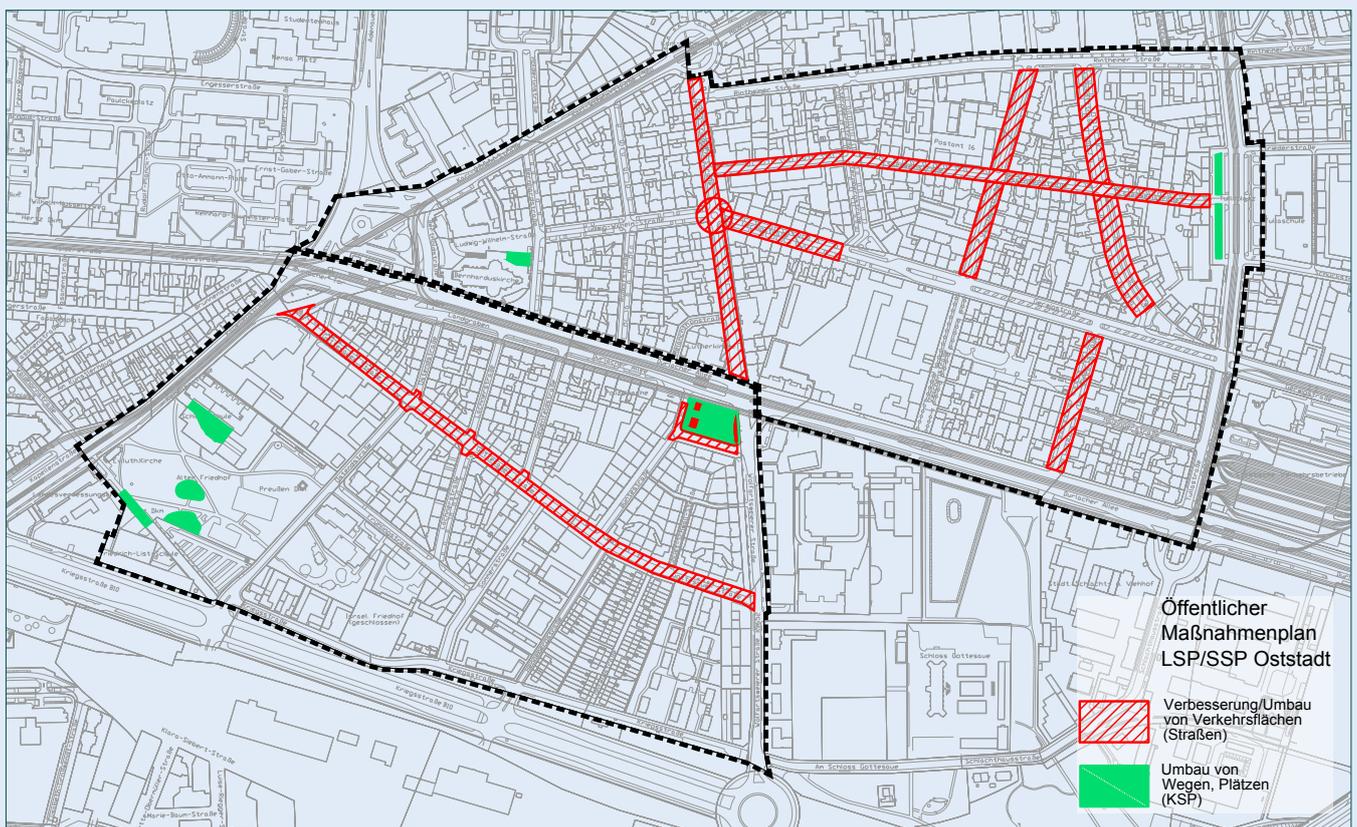
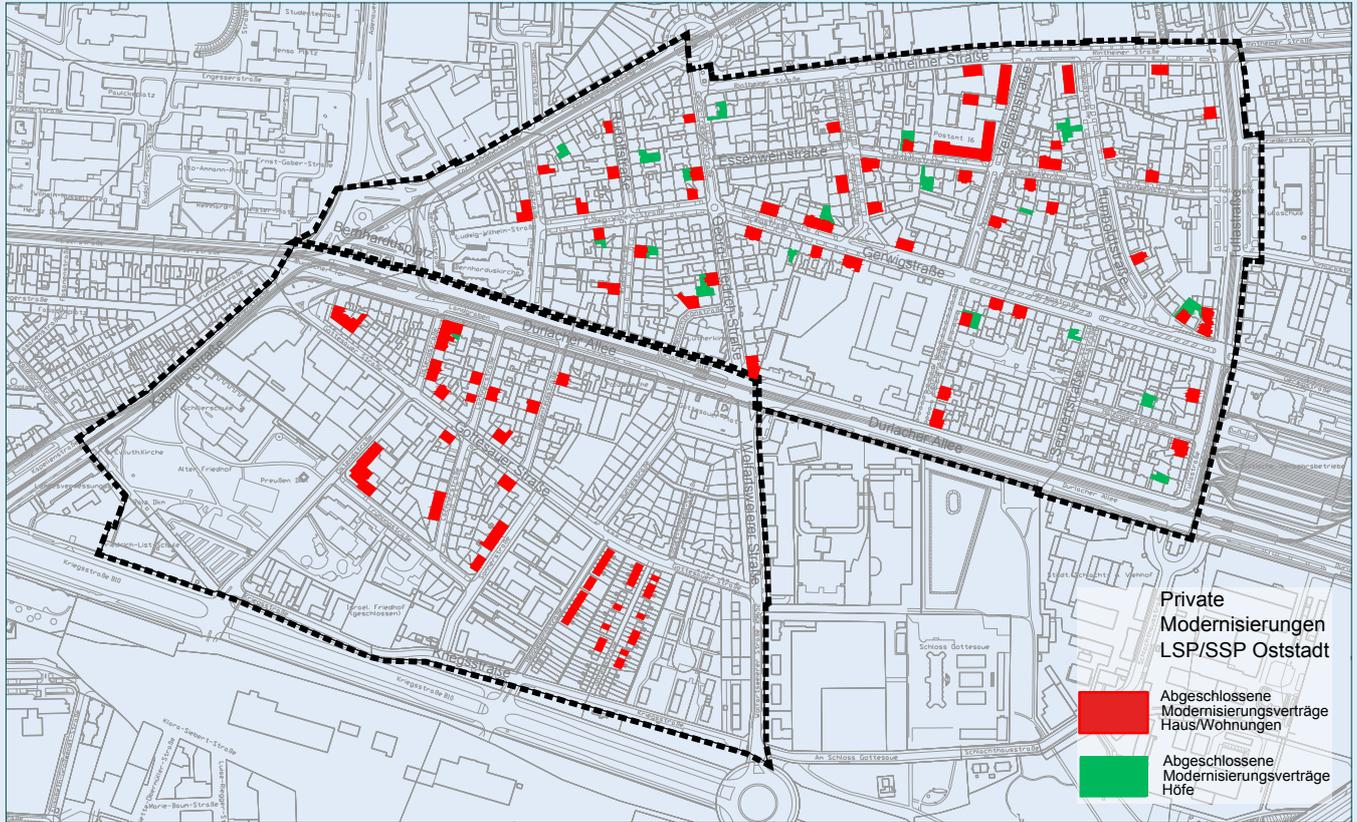


