



FLANDERNSTRASSE

**BEZUG ZUR STADT**  
Die Transformation des Hochschulstandorts Flandernhöhe nutzt konsequent die sich aus dem baulichen und freiräumlichen Bestand ergebenden Potenziale für eine ressourcenschonende Quartiersentwicklung. Zentraler Entwurfsgedanke ist dabei die Etablierung eines Freiraumbandes, das sich entlang zweier Panoramawege von der Kirche St. Bernhard über die Friedhofsanlage und den Schulstandort bis hin zur Flandernstraße an den Hang schmiegt. Dieser Panoramapark verbindet nicht nur die Stadtteile St. Bernhard und Ebershaldenfriedhof, den Klarplatz und die Maille bis in die Altstadt mit dem Marktplatz führt und von dort über die Esslinger Burg, den Palmscher Park und das neu entstehende Tobias-Mayer-Quartier im Stadtteil Höhenkreuz einen „Grünen Ring“ für ganz Esslingen bildet.

**BESTANDSGEBÄUDE**  
Die Bestandsgebäude werden präzise analysiert, und anhand der Integrierbarkeit wird ein angemessener Umgang mit den Hochschulmobilen vorgeschlagen. Der sieben-geschossige Seminarbau „Akropolis“ und die Mensa werden erhalten und in die neue Quartiersstruktur aufgenommen. Die Akropolis bildet einen angemessenen Auftakt des Grünzugs und erhält dadurch den notwendigen Raum für eine adäquate Inszenierung. Im Osten und Westen der Panoramawege entstehen jeweils neue Wohnbebauungen, die dem Freiraumband eine räumliche Kontur geben und Nachbarschaften in ortsangemessener Dichte bilden. Das ehemalige Mensagebäude mit neuen Nutzungen bildet einen Auftakt für die östliche Wohnbebauung im kleinen Maßstab. Die Sporthalle ist als optionaler Baustein zu betrachten, die langfristig für eine großzügige Parkfläche weichen sollte. Die Seminargebäude (BWL), das Terrassengebäude, Didaktik und der Verbindungsbau zwischen der Sporthalle und der Akropolis werden ersatzlos rückgebaut.

**DIE AKROPOLIS**  
Das zur Seniorenresidenz umgenutzte Hauptgebäude wird im Freiraumband freigestellt und erhält im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen mit Freiraumbezug. Auf der Empore im ersten Obergeschoss werden ergänzende Nutzungen wie Friseur, Arzt, Apotheke, Massage und verschiedene Läden untergebracht. Die Hörsäle im Untergeschoss werden aufgrund des steigenden Gestühls zu einem Kino und zu einem Theater umgenutzt. Die Gaststätte „Vier Pen“ kann auch von dem großzügigen Raumbedarf eines Horsala für Auffitte profitieren und hat einen Biergarten als Außenbereich. In diesem Geschoss befindet sich auch eine Großküche mit Restaurant, die auch den Biergarten und die Bar im Erdgeschoss bedienen kann. Die ehemaligen Seminar- und Büroflächen bieten optimal geschnittene Wohnmöglichkeiten mit exzeptionellen Ausblicken. Es gibt drei Wohnkategorien: Studios mit ca. 50 m², Apartments mit ca. 55 m² und Wohnungen mit ca. 80 m². Das oberste Geschoss bietet Räumlichkeiten für außergewöhnliche Nutzungen wie eine Panorama-Bar mit Ausblick und eine Kapelle.

**DIE EHEMALIGE MENSA**  
Das ehemalige Mensagebäude am südöstlichen Quartierszugang bietet sowohl Flächen für Kinderbetreuung im Gartengeschoss zum Grünbereich mit vielen Bäumen als auch Nahversorgung mit Café und ein Quartierszentrum mit Bücherei. Über eine neue Treppe gibt es eine intime Verbindung vom Café zur Dachterrasse mit einem herrlichen Weitblick über die Landschaft. Die ehemalige Technikzentrale im Untergeschoss hat genau 400 m² mit einer Höhe von ca. 5 m und kann als Ersatz für die bestehende Heizzentrale dienen. Oberirdische Stellplätze in angemessener Zahl werden über die Flandernstraße erschlossen und für alle Nutzungen zentral angeboten.

**NEUE WOHNUNGEN**  
Neue Wohnungen werden in den den Park begleitenden Panoramalagen kompakt mit gut geschnittenen Privaträumen geplant. In der Nähe der Flandernhöhe im Westen des Areal werden sowohl für städtische Mitarbeiter ca. 100 bis 150 Wohneinheiten als auch für die Mitarbeitenden und Auszubildenden des Klinikums ca. 150 Mikroapartments in einer Größe von ca. 25-30 m² (Wohnfläche) geplant. Wohnen in verschiedenen Varianten wie altersgerechtem Wohnen, Mehrgenerationenprojekten, Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie experimentellen Bau- und Wohnformen wird angeboten. Die neuen Wohncharakteristika werden über die Rotackerstraße bzw. den Bertram-Denzel-Weg mit dem Auto erschlossen.

**FREIANLAGEN**  
Mit der Umnutzung des bestehenden zentralen Gebäudeensembles zum Seniorenwohnen und für Veranstaltungen sowie dem Entfall der nicht erhaltenen Gebäudebestände entsteht für das ehemalige Hochschulgelände an der Flandernstraße die einmalige Möglichkeit, einen generationenübergreifenden lebendigen Standort für attraktives Wohnen im und am erweiterten neuen Landschaftspark zu entwickeln. Ein neuer grüner Park und Erholungsraum inmitten des umgebenden Stadtteils mit vielen Angeboten für Jung und Alt, für Bewohner und Anwohner und für alle Bürger Esslingens. Der neue grüne Park führt den bestehenden Grünraum, der im nördlichen Park- und Friedhofsgelände beginnt, als attraktiven Naherholungsraum über die Schul- und Spielflächen konsequent und weit nach Süden über das freigesäumte Gelände nun bis zur Flandernstraße fort. Die reduzierte erhaltene Bausubstanz kann sich neu entfalten und den umgebenden Raum erschließen. Starke neue Baumreihen bilden den grünen Parkrand, lockere Baumgruppen strukturieren die naturnahe Mitte. Vorhandene Bäume im Areal werden erhalten und in das neue Gestaltungskonzept integriert. Die neue angrenzende Wohnbebauung und das neue Stadtteilzentrum mit Café, Supermarkt und KiTa bildet einen geordneten Abschluss zum Park. Die zentrale Erschließung des umgenutzten und ergänzten Gebäudebestandes erfolgt zentral über die Flandernstraße. Solange die bestehende Sporthalle erhalten bleibt, kann die Zufahrt über den westlichen Parkrandweg aufrechterhalten werden. Eine seitliche Zufahrt mit Stellplätzen bietet Besuchern und Bewohnern die Möglichkeit, Fahrzeuge hausnah kurzzeitig abzustellen. Eine neue Tiefgarage im Untergeschoss des erhaltenen großen Gebäudes nimmt die Fahrzeuge der Bewohner und Mitarbeiter auf. Dem Supermarkt wird eine Stellplatzfläche vorgelagert, die Anliegerszone geschützt angeordnet. Ein breiter verkehrsfreier Zugangsweg mit Spielplätzen bildet die Adresse der neuen KiTa. Die neue mittige zentrale Zugangssache führt von der Flandernstraße über das erhaltene Gebäude mit seiner Nutzung mittig in den Natur- und Erholungsraum im Park. Gastronomieangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten an unterschiedlichen Stellen runden die Angebote neben Terrassen und generationenübergreifende Aktionsfeldern wie Boutiques ab. Vielfältige Stationen für Bewegung, Spiel und Sport finden sich entlang der beiden zentralen Parkrandwege, die alle Besucher entlang der Höhenlinien durch den Park leiten. Verschiedene Wegeverbindungen durch den Park schaffen Verknüpfungen in alle Richtungen. Die Parkmitte wird hierbei offen und ruhig gestaltet. Offene Wiesenfläche und kräftige Baumstandorte prägen das Bild. Die Aktivitäten sind entlang der Parkrandwege angeordnet. Spielflächen und -punkte am Ostrand, Sportthemen wie Bolzplatz, Basketball oder Klettern an den integrierten Geländekanten am hangabwärts gelegenen östlichen Parkrandweg.

**MATERIALITÄT + REGENWASSERMANAGEMENT**  
Regenwasser wird dem natürlichen Kreislauf durch die weiten offenen Grünflächen direkt vor Ort wieder zugeführt. Die naturnahen Grünflächen fungieren zudem als Retentionsflächen zur Wasseraufnahme, Rückhaltung und Versickerung und stärken die Biodiversität. Durch die intensive Durchgrünung und die entsiegelten Flächen entstehen große beschattete Flächen. Vegetation erzeugt Verdunstungskühle, die das Kleinlima für die gesamte Umgebung fördert. Zeitlose und robuste Ausstattungselemente prägen den attraktiven, durchgrünten und nachhaltigen neuen Park für Esslingen.



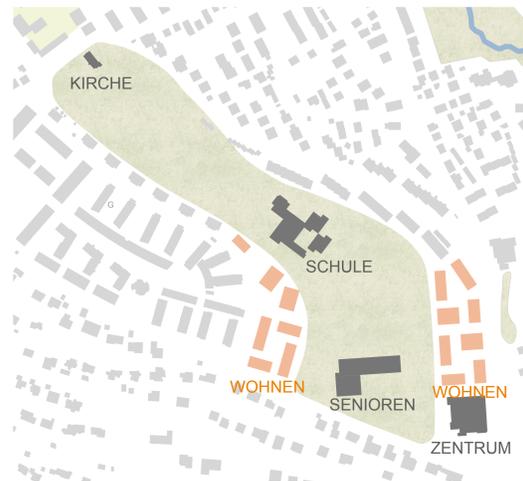
KONZEPTIDEE M 1:2500



IDEE



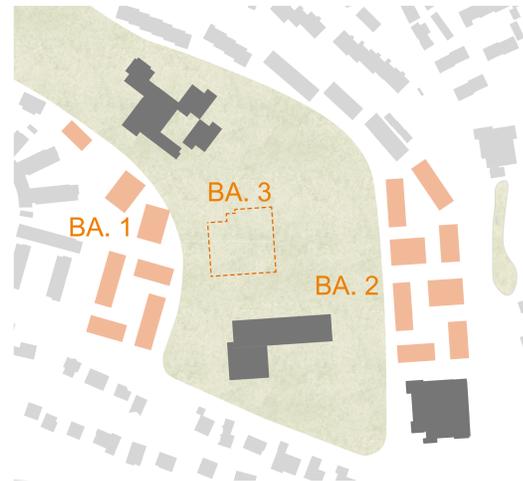
FREIFLÄCHEN



NUTZUNG



BEBAUUNG



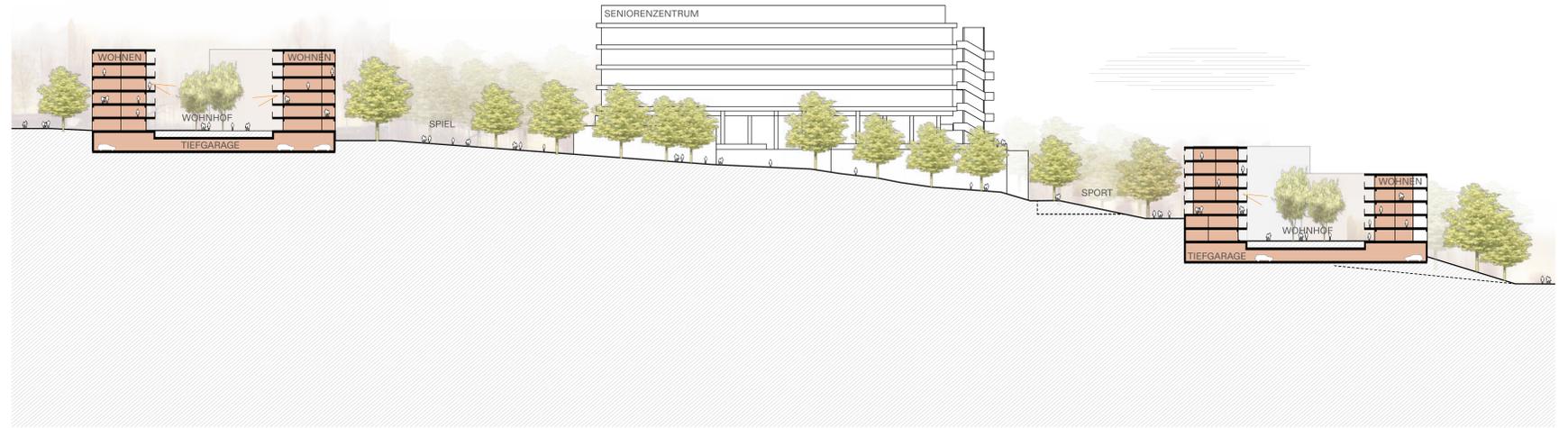
BAUABSCHNITTE







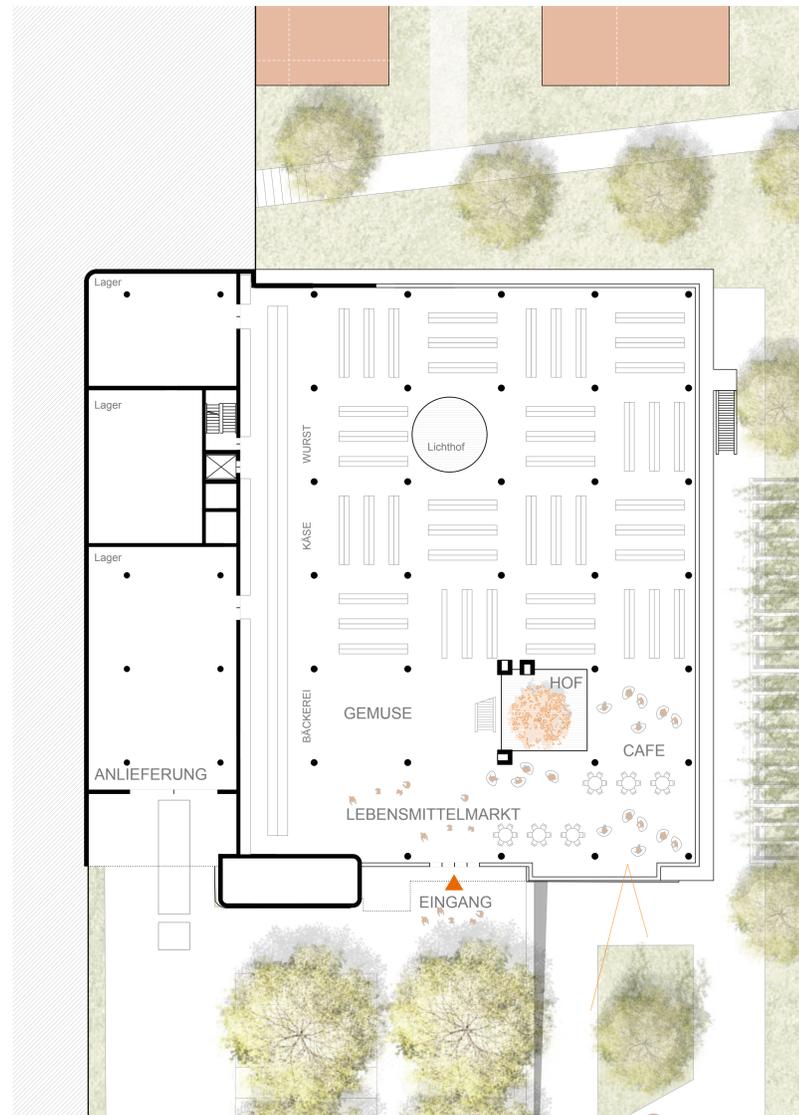
SPORTBEREICH



SCHNITT A-A M 1:500



QUARTIERSZENTRUM 2.OG M 1:200



LEBENSMITTELMARKT 1.OG M 1:200



KINDERGARTEN EG M 1:200

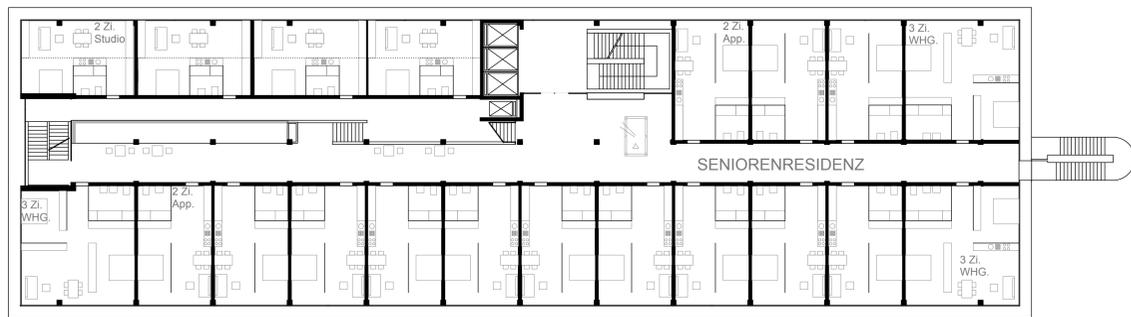




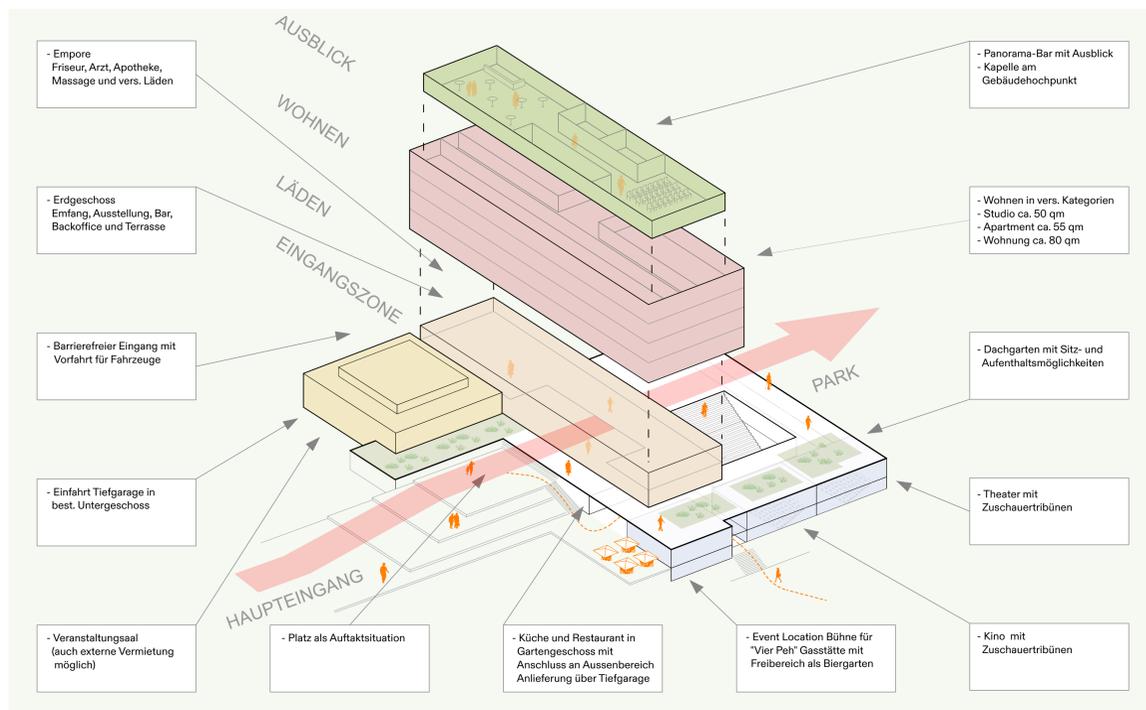
QUARTIERSZENTRUM



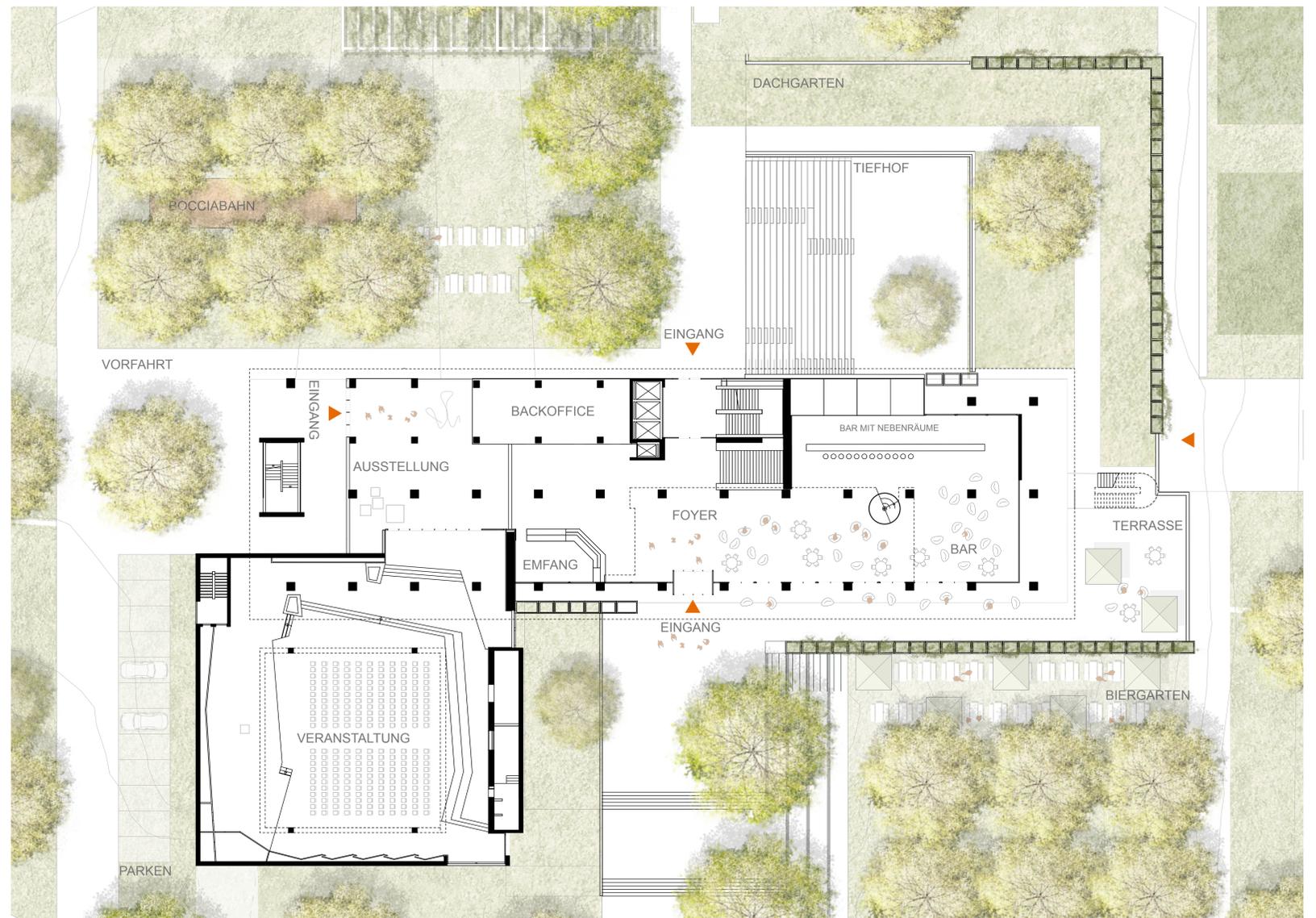
SCHNITT B-B M 1:500



SENIORENZENTRUM REGELGESCHOSS M 1:200



SENIORENZENTRUM



SENIORENZENTRUM EG M 1:200

