



Bahnhofsareal – Stadteingang Nord BALINGEN

Nichtoffener städtebaulicher Ideenwettbewerb
mit Realisierungsteil

Stand 18.11.2016

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen.....	5
A.1	Anlass und Zweck des Wettbewerbs.....	5
A.2	Auslober und Vorprüfung.....	5
A.3	Gegenstand des Wettbewerbs.....	6
A.4	Verfahrensform.....	6
A.5	Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs.....	6
A.6	Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren.....	6
A.7	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung.....	11
A.8	Wettbewerbsunterlagen.....	12
A.9	Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung.....	13
A.10	Beurteilungskriterien.....	13
A.11	Termine.....	14
A.12	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten.....	15
A.13	Prämierung.....	16
A.14	Abschluss des Verfahrens.....	16
A.15	Weitere Bearbeitung und Nutzung.....	17
B.	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe.....	18
B.1	Rahmenbedingungen.....	18
B.1.1	Lage im Raum.....	18
B.1.2	Wettbewerbsgebiet.....	18
B.1.3	Gebietscharakteristik und Ortsbild.....	19
B.1.4	Bisherige Entwicklung der Innenstadt.....	21
B.1.5	Gartenschau 2023.....	22
B.1.6	Verkehrskonzept Kreisverkehr L 365.....	23
B.2	Aufgabenstellung.....	23
B.2.1	Allgemeine Hinweise.....	23
B.2.2	Bahnhof und Bahnhofsvorplatz.....	24
B.2.3	Alte Bahnhof-Gaststätte und Neubebauung.....	27
B.2.4	Denkmalgeschützter Steg.....	28
B.2.5	Gebäude Bahnhofstraße 15 – 19.....	28
B.2.6	„Klöckner-Areal“.....	29
B.2.7	Württembergischer Hof (Bahnhofstraße 26/28).....	29
B.2.8	Nutzungskonzept.....	30
B.2.9	Parkierungssituation/ Mobilität.....	31
B.2.10	ZOB.....	33
C.	Anlagen 1 – 17.....	34

A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Vergabeverfahrens nach VgV mit nichtoffenem städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil, liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AllIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2016 – 2 – 14 registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines Vergabeverfahrens mit nicht offenem Realisierungswettbewerb und wurde gemäß Richtlinie 2004/18/EG im EU-Amtsblatt am 07.10.2016 bekanntgemacht.

A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Aus dem Planungswettbewerb erwartet die Stadt Balingen Ideen und Konzepte zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 2,6 ha umfassenden Bahnhofsareals einschließlich der wie im Wettbewerbsgebiet festgelegten angrenzenden Bereiche. Aufgabe ist die städtebauliche Neugestaltung des nördlichen Stadteingangs von der Bahnhofstraße, über den Bahnhofplatz bis zum nördlich gelegenen P+R -Bereich. Dabei soll der Bahnhofsvorplatz als attraktiver Aufenthaltsbereich mit der Verknüpfung ÖPNV (Bahnhof und ZOB) und Innenstadt ausformuliert werden. An die bisherigen Planungen im näheren Umfeld soll angeknüpft werden.

Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes, mit der davor gelegenen Straßenfläche der Bahnhofstraße, die ehemalige Bahnhofsgaststätte sowie die Parkierungsflächen einschließlich des Fußgängerstegs zur Albrechtstraße sollen als Realisierungsteil bearbeitet werden. Im Sanierungsteilgebiet Bahnhofstraße soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für die Teilfläche rund um den Bahnhof (Bahnhofsareal) durchgeführt werden. Insgesamt soll der städtebauliche Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil umfassende und ganzheitliche Neuordnungs- und Gestaltungsvorschläge zum gesamten Wettbewerbsgebiet liefern.

A.2 Auslober und Vorprüfung

Ausloberin des Wettbewerbs

Stadt Balingen, vertreten durch
Herrn Baudezernent Michael Wagner

Neue Straße 31
72336 Balingen

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

kohler grohe architekten

Julius-Hölder-Straße 26

70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Alle Fragen zum gesamten Wettbewerbsverfahren sind per Email ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung zu richten.

A.3 Gegenstand des Wettbewerbs

Für das ca. 2,6 ha große Wettbewerbsgebiet ist eine detaillierte städtebauliche Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erarbeiten.

A.4 Verfahrensform

Der Wettbewerb ist als einstufiger nichtoffener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil ausgelobt. Es werden 26 Teilnehmer/innen bzw. Bewerbergemeinschaften zugelassen. Das Verfahren ist anonym.

A.5 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

A.6 Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren

A.6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung **Architekt/in, Stadtplaner/in oder Landschaftsarchitekt/in** zu führen.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung werden Arbeitsgemeinschaften von Stadtplanern/ Architekten mit Landschaftsarchitekten gewünscht.

Die beratende Hinzuziehung von Verkehrsplaner/innen wird empfohlen.

Zum Wettbewerb zugelassene Bewerbergemeinschaften, im Sinne der Auslobungsunterlagen, sind sowohl Gesellschaften bürgerlichen Rechts, als auch Wettbewerbsteilnehmer, die

ihrerseits Nachunternehmer für einzelne Leistungen einbinden. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entspricht, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

A 6.2 Teilnahmewettbewerb bei nicht offenen Verfahren

Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen die Zulassungskriterien vollständig erfüllen. Sie belegen dies auf der von den Auslobern vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Zwingende Zulassungskriterien

Formalien

- fristgerechter Eingang der Bewerbung
- Bewerber-/Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger rechtsverbindlicher Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten.

Erklärungen

- Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt.
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach dem GWB in §§ 123, 124 vorliegen.
- Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine ausreichende Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von 3 Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Kann ein Bewerber den Nachweis in einem Kriterium nicht erbringen, legt er ein leeres Projektblatt vor.

- Für den Nachweis der qualitativen Kriterien darf max. 1 Projekt mit den weiteren identisch sein.

Die Vorprüfung bewertet anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – mit maximal 9 möglichen Punkten. Bewerber, die mindestens 4 Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert. Dabei ist aus dem Bereich C mindestens ein Punkt nachzuweisen. Qualifizieren sich mehr als 20 Bewerber, entscheidet das Los.

Auswahlkriterien

A Nachweis eines oder mehrerer Erfolge (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Städtebau-Wettbewerb, z.B. durch eine „Wettbewerbe Aktuell“-Dokumentation.

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Wettbewerbsart, Auslober mit Adresse, Verfasser (= Name des Bewerbers).
- Darstellung je Referenz auf 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

Bewertung mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Preise, Ankäufe, Anerkennungen).

1 Preis oder Anerkennung = 1 Punkt

2 Preise oder Anerkennungen = 2 Punkte

3 Preise oder Anerkennungen = 3 Punkte

- B** Nachweis eines oder mehrerer ausgezeichneten realisierten Projekte, z.B. durch Auszeichnung beispielhaftes Bauen, etc.
- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach § 15 HOAI 1996 oder § 3 HOAI 2009, Erstellungskosten.
 - Darstellung je Referenz auf 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

Bewertung mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Auszeichnungen).

