

Bürgerausschuss St. Bernhardt - Kennenburg - Wiflingshausen

Kriterienkatalog Baugebiet "Hochschule Flandernstraße"

Präambel

Durch den Umzug der Hochschule Esslingen von der Flandernstraße in die Weststadt erhält die Stadt Esslingen die einmalige Chance das freiwerdende Gelände zu Wohn- und Gewerbebezwecken neu zu gestalten. Den Entscheidern der Stadt Esslingen schwebt hierbei auf diesem Gelände die Schaffung von mindestens 450 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027 vor.

Allerdings sollte bei der Planung dieses Geländes auch beachtet werden, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft im gleichen Zeitraum weitere ca. 250 Wohneinheiten entstehen werden. Dies muss in den daraus resultierenden Überlegungen für diese zusammenhängende Gebiete berücksichtigt werden. Denn dies bedeutet: es werden in Summe nicht nur 450 Wohneinheiten sondern 700 Wohneinheiten entstehen. Es werden sich 1.200 bis 1.400 Einwohner neu ansiedeln. Diese wollen versorgt werden. Glaubt man der Statistik werden davon zwischen 780 und 900 im erwerbsfähigen Alter sein und ihrer Arbeit nachgehen wollen. Die neuen Bewohner werden zwischen 700 und 850 Fahrzeuge besitzen, die sie sicher abstellen wollen, mit denen sie sich aber auch zügig und sicher fortbewegen wollen. Dazu muss ein funktionierendes Verkehrskonzept erstellt werden.

75 bis 90 der neuen Einwohner werden im KiTa / KiGa-Alter sein, 130-150 werden zwischen 7 und 18 Jahren alt sein und in die Schule gehen, bzw. in ihrer Freizeit Spiel- und Sportplätze oder einen betreuten Jugendtreff in Anspruch nehmen wollen.

250 bis 290 der neuen Bewohner werden älter als 65 Jahre sein. Für diese sollten die notwendigen Versorgungseinrichtungen (Läden, Ärzte, usw.) nicht gar zu weit entfernt sein.

Alle zusammen wollen sich kennenlernen. D.h. es muss Punkte geben an denen man sich treffen und zusammenfinden bzw. neue Gemeinschaften bilden kann.

Für die daraus sich ergebenden Problemstellung müssen Lösungen erarbeitet werden und zwar nicht nur für das Baugebiet "Hochschule Flandernstraße" sondern ganzheitlich für alle die von diesem Zuwachs in welcher Form auch immer betroffenen/ angrenzenden Gebiete. Es sollten deshalb auch die Bewohner der angrenzenden Gebiete in den Dialog mit einbezogen werden.

Das Vorgenannte muss im Zusammenhang mit den im weiteren aufgeführten Punkten unbedingt berücksichtigt werden.

Kriterien zum wettbewerblichen Dialog

Verkehr /Verkehrskonzept/ Mobilität

Voraussetzung für die Nutzung dieser Flächen als Wohngebiet ist die Erstellung eines schlüssigen Verkehrskonzepts, das es ermöglicht, die sich in den Baugebieten "Hochschule Flandernstraße", "Flandernhöhe", Palmstraße und Tobias-Meyer-Straße zusätzlich neu ansiedelnden 1.200-1.400 Einwohner zuverlässig und pünktlich zu transportieren.

Achtung: die bisherigen Verkehrsströme drehen sich durch die neue Nutzung des Hochschulgeländes teilweise antizyklisch um.

Bisher (während des Betriebs der Hochschule):

morgens Anreise und über den Tag verteilt Abreise.

Neu (Nutzung des Hochschulgeländes als Wohngebiet):

morgens Abreise, über den Tag verteilt bzw. abends Anreise

1. Kreuzung Hirschlandkopf: hier sollte ein Kreisverkehr errichtet werden
2. Die Ampelanlagen ab Hirschlandkopf- Mülbergerstraße-Entengrabenstraße- Kiesstraße sollten alle eine "grüne Welle" erhalten. Darin müssten aber auch alle Fußgängerampeln mit einbezogen werden.
3. ÖPNV zum / im und vom zu erschließenden Geländeweiter ausbauen:
 1. mit höherer Taktzahl zu den Hauptverkehrszeiten
 2. Linienführung optimieren/weitere Haltestellen in den Wohngebieten.
 3. soweit situativ möglich und zielführend: Einführung bzw. Ausbau von "Busspuren"
4. soweit situativ möglich und zielführend: Einführung bzw. weiterer Ausbau von "Fahrradspuren" und Radwegen.

Bürgerausschuss St. Bernhardt - Kennenburg - Wiflingshausen

Kriterienkatalog Baugebiet "Hochschule Flandernstraße"

Soziales Umfeld und Miteinander

1. Bei den Neuplanungen auch die zukünftige demographische Bevölkerungsentwicklung mit einplanen.
2. Umsetzung des "Esslinger Wohnraumversorgungskonzepts".
3. Gute Durchmischung der Einwohner durch entsprechende Bauweise anstreben: familiengerechte Wohnungen, seniorenrechtliche Wohnungen, behindertengerechte Wohnungen, Wohnungen für Singles und Flächen zur gewerblichen Nutzung (Büros, Labore,...)
4. Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsräume / Arbeitsplätze, wie in der Studie von "Steidle Architekten" angedacht.
5. Dem Mehrbedarf gerecht wertende Schaffung von KIGA- und KITA- Plätzen (ca. 70-90 der neuen Einwohner werden unter 7 Jahre alt sein)
6. Dem Mehrbedarf gerecht wertende Schaffung von Seniorenwohnheimplätzen / Möglichkeiten zum betreuten Wohnen (ca. 250 bis 290 der neuen Einwohner werden über 65 Jahre alt sein)
7. Drei-Generationenhäuser: Im EG KIGA und Senioren, in den OGs Wohnungen
8. Schaffung eines "Ortszentrums" mit Ärztehaus; Verkaufsstätten wie z.B. ein CUP-Lebensmittelmarkt; Gaststätte(n); Versammlungsräume für Vereine
9. Die Belange der Jugend; Behinderten u. Senioren, über deren jeweiligen Vertretungen von vornherein in die Planungen mit einbeziehen.
10. Einrichtung eines betreuten Kinder- und Jugendtreffs (ca. 130 bis 150 der neuen Einwohner werden im Alter zwischen 7 und 18 Jahren sein).
11. Errichtung einer "sozialen Mitte" mit entsprechenden Räumlichkeiten unter deren Nutzung die rund 1.400 neuen Anwohner und die bereits vorhanden Anwohner zu einer Gemeinde zusammengeführt werden können.
12. Die bestehende Musikaula sollte nach einer Renovierung bestehen bleiben. Sie bietet für Veranstaltungen von Gesangs- und Musikvereinen eine hervorragende Akustik. Ebenso könnte Sie, wie bisher auch für weitere Veranstaltungen genutzt werden .
13. Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder/ Jugendliche/ Erwachsene/ Schulen
 1. Der vorhandene Spielplatz am Bernhard-Denzel-Weg im westlichen Teil des Geländes sollte erhalten bzw. dem neuen Bedarf entsprechend vergrößert und ausgerüstet werden .
 2. Errichtung eines Bolzplatzes, zugänglich auch für das Gebiet "Flandernhöhe", als Ersatz für den Wegfall der Sportfläche auf dem Dach des Hochschulparkhauses.
 3. Die bisherigen Sporthallen und Sporträume der Bestandsgebäude für die Nutzung durch Sportvereine und den Freizeitsport erhalten.
 4. bei Bedarf Nutzung spezieller Räumlichkeiten durch die daneben liegende Grundschule St.- Bernhardt.

Grün- und Reserveflächen

1. Die Wiese zwischen den Gebäuden Eugen- Bolz-Straße 1-3 und dem Spielplatz "Bernhard-Denzel-Weg" sollte erhalten bleiben (Reservefläche für Spielplatzenerweiterung / Bolzplatz
2. Ein um das Hochschulgelände laufender, ausreichend dimensionierter Flächenstreifen, soll als Reservefläche für angrenzende Straßen, Wege etc. im Eigentum der Stadt Esslingen verbleiben.
3. Die parkähnliche Grünzone oberhalb der Rotenackerstraße soll von einer zusätzlichen Bebauung weitgehend freigehalten werden. Ein Teil dieser Fläche könnte für die Einführung einer Bus- und Radspur in der Rotenackerstraße herangezogen werden. Die auf der Rotenackerstraße im Bereich der Einmündung Wilhelm-Leuschner-Straße aufgebraachte Sperrfläche zur Verringerung der Unfallgefahren, könnte so erhalten bleiben.

