

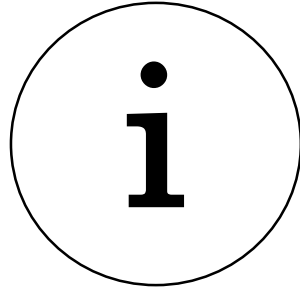


Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West

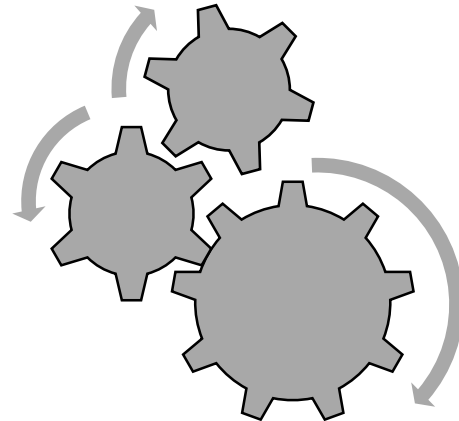
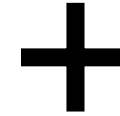
Herzlich Willkommen zur Auftaktveranstaltung

8. Februar 2023

Was erwartet Sie heute Abend?



**Informationen zum
anlaufenden Sanierungsverfahren**



**Informationen zur Einbettung des
Sanierungsverfahrens in
die Karlsruhe Innenstadtentwicklung**

Was erwartet Sie heute Abend?

- Vorbereitende Untersuchungen, Analyse, Sanierungsziele und Maßnahmen
- Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungsinstrumenten
- Fördermöglichkeiten für private Gebäudemodernisierungen

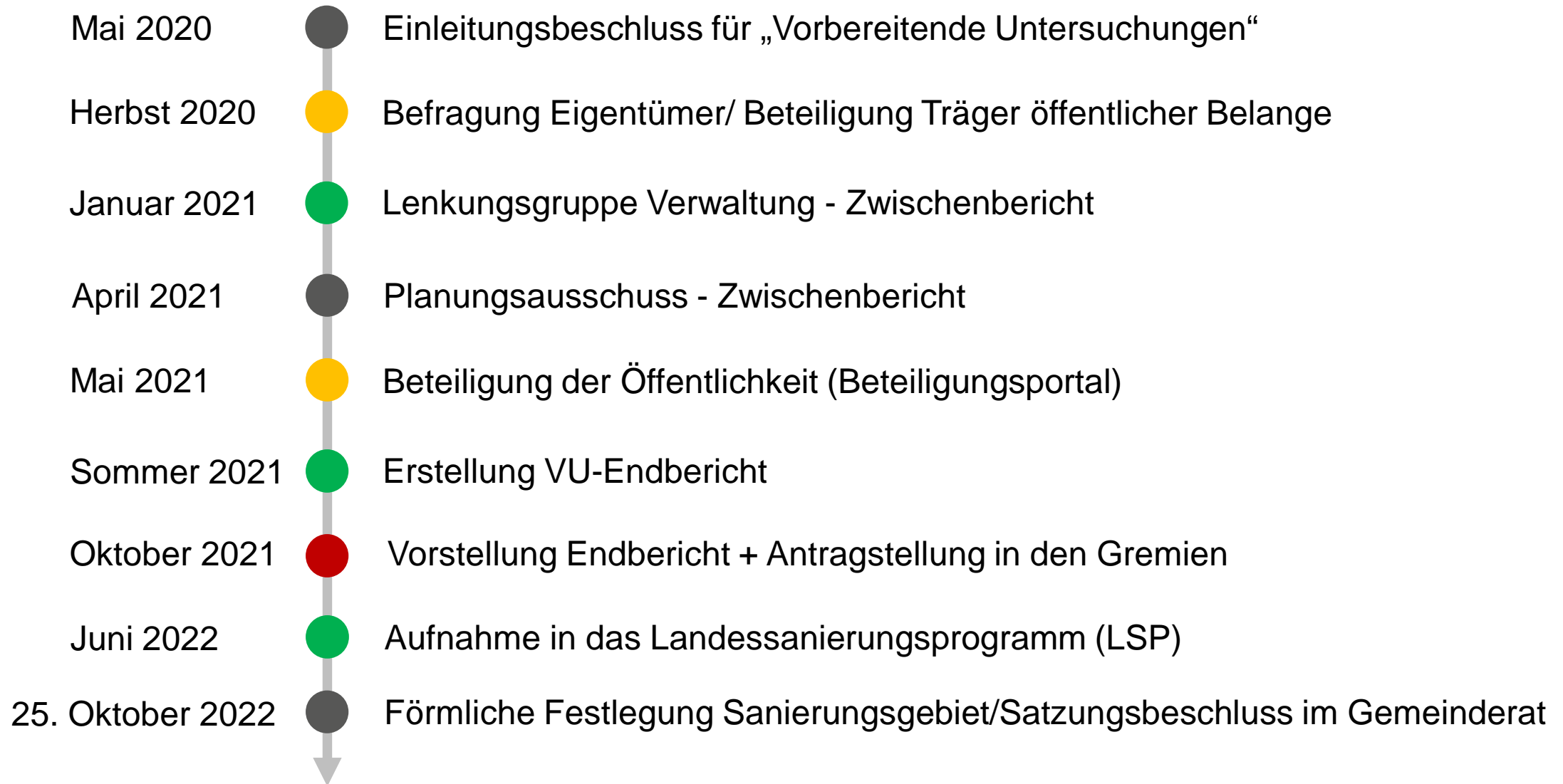
PAUSE

- Verknüpfung zum Konzept „Öffentlicher Raum und Mobilität Innenstadt“ (ÖRMI) – Evaluation Reallabore
- Verknüpfung zum Förderprojekt City-Transformation und Möglichkeiten
- Ausblick - Wettbewerb Umbau Friedrichsplatz
 - Beteiligungsformate zur Konkretisierung von Maßnahmen

TOP 1

Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele und Maßnahmen

Ablauf Vorbereitung Sanierungsgebiet

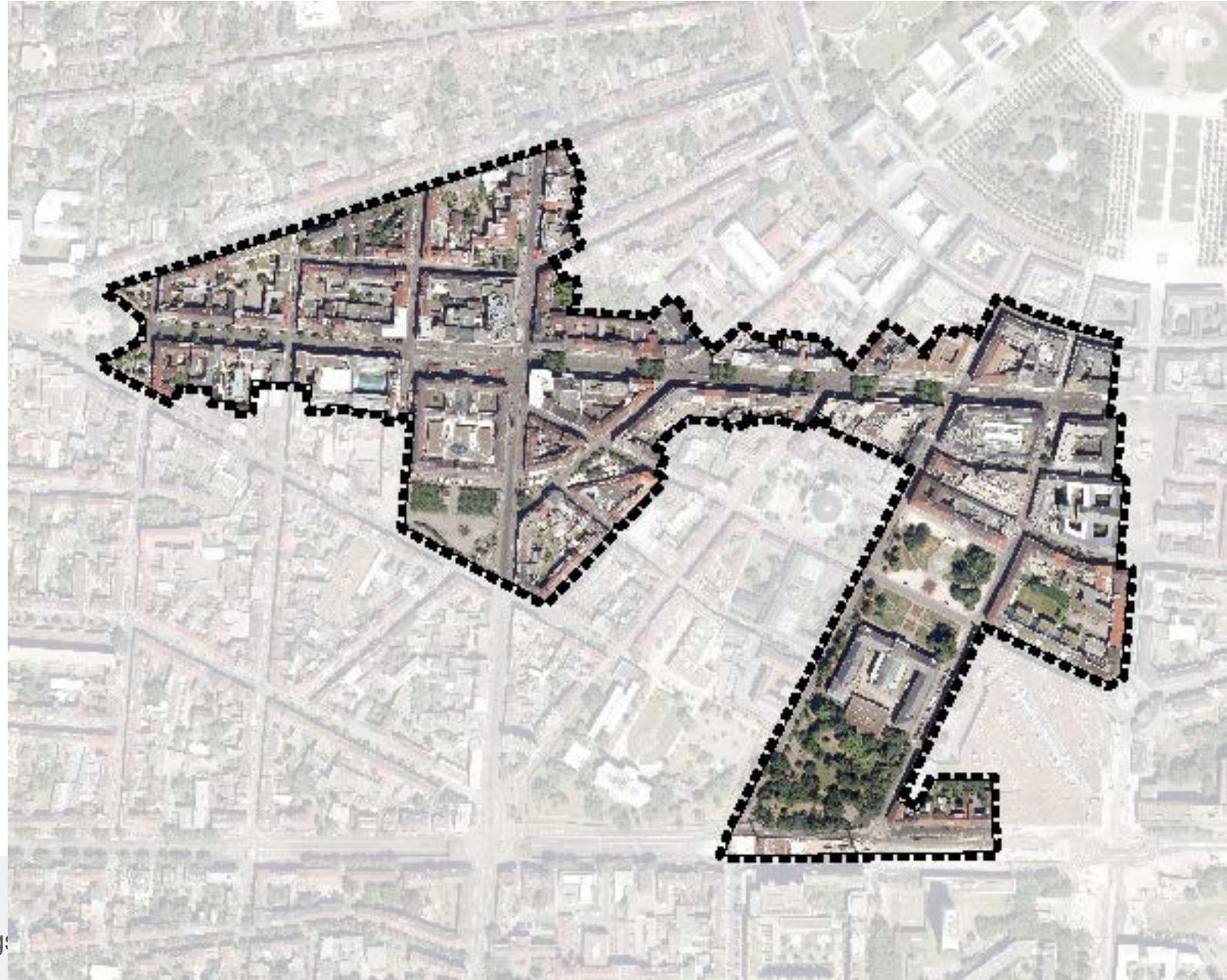


Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West

Abgrenzung
Untersuchungsgebiet
Kaiserstraße-West

27,9 ha

Einleitungsbeschluss
am 14.05.2020 und
Beschluss über eine
besondere
Vorkaufrechtssatzung

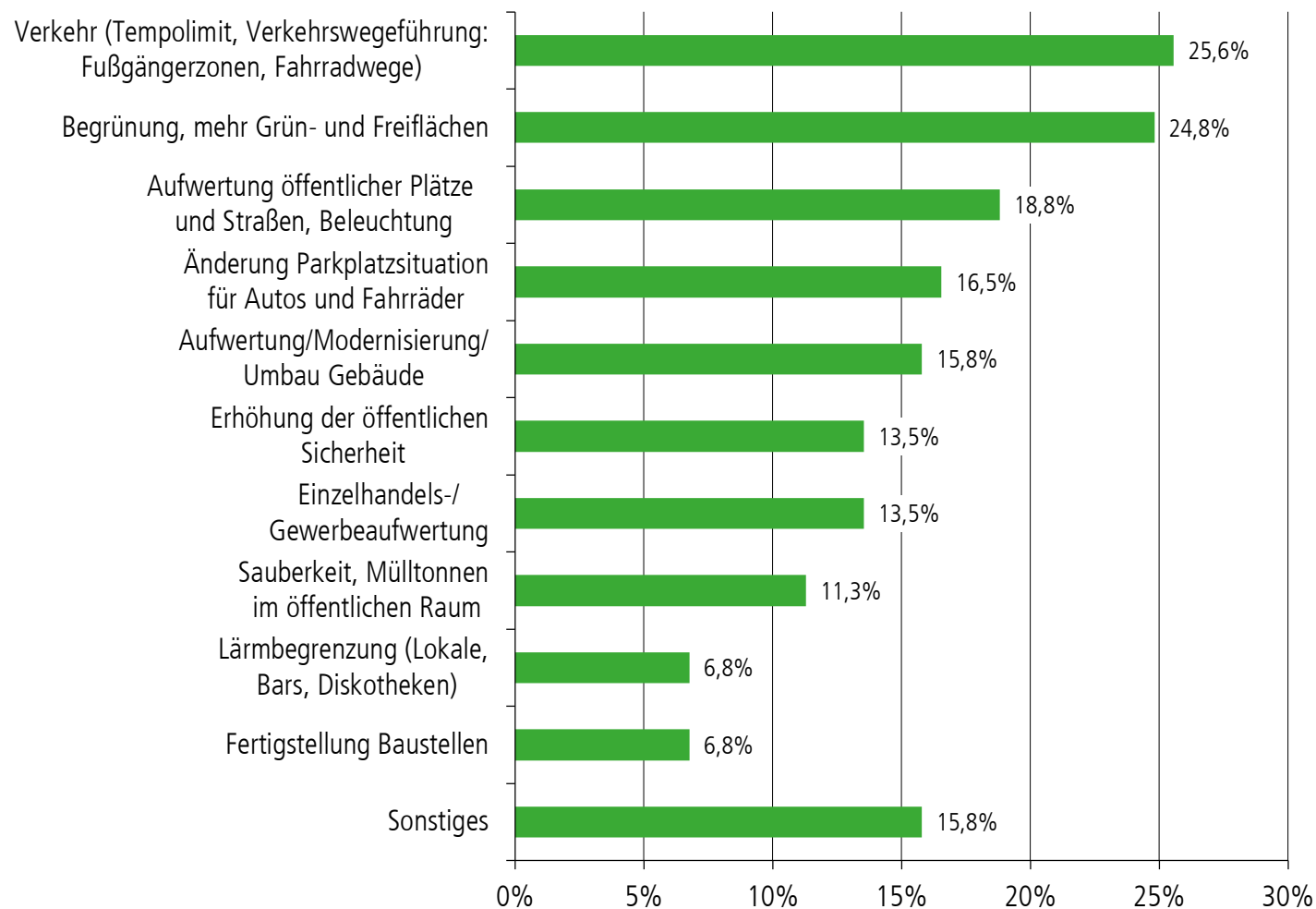


Eigentümerbefragung

Abbildung 20

Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie/des Quartiers aufzuwerten?



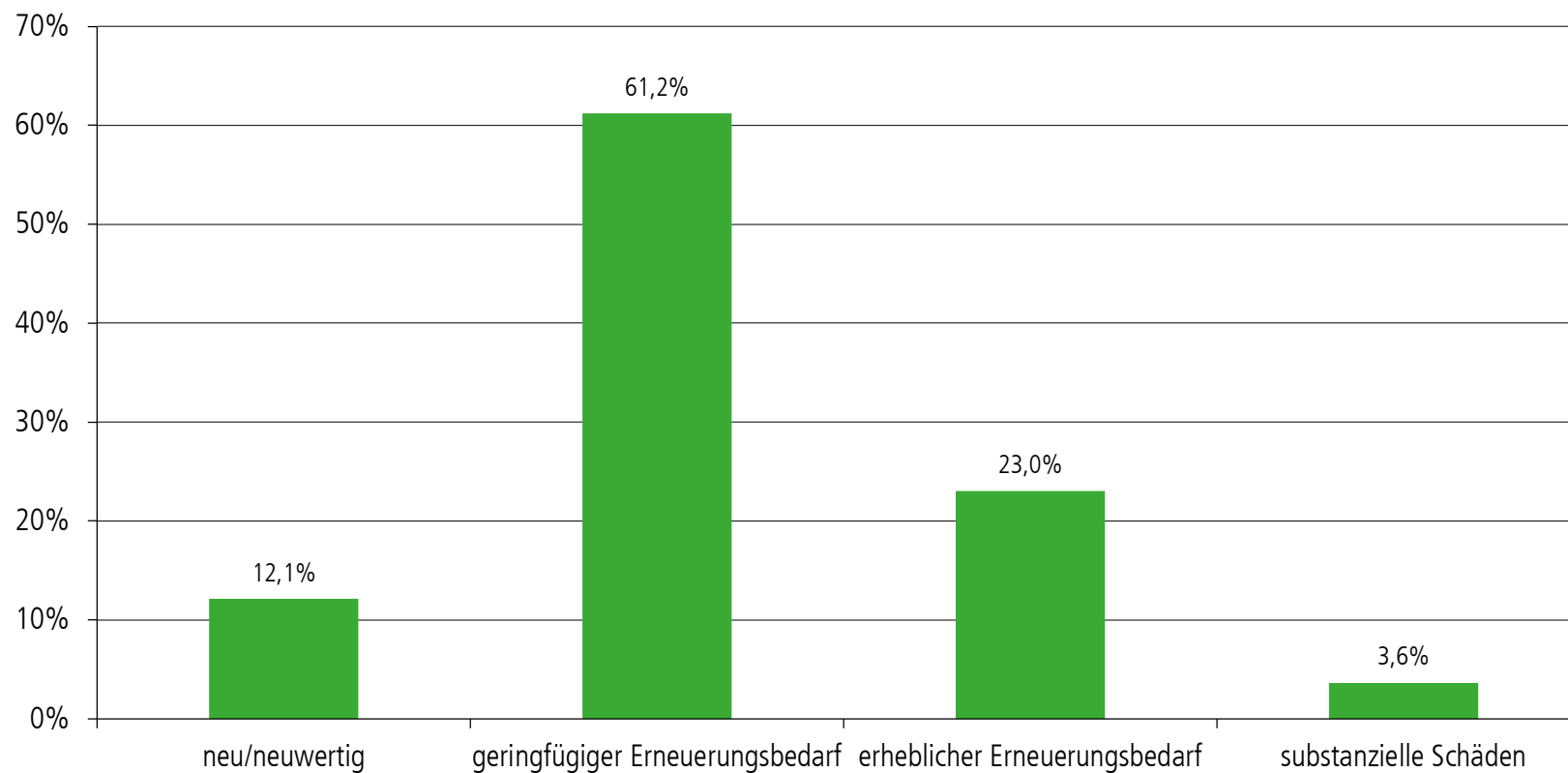
Basis: 133 Eigentümerinnen und Eigentümer, die Maßnahmen vorgeschlagen haben
Summe größer als 100%, da Mehrfachnennungen möglich waren
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Gebäudezustand

