

Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“

Sachstandsbericht 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenplan, Allgemeines	2
1.1 Gebietserweiterung	3
1.2 Verlängerung des Förderzeitraumes	3
1.3 Das Innenstadtprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)	4
2. Städtebaulicher und sozialer Handlungsbedarf	5
2.1 Städtebauliche und soziale Missstände	5
2.2 Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost	6
3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)	7
4. Öffentliche Maßnahmen	11
4.1 Grunderwerb	11
4.2 Rahmenplan Innenstadtentwicklung Ost	11
4.3 Wettbewerblicher Dialog Pforzheim-Mitte Innenstadtentwicklung-Ost	12
4.4 Aktueller Projektstand Pforzheim- Mitte Innenstadtentwicklung-Ost	13
4.5 Leitungsbau	15
4.6 Werkstattverfahren und Rahmenplan Schlossberg	15
4.7 Fassadenkonzept / Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung / kommunales Fassaden-Förderprogramm	21
4.8 Freiraumkonzept	22
4.9 Rahmenplan Inselcampus / Wettbewerb Inselcampus	22
4.10 Stadtgestaltung und öffentliche Räume	23
4.11 Verbreiterung Gehweg Luisenstraße	24
4.12 Nachnutzung Treppenhausturm der ehemaligen Alfons-Kern-Schule	24
4.13 Studentenwettbewerb „nimm Platz“	25
4.14 Sanierung Fußgängerzone	25
4.15 Abbruch Emma-Jaeger-Bad	26
4.16 Sanierung „EMMA“	26
4.17 Sanierung Tiefgarage/Neugestaltung Platz 23. Februar 1945	26
4.18 Brandschutz TG Marktplatz	27
4.19 Entwicklung Zerrennerstraße /Am Waisenhausplatz	28
5. Private Fördermaßnahmen	30
5.1 Modernisierungsmaßnahmen	30
5.2 Modernisierungen ohne Zuschuss	31
5.3 Abbruchmaßnahmen	32
5.4 Machbarkeitsstudie Lutherhaus mit Leitgastturm	32
6. Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung / Projektbeirat	36
Innenstadtentwicklung - Ost/Schlossberghöfe:	36
Gestaltungsmaßnahmen Zerrennerstraße:	38
7. Weiterer Projektverlauf	40
8. Maßnahmenplan	42

1. Rahmenplan, Allgemeines

Mit Bescheid vom 17.03.2015 wurde das Programmgebiet „Innenstadt-Ost“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum wurde vom 01.01.2015 bis zum 30.04.2024 festgesetzt. Die Rechtskraft der entsprechenden Sanierungssatzung besteht seit dem 10.07.2015. Die Satzung der Stadt Pforzheim über die Erweiterung der Sanierungssatzung „Innenstadt-Ost“ um den Bereich „Am Schoßgatter“ (vgl. Punkt 1.1) ist seit dem 12.08.2022 rechtskräftig.

Mit der Aufnahme ins Förderprogramm stellte das Land Baden-Württemberg in einem ersten Schritt Bundes- und Landesfinanzhilfe in Höhe von 2,2 Mio. € zur Verfügung. Dies entspricht einem Förderrahmen in Höhe von 3,67 Mio. €. Im Oktober 2016 wurde ein Erhöhungsantrag eingereicht. Durch Bescheid vom 04.04.2017 erhöhte das Land die Bundes- und Landesfinanzhilfen um 3,7 Mio. € auf dann 5,9 Mio. €, dies entsprach einem Förderrahmen von 9,8 Mio. €. Im Oktober 2020 erfolgte ein weiterer Aufstockungsantrag an das Land Baden-Württemberg.

Aufgrund einer zwischenzeitlichen Änderung der Systematik der Förderprogramme schloss das Land mit Bescheid vom 10.02.2021 die Förderung über das Programm Stadtumbau West ab und überführte das Sanierungsgebiet in das neu geschaffene Förderprogramm sozialer Zusammenhalt (SZP). Dem o. g. Erhöhungsantrag wurde in Höhe von 5,17 Mio. € Förderrahmen aus dem SZP entsprochen. Im Oktober 2021 erfolgte ein weiterer Aufstockungsantrag, woraufhin das Land Baden-Württemberg den Förderrahmen um weitere 5,83 Mio. anhob. Dies entspricht 3,5 Mio. € an zusätzlichen Bundes- und Landeszusweisungen.

Damit gestaltet sich die Bezuschussung des Sanierungsgebiets „Innenstadt-Ost“ insgesamt wie folgt:

Förderprogramm	Förderrahmen	davon Bundes- und Landesmittel
Stadtumbau West (SUW) (17.03.2015 – 31.12.2020)	9,83 Mio. €	5,9 Mio. €
Sozialer Zusammenhalt (SZP) (ab 01.01.2021)	11 Mio. €	6,6 Mio. €
Gesamtsummen	20,83 Mio. €	12,5 Mio. €

Im weiteren Verlauf des Verfahrens können jährlich Erhöhungsanträge entsprechend den Projektfortschritten gestellt werden, um sukzessive den für das Gesamtprojekt erforderlichen Förderrahmen zu erreichen. In diesem Zusammenhang wurden mit den Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg und des Regierungspräsidiums Karlsruhe Gespräche über den weiteren Finanzbedarf des Sanierungsgebiets und eine wahrscheinliche Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um zwei bis vier Jahre aufgenommen. Siehe auch Punkt 1.2.

1.1 Gebietserweiterung

Aufgrund der Insolvenz des im Gebäude Jörg-Ratgeb-Straße 6 ansässigen Unternehmens liegt der dortige Gebäudekomplex zwischenzeitlich weitgehend brach. Die Stadt plant, eine Entwicklung dieses wichtigen Schlüsselgrundstücks im Bereich der südlichen Innenstadt zu unterstützen, sofern diese den städtebaulichen Zielen für das Sanierungsgebiet und die Innenstadt entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde das Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost entsprechend um den unten dargestellten Bereich erweitert. Mit Beschluss vom 13.10.2020 leitete der Gemeinderat vorbereitende Untersuchungen für den Bereich rund um dieses Areal ein. Am 21.12.2021 beschloss der Gemeinderat die entsprechende Gebietserweiterung. Die Satzung der Stadt Pforzheim über die Erweiterung der Sanierungssatzung „Innenstadt-Ost“ um den Bereich „Am Schoßgatter“ ist seit dem 12.08.2022 rechtswirksam.

Derzeit ist vorgesehen, dass der Abbruch des Bestandsgebäudes Viktor Rehm (Jörg-Ratgeb-Straße 6) unter bestimmten Voraussetzungen in den Jahren 2025/2026 im Rahmen einer Abbruchmaßnahme gefördert wird.

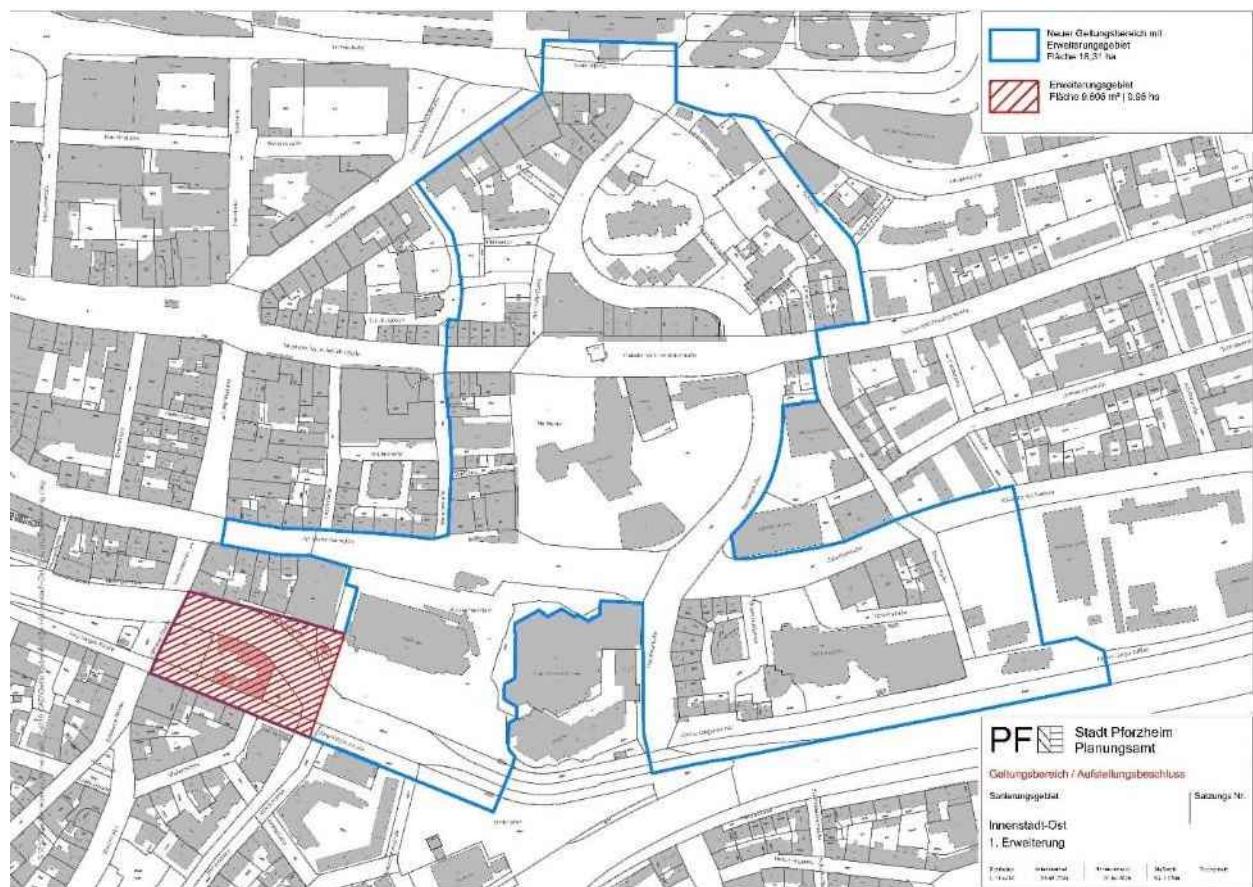


Abb. 1: Lageplan mit Erweiterungsgebiet

1.2 Verlängerung des Förderzeitraumes

Die Entwicklungen der letzten Jahre im Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost wiesen eine hohe Dynamik auf. Der ursprünglich geplante Maßnahmenumfang hat sich zwischenzeitlich erheblich erweitert. So kamen eine Reihe von Maßnahmen, die bei Antragstellung zum Sanierungsgebiet im Jahr 2014 noch nicht absehbar waren, hinzu, in einigen Bereichen kam es zudem zu zeitlichen Verschiebungen, diese teils aufgrund von Abhängigkeiten einzelner Projekte untereinander.

Hier einige der noch ausstehenden Maßnahmen (nicht abschließend):

- Abbruch Emma-Jaeger-Bad
- Herstellung des wasserdurchlässigen Verbaus im Abbruchfeld Emma-Jaeger-Bad, daran anschließend Sanierung des hist. Gebäudeteils „Altes Emma-Jaeger-Bad“
- Sanierung Tiefgarage Platz 23. Februar 1945 daran anschließend Erneuerung Platz 23. Februar 1945
- Umgestaltung Zerrennerstraße/Am Waisenhausplatz
- Sanierung/Erweiterung Höllgasse
- Abbruch Viktor Rehm (Jörg-Ratgeb-Str. 6)
- Neugestaltung der an Viktor Rehm angrenzenden Plätze
- Aufwertung Waisenhausplatz (am Theater)
- Förderung weiterer privater Sanierungsmaßnahmen
- Machbarkeitsstudie Sanierung oder Abbruch des Lutherhauses mit Leitgastturm
- Umgestaltung Alter Schloßberg
- Umgestaltung Schloßberg/Reuchlinplatz
- Fassade Blumenhofbau
- Neubau für das Gründerzentrum Innotec auf dem Areal der ehemaligen Alfons-Kern-schule
- Wohnungsbau und Kita auf dem Areal der ehemaligen Alfons-Kern-Schule und des Emma-Jaeger-Bades

Vor diesem Hintergrund ergibt sich der Bedarf einer Verlängerung des Förderzeitraumes um vier Jahre. Ein entsprechender Antrag wurde zunächst um 2 Jahre genehmigt.

1.3 Das Innenstadtprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)

Mit ZIZ werden innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz (Widerstandsfähigkeit) und Krisenbewältigung zum Erhalt und zur Entwicklung attraktiver, zukunftsfähiger Zentren gefördert. Das Programm wird von der Wirtschaftsförderung (WSP) betreut.

Das Maßnahmenpaket zum Förderantrag „Vernetzung der innerstädtischen Einkaufs-, Wohn- und Erlebnisquartiere nördlich und südlich der Enz“ umfasst verschiedene Projektbausteine. Dadurch ist es möglich im Hinblick auf eine langfristige und nachhaltige Stärkung der Innenstadt an verschiedenen Stellschrauben zu drehen und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und für eine aktive Beteiligung am Stadtentwicklungsprozess zu Beteiligen.

Im Fokus stehen Machbarkeitsstudien und Nutzungskonzepte, um für leerstehende innerstädtische Immobilien die bestmögliche Nachnutzung zu finden. Aber auch die Digitalisierung lokaler Angebote und Serviceleistungen und die Neukonzeption von Veranstaltungsformaten und Aktionen ermöglicht die Ansprache neuer Zielgruppen und tragen zur Identitätsbildung in der Stadt bei. Auch die Aktivierung der Flussufer soll dafür sorgen, für Pforzheim ein Alleinstellungsmerkmal herauszuarbeiten und den Aufenthalt in der Innenstadt attraktiver zu gestalten. Es sollen Anreize für einen Besuch der Innenstadt geschaffen werden.

Letztlich bietet der Verfügungsfonds „Pforzheimer Innenstadt“ für alle die Möglichkeit sich kleinteilige Aktionen und Projekte für das Quartier, die Nachbarschaft oder die Straße fördern zu lassen.

