



ENTWURFSPLAN | 1_1000



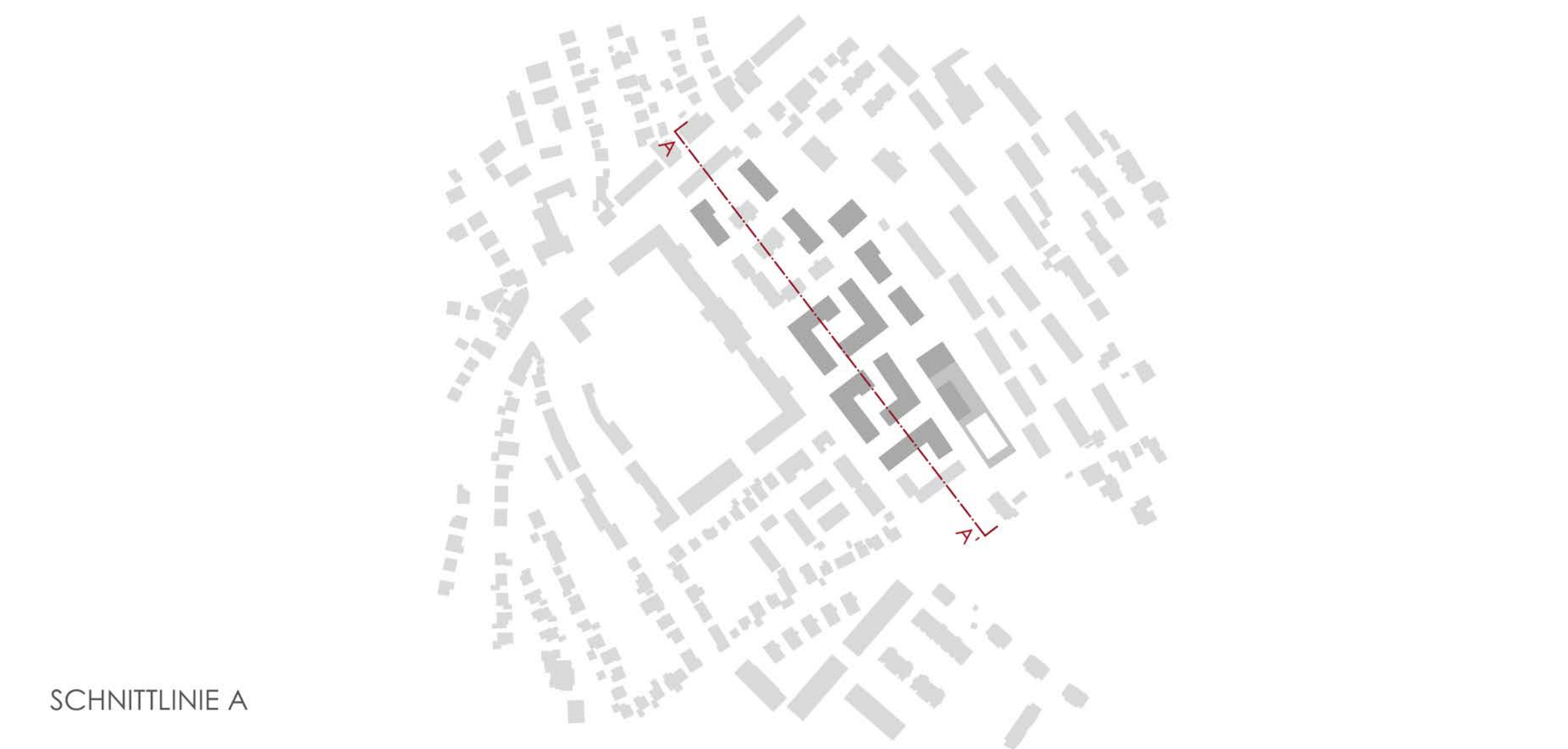
SCHWARZ- / GRÜNPLAN | 1_2500



ÜBERGEORDNETE KONZEPTIDEE | 1_5000



PERSPEKTIVE | QUARTIERSPLATZ BLICKACHSE ZUR KIRCHE ST. BERNHARDT



SCHNITTLINIE A

LEITIDEE

Die Leitidee des Konzepts ist es, **Neues und Bestehendes miteinander zu verweben**. Ein weiterer Leitgedanke ist die **Verbindung von gebauter Lebensqualität mit ökonomischer und ökologischer Bauweise**. Öffentliche Räume mit **hoher Aufenthaltsqualität** werden durch die städtebauliche Struktur mit einer **hohen baulichen Dichte** ermöglicht. Eine qualitative bauliche Dichte senkt die Baukosten, stellt aber auch einen sehr wichtigen ökologischen Beitrag dar und sichert die **Wirtschaftlichkeit des Gebiets**. Je mehr Menschen hier wohnen, desto mehr wird peripheres Bauland geschont. Die Wege werden kürzer, das Mobilitätsverhalten verändert sich und die Gemeinschaft wird gestärkt.

Als städtebauliche Schwerpunkte zu nennen sind die **maßstäblichen, qualitativollen und räumlich gut gefassten Plätze und Wohnwege, die parzellierten** abwechslungsreichen und gut proportionierten Gebäuden, sowie die **durchgrünen gemeinschaftlichen Innenhöfe**.

Die beiden bereits begonnenen Blockrandbebauungen im Norden werden durch drei weitere verwandte Strukturen ergänzt. Es entstehen **fünf Wohnhöfe** mit einer Blockrandstruktur. Die längs gerichtete Struktur am nordöstlichen Gebietsrand bildet, zusammen mit den fünf Höfen, maßstäbliche Straßen- und Platzräume aus. Diese dienen als attraktive Aufenthaltsflächen im neuen Tobias-Mayer-Quartier.

Die beiden bereits vorhandenen parallelen Straßen, die Tobias-Mayer-Straße und die Palmstraße, werden zu einem konsequenten „**Leitersystem**“ umgeformt. Beide Straßenräume werden deutlich aufgewertet.

Entlang der neu geschaffenen Palmstraße können, Dank des großen Neubauanteils, rundum funktionierende und gemischt genutzte Platz- und Straßenräume entstehen.

Wie selbstverständlich wird eine Reihung von **drei Schwerpunkten** gebildet: Jeweils ein Platz und ein „herausragendes“ Gebäude prägen den jeweiligen Ort. Den Beginn markiert das **neue Hochhaus**, das sich prächtig mit den Hochhäusern im benachbarten Bestand versteht. Hier wird ein zweiseitig bespielter Platz geschaffen, der durch Einbeziehen des bestehenden zweiten Hochhauses (im EG auch gewerblich genutzt) noch verbessert werden kann. Fortgesetzt wird diese Reihe durch den **Quartiersplatz mit dem IBA-Gebäude**. Hier können Straßencafé, Quartierssaal, Begegnungsräume und die Gemeinschaftsgärten für Lebendigkeit sorgen. Die Reihe wird schließlich durch die in der Sichtachse stehende **Kirche St. Bernhard** mit dem zugehörigen aufgewerteten **Vorplatz** abgeschlossen.

Durch die direkte Anbindung an die Esslinger Altstadt und die umliegenden Grün- und Freiräume in der Umgebung des Gebiets, ist eine erhöhte bauliche Dichte angemessen und städtebaulich vertretbar.

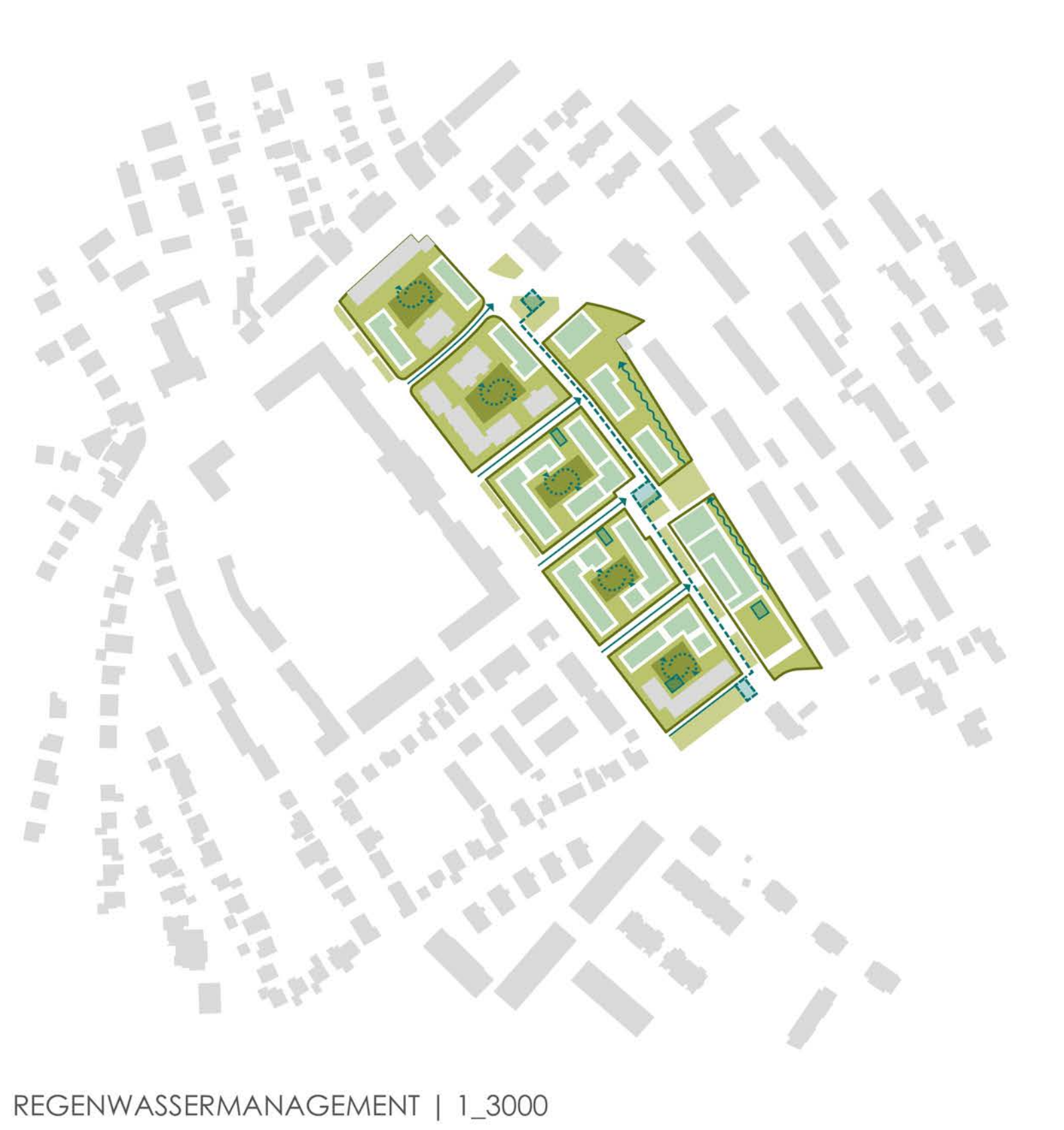
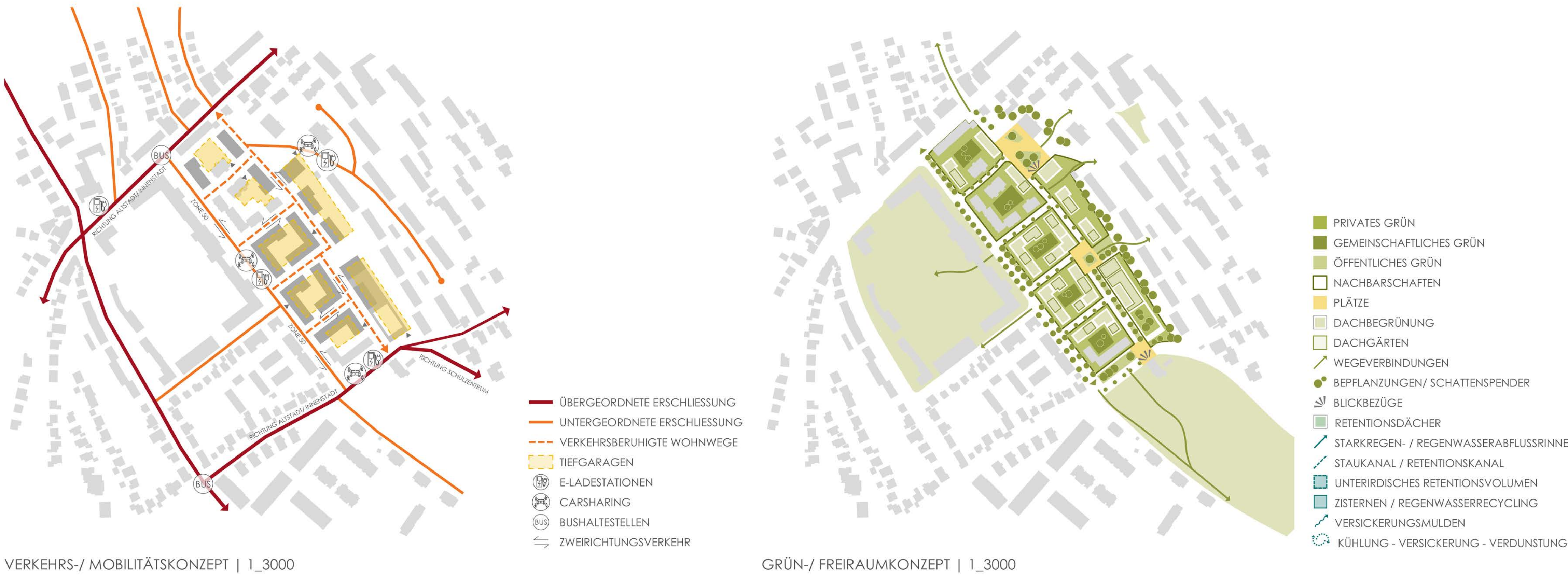
Die Nord-Süd-Verbindungen werden einerseits durch die urbaner ausgebildete Palmstraße, die durch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen belebt wird, und auf der anderen Seite durch die stark durchgrünte Tobias-Mayer-Straße ausgeprägt.



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | 1_2500



SCHNITT A - A' | 1_500



STÄDTEBAULICHE UND FREIRAUMPLANNERISCHE EINBINDUNG

Die zwei nördlichen Höfe werden durch drei neu geschaffene Höfe im mittleren und südlichen Bereich ergänzt. Diese sind durch zwei längliche Gebäudeensembles im Nordosten flankiert. In dieser Gebäudereihe befinden sich das IBA-Gebäude und die Kindertagesstätte.

Die bestehende **Tobias-Mayer-Straße** und die **neu interpretierte Palmstraße** bilden die **Hauptverbindungen** im gewandelten Quartier. Sie werden ergänzt durch vorhandene und neu geschaffene querende **Wohnwege**. Zusätzlich dienen Fußgänger- und Radwegeverbindungen einer besseren Vernetzung. Vom Quartiersplatz aus und südlich des neuen Hochhauses führt jeweils eine **neue Fußgänger Verbindung** in die **Beethovenstraße**.

Im IBA-Gebäude liegen öffentliche Nutzungen, die dem Quartier dienen. Von der Wäldenbronner Straße, die als Stadtteilzentrum fungiert, ziehen sich die öffentlichen und belebenden Nutzungen über den Quartiersplatz bis zur Kirche St. Bernhard im Süden des Quartiers.

Die **Kindertagesstätte** bildet zusammen mit dem **IBA-Gebäude ein sozialgenutztes Ensemble**. Die Kita-Nutzung liegt im EG. Der Freibereich schließt im Süden an und wird von einem überdachten Gang in Form einer Pergola gerahmt. Die Seitenwände nach außen können nach Bedarf unterschiedlich stark abschirmen und als Raumkante dienen. Städtebaulich wirksam sitzt am südwestlichen Ende ein **zweigeschossiges Spielhaus**, das nach außen abschirmt und zum Spielhof hin geöffnet ist.

VERKEHR / MOBILITÄT

Die Zugänge aller Gebäude erfolgen im Sinne einer **Adressbildung** direkt von den jeweiligen Straßen und Plätzen aus. Es wird großer Wert darauf gelegt, dass die Treppenhäuser auch **Ausgänge in die Innenhöfe** erhalten. Zwischen öffentlichen und privaten Räumen wird klar getrennt. Die Innenhöfe erhalten private Flächen von etwa 5-6 m Tiefe direkt vor den jeweiligen Wohnungen und gemeinschaftliche Bereiche mit Spielplätzen und gemeinschaftlichem Gartenbau. Zur Straße hin erhalten die Wohnungen Vorgärten von mindestens 3 m Tiefe. Zusammen mit den Terrassen, die wie die Obergeschosse zurückgesetzt sind, ergeben sich **gut dimensionierte Freibereiche**, die trotz baulicher Dichte Privatsphäre ermöglichen.

Die Wohnhöfe sind gegenüber der Straße um etwa 0,4 m erhöht und durch ein Mäuerchen getrennt, sodass sich Sitzgelegenheiten ergeben. Über Hecken wird die benötigte Privatheit erzeugt. Um eine Vielfalt und unterschiedliche Gebäude zu ermöglichen, wird eine parzellierte Bauweise vorgeschlagen.

NUTZUNGSKONZEPT

Wohnnutzungen nehmen den **größten Teil** der alten und neuen Gebäude ein. Der nicht durch Wohnen geprägte Teil liegt mit **5,9 %** der BGF im Bereich der Vorgaben. Die gewerblichen Flächen erstrecken sich entlang der neuen Palmstraße vom Quartierseinstieg an der Wäldenbronner Straße bis hin zum Quartiersplatz. Nahlos schließen daran das IBA-Gebäude und die Kindertagesstätte an.

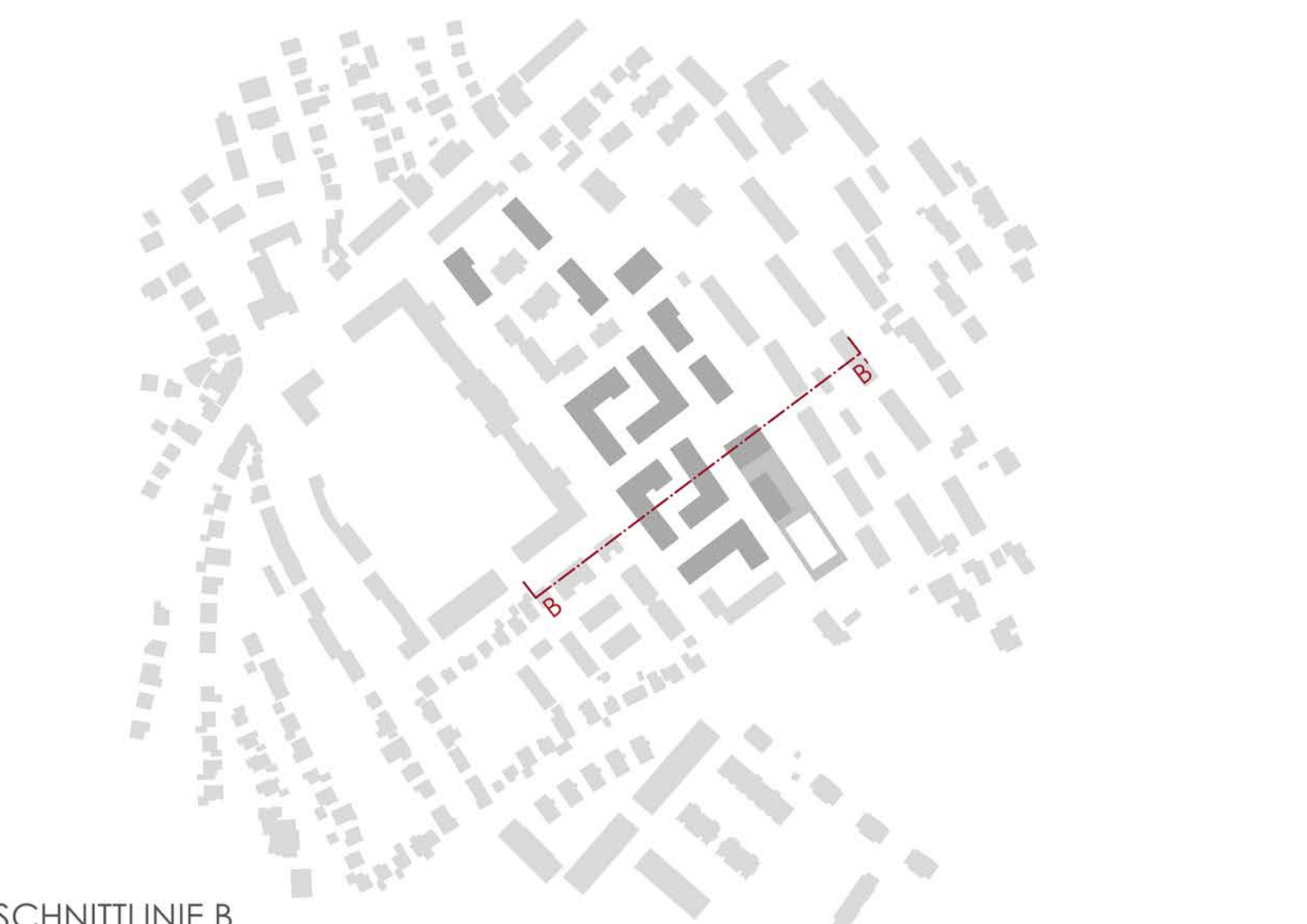
Die übergeordnete Anbindung des Quartiers erfolgt über die Wäldenbronner Straße und „Am Schönen Rain“. Die „Leiterholme“ Tobias-Mayer-Straße und Palmstraße bilden die Hauptverbindungen im Quartier.

Zu den vorhandenen Nebenstraßen kommen zwei weitere Wohnwege dazu. Die für PKW befahrbaren Bereiche der bestehenden und die neuen Straßen werden in einer Breite von 5,0 - 5,5 m ausgebaut, so dass **durchgängig im Quartier eine Befahrung in beide Richtungen** möglich ist und Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet sind.

Die Tobias-Mayer-Straße wird als **Tempo-30-Zone** angelegt und wieder für den Zweirichtungsverkehr freigegeben, alle anderen öffentlichen Erschließungen sind **verkehrsberuhigt**. Der ruhende Verkehr einschließlich der Fahrräder wird bis auf die Besucherparkplätze in **Tiefgaragen** untergebracht. Dadurch kann ökologisch bedeutsam deutlich **mehr Wohnraum** geschaffen werden. Darüber hinaus werden „tote“ Fassaden von Parkhäusern in einem so konzentrierten Quartier vermieden.

