

Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neckarspinnerei“ Rustler Schriever Architekten, GDLA Landschaftsarchitektur

Transformation zum produktiven Stadtquartier

Städtebauliches Konzept

Die klare Struktur des historischen Spinnereiquartiers mit seiner orthogonalen Grundgeometrie wird aufgegriffen und mit der städtebaulichen Setzung der Quartierserweiterung fortgeführt. Die strenge Orthogonalität löst sich im Inneren immer stärker auf, die Setzung der Baukörper verschieben sich zueinander und bilden vielseitige Außenräume mit unterschiedlicher Qualität, deren Platzkanten bewusst nicht präzise gefasst sind. Es entstehen fließende Räume, multicodierte Orte, die ineinander übergehen und die Gewerbetreibenden und Anwohner*innen einladen das Areal immer wieder neu zu erkunden. Mit dem Charme und der Identität des industriellen Erbes verbunden, entsteht ein pulsierendes Gesamtquartier mit hoher Arbeits- und Lebensqualität.

Im Inneren des Quartiers sind die Plätze verkehrsberuhigt, hier erleben die Besucher*innen zu Fuß den visionären Charakter der „produktiven Stadt“ mit ihrem Nutzungsmix von Produktion, Gewerbe, Start-up-Unternehmen, Quartierscafé, Co-working, Wohnen und Erholung am Neckar - alles liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Grundstruktur der Baukörper ist robust und gleichzeitig anpassungsfähig für weitere Transformation und zukünftige Veränderungsprozesse (großformatige flexible Erdgeschoß-Zone). Die hohe bauliche Dichte, konzentriert die Baukörper bewusst auf einen „footprint“ und ist stärker in die Vertikale gebaut.

Auftakt

Das dominierende Spinnereihauptgebäude ist prägend für den neuen Baukörper an der Heinrich-Otto-Straße. Der langgestreckte Baukörper mit Büroturm ist adressbildend und zeigt die Transformation des Quartiers bereits nach Außen. Der Vorplatz mit der großflächig aufgelasteten Erdgeschoß-Zone lässt die ansässigen Firmen ihre Produkte bereits nach Außen präsentieren (Schaufenster, Showrooms, Büroturm mit großer Fernwirkung). Der weiträumige Vorplatzbereich leitet in das innere Herz des Quartiers und lädt mit der Gartenvilla, den Seminargebäuden im Park und dem neuen Quartier-Biergarten unter den historischen Bäumen auch externe Besucher in das Quartier ein.

Struktur

Die Erdgeschoß-Zonen der Gebäude werden als robuste, großmaßstäbliche Struktur mit breiten Spannweiten aus Beton ausgebildet (östliche und mittlere Spange), hier kann großflächig produziert oder mit flexiblen Trennungen jederzeit kleinere Einheiten geschaffen werden. Auf dieser robusten Erdgeschoß-Zone sind alle Obergeschoße in Holzbauweise geplant. Das 1.Obergeschoß bietet Gewerbeflächen mit maximaler Flexibilität, darüber sind Wohnbaustrukturen mit großzügigen Laubengang-Erschließungen, Balkonen und gemeinschaftlichen Dachgärten vorgesehen. Die Bebauung im Westen zum Neckarufer ist in reiner Holzbauweise geplant. Das Konzept des Zusammenfließens der unterschiedlichen Nutzungen wird auch in der Ausbildung der Einzelgebäude in der vertikalen Schichtung spürbar.

Eine filigrane leichte Holzstruktur wird wie eine Filterschicht vorgestellt. Innerhalb der Holzstruktur werden die Treppen geführt, verteilen sich die Laubengänge und tragen die integrierten Balkone. Gleichzeitig dient die Holzstruktur als Berankung für Pflanzen und bietet somit eine natürliche Verschattung der Obergeschosse nach Süden und Westen.

Erschließung

Von der Bundesstraße führen zwei Einmündungen in das Neckarspinnerei-Quartier (Anliefer- und Bus-Zufahrt, sowie MIV direkt zur Quartiersgarage). Das Erschließungs-konzept folgt der klaren orthogonalen Grundstruktur und führt den Anlieferverkehr nur in einer stringenten Hierarchie ins Quartier, die Anliefer-Zufahrt dient in einem Loop alle wesentlichen Produktionsgebäude des neuen Quartierbereichs an (im Bestand ist die LKW-Anlieferung östlich der Shedhallen bis zum Pentagon vorgesehen, der Spinnerei Hochbau wird an der nördlichen Westfassade angeliefert). Die Feuerwehruzufahrt ist im gesamten Areal gewährleistet (befestigte Zufahrt auch im verkehrsberuhigten Bereich), Müllfahrzeuge Zufahrt an die Gebäude bzw. Zufahrt bis zu den beiden Wendehammern (Müllkonzept dezentral, verkehrsberuhigter Bereich). Der gesamte westliche Quartiersbereich, einschließlich der Quartiersplätze ist von motorisiertem Verkehr befreit.

Mobility Hub

Direkt nach der Einfahrt entlang der Heinrich-Otto-Straße entsteht ein neuer Mobility Hub als zentrale Anlaufstelle für das gesamte Quartier, hier können Fahrräder auf großzügigen Velostellplätzen geparkt werden, Lastenfahräder geliehen werden und die shared E-Auto-Flotte direkt geladen werden.

Verkehr

Der ruhende Verkehr wird zentral in einer Quartiersgarage untergebracht, der robuste Baukörper im Norden ist als Mischgebäude konzipiert. Neben einer klaren Gewerbenutzung über alle vier Geschosse nach Süden ins Stadtfeld gerichtet, stellt das Bauvolumen nach Norden gerichtet 210 Stellplätze für das gesamte Quartier zur Verfügung. Das Gebäude ist großzügig an den Fassaden begrünt, auf dem Dach sind Gewächshäuser für die Direktversorgung der Quartierskantine geplant.

Transformation

Das historische Spinnereigebäude wird in seiner großflächigen Grundstruktur belassen, der Charakter der großformatigen, für seine Zeit innovativen Industriearchitektur, mit den feingliedrigen Stützenstrukturen bleibt erhalten und auch weiterhin in seinem Wesen erlebbar. Das Sanierungskonzept sieht Innendämmung und in Teilbereichen eine zweite innere Fensterebene vor.

Im Erdgeschoss ist die Aufteilung großmaßstäblich und bietet öffentliche Veranstaltungs- und Seminarräume, sowie eine Quartierskantine. Das 1. Obergeschoss wird zu einer Inklusions-Werkstatt und das 2. Obergeschoss zu Büronutzung/Co-working umgebaut. Im Dachgeschoss und in den Kopfbauten (2. OG nördlicher Kopfbau Bestand, südlicher Kopfbau Neubaufstockung aus Holz) wird die Substruktur kleinteiliger zu Wohnungs-

strukturen ausgebaut, mit großzügigen Gemeinschaftsbereichen und Blick auf das Areal bis vor zum Neckar.

Die bestehende Erschließungsstruktur (2 Treppenkerne / Aufzüge) bleibt auch für die neue Nutzung erhalten. An der Westfassade wird eine filigrane Holzstruktur additiv als 2. Rettungsweg vorgestellt, diese Holzstruktur bietet großzügige Austritte über alle Geschosse, sie wird ebenfalls begrünt und dient als natürlicher Sonnenschutz der Westfassade. Über diese insgesamt drei Erschließungsstrukturen wird der gesamte Spinnereihochbau erschlossen.

Freianlagen

Am Wasser gelegen, streckt sich das Gebiet in eine grüne Landschaft hinein und entfaltet seinen industriellen Charme. Diesen besonderen Charakter und die Linearität der bestehenden Architektur werden bei der Neuplanung des Städtebaus und des Freiraumes aufgenommen und gestärkt. Die verkehrsberuhigten Außenräume und Plätze werden durch die großen Grünflächen (Hochbeete, Stauden, schattenspendende Bäume) zониert. Dem Konzept der Schwammstadt folgend werden im gesamten Quartier große Grünflächen für Versickerung und oberflächennahe Entwässerung mit hohem Verdunstungspotential ausgebildet. Versickerungsfähiges Pflaster und Grünflächen mit Trockenbachläufen (reinigende Pflanzen) zeichnen den Außenraumcharakter des gesamten Quartiers aus. Drei große Grünbereiche sind grüne Lunge im Quartier (Biotop, historischer Wald, verdichteter Grünzug um die historische Gartenvilla).

Wassergebundene Wegedecken sind zwischen den historischen Bäumen (historischer Wald dient als Starkregenpuffer) und im gesamten Vorplatzbereich vorgesehen. Großzügige Muldenbereiche und neue Baumpflanzungen (Retentionsflächen, Gräser- und Staudengärten) werden im Bereich der Gartenvilla um den neuen Biergarten angelegt. Aus allen Neubauten wird das Regenwasser aus Zisternen wiederverwendet. Die Dächer sind als Intensive Gründächer (mit Topografie und Biodiverser Bepflanzung), als Extensive Gründächer, Gründächer mit Solar und als Dachgärten (urban farming, Gewächshaus) ausgebildet, der Großteil der Fassaden wird begrünt. Zwischen den Baukörpern zum Neckar bieten Ernteäcker und aufgelockertes Grün den natürlichen Übergang zum Biotop (Biodiversität, Mikroklima, Förderung Renaturierungsbereiche).