

# Vorbereitende Untersuchungen „Durlach Stadteingang“

Informationsveranstaltung

22.01.2020

# Ablauf

- Begrüßung
- Erläuterung Grundlagen
- Aktueller Arbeitsstand VU „Stadteingang Durlach“
- Ergebnisse Eigentümerbefragung
- Rahmenbedingungen für private Modernisierung
- Ausblick und weiteres Vorgehen
- Austausch und Dialog an Stationen

**Michael Schöffler**

Dipl.-Ing. Freier Architekt und Stadtplaner  
Büroinhaber seit 2018

bis 2018 GERHARDT.stadtplaner.architekten

**Werner Gerhardt**

Dipl.-Ing. Freier Architekt und Stadtplaner DWB, SRL  
Büroinhaber von 1991 bis 2018

**Dipl.-Ing. Wolfgang Voegelé**

Bürogründer und ehem. Partner von Werner Gerhardt

**Mitarbeiter/innen**

Monika Kopcic, Sekretariat  
M.A. Marta Schöffler, Ass. d. Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Bernadette Fink

Dipl.-Ing. Karin Kies

Dipl.-Ing. Peter Schneider

**Dipl.-Ing. Stefanie Ganter**

Dipl.-Ing. Hagen Hartmann

B.Sc. Nadine Lindenschmitt

B.Sc. Jessica Jakubic

**M.Sc. Caroline Ams**

M.Sc. Tim Walschburger

M.Sc. Christina Wiederkehr

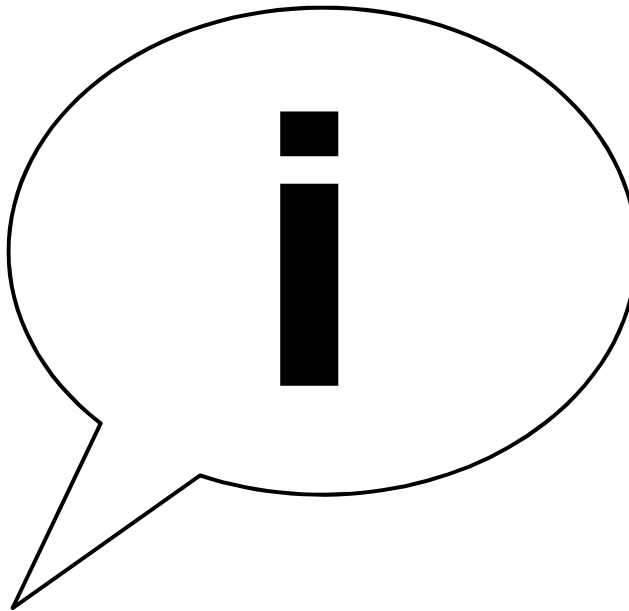
Dipl.-Ing. Jörg Jacobsen

Dipl.-Ing. Lara Hoffmann

Dipl.-Ing. Ingrid Kraft



# Erläuterung Grundlagen



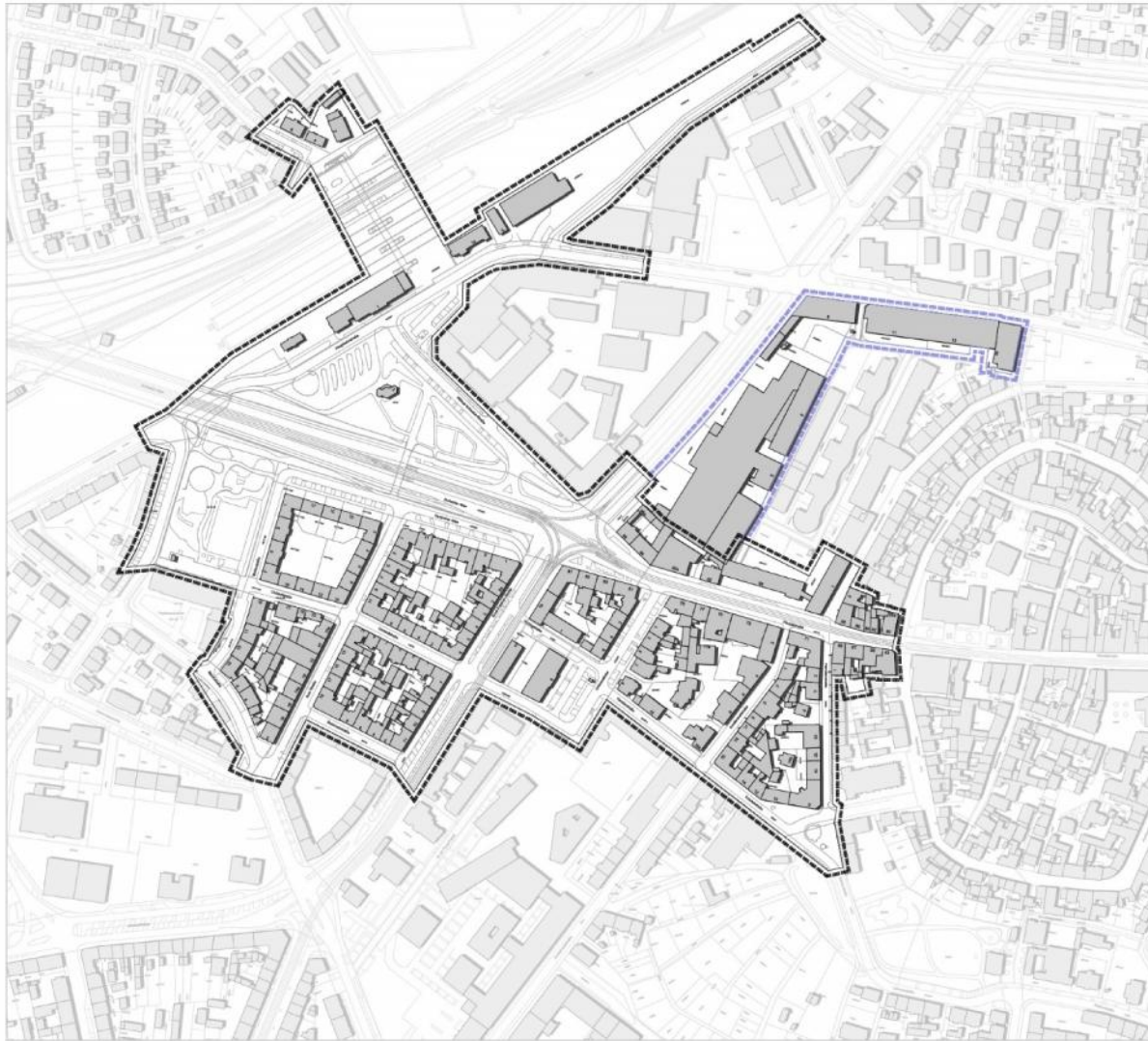
# Städtebauliche Sanierung

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass:
  - Bauliche Strukturen erhalten und bei Bedarf weiterentwickelt werden
  - Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung von Bausubstanz und Wohnumfeld verbessert werden
  - das Kleinklima verbessert wird und Ressourcen geschont werden können
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen tragen zur Behebung städtebaulicher Missstände bei

# Städtebauliche Missstände

- Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:
  - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind (Belichtung, Besonnung, Belüftung, bauliche Beschaffenheit, etc.)
  - das Gebiet seine Aufgaben nicht mehr erfüllen kann
  - die Funktionsfähigkeit nicht mehr gegeben bzw. eingeschränkt ist (fließender und ruhender Verkehr, Entwicklungsfähigkeit, Infrastruktur, etc.)

# Abgrenzung



Abgrenzung des  
Untersuchungsgebiets ca. 16,68 ha

Erweiterung des  
Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha

**Beschluss  
Einleitung  
vorbereitender  
Untersuchungen**

22.01.2019 durch GR

# Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungselementen

## **umfassendes Sanierungsverfahren**

unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften  
( § § 152-156a BauGB)

- **Sanierungsrechtliche Genehmigung**
- **Kaufpreisprüfung**
- **Ausgleichsbeträge**

**Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde ( § 24 BauGB)**

**Sanierungsvermerk im Grundbuch ( § 143 Abs. 2 BauGB)**



# Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungselementen

## Welche Vorhaben und Rechtsvorgänge sind genehmigungspflichtig?

( § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauGB - Veränderungssperre)

- **Vorhaben** wie **Bauvorhaben**, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche
  - erhebliche oder wesentlich **wertsteigernde Veränderungen** von Grundstücken und baulichen Anlagen
- gilt auch für Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren bzw. für genehmigungsfreie Vorhaben

# Informationen zum Sanierungsverfahren

## **umfassendes Sanierungsverfahren**

unter Anwendung der  
besonderen  
sanierungsrechtlichen  
Vorschriften  
( § § 152-156a BauGB)

**Sanierungsrechtliche  
Genehmigung**

**Kaufpreisprüfung**

**Ausgleichsbeträge**

## **vereinfachtes Sanierungsverfahren**

unter Ausschluss der  
besonderen  
sanierungsrechtlichen  
Vorschriften

Anwendung  
sanierungsrechtliche  
Genehmigung nur sofern  
erforderlich

**Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde ( § 24 BauGB)**

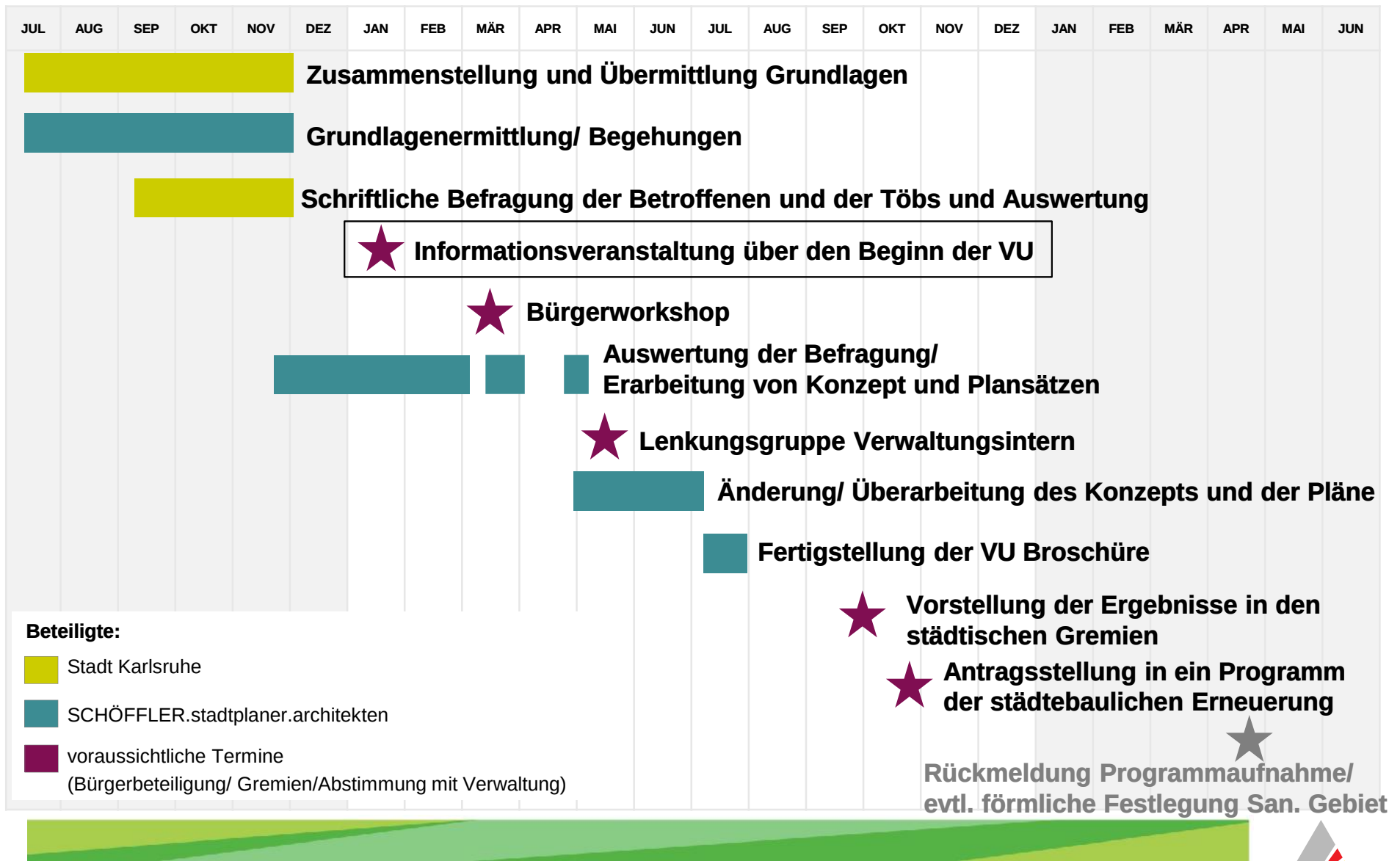
# Informationen zum Sanierungsverfahren

Es ist eine „**Erforderlichkeitsprüfung**“ durchzuführen, ob die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

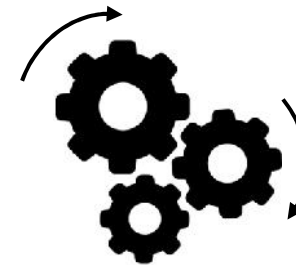
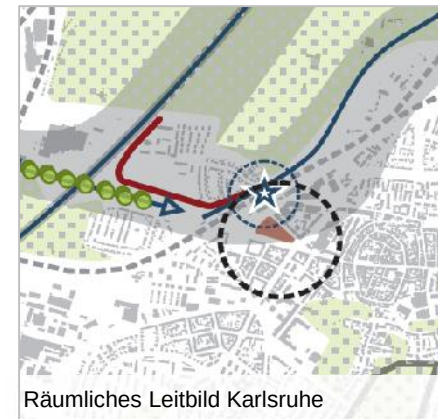
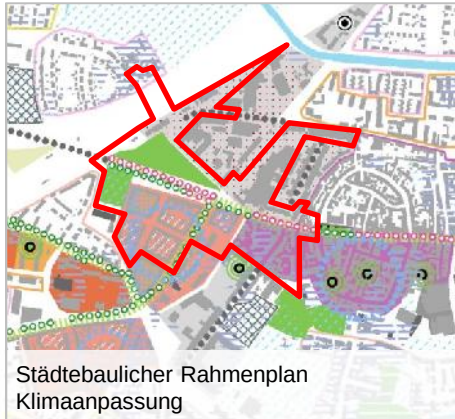
Die „**Wahl**“ des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung der Kommune, sondern muss aus den geplanten Sanierungszielen (Neuordnungskonzept/ Maßnahmenplan) abgeleitet werden.

