

28 18 96

Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	2 unterschiedlich große, freistehende Wohngebäude Variante mit 3 Wohngebäuden
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse 397,9 m ü. NN Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	19 WE
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 29 Stellplätzen Geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	0,38 (0,59)
GFZ	1,0
Baumerhalt	1 Baum Nr. 18, südlich der Tiefgaragenzufahrt entfällt
Energiekonzept: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	KfW-Effizienzhaus 55 wird eingehalten
Referenzen	3 Wohnbauprojekte des Investors, viele Objekte seitens des/r Architekten
Kaufpreisangebot	842.000,- €
Quadratmeterpreis (€/m ²)	420,- €
Empfehlung	-----

BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 25 Punkte**

Der Entwurf sieht 2 Wohngebäude vor, die parallel zur Hirschlander Straße stehen. Die Randbebauung zur Hirschlander Straße übernimmt durch seine Größe und Länge auch die Funktion als Schallschutz. Dies findet Ausdruck durch die nahezu geschlossene Fassade, die auf Vor- und Rücksprünge, Balkone etc. verzichtet. Nach Süden und Westen wirkt die 3-geschossige Bebauung durch Rücksprünge für Terrassen und zurückgesetzte Balkone / Loggien aufgelockert. Die im obersten Geschoss sichtbare Abstufung lassen die Gebäude niedriger erscheinen und nehmen damit Bezug auf die Bebauung in der Nachbarschaft. Dem Entwurf ist eine Variante beigefügt, die für die westliche Seite 2 kleinere Wohngebäude vorsieht und damit die vorhandene kleinteiligere Bebauung widerspiegelt.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 8 Punkte**

Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude erfolgt jeweils auf der Ostseite von der Ulmenstraße her, wobei entlang des Geländesprungs an der Hirschlander Straße die Zugangszone zu einem kleinen Treffpunkt aufgeweitet wird.

Den Erdgeschosswohnungen werden vorgelagerte private Gärten zugeordnet. Der Kinderspielplatz ist vor dem westlichen Wohnhaus an der Ulmenstraße vorgesehen. Im direkten Anschluss daran sieht der Entwurf mehrere Besucherparkplätze vor. In der Tiefgarage sind für die 19 Wohnungen 29 Stellplätze vorgesehen. Über drei Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen werden die Wohnungen barrierefrei erschlossen. Zum Teil endet der Aufzug in einer Wohnung im obersten Geschoss. Besonderen Wert legen die Planverfasser auf den Erhalt der vorhandenen Bäume. Zum Schutz des Baumbestandes entlang der Hirschlander Straße ist das Gebäude leicht abgewinkelt, um so genügend Abstand zum Baumbestand zu haben. Auch die rückwärtige Bebauung nimmt auf den Baumbestand Rücksicht. Nur ein Baum entfällt bei diesem Entwurf. Bei der Variante mit 2 Wohngebäuden auf der Westseite müsste ein weiteres Treppenhaus eingeplant werden.

3. **Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %)** **14 Punkte**
 Die beiden Gebäude sind als Zwei- bzw. Dreispänner konzipiert. Die großzügigen 2- bis 5-Zimmerwohnungen orientieren sich mit den Wohnbereichen, Terrassen und Balkonen / Loggien nach Westen und Süden.
 Der Wohnungsmix reicht von 4 Zweizimmerwohnungen (54 - 58 m²), 9 Dreizimmerwohnungen (75 – 85 m²), 5 Vierzimmerwohnungen (97 – 110 m²) bis zu einer Fünzimmerwohnung mit rund 131 m² Wohnfläche.
 Die hellen Putzbauten sind zur Hirschlander Straße als Lochfassade ausgebildet. Zu den Freiräumen im Westen und Süden prägen breite helle Geschossbänder das Aussehen der Gebäude. Abgesetzte Farbfelder fassen großzügige bodentiefe Fenster und zurückgesetzte Balkone / Loggien zusammen.

4. **Energiekonzept (10 %)** **6 Punkte**
 Die Grundsätze zur Erreichung eines KfW-Effizienzhauses 55 werden durch den kompakten Baukörper und der weitgehend luftdichten Gebäudehülle unter Optimierung des Wärmeschutzes und Vermeidung von Wärmebrücken erfüllt. Weitere ergänzende Maßnahmen zum Energiekonzept werden vorgeschlagen wie z. B. Fernwärme, Pellet Anlage bzw. verschiedene Kombinationslösungen, die aber noch geprüft werden müssen. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern sind vorgesehen.

