

Vorbereitende Untersuchungen „Durlach Stadteingang“

Informationsveranstaltung

22.01.2020

Ablauf

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

Michael Schöffler

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

Werner Gerhardt

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

Dipl.-Ing. Wolfgang Voegele

Bürogründer und ehem. Partner von Werner Gerhardt

Mitarbeiter/innen

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

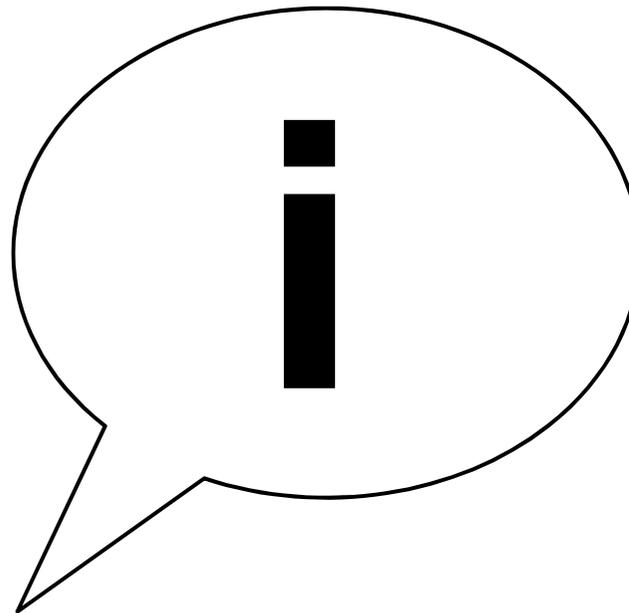
Dipl.-Ing. Bernadette Fink
Dipl.-Ing. Karin Kies
Dipl.-Ing. Peter Schneider
Dipl.-Ing. Stefanie Ganter
Dipl.-Ing. Hagen Hartmann
B.Sc. Nadine Lindenschmitt
B.Sc. Jessica Jakubic
M.Sc. Caroline Ams
M.Sc. Tim Walschburger
M.Sc. Christina Wiederkehr
Dipl.-Ing. Jörg Jacobsen

Dipl.-Ing. Lara Hoffmann
Dipl.-Ing. Ingrid Kraft

bis 2018 GERHARDT.stadtplaner.architekten



Erläuterung Grundlagen



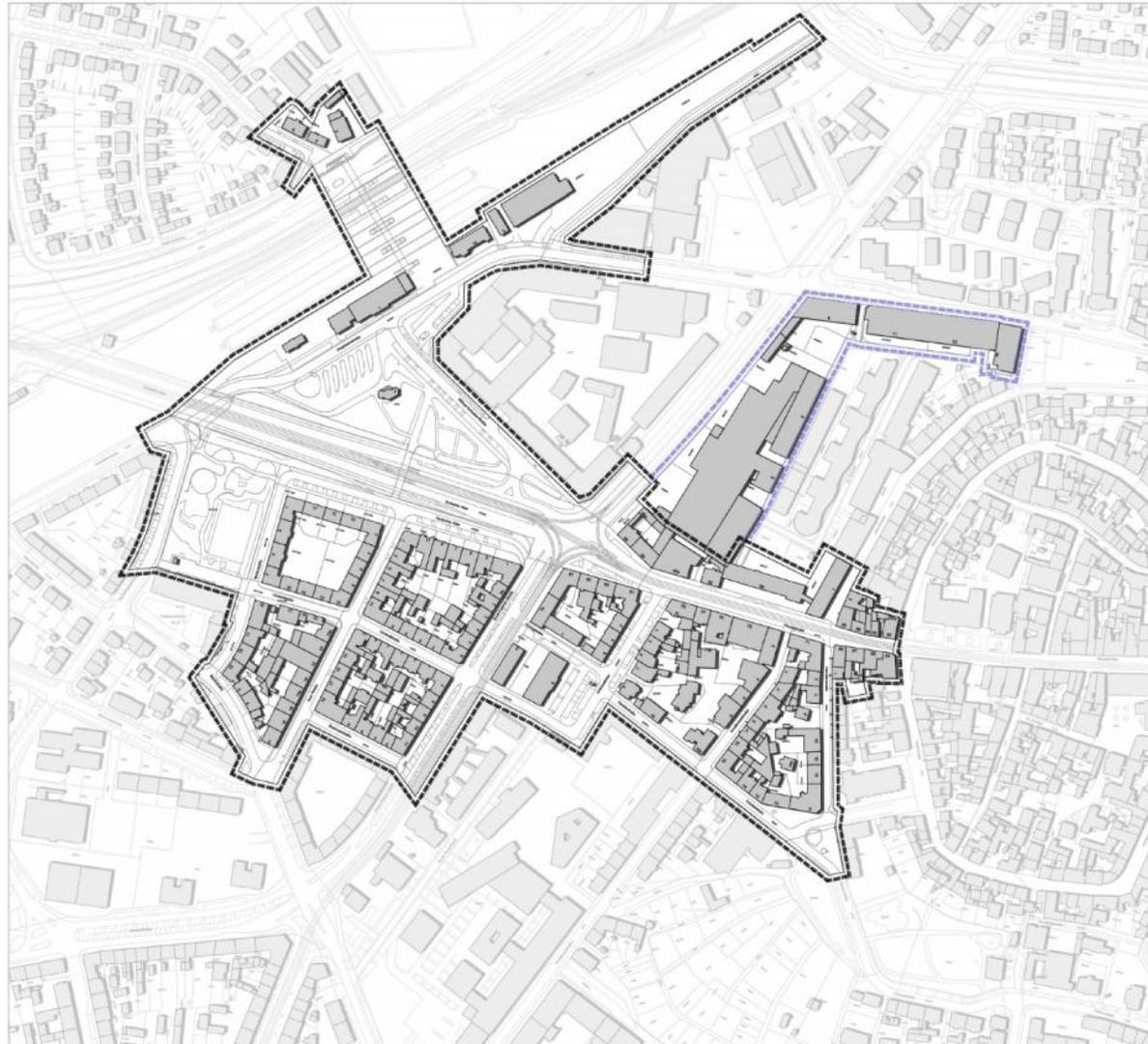
Städtebauliche Sanierung

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

Städtebauliche Missstände

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

Abgrenzung



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

**Beschluss
Einleitung
vorbereitender
Untersuchungen**

22.01.2019 durch GR

Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungselementen

umfassendes Sanierungsverfahren

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

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

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungselementen

Welche Vorhaben und Rechtsvorgänge sind genehmigungspflichtig?

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

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

Informationen zum Sanierungsverfahren

umfassendes Sanierungsverfahren

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

**Sanierungsrechtliche
Genehmigung**

Kaufpreisprüfung

Ausgleichsbeträge

vereinfachtes Sanierungsverfahren

unter Ausschluss der
besonderen
sanierungsrechtlichen
Vorschriften

Anwendung
sanierungsrechtliche
Genehmigung nur sofern
erforderlich

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

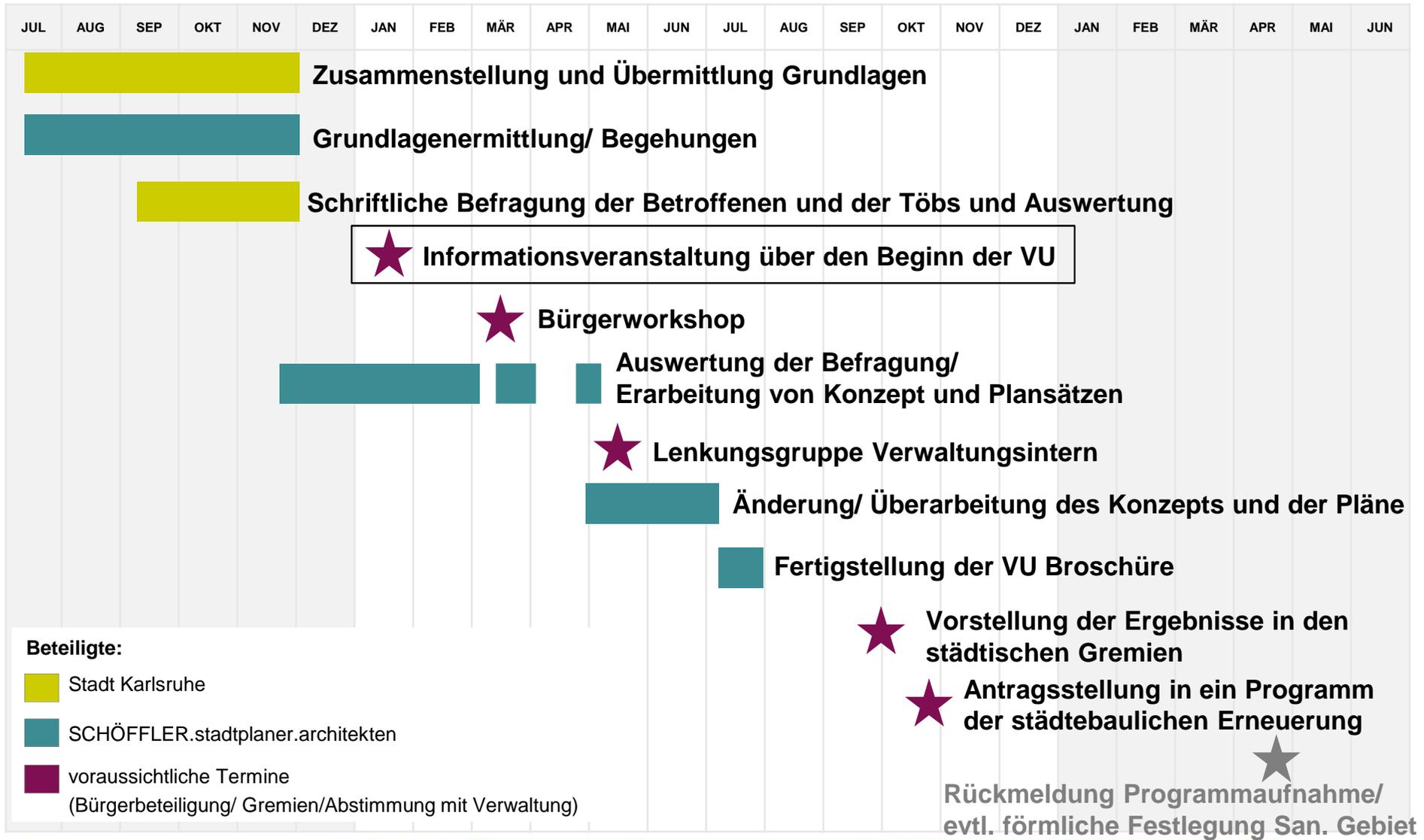
Informationen zum Sanierungsverfahren

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

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

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

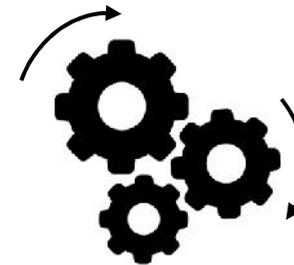
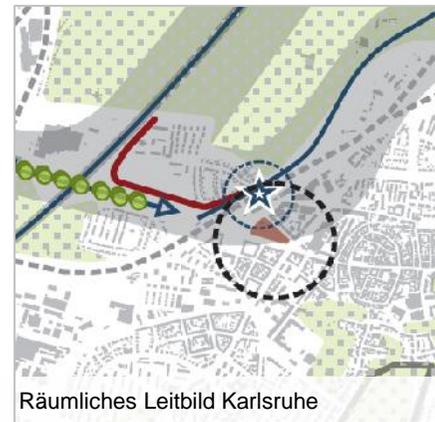
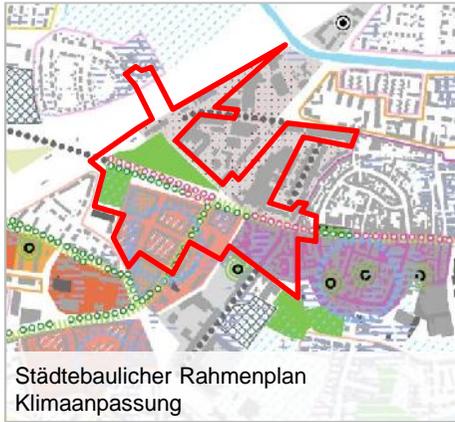
Zeitplan



