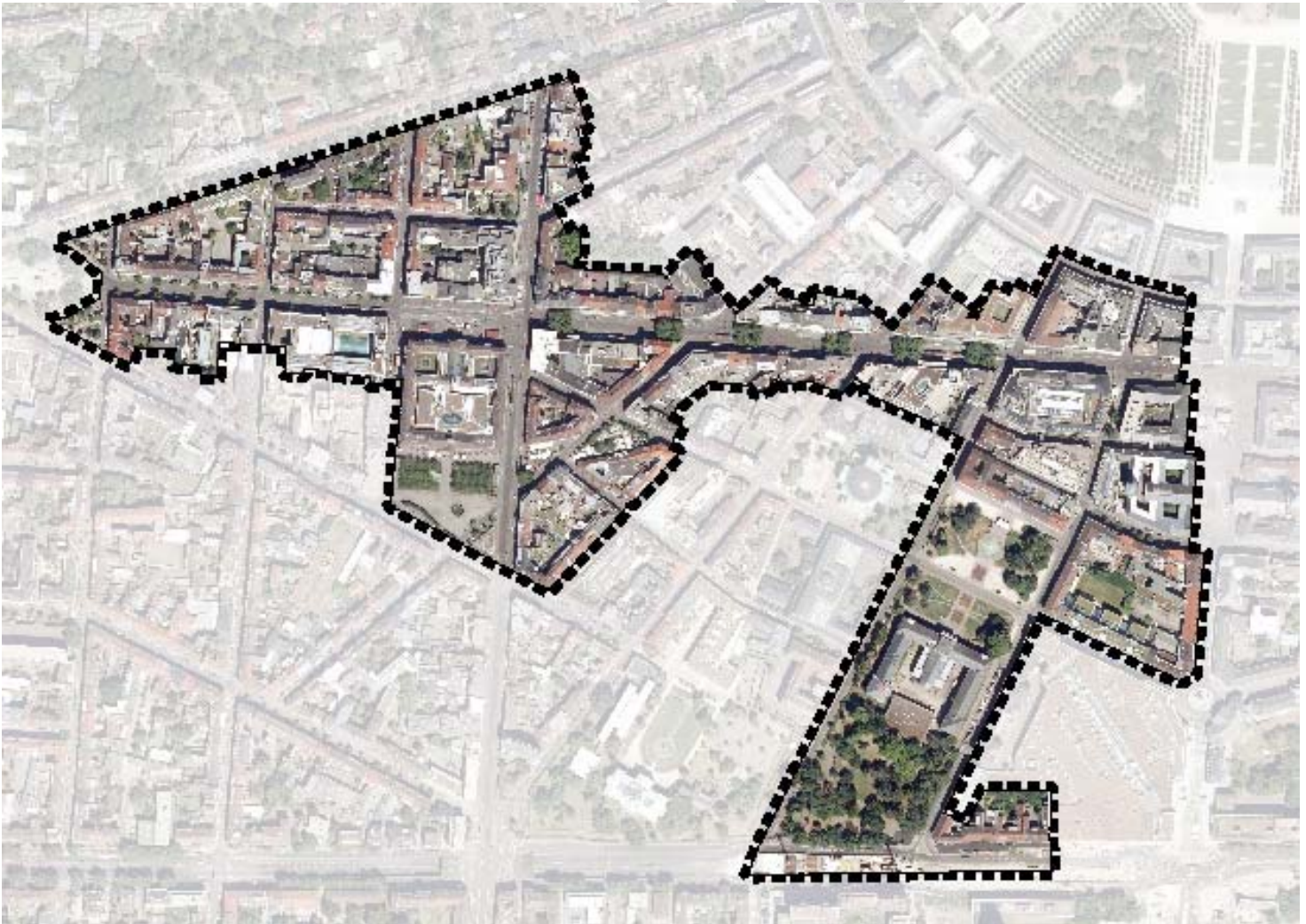


Kaiserstraße-West

Vorbereitende Untersuchungen

Auszüge aus dem Zwischenbericht, Stand März 2021



Bitte beachten Sie:

Im vorliegenden Text handelt sich es um einen Auszug aus einem Zwischenbericht.

Nicht alle Kapitel sind vollumfänglich und abschließend dargestellt.

Der Endbericht in standardkonformen Layout wird voraussichtlich im September erstellt.

Vorbemerkungen

Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 26. Mai 2020 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das projektierte Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Wesentliche Teile des Untersuchungsbereichs waren bereits Teil der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen Innenstadt-West (2003-2011) und City-West (2006-2014). Jedoch mussten in diesen Sanierungsgebieten Maßnahmen, insbesondere aufgrund der Realisierung des Infrastrukturprojekts „Kombilösung“ (www.kombiloesung.de), zurückgestellt werden. Hierdurch sind im Untersuchungsbereich wesentliche städtebauliche Missstände verblieben, die nun aufgrund der absehbaren Fertigstellung der „Kombilösung“, beseitigt werden sollen.

Die nach Fertigstellung der Kombilösung vorgesehenen Umbaumaßnahmen in der Karlsruher Fußgängerzone stehen kurz bevor. Die Umbaumaßnahmen betreffen sowohl die östliche Kaiserstraße in der Innenstadt Ost als auch die westliche Kaiserstraße im Untersuchungsgebiet. Der Umbau dieser zentralen Achse, die eine besondere Strahlwirkung hat, sowie die Aufwertung weiterer öffentlicher Räume werden die Innenstadt nachhaltig, wohl über Jahrzehnte hinweg prägen.

Auch in den Baublöcken und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritter- und Erbprinzenstraße, die bislang noch kein Bestandteil eines Sanierungsgebiets waren, sollen Maßnahmen im Rahmen des Innentadtumbaus angegangen werden, um stadträumlichen und funktionalen Missständen zu begegnen.

Aufgrund der hohen Hitzebelastung der Innenstadt werden insbesondere auch Klimaanpassungsmaßnahmen eine wesentliche Rolle im Zuge der Sanierungsmaßnahme haben.

Maßnahmen aus dem Gutachten „Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ sowie dem im Sommer anlaufenden Prozess zur Erstellung eines Konzepts „Öffentlicher Raum und Mobilität Innenstadt“ zur zielgerichteten Steuerung der Innenstadtentwicklung stellen eine wesentliche Basis für die Erarbeitung der Sanierungsmaßnahmen und Zielsetzungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dar.

Insgesamt soll das Maßnahmenpaket den Förderschwerpunkten der städtebaulichen Erneuerungsprogramme Rechnung tragen:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt in einer urbanen Nutzungsmischung
- Erhalt und Erneuerung der Gebäudesubstanz (Werterhaltung, Energieeinsparung)
- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt (Modernisierung, Umnutzung)
- generationengerechter Umbau von Wohnungen
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude
- ökologische Erneuerung und Anpassung an den Klimawandel (Entsiegelung, Begrünung)
- Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen/Qualifizierung öffentlicher Raum und Wohnumfeld
- weitgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen bis zum Sommer 2021 abgeschlossen werden. Auf deren Basis soll im Herbst 2021 der Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2022 erfolgen. Im Anschluss soll das Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West förmlich festgelegt werden. Bei erfolgreichem Antrag könnten bereits im Jahr 2022 erste Maßnahmen mit finanzieller Unterstützung durch Landes- und Bundesmittel umgesetzt werden.

Die Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets „Kaiserstraße-West“ ist ferner für die Gleichbehandlung der Angrenzer*innen der östlichen und westlichen Kaiserstraße im Hinblick auf mögliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen u.a. durch den anvisierten Umbau der Kaiserstraße und die damit verbundene Erhebung von Ausgleichsbeträgen anzustreben.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets „Kaiserstraße-West“ im umfassenden Sanierungsverfahren ermöglicht die sanierungsrechtlichen Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches anzuwenden. Zu den genannten Instrumentarien zählen insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 BauGB), die Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB), gegebenenfalls die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dadurch wird der Stadt ein größeres Steuerungspotential bei der künftigen Entwicklung des Gebiets eingeräumt und eröffnet schließlich Fördermöglichkeiten für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen.

Inhalte und prozessualer Ablauf

Im Sinne des § 141 Baugesetzbuch sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen müssen planerisch ausreichend vorbereitet sein. Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, auf Basis einer städtebaulichen Analyse und auf Grundlage einer Beteiligung der Eigentümer*innen, der im Gebiet lebenden Menschen und der lokalen Akteure sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen,

- ob städtebauliche Missstände und Handlungsbedarfe vorliegen,
- welche Sanierungsziele und konkreten Maßnahmen notwendig sowie innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens durchführbar und finanzierbar sind,
- wie sich die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten im Hinblick auf die Sanierungszielsetzungen abzeichnet.

Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung werden nach § 136 Baugesetzbuch die sogenannten „städtebaulichen Missstände“ im Gebiet herangezogen. Diese beziehen sich insbesondere

- auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Untersuchungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- auf die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets.

Die Durchführbarkeit ist durch eine Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahmen zu untermauern.

Die aus den Handlungsbedarfen abgeleiteten Sanierungsziele und Maßnahmen geben das zu wählende Sanierungsverfahren vor.

Das Ergebnis des vorliegenden Berichts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt Realisierungschancen. Auf Grundlage des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes können weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Karlsruhe getroffen werden können.

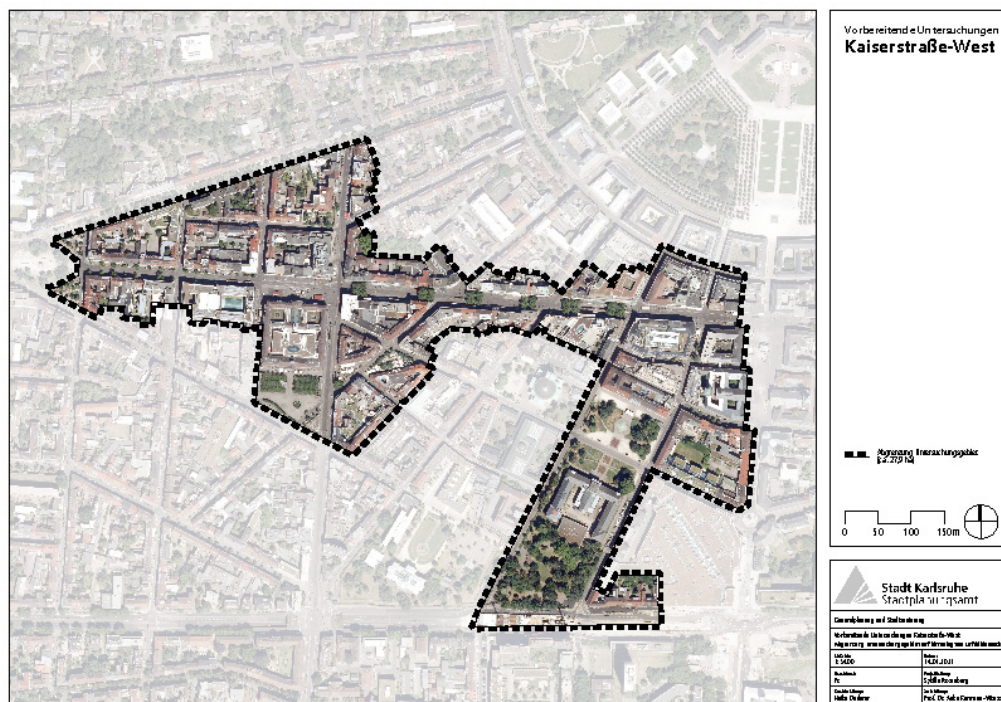
Das Untersuchungsgebiet

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet liegt im östlichen Teil des Stadtteils Innenstadt-West und schließt am Marktplatz unmittelbar an das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost an. Das Untersuchungsgebiet ist ca. 27,9 Hektar groß und umfasst folgende Bereiche:

- eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz
- eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz
- die Baublöcke und Straßen zwischen Stephaniensstraße, Karlstraße, Kaiserstraße und Leopoldstraße
- eine Grundstückstiefe entlang der Karlstraße zwischen Stephaniensstraße und Amalienstraße
- das Areal rund um die Plätze Europaplatz, Stephansplatz und Ludwigsplatz inklusive einiger Teilbereiche der Erbprinzenstraße, der Waldstraße und der Blumenstraße
- die Kaiserpassage
- die Baublöcke und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritterstraße und Erbprinzenstraße
- den Friedrichsplatz, das Naturkundemuseum und den Nymphengarten inklusive der angrenzenden Straßen (Lammstraße und Ritterstraße) und des Antritts zur Kriegsstraße
- die gründerzeitlichen Gebäude der Kriegsstraße 126-138

Bei der Abgrenzung des Gebiets hat man sich auf die Bereiche der abgeschlossenen Sanierungsgebiete Innenstadt West und City-West konzentriert, in denen die Behebung städtebaulicher Missstände aufgrund der Umsetzung der Kombilösung zurückgestellt werden mussten. Weiterhin wurden die Quartiere südlich des Zirkels zwischen der Karl-Friedrich- und Ritterstraße, die bislang – mit Ausnahme des Nymphengartens – kein Sanierungsgebiet waren, hinzugenommen.



Plan: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes | Luftbildausschnitt

Geschichtliche Einordnung, Denkmalschutz, Sanierungsgeschichte

Geschichtliche Einordnung

Die Quartiere zwischen Marktplatz und Karlstraße wurden bis in die 1870er Jahre erbaut. Bis 1822 dehnte sich die Bebauung über die Vergrößerung des Fächers über die Karlstraße und bis zur Kriegsstraße aus.



Abbildung: Ausschnitt historischer Stadtplan von Karlsruhe, 1871

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war die Bevölkerung auf 26.000 Einwohner gestiegen, was auch zum weiteren Ausbau der Blöcke westlich der Karlsstraße beitrug.

Während des 2. Weltkrieges wurden große Teile des Untersuchungsgebiets schwer beschädigt bzw. zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte meist im Sinne der vorgegebenen Blockrandbebauung. Heute prägen überwiegend Gebäude aus den 1950er und 60er Jahren das architektonisch vielfältige Bild der Baublöcke entlang der Kaiserstraße. Zum Kaiserplatz hin sowie südlich der Stephaniensstraße, rund um den Ludwigsplatz sowie am nördlichen Rand des Friedrichsplatzes befinden sich teils historische Gebäudeensembles.

Im Untersuchungsgebiet sind trotz der schweren Kriegsschäden zahlreiche Kulturdenkmale erhalten bzw. wiederaufgebaut. Beispielhaft werden folgende Kulturdenkmale genannt, die heute öffentliche Funktionen haben bzw. Nutzungen beinhalten, die für die Innenstadt zentrale Funktionen – sei es Kultur, Handel, Dienstleistung, Gastronomie oder Verwaltung – erfüllen:

Am Europaplatz ersetzte das Reichspostgebäude (Fertigstellung 1900) die alte Infanteriekaserne. An das Reichspostgebäude mit seinen Seitenflügeln wurde um 1910 ein Südflügel für eine Postscheckamt ergänzt. Im Gebäudekomplex befindet sich seit 2001 das Einkaufszentrum „Postgalerie“. Südlich schließt der Stephanplatz an.

Der Friedrichsplatz sowie das Museum für die vereinigten Großherzoglichen Sammlungen – heute Museum für Naturkunde – entstand 1864-76. Das Museum wurde 1942 bis auf die Außenmauern zerstört und 1950 – 1972 in seinem heutigen Erscheinungsbild wiederaufgebaut.

Der heutige Nymphengarten stellt den Rest des früheren Erbprinzengartens (18. Jh.) dar, der durch den Bau des Museums der Vereinigten Großherzoglichen Sammlungen 1876 geteilt wurde und durch den Bau der Kriegsstraße zusätzlich erheblich verkleinert wurde. 1967 wurde der Nymphengarten neugestaltet. In die Gestaltung eingebunden sind u.a. der Namen gebende Nymphenbrunnen sowie ein Sockelrudiment des ehemaligen Amalienschlosschens (1802), das im 2. Weltkrieg zerstört wurde.

Das Rathaus am Marktplatz wurde 1805-25 von Friedrich Weinbrenner erbaut und 1948-55 nach schweren Kriegszerstörungen wiederaufgebaut und wird heute nach wie vor als Rathaus mit Bürgersaal genutzt.

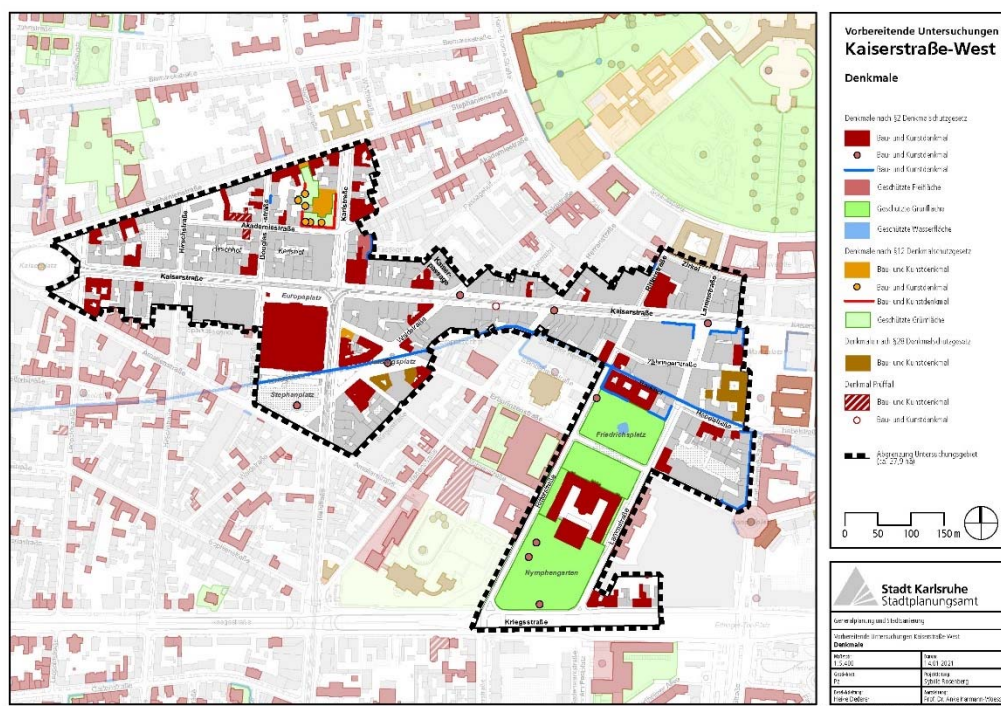
Das Prinz-Max-Palais wurde 1881-84 erbaut für den Bankier August Schmiederer und 1899 durch Prinz Max von Baden erworben, wurde 1951-1969 wiederaufgebaut und beherbergt derzeit u.a. die Jugendbibliothek.

Die historischen Fassaden des ehemaligen Warenhauses Knopf (1912-14) – heute Karstadt – zur Kaiser- und Lammstraße sind trotz dem Ausbau der Arkaden im Zuge der Umbauten für Karstadt (1979-1990) denkmalgeschützt.

Die ehemalige Gaststätte Fortuna von 1877 mit Umbauten in 1914-15 sowie Wiederaufbaumaßnahmen in den Obergeschossen wird nach wie vor als Gaststätte genutzt - „Gasthaus Krokodil“.

Das ehemalige Gasthaus „Zum Moninger“ wurde 1901 fertiggestellt. 1946 bis Anfang der 1950er Jahre war es Kulturhaus der amerikanischen Besatzungszone. 1955 erfolgten Um- und Anbauten (Neubau Kaiserstraße zur Kaiserstraße, flacher Saalbau mit Terrasse zum Passagehof hin. Der Gebäudekomplex wird aus privater Hand derzeit u.a. wieder für gastronomische Zwecke generalsaniert.

Die vorhandenen **Kulturdenkmale** wurden in der Analyse und Zielsetzung berücksichtigt und sind im Plan „Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale“ dargestellt.

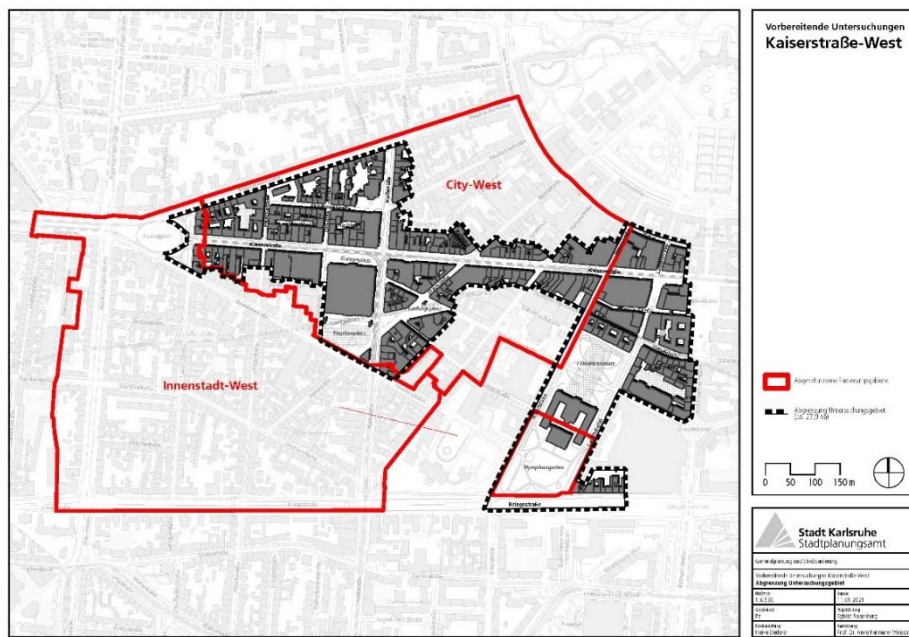


Plan: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale

Sanierungsgeschichte

Wesentliche Teilbereiche des Untersuchungsgebietes waren Teil der bereits abgeschlossenen **Sanierungsgebiete Innenstadt-West** (2003-2011) und **City-West** (2006-2014). Aufgrund der Umsetzung der Infrastrukturmaßnahme „Kombilösung“ wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen wie der Umbau der Fußgängerzone in der Kaiserstraße zurückgestellt. Mit absehbarer Fertigstellung der Kombilösung in 2021/22 hat der Gemeinderat am 26.05.2020 beschlossen zur Beseitigung der zurückgestellten Maßnahmen ein neues Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ vorzubereiten, um nach Möglichkeit mit finanzieller Unterstützung des Bundes und Landes im Rahmen eines Städtebauförderungsprogramms den städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken.

