

Ergebniszusammenfassung

Nicht offener Realisierungswettbewerb

## Mühltorplatz, Balingen



## **Städtebauliche Ausgangssituation**

Mit großem Erfolg betreibt die Stadt Balingen seit über 30 Jahren die städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns. Das Wettbewerbsgrundstück an der Herrenmühlenstraße befindet sich im Sanierungs-Teilgebiet „Vor dem Mühltor/ Strasser-Areal“, an städtebaulich bedeutender Stelle zwischen dem Wohnquartier Klein-Venedig und der weiter nördlich zwischen Mühlkanal und Eyach gelegenen kleingliedrigen Wohnbebauung.

Es besteht großes öffentliches Interesse an der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers ‚Herrenmühlenstraße/ Beim Mühltor‘ mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität westlich des Mühlkanals im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein-Venedig.

Mit dem Erwerb privater und städtischer Grundstücksflächen durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen konnten die Voraussetzungen für eine Baulückenschließung an dieser städtebaulich exponierten Stelle geschaffen werden. Dies ermöglicht den seit den 1990er Jahren geplanten Lückenschluss in der bedeutenden Stadtsilhouette vom Zollernschloss bis zur Färberstraße.

Ziel der Wohnbau ist es, auf dem Wettbewerbsgrundstück eine qualitativ hochwertige, innerstädtische Bebauung mit ca. 20-25 Eigentumswohnungen zu realisieren. Angestrebt wird eine maßstäbliche und gegliederte Bebauung, die insbesondere der Gesamtsilhouette und der bestehenden Dachlandschaft gerecht wird.

Die Stadt Balingen wünscht an dieser städtebaulich wichtigen Stelle eine qualitätsvolle Neubebauung, die die gewachsenen Strukturen der Umgebungsbebauung berücksichtigt, sowie die Umsetzung des bereits im Entwicklungskonzept ‚Klein- Venedig‘ aus den 1980er/90er Jahren angedachten öffentlichen Platzes und Integration des bestehenden Fischaufstiegs.

## **Wettbewerbsverfahren**

Für das Sanierungs-Teilgebiet ‚Vor dem Mühltor‘ wurde am 08.11.2013 ein nicht offener Realisierungswettbewerb durch die Wohnbaugenossenschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Balingen ausgelobt. Es sollten vielfältige Entwurfskonzepte für eine qualitätsvolle Wohnbebauung gefunden werden, die die ortsspezifische Charakteristik des Gebietes „Klein-Venedig“ berücksichtigen und der städtebaulichen Bedeutung der prägenden Stadtsilhouette entlang der Eyach gerecht werden. Neben der Planung einer Wohnbebauung war die Gestaltung der umgebenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen Bestandteil der Aufgabenstellung.

Insgesamt haben sich 71 Architekturbüros aus dem gesamten Bundesgebiet und dem benachbarten Ausland für die Teilnahme beworben. Neben drei durch die Ausloberin gesetzten Architekturbüros aus der Region wurden im Rahmen eines qualifizierten Auswahlverfahrens 12 weitere Wettbewerbsteilnehmer bestimmt.

Nach einer zweimonatigen Bearbeitungszeit und eingehender Vorprüfung der eingereichten Arbeiten durch den Wettbewerbsbetreuer BÄUMLE Architekten | Stadtplaner fand am 28. Februar 2014 die Preisgerichtssitzung statt.

12 Arbeiten lagen dem Gremium unter Wahrung der Anonymität zur Beurteilung vor. Die nachfolgend dargestellten Arbeiten wurden durch das Preisgericht mit Preisen und Anerkennungen von insgesamt 26.000 € gewürdigt.

Die Ausstellung der Arbeiten vom 02. bis zum 05. März 2014 stieß auf großes öffentliches Interesse. Der Architekturwettbewerb stellt die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar und genießt aufgrund seiner fairen Wettbewerbsbedingungen und dem hohen Maß an Transparenz große Wertschätzung in der Öffentlichkeit.

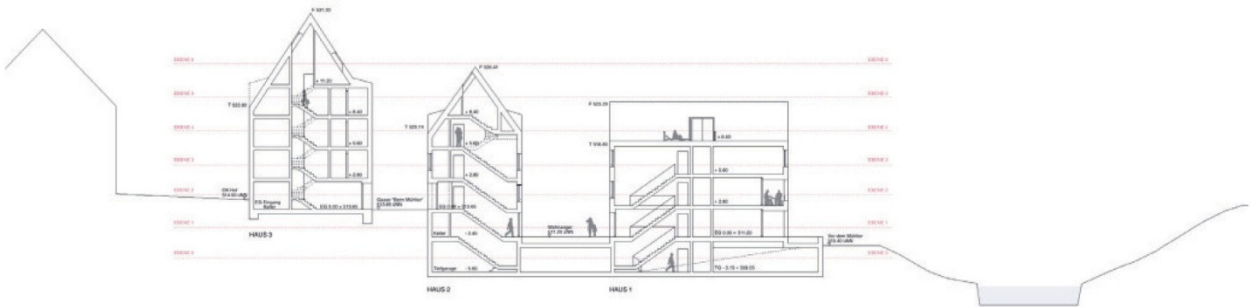
**1. Preis: Bundm\* Architekten BDA und Stadtplaner, München  
mit OK Landschaft, München**



Lageplan



Grundriss EG



Schnitt West-Ost



Ansicht Ost

## Modellfoto:



### Kenndaten:

21 Wohnungen

Wohnfläche (WFL): 1.862 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche (BGF): 3.935 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt (BRI): 11.226 m<sup>3</sup>

WFL/BGF: 0,47

WFL/BRI: 0,35

### Städtebau/Freiräume:

Zwei Gebäude giebelständig zur Eyach (Motiv Gerberhäuser), III + D

Zwischenbebauung als Längsbaukörper an der Stelle der ehemaligen Herrenmühle, III + D

Anbau des best. Gebäudes ‚Beim Mühltor 10‘, III + D

Mühltorplatz als Auftakt Ecke Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor

## **Würdigung der Arbeit durch das Preisgericht:**

Die Arbeit beschäftigt sich in beeindruckender Weise mit der Stadtgeschichte bis zurück ins 13. Jhd. und vollzieht die verschiedenen Epochen der Stadtentwicklung.

Aufbauend auf den historischen Strukturen und dem Sanierungsansatz des abgeschlossenen Gebietes „Klein Venedig“ wird die kleinparzellierte städtebauliche Struktur des ehemaligen Gerberviertels an der Nahtstelle zum klassizistischen Stadtgrundriss weiterentwickelt.

Sowohl die städtebauliche Maßstäblichkeit als auch die detailliert ausgearbeiteten Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raumes werden ausdrücklich gelobt. Hervorzuheben ist die Aufnahme der wichtigen „Sichtachsen“ über die Herrenmühlenstraße und dem neuen Mühltorplatz zum Grünzug der Eyach und die attraktive räumliche Fortführung des historischen Mühlkanals in Südnordrichtung bis zur Färberstraße. Es entsteht eine spannende und differenzierte Abfolge gut proportionierter öffentlicher und privater Aufenthaltsräume.

Die Gebäudestruktur gliedert sich in vier maßstabsgerechte Einzelbaukörper. Die vorgeschlagene giebelgestellte Uferbebauung fügt sich sensibel in die vorhandene Ufersilhouette ein. Bemängelt wird in Teilen die vorgeschlagene Fassadengestaltung. Die Jury empfiehlt Gliederung und Materialität weiter zu entwickeln.

Die Erschließung der Tiefgarage über den Uferbegleitweg wird trotz der teilweisen Beeinträchtigung der Fußgängerbeziehung im Hinblick auf die topografische Situation für vertretbar gehalten. Die Stellplätze sind funktionell geplant. Berücksichtigt wurden die gewünschten Stellplatzüberbreiten an den Kopfenden der Garage. Die geforderte Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist ebenso nachgewiesen wie auch die öffentlichen Besucher-Stellplätze. Die beiden TG-Stellplätze unterhalb der geforderten Mindestlänge sind tolerierbar.

Die äußere Erschließung der Einzelbaukörper und der Wohnungszugänge ist im Wesentlichen gut gelöst. Die Wohnungsgrundrisse erfüllen die Erwartungen. Die Wohnungsanzahl ist ausreichend, die Grundrissvarianten sind ausgewogen. Die fehlenden Abstellräume in den Wohnungen bzw. der fehlende Kellerraum müssen nachgeplant werden. Ebenso sind die Loggien aus wärmeenergetischen Gründen zu optimieren. In Teilen wäre eine optimalere Ausrichtungen der Wohnungen anzustreben. Sinnvoller Weise wurde in dem westlichen Gebäude auf einen Aufzug verzichtet. Die nachgewiesene Wohnfläche und die Kubatur liegen im mittleren Bereich und ermöglichen eine wirtschaftliche Umsetzung.

Die Arbeit stellt einen sehr gelungenen Beitrag sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer und wohnungswirtschaftlicher Weise dar.

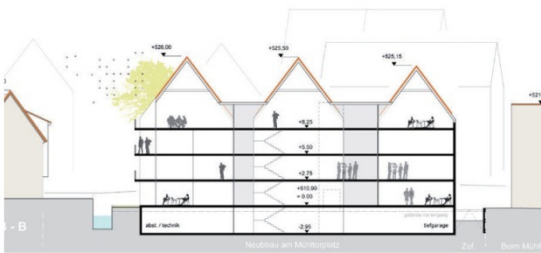
## 2. Preis: Schlude Ströhle Richter Architekten, Stuttgart



Lageplan



Grundriss EG



Schnitt Süd-Nord



Schnitt West-Ost



Ansicht Ost

## Modellfoto:



## Kenndaten:

20 Wohnungen

Wohnfläche (WFL): 1.739 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche (BGF): 3.978 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt (BRI): 11.844 m<sup>3</sup>

WFL/BGF: 0,44

WFL/BRI: 0,34

## Städtebau/Freiräume:

Drei Gebäude giebelständig zur Eyach mit Erschließungsfugen, III + D

Zwischenbebauung als Längsbaukörper entlang Mauerkante, III + D

Anbau des best. Gebäudes ‚Beim Mühltor 10‘, III + D

Mühltorplatz mit Ausbildung zweier Ebenen Ecke Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor



## **Würdigung der Arbeit durch das Preisgericht:**

Die städtebauliche Konzeption wird aus dem historischen Stadtgrundriss heraus weiter entwickelt und schafft klare Straßenräume, Gassen und einen attraktiven Mühltorplatz. Wegebezüge aus der Stadtmitte an die Eyach werden aufgezeigt, der neue Platz bildet eine, den Ort prägende räumliche Gelenksituation.

Durch Arrondierung des Bestandes, eine Fortführung der giebelständigen Gebäude entlang des Flusslaufs der Eyach und, ein in den Platzraum eingestelltes Gebäude entsteht ein Stück Stadtrepertoire, welche geschickt Bestand und Neuplanung zu einem neuen städtebaulichen Kontext zusammenfügt.

Der westliche Höhensprung entlang des Mühlkanals wird gestalterisch durch Sitzstufen und eine Treppenanlage im Platzbereich thematisiert und findet seine räumliche Fortführung bis zur Färberstraße, wodurch attraktive Blickbezüge und Orientierungen entstehen. Die bestehende Fischtreppe wird fast selbstverständlich in diese Gestaltung einbezogen.