# Karlsruhe-Oststadt – die Sanierung

Darstellung der „Öffentlichen Maßnahmen“ und „Privaten Sanierungen“, die nach dem Landessanierungsprogramm (LSP) und dem Bund- Länderprogramm „Soziale Stadt“ (SSP) gefördert wurden.



## Leben und Arbeiten in einem Stadtteil

**Bausubstanz, öffentlicher Straßenraum und soziale Strukturen**

### Zwei Sanierungsgebiete – ein Ziel

Die Entstehung und Entwicklung der Oststadt geht auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Die Bausubstanz vieler Gebäude stammt aus dieser Zeit. Dies hinterlässt seine Spuren in einem Stadtteil. Grund genug, einige Quartiere genauer zu untersuchen, um ein Sanierungsgebiet festzulegen. Ein Blick auf das Sanierungsgebiet, den Zeitraum, die Ziele sowie die Umsetzung der Sanierung.

<sup>2</sup> Die Oststadt 2007

<sup>3</sup> Das Sanierungsgebiet Oststadt - noch vor der Umgestaltung der östl. Kriegsstraße (heute Ludwig-Erhard-Allee) und dem Wiederaufbau von Schloss Gottesau 1984 - 1989





<sup>6</sup> Neugestalteter Kreuzungsbereich Gottesauer- Ostendstraße, Januar 2008

## Die Ausgangslage

Eigentlich wurden für die Oststadt zwei Sanierungsgebiete festgelegt – getrennt durch die Durlacher Allee. Der wesentliche Unterschied zwischen den zwei Gebieten ist ein formaler: Das Gebiet nördlich der Durlacher Allee wurde

innerhalb eines Landessanierungsprogramms (LSP) umgesetzt, das Gebiet südlich innerhalb des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ (SSP). Mit einer Größe von rund 70 Hektar gilt das Areal als eines der größten bisher umgesetzten Sanierungsgebiete in Karlsruhe. Im

Norden bilden die Rintheimer Straße und im Westen die Karl-Wilhelm-Straße eine Grenze, im weiteren Verlauf das Durlacher Tor und die Kapellenstraße. Im Süden markiert die Kriegsstraße den Abschluss, im weiteren Verlauf die Wolfartsweierer Straße und die Durlacher Al-



<sup>2</sup> Vor der Sanierung: Essenweinstraße Seubertstraße

lee. Die Tullastraße schließt das Sanierungsgebiet im Osten ab. Entscheidend für die Abgrenzung des Gebiets waren die städtebauliche Struktur mit einer sehr dichten Bebauung, das Alter der Gebäude sowie die Sozial- und Bevölkerungsstruktur. Zentral liegt die Georg-Friedrich-Straße, die als Achse den Gottesauer Platz und den Karl-Wilhelm-Platz verbindet.

# Karlsruhe-Oststadt – die Sanierung

Eine Besonderheit im Sanierungsgebiet sind die weitgehend geschlossen erhaltenen Straßenzüge und Platzbilder, was zu einer hohen Qualität dieser Stadträume führt. Beispiele



<sup>1</sup> Durlacher Allee, Januar 2008



<sup>6</sup> Oststadtquartier: Dächer und Hinterhöfe

dafür sind die August-Schwall-Straße, die Buntstraße oder die Ostendstraße mit ihrer typischen Mietshausarchitektur. Genauso typisch ist die Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, die sich heute noch an Läden und Gaststätten oder den Toreinfahrten zu den Kleinwerkstätten ablesen lässt.

Das Sanierungsgebiet umfasst etwa 5.400 Wohnungen, in denen rund 10.500 Menschen leben – das sind mehr als die Hälfte der Oststadt-Bewohner und etwa 3,3 Prozent der gesamten Karlsruher Bevölkerung. Die Quartiersstruktur ist bestimmt von einer hohen Einwohnerdichte. Besonders ausgeprägt ist diese in den Baublöcken zwischen Georg-Friedrich-Straße und der Bernhardstraße sowie südlich der Durlacher Allee bis zur Gottesauer Straße. Die Altersstruktur weicht deutlich von den Zah-



<sup>7</sup> Potential für energetische Sanierung und Hinterhofgestaltung



<sup>1</sup> Oststadtjugend-Kalenderprojekt, 2006

len der Gesamtstadt ab. Der Anteil der 25- bis unter 45-Jährigen liegt mit rund 42 Prozent mehr als acht Prozentpunkte höher als für

ganz Karlsruhe. Entsprechend schwächer sind andere Altersgruppen vertreten, beispielsweise die 6- bis unter 18-Jährigen. Keinen signifikanten Unterschied gibt es bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen. Deutlich über dem Durchschnitt der Stadt liegt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund.

Das Sanierungsgebiet umfasst rund 600 Grundstücke, auf zwei Dritteln davon befindet sich lediglich ein Gebäude mit Wohnnutzung. Auf einem Viertel der Grundstücke gibt es zwei oder mehr Gebäude mit Wohnnutzung. Auch Wohnbaugesellschaften haben im Sanierungsgebiet große Bestände. Die Kaltmieten im Sanierungsgebiet liegen zwischen 2,50

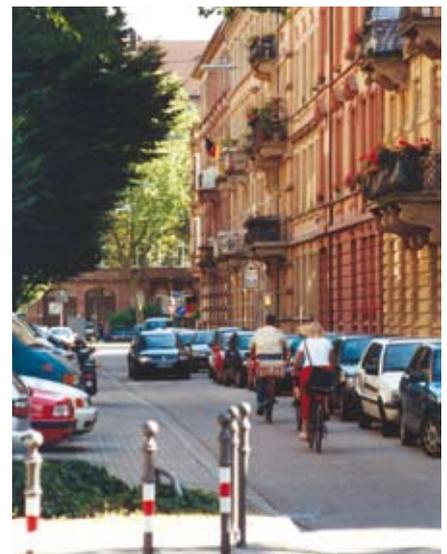
und 6,50 Euro pro Quadratmeter. Als Energieträger für die Beheizung in den Gebäuden dominiert mit 83 Prozent eindeutig Gas, gefolgt von Erdöl (28 Prozent), Strom (neun Prozent) und Holz oder Kohle (fünf Prozent). Charakterisiert ist das Gebiet durch eine starke Hofüberbauung, im südlichen Bereich durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zeilenbauten und gewerblich genutzte offene Baublöcke. Großzügige Gartenflächen im Innenbereich der Randbebauung finden sich in der Karl-Wilhelm-Straße. Während im westlichen Teil des Gebiets bis zur Georg-Friedrich-Straße vier- und fünfgeschossige, geschlossene Bauten dominieren, sind es im östlichen Teil bis zur Tullastraße vor allem drei- und vier-

# Karlsruhe-Oststadt – die Sanierung



<sup>5</sup> Durlacher Allee, Verkehrsader zwischen den Sanierungsgebieten der Oststadt

Prägend für den motorisierten Individualverkehr ist die Durlacher Allee, die eine deutliche Barriere im Sanierungsgebiet darstellt – trotz der enormen Entlastungswirkung von über 50% des Kfz-Verkehrs durch den Bau der Kriegsstraße-Ost (Ludwig-Erhard-Allee) und des Ostrings. Entlastet worden ist mit der Verlegung der Bundesstraße 10 auch die Kapellenstraße. In vielen Wohnstraßen in der Oststadt sind bauliche und städtebauliche Mängel deutlich sichtbar geworden, die in der Sanierung angegangen werden konnten. Zum Teil konnten durch Straßenumgestaltungen mehr Parkplätze geschaffen werden, um den enormen Bedarf an privaten Stellplätzen im Quartier annähernd decken zu können.



<sup>5</sup> Rudolfstraße

geschossige, offene Bauten. Viele Baublöcke weisen eine enge Verflechtung von Wohnnutzung mit kleineren und mittleren Gewerbegebieten auf. Das Spektrum reicht dabei vom „Laden um die Ecke“ über die Schreinerei bis hin zum Getränkegroßhandel. Aber es gibt in den Straßen, in denen sich die Versorgungsschwerpunkte befinden (Georg-Friedrich-Straße und Ludwig-Wilhelm-Straße) auch Leerstand. Mängel wie unzulängliche Zufahrten oder fehlende Wendemöglichkeiten gibt es für Gewerbetreibende in den Hinterhöfen aufgrund der ungeordneten Baustruktur. Allerdings sollte bei der Sanierung der bestehende Mischcharakter beibehalten werden.

<sup>5</sup> Durlacher Allee Ecke Melanchthonstraße



# Karlsruhe-Oststadt – die Sanierung

## Zeitraum und Ziele

Das Sanierungsgebiet, förder technisch und formal in zwei Gebiete getrennt, wurde in der Gemeinderatssitzung am 14. Dezember 2000 mit zwei Sanierungssatzungen für die Oststadt-Nordost (LSP) und die Oststadt-West (SSP) beschlossen. Die dazu notwendige „Vorbereitende Untersuchung“ war dem Gemeinderat im September 2000 vorgelegt worden. Förmlich aufgehoben wurde das LSP zum April 2008, das SSP hatte nach einer Programmverlängerung eine Laufzeit bis Mitte 2010. Wesentliche Ziele waren die Verbesserung der teilweise veralteten Bausubstanz im gesamten Sanierungsgebiet und die Neuordnung von Blockinnenbereichen. Durch eine Neustrukturierung von Straßenräumen sollte der Zustand vieler Verkehrswege in den Wohnquartieren der Oststadt verbessert werden. Für den südlichen Teil, also dem SSP, ging es darum, strukturelle Defizite in der Sozialstruktur anzugehen.



