

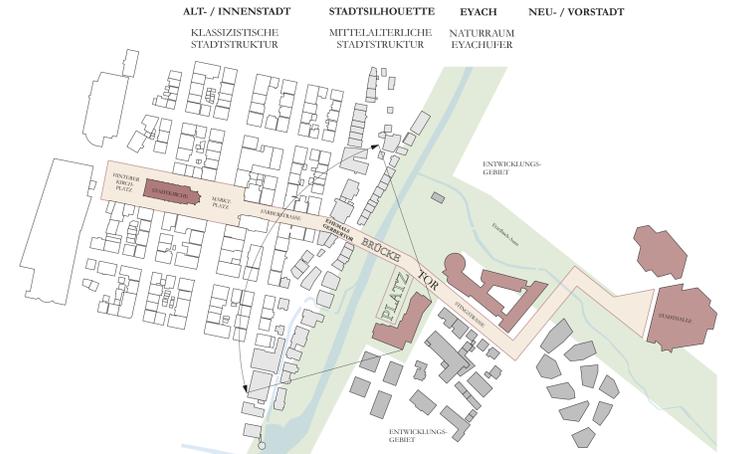
Platz, Wohnen und Gewerbe auf dem ehemaligen Strasser-Areal in Balingen



COLLAGE  
Haus am Platz und Fluss



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung und Freiflächen  
1:500



städtisches Konzept: Einbindung in Kultur- und Landschaftsachse - Brückenschlag und Tor zur Neustadt  
1:2500



Schwarzplan  
1:2500

**Geschichte Strasser Areal**  
Das Planungsgelände befindet sich östlich der Innenstadt Balingens an der Nahestelle von Neustadt zu Altstadt. Es ist direkt an der Eyach und seinem Uferbereich gelegen, welcher die zwei Stadtstrukturen voneinander trennt. Bis in die frühen 2010er Jahre war es mit einem L-förmigen, spätindustriellen Gebäude mit Fabrikations- und Verwaltungsbereich bebaut. Das teilweise 4-geschossige Fabrikgebäude formulierte baulich und semantisch den Übergang von der Altstadt zur Neustadt und stand, ehe es abgerissen wurde, mit seinen zwei Flügeln entlang der Stingerstraße und im Bereich städtebaulich prägnant an der Brücke über die Eyach, welche achsial auf den Kirchplatz mit Stadtkirche führt (siehe historisches Foto). Den Eingang in die Altstadt formulierte früher das Gerbertor an dieser Stelle.

**Status Quo und Qualitäten des Ortes**  
Der wichtige Standort an der Brücke zwischen Alt- und Neustadt legt seit dem Abbruch des sogenannten „Strasserbaus“ brach und ist, obwohl attraktiv direkt an der Eyach mit Blick auf die Altstadt und Balingens samt Stadtkirche, Wasserturm, Zöllnerschloß etc. gelegen, städtebaulich ungenutzt. Er ist am Schnittpunkt der „Kulturachse“ Marktplatz-Stadthalle und „Landschaftsachse Süd“, der Naherholungszone an der Eyach situiert. Das Planungsgelände war zur Gartenschau „Balingen 2023“ in Anbindung an die Eyachterrassen als Platz und Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche zwischen genutzt, welche großen Zuspruch fand.

**Städtebauliches Konzept – Brückenschlag und Tor zur Neustadt**  
Der Entwurf hat zum Ziel, den Brückenschlag von Alt- und Neustadt wiederherzustellen und auf der Neustadtseite einen entsprechenden Ort und Platz zu schaffen, der das Zentrum der weiteren Entwicklung auf der östlichen Eyachuferseite für die Entwicklungszone „Wohnen an der Eyach“ und „Stadtquartier am Eyachufer“ sein kann. Die neue Bebauung soll dabei in seiner Höhenentwicklung zusammen mit der Agentur

