

RAHMENPLAN WALDSTADT-WALDLAGE

Städtebaulicher Rahmenplan zur qualifizierten Innenentwicklung
in der Waldstadt



VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

aufgrund des rasanten Wachstums der Stadt Karlsruhe in den Nachkriegsjahren nahmen Pläne für eine Trabantenstadt im Hardtwald immer mehr Form an. In einem Architekten-Wettbewerb, den der Bund Deutscher Architekten für ein Bauvorhaben dieser Dimension verlangte, entschied sich das Preisgericht für den Entwurf von Professor Karl Selg. Auf dieser Grundlage wurde beschlossen, dass insgesamt etwa 4.500 Wohneinheiten für rund 20.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner errichtet werden sollten. Mit dem Spatenstich von Oberbürgermeister Günther Klotz am 10. September 1957 begannen die Bauarbeiten zur heutigen Waldstadt.

Heute leben etwa 12.300 Menschen in der Waldstadt und die Stadt Karlsruhe steht erneut vor dem Dilemma, Wohnraum für die weiterhin steigende Zahl von künftigen Einwohnern zu schaffen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Stadtgefüge zu betrachten und gegebenenfalls Raum für neue Wohnungen zu finden. Es gilt aber auch, die bestehenden Quartiere an die aktuellen Lebensverhältnisse und Bedürfnisse anzupassen und das in die Jahre gekommene Wohnumfeld wieder aufzuwerten und mit neuen

Qualitäten zu versehen. Zu diesem Zweck wurde der städtebauliche Rahmenplan Waldstadt-Waldlage beauftragt. In einem dialogischen Prozess mit der Öffentlichkeit und dem Bürgerverein Waldstadt e. V. wurden in verschiedenen Öffentlichkeitsveranstaltungen sowohl die Stärken und Potenziale als auch die vorhandenen Schwächen und Herausforderungen erörtert. Über die rege Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger während des gesamten Prozesses habe ich mich besonders gefreut.

Der nun vorliegende städtebauliche Rahmenplan soll der Politik sowie den Bürgerinnen und Bürgern als Entscheidungshilfe bei der künftigen Entwicklung der Waldstadt-Waldlage dienen, etwa bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der städtebauliche Rahmenplan Waldstadt-Waldlage wurde vom Planungsbüro Pesch Partner a/s in Kooperation mit Helleckes Landschaftsarchitektur in enger Zusammenarbeit mit dem Bürgerverein und dem Stadtplanungsamt erarbeitet.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Obert'.

Michael Obert
Bürgermeister

INHALT

1	Anlass und Aufgabenstellung	6
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Stadtteilprofil: Lage, Größe, Bedeutung	8
2.2	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	8
2.3	Bestehende kommunale Planungen	9
3	Städtebauliche und räumliche Analyse	10
3.1	Erschließung und ruhender Verkehr	10
3.2	Flächeneigentumsverhältnisse	10
3.3	Nutzung, Gebäudezustand, Geschosszahl	12
3.4	Infrastruktur und Versorgung	13
3.5	Gebäudetypologien und Funktionszusammenhänge	14
3.6	Grün- und Freiflächensystem	15
3.7	Öffentlicher Raum	16
3.8	Städtebauliche Missstände	19
4	Planungsprozess	20
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	20
4.2	Diskussionsrunde mit den Wohnungsunternehmen	22
4.3	Umfrageergebnisse	22
5	Rahmenplan Waldstadt-Waldlage	24
5.1	Leitziele	24
5.2	Räumliches Leitbild und städtebauliche Ziele	25
5.2.1	Zukunftsfähige Quartierszentren	26
5.2.2	Aufenthalts- und Erholungsräume – die grüne Mitte und die Waldstadtpromenade	26
5.2.3	Optimierung der Vernetzung	27
5.2.4	Modernisierung und qualifizierte Innenentwicklung im Zeilenbereich	27
5.2.5	Barrieren überwinden – „Waldstadtboulevard“ und Jägerhaussee	29
6	Umsetzungsstrategie	32
6.1	Gebäude	32
6.2	Freiraum	33
6.2.1	Zuordnung der Räume	33
6.2.2	Straßenräume und Parkraummanagement	34
7	Überschlägige Ermittlung des Wohnraumpotenzials	35
	Impressum und Abbildungsverzeichnis	36

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung soll dazu beitragen, wichtige Zukunftsfragen zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Waldstadt, konkret des Bereiches Waldlage, zu klären. Aufgrund des prognostizierten hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Karlsruhe (+ 8.000 Einwohner bis 2020) und des landespolitischen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ rücken Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial verstärkt in den Fokus der Stadtentwicklung. Die Waldstadt, insbesondere der Bereich Waldlage mit seiner aufgelockerten Zeilenbauweise, ist gut dazu geeignet, beispielhaft nachhaltige Innenentwicklungsstrategien für die Karlsruher Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre auf ihre Realisierbarkeit sowie auf die Akzeptanz der Bewohnerschaft zu untersuchen.

Die Waldlage mit ihrer großmaßstäblichen Zeilenbebauung ist ein typisches Beispiel des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit. Der Bereich rückte in letzter Zeit verstärkt in den Fokus von Investoren, die jeweils eine Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken vorsehen. Dies ist jedoch nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich. Aus diesem Grund gilt es, Umbaupotenziale und erhaltenswerte Strukturen anhand eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Gesamtbereich Waldstadt – Waldlage herauszuarbeiten.

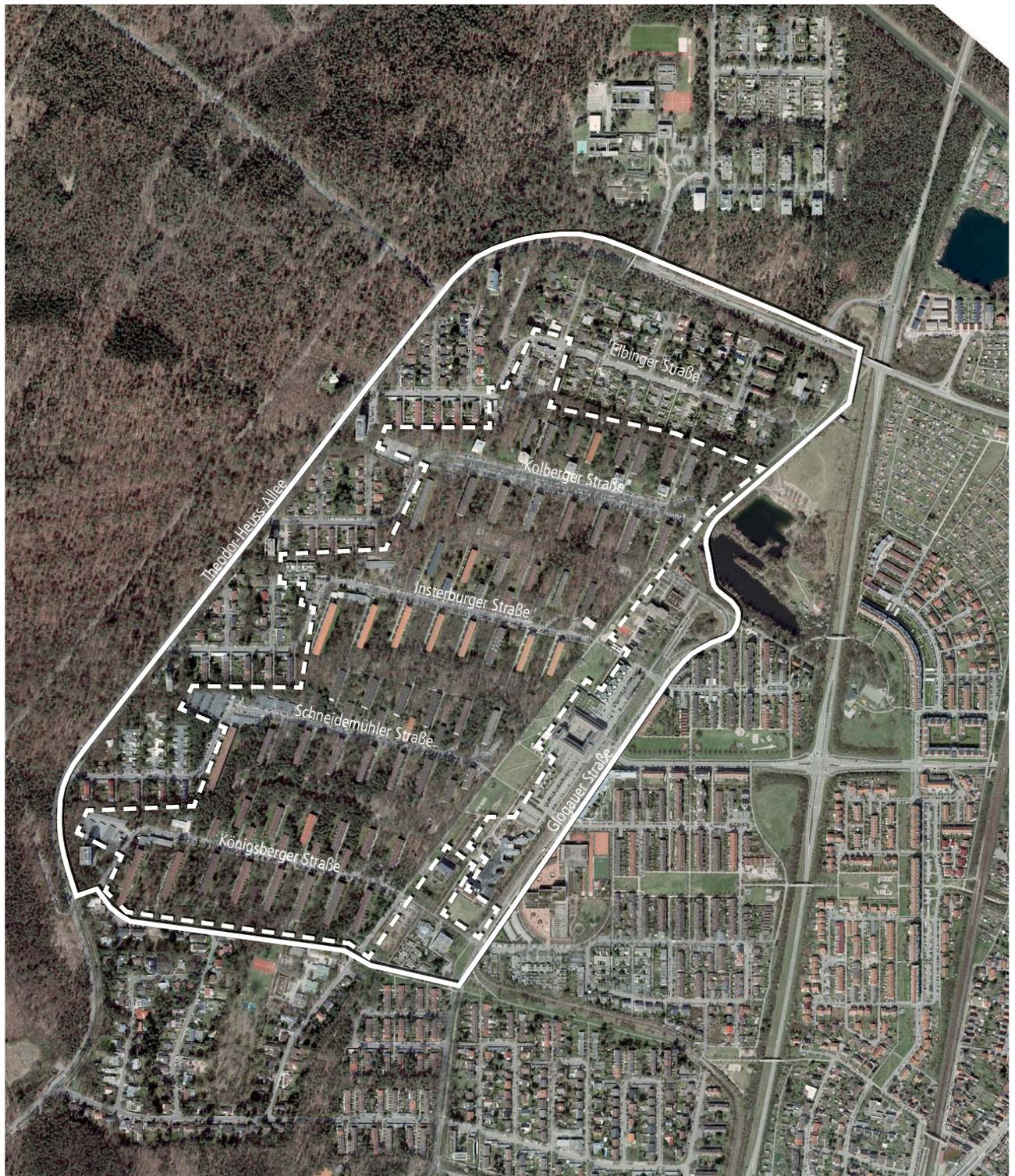
Neuplanungen und Nachverdichtungsmaßnahmen in Wohnquartieren stoßen oft auf Vorbehalte bei den Bewohnern. Die Akzeptanz solcher Maßnahmen hängt entscheidend davon ab, dass die Planungen gemeinsam mit den Anwohnern nachvollziehbar und transparent durchgeführt werden. Die Rahmenplanung wird daher von einem umfassenden Partizipationsprozess begleitet, der auch frühzeitig die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ermittelt. Wegen der sehr vielschichtigen

Eigentümerstruktur der Waldstadt mit ihren vielen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist es wichtig, den Rahmenplan in einem iterativen Prozess zu entwickeln.

Weitere Besonderheiten des Untersuchungsgebietes sind die reizvolle Lage am Hardtwald sowie die Durchdringung des Siedlungskörpers mit Waldflächen. Die großen Frei- und Abstandsflächen erzeugen eine Stadtlandschaft von besonderer Qualität. Alle künftigen freiräumlichen Veränderungen müssen das ursprüngliche Freiflächenkonzept respektieren und dürfen es nur behutsam weiterentwickeln.

Die Rahmenplanung umfasst neben der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse vor allem Vorschläge zur qualifizierten Innenentwicklung. Entwicklungsmöglichkeiten und -potenziale im Bereich Waldlage sowie innerhalb der zentralen „Versorgungsachse“ werden untersucht und konkret räumlich verortet. Mithilfe von Testplanungen werden Strategien und Lösungsvorschläge für eine städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung entwickelt und darauf aufbauend Empfehlungen für die Umgestaltung sowie den Erhalt der Freiraumqualitäten abgeleitet.

Der Geltungsbereich für den zu erarbeitenden Rahmenplan ist etwa 113 ha groß und kann der unten stehenden Karte entnommen werden. Das engere Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich der Zeilenbauten und der Waldfinger in Waldstadt-Waldlage und schließt die Bereiche der Einfamilien- und Reihenhäuser sowie die öffentlichen Einrichtungen im Zentralbereich aus.

