

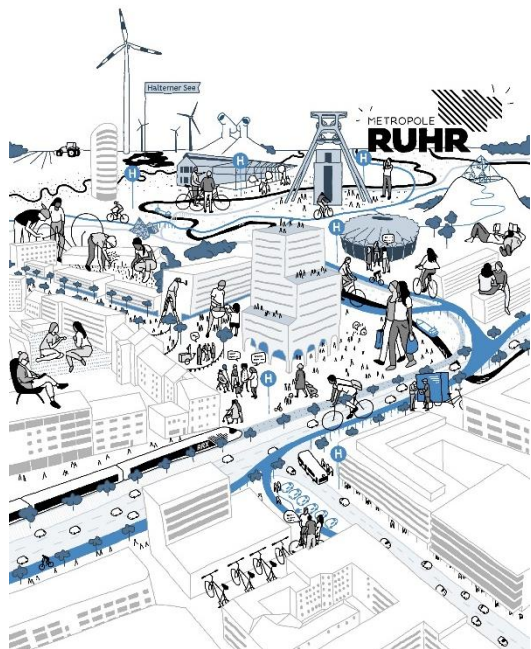
Gebietsentwicklung im Bestand – die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten am Beispiel von Karlsruhe-Grünwinkel

Fachforum 3: Organisation und Betrieb von interkommunalen Wirtschaftsflächen, 31.08.2021





Räumliche Entwicklungsperspektive
**WINTERTHUR
 2040**



berchtoldkrass space&options
 Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

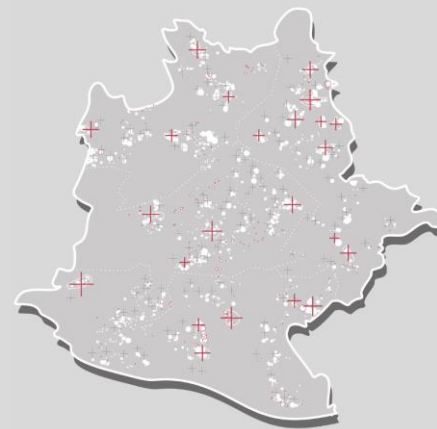
**Integrierte Raumstrategie
 Rheinisches Revier 2038+
 Kooperationswerkstatt**

Yellow Z
 berchtoldkrass
 rabe landschaften
 ARGUS studio
 Dr. Stefan Carsten



**Potenzialanalyse Wohnen
 Stuttgart**

++
 SCHLUSSBERICHT



Abbildungen: oben links: Stadt Bern, alle anderen: berchtoldkrass

Gebietsentwicklung im Bestand – die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten am Beispiel von Karlsruhe-Grünwinkel

Fachforum 3: Organisation und Betrieb von interkommunalen Wirtschaftsflächen, 31.08.2021

- 1. Vorstellung Gebiet und Rahmenbedingungen***
- 2. Entwicklungsziele***
- 3. Vorgehen***
- 4. Städtebaulicher Rahmenplan / Partizipation***
- 5. Umsetzung: Sanierungsgebiet, Bebauungspläne***



Die Grünwinkeler Fabrik im Jahre 1919.

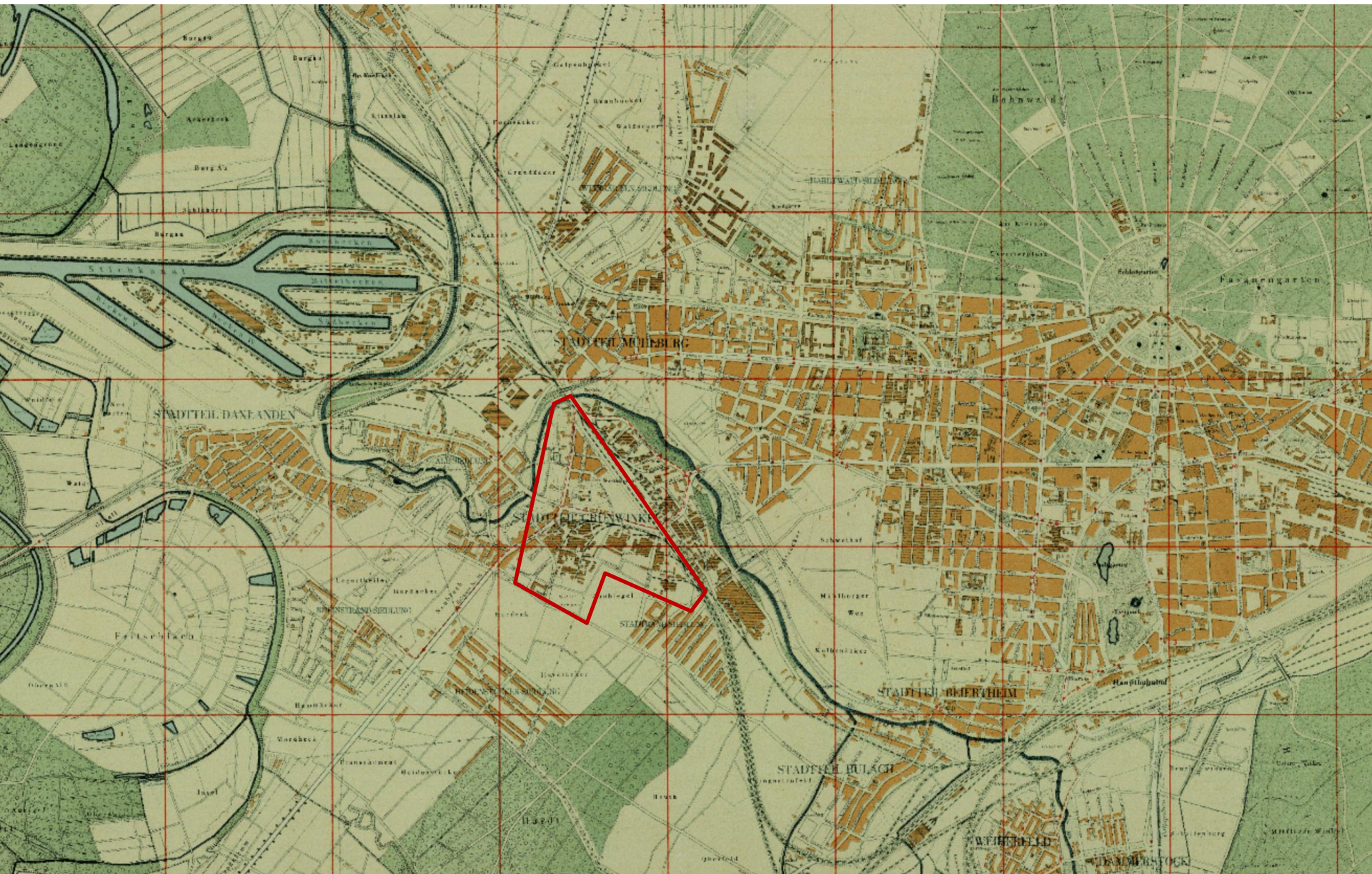


Abbildung: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Nutzungsaufgabe

Bahnhof?



Abbildung: Carmele/TMC-Fotografie

Nutzungsdichte, typologische Vielfalt

Hohe Versiegelung

Zerschneidung



Abbildung: Carmele/TMC-Fotografie

Wohnen und Gewerbe in direkter Nachbarschaft

Geringe Ausnutzung



Klimahotspot

Abbildung: Carmele/TMC-Fotografie

Zentrale Fragen

Gemeinderatsbeschluss:

Keine Gewerbeflächenentwicklung mehr nach außen, trotz hoher Nachfrage.

>> An Bestandsentwicklung führt kein Weg vorbei.

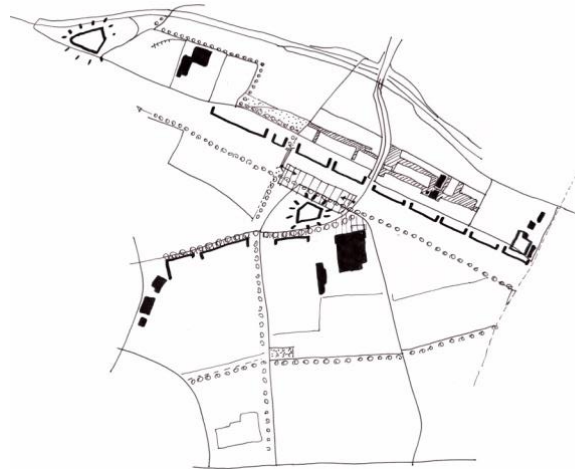
- *Was zeichnet ein innerstädtisches Gewerbegebiet in Zukunft aus?*
- *Welche Nutzungen sind die richtigen, welche Dichte ist angemessen?*
- *Welche städtebauliche Vision kann hierfür entwickelt werden?*
- *Was sind Schlüsselbereiche, -grundstücke, -themen?*
- *In welchen Schritten und Zeithorizonten kann die Vision umgesetzt werden?*
- *Was muss dafür „angepackt“ werden? (Baurecht, Infrastruktur, ...)*

Zeitschiene / Schritte

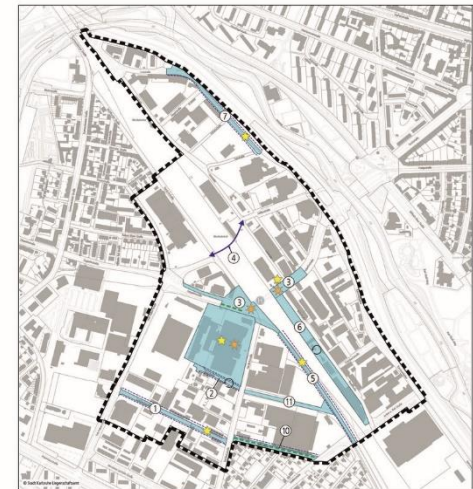
- **2016-2018 ... Forschungsprojekts REGEKO,**
(*"Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation"*)
- **2017-2018 ... Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel**
- **2019 Vorbereitende Untersuchung**
- **2020 Festlegung als Sanierungsgebiet**
- **ab 2020 Aufstellung Bebauungspläne**
- **zukünftig weitere vertiefende Planungen (Mobilität, Bahnhofumfeld, ...)**



Vision



Rahmenplan



Sanierungsgebiet

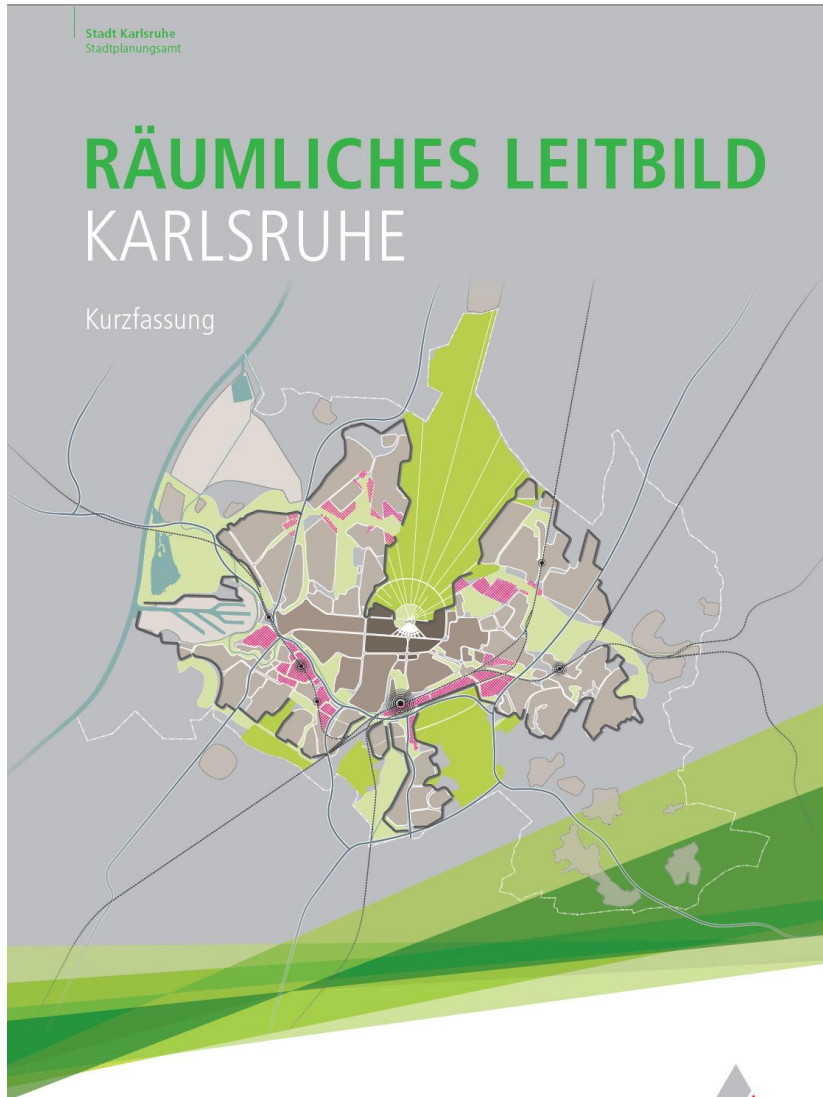


Abbildungen: Stadt Karlsruhe, Rahmenplan Grünwinkel Karlsruhe

Forschungsprojekt REGEKO

- ***Modellquartier für flächensparendes, innovatives und ressourcenoptimiertes Wirtschaften.***
- ***Zusammenschluss Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Karlsruher Fächer GmbH***
- ***Förderung durch Forschungsmittel des Landes Baden-Württemberg und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.***
- ***Partizipativer Prozess mit intensiver Einbindung der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden. Quartiersbüro für drei Jahre.***

Gesamtstädtische Rahmenwerke / Dachstruktur



Vision

Was zeichnet ein Gewerbegebiet in Zukunft aus? Vom Gewerbegebiet zum Gewerbequartier.



Nutzungen





Ergänzende Nutzungen /Services/Ergänzungen



Stapelung, Mischung

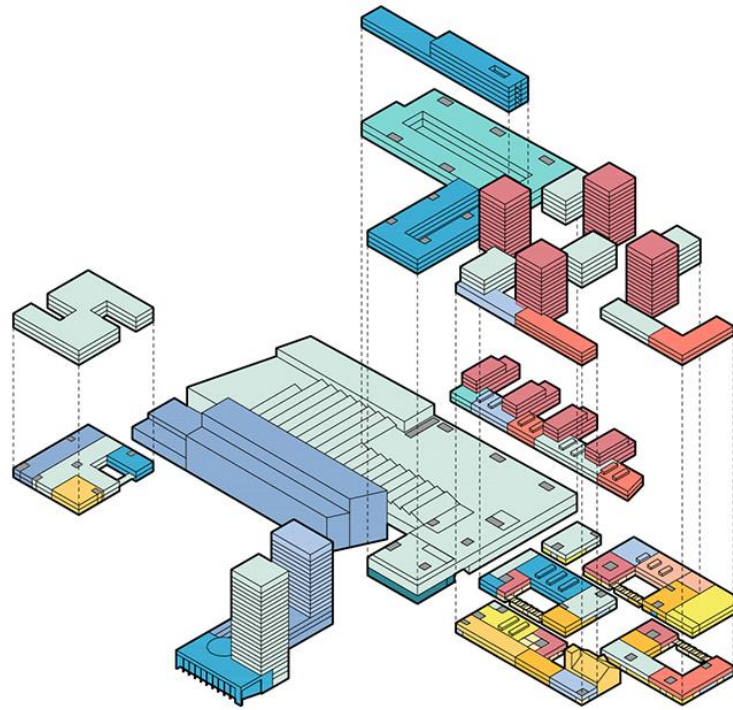


Abbildung: Hosoya Schäfer Architects / Projekt V-Zug (CH)

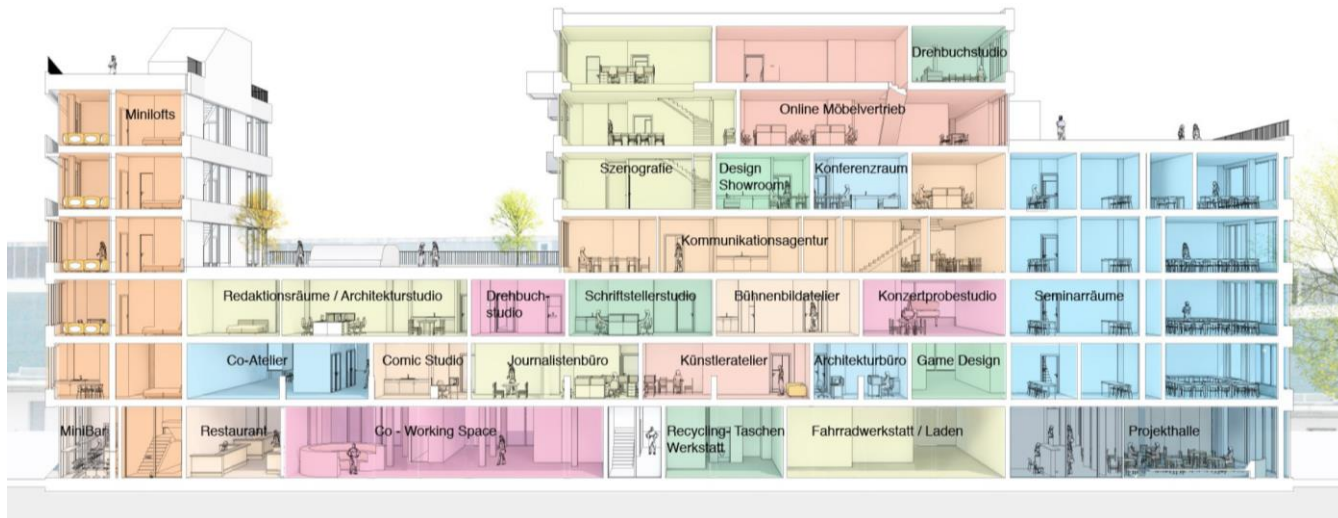


Abbildung: Deadline Architekten / Projekt frizz23, Berlin (D)



Mobilität/Parken/Ankommen





*Öffentlicher Raum/Belebung (9to5, 7x24)/
Straßenräume/Freiflächen*





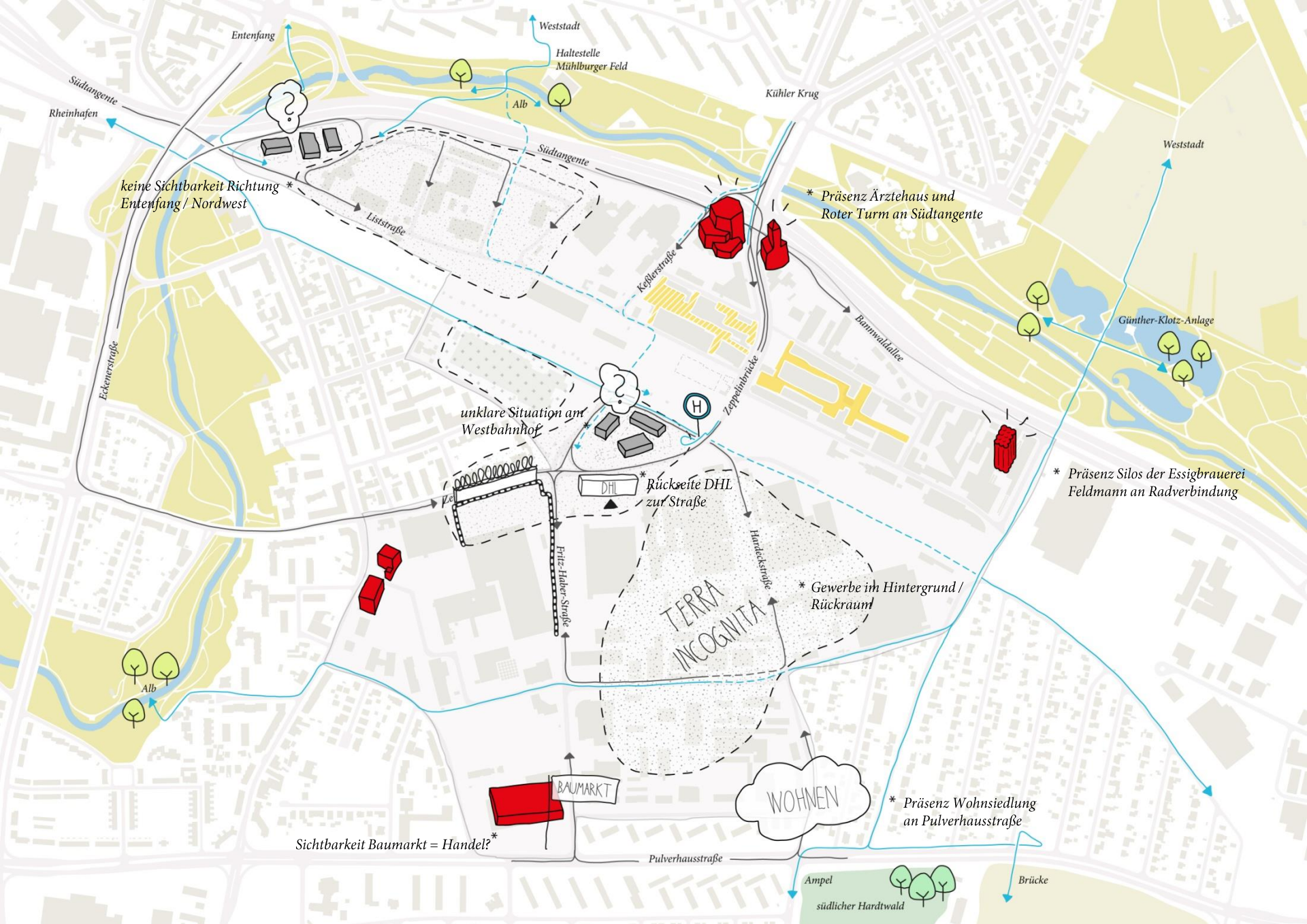
Umwelt, Energie, Klima





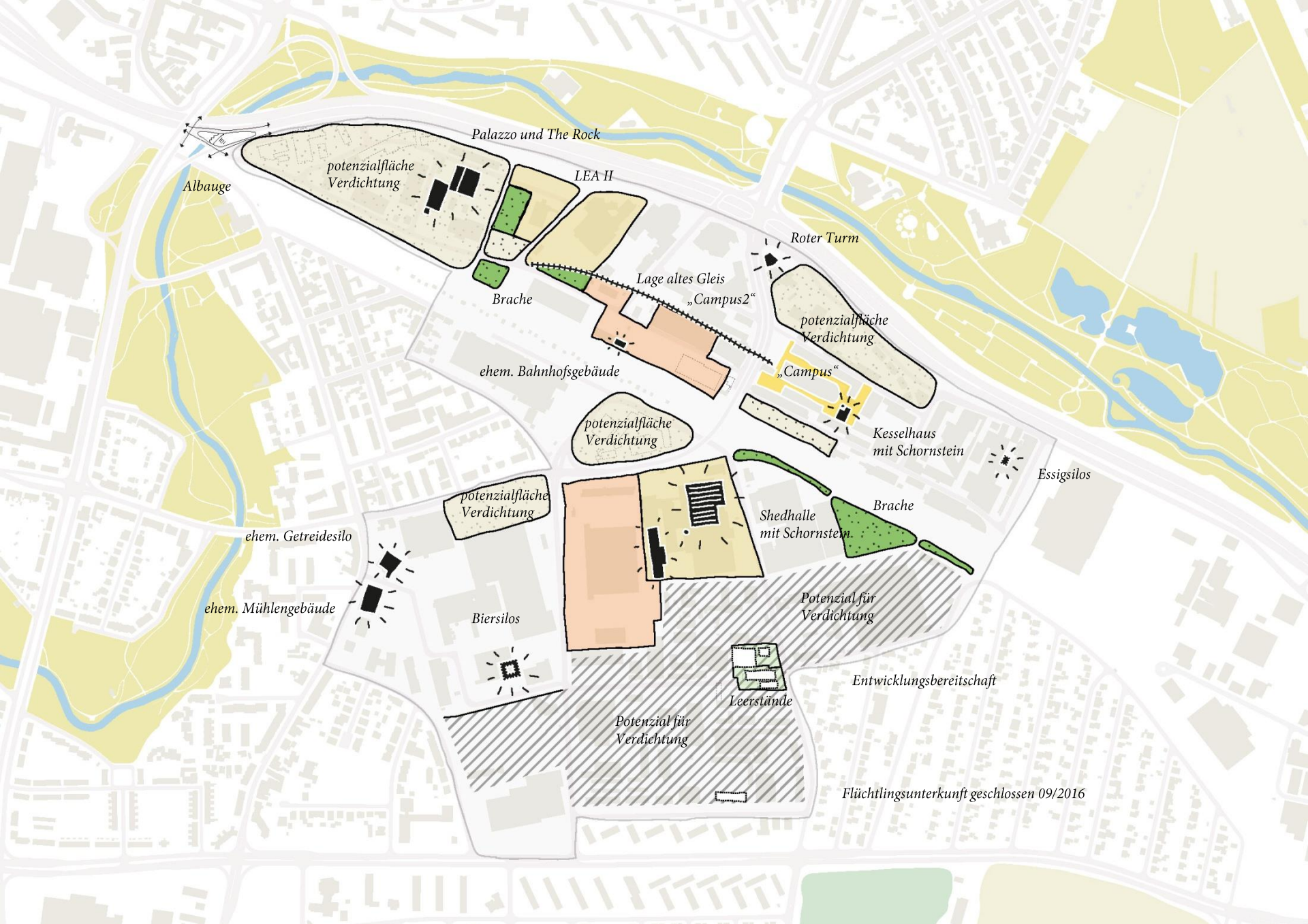
Identität, Orte





Städtebauliche Analyse und Potenziale

Abbildung: berchtoldkrass, Rahmenplan Grünwinkel Karlsruhe



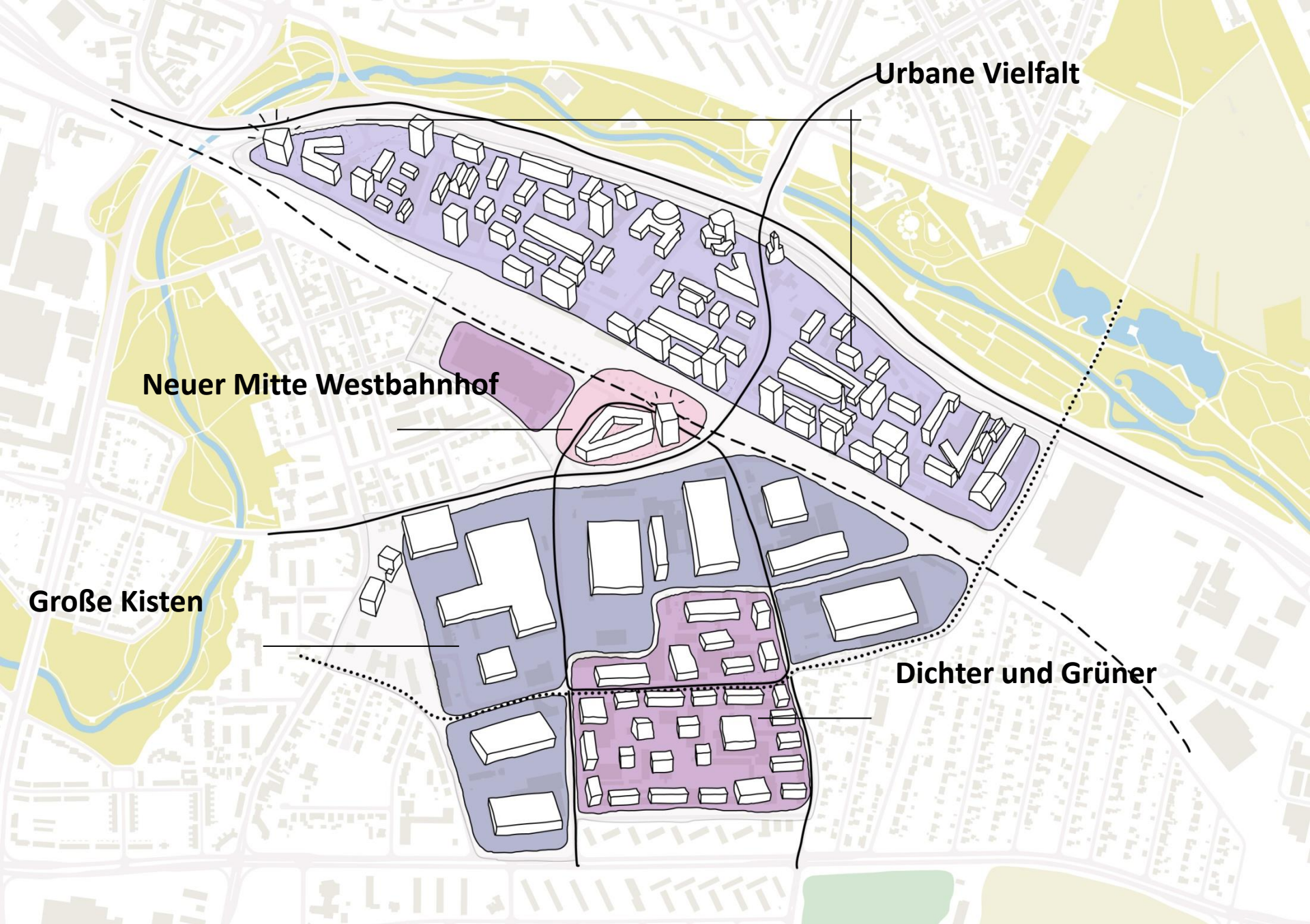
„Zukunftskarte“ – Veränderungspotenziale

Abbildung: berchtoldkrass, Rahmenplan Grünwinkel Karlsruhe

Beteiligungsprozess



Abbildung: berchtoldkrass, Rahmenplan Grünwinkel Karlsruhe



Urbane Vielfalt

Neuer Mitte Westbahnhof

Große Kisten

Dichter und Grüner

Strukturbereiche und Nutzungsschwerpunkte

Anpassung des Planungsrecht

Urbane Vielfalt

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

Neue Mitte

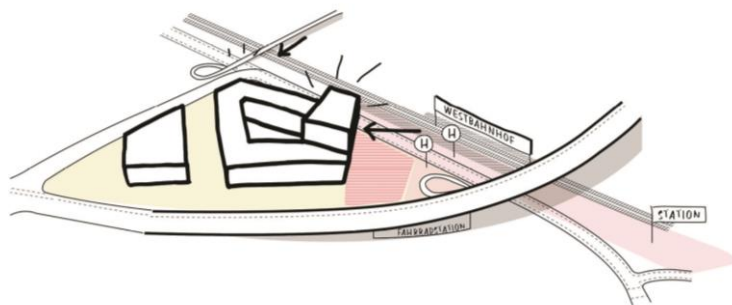
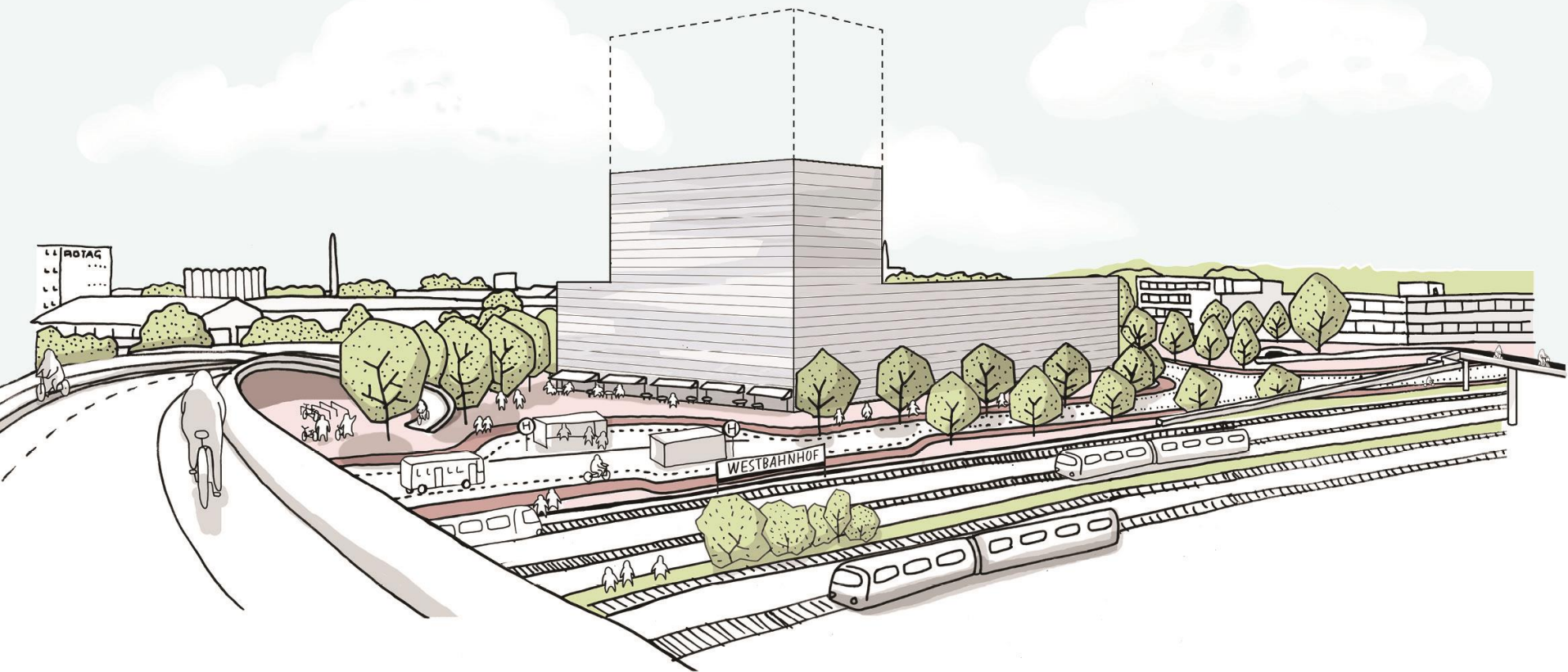
Dienstleistung, Büro
Gastronomie, Service, Third Place
Bildung

Große Kisten

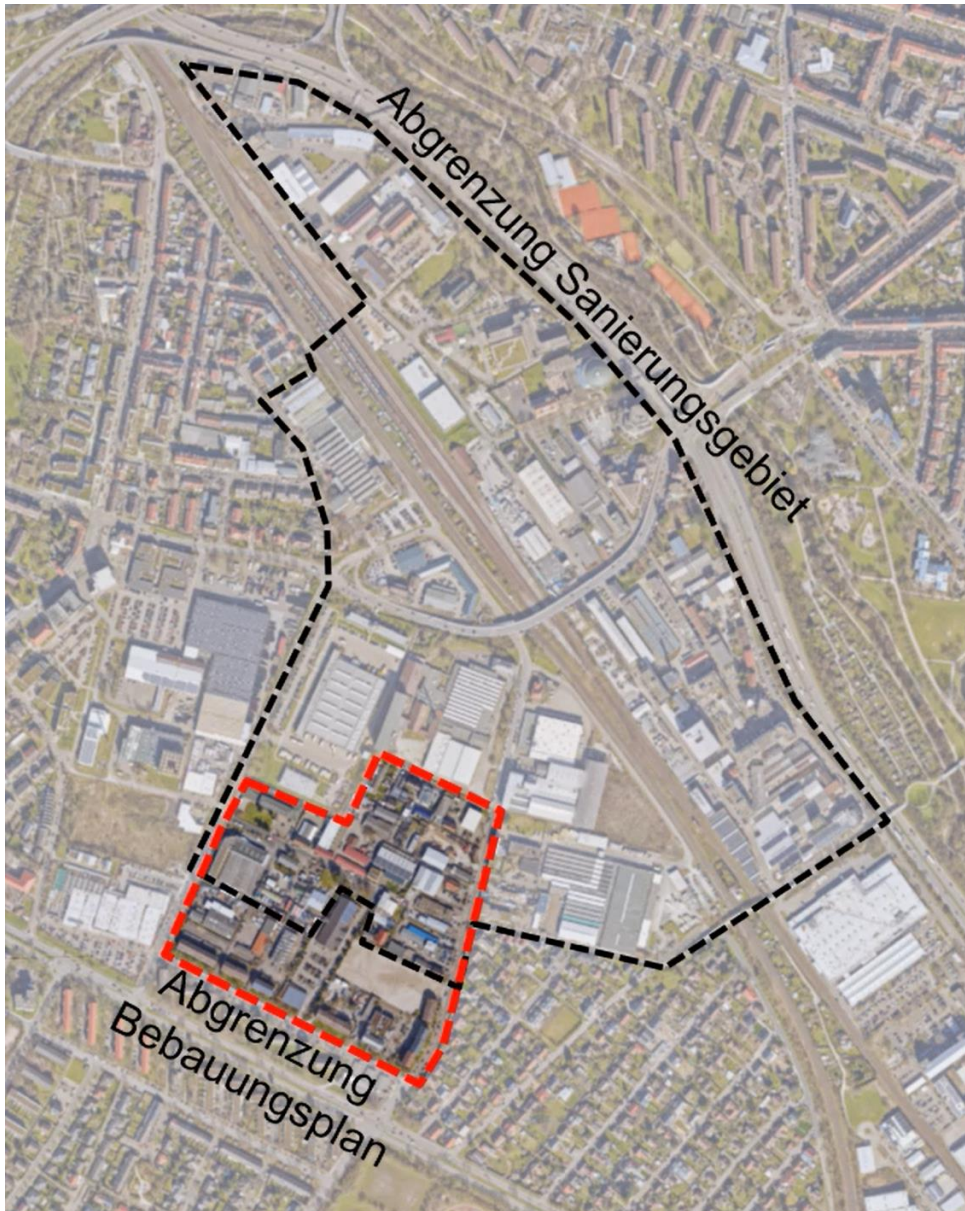
Dienstleistung, Büro
Produzierendes Gewerbe
Einzelhandel (im Bestand)
Große Einheiten

Dichter und Grüner

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



*Zukunftsbild
Westbahnhof als Quartiersmitte*



- >> *Neuaufstellung Bebauungsplan*
- >> *Festlegung als Sanierungsgebiet*

Abbildung: Stadt Karlsruhe, Sanierungsgebiet Grünwinkel Karlsruhe

Hoher Anteil Versiegelung Wenig Grünflächen



- Starke Versiegelung
- Wenig Grün
- Hitze-Hotspots



Nachverdichtungsstudien Hardeckstraße – Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes

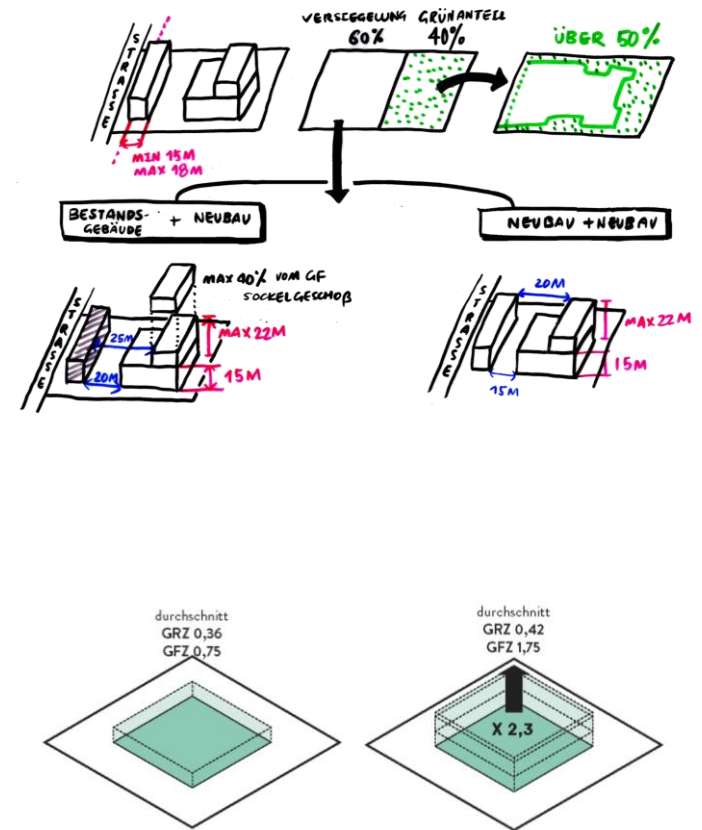
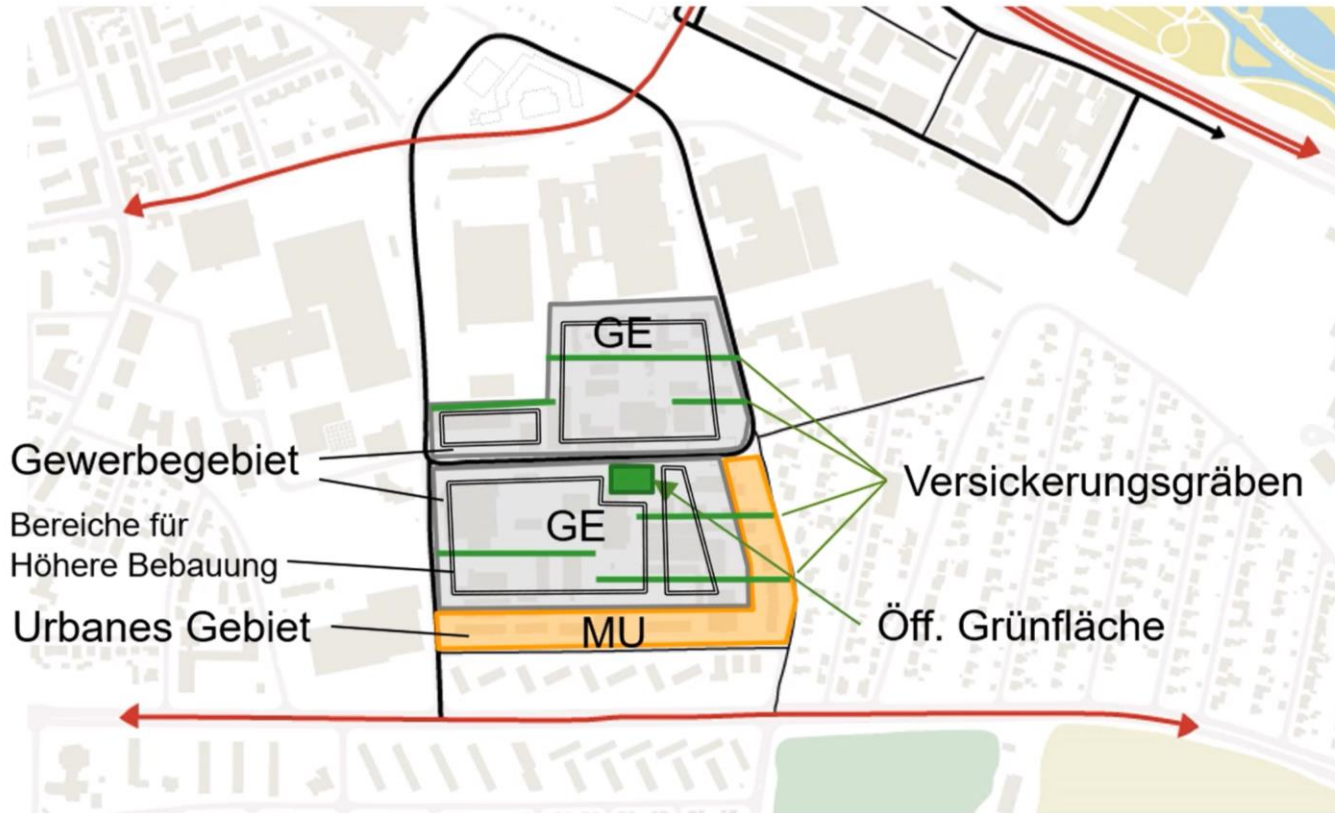


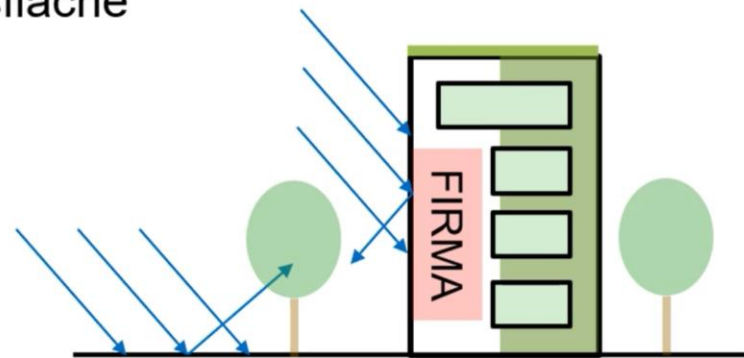
Abbildung: berchtoldkrass, Rahmenplan Grünwinkel Karlsruhe

Bebauungsplan



Festsetzungen Begrünung

- Dachbegrünung
- Versickerungsmulden
- Teilweise Fassadenbegrünung
- Alle Flächen (Oberflächen und Fassaden) Albedo > 0,3
- Versickerungsfähige Oberflächen
- 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche
- Begrünung Tiefgaragen



Festlegung als Sanierungsgebiet



Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Gewerbegebiet Grünwinkel (61 ha)

>> Satzungsbeschluss Gemeinderat

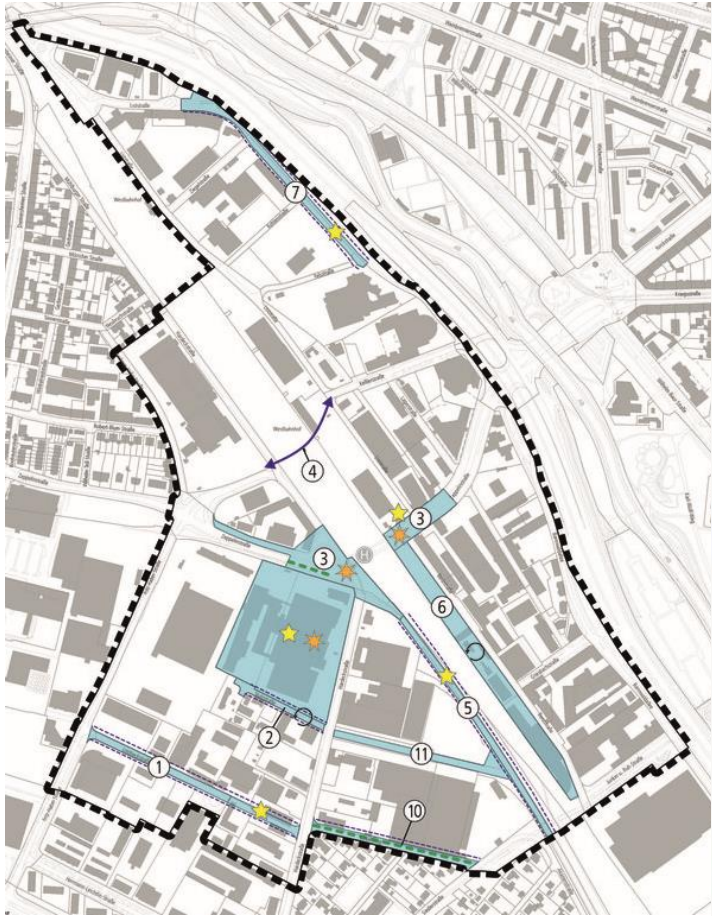
Abbildung: Stadt Karlsruhe, Sanierungsgebiet Grünwinkel Karlsruhe

Die **Sanierungsmaßnahme** Gewerbegebiet Grünwinkel wird **im umfassenden Sanierungsverfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) umgesetzt.

