

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



## **Nichtöffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Balingen am Freitag, 15.3.2024**

### **Ergebnisprotokoll (öffentlich)**

Beginn: 10:45 Uhr  
Ort: Rathaus Balingen, Färberstraße 2, 72336 Balingen, Großer Sitzungssaal  
Ende: 13:00 Uhr

### **Sitzungsteilnehmer**

#### **Externe Sachverständige:**

Prof. Dr.-Ing. Philipp Dechow, eingetragener Architekt, Stuttgart  
Dipl.-Ing. (FH) MSc Arch. Bärbel Hoffmann, Freie Architektin BDA, Stuttgart  
Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Freie Architektin, Stadtpl. SRL, Landschaftsarch., Stuttgart  
Dipl. Ing. Stephan Weber, Freier Architekt BDA, Heidelberg

#### **Fraktionen:**

Wolfgang Rehfuß (CDU)  
Uwe Jetter (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)  
Nadine Wißmann (Amt für Stadtentwicklung)

#### **Bauherrschaft:**

Bernd Eberhart (Bauherr)  
Matthias Knab (Architekt)  
Herr Lipot (Architekt)

## **Nicht öffentliche Sitzung im Rathaus**

### **Begrüßung und Änderung der Tagesordnung**

Herr Dirk Abel eröffnet die Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Balingen und begrüßt die Anwesenden. Herr Baudezernent Wagner gibt bekannt, dass der geplante TOP 2 (Umbau, Modernisierung und Anbau an das best. Geschäftshaus Friedrichstraße 21) krankheitshalber entfällt. Stattdessen wird ein Sonder-Tagesordnungspunkt „Konzeptvergabe Strasser-Areal“ eingefügt.

### **10:45 Uhr TOP 1**

#### **Neubau eines Seniorenzentrums inkl. Wohn- und Gewerbeeinheiten**

nicht öffentliche Beratung (2. Wiedervorlage)

Bauherr: Bauprojekta GmbH  
Turmstraße 15, 72351 Geislingen

Planung: planwerkstatt - nes, Matthias Knab  
Bauerngasse 14, 97616 Bad Neustadt

Grundstück: Wilhelmstraße 2-8 und Am Lindle 3-5, Balingen

#### **Vorstellen der überarbeiteten Planung und anschließende Diskussion**

Die Planer erläutern, dass die Aufteilung des Raumprogramms auf zwei Einzelbaukörper die richtige Entscheidung war und das Projekt insgesamt die richtige städtebauliche Entwicklung erfahren hat. Die Empfehlungen aus der letzten Sitzung wurden geprüft und größtenteils aufgenommen.

Die Anregung, das Penthouse des Flachdachgebäudes bündig mit der westlichen Außenwand zu planen, wurde verworfen. Es bleibt als Staffelgeschoss ablesbar eingerückt.

Der Innenhof wurde überarbeitet, so dass eine Zufahrt mit dem Krankenwagen über den Hof in den Pflegebereich möglich ist. Die Qualität der Freianlagen wurde verbessert. Die TG-Zufahrt erfolgt nach wie vor von der Straße Am Lindle.

Die Fassaden der beiden Baukörper wurden entsprechend der Empfehlung unterschiedlich akzentuiert:

Pflegebereich:

Entsprechend den Empfehlungen wurde versucht, die den Bahngleisen zugewandte Fassade zu gliedern. Dabei wurden die Fensterbrüstungen in allen Geschossen auf Sitzhöhe geplant. Die Fenster sind in allen Geschossen über einem durchlaufenden horizontalen Fries angeordnet, sodass eine starke geschossweise Gliederung der Fassade entsteht. Die horizontale Gliederung wird durch einen großzügigen verglasten Rücksprung sowie durch das Eingangelement dargestellt. Zur Wilhelmstraße zeigt sich das Gebäude mit einer dreigeschossigen Fassade. Das darüber liegende Geschoss bleibt angemessen zurück; es ist ein überdachter Freisitz geplant.

Wohngebäude:

Das der Stadt zugewandte Satteldachgebäude erhält in den beiden Obergeschossen eine Lochfassade. Das Erdgeschoss ist als Sockel farblich abgesetzt und erhält schaufensterähnliche, querformatige Fenster. Die Erdgeschossfassade versinkt in Richtung der beiden Giebel im Boden. Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht weiter konkretisiert. Das Satteldach ist stadtsseitig ruhig, ohne Dachaufbauten, jedoch mit Aufzugsbauwerk geplant. Zum Innenhof öffnet sich das Dachgeschoss großzügig zugunsten von attraktiven Freisitzen.

### **Empfehlung:**

- Insgesamt sind die Fassaden noch nicht durchgestaltet. Hinsichtlich Fensterformaten und Fassadenmaterialität besteht noch Konkretisierungsbedarf.
- Große Gebäude benötigen eine besondere Sorgfalt in der Fassadengestaltung. Die Materialität und geometrische Gestaltung muss der Größe der Gebäude angemessen entwickelt werden. Die Gebäude sollen zwar unterschiedlich akzentuiert gestaltet werden, sie sollen aber in einen Dialog miteinander eintreten.

### **Pflegebereich:**

- Der Rücksprung in der Fassade ist richtig, zusammen mit dem Eingangselement entstehen jedoch zwei konkurrierende Gestaltungselemente. Die vertikale und horizontale Gliederung der Fassade ist nochmals zu prüfen, gerne auch mittels Variantenbildung.
- Die Attika an der den Gleisen zugewandten Fassade ist deutlich überhöht und muss reduziert werden.
- Die Fassade des Flachdachgebäudes zur Wilhelmstraße hin ist noch zu ungestaltet.
- Das Gebäude ist südwestlich ohne Stützmauern, sondern mit einer harmlosen Böschung in das bestehende Gelände zu integrieren.

### **Wohngebäude:**

- Die aus der Schleppkurve resultierende beidseitig der Gebäudeecke zurückversetzte Fassade ist städtebaulich nicht glücklich. Das Gebäude darf nur einseitig zurückspringen.
- Die Schleppkurve muss über eine Höhe von 4,00 m eingehalten werden (Die Fahrbahn liegt zwar nicht unter dem Gebäude, aber der LKW darf im Kurvenbereich nicht hängen bleiben).
- Die Tiefgaragenabfahrt ist funktional richtig verortet, bedarf jedoch der Konkretisierung in Form eines in die Fassade integrierten Tores, um kein „Loch“ in der Fassade zu hinterlassen.
- Das über die Dachfläche ragende Aufzugsbauwerk wird kritisch gesehen. Es ist zu prüfen, ob das Erschließungselement zum Innenhof orientiert werden kann.
- Die Frage, ob die Giebel besser mit einem Walm- oder einem Satteldach abschließen, ist nochmals zu untersuchen.

### **Bebauungsplan:**

Im Zuge eines Neubaus an der Ecke Wilhelmstraße/Kalkofen wurde das Quartier im Jahr 2000 mit einem Bebauungsplan belegt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kalkofen - Am Lindle“ sind entlang der Wilhelmstraße 4 Vollgeschosse, weiter westlich drei Vollgeschosse zulässig. Als Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) sind entlang der Wilhelmstraße und der Straße Am Lindle 8,50 m festgesetzt. Dem Parkplatz zugewandt ist eine Traufhöhe von 10,50 m möglich.

Es wird seitens der Verwaltung geprüft, ob ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

### **Beenden des TOP und weiteres Vorgehen**

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel schließt den Tagesordnungspunkt um 11:45 Uhr. Er dankt dem Bauherrn und dessen Planern, den externen Sachverständigen, den Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung für den konstruktiven Dialog.

Die Verschriftlichung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates werden allen Sitzungsteilnehmern im Nachgang zugesandt. Sie werden als Teil dieses Sitzungsprotokolls veröffentlicht.

Das Bauvorhaben soll in der kommenden Sitzung abschließend beraten werden.

Die nächste Sitzung findet statt am 16.5.2024. 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.

**12:00 Uhr    Sonder-TOP Konzeptvergabe Strasser-Areal**

informeller Austausch

Anlässlich eines Antrags der FDP-Fraktion zur Konzeptvergabe Strasser-Areal für die Gemeinderatsitzung am 19.03.2024 wurde die Gelegenheit genutzt, sich nochmals über die Inhalte der Konzeptvergabe auszutauschen.

**12:30 Uhr    Ortsbesichtigung zum entfallenen TOP 2**

**Umbau, Modernisierung und Anbau an das best. Geschäftsgebäude**

nicht öffentliche Beratung (Erstberatung)

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

Trotz der krankheitsbedingten Absage des TOP 2 wurde die Gelegenheit genutzt, die Ortsbegehung durchzuführen.

**13:00 Uhr    Beenden der Sitzung**

Nach der gemeinsamen Ortsbegehung löst sich die Runde locker auf.

Balingen, den 29.04.2024



Nadine Wißmann

Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat

Anlagen:

Präsentation TOP 1 Bauherr

Präsentation TOP 1 Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat