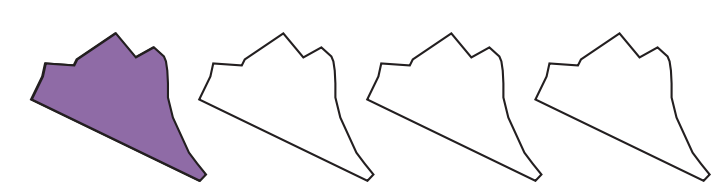


Quartier Flandernstraße weiterbauen – Neue Nachbarschaften verbinden



Die Transformation des ehemaligen Hochschulstandorts in Esslingen folgt dem Leitbild eines nachhaltigen und klimangepassten Modellstadtteils. Die besondere Qualität des Areals liegt in seiner außergewöhnlichen topografischen Lage mit Ausblicken zum Schurwald und zur Schwäbischen Alb, seiner Integration in etablierte Esslinger Wohnquartiere und der besonderen baukulturellen Prägung des Bestands. Diese Charakteristika werden im stadtlandschaftsräumlichen Konzept respektiert und sensibel weiterentwickelt.

Die in Ansätzen bestehenden Wegebeziehungen zwischen Grundschule, Friedhof St. Bernhard und Stadtteilzentrum im Westen sowie dem Hainbachtal im Osten werden aufgegriffen und als wichtige Vernetzung durch das neue Areal geführt. An der Schnittstelle entsteht der Nukleus einer neuen **gemeinsamen Quartiersmitte** die sich mit differenziert zonierte Freiräumen gleichermaßen dem Quartier wie dem Stadtteil insgesamt öffnet. Mit seinem vielfältigen Nutzungsangebot ist die neue Mitte Ausgangspunkt einer lebendigen Stadtteilkultur.

Die städtebauliche Herangehensweise basiert auf dem **Prinzip der behutsamen Transformation**. Geeignete Bestandsgebäude können unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen zur Bausubstanz als Identitätsstiftende Elemente erhalten und durch bauliche Ergänzungen zu neuinterpretierten attraktiven Wohnensembles qualifiziert werden.

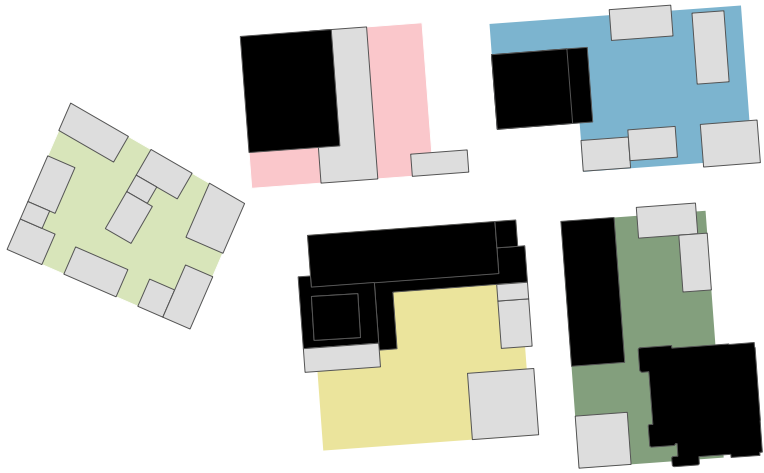
Die Entwicklung kann dabei in flexiblen Bauphasen erfolgen, die eine kontinuierliche Nutzung wichtiger Infrastrukturen wie der Sporthalle gewährleisten. Die Bestandsgebäude können selektiv zwischengenutzt, umgebaut, saniert und durch Neubauten ergänzt werden. Der gewählte Maßstab der Ensembles erlaubt trotz urbaner Dichte überschaubare Nachbarschaften mit jeweils eigenständigem Charakter, die zugleich Raum für Begegnung als auch Rückzugsbereiche ermöglichen. Durch die Integration von Bestandsgebäuden und deren schrittweise Transformation entsteht ein ressourcenschonendes Quartier, das die Geschichte des Ortes respektiert und gleichzeitig neue Qualitäten und Möglichkeiten für die Zukunft schafft.

Zum Gelingen dieses behutsamen Transformationsprozesses fußt die Leitidee unseres Konzeptes auf folgenden Prämissen:

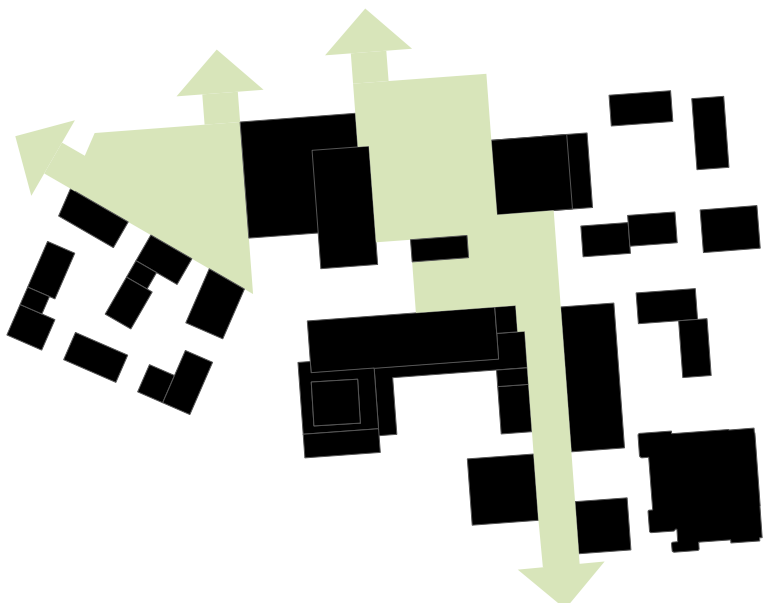
Neue Nachbarschaften: Gemeinsam gruppieren sich Bestand und Neubau um grünpotentielle Innenhöfe zu individuellen Nachbarschaften. Differenzierte Bau- und Wohnformen schaffen unverwechselbare Adressen und Orientierung im Quartier. Die Wandelbarkeit und Adaptionfähigkeit dieser Struktur erlaubt eine flexible Projektentwicklung, die Bestand und Neubau im Interesse wirtschaftlich darstellbarer Lösungen gemeinsam denken und Chancen und Herausforderungen wechselseitig ausgeglichen werden können.

Quartiersmitte für alle: Das neue Quartier um die „Akropolis“ versteht sich in seiner Ausgestaltung auch in Verantwortung gegenüber der umgebenden Stadtquartiere. Die Quartiersmitte wird daher konsequent an der Schnittstelle zu den angrenzenden Arealen ausgebildet. Vielfältige Freiraum- und Nutzungsangebote laden hier ein, die neue Mitte für alle gemeinsam auszugestalten.

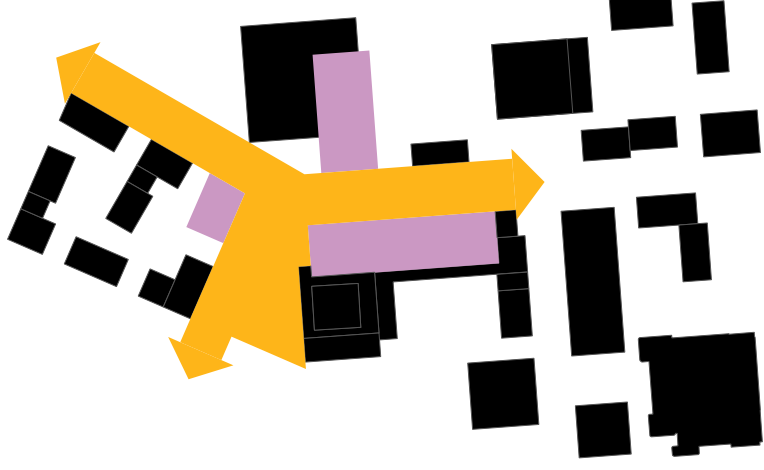
Grüne Vernetzung: Die hohe Bau- und Nutzungsdichte erfordert ein ausgewogenes System differenzierter Freiraumangebote: Rückzugs- und Erholungsräume, Aktivflächen sowie Ort für Kommunikation und Begegnung. Dem Aufbau dieses Freiraumnetzes kommt bei der Neuordnung des Areals daher eine Schlüssel-funktion zu. Grüne Korridore übernehmen als verbindende Elemente gleichzeitig Funktionen für gemeinschaftsorientierte Freiraumnutzungen sowie Retention und Biodiversität.



Neue Nachbarschaften
Gemeinsame Gruppierung
von Bestand und Neubau



Grüne Vernetzung
Grüne Korridore
als verbindende Elemente



Quartiersmitte für alle
Neue Mitte um die „Akropolis“ an der Schnittstelle zu den angrenzenden Arealen



Multicodiertes Freiraumnetz

Das Freiraumkonzept nutzt die bewegte Topografie als gestalterisches Element und entwickelt ein System vernetzter öffentlicher Räume. Ein grüner Korridor durchzieht als multifunktionales Aktivitätsband das Quartier von Ost nach West und legt wertvolle Blickbeziehungen in den Landschaftsraum frei.

An der Schnittstelle zu Schule und Spielplatz St. Bernhard entsteht um den neuen Sport- und Kitacenter die neue Quartiersmitte als eine Raumfolge unterschiedlicher Freiraumprägungen. Nach Norden entstehen mit der grünen Mitte durchgrünte Begegnungs- und Bewegungsflächen. Sportangebote und Spielflächen werden geschickt in die Topografie eingebettet und integrieren den erhaltenen Baumbestand. Zwischen „Akropolis“ und Sportcluster spannt sich als frequentiertes Entree eine urbane Quartiersmitte mit Weitblick in die Esslinger Innenstadt auf.