Die Zufahrten der Tiefgaragen erfolgen aus der Tobias-Mayer-Straße oder an den Quartiersrändern. Bis auf den süd-östlichen Hof kommt die Palmstraße ohne TG-Zufahrt aus.

Am „Tobias-Mayer-Platz“, am neuen Hochhaus und am Kirchplatz entstehen **Mobilitätsstationen** bestehend aus **Elektroladestationen, Carsharing-Plätzen und Leih-E-Bikes**.





BAUABSCHNITTE
Die Realisierung des Quartiers soll in **fünf Bauabschnitten** erfolgen. Es ergeben sich viele Möglichkeiten einer schrittweisen Entwicklung, die je nach Wohnraumbedarf angepasst werden können. Grundsätzlich ist es denkbar, dass die Baumaßnahmen an jeder Stelle begonnen oder beendet werden. Der erste Bauabschnitt beginnt mit der Ergänzung der südlichen Gebäude und dem Neubau der nördlich gelegenen Blockrandstruktur. In diesem Bauabschnitt soll auch das IBA-Gebäude realisiert werden. Im zweiten Bauabschnitt kann dann die Kindertagesstätte umgesetzt werden, im dritten BA der zentrale Wohnhof in der Mitte des Quartiers. Das neue Hochhaus und die beiden benachbarten Gebäude bilden den vierten Bauabschnitt. Beide Höfe im Nordwesten werden dann im letzten BA fertig gestellt.

GRÜN- UND FREIPLÄTZE
Baumreihen entlang der Straßenräume sowie die **Baumcarreés** auf den Plätzen unterstützen die jeweiligen Freiraumsituationen und schaffen Identität, Orientierung und fördern die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern. Über öffentliche **Gemeinschaftsgärten** werden Verbindungen in die umgebenden Quartiere geschaffen. Wichtiges Element der Freiraumgestaltung innerhalb des Quartiers sind die **verkehrsberuhigten Straßen und Plätze** mit differenzierter Gestaltung. In diesen urbanen Freiraumzonen entstehen vielfältig nutzbare Bereiche für Aufenthalt, Spielen, Kommunikation und Parkierung. Es entstehen abwechslungsreiche und spannende Freiräume, die die Bereiche miteinander verbinden und als Orte des öffentlichen Lebens dienen.

Bis auf die Tobias-Mayer-Straße werden alle Straßen- und Plätze **verkehrsberuhigt bzw. als „Shared-Space“** angelegt. Die Platz- und Wegestruktur wird ergänzt durch die großzügigen und **intensiv begrünten Innenhöfe**. **Zahlreiche Fußwege** vernetzen diese untereinander und mit dem öffentlichen Raum. Die Innenhöfe bieten genug Platz für private Gärten an den Rändern und für gemeinschaftliche Flächen für Aufenthalt und Spielen oder gemeinschaftlichem Gartenbau in der Mitte. Großer Wert wird auf die **Nutzung der Dachgärten** durch die Bewohner gelegt. Vor allem die unterschiedlichen Gebäudehöhen, auch innerhalb einer Parzelle, ermöglichen Dachgärten, die für alle Hausbewohner zugänglich sind. Auch die Dächer des IBA-Gebäudes und der Kindertagesstätte werden als Dachgärten genutzt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das anfallende Regenwasser wird über **Starkregen-/Regenwasserabflusssysteme** in einer Baufiefe von **13 m** dar. **Wirtschaftliche 3- und 4-Spanner** wechseln sich hierbei ab. Der **überwiegende** Teil der Gebäude ist durch **barrierefreie Etagenwohnungen** belegt. Trotz dieser barrierefreien Konzeption entstehen Wohnungen, die fast überall den knappen Vorgaben bzgl. der Wohnfläche entsprechen. Die Gebäude können durch Miet- oder Eigentumswohnungen belegt werden, **geförderte Wohnungen sind überall möglich**. Es wird eine **ausgewogene Verteilung** im Gebiet vorgeschlagen, um eine soziale Durchmischung zu sichern.

