

Städtebau und Konzept

Der städtebauliche Entwurf des Strasser-Areals greift die bestehenden Planungen des L-förmigen Baukörpers der Bundesgartenschau auf und entwickelt diese konsequent weiter. Im Mittelpunkt steht die Ausweitung und Fortführung des Grünraums am Knotenpunkt der Eyach und des Ezelbachs, der nahtlos über die Stingstraße in die neu gestalteten Außenräume des Strasser-Areals übergeht. Auf diese Weise entsteht eine harmonische Verbindung zwischen der natürlichen Landschaft entlang der Gewässer und dem urbanen Raum, die die Qualität des Ortes weiter erhöht.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Ensemble aus zwei Hauptbaukörpern vor, die durch subtile Höhenunterschiede und volumetrische Verschiebungen voneinander getrennt sind. Diese Struktur fügt sich harmonisch in die kleinteilige Körnung des umliegenden Quartiers ein, ohne dabei als monolithische Großform zu wirken. Durch die Staffelung der Baukörper entsteht ein maßstablicher Übergang zu den Fassadenhängen und Baumassen der benachbarten Bebauung.

Ein prägnanter, würfelförmiger Kopfbau, der sich leicht abdreht und sich parallel zur Stingstraße positioniert, schafft eine starke visuelle Beziehung zur gegenüberliegenden Agentur für Arbeit. Zusammen bilden sie zwei markante Hochpunkte. Diese bauliche Setzung greift das bestehende städtebauliche Thema der Altstadtportale Balingens auf und definiert gleichzeitig einen modernen Eingang zur östlichen Altstadt in Richtung Marktplatz und Stadtkirche. Darüber hinaus markiert der Kopfbau selbstbewusst das neu geplante Ensemble im städtebaulichen Kontext.

Eine Passage zwischen den Baukörpern ermöglicht eine Durchlässigkeit des Areals und öffnet den Stadtplatz nach Osten, dessen Bebauung voraussichtlich in mittelfristiger Zukunft ebenfalls durch Neubauten aufgewertet wird. Das leicht hervortretende Sockelgeschoss entlang der Eyach bildet zudem eine bewusste Trennung zu den angrenzenden Plätzen und betont die öffentliche Funktion des Erdgeschosses.



Schwarzplan
1:5000



Durch den markanten Hochpunkt des Strasser-Areals und die terrassierten Plätze entsteht ein neues, einladendes Stadtbild, das vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner und Besucher bietet.

Umgebung und Freiräume

Durch die leicht vorstehende Position des Kopfbaus Richtung Altstadt entstehen zwei offen und einladend gestaltete Plätze. Der kleinere Platz vor dem Kopfbau dient der Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Ohne Unterkellerung können dort großwüchsige, erdgebundene Bäume gepflanzt werden, die als Schattenspende für die Außenbestuhlung dienen.

Der größere, zentral gelegene Platz wird von den benachbarten Baukörpern gerahmt und bietet mit seiner wasserdurchlässigen, aber belastbaren Oberfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, angelehnt an den lebendigen Charakter der Gartenschau. Beide Plätze zusammen erfüllen die gewünschte Flächenvorgabe von rund einem Drittel der Grundstücksfläche und können im Besitz der öffentlichen Räume der Stadt Balingen verbleiben.

Trotz teilweiser Unterbauung erhalten weitere Bäume erdgebundene Standorte. Ein ausreichend dimensionierter Begrünungsaufbau sichert nachhaltige Bedingungen für die restlichen Bäume.

Die leicht erhöhten Plätze orientieren sich gestalterisch am vorhandenen Thema der Terrassierungen und Sitztreppen, das während der Gartenschau entlang der Eyach realisiert wurde. Durch leichte Höhenunterschiede entsteht eine Staffelung und enge räumliche Beziehung zum intensiver gestalteten Uferbereich. Die angrenzenden Erdgeschossnutzungen, insbesondere gastronomische Angebote, beleben das Quartier und schaffen direkte Verbindungen zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum. Die Passage in der Gebäudefuge ermöglicht zusätzliche kurze Wege und verbindet die Räume angenehm.

Während die Wege entlang der Gebäude gepflastert sind, kommen auf den Platzflächen wassergebundene Deckschichten zum Einsatz, die Regenwasser versickern lassen und Verdunstung fördern. Der informelle Charakter des Geländes, liebgewonnen seit der Gartenschau, bleibt erhalten und ermöglicht flexible Nutzungen wie kleine Anlässe oder eine Boccia-Partie. Eine Außenspielfläche von rund 50 m² für die Bewohner rundet die Gestaltung ab und ist im geschützten südlichen Bereich nahe den Treppenhäusern ausgewiesen.

Durch wasserdurchlässige Pflasterbeläge und wassergebundene Wege-decken wird die Versiegelung minimiert und Regenwasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Begrünte Dächer verstärken die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Offene, versickerungsfähige Beläge und Bäume auf den Platzflächen erzeugen Verdunstungskühle und fördern so das Kleinlima im Quartier.



Der neue Hochpunkt stärkt die Kulturachse zwischen Marktplatz und Rathaus und verbindet den Platz und die Bebauung direkt mit der Innenstadt und der Grünachse entlang der Eyach.



Situation
1:500



Ansicht
1:200



Schnitt AA
1:200

Architektur und Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über die leicht höher gelegene Straße „Im Roßnägele“, während die erdgeschossigen Gewerbeflächen über den Platz zugänglich sind. Dadurch bleibt eine klare Trennung zwischen den verschiedenen Nutzungen erhalten.

Der Kopfbau wird an der Ecke Stingstraße/Im Roßnägele über einen kleinen Vorplatz und eine doppelgeschossige Eingangshalle erschlossen. So ergibt sich für die rein gewerblich genutzten Flächen eine attraktive und klar erkennbare Adressierung.

Die Fassade des Gebäudes gliedert sich in einen robusten, rötlichen Klinkersockel im Erdgeschoss und eine weiß gestrichene, hinterlüftete Lärchenholzverschalung in den oberen Geschossen. Das Gebäude staffelt sich zur Eyach hin ab, wodurch eine offene und luftige Struktur entsteht. Das Gartenthema der Eyach wird durch die bewachsene Pergolastruktur entlang der Fassade fortgeführt, wodurch verschiedene Terrassen und Außenräume geschaffen werden. Die vorgestellte, leichte Struktur aus Metall bildet eine durchlässige Pufferschicht, die sich zum Grünraum und zur Aussicht öffnet.

Die Tiefgarage wird wie vorgeschlagen über die bestehende südlich gelegene Zufahrtsrampe erschlossen. Durch die Höhenentwicklung des gewachsenen Terrains Richtung Osten wird die Tiefgarage als ein- bis halbhochgeschossige Splitlevel-Tiefgarage konzipiert. Der zentrale Platz ist zwar größtenteils unterkellert, weist aber durch die 1 Meter hohe Anhebung des Platzes eine ausreichende Tiefe auf, die eine Bepflanzung mit mittelgroßen Bäumen zulässt. Die Tiefgarage bietet Platz für 97 PKW und die notwendige Anzahl an Fahrradabstellplätzen. Die Gebäude samt Tiefgarage sowie die Freianlagen sind durchweg barrierefrei erschlossen.



Ref. Alvaro Siza, Suze Robertsonstraat



Ref. „Hängenden Gärten von Babylon“



Ref. Atmosphäre Stadtplatz



Ref. Stimmung Biergarten



Die neu gestalteten Plätze greifen den lebendigen Geist des Strasser-Areals aus der Zeit der Bundesgartenschau auf und bieten durch ihre offene Gestaltung Raum für vielfältige Nutzungen und Aktivitäten, die das Quartier beleben und die Gemeinschaft fördern. So kann beispielsweise der Wochenmarkt temporär auf das Strasser-Areal ausweichen.

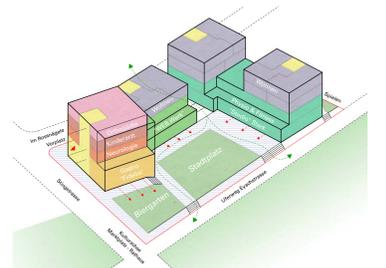
Gebäude und Nutzung

Das Strasser-Areal hat aufgrund seiner zentralen Lage großes Interesse bei gewerblichen Nutzern geweckt. Besonders die Möglichkeit, große zusammenhängende Gewerbeflächen anzubieten, ist für viele Unternehmen attraktiv, da dies in der Altstadt aufgrund der historischen Bebauungsstruktur nur eingeschränkt möglich ist. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht eine Aufteilung von rund 70 % Gewerbeflächen und 30 % Wohnflächen vor, wobei die Tragstruktur des Gebäudes flexibel ausgelegt ist und die Geschosshöhen so dimensioniert sind, dass diese Anteile bei Bedarf angepasst und umgeplant werden können.

Im Erdgeschoss des Hochpunktes zeigt das Restaurant „Fidelio“ großes Interesse an einer gastronomischen Nutzung mit Außenraumbezug. Mit einem offenen Küchenkonzept und einer Essensstube soll das Restaurant zur Belebung des Stadtplatzes mit Biergartenatmosphäre beitragen.

Weitere Interessenten sind das Unternehmen „WEBWERK“, das Co-Working-Spaces und Eventlocations anbietet, sowie „STUDIO STARK“, das ein Fitnessstudio mit Yoga- und Gruppenkursen in Verbindung mit einer Physiotherapie betreiben möchte. Diese beiden Nutzungseinheiten belegen das Erdgeschoss um den zentralen Stadtplatz sowie das jeweils darüberliegende Obergeschoss und sind durch eine interne Erschließung miteinander verbunden.

Weitere Nutzungsinteressenten kommen aus dem Gesundheitssektor, wodurch in den oberen Etagen der Gebäude geplant, die sich zum Grünraum entlang der Eyach hin orientieren und ein Wohngefühl bieten, das sich durch die Nähe zur Natur auszeichnet. Alle Wohnungen verfügen über einen großzügigen Außenraum mit Sicht auf die Altstadt und den Grünraum um die Eyach und ein Wohngefühl bieten, das sich durch die Nähe zur Natur auszeichnet.



Nutzungsverteilung



Erdgeschoss
1:200



Ansicht Ost
1:200



Schnitt BB
1:200

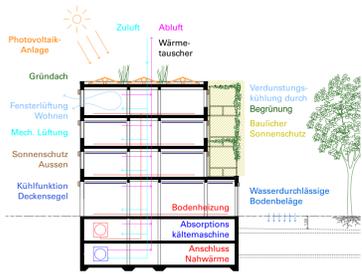
Energiekonzept und Nachhaltigkeit

Das Energiekonzept für das Strasser-Areal setzt auf eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Die Gebäude werden über das vorhandene Fernwärmenetz beheizt, was eine zuverlässige und umweltfreundliche Energiequelle darstellt. Hauptächlich kommen Flächenheizungen zum Einsatz, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung ermöglichen und den Komfort der Nutzer erhöhen.

In den Gewerbeflächen wird eine moderne Lüftungs- und Kühlechnik integriert, die über zentrale Schächte in den Treppenhäusern optimal vertikal erschlossen wird. Eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung trägt maßgeblich zur Energieeinsparung bei, indem 90 bis 95 % der in der Abluft enthaltenen Wärme zurückgewonnen und der Frischluft zugeführt werden. Dies reduziert den Heizenergiebedarf erheblich und unterstützt den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes.

Ergänzend sorgt ein außenliegender Sonnenschutz für die Regulierung der Raumtemperaturen und reduziert den Energiebedarf für die optionale Kühlung der Gewerbeflächen. Der Strombedarf für die Lüftungsanlagen und die allgemeine Stromversorgung wird durch eine auf den Dächern installierte Photovoltaikanlage gedeckt, wodurch das Energiekonzept zusätzlich nachhaltiger gestaltet wird.

Im Bereich der Nachhaltigkeit setzt das Projekt auf die Verwendung von Holzmassivbauweisen, die aufgrund ihrer CO₂-Speicherung eine ökologische Alternative zum klassischen Massivbau darstellen. Holz zeichnet sich durch seine geringe Wärmeleitfähigkeit aus, was zu einer hochgedämmten Gebäudehülle führt. Die vorgefertigte Holzkonstruktion ermöglicht eine kurze Bauzeit und eine hohe Bauqualität. Die Außenwände verfügen über einen sehr guten U-Wert, was zu einer effizienteren Nutzung der Grundfläche führt. Die hinterlüftete, diffusionsoffene, vorbehandelte Holzassade bietet eine langfristige, schadstofffreie Lösung.



Systemskizze
Haustechnik und Nachhaltigkeit



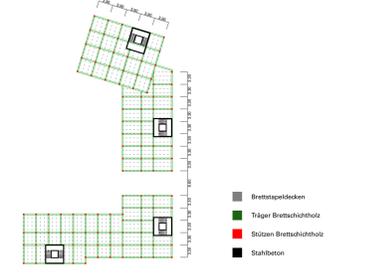
Der Kopfbau wird an der Ecke Stingstraße/Im Roßnägel über einen kleinen Vorplatz und eine doppelgeschossige Eingangshalle erschlossen. So ergibt sich für die rein gewerblich genutzten Flächen eine attraktive und klar erkennbare Adressierung.

Konstruktion und Materialisierung

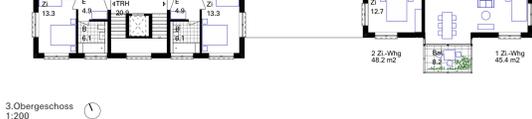
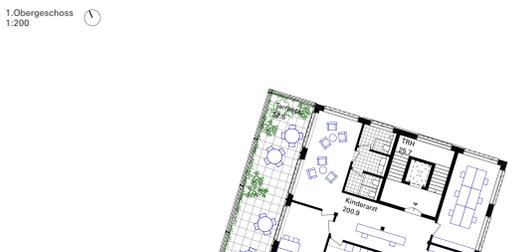
Die Konstruktion der Überbauung verfolgt das Ziel, eine zeitgemäße und nachhaltige Gebäudestruktur zu schaffen, die sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Die vorgeschlagene Bauweise setzt auf Holzmassivbau, der durch seine hervorragenden statischen und thermischen Eigenschaften überzeugt. Holz hat eine geringe Wärmeleitfähigkeit und ist aufgrund seiner Verformungsmöglichkeiten besonders gut für den modernen, nachhaltigen Bau geeignet. Das im verwendeten Holz gespeicherte CO₂ führt zur weiteren Verbesserung der Ökobilanz der Neubaueung.

Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus vorgefertigten Holzelementen. So werden Gründung, Keller, Bodenplatte und die innenliegenden Treppenhäuser in Stahlbeton errichtet. Diese hybride Bauweise verbindet die Festigkeit, Aussteifung und Brandsicherheit des Betons mit den ökologischen Vorteilen des Holzes. Die Geschossdecken bestehen aus gespannten Brettpertholzelementen. Zur Verbesserung des Schallschutzes erhalten diese Decken eine Splittschüttung und einen schwimmenden Estrich. Das Sockelgeschoss ist mit einer an den Holzbau rückverankerten Sichtbalkenfassade verkleidet, welche dem Gebäude eine optisch robuste Verankerung mit dem Boden verleiht.

Das Kellergeschoss und die Tiefgarage sind feuerbeständig in Stahlbeton ausgeführt. Diese Bauweise bietet für die Untergeschosse die nötige hohe Beständigkeit, während die Holzelemente in den Obergeschossen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Lösung sorgen.



Statikkonzept Holz-Beton-Skelettbauweise



1. Obergeschoss
1:200

2. Obergeschoss
1:200

3. Obergeschoss
1:200

4. Obergeschoss
1:200

5. Obergeschoss
1:200

6. Obergeschoss
1:200

7. Obergeschoss
1:200

8. Obergeschoss
1:200

9. Obergeschoss
1:200

10. Obergeschoss
1:200

11. Obergeschoss
1:200

12. Obergeschoss
1:200

13. Obergeschoss
1:200

14. Obergeschoss
1:200

15. Obergeschoss
1:200

16. Obergeschoss
1:200

17. Obergeschoss
1:200

18. Obergeschoss
1:200

19. Obergeschoss
1:200

20. Obergeschoss
1:200

21. Obergeschoss
1:200

22. Obergeschoss
1:200

23. Obergeschoss
1:200

24. Obergeschoss
1:200

25. Obergeschoss
1:200

26. Obergeschoss
1:200

27. Obergeschoss
1:200

28. Obergeschoss
1:200

29. Obergeschoss
1:200

30. Obergeschoss
1:200

31. Obergeschoss
1:200

32. Obergeschoss
1:200

33. Obergeschoss
1:200

34. Obergeschoss
1:200

35. Obergeschoss
1:200

36. Obergeschoss
1:200

37. Obergeschoss
1:200

38. Obergeschoss
1:200

39. Obergeschoss
1:200

40. Obergeschoss
1:200

41. Obergeschoss
1:200

42. Obergeschoss
1:200

43. Obergeschoss
1:200

44. Obergeschoss
1:200

45. Obergeschoss
1:200

46. Obergeschoss
1:200

47. Obergeschoss
1:200

48. Obergeschoss
1:200

49. Obergeschoss
1:200

50. Obergeschoss
1:200

51. Obergeschoss
1:200

52. Obergeschoss
1:200

53. Obergeschoss
1:200

54. Obergeschoss
1:200

55. Obergeschoss
1:200

56. Obergeschoss
1:200

57. Obergeschoss
1:200

58. Obergeschoss
1:200

59. Obergeschoss
1:200

60. Obergeschoss
1:200

61. Obergeschoss
1:200

62. Obergeschoss
1:200

63. Obergeschoss
1:200

64. Obergeschoss
1:200

65. Obergeschoss
1:200

66. Obergeschoss
1:200

67. Obergeschoss
1:200

68. Obergeschoss
1:200

69. Obergeschoss
1:200

70. Obergeschoss
1:200

71. Obergeschoss
1:200

72. Obergeschoss
1:200

73. Obergeschoss
1:200

74. Obergeschoss
1:200

75. Obergeschoss
1:200

76. Obergeschoss
1:200

77. Obergeschoss
1:200

78. Obergeschoss
1:200

79. Obergeschoss
1:200

80. Obergeschoss
1:200

81. Obergeschoss
1:200

82. Obergeschoss
1:200

83. Obergeschoss
1:200

84. Obergeschoss
1:200

85. Obergeschoss
1:200

86. Obergeschoss
1:200

87. Obergeschoss
1:200

88. Obergeschoss
1:200

89. Obergeschoss
1:200

90. Obergeschoss
1:200

91. Obergeschoss
1:200

92. Obergeschoss
1:200

93. Obergeschoss
1:200

94. Obergeschoss
1:200

95. Obergeschoss
1:200

96. Obergeschoss
1:200

97. Obergeschoss
1:200

98. Obergeschoss
1:200

99. Obergeschoss
1:200

100. Obergeschoss
1:200

101. Obergeschoss
1:200

102. Obergeschoss
1:200

103. Obergeschoss
1:200

104. Obergeschoss
1:200

105. Obergeschoss
1:200

106. Obergeschoss
1:200

107. Obergeschoss
1:200

108. Obergeschoss
1:200

109. Obergeschoss
1:200

110. Obergeschoss
1:200

111. Obergeschoss
1:200

112. Obergeschoss
1:200

113. Obergeschoss
1:200

114. Obergeschoss
1:200

115. Obergeschoss
1:200

116. Obergeschoss
1:200

117. Obergeschoss
1:200

118. Obergeschoss
1:200

119. Obergeschoss
1:200

120. Obergeschoss
1:200

121. Obergeschoss
1:200

122. Obergeschoss
1:200

123. Obergeschoss
1:200

124. Obergeschoss
1:200

125. Obergeschoss
1:200

126. Obergeschoss
1:200

127. Obergeschoss
1:200

128. Obergeschoss
1:200

129. Obergeschoss
1:200

130. Obergeschoss
1:200

131. Obergeschoss
1:200

132. Obergeschoss
1:200

133. Obergeschoss
1:200

134. Obergeschoss
1:200

135. Obergeschoss
1:200

136. Obergeschoss
1:200

137. Obergeschoss
1:200

138. Obergeschoss
1:200

139. Obergeschoss
1:200

140. Obergeschoss
1:200

141. Obergeschoss
1:200

142. Obergeschoss
1:200

143. Obergeschoss
1:200

144. Obergeschoss
1:200

145. Obergeschoss
1:200

146. Obergeschoss
1:200

147. Obergeschoss
1:200

148. Obergeschoss
1:200

149. Obergeschoss
1:200

150. Obergeschoss
1:200

151. Obergeschoss
1:200

152. Obergeschoss
1:200

153. Obergeschoss
1:200

154. Obergeschoss
1:200

155. Obergeschoss
1:200

156. Obergeschoss
1:200

157. Obergeschoss
1:200

158. Obergeschoss
1:200

159. Obergeschoss
1:200

160. Obergeschoss
1:200

161. Obergeschoss
1:200

162. Obergeschoss
1:200

163. Obergeschoss
1:200

164. Obergeschoss
1:200

165. Obergeschoss
1:200

166. Obergeschoss
1:200

167. Obergeschoss
1:200

168. Obergeschoss
1:200

169. Obergeschoss
1:200

170. Obergeschoss
1:200

171. Obergeschoss
1:200

172. Obergeschoss
1:200

173. Obergeschoss
1:200

174. Obergeschoss
1:200

175. Obergeschoss
1:200

176. Obergeschoss
1:200

177. Obergeschoss
1:200

178. Obergeschoss
1:200

179. Obergeschoss
1:200

180. Obergeschoss
1:200

181. Obergeschoss
1:200

182. Obergeschoss
1:200

183. Obergeschoss
1:200

184. Obergeschoss
1:200

185. Obergeschoss
1:200

186. Obergeschoss
1:200

187. Obergeschoss
1:200

188. Obergeschoss
1:200

189. Obergeschoss
1:200

190. Obergeschoss
1:200

191. Obergeschoss
1:200

192. Obergeschoss
1:200

193. Obergeschoss
1:200

194. Obergeschoss
1:200

195. Obergeschoss
1:200

196. Obergeschoss
1:200

197. Obergeschoss
1:200

198. Obergeschoss
1:200

199. Obergeschoss
1:200

200. Obergeschoss
1:200

201. Obergeschoss
1:200

202. Obergeschoss
1:200

203. Obergeschoss
1:200

2