



Hochschulstandort Flandernstrasse ▪ Wohnen in Panoramalage

Auslobung eines Werkstattverfahrens
(Mehrfachbeauftragung mit Auftragsversprechen)
Stand zum 26.07.2024



Die vorliegende Auslobung wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Esslingen am Neckar erarbeitet.

Soweit im Rahmen des Verfahrens personenbezogene Daten erhoben werden, erfolgt deren Verarbeitung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung.

Inhaltsverzeichnis

Einführung	6
A Allgemeine Verfahrensbedingungen	8
A 1.0 Vorbemerkung	8
A 2.0 Anlass, Ziel und Gegenstand des Verfahrens	8
A 3.0 Verfahrensart, Anonymität	8
A 4.0 Verfahrensteilnehmer:innen	9
A 5.0 Verfahrensunterlagen	9
A 6.0 Verfahrensleistungen	9
A 6.1 Leistungen für die Phase 1	9
A 6.2 Leistungen für die Phase 2	10
A 7.0 Bewertungsgremium	13
A 8.0 Zulassung und Beurteilung der Arbeiten	14
A 8.1 Zulassung der Arbeiten	14
A 8.2 Beurteilungskriterien	14
A 9.0 Honorierung	15
A 10.0 Abschluss des Verfahrens	15
A 11.0 Weitere Beauftragung	15
A 12.0 Termine	16
B Grundlagen	18
B 1.0 Umgebung – Kontext	18
B 1.1 Esslingen am Neckar	18
B 1.2 Hochschulstandort Flandernstraße	18
B 2.0 Plangebiet der Mehrfachbeauftragung	18
B 2.1 Lage / Landschaft / Topografie	18

B 2.2	Abgrenzung / Eigentumsverhältnisse	19
B 2.3	Flächennutzungsplan / Planungsrecht	21
B 2.4	Historie des Areals	21
B 2.5	Gebäudebestand	21
B 2.6	Erschließung / Verkehrsanbindung	24
B 2.7	Nutzungen und Umgebung	25
B 2.8	Energieversorgung / Wärmeplanung	26
B 2.9	Freiflächen / Kaltluft / Baumbestand	26
B 2.10	Artenschutz	27
B 2.11	Boden / Geologie / Baugrund	28
B 2.12	Altlasten / Schadstoffbelastung	28
B 2.13	Statik	28
C	Planungsaufgabe	30
C 1.0	Grundsätze der Entwicklung	30
C 1.1	Leitidee, Anspruch und besondere Herausforderung	30
C 1.2	Vorgesehene Nutzungen	32
C 1.3	Umgang mit den Bestandsgebäuden	33
C 1.4	Abschnittsweise Entwicklung des Areals	34
C 1.5	Freiraum und Doppelte Innenentwicklung	35
C 2.0	Planungsaufgabe	35
C 2.1	Ideenteil	35
C 2.2	Rahmenplan Programmvorgaben	35
C 2.2.1	Wohnen / Wohnungsgemeinde	37
C 2.2.2	Besondere Bausteine	37
C 2.2.3	Freiraumkonzept	38
C 2.2.4	Klimawandelanpassung	40
C 2.2.5	Mobilität – Erschließung und Stellplätze	41
C 2.2.6	Spätere Vermarktung, Bauabschnittsbildung	42

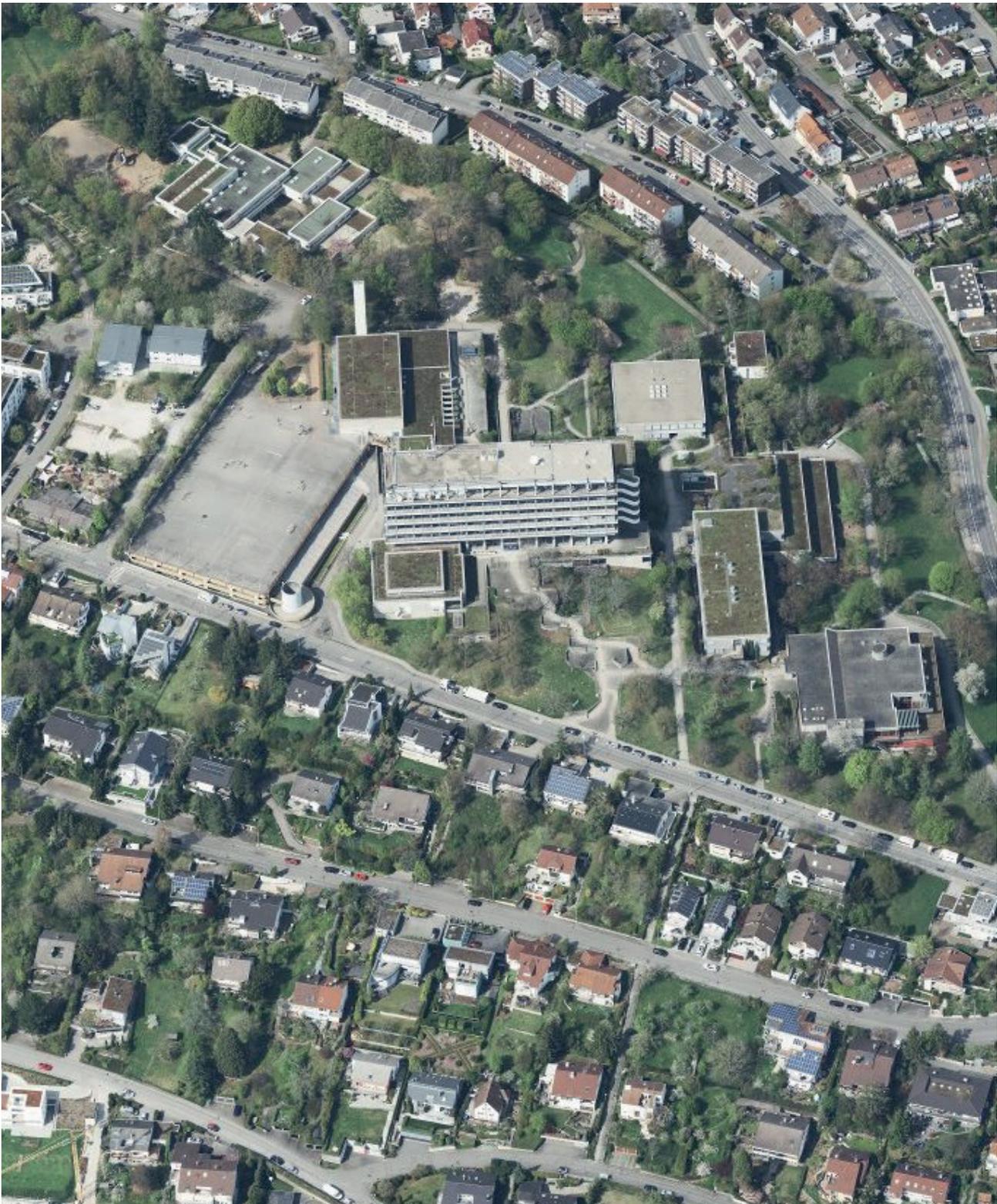


Foto: © Stadt Esslingen am Neckar, Schrägluftbild von Süden 2021

Einführung

Die Hochschule Esslingen wird den Standort an der Flandernstraße in den kommenden Jahren vollständig aufgeben. Dort ansässige Nutzungen werden an den neuen Standort in der Esslinger Neuen Weststadt umziehen.

Die Stadt Esslingen am Neckar hat sich gegenüber dem Land Baden-Württemberg vertraglich verpflichtet, den Standort Flandernstraße vollständig zu übernehmen. Die Stadt beabsichtigt, das Areal zu einem Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln.

Der Eigentumsübergang wird vollzogen, sobald die Hochschule ihren neuen Bau bezogen hat, voraussichtlich frühestens im 1. Quartal 2026. Das Hochschulareal an der Flandernstraße wird dann für eine Neuordnung bzw. Neunutzung zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 7,0 ha groß und verfügt über eine herausragende Fernsicht bis zum Schurwald und zur Schwäbischen Alb. Es wird durch Wohngebiete umgeben und grenzt direkt an die bevorzugte Esslinger Wohnlage Ebershalde.

Das Hochschulareal Flandernstraße spielt – in Nachbarschaft zum neuen Tobias-Mayer-Quartier (IBA'27-Projekt) und der so genannten „Flandernhöhe“ – eine zentrale Rolle für die Esslinger Stadtentwicklung. Aufgrund seiner Lage und dem stadtbildprägenden Hauptgebäude der Hochschule, das die Esslinger:innen gemeinhin als „Akropolis“ bezeichnen, stellt es einen unübersehbaren und bislang maßstabsbildenden Orientierungspunkt im Siedlungskörper dar. Das Areal hat eine Fernwirkung, die weit über die Stadt hinausstrahlt.

Ehemals Zeichen des modernen, funktionellen Städtebaus der 1970er Jahre, inzwischen in die Jahre gekommen, offenbart das Ensemble große Potenziale für eine nachhaltige Transformation, die nicht nur identitätsbildend für Esslingen, sondern darüber hinaus beispielhaft für den Umgang mit der 2. Nachkriegsmoderne (auch in der Region Stuttgart) sein könnte.

Die Neunutzung des ehemaligen Hochschulgeländes könnte beispielhaft zeigen, welche Chancen einer ressourcenschonenden Quartiersentwicklung sich durch die Weiter- und/oder Neuentwicklung der Bestände ergeben. Dies steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass tragfähige Konzepte für die Umnutzung der Bestandsgebäude gefunden werden. Das Areal kann zudem durch eine Neuordnung eine integrierende Funktion erhalten, besser an die angrenzenden Quartiere angebunden werden und zur Behebung vorhandener Defizite beitragen. Durch die **Nutzung des Areals für den Wohnungsbau** kann ein wichtiger Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums geleistet werden.

Ziel dieses Werkstattverfahrens ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für das gesamte Areal. Dabei sollen die Neuorganisation/Umnutzung von Bestandsgebäuden geprüft und darauf aufbauend Vorschläge für den zukünftigen Städtebau, die vorgesehene Nutzungsstruktur und die Freiraumgestaltung gemacht werden. Der Rahmenplan soll die Prinzipien einer Entwicklung in Bauabschnitten, Bautypologien, den öffentlichen Raum, die Lage der Erschließung und die Nutzungsverteilung definieren.

Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Projektes ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (ggf. mehrere abschnittsweise). Dieser wird im Anschluss an das Werkstattverfahren durch die Stadt auf Grundlage des Rahmenplans aufgestellt. Auf Basis des Rahmenplans sollen die einzelnen Bauabschnitte dann schrittweise und im Konzeptwettbewerb (Konzeptverfahren) vermarktet werden.

Der gesamte Planungs-, Vermarktungs- und Entwicklungsprozess wird für die IBA'27 dokumentiert.

Foto: © ORplan Stuttgart, „Akropolis“ auf dem Hochschulareal



A Allgemeine Verfahrensbedingungen

A 1.0 Vorbemerkung

Das Verfahren wird als eingeladenes städtebauliches, freiraumplanerisches und in punktueller Vertiefung architektonisches **Werkstattverfahren als Mehrfachbeauftragung mit Auftragsversprechen** durchgeführt und dient der Erlangung eines später weiter zu konkretisierenden Rahmenplans (städtebaulicher Entwurf) für das Hochschulareal Flandernstraße in Esslingen am Neckar.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung ist es der Ausloberin wichtig, den Entwurfsprozess zu begleiten und mit den Büros in den Dialog zu treten. Daher wurde als Verfahrensart ein Werkstattverfahren gewählt.

Das Verfahren lehnt sich an die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 an, da es aber nicht-anonym durchgeführt werden soll, entspricht es dieser nicht. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmenden sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anders bestimmt.

A 2.0 Anlass, Ziel und Gegenstand des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines **städtebaulichen Konzepts** (Rahmenplans) für die vollständige Neunutzung des bisherigen Hochschulareals Flandernstraße in Esslingen am Neckar. Das Areal ist im Bestand mit stadt-bildprägenden Hochschulgebäuden aus den 1970er Jahren bebaut, die teilweise besondere Architektur aufweisen und als teilweise erhaltenswürdig eingeschätzt werden. Die Ausgestaltung des Rahmenplans ist deshalb

verbunden mit der Frage des Umgangs mit diesen Bestandsgebäuden. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung sollen wesentlich zur Entscheidungsfindung beitragen, ob ein Erhalt von Bestandsgebäuden (bzw. Gebäudeteilen) weiterverfolgt werden soll. Ein Erhalt der Gebäude erscheint dann als aussichtsreich, wenn für diese tragfähige und überzeugende Konzeptideen für ihre Umnutzung gefunden werden und die Gebäude sinnvoll in eine städtebauliche Gesamtkonzeption integriert werden können.

Wichtig ist die Möglichkeit der Vermarktung und Realisierung in Teilabschnitten, die von den Teilnehmenden entwurfsbezogen erarbeitet werden soll. Für Teilbereiche sollen ebenfalls entwurfsbezogen erste typologische Ausarbeitungen (Ideenteil) vorgenommen werden. Wird der Erhalt von Bestandsgebäuden vorgeschlagen, soll der Ideenteil dazu genutzt werden, grundsätzliche gebäudebezogene Umnutzungs-Konzepte zu erarbeiten. Über diese Konzepte werden sich die Teilnehmenden im Rahmen des Verfahrens austauschen.

Die Aufgabe ist in Teil B und C im Einzelnen ausführlich beschrieben.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

A 3.0 Verfahrensart, Anonymität

Es handelt sich um eine eingeladene Mehrfachbeauftragung mit Vergütung und Auftragsversprechen zunächst zur Erarbeitung eines Rahmenplans (städtebaulicher Entwurf) für das gesamte Areal.

Das Verfahren wird als **zweiphasiges**

Werkstattverfahren durchgeführt. Am Ende der ersten Phase (erste Entwurfsidee) werden die Beiträge durch die Teilnehmenden selbst (nicht-anonym) der Jury präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Nach Rückmeldung des Gremiums zu diesem Werkstatttermin geben die Teilnehmenden am Ende der zweiten Phase (Vertiefung des Konzepts, Angaben zu Nutzung, Erhalt/Ergänzung als entwurfsspezifische Ideen zum Hochbau) ihre Unterlagen ab. Die Beiträge werden dann von der Vorprüfung geprüft und in der Jurysitzung nach einer erneuten Präsentation durch die Teams beurteilt.

Im Anschluss an den ersten Werkstatttermin sollen die Entwurfsideen auch der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dabei ist vorgesehen, dass die Öffentlichkeit Hinweise sowohl zu den einzelnen Entwürfen wie auch zur Gesamtaufgabe geben darf, die dann in die 2. Phase mit einfließen.

A 4.0 Verfahrensteilnehmer:innen

Die Ausloberin hat acht Architektur- und Stadtplanungsbüros ausgewählt und zur Teilnahme an diesem Verfahren eingeladen. Die ausgewählten Büros sind dazu verpflichtet, ein Landschaftsarchitekturbüro für die Ausarbeitung auszuwählen und mit diesem ein Team zu bilden.

Sachverständige, Fachplaner:innen oder andere Berater:innen können von diesen selbstverständlich gerne hinzugezogen werden.

Folgende Teams wurden von der Ausloberin eingeladen (alphabetische Reihenfolge):

- hasscookzemmerich Studio 2050, Stuttgart
- Harris und Kurrle, Stuttgart
- Octagon Architekturkollektiv, Leipzig
- pesch & partner, Stuttgart
- project GmbH, Esslingen am Neckar
- Rustler Schriever Architekten, Berlin
- UTA Architekten und Stadtplaner, Stuttgart

A 5.0 Verfahrensunterlagen

Die Auslobung besteht aus:

- Teil A – Allgemeine Verfahrensbedingungen
- Teil B – Grundlagen
- Teil C – Planungsaufgabe

Die Auslobung wird den ausgewählten Verfahrensteilnehmer:innen von der Verfahrensbetreuung auf Datenträgern zugeschickt bzw. über einen personalisierten Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Die digitalen Pläne werden in den Formaten pdf, dxf / dwg, vwx und ifc zur Verfügung gestellt. Andere Formate stehen nicht zur Verfügung.

Alle Verfahrensteilnehmer:innen erhalten ein Grundmodell aus Gips im Maßstab M 1:1000 zur weiteren Verwendung im Verfahren.

A 6.0 Verfahrensleistungen

Aufgrund des gewählten Verfahrens haben die Verfahrensteilnehmer:innen je nach Phase verschiedene Leistungen zu erbringen.

A 6.1 Leistungen für die Phase 1

Am Werkstatttag erfolgt eine Zwischenpräsentation in Form einer erläuternden Vorstellung durch die Bearbeiter:innen. Geplant ist eine

Zeitspanne von ca. 40 Minuten je Team, d. h. für die Vorstellung der ersten Ideen/Konzepte steht ein Zeitfenster von ca. 20 Minuten zur Verfügung. Die restlichen ca. 20 Minuten dienen der Diskussion und gemeinsamen Fragen. Die Präsentation sollte beinhalten:

- Kernidee / -gedanke des Entwurfs;
- Aussagen zum Umgang mit dem Bestand;
- erste Nutzungsvorschläge (wichtig: standortbezogene realisierbare Einschätzungen);
- erste Ideen zur Bildung von Bauabschnitten;
- Vorschlag zur entwurfsbezogenen Vertiefung;
- ein erstes Arbeitsmodell (auf Basis des zur Verfügung gestellten Gipsmodells);
- besondere „Bausteine“ der Quartiersentwicklung (identitätsbildend, baukulturell, infrastrukturell, etc.)

Für die Präsentation der Entwürfe im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird ein Plan DIN A0 Hochformat sowie das Arbeitsmodell benötigt. Inhalt und Darstellung der Konzeptidee steht dabei den Bearbeiter:innen frei, sie sollen die ersten Entwurfsgedanken und Realisierungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung des Quartiers zeigen.

Sollte es sich in/nach der Bearbeitung der ersten Phase zeigen, dass über die zur Verfügung gestellte Auslobung hinaus noch weitere Untersuchungen oder Beratungsleistungen notwendig werden, wird sich die Ausloberin bemühen, diese zeitnah den Verfahrensteilnehmenden zur Verfügung zu stellen.

A 6.2 Leistungen für die Phase 2

Übergeordnete Konzeptidee / Lageplan im Maßstab M 1:2.500

Darzustellen sind neben der Konzeptidee:

- Lage im Raum;
- stadträumliche und grünordnerische / landschaftliche Vernetzung zu den Nachbarquartieren;
- Ideen zur Integration des Quartiers als Teil des Siedlungsraums von Esslingen am Neckar.

Rahmenplan / Städtebauliches Strukturkonzept im Maßstab M 1:500

Darzustellen sind:

- die städtebauliche Ordnung und „Körnung“ mit Darstellung der geplanten und der ggf. im Bestand erhaltenen Baukörper als Dachaufsicht;
- die Höhenlinien;
- die Geschossigkeit und geplante Anzahl von Wohneinheiten und sonstigen Nutzungseinheiten unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude (Größenordnung mit circa-Angabe);
- die Erschließung, Verknüpfung und Vernetzung für alle Verkehrsarten im Quartier;
- die geplante Parkierung, Platzbedarfe der geplanten Mobilitätsangebote und deren Verortung;
- die Grundzüge der Grün- und sonstigen Freiflächenordnung und ihrer Integration in die Quartiersentwicklung;
- Kennzeichnung der zum Erhalt vorgesehenen Baumstandorte (und Ergänzungen);
- Berücksichtigung der quartiersklimatischen

(Wärme/Wind/Durchlüftung) Belange.
Die übergeordnete Konzeptidee und der Rahmenplan sollen genordet dargestellt werden.

Piktogramme / Vignetten

Einzelne Aspekte der Planung (z.B. Bauabschnitte, Erschließung, Oberflächenwasserkonzept, Rettung / Feuerwehr, etc.) können ohne Maßstab in Form von Piktogrammen / Vignetten dargestellt werden.

Profilschnitte im Maßstab M 1:500

Das Areal hat ein Gefälle von ca. 35 Metern (siehe auch B 2.1). Ergänzend zum Rahmenplan sind daher zwei aussagekräftige Profilschnitte anzulegen:

- im Maßstab M 1:500 durch das Plangebiet: ca. in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. In den Schnitten ist schematisch der Sonnenstandswinkel inkl. des Schattenwurfs des kürzesten Tages (Winter) einzutragen. Auch Aussagen zum Oberflächenwasserkonzept können in die Schnitte eingetragen werden (z.B. Mulden, Rigolen, etc.).

Einfache Perspektive / räumliche Skizzen (atmosphärische Darstellung)

Zum besseren Verständnis des Entwurfs soll auf den Plänen **eine** skizzenhafte Impression dargestellt werden, die insbesondere die Erlebbarkeit des Quartiers aus der Fußgängerperspektive verdeutlichen soll. Die Größe soll max. DIN A3 betragen, fotorealistische Animationen werden ausdrücklich nicht erwartet. Als Arbeitshilfe steht

ein 3D-Modell des Areals einschließlich aller Bestandsbauten zur Verfügung (im Format ifc).

Zusätzlich wünscht sich die Ausloberin **eine vergleichbare Vogelperspektive** auf das Areal. Hierzu wird ein Luftbild (mit Angaben zu den GPS-Daten) vorgegeben, in das die Neubebauung einzufügen ist. Auch diese Darstellung soll die Größe von max. DIN A3 nicht überschreiten.

Zusätzliche erläuternde Skizzen sind möglich aber ausdrücklich nicht gefordert.

Typologischer Ideenteil

Darzustellen sind auf max. 1 Plan DIN A0 (siehe auch Kennzeichnung und Formatvorgabe auf S. 12) Grundrisse, Ansichten und Schnitte (Bestand oder Neubau) im Maßstab M 1:500 / M 1:200 von selbstgewählten Ausschnitten (eine konzeptabhängige Vertiefung wird im Werkstattgespräch besprochen). Wenn Bestandsgebäude zur Umnutzung vorgeschlagen werden, dann soll der Fokus der Bearbeiter:innen auf deren typologischen Betrachtung liegen. Es soll aufgezeigt werden, wie Gebäude oder Gebäudeteile sinnvoll umgenutzt werden können. Wenn keine Bestandsgebäude zur Erhaltung vorgeschlagen werden, soll der Ideenteil dazu genutzt werden, für Neubauten konstruktive Überlegungen zu erläutern (z.B. Neubau in besonderer Bauweise, etc.) oder gestalterische Schwerpunkte zu setzen (z.B. Gestaltung von Fassaden, gewählte Materialität, etc.).

Modell im Maßstab M 1:1000

Gefordert ist ein einfaches weißes Massenmodell

auf Basis eines zur Verfügung gestellten Grundmodells (Gips).

Berechnungen

Die Ermittlung der Geschossflächen im Bestand ist bereits durch einen Vermesser erfolgt. Ermittelt werden sollen daher nur die Neubauteile bzw. die Teil-/Abbrüche, die auf dem Grundstück vorgenommen werden.

Gefordert sind:

- die Nachweise der nutzungsbezogenen Geschossflächen, getrennt nach Bestand und Neubauteilen (GF gemäß BauNVO, d.h. die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude für alle Geschosse (hier auch Nichtvollgeschosse) ermittelt und sollte nach Nutzungseinheit ca. unterschieden werden: Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Verkehrsflächen, etc.);
- hieraus die Berechnung von GRZ und GFZ gemäß BauNVO (nur oberirdische Bauteile) sowie eine Flächenübersicht der Freiflächen (Grünflächen, Straße, Wege, Plätze, etc.);
- Berechnungen zum Wohnungsgemeinde und den vorgesehenen Typologien (Wohnungsgrößen, Sonderwohnformen, Berücksichtigung des Landeswohnraumförderprogramms, etc);
- Angaben zu Hüllflächen (Fassaden geschlossen und offen, dient einer überschlägigen Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit), Berechnung des A/V-Verhältnisses (Kompaktheit).

Kennzeichnung und Formatvorgabe

Die Leistungen sind auf maximal 4 Plänen im Format DIN A0 (Querformat) darzustellen.

Vorgesehen ist auf dem **ersten Plan** die übergeordnete Konzeptidee / Lageplan im Maßstab M 1:2500, eine Visualisierung (Vogelperspektive) max. in der Größe DIN A3 sowie Erläuterungen und Piktogramme/Vignetten zum Konzept. Der **zweite Plan** soll den Rahmenplan im Maßstab M 1:500 enthalten. Der **dritte Plan** bietet Platz für die Profilschnitte, eine weitere Visualisierung (Fußgängerperspektive) max. in Größe DIN A3 sowie weitere Erläuterungen und Piktogramme/ Vignetten. Der **vierte Plan** dient als Libero für den Ideenteil und darf konzeptbezogen gefüllt werden.

- Ergänzende textliche Erläuterungen sind bevorzugt auf den Plänen darzustellen. Ein separater Textteil auf DIN A4 darf dennoch mit abgegeben werden.
- Jede Arbeit ist in allen Teilen durch die Verfasser:innen zu kennzeichnen.

Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger

Neben den Präsentationsplänen ist ein gesonderter Satz aller Pläne für die Vorprüfung abzugeben. Die Präsentationspläne sind zusätzlich (mit Maßstabsleiste) im barrierefreien pdf-Format, dwg-/dxf-Format und jpg-Format auf einem Datenträger (CD, USB-Stick, etc.) abgespeichert bzw. digital per Mail / Downloadlink zu übergeben. Auf dem Datenträger bzw. Downloadlink sind zudem die Berechnungstabelle im xlsx-Format sowie die textlichen Erläuterungen

der Pläne als eigene Datei im docx-Format abzugeben.

Verfassererklärung, Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Verfasser:innen sind gebeten, die Verfassererklärung sowie ein Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen in Papierform abzugeben.

Präsentation am Jurytag

Es ist vorgesehen, dass die Bearbeiter:innen die überarbeiteten Konzepte auch am Jurytag noch einmal präsentieren. Weitere Informationen zum Ablauf und Inhalt werden den Teams nach dem Werkstatttag zur Verfügung gestellt.

A 7.0 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

Stimmberechtigte Fachjury (7 Personen):

Folgende Fachjury wurde ausgewählt (alphabetische Reihenfolge):

- Dipl. Arch. ETH/SIA Vera Gloor, vera gloor ag, Zürich, Architektin
- Prof. Janna Hohn, JOTT architecture and urbanism, Frankfurt, Architektin
- Prof. Ulrich Königs, Königs Architekten, Architekt, Köln
- Prof. Dr.-Ing. Gunther Laux, LAUX Architekten, Architekt und Stadtplaner, München
- Prof. Frank Lohrberg lohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Landschaftsarchitekt,

Stuttgart

- Prof. Christina Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
- Prof. Sebastian Zoeppritz, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart

Stellvertretende Fachjury :

- Prof. Stefanie Eberding, (se)arch, Architektin, Stuttgart
- weitere Vertretung Landschaftsarchitektur wird noch benannt

Stimmberechtigte Sachjury (4 Personen):

- Oberbürgermeister Matthias Klopfer
- Bürgermeister Hans-Georg Sigel
- Axel Fricke, Amtsleitung Stadtplanungsamt Esslingen am Neckar
- Yvonne Bast-Schöning, Stadtplanungsamt, Stadt Esslingen am Neckar

Vertreter:in Kommunalpolitik:

- Vertreter:in Gemeinderat CDU, N.N.
- Benjamin Baecker, Bündnis 90/Die Grünen
- Andreas Koch (Vertretung: Daniel Scharpf), SPD
- Vertreter:in Gemeinderat Freie Wähler, N.N.
- Rena Farquhar, FDP/Volt, N.N.
- Vertreter:in Gemeinderat Die Linke/FÜR Esslingen, N.N.
- Vertreter:in Gemeinderat AfD, N.N.

Gäste und Berater:innen:

- Werner Strauss, Vorsitz Bürgerausschuss SKW
- Roswitha Rostek, Vorsitzende Bürgerausschuss WHSO

- Dr.-Ing. Raquel Jaureguizar, IBA'27
- Thomas Martin, GEO RISK, Stuttgart
- Julian Kull, Werner & Balci, Esslingen a.N.
- Christine Rumpf, Landmarken AG, Frankfurt
- Frauke Hohl, Stadtplanungsamt, Stadt Esslingen am Neckar
- Friedhelm Otterbach, Stadtplanungsamt, Stadt Esslingen am Neckar
- Sabine Schädle, Amtsleitung Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten, Stadt Esslingen am Neckar
- Gunther Burmeister, Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten, Stadt Esslingen am Neckar
- Niels Ruthardt, Grünflächenamt, Stadt Esslingen am Neckar
- eventuell weitere sachverständige Expert:innen und Gutachter:innen

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch die Verfahrensbetreuerin ORplan, Partnerschaft für Architektur und Städtebau, Stuttgart:

- Christine Tritschler, Freie Stadtplanerin und Architektin
- Hanna Degen, Geografin und Freie Stadtplanerin

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfungen, insbesondere solche fachspezifischer Belange, zu veranlassen.

A 8.0 Zulassung und Beurteilung der Arbeiten

A 8.1 Zulassung der Arbeiten

Das Bewertungsgremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

Über eine Zulassung entscheidet im Zweifel das Bewertungsgremium.

Die Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben, die zum Ausschluss einer Arbeit führen würden.

A 8.2 Beurteilungskriterien

Das Bewertungsgremium wird die Arbeiten anhand nachfolgender Kriterien bewerten (die Reihenfolge der Nennung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

- Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption, der Leitidee und der Vernetzung mit Bestand und Freiraum;
- qualitätvoller Umgang mit dem Gebäudebestand, Ideen für die Umnutzung / Weiterentwicklung;
- Kreislaufwirtschaft im Umgang mit dem Bestand;
- innovativer Anspruch;
- Entwicklungsstrategie für das Quartier;
- Ablesbarkeit der Identität des neuen Quartiers;
- Ablesbarkeit der Quartiersstruktur; Orientierung im Quartier;
- Fernwirkung des Quartiers;
- Dimension, Körnigkeit und Orientierung der Neubauten;
- Programmierung des neuen Quartiers;
- Realisierungsfähigkeit in Baustufen, Prozessdesgin der Transformation und Wirtschaftlichkeit;

- Qualität, Atmosphäre und soziale Aspekte der Freiräume (Gestaltungsqualität und Berücksichtigung von Nutzergruppen);
- Qualität der Freiräume in Bezug auf das Mikroklima (Freiflächenanteil, Aufrechterhaltung der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, Oberflächenwasserkonzept);
- Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien der Stadt Esslingen gemäß C 2.2.4.

A 9.0 Honorierung

Die Ausloberin lobt eine Verfahrenssumme von **108.000,- EUR** netto für das Verfahren aus.

Jedes Team, das eine prüffähige Arbeit einreicht, erhält ein identisches Bearbeitungshonorar von **7.500,- EUR**.

Zusätzlich werden Preisgelder in Höhe von **48.000,- EUR** vergeben.

1. Preis: 24.000,- EUR
2. Preis: 14.400,- EUR
3. Preis: 9.600,- EUR

Sofern Bearbeitungsteams Umsatzsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet. Die Zahlungen erfolgen an die unter „Teilnehmende“ genannten Teams. Bei Zahlungen an im Ausland ansässige Teilnehmende wird der Vorsteuerbetrag einbehalten.

A 10.0 Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Teams das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

Alle Arbeiten werden nach Abschluss des Wettbewerbs öffentlich ausgestellt. Der Ort und die

Öffnungszeiten der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Erstveröffentlichung obliegt der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des Wettbewerbs nur auf Wunsch an die Teilnehmenden kostenfrei zurück, Modelle nur dann, wenn sie mit entsprechender Verpackung eingereicht wurden. Die Arbeiten können zudem bei der Ausloberin persönlich abgeholt werden. Nicht abgeholte Beiträge, deren Rücksendung nicht gewünscht wird, können nach Ablauf von sechs Wochen nach Abschluss einer geplanten Ausstellung nicht weiter aufbewahrt werden.

Alle abgegebenen Datensätze werden ausschließlich von der Vorprüfung verwendet und nach dem Verfahren gelöscht bzw. die abgegebenen Datenträger vernichtet. Falls eine Verfahrensdokumentation erstellt werden sollte, wird davon ausgegangen, dass die Teilnehmenden mit einer Veröffentlichung ihrer Arbeit einverstanden sind. Das gilt auch für Veröffentlichungen im Rahmen der IBA'27 (Website, Ausstellungen) oder in geeigneten Medien (z. B. Wettbewerbe Aktuell, Competitionline).

A 11.0 Weitere Beauftragung

Es ist vorgesehen, den durch das Verfahren ermittelten ersten Rang mit der Erarbeitung eines Rahmenplans (städtebaulicher Entwurf) gemäß Merkblatt Nr. 51, AKBW, 12/2020 zu beauftragen. Der Entwurf ist später weiter zu konkretisieren.

Zur Beauftragung ist ein Beschluss der städtischen Gremien notwendig. Gremienmitglieder

sind als Teil der Jury in das Verfahren einbezogen.

Im Falle einer weiteren Beauftragung wird die Vergütung der Wettbewerbsleistung in Abzug gebracht. Gemeinsam mit der Ausloberin soll zudem darüber verhandelt werden, welche Leistungen noch zu erbringen sind. Diese sollen dann neu vergütet werden.

Die Stadt Esslingen am Neckar möchte darüber hinaus die ausgewählten Planungsteams auch nach dem Verfahren an der Entwicklung des Quartiers beteiligen, beispielsweise durch Empfehlung im Rahmen von möglichen Vergabeverfahren künftiger Hochbauten/Bauabschnitte.

A 12.0 Termine

Es sind folgende Termine vereinbart:

- Ausschuss-Sitzung (ATU) zur Auslobung (Mitteilung und Freigabe): **03.07.2024**
- Vorbereitende Sitzung des Beurteilungsgremiums (bzw. Rückmeldung Jury zur Auslobung): **11.07.2024**
- Termin mit den **Bürgerausschüssen (SKW und WHSO)** zur Besprechung der Auslobung am **24.07.2024**
- Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen insgesamt: **KW 30 (bis zum 26.07.2024)**
- Rückfragenkolloquium, mit Ortsbegehung: **07.08.2024** (13.00 bis ca. 17.00 Uhr) voraussichtlich in der Hochschule Esslingen, Flandernstraße). Schriftliche Rückfragen dürfen per Email an wettbewerb@orplan.de bis zum **02.08.2024** gestellt werden, eine finale Beantwortung aller Fragen erfolgt im

Anschluss an das Kolloquium.

- Werkstatttag (Zwischenkolloquium) Phase 1: **16.09.2024**
Abgabe Unterlagen hierfür (digital, Planunterlagen/Präsentation zur Prüfung) am **11.09.2024** an wettbewerb@orplan.de (Hinweis: das gewünschte Plakat DIN A0 für die Öffentlichkeitsbeteiligung darf zum Werkstatttag mitgebracht werden). Über den genauen Ablauf und die Zeitfenster zur Präsentation der einzelnen Teams wird separat informiert.
- Öffentlichkeitsbeteiligung: **17.09.2024** (18:00 bis ca. 21:00 Uhr)
- Rückmeldung Phase 1 / Start Bearbeitung Phase 2; **KW 39 (23.09.-27.09.2024)**
- Abgabe Pläne digital Phase 2: **xx.12.2024** an wettbewerb@orplan.de, bis 23:59 Uhr, Abgabe Pläne print Phase 2: **xx.12.2024**.
Es gilt der Poststempel / Kuriernachweis vom **xx.12.2024**, bei persönlicher Abgabe sind die Pläne im Büro ORplan, Rotenbergstraße 20, D-70190 Stuttgart-Ost zwischen 09:00 und 17:00 Uhr einzureichen.
- Abgabe Modell: **1 Woche vor Sitzungstermin**
- Sitzungstermin des Beurteilungsgremiums (ganzer Tag): **07.02.2025**

In welcher Form eine Ausstellung der Arbeiten erfolgen kann, ist noch abzuklären. Ziel ist eine Öffentlichkeitsinformation als Abschluss des Verfahrens.

Esslingen, den 26.07.2024



Foto: © Schrägluftbild - mit Blick von Osten auf die Hochschule Flandernstraße, Stadt Esslingen a. N.

B Grundlagen

B 1.0 Umgebung – Kontext

B 1.1 Esslingen am Neckar

Die Stadt Esslingen am Neckar ist mit ca. 98.000 Einwohner:innen (mit Hauptwohnsitz) die zweitgrößte Stadt der Region Stuttgart und unmittelbar angrenzend an Stuttgart gelegen. Die Stadt ist Standort bedeutender Unternehmen, z. B. Fa. Festo, Fa. Index, Fa. Eberspächer und Werkteile der Mercedes-Benz AG. In der Stadt ist die renommierte Hochschule Esslingen ansässig.

Esslingen am Neckar verfügt über vier S-Bahn-Haltepunkte und ist Haltepunkt mehrerer Regionalbahnlinien. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist mit der Bahn in 10-20 Minuten erreichbar. Der Flughafen Stuttgart befindet sich in ca. 15 km Entfernung. Die Bundesautobahn 8 liegt ca. 8 km entfernt.

Die Stadt Esslingen ist eine ehemalige freie Reichsstadt und verfügt über eine besonders gut erhaltene, mittelalterlich geprägte Altstadt mit touristischen Qualitäten. Ihre lange Geschichte und ihre Weinbautradition tragen zu einer stark ausgeprägten Identität und einem besonderen Maß bürgerschaftlichen Engagements bei.

Die Lage der Stadt ist geprägt vom Neckartal und den begleitenden Hängen und Höhenzügen. Ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung wohnt in landschaftlich reizvollen und kleinteilig bebauten Hang- und Höhenlagen. Die zentrale Lage im Ballungsraum, die sehr gute Infrastruktur, die herausragende Altstadt, der Reiz besonderer Wohnlagen und die hohe Anzahl vorhandener Arbeitsplätze sind Grund für die Beliebtheit der

Stadt und die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

B 1.2 Hochschulstandort Flandernstraße

Die Hochschule Esslingen verfügt in Esslingen über zwei Standorte: dem traditionellen Hauptstandort in der Innenstadt und dem ebenso bedeutenden, in den 1970er Jahren errichteten Standort im Stadtteil St. Bernhardt an der Flandernstraße. Ein Hochschul-Neubau wird derzeit in der Neuen Weststadt in der Nähe des Bahnhofs realisiert. Damit wird künftig die Innenstadt von zwei frequenzbringenden Hochschulstandorten flankiert. Die bisher an der Flandernstraße in St. Bernhardt ansässigen Funktionen der Hochschule sowie das ebenfalls dort ansässige Seminar für Ausbildung und Fortbildung der Lehrkräfte sollen nach Fertigstellung des neuen Standorts in der Neuen Weststadt dorthin umziehen; der Standort an der Flandernstraße wird vollständig aufgegeben. Es stellt sich daher die Frage des planerischen Umgangs mit dem bisherigen Hochschulstandort Flandernstraße.

B 2.0 Plangebiet der Mehrfachbeauftragung

B 2.1 Lage/Landschaft/Topografie

Das Plangebiet des Verfahrens liegt nordöstlich der Kernstadt und befindet sich überwiegend im Stadtteil St. Bernhardt (Flurstück 2126); der westliche Teil (Flurstücke 2180, 2180/1, 2123) gehört zum Stadtteil Hohenkreuz.

Das Gelände des Hochschulstandorts befindet sich am östlichen Ende einer Bergkuppe und fällt von West nach Ost bzw. Nordost stark ab:

Die Rotenackerstraße im Osten befindet sich auf ca. 309 m (Einmündungsbereich Wilhelm-Leuschner-Straße), der höchste Punkt im Westen des Geländes liegt auf 346 m über Normalnull. Südlich des Plangebiets fällt das Gelände zunächst etwas flacher, anschließend steil in Richtung Talraum/Innenstadt ab. Die Innenstadt Esslingens (Rathausplatz) liegt auf ca. 240 m über Normalnull, also ca. 70 m tiefer als die Rotenackerstraße.

Das Areal an der Flandernstraße liegt umgeben von Wohngebieten: In Richtung Westen schließt sich auf etwa derselben Höhe das auf einem ehemaligen Kasernengelände seit dem Ende der 1990er Jahre entwickelte Neubaugebiet „Flandernhöhe“ an. In seinem westlichen Bereich wurden die letzten Lücken durch Wohnungsbau geschlossen. In den dortigen Geschosswohnungsbauten befinden sich sowohl Miet- also

auch Eigentumswohnungen. Nördlich davon befindet sich das zukünftige Tobias-Mayer-Quartier (IBA'27-Projekt). Südlich des Plangebiets liegt die als Wohnstandort bevorzugte und kleinteilig bebaute Ebershalde. Im Osten und Norden liegen Siedlungsgebiete der 1960er und 1970er Jahre, bestehend aus Reihenhäuseranlagen und Geschosswohnungsbautypen, überwiegend im individuellen Eigentum, und einem Wohnheim für Studierende.

B 2.2 Abgrenzung/Eigentumsverhältnisse

Der zu bearbeitende Bereich hat eine Größe von **ca. 70.000 m²**, er wird begrenzt durch die Flandernstraße im Süden, den oberen Teil des Bernhard-Denzel-Wegs im Westen, die Grundschule St. Bernhardt im Norden und die Rotenackerstraße im Osten. Die Abgrenzung ist der Abbildung zu entnehmen.

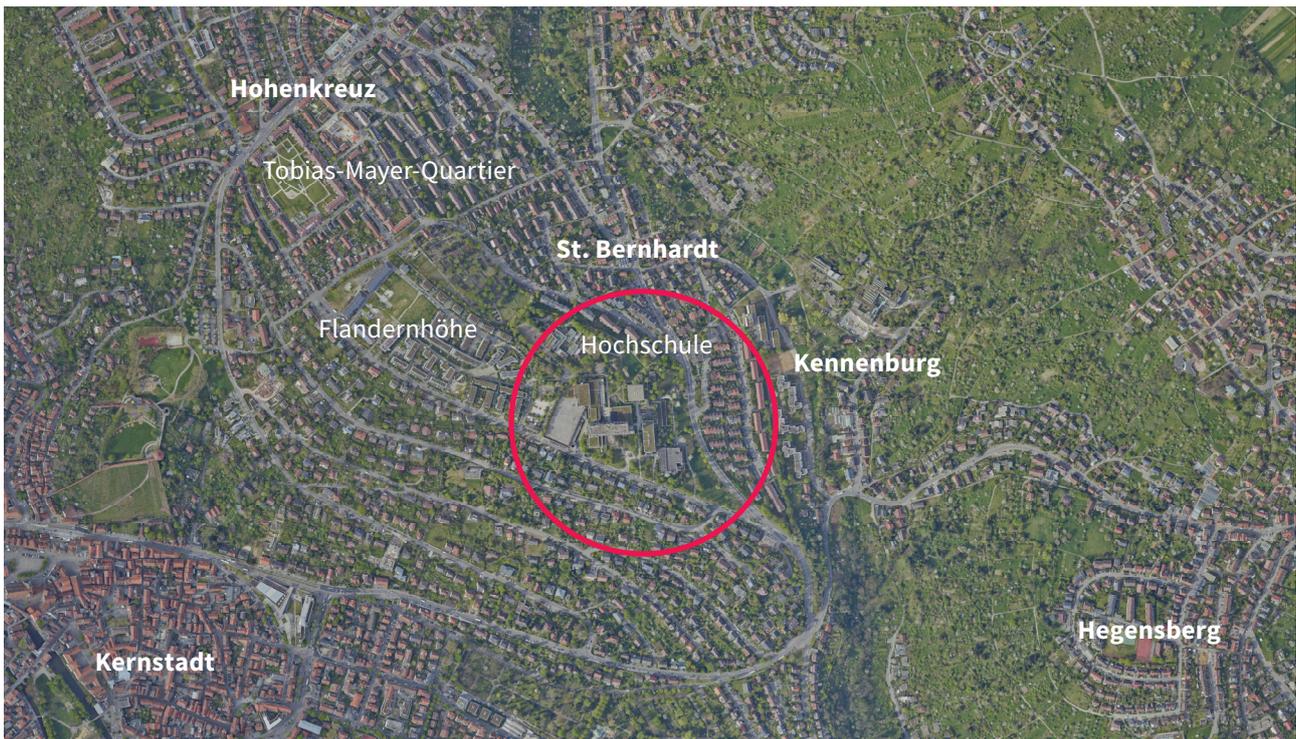


Foto: © Stadt Esslingen am Neckar, Orthophoto 2024

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- 2126 (teilweise): bisheriges Hochschulgelände, bisher Landeseigentum, nach dem Grundstücksübergang Eigentum der Stadt Esslingen;
- 2032 (teilweise): bestehender Weg, städtisches Eigentum;
- 2180 (teilweise): für eine evtl. Erweiterung der Hochschule vorgesehene Fläche, jedoch bisher kein organisatorischer Bestandteil der Hochschule; derzeit mit zwei temporären Wohnheimen für Flüchtlinge bebaut; im mittleren Bereich befindet sich ein Parkplatz; der südliche Bereich ist Teil der Gaststätte „Vier Peh“; bisher Landeseigentum, nach dem Grundstücksübergang Eigentum der Stadt

Esslingen;

- 2180/1: bebaut durch die Gaststätte „Vier Peh“; bis 2016 Landeseigentum, seit 2016 städtisches Eigentum;
- 2123: bebaut durch die Gaststätte „Vier Peh“; städtisches Eigentum;
- 2269: Spielwiese, Fortbestand vorgesehen.

Das Gebiet ist heute auf einer Fläche von ca. 35.000 m² über- und unterbaut bzw. mit Wegeflächen versiegelt. Bei der Größe des zu beplanenden Bereichs von ca. 70.000 m² entspricht dies derzeit einem Versiegelungsgrad von ca. 50 % der Fläche.

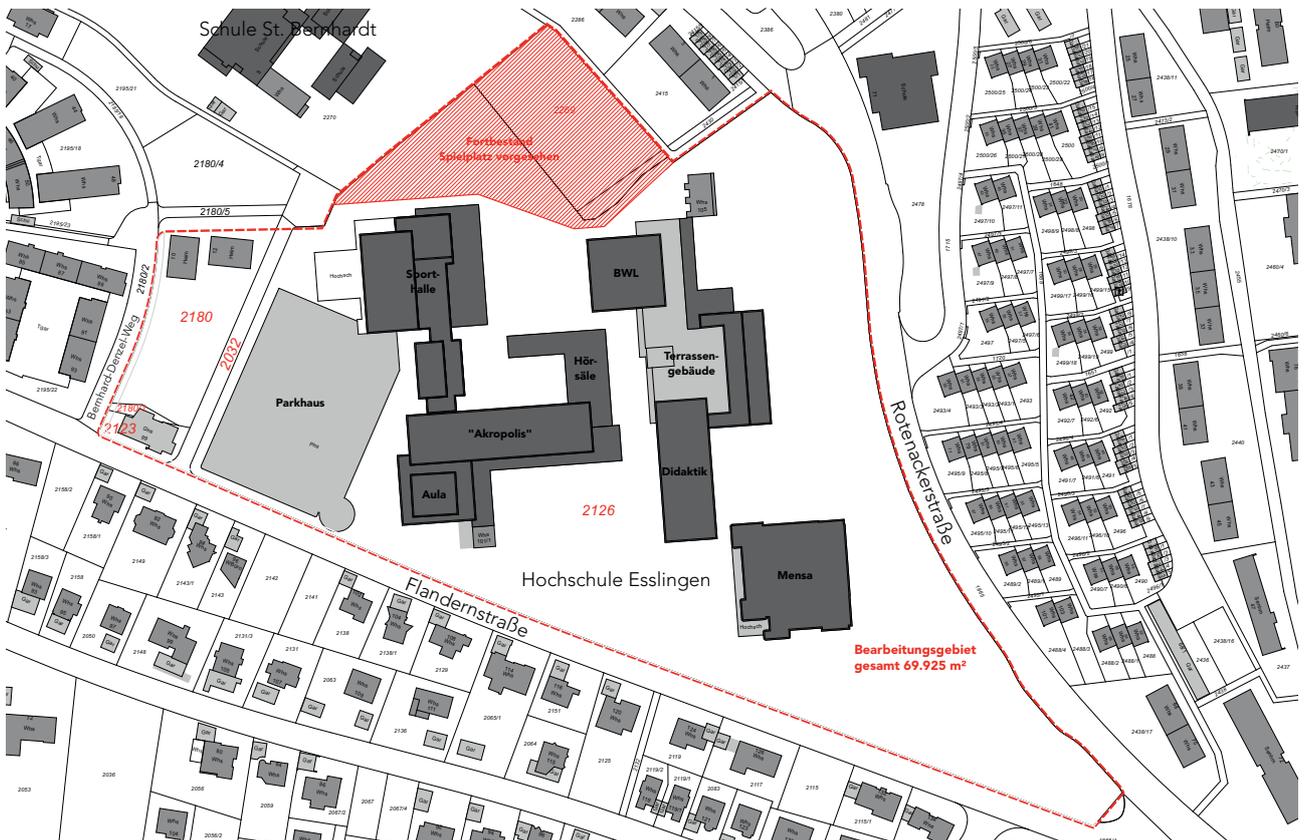


Abbildung: ©Auszug Flurstückskarte, Stadt Esslingen

B 2.3 Flächennutzungsplan/Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan Esslingen am Neckar 2030 aus dem Jahr 2020 ist der Geltungsbereich des Verfahrens als „Wohnbaufläche in Planung“ dargestellt; eine Anpassung an ggf. weiterentwickelte Ziele ist möglich. Für das Plangebiet gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Im östlichen Bereich (Flurstück 2126) gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 462 aus dem Jahr 1962, der für den Geltungsbereich „Fläche für öffentliche Zwecke“ festsetzt. Im westlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 776 aus dem Jahr 1995, welcher für die Flurstücke 2180, 2180/1, 2123, 2032 und Teile des Flurstücks 2126 Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) festsetzt.

Für die Realisierung eines neuen gemischt genutzten Wohnquartiers auf dem Grundstück ist in jedem Fall die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich**. Es ist angedacht, den zu erarbeitenden Rahmenplan sukzessive in neues Baurecht zu überführen.

An das Hochschulareal grenzen verschiedene Bebauungspläne an:

- im Süden „Obere Ebershalde I“ (Nr. 594) und „Obere Ebershalde II“ (Nr. 616) – beide weisen Allgemeine Wohngebiete (WA) aus;
- im Osten „Kirchäcker III“ (Nr. 631), hier wird ebenfalls ein WA ausgewiesen;
- im Norden „Kirchäcker II“ (Nr. 490) mit Flächen für ein reines Wohngebiet, Gemeinbedarf (Grundschule) und Spielplatz;
- im Westen der schon beschriebene Bebauungsplan Nr. 776 „Flandernstrasse / Am Schönen Rain“, hier wird westlich des Bernhard-Denzel-Wegs ein WA ausgewiesen.

B 2.4 Historie des Areals

Die Hochschulgebäude wurden in den Jahren 1970 bis 1979 unter der Ägide des Staatlichen Hochbauamtes nach Plänen der beim Hochbauamt beschäftigten Architekten Sibir Djordjevic und Milena Stankovic Djordjevic errichtet. Geplant war damals eine Hochschulnutzung durch 900 Studierende. Im Jahr 1974 wurde der erste Bauabschnitt (Hauptgebäude, Hörsäle, Turnhalle, Aula) eingeweiht; die übrigen Gebäude wurden bis zum Jahr 1979 fertiggestellt.

Die Hochschulgebäude wurden seitdem von der Pädagogischen Hochschule, der Sozialpädagogischen Hochschule, der Fachhochschule für Technik und dem Seminar für Ausbildung und Fortbildung der Lehrkräfte genutzt. Die Pädagogische Hochschule wurde im Jahr 1984 geschlossen, die Räume wurden durch die anderen Hochschulnutzer:innen übernommen. Durch wechselnde Hochschulnutzungen erfolgten im Inneren der Gebäude teilweise Umbauten. Im Jahr 2006 fusionierten die Fachhochschule für Technik Esslingen (FHTE) und die Hochschule für Sozialwesen zur Hochschule Esslingen, der heutigen Nutzerin.

B 2.5 Gebäudebestand

Auf dem Hochschul-Areal befinden sich heute zahlreiche ober- und unterirdische Gebäude, mit unterschiedlich umfangreichen inneren Erschließungsflächen. Die oben stehende Abbildung zeigt die Gebäude bzw. Gebäudeteile und ihre Bezeichnungen. Die folgende Beschreibung einzelner Gebäude und Gebäudeteile gibt einen Überblick und verfolgt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

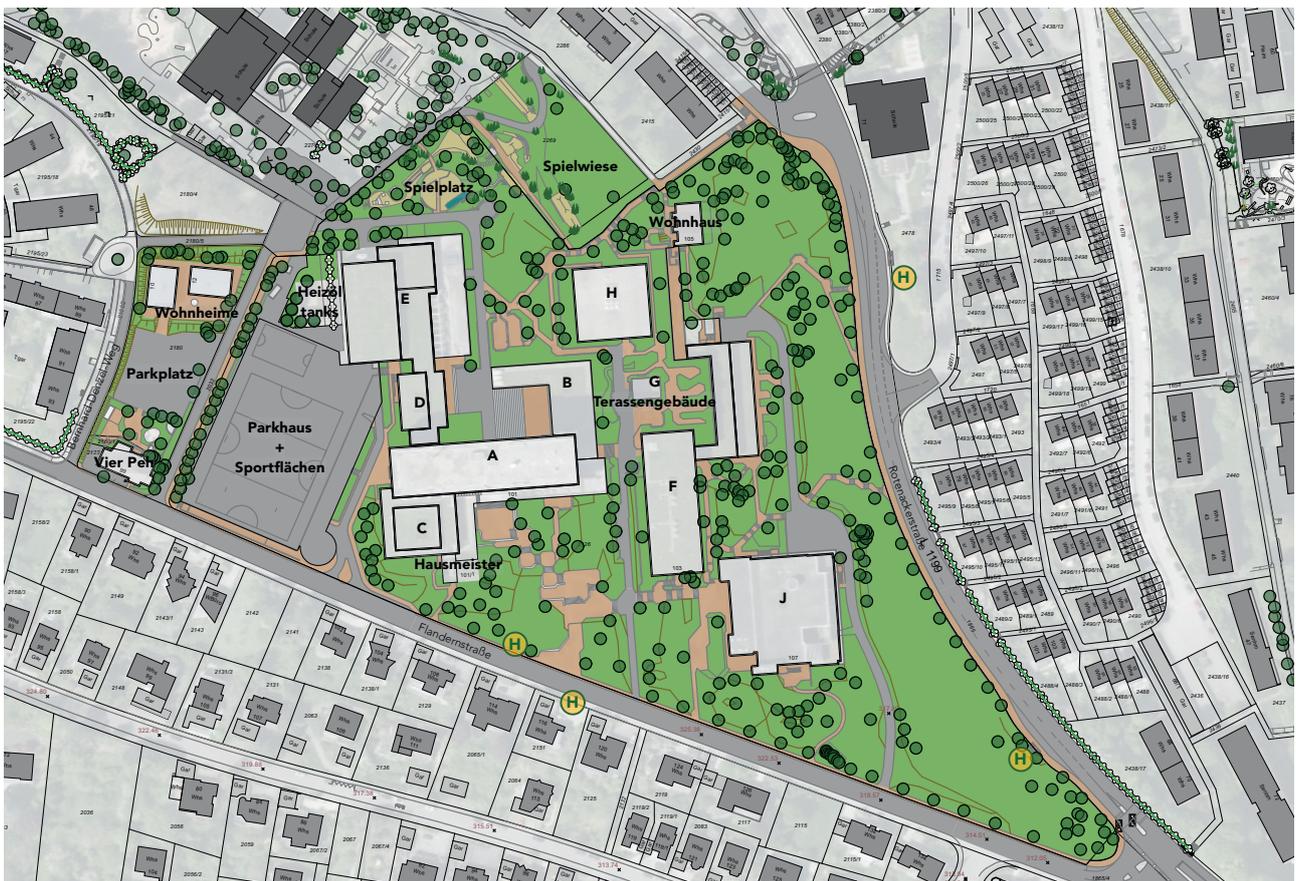


Abbildung: © Auszug Flurstückskarte, Stadt Esslingen, mit Ergänzungen Büro ORplan

Gebäude 1 A Hauptgebäude (Seminarbau „Akropolis“)

Das Hauptgebäude (in der Literatur „Seminarbau“) wird im Volksmund auf Grund seiner aus dem Gelände heraus ragenden, exponierten Lage als „Akropolis“ bezeichnet und prägt den Standort mit seinen sieben Geschossen als Hochpunkt. Es beherbergt insbesondere Seminar- und Büroräume sowie eine Bibliothek. Das Gebäude verfügt über ein zentrales Treppenhaus mit zugeordneten Fahrstühlen. Am westlichen Ende liegt ein weiteres innenliegendes Treppenhaus. Auf der Ostseite befindet sich ein außenliegendes Fluchttreppenhaus. Das Geschoss auf der Ebene des Haupteingangs ist über ein großzügiges Foyer

und eine expressive hölzerne Wendeltreppe mit einem darüber liegenden Galeriegeschoss verbunden. In den vier darüber liegenden Geschossen sind auf der Südseite und auf der Nordseite des östlichen Teils Seminarräume mit großen Raumhöhen untergebracht. Die im nordwestlichen Gebäudeteil angesiedelten Büro- und Nebenräume verfügen über geringere Geschosshöhen, sodass dort je zwei Seminargegeschossen auf der Südseite drei Bürogeschosse auf der Nordseite entsprechen (2:3-Prinzip). Den Abschluss bildet ein Staffelgeschoss mit angrenzenden Terrassen, in dem heute insbesondere eine Bibliothek unterbracht ist.

Gebäude 1 B Hörsäle

Das Hörsaal-Gebäude verfügt über mehrere Hörsäle mit ansteigendem Auditorium sowie über ebene Seminarräume. Gestalterisch stellt es den Sockel für das darüber liegende Hauptgebäude dar.

Gebäude 1 C Aula

Die Aula ist mit dem Hauptgebäude verbunden und wird durch dieses über das Foyer erschlossen. Südlich angelagert befindet sich eine Hausmeisterwohnung.

Gebäude 1 D Verbindungsbau

Dieser Gebäudeteil stellt die Verbindung zwischen Sporthalle und Hauptgebäude her. Darin befinden sich zwei kleinere gestaffelte Hörsäle sowie weitere Nebenräume.

Gebäude 1 E Sporthalle

Das Gebäude der Sporthalle beherbergt eine ca. 880 m² große Dreifeld-Sporthalle, die Räume einer ehemaligen Kindertagesstätte, einen Fitnessraum, mehrere Nebenräume und die zentrale Heizanlage für fast alle Hochschulgebäude. Das ehemalige im Untergeschoss liegende Lehrschwimmbecken existiert nicht mehr, der Raum wird heute als Labor/Werkstatt genutzt.

Gebäude 2 F Didaktik-Gebäude

Der als „Didaktik-Gebäude“ bezeichnete Gebäudeteil beherbergt das Seminar für Ausbildung und Fortbildung der Lehrkräfte, welches organisatorisch unabhängig von der Hochschule ist und ebenfalls in den Neubau in der Neuen Weststadt ziehen wird. Der Gebäudeteil beinhaltet Büro- und Seminarräume.

Gebäude 2 G Terrassen-Gebäude

Das Terrassen-Gebäude ist baulich mit dem Didaktik-Gebäude und dem BWL-Gebäude verbunden. Die starke Topographie spiegelt sich in der terrassenartig gegliederten Gebäudestruktur wider. Die hangseitig liegenden Räume verfügen größtenteils über keine natürliche Belichtung.

Gebäude 2 H BWL-Gebäude

Das BWL-Gebäude beherbergt Büro- und Seminarräume des Fachbereichs Betriebswirtschaftslehre. Es verfügt über ein mit dem Terrassen-Gebäude baulich verbundenes Sockelgeschoss und über zwei Obergeschosse. Im Inneren befindet sich eine zentrale Erschließungshalle, um die die Räume angeordnet sind.

Gebäude 3 J Mensa

Der Zugang zur Mensa liegt im Obergeschoss, wo sich Toiletten und Nebenräume befinden. Die darunter liegende Ebene der Küche, Essensausgabe und des Speisesaals kann über mehrere Treppen erreicht werden. Vom ursprünglich ca. 1.200 m² großen Speisesaal wurde nachträglich ein Seminarraum abgetrennt. Das darunter liegende Erdgeschoss beherbergt teils kleinteilige Funktions- und Lagerräume sowie den Anlieferungsbereich.

Wohnhaus

Nördlich des BWL-Gebäudes befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit vier Wohnungen.

Parkhaus

Das zweigeschossige Parkhaus verfügt über ca. 459 Stellplätze. Auf dem Dach sind Sportplätze angelegt, die sowohl von der Hochschule als

auch der Nachbarschaft, **insbesondere von den Jugendlichen**, genutzt werden. Derzeit sind zwei Bolzplätze in verschiedenen Größen, zwei Basketballfelder und eine Tischtennisplatte vorhanden. Diese befinden sich auf einer asphaltierten und unbeschatteten Fläche.

Vier Peh

Das Gebäude „Vier Peh“ im westlichen Bereich des Areals beherbergt die gleichnamige Gaststätte/Kneipe mit Biergarten. Das Gebäude steht auf den Flurstücken 2123 und 2180/1. Die zugehörigen Frei- und Stellplatzflächen liegen auf den Flurstücken 2180 und 2180/1. Die Gastronomienutzung erfolgt noch bis Ende des Jahres 2026.

Wohnheime

Bei den Wohnheimen handelt es sich um temporäre Bauten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Für die Gebäude besteht

eine bis zum 31.12.2026 befristete Baugenehmigung. Die Heime werden seit Mitte 2019 von der Stadt betrieben.

B 2.6 Erschließung/Verkehrsanbindung

Erschlossen wird das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den Rad- und Fußverkehr über die Flandernstraße und den Bernhard-Denzel-Weg, von der Rotenackerstraße und der Eugen-Bolz-Straße für den Fußverkehr. Von der Flandernstraße und dem Bernhard-Denzel-Weg führen befahrbare Wege auf das Hochschulareal zu den einzelnen Gebäudeteilen. Das Parkhaus wird über die Flandernstraße erreicht, weitere Parkplätze befinden sich teilweise den einzelnen Gebäudetrakten zugeordnet. Die Mensa wird von der Flandernstraße aus angefahren.

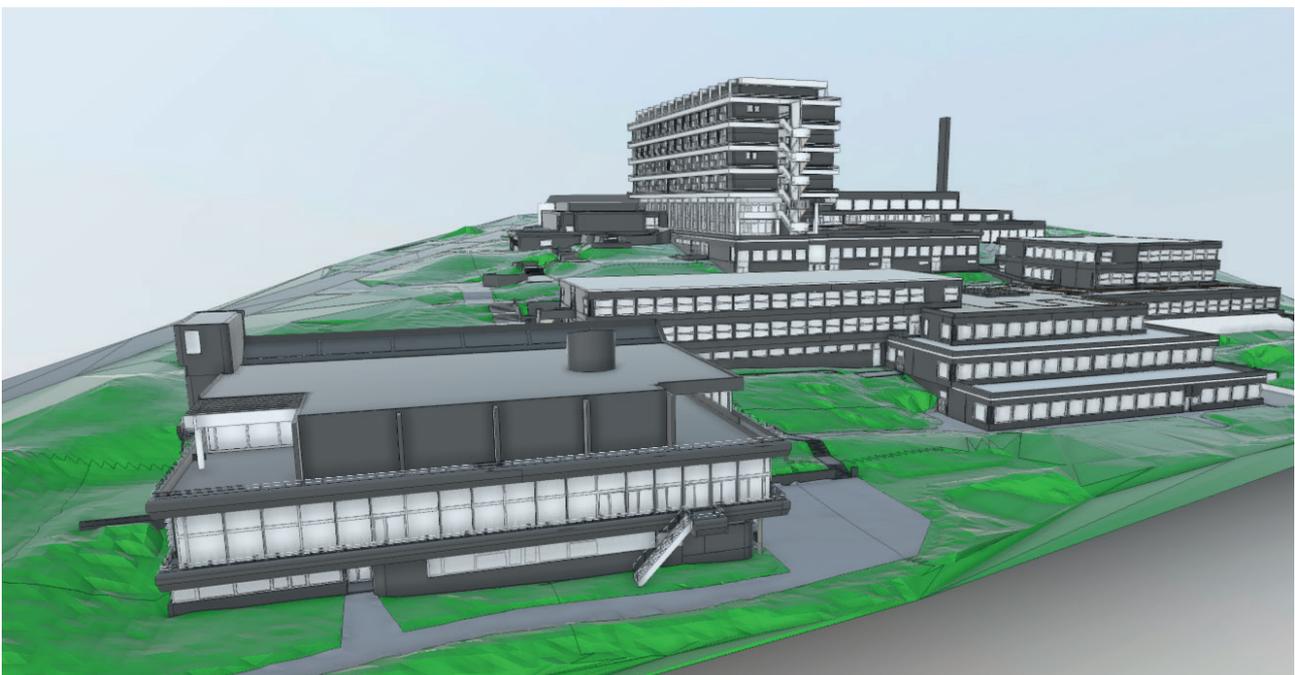


Foto: © 3D-Modell des Areals, Stadt Esslingen

Der Fahrweg über die Flurstücke 2180/5, 2032 (nördlicher Bereich) und 2126 (Bereich nördlich der Sporthalle) dient heute neben der Fahrerschließung der Grundschule auch der Erschließung der Sporthalle. Auch das Hauptgebäude der Hochschule ist von Norden über diesen Weg anfahrbar. Ein Fortbestand des Weges kann vorgesehen werden, eine intensive Erschließungsfunktion ist jedoch auf Grund seiner Funktion als Fußgängerverbindung, der Nähe zu Spielplatz- und Schulflächen und auf Grund des Gefälles für den Weg nicht zielführend.

Der Hochschulstandort ist über Buslinien an die Innenstadt und die S-Bahnhaltepunkte angeschlossen. Die Fahrtzeit in die Innenstadt Esslingen beträgt ca. 5 Minuten, zum Bahnhof Esslingen ca. 10 Minuten. Mit Bus und Bahn ist der Stuttgarter Hauptbahnhof inklusive Umstieg am Bahnhof Esslingen in ca. 30 Minuten und der Flughafen Stuttgart mit dem Bus (inklusive Umstieg in der Esslinger Innenstadt) in ca. 40 bis 65 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle „Esslingen (N) Hochschulzentrum“ befindet sich an der Flandernstraße in der Nähe des Zugangs zum Hauptgebäude. An der Rotenackerstraße sind zudem die Bushaltestellen „St. Bernhard Flandernstraße“ und „St. Bernhard E.-Bolz-Straße“ über Fußwege aus dem Areal heraus zu erreichen (siehe auch Abb. Seite 22).

B 2.7 Nutzungen und Umgebung

Das Hochschulareal besteht derzeit aus den Hochschulgebäuden und den zur Hochschule gehörenden ergänzenden Nutzungen (Sporthalle, Studikneipe und Mensa) und hat bis auf das Wohnhaus und die Hausmeisterwohnung

neben der Aula keine Wohn- oder auch sonstige Nutzung.

Nördlich des Hochschulareals befindet sich die Grundschule des Stadtteils mit Pausenhof. Diese wird künftig über den oberen Teil des Bernhard-Denzel-Wegs, das Flurstück 2180/5, 2180/4 und 2032 (nördlicher Teil) für den Fahrverkehr erschlossen. Der südlich der Wendepalte liegende Bereich des Flurstücks 2023 (heutige Straße) steht für eine Überplanung zur Verfügung. Der Zugang zur Schule befindet sich auf der Südwestseite. Das Flurstück 2180/4 wird die Stadt ebenfalls vom Land übernehmen; es ist für eine mögliche Erweiterung der Schule vorgesehen.

Zwischen Schule und Hochschulareal liegt ein großer Spielplatz (nördlicher Teil des Flurstücks 2126) mit Spielwiese (Flurstück 2269). Spielplatz und Spielwiese sollen erhalten und gesichert werden, beide werden von der Stadt Esslingen unterhalten. Ansonsten ist das Plangebiet von Wohngebäuden umgeben. Westlich befindet sich die „Flandernhöhe“ mit Geschosswohnungsbau, einer Kita und einer Behinderteneinrichtung. Entlang der südlichen Flandernstraße erstreckt sich hangabwärts das Wohngebiet Ebershalde mit freistehenden Einzelhäusern mit großzügigen Grün- und Außenräumen. Im Westen und Norden liegen weitere verdichtete Wohnsiedlungen mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

An der Rotenackerstraße befinden sich eine weitere Kita sowie ein privates Gymnasium, außerdem befindet sich im Bereich der Rotenackerstraße 22, ca. 140 m von der nördlichen Spitze des Grundstücks entfernt, ein

Nahversorgungsmarkt (REWE Nahkauf) mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m². Der nächste größere Nahversorgungsbereich liegt in ca. 800 m Entfernung im Stadtteil Hohenkreuz entlang der Wäldenbronner Straße (nordwestlich des Plangebiets), mit einem EDEKA-Markt (Verkaufsfläche knapp 900 m²), Bäckereien, Metzger, Drogerie-markt, Apotheke etc..

Eine von der Stadt Esslingen in Auftrag gegebene Studie hat ergeben, dass die Verkaufsflächenausstattung in den nördlichen Esslinger Stadtteilen sehr niedrig ist, sodass von einer Versorgungslücke gesprochen werden kann. Der nahegelegene Nahkauf-Markt sowie der weiter entfernte Edeka-Markt reichen dem Gutachtern zu Folge zur Versorgung nicht aus. Es besteht also ein erhebliches Potenzial insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

B 2.8 Energieversorgung/Wärmeplanung

Die Hochschule wird im Bestand über eine eigene Heizungsanlage mit Gas beheizt. Die Heizungsanlage befindet sich im Bereich unter der Sporthalle. Direkt westlich angrenzend an das Hochschulareal besteht ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Esslingen, welches von einem am Ina-Rothschild-Weg liegenden, mit Gas betriebenen Blockheizkraftwerk versorgt wird. Offen ist, ob es sinnvoll ist, dessen Kapazität für die Versorgung des neuen Quartiers auf dem Hochschulareal auszubauen.

B 2.9 Freiflächen/Kaltluft/Baumbestand

Die Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand bestehen aus Grün- und Rasenflächen, die in Teilen mit Bäumen/Sträuchern bewachsen sind. Zahlreiche Fußwege und Zuwegungen

durchziehen das Gelände. Ca. 50% der Fläche des Plangebiets sind unversiegelt (überschlägige Ermittlung mittels Luftbild).

Die Ergebnisse der Klimaexpertise zeigen, dass sich im östlich des Planungsgebiets gelegenen Hainbachtal in stadtklimatisch besonders relevanten Strahlungs Nächten lokale Kaltluftabflüsse entwickeln. Die vegetationsbedeckte Hangzone des Planungsgebiets (Höhenlage ca. 310 – 320 m ü. NHN) entlang der Rotenackerstraße wird noch von der ins Neckartal abfließenden Hainbachtalkaltluft tangiert. Die Freiflächen an der Rotenackerstraße fungieren dabei als Kaltluftleitbahn.

Lokal bedeutsame Kaltluftabflüsse in West-Ost-Richtung beschränken sich bislang im Wesentlichen auf die nördlich gelegenen Grünflächen zwischen der Grundschule St. Bernhardt und dem Planungsgebiet Hochschulstandort Flandernstraße. Die begrünte Hangzone am Spielplatz zwischen Grundschule und Planungsgebiet sowie Teilbereiche der vegetationsbedeckten Hangzone westlich der Rotenackerstraße bilden nächtliche Lufttemperatursenken mit ca. 1,0 bis 3,0 °C niedrigeren Werten.

Auf dem Areal befinden sich insgesamt etwa 300 Bäume mit einem Stammumfang größer als 0,60 m. Davon haben 130 Bäume einen Stammumfang größer/gleich 1,00 m. Der Baumbestand ist im Wesentlichen Anfang der 1970er Jahre gepflanzt worden und weist somit noch kein hohes Alter auf. Außerdem haben die meisten Baumstandorte gute bis sehr gute Wachstumsbedingungen, sodass die Vitalität des Baumbestandes generell

als gut bis sehr gut einzuschätzen ist. Im Rahmen einer Baumbestandsbewertung wurden alle Bäume einer Prüfung in Bezug auf ihre Erhaltungswürdigkeit unterzogen.

B 2.10 Artenschutz

Die erste Stufe (Relevanzprüfung) einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Jahr 2021 durchgeführt und 2023 durch einen Kartierbericht ergänzt. Die tierökologischen Erhebungen erbrachten, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt 27 Vogelarten, davon zwei gefährdete Brutvogelarten (Star und Haussperling),

vorkommen. Ferner wurden im Plangebiet Fledermäuse nachgewiesen. Ein Quartiernachweis der Zwergfledermaus wurde am Gebäude der Flandernstraße 103 (Gebäude 2) erbracht. Im südlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebiets wurden acht Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalten, abstehende Rinde, etc.) festgestellt. Die Begehungen erbrachten keine Nachweise von Reptilien. An einem Baum an der Rotenackerstraße wurde ein Potenzial für totholzbewohnende Käfer festgestellt.



Foto: © Grünsaum an der Flandernstraße, ORplan

Insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse sollte der (je nach Vitalitätsstufe und Größe der Bäume) erhaltenswerte Teil des Baumbestandes dauerhaft gesichert werden, um den artenschutzrechtlichen Maßnahmenbedarf zu minimieren.

B 2.11 Boden/Geologie/Baugrund

Das Gebiet liegt randlich auf dem Höhenzug „Flandernhöhe“ und fällt nordöstlich ab in Richtung des Hainbachtals sowie südwestlich in Richtung des Neckartals. Durch die topographische Lage und eine – innerhalb des Gebiets verlaufende – Grabenbruchlinie des Fildergrabens ergibt sich insgesamt ein inhomogener Baugrund v. a. mit Knollenmergel, Rhätsandstein, Angulatensandstein sowie Lößlehm.

B 2.12 Altlasten/Schadstoffbelastung

Gemäß Auskunft des Landratsamtes besteht auf den Flurstücken 2180, 2180/4 und 2180/5 der „Altstandort Funkerkaserne Flandernstraße/ Motorenwaschplatz Ina-Rothschild-Weg Esslingen“. Die Grundstücke mit den Flurstücks Nr. 2123, 2180/1, befinden sich auf der Gesamtfläche des „Altstandorts Flandernstraße 85-93“.

Weitere Altlasten können nicht ausgeschlossen werden.

B 2.13 Statik

Zur Beurteilung der Bausubstanz wurde durch die Beratenden Ingenieure Werner & Balci, Esslingen am Neckar, ein statisches Gutachten erstellt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Gebäudekomplex an fast allen Übergängen

der Gebäudeteile zueinander durch Bauteilfugen getrennt ist und so die einzelnen Bauteile auch ohne die angrenzenden Gebäude für sich alleine standsicher sind.

Sollten Aufstockungen (auch in Leichtbauweise) vorgesehen werden, erfordern diese erhebliche Eingriffe in die Gründung der Gebäude sowie die obersten Geschossdecken.

Die Fundamente könnten bei einem Teilabbruch der Gebäude weiterhin Verwendung finden, solange die im Bestand vorhandene Art und Position der Belastung beibehalten bleibt.

Große Spannweiten bieten heute die Mensa sowie die Aula. Die möglichen Belastungen der Geschossdecken wären ausreichend ausgelegt für Nutzungen wie z.B. den Einzelhandel, Veranstaltung oder Gastronomie.

Foto: ©Blick Richtung Mensa, ORplan



Foto: ©Zufahrt zum Parkhaus an der Flandernstraße, ORplan



C Planungsaufgabe

C 1.0 Grundsätze der Entwicklung

Die Stadt Esslingen verfolgt das Ziel, das bisherige Hochschulareal an der Flandernstraße zu einem neuen Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Nach einer überschlüssigen Einschätzung kann auf dem Areal ein Wohnquartier im Bereich von 450 bis zu 650 Wohneinheiten geschaffen werden. Diese Spanne ist zu überprüfen.

Benötigt wird ein Rahmenplan für das neue Quartier, welcher als Grundgerüst für alle nachfolgenden Entscheidungs-, Planungs- und Entwicklungsschritte dient. Der Rahmenplan soll die Prinzipien der Entwicklung, Bautypologien und Baumassen, den öffentlichen Raum, die Lage der Erschließung und des Freiraums sowie die Nutzungsverteilung definieren. Der Rahmenplan soll außerdem Entwicklungsabschnitte definieren und ermöglichen.

Mit der Rahmenplanung ist eine Leitidee für die Entwicklung zu formulieren, die den zukünftigen Quartierscharakter beschreibt, die Kommunikation der geplanten Entwicklung trägt und im Falle notwendiger Anpassungen Orientierung gewährleistet. Vorgesehen ist, nach Aufstellung des Rahmenplans und grundsätzlichen Entwicklungs-Entscheidungen, einzelne Bauabschnitte schrittweise an den Markt zu bringen. In diesem Zuge sollen auf Grundlage des Rahmenplans von Bauvorhabenträgern konkrete Bauprojekte entwickelt werden.

Da das Gelände bereits mit den Gebäuden der Hochschule bebaut ist, ist im Rahmen der Planungsaufgabe zu prüfen, ob die Bestandsgebäude oder Gebäudeteile als sinnvoll umnutzbar

und verwendbar eingeschätzt werden und in die Struktur des Rahmenplans integriert werden sollen. Der Rahmenplan soll Empfehlungen zum Umgang mit den Bestandsgebäuden formulieren. Denkbar ist, dass der Rahmenplan die Frage des Bestandserhalts teilweise offen lässt und Optionen (Bestandserhalt oder Neubauten) ermöglicht.

C 1.1 Leitidee, Anspruch und besondere Herausforderung

Übergeordneter Teil der Planungsaufgabe ist die Entwicklung einer Leitidee für das neue Quartier. Die Leitidee soll zur Lösung der Planungsaufgabe beitragen und bei der späteren Konkretisierung des Rahmenplans Orientierung bieten. Dazu werden folgende Fragestellungen als Leitplanken formuliert:

Es stellt sich die grundsätzliche Frage der **Einbindung der Arealentwicklung in den städtebaulichen Kontext**. Dabei ist zu entscheiden, ob und inwieweit sich das Areal als eigenständiger Gebietskörper abhebt bzw. auf das Umfeld Bezug genommen werden kann und soll. Wie kann das Quartier als eigenständiger Teil der Stadt erkennbar bleiben und gleichzeitig seine Einbindung in den städtebaulichen Kontext deutlich verbessern? Der besondere Geist des Ortes, der Genius Loci, seine bisherige Bestimmung als Ort der Bildung, die Architektur und Struktur des Areals und seine besondere Lage im Stadtraum könnten sich im Charakter des neuen Quartiers widerspiegeln.

Gleichzeitig soll sich das neue Quartier besser **mit seiner Umgebung vernetzen** und auch für die angrenzenden Wohngebiete und die gesamte

Stadt einen Mehrwert bieten. Bewohner:innen und Besucher:innen des neuen Quartiers und der Umgebung sollen zukünftig vielfältige und abwechslungsreiche Gebäude und Freiräume zur Verfügung stehen. Wie kann das neue Quartier für verschiedene Bevölkerungs-, Alters- und Nutzergruppen attraktiv werden?

Des Weiteren geht es um den angemessenen **Umgang mit einer aufgelassenen Hochschulimmobilie** der sogenannten 2. Nachkriegsmoderne (Zeitraum 1960-70er Jahre). Der Ausloberin ist bewusst, dass als Konversionsstandorte bzw. umzunutzende Relikte aus dieser Epoche eher Krankenhäuser, Büro- und

Verwaltungsbauten und sonstige Unternehmenssitzte bekannt sind. Zur Konversion einer Hochschule kann kaum ein vergleichbares Referenzprojekt im Land herangezogen werden.

Ob die Bestandsgebäude oder Teile der Bestandsgebäude erhalten werden können, ist offen. Die Frage der Erhältbarkeit ist abhängig von überzeugenden, realisierbaren und finanziell darstellbaren Konzepten. Ob eine **umfassende Neuordnung mit umfänglicherem Abriss oder ein sorgfältiges „Um- und Weiterbauen“** zum Prinzip erhoben werden kann, soll im Rahmen der Werkstatt- und Wettbewerbsaufgabe beantwortet werden. Erwartet werden Antworten auf

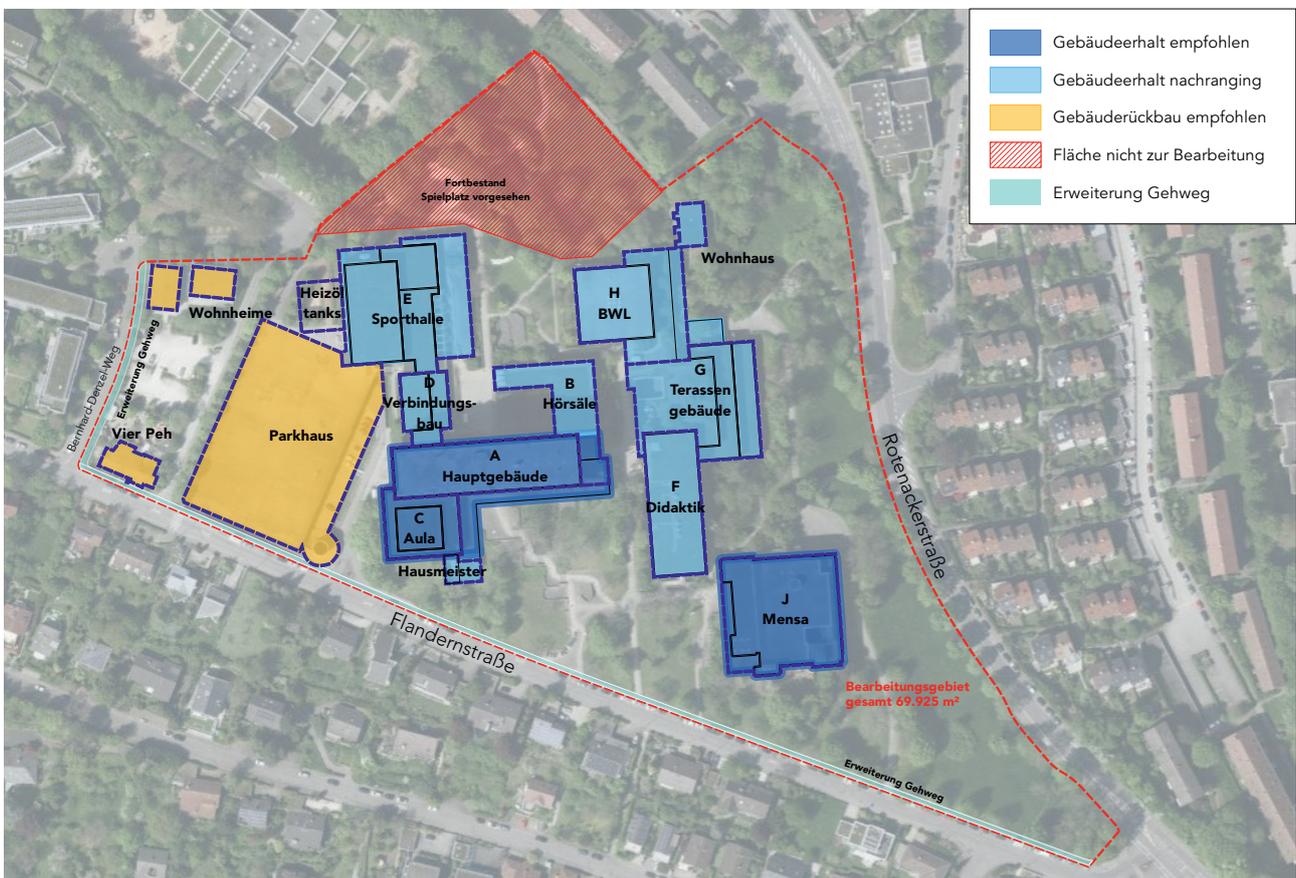


Foto: © Stadt Esslingen am Neckar, Lageplan mit Rahmenbedingungen, ORPlan

die Frage, wie das, was ggf. noch als Ensemble relevant erkannt wird, durch neue Baukultur ergänzt und weiterentwickelt werden kann. Es ist klar, dass die Modernisierung bzw. Umnutzung der zu erhaltenden Bauten zu einer Herausforderung werden wird.

Dabei geht es auch um die **Berücksichtigung der Ergebnisse und Empfehlungen der Gutachten zur Bausubstanz und Baustatik** sowie um das Nachhaltigkeitsgebot, die **gebundene „Graue Energie“ weitest möglich zu erhalten**. Damit verbunden ist zudem die Frage, inwieweit Abrisskosten gespart werden können, um den Energie- und Kostenaufwand zu minimieren (Rentabilitätsfrage). Auch die Weiter-/Wiederverwendung von Bauteilen und Abbruchmaterial im Sinne der Kreislaufwirtschaft ist denkbar und in den Konzepten zu berücksichtigen.

Daran schließt sich die für die Stadt entscheidende Frage an, **wie kompatibel die bestehende Gebiets- und Bauwerksstruktur** für die Vermarktung und die Marktnachfrage sind.

Klar ist, dass das neue Quartier angesichts seiner Lage keine zentralen Funktionen für das gesamte Stadtgebiet übernehmen soll. Gleichwohl stellt sich die Frage, **welche das Wohnen ergänzenden Nutzungen und Angebote** untergebracht werden können, damit das Quartier zum Aufenthalt und zum Aufsuchen des neuen Gebiets zu verschiedenen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen einlädt und möglicherweise damit auch der Erhalt von Gebäuden gestützt werden kann. Auch **hybride Nutzungszonen** und **innovative Wohnformen**,

die das Arbeiten mitdenken sind in diesem Kontext denkbar. In diesem Zusammenhang soll ein Ausgleich zwischen den lokalen Anforderungen zukünftiger Bewohner:innen und der vorhandenen Nachbarschaft mit den Bedürfnissen der Esslinger Stadtgesellschaft insgesamt erreicht werden.

Zu den Fragestellungen gehört auch, ob das neue Quartier als Beispiel für andere, ähnliche Projekte dienen kann. Weiterhin ist zu klären, ob sich Chancen einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Quartiersentwicklung durch die Transformation von Gebäudebeständen ergeben.

Die **Entwicklung** des Areals wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Daher ist es der Ausloberin wichtig, dass bei der Bildung von Bauabschnitten auch der **Transformationsprozess** mitgedacht wird.

C 1.2 Vorgesehene Nutzungen

Aufgrund der Lage inmitten von Wohngebieten und abseits der Esslinger Innenstadt und S-Bahnhaltestellen eignet sich das Areal insbesondere für Wohnnutzungen. Das Areal soll vor dem Hintergrund des bestehenden Flächen- und Wohnraum Mangels einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum leisten.

Im Zusammenhang der Frage des Umgangs mit dem Gebäudebestand wurde der Frage nachgegangen, für welche das Wohnen ergänzenden Nutzungen sich der Standort außerdem eignet. Eine in Auftrag gegebene Studie hat folgendes ergeben:

- Zusätzlicher Einzelhandel in Form eines Lebensmittelmarktes in Kombination mit kleinteiligen Angeboten kann eine in den nördlichen Stadtteilen bestehende Versorgungslücke schließen.
- Im Falle von Gesundheitsnutzungen und haushaltsbezogenen Dienstleistungen wird ein Potenzial für stadtteilbezogene Angebote gesehen.
- Für Hotelnutzungen werden angesichts der von der Innenstadt entfernten Lage ungünstige Bedingungen gesehen.
- Für „klassische“ Büronutzungen eignet sich der Standort weniger, weil sich diese in Esslingen in den gut erreichbaren Tallagen in der Nähe der Innenstadt konzentrieren. Konzepte, die Wohnen und Arbeiten kombinieren sind in jedem Fall denkbar.

Vor diesem Hintergrund wird neben der Ansiedlung der besonders gut geeigneten Wohnnutzungen eine Ergänzung durch ein Nachbarschaftszentrum mit folgender Ausstattung angestrebt:

Das neue Quartier soll eine Quartiersmitte erhalten, die sich räumlich und funktional nicht nur auf das neue Quartier, sondern auch auf die bestehende Umgebung bezieht; die Quartiersmitte muss also nicht in der Mitte des heutigen Hochschulgeländes liegen. In der Quartiersmitte soll ein neuer Lebensmittelmarkt als Anker für untergeordnete Laden-Angebote sowie lageangepasste wohnungsnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote und weitere Nicht-Wohnnutzungen in begrenztem Ausmaß fungieren.

Auch **hybride und modulare Lösungen beim Nutzungsangebot** sind möglich und erwünscht, also Gebäude und Gebäudeteile die nicht auf bestimmte Nutzungen festgelegt sind, sondern im Laufe ihrer Lebenszeit flexibel angepasst werden können.

Es ist außerdem eine Kindertagesstätte in die Planung zu integrieren (siehe Kapitel C. 2.4).

C 1.3 Umgang mit den Bestandsgebäuden

Die Ausgestaltung des Rahmenplans ist untrennbar verbunden mit der Frage des Umgangs mit den Bestandsgebäuden. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung sollen wesentlich zur Entscheidungsfindung beitragen, ob ein Erhalt von Bestandsgebäuden (bzw. Teilen) weiterverfolgt werden soll. Wenn für die Bestandsgebäude tragfähige und überzeugende Konzeptideen für deren Umnutzung entwickelt werden können, ist die Integration von Bestandsgebäuden oder Gebäudeteilen in den Rahmenplan erwünscht.

Im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans soll deshalb geprüft werden, ob und wie sich der Gebäudebestand oder Teile davon für eine Umnutzung für die oben genannten Nutzungen eignen und welche Umnutzungskonzepte den Bestandserhalt ermöglichen und stützen.

Da die Stadt Esslingen nicht als Bauherrin auftreten oder einzelne Bauprojekte subventionieren wird, wird die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen aller Voraussicht nach in der Federführung privater Bauvorhaben-träger erfolgen; folglich muss diese unter

privatwirtschaftlichen Kriterien wirtschaftlich darstellbar sein. Denkbar ist eine Quersubventionierung innerhalb von privaten Projekten.

Eine Umnutzung des Gebäudebestands wird dann als sinnvoll eingeschätzt, wenn räumlich-organisatorisch überzeugende Strukturen entstehen und diese als wirtschaftlich realisierbar eingeschätzt werden. Dabei sollen nur solche Nutzungen vorgeschlagen werden, für welche in der bestehenden Lage des Areals von einer ausreichenden Nachfrage ausgegangen werden kann. Nicht hilfreich ist es, Gebäude zur Umnutzung vorzuschlagen, wenn diese im Wesentlichen nur mit „Wunsch-Nutzungen“ möglich ist, deren Potenzial aber am Standort als nicht oder sehr eingeschränkt realisierbar eingeschätzt wird (vgl. Abschnitt C 1.2 „Vorgesehene Nutzungen“).

Denkbar sind auch ein teilweiser Rückbau und teilweiser Erhalt von Gebäudeteilen sowie die Aufstockung von Bestandsgebäuden oder Gebäudeteilen. Zu erwägen ist die Weiternutzung von bestehenden Fundamenten, da deren Rückbau angesichts ihrer Mächtigkeit erhebliche Kosten auslösen würde. U.a. zu prüfen ist die Umnutzbarkeit des bestehenden Mensa-Gebäudes für einen Lebensmittelmarkt (siehe auch B 2.13).

Wenn Teilnehmende zum Ergebnis kommen, dass eine Umnutzung insgesamt oder teilweise nicht sinnvoll oder realistisch ist, sollen an Stelle der Bestandsgebäude Neubaukonzepte vorgeschlagen werden. Die Umnutzung des Gebäudebestands ist also keine Mindestanforderung. Als Gebäude von besonderer Architekturqualität und Erhaltungswürdigkeit

werden von der Ausloberin das Hauptgebäude („Akropolis“) sowie das Mensa-Gebäude eingeschätzt. Insbesondere für diese ist die Option des Erhalts zu erwägen.

Zur Frage der Zukunft der bestehenden Sporthalle, die bereits bisher nicht nur der Hochschule dient, ist noch keine abschließende Entscheidung getroffen worden. Für den Bereich der Sporthalle ist es daher erforderlich, in Optionen zu planen: Ein dauerhafter oder vorübergehender Fortbestand der Sporthalle soll möglich bleiben. Als Alternative soll das Potenzial einer Neunutzung der Sporthallen-Fläche bzw. des Gebäudebestands aufgezeigt werden.

Ein Rückbau der Parkgarage wird als wahrscheinlich angenommen. Das Gebäude „Vier Peh“ sowie die Flüchtlings-Wohnheime (temporäre Bauten) werden nach Ablauf der befristeten Baugenehmigung durch die Stadt zurückgebaut.

C 1.4 Abschnittsweise Entwicklung des Areals

Die Stadt Esslingen beabsichtigt, das Areal auf Basis des Rahmenplans in Abschnitten zu vermarkten und zur Umsetzung zu bringen. Durch die abschnittsweise Entwicklung soll eine Anpassung an die Kapazitäten von Entscheidungsträgern und öffentlicher Verwaltung sowie die Aufnahmefähigkeit des Immobilienmarktes ermöglicht werden. Außerdem wird davon ausgegangen, dass bei einer abschnittweisen Entwicklung eine Nachsteuerung der Konzeption möglich wird und Vorgänge optimiert werden können („Lernendes System“). Es wird von einer sich über mehrere Jahre erstreckenden Entwicklung ausgegangen.

Der Rahmenplan soll deshalb mindestens drei Bauabschnitte ermöglichen. Das Grundstück muss also teilbar sein und es dürfen keine bzw. möglichst wenige Abhängigkeiten der Bauabschnitte untereinander bestehen, insbesondere auch in Bezug auf die Erschließung und Parkierung. Wegeverbindungen und Leitungslagen sind davon unbenommen. Die Abschnitte sollen so ausgestaltet werden, dass wirtschaftlich tragfähige Projekte entstehen.

Wie bereits beschrieben, soll auch der **Transformationsprozess** mitgedacht wird.

C 1.5 Freiraum und Doppelte Innenentwicklung

Die Stadt Esslingen hat sich zum Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“ bekannt. Dieses folgt dem Leitbild einer sinnvollen Nutzung von Flächenreserven im Bestand auf der einen und der gleichzeitigen Entwicklung, qualitativen Aufwertung und Vernetzung von urbanem Grün auf der anderen Seite. Das Prinzip ist bei der Konzepterstellung konsequent anzuwenden. Als integraler Teil des Rahmenplans ist deshalb ein Konzept für den Freiraum vorzusehen. Der Freiraum soll so verortet und konzipiert werden, dass er sowohl die neuen Bewohner:innen als auch die Bewohner:innen der benachbarten Quartiere zu Nutzung und Aneignung einlädt.

C 2.0 Planungsaufgabe

Die zu erfüllende Planungsaufgabe besteht aus zwei Teilen – dem gebäudebezogenen Ideenteil und der Entwicklung eines übergeordneten Rahmenplans.

C 2.1 Ideenteil

Für frei wählbare Bereiche sind entwurfsbezogen erste Gebäudekonzepte anhand von Grundrissen, Schnitten und Ansichten zu zeigen.

Wenn Gebäude oder Gebäudeteile für eine Umnutzung vorgeschlagen werden, dann soll der Ideenteil dazu genutzt werden, deren Umnutzbarkeit näher auszuformulieren und einen grundsätzlichen Nachweis der Umnutzbarkeit zu führen. Dazu sollen gestalterische Prinzipien aufgestellt und konkrete Umgestaltungskonzepte entwickelt werden. Gefragt sind kreative, innovative und ablesbare Konzepte, welche Qualität und Charakter der Bestandsgebäude möglichst erhalten.

Wenn keine Gebäude für eine Umnutzung vorgeschlagen werden, soll der Ideenteil dazu genutzt werden, besondere Konzept-Bestandteile (z.B. besondere Gebäudetypologien) zu erläutern bzw. auszuformulieren.

C 2.2 Rahmenplan Programmvorgaben

Für das Areal ist ein städtebauliches Gesamtkonzept als Rahmenplan zu erstellen. Im Plan sollen die dargelegten Zielvorstellungen umgesetzt und die Integration von Bestandsgebäuden aufgenommen werden. Es sind Aussagen zur vorgesehenen Lage und Dimension von Bestands- und Neubauten zu treffen sowie zu deren Nutzung, Organisation, Erschließung und Orientierung. Darzustellen sind außerdem die zukünftige Freiraumgestaltung sowie Organisation von Erschließung und Parkierung. Entwurfsabhängig sind die Bestandsgebäude von besonderer Qualität zu erhalten und in die Konzeption einzubeziehen.

Hinsichtlich der Bautypologien wird auf konkrete Vorgaben verzichtet. Die Ausloberin geht davon aus, dass angesichts der bestehenden Umgebung und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die zu planenden Wohnnutzungen im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau organisiert werden. Erwünscht sind städtebauliche Strukturen die sich u. A. für das Bauen in Modul- und Systembauweise eignen. Bei der Frage der Bautypologien sowie der Höhe und Anordnung der Gebäude sind die in C 2.2.5 stehenden Anforderungen in Bezug auf die Kaltluftversorgung zu berücksichtigen. Es ist erwünscht, dass sich die Neubauten in den Umgebungskontext einfügen, die „Akropolis“ ist hierbei kein Maßstab.

Mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans wird seitens der Stadt gleichzeitig eine „Programmierung“ des neuen Quartiers vorbereitet, welche nach Aufstellung des Rahmenplans in einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats münden wird. Die „Programmierung“ wird die Inhalte und Bausteine bestimmen, die für ein funktionsfähiges und lebenswertes Quartier als notwendig und für die Entwicklung als strategisch wichtig eingeschätzt werden.

Der Rahmenplan soll die voraussichtlichen Inhalte und Bausteine der „Programmierung“ ermöglichen. Deren im Folgenden beschriebenen Inhalte sind deshalb bereits bei der Aufstellung des Rahmenplans zu berücksichtigen:

Neben einer relevanten Förderquote für den sozialen Mietwohnungsbau (Landeswohnraumförderung), dem Nachweis der Gemeinbedarfsinfrastruktur (Kindertagesstätten,

Quartierszentrum bzw. Familien- und Nachbarschaftszentrum) als Folge des Wohnungsbaus sind dies auch Fachkonzepte für Mobilität und Energie sowie eine angemessene Nahversorgung, die auch den umgebenden Quartieren dient.

Weiterhin ist ein Nutzungsgefüge vorzusehen, das ein differenziertes Angebot an Wohnformen vorsieht. Dazu gehört, von vornherein ein breiteres Spektrum an Trägerformen und Projektentwicklungen zu ermöglichen, als dies bei vergleichbaren umfassenden Investments üblich ist. So sind für die Arealentwicklung neben

- dem freifinanzierten Wohnungsbau (Eigentum und Miete) auch
- der geförderte Wohnungsbau (preis- und belegungsgebundener Mietwohnungsbau durch Bestandshalter) vorzusehen.

Anmerkung: Die Anforderungen sollen in diesem Verfahren in Ansätzen nachgewiesen bzw. verortet, aber erst in einer späteren Überarbeitungsphase sowie den Konzeptverfahren (im Rahmen der Ausschreibungen von Baulosen) konkretisiert werden.

Integriert werden sollen ergänzende **hybride Nutzflächen**, welche flexibel an künftige Bedarfsanforderungen angepasst werden können. Das bedeutet, dass die bauliche Struktur in zu bestimmenden Abschnitten, Geschossen, etc. für verschiedene konzeptionelle Lösungen konzipiert offen und veränderbar angelegt sein sollte. Diversität und Dynamik soll auch nach Fertigstellung von Bauabschnitten/Quartiersbereiche dauerhaft möglich sein.

C 2.2.1 Wohnen/Wohnungsgemenge

Um einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau zu leisten, ist in der Rahmenplanung ein bestimmter Wohnungsmix in den Bestands- und Neubauten vorzusehen.

In einer früheren Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 wurden dafür zwischen 450 und 650 Wohneinheiten ermittelt; diese Spanne bzw. das Mengengerüst gilt es zu überprüfen.

Für die geplanten Wohneinheiten wird eine Vielfalt an verschiedenen Wohnungstypologien sowie Organisations- und Rechtsformen angestrebt. Zugleich ist der Wohnungsmix an bestimmte Haushaltstypen zu adressieren (Familienwohnen, Singlewohnen, etc.).

Grundsätzlich erwünscht sind (möglichst gebäudeangepasst) Miet- und Eigentumsmodelle, die eine Durchmischung und soziale Stabilität des Quartiers langfristig begünstigen und zur Vielfalt, Belebung und Akzeptanz des Quartiers beitragen.

Dazu können explizit auch klassische Immobilienentwicklungen und Wohninvestments beitragen.

Als besondere Angebote sollen jedoch integriert werden:

- Altersgerechte Angebote,
- Mehrgenerationenprojekte,
- Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte (informelle und experimentelle Bau- und Wohnformen),
- innovative Wohnformen.

In der Stadt Esslingen besteht aktuell ein Quotenmodell, welches für das Areal an der Flandernstraße einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau von bis zu 50% vorsieht. Diese Zielmarke kann auch durch andere Bauträger- und Organisationsformen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen erreicht werden (z.B. mit genossenschaftlichem Ansatz).

Dabei sind für dieses Marktsegment des geförderten bzw. „bezahlbaren Wohnens“ kostenoptimierte Lösungen erforderlich (z.B. auch über grundriss- und flächenoptimierte Konzepte).

Es wird davon ausgegangen, dass Wohnungen in einer Größenordnung von 1- bis 4 Zimmern entstehen werden. Dabei können besondere Wohnformen vorgeschlagen werden.

Auch der Eigenbedarf der Stadt bzw. der Eigenbetriebe ist ggf. noch zu berücksichtigen (Mitarbeiterwohnen insbesondere in Mikro-Appartements, in System- oder Modulbauweise).

C 2.2.2 Besondere Bausteine

Im Rahmenplan sind die vorgesehenen Nutzungen für das gesamte Quartier sinnvoll zu verorten. Neben dem Schwerpunkt der Wohnnutzungen sind folgende Bausteine vorzusehen:

Nahversorgung und weitere ergänzende Nutzungen

Als Teil der ergänzenden Nutzungen ist ein Lebensmittelmarkt unterzubringen, der eine Verkaufsfläche zwischen 1.000 und 1.500 m² aufweist. Die Nahversorgungsnutzung ist so zu

lokalisieren und zu erschließen, dass diese auch aus der Umgebung gut erreichbar ist.

