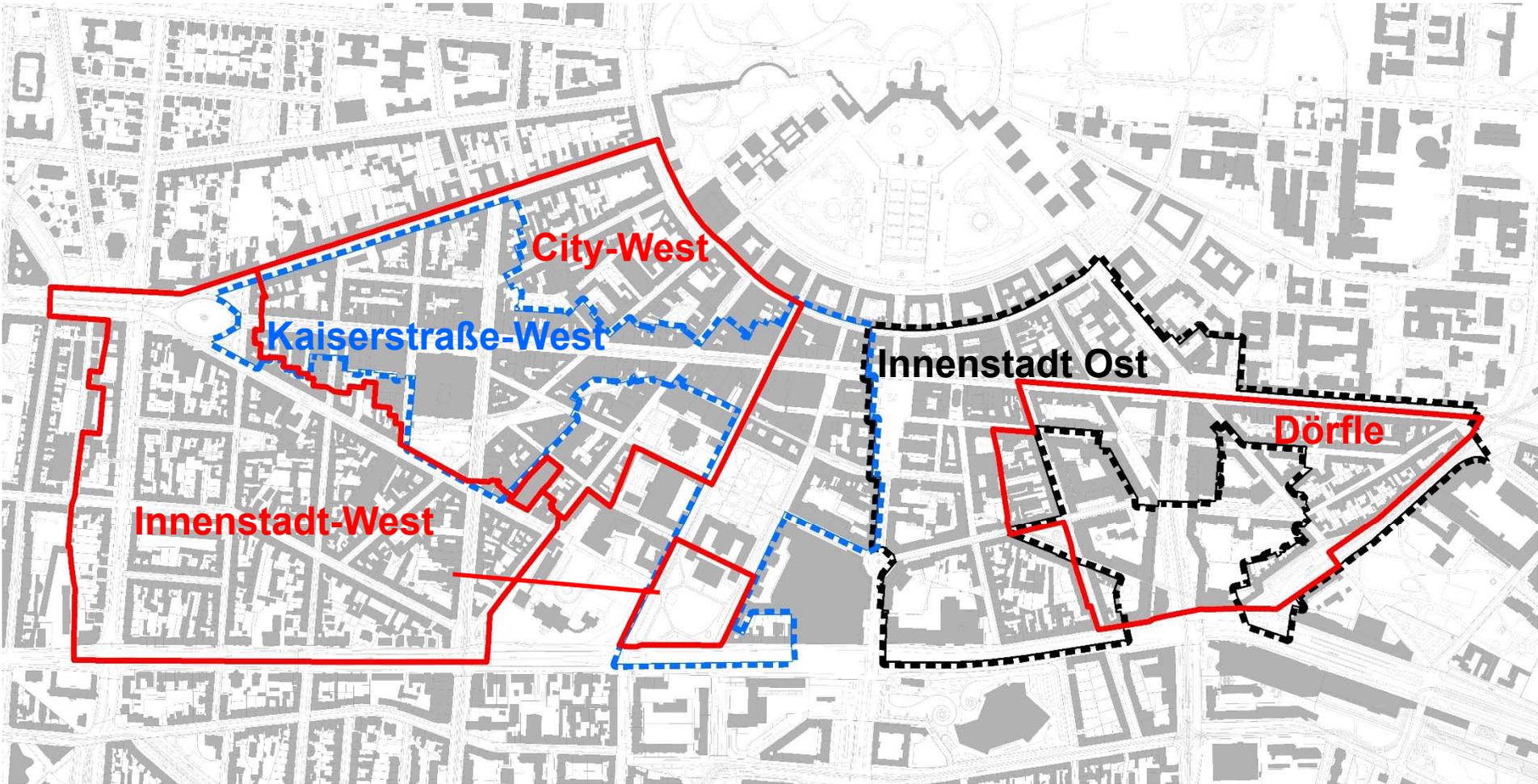


# Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West - Zwischenstand zur Bürgerbeteiligung