Abbildung 2

Gebäudezustand

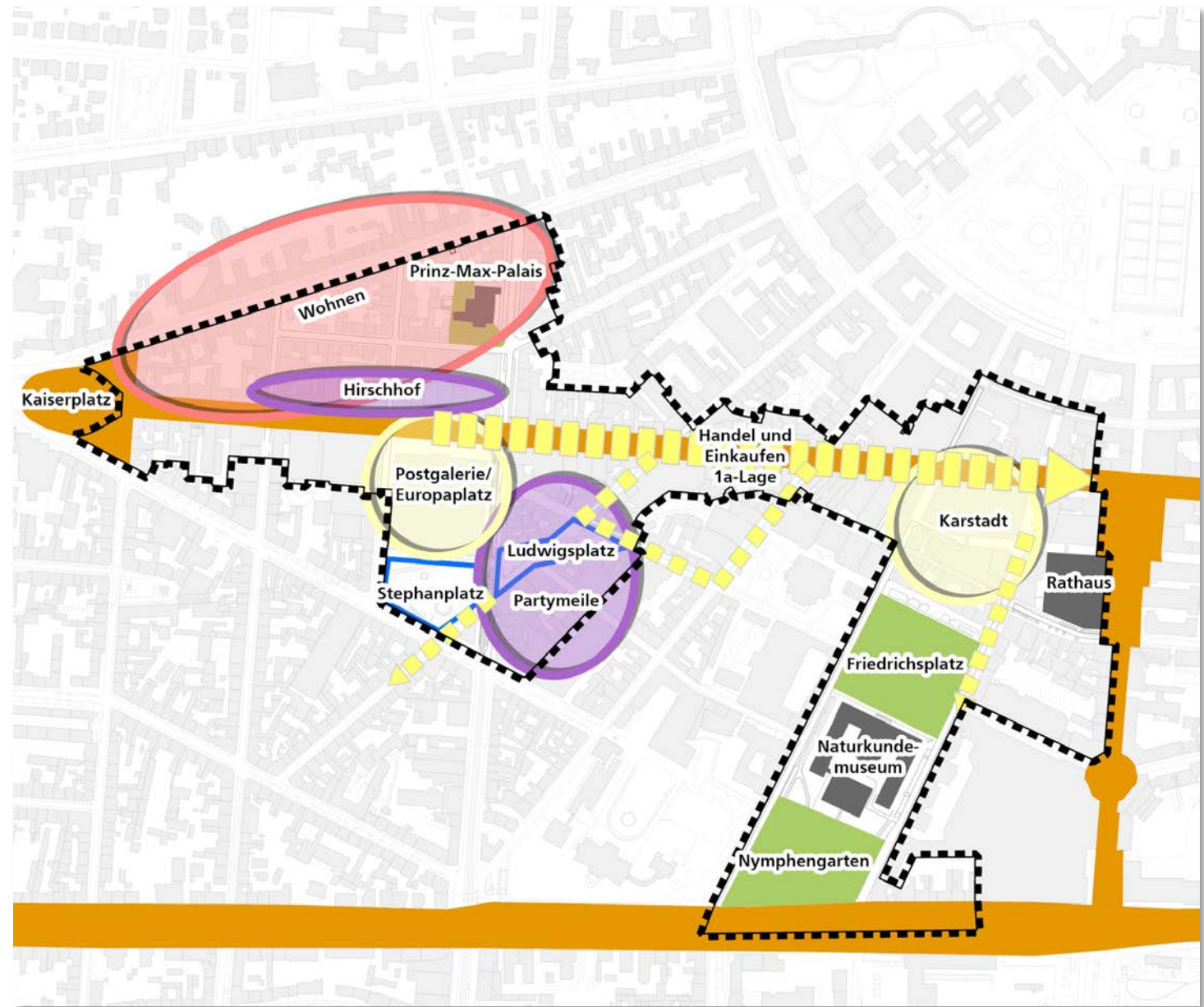
Wie schätzen Sie den Zustand des Gebäudes (Gesamteindruck) ein?



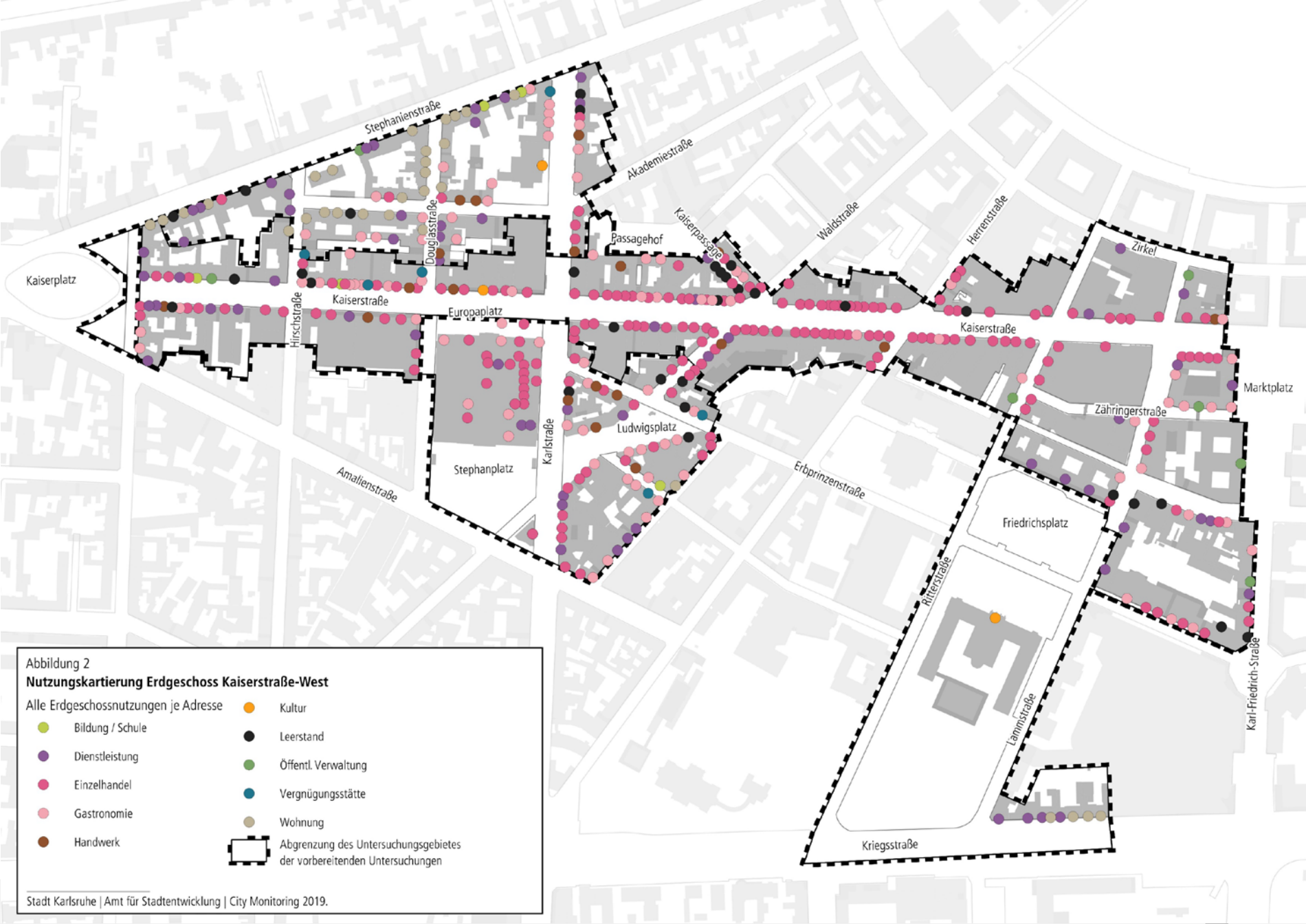
Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

Quartierscharaktere

Nutzungsvielfalt



Nutzungsvielfalt



Leerstand

Leerstandsquote 2020

Erdgeschosse 7,4 %

Obergeschosse 6,7%

Leerstandsquote „heute“

Gewerbe insgesamt (EG/OG): 15 %

Gewerbe EG: 12 %

Gewerbe OG: 17 %

Wohnen OG (Stand 31.12.2021): 2-3 %



Städtebauliche Missstände

Stadtstruktur

- hoher Gebäudeerneuerungsbedarf
- hohe Dichte
- Trennwirkung
- Verknüpfungsdefizite
- Raumkanten/Arkaden

Nutzungsfunktion Wohnen

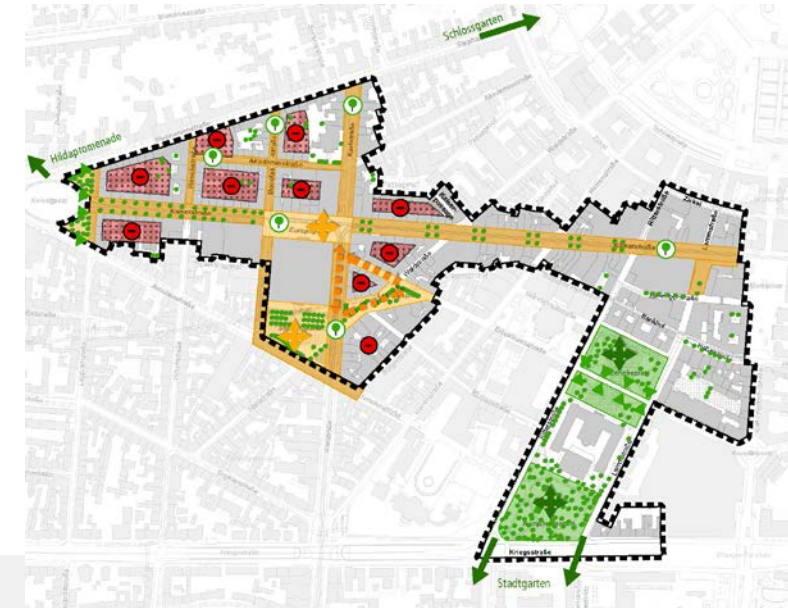
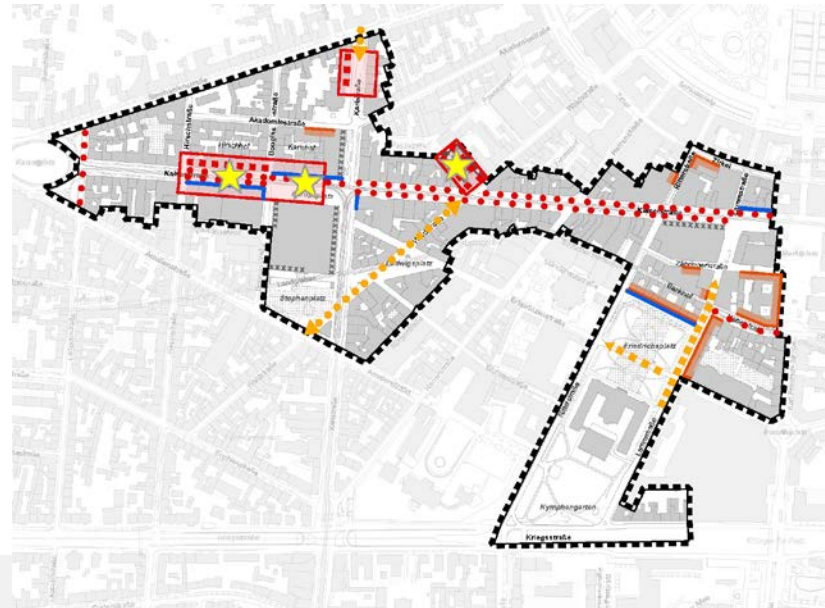
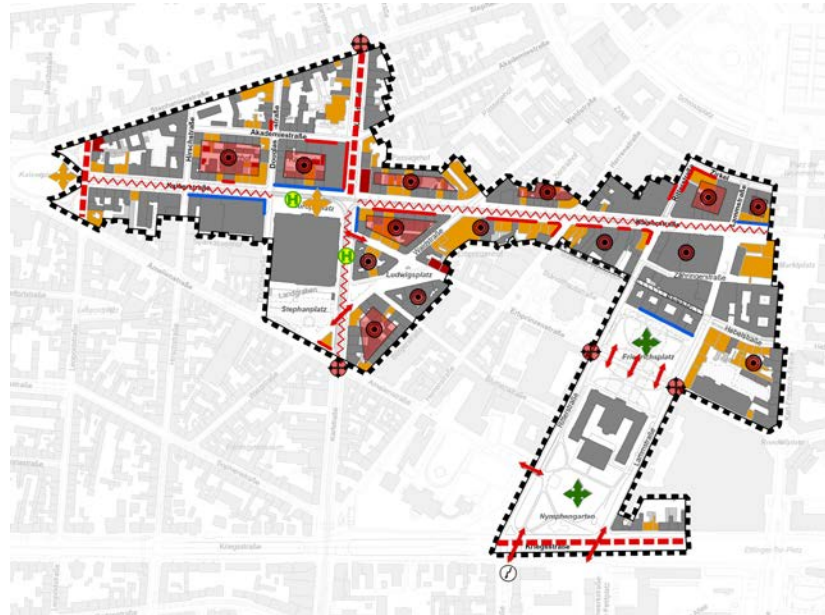
- Gemengelage
- Sicherheitsgefühl
- Lärmimissionen
- Freiflächendefizit

Nutzungsfunktion Handel

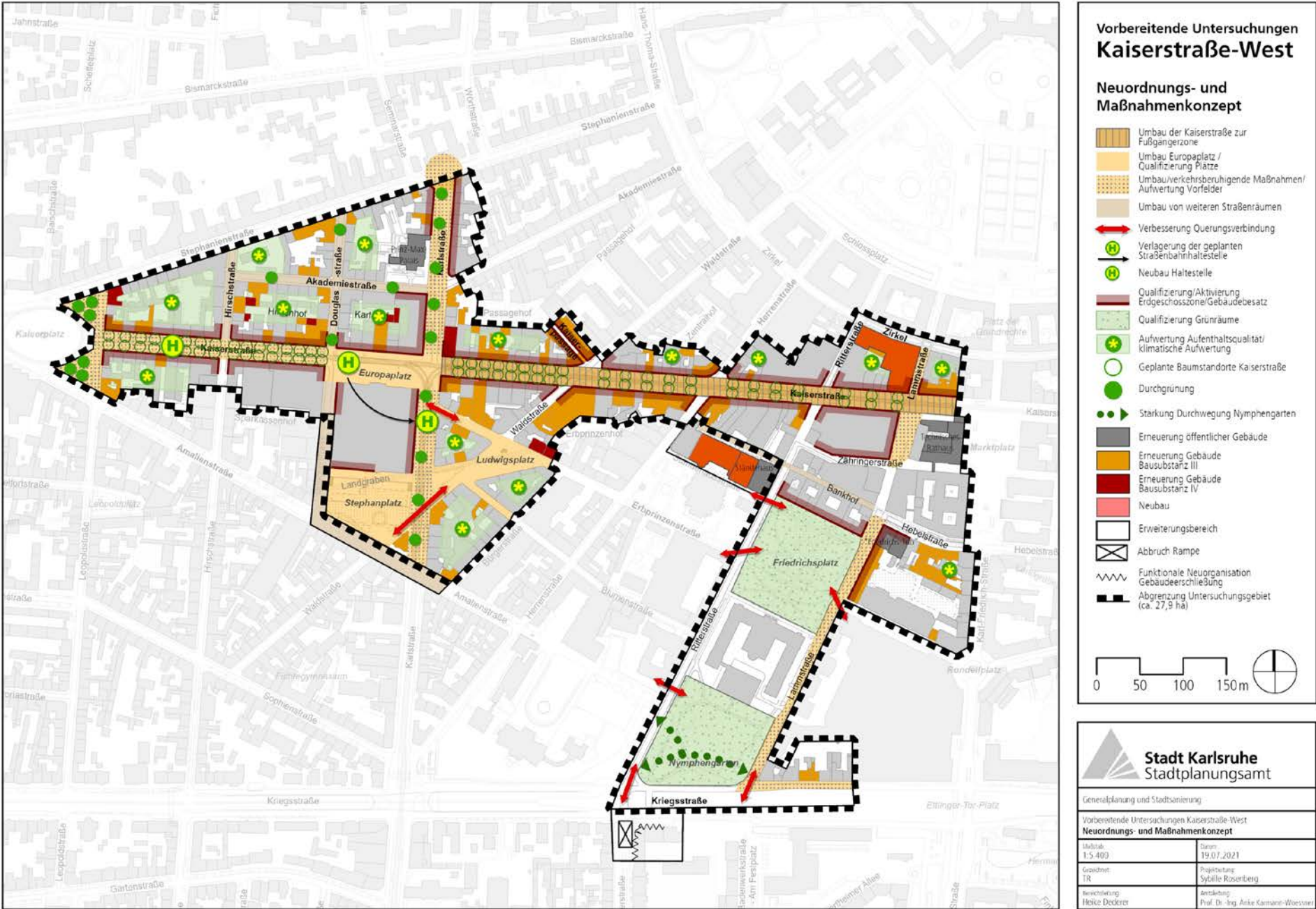
- Trading-Down
- fehlende Aufenthaltsqualität
- Lagenverknüpfungen

