

ANLAGE: PROTOKOLL PRV

Nicht offener
Wettbewerb

MÜHLTORPLATZ

Balingen



AUSLOBUNG

IMPRESSUM

Ausloberin

Wohnbaugenossenschaft
Balingen eG
Längenfeldstraße 21
72336 Balingen



vertreten durch:
Walter Zanker,
Vorstandsvorsitzender

nachstehend Wohnbau genannt

mit

Stadt Balingen
Färberstr. 2
72336 Balingen



vertreten durch:
Oberbürgermeister:
Helmut Reitemann

Wettbewerbsbetreuung

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt



Tel 06151/278 398-0
Fax 06151/278 398-2
mail@baeumlearchitekten.de
www.baeumlearchitekten.de

vertreten durch:
Gregor Bäumle,
Architekt und Stadtplaner

Vorbemerkung:

Alle Bezeichnungen, die in dieser Auslobungsbroschüre verwendet werden, betreffen gleichermaßen Frauen und Männer.

Insofern nur die männliche Form verwendet wird, ist diese synonym für die weibliche und männliche Form anzuwenden.

TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. Allgemeines	7
2. Anlass, Sinn und Zweck des Wettbewerbs	7
3. Gegenstand des Wettbewerbs	8
4. Wettbewerbsart	8
5. Zulassungsbereich	8
6. Teilnahmeberechtigung	9
7. Auswahl der Teilnehmer	10
8. Teilnehmer	12
9. Preisgericht	13
10. Wettbewerbsunterlagen	14
11. Wettbewerbsleistungen	15
12. Bindende Vorgaben	16
13. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit	16
14. Beurteilungskriterien	16
15. Termine	16
16. Rückfragen und Pflichtkolloquium	17
17. Abgabetermin	17
18. Prämierung	18
19. Abschluss des Wettbewerbs	18
20. Nachprüfung	18
21. Nutzung	19
22. Beauftragung	19

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

1. Einführung	
1.1 Die Stadt Balingen	21
1.2 Die Wohnbaugenossenschaft Balingen	21
1.3...Stadtbaugeschichte	22
1.3 Grüne Schnittstellen - Landesgratenschau 2013	24
1.4 Gerberviertel	26
1.5...Planungshistorie	28
2. Das Wettbewerbsgebiet	
2.1 Städtebauliche Zielsetzungen	30
2.2 Geltungsbereich	32
2.3 Derzeitige Nutzungen	33
2.4 Eigentumsverhältnisse	33
2.5 Planungsrecht	33
2.6 Fotodokumentation	34
3. Die Wettbewerbsaufgabe	
3.1 Allgemeine Zielsetzungen	36
3.2 Wohnungsgrößen - Wohnungsmix	37
3.3 Kleingewerbe	37
3.4 Wohnungsstandards	38
3.5 Allgemeinflächen	39
3.6 KFZ-Stellplätze	39
3.7 Fahrrad-Stellplätze	39
3.8 Barrierefreiheit	40
3.9 Energetische Aspekte	40
3.10 Versorgungsanlagen - Regenwasser	40
3.11 Außenanlagen Gebäude	41
3.12 Öffentlicher Raum	41
4. Quellen	42

A

AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW 2013, zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für alle Beteiligten verbindlich, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Die Auslobung ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt worden und unter der Nummer **2013-X-XX** registriert worden.

Der Wettbewerb wurde durch Veröffentlichung in der Bauwelt vom 8.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.

2. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich im Sanierungs-Teilgebiet „Vor dem Mühltor/Strasser-Areal“, an städtebaulich bedeutender Stelle zwischen dem Wohnquartier Klein-Venedig und der weiter nördlich zwischen Mühlkanal und Eyach gelegenen kleingliedrigen Wohnbebauung.

Es besteht großes öffentliches Interesse an der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Herrenmühlenstraße/ Beim Mühltor mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung einer öffentlichen Freianlage unter Einbeziehung der vorhandenen Fischtreppe und im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein-Venedig.

Der Geltungsbereich des Wettbewerbs umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.630m².

Auf einem Teilbereich von ca. 1.120m² soll eine Wohnbebauung entlang der Eyach mit attraktiven-

Stadtwohnungen unterschiedlicher Größe sowie einer Tiefgarage durch die Wohnbau realisiert werden. Der seit den 1980er Jahren geplante Lückenschluss in der bedeutenden Stadtsilhouette vom Zollernschloss bis zur Färberstraße soll so geschaffen werden.

Um für diese Bauaufgabe vielfältige Entwurfskonzepte zu erhalten, wird dieser Wettbewerb durchgeführt. Neben der Planung einer Wohnbebauung ist die Gestaltung der umgebenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen Bestandteil der Aufgabenstellung.

Es werden qualitätsvolle Lösungen im Hinblick auf die Einfügung in das städtebauliche Umfeld, die Wohnungstypologien, die Kosten- und Energieeffizienz sowie die Inwertsetzung des öffentlichen Raums erwartet.

3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Vorentwurfsplanung für den Neubau einer Wohnanlage, deren Freiflächen und Stellplätze sowie des öffentlichen Raums.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B der Auslobung beschrieben.

4. WETTBEWERBSART

Der Wettbewerb wird als nicht offener Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 mit 15 Teilnehmern durchgeführt. 3 Teilnehmer werden durch die Ausloberin vorab benannt.

Die Verfasser bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

5. ZULASSUNGSBEREICH/WETTBEWERBSSPRACHE

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch: Die Bewerbung, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen (u.a. BauGB, BauNVO, LBO Baden-Württemberg) sind den Planungen zugrunde zu legen.

6. TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten. Stadtplaner und Landschaftsarchitekten jedoch nur in Arbeitsgemeinschaft unter Federführung eines Architekten.

Diese sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn Sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt oder Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG - ‚Berufsanerkennungsrichtlinie‘ - gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen An-

forderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Sie haben einen Architekten als bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in den RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Hinweis: Stadtplaner und Landschaftsarchitekten als Mitverfasser der Wettbewerbsarbeit (Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft), können noch in der Verfassererklärung zum Zeitpunkt der Wettbewerbsabgabe benannt werden.

7. AUSWAHL DER TEILNEHMER

Bewerben können sich Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten (Stadtplaner und Landschaftsarchitekten jedoch nur in Arbeitsgemeinschaft unter der Federführung eines Architekten), sofern die Teilnahmeberechtigung gegeben ist*.

Die Gesamtzahl der Teilnehmer ist auf 15 beschränkt. Davon wurden 3 Teilnehmer von der Ausloberin vorab benannt. 12 weitere Teilnehmer werden in einem Bewerbungs- und Auswahlverfahren ausgewählt.

In der Bewerbererklärung und den dargestellten Projekten belegen die Bewerber ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit, vor allem ihre Eignung und Kompetenz im Hinblick auf die anstehende Wettbewerbsaufgabe.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbung
- Erklärung, dass keine Ausschlusskriterien gemäß §4 VOF vorliegen
- Aktueller Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Angabe Kammernummer)
- Eigenerklärung zum Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung
- Einordnung in eine der Kategorien:
 - A: Junge Bewerber
 - B: Sonstige

- Zusätzlich bei Jungen Bewerbern: Nachweis, dass das Diplom aller Bewerber nicht weiter als 10 Jahre zurückliegt, Stichtag: Tag der Bekanntmachung
 - Erklärung zur Teilnahme am Wettbewerb mit eigenhändiger Unterschrift des federführenden Bewerbers
- Alle Bewerber, die die Zulassungskriterien erfüllen, werden zum Auswahlverfahren zugelassen.

Auswahlkriterien:

Zum Nachweis der Fachkunde und architektonischen Qualität sollen drei verschiedene Referenzprojekte auf je einem A3-Blatt, einseitig bedruckt, eingereicht werden. Die Präsentation erfolgt in Form einer Ausstellung. Die Bewertung erfolgt durch ein von der Ausloberin unabhängiges Auswahlgremium auf Grundlage nachfolgender Nachweise und Kriterien:

Projektblatt P/1 (max. 7 Punkte):

Nachweis eines Wettbewerbsbeitrages oder eines ausgezeichneten realisierten Projekts zum Thema Wohnen.

Bei Berufsanfängern kann das auch ein Projekt aus einem studentischen Wettbewerb oder Auszeichnungsverfahren sein. Darstellung auf max. 1 DIN A3-Seite.

- Vergleichbarkeit (Größe, Nutzung) max. 3 Pkt.
- Qualitative Bewertung: max. 3 Punkte
- Prämierung in Bezug auf das Referenzprojekt P/1 (Preis, Ankauf oder Anerkennung in geregelter Wettbewerbsverfahren (z.B. RPW, GRW, RAW) und/oder Auszeichnung/Architekturpreis (z.B. Bonatzpreis, Hugo-Häring-Preis, Auszeichnung Beispielhaftes Bauen) belegt durch geeigneten Nachweis z.B. durch Kopie des Preisgerichtsprotokoll, Bestätigung des Auslobers, Veröffentlichung Wettbewerbe Aktuell: max. 1 Pkt.

*Hinweis: Stadtplaner und Landschaftsarchitekten als Mitverfasser der Wettbewerbsarbeit, Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft, können noch in der Verfassererklärung zum Zeitpunkt der Wettbewerbsabgabe benannt werden.

Projektblatt P/2 (max. 6 Punkte):

Nachweis eines realisierten Projektes, zum Thema Wohnen im innerstädtischen Bereich.

Bei Berufsanfängern kann dies auch ein Projekt sein, das sie als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig abgewickelt haben.

Darstellung auf 1 DIN A3-Seite.

- Vergleichbarkeit (Größe, Nutzung) max. 3 Pkt.
- Qualitative Bewertung: max. 3 Pkt.

Projektblatt P/3 (max. 3 Punkte):

Nachweis eines im Hinblick auf die Wettbewerbsaufgabe (Wohnen + Bauen im Bestand) aus Sicht der Bewerber innovativen und für die Arbeitsweise des Büros charakteristischen Projekts (Entwurf oder Realisierung)

Darstellung auf 1 DIN A3-Seite.

- Qualitative Bewertung: max. 3 Pkt.

Die qualitative Bewertung durch das Auswahlgremium erfolgt auf Grundlage der vorgenannten Gewichtung. Es können in Summe max. 16 Punkte erreicht werden. Alle Bewerber, die in der Summe 12 oder mehr Punkte erzielten, sind qualifiziert.

3 Teilnehmer wurden bereits vorab benannt. Wenn sich mehr als 12 weitere Bewerber qualifizieren,

entscheidet das Los. Dabei wird die Gruppe der ‚Jungen Bewerber‘ angemessen, d.h. entsprechend dem prozentualen Anteil an den Bewerbungen, berücksichtigt. Es soll jedoch min. 1 Junger Bewerber ausgewählt werden.

Die Auswahl wird am 03.12.2013 durchgeführt.

Auswahlgremium:

1. Walter Zanker,
Vorstandsvorsitzender,
Wohnbaugenossenschaft,
Balingen
2. Michael Wagner,
Stadtplaner,
Stadt Balingen

Externe Berater:

1. Prof. Werner Bäuerle,
Architekt,
Konstanz
2. Julia Klumpp,
Architektin,
Stuttgart

Das Auswahlverfahren wird dokumentiert. Die nicht ausgewählten Bewerber erhalten über das Ergebnis des Auswahlverfahrens Nachricht per E-Mail.

Den ausgewählten Teilnehmer werden die Unterlagen zur Bearbeitung des Wettbewerbs zugesendet.

8. TEILNEHMER

Architekt (federführend)

ggf. Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt

Vorab benannte Teilnehmer:

1. Ackermann + Raff Architekten, D-Tübingen
2. Wäschle Architekten, D-Balingen
3. Werkgruppe Lahr, D-Lahr

Ausgewählte Teilnehmer (in alphabetischer Reihenfolge):

4. N.N.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.
 - 9.
 - 10.
 - 11.
 - 12.
 - 13.
 - 14.
 - 15.
-

9. PREISGERICHT

Sachpreisrichter

1. Helmut Reitemann,
Oberbürgermeister,
Stadt Balingen
2. Walter Zanker,
Vorstandsvorsitzender,
Wohnbaugenossenschaft,
Balingen
3. Karl-Heinz Welte,
Vorstand,
Wohnbaugenossenschaft,
Balingen

Vertreter (ständig anwesend):

1. Monika Saat-Kurz,
Wohnbaugenossenschaft,
Balingen,
2. Reinhold Schäfer,
Bürgermeister,
Stadt Balingen

Fachpreisrichter

1. Dr. Fred Gresens,
Architekt,
Hohberg
2. Michael Muffler,
Architekt,
Tuttlingen
3. Ernst Steidle,
Baudezernent,
Stadt Balingen
4. Prof. Jörg Stötzer,
Landschaftsarchitekt,
Stuttgart

Vertreter (ständig anwesend):

1. Mathias Hähmig,
Architekt,
Tübingen
2. Prof. Marcus Rommel,
Architekt,
Stuttgart

Wettbewerbsbetreuung/Vorprüfung

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
vertreten durch:

Gregor Bäumle
Architekt/Stadtplaner,
Darmstadt

Sachverständige (ohne Stimmrecht)

1. Wolfgang Rehfuss,
Gemeinderat CDU,
Balingen
2. Rainer Heinz,
Gemeinderat SPD,
Balingen
3. Werner Jessen,
Gemeinderat FW,
Balingen
4. N.N.,
Gemeinderat FDP,
Balingen
5. Uwe Jetter,
Gemeinderat Bündnis 90/Grüne
Balingen
6. Sabine Klaißer,
Gemeinderat Frauenliste,
Balingen
7. Harald Merz,
Architekt,
Wohnbaugenossenschaft,
Balingen

Organisation Stadt Balingen:

Nadine Wißmann,
Amt für Stadtplanung und
Bauservice,
Stadt Balingen

Sollte einer der Preisrichter ausfallen, behält sich die Ausloberin vor einen gleichwertigen Ersatz zu benennen. Nach Erfordernis werden weitere Sachverständige hinzugezogen.

Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

10. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Mit der Auslobungsbroschüre Teil A und B werden allen Teilnehmern/-innen folgende Anlagen auf CD zur Verfügung gestellt:

1. Auslobungstext
2. Formular Verfassererklärung
3. Berechnungsformular
4. Plangrundlage mit Eintragung Wettbewerbsgebietsgrenzen
5. Luftbilder
6. Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“ mit Begründung
7. Planung Fischaufstieg

Die Modelleinsatzplatten werden den Teilnehmern am Tag des Kolloquiums zur Verfügung gestellt.

Modelleinsatzplatte

11. WETTBEWERBSLEISTUNGEN

1. Lageplan M 1:500

unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosszahlen, Freiflächengestaltung, Lage der Zufahrten und Eingänge, Kfz-Stellplätze

2. EG Grundrisse M 1:200

sowie die Freiflächen des Gesamtbereichs mit Belag- und Vegetationsflächen, Möblierung, Beleuchtung etc., Angabe der zum Verständnis notwendigen Höhen über N.N.

3. UG + OG Grundrisse M 1:200

alle Grundrisse der Bebauung, Wohnungsart und Größe sind direkt in die Pläne einzutragen, Stellplätze zu nummerieren

4. Schnitte M 1:200

alle zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Höhenangaben, Darstellung des vorhandenen und des geplanten Geländeverlaufs sowie der Anschlussbebauung

5. Ansichten M 1:200

alle wesentlichen und zum Verständnis notwendigen Ansichten mit Darstellung der angrenzenden Bauungen

6. Vertiefung M. 1:50

Exemplarischer Fassadenschnitt mit Teilansicht, Darstellung des sommerlichen Wärmeschutzes und Aussagen zur Materialität

7. Erläuterungen

in Form von Konzeptpictos und Texten auf den Plänen sind zugelassen.

8. Berechnungen

ausgefülltes Berechnungsformular

9. Verfassererklärung

in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag unter Verwendung des Formblatts

10. Verzeichnis

der eingereichten Unterlagen

11. Massenmodell M 1:500

auf der zur Verfügung gestellten Modellgrundplatte

Zur Präsentation der Wettbewerbsleistungen steht jedem Teilnehmer eine max. Hängefläche von 1,70 x 1,20 m (b x h), entspr. 2x DIN A0 Hochformat, zur Verfügung.

Es erleichtert die Arbeit des Preisgerichtes wenn sich die Teilnehmer dabei am Musterlayout orientieren.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn sich die Teilnehmer Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Perspektiven, Visualisierungen und Renderings jeglicher Art sind nicht zulässig und werden zugedeckt!

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt, max. Hängefläche: 1,70 x 1,20m (b x h) - entspr. 2x DIN A0 Hochformat
- 1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- 1 Satz Vorprüfpläne gefaltet
- Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck

Datenträger (CD oder USB-Stick)*

- Präsentationspläne im pdf-Format
- Berechnungspläne M 1:500/200 (Flächen möglichst als Polygone) im vwx, dxf- oder dwg-Format
- Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im xls-Format
- Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzeptpictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im jpg- oder tif-Format
- Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im pdf-Format

*Zur Wahrung der Anonymität darf aus den Dateinamen und -eigenschaften kein Rückschluss auf den Verfasser möglich sein.

12. BINDENDE VORGABEN

Teil B der Auslobung enthält keine bindende Vorgaben im Sinne der RPW.

13. KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSARBEIT

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

14. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Preisrichterbeurteilung werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Städtebauliche Einfügung
- Freiräume
- Gestaltung

- Funktionalität
- Wohnungstypologien
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

15. TERMINE

Veröffentlichung
08.11.2013

Versand der Wettbewerbsunterlagen
ab 06.12.2013

Abgabetermin Pläne
07.02.2014, 13:00 Uhr

Preisrichtervorbesprechung (0,5 Tag)
18.11.2013, 09:30 Uhr

Schriftliche Rückfragen bis
12.12.2013

Abgabetermin Modell
14.02.2014, 13:00 Uhr

Ende Bewerbungsfrist
22.11.2013, 13:00 Uhr

Kolloquium (0,5 Tag)
Vorbesprechung Preisgericht

Preisgerichtssitzung (1 Tag)
28.02.2014, 9:00 Uhr

Auswahlsitzung
03.12.2013, 12:00 Uhr

16.12.2013, 14:00 Uhr
Rückfragen Teilnehmer
16.12.2013, 15:00-17:00 h

Ausstellung
03. bis 09.03.2014

16. RÜCKFRAGEN UND KOLLOQUIUM

Am 16.12.2013 um 15:00 Uhr findet ein Kolloquium statt. Ort:

Stadthalle Balingen
Studio EG
Hirschbergstr. 38
72336 Balingen

Es wird empfohlen den Teilnehmern dringend empfohlen vorab eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung können – vorzugsweise per Email – bis zum 11.12.2013 gerichtet werden an:

Bäumele Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

mail@baeumlearchitekten.de

Betreff:
MPB_Rückfragen Kolloquium

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium. Die Ergebnisse werden in einer Niederschrift festgehalten und allen Teilnehmern zeitnah zur Verfügung gestellt. Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

17. ABGABETERMIN

Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist der 07.02.2014, für das Modell der 14.02.2014, bei persönlicher Abgabe im wettbewerbsbetreuenden Büro jeweils spätestens 13:00 Uhr.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit und das Modell unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder Kurierdienst das auf dem Einlieferungsbeleg angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Das Original des Einlieferungsbeleges ist

bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens aufzubewahren.

Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, den Nachweis der fristgerechten Abgabe auch im Nachhinein nicht erbringen, so wird er von der Prämierung ausgeschlossen.

Zum Nachweis der fristgerechten Abgabe sind Kopien der Einlieferungsbelege nach der Modellabgabe unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl dem Wettbewerbsbetreuer zuzusenden.

18. PRÄMIERUNG

Für die besten Arbeiten werden Preise und Anerkennungen ausgelobt. Preise werden Arbeiten zuerkannt, auf deren Grundlage die Aufgabe realisiert werden kann. Anerkennungen werden für bemerkenswerte Teilleistungen vergeben.

Als Wettbewerbssumme stellt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von 26.000,- Euro (zzgl. 19% MwSt.) zur Verfügung.

Es sind folgende Preise und Anerkennungen vorgesehen (zzgl. 19% MwSt.):

1. Preis	10.000,- Euro
2. Preis	7.000,- Euro
3. Preis	4.000,- Euro
Anerkennungen	5.000,- Euro

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden.

19. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Die Ausloberin informiert die Teilnehmer über das Ergebnis der Preisgerichtssitzung durch Versendung des Protokolls.

Die Ausloberin stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser und unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Ort und Dauer der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

20. NACHPRÜFUNG

Die Wettbewerbsteilnehmer können begründete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist erst mit dem Tag der Ausstellungseröffnung.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

21. NUTZUNG

Die prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Arbeiten werden nach dem Ende der öffentlichen Ausstellung an die Teilnehmer zurückgesandt.

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden. Alle sonstigen Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz verbleiben bei den Verfassern.

22. BEAUFTRAGUNG

Bei der Umsetzung des Projektes wird einer der Preisträger, in der Regel der Gewinner, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, sofern das Projekt realisiert wird und kein wichtiger sonstiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Der Auftragsteil der Wohnbau beinhaltet folgende Leistungen:

1. Wohnbebauung:
Gebäude min. Lph 2-5
optional:
Freianlagen min. Lph 2-5

Der Auftragsteil der Stadt Balingen beinhaltet folgende Leistungen:

2. Öffentlicher Raum:
Frei- + Verkehrsanlagen,
min. Lph 2-5

erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb

B

WETTBEWERBSAUFGABE



Quelle: www.maps.google.de

1. EINFÜHRUNG

1.1 DIE STADT BALINGEN

Die große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt im südwestlichen Teil der Region Neckar-Alb unmittelbar am Trauf (Steilabfall) der Schwäbischen Alb und umfasst rund 9.034 ha Gesamtfläche. In der Stadt leben ca. 34.300 Einwohner, davon etwa 14.000 in der Kernstadt Balingen. Die Stadt ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises und Sitz des Landratsamtes. In der zentralörtlichen Hierarchie ist Balingen als Mittelzentrum eingestuft.

Über die zum großen Teil vierspurig ausgebaute B 27, die von Stuttgart über Tübingen und Balingen nach Donaueschingen führt, sowie über die

B 463, die von Albstadt über Balingen und Haigerloch zur A 81 führt, ist Balingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen hebt, bezugnehmend auf die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Balingen, die wichtige Funktion als „Kristallisationspunkt im Ländlichen Raum“ hervor. Balingen, und schwerpunktmäßig auch die weiter gefasste „Balingener Innenstadt“, ist in diesem Zusammenhang unter anderem Dienstleistungs-

und Versorgungsschwerpunkt für den Verflechtungsbereich.

Um einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur zu erhöhen, soll die Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden. Als Leitlinien für die Siedlungsentwicklung, die insbesondere auch auf den untersuchten „Ergänzungsbereich Innenstadt“ in Balingen Anwendung finden können, formuliert der Regionalplan die Vermeidung bzw. Schließung von Baulücken sowie die Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete.

1.2 DIE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG wurde in 1949 gegründet. Seitdem hat sie 5.212 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt (anteilig 1.958 Wohnungen von der Kreisbaugenossenschaft Balingen).

Am 31. Dezember 2012 besaß die Wohnbaugenossenschaft 529 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 34.551 m² und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 3.145 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt

404 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

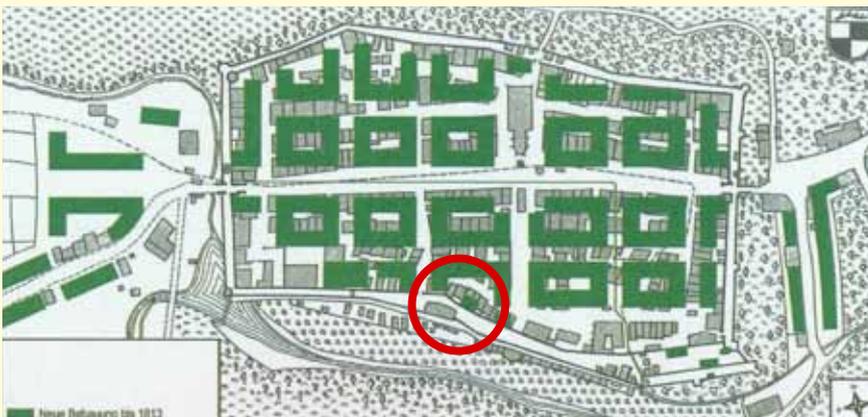
Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft aktuell 1.744 Wohnungen, 52 Gewerbeeinheiten und 1.448 Garagen.

Dem genossenschaftlichen Modell entsprechend ist das Unternehmen ein gemeinschaftlicher Zusammenschluss natürlicher und juristischer

Personen mit dem Ziel Wohnraum für Menschen zu schaffen, zu vermitteln, zu verwalten und zu pflegen – so dass jeder der Mitglieder in einem Stück Eigentum sein persönliches Wohnführlreich findet und sein Kapital solide und gut angelegt ist. Das bedeutet im Vergleich zu herkömmlichen Vermietern beispielsweise auch, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist.

1. EINFÜHRUNG

1.3 STADTBAUGESCHICHTE



Balingen wurde im Jahr 863 als Balginga erstmals erwähnt. Im 12. Jahrhundert traten verschiedene Adlige als Ortsherren des kleinen Dorfes auf. Vermutlich gab es auch eine Burg. Balingen gehörte zur bis 1162 existierenden Herrschaft Haigerloch, dann fiel es den Grafen von Hohenberg zu. In der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts erfolgte der Übergang an die Grafen von Zollern, diese machten den Ort zum Sitz der Herrschaft Schalksburg. 1255 wurde die Stadt Balingen gegründet, etwa 200 Meter flussaufwärts zur bisherigen Siedlung in einer Landzunge zwischen Eyach und Steinach. Letztere wurde erst später im Zuge der Stadtbefestigung umgeleitet. Der neue Hauptarm bildete den südlichen Wassergraben, der alte Lauf den westlichen Graben. Mit dem Stadtrecht wuchs die Siedlung rasch an und erhielt eine Ummauerung. 1403 gelangte Balingen durch Kauf an Württemberg; die Stadt wurde bald Sitz eines Amtes. Im 15. Jahrhundert war die Stadt mehrfach verpfändet, so unter anderem an Graf Hans von Werdenberg und an die Herren von Bubenhofen. Die für die Stadt zuständigen Vögte und Obervögte residierten im ehemaligen Zollernschloss.

 Wettbewerbsgebiet

Quelle: wikipedia.de

Die Stadt vor 1809

Neue Bebauung bis 1823

Stadtansicht von Westen 1842

Anfang des 19. Jahrhunderts wurde Balingen Sitz eines Oberamtes, das ab 1810 zur Landvogtei am oberen Neckar und ab 1818 zum Schwarzwaldkreis gehörte. Nach Feuersbrünsten 1724 und 1809 wurde die Stadt mit regelmäßigem Grundriss neu erbaut.

Die Bewohner betrieben seit dem 19. Jahrhundert hauptsächlich Trikotwebereien und waren in der Handschuh- und Schuhfabrikation tätig, andere betrieben Viehhandel.

1934 wurde das Oberamt Balingen in den Landkreis Balingen überführt, der bei der Kreisreform 1973 Bestandteil des neu gebildeten Zollernalbkreises wurde.

Durch die Eingliederung verschiedener Umlandgemeinden überschritt die Einwohnerzahl Balingens 1973 die Grenze von 20.000. Danach stellte die Stadtverwaltung den Antrag auf Erhebung zur Großen Kreisstadt, was die Landesregierung von Baden-Württemberg mit Wirkung vom 1. Januar 1974 beschloss.

Nach dem großen Stadtbrand 1809 wurde die Stadt auf der Grundlage eines klassizistischen Stadtgrundrisses mit orthogonaler Blockstruktur wieder aufgebaut. Das auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1982 entwickelte Gestaltungskonzept (Werkgemeinschaft Archiplan) nimmt diese wesentlichen Strukturele-

mente wieder auf. Die Verkehrsflächen gliedern sich in Haupt- und Nebenachsen. Die gerade symmetrische Linienführung wird in der Ausgestaltung der Fußgängerzone und der Straßenräume wieder aufgenommen. Beidseits des Verkehrsraumes sind Längsparkierungsstreifen angeordnet, an die sich großzügige Gehwege anschließen. Eine Unterbrechung der achsialen Struktur und der Sichtbeziehungen wird bewusst vermieden. Selbst in der Ausarbeitung der gestalterischen Details, der Materialwahl und der gewählten Möblierungselemente ist der regelmäßige Stadtgrundriss und das lineare System zu erkennen. Die Begrünung der Straßenräume wird in das Gesamtsystem einbezogen. Die Gestaltung der Nebenachsen ordnet sich der Hauptachse unter. Entlang der Friedrichstraße dominiert der Ahorn, die Abstände zwischen den Baumstandorten werden zur zentralen Mitte, dem Marktplatz, hin geringer. Die Nebenachsen werden durch Mehlbeere und Kirsche gegliedert. Die Kreuzungspunkte werden jeweils mit einem Baumpaar betont. Im Zuge der weiteren Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen wird das begonnene Gestaltungskonzept z.B. entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof, bis heute konsequent weitergeführt. Die Einheitlichkeit des Stadtbildes wird fortgesetzt und die Stadt bleibt als Ganzes in sich geschlossen erfahrbar. Die Bahnhofstraße bildet

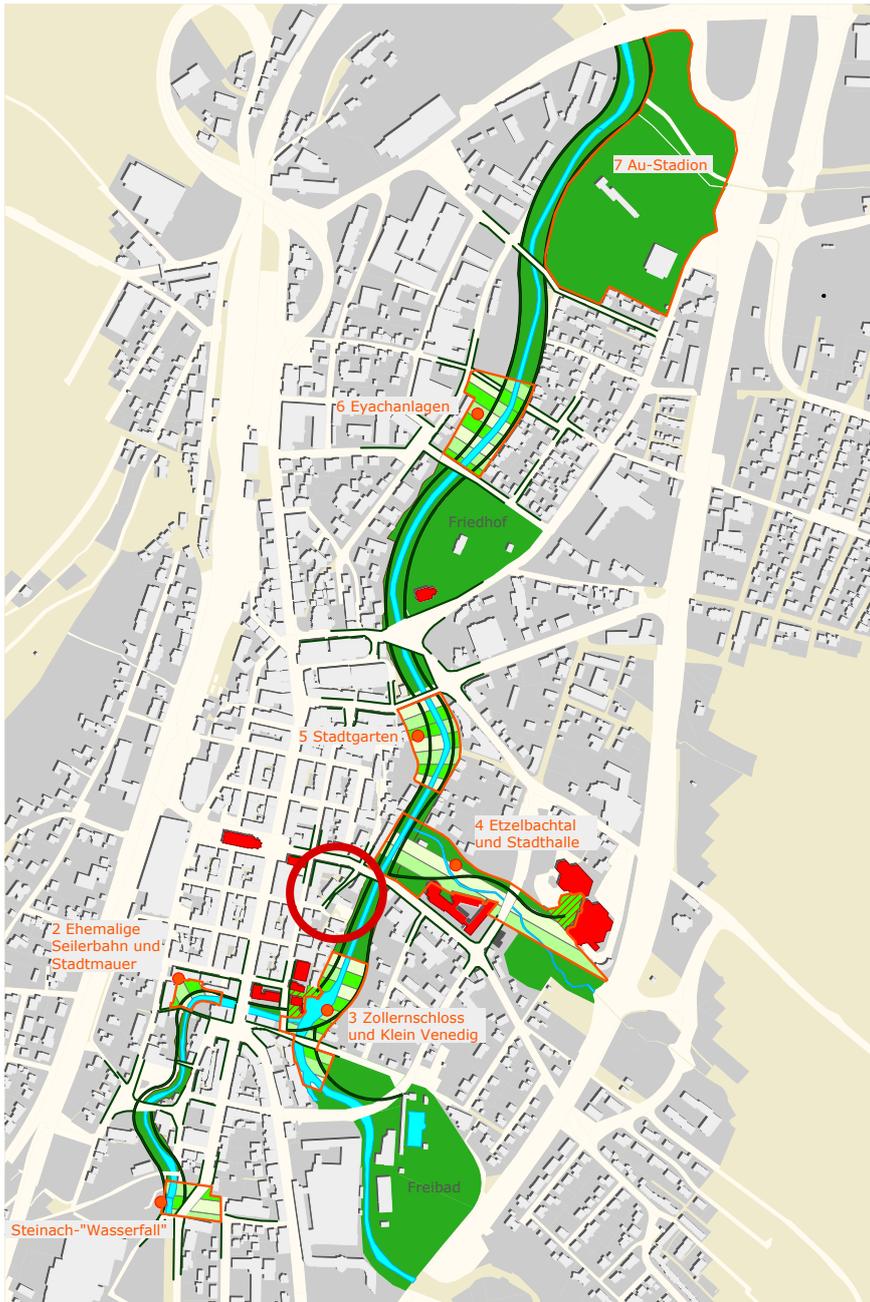
heute den nördlichen, attraktiven Auftakt in die Balingener Innenstadt.

Neben vielen öffentlichen Brunnen gab es in der historischen Stadt schon immer einen Stadtbach, welcher von der Steinach, einem Nebenfluss der Eyach, gespeist wurde. Zur Bereicherung der hochwertigen Gestaltung in der Friedrichstraße entstand die Idee, auch wieder das Element Wasser in die Gestaltung mit einzubeziehen. Auf Grund des hohen Kostenaufwandes konnte dies erst im Zusammenhang mit einer Spendenaktion durchgeführt werden. Die Gestaltung des Wasserlaufs wurde zusammen mit Art Aqua aus Bietigheim-Bissingen entwickelt. Auch die Anordnung des Wasserlaufs folgt dem linearen Stadtgrundriss und der Symmetrie, so dass er sich vom Marktplatz nach Norden und Süden bis zur nächstfolgenden Querachse erstreckt. Die darin eingearbeiteten beispielbaren Elemente sind bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt, sie werden von weiteren Spielmöglichkeiten entlang der Friedrichstraße ergänzt.

Quelle: www.balingen.de

1. EINFÜHRUNG

1.5 GRÜNE SCHNITTSTELLEN - LANDESGARTENSCHAU 2023



○ Wettbewerbsgebiet

Mit einer Kernstadt und zwölf in den 1970er Jahren angegliederten Teilorten hat Balingen eine besondere Stadtstruktur. Durch die komplette Sanierung der historischen Kernstadt ist es Balingen gelungen, die Stadtgeschichte modern aufzuarbeiten und eine attraktive, zukunftsfähige Innenstadt zu schaffen. Nun folgt eine umfassende Freiraumgestaltung. Das Konzept der Gartenschau sieht unter anderem vor, an das bereits bestehende „grüne Band“ der naturnahen Eyach, das die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchfließt, anzuknüpfen und dieses in die Stadtgestaltung zu integrieren. Sieben Einzelstandorte entlang dieses Bandes geben an städtebaulichen Schwerpunkten durch ihre Gestaltung eine „grüne Antwort“ auf die Stadt und schaffen Erlebnisräume. Die Schnittstellen der Gartenschaustandorte mit der städtischen Parkrandbebauung sind eine Kombination aus durchlässiger, lichter Gestaltung und klarer Formensprache. Die Gartenschaustandorte sollen durch die angrenzende Bebauung und die markant durchfließende Eyach einen eindeutigen stadträumlichen Aspekt erhalten, um die Ost-West-Verbindungen über die Eyach hinweg zu stärken und ein klares Stadtbild zu schaffen. Durch den Wechsel von naturnaher Eyach und den städtisch geprägten Gartenschaustandorten entsteht ein lebendiges Spannungsfeld zwischen Natur und Stadt. Es ergeben

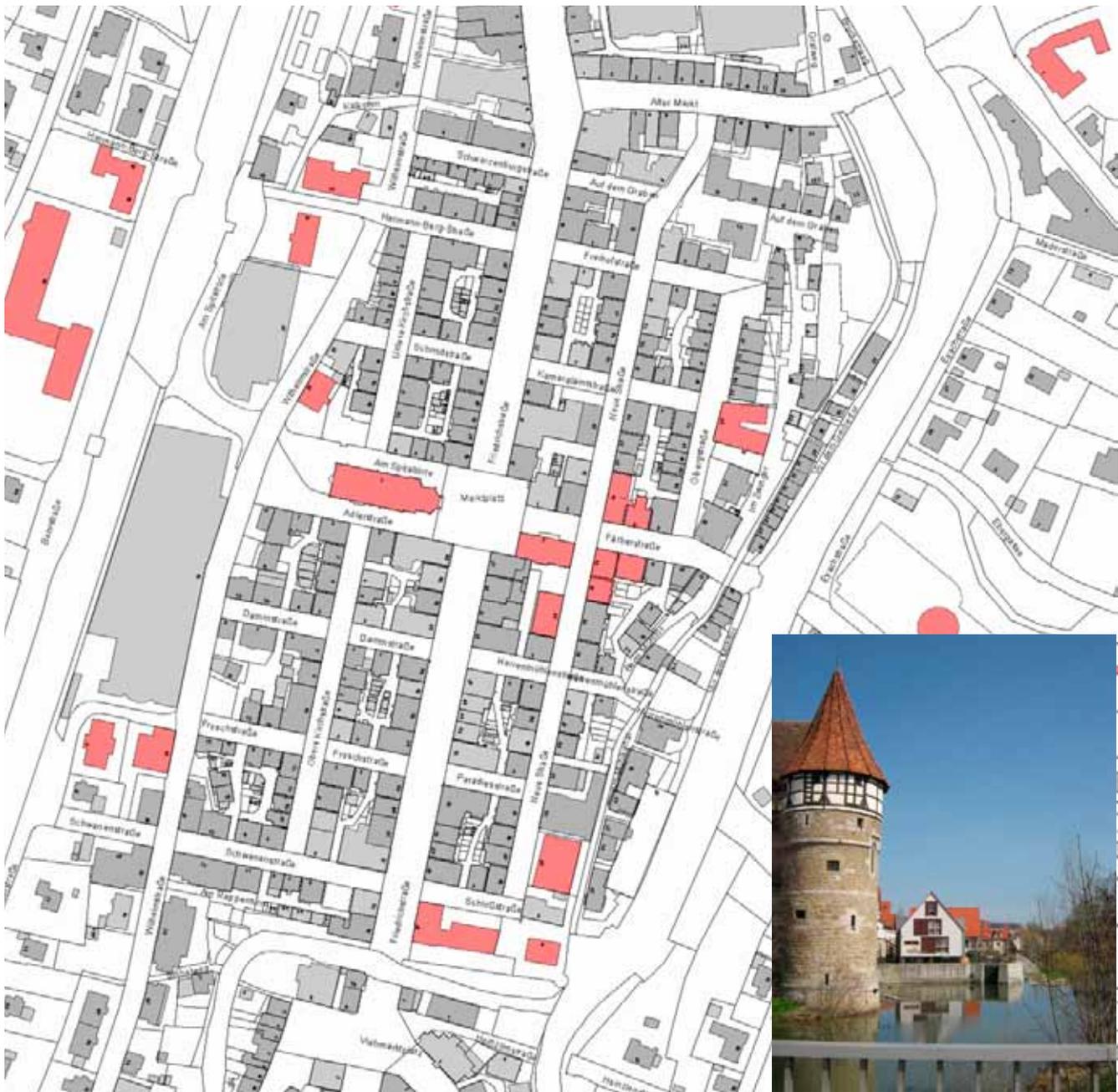
sich sieben attraktive Aufenthaltsbereiche am Wasser, die durch das integrierte Renaturierungsprogramm der Eyach verbunden sind: Steinach-Wasserfall, ehemalige Seilerbahn und Stadtmauer, Zollernschloss und Klein-Venedig, Etzelbachtal und Stadthalle, Stadtgarten, Eyachanlagen und das Au-Stadion.

Für das dem Wettbewerbsgebiet gegenüberliegende Eyachufer sieht das Grünprojekt im Zuge der Aktivierung hochwertiger und stadtnaher Standorte einen durchgrünnten Dienstleistungs- und Wohnstandort vor. Entlang der Eyach soll eine durchgängige Wegeverbindung hergestellt werden. Den zentralen Punkt der Freiraumgestaltung bilden das Erleben der Stadtkulisse, das Flanieren und das Verweilen.

Quelle: www.bwgruen.de

1. EINFÜHRUNG

1.2 GERBERVIERTEL



Quartiersübersicht o.M.

■ = öffentliche Gebäude

Das zwischen Mühlkanal und Eyach gelegene Gerberviertel befindet sich außerhalb der Altstadt Balingens direkt unterhalb der östlichen Stadtmauer am Zollernwehr und war bis ins 19. Jahrhundert durch zahlreiche Gerberwerkstätten geprägt. Es wird aufgrund seines engen Bezugs zum Wasser „Klein Venedig“ genannt, war bis in die 1990er Jahre ein unattraktives Quartier mit schlecht erhaltener Bausubstanz. Der Mühlkanal und die von ihm abgeleiteten Querkanäle versorgten die Werkstätten mit Wasser, das Abwasser wurde in die Eyach geleitet. Im Zuge der Industrialisierung wurden die kleinen Gerbereibetriebe nach und nach aufgegeben und die zum Teil noch aus dem 18. Jahrhundert stammenden Werkstattgebäude zu Wohnungen umgenutzt. Die kleinteilige Bebauungsstruktur blieb erhalten.

1978 wurde „Klein Venedig“ zusammen mit dem Altstadtkern als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der alte Gebäudebestand befand sich überwiegend in schlechtem Zustand, ein Großteil stand bereits leer. 1980 leitete die Stadt mit dem Grunderwerb in „Klein-Venedig“ die städtebauliche Neuordnung des Bereichs ein. Ziel war es, in Anlehnung an die ursprünglich kleinteilige Baustruktur ein modernes städtisches Wohnquartier zu schaffen, das sich in das

vorhandene historische Umfeld mit Zollernschloss und Wehrturm einfügt.

Zugleich machte das häufige Überreten der Ufer der um 1900 begründeten Eyach Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes erforderlich, um die angrenzende Bebauung zu schützen.

Die durch die Stadt erworbenen ursprünglich 15 Privatgrundstücke wurden zu sechs Baugrundstücken zusammengefasst, die jeweils an einzelne Bauherren und Bauherrengemeinschaften verkauft wurden. Die Veräußerung an Einzelbauherren statt an einen Bauträger gewährleistete eine kleinteilige Gebäudestruktur. Der Bebauungsplan umfasste zudem detaillierte Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen und zu den zulässigen Gebäudehöhen.

Aufgrund der engen räumlichen Situation zwischen Stadtmauer und Eyach erfolgte die verkehrliche Erschließung der Grundstücke über eine zentrale Erschließungsstraße, die direkt zu einer Bewohnertiefgarage führt. Entlang der renaturierten Eyach wurde ein öffentlicher Uferweg angelegt, über den gleichzeitig die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt. Die Wohngebäude sind über einen Fußweg entlang dem Mühlkanal erschlossen.

Insgesamt besteht „Klein Venedig“ heute aus fünf mit Mehrfamilienhäu-

sern bebauten Grundstücken mit 21 Wohneinheiten und einem Café.

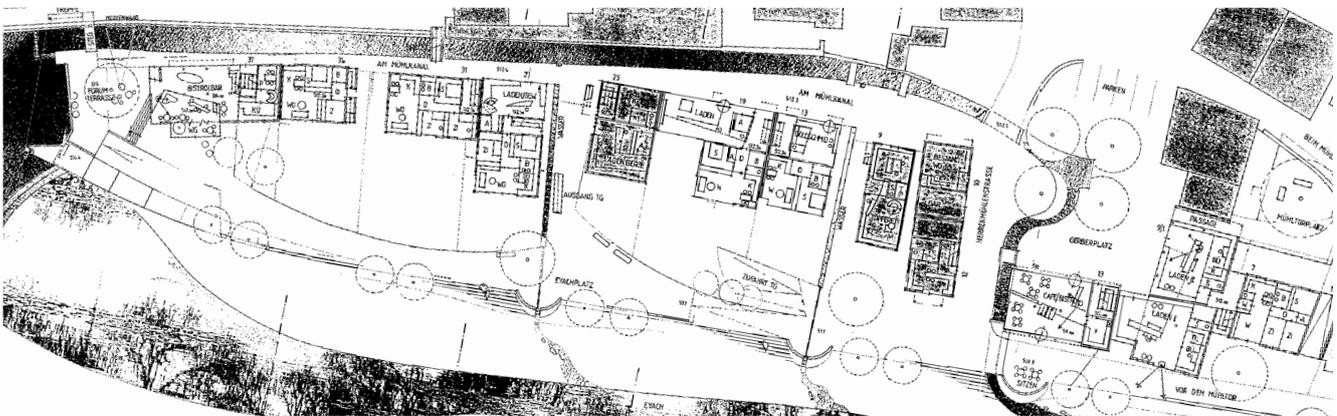
Im Vorfeld der Umsetzung der Baumaßnahmen wurde die Eyach renaturiert. Zur Vermeidung wesentlicher Hochwasserschäden wurde ein auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegtes Gesamtkonzept umgesetzt. In diesem Zuge wurde auch ein Fischauftieg von der Eyach zum Mühlkanal angelegt, über den die Fische das südlich gelegene Zollernwehr umgehen können.

Bei der Planung des innerstädtischen Wohnquartiers ‚Klein-Venedig‘ wurde von den Planern für den 2. Sanierungsabschnitt die Idee entwickelt, in Zusammenhang mit dem heute als Parkplatz genutzten Grundstücks nördlich der Fischtreppe eine öffentliche Platzsituation an der Ecke Herrenmühlenstraße/Am Mühlkanal zu schaffen.

Durch den Erwerb mehrerer Grundstücksflächen durch die Wohnbau konnten die Voraussetzungen für eine Baulückenschließung an dieser städtebaulich exponierten Stelle geschaffen werden.

1. EINFÜHRUNG

1.3 PLANUNGSHISTORIE



Mit Erfolg betreibt die Stadt Balingen seit über 30 Jahren die städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns. Die inzwischen abgeschlossenen Sanierungen „Stadtkern“ und „Kernstadt“ umfassten den Bereich der Balingen Innenstadt und ermöglichte eine durchgreifende städtebauliche und funktionale Erneuerung.

Für den Teilbereich zwischen Mühlkanal und dem Fluß Eyach wurde in 1998 der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“ beschlossen. Aufgrund der nebeneinanderliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen wurde ein Besonderes Wohngebiet WB nach §4a Baunutzungsverordnung festgelegt. Nach §17 BauNVO ist die zulässige Obergrenze in besonderen Wohngebieten für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Die besondere Situation in Verbindung mit der realisierten Quartiersgarage hat es jedoch notwendig gemacht die GRZ im Einzelfall bis zu einem Höchstwert von 1,0 und die GFZ bis zu einem Höchstwert von 3,0 zuzulassen.

Im Bebauungsplan ist die EFH (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zwingend festgelegt um einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten. Aufgrund der städtebaulichen Situation wurden geringere als in §5 LBO geforderten Abstandsflächen zugelassen.

Die nördliche Plangrenze wird durch die Nord- und Westgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 170/2 gebildet. Das Wettbewerbsgebiet liegt also teilweise in einem beplanten Bereich, das nördlich angrenzende Quartier wurde jedoch bereits in der Gestaltplanung der Rebmann und Rettenmaier mitbetrachtet.

Für den im Wettbewerbsgebiet liegenden Teil des Bebauungsplans WB 6 wurde eine abweichende Bauweise mit drei Vollgeschossen und einer einseitigen Grenzbebauung sowie eine Satteldachform mit einer Dachneigung von 50-55° festgesetzt (max. Traufhöhe von 6,15m und maximale Firsthöhe 12,25m). Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die bisherige Gebäude- und Fassadensprache festgelegt mit dem Ziel die neuen Gebäude harmonisch in das empfindliche Stadtgefüge einzubinden.

Für den Bereich des bisherigen Herrenmühlenparkplatzes sollte ein öffentlicher Platz hergestellt werden, der ausschließlich Fußgängern zur Verfügung steht und mit dem freigelegten Mühlbachkanal mit Fischaufstieg optisch aufgewertet wird. Im Oktober 2004 wurde ein erneuter Antrag für das Gebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt“ zur Aufnahme in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) gestellt. Eines von vier Teilgebieten in den Randbereichen der Innenstadt ist der Bereich „Vor

dem Mühltor/Strasser-Areal“. In allen Teilgebieten wurde eine vergleichbare Problemsituation festgestellt:

- innerstädtische Brachfläche
- erneuerungswürdige Bausubstanz
- Gestaltdefizite im öffentlichen Raum

Durch den Erwerb der im Wettbewerbsgebiet liegenden Grundstücke durch die Wohnbau ist es nun möglich neben der Inwertsetzung des öffentlichen Raumes auch eine geordnete Weiterentwicklung der Bebauung im Sinne einer Stadtreparatur eines 2. Bauabschnitts des Sanierungsgebiets Klein-Venedig anzugehen.

Ziel des Wettbewerbs ist es eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung zu entwickeln die das südlich der Herrenmühlenstraße bereits realisierte Gebäudeensemble „Klein-Venedig“ ergänzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen B-Plan „Mühltorplatz“ wurde bereits gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das Wettbewerbsgebiet bis zur östlichen Grenze der Fischtreppe. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im B-Plans sein. Vorgaben hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung gibt es nicht.

2. DAS WETTBEWERBSGEBIET

2.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN



zum Abbruch vorgesehene Gebäude

Luftbild Wettbewerbsgebiet mit zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden o.M.

Das Wettbewerbsgrundstück an der Herrenmühlenstraße befindet sich im Sanierungs-Teilgebiet „Vor dem Mühltor/Strasser-Areal“, an städtebaulich bedeutender Stelle zwischen dem Wohnquartier Klein-Venedig und der weiter nördlich zwischen Mühlkanal und Eyach gelegenen kleingliedrigen Wohnbebauung.

In den Jahren 1998 bis 2004 entstand aus dem ehemaligen Gerberviertel an der Eyach das attraktive innerstädtische Wohnquartier Klein Venedig. Bereits bei dessen Planung im Jahr 1995 wurde von den Architekten Rebmann und Rettenmeier für einen zweiten Sanierungsabschnitt die Idee formuliert, durch eine entsprechende Bebauung des heute als Parkplatz genutzten Grundstücks Flst. 170/3 eine öffentliche Platzsituation an der Ecke Herrenmühlenstraße/ Am Mühlkanal zu schaffen. Der an dieser Stelle neu gestaltete und bogenförmig geführte Mühlkanal mit Fischtreppe stellt die Raumkante des späteren Platzes dar. Da sich der Bereich zwischen Färberstraße und Herrenmühlenstraße zum damaligen Zeitpunkt überwiegend in privatem Eigentum befand, hing die weitere Entwicklung von der Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer ab.

Mit dem Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“ aus dem Jahr 1997 bzw. 1998 wurden

die vorbereitenden Untersuchungen planungsrechtlich umgesetzt, wobei der Geltungsbereich an der Grenze zu den Flst 175/1 und 175/2 endet.

Das Gelände der ehemaligen Schlosserei Herter, bestehend aus dem mit einem eingeschossigen und gestalterisch wenig attraktiven Gewerbebau nur unzureichend genutzten Flst 175/2 sowie dem mit einem Wohngebäude bebauten Flst. 175/1, konnte im Jahr 2012 durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen erworben werden.

Es besteht großes öffentliches Interesse an der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität westlich des Mühlkanals im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein-Venedig.

Durch den Erwerb der ca. 455 m² umfassenden städtischen Fläche zusätzlich zum ehemaligen Herter-Areal entsteht eine ca. 1120 m² große, zusammenhängende Fläche, die es der Wohnbaugenossenschaft ermöglicht, eine weitere Wohnbebauung entlang der Eyach mit attraktiven Stadtwohnungen unterschiedlicher Größe sowie einer Tiefgarage zu realisieren. Der seit den 1990er Jahren geplante Lückenschluss in der bedeutenden Stadtsilhouette vom

Zollernschloss bis zur Färberstraße kann so geschaffen werden.

Die Stadt Balingen wünscht an dieser städtebaulich wichtigen Stelle eine qualitätsvolle Neubebauung, die die Umgebungsbebauung in Nutzung, Stellung und Gestaltung berücksichtigt. Eine situationsgerechte Freiraumgestaltung wird erwartet.

Unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses plant die Stadt Balingen in Abstimmung mit der Wohnbau die Inwertsetzung des öffentlichen Raumes sowie die Umsetzung des bereits im Entwicklungskonzept ‚Klein-Venedig‘ aus den 1980er/90er Jahren angedachten öffentlichen Platzes und Integration des bereits damals angelegten Fischaufstiegs.

2. DAS WETTBEWERBSGEBIET

2.2 GELTUNGSBEREICH



■ zum Abbruch vorgesehene Gebäude

■ Geltungsbereich

●●● zu erhaltende Wegeverbindung



Wettbewerbsgebiet mit zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden o.M.

2.3 DERZEITIGE NUTZUNG

Derzeitig ist die Nutzung von Kleingewerbe (Flur-Nr. 175/2, ehemalige Schlosserei Herter) und Wohnbebauung, Beim Mühltor 9, geprägt. Das Grundstück Flur 170/3 wird heute als ‚wilder‘ Parkplatz benutzt.

Die Ausloberin geht davon aus, dass alle im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz abgebrochen werden.

2.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISS

Die bebaubaren Grundstücksflächen im Wettbewerbsgebiet sind größtenteils im Eigentum der Wohnbau. Die Straßenflächen sind im Eigentum der Stadt Balingen. Im Westen ist eine private Erschließungsfläche (gemeinsamer Hofraum ca. 112m²) in seiner Funktion zu berücksichtigen.

Die Außengrenzen des Geltungsbereich sind zu beachten. Eine Anpassung der inneren Grundstücksgrenzen auf Grundlage des ausgewählten Wettbewerbsentwurfs kann jedoch in Aussicht gestellt werden.

2.5 PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich des Wettbewerbs werden auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, mit dem Ziel die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung festzulegen. Regelungen zur Gestaltung sollen dazu beitragen, dass eine künftige Bebauung der ortsspezifischen Charakteristik des Gebietes „Klein-Venedig“ und der städtebaulichen Bedeutung der

prägenden Stadtsilhouette entlang der Eyach gerecht wird und ein weitgehend harmonisches Einfügen sichergestellt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“ aus dem Jahr 1998 für den Bereich nördlich des Fischaufstiegs sollen aufgehoben und im Zusammenhang mit dem gesamten Quartier im Geltungsbereich neu getroffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

2. DAS WETTBEWERBSGEBIET

2.6 FOTODOKUMENTATION





3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

3.1 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN

Ziel der Wohnbau ist es, auf dem Wettbewerbsgrundstück eine qualitativ hochwertige, innerstädtische Bebauung mit ca. 20-25 Eigentumswohnungen als Mix aus 2 bis 4 Zimmerwohnungen zu realisieren. Die Wohnungen sollen auf dem freien Wohnungsmarkt veräußert werden.

Angestrebt wird eine maßstäbliche und gegliederte Bebauung. Bei der Gestaltung der Dachzonen gilt es den Spagat zwischen einer effektiven Ausnutzung und einer angemessenen Dachform zu bewältigen. Im Hinblick auf die Gesamtsilhouette und die Einfügung in die Dachlandschaft der Innenstadt, erscheinen durchgängige Flachdächer als nicht zielführend.

Die geplante Wohnanlage soll alle Generationen ansprechen, die barrierefreie Erschließung ist deshalb als Standard vorzusehen. Die Grundrisse sollen funktional sein, sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren und barrierefreundlich geplant werden (die Einhaltung der DIN-Vorschriften ist jedoch nicht zwingend). Alle Wohnungen sollen auch von der Tiefgarage aus mit dem Aufzug erreichbar sein.

Ein besonderer Augenmerk soll auch auf die EG-Zone gelegt werden. Sind hier Wohnungen geplant, so sollen diese so angeordnet werden, dass Sie nicht im direkten Sichtsbereich von Außen liegen, da eine Verkauf von Wohnungen auf Straßenniveau

von der Wohnbau erfahrungsgemäß als sehr schwierig angesehen wird. Die Nachfrage nach EG-Wohnungen mit einem zugeordneten, ebenerdigen Grünanteil als ‚Grünes Zimmer‘ ist hoch.

Um eine möglichst große Flexibilität für die Vermarktung zu erreichen sollen nach Möglichkeit auch kleinere Wohneinheiten zusammengefasst, bzw. eine größere Wohnung aufgeteilt werden können, so dass hier flexibel auf die Nachfragesituation reagiert werden kann. Dies kann z.B. auch durch ein „Schaltzimmer“ oder durch flexible Grundrisse erfolgen.



3.2 WOHNUNGSGRÖSSEN - WOHNUNGSMIX*

Das zu planende Wohnungsmenge reicht von 2- bis 4-Zimmer Wohnungen. Nachfolgender Wohnungsmix wird angestrebt:	30 %	2 ZWG	50-65m²
	40 %	3-ZWG	70-85m²
	10 %	3-ZWG	85-100m²
	15 %	4 ZWG	90-120m²
	5 %	4 ZWG*	100-140m²

*möglichst als Penthauswohnungen mit Dachterasse

In die Berechnungen nach II. Berechnungsverordnung sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen zu **50%** einzurechnen.

3.3 KLEINGEWERBE

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Quartier eine Mischung aus Wohnnutzung und in den Erdgeschosszonen nicht störendes Kleingewerbe wie z.B. Kunsthandwerk, kleine Geschäfte oder Arbeitsräume für freie Berufe, vor. Es ist wünschenswert dass die neuen attraktiven Stadträume durch die Mitnutzung der Außenplätze belebt werden.

Für die Wohnbau steht die Schaffung von qualifiziertem Wohnraum im Vordergrund. In verträglichem Maße können jedoch ergänzende und flexibel unterteilbare Gewerbenutzungen in besonders exponierten Erdgeschosszonen vorgeschlagen werden. Gastronomische Nutzungen sind jedoch aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbauung nicht erwünscht.

3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

3.4 WOHNUNGSSTANDARDS

Wohn-Ess-Räume:

Die Wohn-Ess-Bereiche sollten im Hinblick auf die Anzahl der Bewohner den jeweiligen Wohnungsgrößen angepasst werden:

2-ZWG: ca. 20-24m²

3-ZWG: ca. 24-28m²

4-ZWG: ca. 28-32m²

Küche:

Im Idealfall sind die Küchen mit min. 8m² so konzipiert, dass sie an den Außenfassaden liegen und je nach Wunsch dem Wohnraum zugeschlagen oder auch abgetrennt werden können. Die Küchen sind natürlich zu belichten und belüften.

Schlafräume:

Möglichst gleichwertige Räume von min. 12 bis 14m²

Bäder:

Bäder, ca. 8m², möglichst natürlich belichtet + belüftet, bodengleiche Dusche

3- und 4-ZWG: zusätzlich zur Dusche auch mit einer Badewanne. Die Badewanne soll nicht komplett unter dem Fenster platziert werden.

Gäste-WC / Gäste-Bad:

ab 3-ZWG zusätzliches Gäste-WC,
ab 4-ZWG Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche

Waschmaschine:

In 1- und 2-ZWG WaMa-Anschluss in den Bädern oder Abstellraum

In 3-, und 4-ZWG WaMa-Anschluss in Bädern oder Abstellraum

Alternativ kann auch eine zentrale Waschküche im UG vorgesehen werden.

Abstellraum:

ca. 3-6m² in den Wohnungen, bei 4 Zi-Wohnungen auch als Hauswirtschaftsraum nutzbar. Kellerabstellräume min. 6-8m²

Balkon / Loggia:

Lichte Balkontiefe min. 2,0m, Gesamtfläche min. 6,0m².

