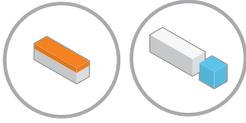
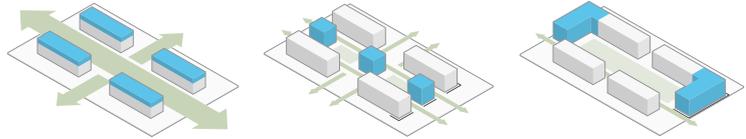


ENTWICKLUNGSSZENARIO AUFSTOCKUNG / PUNKTE

AUSBAUOPTIONEN



STRUKTURANSÄTZE



LAGEPLAN



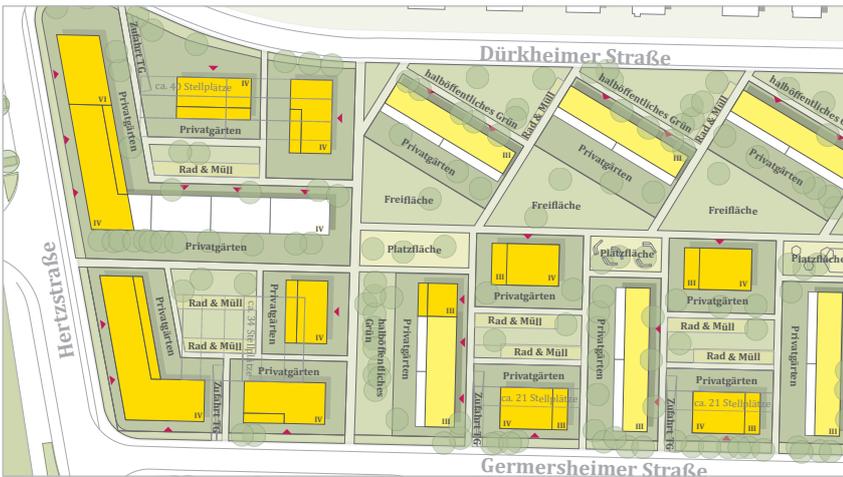
Das dargestellte exemplarische Entwicklungsszenario zeigt die theoretische Möglichkeit einer qualifizierten Innenentwicklung vorwiegend durch Aufstockungen und ergänzende punktuelle Neubauten auf.

Hierbei würden die bestehenden zweigeschossigen Zeilenbauten nach Rückbau des unausgebauten Dachstuhls um ein Wohngeschoss aufgestockt werden. Entlang der Germersheimer Straße sowie ggf. im Innenbereich der

Siedlung wären in diesem Rahmen bspw. drei- bis viergeschossige punktförmige Neubauten denkbar. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich gerade im Innenbereich ein teilweise erhaltenswerter, großkroniger Baumbestand befindet. Ebenso wie im westlichen Übergangsbereich zur Hertzstraße, was die Bebaubarkeit dieser Flächen erheblich einschränken könnte. Zusätzlich besteht im Nordosten der Siedlung ein historisches Hügelgrab, das nicht überbaut werden darf.

Dennoch könnten zur Hertzstraße theoretisch bspw. viergeschossige Neubauten sowie ein sechsgeschossiger ‚Hochpunkt‘ eine attraktive Bebauungskante zum Straßenraum ausbilden, die Siedlung dadurch vom Verkehrslärm abschirmen und Richtung Grünzug einen interessanten städtebaulichen Akzent setzen. Grundsätzlich wären hier ggf. durch Abbruch des Bestandsgebäudes sowie unter verstärkter Rücksichtnahme auf den Baumbestand auch andere Bauungsansätze denkbar (bspw. aufgelockerte Punkthäuser). Durch die ergänzenden Neubauten entlang der Germersheimer Straße, könnte auch diese eine bessere räumliche Fassung sowie die Siedlung eine verstärkte stadträumliche Präsenz erhalten. Zusammen mit den neuen Gebäuden im Innenbereich würden zusätzlich die Freiflächen räumlich neu gegliedert sowie geschlossener Wohnhöfe ausgebildet.

