



**DAS NEUE QUARTIER IM ZAUBERWALD -
BEWAHREN, STÄRKEN UND FORTFÜHREN DES GEWACHSENEN FREIRAUMS**

Esslingens Flandernhöhe lebt von der Besonderheit des Ortes - dem bestehenden, gewachsenen Freiraum mit seinem wertvollen Baumbestand, der starken Topographie mit ihrem Fernblick, den zahlreichen Freizeitnutzungen und vor allem von ihrer charakteristischen Architektur. Die Charakteristik und Eigenart des Ortes soll gewahrt und weiterentwickelt werden.

Das vorhandene Konzept der zahlreichen Terrassen, Treff- und Aussichtspunkte wird weiter ausgebaut und durch die städtebauliche Idee des Angers gestärkt. Die dadurch entstehenden Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche begleiten die fußläufige Durchwegung durch das autofreie Quartier. Diese erstreckt sich vom bisherigen südlichen Hauptzugang an der Flandernstraße gegenüber der Stäffele hin bis zum Bernhard-Denzel-Weg im Westen. An das bestehende Fußwegenetz wird angeknüpft, es wird verstärkt und ergänzt, insbesondere bei den bestehenden Stäffele. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen, die die Topographie nutzen und über die Flandernstraße erschlossen werden.

Die Bebauung zum Anger hin ermöglicht die Bewahrung des großzügigen Freiraums, mitsamt seiner wertvollen Flora und Fauna. Die bisher bestehende Kaltluftschneise südwestlich der Rotenackerstraße als auch die Grünraumvernetzung über die Grundschule hin zum westlich gelegenen Friedhof St. Bernhardt und dem Hainbachtal bleiben weitestgehend unbeeinträchtigt.

**BESTANDSBEDACHT - ERHALT DER HERAUSRAGENDEN ARCHITEKTUREN
MIT BEHUTSAMEN EINGRIFFEN UND EINER BEZAHLBAREN SANIERUNG**

Alle Bestandsbauten wurden auf ihre baulichen und (stadt-)räumlichen Qualitäten, ihre Nachhaltigkeitsaspekte sowie auf die Möglichkeiten der Nachnutzung überprüft. Die identitätsstiftende Akropolis, die architektonisch und künstlerisch ausgestaltete Mensa und die Sporthalle sollen erhalten und umgenutzt werden. Um möglichst viele Elemente und Materialien in den Neubauten wiederzuverwenden, werden die rückzubauenen Gebäude auf ihre Bauteile überprüft.

Die Akropolis ist sowohl in ihrer Fernwirkung als auch mit ihren gestalterischen und räumlichen Qualitäten einzigartig. Es werden keine Veränderungen im äußeren architektonischen Erscheinungsbild vorgenommen, sie bleibt als Solitär erhalten und nur durch minimale Eingriffe wird eine Umnutzung zum Wohnen ermöglicht. In den Erdgeschosszonen und der Aula finden sich gemeinschaftliche Nutzungen, die sich dem Quartier öffnen. Im Dachgeschoss befindet sich zudem die Olymp-Bar.

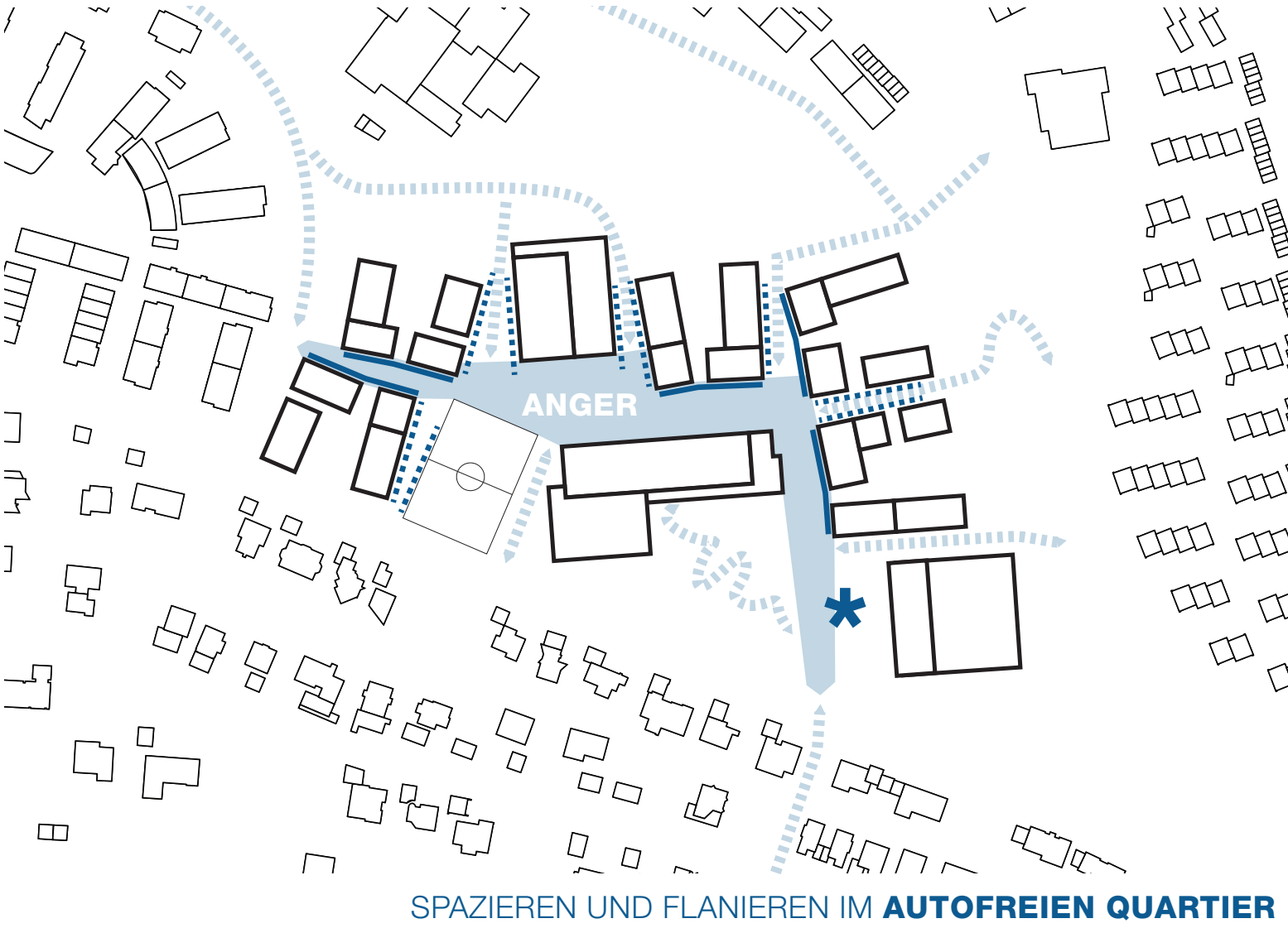
Die Mensa mit der Weite der fließenden Raumsequenzen eignet sich sowohl für die Nahversorgung als auch für kleinteilige Verkaufsstrukturen und gastronomische Angebote im oberen Halbgeschoss. Die Sporthalle wird mit einem sechsgruppigen Kindergarten ergänzt, der sich in den einstigen Nebenräumen der ehemaligen Schwimmhalle befindet. Durch die Nutzungen entstehen Synergieeffekte, die auch zeitgleich den Quartiersplatz beleben.

**BEHUTSAMES ERGÄNZEN VON NACHBAR:INNENSCHAFTEN -
EINFACHE, KOMPAKTE BAUKÖRPER FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM**

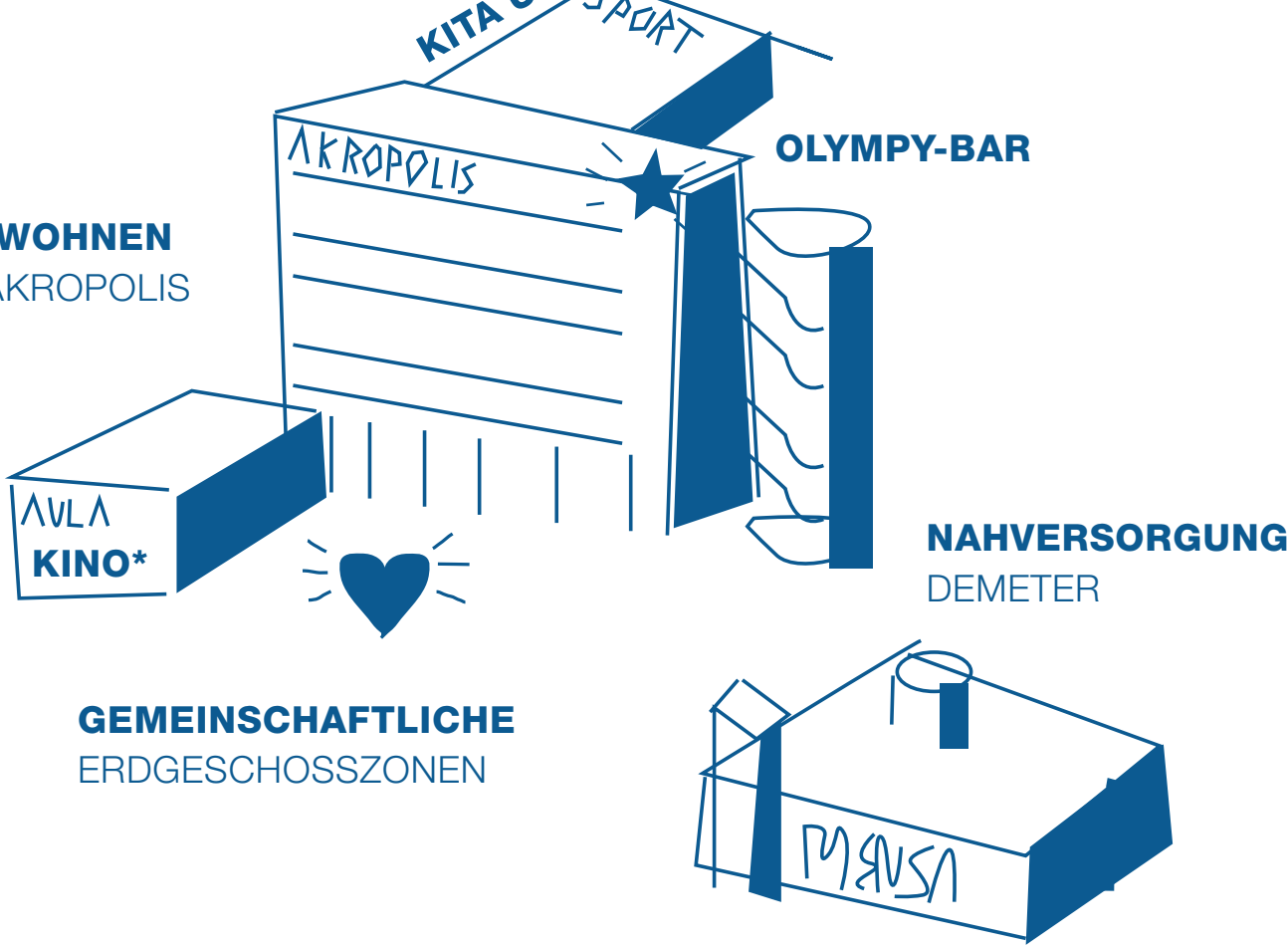
Aus Respekt vor dem bestehenden Freiraum sind behutsame Ergänzungen auf ehemals bebauter Fläche vorgesehen. Dabei bilden jeweils drei Bausteine eine Nachbar:innenschaft von ungefähr 75 Wohneinheiten.

Das Bündeln der einzelnen Bausteine formt den Anger und ermöglicht die freie Parklandschaft. Gleichzeitig können die offenen Blockstrukturen sowohl auf die Bestandstopographie als auch auf den Baumbestand reagieren. Es entstehen private Höfe während die gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Erdgeschossnutzungen wie Gesundheitseinrichtungen den Anger bespielen.

Die städtebauliche Struktur der Nachbar:innenschaften ermöglicht eine Vielzahl an Wohnungsgrundrissen und -größen, um den vielen Lebensweisen gerecht zu werden und ist somit auch für Baugruppen gut geeignet. Insgesamt können mit den Neubauten um die 440 ökologische, nachhaltige und rezyklierbare Wohnungen entstehen.