Anwendung des umfassenden Verfahrens insbesondere dann, wenn **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen** zu erwarten sind.

# Zeitplan

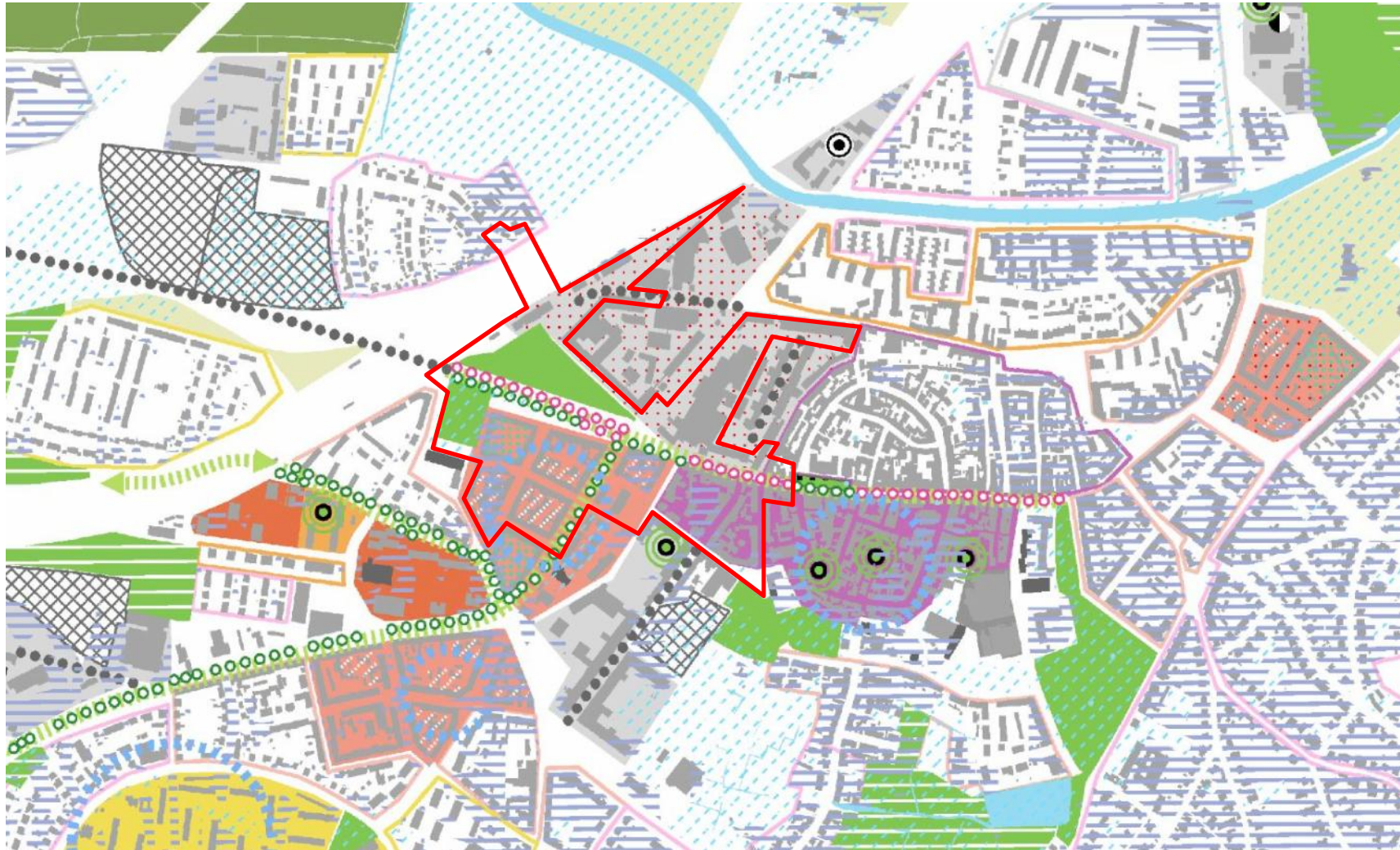


# Bestehende Planungen und Konzepte





# Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung





# Planungswerkstatt „Entwicklungssachse Durlacher Allee“



# Räumliches Leitbild Karlsruhe

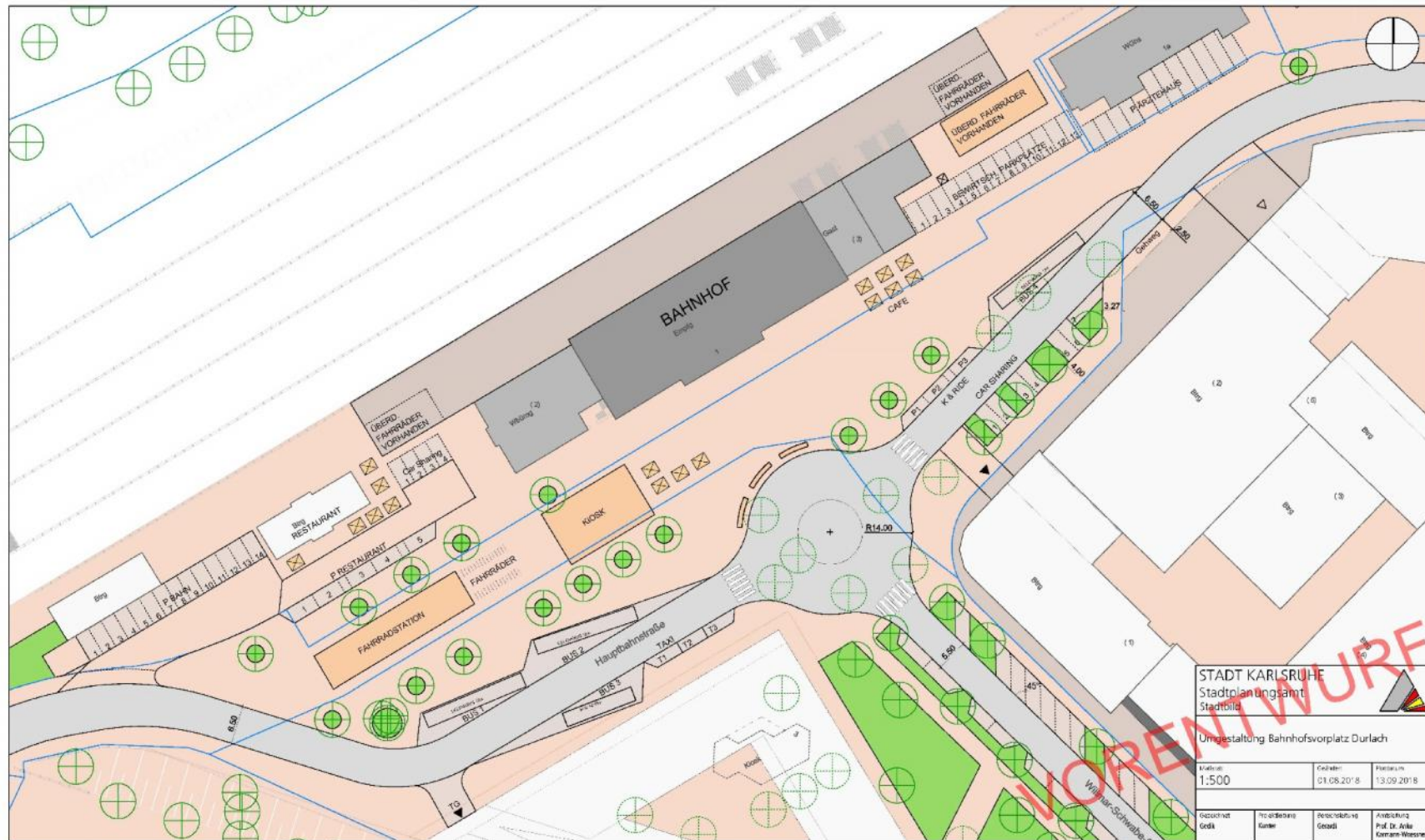




# Planung Postplatz



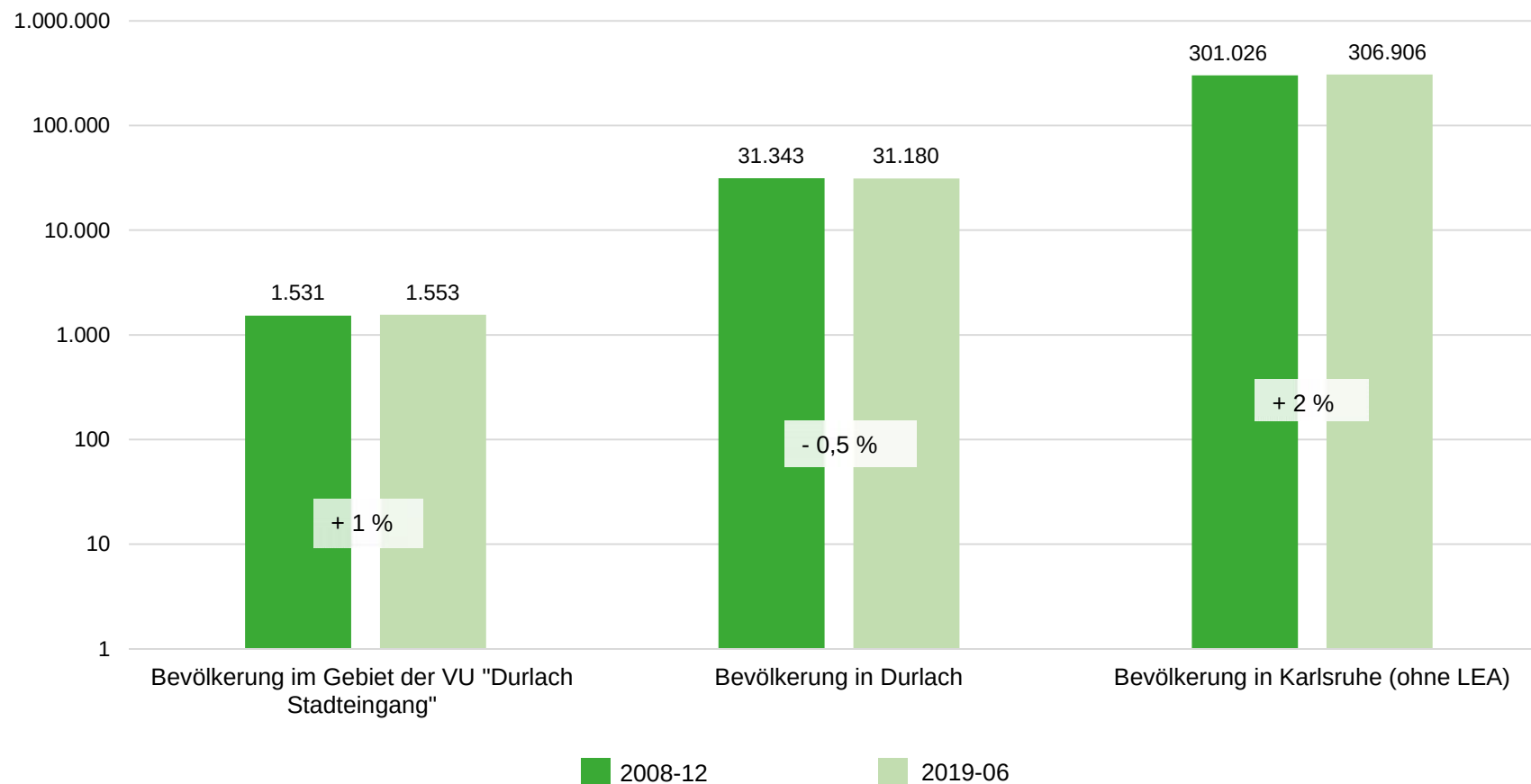
# Planung Bahnhofsvorplatz



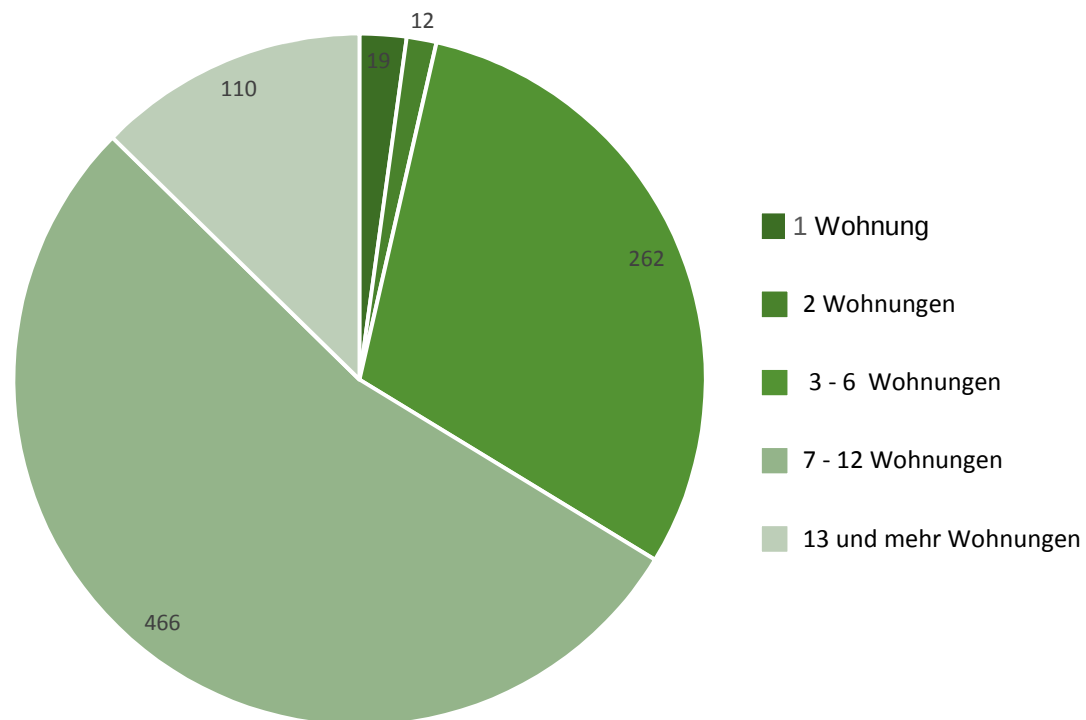
# Statistik



# Bevölkerungsentwicklung 2008 / 2019 im Vergleich



# Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im Untersuchungsgebiet

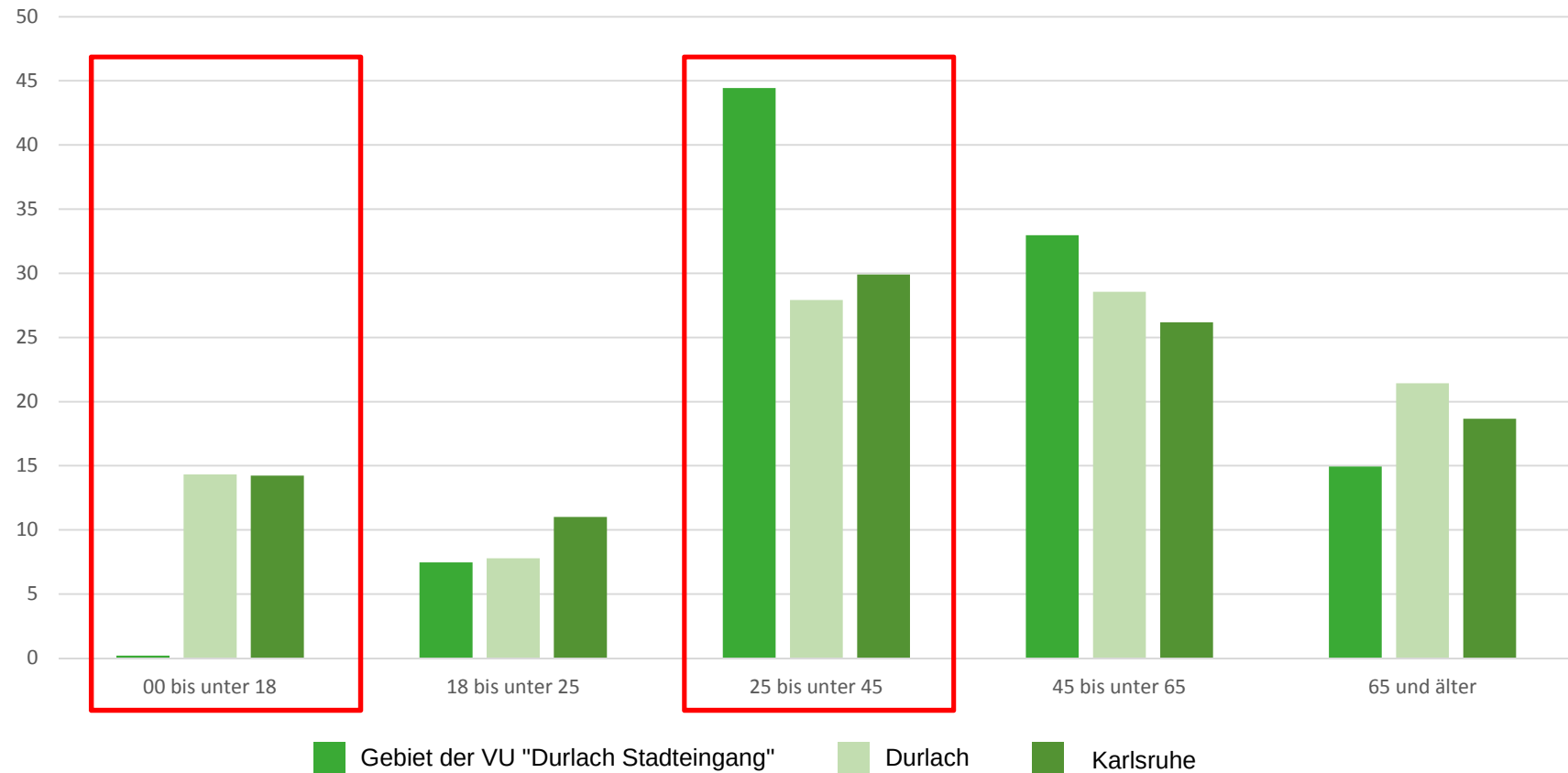


Anteil der Mehrfamilienhäuser ist am größten

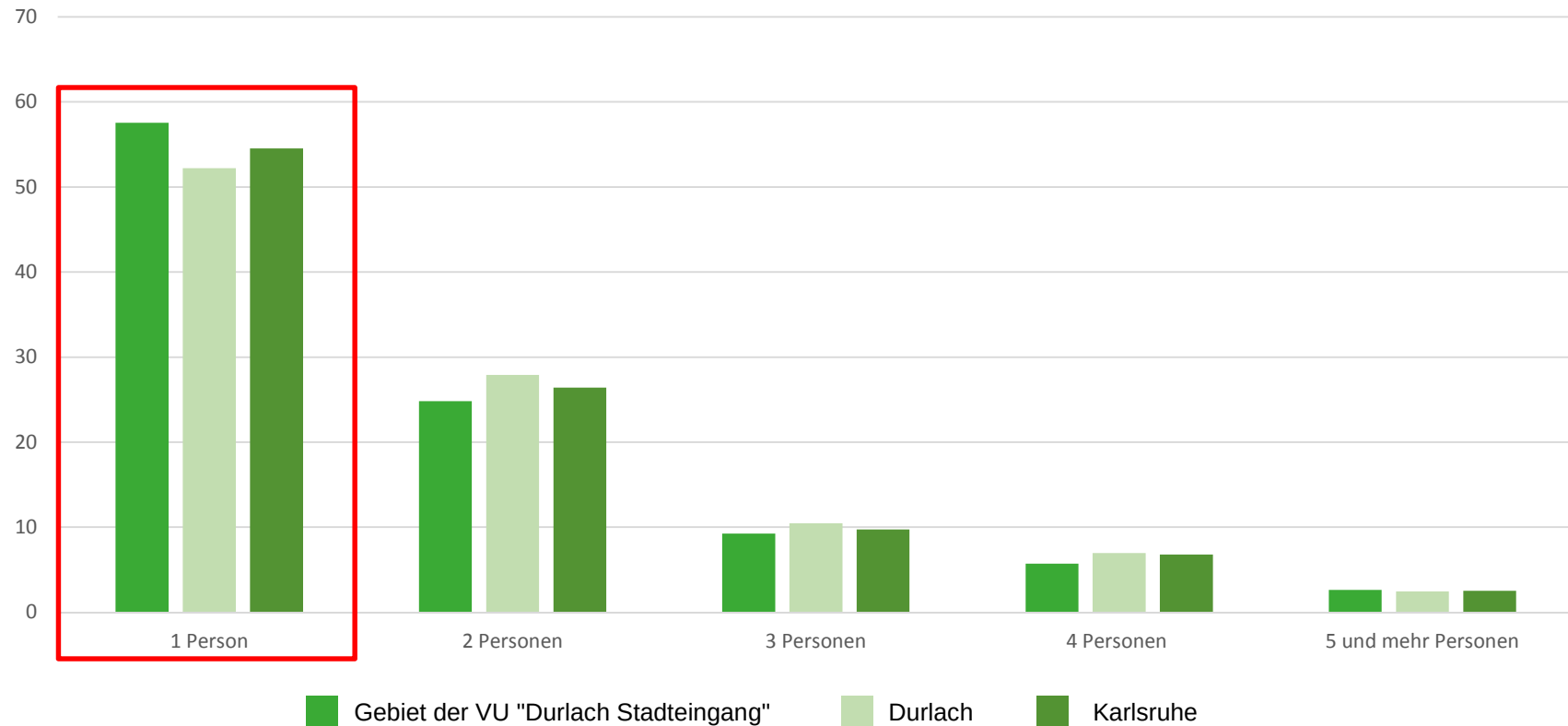




# Prozentuale Anteile des Altersaufbaus



# Prozentuale Anteile der Haushaltsgrößen



# Auszug aus der Analyse



# Schwarzplan / städtebauliche Struktur



- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ca. 16,68 ha
- Erweiterung des Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha

# Ortsbild / städtebauliche Situation



Blockrandbebauung



Nutzungsmischung / Horizontale Nutzungsaufteilung



Historische Bausubstanz



Gute Anbindung / hohe Verkehrsbelastung

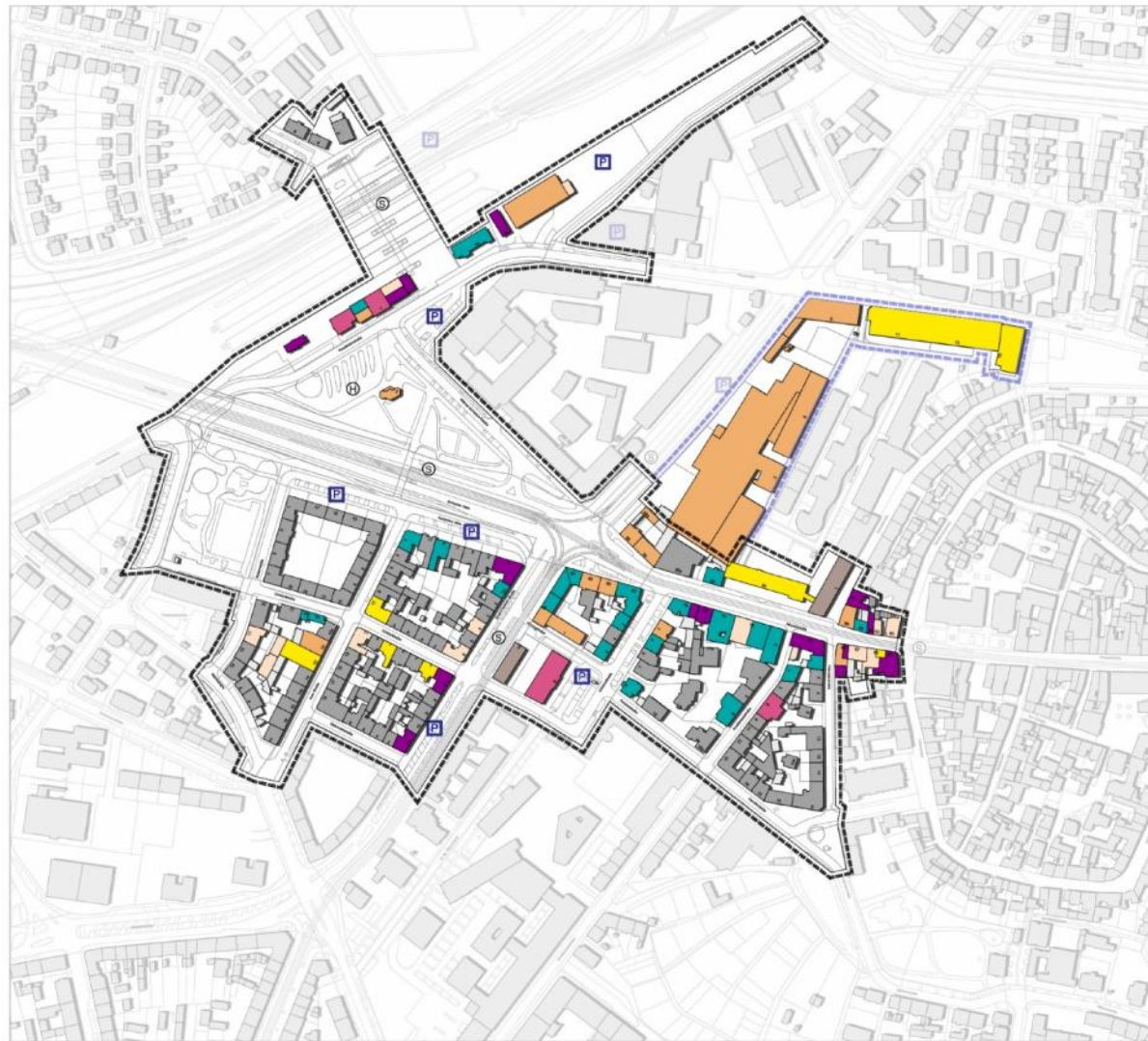


# Luftbild



-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ca. 16,68 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha

# Nutzungsplan



-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,68 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha
-  Öffentliche und kirchliche Einrichtungen
-  Einzelhandel
-  Private Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Handwerk
-  Sonstiges Gewerbe
-  Wohnnutzung
-  Nebennutzung/ Garage
-  Leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Parkplätze
-  Bus-Haltestellen
-  Stadtbahn-Haltestellen

# Vorgefundene Mängel und Missstände im Gebiet







Dichte Bebauung in den Innenhofbereichen / Versiegelte, ungeordnete Fläche / mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung







Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln / teilweise fehlende zeitgemäße Dämmstandards



Aufeinandertreffen unterschiedlicher Fassadengestaltungen



Bauliche Unternutzung



Untergenutzte Gebäude





Nutzungskonflikte zwischen allen Verkehrsteilnehmern aufgrund des begrenzten Platzangebots (Bereich „Stachus“)



