

Stadtoval

Ein Eisenbahn- und Industrieareal im Wandel zum lebendigen Stadtquartier.

Stadtentwicklung Aalen





06 | 07 Vergangenheit trifft Zukunft
08 | 09 Die städtebauliche Idee
10 | 11 Sanierung und Städtebauförderung
12 | 13 Der städtebauliche Rahmenplan
14 | 15 Drehscheibe Grüne Mitte
16 | 17 Verflechtungen im Stadtgebiet

18 | 19 Der Steg über die Bahngleise
20 | 21 Die Neugestaltung der Unterführungen
22 | 23 Der Kulturbahnhof
24 | 25 Wohnen und Stadtentwicklung
26 | 27 Die Investoren
28 | 31 Auszeichnungen

Am Mute hängt der *Erfolg*.

Theodor Fontane

In bester Lage, in nächster Nähe zur Innenstadt, ist seit 2014 ein neuer Stadtteil entstanden – das Stadtoval. Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbindet das urbane Quartier in besonderer Weise und trägt so zur modernen Stadtsilhouette bei. Die 6,5 Hektar große Konversionsfläche ist ein Gewinn für die innerstädtische Entwicklung Aalens: Mithilfe einer stattlichen Förderung durch Bundes- und Landesmittel ist der Stadttumbau an dieser exponierten Stelle gelungen. Dafür gebührt den beteiligten Ministerien von Bund und Land der herzliche Dank der Bürgerinnen und Bürger Aalens, der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und aller beteiligter Investoren.

Auf dem Stadtoval ist ein Quartier mit Atmosphäre entstanden – nicht zuletzt dank der „Drehscheibe Grüne Mitte“. Mit Wasserflächen, einem Spielplatz und Sitzmöglichkeiten wurde ein Mittelpunkt geschaffen, der ideal mit dem angrenzenden Kulturzentrum „Kulturbahnhof KUBAA“ und dem Maxx-Hotel korrespondiert.

Der Kulturbahnhof ist aus dem ehemaligen Bahnausbesserungswerk als mehrfach ausgezeichnete, architektonische Landmarke entstanden. Hier haben Stadttheater, Musik- und Ballettschule sowie das „Kino am Kocher“ eine Heimat gefunden.

Mit dem Stadtoval wurde also weit mehr geschaffen, als der dringend benötigte Wohnraum. Rund 40 Millionen Euro hat allein die Stadt investiert.

Ich danke allen Projektbeteiligten für den Mut, sich den Herausforderungen zu stellen, die mit der Entwicklung dieses Großprojekts verbunden sind. Eine Stadt braucht Visionen, um zu wachsen und sich zu entwickeln. Und sie braucht Menschen, die Neues schaffen wollen und bereit sind dafür Wagnisse einzugehen.

Danke fürs Anpacken und fürs Durchhalten, mit vereinten Kräften haben wir eine Industriebrache in ein modernes Stadtquartier verwandelt.

Frederick Brütting
Oberbürgermeister



Bahnbetriebswerk Aalen 1956, im Vordergrund das Betriebsgebäude des ehemaligen Ausbesserungswerks, ab 2020 Kulturbahnhof.

Vergangenheit trifft Zukunft

1861 wurde die Eisenbahnstrecke durchs Remstal von Cannstatt nach Wasseralfingen eröffnet. Ihr folgte 1865 die Strecke von Wasseralfingen nach Nördlingen. Die Entscheidung, 1865 eine Reparaturwerkstätte für Lokomotiven in Aalen zu errichten, bildete den Grundstein für eine wesentliche bauliche Entwicklung in diesem Bereich der Stadt. Beispielsweise folgten die Einebnung des Hirschbachtals, das Errichten der angrenzenden Eisenbahnsiedlung sowie des Gaswerks zur Belichtung der Eisenbahnwerkstätten. Diese Veränderung markierte, nach jahrhundertelanger Stagnation, den Beginn des wirtschaftlichen Aufschwungs und der breiten Industrialisierung der Stadt Aalen.

