



Aalen

Stadtoval Stadtentwicklung Aalen

Ein Eisenbahn- und Industrieareal im Wandel zum lebendigen Stadtquartier.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden



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

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

eine *Stadt* ist niemals fertig

Sie verändert kontinuierlich ihr Gesicht. Damit dies zielgerichtet und zukunftsorientiert passiert, folgt die integrierte Stadtentwicklung in Aalen einem vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen Konzept. Nach dem Erarbeiten dieses umfassenden Konzepts durch die Stadtverwaltung Aalen bildet es seit seiner Verabschiedung Ende 2018 den Leitfaden für alle Stadtentwicklungsprojekte. Das größte davon, die Umsiedelung des Areals „Stadtoval“, birgt für die weitere Entwicklung der Stadt Aalen eine Jahrhundertchance.

In bester Lage in nächster Nähe zur Innenstadt planen und bauen wir seit 2014 einen neuen Stadtteil, der nicht nur Wohn- und Arbeitsraum bietet, sondern das Erscheinungsbild der Stadt Aalen entscheidend mitprägen wird. Die 6,5 Hektar große Konversionsfläche ist ein Gewinn für die innerstädtische Entwicklung Aalens: Mithilfe einer stattlichen Förderung durch Bundes- und Landesmittel wird der Stadtbau an dieser exponierten Stelle rasch vorangetrieben. Dafür gebührt dem federführend beteiligten Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau der sehr herzliche Dank der Bürgerinnen und Bürger Aalens, der Stadtverwaltung, des Gemeinderats und aller beteiligter Investoren.

Auf dem „Stadtoval“ entsteht ein Quartier mit Atmosphäre – wobei auch die Natur erlebbar wird. Die „Grüne Mitte“ mit Wasserflächen ist über den von Architekt Prof. Dr. Werner Sobek geplanten Steg vom Hauptbahnhof Aalen aus bequem zu Fuß zu erreichen. Mit dem neuen Quartier, in das die Stadt Aalen über 40 Millionen Euro investiert, gewinnen wir nicht nur dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum. Nach dem erfolgreichen Umbau des ehemaligen Bahnausbesserungswerks zum „Kulturbahnhof“ wird dort ein neuer Treffpunkt im Herzen Aalens mit Stadttheater, Musik- und Ballettschule, Veranstaltungssaal und „Kino am Kocher“ Realität werden. Theaterfestivals, Konzerte, Kunstausstellungen und Tagungen – im Aalener „Kulturbahnhof“ wird in Verbindung mit dem Bau eines Hotels vieles möglich werden.

Ich lade Sie ein, auf den folgenden Seiten zu erleben, wie auf dem „Stadtoval“ die Zukunft Aalens gestaltet und eine Vision Wirklichkeit wird.

Thilo Rentschler
Oberbürgermeister



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Seit bald 50 Jahren unterstützt die Städtebauförderung die Kommunen Baden-Württembergs darin, städtebauliche Missstände zu beseitigen, Quartiere aufzuwerten, denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude zu erhalten sowie Industrie- und Gewerbebrachen – aber auch große militärische Konversionsflächen – zu revitalisieren und neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei ist die Städtebauförderung ein lernendes Programm, das sich über die Jahrzehnte hinweg stets den wechselnden Herausforderungen angepasst hat und den Städten und Gemeinden immer wieder neue Hilfestellung gibt.

So stellen aktuell die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, die Bewältigung des demo-

graphischen Wandels und die Auseinandersetzung mit den Anforderungen an den Klimaschutz vor Ort die Kommunen vor besondere Aufgaben, bei denen die Städtebauförderung ebenfalls gefordert ist.

Aktuell konnte das Land Baden-Württemberg im Jahr 2019 die Städte und Gemeinden mit der Rekordsumme von rund 257,4 Millionen Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen in der städtebaulichen Erneuerung unterstützen. Auch der Stadt Aalen wurden in diesem Frühjahr 2,6 Mio. Euro für zwei Sanierungsgebiete bewilligt, u. a. weitere 1,3 Mio. für die Maßnahme „Stadtoval“, die damit bislang bereits rund 4,7 Millionen Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen erhalten hat.

Mit der Konversion der ehemaligen Bahn- und Gewerbebrache „Stadtoval“ entsteht in zentraler Lage, mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof Aalen, ein urbanes und innovatives Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsquartier mit rund 250 Wohneinheiten, Grünflächen, Kindertagesstätte, qualitätsvollen Kultureinrichtungen und guten Fuß- und Radwegeverbindungen in die Altstadt.

