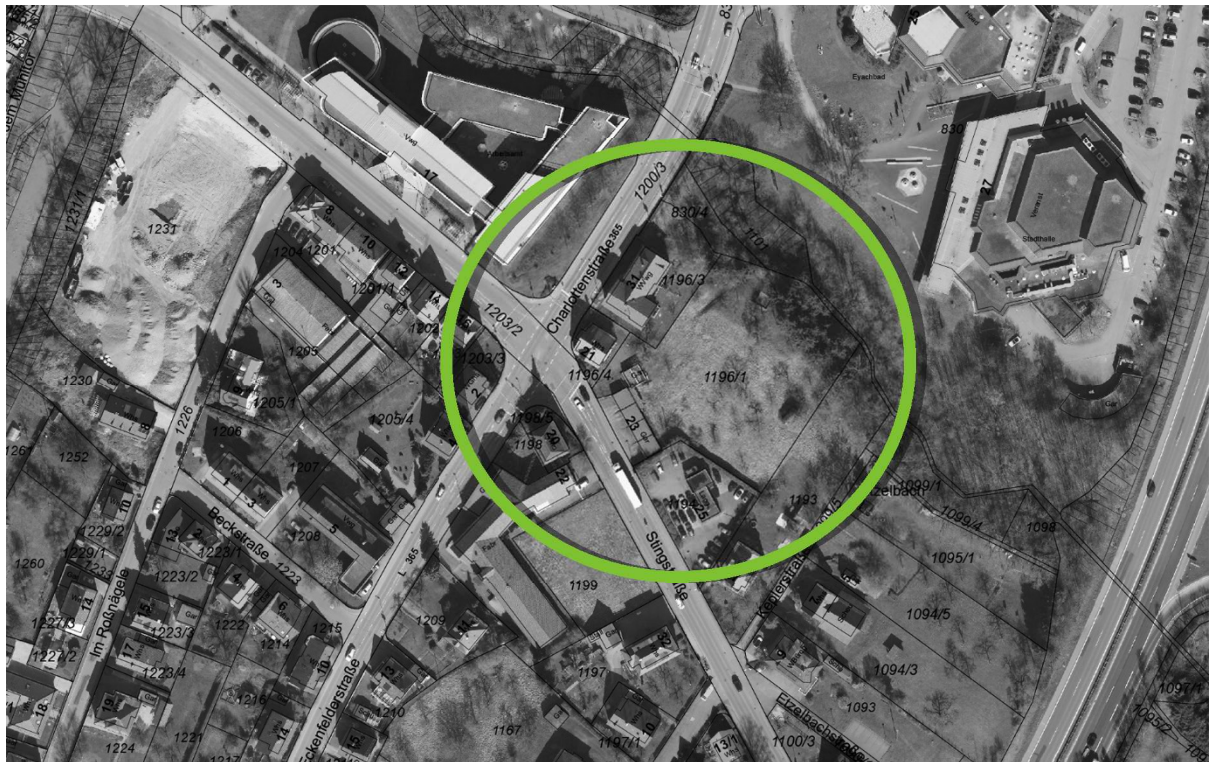


Denkinger GmbH, Jungingen

Nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern
(Einladungswettbewerb)
„Wohnquartier Stingstraße/ Charlottenstraße“, Balingen



AUSLOBUNG
Stand 16.09.2016

Nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb)

IMPRESSUM

Auslober



Denkinger GmbH
An der Sägmühle 18
72417 Jungingen

Tel. 07477 - 91898-0
Fax 07477 - 91898-18
www.denkinger.de

vertreten durch
Herrn Ralf Denkinger
Geschäftsführer

Im Benehmen

mit der Stadt Balingen

Wettbewerbsbetreuung

Mathias Hähnig ■ Martin Gemmeke
Dipl.-Inge. Freie Architekten BDA
Katharinenstraße 29
72072 Tübingen

Tel. 07071 - 7956-0
Fax 07071 - 7956-20
architekten@haehnig-gemmeke.de
www.haehnig-gemmeke.de

Ansprechpartner

Mathias Hähnig
Anette Hähnig
Anna Dannecker

Vorbemerkung

Obwohl aus Gründen der Lesbarkeit in dieser Auslobung die männliche Form gewählt wurde, beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