Das Aktivitätsband verbindet als quartiersinternen Freiraumnetz alle Baufelder und schafft weitere kleinteilige Angebote und Ruheinseln im Quartier. Die von der Flandernstraße nach Nord-Ost verlaufende grüne Vernetzungszone ermöglicht eine geeignete Radverbindung mit moderater Steigung durch das Quartier. Die nördliche Grünanlage stärkt diese Verbindungen und bietet mit Spielplätzen und Kletterwand vielfältige Aktivitätsangebote für alle Altersgruppen.

Eine barrierefreie Zugänglichkeit wird trotz der herausfordernden Topographie auch im Freiraum gewährleistet. Ergänzend zu den barrierearm ausgestalteten Wegen gewährleistet ein öffentlicher Aufzug am Pavillon die barrierefreie Erschließung der verschiedenen Höhenniveaus.



Klimaresiliente Freiräume

Die Regenwasserkreisläufe sind in die Gestaltung des Nutzungs- und Freiraumkonzeptes integriert und folgen dem Prinzip der Schwammstadt. Die Topografie wird für ein nachhaltiges System aus Retention und Verdunstung über blau-grüne Dächer und Versickerungsmulden genutzt. Prägende und schützenswerte Freiraumstrukturen werden erhalten und lokale Kaltluftleitbahnen durch die Verzahnung der Landschaftsräume berücksichtigt.

Durch die sensible Dimensionierung der Baufelder kann der prägende vitale Baumbestand weitestgehend erhalten werden. Durch eine umfassende Entseelung und gezielte Neupflanzung von Baumgruppen wird die Klimaresilienz des Quartiers deutlich gestärkt. Im Wechsel offener Wiesen und artenreicher Gehölzränder bleiben ökologisch wertvolle Strukturen erhalten. Unterschiedliche Habitate und Mikro-Lebensräume mit hoher Biodiversität werden im naturnahen Freiraumnetz berücksichtigt. Auch die Innenhöfe werden unter dem Gesichtspunkt hoher Lebensraumvielfalt u.a. durch Baumbestand, Vogelnährgehölze und wechselseitige Retentionsräume gestaltet.

Als Hauptmaterial für die Landschaftsgestaltung werden recycelte Materialien aus Bau- und Abbruchabfällen sowie wiederingebrachter Erdaushub verwendet. Extensive Dachbegrünungen und die ausgewogene Verwendung lokaler Böden für die neue Topografie dienen dem ökologischen Bodenmanagement.

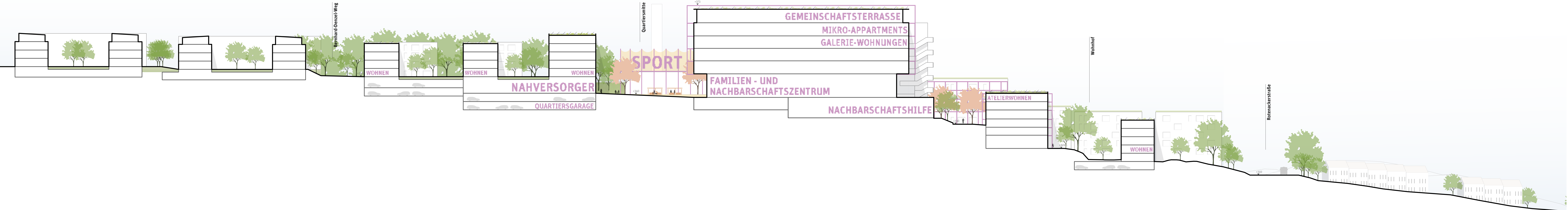
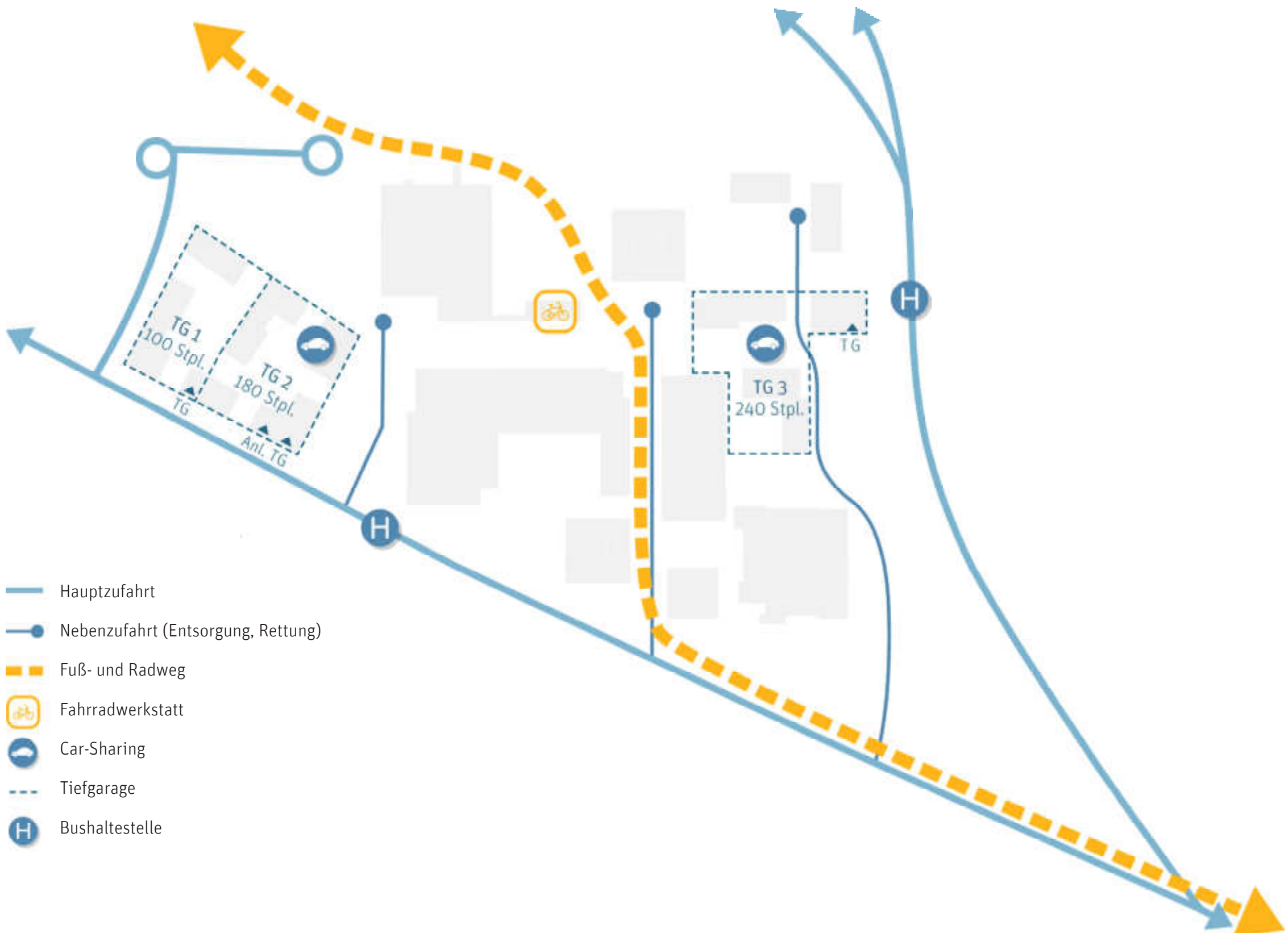


Nachhaltige Mobilität

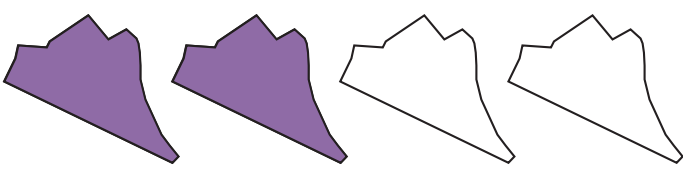
Das Mobilitätskonzept priorisiert den nicht-motorisierten Verkehr im Quartier und setzt konsequent auf eine attraktive und leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz sowie eine komfortable barrierefreie Vernetzung im Quartier.

Die Haupterschließungen verlaufen an den Rändern. Die in die Topographie integrierten Tiefgaragenzufahrten sind konsequent an den Quartiereingängen im Südwesten und Osten angeordnet. So können die öffentlichen Räume autofrei gestaltet werden. Die für Anlieferung und Brandschutz erforderlichen Erschließungsflächen können so als multifunktionale Aufenthalts- und Spielbereiche ausgebildet und die Versiegelung im Quartier minimiert werden.

In den Tiefgaragen werden Carsharing-Angebote sowie E-Ladefunktionen angeboten und durch niederschwellig zugängliche alternative Mobilitätsangebote ergänzt. Im Quartier stehen in den Radstationen mit dem Kiosk- und Drop-Zone für Schule und Kita angeboten. Die Zufahrt zur Grundschule wird darüber hinaus über den Bernhard-Denzel-Weg gewährleistet.

