

## Die Zukunft des Dorfes: Das Quartier Lange Gasse in Bondorf

Von: Mein Ziegelhaus

**Das Dörfchen Bondorf in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Böblingen in Baden-Württemberg hat bewiesen, dass Stadtentwicklung nicht nur in Metropolen stattfindet, sondern auch und insbesondere im ländlichen Raum eine zentrale Rolle für die Zukunftsgestaltung spielt.**



In einem einzigartigen Bauprojekt entstand mit dem Quartier Lange Gasse in Bondorf bei Böblingen nicht nur ein neues Wohn-Ensemble samt Bücherei und Gemeinschaftshaus, sondern vor allem ein moderner Dorfkern und Begegnungsort. Bild: Mein Ziegelhaus/Gerd Schaller

(tdx) In einem einzigartigen Bauprojekt entstand mit dem Quartier Lange Gasse nicht nur ein neues Wohn-Ensemble, sondern vor allem ein moderner Dorfkern und Begegnungsort. Ziel war es, die Ortsmitte zu stärken, indem Wohnen und öffentliche Nutzung zusammengedacht werden. Eine besondere Anforderung an die Planer stellte die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in zentraler Lage dar, aber auch die bestehende Gemeindebücherei sollte aus den stark beengten Raumverhältnissen in ein modernes Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität umziehen.

Zur weiteren Aufwertung des Ortskerns bestand außerdem der Wunsch seitens der Bauherrenschaft, die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Arztpraxis im neuen Quartier zu schaffen. Zudem soll mittelfristig die nahegelegene Seniorenwohnanlage erweitert und angegliedert werden. Das Besondere dabei: die Wohnungen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, um bezahlbaren Wohnraum für eine gut durchmischte Bewohnerstruktur langfristig sichern zu können.

### Kreative Entwürfe dank Architektenwettbewerb

Dies stellt für sich genommen noch kein außergewöhnliches Bauvorhaben dar, doch Bondorf wollte mehr als einen funktionalen Zweckbau. Geschaffen werden sollte ein neuer Bezugspunkt, mit dem sich alle Ortsansässigen identifizieren und der dem Ortsbild ein neues Gesicht geben würde. Austausch und Miteinander sollten dabei ebenso Raum erhalten, wie Nachhaltigkeit bei der Wahl der Ressourcen, der Gebäudetechnik und der Energieversorgung. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde Bondorf, unterstützt von der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart, ein Architektenwettbewerb ausgelobt mit der Aufgabe der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Lange Gasse im Ortszentrum der Gemeinde Bondorf.

Insgesamt durften fünf Planungsteams ihre Entwürfe einreichen, die in einem Verhandlungsverfahren mit Planung nach § 17 der Vergabeverordnung geprüft und bewertet wurden. In der Preisgerichtssitzung am 31. Mai 2017 wurde schließlich der Entwurf des Architekturbüros 6H aus Stuttgart und der AG Freiraum aus Freiburg ausgezeichnet. Drei Wohngebäude mit insgesamt 19 Wohneinheiten zwischen 48 und 205 Quadratmetern, die teils auch als Praxisräume nutzbar sind, sowie ein Bürgersaal mit Bücherei und ein Büro für Gemeinwesen waren Teil der Planung. Ebenso eine Tiefgarage und oberirdische Parkplätze zur Entlastung der städtischen Infrastruktur.

„Das in einem Wettbewerbsverfahren ausgewählte Architekturbüro hat das ursprüngliche Ortsbild an dieser Stelle aufgenommen, das von Bauernhäusern, Scheunen und dem Jägerstüble jeweils mit Satteldächern geprägt war“, schwärmt Bürgermeister Bernd Dürr. „Hohe Häuser, der Nachbarbebauung und den früheren großen Gebäuden entsprechend, ist die Zeichensprache der Häuser klar entlang der Langen Gasse orientiert“. Nach einer intensiven Planungsphase konnte am 8. März 2019 dann auch mit einem feierlichen Spatenstich der Startschuss für den Baubeginn des Quartiers Lange Gasse gegeben werden.

