergebnis Befragung: Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter

Basis: 91 / 1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Innenstadt-Ost 2016

Abbildung 33: Ergebnis Befragung: Zeitpunkt letzte umfassende Renovierung/Modernisierung von Gebäude/Wohnung

Wann wurde(n) das Gebäude/Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?



Basis: 693 / 1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Innenstadt-Ost 2016

Eine weitere Frage thematisierte den Modernisierungsstand der Gebäude im Hinblick auf Energieeffizienz. Knapp die Hälfte der Befragten (44,3 Prozent) bestätigt, dass seit der Jahrtausendwende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt oder aber die Gebäude nach 1999 errichtet wurden. Besonders häufig wurde die Heizung erneuert (63,2 Prozent), gefolgt von der Dämmung des Daches (43,7 Prozent) und dem Einbau von Wärmeschutzverglasung (32,9 Prozent). Als weitere Maßnahmen genannt wurden „Dämmung Fassade“ (18,4 Prozent), „Dämmung oberste Geschossdecke“ (15,5 Prozent) und „Austausch Außentüren“

(14,4 Prozent). Weitere durchgeführte Energiesparmaßnahmen betreffen den Austausch von Schaufenstern (9 Prozent) und die Dämmung der Kellerdecke (5,1 Prozent). Photovoltaik- und Solarthermieanlagen spielen nahezu keine Rolle.

Gebäudezustand im Hinblick auf Klimaanpassung

In jedem fünften Gebäude (20 Prozent) werden die Dachflächen zum Aufenthalt genutzt – entweder vollständig (0,4 Prozent) oder teilweise (19,6 Prozent). 80 Prozent der Gebäude haben hingegen keine Dachflächen, die für Aufenthaltszwecke genutzt werden. Bei unterschiedlichen Angaben der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer pro Gebäude wurden die Angaben in der Regel als „zu Teilen“ gewertet.

Etwa jedes zehnte Gebäude verfügt ganz oder teilweise über Dachbegrünung (9,2 Prozent) oder über Fassadenbegrünung (10,5 Prozent). Bei unterschiedlichen Angaben pro Gebäude, wurde die Antwort in der Regel als „teilweise“ gewertet. Hoch ist der Anteil derer, die in Bezug auf die Dachbegrünung keine Antwort geben konnten (28 Prozent).

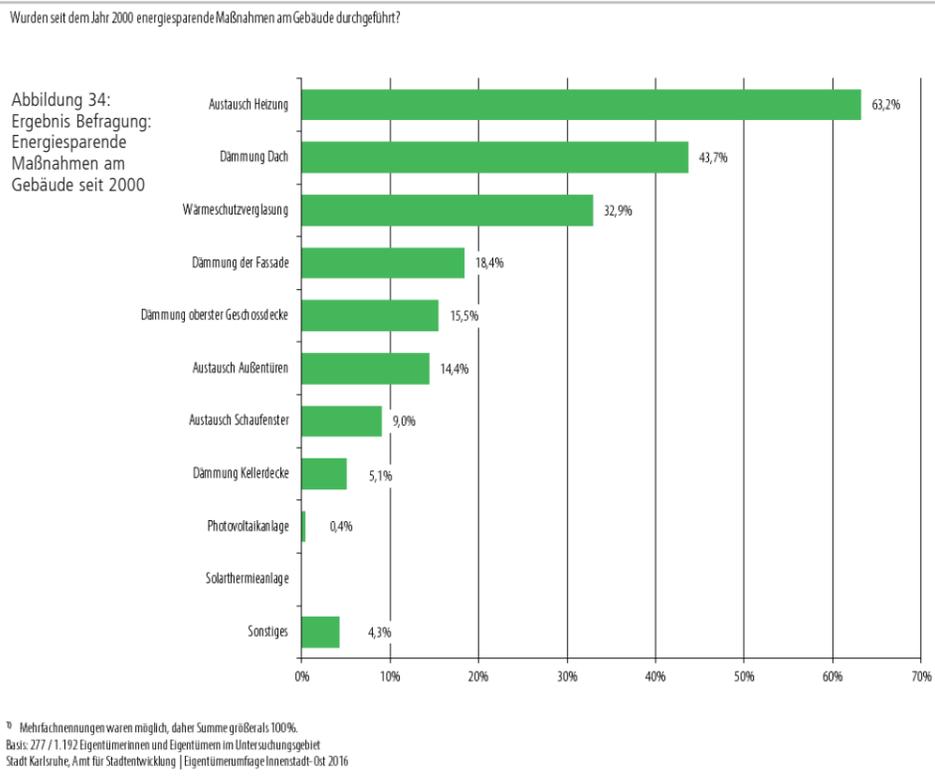
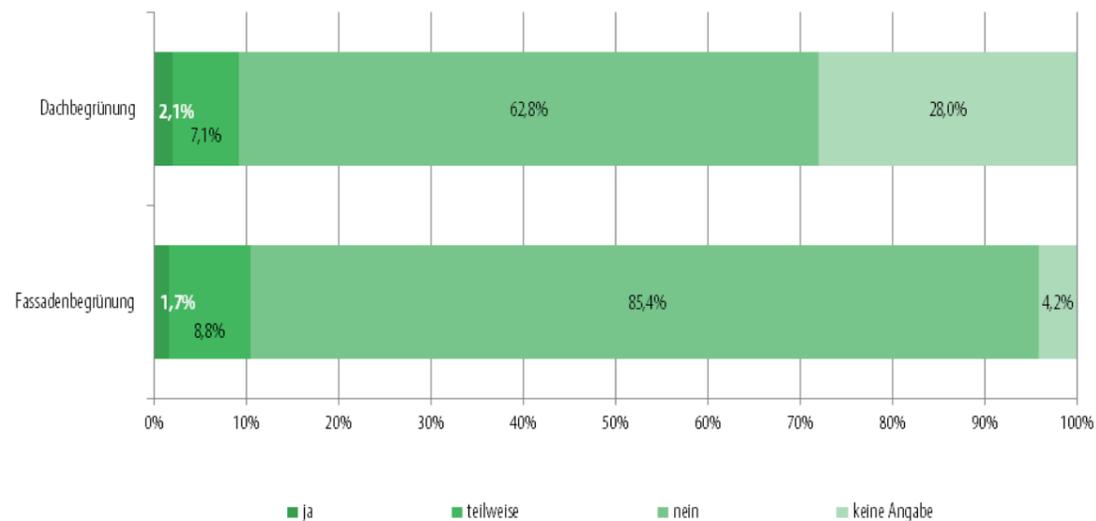