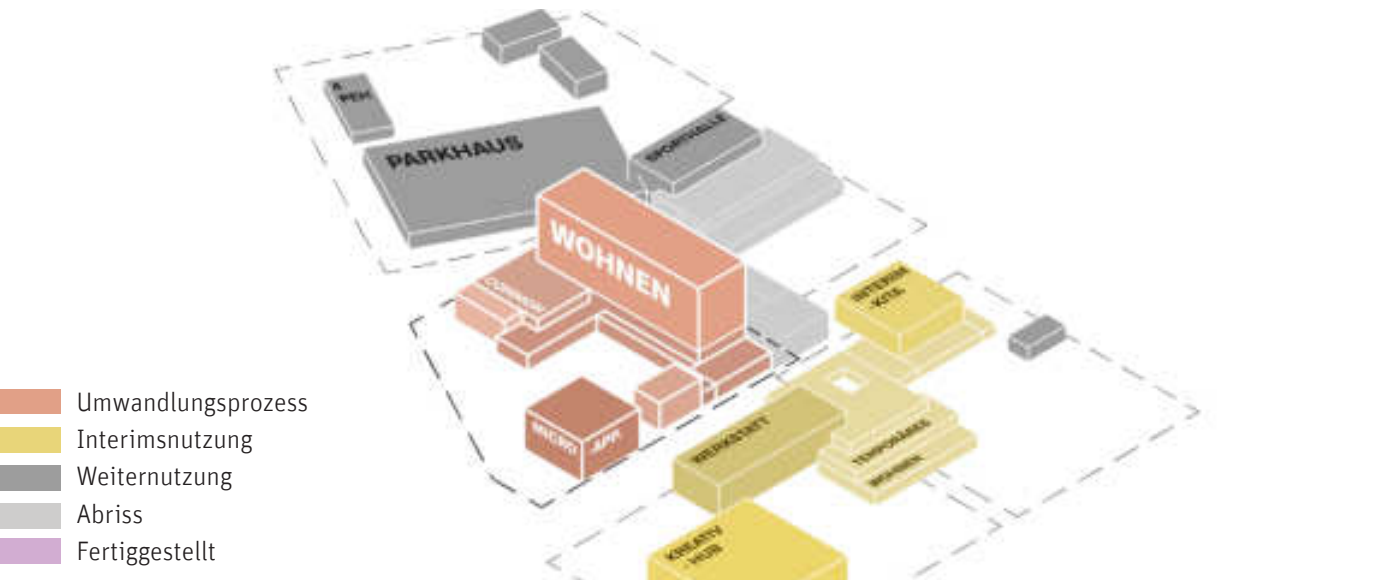


Quartier Flandernstraße weiterbauen – Neue Nachbarschaften verbinden

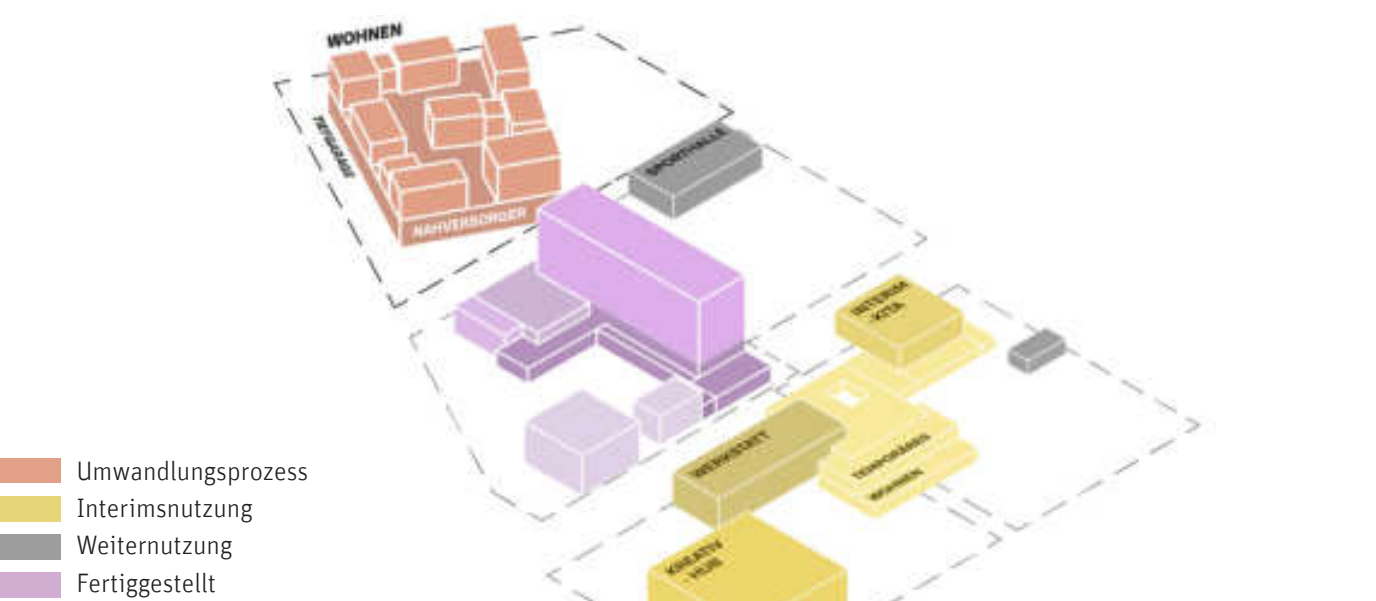


Flexible Bauabschnittsbildung

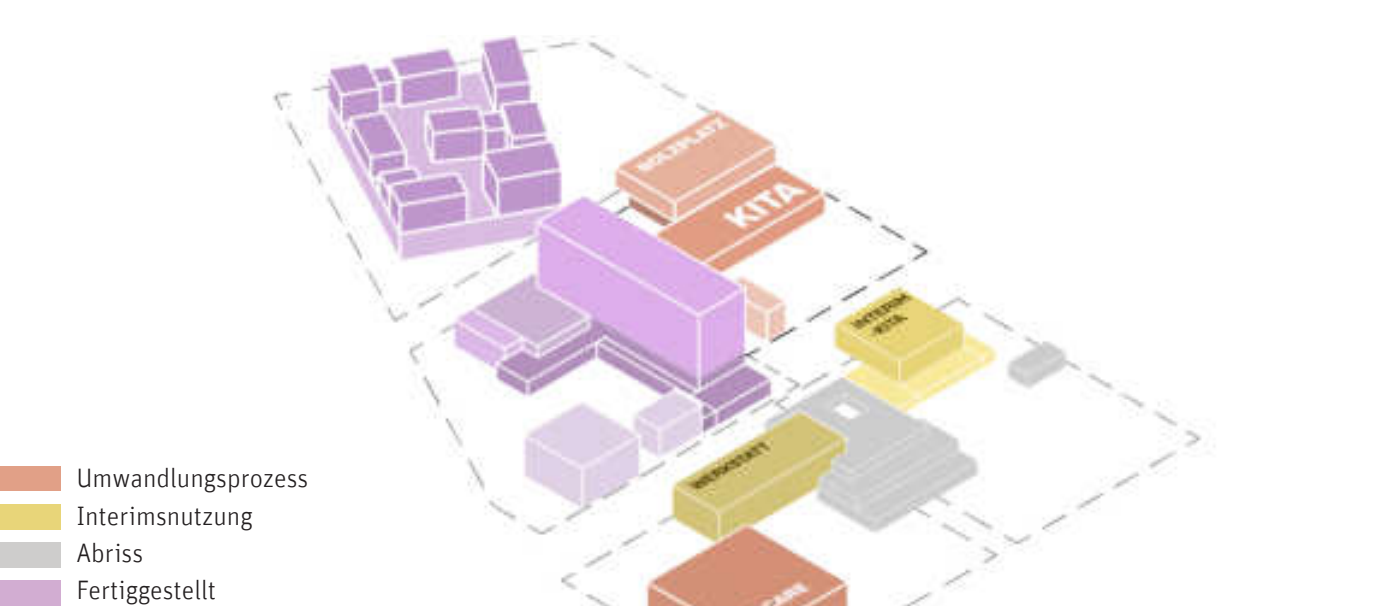
Das räumliche Konzept sieht eine robuste städtebauliche Struktur vor, in der einzelne Bausteine unabhängig voneinander entwickelt werden können. Der Zuschnitt der Baufelder ist sorgfältig auf die prinzipiell für eine Nachnutzung geeigneten Bestandsstrukturen abgestimmt – auch in Zwischenstufen können so stabile Nachbarschaften und Raumkanten entstehen. Für eine stufenweise Entwicklung sind folgende Abschnittsbildungen vorstellbar:



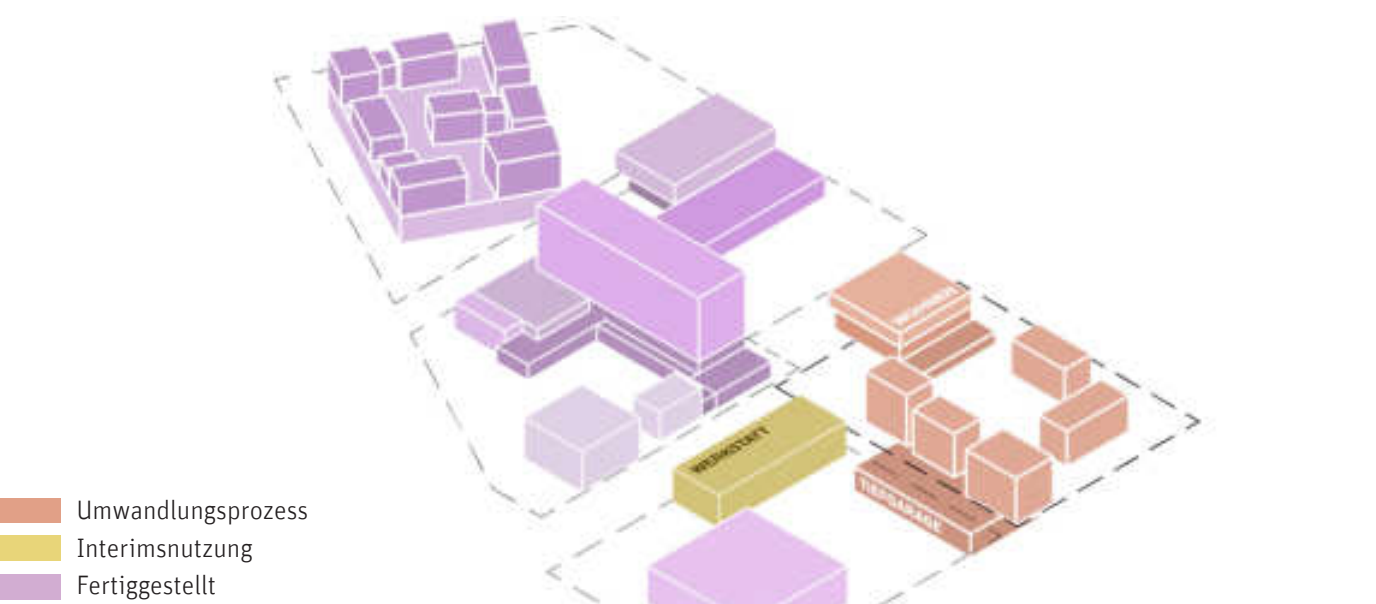
Phase 1
Das erweiterte Ensemble um die „Akropolis“ wird zum Ausgangspunkt der Quartiersentwicklung. Mit behutsamen Eingriffen können in Bestand und Neubau zeitnah vielfältige Wohnraum- und Nutzungsangebote umgesetzt werden. Im Sockelgeschoss der Akropolis (A) wird der Quartierstreff mit Aula als kultureller Nukleus integriert. Der Anbau eines Boardinghauses bietet Raum für eine perspektivische Integration des 4Peh ins Quartier. Der Bolzplatz auf dem Parkdeck wird als wichtiges Stadtelangebot vorerst weiterbetrieben. Die Transformation des Quartiers wird mit dem Abriss der Gebäudeteile B, D und E vorbereitet und eröffnet so bereits erste Blickbezüge Richtung Hainbachtal.



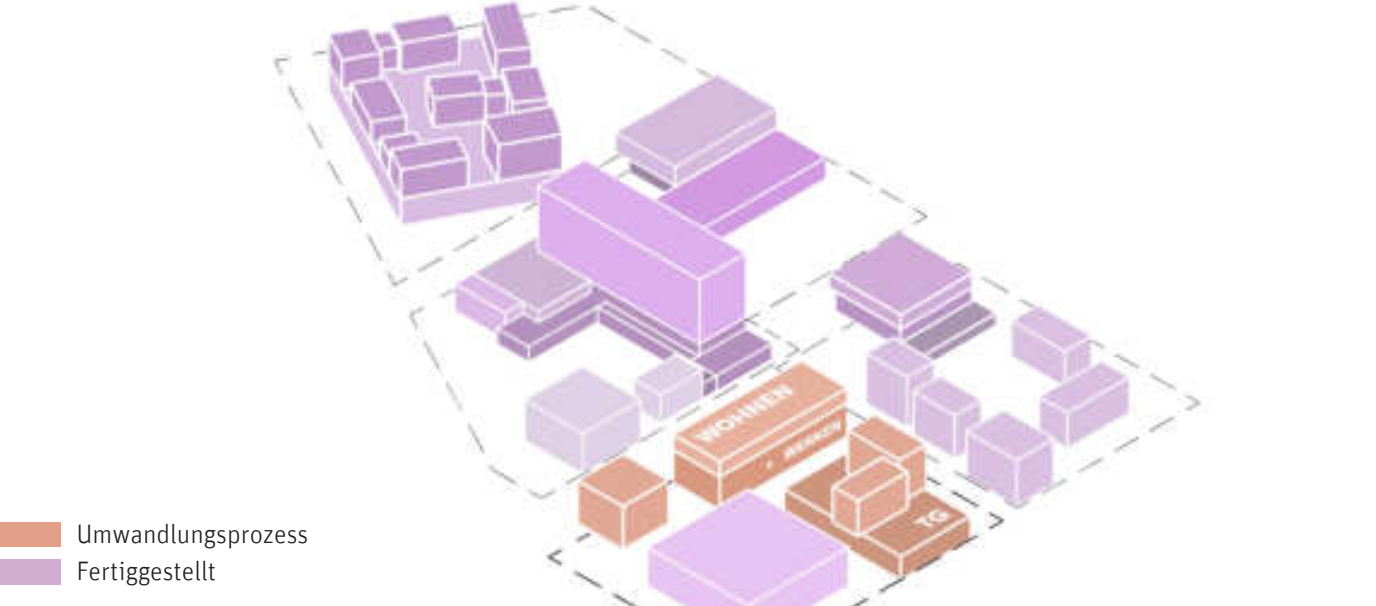
Phase 2
Ein offener Wohnblock mit Nahversorger und quartiersfördernden Gewerbeeinheiten arrondiert die neue Quartiersmitte und schafft Adresse und Nutzungslichte im Quartier. Um dem Gebäudebestand für eine mittelfristige Integration zu sichern, wird die Mensa (I) als Start-Up-Hub zwischen genutzt, während Gebäude F Ateliers und Co-Working-Spaces beherbergen kann. Eine Interimsnutzung als Kita aktiviert Gebäude H in unmittelbarer Nähe des zukünftig entstehenden Kitaneubaus.



Phase 3
Quartiersmitte und Aktivitätszone werden durch einen neuen Kita-Anbau mit Mehrzweck-Pavillon und einem neuen Bolzplatz auf der sanierten Sporthalle gestärkt. Die ehemalige Mensa (I) wird nun sukzessive zum Gesundheitszentrum mit Teehaus umgebaut und schafft so einen weiteren wichtigen Begegnungsort für eine generationengerechte Quartiersentwicklung. Das Wohnhaus und Terrassenhaus (G) werden zurückgebaut, um Raum für weitere Entwicklungsschritte zu schaffen.



Phase 4
Durch Umbau und Aufstockung des Bestandsgebäudes (H) sowie die Arrondierung weiterer, parzellierter Wohnangebote nimmt das Ensemble zur Rotenackerstraße Gestalt an. Der erste Abschnitt der Quartiersgarage unter dem neuen Baufeld ermöglicht auch im östlichen Bereich ein autofreies Quartier. Integriert in den prägenden Baumbestand schafft das neue Wohnensemble differenzierte Nachbarschaften mit vielfältigen Wohntypen und einem grünen Innenhof. Das Aufkaltgebäude an der Rotenackerstraße stärkt die Vernetzung mit den östlichen Wohnquartieren und Hainbachtal.



Phase 5
Die Transformation wird durch Umbau und Aufstockung von Gebäude F mit aktivem Raumgerüst und ergänzenden Wohnungsneubauten vervollständigt. Die Neubauten schließen die Raumkante zur Flandernstraße und schaffen auch hier einen gemeinschaftlichen Wohnhof. Die Erweiterung der Tiefgarage komplettiert das Mobilitätskonzept. Das zweite Wohnensemble schließt die bauliche Entwicklung des nachhaltigen und klimangepassten Modellstadteils ab.



Die Transformation der Akropolis durch ein vorgelagertes Raumgerüst zeigt exemplarisch die Potenziale dieser architektonischen Strategie. Das Gerüst erweitert den Wohnraum nicht nur physisch, sondern schafft auch eine neue Lesart des Gebäudes. Es fungiert als Vermittler zwischen der massiven Bestandsarchitektur und dem umgebenden Stadtraum. Die Integration von privaten sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ermöglicht dabei eine zeitgemäße Interpretation des Wohnens mit Ausblick.

Die vorgelagerten Raumgerüste übernehmen wichtige klimatische Funktionen für das neue Quartier. Sie dienen als Verschattungselemente für die großflächig verglasten Fassaden und bieten gleichzeitig Potenzial für Begrünung. Diese grünen Zwischenräume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und unterstützen die stadtklimatischen Ziele der Stadt Esslingen. Die transparenten Strukturen ermöglichen dabei weiterhin den charakteristischen freien Blick ins Tal und sorgen für sommerliche Verschattungspotenziale.

Die Integration von Raumgerüsten schafft neue Begegnungszonen im Quartier. Als architektonische Schwellenräume vermitteln sie zwischen privaten und öffentlichen Bereichen. Diese Zwischenräume fördern soziale Interaktion und stärken nachbarschaftliche Beziehungen. Besonders an der Akropolis entstehen durch das vorge-lagerte Raumgerüst vielfältige Möglichkeiten der Aneignung und Nutzung, die das gemeinschaftliche Leben im Quartier bereichern und zudem eine soziale Kontrolle im Quartier ermöglichen.