<sup>2</sup> Lenkungsgruppe vor dem Stadtteilbüro Lachnerstraße

## Die Umsetzung

In der Oststadt wurde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung mit externen Moderatorinnen durchgeführt, die in ihrer Wirkung überaus positive Effekte erzielen konnte, was das soziale Miteinander und die Teilhabe angeht. Aus dem in der Lachnerstraße eingerichteten Sanierungsbüro hatte sich im Laufe der Sanierung ein Stadtteilbüro entwickelt, in dem vie-



<sup>8</sup> Internetseite Bürgerverein



<sup>7</sup> Zwanglos deutsch lernen beim „Internationalen Frauenfrühstück“ im Stadtteilbüro

le Aktivitäten stattfanden oder geplant wurden. Zwischenzeitlich wurden andere Räume bezogen. In diesem „OststadtForum“ geht es darum, vor Ort aktive Gruppen miteinander zu vernetzen und zusammen zu halten. Rund 25 Mitglieder des Forums wie Schulen, Kirchengemeinden und viele weitere Verbände und Institutionen im Stadtteil bringen dort ihre Ideen ein. Aus dem Forum heraus haben sich schon einige regelmäßige Veranstaltungen entwickelt, die im gesamten Stadtteil Strahlkraft haben. Auch die Gewerbetreibenden haben sich in diesem Forum vernetzt.



<sup>7</sup> Auftritt einer Folkloregruppe bei einer Stadtteil-Konferenz



<sup>7</sup> Firmen und Betriebe organisieren sich im „Oststadt-Forum“

# Sanierung-Oststadt – Öffentliche Maßnahmen

° Eine „Runde Sache“ –  
der kleine Kreis, Gerwig- Ludwig-Wilhelm- und Georg-Friedrich-  
Straße - auch eine Idee aus der Bürgerbeteiligung



## Der moderne Look bringt es

<sup>1</sup> Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde die Belebung und Aufwertung des Platzes geplant. Die Öffnung des Platzes zur Durlacher Allee und der Lutherkirche soll künftig verstärkt werden.

### Viele Straßenmodernisierungen

#### Neuer Zuschnitt schafft mehr Parkplätze

Schick und modern präsentieren sich nach der Sanierung etliche Straßenzüge in der Oststadt. Ein anderer Straßenquerschnitt macht es möglich. Mehr Parkplätze, klare Verkehrsbeziehungen und ein einheitlicheres Straßensbild sind das Ergebnis. Auch Spielplätze wurden hergerichtet. Dass nicht alles möglich ist in einer Sanierung, zeigt das Beispiel Gottesauer Platz. Hier konnten nicht alle geplanten Schritte umgesetzt werden.



<sup>1</sup> Ampelfreier Kreuzungsbereich an der Gerwigstraße



<sup>2</sup> Kreuzung mit Ampelanlage vor der Sanierung

### Die Straßensanierungen

In den beiden Sanierungsgebieten wurden sechs Straßen umgebaut, ihre Substanz war im Laufe der Jahrzehnte stark in Mitleidenenschaft gezogen worden. Ziel dieser Maßnahmen war, den Straßenraum aufzuwerten und zusätzlichen Parkraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Eine der ersten Maßnahmen war der Umbau der Veilchenstraße zwischen Gerwigstraße und Rintheimer Straße im Jahr 2001. Erneuert wurde dabei der komplette Unterbau; die Straßendecke und Gehwege wurden mit einem neuen Asphaltbelag ausgestattet. Die Bäume auf dem Mittelstreifen werden nun gesäumt von einem dreireihigen Naturpflasterband und Wasserablaufriren. So erhielt die Straße ein angenehmeres Erscheinungsbild und klare Verkehrsbeziehungen – zumal sich die mit einem dunklen Steinpflaster neu angelegten Längsparkstreifen vom Straßenraum deutlich abheben. Entfallen sind die hohen Bordsteinkanten. Ein anderer Abschnitt der Veilchenstraße zwischen Gerwigstraße und der Durlacher Allee war bereits zu einem früheren Zeitpunkt saniert worden.



<sup>1</sup> Baumplanung und geordnete  
Parkierung in der Humboldtstraße



<sup>2</sup> Humboldtstraße vor der Sanierung

# Karlsruhe-Oststadt – Öffentliche Maßnahmen



<sup>6</sup> Bäume in der Essenweinstraße mit Längs- und Querparkierung

Auch für die parallel zur Veilchenstraße verlaufende Humboldtstraße gab es im nördlichen Bereich zwischen Essenweinstraße und Rintheimer Straße dringenden Handlungsbedarf. Öffentliche Parkflächen standen nicht

zur Verfügung. Am linken und rechten Straßenrand konnten die Anwohnerinnen und Anwohner im „Längsformat“ auf der Straße parken. In den Jahren 2002 und 2003 änderte sich dieser Zustand. Denn: In diesem Zeitraum

wurde der Abschnitt vollständig umgebaut. Nach einer Verengung des Straßenraums auf sechs Meter steht nun links und rechts, ganz offiziell und neu gestaltet, Parkraum in Form von zwei Längsparkstreifen zur Verfügung.