für Arbeit eine Art „Tor zur Neustadt“ bilden. Dabei will die neue Bebauung eine städtebauliche und inhaltlich verbindende Form zwischen Alt- und Neustadt einnehmen. Sie orientiert sich mit ihren architektonischen Elementen formal an den angrenzenden Gebäuden, am Stadtgrundriss und Straßennetzen. An der Stingerstraße bildet der hybride Neubau einen ausgedehnten Hochpunkt mit Erker, der maßstäblich auf die östlich angrenzenden Wohnhäuser und den Anbau des Amtes für Arbeit reagiert. Bleibt der Hybrid im Rollgelände und nach Süden noch im städtischen Sinne als Wohnblock mit Gebäuderiegelung, Staffelgeschoss und Loggien gegliedert, bildet er zum Platz eine Art vertikale und horizontale gestaffelte Terrasse. Ein Vordach mit Arkade nimmt den Platzmaßstab und Horizont des Grünraums auf, darüber setzt sich die Gebäudestruktur mit Loggien und Dachterrassen ab.

**Grünraum**  
Zahlreiche Lebensräume prägen den Naturraum der Eyach. Die darin vorkommenden Waldtypen Auenwälder mit Erle, Esche, Hainbuchen-Buchenwälder und Weide und Bodensaure Nadelwälder sind dabei Vorbild für die Auswahl und Zusammenstellung der Bäume auf dem neuen Platz. Insbesondere die Gattungen Quercus, Sorbus, Salix, Weide und Alnus werden ausgewählt, um ein stimmigvolles Landschaftsbild im Freiraum zu erzeugen. Textur, Struktur, Farbe, Geräusch und Duft sind für das Zusammenspiel der Bäume dabei wesentlich.

**Platz - Bepflanzung durch Nutzungen EG**  
Und wieder ist die Eyach ein Vorbild. Leicht mündende Stufen und Rampen vermitteln zwischen der Promenade und dem Haus. Darüber stehen in lockeren Gruppen Bäume, die zusammen mit Staudenpflanzungen den Landschaftsraum mit dem städtischen Verbänden und Verknüpfen. Auf Spaziergängen entlang des Flusses lassen sich unterschiedliche Gesteinsarten erkennen. Buntsteinen und darunter liegend ein harter Kalkstein, ein Dolomit. Im lichten Baumchatten finden sich deshalb Sitzgruppen

aus Sandstein, die zusammen mit dem Bodenbelag aus Dolomit ein rödliches-graues Farbspiel erzeugen. Das Oberflächenwasser versickert über die vielen Fugen des Pflasters und wird zudem über Rinnen und Abflüsse gesammelt, unterirdisch in Schotterpackungen gespeichert und den Bäumen zugeleitet. Zudem hilft das Gefälle des Platzes, das Wasser direkt in die Baumscheiben und Pflanzungen abzuleiten. Der Platz ist offen genug für Veranstaltungen und Märkte, nicht aber zu offen, damit für die meiste Zeit des Jahres nicht der Eindruck einer maßlosen Leere entsteht. Die Bäume und Stauden wirken einer sommerlichen Überhitzung entgegen und versorgen den Platz mit wandernden, lichten Schattenflächen und Kühlung. Ein Ausblick in die angrenzenden Stadträume wird von zahlreichen Stellen inszeniert, dabei hilft, das sanft ansteigende Höhenniveau und auch der erhöhte Freiraum vor den Läden und dem Café.

**Gebäudekonzept und Gebäudestruktur – Haus ohne Rückseite**  
Das Haus will ein Haus ohne Rückseite sein. Zu allen Himmelsrichtungen sind Wohnungen mit privaten Freiräumen orientiert, die sich je Situation privater oder öffentlicher in den öffentlichen Straßen- bzw. Platzraum öffnen. Das Erdgeschoss nimmt die Gewerbeeinheiten auf und ist aus brandschutztechnischen Gründen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, welche den Aufbau in Holzbauweise trägt. Entsprechende Baustoffe und der Wegführung bzw. Raumbildung, besitzt das „gegensense“ EG gerundete und geschwungenen Aufwärtungen, ebenso die aus Beton geplanten Treppenhäuser, wohingegen die Obergeschosse aus Holz „geschnitten“ werden und daher polygonal geformt sind. Strukturell ist das EG mit Durchgang zum anschließenden Wohnviertel zweigeteilt. Die Obergeschosse besitzen an Ihren Enden jeweils eine Art Kopf mit Sonderwohnformen, dazwischen kleinere Apartmenteinheiten. Auf dem Dach befindet sich eine gemeinschaftliche Dachterrasse und Dachgärten für alle Bewohner\_innen.