Das neue Ensemble integriert im Sockelgeschoss für Quartier und Stadtteil gut erreichbare den Nahversorger sowie weitere gewerbliche und quartiersfördernde Angebote. Sie rahmen und beleben die Plaza als Entree ins neue Quartier und schaffen hüllfähige Zugänge mit eindeutiger Adressierung. In den ersten Bauphasen kann das A+Ph erhalten werden und findet an der Quartiersmitte später eine attraktive Standortalternative. Die insbesondere bei Jugendlichen stark nachgefragten frei zugänglichen Sportflächen werden mitteilräßig auf der bestehenden Sporthalle (Gebäude E) gebündelt. So können Synergien und Nutzungskombinationen im Bereich Freizeit, Bewegung und Sport neu gedacht werden. Die überstellte Konstruktion ermöglicht eine Realisierung mit der Bestandshalle. Ein öffentlicher Zugang der Sportplatzfläche gewährleistet eine von Öffnungszeiten unabhängige Nutzung. Die Sporthalle wird nach Osten um eine Kita erweitert, deren Zugang nun über die Quartiersmitte und das Aktivitätsband erfolgt; Arkaden verbinden diesen mit dem auf den Bestand aufbauenden Pavillon (Jugend, Werkstatt) – so entsteht eine bauliche Schwelle zum offenen Freispielbereich der Kita.

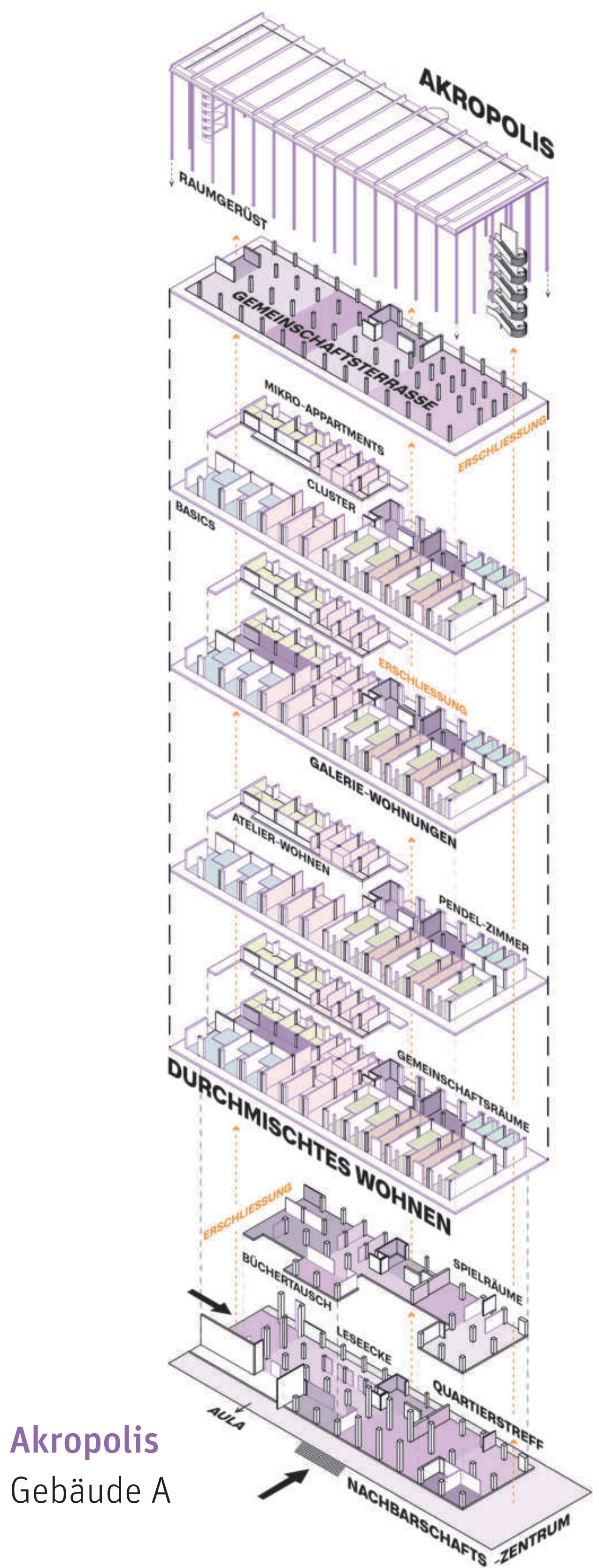
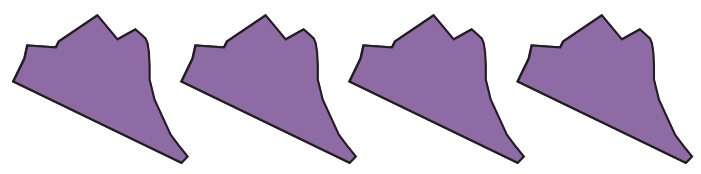
- Die Akropolis (A) als prägendes und weithin sichtbares Gebilde bietet die Chance einer typologischen Transformation: unterschiedliche Angebote an Wohnformen mit gemeinschaftlichen Flächenanforderungen werden mit der vorhandenen baulichen Bestandsstruktur integriert und werden die Akropolis so zu einem gemischten und lebensebenen Quartiersbaublock. Ein vorgelagertes Raumgestalt der Akropolis ergänzt die neuen Wohnformen mit der vorhandenen urbanen und gemeinschaftlichen Freiraumangebote.
- Der Quartiersstreif mit quartiersfördernden Angeboten verbindet den südlichen Außenbereich mit dem städtebaulichen Zentrum und dem städtebaulich stabilen E5. Die Aula (C) als quartiersübergreifender Mehrzwecksaal bindet mit dem neuen 4Peh eine kulturelle Einheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in den Innen- und Außenräumen.
- Die vorgelagerten Quartiersbaublocke werden unabhängig realisierbarer Neubauten ergänzt das Ensemble und bieten zusätzliche Wohnfläche für dringlich erforderliche Mitarbeiterwohnungen. Die Neubauten werden mit der vorhandenen Topographie integriert, so dass Baubestand und prägende Freiraumarchitektur erhalten werden kann.

- Um die räumliche Prägnanz an der Schnittstelle von Aktivitätsband und Landschaftsraum zu stärken wird das Atriumgebäude (H) aufgestockt und mit einem vorgestellten Raumerguss im Außenbereich der Hofanlage (H) verbunden. Der Hofanlage wird ein sozial ausgewogene Bewohnergemeinschaft, das im Gebäude prägende Atrium im Teil des Bestandes wird zum gemeinschaftlichen Begegnungsraum (H) genutzt. Im westlichen Teil des Bestandes entsteht ein Wohnhof mit vier neuen Bausteinen. Sie komplettieren das Bestandsgebäude zu einem grünen Innenhof. Mit dem neuen Ensemble entsteht der Hof als ein zentraler Ort der Begegnung und der Rotenackerstraße. Die Unterbauung wird dabei so minimiert, dass der prägende Baumbestand auch in der Hof weitestgehend erhalten werden kann und der Hof als ein zentraler Ort der Begegnung und der wechselbaren Charakter verleiht. Mit dem Aufpunkt verbindet das flankierende Aktivitätsband die Quartiere zwischen der Rotenackerstraße mit der grünen Hofanlage. Der Hofanlage wird ein sozial ausgewogene Bewohnergemeinschaft, das im Gebäude prägende Atrium im Teil des Bestandes wird zum gemeinschaftlichen Begegnungsraum (H) genutzt. Im westlichen Teil des Bestandes entsteht ein Wohnhof mit vier neuen Bausteinen. Sie komplettieren das Bestandsgebäude zu einem grünen Innenhof. Mit dem neuen Ensemble entsteht der Hof als ein zentraler Ort der Begegnung und der Rotenackerstraße. Die Unterbauung wird dabei so minimiert, dass der prägende Baumbestand auch in der Hof weitestgehend erhalten werden kann und der Hof als ein zentraler Ort der Begegnung und der wechselbaren Charakter verleiht. Mit dem Aufpunkt verbindet das flankierende Aktivitätsband die Quartiere zwischen der Rotenackerstraße mit der grünen Hofanlage.

