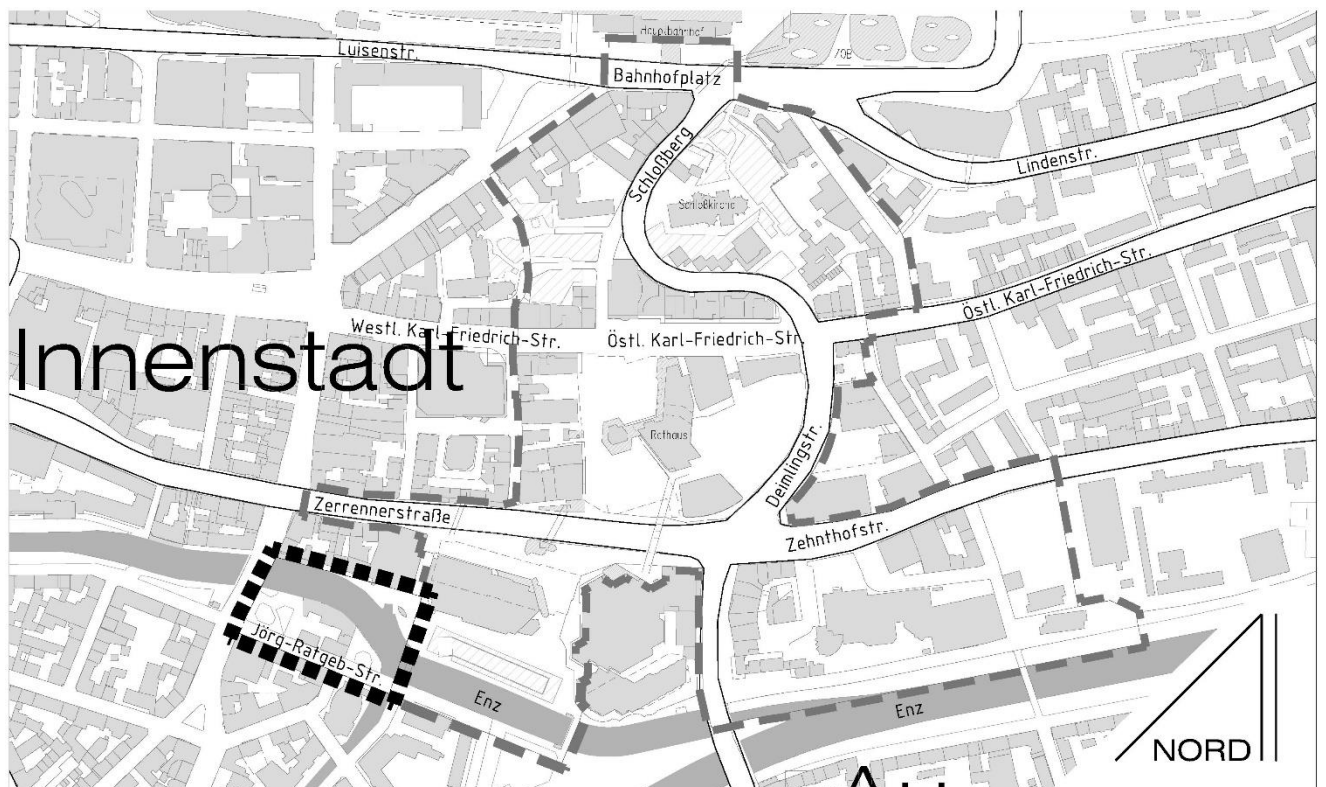


Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost Vorbereitende Untersuchungen „Am Schoßgatter“

Abschlussbericht



Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 beschlossen, für die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Ost“, Bereich „Am Schoßgatter“ vorbereitende Untersuchungen zur Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit gemäß §§ 140 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Bereich der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Ost“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt, es werden städtebauliche Missstände gemäß § 136 ff BauGB vermutet.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 257/33, 281,333/7, 484/5, 526, 561 (jeweils anteilig) sowie 486, 487, 526/2, 526/4.

Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Kommunen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen (vgl. § 136 (2) BauGB). Voraussetzung für die Durchführung ist das Vorliegen städtebaulicher und sozialer Missstände in dem betreffenden Gebiet. Diese werden im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen ermittelt, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung“ (§ 141 (1) BauGB). Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dies bedarf später einer besonderen Sanierungssatzung. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost

Der Gemeinderat beschloss am 18.02.2014 gemäß § 141 ff BauGB die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ (vgl. Beschlussvorlage Q 1908). Diese haben erhebliche städtebauliche Missstände nach § 136 (2) und (3) BauGB ergeben. Dabei handelt es sich um sogenannte Funktions- und Substanzmängel. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.03.2015 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Innenstadt-Ost in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Mit Beschluss vom 23.06.2015 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt-Ost“, die Sanierungssatzung wurde mit Ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 10.07.2015 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich befindet sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Umsetzung auf Basis eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b (2) BauGB. Aufgrund sich abzeichnender Nutzungsänderungen im geplanten Erweiterungsgebiet bietet sich die Chance, die Entwicklung der betreffenden Flächen in die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Sanierungsgebiets „Innenstadt-Ost“ zu integrieren.

Bürgerbeteiligung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses nach § 141 (3) 2 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen fanden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

Abgrenzung

Die Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgte auf Grundlage von Ortsbegehungen. Das Areal befindet sich in zentraler Stelle der Innenstadt, es liegt verkehrsgünstig gelegen an einer kleinen Enzschleife in der Nähe der Fußgängerzone und zahlreichen Laden- und Gastronomiebetrieben. Die bisherige gewerbliche Nutzung erschien daher nicht als optimale Nutzung für den Standort. Durch die Insolvenz des Betriebes stehen Teile der Gebäude leer und stellen daher einen städtebaulichen Misstand dar. Aufgrund der besonderen Lage ist auch ein städtisches Interesse vorhanden, das Areal bzw. das Gebäude zu attraktiveren.

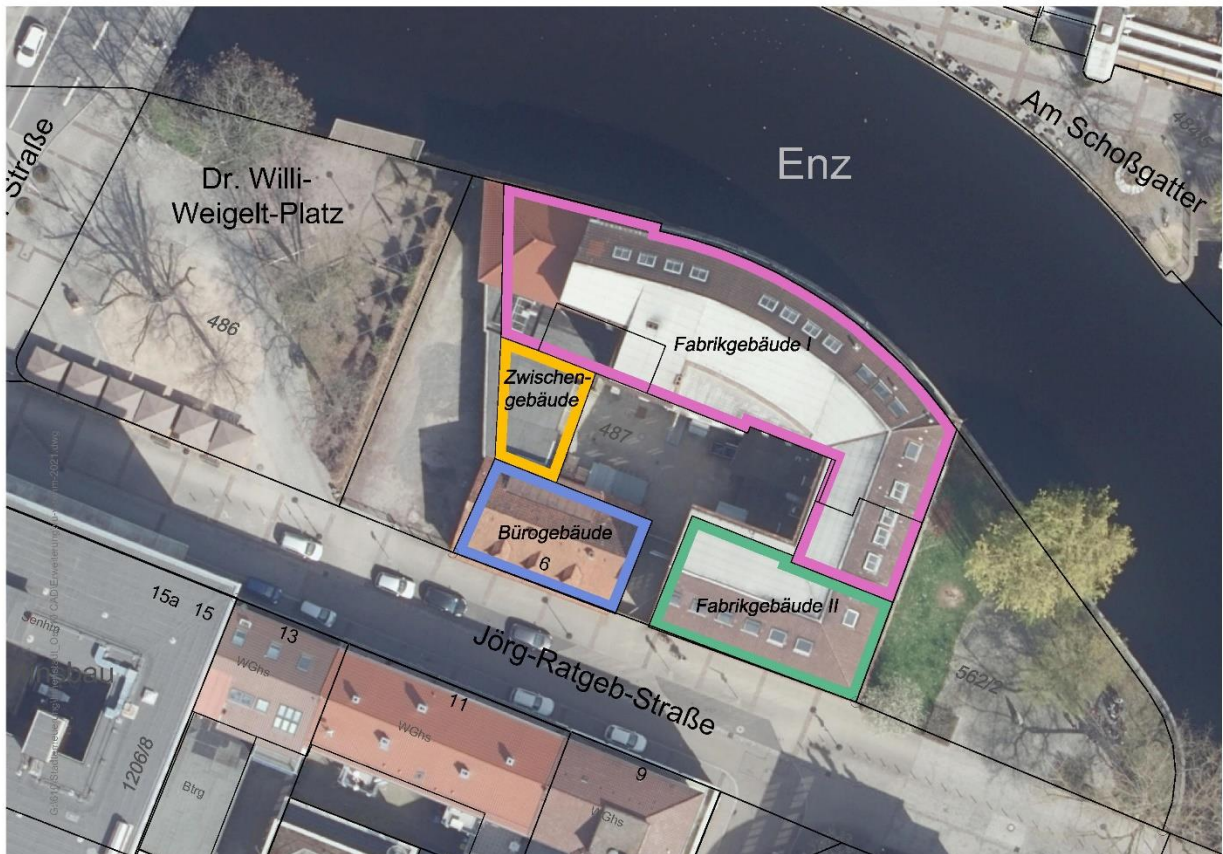


Ansicht Am Schoßgatter

Bestandsaufnahme

Das Areal besteht aus mehreren Gebäudeteilen: Ein eingeschossiges Bürogebäude entlang der Jörg-Ratgeb-Straße, zwei dreigeschossigen Fabrikgebäuden und einem eingeschossiges Zwischengebäude. Der älteste Gebäudeteil befindet sich im Kellergeschoss des Bürogebäudes an der Jörg-Ratgeb-Straße und datiert von 1846. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss wurden 1951 erbaut.

Das Fabrikgebäude I wurden 1949 errichtet, es folgten Erweiterungsgeschosse bzw. -bauten 1959, 1961 und 1981. Das Fabrikgebäude II stammt aus dem Jahr 1959 mit Erweiterungen von 1981. Das Zwischengebäude wurde 1954 erbaut.



Luftbild

Die Gebäude sind in der Ausstattung auf dem relativ einfachen Standard der Entstehungszeit. Für eine zukünftige Nutzung vor allem im Zuge einer Inwert-Setzung muss das Gebäude grundlegend und umfassend auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden: Haustechnik, Wärmeschutz etc.

Die innere Erschließung und die Grundrisse sind für eine gewerbliche Nachfolgenutzung eher schwierig, da die Gebäudeanordnung nicht mehr zeitgemäß ist und die Produktionsflächen über mehrere Ebenen verteilt sind. Auch die Anlieferung über die Jörg-Ratgeb-Straße ist nachteilig, da nur eine geringe Durchfahrtsbreite vorhanden ist.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich eine Modernisierung – auch für eine gewerbliche Nachnutzung – nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt. Die bisherige Nutzung ist an diesem Standort eher nicht zukunftsfähig. Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt.