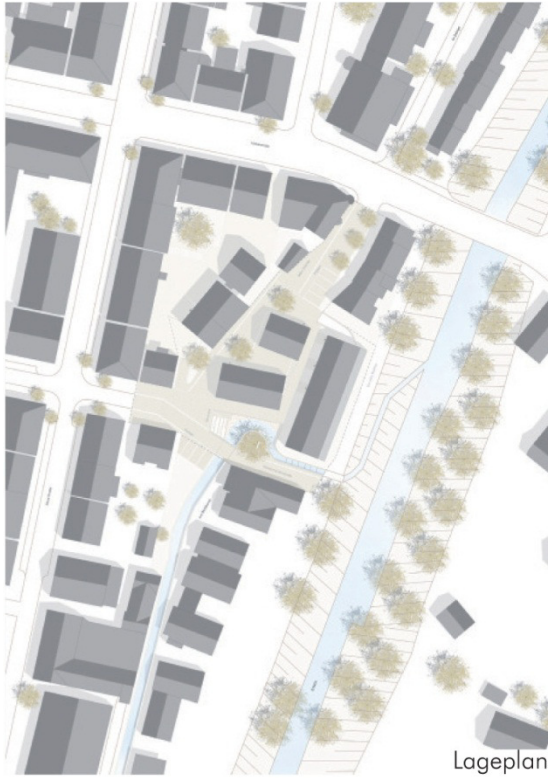
Die von Osten erschlossene Tiefgarage bindet alle Neubauten barrierefrei an. Die zur Eyach orientierten drei giebelständigen Neubauten werden geschickt über „ein“ Erschließungselement erschlossen. Die beiden weiteren Neubauten ‚Beim Mühltor‘ sind richtig erschlossen, schaffen gut orientierte und belichtete innerstädtische Wohnsituationen. Es entstehen attraktive, gut ausgerichtete Wohnungsgrundrisse und Wohnungstypologien. Die ebenerdigen Übergänge zum Uferbegleitweg werden positiv bewertet, es entstehen keine Barrieren bzw. Sockelzonen.

Kritisch werden die geplanten Fugen zwischen den Neubauten empfunden, da hier eingeengte, dunkle Zwischenräume entstehen. Durch die zwei Höhenniveaus des geplanten Mühltorplatzes entstehen in Teilbereichen eingeschossig erdüberdeckte Tiefgaragensituationen, die zu hinterfragen sind.

Die Architektursprache die von der Umgebungsbebauung abgeleitet wird, wirkt eher verhalten und lässt die Entschiedenheit, Klarheit des städtebaulichen Ansatzes vermissen. Die vorgeschlagene lichte Raumhöhe ist zu überprüfen.

Der Entwurf stellt einen in Proportion, Duktus und Interpretation des Stadtraums stimmigen Beitrag einer zukünftigen Stadtentwicklung dar. Die entstehenden Räume überzeugen und schaffen einen Ort neuer Identität und für seine zukünftigen Bewohner ein attraktives Stadtviertel „Am Mühltorplatz“.

**3. Preis: Architektur 109 Arnold + Fentzloff Architekten, Stuttgart  
mit Landschaftsarchitektur Jochen Koeber, Stuttgart**



Lageplan



Grundriss EG



Schnitt Nord-Süd



Schnitt Ost-West



Ansicht Ost

## Modellfoto:



### Kenndaten:

19 Wohnungen

Wohnfläche (WFL): 1.750 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche (BGF): 3.327 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt (BRI): 10.031 m<sup>3</sup>

WFL/BGF: 0,53

WFL/BRI: 0,33

### Städtebau/Freiräume:

Gebäudezeile traufständig zur Eyach, II + D

Gliederung des Zwischenbereichs durch zwei Baukörper , III + D

Anbau des best. Gebäudes ‚Beim Mühltor 10‘, III + D

Gleichwertige Pflasterfläche im Quartier , platzartige Gestaltung zwischen den Baukörpern

## **Würdigung der Arbeit durch das Preisgericht:**

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur orientiert sich an der Bestandssituation. Die Körnung der Baukörper ist von ihrer Dimensionierung der bestehenden Situation angemessen. Das linear zur Eyach orientierte Gebäude ist zwar aus dem Bestand abgeleitet aber befremdet durch seine lineare unstrukturierte Ausbildung und steht der baulichen Struktur des Viertels „Klein-Venedig“ durch die Traufstellung zur Eyach entgegen.

Vermisst wird eine räumliche Weiterführung der Herrenmühlstraße zur Eyach. Die gewählte Öffnung zu dieser stellt zwar eine Verbindung dar, wirkt aber durch den starken Eingriff in den Straßenraum abschottend. Die Stellung der Gebäude in der zweiten Reihe, die mit ihrer Traufe den Verlauf der Herrenmühlenstraße aufnehmen, stellen sich verquer in den Stadtraum und behindern die Durchlässigkeit von der Straße ‚Am Mühltor‘ zur Straße „Am Mühlkanal“. Die Fischtreppe wird zwar angemessen in den städtebaulichen Raum integriert, lässt aber einen zusammenhängenden Platzraum mit entsprechender Großzügigkeit vermissen.

Der vorgeschlagene Anbau an das Gebäude ‚Beim Mühltor 10‘ ist folgerichtig und von seiner baulichen Ausprägung konsequent entwickelt. Die gewählte Zufahrt nördlich der baulichen Anlage zur Tiefgarage behindert die Durchwegung von Nord nach Süd entscheidend und weist auch von ihrer baukonstruktiven Ausprägung ein zu geringes Maße um die Tiefgarage zu erschließen auf. Darüber hinaus wird dieser Raum noch durch die Anordnung oberirdischer PKW-Stellplätze belastet.

Das vorgeschlagene „Plätzchen“ zwischen den beiden west-ost-ausgerichteten Satteldachgebäuden weist eine Dimension auf, die „Hinterhofcharakter“ besitzt und eher als unwirtlich zu bezeichnen ist

Leider weisen sämtliche Außenräume ähnliche Wirkungen wie dieses Höfchen auf. Sie besitzen keine stadträumliche Großzügigkeit und wirken eher zufällig und restflächenartig. Die vorgeschlagene Gedächtnisspur mittels eines Staudenbandes, welches an den Mühlkanal erinnern soll, ist zwar inhaltlich nachvollziehbar aber für den einfachen Betrachter in keiner Weise erkennbar.

Die äußere Erschließung der Baukörper ist aus der städtebaulichen Situation nachvollziehbar entwickelt. Die inneren Erschließungen sind sparsam, aber in ihrer Dimension ausreichend. Die bauliche Struktur und die Grundrissausprägungen sind im Grundsatz konsequent und gut entwickelt. Ihre räumlichen Öffnungen sind entsprechend den gegebenen Situationen richtig platziert. Befremdend wirken in Teilbereichen die aus keiner Not angebotenen innenliegenden Bäder. Gestalterisch nicht nachvollziehbar ist die im Längsgebäude vorgeschlagene durchgehende Loggia, die dem Erscheinungsbild des Baulichen eher den Charakter einer Reihenanlage gibt und der gegebenen städtischen Struktur nicht entspricht. Darüber hinaus entspricht deren Dimension und Ausbildung nicht den gestalterischen und funktionalen Notwendigkeiten.

Die Wirtschaftlichkeit des Entwurfsvorschlags bewegt sich in einem noch akzeptablen Bereich, wird aber durch die im unteren Bereich liegende vorgeschlagene Anzahl an Wohneinheiten belastet. Durch die einfache Gebäudestruktur und deren bauliche Ausprägung lässt der Entwurf jedoch wirtschaftliche Werte in Bau- und Unterhalt erwarten. Das vom Verfasser vorgetragene energetische Konzept bewegt sich in Bekanntem und Üblichem.

