



ERLÄUTERUNG
 Das Grundstück befindet sich am städtebaulich prominenten Eingang zur klassizistischen Innenstadt von Balingen. Es liegt direkt an der Friedriechstraße, die im weiteren Verlauf zur Fußgängerzone wird. Nach Süden grenzt das Gebiet an die historische Stadtmauer und den Mühlkanal der Stanzach, die im Zuge der Gartenschau 2003 mit einem attraktiven Fußweg entlang des Wasserlaufes umgestaltet werden soll.

Die streng orthogonal angeordnete Blockrandbebauung aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts ist in der Kernstadt teilweise kleinteilig mit 2-3 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern besetzt. In der Erdgeschosszone sind hauptsächlich Ladengeschäfte, in den oberen Geschossen Büros und Wohnen geplant.

Die Dächer sind als traufseitige Satteldächer ausgeführt, die an den Straßenkanten ein Walmdach bilden.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 Durch die Flächenregulierung des Drogenmarktes wird im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine nahezu vollständige Überbauung des Grundstückes vorgegeben.

Die Anordnung von Büros und Wohnen in den drei Etagen über dem großzügigen Einzelhandel nimmt Maßstab und Gebäudeform der Umgebung auf. Zur Schwanenstraße und Friedriechstraße schließt der Blockkörper den Blockrand und öffnet sich kammerartig nach Süden zum Mühlkanal der Stanzach.

Auf den freien Dachflächen des Drogenmarktes entstehen höher liegende zum Grünzug offene Innenhöfe.

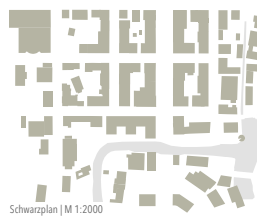
Die Dachformen orientieren sich am historischen Grundriss. Das Satteldach wird zum westlichen Nachbar und an der Ecke Friedriechstraße/Schwanenstraße als Walmdach ausgeführt. Zur Stanzach zeigen sich drei Ziegler im Stil der historischen Bebauung über der Stadtmauer als Gabel. Der südliche Gabel direkt an der Forbücke zeigt deutlich über das Erdgeschoss nach Süden hinaus und bildet eine Arkade für den geplanten Fußweg. Dadurch wird im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden überstiegenen Oberamt die Fachisten in das historische Stadtbild integriert.

Der Einzelhandel belegt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Fläche von 2130 qm. Im 2. Obergeschoss kann eine Mietfläche von ca. 850 qm realisiert werden, die flexibel in bis zu vier Mietwohnungen unterteilt werden kann. Jede Einheit partizipiert an den Freiflächen der Innenhöfe. Insgesamt 9 Wohneinheiten, vier 3-Zimmer-Wohnungen, vier 4-Zimmer-Wohnungen und eine 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 770 qm liegen in den Dachgeschossen.

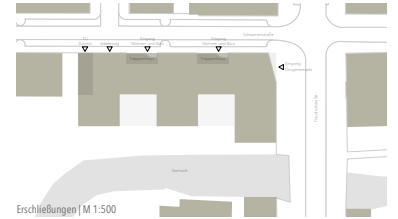
ERGÄNZEND
 Der Eingang Drogenmarkt im Erdgeschoss öffnet sich zur belebten Friedriechstraße. Die Anlieferung des Drogenmarktes erfolgt in der Schwanenstraße auf Höhe der Oberen Kirchstraße.

Die Wohnungen und Büros werden durch zwei taggedeckelte Freizeitanlagen erschlossen, die sich in der Schwanenstraße befinden. Beide Freizeitanlagen erhalten einen Aufzug, somit ist eine vollständig barrierefreie Erschließung des Gebäudes gewährleistet.