Abbildung 35: Ergebnis Befragung: Dach-/Fassadenbegrünung



Eine weitere Frage zielte auf das Vorhandensein einer Klimaanlage ab. Der Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer (94,6 Prozent) besitzt keine Klimaanlage in der Wohnung beziehungsweise im Gebäude. 5,4 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihre Wohnung beziehungsweise ihr Gebäude hingegen teilweise oder vollständig mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Hitzeschutzeinrichtungen weisen rund 80 Prozent der Gebäude zumindest partiell auf. Am häufigsten sind Rollläden (66,5 Prozent). Jalousien/Rollos/Plissees innen sind etwas seltener (35,6 Prozent). Über Markisen verfügen 19,2 Prozent der Gebäude zumindest teilweise. Sonnenschutzverglasung (6,3 Prozent) oder automatisierter Sonnenschutz (2,9 Prozent) sind eher die Ausnahme.

Stellplätze

Rund ein Drittel (35,4 Prozent) der Eigentümerinnen und Eigentümer mit Antwort machten Angaben zur Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück. Die verbleibenden 64,6 Prozent beantworteten die Frage nicht, was jedoch nicht bedeutet, dass sie über keinen Stellplatz verfügen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die häufige Nichtbeantwortung der Frage auf die Komplexität der Fragestellung zurückzuführen ist, die sehr differenziert nach ober- und unterirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks unterscheidet. Insofern sind die Ergebnisse im Hinblick auf die Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen nicht valide.

Modernisierungsabsichten und -maßnahmen

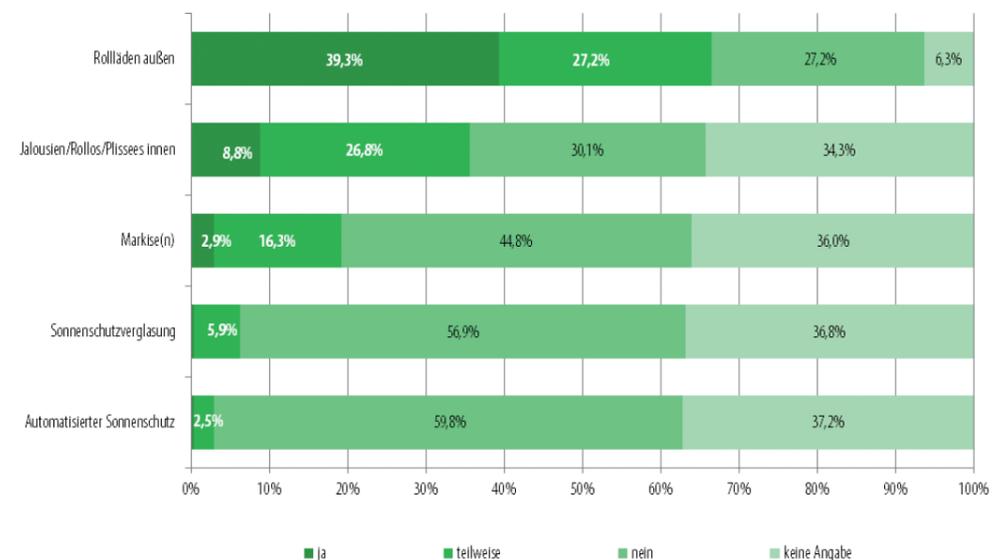
Von den knapp 700 Befragten mit Antwort gaben 30 Prozent an, in den nächsten Jahren am Gebäude Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung vornehmen zu wollen. Über zwei Drittel (70 Prozent) nannten hingegen keine Maßnahmen, entweder weil tatsächlich keine Instandsetzungen vorgesehen sind oder aber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

