Maute-Areal - Geschichte schafft Identität

1001



Lageplan I M 1:500 I N



Leitbild I M 1:2500 I N



Blick auf den Quartiersplatz



Schwarzplan I M 1:2500 I N

Die Leitidee dieser Arbeit basiert auf der Überzeugung, dass Identität durch die Auseinandersetzung mit der speziellen Geschichte eines Ortes entsteht. Daher soll der städtebauliche Fußabdruck der industriellen Vornutzung dieses Areals erlebbar bleiben und zwar unabhängig davon, ob einzelne Gebäude ganz oder teilweise erhalten werden können oder komplett ersetzt werden. Die Würdigung des industriellen Fußabdrucks im Stadtbild verschafft somit eine gewisse Flexibilität, den Erhalt einzelner Gebäudeteile erneut zu prüfen.

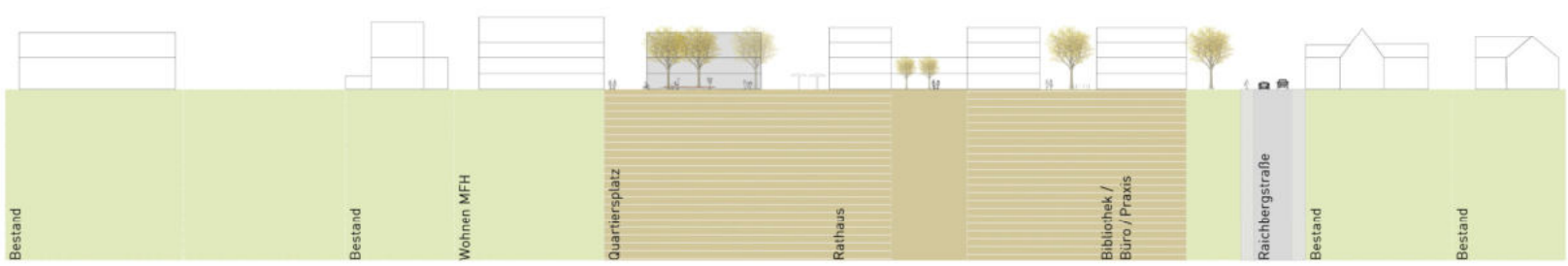
Die Auseinandersetzung mit dem Fußabdruck des Gebäudebestands führt gleichsam automatisch zu einer Ablesbarkeit dieser neuen Ortsmitte im Ortsgrundriss, da einer eher dörflich geprägten Umgebung eine starke geometrische Ordnung mit etwas höherer Dichte gegenübergestellt wird.

Städtebau und Freiraum

Der südliche Teil des Plangebiets ist der Leitidee folgend stark geometrisch geordnet, während sich der nördliche Teil eher organisch-dörflich an den Bestand anfügt. Dadurch entsteht ganz selbstverständlich eine Fuge als verbindender Quartiersplatz. Das neue Rathaus sitzt repräsentativ zwischen Quartiersplatz und Rathausplatz und erfüllt gleichzeitig eine wichtige Umlenkfunktion der Achse Marktplatz Bahnhof über die Eichgasse. Im Anschluss an den Rathausneubau kann ein neuer Kindergarten entstehen, der Teile der Fassade der Magazin-Halle aufnimmt und dadurch ein identitätsstarkes soziales Herz für das neue Quartier bildet.



Ansicht Nord-Westen I M 1:500



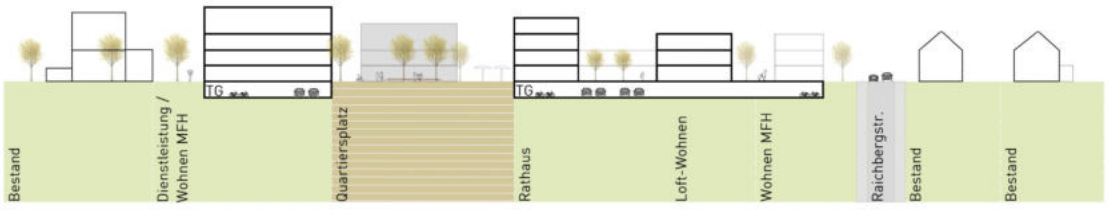
Ansicht Süd-Osten I M 1:500

Maute-Areal - Geschichte schafft Identität

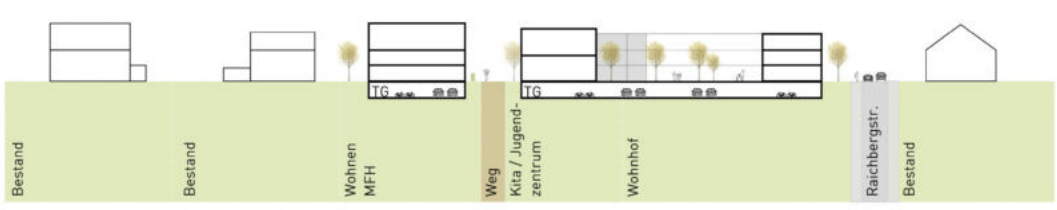
1001



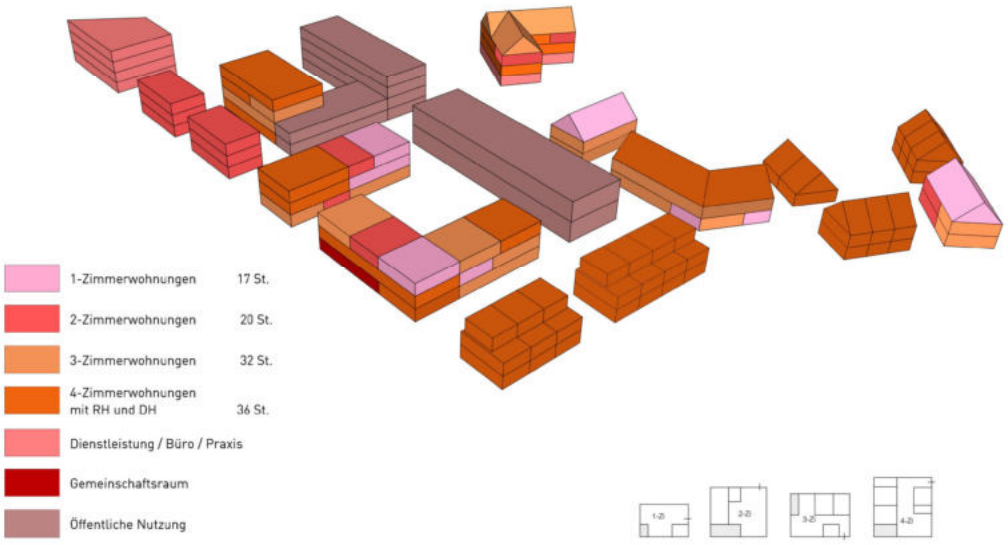
Masterplan I M 1:500 I N



Schnitt AA I M 1:500



Schnitt BB I M 1:500



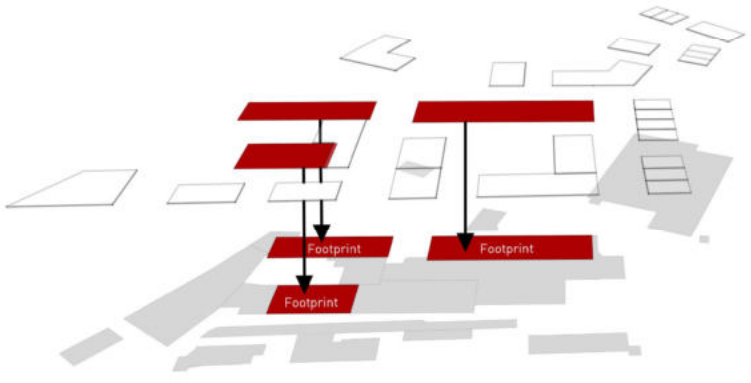
Nutzungsverteilung I Maßstabslos

Wohnkonzepte und Nutzungen

Es wird ein breites Spektrum an zeitgemäßen und innovativen Wohnformen angeboten vom Reihen- und Doppelhaus über Geschosswohnungen und Loft-Wohnen im (etwaigen) Bestandsgebäude bis hin zum Mehrgenerationenhaus als Baugemeinschaft oder Genossenschaft in der Nachbarschaft des Kindergartens. Gerade diese altersgerechten und altersgemischten Wohnformen bieten ein großes Potenzial, in zentraler Lage Angebote zu schaffen, durch die Einfamilienhäuser in den umliegenden Siedlungen für die nächste Generation freigemacht werden können.

Ergänzende Nutzungen sind Büros, Dienstleistungen und Praxen (oder ggf. auch Beherbergungsgewerbe) entlang der Bahnhofstraße.

Wohnungstypen Beispiel I 1:500



Überlagerung Alt und Neu



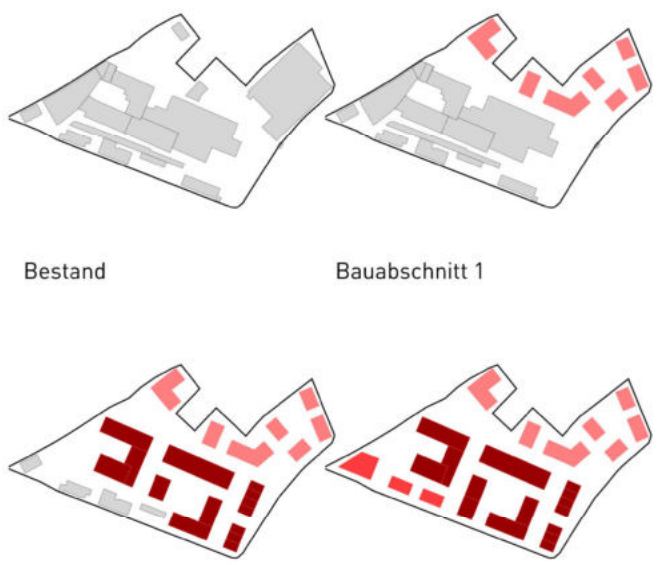
Mobilität und Erschließung

Das Quartier ist im Innern weitgehend autofrei vorgesehen und bietet dadurch vielfältige Aufenthaltsqualitäten und Wegevernetzungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Die vorgesehenen Tiefgaragen sind von den Rändern des Quartiers aus erreichbar, ebenso die öffentlichen Stellplätze, so dass das Quartiersinnere von ruhendem Verkehr entlastet wird. Es wird vorgeschlagen, hierzu auch die Parkierung für Reihen- und Doppelhäuser über die Tiefgaragen abzuwickeln.



Öffentliche / private Flächen

Der Entwurf berücksichtigt unterschiedliche Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit: Neue Erschließungsstraßen werden weitgehend vermieden, Möglichkeiten zur Nutzung grauer Energie aufgezeigt. Darüber hinaus bietet er eine angemessene Dichte in zentraler Lage an, kompakte Baukörper, PV-freundliche und begrünbare Dachflächen sowie durch die Reduktion der Kfz-Flächen gute Voraussetzungen für wasserdurchlässige Bodenbeläge. So schafft der Entwurf Identität durch die Befassung mit der Geschichte des Ortes und weist doch in die Zukunft.



Bestand

Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Bauabschnitt 3

Die einzelnen Bauabschnitte ersetzen immer mehr den Bestand des Maute-Areals. Bauabschnitt 1 ergänzt die bestehende Wohnbebauung in ihrem dörflichen Charakter und bildet ein harmonisches Gesamtgebilde. Bauabschnitt 2 erweitert das Quartier im Süden durch nachbarschaftliche Hofsituationen. Das Quartier wird mit öffentlichen Nutzungen wie Kita und Rathaus belebt. Der 3. Bauabschnitt vervollständigt das Quartier durch die Bebauung der noch privaten Grundstücke entlang der Raichbergstraße womit die Durchwegung vom Ortskern zum Bahnhof vollends definiert wird. Der südliche Quartierseingang wird durch einen prägnanten Sonderbau ergänzt.