1 Auszeichnung = 1 Punkt

2 Auszeichnungen = 2 Punkte

3 oder mehr Auszeichnungen = 3 Punkte

- C** Nachweis eines realisierten Projekts, das mit der anstehenden Planungsaufgabe vergleichbar (Neugestaltung innerstädtischer Bereiche) ist.
- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungen nach HOAI 1996 oder HOAI 2009, Erstellungskosten.
 - Darstellung auf 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.
- Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro selbständig abgewickelt wurden, wenn dies die Bürohhaber bestätigen.

Bewertung mit max. 3 Punkten

1 vergleichbares, realisiertes Projekt (Neugestaltung innerstädtischer Bereiche):
Städtebauliches Projekt, Innerstädtisches Mischgebiet, Nutzung: Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen = 3 Punkte

1 realisiertes Projekt:

Innerstädtisches, städtebauliches Projekt = 1 Punkt

Die Wettbewerbsunterlagen können auf der Homepage des Wettbewerbsbetreuers <http://www.kohlergrohe.de/bahnhofsareal-balingen> heruntergeladen werden.

A 6.3 Vorab festgelegte Teilnehmer (6)

Die folgenden Teilnehmer werden durch die Ausloberin vorab angefragt:

- Hähmig und Gemmeke, Freie Architekten und Stadtplaner BDA , Tübingen
- A-U-R-A Architecture, Urbanism + Research Agency, Ulm
- Krisch und Partner, Tübingen mit Dagmar Hedder Landschaftsarchitektur, Tübingen
- Schreiberplan, Stuttgart
- K9 Architekten, Freiburg mit faktorgrün, Freiburg/Rottweil
- UTA Architekten und Stadtplaner GmbH mit TH Landschaftsarchitektur Hamburg

A 6.4 Erfolgreiche Bewerber (20)

- Zink Architekten, Stuttgart
- deckert mester architekten gbr, Erfurt mit club L94 Landschaftsarchitekten, Köln
- rainer Heinz architektur + stadplanung, Rosenheim mit landschaftsentwicklung krotzsch, Gröbenzell
- studio wessendorf, Berlin mit ST/GRIEGER Landschaftsarchitekt, Berlin
- Miralles Tagliabue EMBT, Barcelona
- Muffler Architekten, Tuttlingen mit Uwe Neubauer, Aalen
- Kersten + Kopp Architekten, Berlin mit LA.BAR, Berlin
- roedig .schop architekten, Berlin mit METTLER Landschaftsarchitektur, Berlin
- HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin mit YELLOW Z, Berlin
- Iohrer.hochrein, München
- BAUM LAB S.L.P mit Francisco Gomez Diaz, Sevilla
- Clemens Fauth Landschaftsarchitekten, München
- A24 LANDSCHAFT mit HINRICHS WILKENING, Berlin
- bauchplan mit hdg Architekten, München
- kienleplan mit mharchitekten, Stuttgart
- GTL Gnüchtel - Triebswetter Landschaftsarchitekten GbR, Kassel mit AZPML Ltd., London
- OFICINAA GmbH, Ingolstadt
- w+p Landschaften, Schiltach mit Lieb und Lieb Architekten, Freudenstadt
- Günter Hermann Architekten, Stuttgart mit Siegmund Landschaftsarchitektur, Schömburg
- TDB Landschaftsarchitektur Thomanek Duquesnoy Boemans Partnerschaft , Berlin

A.7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter:

- Prof. Dr. Ing. Franz Pesch, Freier Architekt und Stadtplaner BDA, Stuttgart
- Matthias Schuster, Freier Architekt und Stadtplaner SRL BDA DASL, Stuttgart
- Sibylle Waechter, Freie Architektin BDA, Darmstadt
- Prof. Ulrike Böhm, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichter:

- Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Überlingen
- Carolin von Lintig, Freie Landschaftsarchitektin, Reutlingen

Sachpreisrichter:

- Helmut Reitemann, Oberbürgermeister, Stadt Balingen
- Michael Wagner, Baudezernent, Stadt Balingen
- Eduard Köhler, Amtsleiter Tiefbauamt Stadt Balingen

Stellvertretende Sachpreisrichter:

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

Sachverständige ohne Stimmrecht:

- Wolfgang Rehfuß, Gemeinderat, CDU Fraktion
- Prof. Irmgard Priester, Gemeinderätin, FDP-Fraktion
- Ute Theurer, Gemeinderätin, Fraktion der Freien Wähler
- Georg Seeg, Gemeinderat, SPD-Fraktion
- Peter Seifert, Gemeinderat, Fraktion die Grünen

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Julius-Hölder-Straße 26, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

A.8 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Textteil A Rahmenbedingungen
 - Textteil B Wettbewerbsaufgabe
 - Teil C Anlagen
-
- Anlage 1 Lageplan
 - Anlage 2 Luftbild
 - Anlage 3 Bilder
 - Anlage 4 VU-Bericht 2005
 - Anlage 5 VU-Bericht 2014
 - Anlage 6 Verkehrsuntersuchung
 - Anlage 7 Verkehrsentwicklungsplan
 - Anlage 8 Bebauungsplan Kalkofen Am Lindle
 - Anlage 9 Bebauungsplan Karl-Mörrikestraße
 - Anlage 10.1 Grünprojekt 2023
 - Anlage 10.2 Gartenschau_Entwurf_A3
 - Anlage 11 Pläne Stadtwerke Balingen
 - Anlage 12.1 Empfehlungen für die Möblierung
 - Anlage 12.2 Werbeanlagensatzung
 - Anlage 13.1 Einzelhandelsansiedlung
 - Anlage 13.2 zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente
 - Anlage 14 Verfassererklärung

Die Modelle werden ab KW 49 kostenfrei zugestellt von:

HILDINGER MODELLBAU
Felbenstraße 7, 72145 Hirrlingen
Tel. 07478- 260020 Fax. 07478- 260125 mobil 0178 - 5564082
info@hildinger-modellbau.de
www.hildinger-modellbau.de

A.9 Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung

1. Strukturkonzept über den Planungsbereich im Maßstab 1 : 2.000
Städtebauliche Idee und Verknüpfungen, Beziehung zur Eyach
2. Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 500
 - a. Geschoszahl und Dachform
 - b. Darstellung mit farblicher Kennzeichnung der vorgeschlagenen Nutzungen nach Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen usw. mit Benennung der vorgesehenen Handelsart
 - c. Differenzierte Darstellung Bestandsgebäude und Neuplanung
 - d. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
 - e. Gestaltung der Freiräume, Parkplätze und Verkehrsflächen
 - f. Neustrukturierung des Busbahnhofs
 - g. Lage und Organisation der gewünschten P+R- Stellplätze
 - h. Darstellung des motorisierten Verkehrs sowie der wichtigsten Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer
3. Mindestens drei Schnitte M 1:500 wichtiger Straßen- und Raumprofile, darunter der Bereich Bahnhofsvorplatz.
4. Darstellung des Realisierungsteils mit Grundrissen und Schnitten im Maßstab 1:200
5. Eine skizzenhafte Visualisierung mit Darstellung der wesentlichen Entwurfsaspekte zum Bahnhofsbereich. Perspektivische Darstellungen in Form von fotorealistischen Bildern sind nicht erwünscht.
6. Erläuterungen zum Entwurfskonzept
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher - in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen auf den Plänen dargestellt werden.
7. Modell M 1 : 1000

Max. 3 Präsentationspläne im Format DIN A 0, stehend

A.10 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- Gesamtkonzept / städtebauliche Idee
- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Einbindung in die bestehende Stadt- und Freiflächenstruktur
- Nutzungskonzept
- Umgang mit dem Bestand
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes
- Mobilitätskonzept

A.11 Termine

Preisrichter- vorbereitung	06.10.2016
Verfahrenseinleitung	07.10.2016 Die öffentliche Bekanntmachung fand am 07.10.2016 im EU-Amtsblatt statt.
Abgabe Bewerbungen	08.11.2016
Auslosung	15.11.2016
Bereitstellung der Auslobungsunterlagen	21.11.2016 Die Auslobungsunterlagen können ab dem 21.11.2016 auf der Homepage des Wettbewerbsbetreuers http://www.kohlergrohe.de/bahnhofsareal-balingen heruntergeladen werden.
Besichtigungstermin	29.11.2016, 14:00 Uhr Der Besichtigungstermin findet am 29.11.2016 um 14.00 Uhr statt. Vertreter der Ausloberin werden anwesend sein und die örtliche Situation und die Aufgabenstellung erläutern. Treffpunkt: Saal „Altes Landratsamt“ im Amt für Familie, Bildung und Vereine Friedrichstraße 67 (Eingang Schloßstraße, Erdgeschoss) 72336 Balingen
Rückfragen	09.12.2016 (Posteingang) Rückfragen können bis 09.12.2016 (möglichst per E-Mail) an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis 16.12.2016 vom Auslober, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.
Abgabe Pläne	17.02.2017, spätestens 16:00 Uhr Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!

„Submissionstermin“

Postadresse Pläne:
kohler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell

03.03.2017, spätestens 12:00 Uhr

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!
„Submissionstermin“**

Die Adresse wird noch bekannt gegeben.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die
Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Preisgerichtssitzung

31.03.2017

Das Preisgericht tagt voraussichtlich am 31.03.2017
um 9.00 Uhr.

Benachrichtigung

bis 04.04.2017

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch
benachrichtigt.

Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des
Protokolls per E-Mail bis 04.04.2017.

A.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen,
werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.13 Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag in Höhe von 55.000,- € (inkl. MwSt.) zur Verfügung.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	21.000 €
2. Preis	14.000 €
3. Preis	8.000 €
Anerkennungen	12.000 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

A.14 Abschluss des Verfahrens

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Die genauen Daten zu Dauer und Öffnungszeiten und Ort werden noch bekannt gegeben.

Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Nicht prämierte Arbeiten können drei Wochen nach dem Ausstellungsende im Rathaus zu den Geschäftszeiten abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen.

Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

A.15 Weitere Bearbeitung und Nutzung

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs wird der Auslober unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichtes und auf der Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs die weitere städtebauliche Planung und Gestaltung mit dem Gemeinderat vorbereiten und beabsichtigt im Folgenden einen der Preisträger mit der weiteren Planung des Realisierungsteils und ggfs. des Bebauungsplanes zu beauftragen. Dabei verhandelt er zunächst mit dem ersten Preisträger.

Im Fall der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW § 8 (3) geregelt.

B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

B.1 Rahmenbedingungen

B.1.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt in der Region Neckar-Alb und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 90,34 km². Balingen verfügt über rd. 33.200 Einwohner und ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises. Über die B 27 und die B 463 (Anbindung an die A 81) ist Balingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

B.1.2 Wettbewerbsgebiet

Das ca. 2,6 ha große Wettbewerbsgebiet liegt am nördlichen Stadteingang der Balingener Kernstadt. Der größte Teil des Wettbewerbsgebiets befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Teilgebiet Bahnhofstraße“.

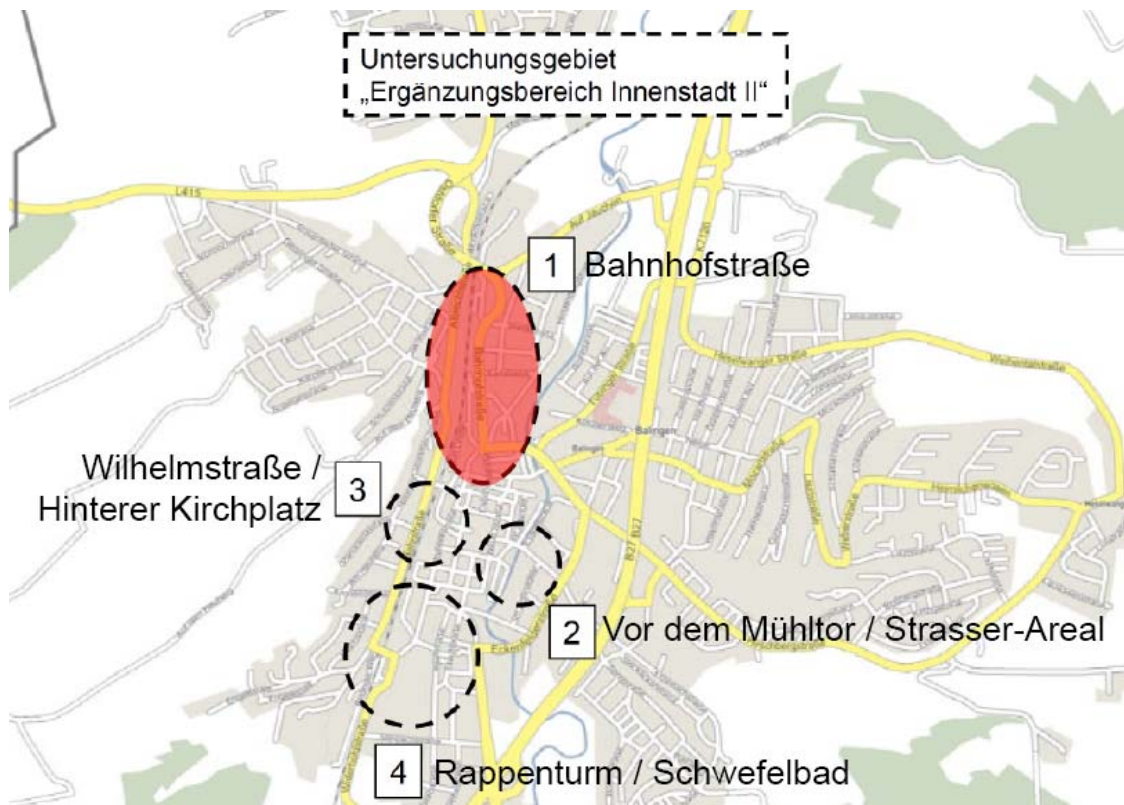


Abb. 1: Übersichtsplan Untersuchungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Es erstreckt sich vom derzeitigen Park-and-Ride-Parkplatz bzw. der angrenzenden Wiesenfläche im Norden, über den Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB), den Bahnhofsvorplatz und der westlichen Bebauung der Bahnhofstraße (Entwicklungsbereiche Bahnhofstraße und Klöckner-Areal) bis zum ausgedehnten Parkplatz im Bereich „Am Lindle“ (ehem. Holzverladeplatz).

