



ALTES QUARTIER NEU GEDACHT: Der Umbau des Schlachthofs ist eingebettet in eine mögliche weitere Wohnbauentwicklung auf dem von der Veolia genutzten Grundstück (unten links). Außerdem besteht die Aussicht auf einen Stadtbahnanschluss über die Gleise der Deutschen Bahn. Basis für all das ist ein neues Quartierskonzept. Foto: PK

Entwürfe zum Wandel in der Oststadt

Studierende aus Karlsruhe präsentieren architektonische Skizzen zum Schlachthof-Areal

Von unserem Redaktionsmitglied
Edith Kopf

Es scheint ein Phönix verborgen zu sein in der Spielweise, die an diesem Donnerstag ab 16 Uhr im alten Schlachthof im Mittelpunkt steht. Studierende der Universität Karlsruhe haben sich mit dem gut 20.000 Quadratmeter großen Areal auseinandergesetzt, auf dem es einst um Fleisch ging. Die Fläche ist seit einem Beschluss des Gemeinderats im Jahr 2018 als Freiraum für neuartiges Wohnen und Arbeiten in Pforzheim reserviert. Die Genossenschaft Gewerbekultur kann bis Ende des Jahres ein Konzept dafür entwickeln. Die jetzt dafür vorliegenden Entwürfe sind bezogen auf den finanziellen Spielraum der Akteure zum einen Gold wert. Zum anderen beflügeln sie, wie Christof Grosse vom Vorstand der Gewerbekultur sagt.

Der Mann ist begeistert von den Ideen, die dank der Semesterarbeiten bei Professorin Susanne Dürr nach Pforzheim kommen. Sie beziehen über den Schlachthof hinaus das gesamte Areal nördlich der Eisenbahnlinie ein, dem im Zuge der Innenstadt-Ost-Entwicklung neues Leben eingehaucht werden soll. Schließlich muss zum Umfeld passen, was auch immer zwischen der Kleiststraße und der höher gelegenen Redtenbachstraße im Norden entsteht, erläutert Reinhard Maier vom Planungamt. Im Westen sind das Wohnungen in mehrstöckigen Gebäuden, die Bau und Grund in der Nachkriegszeit entlang von Blumenheck- und Nettelbeckstraße geschaffen hat. Weiter gibt es Kleingärten im Osten, die bewaldete Hanglage im Norden und Gewerbe im Süden. Die angehenden Architekten müssen also Ruhe und Erholungsqualität auf der einen Seite und Verkehrslärm und den herben Charme gewachsener Gewerbe-

ansiedlungen auf der anderen Seite berücksichtigen.

Das Planungsrecht bietet große Freiheit, aus dem vernachlässigten Quartier ein starkes Stück Pforzheim zu machen. Derzeit ist noch fast alles offen dort. Es gibt keinen Bebauungsplan.

Fantasiebeflügelnd könnte auch der angedachte Stadtbahnanschluss wirken. Im Grünflächen- und Tiefbauamt liegt dazu „eine so gut wie fertige Machbarkeitsstudie“ vor. Maier ist „zuversichtlich“, dass der „ganz wichtige Baustein“ für die Gebietsertüchtigung kommt. Er ist in Vorstudien in der Verlängerung der Nettelbeckstraße in Richtung Wildersinnstraße auf der bestehenden Gleisverbindung eingezeichnet.

Ein Zugang dorthin führt über einen Weg, den es so noch gar nicht gibt. Auch die Wohngebäude rechts und links sind allenfalls in Planungsschranken zu finden. Real wird an der Stelle noch Müll sortiert. Aber der Vertrag, den die Firma

Veolia mit der Stadt für die südwestlich des alten Schlachthofs gelegenen gut 8.000 Quadratmeter hat, läuft 2021 aus.

„Bezüglich der baulichen Zukunft unseres Standortes in der Kleiststraße führen wir bereits Gespräche und stehen in engem Austausch mit den zuständigen Ämtern der Stadt“, bestätigt das Unternehmen, dass es zu Veränderungen kommen kann. Ansonsten, so ergeben Nachfragen, ist wohl alles noch offen. Die Stadtbau jedenfalls sagt, sie wissen nichts von drei Wohnhöfen, die die Studierenden vor Augen hatten, als sie an ihren Entwürfen für die Genossenschaft Gewerbekultur arbeiteten.

Wichtig sind solche Angaben in Bezug auf die Konzeption für den Schlachthof selbst. Wo zum Beispiel ein Lokal oder ein Café entstehen soll, braucht es ein ausreichendes Potenzial an möglicher Kundschaft. Das führt in den Kern des Konzepts für neues Wohnen und Arbeiten in der Oststadt. Es funktioniert nur,

wenn die mittlerweile rund 60 Genossen es bis zum Jahresende inhaltlich und finanziell entwickeln können. Dazu gehören verlässliche Aussichten für all jene, die investieren wollen. Angedacht sind rund 80 Wohnungen in der Größe zwischen 25 und 72 Quadratmetern sowie rund 30 Prozent Gewerbefläche.

Dafür, so wissen die Studierenden, braucht die Genossenschaft womöglich auch langfristige Partner. Sie sind also aufgefordert, darüber nachzudenken, ob eine „alteingesessene Genossenschaft“ Anteile zeichnet. Das könnte die Eigenkapitalquote für die Neuinvestoren abfedern und den Traditionsgenossen einen Innovationsschub verleihen, gibt die Professorin vor. Auch die Diakonie bringt Dürr als potenzielle Wegbegleiterin ins Spiel. Außerdem stellt sie bürgerschaftliches Engagement in den Raum und nennt beispielhaft das noch junge Leihlokal in Karlsruhe.

Abreißen, Teilnutzen oder im Bestand arbeiten ist ein weiteres Themenfeld, das die Investoren für sich klären müssen. Hinweise dazu bekamen sie schon, als sie vergangenes Jahr mit Professor Stefan Werrler im „Labor für urbane Orte und Prozesse“ waren. Denkmalschutz muss die Genossenschaft nicht berücksichtigen beim alten Schlachthof. Aber vielleicht ist es atmosphärisch stimmiger, auf das Bestandsgebäude mit dem großen Sheddach zu setzen, um der Brachfläche neues Leben einzuhauchen. Lichteffekte und besondere Räume haben schon manchen begeistert, der sich für neues Wohnen im alten Schlachthof interessierte.

„Einen großen Pool von kreativen Ideen dafür“ verspricht sich Maier von den Karlsruher Studierenden. Sie sähen als Außenstehende eher, wo der Vogel in Pforzheim seine Schwingen erheben könnte, als jene, die seit Jahren hingucken.

Stichwort

Gewerbekultur

Die Genossenschaft „Gewerbekultur Pforzheim eG.“ wurde 2004 gegründet. Ziel war es, gemeinschaftliches Eigentum zu schaffen, um ein kleines lebendiges Quartier mit vielen Nutzern zu bilden. Dabei ging es von Anfang an darum, Leben, Arbeiten und Kultur miteinander zu verknüpfen. Die Mitglieder der Genossenschaft setzten jahrelang auf das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Dillweißenstein, wo sich seit 2004 unter dem Namen Gewerbekultur Firmen und Künstler eingemietet hatten. 2011 kaufte der

Chef der Arcus Klinik, Bernhard Rieger das 4.300 Quadratmeter große Gelände und kündigte der Gewerbekultur. Seitdem passiert eher nichts mehr auf der zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Anlage. Im Zuge der Aufwertung der Oststadt hat die Stadt Pforzheim der Genossenschaft den alten Schlachthof näher gebracht. Im Juni 2018 verabschiedete der Gemeinderat einen Gestattungsvertrag, den die Gewerbekultur etwa ein Jahr später unterschrieb. Voraussetzung für eine endgültige Übertragung des Geländes ist, dass bis zum Jahresende eine baureife Planung vorliegt. Dazu gehört auch ein Wirtschaftsplan. Außerdem muss die Planung zeitnah, das heißt etwa binnen drei Jahren umgesetzt werden. eko

Verfahren wegen Pfusch am Bau zieht sich hin

Sanierung des Gebäudes des Christlichen Hospizes Pforzheim/Enzkreis an der Heinrich-Wieland-Allee dauert mindestens noch bis Juni