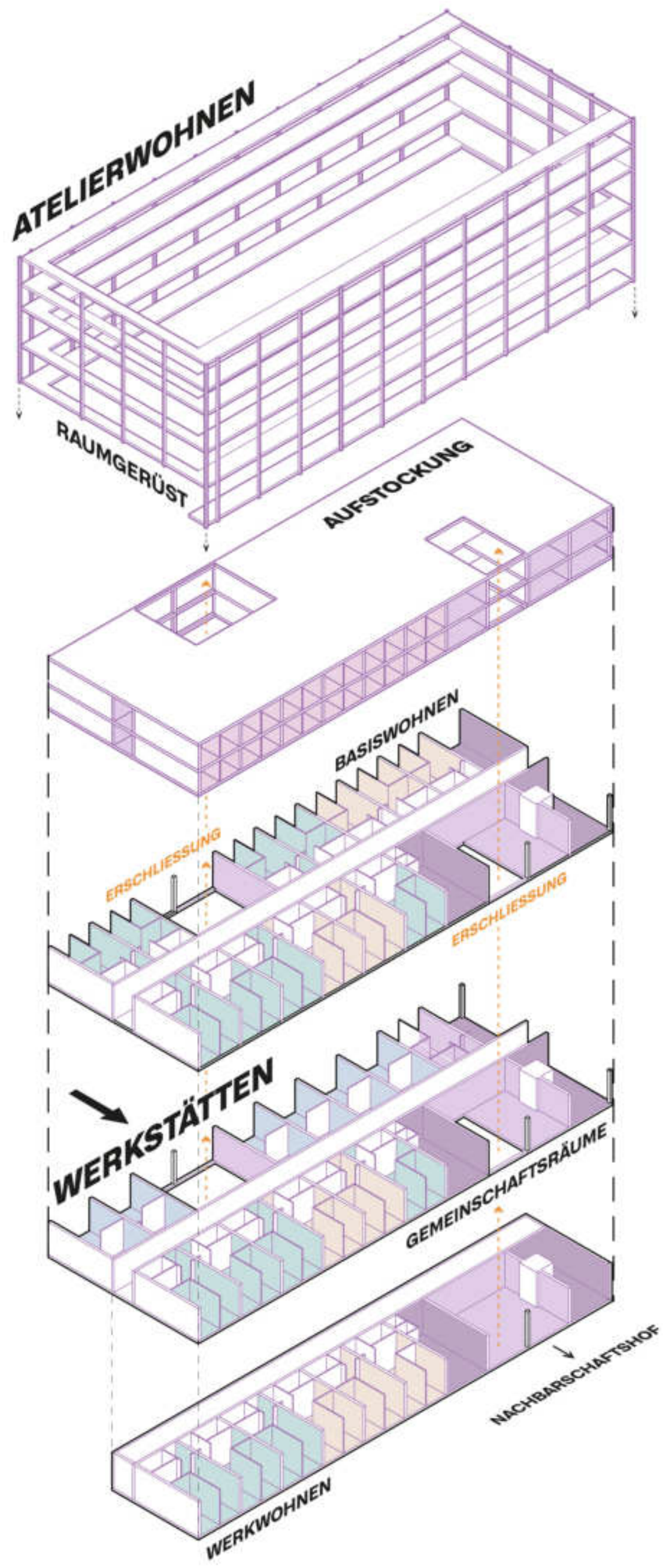
- Mit dem Gesundheitszentrum (U) in der ehemaligen Mensa und dem Bestandsgebäude f eignet sich das Ensemble in besonderer Weise für inklusive und generationenübergreifende Wohnangebote und unterstützende Angebote für die gesamte Bevölkerung.
- In der ehemaligen Mensa finden zukünftig mit dem Schwimmbad im UG und gesundheitsorientierten Nutzungen sowie Tagespflege Angebote Raum, die für die gesamte Bevölkerung zugänglich sind. Im Quartier für Quartier und Stadtteil bieten, Ein Teichhaus erschließt die Grünfläche zum gemeinschaftlichen Treffpunkt.
- Die gemeinschaftlichen Innenhof anordenenden Neubauten bieten zudem die Möglichkeit Synergie für besondere Wohnangebote wie InklusionsWG, Assistenzwohnungen oder Gästewohnen zu nutzen. Die Quartiersgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität Quartiersdurchwegung und schafft so eine halböffentliche Begegnungszone vom Gesundheitszentrum. Das den Wohnhof flankierende Gebäude mit im Inneren eine großzügig angelegte geschnittene Luftrinne und das vorgestellte Raumgerüst ergänzen die angebotenen Wohntypen.

- Wohnen - Neu
- Wohnen - Neu - Gemeinschaftsflächen
- Wohnen - Bestand
- Gesundheitszentrum

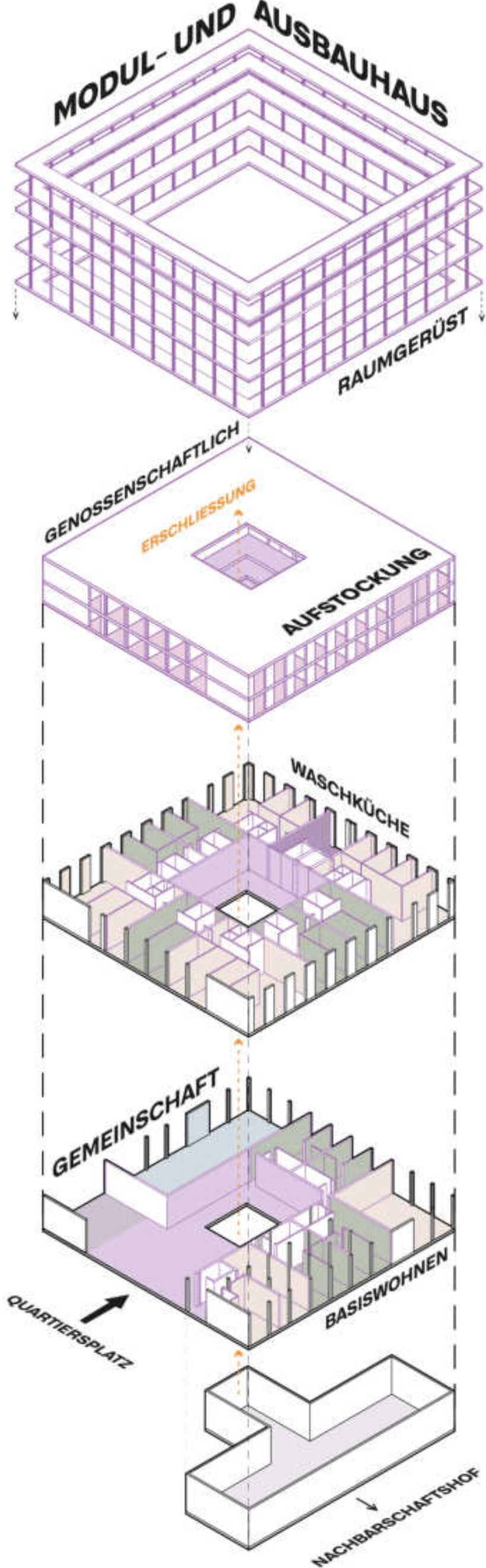
Quartier Flandernstraße weiterbauen – Neue Nachbarschaften verbinden