### Gelungene Integration in das Ortsbild

Das Quartier Lange Gasse wurde als Teil der Ortskernsanierung realisiert und ist ein wichtiger Meilenstein des Gemeindeentwicklungskonzepts Bondorf 2030, innerhalb dessen die Modernisierung und Vitalisierung des bisherigen Ortskerns eines von acht Handlungsfeldern darstellt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu etablieren und für die Zukunft attraktives Wohnen zu angemessenen Preisen im Ort zu sichern, hat die Gemeinde über mehrere Jahre hinweg mehrere Parzellen mit diversem Altbestand aufgekauft. Durch das Abtragen der Bestandsgebäude entstand eine großzügige zusammenhängende Fläche, die Zug um Zug neu bebaut wird.

Das Planungsgebiet im alten Ortskern verläuft entlang der Grabenstraße, wo sich das neue Gebäude mit Bibliothek und Veranstaltungsraum in Form eines schlanken Baukörpers behutsam in die vorhandene Umgebung einfügt und gleichzeitig selbstbewusst mit einem Vorplatz zum öffentlichen Raum hinwendet. So entsteht eine neue Platzsituation und Raumabfolge aus Remigiuskirche mit Vereins- und Kulturzentrum sowie Grabenstraße, Langer Gasse und Hochwiesenstraße, die vom Zehntscheuer aus den Kindergarten

### Fotos

-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)
-  Pressebild [Download](#)

### Pressekontakt



PR-Company GmbH  
Anton-Sorg-Str. 1  
86199 Augsburg

T.: +49 (0) 821 / 258 93 00  
F.: +49 (0) 821 / 589 74 78  
M.: info@prcompany.de

und die Seniorenwohnanlage auf einer Achse verbinden. Wertvolle Freiräume lockern das Ensemble auf und laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Die ortstypischen steilen Satteldächer wurden sowohl für das Verwaltungs- und Büchereigebäude, als auch für die Wohnhäuser aufgegriffen. Mit ihrer länglichen und gleichzeitig polygonalen Form hebt sich die Bücherei jedoch stilbewusst aus dem Gesamtbild ab - von der Straßenkante aus nach hinten versetzt, sodass sie den historischen Nachbargebäuden nicht die Schau stiehlt.

Durch eine barrierefreie Wegeführung mit sanften Rampen sowie Stufen wird der begrünte Innenhof erschlossen, der gleichzeitig alle Gebäude miteinander verbindet. Eine beidseitige Wegführung mit unterschiedlichen Belägen verbindet Alt und Neu miteinander, sodass alle Gebäude, von Kindergarten bis zur Remigiuskirche und dem Zehntscheuer, intuitiv fußläufig erreichbar sind. Geburtstage, Hoffeste, Lesungen oder einfach nur die Lektüre eines guten Buches im Frühlingswind: der Innenhof ist gleichzeitig ein Ort der Ruhe und der Begegnung. Schatten spenden bei Bedarf eine Pergola sowie eine Baumgruppe aus Zierkirschen. Vor dem Lese-Café bilden ein Solitärbaum und Sitzbänke ein optisches Zentrum. Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden durch private Gartenparzellen ergänzt.

### **Natürliche Ausstrahlung und imposante Raumästhetik**

Den Kern des neuen Ensembles bildet zweifelsfrei die Bücherei - und das nicht nur weil sie als raffinierte Split-Level-Anlage konzipiert wurde, die sowohl von innen, als auch von außen interessante neue Raumerfahrungen bietet. Wie auch die drei Wohngebäude steht der Verwaltungsbau frei, vom Vorplatz aus gelangt man direkt zum Haupteingang der Bücherei, in deren Eingangsbereich sich der Keltensaal befindet.

Vom Eingang kommend erreicht man über eine Treppe das Foyer, das dem Quartiersplatz bzw. Lesegarten zugewandt ist. Hier befinden sich auch das Verwaltungsbüro und der Römersaal. Mehrere Räume im Gebäude sind neben der Verwaltung auch für die öffentliche Nutzung durch Vereine, Volkshochschule und andere Interessensgruppen vorgesehen, um das soziale Miteinander innerhalb der Gemeinde zu stärken. Das nächste Geschoss gehört ganz dem Herzstück des Projektes, der Bücherei.

