

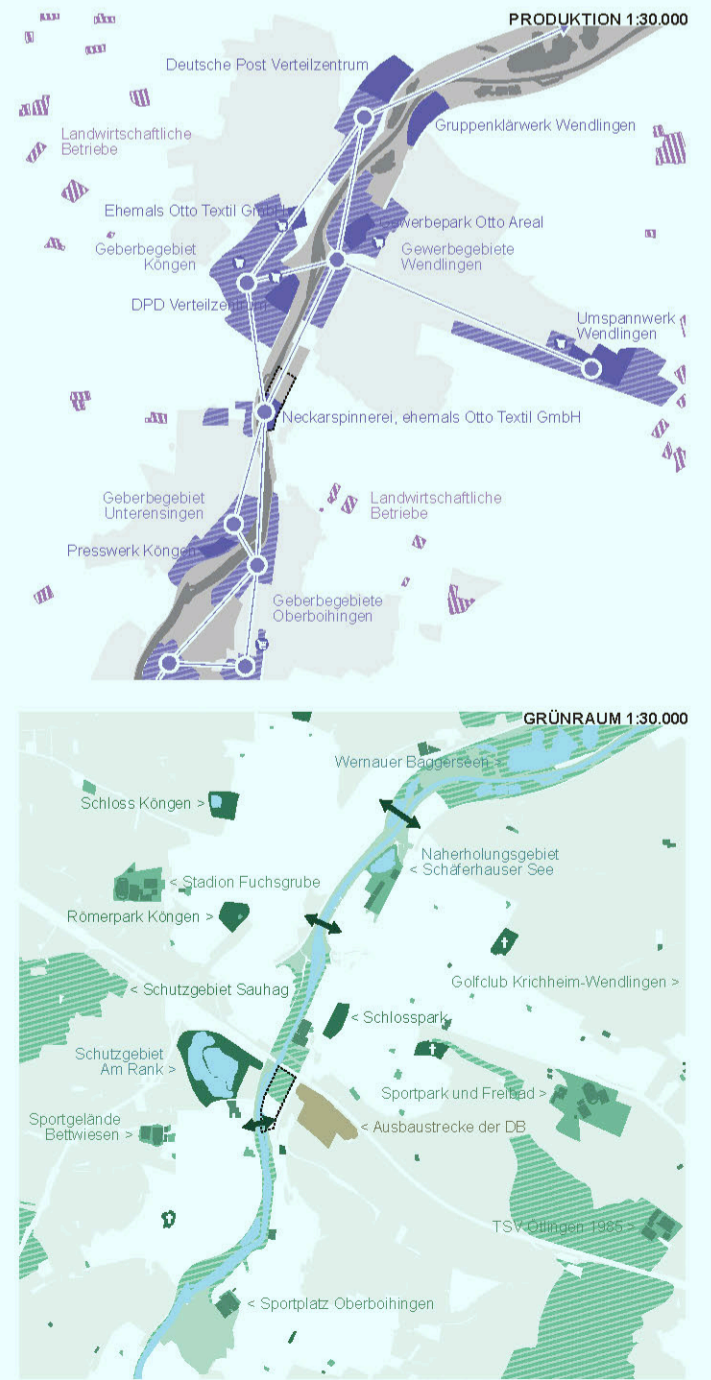
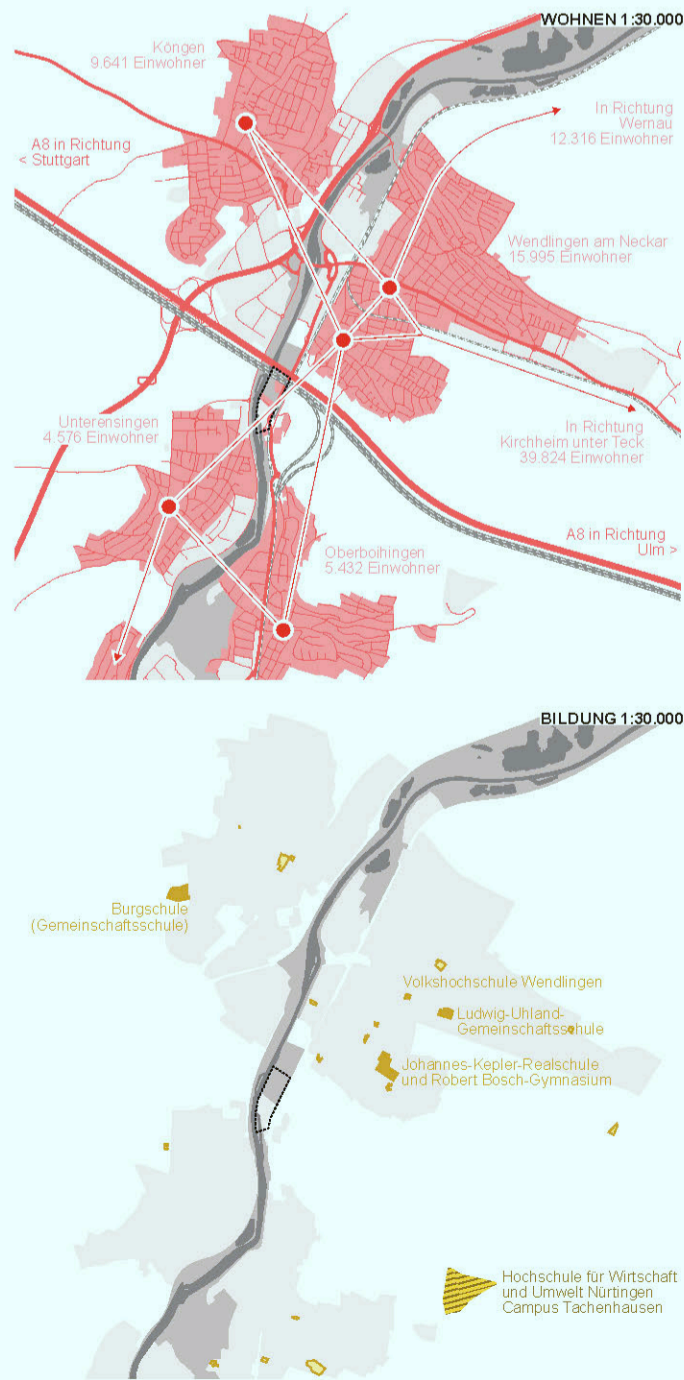
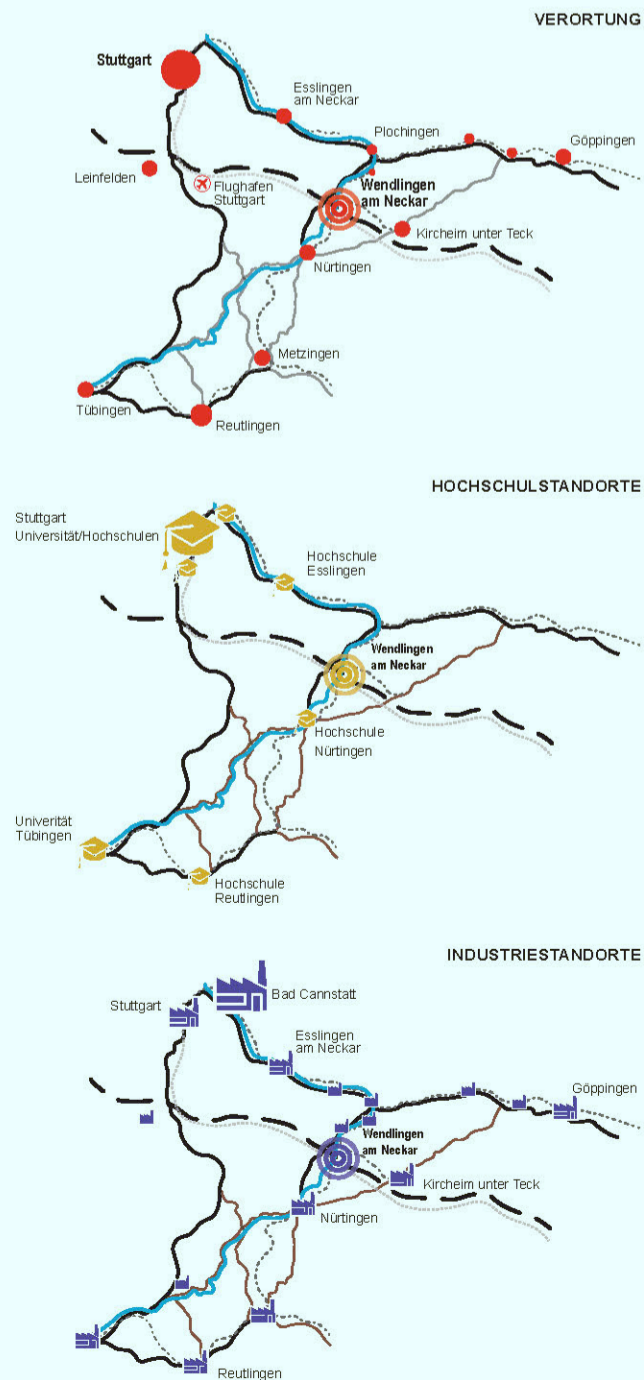


ANALYSE

Das Neckarspinnerei-Areal in Wendlingen blickt auf mehr als 150 Jahre der Otto Textil GmbH zurück, welche den Fabrikstandort 1861 eröffnete und dort bis 2020 noch produzierte. Heute stehen die meisten Gebäude leer und das Areal steht vor der großen Frage nach zukunftsweisenden Transformationsprozessen. Überregional betrachtet stehen diese unter einem guten Licht. Wendlingen gesellt sich zu einer Vielzahl von Gemeinden, welche sich entlang des Neckars von Tübingen bis Stuttgart verortet haben. Hierbei dienen Esslingen und Nürtingen als nächste größere Nachbarstädte, direkt benachbart ist Wendlingen jedoch mit den kleineren Gemeinden Köngen, Unterensingen und Oberboihingen.

Die Region entlang des Neckartals ist heute nicht nur sehr einwohnerreich und wohlhabend, sondern weist eine Kette an starken Gewerbe- und Industriestandorten entlang und nahe der Uferbereiche des Neckars auf, welche sowohl aufgrund ihrer Arbeitsplätze als auch der Einkaufsmöglichkeiten oftmals ortsprägend sind. In der nahen Region um die Neckarspinnerei sind dabei vor allem das große Gewerbegebiet Köngen sowie die kleineren Gewerbegebiete Wendlingens zu nennen. In beiden war die Otto Textil GmbH seit jeher ansässig, jedoch haben auch diese Standorte mit der modernen Wirtschaftslandschaft zu kämpfen, auch ihnen stehen künftig gravierende Transformationen bevor.

Mittlerweile reiht sich in dieses Netz auch die Hochschulbildung mit ein. Die Universitäten Stuttgart und Tübingen, sowie die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen, um nur ein paar zu nennen, verteilen ihre Campi jedoch nur selten entlang der kleineren Gemeinden des Neckartals. Am nächsten an Wendlingen gelegen ist dabei der Campus Tachenhausen der HfWU Nürtingen. Während Wendlingen und die angrenzenden Gemeinden zwar eine Vielzahl an Kindergärten, Grund- und Gesamtschulen aufweisen, sind auch Gymnasien hier die Ausnahme. Generell ist in der weiterführenden Bildungslandschaft des Neckartals trotz nah gelegener Hochschulstandorte eine Lücke rund um Wendlingen erkennbar, welche das Potenzial eines neuen Bildungsstandorts aufzeigt.



LEITIDEE

Das Konzept Produktivquartier Neckartal entstand im Rahmen einer Untersuchung künftiger Transformationsprozesse des ehemaligen Neckarspinnerei-Areals, welches heute größtenteils leersteht. Als eines der vielen Projekte der IBA'27 in der Stuttgarter Stadtregion soll dieses in ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Daher war es naheliegend, als Grundlage für Entwicklungen des Quartiers die von der IBA'27 definierten Zielbilder solcher Projekte zu verwenden. Weitere Einflüsse kamen von der Neuen Leipzig-Charta sowie aus dem Stadtentwicklungskonzept von Wendlingen selbst. Daraus wurden eigene Rahmenbedingungen für das Projekt geschaffen.

Das Produktivquartier Neckartal dient der Revitalisierung des Neckarspinnerei-Areals als mischgenutzter Produktionsstandort, welcher an das bestehende regionale Gewerbenetz angebunden wird und eine zukunftsweisende Prototypfunktion für andere Produktionsstandorte übernimmt. In Form von verschiedenen baulichen, gesellschaftlichen und Unternehmensstrukturen soll an der Realität geforscht werden, wie moderne Produktionsstandorte unter gesteigerten nachhaltigen Voraussetzungen realisiert und betrieben werden können. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der energetischen Selbstständigkeit des Gebietes, welches den entstehenden Überschuss mit den angrenzenden Gemeinden teilt.

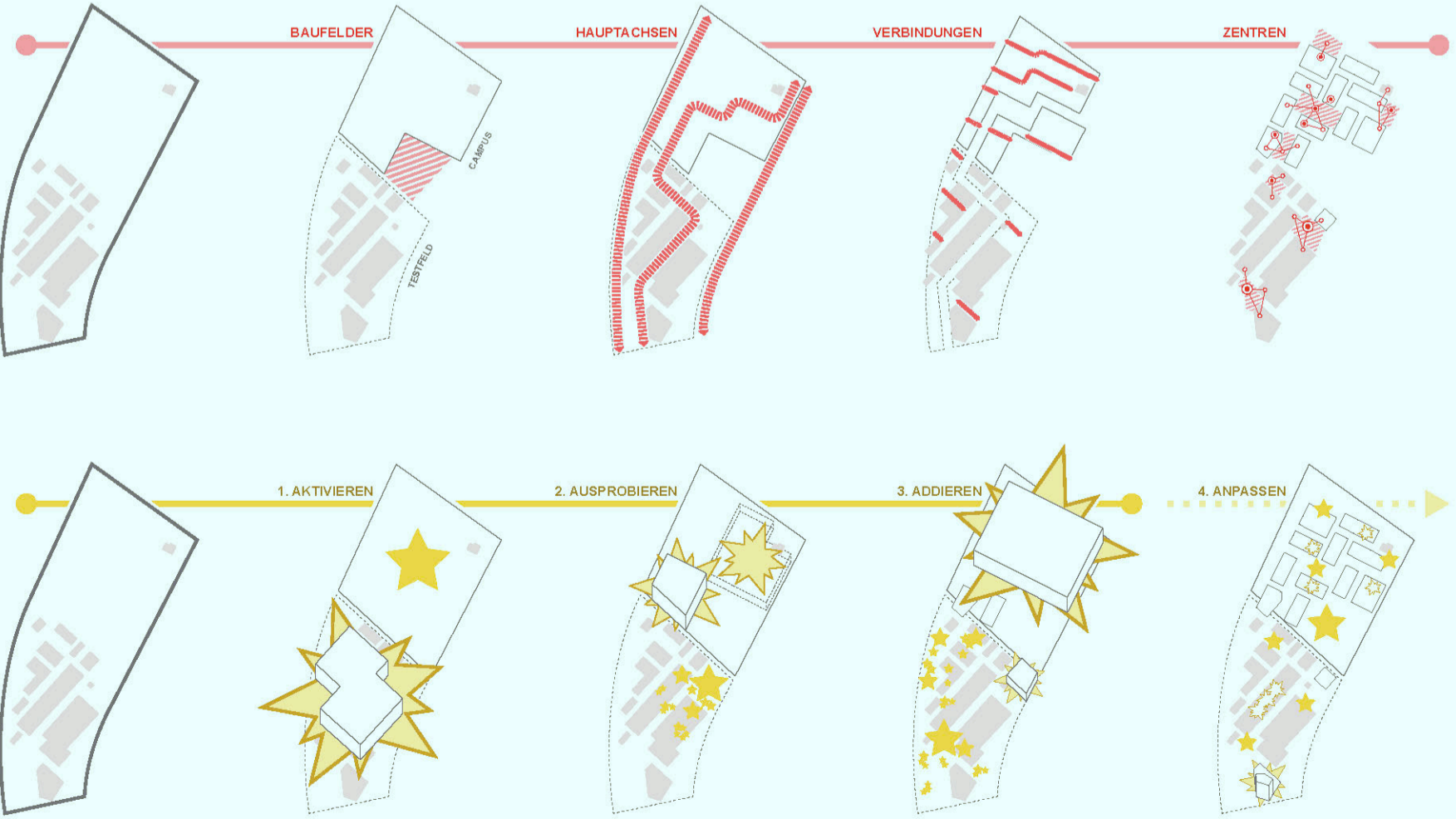
Regional angebunden wird das Gebiet über die bereits bestehenden Straßen-, Rad- und ÖPNV-Netze der Region rund um Wendlingen. Innerhalb des Gebietes hingegen wird MIV-frei nach den Prinzipien der Stadt der kurzen Wege gehandelt. Als besonderer Fokus der Mischnutzung lassen sich die Bildung und Forschung hervorheben, hier soll durch Kooperation mit regionalen Hochschulen und Forschungsinstitution wie dem Max-Planck-Institut ein Loch im Netz der Stuttgarter Bildungsregion geschlossen werden.





PRODUKTIVQUARTIER

1. Nachhaltige Produktion
2. Selbstversorgung
3. Gerechte Finanzierung
4. Lebenswertes Wohnen
5. Vielfältige Weiterbildung
6. Angepasste Mobilität
7. Hohe bauliche Dichte
8. Qualitätsvolle Freiräume
9. Kooperierende Zentren
10. Regionale Vernetzung
11. Flexible Entwicklung
12. Nutzungsdurchmischung



HERLEITUNG

Aus der Bestandsanalyse der zu erhaltenden baulichen sowie pflanzlichen Strukturen ergibt sich eine natürliche Unterteilung des Baugebietes, diese zeigt sich im Produktivlabor in Form der beiden Baufelder Testfeld (südlich) sowie Campus (nördlich). Der starken Nord-Süd Erschließung des regionalen Umlands sowie des baulichen Bestands folgend werden zwei Durchwegungsachsen an den Rändern des Gebietes sowie ein zentrales Gässle geschaffen, sie dienen der Haupteerschließung des Gebietes mit dem Auto (im Osten), mit dem Fahrrad oder zu Fuß (im Westen und über das zentrale Gässle). Durch kleinere Querverbindungen werden diese drei Wege wiederum feingliedrig vernetzt. Dadurch ergibt sich eine automatische Gliederung in Baufelder, welche später mit neuer Bebauung gefüllt werden. An besonderen Stellen entlang des Gässles sammeln sich gemeinschaftliche Nutzungen zu mehreren Zentren.

ZEITSCHIENE

Der volle Transformationsprozess vom ehemaligen Neckarspinnerei-Gelände hin zum Produktivlabor Neckartal wird anfänglich größtenteils informativ begleitet, durch Infoveranstaltungen werden interessierte Gewerbetreibende auf das bevorstehende Projekt aufmerksam gemacht. Parallel findet auf dem künftigen Campus ein Festival statt, welches das öffentliche Bild prägt. Während dort später die Tiefgarage sowie Prototypen der neuen Bebauung errichtet werden, finden im Testfeld bereits Sanierung und Bezug des Bestands statt. Darauf folgt die Neugestaltung des öffentlichen Raums, z.B. der Uferbereiche, während parallel der Campus errichtet wird. Doch selbst nach Abschluss der Arbeiten und Bezug der Gebäude ist das Projekt nicht vorüber. Angepasst an die wechselhaften Ansprüche an Wohn- und Arbeitsraum können zukünftig jederzeit bauliche Umnutzungen und gesellschaftsprägende Quartierevents eingeführt werden.

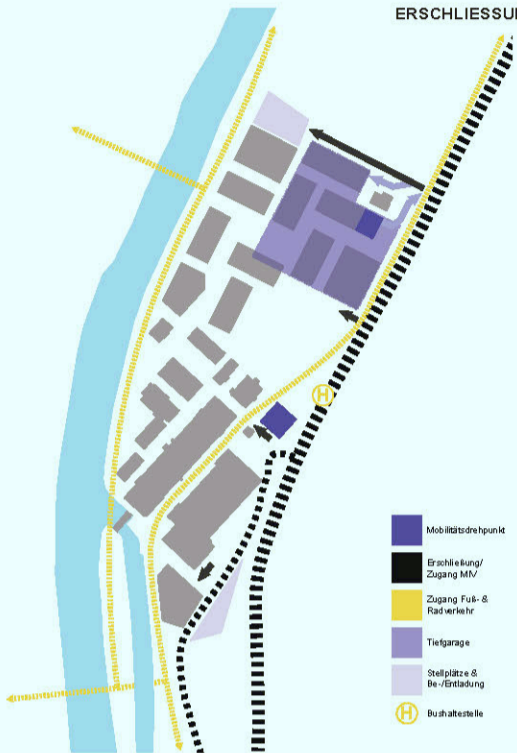
ENTWURF

Trotz der baulichen Zerteilung des Produktivlabors Neckartal wird dieses als eine Gemeinschaft erschlossen, genutzt und belebt. Dies gelingt zu großen Teilen durch das Gässle. Diese sich durch das ganze Areal erstreckende Achse nimmt die umliegenden Fuß- und Radwege von Wendlingen und der anderen Neckarseite als Erschließungsachsen auf und bündelt sie in Form eines urban gestalteten, verkehrsberuhigten Bereiches, welcher größtenteils als Fußgängerzone und für den Lieferverkehr vereinzelt als shared space ausgebildet ist. Hier orientieren sich ebenfalls die wichtigsten öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen des Quartiers, so z.B. eine zentrale Mensa, Kulturhallen und Mobilitäts-Drehpunkte, sowie die drei neuen Standorte für Bildung und Forschung, z.B. des Max-Planck-Instituts und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen.

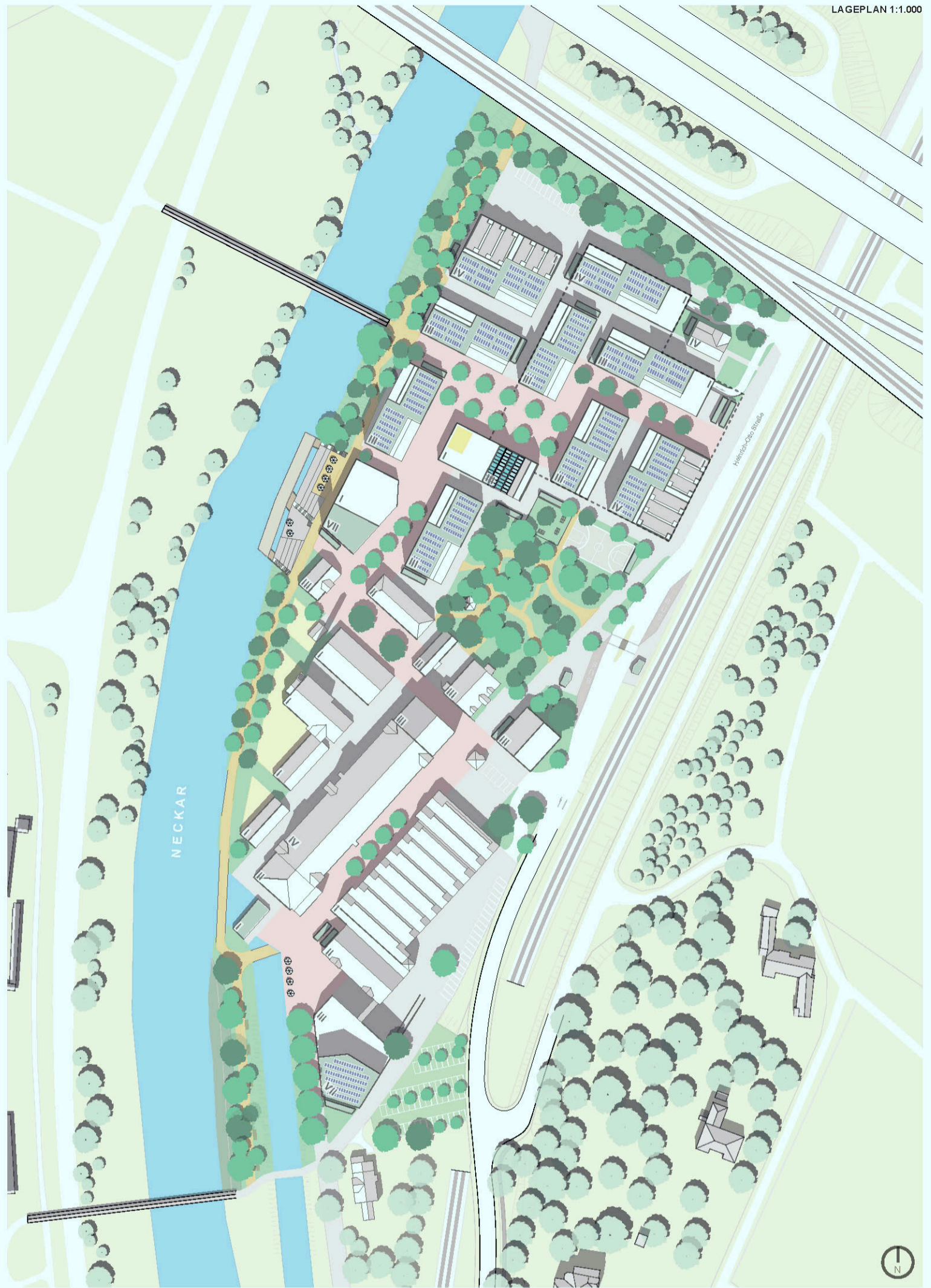
Bereits im Bestand des ehemaligen Neckarspinnerei-Areals ist eine hohe Dichte wahrzunehmen. Um trotz der baulichen Erweiterung nach Nord-Osten den natürlichen und lebenswerten Charakter des ländlichen Umfelds im Gebiet mitzunehmen, sollen weite Teile entsiegelt werden. Das Neckarufer erhält eine grüne Ader mit Spazier- und Aufenthaltsqualitäten, ebenso das Gässle. Der Park im Herzen des Quartiers bleibt erhalten, er dient künftig als Treffpunkt und Freizeitraum.

Bauliche Dichte	Bestand	Planung	Insgesamt
Grundstücksfläche	60.761 qm	60.761 qm	60.761 qm
Bebaute Fläche	9.272 qm	9.026 qm	18.298 qm
Bruttogeschossfläche	20.134 qm	24.097 qm	44.231 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	15% (0,15)	15% (0,15)	20% (0,30)
Geschossflächenzahl (GFZ)	33% (0,33)	40% (0,40)	73% (0,73)

