

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



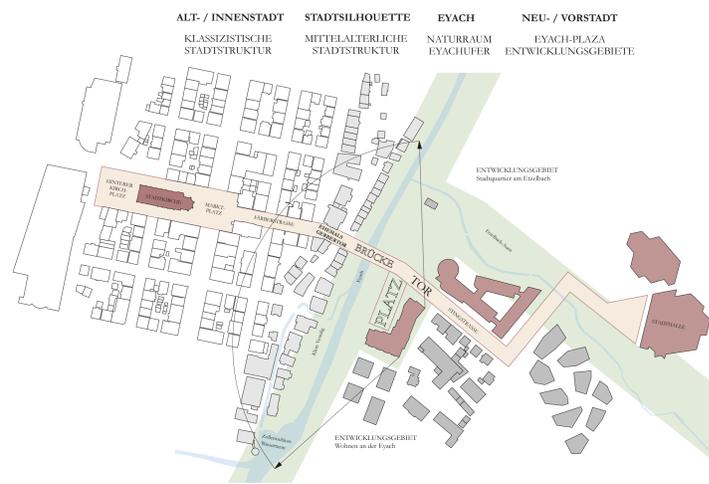
COLLAGE
Haus am Platz und Fluss



COLLAGE
Adresse Im Röllnägele



Lageplan mit städtebaulicher Einbindung und Freiflächen
1:500



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



Schwarzplan
1:2500

Geschichte des Strasser Areals als ehemaliger Industriestandort
Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Innenstadt Balingens an der Nahestelle von Neustadt zu Albstadt. Es ist direkt an der Eyach und seinem Uferbereich gelegen, welcher die zwei Stadtstrukturen voneinander trennt. Mit der Eröffnung der Eisenbahnstrecke Tübingen-Balingen 1874 und dem damit verbundenen Übergang zum Industriezeitalter siedelten sich hier vor den Toren der Stadt Industriebetriebe an, welche vornehmlich Erntekörner, Schuhe und Handschuhe produzierten.
Bis in die frühen 2010er Jahre war das Planungsgebiet mit einem L-förmigen, spätindustriellen Gebäude mit Fabrikations- und Verwaltungsbereich bebaut. Hier wurden ab 1889 Strickwaren und von 1903 bis 1978 Schuhe gefertigt. 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 Singsstraße und Im Röllnägele städtebaulich prägnant an der Brücke über die Eyach, welche axial 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 Standortes
Das Planungsgebiet liegt seit dem Abruch des sogenannten „Strasserhaus“ brach und ist, obwohl attraktiv mit Blick auf die Altstadtssilhouette Balingens samt Stadtkirche, Wasserturm, Zollenschloß etc. gelegen, städtebaulich ungelöst. Es liegt am Schnittpunkt der „Kulturachse“ Marktplatz-Stadthalle und „Landschaftsachse Süd“ und war zur Gartensuburb „Balingen 2025“ in Anbindung an die Eyachterrassen als Platz, Anstellungs- und Veranstaltungfläche zwischengeplant, welche großen Zuspruch fand.

Städtebauliches Konzept – Brückenschlag und Tor zur Neustadt
Der Entwurf hat zum Ziel, den Brückenschlag von Alt- zur 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 Quartiere „Wohnen an der Eyach“ und „Stadtquartier am Eitelbach“ sein kann. Die

neue Bebauung soll dabei in seiner Höhenentwicklung zusammen mit der Agentur für Arbeit eine Art **Tor zur Neustadt** bilden.
Dabei will der Entwurf eine städtebauliche und inhaltlich verbindende Form zwischen Alt- und Neustadt einnehmen. Er orientiert sich mit seinen Proportionen und architektonischen Elementen an den angrenzenden Gebäuden, am Stadtgrundriss und den vorhandenen Straßenkanten.
Die Neubebauung setzt sich aus 3 ablesbaren Volumina zusammen. Ein Nord-Süd ausgerichteter Baustein schließt die südlich angrenzende Wohnbebauung Im Röllnägele und der Zäsur durch die IG-Abfahrt ab und setzt deren Rhythmus entlang der Eyachpromenade fort. Der anschließende Baustein entlang des Röllnägels formuliert den Längs- bzw. Übergang des angrenzenden Entwicklungsquartiers zur neuen Plaza und ist Adresse für die Wohnungen in den Obergeschossen. An der Singsstraße schließt ein ausgedehnter Hochpunkt und Erker, der maßstäblich auf die östlich angrenzenden Wohnhäuser und den Anbau des Amtes für Arbeit reagiert, den hybriden Neubau ab.

Gebäudekonzept und Gliederung – 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. Durch die Integration städtischer Elemente und Materialwechsel vom Sockel zu den Obergeschossen erhält der hybride Neubau seine Gliederung und Maßstablichkeit. Die Elemente sind Passage, Arkade, Terrasse, Sockel, Schaufenster, Erker und Loggia, die Materialien Beton und Holz. Ein Vordach mit Arkade nimmt zum Platz den Horizont des Grünraums auf. Der Gebäudeteil aus Beton setzt sich als Sockel mit kleineren Vor- und Rücksprünge, Eingängen, Schaufenstern bzw. großflächigen Verglasung um das gesamte Erdgeschoss fort und findet ebenfalls eine jeweils passende Antwort auf die städtebauliche Situation.
Das Erdgeschoss nimmt die Gewerbeeinheiten auf und ist aus brandschutztechnischen Gründen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, welche den Aufbau in Holzbau-

weise trägt. Entsprechende der Baustoffe und der Wegeführung bzw. Raumbildung, besitzt das „abgegrenzte“ EG gerundete und geschwungenen Aufwertungen, ebenso die aus Beton geplanten Treppenhäuser und Flure. Strukturell ist das EG mit Durchgang zum anschließenden Wohnviertel zweigeteilt.
Die Obergeschosse hängen sind aus Holz „geschnitten“ und daher polygonal geformt. Sie 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. Der Holzbau ist geschossweise horizontal durch Fassadenbänder gegliedert und abgestuft, Loggien und Staffelflächen verleihen dem Volumen zusätzlich Tiefe und Perspektive.
So entsteht zum Platz eine vertikale und horizontale gestaffelte Terrasse, eine Art Theaterterrasse, mit Platz als Bühne und der Silhouette Balingens als Bühnenbild. Alle Gewerbeeinheiten haben Ihre Adresse am Platz.

Adresse Im Röllnägele
Im Röllnägele befindet sich die Adressen der Wohnungen und Eingänge zu den Treppenhäusern. Der städtische Hauseingang liegt in der Passage und dient ebenfalls als öffentlicher Zugang zur Fußgängerzone, der südliche Eingang liegt direkt an der Straße. Die Lage der Treppenhäuser sind als bewusste Entscheidungen zu Gunsten von Wohnwert und Flächenqualität EG getroffen worden und sitzen nicht an Stellen, die besser genutzt werden können. Zudem muss hier auf die Struktur der Fußgängerzone Rücksicht genommen werden. Die eingangs beschriebenen 3 Gebäudeteile zeichnen sich hier deutlich ab. Ein leicht ausgetülpelter Erker betont den Passagendurchgang zum Platz. Da Im Röllnägele die vorhandene Topographie ausgelesen werden muss, sind hier lediglich Schaufenster und keine Zugänge zu den Gewerbeeinheiten situiert. Die Loggien sind hier eingerückt und geschützt, was der Exposition zum Straßenraum und geschuldet ist. Dennoch ist auch hier die Fassade im Sinne eines städtischen Wohnblocks in Sockel, Aufbau und Staffelflächen mit horizontaler Gliederung durch Brüstungsbänder und Loggien aufgelockert.

Das flexible Erdgeschoss
Das in einer Stahlbetonskelettkonstruktion geplante Erdgeschoss kann flexibel aus- und umgebaut werden. Kleiner Gewerbeeinheiten wie Büros, Anze, Physiotherapeuten, Friseur, Imbiss, Eisdielen etc. finden ebenso ihren Platz wie ein Boladen mit abgeschlossenem Bäcker, Cafe 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. Am westlichen Kopfende befindet sich eine Terrasse mit Kontakt zur Eyachpromenade. Nutzereinstimmungen liegen den abgegebenen Unterlagen bei.

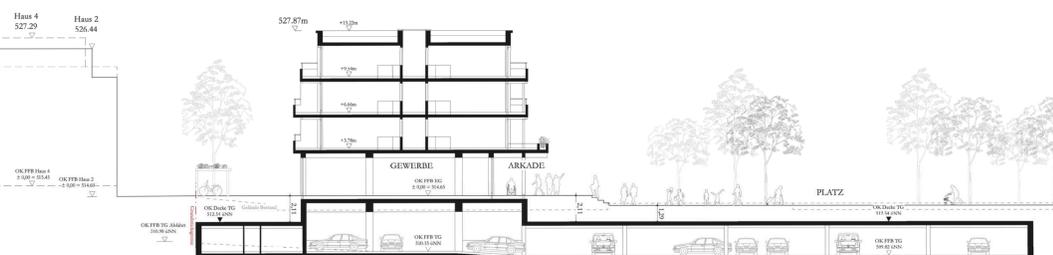
Die Obergeschosse – Wohnraum in unterschiedlichen Modellen
Eine flexible Wohnstruktur in den OG's bietet Raum für allerlei Wohnmodelle: wie Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen, Boarding- oder Service-Wohnungen, aber auch kleineren 1-2 Zimmer-Apartments oder 3-5 Zimmer Familienwohnungen. In der vorbeschriebenen Struktur wird auf Grund der vorhandenen Interessensbedingungen folgender Platzvorgeschlag gezeigt: Im Mittelbereich sind an einem gegliederten Flur Seniorenapartments für 1-2 Personen situiert. Diese kommunizieren über Küchenfenster zur Mitte und interne Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche miteinander. Im Gebäudkopf an der Eyach werden inklusive Wohngemeinschaften für z.B. Senioren, Pflegepersonal oder sonstiges WG's vorgeschlagen, im Gebäudkopf an der Singsstraße Clusterwohnungen, eine Kombination aus individuellen Wohnzelle mit kollektiver Fläche.
Der Flur wird als räumliches Ereignis inszeniert und mit großem Treppenaue beleuchtet. Im obersten Geschoss sind zusätzlich Oberlichter vorgesehen. Jede Wohneinheit besitzt zudem im Bereich der Küchenzeile ein kleines Fenster zum Flur, über das Kontakt zum Gemeinschaftsbereich hergestellt werden kann.
Die Struktur ist flexibel, die vorgeschlagenen Wohnformen können durch mit Familienwohnungen mit 3-5 Zimmer ersetzt werden.



historisches Foto Strasser-Areal mit Blick auf Stadtkirche

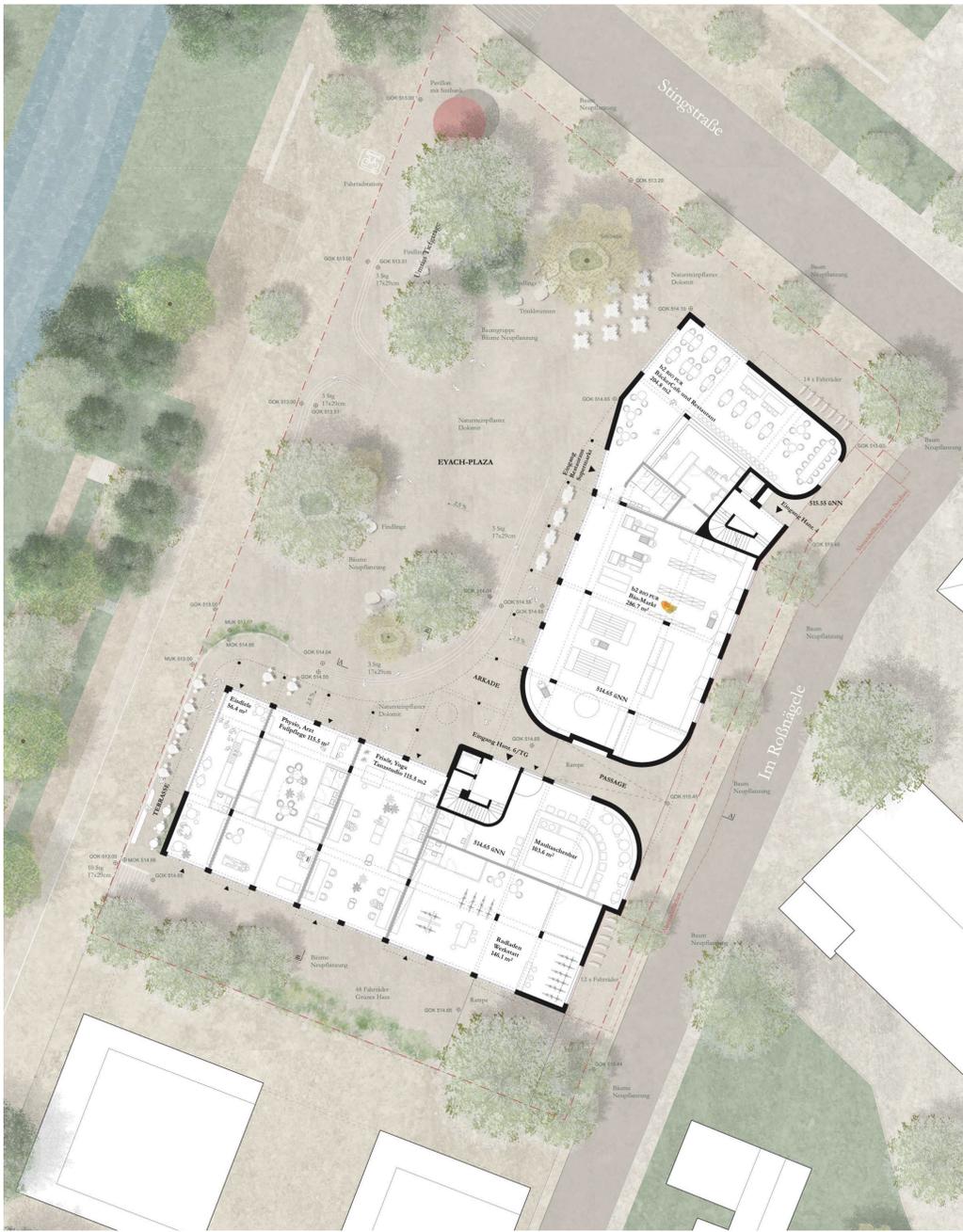


Ansicht Süd-West
1:200

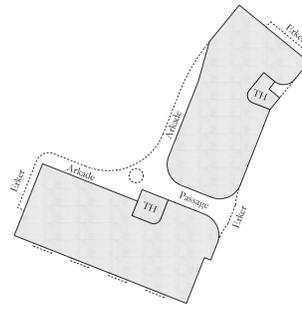


Schnitt BB Nord-Süd
1:200

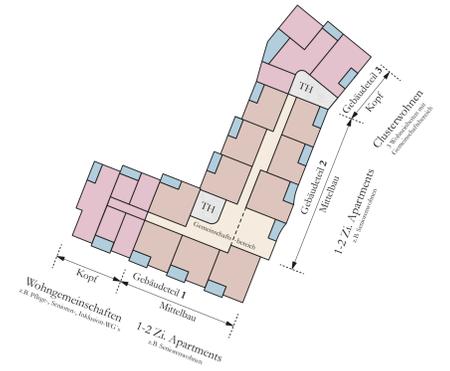
Platz, Wohnen und Gewerbe auf dem ehemaligen Strasser-Areal in Balingen



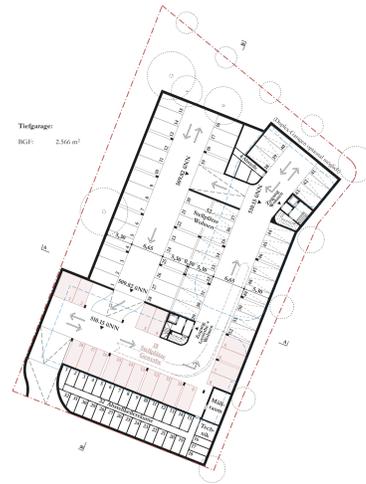
Grundriss EG - Plaza und Freiflächen mit Gewerbeeinheiten und Abstandsflächen
1:200



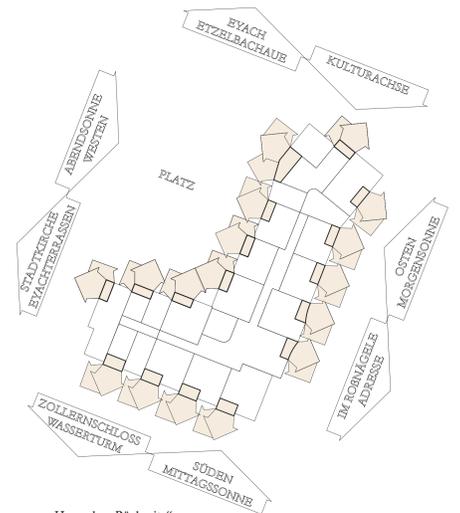
Konzeptgrundriss EG
STB „gegessen“ mit Abrundungen
1:500



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.: 1.265,3 m²
Wo.Fl. Ings.: 895,2 m²

Grundriss 1.OG - Wohnen
1:200



BGF Ings.: 1.265,3 m²
Wo.Fl. Ings.: 890 m²

Grundriss 2.OG - Wohnen
1:200

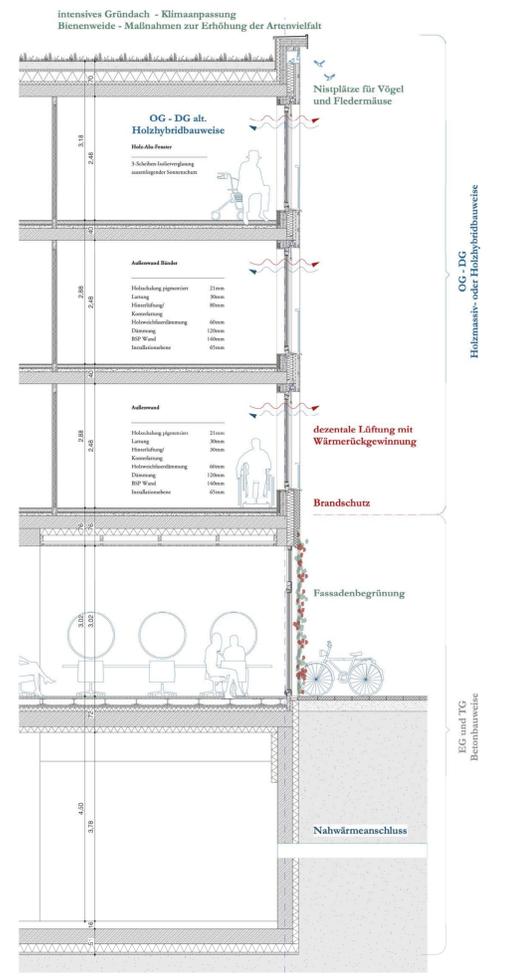
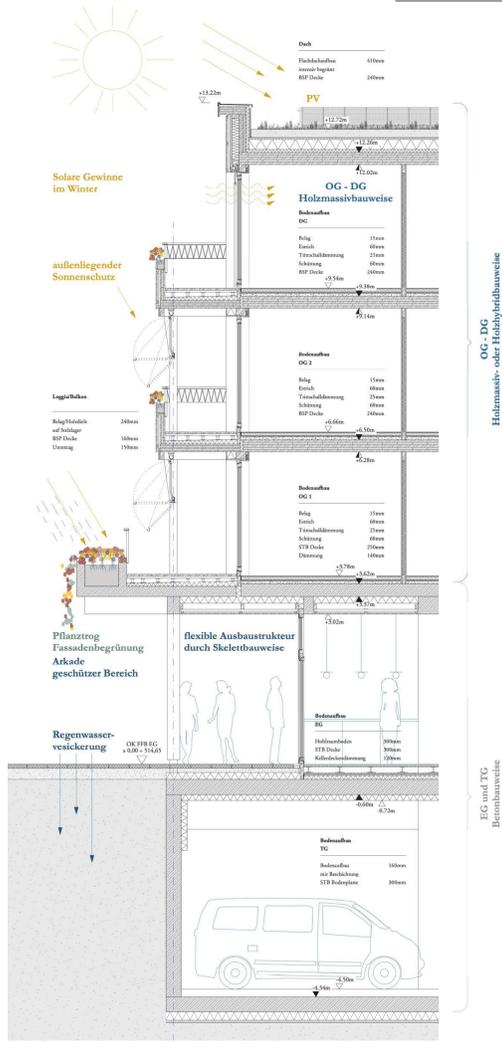


Ansicht Nord-Ost - von Stingstraße
1:200



Ansicht Süd-Ost - Im Rößnägele
1:200

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



Grünraum
Zahlreiche Lebensräume prägen den Naturraum der Eyach. In den dort 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 Auer, Tilia und Ulmus werden ausgewählt, um ein stimmungsvolles 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 mäandrierende Stufen und Rampen vermitteln zwischen der Promenade und dem Haus. Darüber stehen in lockeren Gruppen Bäume, die zusammen mit Staudenpflanzen den Landschaftsraum mit dem städtischen Verbleiben und Verknüpfen. Auf Spargelgängen entlang des Flusses lassen sich unterschiedliche Gesteinsarten erkennen. Buntsandstein und darunter liegend ein harter Kalkstein, ein Dolomit. Im leichten Baumschatten finden sich deshalb Sitzgruppen aus Sandstein, die zusammen mit dem Bodenbelag aus Dolomit ein rötelrotes-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 Baumschleiben 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 malstablosen Leere entsteht. Die Bäume und Stauden wirken einer sommerlichen Überhitzung entgegen und ver-