**Das flexible Erdgeschoss**  
Das in einer Stahlbetonskelettkonstruktion geplante Erdgeschoss kann flexibel aus- und umgebaut werden. Kleiner Gewerbeeinheiten wie Büros, Ärzte, Physiotherapeuten, Friseur, Imbiss etc. finden ebenso ihren Platz wie ein Bioladen mit angeschlossenen Bäcker, Café und Restaurant. Die Einheiten können von verschiedenen Seiten erschlossen werden bzw. sich zu verschiedenen Seiten orientieren und ihre Freiräume ausdehnen. Unter dem Vordach zum Platz, der öffentliche Arkade, ist Raum für eine vor Sonnen und Regen geschützter Bestuhlung und Zugang zu den Geschäften. Nutzerinteressenbekundungen liegen den abgegebene Unterlagen bei.

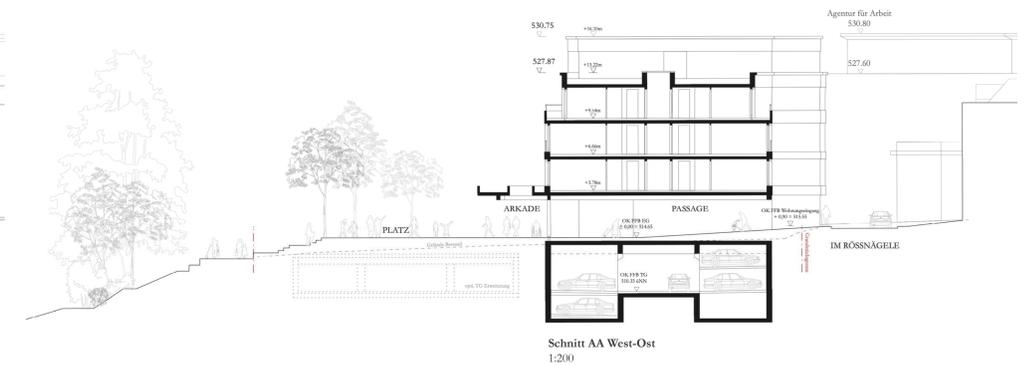
**Die Obergeschosse – Wohnraum in unterschiedlichen Modellen**  
Eine flexible Wohnstruktur in den OG's bietet Raum für allerlei Wohnmodelle: wie Wohngemeinschaften, Clusterwohnen, Boarding- oder Service-Wohnen, aber auch kleineren 1-2-Zimmer-Apartments oder 3-5-Zimmer Familienwohnungen. In der vorbeschriebenen Struktur wird auf Grund der vorhandenen Interessenbekundungen folgender Belegungsvorschlag gereicht. Im Mittelbereich sind an einem gegliederten Flur, beleuchtet über an der Fassade liegenden Gemeinschaftsbereichen, Fenster zum Treppenhause und im DG Oberlichter Seniorapartments für 1-2 Personen situiert. Diese kommunizieren über Küchenfenster zur Mitte und interne Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche miteinander. Im Gebäudekopf an der Eyach werden inklusive Wohngemeinschaften für z.B. Senioren, Pflegepersonal oder sonstiges WG's vorgeschlagen, im Gebäudekopf an der Stingerstraße Clusterwohnungen, eine Kombination aus individuellen Wohnzelle mit kollektiver Fläche.



historisches Foto Strasser-Areal mit Blick auf Stadtkirche



Ansicht Süd-West  
1:200

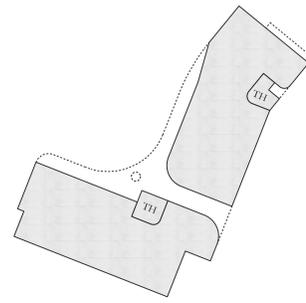


Schnitt AA West-Ost  
1:200

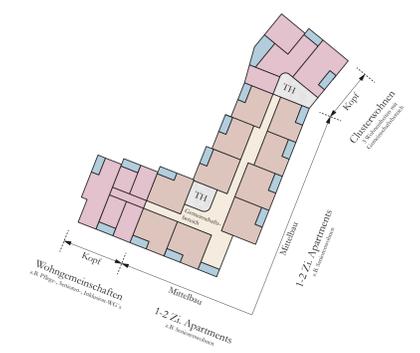
Platz, Wohnen und Gewerbe auf dem ehemaligen Strasser-Areal in Balingen



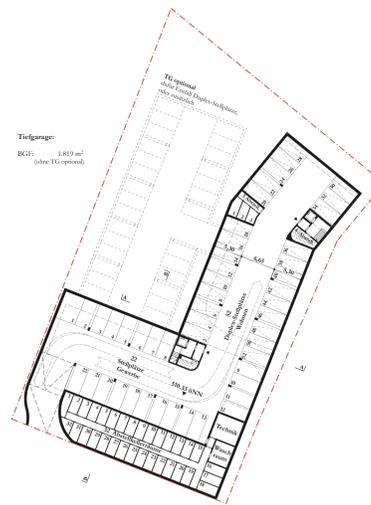
Grundriss EG - Gewerbe mit Freiflächen und Abstandflächen  
1:200



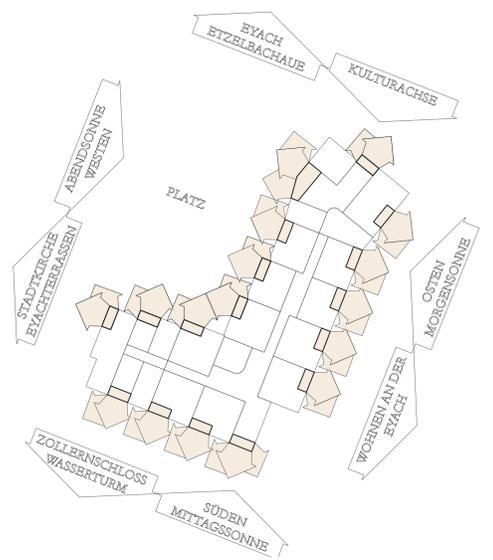
Konzeptgrundriss EG  
STB „gegossen“ mit Abrundungen  
1:500



Konzeptgrundriss OG - Struktur und Wohnformen  
Holzbau „geschnitten“ polygonal  
1:500



