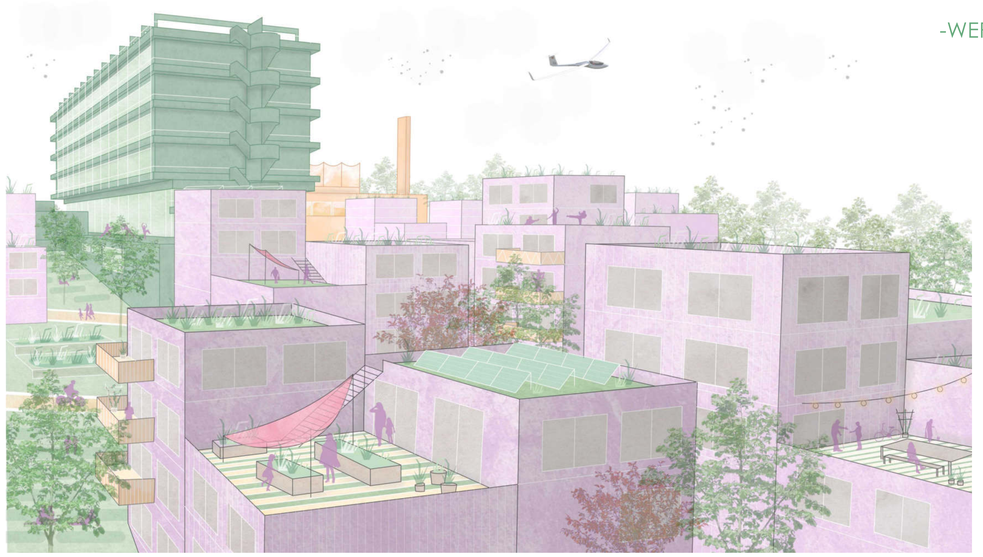
HOCHSCHULSTANDORT FLANDERNSTRAßE

WOHNEN IN PANORAMALAGE

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG MIT
AUFTRAGSVERSPRECHEN

-WERKSTATTVERFAHREN-



PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Unser Konzept schafft ein lebendiges Quartier, das die umliegenden Bebauungen miteinander verbindet und die Qualität des gesamten Stadtteils nachhaltig stärkt.
Schwellenlose Verknüpfungen zu allen Seiten des Grundstücks binden die benachbarten Quartiere mit ein und laufen in einer gemeinsam genutzten Quartiersmitte, der **„Grünen Mitte"**, zusammen.
Die neue Bebauung soll Bezug auf die vorhandenen Strukturen in Esslingen nehmen und diese stärken. Dabei soll besonders Wert auf einen achtsamen Umgang mit dem architektonisch wertvollen **Bestand der Hochschule**, sowie dem **Natur- und Baumbestand** gelegt werden.
Unser Ziel ist es ein Quartier zu entwickeln, das sowohl die **Identität** des Stadtteils und der Hochschule bewahrt als auch neue Impulse für ein gemeinschaftliches **Miteinander** und **zukunftsorientiertes** Wohnen setzt.

LAGEPLAN M 1:2500

ERSCHLIEßUNG SONSTIGER VERKEHR

Das neue Quartier soll **autofrei** gestaltet werden. Deshalb werden die PKWs bereits an der Flandernstraße abgefangen. Hier liegt die Zufahrt für die **Quartiersgarage**. Daneben gibt es eine Paketstation und einen Mobilitätshub, von wo aus das Quartier mit alternativen Verkehrsmitteln erschlossen werden kann.
Ebenso wird über die Flandernstraße die Entsorgung der Werkstoffe abgewickelt.

Für den Not- und Sonderverkehr gibt es zwei Straßen, die das Quartier durch die Wohnhöfe von Süden nach Norden durchqueren. Für die Anlieferung der Kita und des Sportzentrums gibt es einen Stichweg von der Flandernstraße aus. Die Anlieferung des Supermarkts passiert über den Bernhard-Denzel-Weg.

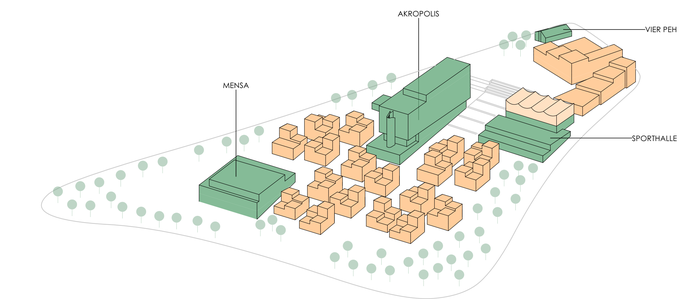
Legende
- Wegenetz
- Befahrbare Wege/Notverkehr/ Sonderverkehr
- Anlieferung
- Tiefgarage
- Oberirdische Stellplätze
- Müllsammelplätze
- Spielplatz Bestand

FUß- UND RADVERKEHR

Das Quartier kann zusätzlich gut mit **alternativer Mobilität** erschlossen werden. Dafür gibt es einen **Mobilitätshub** an der Quartiersgarage, sowie in jedem Wohnhof, wo Fahrräder, Lastenräder, etc. gemietet werden können. Die Verbindungsstraßen sind alle **schwellenlos** und ermöglichen einen fließenden **Radverkehr.**
Sämtliche Fahrradstellplätze sind überdacht und im Erdgeschoss angeordnet.

Kurze Wege vom Fahrradabstellplatz zu den Hauseingängen erhöhen die Attraktivität des Radverkehrs erheblich.
Zusätzlich gibt es kurze **Stichwege** über Treppenanlagen, um auch die schnelle Erschließung des Quartiers als **Fußgänger** zu gewährleisten.

Legende
- Hauptverkehrsnetz
- Wege
- Shortcuts
- Mobility Hub
- BUS-Haltestelle
- Spielplatz Bestand

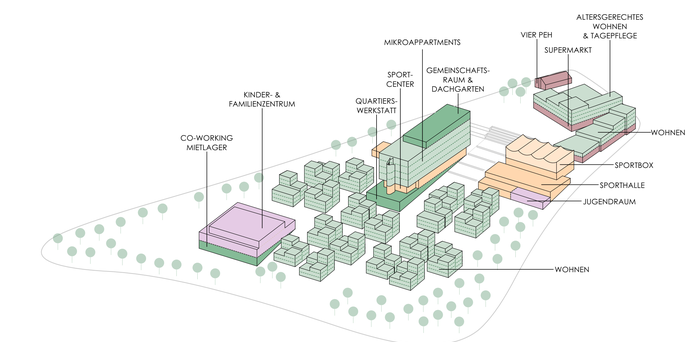


BESTAND & NEU

Die **Akropolis**, **die Sporthalle**, die **Mensa** uns das **Vier Peh** bleiben in ihrer baulichen Substanz erhalten und werden teilweise umgenutzt. Diese Bestandsstrukturen werden gekonnt in die neue Bebauung sowie das neue-alte Wegenetz miteingebunden.
Die neuen Baukörper im Westen greifen die städtebaulichen Figuren der Bestandsbauten auf und bilden einen Abschluss mit dem neuen Quartiersplatz.

Dadurch entsteht ein räumlicher Zusammenhang über das neue Quartier hinaus.
Im Osten des Grundstücks entstehen neue Wohnhöfe mit einer **Cluster-Bebauung**. Diese reagieren auf das starke Gefälle des Hangs mit einer Split-Level-Bauweise.

Legende
- Neubau
- Bestand



NUTZUNGSKONZEPT

An der westlichen Grundstückspitze befinden sich der **neue Supermarkt** und weitere Nahversorgungsgeschäfte, die zusammen mit dem bestehenden **Vier Peh** und dem Biergarten den Quartiersplatz beleben. Außerdem gibt es hier eine **Tagespflege** und **altersgerechtes Wohnen.**
Im Osten bilden **Cluster-Bebauungen** neuen Raum für **Wohnen** mit unterschiedlichen Wohnungstypen. Diese sind **modular**, mit vorgefertigten Bauteilen konzipiert, um einen kostengünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen.
Im **Herz** des Grundstücks entsteht ausgehend vom Quartiersplatz eine **grüne Landschaftstreppe**, die als **„Grüne Mitte"** des Quartiers dient und den Dreh- und Angelpunkt des Stadtteils bildet.
Darüber hinaus verzahnt sie die lockere Clusterbebauung im Osten mit der großflächigeren Bebauungsstruktur im Westen.
Das **Vier Peh**, sowie die **Sporthalle** bleiben in ihrer Nutzung bestehen. Auf dem Sporthallendach soll es eine **Sportbox**, angelagert an den bestehenden Spielplatz, geben.