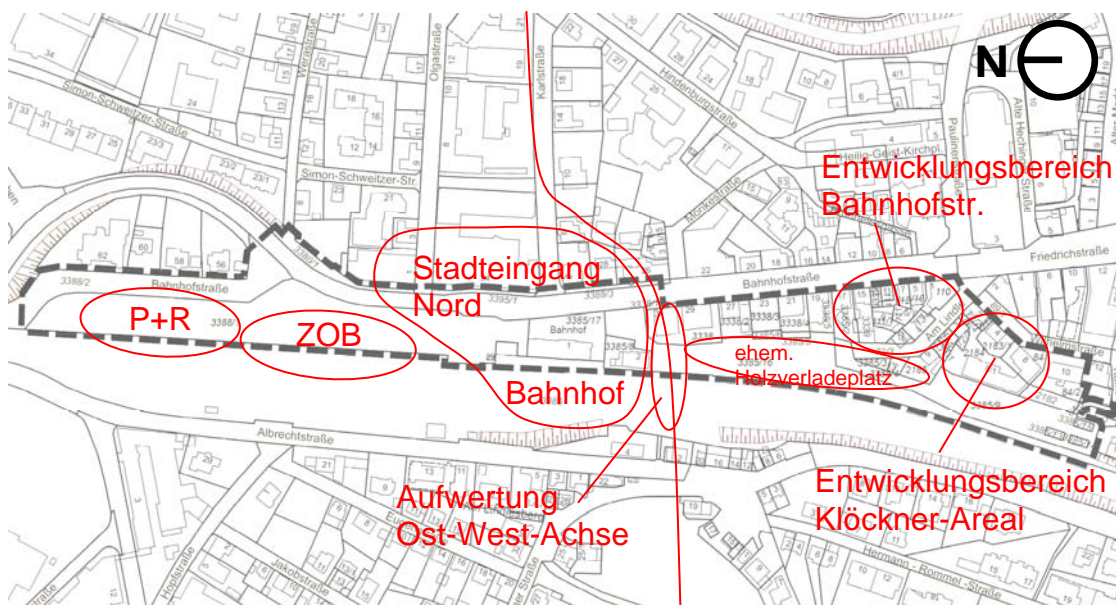


Abb. 2: Wettbewerbsgebiet

B.1.3 Gebietscharakteristik und Ortsbild

Teilgebiet Bahnhofstraße

Der Straßenkörper der Bahnhofstraße wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt“ bereits neu gestaltet. Die Bahnhofstraße ist eine der wichtigen Erschließungsachsen der Stadt Balingen und setzt das im Bereich der Friedrichstraße begonnene Gestaltungskonzept des Stadtkerns nach Norden fort. Über die Bahnhofstraße erfolgt die Anbindung des Stadtkerns an den Bahnhof. Die angrenzenden Gebäude kennzeichnen sich überwiegend als Wohn- und Geschäftshäuser. Dabei besteht die gewerbliche Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, welche vorwiegend in den Erdgeschossen zu finden ist. Im westlichen Bereich des Teilgebiets besteht angrenzend an die Bahnlinie eine ungeordnete Parkierungsfläche (Zwischennutzung). Auch der Bahnhofsvorplatz konnte bisher aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht neu geordnet werden. Südlich der ehemaligen Bahnhofsgaststätte führt ein denkmalgeschützter Fußgängersteg über die Bahnlinie. Er stellt die Verbindung zu den westlich gelegenen Stadtgebieten her.

Im Bereich zwischen Am Lindle und westlich der Bahnhofstraße herrschen schwierige Erschließungsverhältnisse sowie eine starke Verdichtung, mit einer Gemengesituation aus Neben- und Betriebsgebäuden (teilweise Leerstand) und einem Wohngebäude. Die Grundstückserschließung erfolgt über private Flächen.



Abb. 3: Blick in die Bahnhofstraße

Denkmalgeschützter Bahnhof

Der zentral im Wettbewerbsgebiet gelegene, denkmalgeschützte Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz ist in privatem Besitz. Der Vorplatz konnte bisher aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht neu geordnet werden. Der Platz wird sowohl von Fußgängern als auch vom motorisierten Individualverkehr genutzt und ist geprägt durch den Mangel an Aufenthaltsqualität sowie unzureichende Gestaltung und Funktionalität des öffentlichen Raums.

Ehemalige Bahnhofsgaststätte

Südlich des Bahnhofgebäudes befindet sich die ehemalige Bahnhofsgaststätte, deren Erscheinungsbild und Nutzungsaufgabe das Stadtbild stören und die ohnehin geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofsvorplatzes weiter mindern. Im Anschluss an die ehemalige Bahnhofsgaststätte führt ein denkmalgeschützter Fußgängersteg über die Bahnlinie. Er stellt die Verbindung zu den westlich gelegenen Stadtgebieten her. Noch weiter südlich erstreckt sich entlang der Bahnlinie auf einer ehemaligen Gleisanlage eine ungeordnete Parkierungsfläche.

B.1.4 Bisherige Entwicklung der Innenstadt

Neue Mitte

Auf der Grundlage des 1982 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes, aus dem die Werkgemeinschaft Archiplan als erster Preisträger hervorging, wurde die Innenstadt, die bisher von einer hohen Verkehrsbelastung und fehlender räumlicher Struktur geprägt war, umfangreich umgestaltet. Dadurch konnte der gesamte Stadtkern verkehrsberuhigt und der Bereich um den Marktplatz als zentrale Mitte gestaltet werden.

Klein Venedig

Die Entwicklung des zwischen Stadtmauer und Eyach gelegenen ehemaligen Gerberviertels 'Klein Venedig' zum Wohnquartier erfolgte gemeinsam mit umfassenden Renaturierungsmaßnahmen und der Schaffung von Erholungsmaßnahmen am Wasser. Mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes innerhalb des Quartiers ist ein attraktives Wohnumfeld mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten entstanden. Seine Lage vor der historischen Stadtmauer mit fußläufiger Verbindung zur Innenstadt und der Anbindung an den Naturraum entlang der Eyach verstärkt die Attraktivität.

Gestaltungskonzept Kernstadt

Nach dem großen Stadtbrand 1809 wurde die Stadt auf der Grundlage eines klassizistischen Stadtgrundrisses mit orthogonaler Blockstruktur wieder aufgebaut. Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelte Gestaltungskonzept nimmt diese wesentlichen Strukturelemente wieder auf. Die Verkehrsflächen gliedern sich in Haupt- und Nebenachsen. Die gerade symmetrische Linienführung wird in der Ausgestaltung der Fußgängerzone und der Straßenräume wieder aufgenommen. Beidseits des Verkehrsraumes sind Längsparkierungstreifen angeordnet, an die sich großzügige Gehwege anschließen. Eine Unterbrechung der achsialen Struktur und der Sichtbeziehungen wird bewusst vermieden. In der Ausarbeitung der gestalterischen Details, der Materialwahl und der gewählten Möblierungselemente ist der regelmäßige Stadtgrundriss und das lineare System zu erkennen.

Die Begrünung der Straßenräume wird in das Gesamtsystem einbezogen. Die Gestaltung der Nebenachsen ordnet sich der Hauptachse unter. Entlang der Friedrichstraße dominiert der Ahorn, die Abstände zwischen den Baumstandorten werden zur zentralen Mitte, dem Marktplatz, hin geringer. Die Nebenachsen werden durch Mehlbeere und Kirsche gegliedert. Die Kreuzungspunkte werden jeweils mit einem Baumpaar betont.

Im Zuge der weiteren Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen wurde das begonnene Gestaltungskonzept entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof konsequent weitergeführt. Die Einheitlichkeit des Stadtbildes sollte nun im Wettbewerbsgebiet fortgesetzt werden. Die Bahnhofstraße bildet den nördlichen Auftakt in die Balinger Innenstadt.

Zur Erhaltung der ortsspezifischen Stadtgestalt und deren Unverwechselbarkeit wurde ein Stadtbildkonzept entwickelt, in dem Empfehlungen für die Möblierung (siehe Anlage 12.1) und eine Werbeanlagensatzung (siehe Anlage 12.2) enthalten sind.

B.1.5 Gartenschau 2023

Die Stadt Balingen richtet im Jahr 2023 die Gartenschau aus. Unter dem Titel „Grüne Schnittstellen“ hatte sich Balingen mit einem von der Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Landschaftsarchitekten Hannes Schreiner, Stuttgart und dem Büro für Architektur und Stadtplanung Lehen 3, Stuttgart entwickelten, städtebaulichen geprägten Entwurfskonzeptes beworben und den Zuschlag erhalten.

Die Rahmenplanung „Masterplan Grün“ wird vom Landschaftsarchitekturbüro Planstatt Senner in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat, unter aktiver Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen eines offenen Kommunikationsprozesses (Workshops) erstellt werden. Der „Masterplan Grün“ ist die Vorstufe und Grundlage für die Auslobung des angestrebten Ideen- und Realisierungswettbewerbes zur Gartenschau 2023. Das Planungskonzept sieht eine Neu- und Umgestaltung von Freiräumen entlang der Eyach und Steinach zwischen Endingen und Schmiden vor.

„Grüne Schnittstellen“

Den Kernbereich der Gartenschau bilden sieben „Grüne Schnittstellen“ (Pläne zum Grünprojekt 2023 siehe Anlage 10):

Die Konzeption der Stadt Balingen sieht als Projektgebiet die gewässerbegleitenden Freiräume von Steinach und Eyach zwischen Steinach-Wasserfall südlich des Feuerwehrgerätehauses und dem Au-Stadion vor. Innerhalb dieses Bereiches sollen an insgesamt 7 Standorten Entwicklungsschwerpunkte ausgebildet werden. Die Schwerpunkte der Gartenschau sollen durch begleitende, langfristig angelegte städtebauliche Rahmenplanungen ergänzt werden, um einen ganzheitlichen Entwicklungsansatz zu verfolgen und eine stadträumliche Vernetzung zu erzielen. Insgesamt sollen durch die Verknüpfung von städtebaulichen Entwicklungen und Gartenschaustandorten „Grüne Schnittstellen“ entstehen, die eine langfristige und nachhaltige Verbesserung der Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität ermöglichen und die Innenstadt als Wohnstandort gegenüber den Wohngebieten auf der ‚grünen‘ Wiese weiter attraktivieren.

Ergänzt werden soll das Grünprojekt durch die anstehende Sport- und Spielstättenentwicklungskonzeption für das Au-Stadion als weiteren wichtigen Baustein entlang der Eyach-Anlagen zur Stärkung der Naherholung und der Freizeitgestaltung.



Abb. 4: Entwurf Gartenschau 2023, Planstatt Senner (siehe Anlage 10)

Eine dieser „grünen Schnittstellen“ und relevant für diesen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil sind die Eyachanlagen entlang der renaturierten Eyach.



Abb. 5: Ausschnitt aus Plan zu Grünprojekt 2023 (siehe Anlage 12)

Hier soll die Karlstraße als Grünachse zur Eyach-Anlage angebunden werden

B.1.6 Verkehrskonzept Kreisverkehr L 365

Der heute lichtsignalgeregelte großflächige Knotenpunkt an der Kreuzung am Jauchen und Bahnhofstraße soll künftig zu einer Kreisverkehrsanlage umgestaltet werden. Der wichtige nördliche Stadteingang soll dadurch verkehrlich, gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Durch diese Maßnahme wird die verkehrstechnisch bevorrechtigte Linienführung Bahnhofstraße – L 365 – Geislingen aufgehoben werden und die nördliche Tangente L 365 / Auf Jauchen in Richtung B 27 gestärkt werden.

Die bisherige Vorplanung wird den Wettbewerbsteilnehmer als Anlage 07.2 zur Verfügung gestellt.

B.2 Aufgabenstellung

B.2.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Planungswettbewerb erwartet die Stadt Balingen Ideen und Konzepte zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des insgesamt ca. 2,6 ha umfassenden Wettbewerbsgebiet mit Fokussierung auf den Realisierungsteil Bahnhofsvorplatz. Dabei wird Neugestaltung, bzw. Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes die zukünftige Torsituation zu Innenstadt darstellen.

Die Gestaltungsschwerpunkte für das Wettbewerbsgebiet „Bahnhofstraße“ sind:

- Die Neugestaltung des öffentlichen Raums als Stadteingang Nord.
- Die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz.
- Die Neukonzeptionierung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie die funktionale Anordnung öffentlicher Parkierungsflächen.

- Ideen zur Zukunftsorientierten Mobilität
- Die Instandsetzung und barrierefreie Gestaltung des denkmalgeschützten Stegs.
- Der Abbruch der Bahnhofsgaststätte und Vorschläge zu einer in das Freiflächenkonzept eingebundenen Neubebauung.
- Gestalterische und funktionale Anbindung des ZOB an der Bahnhofstraße und dem Bahnhofsvorplatz.
- Die Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten wird grundsätzlich befürwortet.

