

Lamott + Lamott



DAS HARTCHROM

Konversion Schoch-Areal
Stuttgart Feuerbach
Städtebauliche Rahmenplanung

Lamott + Lamott / Freie Architekten BDA / Stuttgart

3	Wer wir sind – Was wir wollen
6	Kurze Projektbeschreibung
8	Der Ort – Lage und Umgebung
15	Dekontamination
18	Bestandfotos
21	Defizite und Konflikte
25	Konzept: Abbruch
29	Konzept: Nachhaltigkeit
33	Konzept nach Außen: Raumkanten
37	Konzept: Orientierung (Licht / Blick)
41	Das architektonische Konzept im Inneren: Neue Mitte
45	Konzept im Inneren: Wege & Plätze
49	Konzept im Inneren: Körnungen
53	Der neue Masterplan: Alt & Neu
59	Konzept: Nutzungsmischung
69	Konzept: Verschiedene Wohnformen
73	Konzept: Die Nutzung der Hallen
77	Referenzen
79	Kontakt
81	Perspektive Magistrale



Wir sind eine Gruppe von regionalen Unternehmern, Handwerksbetrieben, Architekten, Designern, weiteren freiberuflich Tätigen, Existenzgründern, Gastronomen, Künstlern sowie im Umwelt- und sozialen Bereich Tätigen. Wir sind seit vielen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Areal, um eine notwendige, sinnvolle und gegenseitige Befruchtung solcher Projekte an einem Ort zu ermöglichen.

Im März 2009 ist es nun nach jahrelangem Bemühen gelungen, das so genannte Schoch-Areal in Stuttgart Feuerbach, vertreten durch den im rechtlichen Sinne Projektverantwortlichen Jens Loewe, zu erwerben; es handelt sich dabei um ein ehemaliges Industrieareal.

Mit dem Erwerb dieses Areals, verbunden mit unserer Konzeption, einer „bunten“, vitalen Mischung wollen wir die Voraussetzung für zeitgemäße, sowie zukunftsfähige Arbeits- und Lebensräume schaffen.

Gerade in Zeiten der Finanzkrise ist es nach unserer Überzeugung wichtig, dass besonders kleine und mittlere Unternehmen, auf die es zunehmend ankommt, sich in einem „geschützten“ Raum gut entwickeln können. Wir sind der Überzeugung, dass ein solches Konzept für unsere Stadt eine notwendige Ergänzung ist zu einseitig mono-strukturierten Arealen.

Innovative Projekte brauchen ein sich gegenseitig inspirierendes Umfeld, eine Diversität der räumlichen Strukturen und ein Gelände, auf dem eine gemischte Nutzung, z.B. Werkstätten, Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Das konkrete Projekt in Stuttgart

- Mischung der Nutzungen
- Mischung der Architektur: alt & neu
- Mischung der Wohnformen
- Mischung von Freiräumen
- Bildung einer neuen Mitte

Auf dem Areal ist bewusst eine breite Mischung von Nutzungen vorgesehen, wie Ladengeschäfte, Ausstellungsflächen, Werkstätten, Existenzgründer-Betriebe, Künstlerateliers, Büroflächen, gastronomische Einrichtungen sowie eine breite Mischung von unterschiedlichen, neuen urbanen Wohnformen.

Die innere Piazza vor den alten Fabrikhallen wird die neue, einladende Mitte des Areals: sie lädt ein zum Verweilen, hier treffen sich die neuen Bewohner, die im Areal tätigen, Menschen aus dem Stadtteil, sowie das Laufpublikum.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein zusätzlicher positiver Standortfaktor.

Diese Eckpunkte sind Grundlage unserer Konzeption und Motivation.

Mögliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich

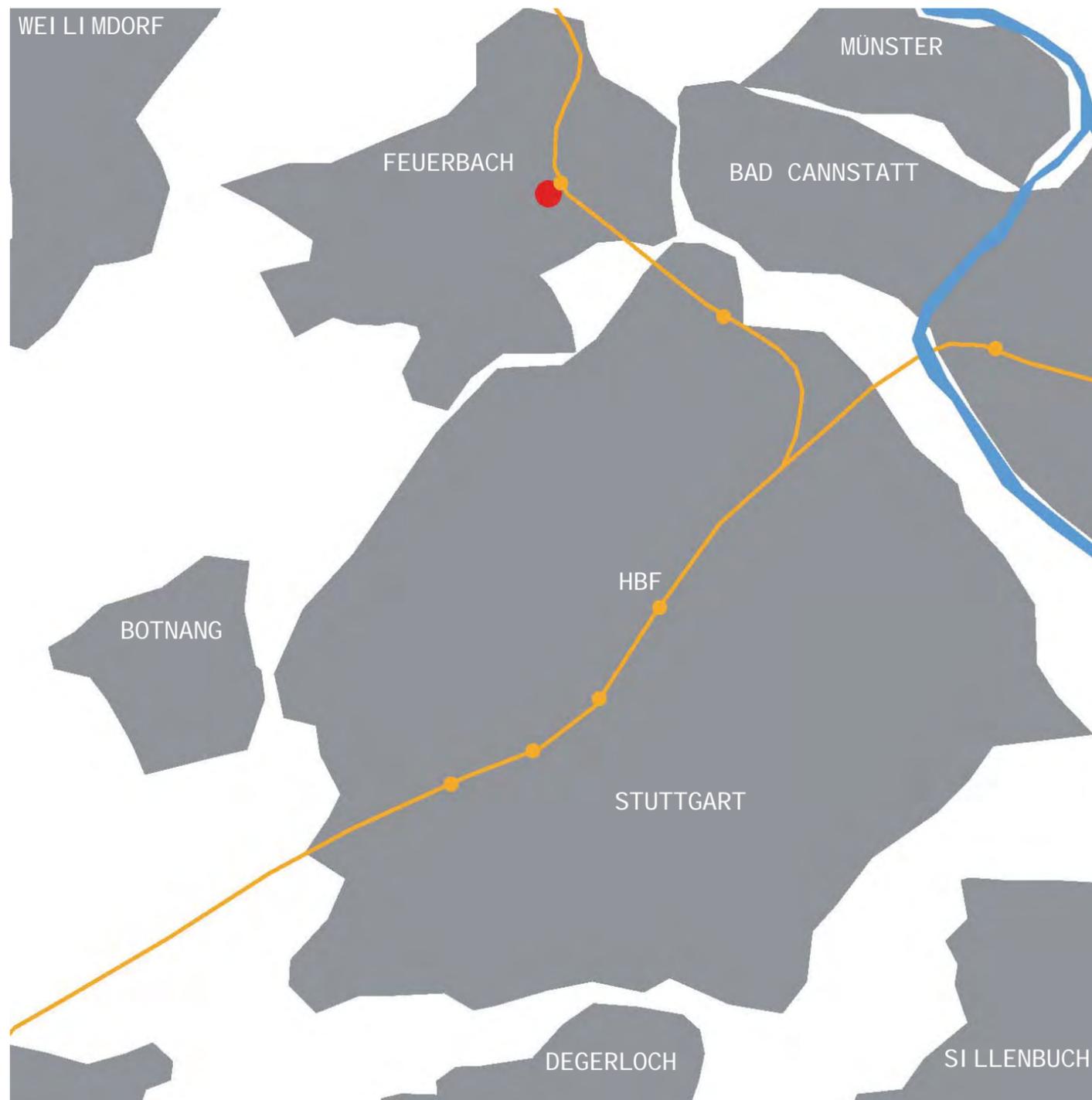
- Beratungsstelle für Elektro-Mobilität und Elektro-Leichtfahrzeuge durch Extra-Energy e.V. Das Konzept der Elektro-Mobilität soll nach Möglichkeit an diesem Ort mit einer Elektro-Car-Sharing Station verbunden werden und darüber hinaus mit weiteren Partnern, die sich mit zukunftsfähiger Mobilität befassen.
- Aufbau von einem Reciclar-Schulungszentrum für nachhaltige Technologien initiiert von der brasilianischen Künstlerin Aguida Zanol, der Gründerin des Reciclar-T3 Projektes, eines der weltweiten Projekte auf der Expo 2000.
- Aufbau einer (kommerziellen) Werkstatt für die Reparatur von Alltagsgegenständen, Möbeln, etc.
- In einem Qualifizierungsprojekt werden Arbeitssuchende in Zusammenarbeit mit der Arbeitsvermittlungs-Agentur METIS und kleineren und mittleren Betrieben qualifiziert. Existenzgründer sollen Unterstützung finden, für deren Belange sollen passende Räumlichkeiten angeboten werden.
- Cafés, Restaurants, Bistros, Bars..
- Diverse Ladengeschäfte und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss, entlang der Kremserstrasse, sowie entlang der „Magistrale“. Die 4 Haupthallen auf dem Areal sollen saniert und in eine Art shop-in-shop System umgewandelt werden.
- Eine Kindertagesstätte mit langen Öffnungszeiten, zur Entlastung von Eltern



10 Feuerbach

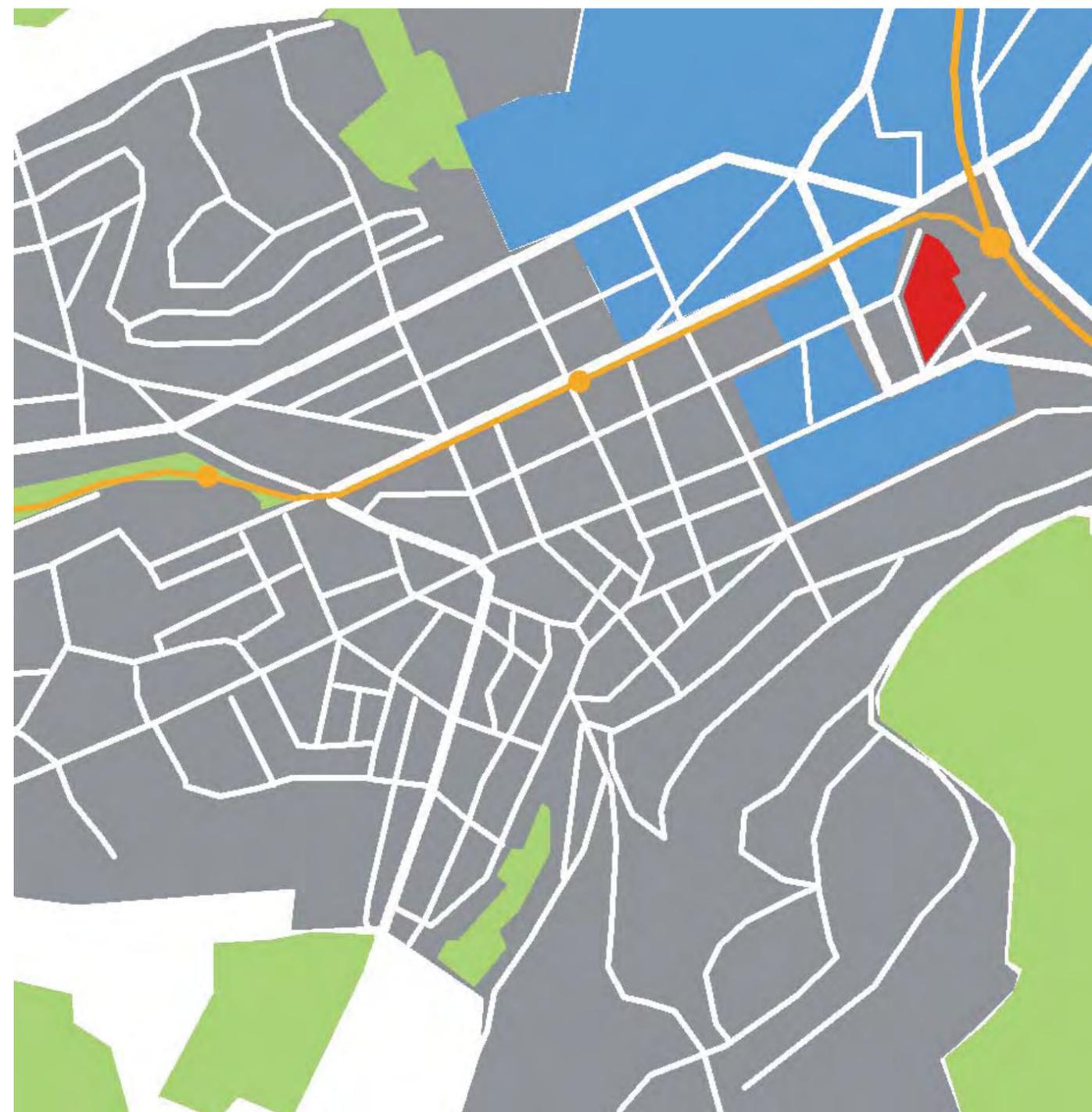
Bis um das Jahr 1860 hatte Feuerbach überwiegend ländlichen Charakter. Neben der normalen Landwirtschaft gab es Weinbau und am angrenzenden Killesberg Steinbrüche. Im Jahr 1848 wurde der erste Eisenbahntunnel zwischen Stuttgart und Feuerbach eingeweiht. Dies war der Beginn einer rasanten, industriellen Entwicklung. Auch die Firma von Robert Bosch war daran mit einem großen Werk beteiligt. Am 15. März 1907 wurde Feuerbach zur Stadt erhoben. Heute ist Feuerbach ein Stadtbezirk von Stuttgart mit ca 28000 Einwohnern und Sitz namhafter Industrieunternehmen wie z.B. Leitz, Behr, Thieme Verlag, Akzo Nobel, Robert Bosch GmbH. Die öffentliche Verkehrsanbindung an Stuttgart erfolgt unter anderem über 4 Stadtbahnlinien. Feuerbach liegt ausserdem an den Bundesstrassen B10, B27, B295 und verfügt über einen Anschluss zur A81 und A8.