Freiflächenfunktion

- Klima-Hot-Spot/ hohe Dichte
- fehlende Durchgrünung
- Freiraumqualität



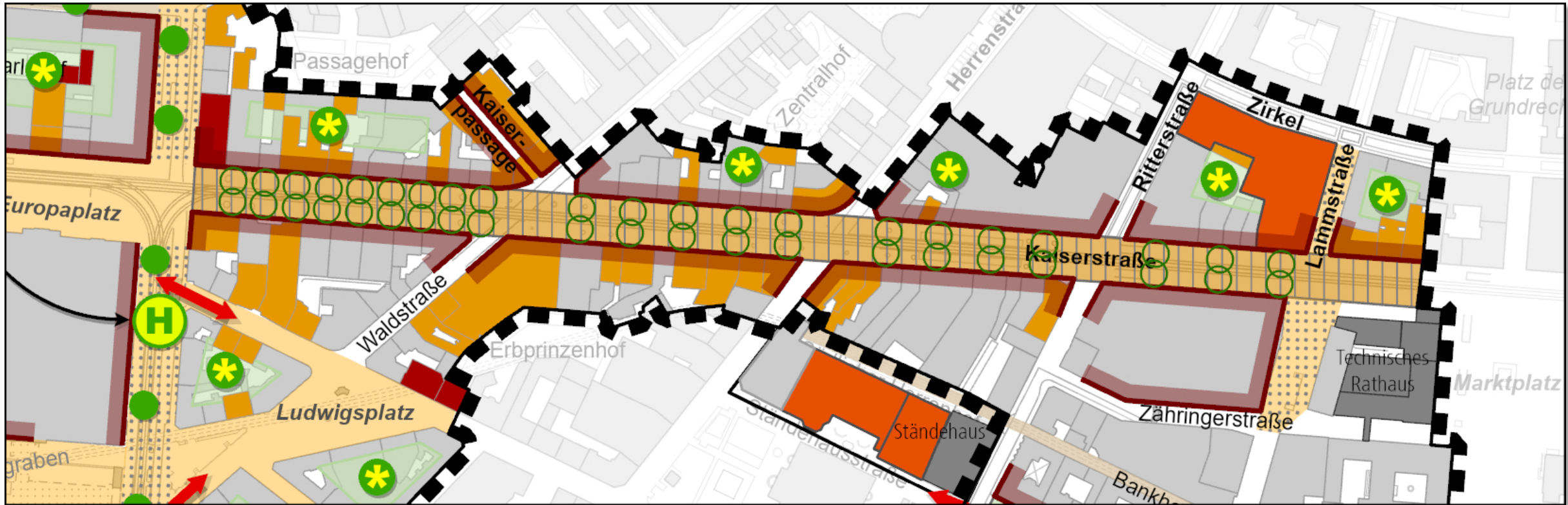
Neuordnungskonzept



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Fußgängerzone

- Umbau Fußgängerzone Kaiserstraße
- Aufwertung Kaiserpassage



Umbau Fußgängerzone



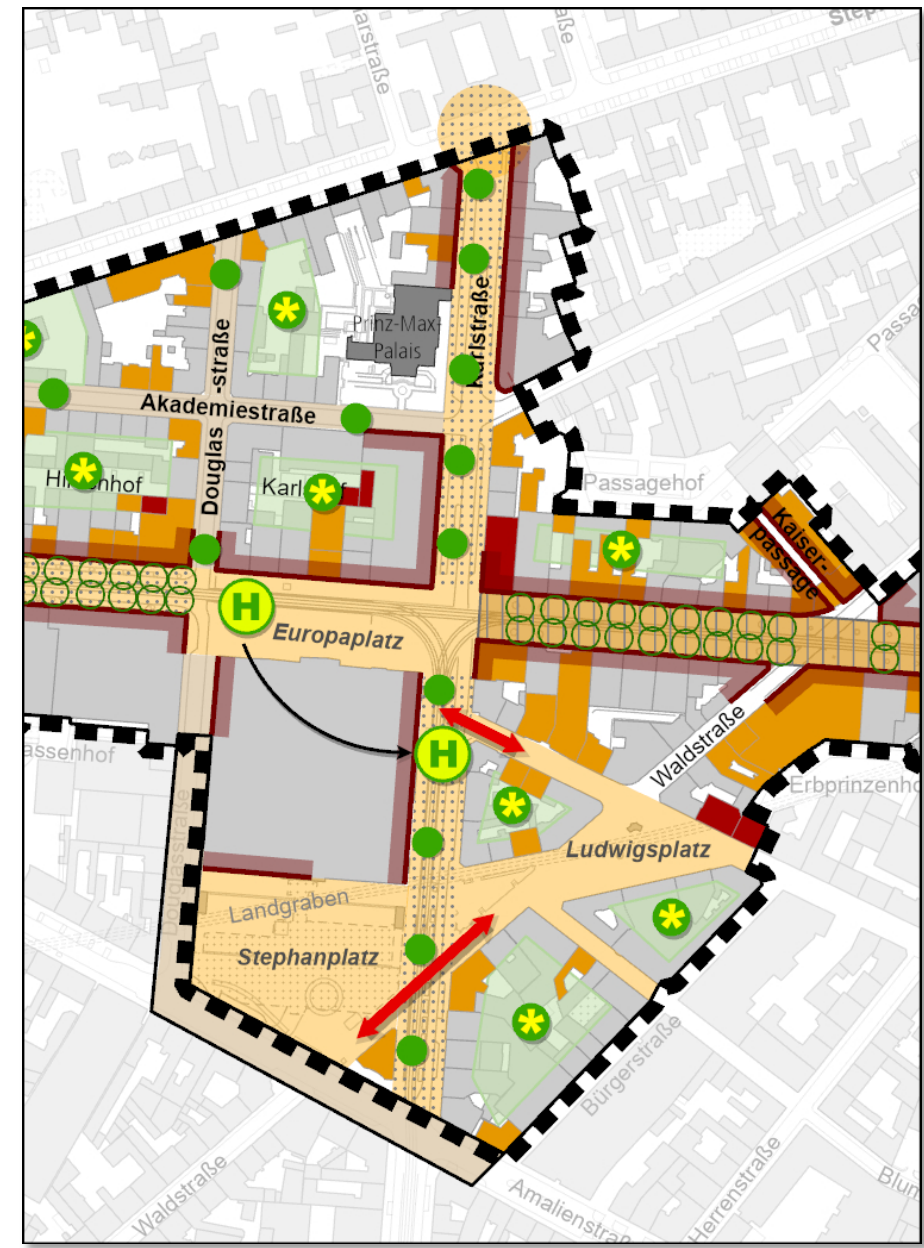
Aufwertung Kaiserpassage



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Europaplatz, Karlstraße und Stephanplatz

- Verlegung Haltestelle
- Umbau Europaplatz
- Umbau Karlstraße zw. Stephanien- und Amalienstraße
- Erneuerung Prinz-Max-Palais
- Verküpfung Platzräume



Umbau Karlstraße



Umbau Europaplatz/Verlegung der Haltestelle



Mettler Landschaftsarchitektur Berlin, bloomimages Berlin GmbH

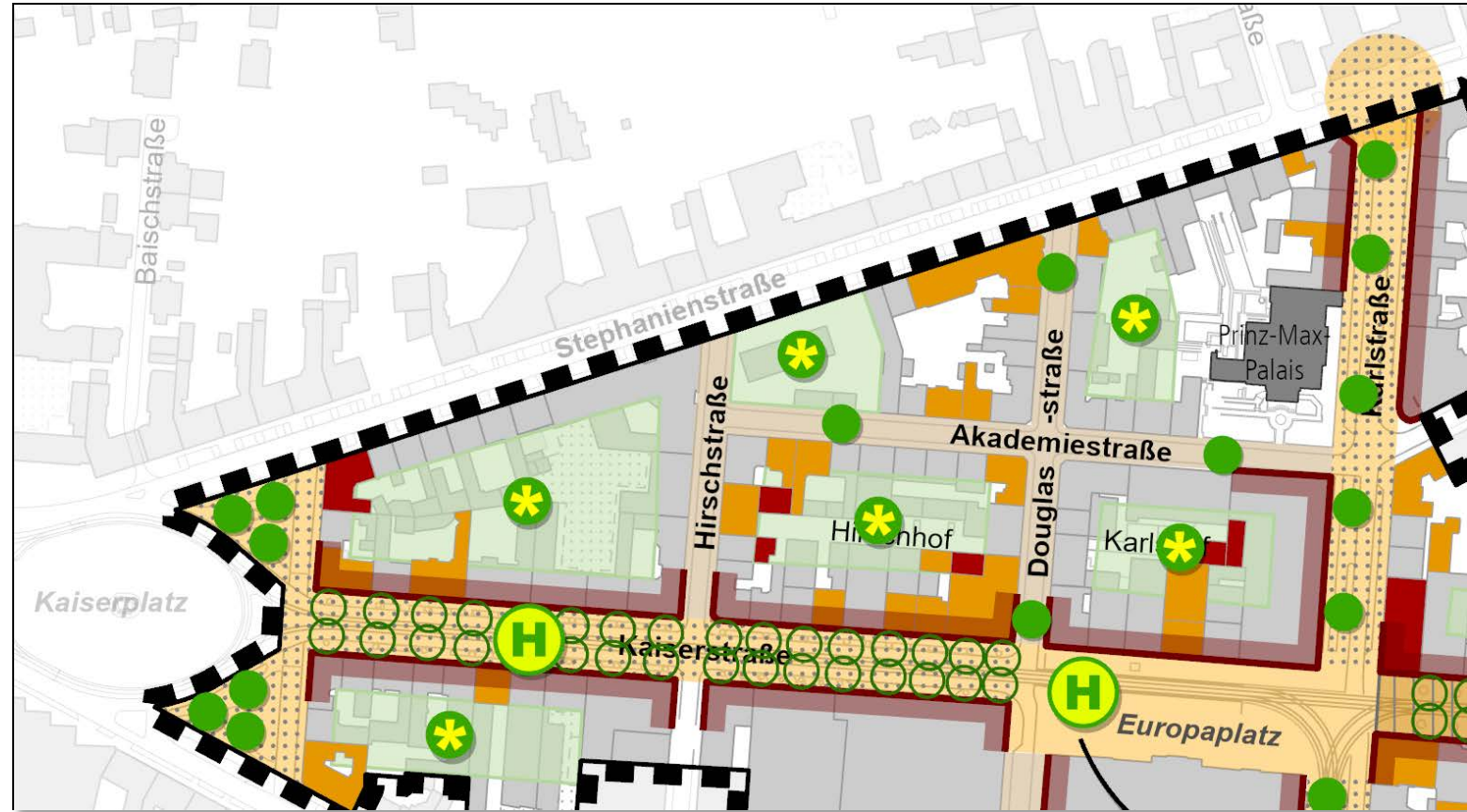
Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich westl. Kaiserstraße

- Umgestaltung Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz
- Neu: Haltestelle zwischen Leopold- und Hirschstraße
- Umgestaltung Leopoldstraße/Anbindung an grüne Dreiecke Kaiserplatz

Schwerpunktbereich Blockinnenbereiche

- Rückbau Nebengebäude
- Entsiegelung
- Begrünung
- Schaffung Aufenthaltsqualität



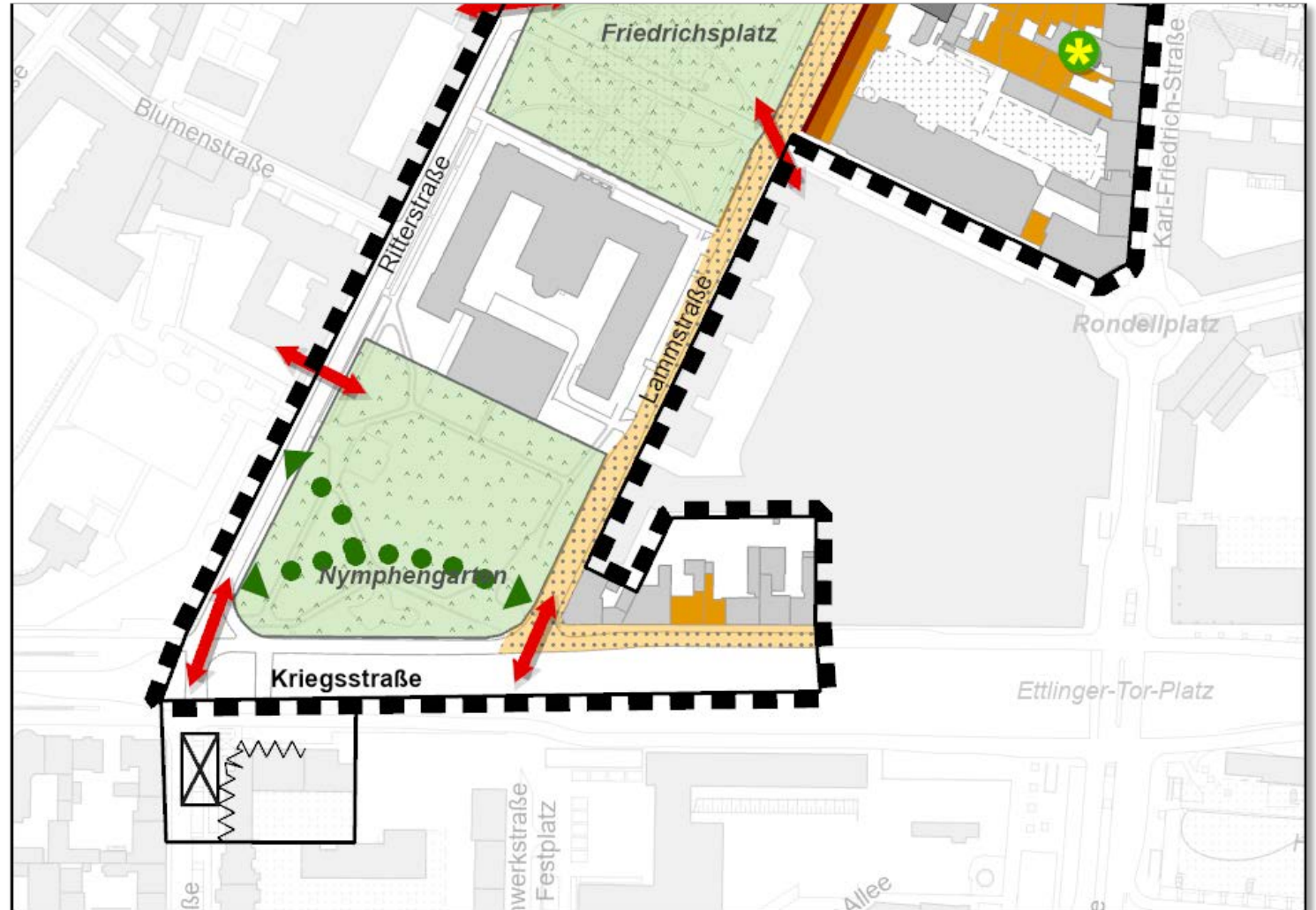
Umbau Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Nymphengarten, Ritter-/Kriegsstraße

- Profilierung Nymphengarten
- Anbindung südliche Ritter-/Kriegsstraße/ Gebäudeerschließung



Antritt südliche Ritter-/Kriegsstraße Gebäudeerschließung



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Ständehausstraße, Friedrichsplatz, Rathaus

- Neuordnung Kirchenareal/Wettbewerbsverfahren
- Erweiterung Stadtbibliothek um Kinder- und Jugendbibliothek
- Umgestaltung Friedrichsplatz
- Erneuerung Gebäudekomplex Technisches Rathaus



Neuordnung Ständehausstraße/ Forum St. Stephan



Sanierung „Technisches Rathaus“

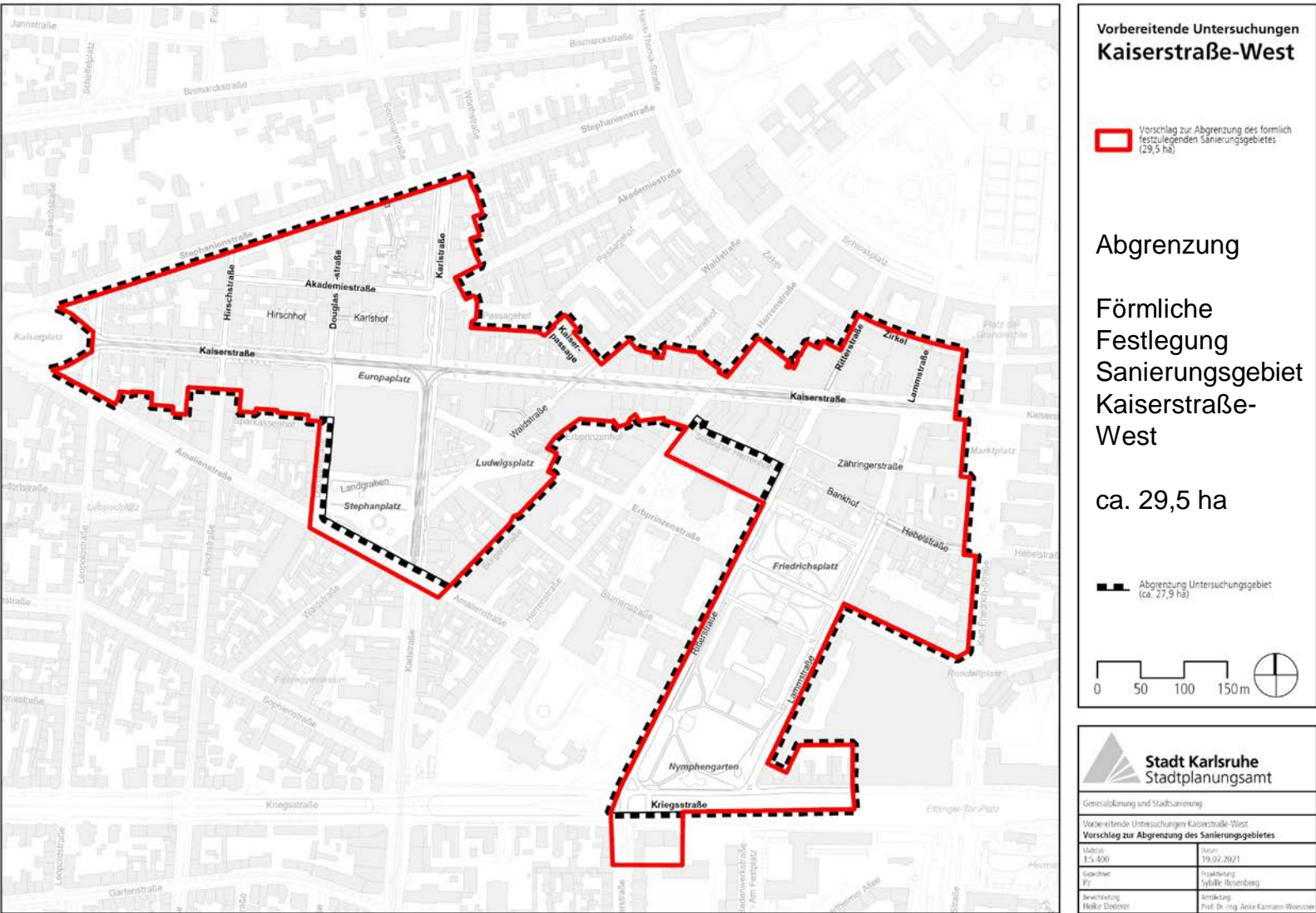


Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West

Ergänzungsbereiche

- Ergänzung um den Bereich zwischen südlichen Herrenhof und Ständehausstraße
- Douglas- und Amalienstraße am Stephanplatz
- Übergangsbereich Ritterstraße/Kriegsstraße (Neuordnung Gebäudeerschließung/Rampe)

Förmliche Festlegung Kaiserstraße-West durch Gemeinderat am 25. Oktober 2022, rechtskräftig durch Veröffentlichung am 04.11.2022.



