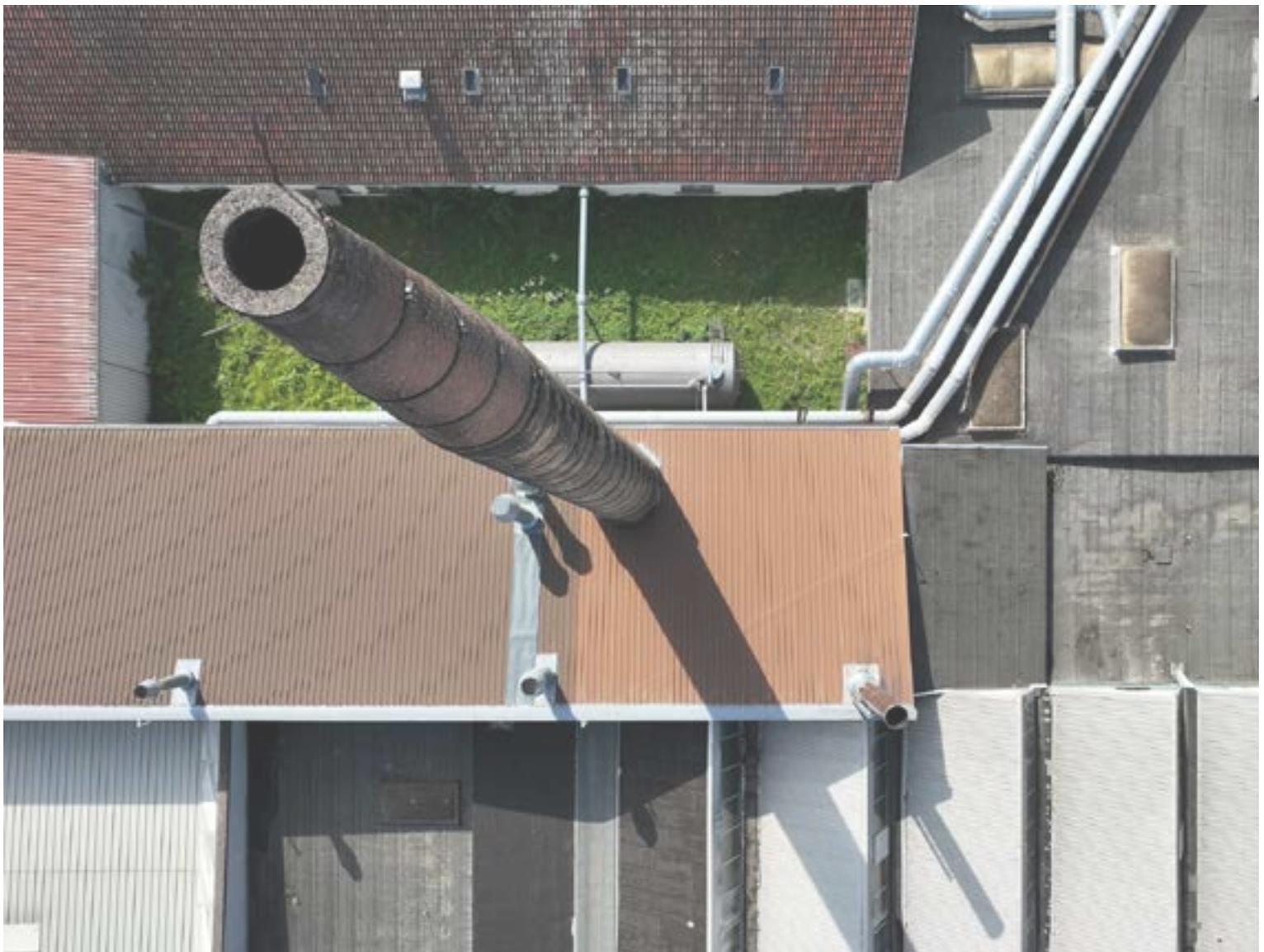


# Städtebauliches Entwicklungskonzept

Alte Tabakfabrik Grünwinkel



---

## Impressum

**Herausgeberin:**

Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG  
Zähringerstr. 72, 76133 Karlsruhe



Eine Gesellschaft der  
**Stadt Karlsruhe**

kfg@karlsruhe.de  
altetabakfabrik@kfg.karlsruhe.de

**Auf Grundlage der Arbeit der an der Städtebaulichen Planungswerkstatt beteiligten Büros:**

berchtoldkrass space&options, Karlsruhe.  
Bel. Sozietät für Architektur, Köln.  
Salewski Nater Kretz, Zürich.  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich.

**Zusammenfassung und weitere Ausarbeitung der Ergebnisse:**

Studio Urbane Strategien, Stuttgart.  
Karlsruher Fächer

**Redaktion und Layout:**

Karlsruher Fächer  
Andreea Damian, Iris Dietrich, Nathalie Henn,  
Barbara Rettenmaier

**Stand:**

Mai 2025

**Titelbild:**

Luftbildaufnahme des baulichen Ensembles Sheddachhalle,  
Kesselhaus, Schornstein, Blend.  
N. Kazakov

Die circa drei Hektar große Alte Tabakfabrik im Grünwinkler Gewerbegebiet soll zu einem Ort werden für Nutzungen, für die es mittlerweile sonst nur noch wenige freie Flächen im Stadtgebiet gibt: Handwerk, Kreativwirtschaft und kleinteiliges produzierendes Gewerbe, ergänzt um Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft sowie Soziales und Kultur.

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Areal ergibt sich aus der Zusammenfassung, Ausarbeitung, Konkretisierung, Überprüfung und planerischen „Übersetzung“ der Ergebnisse der Leitbildwerkstatt und der Städtebaulichen Planungswerkstatt. Es formuliert Grundprinzipien und hält zentrale Entwicklungsziele für die Alte Tabakfabrik fest. Zugleich bewahrt es Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, um auf neue Erkenntnisse oder sich verändernde Bedürfnisse der zukünftigen Nutzungen reagieren zu können.

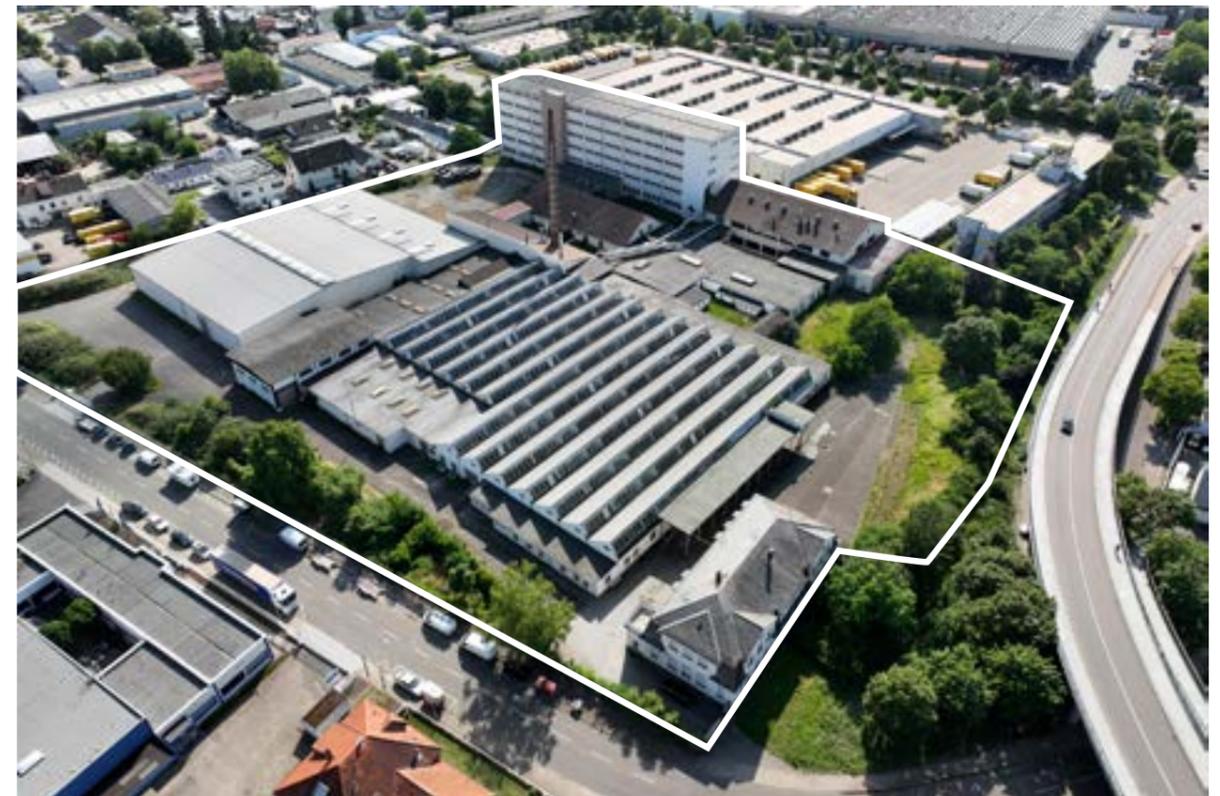
Das Konzept trifft Aussagen zu den Potenzialen des Areals für die Entwicklung des gesamten Quartiers. Es beschreibt Leitlinien und Grundprinzipien für die städtebauliche Weiterentwicklung des Geländes, für architektonische Ansätze im Umgang mit dem Bestandsensemble und potenziellen Neubauten, zur Gestaltung des Außenraums und der Freiflächen sowie zur verkehrlichen Erschließung des Areals.

Auf Basis dieses Konzepts können die Vorstellungen und Ideen für die einzelnen Gebäude sowie für die Freiflächen weiter konkretisiert und die formulierten Zielsetzungen für die Alte Tabakfabrik, die zu einem vielseitigen und für das Stadtquartier offenen Ort für Produktion, Handwerk und Gewerbe werden soll, sukzessive umgesetzt werden.

In seiner Sitzung am 25.06.2025 befürwortete der Aufsichtsrat der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Alte Tabakfabrik und die darin formulierten Grundprinzipien für die anstehende Transformation des Areals.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Der Weg zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept</b>	<b>6</b>
I 1	Die Alte Tabakfabrik im Stadtraum	6
I 2	Historie und Gebäudebestand	8
I 3	Leitbildwerkstatt	10
I 4	Städtebauliche Planungswerkstatt	12
<b>II</b>	<b>Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Alte Tabakfabrik</b>	<b>16</b>
II 1	Zielvorstellungen	18
II 2	Städtebau	19
II 3	Architektur	28
II 4	Freiflächen und Außenraum	30
II 5	Verkehr	34
II 6	Entwurf Zeitplan	36



Blick auf die Alte Tabakfabrik im August 2023. Bild: N. Kazakov.

# I Der Weg zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept

## I 1 Die Alte Tabakfabrik im Stadtraum

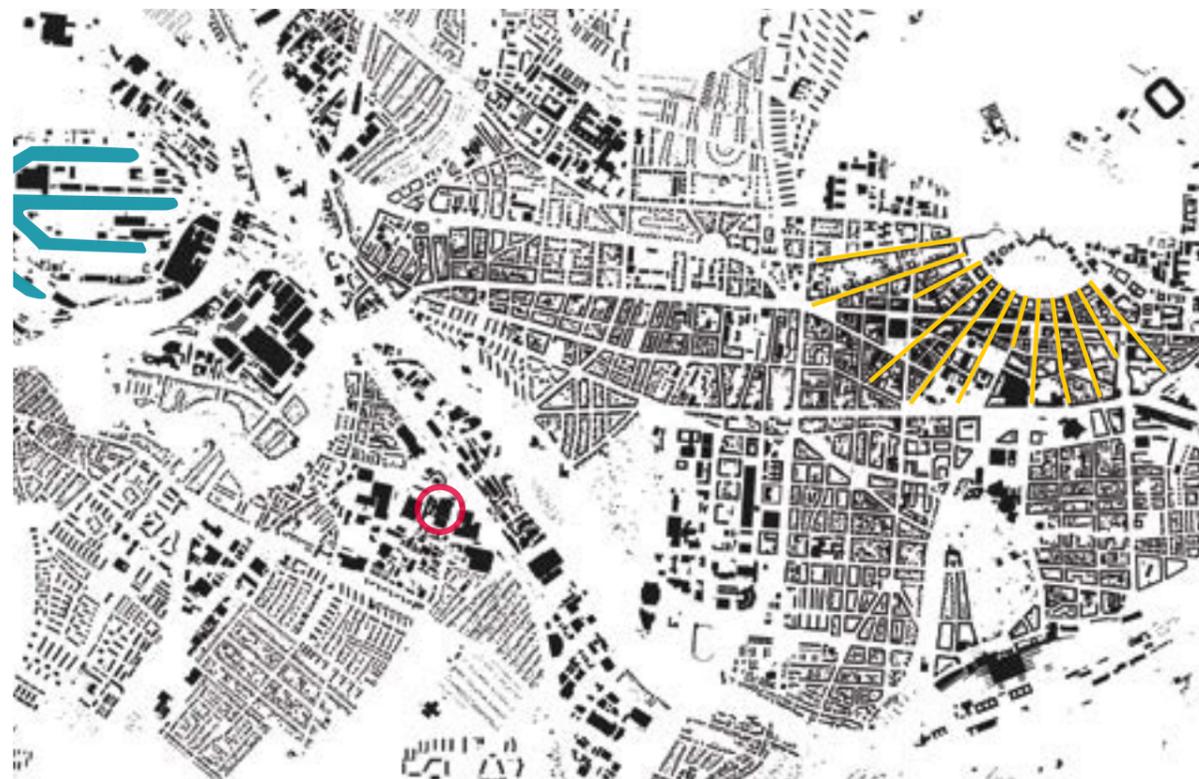
Das Gewerbegebiet Grünwinkel liegt zentrumsnah direkt am Westbahnhof.

Ab den 1970er-Jahren entwickelten sich hier, im direkten Umfeld der Bahn und unmittelbar angrenzend an Wohnsiedlungen, äußerst heterogene Gewerbebauten unter geringer Ausnutzung der eigentlich vorhandenen Flächenpotenziale. Das Gebiet befindet sich durch Betriebsverlagerungen und strukturelle Veränderung seit einigen Jahren im Umbruch.

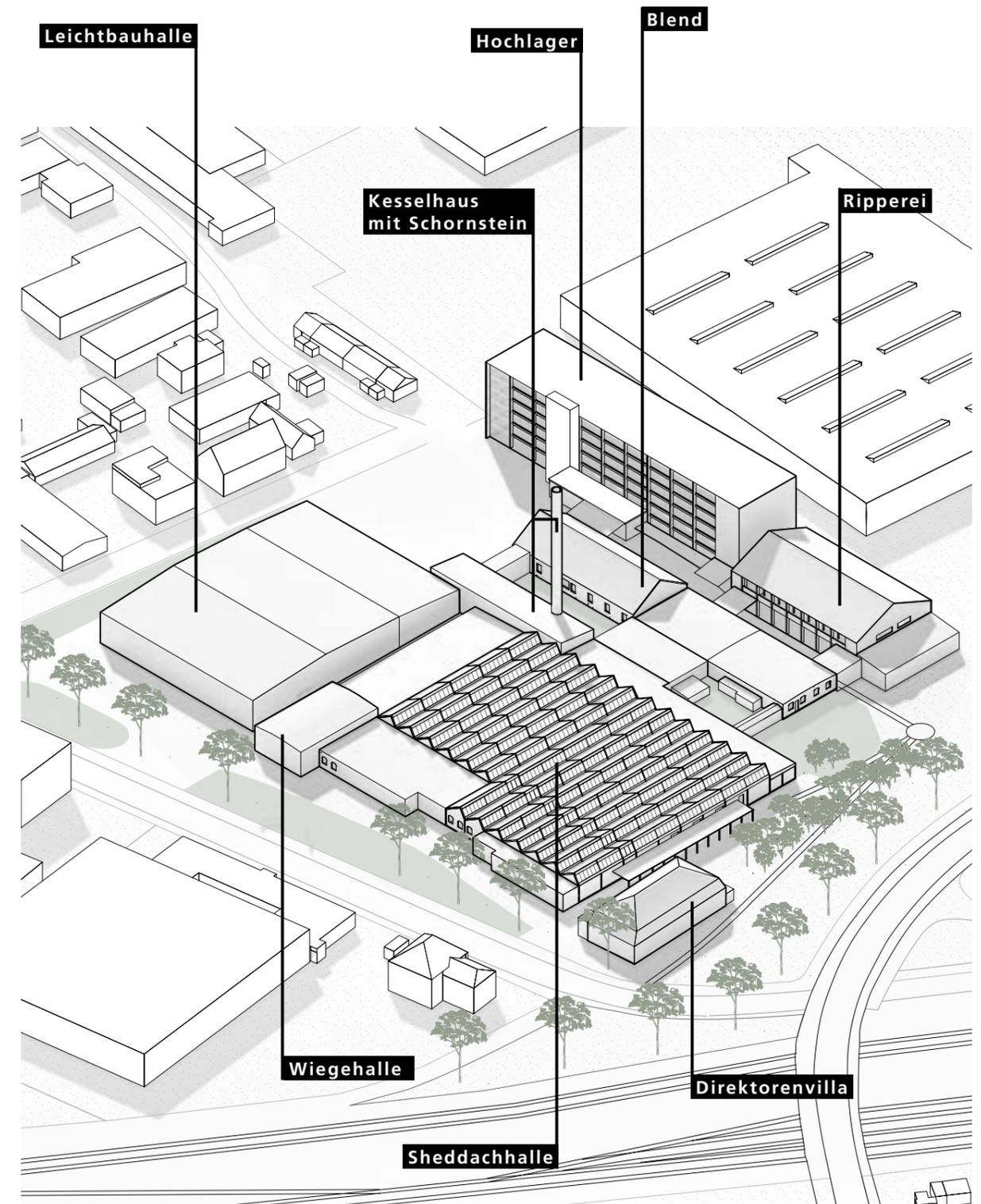
Der politische Beschluss, zusätzliche Gewerbeflächen nicht durch Inanspruchnahme von bisher freien Flächen, sondern durch eine Bestandsentwicklungsstrategie zu schaffen, rückte das in die Jahre gekommene Gewerbequartier zuletzt verstärkt in den Fokus. Im Juli 2020 erklärte der Gemeinderat das Quartier zum Sanierungsgebiet.

Das übergeordnete Ziel zur städtebaulichen bzw. stadträumlichen Entwicklung des Gewerbegebiets Grünwinkel wurde 2018 in einem 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 in Erscheinung treten soll.

Die circa drei Hektar große Alte Tabakfabrik bietet eine gute Ausgangsbasis für eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung von Gewerbeflächen im Sinne des Rahmenplans. Sie wurde als Schlüsselgrundstück für das Gewerbequartier identifiziert, das dazu beitragen kann, die Weiterentwicklung des Gebiets positiv zu gestalten. Aus diesem Grund nutzte die Stadt bzw. ihre Tochtergesellschaft Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG die Chance, das Areal 2019 zu erwerben und so die Entwicklung des Gesamtquartiers zu forcieren und mitzuprägen.



Die Alte Tabakfabrik im Stadtplan. Bild: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt / Karlsruher Fächer.



Axonometrie der Alten Tabakfabrik mit historischen Bezeichnungen der Bestandsgebäude. Bild: Stadt Karlsruhe, Karlsruher Fächer.

## I 2 Historie und Gebäudebestand

Mit der Fertigstellung des Bahnhofs im Jahr 1895 und damit der Erschließung für den Güter- und Personenverkehr zogen erste Industriebetriebe in das heutige Gewerbegebiet Grünwinkel. Die Betriebe siedelten sich damals, als von einem Mangel an Flächen an dieser Stelle am Stadtrand nicht auszugehen war, mit der für Gewerbeflächen typischerweise geringen städtebaulichen Dichte, großzügig auf den Grundstücken an.

1910 bis 1911 erbaute die Firma Billing & Zoller AG für Bau- und Kunstschlerei auf dem Grundstück der heutigen Alten Tabakfabrik ihr neues Firmenareal. Das 1838 gegründete Unternehmen hatte sich 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, die sogenannte Direktorenvilla, errichtet. Beide Bauwerke stehen unter Denkmalschutz.

Die **Direktorenvilla** verfügt heute als einziges Gebäude auf dem Areal über eine technische Gebäudeausrüstung, die jedoch umfangreich erneuert werden muss. Das denkmalgeschützte Gebäude kann saniert, energetisch ertüchtigt und modernisiert werden, um es dann einer neuen Nutzung zugänglich zu machen.

Die **Sheddachhalle** und ihre Anbauten haben einen grundlegenden Sanierungsbedarf, unter anderem aufgrund von Einschränkungen in den Bereichen Brand-, Schall-, Wärme- und Feuchteschutz. Dachflächen, Dachkonstruktion und Decken sind in schlechtem Zustand, das Tragwerk weist relevante Mängel auf. Erforderliche Nebenflächen, wie zum Beispiel Sanitäranlagen, sind nur in unzureichender Zahl vorhanden und in schlechtem Zustand. Eine weiter- oder umnutzbare Elektroversorgung existiert nicht.



Historischer Blick auf die Sheddachhalle (oben) und die Direktorenvilla (unten) der ehemaligen Rohtabakvergärungs- und Aktiengesellschaft (ROTAG). Bild: Stadtarchiv Karlsruhe, Fotograf: Jürgen Gurdler, 1987.



