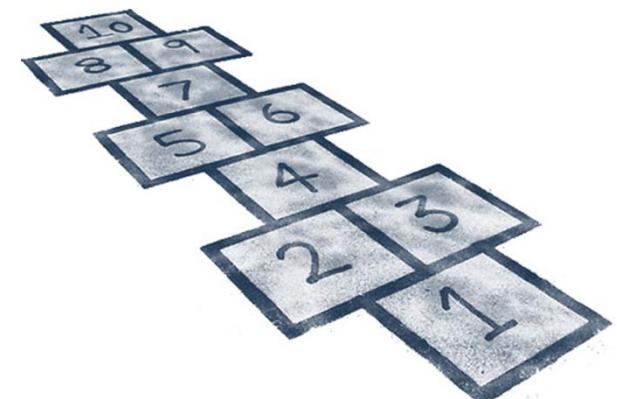


Vorbereitende Untersuchungen „Grötzingen“

Öffentliche Werkstatt 05.06.2018
Herzlich willkommen!

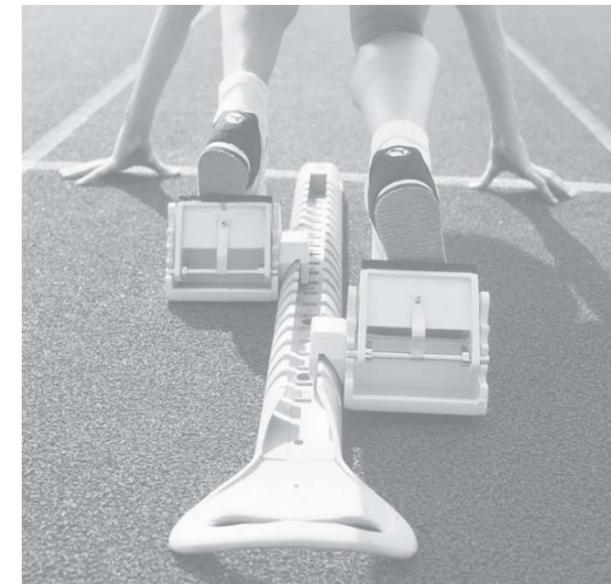
Gliederung

- Begrüßung: Herr Bürgermeister Obert
- Aktueller Arbeitsstand Vorbereitende Untersuchungen Grötzingen:
Analyse und Handlungsfelder: Herr Sippel
- Rahmenbedingungen für die private Modernisierung, Frau Gustain
- Freiraumplanung am Mühlwehr: Herr Dürr
- Gemeinsamer Austausch und Dialog an Stationen
- Ausblick und weiteres Vorgehen



Aktueller Status VU Grötzingen

November 2017	Beauftragung des Planungsbüro Sippel Buff, Stuttgart
Dez./Jan. 2018	Eigentümerbefragung
Jan./Febr. 2018	TöB-Beteiligung
16.03.2018	Lenkungsgruppe Verwaltung
25.04.2018	Ortschaftsrat Grötzingen – Zwischenvotum
05.06.2018	Ortsbegehung mit Öffentlichkeit und Bürgerveranstaltung
11.07.2018	Ortschaftsrat Grötzingen – Ergebnis VU
13.09.2018	Planungsausschuss
16.10.2018	Hauptausschuss
23.10.2018	Gemeinderat
Oktober 2018	Antragstellung städtebauliches Erneuerungsprogramm



Aufgaben und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen Viele Vorarbeiten und Vorüberlegungen liegen bereits vor!



Chancen

Defizite und
Missstände



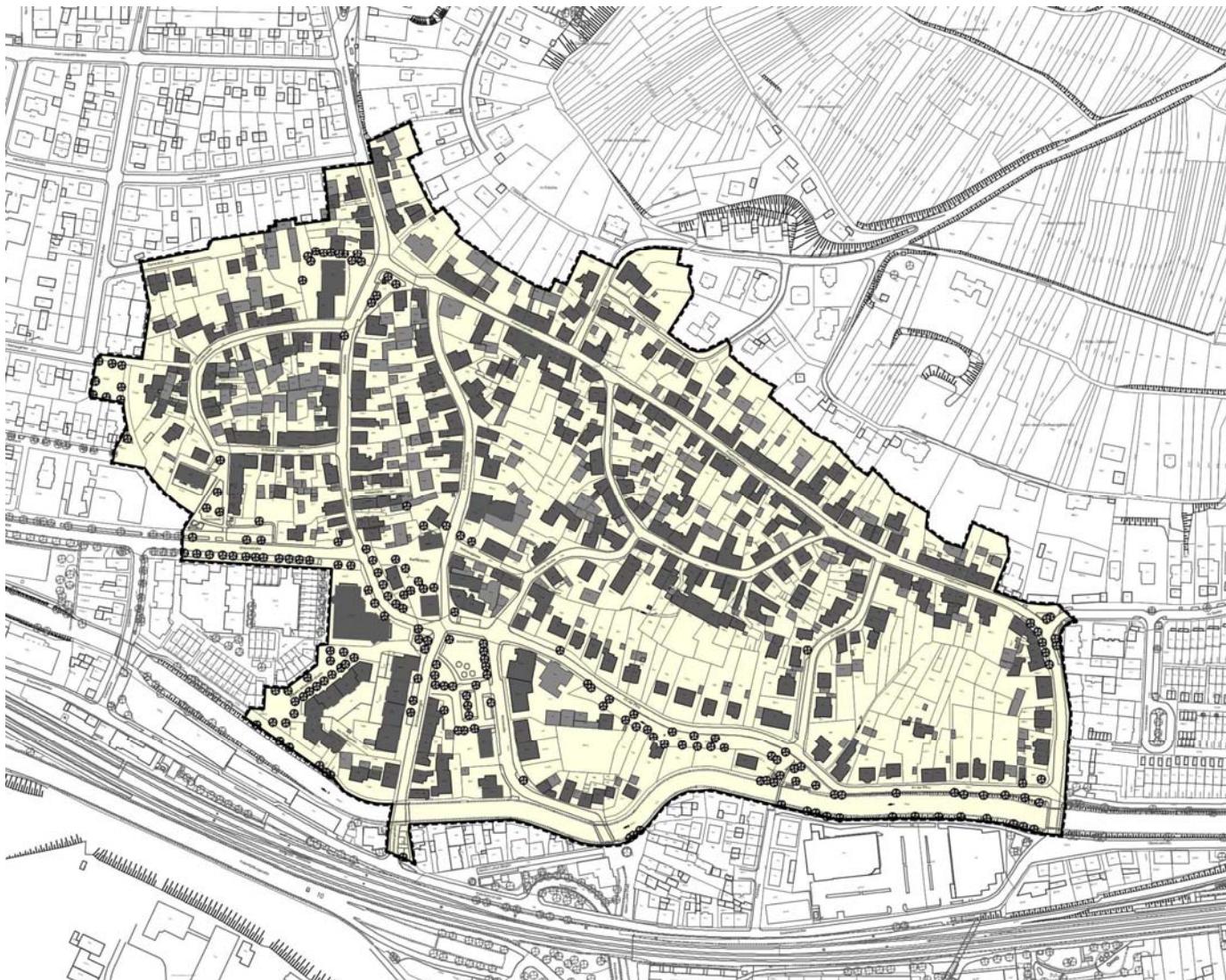
Ziele

Maßnahmen

Auszug aus der Analyse



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen



Legende



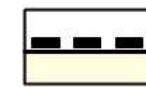
Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
22,21 ha

1.327 EW
346 Gebäude
662 Wohnungen

Städtebauliche Grundstruktur / Schwarzplan



Legende



Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
ca. 22,2 ha

Städtebauliche Grundstruktur / Grundcharaktere



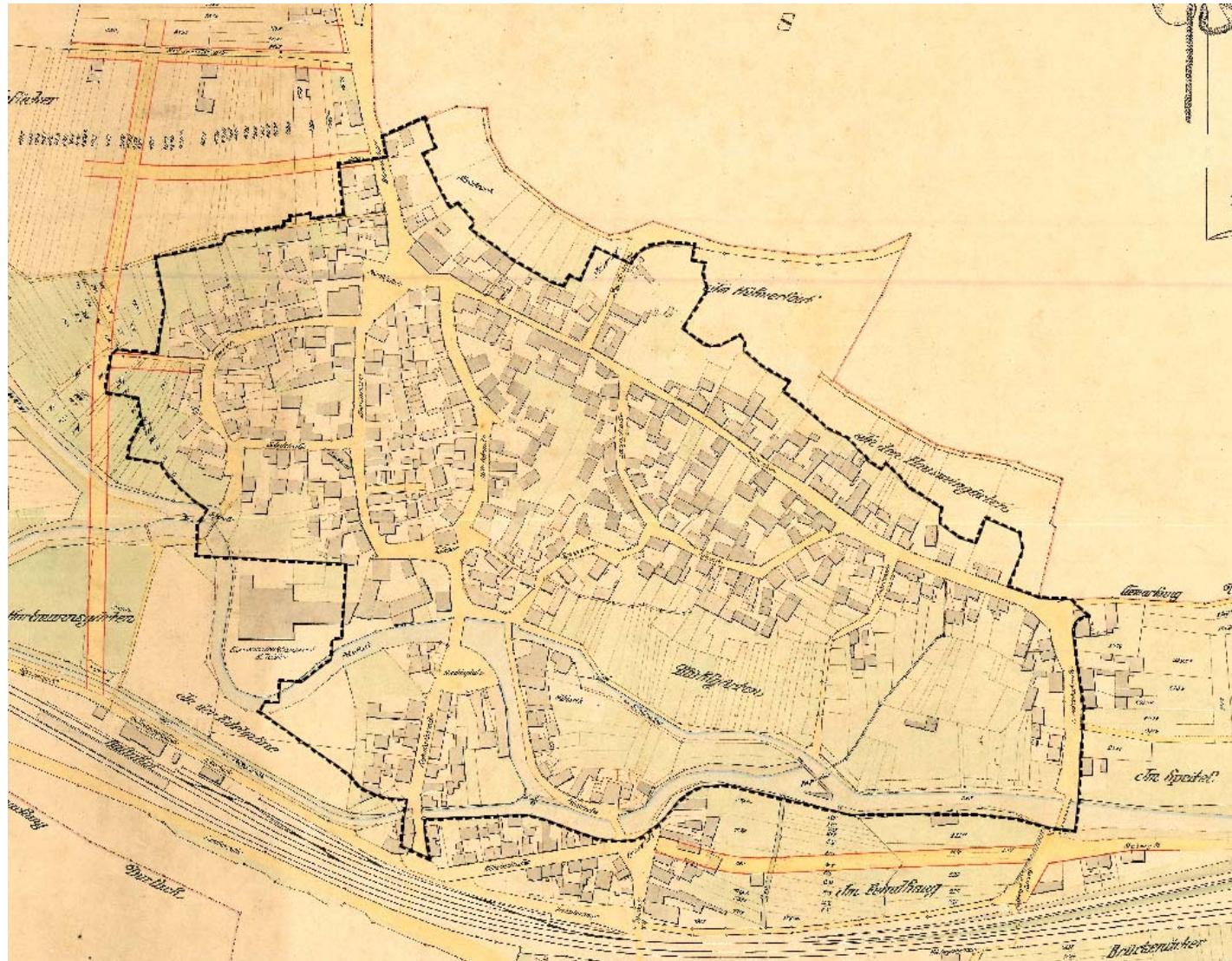
Städtebauliche Grundstruktur / Grundcharaktere



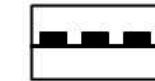
Städtebauliche Grundstruktur / Grundcharaktere



Historische Überlagerung mit Stadtplan 1909



Legende



Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung

Historische Überlagerung mit Stadtplan 1909

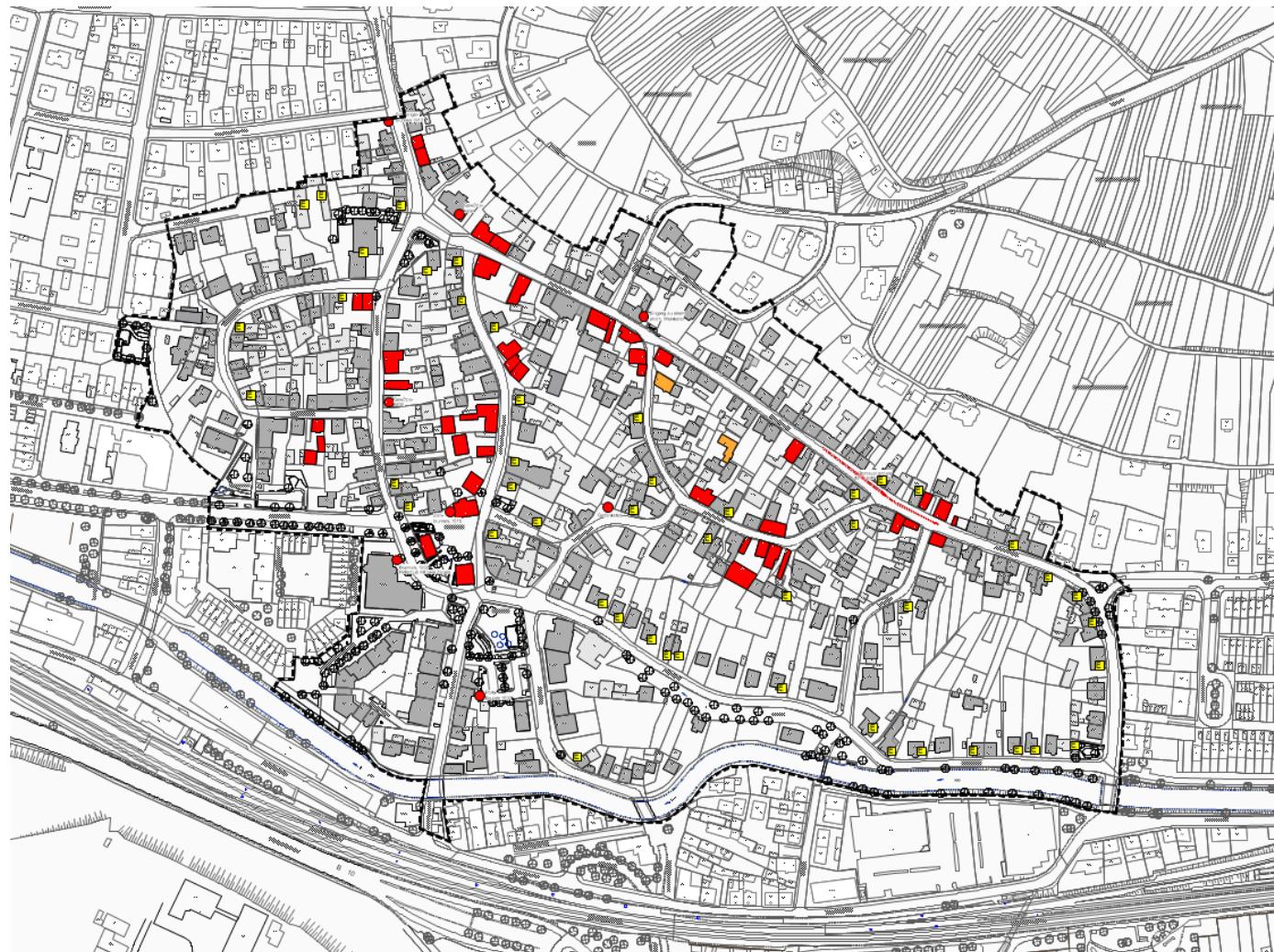


Legende



Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

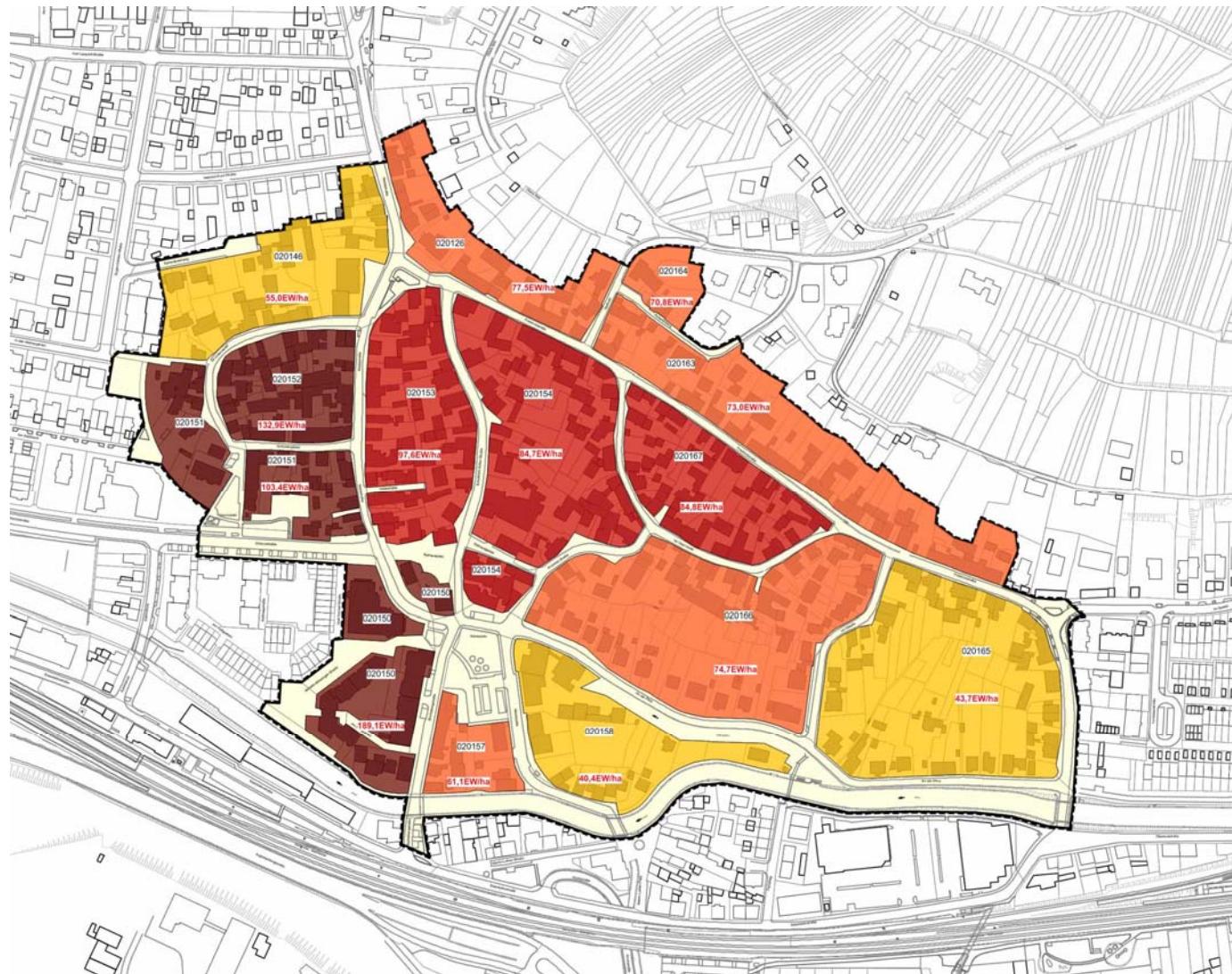
Kulturdenkmale



Legende

- Red square:** Kulturdenkmal Gebäude
- Orange square:** Prüffall
- Yellow square with 'E':** Erhaltenswerte Gebäude
- Light yellow dashed line:** Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

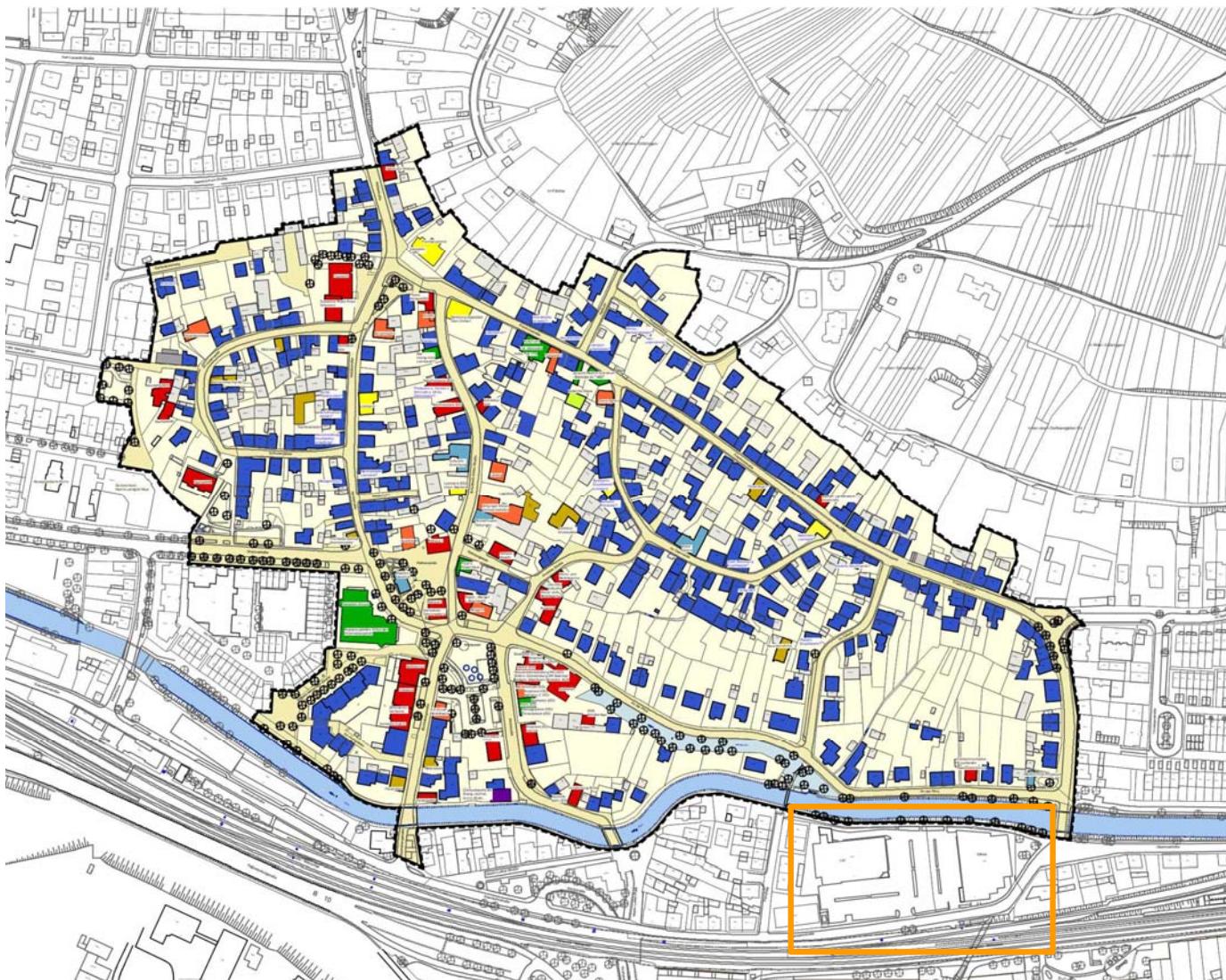
Einwohnerdichte nach Baublöcken



Legende

	Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
	Baublocknummer
	> 100 EW/ha
	80 - 100 EW/ha
	60 - 80 EW/ha
	40 - 60 EW/ha

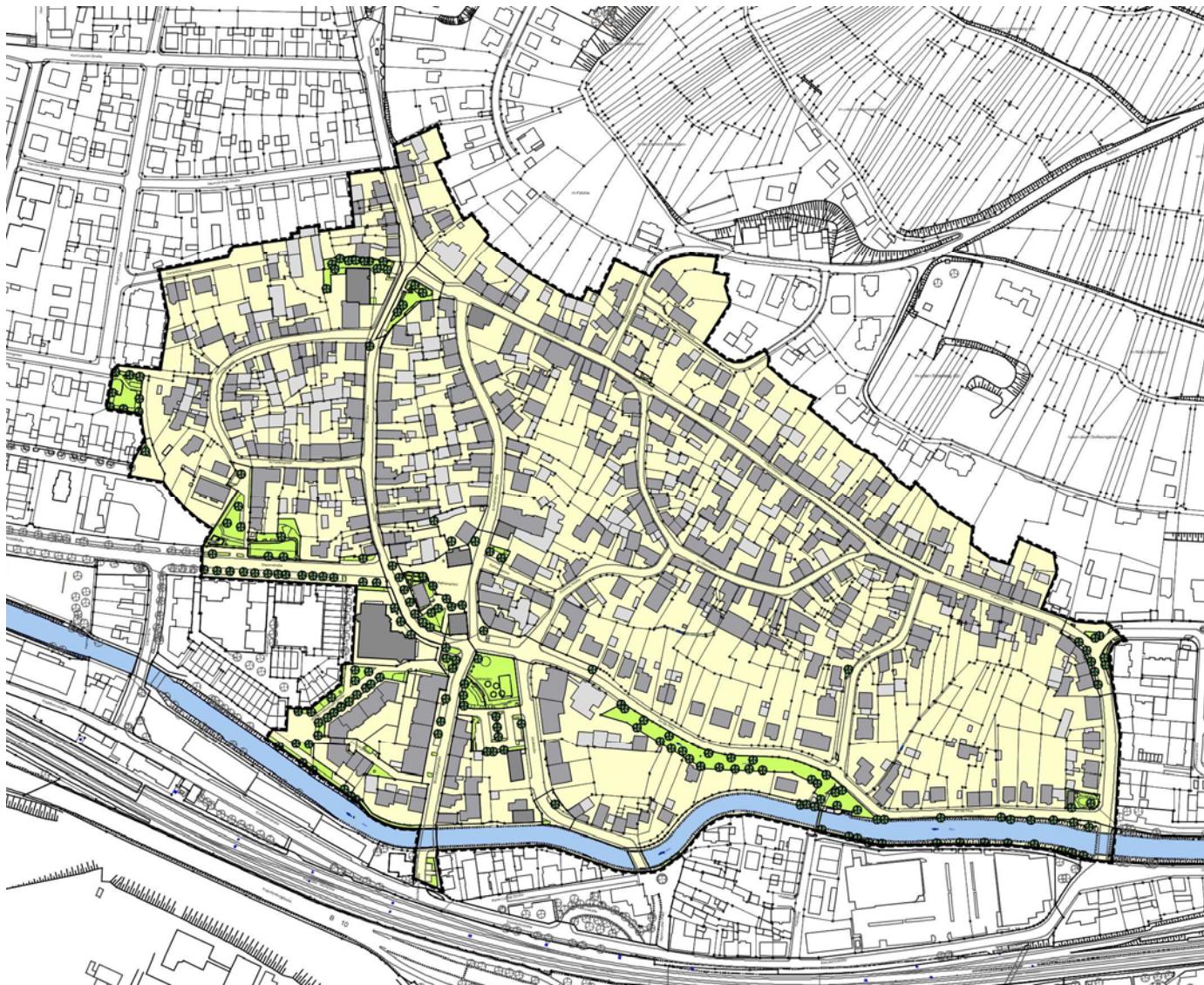
Nutzungsstruktur



Legende

	Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
	Wohnen
	Einzelhandel
	Dienstleistungen
	Kirche
	Gastronomie/Begegnungsstätte
	gewerbliche Betriebe
	Kulturelle Einrichtungen Ateliers/Galerien
	Fremdenzimmer
	Leerstand
	Nebengebäude
	wird Vorort noch überprüft!

Freiräume und Öffentliche Räume innerhalb des Untersuchungsgebietes



Legende

- Vorhandene öffentliche Freiflächen
- ● Baumbestand
- Gewässer
- ■ ■ Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

Freiräume und öffentliche Räume innerhalb des Untersuchungsgebietes Pfinz und Mühlgraben



Freiräume und öffentliche Räume innerhalb des Untersuchungsgebietes Niddaplatz und Rathausplatz



Freiräume und öffentliche Räume innerhalb des Untersuchungsgebietes Weitere öffentliche Räume und Freiräume



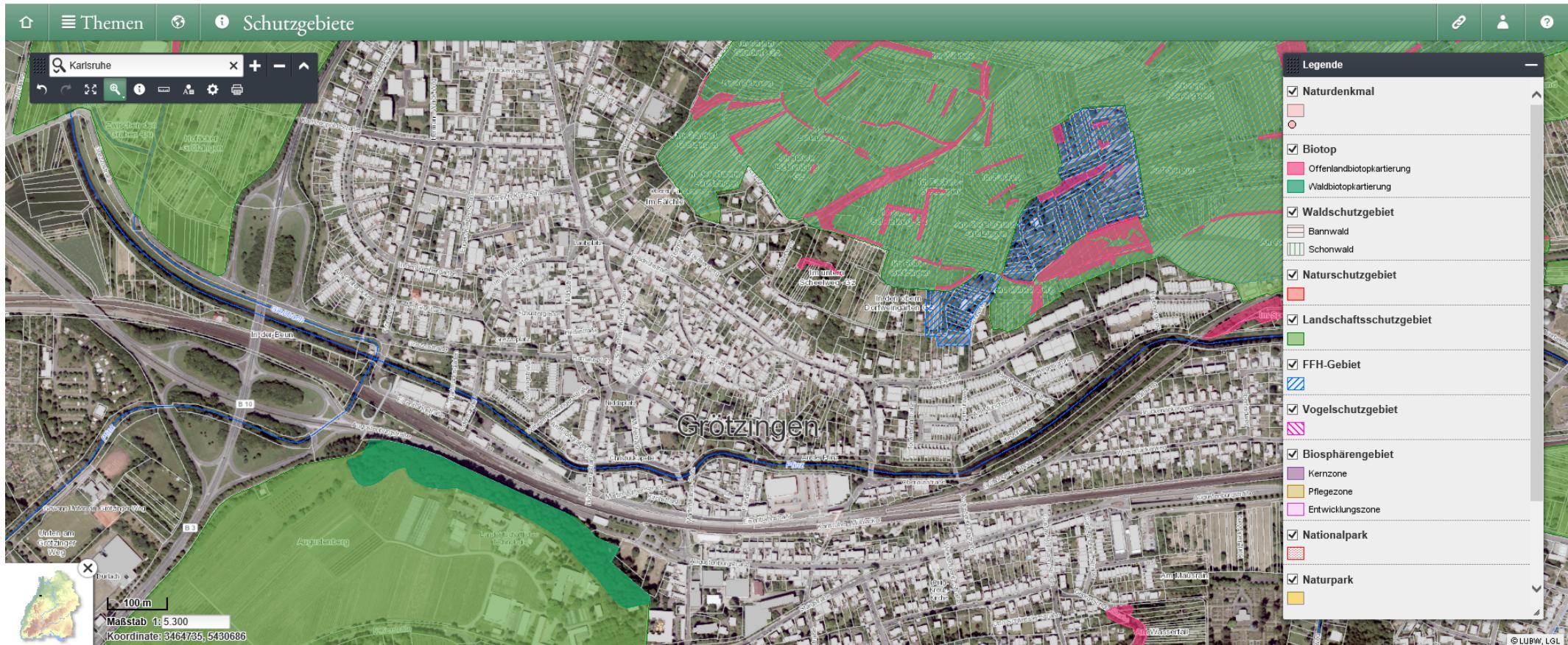
Räumlicher Kontext zum umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum



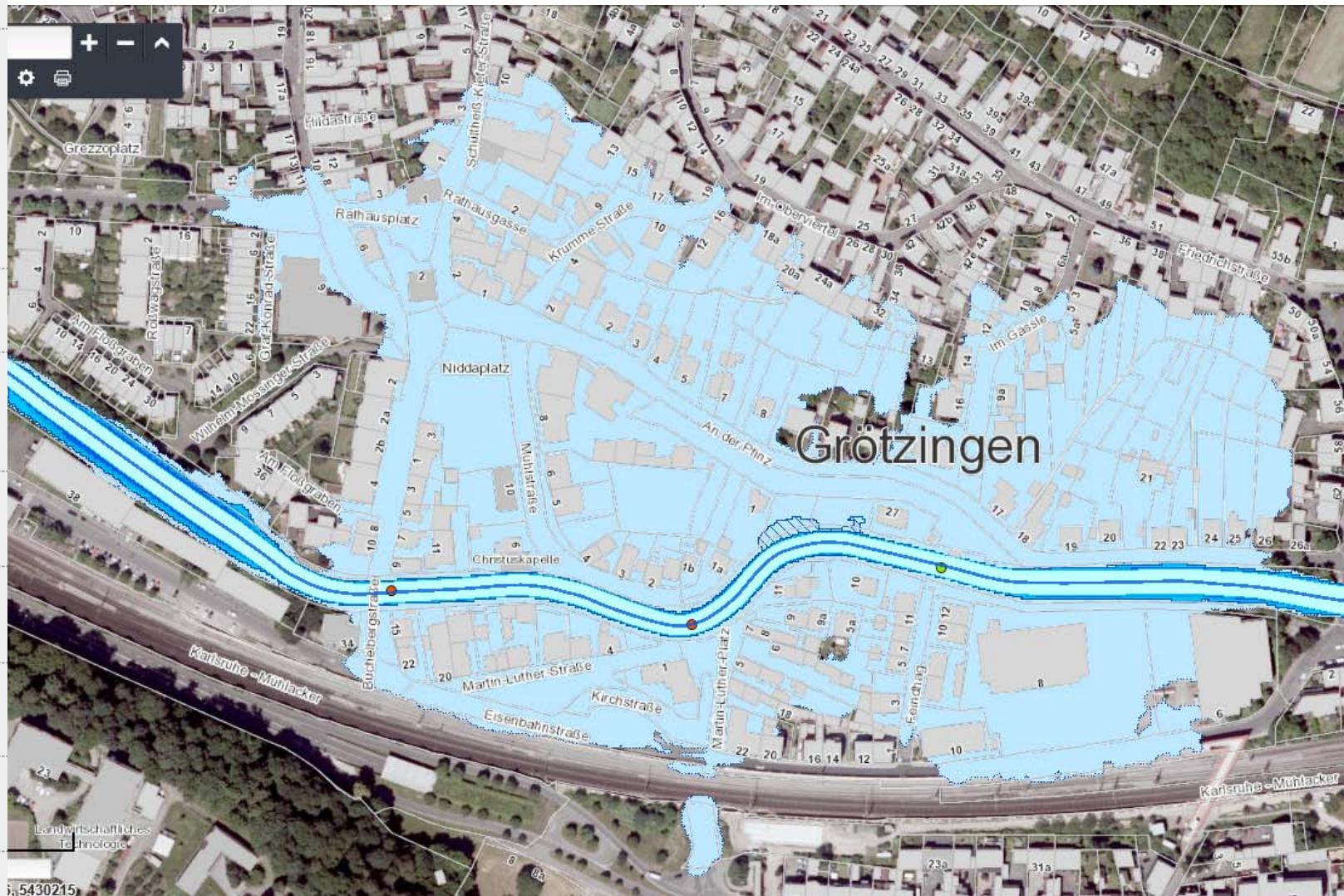
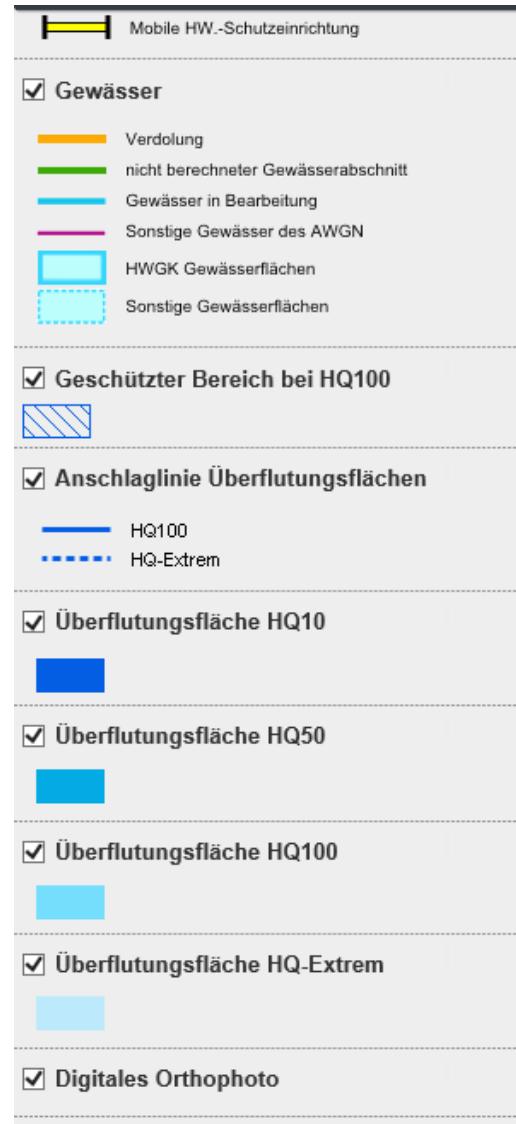
Schutzgebiete und räumlicher Kontext zum umliegenden Landschaftsraum



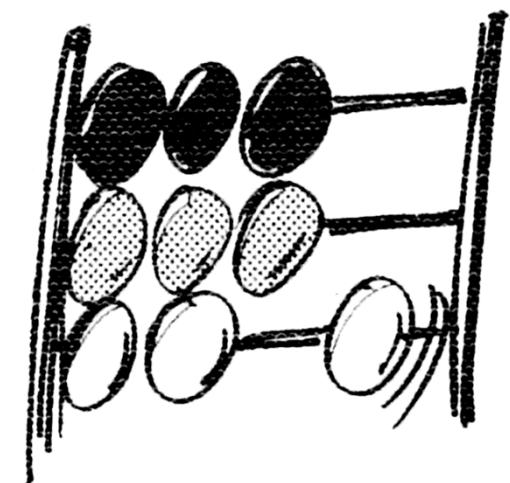
LUBW



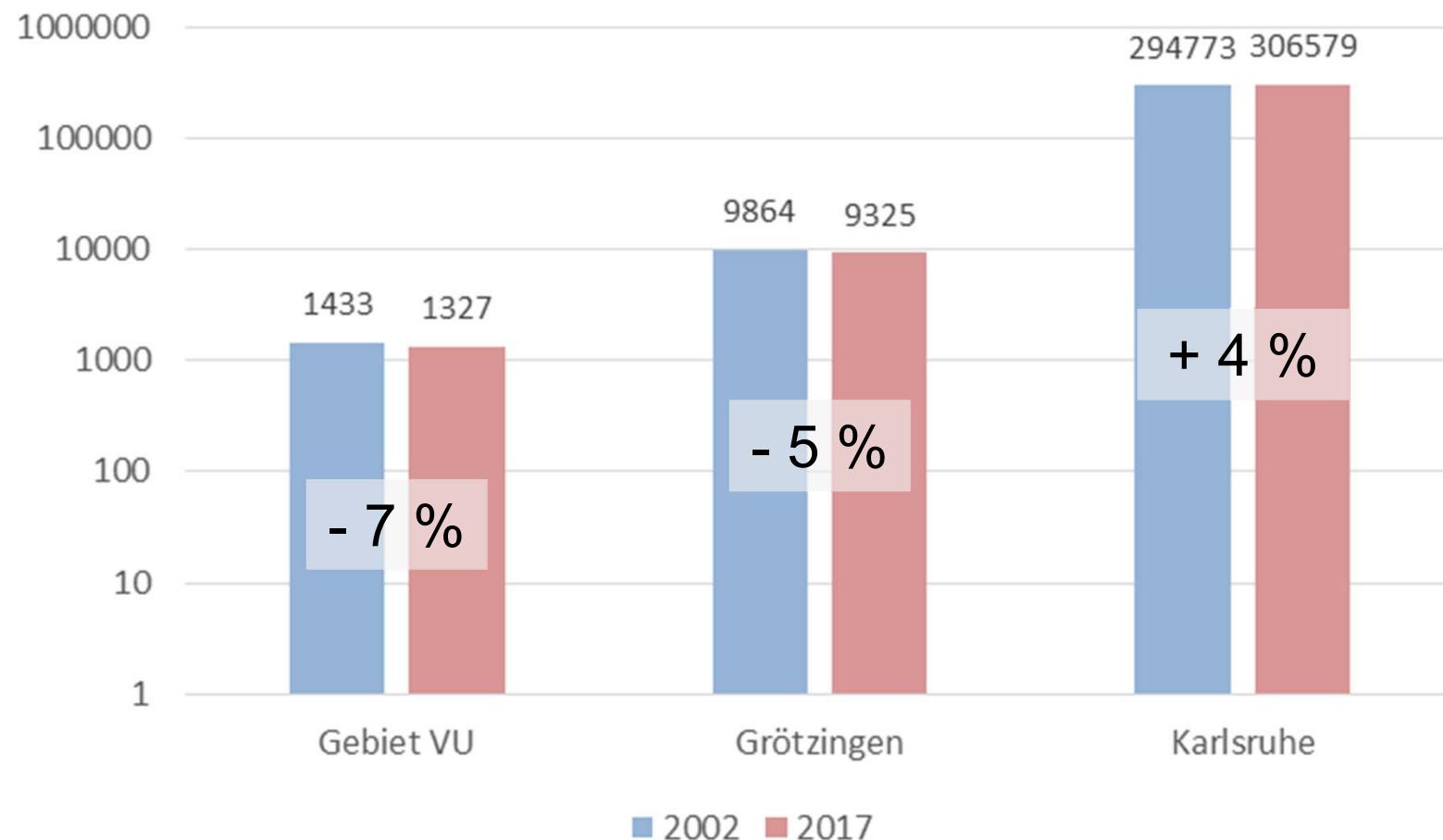
Hochwasserrisikomanagement / Hochwassergefahrenkarte



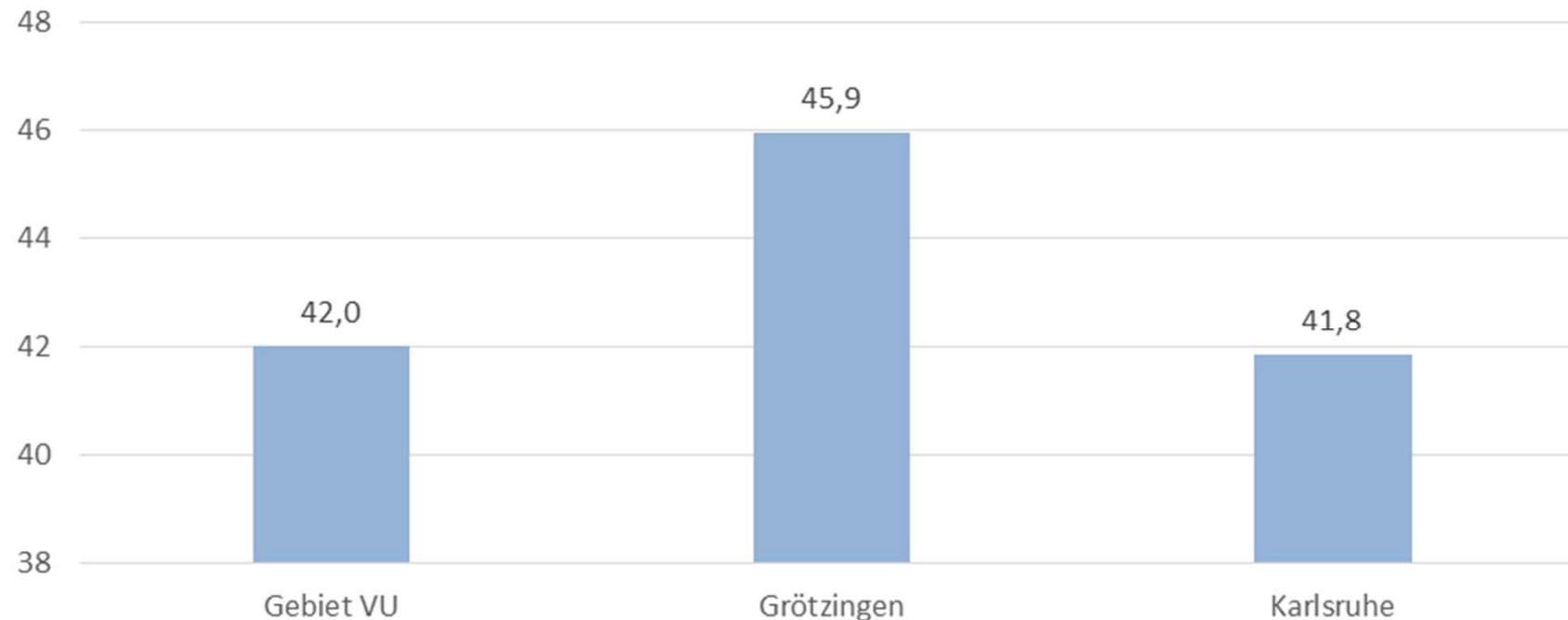
Statistische Basiszahlen



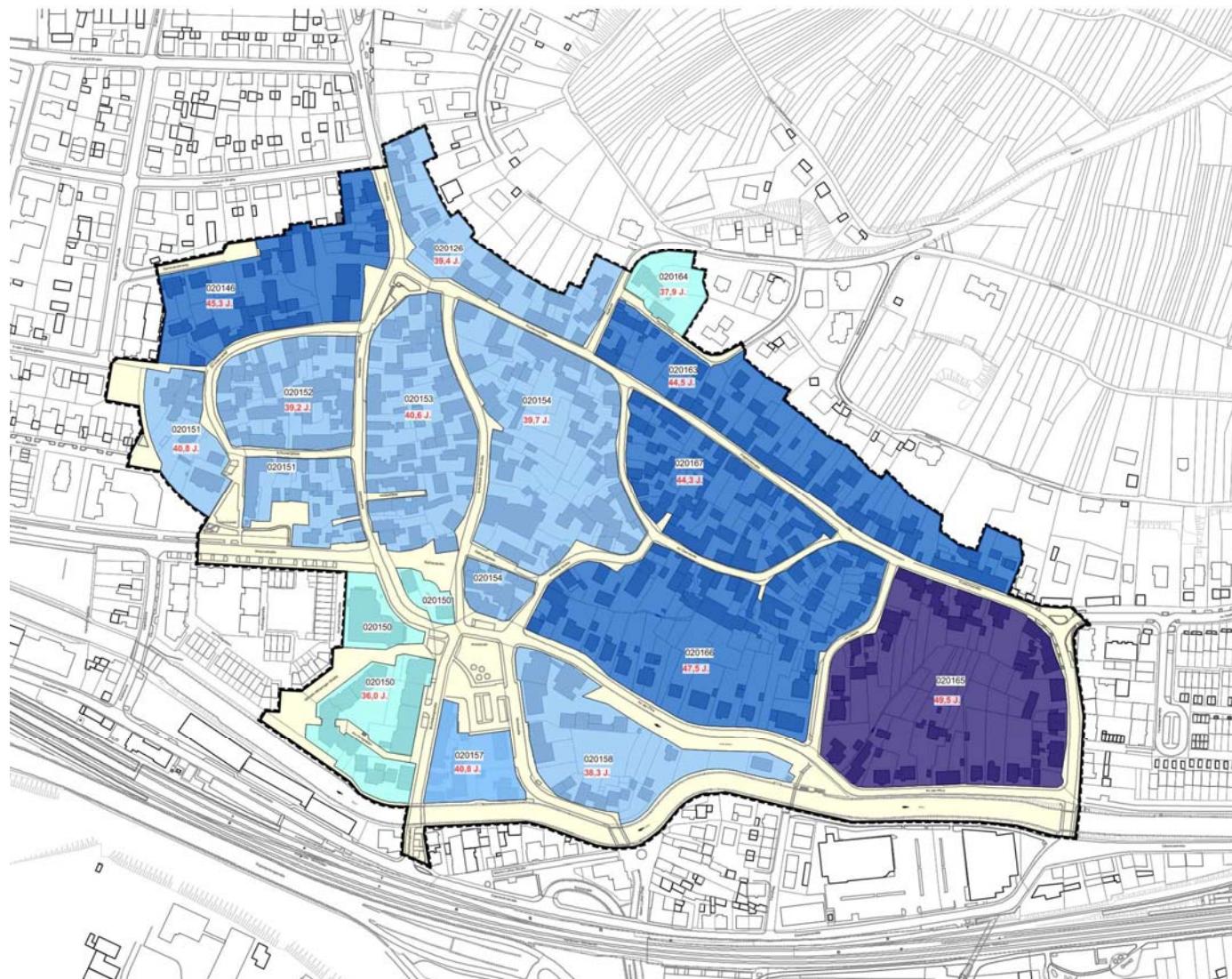
Bevölkerungsentwicklung 2002 / 2017 im Vergleich



Aktuelles Durchschnittsalter der Bevölkerung im Vergleich (in Jahren)



Durchschnittsalter der Bevölkerung



Legende

- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
- Baublocknummer
- > 48 Durchschnittsalter in Jahren
- 43 - 48 Durchschnittsalter in Jahren
- 38 - 43 Durchschnittsalter in Jahren
- < 38 Durchschnittsalter in Jahren

Anteil Familienhaushalte

(Familienhaushalte = Haushalte mit minderjährigen Kindern)



Legende

- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
- Baublocknummer
- > 40% der Haushalte im Baublock
- 30% - 40% der Haushalte im Baublock
- 20% - 30% der Haushalte im Baublock
- 10% - 20% der Haushalte im Baublock
- < 10% der Haushalte im Baublock

Anteil Seniorenhäushalte

(Einpersonenhaushalte über 60 Jahre oder Paarhaushalte mit jüngerem Partner über 60 Jahre)

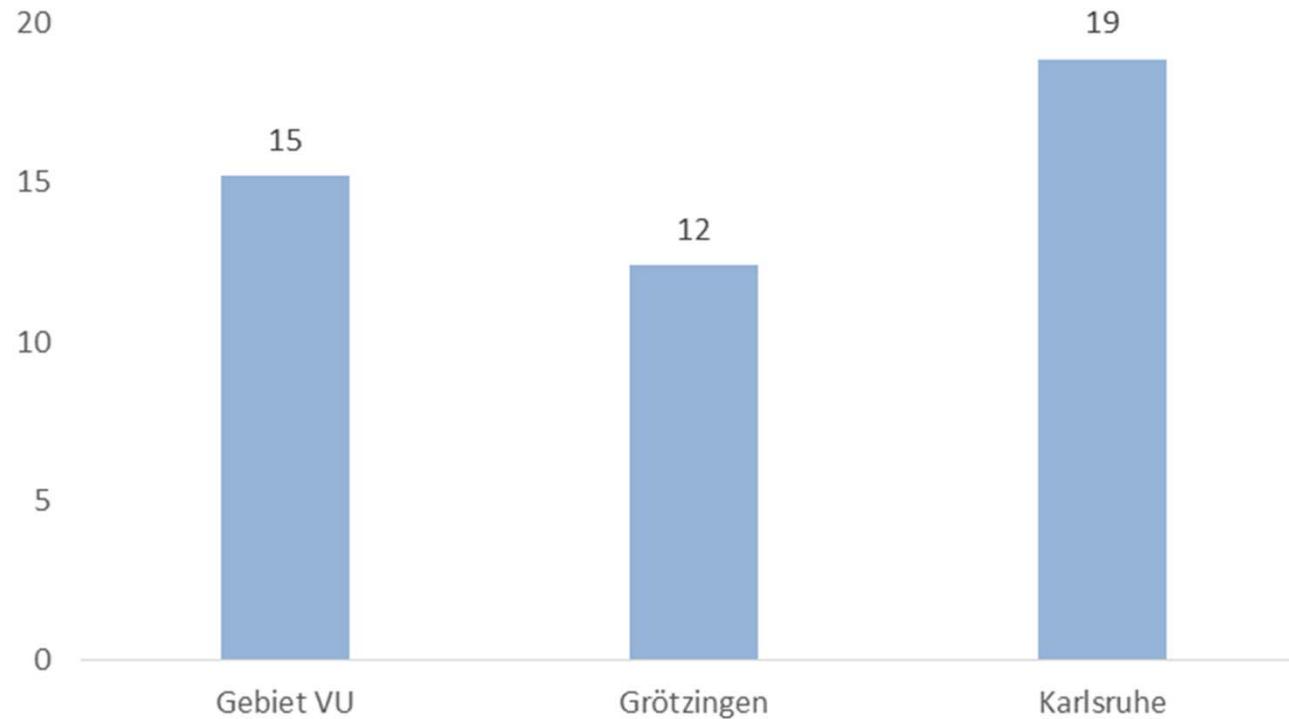


Legende

- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
- Baublocknummer
- > 40% der Haushalte im Baublock
- 30% - 40% der Haushalte im Baublock
- 20% - 30% der Haushalte im Baublock
- 10% - 20% der Haushalte im Baublock
- < 10% der Haushalte im Baublock

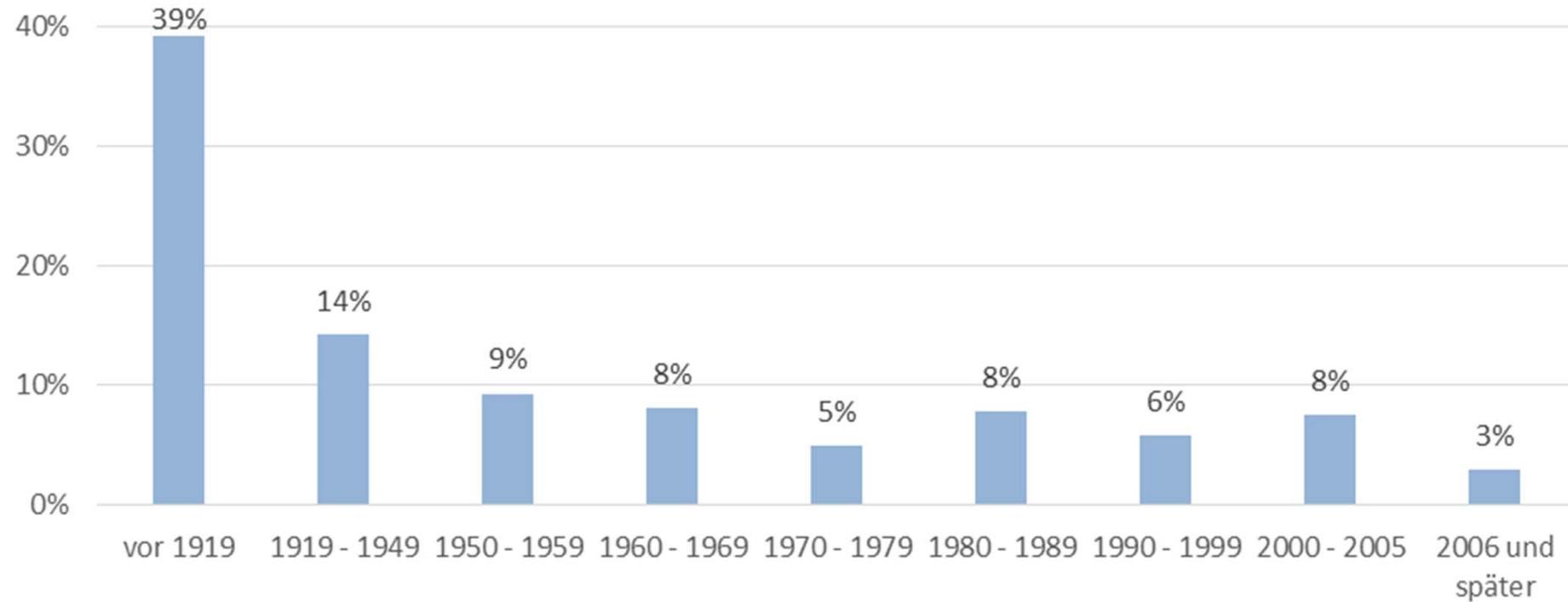
Ausländeranteile

(Anteil der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in %)



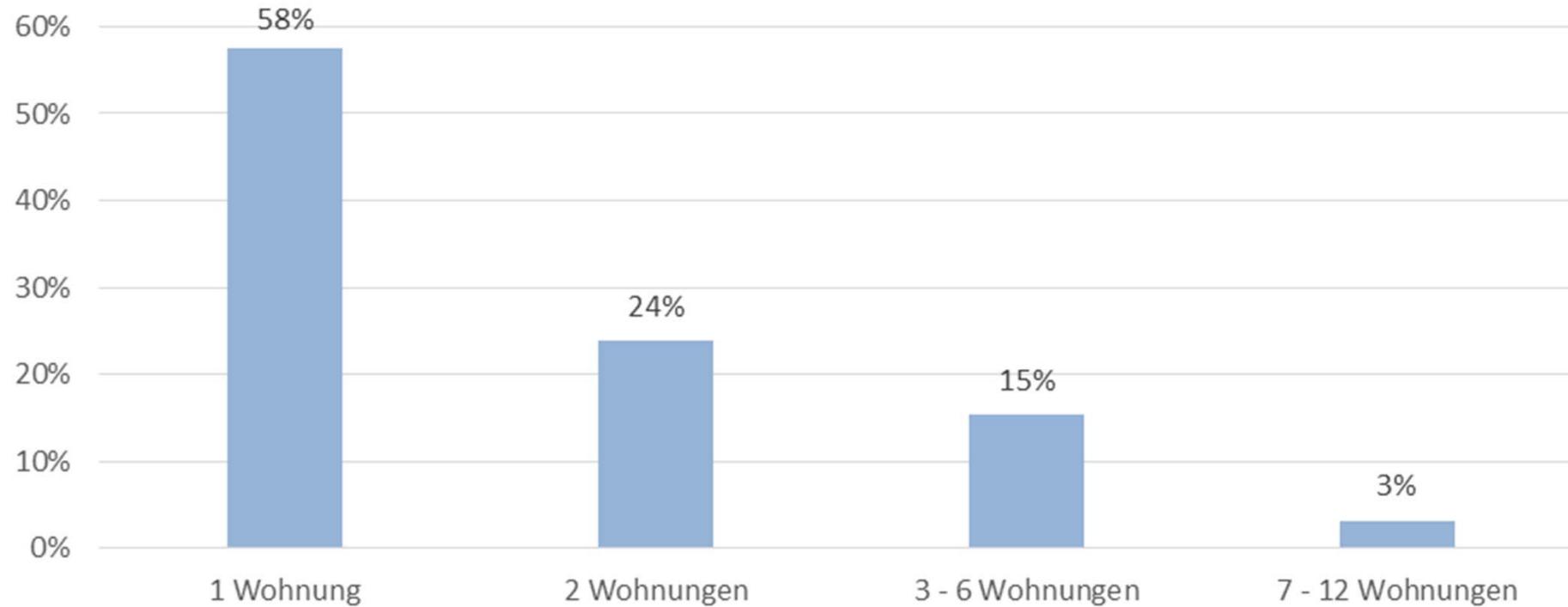
Baujahr der Gebäude mit Wohnraum im Untersuchungsgebiet

(absolute Zahl, Stichtag Zensus 9. Mai 2011)



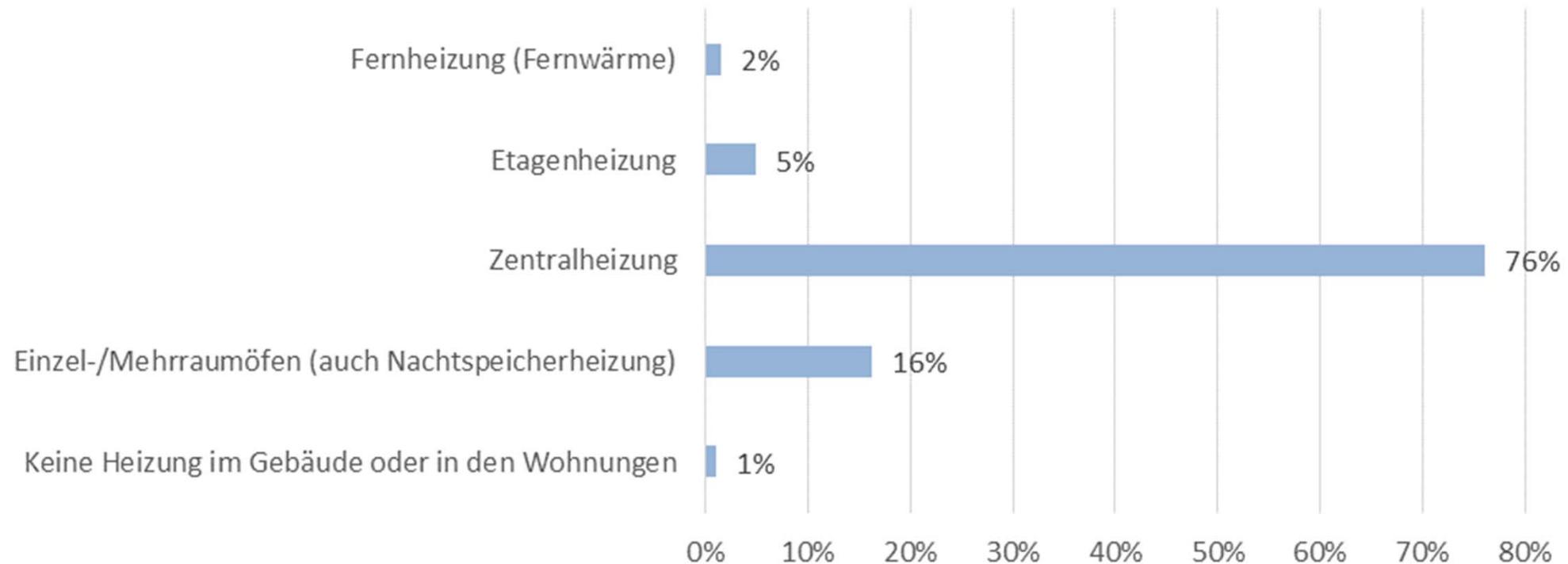
Gebäude im Gebiet der VU Grötzingen nach der Zahl der Wohnungen im Gebäude

(absolute Zahl, Stichtag Zensus 9. Mai 2011)