Da sich durch das Steildach eine Galeriesituation ergibt, verfügt der Raum über eine besonders atmosphärische Ausstrahlung. Viel Holz und Sichtbeton sowie schlichte aber edle Beleuchtungselemente runden die zeitlose Eleganz und nachhaltige Ästhetik des Verwaltungsgebäudes ab.

Um das Bibliotheksgebäude gruppiert befinden sich die Wohnhäuser, ein Dreispänner und zwei Zweispänner. Vom Ein-Zimmer-Appartement über 2 und 3 bis zur 4-Zimmer-Wohnung ist für jeden Bedarf der passende Wohnraum vorhanden. Durch die unterschiedlich großen Wohnungen, die jedoch alle barrierefrei sind, wird die gesunde Durchmischung der Bewohnerstruktur erzielt. Durch den Bau der Tiefgarage war es möglich, mehr autofreien Raum in der Wohnanlage zu schaffen und so die Aufenthaltsqualität und räumliche Ästhetik maßgeblich zu steigern. In fußläufiger Entfernung zum Planungsbereich befinden sich in der Ergenzinger Straße außerdem zwei Bushaltestellen, sodass auch Bewohner ohne Auto mobil sein können. Der begrünte Innenhof schließlich dient als Ruhepol und Begegnungsort.

### **Nachhaltige Bausubstanz**

Doch Optik allein ist nicht alles. Daher setzte der Entwurf auch bei Bausubstanz und Energiekonzept hohe Maßstäbe. Bereits in der Auslobung des Wettbewerbs war ein zeitgemäßes Energiekonzept mit Fokus auf regenerativen Energien gewünscht. Sämtliche Gebäude sind in Anlehnung an den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ausgelegt. Um eine hohe Dämmleistung bei der Gebäudehülle zu erreichen, wurde die Konstruktion in monolithischer Ziegelbauweise mit einem MZ 90-G Ziegel in d=42,5 cm ausgeführt – dieser stammt aus dem Mein Ziegelhaus Mitgliedswerk Stengel in Donauwörth. Die Dachstühle wurden aus Holz gefertigt und die Fenster wurden in Holz-Alu-Ausführung verbaut.

So konnten mit Holz und Ziegel zwei Traditionsbaustoffe vereint werden, die in bewährter Weise für Wohngesundheit und eine natürliche Ästhetik sorgen. Aus heimischen Quellen weisen sowohl Holz als auch Ziegel eine hervorragende CO<sub>2</sub>-Bilanz auf, wenn lange Transportwege und der Einsatz kritischer Ressourcen entfallen. Insbesondere der Ziegel ist im Wirtschafts- und Geschosswohnungsbau seit jeher bewährt, denn er weist auch hinsichtlich Brand- und Schallschutz hervorragende Eigenschaften auf, ist frei von Schadstoffen und ermöglicht individuelle Raumzuschnitte.

Wenige sorgfältig gewählte natürliche Materialien sollen für Nachhaltigkeit und Werterhalt sorgen. Die Gebäude sollen als Massivbauten mit monolithischen verputzten Ziegelaußenwänden und Holz-Alu-Fenstern erstellt werden. Kompakte gut gedämmte Baukörper ermöglichen eine besonders hohe Behaglichkeit bei sehr geringem Energieverbrauch. Mit vorwiegend passiven Komponenten, Wärmeschutzfenstern, den hoch wärmedämmten massiven Außenwänden und einer Komfortlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung ist das Konzept ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz.

So wurde in Bondorf ein Bauprojekt vollendet, das zeigt, wie Zukunft auch im ländlichen Raum gelingen kann. Und die Gemeinde ist stolz, mit dem Quartier Lange Gasse nun einen modernen Treffpunkt für Jung und Alt zu haben, der alle Generationen und Akteure miteinander verbindet.

Weitere Informationen unter [www.meinziegelhaus.de](http://www.meinziegelhaus.de).