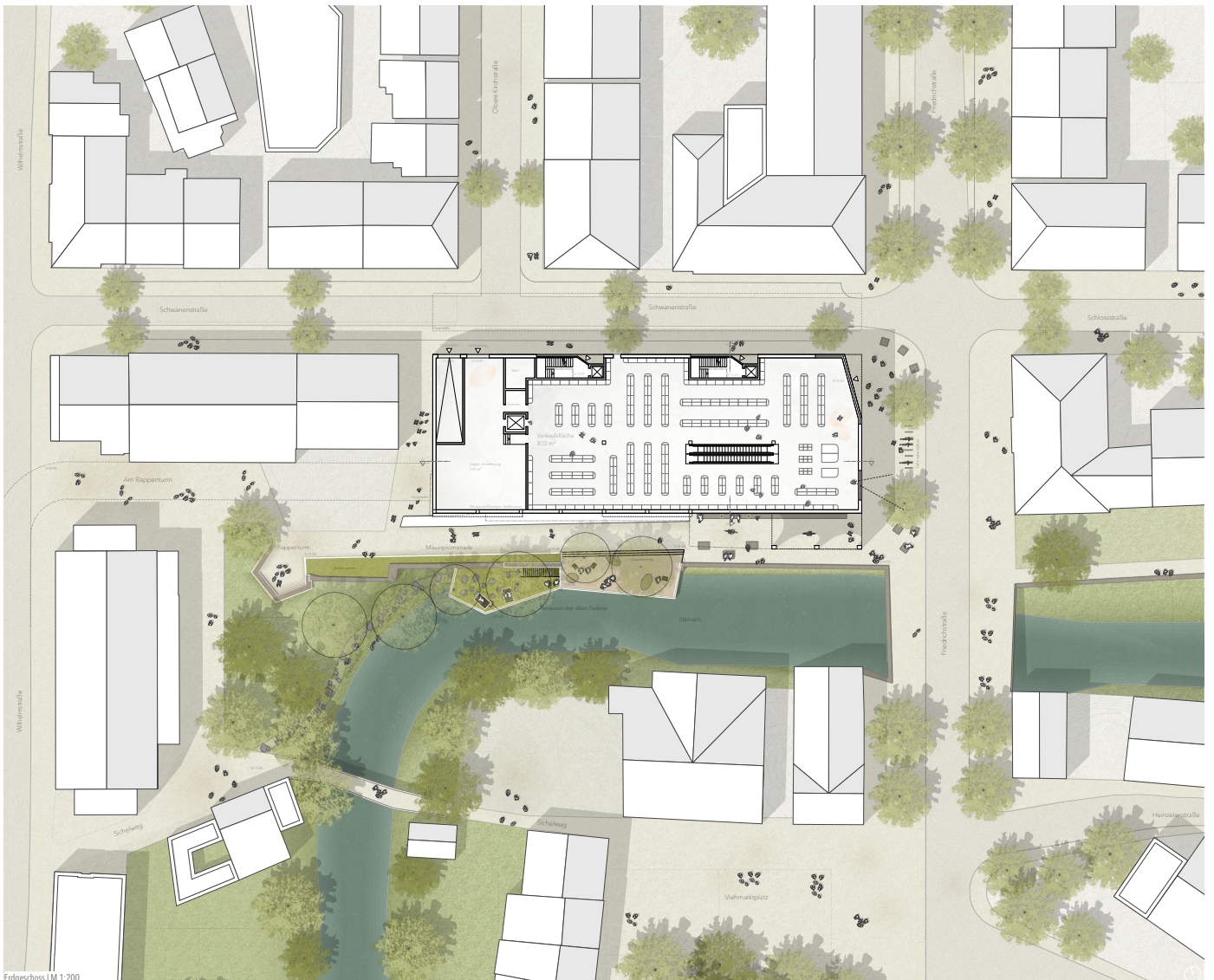
Die Fußwege bestehen aus Pflaster und Fahradspuren für Wohnungen und Büros, die Zufahrt liegt neben der Anlieferung des Drogenmarktes in der Schwanenstraße.



Schwarzplan | M 1:2000



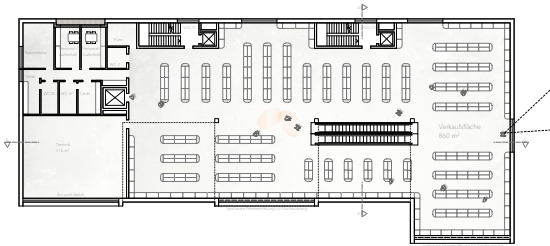
Erschließungen | M 1:500



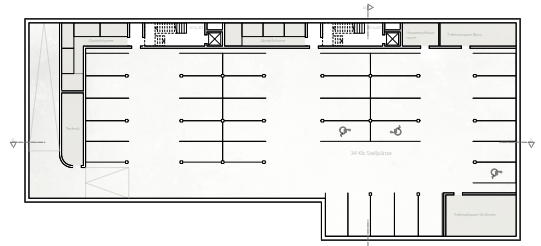
Erdgeschoss | M 1:200



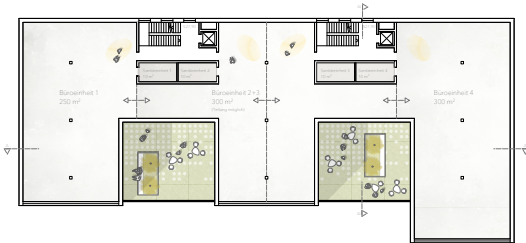
Ansicht Nord | M 1:200



1. Obergeschoss | M 1:200



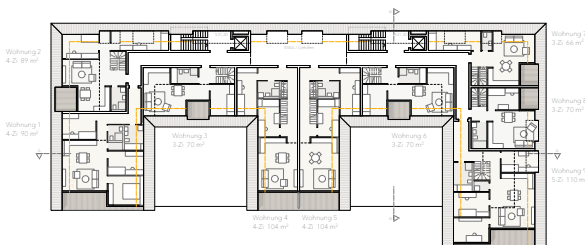
Untergeschoss | M 1:200



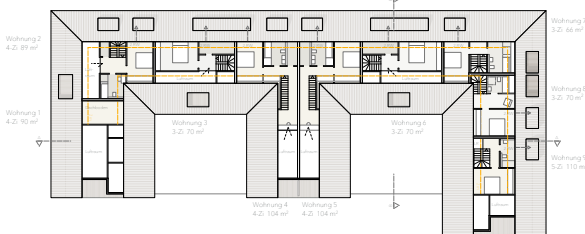
2. Obergeschoss Büros | M 1:200



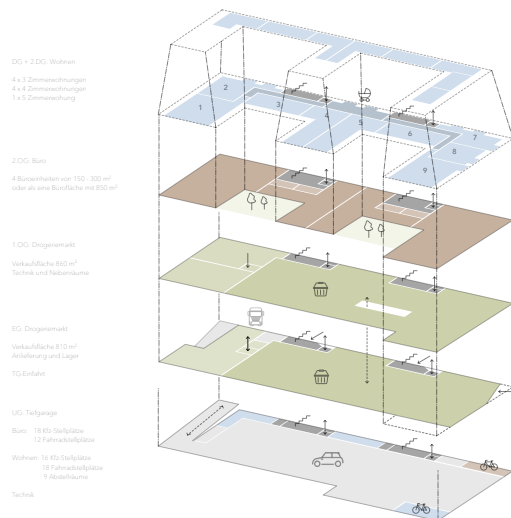
Beispielmöblierung Büros | M 1:200



Dachgeschoss Wohnen | M 1:200



2. Dachgeschoss Wohnen | M 1:200



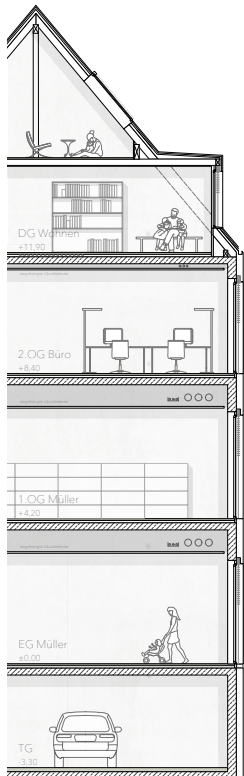
Nutzungskonzept



Ansicht Süd | M 1:200



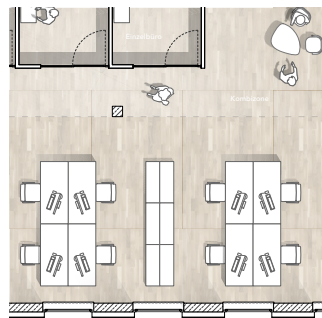
Ansicht Ost | M 1:200



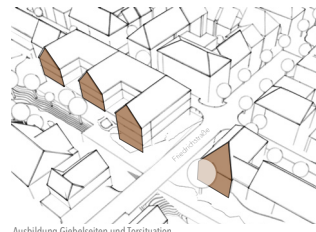
Fassadenschnitt | M 1:50



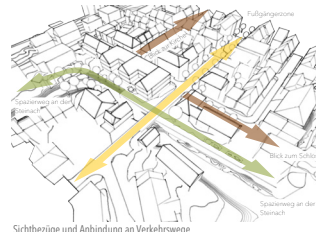
Ausschnitt Ansicht Ost | M 1:50



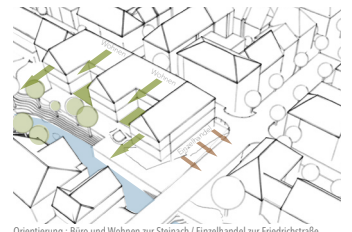
Ausschnitt Grundriss Büro | M 1:50



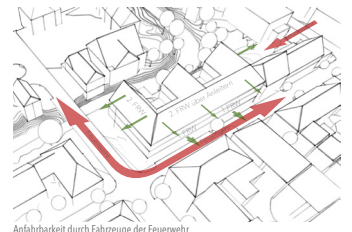
Ausbildung Giebelseiten und Terrassierung



Sichtbezüge und Anbindung von Verkehrswege



Orientierung: Büro und Wohnen zur Steinach / Einzelhandel zur Friedrichstraße



Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr
Flucht- und Rettungswege über Treppenhäuser (1.) und Anfahrweg (2./3. OG)

GEBÄUDEWURDE / FASSADENGESTALTUNG

Die gestaltete Bezug des kompakten Wohn- und Geschäftshauses liegt strukturell und maßstäblich in der Quartier ein Durch die Gliederung und Geschosszahl nimmt der Baukörper Bezug auf die Umgebungsbauweise. Dieses Gestaltungssystem spiegelt die vorhandene Blockrandbauweise wider. Die gewählte Dachform des Walmäches passt sich der vorhandenen Dachlandschaft an. Die Traufhöhe ergibt sich aus den vorgegebenen Geschossen und liegt bei 11,90m.

Das gesamte Haus erhält eine helle Fassade mit Steinoptik und fügt sich damit harmonisch in das vorhandene Stadtbild ein. Die beiden Stockgeschosse integrieren sich zu drei Stockwerken in die Gesamtdarstellung. Die klaren Lichtfassaden mit schwebenden Fensterformen sind durch Putzfischen in unterschiedlicher Struktur, sowie hinterlüfteten Plattenelementen gestaltet. Elemente der historischen Fassaden der Umgebung werden dadurch neu interpretiert.

Die Südfassaden zur Steinach zeigen an den Gebälkseiten großzügige Vergleichen bei Büros und Wohnen. Horizontal angeordnete Lamellen bilden die signifikanten Aussehen zum Giebelraum. Die geschichteten drei passiven Sonnenschutzsysteme und erzeugen je nach Sonneneinstrahlung ein wechselndes Licht und Schattenspiel. Nach Süden bleibt die historische Stadtmauer erhalten und erlebbar, so wird in den beiden Stockgeschossen durch eine Fassadengliederung eingepreist und hervorgehoben. Wohn- und Büroschüsse sind mit zwei Treppenhäusern konzipiert. Die Eingangsbereiche sind mit überdachten Vorgezogen gestaltet. Alle Wohnungen und Büroschichten, sowie die Tiefgarage und Nebeneingänge sind barrierefrei erreichbar. Die großzügigen 3-4 und 5-Zimmer Wohnungen werden über einen Flur erschlossen, der an beide Treppenhäuser anschließt. Die Größe der Wohnungen orientiert sich mit den Wohnbereichen und Dachterrassen zu den Innenhöfen bzw. nach Süden zum liegenden Mühlkanal. Die Wohnungen sind zweigeschossig angeordnet. Die Massenerhebungen bieten eine hervorragende Qualität und die Möglichkeit über Oberlichter der Wohnungen in allen Bereichen mit Tageslicht zu versorgen. Die Büroschichten sind durch die Stahlbetondeckenteile mit leichten Trennwänden flexibel zu kombinieren und zu gestalten. Es besteht die Möglichkeit in dieser Ebene auch Flächen für Gruppen, Physiotherapie o.ä. bereitzustellen. Auch Wohnnutzung ließe sich hier nachträglich realisieren.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss lassen sich die Flächenvergaben und funktionalen Abläufe des Drognermarktes Müller optimal umsetzen. Die Innere Erschließung erfolgt über Rolltreppen und barrierefrei über einen Aufzug.

ERSCHEINUNG / FREIRÄUMGESTALTUNG

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Tiefgarage-Tür in der Schwanenstraße. Die geplante Tiefgarage bietet Platz für 34 Fahrzeuge. Die Anfahr- für Feuerwehr und Rettungsdienste wird über Friedrichstraße, Schwanenstraße und dem Zufahrtsweg „am Rapperturm“ gewährleistet. Neben der Tiefgarageerreichung wird die Anlieferung des Drognermarktes ermöglicht. Im Bereich zwischen den Treppen- und Aufzugsebenen wird im 2. Obergeschoss Platz für Kindwagen und Rollatoren angeboten. Fahradabstellplätze werden für den Drognermarkt an der Friedrichstraße und für Wohnungen und Büros in der Tiefgarage vorgesehen.

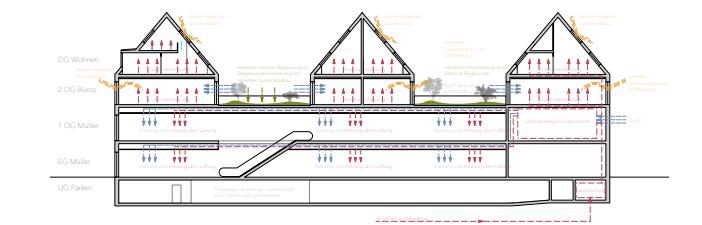
Die Dachterrassen über dem Einzelhandel werden teilweise intensiv beplant, durch Kleinbäume und Großsträucher wird die Mikroklima verbessert und für städtische Frischluft in der Warmperiode georgt. Der erhöhte Substratbau ermöglicht zudem die Retention von Regenwasser.

ENERGIE / TECHNIKKONZEPT / SCHALLSCHUTZ

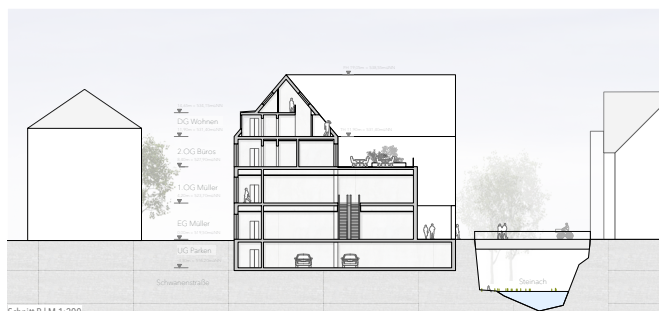
Als Mindeststandard für die Gebäude ist die ENVD 2014 vorgesehen. Die Energieerzeugung mittels Nahwärme kann durch eine solarthermische Anlage ergänzt werden. Erreicht wird dies durch die kompakte Bauweise der Gebäude, eine hochdämmgeplante und lichte Gebäudehülle, die Vermeidung von Wärmebrücken sowie die Optimierung der Fassaden hinsichtlich der Ausnutzung des passiven solaren Gewinns. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch einen moderaten Fensterflächenanteil sowie einen effizienten aufblasenden Sonnenschutz eingehalten und dadurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Nach Bedarf ist die Belüftung der Wohnungen mit Zu- und Abluftanlagen mit hochwertiger Wärmepumpenleistung unter Schall- und energetischen Gesichtspunkten möglich. Die Lüftungsanlagen sichern die hygienisch erforderliche Frischluftversorgung der Wohnungen auch bei hoher Außenluftbelastung. Die Lüftungen können wohnungswegweise z.B. für eine ununterbrochene sommerliche Ventilierung einher werden. Eine individuelle Fensterlüftung ist über Öffnungsflügel in allen Außenräumen möglich.

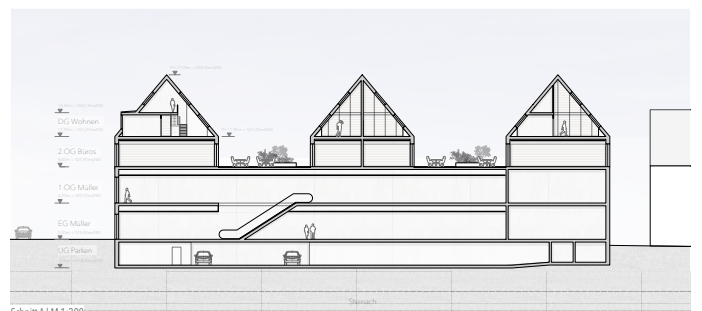
Mit der Massivbauweise, den an den Straßenfassaden vorgesehenen Schallschutzvorhängen, und der Belüftung über mechanische Lüftungsanlagen wird eine Lärmbelastung in Rechnung getragen.



Energiekonzept



Schnitt B | M 1:200



Schnitt A | M 1:200