TOP 2

Informationen zum Sanierungsverfahren und rechtlichen Steuerungsinstrumenten

Inhalt

- Folgen der Festlegung des Sanierungsverfahrens
- Wichtiges vorab
- Was ist antragspflichtig?
- Prüfungsinhalt
- Ablauf Sanierungsgenehmigung
- Ausgleichsbetragserhebung

Folgen der Festlegung des Sanierungsverfahrens

- **Verfügungs- und Veränderungssperre**
- Sanierungsvermerk
- Antragspflicht für Rechtsvorgänge
- (Kauf-)Preisprüfung
- Ausgleichsbetragserhebung

Sanierungsgenehmigung

➤ Wichtiges vorab

!! Bis zur Genehmigung sind Verträge schwebend unwirksam

!! Kein Vollzug im Grundbuch

!! Bearbeitungsdauer bis 4 Monate

Was ist antragspflichtig?

- Befristete Miet- und Pachtverträge > 1 Jahr
- Grundstücksteilung
- Baulastenvorgänge
- Grunderwerb
- Verkauf und Bestellung eines Erbbaurechts
- Grundstücksbelastungen (z. B. Grundschuldbestellung)

Was ist genehmigungsfrei?

- Die Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge
- Die Grundschuldbestellung, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets.

!! Negativbescheinigung

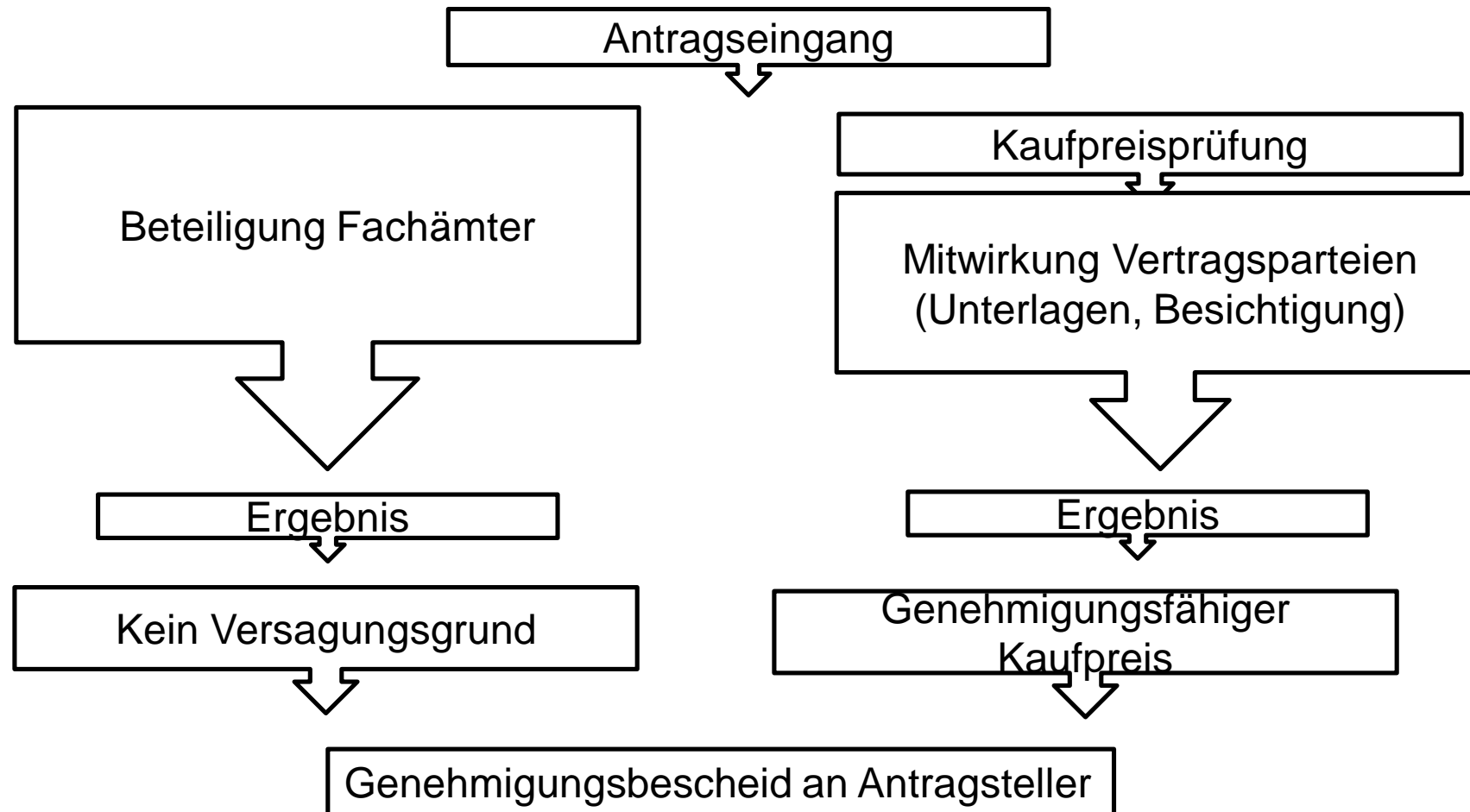
Prüfungsinhalt?

- Wird die Durchführung der Sanierung unmöglich gemacht?
- Wird die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert? (§ 153 Abs. 2)
- Wird den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprochen? (§ 145 Abs. 2)

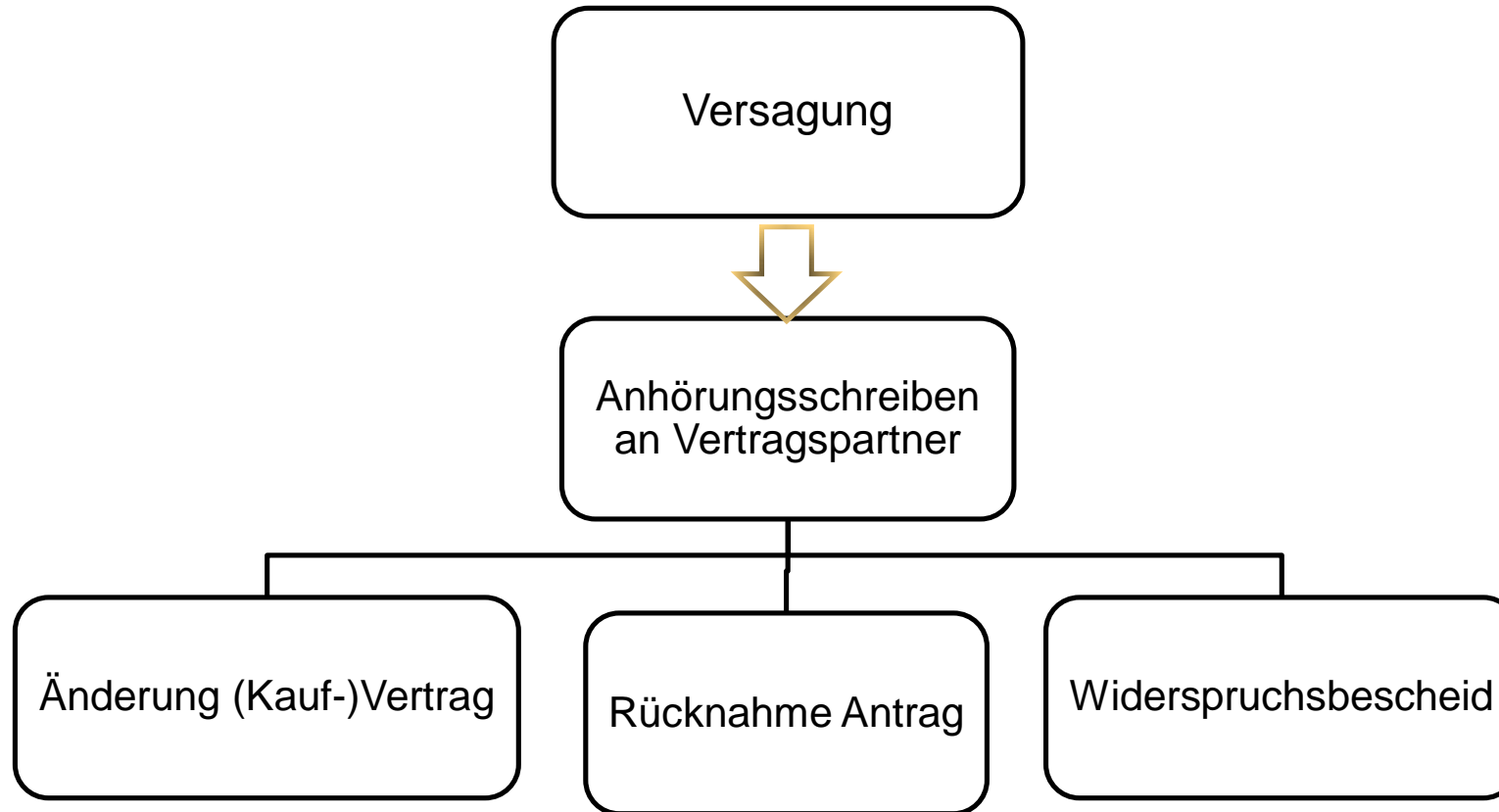
Warum Kaufpreisprüfung?

- Gesetz definiert einen überhöhten Kaufpreis als eine wesentliche Erschwerung der Sanierung (§ 153 Abs. 2)
 - Preisstabilität auf dem Grundstücksmarkt (§ 194 Verkehrswert)
 - Absicherung des Ausgleichsbetrags
 - Käuferschutz

Ablauf Sanierungsgenehmigung



Ablauf Sanierungsgenehmigung



Ausgleichsbetrag

➤ Gesetzliche Vorgabe

- Grundstückseigentümer ist an der Finanzierung der Sanierung zu beteiligen

§ 154

■ Voraussetzung für die Erhebung

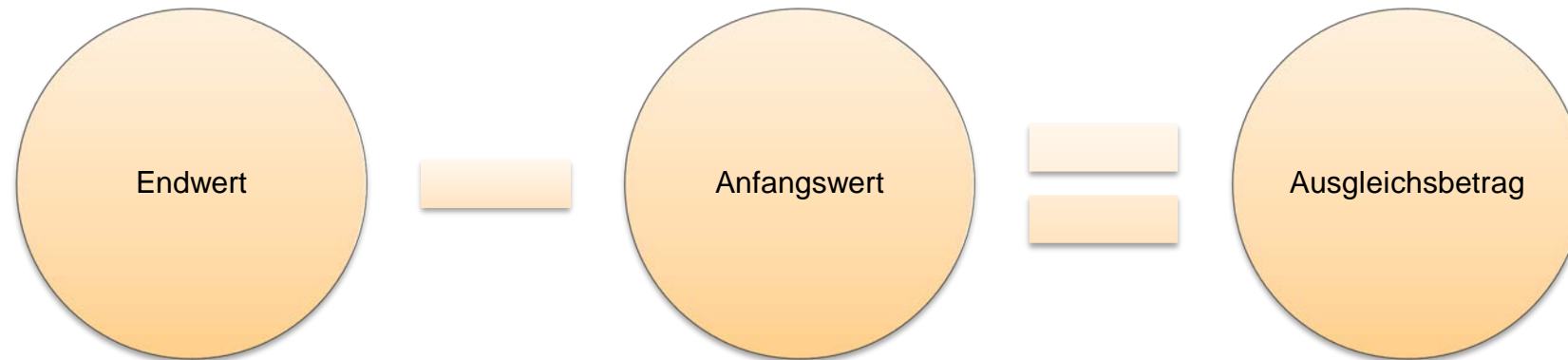
- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung auf dem Grundstück**

Ausgleichsbetrag

➤ Ermittlung

- sanierungsunbeeinflusstem **Bodenwert** (Anfangswert)
 - Sanierungsbeeinflusstem **Bodenwert** (Endwert)
- !! Gebäudewerterhöhung** verbleibt dem Eigentümer

Ausgleichsbetrag



Ausgleichsbetrag

➤ Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

§ 154

- Eigentümer
- Miteigentümer
- Wohnungs- und Teileigentümer (WEG)

Ausgleichsbetrag

- Welche Möglichkeiten gibt es, den Ausgleichsbetrag zu begleichen?
 - Bescheiderhebung
 - Abschluss Ablösevertrag

Informationen zu den sanierungsrechtlichen Instrumentarien:

- allgemeines Vorkaufsrecht
- Abwendung

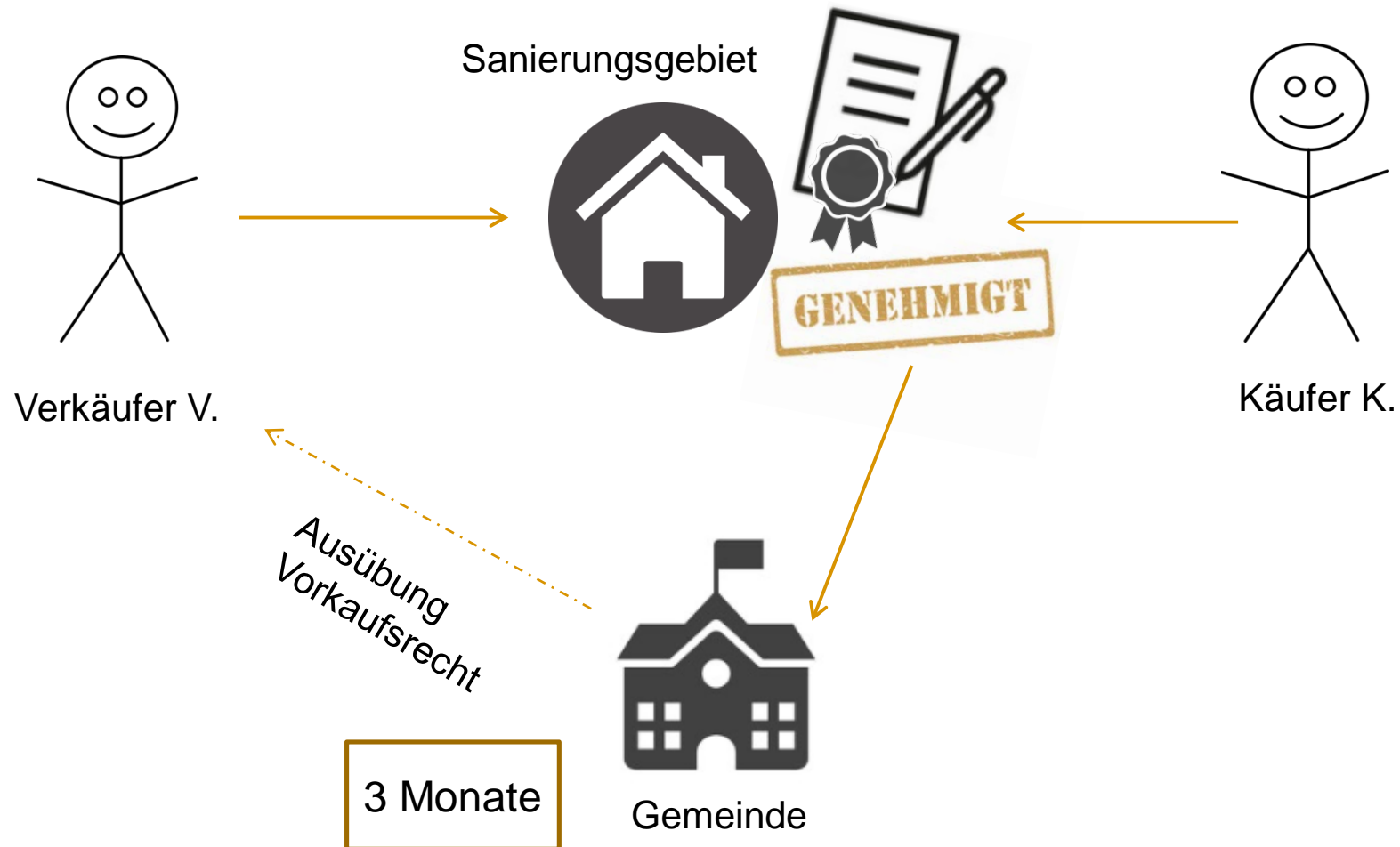
Gesetzliche Grundlagen

- Der Gemeinde steht beim Kauf von Grundstücken in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB ein allgemeines **Vorkaufsrecht** zu.
- Das Vorkaufsrechts **darf nur** ausgeübt, wenn:
 - das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt oder
 - das Grundstück **nicht** entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist oder
 - das Grundstück **nicht** entsprechend **den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme** bebaut ist oder
 - eine auf dem Grundstück errichtete **bauliche Anlagen Missstände oder Mängel** aufweist.
- Das Vorkaufsrecht **kann erst** dann ausgeübt werden, nachdem der Kaufvertrag rechtswirksam geworden ist, das heißt **nach Vorliegen** der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Ausübung Vorkaufsrecht

- Ausübungsfrist **gegenüber dem Verkäufer = 3 Monate**
(§ 28 Abs. 2 BauGB)
- Mit Ausübung kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bedingungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (§ 464 Abs. 2 BGB).
Somit grundsätzlich auch zum vereinbarten Kaufpreis.
- Aber: Gemeinde kann den zu zahlenden Kaufpreis **limitieren**
auf den **Verkehrswert** (§ 28 Abs. 3 BauGB).
- Voraussetzung: Kaufpreis überschreitet den Verkehrswert **deutlich**
- Folge: **Rücktrittsrecht** des Verkäufers

