

# 07 01 68

## Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	3 freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse Gebäudehöhe = 10,1m inkl. Solar Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	21 WE
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 34 (inkl. 2 Besucher ST) geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	0,38 (0,63)
GFZ	1,14 ohne TG
Baumerhalt	Ein sehr erhaltenswerter Baum Nr. 18 südl. der TG-Zufahrt entfällt
Energiekonzept: KfW- Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Es soll ein „Nullemissionshaus“ erreicht werden.
Referenzen	3 Wohngebäude 1 Wohngebäude aus Leonberg
Kaufpreisangebot	1.201.800€
Quadratmeterpreis (€/m <sup>2</sup> )	600€/m <sup>2</sup>
Empfehlung	1. Rang

### BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 27 Punkte**  
 Der Entwurf sieht drei kompakte Baukörper vor. Die zwei östlichen Gebäude sind senkrecht zur Hirschlander Straße angeordnet. Der westliche Baukörper bildet den westlichen Abschluss senkrecht zur Ulmenstraße. Die Fußwege bilden eine T-förmige, innere Fußwege-Erschließung mit einem zentralen Platzbereichen, der den Mittelpunkt der Anlage durch einem „markanten“ in der Tiefgarage erdschlüssigen Baum betont.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 9 Punkte**  
 Die fußläufige Erschließung erfolgt über die T-förmige, innere Erschließung mit Anbindung an die Ulmenstraße im Süden und zum privaten Kinderspielplatz im Norden. Für 21 Wohneinheiten sind 32 Stellplätze sowie 2 Besucherstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, die von der Hirschlander Straße angefahren werden. Zusätzlich sind oberirdisch 4 Kurzzeitparkplätze im Süden an der Ulmenstraße und im Osten Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und im Erdgeschoss vorgesehen. Der Entwurf schlägt vor, statt der bestehenden, zweiläufigen Treppe eine einläufige Treppe senkrecht zur Hirschlander Straße als platzsparende und einladende Alternative vorzusehen. Darüber hinaus wird der Stadt eine kinderwagen- und fahrradtaugliche

Rampe zur Überwindung der Höhendifferenz zur Hirschlander Straße vorgeschlagen. Von der Hirschlander Straße wird ein zusätzlicher Treppenaufgang zwischen der Rampe und der Tiefgarageneinfahrt in Verlängerung des fußläufigen Erschließungsnetzes vorgeschlagen. Dadurch verringert sich allerdings der Aufstell- und Wartebereich an der Haltestelle nicht unerheblich.

Die Bebauung berücksichtigt die „sehr erhaltenswerten Bäume“. Nach der Beurteilung wird nur ein sehr erhaltenswerter Baum im Osten des Grundstücks abgängig werden.

**3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %) 16 Punkte**

Die 21 Wohneinheiten sind in unterschiedlichen Wohnungsgrößen und mit variablen Grundrissen planbar.

Im westlichen Gebäude werden 3 unterschiedlich große Wohnungen, zwischen 48 und 94 m<sup>2</sup>, angeboten. Das nördliche Wohngebäude bietet nur einen Wohnungstyp mit einer Größe von rund 77 m<sup>2</sup> und das südliche Wohngebäude nur einen Wohnungstyp mit einer Größe von rund 99 m<sup>2</sup> an.

**4. Energiekonzept (10 %) 10 Punkte**

Vorgesehen ist ein mindestens KfW Effizienzhaus 55 der durch einen Dämmstandard mind. 30 % unterhalb der EnEV 2009, durch Reduzierung der Primärenergie und Lüftungsanlage (Zu-/Abluft) mit hoher Wärmerückgewinnung, einer Zentrale pro Gebäude und durch Eigenerzeugung von Strom durch Photovoltaik auf dem Dach. Zu gleichen oder vertretbaren Investitionen ist ein Lokales NULL-EMISSIONSHAUS mit el. Wärmepumpe + PV-Anlage möglich. Das Energiekonzept kann auch zum Plusenergiegebäude ausgebaut werden.

**5. Referenzen (5 %) 3 Punkte**

Mehrer Objekt mit Eigentumswohnungen 39 Wohnungen in fünf Gebäuden.

**6. Kaufpreis (20 %) 20 Punkte**

Mit einem Kaufpreisangebot von 1.201.800€, bzw. einem Quadratmeterpreis von 600€ liegt das Angebot deutlich über den anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,-€ für Höfingen. Es ist das höchste vorliegende Angebot.

