

**Städtebauliches Konzept
Umnutzung ehemaliges BMD-Gelände
Projektskizze zur amtsinternen Beteiligung**

Heutige Situation - Am westlichen Stadteingang Durlachs liegt - eingerahmt von der Pforzheimer, Pfinztal- und Pfinzstraße - das Gelände der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik Durlach (BMD), welche im Jahr 1857 gegründet wurde. Heute werden die bestehenden Hallen und Gebäude auf dem nordwestlichen Teil des ehemaligen BMD-Geländes als Lagerhallen genutzt, sind vermietet oder leerstehend. Der östliche Teil wurde vor einigen Jahren in ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Verwaltungsgebäuden umgewandelt. Hierfür wurde die verwertbare Bausubstanz, ergänzt durch Neubauten, umgenutzt und saniert.

Derzeitiges Planungsrecht - Das gesamte Areal liegt im Geltungsbereich des im Jahr 2000 aufgestellten Bebauungsplanes „Pforzheimer-, Pfinz-, Leder-, Sebold- und Pfinztalstraße“. Als „Art der baulichen Nutzung“ ist heute ein „(eingeschränktes) Gewerbegebiet“ sowie südlich entlang der Pfinztalstraße ein „Mischgebiet“ bzw. im weiteren Verlauf ein „Kerngebiet“ festgesetzt.

Neuordnung - Das vorliegende Konzept des Büros teidle architekten aus München sieht für den westlichen Teil des Gesamtareals die Neuordnung des Geländes zwischen der Pforzheimer Straße, der Pfinzstraße und der Straße Zur Gießerei vor, wobei die Grundstücke entlang der Pfinztalstraße außen vor bleiben. Das Areal ist fast vollständig versiegelt und von der Pforzheimer Straße durch eine Mauer abgetrennt.

In der Beschlussvorlage für den Planungsausschuss am 04.02.2021 wurde der Planungsstand in zwei Varianten vorgestellt. Auf Grundlage weiterer Untersuchungen zur Parkierung, Nutzungsverteilung und Entwicklungvariabilität wurde die Variante 1 als zielführend gesehen und weiterverfolgt.

Das Neuordnungskonzept sieht den Erhalt der beiden langgestreckten Hallen an der Pforzheimer Straße und in der Gebietsmitte) sowie des Kesselhauses und des nordwestlichen Eckgebäudes vor. Ferner sind Anbauten an die beiden Bestandshallen sowie der Neubau eines 17 - geschossigen Hochhauses, eines sechsgeschossigen Baukörpers im Süden und eines in seiner Höhenentwicklung differenzierten Riegels im Norden geplant.

Die vorliegende Projektskizze stellt eine städtebauliche Konzeption dar. Die enthaltenen Grundrisse und Nutzungsbenennungen dienen der Machbarkeitsprüfung und sind zunächst beispielhaft dargestellt.

Städtebauliches Konzept - Der Grundgedanke der städtebaulichen Konzeption ist der Weiterbau der Stadt. Die einmaligen Potentiale des Areals, sowohl baulich als auch kulturell werden als Impulsgeber für eine vitale Stadtentwicklung genutzt. Insbesondere der industrielle Maßstab, im Gegensatz zur kleinteilig-bürgerlichen Mitte Durlachs wird aufgegriffen und durch Hinzufügungen weiter angereichert.

Die besonderen räumlichen Potentiale der industriellen Logik, die langen, schmalen Räume werden in der Planung kultiviert und sinngemäß erweitert. Somit kann ein sich wechselwirkender Dialog zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten entstehen. Der vorrangig horizontal lagernden Gebäudestruktur wird zusätzlich mit gemischt genutzten Gebäuden eine vertikale Komponente hinzugefügt.

Nutzungen - Um einen lebendigen, vielschichtigen öffentlichen Raum zu generieren, soll das Areal eine möglichst umfängliche Nutzungsmischung erhalten. Innerhalb der Zielspanne von etwa 60% gewerblichen Nutzungen und 40% Wohnnutzung wird ein breites Nutzerprofil angestrebt.

Hierzu zählen kleinteilige Gewerbenutzungen, Gastronomie, Einzelhandel, ggf. auch Gastgewerbe. Im Bereich des Wohnungsbaus bildet ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungen einen breiten gesellschaftlichen Querschnitt ab. Durch die gemischte Anordnung sowohl frei finanzierter als auch geförderter Wohnungen soll eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Anbindung an das Umfeld - Die Erschließung des Areals erfolgt wie bisher über die beiden Anschlusspunkte an der Pfinzstraße und der Pfinztalstraße. Ferner sind ein oder mehrere Anschlusspunkte an die Pforzheimer Straße angedacht. Innerhalb des Areals bestehen Anschlusspunkte über die Straße Zur Gießerei. Diese sollen auch weiterhin genutzt werden.

Im Rahmen der Neubebauung des benachbarten Grundstücks an der Pfinztalstraße (P 90) sollte die allgemeine Zugänglichkeit neu geordnet werden. Für Fußgänger bleiben die derzeit vielfältigen Beziehungen und Durchwegungen zu den Nachbargrundstücken erhalten.

Außenraum - Der gesamte Außenraum soll als öffentlich zugängliche städtische Plattform entwickelt werden. Innerhalb dieser Plattform wechseln sich befestigte und begrünte Flächen ab, Baumpflanzungen verstärken dieses Prinzip. Die Gebäude sollen keine Vorzonen erhalten, die Erdgeschossnutzung möglichst öffentlich sein.

Die Anschlüsse an das Nachbarquartier sollen möglichst fließend gestaltet werden, sodass keine Grenzen erkennbar sind. Hierdurch wird auf die Gesamtensemblewirkung des ursprünglichen Areals abgezielt. Entsiegelungen sollend die derzeitige Situation deutlich verbessern.

Parkierung - Mit Blick auf die gut erschlossene Lage zwischen Bahnhof Durlach und der zentralen Altstadt ist im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen, auf dessen Grundlage der Anteil der baurechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in geeignetem Maße reduziert werden kann. Auch erfordert der Erhalt der historischen Bestandshallen eine innovative Gesamtorganisation der Parkierung. So ist es nicht vorgesehen und auch teilweise gar nicht möglich, jedem Bauteil eine eigene Parkierung zuzuordnen.

Dementsprechend werden gesammelt an zwei entgegengesetzten Punkten die Parkierungen angeboten, jeweils in direktem Bezug zu den öffentlichen Haupterschließungen an der Pfinzstraße und der Pfinztalstraße. Die ebenfalls an diesen Punkten angesiedelten Mobility-Hubs erhalten zusätzliche Nutzungen wie Paketstation, Ladestellen, Nachbarschaftstreffpunkte, etc.

Weiteres Vorgehen - Das vorliegende städtebauliche Konzept soll nun als Grundlage für einen Bebauungsplan zur Änderung des bestehenden Planungsrechts dienen, mit dem Ziel, auch Wohnnutzung an dieser Stelle zu ermöglichen. Ferner sind insbesondere für die drei markanten Neubaukörper die zulässigen Gebäudehöhen anzupassen.



Altstadt
Durlach

Lederstraße

Pfinzstraße

Zur Gießerei

Zur Gießerei

Zur Gießerei

Pforzheimer Straße

Pfinzthalstraße

Dr. Willmar Schwabe
GmbH & Co KG

Haltestelle
S-Bahn

Durlacher Allee

Bahnhof
Durlach



Eingang zum Areal, Pfingsttalstraße



Bestand mit umgenutzter Nachbarhalle



Vorplatz Kesselhaus



Giebelfassade Halle 3

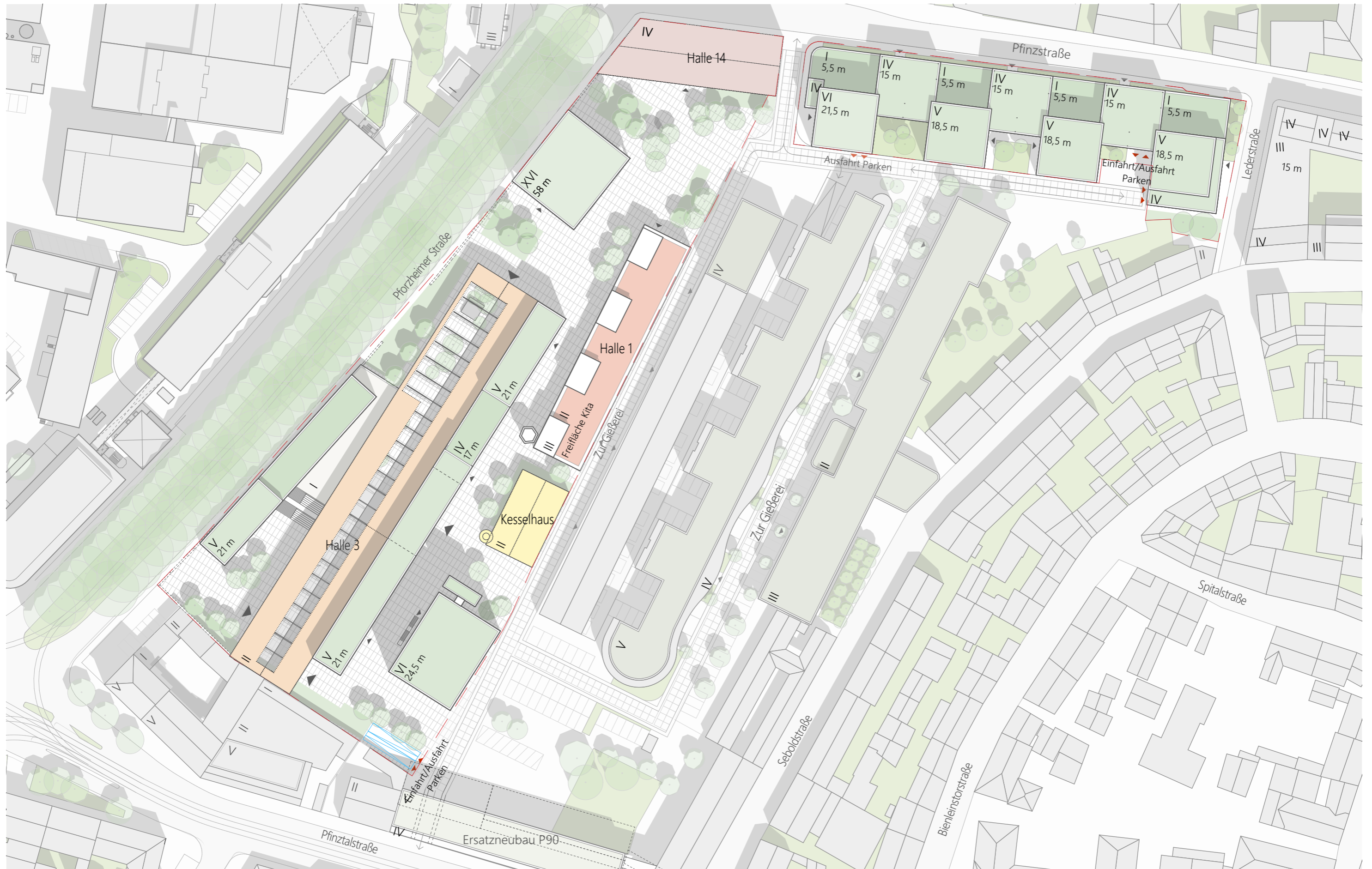


Potential Industriehallen

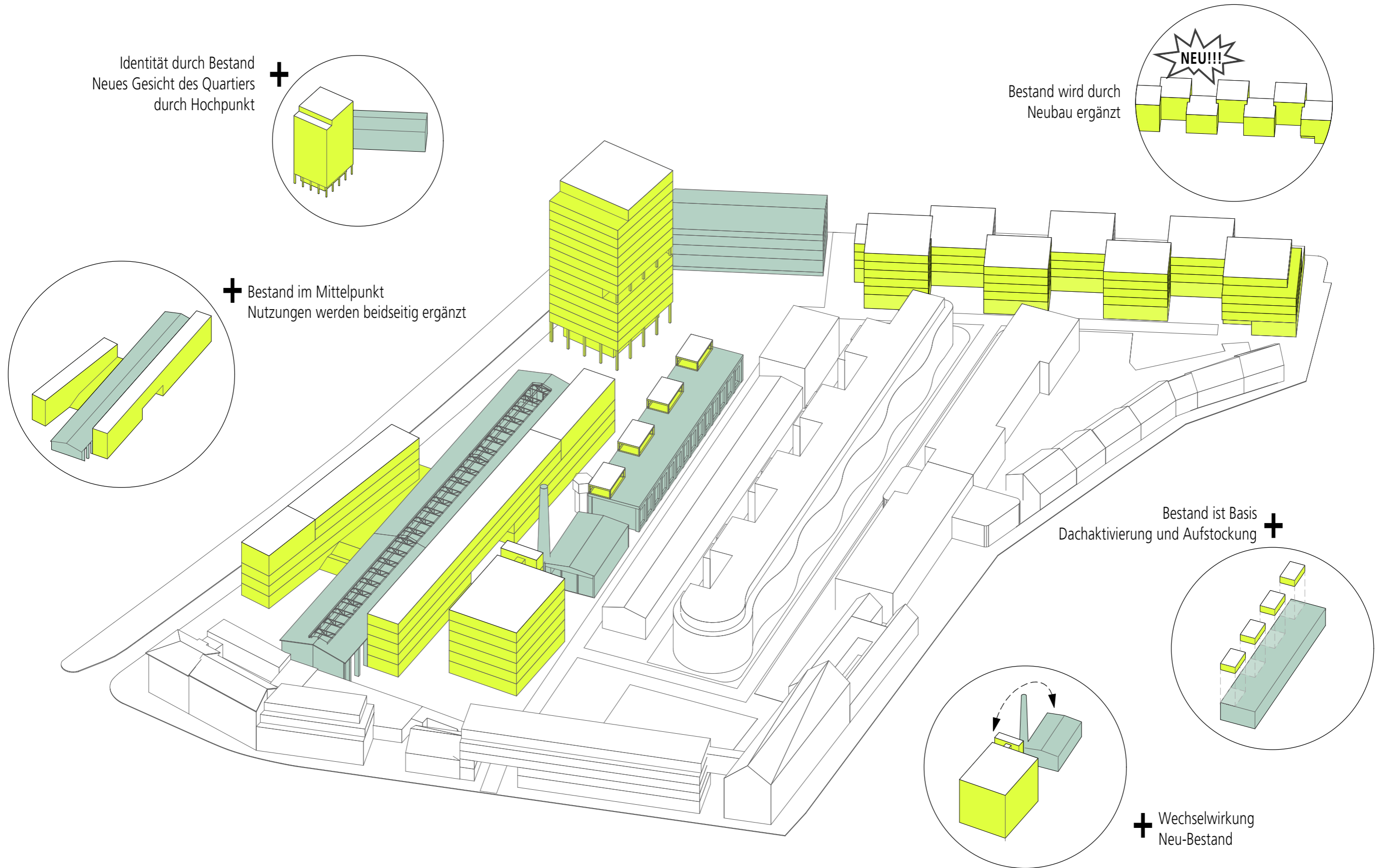


Eingang zum Areal, Pfingsttalstraße und Halle 5

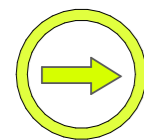
Areal im Bestand



Lageplan



Neubau und Aktivierung



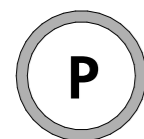
Zufahren in das Quartier

Anschluss an die Umgebung (Pfinztalstraße, Pforzheimer Straße, Pfinzstraße, Lederstraße)



