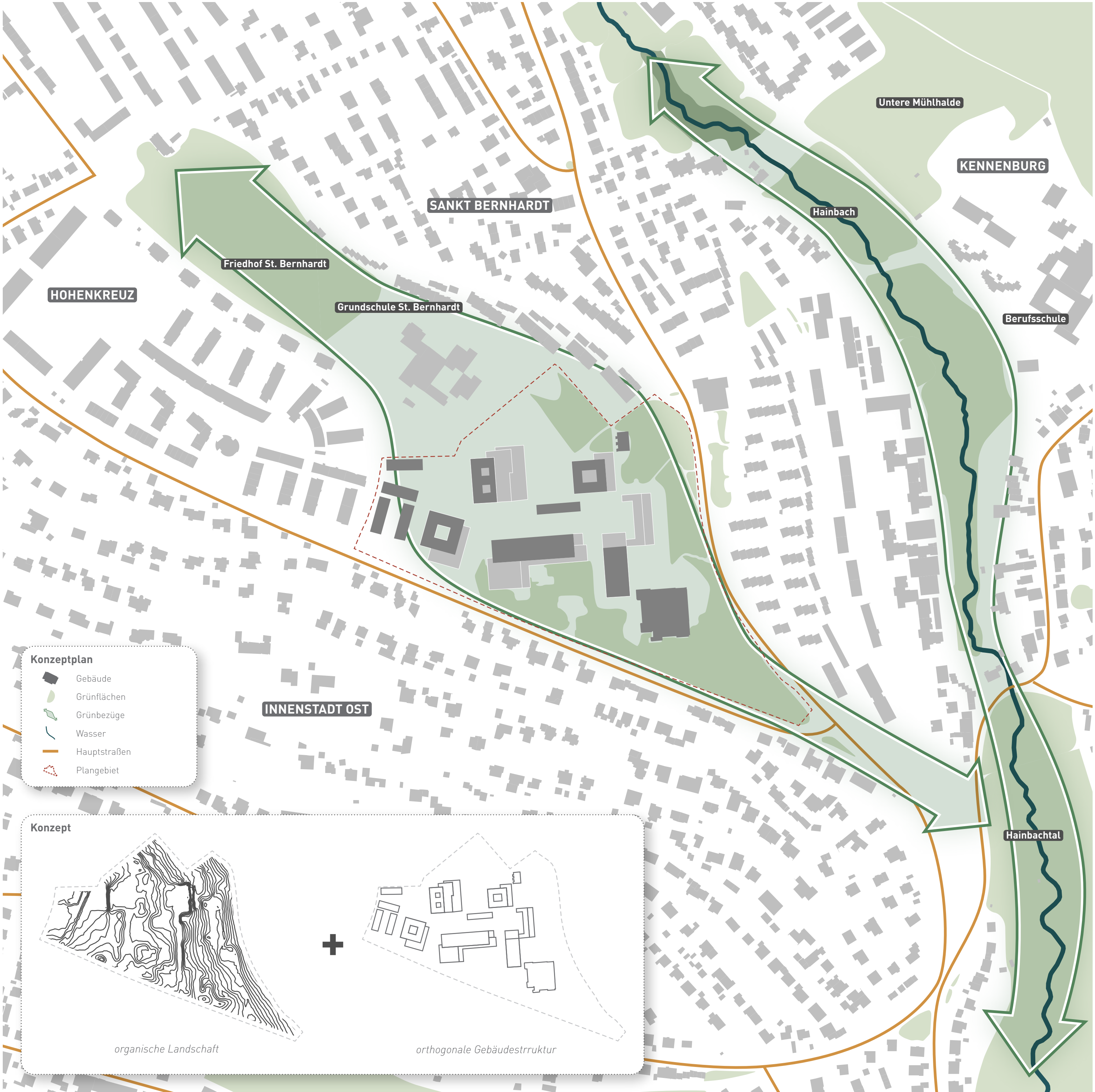




A Perspektive - Bestand als Schatz



Konzeptplan 1:2.500 A

Der Bestand als Schatz!

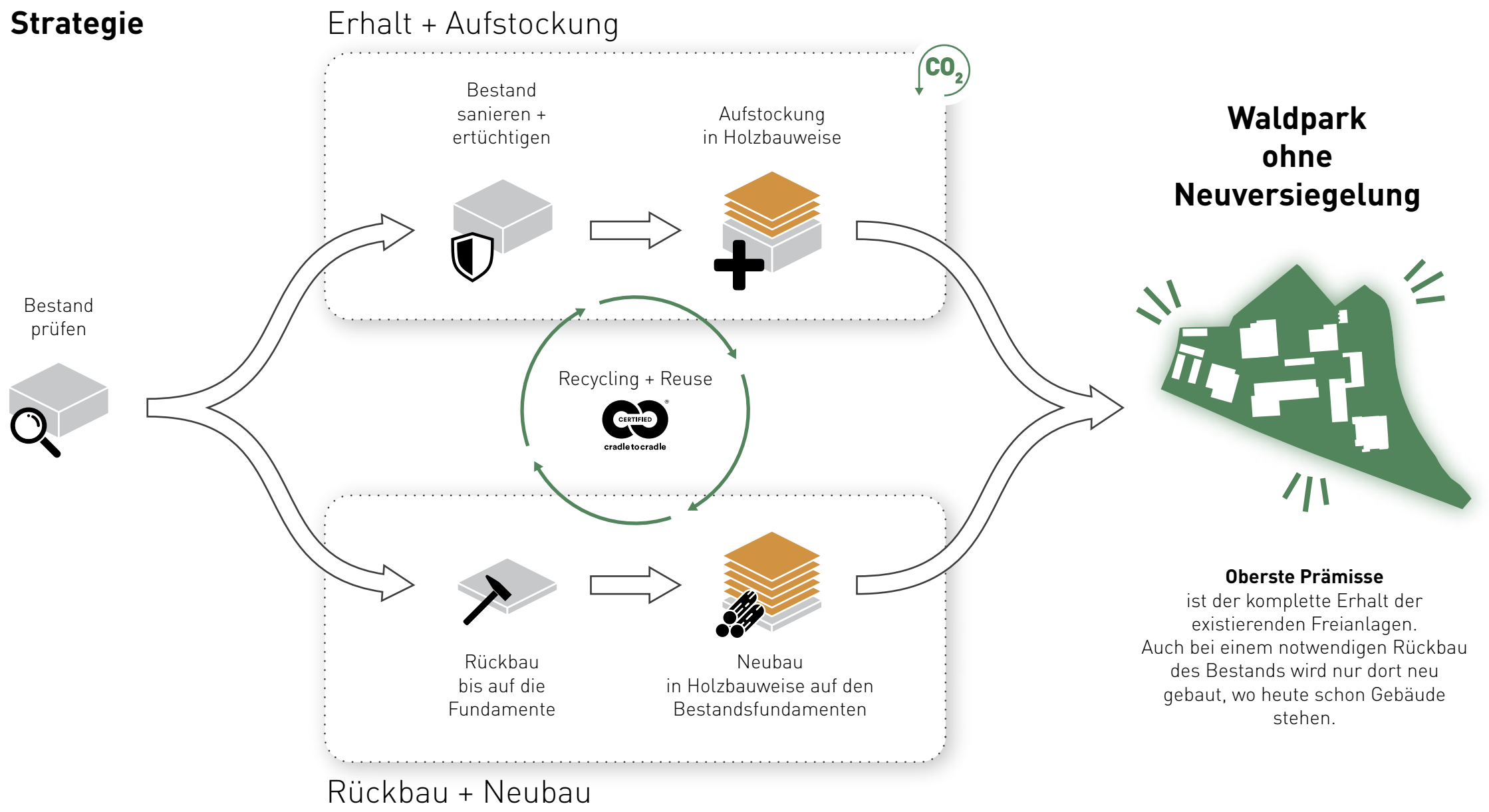


Freiraumkonzept 1:2500 A



Regenwasserkonzept 1:2500 A

Strategie



Strategie / Konzept
Der Hochschulstandort Flandernstraße wird in ein zukunftsfähiges Wohnquartier umzuwandeln. Unser Fokus liegt auf einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung, die den bestehenden Gebäudebestand berücksichtigt und weiterentwickelt. Ziel ist es den vorhandenen Parkcharakter des Areals und den großartigen Baumbestand zu erhalten sowie eine Transformation ohne Neuversiegelung zu realisieren. Die bewusste Umnutzung bestehender Gebäude soll den ökologischen Fußabdruck minimieren und das Quartier ressourcenschonend und zukunftsorientiert gestalten.

Oberste Prämisse ist der komplette Erhalt der existierenden Freianlagen. Auch bei einem notwendigen Rückbau des Bestands wird nur dort neu gebaut, wo heute schon Gebäude stehen. Die Bestandsgebäude werden sorgfältig geprüft, um festzustellen, ob diese durch Sanierung und statische Ertüchtigungen mit Holz-Leichtbauweise aufgestockt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, wird das betroffene Gebäude bis auf die Fundamente rückgebaut und auf den Bestandsfundamenten ein Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Generell und speziell im Fall eines Rückbaus finden Recycling- und Reuse-Materialien im Bau ein neues Leben.

Das Akropolis Quartier wird somit ein Leuchtturmprojekt für eine neue Transformations- und Umbaukultur sowie den Umgang mit dem Gebäudebestand der Nachkriegsmoderne. Entscheidend ist hierfür zum einen die gebundene graue Energie aus Rohstoffen, Herstellungskosten, Transportwegen und CO₂-Emissionen. Zum anderen halten wir aber auch besonders die gebundenen immateriellen und

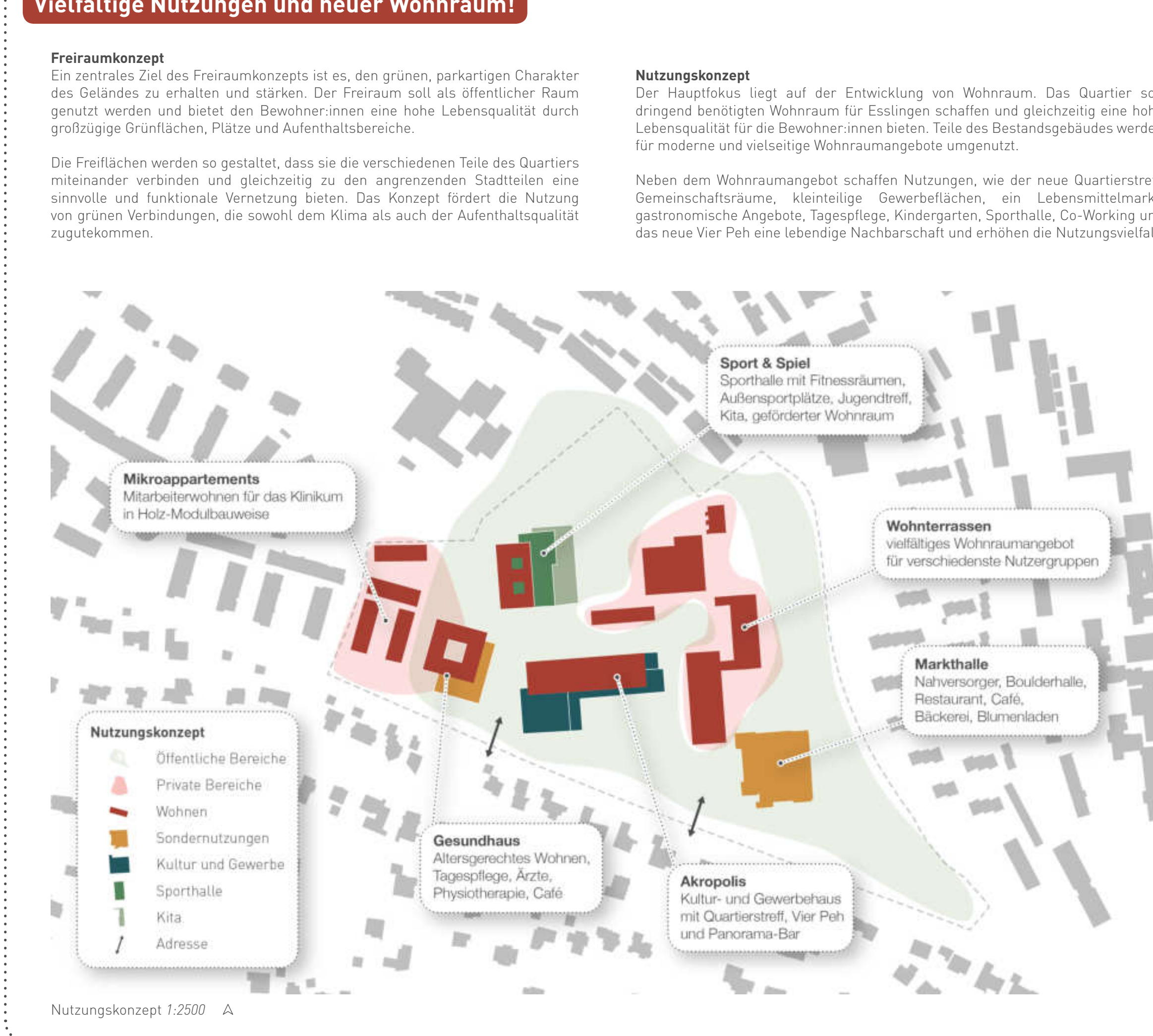
kulturellen Werte des Bestands für ausschlaggebend. Die vorhandene Integration in das Umfeld, die zeitgenössische Architektur- und Landschaftsgestaltung, aber auch die Integration bestehender und neuer Nutzungen tragen entscheidend zur Identifikation des Areals mit der Stadt, dem Umfeld und der Bürgerschaft bei. Durch Instandhaltung und Sanierung werden diese Werte erhalten und gestärkt.

Städtebauliches Konzept
Das Areal liegt in einer prominenten Lage, angrenzend an die bevorzugte Wohnlage Ebershalde, mit Ausblicken auf den Schurwald und die Schwäbische Alb. Durch die Nähe zum Tobias-Mayer-Quartier und der Flandernhöhe spielt das Gelände eine Schlüsselrolle in der Stadtentwicklung Esslingens.

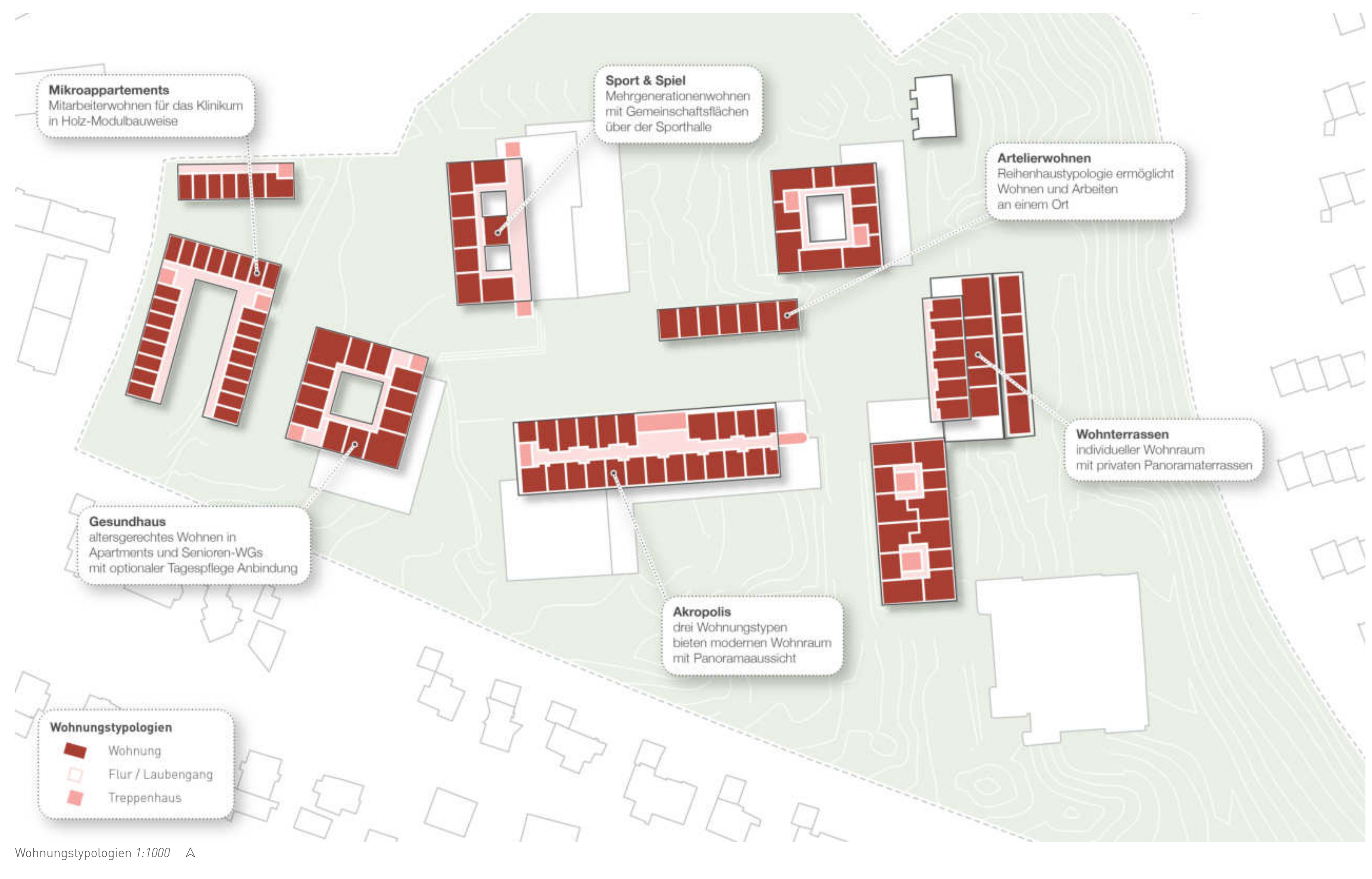
Unser Konzept vereint die vorhandenen Elemente aus organischer Landschaft und orthogonaler Gebäudestruktur. Durch den Erhalt der Bestandsstrukturen gliedert sich das Akropolis Quartier selbstverständlich in die Umgebung ein, städtebaulichen Strukturen erhalten und durch Aufstockungen behutsam ergänzt werden. Der Freiraum bleibt für die Nachbarschaft und die zukünftigen Anwohner weiterhin frei zugänglich und nimmt neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr auf. Das Akropolis Quartier wird so stärker mit den umliegenden Stadtteilen vernetzt und übernimmt eine integrierende Funktion.

Das stadtbildprägende Bestandsgebäude, insbesondere das markante Akropolis-Gebäude, werden in das neue Konzept integriert und dienen weiterhin als Orientierungspunkt im Stadtraum. Die Umnutzung des Areals soll das städtische Bild von Esslingen bereichern und gleichzeitig die Bedeutung des Bestands wahren.

Vielfältige Nutzungen und neuer Wohnraum!

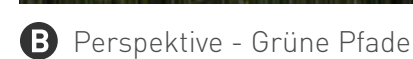


Nutzungskonzept 1:2500 A



Wohnungstypologien 1:1000 A

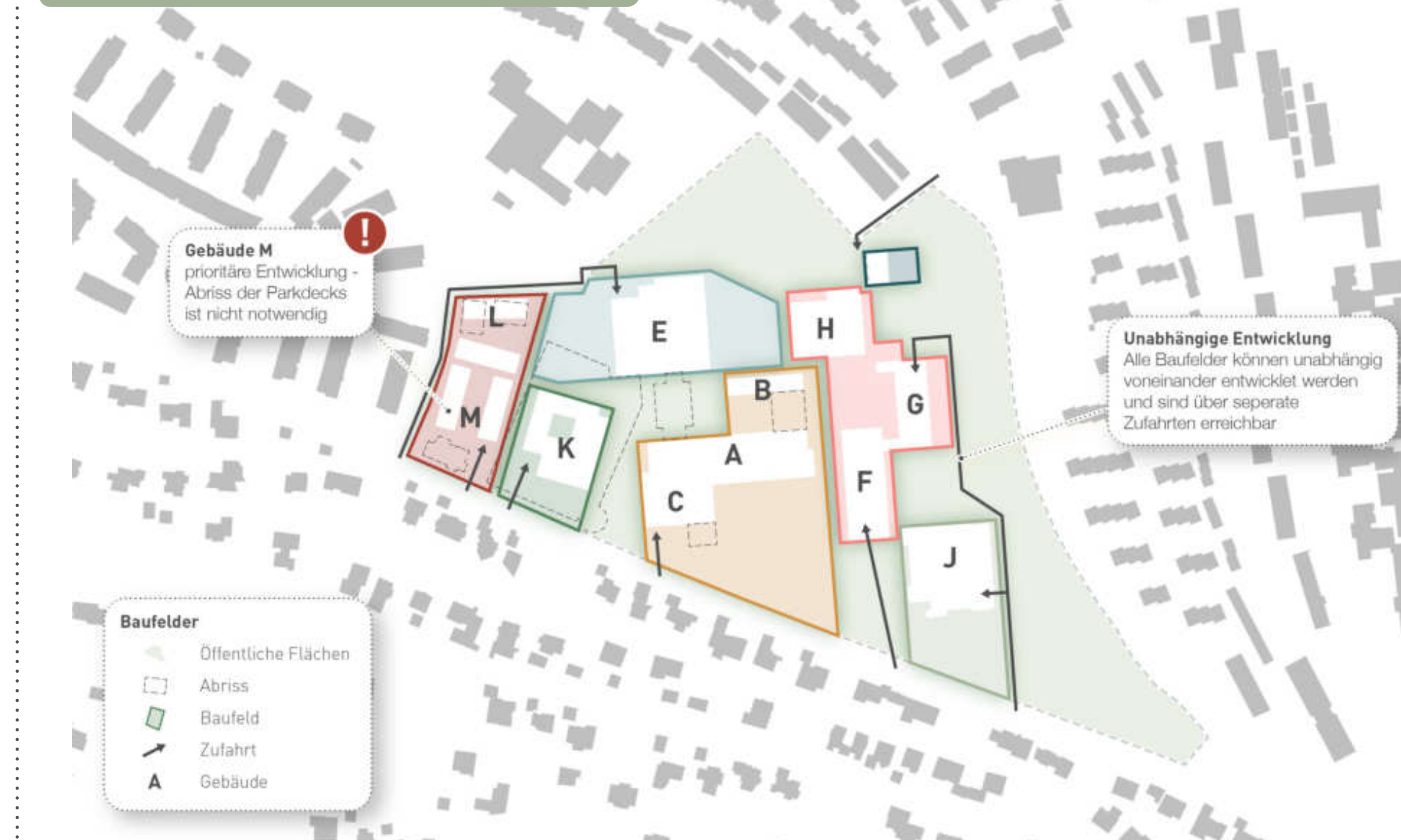
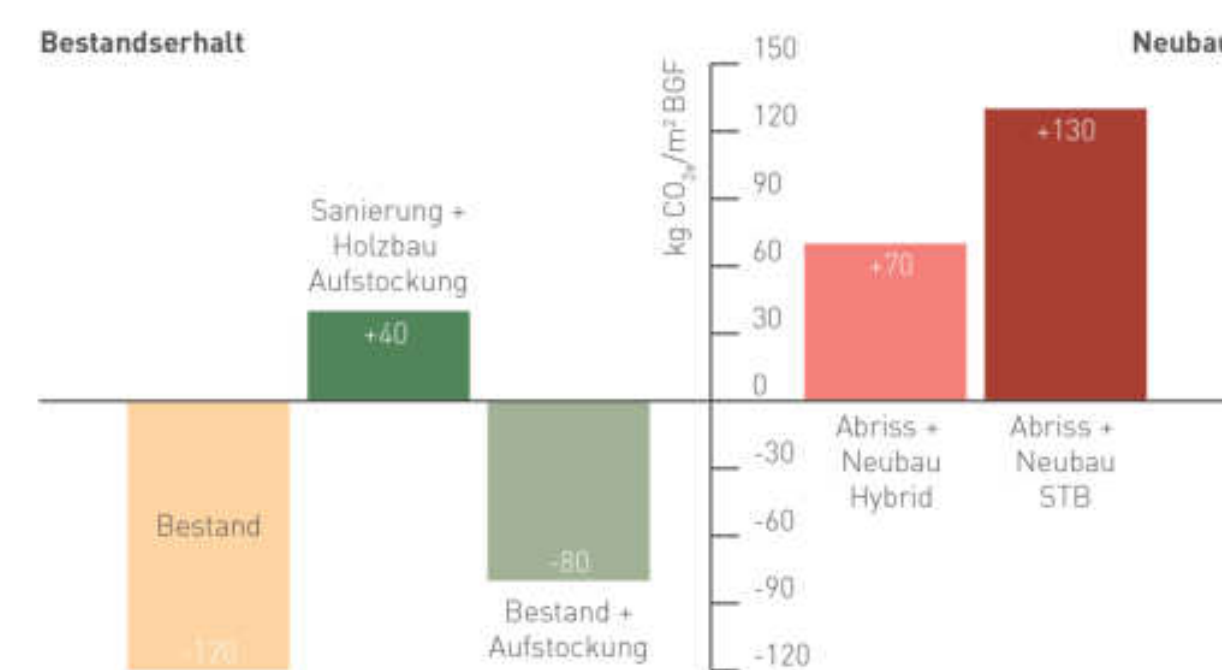




Ressourcenschonend bauen!

Insgesamt legt auch das Tragwerkskonzept den Schwerpunkt auf eine CO₂-Minimierung, vor allem durch maximalen (sinnvollen) Erhalt bestehender Stahlbetonstrukturen. Die neuen Gebäude(teile) unterstützen als Holz-Konstruktionen dieses Ziel.