Schlechter Straßenzustand

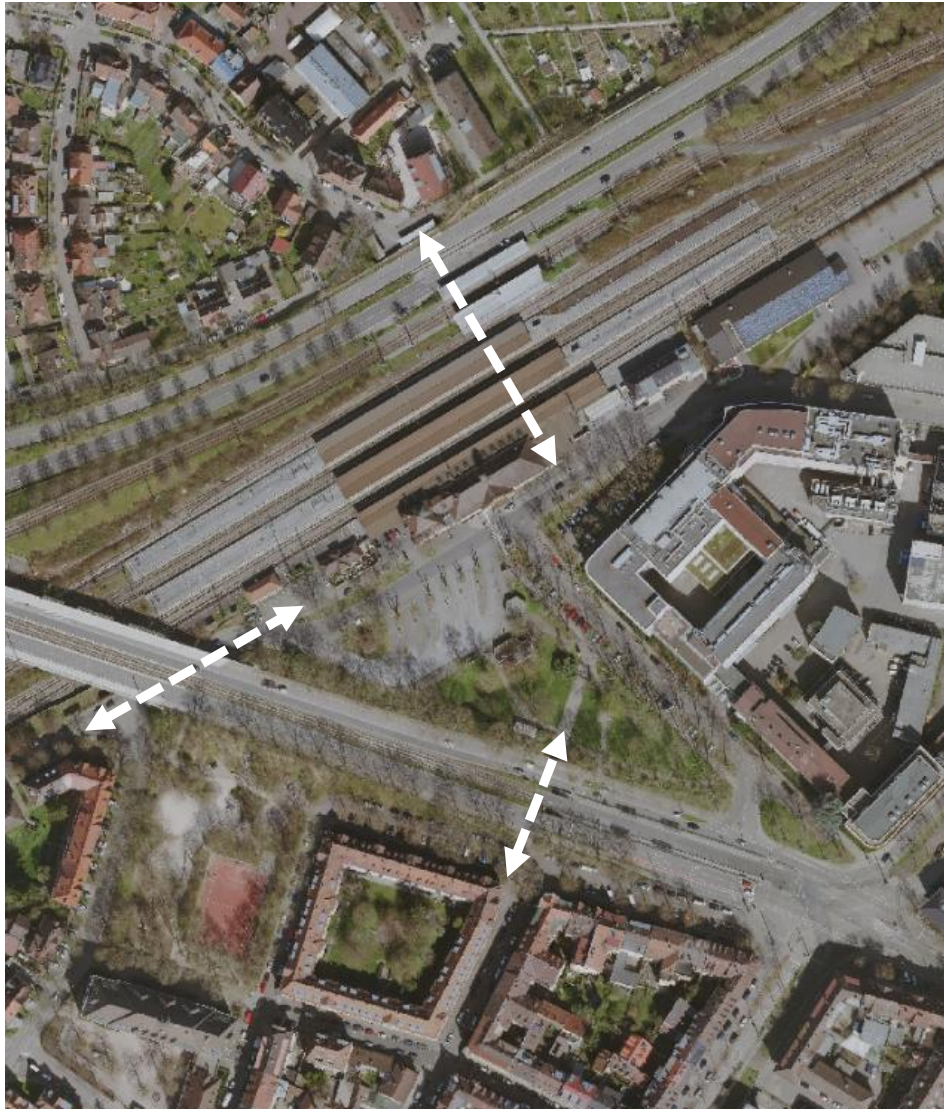


Fehlende Begrünung im Straßenraum



Fehlende Aufenthaltsqualität im Bereich „Willmar-Schwabe-Park“





Trennende Wirkung der Durlacher Allee und der Bahngleise /  
Gestaltungsdefizit der Fußwegeverbindungen



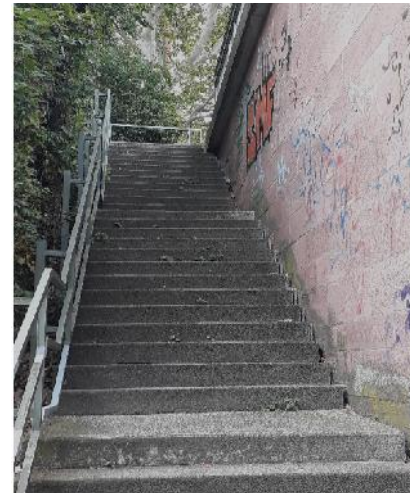




Gestaltungsdefizit im öffentlichen Raum



Bahnhofsvorplatz / Busbahnhof mit Gestaltungspotenzial



Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



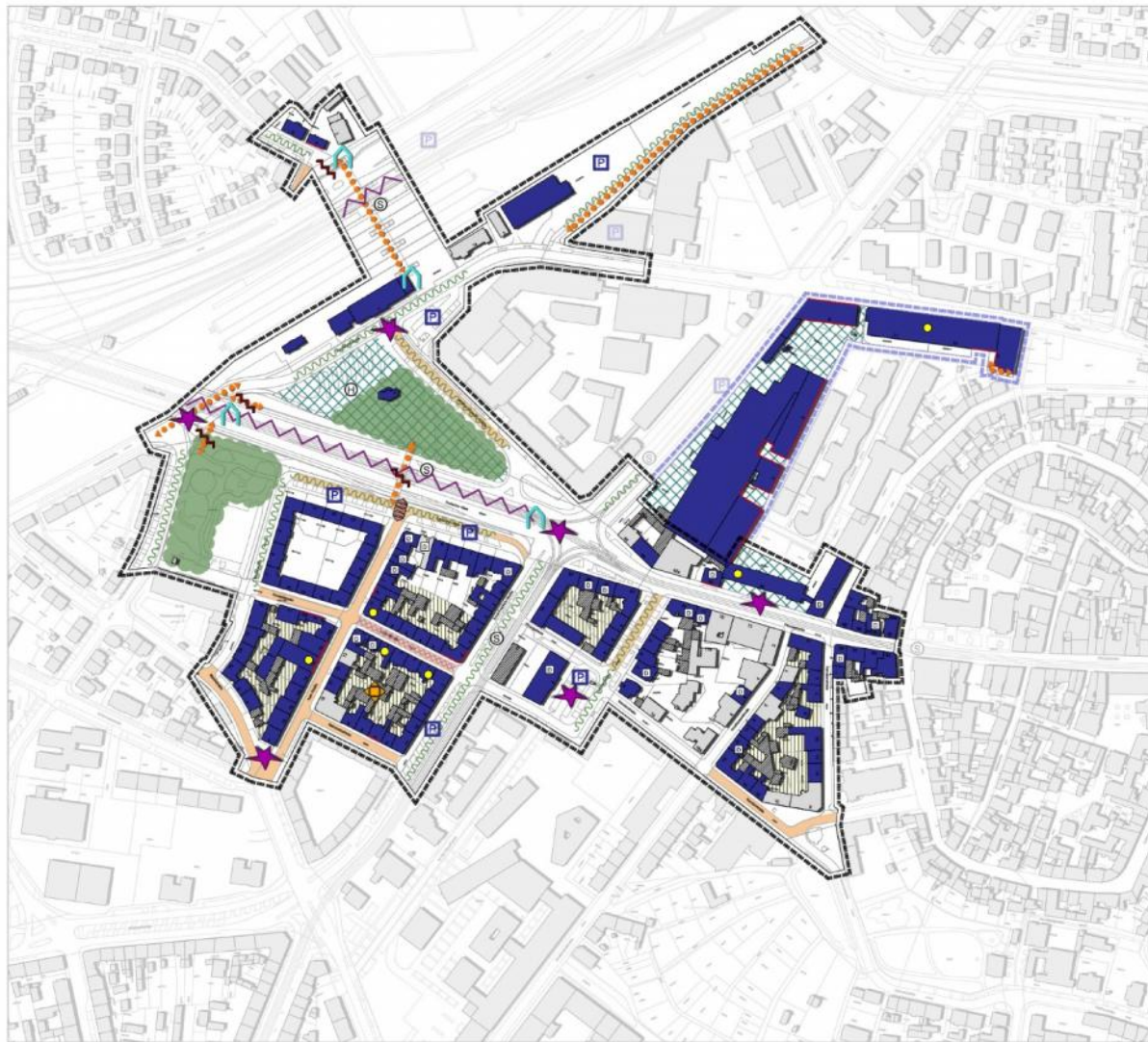
# Gebäudezustand (Einschätzung von außen)



-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,68 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha
-  Gebäude der Schadensklasse I keine oder geringe Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse I-II
-  Gebäude der Schadensklasse II partielle/ energetische Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse II-III
-  Gebäude der Schadensklasse III umfangreiche Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse III-IV
-  Gebäude der Schadensklasse IV substanzielle Mängel
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Leerstände / untergenutzte Bausubstanz



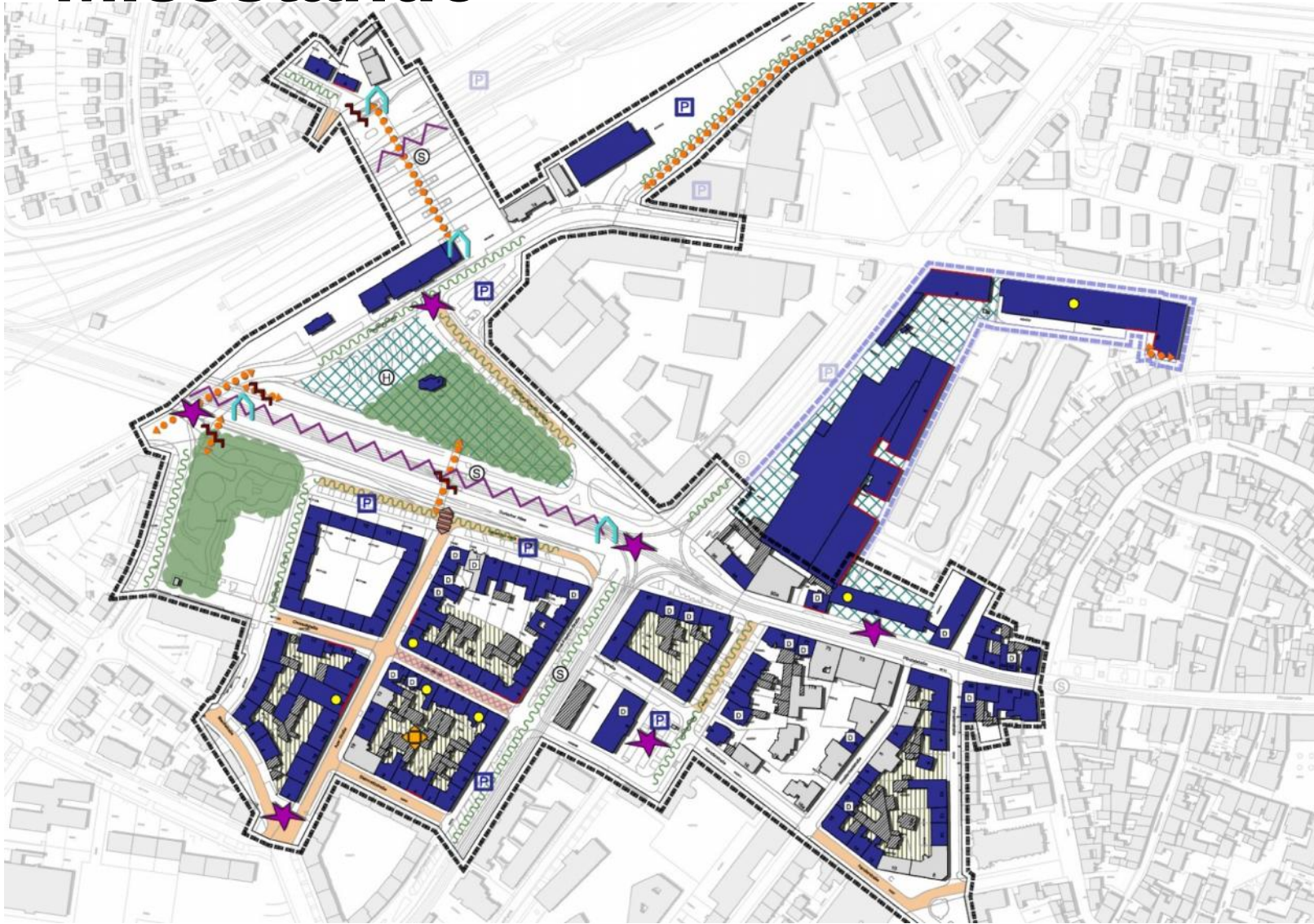
# Missstände



-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,68 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebietes ca. 1,85 ha
-  Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
-  leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG
-  Mängel in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Belüftung
-  Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
-  undefinierter Stadteingang
-  vorhandene Fuß- /Radwegeerschließung teilw. mit Mängeln
-  fehlende Querungsmöglichkeit
-  Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
-  Fehlende Barrierefreiheit
-  Unbelebte Erdgeschosszone
-  Begrünte Straßenräume
-  Grünräume
-  Missstände im Erschließungsbereich
-  Mindergenutzte Fläche / innerörtliche Potentialfläche
-  Hoher Versiegelungsgrad / ungeordnete Flächen in den Innenhöfen
-  Haltestellen
-  Parkplatzflächen



# Missstände



# Ergebnisse Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang

Damaris Helwig  
Amt für Stadtentwicklung

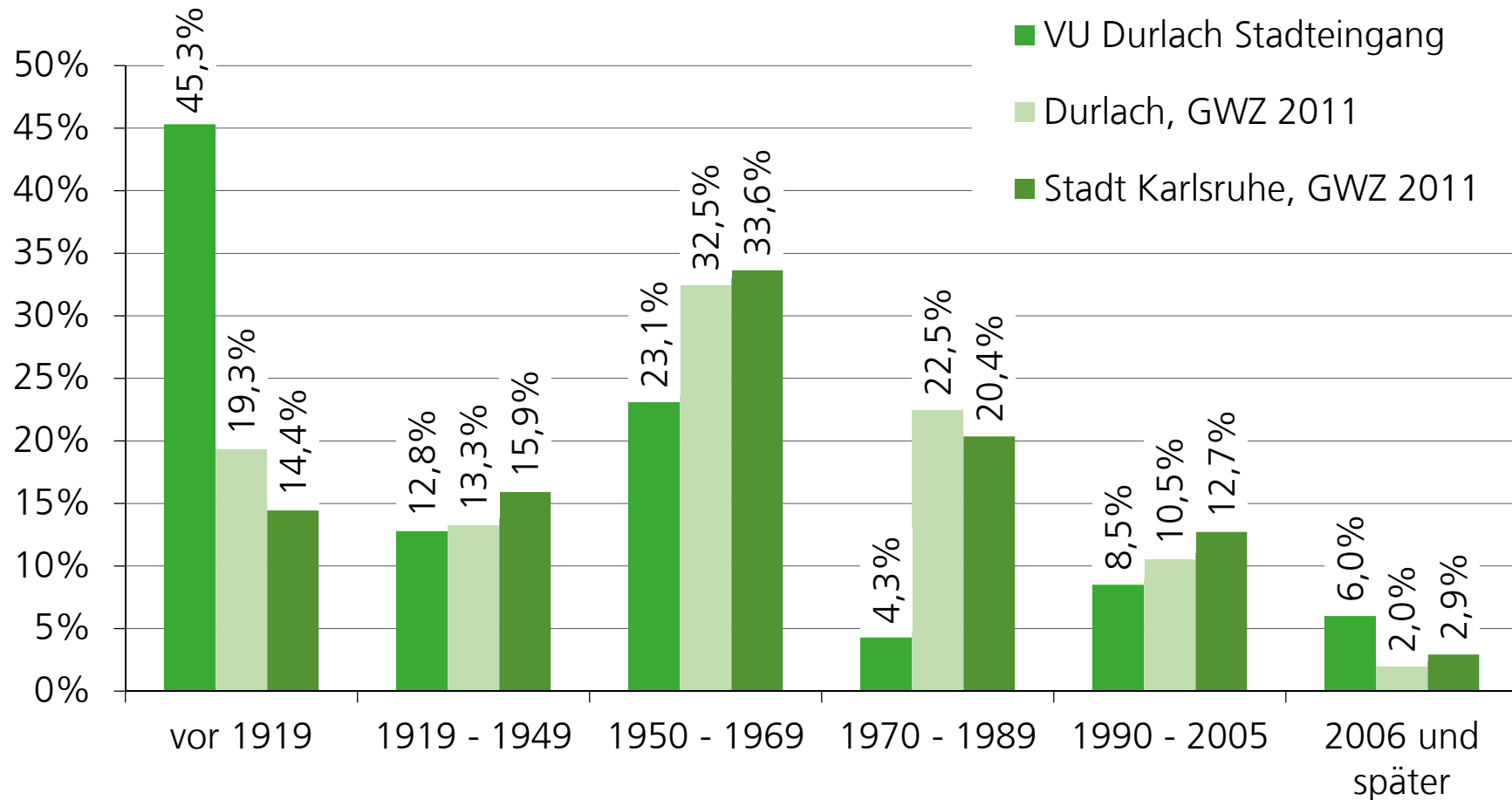
22.01.2020



# Einleitung

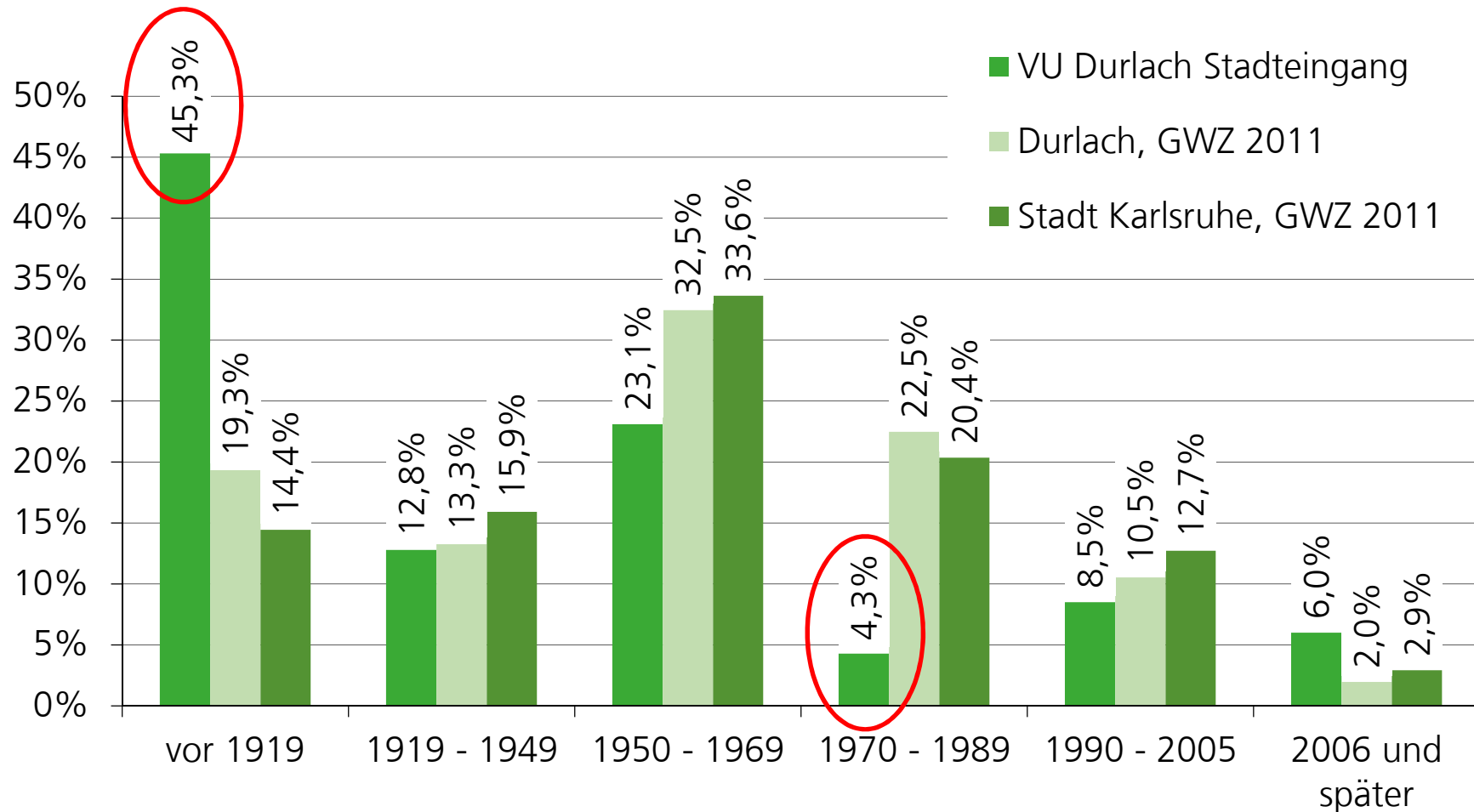
- 481 Objekte bzw. 334 Eigentümerinnen und Eigentümer wurden angeschrieben
- Rücklaufquoten:
  - 54,1 % gegenüber allen angeschriebenen Objekten
  - 76,0 % gegenüber allen Gebäuden im Gebiet
- Die Auswertungen basieren auf Daten zu 118 Gebäuden und 260 Eigentümerinnen und Eigentümer

# Gebäudealter



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

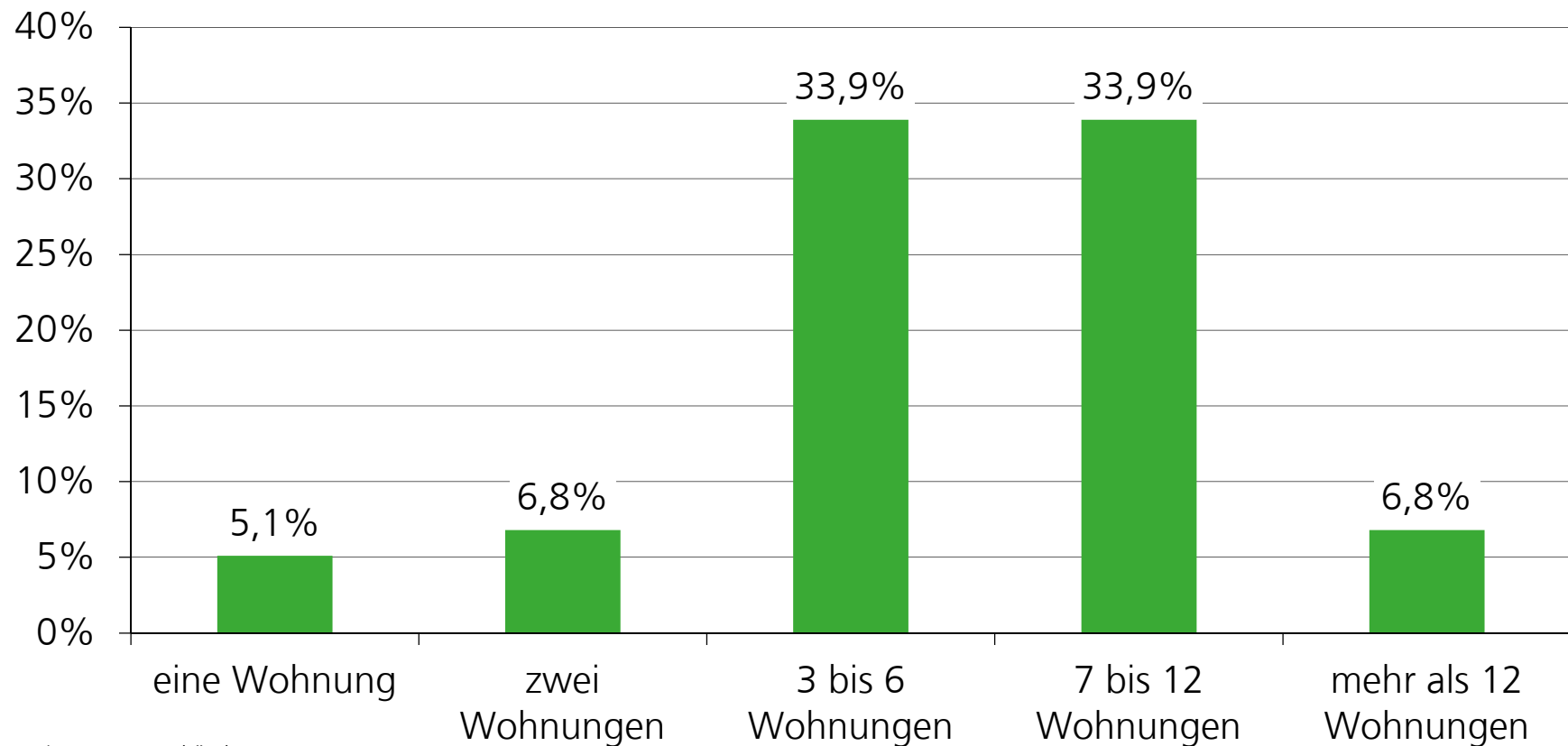
# Gebäudealter



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

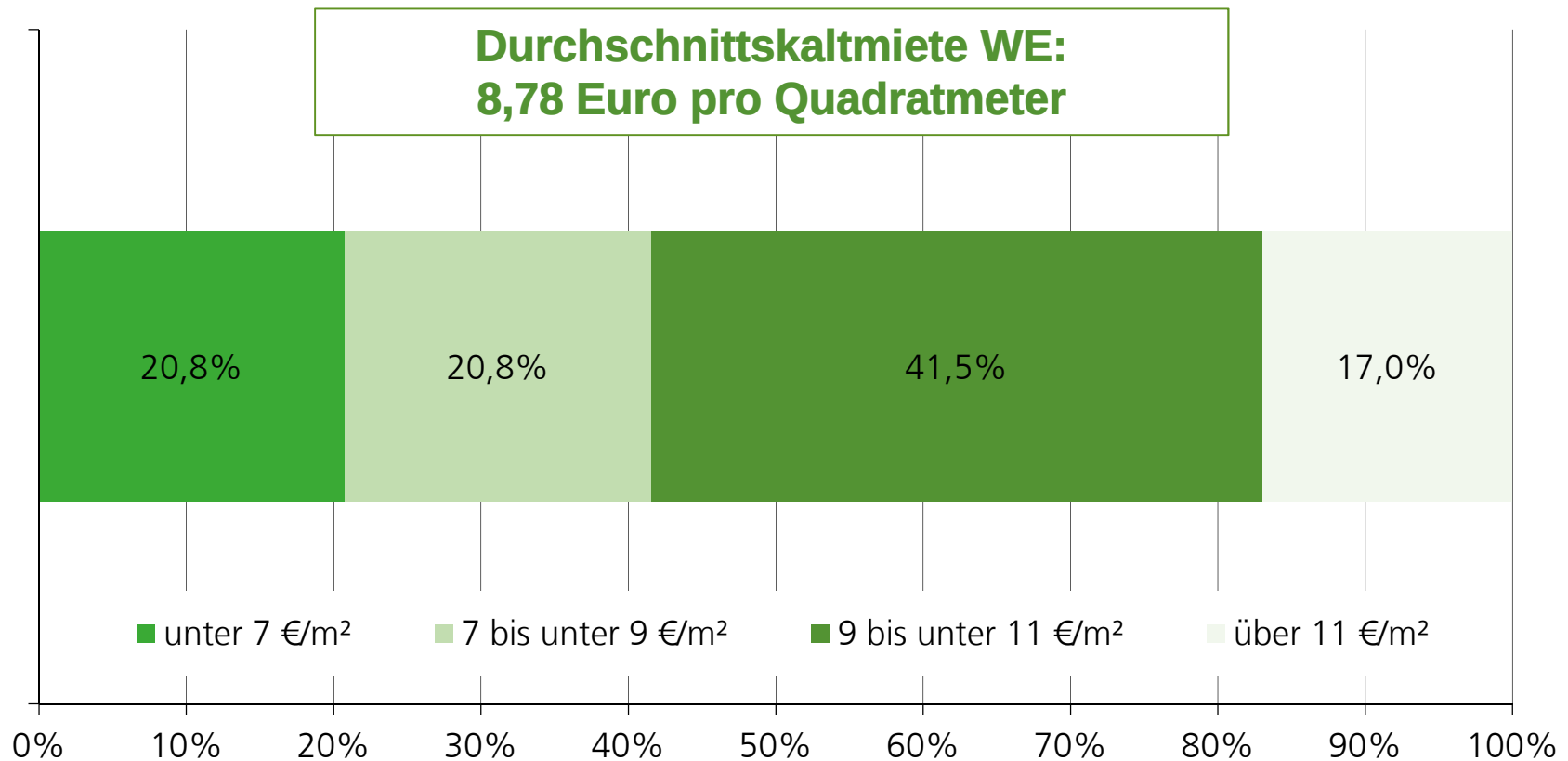


# Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude



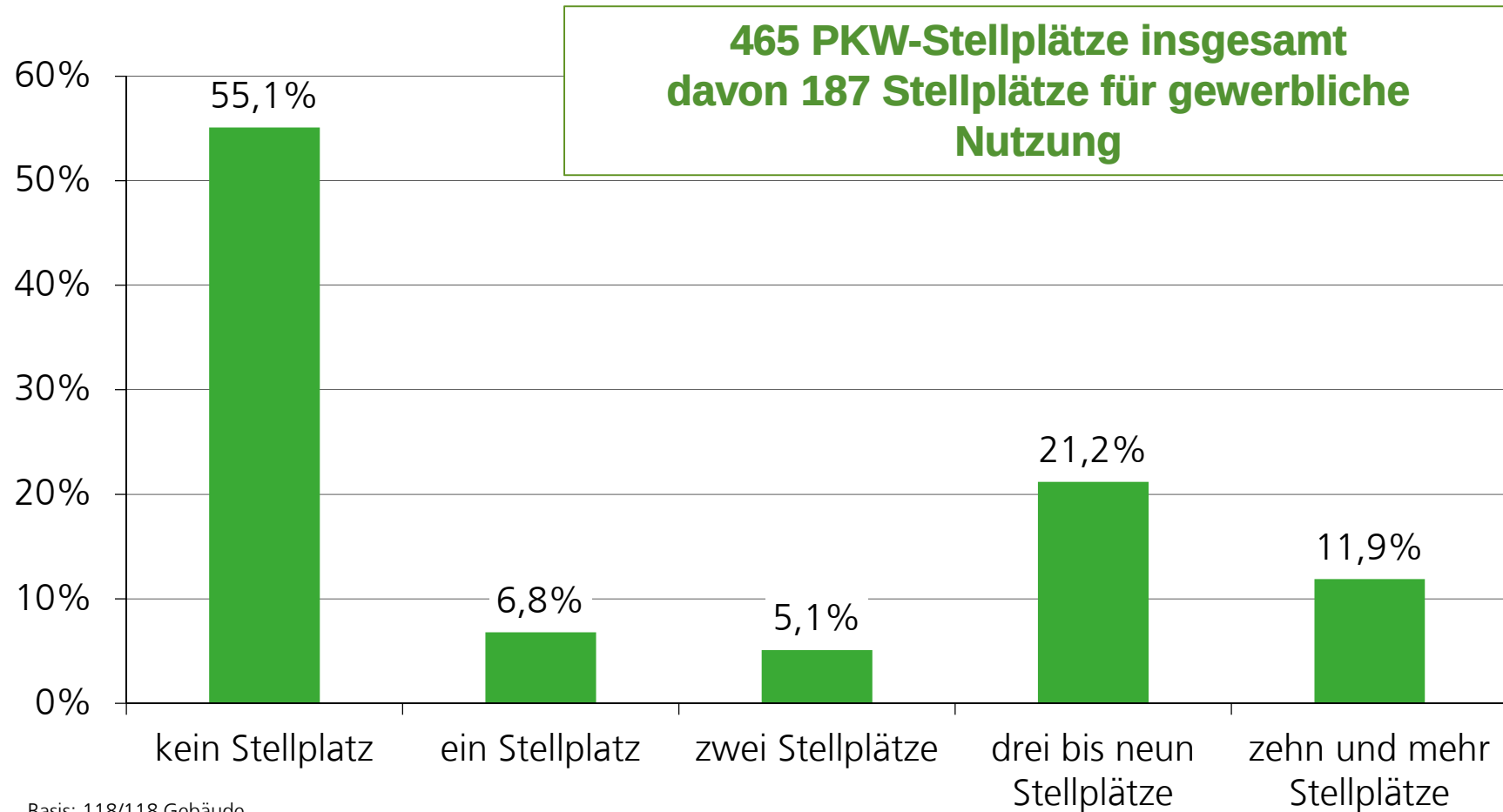
Basis: 102/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

# Kaltmiete pro Quadratmeter für Wohneinheiten



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

# Pkw-Stellplätze pro Grundstück

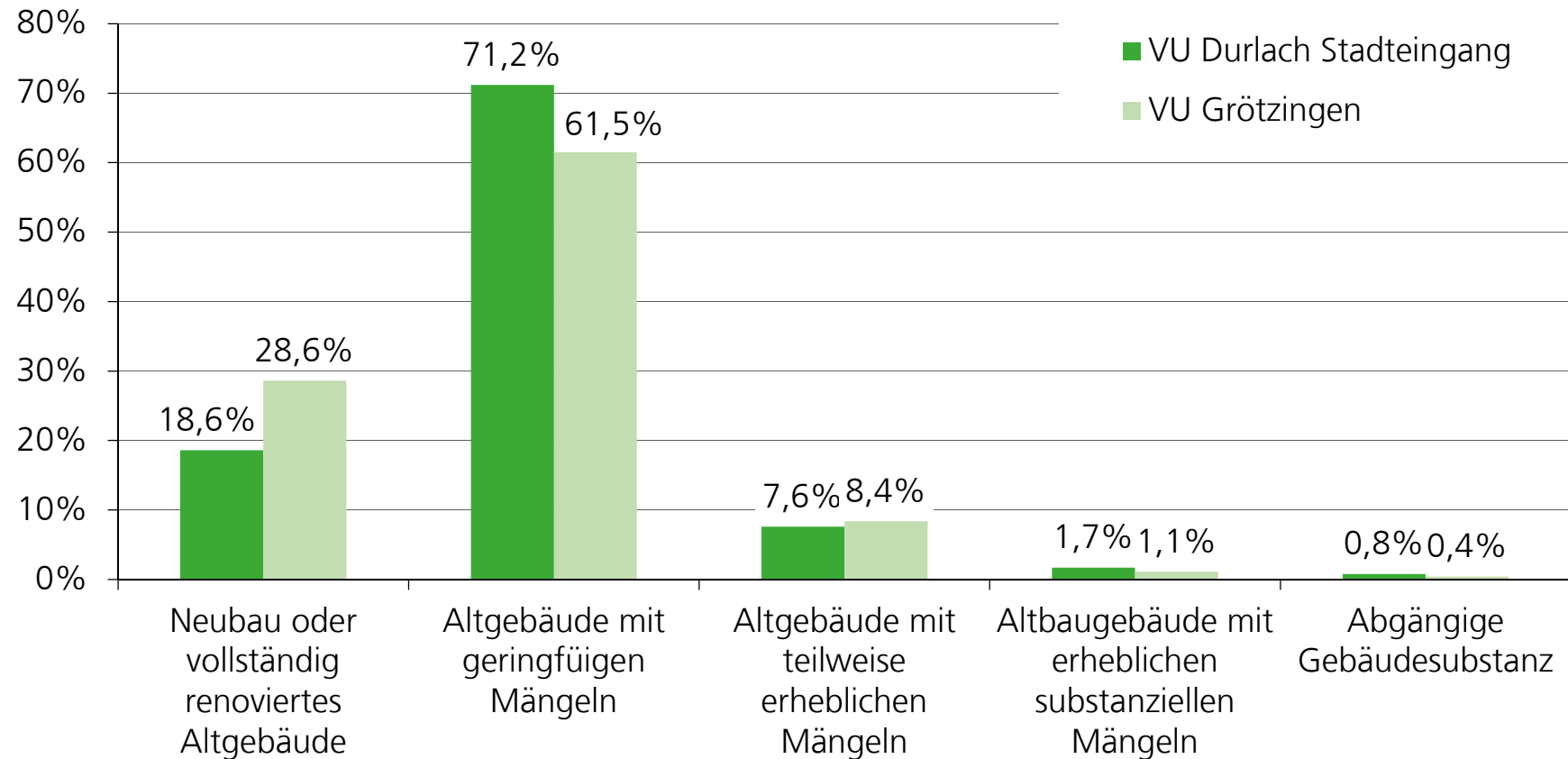


Basis: 118/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019



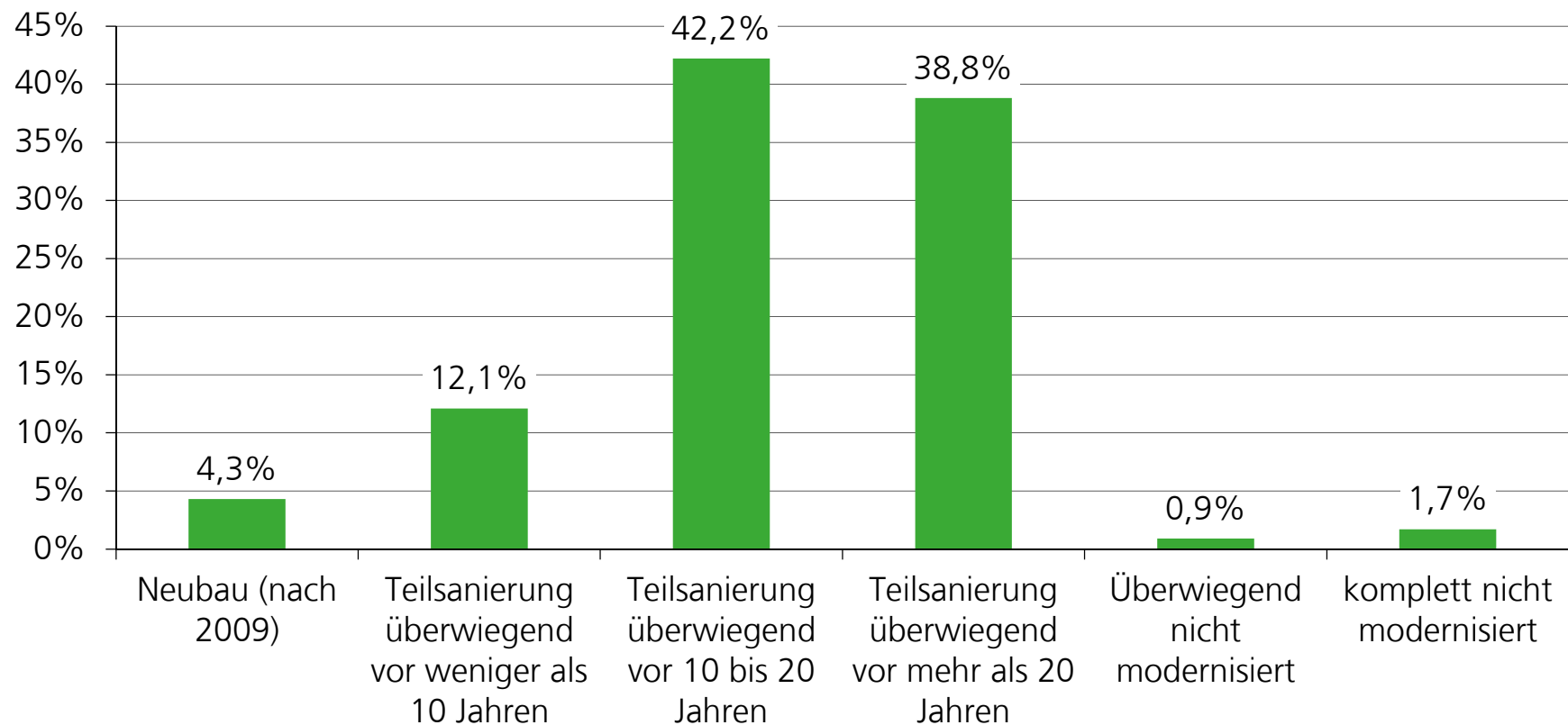
# Gebäudezustand

## (Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer)



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

# Modernisierungsstand der Gebäude



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

# Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

| Modernisierung      | vor weniger als 10 Jahren | vor 10-20 Jahren | vor mehr als 20 Jahren | nicht modernisiert |
|---------------------|---------------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Bäder               | 27,6 %                    | 39,8 %           | 24,6 %                 | 5,1 %              |
| Fassade             | 19,5 %                    | 33,9 %           | 29,7 %                 | 11,0 %             |
| Elektroinstallation | 24,6 %                    | 27,1 %           | 37,3 %                 | 7,6 %              |
| Dach                | 15,3 %                    | 22,0 %           | 41,5 %                 | 16,1 %             |
| Fenster             | 22,9 %                    | 33,1 %           | 34,7 %                 | 5,9 %              |
| Heizung             | 24,6 %                    | 41,5 %           | 27,1 %                 | 4,2 %              |
| Wasserleitung       | 16,9 %                    | 28,0 %           | 37,3 %                 | 13,6 %             |

# Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

| Modernisierung      | vor weniger als 10 Jahren | vor 10-20 Jahren | vor mehr als 20 Jahren | nicht modernisiert |
|---------------------|---------------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Bäder               | 27,6 %                    | 39,8 %           | 24,6 %                 | 5,1 %              |
| Fassade             | 19,5 %                    | 33,9 %           | 29,7 %                 | 11,0 %             |
| Elektroinstallation | 24,6 %                    | 27,1 %           | 37,3 %                 | 7,6 %              |
| Dach                | 15,3 %                    | 22,0 %           | 41,5 %                 | 16,1 %             |
| Fenster             | 22,9 %                    | 33,1 %           | 34,7 %                 | 5,9 %              |
| Heizung             | 24,6 %                    | 41,5 %           | 27,1 %                 | 4,2 %              |
| Wasserleitung       | 16,9 %                    | 28,0 %           | 37,3 %                 | 13,6 %             |