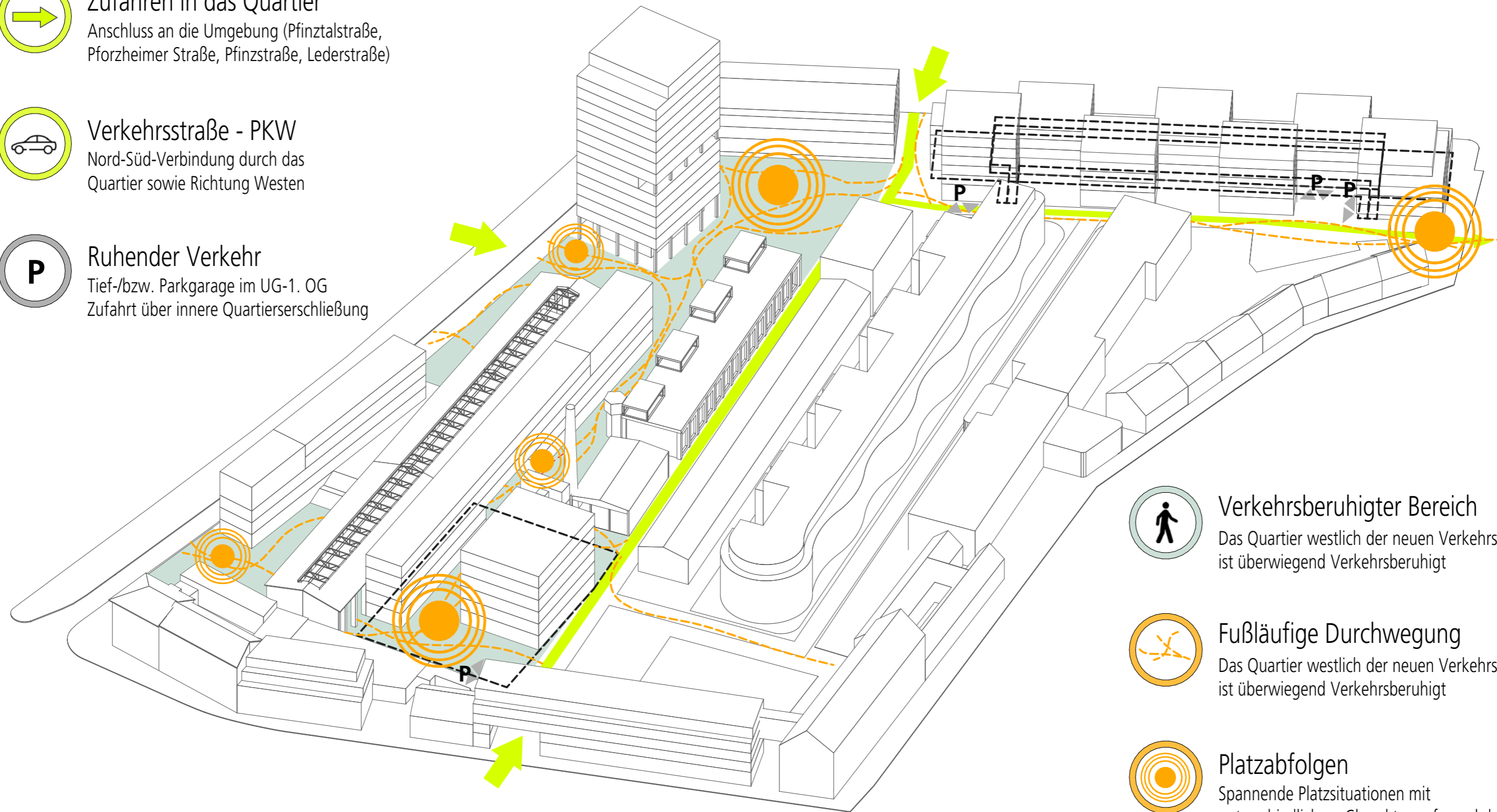
Verkehrsstraße - PKW

Nord-Süd-Verbindung durch das Quartier sowie Richtung Westen



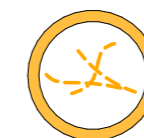
Ruhender Verkehr

Tief-/bzw. Parkgarage im UG-1. OG
Zufahrt über innere Quartierserschließung



Verkehrsberuhigter Bereich

Das Quartier westlich der neuen Verkehrsstraße ist überwiegend Verkehrsberuhigt



Fußläufige Durchwegung

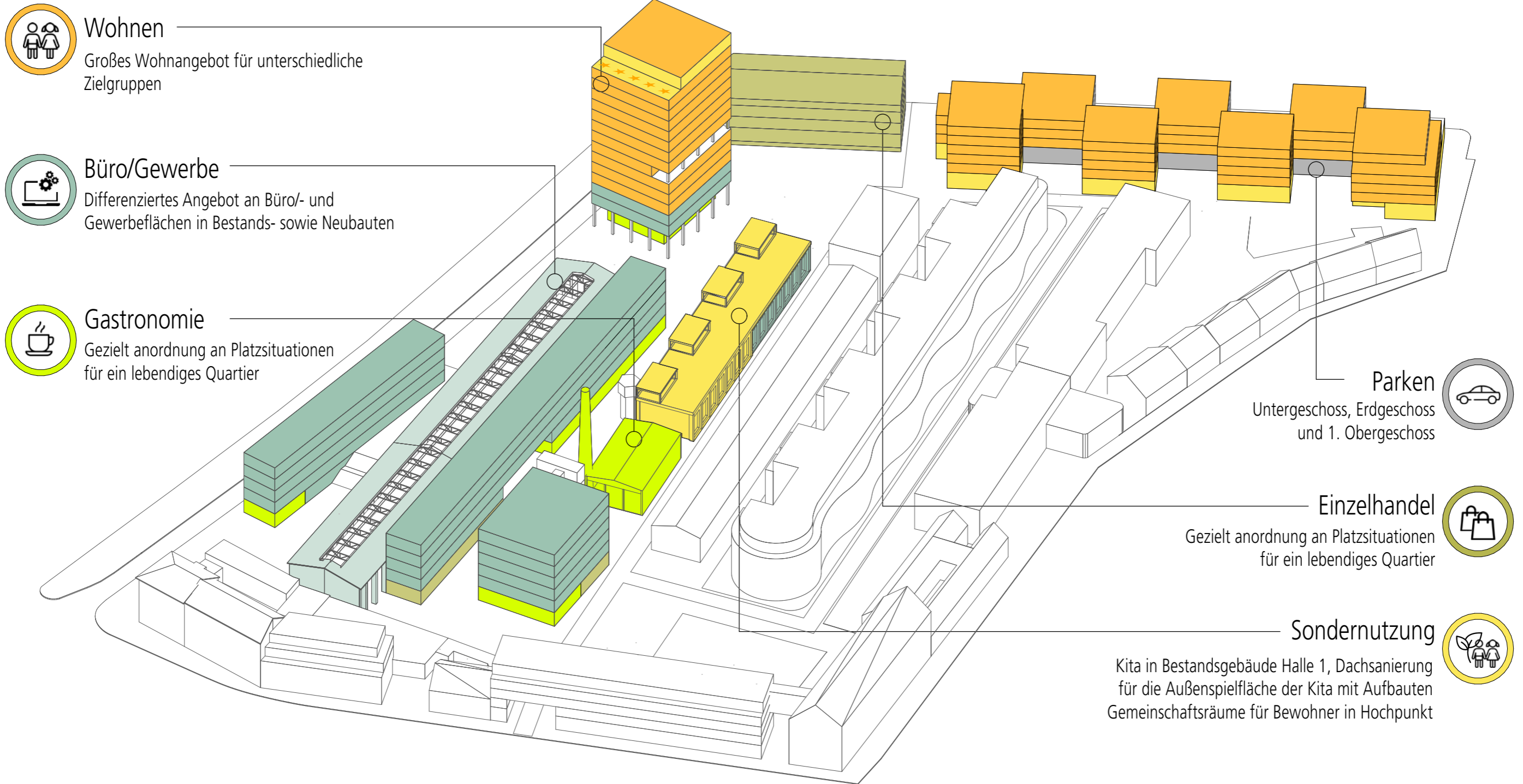
Das Quartier westlich der neuen Verkehrsstraße ist überwiegend Verkehrsberuhigt



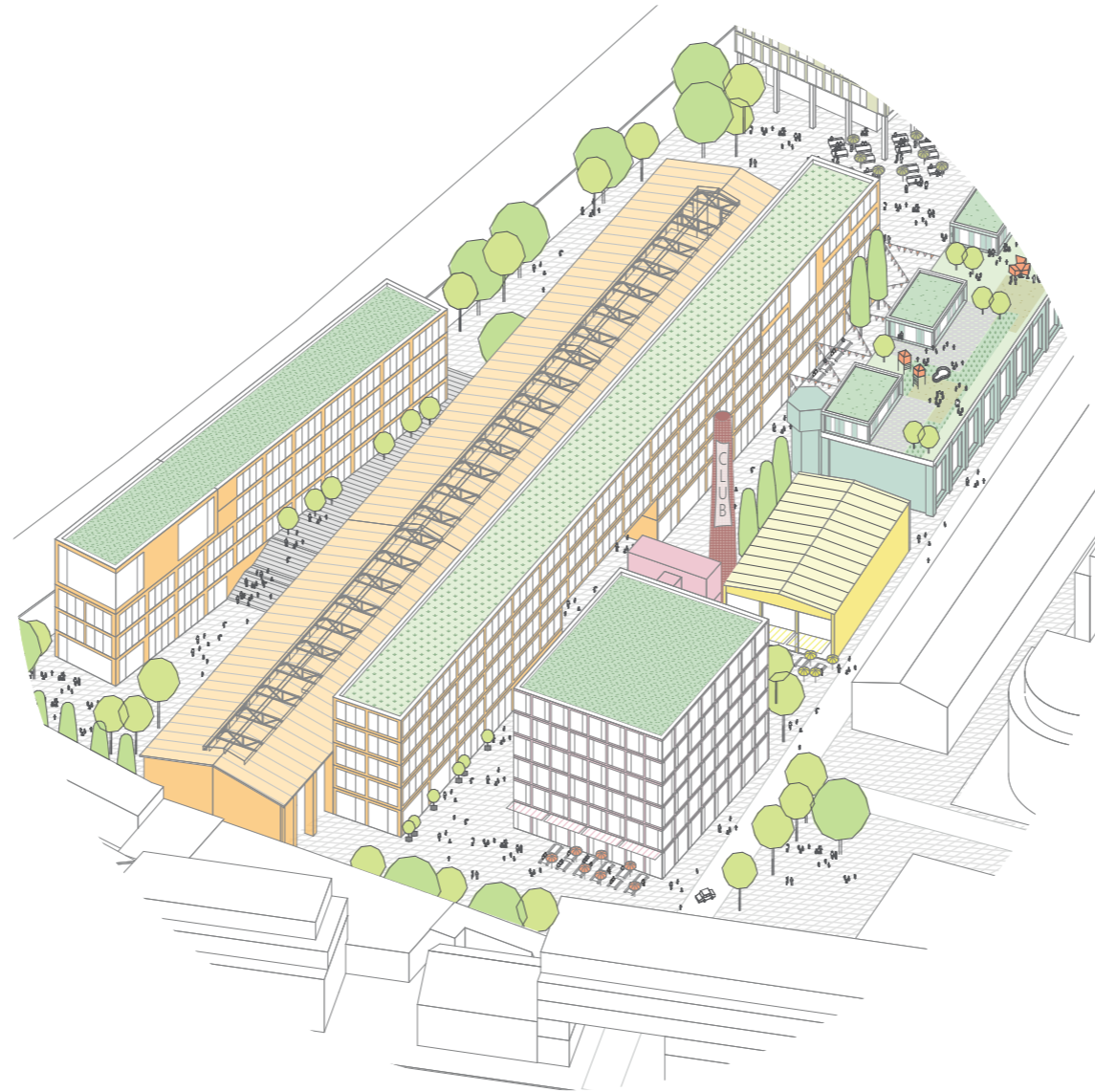
Platzabfolgen

Spannende Platzsituationen mit unterschiedlichem Charakter aufgrund der Wechselbeziehung zwischen Neu und Bestand

Eingänge und Durchwegungen



Nutzungsprogramm



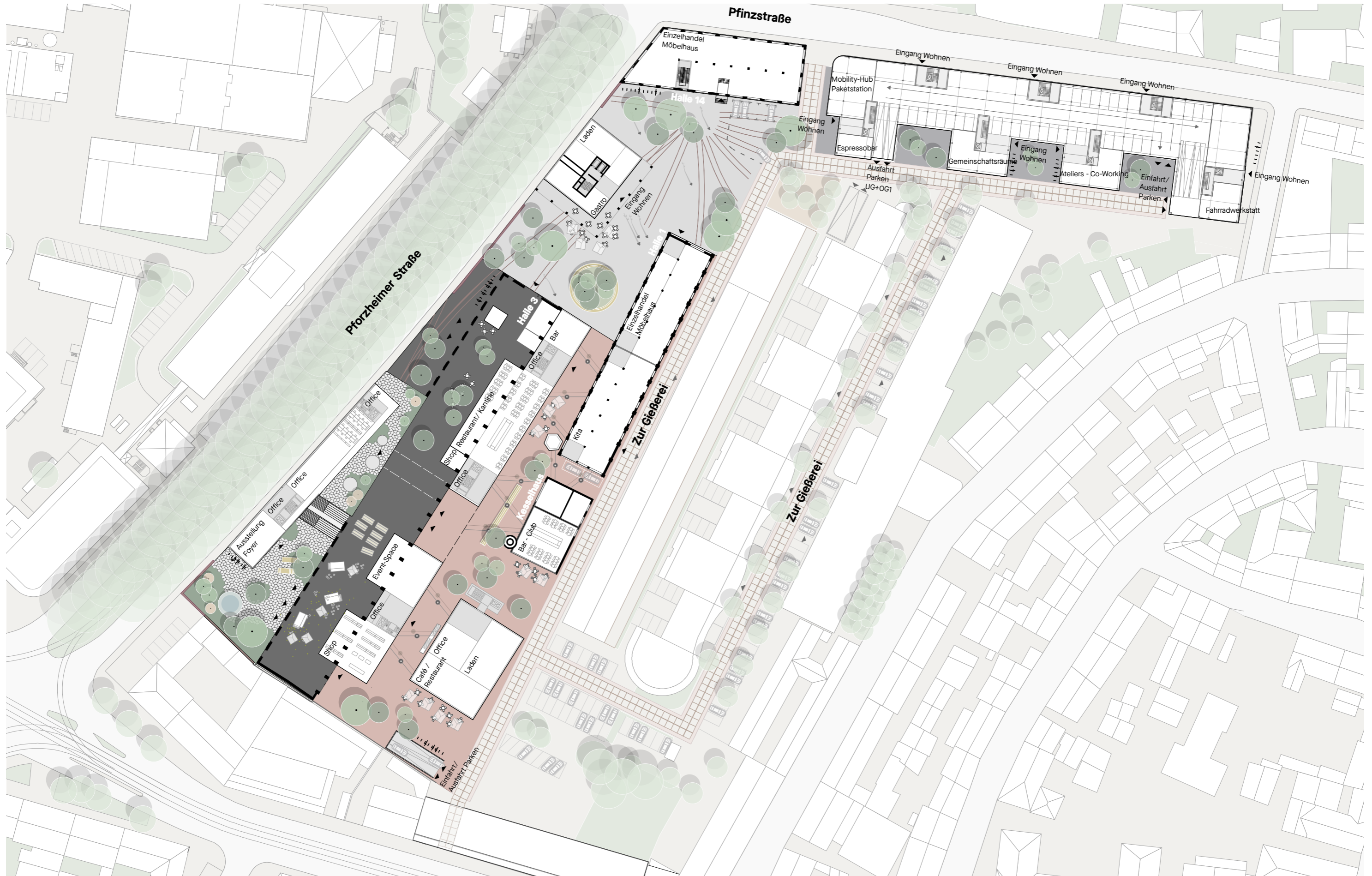
Von Süden kommend sind zwei Eingänge in das Quartier geplant. Der Eingang an der Pfinztalstraße stellt die direkte Verbindung zur Altstadt Durlach dar, der kleine Vorplatz an der Pforzheimer Straße öffnet das neue Quartier in Richtung Bahnhof und zur Durlacher Allee.

Die Halle 3 wird zum zentralen Element im südlichen Teil des Quartiers. Dabei sollen die räumlichen Qualitäten der großen Halle erhalten und genutzt werden. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über großzügige Eingänge an drei Seiten des Gebäudes. Sowohl östlich als auch westlich werden linear angeordnete Neubaukörper angegliedert.

Die Halle 1 wird saniert und teilweise aufgestockt. In diesem Bauteil könnte die geplante soziale Infrastruktur, z.B. in Form einer Kindertagesstätte, räumlich interessant untergebracht werden. Die Freispielflächen könnten dann teilweise im Außenraum sowie auf dem Dach angeordnet werden. Als alternativer Standort für die Einrichtung wird derzeit noch der westliche Anbau an Halle 3 geprüft.

Das Kesselhaus soll nach aktuellem Planungsstand ebenfalls erhalten und saniert werden. Hier können ein Café, ein Nachbarschaftstreff oder kleine Veranstaltungsräume entstehen. Auch günstige Mietflächen für CoWorking sind hier vorstellbar.

Realisierungsabschnitt Halle 3

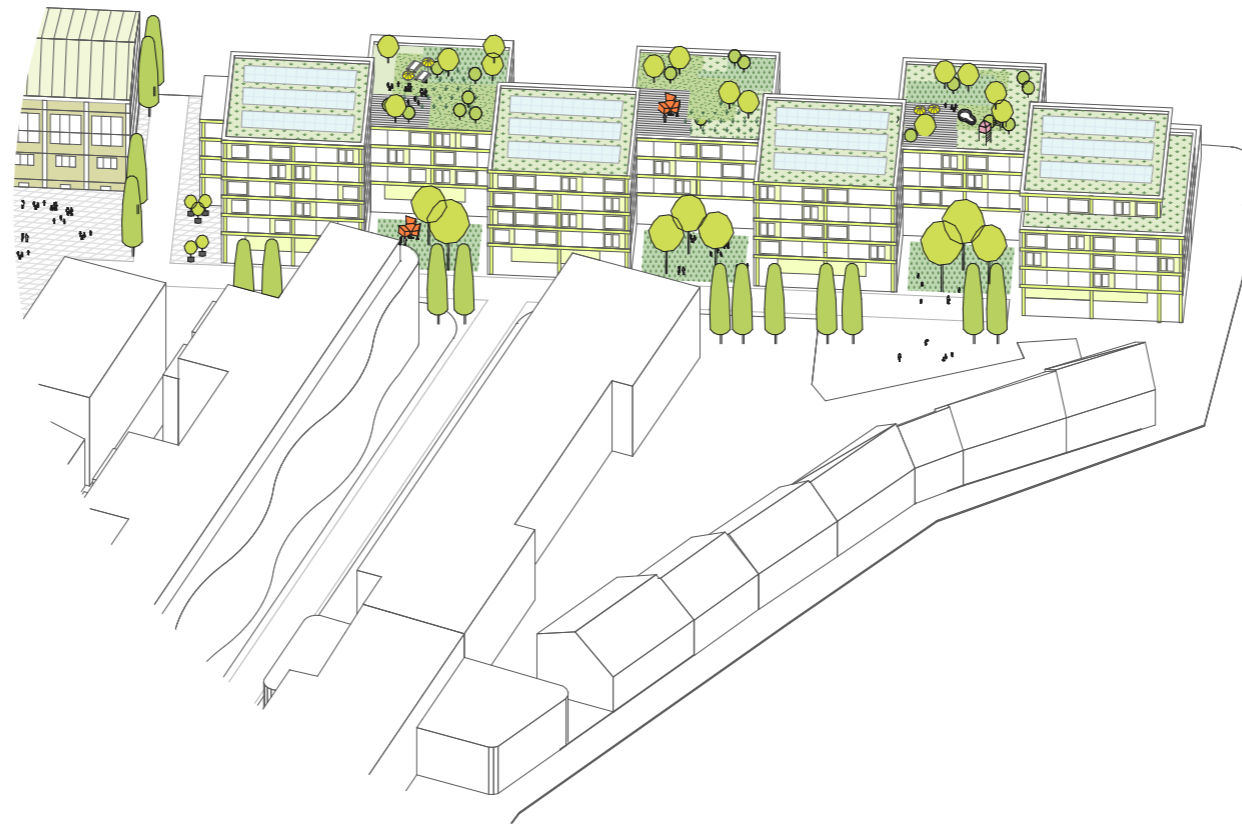


Erste Skizze Freiraumkonzept



Realisierungsabschnitt Halle 3

SEBOLDWERK Karlsruhe-Durlach
steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH



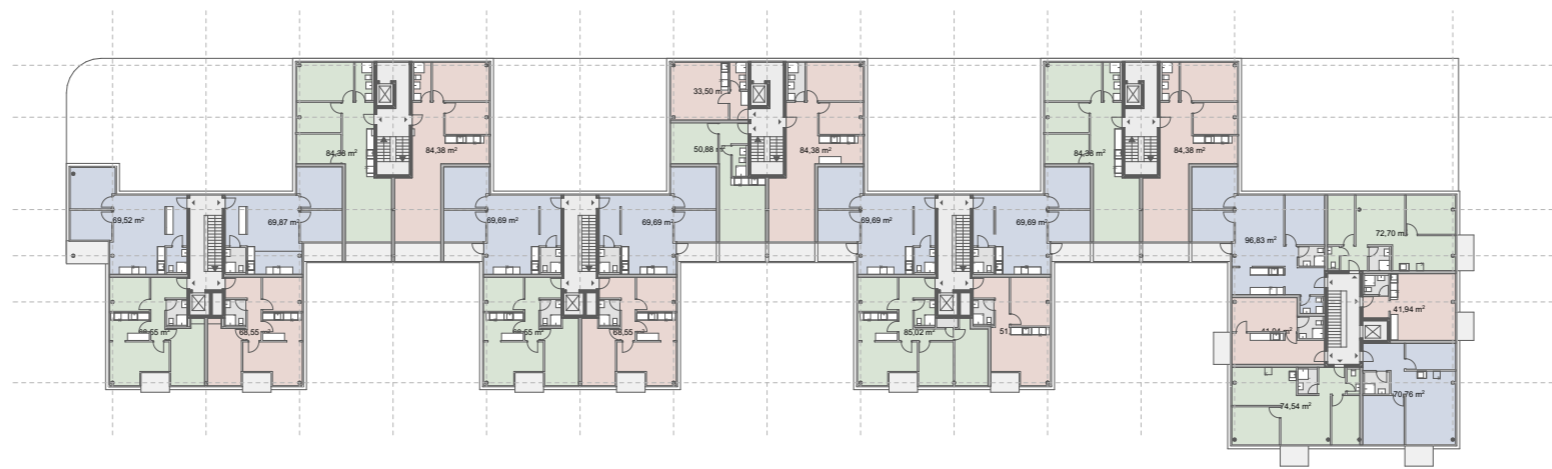
Anstelle der bestehenden langgezogenen Produktionshalle soll entlang der Pfinzstraße ein in seiner Höhenentwicklung differenzierter, aufgelockerter Neubaukörper mit Wohn- und Gewerbenutzung errichtet werden. Als zukunftsfähiges, ökologisch sowie wirtschaftlich nachhaltiges Modell, ist hier eine flexible Gebäudestruktur als Rahmen für mehrere sich ändernde Nutzungsarten geplant. Das Gebäude lehnt sich sowohl in der Dimensionierung als auch dem strukturellen Aufbau an die Tektonik der bestehenden Halle an.

So bietet das überhohe Erdgeschoss sowohl Raum für Sondernutzungen an den Kopfseiten und Richtung Süden (Mobility Hub, Cafe, Gemeinschaftsräume für das Wohnen), als auch für eine reversible, doppelgeschossige Parkierungsebene im mittleren Bereich des Gebäudes. Im weiteren Verlauf kann damit auf sich verändernde Bedingungen reagiert, Stellplätze reduziert und in andere Nutzungen umgewandelt werden.

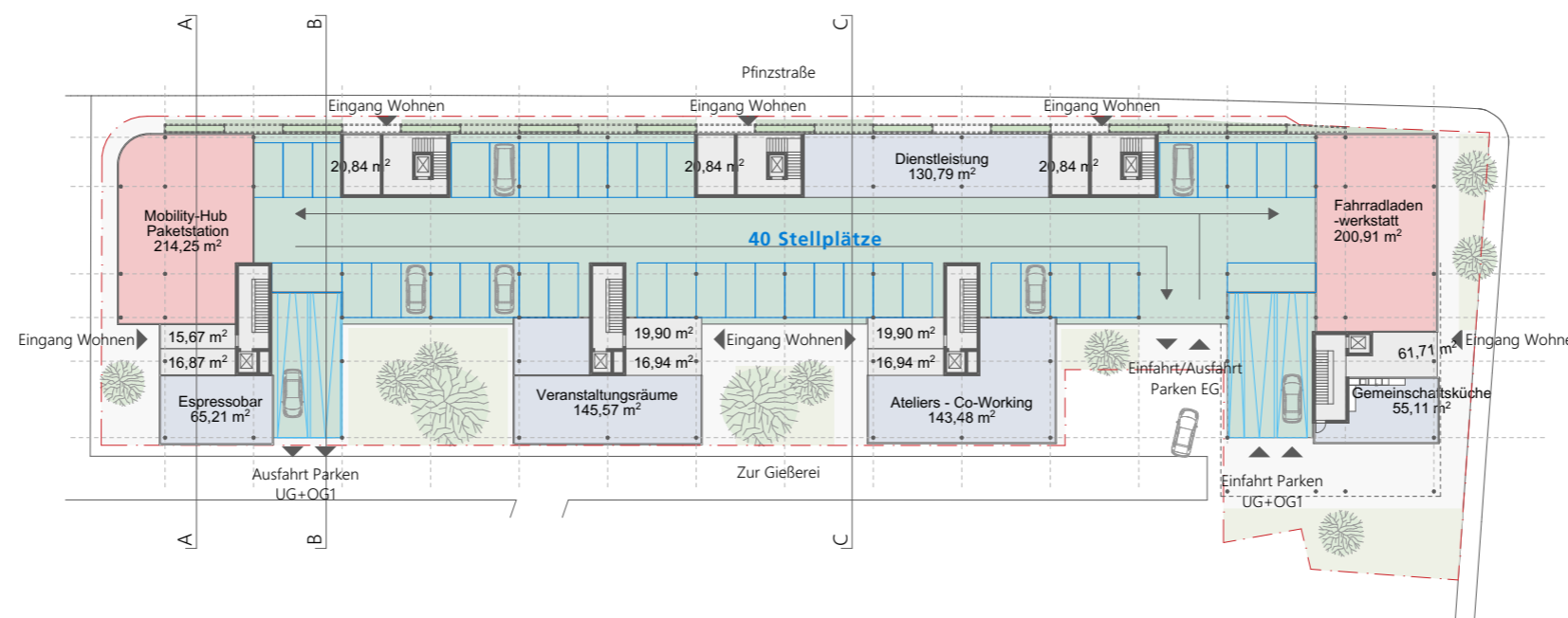
Die Fassade zur Pfinzstraße wird durch ein begrüntes Gerüst ergänzt, insgesamt wird eine hohe Transparenz angestrebt. Die klar artikulierten Eingänge zu den Wohnungen befinden sich sowohl zur Pfinzstraße als auch Zur Gießerei hin und beleben das Quartier.

Die versetzte Anordnung der Baukörper ermöglicht die Anordnung vielfältiger Grundrisstypologien die optimale Belichtungen und Ausblicke ermöglichen. Die versetzte und in den Höhen differenzierte Ausbildung der Baukörper ermöglicht leicht zugängliche Dachnutzungen und Dachbegrünungen.