1.	Allgemeines	5
2.	Anlass und Zweck des Wettbewerbes	5
3.	Gegenstand des Wettbewerbes	5
4.	Wettbewerbsart	6
5.	Wettbewerbsteilnehmer 15 eingeladene Teilnehmer	6
6.	Anonymität	6
7.	Preisgericht/ Sachverständige/ Vorprüfer	7
8.	Wettbewerbsunterlagen	8
9.	Wettbewerbsleistungen	9
10.	Bindende Vorgaben	11
11.	Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeiten	11
12.	Beurteilungskriterien	11
13.	Termine	11
14.	Rückfragen	12
15.	Abgabetermine/ Modalitäten der Abgabe	12
16.	Preisgelder und Anerkennungen	13
17.	Abschluss des Wettbewerbes	13
18.	Nutzung	14
19.	Weitere Bearbeitung	14
20.	Urheberrecht	14

Nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb)

TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	16
2.	Bauherr	16
3.	Stadt Balingen	16
4.	Gartenschau 2023	17
5.	Planungsgebiet/ Baugrundstück/ Lage und Abgrenzung	18
6.	Baurecht/ Planungsrecht/ Maß der baulichen Nutzung	18
7.	Erschließung	19
8.	Freiflächen	19
9.	Baugrund/ Altlasten	20
10.	Nutzungsvorgaben	20
	10.1 Wohnungen	
	10.2 Gewerbe-/ Büroeinheiten	

TEIL C ANLAGEN

1. Downloadbereich
Wettbewerbsunterlagen entsprechend Auslobung Teil A, Pkt. 8, 1-13

A ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

1. ALLGEMEINES

Die Durchführung dieses Wettbewerbs erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer/-Innen sowie alle anderen, am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbes hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2016-2-11 registriert.

2. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBES

Südwestlich der Stadthalle von Balingen, direkt am Etzelbach gelegen, soll im Kreuzungsbereich von Charlottenstraße und Stingstraße eine innerstädtische Wohn- bzw. Mischgebietsentwicklung aufgezeigt werden.

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung. Der Auslober begrüßt zur Umsetzung des geplanten Vorhabens innovative Entwurfsansätze. Das Areal liegt ebenfalls im landschaftsräumlichen Umfeld der für 2023 geplanten Gartenschau, die sich gewässerbegleitend vom Steinach-Wasserfall im Süden entlang der Eyach bis zum Au-Stadion im Norden entwickelt.

Um den unterschiedlichen, hohen Ansprüchen aus städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Sicht gerecht zu werden, hat sich die Firma Denkinger GmbH entschieden, einen Realisierungswettbewerb auszuloben.

3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBES

Wettbewerbsaufgabe ist die Bauwerksplanung für ein städtisches Wohnquartier mit ca. 75 Wohneinheiten und Gewerbeflächen im Kreuzungsbereich Stingstraße/Charlottenstraße in direkter Nachbarschaft der nördlich angrenzenden Stadthalle von Balingen.

Die Aufgabe des Wettbewerbes ist in der Auslobung Teil B im Einzelnen ausführlich beschrieben.

4. WETTBEWERBSART

Der Wettbewerb ist als nicht offener Wettbewerb mit 15 direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb mit Realisierungsabsicht) ausgelobt.
Der Wettbewerb wird im einphasigen Verfahren durchgeführt.
Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

5. WETTBEWERBSTEILNEHMER

Insgesamt nehmen 15 vorab benannte Büros am Wettbewerb teil:

- ARP ArchitektenPartnerschaft GbR, Stuttgart
- 4A Architekten GmbH, Stuttgart
- Bamberg Architektur, Pfullingen
- Bodamer I Faber Architekten, Stuttgart
- Burkhardt Architekten, Überlingen
- Eisele Architekten & Ingenieure, Villingen-Schwenningen
- Fusi & Ammann Architekten, Albstadt/Hamburg
- Glück + Partner GmbH, Stuttgart
- Kauffmann Theilig & Partner, Stuttgart
- KRISCHPARTNER Architekten, Tübingen
- Laufner + Ernst Architektinnen, Stuttgart
- nbundm* architekten, München
- planungsgruppe agsn, Tübingen
- Sprenger Architekten, Hechingen
- wäschle architekten, Balingen

Eine Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

6. ANONYMITÄT

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

7. PREISGERICHT/ SACHVERSTÄNDIGE/ VORPRÜFER

Der Auslober hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Preisrichter/-innen (stimmberechtigt)

