

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, 16.5.2024 um 11:00 Uhr

Ergebnisprotokoll (öffentlich)

Beginn: 11:00 Uhr
Ort: Rathaus Balingen, Färberstraße 2, 72336 Balingen, Großer Sitzungssaal
Ende: 16:15 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, Stadtplanerin SRL, Landschaftsarchitektin, 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)

entschuldigt: Markus Wochner (Freie Wähler)

Verwaltung:

Dirk Abel (Oberbürgermeister)

Michael Wagner (Baudezernent)

Annette Stiehle (Amt für Stadtentwicklung - Amtsleitung)

Nadine Wißmann (Amt für Stadtentwicklung)

Nicht öffentliche Sitzung im Rathaus

Begrüßung

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

11:00 Uhr **TOP 1** - nicht öffentliche Beratung (3. Wiedervorlage)

Neubau eines Seniorenzentrums inkl. Wohn- und Gewerbeeinheiten

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
Anwesend: Bernd Eberhart
 Matthias Knab
 Edwin Lipot

Vorstellen der überarbeiteten Planung

Die Architekten erläutern die fortgeschrittene Planung. Die Frage, ob die Giebel des Wohngebäudes besser mit einem Walmdach abschließen, wurde geprüft und verworfen. Die Satteldachgiebel werden beibehalten.

Die Empfehlung, die Gebäudeecke nur einseitig zurückzusetzen wurde nicht umgesetzt. Die Architekten begründen die beidseitig zurückversetzte Fassade als wohltuend auch im Zusammenspiel mit der offenen Tiefgarageneinfahrt und der dadurch entstehenden offenen Blickbeziehung in den Innenhof.

Die Fassaden beider Baukörper werden jeweils in Alternativen dargestellt. Die Planer erläutern, dass die Fassaden mittels Textur und Farbigkeit eine Eigenständigkeit bekommen und in Dialog miteinander gehen.

Die Freianlagen des Innenhofs sind vollständig barrierefrei gestaltet.

Der bauliche Brandschutz wurde geprüft.

Empfehlung:

- Das Gremium sieht die Fassadengestaltung auf einem guten Weg. Putzfassaden dieser Größe benötigen feine Details, um nicht banal zu wirken. An einigen Stellen bedarf es weiterer Konkretisierung, z.B. zur Ausgestaltung des Gesimses beim Pflegegebäude.
- Die Qualität der Fassade soll durch einen Städtebaulichen Vertrag und Bemusterung vor Ort sichergestellt werden. Das Büro Planwerkstatt nes wird nach der LPH 4 weiter einbezogen bleiben. Bei den Leistungsphasen 5 aufwärts soll auf eine sensibel gestaltete Fassade geachtet werden.

Pflegebereich:

- Die horizontale Gliederung wird kontrovers diskutiert und muss weiter konkretisiert werden. Es soll geprüft werden, ob die Fenster auf dem Gesims aufliegen müssen. Kann das Gesims auch auf anderer Höhe, z.B. der Absturzsicherung, durchlaufen?
- Der Sockel bei der Variante 2 ist insbesondere an der Fassade Wilhelmstraße eher problematisch.
- Das Treppenhausfenster sollte auf gleicher Höhe wie die anderen Fenster positioniert werden.

Wohngebäude:

- Die Variante 1 wird favorisiert aufgrund der Fensterformate, die senkrecht zusammengefasst sind.
- Die offene Tiefgaragenzufahrt wird kontrovers diskutiert. Es wird angeregt, den Sturz durchgehen zu lassen und die Oberflächen des Durchgangs hochwertig zu gestalten.

Beenden des TOP und weiteres Vorgehen

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel schließt den Tagesordnungspunkt um 11:40 Uhr. Es erfolgt keine weitere Wiedervorlage. Es kann mit der Genehmigungsplanung begonnen werden.