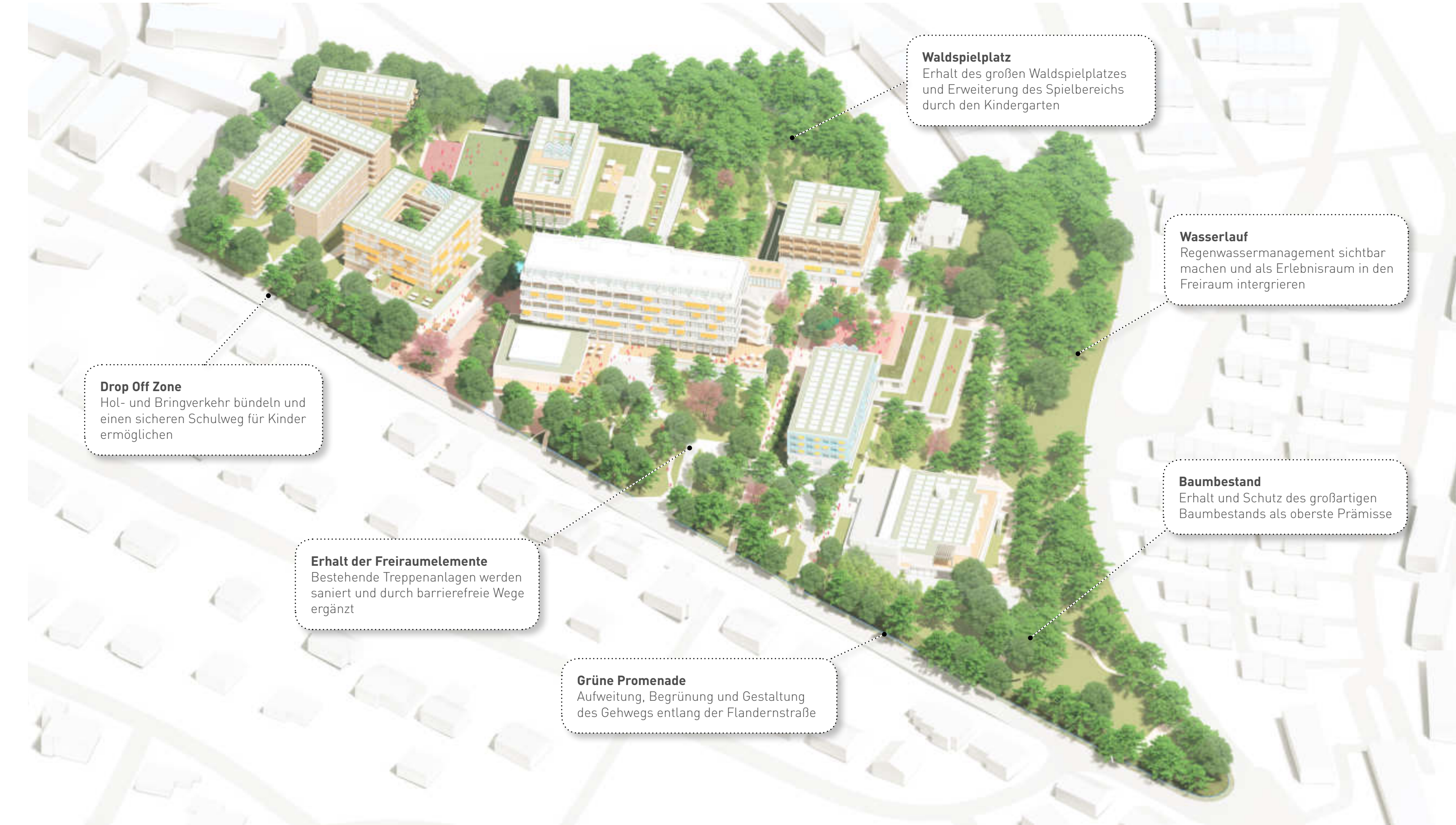
CO2-Bilanz



Baufelder 1:2500 A

Die gesamte Quartiersentwicklung wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt. In einem ersten Schritt soll dringend benötigter Wohnraum für die Mitarbeiter:innen des Klinikums in Form von Mikroapartments geschaffen werden. Gebäude M kann

hierfür bereits ohne den Rückbau der bestehenden Parkgarage in Modulbauweise schnell und kostengünstig realisiert werden.



Wohnen in Panoramalage

Gut angebunden und vernetzt!

Unser Konzept sieht vor, dass alle Baufelder flexibel und zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden können. Dies wird durch klare Trennungen und separate Zufahrten ermöglicht. Die unabhängig realisierbaren Baufelder ermöglichen eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse und stellt sicher, dass die Entwicklung des Quartiers in der vorgesehenen Qualität und nach der städtebaulichen Vorgaben erfolgt. Die öffentlichen Durchwegungen und Freiflächen können von der Stadt Esslingen oder einer Entwicklungsgesellschaft vorab oder schrittweise realisiert, betrieben sowie gepflegt werden.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept legt den Fokus auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Förderung von Fuß- und Radverkehr, um eine nachhaltige

Mobilität zu unterstützen und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Hierzu zählen sichere Rad- und Fußwege, die eine einfache Nutzung ermöglichen. Der Gehweg entlang der Flanderstraße wird hierfür deutlich erweitert und zu einer grünen Promenade, Durch Aufwertung und Ausbau des bestehenden Wegenetzes wird das Durchgangsmilieu nachbarschaftlich aufgewertet. Die Durchgangsstraße wird wahrnehmbarer, werden sichere Routen ausgebaut, die die Durchgangsfunktion mit dem Rad verbessern und erleichtern. Bike-Sharing Angebote und sichere Abstellanlagen fördern die Fahrradnutzung zusätzlich. Car-Sharing Angebote machen den motorisierten Individualverkehr nachhaltiger und ermöglichen den Radfahrern mehr Platz. Für die St. Bernhard Grundschule und den neuen Kindergarten entsteht an der Flanderstraße eine neue Drop-Off-Zone. Von hier können die Kinder über einen

kurzen und sicheren Gehweg direkt die Schule erreichen ohne, dass der Bernhard Denzel-Weg durch den tägliche Hol- und Bringverkehr überlastet wird.

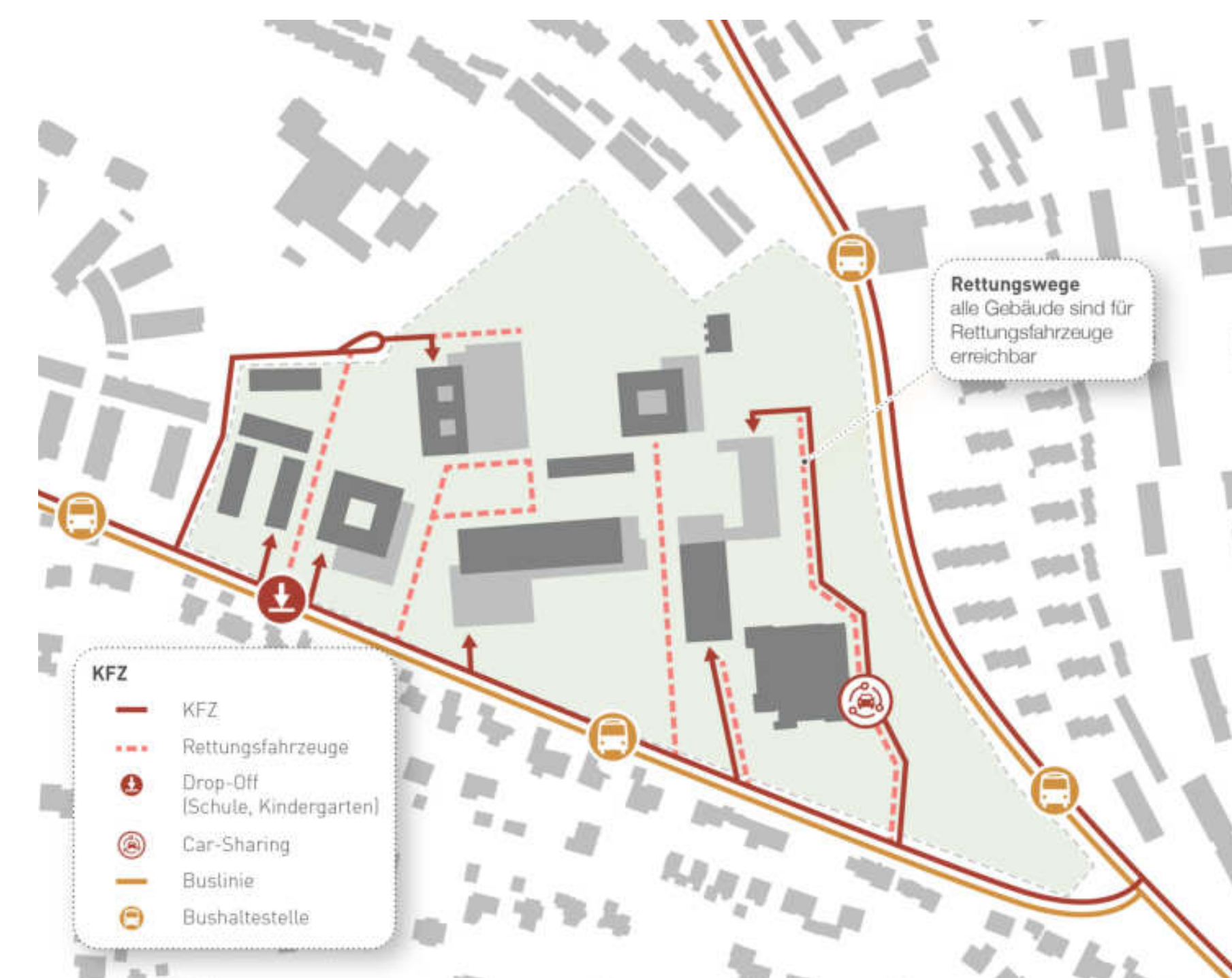
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bestehende Mensaanlieferung. Dies ist der einzige Weg im Quartier, der für den Autoverkehr zugänglich ist und dient als Zufahrt für die Parkplätze des Lebensmittelmarktes und der Tiefgarage im unteren Teil von Gebäude G. Alle anderen Tiefgaragenzufahrten werden auf möglichst kurzem Weg von der Flandernstraße erreicht, wodurch das Areal autofrei bleibt. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeug sind Teile des Platz- und Wegenetzes befahrbar, wodurch vor allem die Rettung der Bewohner innen sichergestellt wird.

Ein fahrrad- und fußgängerfreundliches Quartier im Grünen.

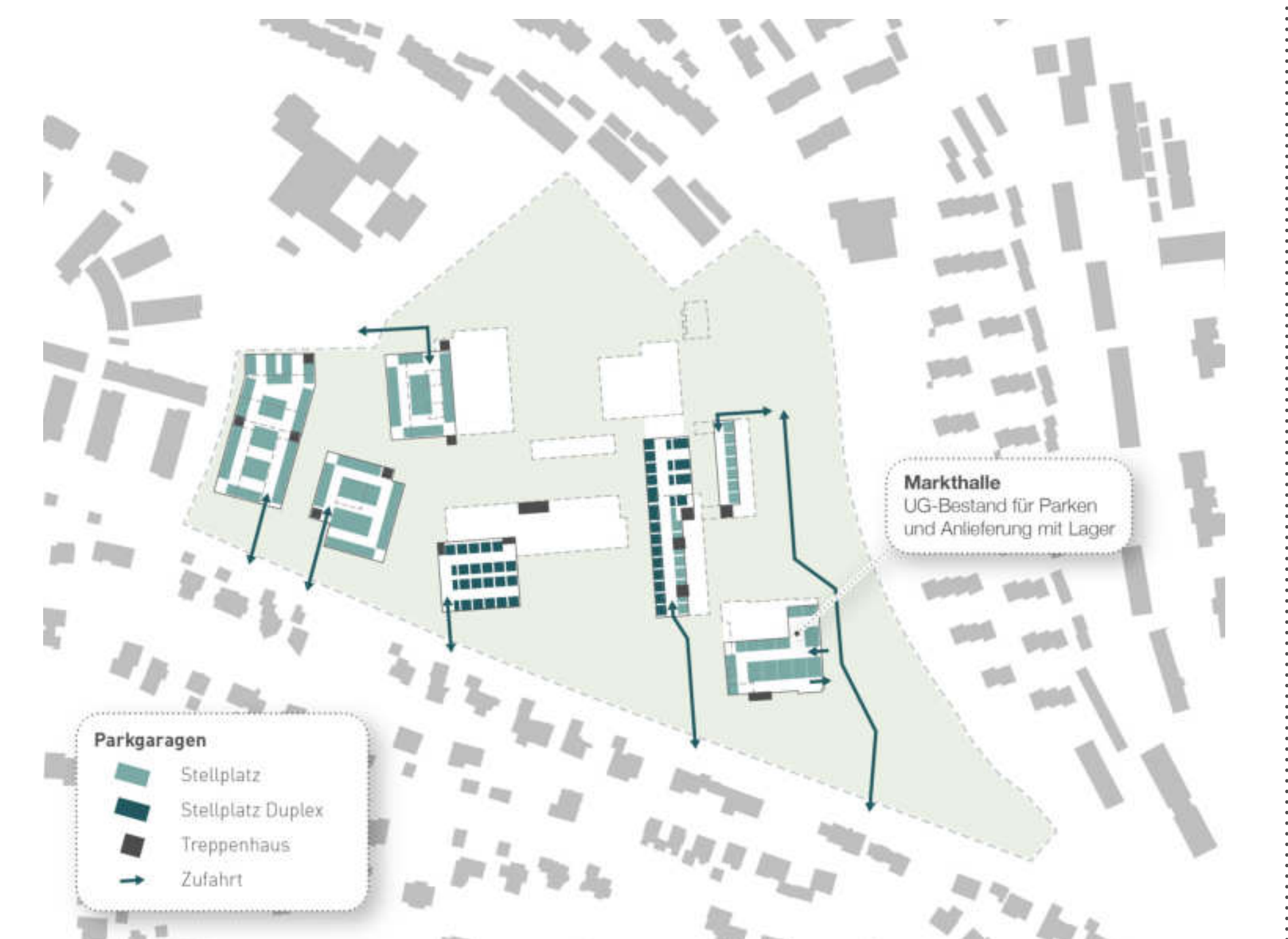
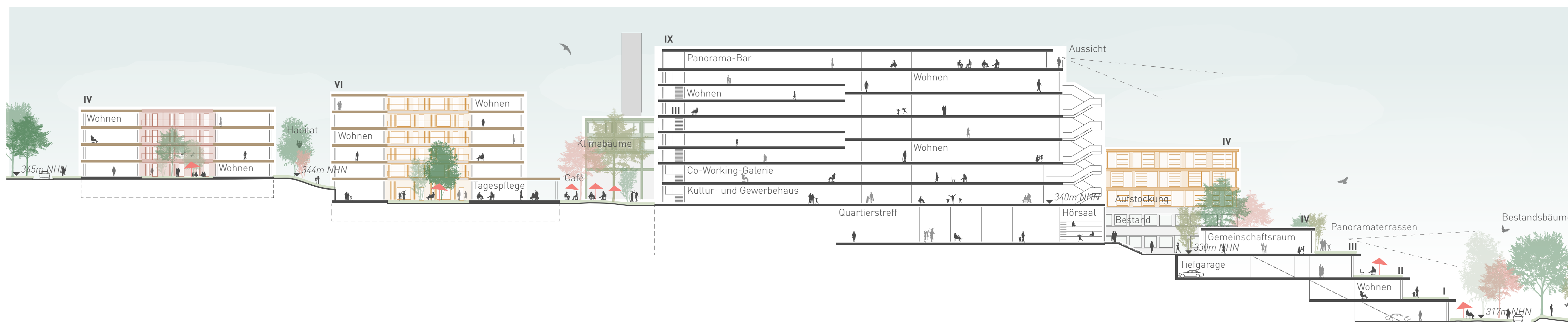
In der autofreien Parklandschaft lassen sich Spazierwege, Spielplätze, Sportangebote und Rückzugsorte entdecken.



Mobilitätskonzept Rad & Fuß 1:2500 A



Mobilitätskonzent KE7 1-2500 4

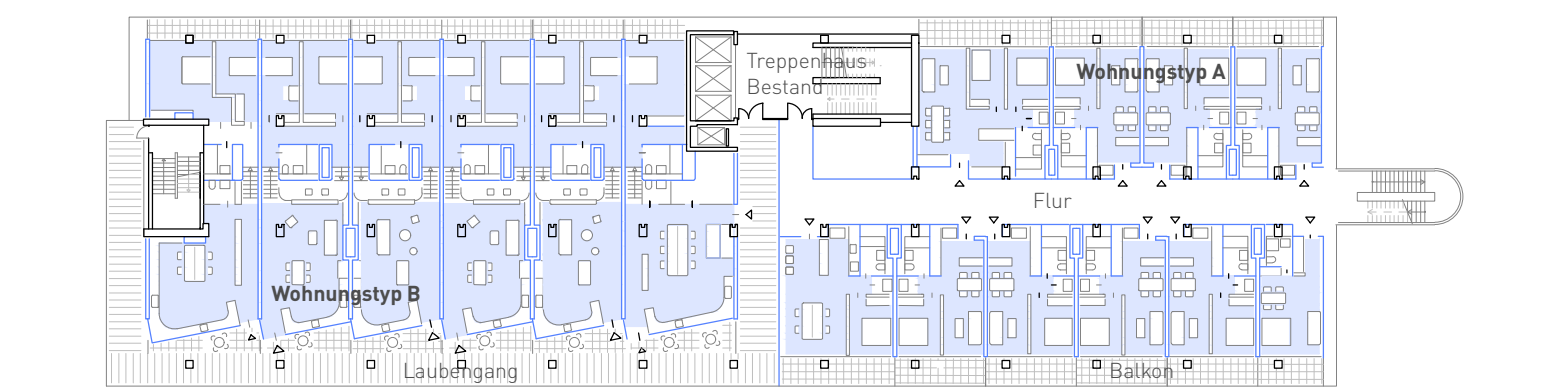
Mobilitätskonzent. Parken 1-12500 

B.-D.-Weg

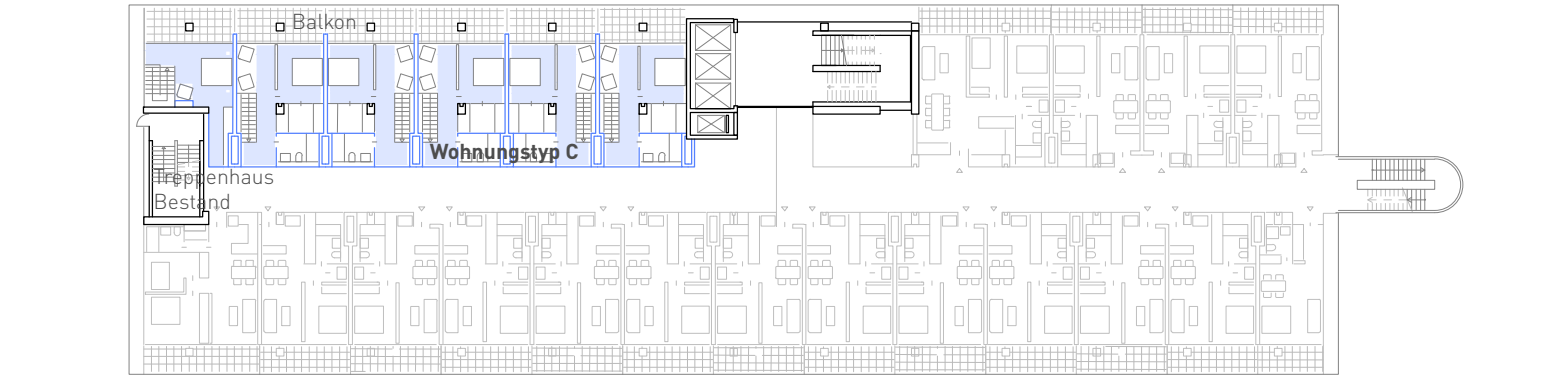


Schnitt B: Süd-Nord 1:500

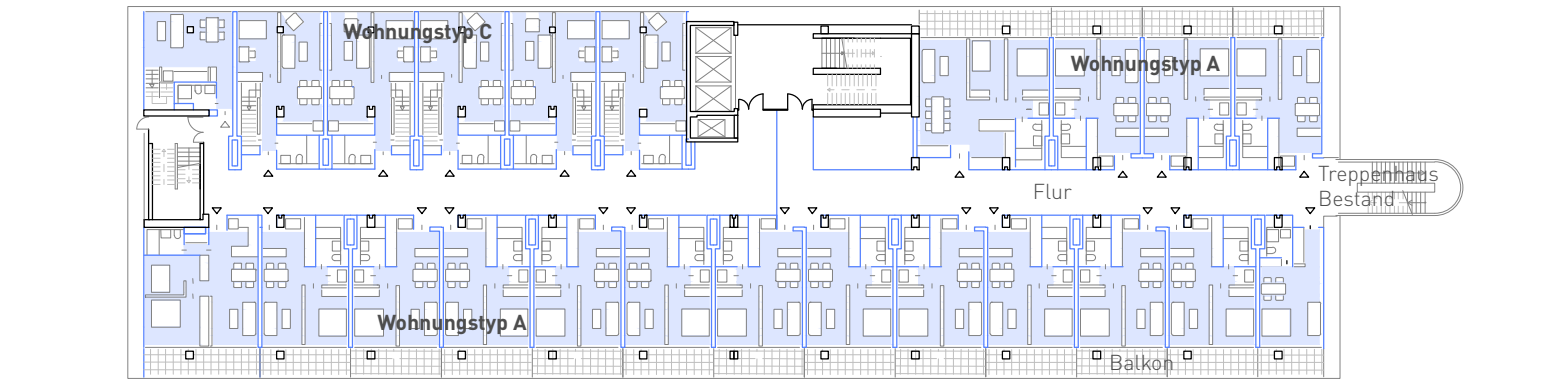
Gebäude A+C Kultur- und Gewerbehau Akropolis