Stadtbezirke
Neckar
S-Bahnlinie
Schoch-Areal



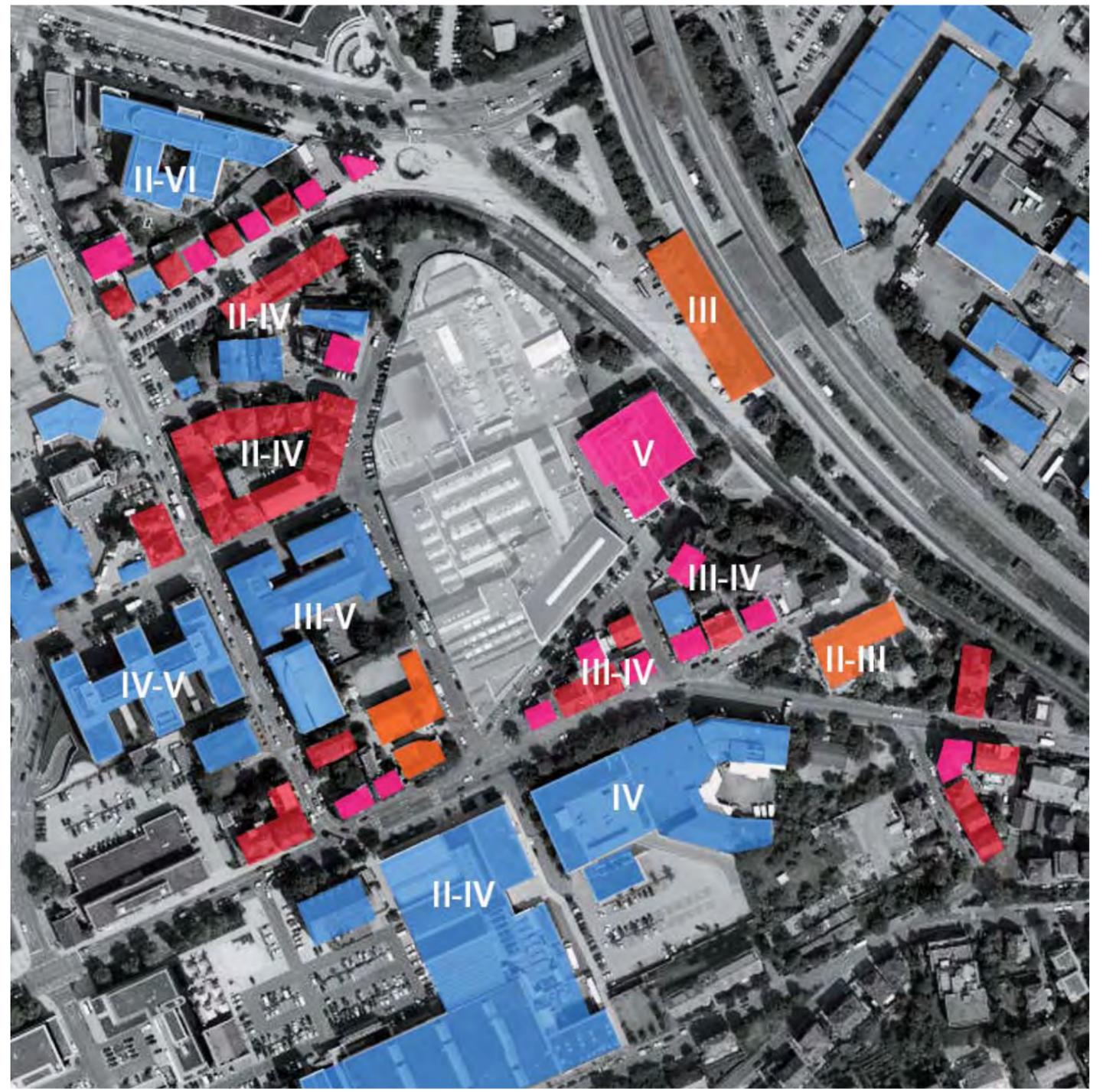
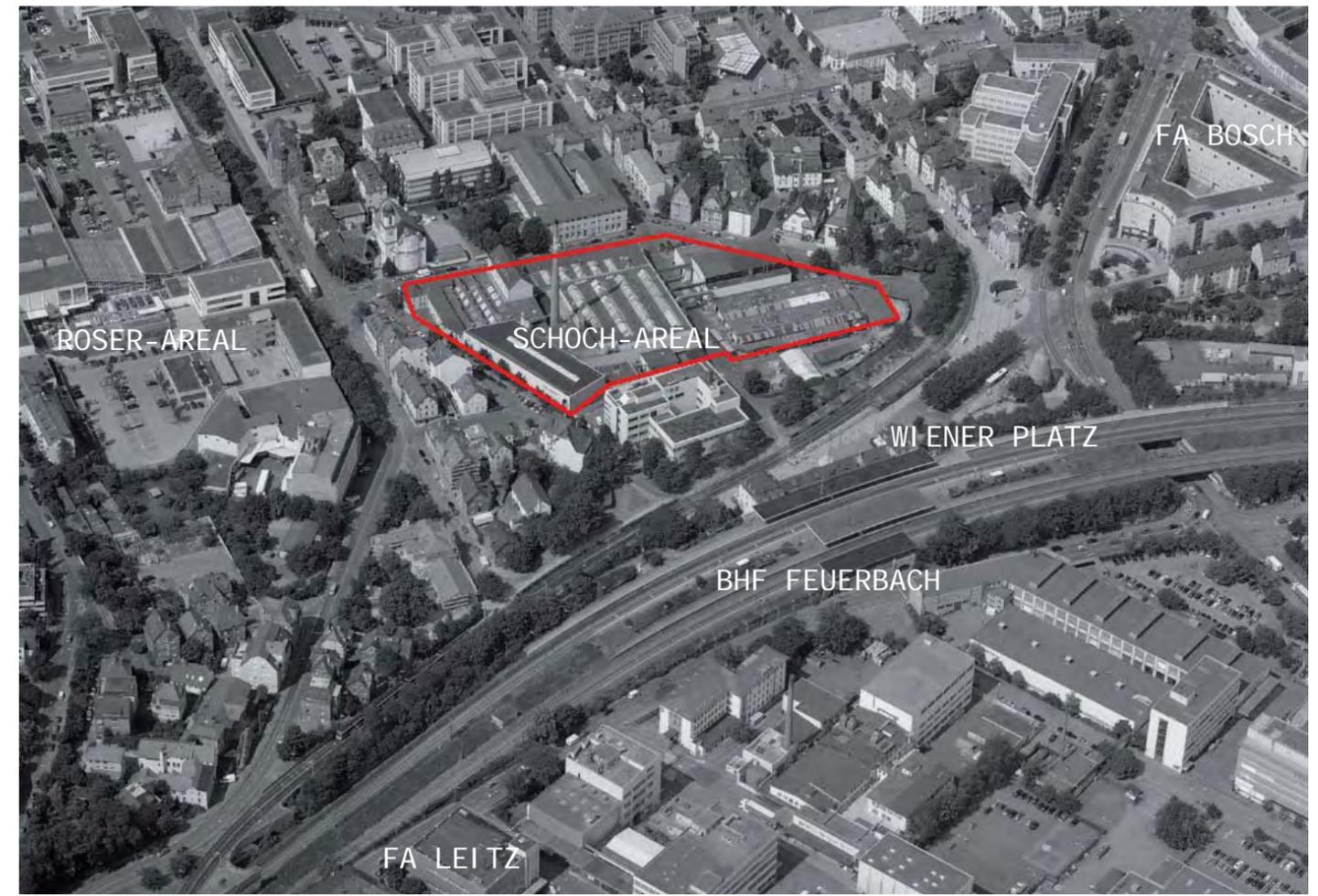
Lage Schoch-Areal 11

Wald / Park
Gewerbe / Industrie
S-Bahnlinie
Schoch-Areal



12 Grundstück

Das Areal liegt an einer Stadtbahnhaltestelle (U6, U13), in unmittelbarer Nähe des Feuerbacher Bahnhofs (mit direktem Anschluss an das U- und S-Bahnnetz der Stadt Stuttgart). An das Areal angrenzend befinden sich Erschließungs-, keine Durchgangsstraßen. Das Gelände ist von der B295 stadteinwärts wie auch stadtauswärts durch Häuserblöcke, bzw. durch Lagerhallen getrennt.



Das Schoch-Areal ist als Mischgebiet ausgewiesen. Durch diese Einstufung sind sowohl kommerzielle Nutzungen (Läden, Werkstätten), Büronutzung, wie auch Wohnnutzung möglich. Dies ist die Voraussetzung für die im Konzept gewünschte Nutzungsmischung. Die für das Gebiet geltende Baustaffel 3 legt für das Areal eine Traufhöhe von 12 Metern fest.

- Mischnutzung
- Gewerbe / Industrie
- Sondernutzung
- Wohnen



Dekontamination der Hot-Spots und Abbruch nicht erhaltenswerter Baukörper

Das Areal ist mit CKW und Chrom kontaminiert. Die für Kontaminationsfragen zuständige örtliche Behörde, das Amt für Umweltschutz (AFU) der Stadt Stuttgart, hat folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eine pump-and-treat-Anlage (Filtern des Grundwassers).
- Das Auskoffern der hot-spots (Ausgraben des verunreinigten Erdreichs).

Diesen Forderungen wird durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Die konkreten Sanierungsschritte werden mit entsprechenden Fachfirmen im Moment entwickelt und sind Bestandteil des vorgelegten Entwurfskonzepts, bzw. der Kostenstruktur des Projektes.

Ein sogenannter „hot-spot“.





Ehemalige Fabrikhalle



Überdachung zwischen Verwaltung und Halle



Bahnhof Feuerbach



Landmark des Areals



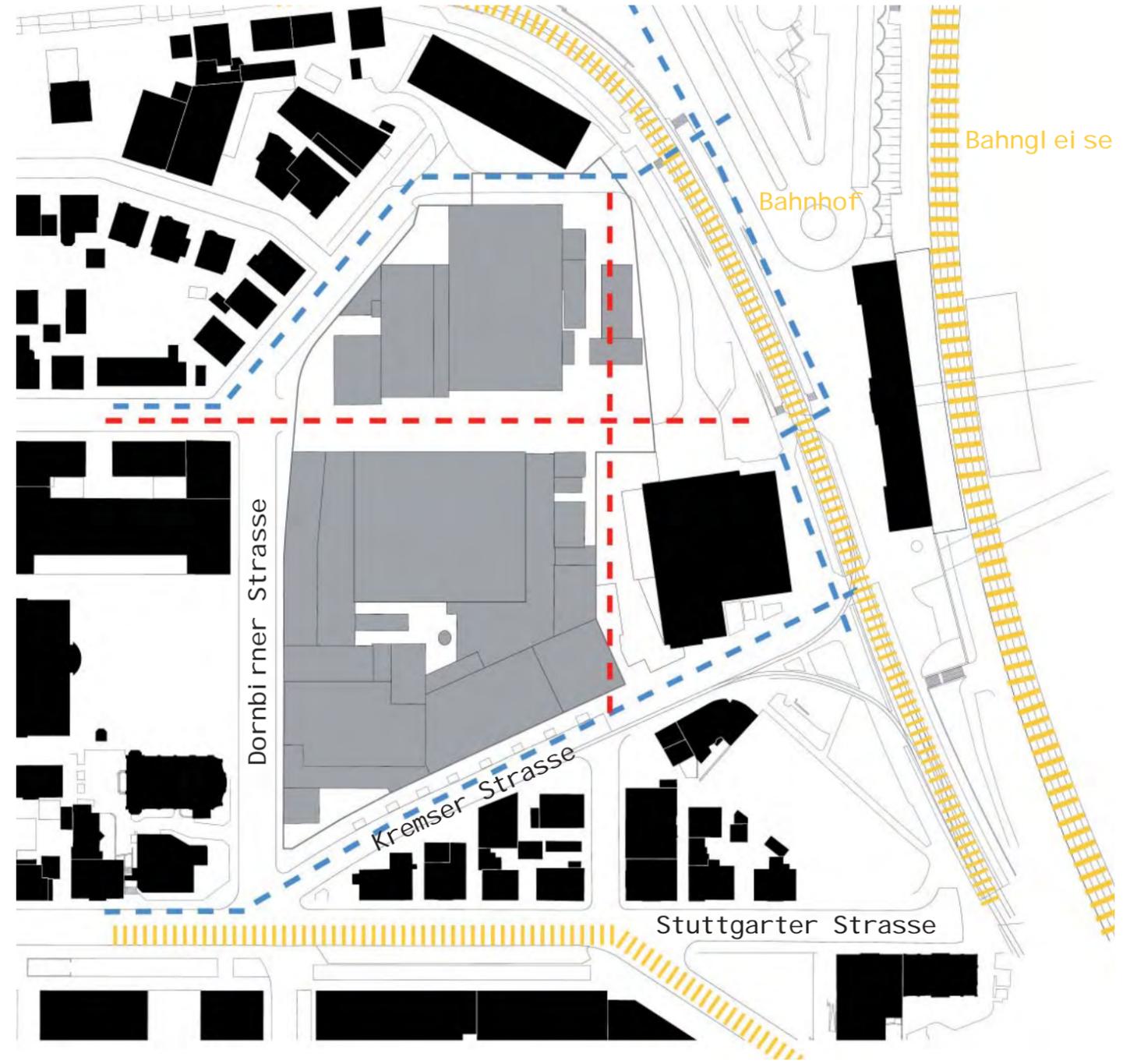
22 Defizite und Konflikte

Im Rahmen der Analyse des Areals wurden folgende Defizite und Konfliktsituationen ausgemacht:

