

11 20 13

Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	3 freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse Gebäudehöhe = 9,0m Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	20
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	0,43 (ohne TG)
GFZ	1,14
Baumerhalt	Zwei sehr erhaltenswerte Bäume Nr.18 südl. der TG-Zufahrt + Nr. 26 südlich entfallen / sehr beengter Arbeitsraum ostl. TG!
Energiekonzept: KfW- Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Anforderungen werden erreicht
Referenzen	Textliste
Kaufpreisangebot	1.101.650,-€
Quadratmeterpreis (€/m ²)	550,-€
Empfehlung	3. Rang

BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 25 Punkte**
 Der Entwurf sieht drei einzelne Baukörper vor. Durch die giebelständige Ausrichtung von zwei Baukörpern bildet sich ein Innenhof mit Orientierung zur Hirschlander Straße. Durch die Stellung der drei Einzelbaukörper wird mit einfachen Mitteln ein angenehmer Platzraum zwischen den Gebäuden mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 7 Punkte**
 Die fußläufige Erschließung des Quartiers erfolgt von Süden über die Ulmenstraße. Die einzelnen Wohnungen werden über den Innenhof bzw. von Norden erschlossen. Es sind 30 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, die über die Hirschlander Straße angefahren werden. Für die geplanten 20 Wohneinheiten sind die 30 Stellplätze ausreichend. Zusätzlich können in der Tiefgarage auch Nebenräume untergebracht werden. Der Notverkehr (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) ist über die Ulmenstraße vorgesehen. Zum Treppen- und Haltestellenbereich werden keine planerischen Vorschläge unterbreitet. Es wurde versucht, den „sehr erhaltenswerten“ Baumbestand zu berücksichtigen, im Wurzelbereich rückt die Tiefgarage sehr sich an die Bäume heran.

- 3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %) 15 Punkte**
Die einzelnen Wohneinheiten sind barrierefrei und in unterschiedlichen Wohnungsgrößen und mit variablen Grundrissen planbar.
Die beiden giebelständigen Baukörper beinhalten je zwei Wohnungen pro Stockwerk, der senkrechte Baukörper der Ulmenstraße umfasst 3 Wohnungen, eine davon als Maisonette. Insgesamt sind 20 barrierefreie Wohnungen mit 2- bis 4-Zimmern geplant. Die Freibereiche der Wohnungen (Terrassen/Balkone) orientieren sich nach Süden bzw. Westen.
- 4. Energiekonzept (10 %) 8 Punkte**
Der Energiestandard und die Kriterien für das Effizienzhaus 55 werden erreicht durch entsprechende Dämmung der Außenwände und der Dachflächen, 3-fach verglaste Fensterkonstruktionen, durch eine luftdichte Gebäudehülle und eine hocheffiziente Heizungstechnik (Holzpellettheizung, ergänzt durch Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik)
- 5. Referenzen (5 %) 1 Punkt**
In der beigefügten Referenzliste sind fertiggestellte Wohnungsbauten im Raum Baden-Württemberg nach Größe und Struktur vergleichbarer Art zusammengestellt.
- 6. Kaufpreis (20 %) 17 Punkte**
Mit einem Kaufpreisangebot von 1.101.650.- €, bzw. einem Quadratmeterpreis von 550,- € liegt das Angebot um 110,- € deutlich über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,- € für Höfingen.

FAZIT

73 PUNKTE

Das städtebauliche Konzept fügt sich durch die Ausrichtung der Gebäude und den Innenhof plausibel in die bestehende Struktur ein. Der Entwurf vermittelt in Größe und Höhenentwicklung zwischen den großvolumigen Gebäuden für Gemeinbedarf der nördlichen und westlichen Nachbarschaft zu den kleinteiligen, dörflichen Strukturen im Süden und an der Hirschlander Straße.

Kritisiert werden muss, das hohe Maß der baulichen Nutzung von GRZ = 0,43. Es liegt damit über den Vorgaben der Stadt und der Baunutzungsverordnung (GRZ max. 0,4).

Der sehr erhaltenswerte Baumbestand wurde weitgehend berücksichtigt. 2 sehr erhaltenswerte Bäume können nicht gehalten werden. Außer den erforderlichen Stellplätze keine Besucherstellplätze vorgesehen. Zum Haltestellenbereich macht der Entwurf keine Vorschläge.

Die unterschiedlichen Wohnungstypologien sind ansprechend gestaltet und bieten eine hohe Lebensqualität für die unterschiedlichsten Personengruppen.



Wohnquartier Ulmenhof, Leonberg Höfingen

Erläuterungsbericht

Für das neue "Wohnquartier Ulmenhof" in der Ortsmitte von Leonberg-Höfingen schlagen wir eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern, die sich um ein Wohnhof gruppieren, vor. Die neue Bebauung vermittelt in Größe und Höhenentwicklung zwischen den großvolumigen Gebäuden für Gemeinbedarf der nördlichen und westlichen Nachbarschaft zu den kleinteiligen, dörflichen Strukturen im Süden und an der Hirschlander Straße. Die giebelständige Gebäudestellung zur Hirschlander Straße unterstützt diese Absicht. Durch die Stellung der 3 Einzelbaukörper wird mit einfachen Mitteln ein angenehmer Platzraum zwischen den Gebäuden mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen. Das neue Quartier soll mit eigener Identität den Ortsteil beleben und mit einer vielfältigen Bewohnerstruktur ergänzen. Angeboten werden unterschiedliche Wohnungen in drei Gebäuden. Die 20 Wohnungen teilen sich auf in:

- 4 Stück 2 Zimmer-Wohnungen
- 9 Stück 3 Zimmer-Wohnungen
- 6 Stück 4 Zimmer-Wohnungen
- 1 Stück 4 Zimmer-Wohnung als Haus im Haus

Angesprochen sind Alleinstehende, Senioren, Junge Paare und Familien mit Kindern. Grundsätzlich sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar und schaffen damit eine hohe Lebensqualität. Zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen gehören darüber hinaus auch Balkone und Terrassen mit geringer Schwelle, sowie bodengleiche Duschen. Das Wohnen in diesem Quartier trägt damit der demografischen Entwicklung Rechnung.

Erschließung

Alle erforderlichen PKW-Stellplätze für die Neubebauung sind platzsparend und übersichtlich in einer Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt erfolgt auf kurzem Weg ausschließlich von der Hirschlander Straße. Eine direkte Anfahrbarkeit für den Notverkehr (Feuerwehr, Krankenwagen etc.) ist über die Ulmenstraße möglich. Die 3 Erschließungskerne der neuen Gebäude sorgen für eine komfortable, adressenbildende Erschließung. Nebenflächen für Abstellräume, Fahrräder, etc. sind den Kernen im UG unmittelbar zugeordnet. Die Müllsammelstelle direkt neben der Zufahrt zur Tiefgarage liegt günstig zur Abholstelle an der Hirschlander Straße. Die fußläufige Erschließung erfolgt von Süden über die Ulmenstraße.

Freiraumkonzept mit Baumschutz

Ziel ist es, so viele der Bestandsbäume wie möglich zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubeziehen. Die Hainbuche an der Ulmenstraße markiert wirkungsvoll den Quartierseingang. Die Rotbuche an der nördlichen wie die Hainbuche an der östlichen Grenze markieren jeweils Endpunkte oder Richtungswechsel von Wegen und Freiflächen. Nach Westen vernetzen Heckenstrukturen optisch die privaten Gärten mit den benachbarten öffentlichen Freiflächen. Die zentrale, platzartige Freifläche fördert die Kommunikation der Bewohner und lädt zu vielfältigen, gemeinschaftlichen Aktivitäten ein. Der Silberahorn ist windbruchgefährdet, stellt ein Sicherheitsproblem dar und wird nicht erhalten.





Wohnquartier Ulmenhof, Leonberg Höfingen

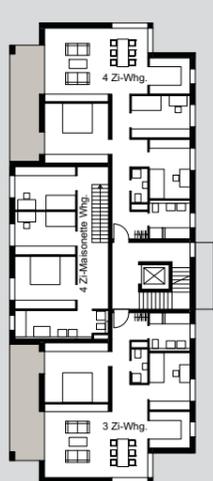


Ansicht Süd M 1:200

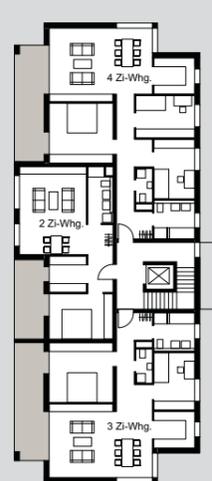


Ansicht Nord / Schnitt M 1:200

Grundrisse 1.+2.OG M 1:200



1.OG Dreispänner



2.OG Dreispänner



1+2.OG Zweispänner

Konstruktion / Material / Farbgebung

Das klare Ordnungsprinzip des Städtebaus findet sich in der Gebäudekonstruktion wieder. Bei den Baustoffen steht die Werthaltigkeit im Vordergrund. Wenige Materialien bestimmen deshalb das äußere Erscheinungsbild: Putz, Glas und Metall sind die prägenden Fassadenmaterialien.

Wohnquartier Ulmenhof, Leonberg Höfingen



Ökologie / Energetisches Konzept

Die Wohnanlage erfüllt die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz. Für den Dämmstandard werden die Kriterien für das Effizienzhaus 55 erreicht.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- hocheffiziente Gebäudehülle
- ca. 20cm Dämmmaterial WLG 035 für die Außenwände
- ca. 25-30 cm Dämmmaterial WLG 035 für die Dachflächen
- 3-fach verglaste Fensterkonstruktionen
- Luftdichte Gebäudehülle
- Hocheffiziente Heizungstechnik: Vorgeschlagen wird hier eine Holzpellet-heizung, ergänzt durch Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik auf den nach Süden orientierten Dachflächen.