



24 03 55

Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	4 gleiche freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse 397,85 m ü. NN Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	24 WE
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 36 Stellplätze, davon 18 als Verschiebeparker Geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	0,4 (0,74)
GFZ	---
Baumerhalt	3 sehr erh. Bäume entfallen: evtl. Nr. 10 (Rotbuche) nördlich, Nr. 18 südl. TG-Zufahrt Nr. 26 südlich
Energiekonzept: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Die Häuser sollen energetisch entspr. KfW-55 Standard erstellt werden. Warmwassererzeugung und Heizung mit Alternativen.
Referenzen	4 Objekte in Ludwigsburg, 9 weitere in Baden-Württemberg
Kaufpreisangebot	900.000,- € (2 weitere Alternativen mit 840.000,- und 700.000,- €)
Quadratmeterpreis (€/m²)	450,- €
Empfehlung	-----

BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 20 Punkte**

Der Entwurf sieht eine symmetrische Anordnung von vier gleichen Punkthäusern vor, die in nordsüdlicher Richtung leicht versetzt angeordnet sind. Zwischen den Gebäuden bildet sich ein Innenbereich, der von Süden zugänglich ist. Er bildet mit der Gebäudeanordnung und den vier gleichen Haustypen einen Kontrast zur umgebenden Bebauung.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 3 Punkte**

Die fußläufige Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über den Innenbereich jeweils von Norden. Die 36 Tiefgaragenstellplätze sind von der Hirschlander Straße anfahrbar, davon sind 18 Stellplätze als Verschiebeparker geplant. Die Stellplatzanzahl ist für die 24 Wohneinheiten ausreichend. Zusätzlich können in der Tiefgarage weitere Nebenräume (Wäsche-/ Müll-/ Abstellräume) untergebracht werden. Zudem ist im Bereich der

Tiefgarage zwischen Treppenaufgang und Bushaltestelle einen gesonderten Raum für die Hausgemeinschaft vorgesehen (Variante 1).

Der Entwurf sichert ein Teil des „sehr erhaltenswerten“ Baumbestand, wobei die ortsbildprägende Rotbuche am Nordrand des Grundstücks sehr gefährdet ist

- 3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %) 10 Punkte**
Die kompakte, kubische Gebäudeform ermöglicht private Freibereiche nach Süden in Form von Loggien, eine gute Belichtung der Räume und bietet durch den innenliegenden Erschließungskern flexible Grundrisse für unterschiedliche Bewohnergruppen.
- 4. Energiekonzept (10 %) 6 Punkte**
Die Häuser sollen energetisch nach dem KfW-55 Standard erstellt werden. Die Warmwassererzeugung erfolgt durch eine solargestützte Gasbrennwertheizung und einer Fotovoltaikanlage. Alternativ dazu sind eine Holzpellettheizung und eine Warmwassererzeugung möglich.
- 5. Referenzen (5 %) 3 Punkte**
Die Referenzliste ist sehr umfassend und sind nicht nur auf die nähere Stuttgarter Umgebung konzentriert.
- 6. Kaufpreis (20 %) 10 Punkte**
Mit einem Kaufpreisangebot von 900.000,-€, bzw. einem Quadratmeterpreis von 450,-€ liegt das Angebot nur um 10,-€ über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,-€ für Höfingen.

FAZIT

52 PUNKTE

Die städtebauliche Idee ist, mit den vier kubischen Baukörpern ein modernes Ambiente an dieser Stelle entstehen zu lassen, das im Spannungsfeld zwischen den öffentlichen Bauten und den „dörflichen“ Wohngebäuden entlang der Hirschlander Straße steht. Der Entwurf grenzt sich damit deutlich von der Nachbarschaft ab.

Die fußläufige Erschließung der vier Gebäude erfolgt von der Ulmenstraße und führt konsequent zu den Hauseingängen. Die Erschließung lässt Aufenthaltsqualitäten vermissen.

Die notwendigen Doppelparker werden als kritisch angesehen.

Eine geforderte 3D-Visualisierung oder ein Arbeitsmodellfoto fehlen.

Der gesonderte Raum für die Hausgemeinschaft könnte z.B. bei sozialem Mietwohnungsbau realisiert werden, hierzu wurde ein reduziertes Kaufangebot abgegeben.



