



Projekt

Städtebaulich - freiraumplanerische Untersuchung
Stadt Esslingen - Pliensauvorstadt
Wohnquartier Hedelfinger Str. / Stuttgarter Str. / Karl-Pfaff-Str.
im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt

Auftraggeber

Stadt Esslingen am Neckar
Grünflächenamt

Entwurf und Layout

ARGE

Werkbüro Freiraum + Landschaft

Thomas Frank

Freier Garten- und
Landschaftsarchitekt

Michaelsen Hermet

Partnerschaft Freier
Architekten

Steinengrabenstrasse 12
72622 Nürtingen

Dornhaldenstrasse 10/1
70199 Stuttgart

Telefon: 07022 - 931 92 70
werkbuero.frank@online.de

Telefon: 0711 - 608273
info@mharchitekten.de
www.mharchitekten.de

Stand

März 2010

1.	Vorbemerkungen	04
2.	Kontext Stadtteil	
	2.1 Historische Betrachtung	06
	2.2 Einbindung des Stadtteils in die Umgebung	08
3.	Bestandsanalyse Quartier	
	3.1 Vernetzungsstrukturen zum Stadtteil	09
	3.2 Bauliche Struktur	10
	3.3 Planungsrecht	11
	3.4 Eigentumstruktur und Gebäudetypologien	12
	3.5 Freiflächen und Verkehrsflächen	16
	3.6 Bestandsbewertung	17
	3.7 Konfliktanalyse	18
4.	Handlungskonzept	19
	4.1 Konzeptstufe 1: Modernisierung im Bestand, Umgestaltung Freiflächen	21
	4.2 Konzeptstufe 2: Modernisierung im Bestand, teilweiser Ersatz durch Neubauten, Verlagerung Stellplatzflächen, Umgestaltung Freiflächen	22
5.	Zusammenfassung und Ausblick	28

Anlass und Aufgabenstellung

Die öffentliche Grünfläche an der Hedelfinger Strasse soll umgestaltet werden. Nach einer Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme und einer Anwohnerbeteiligung wurde auch ein erheblicher Handlungsbedarf im direkten Umfeld festgestellt. In der Folge kam es zu einem Gespräch mit der Esslinger Wohnungsbau (EWB) als direkt angrenzendem Grundstücksbesitzer. Es wurde deutlich, daß die Massnahme "Hedelfinger Platz" nicht ohne das angrenzende Umfeld betrachtet und umgesetzt werden kann.

In Abstimmung mit der EWB wurde vereinbart, daß zunächst das gesamte Wohnquartier mit seinem Gebäudebestand und den Freiflächen untersucht werden soll, um Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten und Visionen darzustellen. Es handelt sich dabei um das Quartier zwischen Hedelfinger Strasse, Stuttgarter Strasse und Karl-Pfaff-Strasse mit den Gebäuden Hedelfinger Strasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Stuttgarter Strasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, Karl-Pfaff-Strasse 1, 3, 5, 7, 9 und Breitenstrasse 2.

Es soll ein Handlungskonzept erarbeitet werden, das die Möglichkeiten der Aufwertung des Quartiers aufzeigt. Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung Sanierungsgebiet Soziale Stadt.

Vorgehensweise

Grundlage sind die Ergebnisse der Anwohnerbeteiligung vom September 2008 und Bestandserhebungen vor Ort. Außerdem wurden gemeinsame Besichtigungen des Quartiers und Besprechungen mit der EWB und Vertretern des Grünflächen- und Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Ziele

- . Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnqualität
- . Verbesserung der Parkierungssituation
- . Verbesserung des Wohnumfeldes und Nutzung bestehender Freiflächen
- . Verbesserte Anbindung des Quartiers an benachbarte Wohn- und Freiraumquartiere
- . Generationsübergreifender Ansatz bzgl. Nutzung und Gestaltung der Freiflächen

Problematik

- . Funktionale und gestalterische Mängel im Bereich der privaten und öffentlichen Freiflächen
- . Fehlende Vernetzungsstrukturen zur Stadtteilmitte
- . Sanierungsbedarf im Bereich der Wohngebäude
- . Veränderung der Alters- und Sozialstruktur mit veränderten Anforderungen an bestehende Freiflächen
- . Städtebauliche Defizite
- . Grundstückseigentum teilweise öffentliche, teilweise unterschiedliche Wohnbauträger

1. Vorbemerkungen

Flächennutzungen

Gesamtblockgebietsgrösse, davon	ca. 11.400 m ²
Gebäudebestand inkl. Nebengebäude	ca. 3.520 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 550 m ²
private Blockinnenhöfe begrünt	ca. 1.760 m ²
private Blockinnenhöfe versiegelt	ca. 2.770 m ²
Verkehrsflächen und sonstige	ca. 2.800 m ²

Grundlagen zur Bearbeitung und Auswertung

- . Historische Angaben Stadtarchiv Esslingen und Stadtplanungsamt
- . Aktuelle Angaben zur Bevölkerungszahl, Sozial- und Altersstruktur
- . Baumkataster Stadt Esslingen
- . Bebauungsplan, Ortsbausatzung
- . Benachteiligte Stadtteile Untersuchung am Beispiel der Pliensauvorstadt in Esslingen
Magisterarbeit von Marliese Gottschlich

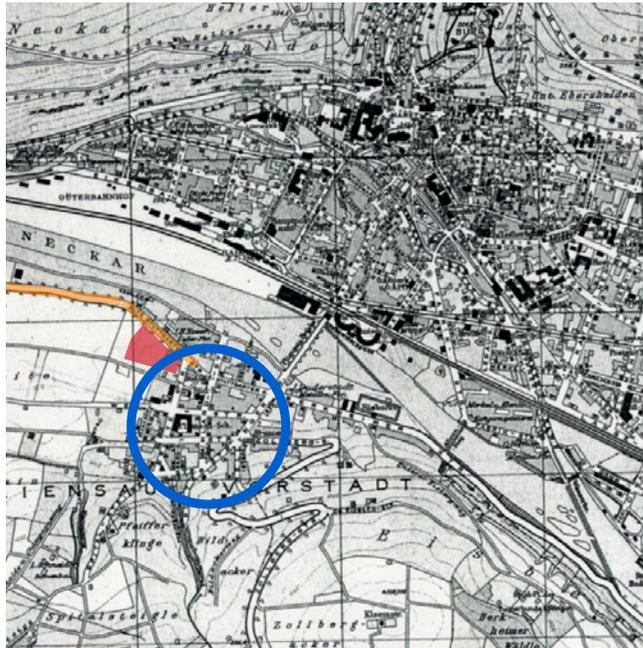
- . Gesamtkonzeption Spiel- und Bewegungsräume
Verfasser: Werkbüro Freiraum + Landschaft, Frank/ Hirzler, 2005

- . Esslingen Pliensauvorstadt Stadt 2030 Bürger sein heute Bürger sein 2030
Forschungsverbund Esslingen 2030 (Hg.), Kurzfassung, 2003
Verfasser: Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt der Stadt Esslingen am Neckar
Weeber und Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
ORplan Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur
Institut für Sozialforschung und Sozialplanung, Stuttgart/ Nürnberg (IfSS)

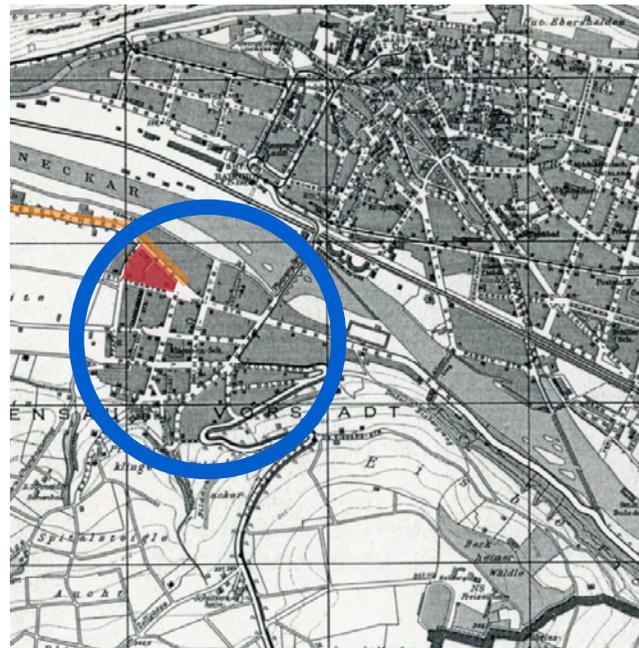
- . Pliensauvorstadt Leitplanung 2020 Öffentlicher Raum, Juli/August 2007
Verfasser: URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl

- . Zukunftswerkstatt Pliensauvorstadt
Herausgeber: Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
Redaktion und Gestaltung: Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung unter Mitarbeit von
Institut für Sozialplanung Esslingen/ Nürnberg (Ifs)
Prof. Dr. Sylvia Greiffenhagen, Katja Neller, M.A. (Dokumentation/Protokollierung)

- . Soziale Stadt Pliensauvorstadt
Dokumentation über die Durchführung des Bund-Länder-Programms 2002 bis 2009
Herausgeber: Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt
Redaktion: Petra Schmettow forum für internationale entwicklung + planung (finep)



Pliensauvorstadt um 1908



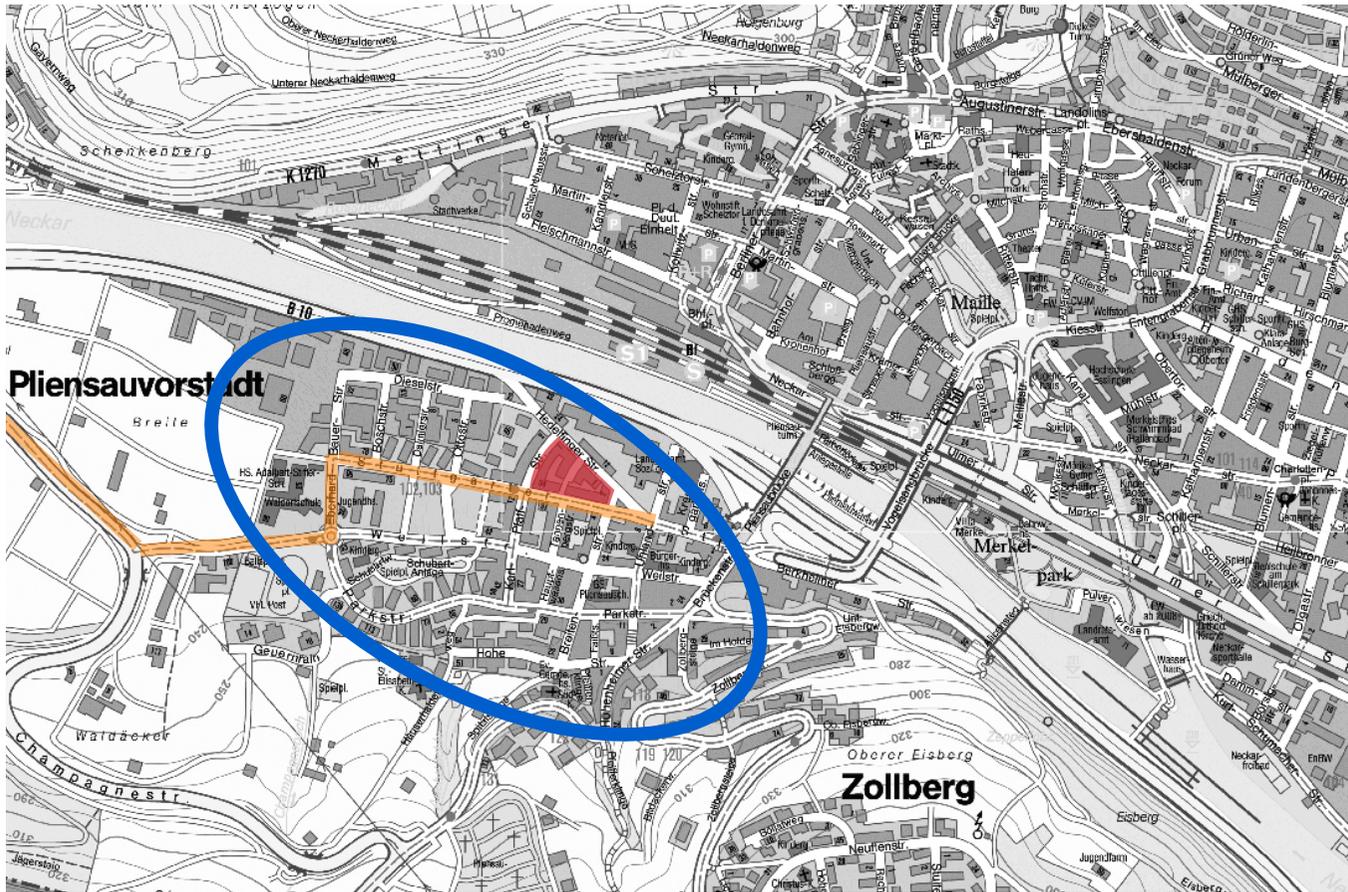
Pliensauvorstadt um 1941

2.1 Historische Betrachtung

An der Stelle der heutigen Pliensauvorstadt lag zur Zeit der Reichsstadt Esslingen der Richtplatz.

Als Pliensauvorstadt galt ursprünglich der Bereich südlich des heutigen Wehrneckars, welcher im 13. Jahrhundert als Erweiterung der Staufersstadt trocken gelegt, bebaut und schließlich durch eine Erweiterung der Stadtmauer in die Stadt einbezogen wurde. Von der Altstadt aus war die Pliensauvorstadt über die nach 1286 neu aus Stein erbaute Innere Brücke zugänglich. Gleichzeitig wurde bis 1296 als Verlängerung der Inneren Brücke eine weitere Brücke, die Äußere- oder Pliensaubrücke errichtet und der Hauptstrom des Neckars, welcher zuvor durch den heutigen Wehr- und Roßneckar führte, unter diese Brücke verlegt. An diese historische Pliensauvorstadt erinnert heute noch die Pliensaustasse in Esslingen. Die Pliensaubrücke wurde zwischen 1286 und 1296 erbaut und mit drei Türmen in die Befestigung der historischen Pliensauvorstadt integriert. Sie zählt zu den ältesten erhaltenen Bogenbrücken nördlich der Alpen. Ihr mittlerer Turm wurde 1819, der äußere 1837 abgebrochen.

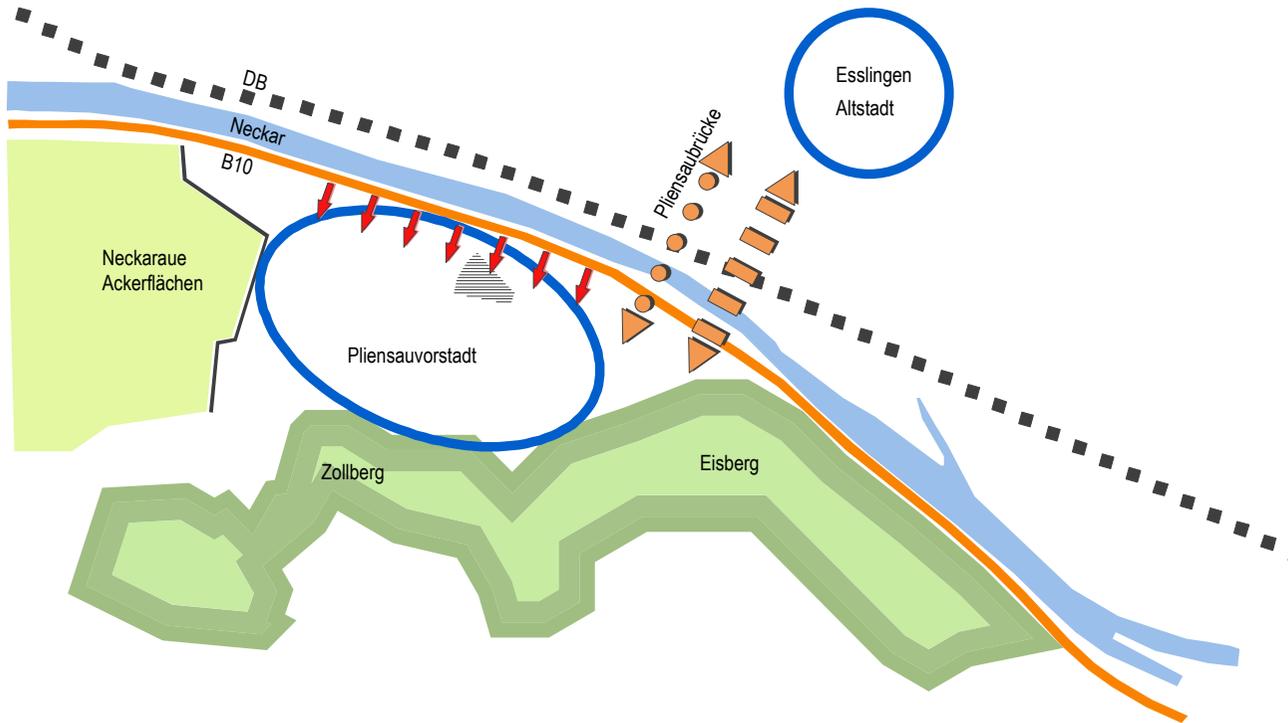
Ab 1865 wurde die heutige Pliensauvorstadt angelegt indem sich Fabriken ansiedelten. Es war die Auslagerung von "lästigen Anlagen" wie Seifenfabrik oder Lederfabrik entlang des Neckarufers. Daneben entstanden Villen der Fabrikhaber. Für Fabrikangestellte wurden ab ca. 1890 einige Miethäuser errichtet, so dass die Pliensauvorstadt sowohl Arbeiterviertel, als auch bevorzugte Wohngegend von vermögenden Familien wurde. An den Hängen des Zollberges entstanden vornehme Villen. Es folgten Arbeiterwohnungen und, nach dem Zweiten Weltkrieg, Wohnungen für Vertriebene.



Pliensauvorstadt heute

Zusätzlich zur vorherrschenden Wohnungsnot in der Nachkriegszeit bis 1950, wurden lettische Zwangsarbeiter in einigen Wohnungen der Pliensauvorstadt einquartiert. Durch den Wohnungsdruck entstand ein enormes Wohnungsbauprogramm, in dem neben der starken Wohnbebauung auch eine effektivere Verkehrsplanung, sowie der soziale Wohnungsbau vorgesehen war. In dieser Zeit wurden teilweise ganze Strassenzüge neu errichtet.

Die Pliensauvorstadt war bekannt als Auffangbecken für Zuwanderer, so dass hier ein überdurchschnittlicher Anteil von Einwohnern ausländischer Herkunft vorzufinden ist. Ebenso ist die Einwohnerschaft geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern. Nach dem Wegzug der meisten größeren Industriebetriebe entstand in der Pliensauvorstadt ein Mischgebiet aus Wohnungen und kleineren Unternehmen.



2.2 Einbindung des Stadtteils in die Umgebung

- ■ ■ ■ ■ Bahnlinie
- Hauptverkehrsstrasse
- ◀ ● ● ● ● ▶ Fusswege-Verbindung
- ◀ || || || || ▶ Strassen-Verbindung
- aktuelle Stadtgrenze
- ↓ ↓ ↓ negative Einflussfaktoren
Lärm, Abgase, Barriere

Der Stadtteil ES-Pliensauvorstadt liegt südlich der Kernstadt Esslingen am linken Ufer des Neckars. Durch die parallel zum Neckar verlaufende B10 wird der Zugang zum Fluss unterbunden und die bereits geographisch isolierte Lage im Verhältnis zur Kernstadt erheblich verstärkt. Von der B10 gehen wesentliche negative Einflußfaktoren wie Lärm und Barrierewirkung auf den Stadtteil aus.

Morphologisch gesehen liegt der Stadtteil Pliensauvorstadt in der Neckaraue. An den westlichen Ortsrand grenzen gemäß der hohen Bodenfruchtbarkeit dieser Lage intensiv genutzte Gartenbauflächen mit Gemüsebau an. Südlich des Stadtteils verlaufen die Hangbereiche des Zollbergs und Eisbergs mit vielfältigen Nutzungen wie Obstwiesen, Grünland, Klingen mit Wasserläufen, Waldinseln. Die Hangzone vermittelt zur Filderebene.

Die Verbindung zur Kernstadt erfolgt für Fussgänger über die Pliensaubrücke und für Fahrzeuge über die Vogelsangbrücke.

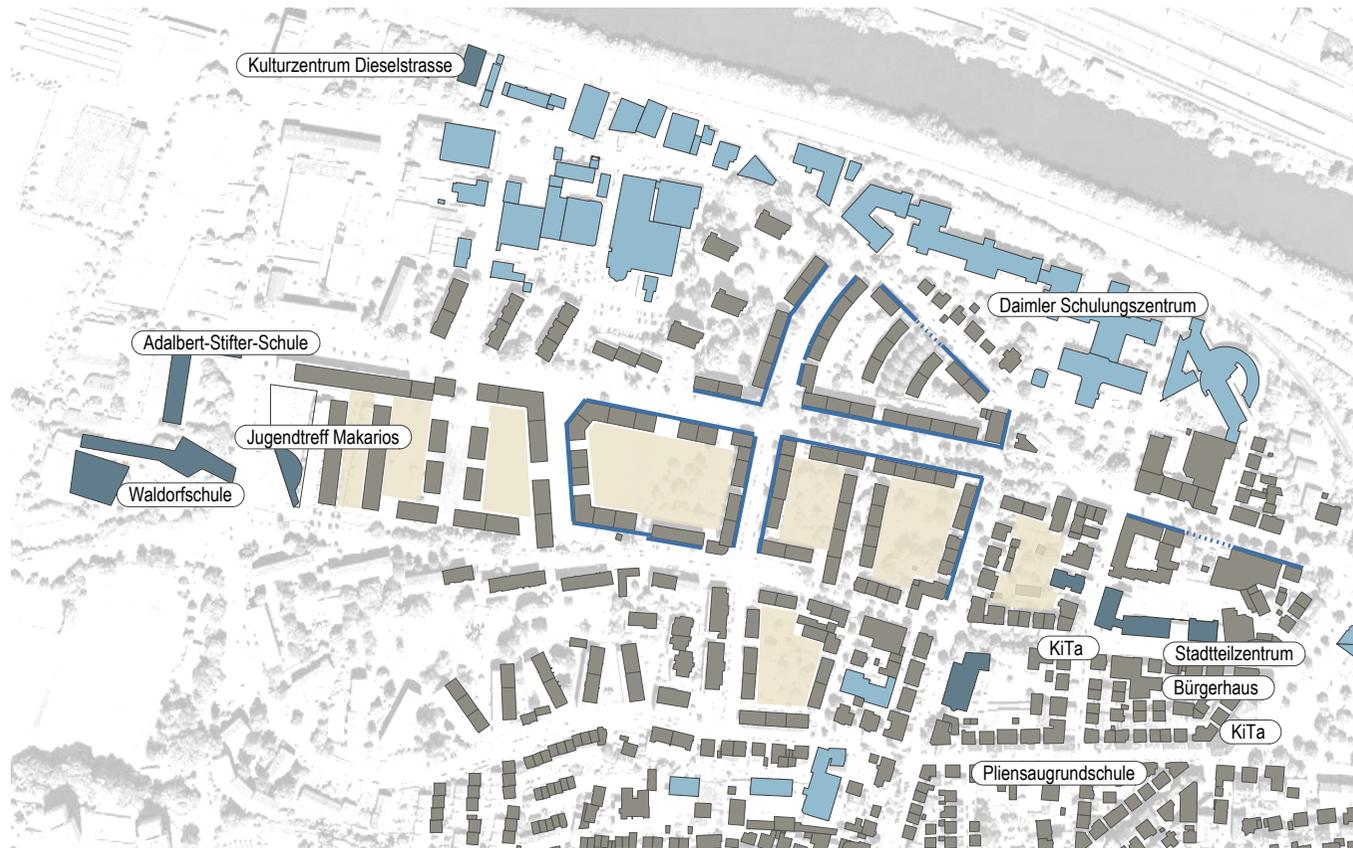


3.1 Vernetzungsstrukturen zum Stadtteil

- überörtliche Hauptverkehrsstrasse
- örtliche Hauptverkehrsstrasse
- Quartiersstrasse/ Nebenerschliessung (30 km/h)
- "Rückgrat" (30 km/h)
- verkehrsberuhigter Bereich (7 km/h)
- Begrünte Freiflächen
Spielplätze, öffentliche Grünanlagen, Schulhöfe
- Städtisch geprägte Freiflächen
Stadtplatz, Freiflächen mit reduzierter Begrünung
- Fahrtrichtung
- H Bus-Haltestelle

Der Untersuchungsraum liegt im nördlich-zentralen Bereich des Stadtteils zwischen Stuttgarter Strasse und Gewerbeflächen im Umfeld der B10. Südlich der Stuttgarter Strasse schliesst ein vielfältiges Netz an verkehrssicheren Verbindungslinien in Richtung Stadtteilmitte und Rückgrat Weilstrasse an. Von hier aus sind alle öffentlichen und halböffentlichen / privaten Freiflächen gut und gefahrlos zu erreichen.

Strukturell sind sämtliche Freiflächen in einem Verbundsystem angeordnet. Dieser Verbund wird allerdings durch die Stuttgarter Strasse abgeschwächt. Der Hedelfinger Platz im Untersuchungsgebiet sowie das geplante Spielgelände in der Stuttgarter Strasse ist aufgrund ungenügender Querungsmöglichkeiten nur erschwert erreichbar.

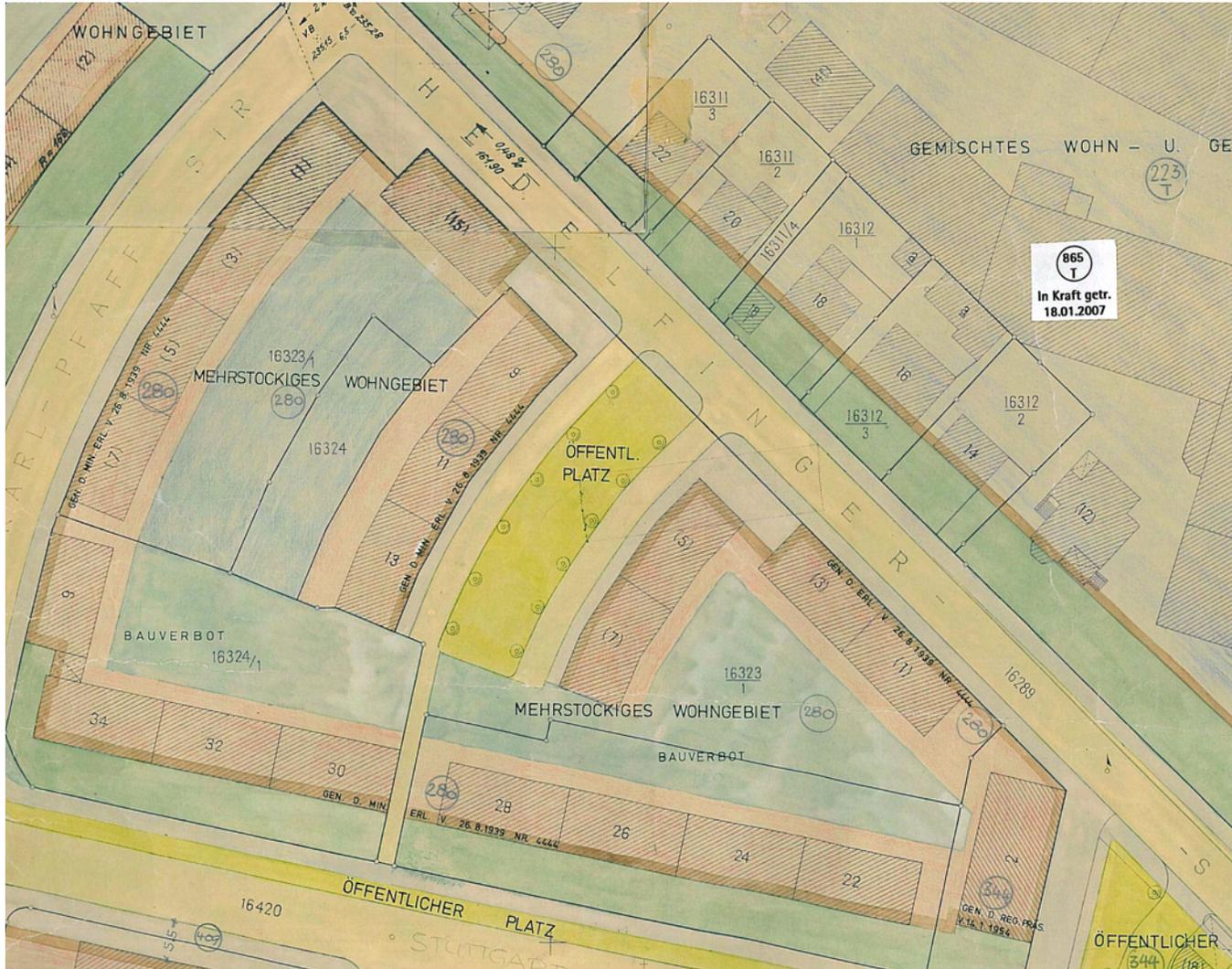


3.2 Bauliche Struktur

- Wohnen
- Gewerbe
- Öffentliche Nutzungen
- Blockinnenhöfe
- Raumkante
- unterbrochene Raumkante

Charakteristisch für den zentralen Bereich der Pliensauvorstadt ist die dichte Blockbebauung mit überwiegend klaren Raumkanten und den bestehenden Innenhöfen. Dieses Prinzip wird auch bei den Neubauten in der Breite aufgegriffen (Stichwort Grüne Höfe). Das Untersuchungsgebiet ist ebenfalls in diese bauliche Struktur eingebettet, wenngleich hier von der rechteckigen Anordnung der Gebäude abgewichen wird. Die Dreieckform des Gesamtquartiers mit seinem teilweise gekrümmten Gebäudeverlauf ist prägnant im Stadtteil.

Die Innenhöfe der bestehenden Blockbebauungen liegen teilweise auf öffentliche Flächen (Quartiersplatz Tannenberganlage, Grünfläche Hedelfinger Platz), im überwiegenden Teil jedoch auf privaten Grundstücken. Die Flächen werden generell als Spielraum, als Aufenthalts- und Nachbarschaftsbereich sowie als begrünte Rückzugszonen genutzt.



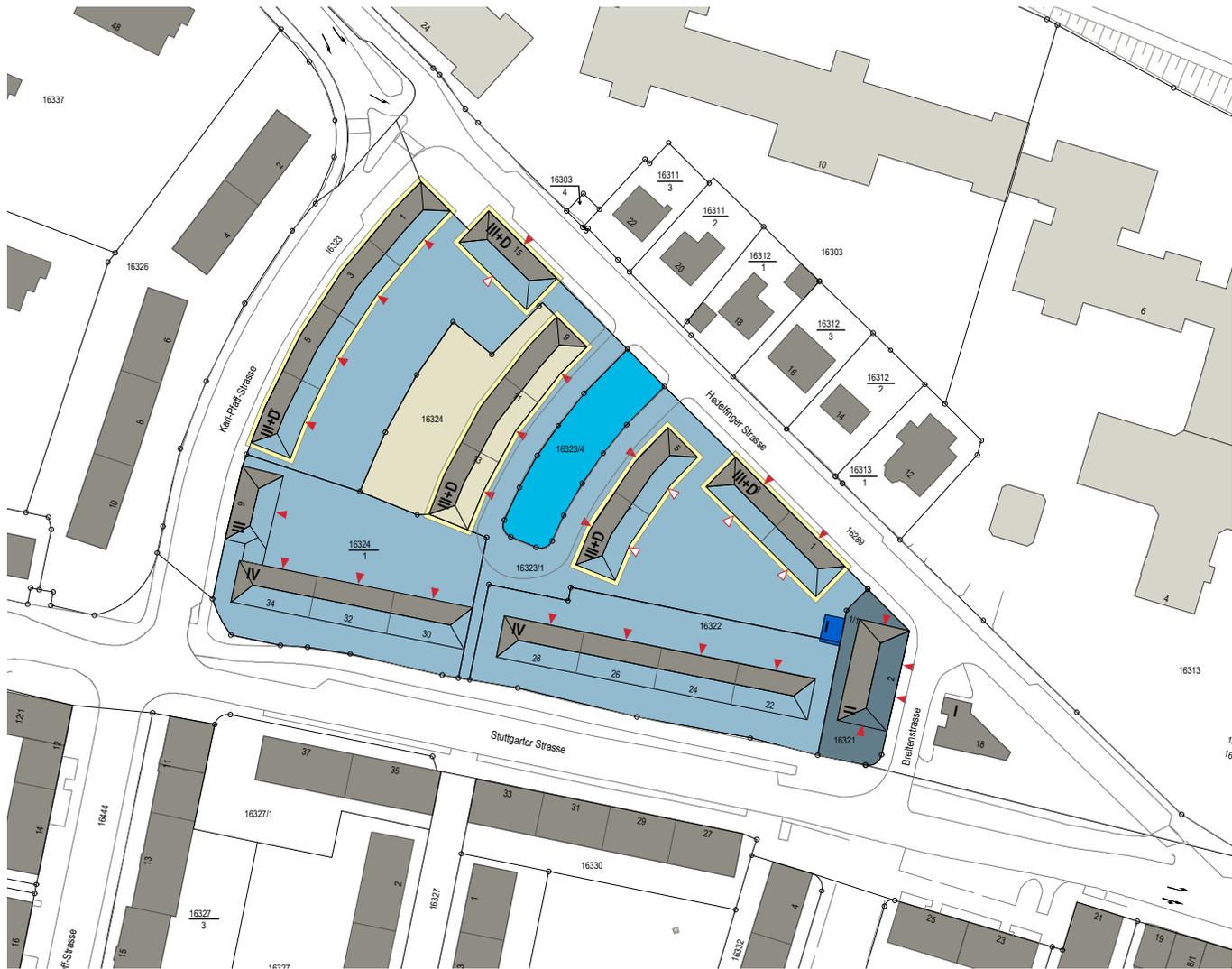
3.3 Planungsrecht

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

- . nicht qualifiziert
- . Baulinien entlang Hedelfinger, Stuttgarter und Karl-Pfaff-Strasse, sowie am öffentlichen Quartiersplatz
- . zulässige Gebäudetiefe 12,00m - 12,50m
- . Bauverbot in den Innenhöfen
- . Abstandsgrün zur Stuttgarter Strasse, Tiefe ca. 6,00m

zusätzlich gilt Textteil:

Ortsbausatzung für die Stadtgemeinde Esslingen am Neckar vom Jahr 1930, III. Baustaffel

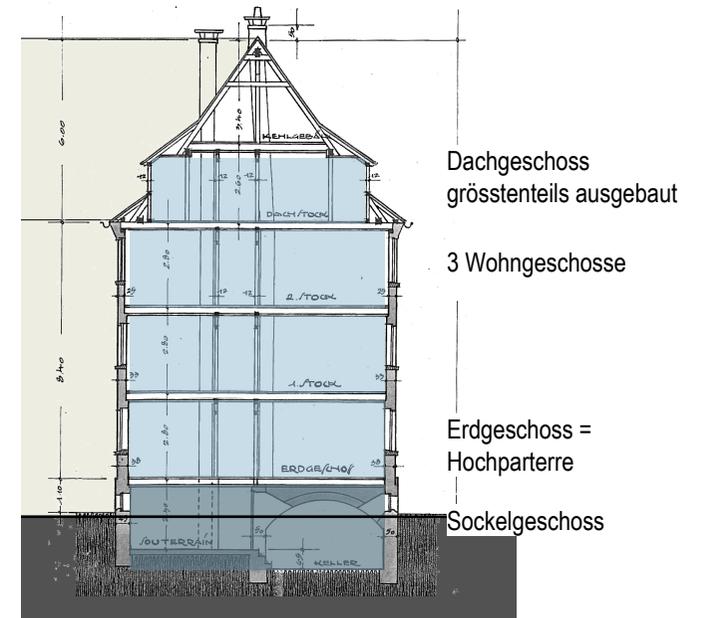
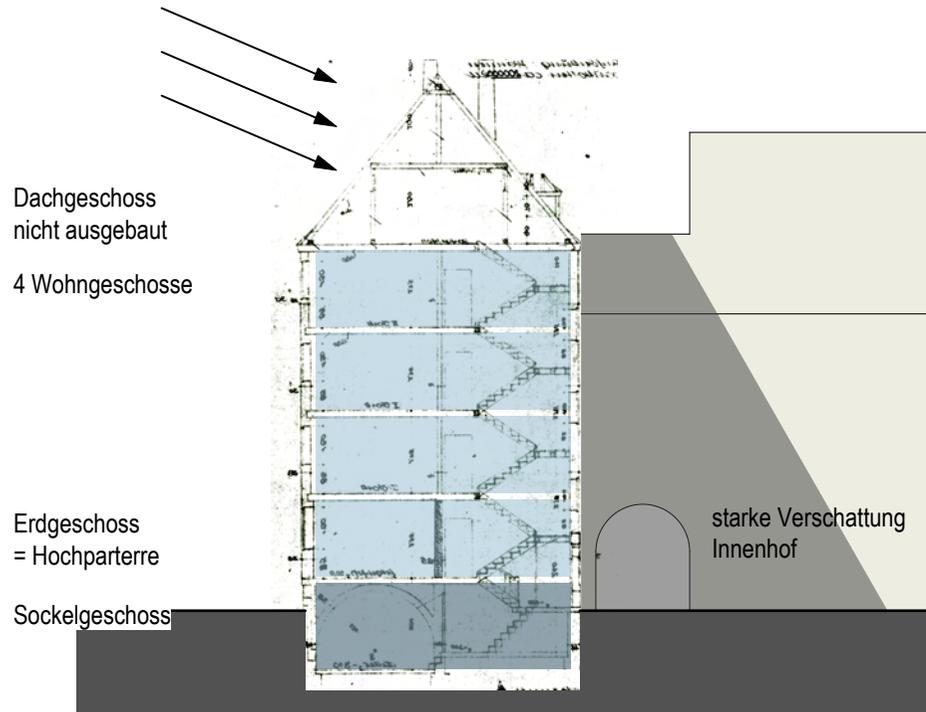
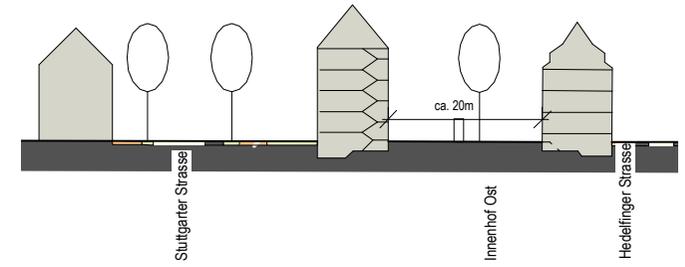
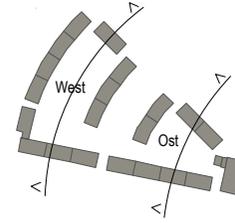
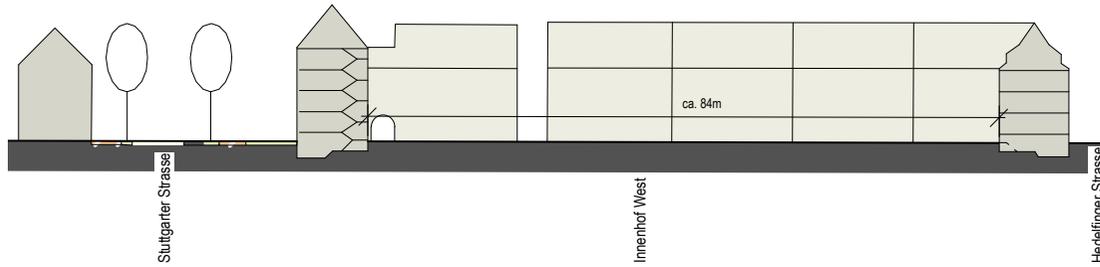


3.4 Eigentumsstruktur und Gebäudetypologie

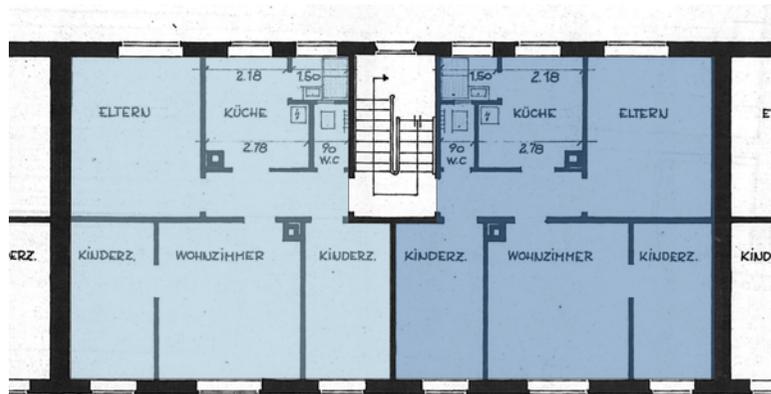
-  denkmalgeschützte Gebäude: Sachgesamtheit
-  EWB
-  Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
-  Eigentümergeinschaft
-  EnBW
-  Öffentlich
-  Zugang/ Hauseingang
-  Kellereingang

Unter Denkmalschutz stehen die Gebäudezeilen im Norden und Westen. Sie entstanden in den Jahren 1922/23 nach den Plänen des Städtischen Hochbauamtes, Architekt Rudolf Lempp. Die im Süden liegende Häuserzeile entlang der Stuttgarter Strasse wurde um 1938 ergänzt.

Die Zugänge zu allen Gebäuden erfolgen von der Hedelfinger Strasse, da diese Strasse zur Bauzeit bereits vorhanden war. Das zweigeschossige Gebäude an der Südostecke des Quartiers stammt aus den 1970er Jahren.



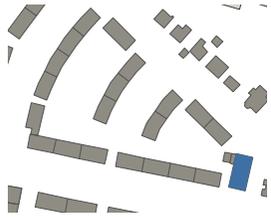
Systemschnitte - Verkehrsräume / Innenhöfe



- Treppenhaus zum Innenhof
- über das Treppenhaus werden jeweils 2 Wohnungen erschlossen
- ausschliesslich 4-Zimmer Wohnungen, ca. 65m² WF
- ein gefangener Raum je Wohnung

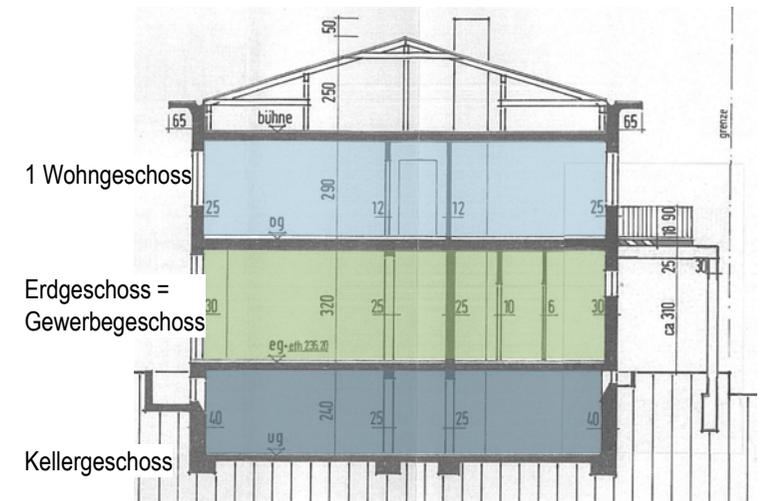
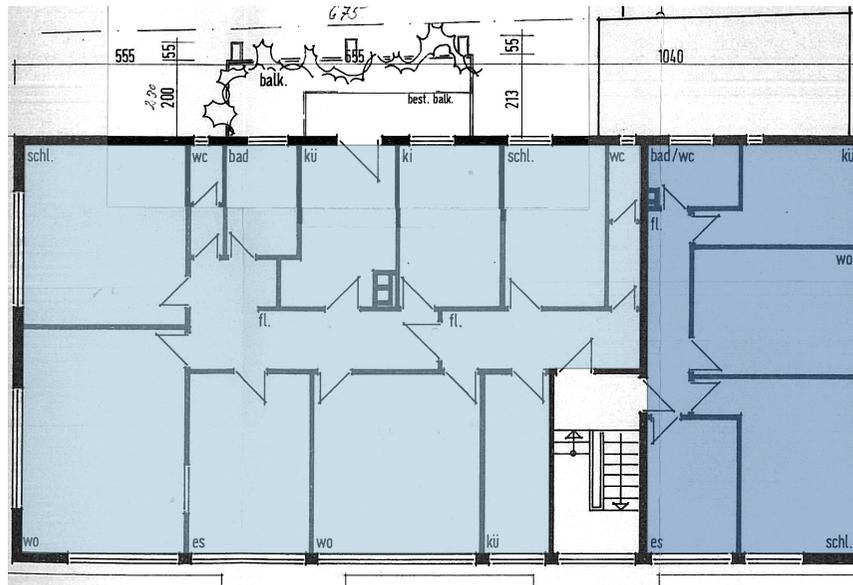
- über das Treppenhaus werden jeweils 2 Wohnungen erschlossen
- ausschliesslich 3-Zimmer Wohnungen, ca. 60m² WF
- Wohnungen nicht ideal für Familien
- ein gefangener Raum je Wohnung
- kaum Flexibilität in Bewohnerstruktur
- Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren, jedoch kein Austausch von Fenstern, somit Holzfenster ohne Isolierverglasung

Grundriss - Ausschnitte Regelgeschoss Wohngebäude Bestand - M1:200



BGF Wohngeschosse ca. 270 m²

Gesamt
2 Whg



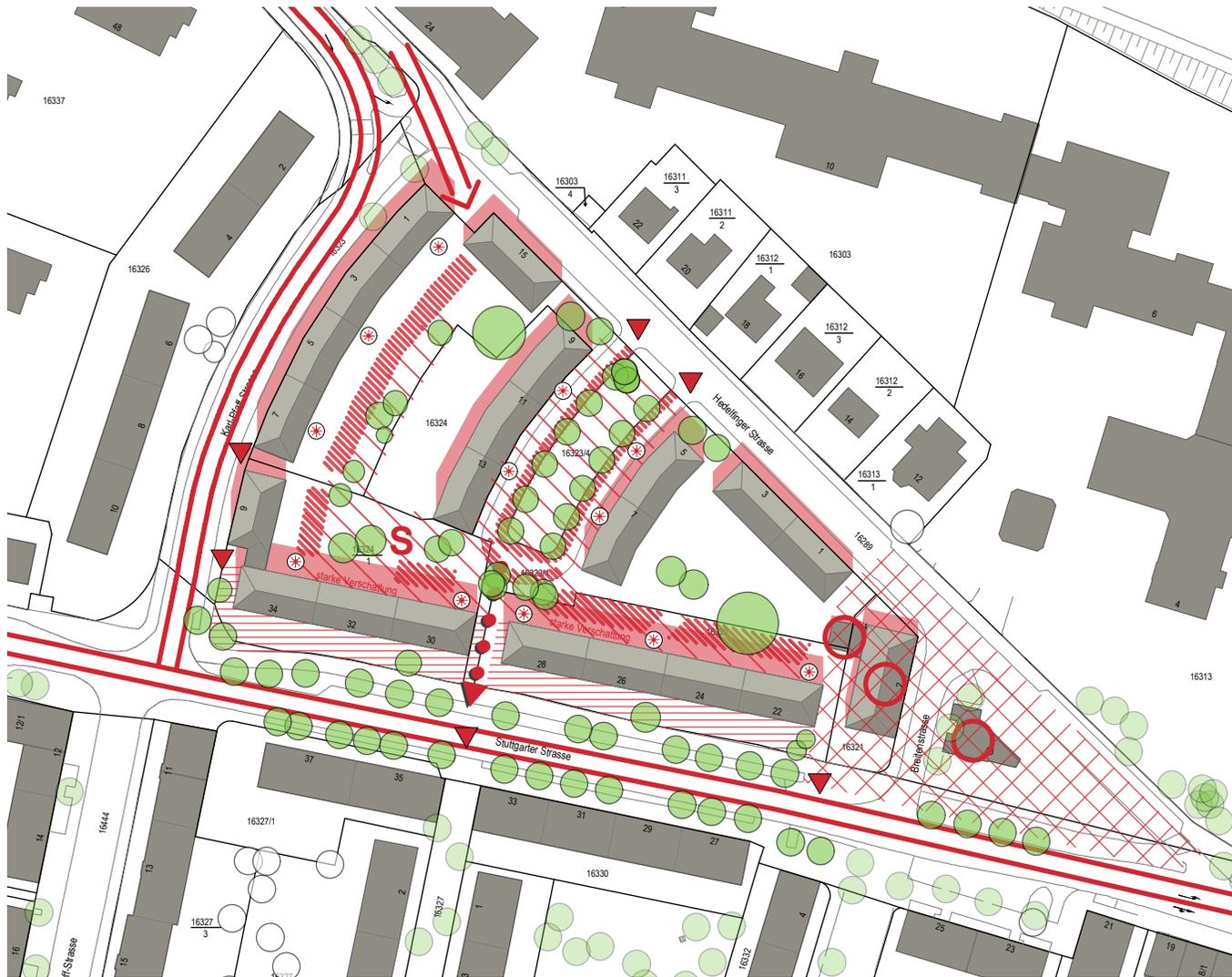
Grundriss EG / Querschnitt Bestandsgebäude Breitenstrasse 2 - M1:200



3.5 Freiflächen und Verkehrsflächen

- Öffentliche Grünfläche, Grünanlage
- Mietergarten / Kleingartenstruktur
- Grünflächen ohne Funktion (Abstandsgrün)
- Verkehrsgrün
- Grünflächen mit Nebennutzungen (Treff, Sitzbereich, Spielbereich)
- Laubbaum im Bestand
- Nadelbaum im Bestand
- Asphaltbelag (Strasse, Hofflächen)
- Stellplatzflächen privat vorherrschendes Stellplatzdefizit:
Wartelisten für Stellplätze vorhanden
- Stellplatzflächen öffentlich
- Fußgängerbereich
- Fußgängerbereich mit Radwegstreifen
- Fahrweg privat mit Ein- und Ausfahrt
- Fußweg privat
- Fußgängerüberweg Bestand

3.7 Konfliktanalyse



-  Konflikt Freifläche - Parkierungsfläche
-  Gestaltungsdefizit Freiflächen / Wohnumfeld
-  Spielrausstattung mangelhaft oder fehlend
-  Freiflächen ohne Freiraumfunktion
-  starke Verschattung
-  fehlende Fußwegverbindung / Verbundlinie
-  Gefahrenstelle Fußgänger - Verkehr
-  Sicherheitsmängel durch schlechte Ausleuchtung
-  Maßstabsprung Gebäude
-  Städtebaulich ungeordneter Bereich
-  Lärm- und Emissionsbelastung durch Verkehr

4. Handlungskonzept

Das Handlungskonzept ist als zweistufiges Konzept aufgebaut.

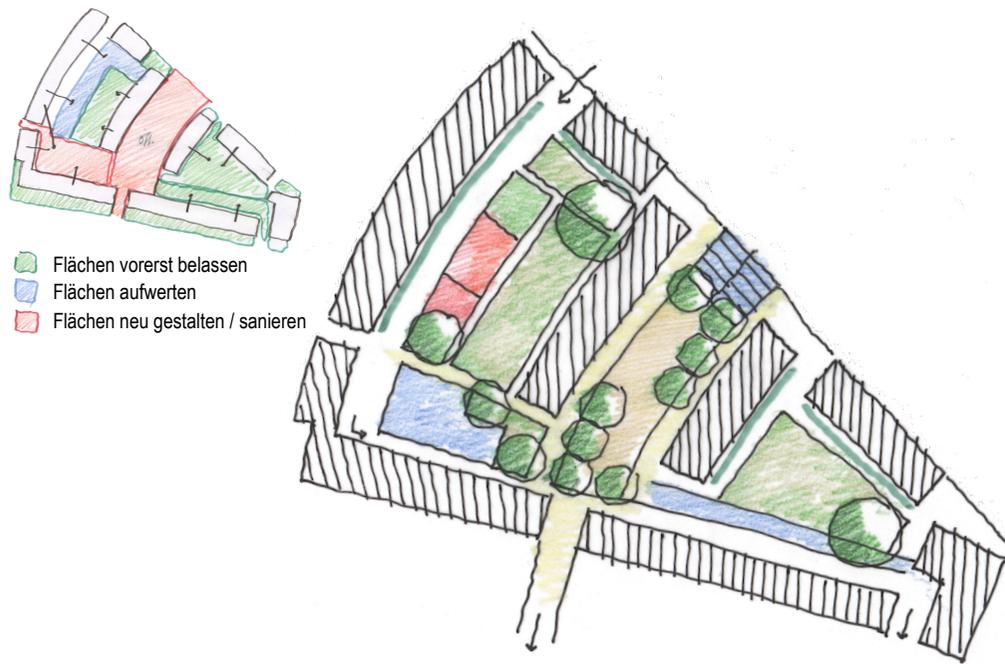
Konzeptstufe 1

Die Stufe 1 ist als ein Konzeptvorschlag für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung zu verstehen. Es betrifft den Teil der Gebäude und Freiflächen, die für eine Aufwertung des Quartiers und für eine Verbesserung des Wohnwertes im Bezug auf die Gebäude und das Wohnumfeld erforderlich sind. Es werden darin Modernisierungsmassnahmen im Bereich des Gebäudebestandes vorgeschlagen. Für die Freiflächen wird eine teilweise Umstrukturierung der Nutzungsbereiche vorgeschlagen, wodurch eine Verbesserung der Freiraumnutzung erreicht wird. Die Konzeptstufe 1 ist als Mindestanforderung zu verstehen.

Konzeptstufe 2

Die Stufe 2 stellt eine zukünftige Vision für die Entwicklung des Wohnquartiers dar. Die vorgeschlagenen Massnahmen beinhalten einen teilweisen Ersatz des Gebäudebestandes durch Neubauten mit Tief- oder Sockelgaragen. Die 3 innenliegenden Höfe werden dadurch stellplatzfrei. Hierdurch können weitreichende Verbesserungsmassnahmen für die Freiraumgestaltung und die Wohnumfeldqualität skizziert werden. Darüber hinaus werden auch mögliche Massnahmen im Bereich der angrenzenden Strassenräume (Hedelfinger Strasse und Stuttgarter Strasse) aufgezeigt.

Die Stufe 2 wird zusätzlich in 3 Neubauvarianten dargestellt mit jeweils kleinen Abweichungen bezüglich der Freiflächenthematik.

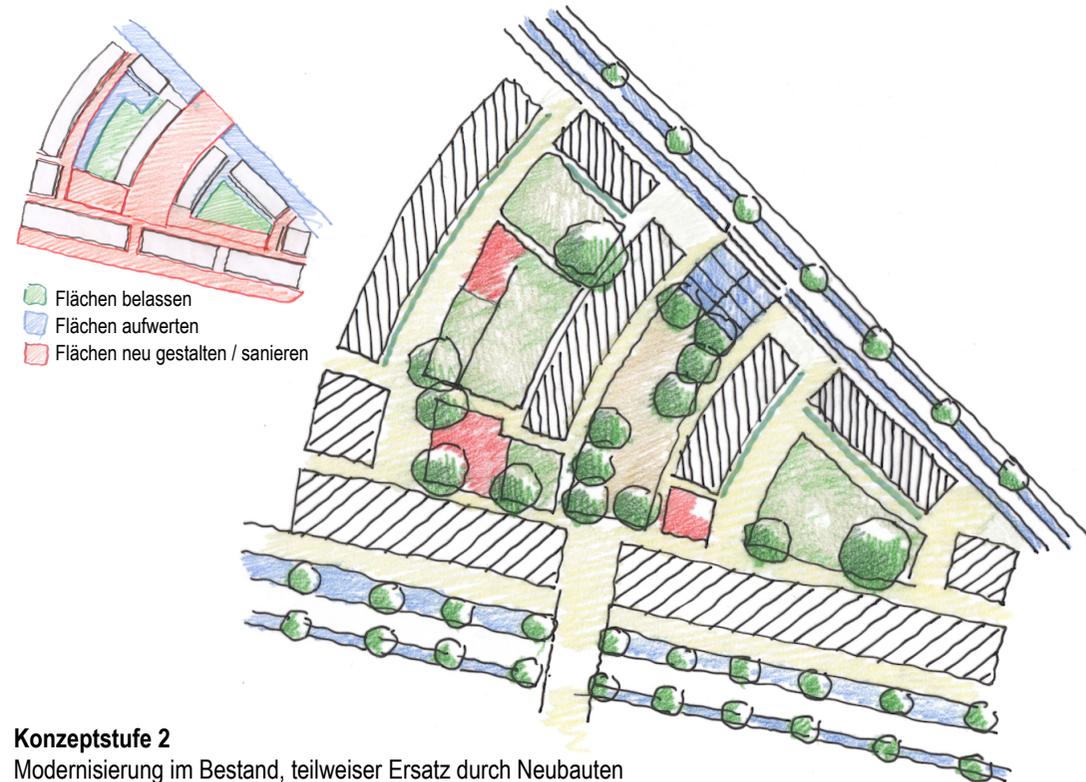


- Flächen vorerst belassen
- Flächen aufwerten
- Flächen neu gestalten / sanieren

Konzeptstufe 1

Modernisierung im Bestand, Teilsanierung Freiflächen

- . Erhalt des kompletten Gebäudebestandes und Durchführung von Modernisierungsmassnahmen
 - Anbringen von hofseitigen Balkonen bei den Gebäuden Hedelfinger Strasse / Karl-Pfaff-Strasse
 - Ausbau der Giebelseiten der Dachgeschosse zur Vergrößerung der Wohnfläche
- . Verlagerung der Stellplatzflächen, um pkw-freie Freiflächen zu erhalten (Westhof, Hedelfinger Platz)
- . Neugestaltung des zentralen öffentlichen Platzbereiches Hedelfinger Platz
- . Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Bereich Westhof
 - Erhalt und bei Bedarf Erweiterung der Mietergärten
 - Umgestaltung von Teilflächen zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsfunktion

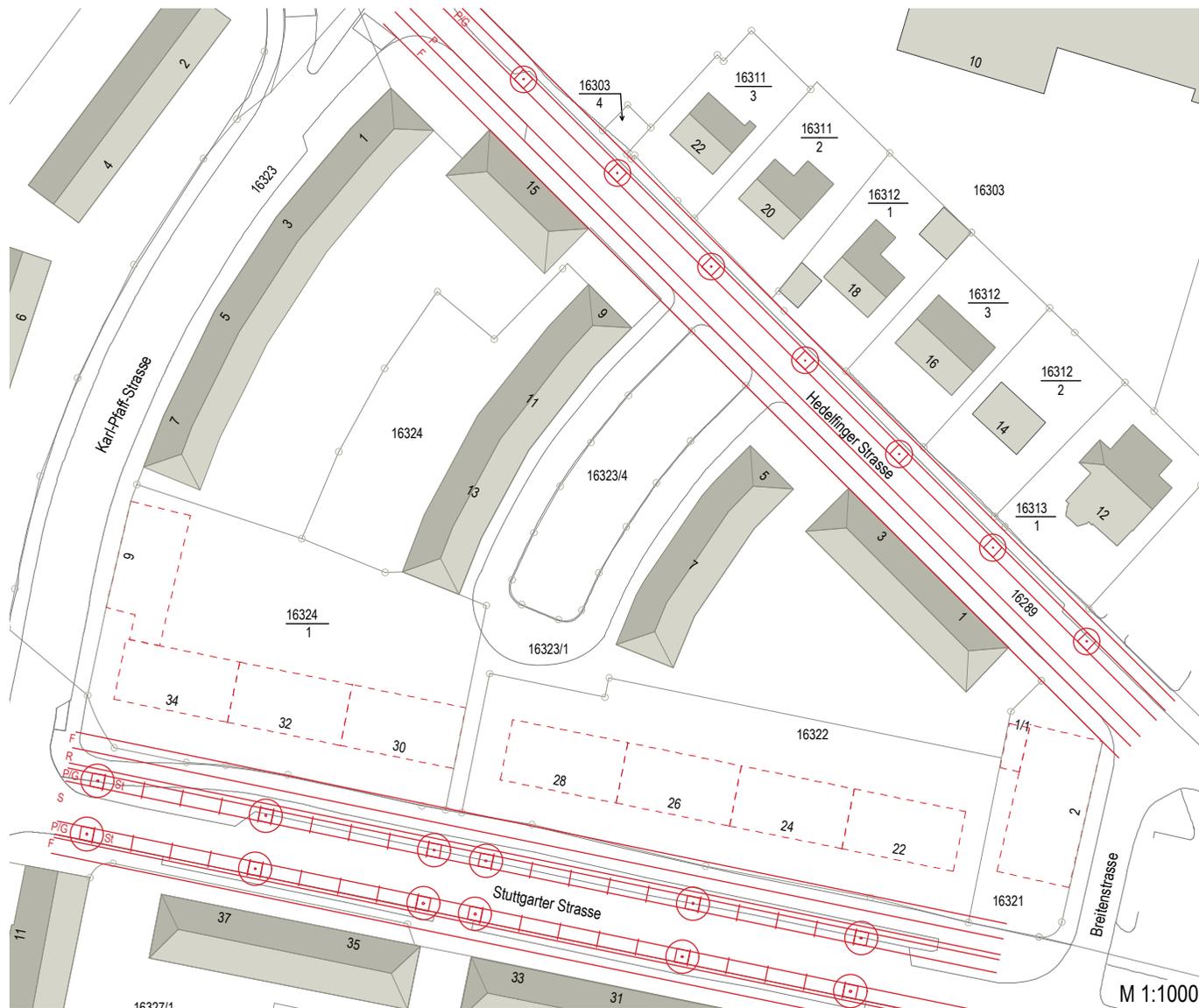


- Flächen belassen
- Flächen aufwerten
- Flächen neu gestalten / sanieren

Konzeptstufe 2

Modernisierung im Bestand, teilweiser Ersatz durch Neubauten
Verlagerung Stellplatzflächen, Umgestaltung Freiflächen

- . Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und Durchführung von Modernisierungsmassnahmen
 - Anbringen von hofseitigen Balkonen bei den Gebäuden Hedelfinger Strasse / Karl-Pfaff-Strasse
 - Ausbau der Giebelseiten der Dachgeschosse zur Vergrößerung der Wohnfläche
- . Ersatz nicht denkmalgeschützter Gebäude durch Neubauten mit verschiedenen Wohnungsgrössen
- . Erstellen von Sockel- oder Tiefgaragen im Zuge Neubauten, daher stellplatzfreie Innenhöfe
- . Neugestaltung des zentralen öffentlichen Platzbereiches Hedelfinger Platz mit Erweiterung der Platzzone
- . Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Bereich Westhof und Osthof
 - Erhalt und bei Bedarf Erweiterung der Mietergärten / der Grünflächen mit Baumbestand
 - umfassende Neugestaltung der Hofflächen zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsfunktion
 - Neugestaltung der Gebäudevorzonen und Anbindung an die Gemeinschaftsflächen
 - Erhalt / Erweiterung der bestehenden Grünfläche mit Baumbestand
- . Umgestaltung / Schaffung von Stellplätzen im Bereich Stuttgarter- und Hedelfinger Strasse



4.2 Konzeptstufe 2

Massnahmen Quartier

- . Abbruch von bestehenden Wohngebäuden
 - Stuttgarter Strasse 22-34
 - Karl-Pfaff-Strasse 9
 BGF der Wohngeschosse ca. 5.000 m²
 dadurch entfallen etwa 62 Wohnungen

- . Abbruch von Wohn-/Geschäftsgebäude
 - Breitenstrasse 2
 BGF Erdgeschoss + Obergeschoss ca. 490 m²

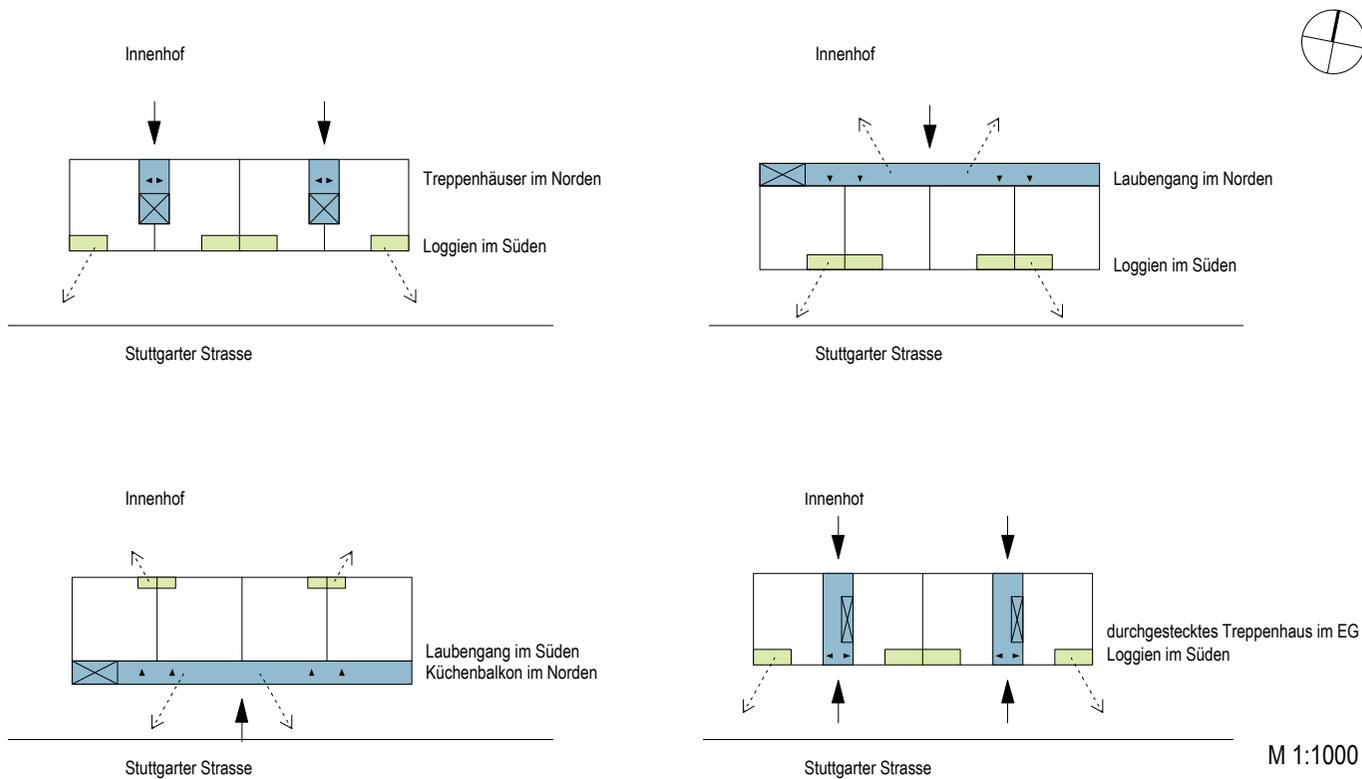
Massnahmen öffentlicher Raum

Hedefinger Strasse

- . verkehrsberuhigter Bereich / Spielstrasse
- . Stellplatzflächen ordnen
- . Strassenraumbegrünung
- . Platzbereich im Belag darstellen

Stuttgarter Strasse

- . Änderung des Strassenprofils Stuttgarter Strasse:
 - ca. 17 zusätzliche Stellplätze als Längsparker
 - > Möglichkeit der Vermietung an Bewohner des Quartiers
- . Zone für Tempo 30
- . Neuschaffung von Parkierungsflächen im Strassenraum
- . Querungsmöglichkeit zur Tannenbergrasse
- . Gestaltung vor Neubauten abhängig von Nutzung im EG
- . Bestandsbäume entlang Stuttgarter Strasse werden mittelfristig ersetzt (Auskunft Grünflächenamt Esslingen)



Erschliessung von Nord

- . Neubau wird Teil des Bestands-Ensembles durch starken Bezug zum Innenhof
- . Innenhöfe sind belebter, da Erschliessung im Norden
- . Kommunikationszone zum Innenhof
- . Bezug sowohl nach Süd als auch nach Nord
- . privater Freiraum im Süden (lärmgeschützt als Loggien aus Glas)

Erschliessung von Süd

- . wenig Bezug zum Innenhof
- . Orientierung nach Süden
- . Verlust wertvoller Süd-Fassadenflächen
- . ruhigere Innenhöfe
- . Puffer zur Strasse

Erschliessung von Nord + Süd

- . Bezug zum Innenhof
- . privater Freiraum im Süden (lärmgeschützt als Loggien aus Glas)
- . Verlust wertvoller Süd-Fassadenflächen



4.2 Konzeptstufe 2 - Variante a

Neubauten

- . Eckbetonung Stuttgarter Strasse / Breitenstrasse
- . Gliederung der Baukörper durch mehrere Hofzugänge
- . Erschliessung hofseitig, dadurch Belebung der Innenhöfe
- . Wohnen ab Hochparterre
- . private Freiflächen zur Stuttgarter Strasse
- . TG-Zufahrt von West / Ost ohne grössere Beanspruchung vorhandener Freiflächen

Westhof

- . Platzgestaltung mit Kleinkinderspielbereich und Aufenthaltsbereich
- . Erweiterungsflächen für evtl. Mietergärten / alt. sonstige Grünflächen
- . vergrößerte Spielzone mit Rasenspielfläche
- . Schaffung neuer Platz- und Wegebezüge auch in die benachbarten Freiflächen
- . Beleuchtungskonzept (Mast- und Wandleuchten)
- . Erschliessung über gebäudenaher Fahrgasse

Hedelfinger Platz

- Platzgestaltung und Wohnumfeldverbesserung:
- . einheitliche Platzgestaltung von Gebäude zu Gebäude
 - . Platzbereich in Hedelfinger Strasse ablesbar (Belagswechsel)
 - . Belagsfeld mit Baumreihen ohne Rasenfläche
 - . Verlängerung Platzbereich in Richtung Stuttgarter Strasse
 - . Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Nachbarschaftstreff
 - . vereinzelte Spielelemente
 - . Beleuchtungskonzept
 - . Stärkung Wegeachse zur Stadtteilmitte (Fussgängerfurt Stuttgarter Strasse)

Osthof

- . Aufwertung als Gemeinschaftshof / Gemeinschaftsgarten
- . Verbesserung Nutzungsspektrum gemäß Altersgruppen
- . Kleine Spielzone, Kleinkinderbereich, Treffpunkte
- . Erschliessung über gebäudenaher Fahrgasse



4.2 Konzeptstufe 2 - Variante b

Neubauten

- . Eckbetonung Hedelfinger Strasse / Breitenstrasse
- . zwei "Blöcke" West + Ost
- . Erschliessung hofseitig, dadurch Belebung der Innenhöfe
- . Eckgrundrisse problematisch
- . TG-Zufahrt von der Stuttgarter Strasse aus
- . private Freiflächen EG zur Stuttgarter Strasse

Westhof

- . Platzgestaltung mit Kleinkinderspiel- und Aufenthaltsbereich
- . Erweiterungsflächen für evtl. Mietergärten / alt. sonstige Grünflächen
- . vergrösserte Spielzone mit Rasenspielfläche
- . Schaffung neuer Platz- und Wegebezüge auch in die benachbarten Freiflächen
- . Beleuchtungskonzept (Mast- und Wandleuchten)
- . Stickerschliessung über gebäudenaher Fahrgasse

Hedelfinger Platz

- Platzgestaltung und Wohnumfeldverbesserung:
- . einheitliche Platzgestaltung von Gebäude zu Gebäude
 - . Platzbereich in Hedelfinger Strasse ablesbar (Belagswechsel)
 - . Belagsfeld mit Baumreihen ohne Rasenfläche
 - . Verlängerung Platzbereich in Richtung Stuttgarter Strasse
 - . Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Nachbarschaftstreff
 - . vereinzelte Spielelemente
 - . Beleuchtungskonzept
 - . Stärkung Wegeachse zur Stadtteilmitte (Fussgängerfurt Stuttgarter Strasse)

Osthof

- . Aufwertung als Gemeinschaftshof / Gemeinschaftsgarten
- . Verbesserung Nutzungsspektrum gemäß Altersgruppen
- . Kleine Spielzone, Kleinkinderbereich, Treffpunkte
- . Erschliessung über gebäudenaher Fahrgasse



4.2 Konzeptstufe 2 - Variante c

Neubauten

- . Grenzbebauung = Vorrücken über Baulinie im Süden
- . Vergrößerung der innenliegenden Hofbereiche
- . Nutzung EG als Kleingewerbe / Läden / Dienstleister
- . nahezu geschlossene Bebauung entlang Stuttgarter Strasse
- . Erschliessung hof- und strassenseitig
- . TG-Zufahrt von West, TG-Ausfahrt nach Ost

Westhof

- . Platzgestaltung mit Kleinkinderspielbereich + Aufenthaltsbereich
- . Erweiterungsflächen für evtl. Mietergärten / alternativ sonstige Grünflächen
- . vergrößerte Spielzone mit Rasenspielfläche
- . Schaffung neuer Platz- und Wegebezüge auch in die benachbarten Freiflächen
- . Beleuchtungskonzept (Mast- und Wandleuchten)
- . Erschliessung über gebäudenaher Fahrgasse

Hedefinger Platz

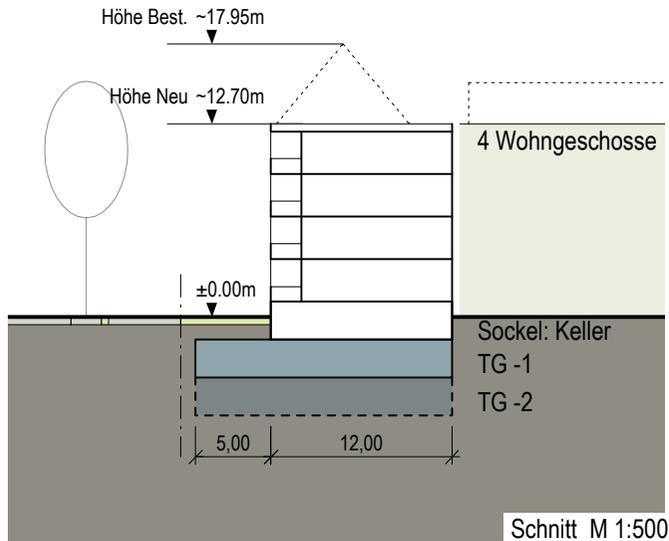
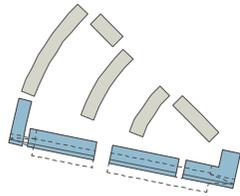
- Platzgestaltung und Wohnumfeldverbesserung:
- . einheitliche Platzgestaltung von Gebäude zu Gebäude
 - . Platzbereich in Hedefinger Strasse ablesbar (Belagswechsel)
 - . Belagsfeld mit Baumreihen ohne Rasenfläche
 - . Verlängerung Platzbereich in Richtung Stuttgarter Strasse
 - . Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Nachbarschaftstreff
 - . vereinzelte Spielelemente
 - . Beleuchtungskonzept
 - . Stärkung Wegeachse zur Stadtteilmitte (Fussgängerfurt Stuttgarter Strasse)

Osthof

- . Aufwertung als Gemeinschaftshof / Gemeinschaftsgarten
- . Verbesserung Nutzungsspektrum gemäß Altersgruppen
- . Kleine Spielzone, Kleinkinderbereich, Treffpunkte
- . Erschliessung über gebäudenaher Fahrgasse

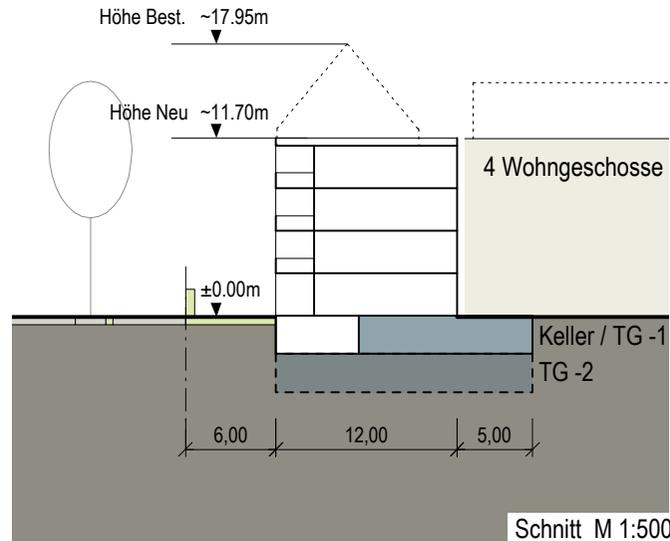
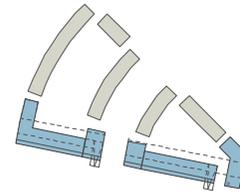
Neubauten Variante a

Bruttogeschossfläche (4 Vollgeschosse)	ca. 7.600m ²
Wohnfläche (BGF x 0,7)	ca. 5.320m ²
bei Wohnungsgröße ca. 90m ² WF	ca. 58 Wohnungen
mögliche Stellplatzanzahl Neubauten	ca. 75 - max. 150
Bestandsgebäude BGF	ca. 5.500m ²
Anzahl Wohnungen Bestand	ca. 62 Wohnungen



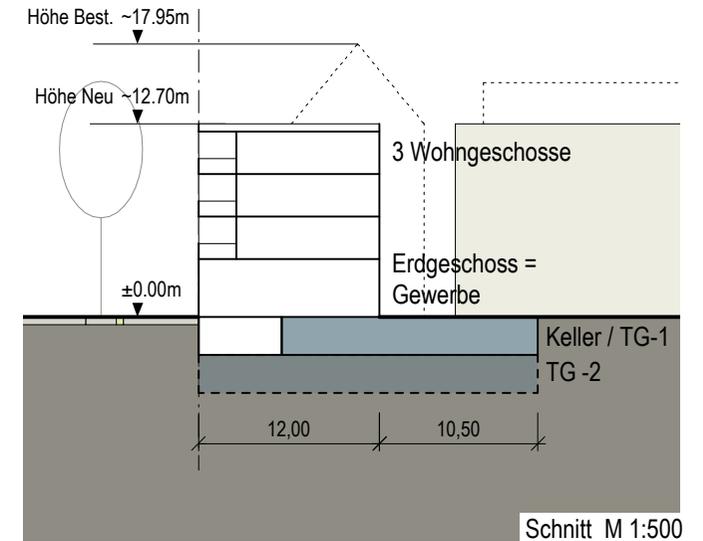
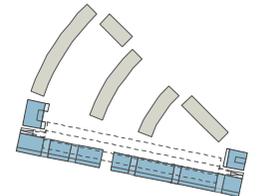
Neubauten Variante b

Bruttogeschossfläche (4 Vollgeschosse)	ca. 8.200m ²
Wohnfläche (BGF x 0,7)	ca. 5.700m ²
bei Wohnungsgröße ca. 90m ² WF	ca. 63 Wohnungen
mögliche Stellplatzanzahl Neubauten	ca. 40 St - max. 120
Bestandsgebäude BGF	ca. 5.500m ²
Anzahl Wohnungen Bestand	ca. 62 Wohnungen



Neubauten Variante c

Bruttogeschossfläche (4 Vollgeschosse)	ca. 8.200m ²
- Wohnfläche 3 VG (BGF ~6.150 x 0,7)	ca. 4.300m ²
bei Wohnungsgröße ca. 90m ² WF	ca. 47 Wohnungen
- Gewerbefläche im EG, 1VG (BGF ~2.050)	
mögliche Stellplatzanzahl Neubauten	ca. 80 - max. 160
Bestandsgebäude BGF	ca. 5.500m ²
Anzahl Wohnungen Bestand	ca. 62 Wohnungen



Zusammenfassung

Das Handlungskonzept zeigt ein Vorgehen in 2 Stufen auf. Die Realisierungsschritte bauen aufeinander auf, so dass auf einen Rückbau von bereits realisierten Massnahmen überwiegend verzichtet werden kann.

Die Hauptzielsetzung liegt in der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner aller Altersgruppen - Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren - durch die Aufwertung des Wohnungs- und Freiflächenbestandes. Die vorhandenen öffentlichen und privaten Freiflächen erhalten dadurch einen neuen Stellenwert in ihrer Funktion innerhalb des Freiflächenverbundes im Stadtteil Pliensauvorstadt.

Im Bestand werden die vorhandenen Freiflächen grösstenteils durch Stellplätze einseitig genutzt bzw. andere Nutzungen unterbunden bzw. beeinträchtigt. Kurzfristig kann hier durch eine intelligente Bündelung und Verlagerung von Stellplätzen Abhilfe geschaffen werden, so dass wenigstens für Teilflächen Pkw-freie Bereiche entstehen. Langfristig betrachtet sind völlig stellplatzfreie Innenhofräume anzustreben. Hierzu sind unterirdische Stellplätze erforderlich, die sich lediglich durch Neubauten in Verbindung mit höherwertigen Wohnflächen wirtschaftlich realisieren lassen. Da die südliche Randbebauung zur Stuttgarter Strasse und das Einzelgebäude am Ostrand nicht unter Denkmalschutz stehen, könnten diese Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. Eine umfangreiche Sanierung wird mittelfristig auf jeden Fall notwendig. Hier gilt es abzuwägen, ob eine Sanierung bei der relativ schlechten Bausubstanz und den einheitlich kleinen Wohnungen ohne private Freiräume sinnvoll ist.

Mit einer Neubebauung können Potentiale genutzt werden, um die gesamte Neuordnung wirtschaftlicher zu realisieren: Mit den Neubauten könnten ca. 2.500 m² mehr BGF (~ 45%) erzielt werden. Grössere und flexible Wohnungsgrundrisse werden möglich. Die angestrebte Mischung der Bewohnerstruktur bildet sich automatisch aus. Die Stellplätze befinden sich in Tiefgarage(n), je nach Typologie und Grösse können alle Stellplätze des gesamten Quartiers untergebracht werden.

Neben der Verbesserung der Freiraumqualitäten für die privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereiche und der äusseren und inneren Quartierserschliessung können zudem die städtebaulichen Mängel wie z. B. der Ostrand des Grossblocks behoben werden. So würde das Quartier auch von Seiten des Denkmalschutzes mit der Einstufung als Sachgesamtheit eine deutliche Aufwertung erfahren.

Die aufgezeigten Varianten weisen geringfügig unterschiedliche städtebauliche Konfigurationen auf, die im weiteren Vorgehen geprüft werden müssen.

Weitere Vorgehensweise

- . Verwaltungsinterne Diskussion der Arbeitsergebnisse und interne Formulierung von Zielen
 - Welcher Prozess soll in Gang kommen?
 - Welche Rolle spielt hierbei die Stadtverwaltung z.B. im Verhältnis zu den Wohnbauunternehmen?
 - Wie sehen die Rahmenbedingungen für eine Kooperation aus?
- . Vorstellung und Diskussion der vorliegenden Studie mit den angrenzenden Eigentümern EWB und Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
- . Vereinbarung verbindlicher weiterer Schritte im Rahmen eines Kooperationsmodells zwischen Stadt Esslingen und Wohnungsbauunternehmen (hier: EWB und LBG)
- . Prüfung und Verfeinerung folgender Themen und Inhalte:
 - Möglichkeit von Sanierungs- und Umbaumasnahmen der Gebäude
 - Prüfung von Fördermöglichkeiten
 - Präzisierung des Bedarfs an Stellplätzen im Innenhof und in der unmittelbaren Umgebung
- . Machbarkeitsstudie zum Ausbau der Dachgeschosse der denkmalgeschützten Gebäude
- . Vereinbarung zur Realisierung von Massnahmen in zeitlicher Abfolge in Bauabschnitten
 - Gebäudemodernisierung
 - Stellplatzthematik
 - öffentliche Freiflächen Hedelfinger Platz
 - private Freiflächen in den geschlossenen Höfen
 - Ausarbeitung einer Prioritätenlisten
- . Initiierung eines Planungsprozesses mit Eigentümern und Mietern, Durchführung von geeigneten Beteiligungsformen zur Integration der Anwohnerideen in die Planungsphase
- . Planungsphase für die jeweiligen Bauabschnitte bez. Freiflächen und Gebäudebestand
- . Schrittweise Realisierung