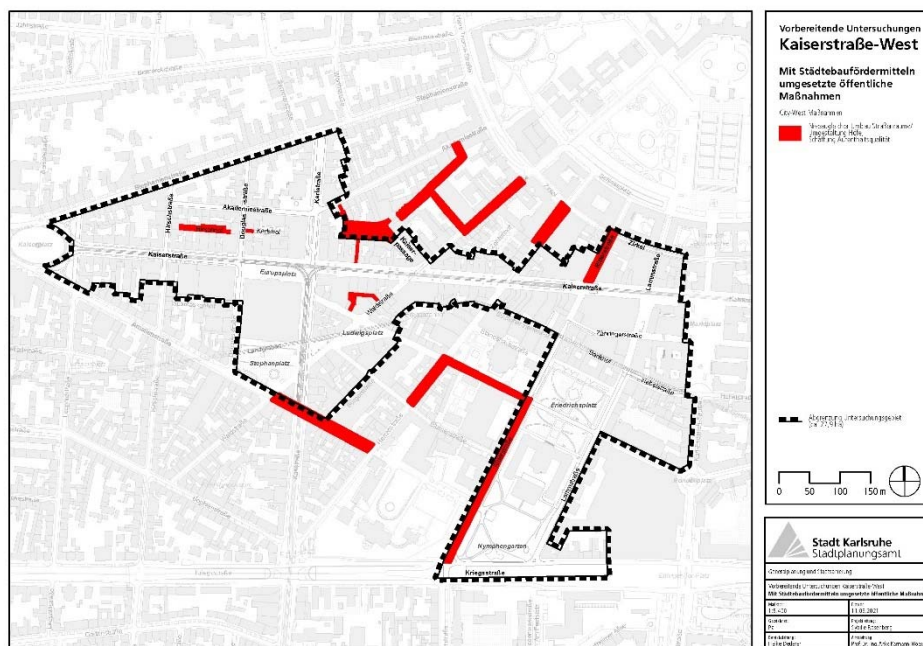
Der Untersuchungsbereich umfasst weiterhin die Quartiere südlich des Zirkels zwischen der Karl-Friedrich- und Ritterstraße, die bislang – mit Ausnahme des Nymphengartens – kein Sanierungsgebiet waren. Hier stehen u.a. abgeleitet aus dem Gutachten zur „Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort“ ebenfalls stadtstrukturelle Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen an.



Plan: Übersicht Sanierungsgebiete

In den Sanierungsgebieten Innenstadt-West (2003-2011) und City-West (2006-2014) wurden **Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln** durchgeführt, die teilweise im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West liegen bzw. direkt angrenzen. Es handelt sich um folgende öffentliche Maßnahmen:

- Umgestaltung Hirsch- und Waldhof sowie Zugangsbereich Karlshof zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Schaffung von Identifikationsorten
- Umbau des Passagehofs zur Schaffung von Geschäftsvorfeldern mit Aufenthaltsqualität; Integration Liefer- und Abholverkehr; Umbau der Erschließung Passagehof bis zur Waldstraße
- Umbau Waldstraße zwischen Passagehof und Zirkel
- Umbau Herrenstraße, nördlicher Teilabschnitt zwischen Kaiserstraße und Zirkel
- Umbau Ritterstraße zwischen Kaiserstraße und Zirkel
- Umbau Amalienstraße zwischen Wald- und Ritterstraße
- Umbau Ritterstraße zwischen Kriegs- und Erbprinzenstraße
- Umbau Erbprinzenstraße zwischen Herren- und Ritterstraße
- Umbau Herrenstraße zwischen Blumen- und Erbprinzenstraße
- Umbau Kaiserplatz (ohne Städtebauförderungsmitel)



Plan: Überblick über mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführten öffentlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West und angrenzend

Planerische Rahmenbedingungen

Vorgaben übergeordneter Planungen

Karlsruhe ist Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und des Verdichtungsraums. Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Untersuchungsgebiet als Bestandsbesiedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) und integrierter Lage dargestellt. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

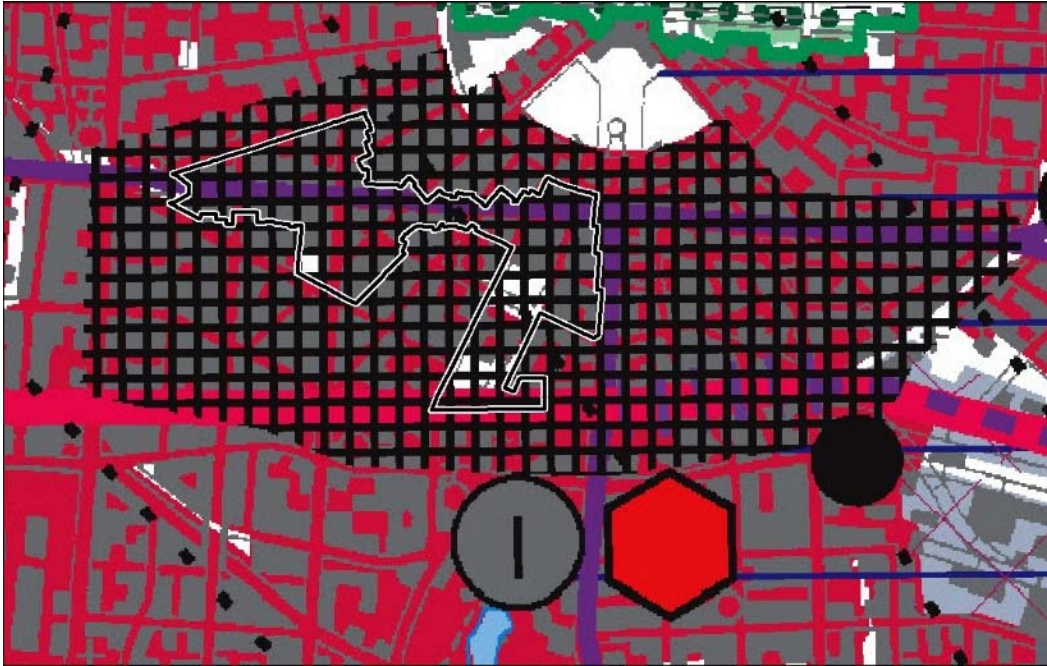


Abbildung: Auszug Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe mit sind entsprechend der innerstädtischen Lage nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich der Stephanienstraße befinden sich Quartiere, für die ein besonderes Wohngebiet dargestellt ist.

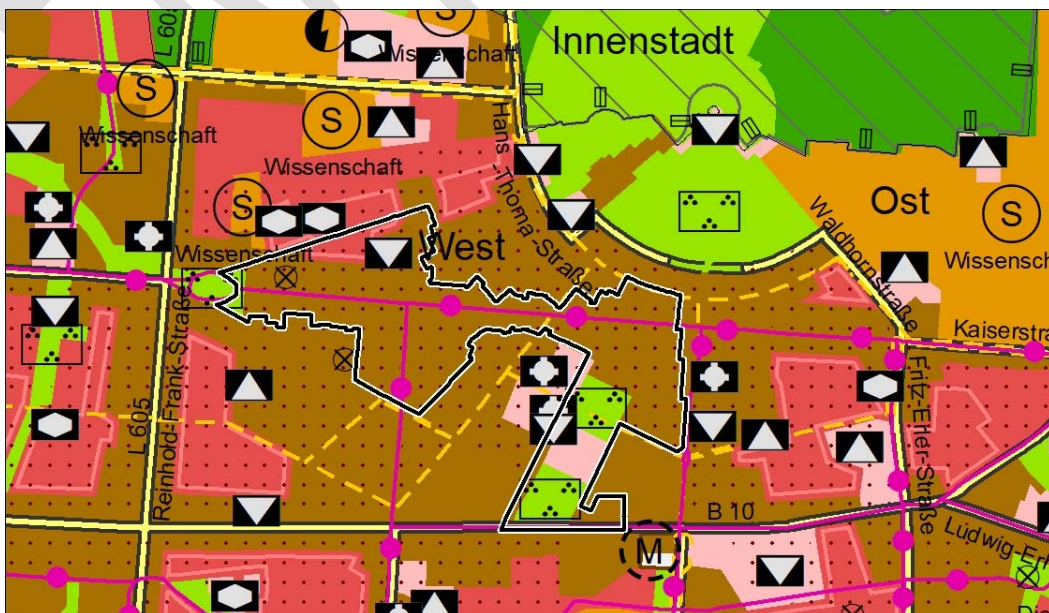


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Der Flächennutzungsplan stellt ferner die Trassen des schienengebundenen ÖPNV (Kombilösung) und das Hauptnetz des motorisierten Individualverkehrs, die wichtigen Infrastruktureinrichtungen als Standorte des Gemeinbedarfs sowie die bedeutsamen Grünanlagen dar. Das Sanierungsverfahren entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans.

Gemäß der **Klimafunktionskarte** sind die Quartiere im Untersuchungsbereich hoch bis sehr hoch bioklimatisch beeinträchtigt.

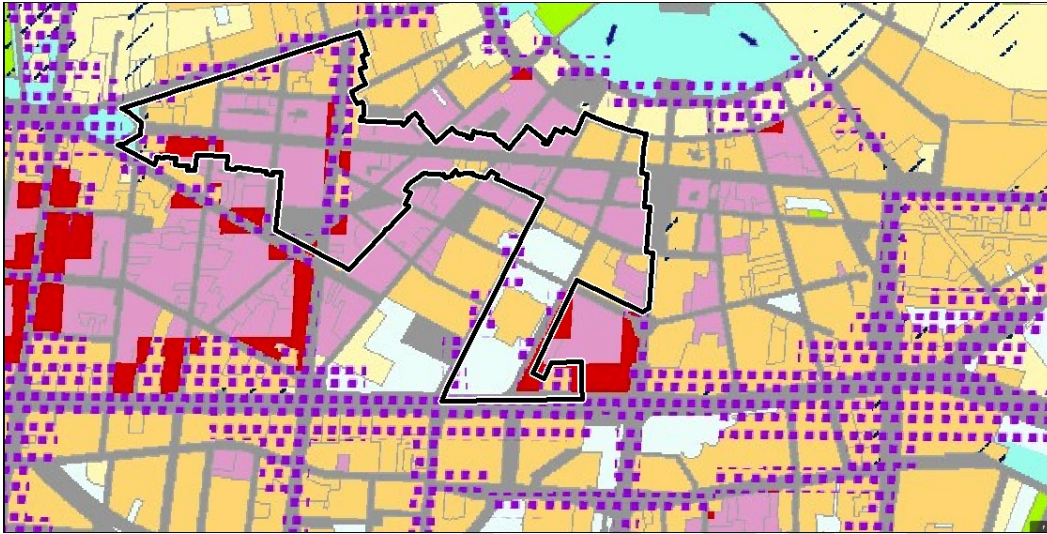


Abbildung: Auszug Klimafunktionskarte Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Bereiche befinden sich in der Karlstraße zwischen Akademie- und Waldstraße, südlich der Kaiserstraße zwischen Leopold- und Hirschstraße sowie im Bereich des ECE-Centers. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas anzustreben.

Altlasten

Im Bereich des Sanierungsgebietes sind eine Vielzahl von Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst. Bei Umbaumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen oder bei Entsiegelung von Flächen ist im Vorfeld beim Umwelt- und Arbeitsschutz eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster anzufordern. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen vorab mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Informelle Planungen der Stadt Karlsruhe

Die Ergebnisse u.a. vorliegender Planungen und Gutachten werden im Rahmen der Sanierungszielsetzungen und -maßnahmen berücksichtigt:

- Räumliches Leitbild Karlsruhe
- Rahmenplan Klimaanpassung
- Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher Innenstadt als Einzelhandelsstandort 2030
- Die Zukunft der Stadt aus Sicht der Studierenden
- Zwischenergebnisse aus dem Konzept für Öffentlichen Raum und Mobilität (ÖRMI)

Bauleitplanung

Innerhalb – beziehungsweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet – sind folgende rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden:

Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
060	Zwischen Kriegsstraße und Beiertheimer Allee	27.07.1883
177	Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Baumeisterstraße, Meidingerstraße	23.11.1928
260	Erbprinzenstraße Teilbebauungsplan	21.07.1956
265	Verbindungsstraße zwischen Karl- und Wörthstraße	15.02.1958
266	Südostecke Sophien- und Reinhold-Frank-Straße und Südostecke Amalien- und Leopoldstraße	15.03.1958
273	Ostseite Friedrichsplatz und Erbprinzenstraße	08.12.1958
277	Kaiserstraße	13.02.1963
353	Kriegsstraße zwischen Hirsch- und Lammstraße	20.06.1969
356	Kaiserallee zwischen Körnerstraße und Mühlburger Tor	11.07.1969
380	Kaiserstraße, für den Bereich der Grundstücke Kaiserstraße 116 bis Waldstraße 35	07.07.1972
397	Am Nymphengarten	
461	zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße	26.10.1973
511	Friedrichsplatz Tiefgarage	15.08.1975
520	Ludwigsplatz (Baublock Blumen-, Bürger-, Erbprinzenstraße)	30.07.1976
548	Ständehausstraße	25.02.1977
614	Kaiserstraße - Änderung Baublock Lammstraße - Bankhof u. Ritterstraße	10.08.1979
615	Bebauungsplan 614 (Nutzungsartfestsetzung)	22.02.1985
620	Bürgerstraße Änderung	01.03.1985
660	Kaiserstraße, Änderung im Bereich Waldstraße, Herrenstraße und Zentralhof	27.06.1986
665	Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten	
717	1. Teilabschnitt	20.12.1991
755	Neuordnung des Rathaus-Bereiches,	
785A	Teil 1: zwischen Zähringer-, Hebel-, Lammstraße	
785C	und Marktplatz	05.06.1992
793	VEP Vom Europaplatz bis zum Stephanplatz (Hauptpost)	07.05.1999
825	VEP Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße	11.06.2004
848	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel	19.12.2008
	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel	19.12.2008
	Marktplatz Nordseite	11.12.2009
	Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung	05.04.2013
	Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße	16.12.2016

Ergebnisse der Befragungen

Auswertung Eigentümerumfrage 2020

Das Amt für Stadtentwicklung hat im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West im Juli 2020 insgesamt 247 Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften oder deren Zustellungsberechtigte angeschrieben und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude bzw. Wohnungen gebeten. Die Eigentümerumfrage wurde online durchgeführt. Hierzu haben die Eigentümerinnen und Eigentümer pro Objekt einen Zugangscode zur Umfrage erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben folglich nur einen Zugangscode erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden haben pro Objekt einen Zugangscode erhalten. Insgesamt wurden 308 ZugangsCodes für die Onlineumfrage vergeben, 149 Fragebögen wurden direkt online ausgefüllt.

Zudem bestand die Möglichkeit, einen Papierfragebogen telefonisch oder per Mail anzufordern. 61 Fragebögen wurden auf diese Weise ausgefüllt und per Mail oder im portofreien Antwortkuvert zurückgesendet. Diese wurden dann vom BME in die Onlineumfrage eingepflegt. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer haben den Fragebogen durch die Hausverwaltung oder Architekturbüros beantworten lassen. Im August erhielten all diejenigen ein Erinnerungsschreiben, die bis dato noch nicht geantwortet hatten.

Aus den Versandaktionen und Rückmeldungen der Eigentümerinnen und Eigentümer ergab sich eine Bereinigung der Gebäudezahl und der Zahl der ZugangsCodes. So beläuft sich die Grundgesamtheit der Fragebögen (entspricht der Anzahl der Codes) auf 303, der Eigentümer auf 247 und der Gebäudezahl auf 218. Die 210 ausgefüllten Fragebögen entsprechen einer Rücklaufquote von 69,3 %, wenn diese in Bezug auf die versendeten Codes gesehen wird. Die Rücklaufquote in Bezug auf die Anzahl der angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümer liegt bei 68,8 %. Die Rücklaufquote in Bezug auf die Gebäude ist am höchsten: die ausgefüllten Fragebögen liefern Informationen zu 76,6 % der 218 in die Untersuchung eingegangenen Gebäude im Untersuchungsgebiet. Hier wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Adressen im Untersuchungsgebiet, die dem BME zur Verfügung gestellt wurden, der Anzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht.

Die Befragungsergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

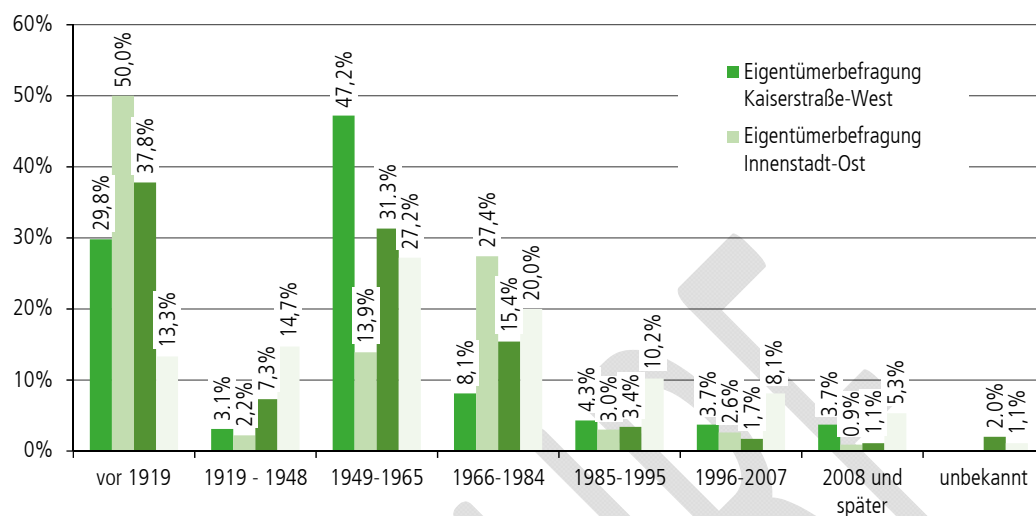
Gebäudealter und -zustand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Vergleich zur Gesamtstadt Karlsruhe überdurchschnittlich viele Gebäude vor 1919 errichtet (29,8 % im Untersuchungsgebiet und nur 13,3 % in der Gesamtstadt). Zudem ist auffällig, dass die Zahl der Gebäude, die zwischen 1919 und 1948 erbaut wurden, deutlich niedriger ist als in der Gesamtstadt (3,1 % zu 14,7 %). Am meisten weicht jedoch die Zahl der von 1949 bis 1965 erbauten Gebäude ab. Diese liegt in der Kaiserstraße-West bei 47,2 % der Gebäude und in der Gesamtstadt bei nur 27,2 %, in der Innenstadt-Ost sogar lediglich bei 13,9 %. Im Zeitraum von 1985 bis 1995 wurden in der Gesamtstadt viele neue Gebäude errichtet (10,2 %). Sowohl der Wert der Kaiserstraße-West (4,3 %), als auch der Wert der Innenstadt-Ost (3,4 %) ist unterdurchschnittlich. Der Anteil an neueren Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist in etwa durchschnittlich. So wurden seit 2008 3,7 % der Gebäude errichtet, in der Gesamtstadt sind es 5,3 %. Die Bautätigkeit in der Innenstadt spielt sich vor allem im Bereich der Kaiserstraße-West ab. In der Innenstadt-Ost liegt der Anteil der neuen Gebäude nur bei 0,9 % und auch für die gesamte Innenstadt ist der Wert niedriger (1,1 %) (Abbildung 1).

Abbildung 1

Baualterklassen

In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt?



Basis: 161/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet, 230/324 Gebäude Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016), Innenstadt gesamt und Karlsruhe gesamt: Fortschreibung Zensus 2011

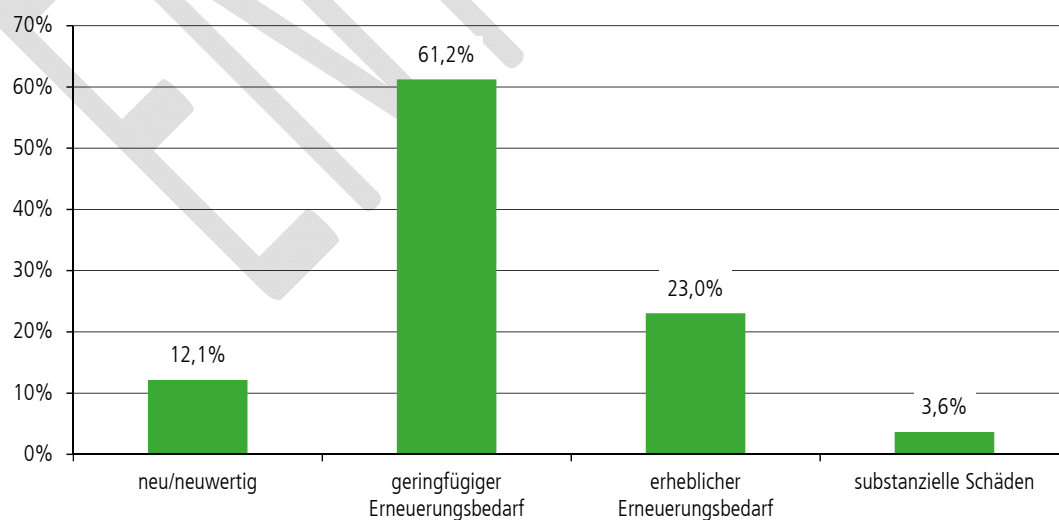
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

61,2 % der Gebäude haben nach Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer einen geringfügigen Erneuerungsbedarf. 23,0 % der untersuchten Gebäude haben nach dieser Einschätzung einen erheblichen Erneuerungsbedarf und nur 12,1 % werden als neu/neuwertig wahrgenommen (Abbildung 2).