Bürgerausschuss St. Bernhard - Kennenburg - Wiflingshausen

Kriterienkatalog Baugebiet "Hochschule Flandernstraße"

Gebäude + Parkraum + Datennetze

1. Die Gebäudehöhe der neu errichteten Gebäude sollte die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohngebiete von vier bis fünf Stockwerken nicht überschreiten (siehe hierzu auch die Gebäude im Wohngebiet "Flandernhöhe"). Die Architektur sollte in das Bild der Umgebungsgebiete passen. Kein "Klein-Manhattan"!
2. Die Fassaden sollten freundlich und einladend gestaltet sein
3. Anschluss aller Gebäude an das Breitbandnetz
4. Park-/ Stellplätze idealer Weise in Tiefgaragen und / oder Parkhäusern:
 1. pro Wohneinheit 2 Stellflächen
 2. Für gewerblich genutzte Immobilien ein Stellplatz pro Arbeitsplatz.
 3. Für Hotelbetriebe oder Apartments 1 Stellplatz pro Zimmer / Apartment
 4. Gastronomiebetrieb(e) 0,3 Stellplätze pro Sitzplatz.
 5. Für die Stellplätze aus den Positionen 1-3 sollte eine jederzeit ausbaubare Strominfrastruktur mit entsprechenden Anschlusspunkten zum Anschluss von Ladegeräten und passenden Lademanagementsystemen zum Laden der Stromspeicher von Elektrofahrzeugen erstellt werden.
 6. Stellplätze für Veranstaltungen auf dem Gelände (z.B. in der Aula) schaffen
 7. Fahrradstellplätze mit Infrastruktur zum Laden von E-Bikes pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze

Umweltverträglichkeit

1. Durch die neuen Gebäude und deren Anordnung darf keine Verschlechterung der Kalt- und Frischluftzufuhr für Esslingen eintreten.
2. das Ziel des Energiekonzepts muss die Schaffung einer CO₂-neutralen Zone sein .
3. Passivhaus als Wärmedämmstandard anstreben.
4. Nutzung der Dachflächen zur regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik/ Solarthermie) in Verbindung mit entsprechenden Strom- und Wärmespeichern zur weitestgehenden Nutzung der regenerativ gewonnenen Energie auf dem Gelände.
5. Aufbau und Ausbau der hierfür notwendigen Strom-, Wärme- und Kälteinfrastruktur inklusive der hierfür notwendigen Speicher- und Managementsysteme.
6. freibleibende Dachflächen begrünen.
7. Abwärmenutzung aus Klima- und Kälteanlagen und sonstigen technischen Anlagen.
8. Einbau von Sammelnetzen / Sammelanlagen für Regen- und Brauchwasser zu dessen Wiederverwendung, wie in der Studie von Steidle Architekten vorgeschlagen

Weitere Ideen/ Anregungen

1. Die abzubrechenden Gebäude möglichst umweltschonend demontieren (schadstoff-, lärm-, und staubarm)
2. Baustellenverkehr nicht durch Wohngebiete leiten!
3. Das Büro Drees und Sommer könnte von EPEA einmal untersuchen lassen, wie man aus dem Abwasser Nährstoffe zurück erhalten könnte. Sowie wie man aus dem dortigen Straßenstaub wertvolle Metalle zurück erhalten könnte.
4. Das Zentrum für Solar und Wasserstoff-Forschung (ZSW) in Stuttgart einmal überprüfen lassen, ob man mit überschüssigen regenerativ erzeugten Energien und den entsprechenden Anlagen Wasserstoff erzeugen oder CO₂ abscheiden und nutzbar machen könnte. Und zu welchen Kosten!
5. Bei Fahrzeugherstellern nachfragen, ob sie für die Speicherung der vor Ort erzeugten elektrischen Energie nicht Batteriespeicher günstig als Demonstrationsanlagen aufstellen / verbauen würden, um damit (z.B. während der IBA) zu werben.

Bürgerausschuss St. Bernhardt - Kennenburg - Wiflingshausen

Kriterienkatalog Baugebiet "Hochschule Flandernstraße"

6. Man sollte vorab vom Deutschen Institut für Textil-Forschung DTIF in Denkendorf einmal untersuchen lassen, ob man die Dachflächen oder Fassaden, durch Ihre Isolierung nach dem "Eisbärenfell- Prinzip", vor einer Sonneneinstrahlung oder vor Wärmeverlusten schützen könnte. DTIF könnte bei Bedarf auch Vorschläge zu Lärmschutzmaßnahmen erarbeiten.
7. Von der Hochschule für Soziales einmal untersuchen lassen, wie man das Areal zukunftsfähig gestalten könnte und unter welchen Bedingungen die Studenten es sich vorstellen könnten, dort, oder in der unmittelbaren Umgebung, später selbst einmal zu wohnen.

Esslingen, den 18.04.19

Im Auftrag des Bürgerausschuss St. Bernhardt - Kennenburg - Wiflingshausen
K-H Thiel, D. Sturm, D. Eberspächer, W. Strauss

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.