Gleichzeitig sollen in einem „Ideenteil“ des Wettbewerbes Überlegungen angestellt werden, in welcher Art und Umfang die heute ausgedehnten Parkieranlagen verbessert, attraktiviert oder auch mit ergänzenden, attraktiven Nutzungen versehen werden können. Dabei sollen bewusst auch bauliche Möglichkeiten untersucht werden, sofern dies mit dem bestehenden Parkierungsverkehr in Einklang zu bringen ist.

Ziel des Verfahrens ist eine ausgewogene Mischnutzung des Areals. Hierfür können zusätzliche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnbauflächen vorgeschlagen werden. Für die zur Disposition stehenden Gebäude werden angemessene Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erwartet.

Der Bahnhofsvorplatz vom denkmalgeschützten Steg bis hin zum ZOB ist Realisierungsteil und soll im Wettbewerb überarbeitet werden.

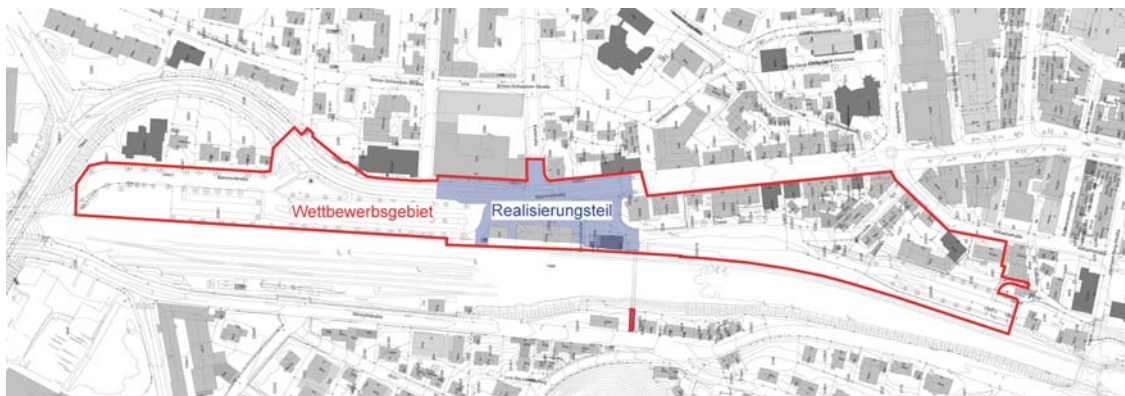


Abb. 6 Wettbewerbsgebiet mit Realisierungsteil

B.2.2 Bahnhof und Bahnhofsvorplatz

Der Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der südlich angrenzende Bereich der Bahnhofsgaststätte stellen einen Kernbereich des Realisierungswettbewerbs dar. Die Besonderheit an dieser Aufgabenstellung ist, dass sich sowohl das Bahnhofsgebäude samt Bahnhofsvorplatz, als auch die Bahnhofsgaststätte in privatem Eigentum befinden. Beide Eigentümer unterstützen das Wettbewerbsverfahren, möchten allerdings auch neben der Berücksichtigung der allgemeinen Interessen die eigenen Belange im Rahmen der Gesamtkonzeption auf angemessene Weise berücksichtigt wissen.

Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude und der vorgelagerte Bahnhofsvorplatz wurde von der Deutschen Bahn im Jahre 2013 an eine Privatperson verkauft. Seitdem wird das Objekt

sukzessive weiterentwickelt und durch denkmalgerechte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen seiner geplanten Nutzung zugeführt. Derzeit wird im südlichen Bereich des Erdgeschosses das „Café La Gare“ betrieben, in dem auch regelmäßig kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Von der Bahnhofshalle wird das Fahrkartenverkaufsbüro erschlossen. Ergänzend befindet sich im nördlichen Erdgeschoss ein Fahrradladen. Diese Nutzung steht im Zusammenhang mit dem ökologischen und nachhaltigen Ansatz des Eigentümers. Die Obergeschosse des Bahnhofsgebäudes sollen nun in ein hochwertiges Hotel umgebaut werden.



Abb. 7: Ansicht Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz

In diesem Zusammenhang sind auch die notwendigen Stellplätze für Taxi, Kurzzeitparken und die Hotelnutzung in der Nähe des Bahnhofs vorzusehen (siehe auch B.2.5). Da das Bahnhofsgebäude auch als Mobilitätszentrum funktioniert, soll der Bahnhofsvorplatz bei der Neugestaltung um Carsharing-Plätze, Fahrradgaragen und Fahrradstellplätze ergänzt werden. Wobei nicht alle Nutzungen im direkten Vorfeld des Bahnhofseingangs unterzubringen sind. Ziel ist ein einladender und gut gestalteter Bahnhofsvorplatz, der in den Gesamtzusammenhang des Bahnhofsbereiches als Stadteingang integriert ist.

Für die Gastronomie steht im Außenbereich eine südlich des Gebäudes gelegene gut besonnte Terrasse zur Verfügung. Die Terrasse ist derzeit sowohl am Café als auch an das Gleis 1 angebunden. Im Rahmen der Gesamtkonzeption kann geprüft werden, ob die Terrasse am Bahnhofsvorplatz eine größere Präsenz haben kann. Eine Verlegung der Terrasse ist nicht gewünscht, da die funktionale und barrierefreie Anbindung an den Gastraum

derzeit gut gelöst ist. Darüber hinaus wird die Südorientierung der Terrasse wegen der Besonnung positiv gesehen.

Der Eigentümer wünscht sich aus ökologischen Gründen eine angemessene Begrünung des Eingangsbereichs und eine Abwägung des Themas Entsiegelung vs. robuster Nutzungsqualität.



Abb. 8: Ansicht Bahnhof mit Terrasse



Abb. 9: Ansicht Bahnhof mit Blick zum Gleis

B.2.3 Alte Bahnhof-Gaststätte und Neubebauung

Zwischen den provisorischen Parkieranlagen und dem Bahnhof befindet sich die seit längerer Zeit leerstehende, ehemalige Bahnhofsgaststätte. Da die Schaffung einer sinnvollen Folgenutzung im Bestand nicht möglich ist, steht das Gebäude zur Disposition. Im Realisierungsteil soll eine mögliche Neubebauung auf ihre sinnvolle, funktionale und nachhaltige städtebauliche Ausprägung und Platzierung untersucht werden, dabei ist auch die verkehrliche Anbindung des ehemaligen Holzverladeplatzes zu beachten. Die derzeitige Grundstückssituation kann im Wettbewerb außer Betracht bleiben, eine Grundstücksneuordnung unter Hinzuziehung städtischer Flächen ist vorstellbar.

Die Art der Nutzung der Neubebauung ist ebenfalls frei, es werden sinnvolle Nutzungsvorschläge erwartet. Sowohl das EG als auch das 1. Obergeschoss können für Dienstleistungen genutzt werden. Denkbar ist beispielsweise eine Nutzung durch Ärzte und Büros oder Einzelhandel.

