



# NEUBAU GESCHÄFTS- UND WOHNHAUS SCHWANENSTRASSE, BALINGEN

Protokoll der  
Preisgerichtssitzung  
17.07.2020

## **Ausloberin und Vorprüfung**

**Ausloberin des Realisierungswettbewerbs** ist die  
**Volksbank Hohenzollern-Balingen eG** vertreten durch:

**Franz Steinhart**  
**Joachim Calmbach**  
**Arndt Ständer**  
Friedrichstr. 72  
72336 Balingen

unter Mitwirkung der

**Stadt Balingen**  
Vertreten durch Herrn Baudezernent Michael Wagner  
Neue Straße 31  
72336 Balingen

## **Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung**

**kohler grohe** architekten  
Löffelstraße 4  
70597 Stuttgart  
T 0711 769639 30  
F 0711 769639 31  
E [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

Niederschrift der Preisgerichtssitzung in Balingen, am 17.07.2020.

Beginn: 09:00 Uhr

Herr Steinhart begrüßt die Anwesenden im Namen der Ausloberin.

Herr Grohe prüft die Vollzähligkeit des Preisgerichts.

Es sind erschienen als:

### **Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen:**

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Darmstadt
- Prof. Peter Schlaier, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Michael Wagner, Baudezernent, Stadt Balingen
- Arne Rüdener, Freier Architekt BDA, Stuttgart  
(vertritt Herrn Prof. Wittfoht)

**Stellv. Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterinnen:**

- Nadine Wißmann, Architektin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

**Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen:**

- Helmut Reitemann, Oberbürgermeister, Stadt Balingen
- Joachim Calmbach, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Arndt Ständer, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Franz Steinhart, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

**Stellv. Sachpreisrichter/ Sachpreisrichterinnen:**

- Dr. jur. Hans-Jörg Schwab, Vorsitzender Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Christoph Heneka, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Andrea Winnesberg-Scharf, Aufsichtsrätin Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
- Werner Leipter, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

**Sachverständige Berater:**

- Helmut Teuber, Geschäftsführer PMG Gesellschaft für Immobilien mbH, Spaichingen
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Uwe Jetter, Gemeinderat Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Stadt Balingen
- Georg Seeg, Fraktion SPD, Stadt Balingen
- Dr. Ingrid Helber, Fraktion FDP, Stadt Balingen
- Markus Wochner, Fraktion freie Wähler, Stadt Balingen
- Wolfgang, Rehfuß, Fraktion CDU, Stadt Balingen

Entschuldigt sind:

- Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart  
(wird von Herrn Rüdener vertreten)
- Reinhold Schäfer, Bürgermeister, Stadt Balingen
- Ulrich Teufel, Fraktion SPD, Stadt Balingen

Anschließend leitet Herr Grohe die Wahl des Vorsitzenden ein.

Herr Prof. Aldinger wird einstimmig bei eigener Enthaltung zum Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt.

Der Vorsitzende bestimmt als Protokollführer Herrn Grohe.

Alle zu den Sitzungen zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage der Jurysitzung weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten, noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungsaustausch über die Aufgabe gehabt haben oder während der Preisgerichtssitzung führen werden.

Der Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung der Jury alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen. Er bittet alle Teilnehmer um größtmögliche Sorgfalt bei der Beurteilung der Arbeiten. Der Vorsitzende weist auf die Vertraulichkeit der Jurysitzung hin und bittet das Preisgericht um entsprechendes Verhalten.

Herr Prof. Aldinger erläutert die Formalien des Beurteilungsverfahrens.

Herr Grohe erläutert den formalen und inhaltlichen Aufbau des Vorprüfberichtes und erstattet den allgemeinen Bericht des Vorprüfers:

15 von 19 zugelassenen Arbeiten wurden abgegeben.

Alle 15 Arbeiten sind rechtzeitig und anonym eingegangen.

Es wird festgestellt, dass bei den zur Bewertung zugelassenen Arbeiten trotz einzelner Abweichungen gegen keine bindenden Vorgaben verstoßen wurde.

Das Gremium beschließt einstimmig, die Arbeiten 1001 bis 1015 Arbeiten zur Bewertung zuzulassen.

Um 09:40 Uhr beginnt der Informationsrundgang. Herr Grohe erläutert ausführlich, jedoch wertfrei die einzelnen Arbeiten.

Der Informationsrundgang endet um 11:00 Uhr.

In einer sich anschließenden Diskussion werden die Erkenntnisse aus dem Informationsrundgang intensiv diskutiert und die nachfolgenden Beurteilungskriterien der Auslobung bestätigt:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften, Lebenszykluskosten)

In dem ersten kritischen Wertungsrundgang ab 11:35 Uhr werden die Arbeiten intensiv und ausführlich diskutiert und bewertet. Trotz erkennbarer einzelner Qualitäten werden die Arbeiten mit den Tarnzahlen 1002, 1006, 1007, 1009, 1010, 1011, 1013 und 1015 einstimmig wegen schwerwiegender städtebaulicher, funktionaler und/oder architektonischer Mängel, bzw. bei fehlendem Potenzial für die weitere Entscheidung ausgeschieden.

Um 13:00 Uhr schließt die Mittagspause an.

In einer intensiven Diskussion ab 14:00 Uhr werden im 2. Wertungsrundgang die verbleibenden Arbeiten detailliert besprochen. Durch Mehrheitsbeschluss sind dann die folgenden Arbeiten ausgeschieden worden:

1004 (9:0), 1008 (9:0), 1012 (9:0) und 1014 (9:0)

Nun befinden sich auf Grund ihrer Stärken in Konzeption und Ausarbeitung die Arbeiten 1001, 1003, und 1005 in der engeren Wahl.

Diese Arbeiten werden ab 15:20 Uhr in Arbeitsgruppen von Sach- und Fachpreisrichtern auf Grundlage der Beurteilungskriterien der Auslobung diskutiert und bewertet.

Nach intensiver Diskussion über Vorzüge und Nachteile der in der engeren Wahl verbliebenen Entwürfe beschließt das Preisgericht einstimmig die folgende Rangfolge:

- |         |               |
|---------|---------------|
| 1. Rang | Tarnzahl 1001 |
| 2. Rang | Tarnzahl 1005 |
| 3. Rang | Tarnzahl 1003 |

Anschließend beschließt das Preisgericht einstimmig die Preise entsprechend zur Auslobung wie folgt zu vergeben:

- |           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 1. Preis: | 25.000,- Euro | Tarnzahl 1001 |
| 2. Preis: | 15.000,- Euro | Tarnzahl 1005 |
| 3. Preis: | 10.000,- Euro | Tarnzahl 1003 |

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) von 16 % ist in den genannten Beträgen enthalten.

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Dabei werden die Verfasser dieser Arbeit die in der schriftlichen Beurteilung kritischen Würdigungen zu berücksichtigen haben. Dies sollte in enger Zusammenarbeit mit der Ausloberin erfolgen.

Danach werden die von der Vorprüfung unter Verschluss gehaltenen Verfassererklärungen geöffnet und die Verfasser festgestellt. Das Protokoll wird vom Vorsitzenden verlesen, vom Preisgericht gebilligt und unterschrieben.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende beim Preisgericht für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Er bedankt sich bei der Vorprüfung für die professionelle und hervorragende Vorbereitung und Mitwirkung während des Preisgerichts. Er beglückwünscht die Ausloberin zu dem erreichten Ergebnis, dankt ihr für die Veranstaltung des Wettbewerbs und wünscht ihr für das weitere Verfahren allen Erfolg.

Der Vorprüfung wird einstimmig Entlastung erteilt.

Herr Prof. Aldinger gibt den Vorsitz an Herr Steinhart zurück, der sich bei Herrn Prof. Aldinger für die hervorragende Leitung der Preisgerichtssitzung und bei allen am Verfahren Beteiligten für die sehr gute Zusammenarbeit bedankt.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Das Preisgericht beendet seine Beratungen um 17:15 Uhr.