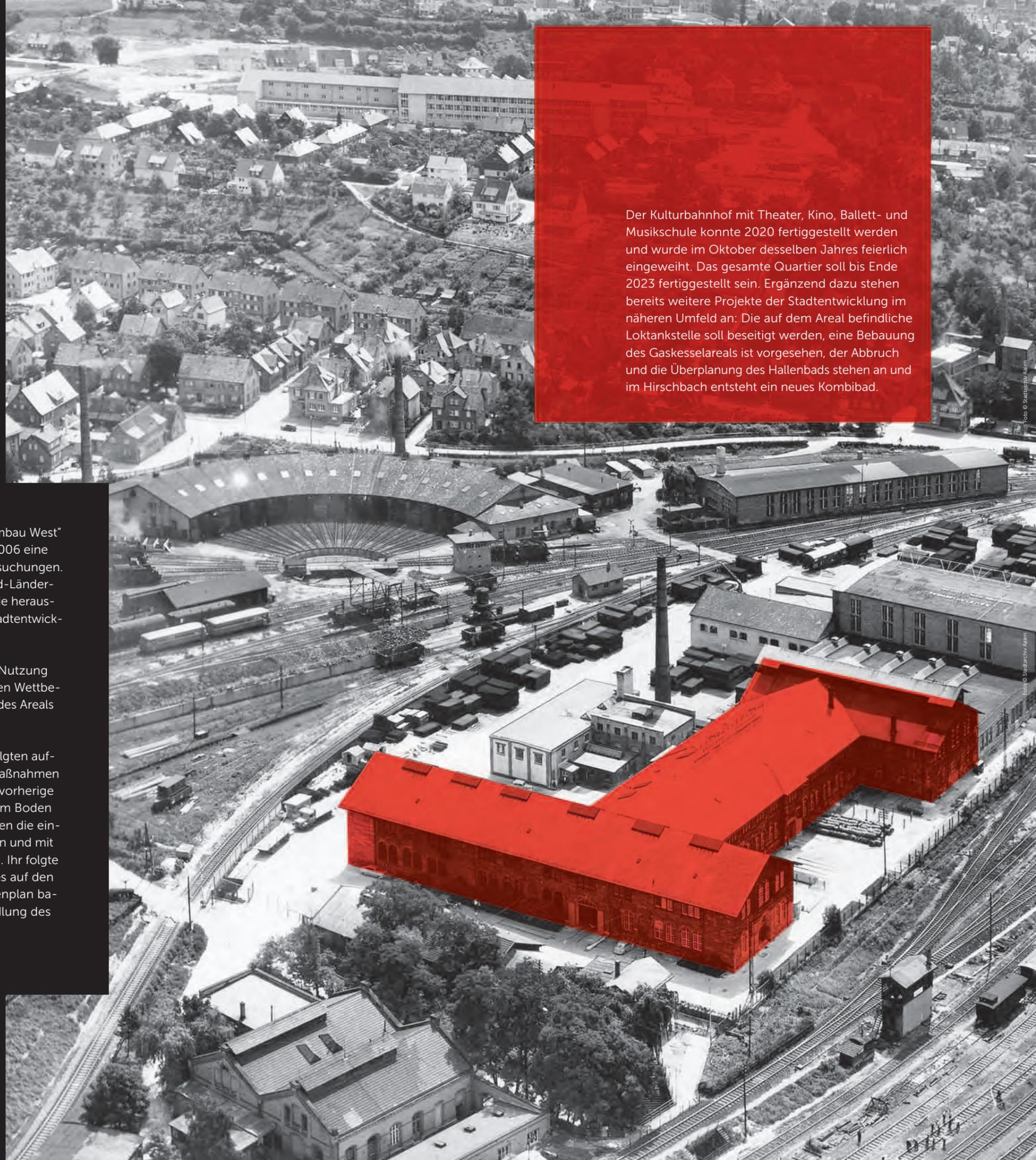
Die Eisenbahn-Reparaturwerkstätte wurde bis 1955 betrieben. Auf dem Areal schloss sich mit der Baustahlgewebe GmbH eine gewerbliche Nutzung an. Erst ab 2002, mit Aufgabe der industriellen Produktion von Baustahlmatten und Entstehung einer rund 6,5 Hektar großen innerstädtischen Brachfläche, konnte die Stadt Aalen Überlegungen zur weiteren Nutzung anstellen. Der Weg für eine städtebauliche Entwicklung war auf der „Stadtoval“ genannten Brache geebnet.

Aus dem Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ erhielt die Stadt Aalen bereits im Jahr 2006 eine Anschubfinanzierung für weitere Untersuchungen. Die Aufnahme des Gebietes in das Bund-Länder-Programm im Jahr 2013 unterstreicht die herausragende Bedeutung des Areals für die Stadtentwicklung in Aalen.

Intensive Überlegungen zur künftigen Nutzung mündeten 2010 in einem städtebaulichen Wettbewerb und dem anschließenden Erwerb des Areals durch die Stadt Aalen im Jahr 2012.

Mit dem Baggerbiss im Frühjahr 2014 folgten aufwändige Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Beseitigung der, bedingt durch die vorherige über 100-jährige industrielle Nutzung, im Boden befindlichen Altlasten. 2015/2016 wurden die einzelnen Baufelder an Investoren vergeben und mit der Erschließung des Gebiets begonnen. Ihr folgte ab dem Jahr 2017, nach Rechtskraft des auf den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan basierenden Bebauungsplans, die Aufsiedlung des Quartiers.

Der Kulturbahnhof mit Theater, Kino, Ballett- und Musikschule konnte 2020 fertiggestellt werden und wurde im Oktober desselben Jahres feierlich eingeweiht. Das gesamte Quartier soll bis Ende 2023 fertiggestellt sein. Ergänzend dazu stehen bereits weitere Projekte der Stadtentwicklung im näheren Umfeld an: Die auf dem Areal befindliche Loktankstelle soll beseitigt werden, eine Bebauung des Gaskesselareals ist vorgesehen, der Abbruch und die Überplanung des Hallenbads stehen an und im Hirschbach entsteht ein neues Kombibad.



Die städte- bauliche *Idee*

Die Konversionsfläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks als bedeutende Reserve für die Stadtentwicklung Aalens besitzt ein enormes Potenzial, um die Themen Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit miteinander zu verbinden.

Leitgedanke des städtebaulichen Entwurfs des Büros Wick + Partner gemeinsam mit Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur als Wettbewerbssieger 2010 war, zwischen den drei baulichen Polen aus der Eisenbahnerzeit, dem Bahnbetriebsgebäude, dem Lokschuppen und dem Gaskessel, ein neues Quartier aufzuspannen, das seinerseits wieder aus drei Teilen besteht: Dem Wohnquartier, das sich an der ehemaligen Eisenbahnersiedlung im Osten angliedert und ausrichtet, einer „Gewerbeschiene“ entlang der Bahngleise sowie dem alles integrierenden Freiraums.