Aalen konnte im Zeitraum von 1977 bis heute mit 17 Erneuerungsgebieten in den städtebaulichen Förderprogrammen unterstützt werden. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 35,9 Millionen Euro bewilligt.

Die damit erzielten Fortschritte in der städtebaulichen Erneuerung sind in Aalen gut sichtbar, es wurde Vieles bewegt und die Stadt hat noch Einiges vor. Dabei wünschen wir der Stadt und Ihrer Bürgerschaft viel Erfolg sowie dem „Stadtoval“ auch weiterhin eine gute und erfolgreiche Umsetzung.

Nicole Hoffmeister-Kraut

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
des Landes Baden-Württemberg

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.

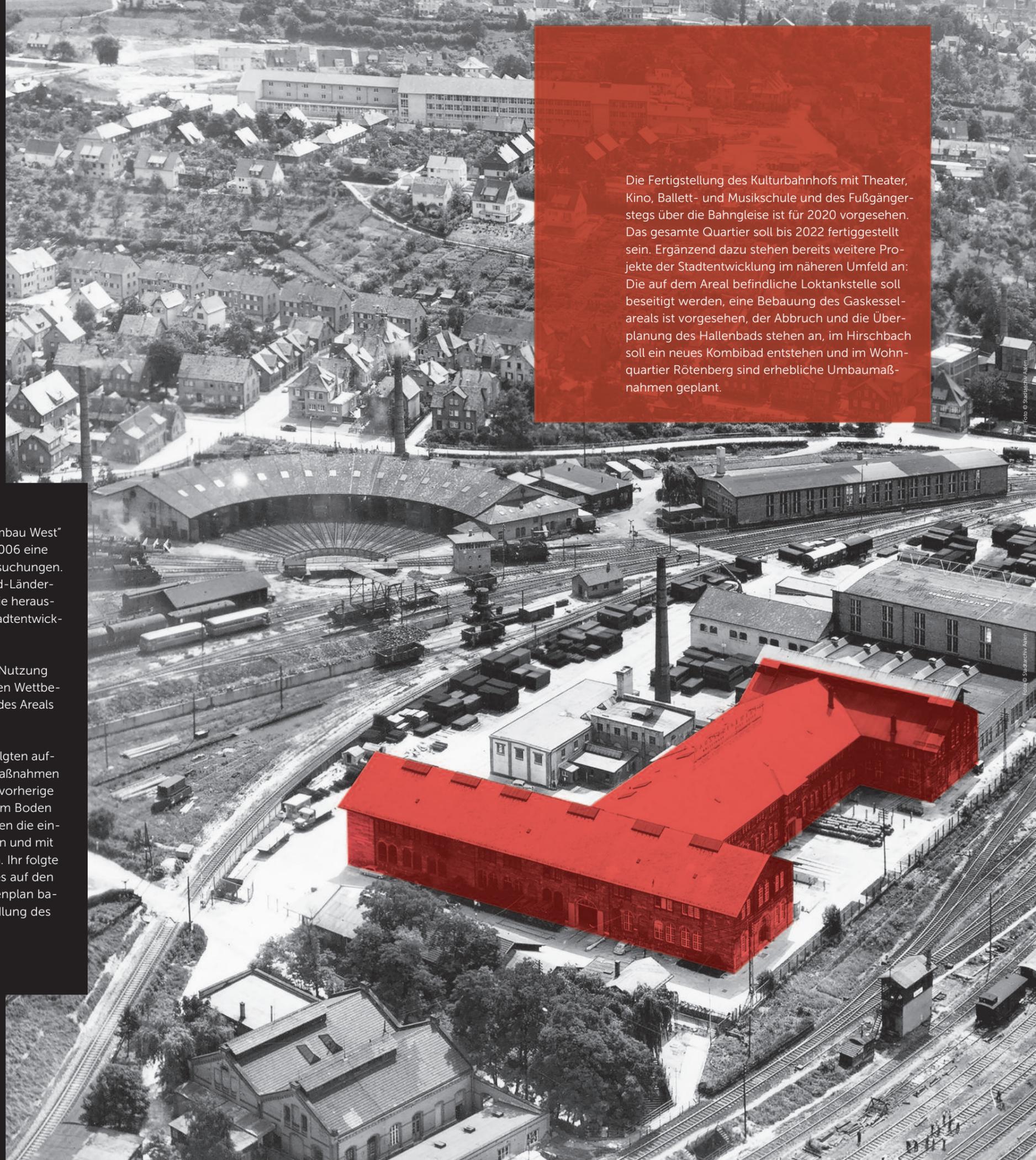
Die Eisenbahn-Reparaturwerkstätte wurde bis 1955 betrieben. Auf dem Areal schloss sich mit der Baustahlgewebe GmbH eine gewerbliche Nutzung an. Erst ab 2002, mit Aufgabe der industriellen Produktion von Baustahlmatten und Entstehung einer rund 6,5 Hektar großen innerstädtischen Brachfläche, konnte die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

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.

Die Fertigstellung des Kulturbahnhofs mit Theater, Kino, Ballett- und Musikschule und des Fußgängersteigs über die Bahngleise ist für 2020 vorgesehen. Das gesamte Quartier soll bis 2022 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, im Hirschbach soll ein neues Kombibad entstehen und im Wohnquartier Röttenberg sind erhebliche Umbaumaßnahmen geplant.



Die städte- bauliche *Idee*

Die Konversionsfläche des ehemaligen Bahnausbesserungswerks als bedeutende Reserve für die Stadtentwicklung bietet enormes Potenzial, um die Themen Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit miteinander zu verbinden. Leitgedanke des städtebaulichen Entwurfes des Büros Wick + Partner gemeinsam mit Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur als Wettbewerbssieger 2010 ist es, 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 Freiraum.

Unterschiedlichste Nutzungen (Forschung, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Gastronomie, Hotel, Versorgung etc.) lassen in der Gesamtheit des Quartiers ein modernes Stadtviertel ganz eigener Ausprägung entstehen. Die aus der Geschichte des Ortes übernommenen Gebäude – der neue 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, alles verbindendes Element des Quartiers bildet die als Park ausgebildete „Drehscheibe Grüne Mitte“. Mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Erlebniselementen soll es die Bewohner und die Bewohnerinnen des Stadttovals und der Umgebung, die dort Arbeitenden sowie Besucher des Kulturbahnhofs zum Verweilen und Spielen einladen. Entlang der Bahngleise werden durch die vorgesehene „Gewerbeschiene“ mit Kulturbahnhof und Hotel der Park und das Quartier räumlich gefasst. Diese Gebäude dienen auch der Lärmabschirmung für die Wohnbebauung.

Die breite Zäsur durch die Bahngleise im Bereich des Aalener Hauptbahnhofs soll durch einen neuen Fußgängersteg überwunden werden. Ebenso sollen die bestehenden Unterführungen gestalterisch aufgewertet und attraktiviert werden und damit der östliche Teil der Stadt künftig stärker mit der Innenstadt verflochten werden.

Mit dieser Entwicklung wird ein neues Stadtquartier entstehen, das eine Lücke im Stadtbild ausfüllen und das 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