Zusätzlich sind kleinteilige Nahversorgungsangebote bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 500 m² erwünscht. Zusätzlich zu Ladenflächen sollen gastronomische Angebote und quartiersbezogene Gesundheits- und Dienstleistungsangebote untergebracht werden.

Kindertagesstätte

Es ist eine Kindertagesstätte samt zugehörigen Freiflächen in geeigneter Lage unterzubringen. Bei der Anordnung und Erschließung der Kindertagesstätte ist der heutzutage übliche Hol- und Bringverkehr zu berücksichtigen.

Im Falle von 450 Wohneinheiten ist die Nutzfläche einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen und mind. 778 m² (zzgl. Gebäude-Verkehrsflächen) und einer Freifläche von mind. 800 m² vorzusehen. Im Falle einer Anzahl von 650 Wohneinheiten erhöht sich der rechnerische Bedarf um ca. 50 % auf dann 7,5 Gruppen und entsprechend größere Flächen.

Quartierstreff

Der Start neuer Quartiere stellt direkt nach Fertigstellung i.d.R. eine Herausforderung für die Stadtgesellschaft, die neuen Bewohner:innen und deren Nachbarschaft dar. Um die soziale Vernetzung der neuen Bewohner:innen untereinander und mit ihrer Nachbarschaft in der Startphase und langfristig zu befördern, soll ein Familien- und Nachbarschaftszentrum („Quartierstreff“) integriert werden.

Sinnvoll erscheint es, vorhandene und neue

Gemeinbedarfsnutzungen so zu gruppieren, dass deren Betrieb langfristig begünstigt und eine flexible (Mehrfach-)Nutzung von Räumen und Freiflächen möglich wird.

C 2.2.3 Freiraumkonzept

Gemäß dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung soll das neue Quartier zum Aufenthalt einladende Freianlagen erhalten. In Anbetracht der angestrebten baulichen Dichte soll ein Konzept „Freiräume als Multifunktionsorte“ angestrebt werden. Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen für alle Generationen, Aufenthaltsbereiche, lokalklimatisch wirksame Flächen, Artenschutz, Niederschlagswasserretention etc. sollen nicht räumlich separiert werden, sondern in einem integrierten Freiraumkonzept räumlich überlagert werden.

Ergänzend sollen Vorschläge für eine Quartiersmitte im Sinne einer Platzfläche für unterschiedliche Zwecke (Markt, Feste, Kultur, etc.) gemacht werden.

Im Rahmen der aufzustellenden Konzepte sind Dimensionierung und Nutzung der privaten Freibereiche und Grünflächen sowie Zufahrten, Zugänge und Anlieferungen, Einfriedigungen und Nebengebäude darzustellen. Falls Veränderungen am angrenzenden öffentlichen Raum vorgesehen sind, sind diese darzustellen.

Besonderes Augenmerk ist auf eine lesbare Ausgestaltung von Räumen mit öffentlichem Charakter sowie halböffentlichen und privaten Räumen zu legen. Die Zuordnung der Freiräume zu konkreten Nutzern bzw. Nutzungen soll langfristig ihre Pflege gewährleisten.

Insbesondere in Bezug auf die künftige Aufenthaltsqualität, das Lokalklima, die naturschutzrechtliche Ausgleichsthematik und den Artenschutz erscheint es sinnvoll, einen beträchtlichen Teil des erhaltenswerten Baumbestandes (je nach Vitalitätsstufe und Größe der Bäume) dauerhaft zu sichern, um den naturschutzrechtlichen Eingriff und den Ausgleichsflächen- und Maßnahmenbedarf zu minimieren. Bei der Aufstellung des städtebaulichen Konzepts ist der Baumbestand und der Grad seiner Erhaltenswürdigkeit von Beginn an in die Überlegungen miteinzubeziehen. Ziel ist der Erhalt von möglichst vielen der besonders erhaltenswürdigen Bäumen. Besonders zu berücksichtigen ist der stadtbildprägende, grüne Saum entlang der Rotenackerstraße und Teilen der Flandernstraße.

Die bauliche Struktur des bisherigen Hochschulareals steht teilweise im Konflikt mit der von großen Höhenunterschieden geprägten Topographie, was zur Isolation im Stadtraum und teils unattraktiven und schwer lesbaren Wegebeziehungen und Aufenthaltsflächen geführt hat. Das im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans zu entwickelnde Freiraumkonzept soll das Areal mit seiner Topographie „versöhnen“: Erwünscht ist ein Konzept, das die besondere Topographie als „Genius Loci“ begreift und sie als unverwechselbares Gestaltungsmerkmal qualifiziert. Erwünscht ist in diesem Zusammenhang auch die im Folgenden beschriebene Vernetzung mit den umgebenden Quartieren.

Wegebeziehungen und Anbindung der Grundschule

Das Hochschulareal ist heute für die Öffentlichkeit durchgehbar; dies ist aufrechtzuerhalten.

Das heutige Wegenetz erschwert im Bestand teilweise die Orientierung; die Lage bestehender Wege kann daher im Zuge einer Neukonzeption zu Gunsten einer klareren Struktur in Frage gestellt werden.

Es gilt die Anknüpfungspunkte für zukünftige Wegebeziehungen und Wegebeziehungen im Rahmen der Konzepte zu berücksichtigen. Zu beachten ist dabei, dass der Grünraum des östlich gelegenen Hainbachtals durch ein städtisches Projekt Schritt für Schritt aufgewertet und als durchgängig begehbarer Grünraum entwickelt wird, womit die Wegebeziehungen zum Hainbachtal zukünftig an Bedeutung gewinnen werden.

Besonders zu beachten ist die Zuwegung und Anfahrbarkeit zur direkt nördlich des Hochschulareals gelegenen Grundschule St. Bernhardt. Die bestehende, hauptsächlich der Grundschule dienende Wegefläche des Flurstücks 2032 soll im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans in Frage gestellt werden. In diesem Fall wird die Fahrerschließung der Grundschule zukünftig im Bereich des Flurstücks 2180/5 verlaufen. Die dortige Zuwegung wird hierfür nach Süden erweitert und erhält einen gesonderten zusätzlichen Fußweg, was bei der Abgrenzung der zu überplanenden Fläche bereits berücksichtigt ist. Ergänzend sind sinnvolle, also möglichst direkte Fußwegebeziehungen zur Grundschule zu integrieren.

Spiel- und Freizeitflächen

Der direkt nördlich des Hochschulareals bestehende Kinderspielplatz (teilweise Flurstück 2126, teilweise Flurstück 2269) soll erhalten und

nicht überplant werden. Durch die zusätzlichen Bewohner:innen entsteht ein zusätzlicher Flächenplatzbedarf an öffentlichen Spielflächen: Es wird von einem rechnerischen Bedarf von 2,25 m² je neuem Bewohner ausgegangen. Erwünscht ist, dass diese Flächen so angeordnet und in das Quartier integriert werden, dass sie sich mit den übrigen Freiraumangeboten vernetzen und multifunktionale Flächen entstehen können. Die zusätzliche Spiel- und Freizeitfläche soll verschiedenen Zielgruppen – Kindern, Jugendlichen, Senioren, etc. – dienen.

Insbesondere für die Jugendlichen aus den nördlichen Stadtteilen soll ein qualitätsvolles Angebot erhalten bleiben.

Die gemäß der Anforderungen der Landesbauordnung notwendigen privaten (i. d. R. für Kleinkinder gedachten) Spielplatzflächen sind auf den jeweiligen privaten Baufeldern unterzubringen. Die Kinderspielflächen sind in den Plänen darzustellen.

Sportflächen

Es ist ein Bolzplatz in den Abmessungen 25 x 45 m für das Spielfeld zzgl. von notwendigen Abstandsflächen unterzubringen. Bei der Lage des Bolzplatzes ist auf die Vermeidung von Lärmkonflikten sowohl im Plangebiet als auch darüber hinaus zu achten. In der Planung sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen (Lärmschutzwand, Wahl der Lage, etc.).

Die bestehende Sporthalle wird evtl. vorübergehend oder dauerhaft erhalten; eine Entscheidung ist noch nicht gefallen. Die Sporthalle soll daher als eine Option im Bestand erhaltbar sein.

Randbereiche

Auf der Nordseite der Flandernstraße ist die Erweiterung des Gehwegs um voraussichtlich ca. 1,0 m auf dem Grundstück vorzusehen.

Auf der Ostseite des Bernhard-Denzel-Wegs ist die erstmalige Anlage eines öffentlichen Gehwegs in einer Breite von voraussichtlich ca. 2,60 m zu berücksichtigen.

C 2.2.4 Klimawandelanpassung

Mikroklima

Der Klimawandel bringt zunehmende Anforderungen an die Gestaltung von Quartieren, Gebäuden und Freiräumen mit sich. Zukünftig ist mit häufiger auftretenden Hitzetagen bzw. -nächten zu rechnen. Um negative Auswirkungen auf das Mikroklima abzumildern ist diesem Belang von Beginn an Rechnung zu tragen. Dazu sind klimagerechte, baumüberstellte Freiräume/ Plätze mit angepasster Vegetation vorzusehen. Insgesamt ist auf einen geringen Versiegelungsanteil der Freiflächen zu achten.

Das integrierte Klimaschutz-Konzept (IKK) der Stadt Esslingen sieht verschiedene Maßnahmen zur Klimawandelanpassung vor, die in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben werden.

Kaltluftversorgung/Belüftung

Die Sicherung bzw. Entwicklung bebauungsinterner Ventilationsachsen und örtlicher Kaltluftleitbahnen dient im Allgemeinen dazu, an heißen Sommertagen örtliche Wärmestaus zu unterbinden und ggf. Luftschadstoffakkumulationen zu vermeiden. Kaltluftleitbahnen sollen Kaltluftzuflüssen aus benachbarten klimaökologischen Ausgleichsräumen eine Durchdringung

der Bebauung ermöglichen, um den örtlichen Wärmeinseleffekt in den Nachtstunden zu minimieren.

Zur günstigen Gestaltung der Belüftungsverhältnisse im Planungsgebiet ist an dessen Nordrand eine möglichst offene räumliche Verzahnung mit den nördlich angrenzenden Grünflächen (Grundschule St. Bernhardt, Friedhof St. Bernhardt) anzustreben, damit in den Nachtstunden die dort entstehende Kaltluft auch im Planungsgebiet wirksam werden kann. Wie bereits in B 2.9 erläutert, fungieren Teile der Hangzone westlich der Rotenackerstraße in den Nachtstunden als Leitbahnstruktur für den kaltluftbedingten Talabwind im Hainbachtal. Es ist daher bei einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme der begrüneten Hangzone (bis zur Höhenlage 317 m ü. NHN) auf eine möglichst geringe bauliche Barrierewirkung zu achten. Die randlichen Grünstrukturen an der Flandernstraße stellen eine bebauungsinterne Ventilationsachse dar, die in die Planungen einzubeziehen ist. Ferner sollte bei der Entwicklung der Baustrukturen auf deren Durchströmbarkeit in Ost-südost-West-nordwest-Richtung geachtet werden.

Dachbegrünung bzw. Dachgärten/Fassadenbegrünung

Für Dächer von Neubauten gelten die in Esslingen im Zuge von neuen Bebauungsplänen regelförmig vorgesehenen Anforderungen: Dächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

Begeh- und benutzbare Dachgärten mit einer Intensivbegrünung stellen eine erwünschte Alternative zur extensiven Dachbegrünung dar.

Der versiegelte Anteil des Dachgartens darf dabei höchstens 30 % der Dachfläche betragen. Außerdem eignet sich vertikales Grün (Fassadenbegrünung) zur Verbesserung des Mikroklimas.

Regenwassermanagement

Zukünftig ist mit häufiger auftretenden Starkregenereignissen zu rechnen. Der Aspekt der Oberflächenentwässerung und der Regenwasserrückhaltung ist daher von Beginn an in die Überlegungen einzubeziehen.

C 2.2.5 Mobilität – Erschließung und Stellplätze

Als Teil der Gesamtkonzeption ist für das Plangebiet ein Erschließungs- und Parkierungskonzept aufzustellen. Das Quartier ist als im Wesentlichen fußläufiges Quartier auszubilden. Fahrstraßen sind innerhalb des Areals möglichst zu vermeiden.

Private Stellplätze sind in Sammelgaragen in Form von Tiefgaragen oder in den Hang integriert unterzubringen. Für besondere Zwecke sind wenige oberirdische Stellplätze denkbar.

Auch barrierefreie Stellplätze sind im Konzept zu integrieren. Dabei ist darauf zu achten, dass jeder Bauabschnitt eine eigene Parkierung erhält, um voneinander unabhängige Bauabschnitte zu ermöglichen. Eine übergeordnete Quartiersgarage wird vor dem Hintergrund der geplanten abschnittswisen Vermarktung (siehe C 1.4) als hinderlich erachtet. Hochgaragen werden von der Ausloberin angesichts der Präsenz des Areals im Stadtraum als städtebaulich nicht integrierbar eingeschätzt.

Der Stellplatzschlüssel für die Wohnbebauung kann bis auf 0,9 abgesenkt werden mit der Option bis 0,75. Für alle anderen Nutzungen (Kita, Lebensmittelmarkt etc.) sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Stellplätze einzuhalten.

Negative Auswirkungen durch Verkehr und Lärm für die angrenzende Bevölkerung sind möglichst gering zu halten.

Daher sind Konzepte, die eine Entflechtung der Verkehre und die Verteilung der Erschließung auf alle angrenzenden Straßen vorsehen, erwünscht.

C 2.2.6 Spätere Vermarktung, Bauabschnittsbildung

Im Zuge der späteren Vermarktung ist vorgesehen, weitere Verfahren (z. B. Konzeptvergaben) anzuwenden, um qualitätvolle, innovative und auch kreative Lösungen in der Umsetzung zu befördern. Vor diesem Hintergrund wird die Stadt Empfehlungen zur weiteren Berücksichtigung der Bearbeiter:innen (auch des 2. und 3. Preises) aussprechen.

Neben der Entwicklung von Bauabschnitten ist es notwendig, den Transformationsprozess insgesamt mitzudenken und auch mögliche Zwischennutzungen sinnvoll zu integrieren.

Impressum

Ausloberin

Stadt Esslingen am Neckar

Stadtplanungsamt

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

www.esslingen.de

Email: stadtplanungsamt@esslingen.de

Axel Fricke

Frauke Hohl (Ansprechpartnerin)

Friedhelm Otterbach

Verfahrensbetreuung

ORplan, Partnerschaft für Architektur
und Städtebau mbB, Degen - Rohn - Tritschler

Rotenbergstraße 2

70190 Stuttgart

www.orplan.de

Email: post@orplan.de

Ansprechpartnerinnen:

Christine Tritschler

Hanna Degen

Copyright Stadt Esslingen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.



 [esslingen.de](https://www.esslingen.de)

