



# 08 08 08

## Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	2 freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse Gebäudehöhe = 8,9m / 398,1m üNN Kubatur eingehalten
Wohnungsanzahl	24
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 38 Stellplätzen Geforderte Anzahl eingehalten
GRZ (ohne/mit TG)	GRZ ohne TG 0,404 /mit TG 0,73
GFZ	GFZ 1,204
Baumerhalt	Zwei sehr erhaltenswerte Bäume Nr.18 südl. der TG-Zufahrt + Nr. 26 südlich entfallen
Energiekonzept: KfW- Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Die Anforderungen werden erfüllt bzw. unterschritten 85% erneuerb.+15% fossile Energie
Referenzen	Objekte aus Böblingen, Sindelfingen- Maichingen, Kornwestheim, Waiblingen und Backnang
Kaufpreisangebot	950.000,-€
Quadratmeterpreis (€/m <sup>2</sup> )	474,-€ bzw. angegebener Verkaufspreis 3.150,- €
Empfehlung	-----

### BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 20 Punkte**  
 Der Entwurf sieht eine stringente, zweireihige Baustruktur vor. Die zwei dreigeschossigen Riegel sind parallel zur Straße angeordnet und bilden einen geschützten Innenbereich. Der westliche Baukörper ist etwas kürzer als der östliche und bildet mit Rücksicht auf den Baumbestand im Südwesten einen kleinen Vorbereich (Quartiersplatz) mit Spielplatz.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 5 Punkte**  
 Die fußläufige Erschließung der Wohnungen erfolgt jeweils von Osten, d.h. entlang der Böschungsoberkante der Hirschlander Straße bzw. über den von Süden zugänglichen Innenbereich. Die Wohnungen sind barrierefrei geplant und durchgängig in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Auf der Ostseite sind private Gartenbereiche bzw. Balkone und auf der Westseite zusätzlich Loggien vorgesehen. Die privaten Freibereiche sind beiden Baukörpern nach Westen orientiert. Für die 24 Wohneinheiten sind 38 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Der geforderte Stellplatzschlüssel (mind. 36 ST) ist damit erfüllt. Zusätzlich können in der Tiefgarage die Abstellräume sowie ein gemeinschaftlicher

Fahrradraum und Wasch-/Trockenraum untergebracht werden.  
Der Entwurf macht keine Angaben zum Treppen- und Haltestellenbereich.

- 3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %)** **10 Punkte**  
Die einzelnen Wohneinheiten sind in unterschiedlichen Wohnungsgrößen und mit variablen Grundrissen planbar.
- 4. Energiekonzept (10 %)** **8 Punkte**  
Vorgesehen ist ein mindestens KFW Effizienzhaus 55 das gemäß der EnEV 2009 durch eine multivalente Heizungsanlage, ein Pellet Kessel sowie eine thermische Solaranlage erfüllt bzw. unterschritten wird.
- 5. Referenzen (5 %)** **1 Punkt**  
Referenzobjekte werden nur als Textliste aufgeführt, so dass eine visuelle Beurteilung nicht möglich ist.
- 6. Kaufpreis (20 %)** **12 Punkte**  
Mit einem Kaufpreisangebot von 950.000,-€ bzw. einem Quadratmeterpreis von 474,-€ liegt das Angebot um ca. 34,-€ über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,-€ für Höfingen.

**FAZIT** **56 PUNKTE**

Die versetzte Anordnung der beiden dreigeschossigen Wohngebäude mit unterschiedlicher Länge versuchen auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Durch die Lage der Gebäude entsteht am Südrand des Grundstücks ein kleiner Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität. Ein sehr stringenter Entwurf, der in der Formensprache schlicht und kühl wirkt.

Sowohl die verkehrliche als auch die fußläufige Erschließung sind gut gelöst. In diesem Entwurf können der südliche Baum am geplanten Quartiersplatz und der Baum südlich der Tiefgarage nicht gehalten werden.

Die Wohnungen bieten ein breites Spektrum durch das Angebot verschiedener Typen und Größen und entsprechen der gewünschten Nutzung durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur.



#### Situation

Das Grundstück bildet einen im Grundriss nahezu quadratischen Bereich parallel zur relativ stark befahrenen Hirschlander Straße. Im Wesentlichen flach und ohne nennenswertes Gefälle, ist es vor allem geprägt durch eine straßenseitig steil abfallende Böschung und einen erhaltenswerten, schönen Baumbestand. Das bauliche Umfeld im Stadtteil stellt sich als heterogene Mischung aus vorwiegend 2-3 geschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Größe und Dachform dar. Hinzu kommen die beiden benachbarten 1-2 geschossigen Gemeindezentren. Westlich öffnet sich das Gelände zu einem relativ großzügigen Grünbereich. Nördlich befindet sich ein Schulzentrum als großes Volumen, nach Süden und Osten finden sich eher kleinere Baukörper. Insgesamt kann wohl von einer sehr uneinheitlichen Stadtstruktur gesprochen werden.