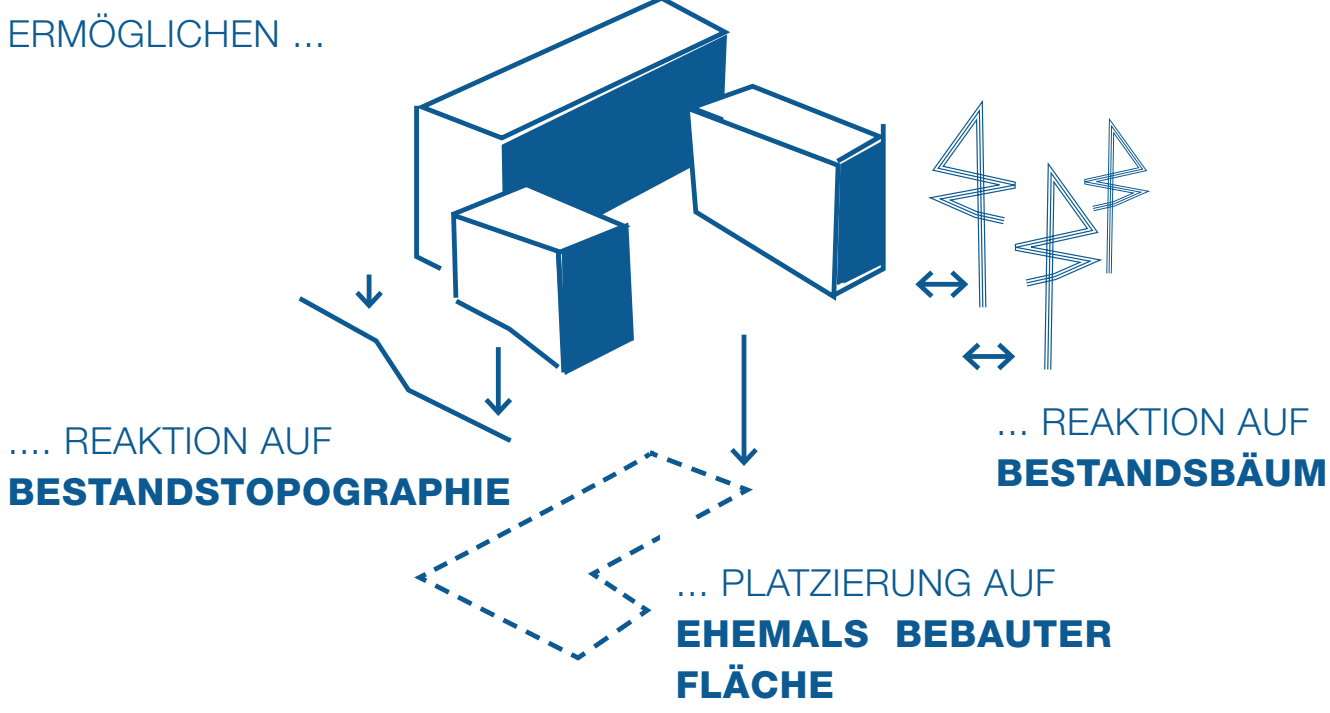


NEUES WOHNEN
IN DER AKROPOLIS



GEMEINSCHAFTLICHE
ERDGESCHOSSZONEN

DIE NEUEN
NACHBAR:INNENSCHAFTEN
ALS OFFENE BLÖCKE
ERMÖGLICHEN ...



GRÜNRAUMVERNETZUNG UND DIE EINBINDUNG IN DEN STÄDTISCHEN KONTEXT 1:2.500



NACHBARSCHAFTLICHER TREFFPUNKT
das Vier Peh zusammen mit einem vorgelagerten Platz binden das neue Quartier in die Nachbarschaft ein

STADTKLIMA
Luftschnitten und Versickerungsflächen tragen über die Verdunstungskälte positiv zum Stadtklima bei. Die aufgebrochenen Blockstrukturen ermöglichen Belüftung und Besonnung.

SPORTHALLE UND KITA
Bestandserhalt und Umnutzung
Synergien nutzen: Grundschule, Kita, Sport
6-gruppige Kita

ANGER ALS HERZSTÜCK
übergeordnete Verbindung für sanfte Mobilität
Bewegung und Begegnung
Alltag und Erholung

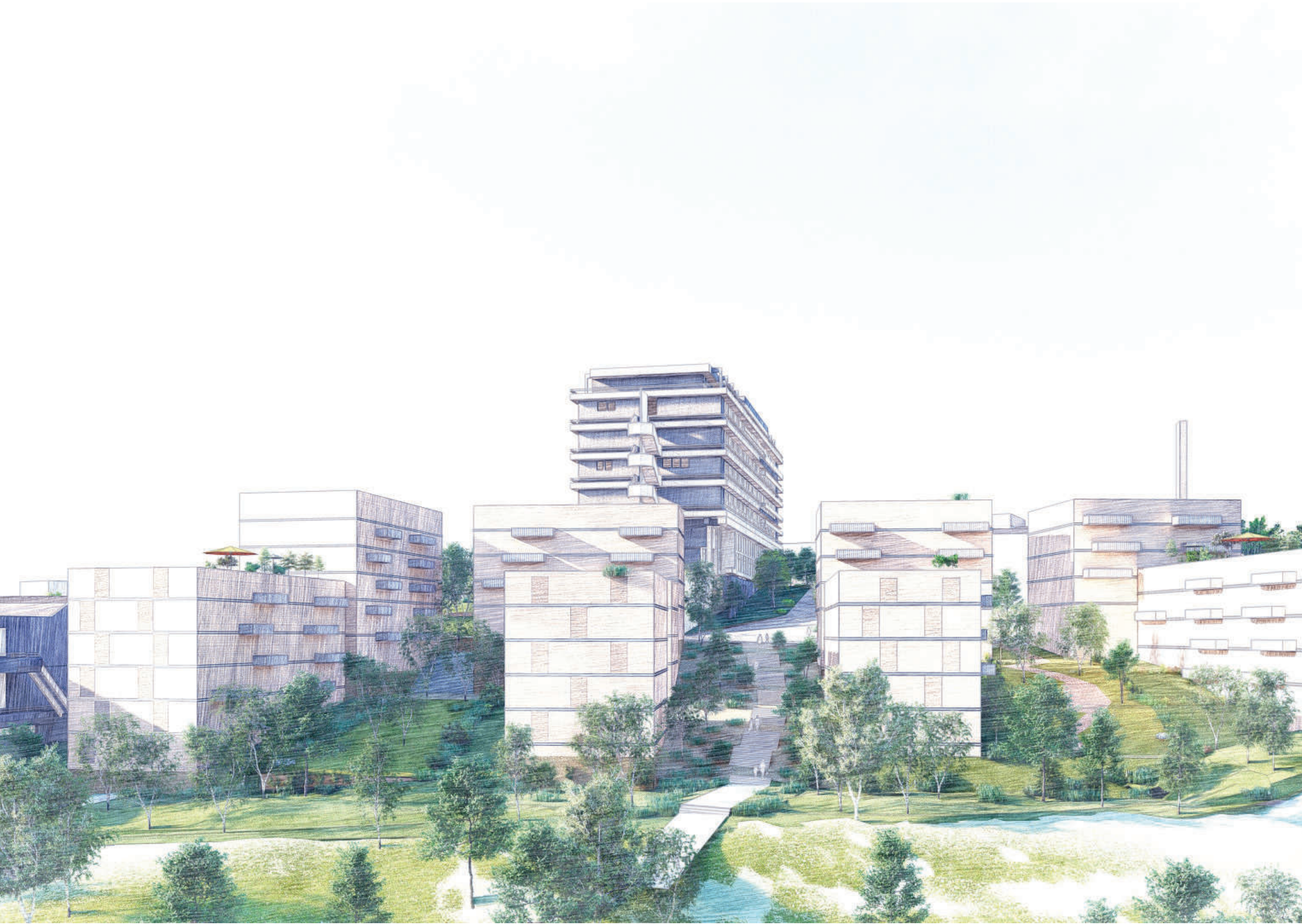
QUARTIERSPATZ
die neue Mitte der Flandernhöhe
mit angrenzendem Quartierstreif,
Kindergarten und Sportflächen

NACHBAR-INNENSCHAFEN ALS INFRASTRUKTUR FÜR VERSCHIEDENE LEBENSSTILE
drei Bausteine gruppieren sich um einen grünen Hof
gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen
ca. 75 WE / Nachbar:innenschaft

VERWUNTSCHENE PARKLANDSCHAFT
Kaltluftschneise und Grünraumvernetzung
Erhalt Baumbestand und Fortführung des vorhandenen Wegenetzes
Biotop und Habitat

MENZA ALS NAHVERSORGUNGSZENTRUM
Supermarkt, Bäckerei, Dienstleistungen,
Gastronomie und weitere Kleingewerbe
Depot im Untergeschoss

FLANDERNPLATZ ALS AUFTAKT
Treffpunkt und Aufenthaltsort
Supermarkt als Frequenzbringer
Integration verschiedener
öffentlichkeitswirksamer Nutzungen
wie Gastronomie, Nahversorgung und
Dienstleistung



HALTUNG UND ERHALTEN IDENTITÄTSSTIFTENDER ELEMENTE

STÄRKEN BESONDERER ARCHITEKTUREN UND DER GEWACHSENEN PARKLANDSCHAFT

FLEXIBILITÄT UND REAKTIONSMÖGLICHKEITEN DURCH EINE BAUABSCHNITTSEISE ENTWICKLUNG

Der Entwurf sieht den Bestandserhalt der Akropolis, der Mensa und der Sporthalle vor. Alle weiteren Gebäude werden aufgrund wirtschaftlicher und bausubstanzieller Abwägungen, sowie den gewaltigen Herausforderungen diese Typologien in Wohnnutzungen zu transformieren, rückgebaut.