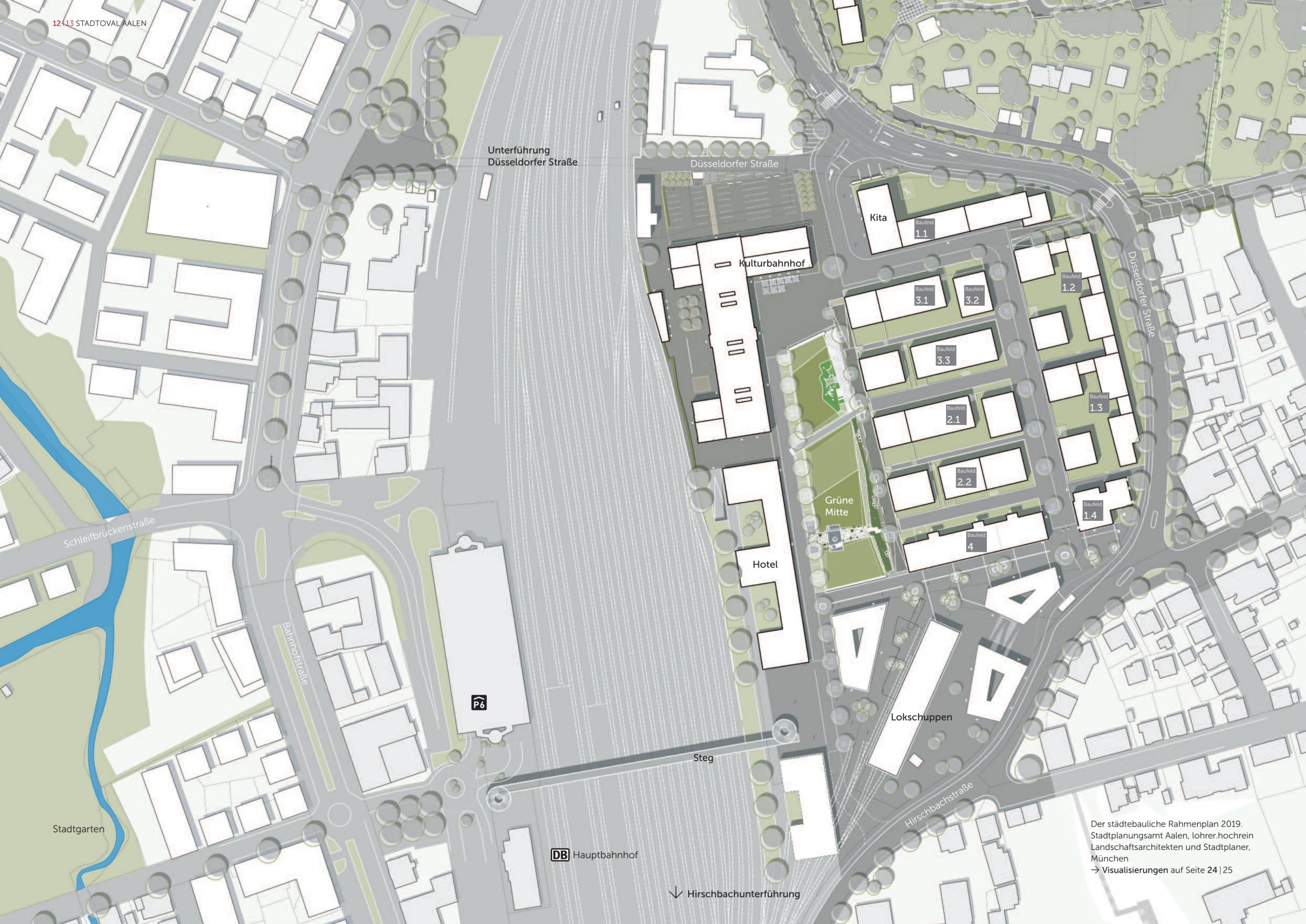
Sanierung und Städtebauförderung

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 rund 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 ca. vier Millionen Euro aus dem Topf der Städtebauförderung 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

Baufeld
2.2

Baufeld
1.4

Grüne
Mitte

Baufeld
4

Hotel

Schleifbrückenstraße

Bahnhofstraße

P6

Lokschuppen

Steg

Hirschbachstraße

Stadtgarten

DB Hauptbahnhof

↓ Hirschbachunterführung

Der städtebauliche Rahmenplan 2019.
Stadtplanungsamt Aalen, Iohrer.hochrein
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner,
München
→ Visualisierungen auf Seite 24 | 25

Drehscheibe *Grüne Mitte*

Die der innerörtlichen Grünraumversorgung dienende Planung für die „Drehscheibe Grüne Mitte“ wurde vom Büro lohrer.hochrein erstellt. 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 baumüberstandenen 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.

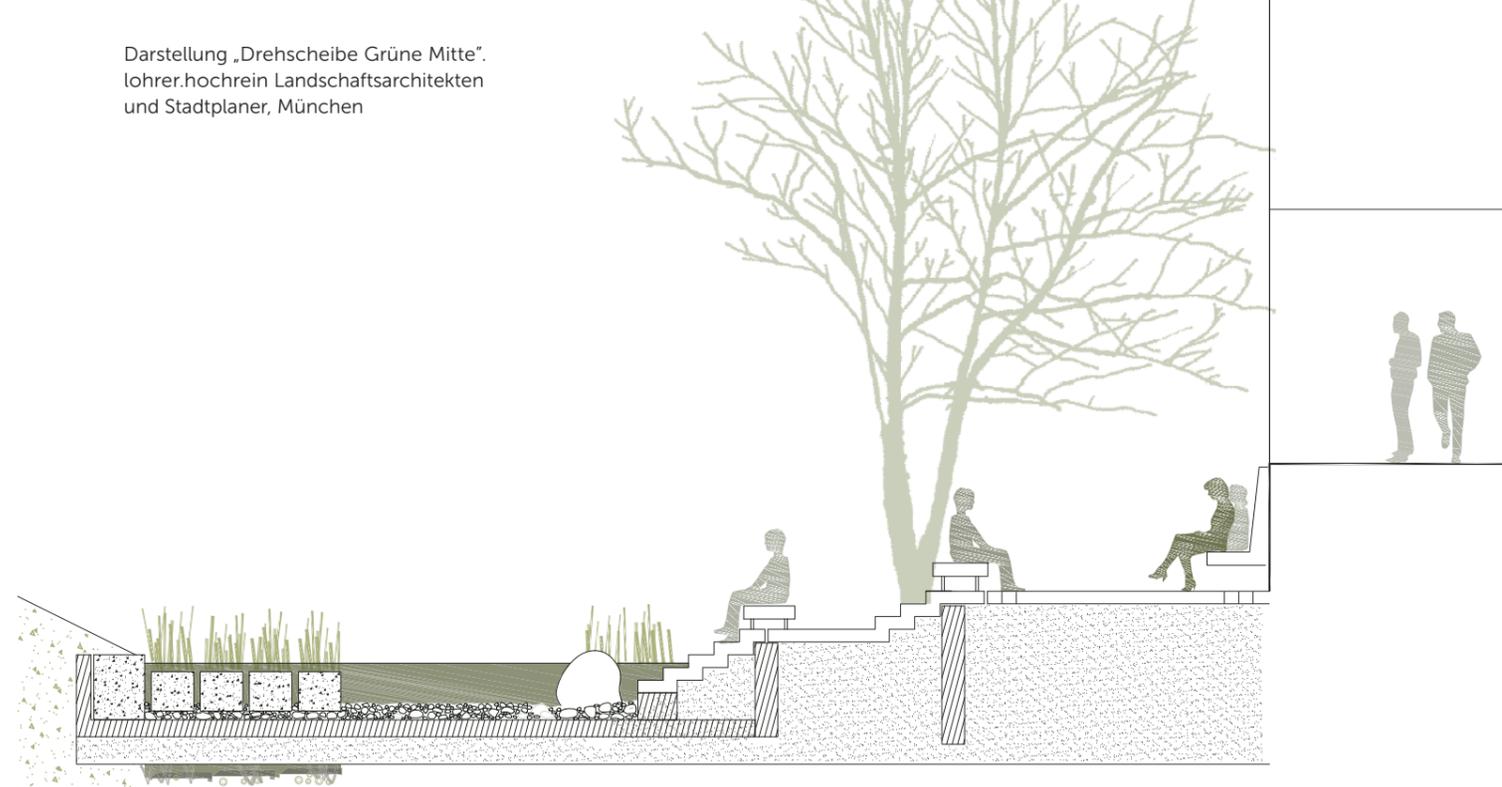
Mit einer sanften topographischen Faltung werden die offene Wiese und der leichte Höhengsprung als subtil ausformuliertes Rasenrelief zum prägenden gestalterischen Thema. Die leicht geneigten Wiesenflächen erlauben die spielerische Aneignung – beispielsweise für Ballspiele, Drachensteigen oder Familienpicknicks.

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. Mit einer weitläufigen Treppenanlage geht die Promenade parkseitig in eine eingesenkte Fuge über. In diese Fuge ist im südlichen Abschnitt ein durch den Hirschbach konstant gespeister Wasserspiegel mit maximal 40 cm Tiefe vorhanden. Der Wasserspiegel bildet einen attraktiven Blickfang im Park, der ein naturnaher Spiel- und Erlebnisbereich ist.

Im nördlichen Abschnitt der Fuge entsteht ein Spielbereich des Areal, der sich als Netzskulptur aus der Topographie des Terrains entwickelt. Er zitiert abstrakt mit seinen „verbogenen“ Tragrohren das Bild der früheren Kranbahnen und erinnert so an die Genese des Ortes.

Im Süden wird dieser Spielbereich durch einen ein-kletterbaren „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.

Darstellung „Drehscheibe Grüne Mitte“.
lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner, München





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 wohnungsnahe 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.

Verflechtungen im Stadtgebiet

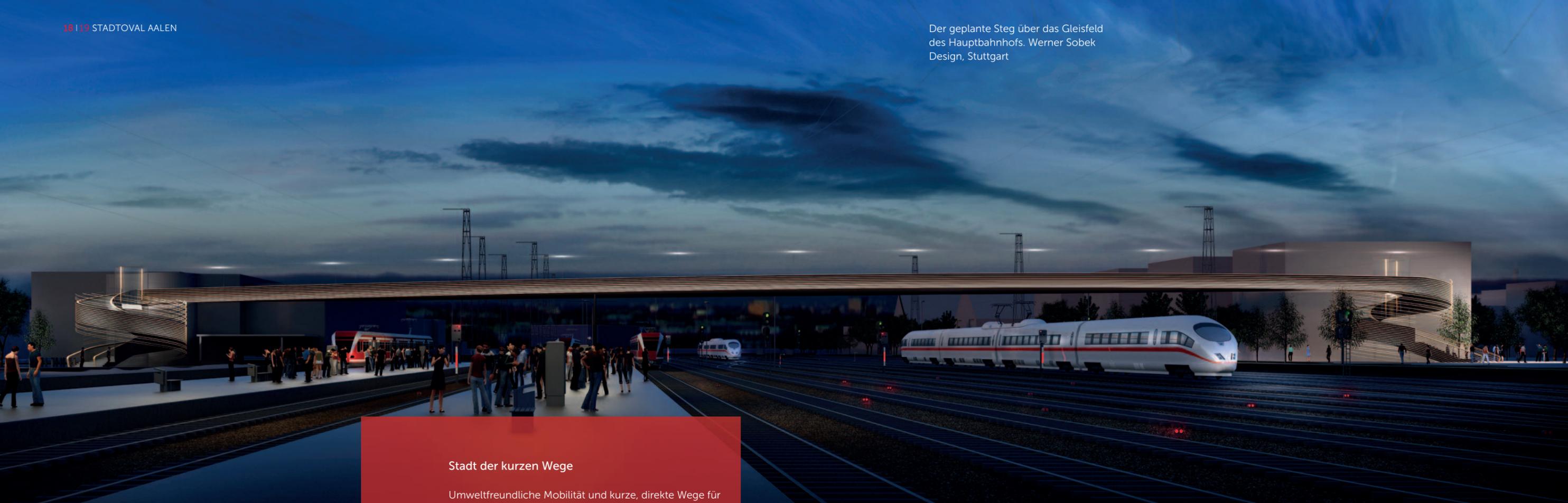
Bei der bisherigen Nutzung des „Stadtovals“ war eine Verbindung hin zur Innenstadt nicht von primärer Wichtigkeit. Bedingt durch die Trennwirkung der Bahngleise sowie durch die Einebnung des Bahngeländes im 19. Jahrhundert war aufgrund des Höhenversatzes auch eine deutliche Barriere entstanden. Die neue 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 Bahnnutzung 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 Röttenberg, 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 Rötenberg.

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

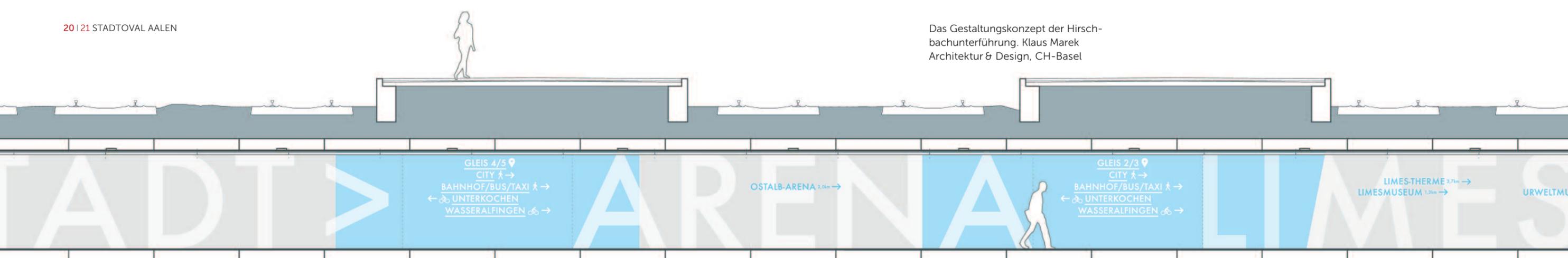
Der Steg über die Bahngleise

Um für die Anbindung des neuen Quartiers Stadtoval 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 Stadtgebiet und die Kernstadt auf attraktive Weise miteinander verbinden.

Geplant von Prof. Dr. Werner Sobek, Architekt, Gewinner des Deutschen Ingenieurspreises und gleichzeitig Sohn der Stadt Aalen, überspannt der Steg die Bahngleise auf über 120 Metern Länge und in einer Höhe von 8,50 m.