Ablauf Ausübung Vorkaufsrecht



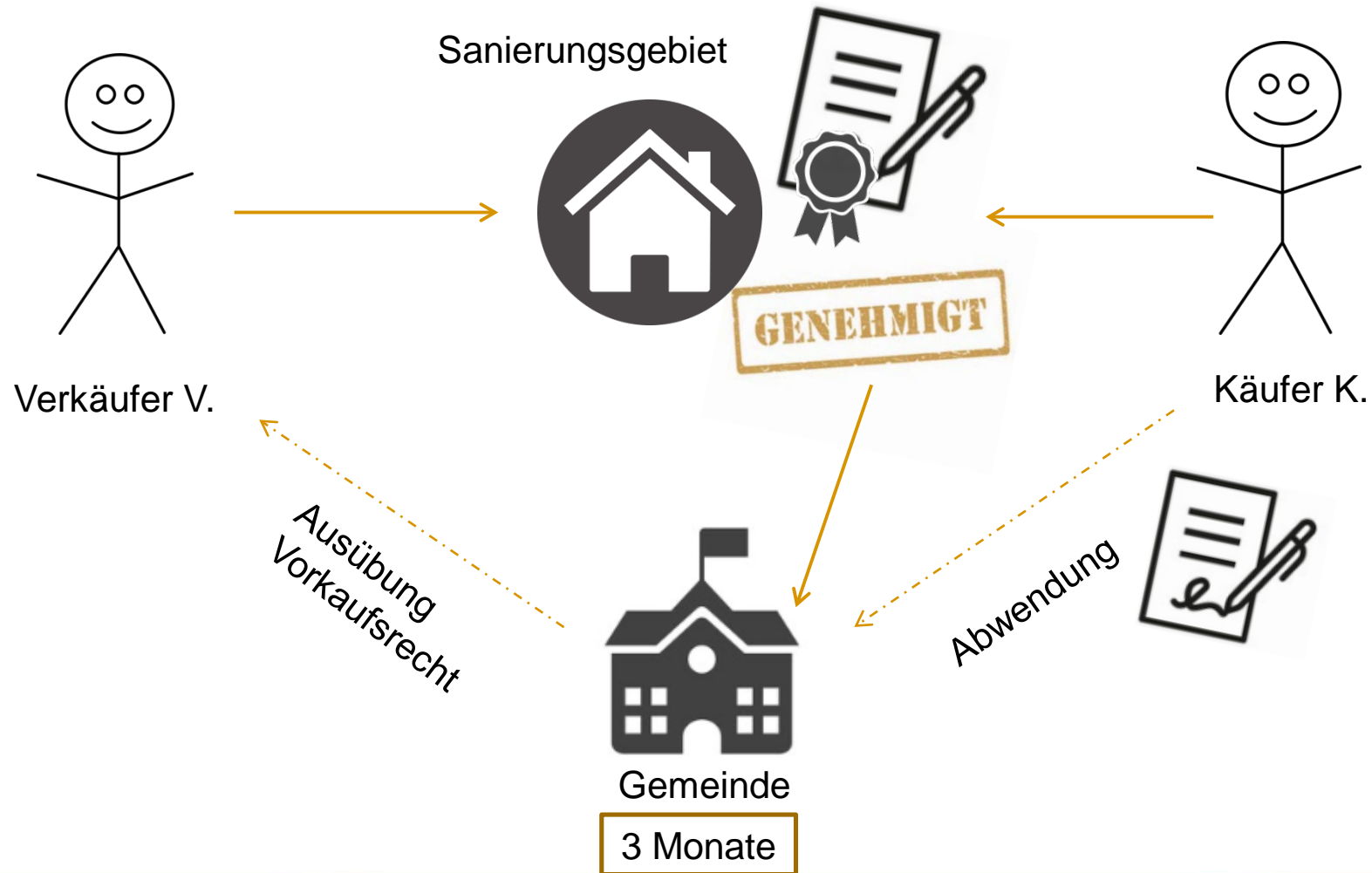
Abwendung Vorkaufsrecht

- Der **Käufer** kann gem. § 27 Abs. 1 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts **abwenden**, wenn er sich **vor** Ablauf der 3-Monats-Frist **verpflichtet**, das Grundstück
 - a. binnen **angemessener Frist**
 - b. nach den baurechtlichen Vorschriften oder **Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme** zu verwenden bzw. Missstände oder Mängel zu beseitigen und
 - c. er hierzu (persönlich und finanziell) **in der Lage** ist,
- Die Gemeinde hat die Frist auf Antrag des Käufers um 2 Monate zu verlängern, wenn er glaubhaft macht die obigen Aspekte zu erfüllen.

Abwendung Vorkaufsrecht

- Käufer als privater Dritter verpflichtet sich zur Realisierung der Sanierungsziele
- i. d. R. Schuldrechtlicher Vertrag zwischen Käufer und Gemeinde
wesentliche Inhalte
 - Selbstverpflichtung des Käufer das Grundstück entsprechend zu nutzen und Darstellung, dass er hierzu in der Lage ist.
 - Allgemeine städtebauliche Situation und Ziele der städtebaulichen Maßnahme
 - Sanierungsmaßnahmen für den Vertragsgegenstand
 - Planung, Baubeginn und Fristen
 - Verpflichtung zur **Unterlassung unerlaubter Nutzungen**,
d. h. keine Bar, keine barähnlichen Betriebe, kein Beherbergungsbetriebe im Rotlichtmilieu (z. B. Stundenhotels), keine Bordelle, keine Wohnungsprostitution, keine Vergnügungsstätten sonstiger Art (z. B. Bowlingbahnen, Diskotheken) usw.

Ablauf Abwendung Vorkaufsrecht



TOP 3

Fördermöglichkeiten für private Gebäudemodernisierungen

Sanierungsverfahren und rechtliche Steuerungselemente

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
 - Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde
 - Frist für die Genehmigung bei Bauvorhaben: 2 Monate, Verlängerung um 2 Monate möglich
- gilt auch für Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren bzw. für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben

Private Modernisierungen

Kurzübersicht

Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln (keine Instandhaltung) an Gebäuden (Wohn- und Gewerberäume), die bis Ende 1994 fertig gestellt wurden (Gewerberäume bis maximal 200 Quadratmeter)
- Untergeordnete räumliche Erweiterungen/Anbauten im Einzelfall (weniger als 30 Prozent des Bestandes)
- Erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung vor 1959)

Zuschusshöhe:

- Modernisierungszuschuss 35 Prozent; bei erhaltenswertem Gebäude oder Denkmal plus 15 Prozent
- Ordnungsmaßnahmenzuschuss 100 Prozent

zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung nach §§ 7h, 10f bzw. 11a oder bei eigengenutzten Gebäuden Steuerbonus § 35c EStG

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
- 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

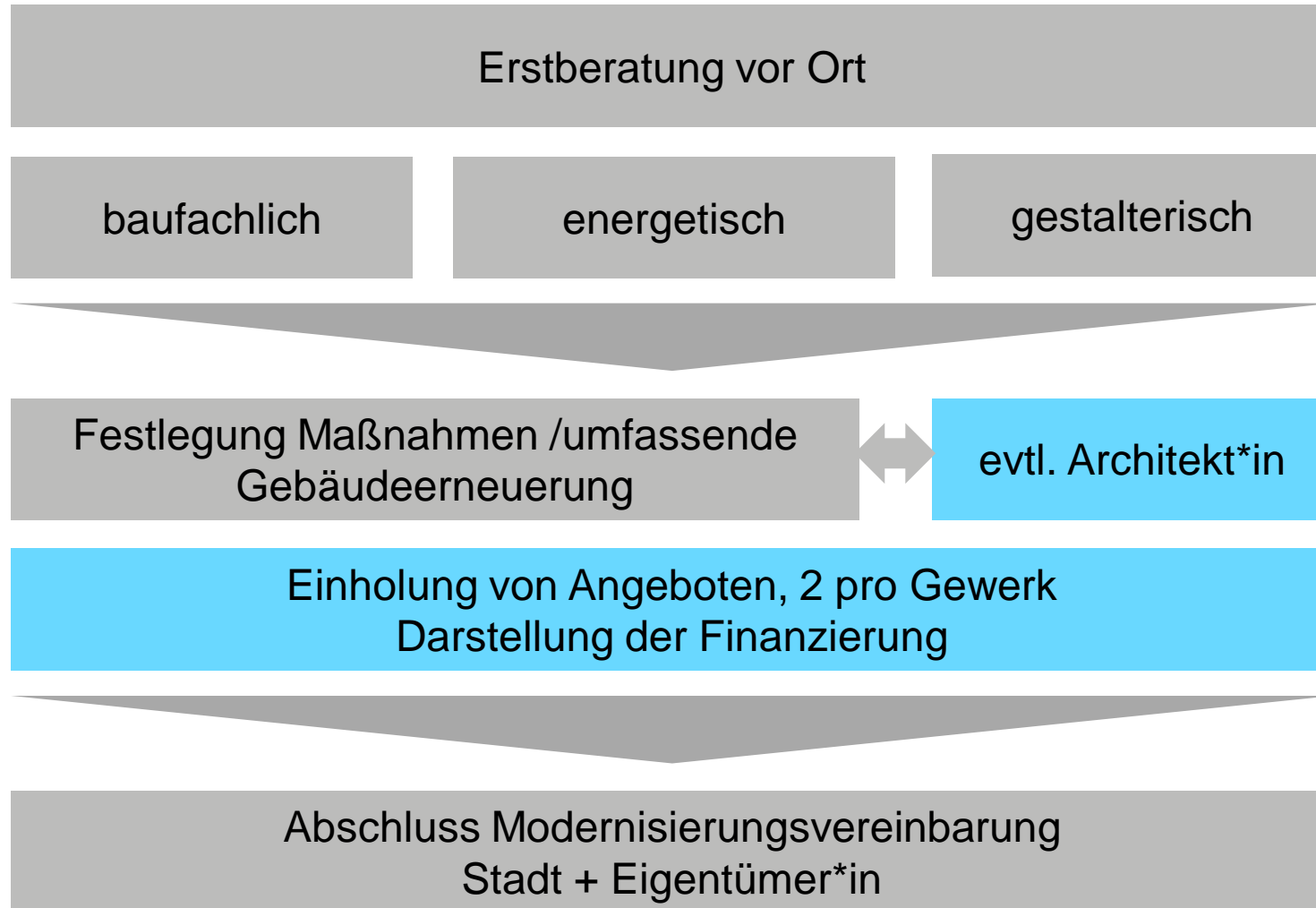


Förderbedingungen

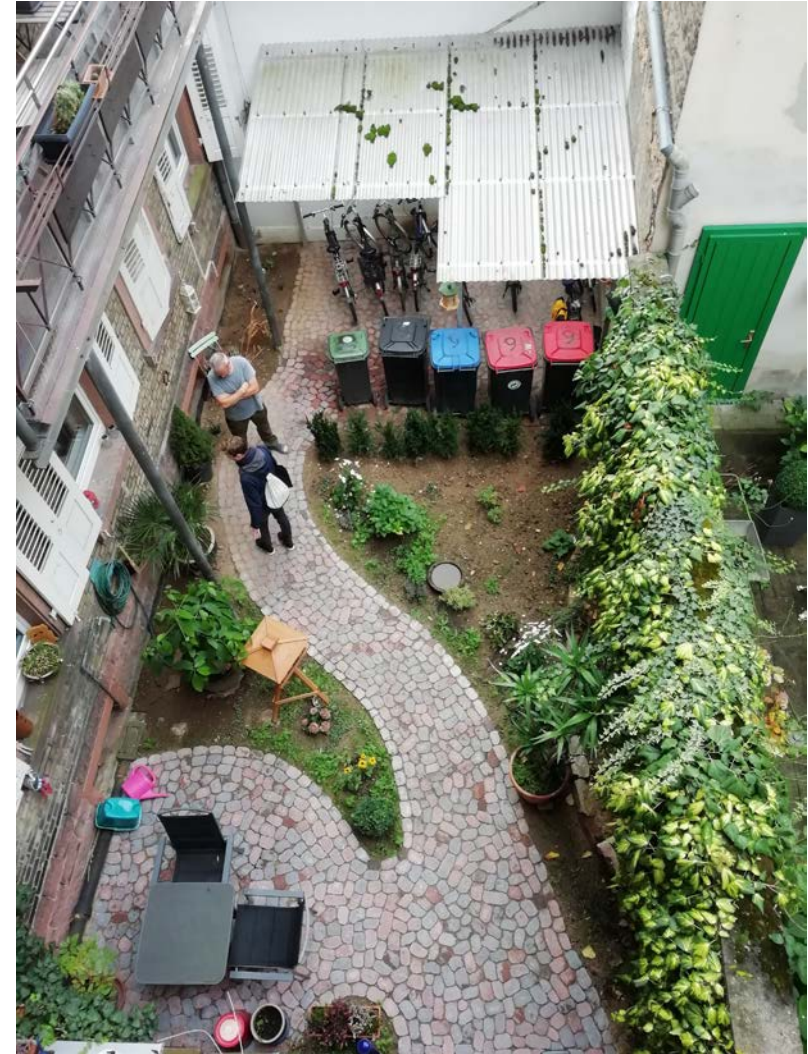
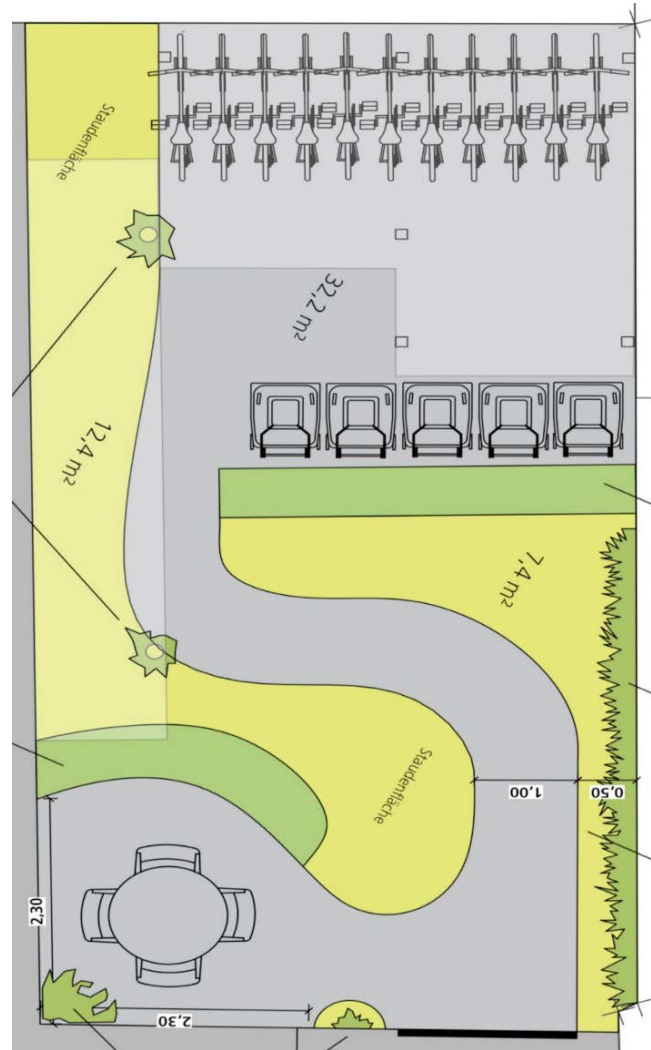
- Immobilie liegt im Sanierungsgebiet und ist bis 1994 erbaut worden
- Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein (Auftragserteilung gilt als Baubeginn)
- Einhaltung Mietpreisspiegel („Ortsübliche Vergleichsmiete“); ab 40.000 Euro Fördersumme
- Eintragung Dienstbarkeit ab 10.000 Euro; Grundschuld ab 50.000 Euro Fördersumme
- Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss
- Entscheidung immer im Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel
- Bei Inanspruchnahme anderer Zuschuss-/Förderprogrammen entfällt ggf. städtischer Zuschuss oder es erfolgt Anrechnung bei den förderfähigen Maßnahmen (keine Doppelförderung !)
(z.B. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG EM über BAFA Zuschuss oder BEG EH über KfW Kredit mit Tilgungszuschuss))

Info: www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/sanierung/sanierungsgebiete

Ablauf Beratung private Gebäudeerneuerung



Fördermöglichkeiten zur Hofentsiegelung



Förderprogramm zur Begrünung von Dächern, Fassaden und versiegelten Freiflächen



Förderprogramm und Entwurf B-Plan Grünordnung /Klimaanpassung

Förderfähige Maßnahmen

- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- max. 5.000 Euro/Anwesen
- Zuschussbewilligung über die Stadt: Gartenbauamt

Info: www.karlsruhe.de/gruenfoerderung

Bebauungsplan-Vor-Entwurf „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“

- Satzung gilt für die Grundstücke, auf denen Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden
- Sicherung vorhandenes Grün
- Schaffung von neuen Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern
- Entsiegelung und wasserdurchlässige Gestaltung
- Fassaden- und Dachbegrünung

Bekanntmachung der Stadt Karlsruhe

Stadt beteiligt Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Das Stadtplanungsamt legt die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes dar.

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, für das dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird. Es wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit von der Planung zu unterrichten. Deshalb werden im nachfolgenden Beitrag die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes veröffentlicht.

Darüber hinaus bietet das Stadtplanungsamt, Bereich Planverfahren, Lennstraße 7, Zimmer D 117, in der Zeit vom 13. Mai 2022 bis 17. Juni 2022 während der Dienststunden die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und zu erläutern.

Vor einer Einsichtnahme in die ausliegenden Planunterlagen wird wegen der aktuellen Coronasituation eine vorübergehende Absprache mit den Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes unter der Telefonnummer 0721/133 0131 oder per Email planverfahren@pla.karlsruhe.de – dringend empfohlen.

Zur Erleichterung der Information der Öffentlichkeit kann der Bebauungsplanentwurf während des genannten Zeitraumes auch im Internet unter www.karlsruhe.de/bebauungsplanung eingesehen werden. Hier sind über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Während dieser Frist können auch Äußerungen zur Planung bei der oben genannten Dienststelle vorgetragen werden. Die Eingaben werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen, soweit sie berücksichtigt werden können, in den weiteren Planungsprozess ein. Dazu ist keine gesonderte Benachrichtigung vorgesehen. Der danach erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der weiteren Verfahren nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich zur Einsicht ausgelegt werden. Bei dieser Gelegenheit kann dann zur Planung nochmals Stellung genommen werden.

Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes:
Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr.

Das Stadtplanungsamt ist mit den Straßenhäusern S 1, S 2, S 4, S 5, S 11, 1, 2, 3, 4, 5, 6 Hallesche Marktplatz, gut zu erreichen.

Bebauungsplan „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“, Karlsruhe – Innenstadt-Ost, Innenstadt-West



Aufgabe und Notwendigkeit

Die Stadt Karlsruhe gehört aufgrund ihrer exponierten Lage im Oberrheingraben zu den Kommunen mit den höchsten Durchschnittstemperaturen in Deutschland. Dadurch ist der Effekt der städtischen Wärmeinsel und die damit verbundenen gesundheitlichen Risiken der Bevölkerung hier von besonderer Bedeutung. Durch die hohe Versiegelungs- und geringe Vegetationsrate liegt sich die Karlsruher Innen-

stadt im Vergleich zum Umland besonders stark auf. Bereits heute ist der Wärmeisellekt in der Innenstadt ausgeprägt und eine deutliche Zunahme von sommerlichen Hitzeperioden wird prognostiziert.