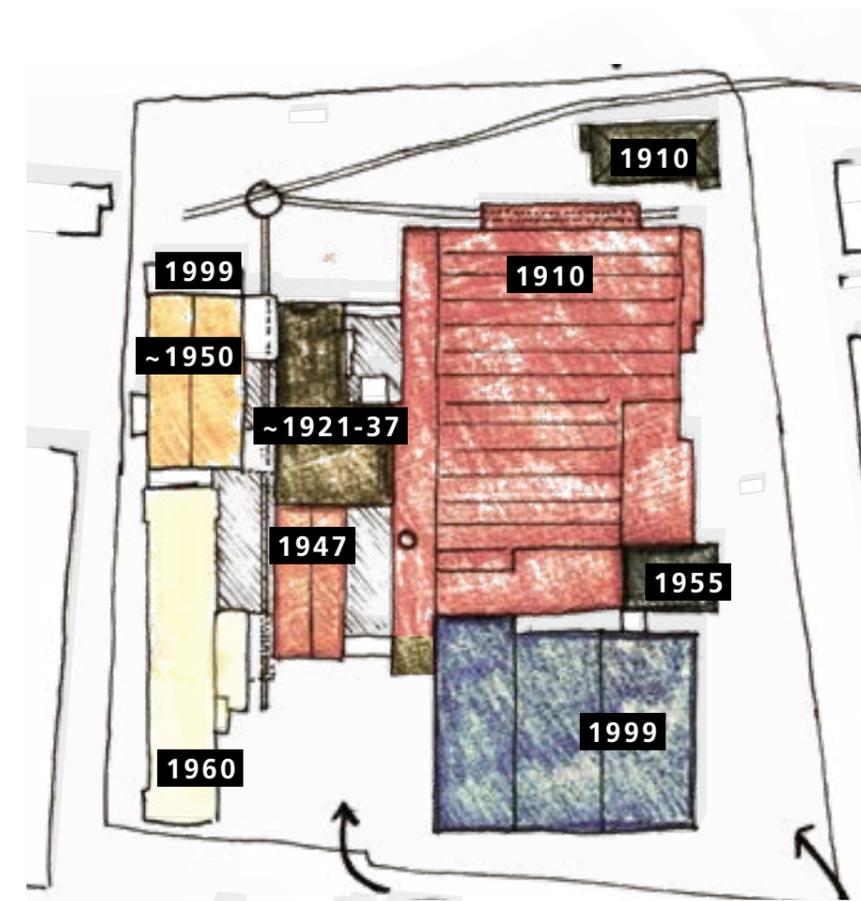
Durch den Ersten Weltkrieg bzw. durch die sich anschließende Weltwirtschaftskrise Mitte der 1920er-Jahre verzeichnete die Bau- und Kunstschlerei Billing & Zoller große wirtschaftliche Einbußen. 1930 kam es zur Liquidation.

Ab 1933 wurde das Areal durch die Rohtabakvergärungs- und Aktiengesellschaft (ROTAG) zur Einlagerung und Verarbeitung von Rohtabak genutzt. Hierzu wurde der Gebäudebestand im Laufe der Jahre um diverse Produktions- und Lagergebäude erweitert.

Das auffälligste Bauwerk in diesem Kontext ist das 80 Meter lange, sechsstöckige **Hochlager**, das 1960 fertiggestellt wurde und den Abschluss des Areals nach Südwesten bildet. Das Gebäude wurde als Stahlbeton-Rahmenkonstruktion errichtet, die Zwischendecken sind als zweilagige Holzbohlenkonstruktion gefertigt. Die oberen Geschosse wurden aus Brandschutzgründen vor wenigen Jahren aus der Nutzung genommen. Zwei Erschließungskerne in Stahlbeton – einer davon mit Lastenaufzug – gliedern den Baukörper. Die Elektroversorgung ist rudimentär und nicht zukunftsfähig.

Nach Südosten wurde 1999 eine **Leichtbauhalle** an das Fabrikgebäude angebaut. Dieses Gebäude ist in einem vergleichsweise guten Zustand, weshalb hier – trotz mangelnder technischer Infrastruktur – eine Zwischennutzung angesiedelt werden konnte. Studierende und Forschende des KIT arbeiten am Lehrstuhl „Digital Design and Fabrication“ an computerbasierten Entwurfsmethoden und digitalen Fertigungsverfahren für neuartige Konzepte zur Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. Das Gebäude könnte aufgrund seiner Konstruktionsart zu einem späteren Zeitpunkt vollständig demontiert und an anderer Stelle nachgenutzt werden um ein Baufeld für eine höhere Auslastung freizumachen.

Die Produktion von Rohtabak in Grünwinkel wurde 2018 eingestellt. Der Verkauf von Restbeständen des Rohtabaks wurde – auch pandemiebedingt – jedoch bis Ende 2022 fortgesetzt, parallel wurden Teile der Produktionsanlage rückgebaut. Erst dann verabschiedete sich die Tabakfabrik endgültig aus Grünwinkel.



Übersicht über die baugeschichtliche Entwicklung des Areals. Bild: Stadt Karlsruhe / Karlsruher Fächer.

### I 3 Leitbildwerkstatt

In einer Leitbildwerkstatt wurden im Mai 2022 Bedarfe in der Stadt Karlsruhe und mögliche Ausrichtungen und Nutzungen der Alten Tabakfabrik diskutiert.

An der Leitbildwerkstatt waren Vertreterinnen und Vertreter aus unterschiedlichen Bereichen und Branchen beteiligt. Die zukünftige Ausrichtung des Areals sollte nicht anhand von Einzelinteressen entwickelt werden, sondern unterschiedliche Belange und Vorstellungen berücksichtigen. Eingeladen waren unter anderem Expertinnen und Experten der Architektenkammer und des BDA, der IHK und der Handwerkskammer, Interessensverbände wie der Bürgerverein Grünwinkel, der Nutzerverein des Alten Schlachthofs ausgeschlachtet e.V. und das Bandprojekt, die Interessensgemeinschaften Musiker:innen Karlsruhe und die Initiative Tanz Karlsruhe, Forschungseinrichtungen

wie das KIT und die Staatliche Hochschule für Gestaltung, die im Gemeinderat Karlsruhe vertretenen Parteien und Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung.

Inputvorträge kamen von berchtoldkrass space&options (Karlsruhe), AAg LoebnerSchäferWeber (Heidelberg), der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH und der Universität Stuttgart/Städtebau-Institut.

Unter der Moderation von WEEBER + PARTNER (Stuttgart) wurden konkrete Leitsätze zu fünf Themenfeldern erarbeitet und im Juli 2022 durch den Aufsichtsrat der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG beschlossen. Sie definieren das Leitbild zur künftigen Entwicklung der Alten Tabakfabrik.

#### 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.



Was wird aus der Alten Tabakfabrik? Moodboard der Leitbildwerkstatt. Bild: Karlsruher Fächer.

#### 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 bzw. zu einer positiven wirtschaftlichen Gesamtentwicklung beitragen.

#### 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.



Arbeitsgruppe während der Leitbildwerkstatt. Bild: Karlsruher Fächer.

## I 4 Städtebauliche Planungswerkstatt

Eine zweitägige Städtebauliche Planungswerkstatt im Januar 2023 griff die in der Leitbildwerkstatt diskutierten Ansätze und Leitideen zur zukünftigen Nutzung des Areals auf und beleuchtete das Gelände hinsichtlich seiner räumlichen Potenziale und Herausforderungen.

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 eines Strukturplans.

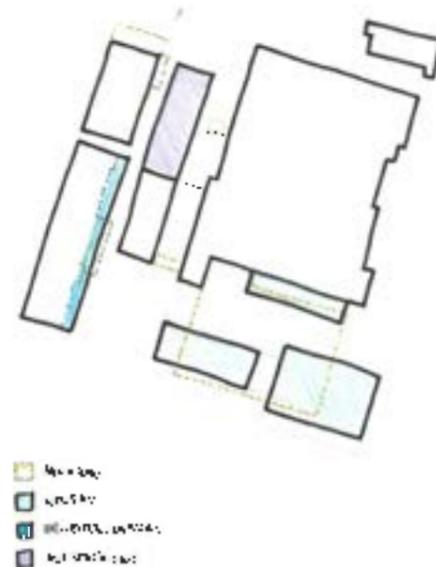
Das Format eines gemeinsamen Entwurfsprozesses wurde bewusst gewählt, um die größtmögliche Expertise der teilnehmenden Planungsbüros einfließen zu lassen. Gemeinsam gelangten die Büros zu Grundaussagen und Prinzipien zur Ausgestaltung der in der Leitbildwerkstatt festgehaltenen Leitlinien. Gearbeitet wurde entlang der Kategorien „Verkehrliche Anbindung“, „Freiraum“, „Bauliche Entwicklung“ und „Nutzungszuordnung“.



Modell der Alten Tabakfabrik zur Städtebaulichen Planungswerkstatt.  
Bild: Karlsruher Fächer.



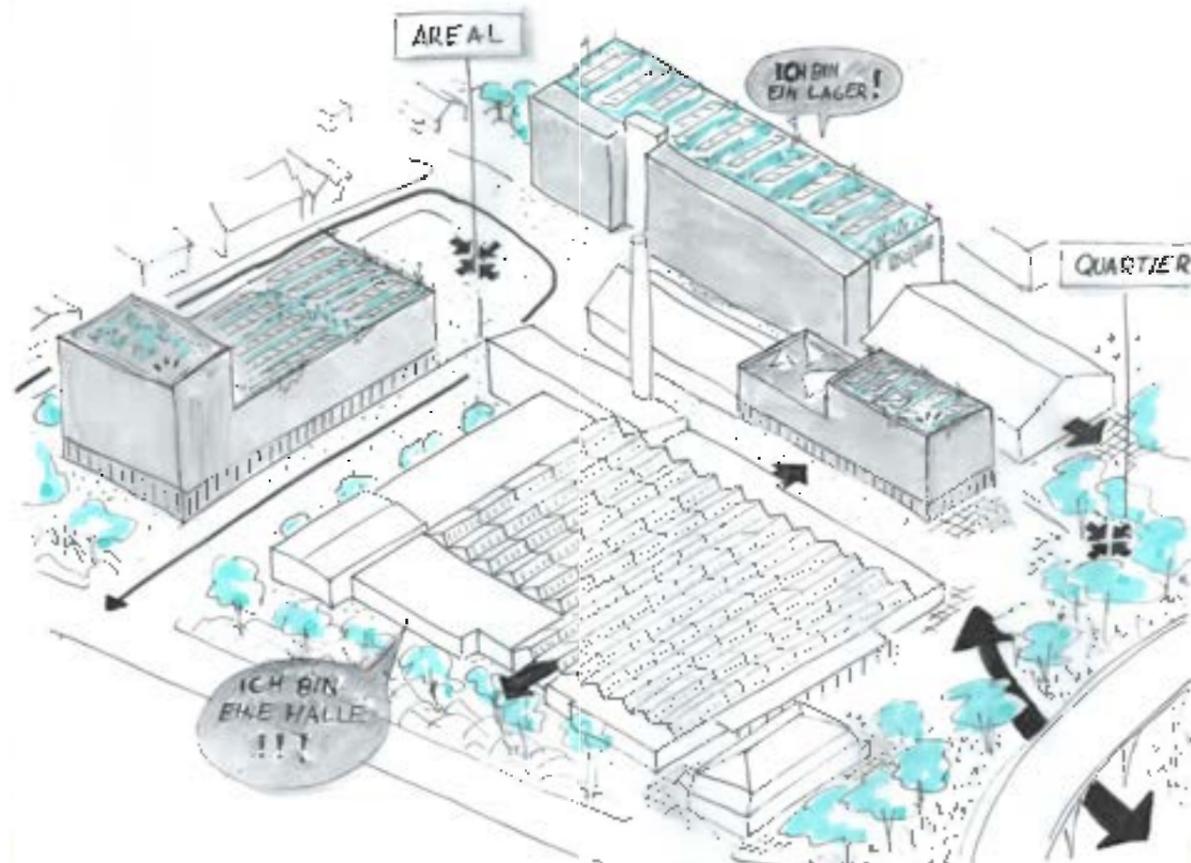
Strukturplan mit Freistellung der Gassen zur besseren Durchwegung des Areals und aus Brandschutzgründen.  
Skizze: berchtoldkrass space&options, Karlsruhe.