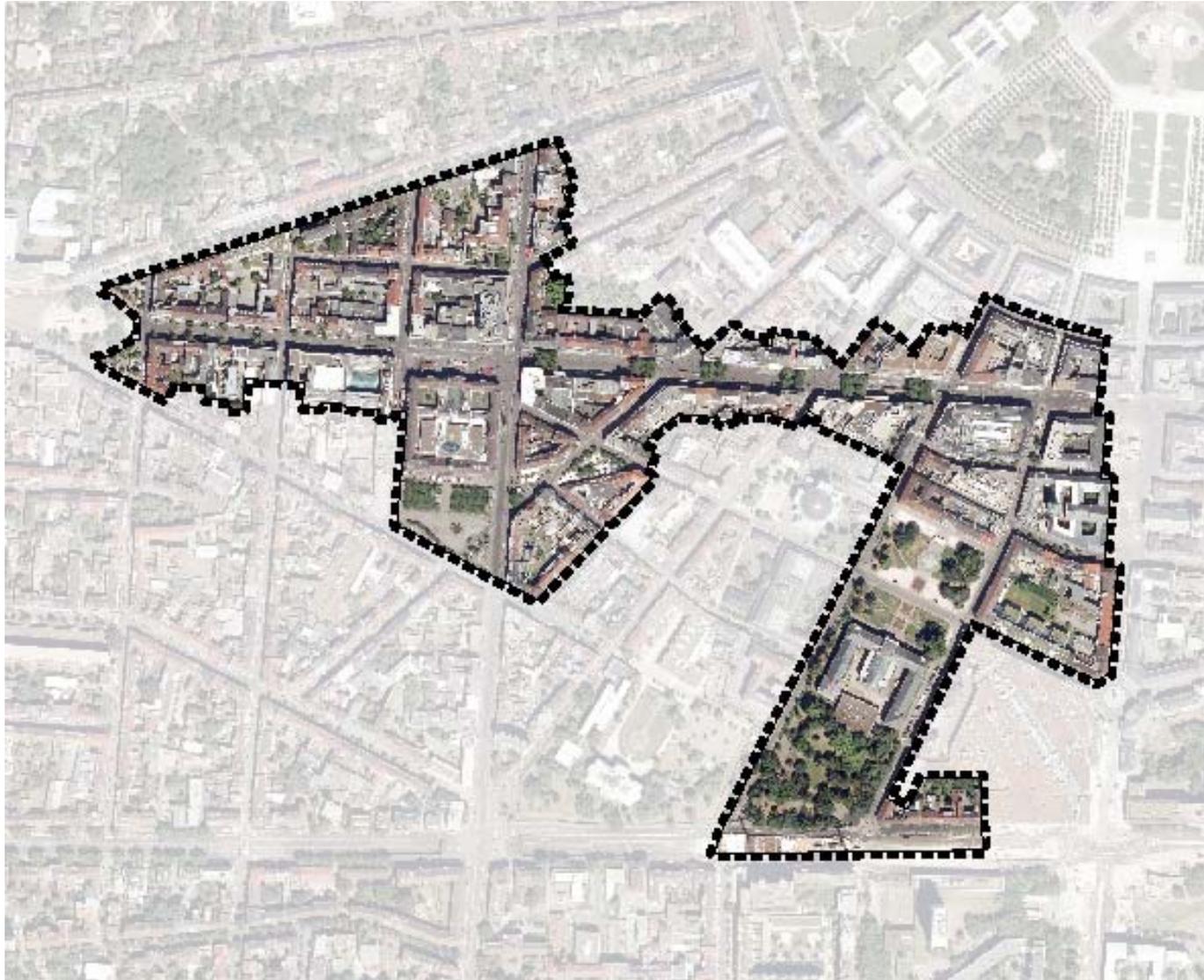
Karlsruhe – Innenstadt

Stand: März 2021

# Sanierungshistorie



# Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West



Abgrenzung  
Untersuchungsgebiet  
Kaiserstraße-West

27,9 ha

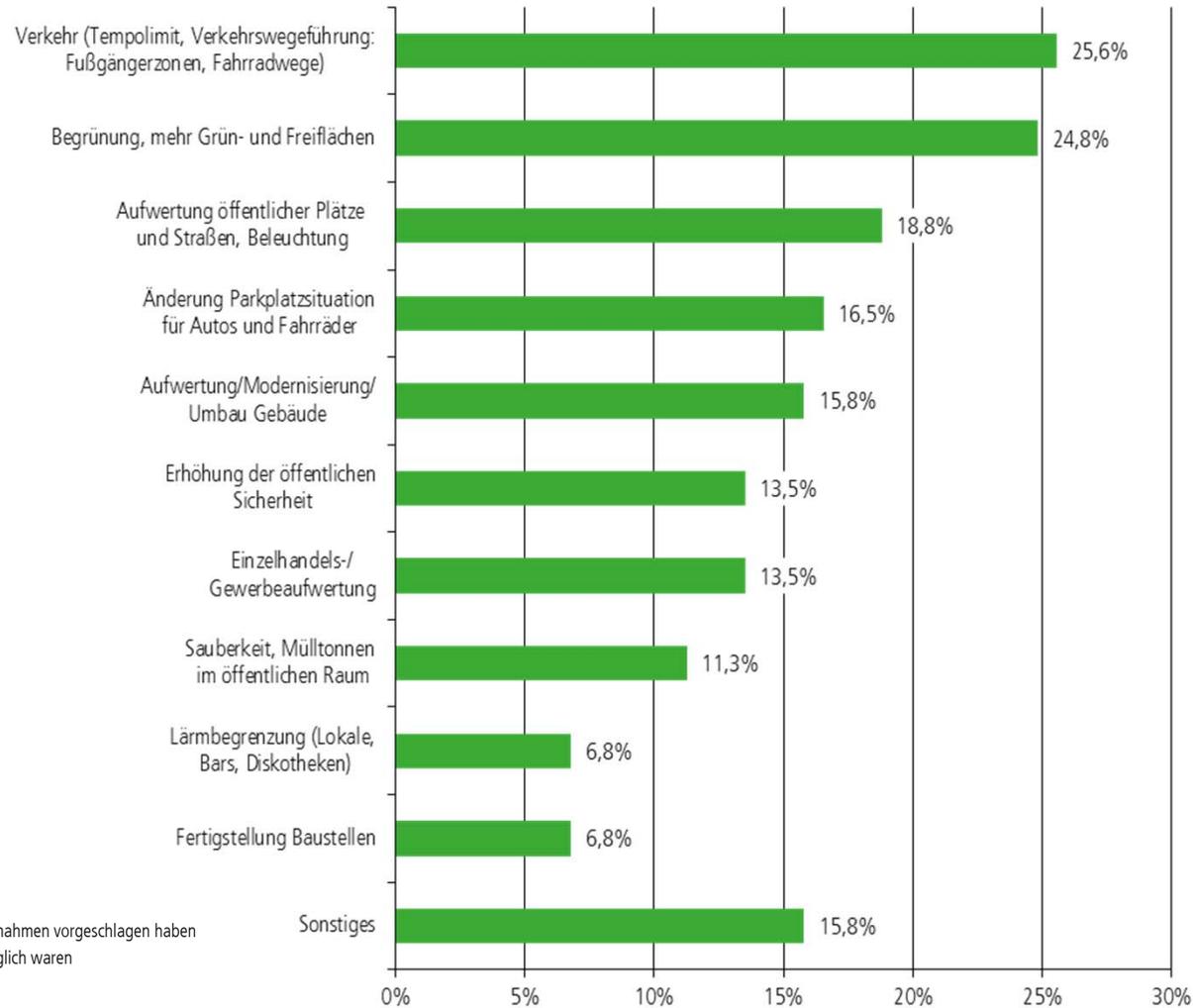
VU-Einleitungsbeschluss  
am 14.05.2020 und  
Beschluss über eine  
besondere  
Vorkaufrechtssatzung

# Eigentümergefragung

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  
Eigentümergefragung Kaiserstraße-West 2020