ERSCHLIESSUNG

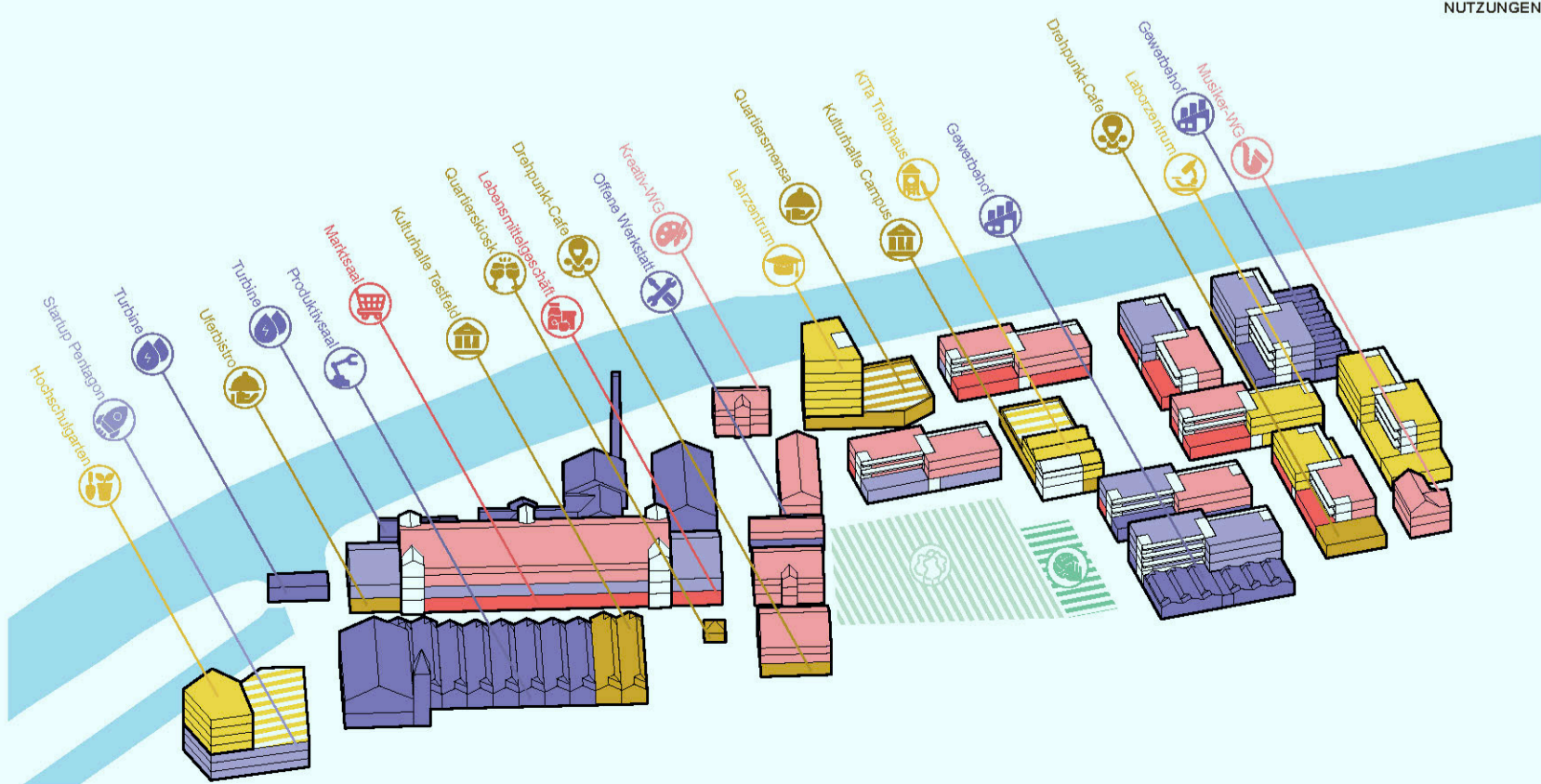


GRÜNLÄCHEN



LAGEPLAN 1:1.000

NUTZUNGEN



Insgesamt 44.231 BGF

Nutzung	Standard	Bis zu
Geschäfte / Ateliers	9% (3.955 m² BGF)	20% (8.626 m² BGF)
Wohnen / Gastwohnen	25% (11.116 m² BGF)	51% (22.687 m² BGF)
Werkstätten / Produktion	18% (8.095 m² BGF)	30% (13.430 m² BGF)
Büro / Dienstleistung	23% (10.157 m² BGF)	54% (23.671 m² BGF)
Kultur / Gemeinschaft	8% (3.283 m² BGF)	21% (9.194 m² BGF)
Forschung / Bildung	17% (7.625 m² BGF)	39% (17.153 m² BGF)

Erschließung

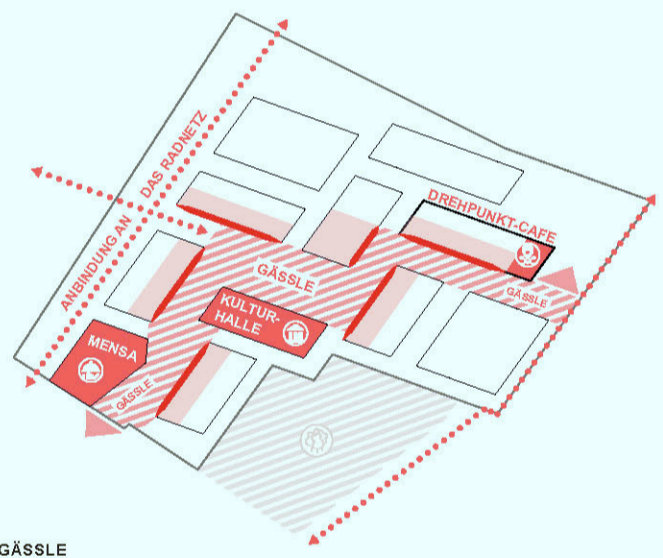


VERTIEFUNG

Während das Neckarspinnerei-Areal bereits eine hohe Dichte aufweist und lediglich kleine Nachverdichtungen zulässt, erhält der Campus eine typologisch uniforme Bebauung mit kleinteiliger Nutzungs- und Freiraumstruktur, ohne den Spinnerei-Bestand zu überschatten. Dabei entsteht eine hohe Dichte, die durch Rücksprünge im Obergeschoss und die niedrige Geschossigkeit aufgebrochen wird. So wird der Freiraum eingerahmt, ohne beengend zu wirken.

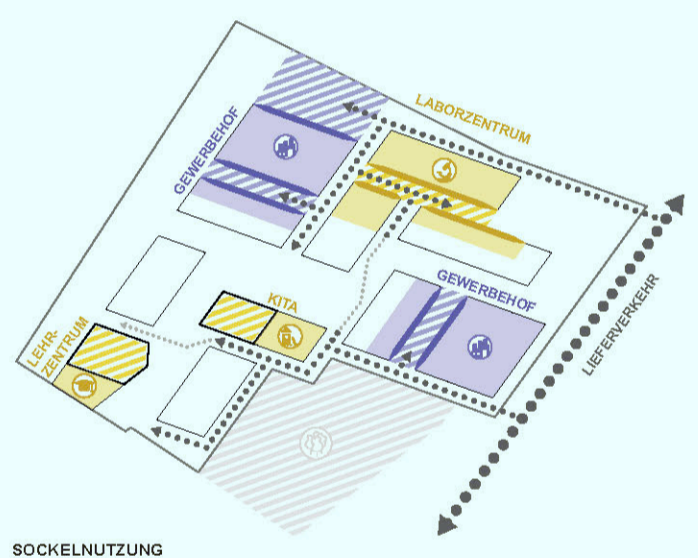
Der Campus kann selbstbestimmt und ohne Barrieren erforscht werden, das Gässle dient dabei als Wegweiser. Während der Lieferverkehr zwar im ganzen Gebiet ermöglicht wird, ist die Erschließung für Fuß und Rad ausgelegt, und motorisierte Fahrzeuge müssen in der Tiefgarage oder am Gebietsrand unterkommen. Dadurch können schützenswerte Grünräume erhalten bleiben und neue Vegetation gepflanzt werden. Begrünte und mit Photovoltaik bestückte Flachdächer unterstützen den Charakter des grünen und energetisch autonomen Quartiers.

Die Nutzungsverteilung folgt den Prinzipien des Spinnerei-Bestands, passt sich jedoch an die neuen Gegebenheiten der eigenen Typologie an. Im Erdgeschoss orientieren sich Geschäfte zentral zum Gässle, während Werkstätten und Produktionen zu den Gebietskanten verlegt sind und dort eigene Arbeitsfreiräume erhalten. Die Wohnungen und Büronutzungen in den Obergeschossen verteilen sich abhängig von Licht, Lärm und Ausblick des direkten Umfelds auf die verschiedenen Gebäude. Die uniforme Typologie lässt künftige Umnutzungen zu, weshalb die Nutzungsverteilung als dynamisch und zeitbezogen betitelt werden kann.



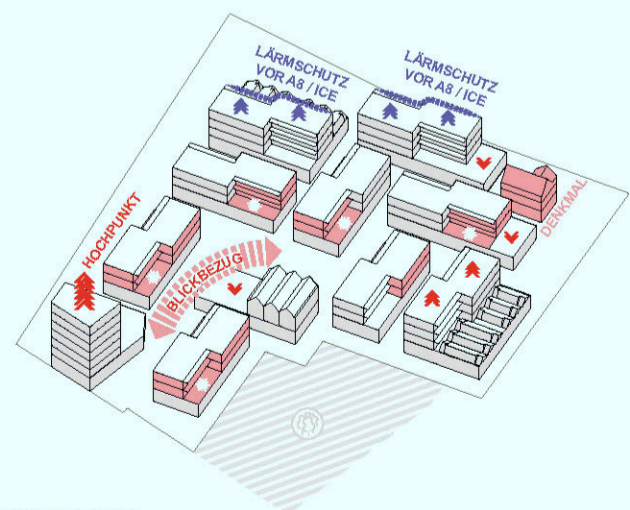
GÄSSLE

Das Gässle führt quer durchs Gebiet und verbindet Testfeld und Campus miteinander sowie mit dem ländlichem Umfeld. Daher ist es auch direkt ans regionale Radnetz angebunden. Die entlang des Gässle orientierten EGs werden mit Geschäften und Ateliers mit hohem Besucher-verkehr gefüllt. Besondere Nutzungen sind die Mensa, die Kulturhallen sowie Drehpunkt-Cafes.



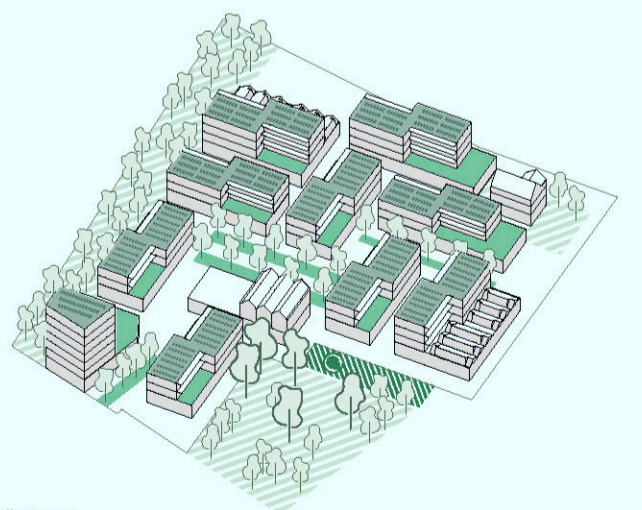
SOCKELNUTZUNG

An den Rand des Campus-Baufelds orientieren sich die anderen Nutzungsschwerpunkte. Die beiden Gewerbehöfe dienen der Ansiedlung größerer Produktionen, welche den Straßenraum mitnutzen. Weitere besondere Nutzungen sind das Lehrzentrum, eine KiTa sowie das Laborzentrum des Max-Planck-Instituts. Lieferverkehr wird entlang der Baufeldränder geführt.



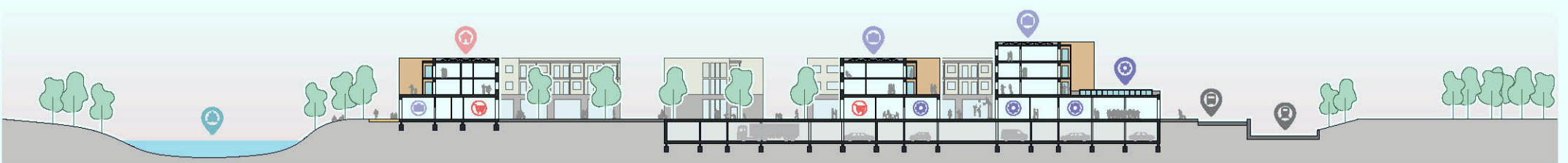
AUFSTOCKUNGEN

Trotz der uniformen Typologie sind im Gebiet immer wieder Besonderheiten auszumachen. In Richtung Autobahnbrücke reagiert die Bebauung durch ein weiteres Geschoss auf den benötigten Lärmschutz. Während einige Aussparungen die Blickbezüge zum Neckar und zum Spinnerei-Areal stärken, zeigt der Hochpunkt das Gebietszentrum und den Standort der Mensa an.



GRÜNRAUM

Um trotz der hohen Dichte möglichst wenig zu versiegeln, wurde die Bebauung so kompakt wie möglich gestaltet. Das Neckarufer sowie der bestehende Park konnten so vollständig erhalten bleiben. Mit Bäumen entlang des Gässle, einer Begrünung der Flachdächer und Wöhrterrassen und dem Verzicht auf zu hohe Bebauung wird ein Urban Cooling Effect erzielt.

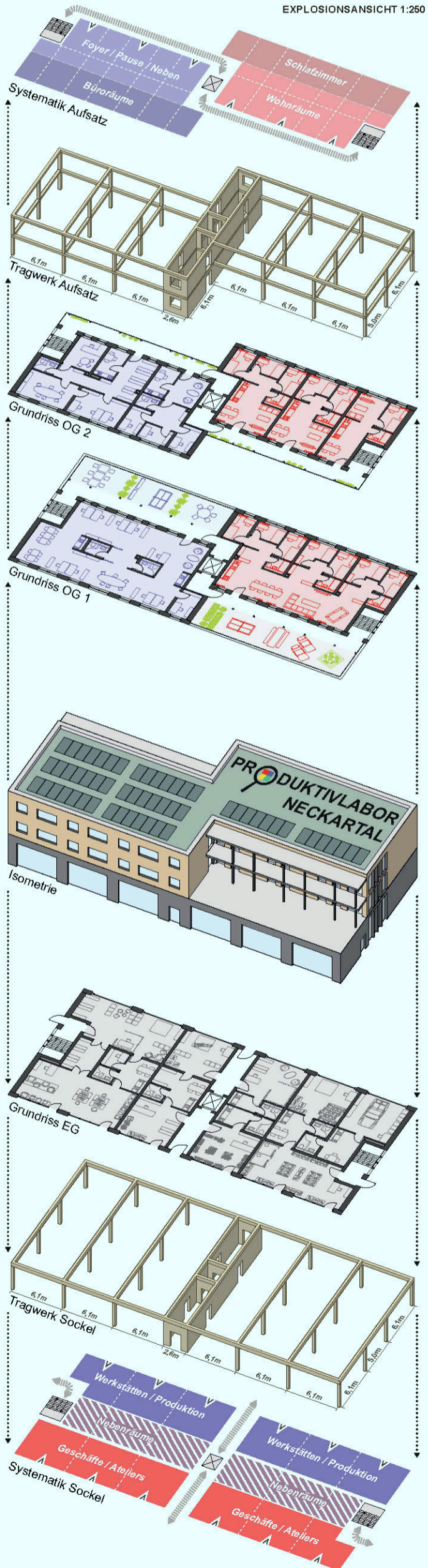


TYPOLOGIE

Die typologische Uniformität der Campus-Bebauung ist in der heutigen Baukultur in zweierlei Hinsicht von großem Vorteil. Erstens werden durch die einheitlichen Planungsvorgänge bauliche Kosten für alle Beteiligten gesenkt. Hiervon können sowohl größere Bauträger profitieren, als auch kleinere Baugruppen und Genossenschaften, welche eine vollständige Planung nicht hätten finanzieren können. Hierdurch werden wiederum die Eigentumsverhältnisse des Gebietes diversifiziert, was in niedrigen Mieten resultiert.

Zweitens können so die eigene Wohnung bzw. das eigene Büro möglichen veränderten Familien- bzw. Unternehmensstrukturen angepasst werden. Bei Wachstum ist die Suche nach einem räumlich größeren, jedoch funktionell ähnlich und nah gelegenen Standort schnell erfolgreich. Und auch bauliche Veränderungen der Grundrisse hin zu Nutzungsänderungen einzelner Parteien oder ganzer Gebäudeflügel sind dank der uniformen Typologie ohne größere Eingriffe möglich. Dies wird mitunter durch das systematische Tragwerk sowie die einheitlichen Erschließungswege, Nebenräume und Deckendurchbrüche ermöglicht. Doch auch die vorgegebenen Grundrisse selbst lassen eine Teilung oder Erweiterung der Einheiten leicht zu.

Neben kleinteiliger, dynamischer und kostengünstiger Angebote für Start-Ups und Selbstständige soll das Produktivlabor Neckartal jedoch auch als vollwertiger Gewerbestandort mit Flächen für größere Unternehmen dienen. Diesen Zweck erfüllen die beiden Gewerbehöfe, welche an den Campusrändern verortet sind und aus der normalen Typologie heraus um eine zwölf Meter tiefe Halle mit Sheddachbelichtung erweitert wurden, damit auch Produktionen mit erhöhtem Arbeits- oder Lagerbedarf bedient werden.



BÜROTYPEN

- XS - Studio**
1 Arbeitsplatz
3 Zimmer
50,6 qm
 - S - Gesamttraum**
3 Arbeitsplätze
3 Zimmer
62,6 qm
 - M - Einzelräume**
3 Arbeitsplätze
5 Zimmer
71,8 qm
 - L - Vielseitig**
4 Arbeitsplätze
5 Zimmer
113,2 qm
 - XL - Gesamttraum**
8 Arbeitsplätze
3 Zimmer
134,5 qm
 - Großräumbüro**
10 Arbeitsplätze
2 Zimmer
185,1 qm
- In allen Grundrissen sind sowohl offenerer Großraum- als auch geschlossenerer Einzelraumbüros umsetzbar!

WOHNUNGSTYPEN

- XS - Singlewohnung**
1 Person
2 Zimmer
50,6 qm
 - S - Wohngemeinschaft**
2 Personen
3 Zimmer
62,6 qm
 - M - Wohngemeinschaft**
3 Personen
4 Zimmer
71,8 qm
 - L - Familienwohnung**
4 Personen
5 Zimmer
113,2 qm
 - XL - Familienwohnung**
6 Personen
7 Zimmer
134,5 qm
 - Cluster-Wohnen**
7 Personen
8 Zimmer
185,1 qm
- Auch für studentisches oder betreutes Wohnen passend.
- In allen Grundrissen können ein Doppelbetten- und zwei Einzelbettzimmer getauscht werden!

SCHNITTPERSPEKTIVE 1:250