WOHNFORMEN
Den Grundtyp des Quartiers stellen vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in einer Baufiefe von **13 m** dar. **Wirtschaftliche 3- und 4-Spanner** wechseln sich hierbei ab. Der **überwiegende** Teil der Gebäude ist durch **barrierefreie Etagenwohnungen** belegt. Trotz dieser barrierefreien Konzeption entstehen Wohnungen, die fast überall den knappen Vorgaben bzgl. der Wohnfläche entsprechen. Die Gebäude können durch Miet- oder Eigentumswohnungen belegt werden, **geförderte Wohnungen sind überall möglich**. Es wird eine **ausgewogene Verteilung** im Gebiet vorgeschlagen, um eine soziale Durchmischung zu sichern.

IBA-Gebäude
Die Architektur des **IBA-Gebäudes** ähnelt einem **Regal**. Die Regalböden dienen an den Rändern als großzügige Balkone und werden im inneren Bereich durch unterschiedliche „Baukörper“ gefüllt. Das Treppenhaus liegt zentral zwischen den Baukörpern und kann alle Bereiche des Gebäudes gut erschließen. Das sechsgeschossige Gebäude ist geschossweise nach Bedarf völlig unterschiedlich zu belegen. Bei allen Kombinationen der Nutzungsverteilung ist ein Balkon gesichert.

Für die mittleren Geschosse werden **zwei unterschiedliche Wohnnutzungen** vorgesehen. Die südliche Hälfte wird durch **Clusterwohnungen** belegt, die Zimmer sind durch Bäder ergänzt und gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Koch- und Essbereich. Die nördliche Hälfte besteht aus einem **flexiblen und anpassungsfähigen Wohnungspaar**. Als Grundtyp wird eine 4- und eine 2-Zimmer-Wohnung angesetzt. Die 4-Zimmer-Wohnung kann zur 5-Zimmer-Wohnung erweitert werden, während die 2-Zimmer-Wohnung sich zu einem kleineren Appartement wandeln kann. Die größere Wohnung kann bis hin zur 6-Zimmer-Wohnung anwachsen.

Aber auch innerhalb der 4-Zimmer-Ausgangswohnung sind Veränderungen möglich, ohne die 2-Zimmer-Wohnung zu verändern. So ist eine (nicht grundbuchnotierte) Einliegerwohnung z.B. für eine Pflegeperson denkbar während der der restliche Bereich noch verkleinert gut funktioniert.

Im Erdgeschoss ist zum Quartiersplatz ein **gemeinschaftlicher Quartiersraum oder kleiner Saal** vorgesehen. Auch ein **kleines Lokal** ist hier gut vorstellbar. Im ruhigeren Bereich nach Nordosten ist ein **Co-Working-Bereich** angedacht.

Auf dem Dach IBA-Bausteins soll ein intensiv genutzter **Dachgarten** entstehen. Eine aufgeständerte PV-Anlage sorgt für Verschattung und grünen Strom. Aus dem ersten Obergeschoss erfolgt der Zugang auf das intensiv begrünte Dach der Kindertagesstätte.

Prinzipiell gilt für das IBA-Regal: **Alles ist möglich!**

WIRTSCHAFTLICHKEIT
Die Balance zwischen **Abstandsqualitäten, parzellierter und abwechslungsreicher Bauweise**, gut nutzbaren Innenhöfen und Platzräumen auf der einen Seite - **kompakter Bauweise** auf der anderen Seite - wird in diesem Entwurf aus unserer Sicht gut getroffen. Der Entwurf ist gut erkennbar einer wirtschaftlichen Bauweise verpflichtet: In der Regel **vier- und fünfgeschossige Drei- und Vierspanner** mit einer Baufiefe von **13 m** erlauben eine gute Ausnutzung der Gebäude bei gleichzeitiger **Reduktion von Aufzügen und Treppenhäusern**.