Ansicht Jörg-Ratgeb-Straße, West



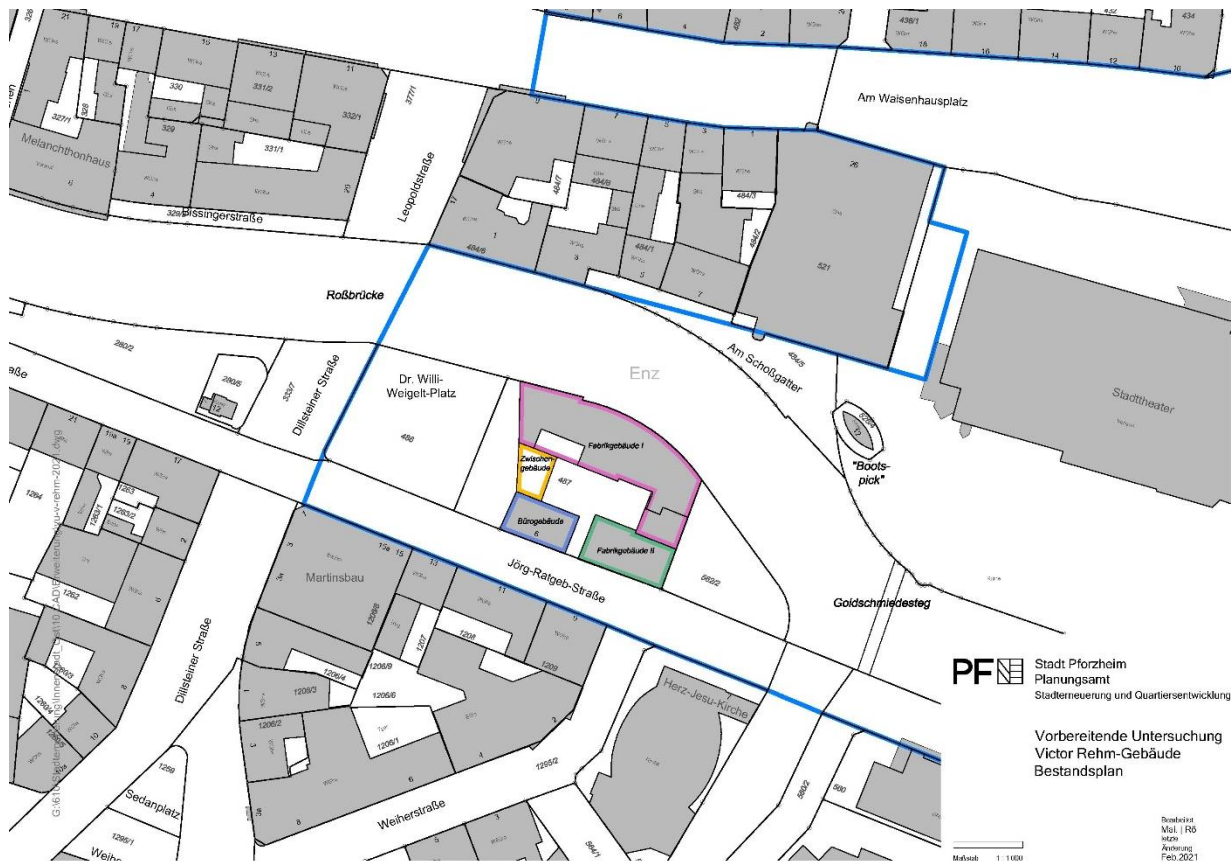
Ansicht Jörg-Ratgeb-Straße, Ost

Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Bei der Sanierung von öffentlichen Straßen und Flächen muss detailliert geprüft werden, ob für die Gas- und Wasserversorgung Erneuerungs- oder Erweiterungsbedarf besteht.

Öffentlicher Raum

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Areal von Victor Rehm auch angrenzende öffentliche Flächen. Diese sind „Am Schoßgatter“, Dr. Willi-Weigelt-Platz und dem Goldschmiedesteg dem Fuß- und Radwegeverkehr vorbehalten. Im Osten des Areals befindet sich eine kleine Grün- und Freifläche mit Sitzgelegenheiten und einer Plastik. Auf dem Freibereich südlich des Stadttheaters befindet sich der „Bootspick“, eine Gastronomieeinrichtung, die mit ihrem Biergarten in den wärmeren Jahreszeiten geöffnet hat.



Übersichtslageplan

Die Jörg-Ratgeb-Straße ist als gegliederter Straßenraum ausgebildet mit beidseitigen Parkierungsmöglichkeiten.

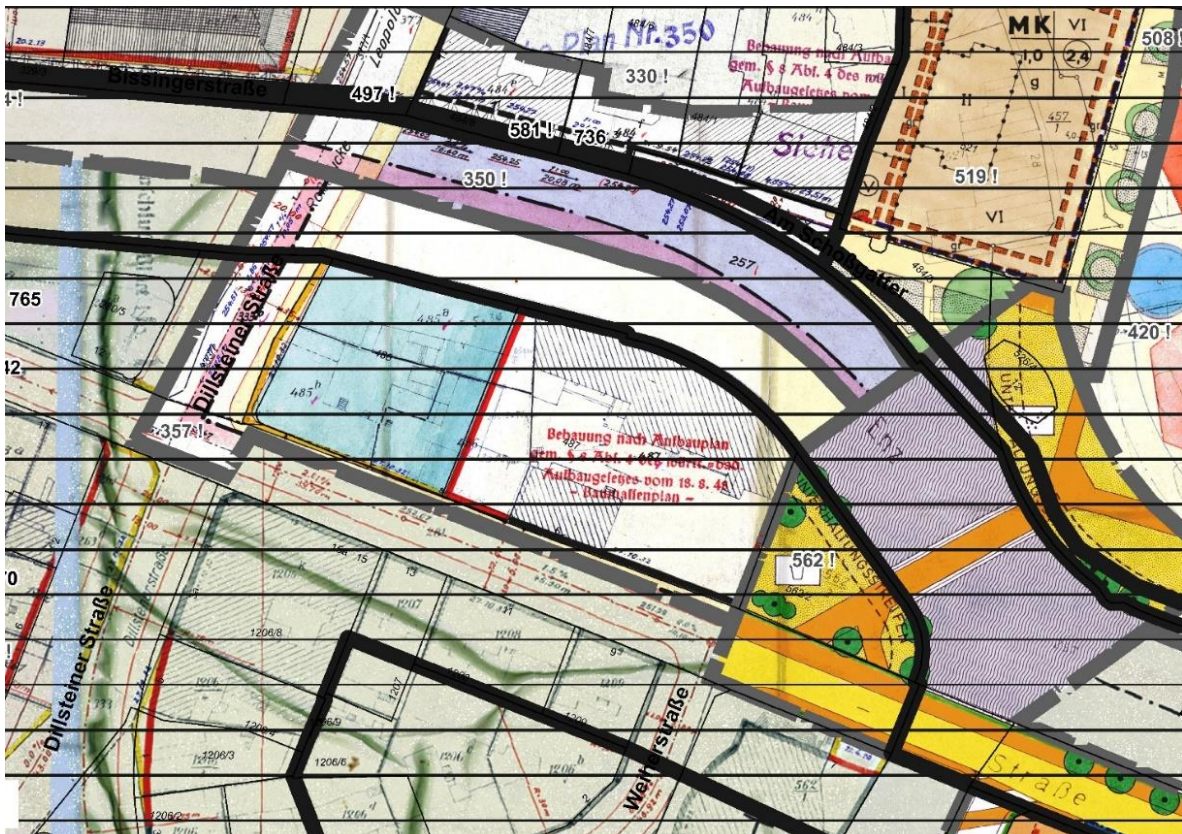
Im öffentlichen Raum sind derzeit keine Änderungen vorgesehen, es bleiben die weiteren Entwicklungen auf dem Areal ehem. Victor Rehm abzuwarten. Durch eine attraktive Nachnutzung mit hohen Besucherfrequenzen sind ggfs. auch Anpassungen im öffentlichen Raum erforderlich.

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, Satzungen

Im Flächennutzungsplan liegen die Grundstücke in einem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich.



Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Sedan-Rennfeld vom 12.09.1956 (BPlan Nr. 357). Es bestehen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, es ist somit kein qualifizierter BPlan i.S. § 30 (1) BauGB („Bauflechtenplan“). Die Bebaubarkeit des Grundstücks muss daher entsprechend § 34 BauGB beurteilt werden.



Aufgrund den aktuellen Entwicklungen wurde für das Grundstück Jörg Ratgeb-Straße 6 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich Jörg-Ratgeb-Straße 6, Flst. Nr. 487 erlassen. Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf bzgl. der verbindlichen Bauleitplanung. Deshalb wurde am 23.07.2019 ein Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Jörg-Ratgeb-Straße 6" gefasst. Darüber hinaus wurde auch eine Veränderungssperre beschlossen.

Für den Bereich bestehen weitere städtische Satzungen:

- Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim vom 03.06.2011
- Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt vom 22.12.2015, geändert am 06.12.2019
- Vergnügungsstättenatzung „Südlich der Innenstadt“ vom 10.07.2020

Einzelhandel

Bei einer Umnutzung des Victor-Rehm-Gebäudes wäre auch eine Einzelhandelsnutzung denkbar. Durch die Lage in der Innenstadt zwischen dem Fußgängerbereich und dem Sedanviertel ergäben sich durchaus Standortvorteile, da eine hohe Frequentierung gegeben ist. In unmittelbarer fußläufiger Entfernung befinden sich das Restaurant „Hans im Glück“ mit Außengastronomie, das Eiscafé Rialto und der Bootspick (nur in den Sommermonaten), ebenso mit Außengastronomie.

Regionalplan

Gemäß Regionalplan liegt das Erweiterungsgebiet innerhalb des gebiets-scharf abgegrenzten Versorgungskerns und ist als Bestandsfläche dargestellt. Versorgungskerne sind gemäß PS 2.9.2 Z (6), Regionalplan 2015, 1. Änderung, vor allem für die Ansiedlung von Einzelgroßprojekten geeignet. Sofern, wie im Erläuterungsbericht dargestellt, das Gebäude neben anderen Nutzungen auch für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden soll, entspräche dies regionalplanerischen Zielsetzungen.

ORNAMENTA Pforzheim 2024

Städte stehen zunehmend im Wettbewerb um Bewohner, Touristen, Unternehmen und Investoren - um Köpfe und Institutionen, die Wertschöpfung für die Stadt bringen. Eine starke, attraktive Stadtmarke ist eines der besten Instrumente, wenn nicht das eine Instrument um in diesem Wettbewerb zu bestehen und die Zukunft zu sichern. Sie ist kein Selbstzweck, sondern ein ökonomischer Mehrwert.

1989 fand in Pforzheim die ORNAMENTA I statt. "Ornamenta 1 as a world exhibit of contemporary jewelry art."

In einem noch nie dagewesenen Umfang wurden ausgewählte Exponate von 222 Künstlerinnen und Künstlern sowie Designerinnen und Designern aus 23 Ländern präsentiert, als Darstellung der Einzigartigkeit und Vielfalt künstlerischer Schmuckgestaltung. Mit Großfotos, Plakaten und Fahnen wirkte die ORNAMENTA I in die Stadt hinein, für einige Wochen präsentierte sich Pforzheim als Welthauptstadt zeitgenössischer Schmuck-Avantgarde. Sie wurde von einem umfangreichen Rahmenprogramm begleitet, das Symposien

zu den Themen Designkultur, Schmuck und Kommerz ebenso umfasste wie zahlreiche Vorträge und Workshops. Als Dokumentation wurde ein rund 320 Seiten starker Katalog herausgegeben.

Mit der "ORNAMENTA Pforzheim 2024 - Schmuck, Design, Zukunft" greift Pforzheim eine starke, authentische Marke auf und entwickelt diese zur Dachmarke weiter. Sie ist kulturelles Stadtentwicklungsprojekt, das mit einer überzeugend entwickelten und durchgeführten Strategie Stadt und Region tatsächlich verändern und einen neuen Schwung auslösen kann.

Es gilt daher, die Stadt und die Region Nordschwarzwald, bestehend aus unzähligen Facetten zu aktivieren und die Stärken der Stadt mit ihren Stadtteilen und Quartieren sowie der Region sichtbar zu machen. Die ORNAMENTA Pforzheim 2024 zielt zugleich auf die Stärkung des Kultur-, Wirtschafts- und Hochschulstandorts.

Nach der positiven Beschlussfassung des Gemeinderates 2019 für die Durchführung einer ORNAMENTA im Jahr 2024 gemäß der Beilagen R 0036 und R 0036-1 hat die Verwaltung alle notwendigen Schritte eingeleitet, um das Projekt „ORNAMENTA“ voranzutreiben.

Als einer der zentralen Orte für die ORNAMENTA II wird auch das Gebäude Victor Rehm diskutiert, weshalb ein hohes städtisches Interesse am Areal besteht.

Altlasten

Für den betroffenen Bereich liegen dem Amt für Umweltschutz Altlastenuntersuchungen und Gebäudeschadstoffuntersuchungen aus dem Jahre 2006 vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster ist vorhanden, derzeit besteht aber kein Handlungsbedarf.

Es ist nicht von größeren Grundwasserbelastungen auszugehen. Im Zuge von Eingriffen auf dem Grundstück in den Boden wäre aber eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Aktuell läuft gegen drückendes Grundwasser eine Sicherung der tieferen Gebäudeteile über Abpumpmaßnahmen in die Enz. Eine wasserrechtliche Erlaubnis des Amtes für Umweltschutz liegt hierzu vor.

Bodenrichtwerte

Das Grundstück Jörg-Ratgeb-Str. 6 liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 4060, Umfeld Sedanplatz. Die zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2019:

Bodenrichtwert Umfeld Sedanplatz = 440 €/m² (Zone Nr. 4060: M, IV, WGFZ 2,0)

Angrenzende Bodenrichtwertzonen:

Bodenrichtwert Geschäftslage Sedanviertel = 680 €/m² (Zone Nr. 4063: M, V, WGFZ 3,0)

Nördlich der Enz: BRW Innenstadt 1c-Lage = 590 €/m² (Zone Nr. 5025: MK, V, WGFZ 3,0)

Bei Änderungen des Planungsrechts und der Lagequalität können sich künftige BRW-Zonen und Bodenrichtwerte ändern. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der geplanten Erweiterung liegen folgende Kulturdenkmale:

- Jörg-Ratgeb-Straße (bei), §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Die lebensgroße Plastik eines knienden jungen Mannes aus Muschelkalk wurde um 1917/18 von dem Pforzheimer Bildhauer Emil Bäuerle geschaffen. Sie war ursprünglich Bestandteil einer Brunnenanlage vor der Volksschule an der Schwarzwaldstraße, gestiftet als „Kriegserinnerung“ von einem Bürger der Stadt, der seinen Namen nicht bekannt gab. Nach Kriegsschäden und zwischenzeitlicher Auslagerung wurde die Skulptur 1990 mit neuem Sockel am heutigen Standort aufgestellt. Die unbekleidete Gestalt hält eine Hand über den gesenkten Kopf. Diese Geste der Schutzlosigkeit und Trauer distanziert sich von damals geläufigen Formen des heroisierenden „Kriegerdenkmals“ und rückt stattdessen den Charakter des Mahnmals in den Vordergrund. Die klassische Formgebung orientiert sich an Vorbildern der hellenistischen Antike.
Die Skulptur bezeugt das Werk des sonst wenig hervorgetretenen Künstlers Emil Bäuerle, der bis 1920 Professor an der Großherzoglichen Kunstgewerbeschule war und hier eine für die damalige Zeit neuartige künstlerische Aussage der mahnenden Erinnerung an das millionenfache Leid der Soldaten im Ersten Weltkrieg schuf, die an Werke von Käthe Kollwitz und Ernst Barlach erinnert.
- Am Schoßgatter 1, 3, §2 DSchG
Der Arkadengang mit seinen Rundbögen und der Bauinschrift „H. Deichsel/ 1908“ aus rotem Sandstein sowie ein darüber stehender Runderker an der Gebäudeecke zur Leopoldstraße sind die Überreste des an der Roßbrücke errichteten Wohn- und Geschäftshauses Kiedaisch, das an dieser exponierten Stelle nach Plänen des Architekten Heinrich Deichsel (Pforzheim) 1908 entstand. Nach der Kriegszerstörung am 23. Februar 1945 wurden die stehen gebliebenen Ruineteile 1950/51 in die Neubebauung einbezogen. An verschiedenen Stellen erkennt man bildhauerischen Reliefschmuck mit floralen Motiven des Jugendstils.
- Die Enzarkaden an der Roßbrücke erinnern an die Anlegung der Enzpromenade in der Jugendstilzeit. Sie gehören als Fragment der Vorkriegsbebauung zu den wenigen Erinnerungsspuren in dem vom Krieg zerstörten Innenstadtraum.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 i. V. m. § 8 DSchG). Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Gebäude auf dem Areal Victor Rehm stehen nicht unter Denkmalschutz und sind auch nicht als städtebaulich erhaltenswerte Objekte eingetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Behördenbeteiligung zu den Vorbereitenden Untersuchungen für die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes "Innenstadt-Ost", Bereich "Am Schoßgatter" fand vom 22.01.2021 bis 05.03.2021 statt.

Es gingen insgesamt sechs Stellungnahmen von Behörden ein: Regionalverband Nordschwarzwald, Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Umweltschutz, Amt für Bildung und Sport, Stadtwerke Pforzheim sowie Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5. Sie beinhalten Hinweise zu den Themen, welche diese Institutionen vertreten. Bedenken wurden keine vorgebracht, weshalb auch keine Abwägung erfolgen muss.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ging die Sanierungsstelle über den üblichen Verteilungsweg hinaus. Die Eigentümer der angrenzenden, nicht im Geltungsbereich liegenden, Gebäude wurden über die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets in einem gesonderten Anschreiben informiert.

Eine Privatperson äußerte sich am 28.01. für ihr Privatobjekt, das sich außerhalb des Sanierungsgebiets und des geplanten Erweiterungsgebiets befindet. Die einzelnen Stellungnahmen sind diesem Bericht beigelegt.

Allen Hinweisen wird im weiteren Fortgang des Projekts Rechnung getragen. Mit der Privatperson wurde unverzüglich Kontakt aufgenommen.

Sanierungsrechtliche Gesichtspunkte

Bei dem Areal liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vor. Es sind daher Substanz- und Funktionsschwächen vorhanden, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts rechtfertigen.

Substanzschwächen liegen in einem Gebiet dann vor, wenn das Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung nicht entspricht. Die bauliche Beschaffenheit und die Zugänglichkeit (Erschließung) des Grundstücks sind verbesserungswürdig. Die Gebäude erfüllen nicht mehr den heutigen Standard für eine ökonomische Bewirtschaftung.

Funktionsschwächen liegen dann vor, wenn das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist.

Der Leerstand eines gesamten Areals in der Innenstadt ist ein besonderer Mangel, der so zügig wie irgend möglich behoben werden soll. Damit soll der Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen begleitet werden.

Dies kann einerseits durch eine wesentliche Verbesserung des Areals (Modernisierung und Instandsetzung) oder durch eine wesentliche Umgestaltung des Gebietes erfolgen. Wenn die Missstände durch eine wesentliche Umgestaltung des Gebietes beseitigt werden, werden insbesondere

- die Art der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die überbaubaren Grundstücksflächen oder
 - die Erschließung
- verändert.