Balingen, den 17.07.2020

Prof. Jörg Aldinger (Vorsitzender)

---

1001	-	1. Preis	-	schairer + partner architekten, Balingen
1002	-	1. Rundgang	-	OKF Architekten PartG mbB, Osnabrück
1003	-	3. Preis	-	Architekturbüro Peter Pfeffer, Haigerloch ARP – Architektenpartnerschaft, Stuttgart
1004	-	2. Rundgang	-	Herrmann + Bosch, Stuttgart
1005	-	2. Preis	-	KBK Architektengesellschaft Belz   Lutz mbH, Stuttgart
1006	-	1. Rundgang	-	Architekturbüro Link, Balingen
1007	-	1. Rundgang	-	ARGE Rainer Graf Architekten, Offerdingen Architekten Staiger, Albstadt
1008	-	2. Rundgang	-	Braun + Müller Architekten BDA, Konstanz
1009	-	1. Rundgang	-	Hülle2Architektur, Balingen-Streichen
1010	-	1. Rundgang	-	Glück + Partner, Stuttgart
1011	-	1. Rundgang	-	Architekten + Partner Dannien Roller Partnerschaftsgesellschaft mbB, Tübingen
1012	-	2. Rundgang	-	Architekturbüro Jetter, Balingen
1013	-	1. Rundgang	-	MGF Architekten GmbH, Stuttgart
1014	-	2. Rundgang	-	Peter W. Schmidt Architekt BDA, Pforzheim
1015	-	1. Rundgang	-	kpk Kerler + Partner mbB, Sigmaringen

# 1. Preis – 1001

## **schairer + partner architekten, Balingen**

Die Verfasser antworten an der Ecke Schwanenstraße Friedrichstraße mit einem 3-geschossigen, winkelförmigen Baukörper, der städtebaulich Bezüge zur Umgebung durch Fugenbildung in der Fassade sucht und sich als Weiterführung des bestehenden Stadtgebiets versteht.

Das Preisgericht wünscht sich an diese Stelle jedoch eine stärkere Gliederung der Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper.

Durch die Setzung des rückwärtigen 2-geschossigen Gebäudeteils und die vorgeschlagene Gebäudestaffelung entlang der Steinach, das sensible Freistellen der historischen und denkmalgeschützten Stadtmauer und den Vorschlag einer partiellen Pergola erfährt der Fußgängerweg hier eine deutliche Aufwertung.

Über die Friedrichstraße auf der Ostseite wird der Kunde mit einer einladenden nach innenleitender Wand in den großzügigen Verkaufsraum hereingesogen – diese Geste könnte den Interessen des Einzelhandels entgegenstehen.

Im rückwertigen Teil befinden sich, wie auch im 1.Obergeschoss, die Nebenräume, Logistikräume plus Anlieferung. Auch der Zugang zur Tiefgarage erfolgt folgerichtig an der nordwestlichen Ecke und ist auch wie gewünscht zur Lärmminimierung eingehaust.

Die Erschließung der oberen beiden Geschosse (Büroebene im 2. Obergeschoss und der Wohnungen im Dachgeschoss) erfolgt über 2 unabhängige Treppenhäuser von der Schwanenstraße. Sie sind so positioniert, dass die Büroebene im 2. Obergeschoss vier unabhängige Büroeinheiten andienen kann, Diese sind wiederum sehr flexibel und auch leicht koppelbar.

Die Wohnungen im Dachgeschoss mit unterschiedlichen Größen von 3 bis 4 Zimmer sind allesamt wohlproportioniert und weisen unterschiedliche Qualitäten auf – alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über einen südlichen Freisitz. Zum Norden wird die Belichtung durch Dachgauben sichergestellt. Auch wird der hohe Dachraum den südlichen Zimmern zugeschlagen, was zu einer höheren räumlichen Qualität beiträgt. Die Wohnungen, die nur nach Süden orientiert sind, lassen jedoch einen 2. Rettungsweg vermissen.

Die Fassade erfährt eine horizontale Gliederung durch das Ausformulieren eines Sockels, der sich in Teilbereichen auf das Erdniveau herabsenkt – diese formale Geste wurde kontrovers diskutiert. Nach außen präsentiert sich der Neubau jedoch als harmonischer, unaufgeregter Baukörper, dem vielleicht ein wenig Spannung missen lässt.

## 2. Preis – 1005

### **KBK Architektengesellschaft Belz | Lutz mbH, Stuttgart**

Die Verfasser schlagen einen Baukörper vor, welcher das Grundstück annähernd komplett bebaut und ab dem 2.Obergeschoss als L-förmiger Gebäudetyp mit Satteldachstruktur den nördlichen und östlichen Rand des Baufeldes besetzt.