<sup>6</sup> Nördliche Humboldtstraße



# Sanierung-Oststadt – Öffentliche Maßnahmen



<sup>1</sup> Südliche Seubertstraße

Nach dem Umbau neu gepflanzt wurden mehrere Bäume. Der zentrale Platz an der Humboldtstraße erhielt einen Pflasterbelag mit Granitvorsatz und neue Spielgeräte.

Ergänzend dazu wurde auch der südliche Bereich der Humboldtstraße zwischen Essenweinstraße und Gerwigstraße vollständig überarbeitet. Durch die optische Trennung der nun gepflasterten Anliegerfahrbahn im östli-

chen Bereich und der asphaltierten Fahrbahn im westlichen Bereich wurde das Straßenbild neu geordnet und aufgewertet. Auf beiden Seiten des Grünstreifens wurden in der Mitte gepflasterte Längsparkplätze angelegt. Weitere Senkrechtparkplätze finden sich auf der Westseite der Fahrbahn; dort wurde auch der Gehweg erneuert. Umbauten und Anpassungen erfolgten zudem in den Einmündungen zur Essenweinstraße und zur Gerwigstraße.

Beide Bereiche sind übersichtlicher gestaltet. Im Jahr 2003 wurde der Umbau der Georg-Friedrich-Straße mit dem zentralen Knotenpunkt an der Kreuzung Gerwigstraße/Ludwig-Wilhelm-Straße begonnen. Regelte bis zu diesem Umbau noch eine Ampel den Verkehr, ist es nun ein Kreisverkehr mit vier Zebrastreifen – eine Anpassung an die Verkehrsverhältnisse nach der Umgestaltung der Georg-Friedrich-Straße. Das Ziel war auch hier, den Straßenraum allgemein aufzuwerten und neue Parkflächen zu schaffen. Neben einer Änderung des Querschnitts wurden deshalb auf der östlichen Straßenseite, zwischen der Durlacher Allee und der Gerwigstraße, neue Schrägparkplätze geschaffen, die sich durch eine Pflasterung von der Fahrbahn abgrenzen. Auf der Westseite gibt es jetzt neue Längsparkstreifen.

In zwei Bauabschnitten folgte im Jahr 2004 die Essenweinstraße. Im ersten Abschnitt zwischen Tulla- und Veilchenstraße wurden neben einer neuen Fahrbahn an der nördlichen Straßenseite Schrägparkplätze angelegt. Auf der anderen Straßenseite entstanden Längsparkstreifen. Hinzu kamen eine neue Gehwegpflasterung und neues „Grün“ entlang der Straße – unter anderem durch Bäume. In ähnlicher Weise wurde dann im zweiten Bauabschnitt zwischen Georg-Friedrich- und Veilchenstraße die Straße saniert. Hier ist die neue Parkierung entlang der Fahrbahnen durch die Pflasterung optisch von der Fahrbahn getrennt. Auch die Gehwege auf beiden Seiten erhielten ein neues Pflaster. Gleichfalls begonnen wurde im Jahr 2004 mit den Arbeiten in der Gerwigstraße auf dem Abschnitt zwischen der Georg-Friedrich- und der Sternbergstraße. Mit einer Asphaltdecke versehen schließt sich an der nördlichen Fahrbahnseite ein Schrägparkstreifen an. Zusätzlich wurde der Gehweg auf dieser Seite erneuert; Parkplätze und Gehweg auf der südlichen Seite blieben dagegen unverändert erhalten.



<sup>6</sup> Trennung zwischen Anlieger- und Normalfahrbahn im südlichen Abschnitt Humboldtstraße



<sup>1</sup> Gottesauer Platz vor der Umgestaltung angrenzender Straßen

Neu im Erscheinungsbild der Seubertstraße, die 2003 erneuert wurde, sind die beiden 50 Zentimeter breiten Natursteinpflaster am rechten und linken Straßenrand – ergänzt durch die wieder eingebauten Naturbordsteine. Damit die Wurzeln der Bäume geschützt werden, wurden die Parkplätze auf Schotteruntergrund belassen, die Gehwege wurden neu gepflastert. In einzelnen Bereichen der Straße gibt es mehr Grün. Auch im südlichen Teil des Sanierungsgebiets wurden zwei Straßen überarbeitet. Zum einen wurde die Gottesauer Straße zunächst zwischen der Kapellenstraße und der Sommerstraße neu geordnet; eine Verengung des Straßenquerschnitts auf 5,50 Meter brachte mehr Parkplätze und neues Grün. Der zweite Bauabschnitt bis zur Wolfartsweierer Straße ist derzeit in der Umbauphase. Des Weiteren wurden auch die Straßen um den Gottesauer Platz umgebaut.