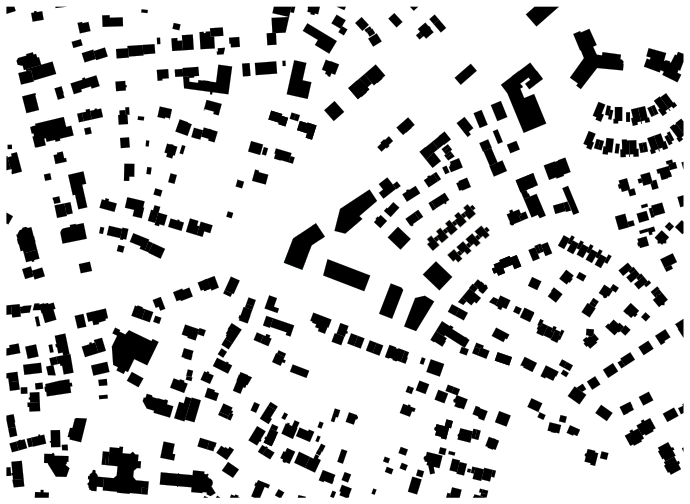
Blick aus Richtung Ecke Bahnhof- / Raichbergstraße



Blick vom Rathausfoyer Richtung Zentraler Platz



Lageplan M 1:500



Schwarzplan M 1:2500

Städtebau
Das geplante städtebauliche Entwicklungskonzept ermöglicht es, das ehemalige Firmenareal der Firma Maute in das städtebauliche Gesamtkonzept neu zu integrieren. Ziel des Entwurfes ist es, aus der historischen Situation heraus die Identität des Ortes zum Teil in die städtebauliche Neuordnung zu transferieren und bedeutende Elemente als Architekturbausteine in den neuen räumlichen Kontext einzubinden. Das an der Ecke Bahnhof-/Raichbergstraße sich erhebende und alles überragende Rathausgebäude bildet das Entree und den Gelenkpunkt im neuen Quartier. Mit der Aufnahme der südlichen Kante des Rathausneubaus entstehen 3 Baukörper entlang der Raichbergstraße mit überwiegend drei Geschossen unter Berücksichtigung der momentan nicht zur Verfügung stehenden Privatgrundstücke, mit späterer Integration und Ausformulierung des Straßenraumes.
Abgehend von der nordwestlichen Kante des neuen Rathauses gesellt sich mit aufgebrochener Blockrandbebauung ein Hotelkomplex mit Orientierung zum öffentlichen Raum. Entlang der Zollerstraße wird der Blockrand städtebaulich geschlossen. Im Norden bilden die aneinander gereihten Ein- und Zweifamilienhäuser einen angenehmen Übergang zum umliegenden Bestand mit nur noch zwei Geschossen.
Mit dieser auf die Gemeinde Bisingen abgestimmten städtebaulichen Idee, in Verbindung mit der Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypen, entsteht ein heterogenes Gesamtgebilde mit einer freiräumlichen Charakteristik („Zentraler Platz“), unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungsansprüche, die einander verträglich zugeordnet sind.
Es entstehen vier aufeinander abgestimmte Quartiersbausteine, die baulich unabhängig voneinander funktionieren. Die zugeordneten zwei Tiefgaragen ermöglichen sowohl die Realteilung als auch sinnvolle Bauabschnitte.

Architektur und Nutzung
Bauabschnitt 1: Wohnungsbau mit 1-, 2- , 3- und 4- Zimmer Wohnungen teilweise auch 5- Zimmer. Mit Anschluss an die Tiefgarage 1 erfüllt die geforderten Stellplätze für PKW's, Fahrräder und die geforderten E-Ladestationen. Hinzu kommen hier noch die Keller- und Technikräume.
Kettenhäuser mit Dorfplatz, Carports und oberirdischen Stellplätzen entlang der Zoller- und Goethestraße.

Bauabschnitt 2: Rathaus mit Post und Polizei als 4 geschossiges Bauwerk mit Sitzungssaal im obersten Stockwerk mit Rundumsicht und **besonderer Blickbeziehung zur Burg Hohenzollern**. Die Tiefgarage 2 erfüllt die geforderten Stellplätze für PKW's, Fahrräder und die geforderten E-Ladestationen.
Neues Kesselhaus mit nicht störendem Gewerbe im EG (z.B. Markthalle mit Bio Produkten und Cafe), darüber Wohnen. Mit Realisierung des 4. Bauabschnitt zusätzliche Nutzung als Garten und oberirdisches Parken. Der Anschluss erfolgt an die Tiefgarage 2.

Bauabschnitt 3: Hotel mit 40 – 45 Zimmern, Gastronomie und Shops. Anschluss an die Tiefgarage 2 mit späterem Durchbruch.

Bauabschnitt 4: Abbruch Bestandsgebäude an der Raichbergstraße. Vergrößerung Vorplatz Rathaus, Anlegen des Rathausgartens, Schaffung zusätzlicher Stellplätze und Freiflächen für das neue Kesselhaus. Finale Herstellung der Baumallee entlang der Raichbergstraße.

Konstruktion, Materialität, Farbgebung
Die Gebäude sollen in konventioneller Bauweise errichtet werden. Die Fassaden sind mit Edelkratzputz in gedeckten Farbnuancen gestaltet. Die großzügigen Terrasenbereiche geben einen angenehmen Blick auf den „Zentralen Platz“. Die Materialienauswahl im Freiraum korrespondiert mit den Fassadenmaterialien. An den abgeschrägten Wänden werden grüne Teppiche mittels Kletterpflanzen an Stahlgerüsten verwoben.

Energie und Nachhaltigkeit
Die Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit den Vorgaben der neuesten Energieeinsparverordnung entsprechen. Der dazu notwendige Technikeinsatz für zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtungen wird unterstützt durch Photovoltaikanlagen, die ihrerseits auch die Stromversorgung für die E-Autos bzw. E-Bikes verbessert. Die dargestellten Dachbegrünungsbereiche sowie die massive Anordnung von begrünten Wandelementen tragen zu einem angenehmen Kleinklima mit Kühleffekt und Wärmeschutz bei. Durch außenliegende Markisen, Jalousien und der Sonnenschutzverglasung wird zusätzlich Wärmeschutz gewährleistet.

Ruhender Verkehr
Die Planung schlägt eine untere Parkebene vor um den „Zentralen Platz“ autofrei zu halten. Unter den Quartiersbereichen Hotel und Rathaus, Neues Kesselhaus und Geschosswohnungsbau werden zwei getrennte Tiefgaragen vorgesehen, die an alle Treppenhauskerne angeschlossen sind. Die geforderten Stellplätze sind dort nachgewiesen, ebenso die Stellflächen für E-Bikes, E-Autos und die Keller- und Abstellräume für die Wohnungen.

Freiraumkonzept
Dem durch die Blockrandbebauung entstehenden „Zentralen Platz“ liegt die Idee einer **textilen Struktur** zugrunde. Das textile Schaffen in der Vergangenheit auf dem Maute Areal hat die Planverfasser dazu inspiriert. Sowohl die horizontalen als auch vertikalen Teppichfelder (Wiesen, Wandbegrünung) geben diesen Leitgedanken wieder.

Erläuterungsbericht

Durch die Anordnung des linear von Ost nach West verlaufenden Wegebereiches mit Wasserrinne sowie den rechtwinklig angeordneten Verbindungswegen Richtung Norden entstehen diese großen zusammenhängenden grünen Teppiche mit unterschiedlichen Funktionen.
- die **Blühwiese** für den Artenschutz mit großer Biodiversität,
- die **robuste Wiese** für den Spielbereich Alt und Jung,
- der **Insekten- und Reptiliengarten** (Blumenwiese mit kleinen Steinhaufen) mit diversen kleinen von Kindern gestalteten Hotels für allerlei Insekten,
- der **Schattengarten** mit standortgerechtem Gehölzbestand für Schattensuchende an warmen Sommertagen,
- der **Rathausgarten** zum Lustwandeln, Verweilen und kleineren hausinternen Veranstaltungen.

Alle diese Nutzungen auf den grünen Teppichen sind der Garant für ein harmonisches, ökologisch geprägtes Miteinander im Einklang mit moderner Architektur und zeitgemäßer Freianlagengestaltung.
Linear verlaufende Hainbuchenhecken mit strenger Form gliedern zusätzlich diese Einzelbereiche und laden die Besucher auf vorgelagerten Beton- oder Holzquadern geschützt zum Verweilen ein.
Die von südost nach nordwest verlaufende begrünte Pergola aus Stahl, Holz und Glas bildet den räumlichen Abschluss zum bestehenden Wohngebiet nördlich an der Schillerstraße. Hier finden Spaziergänger und Eltern bei der Beaufsichtigung der spielenden Kindern Schatten an heißen Tagen. Spielgeräte für Jung und Alt auf einem strapazierfähigen grünen Teppich werden zum Magnet für alle Altersklassen.
Wasser als belebendes Element wirkt in Form von Fontänen und Sprudlern beruhigend auf die Spaziergänger und auf die Kinder interessant und neugierig zugleich.
Die strenge Baumallee aus Säulenhainbuchen leitet den Fußgänger und Radfahrer entlang des Weges von der Zollernstraße abgehend bis zum Rathaus, begleitet von Sitzbänken und modernen einfachen Leuchten. Die große Dorflinde vor dem Rathaus umrahmt von einem Hochbeet mit Sitzgelegenheiten ist der grüne Blickfang in einer wasserdurchlässigen großformatigen grau-braun-melierten Pflasterfläche.

Regenwasserbewirtschaftung
Das Regenwasser aus den Dach-, Grün- und Wegeflächen wird über die zentrale Wasserrinne sowie über Punkteinläufe einem unterirdischen Behälter mit 2 Funktionen zugeführt. Mittels Drosselbauwerk wird ein für das nächste Regenereignis notwendiger Reservestau erzeugt. Dazu werden die in der Raichbergstraße liegenden Regenwasseranschlüsse verwendet. Die Trennung von Regen- und Schmutzwasser ist somit gewährleistet. Die verbleibende Wassermenge wird über ein Filtersystem und Pumpen in Form von Fontänen oder Wasserspielbereichen für Kinder auf dem Zentralen Bereich wieder sichtbar. Der Rücklauf erfolgt ins Rückhaltebauwerk. Die Steuerungszentrale befindet sich im Technikraum des Rathauses. Überschlägige Berechnungen ergeben ca. 400 m³ Stauvolumen, dass auf ca. 200 m³ gedrosselt abgesenkt wird.
Die Regenmengen betragen ca. 180 m³ - 200 m³ lt. Kostradaten aus dem gesamten Quartier bei einem 15 minütigen Starkregenereignis.

Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit
Das Grundkonzept des neuen Quartiersplatz bringt in seiner einfachen Struktur einerseits und in der reduzierten Freiflächengestaltung erträgliche Herstellungskosten. Geringe Belagsflächen, große pflegeleichte Grünflächen sowie Ausstattungsgegenstände im mittleren Preissegment sind der Garant für diese Wirtschaftlichkeit und durch ein gutes Wassermanagement auch für eine gute Nachhaltigkeit.