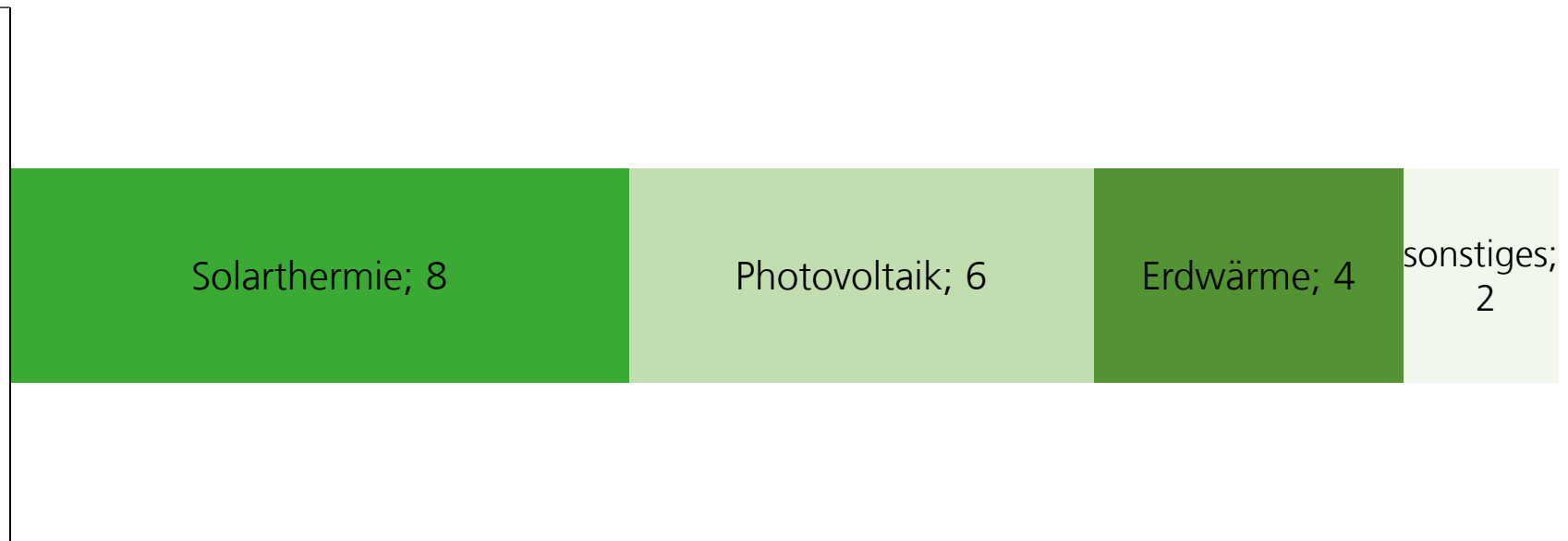


# Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

| Modernisierung          | vor weniger als 10 Jahren | vor 10-20 Jahren | vor mehr als 20 Jahren | nicht modernisiert |
|-------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Bäder                   | 27,6 %                    | 39,8 %           | 24,6 %                 | 5,1 %              |
| Fassade                 | 19,5 %                    | 33,9 %           | 29,7 %                 | 11,0 %             |
| Elektro-<br>instalation | 24,6 %                    | 27,1 %           | 37,3 %                 | 7,6 %              |
| Dach                    | 15,3 %                    | 22,0 %           | 41,5 %                 | 16,1 %             |
| Fenster                 | 22,9 %                    | 33,1 %           | 34,7 %                 | 5,9 %              |
| Heizung                 | 24,6 %                    | 41,5 %           | 27,1 %                 | 4,2 %              |
| Wasserleitung           | 16,9 %                    | 28,0 %           | 37,3 %                 | 13,6 %             |

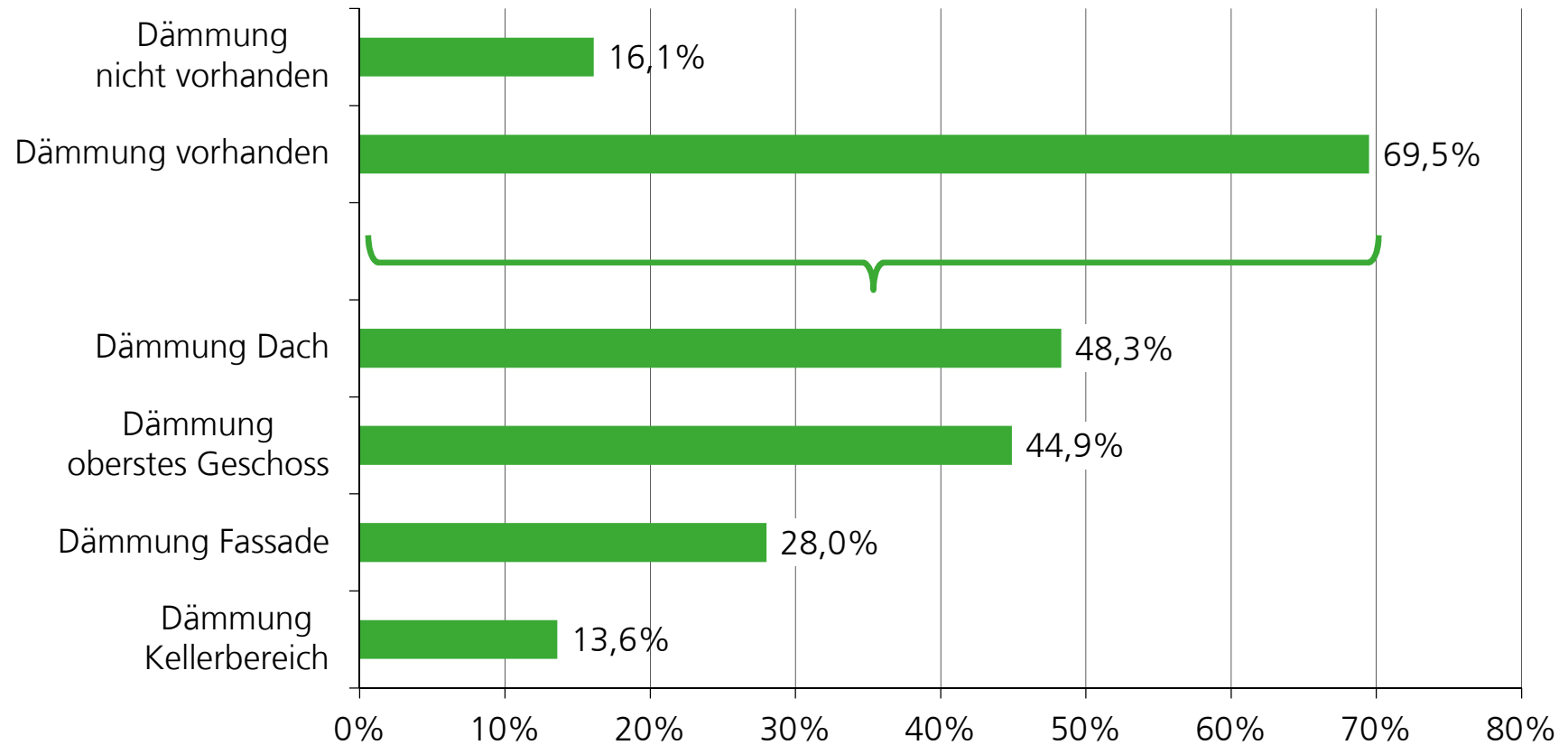
# Nutzung regenerativer Energien

**nur 12,7 % der Gebäude nutzen regenerative Energien**



\*Mehrfachnennungen möglich, daher Summe über 100 %  
Basis: 15/118 Gebäude  
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung  
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

# Wärmedämmung



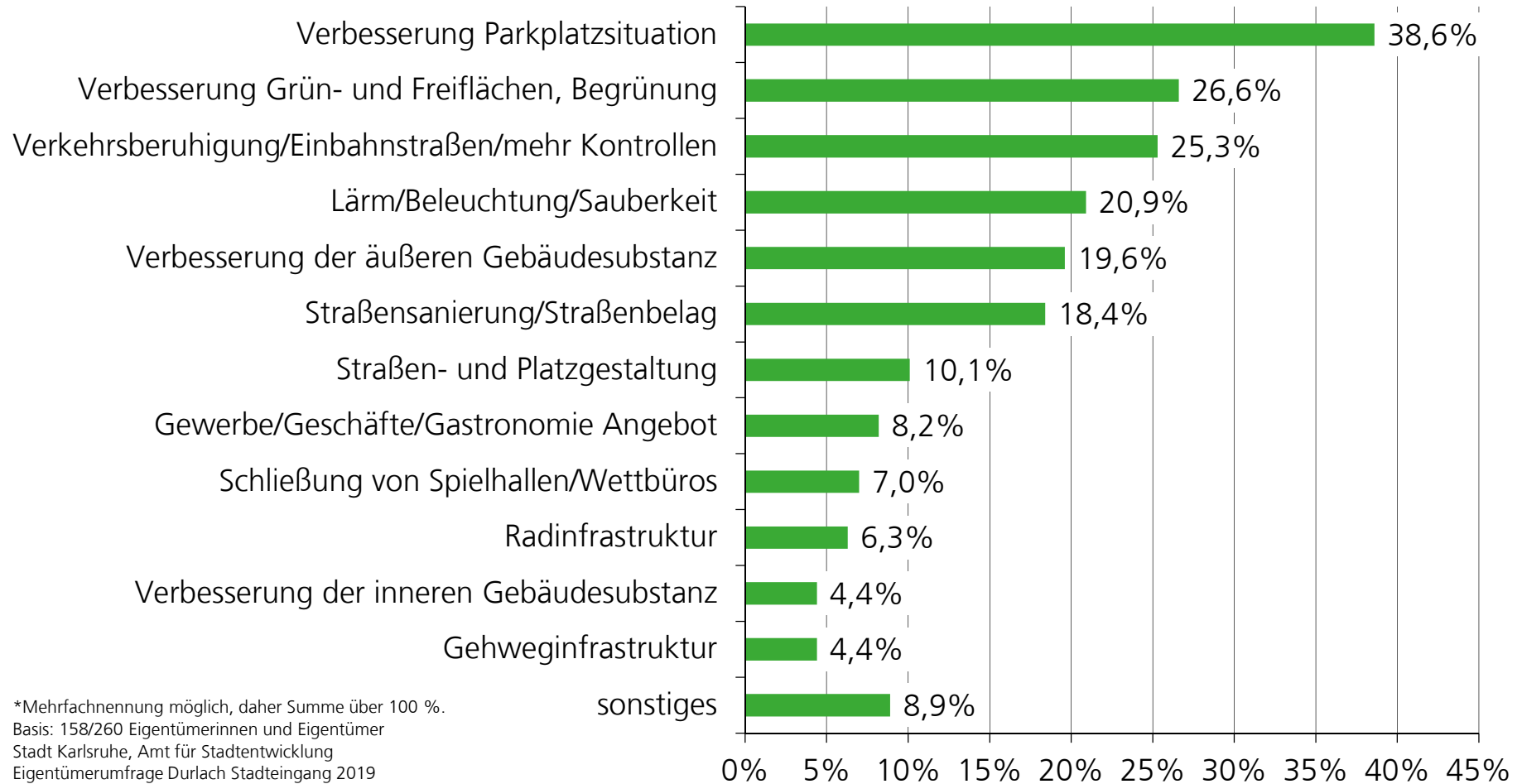
\*Mehrfachnennung möglich, daher Summe über 100 %.

Basis: 82/118 Gebäude

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

# Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers





# Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Eva Hennings  
Stadtplanungsamt

22.01.2020

# Rahmenbedingungen für private Modernisierung

## Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen an Gebäuden, die bis Ende 1994 fertig gestellt wurden
- untergeordnete räumliche Erweiterungen/Anbauten im Einzelfall (weniger als 30% des Bestandes)
- erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung vor 1959)
- Aufwertung von Fassaden sofern eine energetische/bautechnische Modernisierung erfolgt

# Rahmenbedingungen für private Modernisierung

## Zuschusshöhe

- Modernisierungszuschuss von 35 Prozent;
- bei erhaltenswertem Gebäude oder Denkmal zusätzlich 15 Prozent
- Ordnungsmaßnahmenzuschuss; maximal 100 Prozent
- Fassadenaufwertung 10 Prozent

# Rahmenbedingungen für private Modernisierung

## Förderobergrenzen

- Modernisierung von Wohnraum
  - bei Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten – maximal 60.000 Euro
  - für jede weitere Wohneinheit – maximal 20.000 Euro
  - kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter – maximal 5.000 Euro/Wohneinheit