Unterschiedlichste Nutzungen (Forschung, Dienstleistung, Gastronomie, Hotel, Wohnen, Kultur, Versorgung etc.) lassen in der Gesamtheit des Quartiers ein modernes Stadtviertel ganz eigener Ausprägung entstehen. Die aus der Geschichte des Ortes übernommenen Gebäude – der Kulturbahnhof und der Lokschuppen – setzen dabei besondere Akzente.

Das Wohnquartier orientiert sich in seiner Kubatur und Geschossigkeit an den bestehenden Gebäuden der Eisenbahnersiedlung entlang der Düsseldorfer Straße. Von hier staffelt sich die Gebäudehöhe zum Park auf treppenförmigen Terrassen ab.

Zentrales und alles verbindendes Element des Quartiers bildet die als Park ausgebildete „Drehscheibe Grüne Mitte“. Mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Erlebniselementen soll es die Bewohner*innen, die dort Arbeitenden sowie Besucher*innen des Kulturbahnhofs zum Verweilen und Spielen einladen. Entlang der Bahngleise wurden durch die „Gewerbeschiene“ mit Kulturbahnhof und Hotel der Park und das Quartier räumlich gefasst. Diese Bebauung dient zugleich der Lärmabschirmung.

Die breite Zäsur der Bahngleise im Bereich des Aalener Hauptbahnhofs wird durch einen neuen Fußgängersteg überwunden, die bestehenden Unterführungen wurden gestalterisch aufgewertet und attraktiviert. Diese Maßnahmen intensivieren die Verflechtung der östlichen Stadtteile mit der Innenstadt.

Nach Fertigstellung aller Maßnahmen wird ein neues Stadtquartier entstanden sein, das eine Lücke im Stadtbild ausfüllen und gute Möglichkeiten für das Leben in der Stadt bieten wird.



Die Ziele

- Sanierung und Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Bessere Anbindung der östlichen Wohngebiete an die Innenstadt
- Schaffung eines neuen lebendigen Stadtquartiers mit heterogener Struktur (Flächen für Wohnen, Arbeiten und Erholen)
- Aufwertung des Stadtraums, öffentliche Platzbereiche und Grünflächen
- Erhalt und Umnutzung prägender Bestandsbauten aus der Eisenbahngeschichte der Stadt (Lokschuppen, Bahnbetriebsgebäude)
- Synergieeffekte für die Gesamtstadt, zum Beispiel im Ausbau der technischen Infrastruktur und von Wegebeziehungen
- Nachfolgeinvestitionen durch private Maßnahmen
- Aufwertung des näheren städtischen Umfelds

Sanierung und Städtebauförderung

Seit 1971 wird in Baden-Württemberg mithilfe der Städtebauförderung die Entwicklung von Städten und Gemeinden vorangetrieben. In diese Entwicklung hat das Land Baden-Württemberg bereits mehr als 7 Mrd. Euro investiert und damit zahlreiche Sanierungsmaßnahmen unterstützt. In ein solches Programm der städtebaulichen Erneuerung ist das „Stadtoval“ seit dem Jahr 2013 aufgenommen.

Die für die Sanierung maßgeblichen Ziele im Gebiet sind u. a. die Umnutzung und Sanierung der Gewerbebrache „Baustahlgewebe“, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf Basis des Rahmenplans von Wick + Partner und das Erzielen von Synergieeffekten für die Aalener Gesamtstadt. So soll langfristig ein neues, lebendiges Stadtquartier mit Angeboten zum Wohnen, Erholen und Arbeiten geschaffen werden.

Gleichzeitig erfährt so der Stadtraum östlich der Bahnlinie eine wesentliche Aufwertung – unter anderem durch öffentliche Plätze und eine Parkanlage. Prägende Bestandsbauten (Lokschuppen und Teile des Bahnausbesserungswerks) aus der Bahngeschichte werden erhalten und umgenutzt.

Insgesamt hat die Stadt Aalen für die städtebauliche Entwicklung im Stadtoval bisher rund 4,5 Millionen Euro erhalten, die unter anderem in den Ausbau des Kulturbahnhofs fließen werden. Dank gebührt auch dem privaten Investor, der mit Engagement zum Erhalt des Lokschuppens und zur dynamischen Entwicklung des Geländes beigetragen hat.



Unterführung
Düsseldorfer Straße

Düsseldorfer Straße

Kita

Baufeld
1.1

Kulturbahnhof

Baufeld
3.1

Baufeld
3.2

Baufeld
1.2

Düsseldorfer Straße

Baufeld
3.3

Baufeld
2.1

Baufeld
1.3

Grüne
Mitte

Baufeld
2.2

Baufeld
1.4

Hotel

Baufeld
4

Schleifbrückenstraße

Bahnhofstraße

P6

Lokschuppen

Steg

Hirschbachstraße

Stadtgarten

DB Hauptbahnhof

↓ Hirschbachunterführung

Der städtebauliche Rahmenplan 2019.
Stadtplanungsamt Aalen, Iohrer.hochrein
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner,
München
→ Impressionen auf Seite 26 | 27

Drehscheibe *Grüne Mitte*

Der neue Naturraum, als gemeinschaftliche Mitte und wichtiger Teil des unverwechselbaren Erscheinungsbildes des neuen Quartiers, ist geprägt durch das Nebeneinander von vier miteinander korrespondierenden bandförmigen Bereichen – der Promenade, einer Fuge, dem Rasenrelief und der baumbestanden Erschließungsstraße.

Die „Grüne Mitte“ stellt durch randseitige Hochbauten und Baumpflanzungen an drei Seiten einen gut gefassten Stadtraum dar. Der Raum öffnet sich deutlich nach Norden zum Platz vor dem Kulturbahnhof und geht im Süden eher locker in die angrenzende Bebauung über.

Mit einer sanften topographischen Faltung werden die offene Wiese und der leichte Höhengsprung als subtil formuliertes Rasenrelief zum prägenden gestalterischen Thema. Die leicht geneigten Wiesenflächen erlauben die spielerische Aneignung – beispielsweise für Ballspiele, Drachensteigen oder Familienpicknicks.

Entlang der attraktiv westorientierten Lage vor der östlichen Wohnbebauung entsteht über die gesamte Länge eine breite Parkpromenade. Sie liegt mit Mauer und Hecke abgeschirmt und um ca. 1,5 m tiefer gegenüber den westlich angrenzenden privaten Flächen. Parkseitig geht die Promenade mit einer weitläufigen Treppenanlage in eine eingesenkte Fuge über.

In dieser Fuge ist im südlichen Abschnitt ein durch den Hirschbach konstant gespeister Wasserspiegel mit maximal 40 cm Tiefe vorhanden. Der Wasserspiegel bildet einerseits einen ansprechenden Blickfang im Park und andererseits durch Treppen und naturnahe Einbauten einen attraktiven Spiel- und Erlebnisbereich.

Im nördlichen Abschnitt der Fuge entsteht ein Spielbereich des Areals, der sich als Netzskulptur aus der Topographie des Terrains entwickelt. Er zitiert abstrakt mit seinen „verbogenen“ Tragrohren das Bild der früheren Kranbahnen während des Abbruchs und erinnert so an die Genese des Ortes. Im Süden wird dieser Spielbereich durch einen beispielbaren „Gasometer“ ergänzt – ein Element, das wiederum spielerisch an die frühere Nutzung erinnert und als Blickfang ein schon im städtebaulichen Entwurf prägendes und inzwischen verlorenes Element abstrakt nachzeichnet.

Die der innerörtlichen Grünraumversorgung dienende Planung für die „Drehscheibe Grüne Mitte“ wurde vom Büro Lohrer.Hochrein erstellt.





Das innerstädtische Projekt eines revitalisierten Stadtovals ist von großer strategischer Bedeutung für Aalens Stadtentwicklung. Der langjährige beherrschte und intensive Einsatz der Stadt, unterstützt durch namhafte Fördermittel der Städtebauförderung, wird dazu beitragen, dass ein lebendiges, agiles Stadtquartier entsteht. Darin werden erstmals auf dem Areal die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit miteinander verknüpft. Kurze Wege, eine attraktive wohnungsnaher Grünfläche, der Beitrag zur Deckung des innerstädtischen Wohnungsbedarfs und ein herausragendes und zentrales Kulturangebot werden weit über die Kernstadt Aalens hinaus strahlen. Diese Entwicklung des Stadtovals stößt bereits im Umfeld des Areals positive Veränderungsprozesse an und trägt zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung bei.

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

Verflechtungen im Stadtgebiet

Bei der bisherigen Nutzung des „Stadtovals“ war eine Verbindung hin zur Innenstadt nicht von primärer Wichtigkeit. Bedingt durch die Trennwirkung der Bahngleise sowie durch die Einebnung des Bahngeländes im 19. Jahrhundert war aufgrund des Höhenversatzes auch eine deutliche Barriere entstanden. Die neue Funktion als Wohn- und Arbeitsquartier mit hoher Aufenthaltsqualität verlangt aber zwingend eine verbesserte Verbindung des Areals und der angrenzenden östlichen Siedlungsgebiete für Fußgänger zur City.

Das Konzept der Terrassierung des Geländes ermöglicht den Anschluss an die benachbarte Bebauung an der Düsseldorfer Straße und im Hirschbachtal. Aufwertungsmaßnahmen in und um die beiden bestehenden Unterführungen Hirschbach/Hauptbahnhof und Düsseldorfer Straße sowie die Errichtung des Fußgängerstegs über die Gleise tragen maßgeblich zur Verknüpfung und Attraktivierung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Innenstadt und Oststadt bei.

Die städtebauliche Rahmenplanung von Wick + Partner und Lohrberg sieht mit der mittels Terrassierung vorgesehenen Angleichung des – durch Überformung im Rahmen der Bahnutzung entstandenen – Geländeunterschieds eine verloren gegangene Anbindung an die Düsseldorfer Straße vor.

Die gewählte Abstufung bietet künftig wieder eine fußläufige Durchlässigkeit und eine räumliche Anknüpfung an die angrenzende Bebauung. Innerhalb des Gebiets werden Wegeverbindungen über zentral gelegene Plätze und die Grüne Mitte gelenkt. Ebenso soll durch Stärkung der Wegebeziehungen mit dem Umfeld (Steg, Unterführung Düsseldorfer Straße, Hirschbachunterführung, P+R Parkhaus) die Verflechtung zwischen Innenstadt (mit Hauptbahnhof/ZOB, Altstadt, Einzelhandel, Dienstleistungen) und Oststadt positiv unterstützt werden.

Veränderungstendenzen im Umfeld des Stadtovals wie die Verbesserung des Wohnumfelds und der Neubebauung am Rötberg, die Bebauung des Gaskesselareals und des bisherigen Hallenbads sowie die Realisierung des künftigen Kombibads im Hirschbachtal in ca. 500 Metern Entfernung zum Stadtoval tragen ebenfalls zur intensiveren Verflechtung des Stadtgefüges im Sinne der Stadt der kurzen Wege bei. Dabei wird die für die Stadtentwicklung positive Dynamik in diesem Stadtteil verdeutlicht. Die Innenstadtnähe ermöglicht damit Lebensqualität und Urbanität auf einem Bindeglied im Herzen der Stadt, das bisher der Öffentlichkeit durch seine gewerbliche Nutzung entzogen war.