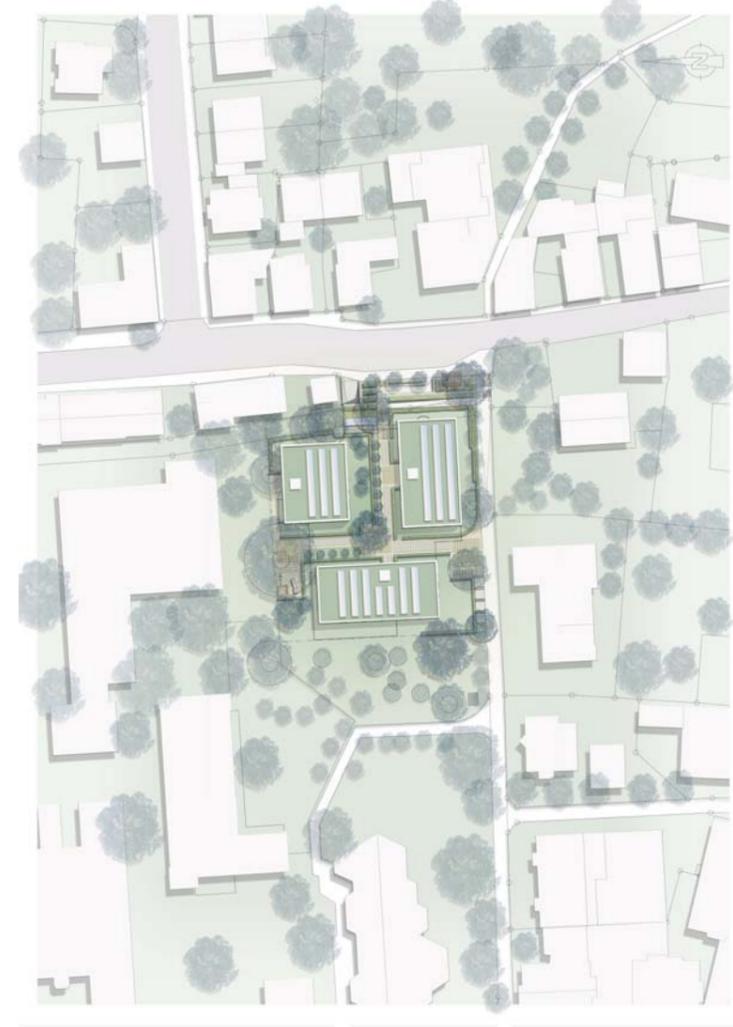
**FAZIT 85 PUNKTE**

Die aufgelockerte Anordnung der drei kompakten Baukörper fügt sich gut in die städtebauliche Situation ein. Der Entwurf öffnet sich gang bewusst nach Osten zur Haltestelle an der Hirschlander Straße hin. Es wird vom Verfasser vorgeschlagen, den Bereich an der Haltestelle durch eine Änderung der bestehenden Treppe (Ulmenstraße), einer weiteren Treppe zwischen Haltestelle und Tiefgarageneinfahrt und einer Rampenanlage neu zu ordnen. Dabei nimmt der Entwurf in Kauf, dass der Haltestellenbereich stark eingeeengt wird.

Auffällig sind die großzügig geplanten fußläufigen Erschließungswege auf dem Grundstück mit dem zentralen „Knotenpunkt“ im Zentrum der Anlage. Um diesen zentralen Punkt wurden die 3 Wohngebäude konzipiert.

Sehr positiv hervorzuheben ist, dass der Entwurf nahezu den gesamten erhaltenswerten Baumbestand in seiner Planung berücksichtigen kann.

Darüber hinaus bietet der Entwurf mit seinen Erläuterungen das innovativste Energiekonzept, so weit es nach den Plänen auch realisiert wird.



Legenplan M 1:500

Städtebau:

Das zu bebauende Areal befindet sich an der Schnittstelle unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Entlang der Ulmer- und Hirschlander-Strasse im Westen, Süden und Osten, zeichnen sich teils unvollständige, straßenbegleitende Blockrandstrukturen ab. Eingebettet in diese 3-Strassenzüge liegt ein parkähnlicher, sehr gut mit altem Baumbestand durchgrünter Bereich mit frei platzierten, niedriggeschossigen, aber großzügigen Solitärbauwerken.

