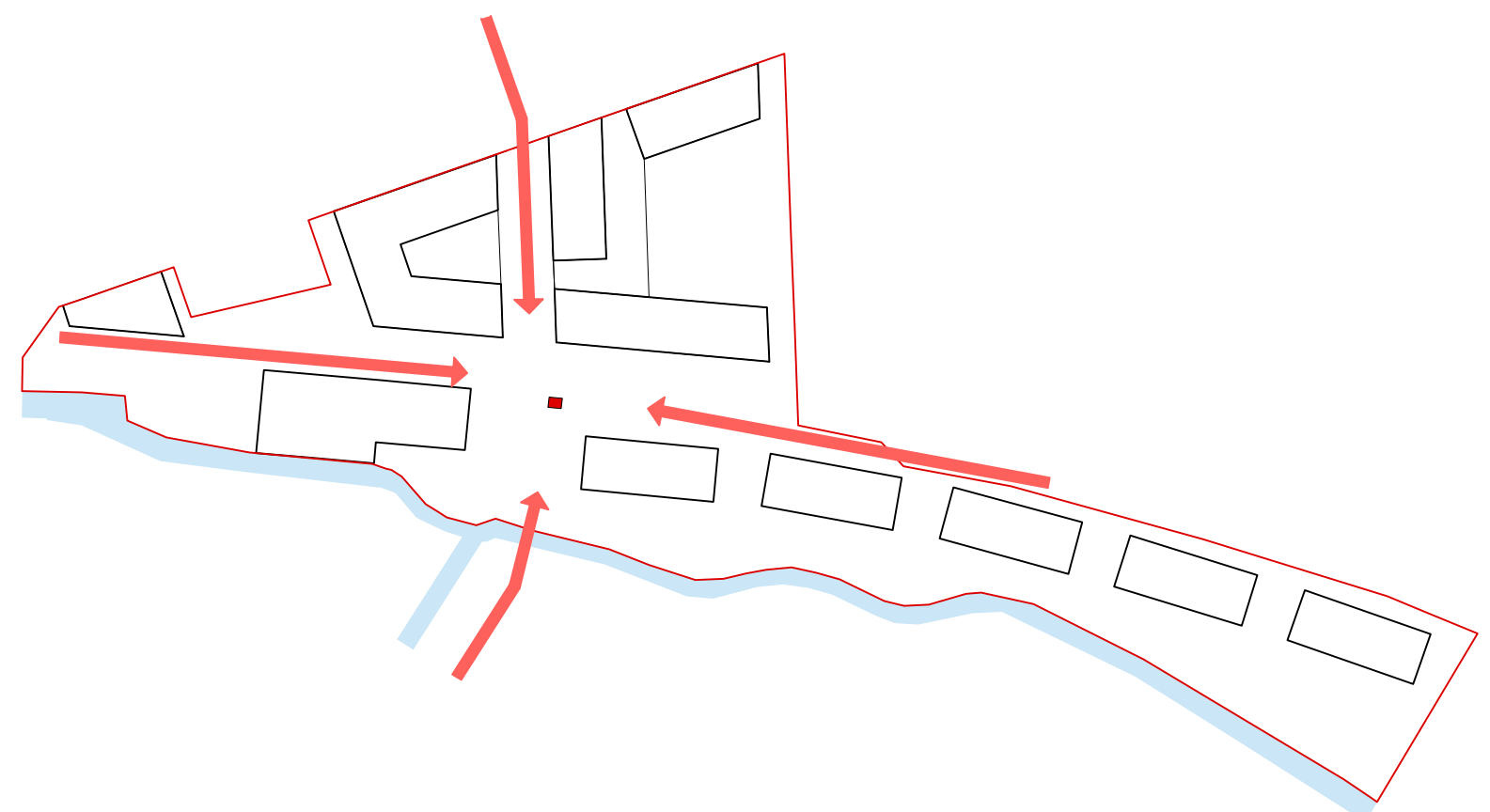




Skizze Quartiersplatz



Schwarzplan M 1:2500

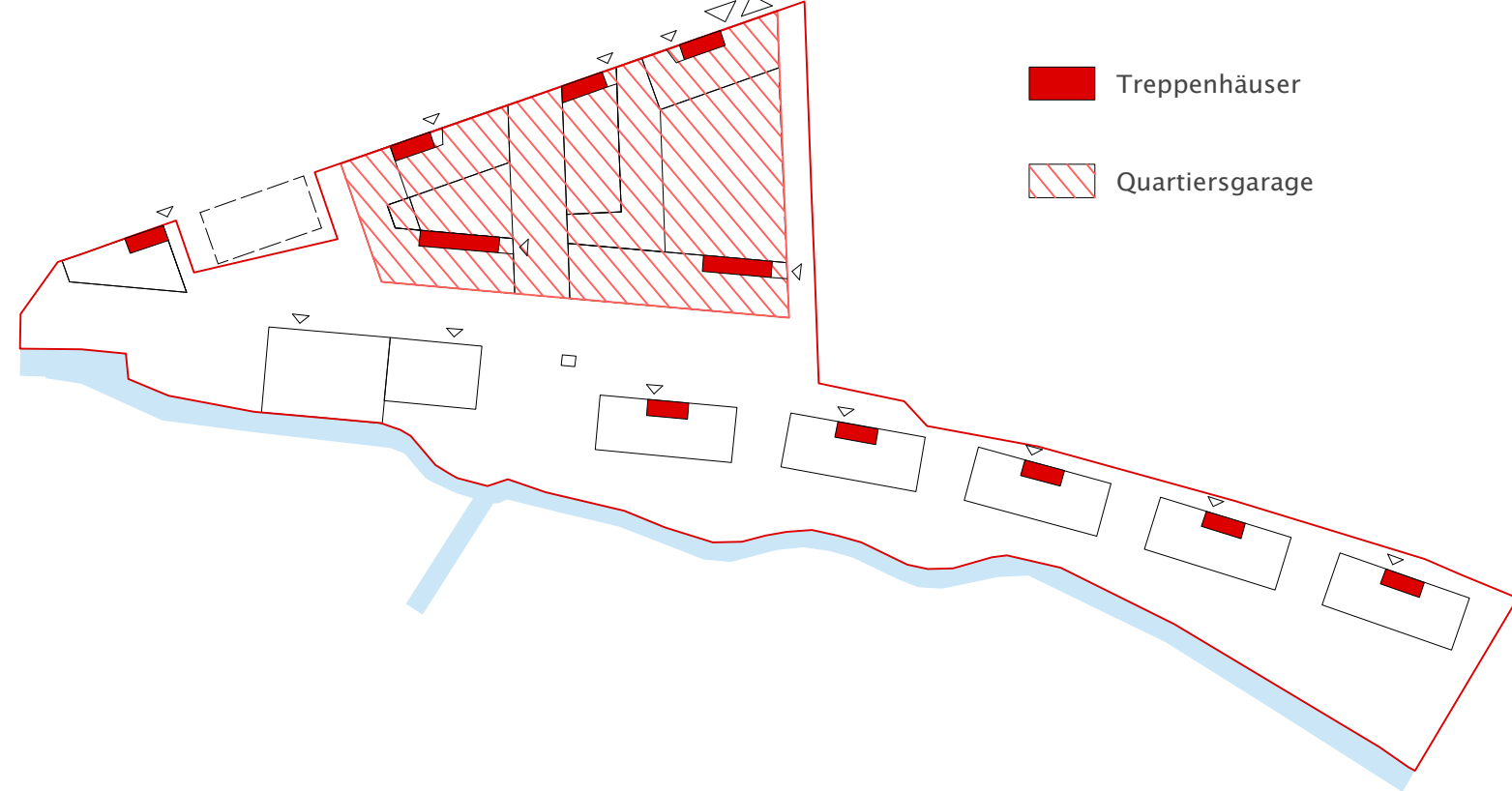


Wegebeziehungen



Bebauungsstrukturen

- Straßenrandbebauung als Schallschutzbauung
- Fabrikgebäude als identitätsstiftendes Element
- Mühlkanalbebauung als Bauen im Grünraum



Baukörperperschließung

Nutzungsdiagramme

Städtebauliche und architektonische Konzeption

Mit der Bebauung des freigewordenen Egelhaafareals bietet sich der Stadt Reutlingen eine einmalige Chance, ein neues, lebendiges und urbanes Quartier im Innenstadtbereich zu entwickeln.

Das neue Quartier bezieht seine Kraft aus dem symbiotischen Verzaubern verschiedenster, lebendiger Nutzungen innerhalb einer klar gegliederten Bebauungsstruktur. Dabei wird der versuchte Tellerhalt der ehemaligen Fabrik zum identitätsstiftenden Element. Der bestehende, markante Fabrikschornstein wird zum Mittelpunkt eines zentralen Quartiersplatzes, der im Schnittpunkt aller neuen Achs- und Wegebeziehungen liegt und das Quartier mit dem renaturierten Mühlkanal sowie dem umgebenden Stadt- und Parkraum verflechtet.

Die Baukörpergeometrien orientieren sich an der bestehenden Ordnungsstruktur des Fabrikgebäudes im Zentrum des neuen Quartiers und entwickeln sich zu den Rändern analog des Grundstücksschnitts.

So reihen sich entlang des Mühlkanals in Anlehnung an den sanften Bogen der Röntgenstraße fünf gleichartige, dreigeschossige Baukörper mit Dachgeschoß auf, welche sich mit ihrer Wohnnutzung nach Süden zum Grünraum orientieren. Entlang der Heppstraße entwickelt sich eine Blockrandbebauung aus überwiegend viergeschossigen Gebäuden, welche den Straßenraum schließen und zugleich als Schallschutzbauung für das Quartier dienen.

An der Kreuzung Mühlstraße und Hoffmannstraße entsteht ein markantes trapezförmiges Kopfgebäude, welches den Auftakt des neuen Quartiers bildet. Zwei dreigeschossige Baukörper entlang des Quartiersplatzes verzahnen sich über eine großzügige Sockelzone mit der Blockrandbebauung. Dabei reagiert der größere Block mit seinem geschützten Innenhof auf die extrem nah an der Grundstücksgrenze stehende Wohnbebauung im Osten. In Verlängerung der Fensterstraße führt eine öffentliche Passage zwischen den beiden Blöcken zum Quartiersplatz.

Die städtebauliche Neuordnung des Areals läßt zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen entstehen, zum einen ein Mischgebiet unter Teilerhalt der alten Fabrik mit einem hälftigen Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen und einem großen Anteil an öffentlichem Freiraum, zum anderen ein Allgemeines Wohngebiet entlang des Mühlkanals mit privaten Gärten.

Eine Komplettierung des Areals durch spätere Neubauten in den noch nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken ist durch die Stellung der Baukörper bereits angedacht. Der angedachte Bau der Kita liegt im südlichen Teil des Areals unterhalb des Mühlkanals und komplettiert den Bildungscampus.

Nutzungskonzept

Ein lebendiger Nutzungsmix mit einer hohen räumlichen Flexibilität prägt die 4m hohen Erdgeschoßzonen der Gebäude. Alle ebenerdigen Gebäudeflächen nehmen Bezug zum zentralen Quartiersplatz sowie den öffentlichen, autofreien Quartierswegen. Identitätsstiftend soll ein Quartierstreff in der alten Sheddachhalle der Fabrik werden, der sich zum Quartiersplatz am Mühlkanal orientiert und diesen über eine Außengastronomie belebt. Das alte Fabrikgebäude könnte eine Nutzung als Fitness- und Gesundheitszentrum erfahren mit großzügigen Studioclubs im EG, Yoga- und Physioräumen im 1.OG und DG. Diesem gegenüber könnte erdgeschossig eine Tagespflegestation in Kombination mit einer Catering-Küche entstehen, desweiteren sind vielfältige Nutzungen wie eine Bäckerei, ein Blumenladen, ein Friseur mit Beautyshop, eine Apotheke, oder ein Sanitätszentrum möglich. Im Kopfgebäude an der Kreuzung wäre ein Kiosk denkbar. Alternativ ließe sich aber auch in beiden Erdgeschoßzonen das Raumprogramm der Volkshochschule abbilden, in Kombination mit einem großzügigen Mehrzwecksaal.

Die Erdgeschoßflächen bieten zudem die Chance, ein innovatives Miteinander von Wohnen und Arbeiten im neuen Quartier zu realisieren. Bewohner könnten auch die Möglichkeit bekommen, im eigenen Haus Büro- oder Atelierflächen anzumieten und dabei von einer gemeinschaftlichen Infrastruktur zu profitieren. Die Quartierswege bieten dabei auch die Chance auf einen eigenen Zugang und damit auf eine eigene Adresse. Genauso gut könnten die Flächen für Start-Ups funktionieren.

In den oberen Geschossen entstehen kompakte und gut geschnittene, südorientierte Wohnungen mit jeweils eigenen Freizeitebenen, die den Anforderungen förderfähigen und barrierefreien Wohnraums gerecht werden. Die Grundrisstypologien reagieren auf die lärmintensive Heppstraße und benötigen keine Öffnungsflügel zur Straße. Im Kopfgebäude an der Kreuzung ist derzeit eine Nutzung als Büro- oder Ärztehaus angedacht.

Die 5 Wohnungsbauten entlang des Mühlkanals hingegen bieten in allen Etagen Wohnnutzungen an. Lediglich im Kopfgebäude zum Quartiersplatz hin entsteht im EG eine Sondernutzung in Form eines Shared-Office-Spaces. In den Erdgeschossen entstehen größere, barrierefreie Familienwohnungen mit Gartenanteil, in den Obergeschossen 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Balkonen, die auch zusammengeschaltet werden können und in den Dachgeschossen großzügigere Penthauswohnungen mit Dachterrassen. Dabei sind auch Baugruppenhäuser denkbar.

Sämtliche Gebäude sind als wirtschaftliche Drei-, Vier- oder Mehr-Spänner konzipiert und verfügen jeweils über wettergeschützte Eingangsbereiche mit integrierten Müllboxen und angegliederten Fahrrad- und Kinderwagenräumen.

Das gesamte Quartier beinhaltet verschiedenste Formen des Wohnens. Dabei entsteht unter Berücksichtigung unterschiedlichster Nutzer ein Querschnitt durch unsere multikulturelle Gesellschaft, die dem neuen Quartier eine ihm eigene Durchmischung und Lebendigkeit geben wird.

Erschließung

Um den renaturierten Grünraum entlang des Mühlkanals nicht zu beeinträchtigen, wird eine effiziente und kompakte Quartiersgarage über zwei Tiefgeschosse mit 145 Stellplätzen unterhalb der Blockrandbebauung vorgeschlagen, welche von der Heppstraße aus, an der Nord-Ost-Ecke im Gebäude integriert, erschlossen wird. Über Ausgänge zum Quartiersplatz entstehen kurze Wege für alle Benutzer. Während alle Gewerbenutzungen über die Quartierswege und -plätze erschlossen werden, werden die Wohnnutzungen weitestgehend über die Heppstraße bzw. die Röntgenstraße erschlossen.

Die Wegachsen im Areal laufen kreuzförmig auf den zentralen Quartiersplatz zu. Sämtliche öffentlichen Flächen sind autofrei und dürfen lediglich von Anlieferungs-, Not- und Serviceverkehr benutzt werden. Im Innenhof des Blocks befinden sich neben der möglichen Anlieferung der Gewerbeeinheiten auch Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze, ebenso wie zwischen den Wohnhäusern entlang der Röntgenstraße.

Freiraumkonzeption

Ein großflächiger, durchgefärbter Splittmastixasphaltbelag charakterisiert die Wege und Plätze im Areal und sorgt für eine Zusammengehörigkeit im Quartier. Sämtliche Wege zum zentralen Quartiersplatz mit seinem markanten Schornstein erhalten eine differenzierte Baumpflanzung, bestehend aus Apfelform, Scharlachdorn und Pfauendorn, entweder in Reihung oder als Baumfeld gesetzt. Einfache und lange, beleuchtete Sitzbänke stärken die Wegebeziehungen. Eine neue Brücke über den Mühlkanal stellt die südliche Verbindung zum angrenzenden Park und Bildungscampus her und großzügige Sitzstufen laden zum Verweilen am renaturierten Mühlkanal ein. Dezentral verteilt finden sich im Quartier Spielmöglichkeiten für Kinder, Fahrradstellplätze und die Möglichkeit einer Ledestation für E-Cars und E-Bikes ist gegeben.