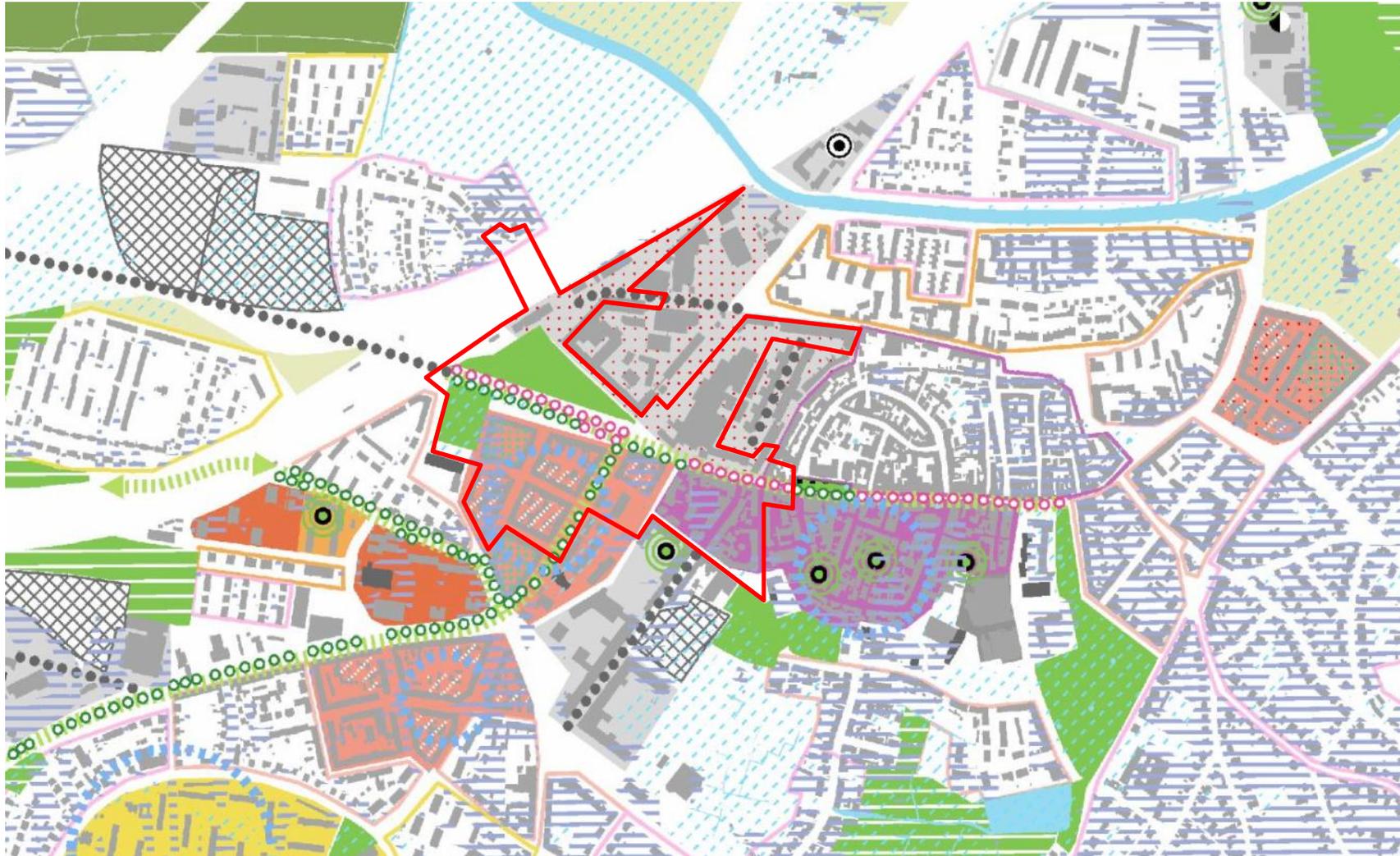
Beteiligte:

- Stadt Karlsruhe
- SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
- voraussichtliche Termine
(Bürgerbeteiligung/ Gremien/Abstimmung mit Verwaltung)

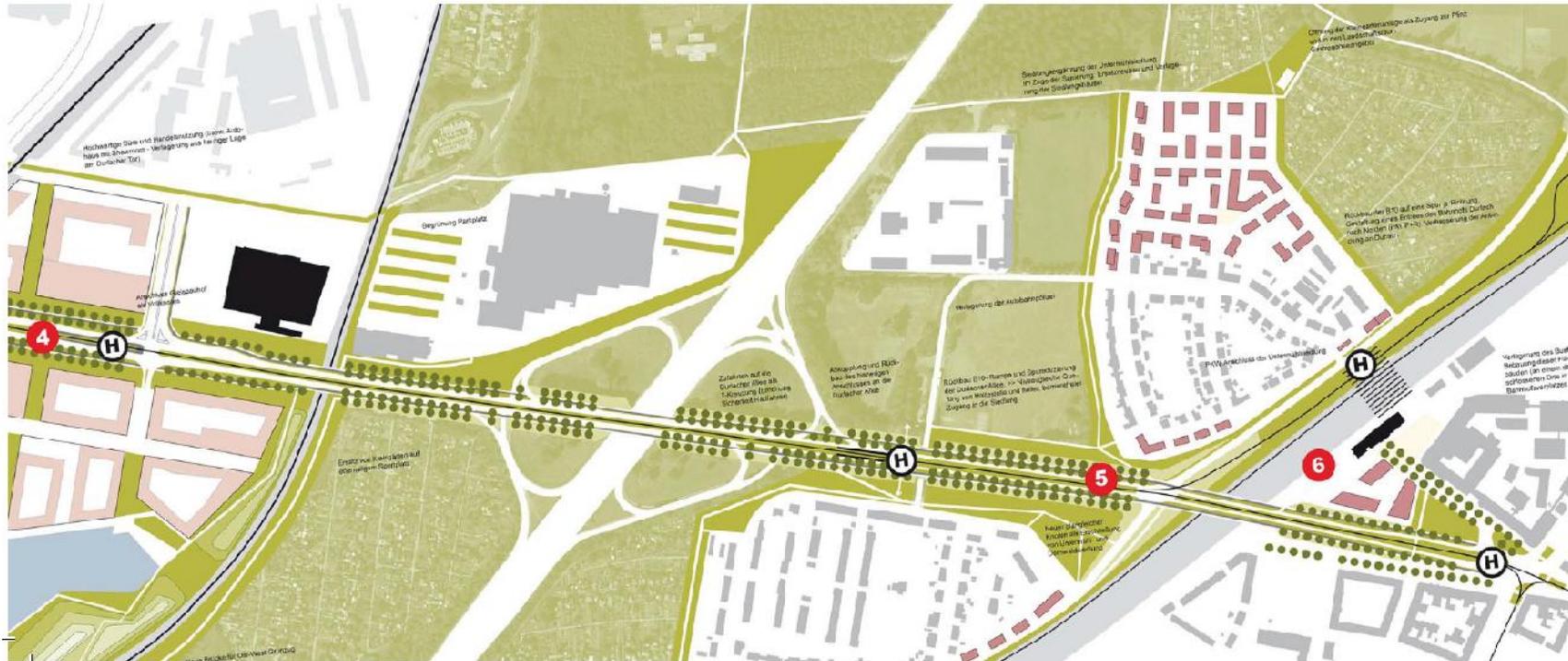
Bestehende Planungen und Konzepte



Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung



Planungswerkstatt „Entwicklungssachse Durlacher Allee“



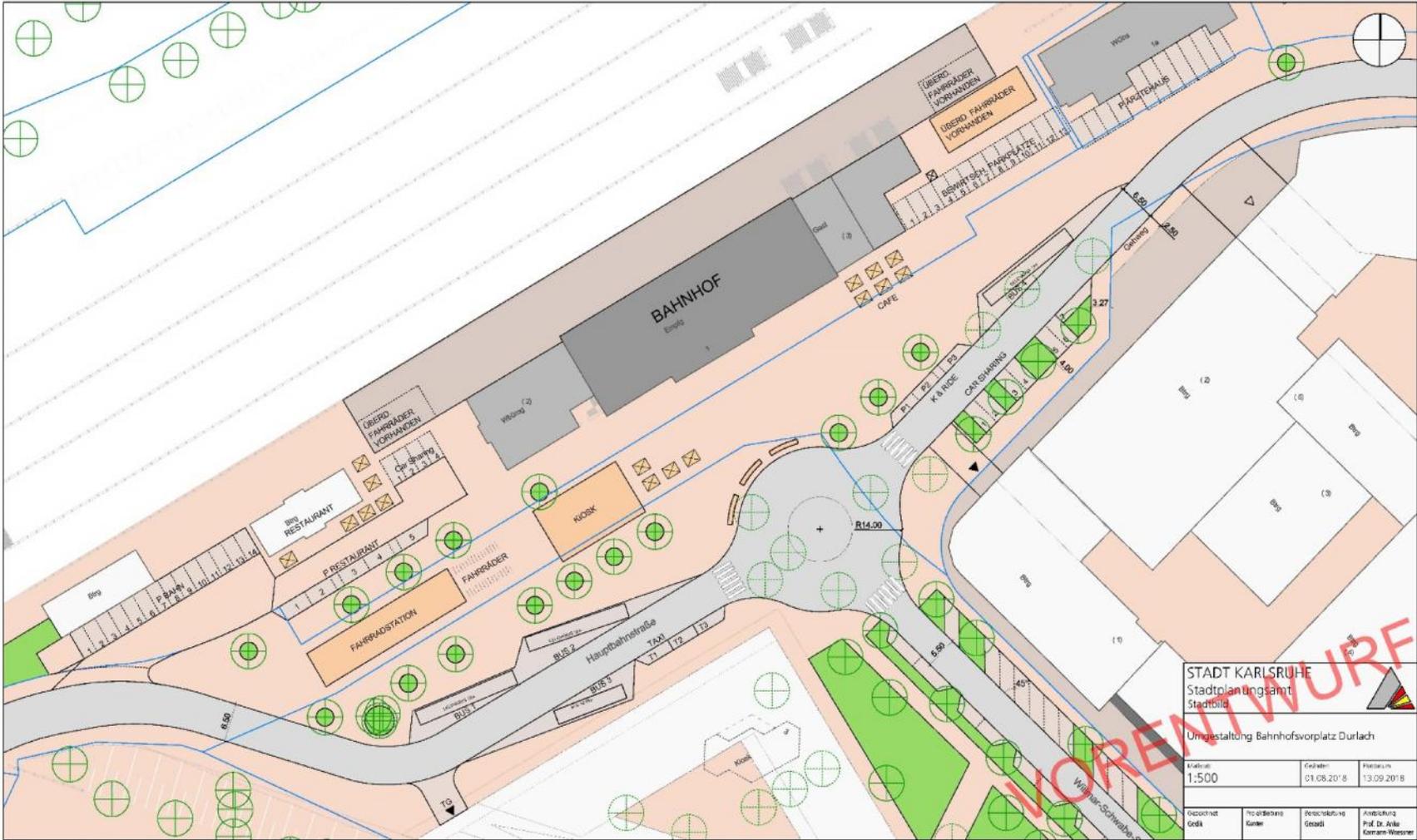
Räumliches Leitbild Karlsruhe



Planung Postplatz



Planung Bahnhofsvorplatz

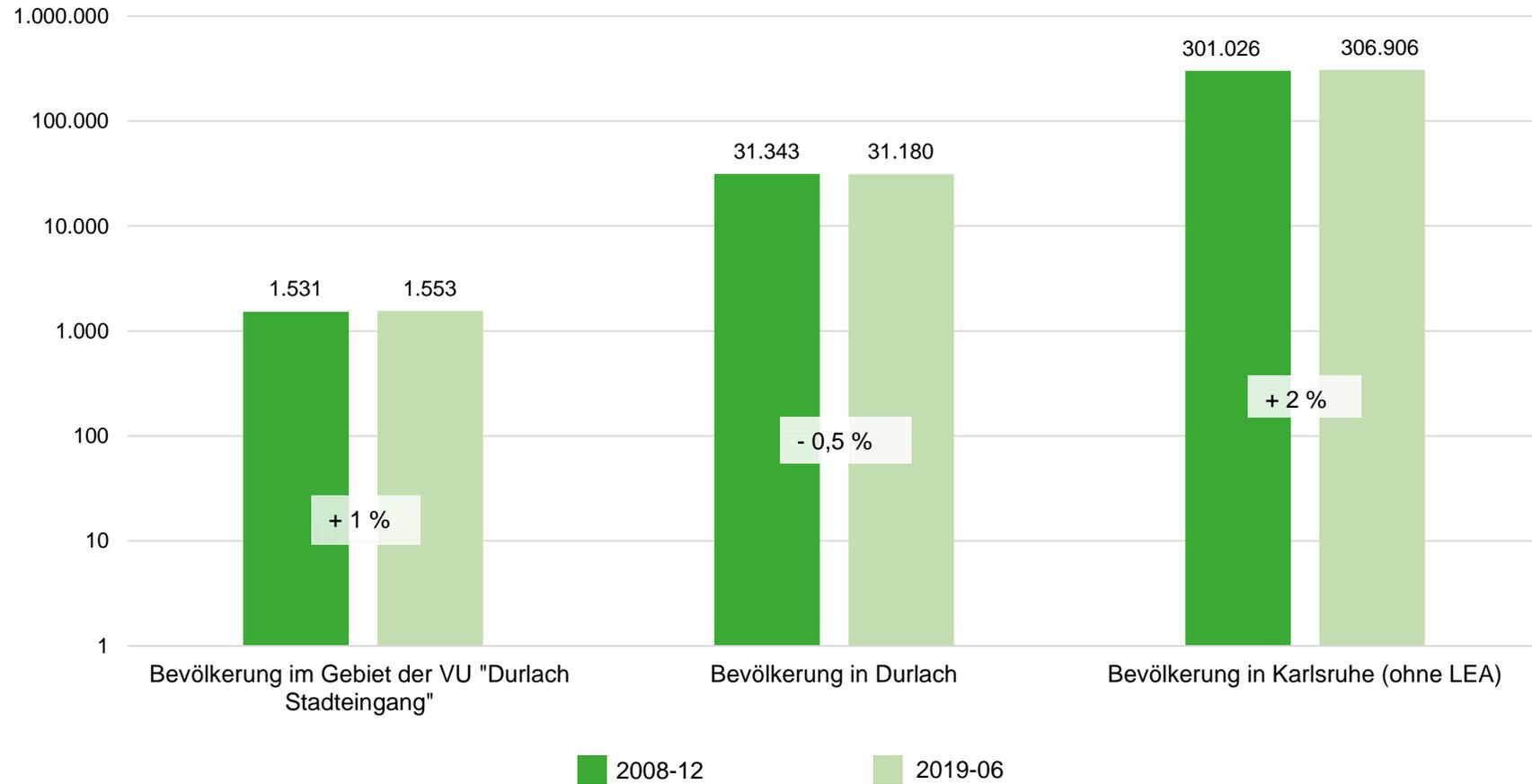


STADT KARLSRUHE Stadtplanungsamt Stadtteil		
Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Durlach		
Kalender 1:500	Geändert 01.08.2018	Planum 13.09.2018
Gezeichnet GdK	Prüfbedingte Kunze	Beschreibungs Geddi
Anleitung Prof. Dr. Anke Kornmann-Wiesner		