12:00 Uhr Ortsbesichtigung TOP 2

12:30 Uhr Mittagspause

13:00 Uhr **TOP 2** - nicht öffentliche Beratung (Erstberatung)

Abbruch und Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude

Bauherr: GERO Vermögensverwaltungen GmbH & Co KG

Planung: jochen kaelber architecture, Jochen Kaelber
 243 Chemin du vallon de l'oriol, F-13007 Marseille

Grundstück: Friedrichstraße 45, Balingen

Anwesend: Daniela Rohrbach
 Jochen Kaelber

Vorstellen der Planung

Der Architekt stellt zunächst die bauliche Ausgangssituation vor und erläutert die schlechte Bausubstanz. Die Bauherrschaft steht für Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Es ist ein Stadtbaustein mit einer Nutzungsmischung im Sinne einer „europäischen Stadt“ geplant. Durch Holztafelbau (demontierbar und CO2-bindend) soll der carbon footprint geringgehalten werden. Im Erdgeschoss ist ein barrierefreies Ladengeschäft geplant. Die darüber liegenden Wohnungen sollen einen hohen Wohnwert mit angemessener Privatheit erhalten. Die Wohnungen erhalten einen separaten Eingang an der Friedrichstraße. In der Tiefgarage sind 7 Stellplätze realisierbar. Das Dach wird durch homogene, vollflächige, integrierte Solarpaneele gebildet, welche Solarthermie und Photovoltaik beinhalten und auch Dachflächenfenster integriert. Im zweiten Untergeschoss ist ein Eisspeicher geplant.

Im Erdgeschoss sind großzügige Schaufenster angeordnet, darüber ist eine Lochfassade aus changierenden und reflektierenden hinterlüfteten Aluminium-Paneelen geplant. In der Hinterlüftungsebene sind Sonnenschutz und Lüftungsöffnungen untergebracht, so dass die Fassade keine Störungen erhält. Der Abstand der senkrechten Geländerstäbe vor den bodentiefen Fenstern ist im 1. OG kleiner, so dass eine Privatheit geschaffen wird und wird mit den aufsteigenden Geschossen größer.

Rückfragen und Diskussion

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit stellt das Gremium die Frage, ob über Bestanderhalt nachgedacht wurde. Architekt Kaelber führt aus: Das Gebäude ist in den 50er Jahren abgebrannt und eher mangelhaft wiederaufgebaut worden. Die Bausubstanz ist sehr heterogen. Der im Erdreich befindliche Ölschiefer erfordert eine neue Gründung zur Gewährleistung der Standsicherheit. Im bestehenden Erdgeschoss ist keine durchgehende, barrierefreie Verkaufsfläche möglich. Barrierefreiheit, Brandschutz und Stellplatzbedarf lassen sich im Bestand nicht wirtschaftlich umsetzen.

Insbesondere die Frage von Materialität und Farbigkeit des Daches wird kontrovers diskutiert. Bislang wurden Solarthermie oder PV-Anlagen in der Kernstadt nur auf einer begrenzten Fläche innerhalb eines rotbraunen Ziegeldaches, welches ein prägendes Gestaltungselement der klassizistischen Kernstadt darstellt, zugelassen. Eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung hierfür existiert jedoch nicht. Es gibt auch farbige Solarpaneele, diese sind jedoch aufgrund höherer Anschaffungskosten und geringerem Ertrag derzeit nicht wirtschaftlich. Außerdem gilt in Baden-Württemberg seit 1. Januar 2022

die Photovoltaikpflicht, wonach 60 Prozent der geeigneten Dachflächen mit PV-Modulen zu belegen sind. Es wird diskutiert, ob im historischen Kontext auf PV-Anlagen verzichtet werden könnte, in dem die entsprechende Fläche an anderer geeigneter Stelle (z.B. in genossenschaftlichen Freiflächenanlagen) hergestellt wird. Einig sind sich alle Anwesenden, dass ein integriertes Solardach die technisch und gestalterisch bessere Lösung darstellt, als ein aufgesetztes. Herr Kaelber gibt zu bedenken, dass das Projekt ohne Solardach nicht funktioniert. Herr Jetter lobt den ökologischen Ansatz und regt an, in Sachen Dachfarbe eine neue Haltung einzunehmen. Laut Herrn Baudezernent Wagner wäre eine Entscheidung für das Solardach leichter, wenn die Kubatur angemessener und die Fassade in der Materialität besser ins Stadtbild integriert wäre.

Das Gremium vertritt die Auffassung, dass ein sehr ambitionierter und an vielen Stellen sensibler Entwurf vorliegt. Insgesamt übernimmt der Entwurf jedoch zu wenig aus dem Bestand und hebt sich zu sehr ab („eine Frage der Lautstärke“). Es wird kritisiert, dass das Gebäude die Anmutung eines Sonderbaus hat, es sich jedoch „nur“ um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt. Zeitgemäßes Bauen zeichnet sich heute nicht mehr durch maximale Abgrenzung vom Bestand aus, sondern durch eine Anlehnung an die regionale Architektursprache in moderner Form. Weiterhin wird kritisch betrachtet, dass zugunsten einer durchgehenden Verkaufsfläche die Topografie an der Herrenmühlenstraße vernachlässigt wird. Das Gremium kommt zum Schluss, dass sich das geplante Gebäude nicht einfügt, insbesondere aufgrund der um ein Geschoss höher geplanten Traufe an der Herrenmühlenstraße. Der Höhengsprung zum städtischen Nachbargebäude, für das mittelfristig keine Veränderung angestrebt wird, ist zu groß. Die Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB wird verneint.

Empfehlung:

- Das Gebäude muss in seiner Kubatur verringert werden: Der Baukörper an der Herrenmühlenstraße muss um ein Geschoss reduziert werden, so dass wie im Bestand eine zweigeschossige Fassade entsteht.
- Die Traufen Friedrichstraße und Herrenmühlenstraße müssen durchlaufen, so dass die Dachgauben vollständig von Dachfläche umgeben sind. Die Dachgauben sollen im Kontext der Nachbarbebauung in ihrer Größe und Ausgestaltung überprüft werden.
- Es ist zu prüfen, ob das fallende Gelände an der Herrenmühlenstraße bei der Fassadengestaltung berücksichtigt werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob der First an der Friedrichstraße reduziert werden kann.
- Die Fensterformate insbesondere an der Friedrichstraße sind in Lage und Größe in Bezug auf die Nachbargebäude zu überprüfen.
- Für eine erneute Beratung sind die städtebaulich und gestalterisch relevanten Aspekte, auch hinsichtlich der Materialität, in Alternativen darzustellen.

Beenden des TOP und weiteres Vorgehen

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel schließt den Tagesordnungspunkt um 14:20 Uhr. Das Bauvorhaben soll in einer weiteren Sitzung erneut beraten werden.

15:10 Uhr **TOP 3** - nicht öffentliche Beratung (Erstberatung)

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
 Patrick Moosmann
 Melanie Hotz
 Anna Euchner-Kiesinger

Vorstellen der Planung

Die Architektinnen stellen zunächst die bauliche Ausgangssituation vor und erläutern die Erfordernis einer neuen Erschließung des Gebäudes Friedrichstraße 21. Das bestehende Treppenhaus ist so eng und unkomfortabel, dass es nur noch als zweiter Rettungsweg nutzbar ist. Das Gebäude Freihofstraße ist baufällig, ein Abbruch ist alternativlos. Der geplante Neubau auf dem Grundstück Freihofstraße 2 dient als Erschließungshaus für die Friedrichstraße 21, getrennt durch eine Fuge.

Die Fassade des Gebäudes Friedrichstraße erhält ein neues vertikales Raster, wovon ein Großteil der Flächen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Architektinnen zeigen gelungene Beispiele hierzu und erläutern den Pflegeaufwand. Ebenso wichtig für die Bauherrschaft ist eine Begrünung der Dachlandschaft. Das vollflächige Schaufenster im Erdgeschoss weicht einzelnen Schaufenstern. Das Gebäude Freihofstraße 2 erhält aus Gründen der Barrierefreiheit eine vorgelagerte Rampe. Die ursprünglich geplante Dachgaube sowie die Aufzugsüberfahrt sind entfallen.