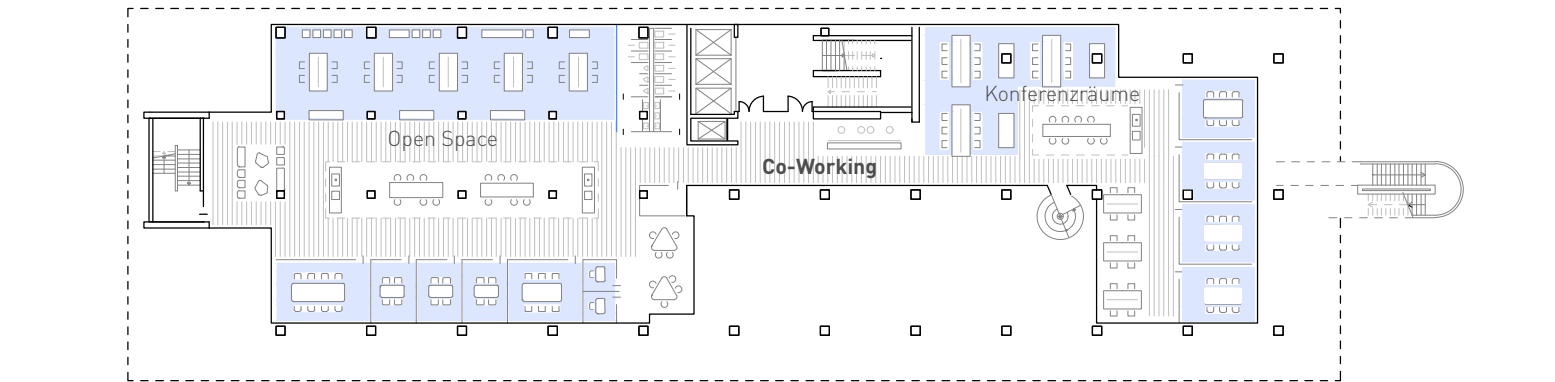
002 Wohnen 1:500



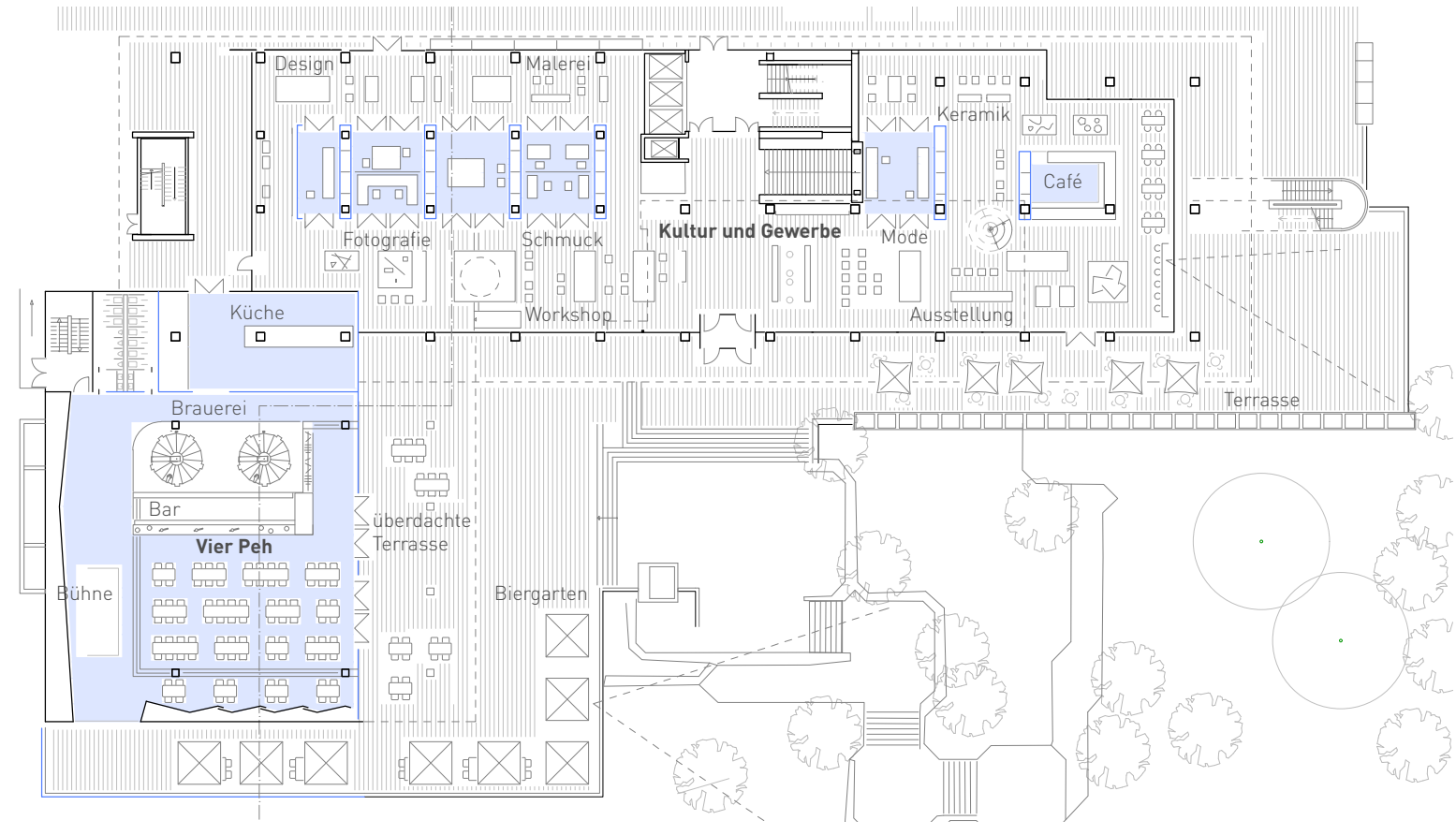
001-2 Wohnen 1:500



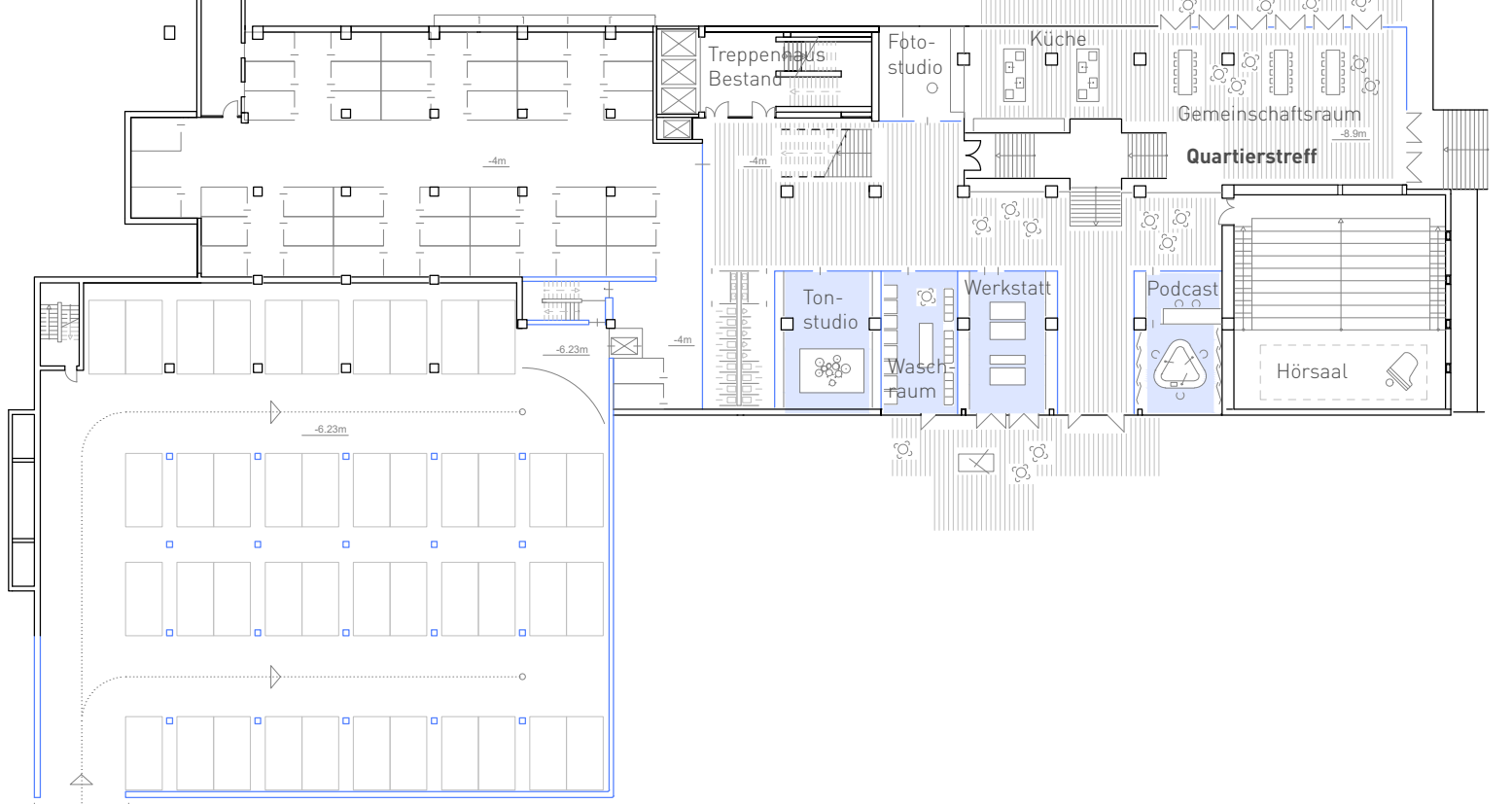
001 Wohnen 1:500



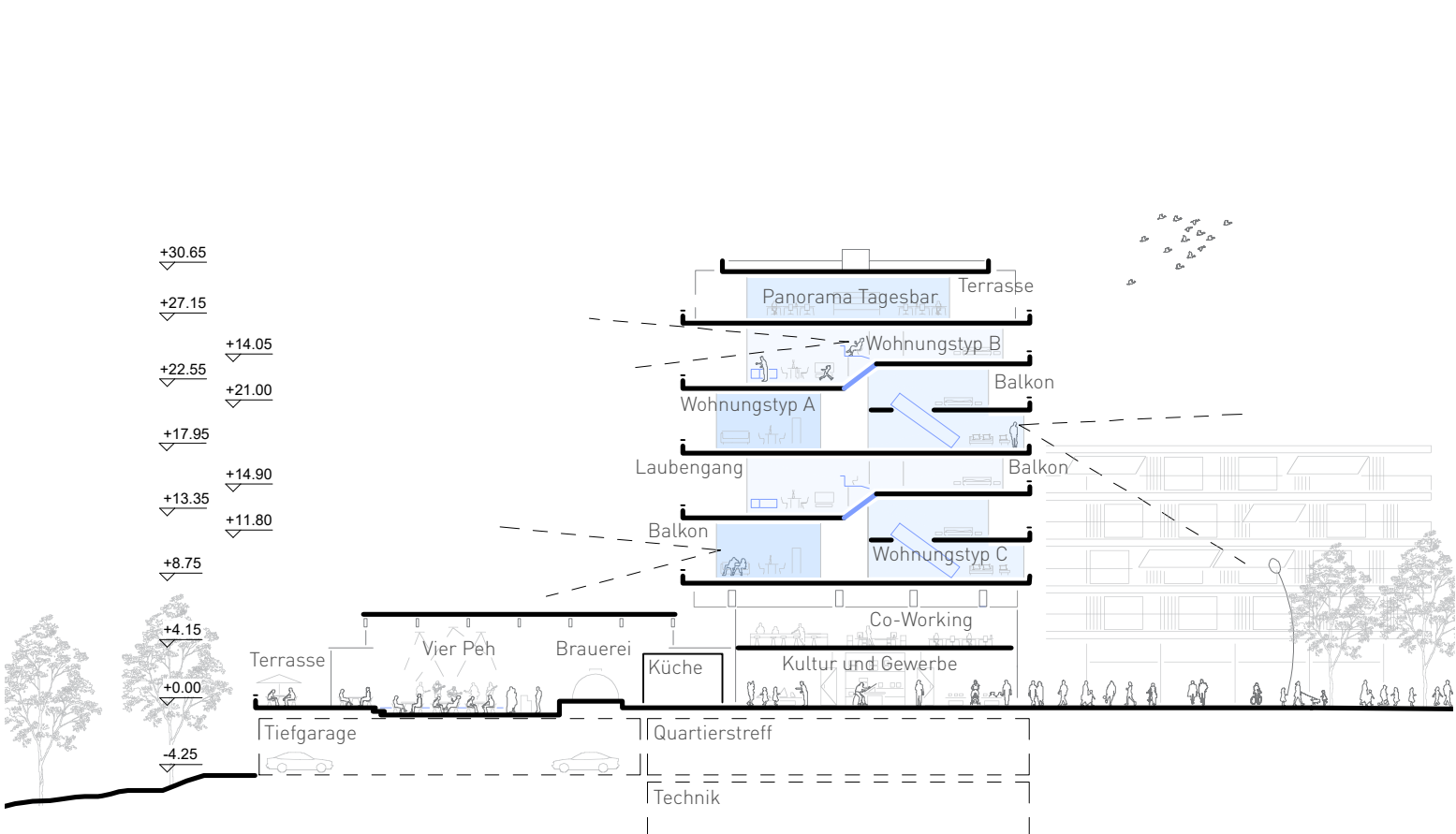
EG-Galerie Co-Working 1:500



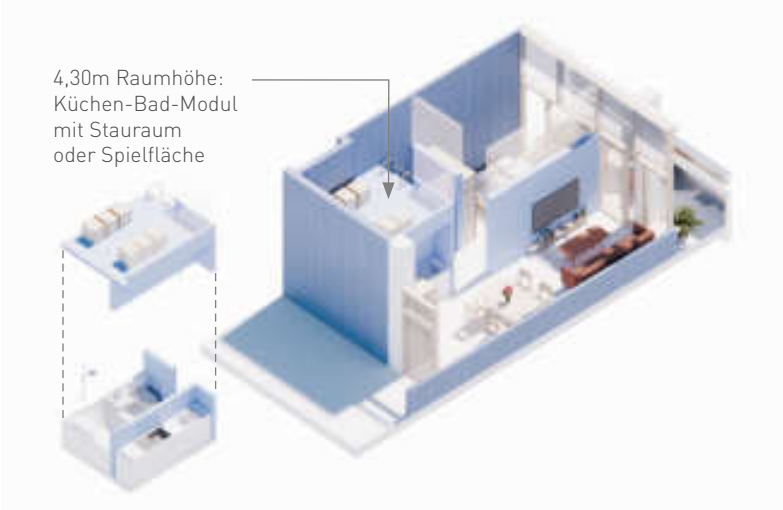
EG Kultur- und Gewerbehau 1:500



UG1 Quartierstreff + Parken 1:500



Schnitt 1:500



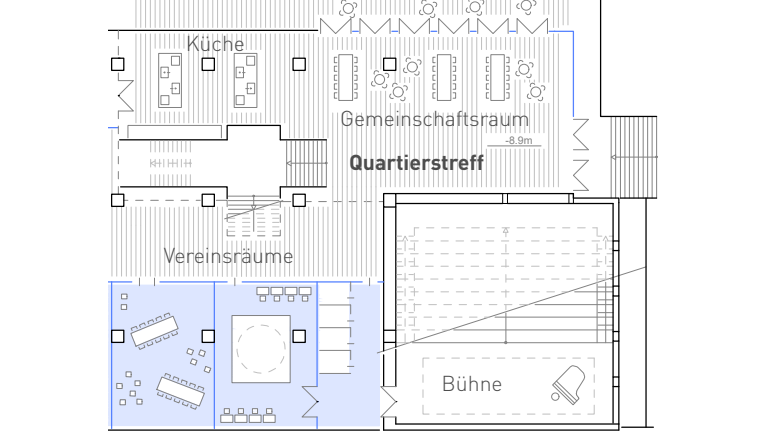
Wohnungstyp A - 2 Zimmer Plus



Wohnungstyp B - 3 Zimmer Loft



Wohnungstyp C - 3,5 Zimmer Maisonette

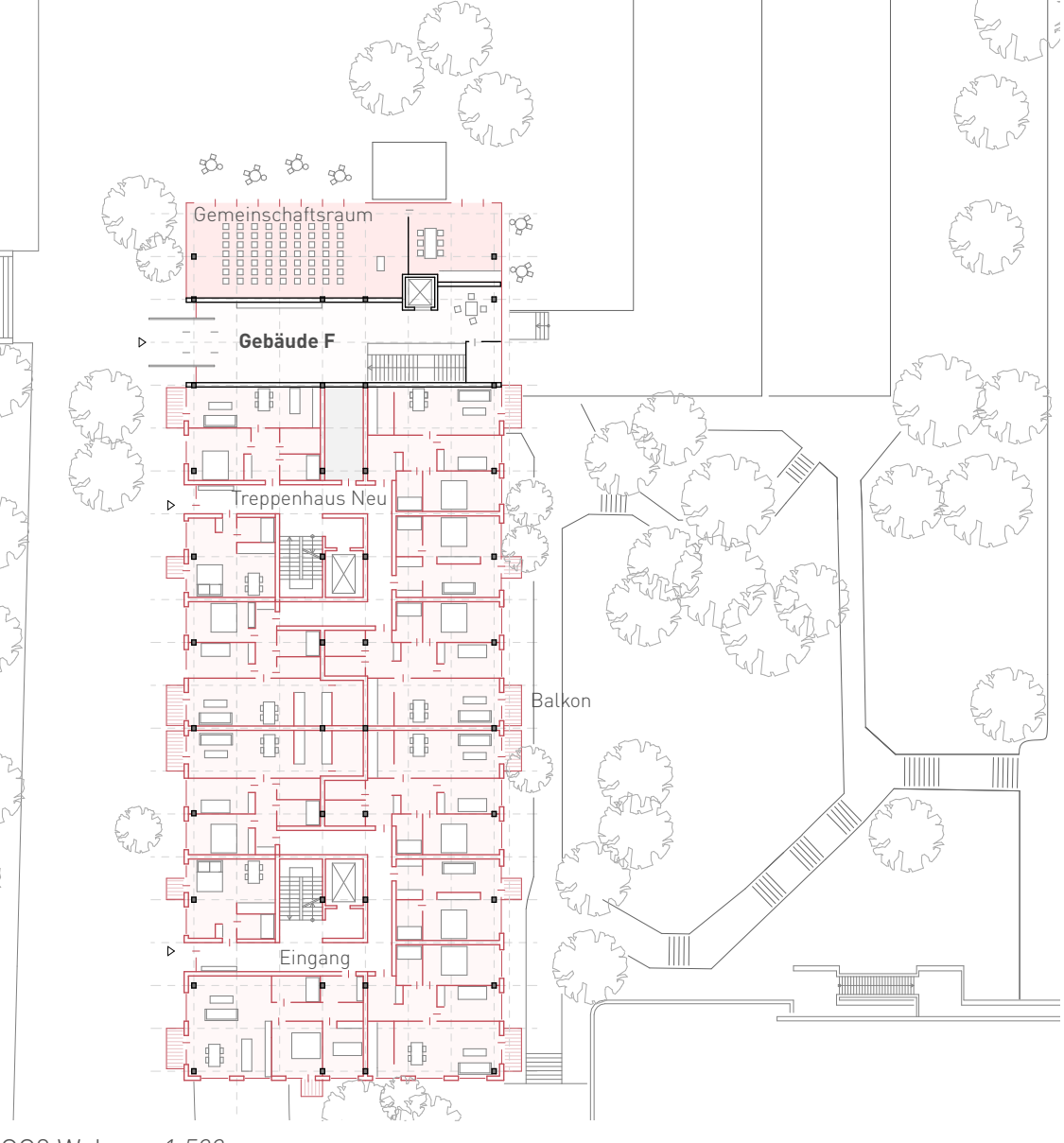