5. **Referenzen (5 %)** **3 Punkte**
 Die Architekten präsentieren zahlreiche realisierte Wohnbauobjekte im Großraum Stuttgart – Ludwigsburg in unterschiedlichsten Ausführungen: Drei Geschosse und mehr, Flach- und Satteldächer, etc...
 3 Wohnbauprojekte werden vom Investor vorgelegt, ebenfalls aus Stuttgart und Ludwigsburg.

6. **Kaufpreis (20 %)** **8 Punkte**
 Mit dem Kaufpreisangebot von 842.000,- € bzw. einem Quadratmeterpreis von 420,- € liegt das Angebot unter dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,- € für Höfingen

FAZIT

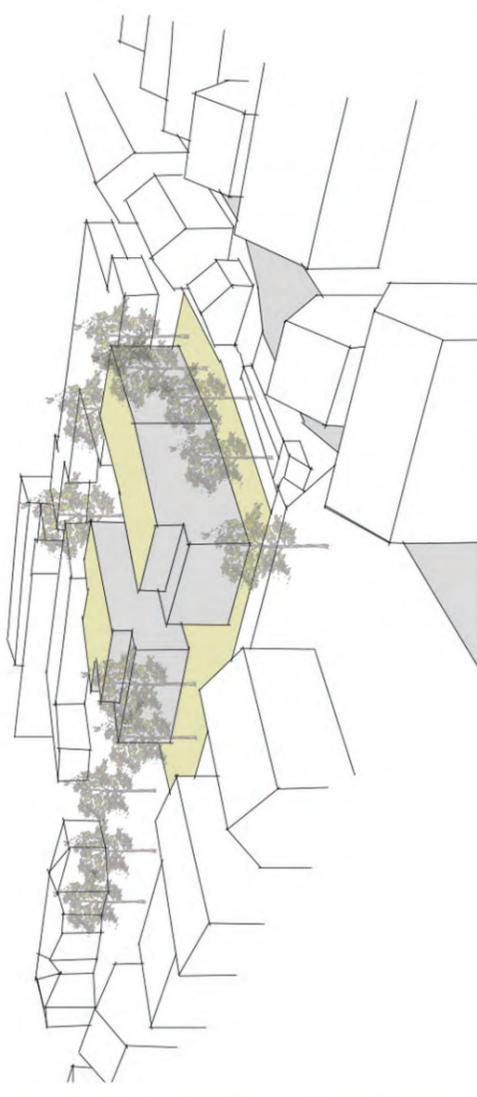
64 PUNKTE

Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare Baustruktur aus, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf die Erhaltung der zahlreichen Bäume liegt. Zur lärmbelasteten Hirschlanderstraße wirkt die Fassade schlicht und geschlossen, nach Süden und Westen dagegen aufgelockert und offen. Durch das Staffelgeschoss wirken die Gebäude nach Westen niedriger als zur Hirschlander Straße hin.

Die Gebäude weisen eine ansprechende Architektur mit einem großzügigen Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf und fügen sich gut in den Kontext der Umgebung ein. Durch die „geringe“ Anzahl von Wohnungen besitzt der Entwurf eine relativ geringe Dichte. Der Entwurf sieht entgegen den Vorgaben Besucherparkplätze an der Ulmenstraße vor. Zum Haltestellenbereich werden keine Planungen vorgeschlagen.

Baulandentwicklung Höfingen "Wohnfläche Hirschländer Straße / Ulmenstraße"

281896



STÄDTEBAU
Die städtebaulichen Vorgaben werden eingehalten. Die Körnung der Gebäude nimmt Bezug zur Lage im Grünraum und zur Hirschländer Straße. Die neue Bebauung überträgt damit die kleinellige Struktur des Ortsteiles auf das Grundstück.
Die Randbebauung zur Hirschländer Straße besitzt die städtebauliche Kante und trägt der vorherrschenden Schallsituation Rechnung. Die Gebäude gruppieren sich um einen grünen privaten Innenhof.
Der Schutz des Baumbestandes nimmt einen sehr hohen Stellenwert ein. Der vordere Baukörper tritt etwas von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurück und knickt von der parallelen Straßenseite ab, um den Baumerhalt zu ermöglichen. Die rückwärtige Bebauung fügt sich zwischen die erhaltenen Bäume ein.
Die Dachgeschosse der beiden Baukörper stapeln sich nach Süden und Westen zurück und vermitteln so zu den niedrigeren Bauten im rückwärtigen Umfeld des Grundstücks.
Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen.
Die Variante ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks unter Verlust eines Baumes. Die Qualität liegt dabei in der dem Ortsbild angemessenen kleinteiligen Bebauung und einer klaren Raumbildung bei optimaler wirtschaftlicher Ausnutzung des Grundstücks.

GEBÄUDEENTWURF
Das Gebäude an der Geländekante zur Hirschländer Straße ist mit zwei Hauseingängen an der Ostseite mit jeweils zwei Zweispännern, der rückwärtige Baukörper mit einem Hauseingang als Dreispänner, konzipiert.
Die großzügigen 2., 3. und 4-Zimmerwohnungen orientieren sich mit Balkonen bzw. Terrassen sowie Wohn-Essbereiche zum Grünraum auf der Süd- und Westseite. Zimmer und Bäder mit Tageslicht orientieren sich überwiegend nach Osten.
Die Dachgeschosse bilden sich mit großen Dachterrassen als Staffeleigeschosse aus und bieten die Möglichkeit für familienfreundliche Penthouse- bzw. 5-Zimmerwohnungen. Der Aufzug endet zum Teil direkt in der Wohnung.

MATERIALKONZEPT / FARBGESTALTUNG
Es werden helle Putzbauten vorgeschlagen, die sich zur Straße hin als Lochfassaden darstellen. Die Süd- und Westfassaden zu den umgebenden Grünräumen präsentieren sich als durchgehende Bänder. Abgesetzte Farbfelder als Putz- oder Elementelemente lassen großzügige bodentiefe Fenster und Balkone zusammen und erweitern somit den Wohnraum in den Außenraum hinein.

ERSCHLIESSUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG / TIEFGARAGE
Die flüßige Erschließung erfolgt jeweils auf der Ostseite der beiden Gebäude von der Ulmenstraße her. Entlang des Geländesprungs weitet sich die Zugangszone zu einem kleinen Treffpunkt aus, der mit einer kleinen Pergola akzentuiert wird.
Der Zugang zum rückwärtigen Haus wird durch den gut einsehbaren Kinderspielfeld flankiert. Der Innenhof bildet den Rahmen für private Gärten der Erdgeschosswohnungen.

Entlang der Hirschländer Straße schlagen wir vor, daß der bestehende Varietierbereich der Bushaltestelle aufgeweitet wird und der Geländesprung als bepflanzte, terrassierte Höhenstufung geordnet und mit Mauern zur Straße hin abgegrenzt wird.
Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Hirschländer Straße. Um eine Störung des Verkehrs und der Bushaltestelle durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden ist auf dem Grundstück eine Wartezone für anführende Fahrzeuge vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel ist erfüllt.
Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllraum werden verkehrsgünstig am Tiefgaragezugang positioniert.
Zwei Besucherstellplätze können, falls erforderlich, an der Ulmenstraße vorgesehen werden.

ENERGIEKONZEPT
Für die Wohnbebauung wird der KW-Effizienzhaus-55-Standard im Sinne der EnEV 2009 gefordert.
Mit den kompakten Baukörpern und der weitgehend luftdichten Gebäudehülle werden unter Optimierung des Wärmeschutzes mit 20cm WDVS im WLG 035 und Vermeidung von Wärmeverlusten die Grundanforderung des KW-Effizienzhaus-55 erfüllt.
Die passive Nutzung solarer und innerer Gewinne unter Ausnutzung der Süd- und Westfassaden und Optimierung der nord-ost-orientierten Vergläsungen mit hoch wärmedämmender 3-fach-Verglasung ergänzen das Energiekonzept. Durch einen außenliegenden Sonnenschutz ist ein guter sommerlicher Wärmeschutz gewährleistet.
Möglichkeiten der Energieversorgung über Fernwärme, Pelletheizung bzw. Kombiheizungen von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung mit BHKW oder Wärmepumpe sind noch zu prüfen.
Photovoltaikanlagen als Ergänzung zur regenerativen Energieversorgung werden auf den begrünten Flachdächern vorgesehen.

Lageplan 1:500

Variante 1:500

Baulandentwicklung Höfingen
 "Wohnbaufäche Hirschlander Straße / Ulmenstraße"

281896



Ansicht West 1:200



Querschnitt 1:200

