



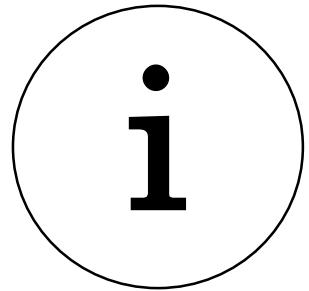
Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West

Herzlich Willkommen zur Auftaktveranstaltung

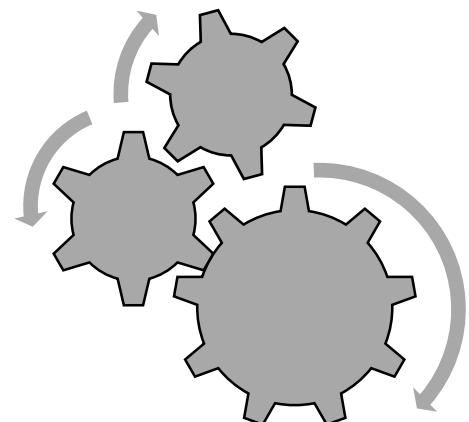
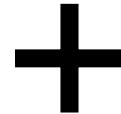
8. Februar 2023



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

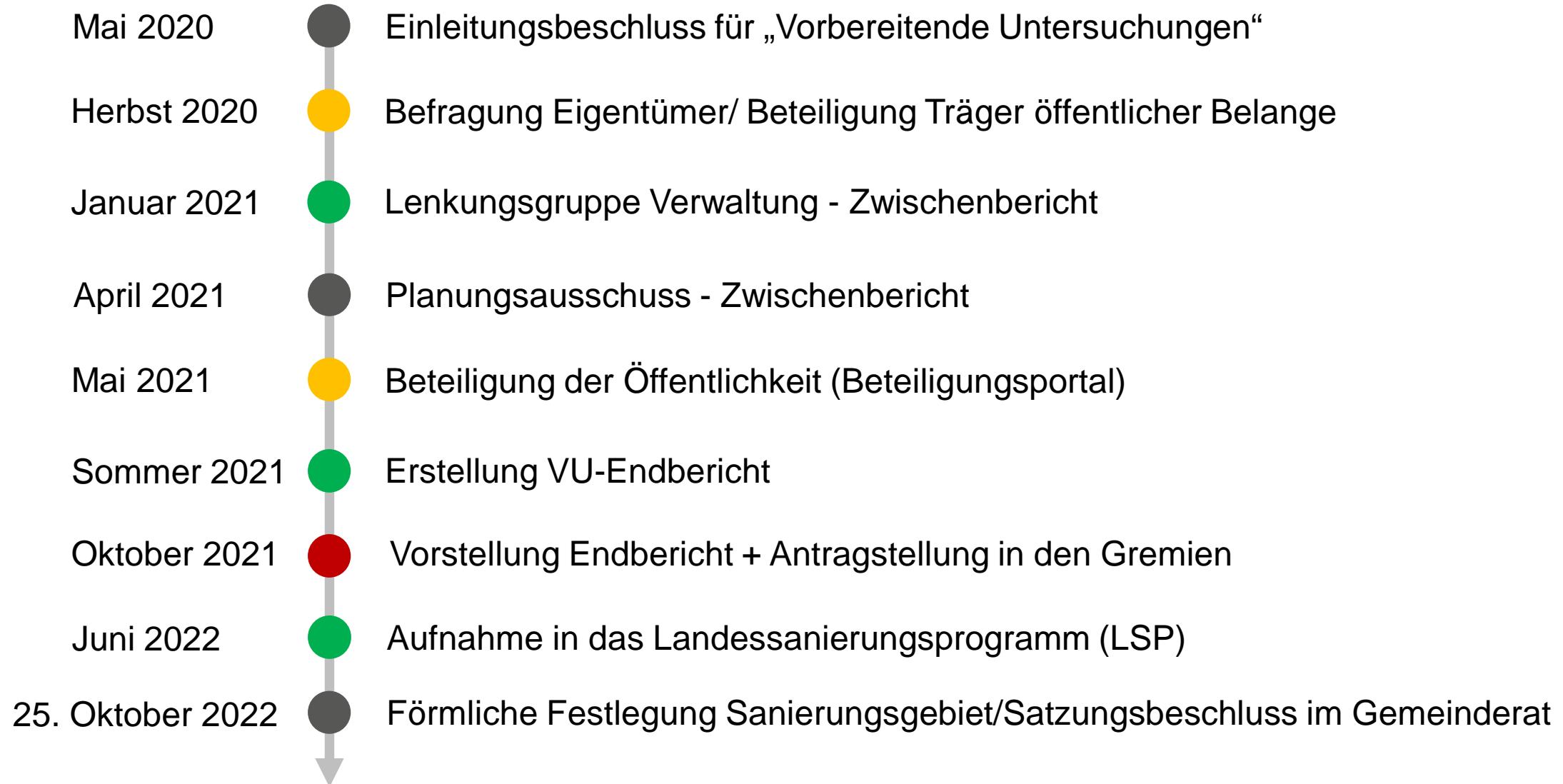
PAUSE

- 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

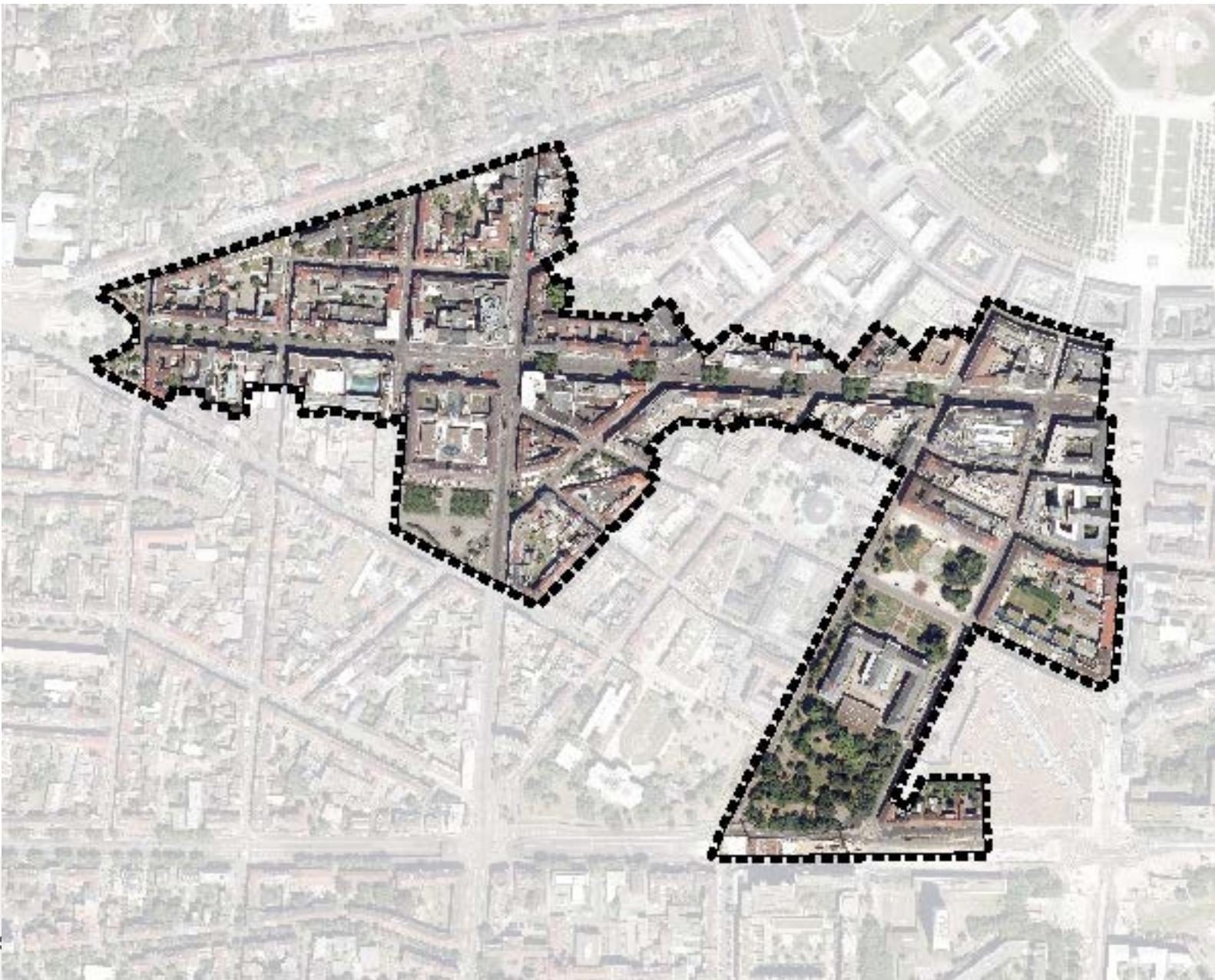


Untersuchungsgebiet Kaiserstraße-West

Abgrenzung
Untersuchungsgebiet
Kaiserstraße-West

27,9 ha

Einleitungsbeschluss
am 14.05.2020 und
Beschluss über eine
besondere
Vorkaufrechtssatzung

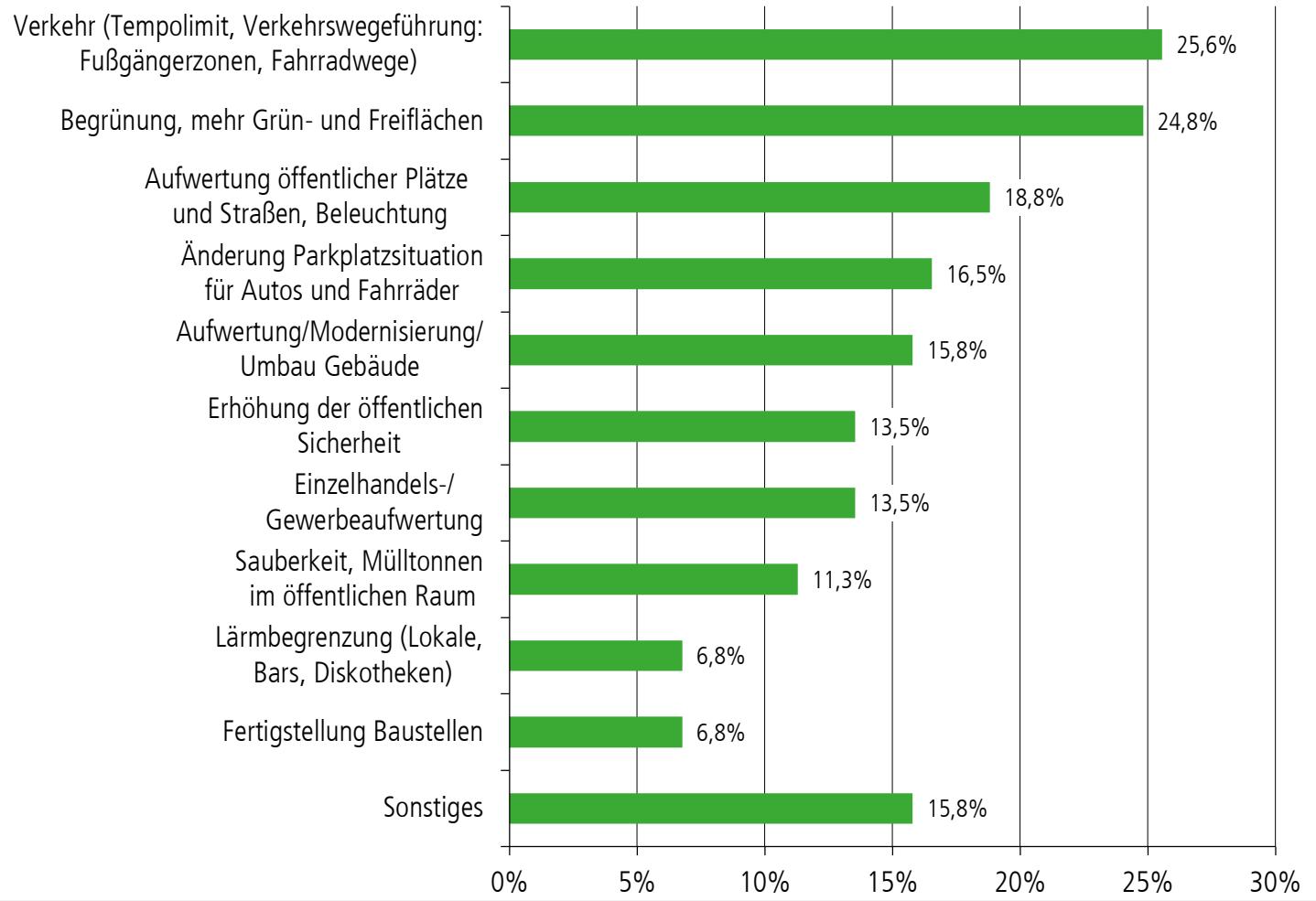


Eigentümerbefragung

Abbildung 20

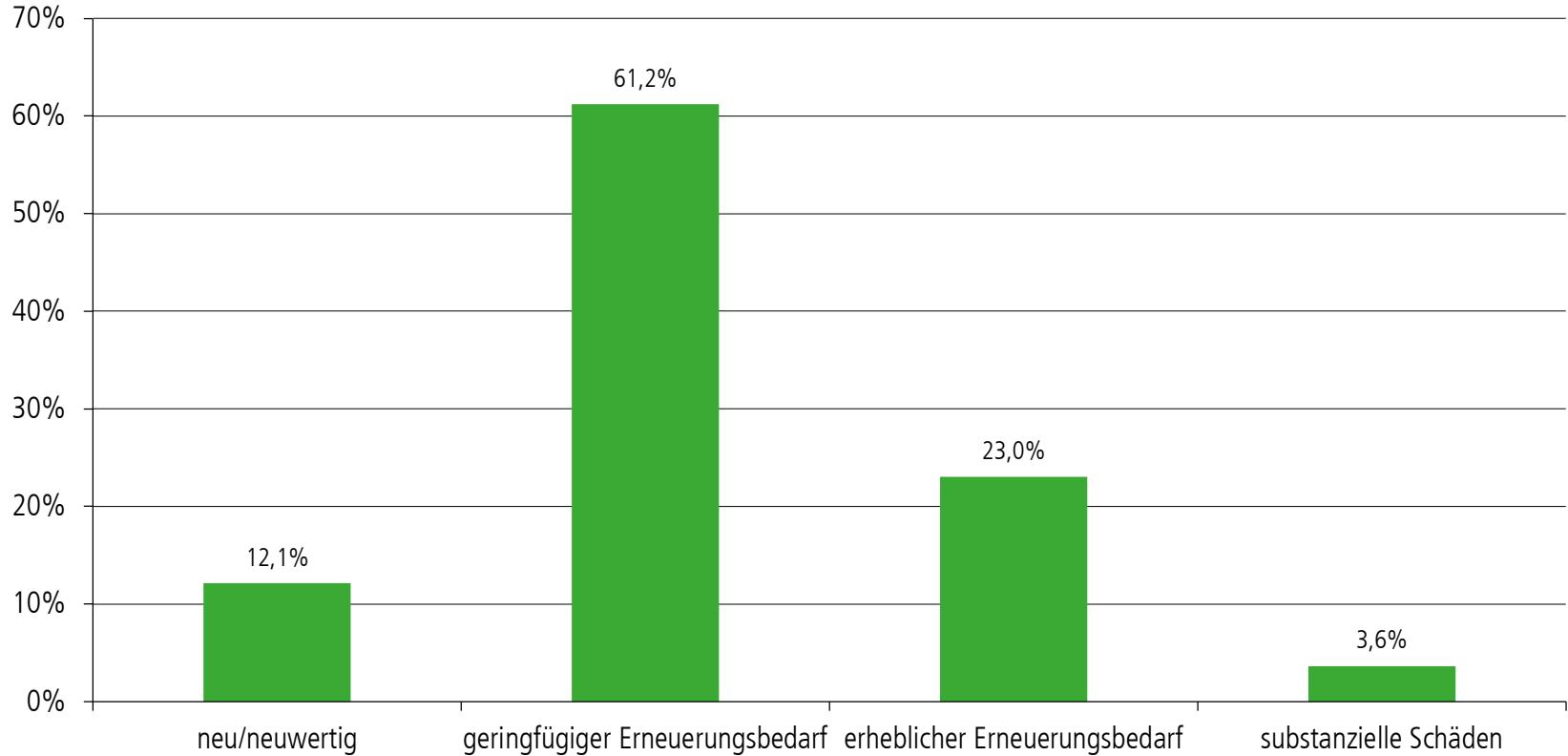
Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers

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



Gebäudezustand

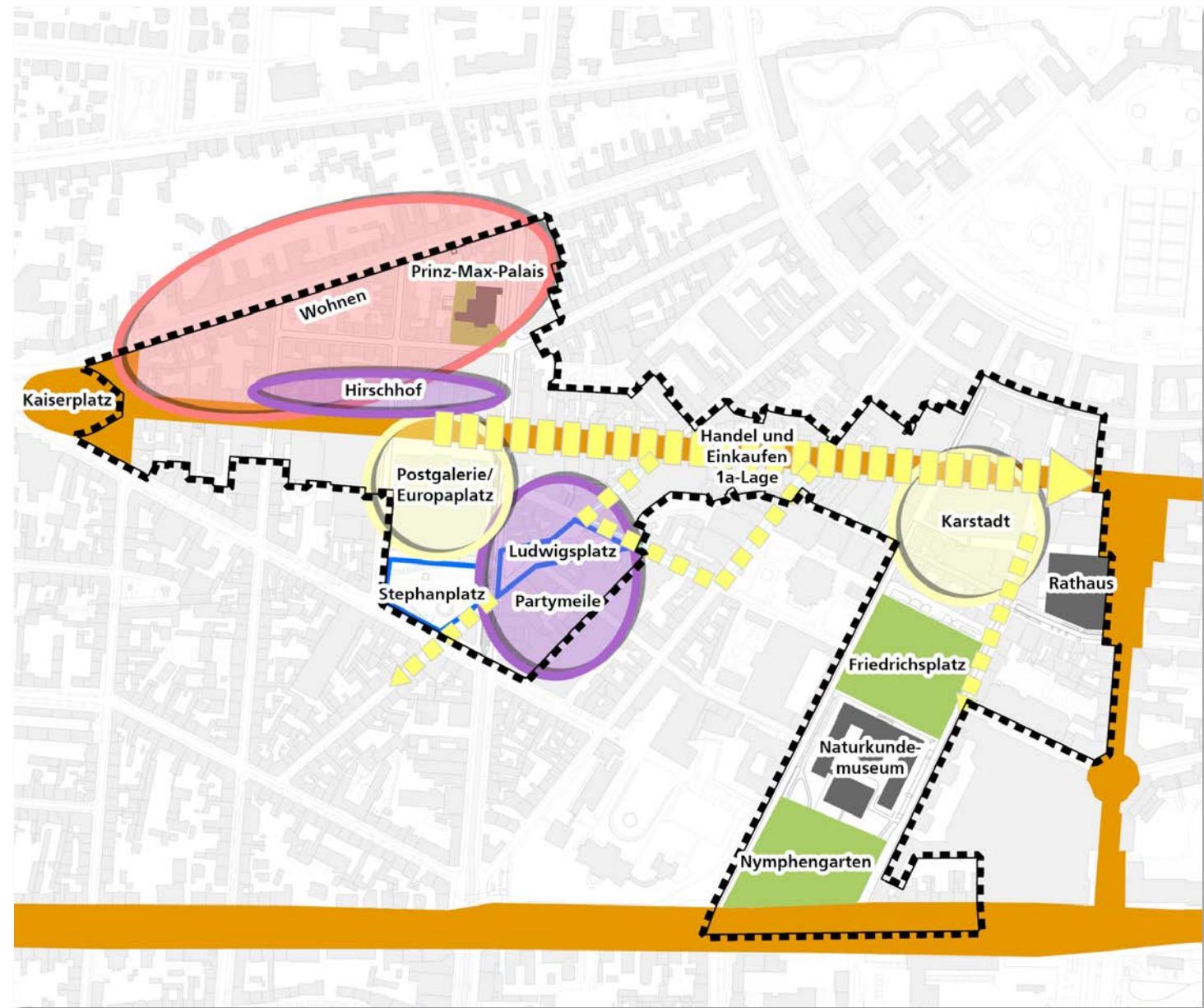
Abbildung 2
Gebäudezustand
Wie schätzen Sie den Zustand des Gebäudes (Gesamteindruck) ein?



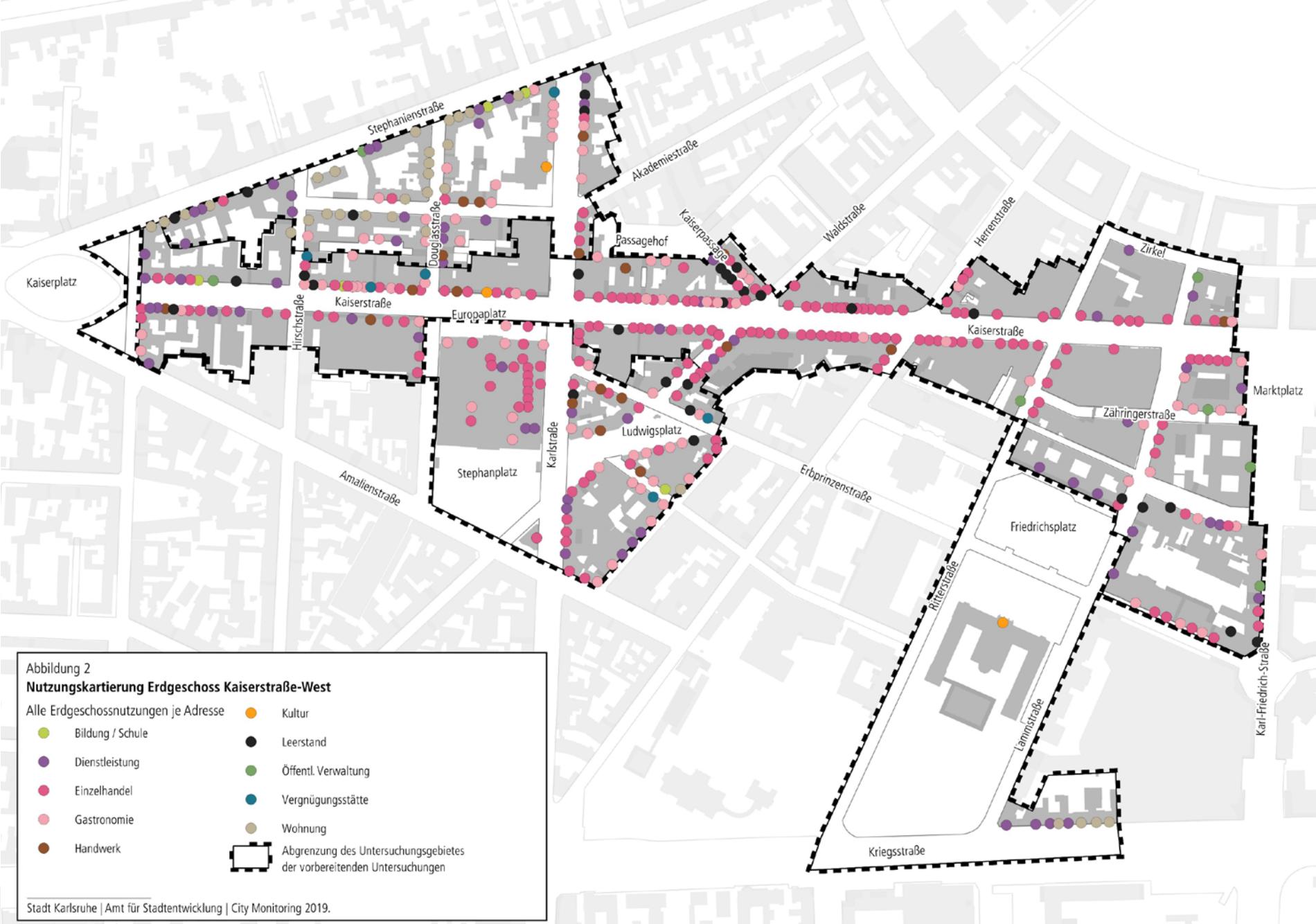
Basis: 165/218 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
Eigentümerumfrage Kaiserstraße-West 2020

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 %

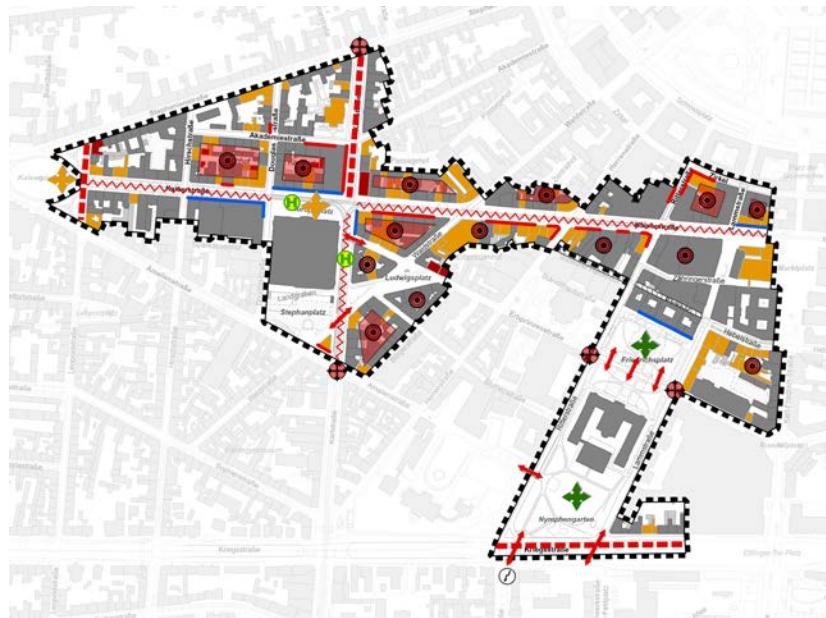
Wohnen OG (Stand 31.12.2021): 2-3 %



Städtebauliche Missstände

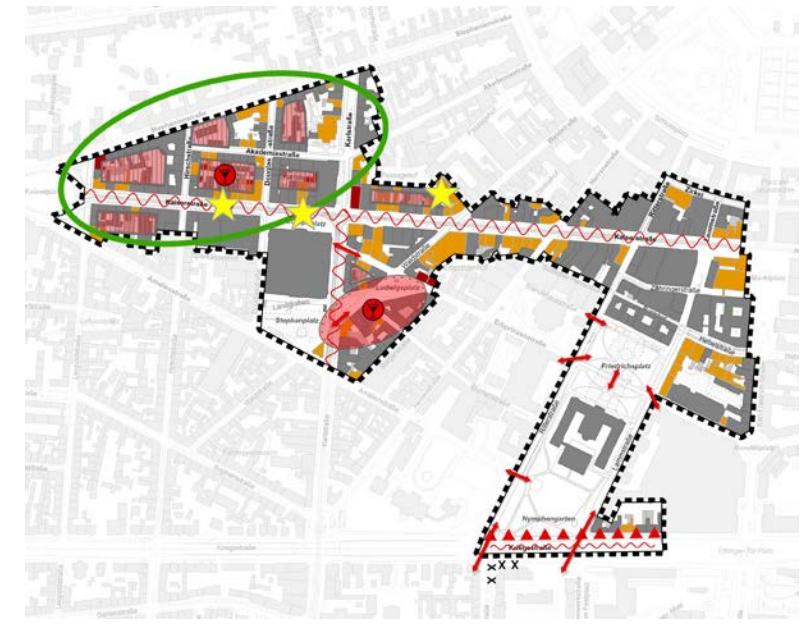
Stadtstruktur

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



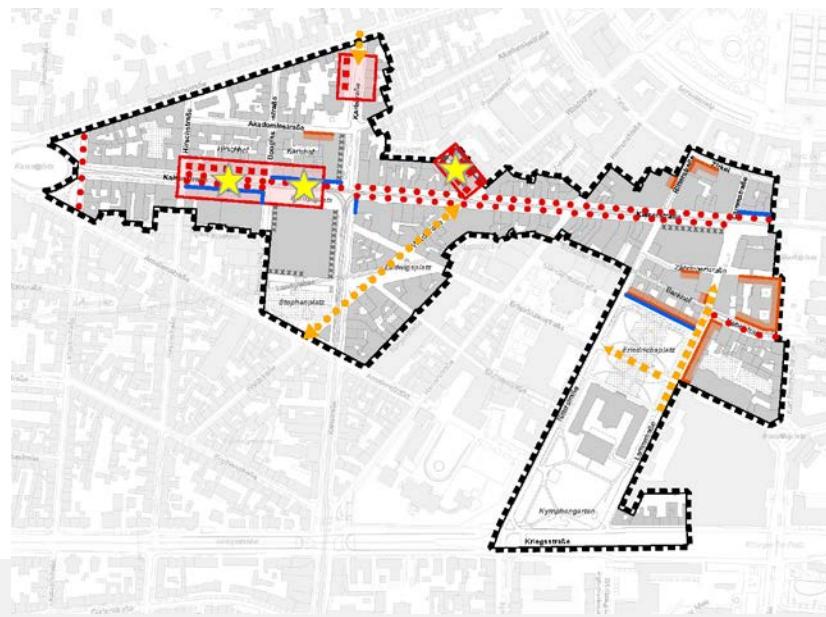
Nutzungsfunktion Wohnen

- Gemengelagen
- Sicherheitsgefühl
- Lärmimissionen
- Freiflächendefizit



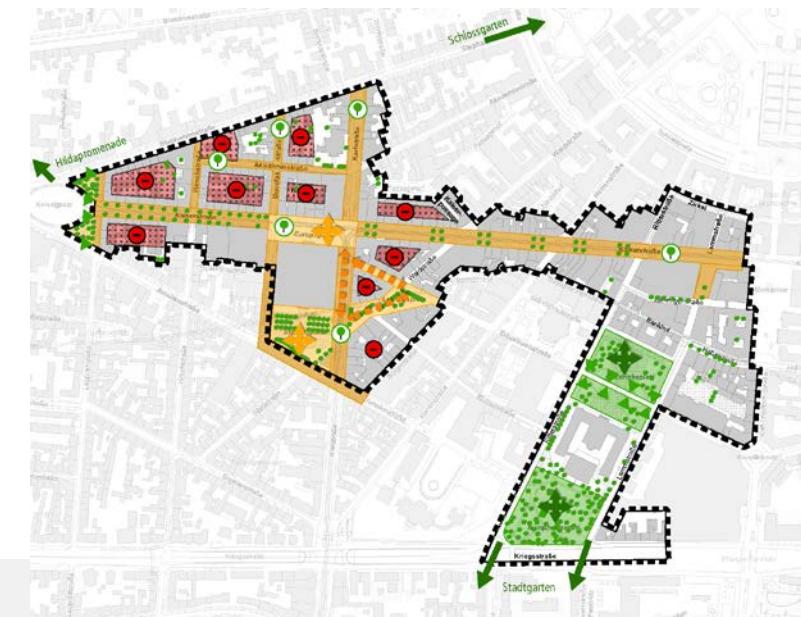
Nutzungsfunktion Handel

- Trading-Down
- fehlende Aufenthaltsqualität
- Lagenverknüpfungen

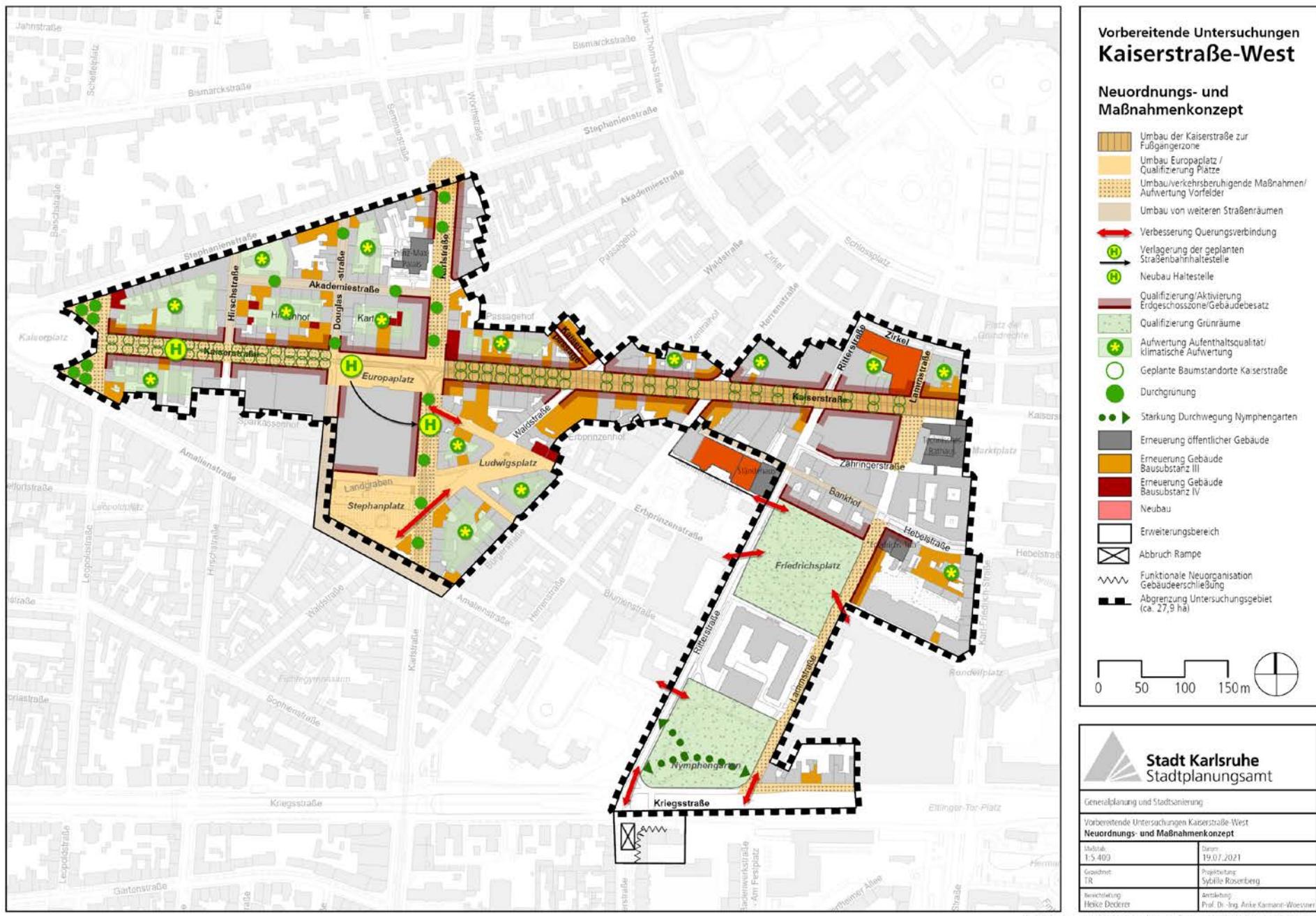


Freiflächenfunktion

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



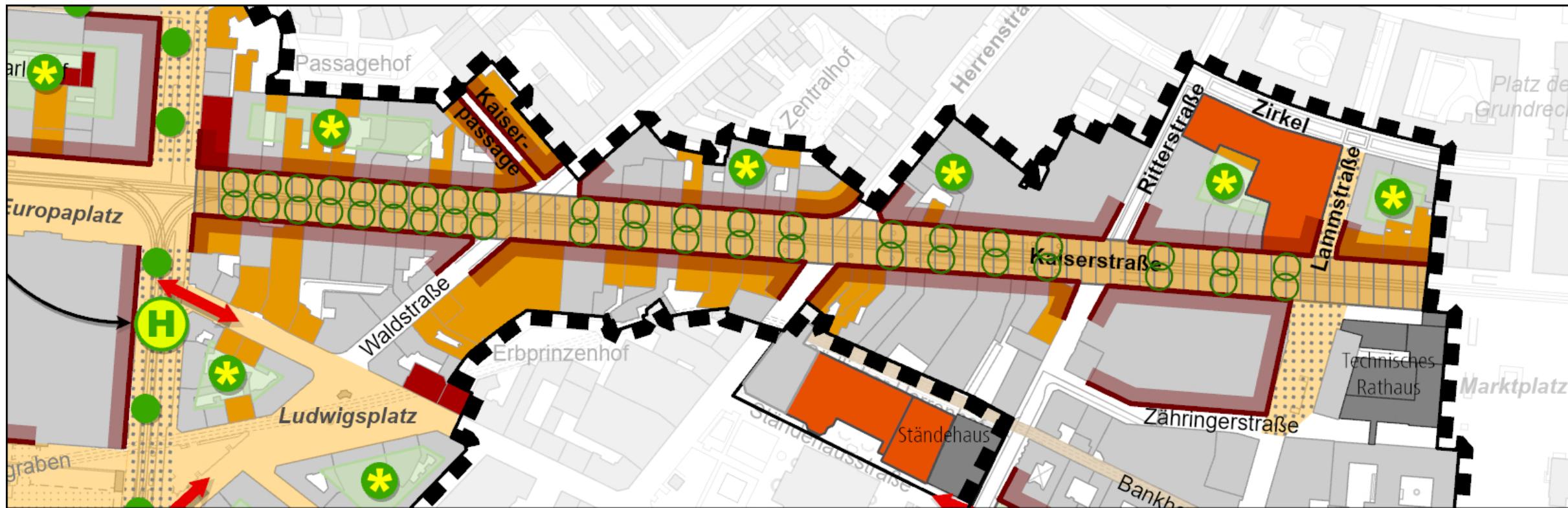
Neuordnungskonzept



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Fußgängerzone

- Umbau Fußgängerzone Kaiserstraße
- Aufwertung Kaiserpassage



Umbau Fußgängerzone



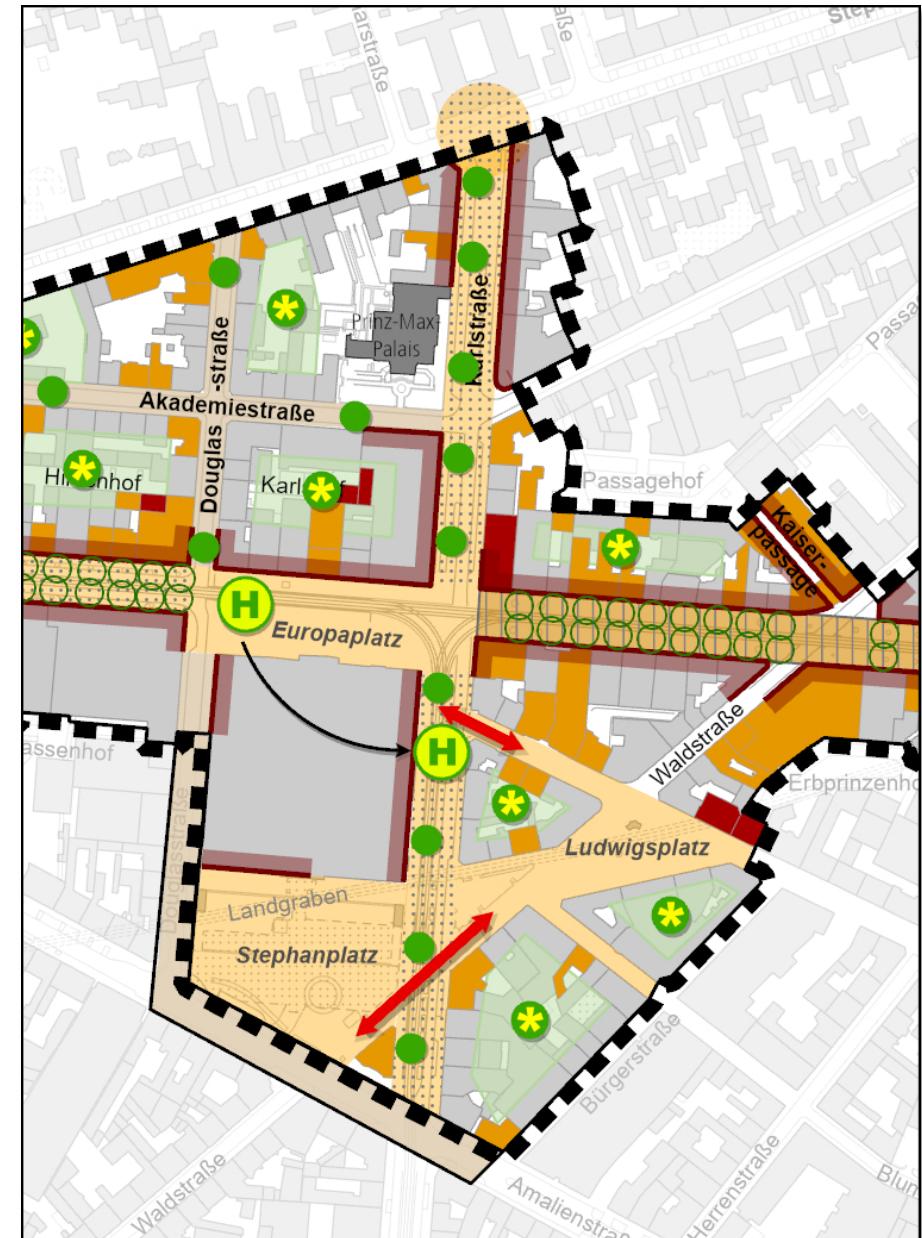
Aufwertung Kaiserpassage



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

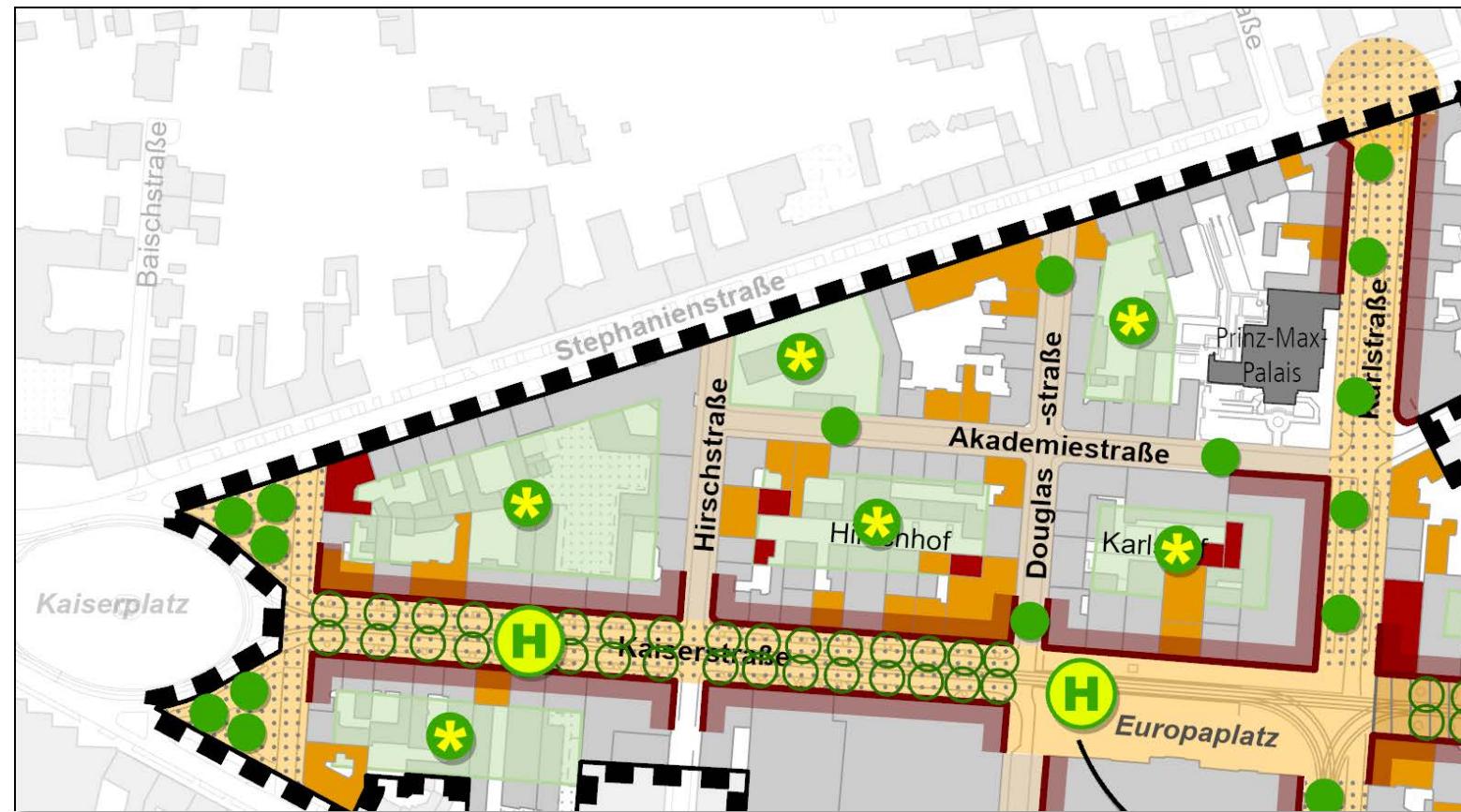
Schwerpunktbereich westl.

