

**Steckbrief**

Gesamtkosten:	2.690.000 € incl. Erschließung, Außenanlagen, Nebenkosten, und DG-Ausbau für Jugendhilfe
Gesamtflächen incl. Nebenflächen:	
Bürgerhaus:	294 m ²
Kindergarten:	571 m ²
Gesamtkubatur:	6.621 m ³
Bauzeit:	Oktober 2005 bis Februar 2007
Baujahr Bestand:	1920

Technik

Heizung: Über eine Nahwärmeleitung wird das Gebäude von der Pelletheizung des angrenzenden Pflegeheims mit Wärme versorgt. Die Pelletanlage arbeitet CO₂-neutral und beheizt wirtschaftlich die Gebäude des Pflegeheims, des Betreuten Wohnens, das Bürgerhaus und den Kindergarten.

Durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung wird die Wärme an die Räume abgegeben.



Ansicht Süd

Schnitt

Beteiligte

Bauherr:	Stadt Esslingen am Neckar
Projektleitung:	Baurechtsamt Abteilung Bauherrenvertretung Oliver Wannek
Architekturbüro:	Dimo Haith, Stuttgart
Projektsteuerung:	wpm Projektmanagement GmbH, Stuttgart
Fachingenieur HLSE:	Esslinger Ingenieurgesellschaft Leinfeldten-Echterdingen
Tragwerksplanung:	Dr.-Ing. Heinz Meissnest, Esslingen
Freiflächengestaltung:	Grünflächenamt Planung: Michael Höger Bauleitung: Bernd Junge

Konstruktion

Rohbau:	Massivbauweise
Dach:	Stahlbinder mit elementierter Holzkonstruktion und Ziegeldeckung
Lüftung:	natürliche Be- und Entlüftung
Fassade:	Weilstraße: bauzeitliches Sichtmauerwerk Stadtteilplatz: Pfosten-Riegel-Glasfassade
Außenanlagen:	Stadtteilplatz: 1.205 m ² Kindergarten-Spielbereich: 624 m ²

Herausgeber:

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
Baurechtsamt
www.esslingen.de

Koordination und Redaktion:
Oliver Wannek
Gestaltung: design4eyes
Bilder: Stadt Esslingen am Neckar
März 2010



baulichES

Städtische Hochbauprojekte
Bürgerhaus und Kindergarten
in der Neuen Mitte Pliensauvorstadt

Einleitung

Mit dem Kauf des Grundstücks an der Weilstraße von der Firma Bohner + Köhle legte die Stadt Esslingen am Neckar im April 2004 den Grundstein für die Gestaltung der Neuen Mitte Pliensauvorstadt. Auf dem Gelände des ehemaligen Industrie-Areals entstanden in den folgenden zwei Jahren im Bereich der alten Fabrikationshalle das Bürgerhaus und die Kindertagesstätte sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft ein Altenpflegeheim und betreute Seniorenwohnungen.

Die direkte Nachbarschaft der Einrichtungen für Jung und Alt und die gute Kooperation schon in der Planungs- und Realisierungsphase führten im Herbst 2006 zur Aufnahme des Bürgerhauses in das Programm Mehrgenerationenhäuser des Bundesministeriums für Frauen, Senioren, Familie und Jugend.

In unmittelbarer Nähe zum Bürgerhaus errichtete der städtische Eigenbetrieb Pflegeheime Esslingen ein Altenpflegeheim und ein öffentliches Café, das durch bürgerschaftlich Engagierte betrieben wird und einen direkten Zugang zum Bürgerhaus hat.

Durch das Cafe, das beide Einrichtungen verbindet und von beiden in Kooperation genutzt wird, versprechen sich die Betreiber von Bürgerhaus und Pflegeheim Synergieeffekte.

Das Areal wird ergänzt durch einen Neubau für betreute Seniorenwohnungen und ein weiteres Wohnbauprojekt eines privaten Investors.

Alle neuen Einrichtungen verbindet als neue Mitte der öffentliche Stadtteilplatz. Mit dem Wasserspiel und den Sitzgelegenheiten bietet er eine Ruhezone mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die offene Architektur ermöglicht Kommunikation. Große Fenster zeigen, was in den Einrichtungen vor sich geht, beleben und erhöhen durch die nächtliche Beleuchtung das Sicherheitsgefühl. Die offene Halle wird zum Treffpunkt und erleichtert den Zugang zum Platz. Die Balkone des Betreuten Wohnens zum Stadtteilplatz hin lassen die Bewohner am öffentlichen Leben teilhaben.