2. Städtebaulicher und sozialer Handlungsbedarf

2.1 Städtebauliche und soziale Missstände

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden in allen Bereichen des Sanierungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände (Funktions- und Substanzmängel gemäß § 136 Baugesetzbuch - BauGB) festgestellt. Diese sind insbesondere:

- Erfordernis der Verbesserung der Klimabilanz des Fördergebiets
- Städtebauliche Großformen und Verkehrsanlagen mit Barriere-Wirkung
- Überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur nach Entfall der Bundesstraße
- Gebäude und Gebäudegruppen mit Leerständen und Sanierungsbedarf
- Negative Entwicklungstrends und zunehmender Funktionsverlust in der Östlichen und Westlichen Karl-Friedrich-Straße (Trading-down-Effekt)
- Brachliegendes Areal auf dem Gelände der ehemaligen Alfons-Kern-Schule
- Mindergenutzter Rathaushof
- Quantitativ und qualitativ geringes Wohnungsangebot
- Mindergenutztes Quartier um das Emma-Jaeger-Bad
- Fehlende Fußwegebeziehungen
- Fehlende Radwege in Nord-Süd-Richtung, Enzufer-Radweg problematisch
- Fehlende Aufenthaltsqualität für Familien, Jugendliche und Erwachsene, fehlende Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Flusses



Abb. 2: Klostermühlgasse, Rückseite Gebäude Deimlingstraße

- Bauliche Mängel mit erheblichem Sanierungsbedarf sowie Leerstand des Schlossbergzentrums
- Fehlende städtebauliche Integration der Schlosskirche
- Stark sanierungsbedürftiges, unter Denkmalschutz stehendes Technisches Rathaus
- Schlechte Bausubstanz Kindertageseinrichtung am Schloßberg
- Schlecht definierter westlicher Abschluss des Marktplatzes

Insgesamt handelt es sich in mehrfacher Weise um benachteiligte Quartiere, sodass der Einsatz des besonderen Städtebaurechts gerechtfertigt ist.

2.2 Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost

Zur Entwicklung des Sanierungsgebiets „Innenstadt-Ost“ hat die Verwaltung eine Rahmenplanung für die östliche Innenstadt erarbeitet, die klare Ziele für die Innenstadt bzw. das Sanierungsgebiet definiert. Diese leiten sich aus den Zielen des Masterplanes ab.

Insbesondere stehen dabei städtebauliche und klimatische Aspekte im Fokus der Planungen. Im Rahmen der Förderung von Investitionen sollen schwerpunktmäßig die Themenfelder Wohnen in der Innenstadt, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, optimierter innenstadtypischer Nutzungs-mix aus attraktiven publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen, Dienstleistung, öffentliche Verwaltung sowie insbesondere die Verbesserung der Klimabilanz des Fördergebiets, verfolgt werden.

Neben der Erreichung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) ist so der energetischen Erneuerung von Gebäuden im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Dabei spielt die Umsetzung des Klimafolgenanpassungskonzepts der Stadt Pforzheim eine zentrale Rolle und ist bei der Entwicklung einzelner Maßnahmen zu berücksichtigen.



Abb. 3: Kreuzung Schloßberg/Östliche Karl-Friedrich-Straße

3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

Das IEK nach § 171e Abs. 4 BauGB stellt die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele im Fördergebiet dar. Es setzt sich aus mehreren Handlungsfeldern zusammen und ist im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Das IEK ist damit ein zentrales im Baugesetzbuch verankertes Element der Städtebauförderung. Es verfolgt einen ganzheitlichen integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Das IEK wurde im Zuge der Überführung des Sanierungsgebiets aus dem Programm „Stadtumbau West“ in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ entsprechend angepasst und wird laufend fortgeschrieben.



Abb. 4: Schloßberg-Querung mit Blick zur Schloßkirche

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

Aufgabenbereiche	Zielsetzung	Zeitpunkt/-dauer	Umsetzung / Maßnahmen / Planungskonzepte
Identifikation, zusammen leben, aktive Bürger/innen	Stärkung des Images von Pforzheim als Wohnstandort	laufend	
	Aktivierung und Information der Bürger im Hinblick auf die Innenstadtentwicklung	laufend	StadtLabor; Info Büro Schlossberghöfe; Innenstadtprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ; Federführung WSP)
	Schaffung identitätsstiftender Räume und Nutzungen	laufend	Platz des 23. Februar 1945, Schlossberg, Freibereiche um Emma-Jaeger-Bad, Viktor-Rehm-Gebäude, Zerrennerstraße, Vorplatz Stadttheater
	Einbindung in den Masterplan-prozess der gesamtstädtischen Entwicklung	laufend	Planungsbeginn Evaluation Städtebaulich-Räumliches Leitbild Pforzheim 2030
	Öffentlichkeitsarbeit: Internetauftritt, Veranstaltungen, Führungen, Dokumentation	laufend	
	Bürgerschaftlich getragene Projekte; z. B. Baumpaten-schaften	laufend	
	Aufwertung Stadtgestaltung	laufend	Umsetzung diverser Wettbewerbsergebnisse; Erhaltungssatzung Blumenhof
Wohnen und Wohnumfeld	Verbesserung der öffentlichen und privaten Bausubstanz durch Modernisierung des Gebäudebestandes	laufend	KfW-Programme; Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen bzw. Bescheinigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG.
	Stärkung des innerstädtischen Wohnens	laufend	Beschluss Rahmenplanung Schlossberg 1. Qtrl. 2024; Umsetzung Schlossberghöfe; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Demographische Durchmischung: Wohnraum für Familien, Studierende, Ateliers	laufend	Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Abriss unzeitgemäßer Bausubstanz und Wiedernutzung der freiwerdenden Flächen	mittelfristig	Beschluss und Umsetzung Rahmenplanung Schlossberg 1. Qtrl. 2024; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Nutzungsmischung: Wohnen, Arbeiten und Freizeit	laufend	Beschluss und Umsetzung Rahmenplanung Schlossberg 1. Quartal 2024

Aufgabenbereiche	Zielsetzung	Zeitpunkt/-dauer	Umsetzung / Maßnahmen / Planungskonzepte
Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiflächen / Mobilität	Sicheres und stadtteilverbindendes Wegenetz für Radfahrer und Fußgänger	ab 2014	Umsetzung der Radverkehrskonzeption; Umsetzung Neugestaltung Zerrennerstraße und Schlossberg
	Aufwertung des öffentlichen Raums; Aufwertung und Schaffung hochwertiger Frei- und Grünflächen;	laufend	u.a. Rahmenplanung Schlossberg; Umgestaltung Zerrennerstraße; Neugestaltung Fußgängerzone
	Umgestaltung von über-dimensionierten Straßenräume; Rückbau und Verkehrsberuhigung	mittelfristig	Umgestaltung Zerrennerstraße; Rückbau Schlossberg ab 2025
	Empfangssituation am Hauptbahnhof verbessern	mittelfristig	Aufwertung der Fußgängerunterführung (vgl. Sachstandsbericht SAN-Nord)
	Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	kurzfristig	Umgestaltung Zerrennerstraße umgesetzt
	Schaffung von flexiblen und multifunktional nutzbaren Quartiersräumen	langfristig	u.a. Beschluss und Umsetzung Rahmenplanung Schlossberg 1. Qtr. 2024; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Urban Gardening, Dachgärten, Fassadenbegrünung; Grün in der Stadt sichtbar machen; Flächenversiegelung reduzieren	laufend	Neues Förderprogramm Fassadenbegrünung ab 1.7.2023
	Stadt am Wasser; Umgestaltung des Enzufers; Flüsse erlebbar und nutzbar machen	laufend	Umgestaltung Viktor-Rehm-Areal; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad, Plateau auf der Enz umgesetzt
	Innovatives Design im öffentlichen Raum	laufend	Stadtmöblierung; temporäre Stadtinterventionen; Innenstadtprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ; Federführung WSP)
	Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Mitwirkung der Polizei aus kriminalpräventiver Sicht	Ab 2017	u.a. Aktionen im Schlosskirchenpark;

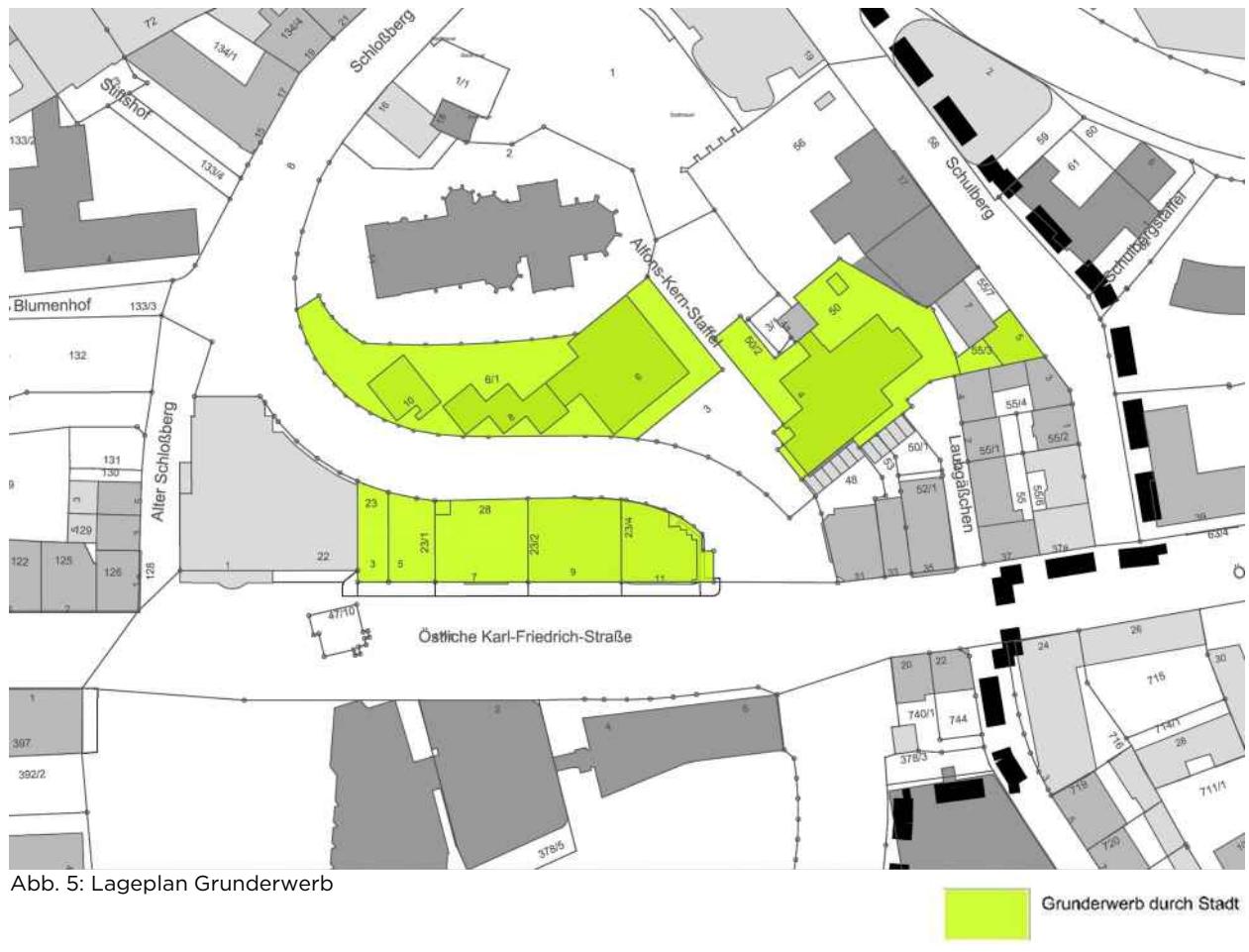
Aufgabenbereiche	Zielsetzung	Zeitpunkt/-dauer	Umsetzung / Maßnahmen / Planungskonzepte
Soziale und kulturelle Infrastruktur	Verbesserung der Ausstattung des Quartiers mit Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche	mittelfristig	Beschluss und Umsetzung Rahmenplanung Schlossberg 1. Qtrl. 2024; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Entwicklung Inselareal, Bildungscampus, Schaffung eines Kreativquartiers mit u. a. Hochschulnutzung	mittelfristig	Umsetzung Wettbewerbsergebnis Bildungscampus; Entwicklung Areal AKS/Emma-Jaeger-Bad
	Sanierung Schloßkirche; Modernisierung Innenraum		Außen- und Innensanierung abgeschlossen
	Integration von Jugend- und Sozialeinrichtungen; Integration jugendlicher Migranten	mittelfristig	Beschluss und Umsetzung Rahmenplanung Schlossberg 1. Quartal 2024;
Handel / Gewerbe / Dienstleistungen	Ergänzung von öffentlichen, publikumswirksamen Nutzungen, Veranstaltungen, Festivitäten	kurzfristig	Innenstadtprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ; Federführung WSP)
	Schaffung eines Handels schwerpunktes in der östlichen Innenstadt	laufend	Umsetzung Schlossberghöfe Übergabe Block 1 zum 01/2025, weitere Maßnahmen (Abbruch/Neubebauung) im Zeitplan ab 05/2025
	Räume für Kreativbetriebe mit flexiblen Verträgen	kurzfristig	EMMA-Kreativzentrum (Gründerzentrum)
	Schaffen von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen	kurz- und mittelfristig	
	Konzentration städtischer Dienststellen am Rathaushof	kurzfristig	Bezug Technisches Rathaus April 2025
Klima und Umwelt	Umsetzung des Klimafolgenanpassungskonzeptes	laufend	Förderprogramm Fassadenbegrünung, Umgestaltung Schlossberg, Zerrinnerstraße
	Energetische Verbesserung öffentlicher und privater Bausubstanz durch Modernisierung des Gebäudebestandes	langfristig	KfW-Programme; Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen bzw. Bescheinigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG

Tabelle 1: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

4. Öffentliche Maßnahmen

4.1 Grunderwerb

Die komplette Fläche im Dialoggebiet (vgl. Punkt 4.3) ist zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Pforzheim.



4.2 Rahmenplan Innenstadtentwicklung Ost

Für den Bereich zwischen Hauptbahnhof und Enz sowie Marktplatz und Deimlingstraße wurde ein Werkstattverfahren mit fünf Stadtplanungsbüros durchgeführt. Ziel war, das städtebauliche Potential dieser Flächen aufzuzeigen.

