tobias-mayer-quartier esslingen - wittfoht architekten / schreiberplan

210809

städtebau

das wettbewerbsgebiet liegt nördlich der esslinger kernstadt auf einer hochplateaufläche mit ausgeprägter topografie. die städtebauliche struktur ist durch eine tendenziell 3-geschossige bebauung gekennzeichnet, die sich primär durch mehrgeschossige zeilenbauten sowie ein- und mehrfamilienhäuser auszeichnet. ein markantes zeichen setzt der kirchturm von st. bernhardt, dessen höhe einen starken orientierungspunkt bildet. ziel ist es, ein familienfreundliches quartier mit eigener identität zu entwickeln, das ein ausgewogenes verhältnis zwischen beständigkeit und veränderung vermittelt. es soll über eine hohe freiraumqualität verfügen, gemeinschaft und kommunikation fördern und somit die voraussetzung für eine hohe wohn- und lebensqualität schaffen.
das neue stadtquartier ist „offen" gestaltet und nimmt mit seiner körnung bezug auf den kontext. das thema der bestandsgebäude aufgreifend, und um diese in das gesamtkonzept zu integrieren, werden zwischen tobias-mayer-straße und palmstraße fünf wohnhöfe vorgesehen, die abschnittsweise entwickelt werden können. sie bestehen aus individuellen einzelhäusern, die sich als kleine nachbarschaften in lockerer, aber geordneter art und weise gruppieren, was zu einem lebhaften, kleinteiligen quartiersbild beiträgt. auf durchgehende raumfluchten wird bewusst verzichtet. die durchgrünten höfe bilden innenbereiche mit spiel- und kommunikationsflächen, die gemeinsamkeit und identität fördern und ein gutes wohnungsnahes klima erzeugen.
nach osten wird der straßenraum der palmstraße, die zur spiel- und einbahnstraße umgestaltet wird, durch punktuell oder zeilenförmig angeordnete gebäude definiert. deren positionierung gewährleistet eine optische durchlässigkeit mit zahlreichen blickbeziehungen zum hainbachtal.
die bebauung bettet sich durch die einzelhäuser problemlos in die bestehende topografie ein. es entsteht eine mischung aus unterschiedlichen typologien. vorrangig dem wohnen vorbehalten, beleben an den dafür prädestinierten, unterschiedlichen plätzen erdgeschossig kleinere gewerbliche einheiten, kombinationen aus wohnen und arbeiten und gemeinschaftsräume der haus- und quartiersgemeinschaften den öffentlichen raum. es entsteht eine kleinteilige collage aus verschiedenen räumlichen situationen für verschiedene bedürfnisse. orte der begegnung und der kommunikation werden sowohl gebäudespezifisch als auch im öffentlichen raum angeboten. zugunsten der freiräume wird eine vertikale verdichtung mit 3- bis 5-geschossiger bauweise vorgeschlagen.

wohnformen

durch die unterschiedlichen wohntypologien entsteht ein lebendiges quartier, das sowohl auf den sozialen als auch demografischen wandel angemessen reagieren kann. nutzungsneutrale sowie hinzuschaltbare räume ermöglichen flexibilität. die grundrisse lassen über die dargestellten wohnungsgrößen hinaus weitere teilungsmöglichkeiten zu und gewähren eine anpassung an sich ändernde bedürfnisse. die mehrzahl der wohnungen besitzt eine ausrichtung nach mehreren seiten, wodurch optimale belichtungs- und belüftungsverhältnisse gegeben sind und infolgedessen eine hohe wohnqualität. zusätzlich verfügt jede wohneinheit über einen freibereich in form eines gartens, eines balkons, einer loggia oder einer dachterrasse. gemeinschaftswohnformen werden an strategisch sinnvollen orten angeboten.

die ausbildung eines „sockels" bei allen gebäuden mit einer wohnnutzung im erdgeschoss verhindert die einsehbarkeit und schafft eine angemessene distanz zwischen öffentlichkeit und privatheit. alle häuser werden über den straßenraum erschlossen, was eine eindeutige, identitätsstiftende adressbildung zur folge hat.
die gebäude werden als holzhybridstrukturen vorgeschlagen. die decken werden als holzbeton-verbundsystem hergestellt und bestehen aus brettschichtholzplatten mit aufbeton. sowohl die außen- als auch die innenwände sind holztafelbauelemente, die mit einem hohen vorfertigungsgrad auf die baustelle geliefert werden. alle bauteile haben bauphysikalisch robuste aufbauten.

verkehr/mobilitätskonzept

erschließung
die haupterschließung des neuen quartiers erfolgt zukünftig über die neugestaltete tobias-mayer-straße. hier sorgen wechselseitig angeordnete längsparkinseln mit öffentlichen anlieger- und besucherstellplätzen für eine entschleunigung des fließenden verkehrs. bedingt durch die reguläre parkstandbreite von 2m verengt sich die fahrbahn in diesen bereichen von 5,50m auf 3,50m. die privaten anwohnerstellplätze sind in der großzügigen quartiersgarage untergebracht, die ausgehend von der tobias-mayer- straße über zwei abfahrten angefahren werden kann.
durch das dezentral organisierte parkierungssystem wird die verkehrsbelastung in der palmstraße deutlich gesenkt, weshalb diese zu einer spielstraße mit dem tempo 20 km/h umfunktioniert wird. der abschnitt zwischen 'am schönen rain' und 'kurzer straße' wird zukünftig von nordwest nach südost im einbahnverkehr geführt. der straßenabschnitt zwischen wäldenbronner- und beethovenstraße ist weiterhin im zweirichtungsverkehr befahrbar. das zusammenspiel zwischen tempolimit und der durchgängigen überpflasterung der fahrbahn sorgt dafür, dass sich der motorisierte individualverkehr dem fuß- und radverkehr unterordnet. die palmstraße durchläuft das neue wohngebiet somit als übergeordnete fußgänger- und radfahrachse.
oberirdische anlieger- und besucherstellplätze in längsaufstellung sind neben der tobias-mayer-straße auch in der palmstraße angeordnet. im sinne der flächenentsiegelung sind diese parkierungsflächen mit rasenfugen versehen. kurzzeitstellplätze für kita und marktplatz befinden sich auf der rückwärtigen seite in der beethoven straße. ein ergänzendes angebot an öffentlichen stellplätzen wird zusätzlich in der neuen quartiersgarage geschaffen.
durch die hierarchisierung des straßennetzes und die neue verkehrsführung entstehen verkehrsberuhigte oder komplett autofreie bereiche mit einer hohen nutzungsqualität der freiräume.

emobility
fahrradstellplätze werden in angemessener zahl auf und seitlich der großen plätze, sowie in kleineren paketen an den haupteingängen der wohn- und geschäftshäuser vorgesehen. eine emobility station befindet sich am neuen marktplatz, seitlich der kindertagesstätte. ergänzend zu den einrichtungen des öpnvs in der wäldenbronner straße, können hier zukünftig ebikes (auch lastenfahrräder) ausgeliehen und geladen, sowie carsharing-dienste in anspruch genommen werden.

brandschutz
gehwege, straßen und plätze sind so konzipiert, dass sie die benötigten feuerwehraufstellflächen und fahrgassen abbilden können.

perspektive ecke pfaffenackerstraße

konzeptidee 1_5000

schwarz-/grünplan 1_2500

entwurfsplan 1_1000

offene stadtstruktur & kleine nachbarschaften

quartiersplätze & wegenetz

charakterhöfe & grünvernetzung

grün- und freiflächenkonzept

bedingt durch die dynamische anordnung der gebäude entstehen im öffentlichen raum versätze zwischen denen sich insgesamt vier unterschiedlich große quartiersplätze aufspannen.

marktplatz
begrenzt durch die kurze straße, öffnet sich der neue quartierseigene marktplatz in richtung süden. ein ensemble aus baumreihen und einer skulpturalen pergola spendet in den heißen sommermonaten nicht nur schatten, sondern schafft auch einen adressbildenden auftakt in das neue wohngebiet. dem haupteingang der kindertagesstätte wird somit ein angemessener vorplatz vorgeschaltet, der auch für entsprechende feste und events genutzt werden kann.

quartiersplatz
der quartiersplatz im herz des neuen wohngebiets wird durch den nachbarschaftstreff und die gemeinschaftswerkstatt belebt. die baumüberstandene, multifunktional nutzbare platzfläche bietet zum einen raum für die temporäre außenbestuhlung, zum anderen können hier auch werkbänke für handwerkliche tätigkeiten aufgebaut werden. qualitätvolle sitzmöbel laden – beispielsweise in den arbeitspausen - zum verweilen ein.

kirchplatz
der kirchplatz stellt das verbindende element zwischen quartier und der kirche st. bernhard dar. eine schattenspendende baumgruppe und ein großer wasserspiegel geben der kirche ein beruhigtes vorfeld, das zum sitzen und verweilen einlädt. direkt gegenüber liegt das kreativcafé, dessen vorfeld durch die sommerterrasse mit außenbewirtschaftung belebt wird. die von nord nach süd verlaufende achse mit blick auf die kirche und den kirchhof wird bewusst freigehalten. die kirche als endpunkt der achse wird zusätzlich durch ein besonderes solitärgehölz mit saisonalen blüh- und farbaspekten hervorgehoben.

aktivplatz
der aktivplatz, der sich auf halber höhe der tobias-mayer-straße befindet, bietet vor allem den jüngeren bewohnern und besuchern des quartiers spannende aufenthalts-, spiel- und sportmöglichkeiten (wie beispielsweise sportgeräte für eigengewichtsübungen/ calisthenics, trampoline sowie sitz- und liegemöbel).

private/ halböffentliche wohnhöfe
die fünf grünen privaten bzw. halböffentlichen wohnhöfe und die östliche randbebauung grenzen sich durch tieferliegende gestaltete retentionsmulden von den öffentlichen hauptgehwegen ab. über breite stege gelangt man in die innenhöfe, die den anwohnern nicht nur raum für kommunikation, spiel und erholung bieten, sondern auch flächen, die in form von nutz- und kräutergärten gemeinschaftlich bewirtschaftet werden können.

regenwassermanagement
in ergänzung zu den tieferliegenden retentionsmulden sind alle quartiersplätze und nachbarschaftshöfe grundsätzlich so konzipiert, dass das anfallende regenwasser bei einem starkregenereignis kontrolliert gesammelt und abgeleitet werden kann. durch die ausbildung von bespielbaren anstauflächen, wasserführenden kanten, senkungen beispielsweise in form von senkgärten oder überflutungszonen kann das regenwasser temporär als gestaltungselement genutzt werden. darüber hinaus verbessert die verdunstung des oberflächenwassers am ort des entstehens das kleinklima. die dächer sind, mit ausnahme der privaten und gemeinschaftlichen terrassen, extensiv begrünt, dienen als retentionsflächen und können zusätzlich für photovoltaikanlagen genutzt werden.

vegetation
das bepflanzungskonzept sieht eine mischung aus heimischen gehölzen, sträuchern und stauden vor. diese erzeugen einen naturnahen charakter und entwickeln in verbindung mit den artenreichen blumenwiesen und bienenweiden einen vielfältigen lebensraum mit hoher biodiversität. baumgruppen und- reihen aus klimaresistenten baumarten wie resista ulmen, zerreichen und erlen bilden ein großes grünvolumen und schaffen im kontext zur baumasse einen wichtigen beitrag zur co²-reduzierung. die aufenthaltsflächen im freiraum sind durch die „grünen baumdächer" in den heißen sommermonaten vor starker sonneneinstrahlung geschützt und entwickeln so eine hohe aufenthaltsqualität für die quartiersbewohner und besucher.

konzept tobias-mayer-straße

konzept palm-/ spielstraße

tobias-mayer-quartier esslingen - wittfoht architekten / schreiberplan

210809

plätze
straße
fußwege
spielstraße

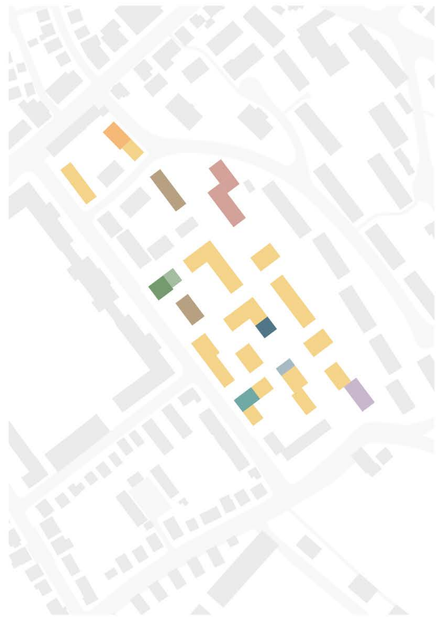
erschließung & mobilität

gemeinschaftliches grün
privates grün

grünkonzept

V
IV
III
II

bauabschnitte & geschossigkeit

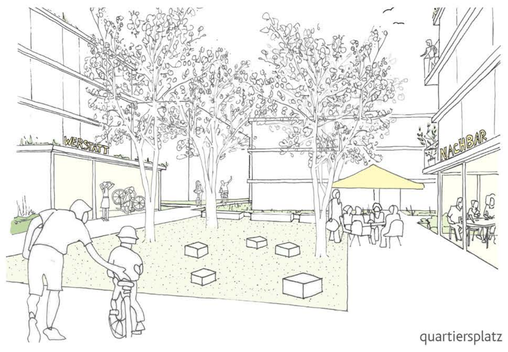


wohnen
werkstatt lebenshilfe
kita
einzelhandel + dienstleistungen
jugendtreff
jugendwohngemeinschaften
nachbarschaftstreff
nachbarschaftswerkstatt
co-working space
gastronomie / veranstaltung

