

Alter Schlachthof Pforzheim

lebendiges Quartier mit Wohn-, Gewerbe-, Kunst und Kulturräumen

SHACHHOF
CLCTOF



Genossenschaftliche Wege der Quartiersentwicklung Alter Schlachthof Pforzheim

Genossenschaftliche Wege der Quartiersentwicklung Alter Schlachthof Pforzheim

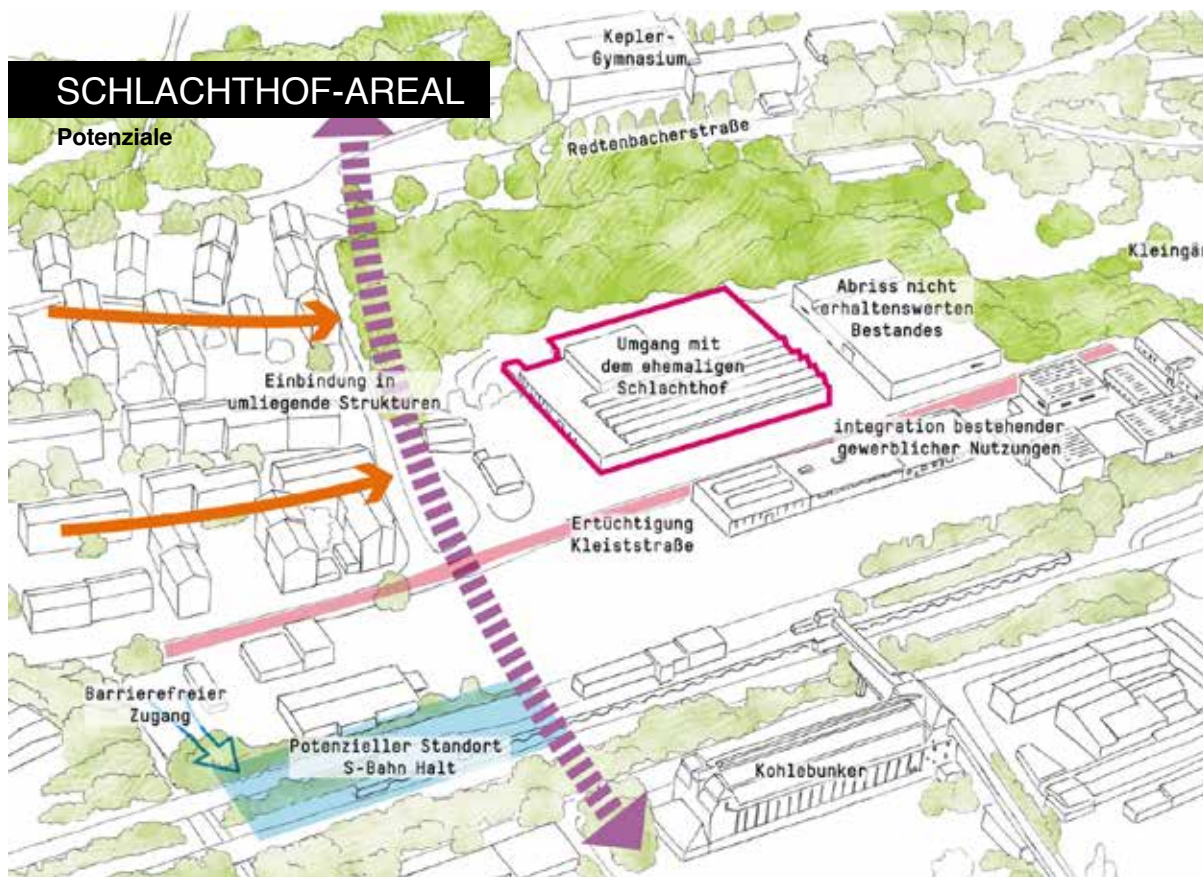
1. Projektbeschreibung

Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Bei dem ca.2 ha großen Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Schlachthofes Pforzheim, der im Jahr 2003 stillgelegt wurde und somit eine der letzten Industriebrachen darstellt, die sich im Eigentum der Stadt Pforzheim befindet.

Das Areal liegt am Rande der Nordoststadt und schließt an ein Wohnbaugebiet im Westen an, während im Süden gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind. Der

Abbildung 1: Präsentation Werrerr Quartiersentwicklung Oststadt/Nordoststadt



Norden wird durch einen Schrägpark abgerundet und im Osten ist eine städtische Kleingartenanlage.

2018 entstanden im Auftrag der Stadt Pforzheim Quartierskonzepte zur Aufwertung Pforzheims Nord-und Oststadt. Daraus abgeleitet entstand das städtebauliche Leitbild Pforzheims mit dem Ziel vielfältige, durchmischte und lebendige Quartiere zu entwickeln.

Dabei sollte die qualitätsvolle Entwicklung dialogisch zwischen Eigentümern und lokalen Akteuren stattfinden. In diesen Quartierskonzepten wird von „produktiven Stadtquartieren“ gesprochen, die Nutzungsmischungen von Gewerbe, Wohnen, Kunst und Kultur ausdrücklich befördern.

Diesem Anliegen entspricht die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Genossenschaft Gewerbekultur eG, die schon im Vorfeld dieser Planungen Interesse bekundet hat, das Gelände mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe, Ateliers für Künstler*innen, sozialen Einrichtungen sowie inklusiven Wohnmodellen zu beleben und ein lebendiges, ökologisches und solidarisches Quartier zu entwickeln.

Dabei spielt für die Genossenschaft die Möglichkeit der Nutzung der beiden Bestandsgebäude, Veterinäramt und Schlachthofgebäude mit einer Nutzfläche von ca. 6.000 qm eine zentrale Rolle.

Bei einem Initialisierungsworkshop im Juli 2019, den die Stadt gemeinsam mit der Gewerbekultur und anderen wichtigen städtischen Akteuren durchgeführt hat, entstand die Idee über Zwischennutzungen das Areal zu beleben und potentiellen Nutzergruppen einen Wirkungsort zur Verfügung zu stellen. Im September 2019 wurde eine Nutzungsvereinbarung zwischen Gewerbekultur und Stadt Pforzheim geschlossen, die bestimmte Flächen innerhalb der Bestandsgebäude grundsätzlich zur Nutzung freigibt.

Abbildung 2: Genossenschafts-Workshop 2019



Seit Oktober 2019 werden die Veterinärämteräume von Kreativen als Ateliers genutzt. Auch die Genossenschaft hat seitdem ein eigenes Büro dort eingerichtet. Die Zahl der Interessent*innen für Arbeitsräume und Ateliers übersteigt jetzt schon das Angebot an derzeit nutzbaren Flächen.

Allein diese Möglichkeit, eine städtische Brache wie den Alten Schlachthof einer kreativen Nutzung zuzuführen, löste ein enormes Interesse vor allem bei Künstler*innen und Kreativschaffenden aus.

Einen „verlassenen“ Ort zu beleben, große Experimentierflächen zu bespielen, scheint der Schlüssel zur Belebung des Quartiers zu sein.

Vor allem junge Leute fühlen sich durch dieses „Baustellenareal“ angezogen und haben Lust es mit zu entwickeln.

Abbildung 3 & 4 rechts: Atelier 2020 im Alten Schlachthof Pforzheim



Die Herausforderung besteht nun darin über kluge Sanierungskonzepte, den experimentellen Raum zu erhalten und es vor allem den Kreativschaffenden und Künstler*innen zu ermöglichen mit einer günstigen Miete, ihre Wirkungsstätte zu erhalten und sanieren oder neu zu schaffen, und einen Mehrwert für das Quartier mit Strahlkraft über die Stadt Pforzheim hinaus zu entwickeln.

Die nächsten Schritte sind die bauabschnittsweise Belegung des Gesamtareals in Abstimmung mit den Baurechtsbehörden und der Stadt Pforzheim. Damit können die umfangreicheren Instandsetzungsarbeiten sukzessive finanziert werden, insbesondere die haustechnische Ertüchtigung und der Innenausbau mit einhergehendem Rückbau sind für die Genossenschaft, insbesondere für die Künstler*innen mit großen finanziellen Herausforderungen verbunden.

Parallel zur Zwischennutzung wird die städtebauliche Beplanung mit verantwortlichen Akteuren der Behinderten- und Altenhilfe und Mitgliedern der Genossenschaft für inklusives Wohnen auf dem Areal entwickelt. Der Bestand des Alten Schlachthofs soll mit Wohnbebauung aufgestockt werden, für eine Nachverdichtung. Während der Zwischennutzungsdauer ist der Übergang des städtischen Geländes zur Gewerbekultur als Eigentümerin angedacht.

Ziele des Projektes

Ziel des Projektes ist es ein ganzheitliches tragfähiges Konzept zu entwickeln bis zur Baureife unter Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer und deren Bedarfe.

Dabei soll möglichst die geplante Nutzungsvielfalt zum Tragen kommen und ein identitätsstiftender gemeinsamer Umsetzungsprozess in Gang gesetzt werden, an dessen Ende ein lebendiges ökologisches und solidarisches Quartier wie ein kleines Dorf steht.

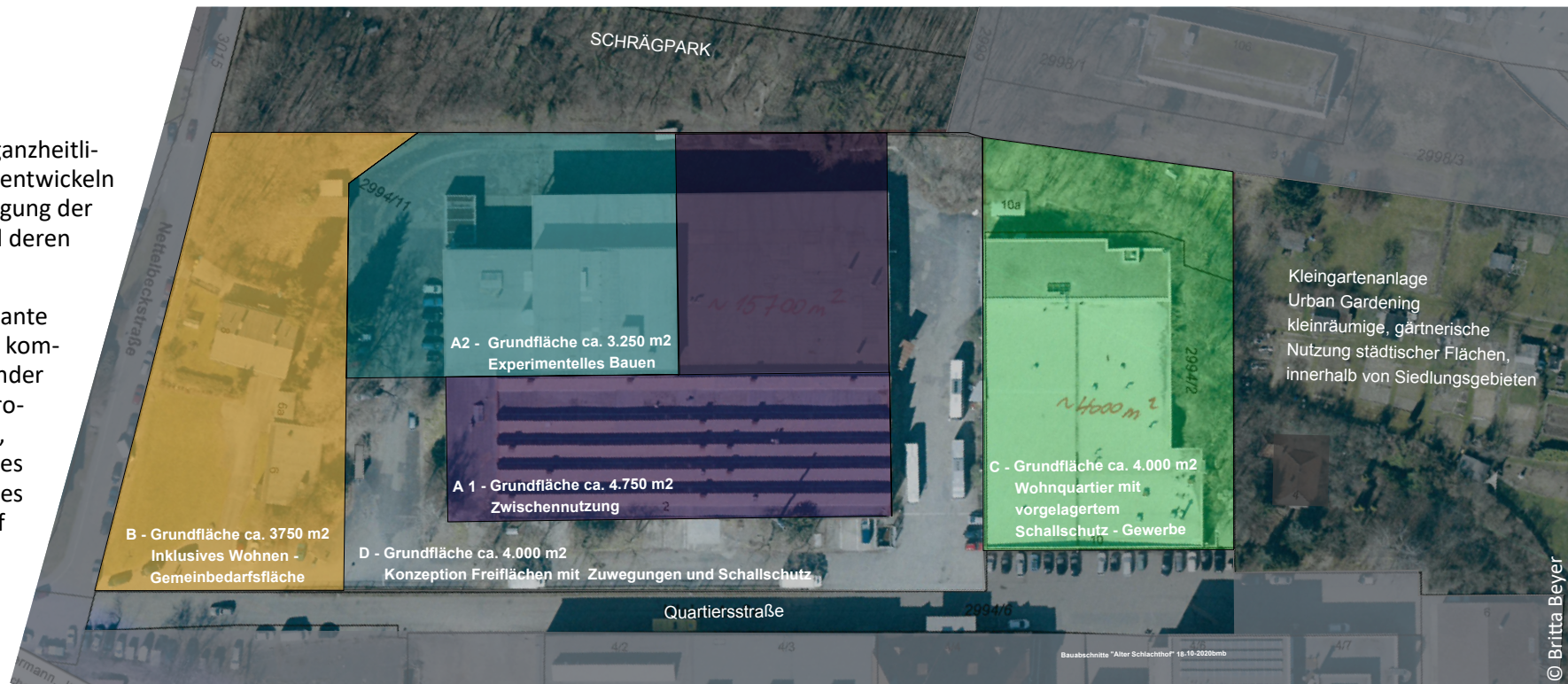
1. Ein belastbares Sanierungskonzept für das Bestandsgebäude Alter

Schlachthof (Teil A1 und A2) wird erstellt mit Ateliers für Künstler*innen und Kreativschaffende. Diese sind aus Sicht der Gewerbekultur für die Belebung und die Identität des Quartiers von großer Bedeutung. Künstler*innen und Kreativschaffende sind Impulsgeber für das Quartier. Sie tragen mit ihren kulturellen und künstlerischen Aktivitäten dazu bei, Begegnungsräume für die Bewohner*innen des Quartiers aber auch für Stadtbevölkerung zu schaffen. (siehe auch Ateliers 2020 im Alten Schlachthof Pforzheim)

2. Entwurfsplanung und Kostenanalyse für eine mögliche Überbauung des Bestandes mit experimenteller Wohnbebauung.

3. Städtebauliche Entwurfsplanung zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gesamtareal. Dieser Prozess ist ein kooperativer Planungsprozess entlang der Bedürfnisse seiner zukünftigen Nutzer*innen

Abbildung 5: Arealplan Alter Schlachthof Pforzheim



Maßnahmen

- Beauftragung eines städtebaulichen Werkstattverfahrens mit drei beteiligten Architektur- und Stadtentwicklungsbüros für die kooperative und ökologische Entwicklung für das Gesamtareal mit Wohnen, Gewerbe, Kunst- und Kultur.
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie mit Finanzierungsplan für Sanierung, Nachverdichtung durch Aufstockung mit experimentellen Wohnungsbau.

- Förderung der Sanierung von 1.500 qm Fläche (A1) für eine kostengünstige Miete der Ateliers für Künstler*innen und Kreativschaffende.
- statische Untersuchungen und Analyse für Wohnaufstockung auf den Bestand des Alten Schlachthofs (A1 und A2) mit ersten Ertüchtigungsmaßnahmen
- Workshops mit den Nutzerinnen und Nutzern (Beteiligungsverfahren)
- Vergabe von Leistungen zur Öffentlichkeitsarbeit und Werbung (Homepage; Flyer; Broschüre; neue Medien wie Facebook und Instagram)

Abbildung 6: Zwischennutzung Alter Schlachthof Pforzheim mit Ateliers & Werksätten



Kosten

Beauftragung des Werkstattverfahrens:	120.000 €
Beauftragung der Machbarkeitsstudie:	50.000 €
statische Untersuchungen und Analysen für Wohnaufstockung	150.000 €
Förderung/Sanierung der Ateliers:	450.000 €
Workshops zu Beteiligungsverfahren	10.000 €
Werbung und Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
Fördersumme	820.000 €

Zeitplan:

03/2021-12/2021	städtebauliche Beplanung mit Werkstattverfahren
01/2021	Planung der Sanierung im Bestand
03/2021-09/2021	Sanierungsmaßnahmen im Bestand
06/2021	Workshop für Überbauung des Bestandes mit experimenteller Wohnbebauung
09/2021-03/2022	Analysen und Voruntersuchung für die Wohnaufstockung des Bestands
04/2022-10/2022	Entwurfsplanung experimentelles Bauen

Abbildung 7: Vision Alter Schlachthof Pforzheim mit experimenteller Wohnbebauung auf dem Dach