In einem zweiten Schritt wurden die Büros Rhode Kellermann Wawrowsky und Christoph Kohl Architekten beauftragt, eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich zu erarbeiten, übergeordnete Ziele für Städtebau, Freiraum, Verkehr und Gestalt-/ Architekturqualität zu formulieren sowie Grundlagen für kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen zu erarbeiten. Die beauftragten Büros teilten das Projektgebiet in 6 Teilprojekte/Baufelder ein und formulierten je Baufeld Grundlagen und Empfehlungen.

4.3 Wettbewerblicher Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost

Die Kernziele der Rahmenplanung Innenstadtentwicklung Ost wurden detailliert und mit anderen relevanten Rahmenbedingungen in ein Projektmemorandum zusammengefasst. Dieses Memorandum diente als Grundlage für den Wettbewerblichen Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost.

Die europaweite Ausschreibung zum Wettbewerblichen Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost erfolgte am 5.8.2015. Die Dialogphase I wurde Ende November 2015 gestartet. Wesentliche Ziele der ersten Phase waren die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts für die beiden Baufelder, Grundlagen des Nutzungs- und Erschließungskonzepts sowie insbesondere der Umgang mit dem Technischen Rathaus (Erhalt/Rückbau). Daran schlossen sich weitere Dialogphasen an.

Das Wettbewerbliche Dialogverfahren erfolgte bisher in folgenden Schritten:

Dialogphase 1:

Am 17.11.2015 wurden sieben Bewerber durch den Gemeinderat zum Wettbewerblichen Dialog zugelassen und erhielten die Arbeitsunterlagen. Am 10.03.2016 tagte die Jury, am 11.03.2016 der Projektbeirat. Der Gemeinderat hat am 21.06.2016 u.a. beschlossen, beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf Abbruch des Kulturdenkmals Technisches Rathaus zu stellen. Mit Beschluss vom 15.11.2016 hat der Gemeinderat nach Abwägung aller relevanten Belange beschlossen, vorbehaltlich des positiven Bescheids des Regierungspräsidiums, die Dialogphase 2 durchzuführen.

Dialogphase 2:

Mit Entscheid vom 12.01.2017 hat das Regierungspräsidium die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung zum Abbruch des Technischen Rathauses in Aussicht gestellt. Der Verfahrensbefreiung II ging den Bieter am 26.01.2017 zu. Am 29.05.2017 tagte die Jury, am 30.05.2017 der Projektbeirat.

Dialogphase 3:

Mit Beschluss vom 27.06.2017 wurden nach Abschichtung 3 Bieter durch den Gemeinderat zur Dialogphase 3 zugelassen. Daraufhin tagten am 13.11.2017 die Jury und am 15.11.2019 der Projektbeirat.

Dialogphase 4:

Der Gemeinderat hat am 19.12.2017 beschlossen, die drei im Verfahren befindlichen Wettbewerbsbeiträge zur Dialogphase 4 zuzulassen. In der Folge hat die Verwaltung die Verhandlungen insbesondere zum Vertragswerk (Projektvertrag, Mietverträge und Erschließungsvertrag) mit den Bieter intensiviert.

Mit Schreiben vom 24.04.2018 erklärte ein Bieter seinen Ausstieg aus dem Wettbewerblichen Dialog.

Am 16.05.2018 fand im Stadttheater eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der die beiden Bieter Activ Group mit Kehrbaum Architekten und TenBrinke mit Wittfoht Architekten ihre Planungskonzepte der Öffentlichkeit präsentierten und anschließend diskutierten.

Die beiden verbliebenen Bieter haben die Entwürfe und Angebote weiterentwickelt. Daraufhin tagte am 28.09.2018 die Jury und am 11.10.2018 der Projektbeirat. Am 13.11.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den Wettbewerblichen Dialog mit einem Bieter in die Angebotsphase

weiterzuführen.

Nach über vier Jahren intensiven Planens, Beratens und Verhandelns hat der Gemeinderat am 18.12.2018 den Zuschlag auf das Angebot der TBB – TenBrinke Projektentwicklungs GmbH im Wettbewerblichen Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost erteilt. Der Wettbewerbliche Dialog ist somit erfolgreich beendet.

Alle von der Stadt im Projektmemorandum und im weiteren Verfahren abgeforderten Nutzungen sind im Angebot in einem stimmigen und flexiblen Konzept vorgelegt und angeboten: Wohnen und geförderter Wohnungsbau, zwei Kindertagesstätten und ein Kulturraum, Einzelhandel und Gastronomie, Dienstleistungen und Stadtverwaltung.

Qualitätssicherung im weiteren Verfahren

Da sich der Entwurf auch nach dem Wettbewerb in der Realisierungsplanung naturgemäß weiterentwickeln wird, wurden im Vertragswerk zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität qualitätssichernde Elemente eingefügt (beiderseitige Verpflichtung zu hoher Qualität in Planung und Umsetzung, Verbindlichkeit des Lösungskonzepts und Mindestqualitäten, Zustimmungspflicht der Stadt bei Abweichung vom Konzept, vorzulegende Gestaltungsalternativen und Wahlrecht der Stadt bzw. Beteiligungsmöglichkeiten von Öffentlichkeit und Gestaltungsbeirat, Bauteilbemusterung und Widerspruchsrechte der Stadt).

Ferner hat die Jury empfohlen, für den weiteren Planungsprozess einen kompetenten Baubetreuer einzuschalten und die Qualitätssicherung in der weiteren Planung durch den Gestaltungsbeirat zu begleiten.

Bebauungsplanverfahren

Zwischenzeitlich wurde das entsprechende Bebauungsplanverfahren mit der Rechtskraft am 01.09.2020 zum Abschluss geführt. Im 1. Halbjahr 2022 startete die Realisierung des Ersten Bausteins der Bebauung durch TenBrinke mit dem Baubeginn für das neue Technische Rathaus.

4.4 Aktueller Projektstand Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost

Die Schlossberghöfe nehmen weiter Gestalt an. Im Januar 2025 soll das erste Gebäude, das neben dem neuen Technischen Rathaus auch eine Kindertagesstätte, einen Kulturraum, Einzelhandel und Gastronomie beherbergt, fertiggestellt sein. Auch die umgebenden Außenanlagen, namentlich der neue Rathaushof, sind bereits in Planung und sollen ab hergestellt werden.

Nach Bezug des neuen Gebäudes durch die Stadtverwaltung werden voraussichtlich ab Mai 2025 das bisherige Technische Rathaus und weitere Gebäude nördlich der Fußgängerzone abgebrochen und mit dem Bau der Gebäude 2, 3 und 4 der Schlossberghöfe begonnen. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

Das Projekt wird weiterhin mit einem umfangreichen Kommunikationskonzept begleitet, das die laufende und umfassende Information und die Beteiligung der Bevölkerung sicherstellt. Unter anderem wurde für interessierte Bürger und Bürgerinnen ein Info-Büro in der Nähe der Baustelle eingerichtet.



Abb. 6: Baustelle neues Technisches Rathaus



Abb. 7: Richtfest neues Technisches Rathaus

Quelle: Markus Born Fotodesign

4.5 Leitungsbau

Für die städtebauliche Entwicklung wurde eine umfangreiche Verlegung der Infrastrukturleitungen notwendig. Es handelte sich um die Gewerke Kanal, Fernwärme, Gas, Wasser, Strom sowie Kupfer/Glasfaserkabel verschiedener Anbieter.

Die Verlegungsarbeiten wurden 2017 im Bereich Westliche Karl-Friedrich-Straße zwischen Blumenstraße und Marktplatz begonnen. Die weiteren Leitungsbauarbeiten wurden seit dem Frühjahr 2019 durchgeführt und bereits 2020 abgeschlossen.

4.6 Werkstattverfahren und Rahmenplan Schlossberg

Im Plangebiet am Schlossberg wurde eine Entwicklung angestoßen, die in Zukunft u.a. mit einer Hauptadverbindung, mehr Grün, mehr Außengastronomie und kurzen Wegen zu einer höheren Attraktivität und Lebendigkeit des Ortes beitragen soll.

Vor allem für den Teilbereich südlich der Schlosskirche sollte im Rahmen des Werkstattverfahrens geklärt werden, wieviel Wohnen und wieviel Grün der Schlossberg an dieser Stelle verträgt und wieviel davon gut für die Stadt ist und zu einer positiven Entwicklung des gesamten Schlossbergs beiträgt.

Dialogorientierter Prozess mit Bürgerinformation

Das Werkstattverfahren bestand aus insgesamt fünf öffentlichen Terminen. Örtliche Stakeholder wurden über die Begleitgruppe einbezogen. Hierfür wurden Vertreter sozialer, kirchlicher, kultureller Institutionen und Vertreter der Wirtschaft und Gewerbetreibende am Schlossberg gesondert zur Teilnahme am Prozess eingeladen.

Die ersten drei Termine dienten dem Kennenlernen des Ortes, dem Austausch mit den Stakeholdern und den Bürgern, dem Dialog der Planungsteams untereinander und weiteren vielschichtiger Belange und Themen. Die letzten beiden Termine zeigten die Umsetzung der aufgenommenen Bedarfe anhand einer konkreten Planung.

Auftaktveranstaltung (21.10.22):

Am Anfang stellten sich die drei Planungsbüros der Öffentlichkeit vor und die Planungsaufgabe wurde in Ihren Grundzügen zusammengefasst dargestellt. Den Termin beendete eine Ortsbegehung des Plangebiets, die durch Erläuterungen ergänzt wurde.

Öffentliche Planungswerkstatt (22.10.22) und Gläserne Werkstatt (02.12.22):

Die Werkstatttermine dienten den Planungsbüros zur Aufnahme der Bedarfe und Wahrnehmung des Ortes durch die Bürgerschaft. Hierfür wählten die Planungsbüros unterschiedliche Methoden und Darstellungsformen. Zur Gläsernen Werkstatt eröffneten Impulsvorträge verschiedener Interessensvertreter und Sachverständiger die Veranstaltung u.a. Heike Reisner-Baral (Pfarrerin evangelische Kirche St. Michael) für die ökumenische Citykirche, Leon Meyer (Jugendgemeinderat) als Vertreter der Jugend, Dr. Daniel Schulz (Landesamt für Denkmalschutz) als Vertreter für den städtebaulichen Denkmalschutz.

Die Werkstatttermine dienten dem gemeinsamen Erarbeiten der wesentlichen Ziele zum neuen Schlossberg und boten im weiteren Schritt die Möglichkeit zum Austausch zwischen Planerteams und verschiedener Fachbereiche der Verwaltung sowie Stakeholdern und Öffentlichkeit zu den Entwurfsansätzen.



Abb. 8: Planungswerkstatt



Abb. 9: Gläserne Werkstatt

Zwischenpräsentation (19.01.23) und Endpräsentation (02.03.23):

Die Zwischen- und Endpräsentation zeigten transparent die (Weiter-)Entwicklung der Entwürfe und gaben die Möglichkeiten die Pläne anhand der Erläuterungen zu verstehen sowie Hinweise zur weiteren Bearbeitung zu geben. Die beiden Veranstaltungen zählten jeweils ca. 90-100 TeilnehmerInnen.

Der Prozess im Gesamten war sehr bereichernd, da er die Möglichkeit eröffnete Fragen zu stellen, Sichtweisen einzubringen und um die richtige Lösung für den Ort zu ringen. Dabei wurden verschiedenste Entwurfsansätze geprüft und ausprobiert, was auch die Zwischenpräsentation noch einmal zeigte. Der Austausch im Verfahren war durch das Verständnis für unterschiedliche Perspektiven gekennzeichnet und die Planungen der Büros profitierten enorm vom Wissen vor Ort. Insgesamt wurden die Diskussionen auf einer sehr sachlichen und verständnisvollen Ebene geführt, dies lag zum einen an sehr interessierten und mitarbeitenden Bürgerinnen und Bürger sowie daran, dass es in jedem Schritt auch eine Rückkopplung mit den verschiedenen Fachämtern gab.

Die Ergebnisse und Impressionen aus dem Werkstattverfahren waren für die Öffentlichkeit über die frei zugängliche Ausstellung an den Fensterscheiben des Lutherhaus vom 15.03 bis zum 12.06.23 zu sehen und sind weiterhin über die Homepage (www.pforzheim.de/Schlossberg) abrufbar.



Abb. 10: Endergebnis
Impression Studio MRA



Abb. 11: Endergebnis
Impression Agence Ter



Abb. 12: Endergebnis
Impression Studio Malta

Am 14.Juni 2023 gab es zusätzlich ein gesondertes Format für Jugendliche, diese Veranstaltung wurde vom Jugend- und Sozialamt zielgruppenorientiert geplant. An diesem Nachmittag informierte das Planungsamt über die Ergebnisse des Werkstattverfahrens zum Schlossberg, zudem wurden auch die Schlossberghöfe von der zuständigen Projektleitung dargestellt. Es gab Raum für Fragen und über die verschiedenen Planungen und die Zukunft des Areals ins Gespräch zu kommen.



Abb. 13+14: Jugendbeteiligung

Resumée und finale Entwürfe

Das Werkstattverfahren hat durch seinen dialogorientierten und partizipativen Ansatz von drei Teams grundlegende Erkenntnisse bezüglich planerisch-strategischer Konzeptionen hervorgebracht, aber auch eine Fülle von Einzelideen. Auch das gemeinsame Arbeiten vor Ort hat alle Beteiligten schrittweise zu gemeinsam erlangten Erkenntnissen - aber auch jeweils individuell geprägt - geführt. Dieser transparente Planungsprozess ist - was die Ergebnisse betrifft - sehr gegückt, er trägt gleichzeitig auch zur Kultur politischer und gesellschaftlicher Auseinandersetzung in der Stadt bei. Daher wurde am Ende dieses spannenden kooperativen Prozesses auch nicht eine der drei Arbeiten favorisiert, sondern eine belastbare Quintessenz aus den zielführendsten Beiträgen aller Arbeiten zur Grundlage eines Rahmenplans empfohlen.

Das Ergebnis des Werkstattverfahrens hat gezeigt, dass die bestimmende Idee für das Schlossbergareal ein zentraler Park für alle ist, der den bisherigen Schlosskirchenpark nach Süden erweitert und dessen städtebauliche Ränder gestärkt werden müssen. Somit finden Nachverdichtungen ausschließlich in den Randbereichen statt.