Stadt der kurzen Wege

Umweltfreundliche Mobilität und kurze, direkte Wege für Fußgänger sind wichtig für unsere Stadtentwicklung. Das Stadtoval sollte deshalb von Anfang an mit den umliegenden Quartieren vernetzt und direkt an den Hauptbahnhof und die Innenstadt angebunden werden.

Der von Prof. Dr. Werner Sobek konzipierte Fußgängersteg wird in hervorragender Weise eine Verbindung zwischen Innenstadt, Bahnhof und dem Stadtoval schaffen. Aufgrund seiner besonderen Lage und hervorragenden Gestaltung ist der Steg nicht nur eine wichtige Fußgängerbrücke, sondern gleichzeitig ein baukulturelles Ausrufezeichen.

Durch ihn werden die Drehscheibe Grüne Mitte und der Kulturbahnhof zum neuen zentralen Verbindungsort zwischen der Aalener Innenstadt und den bestehenden Wohngebieten Galgenberg, Hirschbach und Rötberg.

Der Steg über die Bahngleise

Der Steg verbindet – barrierefreier Brückenschlag zwischen Innenstadt, Stadtoval sowie den östlichen Stadtquartieren.

Um für die Anbindung des neuen Quartiers an die Innenstadt effektive und komfortable Wegebeziehungen zu schaffen und neben dem Kulturbahnhof eine weitere Verknüpfung zur Tradition der Bahn in Aalen herzustellen, hat sich die Stadt Aalen dafür entschieden, einen Fußgängersteg über die Bahngleise zu errichten. Dieser soll das neue Stadtquartier und die Innenstadt auf attraktive Weise miteinander verbinden.

In der städtebaulichen Konzeption bildet der Steg einen zentralen Punkt.

Geplant von Professor Dr. Werner Sobek, Architekt, Gewinner des Deutschen Ingenieurspreises und gleichzeitig Sohn der Stadt Aalen, überspannt der Steg die Bahngleise auf über 140 Metern Länge und in einer Höhe von 8,50 m.

Einen barrierefreien Zugang zum weithin sichtbaren neuen Wahrzeichen der Stadt Aalen bieten dabei die Aufzüge. Nachdem der Bau des Stegs im Oktober 2018 durch den Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen wurde und die ersten beiden Bauabschnitte im Herbst 2021 vergeben wurden, hat der eigentliche Bau im Mai 2022 begonnen. Aufsehen erregend war dabei das nächtliche Einheben der Brückenteile an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden im September 2022.



Die Gestaltung der Hirschbachunterführung nach dem Konzept von Klaus Marek Architektur & Design, CH-Basel



Hirschbachunterführung

Nach einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung wurde Ende 2016 das Büro Klaus Marek Architektur und Design in Kooperation mit den Büros Köber Landschaftsarchitektur und Candela Lichtplanung mit der Umgestaltung der Hirschbachunterführung beauftragt.

Neben der Neugestaltung der Unterführung selbst wurden auch die Zugangsbereiche Ost und West aufgewertet.

Mit Akzentuierungen durch unterschiedliche Leuchten und Lichtstimmungen wie auch durch Umgestaltung der Wände, Decken und Bodenbeläge wurde eine wesentliche Aufwertung dieser wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Oststadt und Innenstadt mit direkten Zugängen zu den Gleisen 1 bis 5 des Aalener Hauptbahnhofs erzielt.

Unterführung Düsseldorf Straße

Die Unterführung wurde bereits Anfang des 20. Jahrhunderts geplant und gebaut, bis heute ist der historische Charakter mit der genieteten Deckenkonstruktion erhalten geblieben. Trotz der geleisteten wichtigen Anbindung der östlich gelegenen Stadtteile und des Stadtovals an die Innenstadt bleibt die trennende Wirkung des Gleisfelds bestehen.

Mit dem Ziel einer ganzheitlichen Neugestaltung wurden mittels Mehrfachbeauftragung Ideen entwickelt. Erste Maßnahmen waren die Umsetzung eines Lichtkonzepts, das sowohl mit niedrigen Betriebskosten verbunden ist als auch dem Ort gerecht wird. Darüber hinaus wurde die schmale Unterführung für den motorisierten Verkehr gesperrt und stärkt damit die Verkehrsarten der Radfahrer*innen und Fußgänger*innen. Eine erste Umgestaltung des Umfelds beidseits der Unterführung hat bereits stattgefunden. Nach der geplanten Sanierung der Unterführung durch die Deutsche Bahn AG sollen beide Eingangsbereiche weiter aufgewertet werden.

