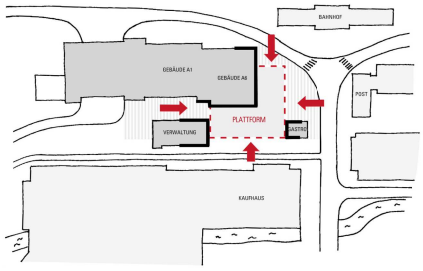
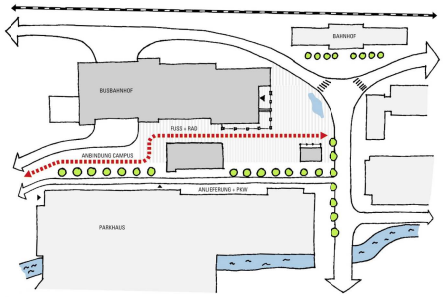
BELLEVUE MIT VORPLATZ

LAGEPLAN

M = 1:500



RAUMBILDUNG



VERNETZUNG

Städtebauliche Optimierung

Die denkmalgeschützten Gebäudeteile A1 und A6 der ehemaligen Spinnereigebäude prägen den Stadtraum am Bahnhof durch ihre großvolumige Kubatur und die Gestaltung als Industriebau des frühen 20. Jahrhunderts. Die stadträumliche Wirkung und industriegeschichtliche Bedeutung soll in ihrer Form und ihrem Ausdruck durch die Revitalisierung gesichert werden.
Städtebaulich wird deshalb mit der vorhandenen Kubatur gearbeitet. Am Kopfgebäude A6 wird das oberste Geschoss leicht überhöht und umlaufend zurückgesetzt mit einer Fuge von der Bestandsfassade getrennt. Dadurch erhalten die dort angedachten Wohnungen vorgelagerte Pufferzonen als Terrasse und Lärmschutz. Der Kopfbau wird zusammen mit seinem 8-geschossigen Nachbarn (-hochbau) zum markanten Entrée bzw. zur Adresse am Bahnhof.
Die charakteristischen Industriefassaden aus den 20er Jahren werden weitestgehend erhalten bzw. denkmalgerecht saniert.
Lediglich am neuen Hauptzugang des Gebäudes A6 werden über Eck Fassadenteile entnommen, um eine einladende Geste zum neuen Vorplatz und zur Fritz-Hornschuch-Straße zu schaffen. Dabei bleibt die Vertikalstruktur in ihrem Raster erhalten. Die entstehende Arkadenreihe stärkt die Ost-West-Achse mit einem überdachten Wandelgang. Der angehobene Zugangsbereich ist über eine Freitreppe erschlossen und wird zum Bellevue mit Rückblick auf den Bahnhof und zum Vorplatz.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Nordwestecke des Gebäudeteils A1. Sie wird von der Heinrich-von-Stephan-Straße aus befahren. Auch die Anlieferung zur Kontrollbehörde erfolgt an der Nordwestecke, ist aber von den übrigen Erschließungen entkoppelt.
In der Tiefgarage werden 92 Stellplätze nachgewiesen, davon sind 8 rollstuhlgerecht.

Revitalisierung als Chance

Die beiden Gebäudeteile A1 und A6 sollen zukünftig einen gemeinsamen Organismus aus öffentlichen Behörden, privaten Dienstleistern und Wissenstransfer bilden. Zusätzlich werden Wohnungen für den Kurz- und Langzeitaufenthalt angeboten. Dadurch bietet sich hier die einmalige Chance, Synergien zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen entstehen zu lassen, von denen beide Partizipanten profitieren können.
Das Behördenzentrum wird in das Gebäude A1 integriert. Im Gebäude A6 befinden sich multifunktional nutzbare Schaltflächen privates Dienstleistungsgewerbe und ein Boarding House.
Beide Gebäude werden über eine zentrale Spange mit Treppenhäusern und Aufzügen komplett barrierefrei erschlossen. Der Hauptzugang erfolgt über das Bellevue und ein großzügiges Foyer. Zusätzlich werden Nebeneingänge im Norden und Süden angeboten, um die Inneren Funktionen von allen Seiten auf kurzem Wege erreichen zu können. Auch die Tiefgarage ist an die zentrale Vertikalachse angebunden.
Ein großzügiger Luftraum mit Dachverglasung bringt zenitales Licht ins Innere der Erschließungsspange und macht den Aufstieg zum Raumerlebnis.

Gebäude A1 - "Grünes Behördenzentrum"

Jeder Behörde wird im Gebäude A1 ein eigenes Geschoss zugewiesen. Das erleichtert die Orientierung im Haus.
Im Erdgeschoss wird die Kontrollbehörde für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (AELF) einquartiert. Den speziellen Anforderungen dieser Behörde kann diese Lage am besten gerecht werden. Eine separate Anlieferung von Tierproben und die Ausbildung von Schmutz- und Quarantäneschleusen ist hier gut möglich. Für die Verwaltung können je nach Bedarf sowohl klassische Zellenbüros, als auch Open Space Lösungen angeboten werden.

Das Kompetenzzentrum für Ernährung (KEm) befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Arbeitsplätze können flexibel in Kleingruppen, offenen Strukturen oder Einzelbüros organisiert werden. Kernzonen bieten Lagermöglichkeiten und Sanitärfunktionen. Zusätzliche Archivflächen können in Mezzaninen/Zwischengeschossen über den Kernzonen angeboten werden. Ein zentraler Lichthof erhellt die tiefen Innenbereiche des Gebäudeteils mit natürlichem Tageslicht und ermöglicht interne Blickbeziehungen.Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ist im 2. Obergeschoss situiert. Hier sind die Arbeitsplätze geschlossenen Formen organisierbar, können je nach Bedarf aber auch offen gestaltet werden.
Über den Innenhof führt eine Treppenanlage aus den Behördengeschossen zum Dach des Hauses. Hier gibt es großzügig angelegte Grün- und Erholungsflächen für die Mitarbeiter, die gleichzeitig als Retentionsflächen dienen.

Gebäude A6 - Schalträume, private Dienstleister und Wohnen

Im Erdgeschoss von Gebäude A6 befindet sich der Haupteingangsbereich des neuen Komplexes mit Foyer, Poststelle, Warte- und Verteilerzonen. Auch die flexibel nutzbaren multifunktionalen Flächen befinden sich hier in Eingangsnähe. Ein Veranstaltungssaal für maximal 200 Gäste, ein Vorlesungssaal für maximal 80 Zuhörer, ein großer Besprechungsraum und eine Cateringzentrale bieten internen und externen Nutzern die Möglichkeit, bei Bedarf schnell und unkompliziert auf die notwendigen Raumreserven zugreifen zu können.
Im 1. Obergeschoss werden Flächen für das Softwareunternehmen VLEX vorgehalten, aber auch andere Nutzungen durch private Dienstleister sind denkbar. Die Geschossebene kann flexibel als offene Büro- und Kreativlandschaft angelegt werden aber bei Bedarf auch als klassische Zellenbürostruktur.
Das 2. Obergeschoss wird im Zuge des Umbaus überhöht und zukünftig in zwei Wohngeschosse aufgeteilt. Im Sinne innovativer Wohnkonzepte ist hier die Errichtung eines Boarding Houses denkbar. So könnten zum Beispiel kleine Mikroapartments, größere King-Size Apartments und Maisonette-Typen für den Kurz- und Langzeitaufenthalt angeboten werden. Auch rollstuhlgerechte Wohnungen sind denkbar. Potentielle Nutzer sind Beamte, Professoren und Lehrkräfte der Schulen und Hochschulen, Ingenieure, Auszubildende, Lehrlinge, Studenten etc. Die zentrale Lage mit direkter Anbindung zum Bahnhof und Busbahnhof machen das Haus zu einer gefragten Wohnadresse. Den notwendigen Lärmschutz ermöglicht in den Wohnebenen die Fuge zwischen denkmalgeschützter Fassade und neuer Fassade. Die unteren Wohneinheiten erhalten in der Fuge zusätzlich auch vorgelagerte Terrassen.

Konstruktive Eingriffe und angemessene Materialität

Das Erscheinungsbild des Bestandes ist geprägt durch eine schlichte und klare Formensprache. Die Gebäude sind im konstruktivistischen Stil der Stuttgarter Schule der 20er Jahre konzipiert.

Gebäude A1

Beim Gebäudeteil A1 handelt es sich um einen typischen Stahlskelettbau mit eingehängten Steindecken. Im Zuge der Revitalisierung des Gebäudes bleiben die primäre Stahlkonstruktion sowie die Steindecken über dem Kellergeschoss und dem 2. Obergeschoss erhalten. Für eine ausreichende Dauerhaftigkeit und Feuerwiderstandsdauer werden die Stahlbauteile entrostet, neu beschichtet und verkleidet. Die nicht ausreichend tragfähigen Steindeckenfelder über dem Erdgeschoss und ersten Obergeschoss werden durch eine neue Stahlbetonflachdecke ersetzt. In der Decke über dem Kellergeschoss werden die zwei in den neuen Fahrspuren verlaufenden Tragachsen des Bestandes durch neue Querträger aus Stahl ausgewechselt. Die Bodenplatte wird mit einer neuen Schutzbetonschicht und Beschichtung als Fahrbahnbelag gedeckelt.

Gebäude A6

Beim Gebäudeteil A6 handelt es sich um ein Eisenbetonbauwerk, das auf Grund seiner statisch konstruktiven Defizite bis auf die denkmalgeschützten Fassaden und bis zur Decke über dem Kellergeschoss rückgebaut wird. Die Bestandsfassade dieses Gebäudeteils soll in ihrer Form erhalten bleiben. Sie vermittelt eine gewisse Transparenz und lässt das Kopfgebäude als raumprägendes Element in Erscheinung treten.
Der in der historischen Einfassung entstehence Neubau ist im Bereich der Wohnnutzung im 2. und 3. Obergeschoss als Schottenbauweise mit Stahlbetonflachdecken konzipiert. Die Wohnungstrennwände werden als Stahlbetonwände ausgeführt und können dabei größere Spannweiten als wandartige Träger überbrücken.
Im Bereich der Hörsäle im Erdgeschoss wird jeweils eine Hauptragachse durch querspannende Unterzüge als Stahlverbundträger abgelangen.
Im Erdzustand wird die historische Fassade auf der Ebene der Decke über dem 3. Obergeschoss zur horizontalen Lagesicherung thermisch getrennt gegen die Deckenebene abgesrebt. Die Fassadenbereiche vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss werden durch hinter den historischen Pfeilern angeordneten neuen Verbundstützen, die gleichzeitig auch die Geschossdecken unterstützen, gehalten.

Der Einfachheit und Klarheit folgt auch die Wahl der Materialien. Die Gebäude werden mit einem hellen Edelputz versehen, der sich in Farbton und Textur am historischen Bestand und am geflieseten Brüstungsbereich orientiert. Die Fliesen selbst werden vom Schmutz der Jahre befreit.
Schlichte, feinsinnig texturierte Oberflächen werden auch zum Wegbegleiter im Inneren des Gebäudes. Eingangsbereiche, Büro- und Verkehrsflächen erhalten einen Sichtestrich.
Nichttragende Innenwände werden in Leichtbauweise ausgeführt. Serielle Ausbauelemente sorgen für eine ökonomische Umsetzung.

Freianlagen als Schnittstelle zum Stadtraum

Die Freianlagen unterstützen die konzeptionelle wie funktionale Neuausrichtung der Gebäude und versuchen das Ensemble gestalterisch zu einer Einheit zusammen zu spannen.
Ein von Individual- und Lieferverkehr befreiter, lang gestreckter Campusbereich verdichtet sich zu einer multifunktionalen Plattform, die sich bis in das Foyer der ehemaligen Spinnerei (Gebäude A6) hineinzieht. Für Radfahrer und Fußgänger entsteht so in direkter An-bindung an den Bahnhof ein hochwertiger öffentlicher Raum als Bindeglied.
Die südliche Achse am Kaufhaus kann weiterhin von der Heinrich-von-Stephan-Straße aus durch PKW und Lieferverkehr befahren werden. Die geforderten oberirdischen Stellplätze werden im Bereich der bestehenden Anlieferung untergebracht, vom Platz abgetrennt durch einen leichten, mit einer doppelten Baumreihe gefassten Höhensprung.
So ergibt sich zwischen Fabrikgebäude, ehemaliger Pforte und Verwaltung ein hochwertiger, öffentlicher Raum mit Platzqualitäten als Entrée zum neu genutzten Spinnerei-Quartier. Bestehende Spielbereiche werden integriert.
Entlang der Straßenkante ergänzt ein repräsentatives, mit dem Verkehr interagierendes Wasserpiel das Freiraumangebot in Nachoarschaft zum Bahnhofsplatz und fungiert gleichzeitig als Lärmfilter. Auch zur Blütezeit der Spinnerei gab es hier eine Fontäne mit Wasserbecken.
Das nutzbare Gründach auf Gebäudeteil A1 erweitert die Nutzungspotentiale und bietet Möglichkeiten als Pausen-Freiraum, aber auch für sportliche oder gärtnerische Nutzungen durch die BewohnerInnen der Wohnungen und des Quartiers.