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



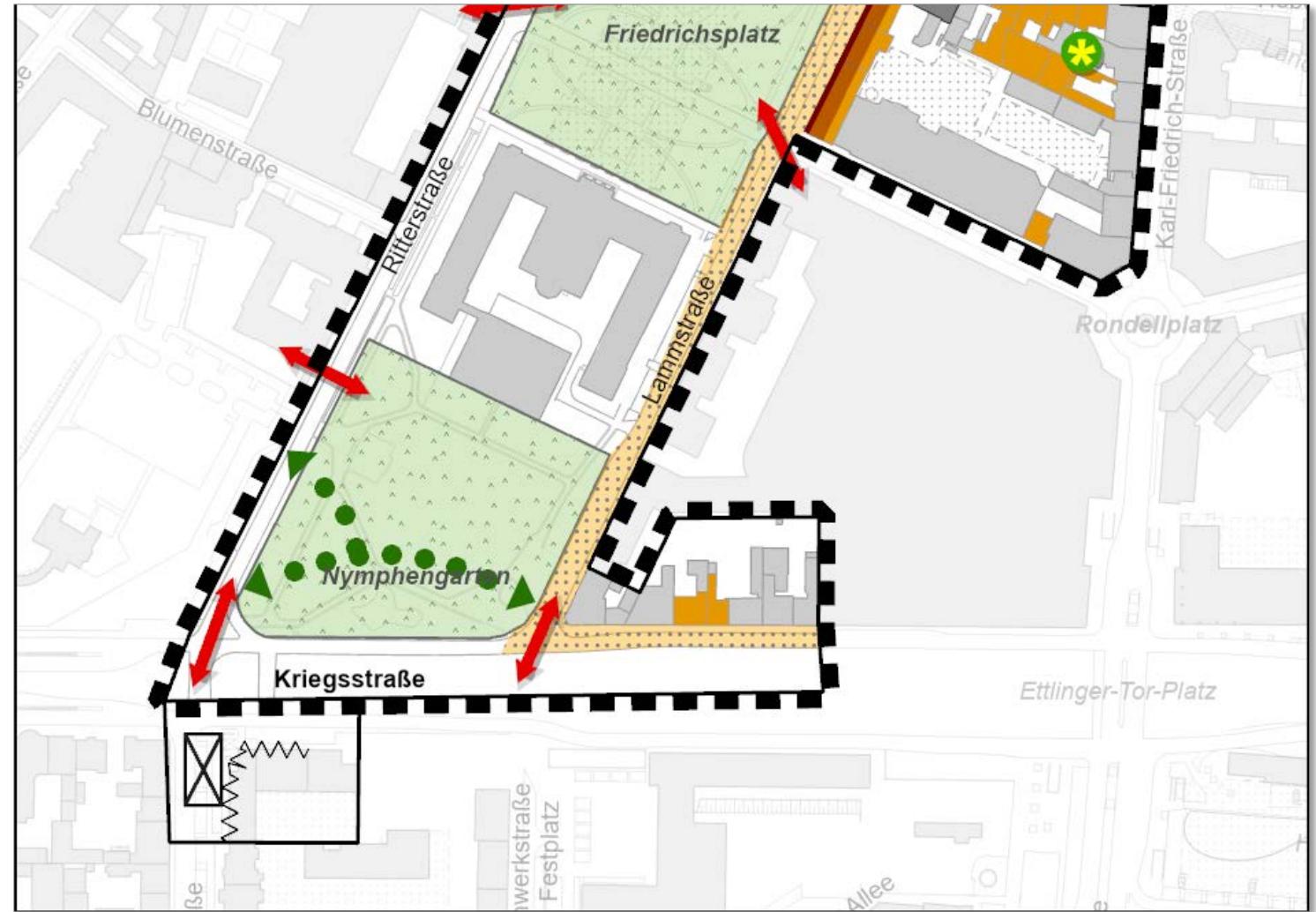
Umbau Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz



Neuordnungskonzept

Schwerpunktbereich Nymphengarten, Ritter-/Kriegsstraße

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



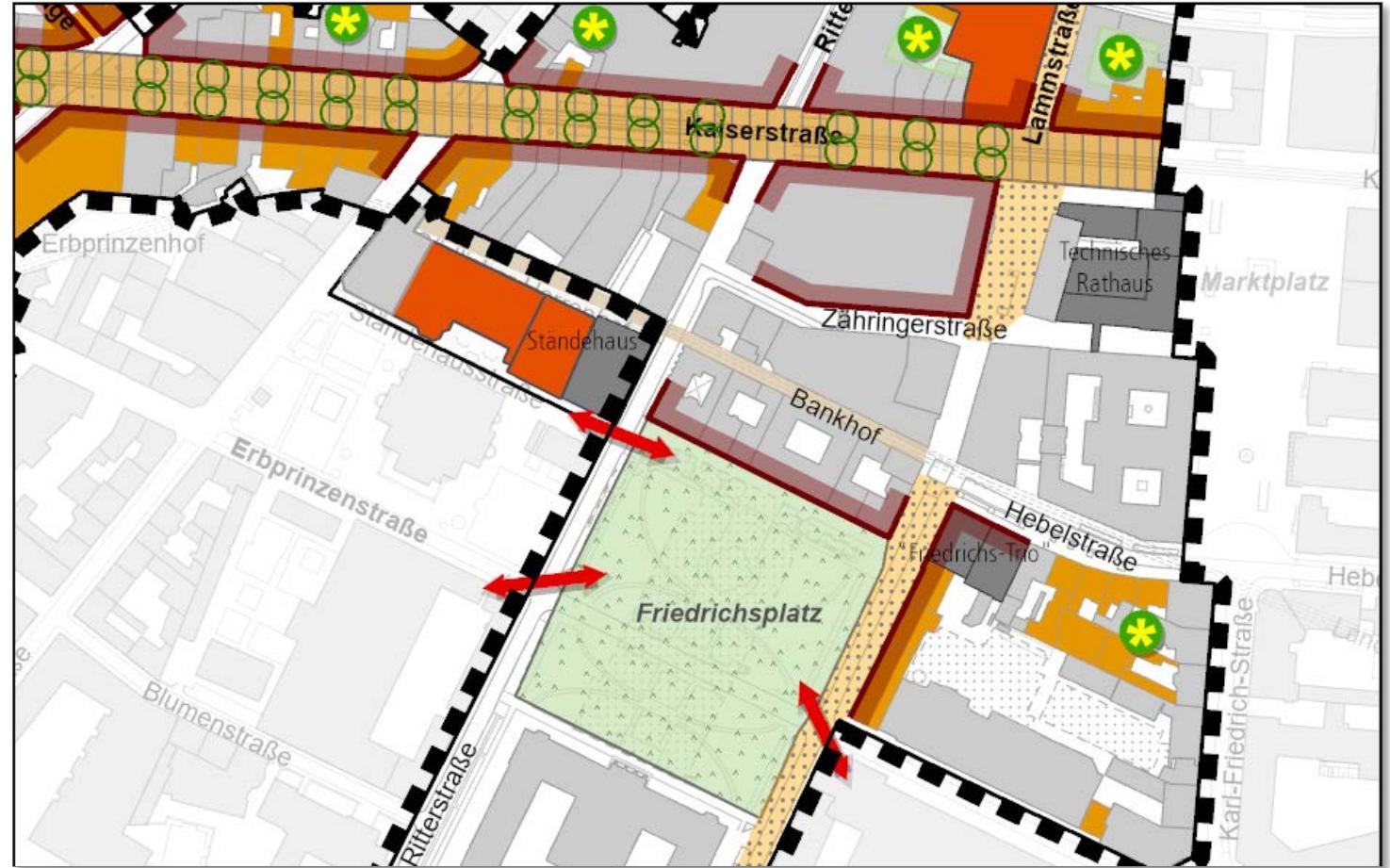
Antritt südliche Ritter-/Kriegsstraße Gebäudeerschließung



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“

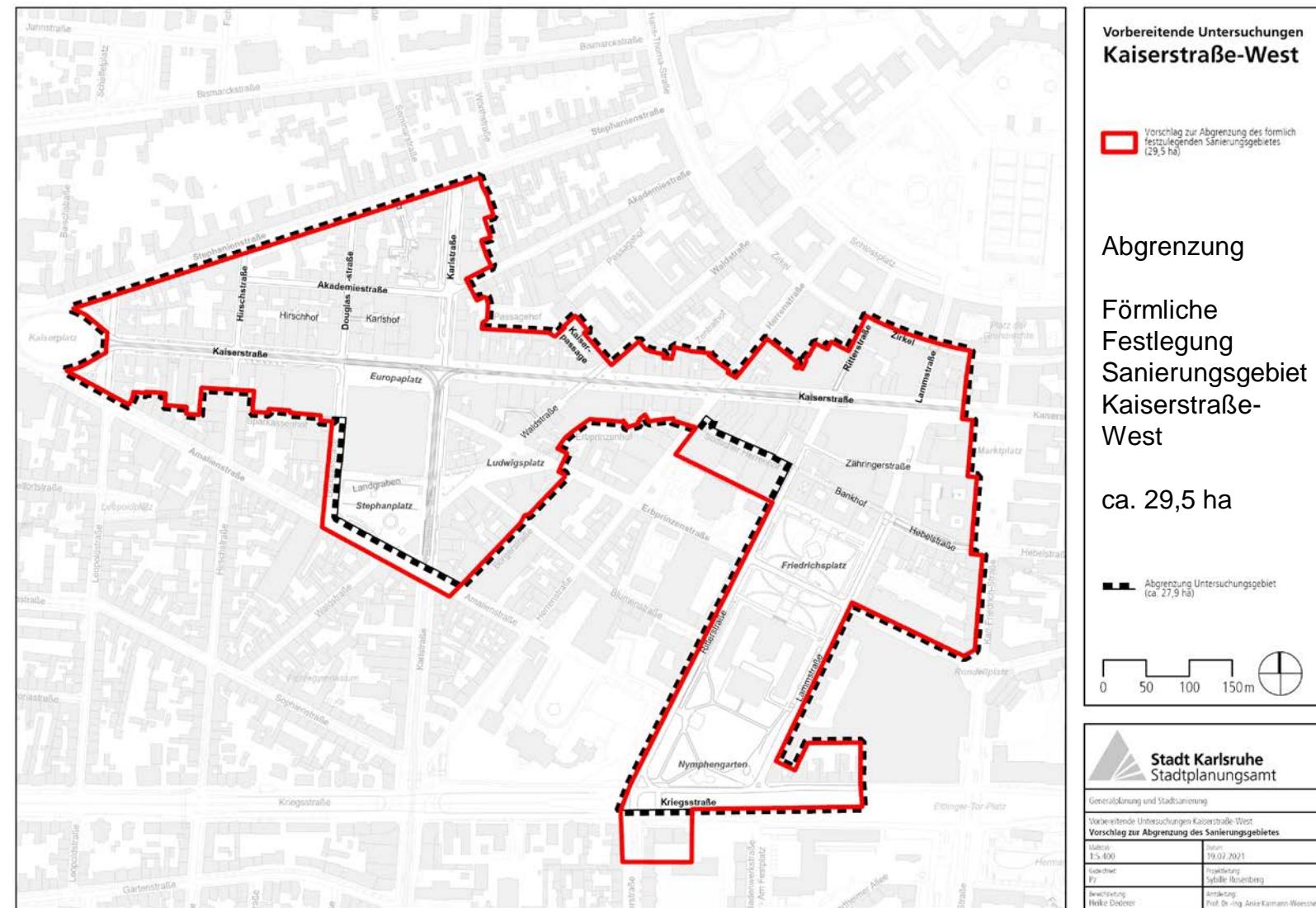


Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West

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)

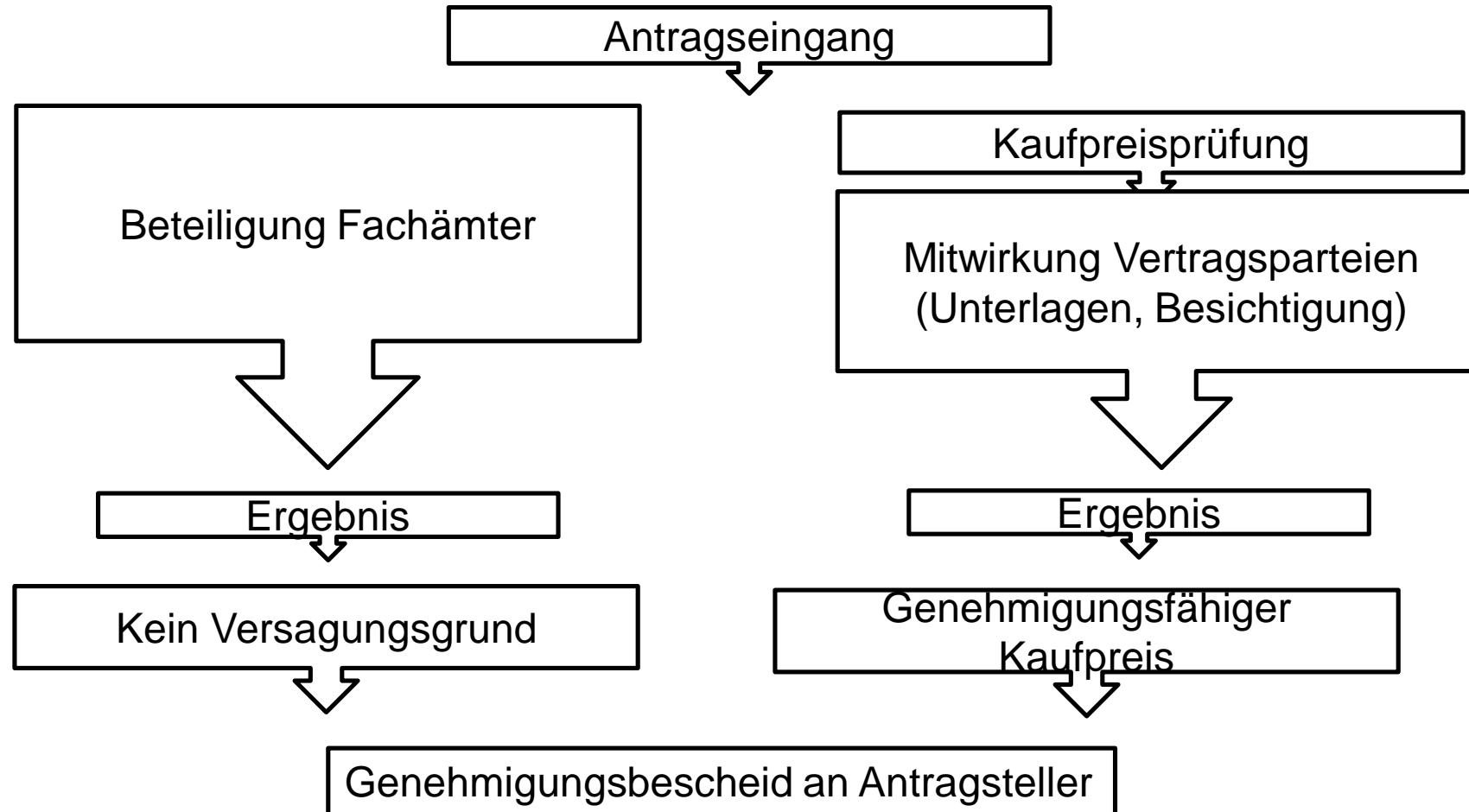
Warum Kaufpreisprüfung?

- Gesetz definiert einen überhöhten Kaufpreis als eine wesentliche Erschwerung der Sanierung ([§ 153 Abs. 2](#))

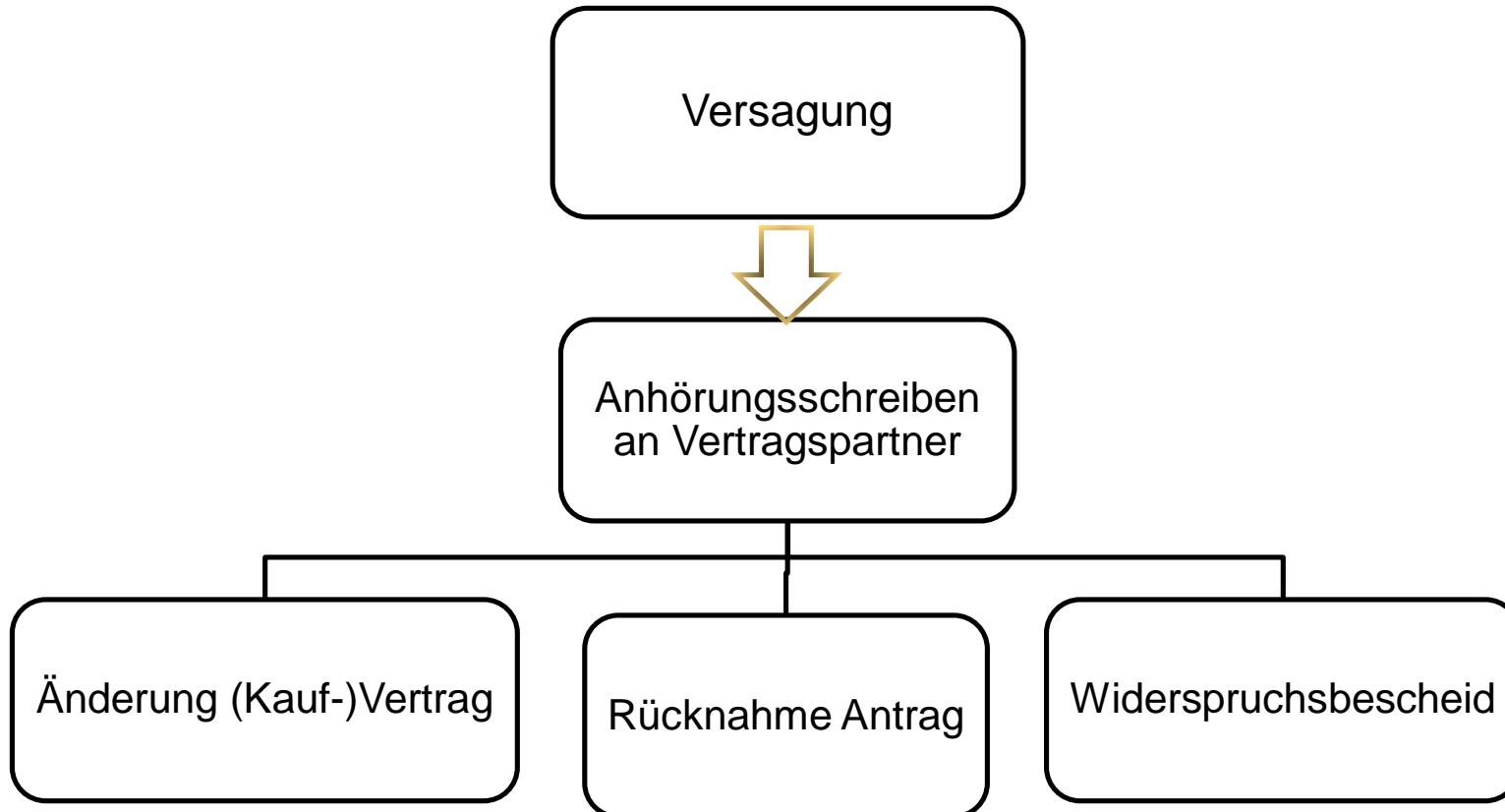
- Preisstabilität auf dem Grundstücksmarkt
([§ 194 Verkehrswert](#))
- Absicherung des Ausgleichsbetrags
- Käuferschutz