Die Neugestaltung der Unterführungen



Die Unterführung Düsseldorf Straße



Der Kulturbahnhof

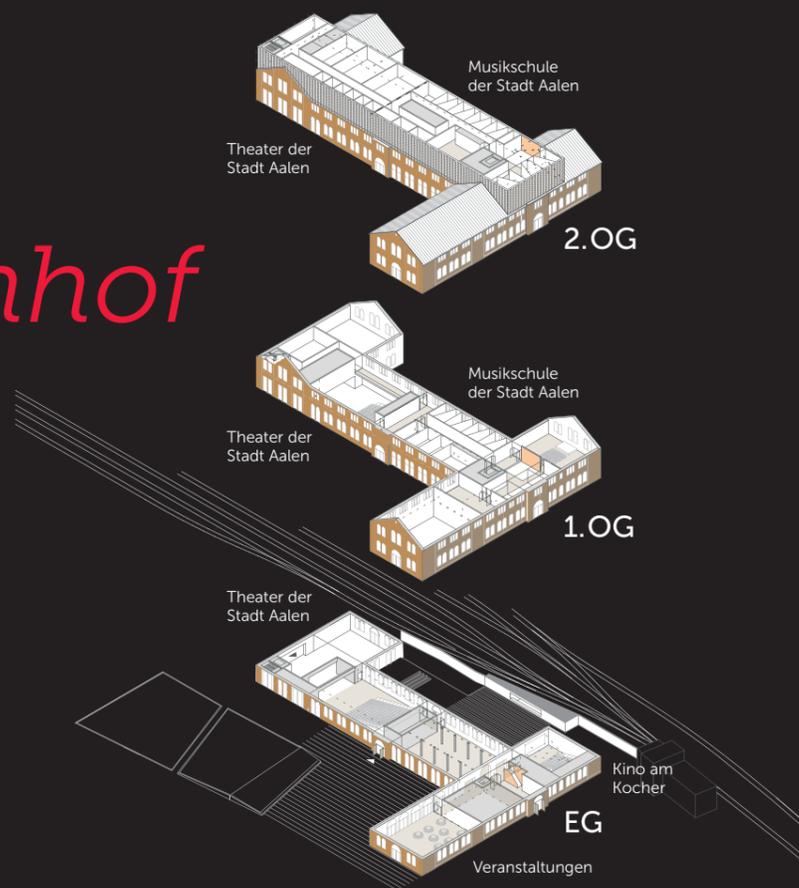
Das neue städtische Kulturzentrum, das aus dem ehemaligen Bahnausbesserungswerk und dem ehemaligen Bahnverwaltungsgebäude entstanden ist, bildet auf dem Stadtoval eine zentrale Anlaufstelle für die Aalener Bevölkerung und Gäste von außerhalb.

In dem für 25 Mio. Euro umgestalteten und erweiterten Gebäude finden neben dem Theater der Stadt Aalen die städtische Musikschule, die Ballettschule, Orchester sowie das Kino am Kocher eine neue Heimat. Darüber hinaus dient das Foyer als hochwertiger Veranstaltungsbereich sowie Ausstellungsfläche mit gastronomischer Begleitung. Dort können Veranstaltungen mit einer Besucherzahl zwischen 200 und 350 Gästen optimal untergebracht werden. Um zu konkreten Plänen zu gelangen, wurde die Durchführung eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs mit 16 teilnehmenden Büros beschlossen, aus welchem das Büro Ackermann + Raff aus Stuttgart als Sieger hervorging.

Ein wesentliches Element des Konzepts bildet der Erhalt einer Gebäudegruppe aus der Eisenbahnerzeit des Geländes, des ehemaligen Bahnverwaltungsgebäudes und der großen Halle des ehemaligen Ausbesserungswerks. Die Gebäude sind ortstypisch, aber keine Denkmale.

Die Substanz wurde durch einen Großbrand im März 2014 zum Teil beschädigt: Vom südlichen Bauteil (Lokschuppen/Halle) blieben nur die Außenmauern und die Stahltragwerksstruktur stehen.

Der Kulturbahnhof stellt als städtisches Projekt auf dem „Stadtoval“ einen das Quartier bereichernden Leuchtturm dar. Dieser herausragende Bau soll auf dem Gebiet Kultur und Kreativwirtschaft die Stadt bereichern und zur Steigerung der Lebensqualität in der größten Stadt Ostwürttembergs beitragen.



Der Kulturbahnhof vereint

Die feierliche Einweihung Ende 2020 ließ die Vorfreude auf den Regelbetrieb weiter steigen: Der Kulturbahnhof im ehemaligen Bahnausbesserungswerk auf dem Stadtoval wurde unter den Kulturschaffenden Aalens wie auch den städtischen Einrichtungen wie der Musikschule und Veranstaltern kultureller Events herbeigesehnt. Der rund 25 Millionen Euro teure Bau wurde von vielen als überfällig angesehen. Die Idee, wonach Theater, Musik, Ballett, Orchester, Kleinkunst, Kino, Ausstellungen und einiges mehr an einem zentralen Ort im Herzen Aalens zusammengeführt wird, ist rund 20 Jahre alt. Mit der Fertigstellung des Kulturbahnhofs begann kulturell gesehen in der größten Stadt Ostwürttembergs eine neue Zeitrechnung: Aalen hat mit dem KUBAA eine identitätsstiftende Einrichtung erhalten. In Kombination mit einem belebten Tagungsgeschäft und dem Hotel auf dem Stadtoval hat die Stadt deutlich an Attraktivität gewonnen.

Karl-Heinz Ehrmann
Bürgermeister



Wohnen und Stadtentwicklung

Die Stadt Aalen hat aufgrund ihrer hervorragenden Wirtschafts- und Infrastruktur ihre Stellung als wichtigster Standort für Arbeiten, Wohnen und Erleben in der Region in den vergangenen Jahren weiter festigen können. Eine attraktive Innenstadt mit einem umfangreichen Kultur- und Bildungsangebot und eine boomende Wirtschaft erzeugen eine enorme Sogwirkung auf Menschen: Die Attraktivität Aalens im Bezug auf Leben, Wohnen und Arbeiten ist die Ursache für ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Aalen besitzt die Strahlkraft, die es als größte Stadt der Region bald über die 70.000-Einwohnerschwelle wachsen lässt.

