

# Leitbildwerkstatt zur künftigen Entwicklung Alte Tabakfabrik (ROTAG) in Grünwinkel

Aufgabenstellung und Ergebnisse



---

## 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  
Angelina Amann, Iris Dietrich, Claudia Gruber, Vera Hill

**Druck:**

Rathausdruckerei

**Stand:**

Juli 2022

**Titelbild:**

Stadt Karlsruhe



# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Leitbildwerkstatt</b>	<b>6</b>
I 1	Tagesablauf der Leitbildwerkstatt	6
I 2	Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung	7
I 3	Teilnehmende	7
<b>II</b>	<b>Aufgabenstellung zur Leitbildentwicklung</b>	<b>8</b>
<b>III</b>	<b>Ergebnisse der Leitbildwerkstatt</b>	<b>10</b>
<b>IV</b>	<b>Ausblick</b>	<b>11</b>
<b>V</b>	<b>Anhang</b>	<b>12</b>
V 1	Baugeschichtliche Entwicklung des Areal	12
V 2	Gebäudebestand	14
V 3	Modellvorhaben REGEKO	18
V 4	Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel	20
V 5	Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“	24
V 6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	26
V 7	Verkehrliche Rahmenbedingungen	26
V 8	Übergeordnetes Konzept „Räumliches Leitbild Karlsruhe“	26
V 9	Übergeordnetes Konzept „Höhenentwicklung in Karlsruhe“	28
V 10	Klimaschutzkonzept 2030	28
V 11	Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung	29

V 12	Aktualisierung der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse	30
V 13	Bedarfsanalyse „Gründerzentrum für das Handwerk/Gewerbezentrum“	31

# I Leitbildwerkstatt

## I 1 Tagesablauf der Leitbildwerkstatt

### Leitbildwerkstatt zur künftigen Entwicklung der Alten Tabakfabrik (ROTAG) in Grünwinkel

Donnerstag, 12. Mai 2022 – 10:30 Uhr bis 21:00 Uhr

#### Veranstaltungsort:

Alte Tabakfabrik (ROTAG)  
Hardeckstraße 2a  
76185 Karlsruhe

#### Moderation:

WEEBER+PARTNER  
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Büro Stuttgart

<b>10:30 Uhr</b>	<b>Beginn</b> Begrüßung durch Moderation und Vorstellung des Ablaufs Begrüßung durch Bürgermeister Daniel Fluhrer
<b>10:45 Uhr</b>	<b>Inputvorträge</b> <ol style="list-style-type: none"><li>Stand der Forschung/Wohin entwickeln sich vergleichbare Areale? Was braucht eine Stadt?</li><li>Städtebaulicher Rahmenplan Grünwinkel/Das Areal und seine Nachbarschaft</li></ol>
<b>12 Uhr</b>	<b>Erste Runde World Café Themenblock „Nutzung“</b>
<b>13:30 Uhr</b>	<b>Mittagspause</b>
<b>14 Uhr</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse Teil 1</b>
<b>15 Uhr</b>	<b>Inputvorträge</b> <ol style="list-style-type: none"><li>Der Bestand auf dem Areal der Alten Tabakfabrik/Potentiale und Restriktionen</li><li>Bedarfe der Handwerkerschaft</li></ol>
<b>16 Uhr</b>	<b>Zweite Runde World Café Themenblock „Nutzungskombinationen, Gebäude, Freiräume und Umgebung“</b>
<b>18 Uhr</b>	<b>Ergebnispräsentation Teil 2</b>
<b>19 Uhr</b>	<b>Ausblick und Verabschiedung durch Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup</b>
<b>19:30 Uhr</b>	<b>„Offene Türen“ für Presse und Bürgerschaft</b>

## I 2 Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung

Schon seit längerer Zeit steht das Gewerbegebiet Grünwinkel im städtebaulichen Fokus der Stadt Karlsruhe, wo sie mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet mit den festgelegten Sanierungszielen konkrete Maßnahmen verfolgt.

Durch den unerwarteten Ankauf des Areals der Alten Tabakfabrik (ROTAG) konnte im Gewerbegebiet Grünwinkel ein Schlüsselgrundstück erworben werden, das durch seine Weiterentwicklung und den damit verbundenen neuen Nutzungen nicht nur einen besonderen Einfluss auf den konkreten Standort selbst ausüben wird, sondern das Potential aufweist, dem gesamten Gebiet zu einer maßgeblichen Aufwertung zu verhelfen.

Um sich dem ersten Schritt der Konversion des Areals zu nähern, bedurfte es der Definition eines Leitbildes für die künftige Entwicklung. Im Rahmen der Leitbildwerkstatt sollten Grundaussagen zur neuen Ausrichtung des Areals getroffen werden. Zwei übergeordnete Aspekte standen dabei im Fokus: **zum einen die Frage nach der künftigen Nutzung, zum anderen der grundsätzliche Umgang mit den Gebäuden und den Freiräumen des Areals. Beide Fragen stellten sich nicht nur für das Areal selbst, sondern auch in Bezug auf die Einbindung in die Nachbarschaft.**

In der gemeinsamen Diskussion mit der Politik, bürgerschaftlichen Vertretungen, Institutionen aus dem Bereich der potentiellen Nutzerschaft, Fachexpertinnen und Fachexperten, der Nachbarschaft und wissenschaftlicher Begleitung sollten Leitsätze erarbeitet werden, die auf die Gegebenheiten des Ortes zugeschnitten sind und die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals beleuchten. Die Ergebnisse der Leitbildwerkstatt dienen der Orientierung für die sich im Folgenden anschließenden, detaillierteren Planungen. Ziel war es, eine Konzeption zu entwickeln, die auf die Gegebenheiten des Ortes zugeschnitten ist, einen Mehrwert für das Quartier und die Gesamtstadt erwirkt und wirtschaftlich tragfähig ist.

Vielfältige Nutzungen schienen denkbar, darunter Handwerk oder lokales produzierendes (Klein-)Gewerbe ebenso wie kulturelle und kreative Nutzungen. Möglich ist unter dem bestehenden Planungsrecht für das Areal (wie in der Mehrheit der Gewerbegebiete) bislang nur die Verortung von Gewerbe, damit also in Teilen Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft, nicht aber Kulturnutzungen. Die ausführliche Beschreibung der Aufgabenstellung ist in Kapitel II angeführt, alle weiteren zu beachtenden Rahmenbedingungen, die das Areal betreffen, sind in Kapitel III näher beschrieben.

## I 3 Teilnehmende

Die Leitbildwerkstatt wurde konzipiert als Beteiligungsprozess mit Vertreterinnen und Vertretern aus verschiedensten Bereichen und Branchen (siehe Kapitel I 2). Die neue Ausrichtung des Areals sollte nicht anhand von Einzelinteressen entwickelt werden. Stattdessen sollte eine Reihe an diversen Vorstellungen und Belangen in das Verfahren einfließen, was sich in der Zusammensetzung des Teilnehmerkreises abbildete. Die Auswahl erfolgte in enger Abstimmung mit dem Kulturamt, dem Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung.

Folgender Beteiligtenkreis wurde zur Leitbildwerkstatt eingeladen:

### Fachmitglieder

Architektenkammer Baden-Württemberg, BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, Landesamt für Denkmalpflege, Architekturschaufenster e.V., Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Handwerkskammer Karlsruhe, Kreishandwerkerschaft Karlsruhe, Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung, Institut für Betriebsführung im DHI e.V., KEK Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur

### Interessenverbände

Bürgerverein Grünwinkel e.V., Stadtjugendausschuss e.V., Kulturring Karlsruhe e.V., ausgeschlachtet e.V., Bandprojekt

Karlsruhe e.V., Interessengemeinschaft Musiker:innen Karlsruhe, Initiative Tanz Karlsruhe, BdK Bund der Kunsthandwerker Baden-Württemberg e.V., Künstlerhaus Karlsruhe BBK e.V., die Anstoß e.V., Filmboard Karlsruhe e.V., MEKA Medienregion Karlsruhe e.V., AEN Automotive Engineering Network, CyberForum e.V., Karlsruher Institut für Technologie – Fakultät für Architektur, Staatliche Hochschule für Gestaltung, Artmann Immobilien GmbH

### Gemeinderätliche Vertretungen

GRÜNE, CDU, SPD, KAL/Die Partei, FDP, AfD, Die Linke., FÜR Karlsruhe/Freie Wähler

### Vertretungen der Stadtverwaltung

Dezernat 1, Dezernat 2, Dezernat 4, Dezernat 6, Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung/K3-Büro, Bauordnungsamt, Gartenbauamt, Kulturamt, Umweltamt, Presse- und Informationsamt, Stabsstelle Projektcontrolling

### Inputbeiträge

berchtoldkrass space&options (Karlsruhe), AAg LoebnerSchäferWeber (Heidelberg), Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH, Universität Stuttgart – Städtebau-Institut

## II Aufgabenstellung zur Leitbildentwicklung

Das Areal der Alten Tabakfabrik (ROTAG) im Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ liegt in einem besonderen städtebaulichen und politischen Fokus und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es wurde als Schlüsselgrundstück für die strategische Entwicklung des Gewerbegebietes identifiziert und nimmt für die Umsetzung der formulierten Sanierungsziele und der damit verbundenen Aufwertung des Gebietes eine zentrale Rolle ein.

Das Areal weist großes Potential an Entwicklungsmöglichkeiten auf, unterliegt aber auch einer Reihe zu beachtender Rahmenbedingungen, die in Kapitel III näher beschrieben sind.

Um sich dem ersten Schritt der Konversion des Areals zu nähern, bedurfte es der Definition eines Leitbildes für die künftige Entwicklung. Im Rahmen der Leitbildwerkstatt sollten hierzu Grundaussagen formuliert werden, wie sich das Areal in Zukunft entwickeln soll. Das angestrebte Leitbild gliederte sich dabei in zwei übergeordnete Aspekte: **zum einen stellte sich die Frage nach der künftigen Nutzung und zum anderen stand der grundsätzliche Umgang mit den Gebäuden und den Freiräumen des Areals zur Debatte. Beide Fragen stellten sich nicht nur für das Areal selbst, sondern auch in Bezug auf die Einbindung in die Nachbarschaft.**

Mit Blick auf die Nutzung wurden seit Bekanntwerden des Kaufes des Areals durch die städtische Tochtergesellschaft Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG schon verschiedene Ideen, Vorstellungen und Konzepte in die Diskussion um die Nachnutzung des Areals eingebracht.

Diese reichten von kulturellen Nutzungen und Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft bis hin zum Handwerk und produzierenden (Klein-)Gewerbe. Im Rahmen dieser Leitbildwerkstatt sollten die Ansätze aufgenommen und vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Areals, seiner Bedeutung für das Quartier und seiner Lage im Stadtgebiet diskutiert werden.

Möglich ist unter dem bestehenden Planungsrecht für das Areal (wie in der Mehrheit der Gewerbegebiete) bislang nur die Verortung von Gewerbe, damit also in Teilen Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft, nicht aber Kulturnutzungen. Sofern kulturelle Einrichtungen auf dem Areal etabliert werden sollten, wäre eine Änderung des gegenwärtigen Planungsrechts notwendig.

Im Hinblick auf die direkte Umgebung des Areals und der dort vorherrschenden hohen Lärmbelastung durch Nacharbeiten und zweier zentraler Verkehrsadern, die durch das Gebiet führen, wurde eine Nutzung durch Wohnen im Vorfeld ausgeschlossen. Auch der hohe Fehlbedarf an Gewerbeflächen (siehe Kapitel III 12) und die fehlenden Möglichkeiten, diese an anderer Stelle in der Stadt zu schaffen, spricht in eindeutiger Weise gegen die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnflächen. Für eine Nutzung durch soziale Zwecke in größerem Umfang (Schulen, Kindertageseinrichtungen, Jugendzentren etc.) besteht derzeit kein Bedarf an dieser Stelle, auch wenn die unzureichende verkehrliche Anbindung des Umweltverbundes zukünftig deutlich verbessert werden soll. Die Anbindung an die benachbarten Wohnquartiere bzw. die Haltestellen der Stadtbahn/Tram zu Fuß,

als auch per Fahrrad ist zurzeit noch wenig einladend und erfüllt nicht die in der Stadt Karlsruhe üblichen Standards einer sicheren Wegeführung. Auch dies soll zukünftig jedoch noch verbessert werden.