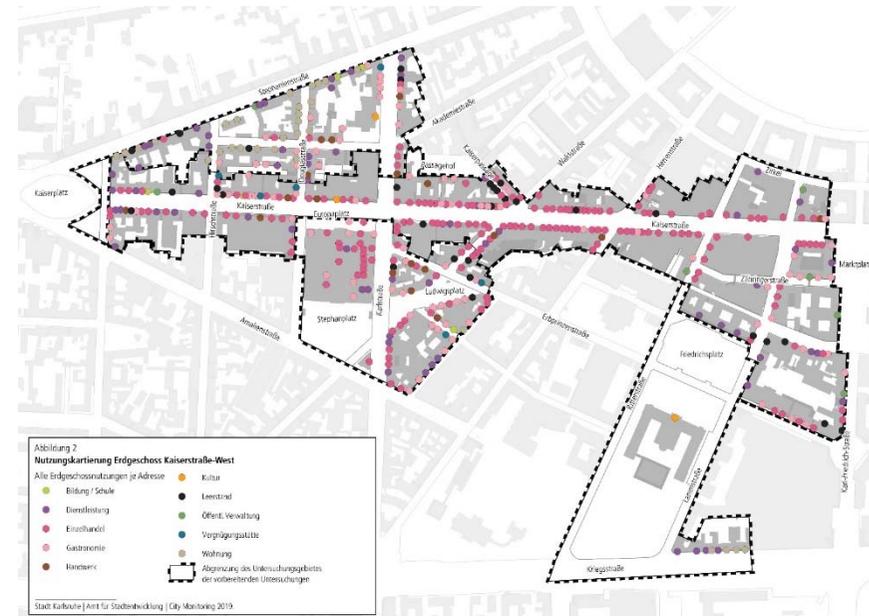
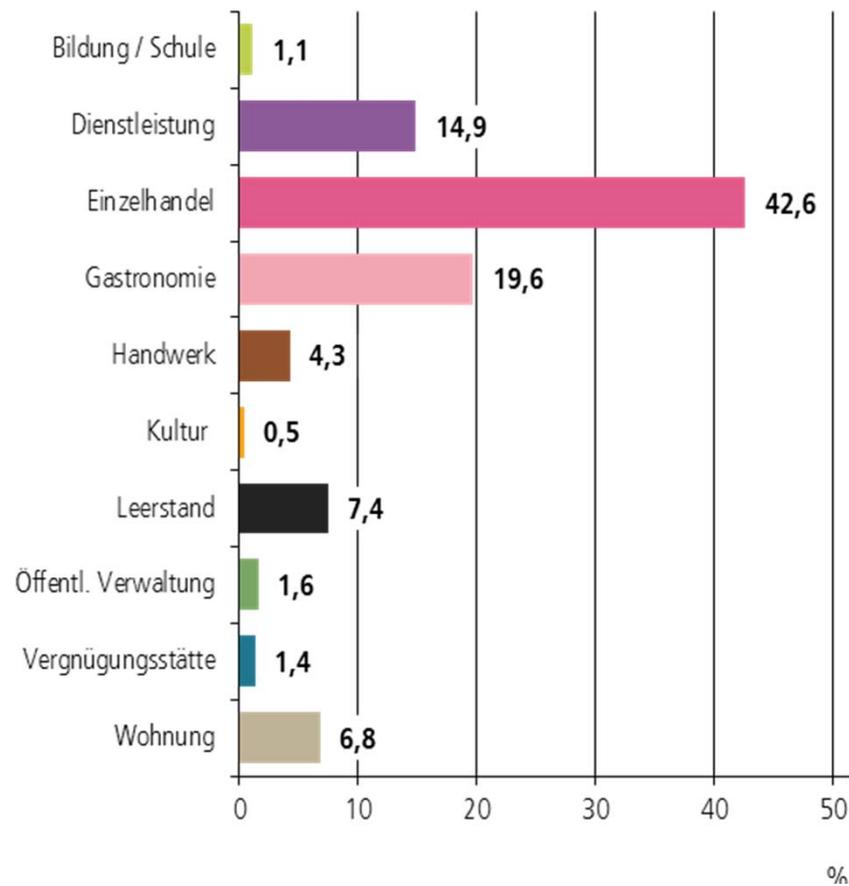
# Städtebauliche Analyse



|           | Befragung | Bestandsaufn. |
|-----------|-----------|---------------|
| Stufe 1   | 12,1%     | 20,4%         |
| Stufe 2   | 61,2%     | 48,8%         |
| Stufe 3   | 23,1%     | 28,0%         |
| Stufe 4+5 | 3,6%      | 2,8%          |
|           | 303 Geb.  | 318 Geb.      |

# Städtebauliche Analyse

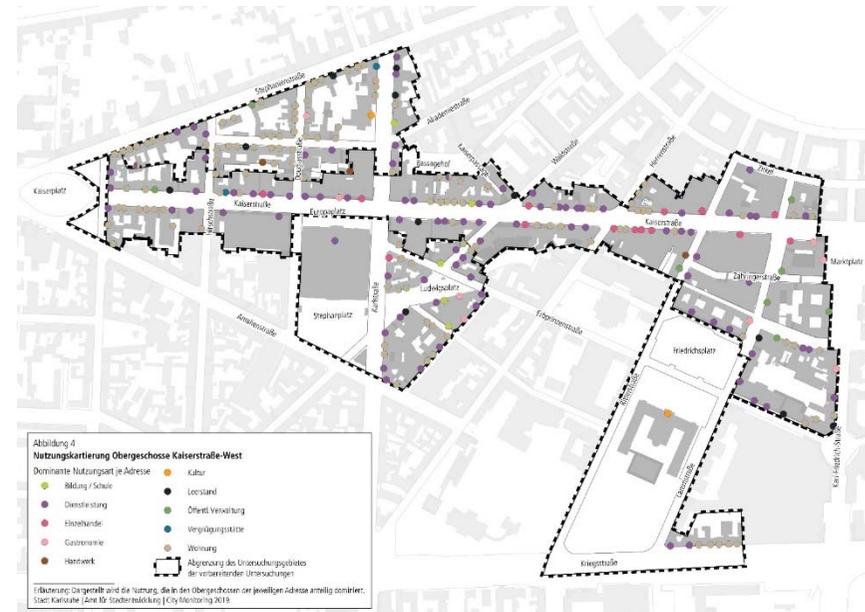
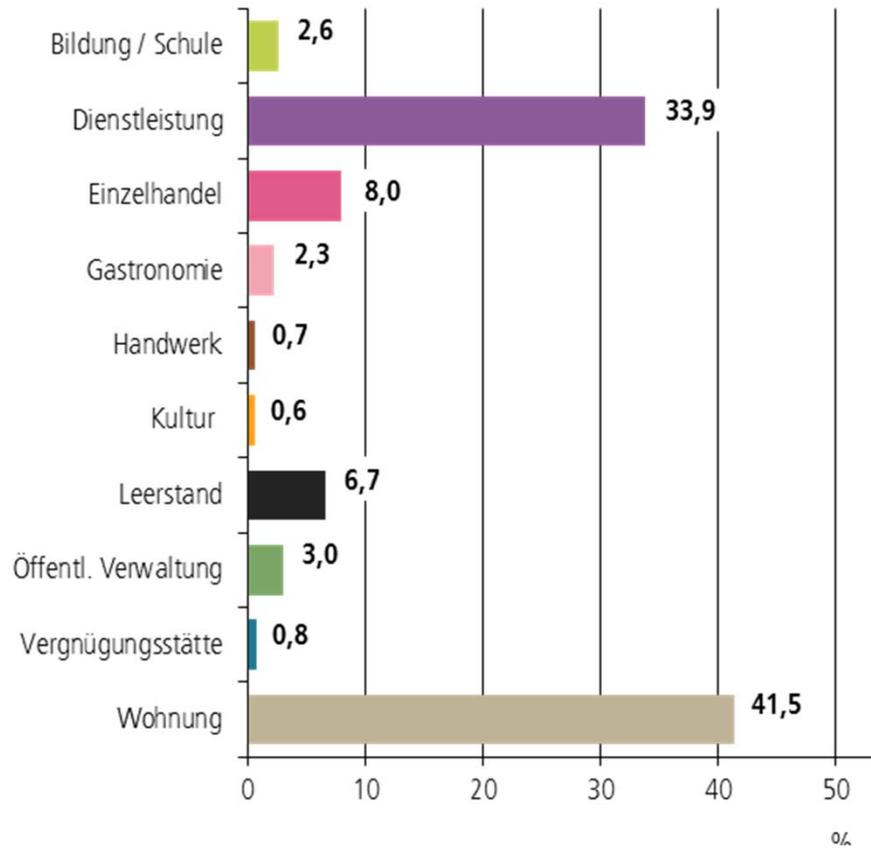
## Nutzungsstruktur Erdgeschoss