Ein sehr differenziertes, auf die verschiedenen Zielgruppen und Wohnwünsche ausgerichtetes Wohnungs- und Flächenangebot kennzeichnet das Wachstum Aalens. Basis für eine angemessene und ausgewogene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in der Gesamtstadt bildet eine aktive Innenentwicklung.

Auf städtischen Grundstücken ist seit Ende 2017 eine Quote für sozialen Wohnungsbau für Bauträger vorgeschrieben, das Aalener Modell sorgt für bezahlbare Wohnungen. Ein Baulandkataster zeugt von aktiver Innenentwicklung. Gemeinsam mit der städtischen Gesellschaft Wohnungsbau Aalen GmbH wurde ein 120 Mio. Euro schweres Investitionsprogramm für neuen Wohnraum gestartet.

Angesichts knapper werdender Flächenressourcen und nachhaltiger Entwicklung erscheint es sinnvoll, im bestehenden Umfeld vorhandener Arbeitsplätze, kultureller und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungseinrichtungen das Wohnen zu konzentrieren und besonders zu fördern. Städtische Infrastruktur, Betreuungs-, Bildungs-, Kultur- und Unterhaltungsangebote werden künftig neben den harten Standortfaktoren für gewerbliche Nutzungen immer bedeutsamere Standortvorteile darstellen. Insofern gewinnen integrierte Wohnlagen wie auf dem Stadtoval in Aalen weiter an Attraktivität.

- 1.2/1.3 Weisenburger Projekt GmbH / PWS Architekten
- 2.1 Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG / Werner Sobek
- 2.2 Wilma Wohnen Süd GmbH / Isin Architekten
- 3.1 Hofmann Haus GmbH & Co. KG / Kary Architekten
- 3.3 Hofmann Haus GmbH & Co. KG / Schaden/Hausser Architekten
- 3.2 Bader Service GmbH & Co. KG / Kayser Architekten
- 4/1.4 ARGE Wohnungsbau Aalen GmbH und Essinger Wohnbau GmbH

Baufeld 4 1.4

Baufeld 3.2

Baufeld 2.1

Baufeld 3.1 3.3

Baufeld 2.2 1.2 1.3



© Essinger Wohnbau



Auf dem Stadtoval wurden 2015/2016 im Rahmen eines anonymisierten Auswahlverfahrens Flächenlose für die Wohnbebauung an Investoren vergeben. Ziel war es, eine dem Rahmenplan und den Gestalttrichtlinien entsprechende städtebaulich hohe Qualität und optische Vielfalt für das neue Stadtquartier zu erreichen. In intensiver Abstimmung zwischen den Investoren und der Stadt Aalen wurden die einzelnen Planungen optimiert und die Kaufverträge abgeschlossen.



© Isin + Co. / Daniel Stauch

Verwaltungsgebäude des DRK Kreisverbands Aalen e.V. mit integrierter Kindertagesstätte.
Planung: Kayser Architekten GmbH



© Roland Habbe

Hotel auf dem Stadtoval

Mit dem Bau eines Hotels auf dem Stadtoval wird eine Abrundung des bisherigen Beherbergungsangebots in Aalen erreicht werden. Zielgruppe für das neue Hotel sind sowohl Geschäftsreisende wie auch Touristen. Das Hotel, das im August 2022 offiziell eröffnet wurde, hat 133 Zimmer und Suiten, ein Restaurant mit Bar, Veranstaltungsräume für bis zu 80 Personen sowie einen Fitnessbereich.

In Verbindung mit dem benachbarten Kulturbahnhof sowie der Hochschule Aalen soll der Tagungssektor in Aalen ausgebaut werden. Der Standort des Hotels in nächster Nähe zum Hauptbahnhof ist daher ideal.

Deutsches Rotes Kreuz

Direkt am nördlichen Eingang des Stadtovals findet die Verwaltung des DRK-Kreisverbands ihren neuen Sitz (Baufeld 1.1).

Die im DRK-Gebäude integrierte sechsstufige Kindertageseinrichtung „Lummerland“ wird zur Betreuung von insgesamt rund 100 Kindern im Alter zwischen 0 und 6 Jahren mit überwiegend Ganztagsbetreuungsplätzen an den Start gehen. Als soziales Zentrum bietet sie auch Möglichkeiten der Begegnung von Familien. Schwerpunkte werden unter anderem mit Sprachförderung, Inklusion und Integration gesetzt. Zusätzlich dazu entstehen im Gebäude Wohnungen für Beschäftigte des DRK.



Das Hotel in direkter Nachbarschaft zum Kulturbahnhof.
Planung: Isin + Co. GmbH & Co. KG

„Wir sind stolz, den Preis mit nach Aalen nehmen zu können, das motiviert weiter an der Innenentwicklung unserer Stadt zu arbeiten. Ich bedanke mich bei den Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung für die sehr gute Umsetzung dieses Projektes.“

Frederick Brütting
Oberbürgermeister

„Wir haben ein beispielhaftes Quartier, in einer Reihe mit Stuttgart, Freiburg und Tübingen, das einen integrierten und verknüpfenden Baustein im Stadtgefüge darstellt, auf einer Fläche, die vorher eine Barriere in der Stadt war. Mein Dank geht auch an alle am Projekt Beteiligten.“

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

Flächenrecyclingpreis 2022 – Auszeichnung für das Stadtoval



Vertreterinnen und Vertreter der am Projekt beteiligten Ämter der Stadt Aalen

Andrea Lindlohr, Staatssekretärin im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLWBW), verlieh den Flächenrecyclingpreis an die Stadt Aalen, der von Erstem Bürgermeister Wolfgang Steidle entgegen genommen wurde.