Das Schlossbergareal hat als historischer Ort und als wichtige Grünzäsur im urbanen Kontext eine strategische Bedeutung für die Gesamtstadt. Daher ist es erforderlich, dass das Areal als zentraler, gut nutzbarer und klimarelevanter urbaner Freiraum weiterentwickelt wird.

Eine Neubebauung ist im Bereich nördlich des C&As vorstellbar, wodurch zugleich eine angemessene Platzkante an der großen Freitreppe zum neuen Reuchlinplatz/Kirchplatz geformt werden kann und ggf. am Kirchplatz selbst. Um die genaue Ausformung dieser Bebauung zu klären, ist ein Hochbauwettbewerb notwendig. Im Bereich des Laubgäßchen werden ebenfalls umfangreiche Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung gesehen.

Zugleich könnte als Erkenntnis aus dem Verfahren der Luthersaal als Zeitzeuge der prägenden Nachkriegsarchitektur erhalten werden. Allerdings in neuer Gestalt und als Anziehungspunkt, der für öffentliche Angebote und Nutzungen zur Verfügung steht wie z.B. Haus der Vereine, Haus der Kulturen, Jugendräumen, Veranstaltungsräumlichkeiten für Schlossbergrainer (Schlossparkschule, Koki) und vielem mehr.

(Quelle: Resumée und Empfehlungen der Fachexperten, Prof. Uta Stock-Gruber, Prof. Ludwig Wappner, Stefan Hellekes, Prof. Dr. Martina Baum, Hans Göz, Hennig Ehrhardt)

Empfehlungen und planerische Eckpunkte

Als Erkenntnisse und Empfehlungen des Werkstattverfahrens gibt es wesentliche planerische Eckpunkte, die für die weitere Planung essenziell sind und bei der letztendlichen Umsetzung zur Sicherung der Attraktivität und freiräumlichen und städtebaulichen Qualität des Schlossbergs dienen.

Die folgenden zusammengefassten Punkte werden als Eckpfeiler in den Rahmenplan zum Schlossberg aufgenommen:

1. Neuer Schlossbergpark als zentraler Freibereich mit Vielzahl differenzierter Räume und als Verknüpfung zu angrenzenden Räumen
2. Erhalt Luthersaal mit neuer Nutzung und in neuer Gestalt
3. Eine neue Wohnbebauung ist nur in Randbereichen vorstellbar (südlich des Kirchplatzes und Laubgässchen)
4. Rückbau der Schlossberg Kita zugunsten einer Freistellung des Leitgastturm und Gestaltung eines attraktiven Freibereichs
5. Öffentliche Nutzung des Leitgastturm
6. Keine Fortführung der Treppen(-achse) zwischen Gebäuden der Schlossberghöfe bis zum Kirchplateau
7. Öffnung und Nutzung des südlichen Kirchenplateaus
8. Südhang des Schlossbergs erhält eine grundlegende landschaftsarchitektonische Überarbeitung
9. Teilerhalt der Alfons- Kern-Staffel
10. Torzugang zum Schulhof der Schlosssparkschule
11. Öffnung Schlosskirchenpark im nördlichen Bereich zur Straße
12. Radwegeföhrung vom Bahnhof ins Stadtzentrum als Mischfläche und als Teil des neuen Parks
13. Unterführung zum Bahnhof erhält neuen ebenerdigen Zugang zur ehemaligen Straße des Schlossbergs
14. Ausbildung der Straße am Schlossberg als Mischfläche für verkehrsberuhigten Bereich mit Bereichen für Außengastronomie und Treffpunkte (unabhängig von kommerzialisierten Nutzungen)
15. Kirchplatz/ Reuchlinplatz (beim Lutherhaus) wird in zwei Niveaus untergliedert und ermöglicht Wendebereich für KFzs
16. Inwertsetzung des Blumenhof und Freihaltung von zusätzlicher Bebauung
17. Aufwertung Stiftshof durch Bodenbelag und Fassadenbegrünung und Gestaltung Ostfassade Jobcenter
18. Baulicher Akzent für ein Infogebäude (Tourist-Info) im Bereich östlich der Einmündung der „Straße am Schlossberg“ als Entrée
19. Verbleib der städtischen Flurstücke des Schlossbergareals in städtischem Eigentum und ggf. Vergabe in Erbbau

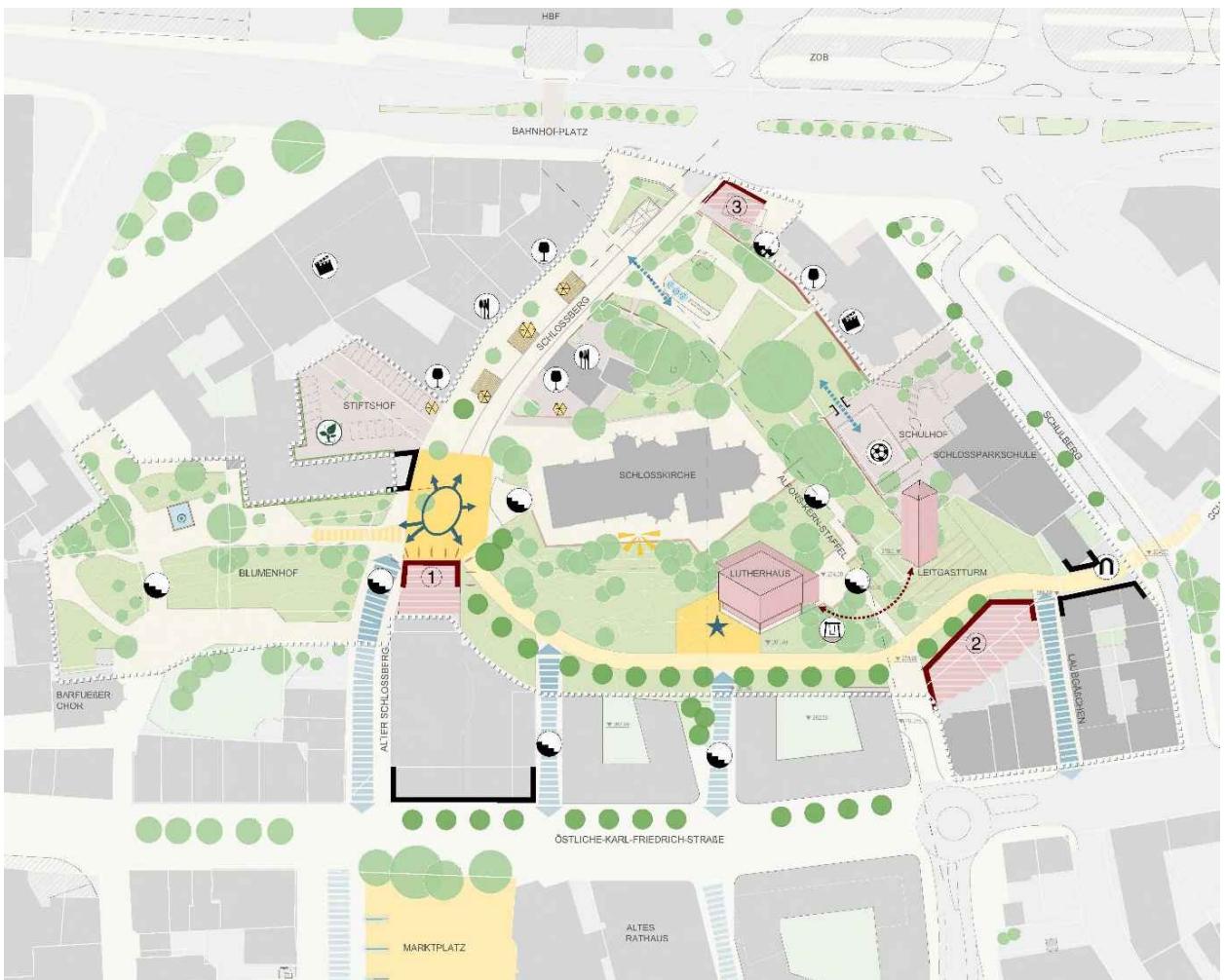


Abb. 15: Rahmenplanentwurf Schlossberg (Stand August 2024)

Sachstand und weiteres Vorgehen

Derzeit werden die Ergebnisse von der Verwaltung in einen Rahmenplan überführt und Ende 2024 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Die verschiedenen Teilprojekte, die hieraus entstehen, wurden mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt und in einen zeitlichen Ablauf gebracht. Auf der Basis des Rahmenplans werden in den folgenden Jahren weitere Planungen für den Freiraum und öffentlichen Raum detailliert und ausgearbeitet.

Zum Lutherhaus (mit Leitgastturm) ist derzeit eine Machbarkeitsstudie in Arbeit, die vier Nutzungsvarianten vorsieht. Die Abbruchmaßnahmen für die Gebäude Schlossberg 4, 8 + 10 werden vorbereitet, so dass der Rückbau der Gebäude in zeitlicher Abstimmung mit dem Bau der Schlossberghöfe voraussichtlich 2028 vollzogen werden kann.

4.7 Fassadenkonzept / Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung / kommunales Fassaden-Förderprogramm

Die geplante Attraktivierung des öffentlichen Raumes kann ihre Wirkung nur dann voll entfalten, wenn auch die angrenzenden Fassaden aufgewertet werden. Daher ist das Fassadenkonzept mit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ein wichtiger Baustein zur Aufwertung der Innenstadt.

Die Gebäude in der Innenstadt werden von vielen Bürgern und Besuchern als nicht schön empfunden. Die Qualitäten, die viele Gebäude der Wiederaufbaujahre besonders in der Innenstadt zweifelsohne haben, werden kaum erkannt und geschätzt. Das liegt zum einen am schlechten baulichen Zustand vieler Fassaden, zum anderen aber auch an Überformungen durch Farbgebung, Um- und Anbauten sowie Werbeanlagen.

Hier knüpft das Fassadenkonzept mit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung an und gibt den Rahmen für die beabsichtigte Aufwertung der Fassaden vor. Auf Grundlage einer Stadtbild- und Fassadenanalyse wurden typische Fassadengliederungen und architektonische Elemente herausgearbeitet. Daraus wurde ein Maßnahmenkatalog in Form eines Handbuchs für den gestalterischen Umgang mit Bestands- und Neubauten erstellt (Fassadenkonzept).



Abb. 16: Fassadendetail

Aus dem Maßnahmenkatalog dieses Handbuchs wurde mit Beschluss vom 15.12.2015 zudem eine Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung abgeleitet, die rechtlich bindend ist.

Als Anreiz zur Umsetzung des Fassadenkonzepts und der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 16.05.2017 ein kommunales Fassaden-Förderprogramm für die Innenstadt beschlossen. Hierüber können gestalterische Maßnahmen an straßenseitigen Fassaden sowie die Demontage oder der zeitgemäße Ersatz von Werbeanlagen bezuschusst werden. Da das Angebot von den Eigentümern gut angenommen wurde, hat sich das Fassadenförderprogramm inzwischen als dauerhaftes Instrument für die Aufwertung der Innenstadt etabliert.

Während der Corona-Pandemie kam es zu einem deutlichen Rückgang der Kundenfrequenz in der Innenstadt. Dies hat bei den Gebäudeeigentümern und Ladenbetreibern zu einer Verunsicherung und einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen auch bezüglich der Fassadengestaltung geführt. Um weiter stärkere Anreize für eine Aufwertung der Fassaden zu geben und dadurch die Innenstadt als Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig zu halten, hat der Gemeinderat ab 2022 eine Erhöhung der Förderquote auf 40 % der Baukosten beschlossen.

Erhaltungssatzung Blumenhofbau

Die Fassade des Blumenhofbaus ist aufgrund ihrer Gliederung und Materialität ein sehr wertvolles und erhaltenswertes Zeugnis für die qualitätvolle Architektur der 50er Jahre und den Wiederaufbau der kriegszerstörten Innenstadt. Um die besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart des Gebäudes in Zukunft zu sichern, hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 27.09.2023 beschlossen für diesen Bereich eine Erhaltungssatzung aufzustellen.

4.8 Freiraumkonzept

Zusammen mit dem Büro agenceter aus Karlsruhe wurde diese Leitlinie für zukünftige Gestaltung, Nutzung und Vernetzung der innerstädtischen Freiräume erarbeitet. Ziele sind eine einheitliche bzw. aufeinander abgestimmte Freiraumgestaltung und die bessere Vernetzung der Freiräume der Einkaufsinnenstadt mit den Flussufern. Das Planwerk definiert Gestaltungsparameter insbesondere für Plätze und Grünanlagen der Innenstadt. In Gestaltungsleitlinien, Struktur- und Gestaltungskonzepten sind die räumlichen und atmosphärischen Randbedingungen festgelegt, die für die weiteren Planungen, Abstimmungen und Wettbewerbsverfahren Gültigkeit haben werden. Wichtige Eckpunkte für das Projekt Innenstadt-Ost sind bereits in das Projekt-Memorandum eingeflossen.

4.9 Rahmenplan Inselcampus / Wettbewerb Inselcampus

Seit mehreren Jahren arbeitet die Stadtverwaltung an einer Aufwertung des Insel-Areals, wozu auch die dortige Schullandschaft gehört. Für das Insel-Areal gibt es bestehende Planungen und Konzepte mit unterschiedlichen räumlichen Ebenen als Bezugsraum. Die Spanne reicht von gesamtstädtischen Konzepten wie dem Masterplan Pforzheim und dem Radverkehrskonzept über teilarräumliche Konzepte wie dem Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt sowie natürlich die Vorgaben des Sanierungsgebiets Innenstadt-Ost.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Inselareal zwischen Deimlingstraße und Altstädter Brücke sowie zwischen Altstädter Kirchenweg und Enz wurde 2014/15 erarbeitet. Themen wie Freiräume, Lage verschiedener Nutzungen auf dem Areal sowie die mögliche Integration von zusätzlichen Jugend- und Sozialeinrichtungen waren im Zuge der veränderten Rahmenbedingungen im weiteren Projektverlauf aufzugreifen. Die außerordentlich hohe soziale Belastungssituation im Sozialraum, bei gleichzeitig mangelhafter Infrastruktur, erforderte die Einbettung von Jugendarbeit, Angebote der Hilfen zur Erziehung und niederschwelliger Elternarbeit.