Dabei stellten sich neben Fragen der Nutzung des zum Teil denkmalgeschützten Bestandes auch Fragen nach einer möglichen baulichen Ergänzung des Areals. Die Rolle und Funktion des Außenraums sollten ebenso Gegenstand der Betrachtung sein.

Hierbei sollte es nicht darum gehen, schon in direkte Planungen einzusteigen, sondern sich mit dem Bestand zu beschäftigen und den Umgang mit diesem als auch eventuelle Veränderungs- und Ergänzungspotentiale zu identifizieren und für beides eine grobe Richtschnur anhand von Leitsätzen zu definieren. Dies sollte aber nicht nur im Fokus des seither sehr abgeschottet funktionierenden Areals passieren, sondern es sollten auch die Fragen diskutiert werden, wie und mit welchen Instrumenten sich das Areal in das umgebende Gewerbegebiet einbindet und welche Wechselbeziehungen mit der Nachbarschaft wünschenswert sind und eine positive Standortentwicklung nach sich ziehen können. Die Entwicklung des Areals der Alten Tabakfabrik wird hier als Chance für die weitere Entwicklung des gesamten Gewerbequartiers gesehen.

Die Definition des Leitbildes wurde im Kontext eines Beteiligungsprozesses mit der Politik, bürgerschaftlichen Vertretungen, Institutionen aus dem Bereich der potentiellen Nutzerschaft, Fachexpertinnen und Fachexperten, Nachbarn sowie mit wissenschaftlicher Begleitung diskutiert, um dadurch Grundaussagen zu der zukünftigen Ausrichtung des Areals zu erhalten. Diese Aussagen sollen Orientierung sein für die sich im Folgenden anschließenden, detaillierteren Planungen.

Für die gemeinsame Diskussion wurden im Vorfeld Leitfragen zu **vier übergeordneten Themen** ausgearbeitet, die zur **Definition des Leitbildes** dienen.

Im **Themenfeld zur künftigen Nutzung** ging es darum, welche Arten der Nutzung aus den Bereichen Kultur, Handwerk und urbaner Produktion für das Areal als geeignet und welche Nutzungsarten als ungeeignet erachtet werden. Es sollte hier auch erarbeitet werden, welche ergänzende Nutzungen eine Bereicherung für das Areal bedeuten und ob neben dem originären Arbeiten noch weitere Nutzungen wünschenswert sind. Im Hinblick auf den künftigen Nutzungskanon sollte überlegt werden, ob sich die Nutzung und die damit verbundene Stimmung auf dem Areal zu verschiedenen Tageszeiten möglicherweise verändert.

Ein weiteres **Themenfeld** widmete sich dem **Umgang mit dem Gebäudebestand** des Areals. Um die Identität des Areals zu wahren, bedarf es eines sensiblen Umgangs mit dem Gebäudebestand. Es sollte herausgearbeitet werden, welche der nicht denkmalgeschützten Gebäudeteile hierfür erhaltenswert sind und welche Teile dieses Bestandes unter Umständen für die Etablierung anderer Funktionen oder baulicher Ergänzungen nicht mehr relevant sind. Die potentiellen Bereiche für bauliche

Ergänzungen waren hier ebenfalls zu diskutieren. In diesem Themenblock sollte auch die Frage beantwortet werden, welche Sanierungsgrundsätze gelten müssen, um eine gelungene Konversion des Areals zu erreichen. Hierbei war gemeint, welche baulichen und technischen Standards innerhalb des Sanierungsvorhabens umgesetzt werden sollten.

Für die Definition der **Ausgestaltung der Freiräume** standen mehrere Fragestellungen zur Diskussion. Im Detail galt es zu beleuchten, welche Freiräume auf dem Areal für besonders wichtig erachtet werden, welche Funktionen die Freiräume künftig übernehmen sollen und welche Personenkreise diese nutzen werden. Im gegenwärtigen Zustand weisen die Freiräume sehr unterschiedliche Qualitäten auf und es sollte hierzu eine Haltung entwickelt werden, in welcher Form sich die Flächen weiterentwickeln müssen.

Die Stadt Karlsruhe hat sich bis zum Jahr 2050 die Klimaneutralität zum Ziel gesetzt. Im Hinblick darauf sollten in der Leitbildwerkstatt konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz erarbeitet werden, die langfristig gesehen eine Aufwertung des Areals erzielen und es sollte konkretisiert werden, welche Flächen das Potential für die Etablierung ökologisch besonderer Bereiche aufweisen.

In der Diskussion um die **Rolle des Areals** und seine **Einbindung in die Nachbarschaft** wurden verschiedene Aspekte untersucht. Das Areal soll im umgebenden Quartier und für die Gesamtstadt zentrale Funktionen übernehmen und als Impuls für die Entwicklung wirken, was näher beschrieben werden sollte. Das Quartier und die Nachbarschaft sollen künftig in Bezug zueinander stehen und es stand die Frage im Raum, inwiefern eine gegenseitige Beeinflussung stattfindet. Die Außen- und Innenbeziehungen des Areals wurden hier ebenfalls betrachtet. Des Weiteren sollten die bestehenden verkehrlichen Anbindungen des Areals und notwendige Optimierungen sowie die Beziehung zum nördlich angrenzenden Bahnhof Karlsruhe-West näher beleuchtet werden. Auch war zu definieren, welche konkreten Veränderungen in der Nachbarschaft als Voraussetzung für die bestmögliche Entwicklung des Areals notwendig sind.

Die moderierte Diskussion der Leitfragen fand in zwei Runden statt: Nach einem ersten fachlichen Input entwickelten die Teilnehmenden an fünf Gruppentischen zunächst Ideen zur zukünftigen Nutzung. Im Anschluss gab es zwei weitere Inputvorträge, gefolgt von einer zweiten Diskussionsrunde zu den Themen „Rolle des Areals“, „Nutzungskombinationen“, „Gebäude“, „Freiräume“ sowie „Blickbeziehungen“. Die Ergebnisse aus der ersten Runde sollten dabei in die Diskussion einbezogen werden. Ziel war es, zu jedem Themenbereich drei konkrete Leitsätze zu erarbeiten, die zur Definition des künftigen Leitbildes dienen sollten.

Die erste Runde sollte dabei verdeutlichen, wie weit sich das Spektrum an für die Teilnehmenden vorstellbaren Nutzungen für das Areal öffnet. Die zweite Runde sollte aufbauend darauf veranschaulichen, dass dieses Spektrum an Vorstellungen und Wünschen mit den Gegebenheiten auf dem Areal vereinbart werden muss. Dabei sollten insbesondere die Potentiale herausgearbeitet werden, aber auch die baulichen

und wirtschaftlichen Restriktionen hinsichtlich des zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestandes, der überbaubaren Freiflächen sowie des verbleibenden Außenraumes berücksichtigt werden.

Alle Teilnehmenden sollte sich am Ende der Werkstatt mit möglichst vielen Leitfragen beschäftigt haben. Ziel der Methode war es, bei allen Teilnehmenden eine Sensibilität für die zum Teil widerstreitenden Interessen und Anforderungen an das Areal zu vermitteln und die Möglichkeit zu schaffen, alle Aspekte der Entwicklung eines Areals im Zusammenhang zu diskutieren.

Dies war besonders wichtig, da **die Entwicklung des Areals unter dem Vorbehalt steht, dass sich alle Maßnahmen am Ende auch wirtschaftlich tragen müssen**. Es wäre aus Sicht einiger Nutzungsideen sicher hilfreich, wenn man eine künftige Förderung, beispielsweise über Investitions- oder Betriebskostenzuschüsse in die Kalkulation miteinbeziehen könnte. Angesichts der städtischen Haushaltslage in den kommenden Jahren, kann dies – zumindest für eine kommunale Förderung – ausgeschlossen werden. Auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklungsperspektive lässt stark vermuten, dass Entwicklungsideen, die auf Zuschüssen oder Fremdfinanzierung basieren, in absehbarer Zeit keine gute Umsetzungsperspektive haben.

### III Ergebnisse der Leitbildwerkstatt

Auf Basis der Aufgabenstellung wurden in der Leitbildwerkstatt – unterstützt durch das Moderationsbüro WEEBER+PARTNER (Stuttgart) – zu fünf Themenfeldern konkrete Leitsätze erarbeitet. In Gänze definieren sie das Leitbild zur künftigen Entwicklung der Alten Tabakfabrik (ROTAG).

Die Leitsätze als Grundlage der weiteren konzeptionellen Schritte wurden am 15. Juli 2022 durch den Aufsichtsrat der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG beschlossen.

#### 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“).
- Der Freiraum spiegelt die Vielfalt der Nutzungsmischung wider. 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.
- Auch bei Flora und Fauna passiert möglichst viel auf möglichst wenig Fläche.

#### 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.

## IV Ausblick

Auf Basis der Ergebnisse der Leitbildwerkstatt soll im Winter 2022/2023 eine Planungswerkstatt mit Fokus auf der städtebaulichen Entwicklung des Areals anschließen. Es ist angedacht, dass mehrere Planungsbüros aus den Bereichen Stadtentwicklung, Landschafts- und Verkehrsplanung in einem kooperativen Verfahren einen Strukturplan zur baulichen Entwicklung des Areals erarbeiten.

Des Weiteren wird man sich im Fortgang eingehender mit der Gebäudestruktur der Bestandsbauten befassen. Insbesondere die bisher ermittelten statischen Schwierigkeiten müssen im Detail untersucht werden, um konkrete Sanierungsmaßnahmen der betroffenen Bereiche definieren und umsetzen zu können.

In Bezug auf die Realisierungschancen der künftigen Nutzungen soll der Hinweis gegeben sein, dass Nutzungsideen mit einem sehr niedrighschwelligem Konzept, geringen Anforderungen und wenigen bzw. keinen Subventionsleistungen eher realisierbar sein werden als Nutzungen, deren Umsetzung von einer hohen und regelmäßigen Zuschussung bzw. Fremdfinanzierung abhängig ist. **Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der künftigen Ausrichtung des Areals und den damit verbundenen Nutzungen muss als langfristiges Ziel gegeben sein.**

## V Anhang

### V 1 Baugeschichtliche Entwicklung des Areals

In unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof zwischen Zeppelinstraße im Norden, Hardeckstraße im Osten, Stulzstraße im Süden und dem Areal des Briefverteilzentrums der Deutschen Post im Westen befindet sich im Gewerbegebiet Grünwinkel das rund drei Hektar große Areal der Alten Tabakfabrik (ROTAG). Mit der Fertigstellung des Bahnhofs im Jahr 1895 war Grünwinkel für den Güter- und Personenverkehr hervorragend erschlossen, was zugleich den Startschuss für den Bau erster Industriebetriebe bedeutete. Zu dieser Zeit befand sich das Areal im Besitz der Brauerei Sinner.

1910 bis 1911 erbaute die Firma **Billing & Zoller AG für Bau- und Kunstschlerei** auf dem Grundstück ihr neues Firmenareal, da die vorherige Fabrikanlage in der Wilhelmstraße durch einen Brand zerstört worden war. Das 1838 gegründete Unternehmen hatte sich mit der Zeit zu einer der größten Firmen im Bereich der Bau- und Möbelschreinerei sowie der Innendekoration entwickelt und über Deutschland hinaus einen Ruf als Hersteller von Luxusmöbeln und -täfelungen erworben.

Für die Herstellung von Fensterrahmen, Bau- und Kunstschlerarbeiten, Möbeln und Beschlägen wurden nach Plänen des Karlsruher Architekten Bernhard Josef Braun ein Fabrikgebäude mit markanter Sheddachhalle sowie ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude (Direktorenvilla) errichtet. Diese beiden Bauwerke stehen heute unter Denkmalschutz.

Durch den Ersten Weltkrieg verzeichnete Billing & Zoller große wirtschaftliche Einbußen, Aufträge mussten zurückgestellt werden und die Bauindustrie ging weitgehend zurück. Nach einem kurzen Aufschwung Mitte der 1920er-Jahre wurde die Firma durch die Weltwirtschaftskrise endgültig zahlungsunfähig, 1930 kam es zur Liquidation.