Der Baufeldplan zeigt die Flächen auf, die sich aus städtebaulicher Sicht zur Verdichtung anbieten.  
Skizze: berchtoldkrass space&options, Karlsruhe.



Neue Ideen an den historischen Wänden der Direktorenvilla. Bild: Karlsruher Fächer.



Übersicht über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten  
Zeichnung: berchtoldkrass space&options, Karlsruhe.

### Verkehrliche Anbindung

Für die verkehrliche Anbindung ist zunächst der Eingangsbereich des Areals neben der Direktorenvilla von zentraler Bedeutung. Dieser soll eine deutliche Aufwertung erhalten, um einen einladenden Zugang zum Areal herzustellen. Hier sollen großzügige Flächen für die Öffentlichkeit (insbesondere Fußgängerinnen und Fußgänger) entstehen.

Weiterhin ist dieser Bereich im Zusammenhang mit den Entwicklungen rund um den Westbahnhof und den Brückenraum der Grünwinkler Brücke zu sehen, die ebenfalls Entwicklungspotenzial aufweisen.

Mit Blick auf die innere Erschließung erscheint eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten sinnvoll: So soll die Anlieferung und Weiterverteilung im nördlichen Teil des Areals nur kleineren Fahrzeugen vorbehalten sein, während der „schwere Verkehr“ über den Süden des Areals abgewickelt werden soll.

### Freiraum

Die vorhandenen Grünstrukturen, die bereits heute eine hohe identitätsstiftende Wirkung für das Areal haben, sollen behutsam in die Entwicklung einbezogen, ergänzt und aufgewertet werden. Wo möglich, sollen über das Areal hinaus Grünverbindungen entstehen. Der aktuell hohe Versiegelungsgrad des Areals soll reduziert werden, Regenwasser möglichst über Versickerungsmulden im Süden des Areals abfließen. Für eine offenere Durchwegung des Areals in Nord-Süd-Richtung eignet sich die Etablierung eines Gassensystems.

### Bauliche Entwicklung

Grundsätzlich ist das Areal als Gesamtensemble zu betrachten, das behutsam weiterentwickelt werden soll. Dabei hat der weitgehende Erhalt des Bestands oberste Priorität. Nicht nur wegen ihrer identitätsstiftenden Wirkung, sondern auch mit Blick auf die verbaute „graue Energie“ sollen möglichst wenige Gebäudeelemente aus dem Bestand entfernt werden.

Bei der räumlichen Verteilung zukünftiger Nutzungen bieten sich Cluster an, um Synergien zu fördern.

Die unter Denkmalschutz stehende Sheddachhalle soll den identitätsstiftenden Mittelpunkt des Areals bilden und möglichst in ihrer besonderen atmosphärischen Wirkung belassen werden. Das Hochlager könnte durch einen

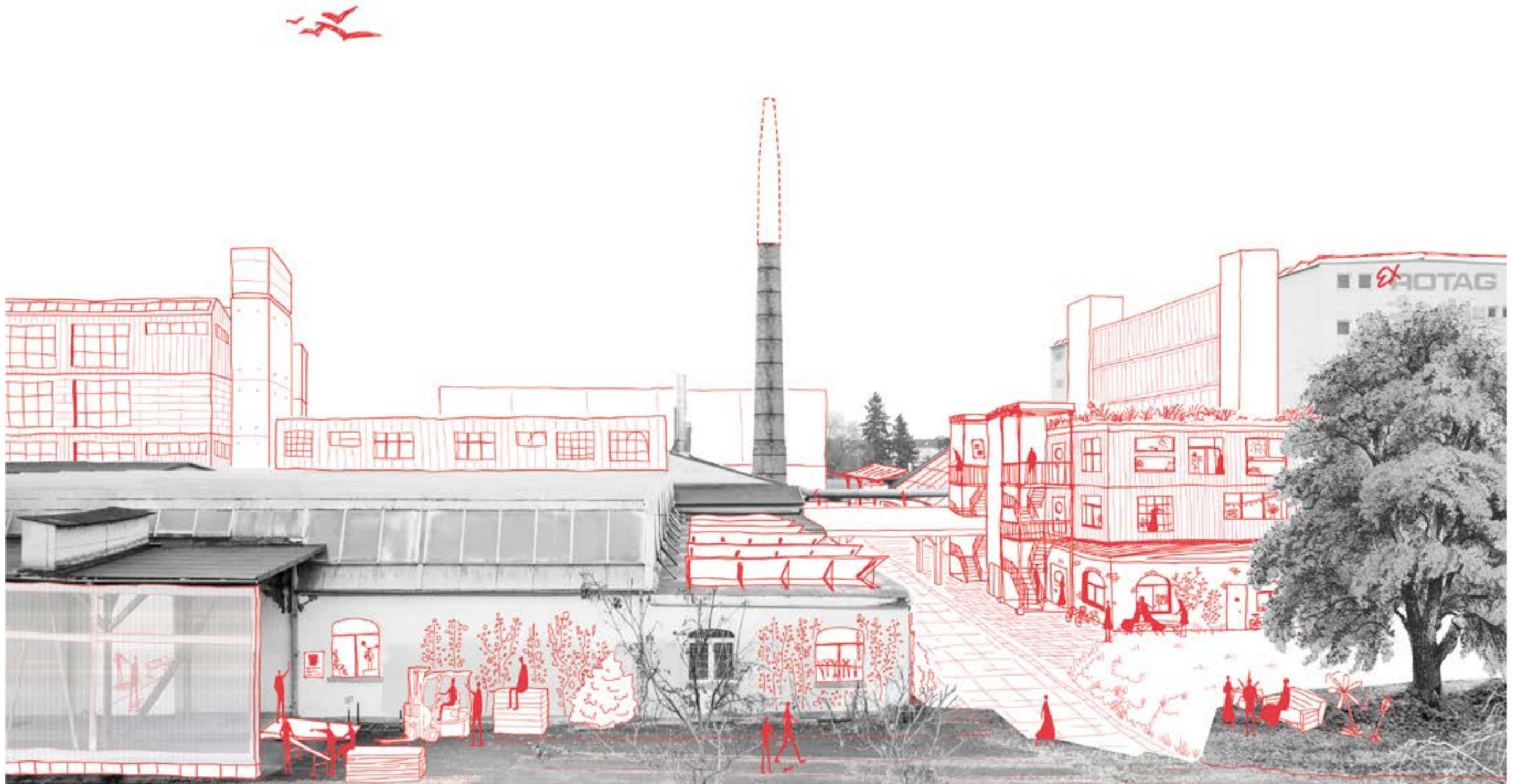
Anbau ergänzt werden, indem fehlende Infrastruktur abgebildet werden kann. Eine Aufstockung des Mittelbaus des Produktionsgebäudes wäre ebenfalls zu prüfen. Eine Neubebauung sollte grundsätzlich im Süden etabliert werden. Der nördliche Bereich ist hierfür nicht geeignet, nicht nur aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, sondern auch wegen der Sichtbarkeit und Wahrnehmung des Areals von der Grünwinkler Brücke. Konkret bietet die Fläche der heutigen Leichtbauhalle das größte Potenzial für eine ergänzende Neubebauung auf dem Areal.

Die beiden markanten Hochpunkte – Schornstein und Hochlager – könnten um einen dritten Hochpunkt ergänzt werden.



Zukunftsvision: Die Alte Tabakfabrik, ergänzt um einen mehrgeschossigen Neubau anstelle der heutigen Leichtbauhalle im Süden und belebt durch eine erhöhte Nutzungsfrequenz im Norden. Zeichnung: Salewski Nater Kretz, Zürich.

## II Städtebauliches Entwicklungskonzept



So könnte die Alte Tabakfabrik neu belebt aussehen: Blick von der Grünwinkler Brücke auf das Areal.  
Visualisierung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.

## II 1 Zielvorstellungen

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert Grundprinzipien und hält zentrale Entwicklungsziele für die Alte Tabakfabrik fest. Diese ergeben sich aus der Zusammenfassung, Ausarbeitung, Konkretisierung, Überprüfung und planerischen „Übersetzung“ der Ergebnisse der Leitbildwerkstatt und der Städtebaulichen Planungswerkstatt. Das Konzept hat zum Ziel, eine beständige Grundlage für eine stringente und nachhaltige räumliche Entwicklung des Areals zu schaffen.

Die Festlegung auf Grundprinzipien schließt dabei nicht aus, dass sich das Städtebauliche Entwicklungskonzept in seinen einzelnen Bausteinen eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bewahrt. Beides wird benötigt, um auf neue Erkenntnisse, beispielweise zum Gebäudebestand oder zu sich verändernden Anforderungen der zukünftigen Nutzungen, reagieren zu können. Auch aus diesem Grund zeigt das Konzept in Teilen Entwicklungsvarianten auf und soll im Sinne einer „lernenden Planung“ evaluiert sowie, falls notwendig, nachgeschärft werden.

Die Alte Tabakfabrik verfügt über ein identitätsstiftendes, robustes Gebäudeensemble in zentrumsnaher Lage. Dies ermöglicht eine Entwicklung des Areals für Nutzungen, für die es mittlerweile nur noch wenige freie Flächen, aber eine hohe Nachfrage im Stadtgebiet gibt: Handwerk, kleinteiliges produzierendes Gewerbe, Kreativwirtschaft und ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Forschung und Wissenschaft sowie Kultur. In der Leitbildwerkstatt wurde der Bedarf an Flächen für solche Nutzungen, die sowohl dem Quartier als auch der Stadtgesellschaft zuträglich sind, herausgearbeitet.