Sachpreisrichter

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| - Ralf Denkinger | - Geschäftsführer Denkinger GmbH |
| - Christoph König | - Denkinger GmbH |
| - OB Helmut Reitemann | - Oberbürgermeister Stadt Balingen |
| - Michael Wagner | - Baudezernent Balingen |

Fachpreisrichter

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Dr.-Ing. Eckart Rosenberger | - Freier Architekt, Fellbach |
| - Peter Fink | - Freier Architekt, Ulm |
| - Volker Kurrle | - Freier Architekt, Stuttgart |
| - Wolfgang Riehle | - Freier Architekt, Reutlingen |
| - Johann Senner | - Freie Landschaftsarchitekt, Überlingen |

Stellvertretende Preisrichter/-innen (ohne Stimmrecht)

Sachpreisrichter

- | | |
|------------------|---|
| - Goran Ivkovic | - Denkinger GmbH |
| - Nadine Wißmann | - Amt für Stadtplanung und Bauservice, Balingen |

Fachpreisrichter

- | | |
|----------------------------|--|
| - Sigmar Lenz | - Freier Architekt, Tübingen |
| - Ulrich Schwill | - Freier Architekt Reutlingen |
| - Annette Sinz-Beerstecher | - Freie Landschaftsarchitektin, Rottenburg |

Vorprüfung

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| - Büro Hähniß ▪ Gemmeke | - Freie Architekten, Tübingen |
|-------------------------|-------------------------------|

Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Frau Prof. Priester | - Gemeinderätin |
| - Klaus Hahn | - Gemeinderat |
| - Werner Jessen | - Gemeinderat |
| - Conny Richter | - Gemeinderätin |
| - Ulrich Teufel | - Gemeinderat |

Der Auslober behält sich vor, weitere Vorprüfer und Sachverständige zu benennen.

8. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus der Auslobung

Teil A - Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

und den folgenden Anlagen:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Stadtplan | |
| 2. | Luftbild | M 1: 2500 |
| 3. | Luftbild | M 1: 1000 |
| 4. | Katasterplan (Grundlage Schwarzplan) | M 1: 2500 |
| 5. | Plangrundlage mit Eintragung des Wettbewerbsgebietes | M 1: 500 |
| 6. | Luftbild mit Höhenlinien | M 1: 500 |
| 7. | Bestandslageplan mit Höhenangaben | M 1: 200 |
| 8. | 5 Geländeschnitte Planungsgebiet | M 1: 100 |
| 9. | Lageplan Umgestaltung
Kreuzungsbereich Stingstraße/ Charlottenstraße | M 1: 500 |
| 10. | Gestaltungsplan Gartenschau 2023 | |
| 11. | Baugrundprognose (22.07.2016) | |
| 12. | Altlastengutachten (24.11.2010) | |
| 13. | Formular Verfassererklärung | |
| 14. | Modellgrundplatte | M 1: 500 |

Die Modellgrundplatte M 1: 500 wird den Teilnehmern ab KW 37 vom Modellbauer direkt zugesandt. Bei Abgabe des Modells ist die Originalverpackung zu verwenden.

Ansprechpartner:

Martin Hildinger Architekturmodelle
Felbenstraße 7, 72145 Hirrlingen
Tel. 07478 / 260020

9. WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Zur Beurteilung werden max. 3 x DIN A0-Pläne im Hochformat einschl. erläuternder Skizzen zugelassen. Die Pläne sind zu norden. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Die Präsentationspläne sind gerollt einzureichen.

Von allen verlangten Plänen ist ein zweiter, gefalteter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben.

Die Prüfpläne müssen eindeutig nachvollziehbar alle Maße enthalten, die zur Flächen- und Kubaturberechnung erforderlich sind. Für die Dokumentation des Wettbewerbes sind die Unterlagen zusätzlich im pdf-Format einzureichen.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

Lageplan (Schwarzplan) M 1 : 2500

- Darstellung der künftigen Einfügung der Bebauung in das Planungsumfeld.

Lageplan M 1 : 500

- Darstellung der Dachaufsichten mit Höhenangaben
- Darstellung der Geschosshöhen
- Darstellung der angrenzenden Freiflächen
- Darstellung der Erschließung
- Darstellung der Eingänge, Zufahrten, Vorfahrten und Anlieferungsbereiche.
- Parkierungsflächen (geforderte Stellplätze)
- **Darstellung der Bauabschnitte**

Modell M 1 : 500

- Einfaches Modell unter Verwendung der ausgegebenen Unterlagen auf der Basis des Lageplans
- Darstellung der Baukörper, der Erschließung und der Freiflächen

Grundrisse M 1: 200 für alle Ebenen (soweit nicht identisch)

- Eintragung der Wohnungs- und Nutzungsbezeichnungen
- Darstellung der direkt angrenzenden Außenanlagen in den jeweiligen Erdgeschossen
- Darstellung der Schnittführungen
- Eintragung der EFH

Schnitte M 1: 200

- mindestens zwei Schnitte, ein Schnitt Südwest/ Nordost, ein Schnitt Nordwest/ Südost
- Eintragung der EFH und der Gebäudehöhen
- Eintragung des ursprünglichen und des geplanten Geländes

Ansichten M 1: 200

- Sämtliche, für das Verständnis des Entwurfes notwendigen Ansichten mit Eintragung des ursprünglichen und des geplanten Geländes.

Berechnungen

- Ermittlung des umbauten Raums (BRI-R)
- Ermittlung der Bruttogeschossfläche (BGF-R und BGF-S)
- Ermittlung der Wohnfläche und Gewerbefläche
- Stellplatznachweis

Erläuterungen

- Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen.
- In kurzer, prägnanter Form sollen die Planungsideen, die gestalterischen Absichten, Materialität und die konstruktiven, funktionalen, energetischen, ökologischen Lösungsansätze oder andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden. Piktogramme und Skizzen sind im Rahmen der Erläuterungen möglich.
- Energetische und wirtschaftliche Bewertung der Gebäudehülle, Erläuterungen eines Energiekonzeptes.
- Visualisierungen werden nicht zugelassen.

Verfassererklärung (2-fach)

- gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.
- Bei Einreichung der Wettbewerbsarbeit haben die Architekten/-innen in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben. Juristische Personen, Partnerschaften haben außerdem den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.
- Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. Diese Karte ist dem verschlossenen Umschlag der Verfassererklärung beizulegen.

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

- zur Vollständigkeitsprüfung und im Interesse der Teilnehmer

10. BINDENDE VORGABEN

Teil A fristgerechte Abgabe

Einhaltung der Anonymität

Teil B der Auslobung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW.

11. KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Alle eingereichten Unterlagen sind mit einer 6-stelligen, gut lesbaren Zahl (1 cm hoch, 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf der Verpackung erscheinen.

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasser tragen.

12. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

- Stadträumliche Qualität der Planung, städtebauliche Einbindung, **Bauabschnitte**
- Freiraumgestaltung
- Qualität und Funktionalität der Wohnungen
- Architektonische Qualität
- Erfüllung des Raumprogramms/Wohnungsmenge
- Wirtschaftlichkeit

Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

13. TERMINE

Preisrichtervorbesprechung	02.09.2016
Versand der Wettbewerbsunterlagen ab	KW 37/ 2016
Schriftliche Rückfragen bis	KW 39/ 2016
Rückfragenbeantwortung bis	KW 40/ 2016
Abgabetermin Pläne	KW 46/ 2016
Abgabetermin Modell	KW 47/ 2016
Vorprüfung	KW 47-49/ 2016
Preisgerichtssitzung	09.12.2016
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	KW 49-50/ 2016

14. RÜCKFRAGEN

Bis zum 30.09.2016 (Eingang beim Wettbewerbsbetreuer) können Rückfragen zur Auslobung gestellt werden, die bis zum 07.10.2016 unter Einbeziehung von Mitgliedern des Preisgerichtes beantwortet werden. Die Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung. Das Planungsgebiet, Gelände ist für Besichtigungen frei zugänglich.

15. ABGABETERMINE, MODALITÄTEN DER ABGABE

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei unten angegebener Adresse abgegeben werden.

Die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden. Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift des Auslobers als Absender zu verwenden.

Abgabetermin Pläne:

18.11.2016 - 17:00 Uhr

An diesem Tag muss die Wettbewerbsarbeit, Pläne gerollt, ohne Modell eingegangen sein (**Submissionstermin**). Die Wettbewerbsarbeiten können an diesem Tag entweder bei nachfolgend genannter Adresse von 9:00 - 17:00 Uhr persönlich abgegeben werden oder so versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 17:00 Uhr eingegangen sind.

Abgabeort Pläne:

Architekturbüro
Mathias Hähnig ▪ Martin Gemmeke
Katharinentraße 29, 72072 Tübingen

Abgabetermin Modell:

25.11.2016 - 17:00 Uhr

An diesem Tag muss das Modell eingegangen sein (**Submissionstermin**). Die Modelle können an diesem Tag entweder bei der nachfolgend genannten Adresse von 9:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 - 17:00 Uhr persönlich abgegeben werden oder so versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 17:00 Uhr eingegangen sind.

Die Modelle sind in der vom Modellbauer versandten Verpackung einzureichen.

Abgabeort Modell:

Denkinger GmbH
An der Sägmühle 18, 72417 Jungingen

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt in jedem Fall der rechtzeitige Eingang (Submissionstermin). Das Datum des Poststempels findet keine Berücksichtigung. Arbeiten die nach den o.g. Terminen angeliefert werden, können nicht mehr gewertet werden (Analog VOB/A).

16. PREISGELDER UND ANERKENNUNGEN

Der Auslober stellt als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 50.000,00 EUR (zzgl. 19 % MwSt.) zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis des § 35 HOAI 2013.

Es werden folgende Preise und Anerkennungen ausgelobt:

1. Preis:	19.000,00 EUR
2. Preis:	12.000,00 EUR
3. Preis:	8.000,00 EUR
4. Preis:	5.000,00 EUR
Anerkennungen	6.000,00 EUR

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts neu festgelegt werden.

17. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBES

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt:

10.12. – 11.12. 2016
Stadthalle Balingen
Charlottenstraße 27
72336 Balingen
Konferenzräume K 1 und K 2

Die genauen Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmern rechtzeitig bekanntgegeben.

18. NUTZUNG

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die übrigen Arbeiten können von den Teilnehmern/-innen nach Ende der öffentlichen Ausstellung abgeholt werden. Bis zum 31.12.2016 nicht abgeholte Pläne und Modelle werden entsorgt.

19. WEITERE BEARBEITUNG

Der Auslober wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und nach Zustimmung seiner Gremien, einem oder mehreren Preisträgern unter den in §8 (2) RPW genannten Voraussetzungen, die Planungsleistungen Leistungsphasen 1-5 des §34 HOAI 2013 übertragen, sobald und soweit das Vorhaben realisiert werden soll.

Sollte begründetermaßen die Leistungsphase 5 nicht beauftragt werden, wird mindestens die Ausarbeitung von Leitdetails für die Leistungsphase 5 und die künstlerische Oberbauleitung beauftragt.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

20. URHEBERRECHT

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

Jungingen, 06.09.2016


Ralf Denkinger
Geschäftsführer Denkinger GmbH



Nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb)

B WETTBEWERBSAUFGABE

1. ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBES

Auf dem Grundstück soll im Kontext mit dem Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier entstehen, welches zum öffentlichen Raum, zur Stingstraße und Charlottenstraße, in den Erdgeschosszonen zusätzliche Gewerbe- und Büroflächen ausweist. Der herausragenden Lage am Etzelbach und der direkten Anbindung an die Innenstadt kommt eine besondere Bedeutung zu.

Zu dem angrenzenden Gebäude Stingstraße 27 sind mit der Neuplanung die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

In einer ersten Bauabschnittsphase ist das Gebäude Charlottenstraße 31 (Flurstück 1196/3), das heutige Stadtarchiv, zu erhalten. An das Grundstück 1196/3 kann die Planung als Grenzbebauung erfolgen. In einer zweiten Bauabschnittsphase ist vom Abriss dieses Gebäudes auszugehen. Die Nutzungen des Stadtarchivs werden an einer anderen Stelle, außerhalb des Wettbewerbsgebiets, geplant.

Die Gebäude Stingstraße 21,23,25 mit Nebengebäuden werden abgerissen. Der Umgang mit der vorhandenen Topographie, sowie dem tief eingeschnittenen Bachlauf des Etzelbachs (Gewässer 2. Ordnung) stellt eine wesentliche Planungsherausforderung dar.

Insgesamt sollen gestalterisch anspruchsvolle Gebäude mit attraktiven, gut funktionierenden, gut ausgerichteten Grundrissen und ansprechender Freiraumgestaltung entstehen. Da das Vorhaben in zwei Bauabschnitten realisiert wird, ist auf eine funktionierende, stadträumlich verträgliche Zwischenlösung in der ersten Phase Wert zu legen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, Bebauungskonzepte für die städtebauliche Neuordnung des Areals zu erhalten, die als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan dienen.