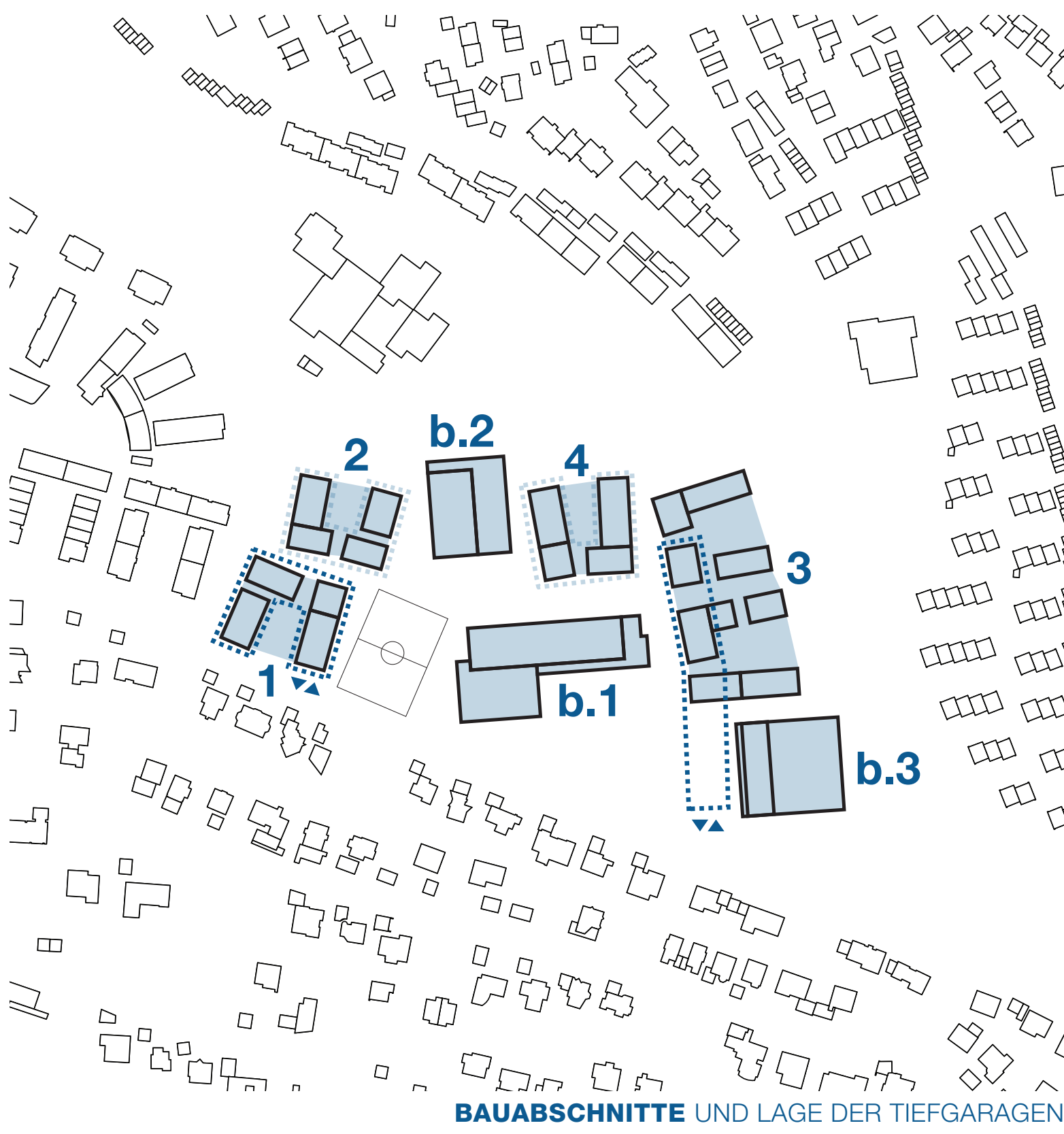
Auf diesen Flächen befinden sich die neuen Setzungen, um möglichst wenig in die bestehende Parklandschaft einzugreifen. Die offenen Blockstrukturen ermöglichen eine bauabschnittsweise Entwicklung.

Durch den Rückbau der Parkpalette kann mit den Baufeldern 1 und 2 direkt das Mitarbeiter:innenwohnen sowie das Vier Peh realisiert werden. Die Baufelder mit "B" für Bestand können unabhängig von den neuen Baufeldern in flexibler Reihenfolge umgesetzt werden.

DAS AUTOFREIE QUARTIER - NUTZUNG DER TOPOGRAPHIE DURCH DEN RÜCKBAU VON BESTANDSSTRUKTUREN

Die durch den Rückbau entstehenden Baugruben werden als mehrgeschossige Tiefgarage genutzt. Die Ein- und Ausfahrten befinden sich jeweils zur Flandernstraße hin.

Die Tiefgarage des Baufelds 1 bzw. 3 könnte im Baufeld 2 bzw. 4 jeweils eine Erweiterung erfahren. Die Tiefgarage aus dem dritten Bauabschnitt ermöglicht auch den direkten Zugang von der Parkierung zur Nahversorgung in der ehemaligen Mensa.



FEUERWEHRZUFahrTEN - NUTZEN DER VORHANDENEN STRASSENINFRASTRUKTUR

Die vorhandene Straßeninfrastruktur wird in Anspruch genommen, um der Feuerwehr eine uneingeschränkte Zufahrt zu den vorgesehenen Aufstellflächen zu ermöglichen. Eine Ausnahme bildet lediglich der westliche Bereich des Angers, in dem eine neue Zufahrtslösung geschaffen werden muss.

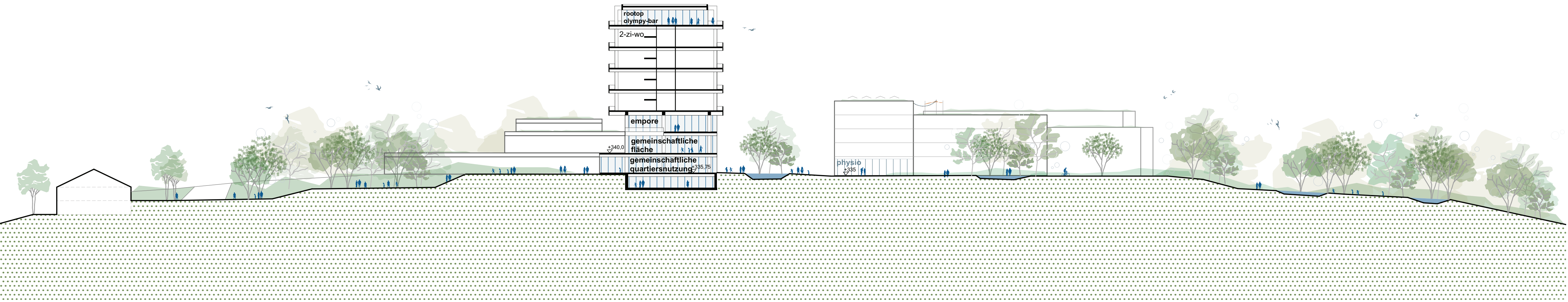
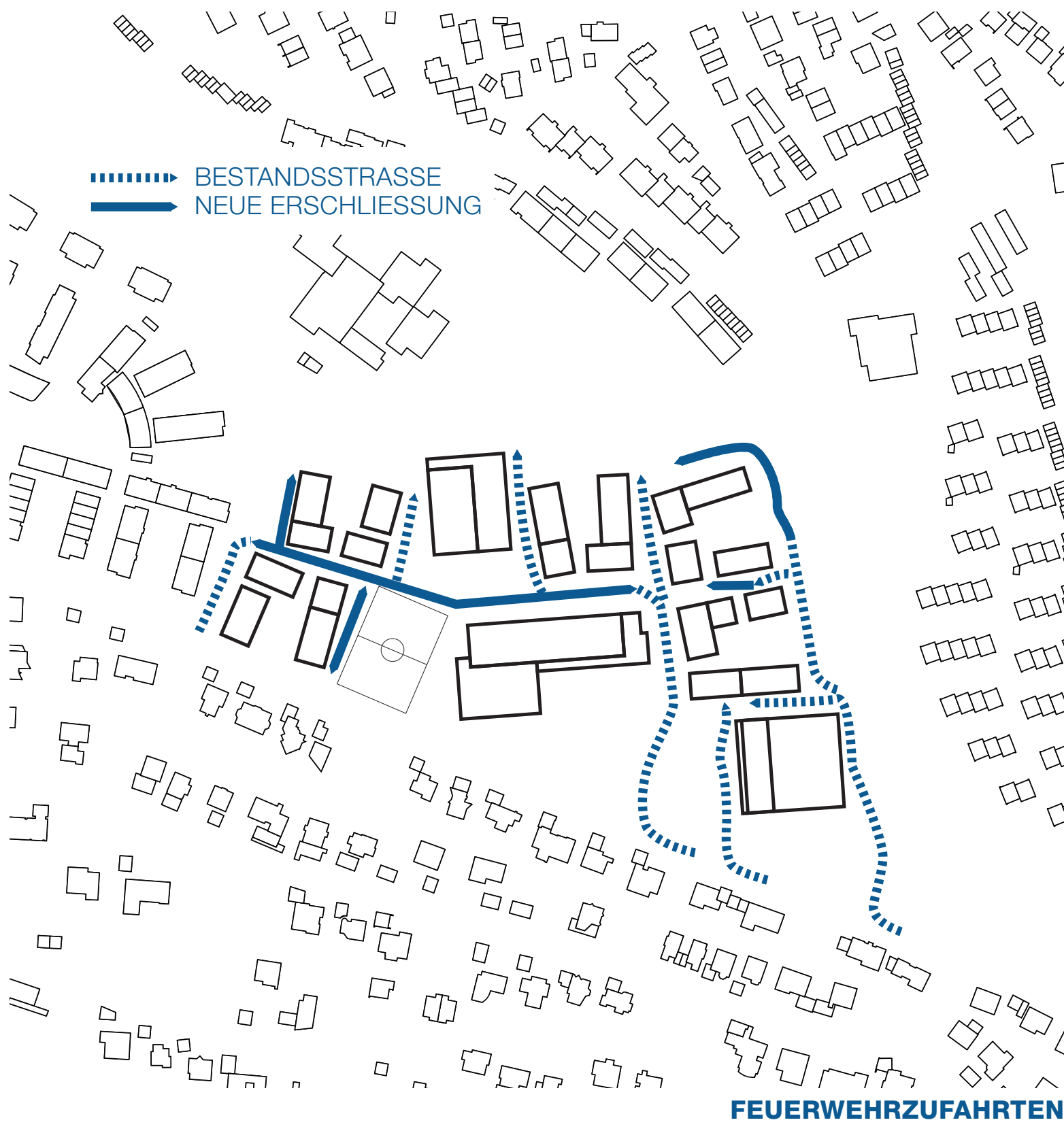
Abgesehen von der Anlieferung des Nahversorgers in der ehemaligen Mensa, die ebenfalls auf die bestehende Straßeninfrastruktur zurückgreifen kann, ist das Quartier autofrei.

ENERGIEVERSORGUNG EIN CO2 POSITIVES QUARTIER

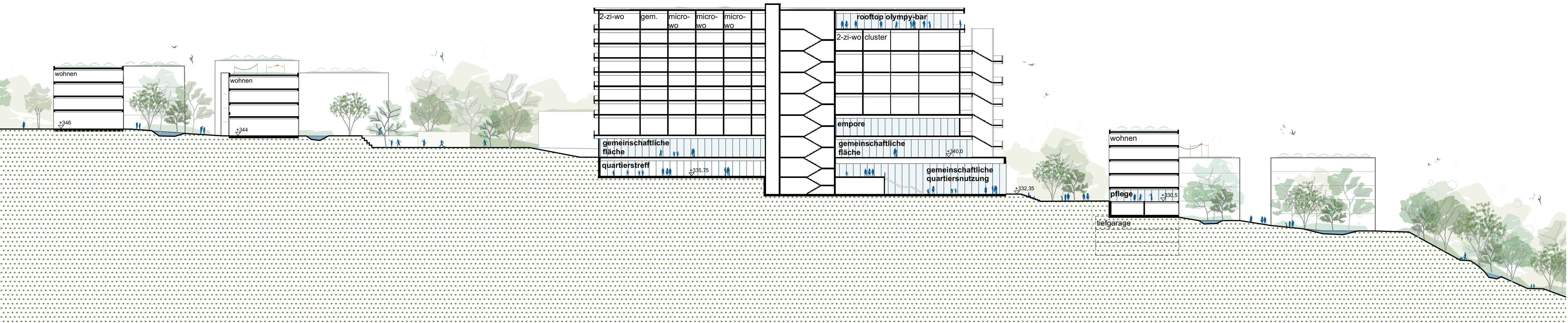
Um ein CO2 positives Quartier zu ermöglichen, sind die Hüllflächen der Gebäude und die Anlagentechnik auf den Niedrigstenergiestandard ausgelegt. Die Fassaden begünstigen passive und aktive Solarenergienutzung und eine ausgezeichnete Tageslichtversorgung.