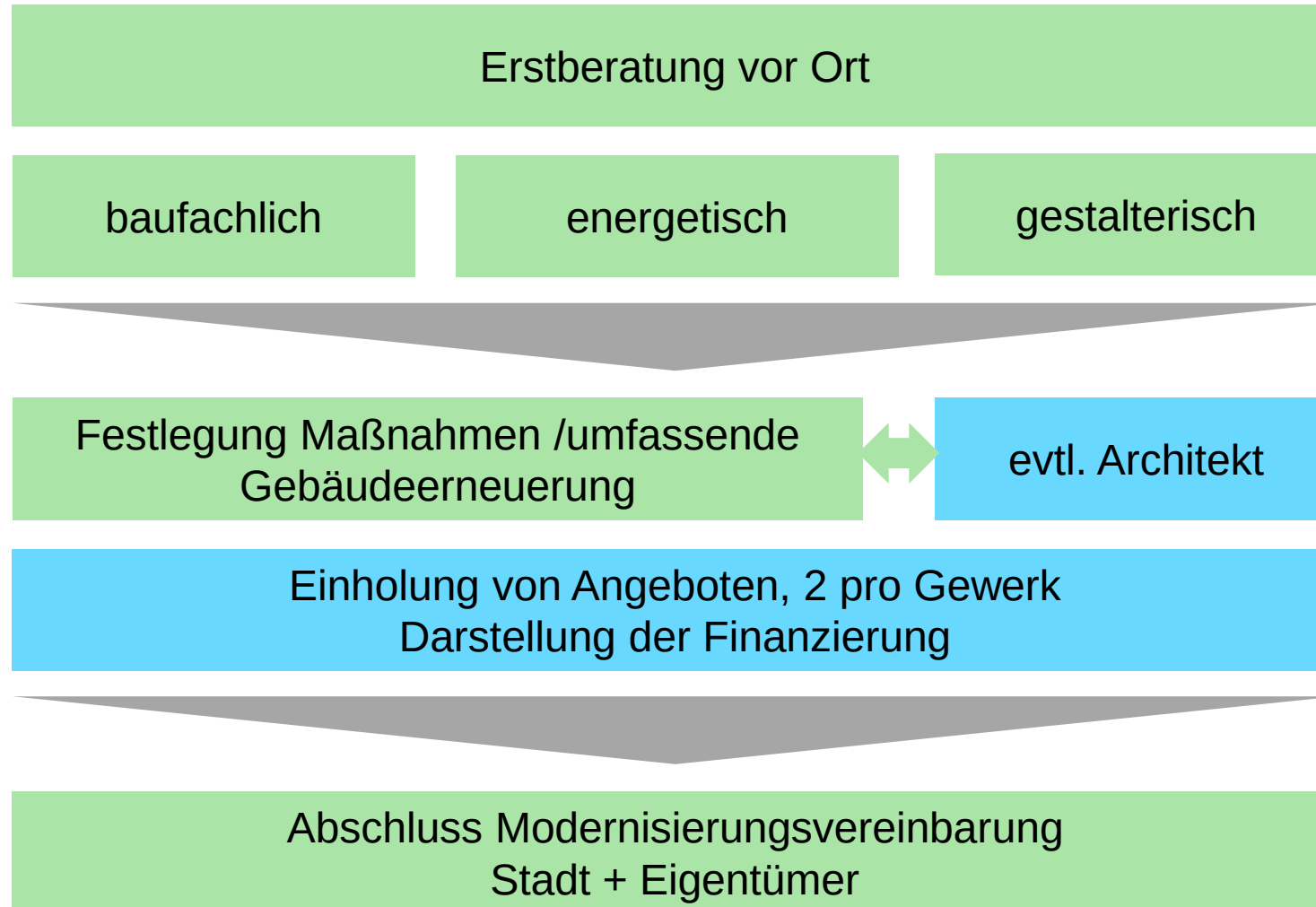


# Rahmenbedingungen für private Modernisierung

## Förderobergrenzen

- Modernisierung von Gewerbeeinheiten
  - mit bis zu 200 Quadratmeter Gewerbefläche – maximal 60.000 Euro
  - Handelsketten, Filialbetriebe sowie unerwünschte Nutzungen sind nicht förderfähig
- Ordnungsmaßnahmen
  - maximal 15.000 Euro

# Ablauf Beratung private Gebäudeerneuerung



# Förderoptionen für die private Modernisierung

- **Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss**  
Entscheidung immer im Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel
- **Kein Beginn der Maßnahme vor Vertragsabschluss**

# Private Modernisierungen Kurzübersicht

## Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln (keine Instandhaltung) in Gebäuden (Wohn- und Gewerberäume), die vor 1994 fertig gestellt wurden (Gewerberäume bis zu 200 Quadratmeter)
- Untergeordnete räumliche Erweiterungen im Einzelfall (weniger als 30 Prozent der Fläche)
- Erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung von Eigentümern)

## Zuschusshöhe:

- Modernisierungszuschuss 35 Prozent für ein erhaltenes Gebäude oder Denkmal
- Ordnungsmaßnahmenzuschuss 100 Prozent



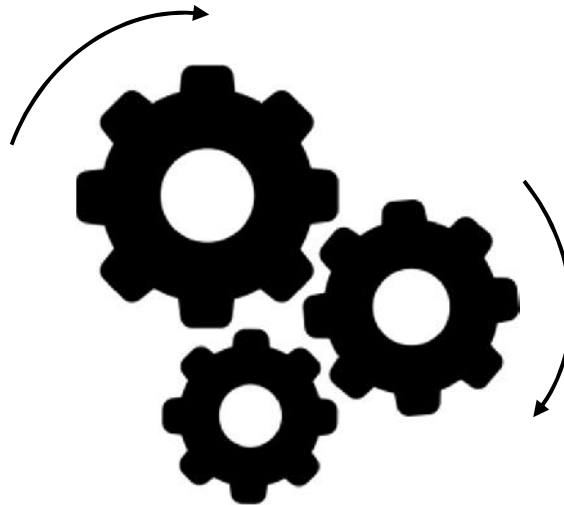
## Grenzen:

- Modernisierung von Wohnraum in Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten – maximal 60.000 Euro
- für jede weitere Wohneinheit – maximal 20.000 Euro
- kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter – maximal 5.000 Euro/Wohneinheit
- Modernisierung von Gewerbeeinheiten
  - mit maximal 15.000 Euro
  - Härtefall mit maximal 20.000 Euro
- Ordnungsmaßnahmen
  - maximal 15.000 Euro

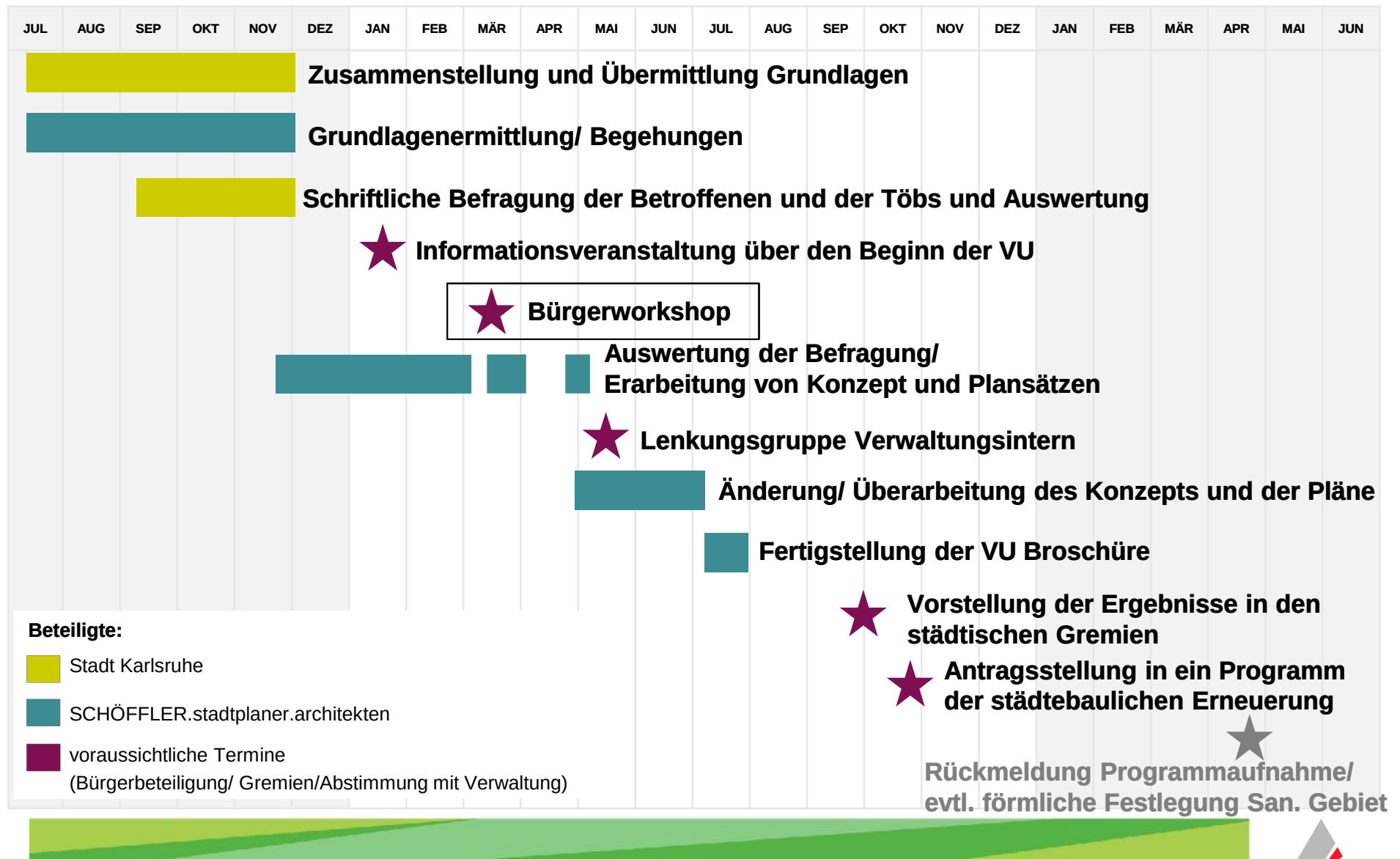
**zusätzlich besteht die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung**



# Weiteres Vorgehen



# Ausblick / weiteres Vorgehen



# Bürgerworkshop

- Freitag, 06.03.2020
- 16:00 Uhr: kleiner Spaziergang durch das Gebiet  
Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park
- Ab 17:30 Uhr: Workshop im Bürgersaal (Rathaus Durlach)
- Ende ca. 19:30 Uhr
- Wenn Sie Interesse haben, können Sie sich gerne in die ausliegende Liste eintragen



## Bürgerworkshop Durlach Stadteingang Vorbereitende Untersuchungen Freitag, 6. März 2020, 16 bis 19:30 Uhr Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park

Mitmachen – Mitgestalten! Bringen Sie Ihre Ideen in den Planungsprozess ein!

- 16 Uhr kleiner Spaziergang durch das Gebiet.  
Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park
- Ab 17:30 bis circa 19:30 Uhr Workshop im Bürgersaal,  
Rathaus Durlach, Pfinztalstraße 33

### Veranstaltet durch

Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt  
Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 133-6101, Fax: 0721 133-6109  
stpla@karlsruhe.de | www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte





Informationen  
zum Vorunter-  
suchungsgebiet  
Durlach  
Stadteingang  
unter:

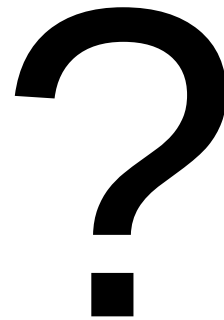
<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung.de>

Online  
Beteiligung  
unter:

<https://beteiligung.karlsruhe.de>

The screenshot shows the Karlsruhe City website's 'Sanierung' (Renovation) section. The page is titled 'Karlsruhe: Leben und Arbeiten' and 'Die Sanierungsgebiete'. It lists various renovation areas like 'Durlach Stadteingang', 'Grötzingen Ortsmitte', 'Innenstadt Ost', etc. There are also links for 'Informationen zur Sanierung', 'Beteiligungsprozess', 'Förderrichtlinien', and 'Externe Links'.

# Haben Sie noch Fragen?

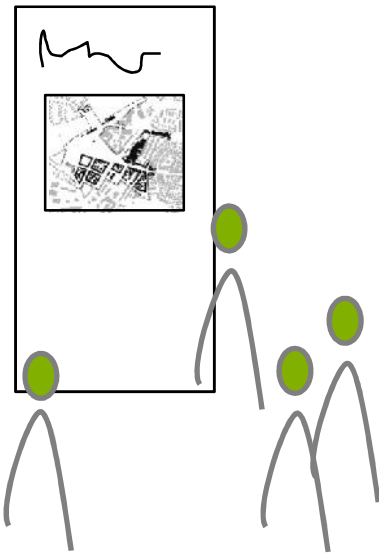


# Ihre Ideen und Wünsche

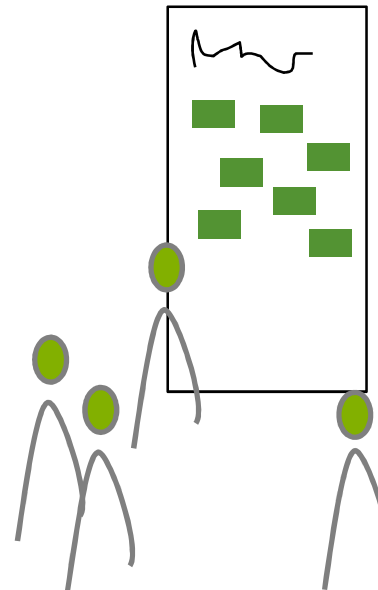


# Ihre Ideen und Wünsche

Stärken und Schwächen



Wünsche für das Gebiet



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Bürgerworkshop Durlach Stadteingang Vorbereitende Untersuchungen Freitag, 6. März 2020, 16 bis 19:30 Uhr Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park

Mitmachen – Mitgestalten! Bringen Sie Ihre Ideen in den Planungsprozess ein!

- 16 Uhr kleiner Spaziergang durch das Gebiet.  
Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park
- Ab 17:30 bis circa 19:30 Uhr Workshop im Bürgersaal,  
Rathaus Durlach, Pflanzstra e 33

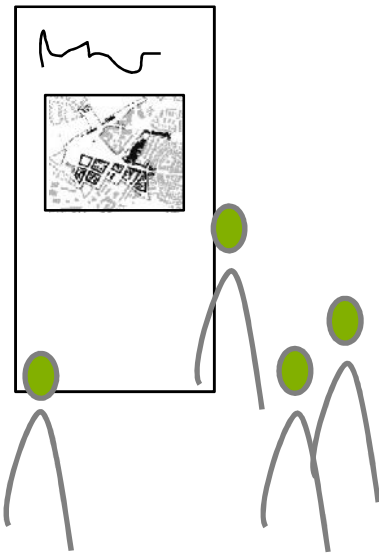
Veranstaltet durch  
Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsbüro  
Lorenz u. Partner  
Telefon: 0721 135-9131, Fax: 0721 135-9139  
info@karlsruhe.de | www.karlsruhe.de/stadtplanung





# Ihre Ideen und Wünsche

Stärken und Schwächen



Wünsche für das Gebiet