Grundriss TG - Parken und Keller  
1:500



„Haus ohne Rückseite“  
private Freiflächen - Ausblicke und Besonnung  
1:500



BGF  
ings.: 1.223 m<sup>2</sup>  
Wo.FL  
ings.: 883,5 m<sup>2</sup>

Grundriss 1.OG - Wohnen  
1:200



BGF  
ings.: 1.223 m<sup>2</sup>  
Wo.FL  
ings.: 877,8 m<sup>2</sup>

Grundriss 2.OG - Wohnen  
1:200

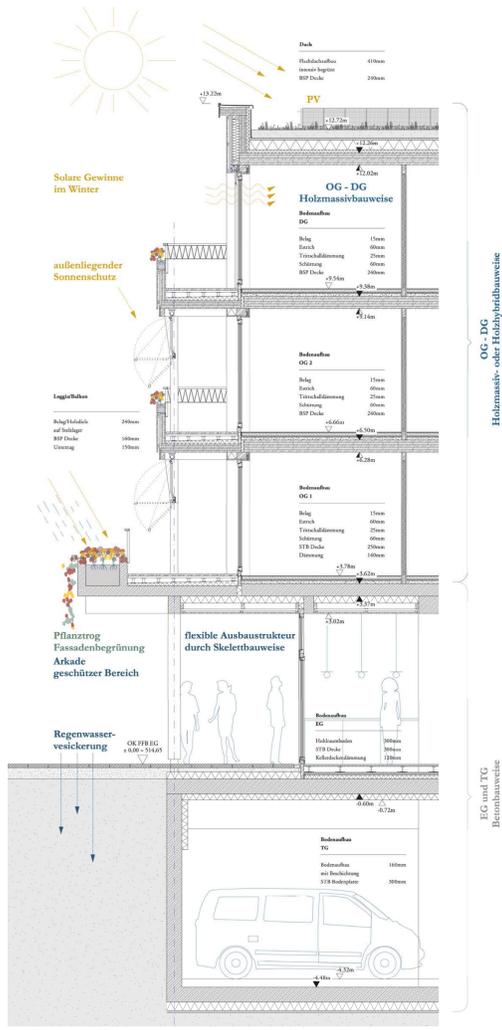


Ansicht Nord-Ost - von Stingstraße  
1:200

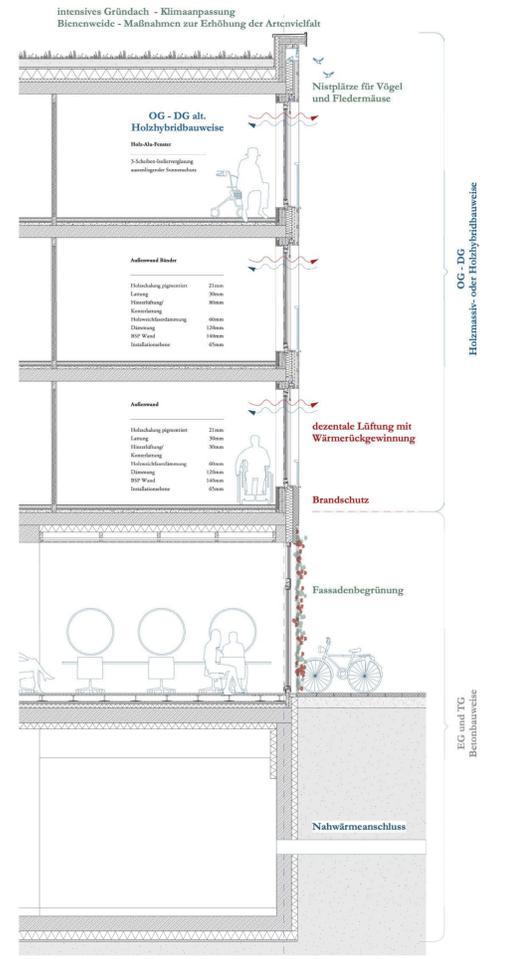


Ansicht Süd-Ost - Im Röhnägel  
1:200

Platz, Wohnen und Gewerbe auf dem ehemaligen Strasser-Areal in Balingen



Fassadenausschnitt und energetisches bzw. ökologisches Konzept  
Ansicht und Schnitte 1:50



**Fassade und Arkade**  
Die Fassadenstruktur ist horizontal gegliedert und durch vertikale Versätze gestaffelt. Die erste horizontale Schicht stellt das Sockelgeschoss aus Stahlbeton dar, welcher in seinen geschlossenen Abschnitten benützt ist. Die Arkade bzw. der überdachte Platzraum ist als eine Art Pflanztrug ausgebildet. Ab dem 1.OG sind die Wohngeschosse als Holzhaus geplant. Dieser gibt sich auch nach außen als solches zu erkennen. Eine Schalung aus Weißtanne bildet das Kleid des Hauses. Farblich ist ein bläulicher Sikkat-Anstrich angedacht. Abdeckbreiter, Geländer etc. sollen in einem gedeckten Rotton gehalten werden, der textile Sonnenschutzkomplementär gebildet. Nutzungsmix und Konstruktion sind somit klar ablesbar und farblich akzentuiert.

**Fassadengrün**  
Es ist geplant, die Westfassade großflächig mit Spalierbäumen zu bekleiden, der Platzgarten wird gleichsam vertikal weitengeführt. Der Anteil der Fassadenbegrünung beträgt 20% der Fassadenfläche.