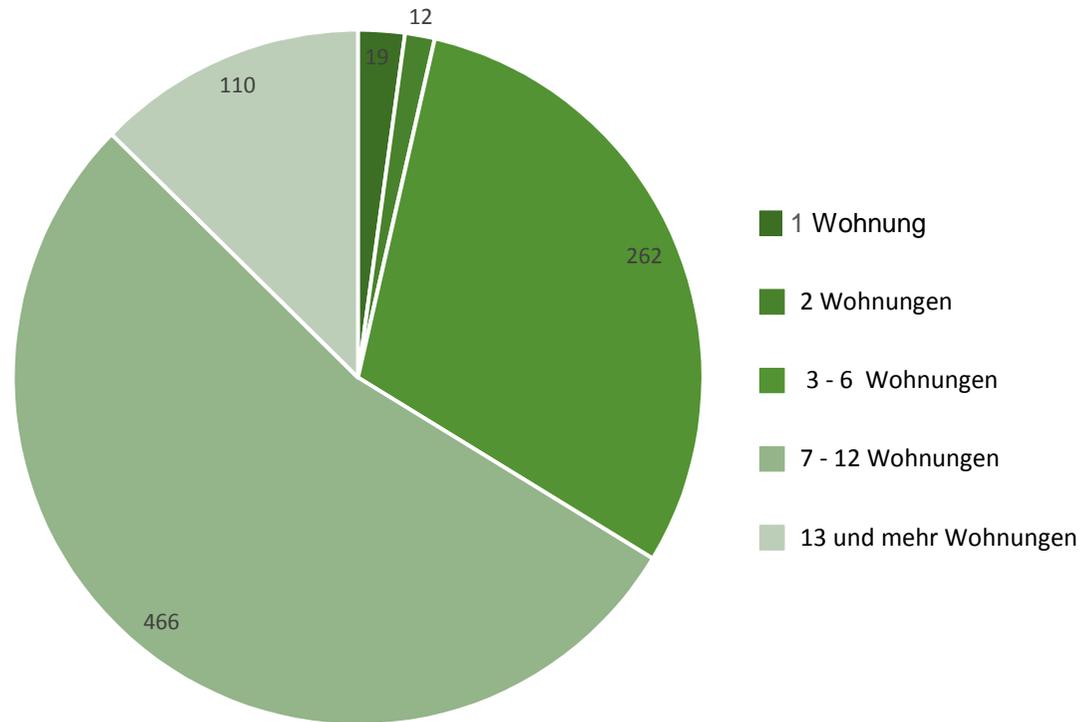
Statistik



Bevölkerungsentwicklung 2008 / 2019 im Vergleich



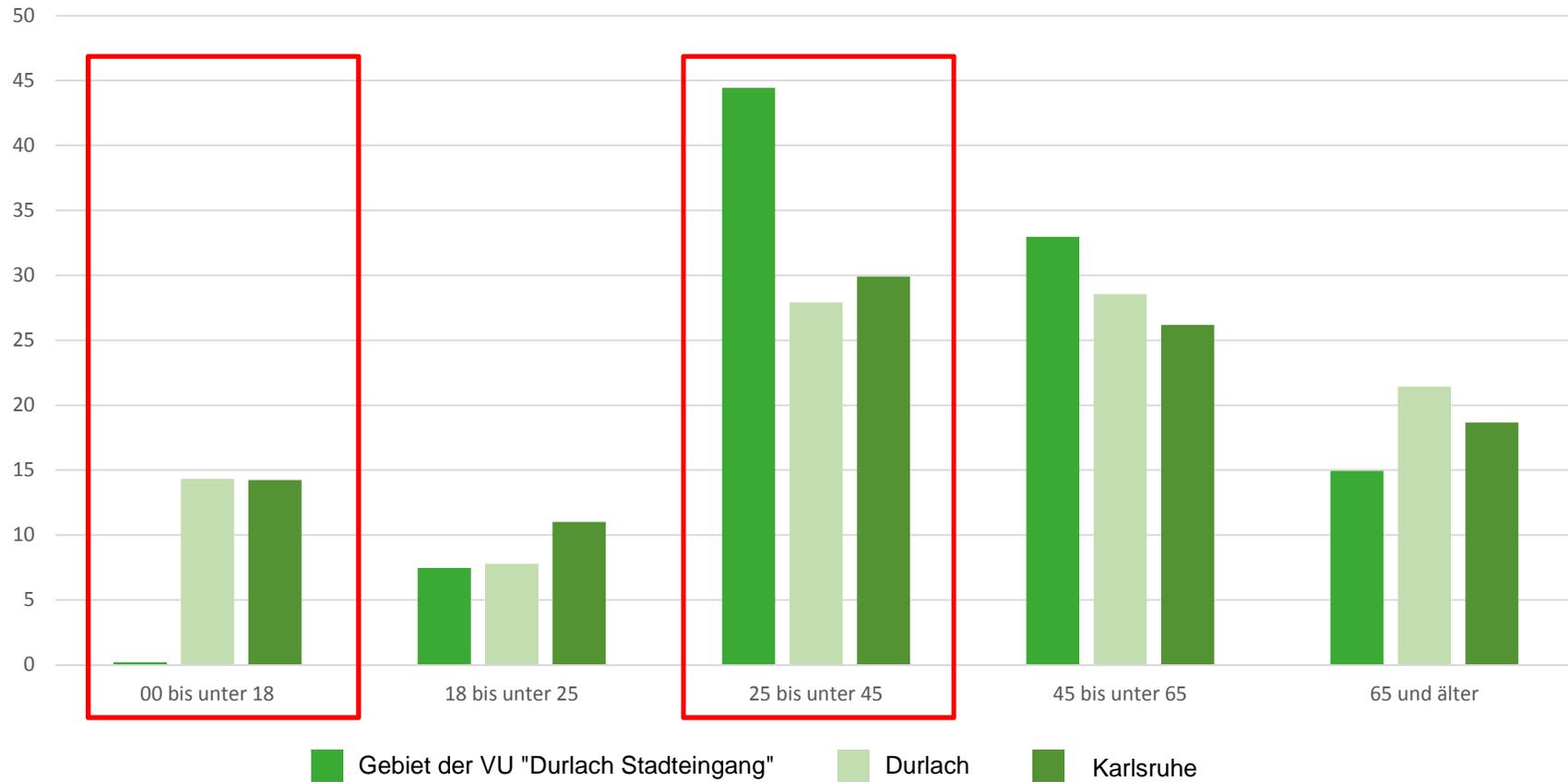
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im Untersuchungsgebiet



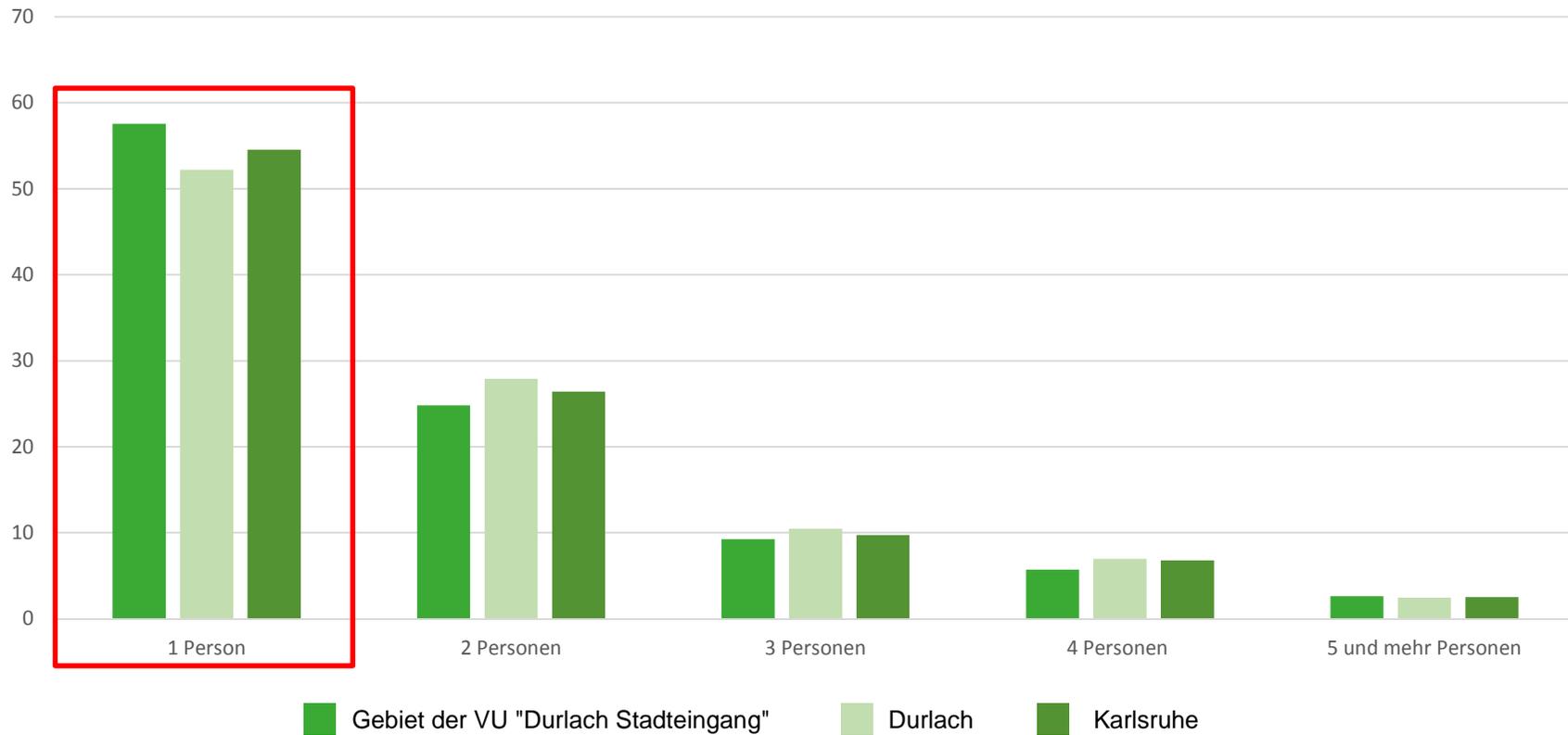
Anteil der Mehrfamilienhäuser ist am größten