FREIANLAGEN / TIEFGARAGEN



Mit einer entsprechenden Bebauung wäre eine verstärkte Neuordnung der Freiräume verbunden. Dazu ist obenstehend ein exemplarischer Ansatz für eine mögliche Strukturierung und Aufwertung der Grünflächen sowie

zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen dargestellt.

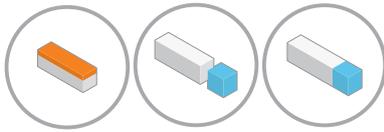
In diesem Rahmen könnte bspw. eine stärkere Hierarchisierung der Freiflächen in ‚private‘, gemeinschaftliche und

öffentliche Bereiche stattfinden. Eine damit einhergehende veränderte Wegeführung würde die Strukturierung der Räume unterstreichen sowie die unterschiedlich nutzbaren Bereiche sinnvoll zonieren und verknüpfen. Die einzelnen Freiflächen könnten bspw. mit einladenden Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten versehen sein oder als (erweiterte) private Gartenzonen für die EG-Bewohner ausgebildet werden. Grundsätzlich sollte dabei auf den Baumbestand Rücksicht genommen und dieser in die Gestaltung miteinbezogen werden.

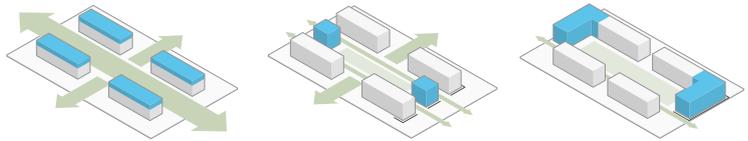
Darüber hinaus ließen sich die notwendigen Radabstellanlagen als ansprechend gestaltete Freiraumelemente bspw. in die Wohnhöfe integrieren und ggf. mit weiteren Nebenanlagen wie etwa Abfallcontainerstandorten kombinieren.

ENTWICKLUNGSSZENARIO AUFSTOCKUNG / PUNKTE / WINKEL

AUSBAUOPTIONEN



STRUKTURANSÄTZE



LAGEPLAN



Das dargestellte exemplarische Entwicklungsszenario zeigt die theoretische Möglichkeit einer qualifizierten Innenentwicklung durch Aufstockungen, winkelförmige Anbauten sowie ergänzende punktuelle Neubauten auf.

Auch in diesem Falle würden die bestehenden zweigeschossigen Bestandsgebäude anstatt des Satteldaches um ein Wohngeschoss aufgestockt werden und damit

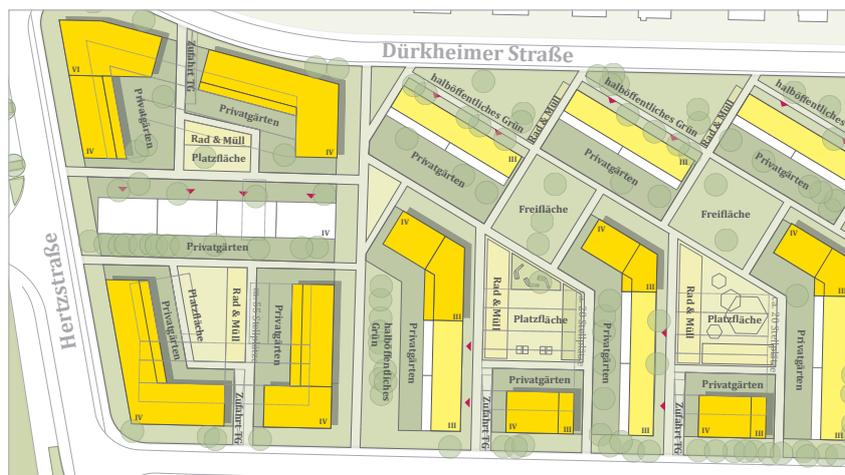
zu einer verstärkten Raumbildung beitragen. Entlang der Germersheimer Straße wären wiederum drei- bis viergeschossige punktuelle Neubauten vorgesehen, welche eine aufgelockerte Bebauungskante zum Straßenraum ausbilden sowie die Innenbereiche räumlich begrenzen bzw. fassen. Dagegen könnten diesmal die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Zeilenbauten teilweise z.B. winkelförmige Anbauten mit drei Geschossen und einem vierstöckigen ‚Kopfbau‘ als zusätzlichen

baulichen Akzent erhalten. Da die Stirnseiten der Bestandsgebäude Fensterflächen aufweisen, müsste dazu allerdings in die vorhandenen Wohngrundrisse eingegriffen werden.