Ab 1933 wurde das Areal durch die **Rohtabakvergärungs-A.G. (ROTAG)** zur Einlagerung und weiteren Verarbeitung von Rohtabak genutzt. Das in Karlsruhe gegründete Unternehmen gehörte zum belgisch-holländischen Tabacofina-Konzern und war damit Mitglied der holländischen TEIC-Gruppe. Nach verschiedenen Firmenübernahmen und Fusionen ist ROTAG seit 2005 Teil des US-amerikanischen Konzerns Alliance One International, einem weltweit führenden Unternehmen in der Tabakverarbeitung.

Nach der Übernahme des Areals erweiterte ROTAG den Gebäudebestand im Laufe der Jahre um diverse Produktions- und Lagergebäude. Das auffälligste Bauwerk davon ist eine 80 Meter lange, sechsstöckige Fermentierungshalle, die 1960 fertiggestellt wurde und den Abschluss des Areals nach Südwesten bildet. Entworfen vom Architekturbüro Backhaus und Brosinsky, zählte die Halle damals zu den größten Bauwerken dieser Art in Karlsruhe. Nach Südosten wurde 1999 noch eine Leichtbauhalle an das Fabrikgebäude angebaut.

Die Produktion in Grünwinkel wurde schließlich 2018 eingestellt und die Verarbeitung des Rohtabaks nach Südfrankreich verlagert. Mitte 2019 konnte die städtische Tochtergesellschaft Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG das Areal erwerben.

Bis Ende des Jahres 2021 war das gesamte Areal noch an Alliance One International vermietet. Für die Leichtbauhalle und einen kleinen angrenzenden Lagerbereich wurde das Mietverhältnis verlängert, da sich der Abtransport der verbliebenen Lagerbestände des Rohtabaks pandemiebedingt verzögert.

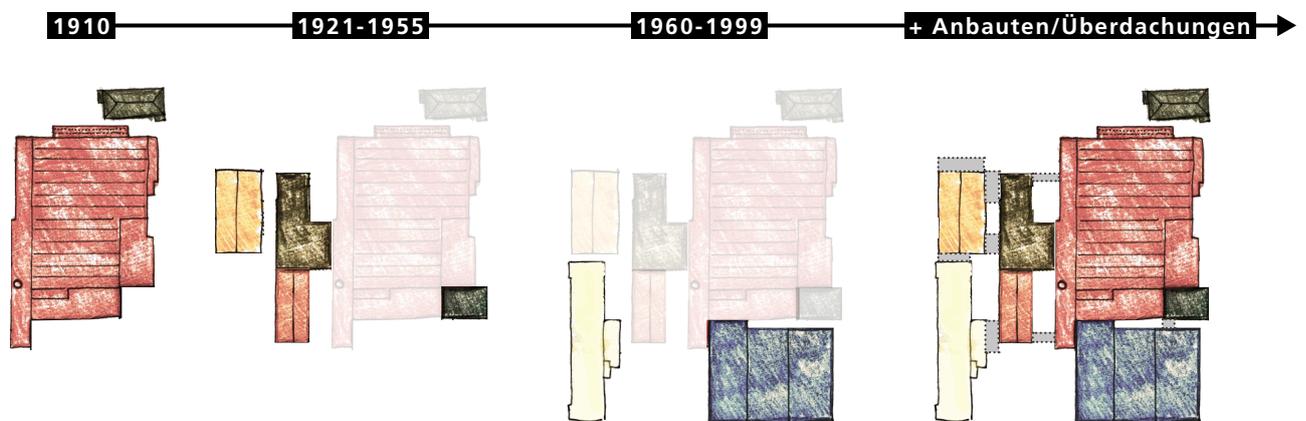


Abbildung 1: Baugeschichtliche Entwicklung des Areals (Quelle: Stadt Karlsruhe/A. Amann)

## V 2 Gebäudebestand



Abbildung 2: Schrägluftbild des Areals und seiner Umgebung, 2020 (Quelle: Liegenschaftsamt, Stadt Karlsruhe)

Das Areal der Alten Tabakfabrik ist gekennzeichnet durch ein Konglomerat an unterschiedlichen Gebäuden, die zwischen 1910 und 1999 erbaut wurden.

Der Zustand der Gebäude ist bemerkenswert „original“, was jedoch auch bedeutet, dass hier seit Jahren – teils seit Jahrzehnten – keine Unterhaltungsinvestitionen getätigt wurden.

Den Kern der Anlage bildet sicherlich die **Sheddachhalle (2)**, die 1910/11 vom Karlsruher Architekten Bernhard Josef Braun als Möbelfabrik für die Firma Billing & Zoller errichtet wurde. Sie kann als Beitrag zur durch den Industriebau eingeläuteten architektonischen Moderne des 20. Jahrhunderts gezählt werden. Ein weiteres markantes Gebäude ist die vergleichsweise historisierende **Direktorenvilla (1)**, die als Verwaltungsgebäude mit Wohnungen genutzt wurde und zeitgleich mit der Fabrikhalle errichtet wurde. Beide Bauten stehen unter Denkmalschutz.

Ab 1933 bis zum Verkauf wurde das Areal für die Lagerung und Verarbeitung von Rohtabak genutzt. Zu diesem Zweck wurde die Fabrikhalle sukzessive um heterogene Anbauten für die Produktion und Lagergebäude ergänzt.

Um den genauen Zustand des Gebäudebestandes zu erfassen und konkrete Sanierungsempfehlungen zu erhalten, wurden zwei Ingenieurbüros mit entsprechenden Referenzen mit einer Gebäudeexpertise beauftragt, die sämtliche Bauteile aus baukonstruktiver, tragwerksplanerischer sowie brandschutztechnischer Sicht beleuchtet.

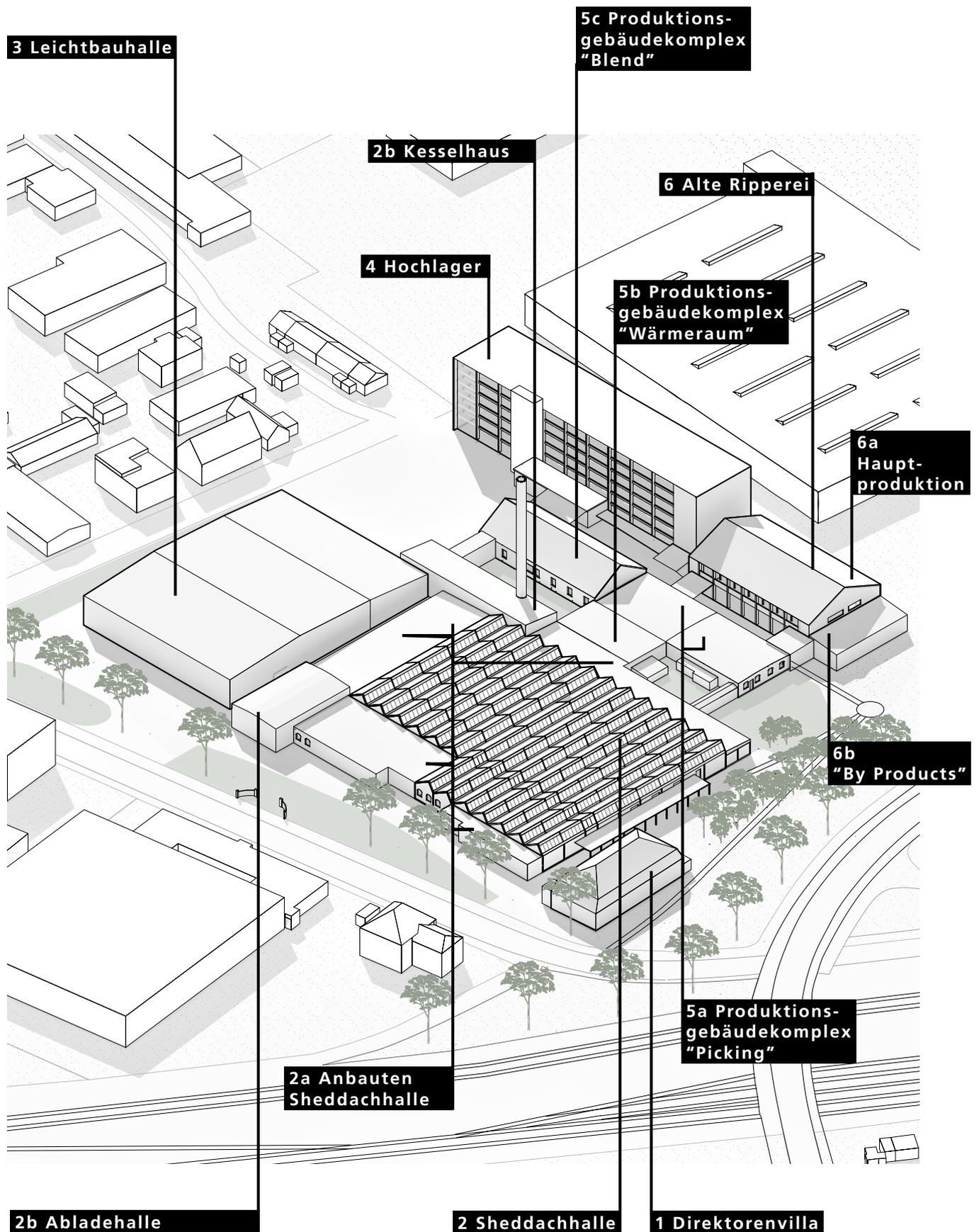


Abbildung 3: Axonometrie des Areals (Quelle: Stadt Karlsruhe/A. Amann/2022)



Abbildung 5: Lageplan (Quelle: AAg LoebnerSchäferWeber/2022)

**Der Zustand aller Gebäudeteile ist** – grob gesagt – **stark sanierungsbedürftig**. Abhängig von der späteren Nutzung ist in den Produktionshallen **sämtliche technische Infrastruktur zu erneuern bzw. größtenteils neu zu etablieren**. So sind abgesehen von der Direktorenvilla kaum beheizte Bereiche zu finden.

Die **Direktorenvilla (1)** weist als einziges Gebäude eine ausreichende technische Gebäudeausrüstung auf. Es ist jedoch auch hier auf Grund des Alters der Leitungen vor einer Umnutzung, die über einen temporären Charakter hinaus geht, von einer gesamthaften Erneuerung sämtlicher Medientrassen auszugehen. Die denkmalgeschützte Gebäudehülle kann vermutlich größtenteils ausgebessert werden. Der Austausch der Fenster ist wahrscheinlich, die Dachfläche in Schiefereindeckung muss langfristig erneuert werden.

Die **Sheddachhalle (2)** nebst **Anbauten (2a)** weist den höchsten Sanierungsbedarf auf und zeigt baujahrsbedingte und bauphysikalische Einschränkungen im Bereich Brand-, Schall-, Wärme- und Feuchteschutz. Die Dachflächen sind abgängig, die Dachkonstruktion teils schadhaft, die Tragstruktur unvollständig. Die Verglasung der Sheds mit Einscheibendrahtglas ist aus bauphysikalischer Sicht für fast alle Folgenutzungen nicht ausreichend und muss ausgetauscht werden, was auf Grund der schlanken Konstruktion besondere Detaillösungen erfordert. Im Untergeschoss wurden von Seiten der Tragwerksplaner eklatante Mängel der Betonrippendecken festgestellt. Die Decken wurden kurzfristig mittels Abstützungen gesichert und sind mittelfristig einer aufwändigen Betonsanierung zu unterziehen. Erforderliche Nebenflächen, wie z.B. Sanitäranlagen, sind in geringer Zahl vorhanden und allesamt abgängig. Aus brandschutztechnischer Sicht ist die Bildung von Abschnitten, z.B. durch das Hinwegnehmen der Verbindungsbauteile ratsam und in der Neukonzeption zu überprüfen. Die eingebauten, produktionsbedingten Versuchsanlagen und raumbildende Ausbauten müssen voraussichtlich für eine Folgenutzung rückgebaut werden. Ein nachträglicher Aufenthaltsbereich ist fensterlos, dieser Bereich sowie Teile der Produktionsflächen entsprechen zumindest auf Grund der Belichtungssituation nicht den Arbeitsstättenrichtlinien. Die sanitären Anlagen (WCs und Duschen) sind in sehr schlechtem Zustand, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über nicht mehr betriebssichere Elektroboiler. Eine weiter- oder umnutzbare Elektroversorgung existiert nicht.