Durch die Sanierung und umsichtige Weiterentwicklung des Areals sollen für diese Sparten nun Flächen geschaffen werden. Dabei ist der ökonomische und ökologische Umgang mit dem Vorhandenen von besonderer Bedeutung. Unter dem Leitsatz „So viel wie möglich mit so wenig wie möglich“ sollen das prägende Gebäudeensemble sowie die Freiflächen weitgehend erhalten bleiben. Das bedeutet auch für die nicht denkmalgeschützten Gebäude, dass die verbaute „graue Energie“ umfänglich bewahrt wird, vorhandene Materialien, wo möglich, vor Ort wiedereingesetzt werden und die Gebäude sowie die Freiflächen nur punktuell mit dem Ziel der (verbesserten) Nutzbarkeit als Arbeitsstätte verändert werden. Wo immer möglich, wird auf kostspielige Sanierungsmaßnahmen über das Notwendige hinaus verzichtet. So sollen einerseits Ressourcen geschont werden und andererseits möglichst Räume geschaffen werden, die bezahlbar sind und bleiben. Letzteres ist für jene Nutzergruppen, denen in der Alten Tabakfabrik Räume zur Verfügung gestellt werden sollen, von zentraler Bedeutung, um wirtschaftlich existieren zu können.

Durch den beschriebenen Ansatz soll die Alte Tabakfabrik zu einem neu belebten, zentrumsnahen Standort der Produktion und Wertschöpfung werden, mit erschwinglichen, weil niedrigschwellig ausgebauten Flächen für unterschiedliche Nutzergruppen. Zudem öffnet sich das Areal dem Quartier und der Stadt und trägt so zur Aufwertung und Belebung seiner Nachbarschaft bei.

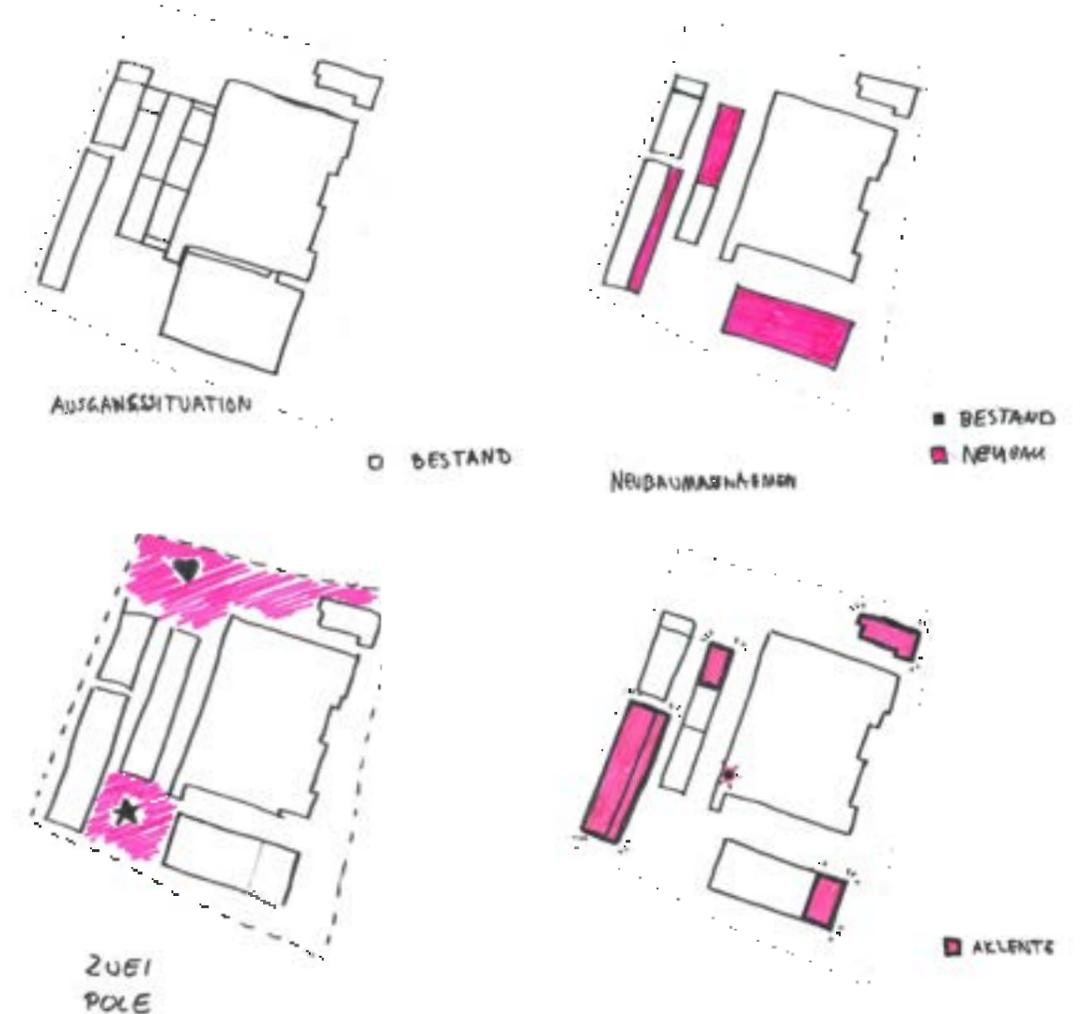


Kleinere und mittlere Handwerksbetriebe könnten ein Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung der Alten Tabakfabrik sein. Visualisierung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.

## II 2 Städtebau

Das städtebauliche Ensemble mit seinem über die Jahrzehnte hinweg ergänzten Gebäudebestand und den zum Teil bereits von Flora und Fauna eroberten Freiräumen prägt nicht nur den Ort, sondern ist identitätsstiftend für das gesamte Gewerbequartier Grünwinkel. Es erzählt die Geschichte des Wandels von Arbeitsstätten und Produktionsanlagen und eröffnet durch seine Robustheit und Offenheit zugleich enorme Potenziale für neue Aufgaben, Nutzungen und Programme. Durch ein genaues Lesen des Vorhandenen und durch eine besondere Weiterentwicklung arbeitet das vorliegende Konzept die Besonderheiten des Ortes heraus und passt ihn zugleich an neue Nutzungen an.

Das bestehende, historische Gebäudeensemble stellt die konzeptionelle Grundlage für die Transformation der Alten Tabakfabrik dar. Die Gebäude sind bis heute miteinander vernetzt, denn sie standen – von der Anlieferung und der anschließenden Produktion bis hin zur Lagerung und schließlich zum Abtransport der fertigen Ware – in einem engen funktionalen Zusammenhang. Das städtebauliche Konzept schafft durch den Abbruch von kleineren Gebäudeteilen, Anbauten und Übergängen zwei neue Gassenräume auf der Nord-Süd-Achse, wodurch sich die Baustruktur klar und mit eindeutiger Adressbildung gliedert. Zugleich kann so den baurechtlichen Belangen – zum Beispiel dem Brandschutz – nachgekommen werden. Durch die Ausbildung der Gassen wird die parzellierte Erschließung der Gebäude bzw. der neu entstehenden einzelnen Einheiten und somit deren Nutzbarkeit vereinfacht. Die Ensemblewirkung geht durch die Maßnahmen nicht verloren.



Zentrale Bausteine des zukünftigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Skizze: berchtoldkrass space&options, Karlsruhe.

Richtung Norden öffnet sich das Areal und kann damit auch zur Aufwertung des Quartiers rund um den Westbahnhof beitragen. Es entsteht ein attraktiver Raum rund um die Direktorenvilla, der voraussichtlich durch eine Gastronomie, für Publikumsverkehr und in Verbindung mit dem Projekt WestBahnHub der Stadt Karlsruhe für Öffentlichkeit sorgt. In den Grünflächen um die Villa können Aufenthaltsbereiche sowohl für Besucherinnen und Besucher als auch für die Nutzerinnen und Nutzer der Alten Tabakfabrik entstehen. Der Fuß- und Radverkehr hat in diesem Bereich Vorrang gegenüber anderen Verkehrsarten.

Im südlichen Bereich der Gassen nimmt die Präsenz der produzierenden Betriebe mehr und mehr zu. Das Areal wird hier als Gewerbestandort deutlich erkennbar. Die Arbeit der Nutzerinnen und Nutzer der Alten Tabakfabrik findet nicht nur im Inneren der Gebäude statt, sondern verlagert sich in Teilen auch nach außen. In den Gassen können Produkte zeitweise verladen oder verarbeitet werden, Kundinnen und Kunden treffen ein, es wird gearbeitet, Pausen finden statt oder der Feierabend wird eingeläutet.

Ein Neubaufeld entsteht durch den potenziellen Abbruch der im Südosten gelegenen Leichtbauhalle. Die mögliche zukünftige Neubebauung soll durch eine präzise städtebauliche Setzung mit Blick auf die Ensemblewirkung und durch eine angemessene Architektursprache mit dem Vorhandenen in einen Dialog treten. An dieser Stelle könnte auch ein weiterer Hochpunkt entstehen, der sich an der Umgebung des Areals orientiert und im Zusammenspiel mit Hochlager und Schornstein die räumliche Silhouette des Areals prägt.

Im Sinne einer lernenden Planung definiert das Städtebauliche Entwicklungskonzept noch keine verbindlichen Baulinien und Baugrenzen für dieses Neubaufeld. Die Erkenntnisse aus der Aktivierung der Bestandsbauten sowie die Anforderungen und Bedarfe der späteren Nutzerschaft sollen das Raumprogramm und somit auch die genaue Kubatur des Neubaus zu einem späteren Zeitpunkt definieren können. Als Orientierung für das Maß der baulichen Nutzung – beispielsweise in der Höhe – dienen die Gebäude des Umfelds.

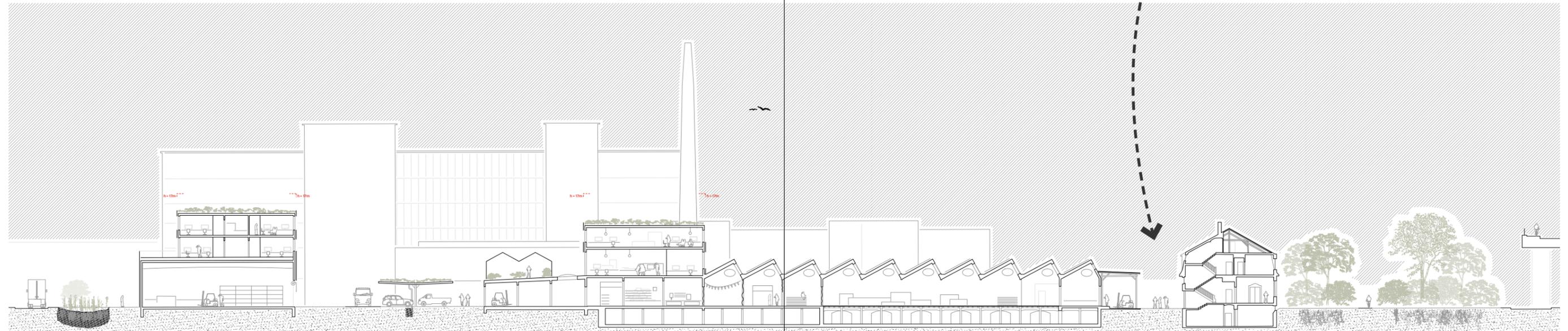
Eingefasst wird das bauliche Ensemble durch einen „grünen Ring“, der an bestehende Freiräume anknüpft und diese weiterentwickelt. Dabei werden Elemente wie die historischen Gleise, die auf die frühere Nutzung des Areals hinweisen, erhalten.