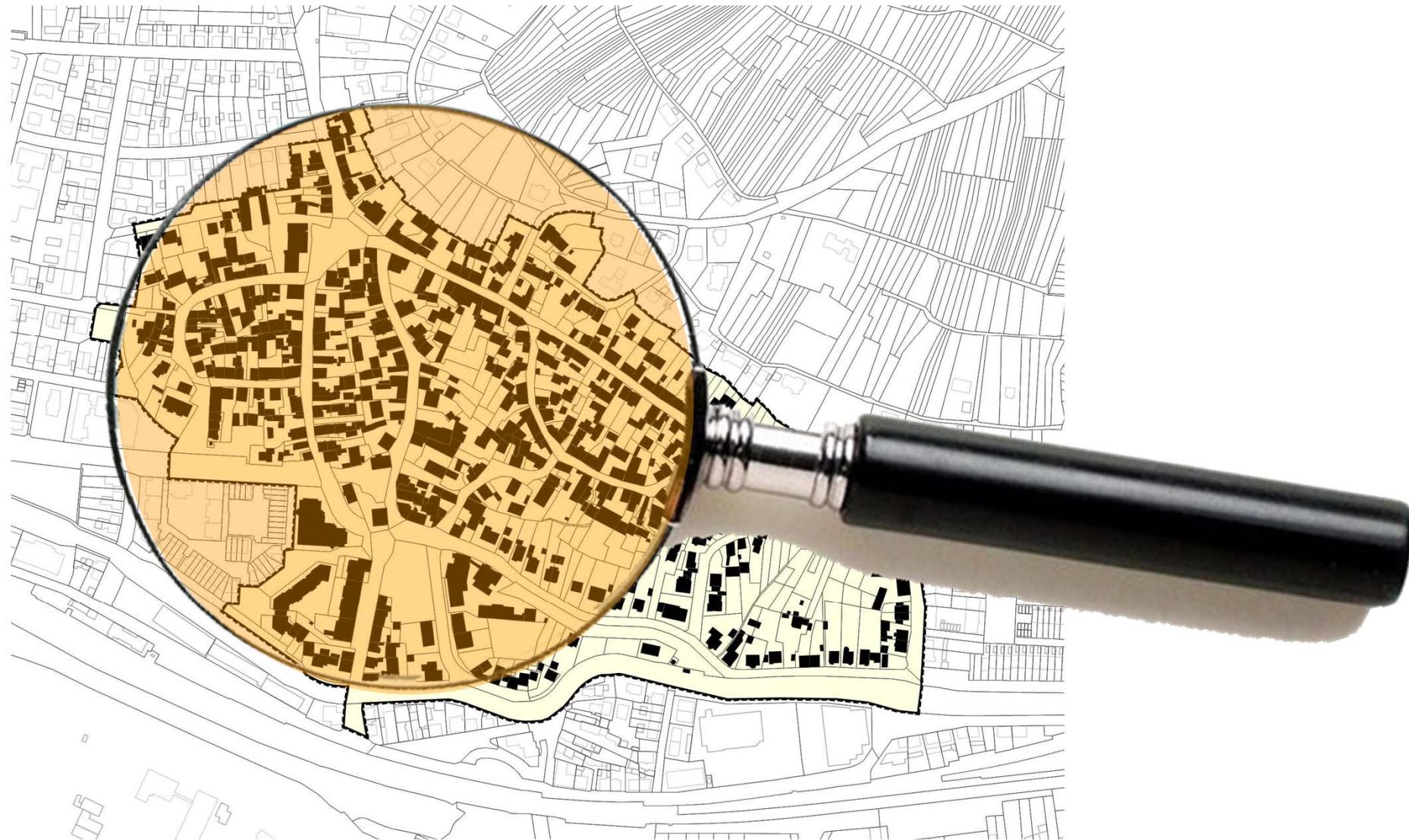


Beheizung der Wohnungen im Gebiet der VU Grötzingen

(absolute Zahl, Stichtag Zensus 9. Mai 2011)



Zusammenfassen der Mängel und Missstände



Bauliche Dichte und Versiegelungsgrade in historischen Blockinnenräumen



Bauliche Unternutzung und Fehlnutzungen in zentraler Lage



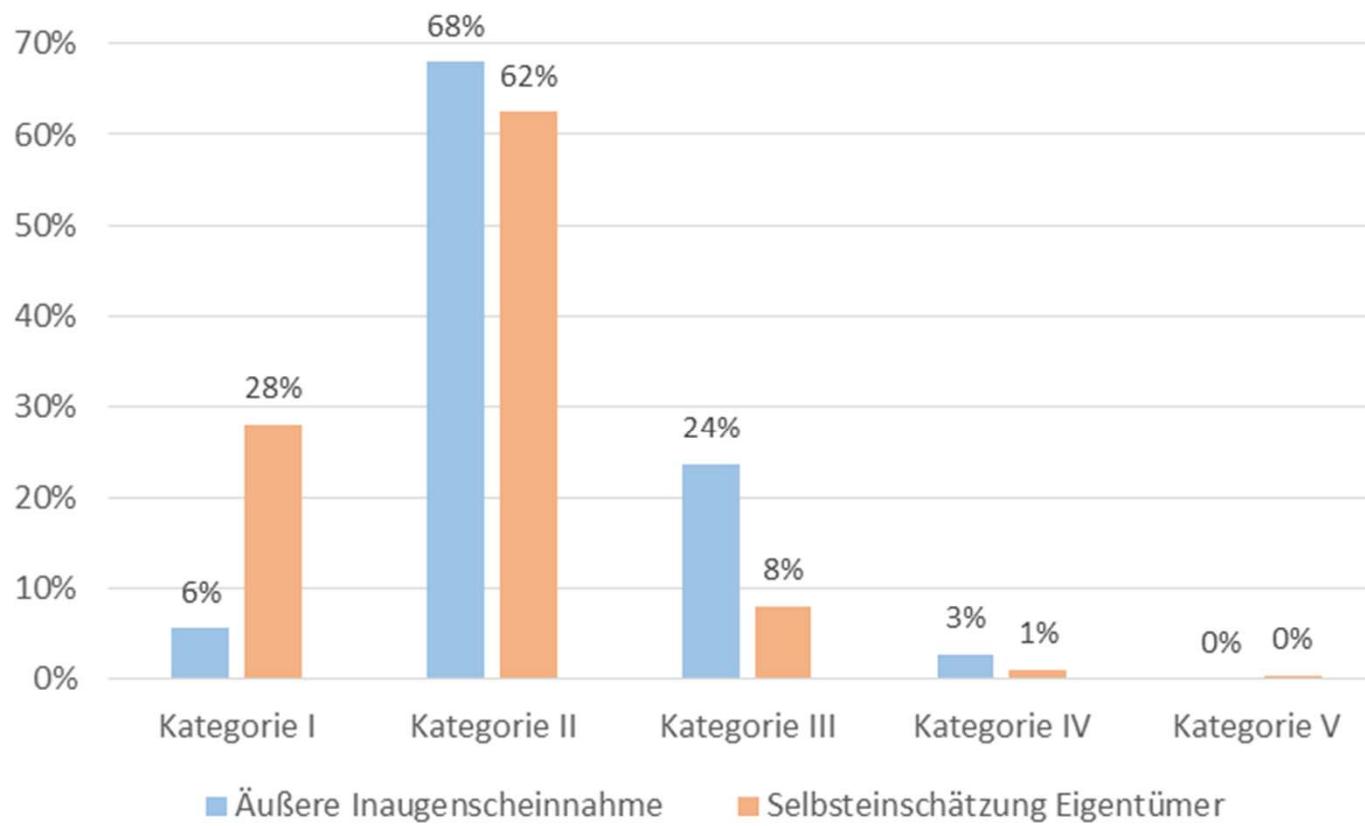
Bauliche Unternutzung in Blockinnenbereichen mit Freiraumcharakter



Fehlnutzungen im städtebaulichen Bestand



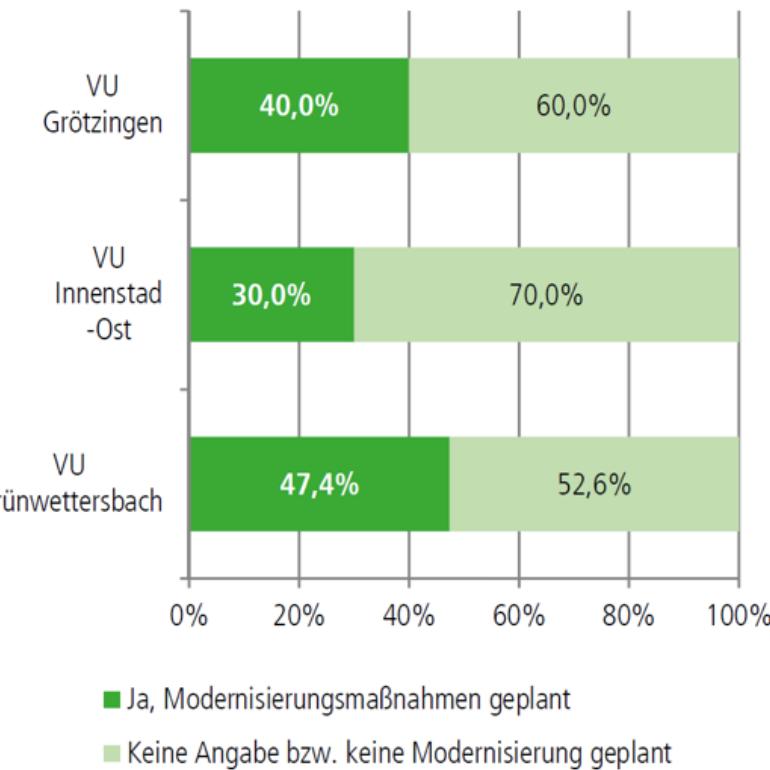
Modernisierungserfordernisse bei privater Bausubstanz



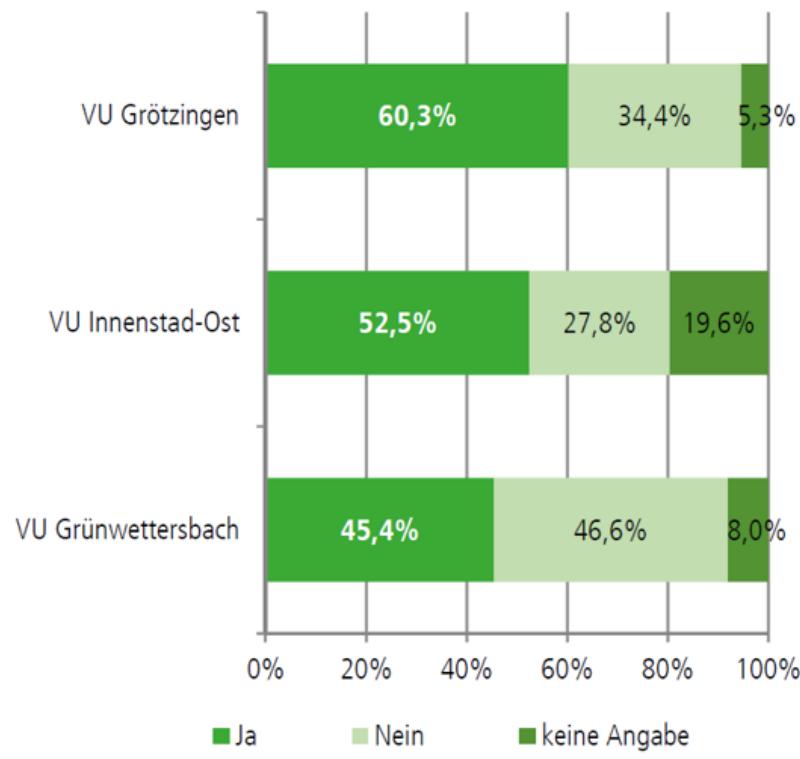
- Kategorie I**
Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude:
Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht erforderlich
- Kategorie II**
Altgebäude mit geringfügigen Mängeln:
Geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang mit Modernisierung erforderlich
- Kategorie III**
Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln
(ältere Doppelfenster, geringe Schäden im Fassadenbereich, in Anstrich und Dachhaut):
Instandsetzung- / Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität erforderlich
- Kategorie IV**
Altbau mit erheblichen substantiellen Mängeln
(Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk / Fachwerk):
umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Kategorie V**
Abgängige Gebäudesubstanz, Erhalt absehbar wirtschaftlich nicht mehr tragbar

Interesse der Eigentümer an Modernierung / Bezuschussung

Geplante Modernisierung



Interesse an Bezuschussung

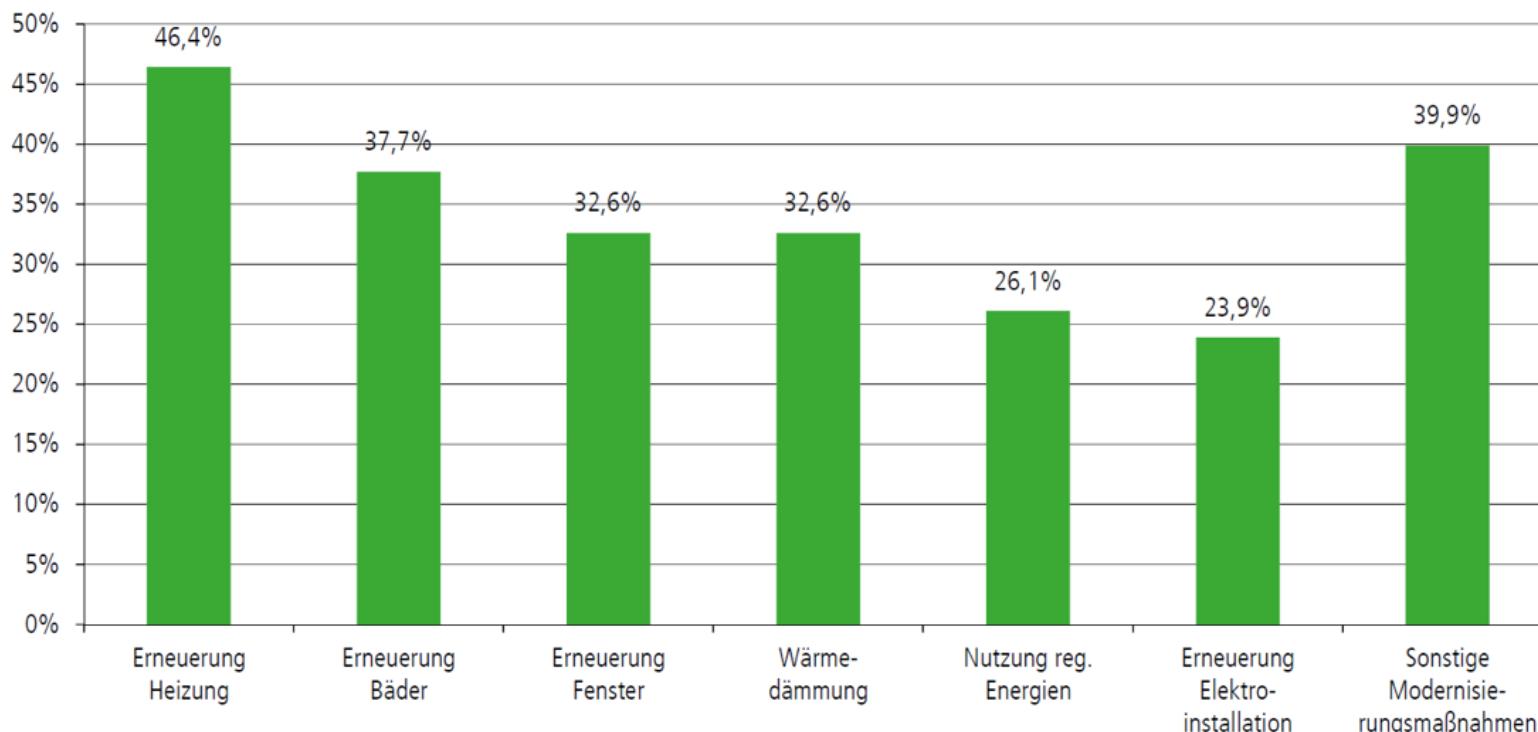


Basis: 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 152/234 Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Basis: 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 163/234 Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Bedeutung der Modernisierung bei privaten Eigentümern

Geplante Modernisierung nach Bereichen



*Mehrfachnennungen waren möglich, daher Summe größer als 100%.

Basis: 138/459 Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Quelle: Eigentümerbefragung AfSta 2017/18

Unangepasste bauliche Massstäblichkeit



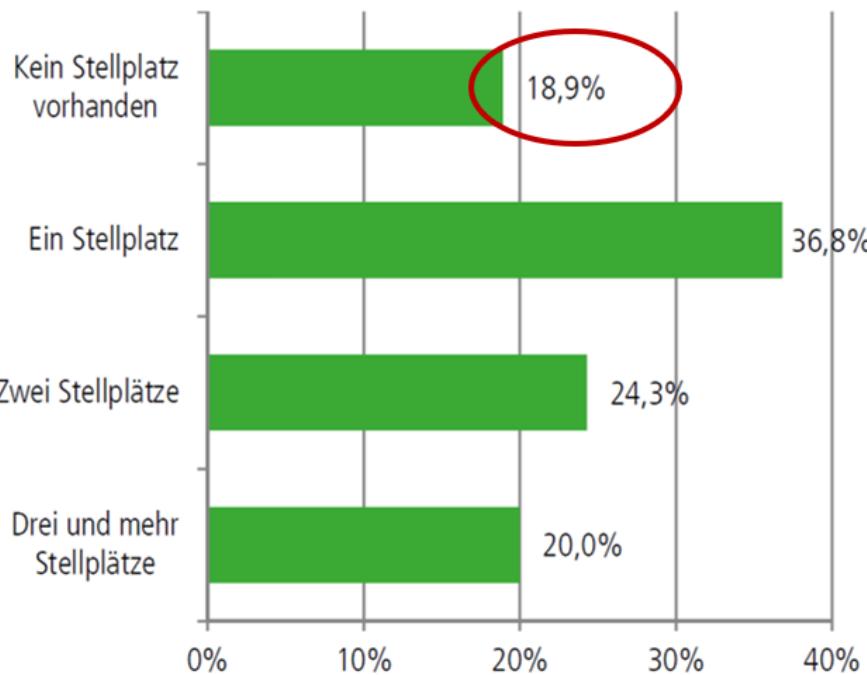
Defizite in der Gestaltung historischer Straßenzüge



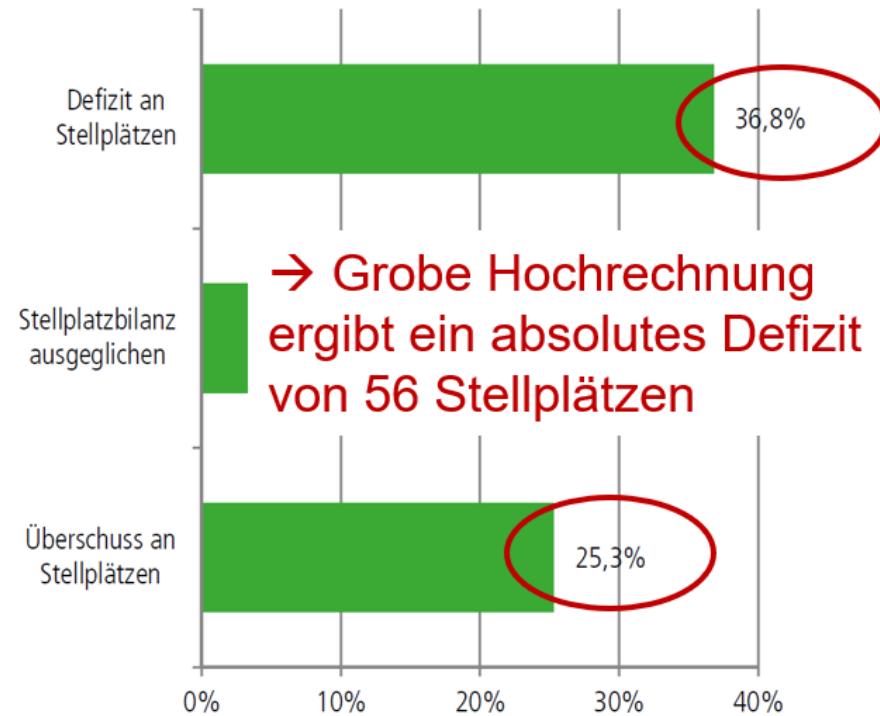
Parkierungsdruck im historischen Ortskern

555 Stellplätze insgesamt

Stellplätze je Grundstück



Bilanz



Defizite in zentralen Straßenachsen: Niddastraße / Schultheiß-Kiefer-Straße



Eingeschränkte Aufenthaltsfunktion im Öffentlichen Raum mit funktionalen und gestalterischen Defiziten: Niddaplatz als zentraler Platzraum



Defizite und funktionaler und gestalterischer Zuordnung: Kontext Rathausplatz / Begegnungsstätte, weitere Freiräume



