

22.03.2024

Gestaltungsleitlinien für das Schlachthof-Areal

Bei der Entwicklung des Schlachthof-Areals sollen die im Folgenden beschriebenen Gestaltungsregeln zum Einsatz kommen.

- a) Der Rahmenplan für das Areal, die Festsetzungen der Bebauungspläne sowie die örtlichen Bauvorschriften bilden die **Grundlage** für die Gestaltungsleitlinien.
- b) **Ziel und Zweck** der Gestaltungsleitlinien ist die Sicherung eines gestalterischen Mindeststandards und eine Qualitätssicherung für die entstehenden Gebäude und Freiräume. Durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale wird das neue Quartier als zusammengehörig erkennbar. Gleichzeitig gewährleisten die Regeln Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Gebäude – getreu dem Motto „**Einheit in Vielfalt**“. Die Gestaltungsregeln gewährleisten ein **Einfügen** in die Weststadt.
- c) Die Regeln wahren einen weitreichenden **Gestaltungsspielraum für die Bauherren**.
- d) Die Gestaltungsleitlinien werden bei **Grundstücksausschreibungen, Wettbewerben und Städtebaulichen Verträgen** angewendet.

Die Architektur und Gestaltung aller Neubauten ist mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen abzustimmen. In Städtebaulichen Verträgen wird eine konkrete Ausgestaltung der Neubauten und Freibereiche sowie die Durchführung von Bemusterungen von Fassadenmaterialien vereinbart.

Anforderungen

1. Materialität, Farbigkeit und Struktur der Fassaden

Bei Fassaden, die von der Schlachthausstraße aus einsehbar sind, dominiert das Material Klinker (ggf. Klinkerriemchen). Untergeordnete Flächen und Bauteile können mit anderen Materialien ausgeführt werden. Die Klinkerfassaden werden in Rot-, Orange-, Braun- und Beige-Tönen ausgeführt - wie die benachbarten Gebäude neue Hochschule, SWE-Bestandsgebäude, Quist, Eisenlager, Dick-Areal.

Für die übrigen Fassaden entlang öffentlicher Flächen (Wegeflächen für Fußgänger und Radfahrer, öffentliche Grünverbindungen) ist eine hieran angelehnte Gestaltung vorzusehen, sodass eine insgesamt vielfältige und gleichzeitig kohärente Gestaltung entsteht. Von der Dominanz des Materials Klinker kann in diesen Bereichen dann abgesehen werden, wenn sich

die Fassaden durch besondere gestalterische Qualität oder Vielfalt auszeichnen und unter der Voraussetzung dass die gestalterische Kohärenz gewahrt bleibt.

Die Gebäudestruktur (ein Hauseingang = ein Gebäude) wird durch die Fassadengestaltung ablesbar gestaltet. Alternativ können mehrere Gebäude eine gemeinsame Fassadenstruktur erhalten, wenn sich diese durch eine besondere gestalterische Qualität oder Vielfalt auszeichnet. Eine homogen wirkende Erscheinung eines gesamten Blockes oder einer gesamten Zeile wird vermieden.

2. Balkone

Balkone sind entlang der öffentlichen zugänglichen Bereiche als Loggien ausgestaltet; eine Auskragung ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. In Richtung der Innenhöfe können Balkone entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans auskragen.

3. Dächer

Die Neubauten erhalten gemäß den Anforderungen der Bebauungspläne begrünte Flachdächer. Alle Dachflächen werden für Photovoltaikmodule oder Solarkollektoren genutzt, soweit sie nicht als Dachterrasse bzw. Dachgarten ausgestaltet sind. Eine Kombination mit einer Dachbegrünung ist vorzusehen. Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Geländer sind zu vermeiden.

4. Private Freibereiche und Blockinnenbereiche

Die Blockinnenbereiche sind jeweils zu mind. 40% der Fläche so auszugestalten, dass sie von allen Bewohnern des jeweiligen Baublocks genutzt werden können. Dies gilt auch, wenn ein Baublock aus mehreren Parzellen besteht. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche soll zur Begegnung und zu gemeinschaftlichen Aktivitäten einladen.

Ergänzend sind den Wohnungen zugeordnete Außenbereiche erwünscht. Diese Bereiche sollen durch die Bewohner der angrenzenden Wohnungen gestaltbar sein, laden auf diese Weise zur Aneignung ein, tragen zum Aufenthalt auf den Flächen ein und fördern den Kontakt zwischen den Bewohnern.

Entlang von öffentlich zugänglichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen ggf. in Kombination mit Zäunen aus Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedungen ist unzulässig.

Die Tiefgaragendecke ist für eine intensive Begrünung mit einer durchschnittlich mind. 60 cm starken Erdüberdeckung zu versehen. Für Baumpflanzung muss die Erdüberdeckung mind. 100 cm betragen oder es ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein ausreichender Wurzelraum für Baumpflanzungen zur Verfügung steht (z.B. Erdkern/Aussparung in Tiefgaragendecke).