Die Akropolis und die Mensa werden in ihrer Funktion umgenutzt. Die **Akropolis** beherbergt knapp **150 Mikroapartments** für die Mitarbeiter des Klinikum Esslingen. Darüber hinaus gibt es in der erhöhten Erdgeschoss- und Galerieebene ein **Sportcenter** mit Boulder,- Fitness,- und Kursangeboten. Im Dachgeschoss befinden sich **Gemeinschaftsräume** und ein großer **Dachgarten.**
Die **Mensa** dient zukünftig als **Kinder- und Familienzentrum.**
Auf den unteren Ebenen in den Bestandsgebäuden sind dritte Orte für die Bewohner integriert. Hier befindet sich in der Akropolis eine **Nachbarschaftswerkstatt**, in der Sporthalle ein **Jugendraum** und im KiFaz **Co-Working** Flächen.

Legende
- Soziale Einrichtungen
- Wohneinrichtungen
- Sportliche Einrichtungen
- Gwerbliche Einrichtungen

FREIRÄUME

Die Zonierung der Freiräume folgt dem räumlichen Konzept der Bebauung: die Erschließungsdichte und der urbane Charakter nehmen mit der Bebauungsintensität zu. Die **Wohnhöfe** zwischen den Punktgebäuden im Osten bieten nachbarschaftlichen Charakter, während es dann über den grünen Treff zum Quartiersplatz hin offener und großzügiger wird. Die Wohngebäude werden durch öffentliche Wege erschlossen. Die Flächen zwischen den Häusern sind private Gärten und Grünräume mit Obstwiesencharakter, die zugleich Biotop und Spiel- und Erholungsraum sind. Hier darf geerntet werden und es gibt Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Ein höheres Maß an Öffentlichkeit bieten die **Höfe,** die jeweils an dritte Orte angelagert sind. Gemeinschaftliche Nutzungen, wie die Nachbarschaftswerkstatt, der Jugendraum und Co-Working Flächen aktivieren die Plätze, ebenso Außentische und Sitzmöglichkeiten.

Als öffentliche Fläche ist der **Quartiersplatz mit der Grünen Mitte** gedacht. Hier treffen sich Bewohner des gesamten Stadtteils zum Einkaufen, Flanieren, Entspannen und Sport machen. Der Quartiersplatz dient als Eingangsbereich für den Supermarkt, bietet Raum für Außengastronomie und Aufenthalt und lenkt den Blick über Esslingen in Richtung Schwäbische Alb. Er ist zugleich Raum für Flohmärkte o.ä. Die Grüne Mitte lädt zum Liegen und Sonnen, Yoga, Federball, Spikeball, Volleyball und Spazieren ein. Einzelne Großgehölzgruppen bieten schattige Plätzchen zum Entspannen.Auf den **Dachflächen** gibt es gemeinschaftlich genutzte Gärtenflächen, die zum Gärtnern und Entspannen, sowie zu sportlichen Aktivitäten animieren. So befinden sich auf der Sporthalle eine Sportbox mit Bolzplatz und auf der Akropolis Boulderwände.

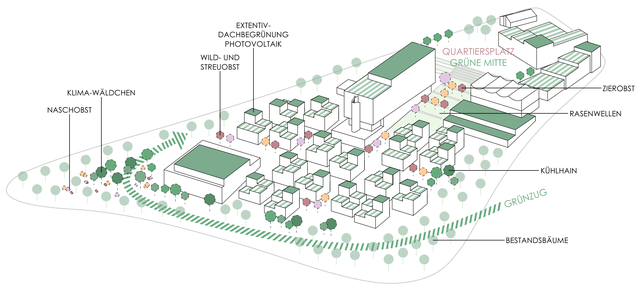
RAHMENPLAN M 1:500

Project GmbH

PFLANZUNG & BIODIVERSITÄT

Viel Grün und großzügige Gehölzstrukturen sorgen für ein angenehmes Mikroklima und Kühlung im Sommer. Der wertvolle **Grünzug** entlang der Flandern- und Rotenackerstraße bleibt großteils erhalten und wird insbesondere im südöstlichen Eck des Grundstücks verdichtet. Hier entsteht ein dicht bepflanztes **Klimawäldchen**, welches in der Kraut- und Strauchschicht mit heimischem Naschobst wie Walderdbeeren und Himbeeren ergänzt wird. Auf dem Grundstück verteilt werden kleinere Gruppen von heimischen, **klimaangepassten Großgehölzen**, die **Kühlhaine**, gepflanzt. Gemeinsam mit den übrigen Neupflanzungen unterstützen sie die Kühlung der durchziehenden Luftströme. Innerhalb des Grünzugs greift der Entwurf den **regionalen Charakter** am Hang auf. Zwischen den Häusern stehen verschiedene **Obstgehölze** in Reihen, welche von den Anwohnern genutzt werden können und ebenfalls als **Biotop** dienen.

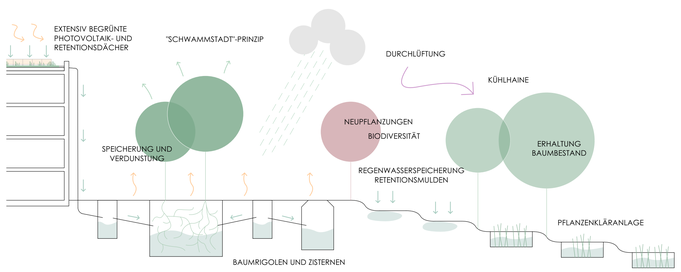
Die Linearität der Obstreihen geht auf der **"grünen Mitte" / auf dem "grünen Treff"** zwischen Akropolis und Sporthalle in die Breite und wird zu einem charaktergebendem und kontrastreichen **Baumraster**, welches mit **Zierobst** und **Großgehölzen** bepflanzt wird. Hier befindet sich eine große **multifunktionale Wiese**, die zu verschiedenen Aktivitäten einlädt. Zum Quartierplatz hin steigt der grüne Teppich in einer **Landschaftstreppe** aus Rasenwellen an. Das Baumraster sowie die Artenauswahl geben der grünen Mitte einen starken Charakter, besonders zur **Blütezeit** und ebenfalls durch die attraktive **Herbstfärbung**. Die Gebäude werden teilweise mit **Fassadenbegrünung** versehen und die Dächer erhalten **extensive Begrünung und Photovoltaik**, sowie intensiv begrünte **Dachgärten**.



BLAUE INFRASTRUKTUR

Die Versiegelung des Grundstücks wird durch eine intensive Durchgrünung und die weitgehend autofreie Gestaltung auf ein Minimum reduziert. Alle Wege und Plätze haben speicher- und versickerungsfähige Oberflächen und leiten Oberflächenwasser in Versickerungs- und Speichervorrichtungen. In den flacheren Hanglagen sind **Retentionsmulden** in lockeren Terrassen ausgebildet, um das Wasser auf dem Grundstück zu halten und zu versickern. Unter Neupflanzungen kommen **Baumrigolen** zum Einsatz, um versickerndes Wasser für Trockenperioden zu speichern und den Gehölzen zur Verfügung zu stellen.

Alle **Extensivgründächer** sind als **Retentionsdächer** konzipiert, die den Abfluss verzögern. Die Dachwässer können nach einer Behandlung in **Zisternen** geleitet und zur Bewässerung wiederverwendet oder in Baumrigolen geleitet werden. Außerdem gibt es für einige Neubauten **Pflanzenkläranlagen** für das Grauwasser, welche sich in die locker terrassierte Hanglage eingliedern. Das so geklärte Wasser kann zur Bewässerung oder für die Toilettenspülung wiederverwendet werden.



PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG

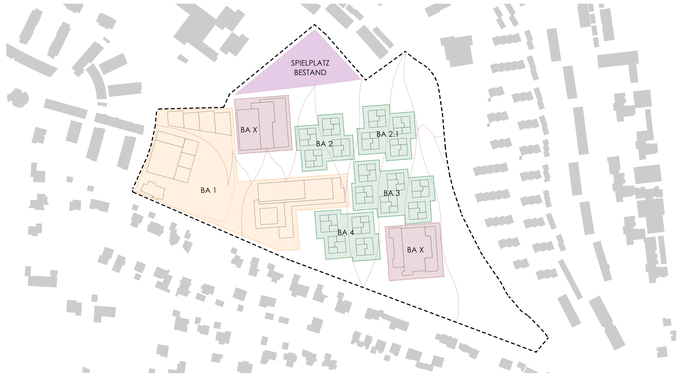
BAUABSCHNITTE

Da die Stadt dringend Wohnraum für das Klinikum benötigt, wird die **Akropolis** mit den gewünschten **Mikroapartments** als **erster Bauabschnitt** geplant. Dazu kommt die Quartiersgarage, der Supermarkt und ein Teil vom Wohnen. Da ein Großteil an Wohnungen und Gewerbe im ersten Bauabschnitt realisiert wird, könnte die Vorfinanzierung einer Quartiersgarage, durch zusätzliche Vermietung der Reststellplätze abgesichert werden.

Legende

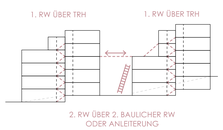
- Wege
- Bauabschnitte

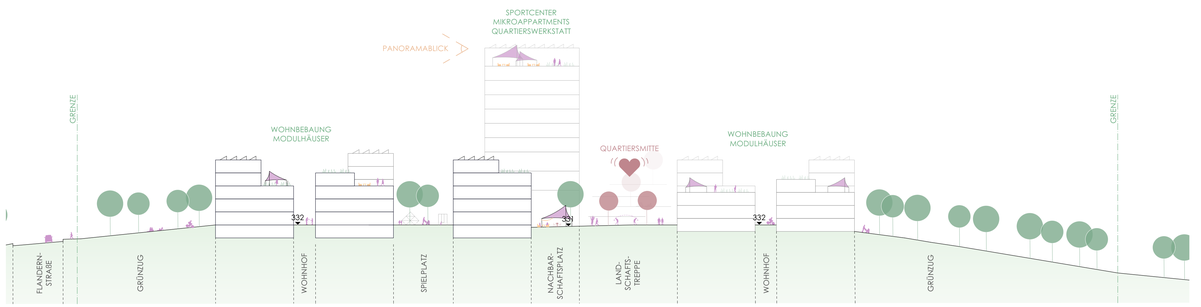
Mit dem **zweiten Bauabschnitt** kommen die **Wohnhöfe**, die wahlweise in mehrere größere Bauabschnitte zusammengefasst oder als einzelne Bauabschnitte realisiert werden können. Das **KiFaz** und die **Sporthalle** können **individuell** in die Bauabschnitte miteinbezogen werden oder separat realisiert werden.