Abbildung 2

Gebäudezustand

Wie schätzen Sie den Zustand des Gebäudes (Gesamteindruck) ein?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Wenn man zum Thema „Zustand des Gebäudes“ einen Vergleich des Gebiets der westlichen Kaiserstraße (ab dem Europaplatz und westlich bis zur Leopoldstraße, nördlich eingegrenzt durch die Akademiestraße und die Stephaniestraße) von der heutigen Eigentümerbefragung und der Eigentümerbefragung der City West 2005

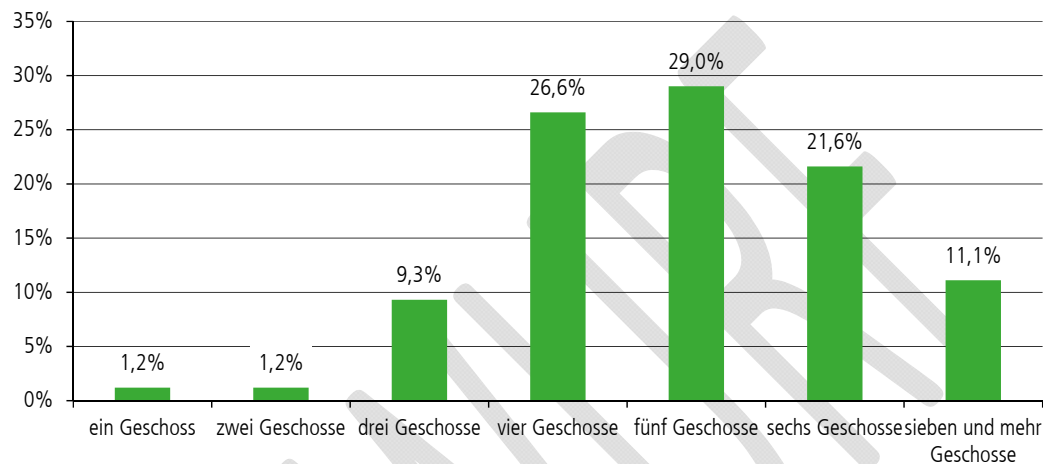
zieht, wird deutlich, dass der Gebäudezustand 2020 negativer eingeschätzt wird. Im Jahr 2005 befanden von den 33 Befragten mit Antwort 36,5 %, dass das Gebäude keine Mängel hat. In der diesjährigen Umfrage gaben von 66 Eigentümern und Eigentümerinnen nur 13,6 % an, dass das Gebäude neuwertig erscheint. Deutliche Schäden haben 2005 nur 9,1 % der Befragten an ihren Gebäuden wahrgenommen. In diesem Jahr stellten 4,5 % der Befragten sogar schwerwiegende Schäden fest und 18,2 % sehen einen erheblichen Erneuerungsbedarf an ihrem Objekt.

Gebäudenutzung und -größe

Über 60 % der Gebäude (61,7 %) haben fünf oder mehr Stockwerke. Mehr als ein Viertel (26,6 %) besteht aus vier Geschossen. Ein oder zwei Geschosse hat nur ein marginaler Anteil der untersuchten Gebäude: je 1,2 % (Abbildung 3).

Abbildung 3

Geschosszahl der Gebäude



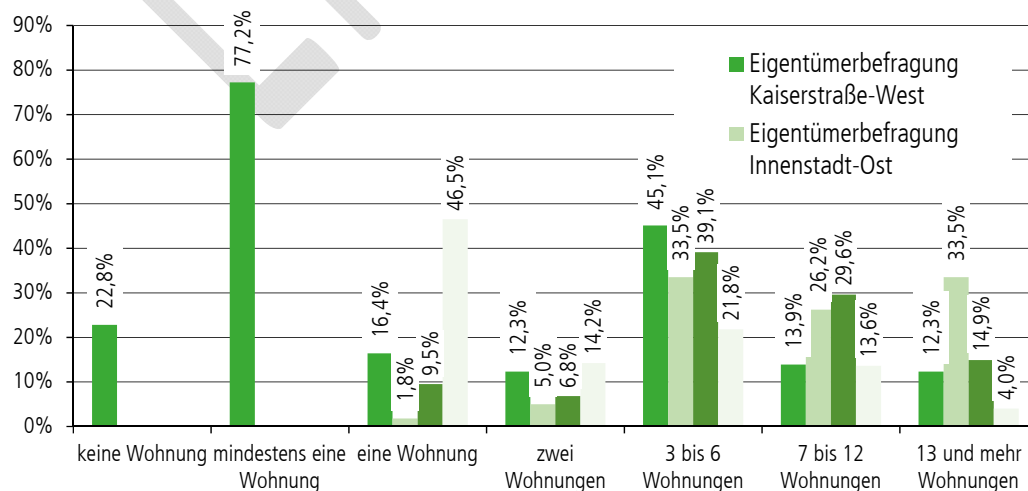
Basis: 162/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Mit der hohen Geschosszahl gehen auch hohe Zahlen an Wohnungen je Gebäude einher. 77,2 % aller in die Untersuchung eingegangenen Gebäude haben auch Wohnraum. 22,8 % der Objekte besitzen keine Wohneinheit. 45,1 % der Gebäude mit Wohnraum haben drei bis sechs Wohnungen. Dieser Anteil ist mehr als doppelt so hoch als in der Gesamtstadt (21,8 %) und liegt auch über dem Wert der gesamten Innenstadt mit 33,5 %. In 26,2 % der Gebäude liegen mehr als sechs Wohnungen. Im Vergleich zur Innenstadt-Ost (59,7 %) und zur Innenstadt gesamt (44,5 %) ist dieser Anteil gering. Der Anteil der Gebäude mit nur einer Wohnung (16,4 %) liegt im Untersuchungsgebiet weit unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (46,5 %) (Abbildung 4).

Abbildung 4

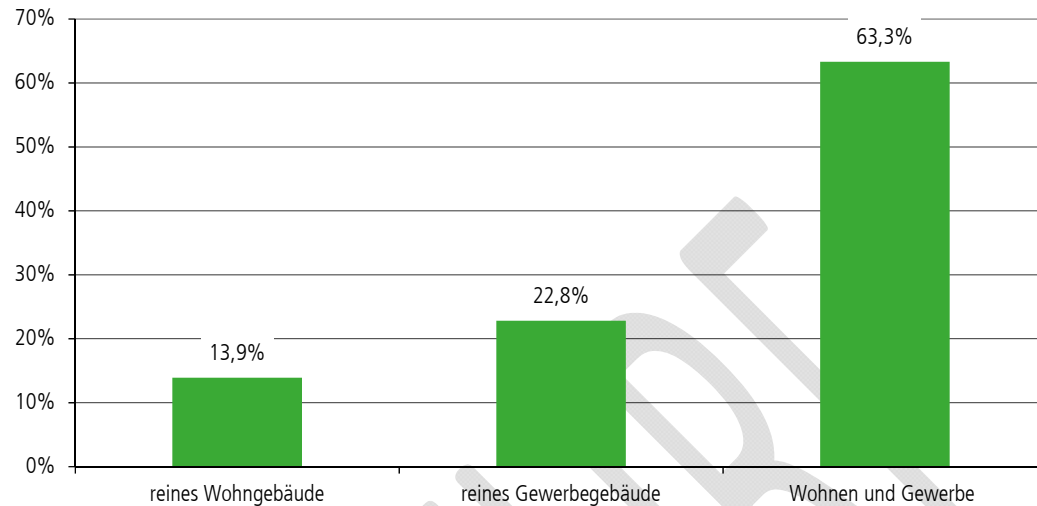
Anzahl der Wohnungen je Gebäude



Basis: 160/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet, 221/324 Gebäude Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016), Innenstadt gesamt und Karlsruhe gesamt: Fortschreibung Zensus 2011 | Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Ein Großteil der untersuchten Gebäude im Gebiet dient der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (63,3 %). Nur 13,9 % dienen ausschließlich dem Wohnzweck und 22,8 % sind der gewerblichen Nutzung gewidmet (Abbildung 5).

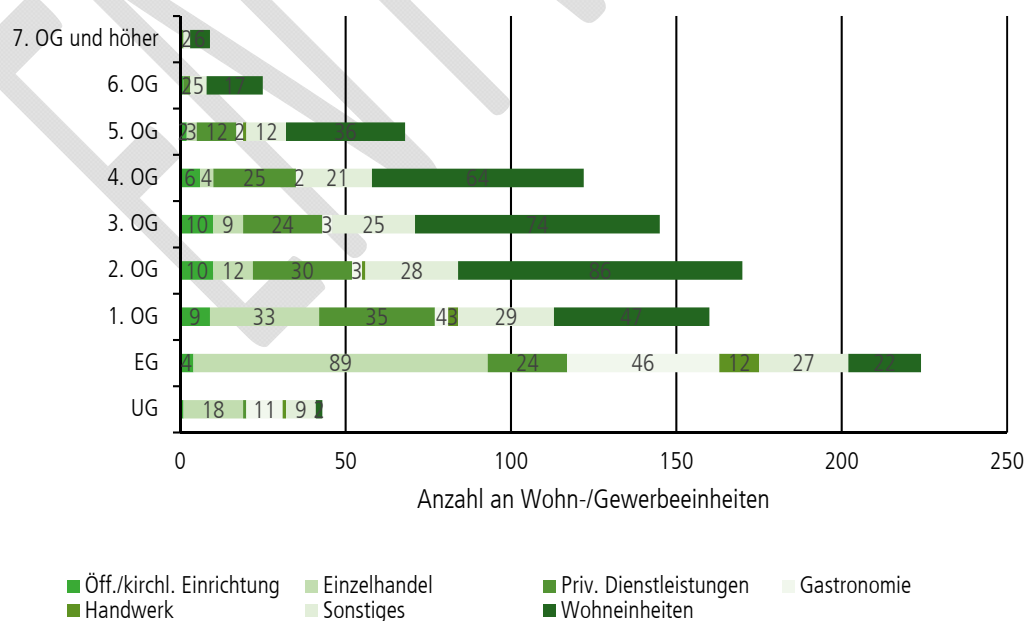
Abbildung 5

Nutzungsart der Gebäude

Basis: 158/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Besonders im Erdgeschoss und Kellergeschoss lässt sich ein hoher Anteil an Gewerbeeinheiten nachweisen (über 90 %). In den unteren Stockwerken dominieren der Einzelhandel und die Gastronomie. Private Dienstleistungen nehmen ab dem 1. Obergeschoss zu. Auch die Anzahl der Wohneinheiten liegt ab dem 1. Stockwerk erst bei knapp 30 %, ab dem 2. Stockwerk aufwärts dominiert dann die Wohnnutzung (Abbildung 6).

Abbildung 6

Nutzungsverteilung nach Stockwerken

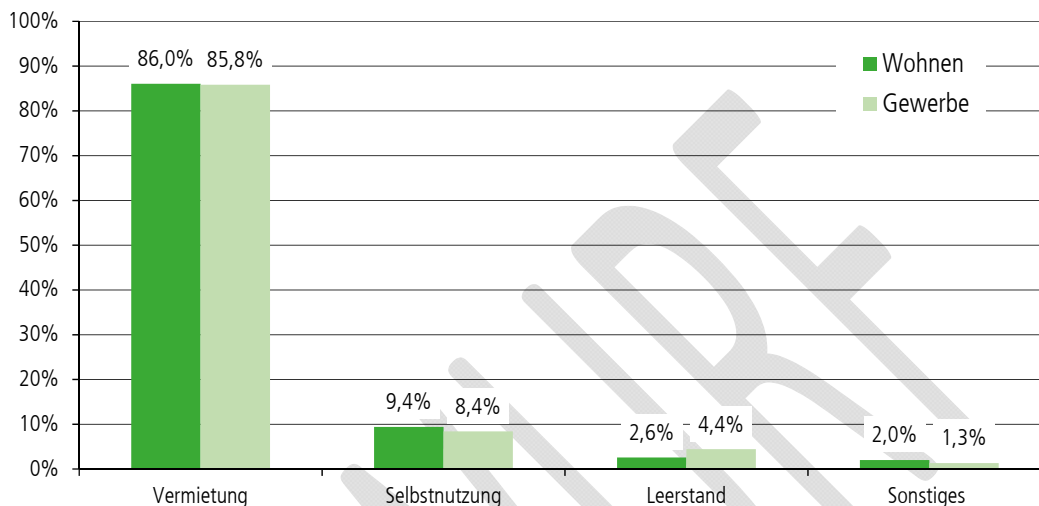
Basis: 354 Wohn- und 612 Gewerbeeinheiten, die zur Auswertung zur Verfügung standen
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Die Mischnutzung und die klare Aufteilung von Wohnen und Gewerbe erklären sich aus der zentralen Lage des Untersuchungsgebiets.

Ein Großteil der Objekte wird vermietet (ca. 86 % sowohl bei Gewerbeeinheiten als auch bei Wohneinheiten). Zur Selbstnutzung des Wohnraums werden im Gebiet nur 9,4 % der Objekte deklariert, bei den Gewerbeeinheiten ist es nochmal ein Prozent weniger. Leerstand betrifft aktuell 2,6 % der Wohneinheiten und 4,4 % der Gewerbeeinheiten (Abbildung 7).

Abbildung 7

Nutzung Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten



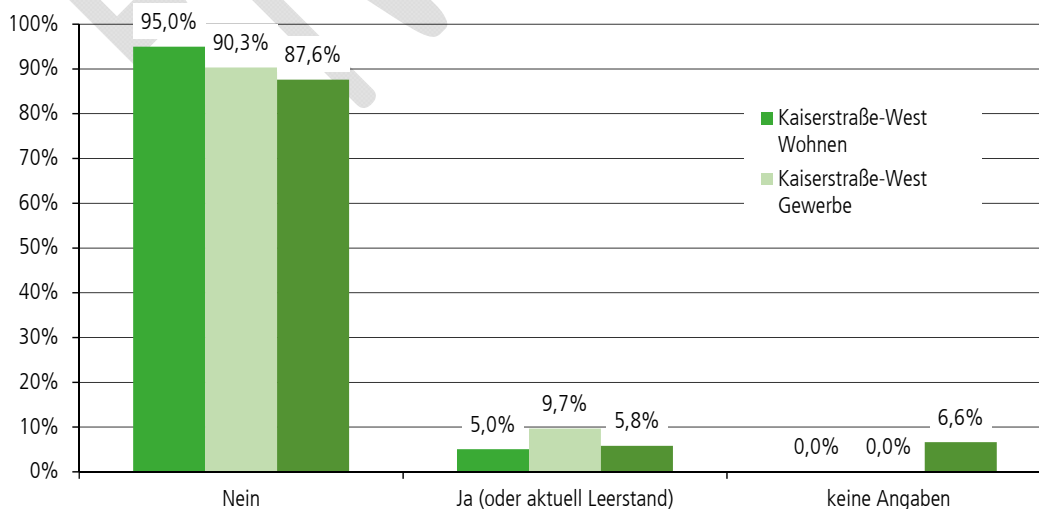
Basis: 351 Wohneinheiten und 226 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet, die zur Auswertung vorlagen
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Leerstände von mehr als drei Monaten hatten in den letzten zwei Jahren nur 5 % der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und 9,7 % der Gewerbeeigentümerinnen und -eigentümer zu verzeichnen (Abbildung 8).

Abbildung 8

Leerstand

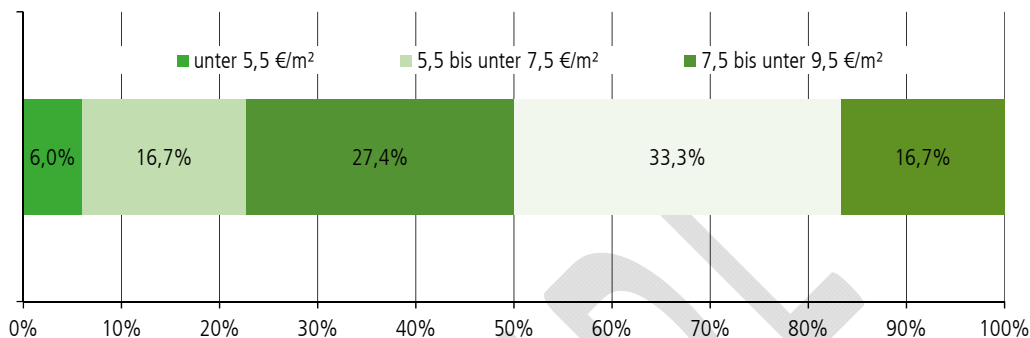
Sind in den vergangenen zwei Jahren Leerstände von mehr als 3 Monaten aufgetreten?



Basis: 298 Wohneinheiten und 207 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet, 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer in der Innenstadt-Ost (Eigentümerumfrage 2016)
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

84 Vermieterinnen und Vermieter machten Angaben zur Kaltmiete ihrer Wohnungen. Diese beträgt durchschnittlich 10,03 Euro je Quadratmeter. 6,0 % der Wohneinheiten kosten weniger als 5,50 Euro Kaltmiete je Quadratmeter, 16,7 % zwischen 5,50 und 7,70 Euro und 27,4 % zwischen 7,50 und 9,50 Euro. Ein Drittel der Wohneinheiten kostet zwischen 9,50 und 11,50 Euro pro Quadratmeter. 16,7 % der Wohneinheiten werden teurer vermietet (Abbildung 9).

Abbildung 9

Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnen

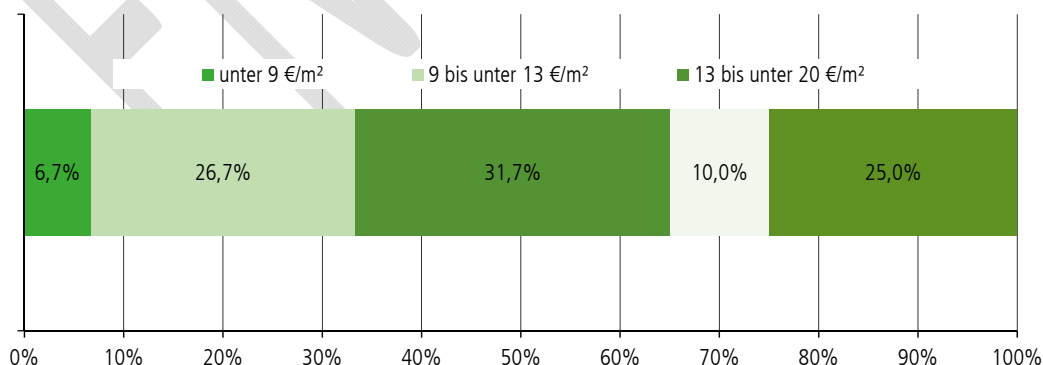
Basis: 84/303 Eigentümerinnen und Eigentümer

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Betrachtet man nur den Bereich der westlichen Kaiserstraße, fällt auf, dass laut der Eigentümerumfrage 2005 von 36 Vermieterinnen und Vermietern noch 27,8 % weniger als 5,50 Euro pro Quadratmeter erhielten. Im Vergleichsgebiet sind es heute nur noch 3,6 %. Mehr als 7,50 Euro haben damals nur 8,3 % der Vermieterinnen und Vermieter an Miete verlangt, heute geben 85,7 % der 28 Vermieterinnen und Vermieter an, dass sie 7,50 Euro und mehr pro Quadratmeter erhalten.

Sind die Einheiten der gewerblichen Nutzung gewidmet, liegen die Mietpreise deutlich höher. Nur 6,7 % der Gewerbeeinheiten kosten weniger als 9 Euro je Quadratmeter. Über ein Viertel kostet zwischen neun und dreizehn Euro und fast ein Drittel (31,7 %) der Gewerbeeinheiten wird für 13 bis 20 Euro pro Quadratmeter vermietet. Weitere 10 % kosten zwischen 20 und 25 Euro und ein weiteres Viertel aller Gewerbeeinheiten wird für über 25 Euro je Quadratmeter vermietet. Der Mittelwert der Kaltmiete (60/210 Eigentümerinnen und Eigentümer) liegt bei 22,08 Euro je Quadratmeter (Abbildung 10).

Abbildung 10

Kaltmiete pro Quadratmeter Gewerbe

Basis: 60/303 Eigentümerinnen und Eigentümer

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Ein Vergleich zur Gewerbemiete in der Innenstadt-Ost ist grafisch nicht sinnvoll, da dort die Gewerbemieten deutlich günstiger sind und für die Auswertung andere Klassen gewählt wurden. So lagen bei der Eigentümerumfrage in der Innenstadt-Ost 58,2 % der Gewerbeeinheiten in der Klasse 9 Euro und mehr. Bei der Kaiserstraße-West liegen die Mieten deutlich höher: 93,3 % der Vermieterinnen und Vermieter erhalten mehr als 9 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Gewerbemietpreise sind von 2005 bis heute im Gebiet der westlichen Kaiserstraße gestiegen. Während 2010 nur 7,1 % der Vermieterinnen und Vermieter mehr als 20 Euro pro Quadratmeter bekommen haben, sind es heute 35,0 % der Vermieterinnen und Vermieter.

Stellplätze

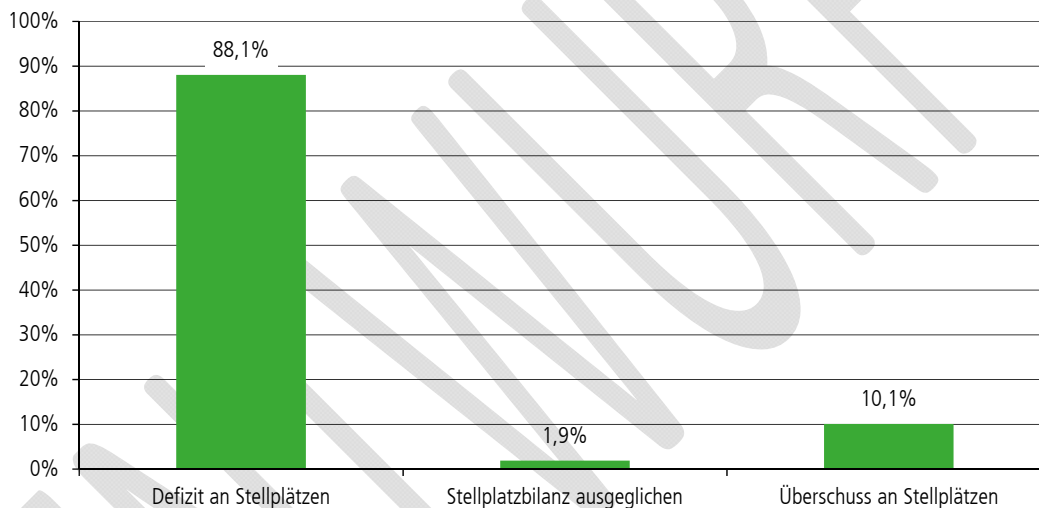
Von 165 Gebäuden, zu denen Angaben zu Stellplätzen vorliegen, haben 23,6 % einen Stellplatz. Entsprechend besitzen 72,7 % der Gebäude keine privaten Stellplätze. Bei 3,7 % der Gebäude wussten die Eigentümer nicht, ob Stellplätze vorhanden sind. Die Gesamtzahl an Stellplätzen im Gebiet beträgt 634, davon sind 84,2 % der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Einige Gebäude besitzen Tiefgaragen oder größere Parkplätze, wodurch die absolute Anzahl an Stellplätzen nur schwer abzuschätzen ist.