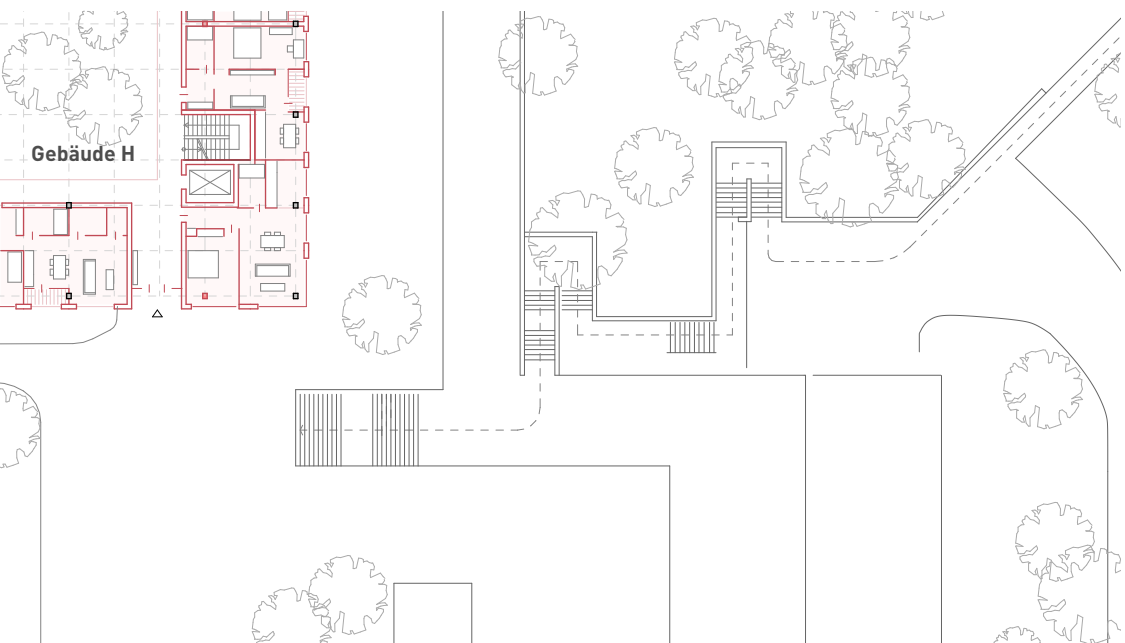


UG2 Quartierstreff 1:500

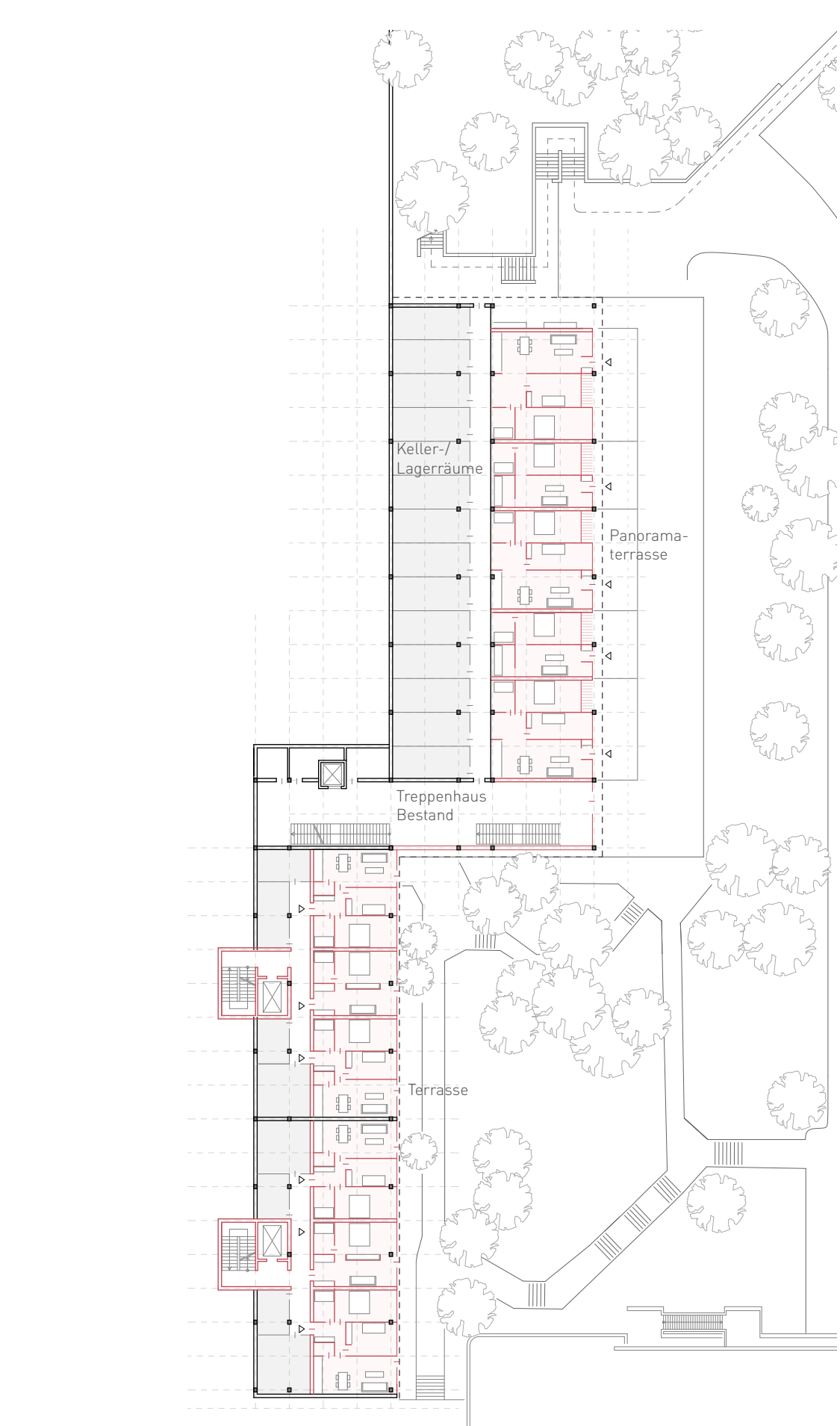
Nutzungsoptionen Akropolis

- Kultur** Quartierstreff, Jugendtreff, Info-Kiosk, Vereinsräume, Hobbyräume, Werkstätten, Musik-/Proberäume, Bibliothek der Dinge
- Kunst** Galerie, Atelier, Fotostudio, Malerei, Keramik
- Handwerk** Strickwaren, Schneiderei, Schmuck, Mode, Siebdruck, Holzschnitt, Kosmetik
- Manufaktur** Kneipe, Bar, Café, Brauerei, Kaffeerösterei, Fahrradwerkstatt
- Kleingewerbe** Architekturbüro, Werbeagentur, Beratung, Co-Working, Start-Ups, Tech-Labs, Selbstständige