Prozentuale Anteile des Altersaufbaus



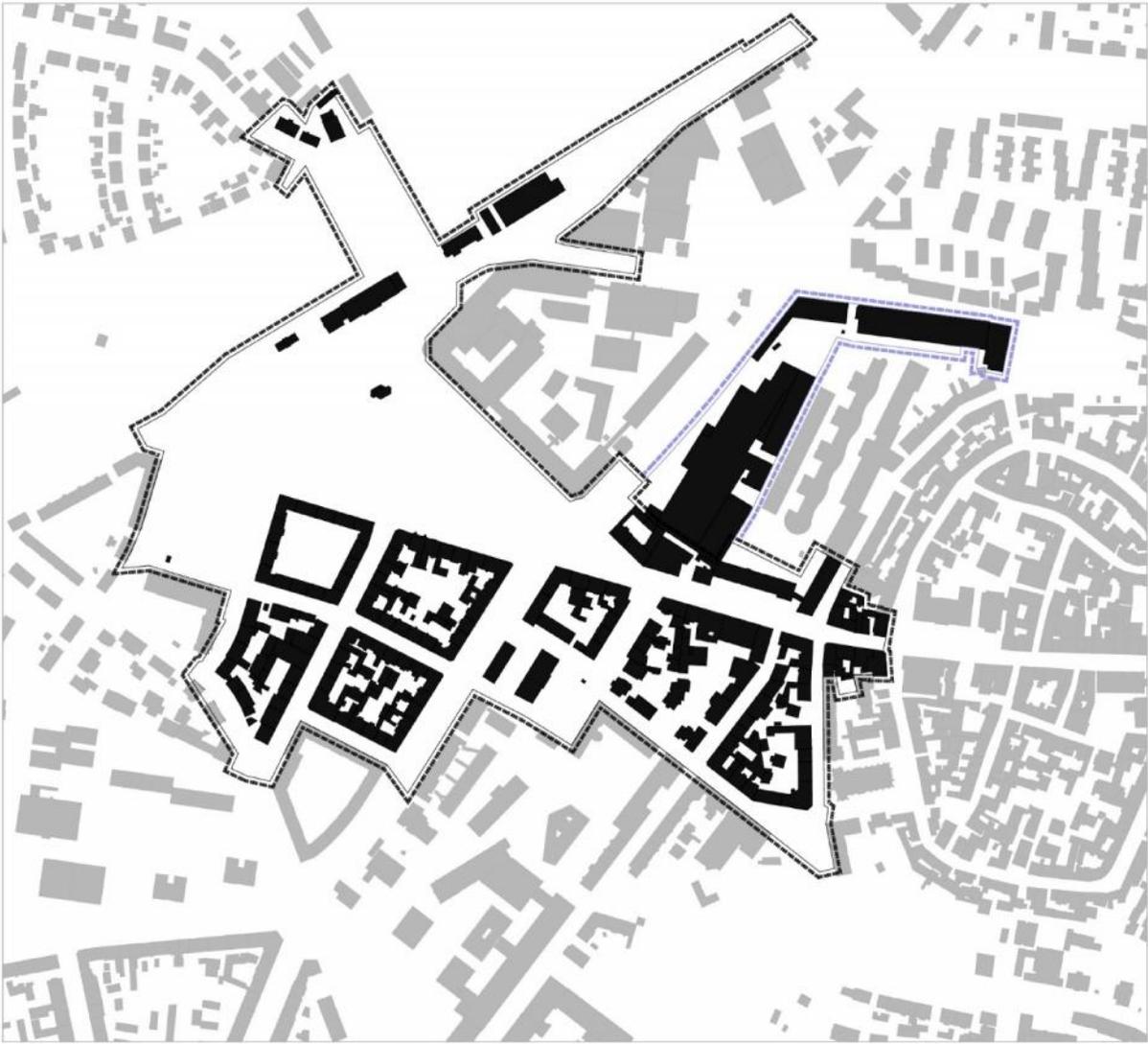
Prozentuale Anteile der Haushaltsgrößen



Auszug aus der Analyse



Schwarzplan / städtebauliche Struktur



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

Ortsbild / städtebauliche Situation



Blockrandbebauung



Nutzungsmischung / Horizontale Nutzungsaufteilung



Historische Bausubstanz



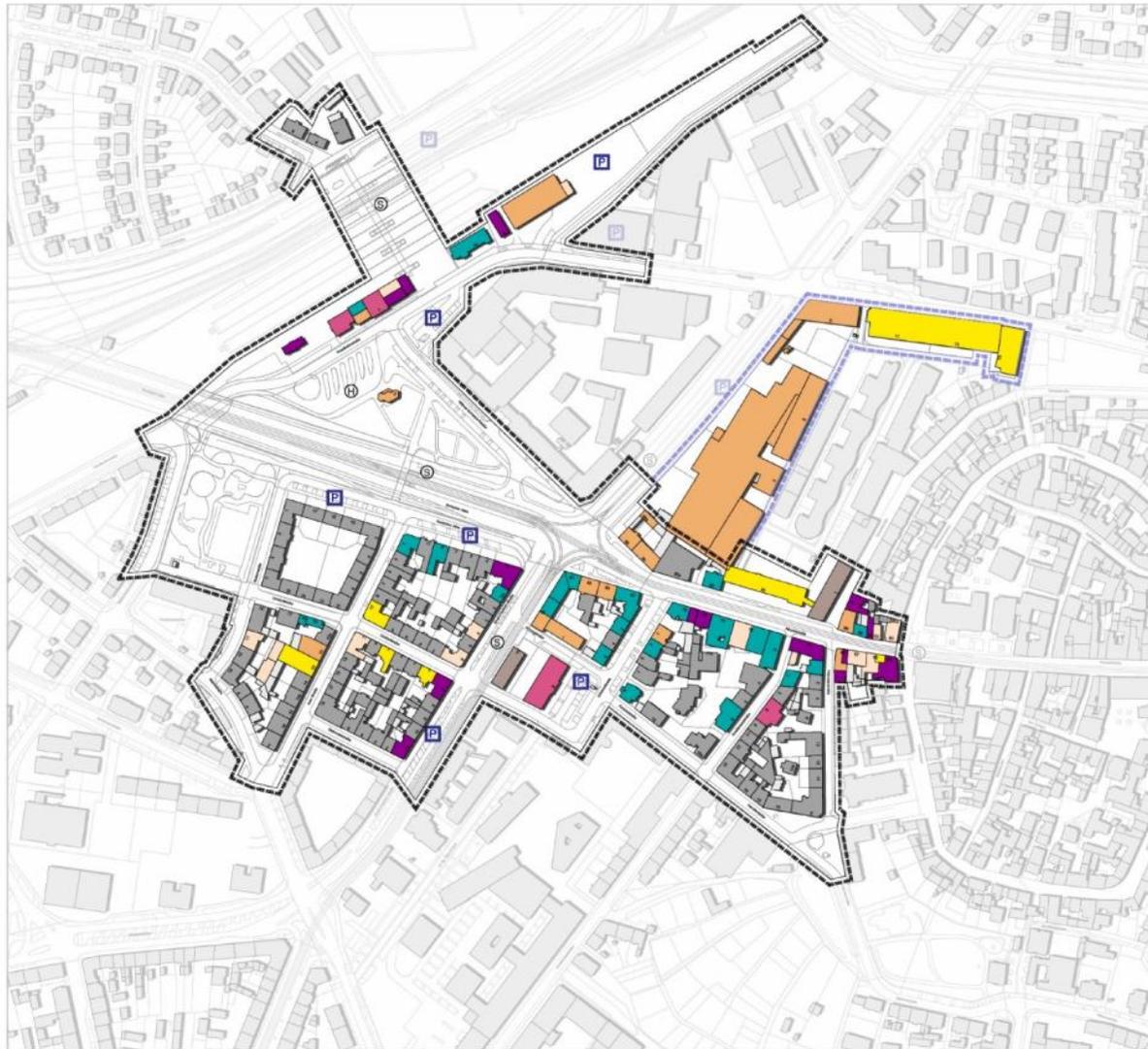
Gute Anbindung / hohe Verkehrsbelastung

Luftbild



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

Nutzungsplan



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

Vorgefundene Mängel und Missstände im Gebiet





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





Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln / teilweise fehlende zeitgemäße Dämmstandards



Aufeinandertreffen unterschiedlicher Fassadengestaltungen



Bauliche Unternutzung



Untergenutzte Gebäude



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



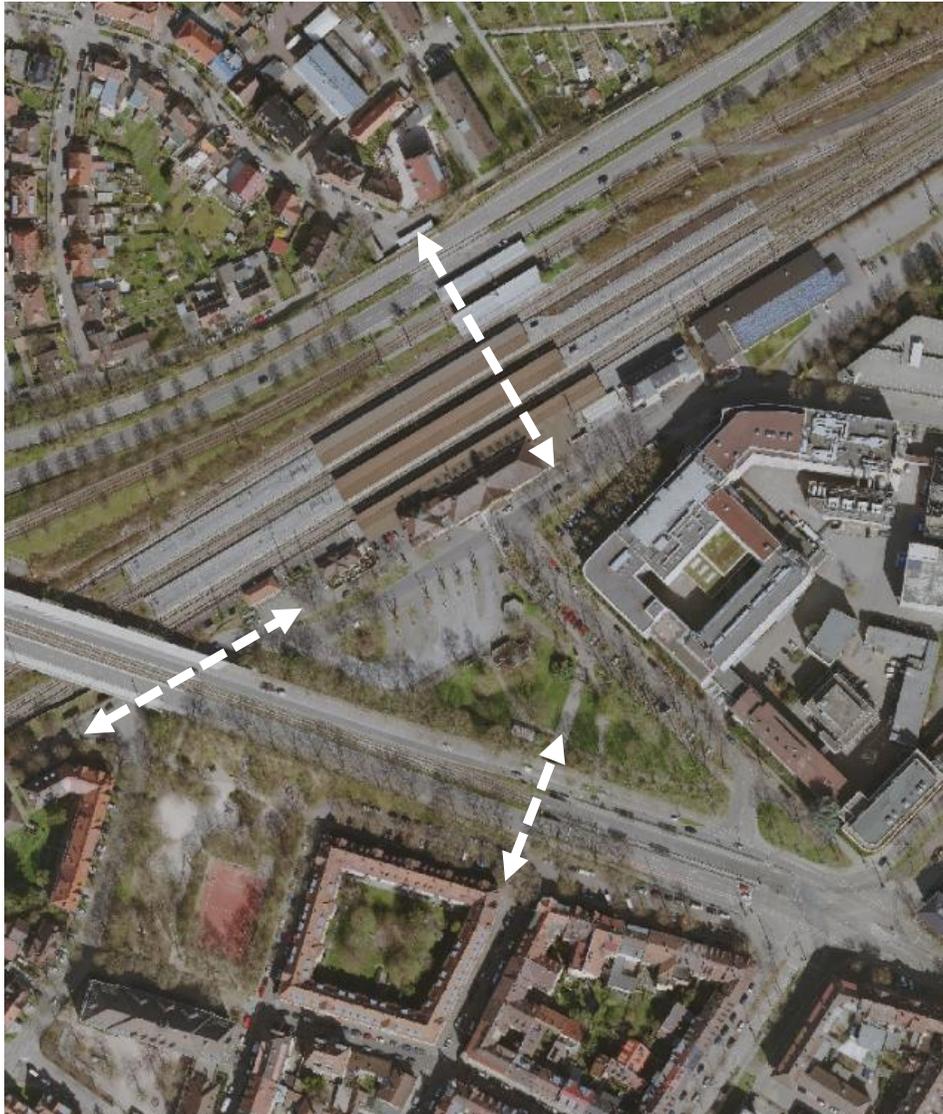
Schlechter Straßenzustand



Fehlende Begrünung im Straßenraum



Fehlende Aufenthaltsqualität im Bereich „Willmar-Schwabe-Park“



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





Gestaltungsdefizit im öffentlichen Raum



Bahnhofsvorplatz / Busbahnhof mit Gestaltungspotenzial



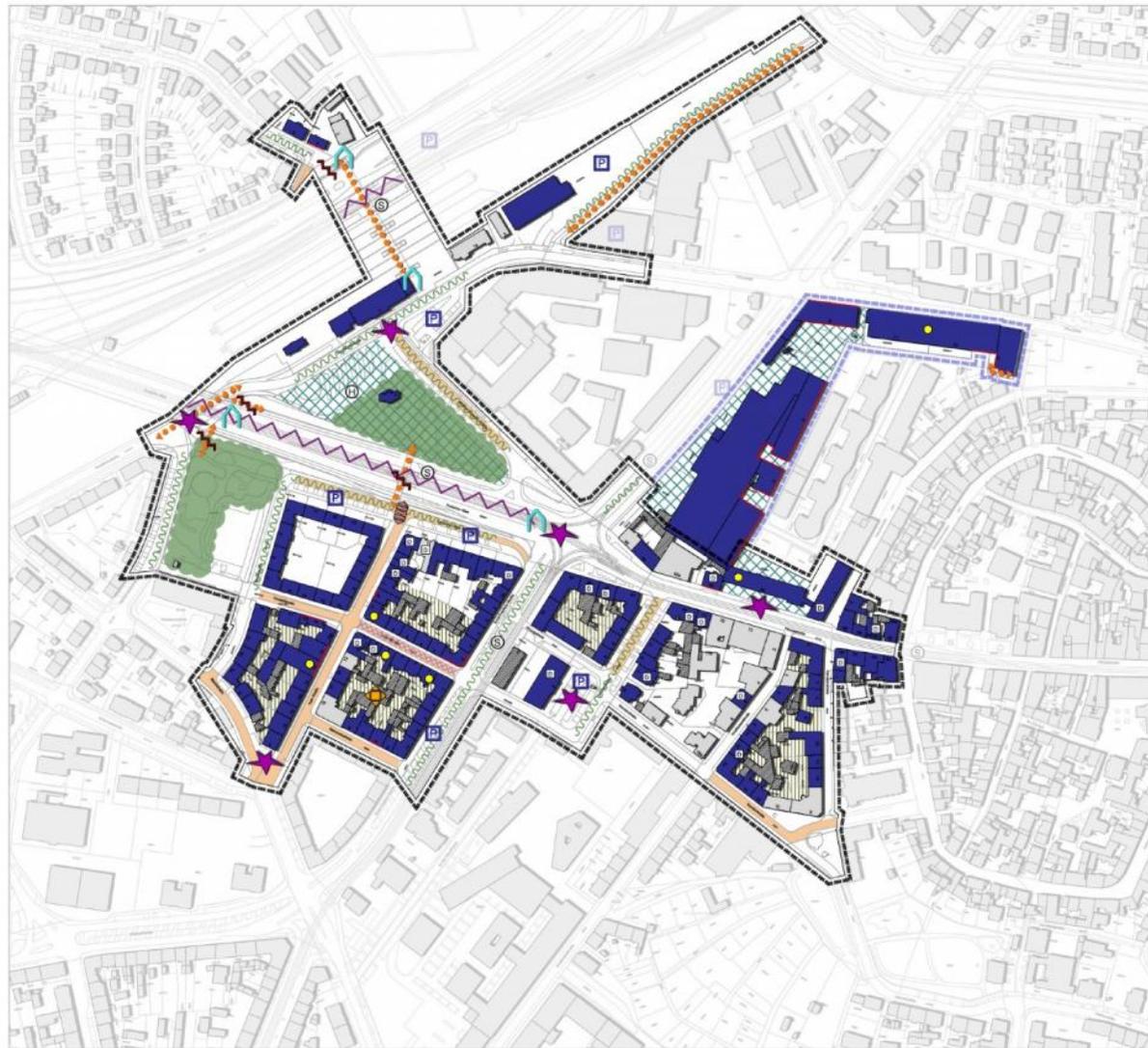
Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Gebäudezustand (Einschätzung von außen)



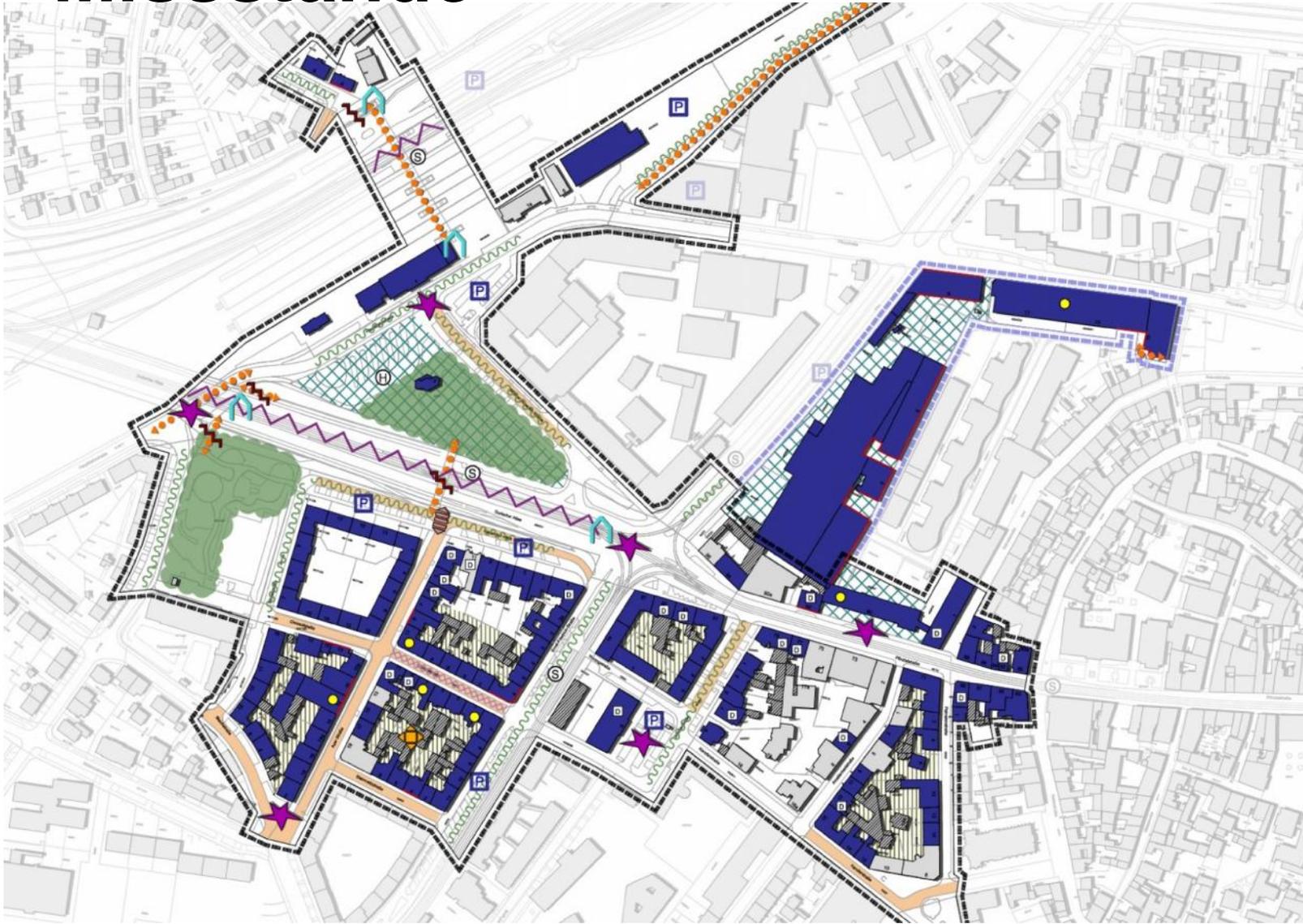
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,68 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebiets ca. 1,85 ha
-  Gebäude der Schadensklasse I keine oder geringe Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse I-II
-  Gebäude der Schadensklasse II partielle/ energetische Mängel
-  Gebäude der Schadensklasse II-III
-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

Missstände



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

Missstände



Ergebnisse Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang

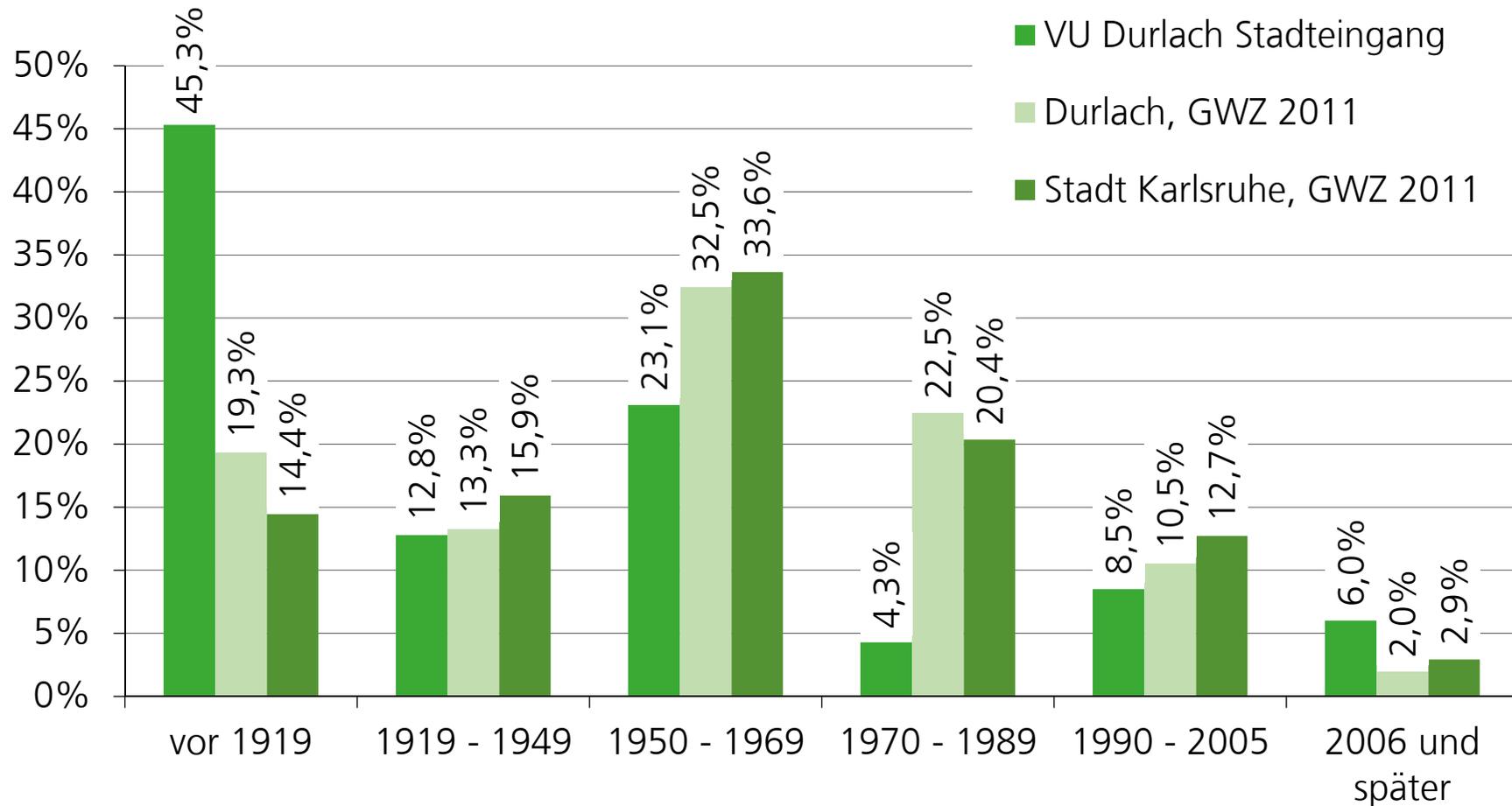
Damaris Helwig
Amt für Stadtentwicklung

22.01.2020

Einleitung

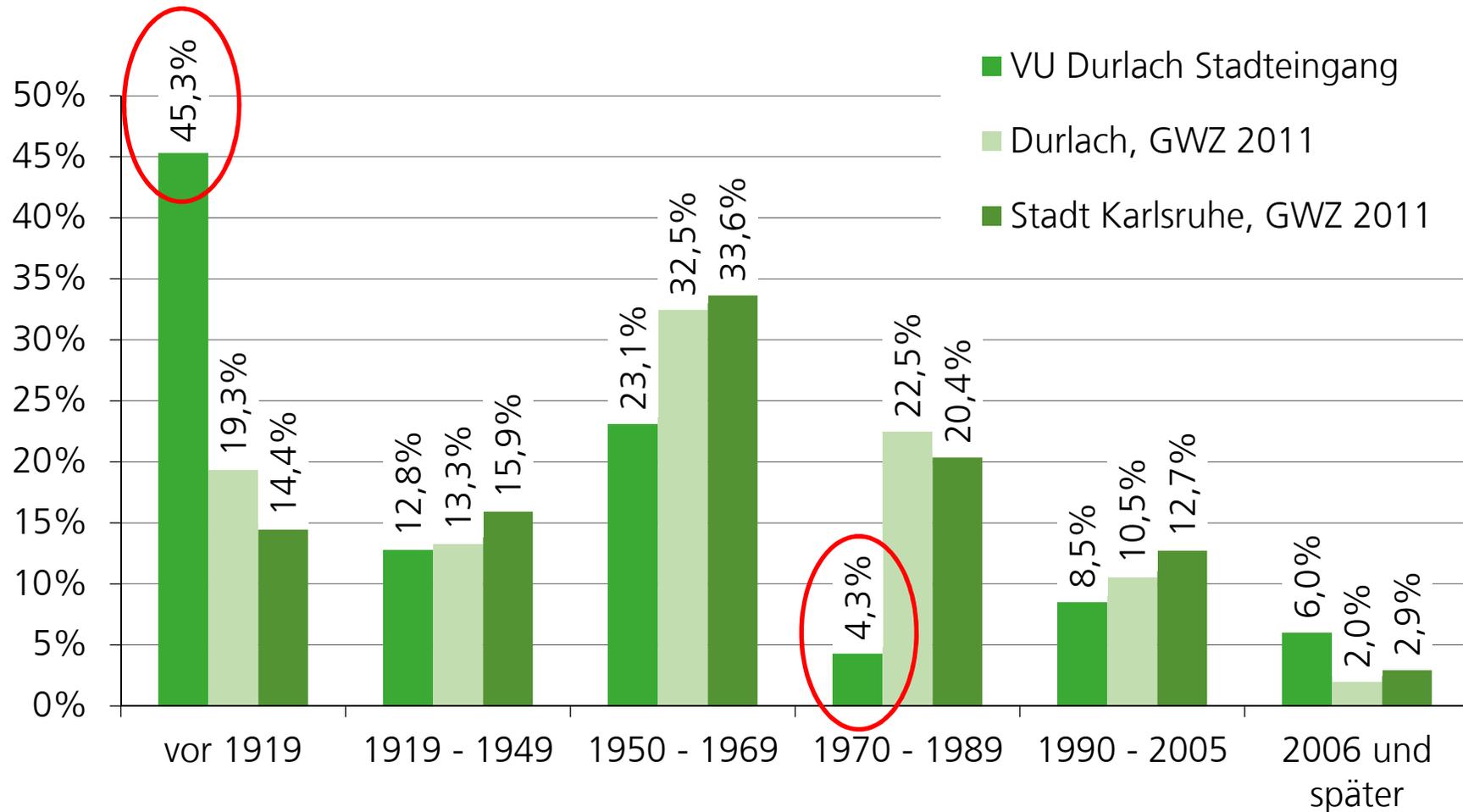
- 481 Objekte bzw. 334 Eigentümerinnen und Eigentümer wurden angeschrieben
- Rücklaufquoten:
 - 54,1 % gegenüber allen angeschriebenen Objekten
 - 76,0 % gegenüber allen Gebäuden im Gebiet
- Die Auswertungen basieren auf Daten zu 118 Gebäuden und 260 Eigentümerinnen und Eigentümer

Gebäudealter



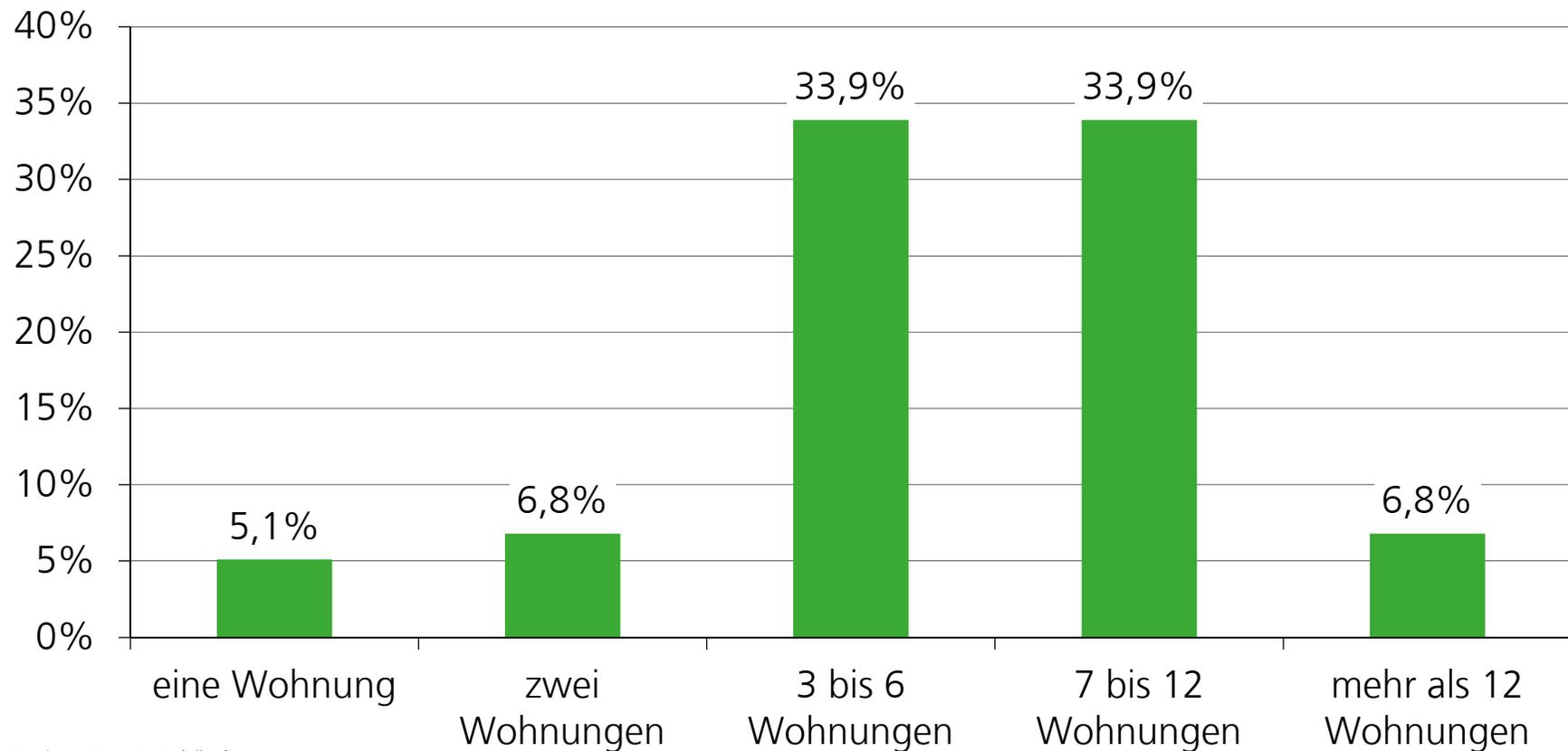
Basis: 117/118 Gebäude; Gebäude und Wohnungszählung 2011
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Gebäudealter



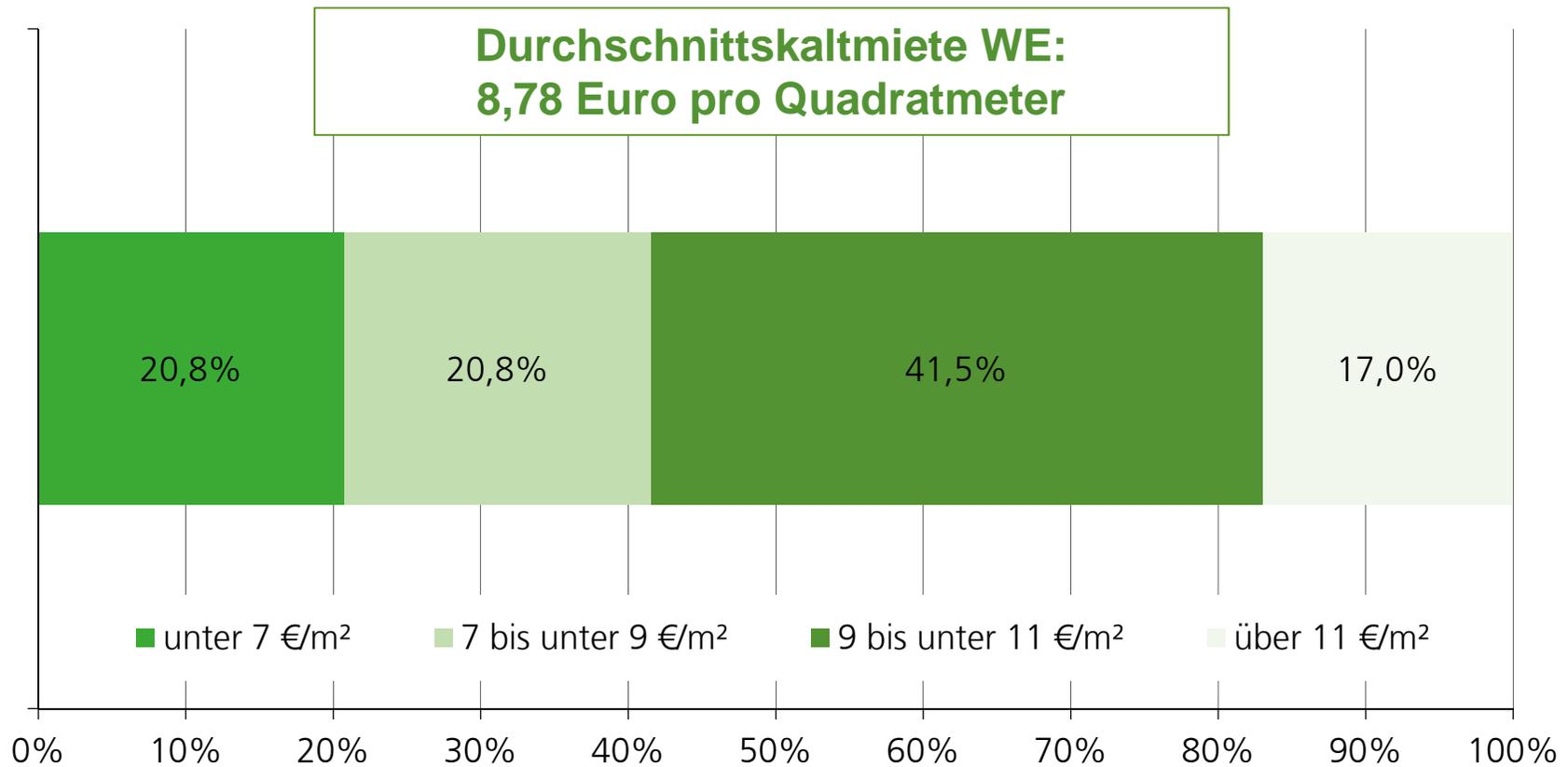
Basis: 117/118 Gebäude; Gebäude und Wohnungszählung 2011
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
 Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude



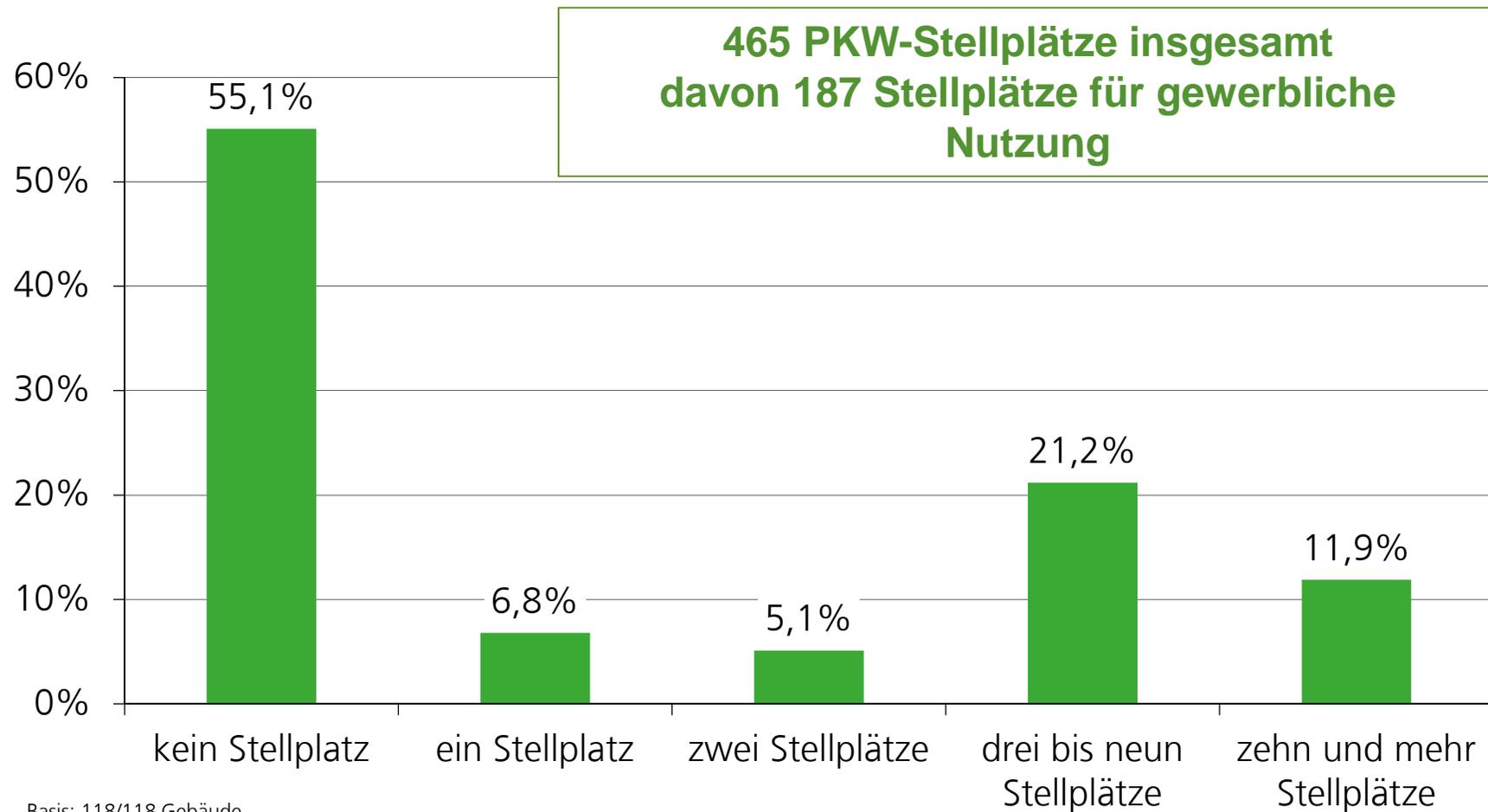
Basis: 102/118 Gebäude
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Kaltmiete pro Quadratmeter für Wohneinheiten



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

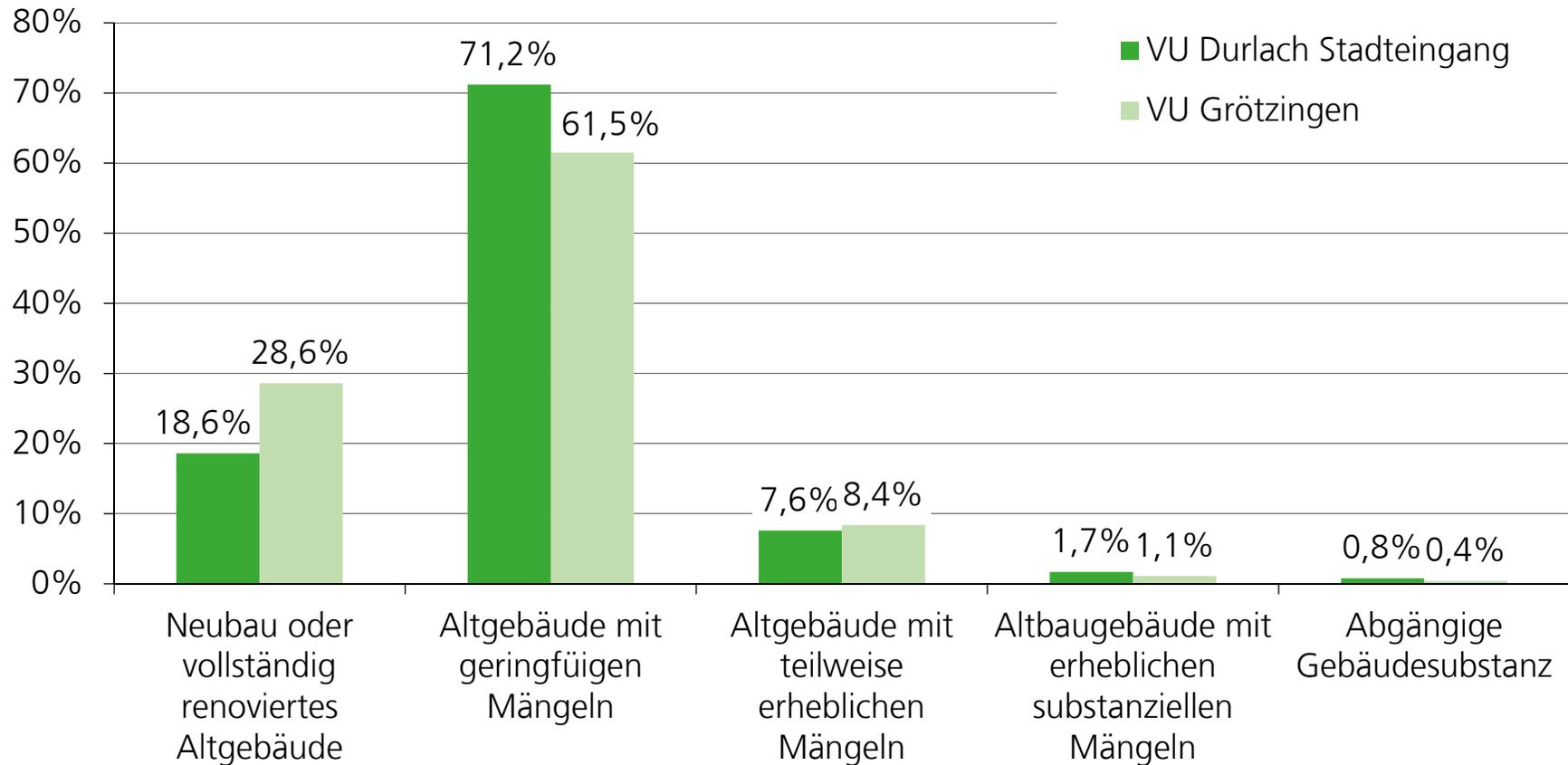
Pkw-Stellplätze pro Grundstück



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

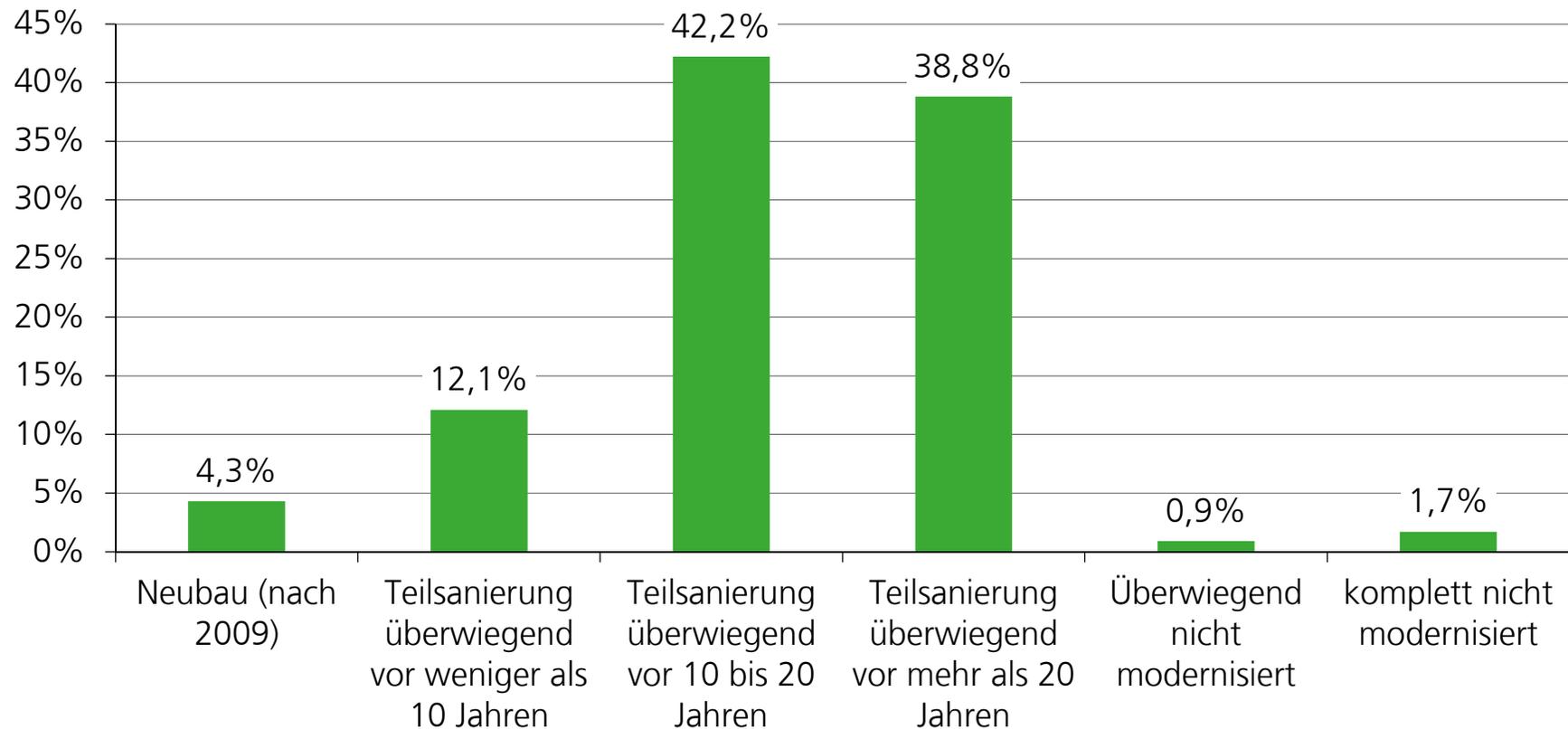
Gebäudezustand

(Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer)



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

Modernisierungsstand der Gebäude



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

Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

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

Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

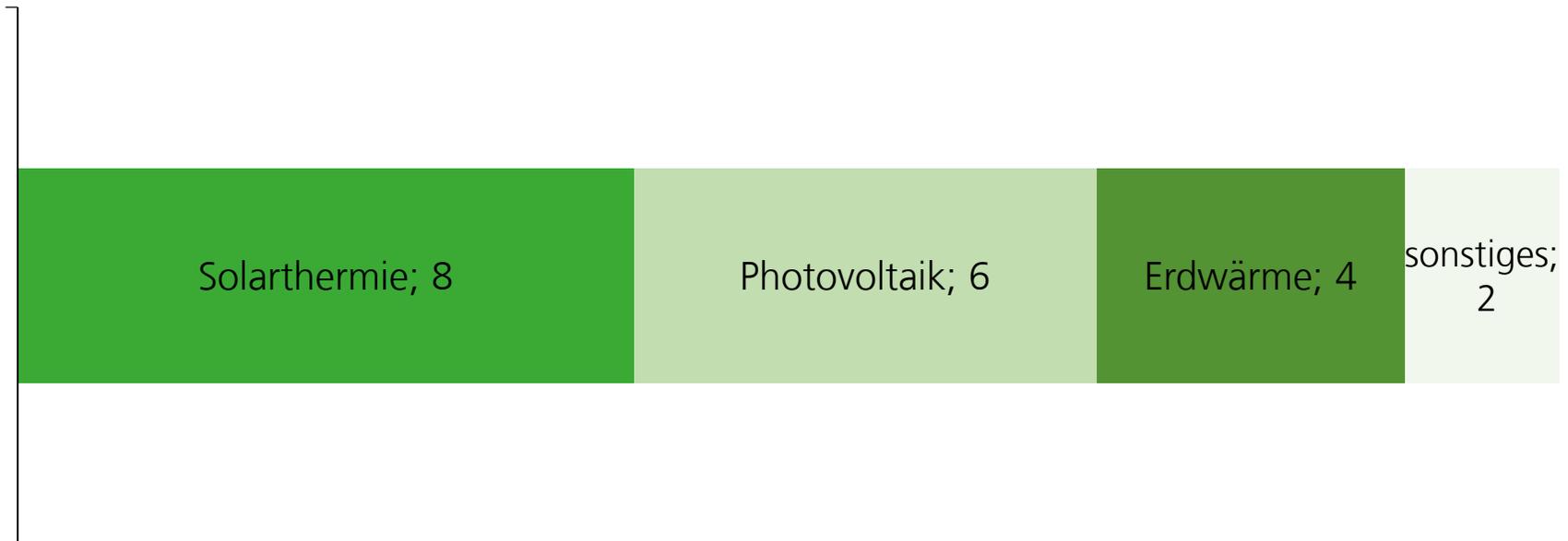
Modernisierung	vor weniger als 10 Jahren	vor 10-20 Jahren	vor mehr als 20 Jahren	nicht modernisiert
Bäder	27,6 %	39,8 %	24,6 %	5,1 %
Fassade	19,5 %	33,9 %	29,7 %	11,0 %
Elektroinstallation	24,6 %	27,1 %	37,3 %	7,6 %
Dach	15,3 %	22,0 %	41,5 %	16,1 %
Fenster	22,9 %	33,1 %	34,7 %	5,9 %
Heizung	24,6 %	41,5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

Modernisierungsstand der Gebäude in Teilbereichen

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

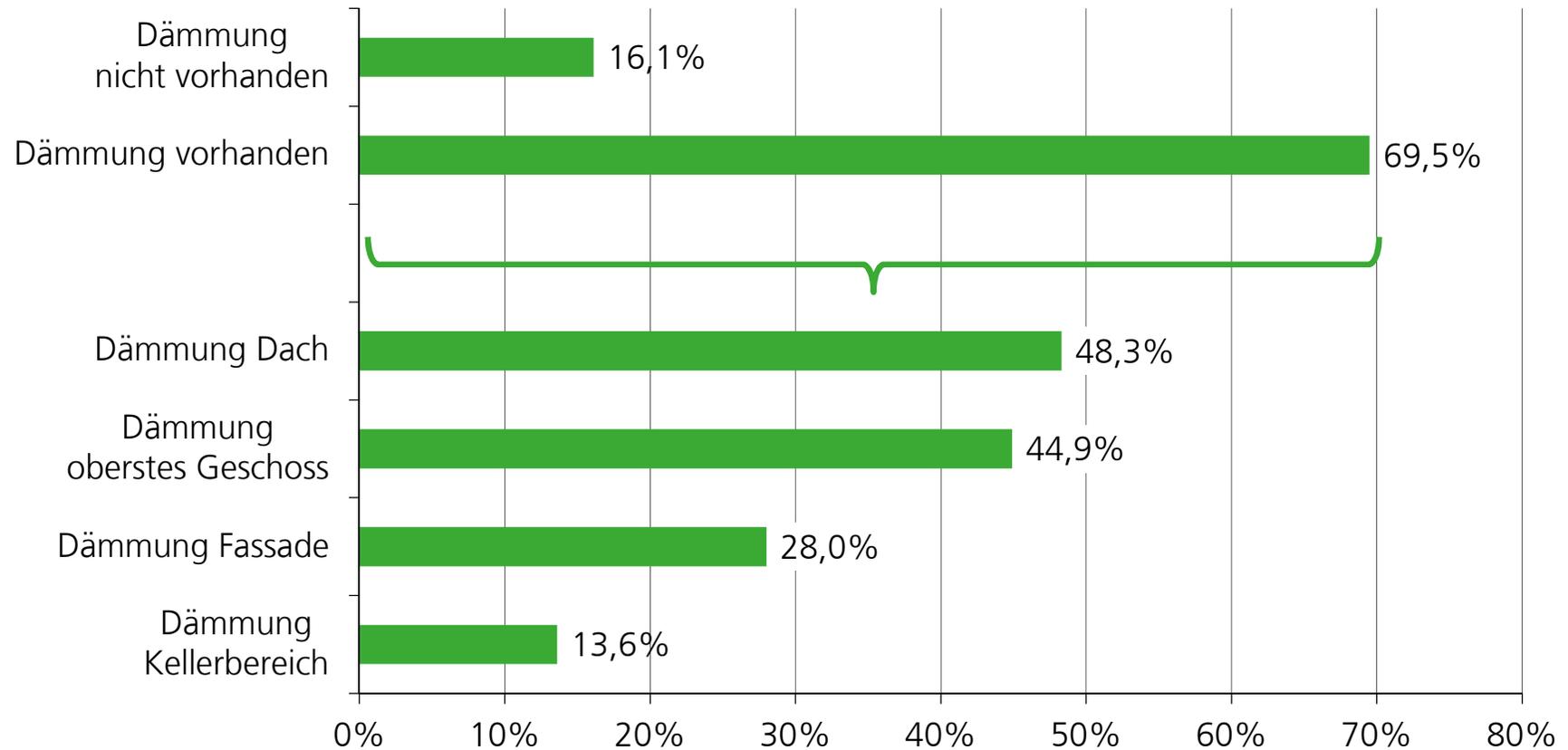
Nutzung regenerativer Energien

nur 12,7 % der Gebäude nutzen regenerative Energien



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

Wärmedämmung



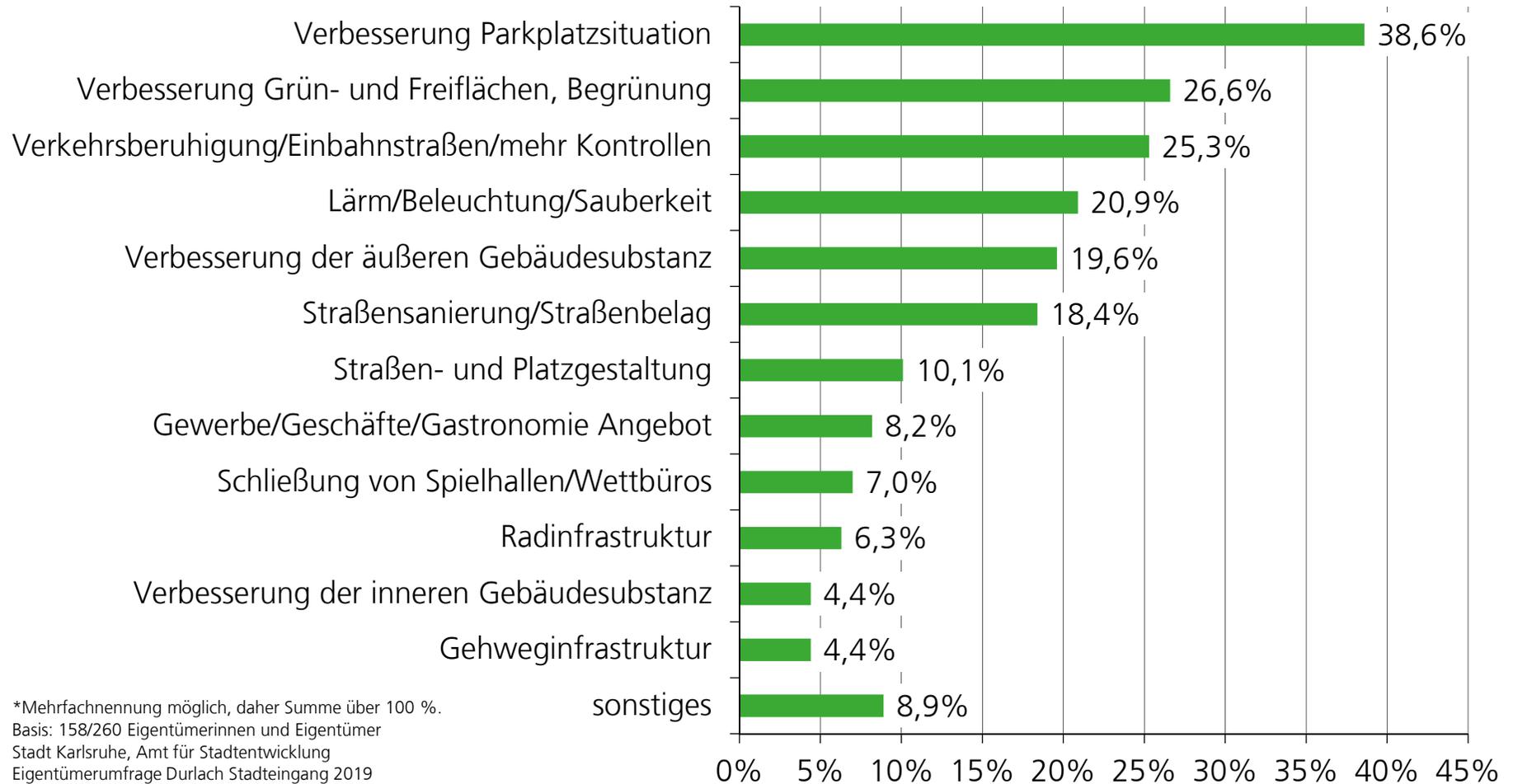
*Mehrfachnennung möglich, daher Summe über 100 %.

Basis: 82/118 Gebäude

Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung

Eigentümerumfrage Durlach Stadteingang 2019

Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers



Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Eva Hennings
Stadtplanungsamt

22.01.2020

Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Förderfähig sind:

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

Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Zuschusshöhe

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

Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Förderobergrenzen

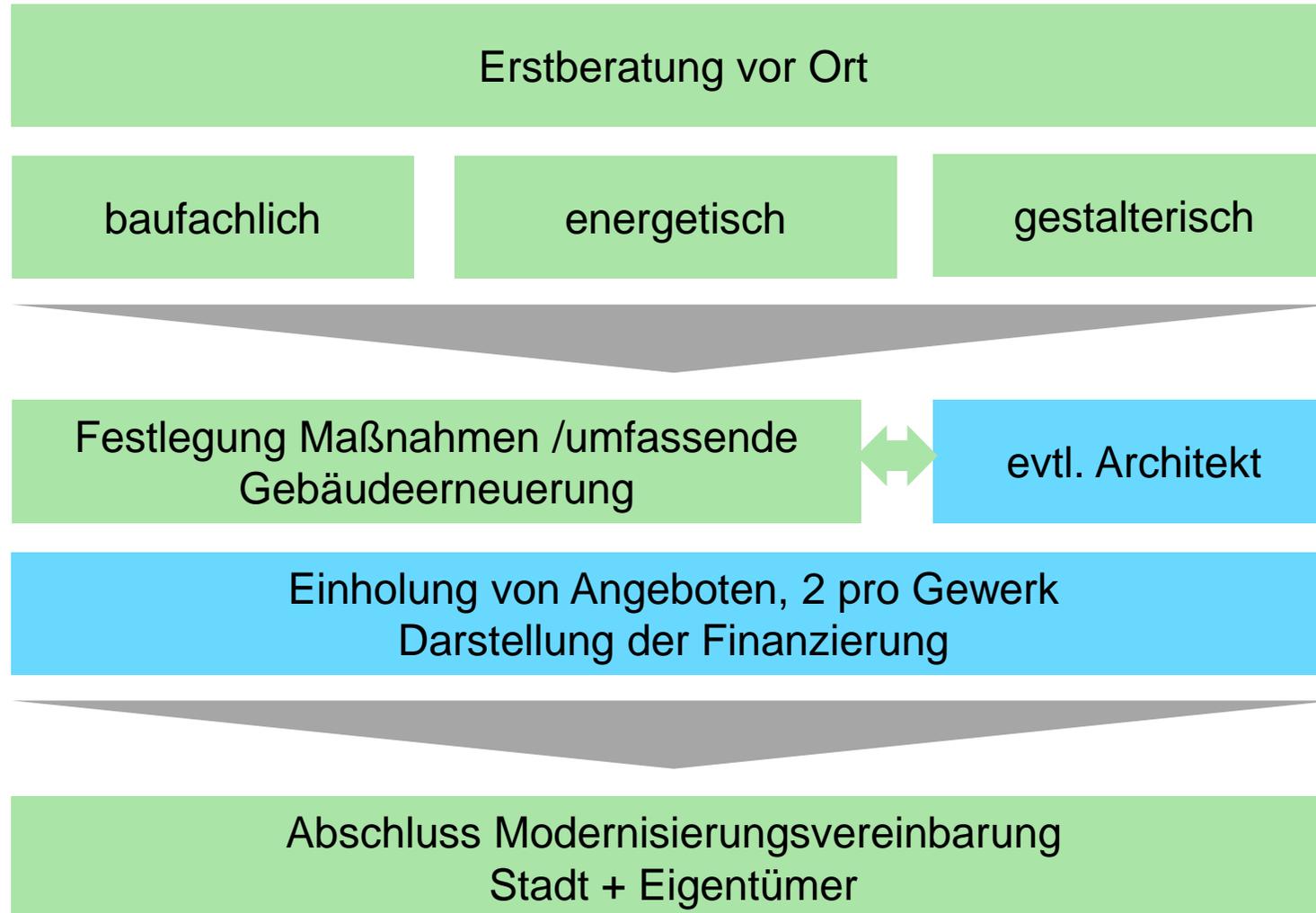
- Modernisierung von Wohnraum
 - bei Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten – maximal 60.000 Euro
 - für jede weitere Wohneinheit – maximal 20.000 Euro
 - kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter – maximal 5.000 Euro/Wohneinheit

Rahmenbedingungen für private Modernisierung

Förderobergrenzen

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

Ablauf Beratung private Gebäudeerneuerung



Förderoptionen für die private Modernisierung

- **Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss**
Entscheidung immer im Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel

- **Kein Beginn der Maßnahme vor Vertragsabschluss**

Private Modernisierungen Kurzübersicht

Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln (keine Instandhaltung) in Gebäuden (Wohn- und Gewerberäume), die bis zum 31.12.1994 fertig gestellt wurden (Gewerberäume bis zu 200 Quadratmeter)
- Untergeordnete räumliche Erweiterungen im Einzelfall (weniger als 30 Prozent der Fläche)
- Erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung von den Eigentümern)

Zuschusshöhe:

- Modernisierungszuschuss 35 Prozent für ein erhaltenswertem Gebäude oder Denkmal
- Ordnungsmaßnahmezuschuss 100 Prozent

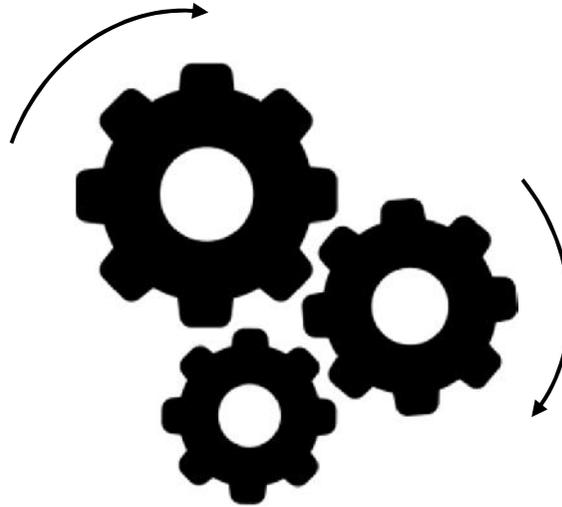


Grenzen:

- Modernisierung von Wohnraum in Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten – maximal 60.000 Euro
- für jede weitere Wohneinheit – maximal 20.000 Euro
- kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 Quadratmeter – maximal 5.000 Euro/Wohneinheit
- Modernisierung von Gewerbeeinheiten
 - mit maximal 100 Quadratmeter
 - Hartholzbohlen
 - Nutzfläche
- Ordnungsmaßnahmen
 - maximal 15.000 Euro

zusätzlich besteht die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung

Weiteres Vorgehen



Bürgerworkshop

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



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

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

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

Veranstaltet durch

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



Informationen zum Voruntersuchungsgebiet Durlach Stadteingang unter: <https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung.de>

Online Beteiligung unter: <https://beteiligung.karlsruhe.de>

Haben Sie noch Fragen?

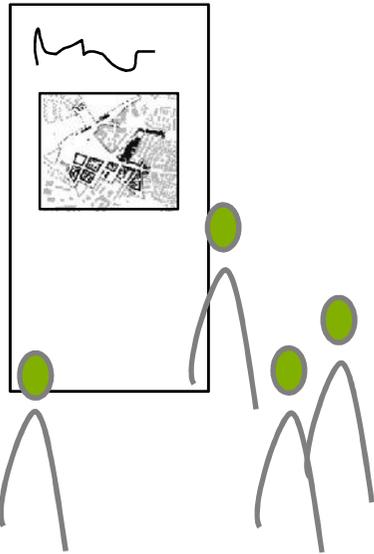


Ihre Ideen und Wünsche

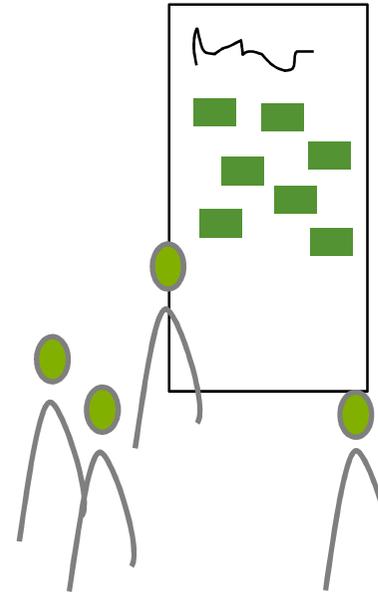


Ihre Ideen und Wünsche

Stärken und Schwächen



Wünsche für das Gebiet



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



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

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

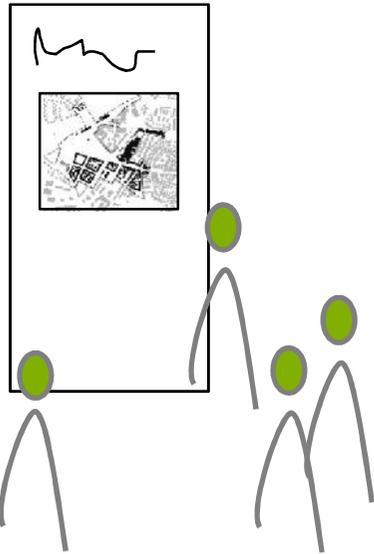
- 16 Uhr: kleiner Spaziergang durch das Gebiet.
Treffpunkt: Willmar-Schwabe-Park
- Ab 17:30 bis circa 19:30 Uhr: Workshop im Bürgersaal,
Rathaus Durlach, Pflanztastraße 33

Veranstaltet durch
Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsbüro
Lorenzstraße 7, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-9101, Fax: 0721 133-6119
stadt@karlsruhe.de | www.karlsruhe.de/stadtplanung



Ihre Ideen und Wünsche

Stärken und Schwächen



Wünsche für das Gebiet