Daher bietet die Stellplatzbilanz einen präziseren Einblick: Die Berechnung dieser erfolgt, indem die Anzahl an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten mit vorhandenen Parkplätzen je Gebäude abgeglichen wird. Bei 88,6 % aller Gebäude ist ein Defizit an Stellplätzen vorhanden. Ein Überschuss an Parkplätzen ist bei 9,6 % der Gebäude vorhanden. Bei nur 1,8 % ist die Stellplatzbilanz ausgeglichen (Abbildung 11).

Abbildung 11

PKW-Stellplatz-Bilanz

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



Basis: 159/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Zwei Drittel (67,7 %) der Eigentümerinnen und Eigentümer haben kein Interesse an einem Stellplatz zur Miete oder zum Kauf. 15,3 % können sich vorstellen einen Pkw-Stellplatz zu mieten, 17,1 % einen solchen zu kaufen. Insgesamt werden anhand dieser Angaben 193 Stellplatz zur Miete und 200 zum Kauf benötigt. Hierbei ist die Anzahl der benötigten Parkplätze jedoch nur hypothetisch, da sich einige der Befragten auch vorstellen können einen Parkplatz zu mieten oder zu kaufen. So entsteht eine erhöhte Anzahl der gesamt benötigten Parkplätze.

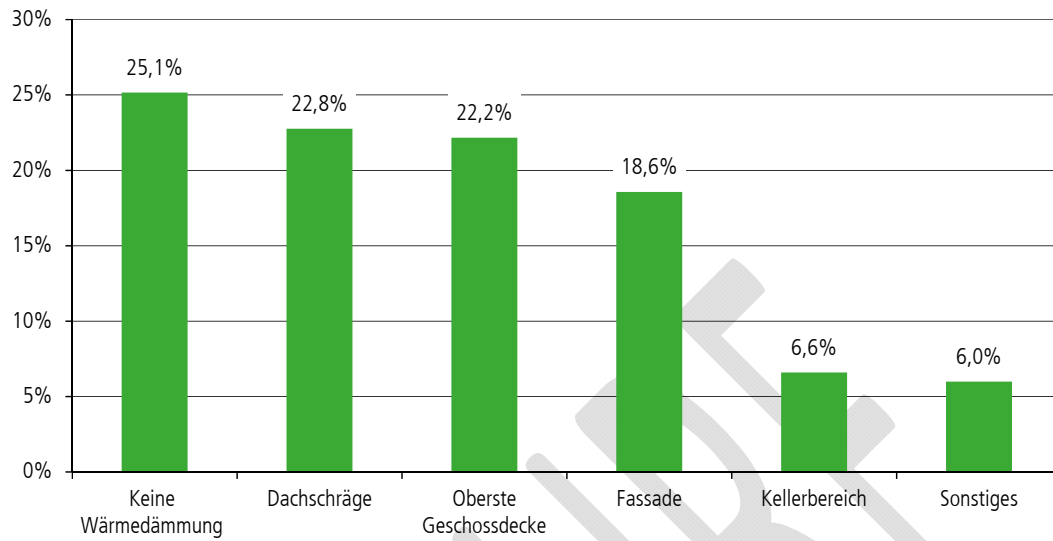
Ausstattung und Modernisierungsstand

Knapp über ein Viertel aller Gebäude besitzt laut Eigentümerinnen und Eigentümern keine Wärmedämmung. 22,8 % aller Gebäude besitzen eine Dämmung der Dachschräge und bei einer ähnlichen Anzahl an Gebäuden ist die oberste Geschossdecke gedämmt. Die Fassade ist bei 18,6 % und der Kellerbereich bei 6,6 % der Gebäude gedämmt (Abbildung 12).

Abbildung 12

Wärmedämmung

Welche Teile der Gebäude mit Wohnnutzung bzw. Gewerbenutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?



Basis: 167/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

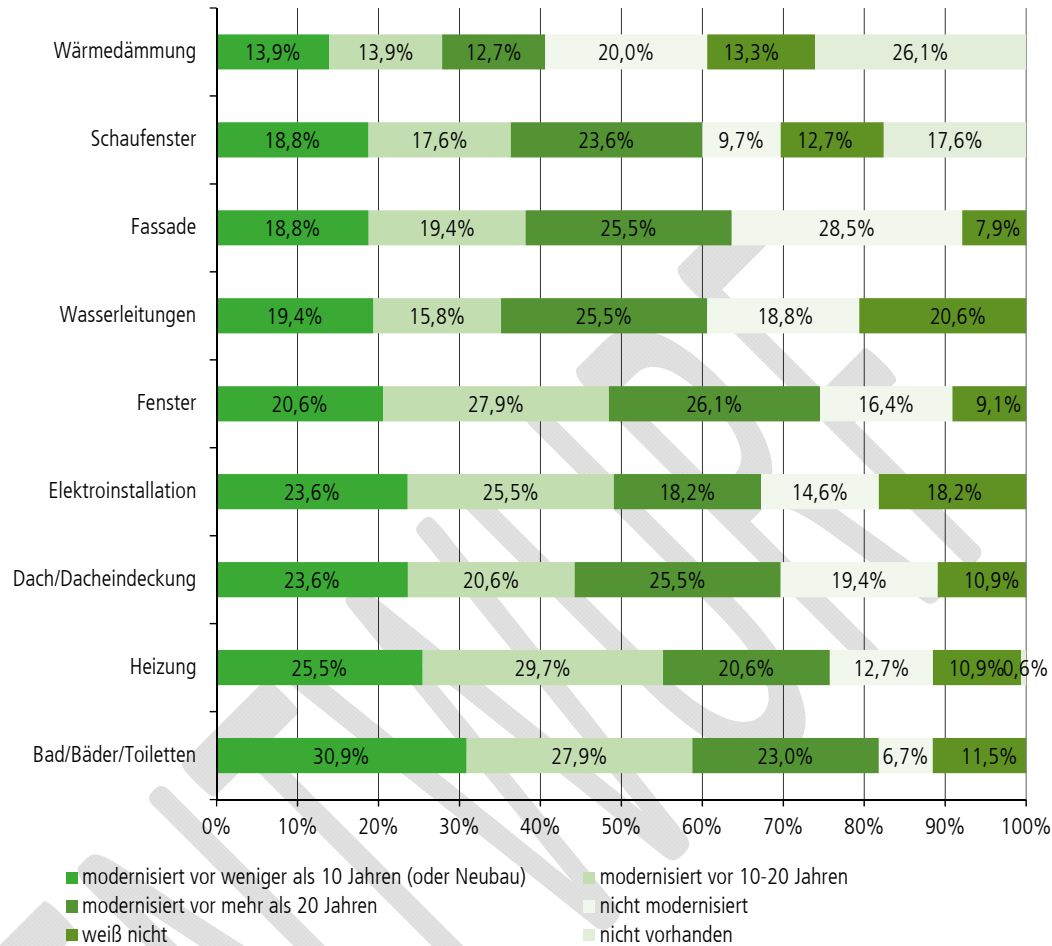
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Der Modernisierungsstand ist je nach Teilbereich verschieden. Am häufigsten wurden in den letzten 10 Jahren Bäder und Toiletten (30,9 %) renoviert. Auch Elektroinstallationen, das Dach und die Heizung wurden bei fast einem Viertel der Gebäude im selben Zeitraum modernisiert. Am seltensten wurde die Modernisierung der Wärmedämmung durchgeführt. Sie wurde in den letzten 10 Jahren bei nur 13,9 % der Gebäude modernisiert. 26,1 % der Gebäude besitzen keine Wärmedämmung. Bei den Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, zeigt sich ein erhöhter Bedarf der Modernisierung der Wärmedämmung: 37,5 % dieser Gebäude besitzen keine Wärmedämmung und bei 22,9 % der Gebäude wurde sie noch nicht modernisiert, das sind über 60 % der insgesamt 48 Gebäude im Untersuchungsgebiet, die vor 1919 errichtet wurden. Wasserleitungen, Fenster, Dach und Fassade wurden bei einem Viertel aller Gebäude zuletzt vor mehr als 20 Jahren saniert. Bei 28,5 % wurde die Fassade noch gar nicht modernisiert und auch Wasserleitungen und Dächer wurden zu knapp einem Fünftel noch nicht modernisiert (Abbildung 13).

Abbildung 13

Modernisierungsstand der Gebäude in den verschiedenen Teilbereichen

Wann wurden welche Gewerke des Gebäudes bzw. der Wohnung(en) oder Gewerbeeinheit(en) zuletzt umfassend modernisiert?



Basis: 165/223 Gebäude im Untersuchungsgebiet

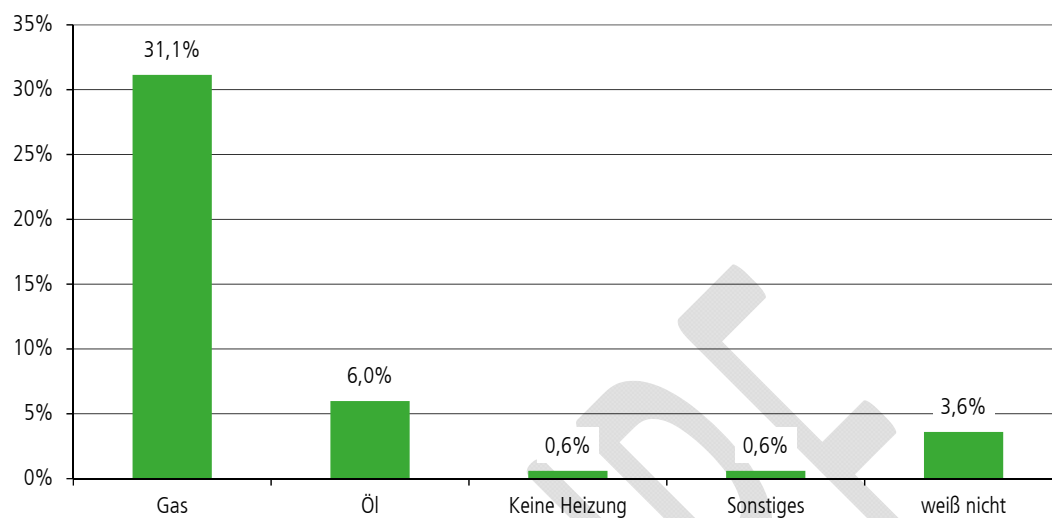
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Geheizt wird zum Großteil durch Nah- oder Fernwärme (61,7 %), für weitere 31,1 % der Gebäude ist die überwiegende Energiequelle Gas und 6,0 % der Gebäude werden vor allem mit Öl beheizt. Nur ein Gebäude besitzt laut Eigentümer keine Heizung (Abbildung 14).

Abbildung 14

Heizungsart im Gebäude

Welche ist die überwiegende Heizungsart bzw. Energiequelle im Gebäude?



Basis: 167/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Hof und Freisitz

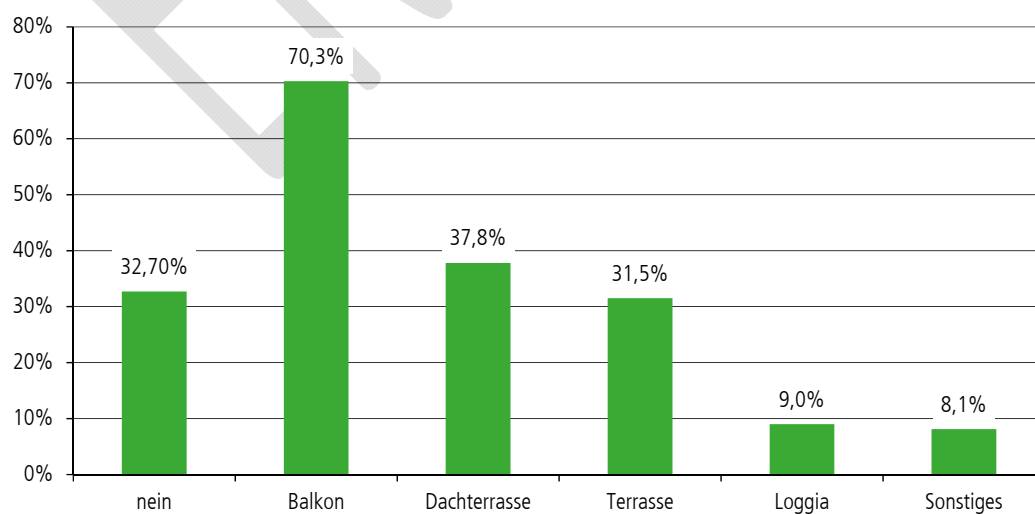
67,3 % aller Gebäude, die in die Untersuchung eingeflossen sind, besitzen einen Freisitz. Knapp über 70 % der Gebäude mit Freisitz haben einen Balkon. 37,8 % der Gebäude haben eine Dachterrasse, 31,5 % eine Terrasse und 9,0 % eine Loggia (Abbildung 15).

Abbildung 15

Freisitz

Verfügen Ihre Wohnungen oder Gewerbeeinheiten über einen Freisitz?

Wenn ja, um was handelt es sich dabei?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

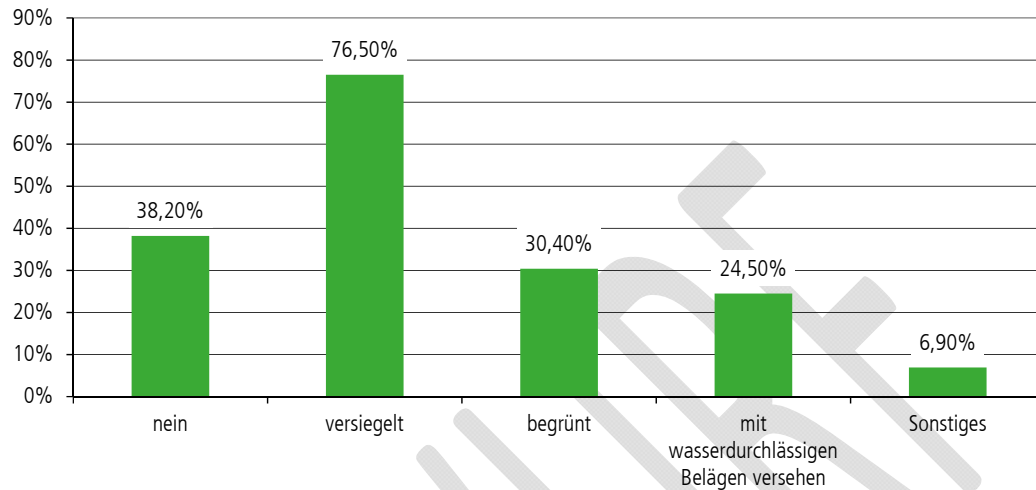
Einen Hof gibt es bei 61,8 % der Gebäude. Hiervon sind 76,5 % ganz oder teilweise versiegelt. 30,4 % sind zumindest teilweise begrünt und 24,5 % sind mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (Abbildung 16).

Abbildung 16

Hof

Ist auf dem Grundstück ein Hof vorhanden?

Wie ist der Hof beschaffen?



Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Die Hofgestaltung wird bei etwa Zweidritteln der Gebäude als durchschnittlich bewertet, bei 22,6 % als gut und bei 8,8 % der Hinterhöfe wird die Gestaltung als mangelhaft eingeschätzt.

83,3 % der Höfe werden vor allem als Standort für Müllbehälter gesehen. 30,4 % der Höfe besitzen eine Pkw-Abstellfläche und 17,7 % werden von der Bewohnerschaft als Aufenthaltsort genutzt. In 10,8 % der Hinterhöfe ist eine Gartennutzung möglich. Die Rubrik Sonstiges beinhaltet vor allem die Nutzung für Fahrradstellplätze, Raucherecken oder Außenbestuhlung von Gastronomiebetrieben und ist mit über 30 % sehr ausgeprägt.

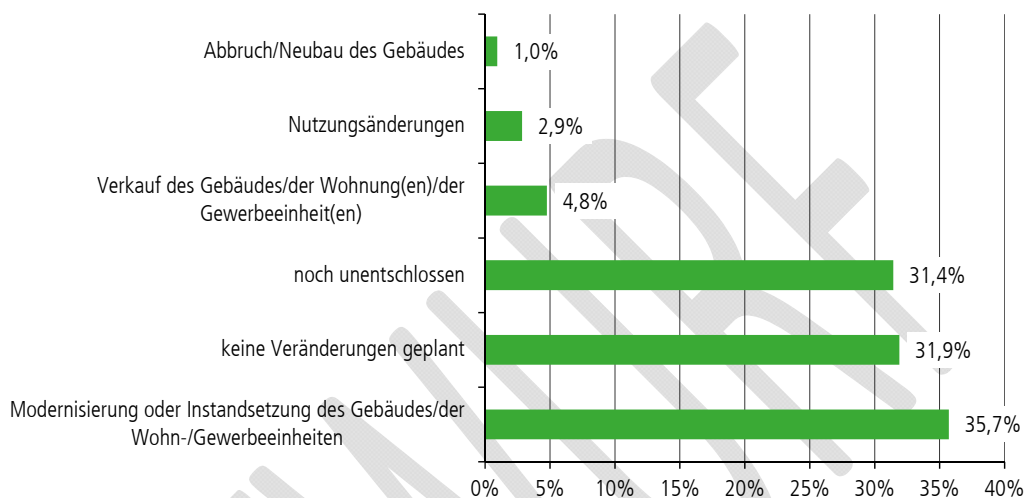
Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen

In Bezug auf Maßnahmen in den nächsten 5 bis 10 Jahren sind jeweils etwas über 31 % der Befragten noch unentschlossen oder haben keine Veränderung geplant. 35,7 % möchten ihre Gebäude oder Wohnungen modernisieren oder Instand setzen. 4,8 % ziehen einen Verkauf ihrer Gebäude, Wohn- oder Gewerbeeinheit in Betracht. Eine Nutzungsänderung streben 2,9 % der Befragten an. 1 % der Befragten planen einen Abbruch oder Neubau des Gebäudes (Abbildung 17).

Abbildung 17

Geplante Maßnahmen

Was planen Sie in den nächsten 5-10 Jahren an Ihrem Gebäude/ Ihrer Wohnung(en)/Ihrer Gewerbeeinheit(en) für Maßnahmen vorzunehmen?



Basis: 210/303 Eigentümerinnen und Eigentümer

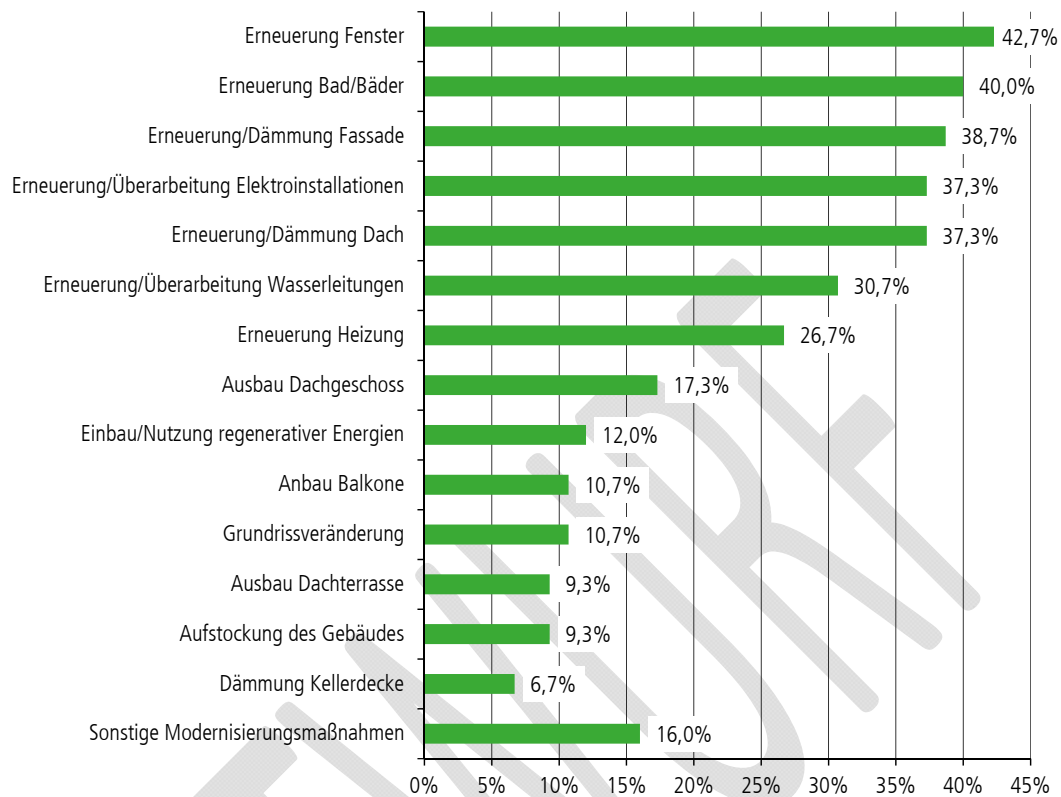
Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Konkrete Modernisierungsmaßnahmen haben 75 Befragte angegeben. Von diesen wollen 42,7 % ihre Fenster erneuern. 40 % möchten Bäder erneuern und 38,7 % sehen eine Modernisierung der Fassade als ein Ziel in den nächsten Jahren an. Je 37,3 % möchten sich mit der Dämmung des Daches oder einer Erneuerung der Elektroinstallationen befassen. Eine Erneuerung der Wasserleitungen ist von 30,7 % der Befragten geplant, 26,7 % haben vor ihre Heizung zu erneuern. Der Ausbau des Dachgeschosses wird von 17,3 % und die Nutzung regenerativer Energien von 12,0 % der Befragten genannt. Der Anbau von Balkonen und eine Grundrissveränderung wurden von knapp über 10 % der Befragten genannt. Einen Ausbau der Dachterrasse und die Aufstockung des jeweiligen Gebäudes ziehen 9,3 % der Befragten in Erwägung, 6,7 % wollen die Kellerdecke dämmen. 16 % haben andere Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung von ganzen Wohnungen und Bädern oder Maßnahmen im Hof, im Fokus (Abbildung 18).