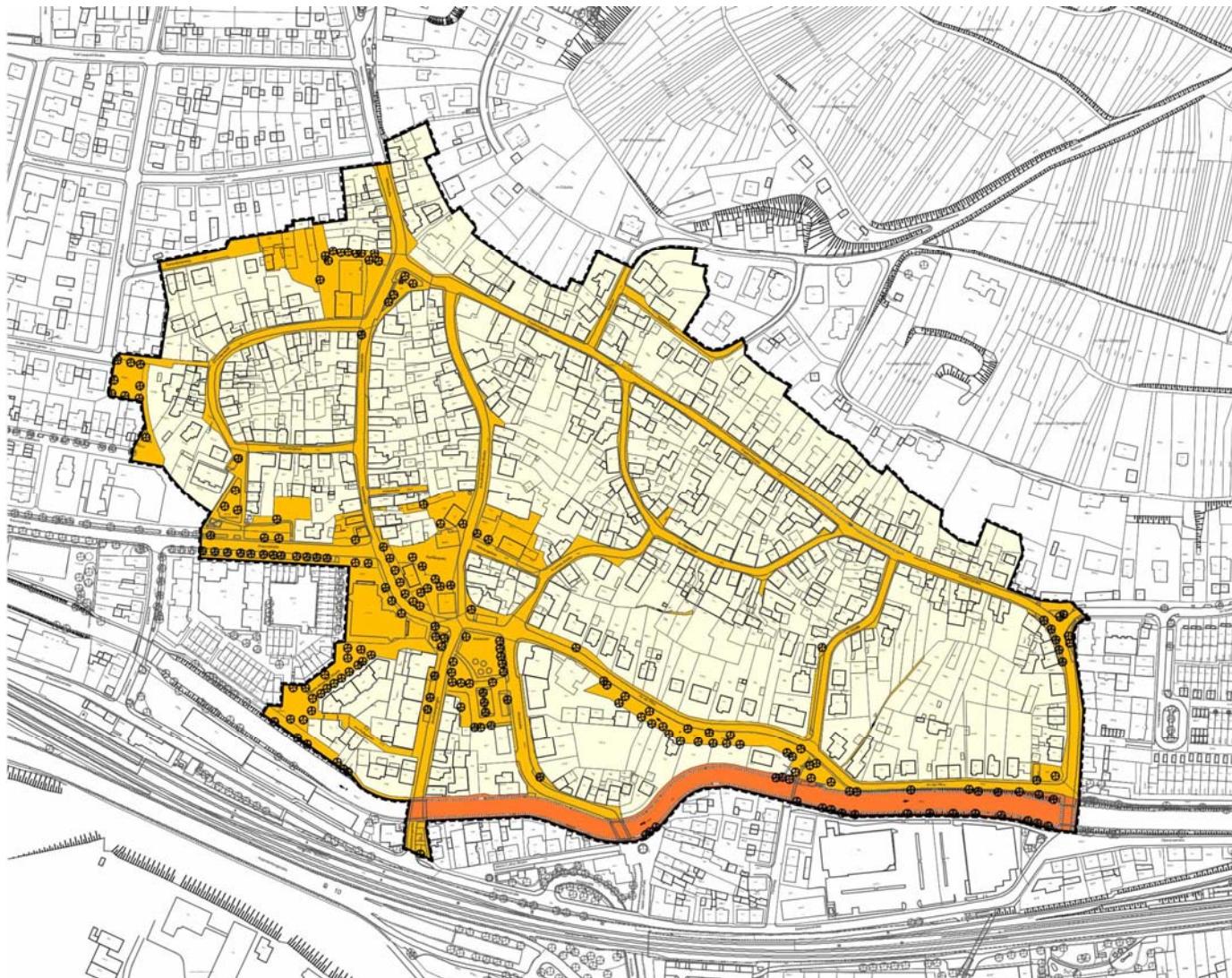
Defizite in Wegeverbindungen: Fehlende Wegebeziehung entlang Pfinzufer und im Kontext zu Bahnhof und Nahversorgung



Defizite in der Gestaltung und Zugänglichkeit von Freiräumen



Stadteigene / Landeseigene Grundstücke



Legende

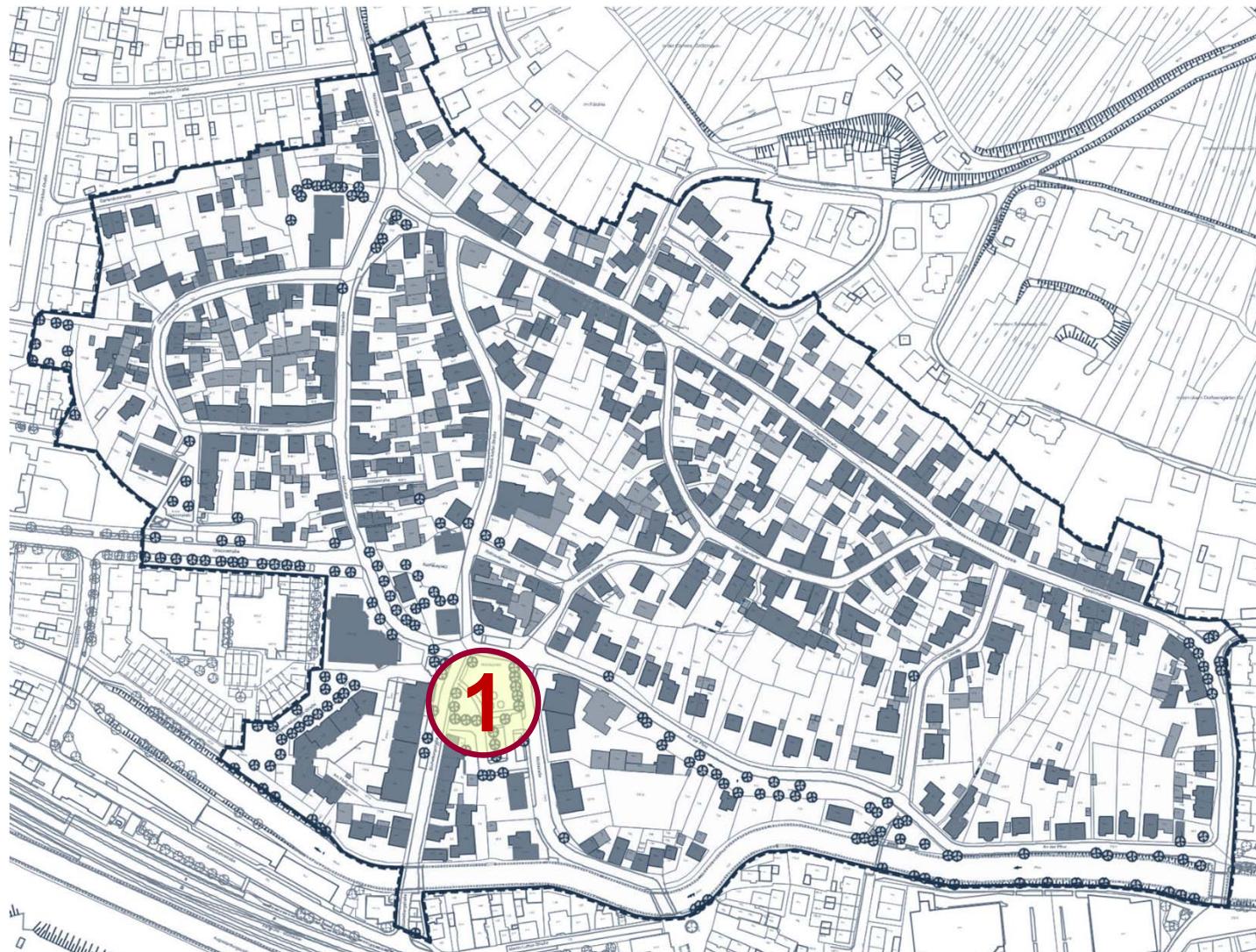
- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
- Stadteigene Grundstücke
- Landeseigene Grundstücke

Erste Überlegungen zu Handlungsfeldern und Maßnahmenbereichen



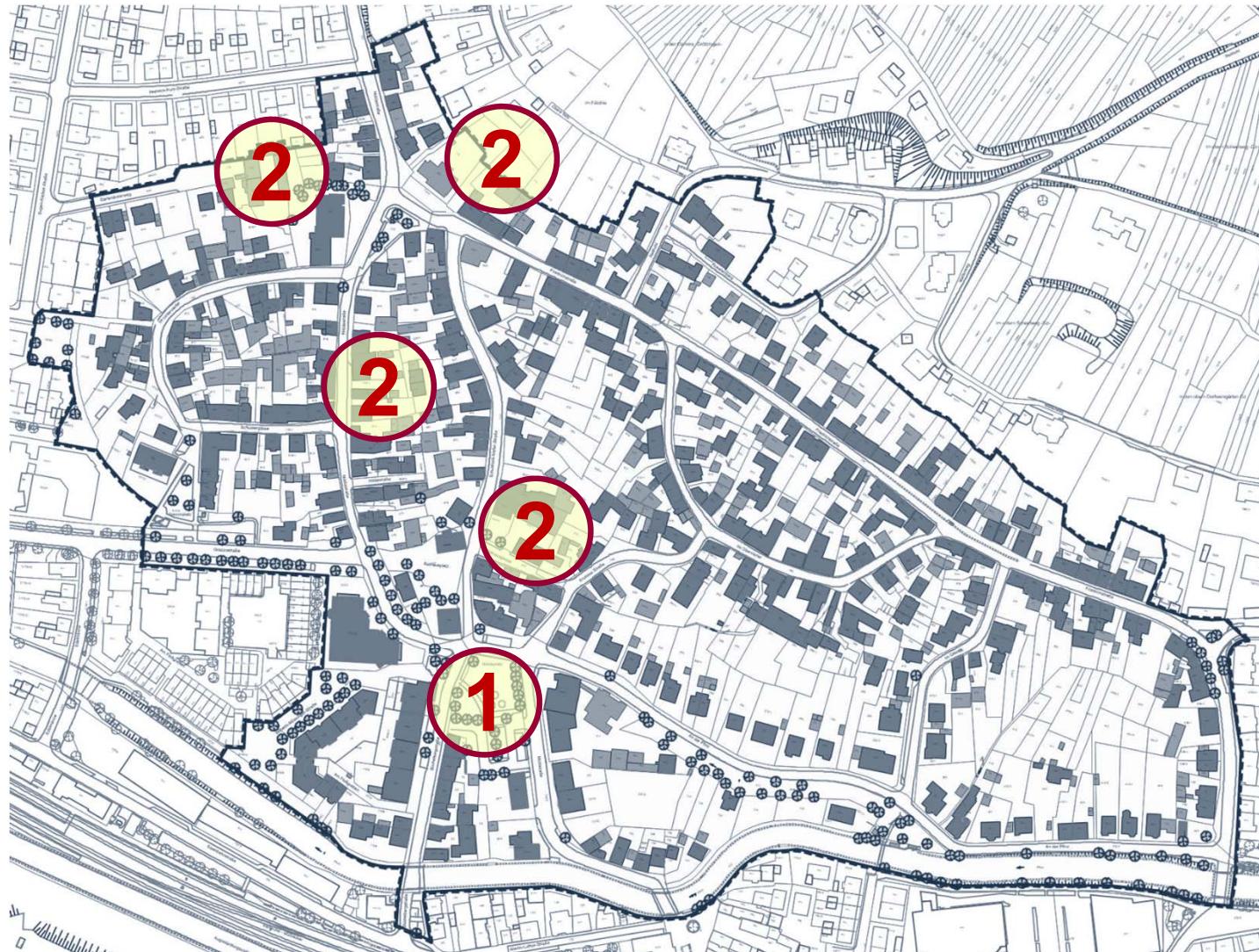
Handlungsfeld 1: Neugestaltung Niddaplatz

1. Neugestaltung des Niddaplatzes

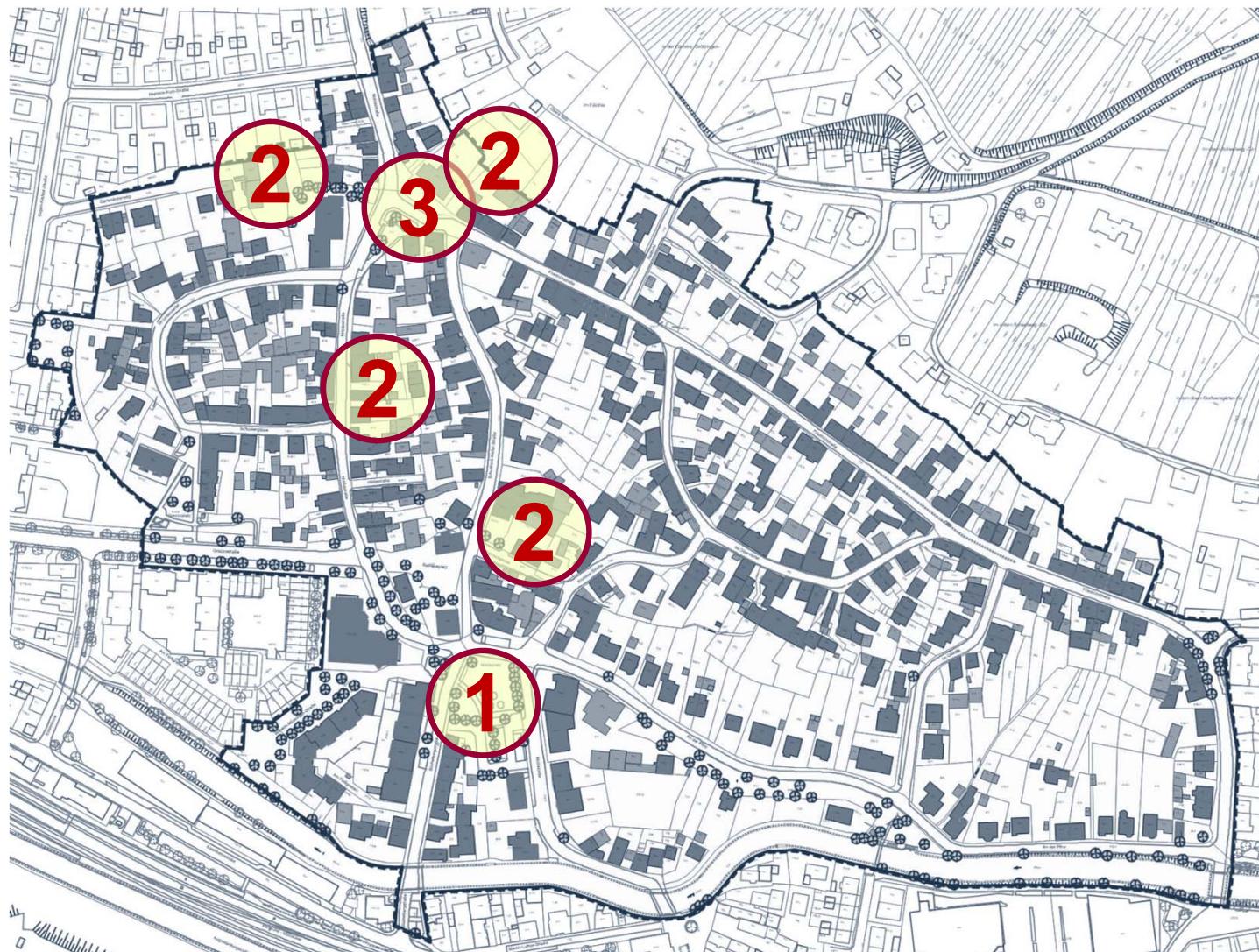


Handlungsfeld 2: Umsetzung Höfekonzept

1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts

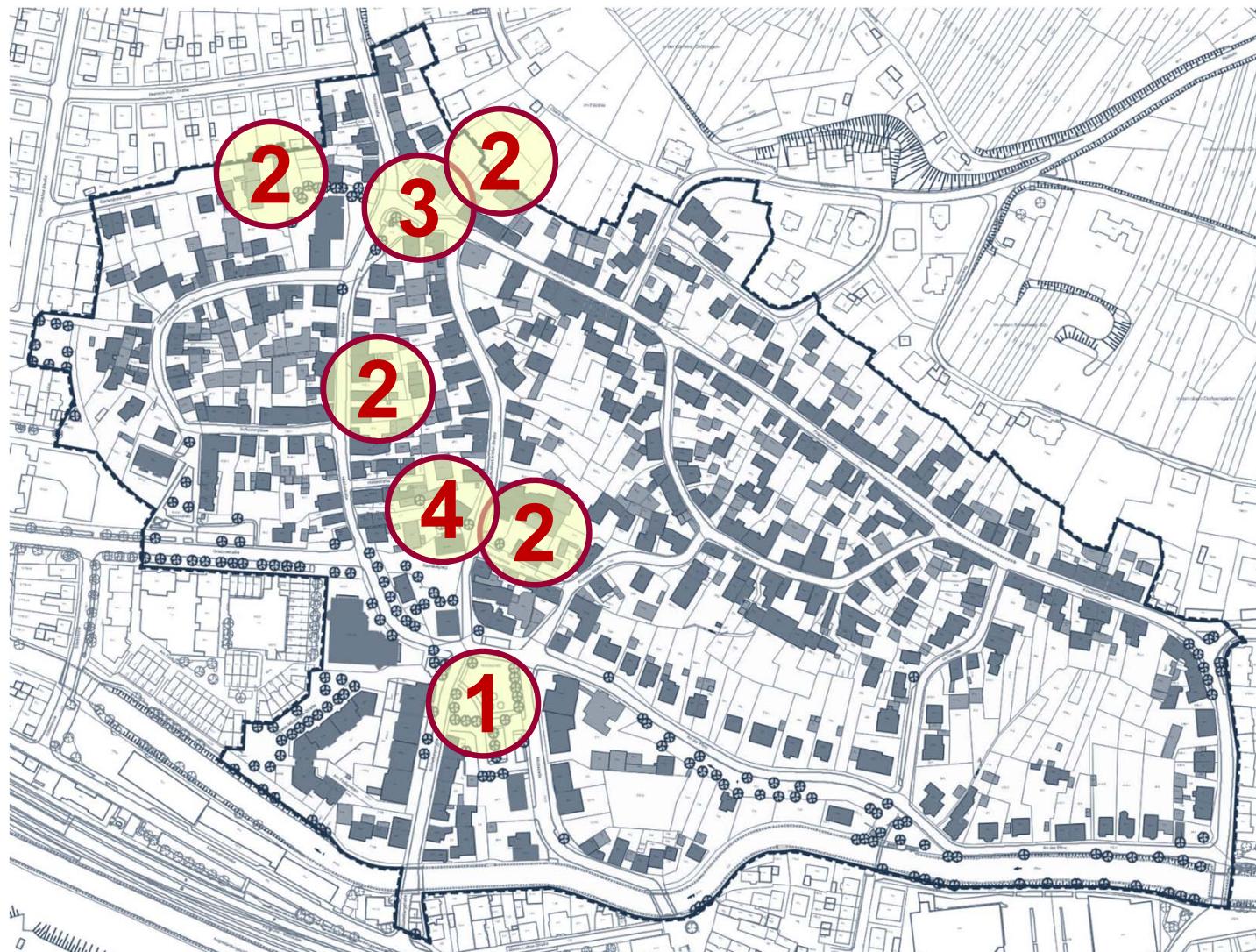


Handlungsfeld 3: Umgestaltung Laubplatz / Linde



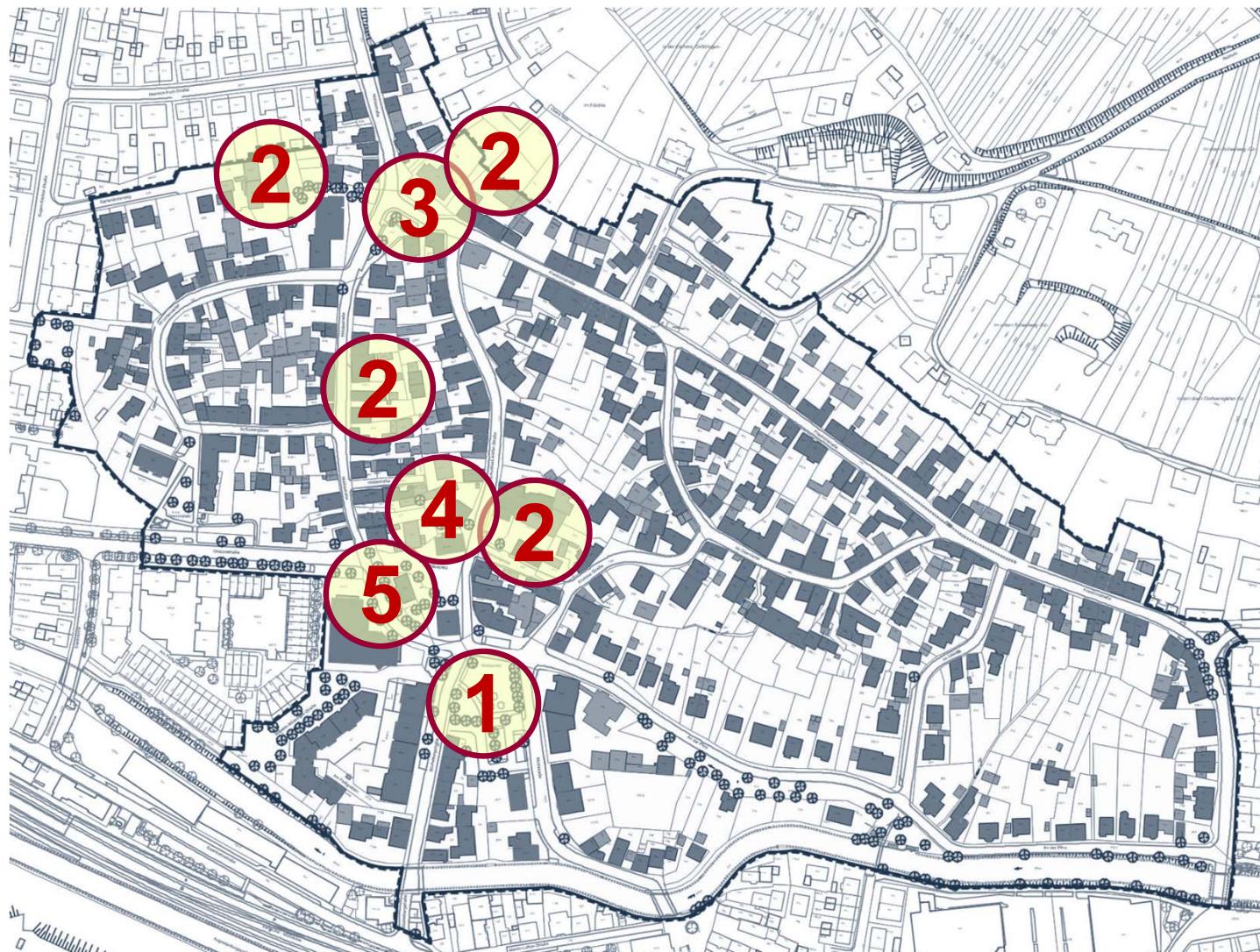
1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde

Handlungsfeld 4: Konzentration Ortsverwaltung



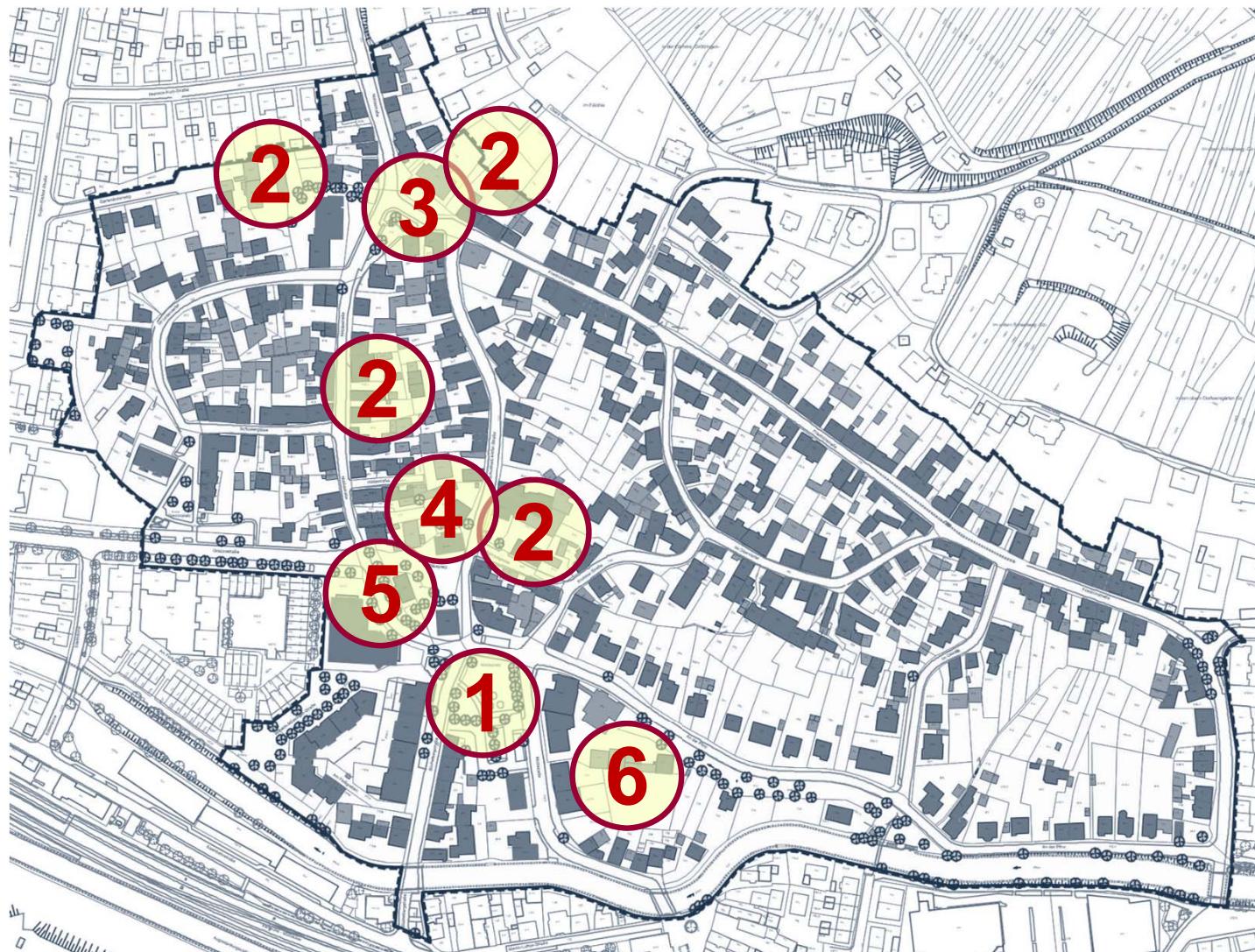
1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfkonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung

Handlungsfeld 5: Kontext Rathaus/Begegnungsstätte



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte

Handlungsfeld 6: Quartier Mühlgraben

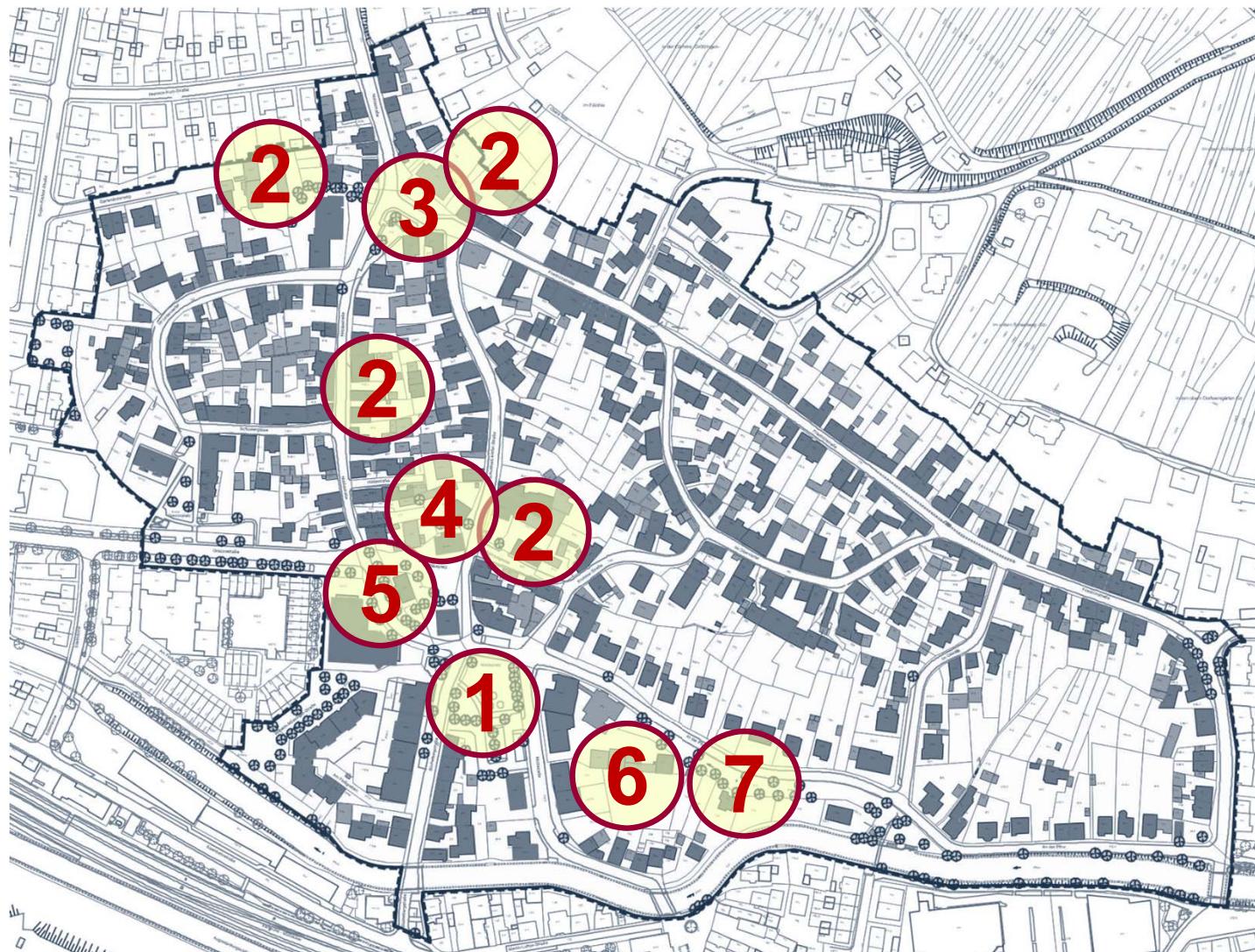


1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße

Handlungsfeld 6: Quartier Mühlgraben

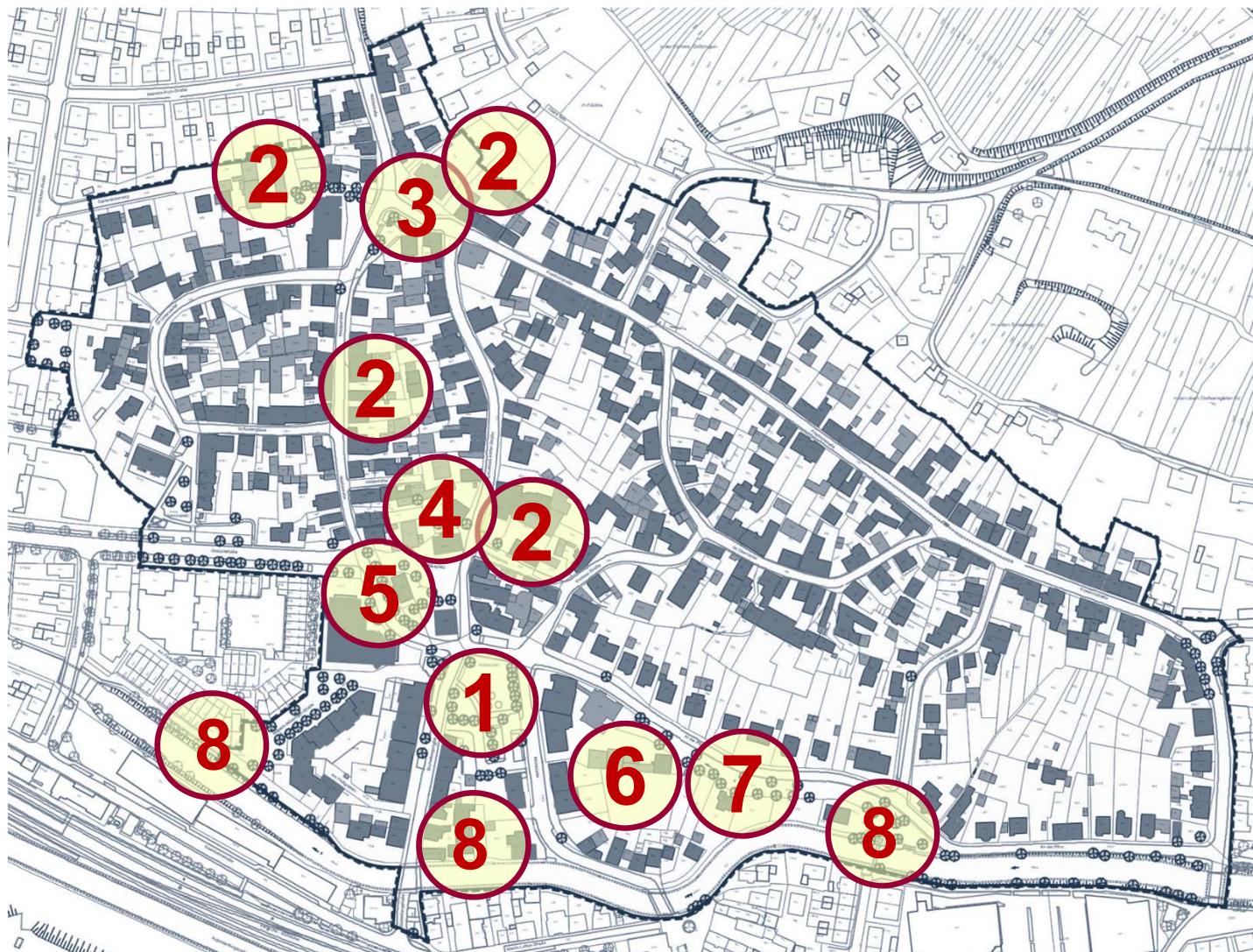


Handlungsfeld 7: Freiraumgestaltung Mühlgraben



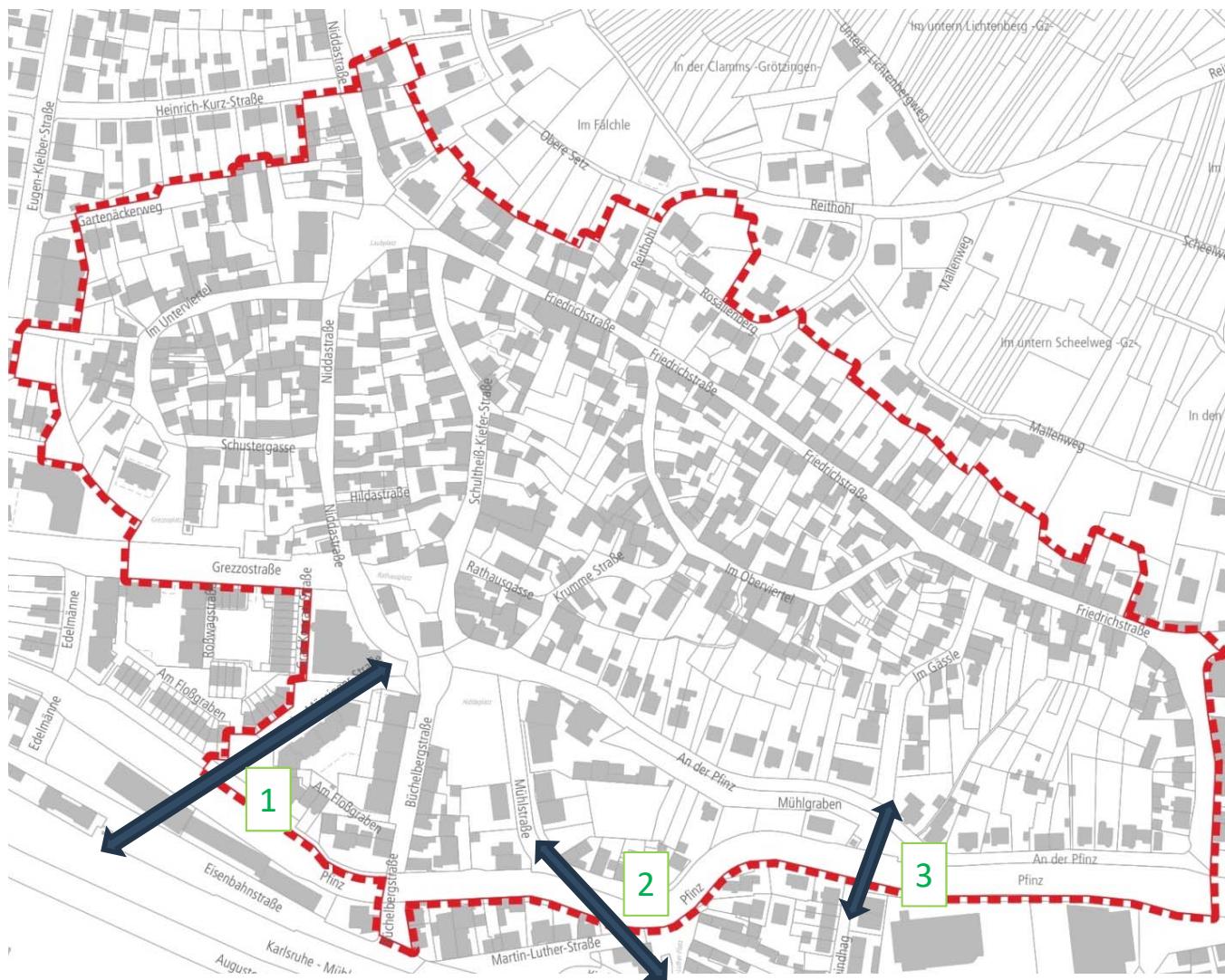
1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz

Handlungsfeld 8: Fußwege im Kontext Pfinz



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer

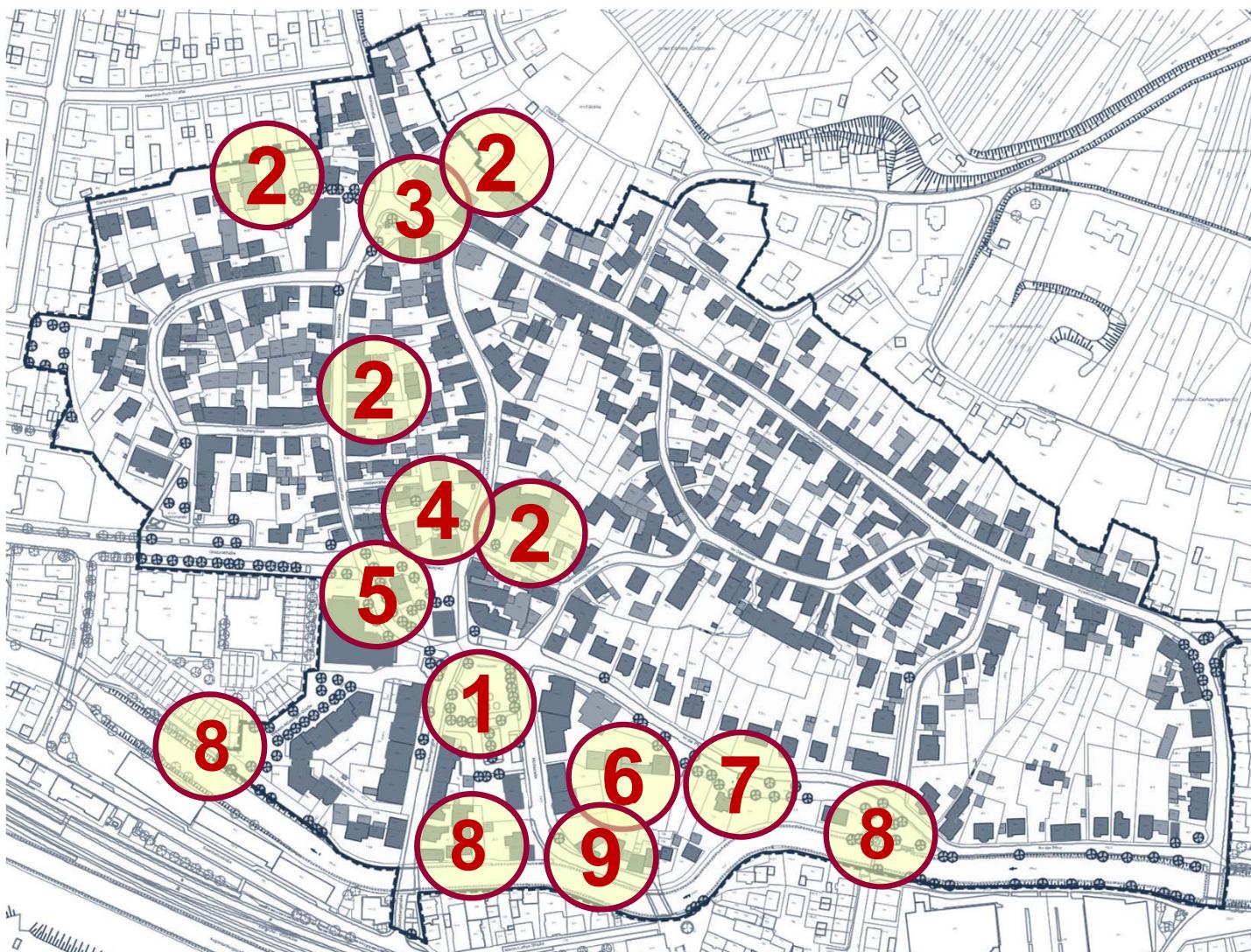
Handlungsfeld 8: Fußwege im Kontext Pfinz