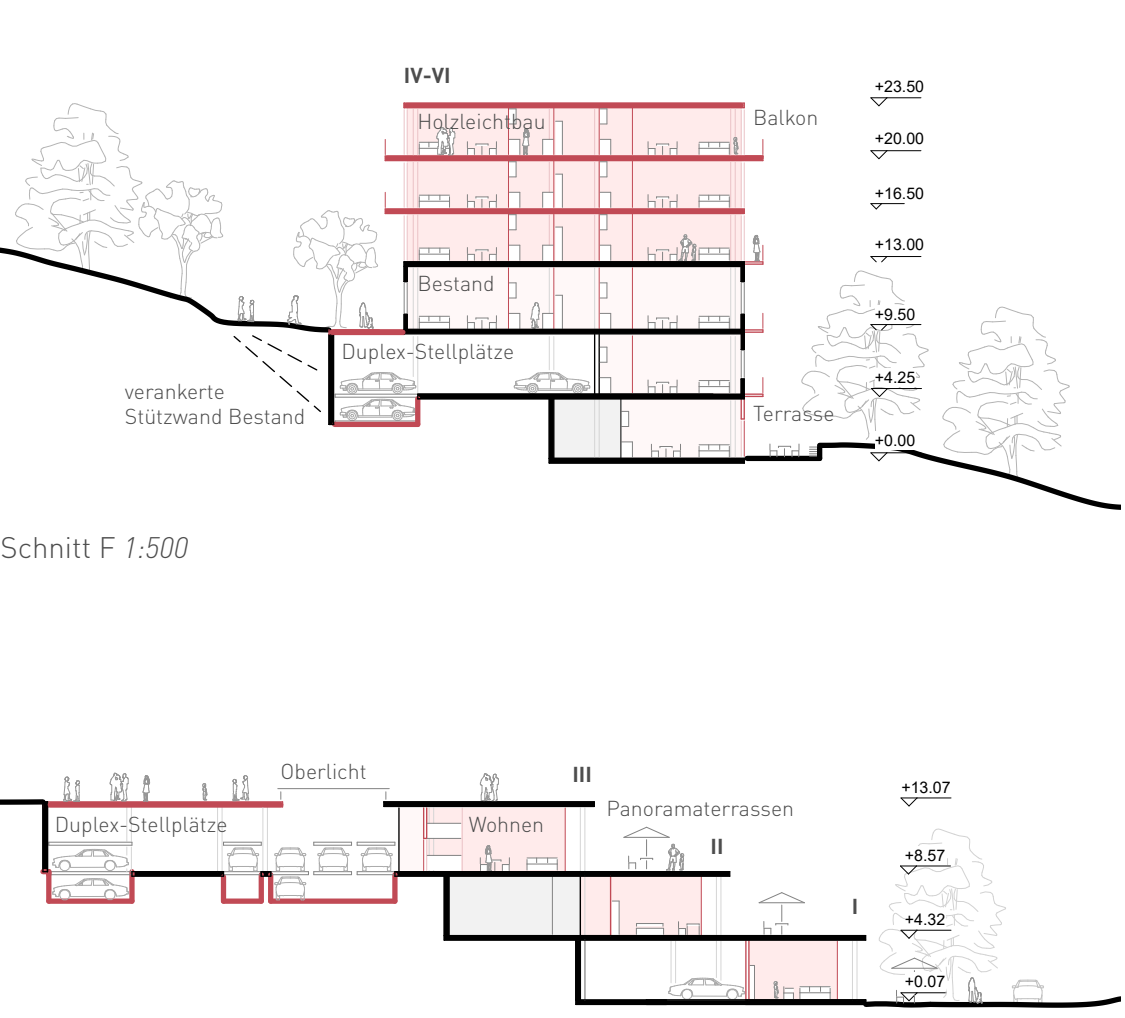
Gebäude FGH Wohnterrassen



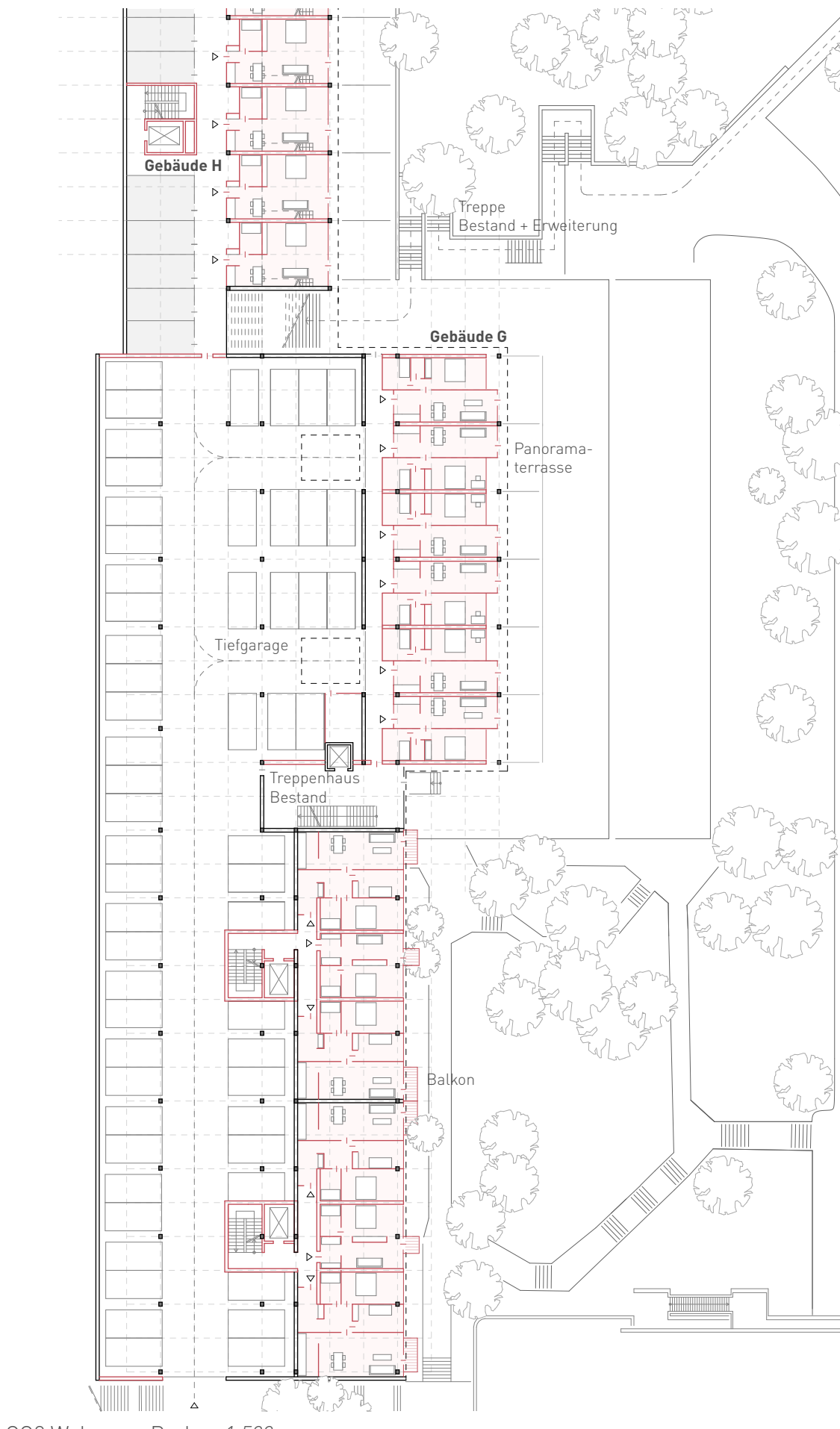
003 Wohnen 1:500



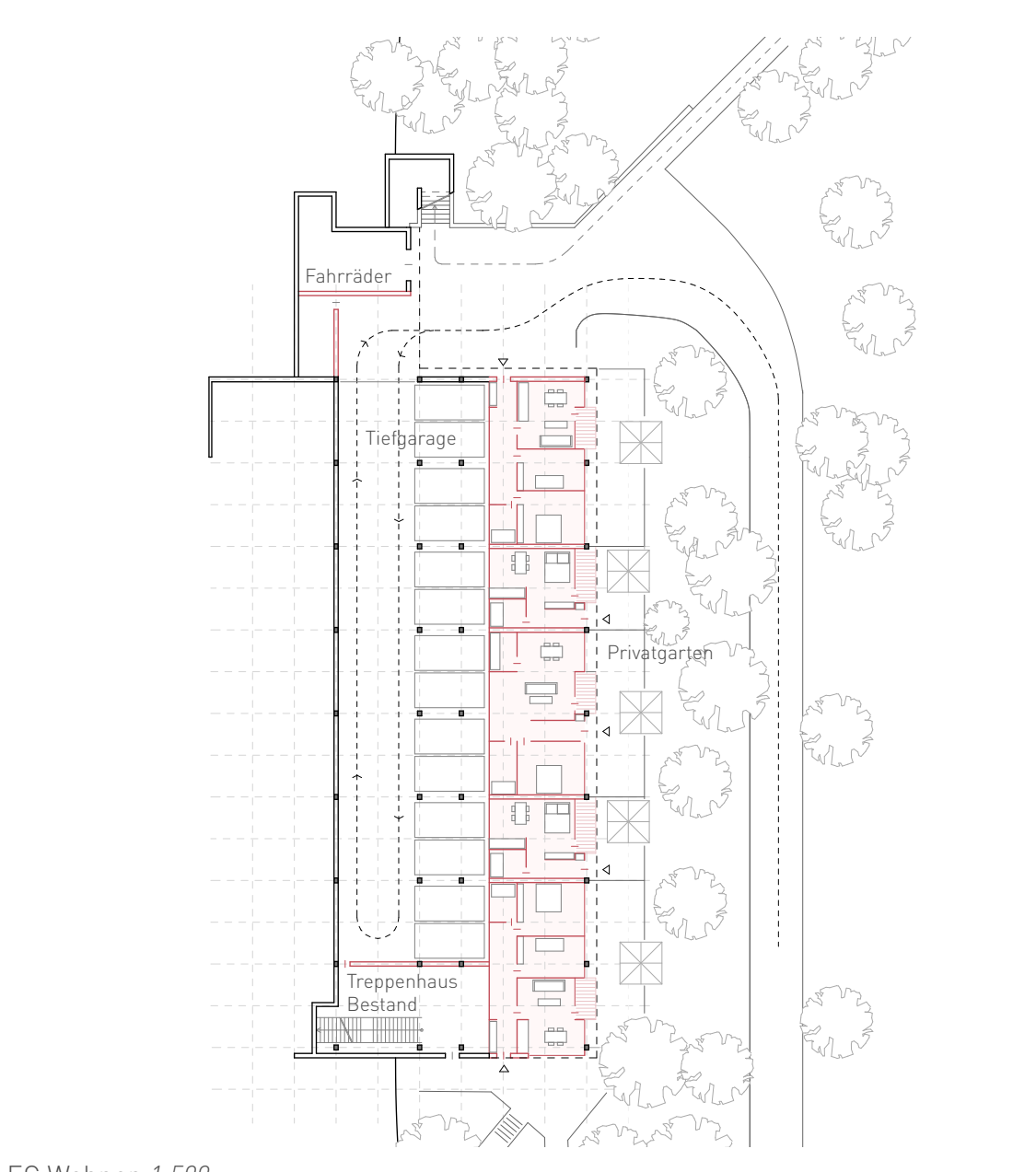
001 Wohnen 1:500



Schnitt 1:500



002 Wohnen + Parken 1:500

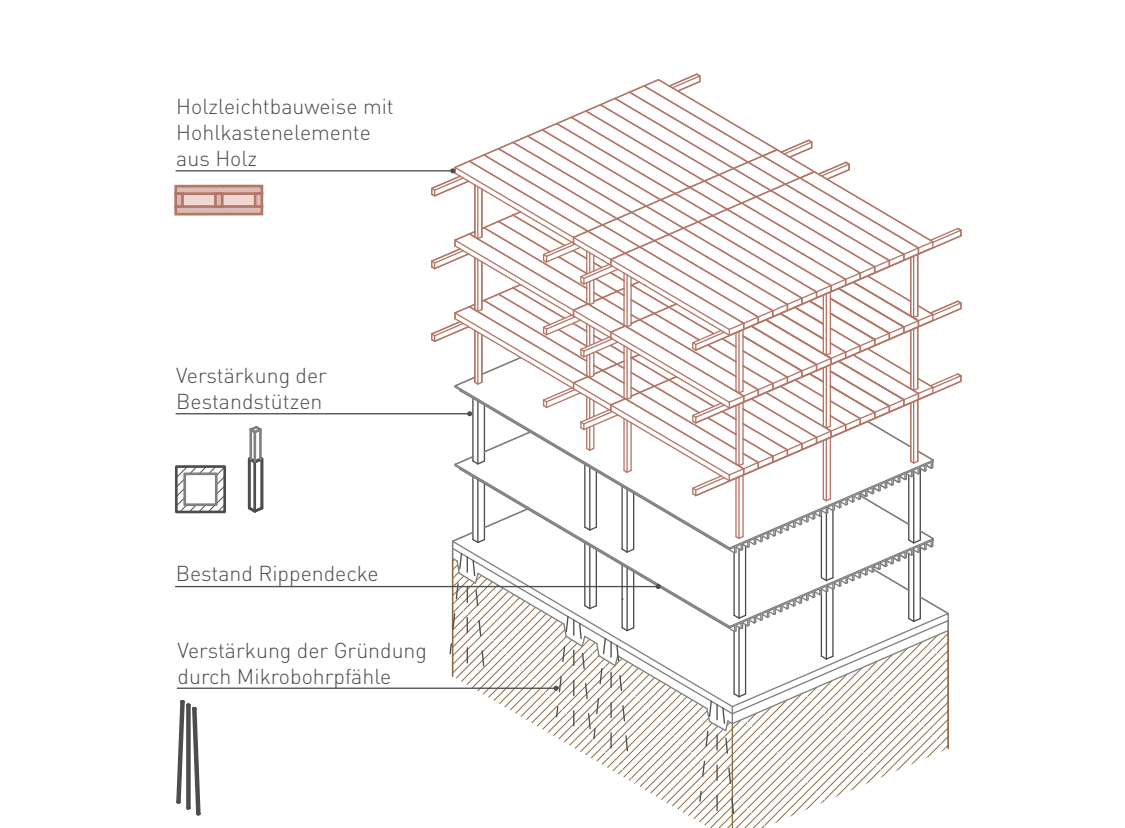


EG Wohnen 1:500

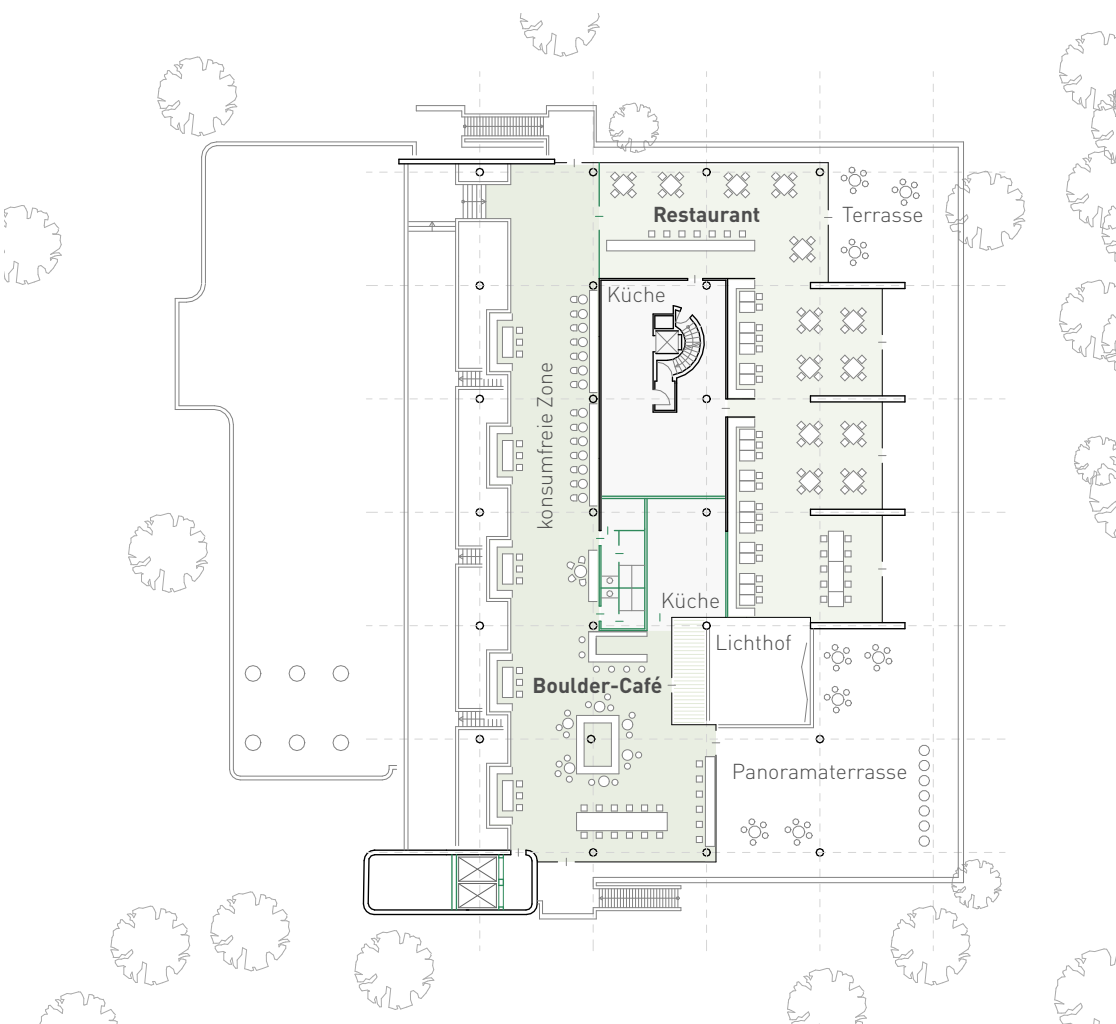
Die Gebäude B, E, F und H sollen ebenfalls erhalten werden, jedoch zusätzlich um wenige Geschosse aufgestockt werden. Das bestehende Tragaster wird dabei jeweils übernommen und in die neuen Geschosse exakt fortgesetzt. So werden die Lasten auf direktem Weg in die Gründung abgetragen. Durch die Aufstockung müssen je nach Bedarf die bestehenden Stützen verstärkt und die Fundamente mit Mikrobohrpfählen ertüchtigt werden.