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

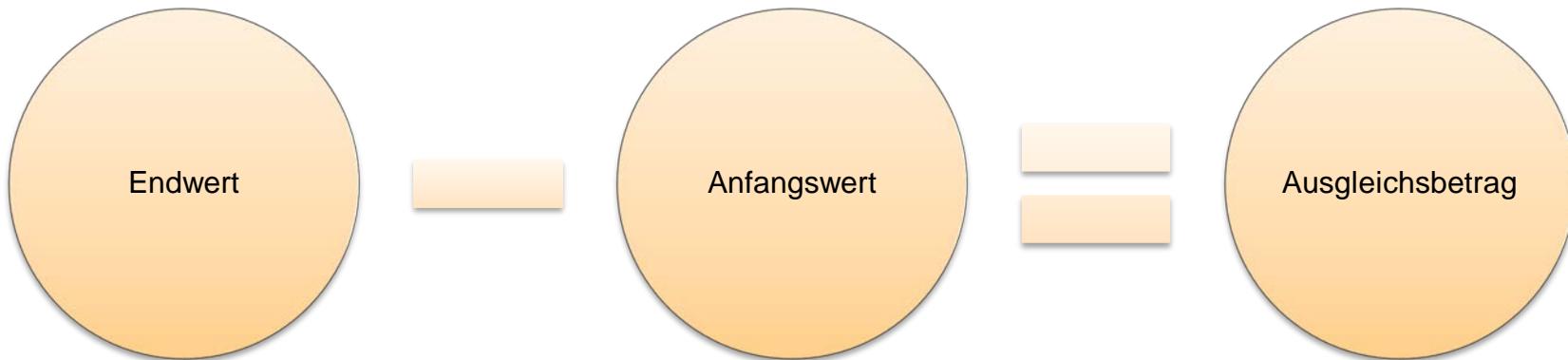
➤ Ermittlung

- sanierungsunbeeinflusstem **Bodenwert** (Anfangswert)
- Sanierungsbeeinflusstem **Bodenwert** (Endwert)

**!! Gebäu dewerterhöhung 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

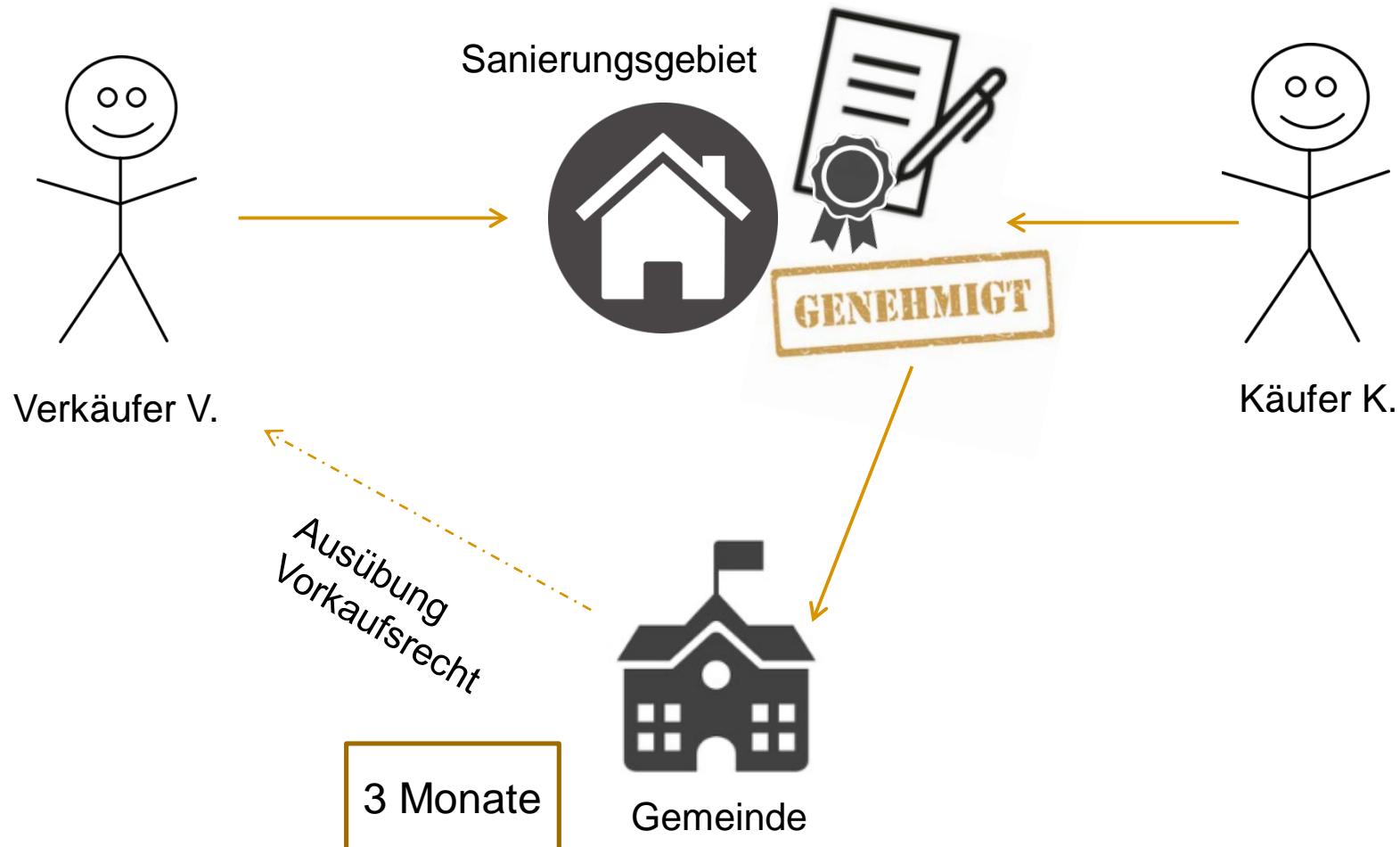
Gesetzliche Grundlagen

- 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



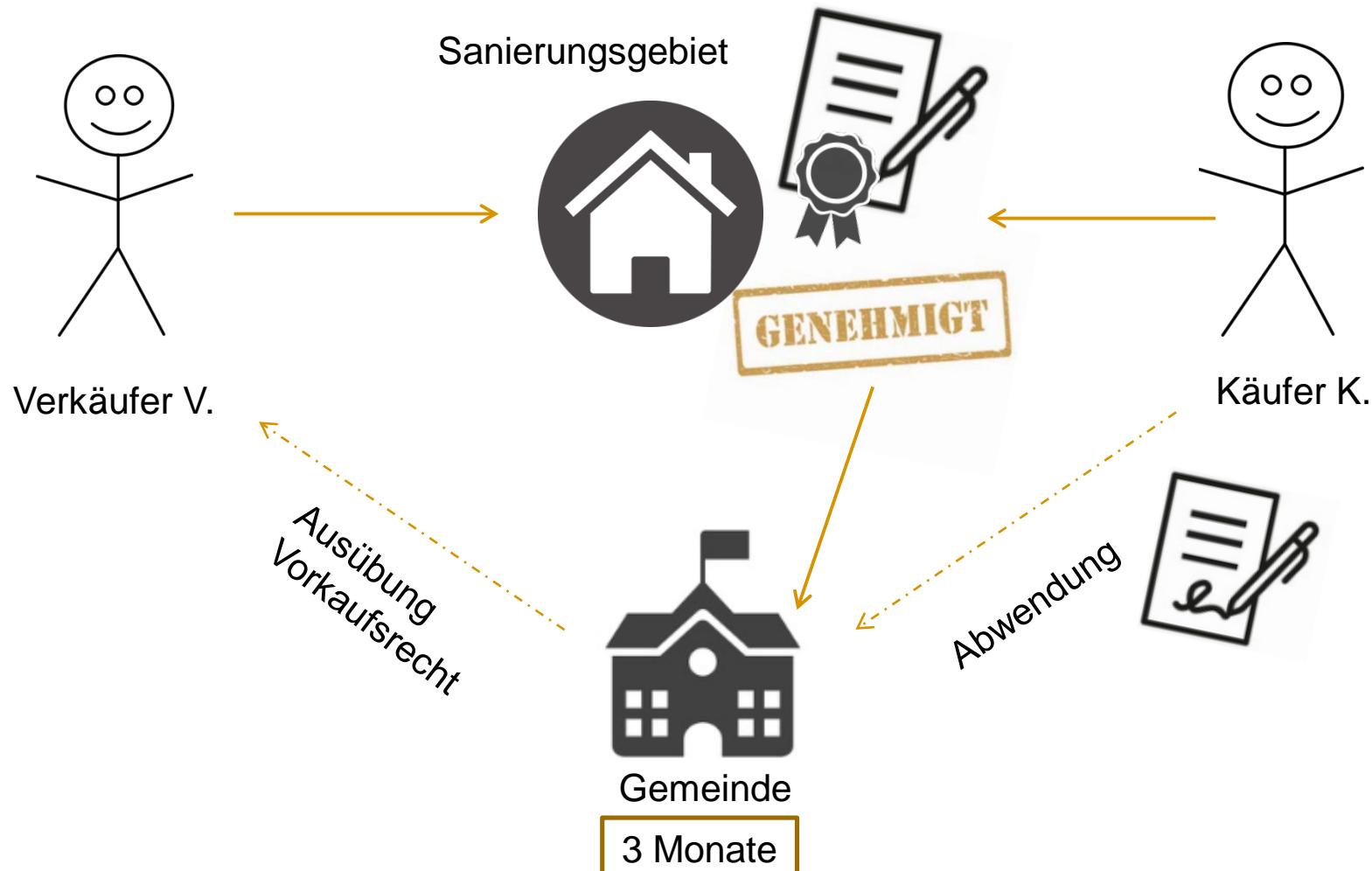
Abwendung Vorkaufsrecht

- Der **Käufer** kann gem. § 27 Abs. 1 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts **abwehren**, 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 Beherbergungsbetrieb 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 Gebäude modernisierungen

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 Kenntnisgabeverfahren bzw. für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben

Private Modernisierungen

Kurzübersicht

Förderfähig sind:

- bautechnische und energetische Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen (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

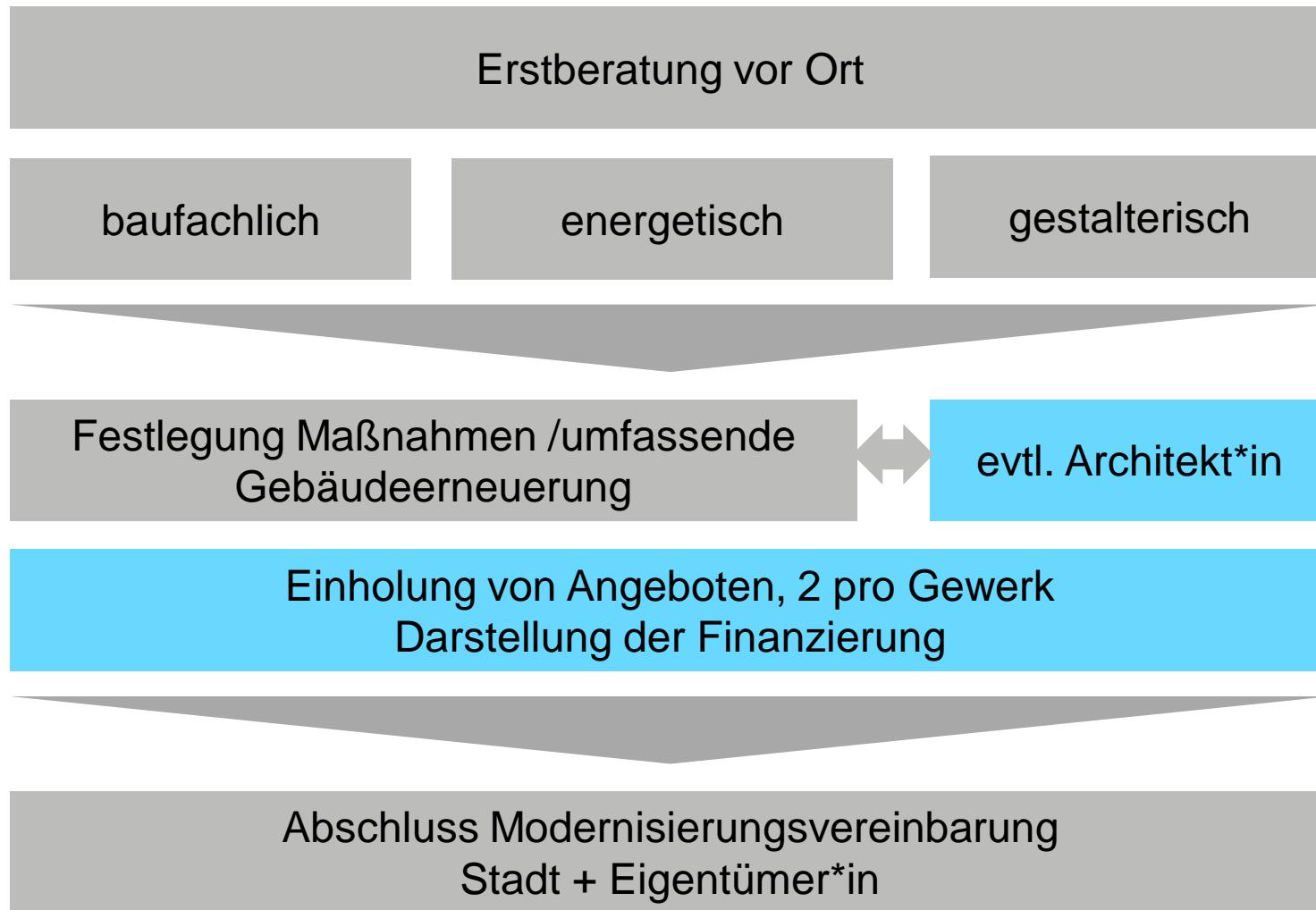


Förderbedingungen

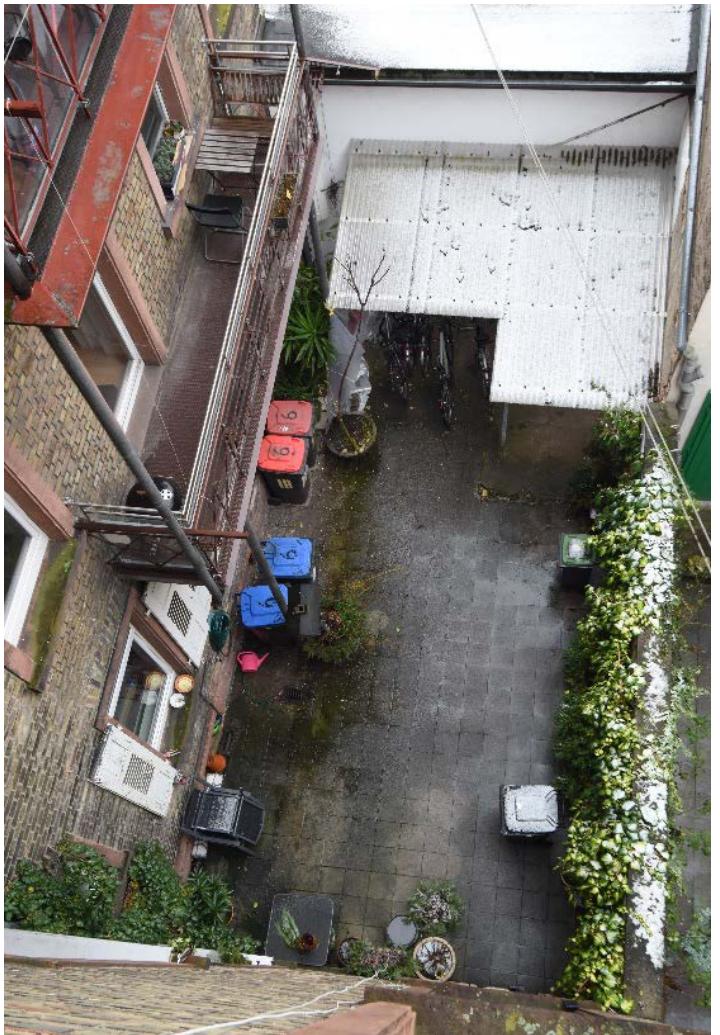
- Immobilie liegt im Sanierungsgebiet und ist bis 1994 erbaut worden
- Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein (Auftragerteilung gilt als Baubeginn)
- Einhaltung Mietpreisspiegel („Ortsübliche Vergleichsmiete“); ab 40.000 Euro Fördersumme
- Eintragung Dienstbarkeit ab 10.000 Euro; Grundschuld ab 50.000 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



Info: www.karlsruhe.de/gruenfoerderung

Förderprogramm und Entwurf B-Plan Grünordnung /Klimaanpassung

Förderfähige Maßnahmen

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

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 Bauleitpläne

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

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 erstellt wird.

Es wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit von der Planung zu informieren.

Deshalb wird im nachstehenden Beitrag die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes veröffentlicht.

Darüber hinaus bietet das Stadtplanungsamt, Bereich Bauleitplanung, ab dem Zeitraum 0.1.17 in der Zeit vom 13. Mai 2022 bis 17. Juni 2022 während der Dienststunden die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und zu erörtern.

Vor einer Einschätzung in den ausgetragenen Prozessphasen wird wegen der aktuellen Coronasituation eine vorherige terminliche Abgrenzung mit den Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes unter den Telefonnummern 0721/533 6150 oder per E-Mail an planverfahren@pla.karlsruhe.de – dringend empfohlen.

Zur Erreichung der Innenstadt der Öffentlichkeit kann der Bebauungsplanentwurf während der unten genannten Zeiträume auch im Internet unter www.karlsruhe.de/bebauungsplanung eingesehen werden. Hier sind über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Während dieser Frist können auch Anträge zur Planung bei der oben genannten Dienststelle vorgetragen werden. Die Eingesagten werden im Rahmen der Abwicklung des Aufenthaltszeitraums befragt, ob sie bereitstehen möchten, in den weiteren Planungsprozess einzutreten. Dazu ist keine gesetzliche Befreiung von der Befragung erforderlich. Der dann erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich zur Einsicht ausgestellt. 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 Straßenabschnitten S 1, S 2, S 4, S 5, S 11, I, 2, 3, 4, 5, 6 Hattestelle Marktplatz, gut zu erreichen.

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


Die Eigentümer werden verpflichtet, auch die Freiflächen des Grundstücks zu be- trachten. Sie sollen Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern anlegen, die Befestigung des Grundstückes auf ein wasserdrückliches Mustermaß reduzieren, wasserdrückliches ge- schottertes Trittsteinpflaster auf den Flächen beginnen. Außerdem müssen die Fassaden und Dächer der Gebäude und Nebenanlagen begrünt werden.

Über diese Maßnahmen soll ein Kühlung durch Verdunstung von Bäumen und Pflanzen und durch Verschattung erreicht, der Regenwasserdurchlass verbessert und ins- gesamt eine Reduzierung der Wärmabelas- tung.

Dieser Bebauungsplan wird ergänzend zu den bestehenden Bebauungsplänen aufge stellt. Bei den Festsetzungen handelt es sich um Maßnahmenförderungen zur Begrünung und Verschattung von Flächen und Gebäuden. Darüber hinaus gehende Maßnahmen wie zum Beispiel die intensive Dachbegrünung sind möglich und ge- wünscht.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine neu en Regelungen zu Art und Maß der bauli chen Nutzung, der überbaubaren Grund stückfläche, Bauweise, Errichtung oder Verwendung von Gebäuden.

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

Stadtplanungsamt

TOP 4

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



Gehl

ARGUS
STADT UND VERKEHR + PARTNERSCHAFT mbB

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

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

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



Neuer Ort zum Abkühlen und Baden

Legende

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



Lammstraße

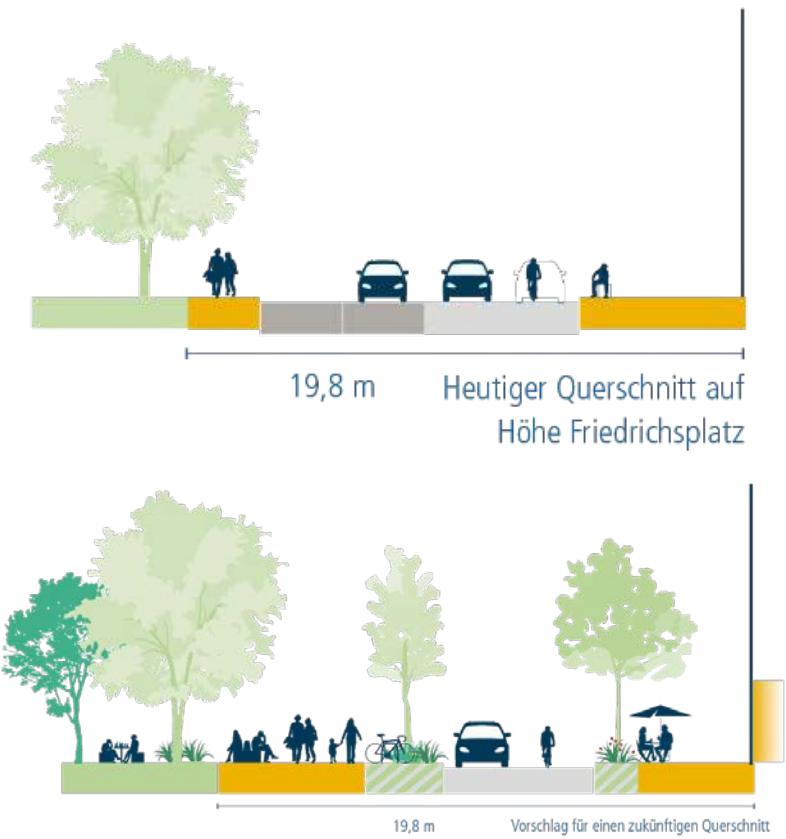
Von einer grauen Straße...

Gehl | ARGUS | Weeber+Partner



Lammstraße

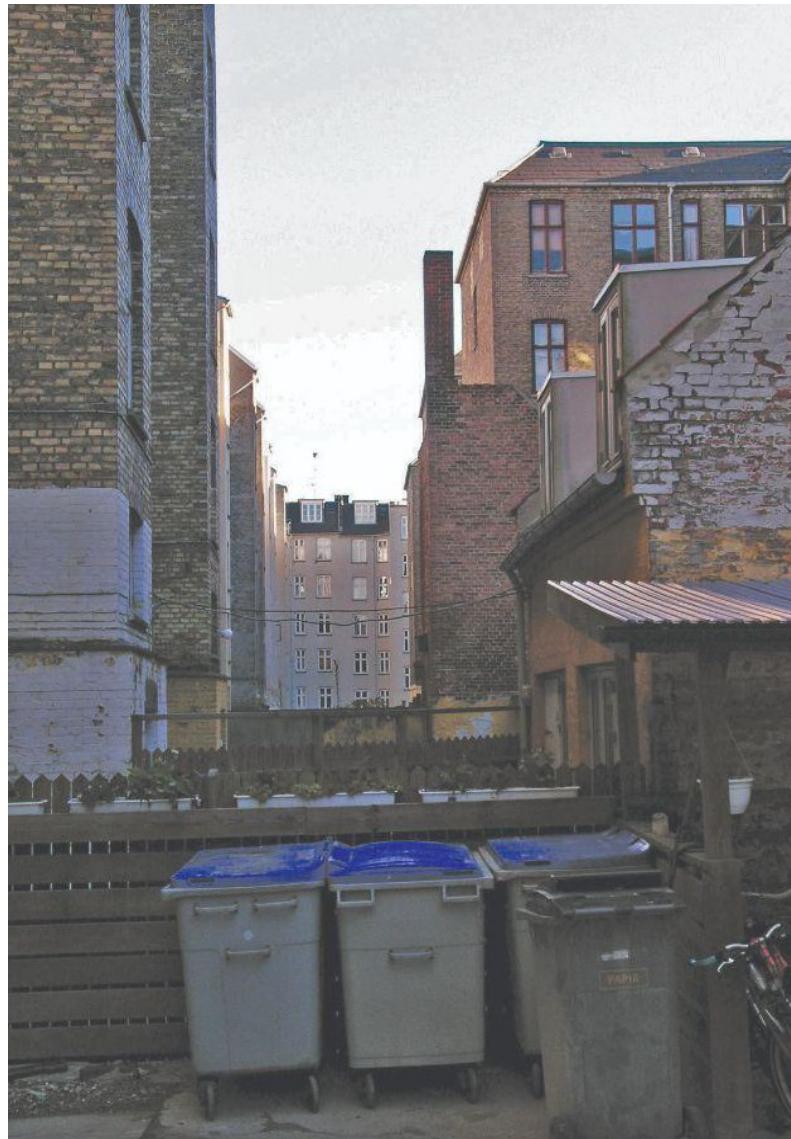
... zu einer grünen Verbindung



Gehl | ARGUS|Weeber+Partner



Grüne Innenhöfe



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

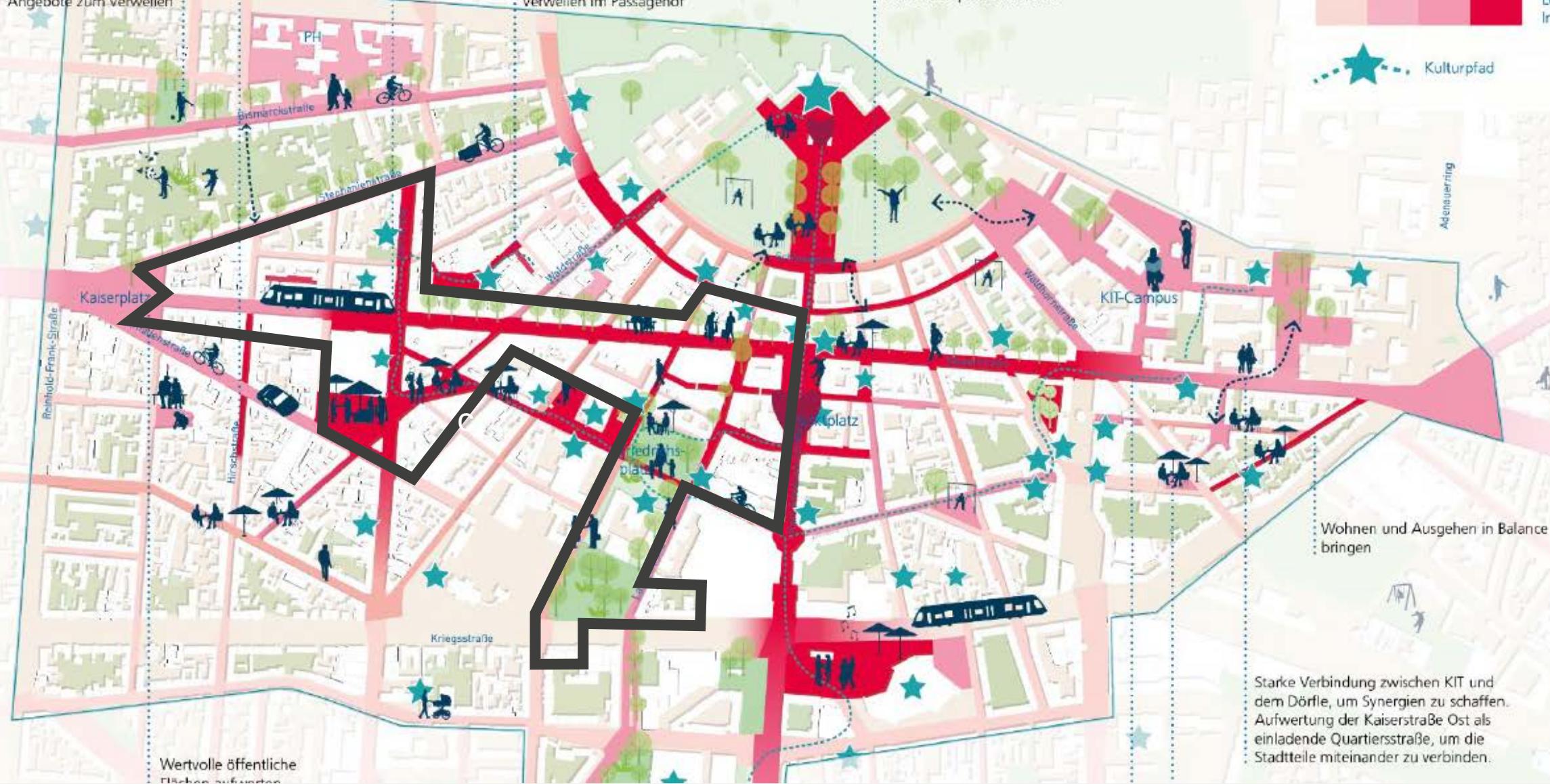
Legende

Wohnen und Nachbarschaft

Quartiersleben

Stadtteilbeben

Bedeutung des öffentlichen Raumes für das öffentliche Leben und seine Intensität



Reallabor Passagehof

23. Mai – 18. Juli 2022



Reallabor Passagehof

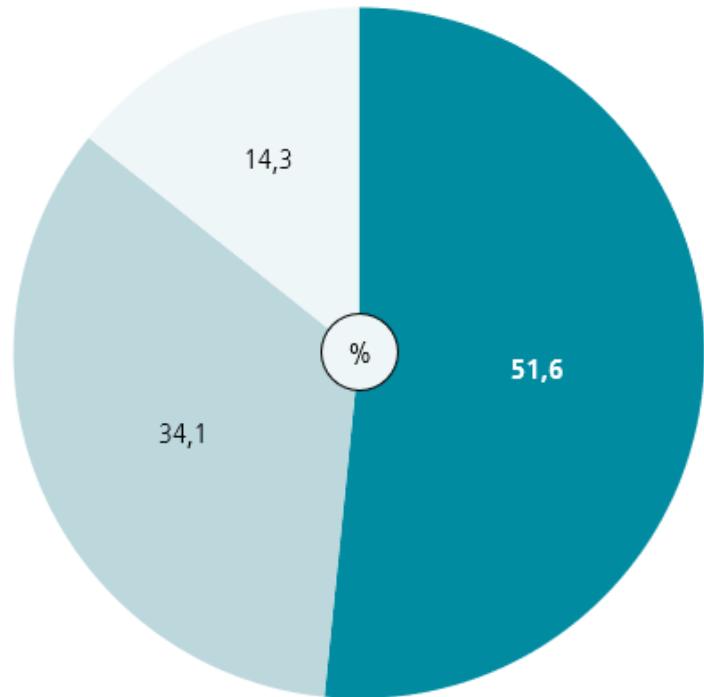


Fotos (v.l.n.r.): C.Bellamoli, O.Kraemer, P. Waldschmidt

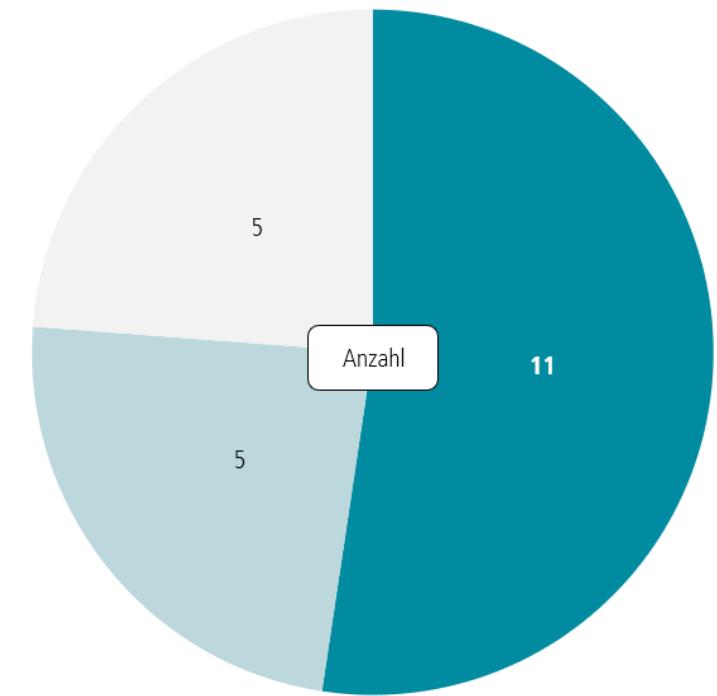
Reallabor Passagehof

Evaluation

Anwohnende (N: 92)



Gewerbetreibende (N: 21)



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**

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.

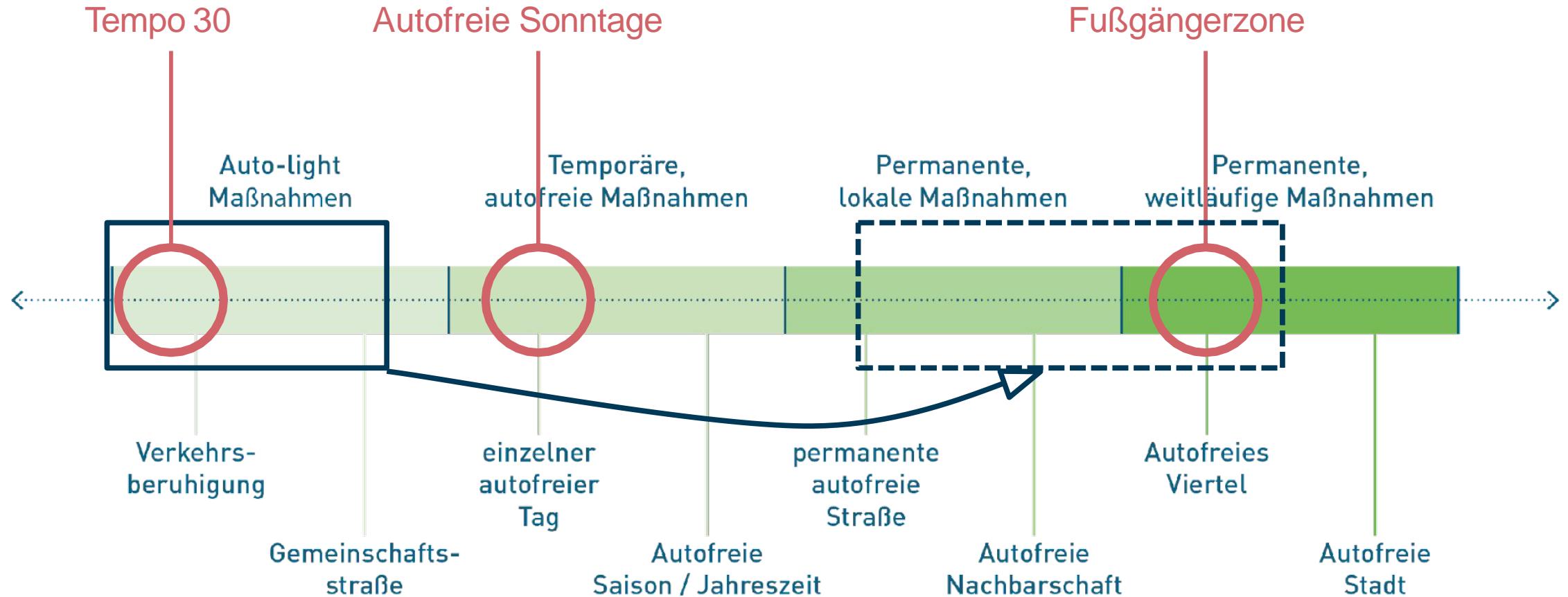
Öffentlicher Verkehr



6.

Kfz-Parkraum

Zielvorstellung bis 2030



Prioritäten-Netz:

Platz für mehr gesunde Mobilität

Gehl — Making Cities for People



Legende

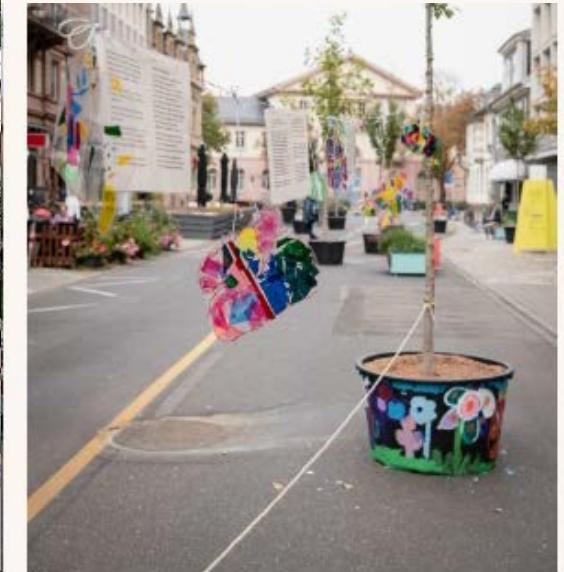
- Priorisierung des Fußverkehrs
- Priorisierung des Radverkehrs
- Nachbarschaftsstraße
- Kfz-Verkehrsflächen
- Parkhaus Kfz inkl. Zufahrten
- Langfristig: Fuß- und Radverkehrsquerung
- Routen des Busverkehrs
- Straßen- und Stadtbahn oberirdisch
- Straßen- und Stadtbahn unterirdisch
- Eingeschränkte Fahrtrichtung 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



www.karlsruhe.de/platzfuermehr



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

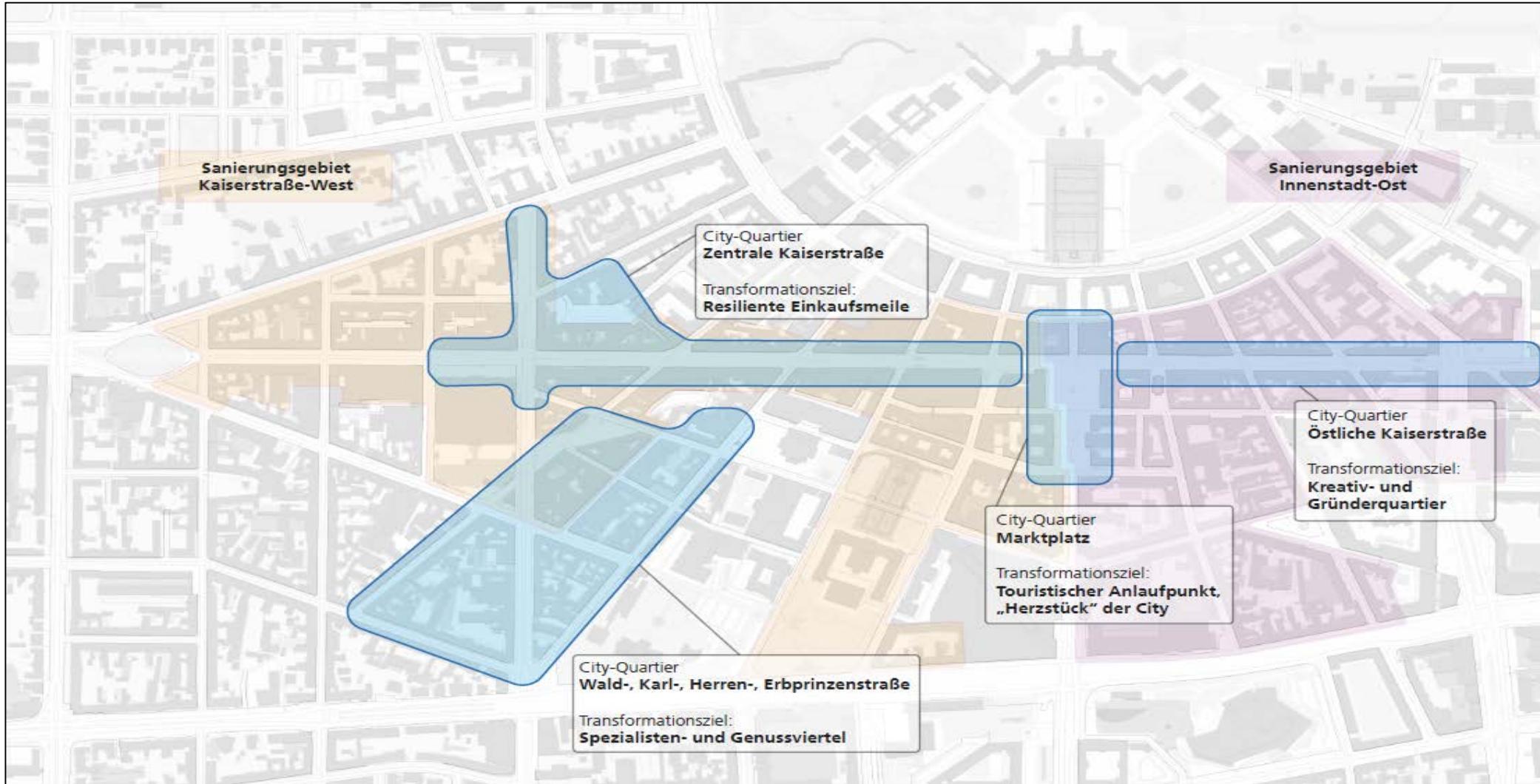
Stärkung bestehender und Gründung weiterer Interessengemeinschaften

Quartiersarchitekt

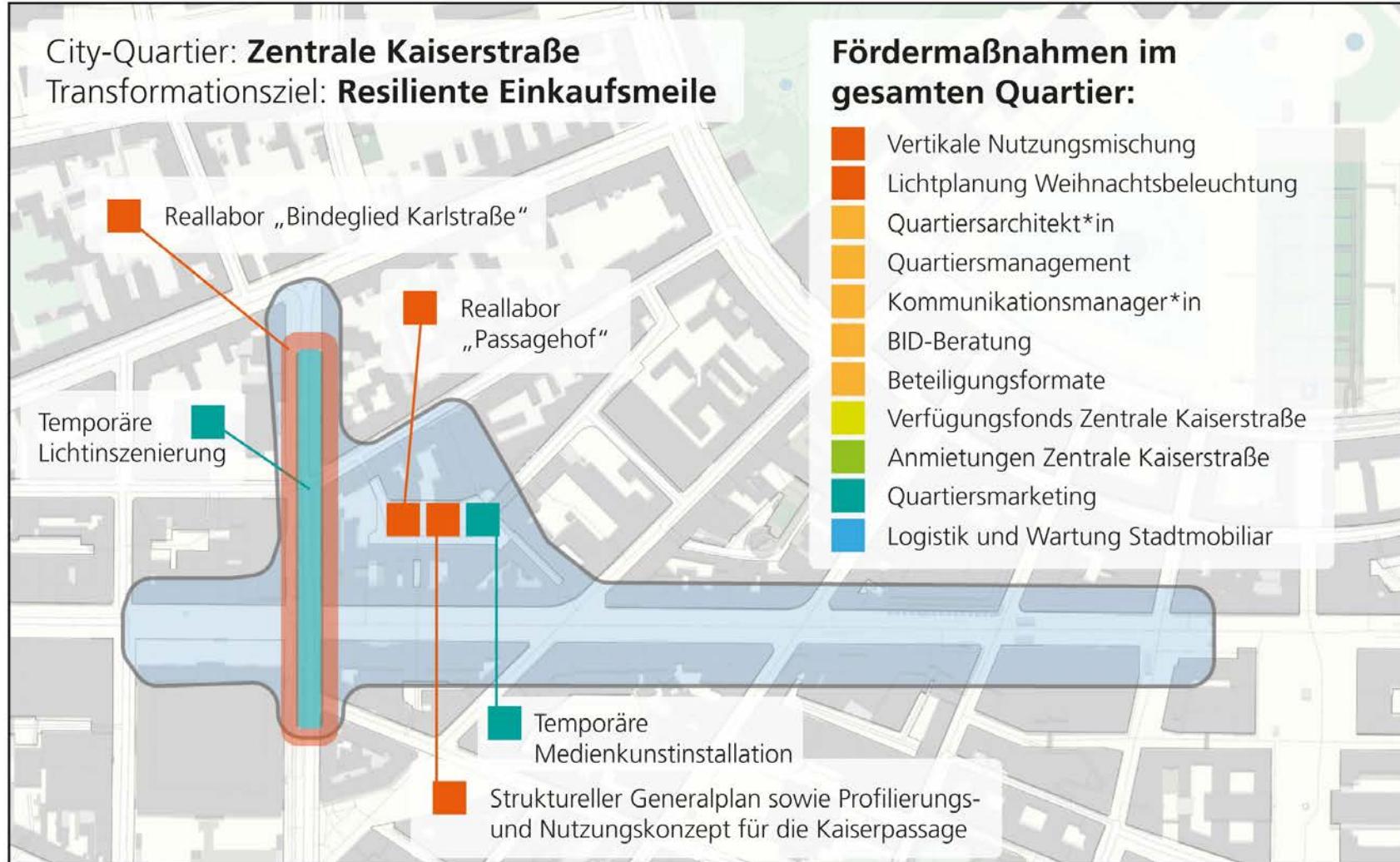
Partizipative Quartiersimpulse & Reallabore

...

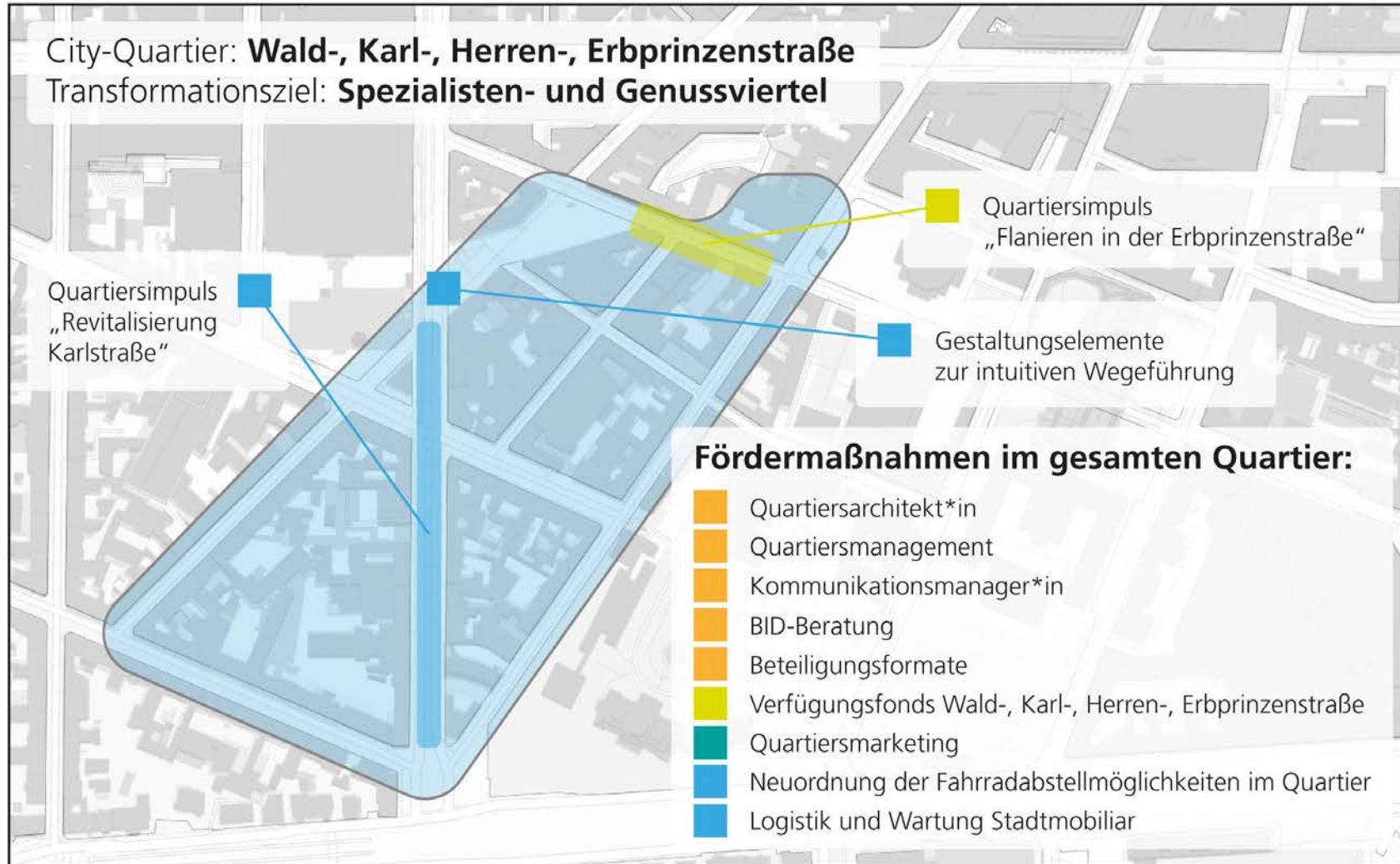
Gesamtübersicht der Quartiere



Quartiersprofilierung



Quartiersprofilierung



Fördergegenstände

- Machbarkeitsstudien, Beratungsleistung, Gutachten, Planungen
- Innenstadtbezogene Kooperationen (z. B. Zentrenmanagement)
- Verfügungsfonds für investive und nichtinvestive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung
- Vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten
- Innenstadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Geringfügige baulich-investive Maßnahmen

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

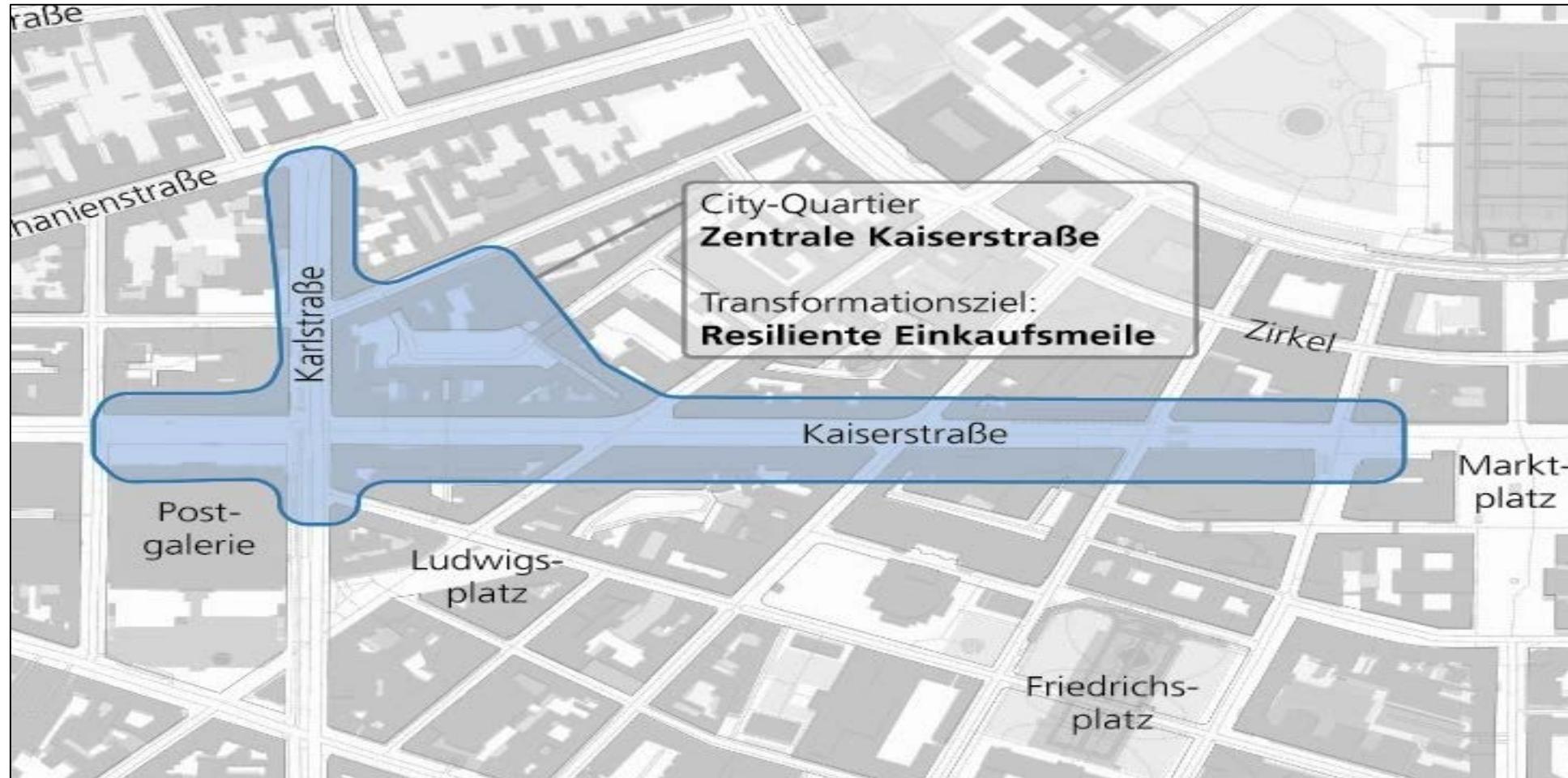
IG Karlstraße Aktion Revitalisierung der Karlstraße Auftaktveranstaltung am 08. und 09.10.22



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.

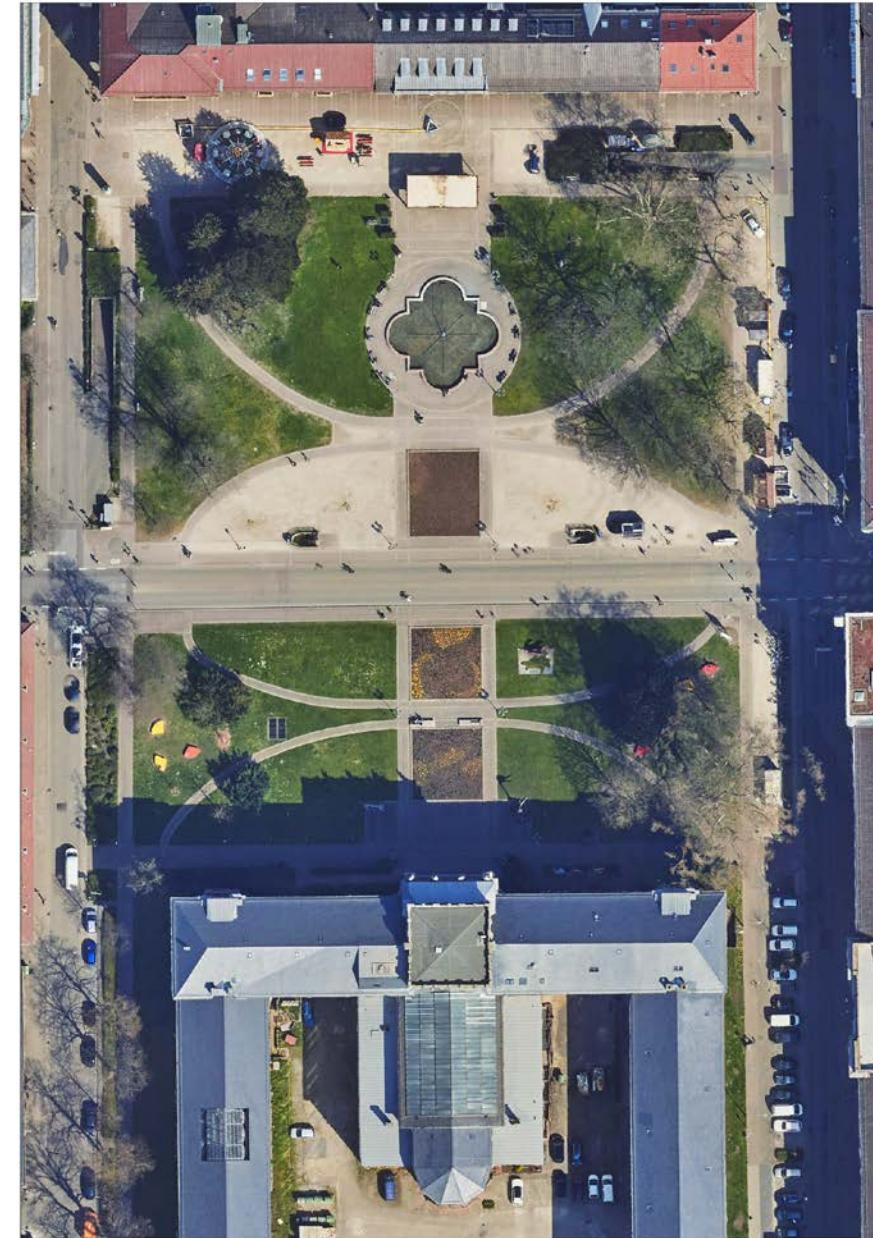
TOP 6

Ausblick

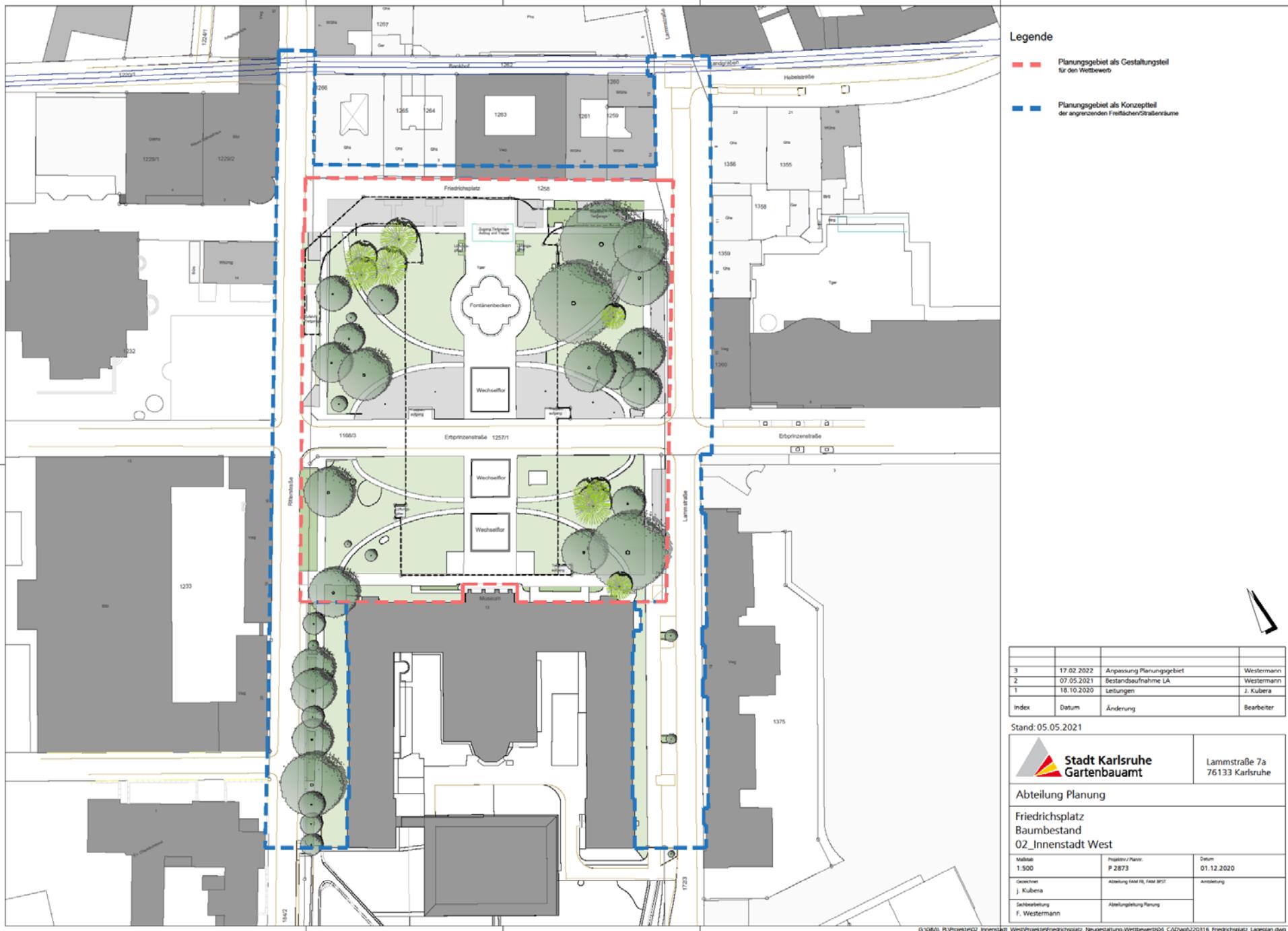
Neugestaltung Friedrichsplatz – Wettbewerb



Luftbild 2012



Luftbild 2021



Legende

- Planungsgebiet als Gestaltungsteil für den Wettbewerb
- Planungsgebiet als Konzeptteil der angrenzenden Freiflächen/Strassenräume

3	17.02.2022	Anpassung Planungsgebiet	Westermann
2	07.05.2021	Bestandsaufnahme LA	Westermann
1	18.10.2020	Leitungen	J. Kubera
Index	Datum	Änderung	Bearbeiter

Stand: 05.05.2021

	Stadt Karlsruhe Gartenbauamt	Lammstraße 7a 76133 Karlsruhe
Abteilung Planung		
Friedrichsplatz Baumbestand 02_Innenstadt West		
Motivat.	Projekt/Planr.	Datum
1.500	P 2873	01.12.2020
Geschicht.	Altierung FAM FB, FAM BPST	Ambitierung
J. Kubera		
Sekretariatin	Abteilungsleitung Planung	
F. Westermann		

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