Im Inselareal stehen aktuell mehrere Entwicklungen bevor:

- Umbau / Erweiterung / Umnutzung der Schulen (Bildungscampus) im Rahmen der Schulentwicklung. Im Jahr 2019 wurde durch das Gebäudemanagement ein städtebaulich-architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt.
- Überplanung der Fläche der ehemaligen Alfons-Kern-Schule. Hier wird derzeit ein Werkstattverfahren durchgeführt, an das sich 2023 ein Wettbewerbsverfahren anschließen soll.
- Abbruch des bestehenden Emma-Jaeger-Bads und Herstellung eines wasserundurchlässigen Verbaus.

Ziel ist es, eine nachhaltige und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung des Areals zu betreiben, die den Masterplanzielen und den Empfehlungen des Leitbilds Innenstadt Rechnung trägt.

Da in der Vergangenheit die Modernisierung und der Neubau von Schulinfrastruktur im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig war, wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich ausgespart, gleichwohl hoher Handlungsbedarf besteht.

Weiterentwicklung Bildungscampus

Auf dem Inselareal befinden sich 3 Schulen: die Insel-Grundschule, die Insel-Werkrealschule sowie die Insel-Realschule, zudem ein Sporthallengebäude. Die Schularten sind in unterschiedlichen Gebäuden untergebracht. Der Schulhof wird durch die zugänglichen Außenbereiche auch von der Öffentlichkeit genutzt.

Der dringende seit Jahren bestehende Bedarf an einer Ganztagsgrundschule auf dem Inselareal, zusätzliche Fehlflächen an allen drei Schulen und die stark sanierungsbedürftige Sporthalle auf dem Inselareal waren Anlass die schulischen Bedarfslagen in ein Gesamtnutzungskonzept zu fassen.

Flankiert vom drängenden Platzausbau im frühkindlichen Bereich ist eine KITA als weitere Bildungseinrichtung auf dem Schulareal in die Gesamtplanung eingeflossen. Die so konzipierte Bildungslandschaft ist durch Funktionsbeziehungen definiert, alle Module stehen in Abhängigkeit zueinander.

Die Zielsetzung für den Bereich des Inselareals „Bildung – Motor der modernen Stadt-entwicklung“ soll dazu führen, durch dessen Stärkung den Sozialraum Oststadt aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Im Leitbild Innenstadt Pforzheim thematisiert und im Nutzungskonzept zur Innenstadt verankert, soll sich der Inselcampus zu einer vernetzten Bildungslandschaft entwickeln, die sich zur Stadt und zur Enz öffnet. Sport- und Freiflächen sollen sich vorrangig den Bildungseinrichtungen auf dem Areal und darüber hinaus dem Quartier und den Nutzern des Enzufers öffnen.

Grundidee des Konzepts war dabei die Anordnung der Schulentwicklungsflächen in einer Weise, die durch das Motiv von „klein nach groß“ charakterisiert werden kann. Beginnend am östlichen Ende des Areals mit der Kita, entwickeln sich mögliche Gebäude nach Westen hin, von der Grundschule über die Werkrealschule bis hin zur Realschule. Intendiert war dabei sowohl die Nähe der Kindertagesstätte zur Grundschule, die den Übergang in die Schule erleichtert, als auch die benachbarte Lage von Realschule und Werkrealschule, die auf diese Weise zukünftig eine Flexibilität gegenüber Veränderungen offenhält. Im Zentrum des Areals soll der für alle Schularten offenstehende Sporthallenkomplex inkl. Mensa sowie Freisportflächen entstehen.

In einem ersten Schritt sollen nun die Mensa für den Ganztagsbetrieb sowie eine Sporthalle auf dem Schulareal für die drei „Insel-Schulen“ umgesetzt werden.

4.10 Stadtgestaltung und öffentliche Räume

Im Jahr 2014 wurde eine Leitplanung für die Innenstadtstraßen den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt. Ziel ist es, der Innenstadt Pforzheims ein harmonisches Straßenbild zu geben und die Orientierung zu erleichtern.

Im Freiraumkonzept Innenstadt, das am 10.05.2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde, ist definiert, welche Rahmenbedingungen für die Freiräume in der Innenstadt bestehen. Zudem wurde ein Gestaltungshandbuch für die Innenstadt erarbeitet. Der erste Teil definiert die Gestaltung der öffentlichen Räume u. a. hinsichtlich der Bodenbeläge, der Stadtmöbel und der Beleuchtung. Der zweite Teil des Gestaltungshandbuchs ergänzt die Richtlinien zur Sondernutzungssatzung und zeigt die Gestaltung der Möblierung im öffentlichen Raum auf.

Die öffentlichen Räume in der Innenstadt sollen unter Berücksichtigung der Leitplanung Innenstadtstraßen, des Freiraumkonzepts sowie des Gestaltungshandbuchs schrittweise umgestaltet werden. Die entsprechenden Vorgaben waren auch die Grundlage für den Wettbewerblichen Dialog Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost.

4.11 Verbreiterung Gehweg Luisenstraße

Die Luisenstraße verläuft direkt vor dem Hauptbahnhof. Dieser wichtige Bereich ist Stadteingang und prägt das Bild Pforzheims dadurch nachhaltig. Der südliche Gehweg der Luisenstraße gegenüber dem Bahnhof ist ein wichtiges und hochfrequentiertes Entree für Fußgänger in die Innenstadt.

Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und Raum für Außengastronomie zu schaffen, wurde im Frühjahr/Sommer 2019 im Rahmen der außerordentlichen Instandsetzung der gesamten Luisenstraße der Gehweg verbreitert. Zudem wurde der Überweg vor dem Bahnhofsgebäude durch farbig beschichteten Asphalt optisch stärker betont. Die neu gestalteten Fußgängerfurten erhielten barrierefreie Einbauten um eine Querung für mobilitätseingeschränkte Personen zu erleichtern. Das vorhandene Blindenleitsystem am Bahnhofsumfeld und in der Innenstadt/Bahnhofstraße wurde zwischenzeitlich im Bereich des neu gestalteten Gehweges durchgängig ergänzt.

4.12 Nachnutzung Treppenhausturm der ehemaligen Alfons-Kern-Schule

Nach dem Abbruch der Alfons-Kern-Schule blieb der Treppenhausturm aufgrund der an der Südfassade angebrachten denkmalgeschützten Sonnenuhr erhalten. Das Erdgeschoss wird temporär als Studenten-Café genutzt, die Obergeschosse standen leer. Ziel war, das gesamte Gebäude dauerhaft nutzbar zu machen.

Mit den hierfür notwendigen Umbaumaßnahmen wurde im Sommer (August) 2016 begonnen. Für die Café-Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurden die bestehenden WCs erneuert und zusätzlich eine rollstuhlgerechte Toilette geschaffen. Auch der frisch angelegte Außenbereich wurde mittels einer Rampe rollstuhlgerecht ausgeführt.

Eine neu eingebaute Lüftungsanlage soll im Café-Bereich die Luftqualität verbessern. Durch eine neue Glastrennwand im 1. OG erreicht man die oberen Geschosse, welche aufgrund ihrer Nutzung räumlich getrennt werden mussten. Das 2. – 4. Obergeschoss dienen als Ausstellungsfläche, wobei das Jahr 2017 hierbei ganz im Zeichen des Festivals „250 Jahre Goldstadt Pforzheim“ lag.

Um für alle Bereiche den 2. baulichen Rettungsweg sicher zu stellen, wurde auf der Nordseite ein Fluchttreppenturm errichtet. Zusätzlich erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage (Fernwärmeanschluss), sowie der Einbau einer Hebeanlage.

Die Notbeleuchtung wurde nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften ausgeführt. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgte im Mai 2017.

Derzeit sind weitere Maßnahmen mit Unterstützung der Werner-Wild-Stiftung in den Bereichen Sonnenschutz, Haustechnik sowie perspektivisch eine bauliche Erweiterung angedacht.

4.13 Studentenwettbewerb „nimm Platz“

Zwischen dem Kreativzentrum EMMA und dem denkmalgeschützten Treppenturm der Alfons-Kern-Schule befindet sich ein Platz, der als Gelenk zwischen den beiden Nutzungen der Enz und der Hochschule Pforzheim – Fakultät für Gestaltung fungiert. An dieser Fläche sollte durch eine temporäre Maßnahme die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Die Stadt hat in Kooperation mit dem Kreativzentrum „EMMA“ den Wettbewerb „nimm Platz“ ausgelobt. Bei diesem Wettbewerb sollten Stadtmöbel aus Lärchenholzdielen entworfen und von den Gewinnern des Wettbewerbs selbst gebaut werden. Der Verein Leerstand als Freiraum LAF e. V. hat den Wettbewerb gewonnen und in einer Workshop-Woche im März 2019 die Möbel gebaut. Hierzu hatte die Alfons-Kern-Schule ihre Werkstätten zur Verfügung gestellt.

4.14 Sanierung Fußgängerzone

Im Jahr 2018 wurde die Fußgängerzone, die in ihrem östlichen Bereich zwischen Blumenstraße und Marktplatz im Sanierungsgebiet liegt, umgestaltet. Hierfür wurden jedoch keine Mittel aus dem Sanierungsförderprogramm „Stadtumbau-West“ sondern Fördermittel nach dem Förderprogramm Kommunalinvestitionsförderungsgesetz mit einer Förderquote von 90 Prozent der förderfähigen Kosten in Anspruch genommen.

Nachdem der Hauptauftrag für die Tiefbau- und Belagsarbeiten am 23.11.2017 an die Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Harsch Bau GmbH & Co. KG und Aichele Traumgarten, vergeben wurde, begannen die Arbeiten in der Fußgängerzone nach dem ersten Spatenstich am 15.01.2018.

Insbesondere wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Neustrukturierung des Querprofils (Bewegungszone-Aufenthaltszone-Bewegungszone)
- Verlegung moderner Beläge (Aufenthaltszone: Großformatige Betonplatten; Bewegungszonen: Pflastersteine im Reihenverband)
- Entfernung der Baumroste
- Herstellung Blindenleitsystem
- Einbau von Senkelektranten
- Es wurden „zweireihige“ Beleuchtungsmasten (entlang der südlichen Straßenseite und in der Mitte) zurückgebaut und eine schlichte Leuchtstelenreihe in der Aufenthaltszone (=Mitte) hergestellt.
- Austausch der alten Sitzbänke gegen neue Sitzelemente mit organisch fließenden Formen mit Holzauflager.
- Herstellung eines Trinkbrunnens (im Zuge der Baumaßnahme wurden die Versorgungsleitungen dafür an der vorgesehenen Stelle hergestellt)

Nach einer nur 10-monatigen Bauzeit erfolgte die Abnahme der Leistungen am 07. und 08.11.2018.

Am 08.11.2018 wurde die Fußgängerzone, direkt vor dem Aufbau des Weihnachtsmarkts in der umgestalteten Fußgängerzone, formal eröffnet. Die feierliche und offizielle Eröffnung der Fußgängerzone fand am 22.06.2019 statt.

4.15 Abbruch Emma-Jaeger-Bad

Nach Jahrzehntelanger Nutzung haben Untersuchungen ergeben, dass sich eine Generalsanierung des Emma-Jaeger-Bads wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll darstellen lässt. Vor diesem Hintergrund soll nach aktueller Beschlusslage auf dem Gelände des Wartberg-Freibades ein Kombi-Bad entstehen.

Das bisherige Emma-Jaeger-Bad wird daher abgebrochen. Hierfür werden Sanierungsfördermittel aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe von voraussichtlich 1,3 Mio. € in Anspruch genommen. Die zwischenzeitlich erfolgten Baugrund-Untersuchungen haben ergeben, dass der im Bereich der Enz hochstehende Grundwasserspiegel eine hinreichende Sicherung der Baugrube erfordert. Hier wurden mehrere Varianten diskutiert und bewertet. Aktuell zeichnet sich ab, dass ein grundstücksübergreifender wasserundurchlässiger Verbau erforderlich ist. Hierfür entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 3,2 Mio. €, die zusätzlich in den erforderlichen Förderprogrammen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ einfließen müssen. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde am 12. Oktober 2021 getroffen.

Im vergangenen Jahr wurde intensiv über die Nachnutzung des Geländes diskutiert und hausintern und extern nach Lösungen gesucht. Aufgrund eines Ideenwettbewerbes soll auf dem Grundstück ein Ensemble aus Wohn- und Geschäftshäusern entstehen. Diese Nutzung bedingt aber eine andere Rückbaustrategie, welche aktuell untersucht wird.

4.16 Sanierung „EMMA“

Zeitgleich zum Rückbau des alten Emma-Jaeger-Bades sollte die Sanierung des EMMA-Kreativzentrums stattfinden. Dies ist notwendig, da die beiden Gebäude zusammengebaut sind und die Sanierung mit dem Rückbau Hand-in-Hand gehen muss. Da sich dieser Rückbau verzögert hat, hat sich auch die Sanierungsmaßnahme verschoben.

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Pforzheimer Verkehrs- und Bäderbetriebes sind im Jahr 2024 Mittel für die Ausschreibungs- und Planungsphase eingestellt. Diese wurden nicht verwendet, da die Diskussion über die Nachfolgenutzung des Grundstücks Emma-Jaeger-Bad noch nicht abgeschlossen ist und somit der Rückbau noch nicht begonnen hat. Aktuell wurde die Planung wieder aufgenommen. Die eingestellten Mittel 2024 ff werden in den Wirtschaftsplänen 2025 ff des EPVB fortgeschrieben. Der Baubeginn soll, wenn möglich, noch im Jahr 2025 beginnen, spätestens aber im Frühjahr 2026. Es ist angedacht, zunächst das Dach zu sanieren und im Anschluss, nach Fertigstellung des Rückbaus des Emma-Jaeger-Bades dann unmittelbar die Außenfassade zu sanieren.

4.17 Sanierung Tiefgarage/Neugestaltung Platz 23. Februar 1945

Nach der mittelfristig geplanten Sanierung der Tiefgarage unter dem Platz des 23. Februar 1945 (vgl. auch Punkt 7.6 im Folgenden) soll die Platzfläche grundlegend umgebaut werden.