Um der Siedlung einen prägnanten baulichen Abschluss zu verleihen, könnte im westlichen Bereich Richtung Hertzstraße ggf. abermals eine Bebauung mit viergeschossigen winkelförmigen Neubauten sowie einem markanten sechsstöckigen ‚Hochpunkt‘ angedacht werden.

Im Vergleich zum vorherigen Szenario mit einer punktförmigen Bebauung der Innenbereiche, würde durch die Anbauten eher der offene, ‚fließende‘ Charakter der Gebäude- und Freiraumstrukturen bewahrt und hervorgehoben. Dennoch führen die Neubauten zu einer verstärkten räumlichen Gliederung und baulichen Akzentuierung der Freiflächen.

FREIANLAGEN / TIEFGARAGEN



Für eine mögliche Neustrukturierung und Aufwertung der Freibereiche im Zuge einer entsprechenden Bebauung sowie zur Unterbringung der damit einhergehenden Stellplatzbedarfe in Tiefgaragen ist oben ein exemplarischer

Ansatz aufgezeigt. Grundsätzlich könnte speziell durch die Strukturen dieses Szenarios sowohl der bisher einheitliche, offene Duktus der weitläufigen, gemeinschaftlichen Grünflächen erhalten bleiben, oder

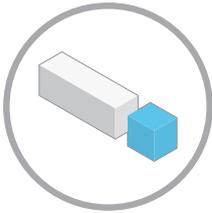
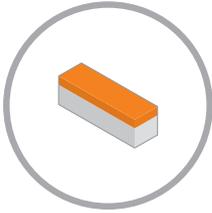
ebenfalls eine intensivere Zonierung und Hierarchisierung der Freiräume in ‚private‘ und halböffentliche Bereiche erfolgen.

In diesem Falle könnten bspw. erneut die EG-Wohnungen eigene bzw. erweiterte Gartenflächen erhalten sowie gleichzeitig unterschiedlich nutzbare, gemeinschaftliche Freiräume ausgebildet werden.

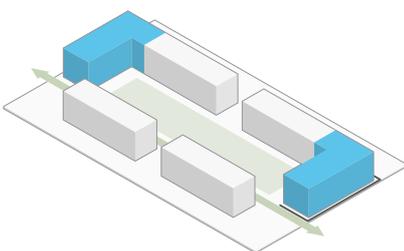
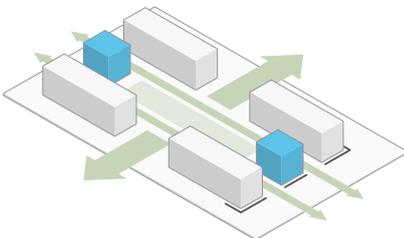
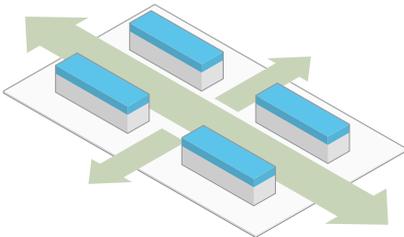
Neben einzelnen baumbestandenen Wiesenflächen wäre bspw. eine platzartige Ausgestaltung der Innenhöfe denkbar, die attraktiv die Flächen oberhalb der Tiefgaragen nutzt. Zusätzlich könnten in diesen Bereichen gestalterisch ansprechende Müll- und Radabstellanlagen untergebracht sein, wie auch belebende Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.

ENTWICKLUNGSSZENARIO AUFSTOCKUNG / PUNKTE

AUSBAUOPTIONEN



STRUKTURANSÄTZE



LAGEPLAN



Das dargestellte exemplarische Entwicklungsszenario zeigt die theoretische Möglichkeit einer qualifizierten Innenentwicklung durch Aufstockungen und ergänzende Neubauten in den Freibereichen auf.