Verknüpfungen

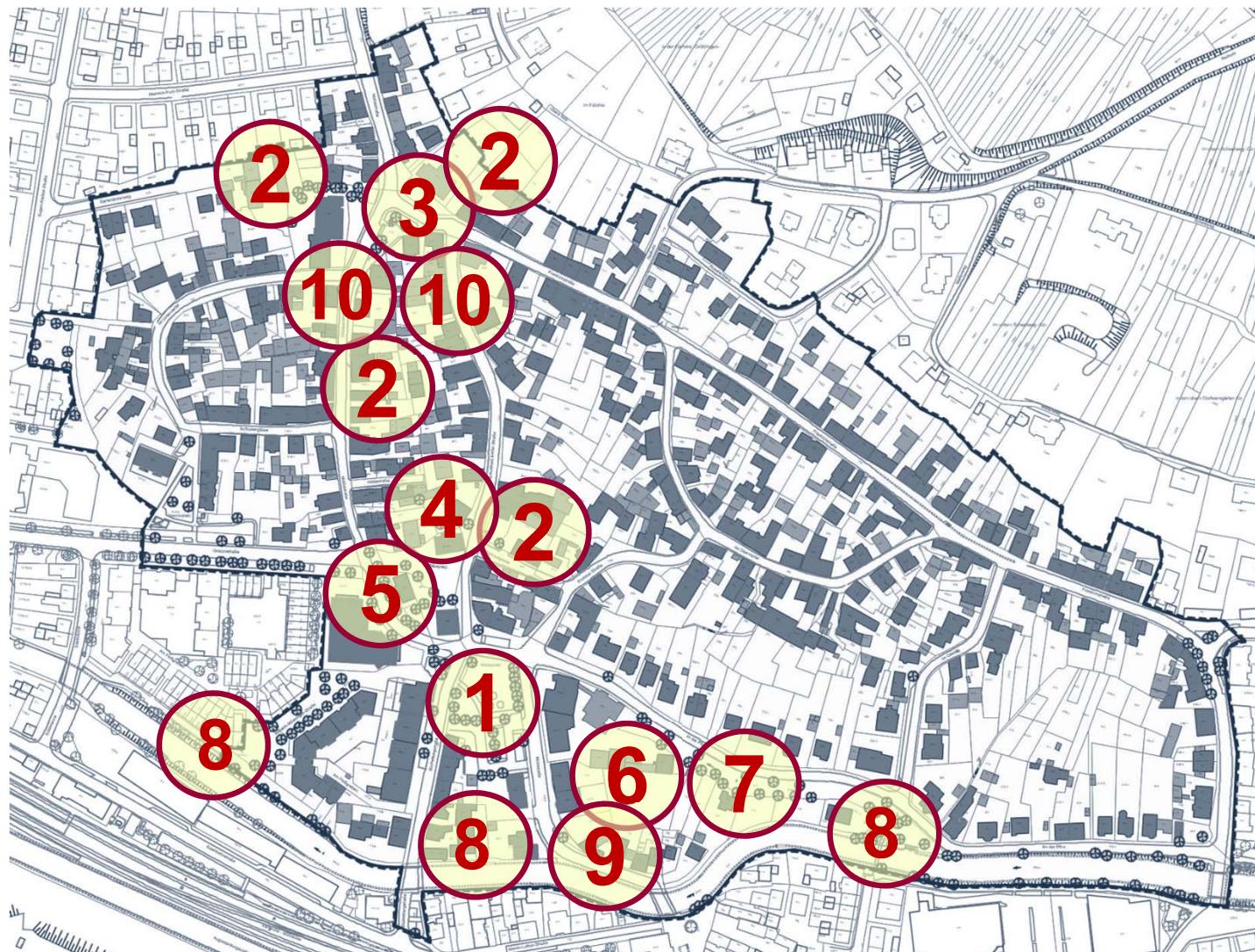
1. Zugang zum Bahnhof
2. Verknüpfung zum Fußgängertunnel
(Gemeinschaftsschule)
→ Umgestaltung als Fußverkehrsachse
3. Verknüpfung der Nahversorger

Handlungsfeld 9: Mühlstraße / Pfinzbalkon



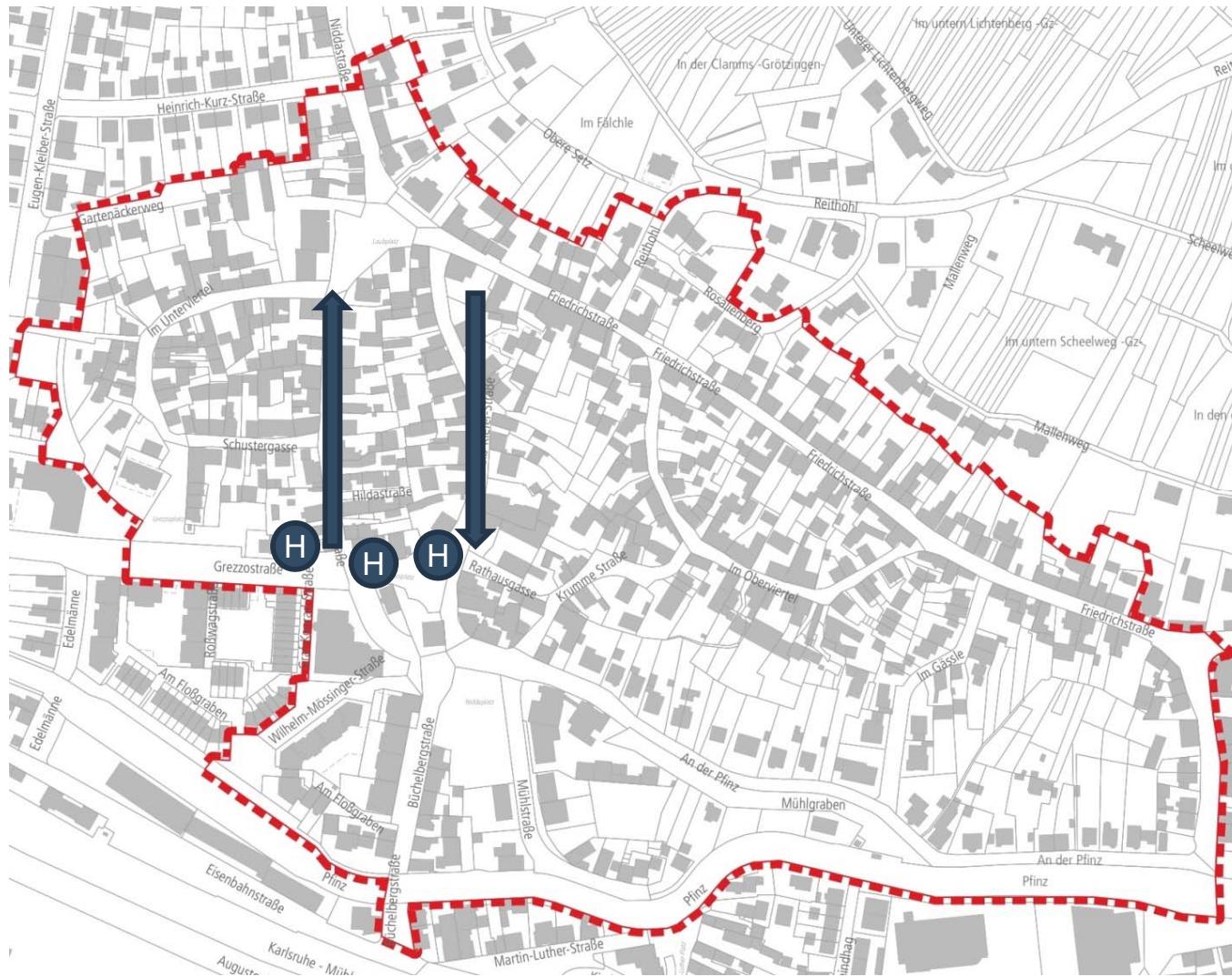
1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)

Handlungsfeld 10: Schultheiß-Kiefer-Str. / Niddastr.



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastrasse

Handlungsfeld 10: Verkehrsplanerische Maßnahmen Schulheiss-Kiefer-Straße / Niddastrasse

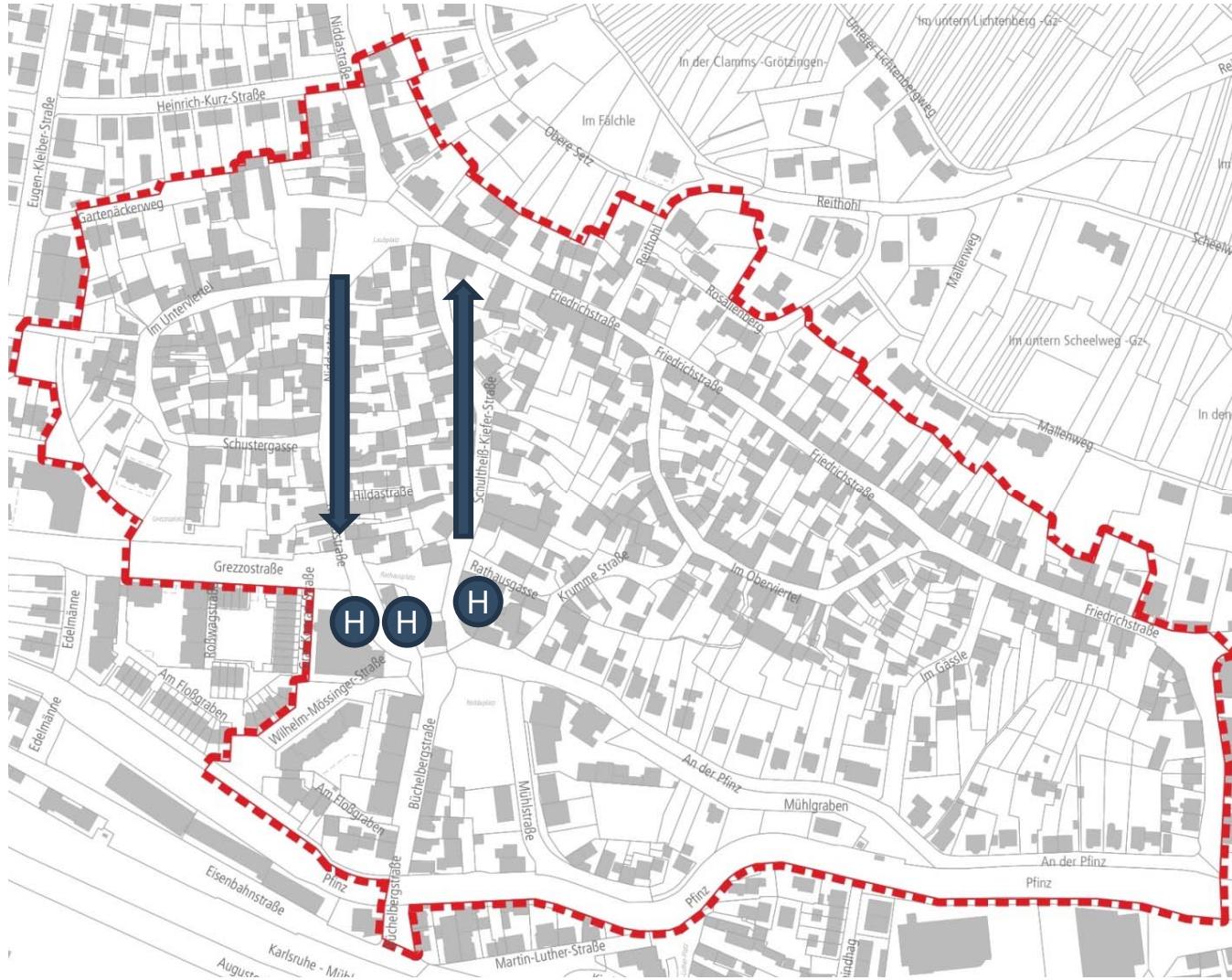


Bestand

- 2 Einbahnstraßen im Uhrzeigersinn
- 3 Bushaltestellen

Bushaltestelle

Handlungsfeld 10: Verkehrsplanerische Maßnahmen Schulheiss-Kiefer-Straße / Niddastrasse

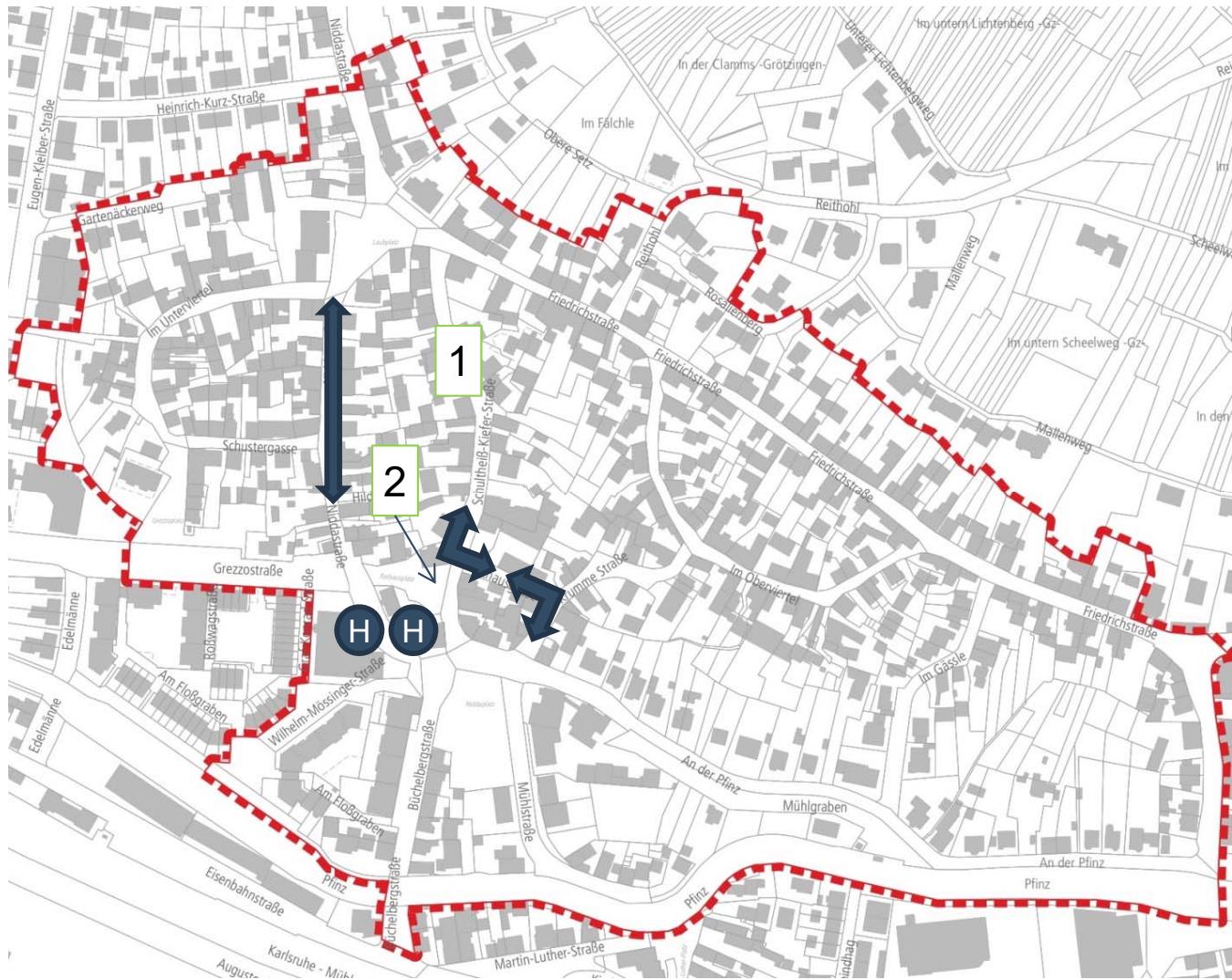


**Variante 1
Einbahnstraßen
drehen**

→ 3 Bushaltestellen
notwendig

Bushaltestelle

Handlungsfeld 10: Verkehrsplanerische Maßnahmen Schulheiss-Kiefer-Straße / Niddastrasse

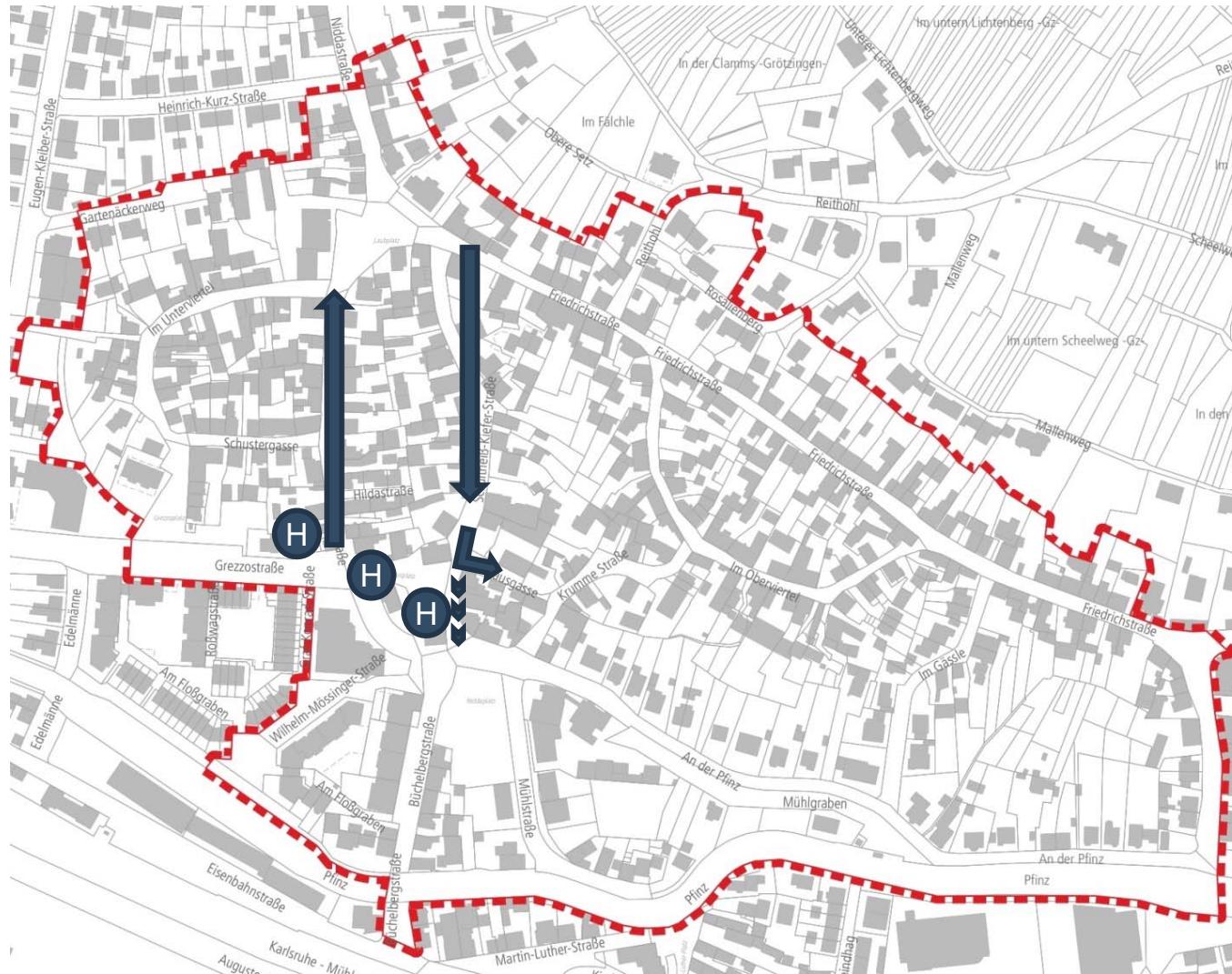


Variante 2 Keine Einbahnstraße

- Nur noch eine Doppelhaltestelle Notwendig
- Schultheiß-Kiefer-Straße (1) kann gestalterisch aufgewertet werden
- Rathausplatz (2) kann verkehrsfrei gestaltet werden

Bushaltestelle

Handlungsfeld 10: Verkehrsplanerische Maßnahmen Schulheiss-Kiefer-Straße / Niddastrasse

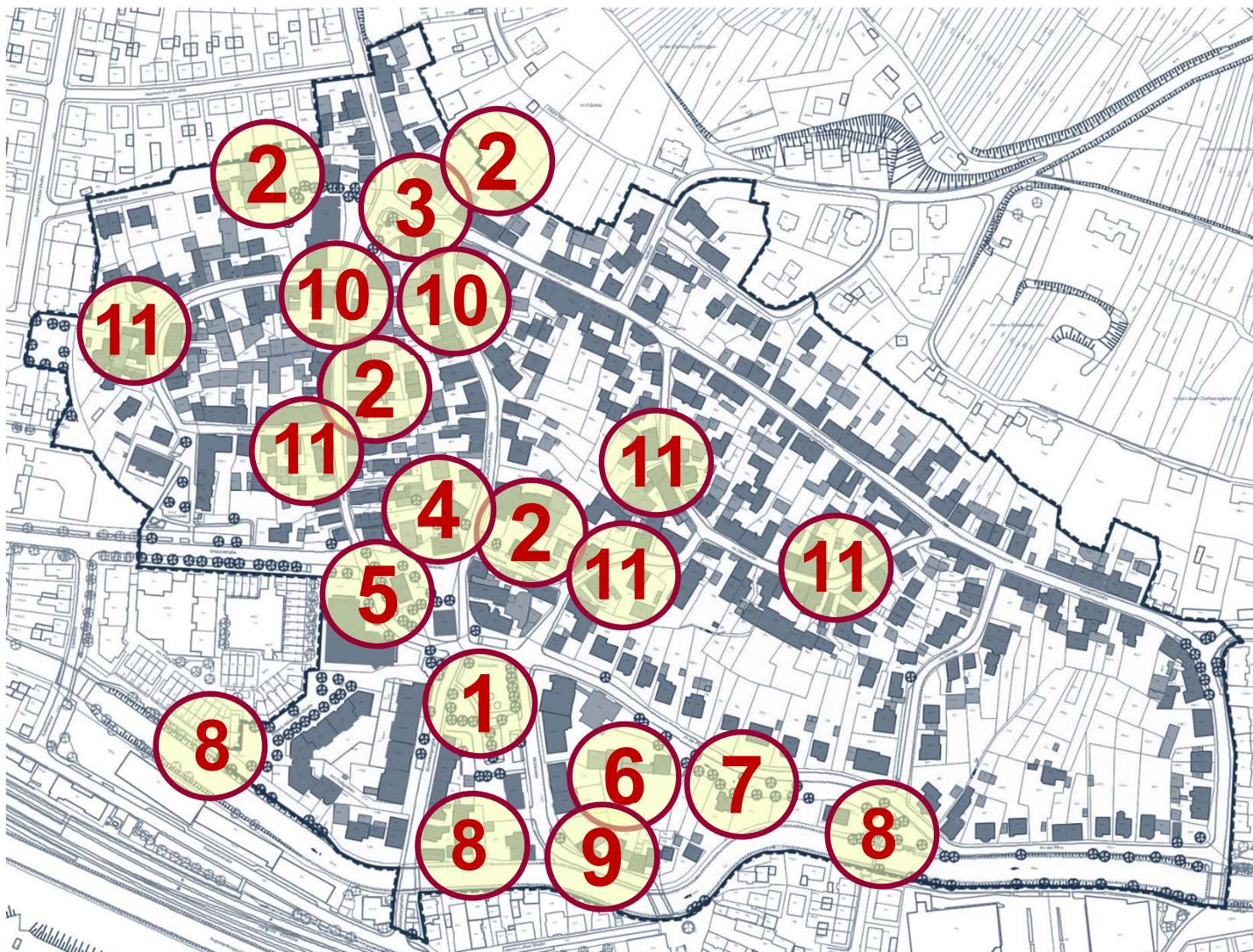


Variante 3 Einbahnstraßen unverändert

- 2 Einbahnstraßen im Uhrzeigersinn
- 3 Bushaltestellen
- Potential:
- Rathausplatz kann verkehrs frei gestaltet werden (Bus frei)