Erschließung
Das neue Quartier liegt zwischen der Bahnhof-, Raichberg-, Zoller- und Goethestraße. Der Hauptverkehr läuft auf der Raichbergstraße. Der angedachte Kreisverkehr wird von den Planverfassern nicht als zielführend gesehen. Vielmehr sollte die Raichbergstraße als Hauptverkehrsader gesehen werden.
Die Bahnhofstraße sollte bis zur Höhe Hotel zu einem verkehrsberuhigten Bereich erklärt werden. Dadurch gewinnt das Rathaus mit Vorplatz und das Hotel an Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig können die bisher entlang der Bahnhofstraße schräggestellten Parkplätze (ca. 20 PKW) senkrecht angeordnet und der verkehrsberuhigte Bereich leicht Richtung Rathaus verschoben werden. Dadurch werden direkt vor dem Rathaus nur noch wenige Stellplätze erforderlich. Die Einfahrt zu der Tiefgarage 1 erfolgt zwischen Rathaus und Hotel.
Entlang der Raichbergstraße wird mit Realisierung des 4. Bauabschnittes eine großzügige Baumallee geschaffen. Zusätzlich werden dann Einfahrten für weitere oberirdische Stellplätze möglich. Dies ist für Kurzparker oder Besucher der Einrichtungen im neuen Kesselhaus von Vorteil. Direktes Senkrechtparken von der Raichbergstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.
Die Einfahrt zur Tiefgarage 2 erfolgt von der Raichbergstraße kurz vor der Kreuzung Zollerstraße. Wichtig erscheint den Planverfassern neben den notwendigen unterirdischen Stellplätzen die Möglichkeit für die Wohnungen jeweils einen oberirdischer Stellplatz auszuweisen. Die Erfahrung zeigt im ländlichen Bereich, dass diese Stellplätze für Besucher und zur Abwicklung üblicher Tagesgeschäfte der Mieter von Wichtigkeit sind. Bei den Kettenhäusern im Norden wurde auf eine Tiefgarage verzichtet. Jedes Gebäude hat einen Stellplatz und ein Carport entlang der Zoller- und Goethestraße. Der kleine Dorfplatz im Quartier darf nur zum Be- und Entladen genutzt werden.
Für Radfahrer und Fußgänger gibt es Querverbindungen von Nord nach Süd (Schillerstraße- Eichgasse) zum Marktplatz oder von Ost nach West (Zollerstraße – Bahnhofstraße) Richtung Bahnhof. Durch die gleichmäßige Topografie kann ein behindertengerechter Ausbau aller Wege und Plätze problemlos erreicht werden.
Die genannte Erschließungssystematik geht konform mit der Realisierung von einzelnen Bauabschnitten.

Ansicht West, Bahnhofstraße M 1:500

Querschnitt M 1:500



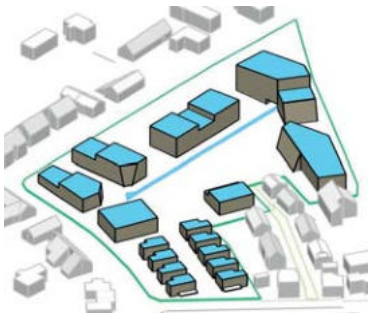
Blick auf den Dorfplatz der Ein- und Zweifamilienhäuser



Blick von der Zollerstraße auf den Zentralen Platz



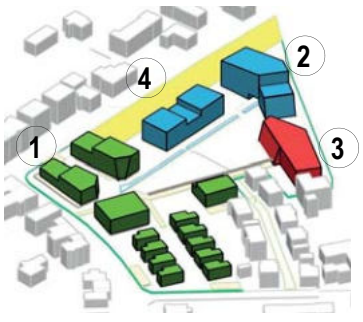
Masterplan M 1:500



Wassermanagement



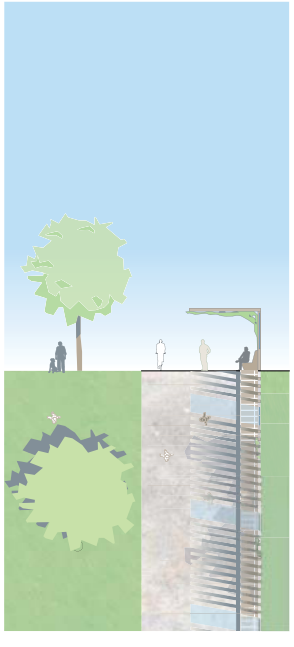
Textile Struktur



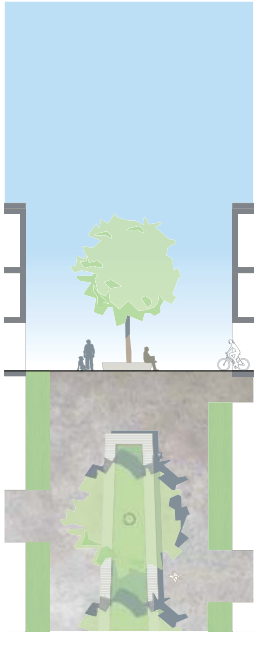
Bauabschnitt



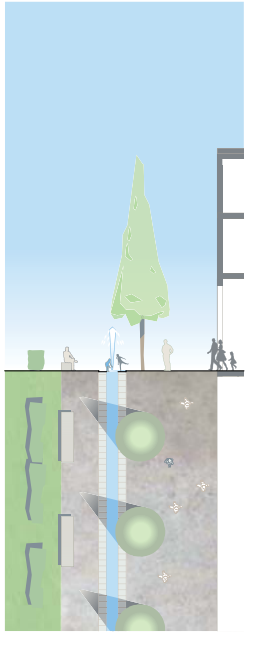
Wohnungstypen M 1:500



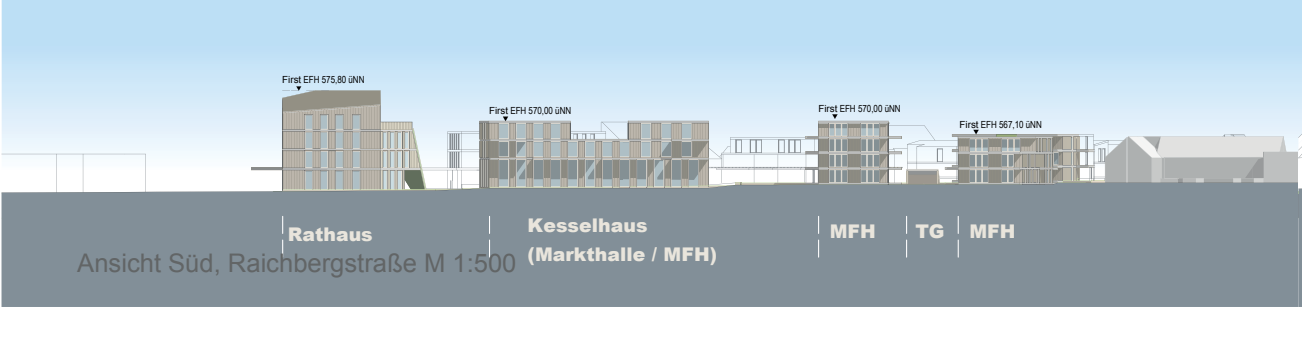
Schnitt Pergola



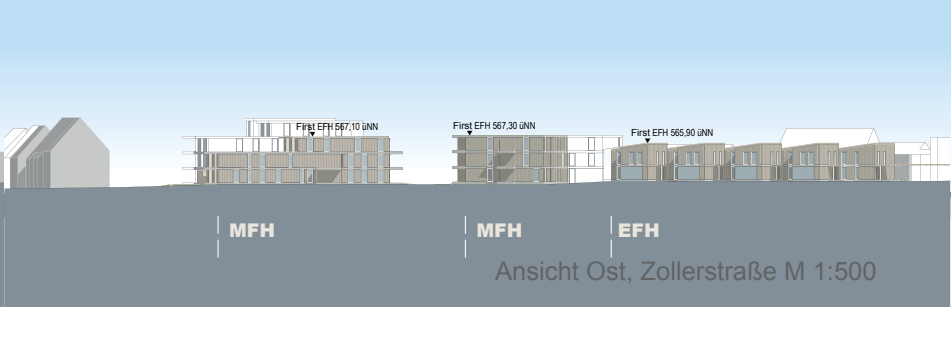
Schnitt Ein- & Zweifamilienhaus



Schnitt Kesselhaus (Markthalle)



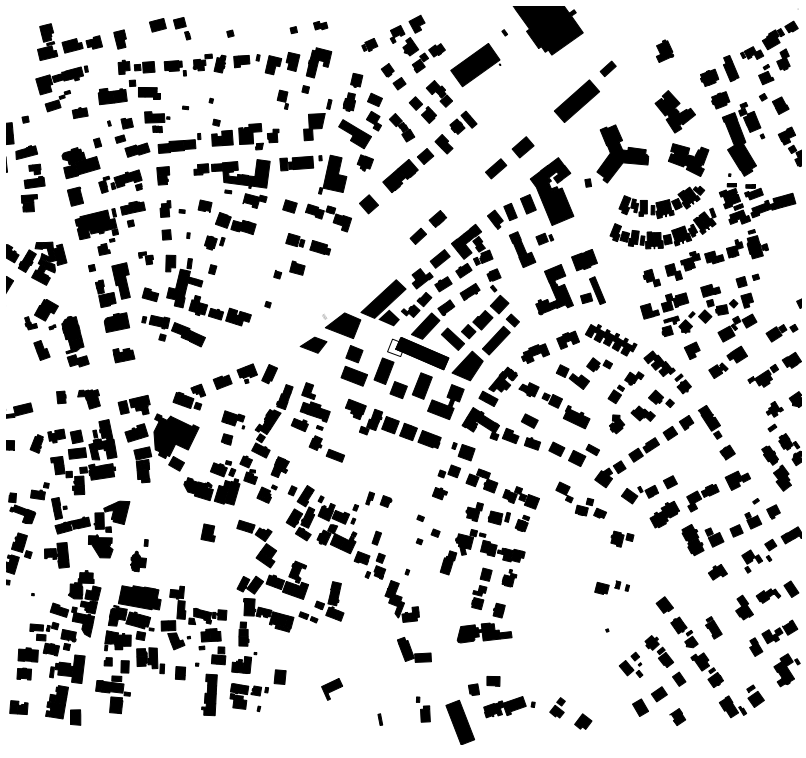
Ansicht Süd, Raichbergstraße M 1:500



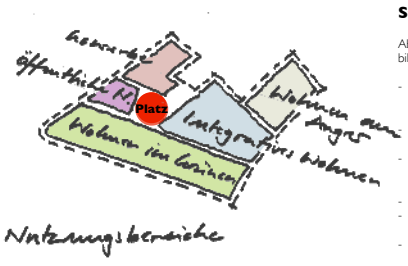
Ansicht Ost, Zollerstraße M 1:500

Mehrfachbeauftragung "Maute-Areal" Bisingen

1003



Schwarzplan M 1:2500



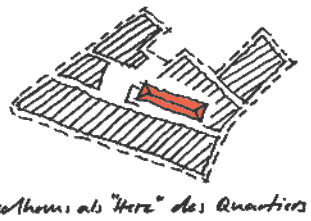
Nutzungsbereiche

Ausgangslage - Situation

Die Gemeinde Bisingen ist aufgrund seiner Lage und seiner Wirtschaftsstruktur als ein Wohnstandort hoher Qualität einzustufen. Bisingen ist gut über den ÖPNV an die Mittelzentren Hechingen und Balingen angebunden. Auch die Oberzentren Tübingen und Reutlingen sind innerhalb von 30 min mit der Bahn erreichbar. Selbst Stuttgart, als Kooperationsraum, ist im Stundentakt direkt mit der Bahn erreichbar.

Das ehemalige "Maute - Areal" liegt zentral zwischen Ortszentrum und Bahnhof. In dem Konversionsgebiet soll ein durchmischtes Wohn- und Gewerbequartier entstehen, welches über ein innovatives und zukunftweisendes Konzept verfügt und das sich in die gebaute Umgebung gut einfügt.

Die guten Anbindungen an die benachbarten größeren Städte, aber auch die engen Bezüge zu den nahen Erholungsgebieten mit vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten wie Wandern, Biken und Langlaufen machen das "Maute-Areal" zu einem sehr guten Standort für ein neues innovatives Quartier.

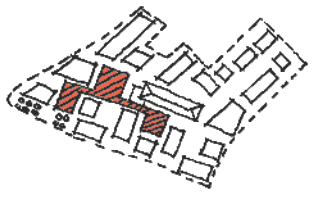


Kesselhaus als "Herz" des Quartiers

Städtebauliche Konzeption - generelle Leitlinien

Abgeleitet von den örtlichen Gegebenheiten und den Forderungen der Auslobung bilden folgende Leitlinien die Grundlagen für die städtebauliche Konzeption:

- Entwicklung einer städtebaulich robusten Grundstruktur, welche die Gegebenheiten des Ortes aufnimmt und die Gebäude in das ehemalige Industrieareal einbettet.
- Schaffung von überschaubaren Nachbarschaften, die in einen übergeordneten städtebaulichen Rahmen eingebunden sind.
- Ausbildung eines ruhigen, weitgehend autofreien Innenbereichs mit Aufenthaltsqualitäten für "Jung und Alt", mit Anbindungen an die Ortsmitte, den Bahnhof und die Nachbarquartiere.
- Anlage eines Rathausvorplatzes, der als Eingang in das Quartier fungiert.
- Erhalt des Kesselhauses als Referenz und Zeitzeuge im Herzen des Quartiers - mit angelagertem Mehrgenerationenplatz.
- Anbieten von unterschiedlichen Entwicklungsträgerformen: Private Bauherren, Baugruppen, Genossenschaftliches Bauen, konventionelle Bauträger/Investoren
- Entwicklung von flexiblen Gebäudetypen, die für Familien und alleinstehenden Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen geeignet sind.
- Durchmischung der einzelnen Quartiersbereiche mit unterschiedlichen Wohnformen.



öffentliche Räume - Plätze

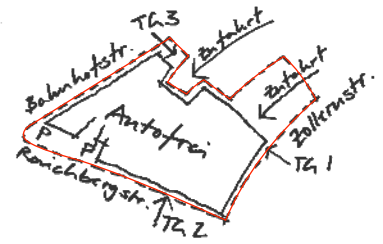
Entwurfskonzeption

Das "Neue soll im Alten nisten", so lautet die Zukunftsdevise.
Die ehemals wertvolle Industriearchitektur ist durch langen Leerstand nicht sinnvoll einer weiteren Nutzung zuzuführen.. Als Reminiszenz soll jedoch das **Kesselhaus - als Herz - des Quartiers** erhalten bleiben.

Unterschiedliche Nutzungen und Entwicklungsformen finden in unterschiedlichen Bereichen ihren Niederschlag.
"Wohnen am Anger", für private Bauherren und Baugruppen,
"Integratives Wohnen" im zentralen Bereich um das Kesselhaus, ergänzt durch gastronomischeund gewerbliche Nutzungen, genossenschaftlich organisiert,
"Wohnen im Grünen" für Investoren/Bauträger und Baugruppen und öffentliche Nutzungen
"Öffentliche Nutzungen" an der Bahnhofstraße - Rathaus und Polizei.

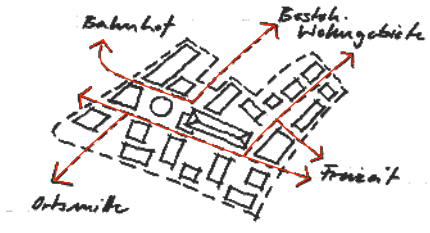
Verkehrserschließung und Parkierung

Das neue "Maute - Areal" wird in seinem inneren Bereich als weitgehend autofreies Quartier konzipiert. Die Fahrerschließung erfolgt über die begrenzenden Straßen Bahnhof-, Raichberg- und Zollerstraße, von denen aus die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen. Die Einzel- und Doppelhäuser sind über Wohnstraßenstiche "Wohnen am Anger" und Schillerstraße direkt anfahrbar.



Fahrerschließung

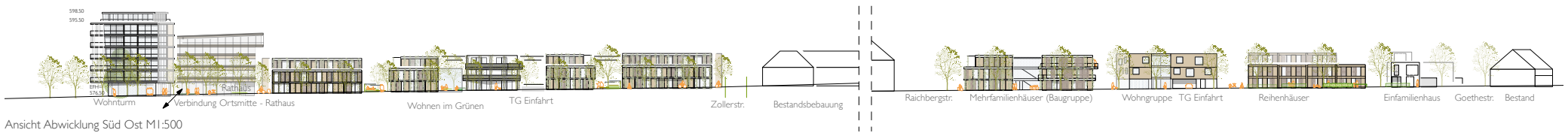
Die PKW - Stellplätze der Einfamilien- und Doppelhäuser sind direkt auf den Grundstücken angeordnet. Alle anderen notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen angeordnet, die je nach Bauabschnitt erweiterbar sind. Notwendige Besucherstellplätze, e-Bike Station und Carsharing für Elektromobilität werden an der Ecke Bahnhof- / Raichbergstrasse angeordnet. Der Zugang von Süden mündet im Rathausvorplatz. Durchzogen wird das Quartier durch vielfältige Fußgänger- und Radwegebeziehungen. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfahrzeuge ist die Zufahrtsmöglichkeit gegeben.



Fuß - und Radwegebeziehungen

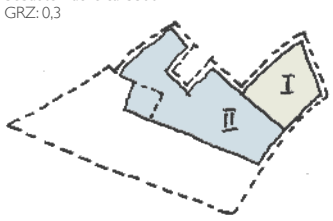


Lageplan M 1:500

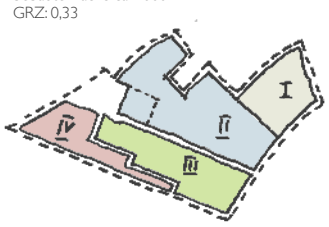


Ansicht Abwicklung Süd Ost M1:500

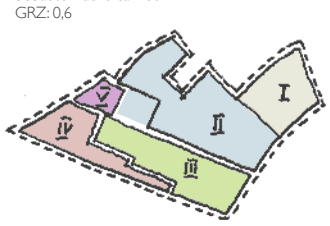
Bauabschnitt I +II
Gesamtfläche ca. 9700m2
bebaute Fläche ca. 3300m2
GRZ: 0,3



Bauabschnitt III + IV
Gesamtfläche ca. 7000m2
bebaute Fläche ca. 2000m2
GRZ: 0,33



Bauabschnitt V
Gesamtfläche ca. 750m2
bebaute Fläche ca. 460m2
GRZ: 0,6



Bauabschnitte

I. + II. Bauabschnitt
Die Realisierung des Maute-Areals ist in 3 - 5 Bauabschnitten vorgesehen.
Der I. / 2. Bauabschnitt wird teilweise dem privatwirtschaftlichen Sektor zugeordnet. Im Bereich "Wohnen am Anger" werden Einzelhäuser und Doppelhausgrundstücke privaten Bauherren angeboten. Eine Reihenhauszeile kann wahlweise von einem konventionellen Bauträger entwickelt werden oder durch eine sich selbst organisierende Baugruppe gemeinschaftlich bebaut werden.

Südlich davon, wird ein "integrativer Wohnhof" durch eine genossenschaftlich organisierte Gruppe entwickelt. Kleine "townhouses" für junge Familien, barrierefreie Wohngruppen für Senioren und ein Quartierszentrum im ehemaligen Kesselhaus mit Energiezentrale, gastronomischer Nutzung, "co-working spaces" und Loftwohnungen werden in diesem Bereich angesiedelt.

Im nördlichen Bereich zur Bahnhofstraße hin kann eine Bebauung von einem privaten Investor entwickelt werden. Das Gebäude bietet sich optimal für ein Hotel und gesundheitliche Dienstleistung (z.B. Physiotherapie, Ärzte, Apotheke).

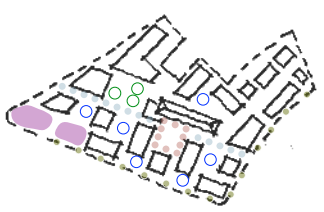
III. + IV. Baubschnitt
Bauabschnitt III - "Wohnen im Grünen" - kann sowohl von privaten Baugruppen als auch von Investoren bzw. Bauträgern entwickelt und bebaut werden. Die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stehenden Flächen können zu einem späteren Zeitpunkt in das Bebauungskonzept des "Wohnen im Grünen" integriert werden. Unterbaut ist der Bereich durch eine gemeinsame Tiefgarage, die stufenweise entstehen kann. Das "Wohnen im Grünen" ist in 3 - 6 Grundstücke aufgeteilt, von denen die Grundstücke des III. Bauabschnitts zeitnah zur Verfügung stehen. Der Bereich des IV Bauabschnitts kann je nach Verfügbarkeit schrittweise später bebaut werden.

Ein Wohnturm an der Bahnhofstraße gelegen, bietet einen Rundumblick über die Zollernalb. Er ist Teil des IV. Bauabschnitts und ist eine Reminiszenz an den nicht zu erhaltenden Maute Turm. Zusammen mit dem einer neuen Nutzung zugeführtem Kesselhaus, trägt der Wohnturm zur Erinnerung an das in seiner Entwicklung eng mit der Gemeinde Bisingen verbundenen Maute-Areals bei.

V. Bauabschnitt
In einem V. und letztem Bauabschnitt ist der Neubau des Rathauses mit Polizeistation vorgesehen. An der Bahnhofstraße gelegen, schließt er den Quartiersplatz räumlich nach Westen ab. Die öffentlichen Nutzungen Rathaus, der Quartiersplatz und das Kesselhaus mit seinen unterschiedlichen Nutzungen stellen zusammen das Herzstück des "neuen" Maute Areals dar. ist er Der 3. Bauabschnitt wird dem öffentlichen Bereich, sowie zum Teil dem privatwirtschaftlichen Sektor zugeordnet.
Das Rathaus mit Polizei kann zusammen mit dem Hotel- und Dienstleistungsgebäude errichtet werden. Dem Rathaus vorgelagert ist der großzügige Quartiersplatz. Die beiden Gebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage (Zufahrt von der Bahnhofstrasse) unterbaut.

Begrünungskonzept

Je nach Lage und Funktion erfahren die Wege und Plätze des Maute - Areals ein abgestimmtes Begrünungskonzept:
- In Hochbeeten gepflanzte Amberbäume kennzeichnen den Quartiersplatz als zentralen öffentlichen Bereich.
- Ein Magnolienbaumkarree fasst den Mehrgenerationenplatz räumlich ein.
- Rathausvorplatz und die Innenhofbereiche werden mit Sommer-Linden besetzt.
- Die an der Raichbergstraße angeordnete Parkierungsfläche wird mit einem Baumdach aus gefülltblühenden Vogelkirschen überstellt.
- Während Stadtbirnen die innere West-Ost Durchwegung markieren, erfahren die Raichbergstraße und Zollerstraße eine Bepflanzung mit Reihen von Feldahorn - Acer campestre ‚Elsrijk' als räumliche Begrenzung und als Übergang ins Quartier.
- Die Fassaden erhalten zu den Sonnenseiten eine zweite Schicht aus Gold Geißblatt "Lonicera tellmanniana" und Blauregen "Wisteria sinensis".



- Amberbaum - Liquidambar styraciflua
- Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
- Feldahorn - Acer Campestre
- Stadtbirne - Pyrus calleryana "Chanticleer"
- Baummagnolie - Magnolia kobus
- Gefülltblühende Vogelkirchen - Prunus avium Plena

Aktivieren, Sammeln, Nutzen der Ressource Wasser

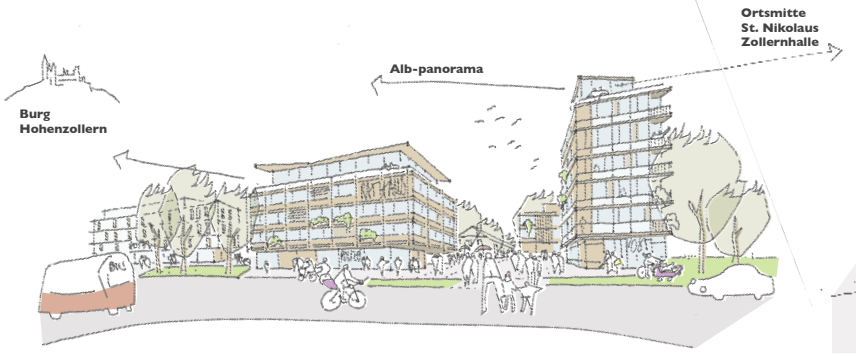
- Dachflächenwasser wird auf extensiv begrünten Klima-Retentionsdächern zurückgehalten und gedrosselt in Hauszisternen abgeleitet. Die Zisterne stellt Brauchwasser zu WC-Spülung und Gartenbewässerung den einzelnen Bewohnergärten zu Verfügung.
- teilweise wird das Wasser in wechselfeuchte Gartenbereiche zur Verdunstung eingeleitet
- Überschüssiges Niederschlagswasser wird den hydrogeologischen Verhältnissen, entsprechend über einen Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet.