Dabei könnten, analog zum nördlichen Abschnitt der Siemenssiedlung, die bestehenden zweigeschossigen Satteldachbauten nach Rückbau des Dachstuhls ebenfalls um ein Wohngeschoss erweitert werden.

Entlang der Hertzstraße wäre bspw. eine drei- bis viergeschossige Neubebauung möglich, die sowohl dem Straßenraum eine neue prägnante Kontur als auch der Siedlung eine verstärkte stadträumliche Präsenz sowie ein attraktives Erscheinungsbild verleiht. Dadurch könnte nicht nur die stark befahrene Hertzstraße etwas von ihrem ‚Durchgangsstraßencharakter‘ verlieren, sondern auch die bisher offenen Freibereiche der Siedlung baulich gefasst und zu attraktiven, vom Straßenlärm abgeschirmten Wohnhöfen ausgebildet werden. Ggf. wäre dazu auch eine massivere Schallschutzbebauung vorstellbar und erforderlich (bspw. durch eine bauliche Verbindung mit den Bestandsgebäuden). Ebenso müssten entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die Aufstockungen geprüft und ggf. vorgesehen werden. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch hier stellenweise erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, der ggf. eine Bebaubarkeit der Freiflächen bzw. die Errichtung von Tiefgargen einschränkt.

Am Knotenpunkt der Landauer Straße mit der Hertzstraße könnte durch eine markante Neubebauung der wichtige Stadtteileingang bzw. Auftakt zur ‚attraktiven Mitte‘ städtebaulich ausformuliert und akzentuiert werden (ev. sogar mit einer entsprechenden (Laden-) Nutzung). Dazu wäre ggf. auch ein Abbruch einzelner Bestandsgebäude und die Einbeziehung der Flächen in eine Neubaubebauung durchaus vorstellbar.

So wäre bspw. auch im südlichen Bereich Richtung Madenburgweg ebenfalls eine stärkere und prägnantere Bebauung (als dargestellt) vorstellbar.

FREIANLAGEN / TIEFGARAGEN



Durch die Neubauten entlang der Hertzstraße sowie die damit einhergehende bauliche Fassung der Freibereiche würden diese eine neue räumliche Qualität erlangen und könnten gleichzeitig zu attraktiven, einladenden Innenhöfen aufgewertet werden.

Dazu ist nebenstehend ein beispielhafter Ansatz dargestellt, der gleichzeitig eine Möglichkeit zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen aufzeigt.

Als vorteilhaft könnte sich dabei erweisen, dass stellenweise zur Hertzstraße ein leichter Geländeversprung vorhanden ist, der nicht nur die Freiräume nochmals vom Straßenraum abhebt, sondern ggf. eine geschickte Teileingrabung der Tiefgaragen gestattet.

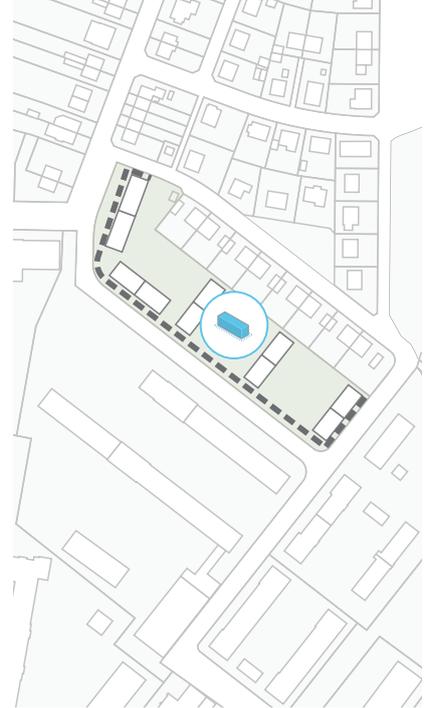
Daneben würde sich anbieten, die Wohnhöfe zu gemeinschaftlichen Grün- und Platzflächen auszubilden, die bspw. durch Aufenthalts- oder Spielmöglichkeiten unterschiedlich nutzbar sind. Die teils vorhandenen Terrassen und Gartenbereiche der EG-Wohnungen könnten dabei erhalten, ggf. erweitert und gestalterisch miteinbezogen werden. Wie auch das bestehende Wegenetz in seiner Systematik beibehalten und ergänzt werden könnte.