2. DER BAUHERR

Die Denkinger GmbH wurde 1991 gegründet und feiert dieses Jahr ihr 25-jähriges Jubiläum. Das mittelständige Unternehmen ist als Bauträger, Investor über die Region hinaus bekannt. Neben dem Bau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Gewerbegebäuden ist das Unternehmen im Projektentwicklungsbereich tätig.

3. STADT BALINGEN

Die große Kreisstadt Balingen mit ihren 13 Stadtteilen liegt im südwestlichen Teil der Region Neckar-Alb unmittelbar am Trauf (Steilabfall) der Schwäbischen Alb und umfasst rund 9.034 ha Gesamtfläche. In der Stadt leben ca. 34.300 Einwohner, davon etwa 14.000 in der Kernstadt Balingen. Die Stadt ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises und Sitz des Landratsamtes. In der zentralörtlichen Hierarchie ist Balingen als Mittelzentrum eingestuft.

Über die zum großen Teil vierspurig ausgebaute B 27, die von Stuttgart über Tübingen und Balingen nach Donauessingen führt, sowie über die B 463, die von Albstadt über Balingen und Haigerloch zur A 81 führt, ist Balingen an das überregionale Straßennetz angebunden. Balingen liegt an der Bahnstrecke Sigmaringen – Albstadt – Balingen – Tübingen – Stuttgart.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen hebt, bezugnehmend auf die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Balingen, die wichtige Funktion als „Kristallisationspunkt im Ländlichen Raum“ hervor. Balingen, und schwerpunktmäßig auch die weiter gefasste „Balingen Innenstadt“, ist in diesem Zusammenhang unter anderem Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt für den Verflechtungsbereich.

Um einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur zu erhöhen, soll die Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden. Als Leitlinien für die Siedlungsentwicklung, die insbesondere auch auf den untersuchten „Ergänzungsbereich Innenstadt“ in Balingen Anwendung finden können, formuliert der Regionalplan die Vermeidung bzw. Schließung von Baulücken sowie die Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete.

Es gilt die Qualität der Stadt Balingen als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bestehende Quartiere werden saniert, neue Baugebiete erschlossen. Zukunftsaufgaben sind die Weiterentwicklung im Bestand, die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die Stärkung der Innenentwicklung und die demografische Entwicklung. Ziel ist die städtebauliche Verbesserung und Aufwertung bereits bebauter Bereiche. Die Stadtentwicklungsplanung in Balingen ist langfristig angelegt und arbeitet mit einzelnen Maßnahmenbausteinen, die aufeinander aufbauen.

4. GARTENSCHAU 2023 – „GRÜNE SCHNITTSTELLEN“

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 ermöglicht und die Innenstadt als Wohnstandort gegenüber den Wohngebieten auf der „grünen“ Wiese weiter attraktiviert.

Nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern (Einladungswettbewerb)

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.

Als nächsten, maßgeblichen Schritt in der Durchführung des Grünprojektes soll die Rahmenplanung „Masterplan Grün“ aufgestellt werden. Der „Masterplan Grün“ umfasst den gesamten Bereich von der Feuerwehr bis zum Au-Stadion entlang von Steinach und Eyach. Ebenso sollen ergänzend die Freiräume bis nach Endingen mit dem Messegelände und bis zum Siedlungsbereich Schmiden, Stadtmühle und den Teichanlagen Südfisch mitbetrachtet werden. Der „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.

5. PLANUNGSGEBIET/ BAUGRUNDSTÜCK/ LAGE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Innenstadt von Balingen in direkter Nachbarschaft zur Stadthalle. Das Wettbewerbsareal wird im Südwesten von der Stingstraße, im Nordwesten von der L 365, der Charlottenstraße, im Nordosten vom Etzelbach und im Südosten von der Keplerstraße begrenzt. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1196/1, 1196/4, 1194 und Teilflächen des Flurstücks 1193. **In einem zweiten Bauabschnitt, einer zweiten Bauphase, ist das Flurstück 1196/3 und 830/4 einzubeziehen.** Die angrenzenden Baugebiete weisen Solitärbebauungsstrukturen auf. Im Westen und Norden prägen ein Verwaltungsbau (Agentur für Arbeit) und die Stadthalle Balingen die angrenzenden Situationen. Der Planungsbereich hat eine Größe von ca. 7.350 m² **(1. und 2. Bauabschnitt)**

Topographisch steigt das Grundstück von Nord nach Süd um ca. 6,0 m an. Der an der nördlichen Grenze verlaufende Grünzug entlang des Etzelbachs prägt mit seinen Gehölzstrukturen das Planungsgebiet und bildet eine Landschaftszäsur zur Stadthalle. Im Rahmen der anstehenden Gartenschau 2023 ist dieser Grünzug in das übergeordnete Gesamtkonzept eingebunden.

Durch die zentrumsnahe Lage befinden sich viele Infrastruktureinrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungsangebote in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet.

6. BAURECHT/ PLANUNGSRECHT/ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für einen neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Entlang der Charlottenstraße und Stingstraße ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und im Bereich zum Etzelbach, im Quartiersinneren die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen.

Für das Vorhaben ist als Maß der baulichen Nutzung ein Richtwert für die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zu berücksichtigen. Bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Richtwert von 1,1 zu beachten. Maßgeblich für die Berechnungen von GRZ und GFZ ist die Grundstücksgröße. **Im Planungsgebiet beträgt die Grundstücksfläche für den 1.Bauabschnitt ca. 6.000 m², für den 2.Bauabschnitt ca. 1.350m².** Es wird von einer III+D-geschossigen Bebauung (3 Vollgeschosse) ausgegangen, bei städtebaulich überzeugenden Lösungen ist in Teilbereichen eine Überschreitung denkbar.

7. ERSCHLIESSUNG

Das Wettbewerbsgebiet ist bestens an die übergeordneten Bundesstraßen (B 27 und B 463) angebunden. Im Nordwesten grenzt das Areal direkt an die Landesstraße 365, die Charlottenstraße und im Südwesten direkt an die Stingstraße an.

Für den Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen ist eine Umgestaltung als Kreisverkehr geplant. Diese neue Verkehrsführung ist zu berücksichtigen und liegt als Anlage bei.

Eine mögliche Erschliessung einer Tiefgarage der Neubebauung des 1.BA kann über die Charlottenstraße über das Grundstück 1196/3 erfolgen. Es ist ein Mindestabstand von 5m zum Bestandsgebäude Charlottenstraße 31 einzuhalten. Weitere bauliche Maßnahmen, auch Stellplätze sind im 1.BA auf diesem Grundstück nicht zulässig.

Bei der Erschließung ist auf einen angemessenen Abstand zum Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) zu achten.

Der ruhende Verkehr ist möglichst komplett in einer bzw. mehreren Tiefgaragen zu planen. Für die unterschiedlichen Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 anzusetzen. Darüber hinaus wird der rechnerische Nachweis einer angemessenen Anzahl an Besucherstellplätzen verlangt. Eine oberirdische Anordnung dieser Plätze ist wünschenswert. Einer dieser Besucherstellplätze sollte für ein Carsharing-Fahrzeug reserviert werden.

Für die geplanten Gewerbe- und Büroflächen im Erdgeschoss sind die nach LBO notwendigen Stellplätze nachzuweisen, davon mind. 10-15 Stellplätze oberirdisch möglichst in direkter Nähe zu den geplanten Gewerbenutzungen.

Bei der Anlieferung möglicher Ladenflächen ist auf die direkt angrenzende Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Für jede Wohnung sind 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Innovative Fahrradparkierungssysteme können vorgeschlagen werden.

Durch die direkt angrenzenden Straßenräume ist bei den Planungen auf einen ausreichenden Lärmschutz zu achten. Die Orientierung und Ausrichtung der Wohnungen bzw. der Grundrisstypologien sind entsprechend zu planen.

8. FREIFLÄCHEN

Von den Wettbewerbsteilnehmern wird ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen gewünscht. Besonderer Wert wird auf eine klare Gliederung von öffentlichem, gemeinschaftlichem und privatem Freibereich gelegt. Eine Herausforderung stellt der

direkt angrenzende Landschaftsraum des Etzelbachs mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen dar. Ab Böschungsoberkante ist eine 5m breite Freihaltezone einzuhalten (siehe Lageplan). Eine Wegeverbindung (Brücke) in Richtung Stadthalle über den Etzelbach ist denkbar.

Vom öffentlichen Raum, von den angrenzenden Straßenräumen, sind gut auffindbare, attraktiv gestaltete Eingangssituationen, Vorzonen gewünscht.

Ein gemeinsamer Kinderspielplatz muss gemäß LBO in ausreichender Größe und guter Lage nachgewiesen werden. Den Erdgeschosswohnungen ist ein direkter Gartenzugang bzw. Gartenzuordnung anzubieten. Die nicht zugeordneten Freiflächen sind für die Bewohner als Aufenthaltsmöglichkeit und Treffpunkt zu gestalten um den gewünschten attraktiven Wohnquartierscharakter zu unterstützen.

Müllstandorte sind für die zukünftigen Bewohner gut erreichbar vorzusehen. Zufahrten bzw. notwendige Feuerwehraufstellflächen sind nachzuweisen und in die Außenanlagen gestalterisch zu integrieren.

9. BAUGRUND/ ALTLASTEN

Ein Auszug des Geologischen Gutachtens und des Altlastengutachtens liegen der Auslobung in der Anlage bei.

10. NUTZUNGSVORGABEN

10.1 WOHNUNGEN

Die Quartiersentwicklung soll mit dem Schwerpunkt im Wohnungsbau realisiert werden. Es sollen ca. 75 Wohneinheiten entstehen. Bei der Wohnungsgemeinschaft und den Wohnungstypologien ist auf ein vielfältiges, generationsübergreifendes Wohnraumkonzept zu achten. Unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ist Rechnung zu tragen. Die Wohnungsgemeinschaft für das Quartier sollte aus folgenden Wohnungsgrößen und -anteilen bestehen:

- 10 %	2-Zimmer-Wohnungen	von 60- 65 m ² Wohnfläche
- 35 %	3-Zimmer-Wohnungen	von 75- 85 m ² Wohnfläche
- 35 %	4-Zimmer-Wohnungen	von 95-105 m ² Wohnfläche
- 20 %	5-Zimmer-Wohnungen	ab 105 m ² Wohnfläche

Für alle Wohnungen sollten tagesbelichtete Küchen vorgesehen werden, dies gilt ebenfalls möglichst bei allen Bädern. Wohn- und Schlafräume sind ausreichend groß zu bemessen um funktionale Möblierungen zu ermöglichen. Bei größeren Wohneinheiten, ab einer 3-Zimmer-Wohnung, ist ergänzend zum Bad ein separates WC anzubieten und zusätzlich zu dem Abstellraum im Untergeschoss ein weiterer Abstellraum mit ca. 1-2 m² nachzuweisen.

Den Wohnungen im Erdgeschoss ist ein großzügiger Garten, Freibereich direkt zuzuordnen. In den Ober- und Dachgeschossen sind Balkone, Loggien und Dachterrassen wünschenswert. Diese Bereiche sollten sicht- und witterungsgeschützt ausreichend bemessen sein.

Alle Wohnungen sind mit einer lichten Rohbauhöhe von 2,75 m zu planen.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen sein und einen direkten Zugang zu den Stellplätzen (Aufzug) haben. Diesbezüglich gelten die Anforderungen der gültigen Landesbauordnung.

Je Wohneinheit sind Stellplätze in einer Tiefgarage vorzusehen. Der Stellplatzschlüssel beträgt pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze. Auf eine angemessene Anzahl an behindertengerechten Stellplätzen ist zu achten. Die Verbindung der Stellplätze zum Treppenhaus ist rollstuhl- und behindertengerecht auszuführen.

Die geforderten Fahrradabstellplätze sind gut erreichbar, gestalterisch eingebunden, nachzuweisen.

Die Gebäude sind mit Aufzügen auszustatten, die Anzahl der notwendigen Erschließungselemente ist entwurfsbedingt zu prüfen.

10.2 GEWERBE-/ BÜROEINHEITEN

Im Hinblick auf eine attraktive innenstadtnahe Quartiersentwicklung sind in den Erdgeschosszonen, die sich zu den angrenzenden öffentlichen Erschließungsräumen orientieren, Gewerbeflächen unterschiedlicher Flächenanteile anzubieten. Bei deren Aufteilung und Größe der geplanten Nutzungseinheiten ist auf eine maximal flexible Variabilität im Hinblick auf die zukünftigen Nutzer zu achten. Die Nutzungsoption einer Bäckerei/ Café mit einer Fläche von ca. 350 m² ist zu ermöglichen. Notwendige Nebenräume können im Untergeschoss nachgewiesen werden. Entsprechend der gültigen LBO sind für die Gewerbeflächen Stellplätze nachzuweisen. Nutzungsbedingt ist eine begrenzt oberirdische Stellplatzanzahl von mind. 10 – 15 Stellplätzen möglichst in direkter Nähe (bis zu einer max. Entfernung zur Nutzung von ca. 50m auf dem Wettbewerbsgrundstück) vorzusehen.