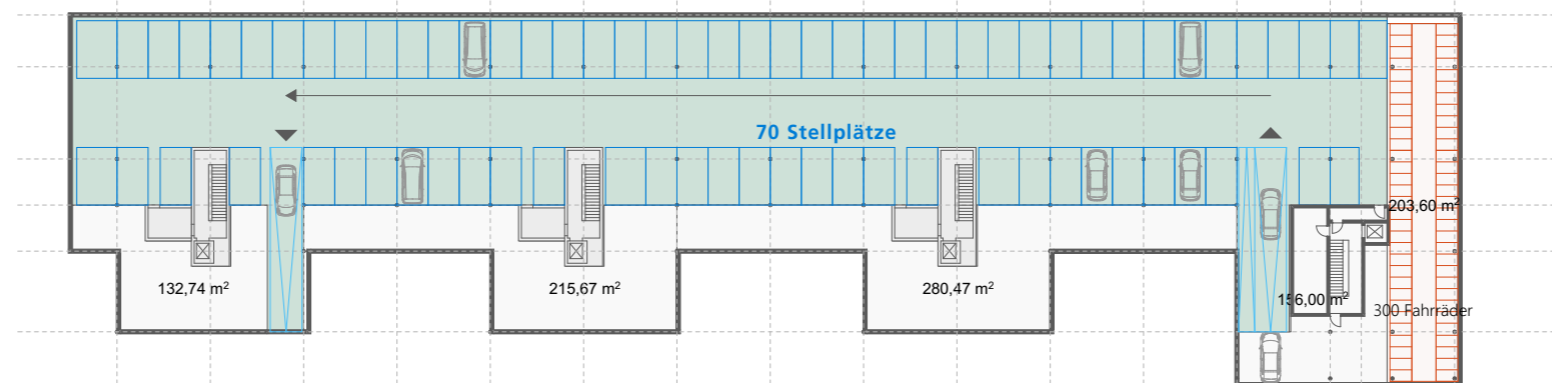
Realisierungsabschnitt Pfinzstraße



2. OG



EG

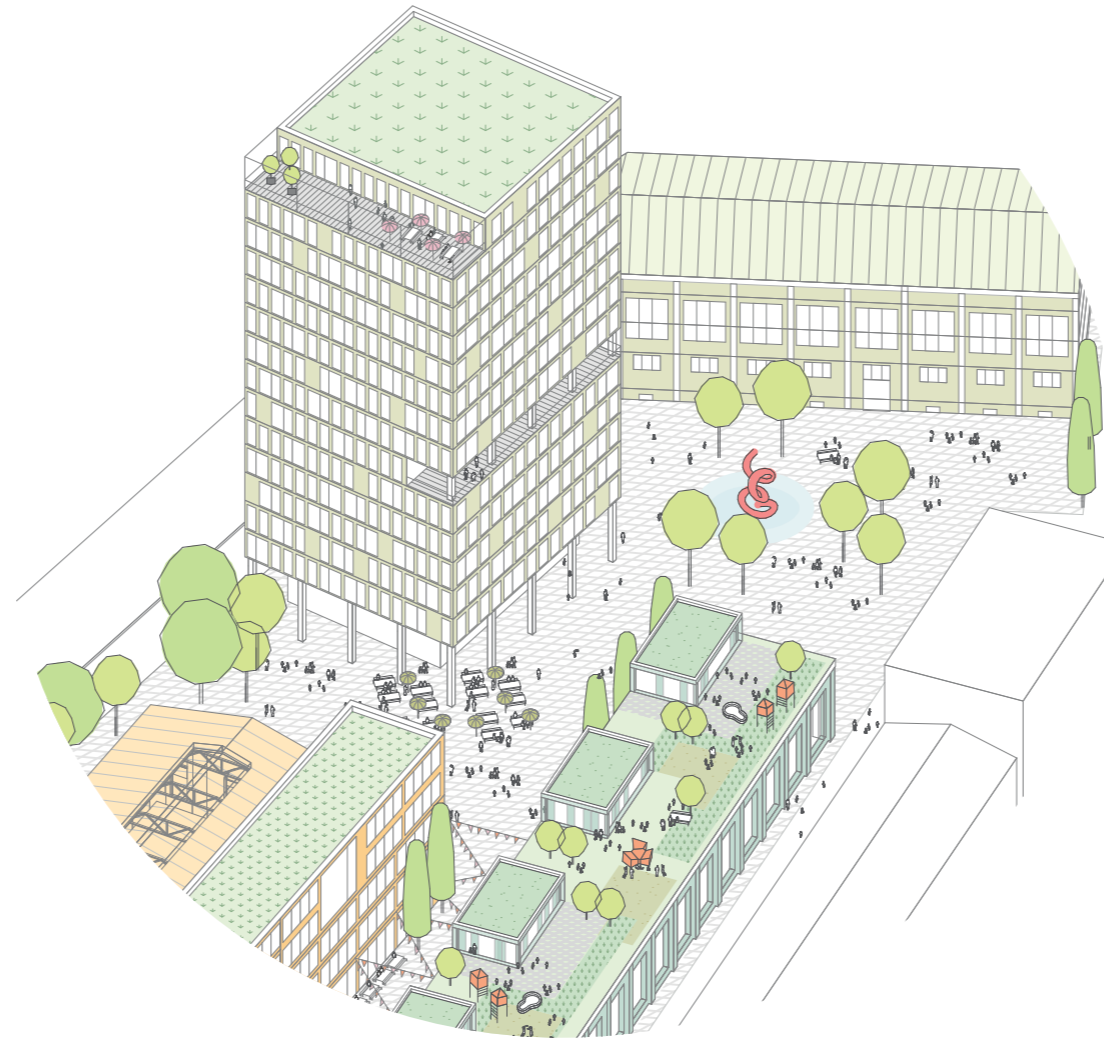


UG Tiefgarage

Realisierungsabschnitt Pfinzstraße



Realisierungsabschnitt Pfinzstraße



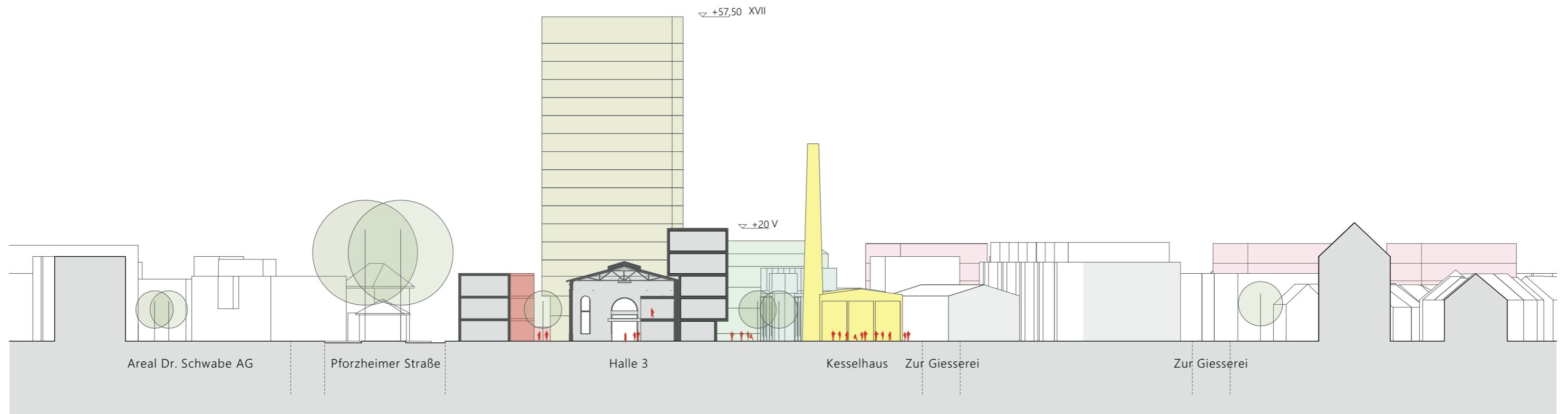
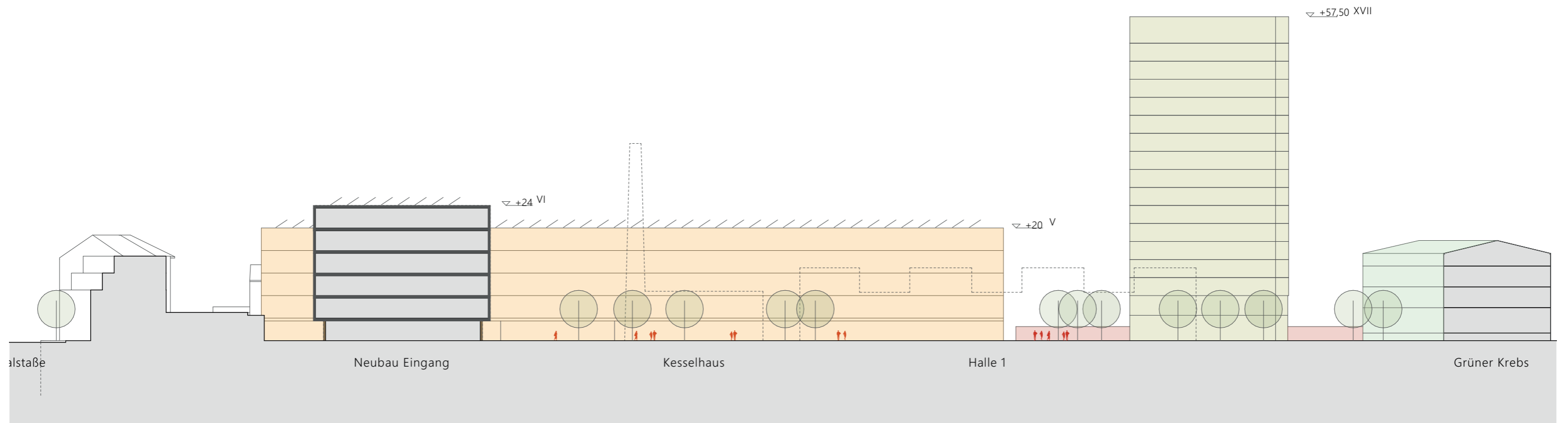
Als Pendant zu den linearen horizontalen Hallen soll nördlich der Halle 3 ein 17-Geschossiger Wohnturm entstehen. Die eingerückte Position an der breiten Pforzheimer Straße verstärkt die Ensemblewirkung mit den Bestandsbauten und markiert einen wichtigen Platz im Quartier, der den nördlichen mit dem südlichen Teilbereich verbindet.

Dem Karlsruher Höhenentwicklungskonzept folgend, soll über eine Mehrfachbeauftragung oder einen Architekturwettbewerb eine sehr hohe architektonische Qualität erreicht werden: ein Gebäude, welches sich sehr gut in die Umgebung einfügt, einen hohen Mehrwert für den öffentlichen Raum darstellt und sogleich der positiven Entwicklung am Stadteingang Durlach ein adäquates Zeichen setzt.

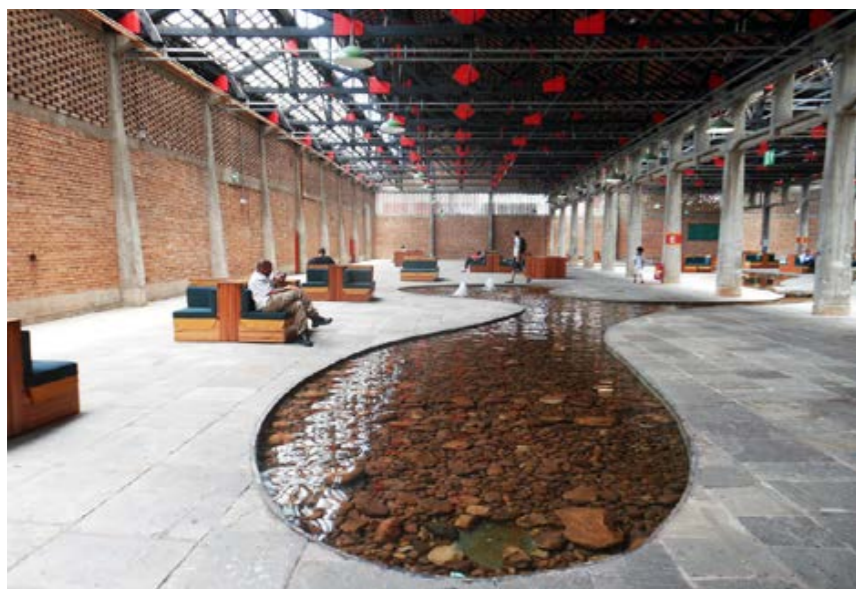
In den vier Sockelgeschossen sollen sich Gewerbenutzungen, die Eingangsbereiche und Gastronomie befinden. Ab dem fünften Obergeschoss sind verschiedene Wohnformen angeordnet, gepaart mit großzügigen Gemeinschaftsräumen, welche der Begegnung der Bewohner des Wohnturms dienen. In der obersten Geschossebenen ist eine öffentliche Nutzung in Form eines Veranstaltungsraums mit Gastronomie und Freiterrasse geplant.

In der zeitlichen Abfolge der Realisierungsabschnitte wird beabsichtigt den Hochpunkt mittel- bis langfristig als finalen Abschnitt zu realisieren und somit aus dem wachsenden Quartier heraus zu entwickeln. Der Bauteil „Grüner Krebs“ bleibt erhalten und kann ggf. in Zukunft aufgestockt werden. Die derzeitige Einzelhandelsnutzung (Möbelhandel) soll weitergeführt werden.

Realisierungsabschnitt Hochpunkt



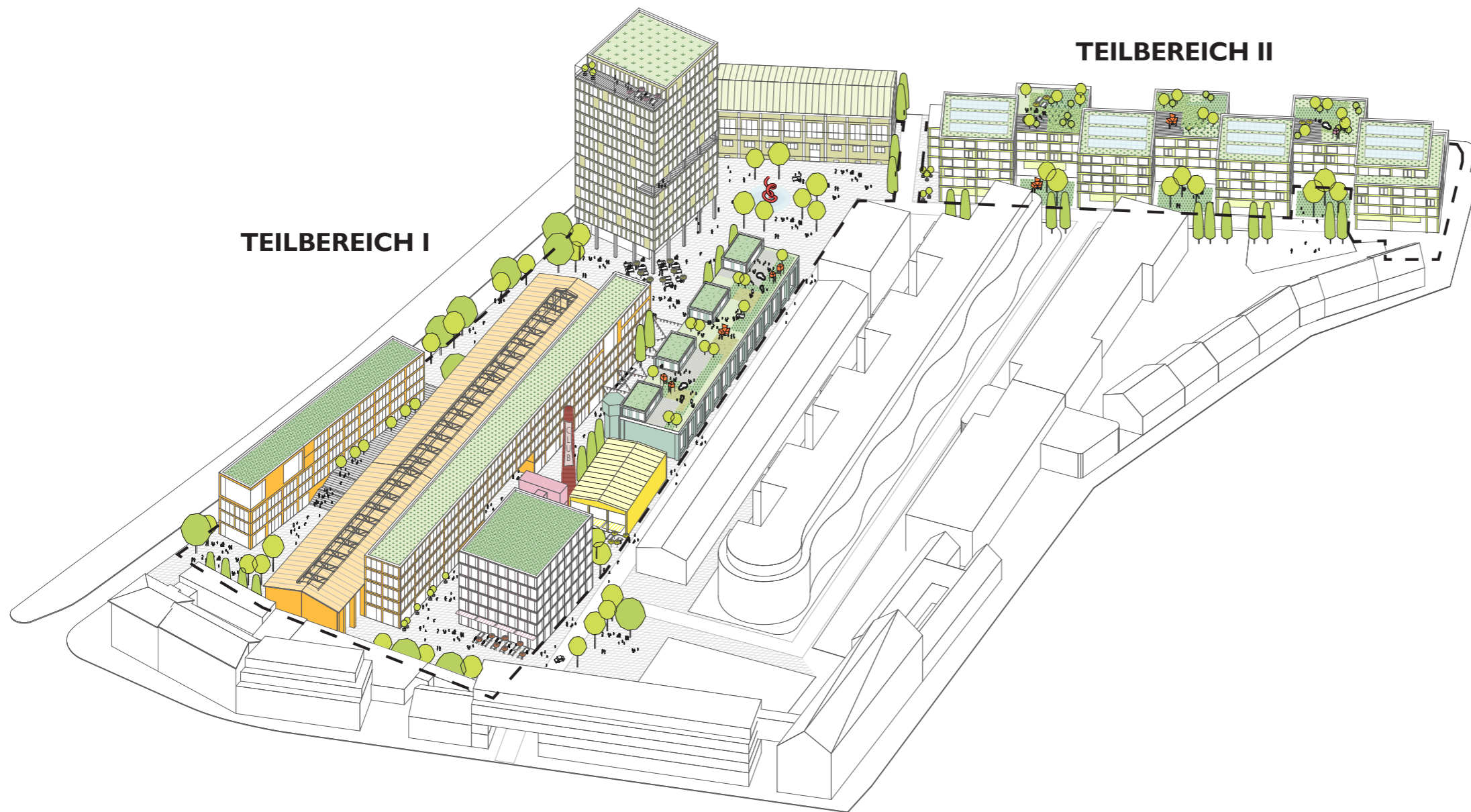
Realisierungsabschnitt Hochpunkt



Leitfaden:

- **Charakter Areal erhalten und aktivieren (Einzigartigkeit, historische Substanz, Innenstadtnähe...)**
- **Nutzungsmischung (Wohnen ca. 40%)**
- **Verdichtung (in Balance mit Nachhaltigkeit)**
- **Nachhaltigkeit (in Balance mit Verdichtung)**

Assoziationen Realisierungsabschnitte



Kennzahlen aktueller Planungsstand

	Fläche m ²
Grundstücksgrößen:	
Teilbereich I	14.930
Teilbereich II	3.910
Gesamt	18.840

Grundfläche Planung:	
Teilbereich I	7.900
Teilbereich II	3.000
Gesamt	10.900

Geschossflächen Planung:	
BGF Wohnen	15.000
BGF Büro und Gewerbe	16.000
BGF Einzelhandel	3.500
BGF Gastronomie	2.500
BGF Sondernutzung	1.000
Gesamt	38.000

BGF opt. Parken oberirdisch in Teilbereich II	3.000
--------------------------------------------------	-------

Teilbereich I:	
result. GRZ	0,53
result. GFZ	1,90

Teilbereich II:	
result. GRZ	0,77
result. GFZ (ohne Parken oberirdisch)	bis 2,90

Gesamt:	
result. GRZ	0,58
result. GFZ (ohne Parken oberirdisch)	bis 2,10

Übersicht SEBOLDWERK