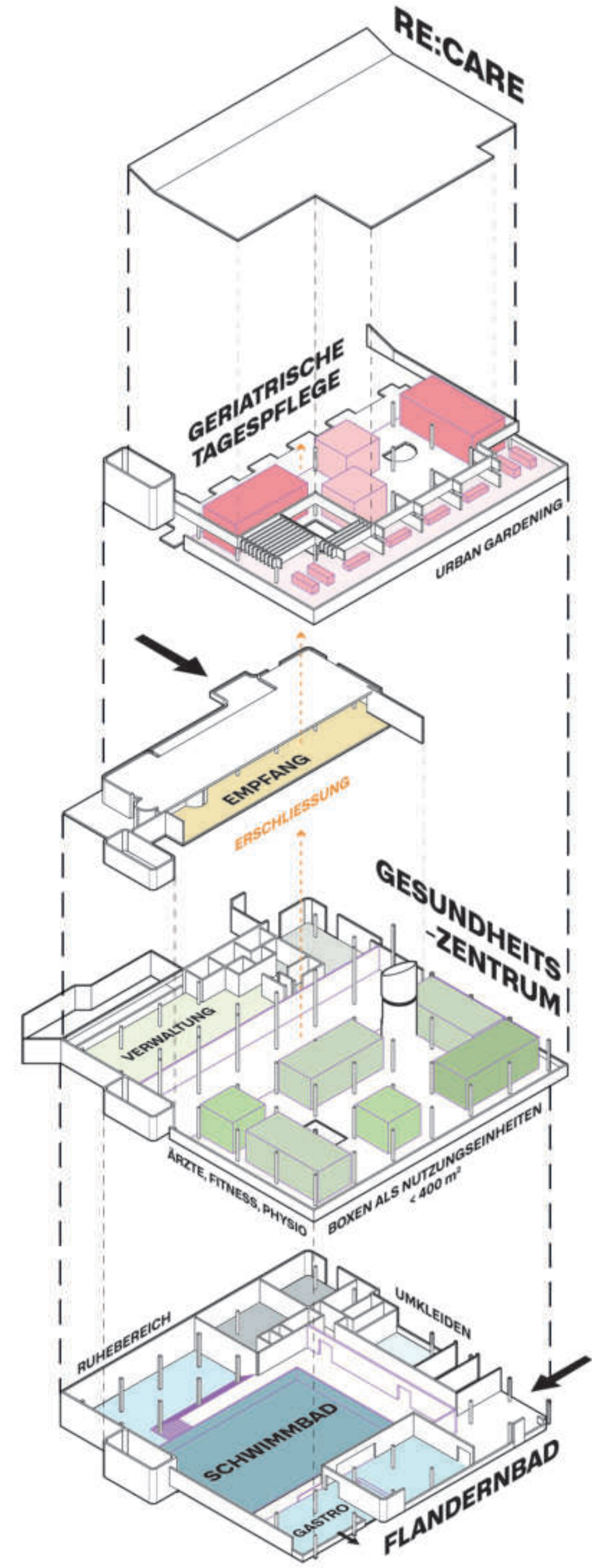
Akropolis
Gebäude A



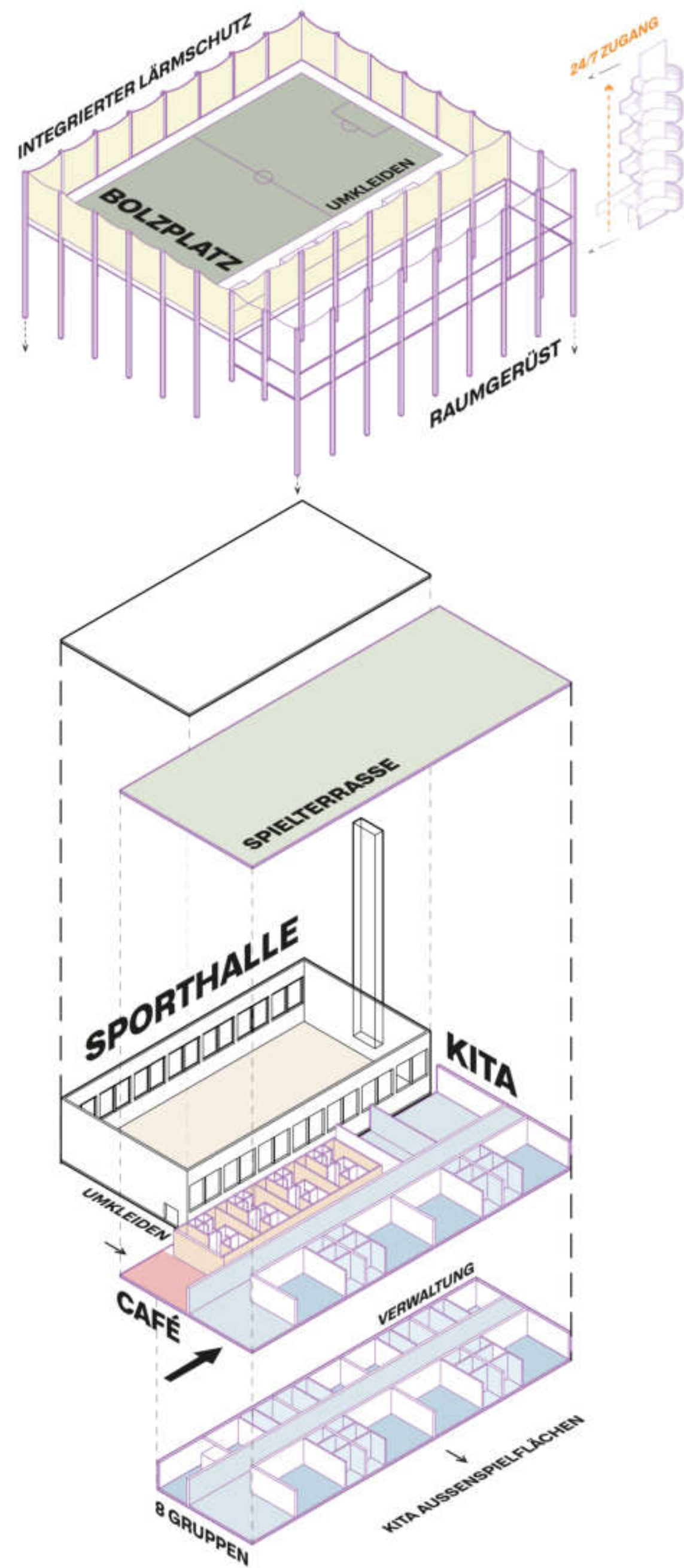
Atelierwohnen
Gebäude F



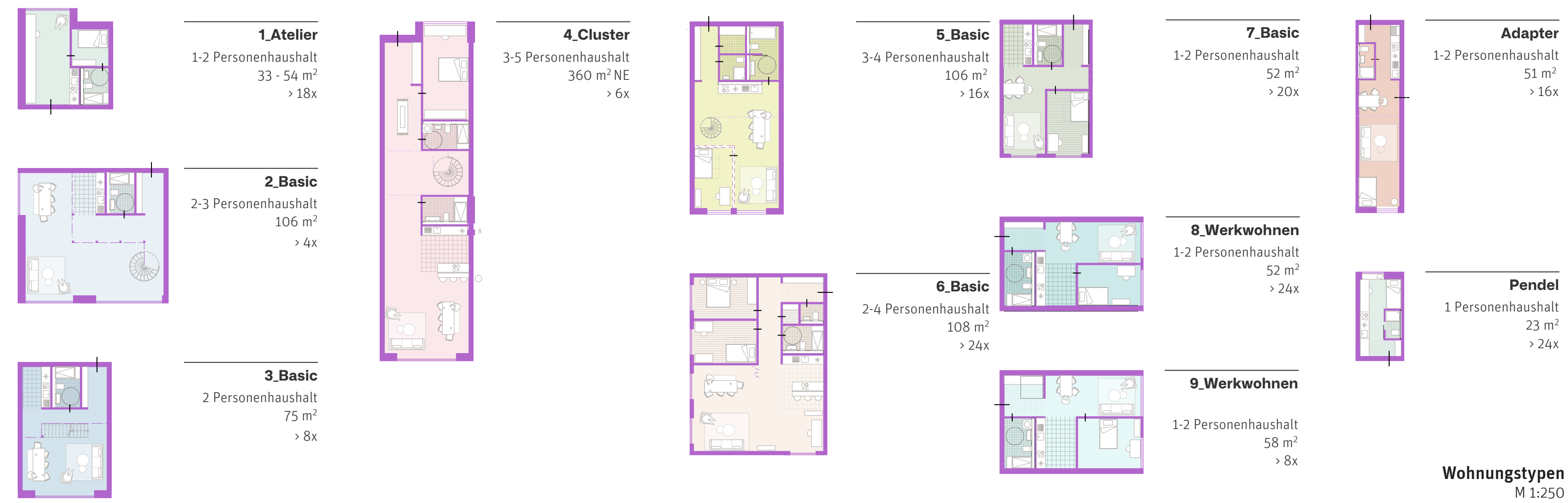
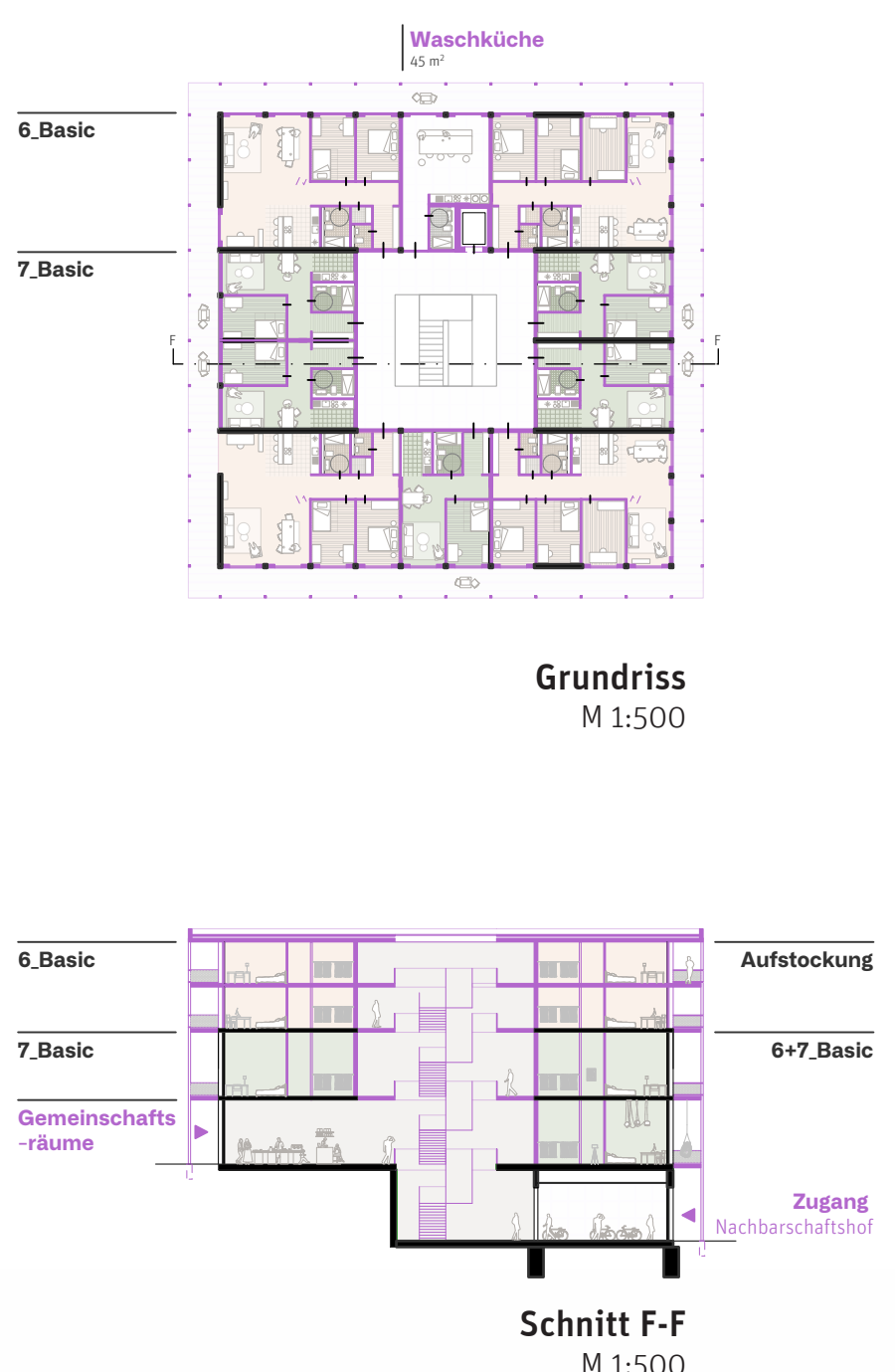
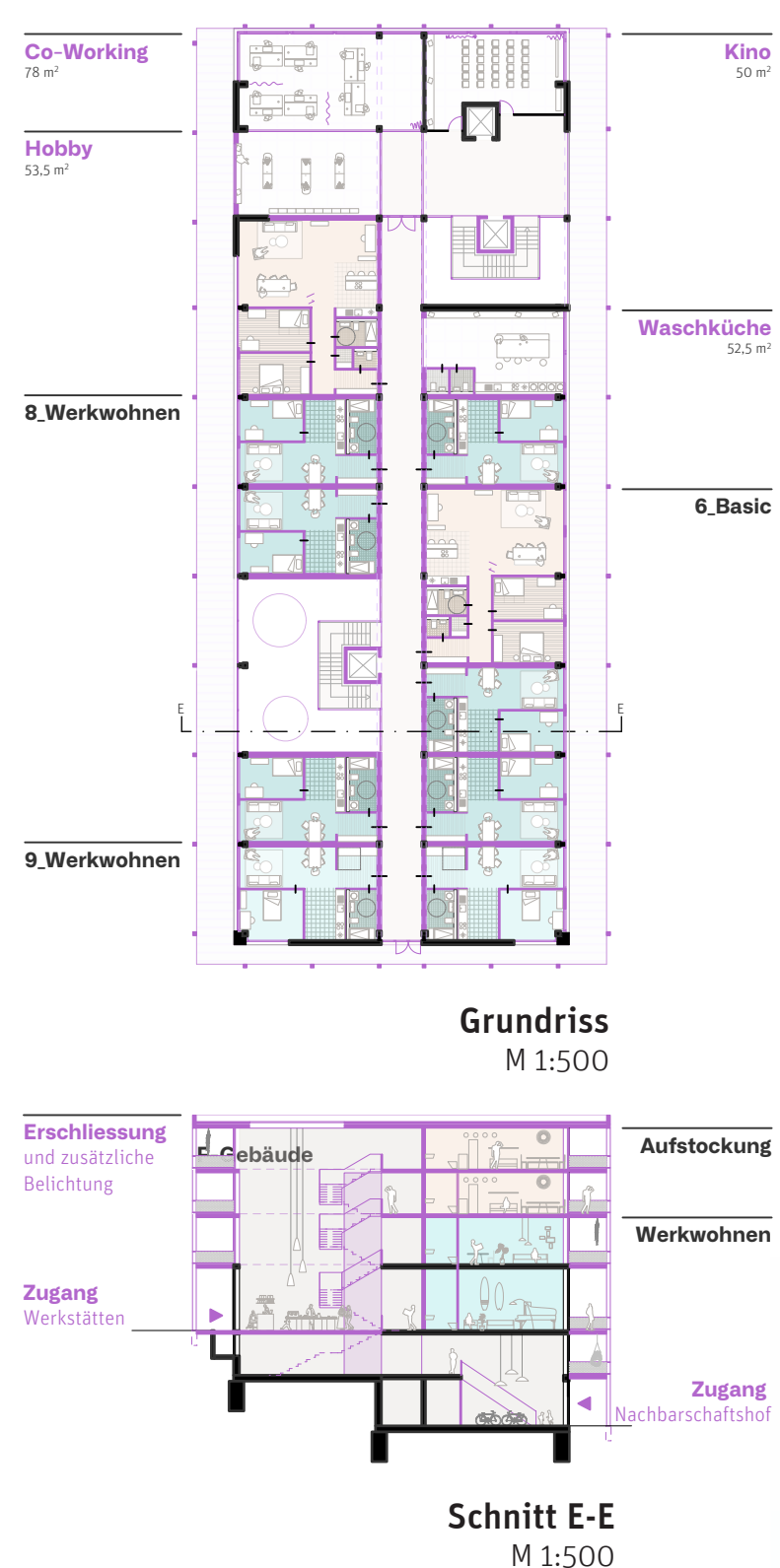
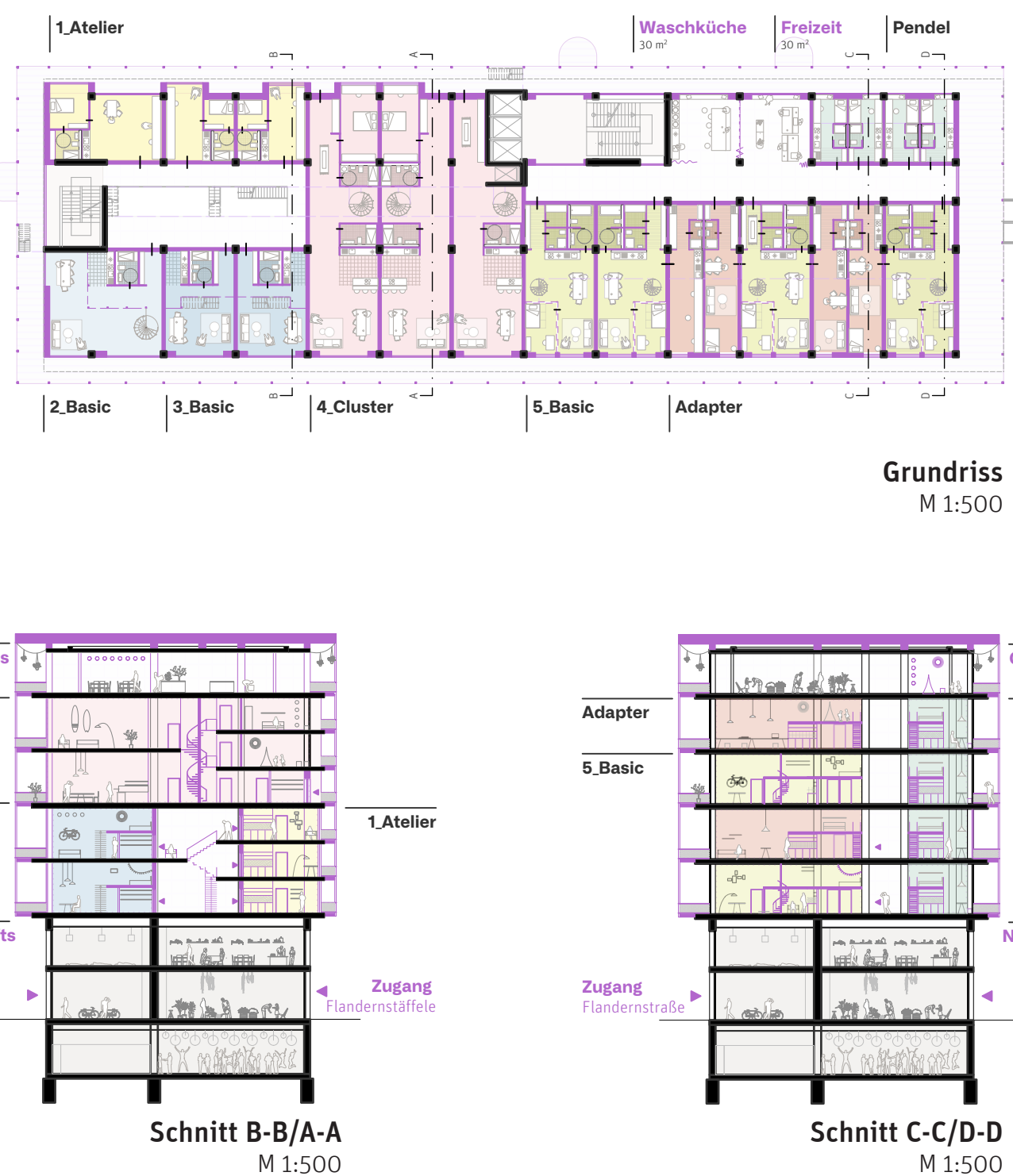
Genossenschaftswohnen
Gebäude H



Re:Care - Gesundheitszentrum
Gebäude J



Sporthalle + Kita
Gebäude E



Bestand Weiterbauen

Die Transformation des Hochschulareals in Esslingen folgt dem Prinzip des Weiterbaus und entwickelt den Bestand durch unterschiedliche Strategien zukunftsfähig weiter. Die markante „Akropolis“ als identitätsstiftendes Hauptgebäude erfährt eine typologische Aufwertung. Die Integration des Quartierstreifs im Erdgeschoss und der Erhalt der Aula als Mehrzweckraum sichern wichtige gemeinschaftliche Funktionen.

Durch zeitlich gestaffelte Interimsnutzungen bleiben die Bestandsgebäude während der Transformation aktiv: Die ehemalige Mensa wird temporär als Start-up-Hub genutzt, bevor sie zum Gesundheitszentrum umgebaut wird. Das Gebäude H dient übergangsweise als Kita und wird später durch Aufstockung und ein vorgestelltes Balkongerüst zu Wohnraum transformiert. Das Gebäude F erfährt eine Zwischennutzung als Atelier- und Co-Working-Space, bevor es durch Aufstockung und Ergänzungsbauten Teil eines neuen Wohnensembles wird.

Die Strategie des selektiven Rückbaus ermöglicht es, qualitätsvolle Bausubstanz zu erhalten, diese zu ertüchtigen und punktuell durch Neubauten zu ergänzen. So entstehen hybride Ensembles, die Alt und Neu intelligent verbinden. Die behutsame Transformation über mehrere Bauphasen erlaubt eine kontinuierliche Nutzung und Belebung des Areals. Das Weiterbauen wird damit zur nachhaltigen Entwicklungsstrategie, die vorhandene Ressourcen schont und gleichzeitig neue Qualitäten schafft.