Das Ziel des Energiekonzeptes ist eine Klimaneutrale Wärme- und Stromversorgung. Die in der städtebaulichen Planung dargestellte Bebauungsdichte bildet dabei die Grundlage einer effizienten Energieversorgung. Das gesamte Gebiet wird über ein kaltes-Nahwärmenetz versorgt. Die Energiequelle bildet dabei ein geothermisches System, deren Erdbohrungen in einzelnen Feldern angelegt sind. In Kombination mit dezentralen Wärmepumpenlösungen werden die einzelnen Gebäude und Blöcke mit Niedertemperaturwärme und Kälte versorgt. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt mit einer Kombination aus Wärmepumpen und Photovoltaik.

Für eine CO2-neutrale Energieversorgung (Wärme und Strom) werden PV-Kollektoren auf den Dächern und teilweise exponierten Fassaden vorgesehen. Dabei sollen Solarflächen und begrünte, nutzbare Dächer in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.



SCHNITT NORD-SÜD | 1:500



SCHNITT OST-WEST | 1:500

WOHNEN UND LEBEN
IN DER NACHBAR:INNENSCHAFT

Eine offene Blockstruktur bestehend aus drei Bausteinen bildet die Nachbar:innenschaft von ungefähr 75 Wohneinheiten.

Die städtebauliche Konfiguration ermöglicht eine Vielzahl an Wohnungsgrundrissen und -größen, um vielen Lebensweisen gerecht zu werden und ist somit auch für Baugruppen gut geeignet. In dieser Nachbar:innenschaft sind sowohl Townhouses über zwei Geschosse, als auch Clusterwohnungen möglich, sowie klassische drei- und vier Spänner mit zwei- bis drei Zimmerwohnungen.

In den gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Erdgeschossnutzungen finden sich hier zum einen das Vier Peh unweit von seinem einstigen Ort und zum anderen eine gesundheitliche Einrichtung - die Asklepios Praxis.

Die Nutzungen orientieren sich zur öffentlichen Durchwegung hin und bespielen den Anger. Im Gegensatz dazu sind die gemeinschaftlichen Höfe privat und öffnen sich zur Parklandschaft hin.

CLUSTER
WOHNEN



BEISPIELHAFTES OBERGESCHOSS 1:500

TOWN
HOUSES



BEISPIELHAFTES ERDGESCHOSS 1:500

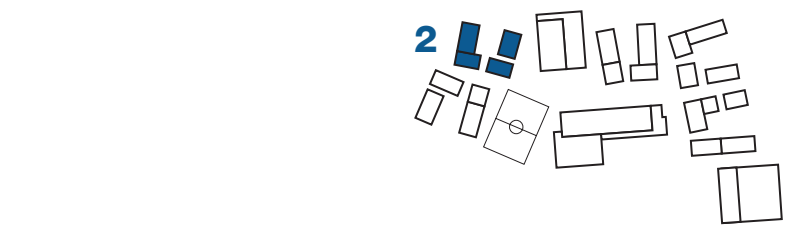
VIER
PEH



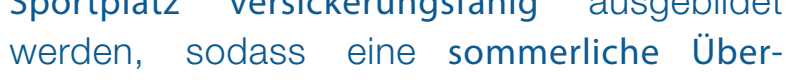
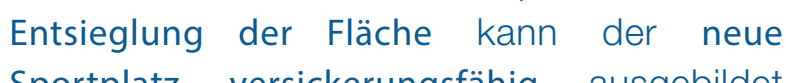
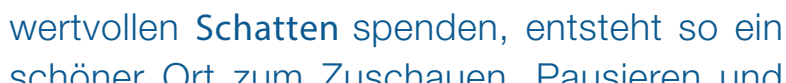
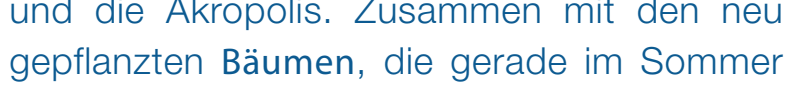
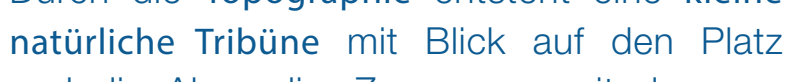
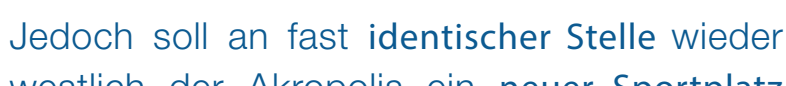
ASKLEPIOS
PRAXIS



BEISPIELHAFTES ERDGESCHOSS 1:500



BERNHARD
DENZEL
WEG



DER BOLZPLATZ -
FORTSCHREIBEN EINER GESCHICHTE

Der bislang stark frequentierte Bolz- und Sportplatz oberhalb des bestehenden Parkdecks entfällt durch dessen Rückbau. Jedoch soll an fast identischer Stelle wieder westlich der Akropolis ein neuer Sportplatz im Freien entstehen.

Durch die Topographie entsteht eine kleine natürliche Tribüne mit Blick auf den Platz und die Akropolis. Zusammen mit den neu gepflanzten Bäumen, die gerade im Sommer wertvollen Schatten spenden, entsteht so ein schöner Ort zum Zuschauen, Pausieren und Verweilen.

Durch den Rückbau der Parkpalette und der Entsigelung der Fläche kann der neue Sportplatz versickerungsfähig ausgebildet werden, sodass eine sommerliche Überhitzung vermieden werden kann.



SPORT PERSPEKTIVE

TRANSFORMATION
ZUR KITA UND SPORTSTÄTTE

Die Bestandssporthalle mit Schwimmbad entwickelt sich zu einem neuen Baustein, der die beiden Nutzungen von Kita und Sport vereint, sodass Synergieeffekte entstehen, die die Halle und den Anger beleben.

Die Nebenräume der ehemaligen Schwimmhalle werden zu einer sechsgruppigen Kita umgebaut. Dabei wurde darauf geachtet, dass die baulichen Veränderungen minimal sind und der Umbau keine Eingriffe in die Statik erfordert.



