

Städtebauliche Planungswerkstatt

Areal der Alten Tabakfabrik

Dokumentation



Impressum

Veranstalterin:

Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG
Zähringerstr. 72, 76133 Karlsruhe
kfg@karlsruhe.de

gemeinsam mit

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
76124 Karlsruhe
stpla@karlsruhe.de

Für Fragen und Anregungen:

altetabakfabrik@kfg.karlsruhe.de

Redaktion & Layout:

Karlsruher Fächer GmbH
Iris Dietrich, Claudia Gruber

Druck:

Rathausdruckerei

Stand:

März 2023

Titelbild:

Stadt Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis Dokumentation

I	Intro	6
I 1	Tagesablauf Städtebauliche Planungswerkstatt	6
I 2	Teilnehmende	7
I 3	Abbildungsverzeichnis	7
I 4	Aufgabenstellung	8
II	Dokumentation	12
II 1	Ergebnisse und Dokumentation der Städtebaulichen Planungswerkstatt	13
V	Verkehrliche Anbindung	14
F	Freiraum	18
B	Bauliche Entwicklung	20
N	Nutzungszuordnung	28
III	Outro	32
III 1	Ratschläge von den Bearbeitenden	32



I Intro

I 1 Tagesablauf Städtebauliche Planungswerkstatt

Veranstaltungsort

Alte Tabakfabrik
Direktorenvilla (Erdgeschoss)
Hardeckstraße 2a
76185 Karlsruhe

Donnerstag, 19. Januar 2023

Ankunft bis 10:15 Uhr

10:15 – 12:15 Uhr Begrüßung Bürgermeister Daniel Fluhrer

Arealbegehung

12:30 – 13:45 Uhr Gemeinsames Mittagessen mit Einführung
im Kronencafé (Bannwaldallee 38b)

14:00 – 14:30 Uhr Verteilung der Interessensgebiete

14:30 – 19 Uhr Workshop

17:30 – 19 Uhr Expert*innenrunde für Rückfragen vor Ort

Ab 20 Uhr Abendessen im „The Bee’s Knees“
(Badenwerkstraße 1) + informeller Austausch

Übernachtung im Novotel Karlsruhe City (Festplatz 2)

Freitag, 20. Januar 2023

Ankunft bis 08:15 Uhr

08:15 – 12 Uhr Workshop

12 – 13 Uhr Mittagessen (Catering vor Ort)

13 – 14 Uhr Zusammenstellung der Ergebnisse

14 – 14:15 Uhr Grußwort Bürgermeister Daniel Fluhrer

14:15 – 16 Uhr Vorstellung der Ergebnisse

16 – 17 Uhr Zusammenfassung der Erkenntnisse
& Abschluss

Ab 17 Uhr Abreise aller Teilnehmenden

Am darauffolgenden Montag, 23. Januar 2023 wurden die Arbeitsergebnisse der lokalen Presse vorgestellt.

I 2 Teilnehmende

berchtoldkrass space&options

Karlsruhe

berchtoldkrass space&options entwickelt individuelle Lösungen für komplexe räumliche Fragestellungen und entwirft innovative Zukunftskonzepte und Umsetzungsstrategien für Quartiere, Städte und Regionen.

Das Büro berät raumwirksam tätige Institutionen und Unternehmen in Fragen zukünftiger räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und liefert mit seiner Expertise verlässliche und anschauliche Grundlagen für Entscheidungsträger.

berchtoldkrass space&options denkt und arbeitet planerisch-konzeptionell: Systematisch-strukturiertes Analysieren und Problemlösen und kreatives Entwerfen gehört für das Büro untrennbar zusammen.

Salewski Nater Kretz

Zürich

Salewski Nater Kretz entwerfen Ideen und Projekte für Lebensräume in allen Maßstäben: Städtebau, Architektur, Bauen im Bestand.

Gemeinsam entstehen neue, integrierte Lösungen. Im Mittelpunkt stehen Menschen in ihrer Vielfalt.

Die Projekte folgen dem Wasser, dem Boden, der Sonne, der Luft. Das Büro entwickelt Räume auf den natürlichen Grundlagen und entwirft ressourcenschonende Projekte, die neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere bieten.

Die Projekte geben Antworten auf Unsicherheiten, Abhängigkeiten und sich verändernde Bedingungen. Es werden starke Räume und robuste Rahmenwerke gestaltet, die anregen und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

BeL Sozietät für Architektur

Köln

BeL ist ein konzeptstarkes Büro: ohne Unterscheidung zwischen Architektur und Städtebau erforscht das Büro die raumbildenden Parameter der jeweiligen Aufgabe. Diese werden ergebnisoffen zu intelligenten und sprechenden Formen verknüpft, die keinem gestalterischen Dogma folgen. Eine besondere Expertise des Büros liegt bei minimalinvasiven nutzungsoffenen Strukturen, die prozessual und kooperativ entwickelt werden. Die Projekte von BeL umfassen sowohl städtebauliche als auch hochbauliche Projekte.

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Zürich

Studio Vulkan entwickelt strategische und experimentelle Entwurfssprachen, welche die Anforderungen an den Freiraum innovativ und gleichzeitig klar interpretieren und erläutern. Daraus werden neue Lösungsansätze formuliert. Konkret, technisch und detailliert befasst sich Studio Vulkan mit den Bedingungen des Ortes und deren Akzeptanz, um dafür konzeptionelle und gleichzeitig pragmatische Lösungen zu erarbeiten

Auf diese Weise formuliert Studio Vulkan mit unterschiedlichen Projekten mögliche Antworten auf Fragen, deren ernsthafter Diskurs für die Weiterentwicklung der aktuellen Landschaftsarchitektur sowie für die Steigerung der Sensibilität des Menschen gegenüber seiner natürlichen und gebauten Umgebung, von zentraler Bedeutung ist.

I 3 Abbildungsverzeichnis

berchtoldkrass space&options

S. 19 (unten, beide), S. 23 (alle), S. 26/27, S. 28 (rechts)

BeL Sozietät für Architektur

S. 16 (alle)

Salewski Nater Kretz

S. 15 (oben), S. 16 (oben, beide), S. 21 (alle), S. 24 (oben, beide), S. 28 (oben, links + unten), S. 30/31

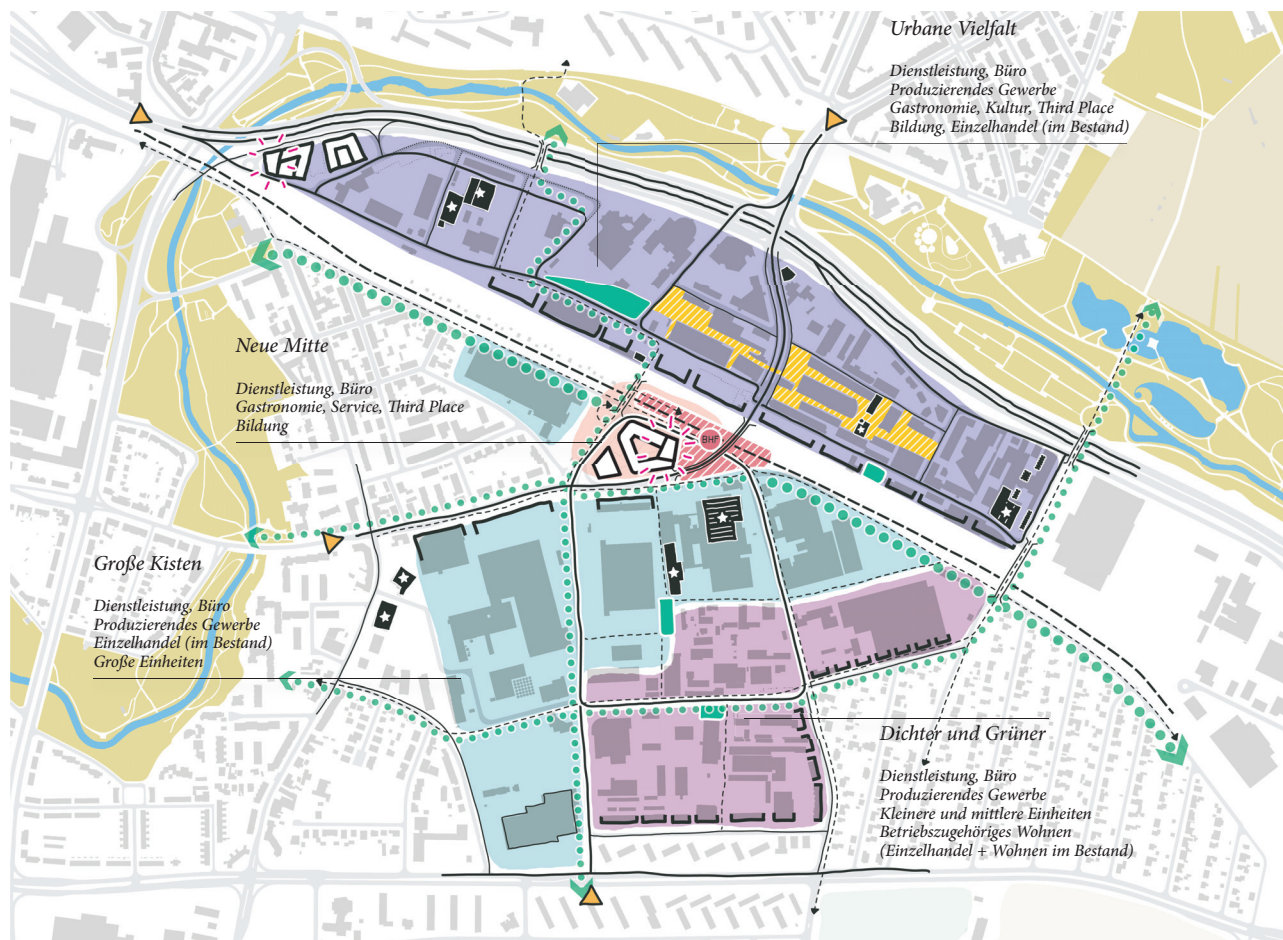
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

S. 15 (Mitte + oben), S. 18, S. 19 (oben, beide)

I 4 Aufgabenstellung

Das übergeordnete Ziel zur städtebaulichen bzw. stadträumlichen Entwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel, in dem das sogenannte Areal der Alten Tabakfabrik (ROTAG) liegt, wurde 2018 im Städtebaulichen Rahmenplan formuliert. Diese durch den Karlsruher Gemeinderat verabschiedete Zielsetzung beinhaltet die Vision eines dichten, multifunktionalen Gewerbegebiets, das als Modellquartier für flächensparendes, innovatives und ressourcenoptimiertes Wirtschaften fungieren soll.

Im Detail befassen wir uns also mit einem Teilgebiet im Sanierungsgebiet, welches bereits bei der Konzeption des Städtebaulichen Rahmenplans „Gewerbegebiet Grünwinkel“ als Schlüsselgrundstück herausgehoben wurde. Dies ergibt sich u.a. aus der Lage am Karlsruher Westbahnhof, dem charakteristischen Gebäudebestand sowie den attraktiven Freiräumen und Entwicklungsflächen des Areals.



Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: REGEKO Endbericht © berchtoldkrass space&options/2018)

Der im Rahmenwerk formulierte Strukturbereich „**Neue Mitte Westbahnhof**“ grenzt nördlich an das Areal der Alten Tabakfabrik und könnte perspektivisch durch die Ausbildung eines neuen Hochpunkts und vor allem durch die inhaltliche Erweiterung zu einem multimodalen Mobilitätsknoten deutlich hervorgehoben werden. Der Westbahnhof hat das Potenzial, zu einem belebten Mittelpunkt des Quartiers ausgebaut zu werden. In diesen Kontext soll die Entwicklung des Areals der Alten Tabakfabrik eingebettet sein.

Das Thema der externen Erschließung bzw. Anbindung an Quartier und Stadt ist eng verbunden mit der Frage nach dem **Umgang mit den Frei- und Grünflächen**. Durch die Abgeschlossenheit des Grundstücks ist insbesondere an den Rändern über die Zeit eine dichte Vegetation entstanden, die dem Areal eine Art Inselcharakter und besonderen Charme verleiht sowie auch klimatologische Relevanz besitzt. Es ist für den anstehenden Öffnungsprozess zu klären, inwiefern diese starken Raumkanten und die selektive Zuwegung und auch die selektiven Einblicke aufgebrochen oder erhalten werden sollten. Ein **Erschließungskonzept** für Anlieferung, MIV, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV sowie ein Parkierungskonzept soll erarbeitet werden.

Die Ordnung der Zuwegung des Areals sowie auch die Ausrichtung bzw. Erschließung der Bestandsgebäude geht einher mit Überlegungen zum **räumlichen Flächenkonzept**. Das betrifft etwa die Frage, welche Flächen sich zur baulichen Verdichtung in welcher Dimension eignen. Das Gebäudeensemble ist in Teilen denkmalgeschützt. Die Produktionsbereiche hängen derzeit, aus der Nutzungshistorie begründet, alle intern zusammen. Beim ersten Annäherungsversuch zum Umgang mit diesem Gebäudebestand wurde das Konglomerat u.a. aus brandschutztechnischer Sicht bewertet. Es wurde die Empfehlung formuliert, die Gebäudeteile durch das Entfernen einiger nicht denkmalgeschützter Verbindungsbauten für die Nachnutzung voneinander freizustellen. Der angestrebte Nutzungsmix passt gut zu diesem im Brandschutzplan dargestellten Cluster. Es ergeben sich dadurch neue Verbindungen, Erschließungs- und Blickachsen, die aus räumlicher/städtebaulicher Sicht zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen sind.

Ganz grundsätzlich stellen wir die Frage nach einem räumlichen Entwurf zur Umsetzung der in der Leitbildwerkstatt formulierten Leitsätze, die vor allem Hinweise zur gewünschten Nutzungsvielfalt geben.

Aufgabe ist es, die unterschiedlichen Nutzungsideen in sinnvoller Weise zu arrangieren, beispielsweise um eine gewollte Bewegung durch das Gebiet zu erreichen oder bestimmte Bereiche der Produktion von öffentlichen Orten zu trennen.

Über der gesamten prozessualen Entwicklung des Geländes steht das formulierte Ziel, dass Gebäude und Freiräume die Klimaanpassung unterstützen und die Biodiversität steigern sollen. Das Areal soll sich perspektivisch mindestens klimaneutral verhalten, bestenfalls sogar eine Leuchtturmwirkung als Plus-Gewerbegebiet besitzen.

Zusammenfassung der Aufgabe

- 1) Ideen zur Erschließung von außerhalb, Zugänge, Übergänge, Einfriedung, Bezug zum Westbahnhof
- 2) Entwicklung eines Konzepts für Freiflächen und Baufelder, Erhalt bzw. Abbruch des Bestands, Ergänzung von Volumen, Überprüfung Brandschutzkonzept als städtebauliche Grundidee, Klimaschutzmaßnahmen
- 3) Überlegungen zu interner Erschließung, Setzung von Gebäudezugängen (z.B. Ausrichtung der Direktorenvilla z.B. als Gastronomie), Wege, Plätze, Bewegungsachsen, Parkierungssystem
- 4) Setzung bzw. Organisation der Leitbildideen im räumlichen Kontext, Unterscheidung öffentlicher/teilöffentlicher Bereiche
- 5) Definition von Klimaschutz- und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen für Gebäude und Freiräume

Ergebnisse der Leitbildwerkstatt 12. Mai 2022

Im Rahmen der im Mai letzten Jahres stattgefundenen Leitbildwerkstatt wurden zu mehreren Themenfeldern Leitsätze erarbeitet, die in Gänze das neue Leitbild für die Konversion des Areals ergeben. Die Leitsätze sind im Folgenden aufgelistet.

Rolle der Alten Tabakfabrik und Beziehungen ins Umfeld

- Als Ort für nachhaltiges und kreatives Wirtschaften sowie für kulturelle Vielfalt nimmt das Areal durch seine Nutzungen eine zentrale Rolle in der strategischen Entwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel ein.
- Das Areal der Alten Tabakfabrik stellt, insbesondere durch seinen einzigartigen Gebäudebestand, einen identitätsstiftenden Ort für das Gewerbegebiet Grünwinkel dar.
- Hohe Aufenthaltsqualitäten auf dem Areal schaffen einen Mehrwert für Quartier und Umfeld.

Nutzungsbausteine und Nutzungskombinationen

- Eine bunte Nutzungsmischung aus Handwerk, Kreativwirtschaft, Kultur und wissensintensiven Dienstleistungen auf dem Areal ermöglicht Synergien im Quartier und bildet einen Ankerpunkt im Gewerbegebiet Grünwinkel.
- Diese Mischung wird ergänzt durch Nutzungsbausteine, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen, wie etwa Gastronomie, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Veranstaltungsräume, eine Markthalle etc. So entstehen kontinuierliche, abwechslungsreiche Angebote.
- Der Fokus liegt dabei auf nachhaltigen Konzepten, erweitert durch etwa eine gemeinsame Nutzung von Ressourcen.
- Bei der Auswahl der Nutzungen ist entscheidend, dass diese die entstehenden Investitionskosten langfristig refinanzieren.