Darüber hinaus wäre es bspw. denkbar die Tiefgarageneinfahrten baulich mit gestalterisch ansprechenden Müll- und Radabstellanlagen zu kombinieren.

SCHEMAANSICHT HERTZSTRASSE MIT BLICK NACH OSTEN



KESSELBERGWEG



AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Die Bebauung am Kesselbergweg entstand gegen Ende der 1940er Jahre und wird aus fünf zweigeschossigen Zeilenbauten mit Satteldächern gebildet. Zwischen den offenen, gleichförmigen Gebäudestrukturen befinden sich größere, gemeinschaftliche Grünflächen mit teilweise großkronigem Baumbestand, welcher vorwiegend entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze liegt. Die Gebäude sind im Besitz der VOLKSWOHNUNG, wobei die Grundstücke per Erbpacht überlassen sind.

Aktuell weist die Siedlung ein eher schlichtes, wenig ansprechendes Erscheinungsbild auf. Was u.a. an den einfachen Siedlungsbauten liegt, die nach Aussage der VOLKSWOHNUNG aufgrund ihrer Gebäudesubstanz als nicht mehr sanierungswürdig anzusehen sind.

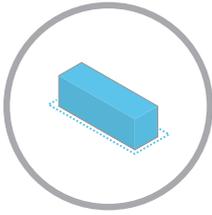
Ein potenzieller Um- und Ausbau, bspw. durch Aufstockungen oder Anbauten, erweist sich deshalb nicht mehr als sinnvoll, sodass für diesen Bereich perspektivisch nur ein Abriss des Bestandes und eine Neubebauung in Frage kommt. Dabei bietet sich nicht nur die Gelegenheit, neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen, sondern u.a. auch eine bessere räumliche Fassung des Kesselbergwegs durch eine entsprechende Bebauungskante zu erreichen. Grundsätzlich sollte aber sowohl auf den Baumbestand als auch auf die umliegende Nachbarbebauung Rücksicht genommen werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Kesselbergweg gegenwärtig nur über ein schmales Straßenprofil verfügt.

Nachfolgend ist ein exemplarisches Entwicklungsszenario für eine mögliche Neubebauung dargestellt.

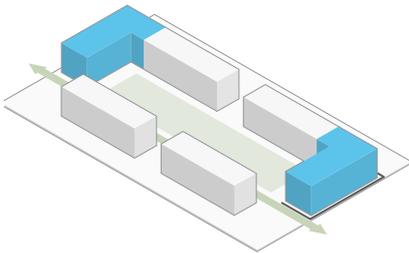
LEGENDE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

-  **Dachausbau bestehendes Satteldach**
-  **Dachausbau bestehendes Flachdach**
-  **Aufstockung bestehendes Satteldach**
-  **Aufstockung bestehendes Flachdach**
-  **Anbau an Bestandsgebäude**
-  **„ergänzender“ Neubau**
-  **Abriss / Neubau**
-  **Neubau**
-  **städtebauliche Akzentuierung**
-  **Stärkung stadträumlicher Präsenz / Ausbildung von Bebauungskanten**

AUSBAUOPTIONEN



STRUKTURANSÄTZE



ENTWICKLUNGSSZENARIO ABRISS / NEUBAU



Quelle: VOLKSWOHNUNG

Nach Rückbau des Bestandes könnten auf dem ungefähren Standort bzw. ‚Fußabdruck‘ der ursprünglichen Gebäude neue drei- bis viergeschossige Winkelbauten errichtet werden.

Dies würde zum einen ggf. ermöglichen, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten, zum anderen die bisherige räumliche Situation besonders in Bezug auf die nördliche Nachbarbebauung zu bewahren. Nach Norden könnten die Neubauten daher drei Geschosse aufweisen, was annähernd der Firsthöhe der alten Gebäude entsprechen würde. Zur Nancystraße wären, auch in Bezug auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung, vier Geschosse denkbar.