Durch die städtebauliche Bedeutung des Standorts hat das Gebäude eine Schlüsselfunktion, dies sollte in seiner Erscheinung ablesbar sein. Eine Öffnung des Erdgeschosses zum Bahnhofsvorplatz ist gewünscht. Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück sind in die Konzeption mit einzubeziehen. Die Besonnung der Terrasse am Bahnhof soll möglichst berücksichtigt werden. Die Neubebauung soll einen Mindest-Grenzabstand von 2,50 zur Grenze des Grundstücks des Bahnhofs einhalten



Abb. 10: Ansicht Bahnhof-Gaststätte

B.2.4 Denkmalgeschützter Steg



Abb. 11: Ansicht denkmalgeschützter Steg

Der denkmalgeschützte Steg führt über die Bahngleise und stellt eine fußläufige Verbindung vom Bahnhof zu den westlich gelegenen Teilen der Stadt Balingen her. Der Steg ist in einem schlechten baulichen Zustand. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll dieser Steg aufgewertet werden. Im Zuge der künftigen Entwicklung und der nicht vorhandenen Barrierefreiheit soll im Realisierungsteil ein barrierefreier Zugang entwickelt werden. Die neuen Auf- und Abgänge sollen den Steg attraktivieren. Bei der Neuordnung kann auch die Treppe verlegt werden. Ein Aufzug ist zwingend. Ein sensibler denkmalkonformer Umgang mit dem vorhandenen Steg wird vorausgesetzt.

B.2.5 Gebäude Bahnhofstraße 15 – 19

Die Gebäude der Bahnhofstraße 15 und 17 sind im Besitz eines Bauträgers. Das Gebäude in der Bahnhofstraße 19 gehört der Stadt. Nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Bauträger sollen im Wettbewerb neue Nutzungen in einer möglichen Neubebauung geplant werden. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist, die Attraktivität der Innenstadt bis hin zum Bahnhofsareal in einem so genannten „Trittsteinkonzept“ weiterzuführen (regelmäßig angeordnete attraktive Nutzungen sollen eine „Brücke“ zum Bahnhofplatz schaffen). Die rückwärtige Seite hin zur Bahn soll ebenerdig zugänglich gemacht werden und das Erdgeschoss und eventuell auch das 1.Obergeschoss mit Einzelhandel versehen werden. In den übrigen Obergeschossen sollen Flächen für Dienstleistung und Wohnen entstehen. Darüber hinaus ist die Möglichkeit zur Anordnung einer Tiefgarage zu prüfen.

Eine gemeinschaftliche Überbauung der drei Grundstücke ist möglich. Die Maßstäblichkeit und das städtebauliche Einfügen sind im Besonderen zu berücksichtigen.

Zwischen der Bahnhofstraße und dem rückwärtigen Bereich können fußläufige Verbindungen geschaffen werden.

Über das Grundstück Bahnhofstraße 19 wäre eine mögliche Zufahrt für eine zentrale Parkierungsanlage im rückwärtigen Bereich vorstellbar.



Abb. 12: Ansicht Bahnhofstraße

B.2.6 „Klößner-Areal“

Das Klößner-Areal liegt nördlich der Bahnlinie zwischen „Am Lindle“ und der Wilhelmstraße. Das Areal befindet sich in Privatbesitz, soll aber mit Zustimmung der Eigentümer im Wettbewerb als Ideenteil überplant werden.

Die Eigentümer planen mittelfristig den Abbruch und die anschließende Errichtung einer attraktiven Wohn- und Geschäftsbebauung. Im EG ist Einzelhandel/ Gewerbe, im OG Dienstleistung, evtl Wohnen vorstellbar.

B.2.7 Württemberger Hof (Bahnhofstraße 26/28)

Innerhalb der kommenden 2–3 Jahre wird an der Bahnhofstraße 26/28 eine Neubebauung mit Einzelhandel und Wohnungen angestrebt (siehe Anlage 9 Bebauungsplan Karl-Mörikestraße).

B.2.8 Nutzungskonzept

Als Grundlage für die Überlegungen zum Nutzungskonzept der vorgenannten Bearbeitungsbereiche des Wettbewerbs wird nachfolgend über das bestehende Einzelhandelsgutachten informiert. Für den südlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes bestehen allerdings keine Einschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsnutzungen.

Zum Schutz, zur Sicherung und zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort wurde ein städtebauliches Leitbild für die Einzelhandelsansiedlung in Balingen (siehe Anlage 13.1) entwickelt. Für die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe ist die Sortimentsabgrenzung 2005 der GMA für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (siehe Anlage 13.2) maßgebend.