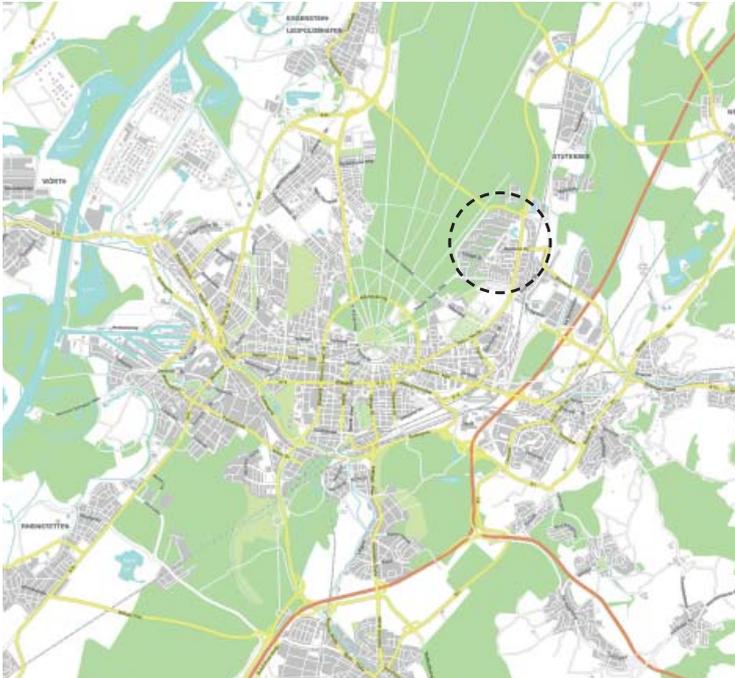


Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

 Engeres Untersuchungsgebiet

 Weiteres Untersuchungsgebiet

2 RAHMENBEDINGUNGEN



Auszug aus dem Stadtplan

2.1 STADTTEILPROFIL: LAGE, GRÖSSE, BEDEUTUNG

Das Untersuchungsgebiet Waldlage ist Teil des Stadtteils Waldstadt, der im Jahr 1957 als neue Siedlung gegründet wurde, um die starken Flüchtlingsströme der Nachkriegsjahre aufzunehmen. Fertiggestellt in den 1960er Jahren, liegt die Waldstadt nordöstlich der Innenstadt in verhältnismäßig geringer Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 6 km) am Rande des Hardtwaldes. Von der Gesamtfläche des Stadtteils, die insgesamt 225 ha umfasst, gehören etwa zwei Drittel zum Bereich „Waldlage“.

Die Nachkriegsjahre boten die Chance, in der Waldstadt architektonische und städtebauliche Prinzipien der Moderne umzusetzen: „Licht, Luft und Sonne“, das Prinzip einer gesunden Mischung aus Sozialwohnungen und Privathäusern sowie die kleinteiligen grünen Nachbarschaften tragen bis heute zur Beliebtheit des Stadtteils bei.

Insbesondere der hohe Anteil an Grünflächen, die den Siedlungskörper durchdringen, verleiht dem

Stadtteil die attraktive Atmosphäre einer „Stadt im Wald“.

2.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Im Zuge der starken Einwohnerzunahme Karlsruhes in den 1950er und 1960er Jahren stieg auch die Bevölkerungszahl im neuen Stadtteil Waldstadt innerhalb kurzer Zeit rasant an. Im Jahr 1970 erreichte sie ein Maximum von 13.705 Personen.

Vielen in den ersten Jahren zugezogenen Familien wurden die Wohnungen in der Waldstadt jedoch bald zu klein und sie bezogen größere Wohnungen in angrenzenden Quartieren. Die Zahl der Bewohner ging zurück. 1995 betrug die Einwohnerzahl der Waldstadt 12.557 Personen¹. Auch in den vergangenen zehn Jahren hat sich die Bevölkerungsabnahme, wenn auch nur leicht (-0,7 bis -0,3 %), fortgesetzt, während die Gesamtstadt Karlsruhe im gleichen Zeitraum Bevölkerungszuwächse von 2 bis 4 % verzeichnete². Die Einwohnerzahl in der Waldstadt betrug im Juni 2015 rund 12.300 Personen. Im Untersuchungsbereich der Waldlage wohnten rund 9.100 Personen³.

Die Altersstruktur der Waldstadt hat sich seit Gründung des Stadtteils Ende der 1950er Jahre stark verändert. Der Anteil der unter 20-Jährigen – er lag in den Anfangsjahren bedingt durch die hohe Zuzugsrate insbesondere von Familien bei 34,6 % – ist bis 2007 auf 17,4 % gesunken. Der Anteil der über 65-Jährigen hat sich im gleichen Zeitraum versechsfacht⁴ und ist bis 2010 auf 25,9 % weiter angestiegen. Damit liegt ihr Anteil merklich über dem in der Gesamtstadt Karlsruhe (19,7 %) ⁵.

Äquivalent zur Altersstruktur hat sich das Verhältnis von Geburtenzahl und Sterbefällen entwickelt. Die anfänglich hohe Geburten- und geringe Sterberate in der Waldstadt hat sich mittlerweile umgekehrt. Im Jahr 2010 verzeichnete die Waldstadt einen negativen Saldo von -4,4 je 1.000 Einwohner.

2, 5, 6 Stadt Karlsruhe: Stadtteilprofil Waldstadt, Karlsruhe 2010

1, 4 Bürgerverein Waldstadt e.V.: Die Waldstadt in Karlsruhe – Ein lebendiger Stadtteil im Grünen, Info Verlag, 2007

3 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung: Statistik Aktuell, Bevölkerung, August 2015

Der hohe Anteil älterer Bevölkerung in der Waldstadt äußert sich auch in der Haushaltsstruktur des Stadtteils. Im Vergleich zur Gesamtstadt Karlsruhe ist die Zahl der Einpersonenhaushalte im Seniorenalter (ab 60 Jahre) 1,5 mal höher (42,5 %), obwohl die Zahl aller Einpersonenhaushalte in der Waldstadt (45,0 %) insgesamt geringer ist als in der Gesamtstadt Karlsruhe (51,7 %).

Die Zahl der deutschen Einwohner mit Migrationshintergrund ist in der Waldstadt geringfügig höher (13,5 %) als in der Gesamtstadt Karlsruhe (10,0 %)⁶.

2.3 BESTEHENDE KOMMUNALE PLANUNGEN

Für die Waldstadt liegen einige Fachplanungen vor, die nachfolgend näher erläutert werden. Um den Kontext der bisherigen Entwicklung besser zu verstehen, sind vor allem die formellen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) von Relevanz.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen in der Waldstadt sind vorwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich die „Versorgungsachse“ innerhalb des Geltungsbereichs weist darüber hinaus Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine gemischte Baufläche aus.

BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Bereich „Waldlage“ westlich der „Versorgungsachse“ mit öffentlichen Einrichtungen und einem Einkaufszentrum (Waldstadtzentrum), bestehen drei ältere rechtskräftige Bebauungspläne aus den 1950er Jahren, die lediglich grundlegende Aussagen zu Nutzungen, Bauart und Geschossigkeit treffen.

Zwei dieser Bebauungspläne betreffen den zu bearbeitenden Geltungsbereich. Dieser umfasst darüber hinaus einen 1996 für einen Lebensmittel-Discounter entstandenen Vorhaben- und Erschließungsplan an der Elbinger Straße sowie



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (oben)

Auszüge aus Bebauungsplänen:

BPlan 332 Waldlage IIA
3.3.1967

BPlan 333 Waldlage IIB
3.3.1967

BPlan 545 Feldlage II
nördlicher Teil 2.3.1979

BPlan 545a Feldlage III
2.3.1979

BPlan 699 VEP
Elbinger Straße 16
28.06.1996

Teilbereiche zweier östlich der „Versorgungsachse“ liegender Bebauungspläne aus den 1970er Jahren. Diese legen für die Bereiche innerhalb der Versorgungsachse „fleckentartig“ Abschnitte für öffentliche Nutzungen fest. Dazwischen befinden sich öffentliche Grünflächen.

3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICHE ANALYSE



Die Schneidemühler Straße zeigt ein für die Waldstadt charakteristisches Straßenbild.

3.1 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die Lage des Untersuchungsgebietes „Waldstadt – Waldlage“ an der Theodor-Heuss-Allee (L 604) sichert eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie die Anbindung des Stadtteils an die im Osten liegenden Hauptverkehrsachsen L 560 (Gustav-Heinemann-Allee) und A5. Als Hauptzufahrtsachse stellt die Theodor-Heuss-Allee für die Waldlage auch einen wichtigen Quartierseingang dar. Allerdings bedingt der intensive Durchgangsverkehr eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung entlang der Theodor-Heuss-Allee und trennt so die Siedlung und den Hardtwald.

Die innere Erschließung der Waldlage erfolgt über fünf Wohnsammelstichstraßen: Königsberger Straße, Schneidemühler Straße, Insterburger Straße, Kolberger Straße und Elbinger Straße. Alle fünf Straßen enden östlich jeweils in einer Wendeschleife. Königsberger Straße und Kolberger Straße sind nach Osten zusätzlich mit der Glogauer Straße verknüpft. Die Einfahrtsbereiche der Nachbarschaften wurden jeweils S-förmig gestaltet, um den motorisierten Verkehr zu verlangsamen. In diesen S-Kurven der Zugangsstraßen waren ein Garagenhof und eine Tankstelle mit Autowerkstatt

geplant. Die Garagenhöfe werden heute allerdings vor allem als Abstellraum genutzt, da die Anwohner ihre Autos vorzugsweise in der Nähe ihrer Wohnung parken.

Im Quartier besteht ein hoher Parkierungsdruck, insbesondere in der Königsberger Straße und der Schneidemühler Straße. Der Grund dafür liegt in den damaligen Planungsparametern, die von nur einem Auto pro zwei Familien ausgingen.

Die Waldlage ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Straßenbahnlinie 4 (Hauptbahnhof – „Europäische Schule“) sichert eine schnelle Verbindung zur Innenstadt. Die Busverbindungen entlang der Theodor-Heuss-Allee und der Glogauer Straße ergänzen das Angebot. Dadurch entsteht vor allem im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets eine optimale ÖPNV-Erschließung.

Die Fuß- und Radwege innerhalb des Stadtteils sichern eine gute Erreichbarkeit des Waldstadtzentrums und der sozialen Infrastruktur. Das Rahmenplangebiet ist in das städtische Radverkehrsnetz über den Radweg entlang der Büchiger Allee und Glogauer Straße gut integriert.

Der Übergang in die Forstwege des Hardtwaldes ist über drei Fuß- und Radwege möglich, an denen sich auch die Bushaltestellen befinden. Der Zugang zum Hardtwald wird erschwert durch die Unterschiedlichkeit von Forst- und Siedlungsweg.

Die Wege des Hardtwaldes folgen der Strahlengeometrie der Karlsruher Fächerstadt. Bei der Planung der Trabantenstadt „Waldstadt“ wurde für die Wege in der Siedlung ein von der Strahlengeometrie unabhängiges Erschließungssystem entwickelt.

3.2 FLÄCHENEIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Eigentümerstruktur in der Waldstadt ist sehr heterogen und zeichnet sich durch langfristige Stabilität aus.



Erschließung und ruhender Verkehr

 Landstraße	 Bus- und Tramhaltestelle	 Siedlungsfläche (Bestand)
 Erschließungsstraße	 Einzugsbereich Haltestelle 200 m	 Gebäude (Bestand)
 Nebenroute Rad	 Parkplatz	 Öffentliche Einrichtungen
 Straßenbahn		 Gewässer
 Busline		
 Gleiskörper		

3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICHE ANALYSE



Flächeneigentumsverhältnisse

 Privat 1-3	 Siedlungsfläche (Bestand)
 Privat 3-100	 Grün- und Freifläche
 Wohnungsbaugesellschaft	 Straßenbahn
 Baugenossenschaft	 Gewässer
 Religionsgemeinschaft	 Engerer Untersuchungsbereich
 Stadt Karlsruhe	
 Sonstiges	

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH verfügt über mehrere zusammenhängende Grundstücke südlich von Königsberger Straße und Insterburger Straße sowie in der Kolberger Straße (nördlicher Bereich).

Der größte Teil der Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden (zwischen 3 und 100 Eigentümern, organisiert in WEGs), liegt südlich von Schneidemühler Straße und Kolberger Straße sowie nördlich der Insterburger Straße.

Die Flächen der Garagenhöfe und Ladenzeilen in Königsberger Straße, Schneidemühler Straße und Kolberger Straße befinden sich ebenso in privatem Eigentum, in diesen Bereichen handelt es sich jedoch um maximal drei Eigentümer.

Die Stadt Karlsruhe ist Eigentümerin sämtlicher Straßenflächen, der Grünflächen in der Königsberger Straße sowie der Grünflächen zwischen den Siedlungskörpern.

Die übrigen Flächen gehören Baugenossenschaften und Religionsgemeinschaften.

3.3 NUTZUNG, GEBÄUDEZUSTAND, GESCHOSSZAHL

Das Bild der Siedlung wird durch eine Vielfalt an Bautypologien geprägt: zeilenförmige drei- bis fünfgeschossige Wohnbauten, Hochhäuser mit neun bis dreizehn Geschossen sowie Einzel- und Reihenhäuser mit ein bis zwei Geschossen. Im Zentrum des Untersuchungsgebiets Waldlage befinden sich neben einigen eingeschossigen Sonderbauten (u. a. das Theater „die Käuze“, verschiedene Kindergärten und zwei religiöse Einrichtungen) und ein- bis zweigeschossigen Ladenzeilen fast ausschließlich drei- bis fünfgeschossige Zeilenbauten.

Drei- bis fünfgeschossige Zeilenbauten prägen auch das Straßenbild der Königsberger Straße, der Schneidemühler Straße und der Insterburger Straße. Nördlich der Wohnsammelstichstraßen wechseln sich drei- und viergeschossige Zeilenbauten ab,

während sich auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite vier- und fünfgeschossige Zeilenbauten orthogonal zur Straße orientieren. Da die Wohnzeilen in ihrer Höhe nicht über den alten Baumbestand hinausragen, entsteht der Eindruck, die Siedlung befinde sich im Wald. Auf der nördlichen Seite der Kolberger Straße befinden sich fünf neungeschossige Hochhäuser.

Der Erhaltungszustand der Gebäude ist unterschiedlich. Die drei- und viergeschossigen Zeilenbauten in der Insterburger Straße wurden in den letzten Jahren teilweise oder komplett saniert. In der Schneidemühler Straße dagegen befinden sich viele noch nicht sanierte oder nur teilsanierte Gebäude. Auch die dreigeschossige Zeilenreihe in der Königsberger Straße sowie die Hälfte der Zeilenbauten und Hochhäuser in der Kolberger Straße wurden bis heute nur teilsaniert. Besonders die Ladenzeilen und die sozialen Einrichtungen, ursprünglich als soziale Mitte der Nachbarschaften gedacht, weisen heute einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie eine hohe Leerstandsquote auf.

3.4 INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Die Waldstadt verfügt über gute Nahversorgungsangebote sowie eine hervorragende soziale Infrastruktur: zwei Grund- und Hauptschulen, ein Gymnasium, die Waldorfschule und die Europäische Schule sowie das Sportzentrum mit dem Fächerbad.

Im Waldstadtzentrum befinden sich neben verschiedenen Ladengeschäften eine Stadtbibliothek und mehrere Banken. An drei Tagen findet dort auch ein Wochenmarkt statt.

Auch westlich des Waldstadtzentrums im Bereich der Waldlage befinden sich in jeder Wohnstraße Ladenzeilen. Diese Areale wurden ursprünglich als Nahversorgungszentren geplant. Diese Aufgabe hat seit den 80er Jahren jedoch das Waldstadtzentrum übernommen, zudem ist die Nachfrage nach

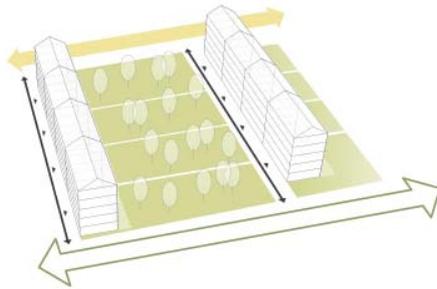


Erhaltungszustand

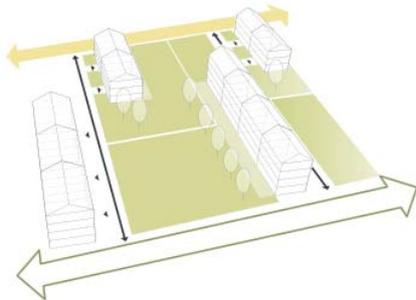
■ Kein Handlungsbedarf	■ Siedlungsfläche (Bestand)
■ Handlungsbedarf absehbar	■ Grün- und Freifläche
■ Handlungsbedarf offensichtlich	— Straßenbahn
	■ Gewässer
	■ Engerer Untersuchungsbereich

3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICHE ANALYSE

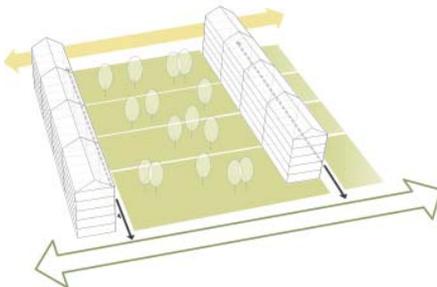
Typologie A



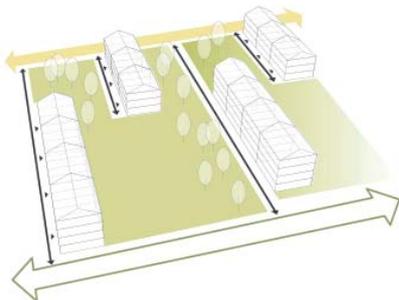
Typologie B



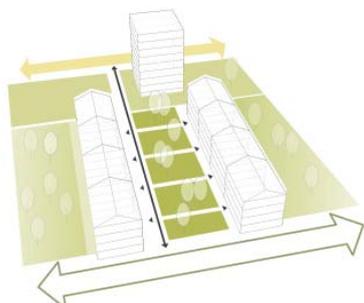
Typologie C



Typologie D



Typologie E



kleinen Einzelhandelsflächen gering. Einige wenige Läden gibt es noch in der Schneidemühler Straße und der Elbinger Straße. In der Waldstadt fehlen vor allem gastronomische Angebote sowie informelle Treffpunkte.

3.5 GEBÄUDETYPOLOGIEN UND FUNKTIONSZUSAMMENHÄNGE

Die Waldlage wurde schrittweise von Süden in Richtung Norden entwickelt, von der Nachbarschaft um die Königsberger Straße bis zur Nachbarschaft um die Elbinger Straße. Im Laufe der Realisierung wurden die Planungsparameter immer wieder veränderten Wohnansprüchen angepasst. Dies betrifft insbesondere die Wohnraumgröße sowie den Stellplatzschlüssel. Im Bereich der Kolberger Straße mit der doppelten Erschließungsstraße und den Punkthäusern ist diese Entwicklung gut ablesbar. Während der Realisierung wurden zudem unterschiedliche Erschließungsvarianten der Zeilenbauten erprobt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die verschiedenen Systeme auf:

Typologie A

- orthogonal zur Straße liegende Zeilenbauten werden seitlich erschlossen
- die Gebäudeeingänge orientieren sich nach Westen („front to back“-Typologie)
- EG-Wohnen mit persönlichem Freibereich
- Balkonseite nach Süd-Osten orientiert

Typologie B

- orthogonal zur Straße liegende Zeilenbauten werden seitlich erschlossen
- drei- und viergeschossige Zeilenbauten wechseln sich ab
- die Gebäudeeingänge orientieren sich je zur einer Wegeverbindung
- EG-Wohnen mit persönlichem Freibereich

Typologie C

- orthogonal zur Straße liegende Zeilenbauten werden seitlich erschlossen
- die Gebäudeeingänge sowie die Balkonseite orientieren sich nach Osten („front to back“-Typologie)
- EG-Wohnen mit persönlichem Freibereich nicht möglich



Charakteristische waldartig geprägte öffentliche Grünbereiche zwischen den Siedlungseinheiten

Typologie D

- orthogonal zur Straße liegende Zeilenbauten werden seitlich erschlossen (separate Wegeverbindung)
- drei- und viergeschossige Zeilenbauten wechseln sich ab
- EG-Wohnen mit persönlichem Freibereich nicht möglich



Typologie E

- zwei Zeilengebäude und ein Punkthochhaus bilden die Raumkanten eines Nachbarschaftshofes
- die Gebäudeeingänge sind zur gemeinschaftlichen Freifläche orientiert („front to front“-Typologie)
- EG-Wohnen mit persönlichem Freibereich zur Rückseite hin orientiert



Offene Siedlungszeilen sind eingebettet in frei fließende Grünräume.

3.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSYSTEM

Das Grün- und Freiflächensystem ist typisch für die Entstehungszeit: offene Siedlungszeilen sind eingebettet in frei fließende Grünräume.

Es gliedert sich im Wesentlichen in die Freiflächen der Zeilenbauten, die zwischen den Siedlungseinheiten liegenden waldartig geprägten öffentlichen Grünbereiche, die in Nord-Süd Richtung ausgerichteten offenen Wiesenflächen im Waldstadtzentrum sowie in die Grünbereiche um den Jägerhaussee.

Als übergeordnete Struktur werden die Siedlungseinheiten in Ost-West-Richtung von öffentlichen Freiflächen unterbrochen. Diese waren zur Anfangszeit teilweise als Wiesen mit Gehölzrändern angelegt und sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Parks ausgewiesen. Heute stellen sie sich ausnahmslos als dichter Waldbestand dar.