Das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ wird im umfassenden Sanierungsverfahren (auch klassisches Sanierungsverfahren) durchgeführt, weshalb auch das Erweiterungsgebiet „Am Schoßgatter“ darunter fallen wird.

Das klassische Sanierungsverfahren ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Sanierung eintreten. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen muss. Deshalb findet jedoch das Erschließungsbeitragsrecht keine Anwendung.

Es kommen folgende Fördertatbestände in Frage

- Ordnungsmaßnahmen wie, Bodenordnung einschließlich der Erwerb von Grundstücken, Grundstücksfreilegungen, Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen wie Modernisierung und Instandsetzung

Die Aufstellung eines Sozialplans erscheint nicht erforderlich. Auch die Auswirkungen auf die Betroffenen sind überschaubar, da lediglich bauliche und ggfs. städtebauliche Maßnahmen (Baustellen) zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Das Grundstück Flst. Nr. 487 hat auf Grund seiner besonderen Lage an der Enz im Zentrum der Stadt, an der Nahtstelle zwischen der City und dem Sedan-Rennfeld-Quartier sowie am Scharnier von Stadtachse und Flussufer (siehe Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt), eine herausragende städtebauliche Bedeutung.

Die exponierte Lage des Gebäudes sowie die westlich und östlich vorgelagerten Platzbereiche heben den Stadtbaustein stadt- und freiräumlich heraus. In den jüngeren städtebaulichen Konzepten wurde dem Stadtbaustein wiederholt eine entsprechende Funktion zugewiesen - so z. B. im städtebaulich-räumlichen Leitbild, dem Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt, dem Freiraumkonzept Innenstadt oder auch in der Bewerbung zur Landesgartenschau - Zielsetzung ist, einen Stadtbaustein mit publikumswirksamer Nutzung an der Enz zu schaffen, einen durchgängigen Enzuferweg herzustellen und den Flussraum als grünes Band durch die Innenstadt aufzuweiten. Durch verschiedenen Maßnahmen wurde sichergestellt, dass in diesem Bereich die beabsichtigten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden können.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Gebäude Victor Rehm ergeben sich für das Areal neue Perspektiven. Aufgrund seiner idealen Lage in der Innenstadt und an der Enz sind attraktive Nachfolgenutzungen denkbar: Einzelhandel, Wohnen, Kultur und/oder Dienstleistungen. Das Erdgeschoss könnte daher einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zugeführt werden (Einzelhandel, Gastronomie, Ausstellung, Vortragssäle o.ä.), in den Obergeschossen wäre auch eine Wohnnutzung denkbar. Die Gespräche mit der Eigentümerin sind bereits angelaufen.

Die Gebäude auf dem Areal stammen überwiegend aus der Nachkriegszeit und weisen auch noch die typische Ausstattung auf. Die Ausstattung ist einfacher Natur, die vorhandene

Grundrissanordnung und Anliefersituation macht es für nachfolgende gewerbliche oder andertweitige Nutzungen schwierig. Tendenziell muss daher von einem Abbruch und einer Neubebauung auszugehen sein.

Die Stadt Pforzheim möchte den bevorstehenden Wandel aktiv begleiten und sieht deshalb Vorteile darin, das Areal und die angrenzenden öffentlichen Bereiche in das benachbarte Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ mit aufzunehmen. Eine mögliche Option ist der Erwerb des privaten Grundstücks. Auch könnte die Stadt einen Architekturwettbewerb unterstützen und ggfs. auch Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen fördern. Im Sinne einer nachhaltigen Nachnutzung des Areals ist es daher geboten, die Entwicklungsprozesse zu begleiten und aktiv zu unterstützen. Darüber hinaus ergäben sich auch neue Chancen für den angrenzenden Straßenraum.

In Zusammenhang mit dem Vorhaben „ORNAMENTA II“ kann das Areal eine baulich-räumliche Schlüsselfunktion einnehmen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird entsprechend ergänzt: „Aufwertung des Areals ehem. Victor Rehm und Qualifizierung des Standortes.“

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen sechs Stellungnahmen von Behörden und eine Rückmeldung einer Privatperson ein. Darin wurden Hinweise zu einzelnen Sachthemen geäußert, jedoch keine Einwände bzw. Anregungen vorgebracht. Somit steht der Aufnahme des Areals in das Sanierungsgebiet verfahrensrechtlich nichts mehr im Wege.

Anhang

Presseberichte

Grundrisse

Fotodokumentation

Dokumentation zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Planungsamt, Sanierungsstelle

30. September 2021