

# 1. Vorwort

Die Pforzheimer Nordstadt steht seit einigen Jahren im Fokus der Stadtplanung. Der Stadtteil grenzt unmittelbar an die Innenstadt an und ist durch die Lage am Hauptbahnhof sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen. Im Vergleich zu anderen Pforzheimer Stadtteilen weist er sehr viel Flair auf, da noch sehr viele historische Gebäude erhalten sind. Der Stadtteil bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Infrastruktur. Doch leider mussten auch bauliche, städtebauliche und soziale Missstände festgestellt werden, die ein Handeln erfordern.

Neben verkehrlichen Problemlagen werden von der Bevölkerung auch die Themenbereiche Vermüllung, fehlende Frei- und Grünflächen und mangelnde soziale Angebote gemeldet. Der Verwaltung sind darüber hinaus noch weitere soziale Problemlagen bekannt.

Die Stadtverwaltung hat die Notwendigkeit eines umfassenden Handelns erkannt und die Anregungen der Bewohnerchaft aufgenommen. In der Sitzung des Gemeinderats am 20.02.2018 wurde der Beginn von vorbereitenden Untersuchungen einstimmig beschlossen.

Die Planungen für die Nordstadt sind eingebettet in alle strategisch übergeordnete Konzepte, Strukturkonzepte und gesamtstädtischen Rahmenpläne, z. B. Masterplan, städtebaulich-räumliches Leitbild, Märkte- und Zentrenkonzept und Klimaschutzkonzept. Darüber hinaus kann die Nordstadt in laufende Projekte eingebunden werden wie zum Beispiel das Initiativprogramm Wohnen. Als wachsende Stadt wird sich Pforzheim in diesem Zusammenhang auch intensiv mit dem geeigneten Wohnungsangebot und -gemenge beschäftigen.



Der vorliegende Bericht beinhaltet auch die Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess, der auf unterschiedlichen Ebenen stattgefunden hat bzw. im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche bis November 2018 noch weiterläuft.

Im Bericht werden die städtebaulichen Missstände benannt und die Ziele einer Stadterneuerungsmaßnahme bestimmt, die in der Form eines Integrierten Entwicklungskonzepts gemäß § 171e (4) BauGB festgehalten sind.

Es lässt sich feststellen, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Befragten als hoch einzustufen ist, sodass die Maßnahmen auch zügig umgesetzt werden können. Nach dem großen Erfolg der Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“, die am 30.04.2019 endet, sollen die Erfahrungen nunmehr auf die Nordstadt übertragen werden. Eine Stadterneuerungsmaßnahme wird als geeignetes Instrument angesehen, um den komplexen Problemlagen in der Nordstadt wirkungsvoll und nachhaltig zu begegnen.



# 2. Aufgabenstellung und Ausgangslage

## 2.1 Wandel in Struktur, Gesellschaft und Handel

Pforzheim befindet sich in einem wirtschaftlich-strukturellen Umbruch und Veränderungsprozess. Der Strukturwandel in Wirtschaft und Bevölkerung (Wegfall von Schlüsselindustrien und Neuausrichtung des Wirtschaftsstandorts, gesellschaftlich-demographische Entwicklungen, Entwicklung der Einkommen und des Mobilitätsverhaltens etc.) sowie der fortwährende Wettbewerb der Kommunen um Einwohner, Unternehmen, qualifizierte Arbeitskräfte und Besucher bedeuten insbesondere für die Innenstadtentwicklung und die angrenzenden Stadtteile eine große Herausforderung.

Im städtebaulich-räumlichen Leitbild Pforzheim 2050 wurden für die Innenstadt- und Tallagen umfassende Aussagen zur Weiterentwicklung benannt. Diesen Stadtteilen und -gebieten werden für die Entwicklung Pforzheims besondere Aufgaben zugestanden.

Grundlage des städtebaulich-räumlichen Leitbilds bildet eine Zusammenschau bestehender Konzepte und Planungen sowie eine städtebauliche Analyse in den Themenfeldern Natur und Klimaschutz, Wohnen, Stadtbild und Gesellschaft, Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit, Wirtschaft und Handel sowie Mobilität und Verkehr.

Für die Nordstadt als urbanen Stadtteil, der direkt an die Innenstadt angrenzt, sind folgende Ziele benannt:

### 2.1.1 Dichter und urbaner Kernstadtbereich in Tallage

Aus der Bestandsaufnahme und Analyse wird deutlich, dass in der erweiterten Kernstadt mit ihren Stadtteilen die größten stadträumlichen und stadtstrukturellen Herausforderungen liegen. Auch finden sich hier die größten Entwicklungschancen der nächsten Jahre.

Um die Tallage langfristig als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu aktivieren, sind Entwicklungsschwerpunkte an strategisch ausgewählten Standorten zu platzieren, die eine hohe Strahlkraft auf den erweiterten Kernstadtbereich versprechen. Beste Potenziale bzw. Anknüpfungspunkte bieten die an den Kernstadtbereich angrenzenden gehobenen und in sich stabilen Wohnquartiere der Hanglage. Aber auch die Lagequalität v. a. des „Naturraum Enz“ birgt ein herausragendes Potenzial, das als Initiator genutzt werden kann.

Mit der Entwicklung neuer Wohn- und Mischquartiere direkt an diesen Übergangsbereichen soll es gelingen, an die hier vorhandene hohe Wohnqualität anzuschließen und diese Qualität über die Ränder hinweg in den defizitären Kernstädtebereich hineinzutragen.

Aber nicht allein durch die Aktivierung und Entwicklung neuer Wohnbauprojekte kann der Kernstädtebereich in der Tallage in seiner Funktion gestärkt werden. Mit der Entstehung neuer, dichter Stadt- und Wohnquartiere durch Nachverdichtung oder Neubau muss gleichzeitig eine Entwicklung neuer Freiraumangebote im Wohnumfeld einhergehen. Baumaßnahmen sollten an die Realisierung attraktiver öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen geknüpft werden, wie beispielsweise im zukünftigen Wohn- und Mischquartier Frankstraße. Die vorhandenen Grün- und Freiflächenanteile in den Wohnquartieren selbst sind unter dem Aspekt der Klimaanpassung langfristig zu sichern. Hierzu zählen Begrünungsmaßnahmen, Dachflächengestaltung und die Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenraum. Neben den Grünflächen sind auch temporäre Orte bereitzustellen, die ihren Nutzern den größtmöglichen Spielraum ermöglichen (wie beispielsweise der Alte Friedhof/ehem. Stadtgärtnerei) und Freiräume, die eine vielfältige, milieubergrifende Nutzung zulassen und damit Begegnung und Austausch im Quartier fördern. Gemeinsam mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen und den stadtteilbezogenen Einrichtungen sind Quartiers- und Bildungszentren auszubauen und innerhalb des Stadtteils über attraktive öffentliche Räume zu vernetzen.

Im städtebaulich-räumlichen Leitbild werden die im folgenden Plan dargestellten Maßnahmen vorgeschlagen; weiterführende Informationen hierzu sind in Kapitel 5 dargelegt.

## NORDSTADT

	Impulsmäßigungen (I)
	Einzelmaßnahmen (E)
	Sonstige Maßnahmen (M)
	Projektfähigen Bebauung (vorliegende Planungen und Konzepte, Umsetzung kurzfristig möglich)
	Projektfähigen Bebauung (vorliegende Planungen und Konzepte, Umsetzung mittel- bis langfristig möglich, grundlegende Voraarbeiten erforderlich)
	Projektfähigen für Schulentwicklung
	Ausbau von Querungen an Bahnhof und S-Bahn-Halten
	Stärkung vorhandener Wegebeziehungen
	Platzbereiche
	Öffentlicher Raum mit Gestaltungsbedarf
	Projektfähigen Freiraum/Freizeit geplant
	Beobachtungsräume (Entwicklung mittel- bis langfristig denkbar, Entwicklungspuls erforderlich)
	Beobachtungsräume (Entwicklung perspektivisch, langfristige Abwölgung einer neuen Nutzungsführung)
	Beobachtungsräume (perspektivische Steuerung der Ansiedlungsinteressen)
	Prüfung möglicher Siedlungsentwicklungen innerhalb Siedlungskörper
	Entwicklungsfläche im Prozess ausgewertet (folgende Gründe: Klimafunktion, Naturerholung, Landschaftsbild, Feuchtgebiet mit Quellen, Artenschutz und/oder Klimarelevanz)



Quelle: Auszug aus Stadt Pforzheim: Städtebaulich Räumliches Leitbild Pforzheim 2050; Anlage Handlungskonzept, pesch partner architekten stadtplaner GmbH im Auftrag der Stadt Pforzheim

## 2.1.2 Aufgabenschwerpunkte

In den Förderprogrammen von Bund und Land werden Förderschwerpunkte genannt, die in den einzelnen Programmen umgesetzt werden müssen.

Aus jetziger Sicht können für ein Sanierungsgebiet „Nordstadt II“ folgende Ziele benannt werden:

- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, z.B. Güterbahnhofareal, um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration in den Quartieren als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhalt und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf - insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen.
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, z.B. Barrierefreiheit und Umbau von Wohnungen.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude.
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen, insb. Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. für den Wohnungsbau und attraktiven Frei- und Grünflächen
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm, Feinstaub und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Attraktive Innenstadt: Fokus Adresse Innenstadt - Öffentlicher Raum und Stadtbild

Darüber hinaus werden in das Sanierungsgebiet auch die Ergebnisse des Initiativprogramms (IP) Wohnen Eingang finden, das sich derzeit in der Planungsphase befindet. Das IP Wohnen ist ein Wohnraumkonzept der Stadt Pforzheim, indem auf Grundlage einer Analyse konkrete Vorschläge für die Gesamtstadt und die einzelnen Quartiere erarbeitet werden.



Im Rahmen des IP Wohnen wird die benötigte Grundlage für eine Positionierung Pforzheims auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet. Die Aufgabenstellung besteht aus den drei Aufgabenteilen

- a) Wohnraumentwicklungsprogramm,
- b) Quartiere + Leuchttürme sowie
- c) Kommunikation + Imagebildung, die ineinander greifen und von den Büros zu großen Teilen parallel bearbeitet werden.

### 2.1.3 Vorbereitende Untersuchungen

Das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere das zweite Kapitel, bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher zu Recht eine möglichst frühzeitige Erörterung mit den Betroffenen.

Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg („Multiplikatoreneffekt“) bewirken.

Die Stadtverwaltung Pforzheim strebt aufgrund der sozialen Problemlagen im Quartier an, in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden.

Dieses Programm hat zum Ziel, eine nachhaltige Aufwärtsbewegung in „Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die aufgrund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren der Stadtentwicklung nicht zu lösen sind.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist die „Soziale Stadt“ in § 171e BauGB explizit aufgenommen und verankert worden. Nach dem Gesetzeswortlaut liegt ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen

bedarf. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Die vorbereitenden Untersuchungen müssen vor diesem Hintergrund alle Bereiche des Quartierslebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfassen und analysieren, um wirkungsvolle, gebietsbezogene und integrierte Konzepte entwickeln zu können. Ein „einfaches“ Sanierungsgebiet würde den Bedarfen heute nicht mehr gerecht werden.

Im Ergebnis geht es mit den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen um den Nachweis der Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 142 BauGB. Darüber hinaus wurde ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das die wesentlichen Einzelmaßnahmen zur Aufwertung und Erneuerung des Gebiets enthält.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (vgl. § 137 BauGB) und der öffentlichen Auftraggeber (vgl. § 139 BauGB) durchgeführt.

Es wurde eine Auftaktveranstaltung und zwei Stadtteilspaziergänge durchgeführt, an denen ca. 130 Personen teilnahmen. Darüber hinaus wurde auch eine schriftliche Befragung der Haushalte, Eigentümer und Gewerbebetriebe mittels Fragebogen durchgeführt. Darüber hinaus fanden noch zahlreiche Einzelgespräche mit Bürgern, sozialen Akteuren und Gruppierungen statt, die in die Erstellung des integrierten Entwicklungskonzepts eingebunden wurden.



## 2.1.4 Untersuchungsverfahren und -ablauf, Organisation

Gemäß den internen Zielsetzungen sind zur Stadtteilentwicklung die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen. Zur Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzepts war die inhaltliche Zusammenarbeit aller Beteiligten sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch im Untersuchungsgebiet zu organisieren.

Mitarbeiterinnen der Sanierungsstelle führten eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet durch. Notwendige grundstücksbezogene Daten wurden aus Bauakten und Stadtteilbegehungen gewonnen.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die Einbindung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden des Untersuchungsgebiets erfolgte durch eine Auftaktveranstaltung und zwei Stadtteilspaziergänge sowie über eine Befragung mittels Fragebögen.

Die Auswertung der Fragebogenaktion wurde durch die Kommunale Statistikstelle federführend durchgeführt. Die erhobenen personenbezogenen Daten (Straße, Wohnort, z. T. Mail-Adressen) werden nur zu Zwecken des Sanierungsverfahren verwendet.