Das Gebäudevolumen wird hin zur Schwanenstraße durch zwei zurückgerückte Treppenhäuser in 3 Gebäudeteile gegliedert und schafft einen Bezug zum städtebaulichen Umfeld in Körnung und Struktur. Die gebäudekundlich markanten Fugen wirken etwas breit und in ihrer Fortführung über die Traufe als zu dominant. Der östliche Gebäudeteil hin zur Friedrichstrasse scheint in der Gesamtansicht der Straßenabwicklung zu kurz bemessen.

Nach Süden wird der Baukörper gestaffelt formuliert, schafft eine wohltuende Gebäudehöhe und mit der freigestellten Stadtmauer einen angemessenen Frei- und Stadtraum hin zur Steinach.

Die Dachflächen werden entlang der Straßenräume zurückversetzt und die Traufhöhen der drei Bauteile hin zur westlichen Bebauung jeweils leicht reduziert. Die als Schleppegauben ausgebildeten Dachaufbauten nehmen Bezug auf die angrenzenden Gebäude und wirken unaufgeregt.

Auf der Südseite erscheint die Dachfläche eher heterogen. Diese wird durch Flachdachbauten eingeschnitten auf denen sich den Wohnungen zugeordnete Terrassen befinden. Die auf Grund der Fluchtwegesituation vorgeschlagenen einläufigen Treppen tangieren das Fassadenbild sowie die Nutzungen der Büroflächen im 2.Obergeschoss.

Der Zugang in den Drogeriemarkt ist richtig positioniert, die Verkaufsflächen sind übersichtlich und gut nutzbar. Die westlich gelegene Anlieferung mit dem leichten Höhenversatz wird funktional gelöst.

Die im 2.Obergeschoss befindlichen Büronutzungen weisen die gewünschte Flexibilität und Zusammenschaltbarkeit auf. Die Beispielbarkeit der Mittelzone wird auf Grund der dort gelegenen Kernzonen mit Nassbereichen und Versorgungseinheiten eingeschränkt. Die südlich vorgelagerte Terrasse stellt einen Mehrwert für die Büroflächen als Treffpunkt und sommerliche Verweilfläche dar, wird aber auf Grund der vorgestellten Fluchttreppen der Wohneinheiten gestört.

Die im Dachgeschoss situierten Wohnungen mit nach Süden orientierten Terrassen werden als Dreibund entworfen und sind grundrisslich durchdacht.

Die klare, ruhige Fassadengliederung hin zu den Straßenräumen weiß zu überzeugen, die geschlossenen Wandflächen und Pfeiler werden in robustem und langlebigem Klinker vorgesehen. Das Erdgeschoss wird in gut proportioniertem Wechsel zwischen massiven Wandpfeilern und Glasflächen entwickelt. Die Formatigkeit der Obergeschosse wird den Nutzungen entsprechend angepasst.

Dachflächen und Gauben werden in Ziegeldeckung vorgeschlagen und nehmen Bezug auf die angrenzende Nachbarschaft. Durch die zurückgesetzten Dachflächen wird die konstruktive Ausbildung der innenliegenden, beheizten Rinne kritische gesehen.



Konstruktiv schlagen die Verfasser einen Massivbau mit Decken, Wänden und Stützen in Stahlbeton vor. Die Fußbodentemperierung wird zum Heizen und Kühlen herangezogen. Das beschriebene Energiekonzept ist plausibel und wirkt robust. Im Bereich des Brandschutzes sind die notwendigen Brandabschnitte erkennbar. Flucht- und Rettungswege werden konzeptionell erfüllt.

Betrachtet man die Kenndaten, bewegt sich der Entwurf in einem mittleren wirtschaftlichen Bereich. Die architektonische Gestalt wirkt der Aufgabe gegenüber angemessen, besonders in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen. Die Darstellung der Ansicht und Heterogenität der südlichen Bauteilfügung im Bereich der Dachflächen bedürfen der Darlegung. Die formale Ausbildung der Gebäudefugen müssen in Dimension und Materialität überprüft und konkretisiert werden.

Es handelt sich hier um eine insgesamt gute Arbeit, welche sich in den städtebaulichen Kontext angemessen einfügt.