SPORT UND KITA BELEBEN DEN ANGER

SPORTHALLE UND KITA

ANGER

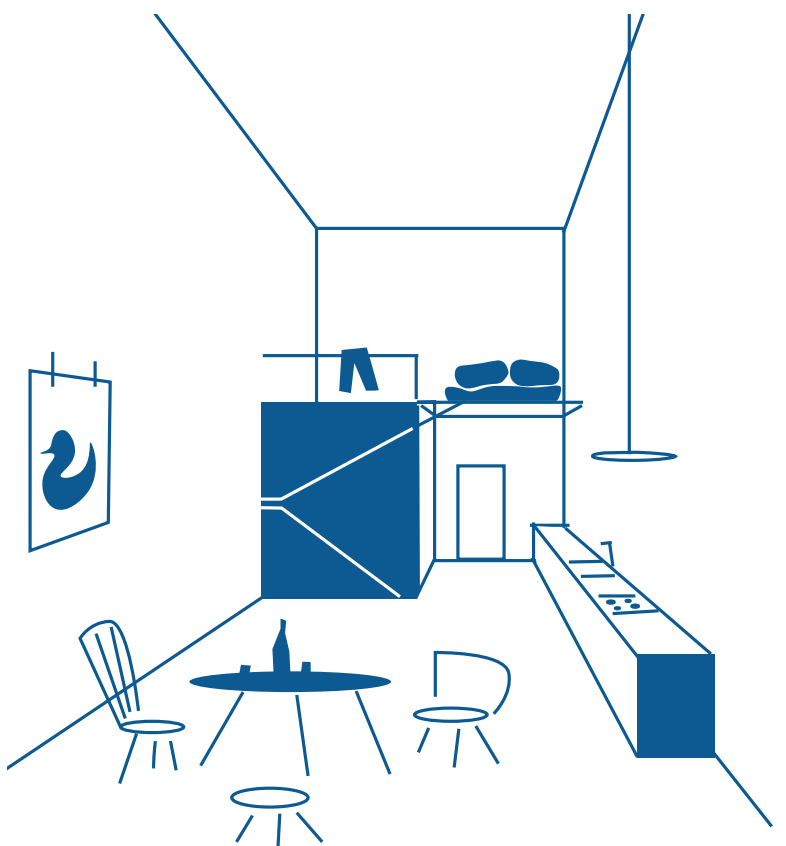
BOLZPLATZ

AKROPOLIS - MEHR ALS WOHNEN

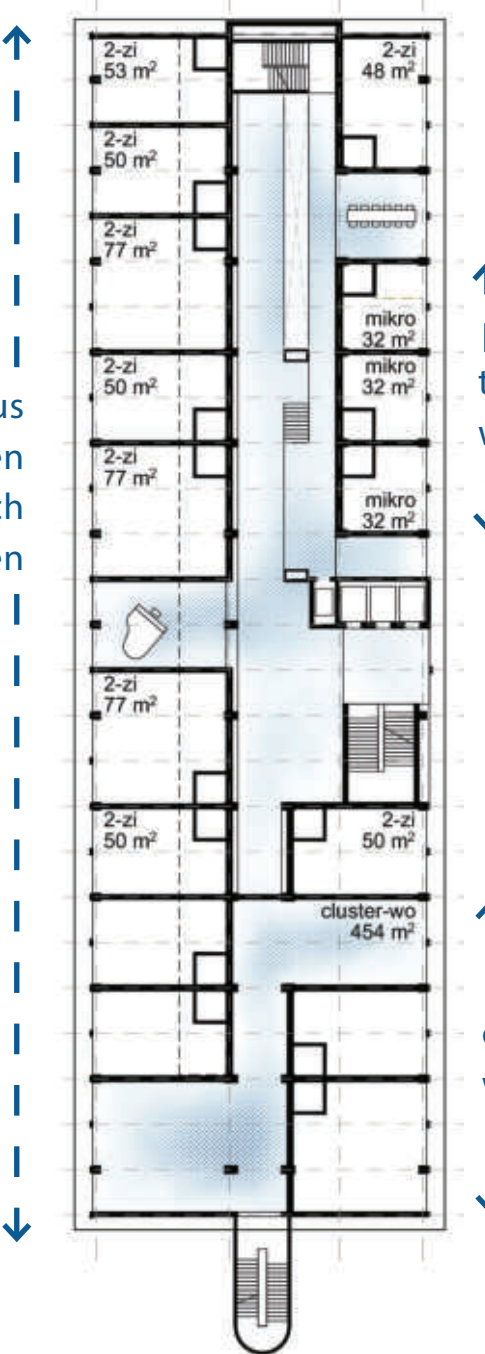
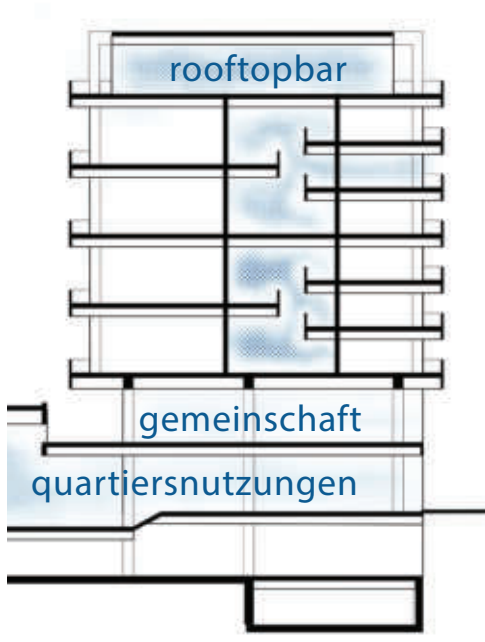
DIE AKROPOLIS -
BESTANDSBEDACHTETE UMNUTZUNG

Die Transformation des einstigen Hochschulgebäudes hin zu einer Wohnnutzung soll ohne Veränderungen im äußeren architektonischen Erscheinungsbild, ohne statische Eingriffe und mit minimalem Aufwand ermöglicht werden.

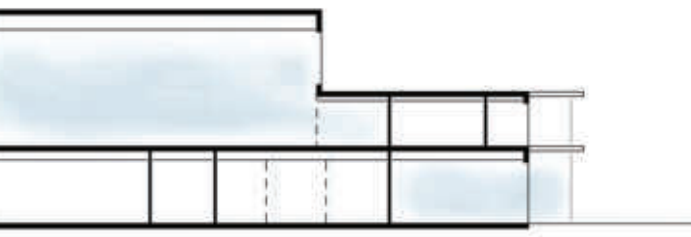
In den Erdgeschosszonen und der Aula finden sich gemeinschaftliche Nutzungen, die sich dem Quartier öffnen. In den oberen Geschossen entstehen ca. 100 Wohneinheiten von kleinen Wohneinheiten mit Maisonette (50-80qm), über temporäres Wohnen (30 qm) bis hin zu östlich gelegenen Clusterwohnungen. Im obersten Geschoss findet sich zudem im östlichen Teil die Olympiabar.



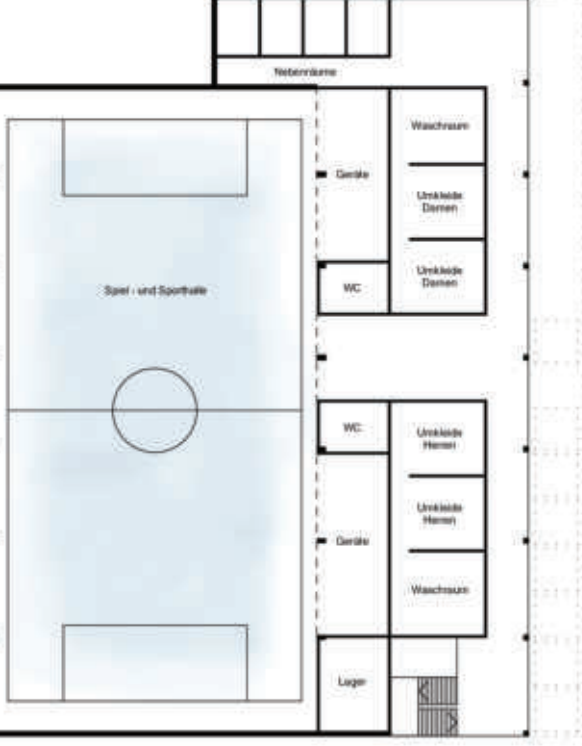
EINZIGARTIGES WOHNEN 50 QM



REGELGRUNDRISS 1:500



SNITT 1:500



OG SPORT 1:500



EG KITA 1:500

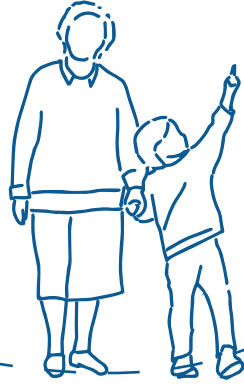
BLICK IN DIE LANDSCHAFT

Die offenen Blockstrukturen ermöglichen einen privaten Hofraum, der sich zur Parklandschaft öffnet. Durch die Lage auf der Anhöhe ergeben sich verschiedene Fernblicke - zur Esslinger Landschaft, in das Neckartal bis hin zur schwäbischen Alb.