3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICHE ANALYSE



Freiraumtypologien

 Hardtwald	 Offene Wiesenflächen
 Öffentliche Waldparks	 Seengebiet
 Bewaldete Zwischenräume	

Die Freiflächen zwischen den Siedlungszeilen sind in sehr unterschiedlichem Zustand: Das Spektrum reicht von Rasenflächen mit Einzelbäumen bis hin zu dichten Waldbeständen, die vor allem die unteren Geschosse der Wohnbebauung stark verdunkeln. Teilweise sind an die Erdgeschosse kleine Privatgärten angegliedert. Die Qualität der wohnungsnahen Freiflächen hängt neben dem Pflegezustand erheblich von der Erschließung, den Grundstückszuschnitten und der Zuordnung der Gebäude zueinander ab.



3.7 ÖFFENTLICHER RAUM

Die öffentlichen Freiräume tragen in ihrer jetzigen Gestaltung nicht zur Urbanität der Siedlung bei. In vielen Bereichen entsteht der Eindruck eines Waldgebietes. Insbesondere im Westen der Grünflächen sind die Wege in Richtung der ehemaligen kleinen Versorgungszentren und Hardtwald wenig attraktiv gestaltet und die Wegeführung ist diffus.

Die Freiflächen zwischen den Zeilenbauten orientieren sich nicht zum öffentlichen Raum. Und die Straßenräume weisen ausschließlich Verkehrsfunktionen auf und dienen nicht als Begegnungsraum.

Eine markante übergeordnete Struktur ist die historische Waldkante des Hardtwaldes, die auch heute noch in der Siedlung ablesbar ist. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Freiraumband entlang der Waldkante dient



Übergang Wohngebiete – Freiraumband

hier als übergeordnetes Bindeglied zwischen den Wohngebieten der Waldstadt-Waldlage und dem heutigen Waldstadtzentrum mit der Straßenbahnhaltestelle sowie der Überleitung in die Feldlage. Es ist die einzige größere wiesenartige Fläche in der Waldstadt und hat für die Orientierung im Stadtteil eine erhebliche Bedeutung. Dieses Band ist ein entscheidender Kontaktraum für die Waldstadt-Öffentlichkeit, denn es ermöglicht Freiraumnutzungen, die auf den anderen Grünflächen nicht möglich sind.

Die Gestaltung dieses Raumes wird seiner Bedeutung jedoch nicht gerecht. Da er über keine markanten Baumbestände verfügt, diente er in der Vergangenheit lediglich als Reservefläche für Baumaßnahmen.

Der hier angelagerte Hauptweg stellt den wichtigsten Verteiler im Wegesystem der Waldstadt dar. Die Übergänge in die Wohnstraßen und die öffentlichen Parks sind allerdings nur schwach ausgeprägt.



Wegesystem

- Übergang und Anschluss Forstweg
- ↔ Wege Siedlungsgrün
- ↔ Parkwege
- ↔ Übergang Feldlage
- ↔ Freiraumband

Das übergeordnete Freiraumband endet im Norden abrupt an einer Häuserzeile. Die Freiflächen sind hier z. B. wegen des Verkehrsübungsplatzes nicht mehr frei zugänglich. Der Zusammenhang zum Gebiet der Jägerhausseen ist nicht gegeben. Der Zugang zu diesem wertvollen Naherholungsbereich wird durch die Linienführung von Straße und Straßenbahn, Zäunen und Gebäuden blockiert. Die Anbindung der nördlichen Siedlungsteile verliert sich in wenig einladenden Wegen, die aus dem Gesamtzusammenhang nicht schlüssig sind.

3 STÄDTEBAULICHE UND RÄUMLICHE ANALYSE



Städtebauliche Missstände

- | | | | |
|--|--|-----------------------------|------------------------|
| ▲▲▲ Trennwirkung durch Straßenbahngleise | — Raumkanten mit Defiziten/
Fehlende Raumkanten | ■ Siedlungsfläche (Bestand) | ■ Grün- und Freifläche |
| /// Verkehrsbelastung,
Lärmbelastung Wohnsiedlung | □ Mindergenutzte Fläche | ■ Gebäude (Bestand) | ■ Wald |
| Ⓚ Hoher Parkdruck | Ⓜ Überdimensionierung des
Straßenraums | ■ Öffentliche Einrichtungen | ■ Gewässer |
| Ⓟ Defizitäre Quartiereingänge | Ⓡ Fehlender Bezug zur Straße | — Verkehrsfläche | |
| ■ Mangelnde Gebäudesubstanz | ! Städtebaulich undefinierte
Situation | — Straßenbahn | |
| ■ Defizitäre Nahversorgung (Leerstand,
mangelnde Gebäudesubstanz) | | | |

3.8 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

In vielen Nachbarschaften (z. B. Königsberger Straße, Schneidemühler Straße, Kolberger Straße) weisen die Zeilenbauten einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Die orthogonal zur Straße liegenden Zeilenbauten werden seitlich erschlossen. Die zur Straße ausgerichteten Wände weisen nur wenige Öffnungen und keine Eingänge auf. Als Folge wird die Straße oftmals nur als Verkehrsraum wahrgenommen.

Das städtebauliche Prinzip der fließenden Räume sieht in der Regel keine räumliche Fassung vor. Eine Ausnahme bilden die Nachbarschaftszentren, die durch die S-förmige Verschwenkung des Straßenraums räumlich gefasst werden. Teilweise marode Gebäudesubstanz und Leerstand in den Ladenzeilen (Königsberger Straße, Schneidemühler Straße, Insterburger Straße) führen zu einem vernachlässigten Erscheinungsbild.

Das ursprüngliche Parkierungs-Konzept (Garagenhöfe und Stellplätze im Straßenraum) ist mittlerweile überholt. Aufgrund der allgemeinen Zunahme der PKW-Nutzung auch im Quartier der Waldstadt besteht hoher Parkierungsdruck. Das Straßenbild ist vorwiegend von ruhendem Verkehr geprägt.

Der Straßenraum der Glogauer Straße mit der starken Trennwirkung der Straßenbahngleise schwächt die Verbindungsfunktion der zentralen Versorgungsachse. Die beiden Quartiere Waldlage und Feldlage sind nur eingeschränkt vernetzt.

Der intensive Durchgangsverkehr der Theodor-Heuss-Allee erzeugt eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung für die Wohnbereiche entlang der Straße und schränkt die Verbindung der Waldlage zum Hardtwald stark ein.

Auch das Wegesystem in der Waldstadt trägt nicht zur städtebaulichen Verknüpfung bei. Die



Zeilenbauten mit Sanierungsbedarf in der Kolberger Straße.



Das Erscheinungsbild in den ursprünglichen Quartierszentren ist durch Leerstand und funktionale Mängel geschwächt.



Undefinierter Übergang zwischen der grünen Mitte und den Nachbarschaften.

Wegeführung korreliert nicht mit dem Wegesystem des Hardtwaldes, es gibt keine eindeutig erkennbaren verbindenden Übergänge zwischen Siedlung und Wald. Die Waldstadt ist somit nicht in ein hochwertiges Grün- und Freiraumsystem eingebettet, sondern weist lediglich einen waldartigen Charakter auf („Stadt am/im Wald“).

Die Übergänge ins Quartier aus Richtung des Freiraumbandes weisen städtebauliche und gestalterische Defizite auf. Am nördlichen Ende der Freiraumachse, an der Ecke Glogauer Straße, unterbricht die geschlossene Seitenfassade eines Zeilengebäudes die Achse der übergeordneten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freiraumverbindung. Dadurch wird die intuitive räumliche Orientierung behindert und die nördlichen Siedlungsbereiche sowie die Freiräume der Jägerhausseen werden nicht durch die zentrale Freiraumachse erschlossen und so miteinander verbunden.

4 PLANUNGSPROZESS

4.1 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Als Auftakt des Beteiligungsprozesses fand im Februar 2014 ein Spaziergang durch den Stadtteil mit Vertretern des Bürgervereins statt und in einem ersten Gespräch wurden die Schwächen und Stärken des Quartiers besprochen.

Im Juli 2014 wurde in Kooperation mit der Stadt Karlsruhe ein Planungsworkshop organisiert. Mehr als 25 Teilnehmer nahmen die Gelegenheit wahr, die wichtigen Themen sowie die Vertiefungsbereiche des Rahmenplanes festzulegen. In der ersten Arbeitsrunde wurden die Bürgerinnen und Bürger gebeten, die bestehenden Probleme, aber auch die positiven Aspekte in der Waldstadt zu benennen. Auf Grundlage der Beschreibungen wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Leitthemen herausgearbeitet:

- ÖPNV/ Lage
- Nahversorgungszentren
- Jägerhaussee
- Mitte / Waldstadtzentrum
- Gastronomie / Treffpunkte
- Modernisierung
- Wohnen im Alter
- Wohnen mit Kindern
- Sicherheit
- Verkehr

Eine „Wohlfühlkarte“ bot den Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre persönliche Wahrnehmung der Waldstadt in einem räumlichen Bild festzuhalten. Orte mit Wohlfühlcharakter sowie Unorte bzw. Orte mit Mängeln wurden auf der Karte mit grünen und roten Punkten wie folgt markiert:

Orte mit Wohlfühlcharakter

- die Waldfinger
- die grüne Mitte
- gut genutzte Zwischenräume (als Gemeinschaftsflächen)

Orte mit Mängeln

- Garagenhöfe und Quartierszentren
- Übergänge zwischen den einzelnen Quartieren und der grünen Mitte
- nicht sichtbare Aufenthalts- und Spielbereiche
- Übergang zwischen Hardtwald und Waldfingern
- Straßenräume

Im Anschluss präsentierten die beauftragten Planungsbüros ihre räumliche und funktionale Analyse. Anhand der Bewertung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger und der Analyse

Wohlfühlkarte,
Planungsworkshop.



der Planer wurden die städtebaulichen und freiraumbezogenen, die nutzungsbezogenen sowie die verkehrlichen Aspekte erneut thematisiert und schließlich die Probleme und Potenziale des Stadtteils gegeneinander abgewogen. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden Ziele entwickelt, die die Planer bei ihrer weiteren Bearbeitung berücksichtigen sollen.

Diese Ziele lassen sich den folgenden zwei Vertiefungsbereichen zuordnen:

Vertiefungsbereich 1 – Garagenhöfe und Quartierszentren

- Zustimmung der Anwesenden: Lösungen für die Garagenhöfe erarbeiten
- Vorteile bzw. ein Mehrwert für das Umfeld (Qualifizierung) sichern
- Situative Betrachtung der einzelnen Garagenhöfe (Königsberger Straße, Schneidemühler Straße, Kolberger Straße)
- Verdichtung „nach oben“ prüfen (Aufstockung)
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauung
- Prüfung der angemessenen Bebauungshöhe
- Integration des ruhenden Verkehrs
- Konzentration der Nahversorgung in Schneidemühler Straße und Elbinger Straße; Ladenzeilen in Königsberger Straße und Insterburger Straße -> Potenzial zum Wohnen
- Wegeverbindungen verbessern (Orientierung / Lesbarkeit des Netzes, Gestaltung)
- Quartierszentren als informelle Treffpunkte weiterentwickeln

Vertiefungsbereich 2 – Bereich Zeilenbauten: Qualifizierte Nachverdichtung, Siedlungsgrün / Modernisierung

- Besonders im Süden den ruhenden Verkehr betrachten und mögliche Lösungen anbieten



Gruppenarbeit, Planungsworkshop.