Dachentwässerung ableiten in Mulden
Dachentwässerung ableiten in Rigolen

Mehrfachbeauftragung "Maute-Areal" Bisingen

1003



Blick von der Bahnhofstraße ins Maute-Quartier



Mehrgenerationenplatz

Konstruktion / Bauweise

vorgeschlagen wird eine weitgehend innovative, monolithische Bauweise:
- Holz-Massivbauweise
  zur Bahnlinie orientiert mit Doppelfassade aus Glas (keine zusätzliche Dämmung erforderlich): Wärmespeicher (Winter), Kühlung (Sommer), Schallschutz
- konventionelle, monolithische Massivbauweise: wärmegedämmte Ziegel I Lehm I Dämmbeton - sämtliche Oberflächen verbleiben in ihrer Materialität
- Bewegliche Verschattung Gewerbe Jalousie + Lichtlenklamellen
- Fassadenbegrünung und Dachauskragungen an den Sonnenseiten der Mehrfamilienhäuser:
  Wärmeschutz in den Sommermonaten, größtmöglicher Lichteinfall in den Wintermonaten

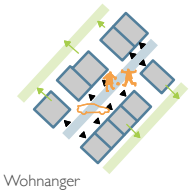


Materialität Außenanlagen

Gebiet weitgehend autofrei, vorwiegend versickerungsfähige Oberflächen
- Dächer: intensive Begrünung (+Photovoltaik/Solarthermie)
- (Dach-) Terrassen: Holzroste / Holzpflaster
- "Grüne Zimmer": Gemeinschaftsgärten + vertikale Grünelemente
- Spiel- und Bewegungsflächen auf strapazierfähigem Rasen
- Fußwege: wassergebundene Wegedecken - Gartenwege: Rindenmulch
- Parkplätze: Rasenfugenpflaster

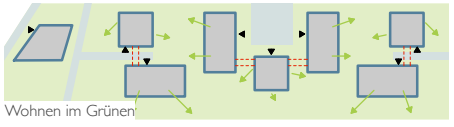
Wohnraumangebot

Die Durchmischung der beiden Quartiere mit unterschiedlichen Wohnformen, entsprechend dem geforderten Nutzungsmix, lassen ein vielfältiges Wohnangebot für eine heterogene Bewohnerschaft entstehen.
Miete, Eigentum und Wohnen für Jung und Alt sind gleichmäßig in ca. 80 Wohneinheiten über die einzelnen Gebäude verteilt und ermöglichen ein ausgewogenes Zusammenleben. So entstehen vielfältige Wohnkonstellationen für unterschiedliche Lebens- und Einkommenssituationen.



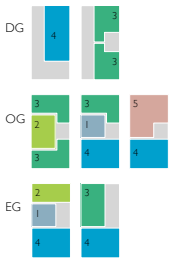
Wohnanger

Im Norden des Quartiers fügen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in die Körnung der Bestandsgebäude ein. Hier entsteht mit 4-6 Zimmer großen Wohneinheiten (100-170m2) der ideale Ort für Familien. Angeordnet an einem Wohnanger ist jedem Haus eine Garage oder Carports für 2 Autostellplätze zugeordnet. Von der gleichzeitig als Spielstraße genutzten Einfahrt aus sind auch alle Hauseingänge erreichbar, so entsteht eine lebendige Hofsituation. Das Wohnen ist den privaten Gärten zugeordnet, die sich nach Osten und Westen orientieren.

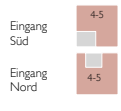


Wohnen im Grünen

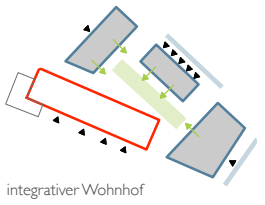
Im Süden des Quartiers sind in einem Grünstreifen "Riegel" und "Punkte" so angeordnet, dass unterschiedliche Plätze, Räume und grüne Höfe entstehen. Die Typologie lässt im BA "Wohnen im Grünen" auch ein zusammenschalten der Punkt - und Riegelgebäude zu, so können grössere Baugruppen sehr individuelle Grundrisse entwickeln. Die einzelnen Baukörper lassen je nach Bedarf unterschiedliche Wohnungsschlüssel zu.



Grundrissvarianten "Riegel"



Grundrissvarianten "Punkt"



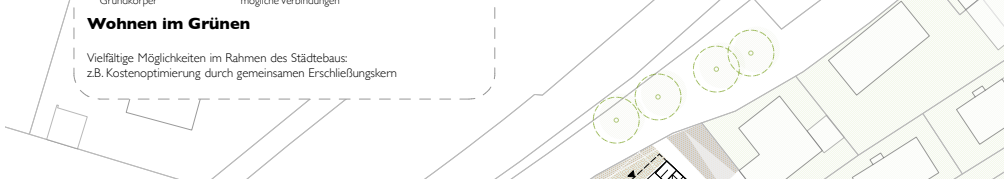
integrativer Wohnhof

Der integrative Wohnhof bietet eine besonders große Anwohnervielfalt. Hier orientiert sich das Wohnen zum begrünten Innenhof und bietet Interaktionsmöglichkeiten von den Hausbewohnern und Benutzern des Quartierszentrums (Kesselhaus). Es entsteht ein halböffentlicher Bereich. Die Hauszugänge erfolgen alle von außen.

Die Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser verfügen über kleine Gärten bzw. Außenbereiche, die je nach Bedarf zum Gärtnern, Spielen und Verweilen genutzt werden können.
Grosse Teile der privaten Aussenbereiche werden jedoch gemeinschaftlich als Wohn- und Spielhof, genutzt, bzw. zum gemeinsamen Gärtnern als Treffpunkt für die Bewohner angeboten.
In unmittelbarer Nähe zu den Eingängen, und den Gemeinschaftsgärten werden die Wasch- und Trockenräume angeordnet, die als Ort der Kommunikation, zum Basteln, Nähen oder Bügeln einladen und auch unliebsame Tätigkeiten erleichtern.
Ein hoher Anteil an barrierefreien Wohnungen schafft zukunftsorientierte Grundrisse. In allen Gebäuden können rollstuhlgerechte Wohnungen angeboten werden.
Unterschiedliche Balkonformen und - Größen, die Verwendung von unterschiedlichen Materialien (Putz- und Holzelemente, Fassadenbegrünung), schaffen ein lebendiges architektonisches Bild und unterstützen das Leitbild "Grünes Wohnen" zusätzlich.
Sowohl der Wohnungsmix, als auch die flexible Aufteilung der Gebäude bieten eine gute Durchmischung des Quartiers und bieten vielfältige Möglichkeiten für generationen- und soziale Schichten- übergreifendes Wohnen im Quartier.



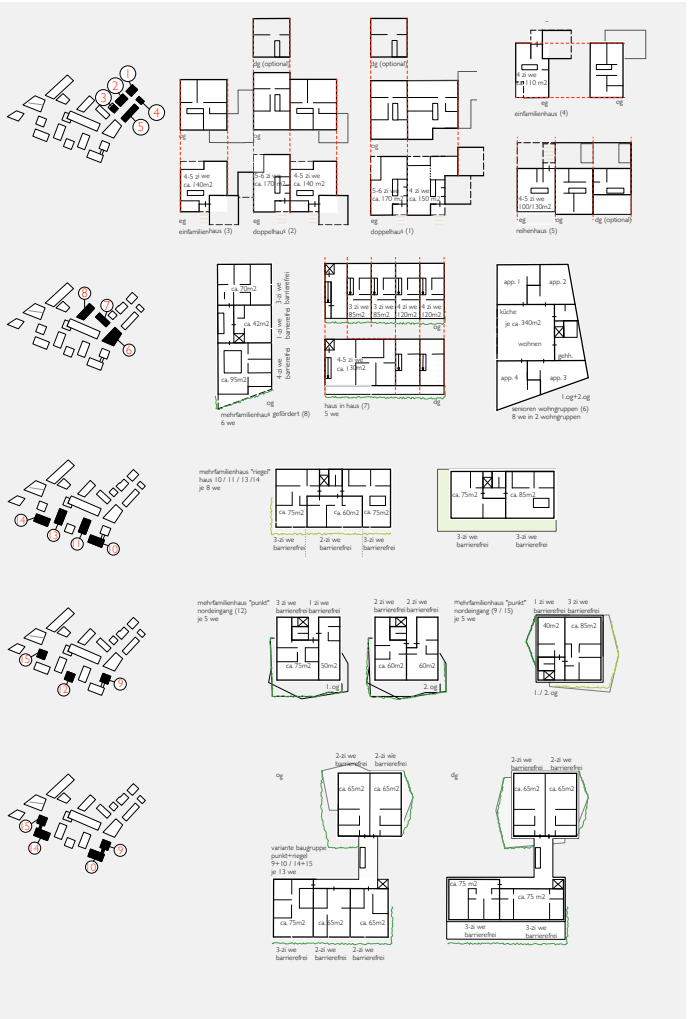
Masterplan Erdgeschoss M 1:500



Ansicht Nord-Westen M1:500



Aussicht Wohnturm Richtung Ortsmitte



Grundriss Typologien M 1:500



Grundriss Tiefgarage M 1:1000

Klima- und Umweltkonzept

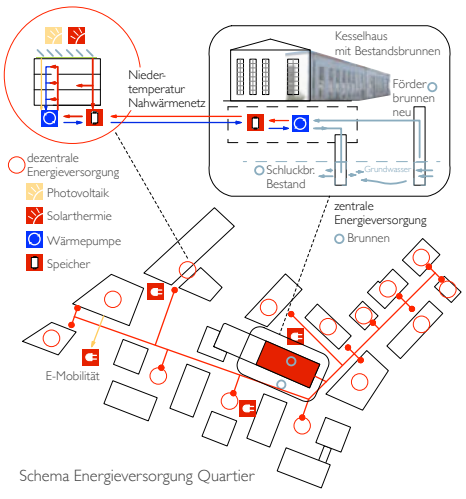
Ziel ist es ein weitgehend **energieautarkes und emissionsfreies Quartier** zu entwickeln.

Energieeffizente Gebäude (KfW 40 bis Passivhausstandard) als Basis CO2 neutraler Versorgung reduzieren den notwendigen Wärmebedarf.
Semizentrales Versorgungskonzept mit zentralem Wasser- und Energiehaus: im Untergeschoss des zentral gelegenen, ehemaligen Kesselhauses wird eine zentrale Heizungsanlage als Grundwasser-Wärmepumpe installiert.
Der bestehende Brunnen wird durch einen zusätzlichen Brunnen im Bereich des Mehrgenerationenplatzes ergänzt.
Das Niedertemperatur-Nahwärmenetz versorgt das gesamte Areal mit Heizwärme.
Über dezentrale Wärmeversorgung wird jedes Haus individuell auf das Hochtemperaturniveau angehoben: Solarthermie Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik sorgen für optimale Nutzung lokaler regenerativer Energieträger
- Betrieb über eigenproduzierten Solarstrom
- flexible Auslegung für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen - Gewerbe - Gastro)
- zusätzliche Kühlung Rathaus und Gewerbe über eine hydraulische Umschaltung der Wärmepumpe möglich

Solare Gründächer
Kombination aus begrünten Dächern als "Regendach" mit Solarsystemen: solare Nutzungsgrade bis 50% möglich.

Vermeidung Grauer Energie
Neubauten aus Holz- / Holzhybridkonstruktionen, alt. monolithische Massivbauweise. Vermeidung fossiler Baustoffe.

E-Mobility Hubs
Nutzung eigens produzierten Solarstroms für Elektromobilität (bike sharing, car sharing).
Ladeinfrastrukturen in den privaten und öffentlichen Tiefgaragen und an den öffentlichen Außenstellplätzen.



Schema Energieversorgung Quartier

Das Neue soll im Alten nisten

"Genius Loci" Identifikation
Beim Nachhaltigen Planen und Bauen gilt es nicht nur Neubauten, sondern auch den Bestand näher zu betrachten.
Nach eingehender Überprüfung des Gutachtens zum Gebäudezustand, schlagen wir vor, das ehemalige Kesselhaus weiter als zentralen "Energiestandort" zu nutzen, energetisch zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Hier wird die zentrale Energieversorgung für das Quartier seinen Platz weiterhin behaupten. Der bestehende Grundwasserbrunnen integriert sich optimal in das neue Klimakonzept.

Die Erdgeschossnutzung soll, unter Beibehalt des Industriecharakters, innovativen Ideen zum Leben und Arbeiten Raum bieten. So soll das neue urbane Geflecht aus Arbeit und Wohnen, Freizeit und Konsum möglichst dicht verwoben werden.

Mögliche Nutzungen sind für den
- Anbau:
Cafe, Biergarten , Restaurant
zum neuen Quartiers- und Rathausplatz ausgerichtet
- Bestand:
flexible Aufteilung der verbleibenden Fläche für
  - "Start ups"
  - Baugruppe
  - Werkstätten und alternative Fertigungsformen
  - Co-working space
  - Loft Wohnungen

Ausbau zum zentralen "Energieversorger"
Das Kesselhaus mit seinem Bestandsbrunnen bildet den Mittelpunkt des Quartiers als innovative Energieversorgungszentrale.

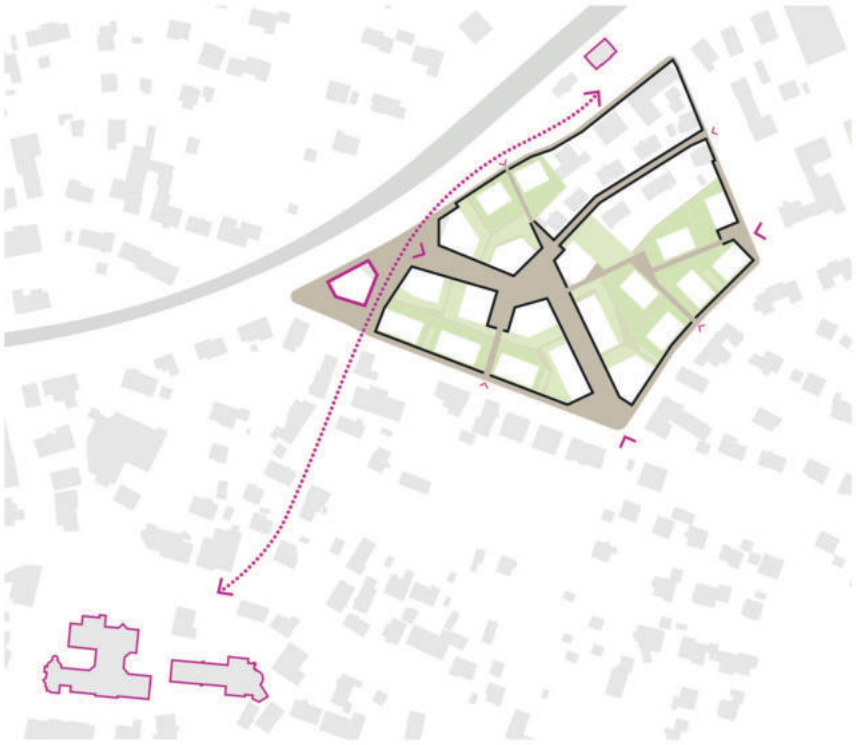


Schnitt durch das Quartier M1:500

MauteQuartier Bisingen



Perspektive Rathausplatz Blick über den neuen Rathausplatz. Im Hintergrund ist die Kirche St. Nikolaus zu erkennen. Von der Terrasse des Rathauses im 4. OG bietet sich ein phantastischer Blick auf die Burg Hohenzollern und die Schwäbische Alb.



Konzeptskizze

MauteQuartier
Mit der Entwicklung des Maute-Areals bietet sich für die Gemeinde Bisingen die einmalige Möglichkeit, eine zentral zwischen Bahnhof und Stadtzentrum gelegene Fläche zu öffnen und damit die Vernetzung der gesamten Stadt nachhaltig zu verbessern. In der Vergangenheit hatte das Areal als Produktionsstandort eine große Bedeutung für die Gemeinde. Hieraus entwickelt sich nun ein neues städtisches Quartier mit einem hohen Grad an Nutzungsmischung und qualitätsvollen öffentlichen Räumen für die Bürger von Bisingen und ihre Besucher. Die besondere Bedeutung bleibt, nun aber mit anderen, neuen Qualitäten – ein offenes Quartier für alle!

Städtebauliche Struktur
Die neue Baustruktur knüpft in ihrer Körnung an die umgebende Bebauung an und bildet gleichzeitig eine sehr starke eigene Identität aus. Die Bestandsstrukturen im Bereich Goethe- und Schillerstraße werden in offener Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ergänzt und bilden den Übergang zum zentralen Quartiersbereich.
Entlang der Raichbergstraße entstehen zwei Gebäudecluster mit höherer Dichte, wobei die straßenbegleitende Bebauung auch hier zum Bestand kleinteiliger und niedriger bleibt.
Zur Mitte des neuen Quartiers orientieren sich die Baufelder mit größeren und markanteren Gebäuden, die den zentralen öffentlichen Raum fassen. Das neue Rathaus bildet als freistehender Baukörper eine städtebauliche Dominante zwischen Bahnhofstraße und Eichgasse an der Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum.
Die Dachformen orientieren sich am Übergang zum Bestand mit Satteldächern an der Umgebung. Entlang des zentralen Freiraums bildet sich mit den polygonalen Baukörpern und einer prägnanten bewegten Dachlandschaft ein Stadtraum mit einem eigenen starken Charakter.

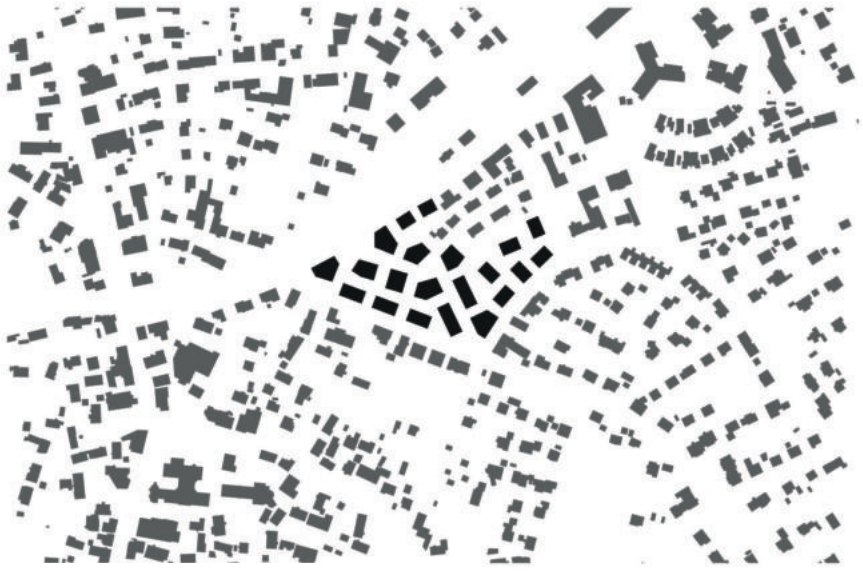
Freiraum
Das Rückgrat des neuen Quartiers ist der zentrale öffentliche Raum, der sich zu mehreren Plätzen an den Eingängen und in der Mitte aufweitet. Der neue Rathausplatz bildet zukünftig den wichtigsten Baustein der Freiraumsequenz zwischen dem Bahnhof und der urbanen Aktivitätszone im Bereich Hohenzollernhalle und Kirche St. Nikolaus. Das zentrale »Freiraumband« verbindet den Rathausplatz mit dem Quartiersplatz (»Maute-Platz«) in der Mitte des Areals und einer kleinen platzartigen Aufweitung an der Ecke Raichberg- und Zollerstraße.
Durch den »Grünen Wohnhof« ist der Maute-Platz an die Ecke Goethe- und Zollerstraße angebunden.
Es entstehen mehrere grüne Höfe mit einer hohen Vegetationsdichte und einer differenzierten Struktur aus halböffentlichen und privaten Freiräumen. Auf den Plätzen liegen Baumstandorte mit Sitz- und Spielmöglichkeiten. Im Freiraumband wachsen Haine aus unterschiedlichen Baumarten mit einer hohen atmosphärischen Dichte.
Ein möglichst hoher Grad an Entsiegelung und Begrünung verbunden mit einem klugen Wassermanagement bildet einen wichtigen Baustein für die ökologische Entwicklung des Quartiers.

Programm
Am zentralen Freiraumband entstehen mischgenutzte Bausteine mit aktiven Erdgeschosszonen. Eine vertikale Nutzungsmischung belebt die öffentlichen Freiräume und bietet hohe Wohnqualität in den oberen Geschossen. Um die Plätze gruppieren sich besondere Nutzungsbausteine mit hoher Frequenz. Im EG des Rathauses befindet sich neben dem Foyer auch die Polizeistation.
Die Säle des Rathauses liegen im 4. OG des neuen Gebäudes, mit starkem Sichtbezug in die umliegende Landschaft. Von der Terrasse bietet sich ein wunderbarer Blick auf die Burg Hohenzollern und die Schwäbische Alb.
Außerdem liegen am Rathausplatz das Hotel, die Postfiliale und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Am Maute-Platz finden sich neben einer gastronomischen Einrichtung Sonderwohnformen. Ein Baustein beherbergt Betreutes Wohnen für Senioren mit Gemeinschafts- und Pflegeeinrichtungen im Erdgeschoss. Gegenüber liegt ein Gebäude für Gemeinschaftliches Wohnen, dessen Gemeinschaftsräume sich zum Platz hin orientieren.

Wohnungsmix
Ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -formen wird den Ansprüchen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht. Die geplanten Gebäude sind sehr flexibel und effizient erschlossen. In ihnen finden jeweils unterschiedliche Wohnungstypen Platz und gewährleisten so eine interessante Mischung. Auch Sonderwohnformen können in den Bausteinen umgesetzt werden, um auch lokal Antworten auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen zu geben. Ein Projekt für Betreutes Wohnen für Senioren und eines für Gemeinschaftliches Wohnen, jeweils mit Gemeinschaftseinrichtungen im Erdgeschoss entstehen am Quartiersplatz. Das Hotel am Rathausplatz kann mit Angeboten für temporäres Wohnen (Boarding-House) ergänzt werden.

Erschließung
Das MauteQuartier stellt in Zukunft einen wichtigen Knoten im Fuß- und Radwegenetz von Bisingen dar. Es entstehen neue attraktive Verbindungen durch das Quartier, die die umliegenden Gebiete miteinander verknüpfen. Über den Rathausplatz ist der Bahnhof nun direkt mit dem Zentrum verbunden.
Das Quartier ist autofrei, wobei motorisierter Verkehr für Lieferung, Entsorgung, Feuerwehr etc. gestattet ist. Der größte Teil der PKW-Stellplätze liegt in Tiefgaragen. Entlang der umliegenden Straßen und am Rathaus befinden sich oberirdische öffentliche Stellplätze. In der Tiefgarage unter dem Rathaus werden auch Sharing- und E-Mobilitäts-Angebote gemacht, um so in direkter Nähe zum Bahnhof die sanfte Mobilität zu stärken.
Verteilt im Quartier liegen zahlreiche Fahrradstellplätze und E-Bike-Ladestationen.

Bauabschnitte
Das Areal lässt sich sehr gut in Bauabschnitten realisieren. Die einzelnen Baufelder sind unabhängig voneinander erschlossen und können so nach und nach umgesetzt werden. Einige Grundstücke entlang der Raichbergstraße stehen kurzfristig noch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Hier entsteht voraussichtlich der letzte Bauabschnitt, zu dem auch das Rathaus zählt.



Schwarzplan 1:2.500

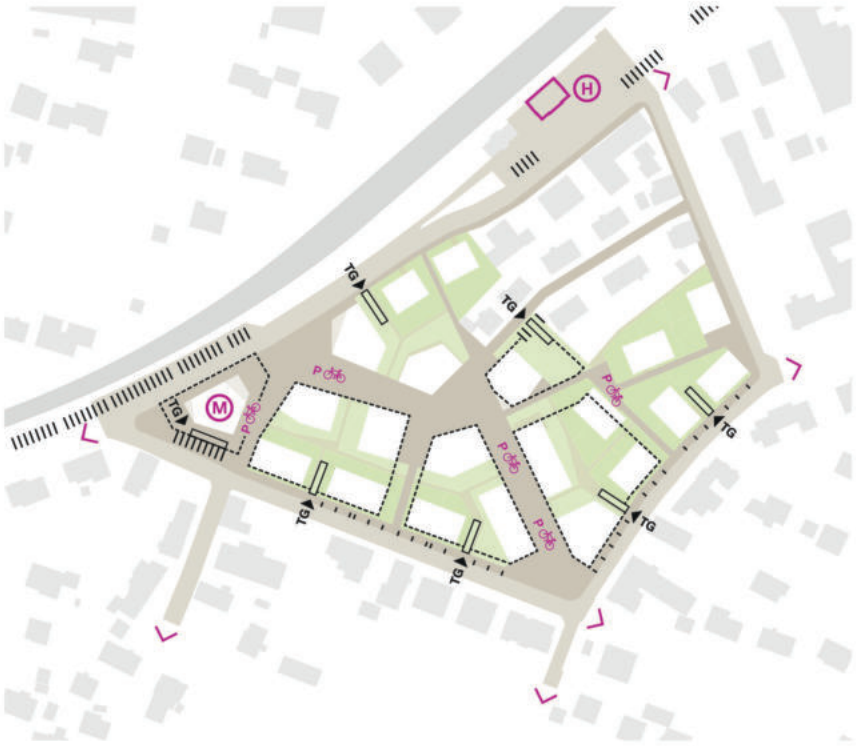


Lageplan 1:500

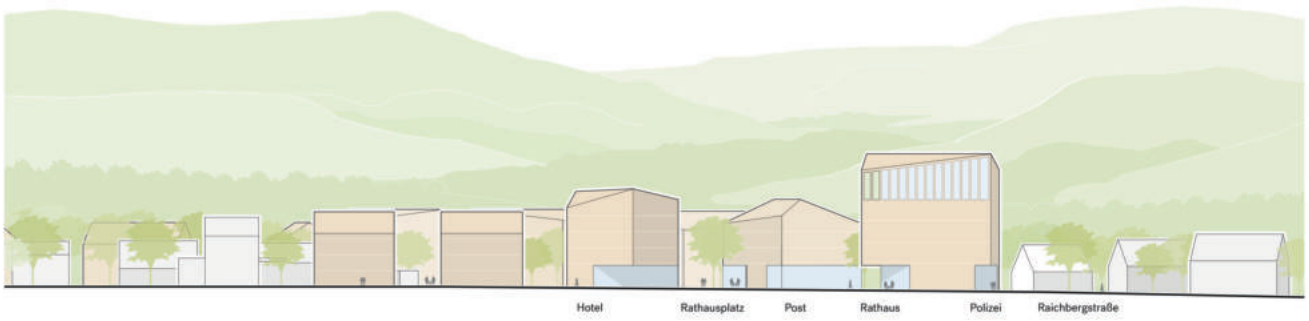
MauteQuartier Bisingen



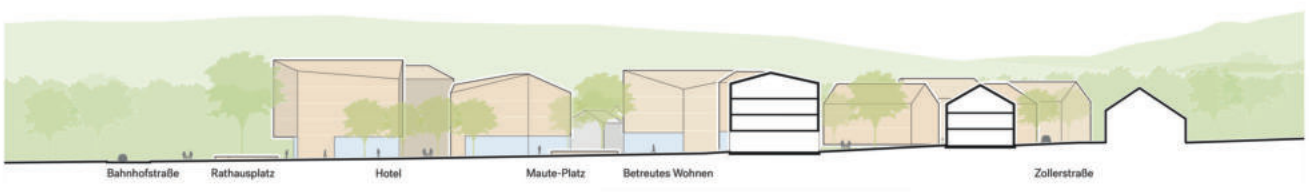
Perspektive Maute-Platz Im Herzen des neuen Quartiers entsteht ein Platz für alle Generationen. Die Gemeinschaftsflächen der Sonderwohnformen, Gewerbe und Gastronomie beleben als aktive Erdgeschossnutzungen den Platz.



Konzeptskizze Mobilität



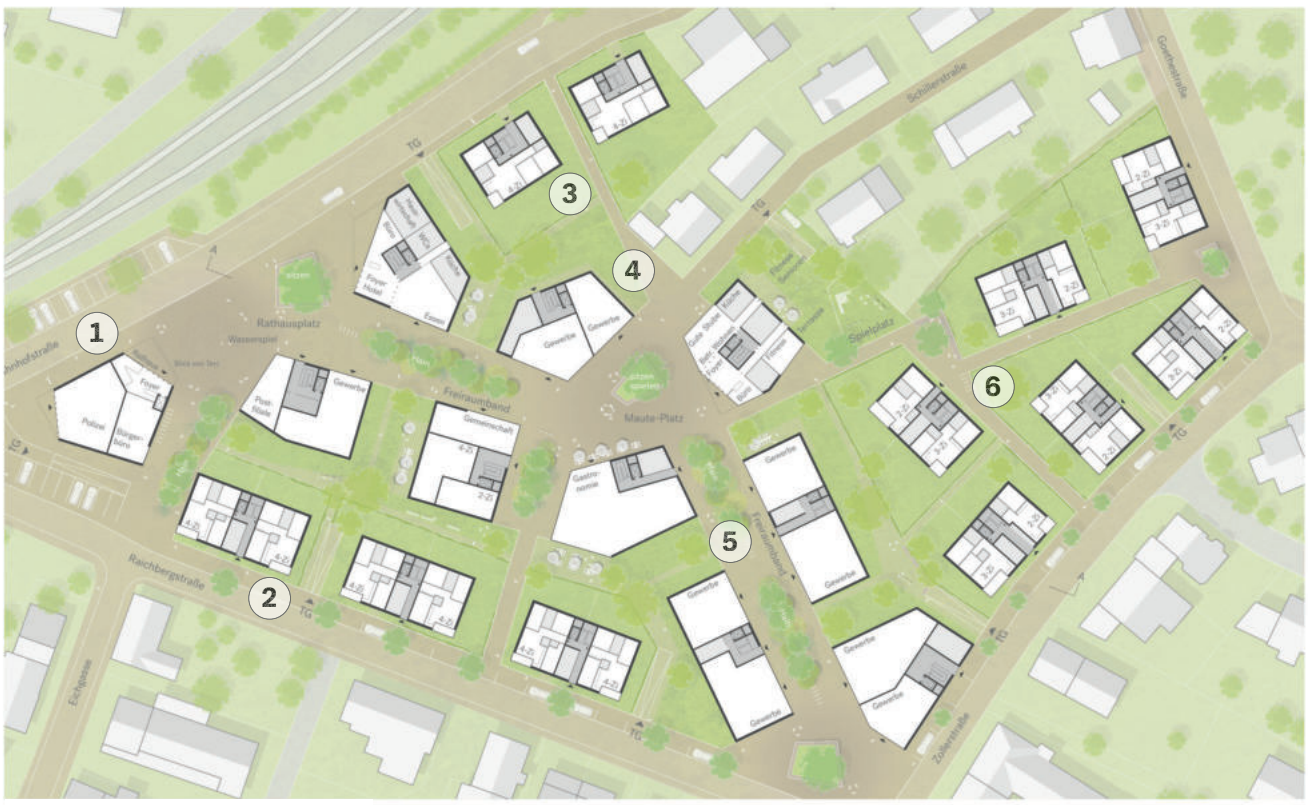
Ansicht Bahnhofstraße 1:500



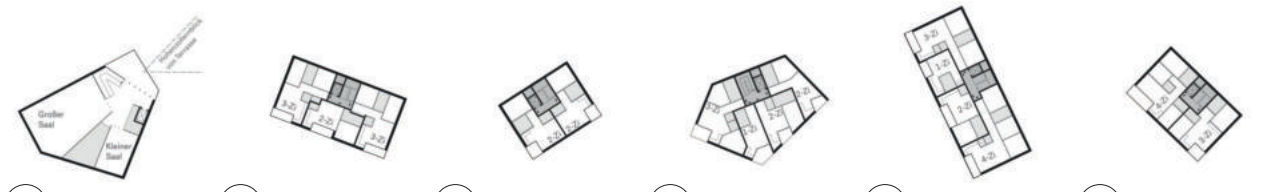
Schnitt AA 1:500



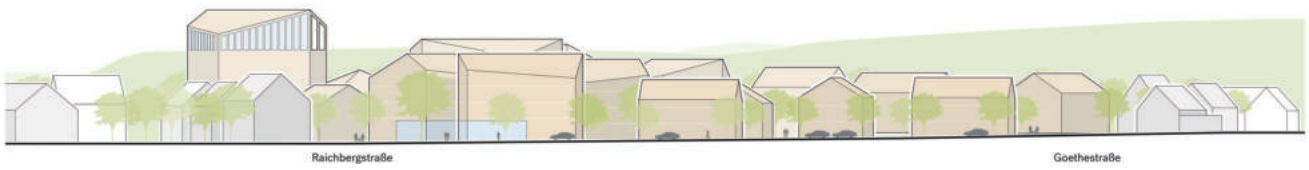
Perspektive Grüner Hof Der grüne Wohnhof bietet eine differenzierte Struktur von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Unterschiedliche Aufenthalts- und Bewegungsangebote ermöglichen ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander mit Blick auf die Burg Hohernzollern.



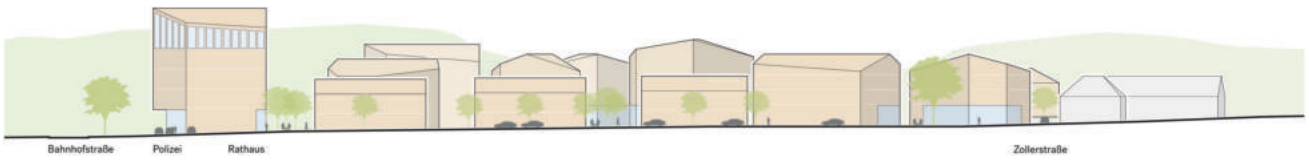
Lageplan 1:500 | Grundrisse EG



Schematische Grundrisse OG 1:500



Ansicht Zollerstraße 1:500



Ansicht Raichbergstraße 1:500



Axonometrie Nutzungsverteilung

Baumhain

Sitzen unter Bäumen



Plattenbelag



Fassadenmaterialien: Putz und geschlämmtes Mauerwerk

Referenzen



Bauabschnitt 1



Bauabschnitt 2



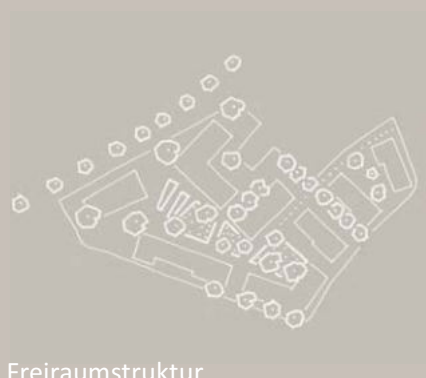
Bauabschnitt 3

Bauabschnitte



Städtebauliche Leitidee und Schwarzplan M 1:2.500

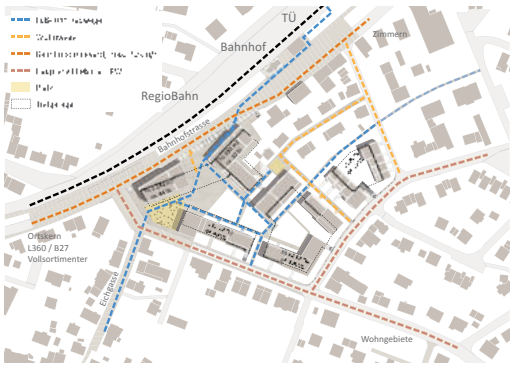

Erschließungsstruktur


Freiraumstruktur

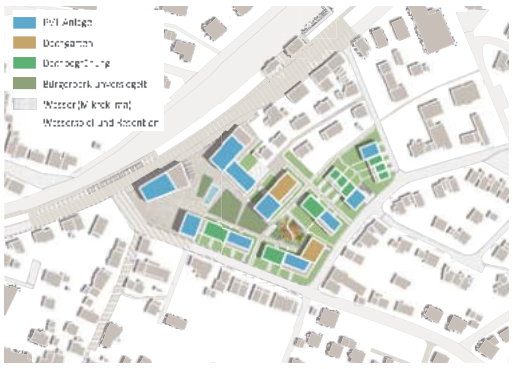

Raumbildung


Kleinteiligkeit / Stadthäuser

Quartierskonzepte



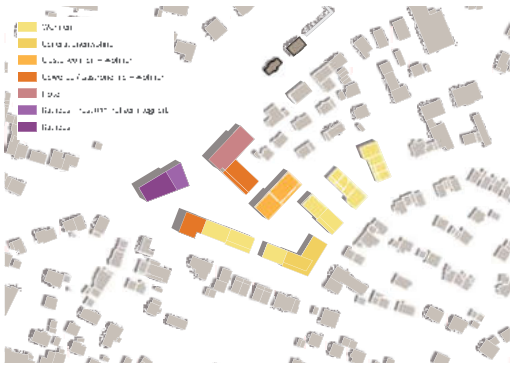
Erschließung



Energie + Klima



Bauabschnitte



Nutzungen



Lageplan Bürgerquartier „Maute“ M 1:500

Städtebaulicher Entwurf
Das Mauteareal wandelt sich zum BürgerQuartier. Für die Gemeinde Bisingen entsteht auf der jetzigen Industriebrache ein innovatives Quartier mit urbanem Flair, neuen Wohnformen und Bürgerpark als Herz.
Das neue BürgerQuartier mit Rathausplatz und Bürgerpark als Neue Mitte liegt in zentraler Lage zwischen Bahnhof mit Regionalbahnhalt und Hohenzollernhalle, als dem zentralen Veranstaltungsort der Gemeinde Bisingen. Die Eichgasse mit Sichtachse auf den Rathausneubau wird aufgewertet und übernimmt eine bedeutende Rolle in der innerörtlichen Verbindung.
Der Rathausplatz erstreckt und öffnet sich zur Bahnhofstrasse und zur Eichgasse. Das neue Rathaus wird nach der Umsetzung des Gesamtquartiers den räumlichen Auftakt der Quartiersentwicklung bilden - von der Eichgasse kommend prominent gelegen und gleichzeitig als Vermittler zum Bahnhof und in das Quartiersinnere mit Bürgerpark fungierend.
Gewerbliche Nutzungen, Café und Hotel mit Restaurant beleben den neuen Rathausplatz und das ganze Quartier, auch über dessen Grenzen hinaus.
Unterschiedlicher Geschosswohnungsbau in vielfältiger Mischung von Wohnformen, Typologien und Grössen, formieren sich zu einem sozialen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Ziel ist es eine differenzierte Einheitlichkeit zu schaffen, wobei der Freiraum und das Grundgerüst des Quartiers aus einem Guss und Choreographie geplant werden, bei genügend Freiheit zur Architekturvielfalt.
Die städtebauliche Figur stellt das Rathaus als Solitär frei, sie umarmt den Bürgerpark und die mehr intimeren Generationengärten des im Osten liegenden Generationenhof.
Die Baumassen sind im Wesentlichen dreigeschossig ausgeprägt. Städtebauliche Akzente, an Quartierszugängen, Raumkanten und Sondertypen sind punktuell viergeschossig ausgebildet.
Nach Norden zur Goethestrasse hin spielt sich die Höhe der Gebäude zwischen einer Zwei- und Dreigeschossigkeit ab, als Übergang zur benachbarten Bestandsmorphologie.
Grundlage dieses städtebaulichen Ansatzes, ist die kleingliedrige Parzellierung mit einem Stadthausprinzip. Zusammen mit der maßstäblichen Höhenentwicklung, entsteht ein lebendiges Baumassengefüge, das den Spannungsbogen schafft von der dörflichen heterogenen Umgebungsbebauung zu einem angemessenen zentralen Ort.

Erschliessung
Die Bahnhofstrasse soll vom Bahnhof bis zur neuen Einmündung der Raichbergstrasse verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dier Raichbergstrasse wird als Zone 30 ausbildet. Der Übergang Eichgasse, Raichbergstrasse und Bahnhofstrasse wird als Shared Space angelegt.
Die Schillerstrasse mündet in ein kleines Plätzchen, das Schillerhöfle, welches eine neue quartiersinterne und „dorfhafte“ Vernetzung zwischen Alt und Neu schafft.
Die überwiegende Zahl der Gebäudeerschliessungen, inklusive aller Tiefgaragenzufahrten liegen an der Peripherie an Bahnhof-, Raichberg- und Zollerstrasse.
Um die Schillerstrasse in das Quartier einzubinden und dennoch nicht zusätzlich zu belasten, wird eine Wohnstrasse zum Schillerhöfle als einzige neue Strasse in die Tiefe des Quartiers gefühlt.

Nutzungen
Es entstehen vielfältige Wohnangebote mit bezahlbarem Wohnraum, Familienwohnen, Generationenwohnen und innovative Clusterwohnungen – diese Wohnformen bilden und umgeben den Generationenwohnhof mit den Gemeinschaftsgärten.
Reihenhäuser und kleine Geschossbauten als Köpfe übernehmen den Übergang zur Schillerstrassenbebauung und Goethestrasse.
Das Hotel liegt an der Bahnhofstrasse in günstiger Nähe zum Regionalbahnhalt. Zum Bahnhof hin werden Vereinsräume integriert. Das Restaurant bespielt den Rathausplatz an dessen Nordflanke. Ein Teil der Hotelzimmer und die Dachterrasse haben Hohenzollern-Blick.
Im Erdgeschoss des Rathauses an prominenter Lage werden die Polizei und die Post im Norden angeordnet, während das Bürgerbüro sich in Verbindung mit Ausstellungflächen zum Platz und zur Gemeindemitte nach Süden öffnet. Neben den verschiedenen Verwaltungsfunktionen in den Obergeschossen werden im Dachgeschoss die Sitzungs- und Besprechungsräume angesiedelt. Der Sitzungssaal soll eine große Verglasung zum Ortskern erhalten und das Foyer orientiert sich zur Dachterrasse und hat einen tollen Blick zur Burg Hohenzollern.
Von der Raichbergstrasse und auch Eichgasse kommend wird der Rathausplatz bespielt von einem multifunktionalen Stadthaus mit Café im Erdgeschoss und Dienstleistungen – alternativ zu Wohnungen – im Obergeschoss.
An der Nordseite des Bürgerparkes, andockend an das Hotel, ist ein gemischtgenutztes Gebäude mit Gewerbe oder Dienstleistungsnutzung – auch als CoWorking Space – im EG vorgesehen.
Der experimentelle Wohnbau mit Clusterwohnungen, in der Mitte des Quartiers, bringt den Wandel zu neuen Wohnformen auch nach Bisingen in das BürgerQuartier. Zum Platz und Bürgerpark öffnen sich die Wohnungen des experimentellen und hochflexiblen Gebäudes mit einen CoWorking Space, der auch den anderen Bewohnern im Bürgerpark zur Verfügung stehen soll.
Das Generationenhaus an der Ecke Zollerstrasse / Raichbergstrasse zeigt eine in sich flexible und anpassbare Typologie, welche für alle Lebensplanungen und Möglichkeiten mit veränderbaren Wohnungsformen nutz- und aneigenbar ist.
Ansonsten bewegt sich das Wohnungsangebot im breiten Spektrum des Immobiliengeschehens.

Freiraumkonzept
Das neue BürgerQuartier der Gemeinde Bisingen ist geprägt von Rathausplatz, Bürgerpark und den Generationengärten im Übergang zu den Wohnquartieren.
Der Rathausplatz erstreckt sich von der Eichgasse bis zur Bahnhofstraße und öffnet sich in den Bürgerpark hinein. Rathaus, Hotel und Gastronomie liegen auf einem Teppich aus Natursteinpflaster und bespielen die Platzränder mit attraktiven Nutzungen.
Märkte, Feste und Feiern finden im Umfeld des Rathauses statt und das Aufstellen von Weihnachts-, Narren- oder Maibaum finden auf dem Platz statt.
Ein belagsbündiges Fontänefeld zwischen Platz und Bürgerpark als „Wasserskulptur“, repräsentativ, bespielbar für Kinder und in heißen Sommern angenehm kühl ist der Magnet in der neuen Mitte.
Der Bürgerpark mit seinen Rasenparterres wird von lockeren, schattenspendenden Bäumen überstellt.
Kinder spielen auf den Rasenflächen, Freizeitgruppen treiben Sport im Park oder die Bewohner der umliegenden Häuser und Einrichtungen verbringen Ihre Freizeit im Park.
Befestigte Fusswege, die bis in die umliegenden Quartiershöfe und Wohnquartier führen und untergeordnete Rasenwege, führen die Bewohner und Besucher barrierefrei durch das Quartier.
Begleitet von Heckenbändern vermischen sich private und halböffentliche Freiräume in den Generationengärten ohne streng zu wirken. Gruppen von Obst- und Ziersträuchern gliedern die gebäudenahen, privaten Gartenbereiche und schaffen einen qualitätvollen Freiraum.
Rasenmulden und kleine Gräben nehmen das Regenwasser der umliegenden Gebäude auf und leiten es durch die Freiflächen.
Ob vom Bahnhof oder von der Eichgasse kommend, oder auch aus den umliegenden Quartieren und Einrichtungen, das Freiraumkonzept ist so angelegt, dass generationenübergreifend ein attraktives und flexibel nutzbares Angebot für alle Bürger entsteht. Historische Feierlichkeiten und tolle Feste auf dem Platz und im Bürgerpark, sowie Spielen und kleines Gärtnern in Park und Gärten.
Das Quartier erhält ein oberflächiges Regenwassermanagement, das gestalterisch in die Freianlagen integriert und auch einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima leisten wird.

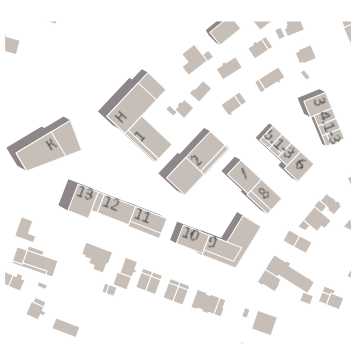
Nachhaltigkeit
Die Gebäude sollen überwiegend mit begrünten Flachdächern und Dachgärten ausgebildet werden. Die Hochpunkte erhalten flach geneigte Pultdächer, die zu einer expressiven Baugestalt beitragen und auch sehr gut für eine solare Dachnutzung geeignet sind.
Die Energieversorgung soll möglichst CO2-neutral und wegen der beabsichtigten Bauabschnittsbildung dezentral als Gebäude- oder Haugruppenlösungen erfolgen. Dazu sollen die den geneigten Dachflächen und teilweise die Gründächer, dann aufgeständert, mit PVT-Anlagen (Photovoltaik und thermische Kollektoren) ausgestattet werden. Diese integrierten Module zur regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung werden mit solarstrombetriebenen Wärmepumpen und Pufferspeichern in Technikräumen verbunden.
Einzelne markante Bausteine dieses Quartiersensembles, wie das Rathaus, das Clusterwohnen und das Generationenwohnen, sollen in nachhaltiger und regionaler Holzbauweise umgesetzt werden. Damit wird der Klimaschutz auch auf die Bauweise übertragen - hin zu einem klimapositiven Quartier und einer baukulturellen Vielfalt in einem zeitgemäßen Quartiers-Duktus.



Perspektive „ Rathausplatz und Bürgerpark“



Erdgeschossplan mit Freiraum M 1:500



Gebäudenummern



Schnitt A M 1:500



Grundrisse „Regelgeschoss“ M 1:500



Ansicht „Raichbergstrasse“ M 1:500



Ansicht „Bahnhofstrasse“ M 1:500