Rückfragen und Diskussion

Herr Baudezernent Wagner hält das Gebäude für sehr ambitioniert und innovativ und lässt an den nicht anwesenden Bauherrn Egon Schanz seinen Dank ausrichten. Das Gebäude Friedrichstraße 21 unterscheidet sich durch seine Viergeschossigkeit, das Flachdach und die Fassadengestaltung von den übrigen Gebäuden der Kernstadt („Kind seiner Zeit“). Der Bestandserhalt wird positiv bewertet. Die geplante Fassadenbegrünung ist ein starkes Alleinstellungsmerkmal, dessen Angemessenheit kontrovers diskutiert werden kann. Im Sinne des Stadtklimas ist sie durchaus positiv zu bewerten. Die über die Attika hinausragende Begrünung auf der Dachterrasse wird begrüßt und darf im innerstädtischen Kontext sichtbar sein.

Die neue Fassade der Friedrichstraße 21 ordnet über dem Sockel drei gleiche Geschosse übereinander an. Die Attika ist im Vergleich zum Bestand aufgrund der Dachterrassennutzung erhöht worden. Die im Bestand ablesbare „Traufkante“ über dem 2. OG geht verloren. Das neu gewählte Raster führt zu einer starken vertikalen Gliederung. Es wird angeregt, die Fassade zum Innenhof im Zuge einer zwingend gebotenen Neugestaltung

und Entsiegelung zu begrünen. Die Architektin gibt zu bedenken, dass diese Fassade für eine PV-Nutzung prädestiniert wäre.

Das Gebäude Freihofstraße hat als reines Erschließungshaus keine eigene Nutzung, hat jedoch die Anmutung eines Wohngebäudes. Der Fassadenrücksprung und die vorgelagerte Rampe werden kritisch gesehen. Das Gebäude erhält im Vergleich zum Bestand ein zusätzliches Geschoss. Der dadurch entstehende Höhenversprung zum Nachbargebäude kann akzeptiert werden, da dieses in naher Zukunft ebenfalls überplant wird.

Empfehlung:

Friedrichstraße 21:

- Die horizontal gegliederte Fassadeneinteilung des Bestandes (Sockel, Hauptzone und insbesondere die aufgelöste Dachzone) sollte beibehalten bzw. wiederaufgenommen werden.
- Es soll geprüft werden, ob die Attika zurückgesetzt werden kann.
- Das Vordach muss filigraner gestaltet werden.

Freihofstraße 2

- Es soll geprüft werden, ob das Gebäude nicht eine seiner Funktion entsprechende Fassade erhalten und der Wohnhauscharakter aufgegeben werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob die Rampe in das Gebäude Freihofstraße 2 integriert werden kann, so dass auf den Fassadenrücksprung und das dominante Vordach verzichtet werden kann.
- Die Fuge stellt sich als graue Scheibe dar, welche gestalterisch noch verbessert werden muss. Sie sollte nicht über das Satteldach hinausragen. Es sind Materialvarianten und Fugenbreiten zu untersuchen.

Beenden des TOP und weiteres Vorgehen

Herr Oberbürgermeister Dirk Abel schließt den Tagesordnungspunkt um 16:15 Uhr. Das Bauvorhaben soll in einer weiteren Sitzung abschließend beraten werden.

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 Gestaltungsbeirats werden allen Sitzungsteilnehmern im Nachgang zugesandt. Sie werden als Teil dieses Sitzungsprotokolls veröffentlicht.

Die nächste Sitzung findet statt am Donnerstag, 27. Juni 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 04.06.2024



Nadine Wißmann

Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat

Anlagen:

- TOP 1 Präsentation der Architekten
- TOP 1 Präsentation Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
- TOP 2 Präsentation der Architekten
- TOP 2 Präsentation Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat
- TOP 3 Präsentation der Architekten
- TOP 3 Präsentation Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat