

Der Alte Schlachthof Karlsruhe

Wer die Musik bestimmt, braucht Wille und Zeit.



Alter Schlachthof - Ausgangslage

- Errichtung 1885-1887 als Schlacht- und Viehhof Karlsruhe
- Erweiterung des Gebäudebestandes um 1910 und 1970
- Gebaut mit dem Ziel „durch die Schönheit der Gebäude, das Widerliche, welches aus ihnen hervortritt, zu verbergen“



Alter Schlachthof - Ausgangslage

- 2006 Ende des Schlachtbetriebes und Beginn der Umnutzung
- Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen
- denkmalgeschütztes Gesamtensemble von hoher architektonischer Qualität mit sehr schlechtem Bauzustand



Alter Schlachthof - Zielvorstellungen

- Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude – vom unwirtlichen Industriegebiet zum attraktiven Aufenthaltsort
- Baukulturellen Bestand erhalten / Identitätsstiftende Gebäudestruktur bewahren
- Nachhaltige Entwicklung, langfristiges Konzept durch offene, anpassbare Raumstruktur



Alter Schlachthof - Zielvorstellungen

- Standortförderung durch Entwicklung eines „besonderen“ Gewerbegebiets → Areal für die Kultur- und Kreativwirtschaft
- Junge Firmen und Absolventen an Karlsruhe binden / Angebote an lokale Akteure der KKW
- Sanierung mit Gewinnerzielungsabsicht statt Renditemaximierung / „bezahlbare Räume“



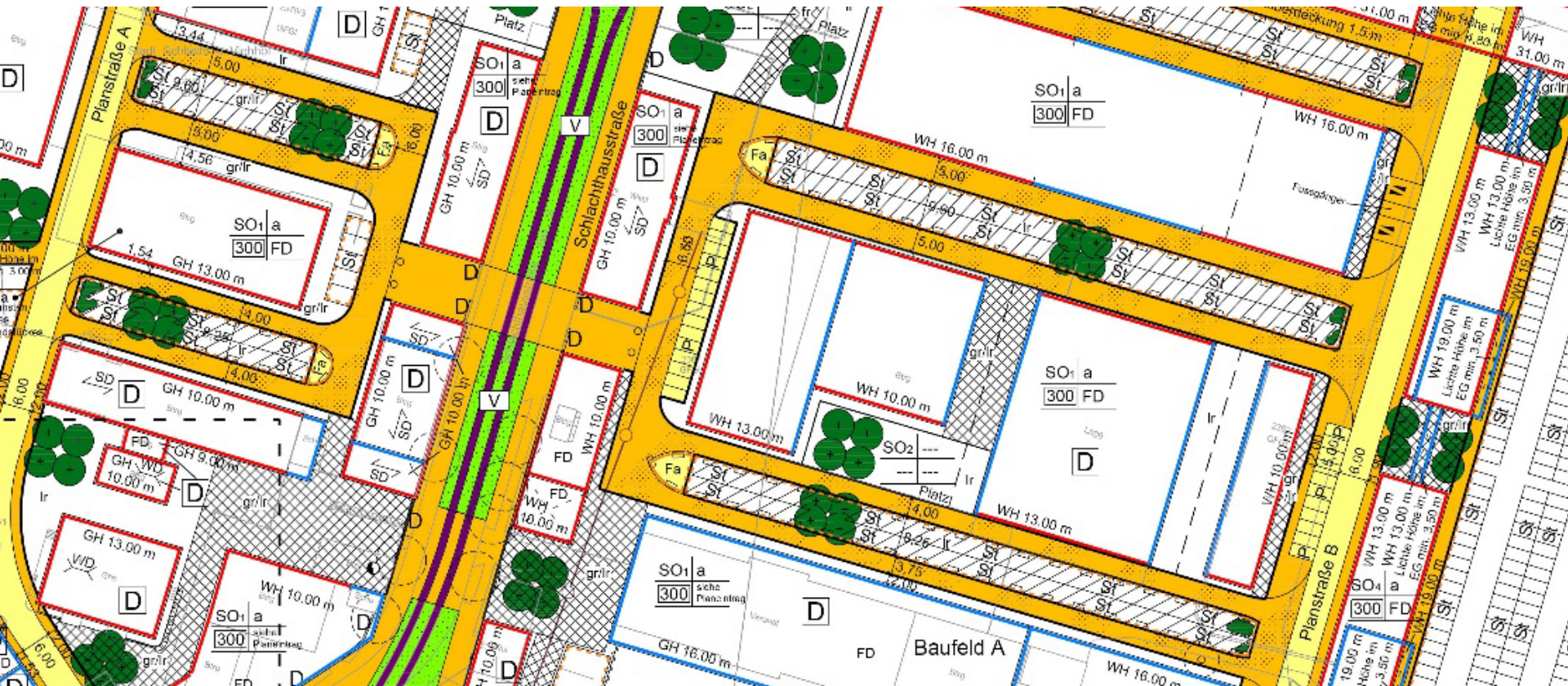
Alter Schlachthof - Trägerschaft

- Gemeinderat wollte Kontrolle behalten / proaktive statt reaktive Entwicklung
- Zielerreichung erfordert langfristige Entwicklungsperspektive
- Übertragung der Flächen und Gebäude an die Karlsruher Fächer GmbH als 100%ige Tochter
- Sanierung, Bau und Bewirtschaftung der Immobilien im Alten Schlachthof



Alter Schlachthof – Planungs-/Rechtliche Grundlagen

- „Sondergebiet für Kulturnutzungen und hochwertiges und kulturnahes Gewerbe“
 - > Aufwertung und Nachnutzung eines Gewerbegebietes im innerstädtischen Raum
- Denkmalschutz / Erhalt und Reaktivierung des baukulturellen Bestandes / Betonung der Identität des Areal
- Parallel Ausweisung des Stadtumbaugebietes „Alter Schlachthof“



Alter Schlachthof – Planungs-/Rechtliche Grundlagen

- Gestaltungshandbuch ergänzt den B-Plan als Handlungsempfehlung für die Nutzer
- Sicherung der planungsrechtlichen Grundlagen über privatrechtliche Instrumente
- Entwicklung einer gemeinsamen „robusten“ Gestaltungsidee
- Multikodierung des öffentlichen Raumes → Einführung von Aurazonen



Alter Schlachthof - Projektstruktur

- Interdisziplinäre Personalstruktur innerhalb der Fächer GmbH
- Intensive Kooperation innerhalb der Stadt (Stadtplanungsamt, Kulturamt, Wirtschaftsförderung, Tiefbauamt, Gartenbauamt, Stadtwerke, Liegenschaftsamt).
- Einrichtung des K3 – Kultur und Kreativwirtschaftsbüros der Stadt Karlsruhe