Angrenzend bzw. dazugehörig befindet sich das **Kesselhaus mit Schornstein (2b)**. Beide baulichen Anlagen gehören zum denkmalgeschützten Kern des Ensembles, wobei insbesondere der Schlot als gestaltprägender Baukörper zwingend als erhaltenswert eingestuft werden muss. Inwiefern hierzu konstruktive Ertüchtigungen notwendig sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Die technischen Anlagen und Tanks sind größtenteils rückzubauen und schadstoffgerecht zu entsorgen.

Von den heterogenen Werk- und Lagerhallen ist die neueste die eingeschossige **Leichtbaulagerhalle (3)** aus dem Jahr 1999, in einem augenscheinlich guten Zustand. Die Stahlkonstruktion mit Satteldach aus Sandwichpaneelen weist keine Schäden auf. Es ist bis auf die elektrifizierte Einfahrtstore sowie eine rudimentäre Grundauleuchtung keine technische Infrastruktur vorhanden. Dieses Gebäude würde sich auch für eine vollständige Demontage und Wiederaufbau an anderer Stelle eignen.

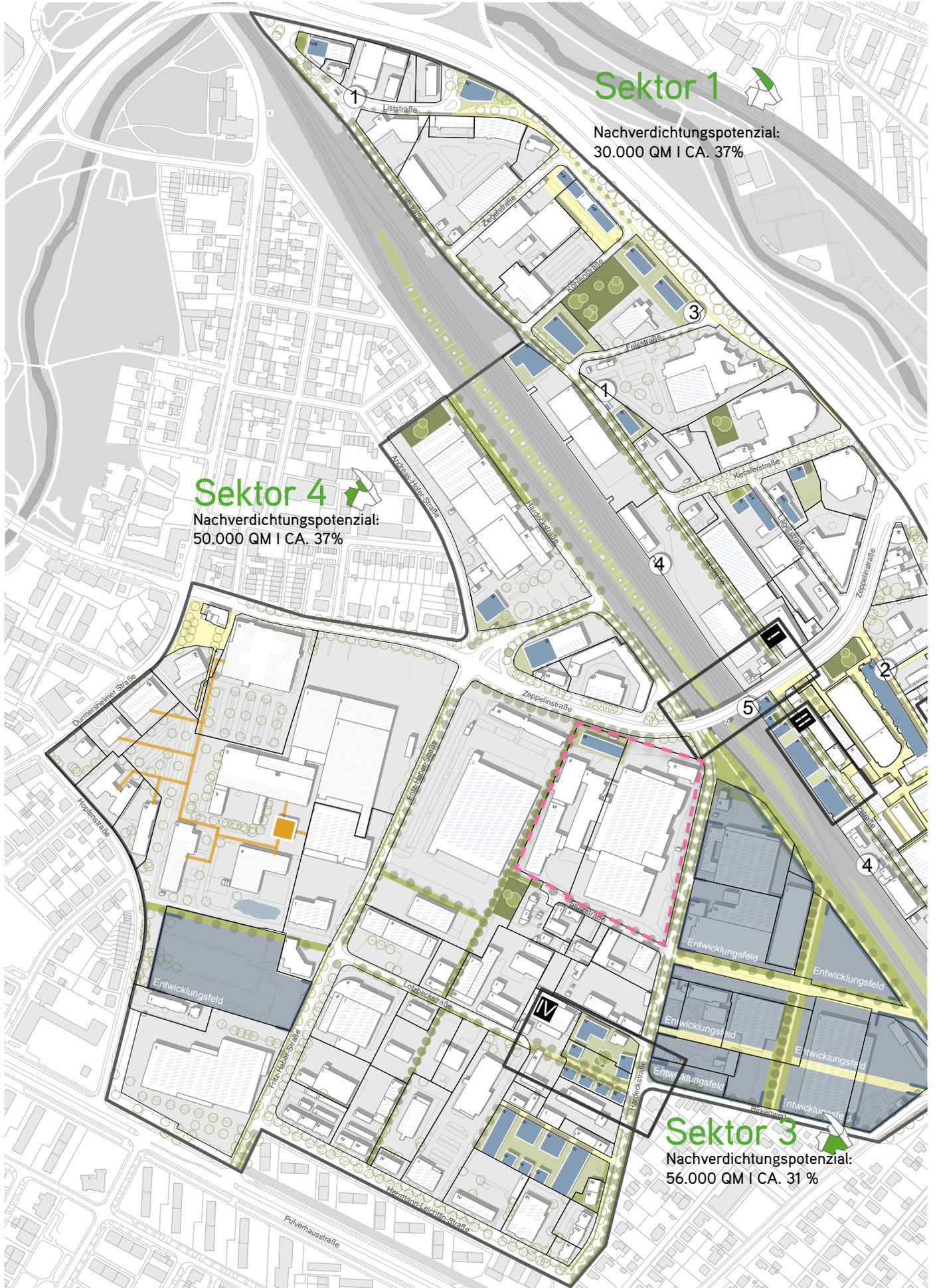
Als höchstes Gebäude stellt sich das nicht unterkellerte, **6-geschossige Hochlager (4)** entlang der westlichen Grundstücksgrenze dar. Dieser einfache, ungedämmte Massivbau wurde 1960 als Stahlbeton-Rahmenkonstruktion errichtet und weist damit die klassischen bauphysikalischen Schwachstellen seiner Bauzeit auf. Die Zwischendecken sind lediglich als zweilagige Holzbohlenkonstruktion gefertigt, die oberen Geschosse wurden aus diesem Grund bei einer Brandverhütungsschau vor wenigen Jahren aus der Nutzung genommen. Zwei Erschließungskerne in Stahlbeton – einer davon mit Lastenaufzug – gliedern den Baukörper. Aus Sicht des Brandschutzes werden voraussichtlich weitere abschnittsbildende Eingriffe und Entfluchtungsmöglichkeiten nötig sein, um eine Mehrgeschossigkeit bei der Grundfläche von rund 1.600 Quadratmetern konzeptionell zu ermöglichen. Die Elektroversorgung ist ebenfalls sehr rudimentär und nicht zukunftsfähig.

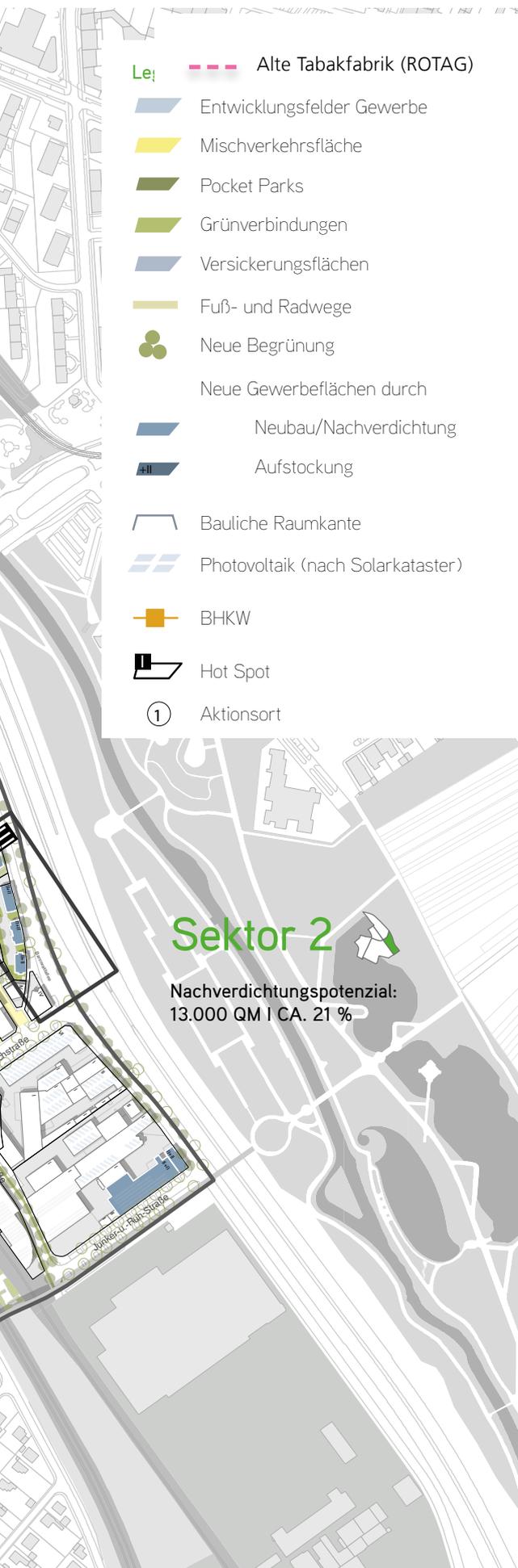
Der **Produktionsgebäudekomplex (5)** besteht aus mehreren Baukörpern, die miteinander verbunden sind und sich um zwei Innenhöfe gruppieren. Die Gebäude sind nicht unterkellert, ein- bis zweigeschossig und zeigen ebenfalls die bauzeittypischen bauphysikalischen Einschränkungen. Sie befinden sich in schlechtem Bauunterhaltungszustand. Die Holztragwerke der zweigeschossigen Gebäudeteile sind stellenweise ausgebessert, eine gesamthafte oder teilweise Erneuerung der konstruktiven Bauteile ist zu erwarten.

Sanitären Anlagen sind vorhanden, jedoch in sehr schlechtem Zustand und die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral ebenfalls über Elektroboiler, die so nicht weiterbetrieben werden können. Die Elektroerschließung ist auch hier sehr rudimentär und in ihrem jetzigen Zustand kaum weiter zu nutzen.

Die **Alte Ripperei (6)** ist nicht untergekellert, im Dachgeschoss befindet sich eine maschinelle Produktionsstraße, in der die Tabakblätter entrippt wurden. Die konstruktiven Bauteile sind teilweise zu erneuern. Die Gebäudehülle zeigt zunächst keine schadhafte Stellen, die bauphysikalische Situation ist der Bauzeit entsprechend und muss für eine Folgenutzung überarbeitet werden.

Die vor Ort verbliebenen Anlagen (Entrippungs-, Lüftungsanlagen, Schalttechnik) nehmen die Dachgeschoss- sowie Teile der Erdgeschossfläche ein und sind unter Umständen rückzubauen und schadstoffgerecht zu entsorgen.





### V 3 Modellvorhaben REGEKO

Das Areal der Alten Tabakfabrik liegt inmitten des Gewerbegebiets Grünwinkel und war damit auch Teil der Betrachtungen des Modellvorhabens REGEKO („Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“), in dem die Problemfelder und Potentiale des Gebiets genauer in den Fokus genommen wurden.

Das Gewerbegebiet Grünwinkel umfasst rund 79 Hektar und gehört zu den zahlreichen, in die Jahre gekommenen Gewerbeflächen, die nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Arbeiten entsprechen. Auch aufgrund seiner zentrumsnahen Lage gilt es als entscheidendes Gebiet für die **Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Karlsruhe** und bietet beste Voraussetzungen für eine Profilierung als **innovativer Ort für zukünftige Arbeitswelten** nach dem Räumlichen Leitbild der Stadt Karlsruhe (siehe Kapitel III 8). Gleichzeitig stellen die heterogene Nutzung und Baustruktur, die unzureichende Flächenauslastung sowie strukturelle Veränderungen große Herausforderungen für die Entwicklung des Gebiets dar.

In zwei Bausteinen widmete sich das Modellvorhaben der Frage, welche Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel geschaffen werden müssen.

#### 1. Baustein – Maßnahmenplan

Der erste Baustein „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ lief von Oktober 2015 bis November 2016. Daraus entstand ein **Maßnahmenplan**, der alle Vorschläge zur Aktivierung der Flächen-, Energie- und Ressourcenpotentiale zusammenfasst und die Optionen visualisiert.

#### 2. Baustein – Städtebaulicher Rahmenplan

Der zweite Baustein wurde über das ExWoSt-Programm „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten“ gefördert und lief von Dezember 2015 bis Oktober 2018. In diesem sollten die im ersten Baustein angestoßenen Entwicklungen verstetigt werden. Da sich der größte Teil der Flächen in Privateigentum befindet, war hierfür die Einbindung der Akteure vor Ort durch einen intensiven Beteiligungsprozess von besonderer Bedeutung.