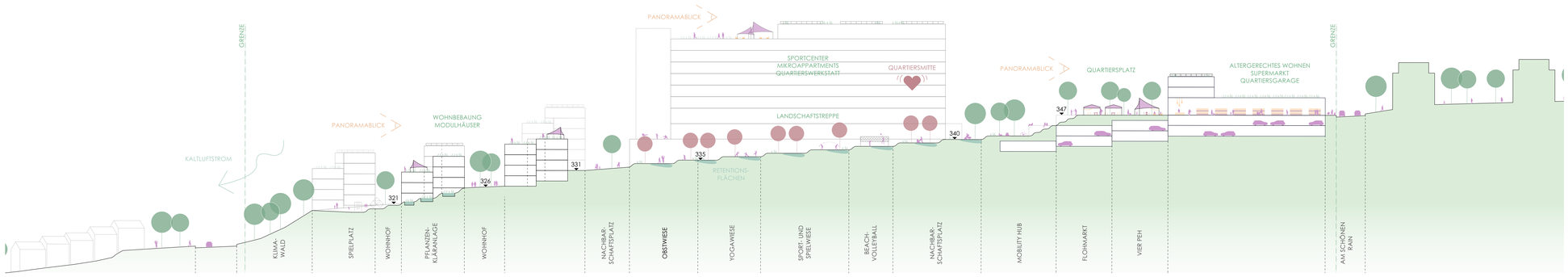
FEUERWEHR

Das Rettungskonzept sieht vor, dass die Feuerwehr nicht mit großen Hubrettungsfahrzeugen in das Quartier fahren muss. Daher sind alle Gebäude so konzipiert, dass es entweder einen **zweiten baulichen Rettungsweg** gibt oder über **Anleiterung** gerettet werden kann.



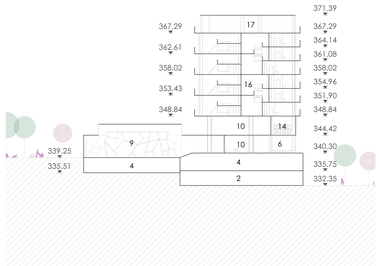


SCHNITT OST - WEST M 1:500



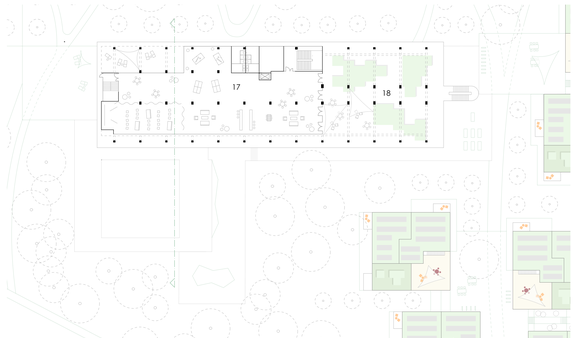
SCHNITT NORD - SÜD M 1:500

VERTIEFUNG AKROPOLIS

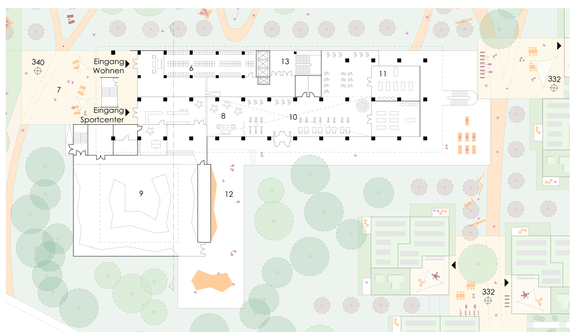


1. Quartierswerkstatt
2. Technik
3. Platz Quartierswerkstatt
4. Abstellräume
5. Fahrradabstellraum
6. Waschsalon
7. Platz Wohnen/Sportzentrum
8. Theke/Café
9. Boulderbereich
10. Fitnessbereich
11. Kursbereich
12. Außenbereich (Boulder/Kurse)
13 TRH Wohnen
14. Umkleiden/Sauna/Solarium
15. Mikroappartments (Wohnen)
16. Mikroappartments (Schlafen)
17. Gemeinschaftsraum (Heimkino/Bar/Lounge/Tischkicker/ Billard/Tischtennis/etc.
18. Gemeinschaftsgarten/-Terrasse

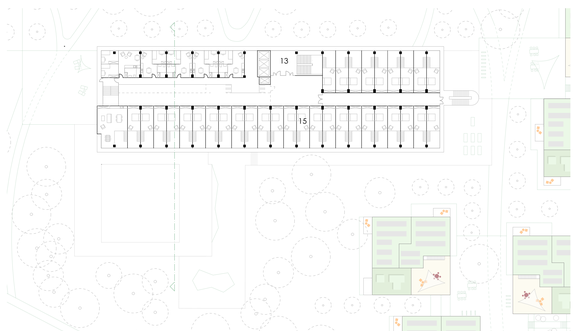
SCHNITT A-A M 1:500



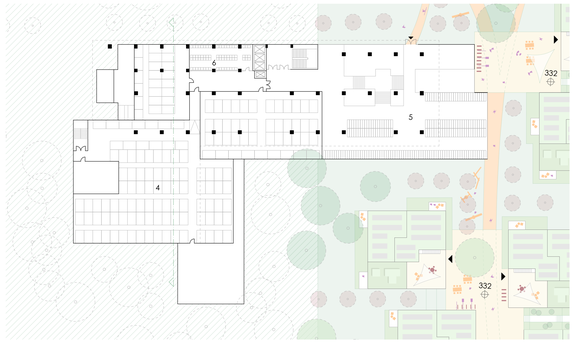
DACHGESCHOSS M 1:500



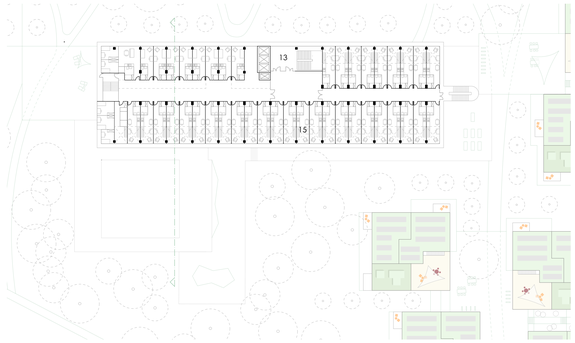
ERDGESCHOSS M 1:500



GALERIEGESCHOSS 1-4 M 1:500



UNTERGESCHOSS 1 M 1:500

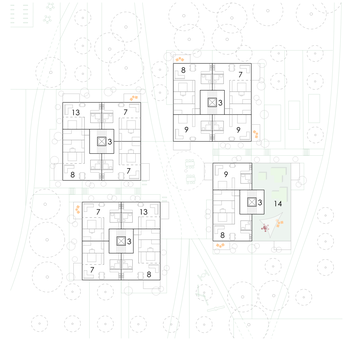


OBERGESCHOSS 1-4 M 1:500

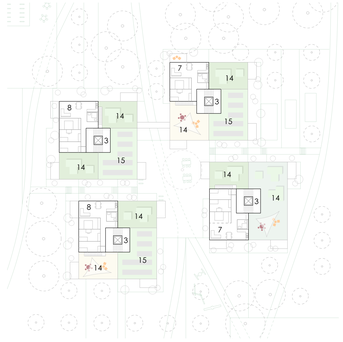
VERTIEFUNG WOHNCLUSTER

Es entstehen neue **Wohnhöfe** mit einer **Cluster-Bebauung**, die aus meist vier Gebäuden bestehen und um einen zentralen Wohnhof angeordnet sind. Durch die **Splitlevel-Bauweise**, bei der die unterste Ebene teilweise in den Hang eingegraben ist, passen sich die Wohngebäude optimal an die Hangsituation an.
Zudem sind die Gebäude immer gleich konzipiert und können daher **kostengünstig** in **vorgefertigter Modulbauweise** errichte werden. Die Grundfläche von 18m x18m ermöglichen **flexible Grundrisse** mit Wohnungsangeboten von **1-5-Zimmerwohnungen**.
Die Dachflächen werden als **Dachterrasse oder Dachgarten** unterschiedlich genutzt und fördern zusammen mit dem **zentralen Wohnhof** die **Nachbarschaftsgemeinschaft**.