Einen barrierefreien Zugang zum weithin sichtbaren neuen Wahrzeichen der Stadt Aalen liefern dabei die geplanten Aufzüge. Nachdem der Bau des Stegs im Oktober 2018 durch den Gemeinderat der Stadt Aalen beschlossen wurde, wird die Fertigstellung dieses Bauwerks zügig vorangetrieben.

Aufsehenerregend wird dabei das Einheben der Brückenteile des Stegs mittels eines riesigen Krans sein, der die Maße eines Einfamilienhauses besitzt.



Die Neugestaltung der *Unterführungen*

Hirschbachunterführung

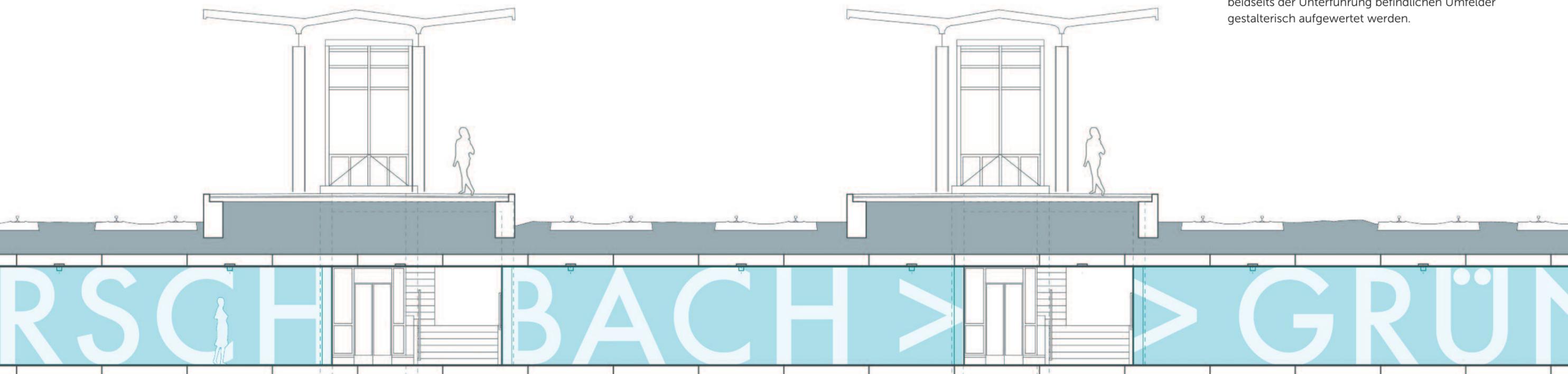
Nach einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung wurde Ende 2016 das Büro Klaus Marek Architektur und Design in Kooperation mit den Büros Köber Landschaftsarchitektur und Candela Lichtplanung mit der Umgestaltung der Hirschbachunterführung beauftragt.

Neben der Neugestaltung der Unterführung selbst sollen auch die Zugangsbereiche Ost und West aufgewertet werden. Mit Akzentuierungen durch unterschiedliche Leuchten und Lichtstimmungen wie auch durch Umgestaltung der Wände, Decken und Bodenbeläge soll eine wesentliche Aufwertung dieser wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Oststadt und Innenstadt mit direkten Anschlüssen an die Gleise 1 bis 5 des Hauptbahnhofs Aalen erfolgen.

Unterführung Düsseldorf Straße

Die Unterführung in der Düsseldorf Straße unter den Bahngleisen hindurch wurde Anfang des 20. Jahrhunderts geplant und gebaut. Bis heute ist der historische Charakter der Unterführung mit seiner genieteten Deckenkonstruktion erhalten geblieben. Trotz der innerörtlichen Unterführung und der dadurch geleisteten wichtigen Anbindung der östlich gelegenen Stadtteile und des Stadtovals an die Innenstadt, bleibt die trennende Wirkung der Bahnstrecke innerhalb des Stadtgefüges bestehen.

Mit dem Ziel einer gesamtheitlichen Neugestaltung wurden mittels einer 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 und Fußgänger. Mittelfristig sollen auch die beidseits der Unterführung befindlichen Umfelder gestalterisch aufgewertet werden.