## Der Gottesauer Platz und die umgebenden Straßen

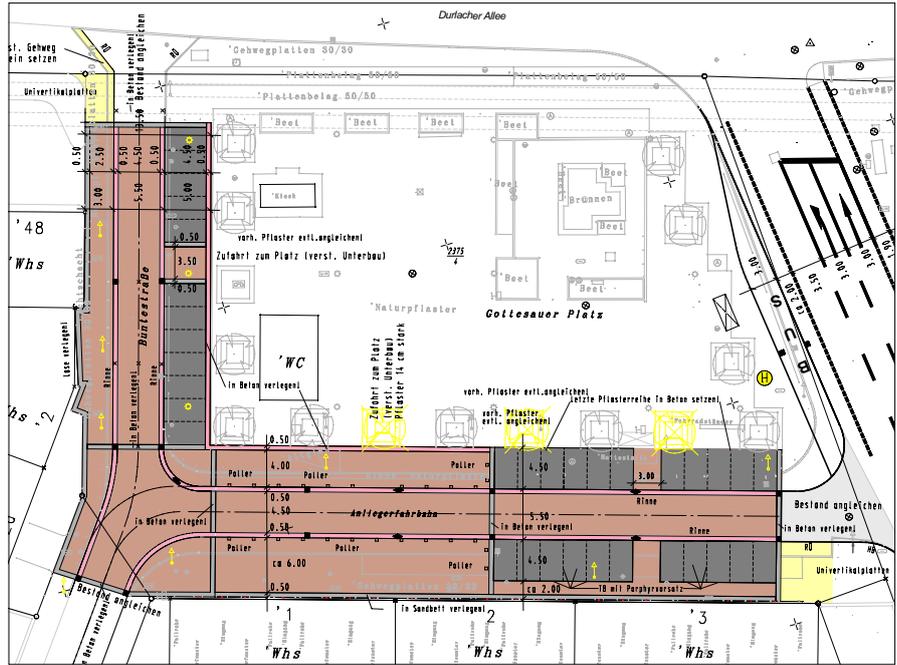
Der ursprüngliche Plan, den Gottesauer Platz neu zu gestalten, konnte nicht vollständig umgesetzt werden. Durch Veränderungen im Umfeld des Platzes wurde jedoch die Aufenthaltsqualität verbessert. Neu organisiert wurden beispielsweise die Verkehrsbeziehungen rund

um den Gottesauer Platz. Die westlich und südlich an den Platz angrenzenden Straßen wurden niveaugleich ausgebaut. Der neue Pflasterbelag der Straßen erweitert den Platz optisch bis zur Bebauung. Der Bereich selbst wurde als verkehrsberuhigte Zone gestaltet. Die ehemalige Bushaltestelle wurde vom Platz in die Wolfartsweierer Straße verlegt. Die neu geregelte Parkierung machte Flächen frei, die

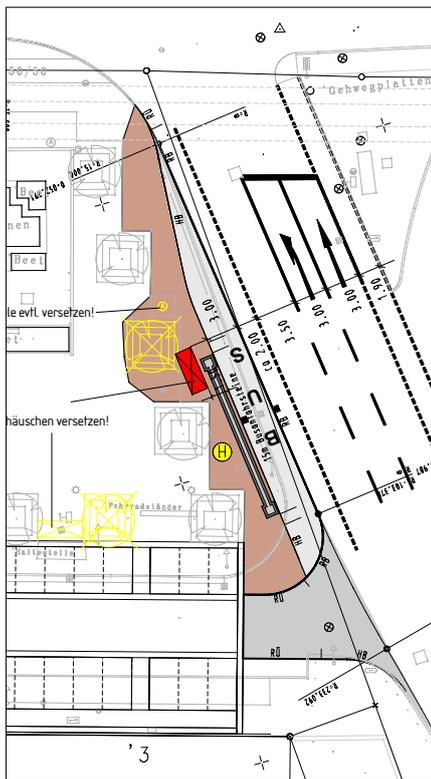


<sup>1</sup> Gottesauer Platz, erhaltener Brunnen von 1965

# Karlsruhe-Oststadt – Öffentliche Maßnahmen



<sup>8</sup>Neuordnung der Straßen am Gottesauer Platz



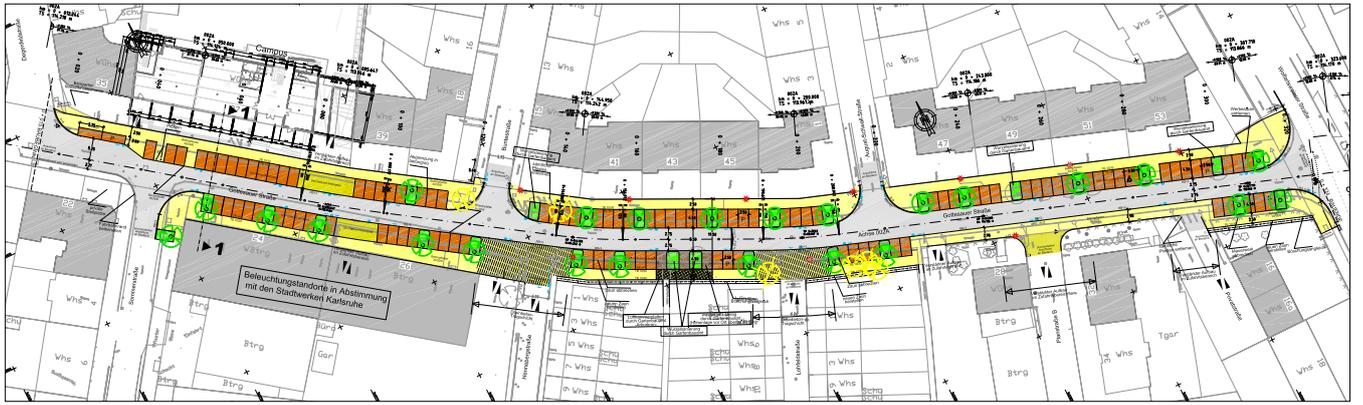
<sup>8</sup>Verlegung der Bushaltestelle in die Wolfartsweierer Straße



den dortigen Geschäften als Außenflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. Der Platz wurde für weitere, künftige Veränderungen, beispielsweise der Einrichtung eines gastronomischen Betriebs, am Rande technisch vorbereitet. Das bisher den Platz dominierende Toilettengebäude wurde entfernt; eine neue Info-Toilettensäule befindet sich bei der Haltestelle an der Wolfartsweierer Straße. Das Kioskgebäude, das bisher an der Platzkante zur Durlacher Allee stand, wurde zurückge-