nutzung

gründach als wasserpuffer
retentionsbecken, wasserplatz
wasserleitsystem

regenwasserkonzept



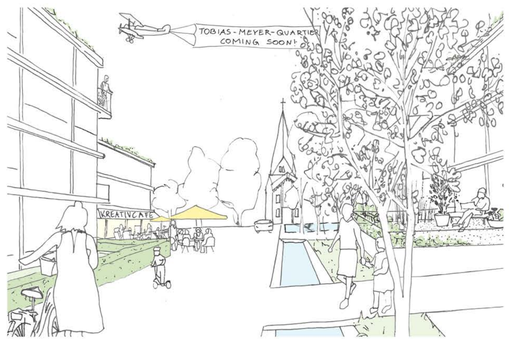
quartiersplatz

retentionsbecken

marktplatz

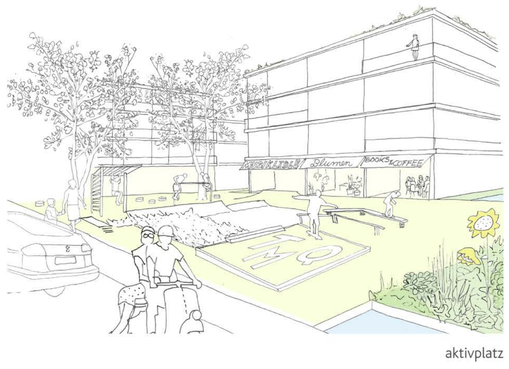
wasserspielplatz

vogelperspektive

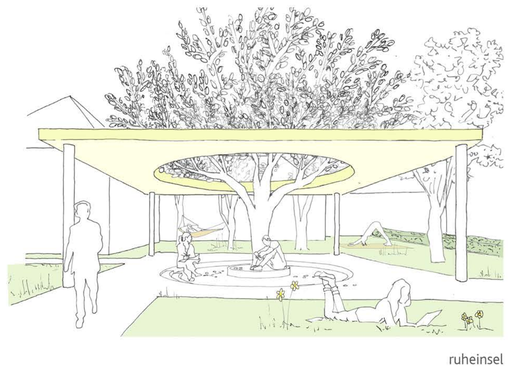


spielstaße

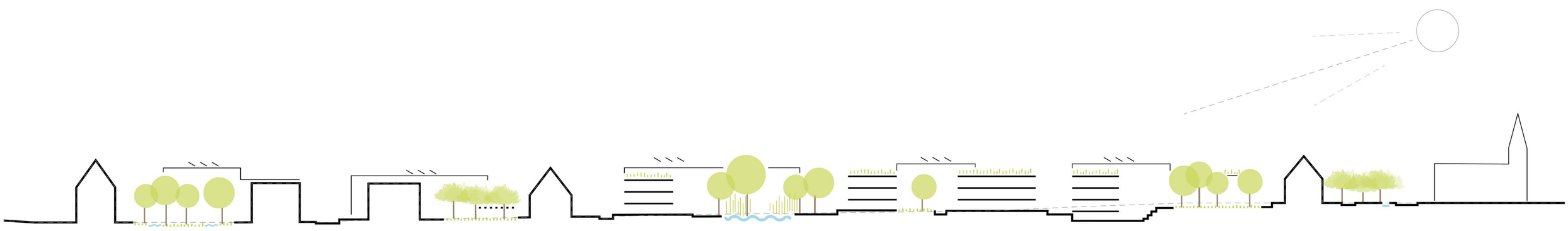
gemeinschaftsacker



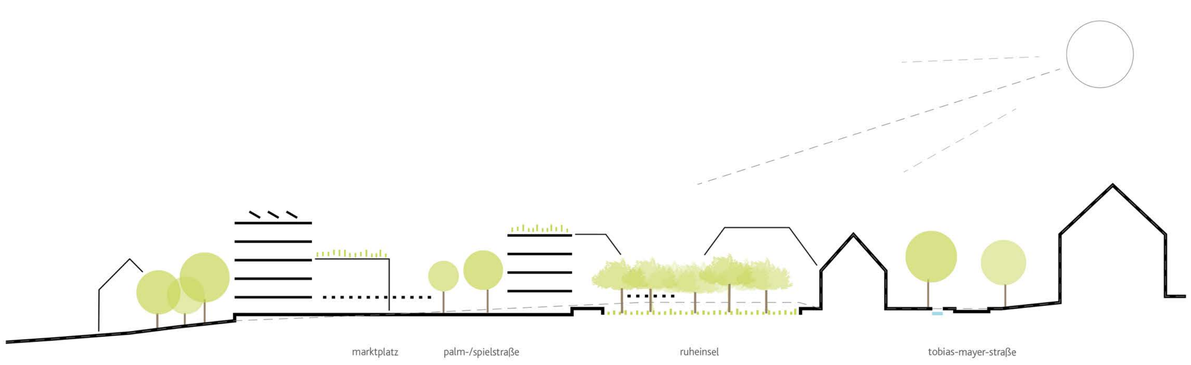
aktivplatz



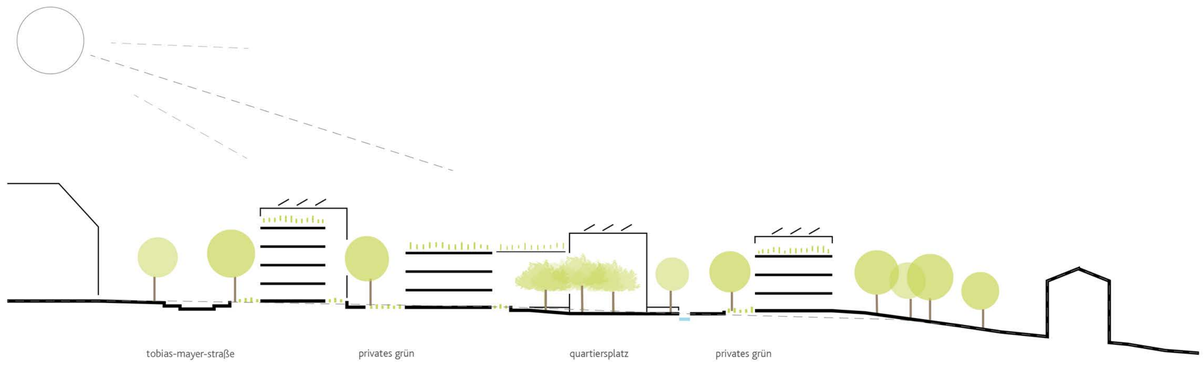
ruheinsel



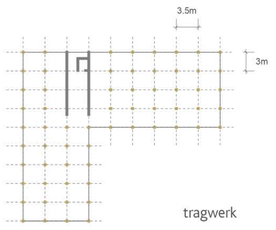
schnitt a-a 1_500



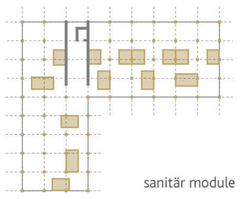
schnitt b-b 1_500



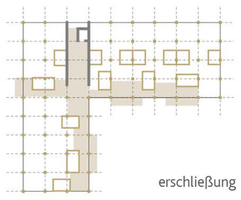
schnitt c-c 1_500



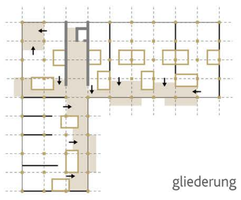
tragwerk



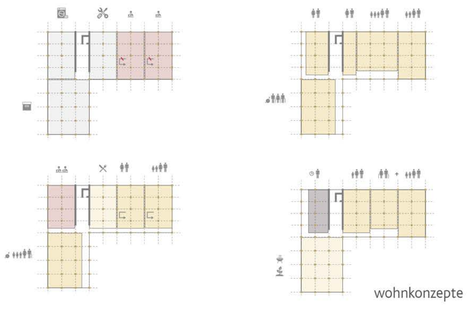
sanitär module



erschließung

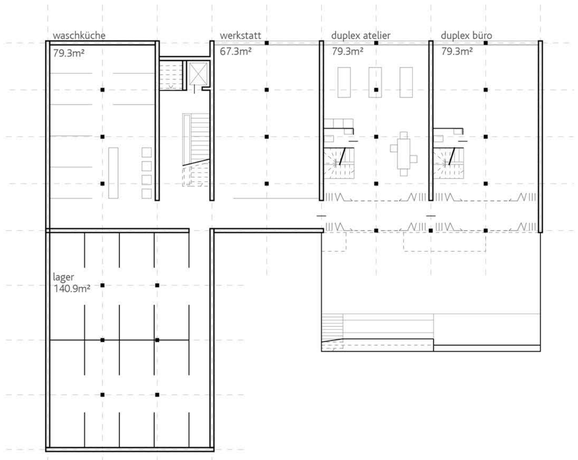


gliederung

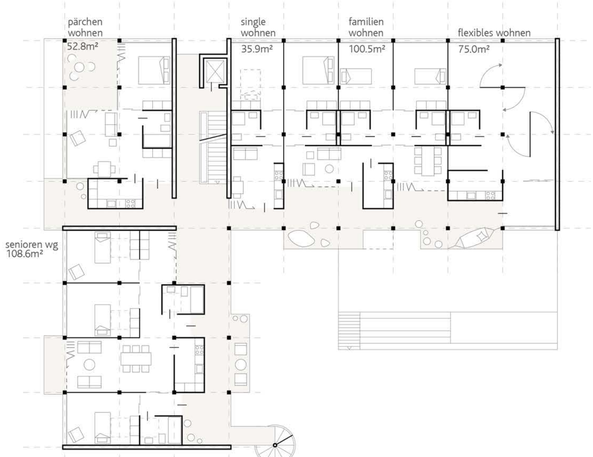


wohnkonzepte

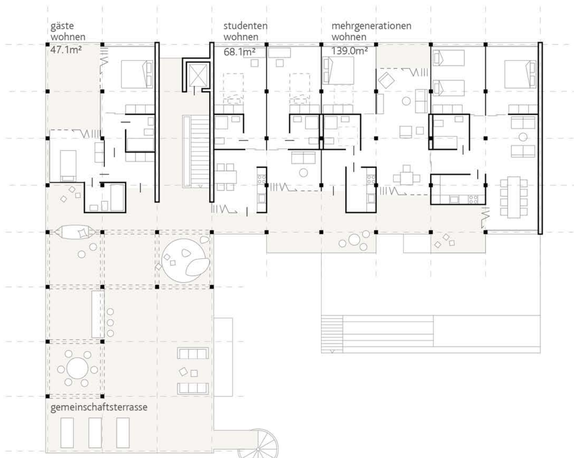
grundriss typ a regelgeschoss 1_200



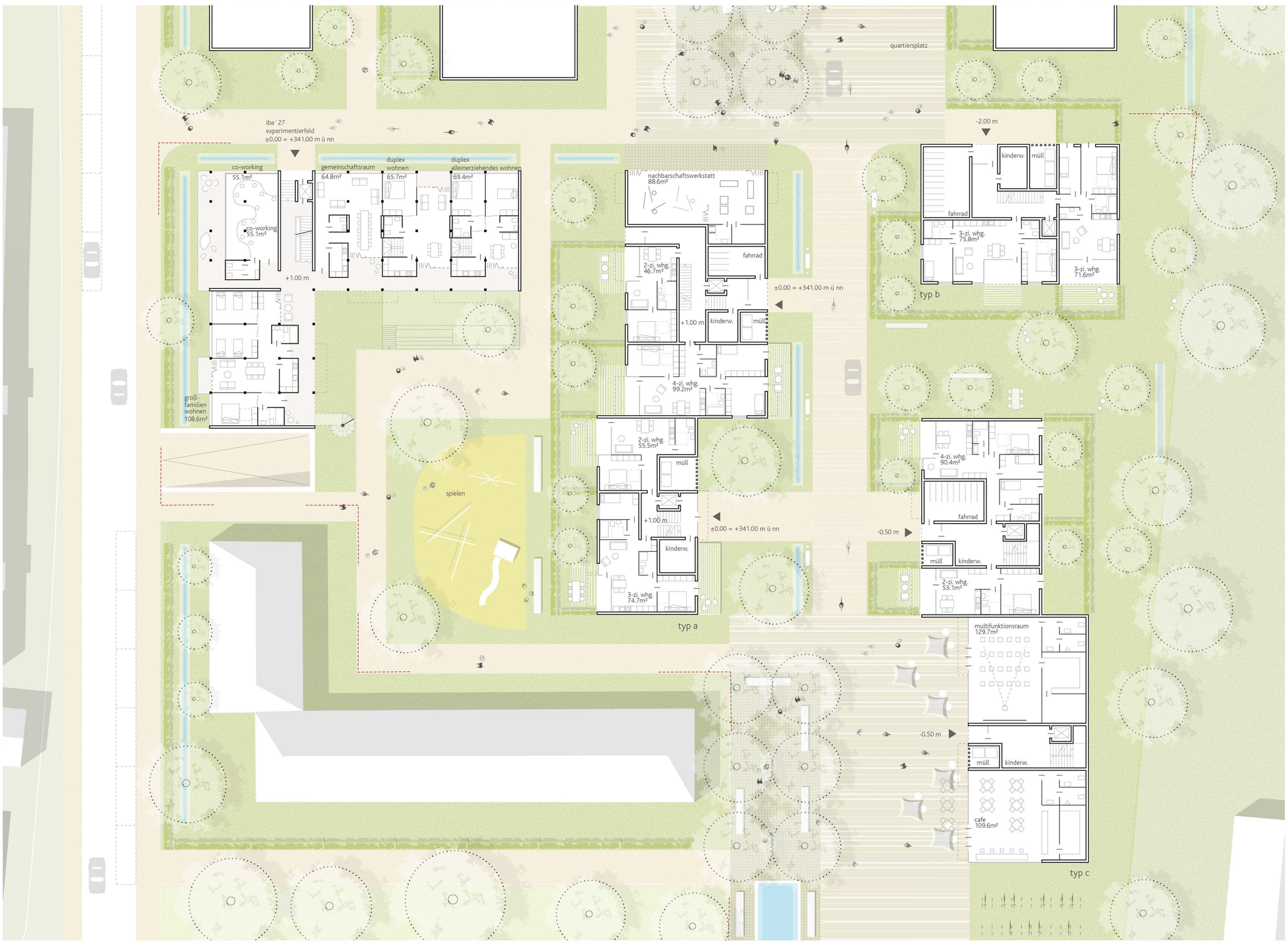
grundriss iba ug 1_200



grundriss iba 1. og 1_200

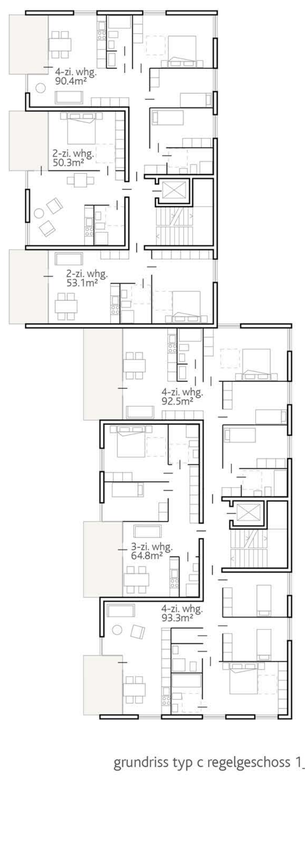


grundriss iba 2. og 1_200

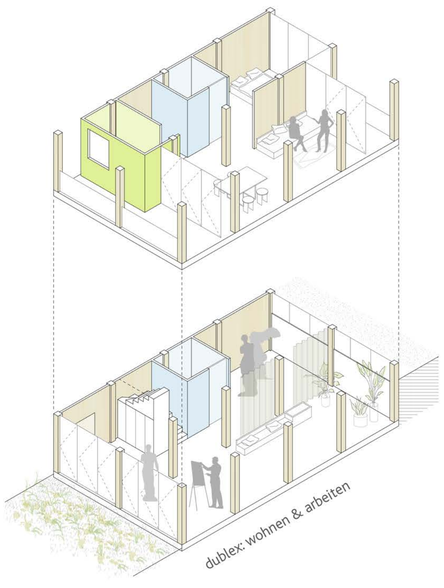


grundriss eg 1_200