Die am ehesten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung des Badezimmers (42,3 Prozent) sowie der Austausch der Fenster (38,9 Prozent), Maßnahmen also, die unabhängig von der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden können.

Die prozentualen Anteile beziehen sich hierbei auf die 208 Befragten, die Maßnahmen planen. Nahezu jede fünfte Eigentümerin beziehungsweise jeder fünfte Eigentümer mit Modernisierungsabsicht will außerdem die Heizung (22,1 Prozent) oder die Elektroinstallationen (18,8 Prozent) erneuern. Geringere Anteile entfallen auf Gemeinschaftsmaßnahmen wie Dämmung des Dachs (14,4 Prozent), der Fassade, der obersten Geschossdecke (jeweils 9,1 Prozent) oder der Kellerdecke (5,3 Prozent). Die Aufrüstung des Eigentums hinsichtlich regenerativer Energien ziehen 10,1 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer in Betracht. Anteile von unter 5 Prozent entfallen auf Vorhaben, wie zum Beispiel Ausbau Dachterrasse/Dachgeschoss, Anbau Balkone und so weiter.

Abbildung 36: Ergebnis Befragung: Einrichtungen zum Hitzeschutz

Verfügt das Gebäude über folgende Einrichtungen zum Hitzeschutz ...



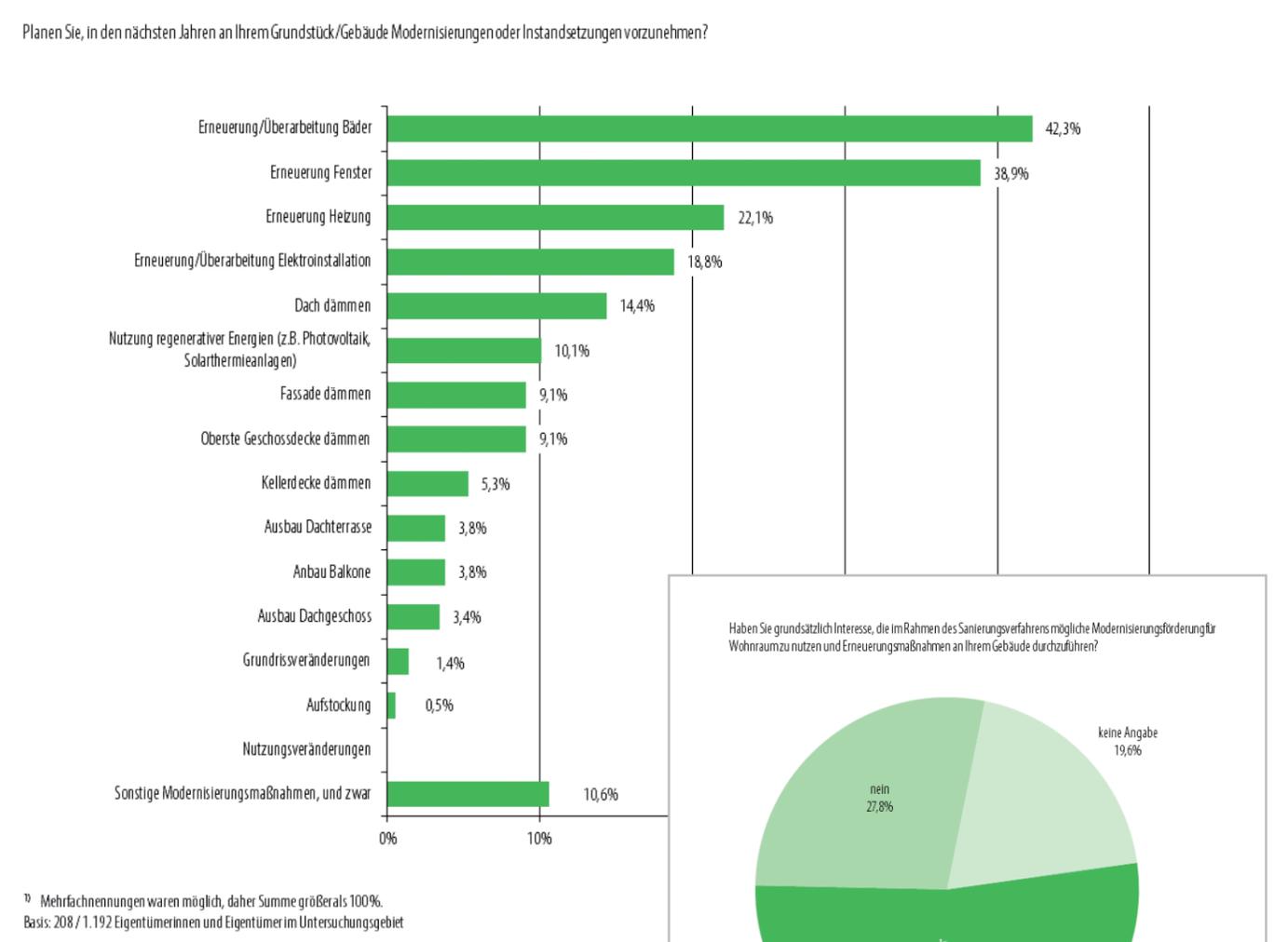
Basis: 239 / 324 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Innenstadt-Ost 2016