sorgen den Platz mit wandernden, leichten Schattentischen 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 Cafe.
Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gem. LBO BW sind eingehalten und in den Plänen dargestellt.
Fassade und Arkade
Die Fassadenstruktur ist horizontal gegliedert und durch vertikale Versätze gestaffelt. Die erste horizontale Schicht stellt das Sockelgeschoss aus Stahlbeton dar, welcher an seinen geschlossenen Abschnitten berankt ist. Die Arkade bzw. der überdachte Platzraum ist als eine Art Pflanzung ausgebildet.
Ab dem 1.OG sind die Wohngeschosse als Holzbau geplant. Dieser gibt sich auch nach außen als solches zu erkennen. Eine Schalung aus Walztafeln bildet das Kleid des Hauses. Farblich ist ein bläulicher Silikat-Anstrich angedacht. Abdeckbretter, 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 weitergeführt. Der Anteil der Fassadenbegrünung beträgt 20 % der Fassadenfläche.

Dachbegrünung - Gärten, Pergola und PV
Die Dachfläche, vom Hochpunkt über das Treppenhaus erschlossen und für alle Bewohner_innen zugänglich, bietet Platz für Gärten, Pergola und Gemeinschaftsterrasse. Die übrige Dachfläche ist mit einer Photovoltaikanlage zur Eigenenergieerzeugung als Auf-Dach-System mit ca. 15 Grad Neigung belegt.
Wärmeverorgungsanlage
Die Beheizung erfolgt durch das existierende Nahwärmenetz. Mit einem Anschluss ans städtische Wärmenetz kann eine Heizanlage samt Brennstofflager eingepart 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
Der Standort des Neubaus ist eine bereits erschlossene, innerstädtische Brachfläche, prädestiniert zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum.
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 Brettertreppenelemente für Außen- und Innenwände, Decken und Dach können demontiert und wiederverwendet werden. Die Elemente sind untereinander lediglich verschraubt. Unbeschichte 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.

Klimaanpassung und Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und Artenvielfalt
In die Fassade und unter dem Dachrand sind Nistplätze für Vögel und Fledermäuse enthalten. Das Gründach ist so groß wie möglich mit einer intensiven Bienenweide besetzt. Die begrünten 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 Sickerschichten auf dem Grundstück versickert.
Barrierefreiheit
Gemäß LBO ist das EG in den den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei, mit schwellenlosen Zugängen, Aufzug mit Fahrtstuhl Typ 2 gem. DIN EN 81-70, ebenso gemäß DIN 18040-I und gemäß ASR V3a.2. geplant.

Alle Wohnungen sind ebenfalls barrierefrei zugänglich und für Rollstuhlfahrer geeignet.
Baulicher Brandschutz und Rettungsweg
Die Feuerwehrrufzeit 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 Rettungsweg sind baulich über die Treppenhäuser samt gemeinsamen notwendigen Flur nachgewiesen.
Nachweis PKW-Stellplätze und Baumpflanzungen
Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen, die über die existierende Abfahrt im Rollmülle erschlossen wird. Im ersten Abschnitt befinden sich 18 Gewerbestellplätze, welche über den zentralen Treppenaufgang mit Aufzug direkt mit dem Platz und den daran anschließenden Geschäften verbunden sind. Im zweiten Abschnitt der TG sind 52 Bewohnerstellplätze geplant.
Alle Stellplätze befinden sich in einer eingeschossigen Tiefgarage. Die Erdüberdeckung erlaubt die Pflanzung von Bäumen auf der gesamten Fläche. Die meisten Bäume befinden sich außerhalb des TG-Grünflurs, Baumausschnitte sind, falls notwendig, integrierbar.
Es ist ebenso möglich, alle Stellplätze teilweise als Duplexparker nachzuweisen und die Platzfläche nicht zu unterbauen (Variante ist eingestrichelt dargestellt).
Nachweis Fahrrad-Stellplätze
72 Fahrradstellplätze befinden sich im Süden und im Osten des Gebäudes.