baut. Dieser Bereich, ebenso wie der Standort des ehemaligen Toilettengebäudes, ist jetzt mit Natursteinpflaster belegt. An den Platzrändern wurde der dortige Baumbestand damit optisch aufgewertet. Das im Rahmen der Beteiligung zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitete Gesamtkonzept, das u. a. eine neue Gastronomie im Brunnenumfeld vorsah, konnte leider bisher nicht umgesetzt werden. Auch die Aufwertung der Platzmitte sowie des Bereiches um den Brunnen

warten noch auf die Umsetzung nach Fertigstellung der lokalen Baumaßnahmen der Kombilösung. Mittelfristig wird dieser für die Oststadt insgesamt sehr wichtige Platz sicher nochmals Gegenstand einer städtebaulichen Aufwertung sein.



8 Umbau der Gottesauer Straße





## Die Spielplätze

Im Rahmen der Sanierung wurden mehrere Spielplätze überarbeitet und modernisiert. In der Bernhardstraße wurden zum Beispiel zeitgemäße Spielgeräte installiert. Die Spielangebote für verschiedene Altersgruppen zwischen drei und zwölf Jahren sind nun abwechslungsreicher. Auch die Holzumzäunung des Spielplatzes ist erneuert worden und hat nun eine Doppelfunktion: als Abgrenzung und als Sitzfläche. Zusätzlich wurden Bänke aufgestellt. Neue Spielgeräte stehen auch in der Tullastraße sowie auf dem Spielplatz in der Sternbergstraße. Im Bereich Veilchenstraße/Seubertstraße wurde der komplette Grünzug modernisiert und mit Spielgeräten versehen. Die Spielplätze an der Kapellenstraße (Alter Fried-



<sup>8</sup> Neugestaltung der Spielplätze Humboldtstraße und Tullastraße

# Sanierung-Oststadt – Öffentliche Maßnahmen



hof) und Frühlingstraße wurden umgebaut und erhielten neue, interessante Spielgeräte; im Bereich des Spielplatzes Frühlingstraße wurde beispielsweise ein Spielschiff mit Rutsche, ergänzt durch zwei Wasserspielbereiche, eingerichtet. Neben den Spielbereichen gibt es auf Wunsch der Oststadtbewohnerinnen und -bewohner eine Boulebahn.

Auf dem Schulhof der Schillerschule bieten die erneuerten Spiel- und Aktivitätsflächen nun z. B. eine Kletterwand und einen großen Spieldrachen.

<sup>8,1</sup> Der Alte Friedhof von 1781 ist jetzt auch Spielplatz



# Sanierung-Oststadt – Private Maßnahmen

Die Förderung privater Sanierung in den Wohnungen und Häusern der Oststadt wurde mit 2,8 Millionen Euro gemeinsam von Stadt, Bund und Land unterstützt