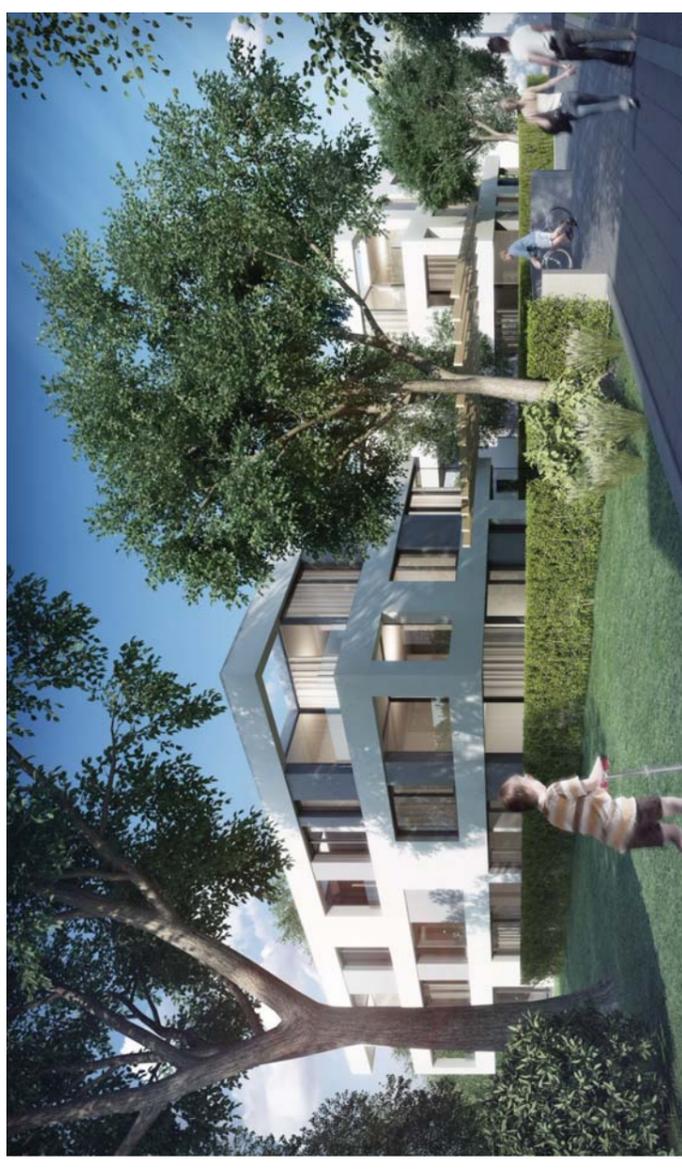
Die neu hinzukommenden Baukörper werden in einem Bereich angesiedelt, der dem bestehenden Privatsiedlungsgebiet entspricht. Diese hochwertige Parksituation sollte erhalten und wenn möglich verbessert werden. Die Durchlässigkeit des Geländes für die bestehende Grünstruktur wird durch eine auflockernde Anordnung der 3 kleineren neuen Baukörper im Vergleich zum Status Quo des großflächigen, nun entfallenden Kindergartens, tendenziell verbessert. Das Ensemble öffnet sich im Westen, Osten und Süden einladend zur umliegenden Landschaft. Der westliche Baukörper springt entlang der südlichen Ulmer-Strasse großzügig zurück. Der Park wird nicht mit Beginn des Grundstücks abgeschnitten, sondern wird als integraler Bestandteil der Entwicklung betrachtet. Die Erhaltung der bestehenden Grünstruktur ist ein zentrales Ziel der Entwicklung. Die Flächen der bestehenden Grünstruktur werden als wertvolle Ressource betrachtet und sollen erhalten bleiben. Die Flächen der bestehenden Grünstruktur werden als wertvolle Ressource betrachtet und sollen erhalten bleiben. Die Flächen der bestehenden Grünstruktur werden als wertvolle Ressource betrachtet und sollen erhalten bleiben.

Die fußläufige Anbindung und Verzahnung des Quartiers mit der Hirschlander-Strasse erfolgt durch einen direkt mit der Tiefgarage verbundenen, ein- oder zweigeschossigen Treppenaufgang. Es entsteht kein impastriertes abgeschlossenes Quartier, sondern die Gebäude öffnen sich mit ihrer fußläufigen Erschließung freundlich zum Ort hin. Der Investor empfiehlt im Zuge dieser Baumaßnahme, und im Zusammenspiel mit der Stadt, eine verbesserte Anbindung des westlich gelegenen Ortes an die Hirschlander-Strasse mit einer offeneren und attraktiveren Gestaltung der bestehenden Treppe. Die parallel zur Strasse gelegene, zweistöckige Treppe, die von der Bushaltestelle zu den Schulen führt, könnte zur Neugestaltung eines größeren Baureals entstehen. Darüber hinaus wird der Stadt eine kindgerechte und fuhradtaugliche Rampe zur Überwindung der 4m Höhenifferenz zum westlich gelegenen Ortsteil vorgeschlagen. Die Gabionen zur Terrassierung des Geländes können großzügig eingesetzt werden. Entlang der Hirschlander-Strasse könnte die fehlende straßenbegleitende Randbebauung durch eine Baumreihe als städtebauliche Raumkante wieder aufgenommen und ergänzt werden.



Städtebauliche Strukturen

- Strassenrandbebauung
- 3 neue Solitäre
- Bestehende Solitare im Park
- Zukünftige Ergänzung Straßenbegleitende Bebauung



Perspektive Quartier-Eingang im Süden Ulmer-Strasse



Modellfoto Süd-Westen Ulmer-Strasse



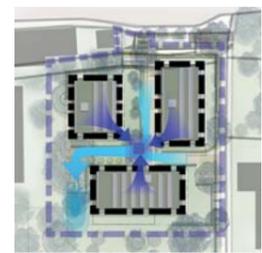
Modellfoto Süd-Westen Hirschlander-Strasse

Baumstruktur



- Sehr erhaltenswerte Bäume
- Sonstige Bäume
- Erhaltenswerte Bäume
- Baumbestand
- Neue Bäume
- Entfallende Bäume

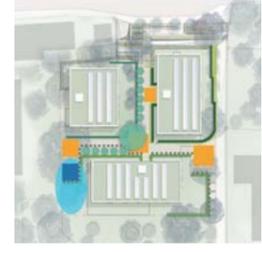
Wasserhaushalt



- Gehwegrinne
- Rigole
- Zistene
- Dachentwässerung

Die nicht von der Photovoltaik belegten Dachflächen des ersten Vollgeschosses werden als Regenwasser zentrale Zistene in der Tiefgarage zu speichern. Dieses Regenwasser soll zur Gartenbewässerung in den Häusern verwendet werden. Das oberirdische Regenwasser wird über die Gehwegrinne in der Tiefgarage in die Zistene geleitet. Der Bereich des oberirdischen Grundstücksbereichs wird als Regenwasserzistene genutzt. Die Regenwasserzistene soll als Rigole herangezogen werden, versehen werden, die mittels eines Geowebes gegen das aufgetragene Substrat geschützt wird. Alle restlichen Regenwasserzistene sollen als Regenwasserzistene intensiv bepflanzt werden. Diese Bereiche sollen die Regenwasser vollständig aufnehmen können, und bei Starkregen das Wasser in die Gehwegrinne innerhalb des Quartiers zur Rigole hin ableiten.

Aussenanlagen



- Spielplatz
- Plätze
- Bäume Struktur
- Hecke Ebene
- Hecke Hartholze
- Hecke Thuja
- Stahlentlastung
- Mauerentlastung
- Rigole

Ruhender Verkehr



- Bewohnerparken Tiefgarage 2. Stpl.
- Besucherparken Tiefgarage 2. Stpl.
- Fahrradstellplätze Tiefgarage und Erdgeschoss
- Kurzzeitparkplätze Erdgeschoss
- Abfalllagerung

Baumstruktur



- Treffpunkte Außenhaltsorte
- ÖPNV
- Fußläufiger
- Fahrradweg
- Autoverkehr



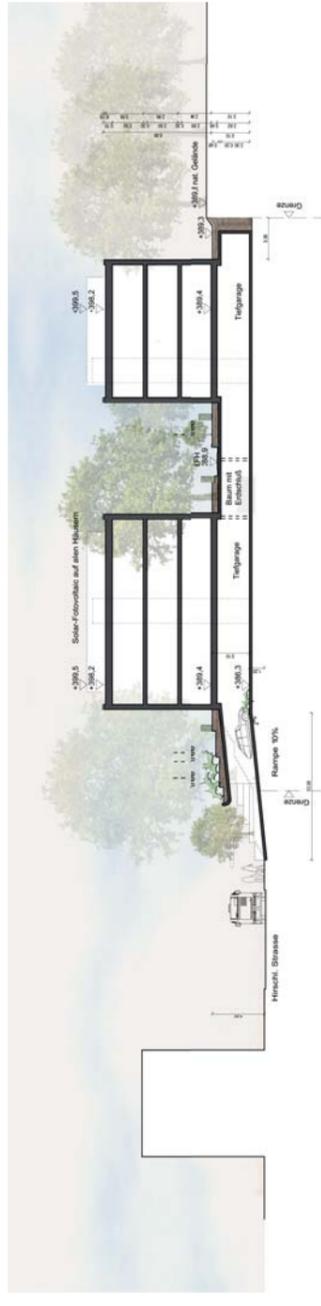
Grundrisse Ergeschoß M 1:200



Grundrisse Untergeschoß Tiefgarage M 1:200



Ansicht Nord geschlossen BA 3 M 1:200



Schnitt AA-A M 1:200



Ansicht West BA 1 M 1:200





Ansicht West Innenhof BA 2 / 3 M 1:200



Ansicht Süd Ulmer-Strasse BA 1 / 3 M 1:200



Ansicht Süd BA 2 M 1:200



Perspektive West Innenhof BA 2 / 3

**Energiekonzept:**

Ziel: mindestens KfW Effizienzhaus 55, O<sub>2</sub> P = 55 %, ENEC 2009, H<sub>2</sub>T = 70 %, ENEC 2009, Dämmstandard mind. 30 %, unterhalb der ENEC 2009, Primärenergie reduzieren, kompakte Baukörper, Minimierung Nutzenergie, hoher Dämmstandard, red. Lüftungswärmeverluste, mechan. Lüftungsanlage (Zu-/Abluft) mit hoher Wärmerückgewinnung, Zentrale pro Gebäude, Wärmerückgewinnung pro Wohnung, Energieeffiziente Motortechnik, Reduzierung der Staub + Pollenbelastung im Wohnraum durch Filter, niedrige Infiltrationsrate hohe Luftdichtheit des Gebäudes, Einsatz Energiequelle mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien, Eigenzeugung von Strom durch Photovoltaik auf dem Dach, PV-Strom nur für Eigenverbrauch da Netzeinspeisung unwirtschaftlich, Auslegung PV-Anlage Minimum zur Deckung des Jahresstrombedarfs der Wärmepumpe (Heizen + Trinkwasser), eine höhere Auslegung zur Deckung des gesamten Jahres-Strombedarfs inkl. Hausstrom ist möglich, muß aber auf eine Wirtschaftlichkeit hin detailliert geprüft werden.

Gemäß dem belligenden Konzept des Energieplaners ist die nachfolgend näher erläuterte Anlagentechnik bei den Investitionskosten annähernd gleich zu bewerten, wie eine traditionelle Wärmeerzeugung mit Gasbrennwerttechnik und Heizungsunterstützung den thermischen Solar Kollektoren auf dem Dach / Pufferspeicherung der Wärmeenergie. Zu gleichen oder vertretbar höheren Investitionskosten erklärt sich der Investor bereit, die folgende Anlagentechnik zu realisieren:

**Lokales NULL-EMISSIONSHAUS mit el. Wärmepumpe + PV-Anlage**

Monocoilente Energieversorgung über Strom zum Heizen und TWW-Bereitstellung, kein Schornstein, keine Emissionen, Günstiger Primärenergiebedarf der elektrischen Wärmepumpe (ENE 2016: Primärenergiefaktor Strom = 1,8), Optional Einsatz von Ökostrom, Steuerung, Regelung Speicher-leitung nach Bedarf und Tarif, Auswertung von Wettenvorhersagen, Anmeldung von Nutzung/Anwesenheit über Cloud per App an Mobilphone, Elektrische Luft-Wasser Wärmepumpe für Heizbetrieb bis = 25 °C Außentemperatur ohne Heizstab, Aufteilung in der Teilgänge zur Nutzung der Abwärme der Fahrzeuge, Nutzung von eigengezeugtem PV-Strom zur Gebäudeheizung und für Hausstrom, Auslegung der PV-Anlage vertikalstallig im Bezug auf Eigenstromnutzung, ökologisch bei Heiztemperatur von Überkapazitäten, Ausbaustufe hin zum Plusenergiegebäude möglich (Wärmepumpe + PV-Anlage), Wärmepumpe (Wärmepumpe) bei langen wirtschäftlichen Laufzeiten der Wärmepumpe, Auslegung Ansatz Heizleistung 20 W/m² Nettowohnfläche = 84 kW Gesamt, 3 Wärmepumpen a 14 MW, 3 Pufferspeicher a 3 m³, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, hygienische Trink-Warmwasserbereitung (TWW) wohnungsweise über Frischwasserstationen mit Heizkreisverteiler, Kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung.

