Stuttgart, September 2017

VORPRÜFBERICHT



TSG – GELÄNDE LEONBERG

Nichtoffenes Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation

Stand: 13.09.2017

Ausloberin: **Stadt Leonberg**
Stadtplanungsamt
Belforter Platz 1
71229 Leonberg

Koordination: **Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH**
Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart

LEONBERG DREES & SOMMER

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I	Allgemein	Seite	2
Teil II	Einzelauswertungen	Seite	7
Teil III	Vergleichstabellen und Kennwerte	Seite	91
Teil IV	Wertungsmatrix	Seite	92

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I Allgemein

1 VERFAHREN


Stuttgarter Straße
Talwiesenstraße
Talwiesenstraße
Talwiesenstra

3 TEILNEHMER VORPRÜFUNG

An der Vorprüfung beteiligt waren:

- Herr Markus Lampe
- Frau Irini Triantafilidou
- Frau Vanessa Hirt
- Frau Alexandra Ulrich
- Frau Hannah Pfaff

4 ABGABE DER WETTBEWERBSPLÄNE

Insgesamt wurden 14 Wettbewerbsarbeiten von 14 verschiedenen Teilnehmern abgegeben. Zum Abgabetermin am 31.08.2017 (Nachweispflicht durch Poststempel) gingen die geforderten Planunterlagen von allen Teilnehmern fristgerecht ein.

5 ABGABE DER MODELLE

Zum Abgabetermin am 18.09.2017 (Vor-Ort-Abgabe oder Nachweispflicht durch Poststempel) wurde fristgerecht zu jedem abgegebenen Wettbewerbsbeitrag das zugehörige Modell (insgesamt 14 Stück) abgegeben.

6 EINHALTUNG DER VORGABEN

Alle Verfasser haben die formalen Vorgaben eingehalten.

7 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

1. Vorlage eines städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung der gewünschten Wohnformen und Durchmischung,

2. Vorlage eines architektonischen Konzepts nebst Freiflächendarstellung,

3. Vorlage eines Umsetzungskonzepts der verkehrlichen Erschließung nebst Parkierung,

4. Angabe der fundierten Kaufpreisvorstellung für das Grundstück, siehe Formblatt 2,

5. Massenmodell im Maßstab 1:500.

8 VORPRÜFUNG

Formale Vorprüfung:
- fristgerechter Eingang der Arbeiten
- Erfüllung der formalen Vorgaben hinsichtlich einzureichender Unterlagen

Quantitativ-qualitative Vorprüfung:
- Prüfung der durch die Interessenten angegebenen Flächenwerte in Verbindung mit den Ausschluss-kriterien
- Prüfung der konzeptionellen Aussagen

9 BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertung der Wettbewerbsentwürfe erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungskonzept
- Energetisches Konzept
- Gestalterische Qualitäten
- Freiflächenkonzept/ Grünplanung
- Erschließung/ Parkierung
- Soziale Durchmischung/ Variantenreiche Wohnformen
- Schaffung bezahlbarer Wohnraum
- Kaufpreis

10 AUSWAHLGREMIUM

Sachpreisrichter:
- Herr Oberbürgermeister Bernhard Schuler
- Herrn Wolfgang Röckle, Gemeinderat – CDU-Fraktion
- Herrn Ottmar Pfitzenmaier, Gemeinderat – SPD-Fraktion
- Herrn Wolfgang Schaal, Gemeinderat – Fraktion Freie Wähler
- Herrn Frank Albrecht, Gemeinderat – Fraktion S:ALZ
- Herrn Prof. Dr. Dieter Maurmaier, Gemeinderat –FDP-Fraktion
- Frau Birgit Suckut, Gemeinderat – Fraktion Die Grünen

Fachpreisrichter:
- Herr Bürgermeister Klaus Brenner
- Herr Prof. Jörg Aldinger, Aldinger Architekten Planungsgesellschaft, Stuttgart
- Frau Prof. Cornelia Bott, Planungsgruppe Landschaft und Raum, Korntal
- Herr Prof. Martin Feketics, LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- Herr Prof. Tilman Harlander, Stadt- und Wohnsoziologe, Stuttgart
- Herr Prof. Hans-Dieter Kaiser, Kaiser und Kaiser Architekten Freie Architekten, Stuttgart
- Herr Prof. Franz Pesch, pesch partner architekten stadtplaner, Stuttgart
- Frau Prof. Simon-Philipp, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart

Stellvertreter:
- Herr Peter Mauch, Stadt Leonberg
- Herr Albrecht Reuß, Citiplan GmbH, Pfullingen

Berater ohne Stimmrecht:
- Herr Harald Hackert, TSG Leonberg
- Herr Dr. Michael Hager, TSV Eltingen
- Herr Dominik Heni, Stadt Leonberg
- Herr Daniel Molzberger, Stadt Leonberg

11 ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in den Einzelauswertungen in Teil II dargestellt.

Stuttgart, 13.09.2017

Markus Lampe

Irini Triantafillidou

Leistungserfüllung							
Kennzahl	Termingerechte Abgabe Pläne	Anonymität	Präsentations-pläne	Prüfpläne (Ausdruck)	Formblätter		Kaufpreisange-bot
					Rechneri-sche Nach-weise	Verfasser-erklärung	
1010	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1011	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1012	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1013	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1014	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1015	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1017	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1019	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1020	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1021	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1022	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1023	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

INHALTSVERZEICHNIS

Teil II Einzelauswertungen

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Gemeinschaftliche Einrichtungen am am zentralen Quartiersplatz (Mehrzweckraum mit Küche, eine Werkstatt, Leihstation für E-Bikes)
- Errichtung der geförderten Wohnungen als preiswertes Wohneigentum in der südöstlichen Kettenbebauung sowie dem südwestlichen Punkthaus
- Wohntypologien (Geschosswohnungsbauten, Reihen-, Punkthäuser) im Quartier durchmischt
- Abnehmende Dichte nach Norden schafft einen Übergang zur bestehenden Bebauung

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- An Feuerbacher Straße Angrenzung einer Kettenbebauung mit Schallschutzfunktion
- Lärmschutzwall entlang Feuerbacher Straße
- Fünfgeschossiger Solitär an der Kreuzung Jahnstraße als Quartiersauftakt
- Einzelne Punkt- und Reihenhäuser finden einen einen eigenen Rhythmus im Innenbereich
- Die Anordnung der Baukörper reagiert auf den ursprünglichen Geländeverlauf durch Übersetzung in die gestufte Topografie

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



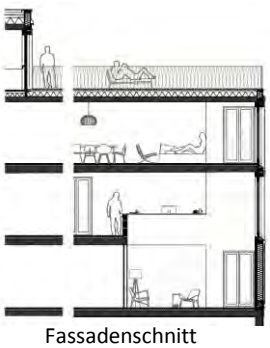
- Parkierung der Anwohner in zwei Großgaragen, welche über Jahnstraße erschlossen werden
- Erschließung des Quartiers durch einen Wohnweg in Nord-Süd Richtung zur sporadischen Anfahrt der Gebäude
- Im südlichen Bereich Durchfahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr durch integrierte, mit Pollern gesicherte Verbindungsrampe
- Öffentlicher Quartiersplatz und Grünraum verbinden Wohnwege im Inneren

FREIFLÄCHENKONZEPT

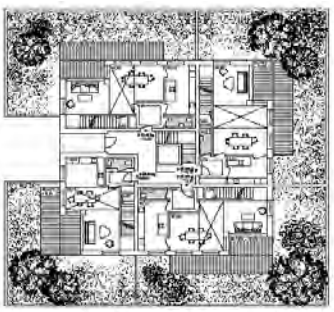


- Klare Gliederung in öffentliche und private Freiflächen
- Eine einheitliche Heckenstruktur bildet ein grünes Grundgerüst
- Quartiersplatz ist in zwei Ebenen unterteilt: vom oberen Plateau ergibt sich ein freier Blick in die Landschaft
- Quartiersplatz als Kernstück des Quartiers und optimale Lage für den baumüberstandenen Kinderspielplatz

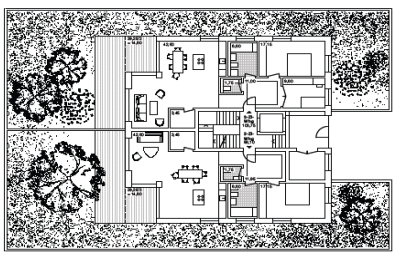
FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Maisonette-Haus - Erdgeschoss

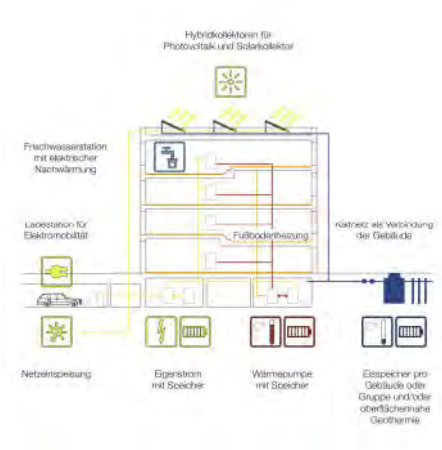


Splitlevel-Haus - Erdgeschoss

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

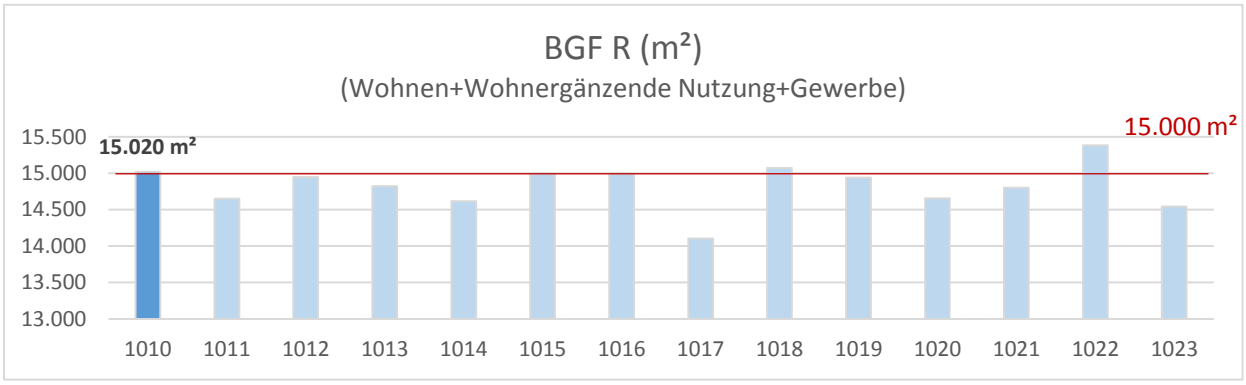


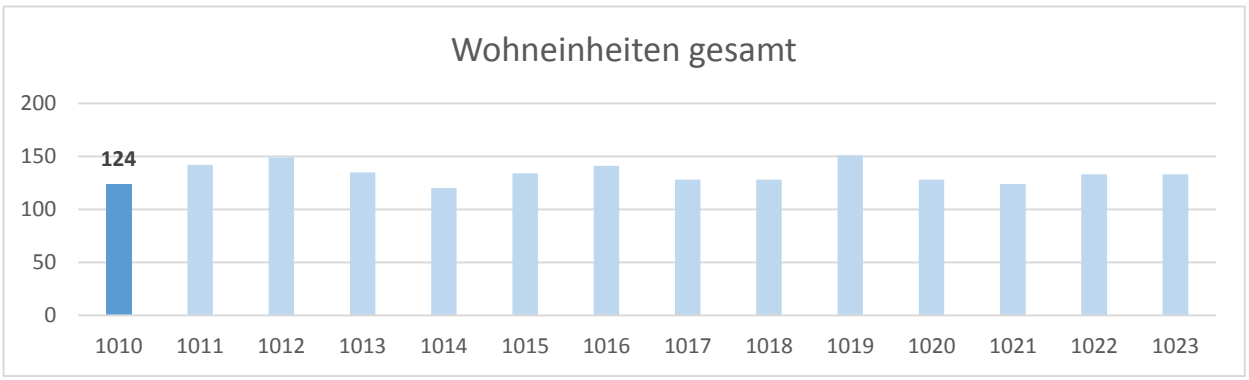
- Gebäude im Standard "KfW Effizienzhaus 55" errichtet
- Ausführung in Hybridbauweise gewährleistet eine wärmebrückenfreie Konstruktion und effiziente U-Werte der Außenbauteile
- Die Versorgung erfolgt über ein kaltes Nahwärmenetz, welches seine Wärme in jedem Gebäude an eine Wärmepumpe abgibt
- Als Wärmequelle dienen Eisspeicher und oberflächennahe Geothermie
- Der Eisspeicher wird kombiniert mit einem Solarkollektor

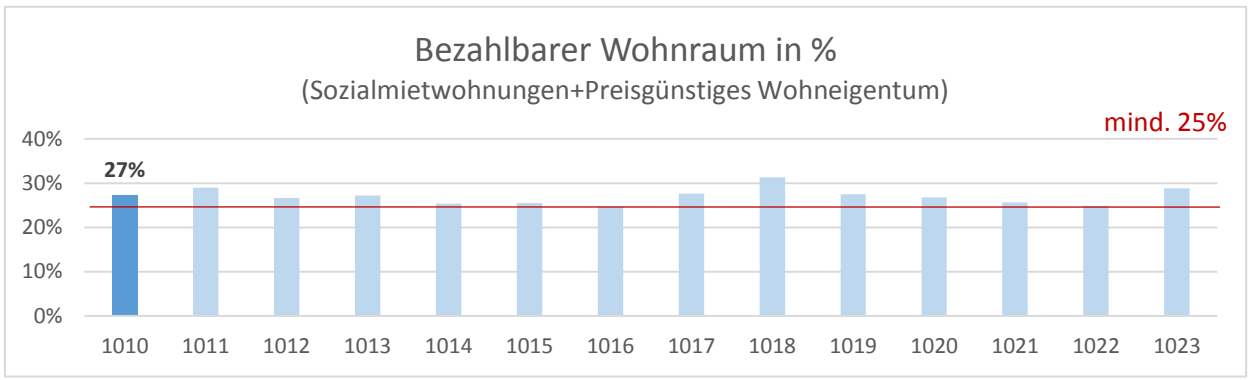
AUSSCHLUSSKRITERIEN

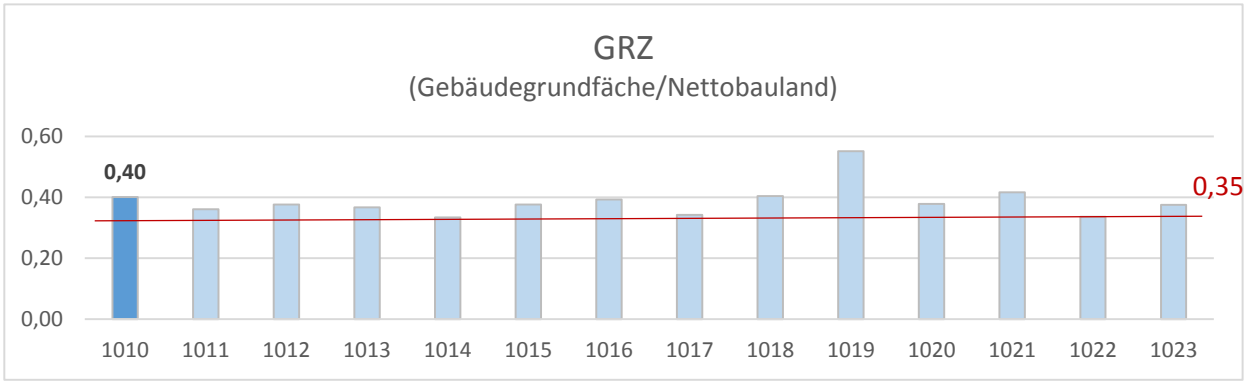
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Nein
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Nein

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

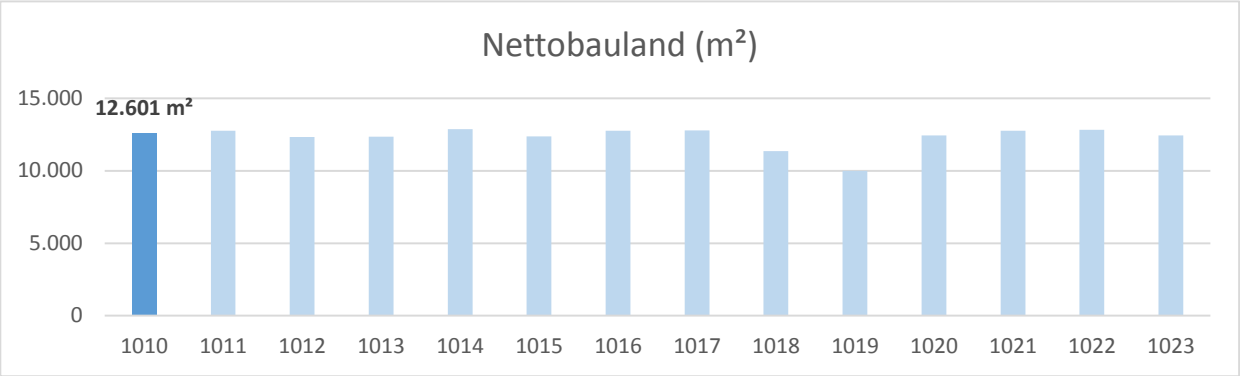


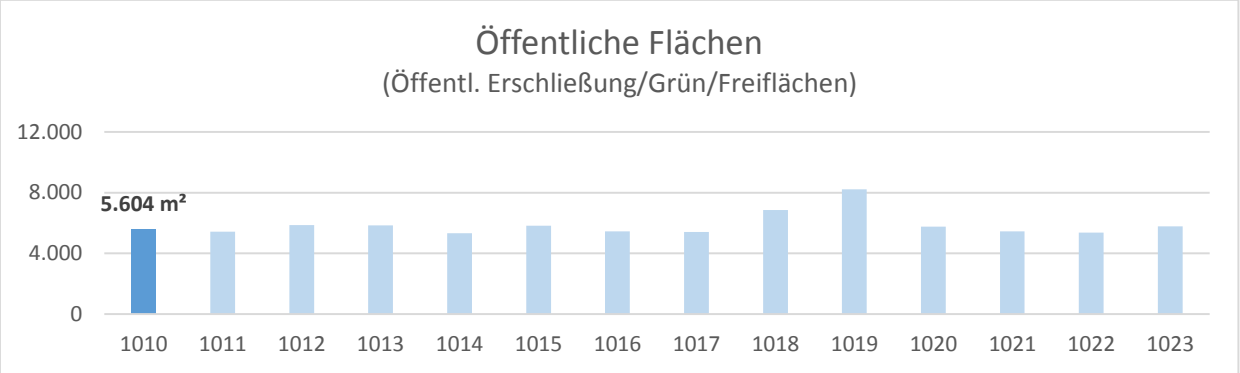


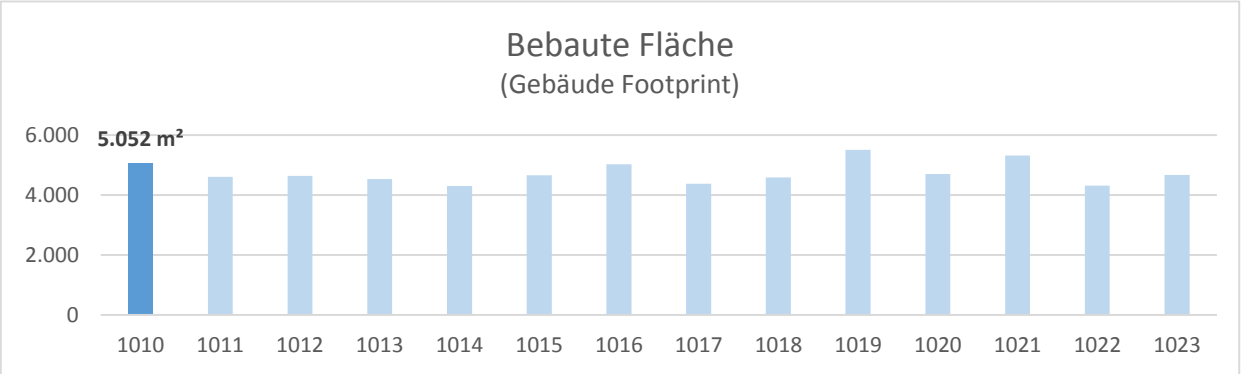


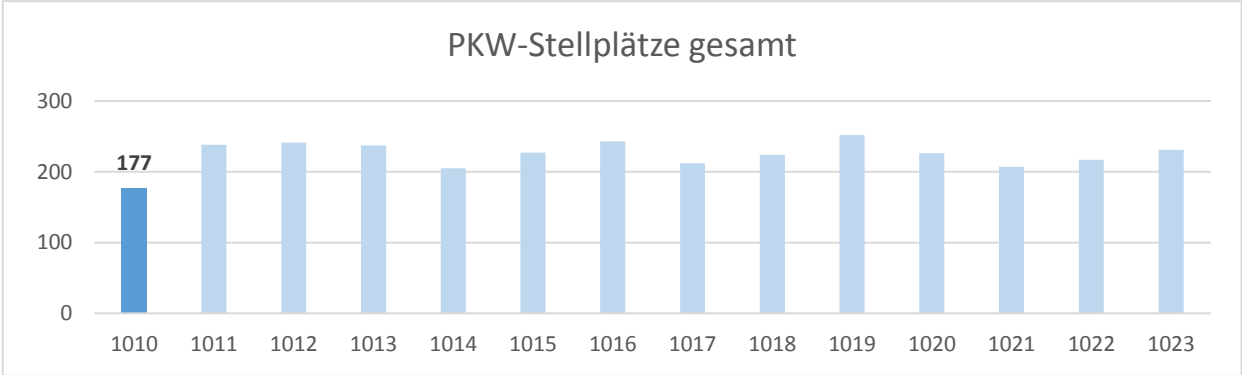


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Leitbild nachbarschaftliches Wohnens im Grün
- Quartier fördert die Kommunikation und das gemeinschaftliche Wohnen und ist autofrei
- Bebauungsstruktur aus vier Teilelementen mit eigenständigen Typologien, die gemeinsam einer übergreifenden Gesamtstruktur folgen
- Den Auftakt bildet das Hauptgebäude am "Jahnplatz". Der Quartierseingangsplatz bildet den lebendigen Treffpunkt des Quartiers mit Außengastronomie und Nahversorgung

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



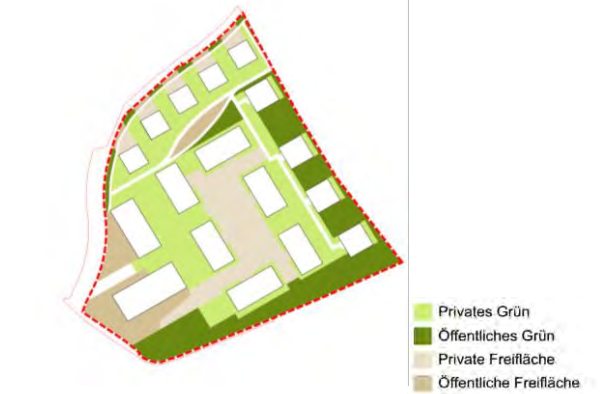
- Leitbild "Varianz in der Einheit", homogene Gesamtgestalt, durch wiederkehrende Gestaltungselemente
- Schräg- und Satteldachformen (moderne Adaption der ortstypischen Bauweise) als übergreifende Gestaltungsmerkmale
- Substraktive Behandlung der Dachflächen
- Elegante und ruhige Gesamtgestalt, die nicht fremd wirkt und dennoch eigenständig und prägnant ist

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



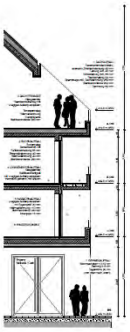
- Autofreies Quartier, welches von fußläufigen Grünverbindungen geprägt ist
- Verzicht auf Feuerwehrzufahrten, um den grünen Charakter nicht einzuschränken
- Große zentrale Quartierstiefgarage, welche fast alle Gebäude mit eigenen Stellplätzen am Haus anbindet
- Alternatives Mobilitätskonzept (ergänzend zur PKW-Erschließung) mit Fahrrad, Car-Sharing und E-Bike Ladestationen

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Dem Inneren des Quartiers eine eigene Identität verleihen
- Durch die Anordnung der Baukörper entstehen eine Reihe von Freiräumen
- Dem als strenges Rechteck von den umliegenden Gebäuden gebildete Hof kontrastiert die Gestaltung des Hofes mit in freien Formen gehaltenen Bauminseln
- Bewegungsflächen zwischen den Bauminseln
- Niederschlagswasser kann versickern

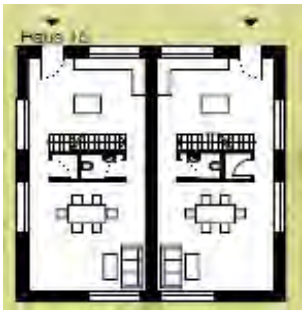
FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt

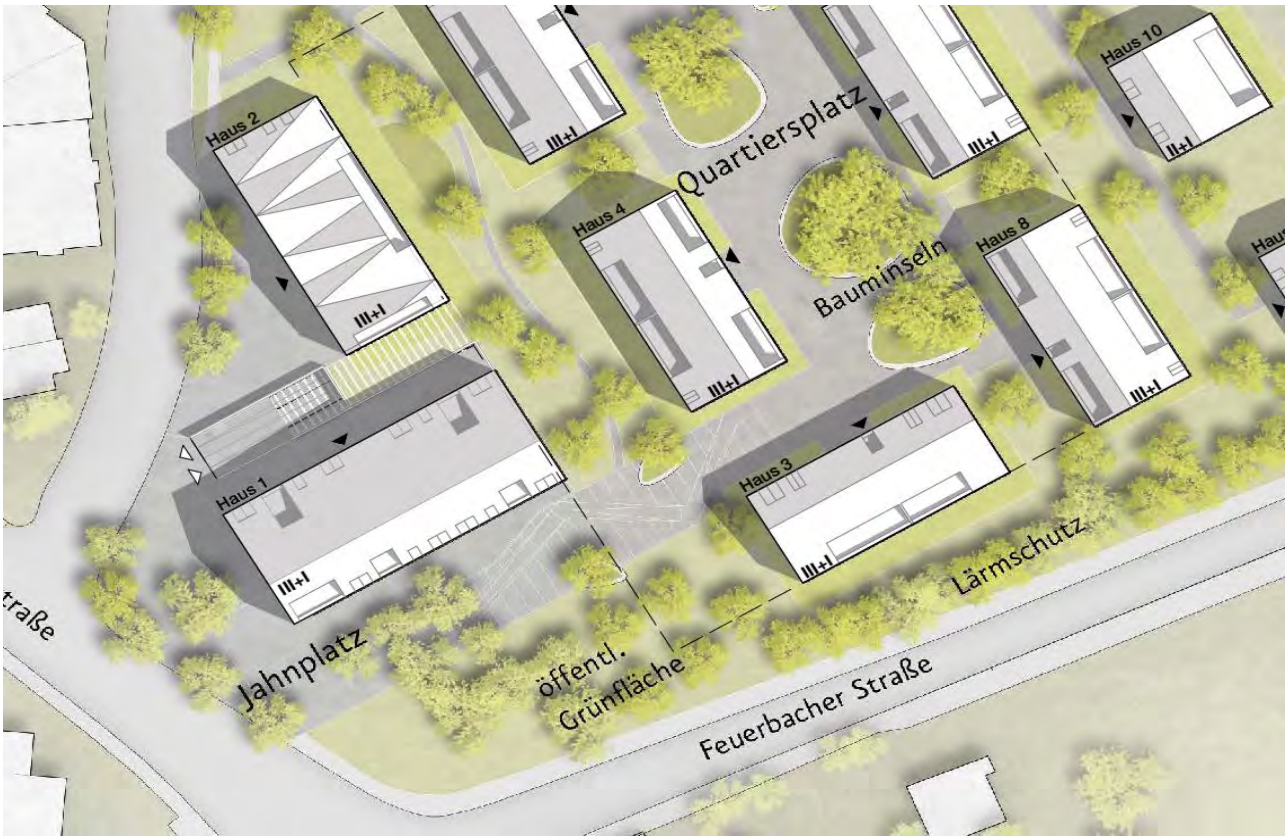


MFH - Erdgeschoss



DHH - Erdgeschoss

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

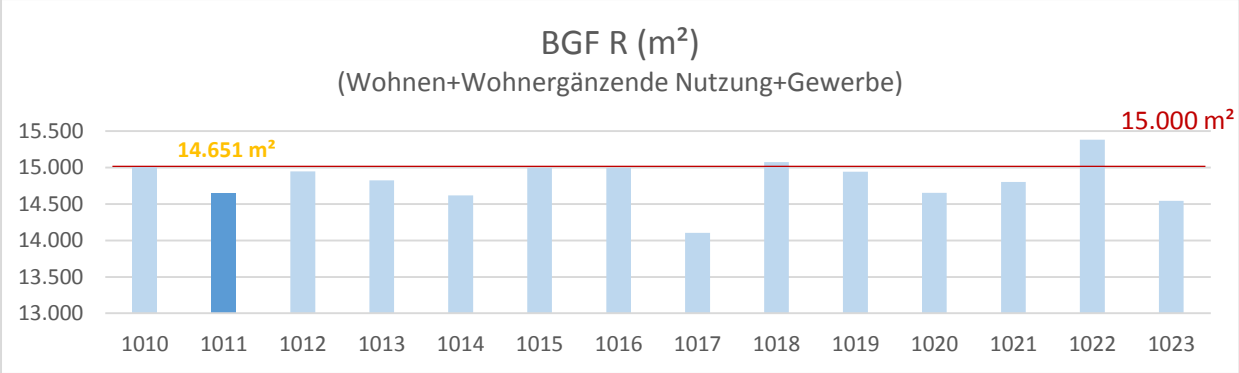


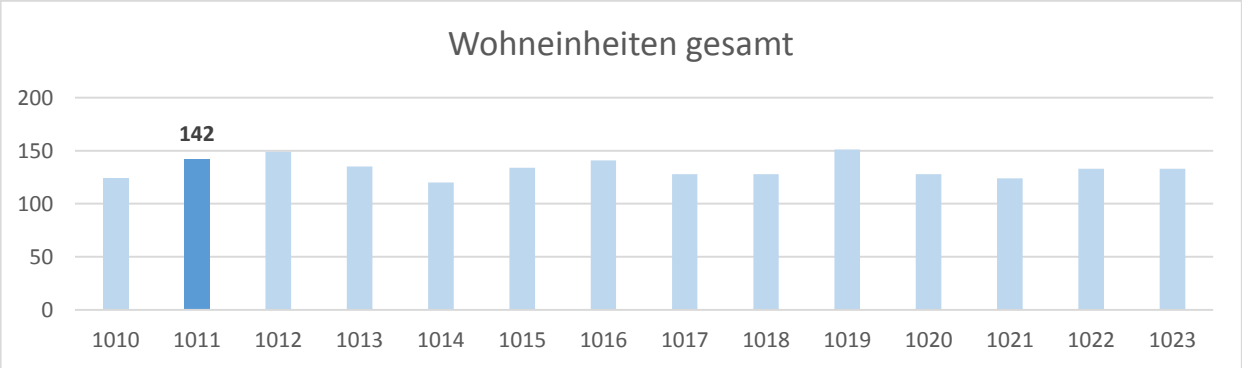
- Hoch wärmegedämmte Gebäudehülle
- Kompakter Baukörper mit einfacher Gebäudegeometrie, günstiges A/V-Verhältnis
- Wärmecontracting mit einem mit Gas betriebenen Blockheitzkraftwerk
- Kraft-Wärmekopplung (Heizung und Strom)
- Gasbrennwert-Kessel als Spitzenlastkessel und im Sommer zur Warmwasserbereitung
- Ein Anteil der geeigneten Dachflächen wird mit Photovoltaikanlagen ausgestattet
- Retentionsaufbau auf Tiefgarage, Rigolen zur Versickerung und Zisternen zur Bewässerung

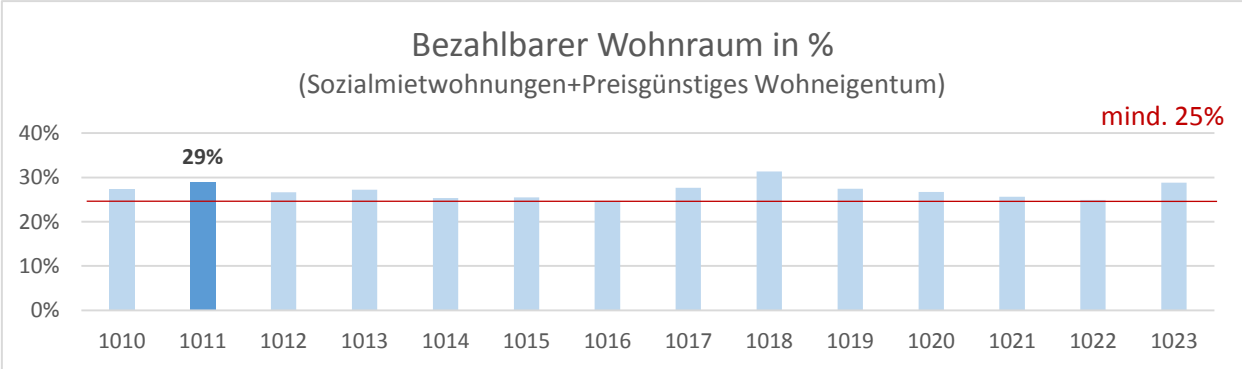
AUSSCHLUSSKRITERIEN

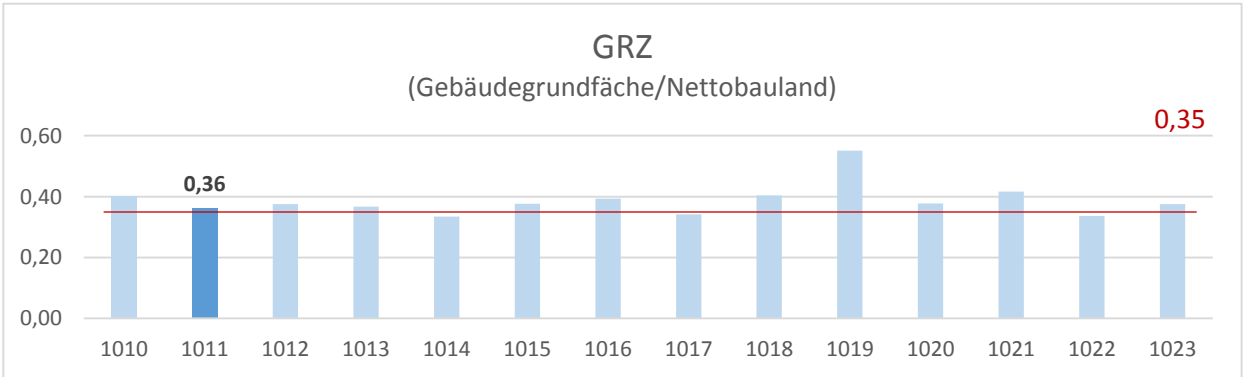
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Ja
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Nicht prüfbar
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

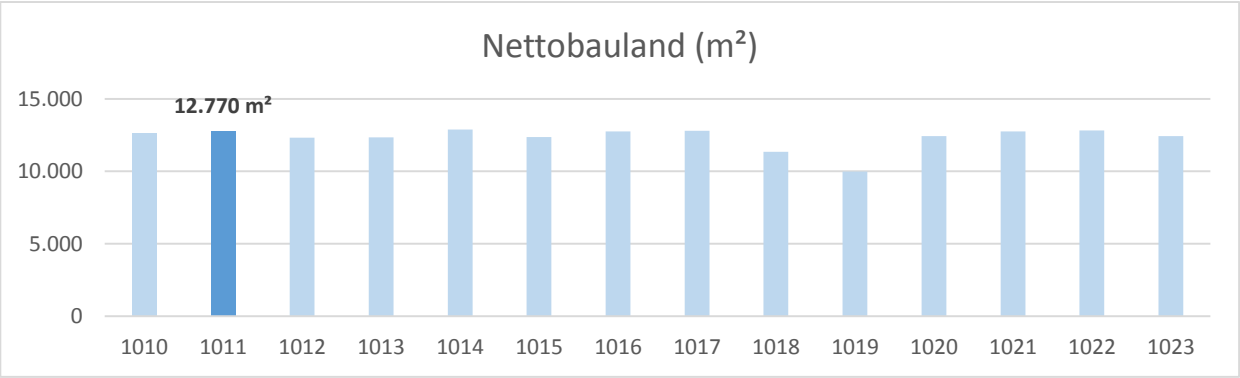


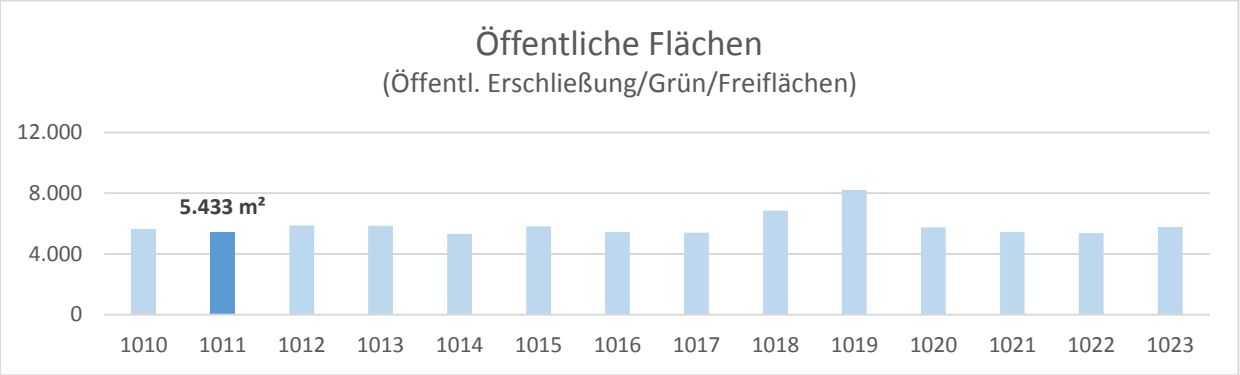


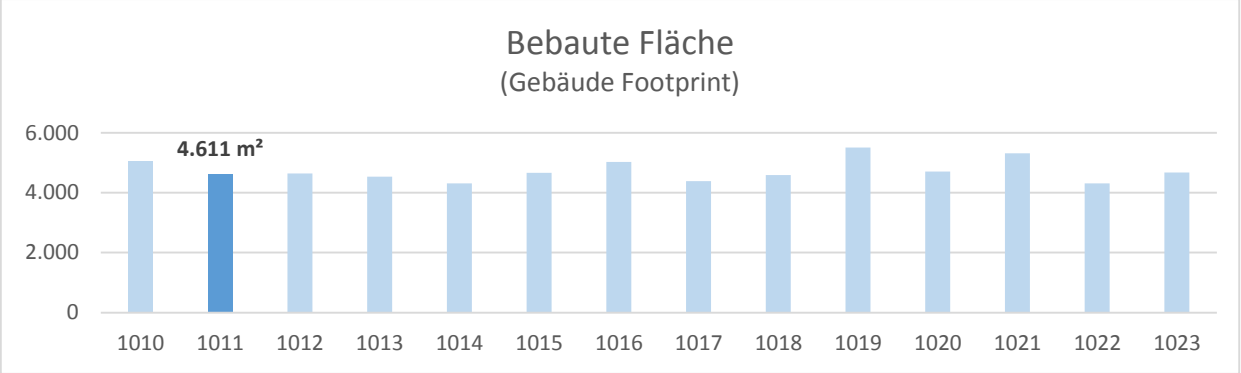


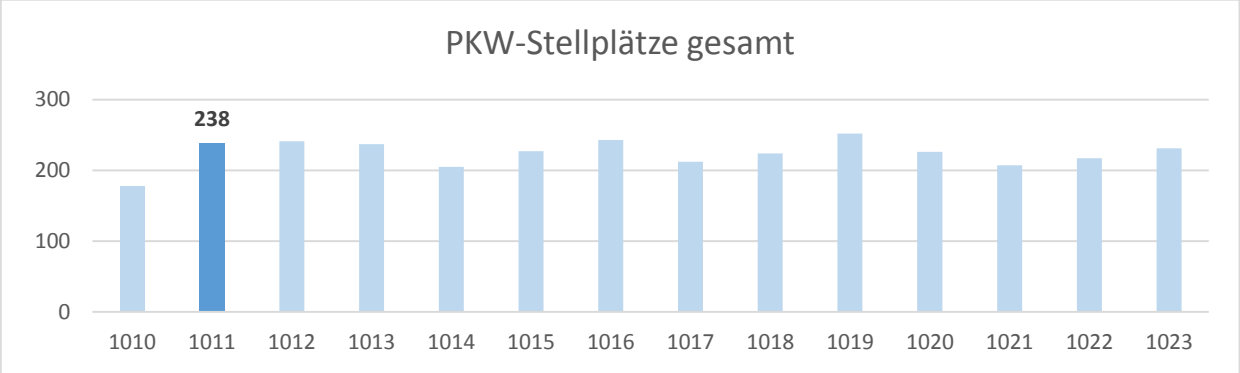


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Unterschiedliche Typologien sichern das vielfältige Wohnungsangebot
- Differenzierung der Baukörper in L- und punktförmige Baukörper; deren Verteilung entspricht der Zonierung der Typologien
- Flächen des bezahlbaren Wohnraums sind entlang der Feuerbacher Straße anteilig in den L-förmigen Baukörpern angeordnet
- Angebote zur gastronomischen und infrastrukturellen Versorgung am Entrée des Quartiers
- Ca. 30% der Wohnungen barrierefrei geplant

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- U-förmige Anordnung der terrassierten Baufelder mit großzügiger zentralen grünen Mitte
- Angrenzende freie Landschaft wird bis ins Quartier erlebbar
- Wechsel von L- und punktförmigen Baukörpern definiert klare Raumkanten entlang der Straßen und offene Übergänge nach innen
- Quartiersplatz als Auftakt mit kommerzieller und sozialer Infrastruktur im EG
- Urbaner Charakter und hohe Durchgrünung

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Freiflächen und Aufenthaltsbereiche möglichst frei von Verkehr
- Zentrale Tiefgaragen-Zufahrt an der Jahnstraße
- Einsinnige Ringerschließung bedient die notwendigen Zufahrten zu allen Häusern und umfährt die zentrale grüne Mitte
- Ausstattung mit Ladestationen für E-Mobilität und Stellplätze für Car-Sharing Modelle
- Fußläufige Erschließung des Quartiers und der Wohnungen ist barrierefrei

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Belebter Platz als Quartiersauftakt
- Vorhandener Biergarten bleibt erhalten, wird integriert
- Stufen mit eingeschnittenen Rampen führen in offenen Park
- Topographie rückgebaut, ruhiges durchgängiges Gefälle mit 6% Neigung
- Wohnhöfe mit Spielangeboten
- Platz und Erschließungswege aus Pflasterfläche, Gesamterscheinungsbild ruhig und wohnlich

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt MFH

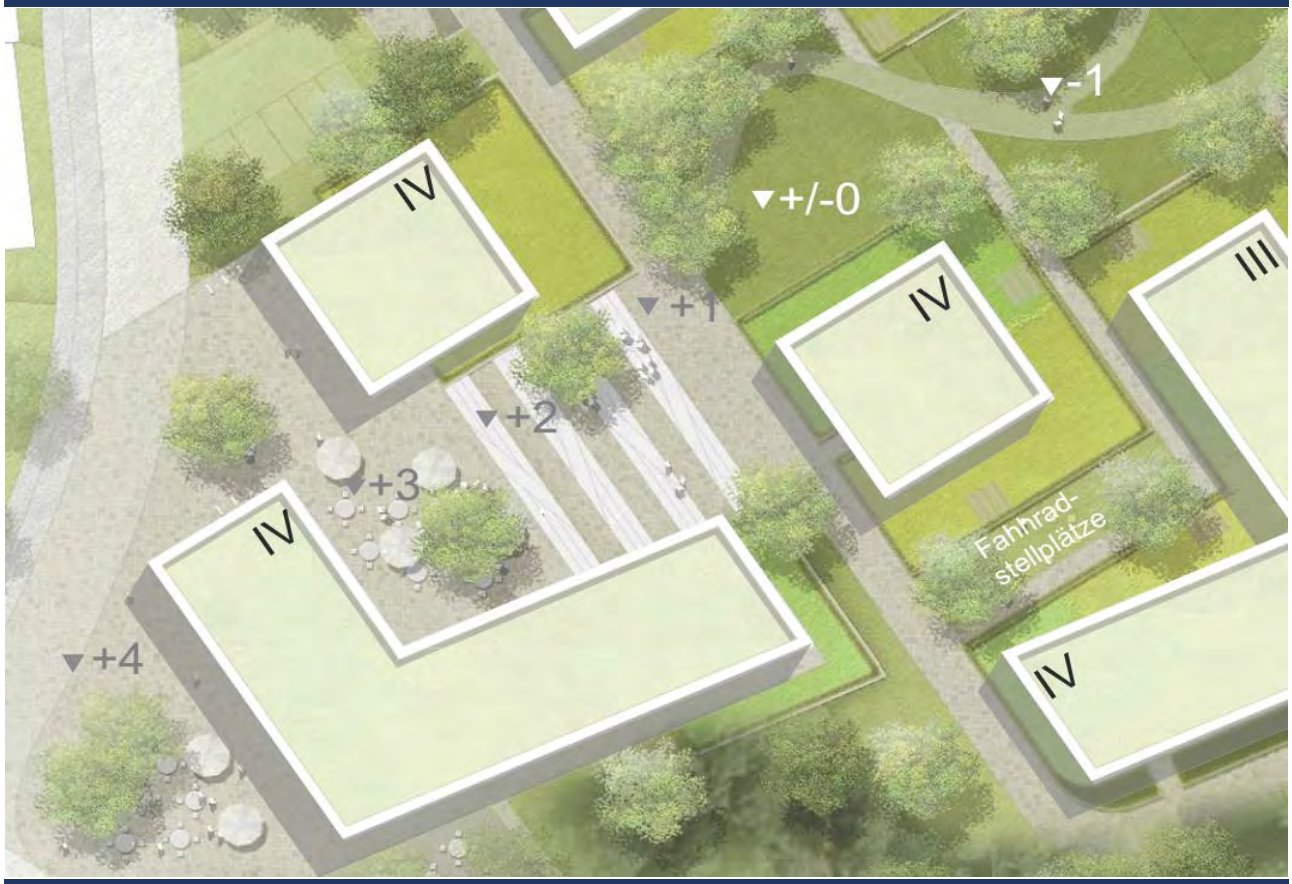


Erdgeschoss MFH und RH



Erdgeschoss Stadthaus

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

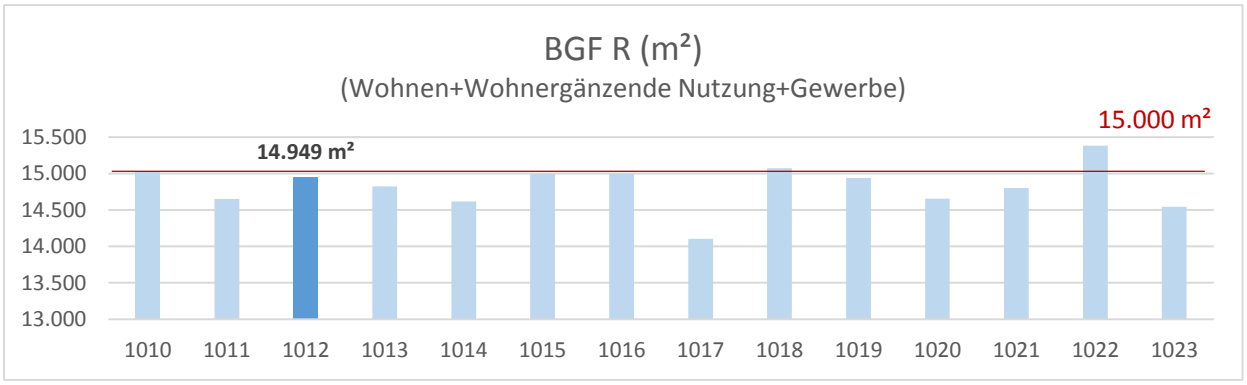


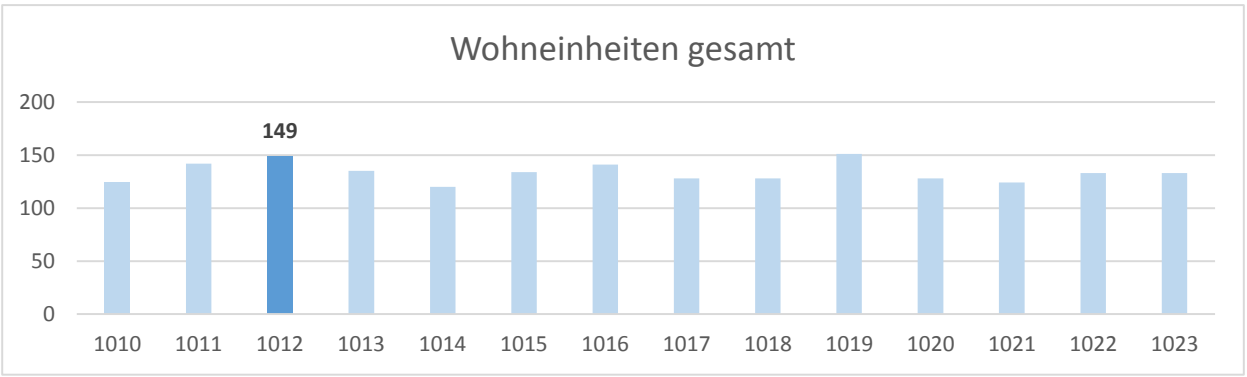
- Konzept ausgehend von der Maxime der Behaglichkeit (Temperatur, Luft, Licht)
- Ausführung im KfW 55 Standard geplant
- Niedriger Primärenergiebedarf Wohngebäude
- Solaranlagen zur Trinkwassererwärmung
- Nachhaltige Energieversorgung
- Einsatz umweltverträglicher Technologien
- Hoher Dämmstandard und hohe Luftdichtigkeit
- Effizienter Sonnenschutz
- Niedertemperatursysteme
- Regenwassernutzung, Retention
- Ressourcenschonende Bauweise und Einsatz umweltschonender Baustoffe

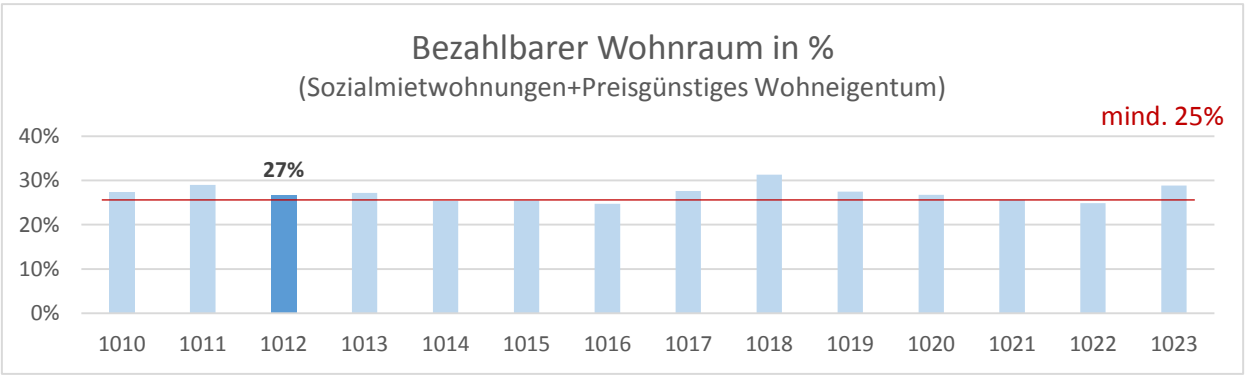
AUSSCHLUSSKRITERIEN

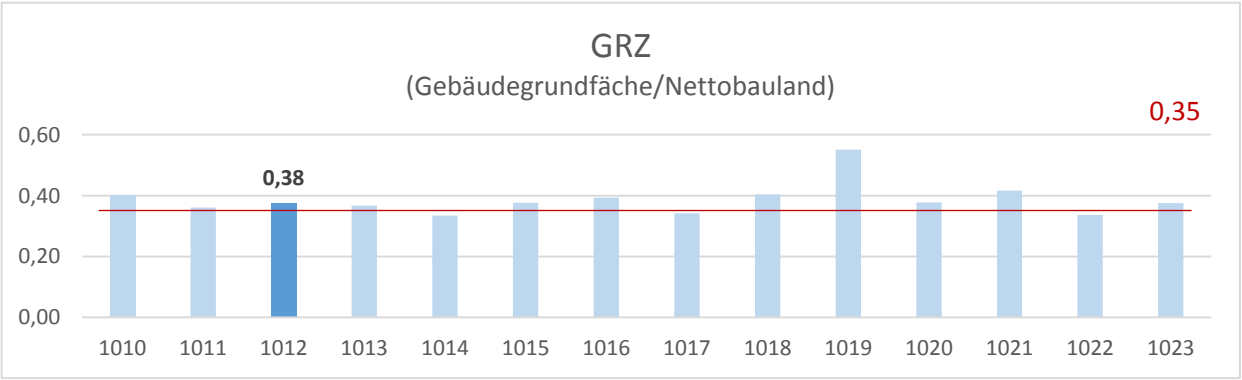
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

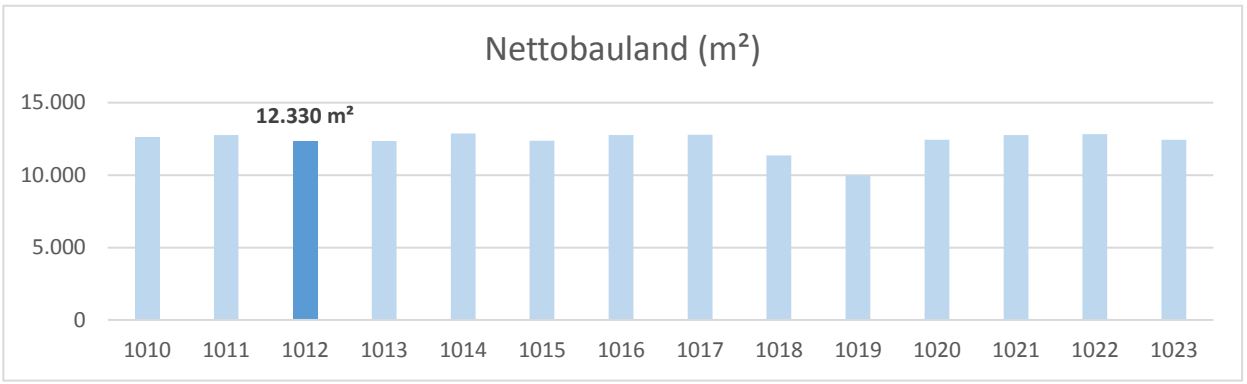


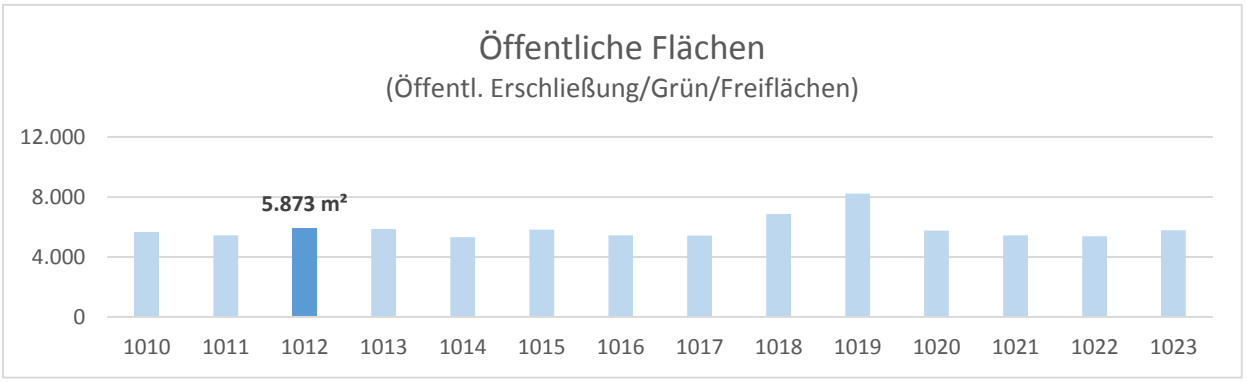


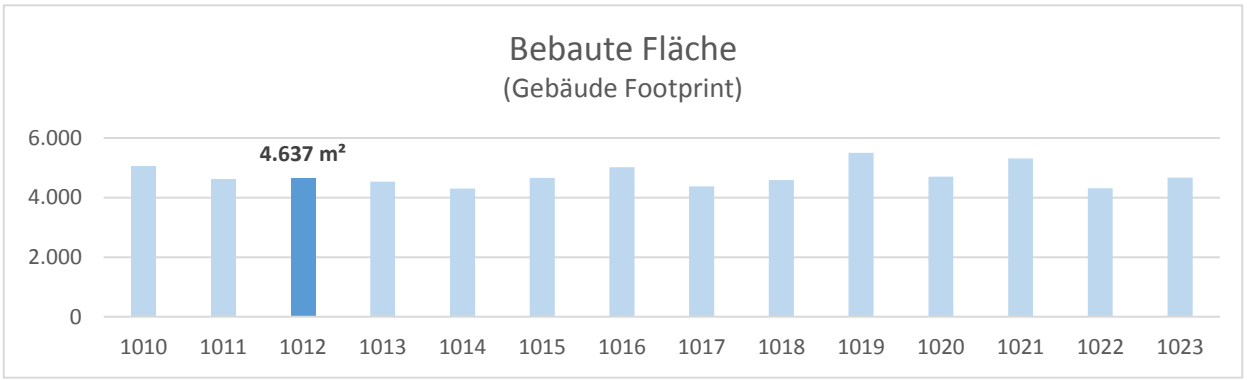


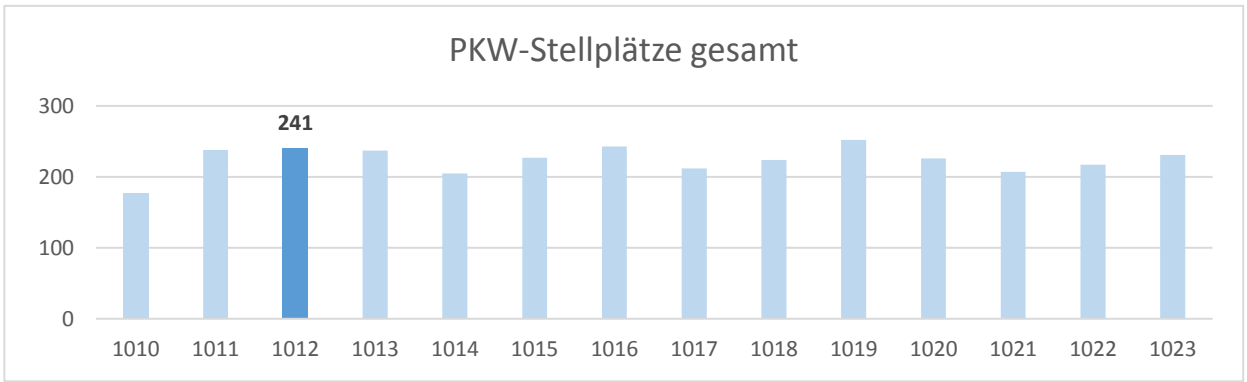


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Das geplante Quartier ergänzt die Bebauung am Nordrand der Leonberger Kernstadt
- Es formuliert den Stadteingang von NO sowie die wichtige Weggabelung
- Winkelförmige, längsgerichtete und punktförmige Gebäude sind zu drei Gehöften angeordnet, die jeweils einen halboffenen Wohnhof umschließen
- Den Auftakt bildet ein hervorgehobenes Solitärgebäude mit gewerblichen Ergeschossnutzungen

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Das Konzept beruht auf klassischen Wohnhaustypologien, welche je nach Lage und Anforderungen vielfältig variieren
- Eine zurückhaltende Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die Umgebung
- Flache, begrünte Dächer etc. verbreiten eine Stimmung zeitgemäßer offener Modernität
- Der Solitärbau hat ein zusätzliches viertes Obergeschoss, das den Hochpunkt der Siedlung markiert

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



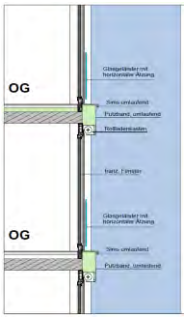
- Erschließung über eine Schleife mit zwei Anschlüssen an die Jahnstraße
- Ruhender Verkehr der Bewohner wird zu den drei unabhängigen Quartiersgaragen geführt
- In den Tiefgaragen befinden sich Stellplätze für Carsharing Konzepte und für E-Mobilität
- Fußgänger erreichen über gemeinschaftliche Hofflächen die Geschossbauten
- Radverkehr wird auf der Mischverkehrsfläche mitgeführt

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Die städtebauliche Konfiguration öffnet sich zum Landschaftsraum hin
- Die Grüne Mitte nimmt den öffentlichen Spielplatz auf
- Der angrenzende Quartiersplatz schafft andere Freiraumqualitäten (Aufenthaltsort, Cafe)
- Hohes Maß an Durchgrünung generieren eine positive Ökobilanz
- Abflussvermeidung durch ein hohes Maß an begrünten Dachflächen

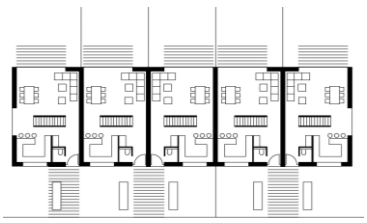
FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt

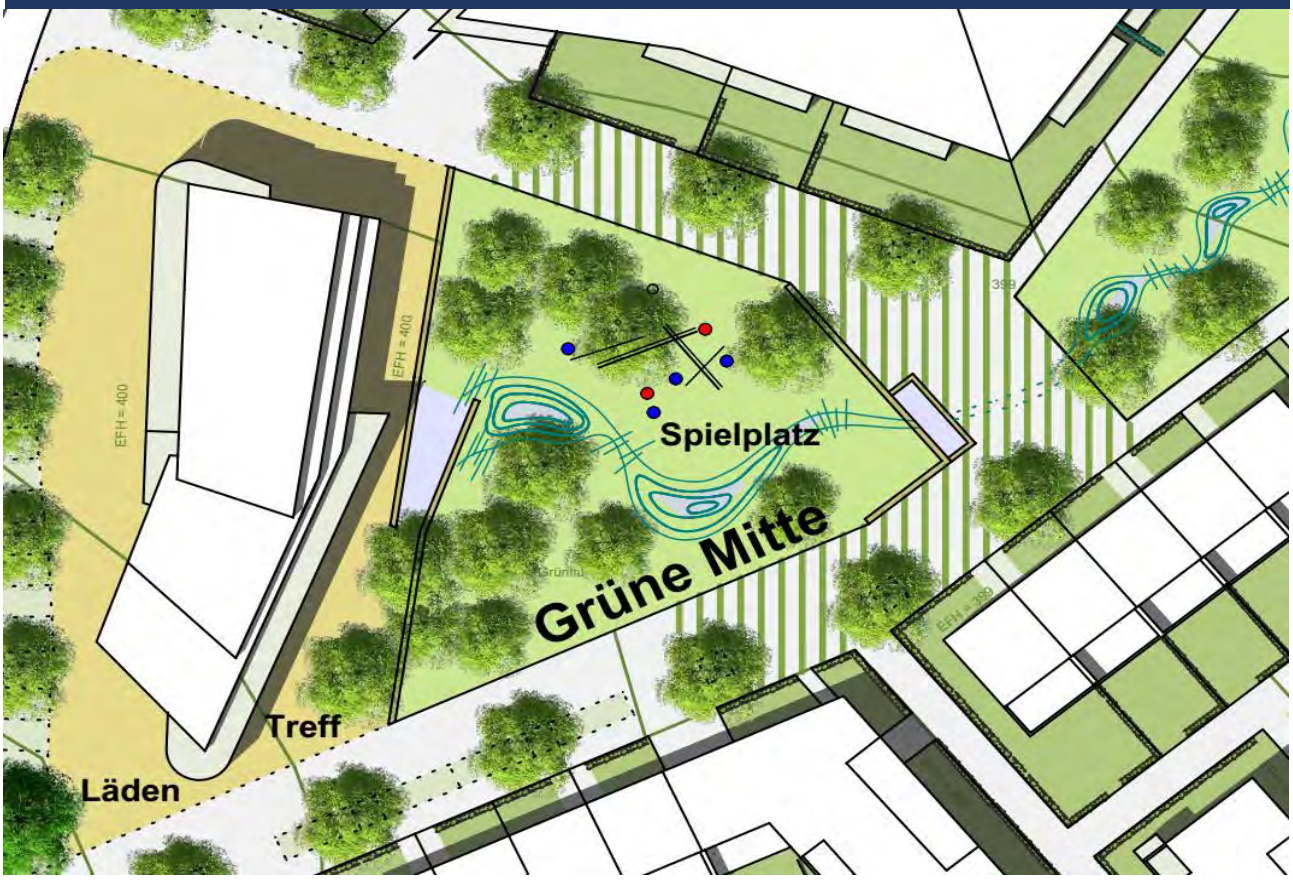


Winkelbau

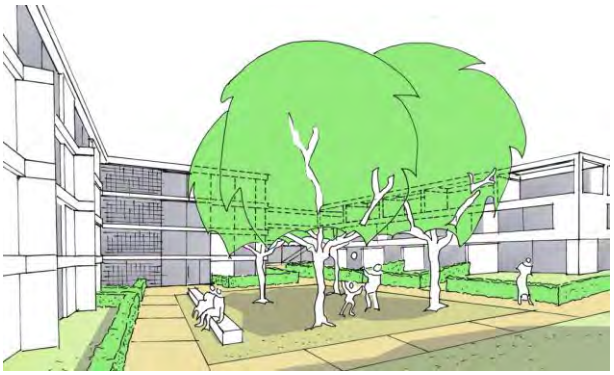


Reihenhaus

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

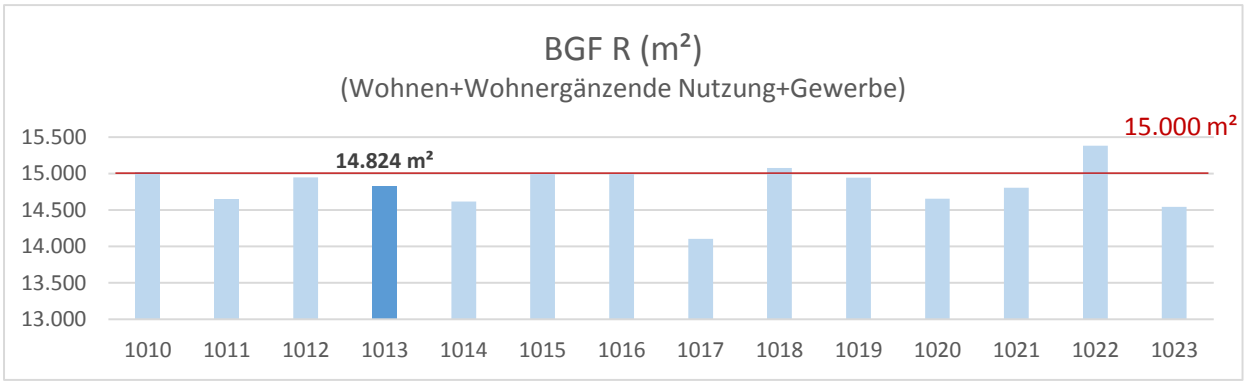


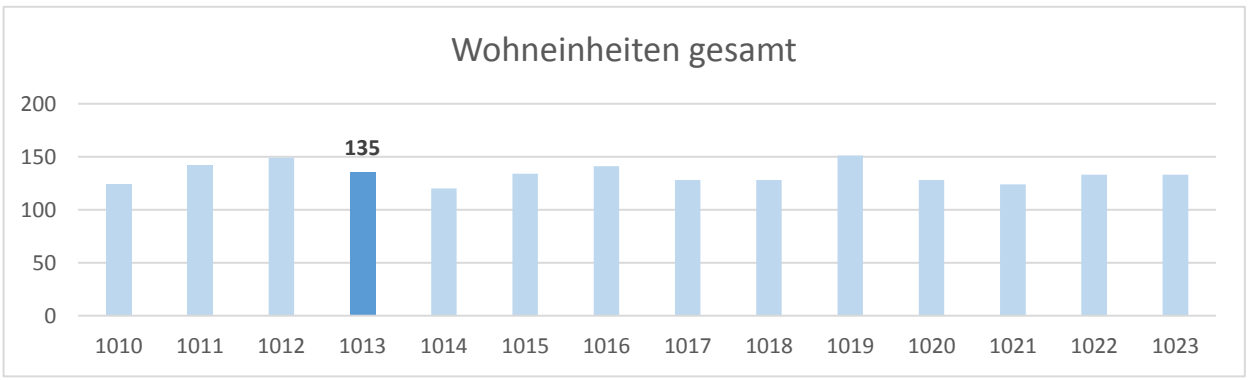
- Größe, Proportionen und Nutzung sind ideal für eine Nahwärmeversorgung
- Energiezentrale in Form eines erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerks im Untergeschoss des Solitärbaus
- Produzierter Strom soll im Gebiet selbst genutzt werden
- Reduzierter Energieverbrauch aufgrund kompakter Bauweise mit günstigem Volumenverhältnis
- Verwendung wertiger, langlebiger Baustoffe sind auf eine lange Lebensdauer der Gebäude und damit eine hohe Nachhaltigkeit ausgelegt

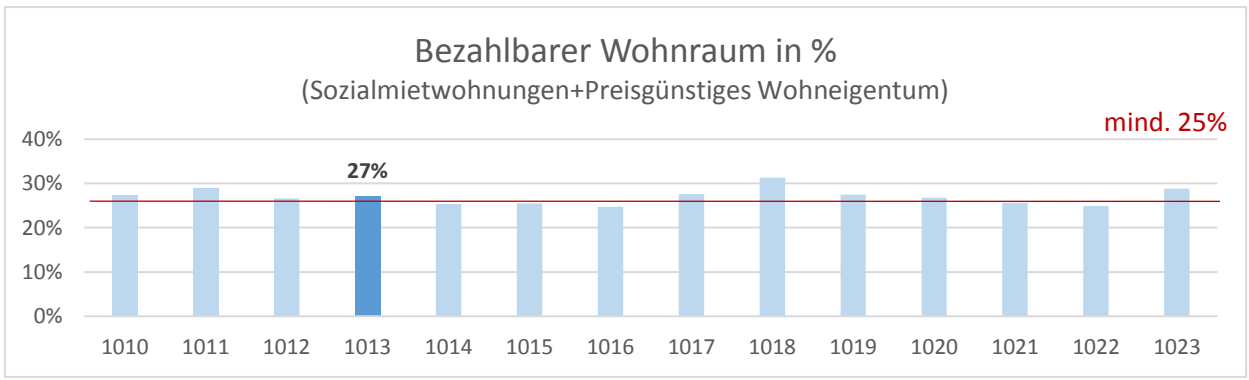
AUSSCHLUSSKRITERIEN

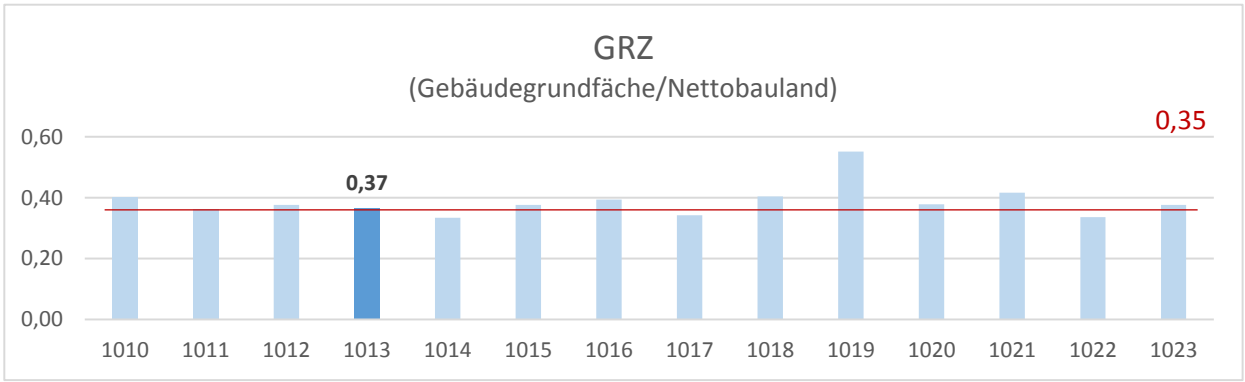
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Ja
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

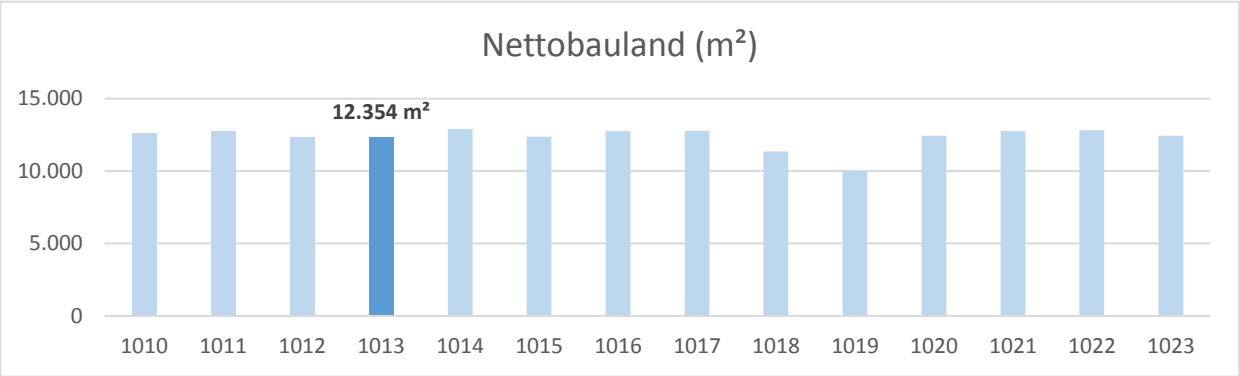


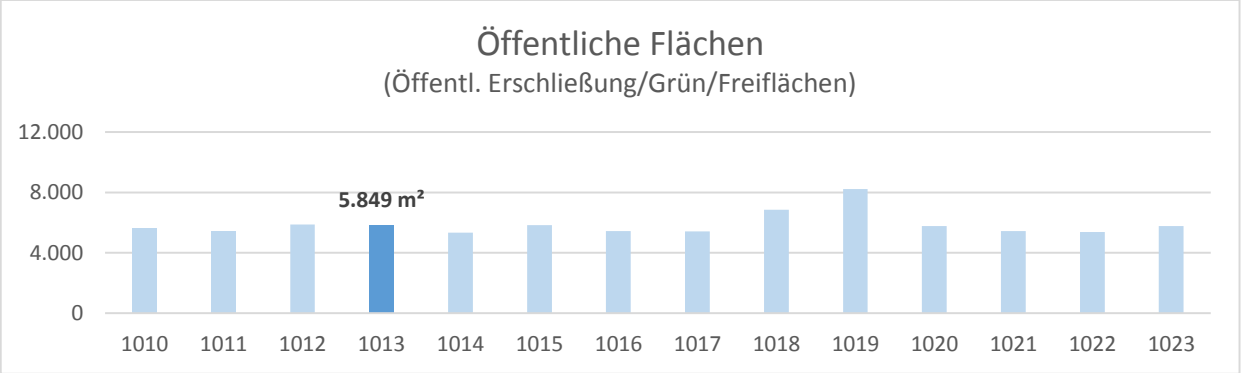


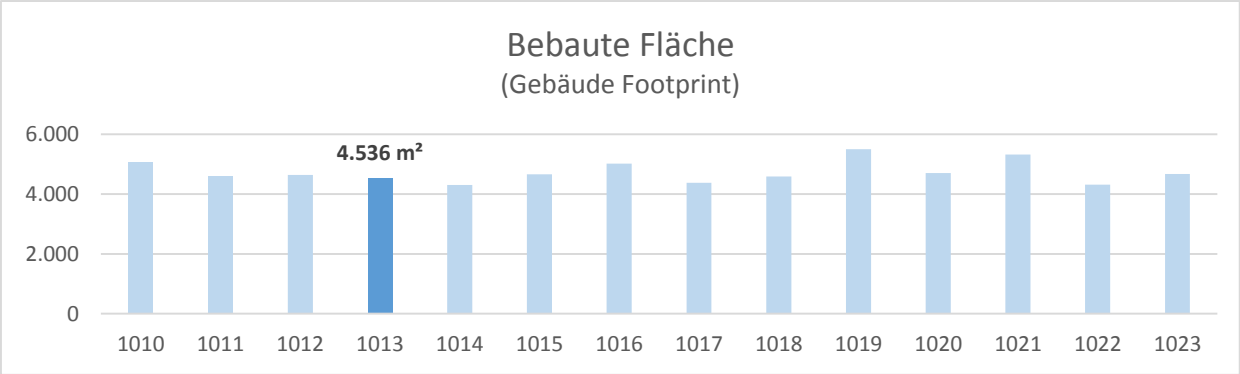


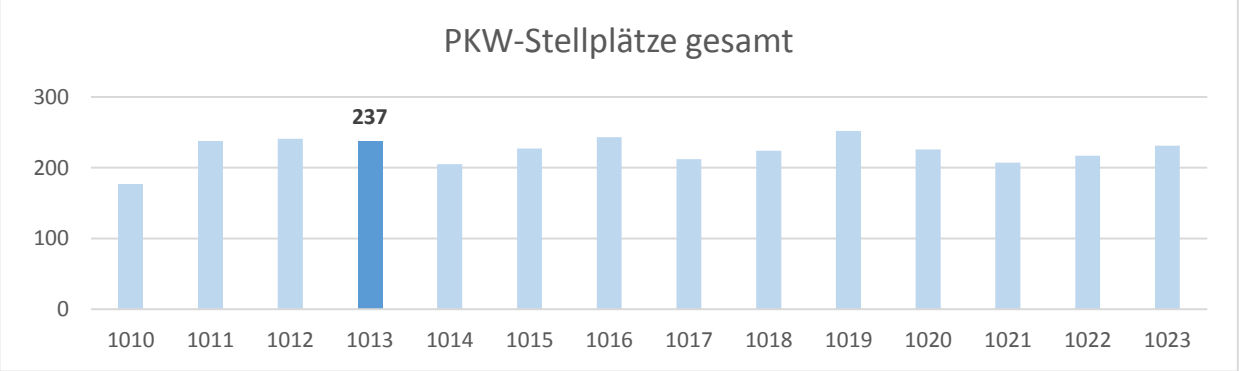


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Zentraler neuer Quartiersplatz im südwestlichen Bereich wird durch die Geschossigkeit der geplanten Bebauung akzentuiert
- Öffentliche Nutzung im EG am neuen Quartiersplatz
- Neues Stadtgebiet, das trotz urbaner Dichte angemessen auf seine Umgebung und die Arrondierung des bestehenden Stadtraums reagiert
- Entstehung eines vielseitigen Quartiers für Nutzerschichten aller Lebensentwürfe
- Unterschiedliche Wohnformen, Wohntypologien schaffen flexible Gebäude

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Kompakte Baukörper variieren in Kubatur und Geschossigkeit
- Fast ausschließlich für alle Wohnformen durchgestreckte Grundrisse geplant
- Die Baukörper sind geprägt von eingezogenen Loggien, Balkonen und Dachterassen
- Eingezogene Bereiche werden durch Materialwechsel der Fassade betont
- Flachdächer erhalten eine extensive Begrünung

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Gruppierung unterschiedliche Gebäude-typologien um kleine Platzsituationen (Erschließung von Jahnstraße)
- Verkehrsberuhigter Erschließungsbereich wird durch übergeordnete Anbindungen von angrenzenden Fuss- und Radwegen ergänzt
- Erforderliche Stellplätze in den direkt zugeordneten Tiefgaragen geplant
- Ausreichend Besucherparkplätze, Car-Sharing-Plätze und E-Bike Stationen im öffentl. Raum

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Lockere Verteilung überwiegend punktförmiger Gebäude in einem homogenen großzügigen, offenen und grünen Freiraum
- Untergeordnetes Fußwegenetz mit kleinen zentralen Plätzchen
- Ringförmige Verkehrserschließung in Form von verkehrsberuhigten Spielstraßen als Mischfläche
- Urban gestalteter Quartiersplatz als "Adresse" des Quartiers

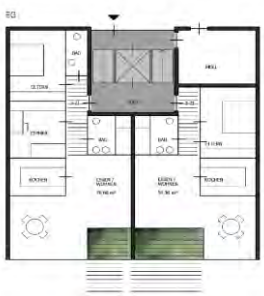
FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt MFH



Erdgeschoss Modulhaus



Erdgeschoss Stadtvilla

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

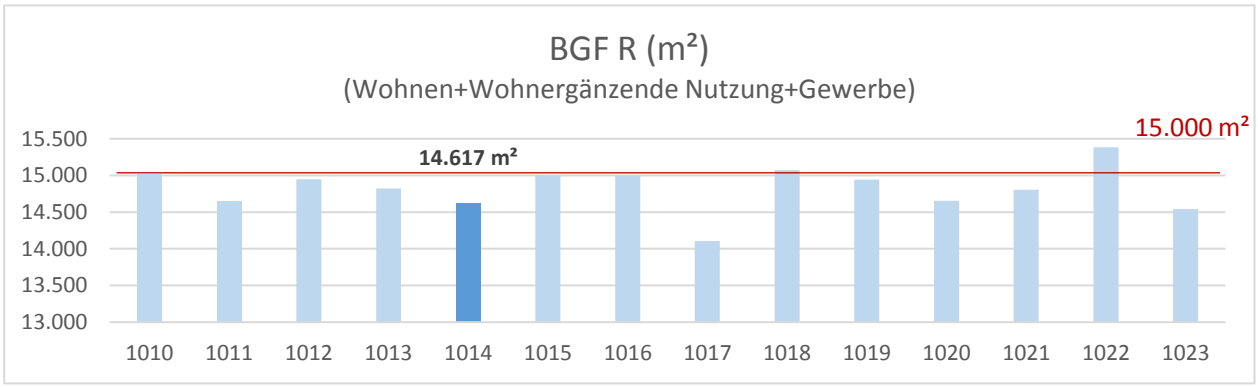


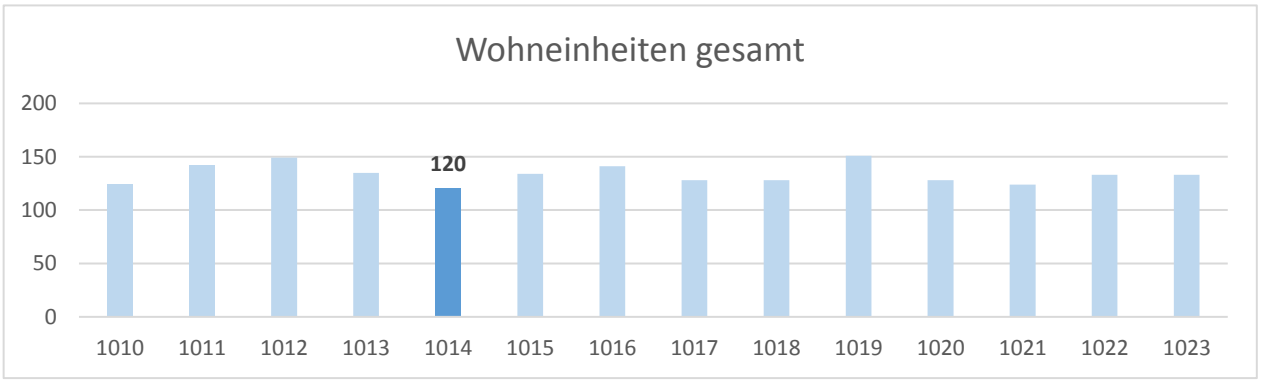
- Mögliche Versorgung mit Erdgas, ergänzend dazu Nutzung regenerativer Energiekonzepte wie Bioerdgas, reg. Sonnenenergie etc.
- Grundlage einer guten energetischen Bilanzierung geschaffen durch Kompaktheit der Baukörper mit gutem A/V-Verhältnis, geringer Flächenverbrauch und Ausrichtung
- Hochwärmegedämmte Außenbauteile und Vermeidung von Wärmebrücken
- Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- Extensiv begrünte Flachdächer und die Verwendung von natürlichen Baustoffen tragen zu einem nachhaltigen Quartier bei

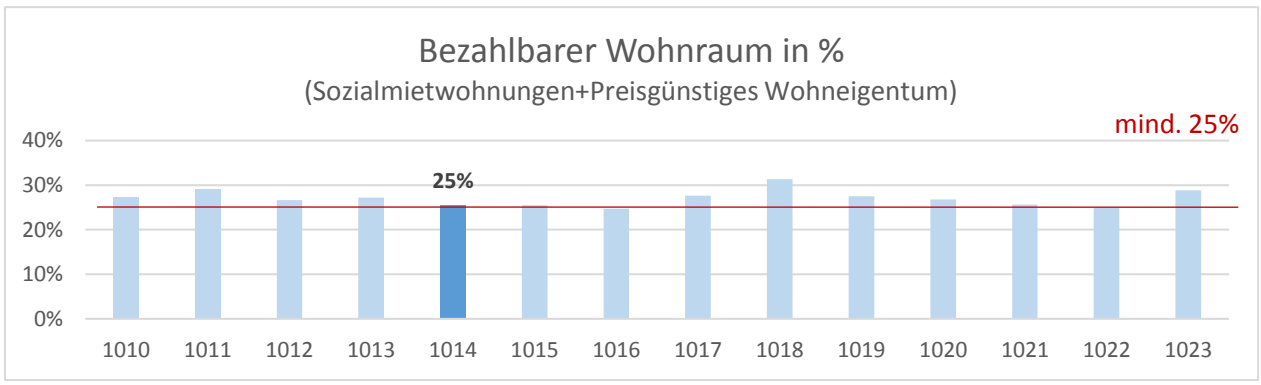
AUSSCHLUSSKRITERIEN

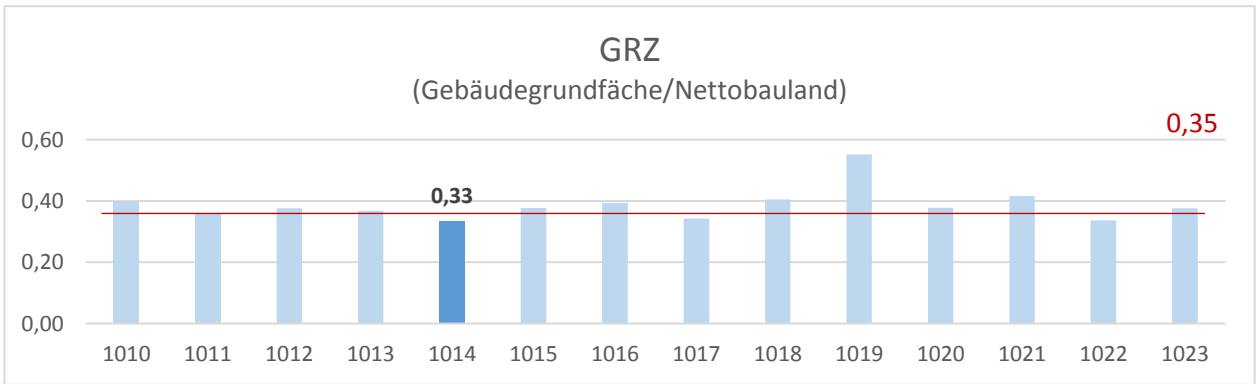
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Nein
- GRZ ca. 0,35	Ja
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

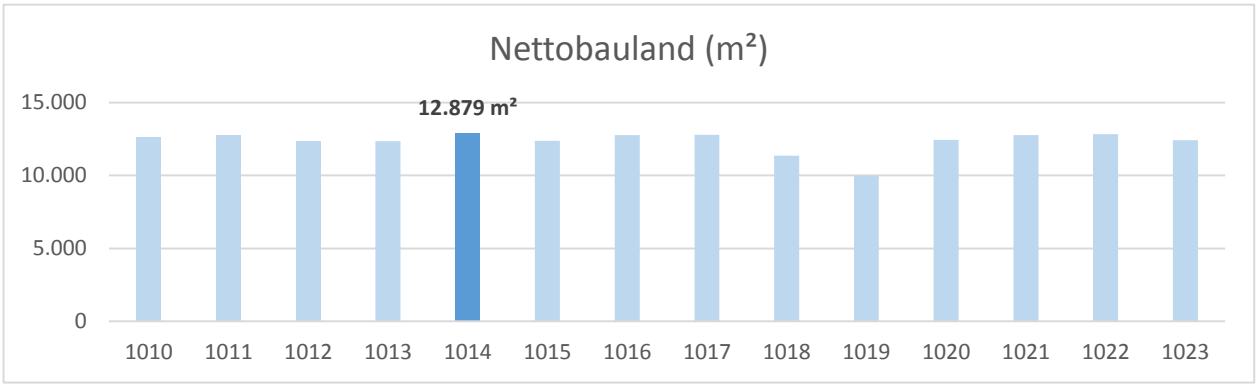


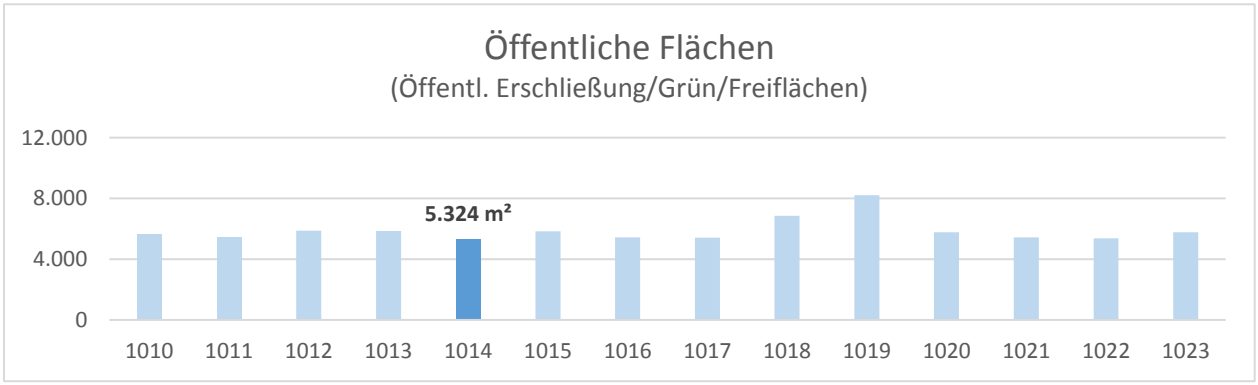


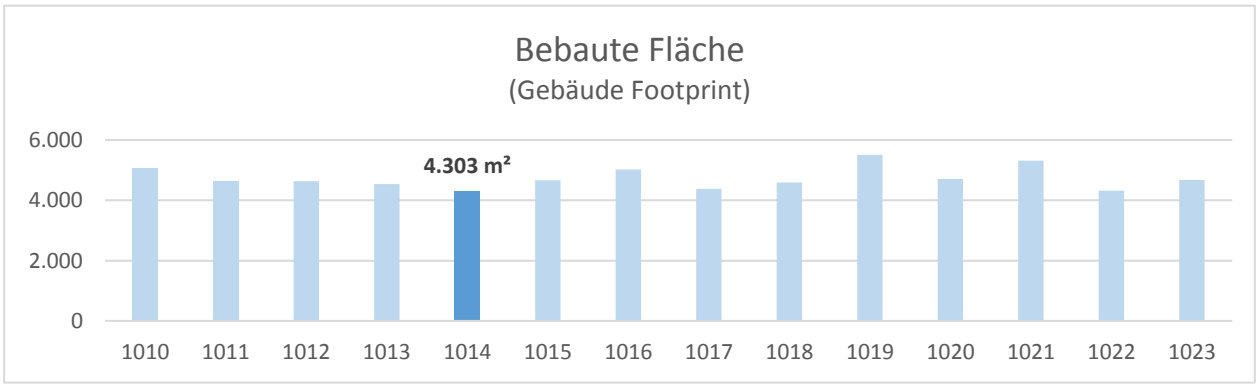


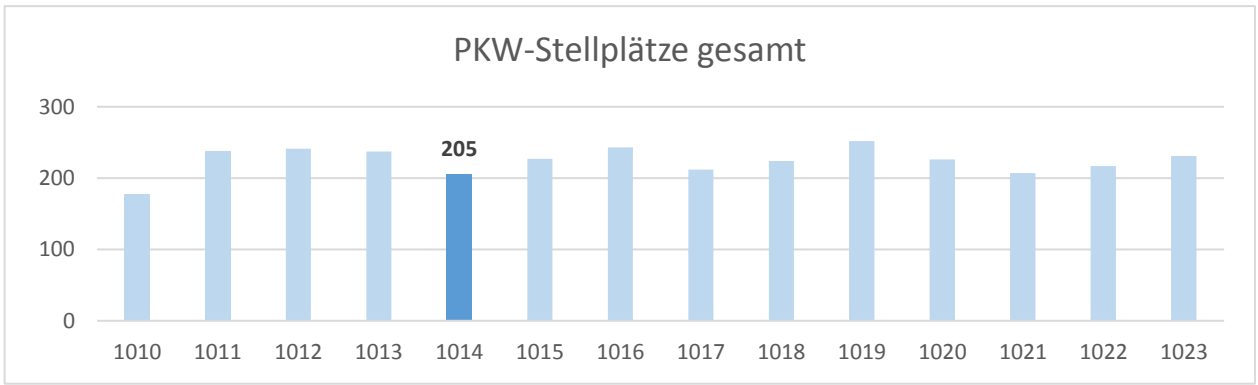


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Auftakt Kreuzung Strohgäustraße/Jahnstraße mit Gastronomie, Ladennutzungen und öffentlichem Platz
- Aufnahme der städtebaulichen Körnung im nordöstlichen Grundstücksbereich mit kleinteiligem Wohnungsbau
- Bezahlbarer Wohnraum vornehmlich im ersten und zweiten OG der verschiedenen Wohnhäuser, um eine echte Durchmischung zu erreichen
- Grundrisse (auch wohnungsübergreifend) sind flexibel gestaltet

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Attraktiver Stadteingang mit bewusstem Verzicht auf eine Trennung zur stark befahrenen Feuerbacher Straße
- Anordnung der Gebäude in verschiedenen Ebenen in Tiefe und Höhe zur Auflockerung
- Arkadenausbildung zum öffentlichen Platz zur Betonung der Erdgeschosszone
- Alle Gebäude mit begrünten Flachdächern
- Fassaden als verputzte Flächen, die in Farbe und Struktur geglieder werden

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Haupterschließungspunkt von der Kreuzung Strohgäustraße/Jahnstraße mit Zufahrt zur zentralen Tiefgarage
- Autofreies Quartier
- Einige Wege ausnahmsweise für Rettungs-, Versorgungs- oder Umzugsfahrzeuge befahrbar
- Vernetzung der fußläufigen Erschließungswege mit den angrenzenden öffentlichen Gehwegen
- Attraktive innere Erschließung vom öffentlichen Platz durch die öffentliche Grünfläche

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Ausbildung organischer Formen als Ergänzung der kubischen Baukörper
- Hauptcharakteristik ist der Anger, der die Mittelachse der neuen Wohnbebauung bildet
- Gestaltung der Grünflächen als mulden-förmigen abwechslungsreichen Flächen, gleichzeitig als Retentionsfläche nutzbar
- In der Mitte des Angers eine Art Quartiersplatz mit multifunktionaler Nutzung
- Wiederherstellung der natürlichen Topografie

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Erdgeschoss MFH



Erdgeschoss RH

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

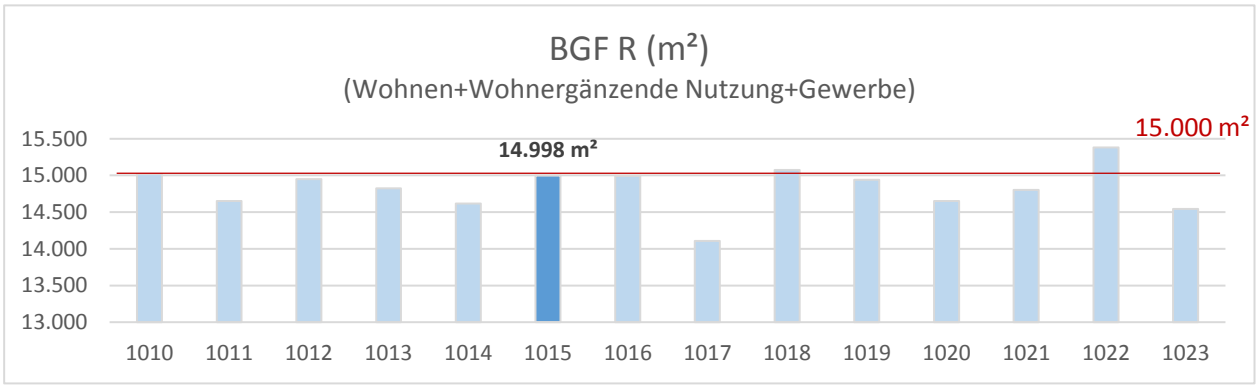


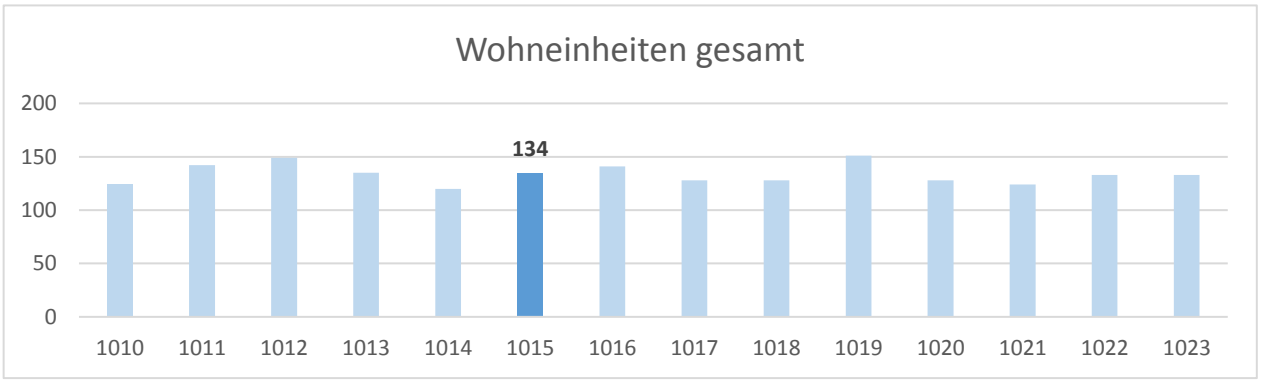
- Außenwände der Gebäude monlithisch geplant, Verzicht auf herkömmliche Wärmedämmverbundsysteme
- Deckung des Wärmebedarfs mittels Wärmepumpe als Niedertemperatur-Heizsystem (ergänzt durch einen Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel)
- Nur geringe Wärmeverluste durch kompakte Baukörper (optimales A/V-Verhältnis)
- Notwendiger Luftwechsel erfolgt über kontrollierte Abluft, Luftnachströmung über Nachströmelemente

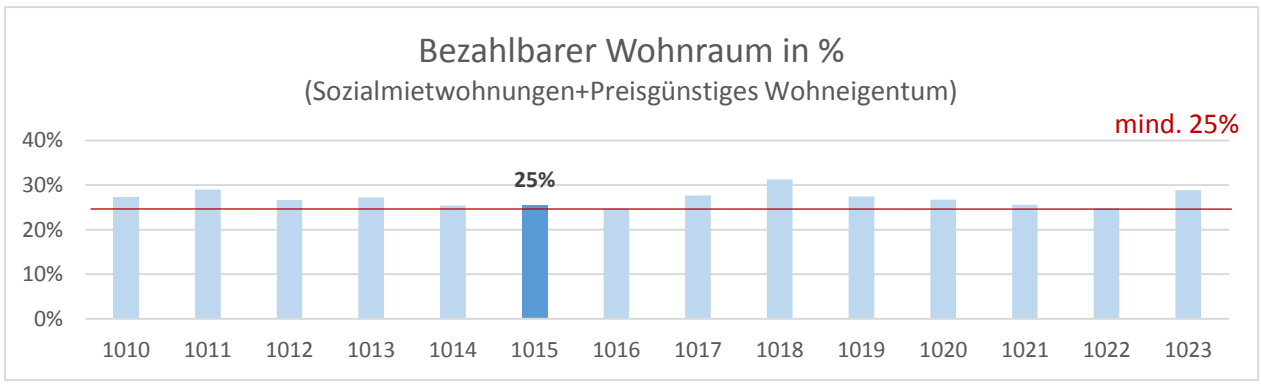
AUSSCHLUSSKRITERIEN

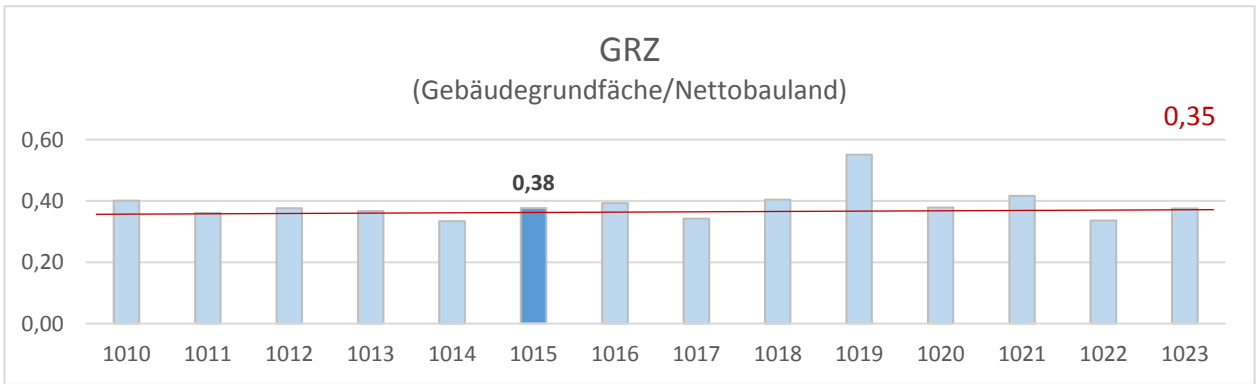
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

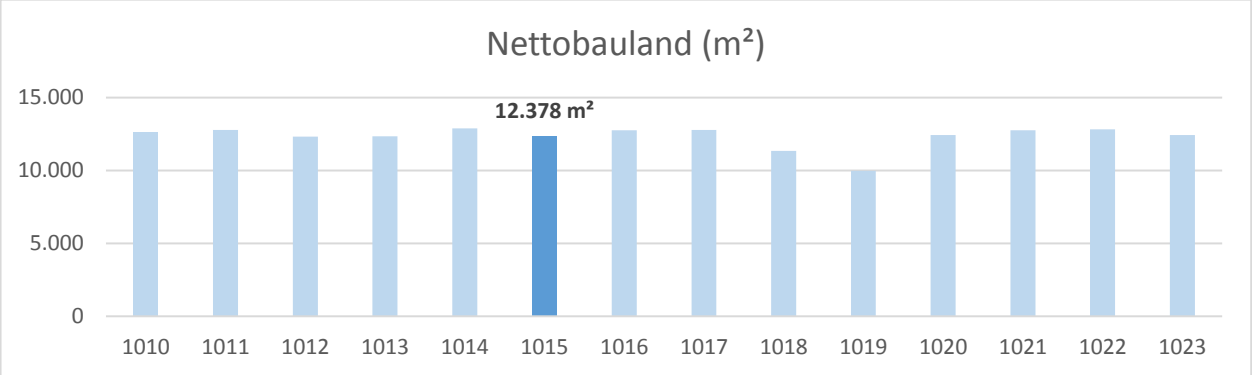


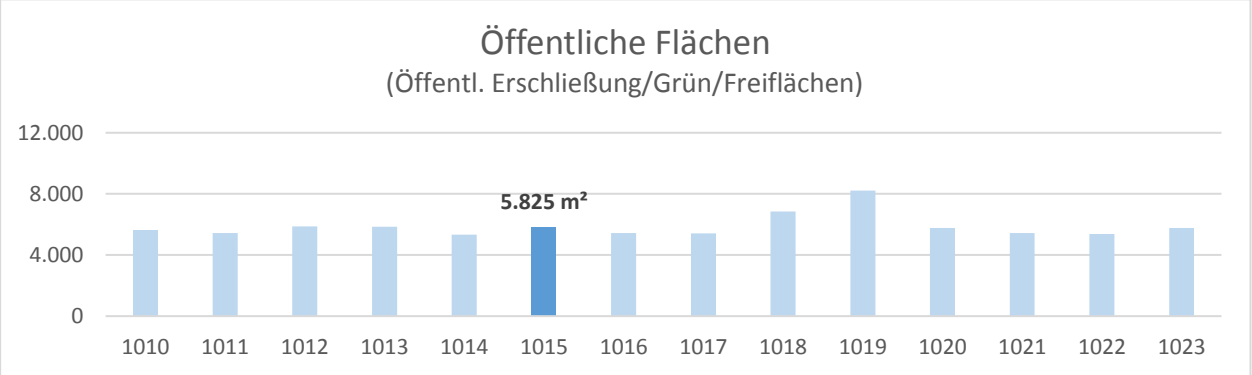


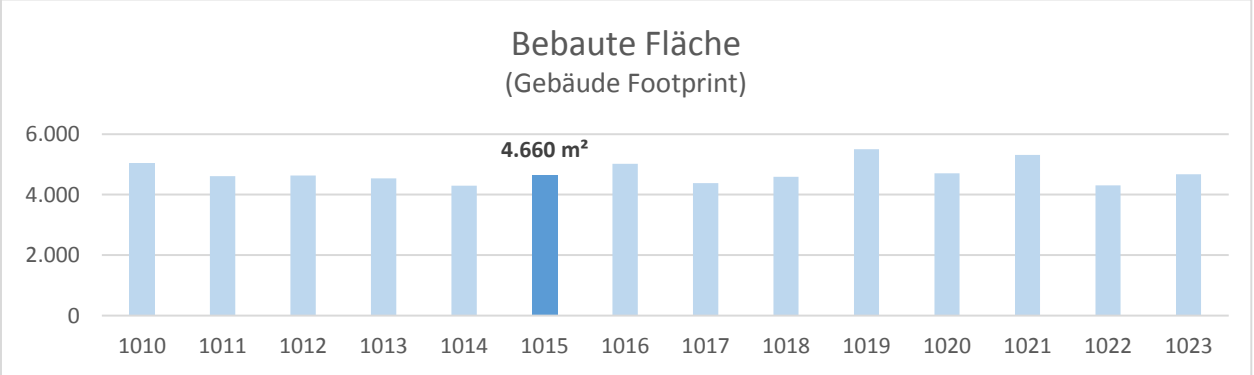


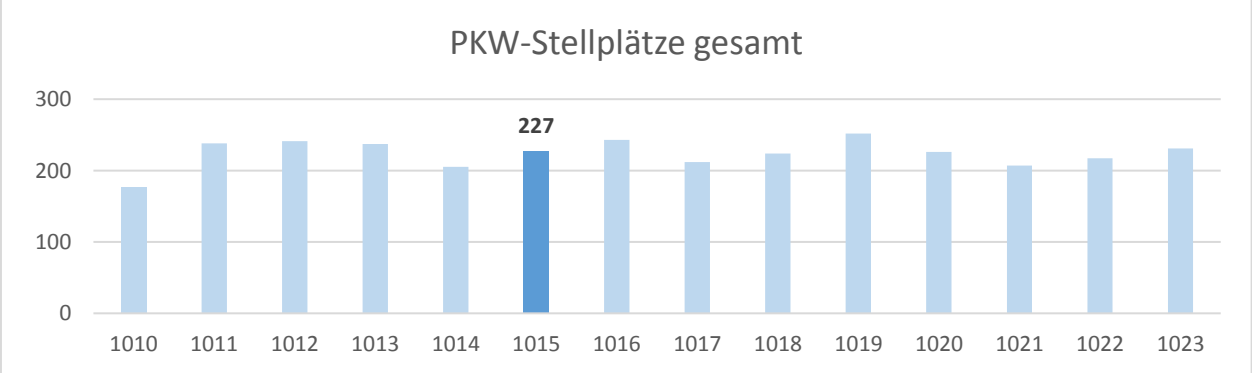


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Laubenviertel Jahnstraße soll Wohn- und Begegnungsraum für Alle werden
- Entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen werden individuell unterschiedliche Grundrisse entwickelt
- Im Inneren ermöglichen Wohnhöfe, Lauben und Plätze eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien
- Die soziale Durchmischung sowie die Mischung aller Altersgruppen wird sichergestellt
- Mietwohnungen nicht auf ein Baufeld konzentriert, sondern in mehrere Baufelder eingestreut

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Wohnhöfe und Spielstraßen um den zentralen Quartiersplatz schaffen großzügige Freiräume nach Innen
- Gebiet ist sanft geneigt (max. 3% Gefälle)
- Auftakt des Quartiers (Biergarten) mit ortsbildprägendem Baumbestand
- Harmonischer Übergang zur Nachbarschaftsbebauung durch kleinteilig strukturierte Häuser
- Architektonisch lebendige Formensprache
- Lauben als besondere Akzente

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



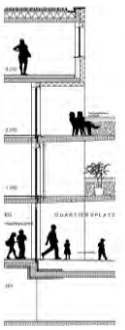
- Verkehrserschließung über Jahnstraße, ebenso Tiefgaragen-Zufahrten
- Weitgehend autofreie Spielstraßen, Wohnwege
- Umfahrung des Quartiersplatzes lediglich für Notverkehre (Feuerwehr, Rettungswagen)
- Fußläufige Erschließung besonders wichtig, alles barrierefrei erreichbar
- Mobilitätszentrum am Eingang des Laubenviertels stellt zeitgemäße Angebote wie Bike- und Carsharing zur Verfügung

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Mittiger, parkartiger Grünzug verbindet Stadtlandschaft, Streuobstwiesen und freie Flur
- Stilprägende Lauben im gesamten Quartier (drei größere Laubenelemente verteilt)
- Zusätzlich kleinere Lauben in den Wohnhöfen und Dachgärten
- Bündelung von Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Erdgeschoss MFH

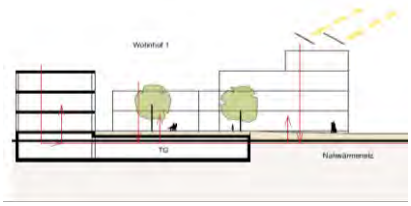


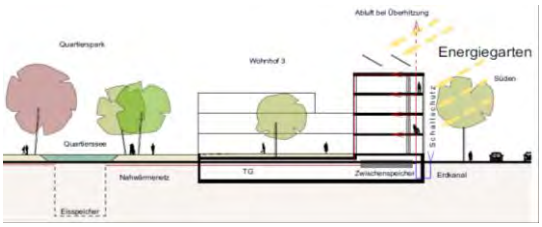
Erdgeschoss RH

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT



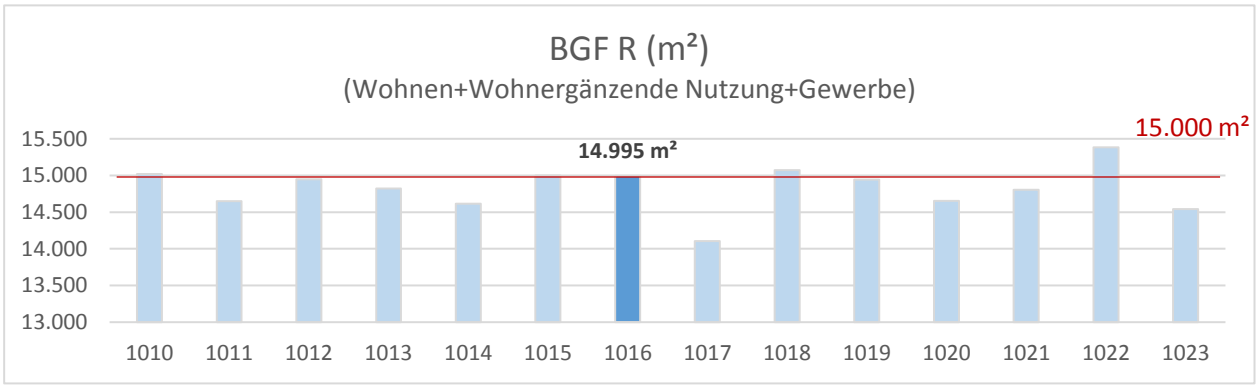


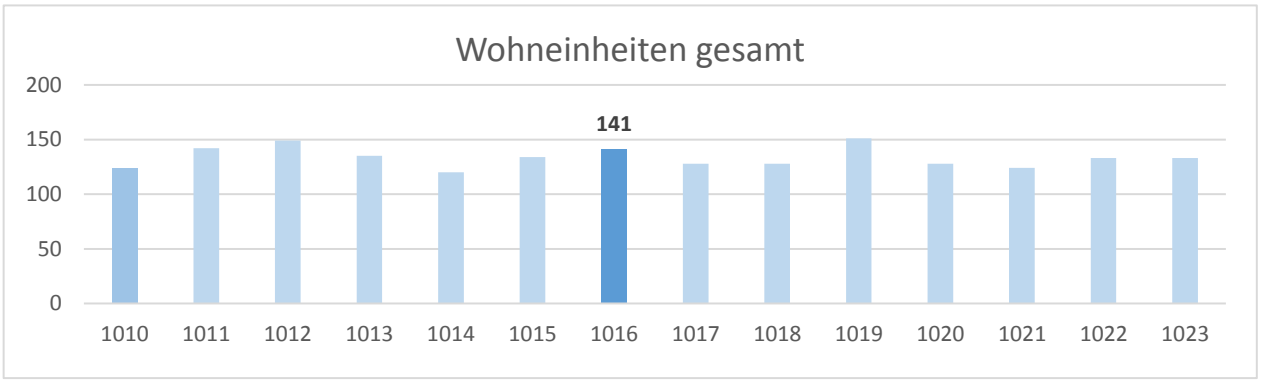
- Modellvorhaben Wärmenetzsystem 4.0, BAFA-Programm
- Speicher für Tag/Nachtausgleich (thermisch und elektrisch)
- Kombinierte Photovoltaikanlagen und thermische Absorber
- Blockheitzkraftwerk zur kombinierten Wärme- und Stromerzeugung
- Testgebäude 1: "Wintergärten", die Sonnenwärme einfangen
- Testgebäude 2: Low-Tech-Niedertemperatur-Heizsystem

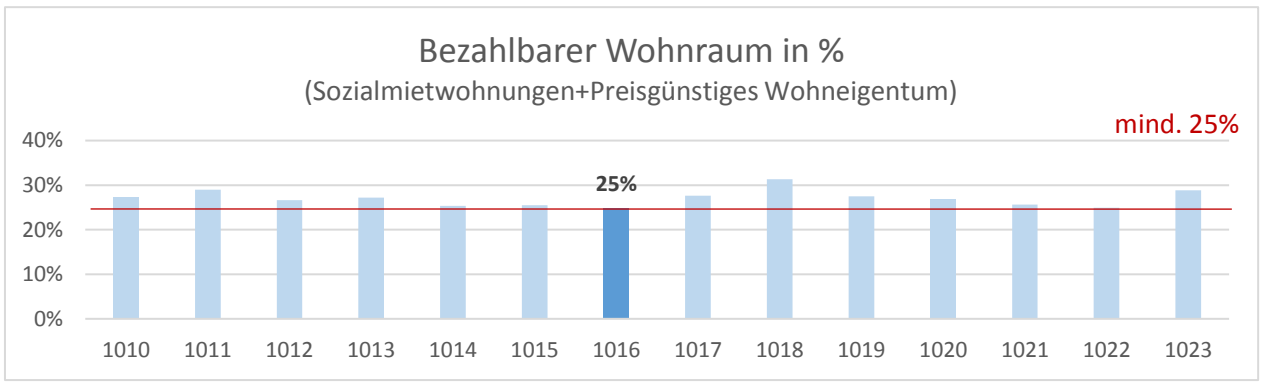
AUSSCHLUSSKRITERIEN

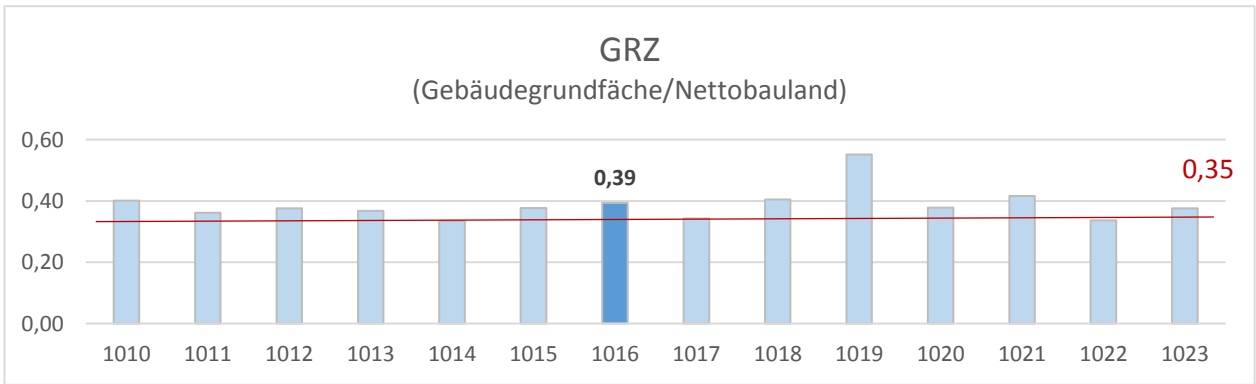
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

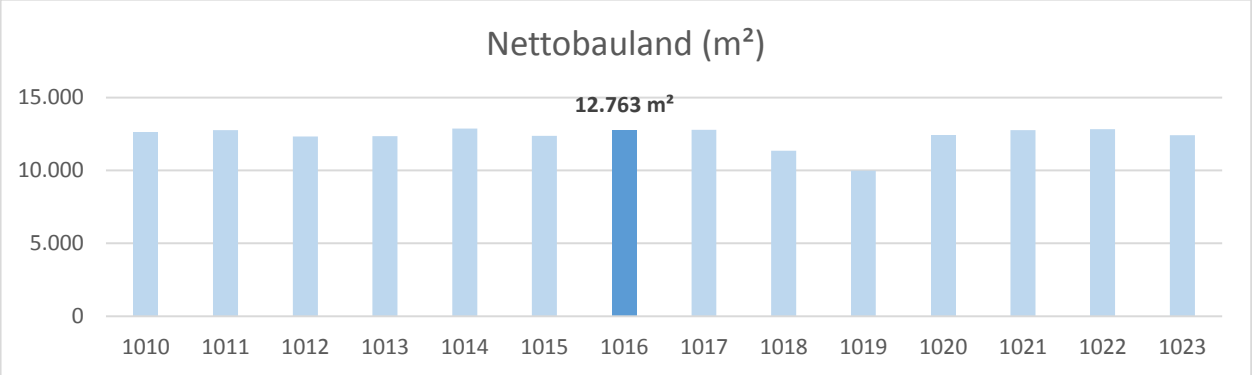


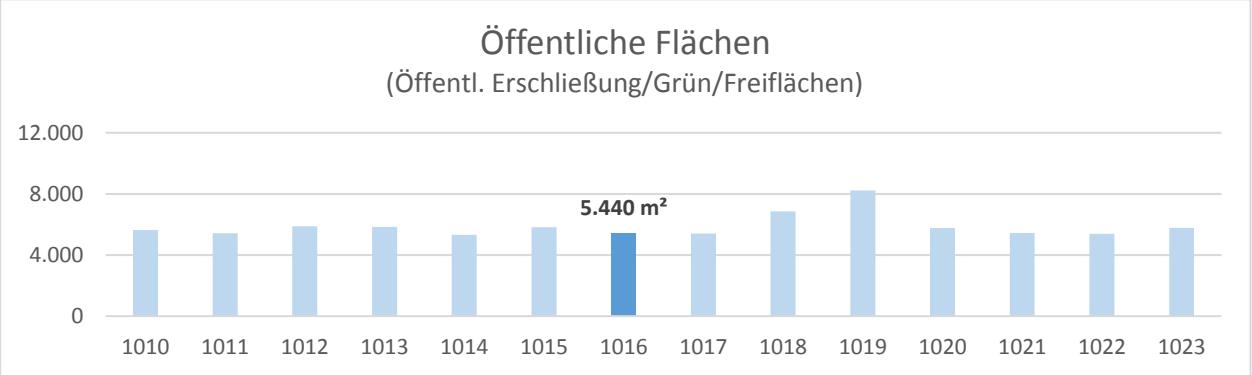


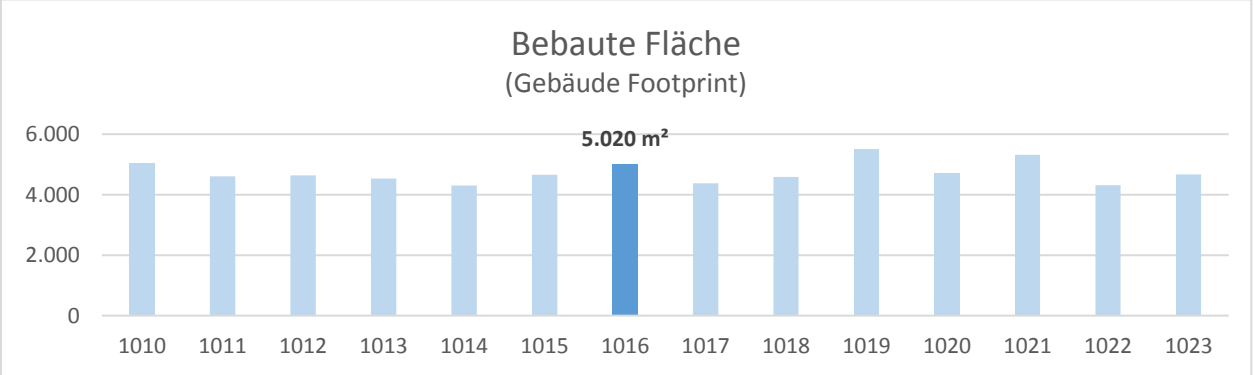


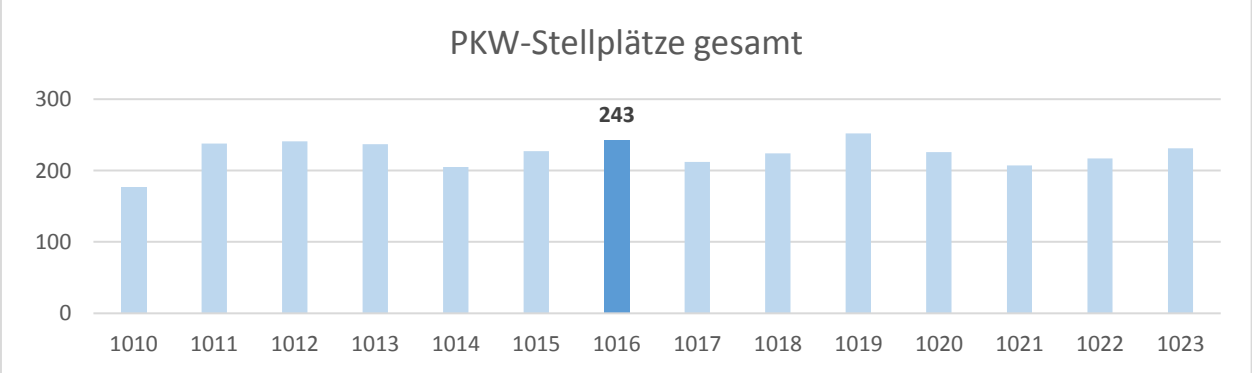


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Durchgehender, öffentlicher und grüner Freibereich, an den sich zwei Teilquartiere angliedern
- 5-geschossiger Sonderbaukörper bildet den Auftakt in die Anlage
- Entstehung von Micro-Strukturen und kleineren Plätzen durch die Positionierung der Gebäude im südlichen Teilquartier
- Nördliches Teilquartier entlang Jahnstraße
- Beide Quartiere gleichen sich in ihrer Körnigkeit zur Mitte hin an

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Kleinteilige Strukturen entlang der Nachbarbebauung
- Flache Dachneigungen und gedrehte Firste (Neuinterpretation der Satteldächer der Nachbarbebauung)
- Wohnungen entlang Feuerbacher Straße enthalten Wintergärten (sog. Jahreszeitenzimmer)
- Im Quartiersinneren Loggien als private Außenbereiche

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Erschließung ausgehend von der Jahnstraße über eine Ringstraße (größtenteils Einbahnstraße)
- Zufahrt der TG 1 erfolgt über die Ringstraße, TG 2 wird direkt von der Jahnstraße erschlossen
- Verkehrsberuhigte Spielstraßen
- Einzelne Querverbindungen (Fußgänger) aus Nachbarschaft kreuzen die grüne Mitte

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Quartier geprägt von der grünen Mitte, die sich geschwungen durch das Gebiet zieht
- Quartiersauftakt in Form eines Hochpunktes mit Cafe und Außenmuseum geplant
- Sitzstufen entlang des Platzes leiten in den parkartigen Charakter über
- Raumkante (max. 1m) grenzt private Gärten von öffentl. Grünfläche ab
- Am Ende der grünen Mitte in den Hang integrierte Sitzstufen und Aussichtsplattform

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt

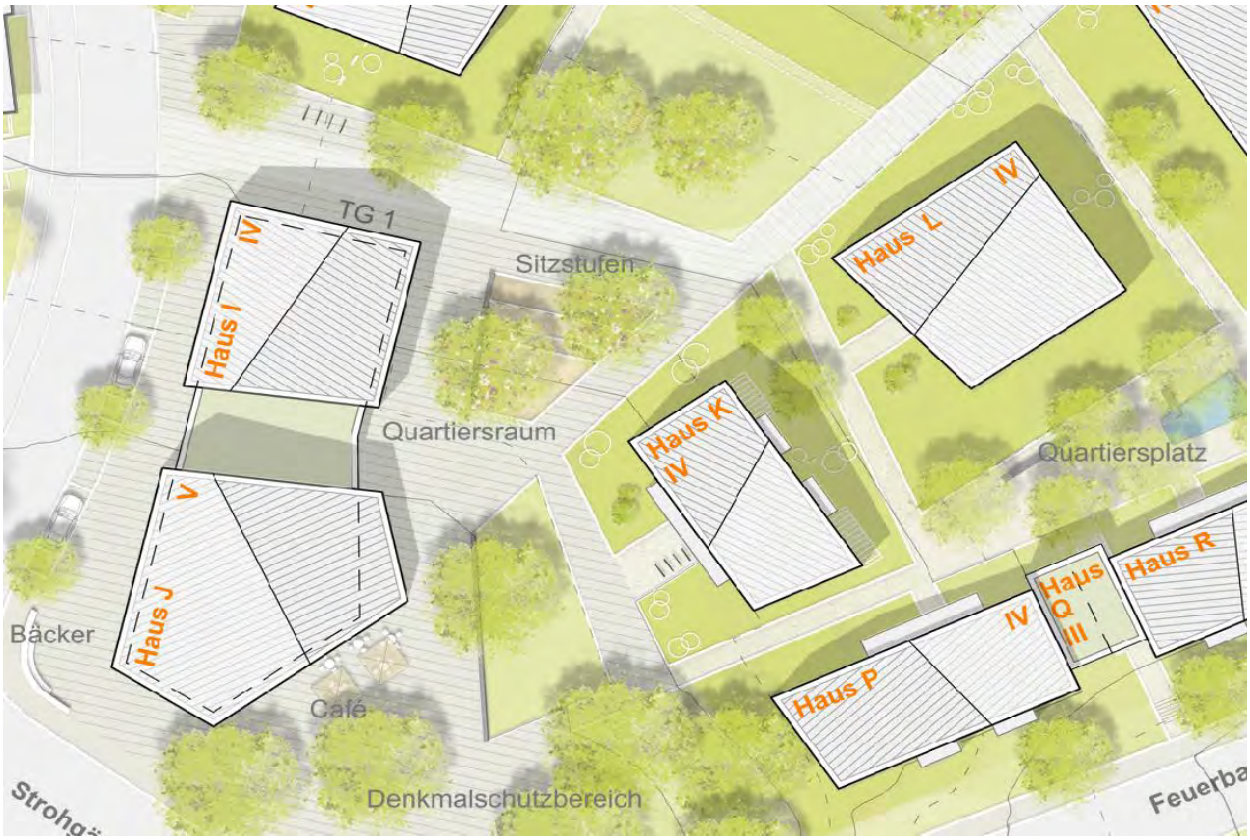


Erdgeschoss Hybrid-Bebauuung



Erdgeschoss RH

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

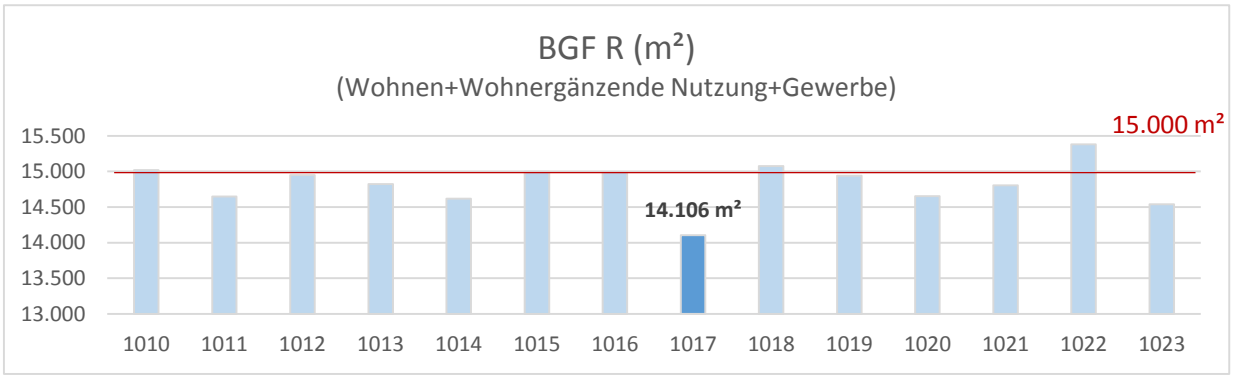


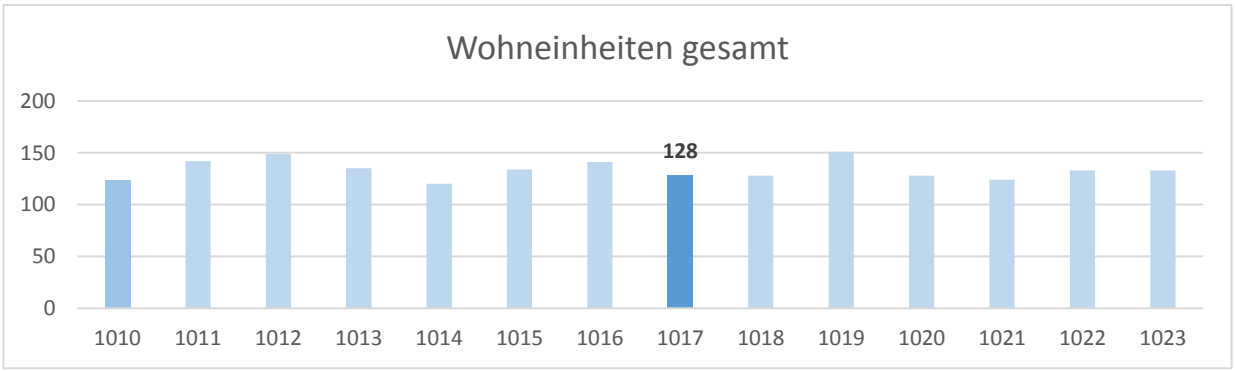
- Errichtung der Gebäude als KfW-Effzienzhaus 55
- Entwässerung im Trennsystem
- Nahwärmeversorgung in Form eines Blockheizkraftwerks
- Erzeugter Strom des BHKW für eigenes Areal verwenden
- Zusätzliche Stromversorgung und Andienung von E-Mobility-Ladestationen durch Photovoltaikanlagen
- Be- und Entlüftung der Wohnungen durch Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung
- Niederschlagswasser der Dachflächen kann über die belebte Bodenschicht versickern

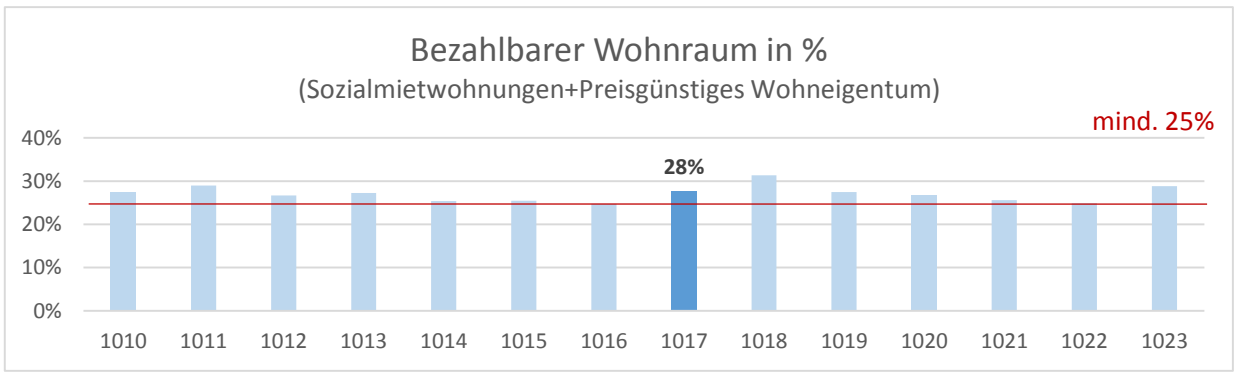
AUSSCHLUSSKRITERIEN

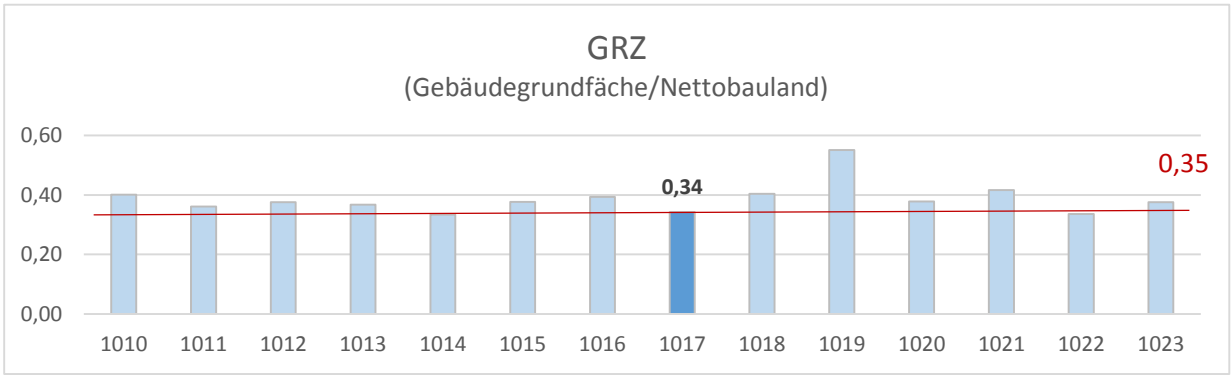
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl der Wohneinheiten)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Ja
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

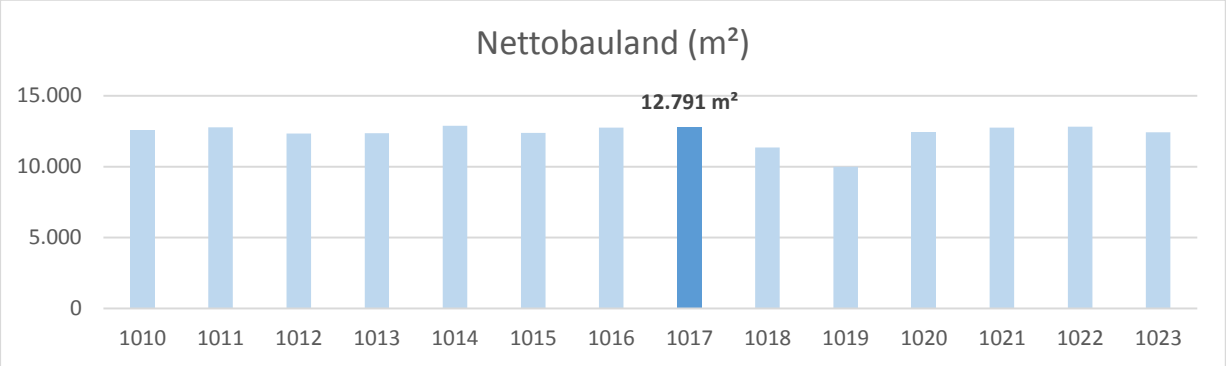


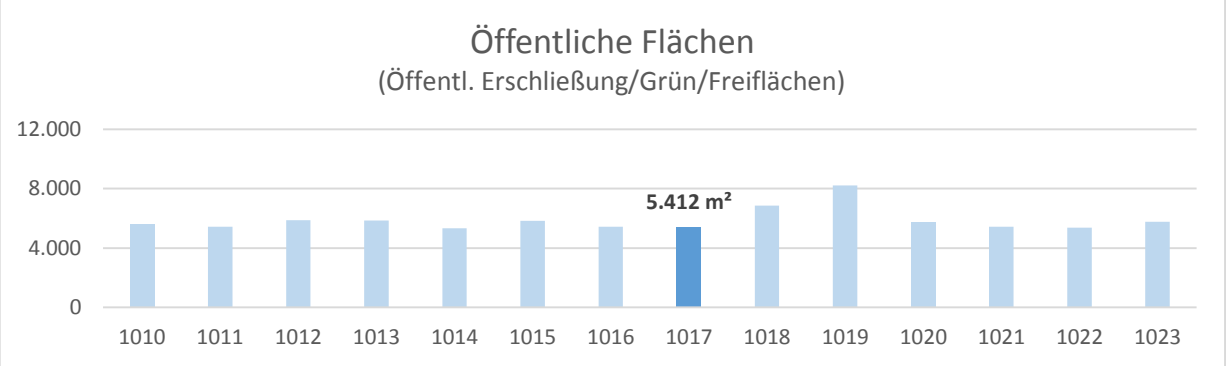


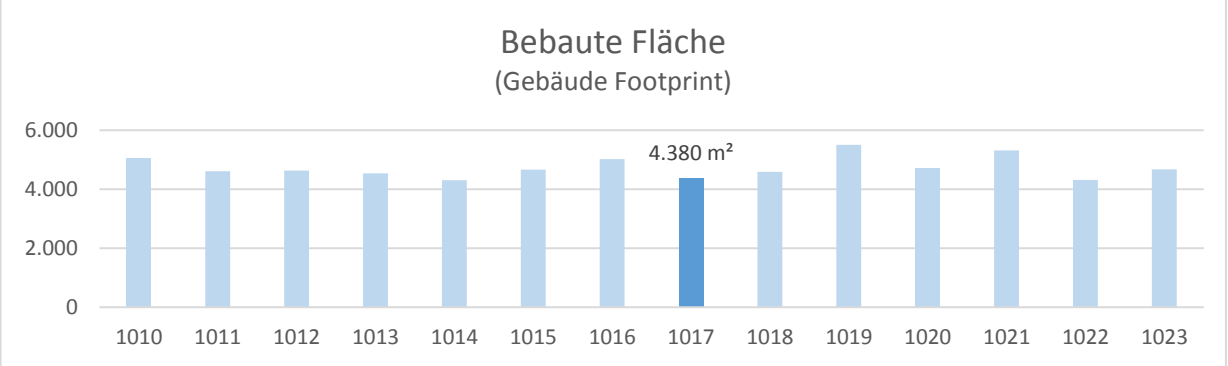


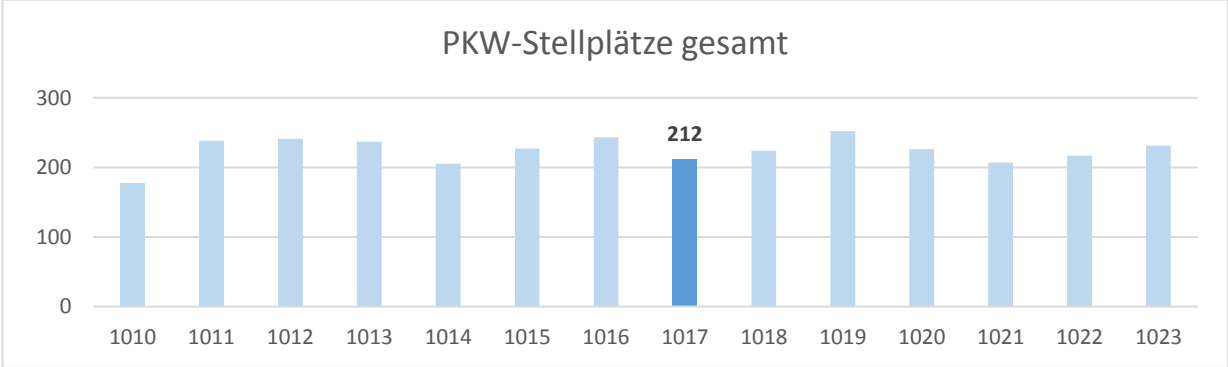


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Unterteilung in 5 Baufelder
- Markantes Gebäude mit Atrium bildet das Entree im neuen Quartier
- Entlang der Feuerbacher Straße gibt es Holzhäuser, die bezahlbaren Wohnraum anbieten
- Am Quartiersplatz Gruppierung vierer Häuser um einen gemeinsamen Wohnhof
- Stadthäuser im nördlichen Bereich erzeugen eine harmonische Anbindung zum benachbarten Einfamilienhausgebiet
- Generationenplatz

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Holzhäuser entlang der Feuerbacher Straße bieten bezahlbaren Wohnraum
- Stadthäuser im nördlichen Bereich
- Durch die Hanglage entstehen dort großzügige 1,5-geschossige Wohnräume
- Markantes Gebäude mit Atrium bildet den Quartierseingang

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Wohnwege zu den Stadthäusern für Autos zugänglich (drei Stichstraßen)
- Restliche Wege frei von motorisiertem Verkehr
- Zentrale Tiefgarageneinfahrt direkt an der Jahnstraße
- Ausbau der Jahnstraße mit Bürgersteig, straßenbegleitender Baumreihe, Kurzzeitparken, Besucherparken, Car-Sharing und Plätze für Elektromobilität

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Platz unter den alten Bäumen am Stadtplatz offengelegt
- Große Freitreppe verbindet Stadtplatz mit Generationenplatz (untere Ebene)
- Generationenplatz bietet Platz für Menschen jeden Alters
- Flächen maximal versickerungsfähig geplant
- Optional: Angebot eines Quartiers- und Fittnessraums

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Erdgeschoss Holzhaus



Erdgeschoss Stadthaus

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

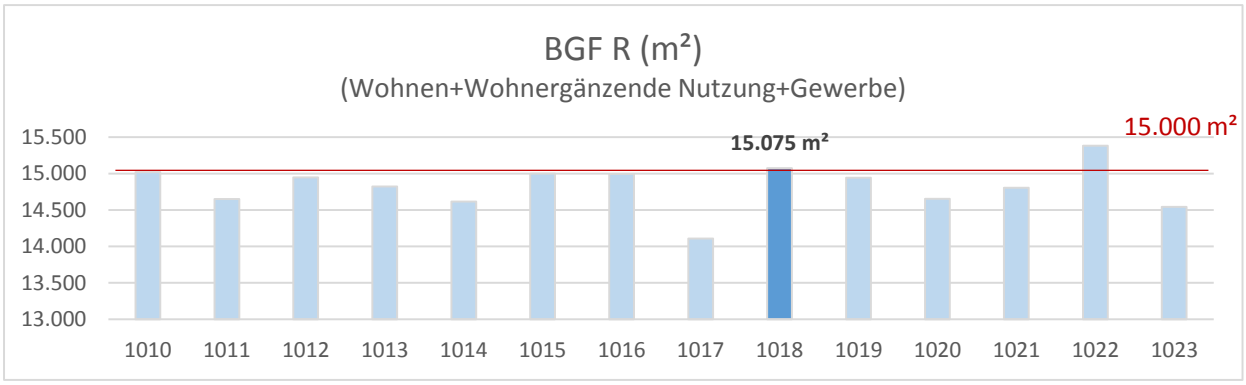


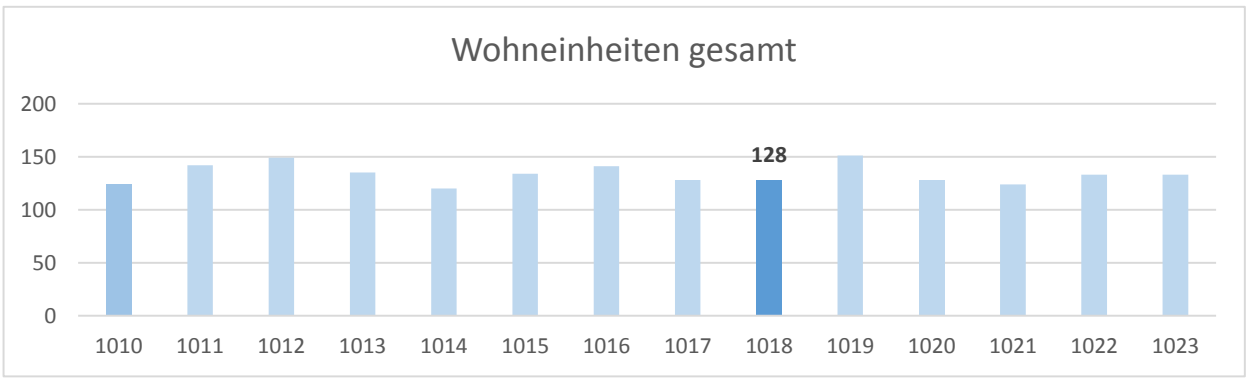
- Wärmeerzeugung durch erdgasbetriebenes Blockheitzkraftwerk im Hauptgebäude am Stadtplatz
- Rest über Spitzenlastkessel
- Energiezentrale als Contracting-Modell mit Kraft-
- Wärme-Kopplung zur Strom- u. Wärmeerzeugung (BHKW mit Holzpellets als Brennstoff)
- BHKW produziert benötigten Strom für das Gelände, ergänzt durch Photovoltaik
- Nutzung des Stroms für Elektromobilität
- Wärmeversorgung der Stadthäuser dezentral
- Wärmepumpe mittels Umweltwärme

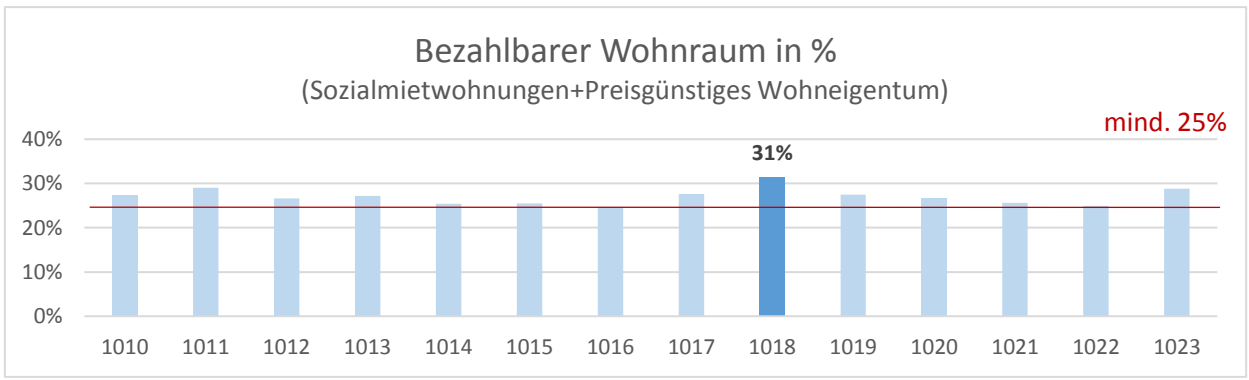
AUSSCHLUSSKRITERIEN

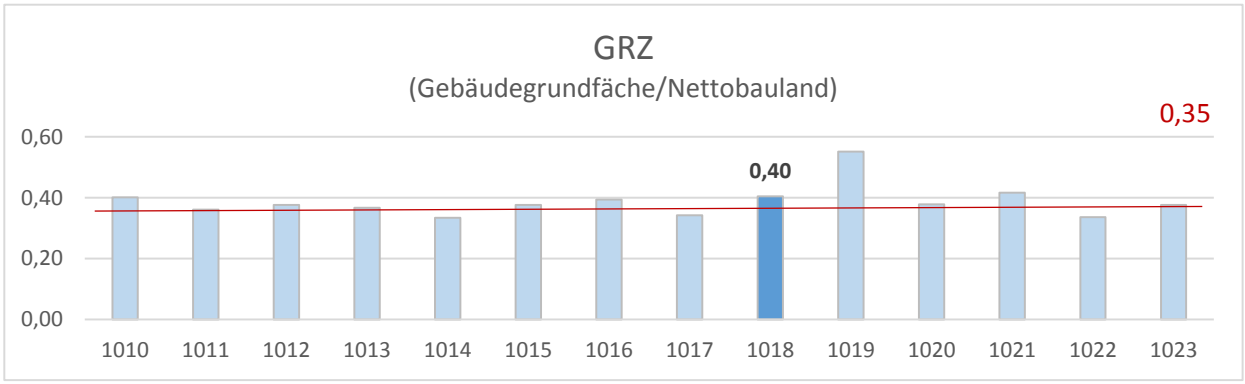
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Nein
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

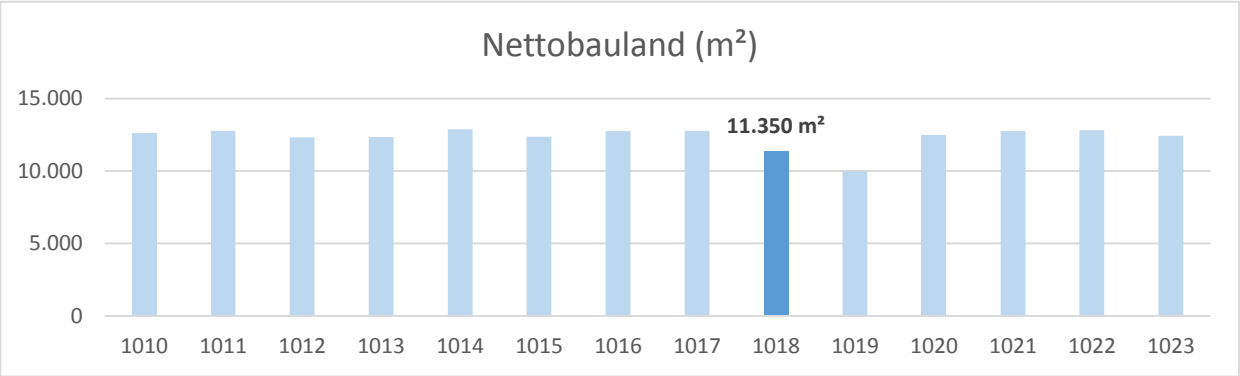


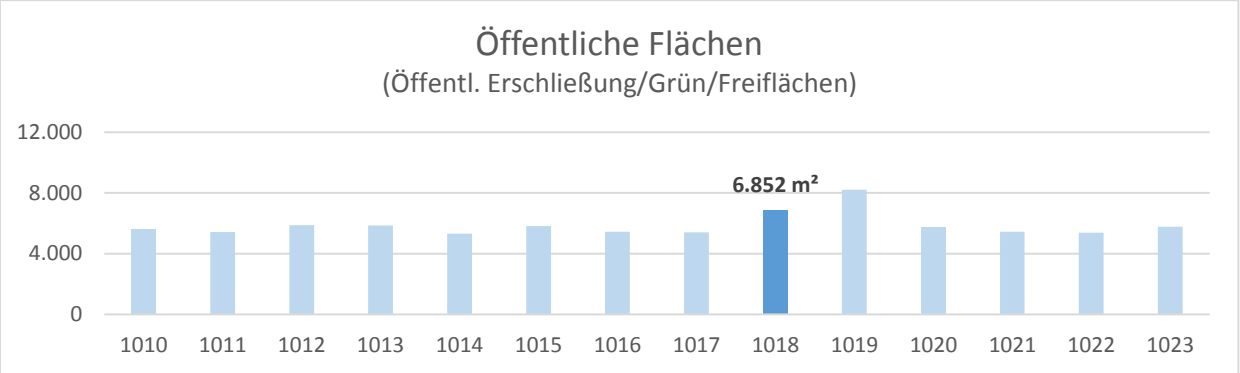


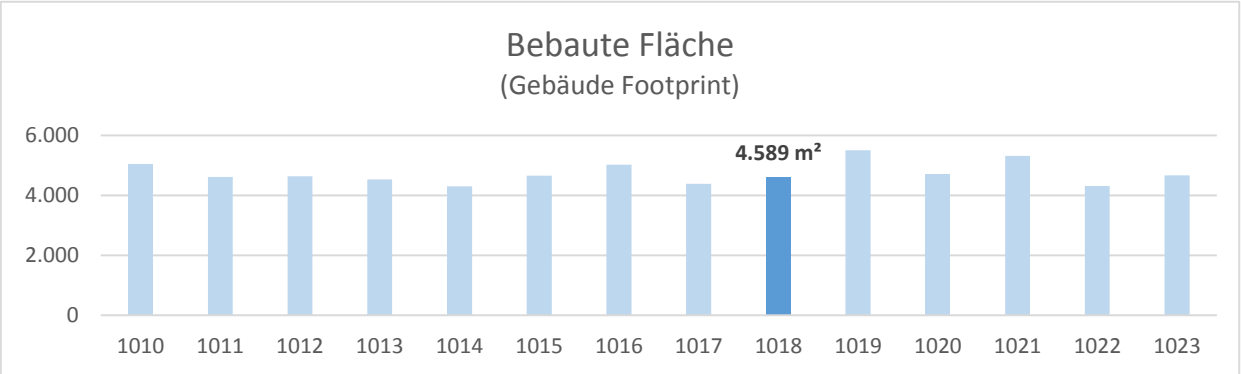


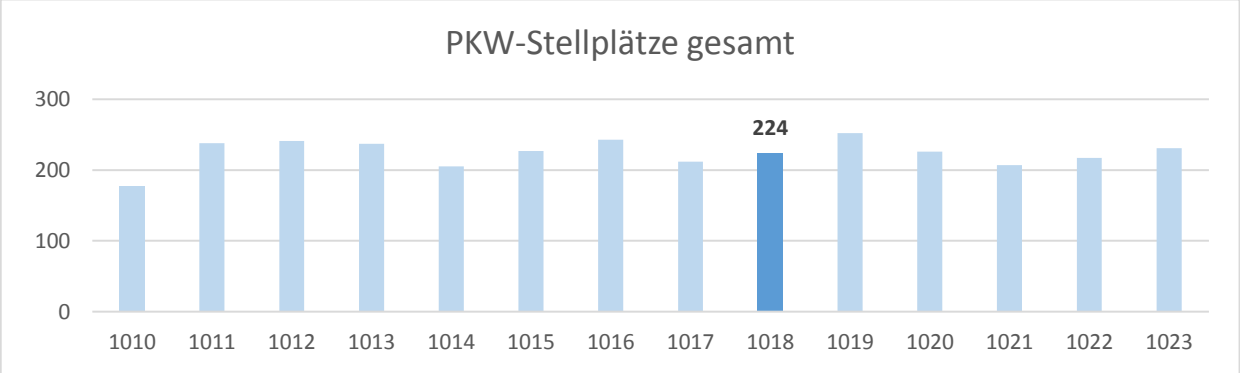


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Geschlossene, viergeschossige Bebauung zur Straße als Lärmschutz und Unterbringung von Geschosswohnungen
- Alle Gebäude auf ökonomischem 6-Meter-Raster aufgebaut
- Große Variation an Größen, formaler Ausprägung und Nutzungsmöglichkeiten
- Quartierszentrum abgeschirmt von Straßenlärm mit wohnbegleitenden Nutzungen
- Senioren-Wohngemeinschaft mit fünf Einheiten und Gemeinschaftsgarten

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Aufnahme der langen, schmalen Parzellen in der Gebäudestruktur des Entwurfs
- Zeilenförmige Bebauung Feuerbacher Straße durch schalloptimierte Riegel geschlossen
- Entwicklung vom urbanen Charakter zu immer mehr landwirtschaftlicher Prägung ausgehend vom Quartiersplatz
- Aufgelockerte Siedlungstruktur durch Wechsel zwischen zwei und drei Geschossen und Einfügung eingeschossiger Elemente

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Erschließung über zwei Stichstraßen durch Jahnstraße
- Tiefgarage-Erschließung über Jahnstraße, TG liegt unter dem zentralen öffentlichen Platz
- Fußläufige Erschließung erfolgt über zentralen Quartiersplatz
- Automobilverkehr so weit wie möglich aus dem Wohnbereich ausgeschlossen
- Mobilitätstation in der Tiefgarage machbar (für Car-Sharing, mietbare Elektrofahrräder)

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Ein von West nach Ost verlaufender Grünzug bildet die Mitte
- Im Westen: Quartiersplatz als urbaner Auftakt
- Im Osten öffnet sich der Blick in die anschließende Kulturlandschaft
- Vernetzung des Grünzugs durch Wege zwischen Gärten und verkehrsberuhigten Wohnstraßen
- Gemeinschaftsgärten für die Wohnanlagen
- Kleine Plätze innerhalb der offenen Blockrandbebauung

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Erdgeschoss

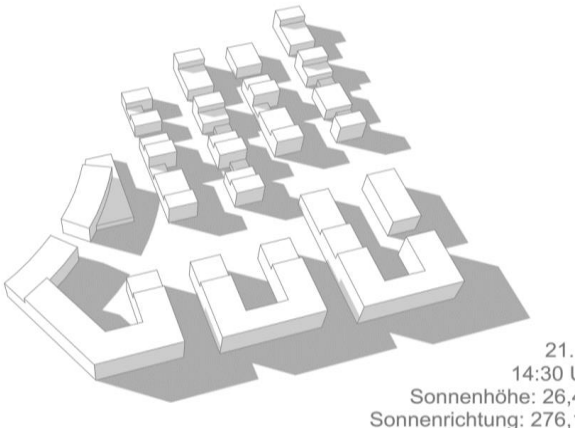


Regelgeschoss

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

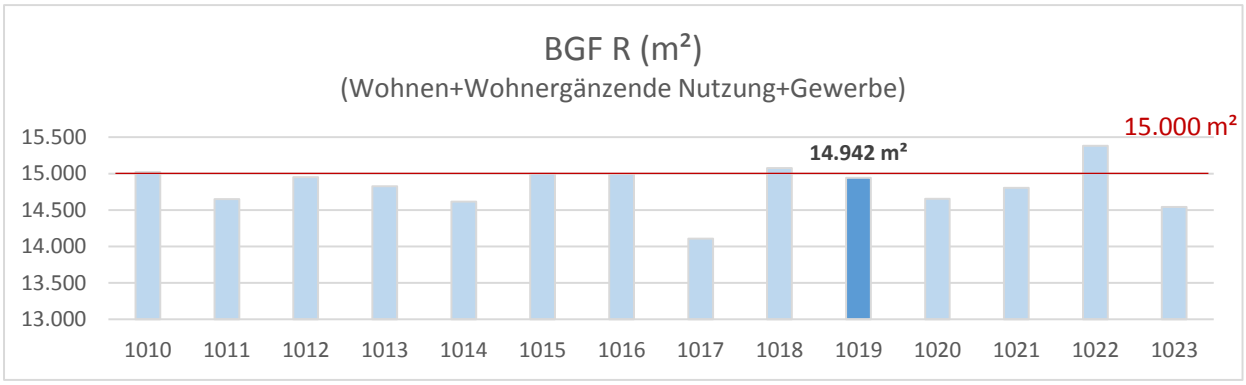


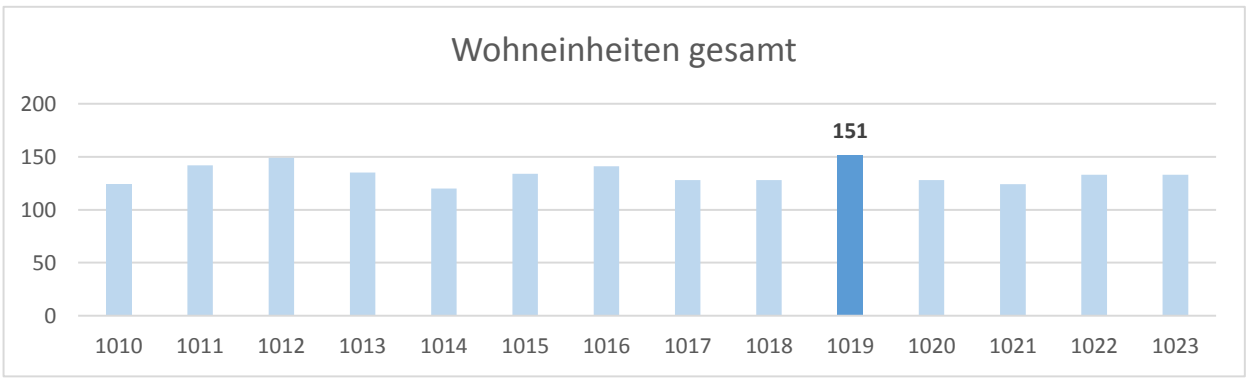
- Gesamtes Quartier KfW-Effizienzhäuser 55
- Wärmeversorgung über Nahwärmenetz mit zentraler Wärmeerzeugung, Verwendung CO2-neutraler Holzpellets
- Zwei Holzpelletkessel in Verbindung mit einer Pufferspeicheranlage
- Trinkwarmwasserbereitung mittels Trinkwasserstationen
- Lüftungsanlagen für mechanische Be- und Entlüftung im Geschosswohnungsbau
- Abluftanlagen in Reihenhäusern, Nacht-strömung erfolgt über Fassadenöffnungen

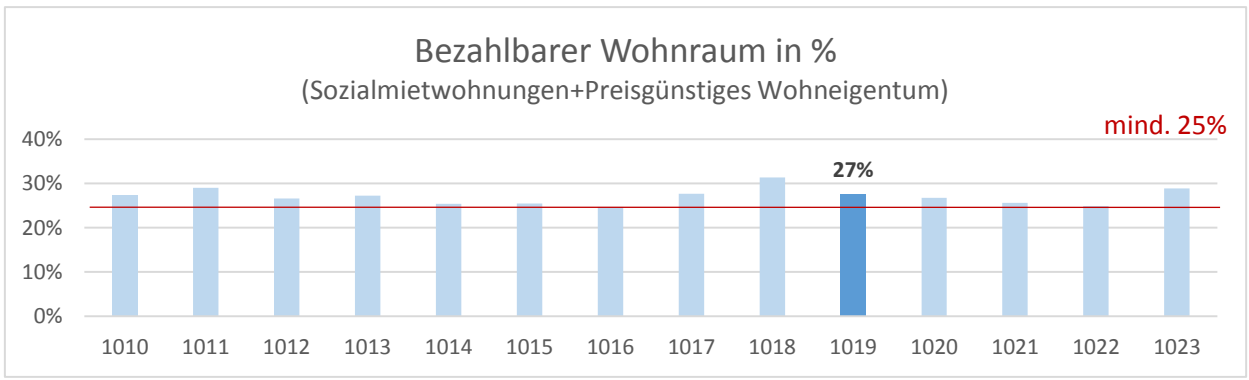
AUSSCHLUSSKRITERIEN

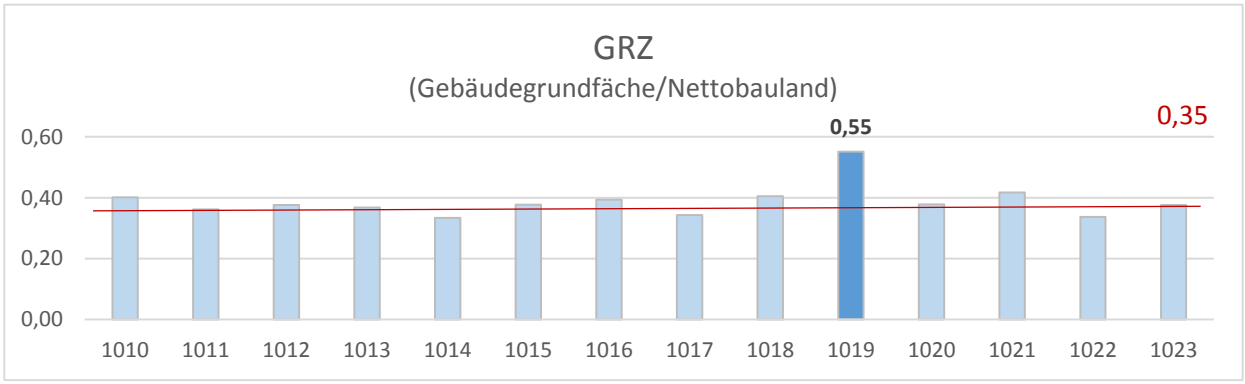
● Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Ja
● Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
● GRZ ca. 0,35	Nein
● Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
● Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
● Erschließung über Jahnstraße	Ja
● 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

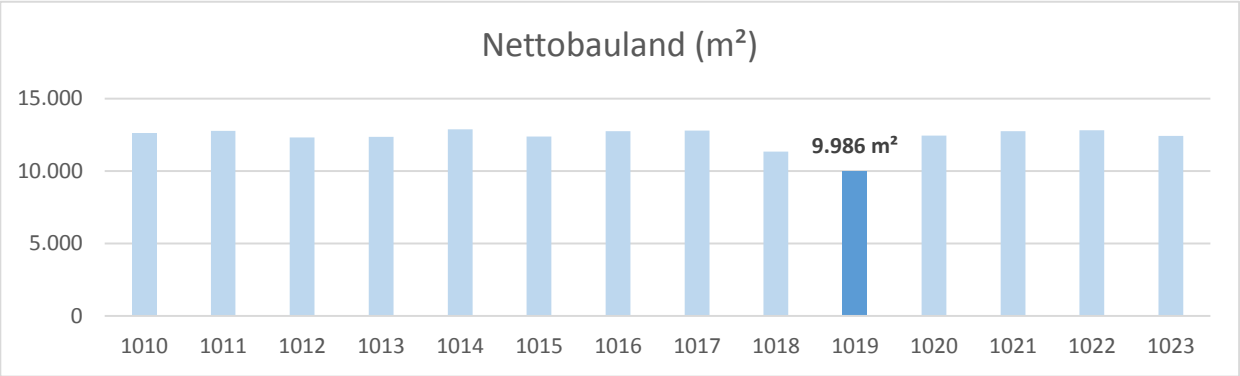


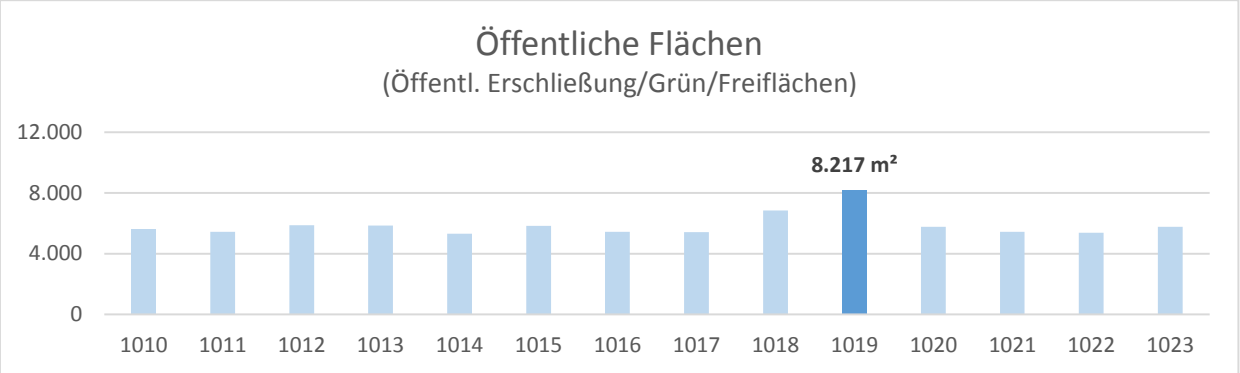


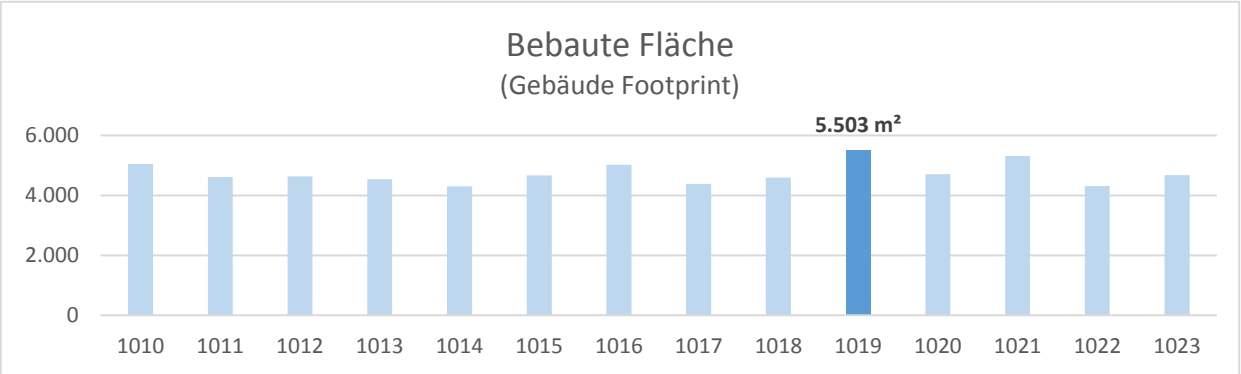


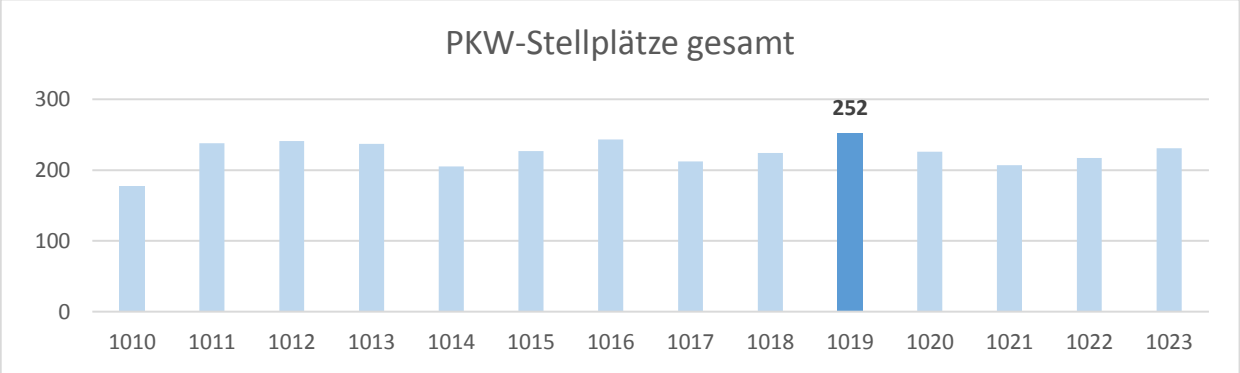


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Leitidee "Grüne Mitte"
- Moderne Mietwohnungen für alle Generationen entlang Feuerbacher Straße
- Kleinteilige Gewerbeeinheiten mit wohnergänzenden Nutzungen an der Kreuzung Strohgäustraße/Feuerbacher Straße
- Gemeinschaftsräume und Mietergärten
- Verschiendenartige Eigentumsformen unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Zuschnitten entlang Jahnstraße
- Im Übergang zur umgebenden Landschaft Erstellung von Reihenhäusern

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Geschlossene, lärmschützende Bebauung entlang Feuerbacher Straße
- Winkelbebauung fasst die Jahnstraße räumlich
- Offene, kleinteilige Baustruktur mit Blick in die freie Landschaft
- Akzentuierung mit einem V- VI-geschossigem Hochpunkt mit vorgelagertem Quartiersplatz
- Höhenentwicklung der Bebauung schafft städtebauliche Akzente, kleinteilige Verzahnung mit Landschaft

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



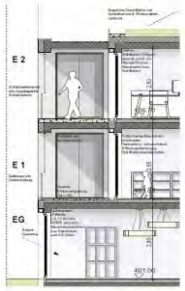
- Individualverkehr für Geschosswohnungsbau in gemeinsamer Quartierstiefgarage (Jahnstraße)
- Innenbereich des Quartiers weitgehend vom Verkehr frei gehalten
- Stellplätze entlang Jahnstraße
- Innere Erschließung mittels Stichstraße (Zufahrt Reihenhäuser, Feuerwehr, Müllabholung)
- Offene Durchquerung der Gesamtanlage
- Neuer Landschaftsweg entlang Gebietsgrenze

FREIFLÄCHENKONZEPT



- "Grüne Mitte" als zentraler Treffpunkt
- Großzügiger Platz an der Kreuzung Feuerbacher-/Jahnstraße
- Private Grünflächen im Umfeld der Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
- Mietgärten im Bereich der Feuerbacher Straße
- Landschaftsweg verbindet Jahn- mit Feuerbacher Straße, Ausgestaltung als Fitnesspfad
- Zentrale Müllpresse an der Jahnstraße und dezentrale Mülleinhausungen (Bio-,Papiermüll)

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Erdgeschoss Eigentumswohnung



Erdgeschoss Mietwohnung

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

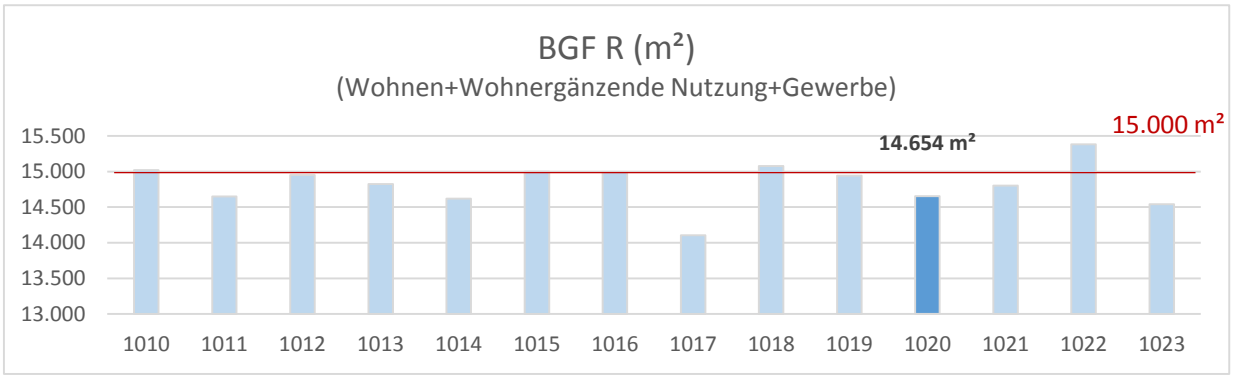


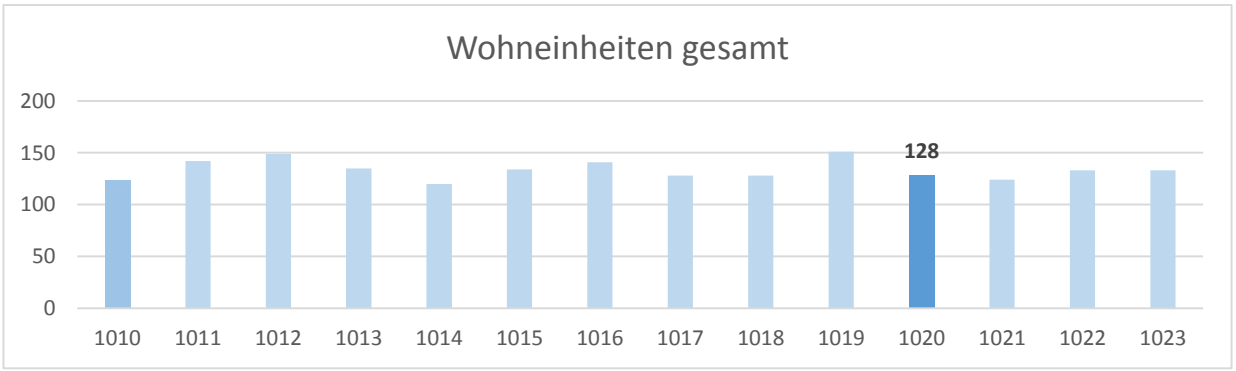
- Energieströme und technische Systeme durch zukunftsweisendes Steuerungs- und Informationssystem vernetzt und gelenkt
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Energiezentrale als Contracting-Modell mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Strom- und Wärmeerzeugung (BHKW mit Holzpellets als Brennstoff)
- Lokale Versickerung/Verdunstung mittels Regenwasserretention (Außenfläche inkl. Dachbegrünung)

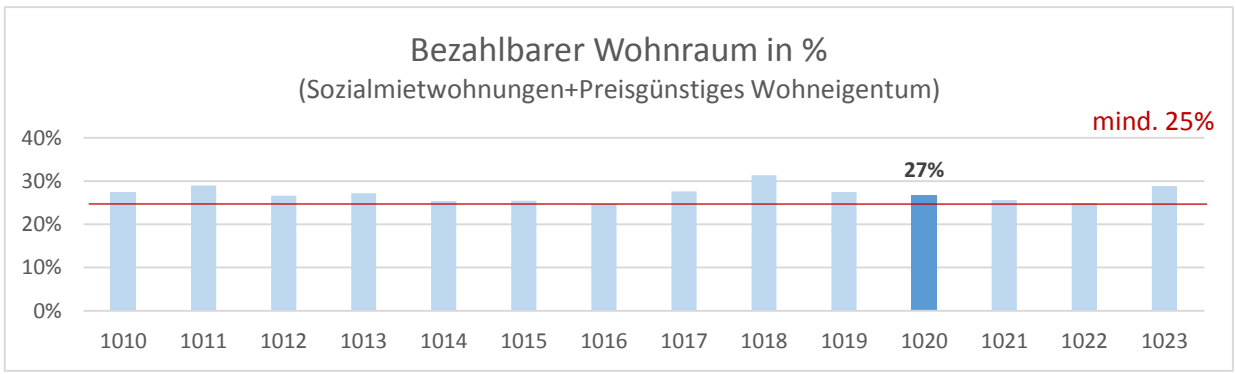
AUSSCHLUSSKRITERIEN

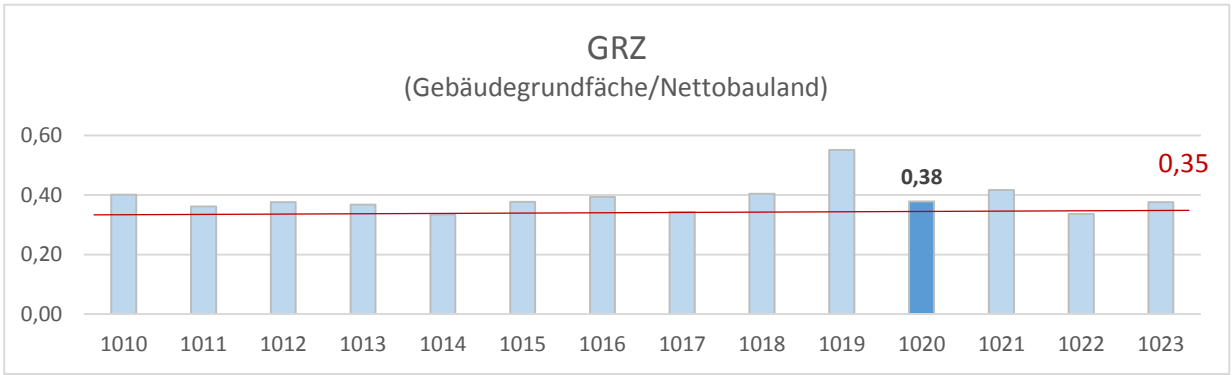
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

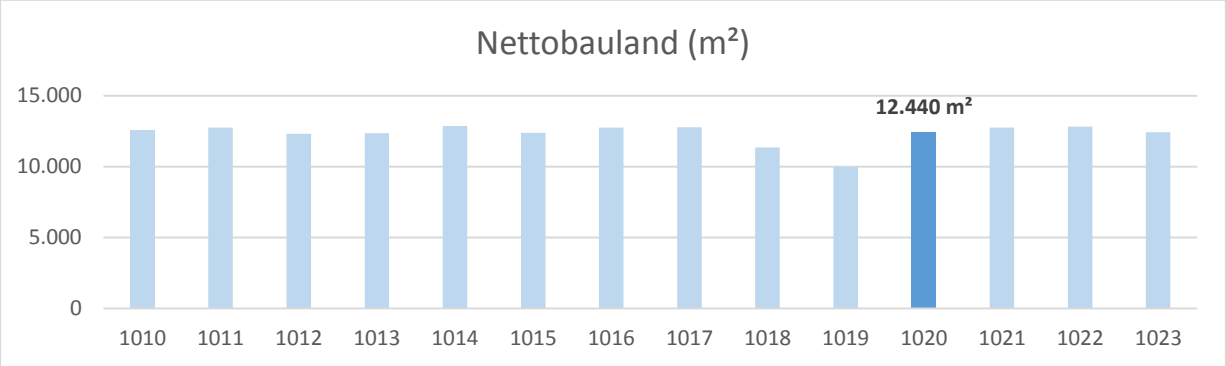


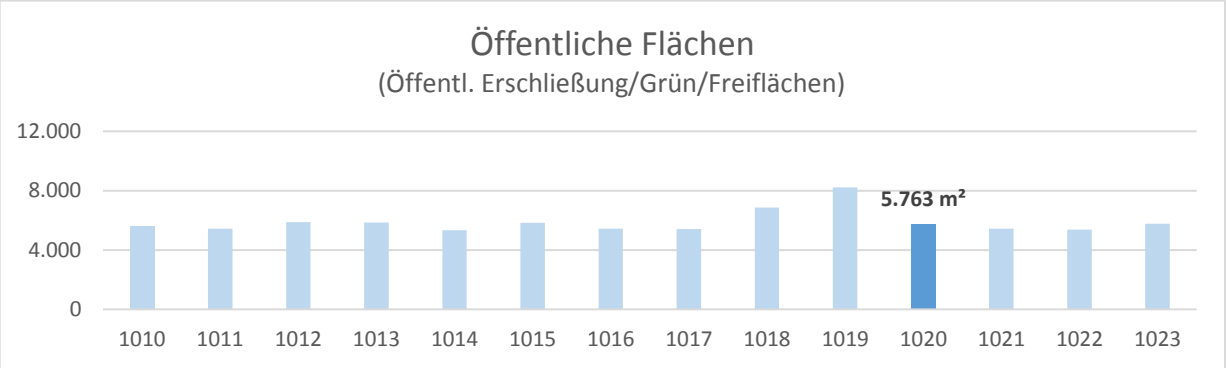


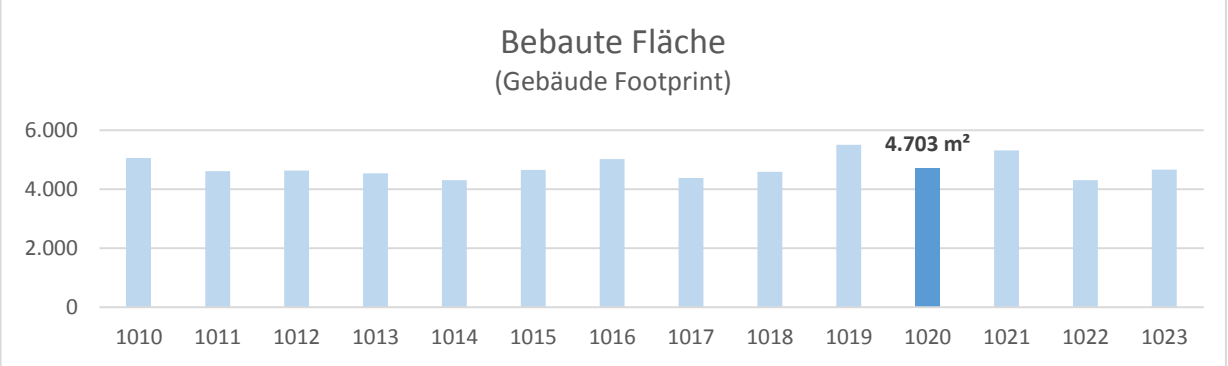


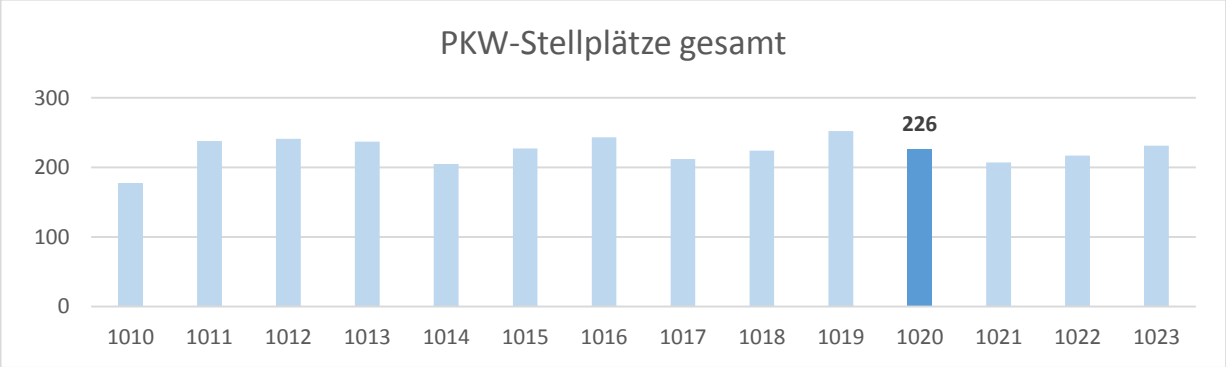


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Ganzheitliches Quartier, welches alle Gruppen integriert
- Reaktion auf unterschiedliche Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen möglich
- Innenbereich besonders für Familien geeignet (Sicherheit, eigener Garten)
- Feldrandlage mit großzügigen Appartments, Fokus auf Ausblick und Ruhe
- Straßenlage mit hauptsächlich kleineren Wohneinheiten
- Fließende Übergänge der Wohnformen

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Baukörpergestaltung: leichtes Abtreppen dem natürlichen Verlauf des Geländes folgend
- Spiel mit Dachterassen und sich abstaffelnden Baukörpern
- Durchblicke und Blickachsen in die Ferne
- Kleinteilige Körnung nach Norden, mit Bezug auf Nachbarbebauung
- Einladendes Quartier, nicht nach außen abgeschottet, trotzdem durch Bebauung guter Schallschutz, Solitärkörper als Auftakt

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



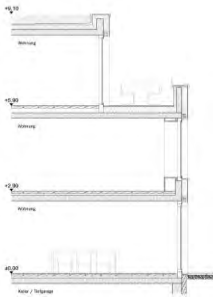
- Stellplätze in der Tiefgarage, oberirdisch SP für Reihenhäuser im Quartier und Besucher SP entlang Jahnstraße
- Verkehrsberuhigtes Quartier über zwei Spielstraßen in NS-Richtung erschlossen
- Quartiersplatz als befestigte Fläche ebenfalls zur Erschließung genutzt
- Kleine begrünte Wege in den Diagonalen weiten sich teilweise zu Plätzen auf (z.B. Spielplätze)

FREIFLÄCHENKONZEPT

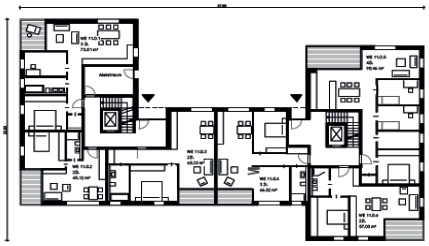


- "Grüne Finger" im diagonalen Kontext zu den Wohnhöfen
- Entstehung von Pocketparks, Spielpoints und privaten Gärten
- Grüner Boulevard in Ost-West Richtung beginnend am Auftaktplatz mit vorhandenen Bäumen, Kaffeeterrrasse und Wasserspiel
- "Tree-groove" entlang des Boulevards ver-mittelt zwischen Geschossbauten und Reihenhäusern

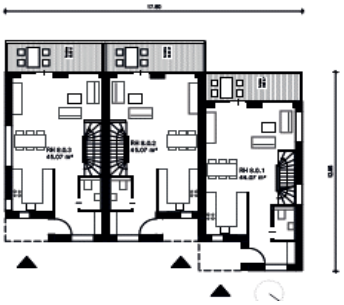
FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt RH



Erdgeschoss Geschosswohnung

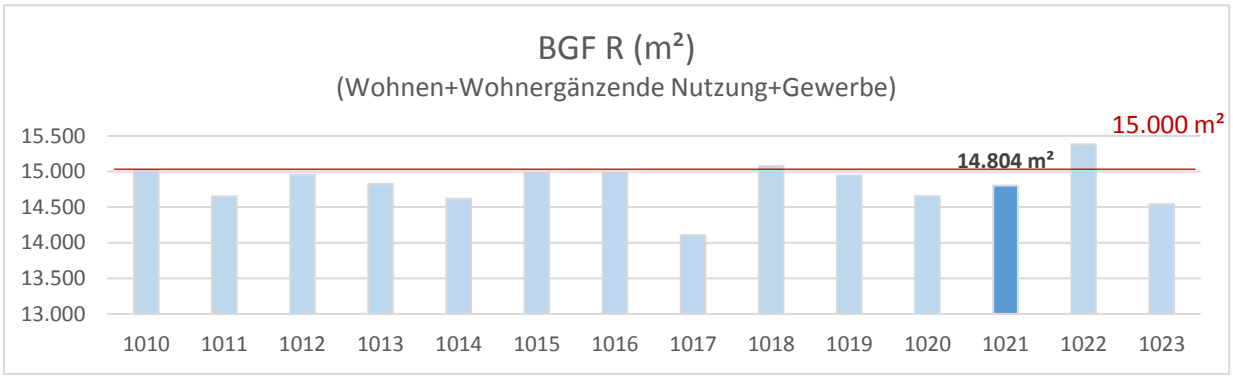


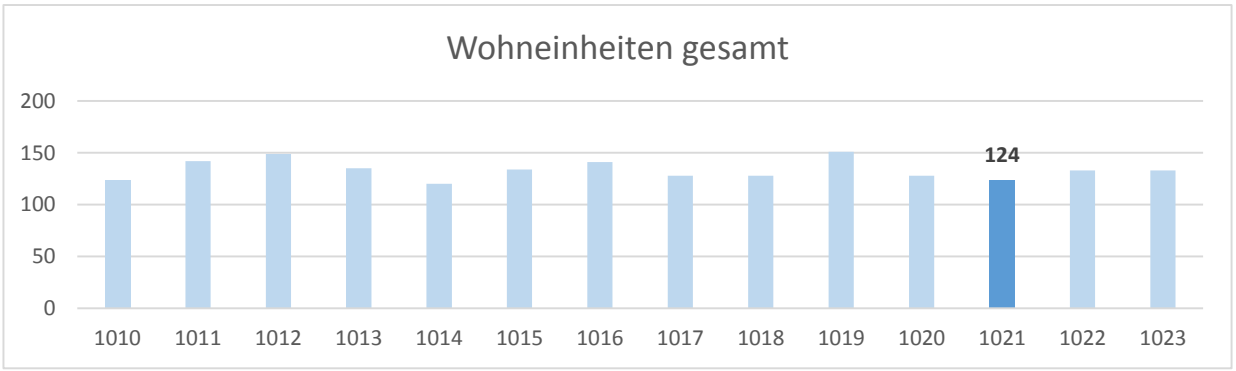
Erdgeschoss RH

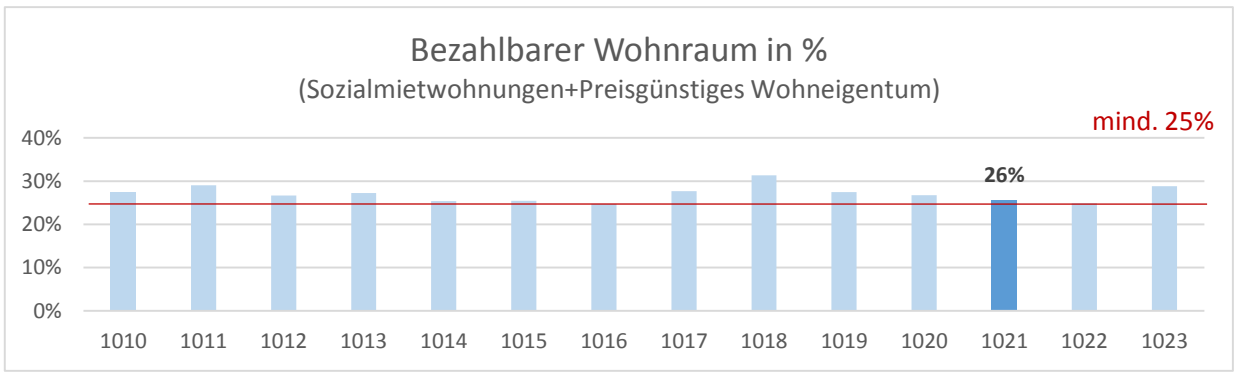
STÄDTEBAULICHE LUPE

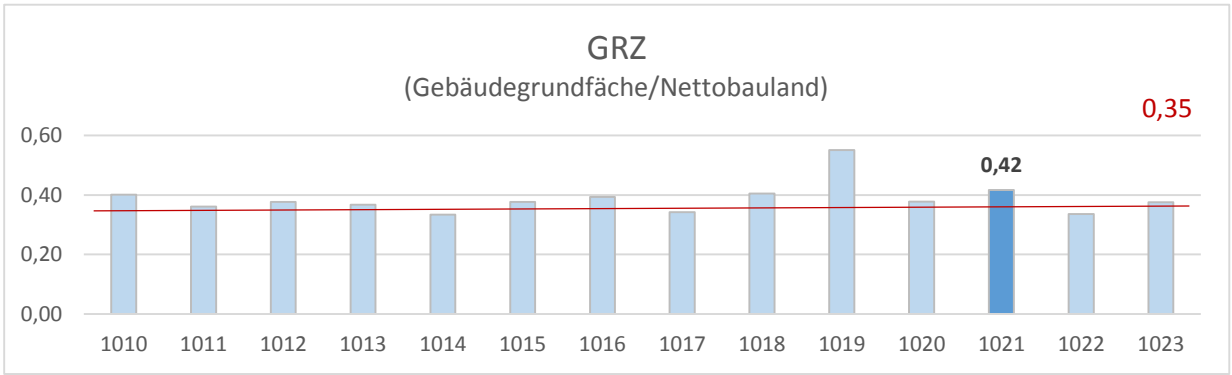

Jahnstraße
Spielplatz
Privatgarten
Wohnhof
Pocket Parks
Urban Boulevard
TG-Zufahrt
Privatgarten
Spielplatz
Urban Boulevard
Gastronomie
Boulevard
Boulevard
Boulevard

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

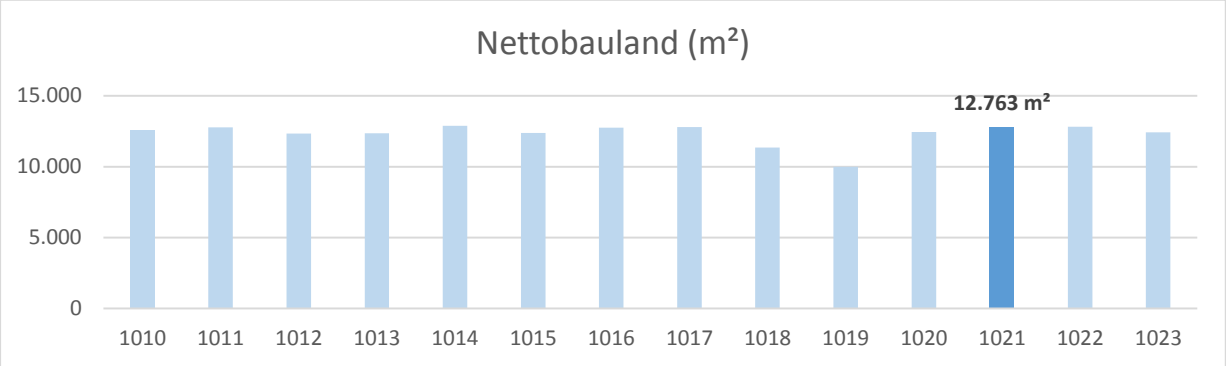


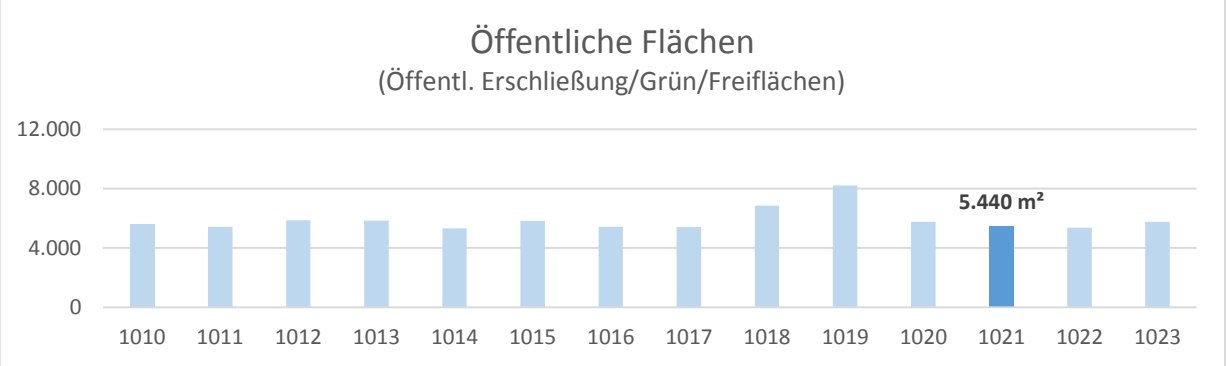


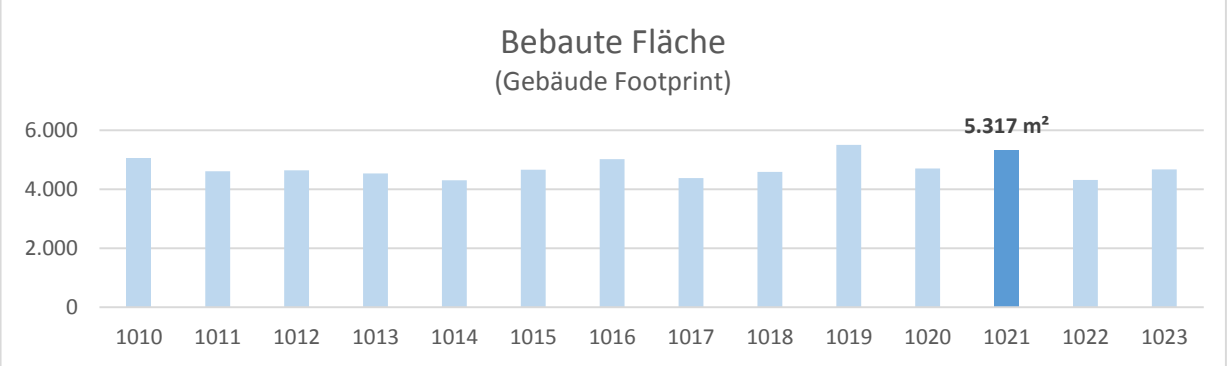


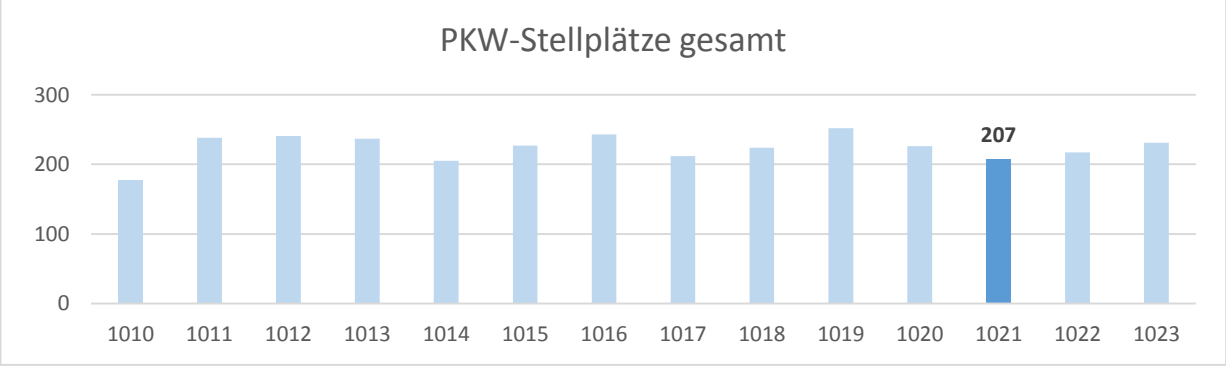


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Qualität der Zwischneräume wesentlich
- Schaffung attraktiver und abwechslungsreicher Plätze, Wege und Freiflächen
- Wohngebäude verschiedener Größen und Ausrichtungen garantieren optimale Einbindung in die Umgebung
- Höhenentwicklung im Norden durch zwei kleine Wohnhöfe aufgenommen
- Städtebaulicher Auftakt durch größtes Gebäude an der Kreuzung
- Gliederung des Grundstücks durch neuen Park
- Grüner Anger mit Quartiersplatz

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Mehrfamilienhäuser entlang südlicher Grenze sowie am südlichen Rand des "Grünen Angers"
- Wohnsiedlung aus DHH und RH um zwei Wohnhöfe organisiert, mit privaten Gärten
- Kopfbau mit öffentlichen Einrichtungen und wohnergänzenden Nutzungen
- Halb-öffentlicher Park treppt sich in Richtung des freien Landschaftsraums ab
- Sozialer Wohnungsbau in Anzahl eingehalten, Größen stimmen nicht mit Vorgabe überein

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Gliederung in zwei Quartiere mit verschiedenen Baustrukturen
- Erschließung über gemeinsamen Querschnitt aus Jahnstraße, Teilung in zwei Stränge
- Unabhängiges Stichstraßensystem
- Nördliche Wohnhöfe über Wohnwege erschlossen mit privaten Stellplätzen
- Öffentliche Stellplätze entlang Stichstraße
- Drei Tiefgaragen zur Deckung der Stellplätze im südlichen Bereich

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Zwei verschiedene Wohnformen durch öffentlichen Park miteinander verbunden
- Grüner Anger liegt in der Mitte und öffnet sich mit Quartiersplatz zur Landschaft hin, hier Freizeit, Spiel und Naherholung
- Durch gegebene Topographie in drei Ebenen nach Osten hin abfallend terrassiert
- Grüne Wohnhöfe als alltägliche Treffpunkte
- Südliche Freiflächen liegen schollenartig zwischen Geschosswohnungsbauten

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt RH



Erdgeschoss Wohnsiedlung

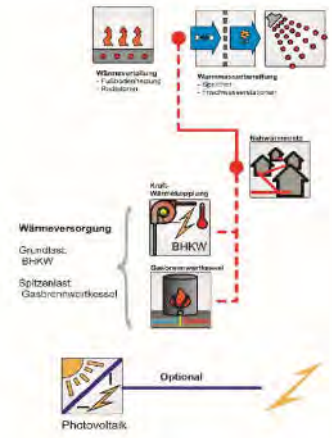


Erdgeschoss

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

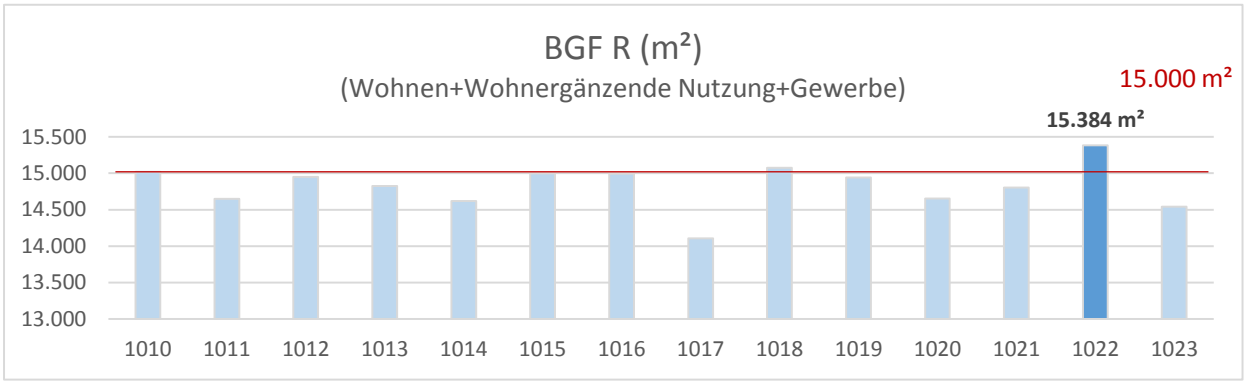


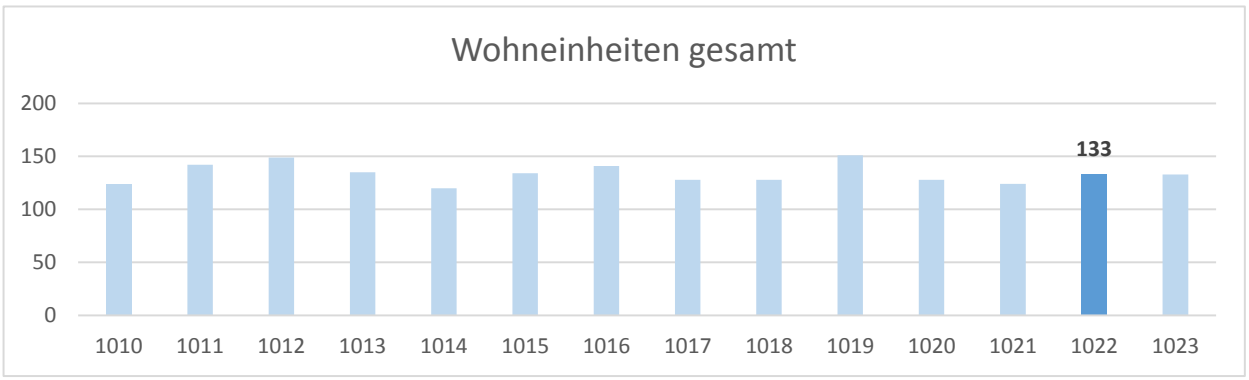
- Zentrale Wärmeversorgung aus BHKW und Gasbrennwerttechnik zur Spitzenlastdeckung
- Dezentrale Pufferspeicher in jedem Gebäude ermöglichen Lastmanagement
- Versorgung über kaltes Nahwärmenetz, gibt Wärme in jedem Gebäude an Wärmepumpe ab
- Solarthermie-Anlagen zur Heizungs-unterstützung bzw. Trinkwassererwärmung
- Einsatz regenerativer Energien mittels Photovoltaikanlage
- Der Eisspeicher wird kombiniert mit einem Solarkollektor
- Schallschutzfenster entlang Feuerbacher Straße

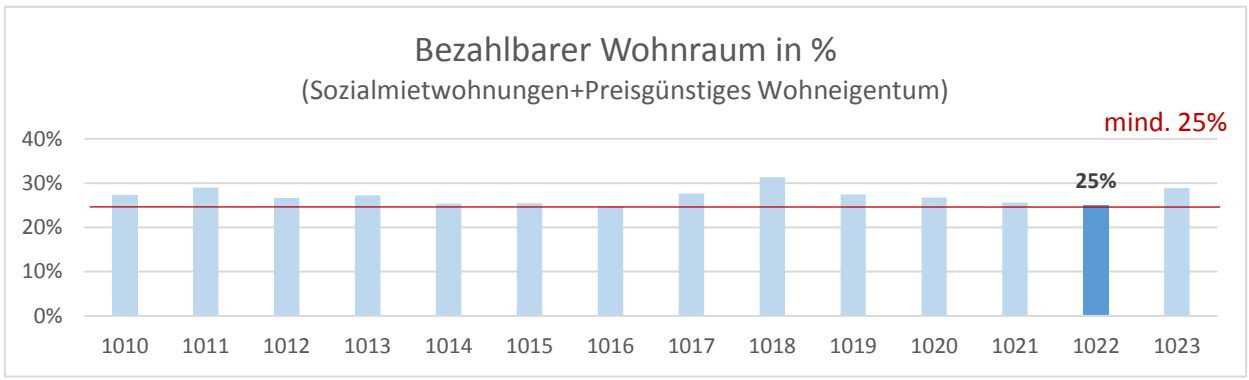
AUSSCHLUSSKRITERIEN

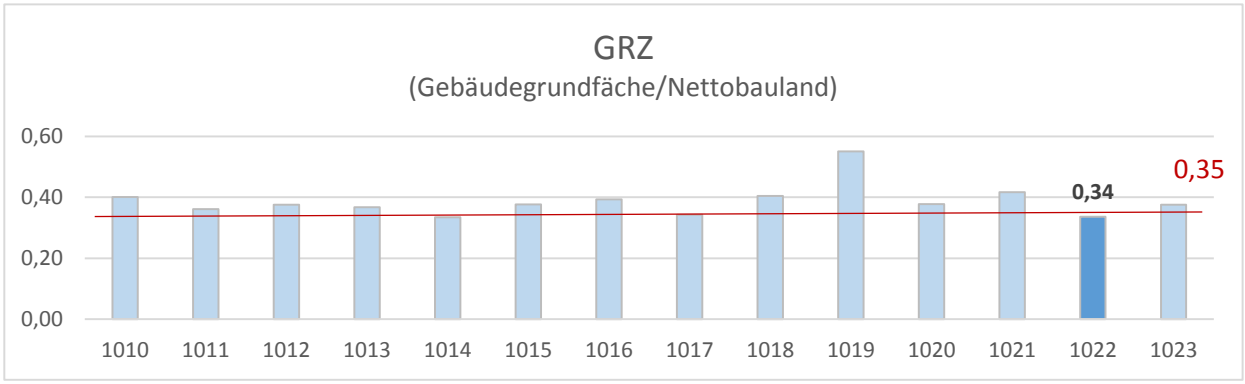
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Nein
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Ja
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Nein
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Ja
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

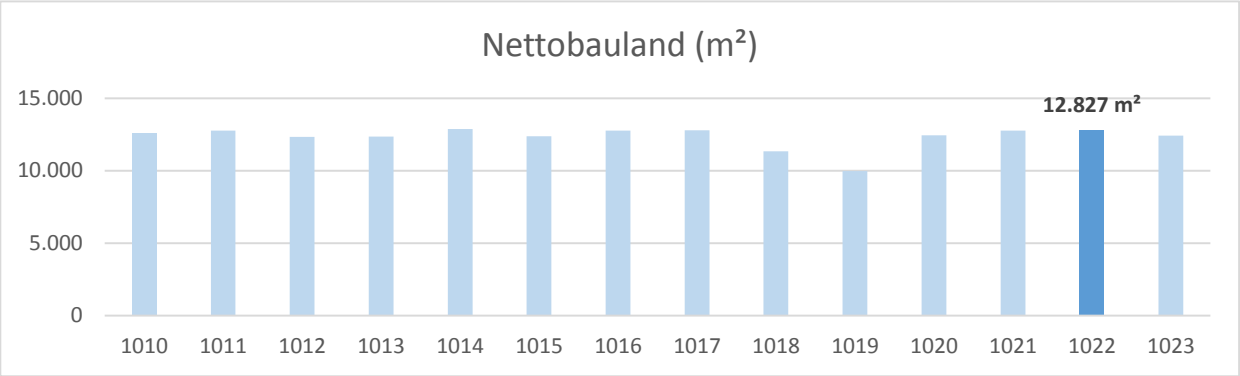


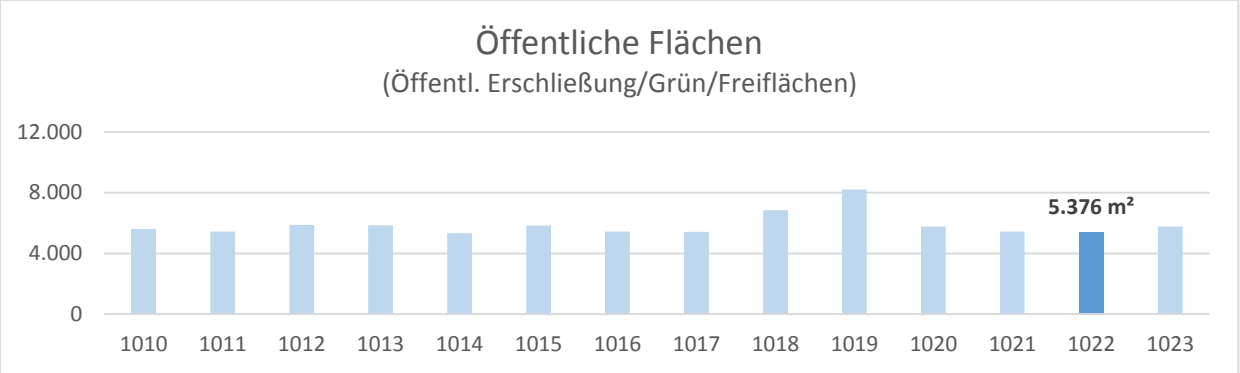


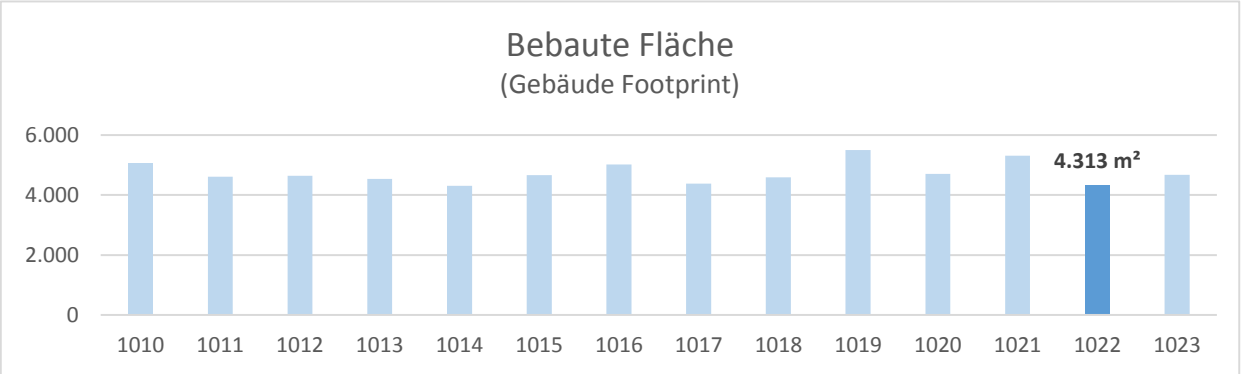


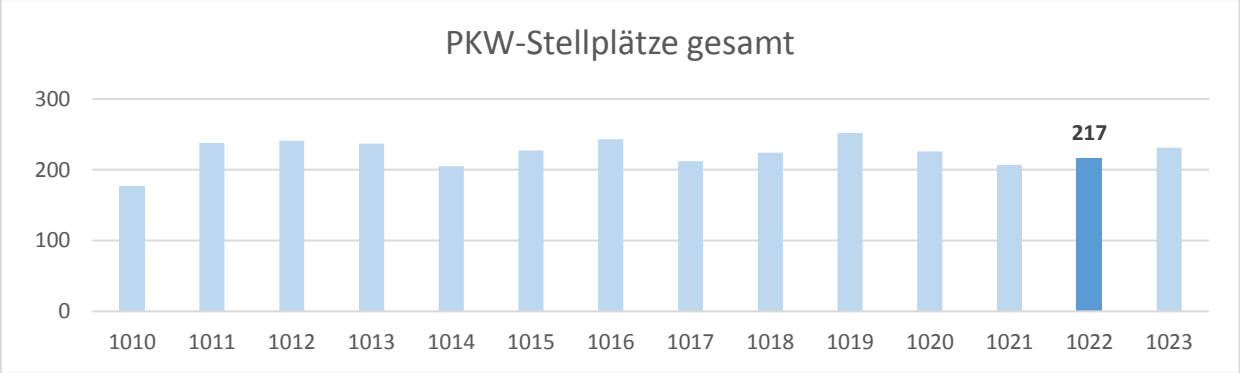


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

GESAMTKONZEPTION



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Durch ein differenziertes Wohnangebot mit einer Vielfalt an Wohntypologien wird eine heterogene soziale Mischung erreicht
- Ergänzung des Quartiers durch öffentliche Nutzungen (Bäcker, Café, Biergarten)
- Ambulanter Pflegedienst in der Sockelzone am Quartiersplatz
- Bezahlbarer Wohnraum entsteht in einem modularen Bausystem mit Fertigteilbauweise
- Klassische Eigentumswohnungen (Stadtvillen)
- Einfamilienhausähnliche Strukturen zur Vervollständigung des Wohnangebots

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Gemischt genutztes Turmhaus als Auftakt des neuen Quartiers
- Ergänzung des Bestands entlang Jahnstraße mit neuem, winkelförmigen Geschossbau-Ensemble
- Struktur der nordwestlichen Bebauung mit linearen Reihenaustypologien fortgeführt
- Landschaftsübergang nach NO durch räumlich durchlässige Kettenhaustypologie ausgebildet
- Stadtvillen entlang der Landschaftsfuge

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT



- Erschließung für Fußgänger über die Quartierspforte
- Anger bis auf eine Wohnstraßen-Querung autofrei
- Am Ende PKW-, Lieferwagenwendeanlage
- Zwei Stichstraßen zur Erschließung des MIVs als Shared Space bzw. Spielstraßen, darüber Erschließung der Tiefgaragen
- Automatisiertes Müllkonzept erfordert kein Befahren mit einem Müllfahrzeug

FREIFLÄCHENKONZEPT



- Schrittweiser Übergang vom Stadtraum
- Lärmschutzwall in Form einer Gabionen-Wand
- Ursprüngliches Landschaftsbild durch sanft abfallende Geländemodellierung hergestellt
- Allee-Struktur entlang Straßen
- Erhöhung des Grünvolumens durch Begrünung von Carports und Gebäudedächern
- Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung und Mulden, Ableitung sichtbar entlang Straße geführt (Mulden-Rigolen System)

FASSADENSCHNITTE, GRUNDRISSE



Fassadenschnitt



Bezahlbarer Geschossbau



Kettenhaus - EG/OG/DG

STÄDTEBAULICHE LUPE



ENERGETISCHES KONZEPT

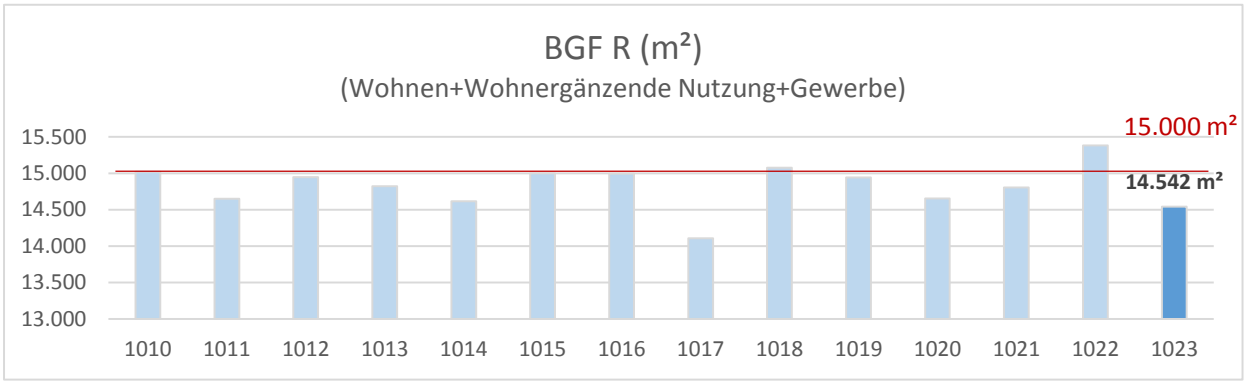


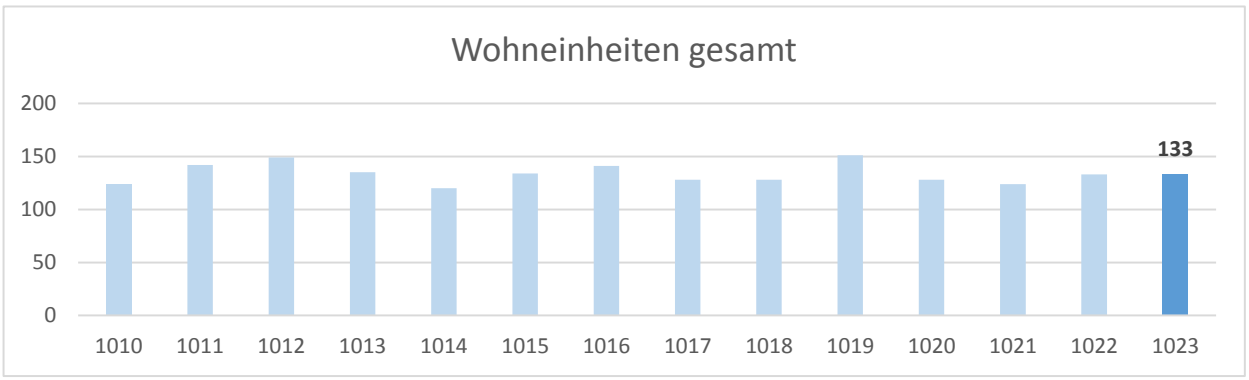
- Zur Strom- und Wärmeerzeugung Einsatz eines BHKW basierend auf Kraft-Wärme-Kopplung
- Müllentsorgung mittels Unterflursystem
- Neue Speicher für Heizenergie auf Basis von PCM-Latentwärmespeichern
- Intelligente Zählertechnologie (Smart Metering) ermöglicht Fernauslesung der Strom-, Wärme- und Wasserzähler
- Smart-Home-System zur mobilen Regelung der Haustechnik
- Zentrale Müllentsorgung in der südwestlichen Tiefgarage

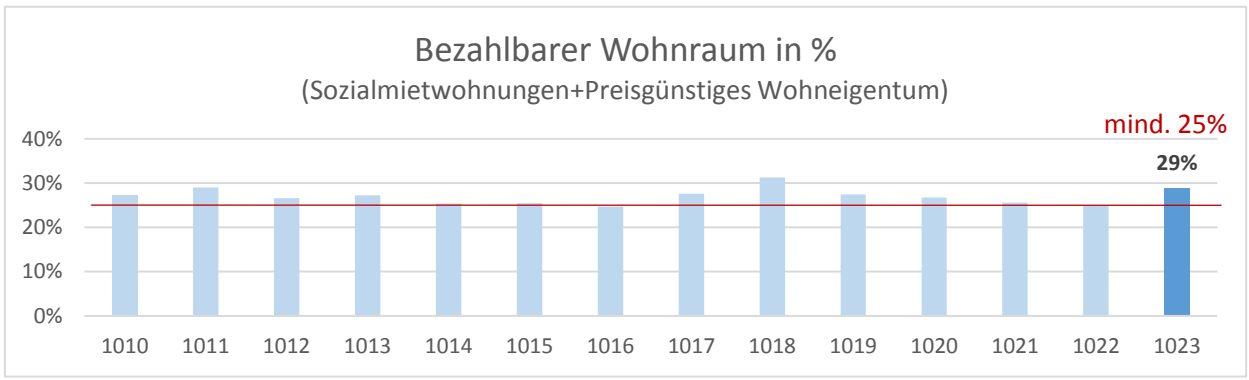
AUSSCHLUSSKRITERIEN

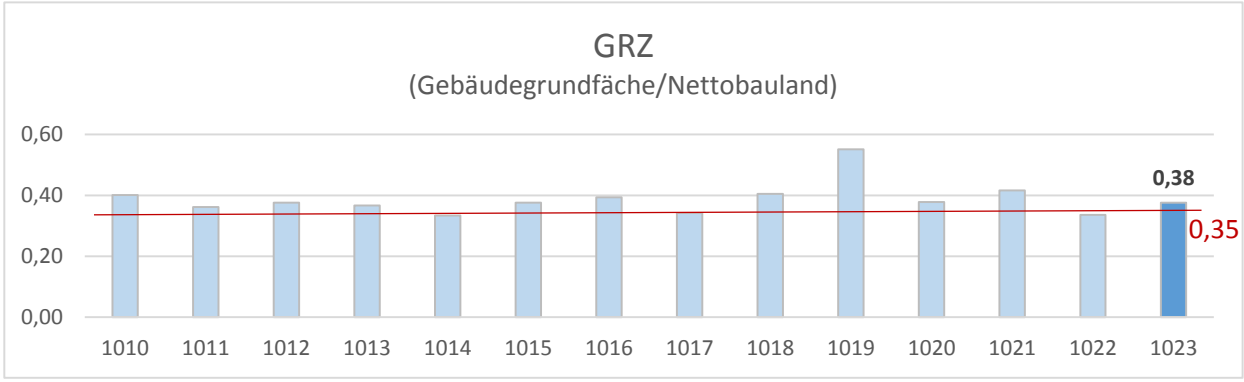
- Sozialer Wohnungsbau (Größe+Anzahl pro Wohneinheit)	Ja
- Mind. 30% öffentliche Flächen (vom BBL)	Ja
- GRZ ca. 0,35	Nein
- Bruttogrundfläche (BGF): Bis zu 15.000m²	Ja
- Öffentliche Flächen nicht unterbaut	Nein
- Erschließung über Jahnstraße	Ja
- 1,5 PKW-Stpl./ Wohneinheit	Ja

KENNWERTE (Vergleichstabellen)

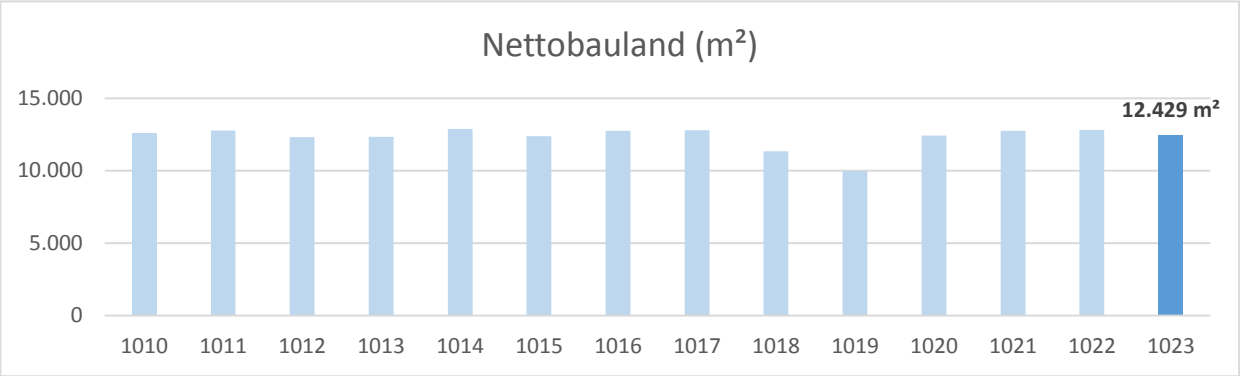


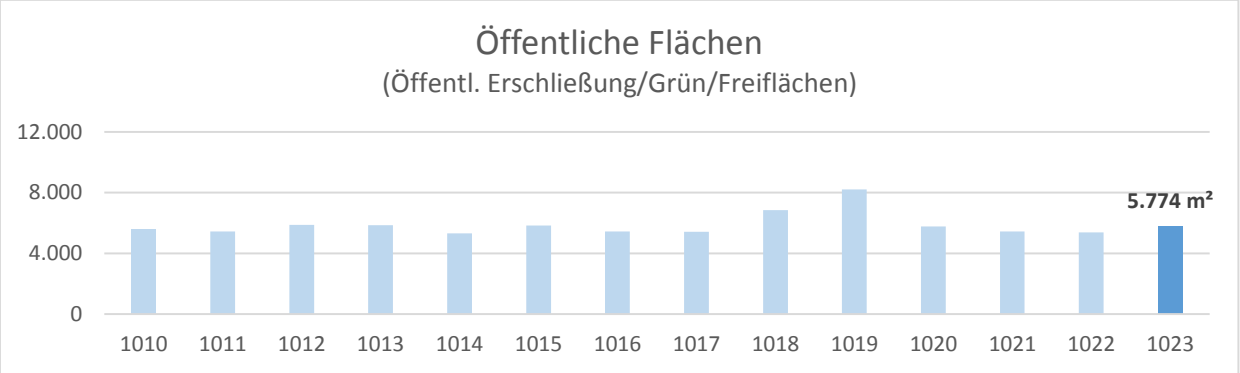


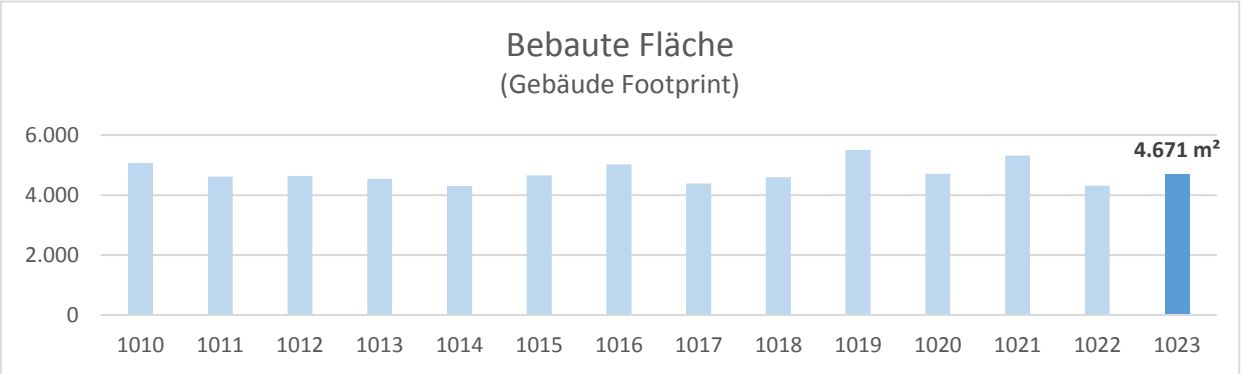


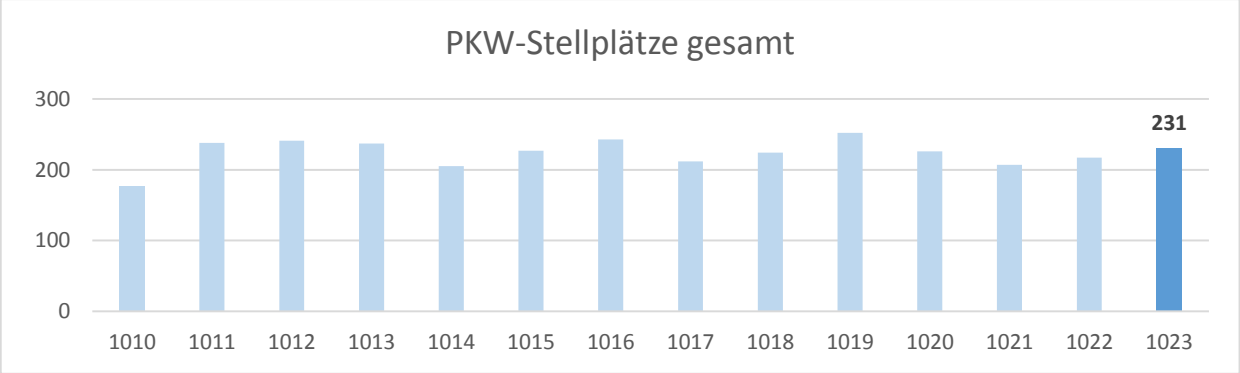


KENNWERTE (Vergleichstabellen)









NOTIZEN

INHALTSVERZEICHNIS

Teil III Vergleichstabelle

Bezeichnung	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023
	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert
	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung	Vorprüfung
Bruttobauland (18.203m² + 1.700m² bestehende Straße)	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²	18.203 m²
Nettobauland (BBL abz. öffent. Flächen, ca. 12.600m²)	**12.601 m²**	**12.770 m²**	**12.330 m²**	**12.354 m²**	**12.879 m²**	**12.378 m²**	**12.763 m²**	**12.791 m²**	**11.351 m²**	**9.986 m²**	**12.440 m²**	**12.763 m²**	**12.827 m²**	**12.429 m²**
Öffentliche Flächen (30% von Nettobauland)	**5.604 m²**	**5.433 m²**	**5.873 m²**	**5.849 m²**	**5.324 m²**	**5.825 m²**	**5.440 m²**	**5.412 m²**	**6.852 m²**	**8.217 m²**	**5.763 m²**	**5.440 m²**	**5.376 m²**	**5.774 m²**
Verkehr (nur Autos)	990 m²	161 m²	1.673 m²	1.507 m²	1.312 m²	2.760 m²	1.511 m²	2.740 m²	690 m²	744 m²	631 m²	945 m²	1.376 m²	1.429 m²
Grün/Freifläche (Grün,Plätze,Fußwege)	4.614 m²	5.272 m²	4.200 m²	4.342 m²	4.012 m²	3.065 m²	3.929 m²	2.672 m²	6.162 m²	7.473 m²	5.132 m²	4.495 m²	4.000 m²	4.345 m²
Bebaute Fläche (Gebäude Grundfläche)	5.052 m²	4.611 m²	4.637 m²	4.536 m²	4.303 m²	4.660 m²	5.020 m²	4.380 m²	4.589 m²	5.503 m²	4.703 m²	5.317 m²	4.313 m²	4.671 m²
Bebaute Fläche (GF+TG)	8.486 m²	8.915 m²	9.127 m²	8.730 m²	6.303 m²	7.660 m²	8.563 m²	8.380 m²	7.000 m²	9.207 m²	7.310 m²	8.713 m²	7.477 m²	7.396 m²
Anz. Stellplätze														
Fahrradstellplätze (nicht geprüft)	218	308	298	270	250	307	305	261	256	319	260	257	k.A.	308
Anz. öffentliche Stellplätze oberirdisch (Stück)	25	22	21	23	24	39	22	23	37	21	29	18	20	26
Anteil öffentliche Stellplätze oberirdisch (Prozent)	16%	10%	10%	11%	13%	10%	10%	10%	17%	10%	13%	10%	10%	11%
private Stellplätze oberirdisch	0	10	9	0	24	0	15	12	35	22	21	37	28	32
private Stellplätze unterirdisch	152	206	211	214	157	208	203	117	152	209	176	152	169	199
PKW-Stellplätze Gesamt	**177**	**238**	**241**	**237**	**205**	**227**	**243**	**212**	**224**	**252**	**226**	**207**	**217**	**231**
Bruttogrundfläche (BGF R) nach Nutzungen (max. 15.000m² ohne UG)	**15.020 m²**	**14.651 m²**	**14.949 m²**	**14.824 m²**	**14.617 m²**	**14.998 m²**	**14.995 m²**	**14.106 m²**	**15.075 m²**	**14.942 m²**	**14.654 m²**	**14.804 m²**	**15.384 m²**	**14.542 m²**
Wohnen BGF R	**14.742 m²**	**12.425 m²**	**14.269 m²**	**14.360 m²**	**14.403 m²**	**14.542 m²**	**14.366 m²**	**13.582 m²**	**13.816 m²**	**13.915 m²**	**14.368 m²**	**14.364 m²**	**14.762 m²**	**14.320 m²**
UG (nicht zur BGF rechnen)	4.388 m²	nicht prüfbar	nicht prüfbar	8.525 m²	nicht prüfbar	nicht prüfbar	nicht prüfbar	nicht prüfbar	nicht prüfbar	5.105 m²	6.360 m²	8.713 m²	nicht prüfbar	nicht prüfbar
EG	4.166 m²	3.764 m²	3.957 m²	3.774 m²	4.089 m²	4.013 m²	3.906 m²	3.579 m²	3.466 m²	4.343 m²	3.937 m²	4.152 m²	2.596 m²	4.549 m²
1.OG	4.774 m²	4.328 m²	4.254 m²	4.238 m²	4.303 m²	4.660 m²	4.535 m²	4.103 m²	3.466 m²	4.802 m²	4.472 m²	4.919 m²	4.313 m²	4.617 m²
2.OG	3.888 m²	4.333 m²	4.080 m²	3.687 m²	4.087 m²	4.373 m²	3.994 m²	3.800 m²	3.995 m²	3.389 m²	3.802 m²	4.110 m²	3.506 m²	3.683 m²
3.OG	1.378 m²	nicht prüfbar	1.978 m²	2.661 m²	1.924 m²	1.496 m²	1.931 m²	1.800 m²	2.889 m²	1.381 m²	1.595 m²	1.018 m²	2.963 m²	1.471 m²
4.OG	536 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	300 m²	0 m²	0 m²	376 m²	165 m²	1.384 m²	0 m²
5.OG	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	186 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Einzelhandel	0 m²	**590 m²**	**680 m²**	**464 m²**	**214 m²**	**456 m²**	**629 m²**	**524 m²**	**910 m²**	0 m²	**286 m²**	**440 m²**	**622 m²**	0 m²
Sonstiges/Gemeinschaftseinrichtungen	**278 m²**	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	**349 m²**	**1.027 m²**	0 m²	0 m²	0 m²	**222 m²**
Wohneinheiten														
Anzahl Wohneinheiten gesamt (Stück)	**124**	**142**	**149**	**135**	**120**	**134**	**141**	**128**	**128**	**151**	**128**	**124**	**133**	**133**
Anzahl Wohneinheiten (Stück) je Wohnform														
Einfamilienhaus	0	0	49	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	44
DHH	6	10	0	6	8	0	10	6	0	2	0	0	0	0
RH	16	0	6	19	8	12	0	8	13	29	14	21	19	26
MFH	102	132	94	110	104	122	131	112	115	120	114	103	114	67
BGF Sozialer Wohnbau gesamt (ca.3.750 m²)	**4.100 m²**	**4.417 m²**	**3.982 m²**	**4.034 m²**	**3.710 m²**	**3.820 m²**	**3.707 m²**	**3.898 m²**	**4.722 m²**	**4.104 m²**	**3.920 m²**	**3.793 m²**	**3.830 m²**	**4.195 m²**
Bezahlbarer Wohnraum (mind. 25%)	**27%**	**29%**	**27%**	**27%**	**25%**	**25%**	**25%**	**28%**	**31%**	**27%**	**27%**	**26%**	**25%**	**29%**
GRZ														
GRZ u.i./o.i.	0,67	0,70	0,74	0,71	0,49	0,62	0,67	0,66	0,62	0,92	0,59	0,68	0,58	0,60
GRZ o.i. (ca. 0,35)	0,40	0,36	0,38	0,37	0,33	0,38	0,39	0,34	0,40	0,55	0,38	0,42	0,34	0,38
GFZ														
GFZ o.i.	1,19	nicht prüfbar	1,21	1,20	1,13	1,21	1,17	1,10	1,33	1,50	1,18	1,16	1,20	1,17

INHALTSVERZEICHNIS

Teil IV Wertungsmatrix

Arbeit	Städtebauliches Konzept	Nutzungs-konzept	Energetisches Konzept	Gestalterische Qualitäten	Freiflächen-konzept/ Grünplanung	Erschließung und Parkierung	Soziale Durchmi-schung	Variantenrei-che Wohnfor-men	Schaffung bezahlbarer Wohnraum	Kaufpreis
1010										
1011										
1012										
1013										
1014										
1015										
1016										

Arbeit	Städtebauliches Konzept	Nutzungs-konzept	Energetisches Konzept	Gestalterische Qualitäten	Freiflächen-konzept/ Grünplanung	Erschließung und Parkierung	Soziale Durchmi-schung	Variantenrei-che Wohnfor-men	Schaffung bezahlbarer Wohnraum	Kaufpreis
1017										
1018										
1019										
1020										
1021										
1022										
1023										

Ausloberin
Stadt Leonberg
Stadtplanungsamt
Belforter Platz 1
71229 Leonberg

Verfahrensbetreuung
Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH
Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart
Tel. +49 711 222933-4131
Fax: +49 711 222933-404131
www.dreso.com

Ansprechpartner
Markus Lampe
markus.lampe@dreso.com

Irini Triantafillidou
Irini Triantafillidou@dreso.com

© Drees & Sommer, September 2017