

Amt für Stadtentwicklung
Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
Neue Straße 31
72336 Balingen
Tel.: 07433 170-288
nadine.wissmann@balingen.de



Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Balingen am Donnerstag, 27.06.2024

Ergebnisprotokoll (öffentlich)

Beginn: 13:00 Uhr
Ort: Stadthalle, Charlottenstraße 27, 72336 Balingen, Studio im EG
Ende: 14:00 Uhr

Sitzungsteilnehmer

Externe Sachverständige:

Prof. Dr.-Ing. Philipp Dechow, Stadtplaner und Architekt, Stuttgart

Dipl.-Ing. (FH) MSc Arch. Bärbel Hoffmann, Freie Architektin BDA, Stuttgart

Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Freie Architektin, Stadtplanerin SRL, Landschaftsarchitektin, Stuttgart

Dipl. Ing. Stephan Weber, Freier Architekt BDA, Heidelberg

Fraktionen:

Wolfgang Rehfuß (CDU)

Peter Seifert (Bündnis 90/Die Grünen)

Georg Seeg (SPD)

Dr. Ingrid Helber (FDP)

Markus Wochner (Freie Wähler)

Verwaltung:

Dirk Abel (Oberbürgermeister)

Michael Wagner (Baudezernent)

Annette Stiehle (Amt für Stadtentwicklung - Amtsleitung)

entschuldigt: Nadine Wißmann (Amt für Stadtentwicklung)

Nicht öffentliche Sitzung in der Stadthalle

Begrüßung

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel eröffnet die Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Balingen und begrüßt die Anwesenden.

13:00 Uhr **TOP 1** - nicht öffentliche Beratung (1. Wiedervorlage)

Umbau, Modernisierung und Anbau an das best. Geschäftsgebäude

Bauherr: WS Verwaltungs GmbH & Co. KG
 Rote Länder 4, 72336 Balingen

Planung: h2 Architekten GmbH, Melanie Hotz
 Winterlinger Straße 77, 72479 Straßberg

Grundstück: Friedrichstraße 21 und Freihofstraße 2, Balingen

Anwesend: Birgit Fett
 Melanie Hotz
 Anna Euchner-Kiesinger

Vorstellen der Planung

Die Architektinnen erläutern die fortgeschrittene Planung. Infolge der Erstberatung im Gestaltungsbeirat haben die Architektinnen den Entwurf in drei Grundvarianten weiterentwickelt.

Variante 1

Der im Bestand vorhandene Gebäuderücksprung zwischen den Gebäuden Friedrichstraße 21 und Freihofstraße 2 wird thematisch aufgegriffen und als Mauerscheibe zwischen Bestandsgebäude und Neubau vorgeschlagen. Es werden Varianten mit heller und dunkler Farbgebung präsentiert. Der geplante Neubau auf dem Grundstück Freihofstraße 2 dient weiter als Erschließungshaus.

Die vorgelagerte Rampe zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes Freihofstraße 2 wird mittels einer Mauerscheibe zum Gehweg abgetrennt, mit dem Ziel die Rampe optisch in das Gebäude einzubeziehen. In einer Untervariante (01.02) entfällt die Rampe durch die Verschiebung des Eingangs in die Gebäudemitte, wo das Eingangsniveau barrierefrei an das Niveau des Gehwegs angeschlossen werden kann.

In der Untervariante wird die Attika des Gebäudes Friedrichstraße, analog zum heutigen Bestand, durch eine Fensterband abgesetzt.

Variante 2

Die Betonfuge aus Variante 1 wird als Glasfuge mit Satteldach ausgebildet und soll sich dadurch gestalterisch an den Neubau anschließen.

Das Fensterband im 3.OG des Bestandsgebäudes Friedrichstraße wird umlaufend über Eck zum Neubau Freihofstraße ausgeführt.

Variante 3

In der dritten Variante wird die Verbindungsfuge auch funktional zu einer echten Erschließungsfuge, in der Treppe und Aufzug untergebracht sind, erweitert. Das verglaste markante Erschließungselement mit Flachdach überragt die angrenzenden Gebäude, da die Dachterrasse miterschlossen wird. Der Neubau Freihofstraße 2 wird infolge der Verlagerung der Erschließung schmaler, der Gebäudeeingang wird folgerichtig in den neuen Erschließungskörper platziert. Im Erdgeschoss des Gebäudes Freihofstraße zeichnen sich mit Wegfall des Eingangs nur noch Fenster der Nebenräume in der Fassade ab.

Eine Untervariante (03.03) fügt beide Baukörper zu einem Gesamtbauvolumen im Duktus des Bestandsgebäudes Friedrichstraße. Die Anlehnung an die Körnung der Freihofstraße mit einem Baukörper mit Satteldach wird aufgegeben.

Die Fassadenbegrünung zur Freihofstraße und Friedrichstraße gründet in Pflanztrögen auf dem erdgeschossig umlaufenden Vordach. Die bisher strikt geometrisch verstandene Grünstruktur wird aufgelockert. Zum Innenhof ist die Fassadenbegrünung bodengebunden.

Rückfragen und Diskussion

Das Gremium hebt zunächst lobend hervor, dass die Anregungen aus der Erstberatung ernsthaft aufgegriffen und mehrere Varianten, wie gefordert, untersucht und weiterentwickelt wurden.