- Abgeschlossenes Gebiet ohne Durchwegung
- Vorhandene Achse zwischen Bahnhof und Ortsmitte ist blockiert
- Unattraktive Außenfassade des Quartiers: tote Wegstrecke
- Fehlende räumliche Fassung des Bahnhofumfeldes
- Attraktive Lage am Bahnhof nicht genutzt
- Lärmmissionen von Borsigstrasse und Stuttgarter Strasse

Im Rahmen des neuen städtebaulichen Entwurfskonzepts sollen alle defizitären Situationen gelöst werden.

- Lärmbelästigung
- Bestehende Fuss-, Radverbindung
- Fehlende Fuss- und Radverbindung



lamott + lamott

Konzept: Abbruch





Abbruch
Erhaltenswerter Bestand

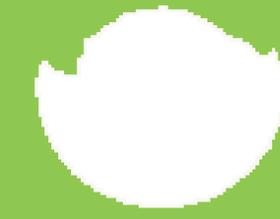
Bewahrung der industriellen Vergangenheit des Stadtbezirks; Erhalt von Fabrikhallen und dem historischen Schornstein

Was geschieht mit dem Bestand?

Zur Umsetzung des Projektes werden die beiden alten Hallengebäude erhalten. Die betroffenen Bestandsgebäude sind in einem guten Zustand, so dass eine weitere Nutzung möglich ist. Die Bestandsgebäude sollen dem Gebiet einen spezifischen und unverwechselbaren Charakter vermitteln. Der bestehende historische Schornstein mit einer Höhe von 63 Metern soll als Wahrzeichen des Areals und als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit des Stadtteil Feuerbachs ebenfalls bewahrt werden.

lamott + lamott

Konzept: Nachhaltigkeit



„eine Entwicklung, die den heutigen Bedürfnissen gerecht wird, ohne die Bedürfnisse von zukünftigen Generationen durch unser Handeln einzuschränken.“
 – Brundtland Report

Es liegt in der Logik der Geschichte des Projektes und seiner Projektbeteiligten, dass die Aspekte sozialer Verantwortung und ökologischer Verträglichkeit einen sehr hohen Stellenwert erfahren.

Dies betrifft nicht nur die Selbstverständlichkeit der Dekontaminierung, sondern vor allem auch die Entwicklung eines zukunftsfähigen, und nachhaltigen urbanen Stadtquartiers.

Aus diesem Grund wurden international tätige Berater wie z.B. Transsolar Energietechnik, Stuttgart / New York gewonnen, die Entwicklung zu beraten und zu begleiten.

Der Brundtland Report definiert nachhaltige Entwicklung als “eine Entwicklung, die den heutigen Bedürfnissen gerecht wird, ohne die Bedürfnisse zukünftiger Generationen durch unser Handeln einzuschränken”.

Auf die städtebauliche Entwicklung des Schoch-Areals in Feuerbach lassen sich daraus konkret z.B. folgende ökologischen Ziele ableiten:

– Berücksichtigung der Bedürfnisse der Allgemeinheit bezüglich Städtebau,

Mikroklima und Emissionen (Schall, Licht, Verschattung umliegender Gebäude, Emissionen die vom Gebäude ausgehen, etc.).

- Minimierung des Energie- und Wasserverbrauchs – bezogen auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.
- Schaffung eines gesunden und komfortablen Raumklimas für den Nutzer (Luftqualität, natürliche Belichtung, thermischer, visueller, akustischer Komfort).
- Minimierung der Umweltbelastung durch den Bau der Gebäude bzw. Maximierung der Lebenszeit durch eine hohe Flexibilität.

Neben der ökologischen Nachhaltigkeit sind die Themen sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit sicherlich von ebenso großer Bedeutung. Die Schaffung eines hochwertigen öffentlichen Raums generiert soziale Nachhaltigkeit und ein besonderes Bewusstsein. Architektonisch integrierte solare Systeme haben das Potential öffentliches Bewusstsein und Identifikation zu generieren.

Die Entwicklung einer ökologischen Gesamtkonzeption für das Schoch-Areal basiert auf der Grundlage der örtlichen klimatischen Bedingungen.

Ziel ist es, bestmöglichen passiven Schutz vor Wind und Wetter zu schaffen und gleichzeitig die Nutzung natürlicher Potentiale zu optimieren. Dies gilt sowohl für den urbanen Außenraum wie für private Innenräume bzw. Zwischenzonen. Ein hocheffizientes, auf den Niedrigenergiestandard der Gebäude abgestimmtes, Energieversorgungskonzept reduziert den Primärenergiebedarf für den Betrieb des Areals.

Als Maßstab der nachhaltigen Entwicklung des Geländes ist eine Zertifizierung des Areals anhand einer DGNB-Zertifizierung angedacht. Momentan befindet sich das Zertifizierungssystem für Stadtquartiere beim DGNB in der Entwicklungsphase. Diese könnte bis Mitte 2010 abgeschlossen sein und anschließend in eine sogenannte Pilotphase übergehen, in der auch schon Stadtentwicklungsprojekte als Pilotprojekte zertifiziert werden können.

Konzept nach Außen: Raumkanten



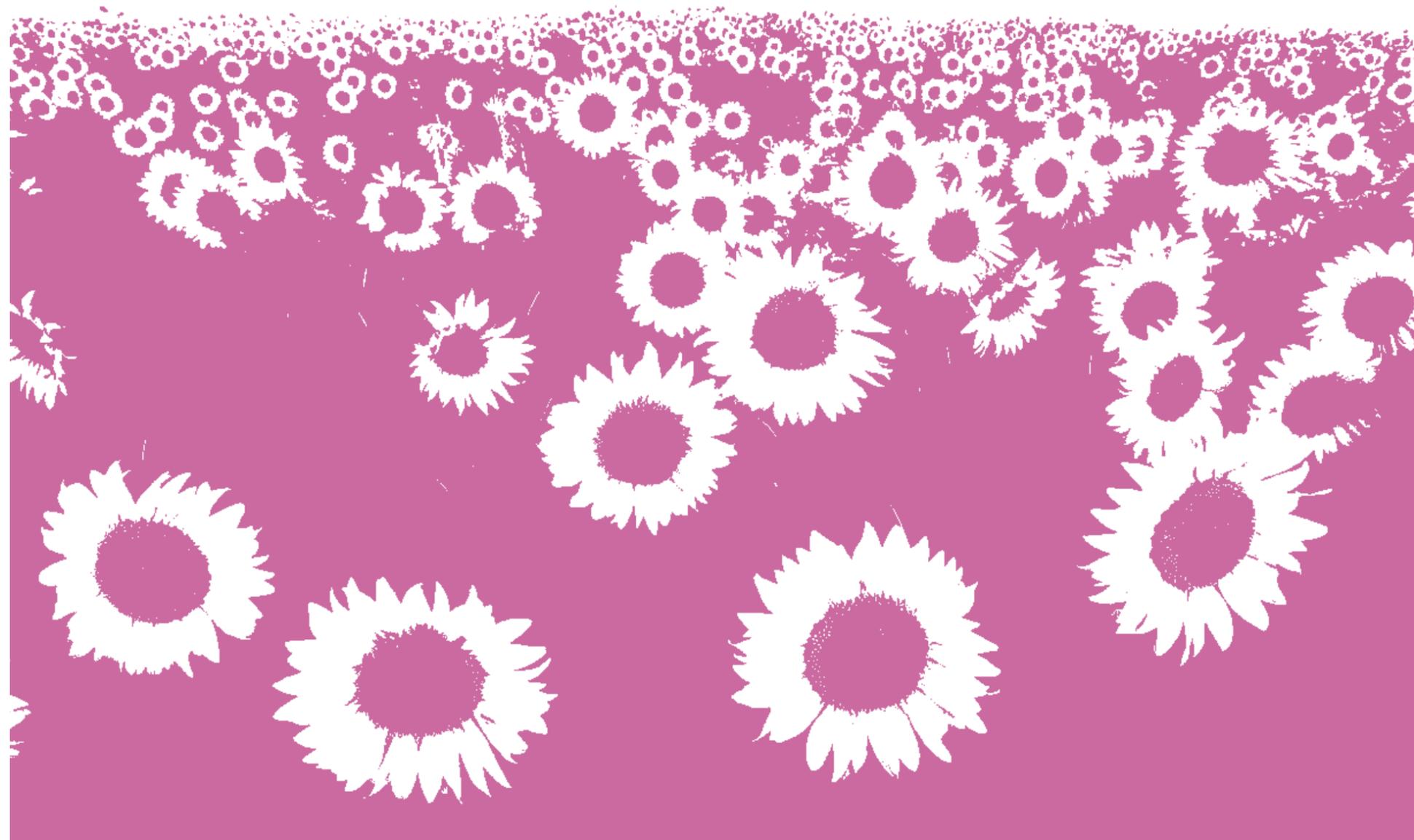


Schliessen der **Kanten** im südlichen Bereich des Grundstücks und zum Bahnhof hin

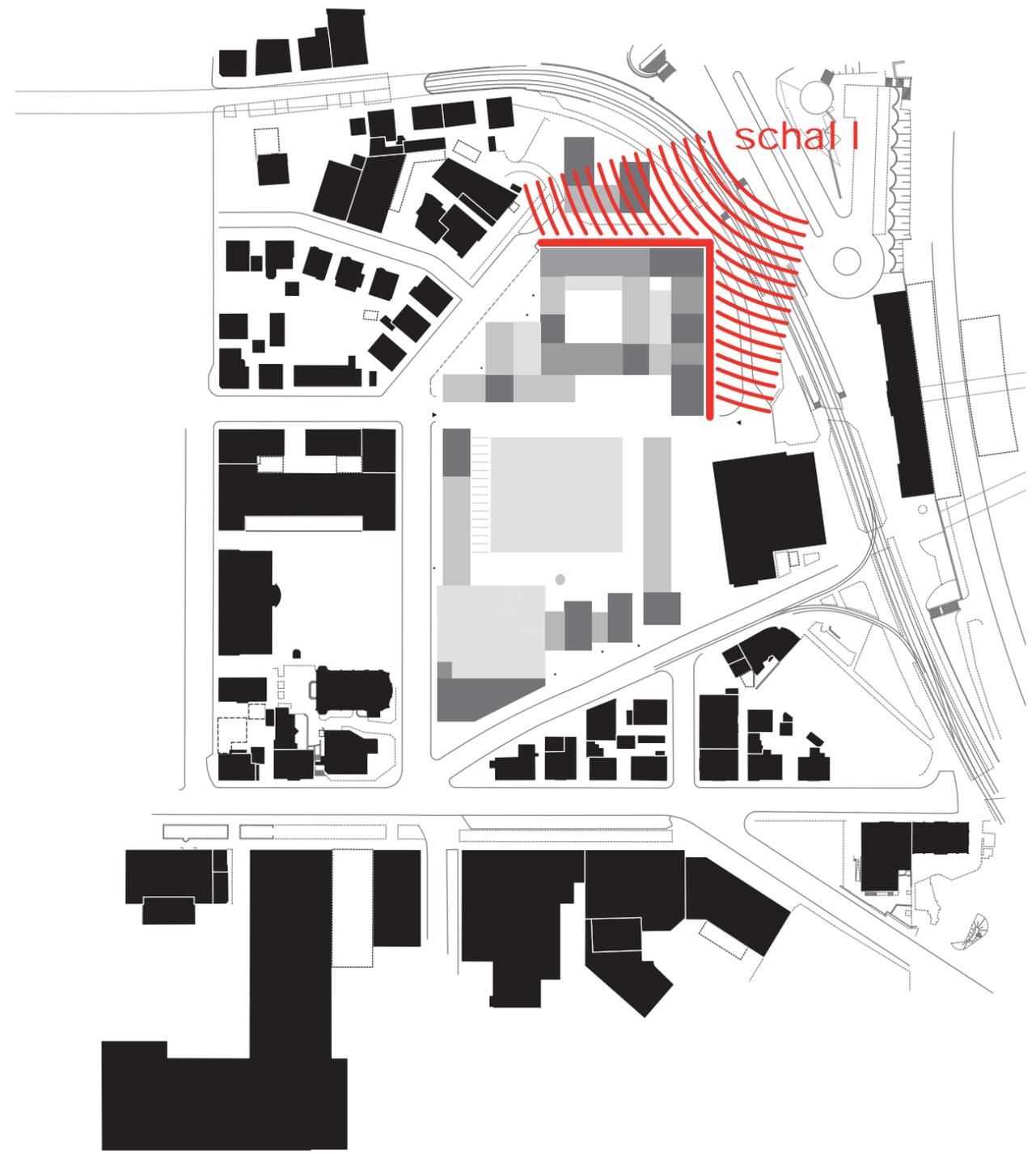
Städtebauliche und baukörperliche Fassung zum Bahnhofsplatz und zur Dornbirnerstrasse

Konzept: Stadträumliche Kanten

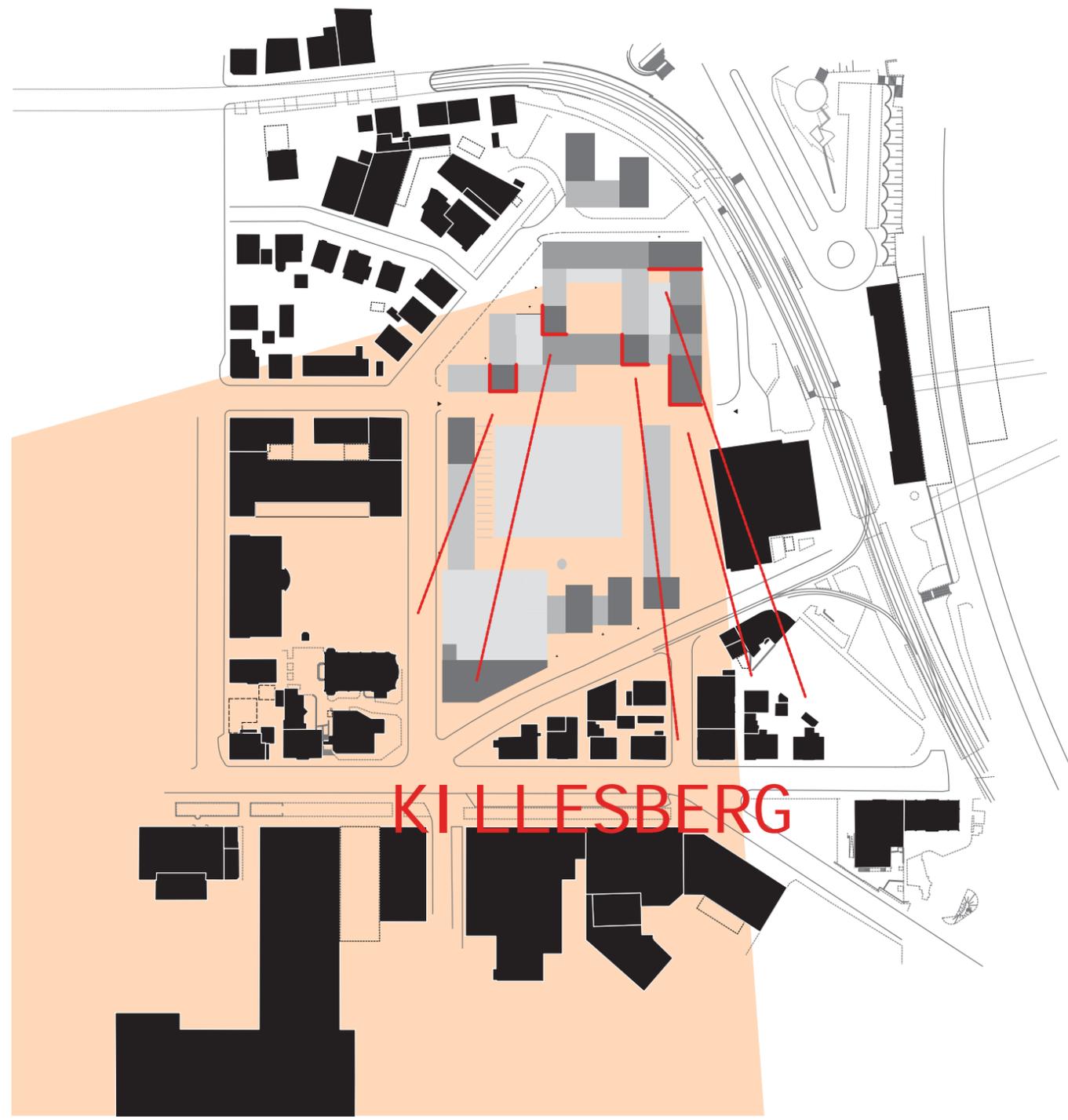
- Subtile Staffelung der Raumkanten entlang der Außenflächen.
- Schaffung eines attraktiven Bahnhofumfeldes, sowie zur Dornbirnerstrasse.
- Harmonische Abstufung von Baumassen im Inneren der Anlage, sowie zur Stuttgarter Strasse.
- Vermeiden von baukörperlichen Mono-Strukturen.



Die höheren Baumassen verringern den Lärmeintrag nach innen.



Ausblick der Wohnungen ins Grüne (Killesberg) und zur Sonne hin. Durch eine subtile Abstufung der Baumassen nach Westen und Süden ergeben sich attraktive Aussenraumgestaltungen sowie Blickbezüge zum Killesberg.



Das architektonische Konzept im Inneren: Neue Mitte



Schaffung eines attraktiven Bahnhofsvorfeldes durch Erhalt beider Hallenkörper als Impulsgeber



Die Fabrikhalle der Firma Schoch wird **Mittelpunkt** des neuen Schoch-Areals

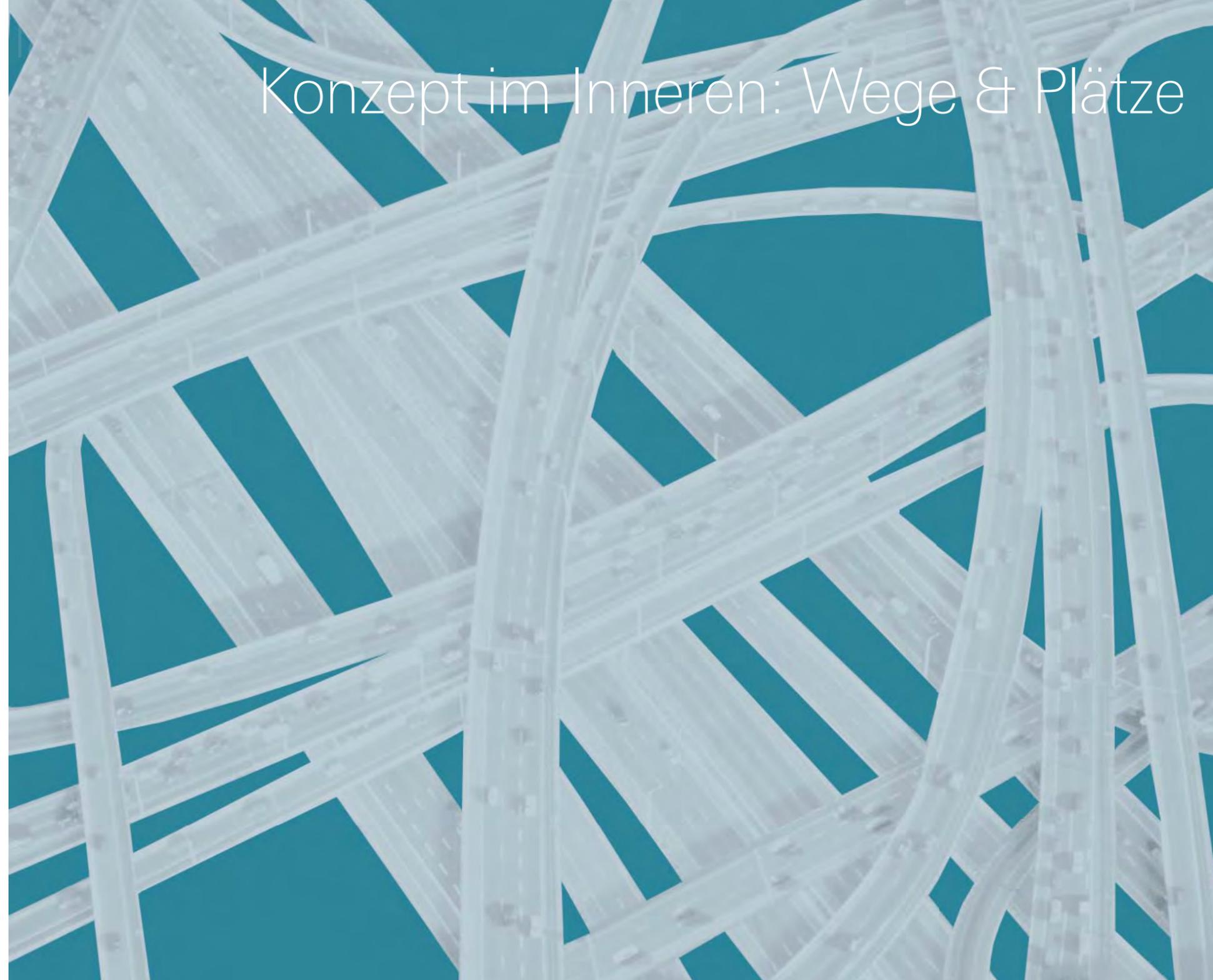
Konzept: Neue Mitte

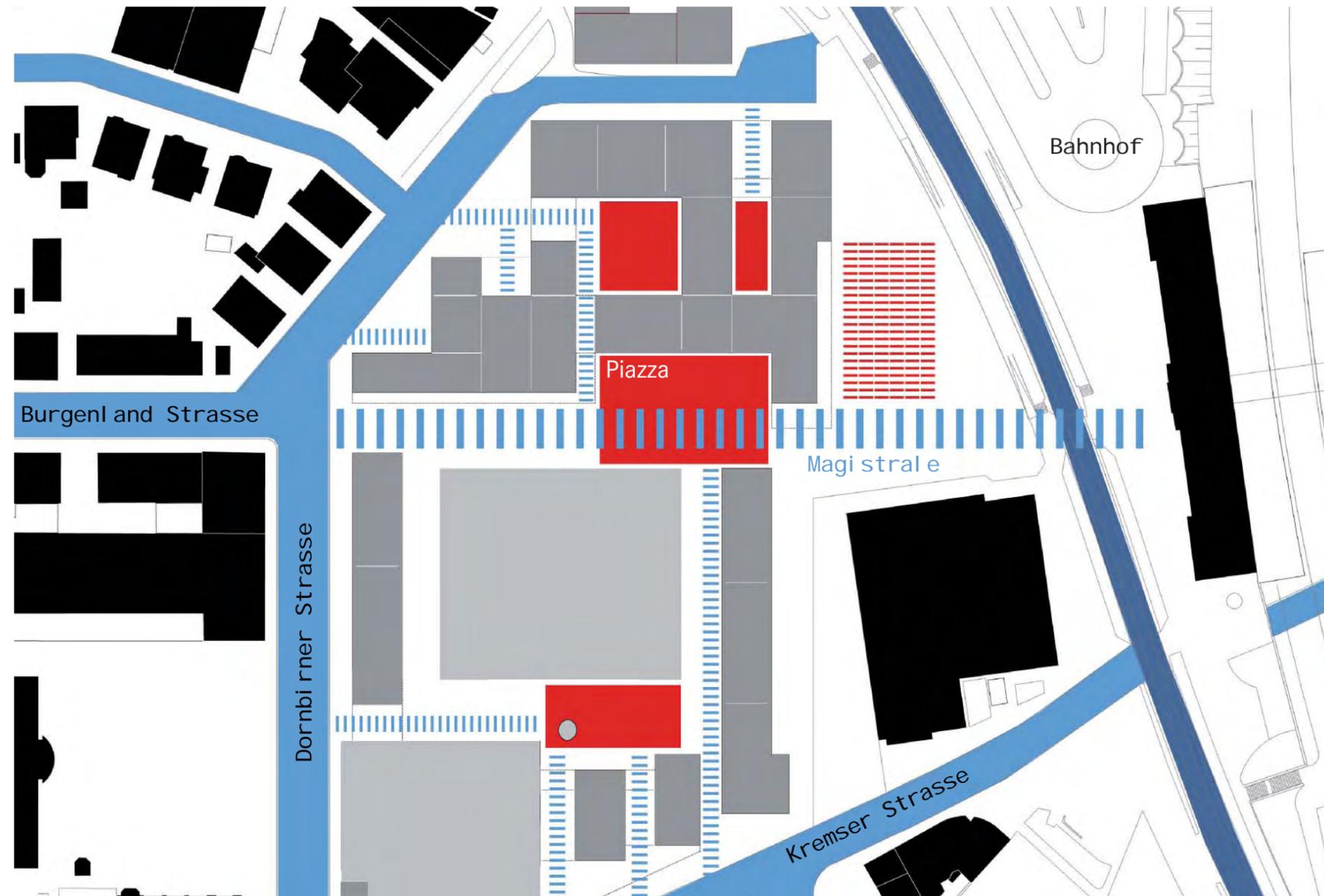
Durch das Freistellen der ehemaligen Fabrikhallen erhält das Areal eine neue, identifizierbare Mitte. Die große Halle spielt eine zentrale Rolle als räumlicher und funktionaler Mittelpunkt des neuen Quartiers.