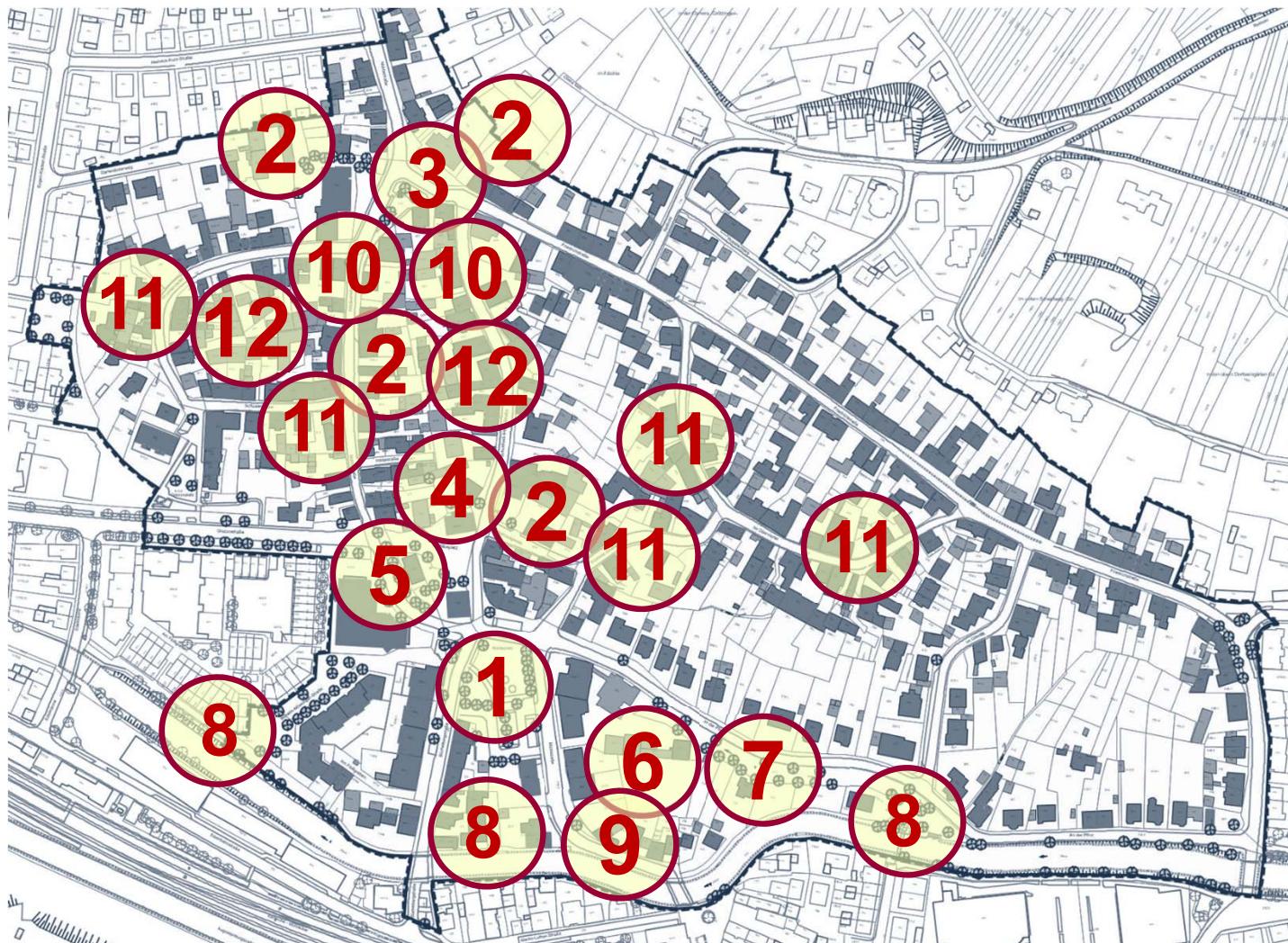
Bus stop

Handlungsfeld 11: Untergeordnete Straßenzüge



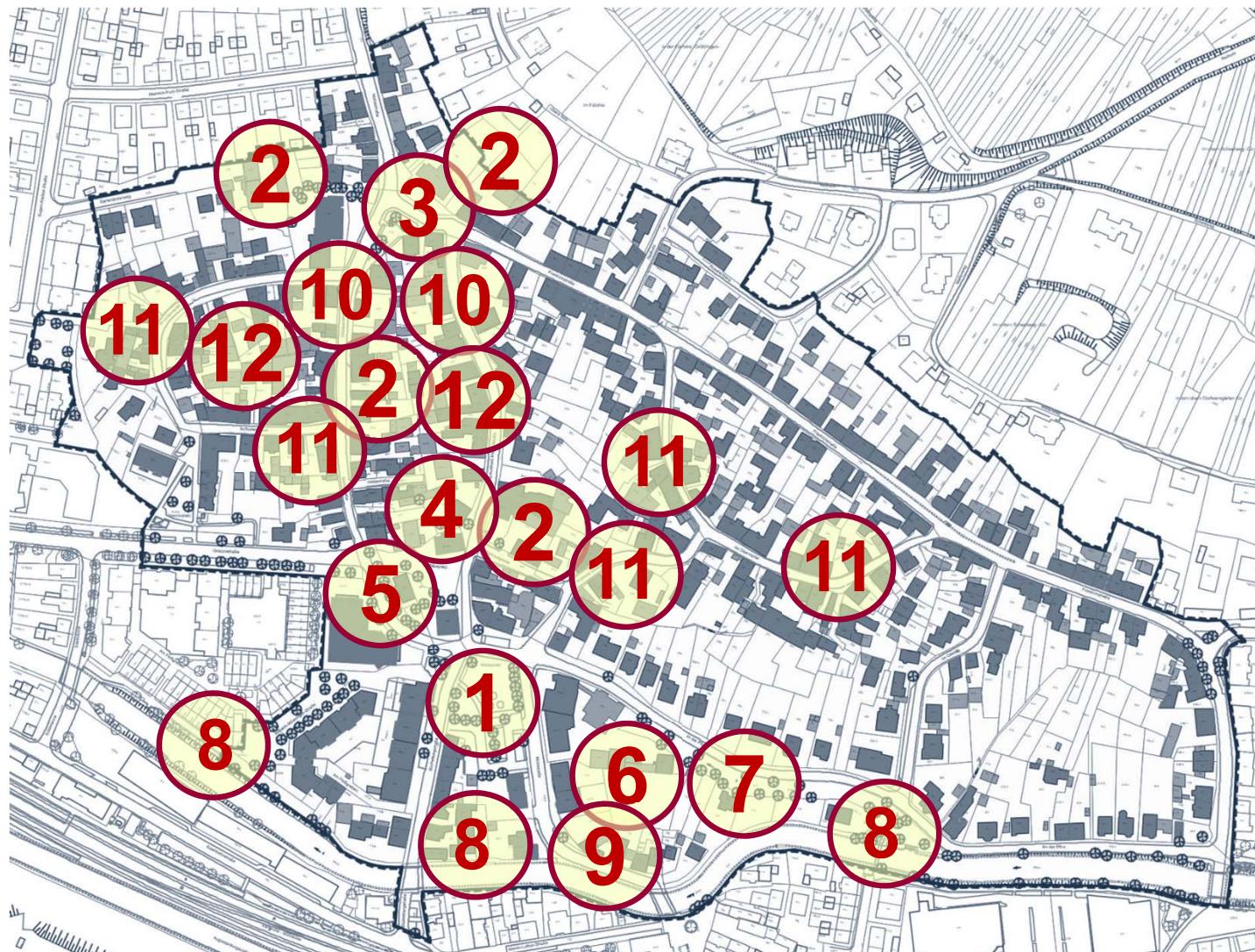
1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastrasse
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse

Handlungsfeld 12: Blockinnenräume / Private Modernisierung



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastrasse
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse
12. Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / Private Modernisierung

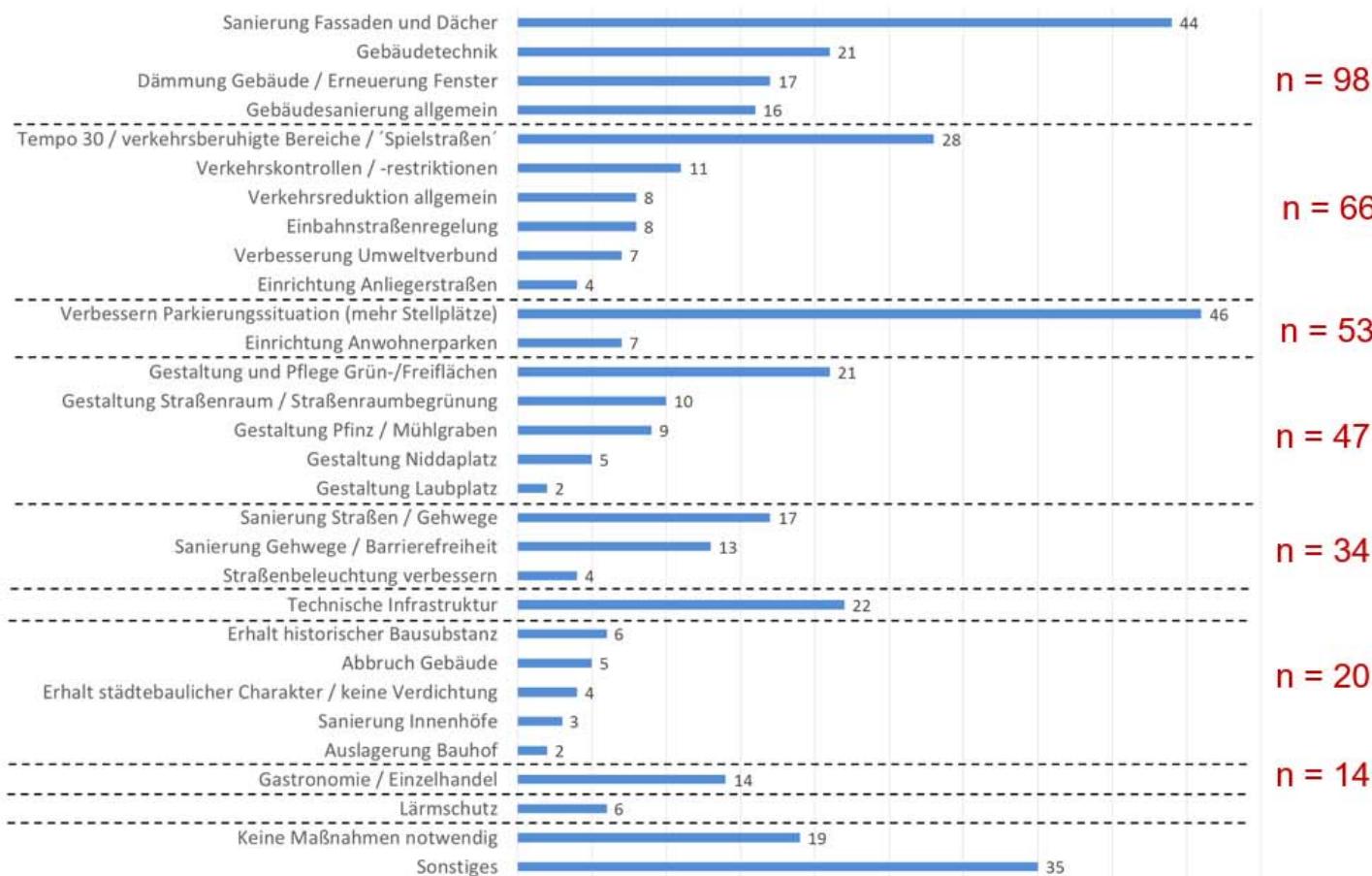
12 Handlungsfelder für Grötzingen



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastrasse
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse
12. Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / Private Modernisierung

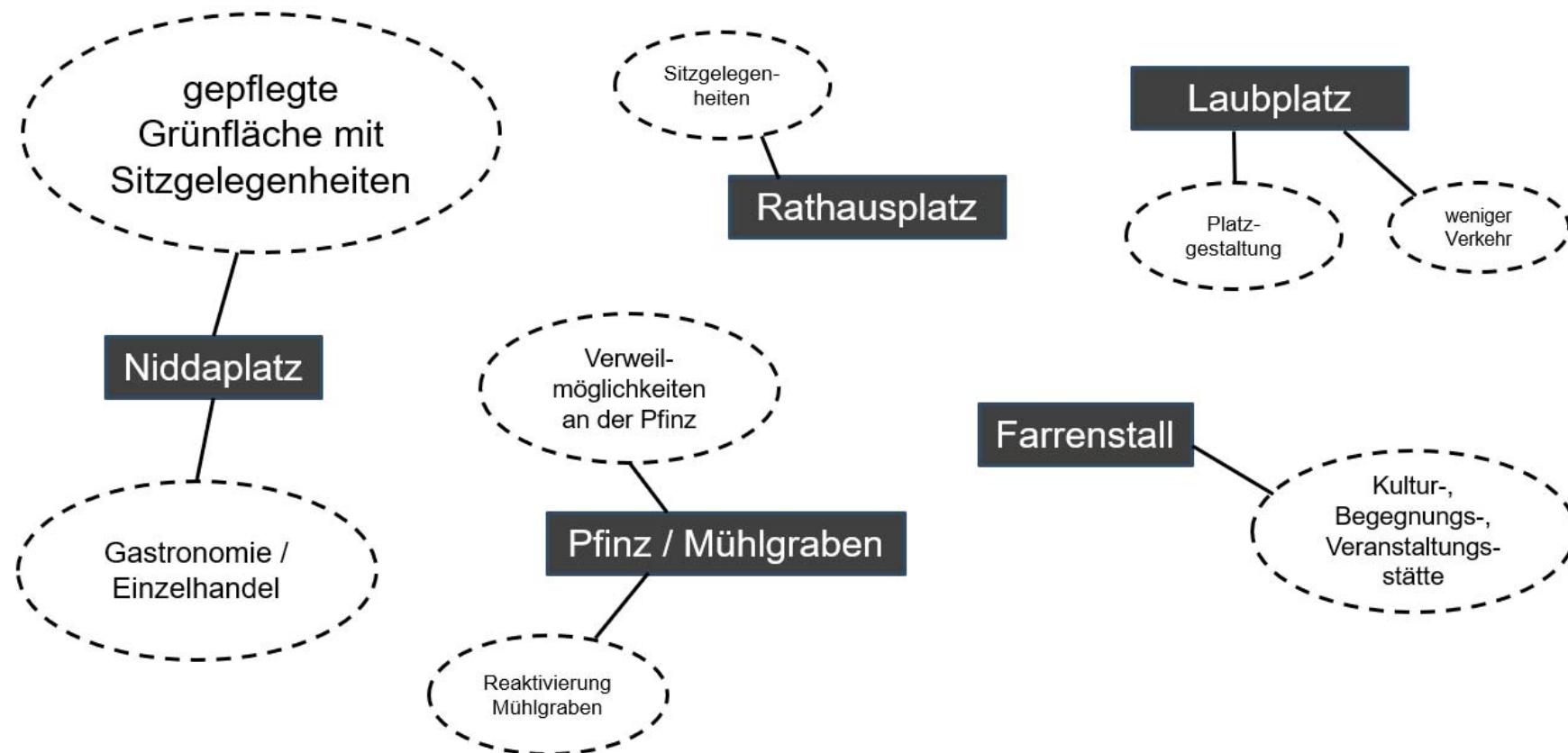
Maßnahmen aus der Eigentümerbefragung AfSta 2018/18

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie / des Quartiers aufzuwerten? (absolute Nennungen) N = 414

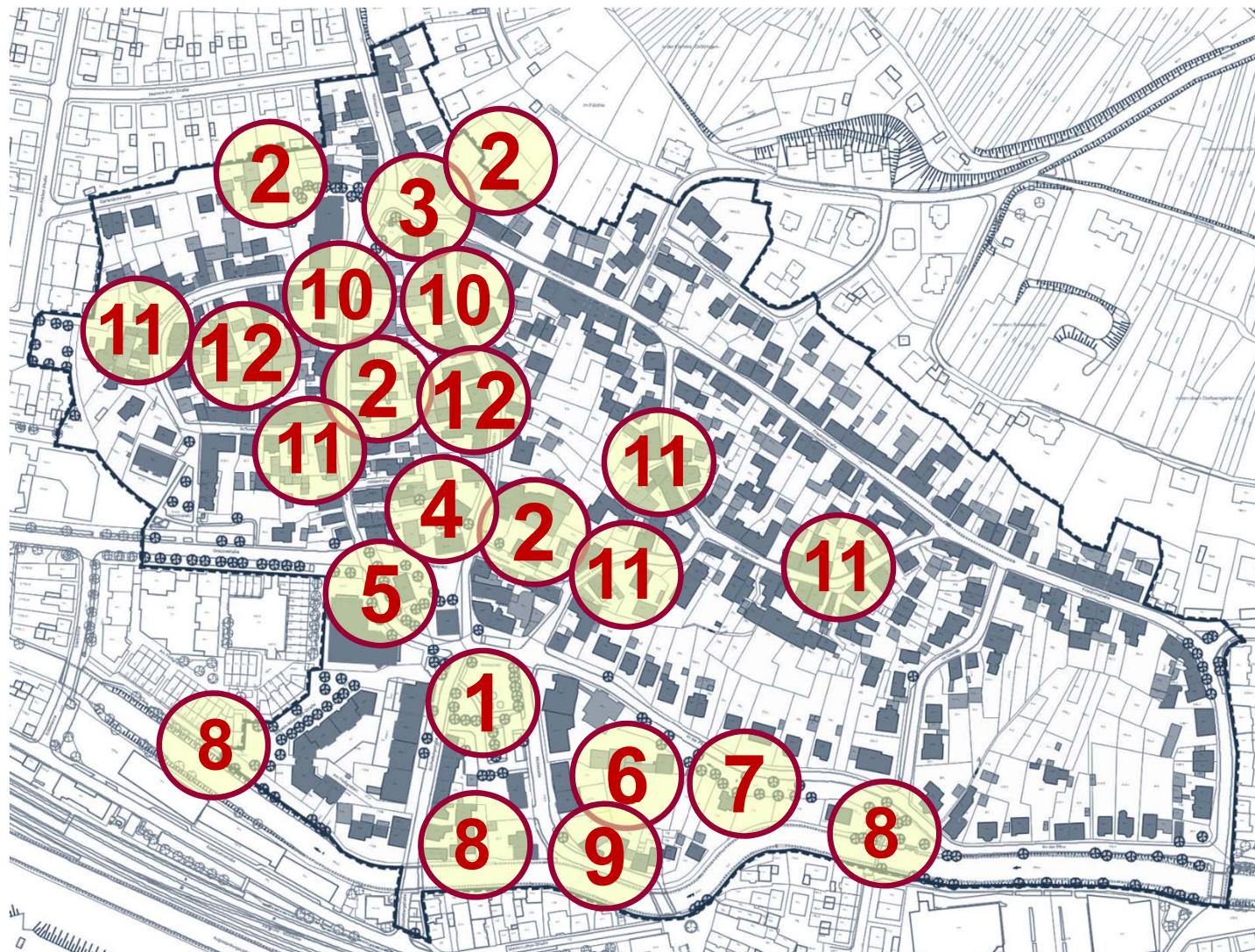


Maßnahmen aus der Eigentümerbefragung AfSta 2018/18

Gibt es für Sie einen besonderen Ort im Gebiet?
Und haben Sie Ideen zur weiteren Gestaltung / Entwicklung dieses Ortes?



12 Handlungsfelder für Grötzingen



1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastrasse
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse
12. Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / Private Modernisierung

Vorbereitende Untersuchungen „Grötzingen“

Öffentliche Werkstatt 05.06.2018
Herzlichen Dank!