Konstruktion und Materialität

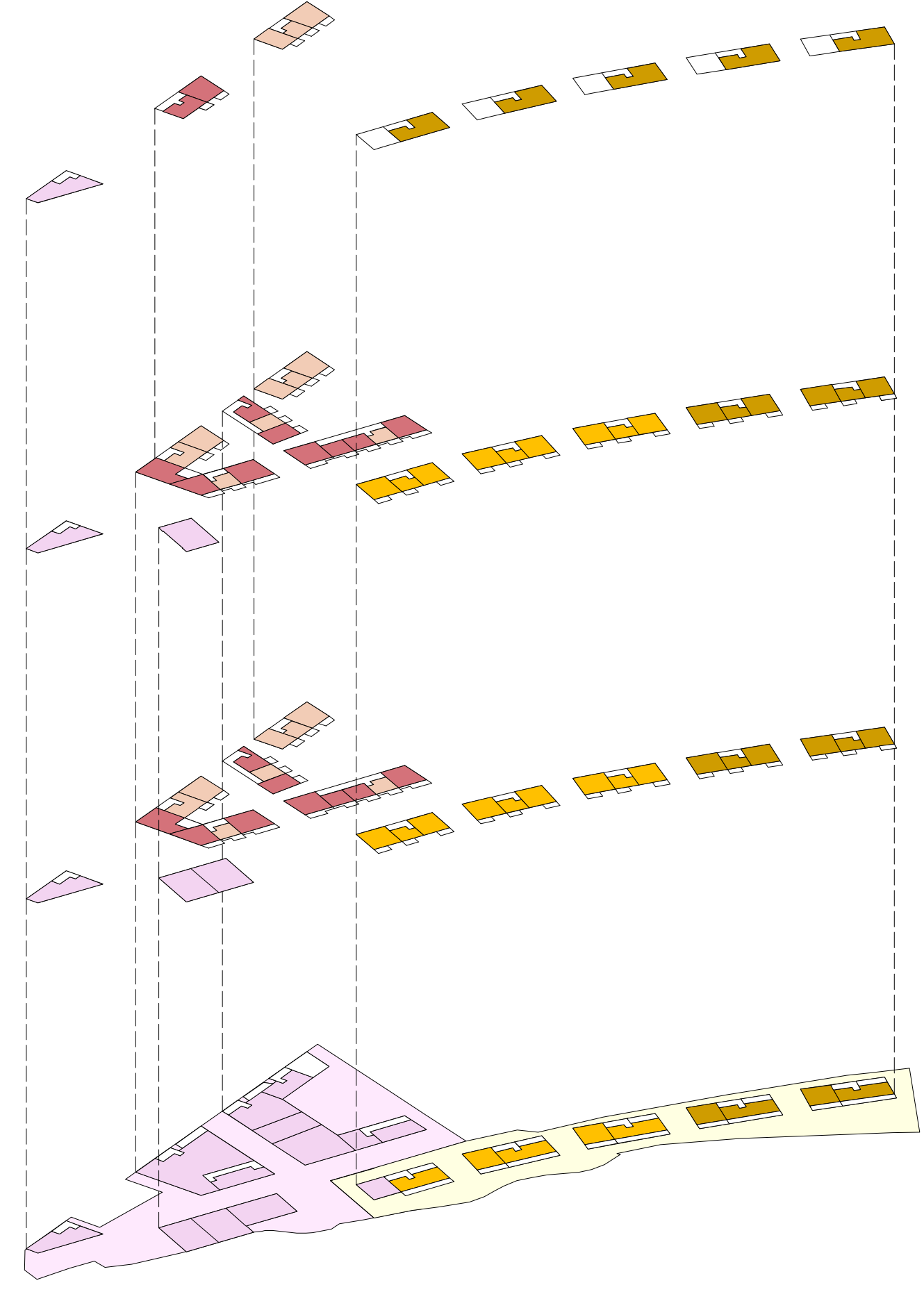
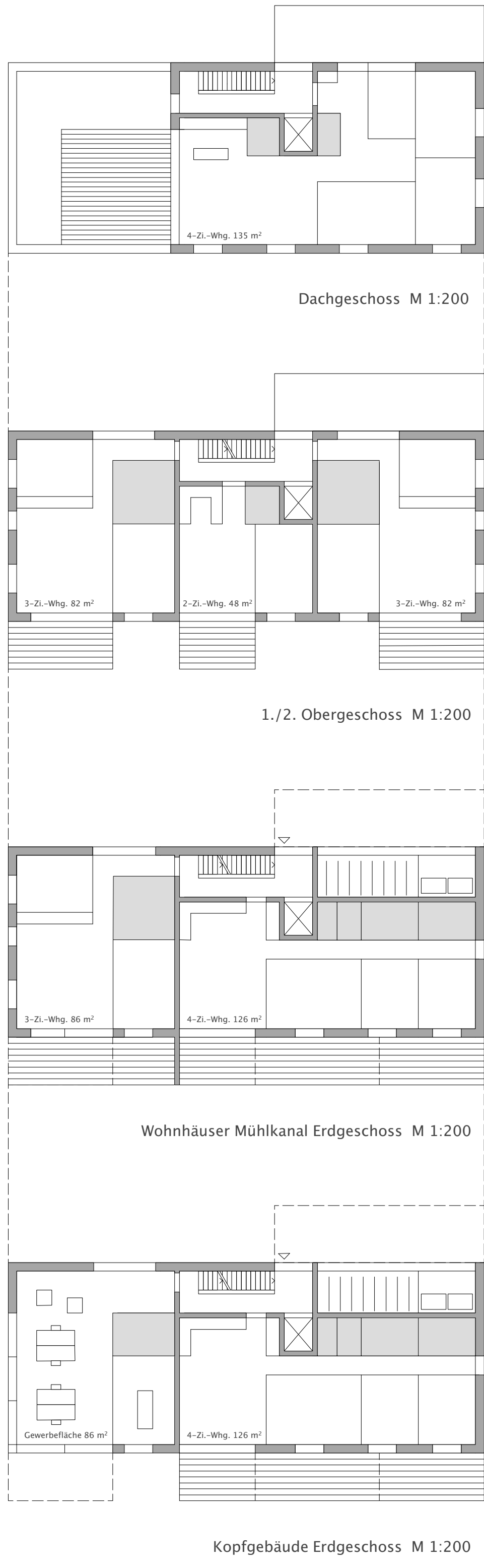
Alle Gebäude sind kompakt und klar strukturiert konzipiert, sodaß eine wirtschaftliche Erstellung möglich ist. Als Stahlbetonskelettbauten mit geringen Spannweiten verfügen sie über die notwendige Flexibilität für die Zukunft. Eine Hülle aus langlebigen und widerstandsfähigen Materialien wird die Gebäude dauerhaft gut altern lassen. Ein hochleistungsfähiges Einsteinsmauerwerk mit einem durchgefärbtem Kratzputz in Kombination mit einfachen Betonfertigteilebändern gliedert die Fassaden horizontal und sorgt für ein lebendiges Spiel von Licht und Schatten.