Für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind Grünflächen ein entscheidender Faktor. Aufgrund ihrer Kühlungs- und Wasserrückhaltefunktion sowie durch Verschattung tragen sie zur Regulierung des Stadtklimas bei.

Planungskonzept

Die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes bilden einen Baustein in der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Karlsruhe, um die Hitzebelastung im Sommer auch bei einer weiter steigenden Erwärmung erfolgreich zu halten. Abgeleitet aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung und der Klimaanpassungsstrategie werden die in den Rahmenplänen definierten Anforderungen und Maßnahmen für die sogenannten „Hot-Spot-Gebiete“ in Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan überführt.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung, Entwicklung und Vernetzung von Grün und eine klimangepasste Umgestaltung des Bestandes in Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung. Folgende Maßnahmen sollen bei Neuanlagen und Sanierungen greifen:

- Fassadenbegrünung an allen geeigneten Wänden.
- Dachbegrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer sowie Begrünung von Nebengiebeln, unterbauten Flächen und Tiefgaragen.
- Gebot der Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen und Minimierung der Bodenversiegelung.
- Begrünungs- und Pflanzfoto auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke.
- Grüne Parkierung durch Beschattung von Stellplätzen.
- Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken.

Die Eigentümer werden verpflichtet, auch die Freiflächen des Grundstücks zu bepflanzen. Sie sollen vorhandenes Grün sichern, neue Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern anlegen, die Befestigung des Grundstücks auf ein erforderliches Mindestmaß reduzieren, wasserdurchlässig gestalten und mit Tiefgaragen unterbaute Flächen begrünen. Außerdem müssen die Fassaden und Dächer der Gebäude und Nebenanlagen begrünt werden.

Über diese Maßnahmen soll eine Kühlung durch Verdunstung von Boden und Pflanzen und durch Verschattung erreicht, der Regenwassererhalt verbessert und insgesamt eine Reduzierung der Wärmebelastung erzielt werden.

Dieser Bebauungsplan wird ergänzend zu den bestehenden Bebauungsplänen aufgestellt. Bei den Festsetzungen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Begrünung und Vermeidung von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen wie zum Beispiel die intensive Dachbegrünung sind möglich und gewünscht.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine neuen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche, Bauweise, Erschließung oder Ver- und Entsorgung.

Ziel ist es, dass die Begrünungsmöglichkeiten des einzelnen Grundstücks unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ausgeschöpft werden. Nur so kann die Hitzebelastung abgemildert werden.

Stadtplanungsamt

TOP 4

**Verknüpfung zum Konzept „Öffentlicher Raum und Mobilität Innenstadt“ +
Reallabore Passagehof und Karlstraße**



Gehl

ARGUS
STADT UND VERKEHR • PARTNERSCHAFT mbH

WEEBER + PARTNER

Öffentlicher Raum und Mobilität Innenstadt + Reallabore Passagehof und Karlstraße

Auftakt Sanierung Kaiserstraße West, 8.2.2023

ÖRMI Bericht zum Download

www.karlsruhe.de/oermi



Platz für mehr ...



Grün



Gesunde
Mobilität



Leben

Platz für mehr Grün

Empfehlungen



1.

**Grüne Verbindungen
mit der Umgebung**



2.

**Von grau und
versiegelt zu grün
und lebendig**



3.

**Verbesserung des
Mikroklimas**



4.

Mehr Vielfalt an Grün

Platz für mehr Grün

Gehl — Making Cities for People

Grüne Fahrradroute und Nachbarschaftsstraße, biodiverse Abstandsflächen und Vorgärten tragen zu einem grünen Charakter bei



Neuer Ort zum Abkühlen und Baden

Biodiverse Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten als Erholungsorte für das Viertel

Verbindung zum Botanischen Garten

Flanieren auf der grünen Verbindung Lammstraße

Schlossgarten

Botanischer Garten

Schlossplatz

Schlossplatz

KIT-Campus

Berliner Platz

Mehr Biodiversität und naturnahe Grünflächen

Mehr Grünelemente und durchlässige Oberflächen in der Kaiserstraße

Alter Friedhof

Citypark

Legende

- Grüne Verbindung
- Begrüntes Gleisbett
- Grüneres Straßenbild durch kleinteilige Begrünung und durchlässige Oberflächen
- Grünanlagen und Parks
- Grüne Innenhöfe
- Wasserspiele oder Brunnen



Lammstraße

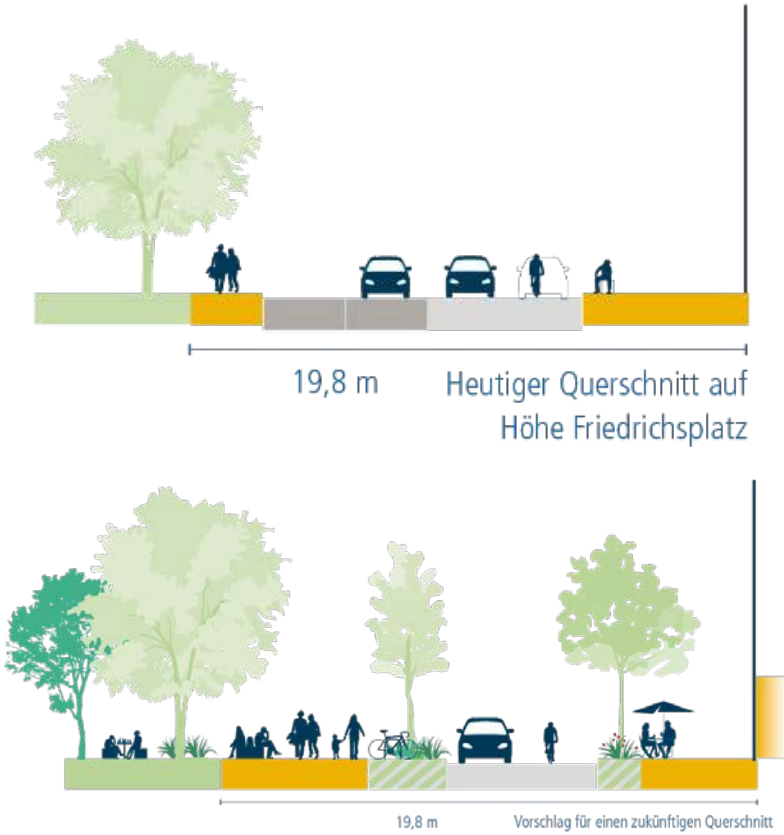
Von einer grauen Straße...

Gehl | ARGUS | Weeber+Partner



Lammstraße

...zu einer grünen
Verbindung

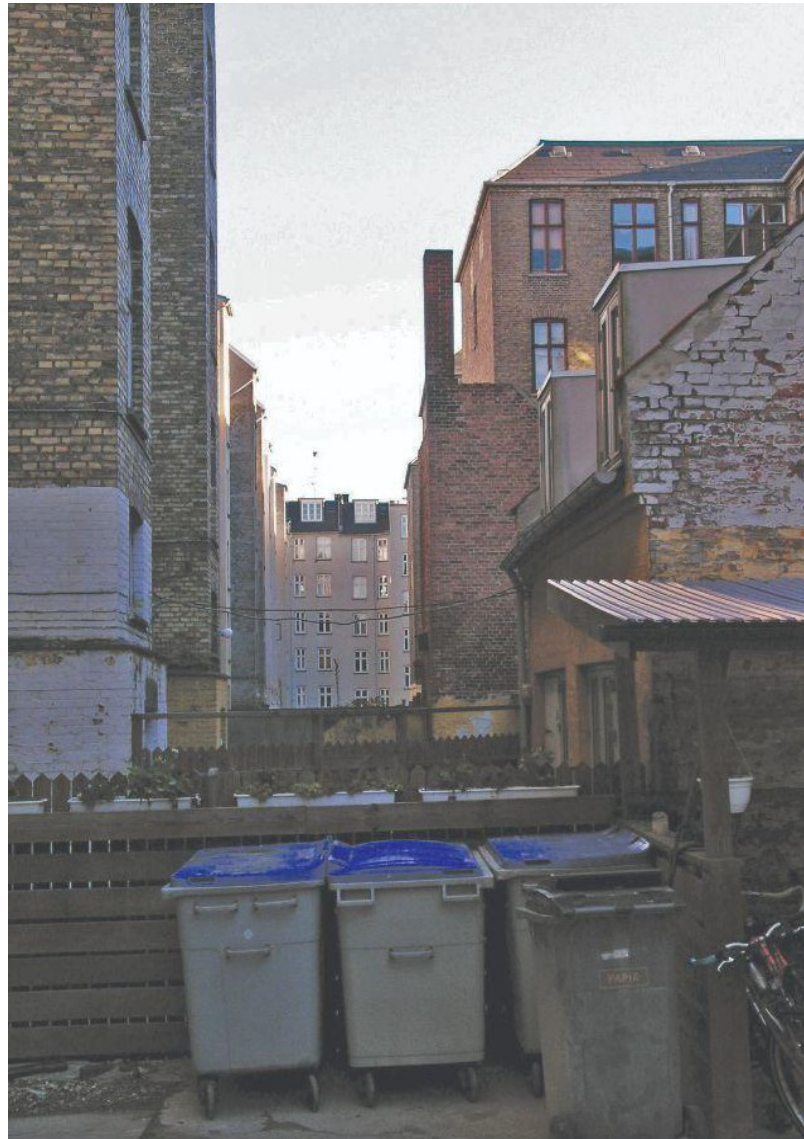


Gehl | ARGUS | Weeber+Partner



Grüne Innenhöfe

Gehl | ARGUS | Weeber+Partner



Beispiel aus Kopenhagen - Vorher



Nachher

Platz für mehr Leben

Empfehlungen



1.

**Quartiere stärken
und besser
verbinden**



2.

**Aufwertung von
öffentlichen Räumen**



3.

**Mehr Möglichkeiten
zum Verweilen**



4.

**Das Leben
sichtbar machen**



5.

Innenstadt für alle

Platz für mehr Leben

Gehl — Making Cities for People

Lokale Treffpunkte und Straßen: mehr Spielraum und nicht-kommerzielle Angebote zum Verweilen

Wohnen und Ausgehen in Balance bringen

Nördliche Karlstraße als Fußgängerzone ausweisen, um Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Freien zu beleben

Mehr Grün, Kultur und Platz zum Spielen und Verweilen im Passagehof

Erdgeschosszonen rund um den Schlossplatz aktivieren

Legende

Wohnen und Nachbarschaft

Quartiersleben

Stadtleben

Bedeutung des öffentlichen Raumes für das öffentliche Leben und seine Intensität

Kulturpfad

Adenauerring

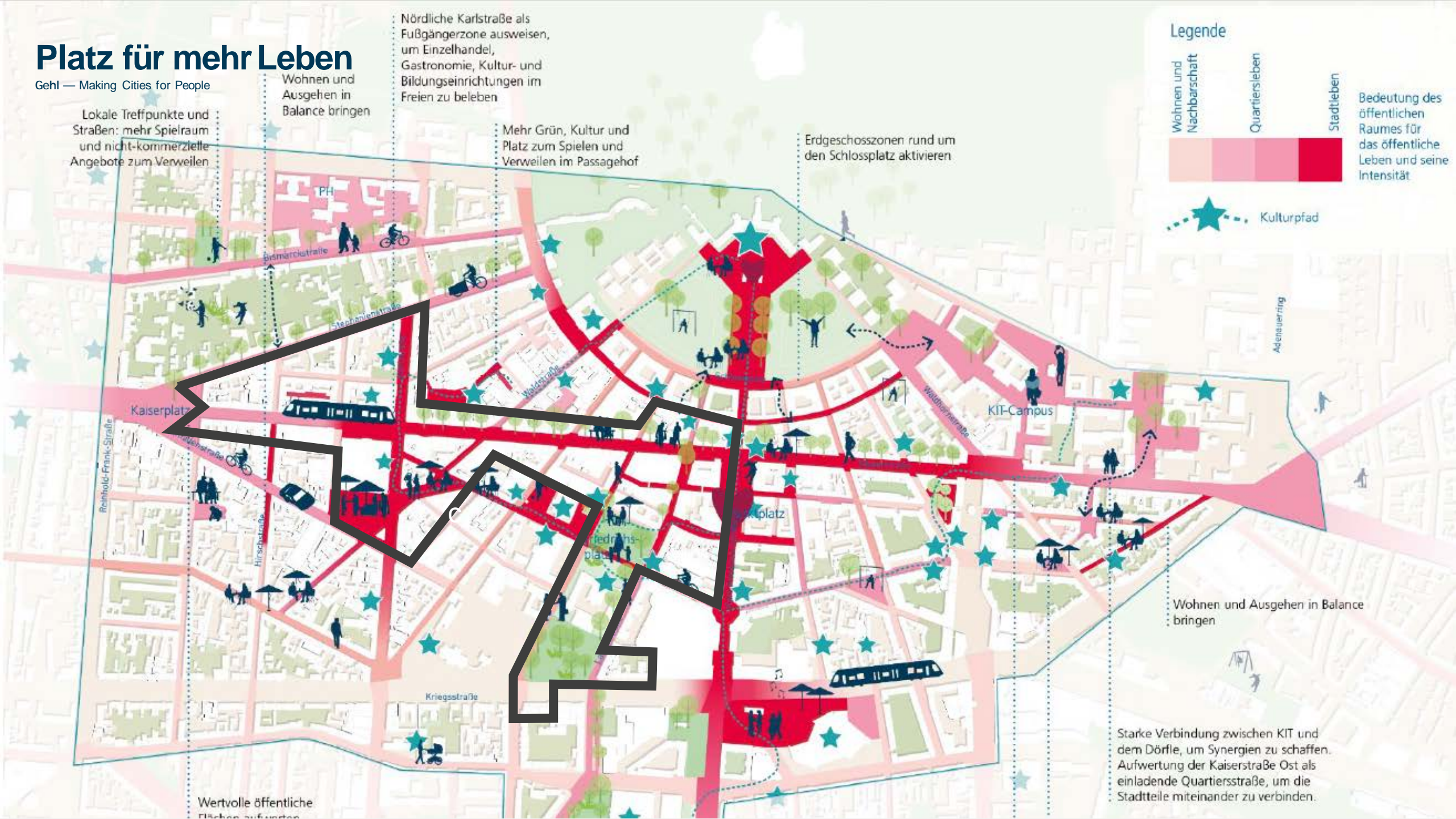
KIT-Campus

Platz

Wohnen und Ausgehen in Balance bringen

Starke Verbindung zwischen KIT und dem Dörfle, um Synergien zu schaffen. Aufwertung der Kaiserstraße Ost als einladende Quartiersstraße, um die Stadtteile miteinander zu verbinden.

Wertvolle öffentliche Flächen aufwerten



Reallabor Passagehof

23. Mai – 18. Juli 2022



Reallabor Passagehof



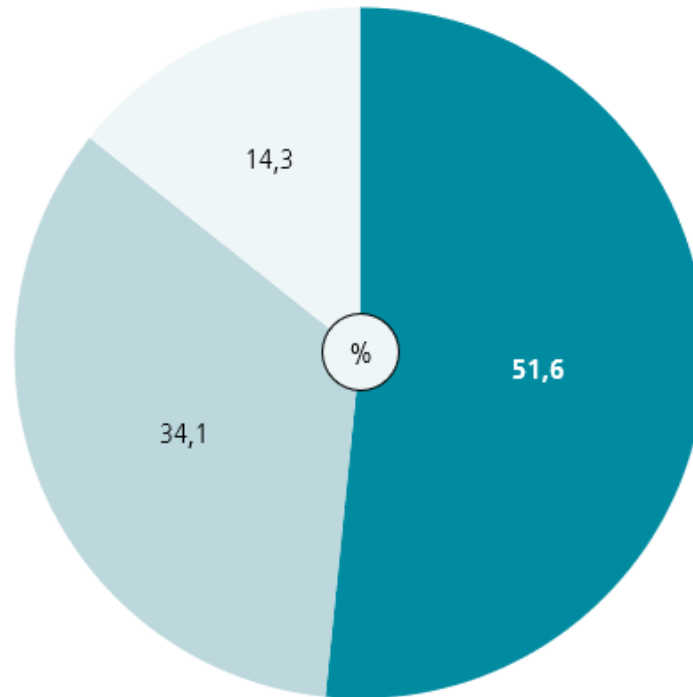
Fotos (v.l.n.r.): C.Bellamoli, O.Kraemer, P. Waldschmidt

Reallabor Passagehof

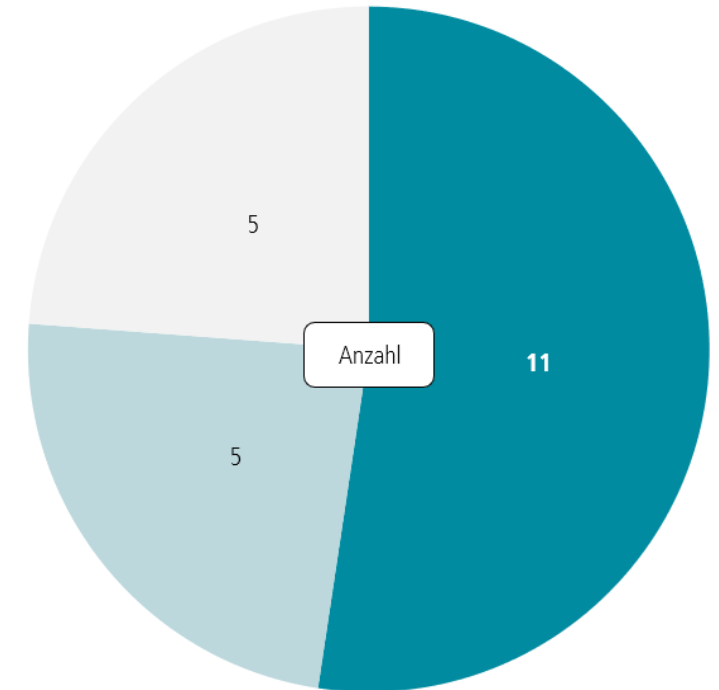
Evaluation

- Das autoreduzierte Gebiet sollte **genauso bleiben** wie während des Pilotprojekts
- Das autoreduzierte Gebiet sollte **bleiben**, aber **mit folgenden Veränderungen**
- Alles sollte wieder **so** werden **wie vor dem Projekt**

Anwohnende (N: 92)



Gewerbetreibende (N: 21)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Platz für mehr gesunde Mobilität

Themenfelder



1.