Gruppenarbeit, Planungsworkshop.



Abstimmung im Plenum, Informationsveranstaltung.

- Neue Dachformen/Aufstockung prüfen (inkl. Stirnseite an der Straße)
- Kubaturen der Häuser neu denken
- Energetische Sanierung und Barrierefreiheit (Aufzug)
- Eine Tiefgarage zwischen den Zeilen scheint (ohne neue Bebauung) kaum machbar
- Gemeinschaftsflächen in den Zwischenräumen: geschützte Arten berücksichtigen

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15. Oktober 2014 wurden den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern (ca. 50 Teilnehmer) die ersten Ergebnisse der Konzeptionsphase der Planenden vorgestellt. Daraufhin konnten die Bürgerinnen und Bürger in einer offenen Diskussionsrunde weitere Planungshinweise geben.

4 PLANUNGSPROZESS

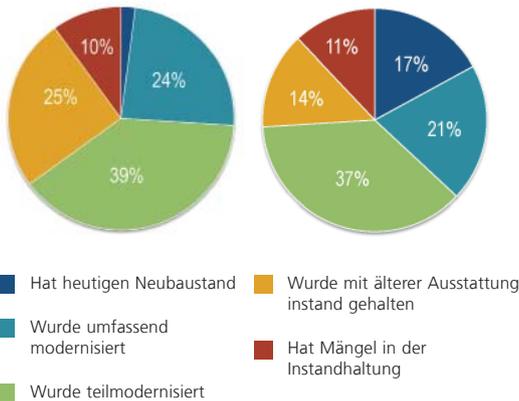
Als wichtigste Themen wurden folgende genannt:

- Garagenhöfe
- Parken im Straßenraum
- Freiraum
- ÖPNV-Anbindung
- Übergänge zwischen Hardtwald und der Siedlung
- Quartierszentren

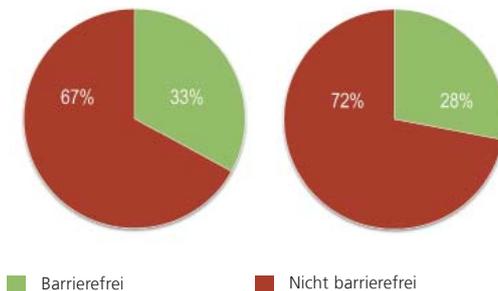
Die von den Planenden erarbeiteten räumlichen Ideen zur Weiterentwicklung des Stadtteils wurden grundsätzlich positiv bewertet. Um die Waldstadt „fit“ für den demographischen Wandel zu machen, wurde darüber hinaus vorgeschlagen, noch intensiver über Barrierefreiheit nachzudenken.

Die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer ist jedoch eher gering. Die Anwesenden sehen daher die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaften in der Pflicht. Unklar blieb auch, inwieweit die Investitionen in neue Räume und neue Qualitäten der Allgemeinheit zugutekommen können.

Modernisierungsstand der Gebäude im Stadtteil Waldstadt-Waldlage (links) und in der Gesamtstadt Karlsruhe (rechts).



Angaben der Befragten zur Barrierefreiheit ihrer Wohnung im Stadtteil Waldstadt-Waldlage (links) sowie zu deren Eingangsbereich und Aufzug (rechts).



4.2 DISKUSSIONSRUNDE MIT DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Später wurden auch die großen Einzeleigentümer – die Baugenossenschaft Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG und die städtische Wohnungsbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH – in die Planungen einbezogen.

Die von den Planenden vorgestellten Ideen wurden von den Vertretungen der Eigentümer grundsätzlich positiv bewertet. Hervorgehoben wurde, dass durch die konsequente Zuordnung der Räume Handlungssicherheit für zukünftige private Maßnahmen entsteht.

Die mangelnde Belichtung der Wohnräume aufgrund des dichten Baumbestandes erschwere jedoch die Vermietung der Wohnungen und sorgte für Beschwerden der Mieter.

Der Parkierungsdruck im Bestand könnte durch zusätzliche Neubauten noch stärker werden. Gefordert wurde daher eine präzise Stellplatzregelung.

4.3 UMFRAGEERGEBNISSE

Im Verlauf des Verfahrens wurde deutlich, dass der überwiegende Teil der bei öffentlichen Veranstaltungen Anwesenden zu Eigentümern im Bereich des Rahmenplanes gehörte. Um auch ein Meinungsbild der Mietenden zu erhalten, wurde eine Befragung dieser durchgeführt. Die Befragung ergab wichtige Hinweise für die Formulierung der Leitziele. Insgesamt wurden 2.000 Fragebögen verschickt. 658 ausgefüllte Fragebögen gingen in die Auswertung ein. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 34,2 %. Die vollständige Auswertung der Befragung ist in einem separaten Bericht dokumentiert. Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden kurz beschrieben.

Der Modernisierungsstand der Wohnung / des Hauses wurde nur von ca. 25 % der Befragten als gut und sehr gut eingestuft. Die meisten Wohnungen in der Waldstadt (ca. 40 %) sind nur

teilmodernisiert. 35 % der Wohnungen sind mit älterer Ausstattung instand gehalten oder weisen Mängel in der Instandhaltung auf.

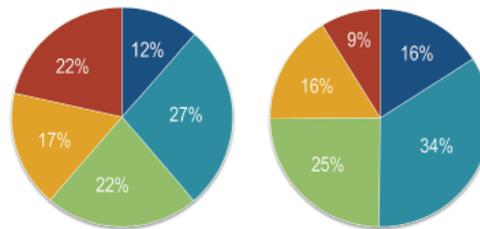
Die Frage, ob ihre Wohnung barrierefrei ist, haben nur 33 % der Befragten positiv beantwortet. Von den Bereichen, die nicht barrierefrei sind, wurden mit 72 % am häufigsten der Eingangsbereich und der Aufzug erwähnt.

Im Hinblick auf die Wohnungsanforderungen wurden folgende Themen als besonders wichtig eingestuft: Bezahlbarer Wohnraum (66 %), ausreichende Wohnfläche (65 %) und gute Belichtung (64 %). Was die Wohnumfeldanforderungen angeht, wurden folgende Themen als wichtig empfunden: Sicheres Wohnumfeld (86 %), Grünflächen (79 %) und Infrastruktur (61 %).

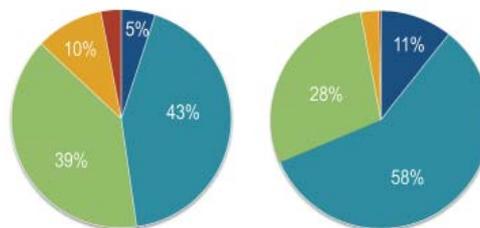
Das Thema „privater Parkplatz“ wurde nur von 33 % der Befragten erwähnt. Mit dem Parkplatzangebot in der Waldstadt zeigen sich allerdings nur 39 % der Befragten „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“, 22 % der Befragten sind „teilweise zufrieden“, 39 % sehr unzufrieden. Im Vergleich mit der Waldstadt sieht die Situation in der Gesamtstadt Karlsruhe besser aus: 50 % der Befragten bezeichnen sich als „sehr zufrieden“ und „zufrieden“, während sich nur ca. 25 % als „unzufrieden“ oder „sehr unzufrieden“ zeigen.

Der Zustand der Gebäude im Stadtteil wurde in der Waldstadt deutlich schlechter als in der gesamten Stadt beurteilt. Während sich in Karlsruhe nur 3 % der Bewohner als „unzufrieden“ oder „sehr unzufrieden“ bezeichnen, sind diese Kategorien im Stadtteil Waldstadt jeweils mit 13 % repräsentiert. „Teilweise zufrieden“ zeigen sich 28 % der Befragten in Karlsruhe, in der Waldstadt sind es 39 %.

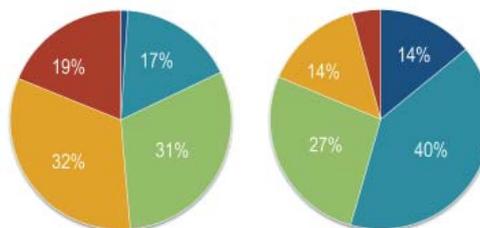
Bei den Angeboten für Jugendliche und Wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten verfügt die Waldstadt über eine sehr gute Ausgangslage. 58 % der Befragten bezeichnen sich als „sehr



Zufriedenheit der Befragten mit der Parkplatzsituation im Stadtteil Waldstadt-Waldlage (links) und in der Gesamtstadt Karlsruhe (rechts).



Zufriedenheit der Befragten mit dem Gebäudezustand im Stadtteil Waldstadt-Waldlage (links) und in der Gesamtstadt Karlsruhe (rechts).



Zufriedenheit der Befragten mit dem Gastronomieangebot im Stadtteil Waldstadt-Waldlage (links) und in der Gesamtstadt Karlsruhe (rechts).



zufrieden“ und „zufrieden“ mit den Angeboten für Jugendliche. 81 % der Befragten sind „sehr zufrieden“ und „zufrieden“ mit den Einkaufsmöglichkeiten.

Mit den Gastronomieangeboten ist mehr als die Hälfte der Bewohner „sehr unzufrieden“ oder „unzufrieden“, 31 % sind „teilweise zufrieden“.

Zum Thema Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil wurden folgende Handlungsfelder am häufigsten erwähnt: Parksituation – 27 %, Gastronomie / Soziale Treffpunkte – 21 %, Pflege Grünflächen / Wald – 16 %, Straßen / Wege (Pflege / Instandhaltung) – 14 %, Sanierung, Modernisierung (bezahlbar) – 13 %.

5 RAHMENPLAN WALDSTADT – WALDLAGE

5.1 LEITZIELE

Ausgehend von den Ergebnissen der Analyse, den Ideen der Bürgerinnen und Bürger aus dem Planungsworkshop sowie der Einbindung der Eigentümer wurden die folgenden Leitziele für den Rahmenplan Waldstadt – Waldlage definiert:

ERHALT DES GENIUS LOCI: „STADT IM WALD“, FLIESENDE RÄUME

Einer der Leitgedanken der ursprünglichen Planung von Prof. Selg war die Gliederung der einzelnen „Nachbarschaften“ durch öffentliche Grünflächen, die als Erholungsräume dienen und Spielplätze für Kinder sowie Ruheplätze anbieten. Durch die längliche Orientierung der Wohngebäude ergibt sich ein wichtiges Merkmal der Waldstadt: der fließende Raum, der Blickbeziehungen zwischen Freiräumen unterschiedlicher Nutzung zulässt und als Ganzes wahrgenommen wird.

Ziel der städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenplanung sollte es daher sein, Strategien und Lösungsvorschläge zu erarbeiten, um die Waldstadt zu erneuern, ohne jedoch den Genius Loci, den „Geist des Ortes“ zu verändern.