Insgesamt wird das Areal zukünftig für die Öffentlichkeit durchquerbar und ist somit erlebbar ins Stadtgefüge integriert.

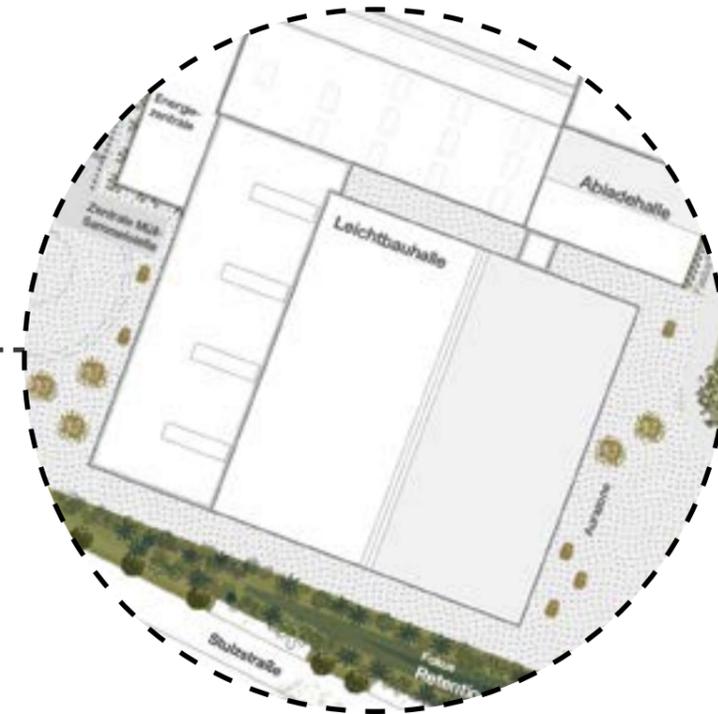
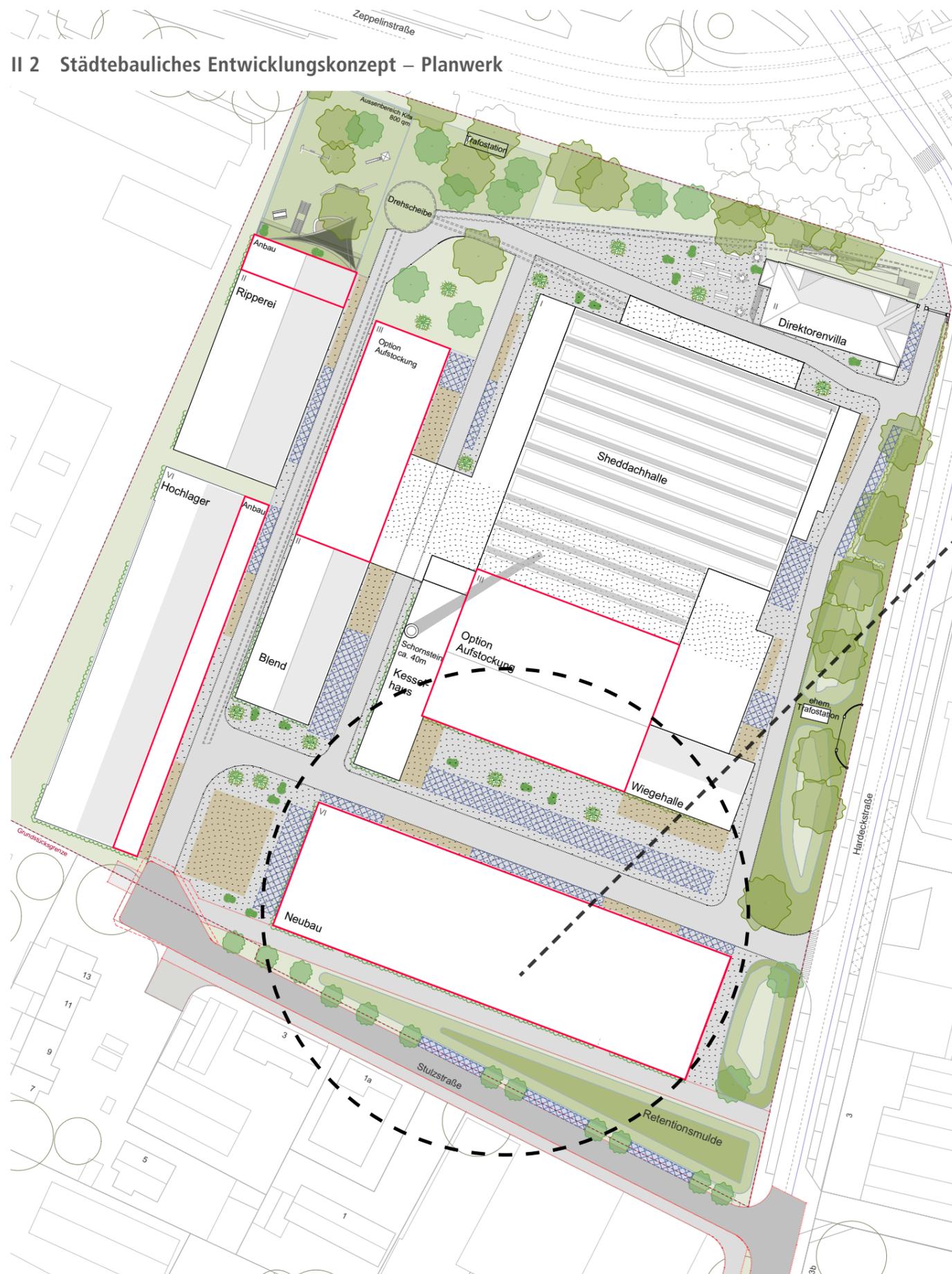


Eine „Quartierskantine“ in der Direktorenvilla kann zur Aktivierung des Areals beitragen und es im Sinne der Entwicklung des Gesamtquartiers zum Westbahnhof hin öffnen. Visualisierung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.

Ideen für die Entwicklung der Sheddachhalle. Schnitt Süd-Nord mit Blick auf das Hochlager. Zeichnung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.



## II 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept – Planwerk



Dieser Ausschnitt zeigt den übergangsweisen Erhalt der bestehenden Leichtbauhalle. Der Gesamtplan hingegen geht bereits von deren Abriss und der Freimachung eines Baufelds zur höheren Verdichtung durch einen Neubaukörper aus. Beide Versionen der städtebaulichen Setzung sind möglich, um Flächen und Gebäude neuen Nutzungen zugänglich zu machen.

### Legende

-  Aurazone Aufenthalt und Arbeiten
-  Aurazone Parken
-  Aurazone Laden
-  Fahrbahn
-  mobiles Grün
-  Bäume neu
-  Bäume Bestand
-  Fassadenbegrünung





-> „Beispielgrundriss EG – Südlicher Teil“ siehe S.28/29.



Städtebauliches Entwicklungskonzept –  
Beispielgrundriss EG – Südlicher Teil  
Studio Urbane Strategien, Stuttgart / Karlsruher Fächer.

## II 3 Architektur

Das für das Areal prägende Gebäudeensemble soll weitgehend erhalten bleiben. Dies gilt nicht nur für die unter Denkmalschutz stehenden Bauwerke, sondern auch für die heterogenen Produktionsgebäude, die im Laufe der Jahre auf dem Areal entstanden sind. Sie alle bringen unterschiedliche Qualitäten und Begabungen mit sich und tragen durch ihre Lage, durch ihre Materialität und durch ihre unterschiedlichen Raumqualitäten zur besonderen Atmosphäre des Areals bei.

Um den Erhalt der Gebäude zu ermöglichen, muss der stark sanierungsbedürftige Grundbestand instandgesetzt und aufgewertet werden. Da die Gebäude in großen Teilen als weitläufige Lager- oder Produktionsflächen erbaut worden sind, müssen sie, um sie für ihre zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer zugänglich zu machen, zudem in Funktionseinheiten unterteilt und um die für Arbeitsstätten notwendige Infrastruktur ergänzt werden. In einem Großteil der Bestandsgebäude gibt es beispielsweise keine Wasser- oder Elektroversorgung, keine Heizung und keine sanitären Anlagen.

Dabei fordert der bereits beschriebene angestrebte sparsame Umgang mit Ressourcen sowie das Ziel, bezahlbare Flächen herzustellen, nicht nur eine Abkehr von einer klassischen Bauproduktion, sondern auch ein Neudenken von Standards. Durch seine Ausrichtung als „produktives Gebiet“ kann beispielsweise innerhalb der Gebäude über unterschiedliche Temperaturzonen nachgedacht werden. Mögliche „Raum in Raum“-Konzepte in den großen Hallen eignen sich, um sensiblere Nutzungseinheiten unterzubringen und dazu beizutragen, den Energieverbrauch zu minimieren.

Detaillierte Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zu den einzelnen Gebäuden bringen Aufschluss darüber, welche Maßnahmen notwendig sind, um sie für neue Nutzungen zugänglich zu machen. Die Prämisse hierbei

ist, dass sich nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch die unterschiedlich ausgeprägten Flächen innerhalb der Gebäude ihre Nutzung „suchen“, je nach ihren Anlagen und Potenzialen, aber auch unter Berücksichtigung vorhandener Einschränkungen. Durch diesen Ansatz sollen kostenintensive Umbauten wo immer möglich vermieden werden. Anders als in klassischen Gewerbebauten können in den auf diese Weise entstehenden Flächen unterschiedliche Funktionen nah beieinander liegen oder ineinander übergehen: Lager- und Büroflächen, Arbeits- und Aufenthaltsbereiche, Werkstätten und Präsentationsflächen.

Mit Blick auf das „Weiterbauen“ ist ein behutsames Ergänzen des Bestands an neuralgischen Punkten möglich bzw. notwendig, beispielsweise, um Gebäudeinfrastruktur zu ergänzen oder um eine gewisse Dichte und somit möglichst viele dringend benötigte Flächen für Gewerbe herzustellen. Anbauten bzw. Aufstockungen kann es beispielsweise beim Produktionsgebäude, nördlich der Ripperei und am Hochlager geben. Kann das Dach der Sheddachhalle nicht bzw. nicht flächendeckend ertüchtigt werden, gibt es auch hier eine Aufstockungsoption.

Anstelle der heutige Leichtbauhalle im Süden des Areals kann ein Neubau entstehen. Da der akute Mangel an Flächen für Gewerbe innerhalb der Bestandsgebiete zu beheben ist, sollen hier möglichst große Flächenpotenziale generiert werden. Dennoch ist die Wirkung eines massigen Baukörpers zu vermeiden. Die Baumasse des Neubaus wird vielmehr gegliedert, um einen verträglichen Übergang zur südlichen Wohnbebauung in der Stulzstraße zu gewährleisten und die für die Identität des Areals maßgebliche Struktur der vorhandenen Gebäude aufzunehmen.



Vorgemacht, wie es gehen könnte: Im Walzwerk in Münchenstein bei Basel wurden die aufgestockten Kuben in vorgefertigter Holzbauweise errichtet und heben sich klar als Aufbauten von den Betongebäuden ab.  
Bild: baubüro insitu ag.



Aufstockungen wären auch hier möglich: Im Modell ist dargestellt, wo Anbauten und Aufstockungen in der Alten Tabakfabrik städtebaulich vertretbar wären, um eine höhere Dichte zu schaffen und den Bestand zu qualifizieren. Im Süden ergibt sich durch den perspektivischen Abbau der Leichtbauhalle ein größeres Baufeld für einen Neubau.  
Modellfoto und Bearbeitung: Karlsruher Fächer.

## II 4 Freiflächen und Außenraum

Die bereits existierenden Freiräume bilden das Grundgerüst für das Freiraumkonzept der Alten Tabakfabrik. Die bestehende topografische Grünstruktur, die sich über die Jahrzehnte etabliert hat und zu einem wertvollen Raum für Flora und Fauna geworden ist, soll erhalten und für die neue Nutzung qualifiziert werden. Die Bebauung wird somit auch zukünftig von einem „grünen Ring“ umschlossen. Die Vernetzung ins Stadtquartier gelingt durch die Integration bzw. Vervollständigung des bestehenden Radwegenetzes und durch die Schaffung von Wegeverbindungen für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Im Norden wird der dichte Heckenbewuchs gelichtet und um eine Wegeverbindung Richtung Westbahnhof ergänzt. Hier entsteht eine zusammenhängende Platzsituation zwischen der Alten Tabakfabrik und dem noch zu entwickelnden WestBahnHub.

Die vorhandenen Wiesenflächen und der versiegelte Bereich um die Direktorenvilla sollen erhalten bleiben. So öffnet sich das Areal zum Quartier: Hier begegnet man Fußgängerinnen und Fußgängern auf ihrem Weg zur Arbeit, hier fahren Fahrräder, hier befindet sich der Außenbereich einer möglichen gastronomischen Nutzung, hier können Veranstaltungen stattfinden, hier trifft man sich und tauscht sich aus.

Im östlichen Bereich werden die Erdwälle erhalten, die vorhandene Vegetation wird ergänzt und aufgewertet. Der südliche Abschluss des Areals wird durch die schon vorhandene Retentionsfläche definiert, die weiterentwickelt werden soll.

Sollte der Bedarf einer Kita auf dem Areal bestehen, könnte diese am nördlichen Rand des Geländes im Anschluss an die Ripperei realisiert werden. Hier gibt es die notwendigen Außenflächen für eine solche Einrichtung. Eine qualitätsvolle Bestandsvegetation ist bereits vorhanden und könnte ergänzt und der Nutzung entsprechend angepasst werden.



Blick von Süden in die Westgasse: Je nach Bedarf der künftigen Nutzungen können die Gassen zu „Aurazonen“ für Anlieferung und Aufenthalt werden. Schwerlastverkehr gibt es hier keinen. Visualisierung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.

## Zielvorstellungen: Freiflächen und Außenraum



Die Flächen vor der Sheddachhalle wurden hier probeweise bereits zur Bühne. Bild: Karlsruher Fächer.



Im gemischt genutzten Transformationsareal Dreispitz in Basel werden auf robusten Außenflächen alte Gleiswege als wassergebundene Decke erhalten und durch Baumstellungen ergänzt. Bild: Karlsruher Fächer.

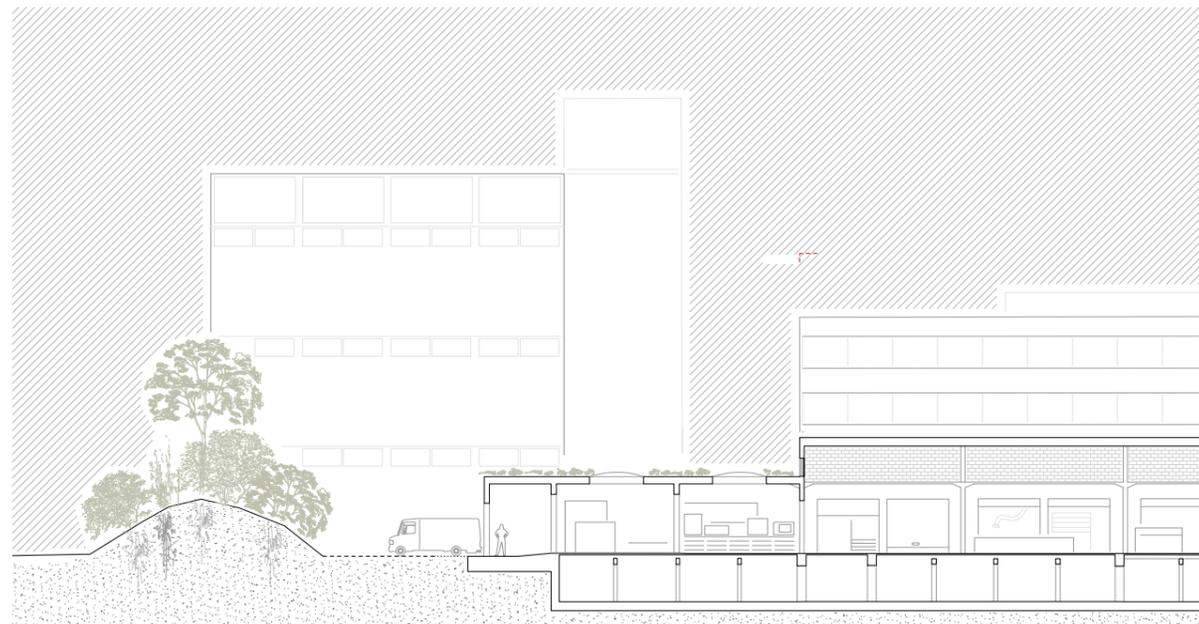
Grundsätzlich sollen die Freiräume der Alten Tabakfabrik den Bedürfnissen und Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal Rechnung tragen. Als Teil eines produzierenden Gewerbegebiets werden sie keineswegs nur zur Erschließung, sondern als multifunktionale Flächen gebraucht und entwickeln sich analog zur Nutzung der unterschiedlichen Gebäude: In sogenannten „Aurazonen“ werden Autos und Lieferfahrzeuge be- und entladen, Produkte und Wertstoffe kurz zwischengelagert und Maschinen oder Geräte temporär aufgestellt. Hier findet der Austausch mit Kundinnen und Kunden statt oder eine Mittagspause in der Sonne. Um das Neben- oder vielmehr Miteinander dieser unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, muss die Qualifizierung der Freiräume präzise sein und differenziert auf die unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten des Außenraums eingehen. Dabei bleibt auch hier das Bestehende weitgehend erhalten, wie die vorhandenen Bodenbeläge oder die historischen Schienen als Zeugnisse der Geschichte des Areals. Mobiles Grün verbessert die Qualität und Atmosphäre in den versiegelten Bereichen. Wo es die Nutzung erlaubt, ergänzen neue Baumsetzungen umsichtig den Bestand, Fassaden und Flachdächer werden wenn möglich begrünt.

Die Möglichkeiten, kostengünstige Parkplätze auf dem Areal anzubieten, ist durch die Dichte der Bestandsgebäude äußerst begrenzt. Da zudem Bedarf an multifunktionalen und multicodierten Flächen im Außenraum besteht, kann dieser nicht als reine Parkierungsfläche vereinnahmt werden.

Die Themen Energie- und Wassermanagement sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung sind für die Transformation des Areals von großer Bedeutung. Beides wird auf dem Areal gesamthaft betrachtet und von Beginn an mitgedacht.



Die Erdwälle entlang der Hardeckstraße sollen erhalten werden. Sie prägen den Raum, tragen zur Atmosphäre der Werksgassen bei und stellen einen wertvollen Lebensraum dar.  
Visualisierung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.



Die räumliche Zäsur der vorhandenen Erdwälle ist auch hier deutlich erkennbar: Schnitt Ost-West durch die Sheddachhalle mit Blick auf den potenziellen Neubau im Süden. Zeichnung: Studio Urbane Strategien, Stuttgart.

## Zielvorstellungen: Freiflächen und Außenraum



Im Gundeldinger Feld (Basel) werden die Aurazonen vorwiegend kunsthandwerklich oder gastronomisch genutzt. Sie sind identitätsstiftend für das Areal und tragen zu seiner besonderen Atmosphäre bei.  
Bild: Karlsruher Fächer.



Im Walzwerk (Birstal bei Basel) wird deutlich, wie eine Multicodierung von „produktiven Gassen“ aussehen kann. Die Flächen unterstützen primär die Arbeit der Betriebe, Aufenthaltsqualität entsteht trotzdem.  
Bild: baubüro insitu ag.



Diese Zonierung der Außenflächen im Walzwerk schafft Struktur und ordnet unterschiedliche Bereiche unterschiedlichen Nutzungen zu. Die Multifunktionalität des Außenraums bleibt erhalten.  
Bild: Karlsruher Fächer.

## II 5 Verkehrliche Erschließung

Durch die Transformation der Alten Tabakfabrik ergibt sich sowohl die Chance als auch die Notwendigkeit für eine zeitgemäße und nachhaltige Mobilität auf dem Areal. Mit dem Fokus auf handwerkliche Nutzungen und kleinere Produktionsbetriebe ist ein im Alltag für diese Nutzerschaft funktionierendes Mobilitätskonzept essenziell und entsprechend eine der Grundlagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Erschlossen wird das Areal zukünftig über die Stulzstraße mit einer Ausfahrtsoption in beide Richtungen über die Hardeckstraße.

Eine Notzufahrt und -ausfahrt für Feuerwehr und Rettungswägen befindet sich an der Direktorenvilla.

Der Schwerlastverkehr nutzt – wegen der Dichte des Areals und im Sinne eines sicheren Miteinanders der unterschiedlichen Verkehrsarten – ausschließlich den Erschließungsbereich zwischen Stulzstraße und Hardeckstraße im Süden. Das übrige Areal wird nicht vom Schwerlastverkehr angeeignet. Solange die Leichtbauhalle auf dem Areal besteht,

muss ein Wendepunkt für den Schwerlastverkehr vor dem Hochlager eingerichtet werden. Ein- und Ausfahrt liegen an der Stulzstraße (Abb.1).

In einem späteren Szenario, nach Entfall der Leichtbauhalle, kann die sogenannte „Loop-Erschließung“ (Ringerschließung) realisiert werden. Die ursprüngliche Zufahrt an der Stulzstraße wird so reaktiviert. Durchfahren werden kann das Areal zwischen der Sheddachhalle und dem Neubau bis zur Hardeckstraße (Abb.2).

Pkw und Transporter können tagsüber die Gassenräume befahren und somit die neu entstehenden Einheiten in diesem Bereich andienen.

Durch die private Eigentümerschaft der Alten Tabakfabrik besteht die Möglichkeit, die Bereiche jenseits der zentralen Erschließung (Stulzstraße/Hardeckstraße) konzentriert und flexibel zu bewirtschaften. Das Areal kann beispielsweise in den Abendstunden oder am Wochenende für bestimmte Verkehrsarten gesperrt werden, um eine vielfältige, adaptive Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen.

Fußgänger und Radfahrer nutzen zu jeder Zeit den gesamten Erschließungsbereich.

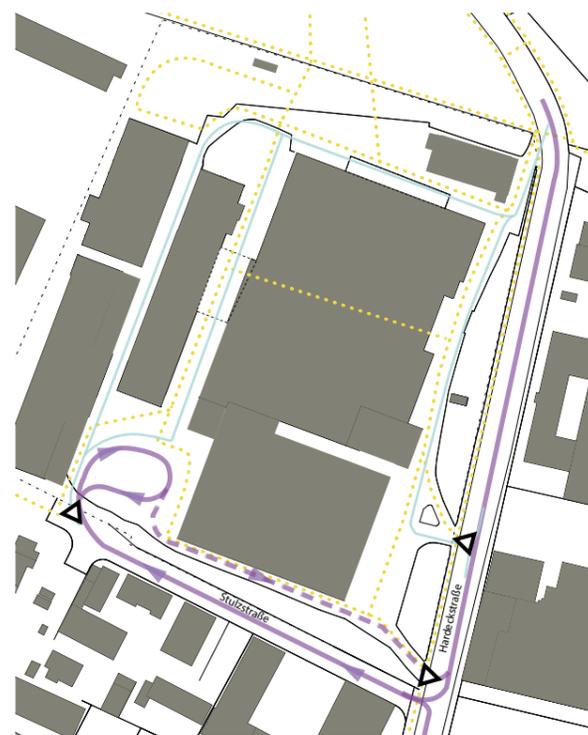


Abb. 1: Das zukünftige Erschließungskonzept: Solange die Leichtbauhalle erhalten wird, liegen Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr an der Stulzstraße. Ein Wendepunkt befindet sich vor dem Hochlager. Skizze: Studio Urbane Strategien, Stuttgart / Karlsruher Fächer.

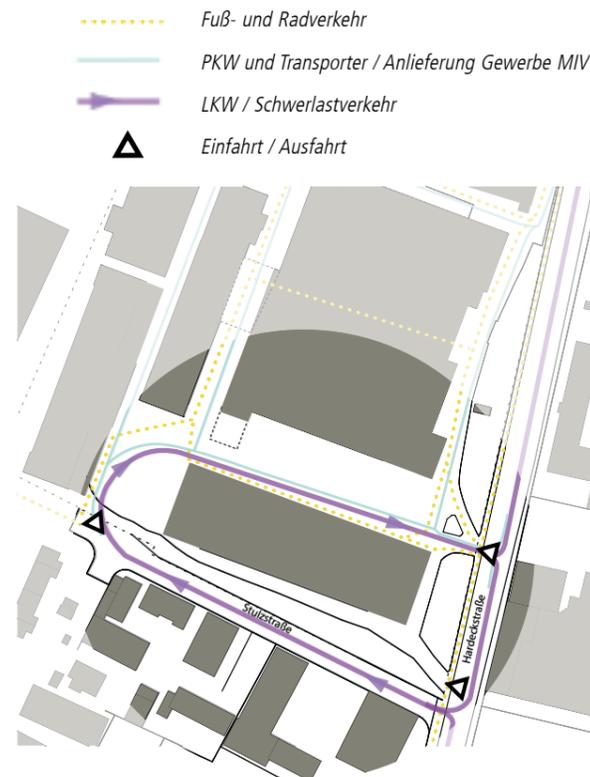


Abb. 2: Nach Abbau der Leichtbauhalle kann eine Durchfahrt zur Hardeckstraße hergestellt werden. Das Baufenster für das Neubaufeld berücksichtigt eine solche Fläche. Skizze: Studio Urbane Strategien, Stuttgart / Karlsruher Fächer.



Im Walzwerk bei Basel öffnen sich die Verkehrsflächen für die Anlieferung der ansässigen Handwerksbetriebe. Sie bewahren dennoch ihre Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität. Bild: Karlsruher Fächer.

Aufgrund der baulichen Dichte und den unterschiedlichen Anforderungen an die Freiflächen können nicht alle rechnerisch notwendigen Pkw-Parkplätze auf dem Areal selbst abgebildet werden. Im benachbarten Areal der ehemaligen Spedition besteht jedoch die Möglichkeit, Parkierungsflächen für Pkw zu schaffen. Innerhalb der Alten Tabakfabrik können somit vorrangig Kurzzeitparkplätze und Ladezonen ausgebildet werden, um den Betrieb der Gewerbe vor Ort zu gewährleisten. Auch hier hilft die Beschränkung des Zugangs für Berechtigte. Abstellmöglichkeiten entstehen zudem für Fahrräder und Lastenräder.

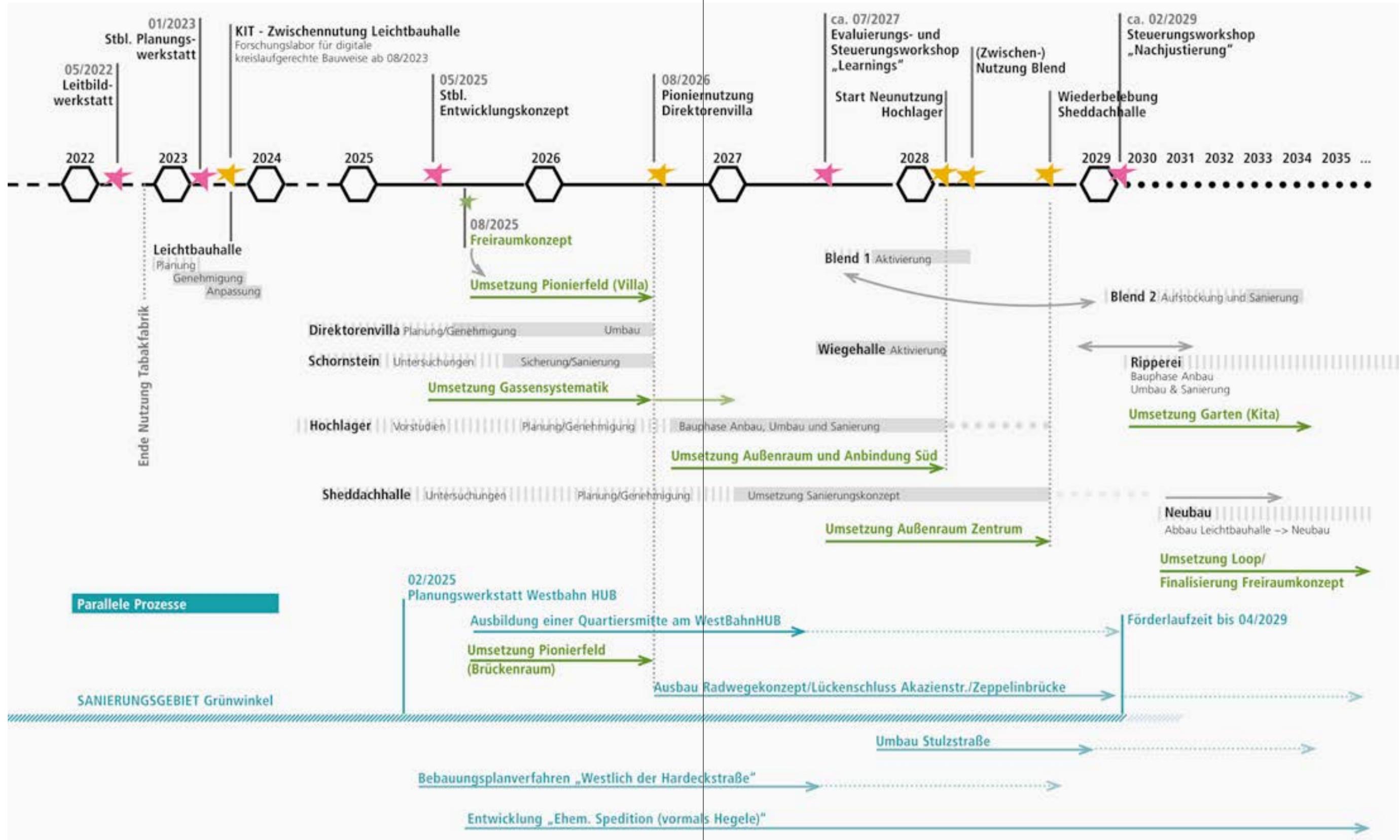
Mit Unterstützung der Hochschule Karlsruhe soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das den unterschiedlichen Anforderungen an einen multicodierten, qualitätsvollen Außenraum in der Alten Tabakfabrik insbesondere mit Blick auf das Thema „Parken“ gerecht wird. Vorbereitend wurde unter anderem der Parkdruck im unmittelbaren Umfeld der Alten Tabakfabrik untersucht. Das Ergebnis zeichnet ein relativ entspanntes Bild mit vergleichsweise vielen freien Parkplätzen. Die Erkenntnisse der Studie können in die weiteren Planungen miteinbezogen werden.

Auf den Bau von Tiefgaragen soll auf dem Areal verzichtet werden. Erfahrungswerte zeigen, dass ein Betrieb solcher Garagen nicht wirtschaftlich ist, da die hohen Kosten, die durch den Bau entstehen und letztlich auf die Betriebe bzw. die Parkerinnen und Parker umgelegt werden müssen, von den Nutzergruppen, die zukünftig auf dem Areal arbeiten werden, nicht getragen werden (können).



In dieser Skizze zum Parkierungskonzept sind die Aura- und Ladezonen sowie die Parkierungsflächen für den MIV und für Fahrräder dargestellt. Skizze: Karlsruher Fächer.

II 6 Entwurf Zeitplan



Die Entwicklung des Areals soll in Bausteinen erfolgen. Die Planung und Umsetzung ist als „lernender Prozess“ angelegt, um Flexibilität und Anpassungsfähigkeit zu bewahren und das Areal sukzessive entlang der Anforderungen der zukünftigen Nutzerschaft entwickeln zu können.  
Darstellung: Karlsruher Fächer.