Der Entwurfsvorschlag stellt in seiner Gesamtheit einen der Aufgabe angemessenen Beitrag zur Lösung der Aufgabe dar. Sie wird jedoch von Entwurfsentscheidungen, die für den städtebaulichen Raum nicht zielführend und qualitätssteigernd sind belastet.

**Anerkennung: ABMP GmbH + Co.KG, Freiburg  
mit Knüvener Architekturlandschaft, Köln**



Lageplan



Grundriss EG



Schnitt A-A 1:200

Schnitt Ost-West



Ansicht Ost

## Modellfoto:



### **Kenndaten:**

22 Wohnungen

Wohnfläche (WFL): 2.035 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche (BGF): 3.897 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt (BRI): 11.855 m<sup>3</sup>

WFL/BGF: 0,52

WFL/BRI: 0,33

### **Städtebau/Freiräume:**

Plateau mit zwei höhengestaffelten Nord-Süd verlaufenden Zeilenbauten, III + D

Anbau des best. Gebäudes ‚Beim Mühltor 10‘, III + D

Mühltorplatz am Fischaufstieg, Freiraumgestaltung zwischen den Gebäuden als „Grüne Zimmer“

## **Würdigung der Arbeit durch das Preisgericht:**

Die Verfasser leiten ihre städtebauliche Struktur aus der Traufständigkeit der vorhandenen Bebauung Richtung Färberstraße und der ehemaligen Bebauung (Mühle) ‚Beim Mühltor‘ ab.

Damit wird der Straßenraum ‚Beim Mühltor‘ erhalten bzw. wohltuend verstärkt. Der Platz an der Fischtreppe bietet eine neue Aufenthaltsqualität und erhält durch eine durchgehende Mauer auf der Nordseite einen räumlichen Abschluss. Diese Grundidee grenzt die beiden Häuser jedoch aus dem Stadtraum aus, was vom Auslober in dieser Situation nicht gewünscht wird. Unglücklich wirkt die Unterschneidung des Giebels vom unteren Gebäude. Ebenso erscheint die Zugänglichkeit dieses Gebäude durch den Tiefhof eher verkrampt statt selbstverständlich.

Die städtebauliche Gebäudeanordnung bietet zwar gute Stadträume, leider widerspricht die topografische Anordnung nicht den Vorgaben der Nachbarbebauung, die einfach auf dem Stadtboden stehen. Privater Freiraum wünschte der Auslober, aber an eine radikale Umschließung der Gebäudeeinheit war nicht gedacht.

Das äußere Erscheinungsbild wird vor allem durch die fremdwirkende Sockelmauer bestimmt. Wobei die Fassaden mit einfachen Fenstern und innenliegenden Balkonen der städtebaulichen Situation gerecht werden und ein zurückhaltendes Erscheinungsbild darstellen, was durch die Materialien unterstrichen wird.

Die Fahrerschließung erfolgt über die Herrenmühlenstraße und ‚Vor dem Mühltor‘ zum tiefsten Punkt des Geländes in die Tiefgarage und ist damit funktional und wirtschaftlich. Alle drei Häuser sind von der Tiefgarage aus erschlossen, wobei das Haus 3 keinen Aufzug besitzt, was aber akzeptiert werden.

Das Wohnungsgemeinde mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen ist gut sortiert, es fehlen allerdings die großen Wohnungen zwischen 100qm und 140qm. Die beiden großen Häuser mit jeweils einer Erschließung mit Aufzug sind wirtschaftlich und nachhaltig ausgelegt. Die Anzahl der Wohnungen entspricht den Erwartungen der Ausloberin. Eher kritisch wird die Gewerbeeinheit bei Haus 3 gesehen.

Die städtebauliche Struktur des Entwurfs wird befürwortet, die radikale Ausgrenzung durch eine Mauerumschließung kann jedoch nicht nachvollzogen werden.