Datum/Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
20. Februar 2018	Einleitungsbeschluss des Gemeinderats nach § 141 BauGB
09. März 2018	Öffentliche Bekanntmachung
April - August 2018	Bestandserhebung
12. März - 20. April 2018	Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Mai 2018	Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden mittels Fragebogen
Mai/Juni 2018	Befragung / Gespräche mit sozialen Akteuren
April/Mai/August 2018	Gespräche mit Schlüsselpersonen, z. B. Bürgerverein, engagierte Bürger Nordstadt (EnBN)
21. Juni 2018	Auftaktveranstaltung, anschl.
21. Juni 2018	Erster Stadtteilspaziergang
04. Juli 2018	Sozialraumkonferenz Nord; Vorstellung der Planungen
06. Juli 2018	Zweiter Stadtteilspaziergang
August/September 2018	Zusammenfassung der Mängel und Potenziale / Ausarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts
September/Oktober 2018	Bearbeitung des Ergebnisberichts
24. Oktober 2018	Zwischenbericht im Planungs- und Umweltausschuss
31. Oktober 2018	Antrag zur Aufnahme in ein Sanierungsförderprogramm

# 3. Fazit I Zusammenfassung

Im vorliegenden Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird nachgewiesen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände gemäß § 141 BauGB vorliegen. Diese betreffen neben baulichen und städtebaulichen Bereichen vor allem den sozialen Bereich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Ziele der Stadterneuerung stehen in Einklang mit den städtischen Entwicklungskonzepten: Städtebaulich-räumliches Leitbild, Masterplan, Klimaschutzkonzept etc. In gewissem Sinne ist eine Stadterneuerungsmaßnahme in der Nordstadt die logische Fortführung und Umsetzung dieser Konzepte.

Neben der Verbesserung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes und der Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand muss das Augenmerk vor allem auf die Aufwertung des Wohnumfeldes gerichtet werden. Mit einem städtebaulichen Förderprogramm für die Nordstadt will die Stadt Pforzheim Stadtraum als Lebensraum mit mehr Urbanität zurückgewinnen.

Soweit möglich gilt es auch, Flächen für den Wohnungsneubau und leerstehende Immobilien zu aktivieren. Hier stehen vor allem die Gebäude und Flächen in den Innenhöfen im Fokus. Der vorhandene, teilweise denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäudebestand gilt es zu erhalten und zukunftsfähig zu modernisieren.

Innenhof Karolingerstraße



Brachliegende bzw. mindergenutzte Areale wie zum Beispiel der ehem. Güterbahnhof sollen entwickelt und schwerpunktmäßig dem Wohnungsneubau zugeführt werden.

Zur Umsetzung des Klimaschutzkonzepts und des geplanten Konzepts zur Klimafolgenanpassung müssen verstärkt ökologische Belange in die Projekte und Maßnahmen einfließen: Mehr Stadtgrün, Aktivierung der Naturkreisläufe, Reduzierung von Lärm und Abgasen und energieeffiziente Gebäude.

Es müssen auch Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel ergriffen werden. Als optimierungsbedürftig werden zusammengefasst vorrangig von den Bewohnern des Quartiers die Themen Verkehrslärm, Parkplätze, Gestaltung von Straßen und Plätzen, Grün- und Erholungsflächen, Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie das Vorhandensein von Treffpunkten benannt.



Projekte und Maßnahmen müssen sich jedoch auch im sozialen Sektor niederschlagen. Stabile Bewohnerstrukturen, durchaus sozial- und altersgemischt und inklusiver Natur sind wichtige Querschnittsaufgaben, an dem sich die Erfolge der Stadterneuerung messen lassen müssen. Der Untersuchungsbereich weist negative Entwicklungsperspektiven auf, da sehr viele benachteiligte Bevölkerungsgruppen darin leben.

Mit der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) soll den oben genannten Handlungsfeldern begegnet werden. Es ist vorgesehen, durch die Implementierung eines Quartiermanagements das IEK mit Leben zu erfüllen.

Verwaltungsintern soll - wie in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich praktiziert - eine Lenkungsgruppe über die Projekte und Maßnahmen beraten.

Den Planungen für die Nordstadt liegt der Gedanke zur nachhaltigen Entwicklung zugrunde. Nachhaltige Entwicklung bedeutet im Kern, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu sichern, ohne die Möglichkeit zur Bedürfnisbefriedigung der zukünftigen Generationen zu gefährden.

Die Stadtverwaltung folgt hierbei einem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis, in dem die ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen gleichrangig und integriert behandelt werden.

Neben dem Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“ hat die Stadt Pforzheim ein weiteres Sanierungsgebiet ausgewiesen: „SUW Innenstadt-Ost“.

Das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“ wird zum 30.04.2019 beendet. Es ist daher vorgesehen, die Ressourcen auf ein neues Sanierungsgebiet Nordstadt II zu lenken.

Baulücke\_Blumenheckstraße