Die Konstruktion

Die vorgefundene Produktionshalle musste aus statischen Gründen bis auf die Sichtmauerwerkswand an der Weilstraße abgebrochen werden. Die ursprüngliche Kubatur wurde dann nach den heutigen statischen Vorgaben und der zukünftigen Nutzung wieder aufgebaut. Hierzu wurden in das freie Hallenvolumen die neuen Räume auf zwei Geschossen eingebaut.

Das Raumprogramm

Auf rund 250 m² befindet sich ein großer Saal für rund 80 Personen. Eine kleine Teeküche öffnet sich mit einem Thekenbereich zum Saal.

Vom Saal aus ist sowohl eine Empore zugänglich als auch der Zugang zum Cafébereich des angrenzenden Altenpflegeheims.

Ein großer und ein kleiner Gruppenraum sind durch eine Faltschleuse variabel nutzbar.

Im Besprechungszimmer stehen öffentlich zugängliche und durch Mentoren betreute Bürger-PCs zur Verfügung.

Die Hausleitung befindet sich in einem eigenen Büroraum.



Das historische Sichtmauerwerk an der Weilstraße



Das Bürgerhaus mit Stadtteilplatz



Frei-Spielbereich der Kindertagesstätte



Stadtteilplatz mit Durchgang zur Weilstraße



Brunnenskulptur „Neckarwellen“



Das Bürgerhaus bei Nacht

Die städtebauliche Situation

Das generationenübergreifende Gesamtkonzept für das Quartier besteht aus mehreren Teilprojekten, die um einen öffentlichen Stadtteilplatz in der Mitte angeordnet sind.

Die ehemalige Bohner + Köhle-Halle zeichnet sich durch einen großzügigen, überdachten Zu- und Durchgang aus. Er öffnet das Gebäude von der Weilstraße her zum Stadtteilplatz hin und verbindet so die angrenzenden Straßen des Quartiers fußläufig.

Auf der einen Seite des Durchgangs befinden sich im Erdgeschoss das Bürgerhaus und im Obergeschoss eine Erziehungshilfestation.

Auf der gegenüberliegenden Seite wurde die zweigeschossige, dreigruppige Kindertagesstätte realisiert.

Das architektonische Konzept

Die alte Gebäudegrundform der Fabrikationshalle wurde mit seinem straßenseitigen Sichtmauerwerk erhalten und wieder hergestellt. An der Außenfassade und im Durchgangsbereich blieb der Fabrikhallencharakter sichtbar. Um die notwendigen Flächen für die Nutzung der dreigruppigen Kindertagesstätte herstellen zu können, wurde in diesem Bereich die ursprüngliche Gebäudegrundform auf der Nordseite um einen 2,16 m langen Anbau erweitert.

Die Beibehaltung historischer Relikte und die Anpassung der Gebäude an die Umgebungsbebauung unterstützen die Identifikation mit dem Stadtteil. So wurde zum Beispiel bewusst die alte Kranbahn im Durchgang als Zeichen der ehemaligen Nutzung belassen.

Die Dachkonstruktion wurde abgetragen und in der ursprünglichen Form als sichtbare Stahlbinder verstärkt wieder aufgerichtet.

Das nach Süden orientierte Sichtmauerwerk wurde saniert.

Die Nord-Fassade bekam durch eine verglaste Pfosten-Riegel-Konstruktion einen leichten und offenen Charakter zum Stadtteilplatz und zum Außenbereich des Kindergartens hin.

Vier von zwei Öffnungen auf der Westseite dienen als Durchgang zum Altenpflege-Service-Haus.

Der Innenausbau des Bürgerhauses und der Kindertagesstätte wurde entsprechend seiner ehemaligen Nutzung und der beschränkten Geldmittel wegen kostengünstig und einfach ausgestattet.

Die Einrichtungen sind nach DIN 18024 Teil 1 barrierefrei ausgeführt.

Zeittafel**Planungsphase – Der Weg zum Baubeschluss**

29.03.2004	Beschluss über den Erwerb des Grundstücks
21.02.2005	Grundsatz- und Planungsbeschluss
19.09.2005	Baubeschluss

Bauphase – in 16 Monaten zum Ziel

14.11.2005	Baubeginn
15.03.2007	Grundsteinlegung
14.02.2007	Schlüsselübergabe
02.03.2007	Einweihung