Abbildung 18

Geplante Modernisierungsmaßnahmen



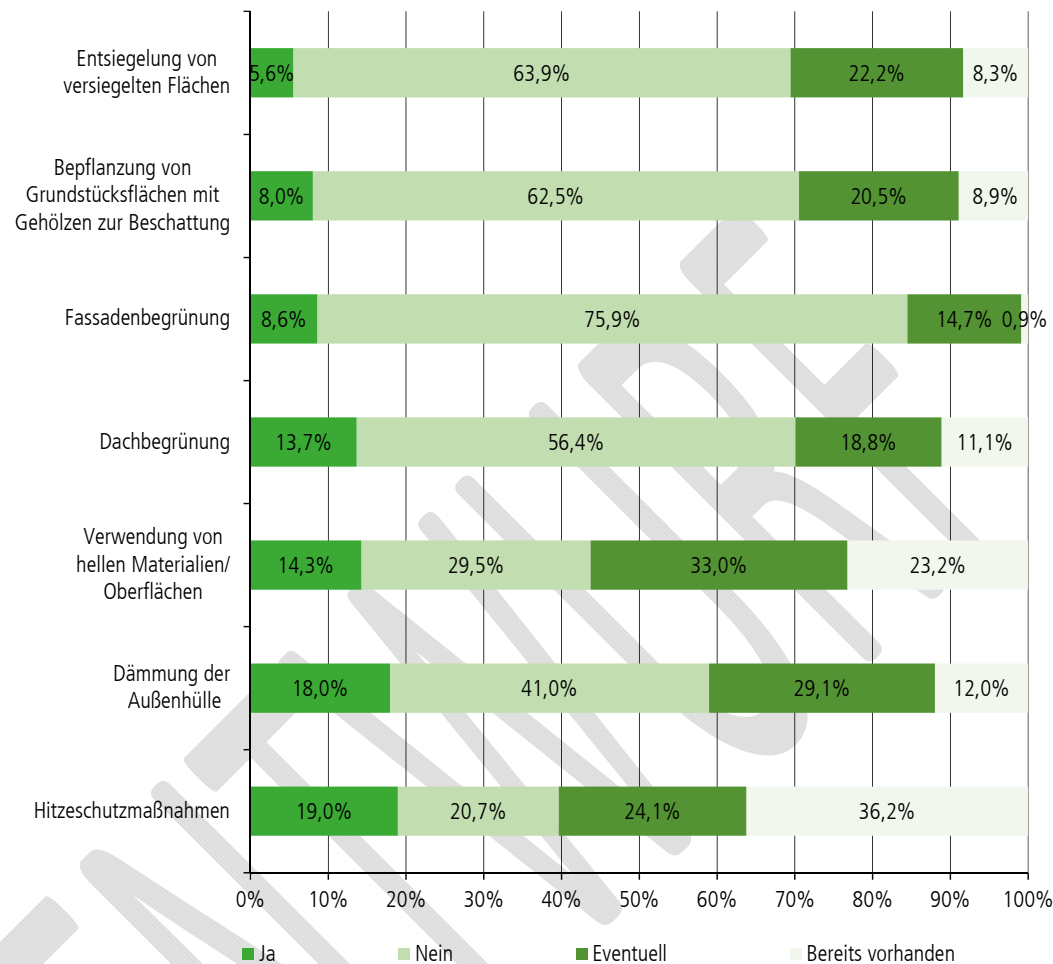
Basis: 75 Befragte, die eine Modernisierung vornehmen möchten
 Summe über 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Hitzeschutzmaßnahmen können sich 19 % der Befragten gut vorstellen, 20,7 % würden sie eventuell durchführen. Außerdem haben 36,2 % bereits Hitzeschutzmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt. Fassadenbegrünung wird von über Dreiviertel der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer abgelehnt, nur knapp 1 % hat schon eine Fassadenbegrünung am Gebäude. Lediglich 8,6 % der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer können sich eine Fassadenbegrünung vorstellen. Einer Dachbegrünung gegenüber ist die Haltung offener. 13,7 % können es sich vorstellen eine solche vorzunehmen, um der Überhitzung entgegenzuwirken. Mehr als jedes zehnte Gebäude verfügt laut Eigentümerin oder Eigentümer bereits über eine Dachbegrünung. Dennoch können sich 56,4 % keine Dachbegrünung auf ihrem Gebäude vorstellen. Am wenigsten Zuspruch hat die Entsiegelung von versiegelten Flächen und die Bepflanzung erhalten (5,6 % und 8,0 %). Helle Materialien sind bereits bei knapp einem Viertel der Gebäude vorhanden. 14,3 % der Befragten können sich vorstellen ihr Gebäude entsprechend auszustatten, 29,5 % können sich dies jedoch nicht vorstellen. Eine Dämmung der Außenhülle können sich wiederum 18,0 % gut vorstellen, aber 41 % stehen dieser ablehnend gegenüber. An 12 % der Gebäude gibt es diese Dämmung bereits (Abbildung 19).

Abbildung 19

Maßnahmen zur Überhitzung

Können Sie sich vorstellen an Ihrem Gebäude Maßnahmen vorzunehmen, die dazu beitragen einer Überhitzung im Sommer entgegenzuwirken?



Basis: 154 Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

An einer möglichen Bezuschussung im Rahmen des Sanierungsverfahrens haben 57,2 % der Befragten Interesse. 18,3 % geben an, dass sie kein Interesse haben und fast ein Viertel ist sich unsicher, ob sie an der Bezuschussung im Rahmen eines Sanierungsverfahrens interessiert sind.

Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

Knapp zwei Drittel (63,3 %) der Eigentümerinnen und Eigentümer nannten ein bis drei konkrete Maßnahmen, die aus ihrer Sicht das Umfeld ihrer Immobilie oder des Quartiers aufwerten würden. Die relative Zahl der Rückmeldungen liegt um fast 18 % höher als bei der Eigentümerbefragung der Innenstadt-Ost im Jahr 2016.

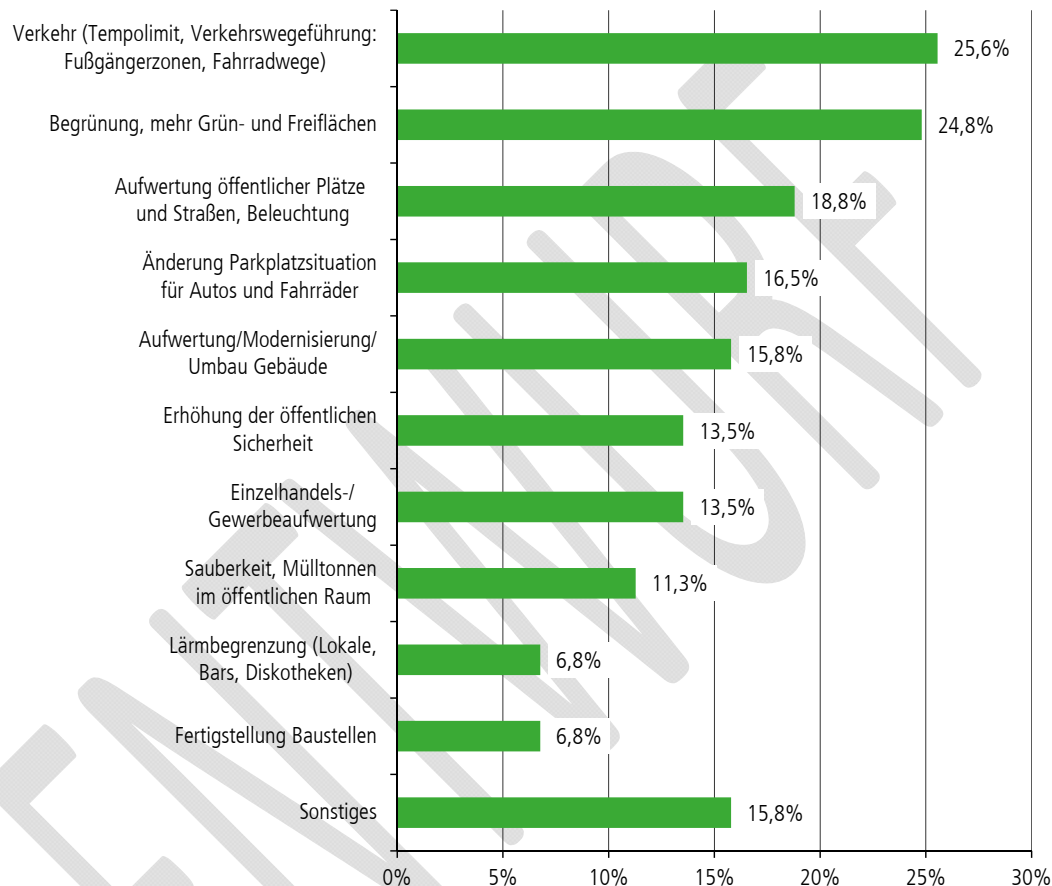
Die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich in verschiedene Rubriken unterteilen: Jeweils circa ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich zu diesem Thema geäußert haben, finden Maßnahmen zum Thema fließender Verkehr (Verkehrswegeführung für PKW, Fahrradwegeführung und Tempolimit) oder zum Thema Begrünung und Freiflächen wichtig. Knapp 19 % schlagen vor, öffentliche Plätze aufzuwerten. Für 16,5 % ist eine Veränderung der Parkplatzsituation für Fahrräder und Autos von Bedeutung. Am eigenen Gebäude oder an umliegenden Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, sehen 15,8 % der Befragten als wichtig an. Die Verbesserung der öffentlichen Sicherheit und die Aufwertung des Einzelhandels

oder des Gewerbes sehen je 13,5 % als sinnvolle Maßnahme an. Die Erhöhung der Sauberkeit wurde von 11,3 % der Beteiligten als konkreter Vorschlag zur Aufwertung des Umfelds genannt. Auch die Lärmbegrenzung in Bezug auf Lokale oder Bars und die Fertigstellung der Baustellen im Gebiet wurden von 6,8 % der Befragten als wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers genannt. Sonstige Maßnahmen wurden von 15,8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgeschlagen. Hierunter fallen unter anderem die Bekämpfung von Leerstand, die Kontrolle der Wohnungslosen und eine Lösung für die Taubenproblematik (Abbildung 20).

Abbildung 20

Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie/des Quartiers aufzuwerten?



Basis: 133 Eigentümerinnen und Eigentümer, die Maßnahmen vorgeschlagen haben

Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung I Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Im Rahmen der Eigentümerumfrage haben 123 Eigentümerinnen und Eigentümer – rund die Hälfte - Interesse an weiteren Informationen zur Förderung privater Modernisierung und zu Veranstaltungen im Rahmen der Städtebauförderung Kaiserstraße-West bekundet. Aus diesem generellen Informationsinteresse sowie dem konkreten Vorstellungen Gebäudeerneuerungsmaßnahmen durchzuführen, lässt sich Seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer eine hohe Mitwirkungsbereitschaft ableiten.

Die Öffentlichkeit wird im Mai 2021 über das Beteiligungsportal sowie die Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet über eine Online-Umfrage zu dem geplanten Sanierungsverfahren informiert und um Rückmeldung zu den aus der städtebaulichen Analyse ersten erarbeiteten Sanierungszielen und Maßnahmen gebeten. Die Anregungen werden bei der Konkretisierung der Sanierungsziele und Maßnahmen bis zur geplanten Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Herbst 2021 berücksichtigt.

Bestandsaufnahme und Analyse

Städtebauliche Basisdaten

Das Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West umfasst insgesamt eine Größe von ca. 27,9 Hektar. Im Untersuchungsgebiet wohnen 1.927 Menschen (Stand: 31.12.2019). Die Einwohnerdichte im Untersuchungsgebiet beträgt durchschnittlich 69 Einwohner/Hektar.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnen 1.927 wohnberechtigte Einwohner (Stand: 31.12.2019). Das entspricht rund 11% der Bevölkerung in der Karlsruher Innenstadt. Über 98% der Einwohner haben im Untersuchungsgebiet ihren Hauptwohnsitz. 44,2% der im Untersuchungsgebiet wohnenden Menschen haben einen Migrationshintergrund. Allein 26,7% der Einwohner mit Migrationshintergrund wohnen im Quartier „Hirschhof“.

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

- rund 8,3% sind unter 18 Jahre
- 22,3% sind zwischen 18 bis unter 25 Jahre
- 44,5% sind zwischen 25 bis unter 45 Jahre
- 15,9% sind zwischen 45 und unter 65 Jahre
- rund 6% sind zwischen 65 und unter 80 Jahre
- rund 3% sind über 80 Jahre.

74,2 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind 1-Personen-Haushalte. Dieser Anteil entspricht in etwa dem Anteil der 1-Personen-Haushalte in der gesamten Innenstadt mit rund 73%. 17,3% sind 2-Personen-Haushalte und 8,5% 3 und mehr-Personen-Haushalte. 13,2% der Haushalte sind Haushalte von Ehe-/Paaren ohne Kinder. Im Untersuchungsgebiet haben nur 8,4% der Haushalte Kinder.

Der sehr hohe Anteil an Einpersonenhaushalten begründet sich einerseits auf den vorhandenen studentischen Strukturen, aber auch auf Singularisierungstendenzen. Dies lässt sich auch aus dem Durchschnittsalter der 1-Personen-Haushalte ableiten:

- 53,1% sind unter 30 Jahre
- 35,4% sind 30 bis 59 Jahre
- 11,5% sind über 60 Jahre.

Die Anzahl der Bewohner*innen nach Baublöcken variiert zwischen einem Maximalwert von 332 Bewohner*innen im Quartier „Hirschhof“ und einem Minimalwert von 13 Bewohnern im zentralen Quartier Zirkel/Lamm-/Kaiser-/ Ritterstraße.

Auffällig ist die hohe Bewohnerzahl entlang der zentralen Geschäftsstraße (Kaiserstraße) in folgenden Baublöcken: Baublock Hirschhof (332 Bewohner*innen), im Baublock südlich des Passagehofs (159 Bewohner*innen), im Baublock Erbprinzenhof (111 Bewohner*innen) sowie am Ludwigsplatz (196 Bewohner*innen). Die Baublöcke südlich der Stephaniestraße sowie am Kaiserplatz weisen die für Karlsruhe typische Bewohnerdichte in historischen Blockrandstrukturen auf (124-204 Bewohner*innen).

In den übrigen Blöcken bewegt sich die Anzahl der Bewohner*innen zwischen 0 und 50. Dies weist auf die für die Innenstadt überwiegend typische Nutzungsstruktur mit Einzelhandel, Gastronomie, Büro- sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil an Mehrpersonenhaushalten sowie die vergleichsweise hohe Anzahl an Kindern im Baublock Hirschhof im Vergleich zu anderen Baublöcken.

Gebäudestruktur und wohnungswirtschaftliche Situation

Im Untersuchungsgebiet gibt es rund 320 Hauptgebäude. Davon sind rund 36,7% Wohn- und Geschäftshäuser, 22,8% reine Geschäftshäuser und 13,9% reine Wohnhäuser.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 192 Gebäude mit Wohnraum mit insgesamt 1.041 Wohnungen (Stand: 09.05.2011, Zensus). Durchschnittlich befinden sich in einem Gebäude mit Wohnungen 5,4 Wohnungen – die Spanne liegt zwischen 3 und 20 Wohneinheiten pro Gebäude. Von den 1.041 Wohnungen sind 92,2% vermietet.

Die Wohnungsgrößen teilen sich wie folgt auf:

- 13,7% unter 40 m²
- 16,6% zwischen 40 und 59 m²
- 19,4% zwischen 60 und 79 m²
- 18,7% zwischen 80 und 99 m²
- 12,5% zwischen 100 und 119 m²
- 9,2% über 120 m²

Entsprechend den Auswertungen des Zensus 2011 verfügen 45,8% der Wohnungen über eine Zentralheizung, 20,3% über eine Etagenheizung und 32,8% sind an die Fernwärme angeschlossen. 17 Wohnungen verfügen lediglich über Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung). Auffällig ist hier insbesondere das Quartier „Hirschhof“.

Die **Bodenrichtwerte** innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen deutliche Abweichungen in den Handelslagen auf:

- Im Bereich der 1a Einkaufslage liegen die Werte zwischen 3.700 bis 4.500 Euro/m²
- Im Bereich der westlichen Kaiserstraße zwischen 2.300 – 2.500 Euro/m².
- In der nördlichen Karlstraße um die 1.050 Euro/m². Um den Ludwigsplatz bei 2.900 Euro/m².
- In den Quartieren südlich der Zähringerstraße bei rund 2.500 Euro/m².
- In den Wohnquartieren südlich der Stephaniestraße liegt der Bodenwert zwischen 720 bis 760 Euro/m².

Gebäudealter und Gebäudezustand

Aufgrund der Kriegsschäden aus dem Zweiten Weltkrieg - insbesondere in der westlichen Kaiserstraße – gab es dort in den 1949er bis in die 1965er Jahre eine rege Bautätigkeit im Rahmen des Wiederaufbaus. Aus dieser Zeit stammen rund 50% der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Seit den 1970er Jahren hat die Bautätigkeit stark abgenommen. In diesem Zeitraum entstanden nur rund 10% der Gebäude. Trotz der schweren Kriegsschäden sind Gebäude aus der Zeit vor 1949 vorhanden, die vereinzelt in der Kaiser- und Karlstraße und insbesondere in den Quartieren südlich der Stephaniestraße zu finden sind. 30% stammen sogar aus der Zeit vor 1919.

Die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die in den 1949er bis 1965er Jahren gebaut wurden. 39,1% der Wohnungen befinden sich jedoch auch in Gebäuden die vor 1949 errichtet wurden. Nur etwa 3,7% der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die ab 2000 errichtet wurden und einen modernen und zeitgemäßen Wohnungsstandard aufweisen.

Die Gebäudezustände wurden im Herbst 2020 durch eine Begehung anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme aufgenommen. Beurteilt wurde der von außen sichtbare Zustand der zugänglichen Gebäudesubstanz (Zustand, Fassade, Fenster, Haustür, Dach usw.). Erfasst wurden 318 Gebäude. Der Gebäudezustand wurde dabei analog zu der für das Gebiet Innenstadt Ost angewandten Systematik in fünf unterschiedliche Kategorien unterteilt:

- Kategorie I - Neubau oder vollständig saniertes Gebäude.
- Kategorie II – Altgebäude mit geringfügigen Mängeln.
- Kategorie III – Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln.
- Kategorie IV – Altgebäude mit überwiegend erheblichen Mängeln.
- Kategorie V - Gebäuden mit substanziellen Mängeln.

Nach den definierten Mängelkategorien sind in der Kategorie II Gebäude mit geringfügigen Mängeln erfasst, die geringfügige Modernisierungsmaßnahmen erfordern. Bei den Kategorien III bis IV ist mit einem Modernisierungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen. In der Kategorie V kommt in der Regel aus Gründen der Wirtschaftlichkeit keine Sanierung in Frage.

Der energetische Zustand der Gebäude ist von außen nicht einwandfrei abzuschätzen. Beispielsweise lassen dünne vorgehängte Fassaden nicht auf eine hinterliegende Dämmung schließen. Der energetische Gebäudezustand ist daher nicht bewertet – vielmehr zählte der äußere Gesamteindruck insbesondere im Hinblick auf Zustand der Fassade und Fenster. Aufgrund der hohen Zahl von Gebäuden, die aus der Wiederaufbauzeit

(1949er/65er Jahre) stammen sowie einem gewissen Sanierungsstau ist jedoch davon auszugehen, dass diese Nachholbedarfe in Bezug auf eine energetische Sanierung haben.

In der Beurteilung des Gebäudezustandes wurden die Rückmeldungen der Eigentümer*innen zum Sanierungsbedarf der Gebäude im Hinblick auf den Allgemeinzustand berücksichtigt. Einzelne Gebäude rückten hierdurch in eine schlechtere Kategorie.

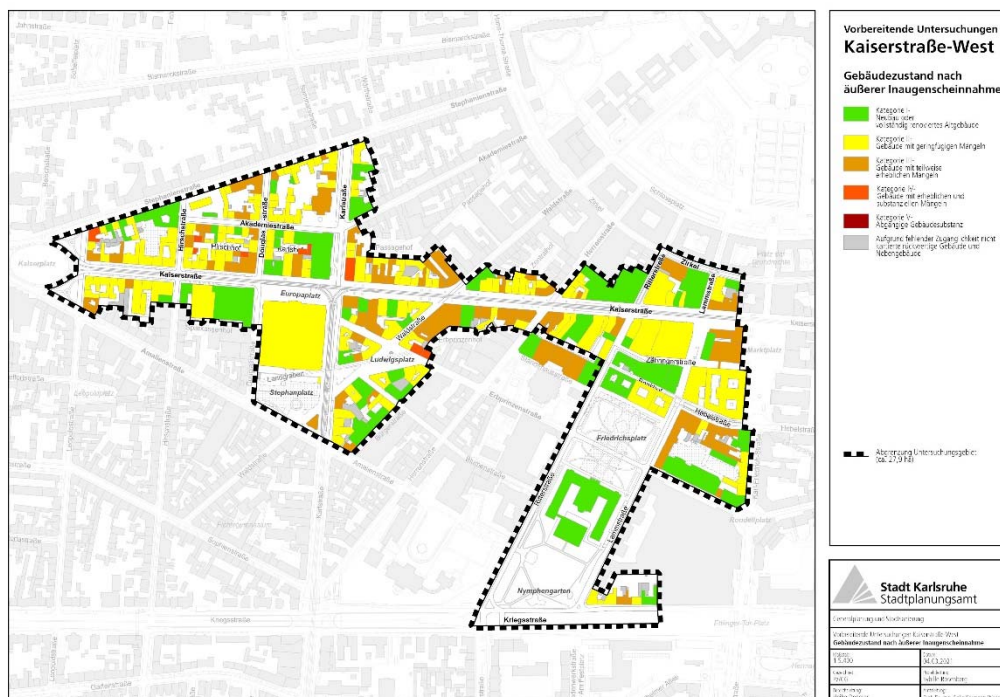
Der aus der äußeren Inaugenscheinnahme unter Berücksichtigung der Eigentümerereinschätzung des allgemeinen Gebäudezustands analysierte Gebäudezustand lässt sich wie folgt zusammenfassen und ist im Plan „Gebäudezustand“ dargestellt.

- 20,4% der Gebäude weisen keine Mängel auf.
- 48,8% der Gebäude haben geringfügige Mängel und somit geringfügigen Sanierungsbedarf.
- 28% haben teilweise erhebliche Mängel und weisen typische Gebäudezustände im Zuge eines Sanierungsverfahrens auf.
- 2,8% überwiegend erhebliche Mängel existieren nur in sehr untergeordneter Form. Dies liegt nicht zuletzt an der zentralen Lage, die ein wirtschaftliches Immobilienmanagement hinsichtlich einer Gebäudewerterhaltung zumindest durch stete Instandhaltungsmaßnahmen befördert.

Abgängige Gebäude wurden nicht lokalisiert und können in Einzelfällen in privaten Blockinnenbereichen nur bei kleineren Nebengebäuden auftauchen.

Die Gebäude mit angenommenen erhöhtem energetischen Sanierungsbedarf sind im Plan „Gebäudezustand“ gesondert gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die Denkmalpflege, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die meisten unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einen guten Zustand aufweisen – also hier in den letzten Jahrzehnten Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.



Plan: Gebäudezustand

Nutzungsstruktur/Nahversorgung/soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus, die einer urbanen innerstädtischen Prägung entspricht. Vor allem entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Postgalerie ist ein relativ dichtes Angebot an **Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie** vorhanden. Dieser Abschnitt stellt die 1a-Handelslage in der Innenstadt dar, der vor allem durch Einzelhandelsnutzungen geprägt wird. Der Betriebsbesatz wird Richtung Westen zunehmend von Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen ergänzt. Einzelhandelsanker stellen die großen Handelsbetriebe wie Karstadt, Postgalerie und Saturn dar. Im Einzelhandel überwiegt das Segment „Bekleidung und Wäsche“, gefolgt von den Sortimenten „Elektroartikel, Unterhaltungselektronik“ sowie „Uhren, Schmuck“. Die besondere Relevanz des Leitsegments „Bekleidung und Wäsche“ macht sich insbesondere auch im sehr hohen Flächenanteil von rund 45% der Verkaufsfläche bemerkbar. Im Bereich der 1a-Lage dominieren überregionale Einzelhandelsbetriebe. Dahingegen überwiegen in der Gesamtbetrachtung der Karlsruher Innenstadt inhabergeführte Geschäfte. Die Qualität der im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelhandelsbetriebe weisen eine mittlere Qualität auf (rund 78%), während rund 4% dem Billig-Segment angehören.

Zwischen Europaplatz und Kaiserplatz bricht diese 1a-Handelslage ab. Nach wie vor ist hier die Nutzungsstruktur heterogen, fällt allerdings bis auf wenige hochwertige Handelsstrukturen (z.B. Basis-Lager) bezogen auf die Sortimente und Preissegmente qualitativ ab.

Gastronomische Hotspots befinden sich um den Ludwigsplatz, im Hirsch- und Karlshof, in der nördlichen Karlstraße und im Bereich Zähringerstraße/Lammstraße. Über ein Drittel der Gastronomiebetriebe sind Restaurants oder Filialen einer Restaurant-Kette. Mit rund 79% dominieren inhabergeführte Gastronomiebetriebe. Das Gastronomieangebot ist überwiegend im mittleren Qualitätssegment zu verorten.

Im Hinblick auf die **Nahversorgung** ist das Untersuchungsgebiet mit Einrichtungen der Nahversorgung gut ausgestattet (Supermärkte, Bäckereien, Drogerien). Betriebe im Lebensmittelsegment liegen verteilt im ganzen Untersuchungsgebiet. Der auf dem Stephanplatz drei Mal wöchentlich stattfindende Markt ergänzt das Nahversorgungsangebot.

Im (erweiterten) Untersuchungsgebiet sind einzelne **Bildungseinrichtungen** (z.B. Fachschule für Sozialpädagogik, verschiedene Weiterbildungsinstitute) und **kulturelle Einrichtungen** (Kinder- und Jugendbibliothek und Museum für Literatur im Prinz-Max-Palais, Staatliches Museum für Naturkunde am Friedrichsplatz, Kino am Europaplatz, Stadtbibliothek im neuen Ständehaus, Arbeitsgericht) vorhanden. **Soziale Infrastruktur** findet sich nur in Form von Beratungsstellen zumeist privater Dienstleister. Kirchliche Einrichtungen bestehen mit dem Katholischen Gemeindehaus St. Stephan am Kirchplatz.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich größere **Verwaltungseinrichtungen** wie beispielsweise das Amtsgericht in der Lammstraße, das Arbeitsgericht in der Ritterstraße, das Rathaus am Marktplatz, das Technische Rathaus in der Lammstraße, die Handwerkskammer sowie die Industrie- und Handelskammer am Friedrichsplatz.

Die **Wohnnutzung** stellt mit dem **Dienstleistungsangebot** in den Obergeschossen mit Abstand die dominierenden Nutzungsarten dar und tragen zur Vielfältigkeit und Lebendigkeit des Untersuchungsgebiets maßgeblich bei. In den Quartieren südlich der Stephaniestraße überwiegt die Wohnnutzung. Hier befindet sich das Stephaniensstift eine Altenwohnanlage der AWO. In der Kaiserstraße befindet sich weiterhin eine AWO-Einrichtung für betreutes Wohnen.

Der Anteil der **Leerstände** bezogen auf die Nutzungsstruktur der Erdgeschosse beträgt 7,4 %. In den Obergeschossen beträgt die Leerstandsquote 6,7%.

Die Nutzungsstruktur ist in der **Anlage** ausführlich dargestellt. Die Angaben wurden aus dem **City-Monitoring** vom Amt für Stadtentwicklung analysiert (Stand 2019).

Analyse der städtebaulichen Missstände

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen die folgenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch festgestellt werden.

Stadtstrukturelle Missstände und Mängel

Die Qualität der **Fußgängerzone** in der Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Marktplatz wird durch die Straßenbahntrasse beeinträchtigt, die aufgrund der hohen Taktung zum einen eine räumliche Zäsur darstellt und zum anderen erhebliche Emissionen bewirkt. Im Bereich des Europaplatzes und der Karlstraße verstärken die Straßenbahnhaltestellen die Barrierewirkung. Das gewünschte Flaniererlebnis und die Aufenthaltsqualität werden in hohem Maße durch die oberirdische Trasse beeinträchtigt. Die Ausbildung der Raumkanten im zentralen Abschnitt der Kaiserstraße ist durch die unterschiedliche und insbesondere versetzte Höhenstaffelung heterogen und wirkt sich negativ auf das Straßenbild aus.

Der **Europaplatz** wird im Wesentlichen als Umsteigeplatz wahrgenommen. Die zentrale Funktion liegt derzeit in der ÖPNV-Logistik und nicht in einer besonderen Aufenthaltsqualität.

Die **westliche Kaiserstraße** zwischen Europaplatz und Kaiserplatz stellt einen rein verkehrsdominierten Straßenraum dar mit erheblicher Trennwirkung. Zur Straßenbahntrasse kommen Fahrspuren für den Kfz-Verkehr hinzu.

Der Kaiserplatz sowie die grünen „Dreiecksflächen“ sind durch die verkehrliche Situation räumlich von der Kaiserstraße abgegrenzt. Die **Leopoldstraße** verstärkt die Trennung durch ihre räumliche Dimension und den dort platzierten ruhenden Verkehr.

Im nördlichen Abschnitt der **Karlstraße** tragen die räumliche Dimension der Flächen für den Kfz-Verkehr sowie die öffentlichen Parkierungsflächen zu einer Trennwirkung bei. Das stadtbildprägende, denkmalgeschützte **Prinz-Max-Palais**, das als besondere kulturelle Institution weitergenutzt wird, hat mit dem südlichen Gegenüber dem „Saturn“-Parkhaus sowie der rein funktional ausgestalteten Karlstraße kein adäquates und attraktives Vorfeld.

Im südlichen Abschnitt der Karlstraße stellt die Straßenbahntrasse mit der Haltestelle im Bereich Ludwigplatz eine Zäsur dar. Hierdurch entstehen Querungsprobleme von der Erbprinzenstraße und von der Waldstraße – hier insbesondere für den Radverkehr. Die engen Aufstell- und Bewegungsflächen an der Haltestelle am Ludwigplatz sind sehr konfliktreich auch in Verbindung mit dem Radverkehr in Nord-Süd-Richtung. Die Kreuzungsbereiche mit der Amalien- und Stephaniestraße stellen komplexe Kreuzungsbereiche dar, die insbesondere auch für die geplante Radwegführung angepasst werden müssen.

Die **Blockinnenbereiche** südlich und nördlich der Kaiserstraße sind hoch verdichtet. Teils sind sie komplett überbaut. Teils bestehen komplett versiegelte Hinterhofbereiche mit Gemengelagen bzw. überfrachteten funktionalen Anforderungen. Sie übernehmen die Funktion als Anlieferung, Müllbehälterstandorte und z.B. im Hirsch- und Karlsruhof Vorfelder für Gastronomie. Die Nutzungen stehen oftmals nicht im Einklang.

Der Bankhof und der südliche Herrenhof stellen rein funktionale **Erschließungshöfe** dar. Gestalterischer Anspruch besteht weder in der Gestaltung des öffentlichen Raumes noch in den Gebäuderückseiten.

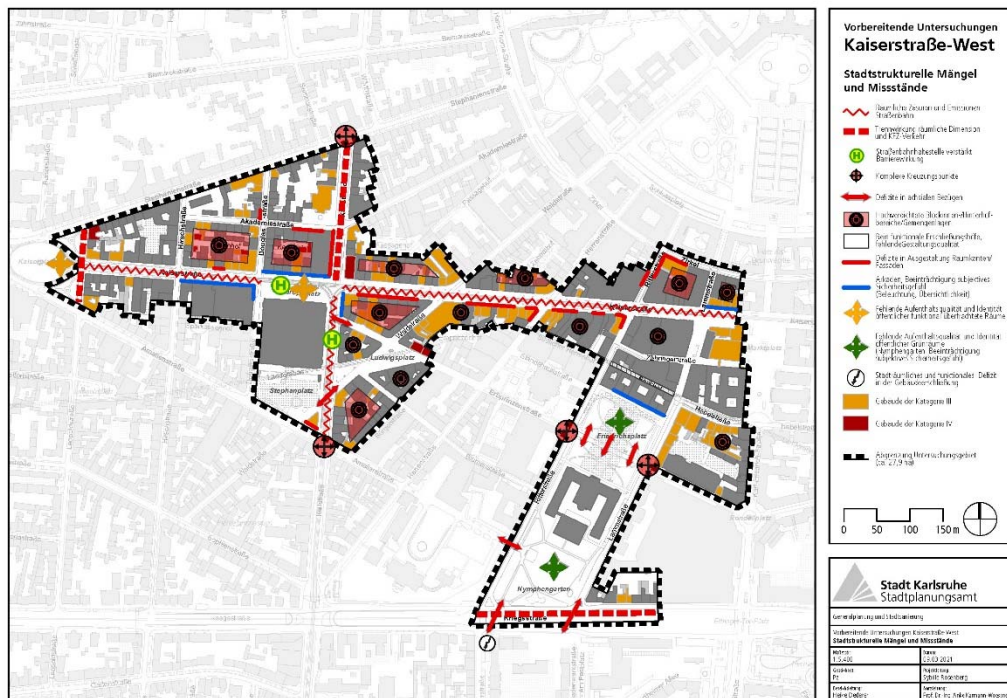
Parkierungsanlagen und ihre Zufahrtsbereiche wirken sich insbesondere im Bereich der Erdgeschosszonen negativ aus. Hier findet keine Nutzung statt, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen könnte. Beispielsweise im Bereich des Zirkels, der nördlichen Ritterstraße oder auch der Akademiestraße entstehen hierdurch unwirtliche Straßenabschnitte und Ansichten bzw. **Raumkanten**.

Der Friedrichsplatz hat Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Erlebbarkeit des zentralen **öffentlichen Grünraumes** sowie der Aufenthaltsqualität. Eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit dem Vorfeld des Staatlichen Museums für Naturkunde fehlt. Dem Nymphengarten obliegt eine besondere Durchwegungsfunktion. Aufgrund seiner Dimensionierung „liegt“ der Nymphengarten direkt an der Kriegsstraße. Die Ausbildung von „Vorfeldern“ bzw. eines durchgängigen Gehwegbereichs entlang der Kriegsstraße ist in diesem Abschnitt daher nicht möglich. Die West-Ost-Fußwegeverbindung muss nach wie vor durch den Nymphengarten geführt werden. Die vorhandenen Grünstrukturen laden nicht zum Aufenthalt ein. Die historische Achse in die Amalienstraße ist durch das BGH-Areal unterbunden. Die Sichtbeziehung vom ehemaligen Amalienschlösschen soll freigehalten werden.

Die Querungsfunktion der Kriegsstraße von der Lamm- und der Ritterstraße ist aufgrund der räumlichen Dimensionierung der Kriegsstraße unzureichend. Die Erschließungssituation des Eckgebäudes Kriegsstraße/südliche Ritterstraße stellt nach dem Abbruch der Fußgängerbrücke und der verbliebenen Rampe stadträumlich

und funktional ein Defizit dar, da die Brücke genau in der Haupt-Laufrichtung steht und auch die optische und funktionale Verbindung des Grünraums von der Beiertheimer Allee zum Nymphengarten abschneidet.

Die vorhandenen **Arkaden** sind stadträumlich durch die Bauleitplanung vorgegeben und bieten neben vielen Vorteilen (Geschäftsvorfelder, Schatten, im „Trockenen gehen“) Nachteile im Hinblick auf die Einsehbarkeit und u.a. dadurch auf das subjektive Sicherheitsgefühl. Eine gute Beleuchtung ist eine Grundvoraussetzung, um ein positives Empfinden zu bewirken.



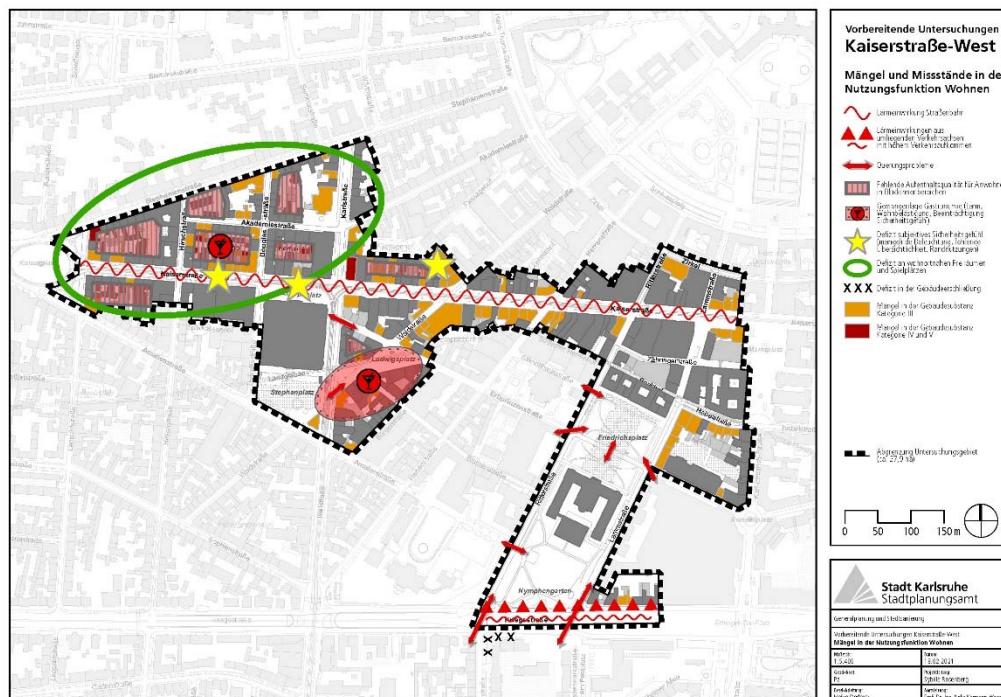
Plan: Stadtstrukturelle Missstände und Mängel

Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

Die **Straßenbahntrasse** in der Kaiser- und südlichen Karlstraße beeinträchtigt die angrenzende Wohnfunktion in erheblichem Maß durch Lärmemissionen. Die Kriegsstraße stellt eine **Hauptverkehrsachse** mit hohem Verkehrsaufkommen dar. Lärm- und Schadstoffbelastungen wirken sich negativ auf die angrenzenden Wohngebäude aus.

Die **Blockinnenbereiche der Wohnungsschwerpunkte** bieten nur in wenigen Teilbereichen Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen. Die Blockinnenbereiche sind zumeist stark versiegelt und werden beispielsweise als Lieferzonen und als Stellplatzflächen genutzt. In den gastronomischen Hotspots wie rund um den Ludwigsplatz oder im Hirschhof wird die Wohnfunktion zusätzlich durch Lärm der Außengastronomie beeinträchtigt. Konsumfreie wohnortnahe Freiräume zum Aufenthalt oder gar Spielplätze fehlen insbesondere für die Anwohner*innen gänzlich. Im Bereich des Europaplatzes und auch der Kaiserpassage besteht durch mangelnde Beleuchtung, fehlende Übersichtlichkeit und Mindernutzungen eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls.

Die Erschließungssituation des Eckgebäudes Kriegsstraße/südliche Ritterstraße stellt nach dem Abbruch der Fußgängerbrücke und der verbliebenen Rampe stadträumlich und funktional ein Defizit dar.



Plan: Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Handel

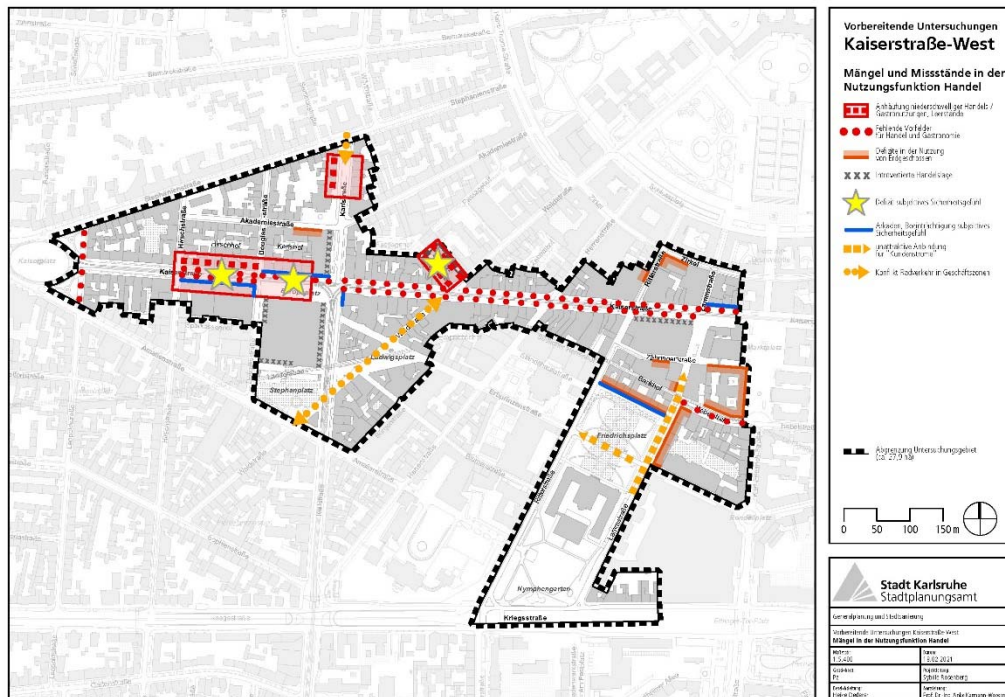
In der Fußgängerzone zwischen Europaplatz und Marktplatz fehlen **Vorfelder** für Handel und Gastronomie sowie Zonen die zum Flanieren und zum Aufenthalt einladen. Dieses Defizit setzt sich über den Europaplatz in die westliche Kaiserstraße fort.

In der westlichen Kaiserstraße besteht eine hohe Divergenz in den **Erdgeschossnutzungen**. Es ist ein Trading-Down-Effekt insbesondere zwischen Douglas- und Hirschstraße festzustellen. Hier ist eine **Anhäufung niederschwelliger Handels- und Gastronutzungen** festzustellen. Die Fußgängerfrequenz westlich des Europaplatzes nimmt deutlich ab. Es fehlt ein durchgängiges und eigenständiges Profil der westlichen Kaiserstraße. Ähnliche Defizite der Handelslagen lassen sich im nördlichen Abschnitt der Karlstraße sowie in der Kaiserpassage feststellen. Hier kommen Ladenleerstände hinzu, die den Trading-Down-Effekt verstärken. Diese Defizite wirken sich auf das subjektive **Sicherheitsempfinden** negativ aus.

Die Verknüpfung von Handelslagen wird durch **introvertierte Handelslagen** gehemmt oder durch introvertierte Nutzungen, die kaum Publikumsverkehr bewirken, unterbrochen. Eine Aktivierung der **Erdgeschosslagen** ist in diesen Bereichen ist anzustreben. Insbesondere sind hier die Lagen in der südlichen Lammstraße zwischen Hebelstraße und ECE-Center und den Friedrichsplatz zu nennen. Einzelne Parkierungsanlagen und ihre Zufahrtsbereiche mit großen Hoftoren oder durch Öffnungen gestörte Blockränder und Erdgeschosszonen wirken sich ebenfalls negativ auf die Wahrnehmung der angrenzenden Handelslagen aus.

In der Waldstraße kommt es insbesondere im Bereich Ludwigsplatz zu Konflikten zwischen **Radverkehr** und den Geschäfts- und Gastrozonen.

Die stattfindende **Lieferverkehr** beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in den Geschäfts- und Gastronomie-vorfeldern.



Plan: Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Handel



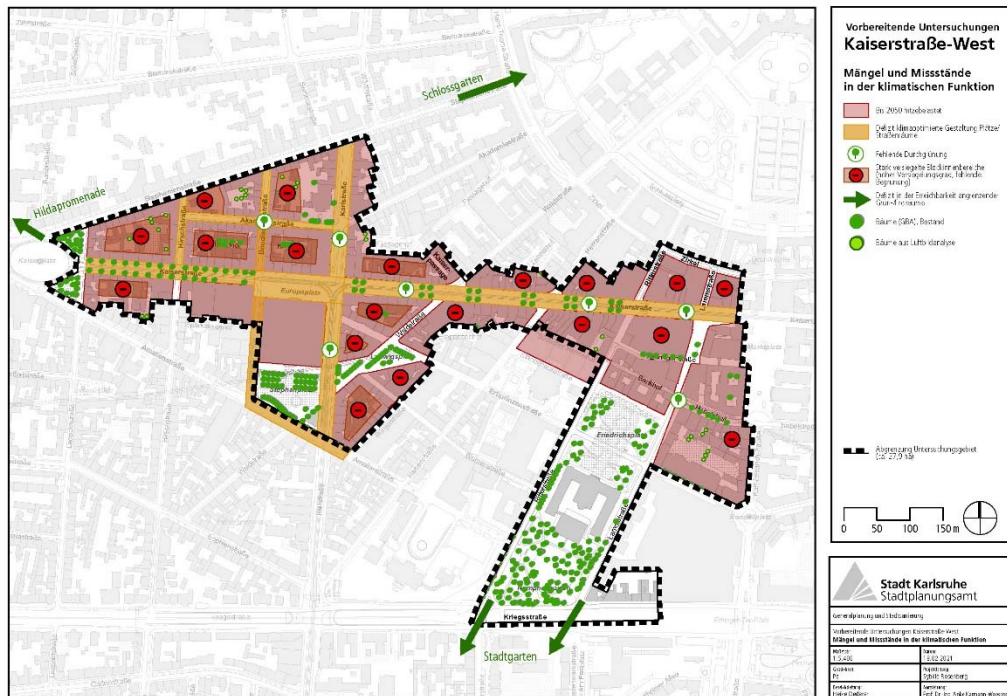
Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

Im Hinblick auf die klimatische Situation liegt das Untersuchungsgebiet mit seiner Blockrandbebauung im stark überhitzten Innenstadtbereich. Die hohe städtebauliche Dichte, die hohen Versiegelungsgrade und Aufheizungs- und Abstrahlwirkungen sowie die fehlende Durchlüftung von Blockinnenbereichen bedingen schwerwiegende Überhitzungserscheinungen mit sommerlichen Extremhitzeereignissen. Dies gilt gleichermaßen für alle Quartiere im Untersuchungsgebiet – auch für die kleinteiligere Struktur der Wohnquartiere südlich der Stephaniensstraße. Auch hier sind die Blockinnenbereiche zum Großteil versiegelt.