Zur zwischenzeitlichen Aufwertung der Fläche im Rahmen des Leitbild- und Nutzungskonzeptes Innenstadt wurden im Jahr 2019 im Rahmen von Sofortmaßnahmen einzelne gestalterische und nutzungsspezifische Bausteine zur Umsetzung gebracht, um den Platz kurzfristig wieder lebendig und attraktiv zu gestalten und bis zur endgültigen Neugestaltung ein Aufwertungsprogramm zu erstellen.

Insbesondere wurden durch die sofort umgesetzten Maßnahmen die Themenfelder „Vielfalt“, „Bildung“ und „Natur“ des Leitbildes in den Vordergrund gerückt. Dabei standen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

Zielatmosphäre: Trotz der Übergangslösung ansprechend und hochwertig, angepasst an die hochwertige Gestaltung der direkt angrenzenden Bereiche Marktplatz und Fußgängerzone.

- Die Zielgruppen der Maßnahmen:
 - Neben Erwachsenen, die sich in der Innenstadt aufhalten, wird der Bereich vor allem für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt neu gestaltet
 - Nutzer der Stadtbücherei
 - Nutzer des Stadtlabors
- Einzelne Maßnahmen waren:
 - Aufstellen einer Spiel-Box
 - Herstellen von Liegen im Bereich der Stufen
 - Bepflanzung der Wasserbecken des stillgelegten Brunnens
 - Errichtung eines Podests als Bühne



Abb. 17: Luftbild Platz des 23. Februar 1945 (links) und Marktplatz

4.18 Brandschutz TG Marktplatz

Die Tiefgarage unter dem Platz des 23. Februars 1945 hat grundlegenden Sanierungsbedarf. Mit den Sanierungsarbeiten der Tiefgaragendecke wäre eine neue, zeitgemäße Umgestaltung des Platzes möglich. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung wurde die Sanierung vorläufig aufgeschoben.

2020 wurden die vorbereitenden Leitungsverlegungen für „Innenstadtentwicklung Ost“ umgesetzt und anschließend werden die Hochbaumaßnahmen des Investors ausgeführt. Parallel zu diesen Maßnahmen ist die Umgestaltung des Platzes schwierig realisierbar. Sobald die entsprechenden Rahmenbedingungen vorliegen, wird die Maßnahme wieder aufgegriffen. Hierzu muss

zudem noch eine entsprechende Gestaltungs- und Nutzungskonzeption erarbeitet werden.

Um die Sicherheit in der Tiefgarage zu gewährleisten, wurden Brandschutzmaßnahmen (Einbau Brandschutztore, Brandschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung etc.) im Spätjahr 2018 und Frühjahr 2019 durchgeführt. Darüber hinaus erfolgen aktuell nur bei Bedarf Instandhaltungsmaßnahmen.

4.19 Entwicklung Zerrennerstraße /Am Waisenhausplatz

Die Zerrennerstraße stand aufgrund ihrer starken Verkehrsbelastung und ihrer Barrierewirkung - oft als „Zertrenner-Straße“ betitelt – schon länger im Fokus der Überlegungen, mit dem Ziel das Wasser/die Flussufer in der Stadt erlebbarer zu machen. Die im westlichen Teil der Zerrennerstraße bereits 2014 umgesetzte Maßnahme wurde nach anfänglicher Skepsis überwiegend positiv gesehen. So wurde vermehrt der Wunsch geäußert, auch den östlichen Abschnitt der Zerrennerstraße zu beruhigen. Die Zerrennerstraße sollte als ein Stadtraum wahrnehmbar sein. Im Rahmen der Umgestaltung waren folgende Teilaufgaben wichtig:

- Durchgängige Mittelzone mit einheitlichen Grünelementen
- Querung von der Innenstadt zur Enz an vielen Stellen möglich
- Durchgängige Verkehrsberuhigung/Tempo 30
- Durchgängige Bus/Fahrradspur in Richtung Westen
- Ausreichend Lieferzonen.



Abb. 18: Ausschnitt aus dem Planungsentwurf Zerrennerstraße

SNOW Landschaftsarchitekten

Zu Beginn der Planung wurde eine breit angelegte Beteiligung der Anlieger und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Anschluss daran wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Der Verkehrsentwurf von 2014 wurde überprüft und aktualisiert. Im ersten Halbjahr 2024 wurde der erste Bauabschnitt umgesetzt. Um die Kosten zu begrenzen, erfolgten nur geringe bauliche Eingriffe/Tiefbaumaßnahmen im Straßenraum. Für die Bushaltestelle Am Waisenhausplatz wurden verschiedenen Varianten untersucht und bewertet. Im Ergebnis soll die Bushaltestelle an die bisherige VIP-Vorfahrt des CCP verlegt werden. Da die Verlegung der Bushaltestelle „Am Waisenhausplatz“ einen Umbau des Knotenpunktes Deimlingstraße voraussetzt, der erst in einigen Jahren erfolgen kann, wurde die bestehende Bushaltestelle zunächst beibehalten und eine etwas schmalere Fußgängerquerung realisiert.



Abb. 19: Neue ebenerdige Querung zwischen Marktplatz und Enzufer

Im zweiten Bauabschnitt soll der Bereich zwischen CCP und dem Knotenpunkt Deimlingstraße mit der neuen barrierefreien Bushaltestelle und der Anpassung des Knotenpunktes Deimlingstraße umgestaltet werden.

5. Private Fördermaßnahmen

5.1 Modernisierungsmaßnahmen

Mit Beschluss vom 20.10.2015 hat der Gemeinderat die „Richtlinie zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Sanierungsgebiet Innenstadt - Ost“ beschlossen. Sie bildet in Verbindung mit der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) die Grundlage für die gezielte Beratung von Gebäudeeigentümern durch die Sanierungsstelle.

Neben der Umsetzung hoher energetischer Standards bei der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes im Fördergebiet spielen die hochwertige Gestaltung der Fassaden auf Grundlage des der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt zugrunde liegenden Fassadenkonzepts sowie die Erreichung eines optimalen Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung eine zentrale Rolle.

Bislang konnte trotz konsequenter Werbung nur eine Fördermaßnahme vertraglich vereinbart werden.

Die Nachfrage nach Fördermitteln für private Sanierungsmaßnahmen ist nach wie vor sehr gering. Die Sanierungsstelle führt derzeit dennoch mit weiteren Eigentümern Gespräche über die Förderung von Sanierungsvorhaben.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Verlaufe der Maßnahmen zum Umbau der östlichen Innenstadt verstärkt Anreize für private Gebäudeeigentümer und Investoren entstehen, sich mit der Sanierung ihrer jeweiligen Immobilie am Entwicklungsprozess in Sanierungsgebiet zu beteiligen.

Straße/Hausnummer	Wohnhaus	Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbegebäude	Sonstige Gebäudearten z.B. Fassade, Dach, Kellerdecke	Austausch Fenster	Energieparende Heizkörper	Eneuerung Dach/Dacheindeckung	Badisaniäre Einrichtungen, inkl. Fliesen etc.	Ver- und Entsorgungs- leitungen z.B. Wasser, Abwasser, Elektrik	Türen z.B. Haustürel Balkone/Balkonbrüstungen	Innenhof	Sonstiges/Aussenanlagen
Emma-Jaeger-Str. 1	x		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Die angegebenen Gewerke wurden ganz oder teilweise ergänzend zum bereits vorhandenen qualitativ ausreichenden Bestand umgesetzt.

Den baulichen Zustand des jeweiligen Gebäudes beurteilt die Sanierungsstelle im Vorfeld bei einem Ortstermin.

Es werden ausschließlich Maßnahmen gefördert, welche - soweit nicht bereits vorhanden - eine umfassende Fassaden-, Dach- und Kellerdämmung, eine umweltfreundliche Heiztechnologie, wärmedämmende Fenster sowie eine Innenhofbegrünung vorsehen.

Tabelle 2: Modernisierungsmaßnahmen



Abb. 20: Emma-Jaeger-Str. 1

5.2 Modernisierungen ohne Zuschuss

Neben den sanierungsrechtlich geförderten Maßnahmen erfolgen auch einige nicht geförderte (Teil-)Sanierungsmaßnahmen, die grundsätzlich zu begrüßen sind, jedoch bspw. aufgrund zu geringen Gesamtumfangs die Förderkriterien nicht erfüllen. Eine Reihe solcher Maßnahmen wurde zwischenzeitlich bzw. wird aktuell über das kommunale Fassadenförderprogramm Pforzheim Innenstadt gefördert.



Abb. 21: Fassadenförderprogramm, Westliche Karl-Friedrich-Straße 7



Abb. 22: Fassadenförderprogramm, Westliche Karl-Friedrich-Straße 5

5.3 Abbruchmaßnahmen

Im Hinblick auf Abbruchmaßnahmen bestand bislang keine Nachfrage durch private Eigentümer. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Eigentümerberatung auch hier Maßnahmen generiert werden können.

Außerhalb der Förderung sowie aufgrund anderweitiger vertraglicher Regelungen zwischen dem Erbbauberechtigten und der Stadt wurde das Gastronomie-Gebäude Westliche- Karl-Friedrich-Straße 1a (ehemaliges i-dipfle) abgebrochen.

5.4 Machbarkeitsstudie Lutherhaus mit Leitgastturm

Aus dem Werkstattverfahren zum Schlossberg ging hervor, dass das Lutherhaus als Zeuge der 60iger Jahre von Pforzheim erhalten werden soll und ein neuer Anziehungspunkt und zur Belebung des neuen Parks am südlichen Schlossberg und der Innenstadt beitragen. Künftig tritt das Lutherhaus nicht, wie bisher, als Teil eines Gebäudeensembles auf, sondern wird zu einem Solitär (vgl. Abb. 5 Entwurf Rahmenplan). Dies wurde als planerischer Eckpunkt aus dem Werkstattverfahren im Mai 2023 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und unter den Voraussetzungen, dass hierzu genauere Ausarbeitungen folgen, beschlossen.

Eine Belegung für das Lutherhaus die nahezu 24-7 abdeckt, wäre aufgrund einer damit verbundenen hohen sozialen Kontrolle für das Parkumfeld wünschenswert. Durch eine neue Nutzung des Lutherhauses wird sich auch die Architektur des Gebäudes verändern und einen zeitgemäßen Ausdruck finden. Die Anforderung ist dabei die ursprüngliche Architektur aufzunehmen und neu zu interpretieren.

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie zum Lutherhaus soll zugleich die künftige Entwicklung des Leitgastturms mitgedacht und mögliche Synergieeffekte zwischen Lutherhaus und Leitgasturm erarbeitet werden.

Im Oktober 2023 wurde eine Arbeitsgemeinschaft aus Architekturbüro und Projektentwicklung (MRA aus Stuttgart und Nestbau Ag aus Tübingen) für die Machbarkeitsstudie beauftragt.

Als Entscheidungsgrundlage für den Pforzheimer Gemeinderat wurden für eine Nachnutzung des Lutherhauses folgende vier unterschiedliche Nutzungsvarianten vergleichend untersucht und bewertet:

- Variante A – Kreativ Hub (privatwirtschaftlich)
- Variante B – Aktionsfabrik und Tauschturm (gemeinwohlorientiert)
- Variante C – Experimentelles Wohnen (privatwirtschaftlich)
- Variante D – Digital Hub/ Haus der Möglichkeiten (Mischung aus Variante A und B)

Die Varianten sehen keine singuläre Nutzung vor, sondern zumindest im Erdgeschoss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftlich Nutzung, die in der Lage ist, den Vorplatz und den öffentlichen Raum mitzubespielen. Außerdem sind die Geschosse unabhängig voneinander nutzbar und zugänglich.

Derzeit wird zudem untersucht, welche städtischen Nutzungen, die im Bereich eines Betreuungs-, Förder- oder Beratungsangebot bestehen, hier untergebracht werden können.

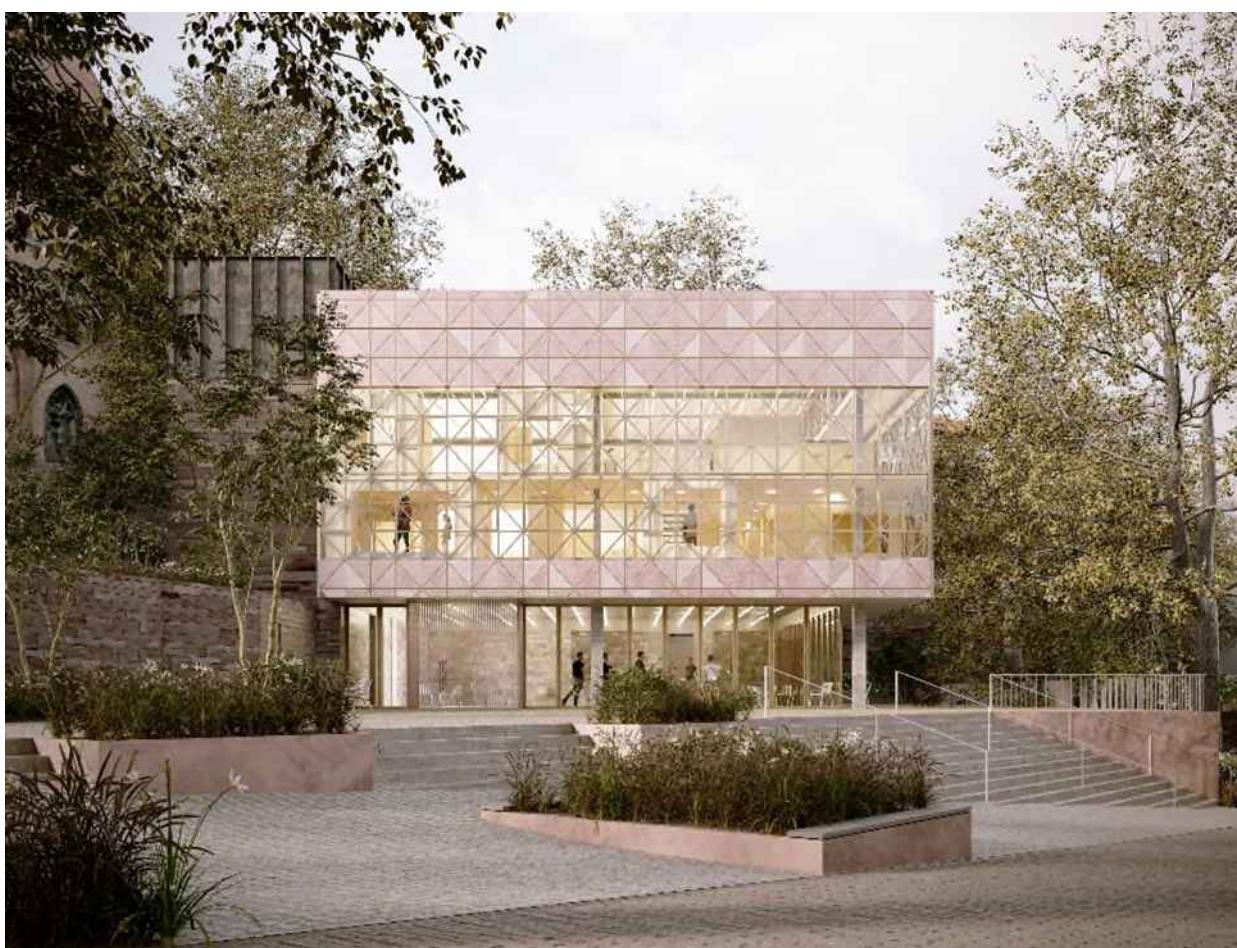


Abb. 23: Visualisierung der Variante D – Haus der Möglichkeiten

Die Machbarkeitsstudie gibt neben der architektonischen Ausarbeitung auch einen Überblick, welche (finanziellen) Konsequenzen und Verbindlichkeiten dadurch für die Stadt entstehen.

Der Mehrwert des Lutherhauses kann allerdings nicht nur monetär gemessen werden. Es müssen für die Bewertung auch Kriterien beachtet werden, die wesentlich für eine positive Entwicklung der Innenstadt sind.

Die entwickelten Varianten wurden deshalb anhand folgender Kriterien bewertet:

- Alleinstellungsmerkmal / Ergänzende Nutzung in der Innenstadt
- Diversität der Zielgruppen
- Frequenzwirkung / (Voll-)Belegung
- Flexibilität / Zukunftsfähigkeit
- Innovationscharakter
- Integrationswirkung für die Stadtgesellschaft/ Förderung von Bildung
- Investitionskosten

Das Netzdigramm zeigt anhand der Größe der eingezeichneten Fläche, welche Variante die meisten Punkte für die Bewertungsfaktoren erzielt. Hier stechen die Variante B (Aktionsfabrik) und die Variante D (Haus der Möglichkeiten) aus den anderen Varianten hervor, auch weil diese bezüglich Nutzungs- und Raumstruktur flexibel sind und somit eine breite Bandbreite an Nutzungen hier Platz finden kann. Variante B erzielt niedrigere Investitionskosten, dadurch dass das Obergeschoss ohne eine Zwischenebene auskommt.

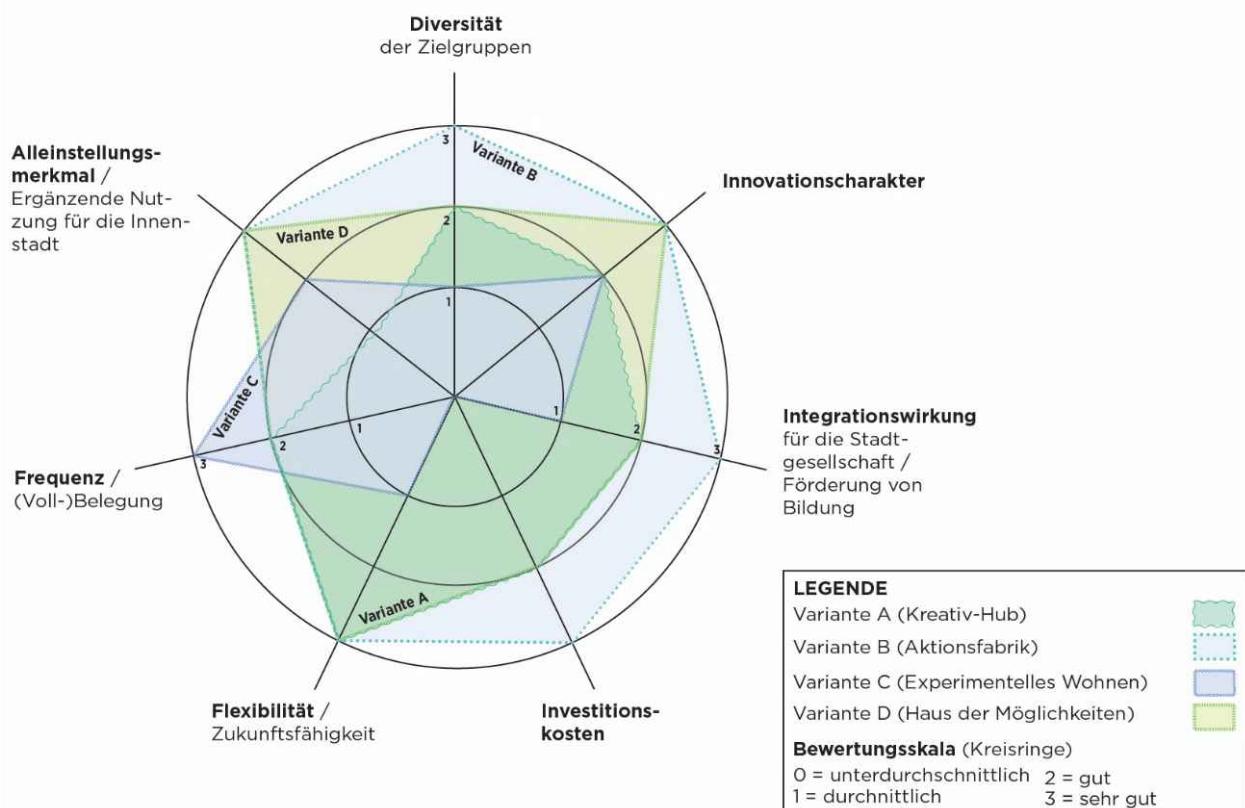


Abb. 24: Netzdigramm zur Sichtbarmachung der vergleiche. Bewertung der Varianten

Voraussetzung für den Erhalt ist auch, dass die Instandsetzungs- und Betriebskosten nicht von der Stadt, sondern dem künftigen Betreiber, getragen werden.

Über vergünstigte Mieten für städtische Bedarfe und wegfallende Mieten für die Einmietung städtischer Einrichtung in private Räumlichkeiten sowie die zusätzliche Frequenz für Handel und Gastronomie in der Innenstadt, der zu einer positiven Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen der Stadt führt, kann das Projekt eine langfristig positive wirtschaftliche Wirkung erzeugen.

Um einen externen Betreiber zu finden, der zum einen die Betriebskosten und zum anderen die Verwaltung der Räumlichkeiten (Untervermietung und stimmiges Nutzungskonzept) übernimmt, ist die Durchführung einer Markt- und Interessensbekundung in Vorbereitung einer Ausschreibung zielführend.

Eine weitere Prämisse ist, dass das Grundstück nicht verkauft wird (z.B. Vermietung, Vergabe in Erbbau, Pacht, usw.)

Für die Finanzierung des Umbaus und der umgebenden Freifläche ist perspektivisch ein Antrag für das Programm „Soziale Integration im Quartier“ (IBW / Landes-SIQ) vorgesehen, welcher voraussichtlich 2028 gestellt werden wird, da vorher aufgrund der Baustellensituation kein Umbau des Gebäudes und des umgebenden Geländes möglich sein wird.

6. Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung / Projektbeirat

Hauptanliegen der Öffentlichkeitsarbeit ist neben der Bürgerpartizipation das Ziel, den im Sanierungsgebiet gelegenen Quartieren zu einem besseren Image zu verhelfen und die Qualitäten der östlichen Innenstadt, welche im Sanierungszeitraum noch deutlich verbessert werden sollen, hervorzuheben. Das Sanierungsgebiet hat das Potenzial, sich zu einem besonderen innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Innenstadtentwicklung – Ost/Schlossberghöfe:

Im Vorfeld des Sanierungsgebietes hat die Stadt schon mit der Beteiligung der Bürgerschaft angefangen. In einer großen Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2015 wurde neben anderen Themen insbesondere die Innenstadtentwicklung-Ost den Bürgern vorgestellt.

Mit dem Start des Wettbewerblichen Dialogs Pforzheim-Mitte | Innenstadtentwicklung-Ost wurde bei den öffentlichen Veranstaltungen (Tag des offenen Rathauses, Verkaufsoffene Sonntage) ein Informationsstand eingerichtet. Zudem wurden Rundgänge durch das Sanierungsgebiet angeboten.

Mit dem Fortschreiten der Planungen zum Wettbewerblichen Dialogs hat die Stadt im Juli 2017 ein Innenstadtbüro eingerichtet. Neben den Modellen und Plänen zu den Entwürfen konnten sich die Bürger mit den städtischen Mitarbeitern über die aktuellen Maßnahmen unterhalten und der Stadt Anregungen und Hinweise dazu geben. Parallel dazu wurde ein Informationsflyer an alle Pforzheimer Haushalte verteilt.

Am 16.05.2018 haben die beiden im Wettbewerblichen Dialog verbliebenen Bieter in einer Bürgerinformation vor ca. 300 Personen ihre Entwürfe vorgestellt. Im Vorfeld dieser Veranstaltung wurden die Modelle und Pläne in allen Ortsteilen jeweils eine Woche ausgestellt. Zudem bestand die Möglichkeit an einem Nachmittag mit einem Mitarbeiter des Planungsamtes über das Projekt zu sprechen und sich zu informieren.

Tabellarische Übersicht (Auszug)

- 2015 – große Bürgerinformationsveranstaltung
- 2015 – Verkaufsoffener Sonntag
- 2015 – Tag des offenen Rathauses
- 2016 – Verkaufsoffener Sonntag
- 2016 – Sanierungsrundgänge
- 2017 – Verteilung Flyer
- 2017 – Innenstadtbüro mit Ausstellung der Wettbewerbsmodelle
- 2018 – Tournee durch die Stadtteile
- 2018 – Bürgerinformation mit ca. 300 Bürgern



Abb. 25: Spatenstich

Quelle: Markus Born Fotodesign

Im Übrigen wurden aufgrund der Bedeutung der Entwicklung laufend Pressemitteilungen verfasst. Über die Internetseite www.pforzheim.de sowie die sozialen Medien wurden zudem Informationen zu den Teilschritten bereitgestellt.

Auch im weiteren Verlauf des zwischenzeitlich unter der Bezeichnung „Schlossberghöfe“ fortgeführten städtebaulichen Projektes bzw. parallel zu dessen baulicher Umsetzung erfolgt eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit, deren wichtigste Schritte im Folgenden dargestellt sind:

- Einrichtung eines Infobüros mit Modellen, Informationsvideo, 3-D-Modell, Infoflyern und weitergehendem Informationsmaterial. Geöffnet donnerstags und samstags
- Website sbh-pforzheim.de
- Social-Media-Aktivitäten auf Instagram, Facebook und YouTube
(Zum Teil ganzseitige) laufende Presseberichte
- Baustellenbesichtigung im Rahmen des Sommerprogramms der Pforzheimer Zeitung
- 1. Spatenstich, Grundsteinlegung (letztere als Fest für alle Bürger und Bürgerinnen der Stadt) und Richtfest mit ausführlicher Berichterstattung
- Infostände beim Oechslefest und den verkaufsoffenen Sonntagen jeweils im April und Oktober
- Einrichtung einer Kinderbaustelle an den verkaufsoffenen Sonntagen
- Baustellenführungen und Vorträge für Gruppen
- Kulturraumbesichtigung mit dem Kulturrat der Stadt Pforzheim
- Vorträge im Rahmen des Fortbildungsprogramms der Stadt Pforzheim
- Veranstaltung für Jugendliche in Zusammenarbeit mit dem Jugendgemeinderat



Abb. 26: Richtfest neues Technisches Rathaus

Gestaltungsmaßnahmen Zerrennerstraße:

Im Rahmen einer „Ideenwoche Zerrennerstraße – Misch mit!“ fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. In verschiedenen Veranstaltungen, Rundgängen und Workshops konnten Ideen, Wünsche, Anregungen und Kritik geäußert werden. Auf dieser Basis werden die Gestaltungsmaßnahmen erarbeitet.