Ziel des Vorhabens war es, durch die Aktivierung und Vernetzung der verschiedenen Akteure (Bürgerschaft, Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer, Gewerbetreibende, Expertinnen und Experten aus Forschung und Verwaltung) sowie eine anhaltende Wissensvermittlung Impulse zu setzen, um städtebauliche und funktionale Defizite zu beheben. Im Bestand sollte ein **Modellquartier für flächensparendes, innovatives und ressourcenoptimiertes Wirtschaften** entwickelt werden. Zentrales Ergebnis des Prozesses war ein Städtebaulicher Rahmenplan, der als Ergänzung des grundstücksbezogenen Maßnahmenplans konzipiert wurde und konkrete Aussagen zur städtebaulichen Erneuerung des Gebiets enthält.

## V 4 Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel

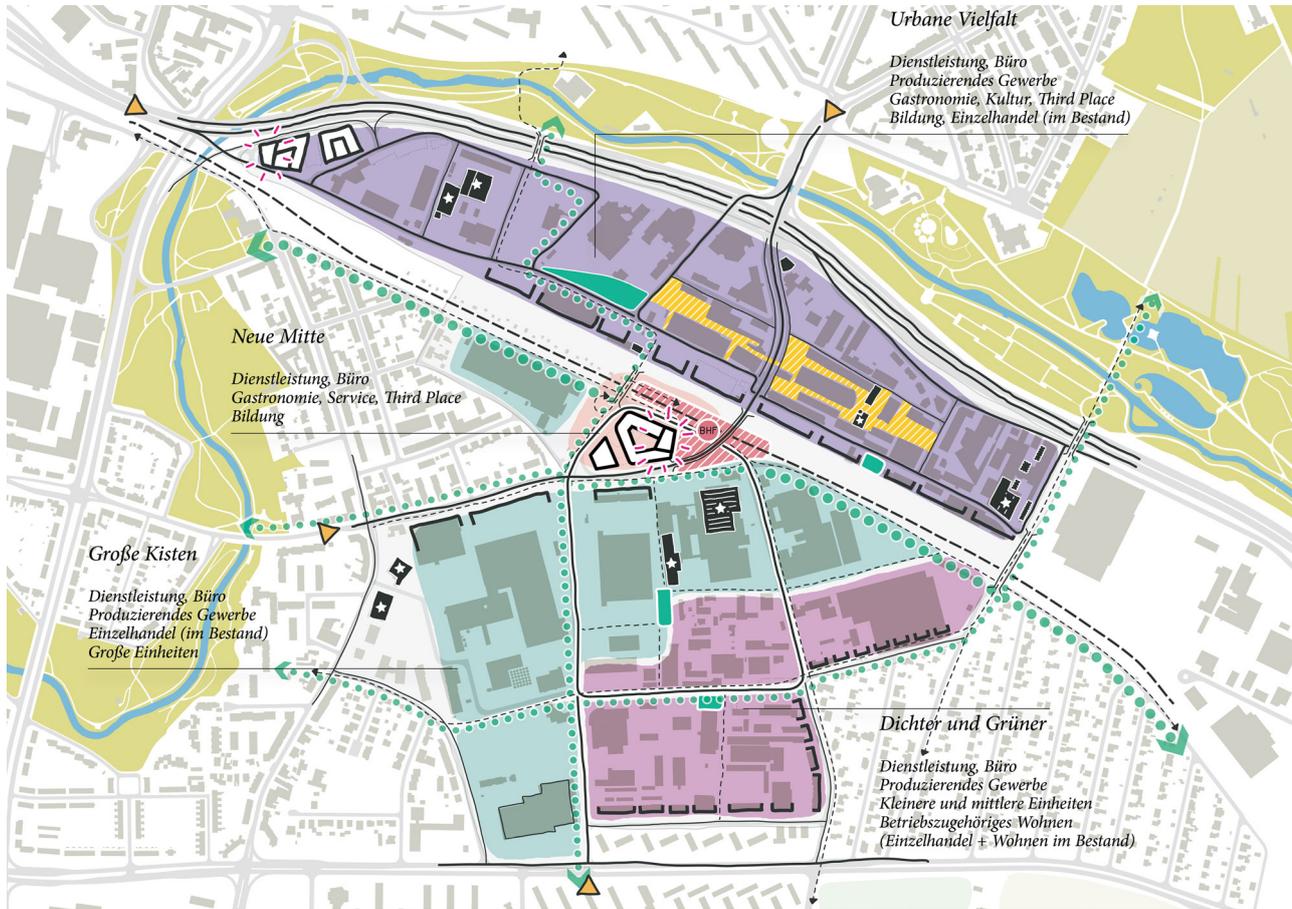


Abbildung 6: Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: REGEKO Endbericht © berchtoldkrass space&options/2018), siehe auch Ausschnitt S. 20-21

Der Städtebauliche Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel wurde im Rahmen des REGEKO-Vorhabens entwickelt und am 15. Mai 2018 durch den Gemeinderat beschlossen. Er dient als Grundlage für die langfristige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbegebiets und beinhaltet **die Vision eines dichten und multifunktionalen Gewerbegebiets**, welches eng mit den Nachbarquartieren verknüpft ist, eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und für umweltfreundliche Verkehre optimiert ist.

Der Rahmenplan trifft Aussagen zu Strukturbereichen, städtebaulichen Setzungen, dem Verkehrssystem sowie zu Grün- und Freiflächen. Im Folgenden werden die Festlegungen beleuchtet, die das Areal der Alten Tabakfabrik und die unmittelbare Umgebung betreffen.

Der **Strukturbereich „Große Kisten“**, in dem sich auch das Areal der Alten Tabakfabrik befindet, verfügt als zusammenhängendes Gebiet über große Grundstücke, die mit großvolumigen Gebäuden besetzt sind. Dies ist im innerstädtischen Kontext in Karlsruhe eine Seltenheit. Daran sollte auch langfristig aus strategischen Gründen festgehalten werden, um in diesem Strukturbereich gegebenenfalls freiwerdende Grundstücke für Ansiedlungen von möglichst

arbeitsplatzintensiven hochwertigen Nutzungen, auch aus dem gewerblich-industriellen Bereich, vorzuhalten. Dachflächen sollten zur Energiegewinnung genutzt und/oder begrünt werden.

Zu diesem Strukturbereich gehören auch das Briefverteilzentrum der Deutschen Post im Westen – direkt angrenzend zum Areal der Alten Tabakfabrik – sowie die großen Industriebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten, wo sich Niederlassungen eines Heizungstechnik- und eines Maschinenbauunternehmens befinden.

Nördlich angrenzend an das Areal der Alten Tabakfabrik ist der **Strukturbereich „Neue Mitte Westbahnhof“** verortet. Durch seine zentrale Lage hat dieser Bereich eine Sonderstellung im Gebiet, die durch die Ausbildung eines neuen Hochpunkts noch hervorgehoben werden könnte. Es sind Nutzungen mit einer hohen Arbeitsplatz- oder Besucherichte anzustreben.

Der Bereich hat das Potential, zu einem neuen Mobilitätsknoten und belebten Mittelpunkt des Quartiers ausgebaut zu werden. Für die Ausbildung eines neuen Quartierszentrums ist auch die Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke von großer Bedeutung, da sie zur Akzeptanz und Belebung des öffentlichen Raumes beitragen können. Gedacht ist daher an eine Nutzung,

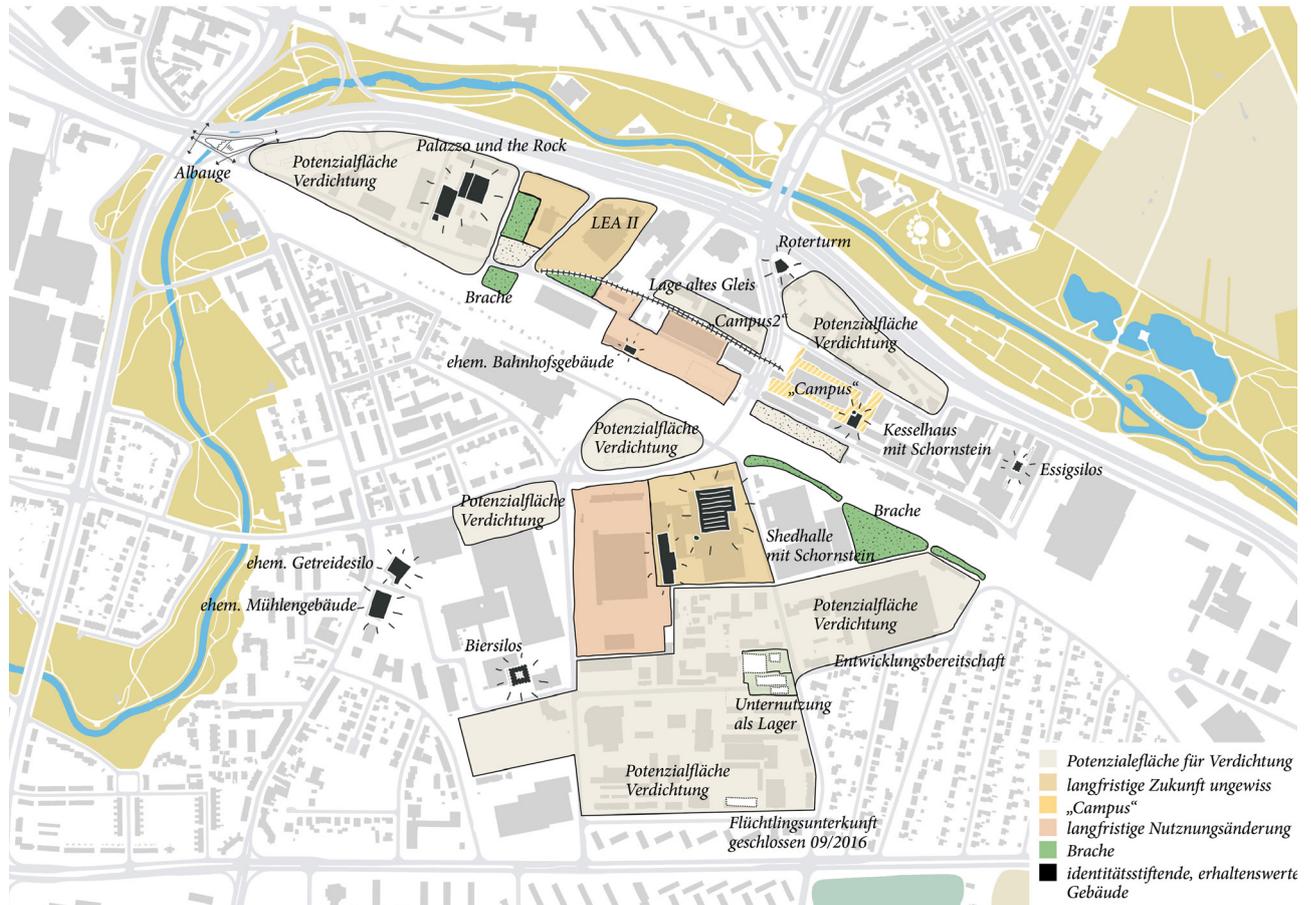


Abbildung 7: Rahmenplan Zukunftskarte (Quelle: REGEKO Endbericht © berchtoldkrass space&options/2018)

die sich sehr vielfältig darstellt, öffentlich zugänglich bleibt und von sozialer und gastronomischer Nutzung ergänzt wird.

Aktuell sind in diesem Strukturbereich diverse Gewerbe- und Büroflächen sowie ein Fitnessstudio verortet.

Südlich des Areals der Alten Tabakfabrik liegt der **Strukturbereich „Dichter und Grüner“**. Die heute nahezu vollständig versiegelte Fläche ist nur mäßig dicht bebaut. Durch einen neuen Bebauungsplan „Westlich der Hardeckstraße“, der aktuell in Bearbeitung ist, sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung, Durchgrünung und Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume geschaffen werden.

In diesem Strukturbereich ist Richtung Südosten (Ecke Hardeckstraße/Birkenweg) auch das ehemalige Areal eines Logistikunternehmens verortet.

Kern der **infrastrukturellen Optimierung** ist der Umbau zu einem System aus Erschließungsringen und einer verbesserten An- und Durchbindung für den Rad- und Fußverkehr, um das Gebiet stark mit den Nachbarquartieren zu vernetzen. Der Haltepunkt Karlsruhe West wird zu einem multimodalen Mobilitätsknoten erweitert.

Mit Ausnahme des Bereichs um das Kesselhaus gibt es im Gebiet so gut wie keine **Grün- und Freiräume**, die zum Aufenthalt geeignet sind. Im Rahmenplan werden unter anderem „Pocket Parks“ innerhalb der Gewerbegebiete sowie Baumbepflanzungen entlang der Auto- und Radverkehrsstraßen vorgesehen. Begrünungspotential bieten zudem die Dachflächen der großvolumigen Gewerbebauten.

In einer Zukunftskarte sind die verschiedenen Veränderungspotentiale des Gewerbegebiets Grünwinkel abgebildet und die Bauwerke hervorgehoben, die für die **Identität des Gebiets** von Bedeutung und in weiteren Entwicklungsschritten daher **erhaltenswert** sind. Zu diesen gehören auch die Sheddachhalle mit Schornstein sowie das sechsgeschossige Lagergebäude auf dem Areal der Alten Tabakfabrik.

Weitere Informationen und die vollständige Dokumentation des Rahmenplans sind auf der städtischen Homepage zu finden:

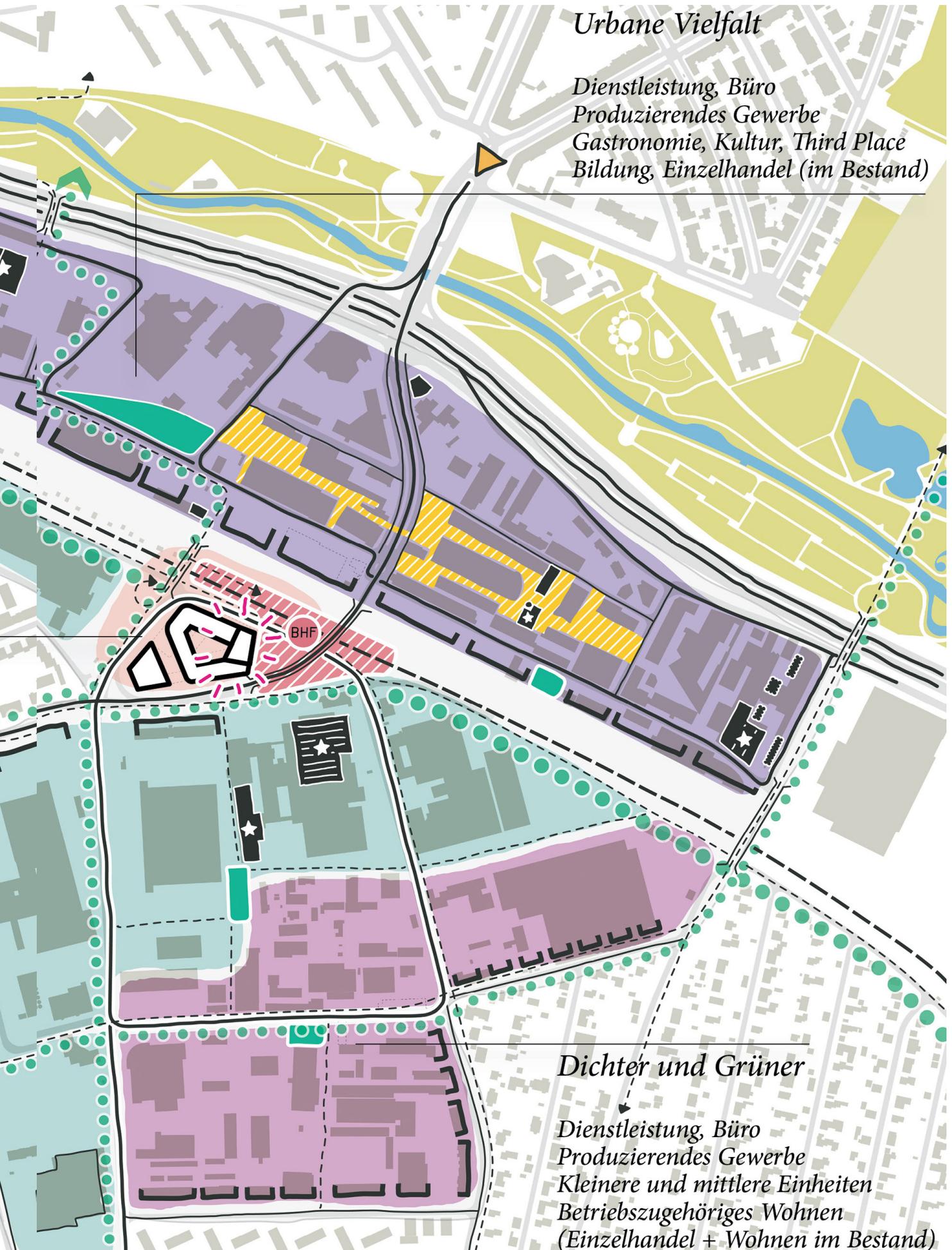
[www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/staedtebauliche-rahmenplaene](http://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/staedtebauliche-rahmenplaene)



Abbildung 8: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: REGEKO Endbericht © berchtoldkrass space&options/2018)

## Urbane Vielfalt

Dienstleistung, Büro  
Produzierendes Gewerbe  
Gastronomie, Kultur, Third Place  
Bildung, Einzelhandel (im Bestand)



## Dichter und Grüner

Dienstleistung, Büro  
Produzierendes Gewerbe  
Kleinere und mittlere Einheiten  
Betriebszugehöriges Wohnen  
(Einzelhandel + Wohnen im Bestand)

## V 5 Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“

Da im Rahmen von REGEKO städtebauliche Missstände im Gewerbegebiet Grünwinkel festgestellt werden konnten, beschloss der Gemeinderat am 14. Mai 2019 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Festsetzung eines förmlichen Sanierungsverfahrens. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets deckt sich dabei größtenteils mit der Abgrenzung des Rahmenplans.

Nach der Aufnahme im städtebaulichen Sanierungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) im April 2020 wurde das Gewerbegebiet Grünwinkel durch Gemeinderatsbeschluss am 21. Juli 2020 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Der Sanierungszeitraum läuft vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2033.

Folgende übergeordnete **Sanierungsziele** werden verfolgt:

- Der öffentliche Raum soll in den kommenden Jahren sukzessive aufgewertet und die Belebung des Gewerbegebiets vorangetrieben werden.
- Der bestehende Gewerbebesatz soll stabilisiert und, wo möglich, nachverdichtet werden.
- Durch Flächenentsiegelung soll die Durchgrünung des Gebiets erreicht werden.
- Es ist eine verkehrliche Neuordnung des Gebiets geplant.
- Eine besondere Bedeutung kommt der Aufwertung des Westbahnhof-Areals und der Schaffung einer neuen Quartiersmitte zu.
- Einige Areale im Süden des Gewerbegebiets sollen neu geordnet werden.

Im Zuge des Rahmenplans haben sich 14 Handlungsfelder als wesentliche Aspekte für Sanierungsmaßnahmen herauskristallisiert, die in einen **Maßnahmenplan** überführt wurden. Im Folgenden werden die Maßnahmen erläutert, die im Zusammenhang mit der Alten Tabakfabrik stehen.

Der Straßenquerschnitt der **Stulzstraße (2)**, die südlich an das Areal der Alten Tabakfabrik grenzt, soll verbreitert werden. Die zeitliche Abwicklung hängt auch vom Areal der Alten Tabakfabrik ab.

Der **Westbahnhof (3)** ist neben dem Hauptbahnhof und dem Bahnhof Durlach der dritte Karlsruher Bahnhof. Damit kommt ihm eine besondere Bedeutung als Quartiersmittelpunkt und als lebendiger, attraktiver Raum zu. Für viele Firmen, insbesondere im Dienstleistungsbereich, ist eine Lage unmittelbar an einem Mobilitäts-Hub attraktiv. Eine angestrebte hohe Arbeitsplatzdichte sorgt für eine zusätzliche Belebung des Haltepunkts und setzt einen neuen Impuls für das Quartier. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr soll verbessert werden. Um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr anzubieten und den öffentlichen Nahverkehr weiter auszubauen, soll der Westbahnhof als Mobilitätsknoten ausgebaut werden. Der Kreuzungsbereich

Zeppelinstraße/Hardeckstraße soll städtebaulich gefasst werden und für die quartiersinterne Verteilung neu geordnet werden.

Derzeit ist von der Brücke Zeppelinstraße keine komfortable Anbindung an die Gleise möglich. Die vorgeschlagene **Fußgänger- und Radfahrerbrücke (4)** aus der Liststraße könnte direkt alle Bahnsteige erschließen und für eine schnelle Verbindung von diesem zentralen Punkt in die nahe gelegene Weststadt sorgen.

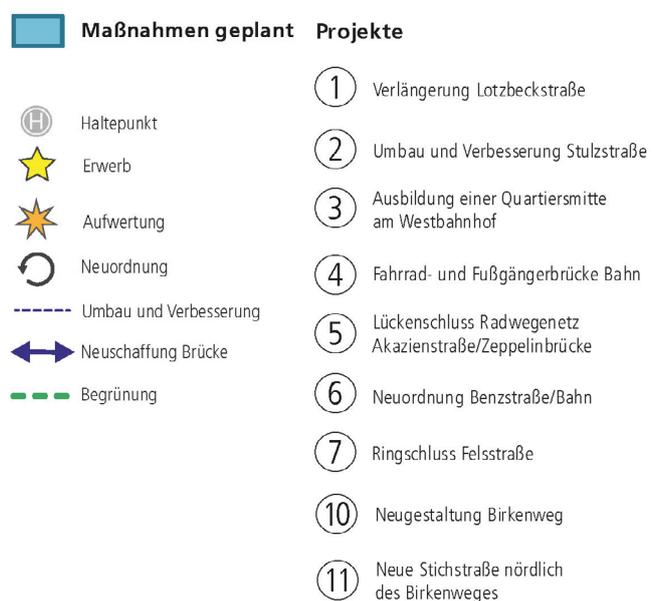
Ein **Lückenschluss im Radwegenetz (5)** zwischen der Akazienstraße und der Zeppelinbrücke ermöglicht eine durchgängige Radwegeverbindung entlang der Bahngleise und stellt daher ein wichtiges Element im gesamtstädtischen Radwegenetz dar.

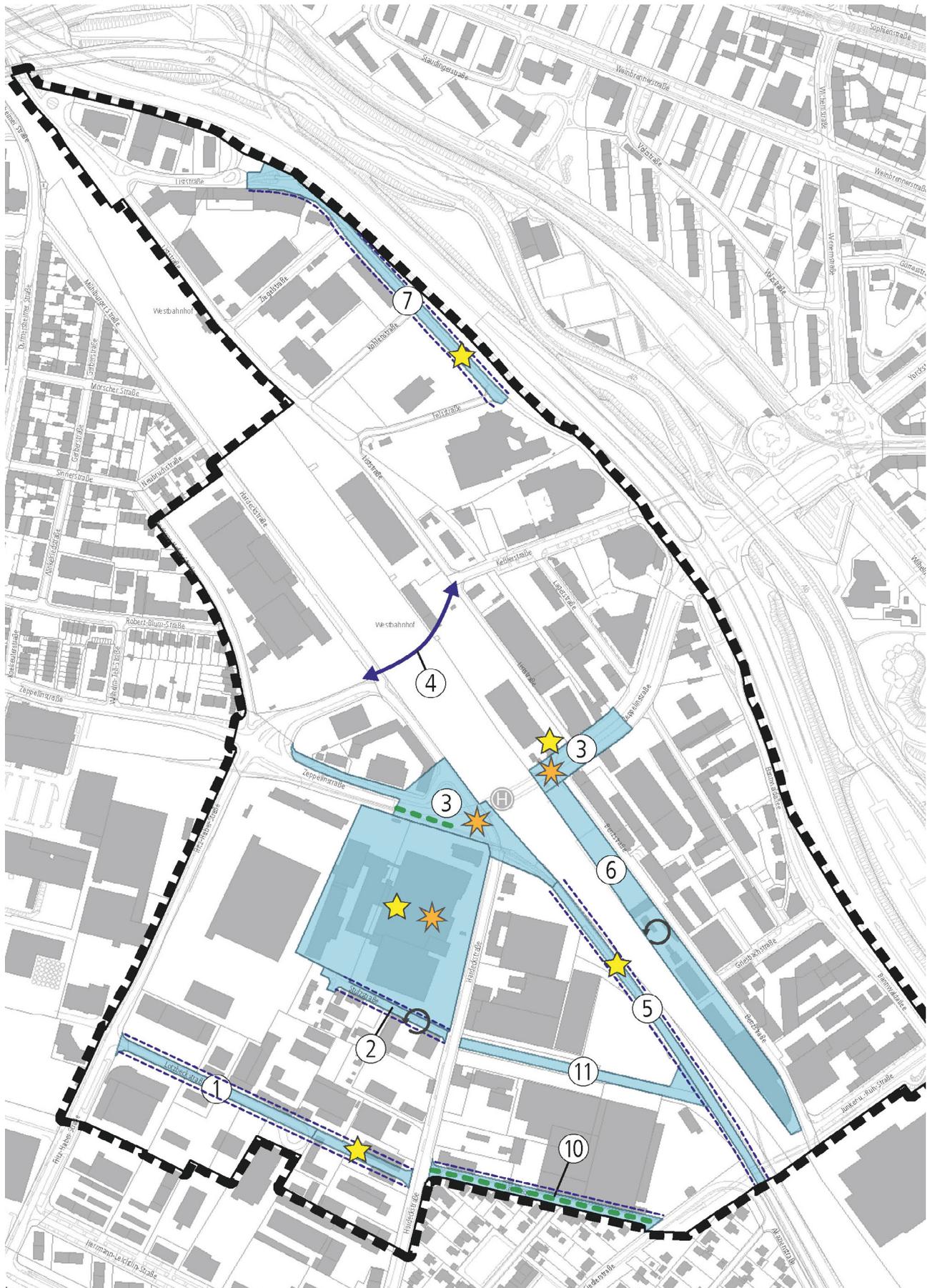
Neben der gezielten städtebaulichen Neuordnung an infrastrukturell wichtigen Punkten sollen **identitätsstiftende Bestandsgebäude** erhalten und modernisiert werden. Der Inwertsetzung der ortsbildprägenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude und energetischen Sanierung kommt dabei eine Schlüsselrolle im Quartier zu.

Zur klimatischen Aufwertung des Gebiets sollen geschlossene Oberflächen **entsiegelt** werden. Aktuell sind große Teile des Gewerbegebiets durch hohe Versiegelung sowie großflächige Infrastrukturanlagen wie Parkplätze und Abstellflächen geprägt. Es gibt im Gebiet so gut wie keine Grün- und Freiräume, die zum Aufenthalt geeignet sind.

Abbildung 9 (rechts): Maßnahmenübersicht

(Quelle: Sanierungsgebiet: „Gewerbegebiet Grünwinkel“ © Stadt Karlsruhe/2019)





## V 6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gegenwärtig gilt auf dem Areal der Alten Tabakfabrik der Bebauungsplan 614. Dieser setzt dort ein Gewerbegebiet mit einigen Abweichungen im Vergleich zu §8 BauNVO fest. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest.

Mit dem bestehenden Planungsrecht lassen sich viele im Sanierungsverfahren und den übergeordneten Planungswerken definierten Sanierungsziele nicht umsetzen. Auf dem Areal

soll zukünftig ein breiter Nutzungsmix sowohl aus typischen Gewerbebetrieben – wie Handwerk und produzierendes Gewerbe – als auch Betrieben aus der Kultur- und Kreativwirtschaft angesiedelt werden. Um dies zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung zwingend notwendig, mit welcher dann ebenfalls ein Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden kann.

Die Ergebnisse der Leitbildwerkstatt sollen als Grundlagen in das sich voraussichtlich anschließende Bebauungsplanverfahren einfließen.

## V 7 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das Gewerbegebiet Grünwinkel und auch das Areal der Alten Tabakfabrik selbst weisen eine unzureichende verkehrliche Erschließung und Anbindungssituation auf. Ziel der infrastrukturellen Optimierung soll eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit sein, auch insbesondere eine verbesserte An- und Durchbindung für den Rad- und Fußverkehr.

Es ist eine umfassende Neugestaltung des öffentlichen Bereichs um den nördlich angrenzenden Westbahnhof geplant. Dieser soll im Zuge des Sanierungsgebiets zu einem multimodalen Mobilitätsknoten aufgewertet werden und künftig einen lebendigen, attraktiv gestalteten Raum mit Aufenthaltsqualitäten und Identifikationswirkung darstellen. Im Zuge dessen soll eine fußläufige Durchgängigkeit zwischen dem Areal der Alten

Tabakfabrik und dem Westbahnhof hergestellt werden, um beide Bereiche zu verbinden. Diese fußläufige Verbindung soll weiter nach Süden bis an die Stulzstraße und weiter bis zur Lotzbeckstraße durchgebunden werden.

Die Stulzstraße südlich des Areals befindet sich in einem stark verbesserungswürdigen Zustand. Es ist geplant, die Stulzstraße zu sanieren, den Straßenraum zu ordnen, zu begrünen und eventuell zu verbreitern, um einen attraktiven Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer zu etablieren. Es wäre denkbar, die Stulzstraße als zweite Erschließungsstraße für den hinteren Grundstücksteil des Areals heranzuziehen. Hierfür müssen allerdings die eben genannten Maßnahmen vollzogen werden.

## V 8 Übergeordnetes Konzept „Räumliches Leitbild Karlsruhe“

Das Räumliche Leitbild Karlsruhe ist ein auf breiter Basis mit Bürgerschaft, städtischen Gremien und Verwaltung in einem langjährigen Planungsprozess erarbeiteter, gesamtstädtischer Plan zur zukünftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Karlsruhe. Im Dezember 2016 hat der Karlsruher Gemeinderat das Räumliche Leitbild Karlsruhe als Rahmenplan mit der daraus resultierenden Verbindlichkeit beschlossen. Es definiert die Leitlinien für künftige planerische Entscheidungen und dient als Rahmen zur Orientierung für die Praxis.

Im Rahmen des Leitbildprozesses wurden sieben strategische Stoßrichtungen erarbeitet, die als prägende Eckpfeiler dienen und die Entwicklungsrichtungen der Stadt vorgeben. Als eine

der Stoßrichtungen wurde das „Dynamische Band“ identifiziert, das sich entlang der Südtangente u-förmig um die Kernstadt legt. In diesem Bereich befindet sich der größte Anteil an Gewerbeflächen, die mit den vorhandenen Infrastrukturen und den bestehenden Freiräumen das „Dynamische Band“ bilden – das Gewerbegebiet Grünwinkel ist ein Teil dessen.

Diese Zone ist zumeist in einzelne, auf sich selbst bezogene Teilräume unterteilt und weist kaum öffentliche Grün- und Freiräume auf. Sie besitzt eine heterogene Baustruktur mit einer Mischung aus Industriebrachen und -gebäuden, Gewerbebauten und Hochhäusern mit Dienstleistungsnutzung.



Abbildung 10: Räumliches Leitbild Karlsruhe, Stoßrichtung „Dynamisches Band“ (Quelle: Sanierungsgebiet: „Gewerbegebiet Grünwinkel“ © Büro MESS/2016)

Folgende konzeptionelle Ziele definiert das „Dynamische Band“:

- Stadtraum – Stadteingänge baulich gestalten; Stadtraum Südtangente vielfältig sich- und erlebbar machen
- Grün – Doppelte Innenentwicklung; Vernetzung; Klimaanpassung; so viel Grün im Quartier wie möglich
- Nutzung – Gewerbe stärken; Sachen möglich machen, die in der Kernstadt nicht funktionieren
- Mobilität – Öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr ausbauen; Lage ins Bewusstsein bringen

Die zentralen Ergebnisse und die vollständige Dokumentation des Konzeptes „Räumliches Leitbild Karlsruhe“ sind auf der städtischen Homepage zu finden:

[www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/raeumliches-leitbild](http://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/raeumliches-leitbild)

## V 9 Übergeordnetes Konzept „Höhenentwicklung in Karlsruhe“

Das Höhenentwicklungskonzept, das 2020 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, verfolgt den Anspruch, dass jedes hohe Gebäude einen Mehrwert für die Stadt Karlsruhe erzeugen muss. Dieser Ansatz und die Qualitätssicherung bei der Umsetzung sind zwingende Voraussetzung für eine Höhenentwicklung im Stadtgebiet. Zukünftige Planungen von hohen Gebäuden werden daher zum einen auf programmatische Kriterien geprüft, also zum Beispiel die Art der Nutzung und die Klimawirksamkeit der Gebäude selbst. Da nicht jeder Bereich von Karlsruhe für eine hohe Bebauung gleich gut oder schlecht geeignet ist, spielen zum anderen räumlich-gestalterische Kriterien eine Rolle, welche sich aus der Lage des Gebäudes in der Stadt ergeben.

Die Kriterien des Höhenentwicklungskonzeptes sind demnach wichtige Prämissen bei der Bewertung von entsprechenden Planungsvorhaben. Im Einzelnen werden dabei folgende Punkte bewertet:

- Die Bezugnahme zum städtischen Kontext
- Der Beitrag zur Nutzungsmischung bzw. zur Lebendigkeit des Ortes
- Der Beitrag zur Ökologie/zur Freiraumqualität/zum Stadtklima
- Der Beitrag zur stadtverträglichen Mobilität
- Der Beitrag zur Baukultur/zur Stadtgestaltung/zum baulichen Erbe

Die Stadt Karlsruhe weist insgesamt sechs Zonen mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik und Eignung für eine Höhenentwicklung auf. Das Gewerbegebiet Grünwinkel befindet sich in der in Kapitel III 9 näher beschriebenen Zone „Dynamisches Band“, in dem laut Höhenentwicklungskonzept eine Höhenentwicklung möglich ist. Sofern entsprechendes Planrecht (siehe Kapitel III 6) besteht, können neue Gebäude eine Höhe bis zu 36 Meter aufweisen. Unter Schaffung von städtebaulichen Mehrwerten – wie oben erwähnt – ist eine Höhe von bis zu 60 Metern denkbar. Gegenwärtig befindet sich mit der 6-stöckigen Lagerhalle des Areals (circa 24 Meter) bereits ein markanter Hochpunkt im Gewerbegebiet.

Die zentralen Ergebnisse und die vollständige Dokumentation des Höhenentwicklungskonzeptes sind auf der städtischen Homepage zu finden:

[www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/konzept-hoehenentwicklung-karlsruhe](http://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/konzept-hoehenentwicklung-karlsruhe)

## V 10 Klimaschutzkonzept 2030

Die Stadt Karlsruhe hat sich bis 2050 die Klimaneutralität als langfristiges Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen, hat der Gemeinderat mit dem Klimaschutzkonzept 2030 weitreichende Beschlüsse zur erforderlichen CO<sub>2</sub>-Reduktion gefasst.

Bei der Sanierung der Gebäude bzw. bei Neubauten ist darauf hinzuwirken, dass die Gebäude soweit als möglich klimaneutral konzipiert werden. Das bedeutet die weitestgehende Verwendung von erneuerbaren Energien und die Planung einer energetisch hocheffizienten Baustruktur – bzw. -gestaltung. Sofern möglich ist dabei auch eine Nahwärmeversorgung gegebenenfalls mit Nachbargrundstücken in Betracht zu ziehen.

Die zentralen Ergebnisse und die vollständige Dokumentation des Klimaschutzkonzeptes 2030 sind auf der städtischen Homepage zu finden:

[www.karlsruhe.de/umwelt-klima/klimaschutz-klimaanpassung/klimaschutzaktivitaeten-der-stadt-karlsruhe/klimaschutzziele-der-stadt-karlsruhe](http://www.karlsruhe.de/umwelt-klima/klimaschutz-klimaanpassung/klimaschutzaktivitaeten-der-stadt-karlsruhe/klimaschutzziele-der-stadt-karlsruhe)

## V 11 Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung

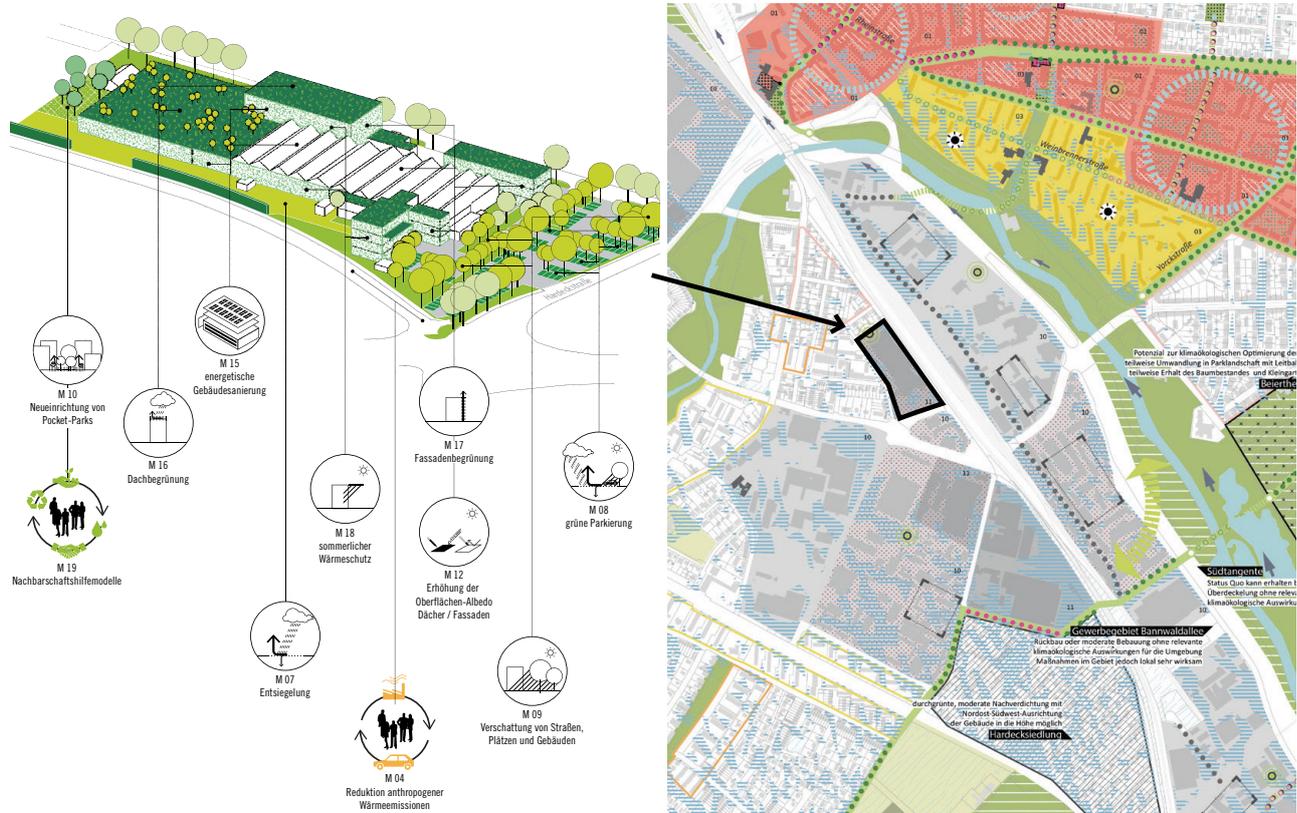


Abbildung 11: Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung: Hot-Spot Industrie (Quelle: Sanierungsgebiet: „Gewerbegebiet Grünwinkel“ © berchtoldkrass space&options/2015)

Die Stadt Karlsruhe hat sich bis 2050 die Klimaneutralität als langfristiges Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen, hat der Gemeinderat mit dem Klimaschutzkonzept 2030 weitreichende Beschlüsse zur erforderlichen CO<sub>2</sub>-Reduktion gefasst. Darin enthalten ist der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung, der 2015 als „sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB seitens des Gemeinderates beschlossen wurde und maßgeblich Berücksichtigung bei z.B. städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau oder auch sonstigen planerischen Maßnahmen findet.

Im Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung befindet sich der am stärksten belastete Hot-Spot beim Stadtstrukturtyp „Industriegebiet“ innerhalb des Gewerbegebietes Grünwinkel. Er zeichnet sich durch einen starken Effekt einer städtischen Hitzeinsel aus – die damit verbundenen gesundheitlichen Risiken der Bevölkerung sind von herausragender Bedeutung. Weite Teile des Gewerbegebietes sind durch eine hohe Versiegelung sowie großflächige Infrastrukturanlagen geprägt. Zu Letzterem gehören unter anderem Parkplätze und Abstellflächen. Der im Klimaanpassungsplan beschriebene Hot-Spot verfügt außer in den Straßenräumen kaum über weitere öffentliche und private Freiräume. Nutzbare, qualifizierte Grünflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Ein nachhaltiges Gewerbegebiet geht bewusst mit Ressourcen um und soll einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist generell eine Reduzierung der Versiegelung, eine ausreichende Beschattung durch Bäume sowie eine Dach- oder Fassadenbegrünung anzustreben. In Bezug auf Verschattung und Entsiegelung sowie Versickerung und Entwässerung bestehen neben Maßnahmen auf privaten Flächen auch noch deutliche Potentiale im öffentlichen Raum. Gerade im gewerblichen Bereich mit teilweise großen Gebäudevolumen können Dachflächen und Fassaden zur Energiegewinnung eingesetzt werden. Im Rahmenplan ist die Neueinrichtung eines Pocket-Parks für das Gewerbegebiet Grünwinkel vorgesehen und ein solcher könnte beispielsweise auch auf dem Areal der Alten Tabakfabrik entstehen – zum einen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zum anderen zur klimatologischen Entlastung des Bereichs.

Die zentralen Ergebnisse und die vollständige Dokumentation des Städtebaulichen Rahmenplans Klimaanpassung sind auf der städtischen Homepage zu finden:

[www.karlsruhe.de/umwelt-klima/klimaschutz-klimawandel/klimawandelanpassung/neu-anpassungsmassnahmen](http://www.karlsruhe.de/umwelt-klima/klimaschutz-klimawandel/klimawandelanpassung/neu-anpassungsmassnahmen)

## V 12 Aktualisierung der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse

Die Stadt Karlsruhe hat zuletzt im Jahr 2012 ein Gewerbeflächengutachten erstellen lassen, welches im vergangenen Jahr durch ein neues Gutachten evaluiert wurde und dessen Ergebnisse durch den Gemeinderat im Januar 2022 als verbindliche Grundlage zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung beschlossen wurden.

Die angewandte Methode des aktuellen Gutachtens folgte der Vorgehensweise des Gutachtens aus dem Jahr 2012, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten. Dabei ging es um die Erhebung des klassischen Gewerbeflächenbedarfs in gewerblich geprägten Standorten im engeren Sinn. Die Betrachtung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel und reine Bürostandorte waren nicht Bestandteil der Untersuchung.

Das Gutachten hat auf Grundlage der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen für Karlsruhe den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 ermittelt. Dieser beläuft sich auf 146,5 ha (netto). Dem gegenübergestellt wurde das Flächenangebot, bestehend aus vorhandenen Innenentwicklungspotentialen mit 27,45 ha und den im aktuellen Flächennutzungsplan 2030 vorhandenen geplanten gewerblichen Flächen mit 80 ha. **Daraus ergibt sich Stand heute ein Ungleichgewicht mit einem Defizit von rund 39 ha bis zum Zieljahr 2035.**

**Die Prognose verdeutlicht, dass bereits Ende des Jahres 2023 von einer weitestgehenden Handlungsunfähigkeit der städtischen Wirtschaftsförderung im Hinblick auf die Befriedigung der Flächennachfrage auszugehen ist.** Selbst bei einer angenommenen Verfügbarkeit aller Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan (80 ha netto) wäre dies spätestens 2032 der Fall. Firmen mit hohem Flächenbedarf könnten bereits in der Vergangenheit nicht versorgt werden. Auch die Nachfrage kleinerer Grundstücke wird nach und nach schwieriger zu bedienen. Hinzu kommen fehlende Optionen für bestehende Firmen, die in Folge dessen in das Umland abwandern.

**Das Gutachten empfiehlt eine Reduzierung der nicht gewerblichen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken** – darunter auch restriktiver Umgang mit Wohnungsbau, sozialen Einrichtungen in Gewerbegebieten sowie aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

In der Informationsvorlage „Kulturelle Nutzungen in Gewerbegebieten“ (Planungsausschuss 8. Juli 2021) wurde eine andere Sichtweise zur Festsetzung der Nutzungsarten „kulturelle und gesundheitliche Nutzungen“ dargelegt, mit dem Ziel diese weiter auszuweiten. In Anbetracht der mit diesem Gutachten vorgelegten Ergebnisse würde dies die angespannte Gewerbeflächensituation noch weiter verschärfen.

Künftig sollen Gewerbeflächen grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen zur Unterstützung der Bemühungen im Zusammenhang mit einer forcierten Innenentwicklung vorgehalten werden. Die Zulässigkeit bzw. Umnutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollte nur nach kritischer Würdigung sowohl der wirtschaftspolitischen Ziele als auch der kulturellen und sozialen Zwecke in wichtigen Ausnahmefällen erfolgen. Für das Areal der Alten Tabakfabrik müsste diesbezüglich eine Ausnahme diskutiert werden, auch um die Umsetzung der Sanierungsziele des Gewerbegebietes Grünwinkel und der damit verbundenen Weiterentwicklung des Areals nicht zu behindern.

Zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen vorrangig innovative Lösungen entwickelt werden, die sich auf Innenentwicklung, Höhenentwicklung und weitere zu identifizierenden Optionen stützen. Als weitere Potentiale zur Gewerbegebietsentwicklung können Flächen umgewidmet werden, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, für die eine entsprechende Festlegung im Flächennutzungsplan existiert und die keine Wertigkeit für den Arten-, Natur- oder Klimaschutz haben. Darüberhinausgehende alternative Flächen zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zu identifizieren und im Flächennutzungsplan im Tausch gegen bereits im Flächennutzungsplan geplante Gewerbeflächen auszuweisen.

Die vollständige Dokumentation des Gewerbeflächengutachtens 2021 ist auf der städtischen Homepage zu finden:

[web1.karlsruhe.de/ris/oparl/bodies/0001/downloadfiles/00635251.pdf](http://web1.karlsruhe.de/ris/oparl/bodies/0001/downloadfiles/00635251.pdf)

## V 13 Bedarfsanalyse „Gründerzentrum für das Handwerk/Gewerbezentrum“

Seitens der Kreishandwerkerschaft Region Karlsruhe wurde gegenüber der Stadt Karlsruhe der Bedarf für ein Gründerzentrum für das Handwerk formuliert. Durch Beschluss des Gemeinderates wurde aufgrund dessen ein Gutachten „Bedarfsanalyse bezogen auf ein Gründerzentrum für das Handwerk in Karlsruhe“ durch die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH erstellt.

Gegenstand der Untersuchung war, ob in Karlsruhe der Bedarf nach einer Immobilie besteht, deren Zweck die Unterstützung von Gründerinnen und Gründern bzw. Betriebsübernahmen im Handwerk ist. Weiter wurde ein alternatives Szenario untersucht, ob Räumlichkeiten für etablierte Handwerksbetriebe, Start-ups mit eigener Produktion und stadtteilorientierte Gewerbe jeglicher Art benötigt werden. Auch sollte untersucht werden, ob ein solches Zentrum auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet sein soll und welche Effekte dabei zu erwarten wären.

An der Online-Erhebung beteiligten sich insgesamt 133 an einer Unternehmensgründung im Handwerk interessierte Personen und 69 Unternehmen.

Eine große Mehrheit der befragten Personen (77%) befürwortet die Etablierung eines Gründerzentrums für das Handwerk oder Gewerbe oder ein Gewerbezentrum als Unternehmensstandort. Die große Mehrheit der Befragten (68%) kann sich ein Gründerzentrum für das Handwerk oder ein Gewerbezentrum als neuen Unternehmensstandort in Karlsruhe vorstellen.

Die Bedarfsanalyse hat als **zentrales Ergebnis** herausgearbeitet, dass ein Gründerzentrum für das Handwerk und ein Gewerbezentrum für die Stadt Karlsruhe ein sinnvoller Ansatz wäre, um die vorherrschende Knappheit an Gewerbeflächen und den sich daraus ergebenden Belastungen der wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt entgegenzuwirken und auf diese Weise die zukünftige Entwicklung des Handwerks wirksam zu fördern.

Die Studie trifft auch konkrete Aussagen hinsichtlich eines geeigneten Standortes und identifiziert den Osten, Süden oder Südwesten der Stadt als bevorzugte Stadtteile, da hier der nachgefragte Flächenbedarf besonders groß ist. Eine nähere Betrachtung des Areals der Alten Tabakfabrik müsste aufgrund seiner Lage im Westen der Stadt hinterfragt werden.