Die Stadt Aalen erhielt am 26. September 2022 den Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg für die Entwicklung des Quartiers Stadtoval. Die Fachjury lobte unter anderem, dass durch die Planung und Realisierung des Stadtovals zu einem integrierten Stadtquartier nicht nur der Standort selbst, sondern auch die unmittelbare Umgebung demografisch, ökologisch und ökonomisch gestärkt wurde. Überzeugt haben außerdem die unterschiedlichen Handschriften in der Baufeldgestaltung sowie die behutsame Einbindung des historischen Bahnverwaltungsgebäudes sowie des Lokschuppens.

Durch die räumliche Verknüpfung der Innenstadt durch den neu geschaffenen Fußgängersteg sowie durch die Neugestaltungen der Unterführungen werden alte Stadtbarrieren aufgebrochen und das Zusammenwachsen von Alt und Neu befördert. Staatssekretärin Andrea Lindlohr unterstreicht: „Es ist ein lebendiges durchmischtes Quartier mit Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit entstanden.“

Der Flächenrecyclingpreis wird alle drei Jahre vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, dem Altlastenforum Baden-Württemberg e.V., vom Städtetag Baden-Württemberg, vom Gemeindetag Baden-Württemberg, vom Landkreistag Baden-Württemberg, dem Sparkassenverband Baden-Württemberg sowie der Architektenkammer Baden-Württemberg ausgelobt. 2022 wurde der Preis zum siebten Mal unter insgesamt 15 Einreichungen vergeben. Mit der Vergabe sollen Impulse und Anreize gegen den Flächenverbrauch gesetzt und der beispielhafte Umgang mit bereits genutzten Flächen aufgezeigt werden.



Beispielhaftes Bauen Auszeichnung für den Kulturbahnhof

Die Architektenkammer Baden-Württemberg zeichnet alle acht Jahre den Wettbewerb „Beispielhaftes Bauen im Ostalbkreis“ aus. Ende September 2022 entschied sich die Jury unter 69 eingereichten Arbeiten für 24 Bauwerke, die näher in Augenschein genommen und besichtigt wurden. Am Ende hat sie 19 Auszeichnungen vergeben, darunter auch an den Kulturbahnhof der Stadt Aalen von a+r Architekten GmbH aus Stuttgart.

Das Ziel der Auszeichnung ist es, zu zeigen, dass beispielhaftes Bauen langlebig und nachhaltig sein kann. Der Umgang mit Ressourcen ist hier ein wichtiger Aspekt, der auch für zukünftige Projekte

relevant ist. Immer mehr rückt dabei der Umgang mit sogenannter „grauer Energie“ in den Fokus. Graue Energie bezeichnet die Energie, die bei der Herstellung, dem Transport oder der Lagerung von Baustoffen verbraucht wird.

Die Jury "Beispielhaftes Bauen" bewertete die Projekte anhand folgender Kriterien: äußere Gestaltung, Größe und Proportion des Gebäudes, innere Raumgestaltung, Nutzung und Zweckmäßigkeit, Angemessenheit der Mittel und Materialien, konstruktive Ehrlichkeit, und schließlich die Einordnung und der Umgang mit dem städtischen Kontext und der Umwelt.



© aalenerkulturfest



Hugo-Häring-Preis für das Gebäude Eugen-Hafner-Straße 8



Das von den Architekten Manuel Du und Bennet Kayser auf dem Baufeld 3.2 des Aalener Stadtovals für eine Baugruppe als reiner Holzbau konzipierte Niedrigenergiegebäude (Holzbaustein – Kayser Architekten) wurde 2020 als Preisträger der Hugo-Häring-Auszeichnung Ostwürttemberg ausgewählt.

Die Jury würdigte die barrierefrei erschlossenen Wohneinheiten zwischen 80 und 110 m², wodurch eine Durchmischung von Sozial- und Altersstrukturen ermöglicht wird. Die Wohnungen sind alle dreiseitig orientiert und deren Wohnräume zum geschützten Innenhof ausgerichtet. Jeder Einheit ist ein überdachter Außenraum in Form einer großzügigen Terrasse oder eines loggiaartigen Balkons zugeordnet.



Fotos © Rasmus Norlander

Im Sinne der Nachhaltigkeit und ökonomischer Bauzeit konnte das Mehrfamilienhaus trotz Gebäudeklasse 4 als Holzrahmenbau mit vorgefertigten Wandelementen und sichtbar belassenen Brettstapeldecken umgesetzt werden. Holzaluminiumfenster, textile Elemente in Form von Senkrechtmarkisen sowie Vorhangelemente in den Loggia-bereichen ermöglichen neben dem erforderlichen Sonnenschutz eine Privatisierung der Freibereiche im Herzen des Innenstadtquartiers und prägen in Kombination mit der differenzierten, vorbewitterten Holzschalung, den wohnlichen Charakter.



aalen.de

Rund 150 Jahre nach seiner ersten Nutzung bildet das Areal erneut einen wesentlichen Nukleus in der Stadtentwicklung Aalens. Wo einst durch die Entscheidung des Königs von Württemberg der Grundstein für eine industrielle Entwicklung Aalens gelegt wurde, ist seit 2014 durch die Stadt Aalen eine Chance zur nachhaltigen Gestaltung eines zentralen Quartiers ergriffen worden.

Stadt Aalen
Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon 07361 52-0
presseamt@aalen.de