Die Untervariante, die beide Baukörper zu einem Gesamtvolumen zusammenfügt, wird übereinstimmend als dem Ort nicht angemessen beurteilt. Obgleich ein in sich logisch und homogener Entwurf, passt das Volumen nicht mehr in die Körnung der städtebaulichen Umgebung.

Die Erhaltung des Fensterbandes im 3.OG wird übereinstimmend sehr positiv bewertet. Variante 2 mit umlaufendem Fensterband über Eck zum Neubau Freihofstraße wird als die dem Bestandsgebäude am meisten entsprechende Variante betrachtet. Die Glasfuge als bewusst gewähltes Verbindungselement wird begrüßt. Eine gestalterische Reduktion der Ausführung wird angeraten.

Übereinstimmend rät das Gremium zu einer klareren, zurückgenommenen und ruhigeren Fassadengestaltung des Neubaus Freihofstraße und empfiehlt eine Reduktion der Fassadenelemente, wie in der Variante 01.02. für die Obergeschosse vorgestellt. Die Entwicklung einer echten funktionalen Erschließungsfuge wird übereinstimmend als Vorzugslösung bewertet. Allerdings stört die massive Höhe, die der Erschließung des

Daches geschuldet ist. Zudem geht der verbreiterte Erschließungsbaukörper zu Lasten des Neubaus Freihofstraße, der verschmälert an Eigenständigkeit verliert.

Die Architektinnen stimmen der Einschätzung zu, dass der Erschließungsbaukörper zu dominant erscheint, verweisen auf den Wunsch des Bauherren, die Dachterrasse barrierefrei zu erschliessen. Die Architektinnen erläutern, dass die Erschliessung der Dachterrasse über einen Treppenlift geprüft und verworfen wurde.

Empfehlung:

Friedrichstraße 21:

- Das Fensterband im DG sollte umlaufend um die Ecke zum Neubau Freihofstraße ausgeführt werden.
- Die Attika ist aufgrund des neuen Dachaufbaus um ca. 50cm höher als der ursprüngliche Bestand. Es soll geprüft werden, ob die Erhöhung optisch zurückgesetzt werden kann.
- Die Pflanztröge auf dem Vordach nehmen der Gestaltung die filigrane Optik. Sollte das Pflanzkonzept weiter mit Trögen arbeiten, sollte geprüft werden, ob der Rand des Vordachs filigran abschliesst und die Pflanztröge direkt an der Fassade rückversetzt angeordnet werden können.

Freihofstraße 2:

- Die Fassadengestaltung sollte in einer ruhigen, reduzierten und modernen Art ausgeführt werden mit gleichmäßiger Anordnung der Öffnungen.
- Die Dachneigung ist zu prüfen. In den Zeichnungen ergeben sich Unstimmigkeiten. Der Duktus der Nachbarschaft sollte beachtet und aufgegriffen werden. Die Dachneigung sollte nicht zu flach sein, der Dachüberstand wäre verzichtbar.
- Es ist zu prüfen, ob die Dachflächen zum Straßenraum beruhigt werden können. Verzicht der Dacheinschnitte und der Dachflächenfenster zum öffentlichen Raum. Zur Hofseite sind Dacheinschnitte möglich.

Erschließungsgebäude:

- Das Gremium empfiehlt die Prüfung, ob die Dachterrasse alternativ barrierefrei erschlossen werden kann und der Aufzug im 3.OG endet. Um dem Neubau Freihofstraße wieder in eine angemessene Proportion zu bringen, wird empfohlen, den zum Innenhof orientierten Aufzug mit Flachdach bis Firsthöhe zu führen und auf der öffentlichen strassenzugewandten Seite die Fuge mit Satteldach und schmaler auszubilden und das Treppenhaus hälftig in die Fassade des Neubaus Freihofstraße zu integrieren.

Fassadenbegrünung:

- Es ist zu prüfen, ob die Fassadenbegrünung zum öffentlichen Raum, wie im Innenhof, mit Bodenanschluss ausgeführt werden kann, durch Öffnungen im Vordach, einem verschmälerten Vordach zum Gehweg oder durch einen Verzicht des Vordachs in den Begrünungsbereichen.

Beenden des TOP und weiteres Vorgehen

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel schließt den Tagesordnungspunkt um 16:15 Uhr. Das Bauvorhaben bedarf keiner weiteren Sitzung im Gestaltungsbeirat. Die Weiterbearbeitung zum Baugesuch erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung.

16:15 Uhr Beenden der Sitzung

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel beendet die Sitzung. Er dankt allen Beteiligten für den konstruktiven Dialog. Die Verschriftlichung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates werden allen Sitzungsteilnehmern im Nachgang zugesandt.

Die nächste Sitzung findet statt am Donnerstag, 20. September 2024. Die Tagesordnung wird zeitnah festgelegt und bekannt gemacht.

Die Tagesordnung wird eine Woche vor dem Sitzungstermin auf der Internetseite <https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/gestaltungsbeirat> veröffentlicht und an die Mitglieder des Gestaltungsbeirates versandt.

Balingen, den 17.07.2024

In Vertretung Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat

Annette Stiehle

Anlagen:

TOP 1 Präsentation der Architektinnen