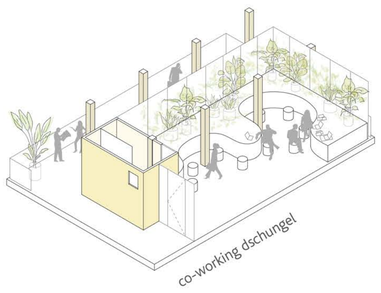
grundriss typ b regelgeschoss 1_200



grundriss typ c regelgeschoss 1_200



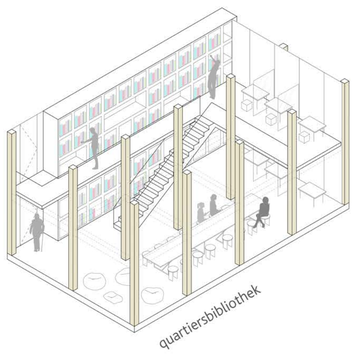
dublex: wohnen & arbeiten



co-working dschungel

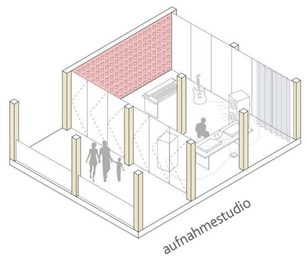
regalsystem iba 2027

multifunktionsfläche

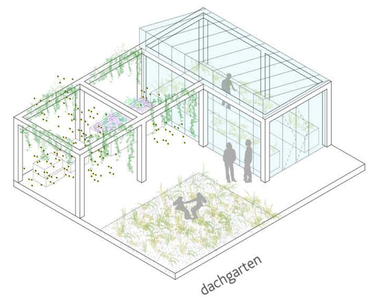


quartiersbibliothek

gemeinschaftsraum



aufnahmestudio



dachgarten