Im Untersuchungsgebiet fehlen Freiflächen zur kleinklimatischen Regeneration. Die öffentlichen Räume sind in der Regel voll versiegelt. Die teilweise vorhandenen Baumstrukturen mildern nur bedingt ab. Ausnahme stellen hier der Friedrichsplatz und der Nymphengarten aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und Wasserteile dar.

Weitere zusammenhängende Grünflächen wie beispielsweise der Schlossgarten, die Hildapromenade oder auch der Stadtgarten grenzen nicht unmittelbar an und sind zudem aufgrund von dazwischenliegenden Verkehrsstraßen nur bedingt niederschwellig erreichbar.

Das Untersuchungsgebiet weist ein hohes Defizit an klimaangepassten Freiflächen auf.



Plan: Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

Ziele der Sanierung – Sanierungskonzept und wesentliche Maßnahmen

Insgesamt trägt das Sanierungskonzept den Förderschwerpunkten der städtebaulichen Erneuerungsprogramme Rechnung:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, insbesondere durch die Sicherstellung der Nahversorgung, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien sowie Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung durch Modernisierung und Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfelds, insbesondere der Hofsituationen,
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration in den Quartieren als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf - insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen),
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und allgemein die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Quartier für unterschiedliche Nutzergruppen durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.

Aus der planerischen Analyse sowie den festgestellten Mängeln und Missständen lassen sich **sechs Schwerpunktbereiche** der projektierten Sanierungsmaßnahme Kaiserstraße-West ableiten. Für die Schwerpunktbereiche werden folgende erste Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert:

Fußgängerzone Kaiserstraße

- Ziel ist die Aufwertung der zentralen Einkaufsstraße zur **Stärkung der Innenstadt** als attraktiver Handels-, Dienstleistungs- und auch Wohnstandort. Mit der Umsetzung der U-Strab besteht in absehbarem Zeitraum die Möglichkeit, den **Umbau der Fußgängerzone** gemäß den Planungen des Büros Mettler (Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens) umzusetzen. Die funktionale Umgestaltung des Querschnitts der Fußgängerzone schafft attraktive Flächen zum Flanieren, für konsumfreien Aufenthalt sowie für die Gestaltung von Geschäfts- oder Gastronomievorfeldern. Neue Baumpflanzungen sowie neue Oberflächenbeläge strukturieren die neue Einkaufsstraße. Die Lärmemissionen der Straßenbahn sowie die durch die hohe Taktung der Straßenbahnen vorhandene Trennwirkung entfallen durch den Wegfall der oberirdischen Straßenbahntrasse. Die Wohnqualität wird hierdurch ebenfalls verbessert. Die intensive Durchgrünung des Straßenraumes trägt wesentlich zur Gestaltungsqualität bei und wirkt sich zudem positiv auf das Kleinklima aus.
- Auch wenn es sich in diesem Bereich um die 1a-Handelslage handelt, sind Maßnahmen zur **Profilbildung des Geschäftsbesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung der Erdgeschosszonen** erforderlich. Insbesondere im Bereich der Kaiserpassage ist die Aktivierung bestehender Leerstände erforderlich. Introvertierte Handelslagen (z.B. Karstadt) müssen sich in den Erdgeschossbereichen zum öffentlichen Raum hin öffnen, um diesen möglichst von allen Seiten zu beleben.
- Das Stadtbild kann neben den Umbau- und Durchgrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in einer längeren Zeitperspektive betrachtet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße“ verbessert werden. Er regelt u.a. die **Ausbildung einer homogenen südlichen Raumkante** im Hinblick auf die bestehende versetzte Höhenstaffelung.

Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße

- Zur weiteren **Profilierung der Identität der Innenstadt** wird eine räumliche Verknüpfung des historischen Platzensembles Europaplatz, Ludwigsplatz und Stephanplatz über die Karlstraße angestrebt. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Der **Europaplatz**, der heute im Wesentlichen als Umsteigeknotenpunkt wahrgenommen wird, soll zu einem attraktiven Platz umgebaut werden. Aktuell wird aus funktionalen Gründen die Verlegung der oberirdischen Haltestelle Europaplatz in die Karlstraße (am Ludwigsplatz) vorbereitet. Der Wegfall dieser Barriere ermöglicht einen weiteren Gestaltungsspielraum zur **Entwicklung eines urbanen Platzraumes** mit den Schwerpunkten Aufenthalt, Kommunikation und Flanierelerlebnis. Ein niveaugleicher Ausbau wird geprüft. Die Beleuchtungssituation in den Arkaden wurde bereits verbessert.
- Der **Stephanplatz** wird außerhalb der Marktnutzung – bis auf die gastronomischen Bereiche der Postgalerie – kaum als Freiraum für den Aufenthalt genutzt. Mit den Angrenzer*innen und lokalen Akteuren soll zur **Belebung des zentralen Freiraums** ein konsumfreies „Bespielungskonzept“ entwickelt werden. Der Platzraum bietet ein Flächenpotential im Sinne eines multifunktionalen Freiraums beispielsweise für in der westlichen Innenstadt fehlende Bewegungs- und Spielflächen.
- Über **verkehrsberuhigende Maßnahmen** sowie einer Verbesserung der Querungsbeziehungen in der **Karlstraße** südlich der Kaiserstraße soll eine verbesserte Verknüpfung der Freiräume erzielt werden. Im nördlichen Abschnitt der Karlstraße bietet die räumliche Dimensionierung des Straßenraums Potential für einen niveaugleichen Umbau und eine neue Zonierung für erweiterte Vorfelder sowie den Fahrverkehr. Es sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt sowie Kreuzungsbereiche - insbesondere auch für die geplante Radwegführung - angepasst werden. Die Maßnahmen sollen mit einer **Begrünung** des Straßenraums flankiert werden. Insgesamt soll eine Aufwertung des bislang von Kfz-Verkehr und Parkierung dominierten öffentlichen Raums als erweiterter „Erlebnisraum“ erzielt werden. Hierdurch soll auch das Prinz-Max-Palais ein adäquates Vorfeld erhalten.
- Zur Belebung des öffentlichen Raumes sind in den genannten Bereichen Maßnahmen zur **Profilbildung des Gebäudebesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung der Erdgeschosszonen** erforderlich. Introvertierte Handelslagen sollen sich in den Erdgeschossbereichen zum öffentlichen Raum hin öffnen. Geschlossene Fassaden sind zu öffnen und attraktiv zu gestalten (z.B. Saturn). Im nördlichen Abschnitt der Karlstraße lässt sich durch den Geschäfts- und Gastronomiebesatz sowie einzelne Gebäudeleerstände ein **Trading-Down-Effekt** erkennen. Aufwertungs- und Aktivierungsmaßnahmen sind erforderlich.

Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz

Zur **Verbesserung der Attraktivität der westlichen Kaiserstraße** zwischen Europaplatz und Kaiserplatz sind verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie eine Erweiterung der Vorfelder vorzusehen. Der zwischen der Leopold- und Hirschstraße bereits planfestgestellte neue Haltepunkt „Kaiserstraße West“ für Straßenbahn und Busverkehr ist hierbei zu berücksichtigen.

- Zur Verknüpfung des Freiraumpotentials sowie zur Aufwertung der Gebäudevorfelder soll die Leopoldstraße mit den „Dreiecksflächen“ am Kaiserplatz neu zониert und niveaugleich umgebaut werden. Über diese Maßnahme wird die Kaiserstraße an den historischen Kaiserplatz angebunden und stellt einen **Beitrag zur Profilierung der kommunalen Identität** dar.
- Auch in diesen Straßenabschnitten sind Maßnahmen zur **Profilbildung des Geschäftsbesatzes** und auch der Aktivierung und **Qualifizierung der Erdgeschosszonen** erforderlich. Insbesondere der Geschäfts- und auch Gastronomiebesatz zwischen Hirsch- und Douglasstraße (nördliche Randbebauung Kaiserstraße) lässt einen Trading-Down-Effekt erkennen. Westlich der Hirschstraße sind einzelne Gebäudeleerstände zu verzeichnen. Aufwertungs- und Aktivierungsmaßnahmen sind erforderlich.

Blockinnenbereiche

- Die Blockinnenbereiche des Wohnungsschwerpunktbereichs südlich der Stephanienstraße sind zur **Verbesserung der Wohnumfeldqualität** und zur **Verbesserung des Kleinklimas nach Möglichkeit** zu entsiegeln und zu begrünen (Hof-/Fassadenbegrünung). Flankierend sollen die angrenzenden Straßenzüge (Akademie-, Hirsch-, Douglasstraße) begrünt werden.
- Für die Blockinnenbereiche wie Hirsch- und Karlshof sind zumindest Begrünungsmaßnahmen wie beispielsweise Fassadenbegrünungen als Ergänzung zu den bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme City-West umgesetzten Maßnahmen vorzunehmen.

Friedrichsplatz, Nymphengarten und Lamm- und Ritterstraße

- Der Friedrichsplatz sowie der Nymphengarten sollen **als multifunktionale Grün- und Freiräume qualifiziert** werden und zur **Profilierung der Innenstadt** beitragen. Hierzu soll der Friedrichsplatz als ruhiger, grüner, überwiegend konsumfreien Raum („Ruheoase“) weiterentwickelt und mit dem Vorfeld des Staatlichen Museums für Naturkunde nach historischem Vorbild verknüpft werden. Im nördlichen Bereich ist die Integration einer Außengastronomie denkbar. Die Freiraumfunktion des Nymphengartens wird ausschließlich als konsumfreier und ruhiger Raum gesehen. Der Bestand der vorhandenen Grünstrukturen ist zu sichern (Denkmalschutz). Die Durchwegungsfunktion soll gestärkt und die Aufenthaltsqualität sowie Beleuchtungssituation des Nymphengartens soll verbessert werden. Bei der Umgestaltung ist die Freihaltung der Sichtbeziehung vom ehemaligen Amalienschlösschen in die Amalienstraße zu berücksichtigen. Eine Verknüpfung mit dem Friedrichsplatz ggf. über verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Lammstraße anzustreben. Eine funktionale Neuorganisation der Gebäudeerschließung des Gebäudes in der Süd-Ost-Ecke Kriegs-/Ritterstraße als Antwort auf die Aufwertung des Nymphengartens soll ebenfalls berücksichtigt werden.
- Zur verbesserten **Verknüpfung der Handelslagen** (Kaiserstraße/ECE-Center) sollen in der Lammstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden. Weiterhin soll eine **Qualifizierung der Randnutzungen** und insbesondere der Erdgeschosszonen im Umfeld des Friedrichsplatzes erfolgen. Publikumsintensive Nutzungen (z.B. Handel, Gastronomie, kulturelle oder soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen) sollen zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen

Erneuerung von Gebäuden

Der Erneuerung von Gebäuden kommt in der Sanierung in verschiedener Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Wesentlich ist der Erhalt und die Aufwertung des Wohnungsbestands als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge, die Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.

Im Fokus stehen neben privaten Gebäudeerneuerungen die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen:

Technisches Rathaus

Das Technische Rathaus kann im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien als förderfähige Gemeinbedarfs-einrichtung eingeordnet werden und muss insbesondere im Hinblick auf eine energetische Erneuerung dringend saniert werden.

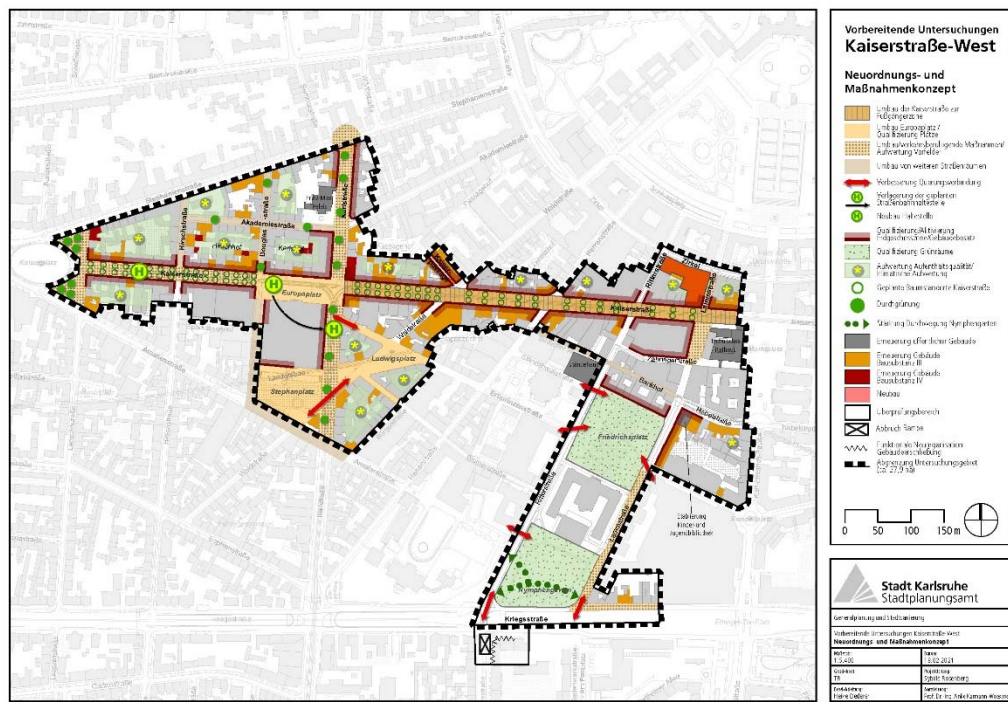
Prinz-Max-Palais und neuer Standort für die Kinder- und Jugendbibliothek

Das denkmalgeschützte Prinz-Max-Palais soll als Gemeinbedarfseinrichtung erneuert werden. Die Kinder- und Jugendbibliothek soll vorläufig im „Friedrichs-Trio“ (ehemalige Commerzbank in der Lamm-/Hebelstraße) untergebracht werden. In den Obergeschossen soll das Haus der Fraktionen einziehen. Hierzu sind Umbaumaßnahmen notwendig. Aus der räumlichen Nähe zur Stadtbibliothek im Ständehaus sowie den attraktiven Freiräumen im Umfeld können sich positive Synergien entwickeln.

Ständehaus

Das Ständehaus liegt im erweiterten Untersuchungsbereich und hat ebenfalls unter anderem aus Brandschutzgründen einen erheblichen Erneuerungsbedarf. Die Erneuerung hängt von der noch zu definierenden Nutzungskonzeption für die Zukunft ab, die wiederum von der Standortsuche für eine zentrale Stadtbibliothek abhängt.

Die Sanierungsziele und Maßnahmen sind im **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept** zusammenfassend dargestellt.



Plan: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

Weitere Maßnahmen aus dem laufenden Prozess zur Erstellung eines Konzepts „Öffentlicher Raum und Mobilität Innenstadt“ zur zielgerichteten Steuerung der Innenstadtentwicklung werden eine wesentliche Basis für die Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen und Zielsetzungen darstellen.

Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien

Allgemeines zum Sanierungsverfahren

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unter anderem die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise den geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren

Im klassischen oder umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten (§ 154 BauGB) sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die Eigentümer*innen von Grundstücken innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind am Ende des Verfahrens dazu verpflichtet an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. In Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Gemeinde die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden. Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, so können Spekulationsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das umfassende Verfahren muss also Anwendung finden, wenn nicht nur geringfügige Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind (beispielsweise Abbruch mehrerer Gebäude und Neuordnung des Gebietes, Verlagerung störender Betriebe etc.) und wenn die Notwendigkeit der Preisprüfungen bei Grundstücksgeschäften gesehen wird.

Das „vereinfachte“ Verfahren

Nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152 bis 156a BauGB daher keine Anwendung. Dementsprechend sind im vereinfachten Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren eine Genehmigungspflicht durch die Kommune für:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB).

Der § 144 BauGB gibt der Gemeinde in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden. Bei der Genehmigung hat die Gemeinde zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang oder das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich behindern, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Vorkaufsrecht der Gemeinde

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 ein Vorkaufsrecht zu.

Begründung zur Wahl des Verfahrens

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Die geplanten Maßnahmen können gegebenenfalls zu **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** führen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Mit der Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** können eventuell entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme verwendet werden. Hierbei sind jedoch die Bodenwertsteigerungen ausgehend von der Umsetzung der Kombilösung und die Bodenwertsteigerung, welche sich über das Sanierungsverfahren ergeben, differenziert zu betrachten.

Das Instrument der **Kaufpreiskontrolle** kann zur Vermeidung von Spekulationen angewendet werden. Liegt der ein Kaufpreis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144/145 BauGB) zu versagen. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.

Förmliche Festlegung

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist darüber hinaus in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen, mit dieser Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtskräftig. Mit Rechtskraft der Satzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist auch durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind diejenigen Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs voraus.

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des projektierten Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West vorgeschlagen:

- Einbeziehung des vollständigen Untersuchungsbereichs.
- Hinzunahme der Douglas- und der Amalienstraße angrenzend an den Stephanplatz zur besseren stadt-räumlichen Einbindung des Stephanplatzes sowie ggf. der Verbesserung des Kreuzungsbereichs Amalien-/Karlstraße.
- Hinzunahme des Bereichs zwischen „Südlichem Herrenhof“ und Ständehausstraße zwischen Herren- und Ritterstraße.
- Hinzunahme der Gebäudevorfläche zur funktionalen Neuorganisation der Gebäudeerschließung des Gebäudes Ecke Kriegs-/Ritterstraße sowie zur funktionalen Verknüpfung der Stadtquartiere.

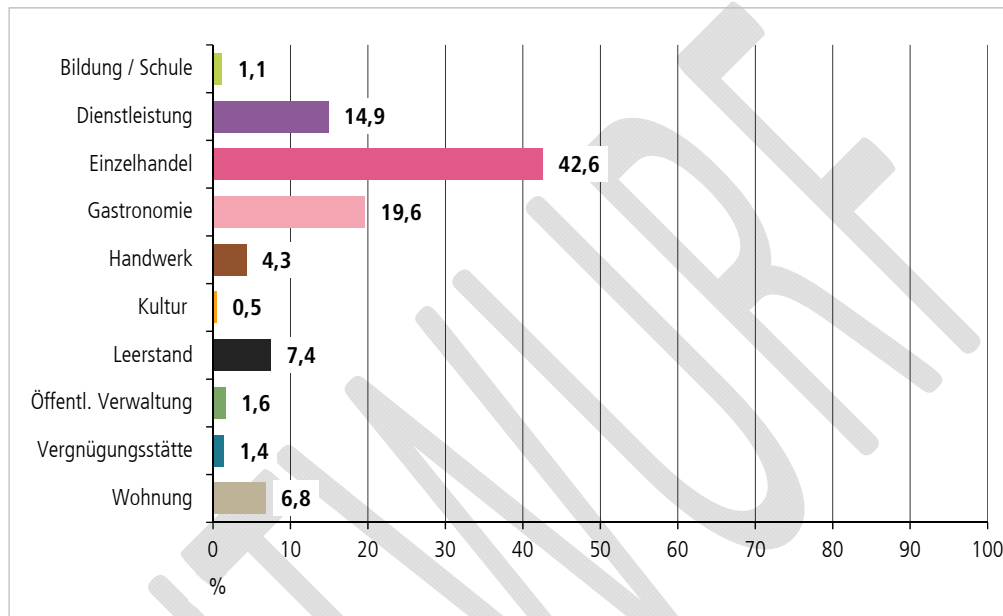
Anlagen

Nutzungsstruktur – Auswertung City-Monitoring

Abbildung 1

Nutzungsstruktur in den Erdgeschossen Kaiserstraße-West 2019

Anteil je Nutzungsart in %



Anmerkungen: Die Auswertung der Nutzungen erfolgte stockwerkscharf und nicht betriebsscharf. Betriebe, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, werden entsprechend ihrer Nutzungsart je Stockwerk gezählt. Die Nutzungsart "Sonstige" (einer Erdgeschossnutzung zugewiesen) wurde nicht berücksichtigt. Die Nutzungen in der Erdgeschosszone der Postgalerie wurden bei der Auswertung beachtet.