**Anerkennung:** bogevischs buero architekten & stadtplaner, München  
mit michellerundschalk gmbh landschaftsarchitektur und urbanismus, München



## Modellfoto:



### **Kenndaten:**

20 Wohnungen

Wohnfläche (WFL): 1.441 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche (BGF): 3.219 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt (BRI): 10.046 m<sup>3</sup>

WFL/BGF: 0,45

WFL/BRI: 0,32

### **Städtebau/Freiräume:**

Windmühlenartige Gruppierung von drei Satteldachgebäuden um die Fischtreppe, II + D

Kein Anbau des best. Gebäudes ‚Beim Mühltor 10‘

Zentraler Mühltorplatz mit Umgestaltung der Fischtreppe

Ausbildung der Straße ‚Beim Mühltor‘ als Sackgasse von Norden

## **Würdigung der Arbeit durch das Preisgericht:**

Drei einfache gut proportionierte Gebäude schaffen in ihrem Wechsel von giebelständig und traufständigen Häusern angenehme Außenräume. Besonders der großzügige Mühltorplatz ist ein schönes Angebot für das Gesamtquartier Klein Venedig. Die Aufgabe der Durchgängigkeit durch das Gebiet in Nord-Südrichtung wird aus städtebaulicher Sicht jedoch bedauert. Eine entschiedenere Ausformulierung der westlichen Wegeführung, die in einer schmalen nicht barrierefreien Treppe um die Ecke vor drei Stellplätze führt wird bemängelt. Die Chance die Situation an der bestehenden Brandwand weiterzuentwickeln wird leider nicht genutzt.

Die Art des stadträumlichen Abschlusses am unteren Ende der Herrenmühlenstraße wird im Preisgericht kontrovers diskutiert. Zwar erlaubt die Gebäudestellung eine geschickte Einbindung des oberen Teils des Fischaufstiegs in den Platzraum, die Überbauung im unteren Teil scheint jedoch der geringeren Wohnfläche geschuldet und bringt erhebliche Belichtungsnachteile für den südlichen Nachbarn.

Die angebotene Gewerbefläche im oberen Haus am Mühltorplatz ist eine gelungene Bereicherung für Ort, die jedoch hinsichtlich der Vermarktbarkeit eher kritisch zu betrachten ist. Nicht alle öffentlichen Besucherstellplätze sind innerhalb des Wettbewerbsgebietes angeboten.

Das städtebauliche Erschließungsprinzip über einen gemeinsamen Hof stellt eine sinnvolle nachbarschaftliche Lösung dar. Eine klarere Differenzierung zwischen dem öffentlichen Raum des Mühltorplatzes und dem halböffentlichen Hof wird jedoch vermisst. Die Einfügung in die vorhandenen Dachlandschaft der historischen Innenstadt und die Silhouette ist nachvollziehbar gut gelöst. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße ‚Vor dem Mühltor‘ hat funktionale Vorteile in der Erschließung der Tiefgarage. Jedes Gebäude ist komfortabel über einen eigenen Aufzug erschlossen.

Die geringere nachgewiesene Wohnfläche schränkt die Wirtschaftlichkeit des Projektes ein. Ein höherer Anteil an größeren Wohnungen wäre wünschenswert gewesen. Die materielle und architektonische Umsetzung ist angenehm zurückhaltend und aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sinnvoll und nachhaltig. Die Wohnungsgrundrisse sind grundsätzlich sinnvoll organisiert und im Gebrauch flexibel. Teilweise sind die Individualräume zu klein. Bis auf die zwei Wohnungen im Dreispänner sind sämtliche Bäder natürlich belichtet, jedoch in der Regel etwas zu klein dimensioniert.

Insgesamt stellt die Arbeit durch ihren städtebaulichen Ansatz einen guten Beitrag zum Diskussionsprozess des Preisgerichts dar.

Impressum:  
Amt für Stadtplanung und Bauservice  
Neue Straße 31  
72336 Balingen

Stand: 23.10.2014