- sanierungsrechtliche Instrumentarien wie **Kaufpreisprüfung** und **-genehmigung** können Boden- und Grundstückspreis-Spekulation Einhalt gebieten und Preisstabilität sorgen.
- Mit **Erhebung von Ausgleichsbeträgen** können sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme wieder eingestellt werden.
- Mit der **sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht** gemäß § 145 BauGB kann die Stadt sicherstellen, dass die Entwicklungen im Gebiet den **Sanierungszielsetzungen** entsprechen.
- In einem Sanierungsgebiet besteht ein **allgemeines Vorkaufsrecht** gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB - wonach der Gemeinde grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zum Kauf von Grundstücken zusteht.

Sanierungsziele

- Aufwertung des öffentlichen Raums zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Gewerbegebietes
- Stabilisierung und Nachverdichtung des Gewerbebesatzes
- Flächenentsiegelung
- Neuordnung des Verkehrs
- Neuordnung Areal Westbahnhof
- Neuordnung einiger Areale im Süden des Gebiets



Gewerbegebiet Grünwinkel

Maßnahmenübersicht Juli 2019

- Maßnahmen geplant
- H Haltepunkt
- Erwerb
- Aufwertung
- Neuordnung
- Umbau und Verbesserung
- Begrünung
- Neuschaffung Brücke

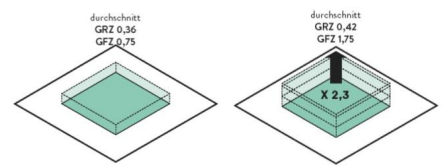
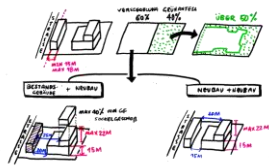
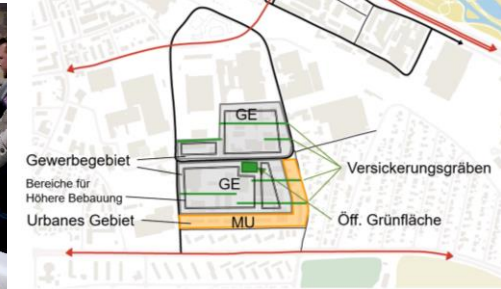
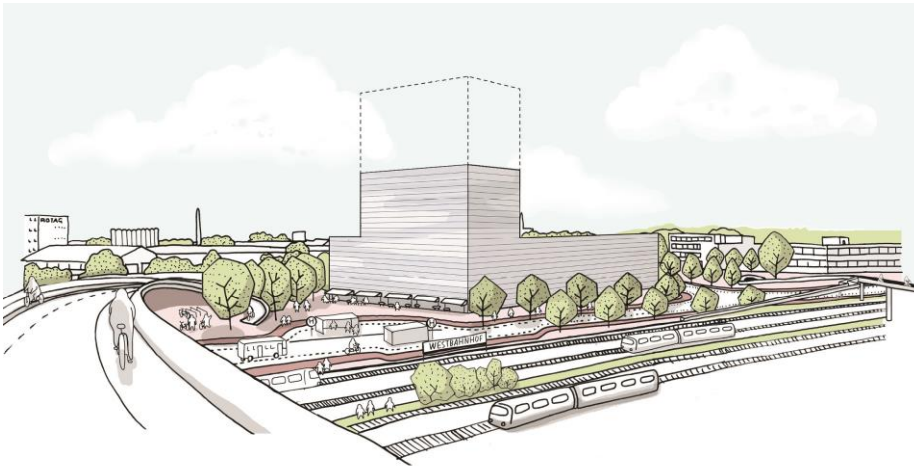
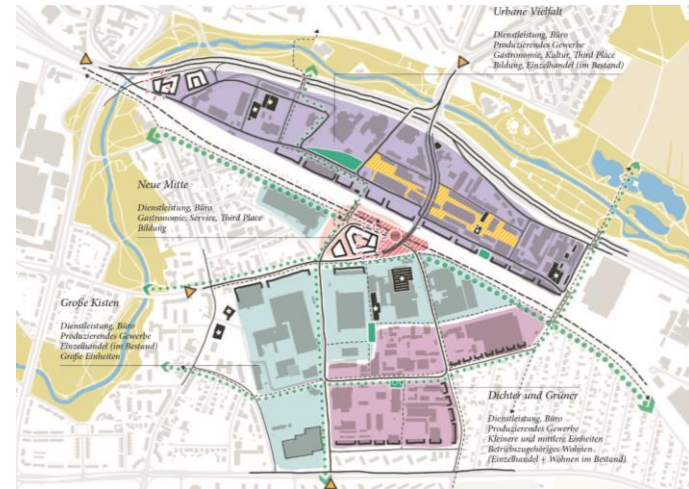
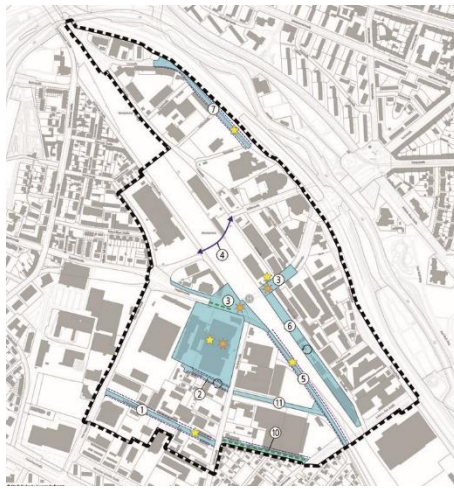
Abbildung: Stadt Karlsruhe, Sanierungsgebiet Grünwinkel Karlsruhe

Städtische Förderrichtlinien – aktive Gewerbegebiete

- Modernisierung von Wohnraum
Zuschuss: 35 %, Förderobergrenze: 60.000 € (bis 3 WE)
+ weitere 5.000-20.000 € je WE
- Modernisierung von Gewerbeeinheiten – ohne m²-Grenze
Zuschuss: 35 %, Förderobergrenze: 200.000 € →
→ nutzungsspezifische Modernisierung nicht förderfähig
- Ordnungsmaßnahmen **Anreiz zur Neuordnung und Klimaanpassung**
Zuschuss: 100 %, Förderobergrenze: 200.000 €
- räumlich untergeordnete Erweiterungen nicht förderfähig
- Förderung für Stellplätzen nicht möglich

Anpassung der
städtischen
Förderrichtlinie

Vision



Ausführliche Infos, Pläne, Dokus und Videos:

www.karlsruhe.de/b3/bauen/sanierung/gruenwinkel.de

www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/rahmenplan/rahmenplan_regeko.de

www.berchtoldkrass.de