### 3. Preis – 1003

**Architekturbüro Peter Pfeffer, Haigerloch**  
**ARP – Architektenpartnerschaft, Stuttgart**

Die Verfasser der Arbeit 1003 schlagen mit ihrem Entwurf vor, Wohnen und Verwaltung auf das vorgegebene Volumen der Einzelhandelsnutzung in Form eines Kammes aufzusetzen, dessen baukörperliche Tiefe den Anforderungen der Nutzungen folgt. Das geneigte Dach des Kammes formuliert in Richtung der Stadt eine Walmform. Zur Steinach verbindet sich das Element mit den darunterliegenden Geschossen zu drei großformatigen, giebelständigen Fassaden, mit denen die Verfasser die Körnung der historischen Bebauung aufnehmen möchten.

Die selbstbewusst vorgetragene Geste wird zunächst gewürdigt. Die drei wuchtig vortretenden Giebel werden durch ihre einheitliche Form und die besondere Gestaltung als Teil einer größeren baulichen Einheit wahrgenommen. Das so entstehende skulpturale, die historische Stadtmauer überlagernde Gebäude wirkt damit dominant und im Maßstab zu groß. Die Integration der Stadtmauer in diesem Bereich bleibt unklar. Zur Schwanenstraße zeigt das Haus ein anderes Gesicht und nimmt sich wohlthuend zurück. Die Fassaden bleiben aber auch hier aufgrund unterschiedlicher Themen und Formate uneinheitlich.

Die Einzelhandelsfläche ist in ihrem Zuschnitt gut nutzbar. Der Zugang sollte aus Sicht des Nutzers jedoch mittig an der Stirnseite des Gebäudes liegen. Der Niveauunterschied zwischen Lager und Verkaufsfläche ist nicht praktikabel.

Büronutzung und Wohnen lassen sich durch die gewählte Kammform nicht optimal organisieren. Vor allem die mittleren Büroeinheiten ermöglichen nur wenig Arbeitsplätze, was sich durch das Zusammenlegen der beiden Einheiten jedoch verbessern ließe. Bei den Wohnungen führt die Gebäudeform zu langen, oft unbelichteten Fluren außerhalb und innerhalb der Einheiten. Der zweite bauliche Rettungsweg der reinen Südwohnungen und der Maisonnetten ist kritisch zu hinterfragen.

Wirtschaftlich liegt die Arbeit in einem mittleren Bereich mit günstiger Flächeneffizienz.

Insgesamt eine Arbeit, deren klar formulierte Geste als eigenständiger Beitrag zur Formulierung einer Torsituation in die historische Kernstadt gewürdigt wird. Die Dominanz des Auftrittes wird im Preisgericht jedoch kritisch bewertet.

---

**Unterschriftenliste:**

**Telefonnummer:**

Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart

Prof. Jens Wittfoht, Freier Architekt BDA, Stuttgart

Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Darmstadt

Prof. Peter Schlaier, Freier Architekt BDA, Stuttgart

Michael Wagner, Baudezernent, Stadt Balingen

Arne Rüdener, Freier Architekt BDA, Stuttgart

Nadine Wißmann, Architektin, Amt für Stadtplanung und Bauservice Stadt Balingen

Helmut Reitemann, Oberbürgermeister, Stadt Balingen

Joachim Calmbach, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Arndt Ständer, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

---

**Unterschriftenliste:**

**Telefonnummer:**

Franz Steinhart, Vorstand Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Reinhold Schäfer, Bürgermeister, Stadt Balingen

Dr. jur. Hans-Jörg Schwab, Vorsitzender Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Christoph Heneka, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Andrea Winnesberg-Scharf, Aufsichtsrätin Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Werner Leipert, Aufsichtsrat Volksbank Hohenzollern-Balingen eG

Helmut Teuber, Geschäftsführer PMG Gesellschaft für Immobilien mbH, Spaichingen

Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München

Uwe Jetter, Gemeinderat, Fraktion 90 / Die Grünen, Stadt Balingen

Ulrich Teufel, Fraktion SPD, Stadt Balingen

**Unterschriftenliste:**

**Telefonnummer:**

Georg Seeg, Fraktion SPD, Stadt Balingen

Dr. Ingrid Helber, Fraktion FDP, Stadt Balingen

Markus Wochner, Fraktion freie Wähler, Stadt Balingen

Wolfgang, Rehfuss, Fraktion CDU, Stadt Balingen