SICHERUNG EINES MEHRWERTS BEI DER ENTWICKLUNG DER MINDERGENUTZTEN FLÄCHEN

Ziel der geplanten Umstrukturierung sollte es sein, die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Waldstadt insgesamt zu steigern. Die Einzelinteressen von Investoren müssen auf ihre Gesamtwirkung für den Stadtteil hin untersucht werden. Neben einer Rendite für die Investoren müssen die Projekte auch einen Mehrwert für die Waldstadt liefern.

BARRIEREFREIE UND ALTERSGERECHTE WOHNFORMEN

Angesichts der Tatsache, dass rund 25 % der Anwohner über 65 Jahre und weitere 25 % zwischen 45 und 65 Jahre alt sind, sollten bei der Entwicklung neuer Wohnangebote sowie bei der

Modernisierung des Gebäudebestands die Aspekte „Barrierefreiheit“ und „altersgerechtes Wohnen“ besondere Bedeutung erhalten.

Auch das Wohnumfeld sollte so gestaltet sein, dass Versorgungsangebote und ÖPNV-Anbindungen fußläufig erreicht werden können. Zudem sollen neue informelle Treffpunkte geschaffen werden, um Kontakte der Anwohner zu fördern beziehungsweise zu ermöglichen.

UMSETZUNG HOHER ENERGETISCHER STANDARDS

Viele Gebäude der Waldstadt sind vom Gebäudestandard her noch auf dem Stand ihrer Errichtung in den 1950er und 1960er Jahren. Eine energetische Sanierung des Gebäudebestands ist daher zwingend geboten. Dabei soll eine sozial verträgliche Sanierung angestrebt werden. Bei Umbau- und Sanierungsprojekten sind die Betroffenen möglichst frühzeitig zu informieren und aktiv in die Planungen einzubinden.

SOZIALE VIELFALT

Die Sicherung der sozialen Vielfalt und des Zusammenhalts im Quartier ist den Anwohnern ein wichtiges Anliegen. Entmischungsprozesse während der Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsprojekten sollen verhindert werden. Auch bei der Planung von neuen Wohngebäuden wie beispielweise im Bereich der Garagenhöfe soll eine sozial gerechte Mischung angestrebt werden. Das Wohnen in der Waldstadt soll auch zukünftig bezahlbar bleiben.

VERBESSERUNG DER FREIRAUMQUALITÄT

Das Freiraumsystem der Waldstadt ist der Träger der Siedlungsstruktur. In der Zuordnung und Deutung der Räume gibt es jedoch Unsicherheiten und Missverständnisse. Daher müssen die Freiräume eindeutig zugeordnet und Status und Funktion klar definiert sein, z. B. durch Zuordnung der Freiräume zu bestimmten Typen. Von großer Bedeutung für die Stärkung der Wohnfunktion



ist auch die Attraktivierung der Freiräume. Die gemeinschaftlichen wohnungsnahen Freiräume müssen in enger Verzahnung mit den Gebäuden und ihrer Erschließung verbessert werden. Hier gilt es, gemeinschaftliche Orte für Hausgemeinschaften und Kinderspielmöglichkeiten, attraktive Eingangsbereiche und private Freiräume, z. B. durch Freisitze mit guter Anbindung an die Gebäude und mit guter Belichtung, zu schaffen. Für den Umgang mit dem immer dichter werdenden Gehölzbestand sollen Gestaltungsregeln benannt werden, die sehr behutsam mit dem bestehenden Freiraumsystem umgehen und die besonderen Freiraumqualitäten weiterentwickeln.

Die öffentlichen Freiräume müssen das erweiterte Wohnumfeld stärken. Nachbarschaftliche Beziehungen über die Hausgemeinschaften hinaus benötigen Begegnungsräume. Aber auch die Verknüpfungen innerhalb der Gesamtsiedlung sowie Treffpunkte und Wahrnehmungsräume für die Waldstadttöchlichkeit sind von Bedeutung.

BERÜCKSICHTIGUNG DER VORHANDENEN EIGENTÜMERSTRUKTUREN

Der Rahmenplan muss auf die spezifische und sehr vielschichtige Eigentümerstruktur der Waldstadt

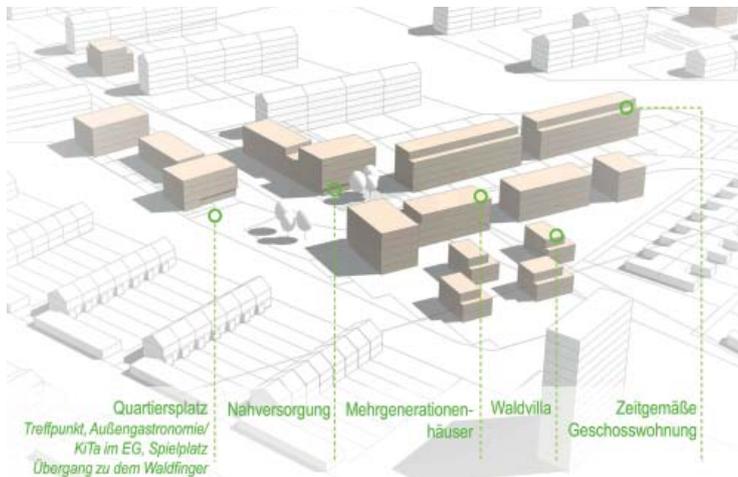
Rücksicht nehmen. Die Eigentümer müssen von der Notwendigkeit von Investitionen überzeugt werden. Es ist wichtig, ein Konzept zu erarbeiten, das eine schrittweise Realisierung zulässt. Die Eigentümer und die Anwohner sind auf allen Planungsebenen an der Entscheidungsfindung zu beteiligen.

5.2 RÄUMLICHES LEITBILD UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

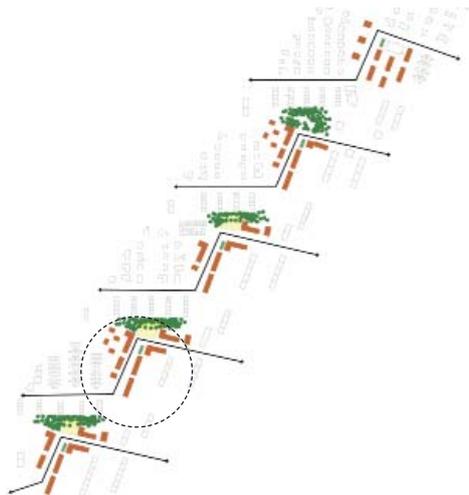
Für das Rahmenplankonzept wurden folgende fünf Themenfelder formuliert, um die gemeinsam mit der Bürgerschaft entwickelten Leitziele in räumliche Entwicklungsstrategien zu übertragen:

1. Zukunftsfähige Quartierszentren
2. Aufenthalts- und Erholungsräume – Die grüne Mitte und die Waldstadtpromenade
3. Optimierung der Vernetzung
4. Modernisierung und qualifizierte Innenentwicklung im Zeilenbereich
5. Barrieren überwinden – „Waldstadtboulevard“ und Jägerhaussee

5 RAHMENPLAN WALDSTADT – WALDLAGE



Zukunftsfähige
Quartierszentren:
Piktogramm und
Axonometrie.



5.2.1 ZUKUNTSFÄHIGE QUARTIERSZENTREN

Die mindergenutzten, zentral gelegenen Flächen der ursprünglich angedachten Nachbarschaftszentren sind zu stärken und zu qualifizieren. Die Flächen der Garagenhöfe sowie der Ladenzeilen wurden von der Mehrheit der beteiligten Bürgerinnen und Bürger als Chance für eine städtebauliche Erneuerung angesehen. Die Entwicklung dieser Potenzialflächen soll nach situativer Betrachtung der umgebenden Bebauung erfolgen und einen Mehrwert für die umliegenden Wohnbereiche sichern. Den neuen Nachbarschaftszentren sollte im Rahmen der Umstrukturierung eine besondere Bedeutung zukommen. Im Mittelpunkt der Entwicklung sollen

die öffentlichen Räume stehen. Attraktiv gelegen im westlichen Bereich der Waldfinger und gut eingebunden in das Wege- und Freiraumnetz sollen die Quartiersplätze wichtige Begegnungsorte im Quartier werden und das Wegesystem an der aktuell schwächsten Stelle im Übergang zum Hardtwald stärken. Die neuen Wohnbauten sollen öffentlich orientierte Erdgeschosszonen anbieten. Kindergärten, Gastronomieangebote oder kleine Nahversorgungsangebote sollen die sozialen Kontakte im Quartier fördern. Nachbarschaftstreffpunkte könnten darüber hinaus in zentral gelegenen Mehrgenerationenhäusern entstehen. Neben Sonderwohnformen können angrenzend zeitgemäße Geschosswohnungen entstehen. In den Verknüpfungsbereichen zu Reihen- und Einfamilienhäusern könnten Punkthäuser (Waldvillen) einen verträglichen Übergang schaffen.

Ziel sollte es sein, neue Wohnformen wie beispielweise Mehrgenerationen-Wohnen sowie eine ausgewogene Mischung aus sozial orientierten Bauträgern, Baugenossenschaften und Baugruppen zu fördern.

5.2.2 AUFENTHALTS- UND ERHOLUNGSRÄUME – DIE GRÜNE MITTE UND DIE WALDSTADTPROMENADE

Eine Schlüsselfunktion im Freiraumsystem der Waldstadt hat die grüne Mitte mit der Waldstadtpromenade. Sie soll dauerhaft gesichert und als hochwertiger Freiraum gestaltet werden. Dieser Raum soll exemplarisch für alle öffentlichen Freiräume erneuert werden. Die offenen Wiesenflächen sollen an der Rändern eine Kontur erhalten, die die Flächen als Wiesen definiert und auch langfristig vor neuen Baumaßnahmen schützt. Der zentrale Hauptweg soll zur großzügigeren „Waldstadtpromenade“ entwickelt werden. Diese soll neben einer bequemen Wegeverbindung auch zum Aufenthalt einladen. Die Wegebreite soll vergrößert werden, es sollen ein Bodenbelag „mit Wiedererkennungswert“ eingesetzt und

markante Sitzmöglichkeiten angeboten werden. Die Übergänge von der grünen Mitte in die Waldfinger und die Quartierstraßen sollen gestalterisch überarbeitet werden. Ein übergeordnetes Beleuchtungssystem soll zur besseren Orientierung wie auch zur Vermeidung von Angsträumen beitragen.

5.2.3 OPTIMIERUNG DER VERNETZUNG

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sollen immer auch einen Mehrwert für den öffentlichen Raum und die Stärkung des Wegesystems bieten. Sie können sich deutlicher zum Straßenraum hin orientieren. Dadurch entstehen Vorbereiche mit öffentlicher Wahrnehmung innerhalb des Quartiers, die den Straßenraum vom bloßen Parkplatz abheben. Im Bereich der Wendeschleifen sollen Einzelgebäude den Übergang in die Wohnstraßen attraktiver machen und belebte Erdgeschosszonen bieten. Die bessere Vernetzung soll auch durch klarere Wegeführungen und eine bessere Ausleuchtung unterstützt werden. Es sollen mehr besondere Orte entstehen, die logisch angebunden sowie markant ausgeprägt und damit besser auffindbar sind.

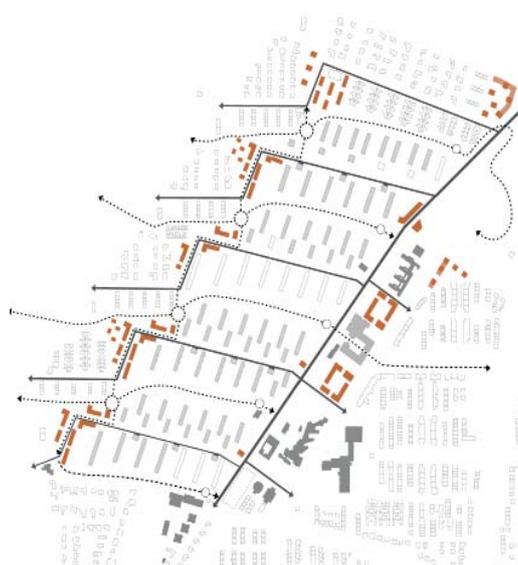
5.2.4 MODERNISIERUNG UND QUALIFIZIERTE INNENENTWICKLUNG IM ZEILENBEREICH

Die zentralen Bereiche der Waldlage mit den zeilenförmigen drei- bis fünfgeschossigen Wohnbauten stellen den größten Teil der Bebauung dar und bieten somit das größte Erneuerungspotenzial. Aufgrund der Eigentümerstruktur sowie des geforderten Erhalts der städtebaulichen Zeilenstruktur ist eine grundlegende Überformung dieses Bereichs nicht möglich. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie den Eigentümern wurden drei Erneuerungsstrategien entwickelt, um die oben beschriebenen Ziele der Rahmenplanung zu verwirklichen:

1. Neubau – Ergänzung an den Potenzialräumen
2. Sanierung und Modernisierung – Überformung des Bestands
3. Abriss und Neubau – Überformung des Bestands flächenhaft

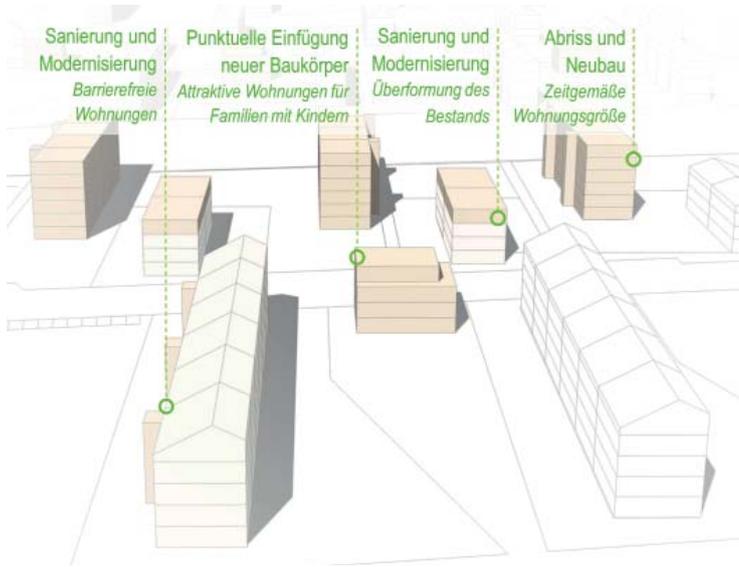


Aufenthalts- und Erholungsräume:
Axonometrie und Piktogramm.



Optimierung der Vernetzung.

5 RAHMENPLAN WALDSTADT – WALDLAGE



Modernisierung und qualifizierte Innenentwicklung: Axonometrie und Piktogramm.

Die Erneuerungsstrategien sollen den beteiligten Akteuren bei ihrer Entscheidungsfindung zur Verfügung stehen und verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. In Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnissen können eine oder mehrere Strategien zur Anwendung kommen:

Strategie 1: Neubau – Ergänzung an den Potenzialräumen

Im Plangebiet der Waldstadt wurden vielfältige mindergenutzte Potenzialflächen identifiziert. Neben den Flächen im Bereich der Nachbarschaftszentren gibt es auch im Bereich

der Zeilen mindergenutzte Flächen. Hier sind zum einen die überdimensionierten Wendeflächen zu benennen. Es gibt jedoch auch im Bereich der Zeilen Flächen, die für eine punktuelle Einfügung neuer Baukörper geeignet erscheinen. Entlang der Stichstraßen könnten Punkthäuser zwischen den Zeilen platziert werden, ohne die Zeilen zu verschatten oder das Prinzip der fließenden Räume zu beeinträchtigen. Diese neuen Baukörper müssten mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die sich in den Hofbereich hineinzieht. Im Unterschied zu den bestehenden Zeilenbauten orientieren sich die Neubauten mit ihren Eingängen konsequent zur Straße. Als Nutzergruppen für die Punkthäuser auf den städtischen Flächen wären Familien mit Kindern, organisiert als Baugemeinschaftsprojekte, gut vorstellbar.

Strategie 2: Sanierung und Modernisierung – Überformung des Bestands

Um die Häuserzeilen in der Waldstadt auf den aktuellen energetischen Standard zu bringen und den Wohnungsbestand den heutigen Bedürfnissen anzupassen (u. a. Sicherung der Barrierefreiheit), sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die mit hohen Investitionskosten verbunden sind. Für eine barrierefreie Modernisierung sind beispielsweise außenliegende Aufzüge erforderlich. Für eine Wohnungseigentümergeinschaft ist die Finanzierung solch umfassender Maßnahmen eine



Neubau: Ergänzung an den Potenzialräumen



Sanierung und Modernisierung: Überformung des Bestands beispielhaft



Abriss und Neubau: Überformung des Bestands flächenhaft

große Herausforderung, die zumeist nicht von der Sanierungsrücklage bezahlt werden kann.

Um die Sanierungskosten zu finanzieren, sollte den Eigentümern daher die Möglichkeit eingeräumt werden, die Bestandsgebäude aufzustocken oder anderweitig zu überformen, um neue Wohnungen zu schaffen, die die Sanierungskosten kompensieren bzw. lindern. Die Überformung und Weiterentwicklung des Bestands kann nur erfolgreich sein, wenn hierbei von Seiten der Stadt auf den Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen verzichtet wird.

Strategie 3: Abriss und Neubau – Überformung des Bestands flächenhaft

Oft entsprechen die bestehenden Wohnungen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard oder eine umfassende Modernisierung ist aufgrund maroder Bausubstanz unwirtschaftlich. Die dritte Strategie sieht daher vor, dass die bestehenden Zeilen zurückgebaut werden und auf den frei werdenden Flächen Neubauten mit zeitgemäßen Wohnungsgrößen entstehen. Die Neubauten könnten ebenfalls eine größere Geschossanzahl aufweisen. Die überdimensionierten Abstandsflächen zwischen den Zeilen lassen das zu.

Die notwendigen Stellplätze müssen in Tiefgaragen unter den Gebäuden nachgewiesen werden. Aufgrund der angespannten Parkplatzthematik wäre es zudem vorstellbar, die geforderten Besucherstellplätze ebenfalls in den Tiefgaragen zu verorten.

5.2.5 BARRIEREN ÜBERWINDEN – „WALDSTADTBOULEVARD“ UND JÄGERHAUSSEE

Die Anbindung der nördlichen Quartiere und der Freiräume um die Jägerhausseen soll weiterentwickelt werden. Dazu ist am nördlichen Ende der grünen Mitte eine komplette Neuorganisation von Gebäuden und Erschließungen notwendig. Ziel ist es, sowohl die



Barrieren überwinden
– Waldstadtboulevard
und Jägerhaussee:
Axonometrie und
Piktogramm.



nördlichen Quartiere besser an das Gefüge der Waldstadt anzubinden, als auch das wertvolle Potenzial der Freiräume um die Jägerhausseen besser zu erschließen und als Naherholungsflächen zu nutzen. Das von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschte Gastronomieangebot könnte an dieser wichtigen Schnittstelle angesiedelt werden.



The image shows an aerial view of a residential development. A legend is overlaid on the top left, listing eight categories of green spaces and their corresponding colors and patterns. The development features a mix of building footprints, parking lots, and various green spaces, including a prominent yellow-green boulevard and several green belts.

- Grüne Mitte und Waldstadtboulevard
- bewaldete Zwischenräume
- Wiesen mit Einzelbäumen
- Wiesen mit Einzelbäumen mit Gemeinschaftsnutzung
- Freisitze und Vorgärten
- Jägerhauserassen
- Platz am Wald - Quartierszentren
- Plätze an dem Waldstadtboulevard

Grüne Mitte und Waldstadtboulevard

bewaldete Zwischenräume

Wiesen mit Einzelbäumen

Wiesen mit Einzelbäumen mit Gemeinschaftsnutzung

Freisitze und Vorgärten

Jägerhauserassen

Platz am Wald - Quartierszentren

Plätze an dem Waldstadtboulevard



6 UMSETZUNGSSTRATEGIE

6.1 GEBÄUDE

Die im folgenden Kapitel erläuterte Umsetzungsstrategie basiert auf einer Synthese des Analyseteils (u. a. Flächeneigenschaftsverhältnisse, Erhaltungszustand) sowie der oben erläuterten Strategien der Modernisierung und strebt eine schrittweise qualifizierte Innenentwicklung des gesamten Quartiers an.

Anhand von drei Phasen wird ein grober zeitlicher Rahmen für die räumliche Entwicklung des Gebiets definiert. Der in Phasen festgelegte Zeitplan entfaltet keine verbindliche Wirkung und kann bei Mitwirkungsbereitschaft einzelner Akteure beliebig abgeändert werden.

PHASE 1: AKTIVIERUNG MINDERGENUTZTER BEREICHE

Die erste Phase der städtebaulichen Erneuerung setzt den Fokus auf die mindergenutzten Bereiche des Stadtteils Waldstadt – Waldlage. In die Kategorie der mindergenutzten bebauten Flächen, die neu strukturiert werden sollen, fallen die Garagenhöfe, die Ladenzeilen sowie die entbehrlichen religiösen Einrichtungen in den Nachbarschaftszentren. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, jedoch mit einer überschaubaren Zahl von Eigentümern, oder gehören Religionsgemeinschaften bzw. der Stadt Karlsruhe. Die privaten Eigentümer und die betroffenen Religionsgemeinschaften haben Ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, sodass hier von einer zeitnahen Umsetzung ausgegangen werden kann.

Auch die mindergenutzten Verkehrsflächen wie die Wendeschleifen am jeweiligen Ost-Ende der Nachbarschaftsstraßen sowie die Flächen an der Schnittstelle zwischen den Nachbarschaftsstraßen und der Freiraumachse bieten sich für eine solche „Aktivierung“ an. Hier könnten Neubauten entstehen, die z. B. für generationsübergreifendes oder betreutes Wohnen geeignet sind und zudem den Nachbarschaftseingang sichtbar machen.