#### Entwurf

Das Leitmotiv des Entwurfs bildet sich durch zwei einfache 3-geschossige Riegel unterschiedlicher Länge, die sich selbstverständlich und „unaufgeregt“ in die bestehende städtische Struktur einfügen sollen. Die versetzte Anordnung reagiert einerseits auf den Baumbestand und erzeugt so einen angenehmen kleinen Vorbereich mit Spielplatz am südlich gelegenen Erschließungsweg - gewissermaßen als kleiner Quartiersplatz. Zum anderen werden auf diese Weise alle Wohnungen, mit viel „Licht, Sonne und Ausblick“ versorgt. Der östliche, längere Baukörper schirmt den kleineren Riegel und die Innenbereiche mit ihren hohen privaten Gartenanteilen zur Straße konsequent ab. Beide Gebäude sind kompakt und stringent konstruiert und tragen somit einer wirtschaftlichen und energetisch sinnvollen Bauweise Rechnung. Eine klare Gebäudestruktur erlaubt Wohnungen in verschiedenen Größen und ermöglicht hohe Flexibilität. Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume öffnen sich nach Süden und Westen was hohe Wohnqualität verspricht. Die Gestaltung der Fassaden erfolgt mit modernen Mitteln. Sie gliedern sich kleinteilig und lebendig, mit Hilfe sich wiederholender Elemente wie bodentiefen Fenster, eingezogenen Loggien und einem abgestuften Farb- und Materialwechsel bei den geschlossenen Oberflächen. Die Tiefgarage wird an der vorgegeben Stelle von der Hirschlander Straße erschlossen. Alle geforderten Stellplätze, wie auch alle notwendigen Neben- und Abstellräume (Müll, Fahrräder usw.) sind hier leicht zugänglich untergebracht.

#### Wohnungen

Die Wohnungen bieten ein breites Spektrum durch das Angebot verschiedener Größen und Typen und entsprechen aus Sicht der Planverfasser der gewünschten Nutzung durch eine heterogene Bewohnerstruktur. Die Wohnungen sind im Hinblick auf die demographische Entwicklung barrierefrei geplant. Die Wohnungen sind in Ost- West Ausrichtung „durchgesteckt“ um eine optimale Belichtung der Aufenthaltsräume zu erhalten. Zudem wird die natürliche Belichtung der Räume durch eingeschobenen Loggien und der dadurch entstehenden „Südseite“ verbessert. Jede Wohneinheit hat einen „privaten“ Außenraum in Form einer großen Loggia auf der Westseite, teilweise zusätzlich einen Balkon an der Ostseite. Den Wohnungen im Erdgeschoss ist zudem ein Garten zugeordnet. Die Wohnungen verfügen, in Ergänzung zum Abstellraum im Untergeschoss, über einen Abstellraum in der Wohnung. In jeder Wohnung besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine im Bad aufzustellen. Alternativ kann das Angebot eines gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraumes im UG in Anspruch genommen werden.



Berechnung Maß der baulichen Nutzung

Kennwerte Bebaubarkeit Grundstück	aus B Plan	IST V3
Art der baul. Nutzung	WA	Wohnen
Grösse Grundstück	2.003 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ Gebäude (Bild 1)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,404</b>
GRZ Gesamt (Bild 2)	0,8	0,730
bei Überdeckung TG > 50cm bis max:	1,2	1,204
GFZ		
Anzahl Vollgeschosse	3	3
Dachgeschosse	0	0
OK max. Traufhöhe/ bzw. Attika ab Gelände	9,5 m	8,9 m
OK max.	399,5 ü.NN	398,1 ü.NN
Dachform/ -Neigung	0 - 5°	0°
<b>GR - Grundfläche Gebäude</b>	<b>801 m<sup>2</sup></b>	<b>810 m<sup>2</sup></b>
GR - Grundfläche Gesamt (Geb + Unterbaute Fl. + Zuf. + STPL)	1.602 m <sup>2</sup>	1.463 m <sup>2</sup>
<b>GF - Geschossfläche Gebäude</b>	<b>2.404 m<sup>2</sup></b>	<b>2.412 m<sup>2</sup></b>
Anzahl WE Gesamt		24
Stellplatzschlüssel	Anzahl je WE	1,5
Anzahl Stellplätze (in Tiefgarage)		36

Bild 1  
überbaute Fläche Gebäude (GRGeb)



Bild 2  
erbaute Fläche Gesamt (GRGes)



Grundriss E0 1:200



Ansicht Süd 1:200