**Dachbegrünung – Gärten, Pergola und PV**  
Die Dachfläche, vom Hochpunkt über das Treppenhäuschen erschlossen und für alle Bewohner\_innen zugänglich, bietet Platz für Gärten, Pergola und Gemeinschaftsterrasse. Die obere Dachfläche ist mit einer Photovoltaikanlage zur Eigennutzung als Auf-Dach System mit ca. 15 Grad Neigung belegt.

**Wärmeversorgungsanlage**  
Die Beheizung erfolgt durch das existierende Nahwärmenetz. Mit einem Anschluss ans städtische Wärmenetz kann eine Heizanlage samt Brennstofflager eingesetzt werden. Zudem leistet dies einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und unterstützt die regionale Wertschöpfung. Ein wirtschaftlicher Ausbau der Wärmenetze wird möglich.

**Umweltverträglichkeit, Ressourcenschonung, Zirkuläre Wertschöpfung**  
Bei der Wahl der Gebäudekonstruktion wird auf eine nachhaltige Bauweise in Holz aus regionalen Anbaugebieten gesetzt, welche einfach rückgebaut und recycelt werden kann. Sämtliche Holzbauteile ab dem 1.OG, vor allem die massiven Bretterpfeiler, werden für Außen- und Innenwände, Decken und Dach können demontiert und wiederverwendet werden. Die Elemente sind untereinander lediglich verschraubt. Unbewehrte Betonbauteile im Keller eignen sich zum Schreddern und Recyceln. Auch Fassadenschalung und Unterkonstruktionen können abgeschraubt und wiederverwertet werden. Die Prinzipien des zirkulären Bauens und „cradle to cradle“ sind somit vielfach angewendet.

Die Freianlagen sind weitgehend unversiegelt und nur wo nötig gepflastert ausgeführt. 2x Büsche werden dabei neu gepflanzt. Das anfallende Regenwasser kann somit frei versickern, das Regenwasser der Dachfläche wird über Riegeln dem Grundwasser zugeführt. Die Dachfläche ist bis auf die Stellfläche für die Photovoltaikanlage intensiv begrünt.

**Klimaanpassung und Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und Artenvielfalt**  
In die Fassade und unter dem Dachrand sind Nistplätze für Vögel und Fledermäuse besetzt. Die begrünter Dächer auf dem Gebäude tragen zur CO2 Absorption und Feinstaubreduzierung bei und bieten verschiedenen Lebewesen einen Lebensraum im urbanen Umfeld. Die Fassadenbegrünung stellt ebenfalls einen positiven Beitrag zur Förderung der Biodiversität dar. Bei den Pflanzungen werden stadtklimaresistente und zukunftsfähige Stauden und Gehölze ausgewählt.

**Solare Orientierung: Berücksichtigung von sommerlicher Beschattung und Optimierung solarer Erträge durch Setzung der Baukörper.**  
Nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Fassaden mit hohem Fensterflächenanteil sorgen für solare Gewinne im Winter. Im Sommer gewährleistet der außenliegende Sonnenschutz ein angenehmes Raumklima.

**Regenwassermanagement**  
Das anfallende Niederschlagswasser wird an den Grundstücksgrenzen durch Entwässerungsrinnen abgefangen und in Sickerschächten auf dem Grundstück versickert.

**Barrierefreiheit**  
Gemäß LBO ist das EG in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei, mit schwellenlosen Zugängen, Aufzug mit Fahrbühne Typ 2 gem. DIN EN 81-70, ebenso gemäß DIN 18040-1 und gemäß ASR V3a.2, geplant. Alle Wohnungen sind ebenfalls barrierefrei zugänglich und für Rollstuhlfahrer geeignet.

**Baulicher Brandschutz und Rettungswege**  
Die Feuerschutzfahrt erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen, Aufstellflächen auf dem Grundstück selbst sind nicht notwendig. Das Gebäude kann gem. LBO BW der Gebäudeklasse 4 zugeordnet werden. Der Erste und zweite Rettungswege sind baulich über die Treppenhäuser samt gemeinsamen notwendigen Flur nachgewiesen.