Plätze und Wege entwickeln sich um dieses Gebäude herum. Neue Architektur trifft auf die ehemaligen Hallen der Chromfabrik. Diese Mischung von Alt und Neu wird damit zur Identität des neuen Schoch-Areals.

lamott +

Konzept im Inneren: Wege & Plätze





Wegebeziehungen Bahnhof und Dornbirnerstrasse – Verlängerung der Burgenlandstrasse als wichtige räumliche Achse Feuerbachs. Attraktive Durchwegung des Gebiets und die Schaffung von ansprechenden Quartiersplätzen

Konzept: Erschließung

Bestehende Blockaden, fehlende Wegebeziehungen und Öffnungen sollen durch das neue Konzept aufgelöst werden. Hierzu wird die Burgenlandstrasse als Fußgängerverbindung zum Bahnhof geöffnet. Dies ermöglicht die direkte Wegverbindung vom Ortszentrum Feuerbach zum Bahnhof. Die sog. Magistrale verknüpft damit den Bahnhof mit dem Ortsteil Feuerbach und bindet den neuen Platz um die bestehende Fabrikhalle in das neue Wegekonzept mit ein. Neben diesem Haupteerschließungsraum entsteht ein subtil abgestimmtes System von kleineren Wegen und Plätzen. Dies führt zu einer hochwertigen infrastrukturellen Versorgung des neuen Areals.

lamott + lamott

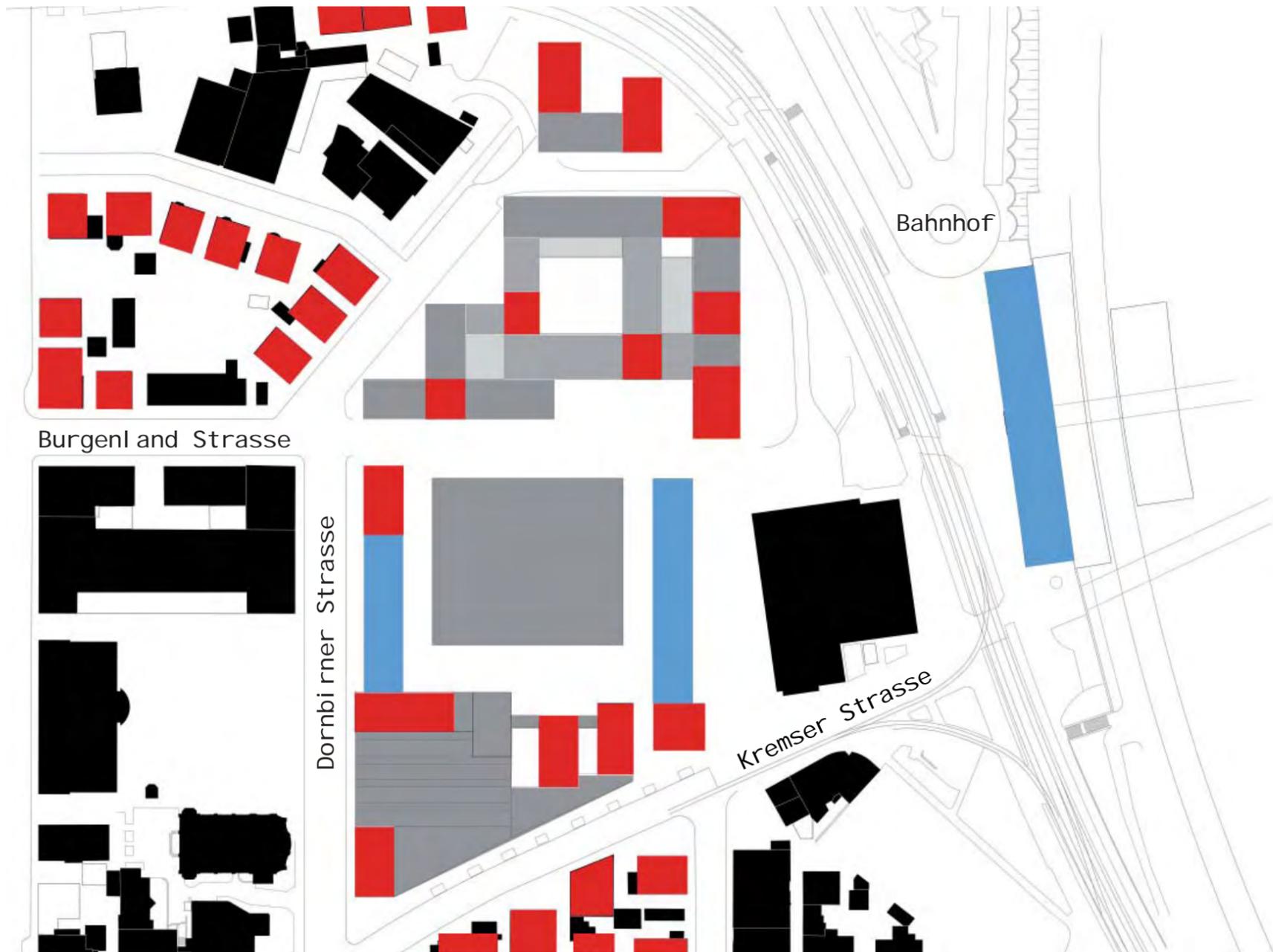
Konzept im Inneren: Körnung



Aufnahme vorhandener städtebaulicher Körnungen: Baukörpergrößen, sowie subtile Staffelung der Baumassen

Konzept: Städtebauliche Körnung

Die bestehende Bebauung der Nachbarschaft ist heterogen: Es gibt keine einheitliche Bebauungsstruktur. Große und kleine städtebauliche Strukturen wechseln sich ab. Das Konzept sieht vor, diese Unterschiedlichkeit zur Qualität des Areals zu gestalten. Hierzu werden vorhandene Baukörperkörnungen aufgegriffen und als Bausteine Bestandteil der neuen städtebaulichen Konzeption. Das Spiel von großen und kleinen Strukturen soll als räumlich belebendes Element den Mischcharakter stützen und jede Monostruktur zu vermeiden helfen. Gleichzeitig soll eine Massierung der Gebäudemasse zum Bahnhofplatz hin, bzw. an den Rändern des Gebiets dem inneren Wohnen eine höhere Qualität bringen (Schutz vor Lärmemission).



Körnung Nachbarbebauung
Körnung Bahnhofsgebäude

Der neue Masterplan: Alt & Neu

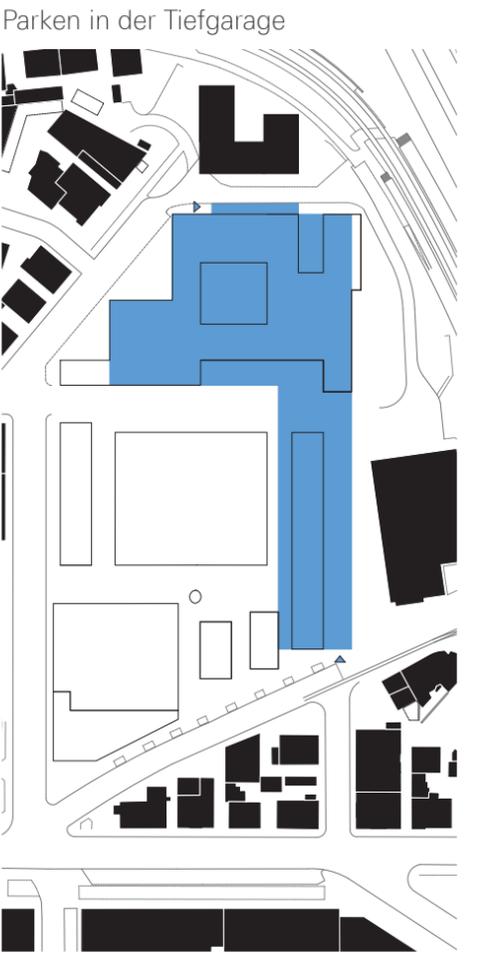
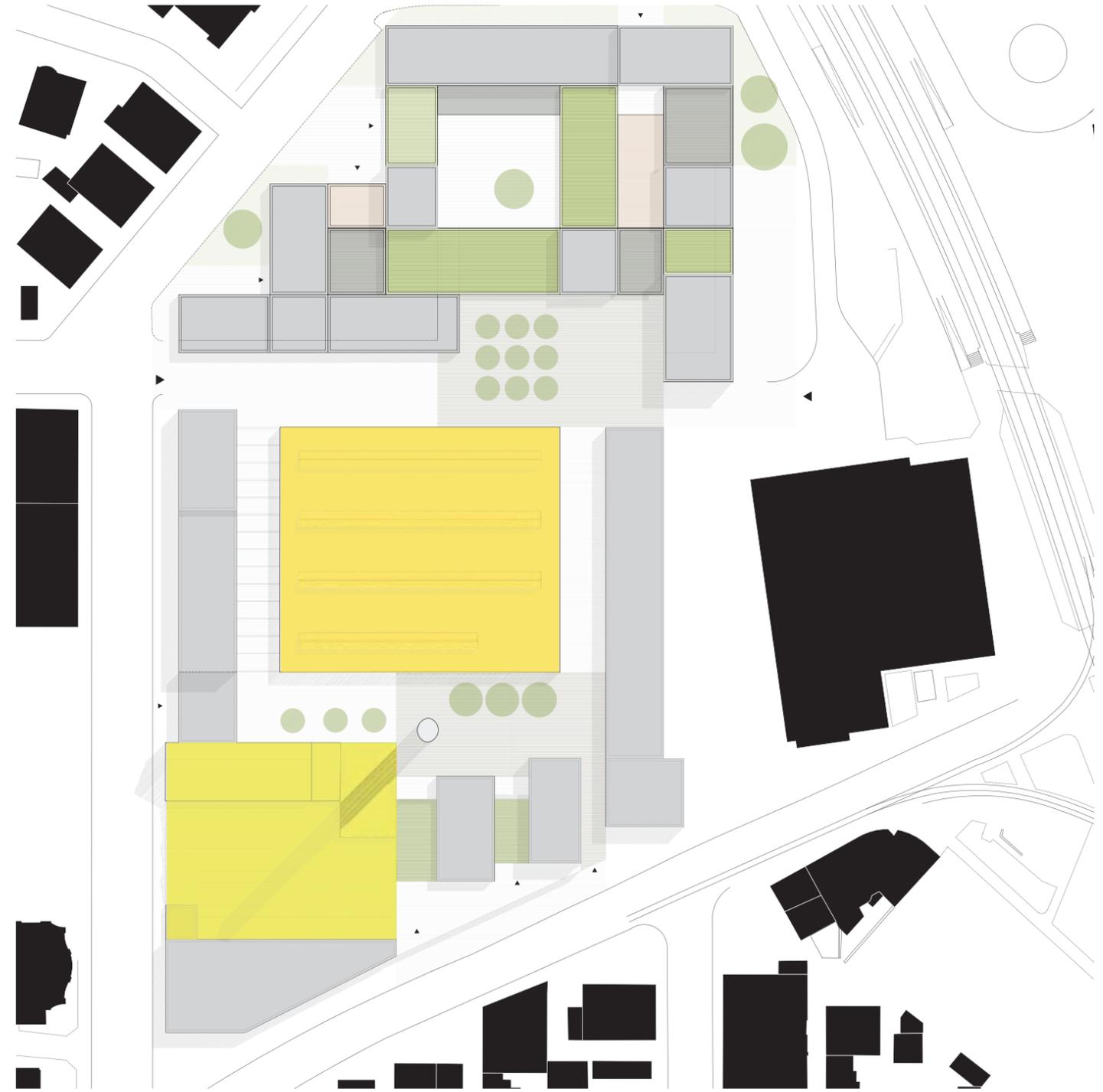


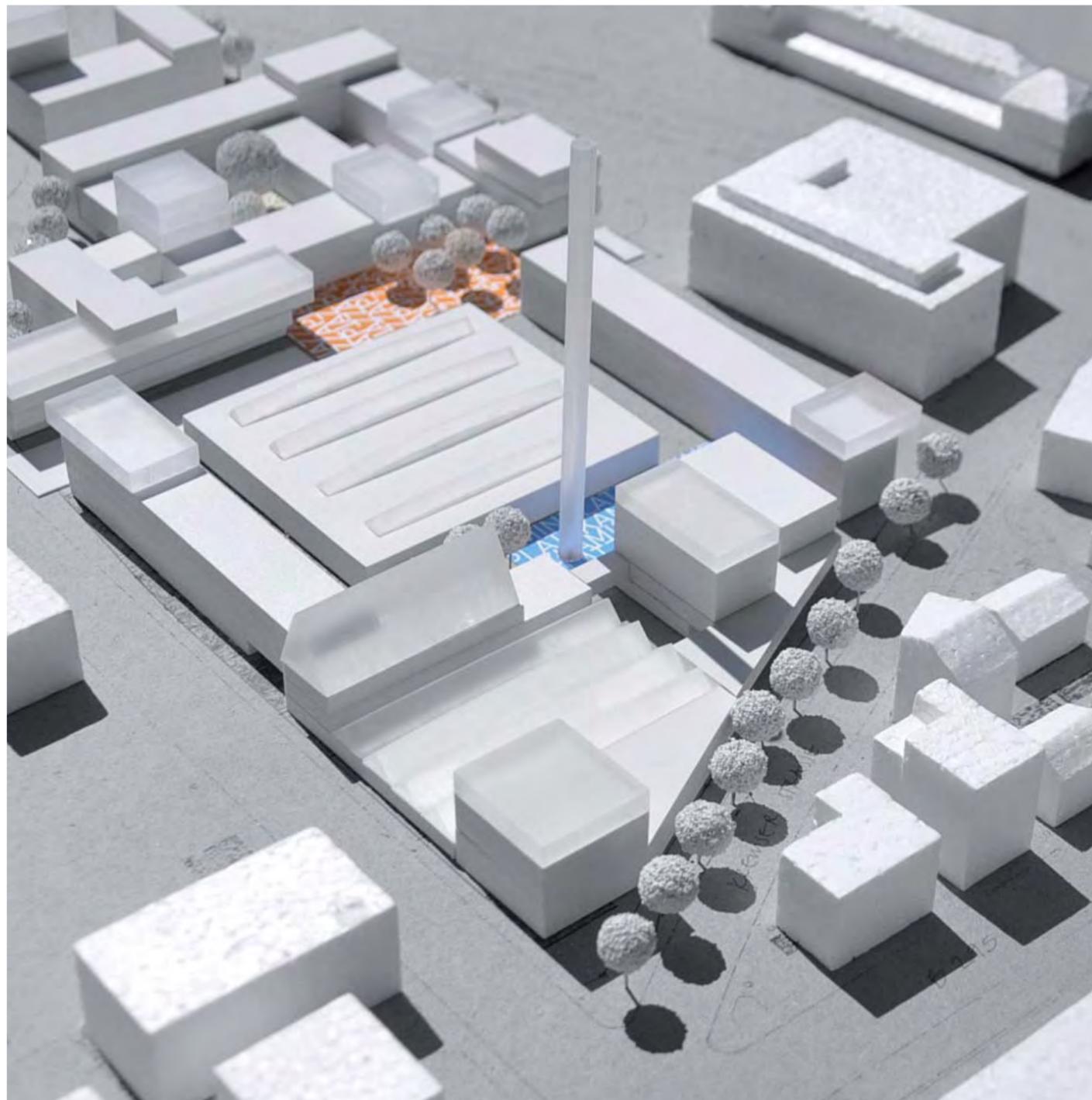
54 Der neue Masterplan

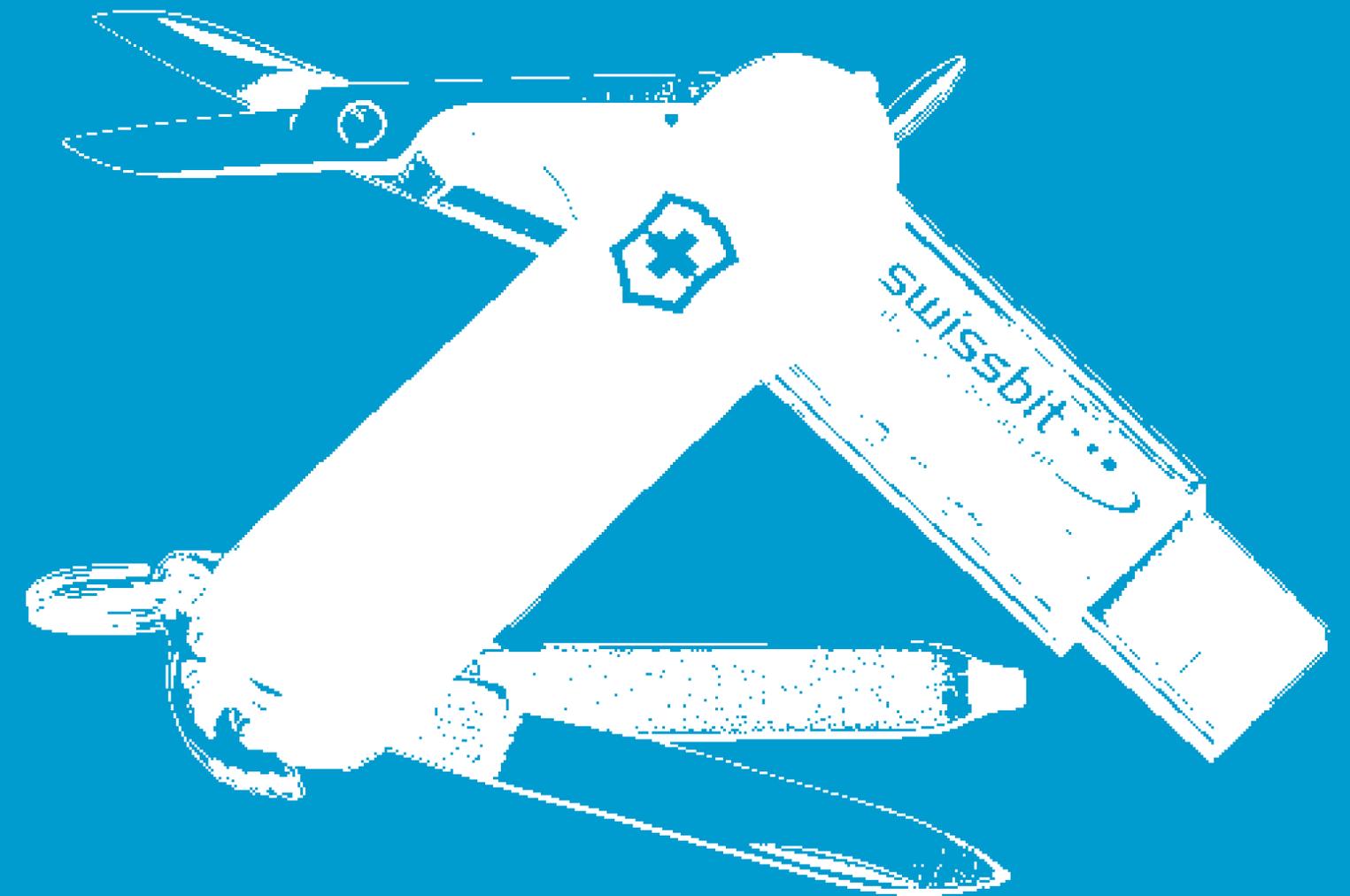
Die neuen Gebäudeteile gruppieren sich um die ehemaligen Fabrikhallen. Das Quartier erhält durch den alten Karmin und die beiden erhaltenen Hallen ein einzigartiges Ambiente.

Architektonisch bilden sie ein Ensemble, in dem sich Alt und Neu harmonisch ergänzen.

- neue Planung
- Bestand



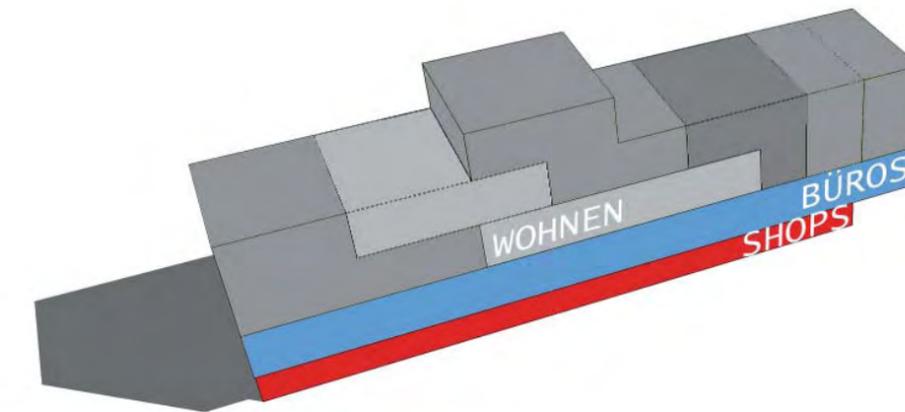
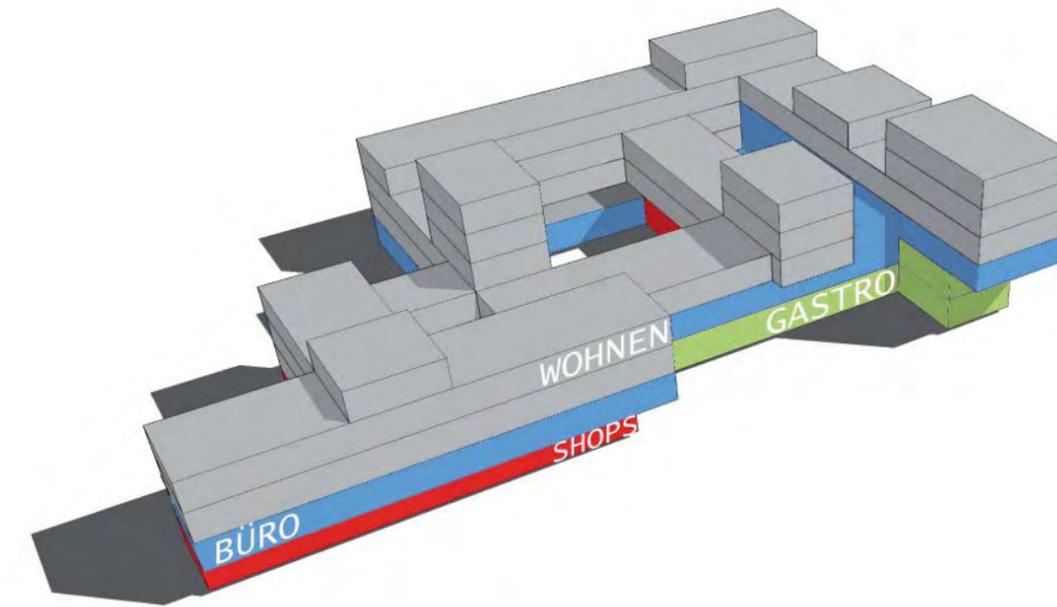




Entwicklung eines differenzierten, neuen Stadtquartiers mit einer differenzierten Abstufung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Ladennutzung

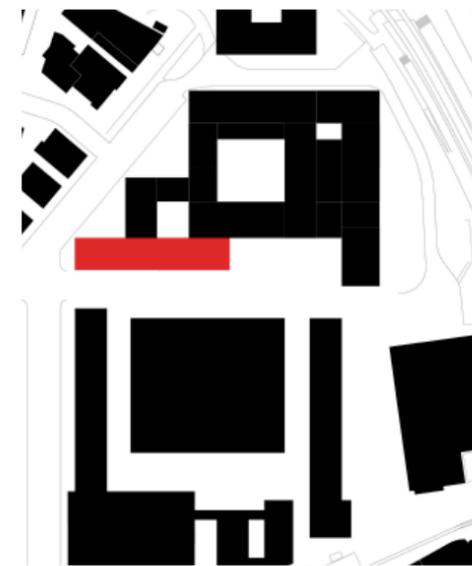
Ziel des gesamten Entwurfkonzepts ist es, eine Mischung verschiedener Nutzungen und Bautypen zu realisieren. Monostrukturen sollen sowohl architektonisch als auch funktional vermieden werden. Hiermit soll einer wichtigen Urbanisierung an städtebaulich relevanter Stelle Rechnung getragen werden.

Die nord-westliche Grundstückshälfte wird als ein modularer Bautyp geplant, der durch verschiedenartige Hochpunkte die Körnung der benachbarten Grundstücke aufnimmt, dennoch kompakt ist und diverse Zwischen- und Freiräume bietet. Ein modulares System ermöglicht Anpassungsfähigkeiten, die Mischung unterschiedlicher Wohntypen, sodass z.B. zeitgenössisches und altergerechtes Wohnen möglich werden und ein hoher Grad an Individualität entsteht. Verschiedene Wohnungsgrößen, Maisonettewohnen sowie direkte Aussenbereiche gehören zur Vielfalt dieses Quartiers. Den Sockel bilden Shops, Gastronomieeinrichtungen und Büronutzungen.

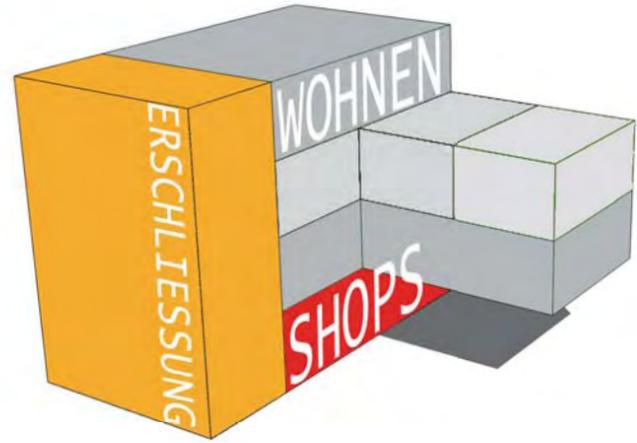
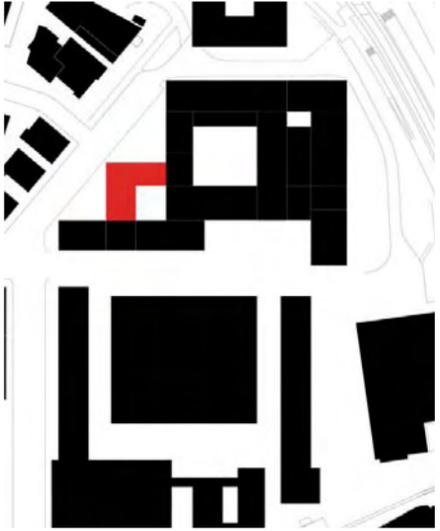


Übersicht der Nutzungen auf der nordwestlichen Grundstückshälfte

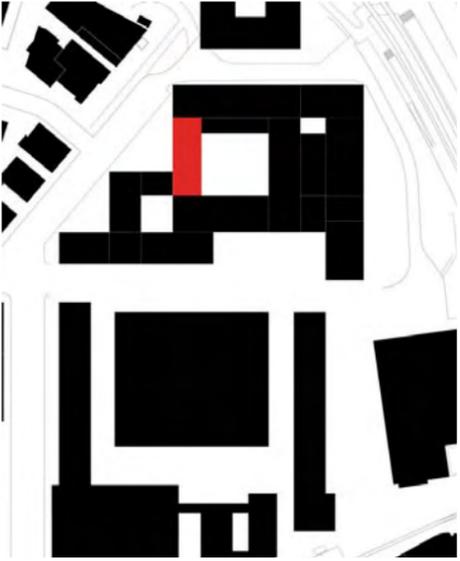
Baustein 1
Shops, Büros, Wohnen



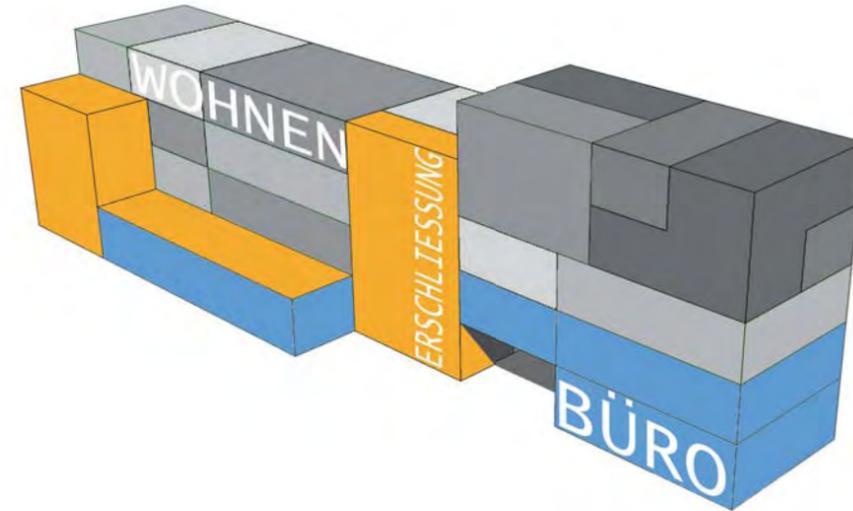
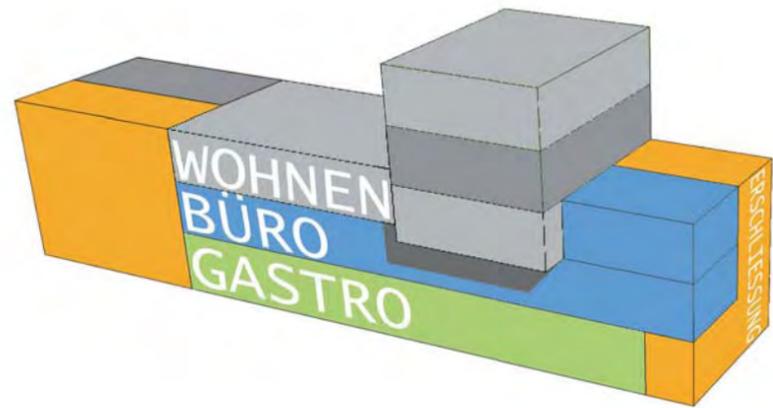
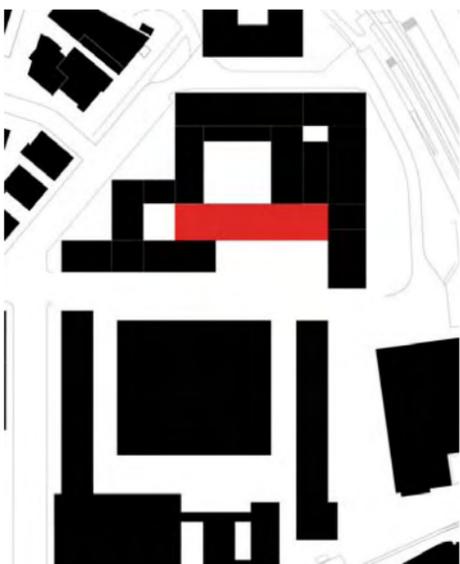
Baustein 2
Shops, Wohnen