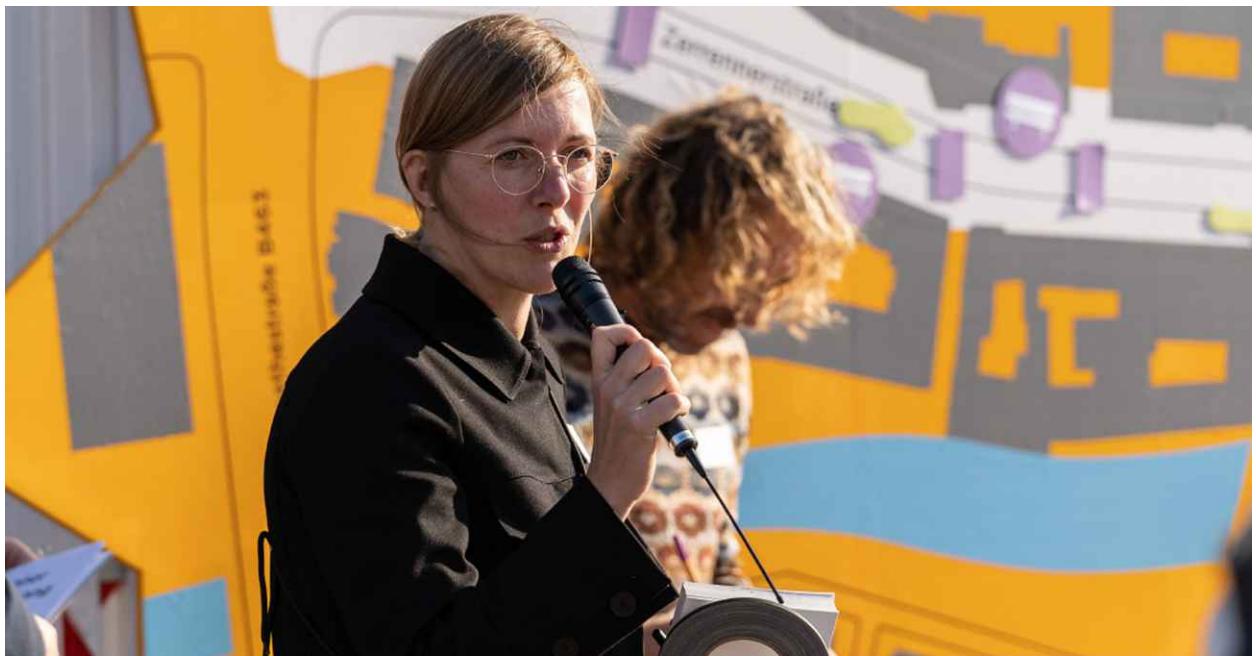


Abb. 27: Workshop „Ideenwoche Zerrennerstraße“

snow Landschaftsarchitekten | Karlsruhe



Abb. 28: Workshop „Ideenwoche Zerrennerstraße“

snow Landschaftsarchitekten | Karlsruhe

7. Weiterer Projektverlauf

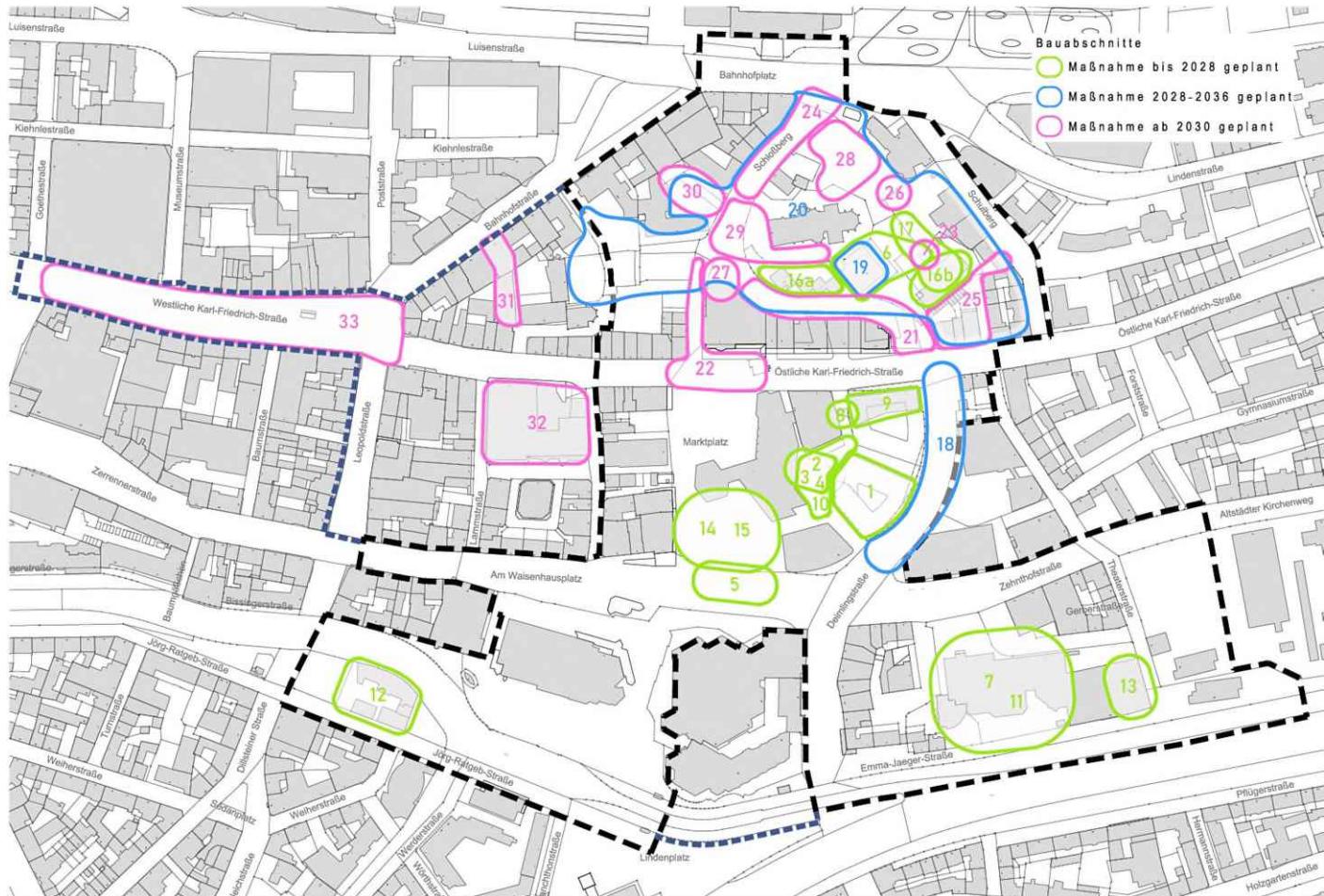


Abb. 30: Bauabschnitte des Wettbewerblichen Dialog

1	Neubau Technisches Rathaus	2022 - 2025
2	Zufahrt TG Marktplatz	2023 - 2025
3	Verschluss derzeitige TG-Zufahrt	2024 - 2025
4	Anbindung/Anpassung Haustechnik Neues Rathaus (NR)/ neue Tiefgarage (TG) Techn. Rathaus (TR) (2024-25)	2024 - 2025
5	Bauliche Anpassung an alte TG-Zufahrt	2024 - 2025
6	Machbarkeitsstudie Lutherhaus mit Leitgastturm	2024 - 2025
7	Abbruch Emma-Jaeger-Bad	2025
8	Verschluss Altes Rathaus (AR) Übergang zu TR	2025
9	Abbruch altes Technisches Rathaus	2025
10	Umbau Rathaushof	2025
11	Verbau Baugrube Emma-Jaeger-Bad	2025

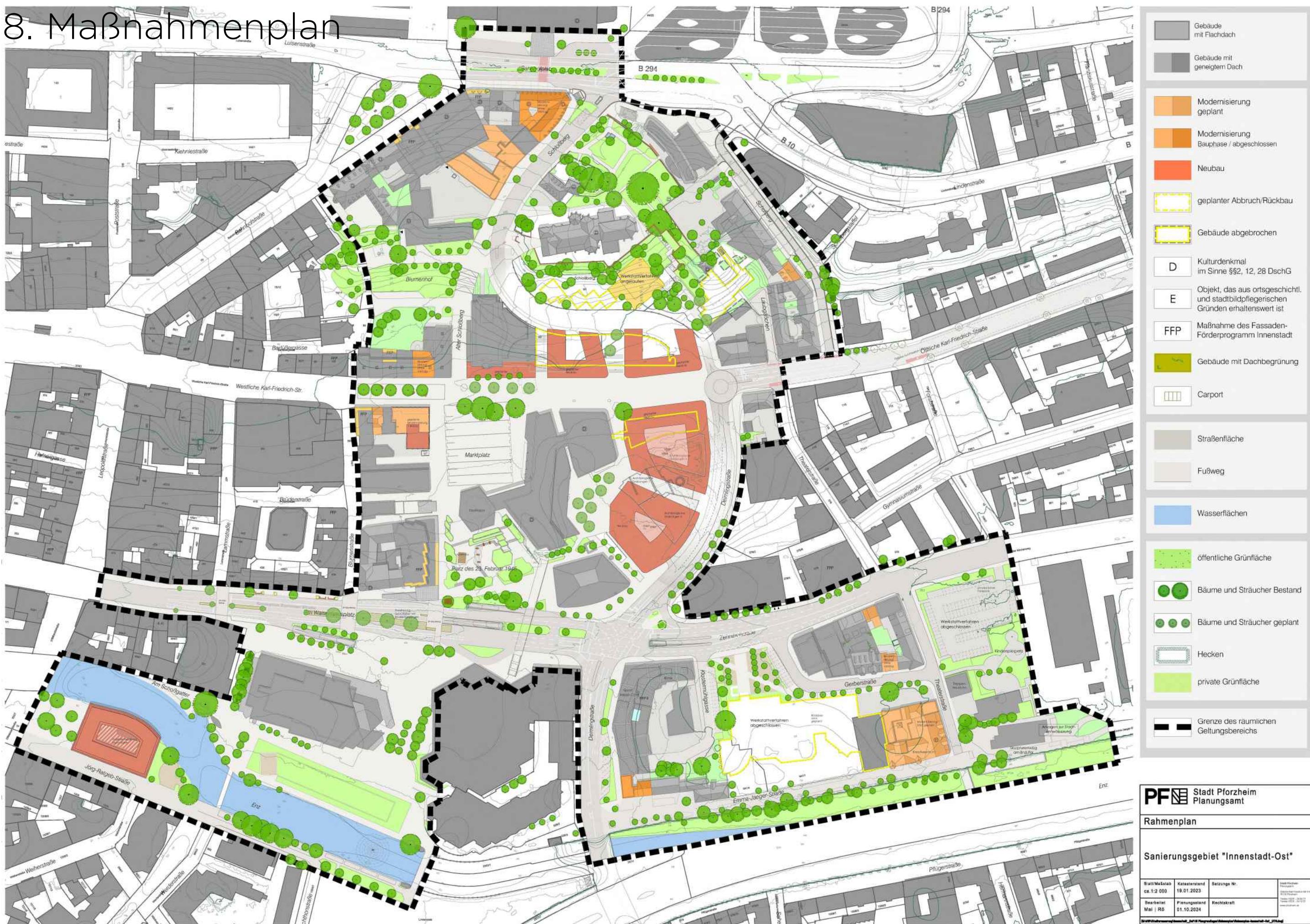
12	Entwicklung Viktor-Rehm	2025 ff.
13	Sanierung "EMMA"	2025 - 2026
14	Sanierung Tiefgarage Marktplatz	2025 - 2027
15	Umgestaltung Platz des 23. Feb. 1945	2026 - 2028
16	Abbruch a) ev. Gemeindezentrum und b) Kita	2028
17	Leitgastturm mit Freiraum	2028
18	Straßenbau Deimlingstraße	2028 ff.
19	Lutherhaus	2028 ff.
20	Umsetzung Werkstattverfahren/Rahmenplan Schlossberg	2028 - 2038
21	Rückbau unterer Schlossberg Umbau zu Fuß-, Radweg	2030 ff.
22	Umbau alter Schoßberg/ nördl. Marktplatz	2031
23	Umnutzung Leitgastturm	2031 ff.
24	Umbau Schlossberg Nord (2027) mit Unterführung	2033
25	Neuordnung Laubgäßchen mit Verbindung zum Schulberg	2033
26	Herstellung Verbindung von Schlosspark zur Schlossbergschule	2034
27	C&A-Gebäude mit Freifläche Hinweis: Eigentümer Stadtbau, betrifft aber öffentlichen Grund	2034
28	Schlosspark Erneuerung	2034
29	Umbau Reuchlinplatz (2027) mit Schlosskirchenplateau	2034 ff.
30	Stiftshof mit Fassadenaufwertung	2036
31	Sanierung Jaeger Passage	noch offen
32	Ehemaliger Kaufhof	noch offen
33	Umgestaltung Leopoldsplatz	noch offen

Tabelle 3: Bauabschnitte des Wettbewerblichen Dialog

Planungsamt

November 2024

8. Maßnahmenplan



Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Platz des 23. Februar 1945	0
Abb. 1: Lageplan mit Erweiterungsgebiet	3
Abb. 2: Klostermühlgasse, Rückseite Gebäude Deimlingstraße	5
Abb. 3: Kreuzung Schloßberg/Östliche Karl-Friedrich-Straße	6
Abb. 4: Schloßberg-Querung mit Blick zur Schloßkirche	7
Abb. 5: Lageplan Grunderwerb	11
Abb. 6: Baustelle neues Technisches Rathaus	14
Abb. 7: Richtfest neues Technisches Rathaus	14
Abb. 8: Planungswerkstatt	16
Abb. 9: Gläserne Werkstatt	16
Abb. 10: Endergebnis Impression Studio MRA	16
Abb. 11: Endergebnis Impression Agence Ter	17
Abb. 12: Endergebnis Impression Studio Malta	17
Abb. 13+14: Jugendbeteiligung	18
Abb. 15: Rahmenplanentwurf Schlossberg (Stand August 2024)	20
Abb. 16: Fassadendetail	21
Abb. 17: Luftbild Platz des 23. Februar 1945 (links) und Marktplatz	27
Abb. 18: Ausschnitt aus dem Planungsentwurf Zerrennerstraße	28
Abb. 19: Neue ebenerdige Querung zwischen Marktplatz und Enzufer	29
Abb. 20: Emma-Jaeger-Str.	31
Abb. 21: Fassadenförderprogramm, Westliche Karl-Friedrich-Straße 7	31
Abb. 22: Fassadenförderprogramm, Westliche Karl-Friedrich-Straße 5	32
Abb. 23: Visualisierung der Variante D – Haus der Möglichkeiten	33
Abb. 24: Netzdiagramm zur Sichtbarmachung der vergleiche. Bewertung der Varianten	34
Abb. 25: Spatenstich	37
Abb. 26: Richtfest neues Technisches Rathaus	38
Abb. 27: Workshop „Ideenwoche Zerrennerstraße“	38
Abb. 28: Workshop „Ideenwoche Zerrennerstraße“	39
Abb. 30: Bauabschnitte des Wettbewerblichen Dialog	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	10
Tabelle 2: Modernisierungsmaßnahmen	30
Tabelle 3: Bauabschnitte des Wettbewerblichen Dialog	41

Impressum

Bildnachweise

Stadt Pforzheim, Planungsamt
Agence Ter GmbH | Karlsruhe
Markus Born Fotodesign | Pforzheim
Reinventing Society e.V
snow Landschaftsarchitekten | Karlsruhe
Stadt Pforzheim, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Studio Malta | Stuttgart
Studio MRA und Daniel Schöngle | Stuttgart
van Dongen – Koschuch | Amsterdam
Winfried Reinhardt Foto | Ispringen

Redakteure

Martin Eisenhauer
Sabine Rößle

Koordinierendes Amt

Stadt Pforzheim
Amt: Planungsamt
Östliche 4-6

T: 07231 39-2197

sanierungsstelle.pla@pforzheim.de

www.pforzheim.de/stadterneuerung