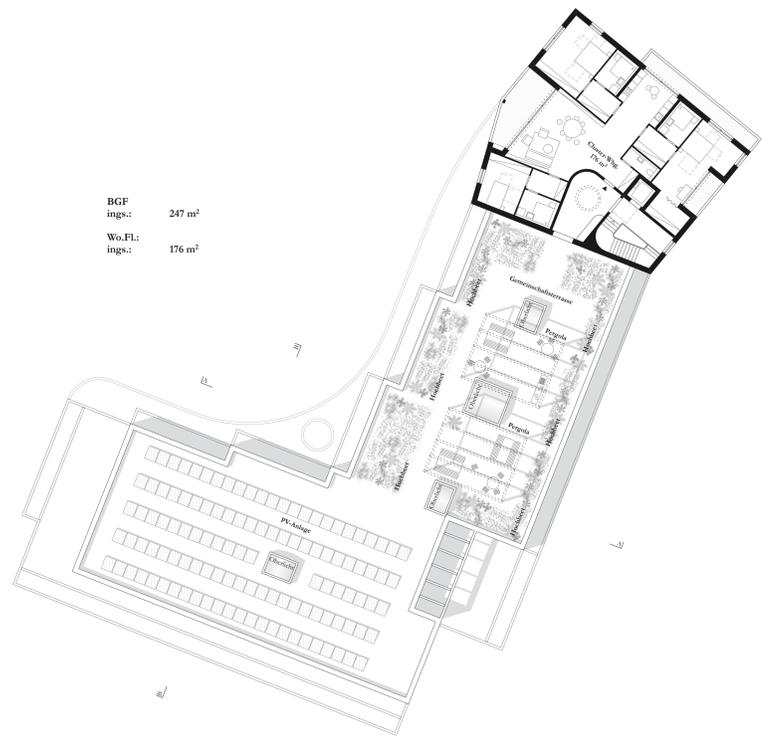
**Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen gem. LBO BW sind eingehalten und in den Plänen dargestellt.

**Nachweis Fahrrad-Stellplätze**  
72 Fahrradstellplätze befinden sich im Süden und im Osten des Gebäudes.

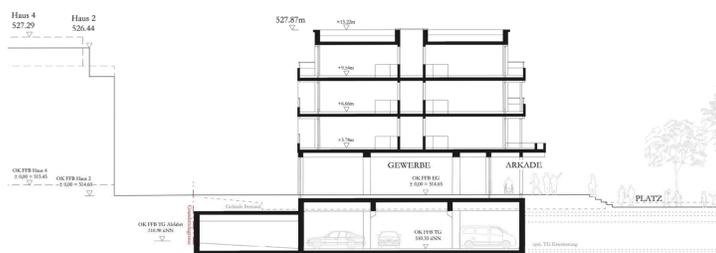
**Nachweis PKW-Stellplätze**  
Alle notwendigen PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen, die über die existierende Abfahrt im Rollnähgel erschlossen wird. Im ersten Abschnitt befinden sich 22 Gewerbestellplätze, welche über den zentralen Treppenaufgang mit Aufzug direkt mit dem Platz und den daran anschließenden Geschäften verbunden sind. Zusätzlich sind auf öffentlichem Grund ca. 16 STP oberirdisch nachgewiesen. Im zweiten Abschnitt der TG sind 52 Bewohnerstellplätze in Duplex-Garagen geplant. Zusätzlich sind im Rollnähgel 3 Besucherparkplätze situiert. Alle Stellplätze befinden sich unter der Bebauung, um den Platz größtmögliche Freiheit hinsichtlich Bepflanzung und Gestaltung zu geben. Es ist aber auch möglich, alle Stellplätze in der TG eingeschossig nachzuweisen (Variante ist eingestrichelt dargestellt).



Grundriss DG - Wohnen  
1:200



Grundriss Dachaufsicht mit Hochpunkt - Wohnen  
1:200



Schnitt BB Süd-Nord  
1:200



Ansicht Nord-West - von Platz und Eyach  
1:200