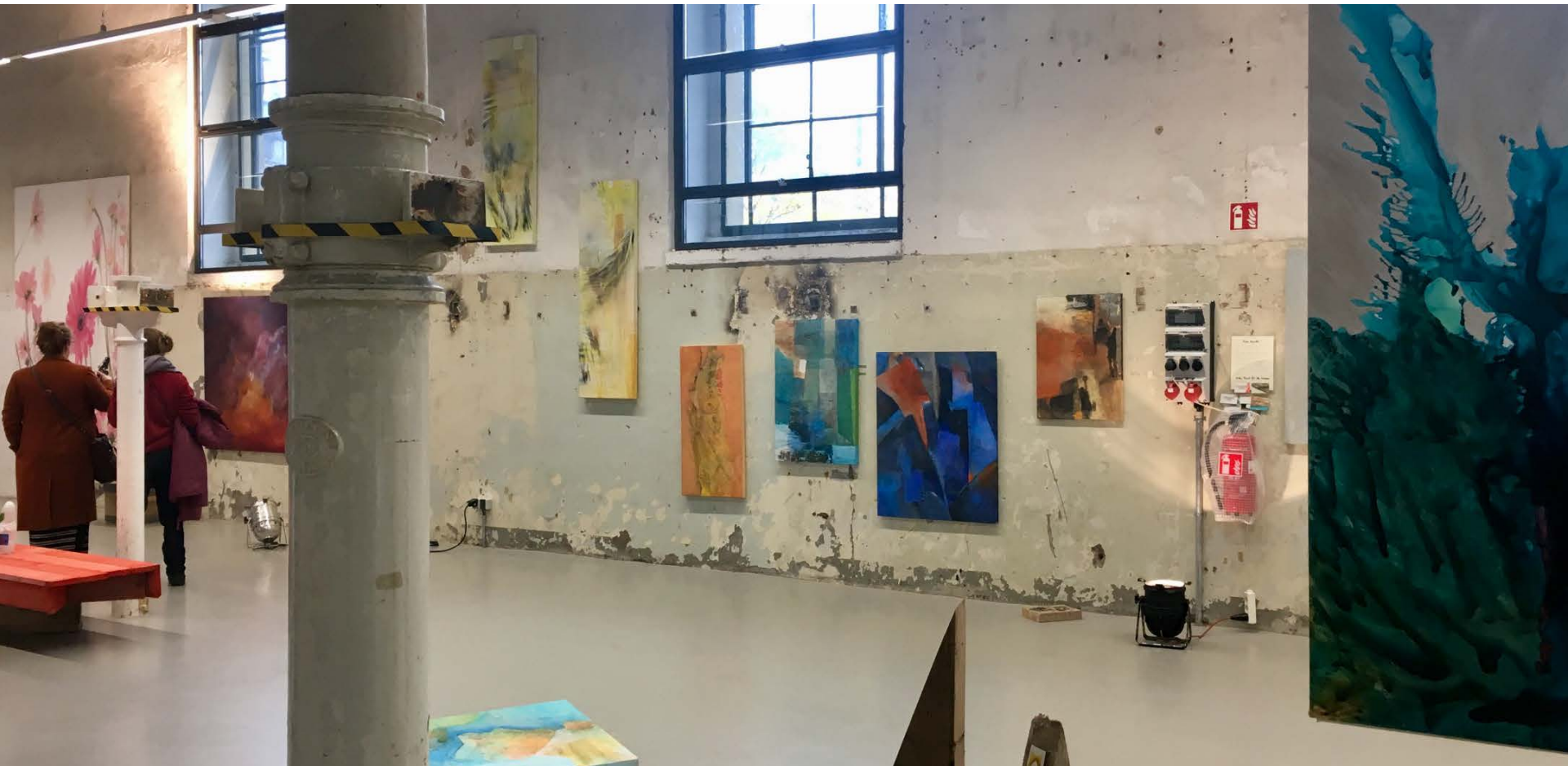
Alter Schlachthof - Partizipation

- Leitbildworkshop 2005 und Werkstattverfahren B-Plan „Schlachthof/Viehhof“
- Nutzerworkshops z.B. für Gründerzentrum Perfekt Futur / Atelierhaus / Großmarkthalle
- Jour Fix mit Ausgeschlachtet e.V. als Nutzervertreter
- Beteiligung Ausgeschlachtet e.V. im AR der KFE bei Schlachthof-relevanten Themen



Alter Schlachthof - Instrumente

- Belegung von Anfang an durch Zwischennutzung
- Neuerschließung im Betrieb – kein echter Leerstand
- Sukzessiver Umbau der Gebäude



Alter Schlachthof - Instrumente

- Einrichtung eines multicodierten, multifunktionalen öffentlichen Raums
- Beispielung Aurazonen
- Gemeinsame Veranstaltungen mit Nutzern und K3



Alter Schlachthof – kuratierter Nutzungsmix

- Durchmischung verschiedener Produktions- und Unternehmensformen – maximale Heterogenität
- Büronutzungen / Ateliernutzungen / Öffentliche Nutzungen / Kulturnutzungen / Gastronomie
- Zusammenspiel von Tages- und Abendnutzungen



Alter Schlachthof – kuratierter Nutzungsmix

- Mietverhältnisse von unterschiedlicher Dauer
- Nutzereinzug nach und nach – Aufbau eines engen Netzwerks
- Temporäre Nutzungen auch zur Aneignung des Geländes
- „Der Raum sucht den Nutzer“



Alter Schlachthof – Aktuelle Herausforderungen

- Attraktivität des Geländes weckt hohe Erwartungen.
- Gentrifizierung wird zum Thema.
- Neue Diskussionsgegenstände sind Klimaanpassung und Klimaschutz.



Alter Schlachthof - Erkenntnisse

- Wer die Kapelle bezahlt, bestimmt die Musik.
- Alleine geht's nicht. Und auch nicht ohne Streit.
- Stringente, nachhaltige Entwicklung braucht Sorgfalt und Zeit.



ROTAG - Areal

- Gleich: Industrieareal aus dem 19. Jahrhundert.
- Anders: Lage, Quartier, Bestand, Struktur, Fragestellungen, Klientel.
- Wieder: langfristiges und nachhaltiges Konzept, das genau auf dieses Areal zugeschnitten ist.
- **Glauben an und investieren in den Bestand!**



Alter Schlachthof – weitere Informationen

- www.alterschlachthof-karlsruhe.de
- www.perfekt-futur.de
- Den Alten Schlachthof erleben beim Tag der offenen Türen oder der Kulturnacht „schweingehabt“.