Von unserer Mitarbeiterin
Susanne Roth

„Es war gar nicht so einfach, eine Baufirma zu finden, die das übernehmen wollte“, sagt Martin Gengenbach. Der Geschäftsführer des Christlichen Hospizes Pforzheim/Enzkreis steht hinter dem Haus in der Pforzheimer Heinrich-Wieland-Allee 77. Er schaut in eine Baugrube, deren Ausmaße man nicht errahnen kann, steht man vor dem Haus,

Derzeit wird die Abdichtung fertiggestellt

in dem seit Ende 2009 insgesamt acht Gäste untergebracht werden können. Eine sensible Arbeit, die sich so gar nicht mit lauten Bauarbeiten verträgt. Davon abgesehen, dass es nur wenige Stunden gab, in denen auch im Haus die Vibrationen zu spüren waren, wie Martin Gengenbach schildert, blieb gar nichts anderes übrig. Feuchtigkeit drang ins Haus, was 2013 durch Abplatzungen

in den erdverbundenen Räumen festgestellt wurde.

Das Problematische daran: Für den Bauunternehmer aus Mühlacker ist die Hanglage eine schwierige Situation, zumal man mit einem Baufahrzeug gar nicht an die Baugrube herankommen kann und alles über eine Schütze und den Kran bewerkstelligt werden muss. Für das Haus selbst bedeutet eine Baustelle besagten Eingriff in einen sensiblen Bereich sowie jedes freizuhaltende Zimmer eine wirtschaftliche Einbuße von 500 Euro pro Tag, daher sind alle Zimmer belegt.

Noch schwerer wiegt für die Einrichtung die Tatsache, dass man getrost von einem Pfusch am Bau sprechen kann. Das hat ein privat von Martin Gengenbach beauftragter Gutachter belegt. Und ein gerichtlich beauftragter Gutachter hat das bestätigt. Als das Haus, das gerade mal knapp über zehn Jahre alt ist, gebaut wurde, hat man einer Tatsache nicht Rechnung getragen. So zeugt Gengenbach die Auswirkungen, dass Drainagen und Abdichtungen nicht korrekt vorgenommen wurden im Bereich



AUF DER BAUSTELLE: Geschäftsführer Martin Gengenbach. Foto: Roth

des Gebäudes, der „erdverbaut“ ist. Und damit an den Berg angrenzt.

Im Jahr 2013 begann die Suche nach der Ursache. Und damit begannen die Aufgrabungen. Fakt war: Es wurde laut dem Geschäftsführer mit lehmhaltigem Material verfüllt, das kein Abfließen von Wasser beziehungsweise Feuchtigkeit zulässt. Die Drainage war praktisch ohne Funktion und musste neu geplant werden, die Abdichtung war ebenfalls hinfällig. „Es wurde nicht nach dem neuesten Stand der Technik gebaut“, steht für Martin Gengenbach fest.

Und: „Wir hatten noch die Hoffnung, dass es nicht so schlimm wird. Aber es wurde richtig schlimm“, schildert Martin Gengenbach die Mängel, die ans Tageslicht kamen. Von den Kosten abgesehen, die um 70.000 Euro über der ursprünglichen Schätzung liegen.

Seit 2017 läuft ein gerichtliches Verfahren – das sich noch hinziehen kann. Martin Gengenbach ist zuversichtlich, dass es zugunsten des Christlichen Hospizes (eine gemeinnützige GmbH) ausgeht und damit auch wieder Gelder fließen. Denn man müsse nun rund 200.000

Euro für die Sanierung investieren, noch einmal etwa 50.000 Euro für Planung und Baubeaufichtigung. Alles werde vom Architekten akribisch und detailliert protokolliert; dieser sei praktisch jeden Tag auf der Baustelle.

Das Schlimmste haben sowohl die Gäste als auch die Mitarbeiter hinter sich, derzeit wird die Abdichtung fertiggestellt. Ende November hätte alles beendet sein sollen, neues Ziel ist nun der Gründonnerstag. „Wir werden sicher noch bis Juni beschäftigt sein“, so Martin Gengenbach. Die Außenanlage muss wiederhergestellt werden. Und schließlich muss der Kran erneut 400 Mal mit der Schütze fahren, um 200 Kubikmeter Erdmaterial, das abgetragen wurde, wieder zum Verfüllen zurück zu bringen.