Basis: 444 erfasste Erdgeschossnutzungen.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

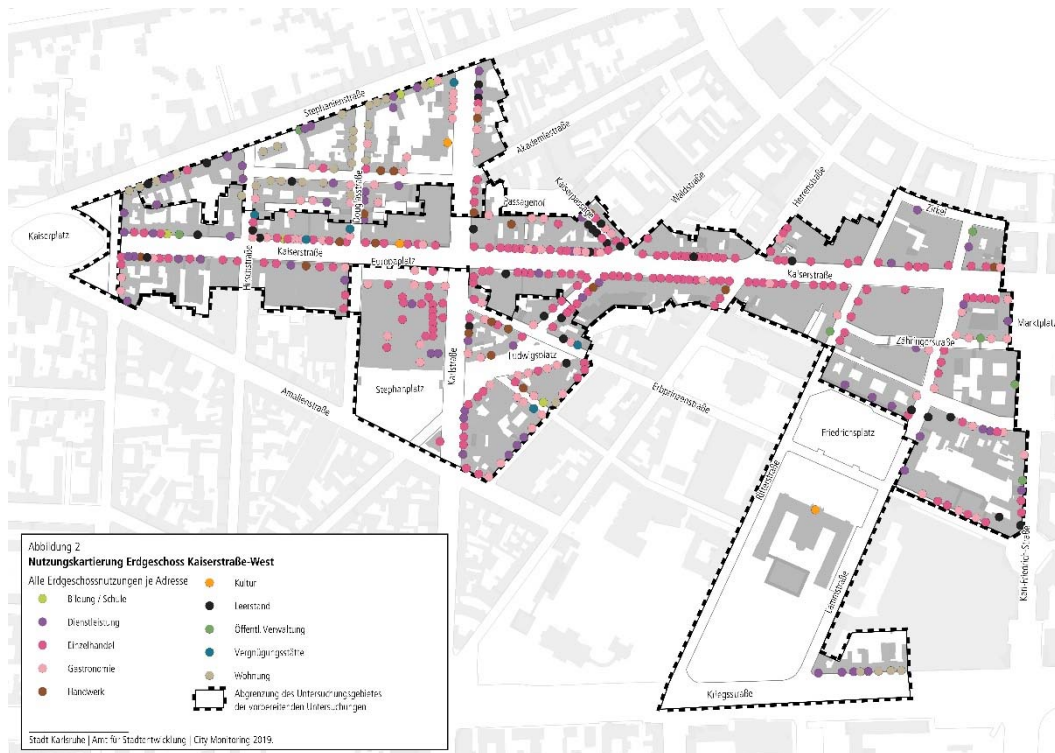
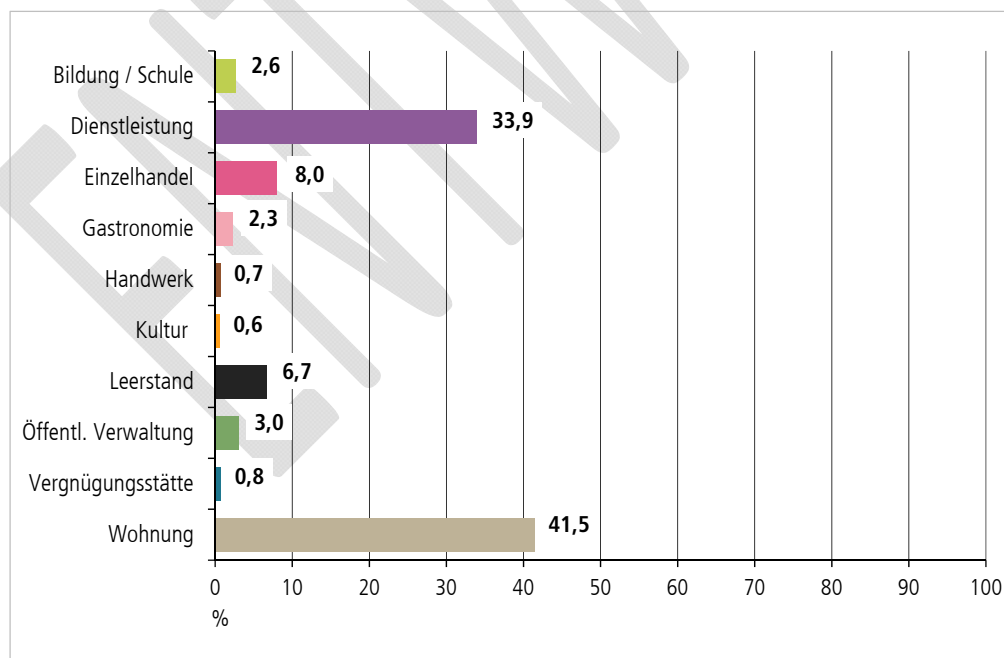


Abbildung 3

Nutzungsstruktur in den Obergeschossen Kaiserstraße-West 2019

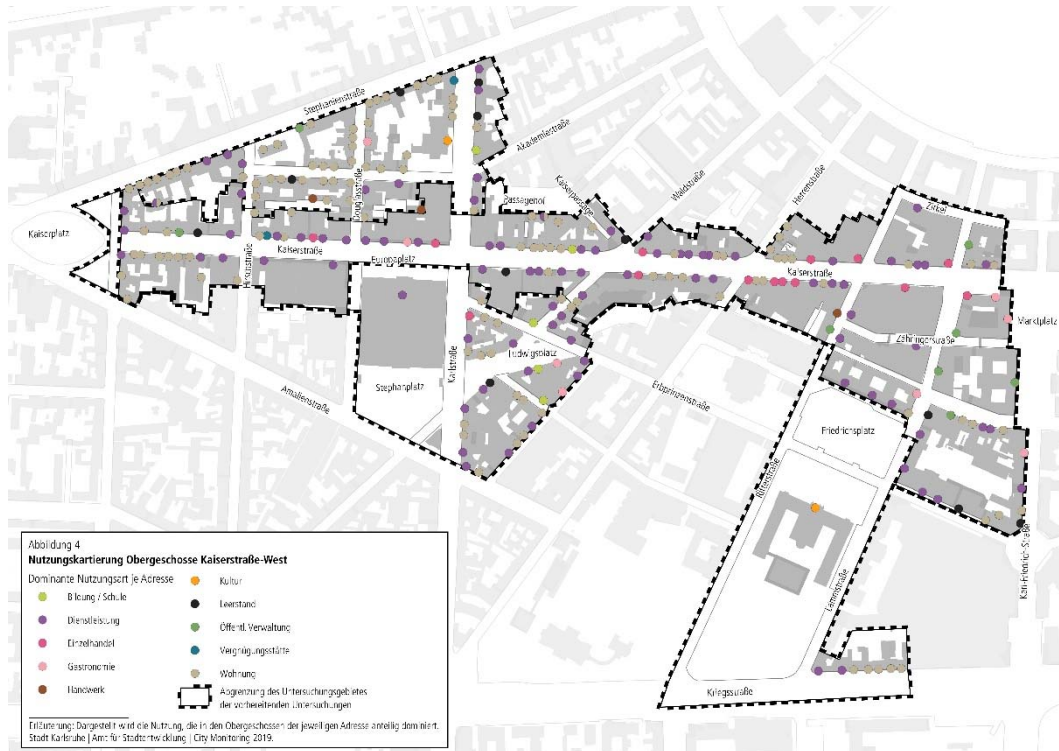
Anteil je Nutzungsart in %



Anmerkungen: Die Auswertung der Nutzungen erfolgte stockwerkscharf und nicht betriebsscharf. Betriebe, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, werden entsprechend ihrer Nutzungsart je Stockwerk gezählt. Die Nutzungsart "Sonstige" (fünf Obergeschossnutzungen zugewiesen) wurde nicht berücksichtigt. Die Nutzungen in den Obergeschossen der Postgalerie wurden bei der Auswertung beachtet.

Basis: 1.184 erfasste Obergeschossnutzungen.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.



Vorbereitende Untersuchung Kaiserstraße-West: Auswertung City-Monitoring Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet

Tabelle 1

Einzelhandelsstruktur Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Einzelhandelsbranchen/ Bedarfsgruppen ¹	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Einzelhandelsbranche in %	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Einzelhandelsbranche in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	52	25,9	134	24,1
Nahrungs- und Genussmittel	31	15,4	88	15,8
Gesundheit und Körperpflege	18	9,0	38	6,8
Schnittblumen, Zeitschriften	3	1,5	8	1,4
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	149	74,1	422	75,9
Bekleidung, Wäsche	45	22,4	132	23,7
Schuhe, Lederwaren	17	8,5	35	6,3
Bücher, Schreibwaren	4	2,0	19	3,4
Spielwaren, Hobbybedarf	5	2,5	14	2,5
Sportartikel, Fahrräder	6	3,0	20	3,6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	22	10,9	56	10,1
Uhren, Schmuck	20	10,0	42	7,6
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	19	9,5	35	6,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6	3,0	21	3,8
Einrichtungsbedarf	4	2,0	40	7,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	0,5	8	1,4
Einzelhandel gesamt	201	100,0	556	100,0

Einzelhandelsbranchen/ Bedarfsgruppen	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Verkaufsfläche in m ² ²	Anteil Verkaufsfläche je Einzelhandelsbranche in %	Verkaufsfläche in m ² ²	Anteil Verkaufsfläche je Einzelhandelsbranche in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	11.734	11,6	23.842	13,5
Nahrungs- und Genussmittel	5.201	5,1	13.666	7,7
Gesundheit und Körperpflege	6.395	6,3	9.825	5,6
Schnittblumen, Zeitschriften	138	0,1	351	0,2
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	89.388	88,4	152.677	86,5
Bekleidung, Wäsche	45.710	45,2	79.043	44,8
Schuhe, Lederwaren	6.523	6,5	11.203	6,3
Bücher, Schreibwaren	4.580	4,5	7.485	4,2
Spielwaren, Hobbybedarf	2.953	2,9	4.648	2,6
Sportartikel, Fahrräder	10.165	10,1	12.735	7,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	9.367	9,3	15.334	8,7
Uhren, Schmuck	1.995	2,0	2.920	1,7
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2.185	2,2	3.140	1,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3.895	3,9	5.834	3,3
Einrichtungsbedarf	1.375	1,4	8.330	4,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	640	0,6	2.005	1,1
Einzelhandel gesamt	101.122	100,0	176.519	100,0

¹ Die Zuordnung der Betriebe erfolgt gemäß ihrem Angebotsschwerpunkt zu einem jeweiligen Hauptsortiment.

² Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 1.000 qm und einem Anteil des Hauptsortiments von weniger als 80 % an der gesamten Verkaufsfläche erfolgt eine Untergliederung der Verkaufsfläche nach Einzelsortimenten.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 5
Kartierung der Einzelhandelsbetriebe

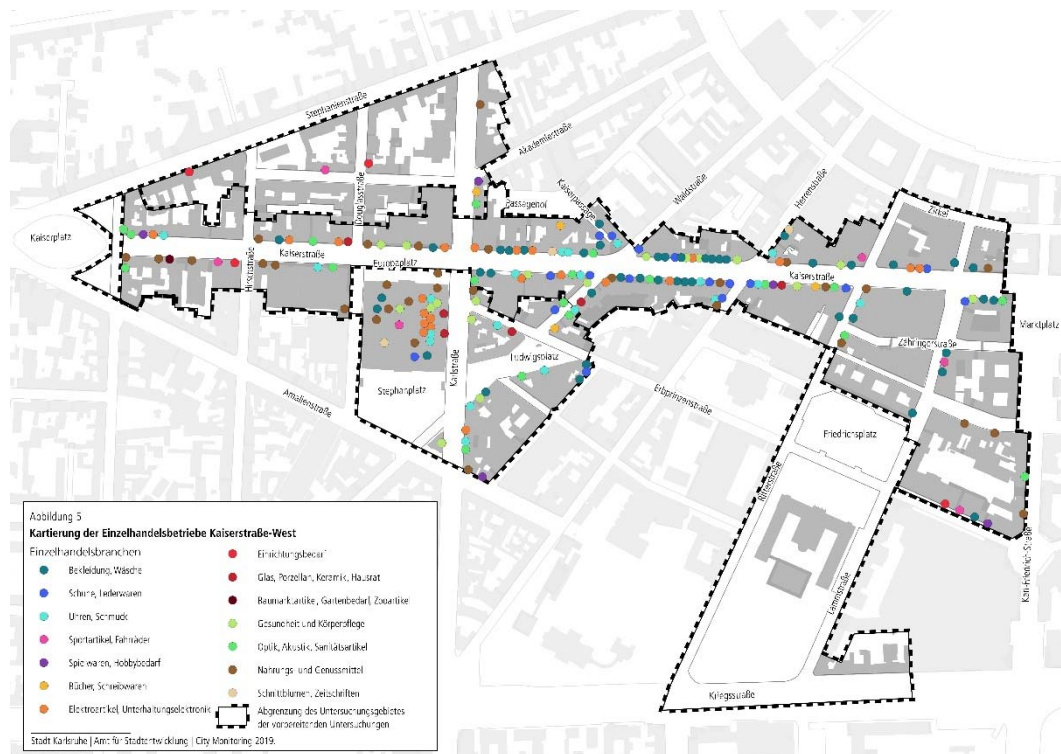
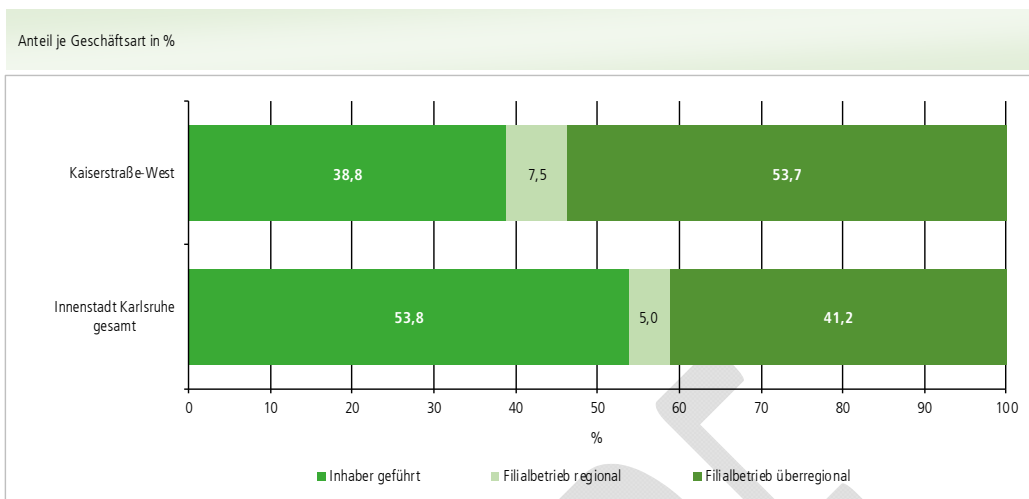


Abbildung 6

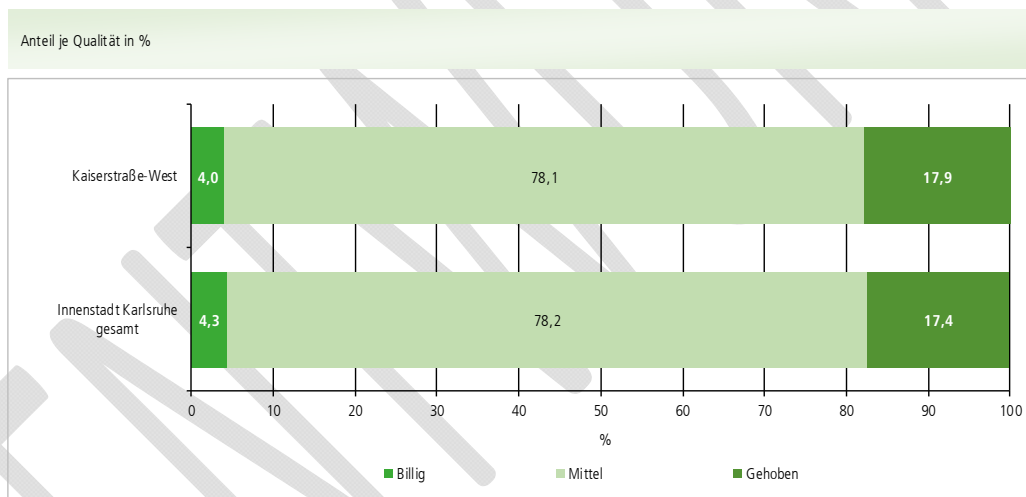
Geschäftsarten im Einzelhandel: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Basis: Kaiserstraße-West - 201 erfasste Einzelhandelsbetriebe.

Innenstadt Karlsruhe gesamt - 556 erfasste Einzelhandelsbetriebe.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 7

Qualität im Einzelhandel: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Basis: Kaiserstraße-West - 201 erfasste Einzelhandelsbetriebe.

Innenstadt Karlsruhe gesamt - 556 erfasste Einzelhandelsbetriebe.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

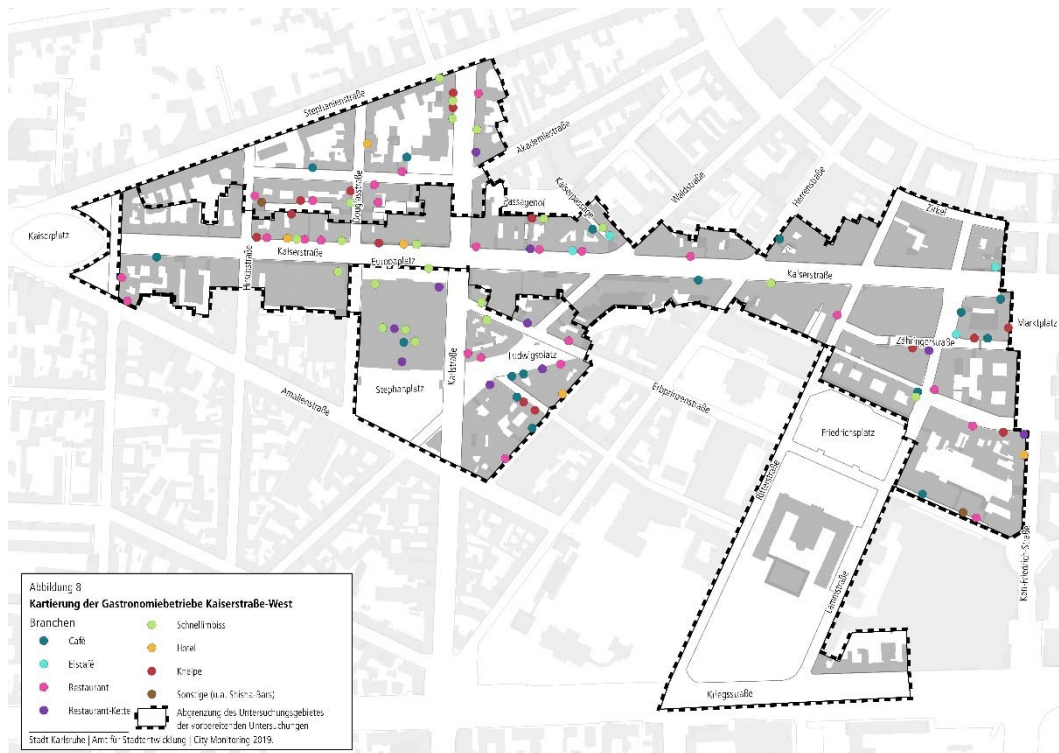


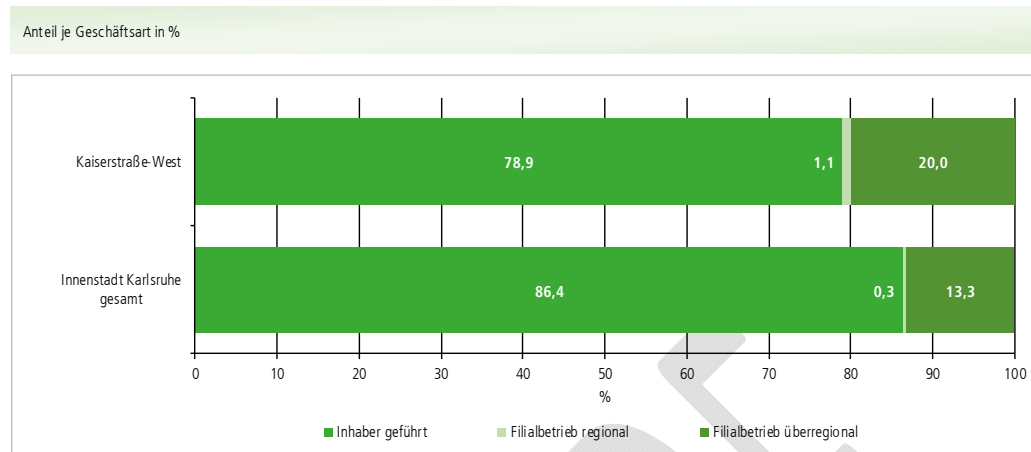
Tabelle 2

Struktur der Gastronomiebetriebe Kaiserstraße-West 2019

Gastronomiebranchen	Kaiserstraße-West		Innenstadt Karlsruhe gesamt	
	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Branche in %	Anzahl der Betriebe	Anteil Betriebe je Branche in %
Café	16	16,8	56	19,0
Eiscafé	4	4,2	11	3,7
Restaurant	24	25,3	69	23,5
Restaurant-Kette	10	10,5	15	5,1
Schnellimbiss	20	21,1	63	21,4
Hotel	5	5,3	16	5,4
Kneipe	14	14,7	51	17,3
Internet-Café	-	-	2	0,7
Sonstige	2	2,1	11	3,7
Gastronomie gesamt	95	100,0	294	100,0

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 9

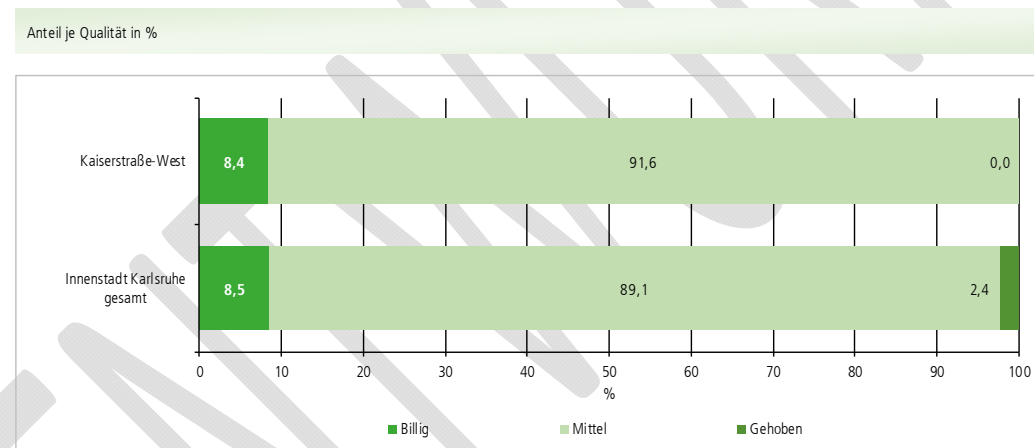
Geschäftsarten in der Gastronomie: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Basis: Kaiserstraße-West - 95 erfasste Gastronomiebetriebe.

Innenstadt Karlsruhe gesamt - 294 erfasste Gastronomiebetriebe.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.

Abbildung 10

Qualität in der Gastronomie: Kaiserstraße-West und Innenstadt Karlsruhe im Vergleich

Basis: Kaiserstraße-West - 95 erfasste Gastronomiebetriebe.

Innenstadt Karlsruhe gesamt - 294 erfasste Gastronomiebetriebe.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | City Monitoring 2019.