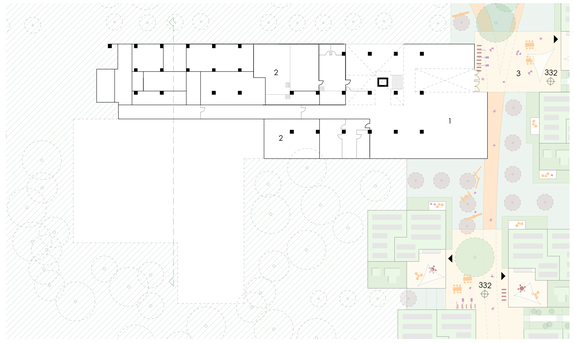
1. Wohnhof
2. Mobility Hub
3. Eingang/Treppenhaus
4. Fahrradabstellraum
5. Technik
6. Abstellräume
7. 3-Zimmer-Wohnung
8. 4-Zimmer-Wohnung
9. 1-Zimmer-Wohnung
10. Kleinkinder-Spielplatz
11. Pflanzenkläranlage
12. Müllraum
13. 2-Zimmer-Wohnung
14. Dachgarten/Dachterrasse
15. Extensivbegrünung/Photovoltaik



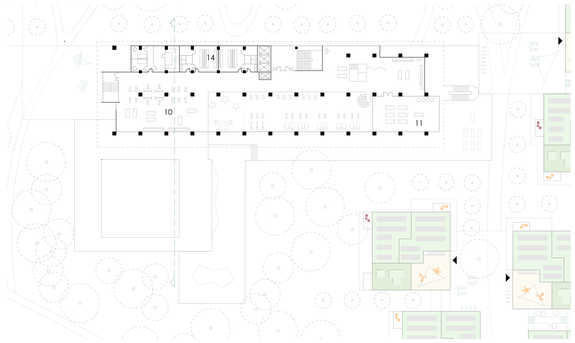
OBERGESCHOSS 2 M 1:500



OBERGESCHOSS 5 M 1:500



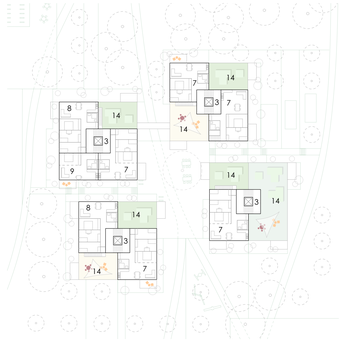
UNTERGESCHOSS 2 M 1:500



ERDGESCHOSS EMPORE M 1:500

ERDGESCHOSS M 1:500

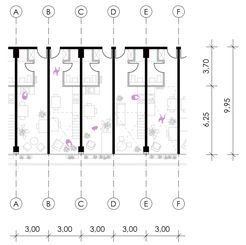
OBERGESCHOSS 1 M 1:500



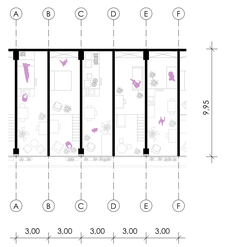
OBERGESCHOSS 4 M 1:500

AUSSCHNITT AKROPOLIS

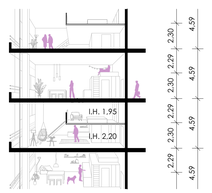
Die **Akropolis** bleibt in ihrem **baulichen Bestand** weitestgehend erhalten. Es werden lediglich kleine Änderungen für eine Umnutzung vorgenommen. So entsteht in dem Gebäude ein **Sportcenter**, fast **150 Mikroapartments** für das Klinikum, weiter **Wohnungen**, **Wohnnebennutzungen** und eine **Nachbarschaftswerkstatt**.



GALERIE/SCHLAFEBENE



WOHNEBENE



SCHNITT

Die **Mikroapartments** werden geschickt in die bauliche Substanz integriert und über die bestehenden Wege erschlossen. Im bestehenden Stützenraster von 6m x 9m werden immer zwei Mikroapartments geschaffen. Diese folgen immer dem gleichen Prinzip: Es gibt eine **Nasszelle im Eingangsbereich**, an welche die **Küchenzeile** angeschlossen ist. Für das restliche Apartment gibt es **flexible Gestaltungsmöglichkeiten**.

Bei einer Raumhöhe von ca. 4,30m kann eine **Galerie- oder Schlafebene** eingezogen werden. Diese kann eine größere Fläche oder auch nur die Nasszelle überspannen und unterschiedlich genutzt werden. Auf diese Weise wir die Grundfläche und die Höhe des Raumes **optimal ausgenutzt** und es entsteht ein Mikroapartment mit **besonderer Wohnqualität**.