**Prioritäten-Netz
(Straßenhierarchie)**



2.

**Ein gesundes Herz
für Karlsruhe
(Kfz-Verkehr)**



3.

**Rad- und
Fußverkehr**



4.

Urbane Logistik



5.

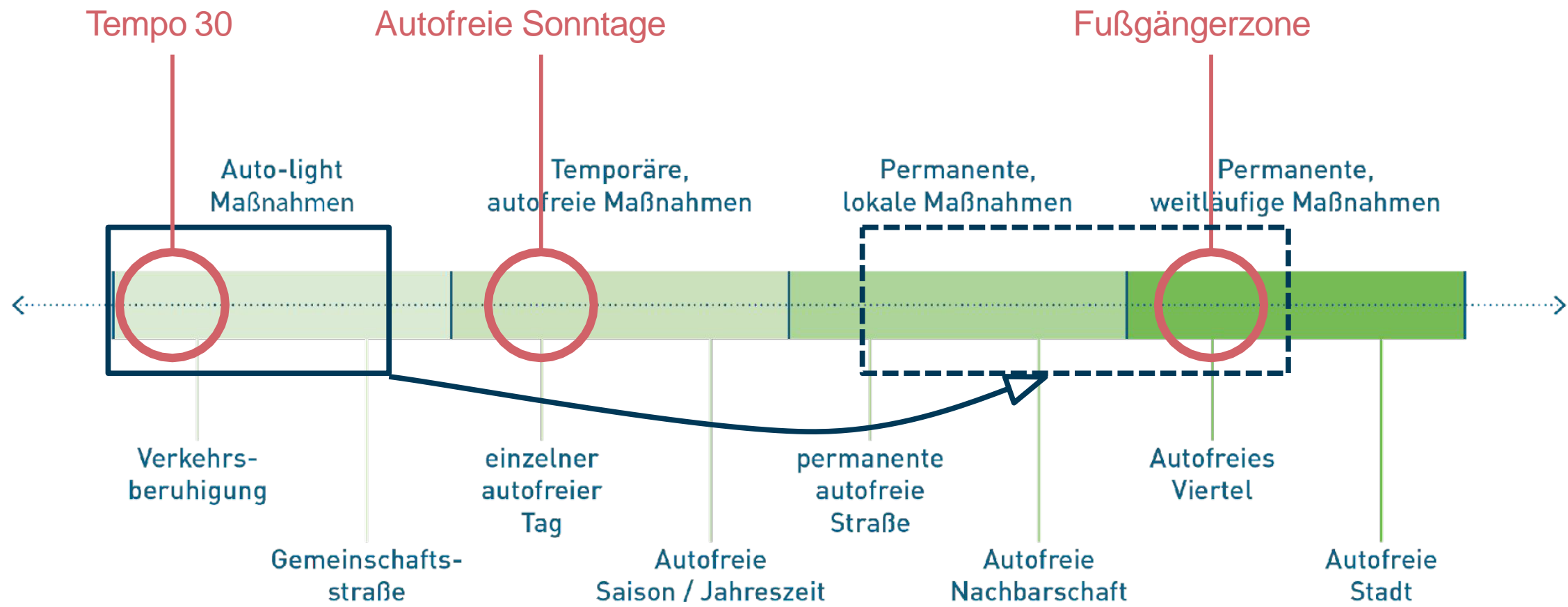
Öffentlicher Verkehr



6.

Kfz-Parkraum

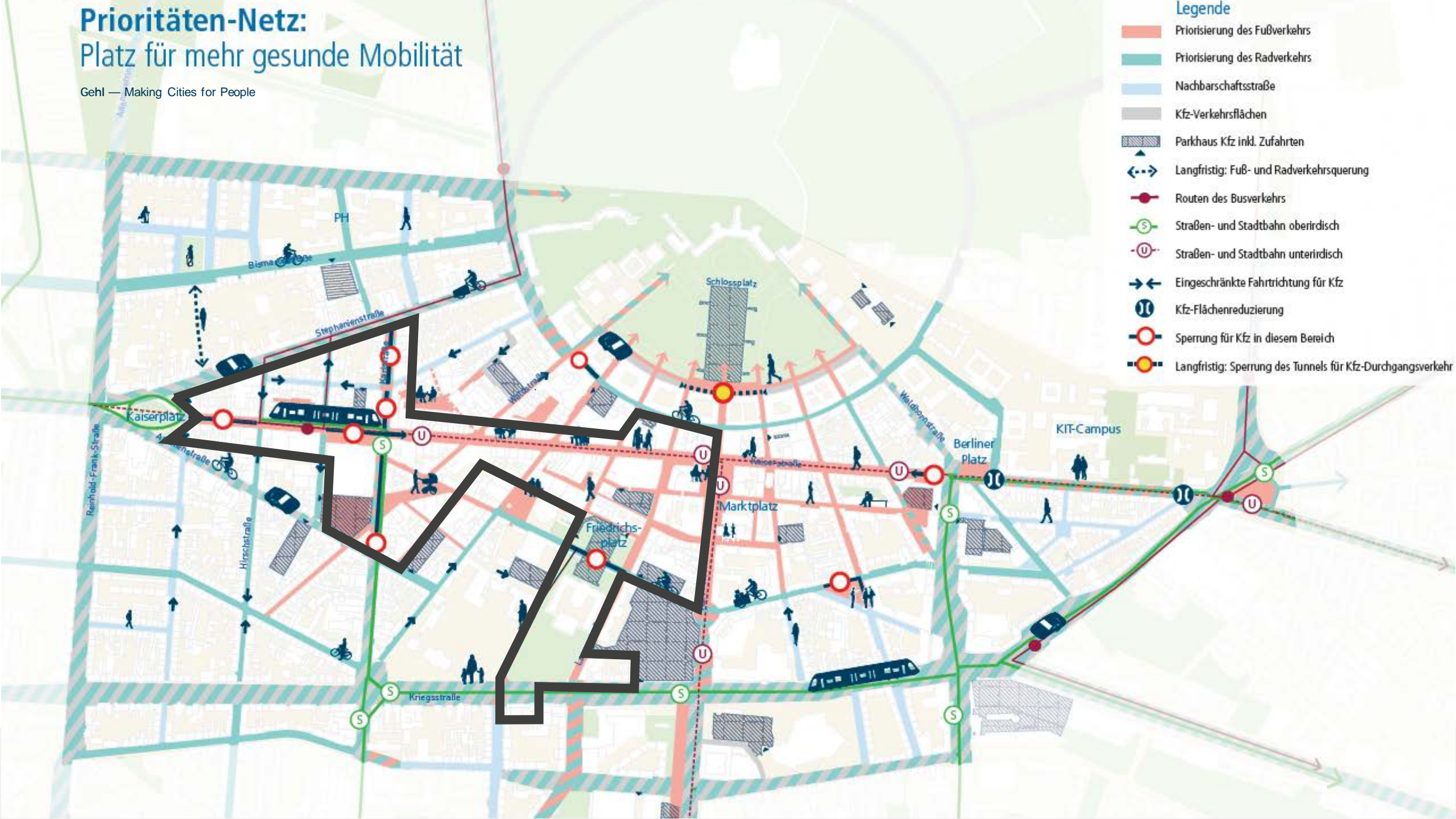
Zielvorstellung bis 2030



Prioritäten-Netz: Platz für mehr gesunde Mobilität

Gehl — Making Cities for People

- Legende**
- Priorisierung des Fußverkehrs
 - Priorisierung des Radverkehrs
 - Nachbarschaftsstraße
 - Kfz-Verkehrsflächen
 - Parkhaus Kfz inkl. Zufahrten
 - Langfristig: Fuß- und Radverkehrsquerung
 - Routen des Busverkehrs
 - Straßen- und Stadtbahn oberirdisch
 - Straßen- und Stadtbahn unterirdisch
 - Eingeschränkte Fahrtrichtung für Kfz
 - Kfz-Flächenreduzierung
 - Sperrung für Kfz in diesem Bereich
 - Langfristig: Sperrung des Tunnels für Kfz-Durchgangsverkehr



Reallabor Karlstraße

18. Juli – 31. Oktober



Fotos: Chiara Bellamoli





TOP 5

Verknüpfung zum Projekt „City-Transformation“ und Möglichkeiten

City-Transformation

**Karlsruhe erhält den Zuschlag für rund
4 Millionen Euro aus dem Bundesprogramm
„Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“**

Andreas Mangold, Amt für Stadtentwicklung
Alexander Zug, Wirtschaftsförderung

Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Aktionsplan City 2020-2026

Vertiefende Identifikation und individuelle Profilierung von Quartieren mit
Einzelhandelsschwerpunkt in der Karlsruher City

City-Transformation

Kooperative Transformation der Karlsruher City-Quartiere durch Profilierung und Akzentuierung
Vollantrag zum 28.02.2022 gestellt
Zuwendungsbescheid am 21.09.2022 erhalten

Fördervolumen: 4,1 Mio. Euro / Eigenanteil der Stadt 0,6 Mio. Euro

Anzahl der beantragten Maßnahmen: 55 unter anderem:

Verfügungsfonds für Quartiersakteure (investive und nicht-investive Maßnahmen)

Gemeinsames Quartiersmarketing

Quartiersmanagement

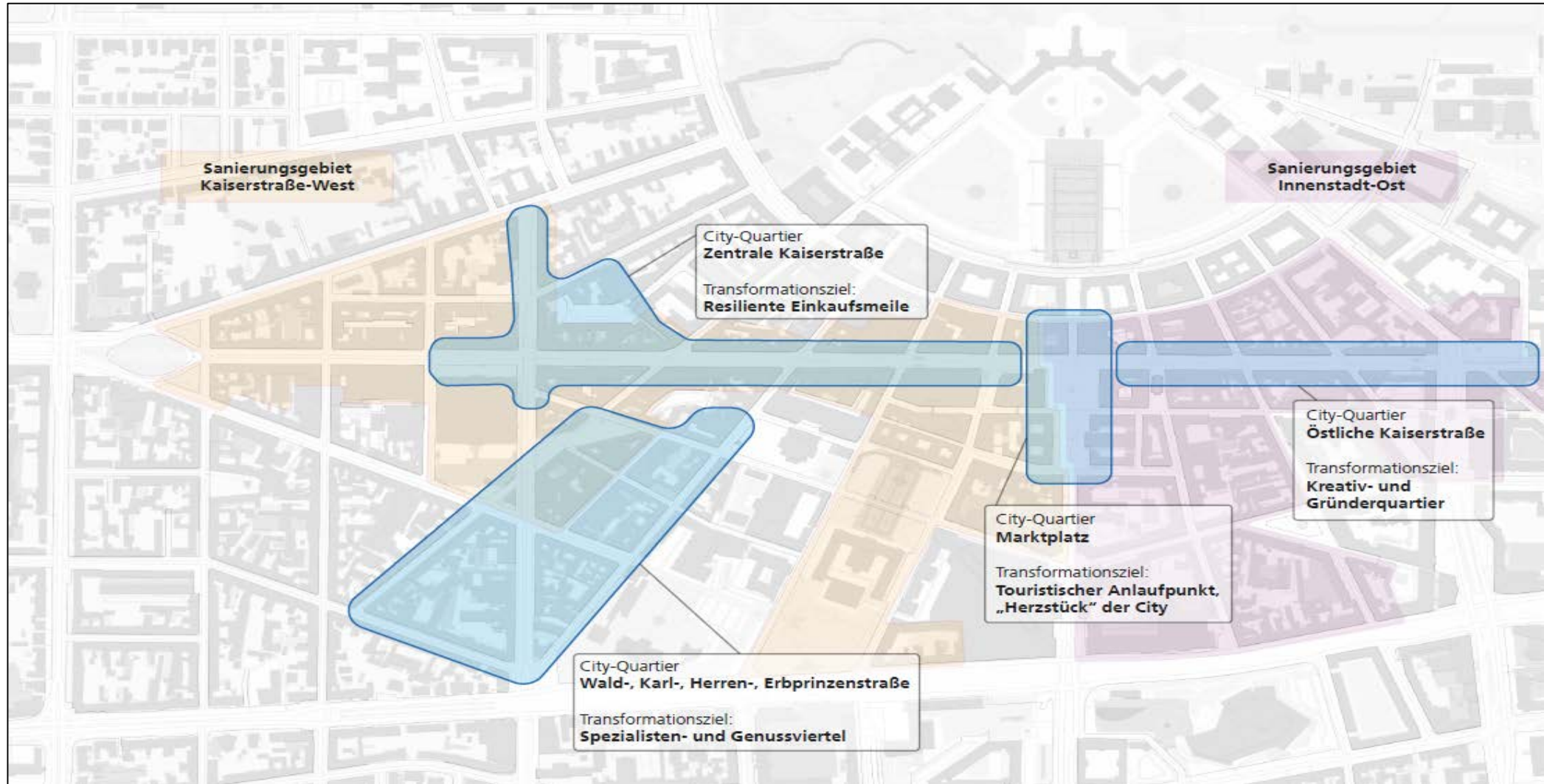
Stärkung bestehender und Gründung weiterer Interessengemeinschaften

Quartiersarchitekt

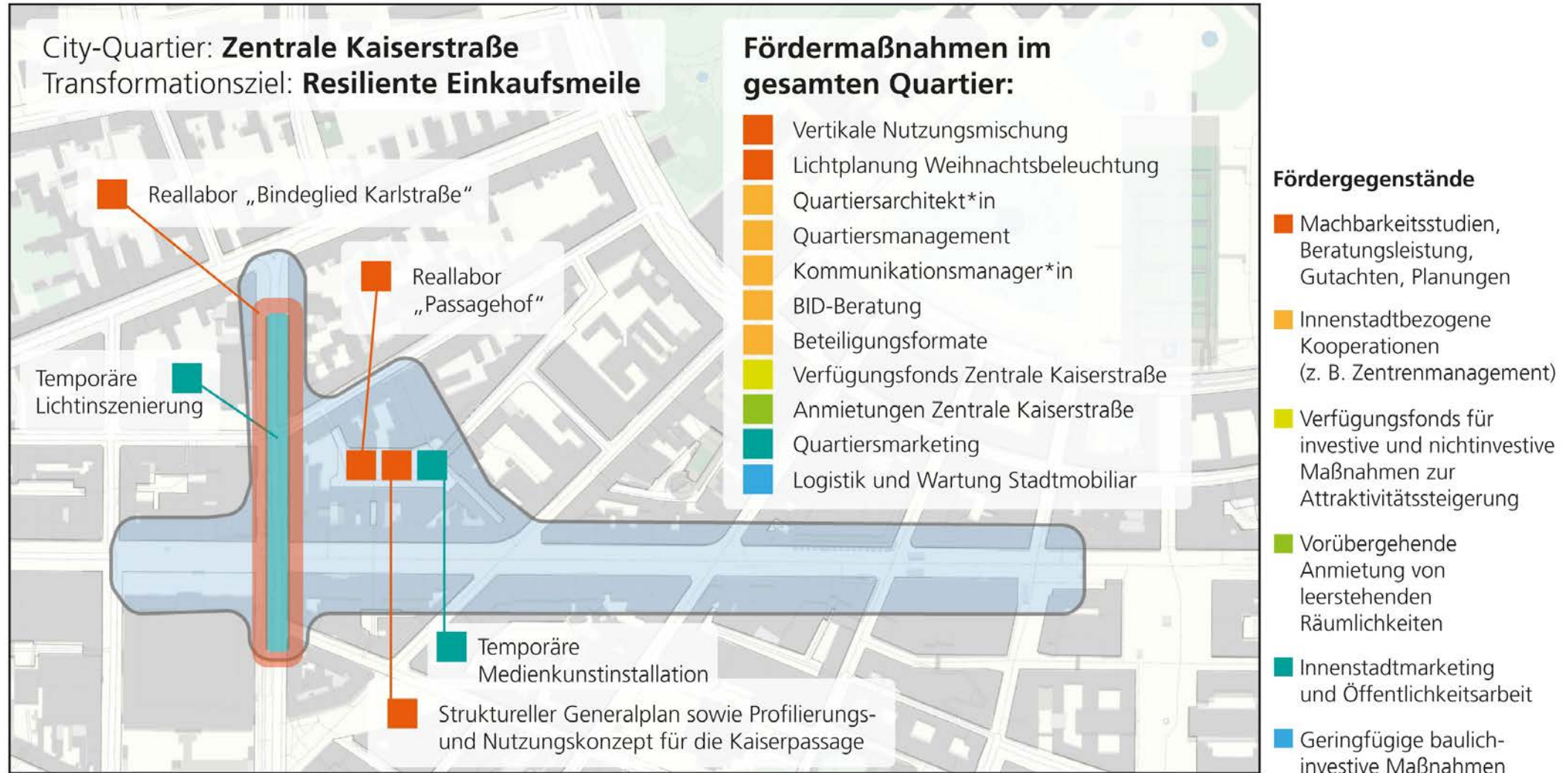
Partizipative Quartiersimpulse & Reallabore

...