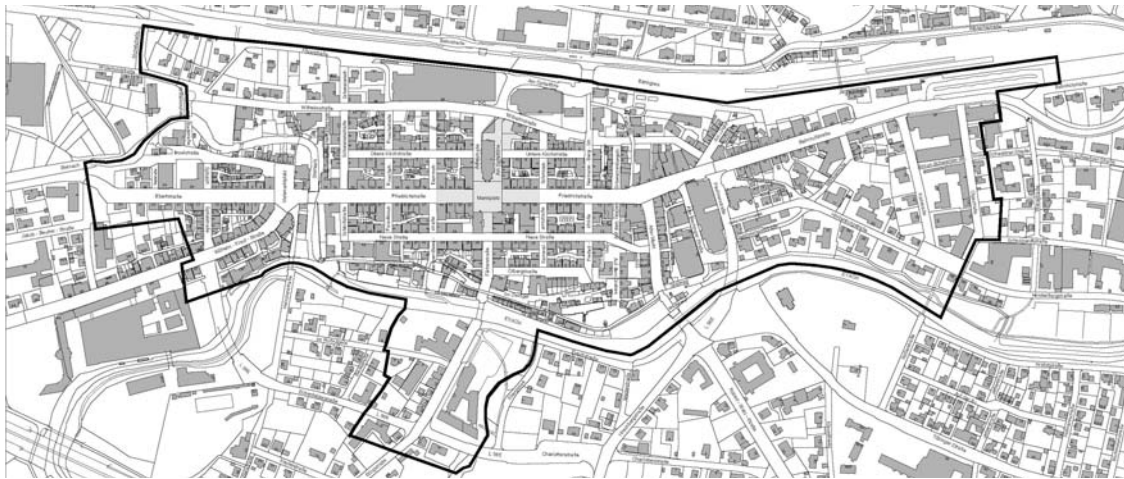
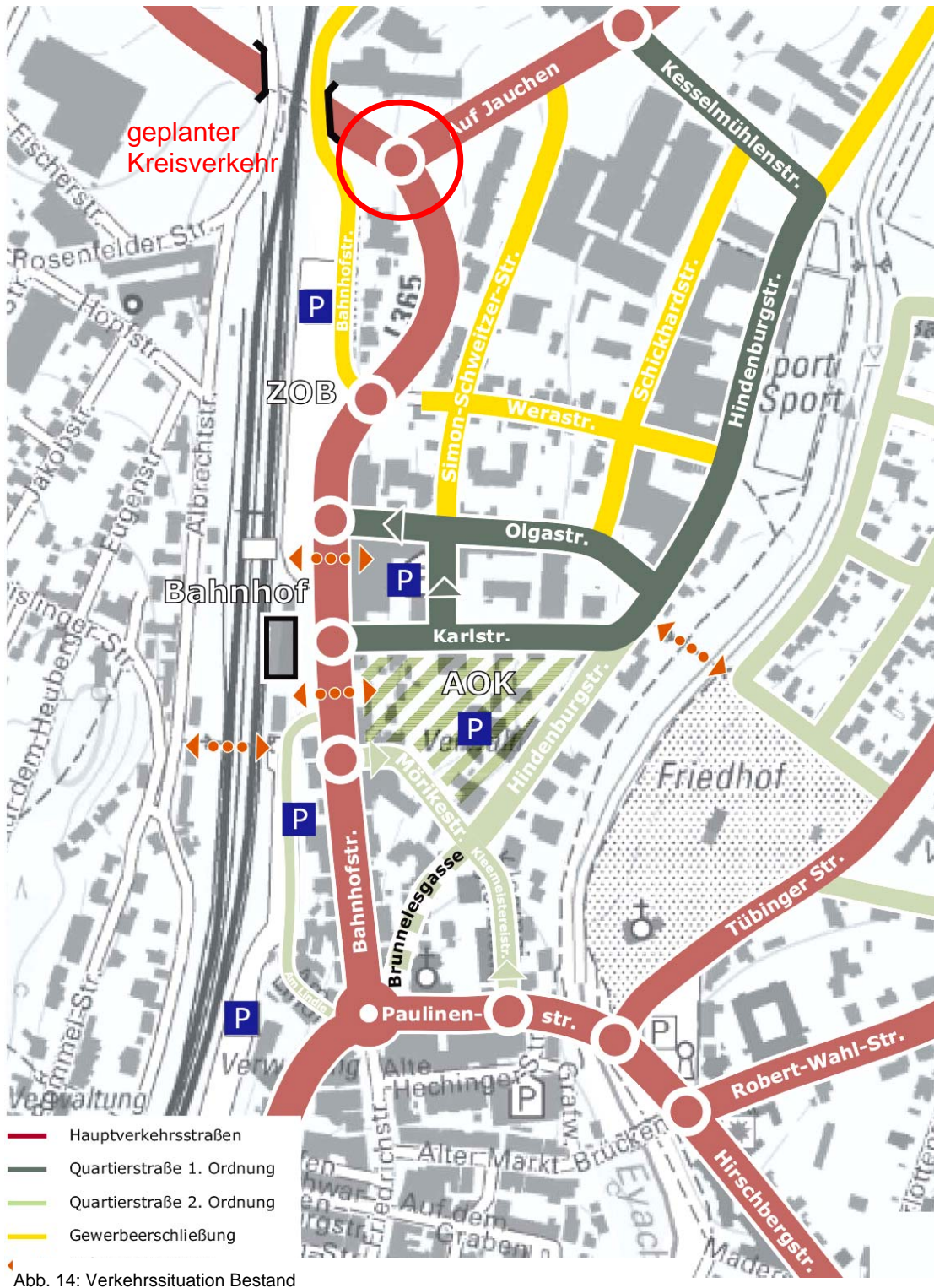


Abb. 13: Abgrenzungsplan innenstadtrelevanter Bereich



B.2.9 Parkierungssituation/ Mobilität

Die derzeitige Parkierungssituation am Bahnhof ist unattraktiv in Gestaltung und Funktion und besteht aus einem Park + Ride Parkplatz nördlich des Bahnhofs sowie Parkplätzen Am Lindle,

die hauptsächlich durch Langzeitparker genutzt werden. Aufgrund des großen Stellplatzbedarfs wurden im Jahr 2014 zusätzlich weitere 60 Parkplätze südlich vom Bahnhof geschaffen. Die Stellplätze wurden provisorisch aufgeschottert. Die hierfür notwendigen Flächen waren bereits vor einigen Jahren durch die Stadt von der Deutschen Bahn AG erworben worden.



Abb. 15: ungeordnete Parkierungsfläche am Bahnhof

Im Rahmen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs Bahnhofsareal ist eine Neukonzeption mit folgenden Anforderungen notwendig:

- Südlich des Bahnhofs sollen eher Kurzzeitparkierungen vorgesehen werden, nördlich des Bahnhofs im Bereich des best. P+R, Langzeitparkplätze.
- Es sollen mindestens so viele Parkplätze wie im Bestand nachgewiesen werden (ca. 170). Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl im Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsflächen in der Bahnhofstraße ist wünschenswert.
- Im Plangebiet wäre auch ein Parkhaus mit bis zu 4 Ebenen vorstellbar, da das bestehende Parkhaus bei der Sparkasse in 3 Jahren entfällt und deshalb weitere ca. 130 Stellplätze notwendig werden.
- Für das Hotel im Bahnhofsgebäude werden ca. 12 Stellplätze, inkl. Beh.-Stellplätze, benötigt. Diese müssen nicht im unmittelbaren Bereich des Bahnhofsgebäudes vorgesehen werden.
- Es sollen in der Nähe des Bahnhofs ca. 3 Taxistände und 5-6 Kurzzeit-Stellplätze zur Anlieferung/Abholung geplant werden. Die Kurzzeitparkplätze sollen auch für die Andienung des Hotels geeignet sein.
- Im Wettbewerbsgebiet ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu prüfen, inwiefern die bereitzustellende Stellplatzanzahl in Form von Tiefgaragen oder oberirdischer Parkierungsanlage realisiert werden kann.
- Darüber hinaus sind ca. 100 überdachte Fahrradstellplätze im Umfeld des Bahnhofs vorzusehen, von der mind. die Hälfte als baulich gesicherte Fahrradstellplätze vorgesehen werden sollen. Mittel- bis langfristig sind auch 150 Fahrradstellplätze denkbar. Ggfs. kann

in diesem Zusammenhang die Erweiterbarkeit der Anlage geprüft werden. Im nördlichen Teil des Bahnhofsgebäudes wird ein Fahrradverleih betrieben. Die Fahrradparkierungen können sinnvollerweise in räumlicher Nähe zu diesem Fahrradverleih mit Werkstatt angeordnet werden. Grundsätzlich werden für die Fahrradstellplätze innovative Gestaltungsvorschläge gewünscht. Auch für die Anordnung der Anlage sollen geeignete Standorte vorgeschlagen werden.

Stellplätze für neu vorgeschlagene Nutzungen sind auf den entsprechenden Baugrundstücken vorzusehen.

B.2.10 ZOB

Der bestehende Omnibusbahnhof (ZOB) bleibt bestehen und soll in ein durchgehendes Gestaltungskonzept des öffentlichen Straßenraums miteinbezogen werden. Ebenso bleibt die Trafostation der Bahn bestehen und soll ebenfalls in das Gestaltungskonzept mit eingebunden werden. Eine gestalterische Aufwertung dieses Bereiches kann vorgeschlagen werden.



Abb. 16: bestehender Omnibusbahnhof (ZOB)

C. Anlagen 1 – 17