Der Kulturbahnhof

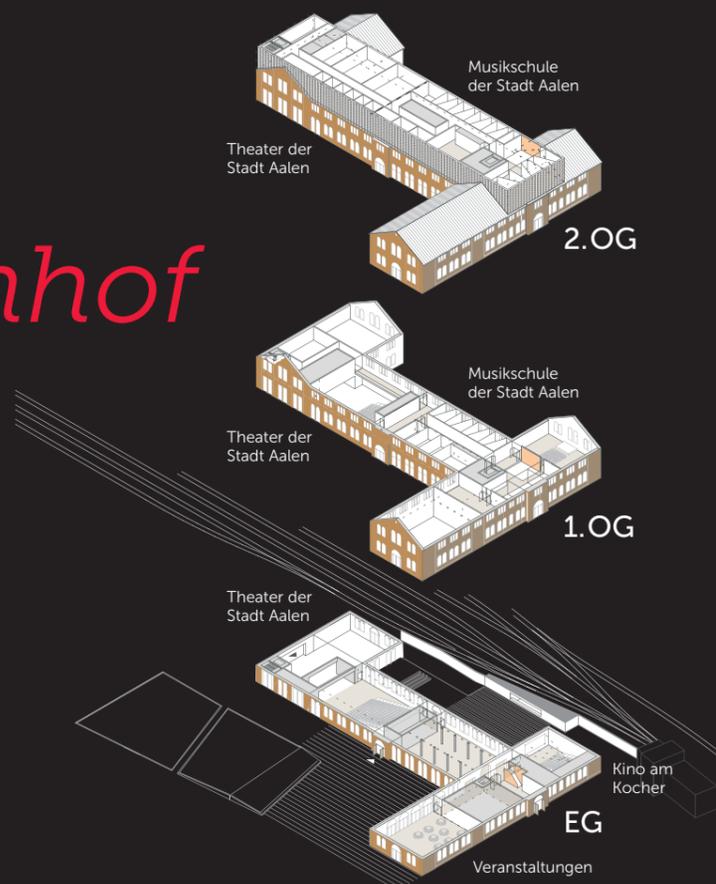
Das geplante neue städtische Kulturzentrum, das aus dem ehemaligen Bahnausbesserungswerk und dem ehemaligen Bahnverwaltungsgebäude entsteht, wird zentrale Anlaufstelle für die Aalener Bevölkerung und Gäste von außerhalb auf dem Stadtoval sein.

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 sollen ein hochwertiger Veranstaltungsbereich sowie Ausstellungsflächen mit gastronomischer Begleitung im Foyer entstehen. Dort können Veranstaltungen mit einer Besucherzahl zwischen 200 und 350 Gästen optimal untergebracht werden. Um zu konkreten Plänen zu gelangen, wurde die Durchführung eines nichtoffenen 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. Ziel ist es, diese Gebäude zu einem multifunktionalen Kulturzentrum umzufunktionieren. 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 wird weit über die Region hinaus wahrgenommen werden“, sagt Oberbürgermeister Thilo Rentschler.



Der Kulturbahnhof vereint

Das Anfang April 2019 gefeierte Richtfest hat einen Vorgeschmack geliefert und lässt die Vorfreude weiter steigen: Der Kulturbahnhof im ehemaligen Bahnausbesserungswerk auf dem „Stadtoval“ wird 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 beginnt kulturell gesehen in der größten Stadt Ostwürttembergs eine neue Zeitrechnung: Aalen wird mit dem Kulturbahnhof eine identitätsstiftende Einrichtung erhalten. In Kombination mit einem belebten Tagungsgeschäft und dem Hotel auf dem Stadtoval wird die Stadt deutlich an Attraktivität gewinnen.

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 Baufeld 3.3

Baufeld 2.2 1.2
1.3



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 Gestaltlinien 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.



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



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, für das 2019 der Startschuss fallen soll, wird etwa 120 Zimmer, ein Restaurant, Konferenzräume und einen Fitnessbereich beinhalten.

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 dem Stadtoval 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 sechsgruppige 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.

Visualisierungen © bei den jeweiligen Investoren



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



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. „Die vielfältige Umnutzung einer alten Industriebrache kann als Paradebeispiel gelungener Stadtentwicklung verbucht werden“, erklärt OB Thilo Rentschler.

Stadt Aalen
Presse- und
Informationssamt
Marktplatz 30
73430 Aalen

Telefon 07361 52-1121
presseamt@aalen.de

Stadt Aalen
Stadtplanungsamt
Sanierungsstelle
Marktplatz 30
73430 Aalen