Gebäude FGH ermöglicht die Umnutzung mit verschiedenen Wohnungsangeboten. Speziell die einzigartigen Wohnterrassen bieten mit ihren Panoramaterrassen aussichtsreichen Wohnraum. Die bestehenden Hanggeschosse werden teilweise erweitert und können optimal als Tiefgaragen genutzt werden.

Ressourcenschonend aufgestockt



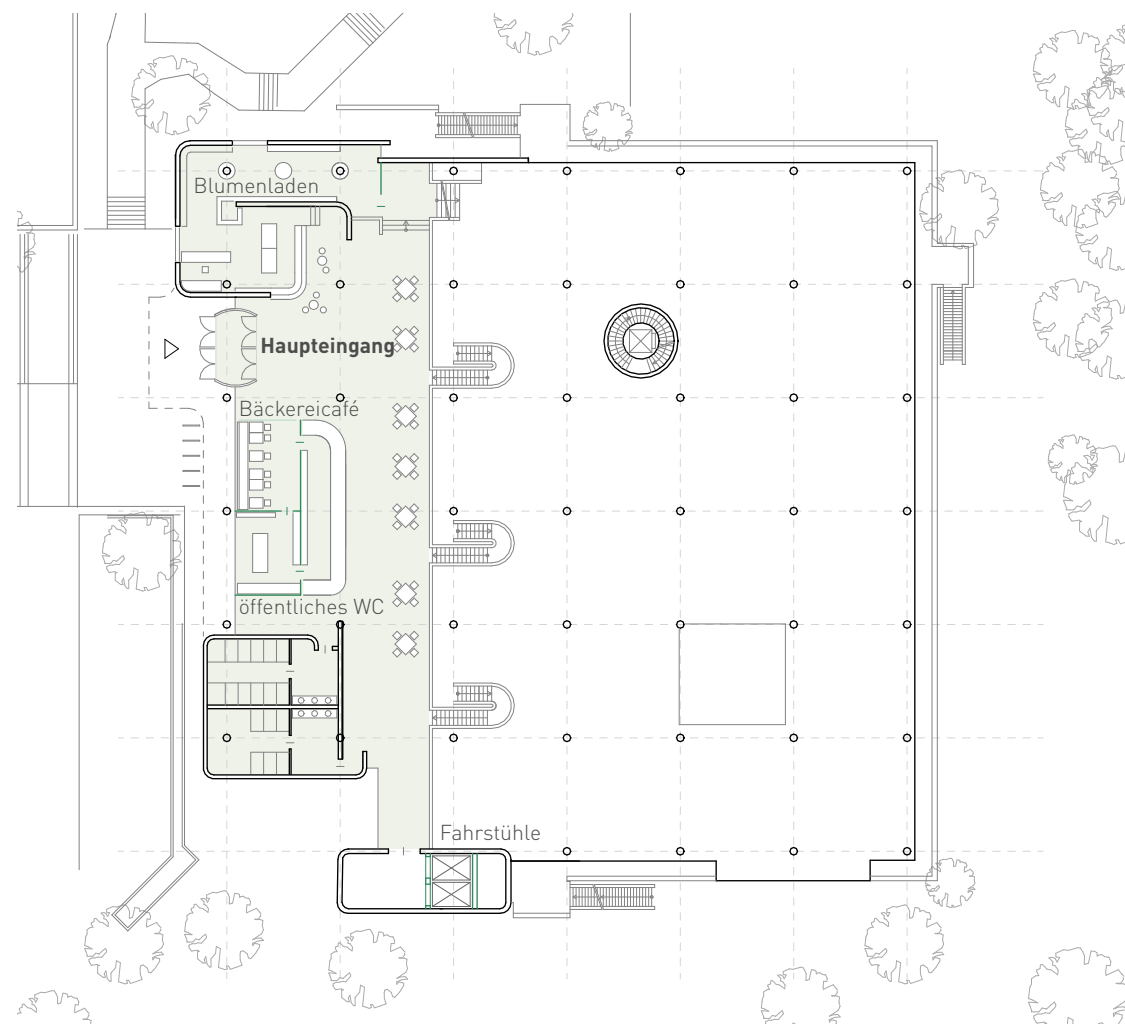
Gebäude J Multifunktionale Markthalle



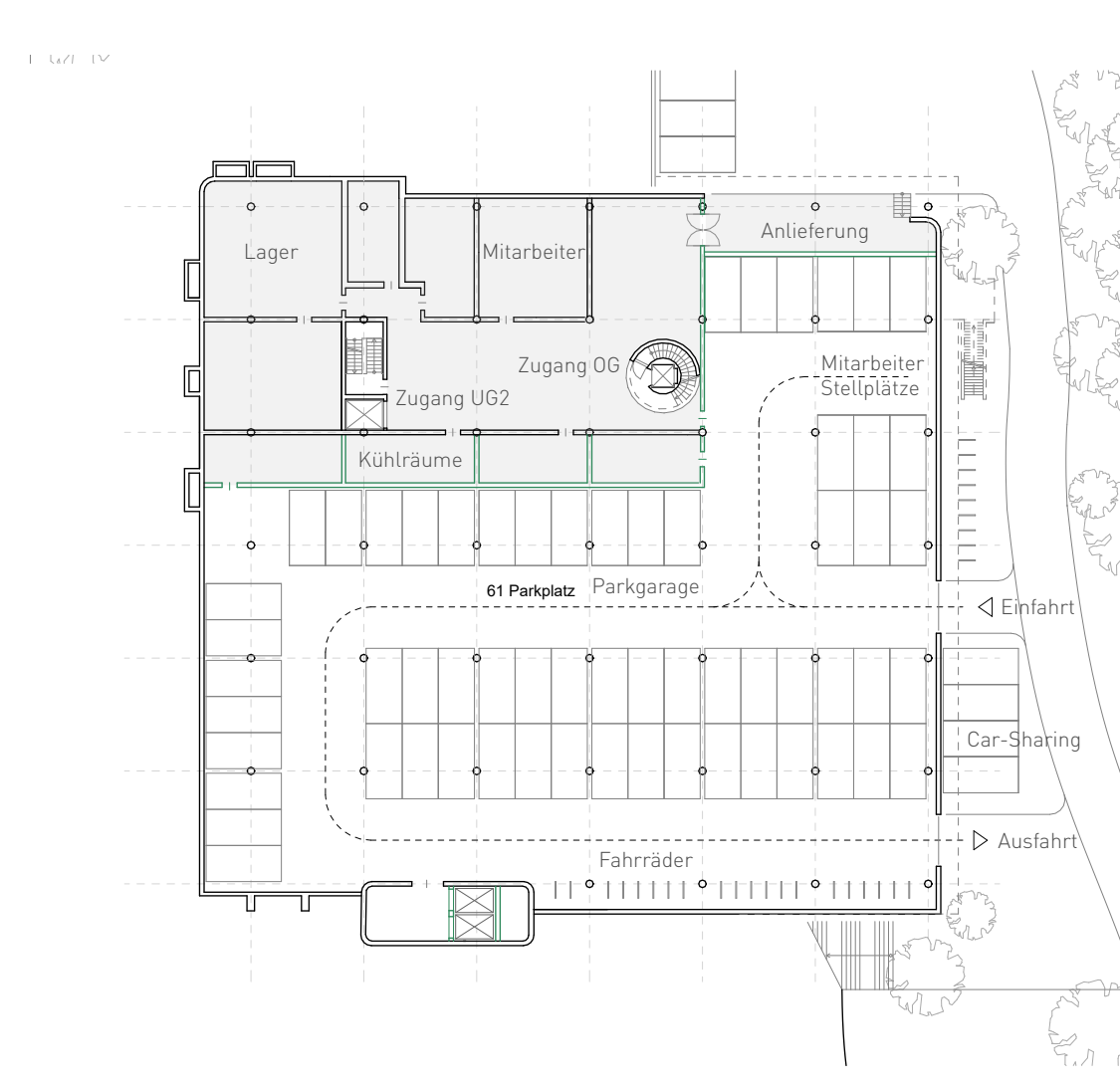
EG Restaurant + Boulder-Café 1:500



UG1 Markt + Boulderhalle 1:500



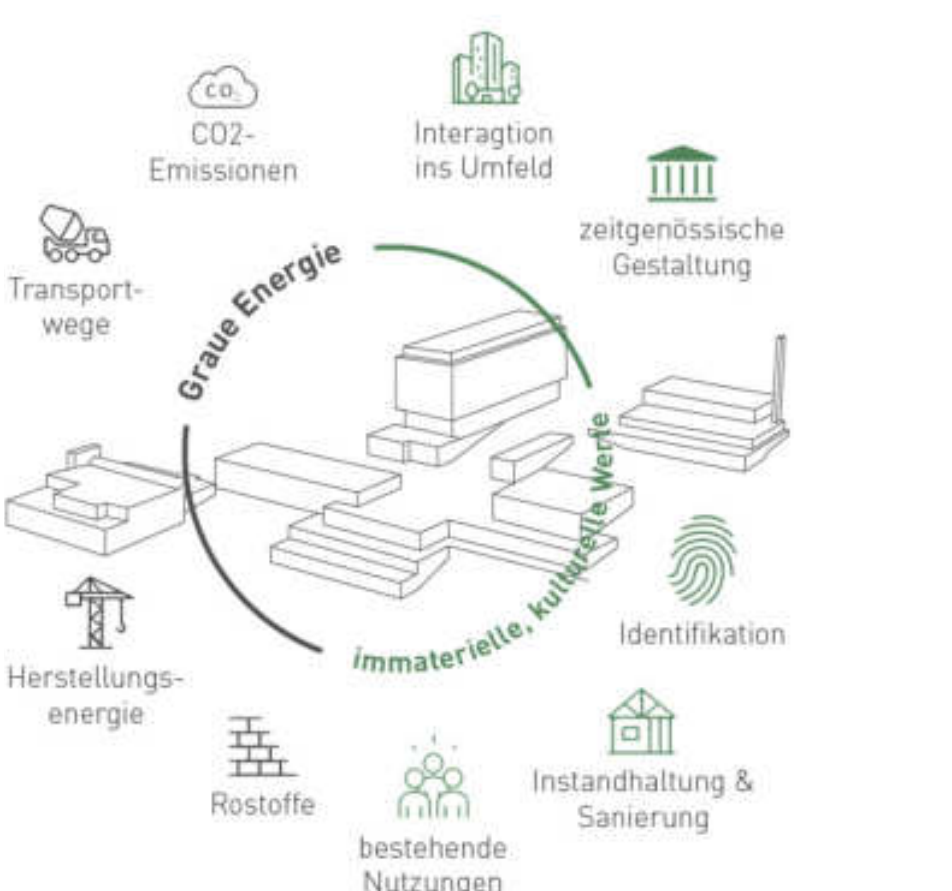
EG Eingangsgalerie 1:500



UG2 Anlieferung + Parken 1:500

Leuchtturmprojekt für eine neue Transformations- und Umbaukultur

im Bestand gebunden ...



Es wird vorgeschlagen, die Gebäude A, G und J vollständig zu erhalten und das Tragwerk unverändert zu übernehmen. Es sind lediglich vereinzelte Betonsanierungen und Brandschutz-Ertüchtigungen notwendig. Die neuen Grundrisse respektieren das Layout des bestehenden Tragwerks.

Insbesondere das Akropolis-Gebäude spielt mit innovativem Wohnraum und einer Umnutzung als Kultur- und Gewerbehau eine zentrale Rolle. Das Erdgeschoss bietet multifunktional nutzbaren Raum für Kreative und Gewerbetreibende. Die Erdgeschoss-Galerie wird zum modernen Co-Working Space mit offenen Arbeitsflächen sowie buchbaren Gruppen- und Meetingräumen. In den Untergeschossen entsteht der neue Quartierstreff für die Nachbarschaft mit Räumen für Handwerker:innen, Musiker:innen, Vereine und Jugendliche. Der alte Hörsaal kann für verschiedene Veranstaltungen, wie Filmabende, Lesungen oder Vorträge genutzt werden. In den Obergeschossen bleibt die Bestandsstruktur erhalten und es entstehen innovative Wohnungstypologien. Besonders die 3 Zimmer Loft-Wohnungen bieten einen atemberaubenden Panoramablick nach Süden über Esslingen und das Neckartal.

Gebäude J spielt zukünftig als multifunktionale Markthalle eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Nachbarschaft. Neben einem großen Lebensmittelmarkt finden weitere Nutzungen wie beispielsweise eine Boulderhalle, gastronomische Nutzungen und kleinteilige Gewerbeflächen hier Platz. Die vorhandene Anlieferung im Untergeschoss kann vom Lebensmittelmarkt und den weiteren Nutzungen genutzt werden, während die restlichen Flächen im Untergeschoss für Stellplätze umgenutzt werden. Es entsteht ein attraktiver Treffpunkt im Quartier, der die Gemeinschaft stärkt und vielfältige Nutzungen ermöglicht.

Nutzungsoptionen Markthalle

- Lebensmittel** Supermarkt, Discounter, Metzgerei, Feinkost, Bäckerei
- Gastronomie** Restaurant, Café, Tagesbar, Konditorei, Patisserie
- Kleingewerbe** Blumenladen, Poststelle, Packstation, Kiosk, Apotheke, Physiotherapie, Reinigung
- Sport** Sportstudio, Fitness, Boulderhalle, Squash, Tanzstudio, Yogastudio, Kampfsport
- Freizeit** Billiard, Indoor-Minigolf, Escape-Room, Museum, Kulturbühne, Theater