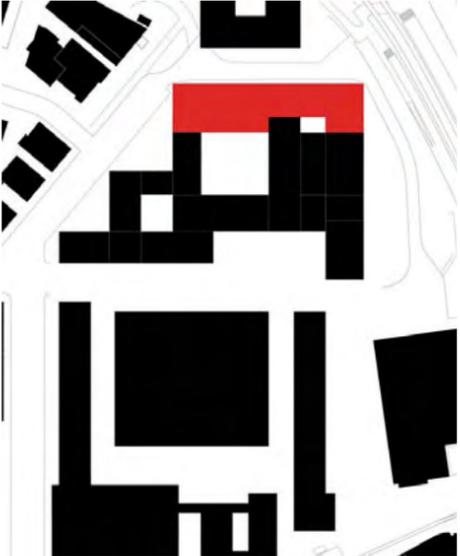
Baustein 4
Shops, Wohnen



Baustein 3
Gastro, Büro, Wohnen

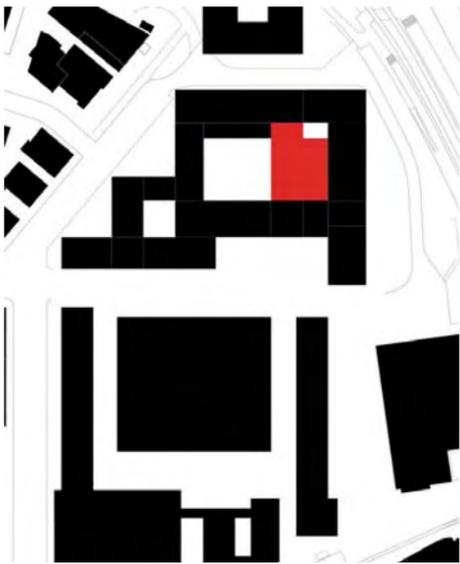


Baustein 5
Büros, Wohnen

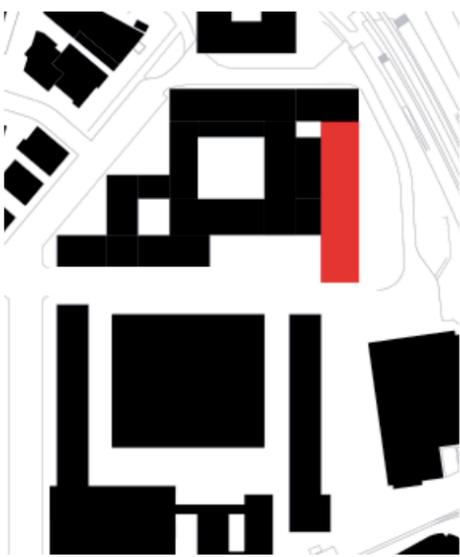


Im Inneren: gut orientierte
Wohnungen mit kleinen,
maßstäblichen Wohnhöfen

Baustein 6
Shops, Wohnen



Baustein 7
Shops, Büros, Wohnen





Bewohnertreffpunkte



Fahrradwerkstatt



Werkstätten, Ateliers

Nutzungsbeispiele



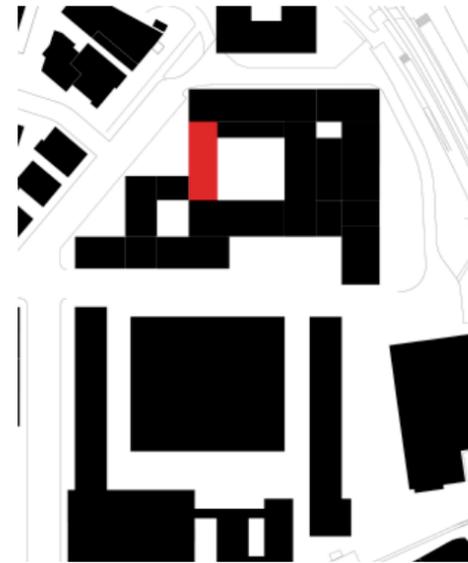
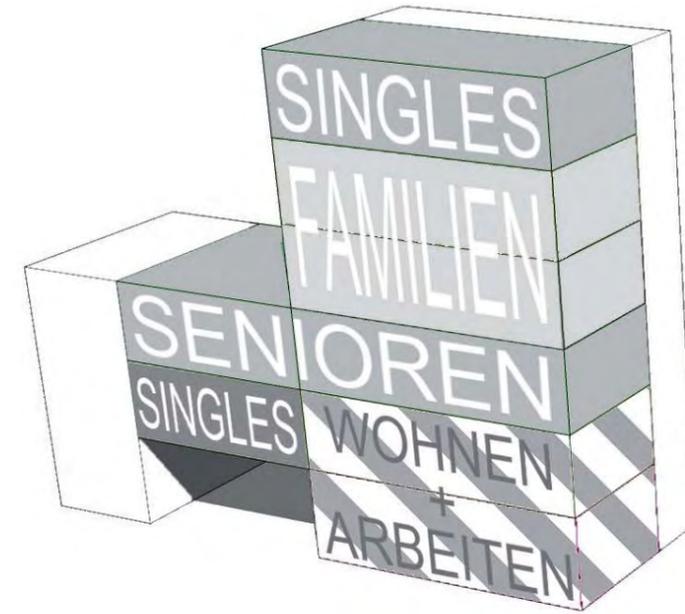
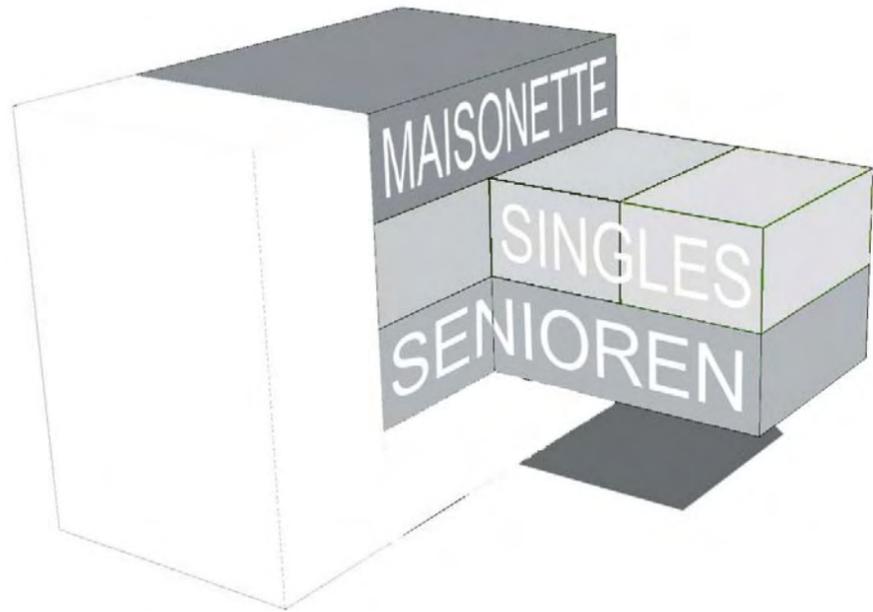
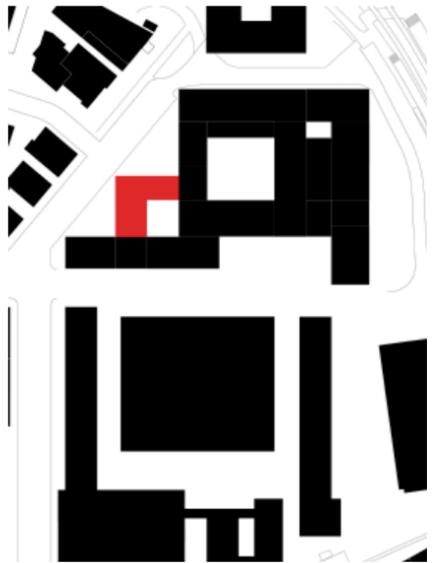
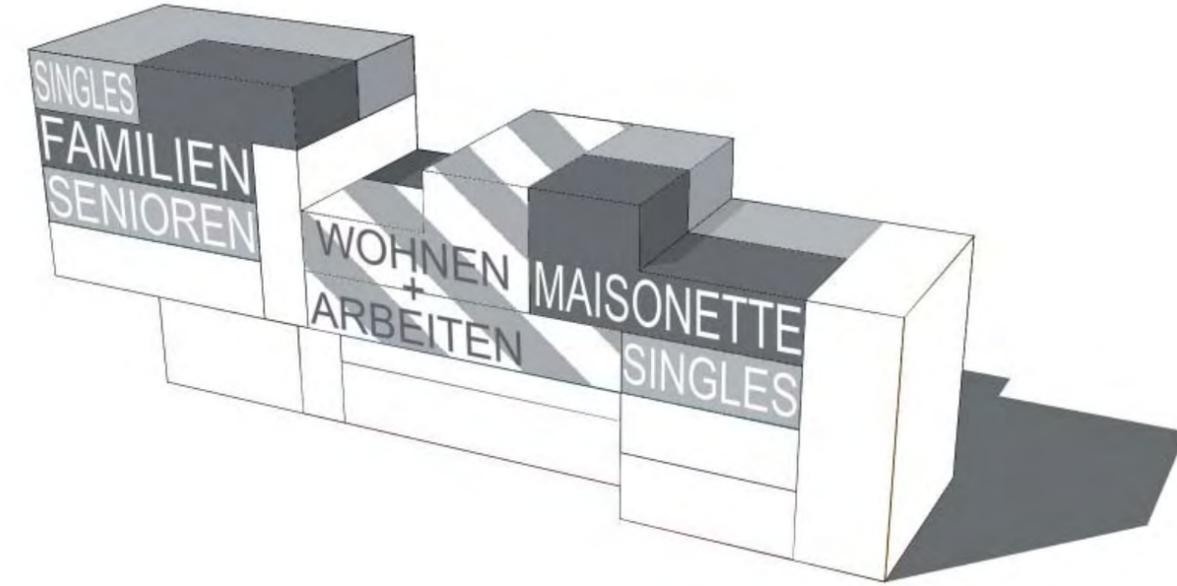
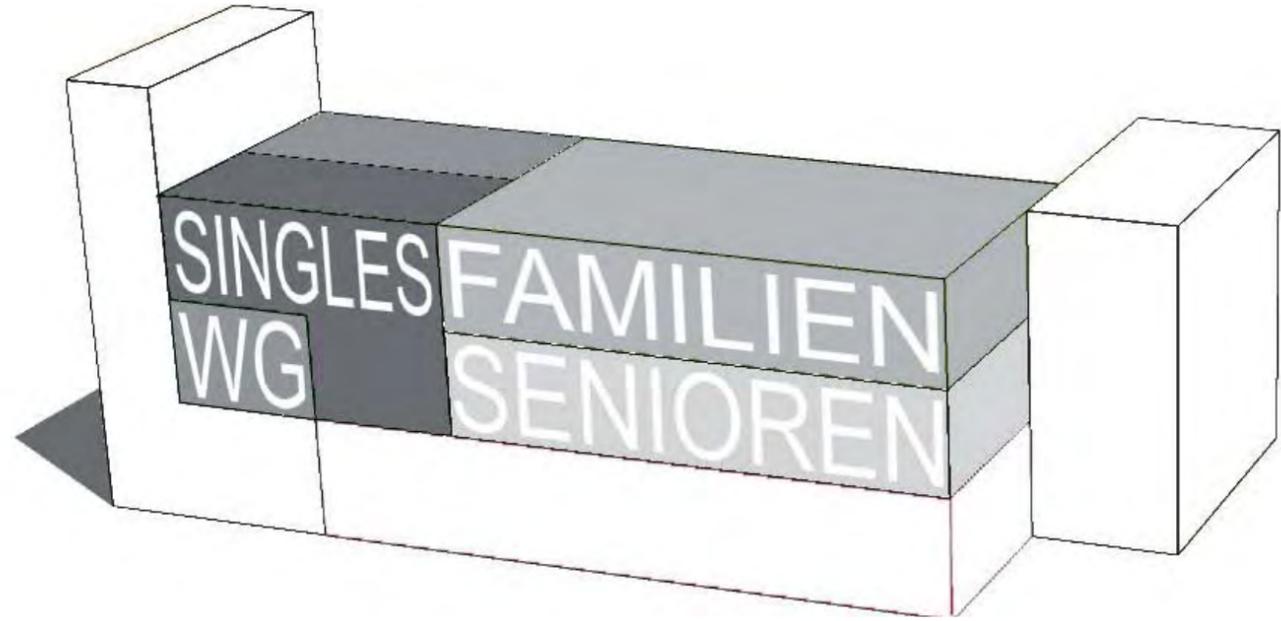
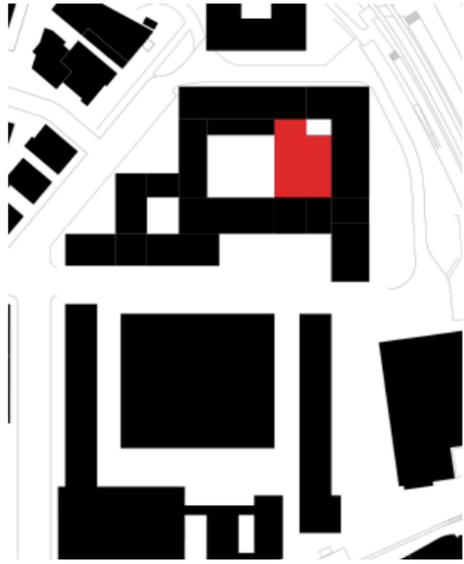
Altersgerechtes Wohnen



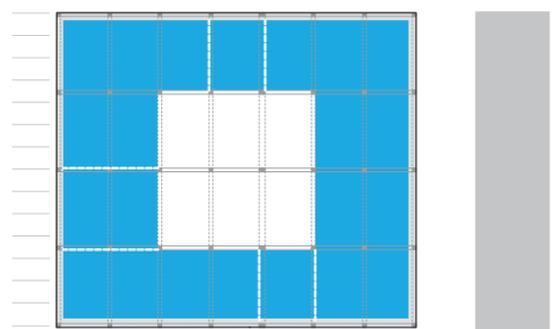
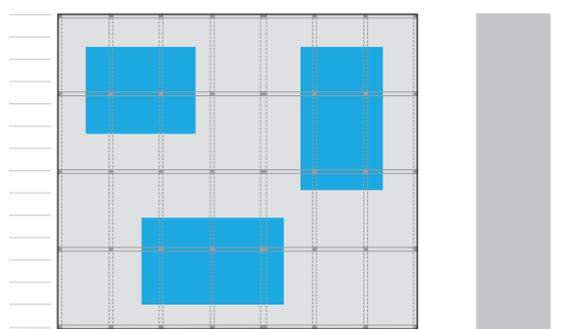
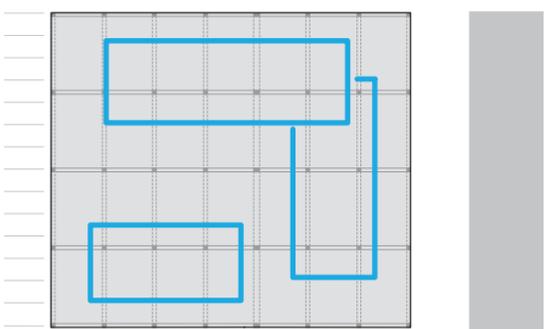
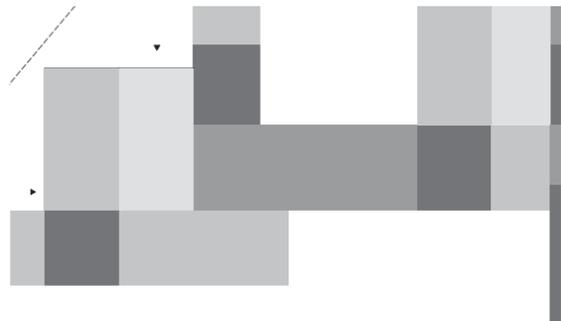
Carsharing Station

Konzept: Verschiedene Wohnformen





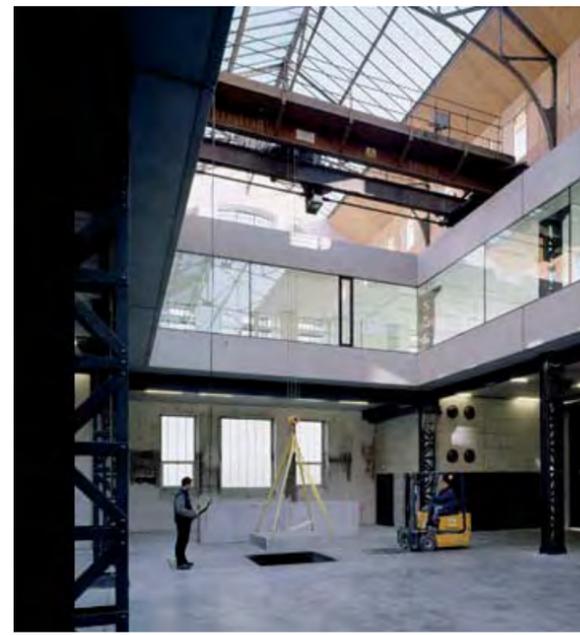




Eingehängte Ebenen

Eingestellte Körper

Eingeschnittener Hof





Erwerber, Projektverantwortlich, Projektentwicklung

Bormann & Loewe GBR
Jens Loewe

Ostendstr. 106, 70188 Stuttgart
Tel +49 (0)711 – 487642
Fax +49 (0)711 – 487469
Mobil +49 (0)172 – 9336303
Mail info@bormann-loewe.de
Web www.bormann-loewe.de

Energiekonzept

Transsolar Energietechnik GmbH
Dipl.-Ing. Matthias Rudolph

Curistr. 2, 70563 Stuttgart
Tel +49 (0)711 - 67 97 60
Fax +49 (0)711 - 67 97 611
Mail transsolar@transsolar.com

Entwicklung und städtebaulich- architektonisches Konzept

Lamott + Lamott
Freie Architekten BDA
Dipl.-Ing. Ansgar Lamott
Dipl.-Ing. Catherina Lamott

Herdweg 20, 70174 Stuttgart
Tel +49 (0)711 – 99798880
Fax +49 (0)711 – 99798889
Mail mail@lamott.de
Web www.lamott.de

Rechtsfragen

RA Roland Butteweg

Sigmaringenstr. 98, 70567 Stuttgart
Tel +49 (0)711 – 7280479
Fax +49 (0)711 – 7280459
Mail info@ra-butteweg.de

