# 76 38 51

## Kennziffer

| Vorgaben | Ergebnis |
|---|---|
| **Gebäudetypik** | **2 freistehende Wohngebäude** |
| **Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN** | **3 Vollgeschosse<br>Gebäudehöhe = 399,0 m ü NN<br>Kubatur eingehalten** |
| **Wohnungsanzahl** | **24 WE** |
| **Erschließung und Stellplatznachweis 1,5 St/WE** | **Tiefgarage mit 36 Stellplätzen<br>Geforderte Anzahl eingehalten** |
| **GRZ (ohne/mit TG)** | **GRZ 0,39** |
| **GFZ** | **GFZ 1,16** |
| **Baumerhalt** | **3 sehr erh. Bäume entfallen:<br>Nrn. 15+16+18 entlang östl. TG<br>(Erhalt aufwendig: Baum Nr. 26 südlich)** |
| **Energiekonzept: KfW-Effizienshaus 55 (EnEV 2009** | **Die Auflagen für ein Effizienshaus 55 werden erfüllt** |
| **Referenzen** | **Mehrere Objekte in Asperg, Freising, Ludwigsburg, Leonberg** |
| **Kaufpreisangebot** | **1.101.650,- €** |
| **Quadratmeterpreis (€/m²)** | **550,- €** |
| **Empfehlung** | **2. Rang** |

### BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

1. **Städtebauliches Konzept (35 %)** **30 Punkte**
   Der Entwurf sieht zwei dreigeschossige Baukörper vor, die in etwa parallel zur Hirschlander Straße stehen. Die beiden Gebäude sind so zueinander angeordnet, dass ein sich nach Süden hin vergrößernder Freibereich als Gemeinschaftshof entsteht. Der Entwurf nimmt mit dieser Hofsituation Bezug auf die vormals typischen landwirtschaftlichen Höfe und öffnet sich damit zur angrenzenden Wohnbebauung und der Ulmenstraße. Durch die Anordnung der beiden Gebäude ist der Erhalt der nördlichen und südlichen Bäume möglich.
   Das östliche Gebäude an der Hirschlander Straße nimmt die städtebauliche Orientierung aus den nördlichen Baugebieten auf und dient gleichzeitig als Schallschutz für die westliche geplante und vorhandene Bebauung und verbessert damit den gemeinsamen durchgrünten Frei. bzw. Hofbereich.

2. **Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %)** **8 Punkte**
   Die fußläufige Erschließung erfolgt über den zentralen Gemeinschaftshof über die Ulmenstraße.
   Über die Tiefgarage sind die 24 Wohnungen in den Wohngebäuden durch zwei Trep-

penhäuser mit Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen. Insgesamt sind 36 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Alternativ wird angeboten, dass 3 Besucherparklätze in der Tiefgarage untergebracht werden können, wobei den kleineren 2-Zimmerwohnungen abweichend von den städtischen Vorgaben nur 1 Stellplatz zugeordnet wird.
Die Technikräume und ein Teil der Nebenanlagen sind in einem zusätzlichen zweiten Untergeschoss am Nordostrand vorgesehen.
Der vorhandene Höhenunterschied zwischen Ulmen- und Hirschlanderstraße, der heute durch eine Treppenanlage überwunden wird, wird durch die Absenkung der Ulmenstraße in Verbindung mit der Neuanlage einer großzügigen Rampe städtebaulich neu gefasst, wobei die Bushaltestelle in die Rampenanlage architektonisch integriert wird.

3. **Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %)** **16 Punkte**
In den als Vierspänner konzipierten Wohngebäuden sind 24 Wohnungen geplant, mit unterschiedlicher Zimmeranzahl und Wohnungsgröße. Der Wohnungsmix reicht von 10 Zweizimmerwohnungen (50 – 57 m²), 10 Dreizimmerwohnungen (75 – 80 m²) bis zu 4 Vierzimmerwohnungen (99 – 101 m²).
In den Obergeschossen des östlichen Wohngebäudes sind zur Hirschlander Straße keine Balkone angeordnet. Die Balkone orientieren sich zum Gemeinschaftshof hin, bzw. sind nach Süden ausgerichtet.
Den Erdgeschosswohnungen sind zum Gemeinschaftshof private Gärten vorgelagert.

4. **Energiekonzept (10 %)** **6 Punkte**
Die Gebäude werden entsprechend den Auflagen der KfW-Bank für ein Effizienshaus 55 geplant.
Die Wärmeversorgung ist über eine gemeinsame, umweltfreundliche Heizungszentrale geplant, z. B. als BHKW in Kraft-Wärme-Kopplung. Die Wohnungen erhalten ein kontrolliertes Wohnraum-Lüftungssystem mit vorbereiteter Wärmerückgewinnung. Auf den extensiv begrünten Flachdächern können Installationen zur Brauchwassererwärmung bzw. Photovoltaik-Elemente angeordnet werden.

5. **Referenzen (5 %)** **3 Punkte**
Die vorgelegten Referenzen zeigen ein breites Repertoire an unterschiedlichen Lösungen im Wohnungsbau. Es reicht von Reihenhausanlagen, Mehrfamilienhäusern bis hin zu größeren „städtischen“ Wohnanlagen. Dabei sind auch vergleichbare Anlagen vorhanden, die der Höfinger Situation ähneln.

6. **Kaufpreis (20 %)** **17 Punkte**
Mit dem Kaufpreisangebot von 1.105,650,- €, bzw. einem Quadratmeterpreis von 550,- € liegt das Angebot liegt das Angebot deutlich über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,- €.

**FAZIT** **80 PUNKTE**

Der Entwurf zeichnet sich durch eine gute Einbindung der beiden Wohngebäude in die Umgebung aus und verbessert die topographisch schwierige Situation zwischen Bushaltestelle und Ulmenstraße durch die barrierefreie Anbindung der Ulmenstraße an die Hirschlanderstraße.

Besonders hervorzuheben an diesem Entwurf ist der gemeinsame Freibereich, der das Hofthema der ortstypischen landwirtschaftlichen Gebäudegruppen variiert. Er dient als Gemeinschaftshof. Eingangsbereich und private Freiflächen für die Wohnungen. Im Zusammenspiel mit der Freiraumgestaltung entsteht ein ländlich geprägtes Ensemble in zeitgemäßer Umsetzung.

Die Ulmenstraße als fußläufige Haupterschließung wird mit einer Rampenanlage anstelle der vorhandenen Treppenanlage neu gefasst. Die Bushaltestelle bildet mit der Rampenanlage

eine architektonische Einheit und wertet damit den Straßenraum an der Hirschlander Straße auf. Somit ist von der Bushaltestelle zur neuen Wohnanlage und den öffentlichen Einrichtungen an der Ulmenstraße ein barrierefreier Zugang gewährleistet. Es entsteht durch diese Neugestaltung ein attraktiver Aufenthaltsbereich.

Die Gebäudekonzeption ermöglicht flexible und bedarfsgerechte Grundrissplanungen.
Die vorgelegten Referenzen sind ansprechend. Das Kaufpreisangebot liegt im oberen Bereich.

Schneidekante

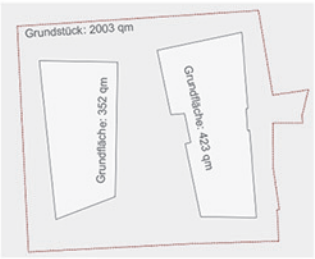
# Baulandentwicklung "Wohnbaufläche Hirschlander Straße/Ulmenstraße in Höfingen" 763851

Stadt Leonberg | Stadtplanungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Anlage 2 zu DS 2014 Nr. P 9 ö

Ansicht Süd | Ulmenstraße | M 1:200

Schwarzplan | M 1:2.000




| | | |
|---|---|---|
| Grundstücksfläche: | 2003 | qm |
| Grundfläche Gesamt: | 775 | qm |
| Vollgeschosse: | III | |
| Geschossfläche Gesamt: | 2325 | qm |
| Grundflächenzahl \| GRZ: | 0,39 (zulässig 0,4) | |
| Geschossflächenzahl \| GFZ: | 1,16 (zulässig 1,2) | |
| Gesamtanzahl Wohneinheiten: | 24 | |
| Gesamtanzahl Stellplätze: | 36 | |

Städtebauliche Kennzahlen

**Städtebau**
Das Entwurfsgebiet liegt an der Schnittstelle zwischen der Siedlungserweiterung seit den 1950er Jahren und des historischen Ortskerns. Die westliche und nördliche benachbarte Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet durch flächige Schul- und Betreuungsgebäude sowie Wohnungsbauten in unterschiedlichen Körnungen. Nach Süden schließen kleinteilige, meist ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit charakteristischer Vorder- und Hinterhausbebauung an. Zur Hirschlander Straße fällt das Gelände um etwa drei Meter steil ab. Zwischen Hang und Straßenniveau liegen zwei alte Wohngebäude und ein Schuppen auf schmalen Grundstücken direkt an der Hirschlander Straße. Die Ulmenstraße schliesst über eine Treppenanlage zur Bushaltestelle an der Hirschlander Straße an.
Auf dem Gelände der ehemaligen Kindertagesstätte sind zwei Baukörper konzipiert, die sich in die städtebauliche Struktur einbinden und zwischen den unterschiedlichen Körnungen des Umfeldes vermitteln. Der westliche Baukörper nimmt die städtebauliche Orientierung aus den nördlichen Baufeldern auf und ist parallel zur Hirschlander Straße orientiert. Das kleinere östliche Gebäude ist leicht ausgedreht angeordnet. Damit vermittelt es zur aufgelockerten Bebauung in der Ulmenstraße. Zwischen den Häusern spannt sich ein gemeinsamer Freibereich auf, der das Hofthema der ortstypischen landwirtschaftlichen Gebäudegruppen variiert. Er dient als Gemeinschaftshof, Eingangsbereich und private Freiflächen für die Wohnungen. Im Zusammenspiel mit den zu erhaltenden Bäumen entsteht ein ländlich geprägtes Ensemble in zeitgemäßer Umsetzung. Die umlaufenden Freibereiche sind durch die zu erhaltenden Bäume gegliedert. Insbesondere zu den Freiflächen der neuen Kindertagesstätte entstehen großzügige Abstandsflächen. Die dreigeschossigen Häuser werden harmonisch in das Umfeld eingebettet.

**Gebäudekonzept**
Die beiden Gebäude werden aus der gemeinsamen Tiefgarage über zwei Treppenhäuser barrierefrei erschlossen. Die Zugänge auf Erdgeschossebene erfolgen ebenfalls barrierefrei von der Ulmenstraße aus über den Gemeinschaftshof.
Das östliche Gebäude ist als Vierspänner organisiert, der eine flexible und bedarfsorientierte Grundrissplanung ermöglicht. Das seitlich angelagerte Treppenhaus schafft eine Zäsur im Baukörper, die durch die Gliederung des Daches in zwei Teilflächen und die Zuordnung der Balkone akzentuiert wird. In den drei Wohngeschossen ist ein Wohnungsmix aus zwei Drei-Zimmerwohnungen, einer Vier-Zimmerwohnung und einer Zwei-Zimmerwohnung vorgesehen.

Die Wohnungen an den Stirnseiten ermöglichen eine Orientierung sowohl in den Gemeinschaftshof, als auch nach Osten (Durchwohnen). Im südlichen Bereich sind die Wohnnutzungen von der Hirschlander Straße abgewandt, während im nördlichen Bereich, in der Deckung zu den Bestandsgebäuden eine Ausrichtung von Wohnräumen auch nach Osten Qualitäten bietet.

Der westliche Baukörper ist als Vierspänner um ein zentrales Treppenhaus organisiert. Das Gebäude wird allseitig von qualitativ hochwertigen Nutzungsbereichen umgeben, was ebenso eine entsprechende Wohnraumnutzung in jede Himmelsrichtung begünstigt. Somit ist auch eine Zuwendung von Wohnraumnutzungen zum Gemeinschaftshof gegeben, was die Inbesitznahme der Gemeinschaftsflächen fördert und einer Verwaisung entgegenwirkt. Eine Ausrichtung der stirnseitigen Wohnungen ist in den Gemeinschaftshof sowie nach Westen bzw. Süden gegeben. Der Wohnungsmix des dreigeschossigen Gebäudes sieht die Anordnung einer Vier-Zimmerwohnung, einer Drei-Zimmerwohnung und zweier 2-Zimmerwohnungen vor.

**Wohnungsmix:**
4 x Vierzimmerwohnung (ca. 99 bis 101 qm)
10 x Dreizimmerwohnung (ca. 75 bis 80 qm )
10 x Zweizimmerwohnung (ca. 50 bis 57 qm)
Gesamtzahl Wohnungen: 24

**Parkierung / Anlieferung / Feuerwehr**
Die gemeinsame Tiefgarage mit den 36 notwendigen Stellplätzen (1,5 pro WE) ist auf kurzem Weg an die Hirschlander Straße angebunden. Besucherstellplätze sind ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen (den kleinen Zweizimmerwohnungen wird dann je ein Stellplatz zugewiesen). Damit ist keine Anfahrt für Besucher über die Ulmenstraße notwendig. Es entsteht kein zusätzlicher Verkehr in der Ulmenstraße.
Die Anlieferung der beiden Häuser kann sowohl über die Tiefgarage erfolgen (z.B. Umzug, Entsorgung, etc.), ist aber auch über die Ulmenstraße gesichert (Einsatzfahrzeuge).
Im Zugangsbereich zum Gemeinschaftshof an der Ulmenstraße ist eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen. Die Gebäudehöhe ermöglicht das Anleitern an die Balkone.
Im nicht überbauten Bereich der Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von etwa 60 cm zur intensiven Bepflanzung der Freiflächen geplant.
Der Zuschnitt der Tiefgarage reagiert auf die zu erhaltenden Bäume im Norden und Süden des Grundstücks.

Lageplan, genordet | M 1:500

Schneidekante

# Baulandentwicklung "Wohnbaufläche Hirschlander Straße/Ulmenstraße in Höfingen" 763851

Stadt Leonberg | Stadtplanungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Ansicht Ost | Hirschlander Straße | M 1:200

Visualisierung | Ansicht Süd-Ost | Hirschlander Straße

Grundriss Erdgeschoss | M 1:200

Schneidekante

# Baulandentwicklung "Wohnbaufläche Hirschlander Straße/Ulmenstraße in Höfingen" 763851

Stadt Leonberg | Stadtplanungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Ansicht West | Innenhof | M 1:200

Visualisierung | Blick in den Innenhof | Ulmenstraße

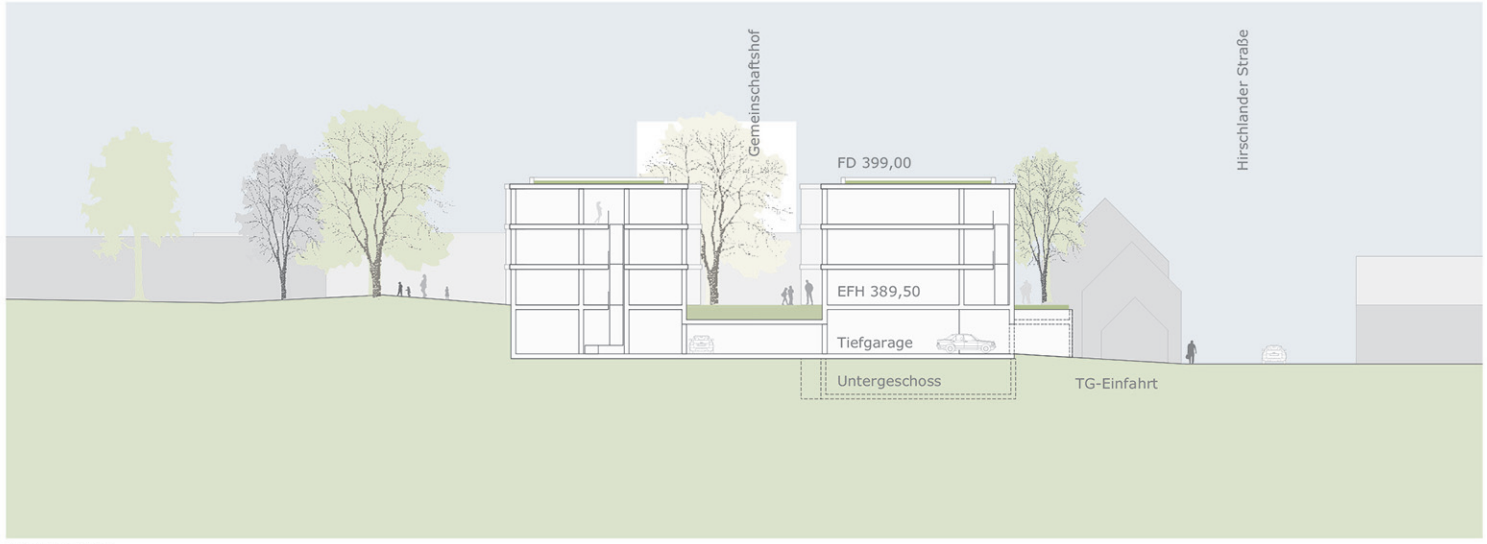
Grundriss 1. + 2. Obergeschoss | M 1:200

Schneidekante

Schneidekante

# Baulandentwicklung "Wohnbaufläche Hirschlander Straße/Ulmenstraße in Höfingen" 763851

Stadt Leonberg | Stadtplanungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung




Schnitt | M 1:200

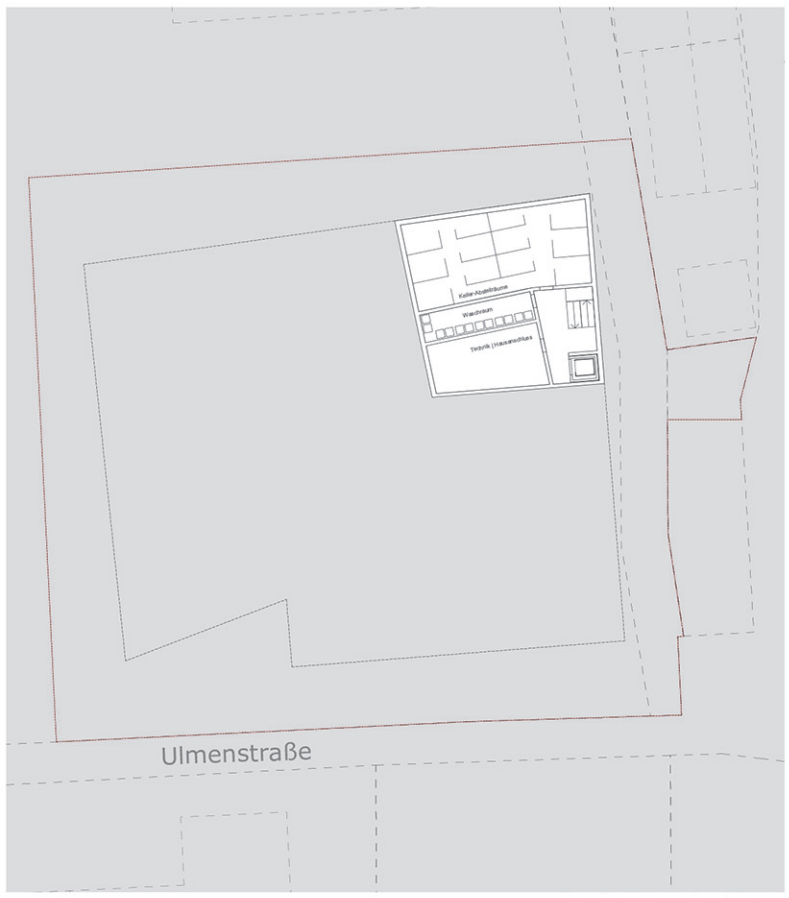
**Energiekonzept / Ökologie**
Die Gebäude werden nach der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung und den Auflagen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet. Über diese gesetzliche Mindestverordnung hinaus sollen die Gebäude mit einem verbesserten Energiestandard entsprechend den Auflagen der KfW-Bank für ein Effizienzhaus 55 geplant werden.
Die Wärmeversorgung ist über eine gemeinsame, umweltfreundliche Heizungszentrale geplant z. B. als BHKW in Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Wohnungen erhalten ein kontrolliertes Wohnraum-Lüftungssystem mit vorbereiteter Wärmerückgewinnung.
Die umlaufend leicht auskragenden Dachflächen werden extensiv begrünt. Sie lassen eine optisch zurückhaltende Installation von ergänzenden horizontalen Kollektoren z. B. zur Brauchwassererwärmung bzw. Photovoltaik-Elementen zu.
Rankkonstruktionen und Pflanzmöglichkeiten in Ebene der Balkonabsturzsicherungen ermöglicht in den Sommermonaten eine Verschattung durch laubtragende Rankpflanzen und bietet zusätzlichen Sichtschutz für die Wohnraumnutzungen bzw. Freisitzflächen, in den laubfreien Wintermonaten werden solare Gewinne durch Sonneneinstrahlung ermöglicht.

**Grün / Entwässerung**
Die zu erhaltenen Bäume sind in der Planung berücksichtigt und stellen ein wesentliches Merkmal der Freiraumgestaltung dar (eingewachsene Erscheinung). Entlang der östlichen Hangkante ist der Baumerhalt aufgrund der vorgegebenen Tiefgaragenzufahrt zu prüfen.
Alternativ ist eine nachhaltige Neuanpflanzung berücksichtigt.
Alle nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage lassen sich aufgrund der 60 cm starken Erdüberdeckung intensiv begrünen. Die Bepflanzung von Bäumen kann über zusätzliche Erdpakete in Hochbeeten realisiert werden. Die privaten Freibereiche werden durch niedrige Hecken zoniert. Der notwendige Spielplatz kann im Gemeinschaftshof und im nordwestlichen Grundstücksbereich mit den erforderlichen Flächen angeordnet werden.

Die extensive Dachbegrünung bildet die erste Retentionsstufe. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist eine Versickerung (Kiespackungen) aller Niederschlagswässer möglich, ggf. kann eine Verwertung der Niederschlagswässer über Zisternen ermöglicht werden.

**Neuer Aufgang zur Ulmenstraße**
Mit der Neubebauung auf dem Gelände der ehemaligen Kindertagesstätte kann das Höhenprofil der Ulmenstraße in Richtung Hirschlander Straße leicht modelliert werden. Damit ist in Verbindung mit einer neuen Rampenanlage ein direkter barrierefrei er Zugang von der Bushaltestelle und dem Fußweg zum S-Bahnhaltepunkt gewährleistet. Gemeindehaus, Kindertagesstätten, Schulen und Wohngebäude sind nun über kurze Wege fußläufig erreichbar.
Die Bushaltestelle ist in die Rampenanlage gestalterisch integriert. Mit einer kleinen Platzsituation wird der vorhandene Baum gefasst.
Es entsteht ein attraktiver Aufenthaltsbereich, der den Zugang zum historischen Ortskern akzentuiert.

**Baubeschreibung Gebäude**
**Tiefgarage:** Massivbauweise, Beton, Dämmung, heller Anstrich
**Wohngebäude:** Massivbauweise mit Beton und Kalksandstein, Betondecken mit leicht erhöhtem Aufbau zur Integration der Wärmerückgewinnungsleitungen.
Auskragendes Dach aus Beton oder Holzkonstruktion mit extensiver Begrünung.
Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem in unterschiedlichen Stärken zur Gliederung und Akzentuierung der Teilflächen, teilweise ggf. hinterlüftete Fassaden. Tragende Innenwände in Kalksandstein, nichttragende Wände in Leichtbauweise oder Gipsdielen.
Balkone als Kragplatten mit durchlaufenden leichten Brüstungen / Rankelementen
**Freianlagen:** Wege und Aufenthaltsflächen aus versickerungsoffenen Werksteinbelägen mit sandgelbem Natursteinvorsatz.
Niedrige Mauerscheiben (ca. 50cm) in eingefärbtem Beton mit begleitenden Hecken (max. 1,20 m)
Wassergebunde Beläge in den Spielbereichen, teilweise leicht angehobene Beete.




Grundriss Untergeschoss | M 1:200

Grundriss Tiefgarage | M 1:200

Schneidekante