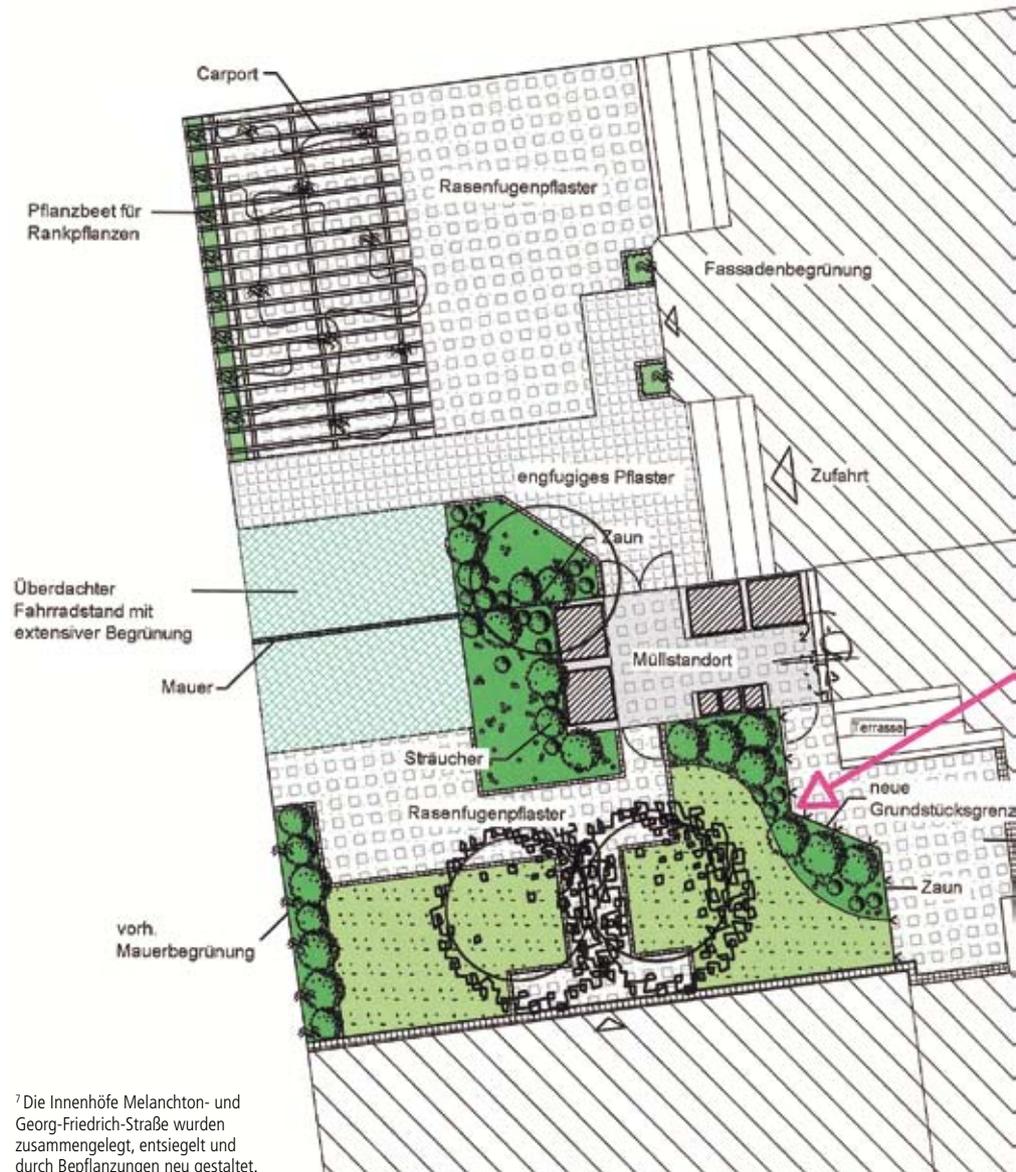


## Städtische Zuschüsse für Aufwertung

Wohnwert ist jetzt gestiegen

### Fördergelder brachte vielfach Aufwertung

Die historische Siedlungsentwicklung der Oststadt und das damit verbundene Baulter der Gebäude machten im Zuge der Voruntersuchungen deutlich, dass oftmals der Standard aus der Gründerzeit auch noch den heutigen Wohnzustand einiger Altbauten bestimmte: Wohnungen mit Einzellöfen und Toiletten auf Zwischenstockwerken. Im Zuge der Sanierung wurden zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer, die Wohnungen modernisierten, mit Fördergeldern in Höhe von rund 2,8 Millionen Euro unterstützt.



# Sanierung-Oststadt – Private Maßnahmen



## 145 Eigentümerinnen und Eigentümer haben Wohnungen oder Gebäude modernisiert

Wohnraum-Modernisierungen im privaten Bereich haben immer zum Ziel, veraltete Bausubstanz an einen modernen Standard heranzuführen sowie gleichzeitig wertvolle und attraktive Gebäude in einer vorhandenen Quartiersstruktur zu erhalten. Während der Dauer der Sanierungsgebiete bestanden besondere Fördermöglichkeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer. Insgesamt wurden 80 Eigentümerinnen und Eigentümer im LSP bei Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 1,6 Millionen Euro in einem Zeitraum von sieben Jahren unterstützt, im SSP waren es 65 Hauseigentümer- und Eigentümerinnen. Hier betrug die gesamte Fördersumme 1,2 Millionen Euro.

Im Vordergrund standen vor allem energetische Verbesserungen: Es ging dabei um Wärmedämmung der Fassaden und Dächer sowie die Erneuerung von bisher ungenügend gedämmten Fenstern. Waren bis dahin nur einfach verglaste Fenster verwendet worden, wurden jetzt Isolierglasfenster eingebaut. Einzelöfen, mit Öl oder Gas betrieben, wurden gegen Zentral- und Etagenheizungen ausgetauscht. Verbesserungen konnten auch durch Änderungen der Grundrisse erreicht werden: In den umgebauten Wohnungen befindet sich der Sanitärbereich jetzt nicht mehr auf dem



<sup>6</sup> Dachdämmungen, Grundrissverbesserungen und Heizanlagen bilden die Modernisierungsschwerpunkte der privaten Sanierung

# Sanierung-Oststadt – Private Maßnahmen



<sup>6</sup>Aus alt und beengt wird...



<sup>6</sup>...neu und komfortabel

Zwischenstock oder im Küchenbereich, sondern in einem eigenen Raum in der Wohnung. Der Wohnwert konnte in einigen Objekten zudem durch den Anbau von Balkonen ange-

hoben werden. Bisher mit Beton versiegelte, oft unschöne und vernachlässigte Innenhöfe konnten entsiegelt und damit deutlich aufgewertet werden. An einigen Stellen erhöhen nun kleine Grünoasen die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Wohnumfeld. Bei mehreren Objekten in der Melanchthonstraße konnten Innenhöfe zu einem großen Hof zusammengelegt und umgestaltet werden.

Zu Beginn des Sanierungszeitraums wurde ein Förderzuschuss in Höhe von 35 Prozent bezahlt, gegen Ende des Zeitraums waren es nach An-

passung der städtischen Förderrichtlinien noch 25 Prozent. Die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer brachten einen Eigenanteil von 65 bzw. 75 Prozent ein – teilweise unterstützt mit günstigen Darlehen z.B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Fördermöglichkeiten der Stadtwerke Karlsruhe setzten zusätzliche Anreize für die Eigentümer. Der durchschnittliche Zuschuss lag bei rund 9.000 Euro. Bei umfangreicheren Modernisierungen griff die so genannte Mietpreisbindung, die in der Oststadt zunächst bei 5,10 Euro pro Quadratmeter, später bei 5,90 Euro pro Quadratmeter lag. Profitieren konnte von den Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich auch das örtliche Handwerk. Die Statistik besagt, dass die Förderung pro Euro Zuschuss tatsächliche Neuinvestitionen von rund sieben bis acht Euro nach sich ziehen.



<sup>6</sup>Beratung vor Ort im Quartier



<sup>6</sup>Großflächige Fasadendämmung der Wohnanlage Ostendstraße