Gebäude und bauliche Konversion

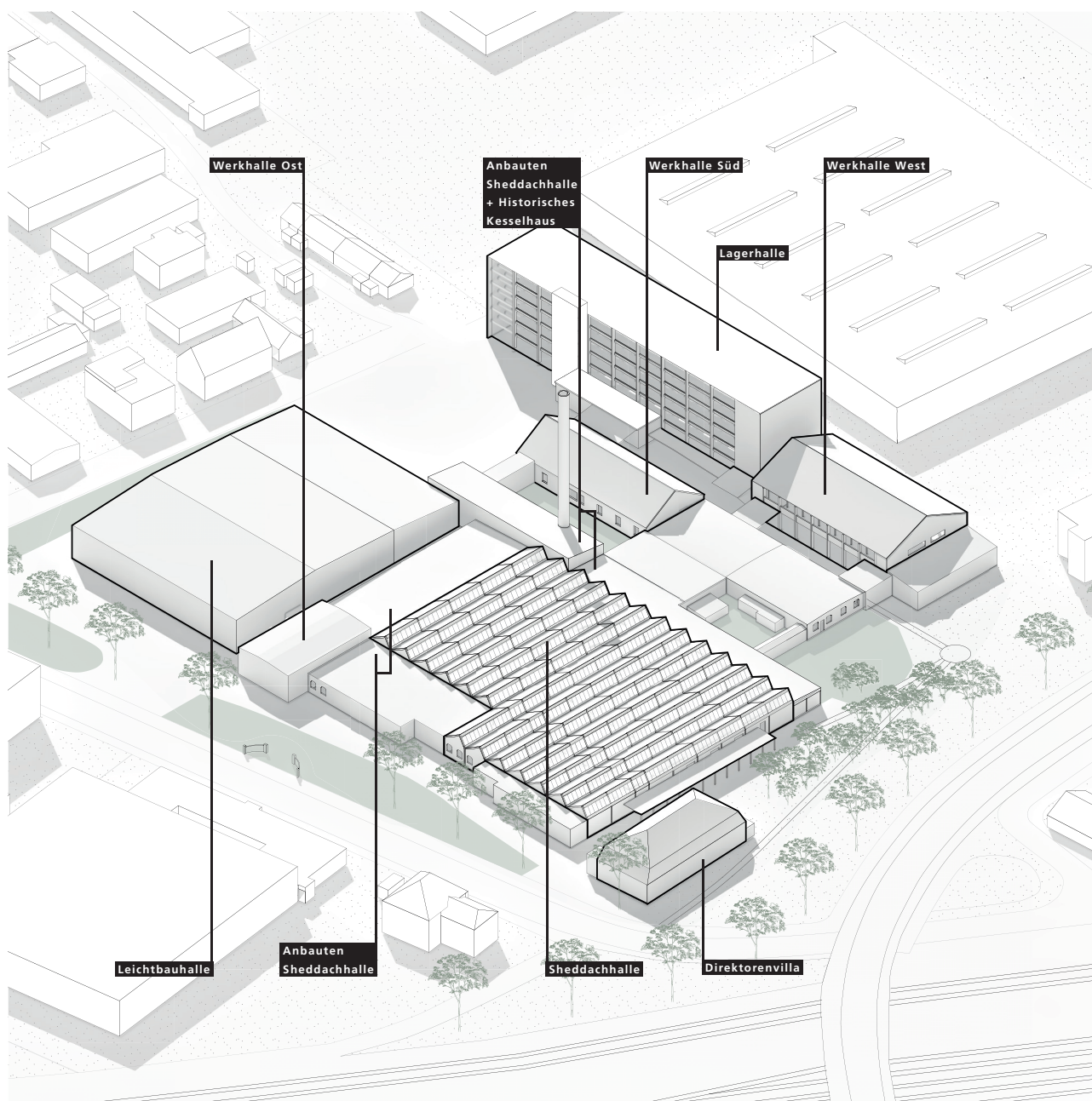
- Ein wichtiges Ziel der baulichen Konversion ist die Erhaltung eines Großteils der Gebäude, insbesondere derjenigen, welche maßgeblich zur Identität des Areals beitragen.
- Low-tech-Standards bilden die Basis für die Sanierungen der Gebäude und tragen so – verglichen mit Neubauten – zu geringeren Investitionskosten bei. Dies wird unterstützt durch die Auswahl von Nutzungen, die bestmöglich zu den Gebäuden passen.
- Eine sinnvolle Ergänzung des Gebäudeensembles entsteht, wenn anstelle der Leichtbauhalle ein mehrgeschossiger Neubau auf kleinerer Grundfläche errichtet wird.
- Bei der Anpassung der Gebäudestruktur ist ein wichtiges Ziel, das Areal durchlässiger zu gestalten und das Wegenetz freizustellen.

Freiraumqualitäten und Klimaanpassung

- Das Gelände steht der Zukunft nicht im Wege, sondern verhält sich mindestens (klima-) neutral, bestenfalls trägt es zu einer positiven Entwicklung bei („Plus-Gewerbegebiet“).
- Auch bei Flora und Fauna passiert möglichst viel auf möglichst wenig Fläche.
- Der Freiraum spiegelt die Vielfalt der Nutzungsmischung wieder. Er bietet Nischen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er dient dem „Sein“ wie auch dem „Bewegen“. Er unterstützt die Klimaanpassung und urbane Biodiversität. Dies alles wird erreicht durch unterschiedliche Zonen, bestenfalls für mehrfache Nutzungen.

Blickbeziehungen und Wegeverbindungen

- Zur Adressbildung wird nach Norden eine attraktive und flächige Eingangssituation geschaffen. Diese verbindet die Belange des öffentlichen Raumes (Bahnhofsplatz) und der privaten Vorfläche des Quartiers.
- Eine verbesserte Anbindung des Quartiers und Vernetzung mit den umliegenden Gebieten durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fahrradverkehr und Fußverkehr) unterstützt eine zukunftsgerichtete Mobilität.
- Der Anlieferverkehr und der MIV wird über die Hardeckstraße/ Stulzstraße im Süden abgewickelt und fördert so ein konfliktarmes Verkehrskonzept. Ein auf die Multifunktionalität des Freiraumes abgestimmtes Parkierungskonzept für das Quartier unterstreicht die Nutzungsmischung drinnen und draußen.



Axonometrie Alte Tabakfabrik (Quelle: KFE/2022)



II Dokumentation

II 1 Ergebnisse und Dokumentation der Städtebaulichen Planungswerkstatt

Auf Grundlage der im Mai letzten Jahres stattgefundenen Leitbildwerkstatt für die Alte Tabakfabrik wurde seitens der KFE von 19.-20. Januar 2023 eine städtebauliche Planungswerkstatt auf dem Areal veranstaltet. Ziel war es, räumliche Ideen für den weiteren Planungs- und Transformationsprozess herauszuarbeiten und in einem Strukturplan zusammenzufassen. Hierbei lag der Fokus auf dem kreativen Entwurfsprozess, um mögliche räumliche Entwicklungen auf Basis der Erkenntnisse der Leitbildwerkstatt auszuloten.

Unter der Moderation von Prof. Dr. Martina Baum (Universität Stuttgart, Leitung Städtebau- Institut) arbeiteten vor Ort Vertreterinnen und Vertreter der Planungsbüros berchtoldkrass space&options (Karlsruhe), BeL (Köln), Studio Vulkan Landschaftsarchitektur(Zürich) und Salewski Nater Kretz (Zürich) in kooperativer Arbeitsweise an der Konzeption des Strukturplans. Neben der gemeinsamen Diskussion standen auch einzelne Aspekte im Fokus, mit denen sich die Büros entsprechend ihrer jeweiligen Expertise und Erfahrung in den Bereichen Städtebau, Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur beschäftigt haben. Die Auswahl der vier teilnehmenden Büros wurde aufgrund ihrer verschiedenen Expertisen und Referenzen getroffen, um möglichst differenzierte Perspektiven für die Konzeption des Strukturplans zu erhalten.

Das Format der städtebaulichen Planungswerkstatt wurde bewusst als kooperatives Verfahren angelegt, um durch einen gemeinsamen Entwurfsprozess die größtmögliche Expertise der teilnehmenden Planungsbüros in die Konzeption des Strukturplans einfließen zu lassen.

Die Planungsbüros sind durch Zwischenpräsentationen, Reflexionen und Diskussionen am Rande zu gemeinsamen Grundaussagen und städtebaulichen Stoßrichtungen gelangt, die in der Ausarbeitung Varianzen zeigen und damit die Auslegungsmöglichkeiten der gemeinsamen Prinzipien aufzeigen.



Es ist zu beachten, dass die im Folgenden dargestellten Grafiken und Pläne als grundlegende Ideenskizzen zu verstehen sind. Eine Ausarbeitung der Arbeitsergebnisse im Detail wurde von den Planungsbüros nicht gefordert, im Fokus lag der kreative Entwurfsprozess.

Durch die Aufgabenstellung wurden folgende Themenschwerpunkte festgelegt:

- Verkehrliche Anbindung (darunter innere und äußere Erschließung, Verbesserung der Erreichbarkeit für verschiedene Mobilitätsformen, Neuordnung bzw. Etablierung von Zugängen, Bezüge und Verflechtungen mit der angrenzenden Nachbarschaft)
- Zukünftige Nutzung der Frei- und Grünflächen
- Bauliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung (darunter Umgang mit Gebäudebestand, mögliche bauliche Erweiterungen und Baufelder, verträgliche Baumasse auf Gesamtareal, Erhalt bzw. Abbruch der Bestandsgebäude, Überprüfung Brandschutzkonzept als städtebauliche Grundidee)
- Definition von Klimaschutz- und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen für Gebäude und Freiräume Aufgrund der kooperativen Arbeitsweise sind die Ergebnisse nicht den einzelnen Planungsbüros zugeordnet, sondern übergreifend in den zu bearbeitenden Themenblöcken der Aufgabenstellung dargestellt.

Die im Prozess der Planungswerkstatt formulierten Aussagen sind im Folgenden in vier unterschiedliche Kategorien untergliedert:

V Verkehrliche Anbindung

F Freiraum

B Bauliche Entwicklung

N Nutzungszuordnung

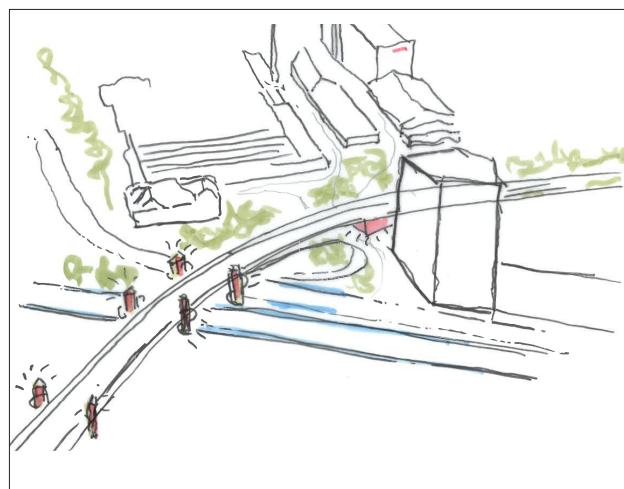
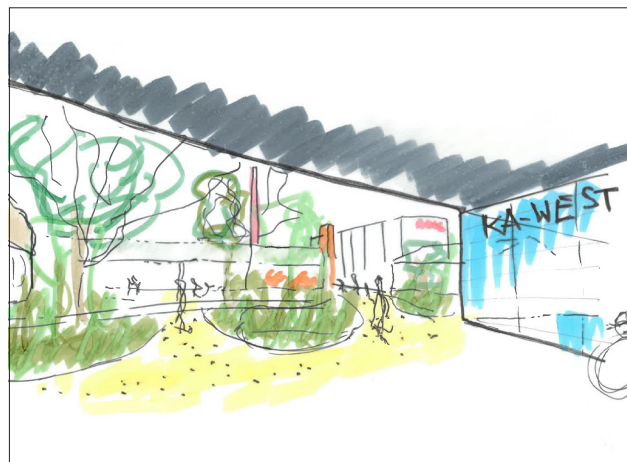
Die einzelnen Kategorien lassen sich nicht an jeder Stelle trennscharf abbilden. Mitunter zeigen die Darstellungen beispielsweise sowohl das Freiraumkonzept als auch die städtebauliche Setzung der Baukörper.



Verkehrliche Anbindung

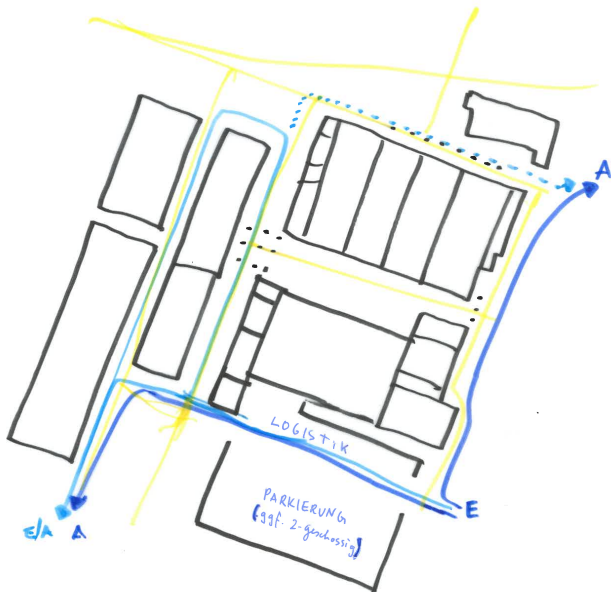
- Der Eingangsbereich in das Areal neben der Direktorenvilla soll eine deutliche Aufwertung erfahren und für den Ort künftig einen niedrighschwelligen und einladenden Zugang darstellen. In Bezug zur geplanten Weiterentwicklung des Haltepunktes Karlsruhe-West – ein bereits gesetzter Baustein des Städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet Grünwinkel – soll der Zugang zum Areal in einer gesamthaften Betrachtung mit dem angrenzenden gegenüberliegenden Brückenraum der Grünwinkler Brücke gesehen werden. Der Brückenraum weist Entwicklungspotential auf und könnte zukünftig eine neue und identitätsstiftende Eingangssituation für das Areal definieren. Dies könnte beispielsweise eine kleine gastronomische Nutzung, ein Info-Point oder auch ein Fahrradverleih sein.
- Die Vorschläge zum Erschließungskonzept unterscheiden nach äußerer Erschließung, welche die Zuwegung zum Areal definiert und innerer Erschließung, die Aussagen zur Bewegung innerhalb des Areals trifft: Die Zufahrt für den „schweren Verkehr“ mit Schwerlastfahrzeugen und auch der sonstige Zulieferungsverkehr in das Areal soll möglichst im Süden über die Stulzstraße erfolgen und über eine Schleife zurück in die Hardeckstraße münden. Die Weiterverteilung und Anlieferung in den nördlichen Teil des Areals soll nur mit kleineren Fahrzeugen – maximal „Sprintergröße“ – möglich sein. Die Wegeführung in diesem Bereich richtet sich nach den durch die Gebäudekomposition entstehenden Gassen, die für eine bessere Durchwegung über Nord-Süd-Achsen etabliert werden sollen. Ein zusätzlicher Anschluss an die Hardeckstraße für „leichteren Verkehr“ (zum Beispiel Anlieferung Gastronomie ...) ist denkbar und soll im Weiteren konzeptabhängig erfolgen.
- Analog zur oben beschriebenen Aufteilung in schweren und leichten Verkehr soll der nördliche Bereich des Areals großzügige Flächen für die Öffentlichkeit (insbesondere Fußgänger) vorhalten, wohingegen der südliche Bereich hauptsächlich für „Arbeit“ genutzt werden soll.



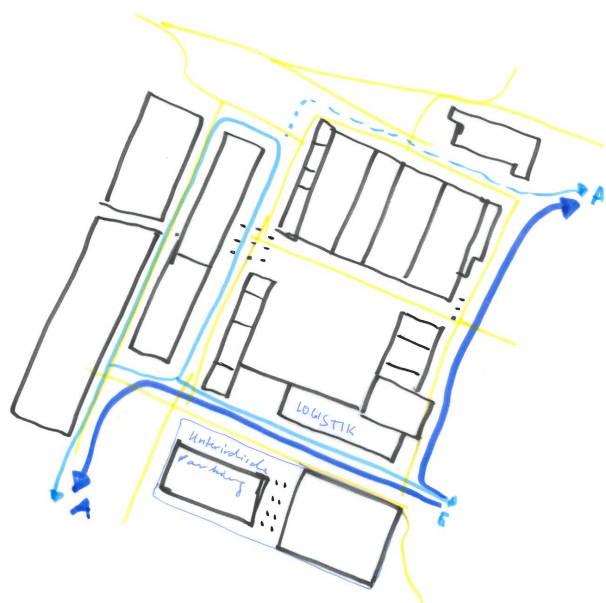




Verkehrliche Anbindung

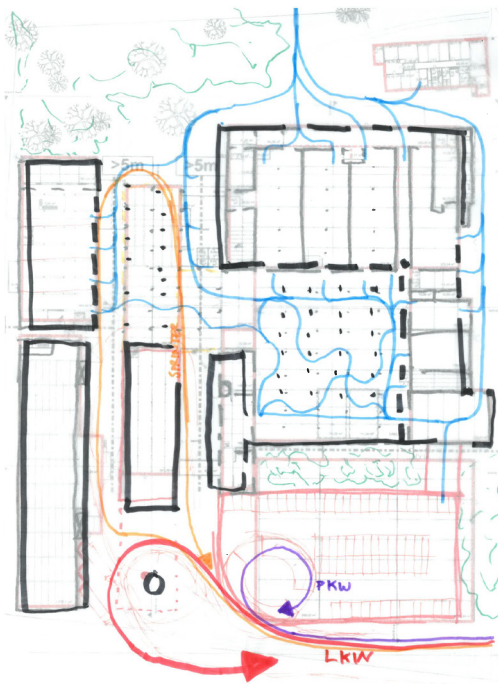


Erschließung 1. Phase



Erschließung 2. Phase

LKW
TRANSPORTER KLEIN
FUSSGÄNGER

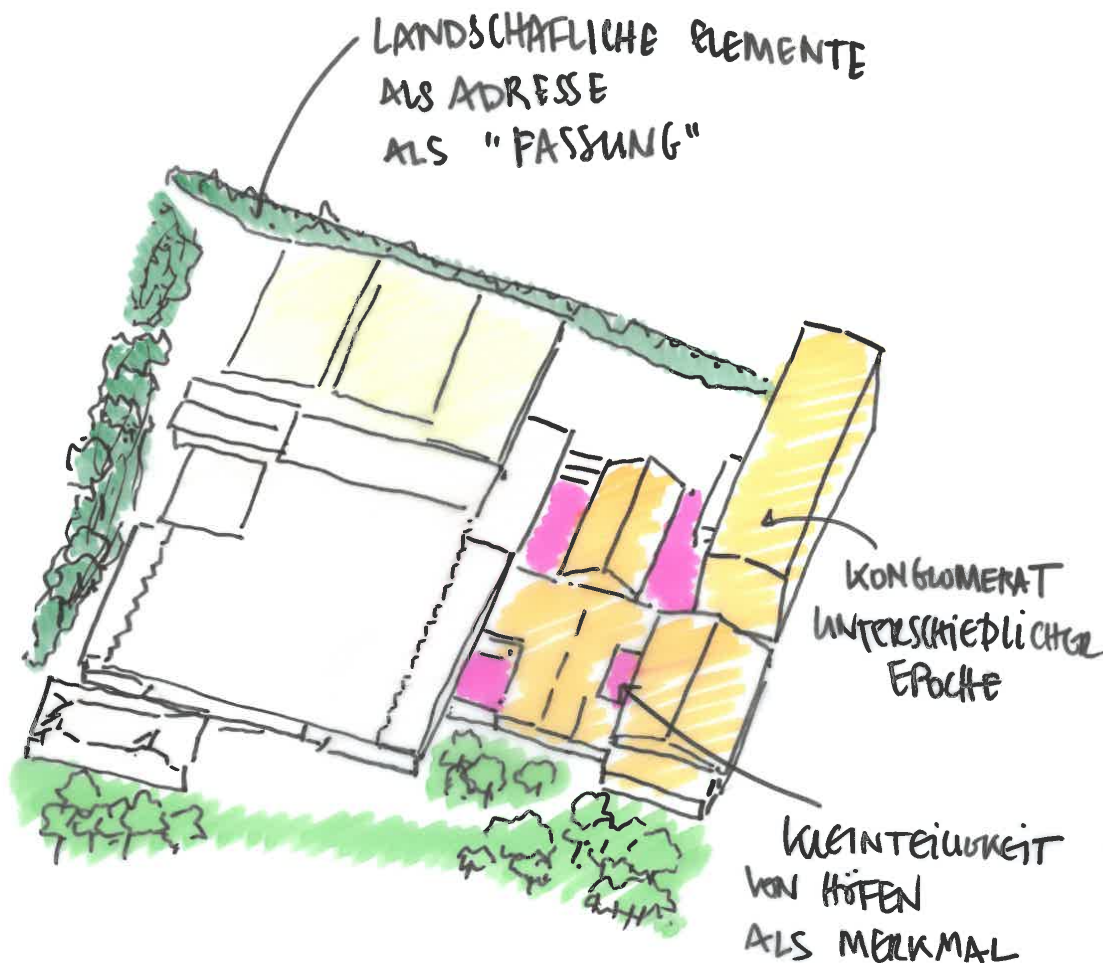


LKW
SPRINTER
Fußverkehr / RAD

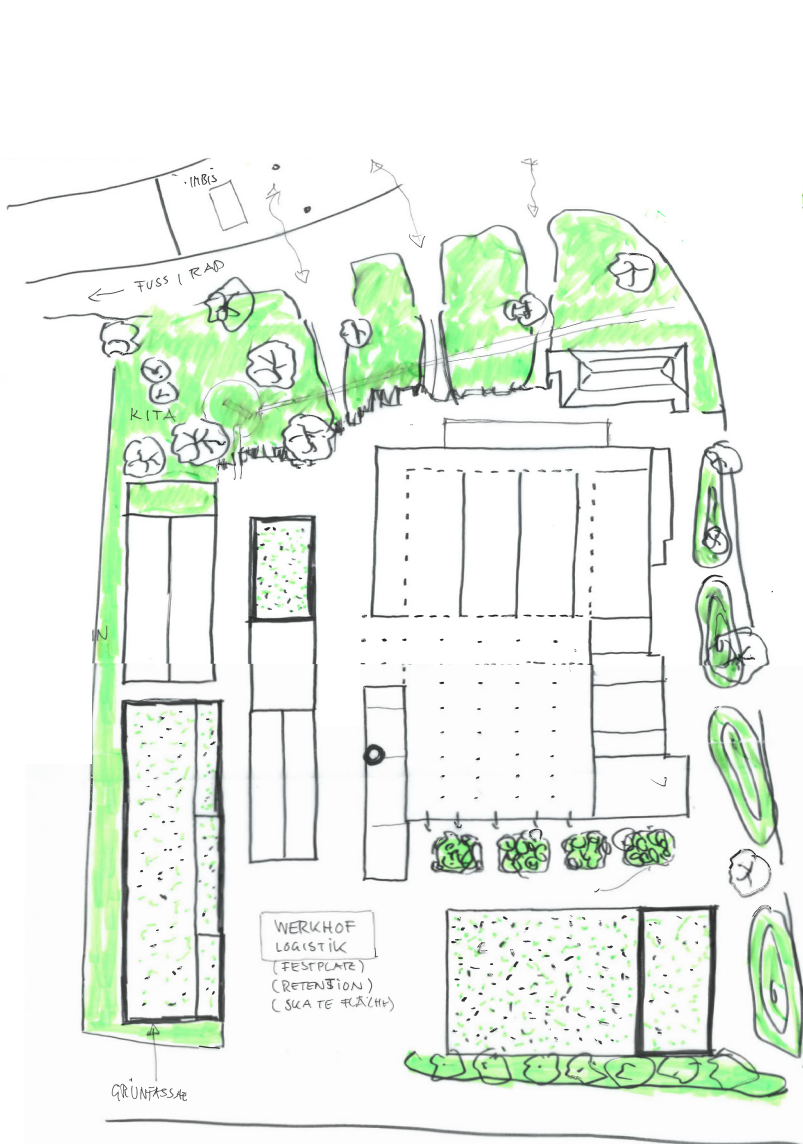
F

Freiraum

- Die vorhandenen Grünstrukturen zeugen von einer hohen identitätsstiftenden Wirkung für den gesamten Ort und sind mit Blick auf die Biodiversität sehr behutsam in die Entwicklung einzubinden. Es gilt, den Grünstrukturen eine noch höhere Qualität beizuführen und diese mit neuen Grünelementen zu prägenden Groß- und Kleinstrukturen zu ergänzen.
- Mit Blick auf das gesamte Quartier- und Stadtklima sowie der Vernetzung von Habitaten von Flora und Fauna sollen übergeordnete Grünverbindungen, die sich über die Grenzen des Areals in Nachbargebiete hinwegziehen, in der Freiraumplanung generell und frühzeitig berücksichtigt werden (zum Beispiel Einbindung in laufende Bebauungspläne).
- In der gesamthaften Betrachtung ist ein grüner Ring um das Areal gut vorstellbar, der bereits vorhandene Grünstrukturen aufgreift und diese mit neuen Elementen verstärkt.
- Gegenwärtig weist das Areal einen hohen Versiegelungsgrad auf, der in der Freiraumanpassung beispielsweise auch im Hinblick auf die Klimaanpassung reduziert werden muss. Zukünftig soll beispielsweise Niederschlagswasser in attraktiven und dem Ort zuträglichen Versickerungsmulden im Süden abfließen, die sich wiederum positiv auf Flora und Fauna auswirken und neue Strukturen innerhalb der Habitate bilden.
- Für eine offenere Durchwegung des Areals in Nord-Süd-Richtung ist die Etablierung eines Gassensystems angedacht. Durch Entfernen einiger Gebäudeteile sowie An- und Verbindungsbauten aus dem Produktionsgebäudekomplex zwischen Hochlager und der Sheddachhalle entstehen zwei neue Gassen (westlich und östlich).



