



87 35 12

Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	2 freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse Gebäudehöhe = 9,4 m Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	25 WE max.
Erschließung und Stellplatznachweis 1,5 St/WE	Tiefgarage mit 39 Stellplätzen, vorwiegend Doppelparker, geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	GRZ 0,4
GFZ	GFZ 1,2
Baumerhalt	1-2 sehr erh. Bäume entfallen: Nr. 18 südl. TG-Zufahrt Nr. 26 südlich kritisch
Energiekonzept: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Es soll ein „Nullemissionshaus“ erreicht werden
Referenzen	5 Objekte aus Karlsruhe, 1 Objekt aus Waldbronn
Kaufpreisangebot	895.000,- €
Quadratmeterpreis (€/m ²)	445,- €
Empfehlung	-----

BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 15 Punkte**
 Der Entwurf besitzt eine klare Baustruktur. Die beiden Gebäude sind parallel zur Hirschlander Straße platziert und umschließen damit einen zentralen Innenhof, der sich nach Süden hin öffnet. In sich besteht jeder der beiden Baukörper aus drei Einzelbaukörpern, die durch die leicht zurückgesetzten Treppenhäuser verbunden sind. Durch diese Maßnahme entsteht der Eindruck von jeweils 3 einzelnen Baukörpern. Damit fügen sich die Baukörper in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung ein.
 Die notwendigen Abstandsflächen für das westliche Gebäude reichen nach der Landesbauordnung vermutlich nicht aus.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 4 Punkte**
 Die fußläufige Erschließung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über den zentralen halböffentlichen Innenhof von Seiten der Ulmenstraße im Süden.
 Für die maximal 25 Wohneinheiten sind 39 Stellplätze vorgesehen. Diese Tiefgaragenstellplätze sind von der Hirschlander Straße anfahrbar. Der Entwurf sieht 19 Duplex-/Doppelparker für die Wohnungen vor. Zusätzlich können in der Tiefgarage 4 Besucherparkplätze untergebracht werden.

Zur Gestaltung des Bereichs Tiefgaragenzufahrt / Bushaltestelle an der Hirschlander Straße werden keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen.
Die Bebauung berücksichtigt die „sehr erhaltenswerten“ Bäume im Norden und Osten des Grundstücks, der südliche Baum ist vermutlich nicht zu halten.

- 3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %) 10 Punkte**
Der Entwurf läßt Wohnungen in unterschiedlicher Größe zu. Es können 2 Zimmer Wohnungen mit bis zu 60 m², 3 Zimmer Wohnungen mit bis zu 85 m² und 4 Zimmer Wohnungen mit bis zu 115 m² errichtet werden. Die Grundrissstrukturen der einzelnen Wohngebäude können dem Bedarf entsprechend angepasst werden, wobei maximal 25 Wohneinheiten geplant sind.
Jede Wohnung ist mit einer großzügigen Loggia ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Terrassen. Durch den Verzicht auf auskragenden Balkonen wird das ruhige Gesamterscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles betont. Architektonisch auffallend sind die weißen Baukörper mit differenzierten Putzstrukturen der Oberflächen mit den braunen Fensterrahmen als einzigen farbigen Kontrast.
Die Dachflächen werden extensiv begrünt, die Photovoltaikanlagen werden auf einer für Gründachaufbauten abgestimmten Aufständering montiert.
- 4. Energiekonzept (10 %) 8 Punkte**
Das Energiekonzept für die Wohnanlage sieht ein sog. „Nullemissionshaus“ vor, d. h. im Jahresmittel soll die Energiebilanz rechnerisch ausgeglichen sein. Erreicht werden soll dies durch eine sehr gute Wärmedämmung, 3-fach verglasten Fenstern und einer hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
Zur Wärmeerzeugung ist eine Kombination aus BHKW und Photovoltaikanlagen vorgesehen.
- 5. Referenzen (5 %) 3 Punkte**
Bei den 6 Referenzobjekte in Karlsruhe und Waldbronn handelt es sich um drei- bis sechsgeschossige Wohngebäude, 4 Objekte sind bereits ausgeführt, die beiden anderen sind in Bearbeitung.
- 6. Kaufpreis (20 %) 10 Punkte**
Mit einem Kaufpreisangebot von 895.000,- €, bzw. einem Quadratmeterpreis von 445,- € liegt das Angebot nur um 5,- € über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,- € für Höfingen

FAZIT 50 PUNKTE

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare, lineare Baustruktur aus.

Die vorgegebenen Planungsvorschläge (Geschossigkeit, Erschließung) werden in den Grundzügen übernommen. Die flexiblen Grundrissmöglichkeiten lassen einen marktformen Vertrieb erwarten.

Die Gebäude weisen eine ansprechende Architektur auf und fügen sich gut in den Kontext der Umgebung ein. Die langgestreckten Gebäude werden durch die zurückgesetzten Treppenhäuser gegliedert. Der Entwurf lebt von dem zentralen, halböffentlichen Innenhof, über den die fußläufige Erschließung der einzelnen Baukörper erfolgt. Ein Großteil des bestehenden sehr erhaltenswerten Baumbestandes kann bei diesem Entwurf erhalten bleiben.

Kritisch gesehen werden müssen die Doppelparker in der Tiefgarage, sowie der nicht ausreichende Grenzabstand entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Das Kaufpreisangebot liegt im unteren Bereich.



BAU LAND ENT WICK LUNG

wohnbaufäche
hirschlander str.
ulmenstraße in
höfingen

Erläuterungsbericht

Mit dem Entwurf wird ein eigenständiges städtebauliches Modul in die bestehende Bebauung eingefügt. Zwei dreigeschossige Baukörper umschließen einen Innenhof, der sich nach Süden öffnet und den Eingangs- und Hauszugängen bildet und den Bewohnern als halböffentlicher Außenraum dient. Die beiden Gebäude sind in jeweils drei Einzelbaukörper gegliedert und fügen sich so in ihrer Maßstäblichkeit in das bestehende bauliche Umfeld ein. Die Bebauung berücksichtigt den besonders erhaltenen Baumbestand und reagiert mit der Ausformulierung der Baukörper auf die jeweilige Situation. Zur östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze werden die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück abgebildet. Zur südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird mit der Bebauung ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, die darüber hinaus gehenden Abstandsflächen werden auf den angrenzenden öffentlichen Flächen abgebildet.

Der Entwurf sieht einen Mix aus 2 Zimmer Wohnungen mit ca. 55-60 qm, 3 Zimmer Wohnungen mit ca. 80-85 qm, sowie 4 Zimmerwohnungen mit ca. 105 bis 115 qm vor. Es ergibt sich hieraus eine maximale Wohnungsanzahl von 25 Einheiten. Die Grundrisstruktur ist dabei so aufgebaut, dass der Wohnungsmix dem Bedarf anzupassen ist.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant. Für die maximal 25 Wohneinheiten sind 39 Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sind 4 weitere Besucherparkplätze vorhanden. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind vollumfänglich eingehalten. Auf einen eventuell möglichen Staffelfachgeschoss wird aus städtebaulichen Gründen bewusst verzichtet.

Das architektonische Erscheinungsbild des Entwurfes ist geprägt durch weiße Baukörper mit differenzierten Putzstrukturen der Oberflächen. Braune Fenster mit großen Glasflächen, sowie Glasbrüstungen der Loggien unterstreichen die zurückhaltenden Geste. Im Vordergrund steht das Gesamterscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles unter Reduzierung von gestaltungsprägenden Details.

Energiekonzept

Die Bebauung soll als „Nullmissionshaus“ erreicht werden, d.h. im Jahresmittel ist die Energiebilanz zwischen der für die Gebäude- und Trinkwassererwärmung und der selbst erzeugten Energie rechnerisch ausgeglichen. Die wichtigsten Bausteine dieses Konzeptes sehen zu einem Teil sehr gute Wärmedämmung, 3-fach verglaste Fenster sowie eine hocheffiziente Lüftungsanlage zur mechanischen Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung vor, was zu einer konsequenten Reduzierung des Endenergiebedarfs auf ca. 20-25 kWh/m²a führt. Zum anderen wird bei der Wärmeerzeugung eine Kombination aus Blockheizkraftwerk (BHKW) und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zwar stößt das Erdgas betriebene BHKW zur Deckung der Grundlast CO₂ aus; die Nutzung der Kraft Wärme Kopplung bringt allerdings zum einen insgesamt deutlich höheren Wirkungsgrad als der Mischbetrieb aus lokaler Heizung und zentraler Kraftwerks Stromversorgung, und zum anderen werden die entstehenden Emissionen mit der positiven Energiebilanz der Photovoltaikanlagen auf dem Dach aufgewogen, d.h. die Photovoltaikanlagen auf dem Dach spart mehr CO₂ ein als das BHKW ausstößt. Der von der Photovoltaikanlagen und dem BHKW erzeugte Strom wird vorrangig im Gebäude selbst zum Betrieb der Lüftungsanlage genutzt; was wiederum der Gesamtbilanz der Gebäude zu Gute kommt. Überschüssiger Strom wird ins allgemeine Stromnetz eingespeist.



EG



1.OG + 2.OG



TG

Baubeschreibung

Die Abstell- und Technikräume befinden sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon Loggia oder im Erdgeschoss über eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Gartenfläche. Die Außenwände der Tiefgarage und des Kellergeschosses werden in Stahlbeton errichtet, die Außenwände der Wohngeschosse in massiver Bauweise mit Vollwärmeschutz entsprechend Anforderung zum Erreichen des entwickelten Energiekonzept. Der weiße Fassadenputz erhält eine grobe Körnung, die zurückversetzten Fassadenflächen hingegen werden in glatter Oberfläche hergestellt. Die Fenster erhalten außen farbige Fensterprofile und eine Dreischeiben-Wärmeschutzisolierverglasung (U_g = 0,7 W/m²K) mit Warm-Randverbund. Das Dach wird extensiv begrünt, die Photovoltaikanlagen werden auf einer für Gründachaufbauten abgestimmte Aufständerung montiert.

Städtebauliche Kennzahlen

- Grundfläche - 801m²
- GRZ - 0,4
- GFZ - 1,2
- Wandhöhe - 9,4m



N



O



S



W



W Hof



Sch a-a