## Auswertung City-Monitoring

# Städtebauliche Analyse

## Nutzungsstruktur Obergeschosse

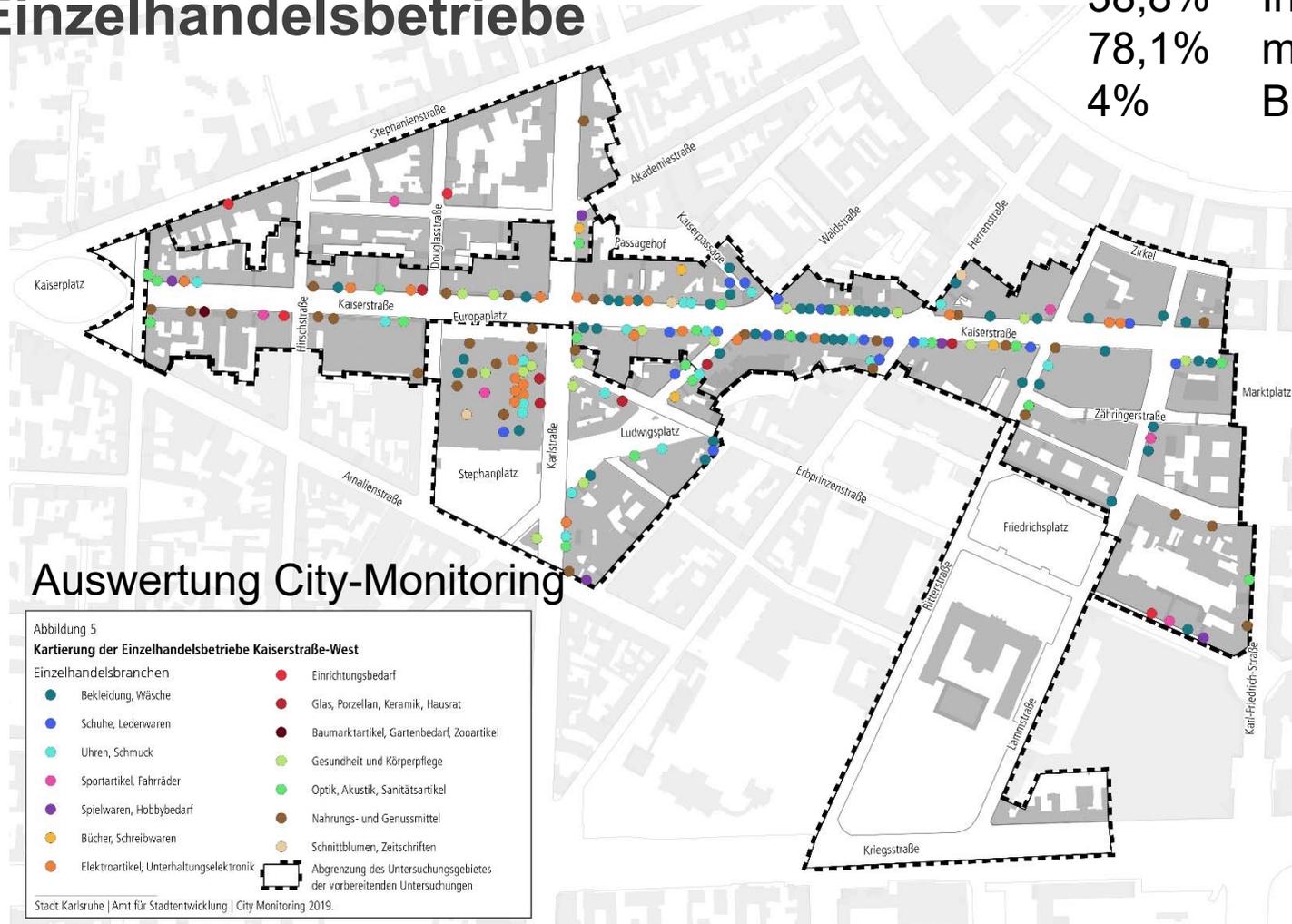


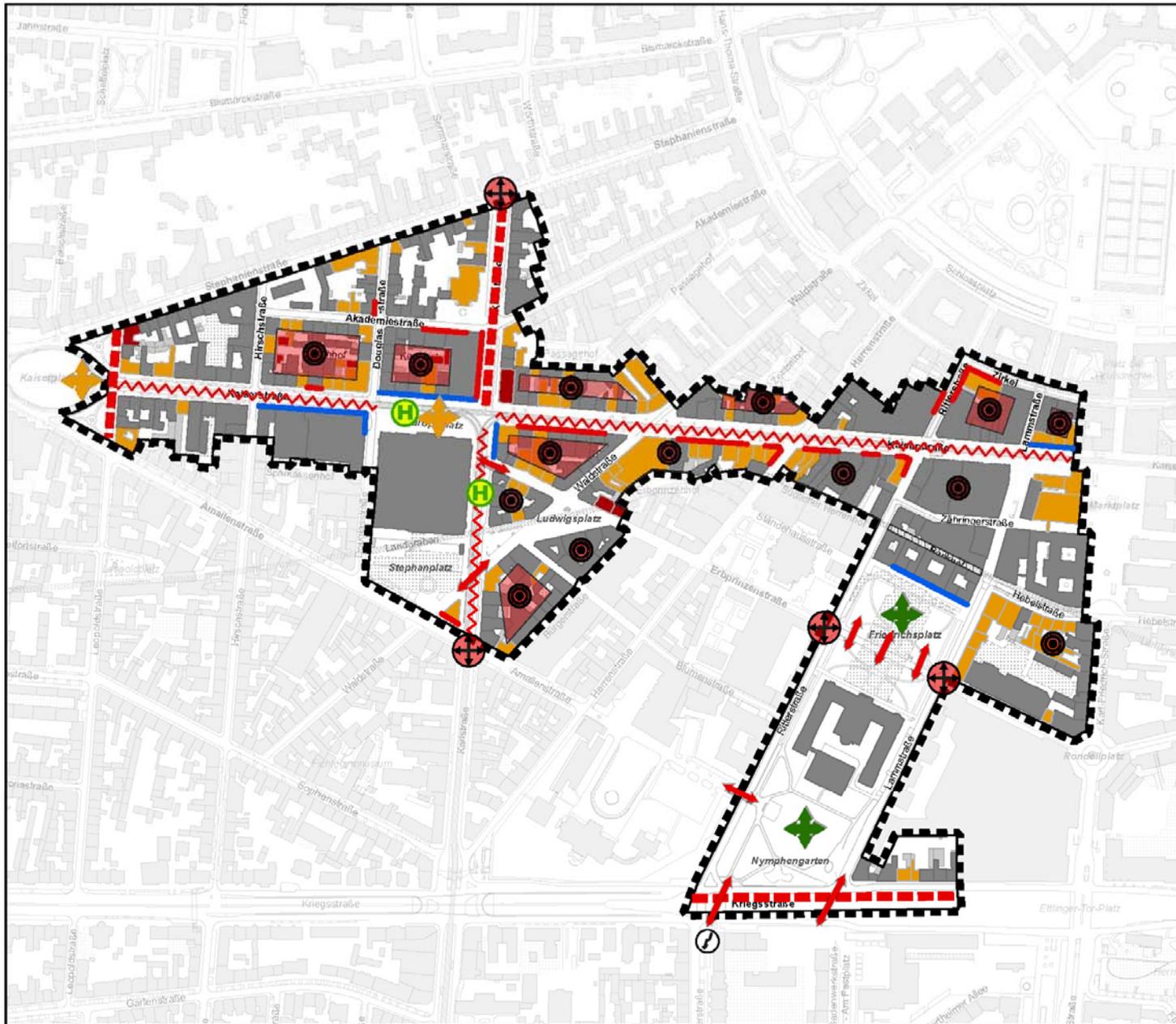
## Auswertung City-Monitoring

# Städtebauliche Analyse

## Einzelhandelsbetriebe

38,8% Inhabergeführt  
 78,1% mittlere Qualität  
 4% Billig-Segment

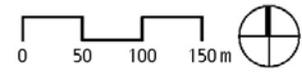




## Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West

### Stadtstrukturelle Mängel und Misstände

-  Räumliche Zäsuren und Emissionen Straßenbahn
-  Trennwirkung räumliche Dimension und KFZ-Verkehr
-  Straßenbahnhaltestelle verstärkt Barrierewirkung
-  Komplexe Kreuzungspunkte
-  Defizite in axialen Bezügen
-  Hochverdichtete Blockkanten-/Hinterhofbereiche/Gemengelanlagen
-  Rein funktionale Erschließungshöfe, fehlende Gestaltungsqualität
-  Defizite in Ausgestaltung Raumkanten/Fassaden
-  Arkaden, Beeinträchtigung subjektives Sicherheitsgefühl (Beleuchtung, Übersichtlichkeit)
-  Fehlende Aufenthaltsqualität und Identität öffentlicher funktional überfrachtete Räume
-  Fehlende Aufenthaltsqualität und Identität öffentlicher Grünräume (Nymphengarten, Beeinträchtigung subjektives Sicherheitsgefühl)
-  Stadträumliches und funktionales Defizit in der Gebäudeerschließung
-  Gebäude der Kategorie III
-  Gebäude der Kategorie IV
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 27,9 ha)



Generalplanung und Stadtanweisung

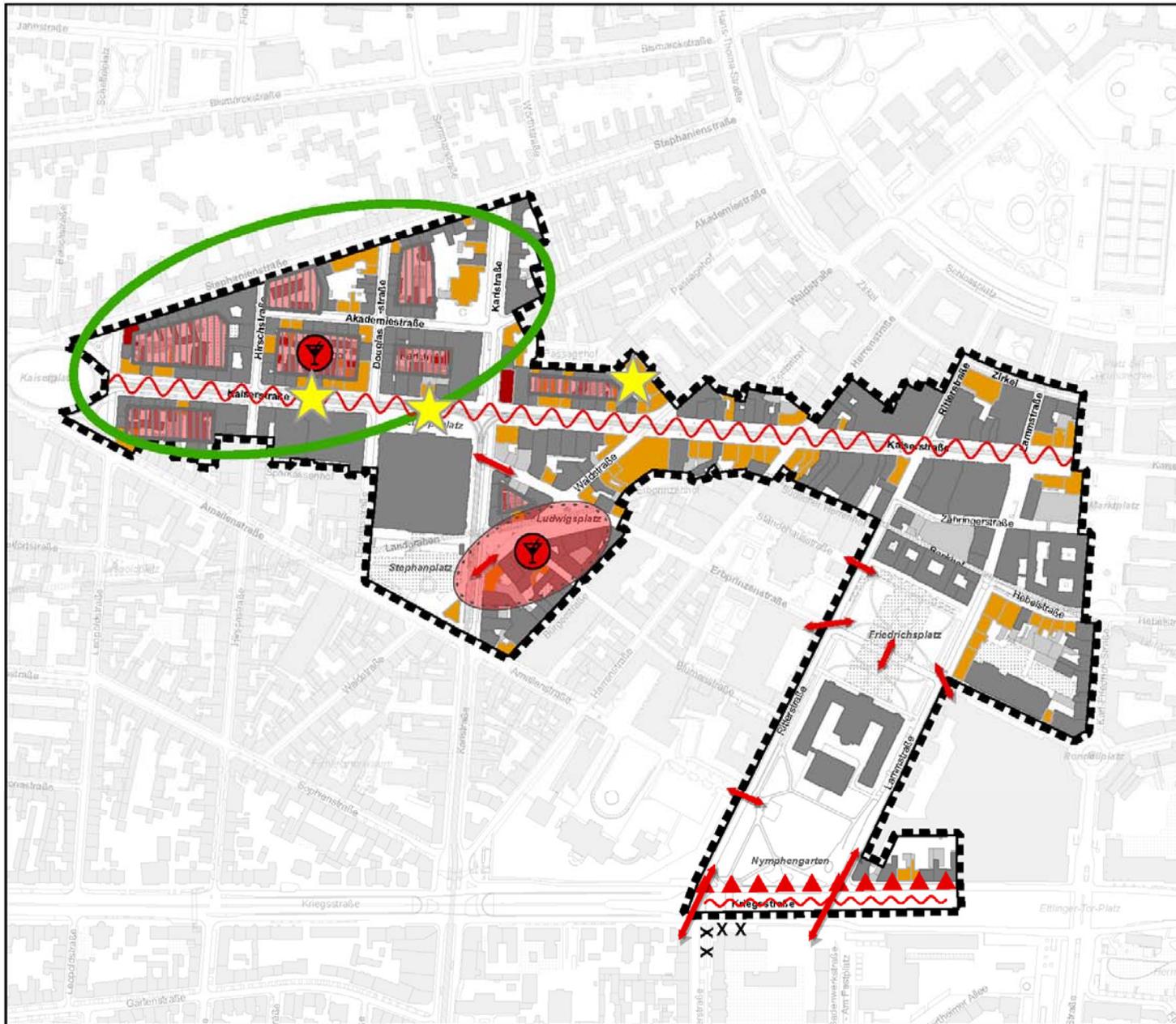
Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West  
Stadtstrukturelle Mängel und Misstände

Mai 2020  
Grenzlinie P2

Juni 2021  
Projektmitgl.  
Sybille Rosenberg

Bericht aus:  
Höke Deslerer

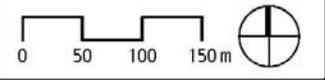
Ansprechp.  
Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner



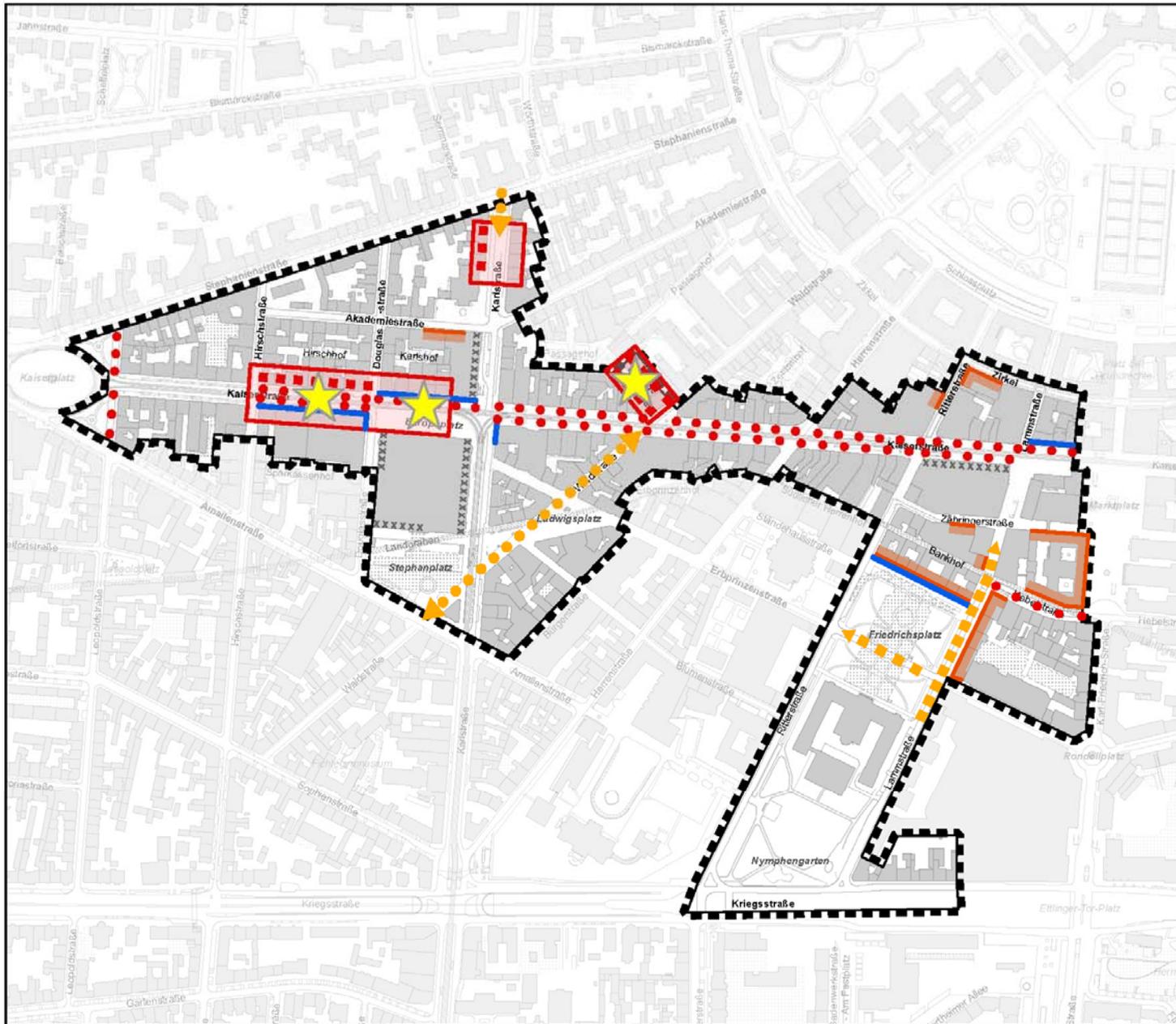
## Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West

### Mängel und Missstände in der Nutzungsfunktion Wohnen

-  Lärmeinwirkung Straßenbahn
-  Lärmeinwirkungen aus umliegenden Verkehrsachsen mit hohem Verkehrsaufkommen
-  Querungsprobleme
-  Fehlende Aufenthaltsqualität für Anwohner in Blockinnenbereichen
-  Gemengelage Gastronomie (Lärm, Wohnbelastung, Beeinträchtigung Sicherheitsgefühl)
-  Defizit subjektives Sicherheitsgefühl (mangelnde Beleuchtung, fehlende Übersichtlichkeit, Randnutzungen)
-  Defizit an wohnortnahen Freiräumen und Spielplätzen
-  Defizit in der Gebäudeerschließung
-  Mängel in der Gebäudesubstanz Kategorie III
-  Mängel in der Gebäudesubstanz Kategorie IV und V
  
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 27,9 ha)



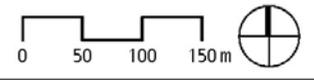
|   |  |
|---|--|
| Generalplanung und Stadtplanung   |  |
| Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West<br>Mängel in der Nutzungsfunktion Wohnen |  |
| Mästab:<br>1:5.400  | Datum:<br>18.02.2021                                 |
| Gesikart:<br>P7   | Projektleitung:<br>Sybille Rosenberg                 |
| Bearbeitung:<br>Hilke Deslerer  | Ansprechbar:<br>Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner |



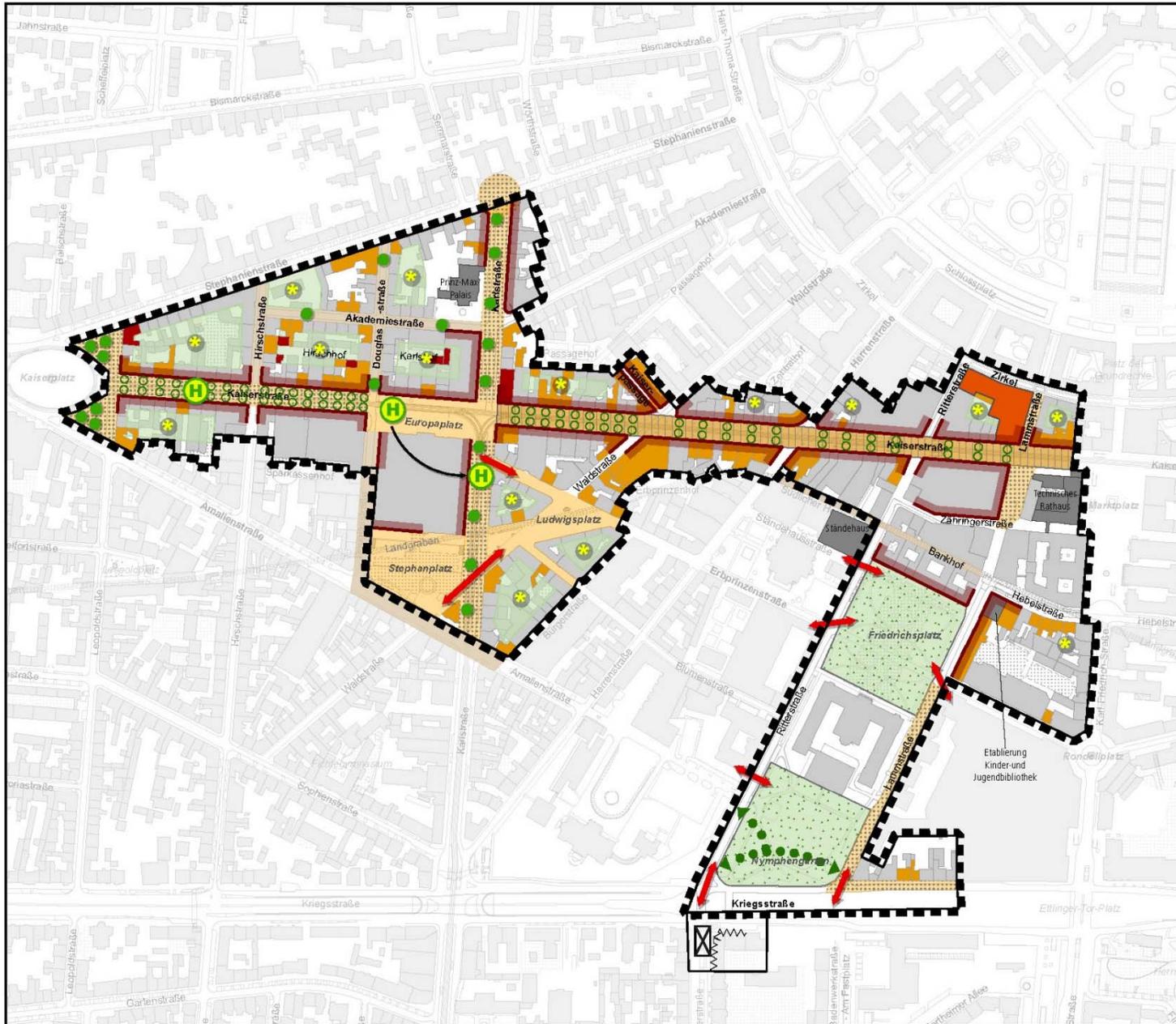
## Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West

### Mängel und Misstände in der Nutzungsfunktion Handel

-  Anhäufung niederschwelliger Handels-/Gastronutzungen, Leerstände
-  Fehlende Vorfelder für Handel und Gastronomie
-  Defizite in der Nutzung von Erdgeschossen
-  Introvertierte Handellage
-  Defizit subjektives Sicherheitsgefühl
-  Arkaden, Beeinträchtigung subjektives Sicherheitsgefühl
-  unattraktive Anbindung für "Kundenströme"
-  Konflikt Radverkehr in Geschäftszonen
  
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 27,9 ha)



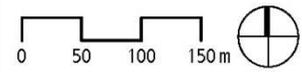
|   |  |
|---|--|
| Generalplanung und Stadtplanung   |  |
| Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West<br>Mängel in der Nutzungsfunktion Handel |  |
| Mästab:<br>1:5.400  | Datum:<br>18.02.2021                                 |
| Geschäft:<br>P2   | Projektleitung:<br>Sybille Rosenberg                 |
| Berichtsteller:<br>Hilke Deslerer   | Ansprechbar:<br>Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner |



## Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West

### Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

-  Umbau der Kaiserstraße zur Fußgängerzone
-  Umbau Europaplatz / Qualifizierung Plätze
-  Umbau/verkehrsberuhigende Maßnahmen/ Aufwertung Vorfelder
-  Umbau von weiteren Straßenräumen
-  Verbesserung Querungsverbindung
-  Verlagerung der geplanten Straßenbahnhaltestelle
-  Neubau Haltestelle
-  Qualifizierung/Aktivierung Erdgeschosszone/Gebäudebesatz
-  Qualifizierung Grünräume
-  Aufwertung Aufenthaltsqualität/ klimatische Aufwertung
-  Geplante Baumstandorte Kaiserstraße
-  Durchgrünung
-  Stärkung Durchwegung Nymphengarten
-  Erneuerung öffentlicher Gebäude
-  Erneuerung Gebäude Bausubstanz III
-  Erneuerung Gebäude Bausubstanz IV
-  Neubau
-  Überprüfungsereich
-  Abbruch Rampe
-  Funktionale Neuorganisation Gebäudeerschließung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 27,9 ha)





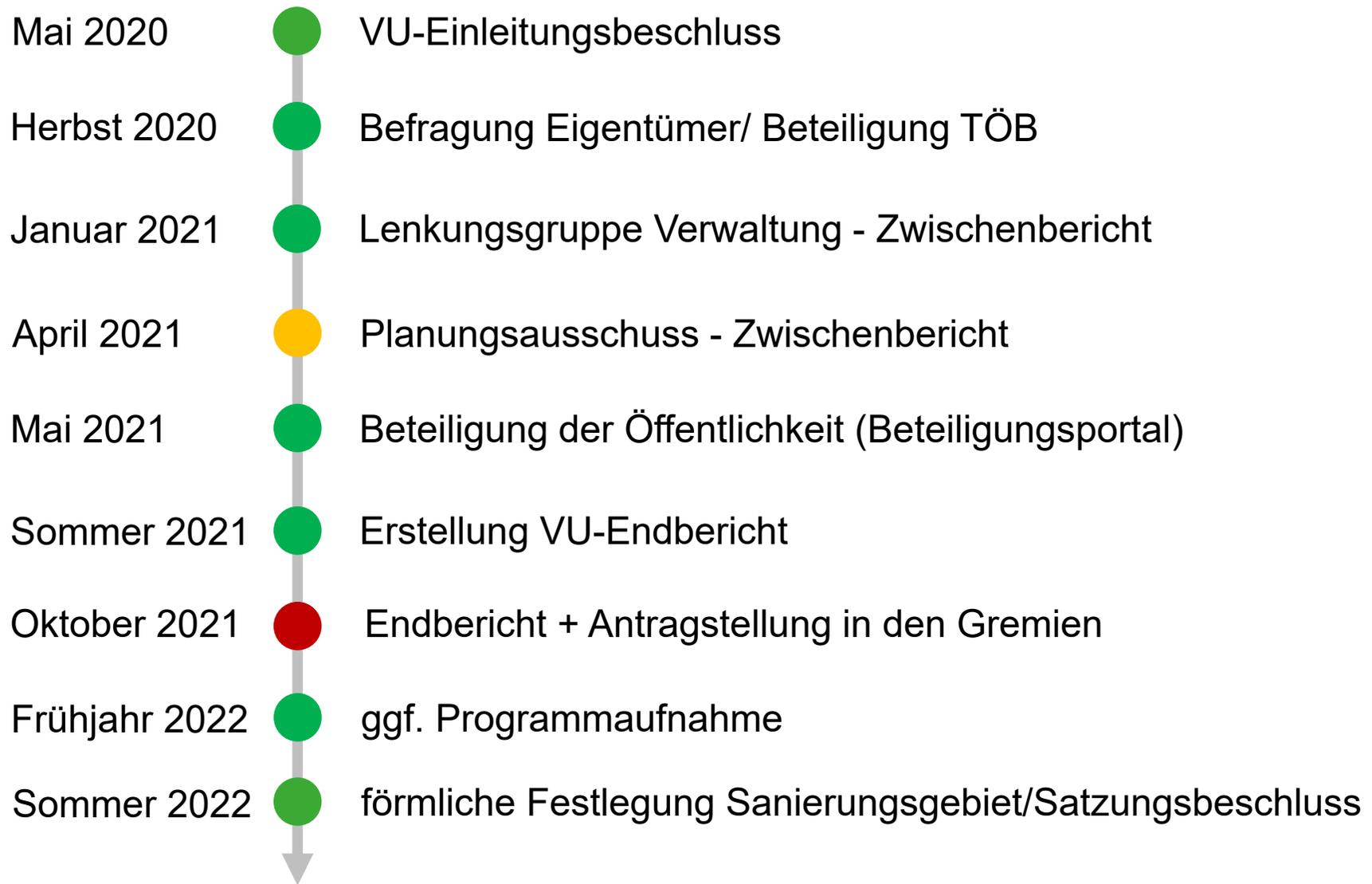
**Stadt Karlsruhe**  
Stadtplanungsamt

Generalplanung und Stadtanierung

Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West  
**Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Mallraa: 1:5.400        | Datum: 18.02.2021                                     |
| Gezeichnet: TR          | Projektierung: Sybille Rosenberg                      |
| Bauherr: Heike Diederer | Ansprechpartner: Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner |

# Weiterer Ablauf/Zeitplan



**Stadt Karlsruhe**  
Stadtplanungsamt

## **IMPRESSUM**

Leiterin: Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner  
Bereich Generalplanung  
und Stadtsanierung: Heike Dederer  
Bearbeitung: Sybille Rosenberg

Kartengrundlagen,  
Luftbild: Stadt Karlsruhe – Liegenschaftsamt  
Graphiken: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt  
Pläne: Stadtplanungsamt

**stpla @ karlsruhe.de**