Vorhandene Freiraumqualitäten



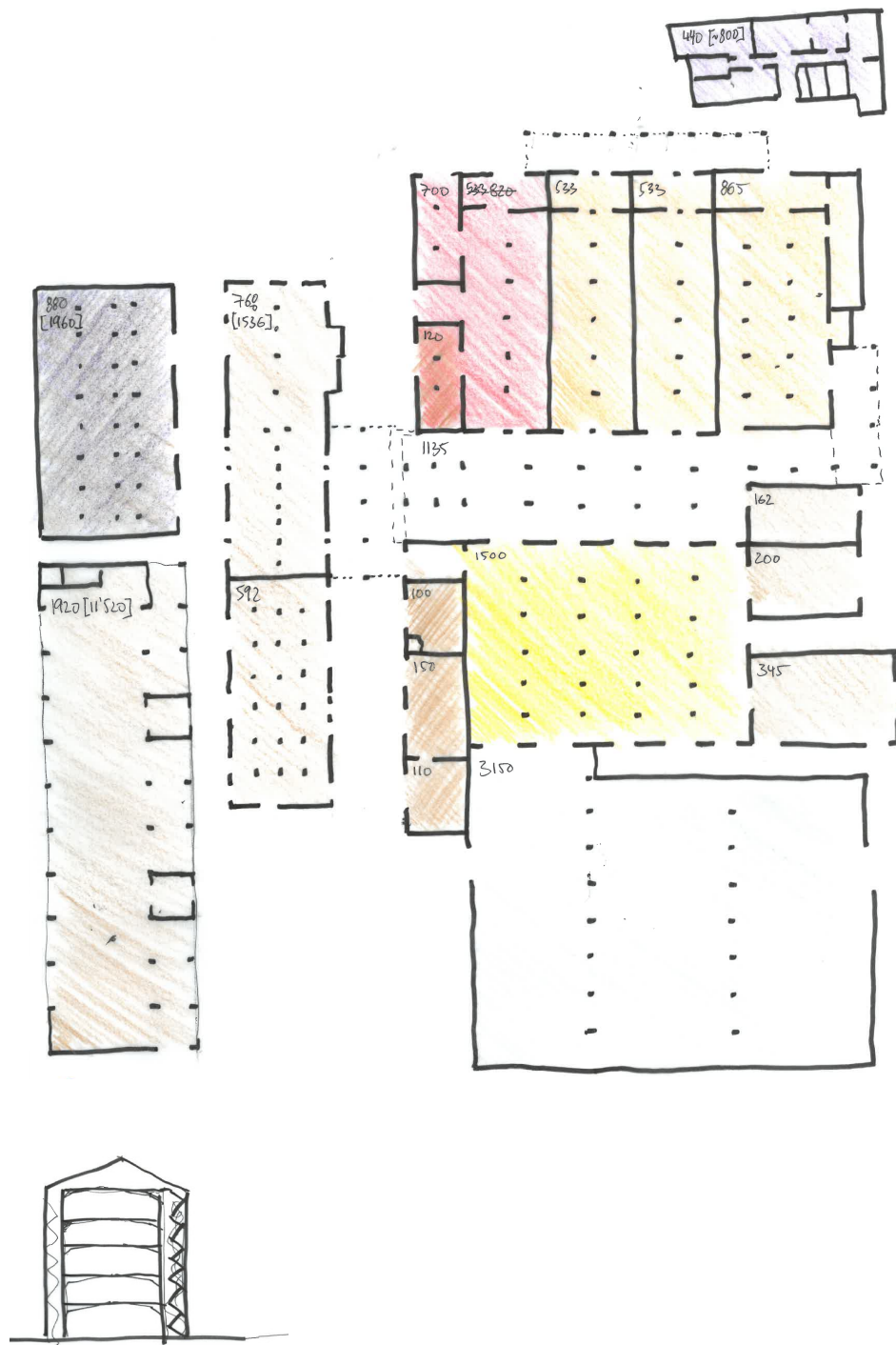


Bauliche Entwicklung

Gebäudebestand | Umnutzung | Bestandsumbau

- Die Prämisse im Umgang mit dem Gebäudebestand sieht vor, dass der Erhalt des Bestands – soweit wie möglich – die oberste Priorität darstellt. Auch im Hinblick auf die Thematik der „Grauen Energie“ sollen so wenige Gebäudeelemente wie nur möglich aus dem Bestand entfernt werden.
- Das Areal ist als „Gesamtensemble“ zu betrachten und muss dahingehend behutsam weiterentwickelt werden. Die diversen heterogenen Kleinbauten auf dem Areal übernehmen für die Wahrnehmung der Identität des Ortes eine prägende Funktion. Das Entfernen einzelner Bauten muss daher einer sehr sorgfältigen Überprüfung und Abwägung für den zu erwartenden Nutzen unterliegen. Die teilnehmenden Planungsbüros konnten jedoch alle dem aus der Gebäudeexpertise generierten Vorschlag zum Brandschutzkonzept folgen. Vorgesehen ist dabei, die produktionsbedingt zusammenhängenden Gebäudeteile durch Hinwegnehmen der Verbindungsbauteile frei zu stellen und damit eine deutliche Erleichterung im Ausbilden von Brandabschnitten zu erreichen. Auch wird damit erst die Basis für das neu zu etablierende, interne Erschließungskonzept geschaffen.
- Die denkmalgeschützte Sheddachhalle soll das Herz und identitätsstiftender Mittelpunkt des Areals bilden. Von einer Kleinstrukturierung der Flächen soll abgesehen werden, um die besondere atmosphärische Wirkung der Hallen aufrecht zu erhalten.
- Die Umnutzung des Hochlagers könnte durch einen Anbau eines ergänzenden Bauteils an der Ostfassade erfolgen, welches potentiell fehlende Funktionen oder technische Anforderungen erfüllen könnte. Im städtebaulichen Konzept wurde dieses Bauteil in unterschiedlicher Bautiefe vorgestellt, in der tatsächlichen Planung muss das Volumen dann in Abhängigkeit mit der Belegung dimensioniert werden.
- Für den Umgang mit der Leichtbauhalle aus den späten Neunzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts wird eine temporäre Nutzung vorgeschlagen, sofern die Fläche noch nicht für das neue interne Erschließungskonzept benötigt wird. Im späteren Verlauf der Konversion soll ein Rückbau der Halle erfolgen. Es bestand Konsens unter den Planerinnen und Planern, dass die hier entstehende Freifläche im südlichen Bereich des Areals das größte Potential für eine Neubebauung bietet.







Bauliche Entwicklung

Neubauten | Nachverdichtung

- Es wird empfohlen, bei der räumlichen Verteilung der künftigen Nutzungsstrukturen Cluster zu bilden, um Synergien zu ermöglichen.
- Sofern neue Bauvolumen auf dem Areal entstehen, sollen diese im Süden etabliert werden. Im nördlichen Bereich wird eine Neubebauung nicht empfohlen, unter anderem um die Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmung des Areals ausgehend von der Grünwinkler Brücke nicht einzuschränken und die hier vorhandenen Freiraumqualitäten zu erhalten und auszubauen.
- Bislang stellt der denkmalgeschützte Kamin des Kesselhauses mit rund 40 Metern den höchsten Punkt auf dem Areal dar, den zweiten charakteristischen Hochpunkt bildet das Hochlager mit sechs Geschossen und einer Höhe von circa 24 Metern (mit Aufzugsüberfahrt beziehungsweise Dachaustritt 26,5 Metern). Für die potentielle Neubebauung ist es vorstellbar, einen weiteren Hochpunkt zu etablieren. Dieser wird von den Planerinnen und Planern auf dem oben beschriebenen – durch Demontage der Leichtbauhalle – perspektivisch frei werdenden Baufeld im Süden gesehen. Von der Grünwinkler Brücke aus betrachtet bildet sich die Höhenkulisse aus Turm und Hochlager. Diese beiden markanten Hochpunkte könnten durch einen dritten Hochpunkt ergänzt werden. Dessen genaue Höhe müsste im Detail noch überprüft werden, sollte sich aber an diesen beiden bestehenden Landmarken orientieren.
- Zu überprüfen ist, ob eine Aufstockung des Bestands im Mittelbau des Produktionsgebäudekomplexes möglich ist.

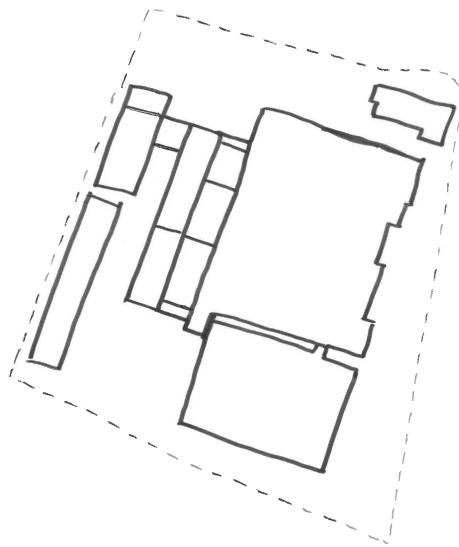
NACHVER-
DICHTUNG/
NEUBAUTEN

NUTZUNGEN
CLUSTERN
→ SYNERGIEU
MÖGLICH

TEILE SHED-
DACHHALLE ALS
OFFENES ZENTRUM

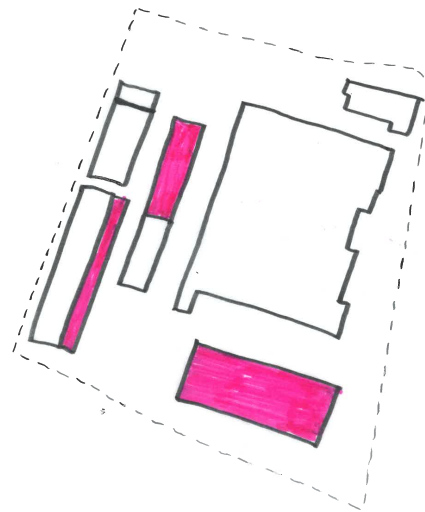
SÜDEN:
MEHR NEUE
VOLUMEN!

NACH NORDEN
WENIG NEUE
MAßE & HÖHE
(SICHTBARKEIT
VON NORDEN)



AUSGANGSSITUATION

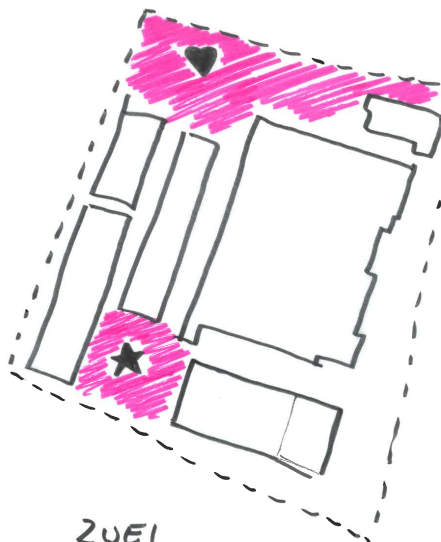
□ BESTAND



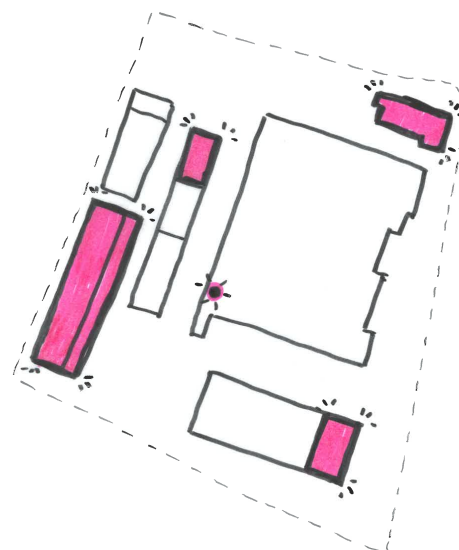
NEUBAUMAßNAHMEN

■ BESTAND

■ NEUBAU



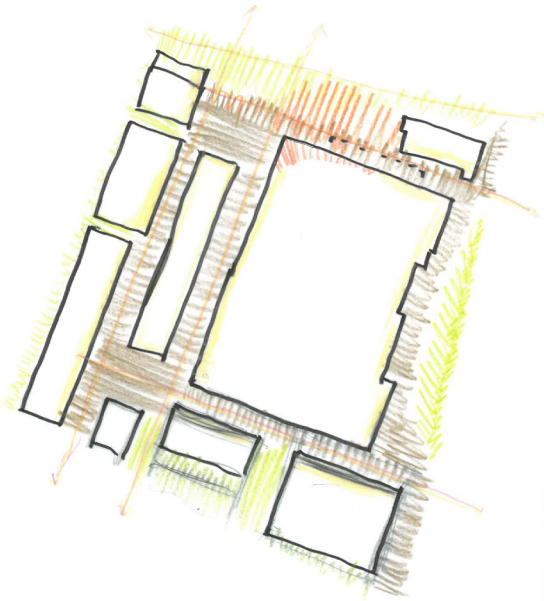
ZWEI
POLE



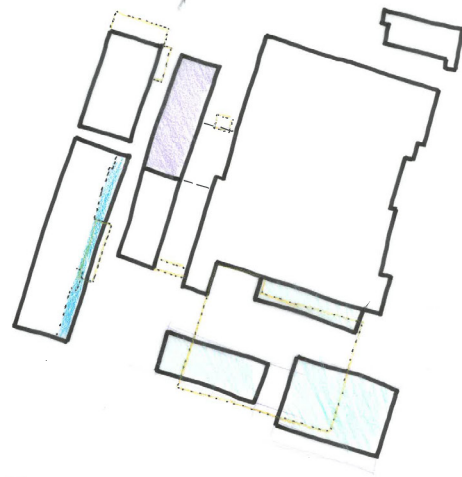
■ AKZENT

B

Bauliche Entwicklung



STRUKTUR



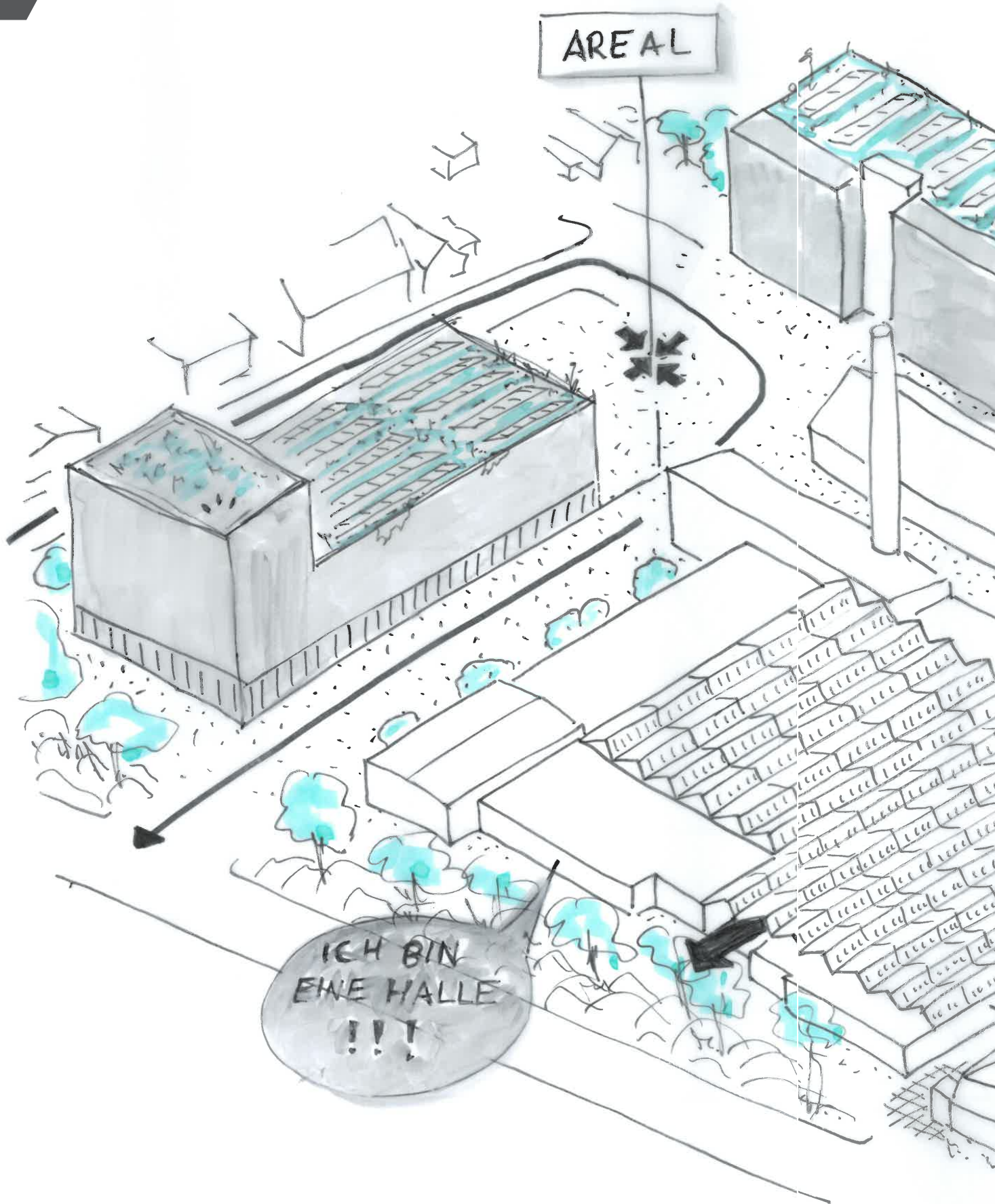
- RÜCKBAU
- NEUBAU
- ERWEITERUNGSBAU
- AUFSTOCKUNG

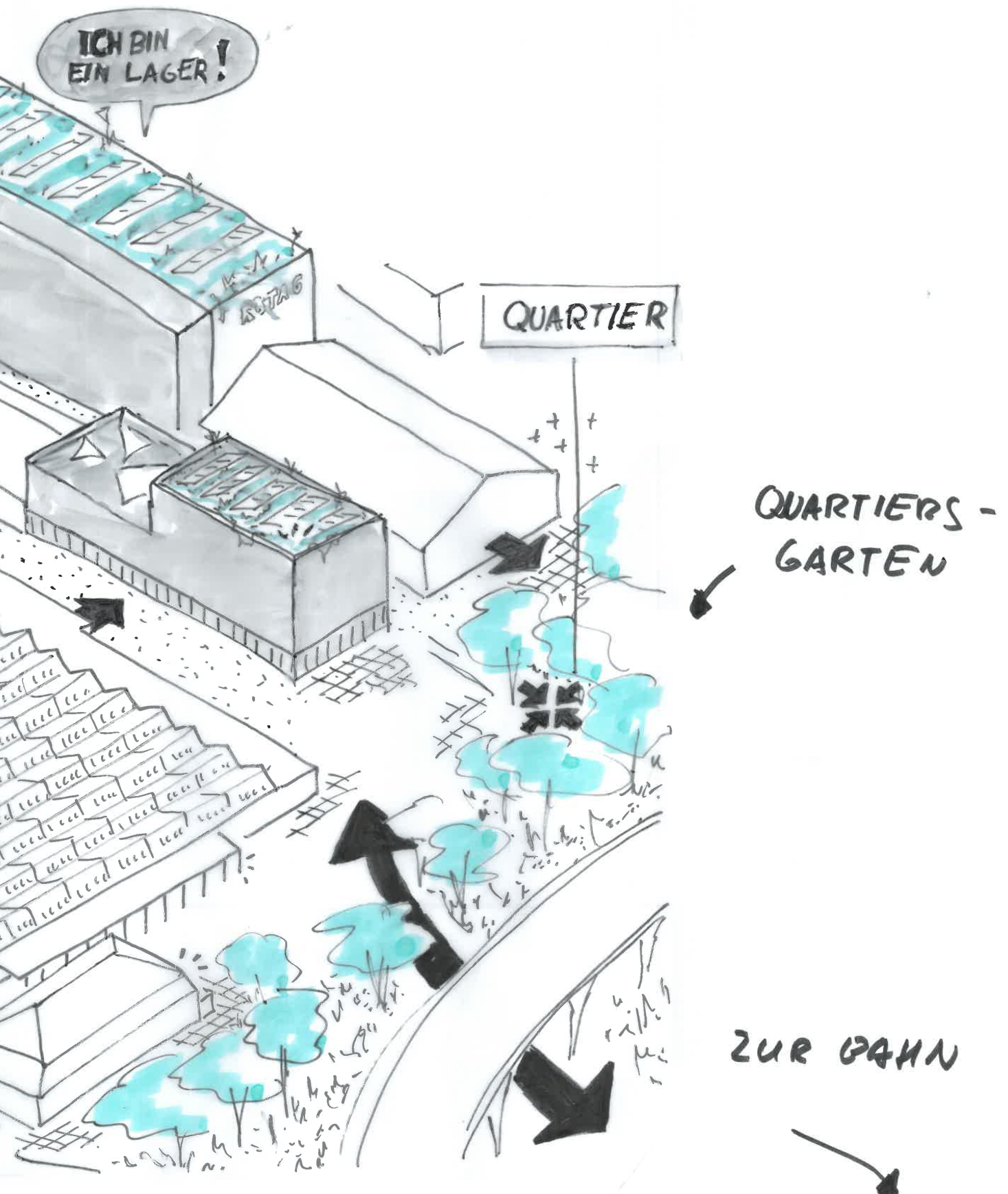
BAUFELDPLAN



B

Bauliche Entwicklung



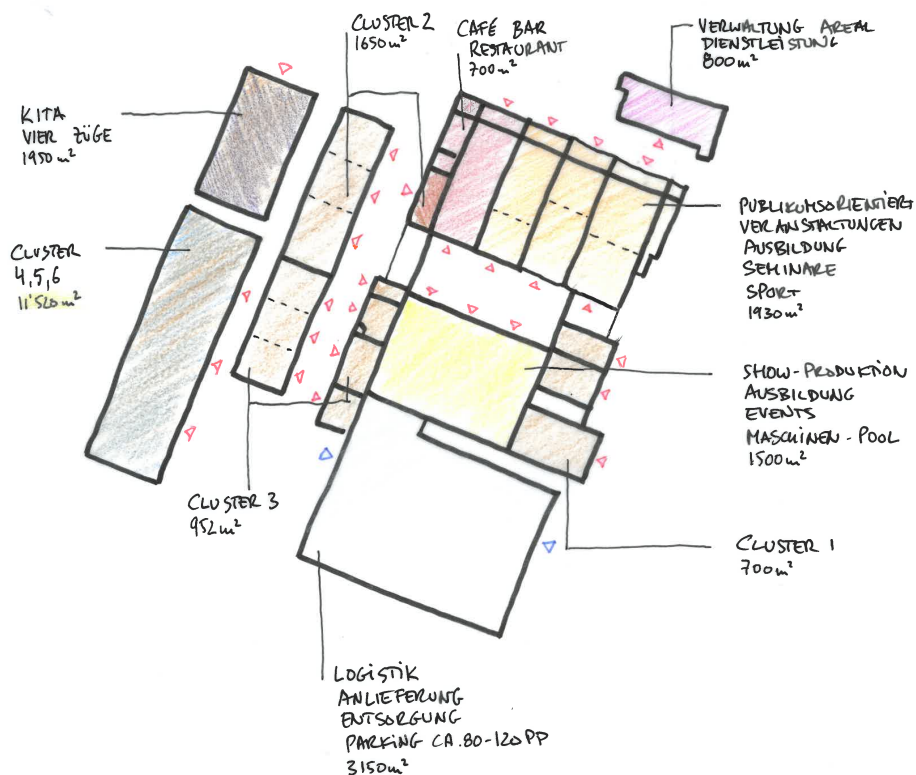
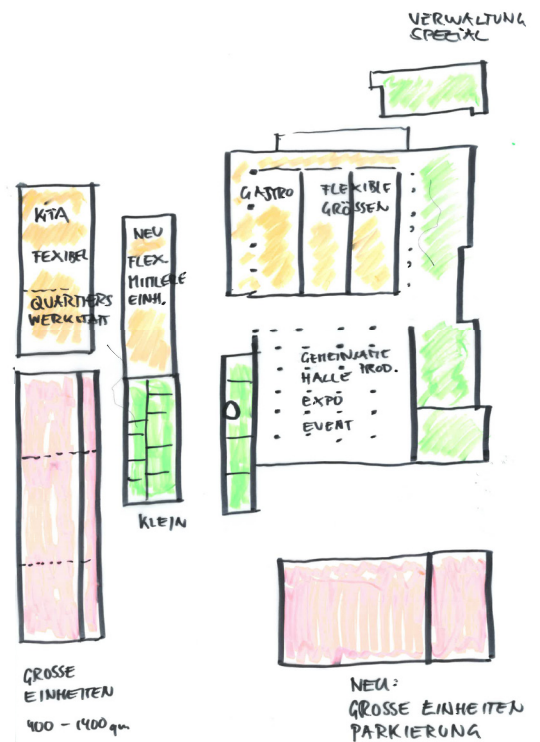
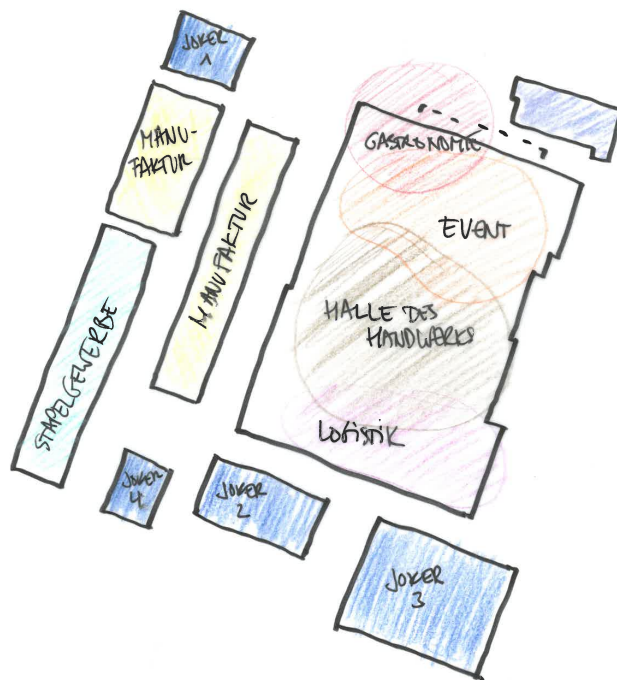


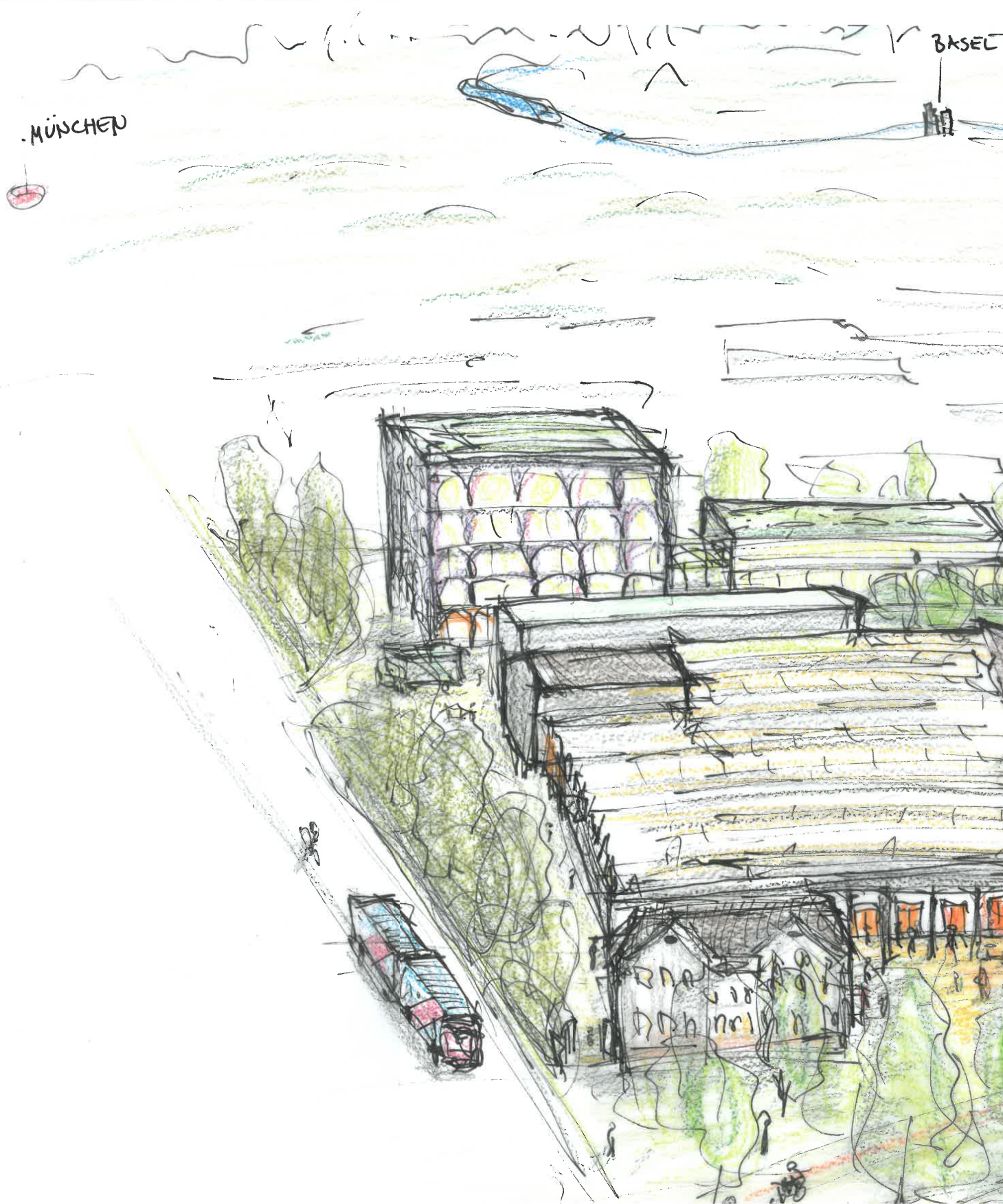


Nutzungszuordnung

Die Kategorie „Nutzungszuordnung“ war kein Bestandteil der Aufgabenstellung für die städtebauliche Planungswerkstatt, denn in der vorangegangenen Leitbildwerkstatt wurde das Leitbild mit der künftigen Nutzung für das Areal bereits festgelegt (siehe Ergebnisse Seite 10).

Im Rahmen der Diskussion über die Konzeption des Strukturplans wurden seitens der Planungsbüros ergänzend einige Vorschläge eingebracht, welche Gebäudeteile sich für welche Nutzungskategorie eignen könnten.









Ratschläge

Ergänzend zu den gezeigten Skizzen und Plänen wurden seitens der Planungsbüros zum Ende der städtebaulichen Planungswerkstatt verschiedene Empfehlungen und Hinweise für den weiteren Entwicklungsprozess formuliert.

- Mit kleinen Schritten beginnen
- Prüfauftrag Kita
- Prüfauftrag Stellplätze
- Phase 0: Freistellen der Gassen und mit handwerklicher Nutzung beginnen
- Bestand ertüchtigen, auch wenn es Aufwand bedeutet
- Keller + Dach + Klimatisierung (-> Warmnutzung)
- Neubauten als An- und Aufbauten
- Neubauten im Süden inklusive Mobilitätshub
- Halle in der Halle als zentraler Ort
- Hohe Neubauten im Südosten
- Öffentlich wirksame Nutzungen nehmen von Norden nach Süden ab
- Freiraumtypen:
 1. Park (Norden)
 2. Hügel (Osten)
 3. Mulden (Süden)
 4. Ökologischer Rand (Westen)
 5. Gassen (Innen)
 6. Gedeckte Dächer | Offene Hallen
- Park/Platz im Norden als Teil der überlokalen Schnittstelle konzipieren (Zug/Fahrrad)
- Zusammendenken von Planungsgebiet und nördlichen Flächen
- LKW als einfache Durchfahrt (Osten/Süden)
- Kleintransporter als Schlaufe (Loop)
- Nutzungen clustern