Energiekonzept

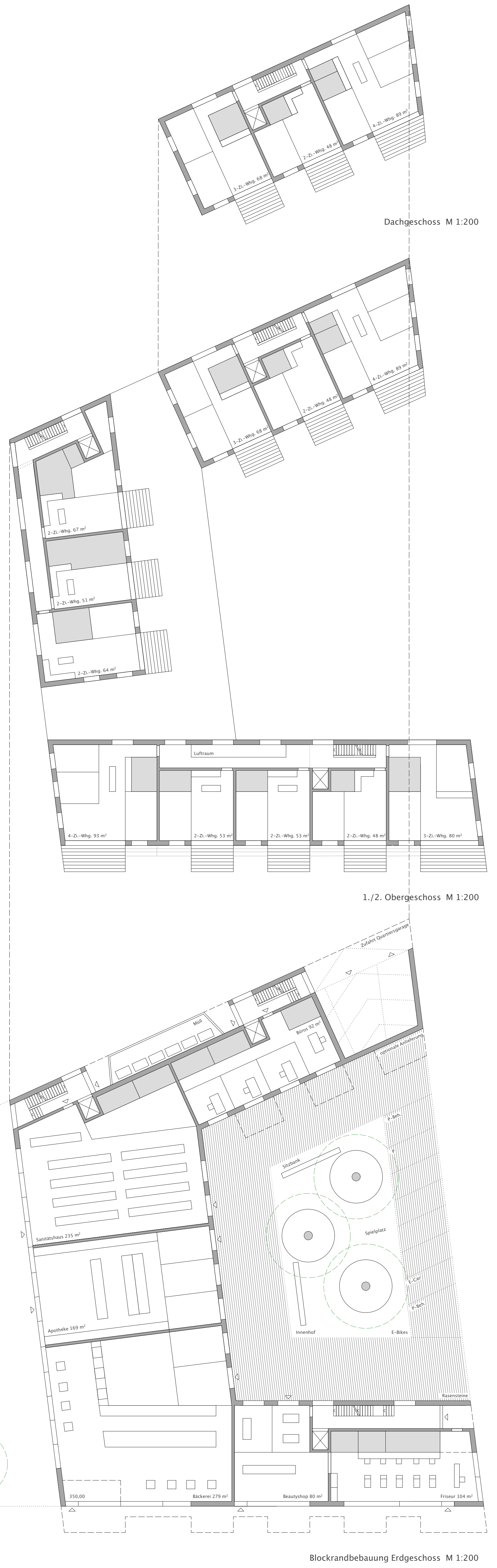
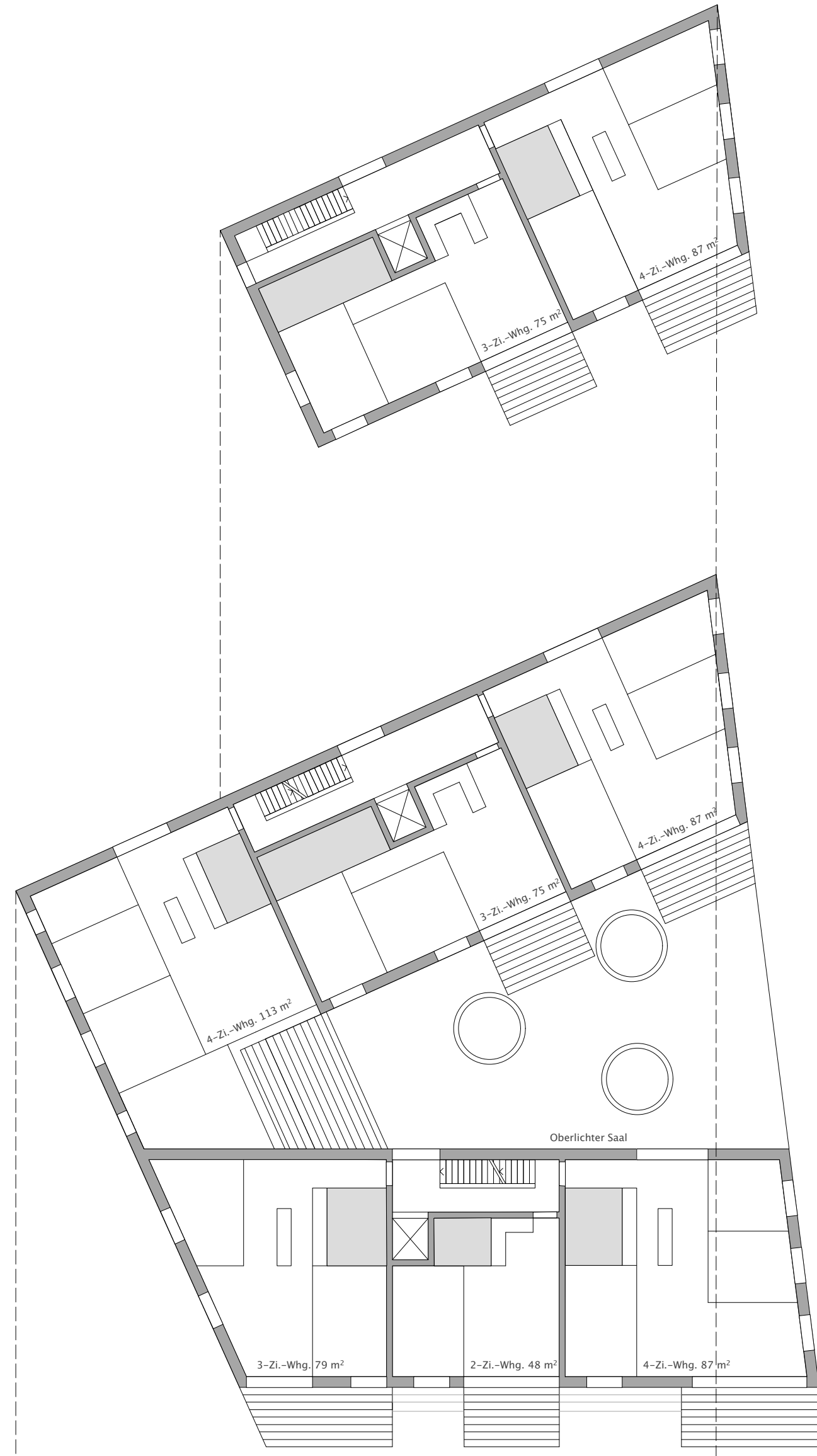
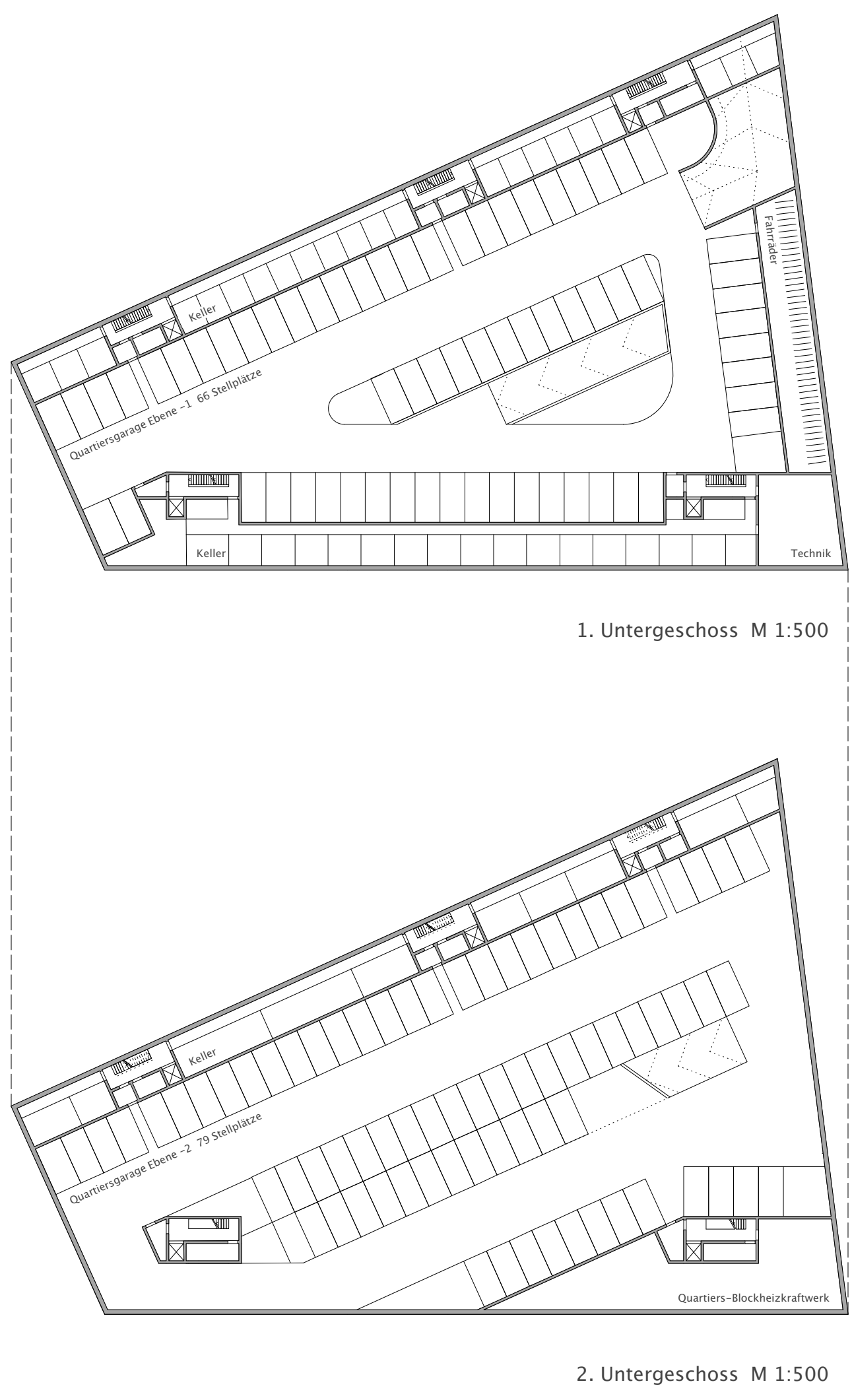
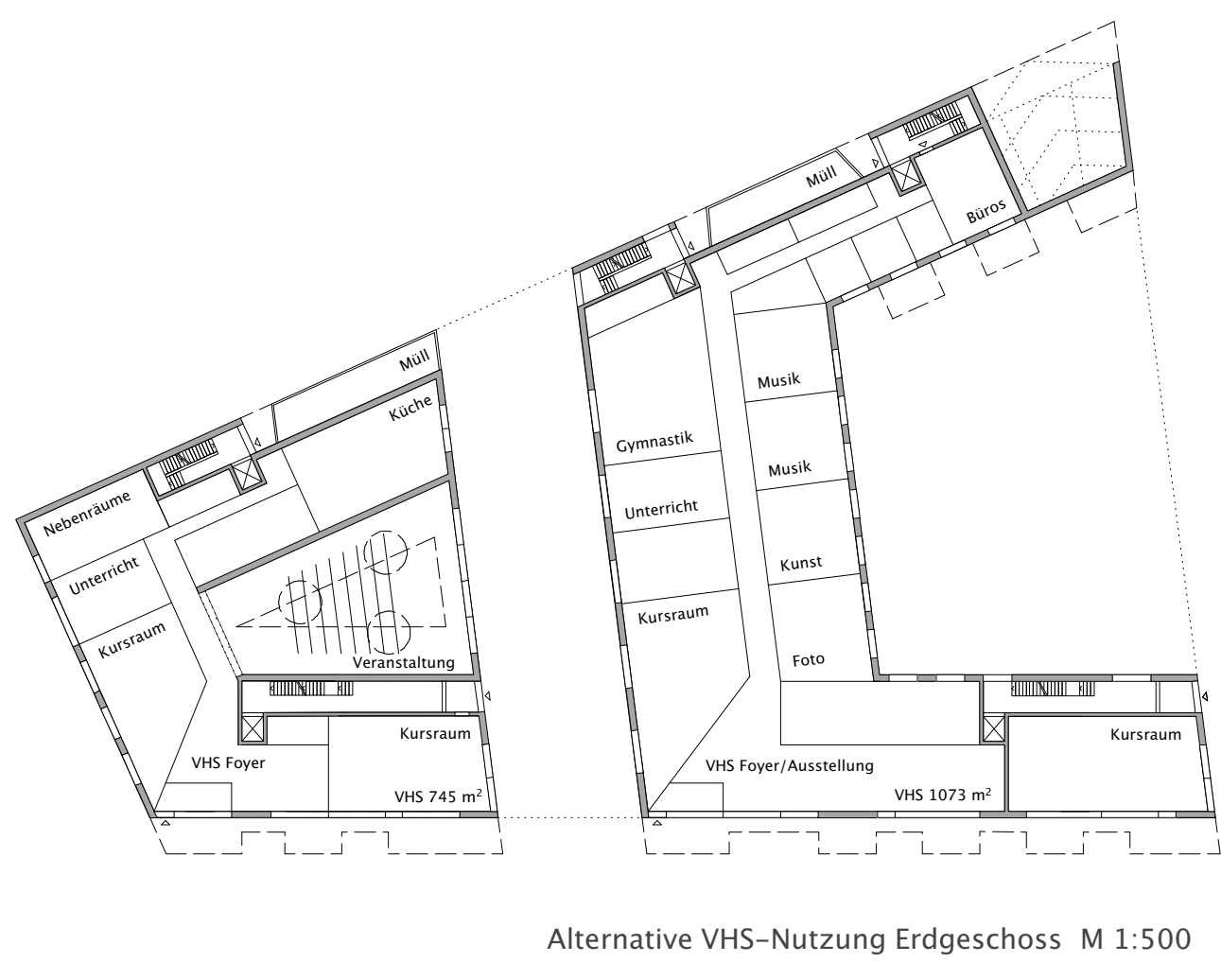
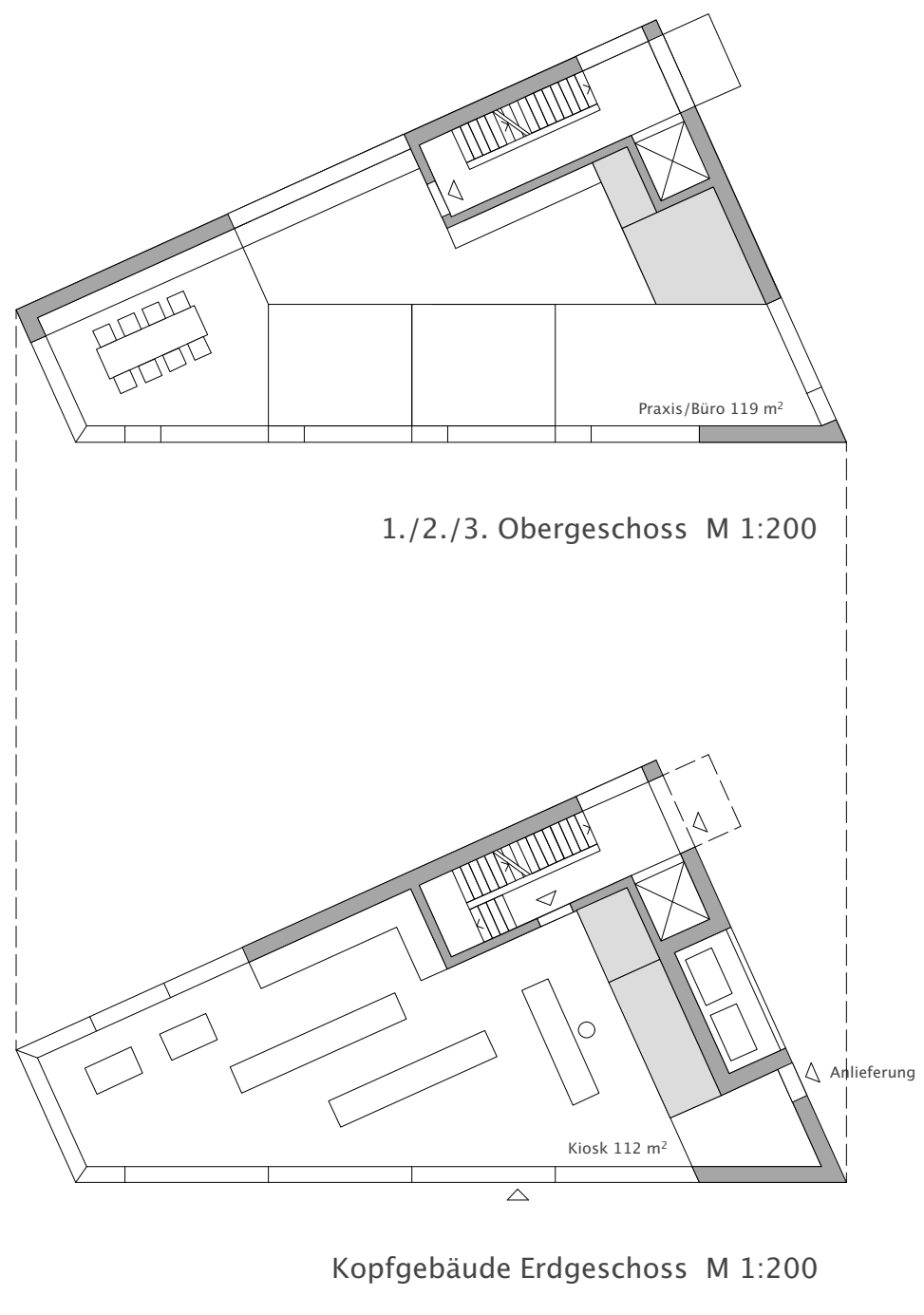
Die Art der Wärmeversorgung aller Gebäude könnte effizient über ein Quartiers-Blockheizkraftwerk erfolgen, welches im zweiten Untergeschoß des größeren Baublocks zentral im Areal platziert wäre. Sämtliche Gebäude verfügen über Niedertemperatursysteme in Form von Fußbodenheizungen. Neben der Wahl nachhaltiger und langlebiger Baumaterialien werden energetisch hoch wirksame Gebäudehüllen erstellt. Der Einsatz von PV Modulen und Solarzellen auf den begrünten Gebäudedächern ermöglicht es, den Strombedarf der Gebäude zu minimieren. Eine intelligente Speicherung dieser erzeugten Energie über Speicher mit Schwarmstromintelligenz können diese Effizienz dabei noch erhöhen. Alternativ zum BHKW wird auch die energetische Nutzung des Mühlbachs über eine Wasser-Wärmepumpe untersucht, die gegebenenfalls auch in Teilbereichen, z.B. dem Gesundheitszentrum, zum Einsatz kommen könnte.

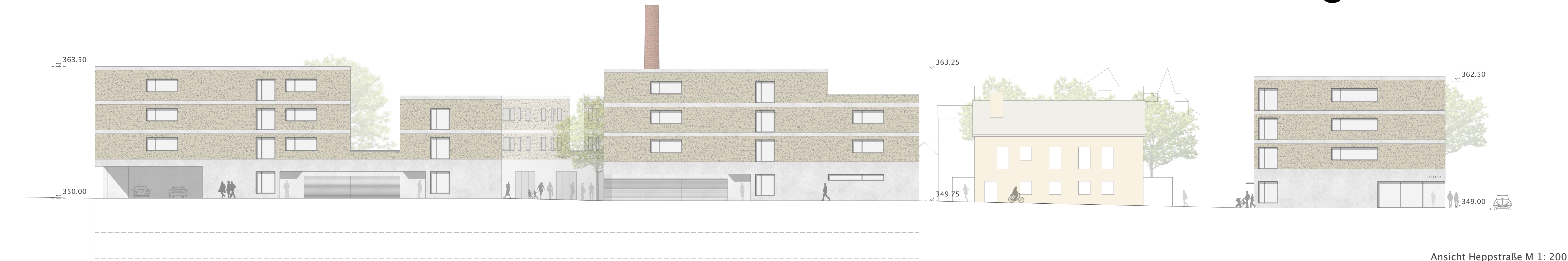


Lageplan M 1:500



-  Eigentumswohnungen (21 WE)
-  preiswerte Eigentumswohnungen (23 WE)
-  preiswerte Mietwohnungen (20 WE)
-  öffentlich geförderte Mietwohnungen (19 WE)
-  Gewerbeflächen
-  Mischgebiet
-  Allgemeines Wohngebiet





Ansicht Heppstraße M 1: 200



Ansicht Mühlkanal M 1: 200



Ansicht Röntgenstraße / Schnitt Fabrikgebäude M 1: 200



Ansicht Quartierplatz M 1: 200



Querschnitt M 1: 200

Dachaufbau

- extensive Dachbegrünung
- Photovoltaik- / Solarpaneele
- bituminöse 2-lagige Abdichtung
- Gefälledämmung, druckfest
- Stahlbetondecke

Fassade

- Einsteinsmauerwerk aus hochleistungsfähigem Ziegel, mit durchgefärbten Kratzputz und durchgehenden Betonfertigteilbändern als x der Geschosse und Einbindung der Balkone
- großflächige Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Fensterfalzlüfter
- außenliegender Raffstore mit Lichtlenkung

Deckenaufbau

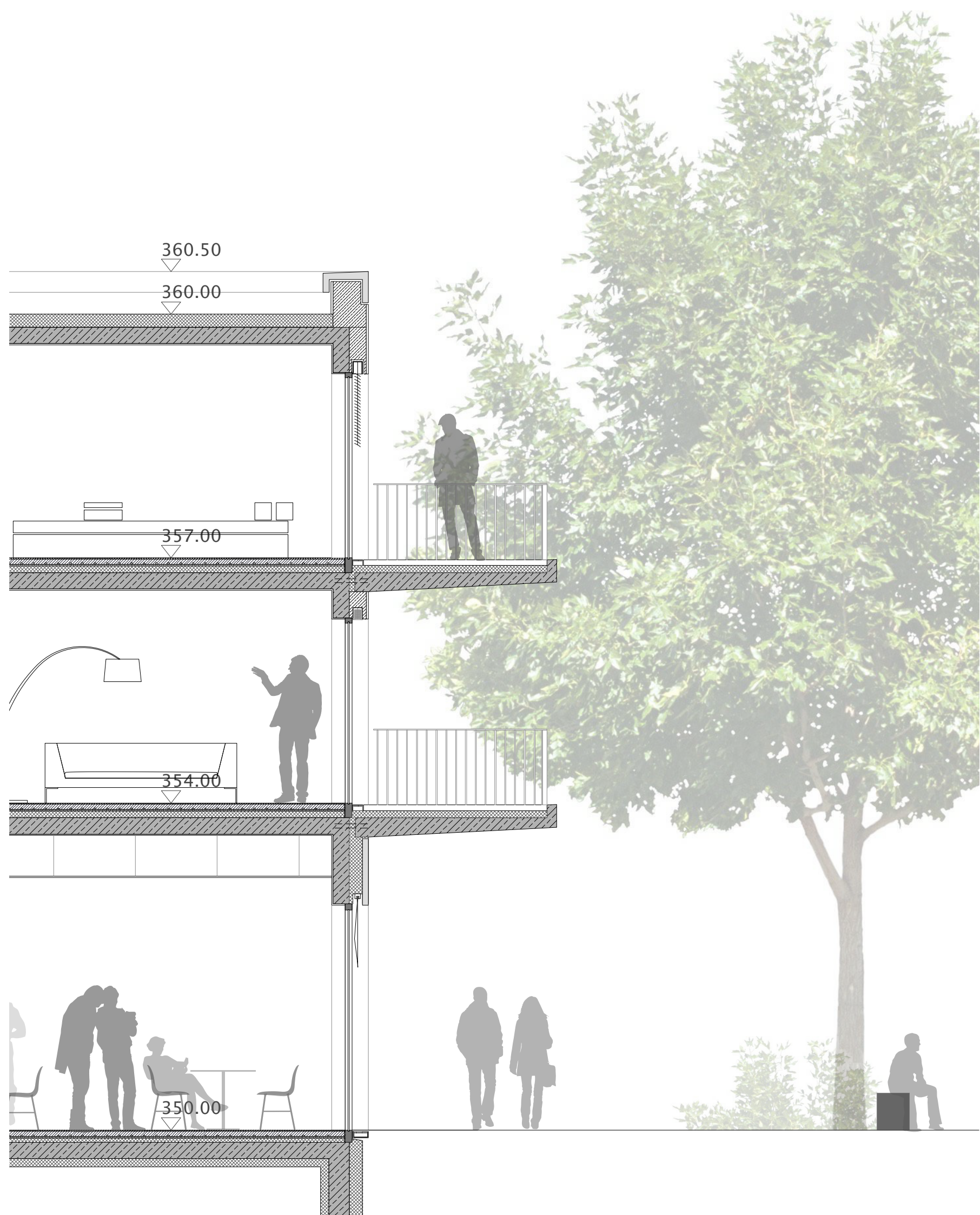
- Echtholz-Parkett
- schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung
- Stahlbetondecke
- Balkone als Betonfertigteile mit Kunststeinbelag im 1. OG als feststehender Sonnenschutz, Brise Soleil wirkend
- abgehängte Unterdecke im Erdgeschoß optional je nach Gewerbenutzung

Fassade Erdgeschoß

- Stahlbetonstützen und Scheiben mit vorgehängten Betonfertigteilen, mit Branding der Gewerbeeinheiten in erhabenen, metallischen Buchstaben
- Alu-Fassade mit feststehenden und offenen Elementen
- außenliegender, textiler Sonnenschutz

Untergeschoß (Tiefgarage)

- WU-Beton mit Frostschürze
- Stahlbetondecke unterseitig gedämmt



Fassadenschnitt / -ansicht M 1: 50