PHASE 2: LEUCHTTURMPROJEKTE

Die zweite Phase setzt die Erneuerung der Siedlung durch Leuchtturmprojekte im Bereich der Zeilenbauten fort. In diese Kategorie fallen die punktförmigen Neubauten zwischen den Zeilen in der Königsberger Straße und der Schneidemühler Straße sowie die Gebäude in schlechtem Bauzustand, die sich im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft befinden oder der Stadt gehören. Für die Zeilenbauten wird eine umfassende Sanierung und Modernisierung angestrebt, in Einzelfällen können aber auch alternative Optionen (z. B. Abriss und Neubau) erwogen werden. Ziel der Leuchtturmprojekte ist es, die Umsetzbarkeit nachzuweisen und die neuen Qualitäten sichtbar zu machen. Sie dienen als Anschauungs- und Überzeugungsprojekte für die Diskussion innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften.

PHASE 3: UMFASSENDE ERNEUERUNG

Die dritte Phase, die umfassende Erneuerung, setzt die umfangreichsten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Gang. Sowohl Gebäude mit schlechter Bausubstanz als auch solche mit mittlerem Sanierungsbedarf werden auf Grundlage der entwickelten Strategien erneuert. Es wäre wünschenswert, wenn durch die Realisierung der Leuchtturmprojekte möglichst viele Eigentümer für die Modernisierung ihrer Bestandsbauten gewonnen werden könnten. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur und der Eigenheiten des Wohnungseigentumsgesetzes, das bei grundlegenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine einstimmige Entscheidung verlangt, ist die Umsetzungschance der dritten Phase derzeit nicht planbar.

6.2 FREIRAUM

6.2.1 ZUORDNUNG DER RÄUME – DAS BILD DER WALDSTADT

Der erste und wichtigste Schritt ist die Zuordnung der Freiräume im Rahmenplan. Dadurch entsteht ein übergeordneter Zusammenhang, in den auch die Siedlungsstrukturen eingebunden sind.

SIEDLUNGSGRÜN

Die fließenden Grünräume, die den Wohnzeilen zugeordnet sind, werden als „Siedlungsgrün“ definiert. Als Bestandteil des Wohnumfelds sollen sie als Wiesenflächen mit Bäumen weitgehend ohne Unterwuchs gepflegt werden. Durch Sanierungsmaßnahmen können an den Gebäuden neue private Freisitze sowie gemeinschaftliche Flächen an den Zugangsseiten der Gebäude geschaffen werden.

WALDFINGER

Die öffentlichen Parks zwischen den Siedlungseinheiten werden als „Waldfinger“ entwickelt. Sie behalten ihren waldartigen Charakter, aber auch hier müssen vor allem im Bereich der öffentlichen Wege unübersichtliche Situationen mit Unterholz entfernt werden. Die Vielzahl der Wege soll zugunsten eindeutigerer und mit einem besseren Lichtraumprofil ausgestatteter Hauptwege reduziert werden. Diese können sich an den Forstwegen des Hardtwaldes orientieren. Auch die eingestreuten Spielplätze und Treffpunkte müssen durch Auslichtung des Baumbestandes besser belichtet werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität und ein besseres Sicherheitsgefühl der Nutzer zu gewinnen. Mit dem Ziel eines lichtereren Baumbestandes, soll im Rahmen der Pflege der Unterwuchs weitestgehend entfernt werden um die natürliche Verjüngung zu steuern. Generell ist zu prüfen, wie viele Spielplätze notwendig sind. Voraussichtlich können einige in die Jahre gekommene Spielplätze aufgelassen werden. Andere Spielplätze sollten hingegen umfassend erneuert werden.



Mindergenutzte Bereiche



Leuchtturmprojekte



Umfassende Erneuerung

6 UMSETZUNGSSTRATEGIE

GRÜNE MITTE

Die Wiesenfelder zwischen den Waldfingern und dem Waldstadtzentrum sollen als offene grüne Mitte erhalten werden. Sie bleiben weitgehend gehölzfrei und sollen durch Baumreihen und Wege an den Rändern sowie einen breiten „Waldstadtboulevard“ als Mittelpunkt der öffentlichen Räume in der Waldstadt gesichert und gestärkt werden. Für den Bereich der grünen Mitte mit dem Waldstadtboulevard sollte ein konkretes Projekt entwickelt werden, um eine Initialzündung für die öffentlichen Freiräume zu bewirken. Dies könnte insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an anderer Stelle eine positive identitätsstiftende Wirkung für die Bevölkerung im Quartier haben.

JÄGERHAUSSEEN

Die Anbindung der nördlichen Wohnstraßen und des Gebietes um die Jägerhausseen ist ein neuralgischer Punkt im Wegegeflecht der Waldstadt. Die komplizierte Überlagerung von Gebäuden, Erschließungen und monofunktionalen Freiraumnutzungen erfordert eine konkretere Planung. Hier ruht ein großes Potenzial für die Freiraumqualität im gesamten Quartier.

6.2.2 STRASSENÄUME UND PARKRAUMMANAGEMENT

Die Straßenräume sollen als öffentliche Räume gestärkt werden. Im Falle von neuen Baumaßnahmen sollen zusätzliche Tiefgaragenplätze geschaffen werden, die es ermöglichen, Parkplätze im Straßenraum zu reduzieren. Weiterhin sollen Querungshilfen von Nord nach Süd geschaffen werden, an denen punktuell Stellplätze entfernt werden, um Gehsteig und Gehsteig näher zusammenzuführen und den Straßenraum in der Abfolge mit kleinen Plätzen zu gliedern.

In den südlichen Bereichen ist ein kompaktes Querparken vorgesehen, die nördlichen

Straßenseiten sollen hingegen frei von Stellplätzen gestaltet werden. Um ein ungehindertes Parken im Süden zu gewährleisten und wildes Parken im Norden zu vermeiden, sollten die nördlichen Straßenseiten durch entsprechende Vorrichtungen frei gehalten werden. Entscheidend für die Aufwertung der Straßenräume ist der Stellplatzschlüssel bei zukünftigen Baumaßnahmen.

7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DES WOHNRAUMPOTENZIALS

Aufgrund der vielen Unwägbarkeiten bei der Umsetzung des Rahmenplanes kann das Wohnraumpotenzial der vorgeschlagenen Maßnahmen nur überschlägig ermittelt werden. Die Auswirkungen der 3. Phase „Umfassende Erneuerung“ unter Einbeziehung der Bauten in Privatbesitz sind nicht realistisch abschätzbar. Die nachfolgende Berechnung bezieht sich daher nur auf den zentralen Bereich der vier Nachbarschaften „Königsberger Straße“, „Schneidemühler Straße“, „Insterburger Straße“ und „Kolberger Straße“, und hier nur auf die Bereiche „Neubau“ und „Abriss und Neubau“.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen ergibt sich folgender Berechnungsansatz:

Grundfläche neuer Gebäude im zentralen Bereich:

18.280 m²

Geschossfläche bei 5 Vollgeschossen: 91.400 m² GF

Anzahl der Wohneinheiten bei 91 m²/WE: 1.004 WE

Anzahl Einwohner bei 2,3 EW/WE: 2.309 EW

Anzahl Stellplätze bei 1,0 Stpl./WE: 1.004 Stpl.

Grundfläche neuer Gebäude im zentralen Bereich:

18.280 m²

Geschossfläche bei 4 Vollgeschossen: 73.120 m² GF

Anzahl der Wohneinheiten bei 91 m²/WE: 804 WE

Anzahl Einwohner bei 2,3 EW/WE: 1.849 EW

Anzahl Stellplätze bei 1,0 Stpl./WE: 804 Stpl.

Auch wenn „nur“ die mindergenutzten Flächen und die Gebäude mit schlechter Bausubstanz im Eigentum von Wohnungsgesellschaften oder Baugenossenschaften überplant werden, ergibt sich für das zentrale Planareal des Rahmenplanes Waldstadt – Waldlage ein Potenzial von rund 800

bis 1.000 neue Wohnungen. Bei der Entwicklung von Neubauvorhaben in der Waldstadt muss konsequent auf die unterirdische Errichtung von Stellplätzen geachtet werden, um insbesondere in den nördlichen Nachbarschaften die Parkraumversorgung nicht weiter zu verschlechtern.

Das Gesamtareal des Rahmenplanes bietet zudem weitere Potenzialflächen wie die nördlich gelegene Fläche des Heizkraftwerks, deren Aktivierbarkeit derzeit nicht gesichert sind. Diese Flächen sollten jedoch nicht aus dem Fokus einer zukünftigen Wohnraumentwicklung fallen, da sie über eine hohe Lagegunst verfügen.

Auch im Bereich der zentralen Versorgungsachse bestehen große Flächenpotenziale. Die an das Waldstadtzentrum angrenzende Bebauung sowie die angrenzenden Parkierungsflächen könnten großflächig überplant werden. Hier werden allerdings vom Eigentümer die entsprechenden Signale benötigt, um in eine detailliertere Planung einzusteigen.

Insgesamt bietet die Waldstadt ein großes zusätzliches Wohnraumpotenzial, ohne die ursprüngliche Planung der „Stadt im Wald“ aufzugeben. Es gilt, Bewohner und Eigentümer über gelungene Leuchtturmprojekte von der Möglichkeit einer behutsamen Transformation zu überzeugen und die private Investitionsbereitschaft zu steigern. Die Stadt Karlsruhe sollte über eine gezielte Steuerung des Baumbestandes die unterschiedlichen Freiraumtypologien stärken und die interne Wegeführung vereinfachen. Es sollten insbesondere die informellen Treffpunkte gestärkt werden, daneben sollte der öffentliche Raum an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung angepasst werden.

IMPRESSUM

Karlsruhe – Stadtteil Waldstadt, Teilbereich Waldlage

Rahmenplan

Im Auftrag der Stadt Karlsruhe

Stadtplanungsamt
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe
Telefon: 0721 133-6101 | Fax: 0721 133-6109
stpla@karlsruhe.de
Dipl.-Ing. Heike Dederer
M.Sc. Raumplanung Viola Steinmetz

Bearbeitung

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL
Prof. Dr. Franz Pesch
M.Sc. Dipl. Arch. Raluca Davidel
Dipl.-Ing. Philip Schmal
Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart
Telefon: 0711 2200763-10 | Fax: 0711 2200763-90
pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Helleckes Landschaftsarchitektur BDLA
Dipl.-Ing. Stefan Helleckes
Dipl.-Ing. Meike Wittenberg
Stephanienstraße 15 | 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 9202041 | Fax: 0721 9202042
buero@helleckes-landschaftsarchitektur.de
www.helleckes-landschaftsarchitektur.de

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Fotos

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
Helleckes Landschaftsarchitektur BDLA

Mit Ausnahme von:
Stadt Karlsruhe: Seite 5

Pläne und Abbildungen

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
Helleckes Landschaftsarchitektur BDLA

Mit Ausnahme von:
Stadt Karlsruhe: Seite 6 und 7

Karlsruhe/Stuttgart, August 2015