REPARIEREN UND ERWEITERN
DES BESTEHENDEN WEGENETZES

Die vorhandenen Stäffe werden ertüchtigt und mit neuen Wegen ergänzt um die Flandernhöhe in die Umgebung zu vernetzen. Dabei entsteht ein feingliedriges Wegenetz, das zum Flanieren, Spazieren und Erkunden einlädt.

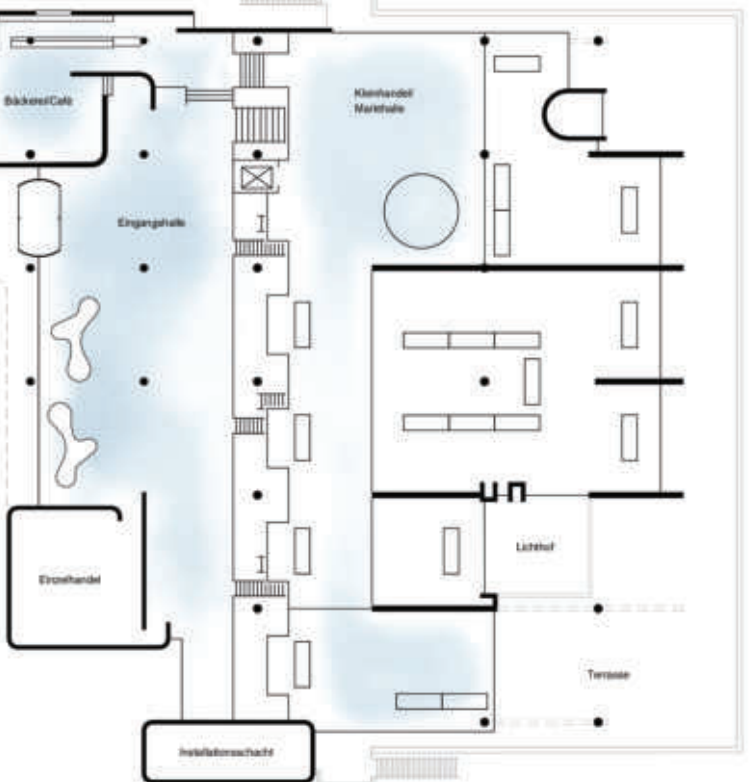


AUSBLICK PERSPEKTIVE

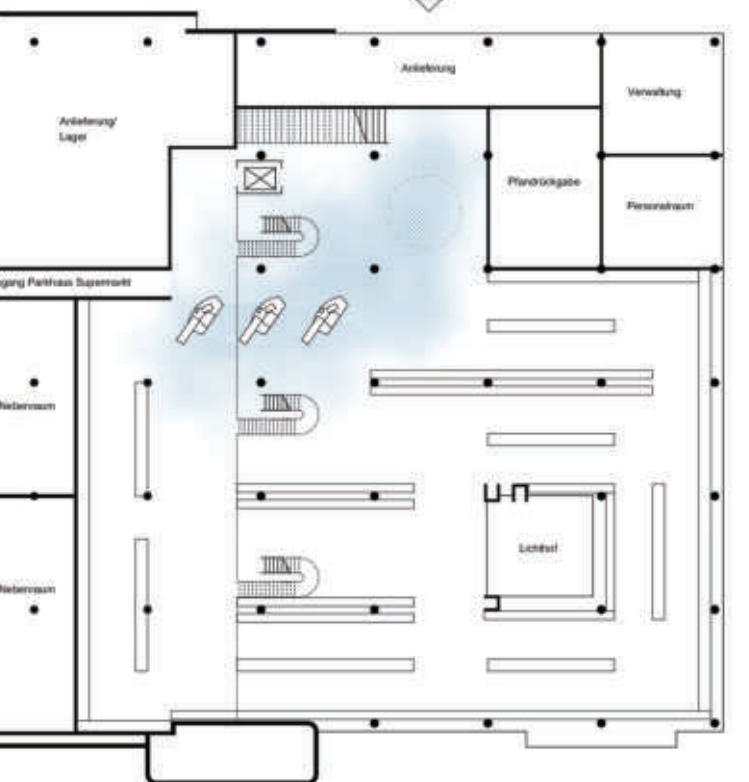
MENSA - WIEDERBELEBEN
EINER ARCHITEKTONISCHEN IKONE

Die ehemalige Mensa bietet sich mit der Weite der fließenden Raumsequenzen sowohl für die Nahversorgung als auch für kleinteilige Verkaufsstrukturen und gastronomische Angebote im oberen Halbgeschoss an.

Die Infrastrukturen wie die Anlieferung sind bereits vorhanden, sodass lediglich eine barrierefreie Erschließung ergänzt werden muss. Durch die Minimierung der Eingriffe kann das jetzige Erscheinungsbild gewahrt bleiben und in eine neue Nutzung überführt werden.



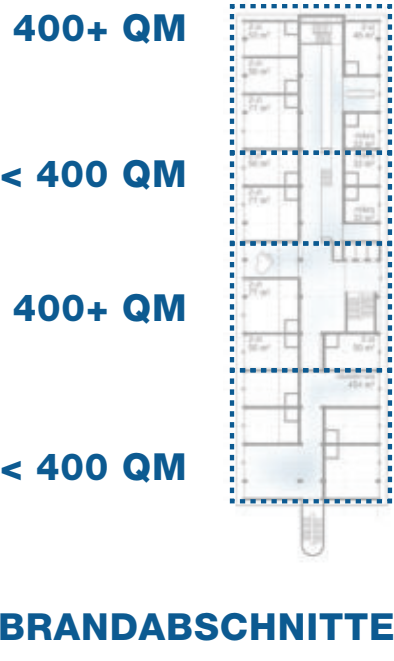
EBENE 0 EINGANG VOM QUARTIERSPLATZ
EBENE +1 KLEINGEWERBE 1:500



EBENE -1 NAHVERSORGUNG 1:500
EBENE -2 MIETBARE DEPOTS

BRANDSCHUTZKONZEPT

Die Brandabschnitte unterschreiten nach Möglichkeit die 400 qm Fläche, sodass notwendige Flure weitestgehend vermieden werden. Von jeder Wohneinheit gibt es zwei baulich unabhängige Rettungswege.



AUFTAKT FLANDERNPLATZ PERSPEKTIVE

MENSA /
DEMETER
NEUE
NAHVER
SORGERIN

FLANDERN
PLATZ