In den Räumen des Christlichen Hospizes Pforzheim/Enzkreis gibt es acht Plätze. Rund 100 Menschen werden betreut. 20 Hauptamtliche arbeiten beim Christlichen Hospiz (inklusive Teilzeit); 15 ehrenamtliche Mitarbeiter betreuen ebenfalls – es werden immer Ehrenamtliche gesucht.

Diskussion um Wohnprojekt

pec. „Erhebliche Fragen und Bedenken“ meldete FDP-Stadtrat Hans-Ulrich Rülke beim Entwicklungskonzept „Wohnen im Norden“ an. „Wir sollten hören, was die Bevölkerung darüber denkt, denn es sind erhebliche Zumutungen für die Leute dort damit verbunden“, empfahl Rülke dem Hauptausschuss, dem Bürgermeisterin Sibylle Schüssler eine erweiterte Berichterstattung zum Planungsprozess vorlegte.

Gegen eine intensive Diskussion, wie von Rülke gewünscht, hat auch Marianne Engeser nichts, die aber „Wohnen im Norden“ zunächst „positiv“ bewertet, angesichts des fehlenden Wohnraums in der Stadt. Mit massivem Widerstand sei zu rechnen gewesen, so die CDU-Stadträtin. Sie spielt auf Mitglieder der Bürgerinitiative Nord um ihren Vorsitzenden Manfred Pflüger an. Der hatte eine

Stadträte haben Bedenken bei „Wohnen im Norden“

Bürgerinformation im Dezember zu einem Frontalangriff genutzt: Von Enteignung durch die Hintertür durch horrenden Erschließungsgebühren war die Rede und vom Entstehen einer Trabantenstadt.

Wie es in der aktualisierten Sitzungsbeilage heißt, soll zunächst nur eine Grundlage geschaffen werden, um die Streusiedlungen zu ordnen und Potenziale für eine Wohnbebauung aufzuzeigen. Der Untersuchungsbereich reicht von der Wilferdinger Höhe bis zum Hauptfriedhof und von der Hachelallee bis zur Autobahn.

Ralf Fuhrmann (SPD) gab Rülke Recht, dass die Beilage „eine Herausforderung für die Bürger ist“. Er nahm allerdings die Dramatik heraus, in dem er auf einen Prozess verwies, der auf zehn bis 15 Jahre Dauer angelegt sei. Zunächst einmal sei Kommunikation und Austausch auf Augenhöhe mit den Bürgern angesagt. Zunächst stehe eine positive, wertschätzende Kenntnisnahme im Vordergrund. Zu den Bedenken zur Entwässerung des Planungsgebiets gab Fuhrmann zu Bedenken, dass die vorliegenden Gutachten aus den 1990er Jahren stammten. Heute gebe es neue Techniken, die Probleme der Topografie zu lösen, etwa mit Pumpen.

Michael Schwarz (Freie Wähler) treibt ebenfalls die Entwässerungsproblematik um. In die Überlegungen dafür müsste auch die neue Tank- und Rastanlage einbezogen werden.

Laut Bernd Grimmer (AfD) hat seine Fraktion bereits im Planungsausschuss große Bedenken gegen das Entwicklungskonzept geäußert. Er kündigte an, zur Sitzung des Gemeinderats einen Ergänzungsantrag einbringen zu wollen, „da wir dem jetzigen Antrag in dieser Form nicht zustimmen können“.

Bürgermeisterin Schüssler suchte die Gemüter mit dem Hinweis zu beruhigen, dass der Gemeinderat der Herr des Verfahrens sei. Um die Kosten und Technik für die gemeinsame Entwässerung von Raststätte und Wohngebiet benennen zu können, benötige der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim zunächst eine Angabe über die Größe des Wohnungsbaus. „Dafür dienen vorbereitende Untersuchungen“, so Schüssler. Die Strukturuntersuchung von 1990 ist Schüssler zufolge überholt. Jetzt gelte es in einem offenen Prozess zu sehen, ob und wie viel Wohnraum im Norden entwickelt werden kann. „Wir müssen aber etwas entwickeln, und wenn nicht dort droben, wo dann?“