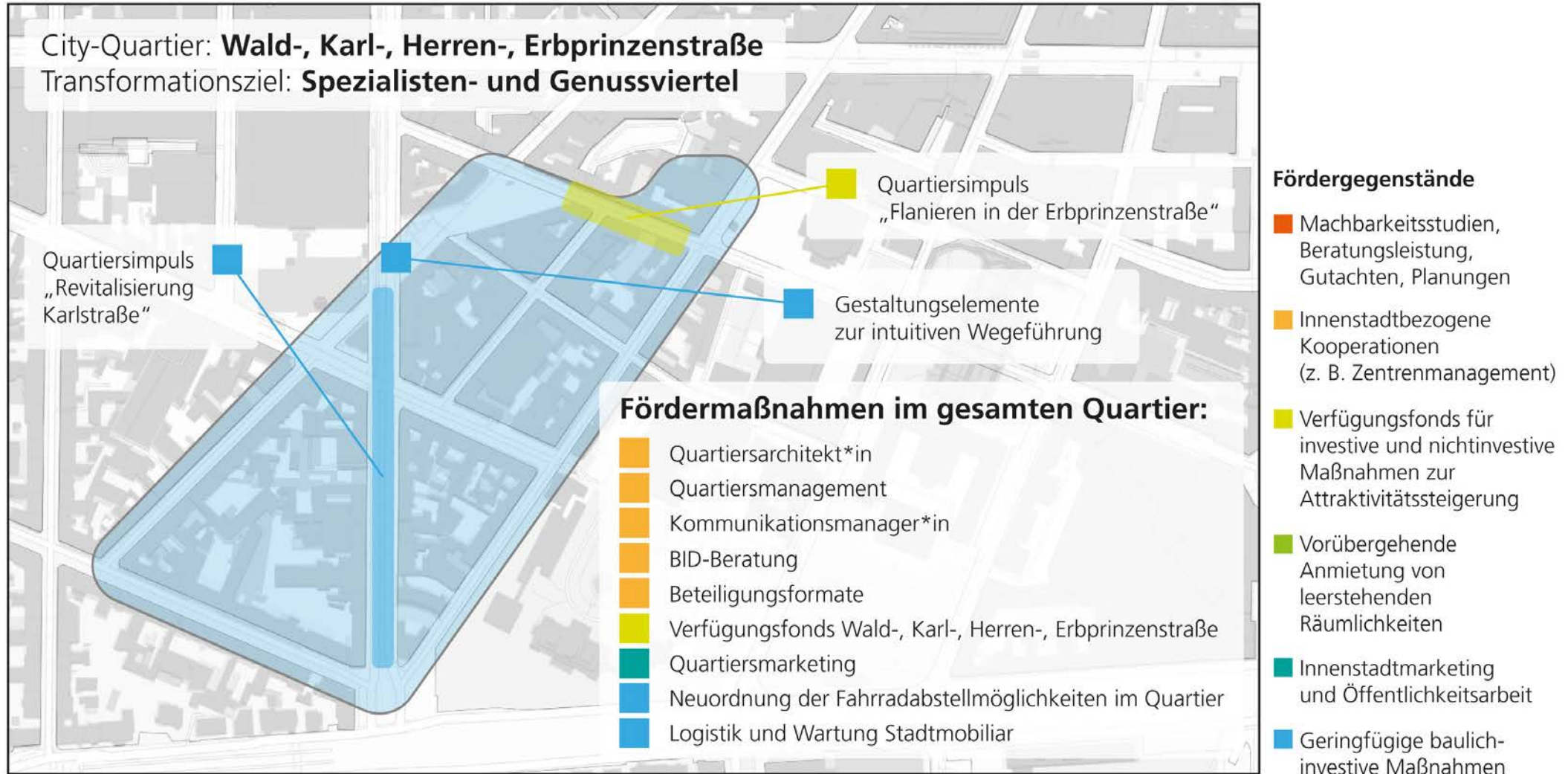
Gesamtübersicht der Quartiere



Quartiersprofilierung



Quartiersprofilierung



Beispiel: Quartier Wald-,Karl-, Herren- und Erbprinzenstraße

IG Karlstraße Aktion Revitalisierung der Karlstraße Auftaktveranstaltung am 08. und 09.10.22



Beispiel: Quartier Wald-,Karl-, Herren- und Erbprinzenstraße

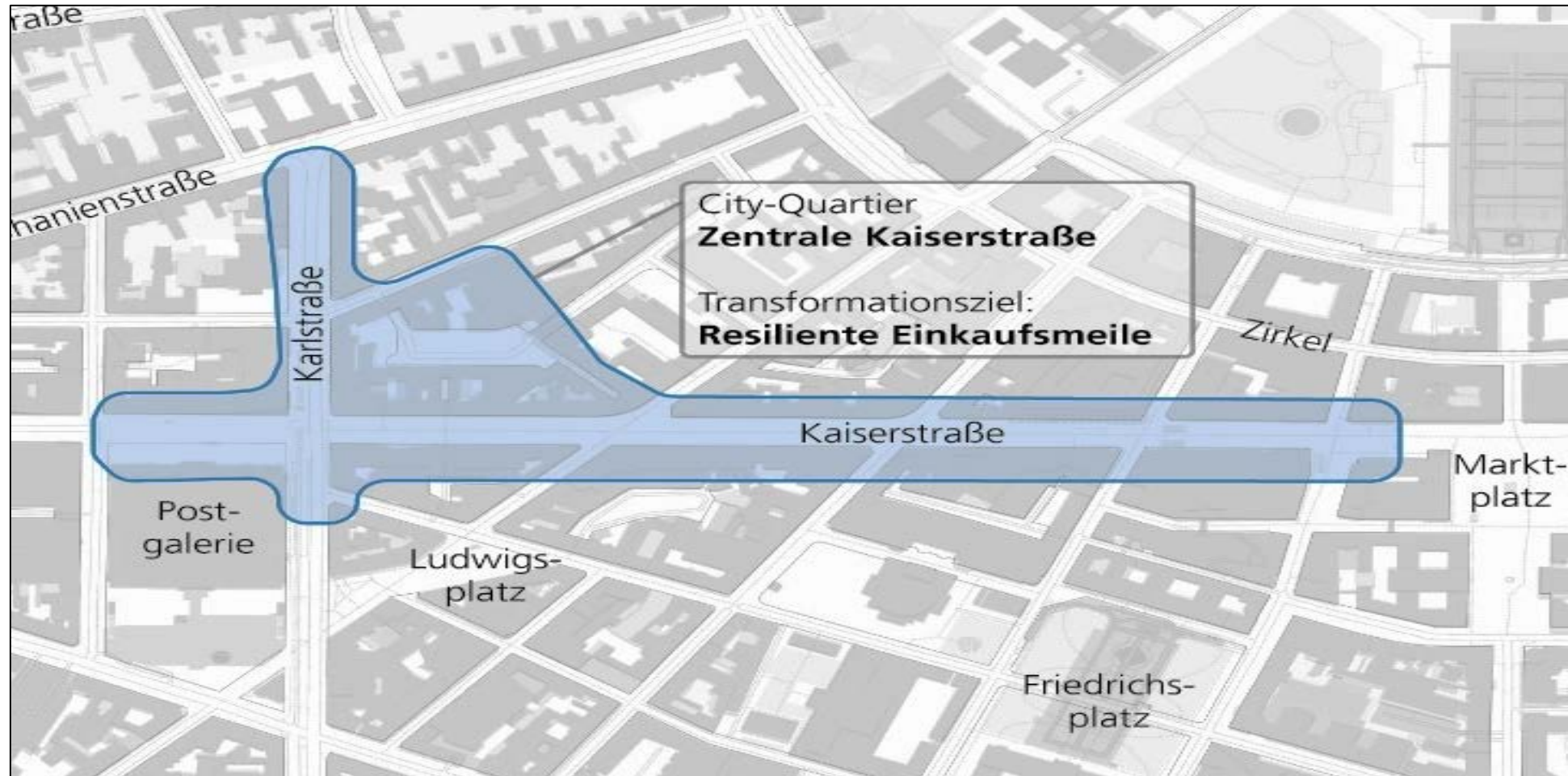
IG Karlstraße Aktion Revitalisierung der Karlstraße Auftaktveranstaltung am 08. und 09.10.22



Anmietungsmodell „Östliche Kaiserstraße“



Anmietungsmodell „Zentrale Kaiserstraße“



Anmietungsmodelle

Ihre Vorteile

Mit der Stadt Karlsruhe erhalten Sie eine verlässliche Mieterin mit sicheren Mieterlösen.

Interessante Nutzungskonzepte, sorgfältig von der Stadt Karlsruhe ausgewählt, beleben Ihre Ladenfläche und schaffen Aufmerksamkeit.

Zuschüsse für kleinere Modernisierungsmaßnahmen sind möglich.

Sie haben Teil an der „Transformation“ – der langfristig positiven Entwicklung der Karlsruher City.

Die Stadt Karlsruhe stellt die Architektenleistungen kostenfrei zur Verfügung.

Rahmenbedingungen

Größe/Verkaufsfläche

*Die Stadt Karlsruhe wird eine Fläche von **bis zu 300 m²** an- und weitervermieten. Nach Abstimmung kann auch die Anmietung einer größeren Fläche, bei Teilung und Unterbringung mehrerer Nutzungskonzepte, erfolgen.*

- Kosten gemäß vorherigem Mietvertrag

*Hinweis: Reduzierung der Bruttokaltmiete um **20 % (zentrale Kaiserstraße)**, oder **25 % (östliche Kaiserstraße)**. Grundlage der zuletzt abgeschlossene Mietvertrag für die betreffende Fläche.*

- Dauer der Vermietung

*Eine Anmietung der Fläche erfolgt für eine Dauer von **bis zu zwei Jahren** (max. bis zum 31.8.25).*

- Baulicher Zustand der Ladenfläche

Die Fläche sollte eine zeitnahe (Um-) Nutzung ohne umfangreichere Sanierungsmaßnahmen zulassen.

TOP 6

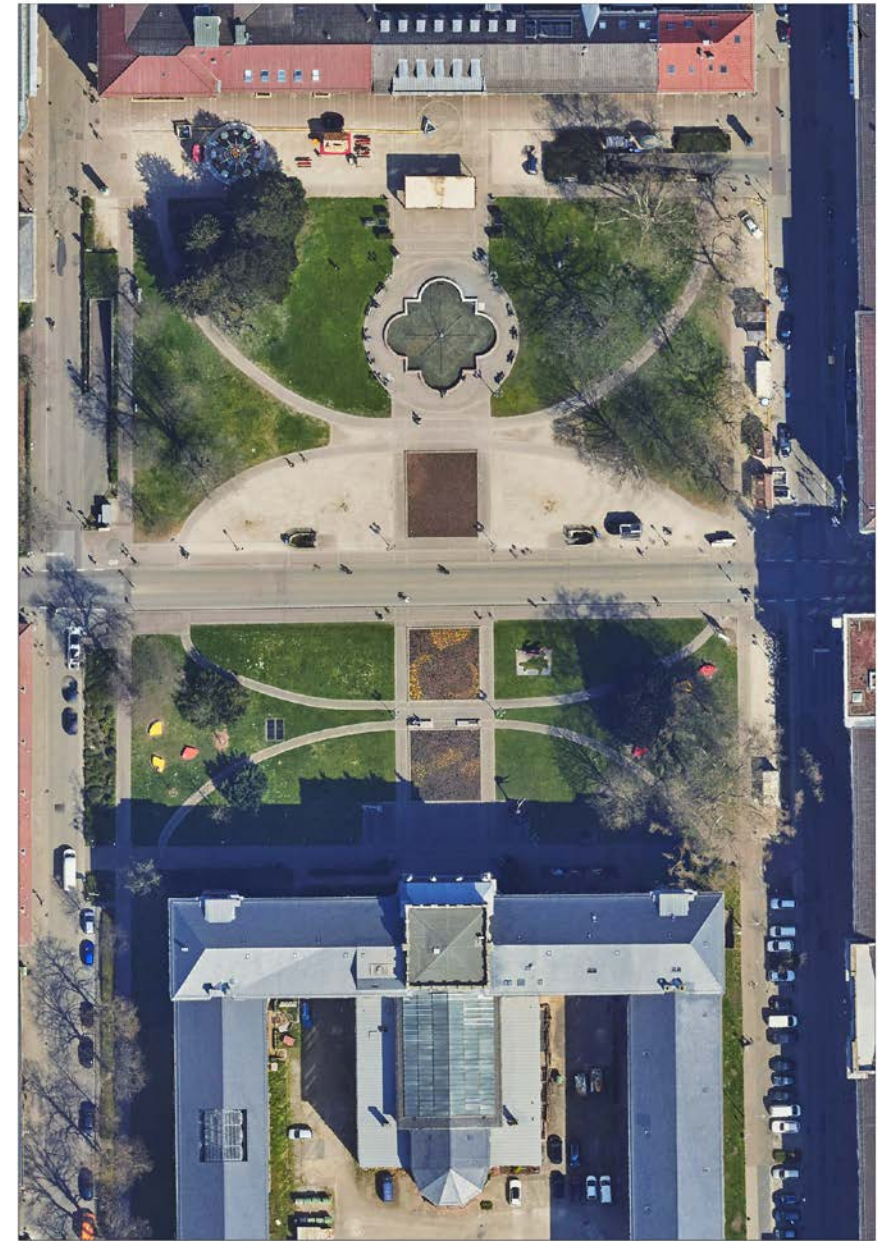
Ausblick

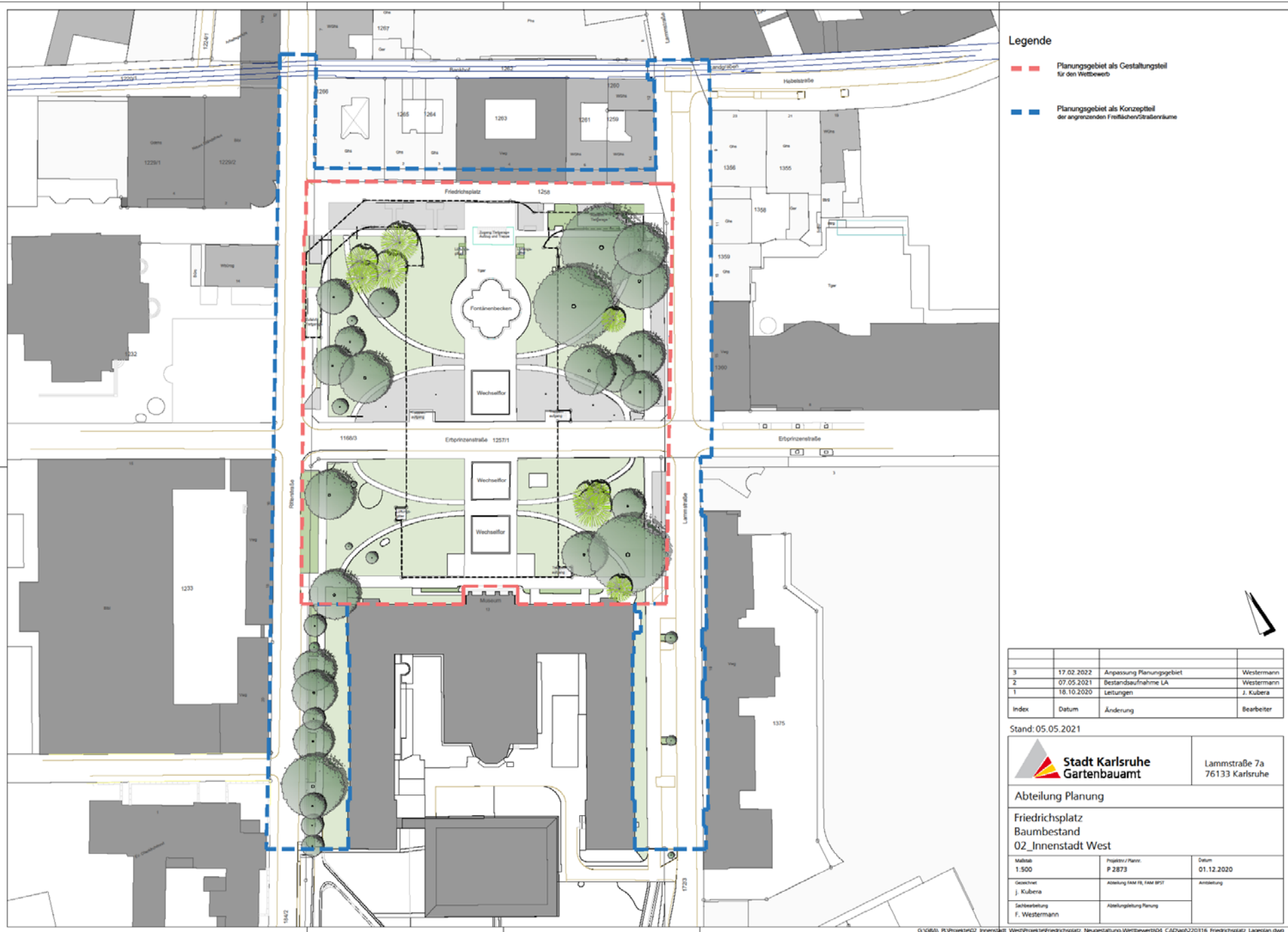


Neugestaltung Friedrichsplatz – Wettbewerb

Luftbild 2012

Luftbild 2021





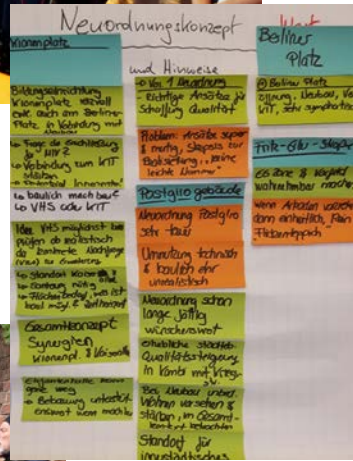
Planungsumgriff
Wettbewerb:

- Ideenteil
- Realisierungsteil

Neugestaltung Friedrichsplatz – Wettbewerb Impressionen der grünen Oase



Bürgerdialog



Impressum

Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt

Amtsleitung : Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner
stpla@karlsruhe.de

Bereich: Generalplanung und Stadtsanierung
Bereichsleitung: Heike Dederer

Bearbeitung: Top 1 - Sybille Rosenberg, Stadtplanungsamt
Top 2 - Jörg Andres, Liegenschaftsamt
Top 2 - Anja Brecht, Liegenschaftsamt
Top 3 - Andreas Lehn, Stadtplanungsamt
Top 4 - Oriana Kraemer, Stadtplanungsamt
Top 5 - Alexander Zug, Wirtschaftsförderung
Top 5 - Andreas Mangold, Amt für Stadtentwicklung
Top 6 - Michael Weindel, Gartenbauamt
Thomas Sippel, Sippel I Buff

Moderation: Thomas Sippel, Sippel I Buff – Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

Luftbilder, Fotos, Graphiken: Stadt Karlsruhe: Liegenschaftsamt, Gartenbauamt, Stadtplanungsamt, Amt für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung
Büro Sippel I Buff