Als Loggien und/oder ca. 1/3 auskragend, teilw. geschlossene Brüstung (ca. 60cm hoch mit Handlauf) zum Schutz der Privatsphäre

Dachterrassen:

konzeptabhängig als zusätzliches Freiluftzimmer, ca. 14m² mit geeigneten Mitteln zum Schutz der Privatsphäre abgeschirmt.

Sonstiges:

- Die lichte Raumhöhe soll min. 2,50m betragen. Gut proportionierte und großzügig belichtete Wohnräume werden erwartet.
- Alle Geschosse sollen über Aufzüge barrierefrei erschlossen sein.
- Alle Wohnungen sollen einen Balkon oder eine (Dach-)Terrasse erhalten.

3.5 ALLGEMEINFLÄCHEN

Kinderwagen

in Zusammenhang mit der Ausformulierung einer angemessenen Eingangssituation sollen Kinderwagenabstellfläche vorgesehen werden. Diese Fläche kann auch für das Abstellen von Rollatoren oder Rollstühlen genutzt werden.

Trockenräume: ca. 1,5m²/WE

gemäß LBO ist ein Trockenraum nachzuweisen, vorzugsweise im UG, in räumlicher Nähe zum Treppenhaus/Aufzug. Wenn eine zentrale Waschküche vorgesehen ist, sollte diese in Zusammenhang mit den Trockenräumen stehen.

Hausanschlussräume: ca. 10m²

u.a. für Strom, Telefon, Kabel, Brauchwasser, Lage an der Außenwand zur Straße

Technik: ca. 20m²

für Heizzentrale, vorzugsweise im UG an der Außenwand zur Straße

Abfallentsorgung: ca. 15m²

dem Treppenhaus zugeordnet soll ein Müllraum vorgesehen werden. Dieser soll ebenerdig von der Straße entsorgt werden können. Alternativ ist ein gut zugänglicher Müllraum in der Tiefgarage möglich.

3.6 KFZ-STELLPLÄTZE

je Wohneinheit: 1,0 Stp
je 40m² HNF Gewerbe 1,0 Stp

Die KFZ-Stellplätze sollen vorzugsweise in einer benutzerfreundlichen Tiefgarage nachgewiesen werden. Eine Ausnutzung der Gefällesituation und eine Zufahrt über die Herrenmühlenstraße spiegelbildlich zur südlich gelegenen Quartiergarage wird als sinnvoll erachtet.

Der Stellplatz soll möglichst als Garagenbox mit Tor vorgesehen werden (lichte Raumbreite/-tiefe min. 3,00 x 6,00m), Stellplätze an den Fahrgassenenden 3,50 x 6,00m. Fahrräder sollen in den Garagenboxen mit abgestellt werden können. Die Fahrschulbreite soll ca. 6,50m betragen.

Automatische Parksyste sind nicht erwünscht.

Im öffentlichen Raum sind an geeigneter Stelle 4-5 öffentliche Besucherstellplätze nachzuweisen.

3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

3.8 BARRIEREFREIHEIT

Die Anforderungen, die gemäß § 35 LBO in Verbindung mit DIN 18040 Teil 2 bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten an die Wohnungen eines Geschosses gestellt werden, sollen von der Mehrzahl der Wohnungen der zu planenden Wohnanlage erfüllt werden. Ein

geringer Anteil von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen ist vorteilhaft aber nicht erforderlich.

Bezüglich der barrierefreien Erreichbarkeit sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Zugang: ebenerdig, erforderliche Rampe mit Steigung < 6 %,
- Aufzug mit lichte Breite > 110 cm und lichter Tiefe > 140 cm.
- Hauseingangs- und Wohnungstüren: lichte Breite > 90 cm, keine Türschwellen oder -anschlüge.

3.9 ENERGETISCHE ASPEKTE

Grundlage für die Realisierung ist die EnEV in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Um auch die Betriebskosten möglichst

gering zu halten, erwartet die Ausloberin Wettbewerbsbeiträge, die den Stand der Wissenschaft und Technik vor allem in Fragen des rationellen

Energieeinsatzes in Zusammenhang mit einer effizienten und kostengünstigen Bauweise berücksichtigen.

3.10 VERSORGUNGSANLAGEN/REGENWASSER

Eine Gasleitung und weitere Medien sind in der Straße Am Mühltor vorhanden. Der Abwasserkanal verläuft in der Herrenmühlenstraße.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll in den Mühlkanal oder direkt in die Eyach eingeleitet werden.

3.11 BODENVERHÄLTNISSE, HOCHWASSERSCHUTZ

Die Vorlandfläche besteht geologisch unter der 20-25cm starken Humusdecke aus Schwemmland und Geröllflächen der Eyach bis ca. 3,0m Tiefe; ab hier steht Schwarzzurafels an. *

Die Höhe des hundertjährigen Hochwassers liegt bei **509,90 ü.N.N.**. Bei der Anlage der Tiefgarage ist am Scheitelpunkt der RG-Rampe eine Sicherheitsüberhöhung von 0,50m

erforderlich um eine ausreichende Schutzreserve im Einfahrtsbereich zu erhalten.

* Quelle: Geologisches Baugrundgutachten Ing. Büro Smoltczyk und Partner, Stuttgart

3.12 AUSSENANLAGEN GEBÄUDE

Im Rahmen der Bearbeitung werden konzeptionelle Aussagen zur Gestaltung der privaten Freianlagen erwartet. Angedacht ist ein ruhiger, verkehrsfreier, begrünter und für die Freizeit nutzbarer Hofbereich. Den EG-Wohnungen sollen möglichst attraktive Freibereiche als ‚Grünes

Zimmer‘ zugeordnet werden. Die Häuser sollen barrierefrei zugänglich sein.

Ein Kleinkinderspielplatz soll in eine gemeinschaftlich nutzbare Begegnungsfläche integrierte werden.

3.13 ÖFFENTLICHER RAUM

Die Stadt Balingen verfolgt mit den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung die Zielsetzungen unter Bewahrung der gewachsenen Strukturen einen attraktiven Wohn-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort zu erhalten, der gleichzeitig Zentrum und Ort der Kommunikation für Stadtbewohner und Besucher ist.

In Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des „Strasser-Areals“ auf der gegenüberliegenden Flußseite, soll der Bereich des Wettbewerbsgebiets stärker als bisher als Eingangstor zur Innenstadt wahrgenommen werden.

Das Wettbewerbsgebiet wird durch den im Süden verlaufenden, bogenförmigen Fischaufstieg begrenzt. Der Fischaufstieg wurde mit Fördergeldern errichtet, deshalb wird der Erhalt und die gestalterische Integration angestrebt.

Besondere Bedeutung für die Gestaltung hat aufgrund der Historie das Element Wasser. In Zusammenhang mit dem Wasserelement Fischtreppe soll ein öffentlicher Ort mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Dabei sollen auch 4-5 öffentliche Besucherstellplätze gestalterisch integriert werden.

Im Parzellenplan ist noch der historische Verlauf des Mühlkanals nach Norden ablesbar. Der nördliche Verlauf des historischen Mühlbachkanals soll gestalterisch thematisiert werden, an eine Reaktivierung wird dabei jedoch nicht gedacht.

Aus ökologischen Gründen soll über eine angemessene Begrünung nachgedacht werden. Für die atmosphärische Stimmung ist auch das Thema Beleuchtung und die Verwendung geeigneter Lichtobjekte und Leuchtmittel von Bedeutung.

Es wird ein eigenständiger freiraumplanerischer Gestaltbeitrag erwartet, der dieser stadträumlichen Situation gerecht wird.

4. QUELLEN

Hrsg.: BMVBS, Integrierte Stadtquartiersentwicklung am Wasser, Werkstatt: Praxis Heft 77, Berlin 2011

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Vorbereitende Untersuchungen „Ergänzungsbereich Innenstadt“, Ergebnisbericht November 2005

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“, Balingen 1997

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mühltorplatz“ in Balingen, Aufstellungsbeschluss 2013

GRÜNE SCHNITTSTELLEN, Bewerbung der Stadt Balingen für ein Grünprojekt im Rahmen des Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ 2015-2015, Balingen 2009

www.maps.google.de

www.balingen.de

www.wohnbau-balingen.de

www.bwgruen.de

u.a.

Hinweis: Alle in dieser Broschüre verwendeten Abbildungen und Plangraphiken wurden, soweit nicht anders bezeichnet, von der Stadt Balingen zur alleinigen Verwendung in Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren zur Verfügung gestellt.

Bei Verwendung der von der Stadt Balingen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Texte wurde keine Kenntlichmachung im Sinne des Urheberrechtsgesetz vorgenommen.