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

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im weiteren Verlauf nach ihrem Standpunkt in Bezug auf einzelne

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

Abbildung 37: Ergebnis Befragung: Geplante Modernisierungen oder Instandsetzungen an Grundstück/Gebäude



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

Abbildung 38: Ergebnis Befragung: Interesse Modernisierungsförderung und Erneuerungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds

Etwa jeder vierte Eigentümer beziehungsweise jede vierte Eigentümerin nannte eine oder mehrere Vorschläge zur Aufwertung des Umfelds. Am häufigsten vorgeschlagen wurden Maßnahmen in Bezug auf Sicherheit und Sauberkeit, genannt wurden beispielsweise die Punkte Beleuchtung, Graffiti und stärkere Kontrolle (25,4 Prozent der Befragten, die Vorschläge gemacht haben). Auch wurden häufig Maßnahmen zur stärkeren Begrünung (19,4 Prozent) des Umfeldes genannt. Ähnlich hohe Anteile entfallen auf Maßnahmen zur Verbesserung der Parksituation, auch für Fahrräder (18,4 Prozent), sowie zur Aufwertung der Gewerbe-/Einzelhandels- und Gaststättenstruktur (18,1 Prozent). Auch die Verkehrsberuhigung/-verringerng/-kontrolle (Straßen, Spielstraßen, Fußgängerzonen und so weiter) ist den Befragten mit einem Anteil von 17,8 Prozent durchaus wichtig. Weitere, häufig genannte Maßnahmen betreffen die Modernisierung/Restaurierung/Aufwertung von Gebäuden (16,5 Prozent) sowie die Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes (16,2 Prozent). In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Plätze benannt und unter anderem der Wunsch einer Markthalle formuliert. Lärmverringerng und Beruhigung des Nachtlebens sowie Maßnahmen in Bezug auf das Rotlichtmilieu fordern 11,1 beziehungsweise 8,6 Prozent.

Letzteres wird besonders häufig durch Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich um die Brunnenstraße angeregt.

Auch die Reduzierung der Baustellen (5,7 Prozent) und eine ausgewogenere Sozialstruktur (3,5 Prozent) wurden als Vorschlag zur Aufwertung des Gebietes genannt. 10,8 Prozent Befragtenanteil entfällt auf sonstige Maßnahmen, genannt wurde beispielsweise der Wunsch nach öffentlichen Toiletten.

3.2 Ergebnisse der Befragung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und Träger Öffentlicher Belange entsprechend der Anforderungen des Baugesetzbuchs angeschrieben und um Stellungnahme zu den laufenden Vorbereitenden Untersuchungen und dem Entwurf des Neuordnungskonzepts gebeten. Die Rückläufe aus der Beteiligung liegen tabellarisch aufgearbeitet als Anlage bei. Die Inhalte der Beteiligung der Behörden und öffentlicher Aufgabenträger sind in die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Darstellung der Analyse und auch im Kontext der Beschreibung der Maßnahmen eingeflossen. Die öffentlichen Aufgabenträger sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Abbildung 39: Ergebnis Befragung: Notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