Ebenso für die Neubauten entlang des Kesselbergwegs. Diese würden nicht nur dem Kesselbergweg ein neues, angebrachtes Erscheinungsbild geben, sondern zugleich auch ‚privatere‘ Innenhöfe ausbilden.



Quelle: VOLKSWOHNUNG

Die erforderlichen Stellplätze könnten bspw. teils entlang des Straßenraumes oder in Tiefgaragen untergebracht werden.

SCHEMAANSICHT BLICK VON NORDOST NACH SÜDWEST



KURZ UND KNAPP

AUSGANGSLAGE / ÜBERBLICK

- kaum freie Flächen zum Ausbau des Wohnraumangebotes vorhanden
- entsprechende flächenmäßige oder gebäudebezogene Potenziale, in unterschiedlichen Größenordnungen und Ausprägungen, ausschließlich innerhalb der Bestandsstrukturen gegeben
- die einzelnen Bestandsgebiete weisen jeweils eigene Voraussetzungen, Eignungen, Möglichkeiten oder auch Bedarfe für eine Innenentwicklung auf
- deshalb bedürfen sie unterschiedlich hoher Prioritäten sowie differenzierter Herangehensweisen und Konzepte, zur Mobilisierung der jeweiligen Potenziale
- die Bereiche mit großflächigen Zeilen- und Geschoßwohnungsbaustrukturen verfügen über erhebliche ‚Ausbaureserven‘, unterschiedliche Entwicklungsoptionen, aber auch entsprechender Handlungserfordernisse für eine qualifizierte Innenentwicklung, und besitzen somit prioritären Stellenwert
- die Bereiche mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen weisen nur bedingt und in sehr viel kleinerem Umfang Potenziale für eine Ergänzung des Wohnangebotes auf (überwiegend durch eigeninitiierten Ausbau der Bestandsgebäude)

AUFGABEN UND ZIELE

- Qualifizierung, Anreicherung und Ausbau des Wohnraumangebotes, aber auch Aufwertung und Stärkung der Stadt-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen durch eine behutsame und verträgliche qualifizierte Innenentwicklung
- Entwicklung differenzierter Ansätze, Konzepte und Verfahrensweisen zur gezielten und gesteuerten Mobilisierung der unterschiedlichen Potenziale der Bereiche

ANSÄTZE, EMPFEHLUNGEN UND WEITERE SCHRITTE

- weitere vertiefende Untersuchung der jeweiligen Voraussetzungen, Eignungen, Restriktionen und Optionen für eine qualifizierte Innenentwicklung

Bereiche mit großflächigen Innenentwicklungspotenzialen / -erfordernissen:

- Entwicklung und Abstimmung entsprechender übergreifender, gesamtheitlicher (städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer) Konzepte und (Bauleit-) Planungen für eine qualifizierte Innenentwicklung (bspw. durch Studien, Mehrfachbeauftragungen, Wettbewerbe)
- Einbeziehung der Eigentümer- und Bewohnerschaft sowie der Allgemeinheit
- Ergänzung mit attraktiven, neuen Wohnraumangeboten und Förderung einer sozialen Durchmischung
- ggf. Anwendung KAI (Karlsruher Innenentwicklungskonzept) zur Schaffung sozial geförderten Wohnraums und Teilübernahme gebietsbezogener Infrastrukturkosten
- Aufwertung und Stärkung der jeweiligen Bebauungs- und Freiraumstrukturen, der Wohnqualität sowie des Umfeldes
- Ausbildung attraktiver stadt- und freiräumlicher ‚Präsenz‘, angebrachter städtebaulicher Kanten, markanter Orte, ‚Adressen‘ und Entréesituationen

Kleinteilige ‚Transformationsbereiche‘:

- (bedarfsweise) Überprüfung der jeweiligen baurechtlichen Situation, auf sinnvolle, zeitgemäße Bestimmungen, zur Ermöglichung des Ausbaus des Wohnraumangebotes. Sofern angebracht und verhältnismäßig ggf. Anpassung bzw. Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (bspw. bei größerem Interesse der Eigentümerschaft oder angrenzenden großflächigen Entwicklungen)
- Wahrung der Qualitäten und Charakteristika der Siedlungsbereiche bzw. Vermeidung einer negativen Überformung

