

# 28 11 13

## Kennziffer

Vorgaben	Ergebnis
Gebäudetypik	2 unterschiedlich große, freistehende Wohngebäude
Geschosse / Gebäudehöhe 9,5 m = 399,5 m ü. NN	3 Vollgeschosse + Gartengeschosse Max. Höhe wird eingehalten
Wohnungsanzahl	22 WE
Erschließung und Stellplatznachweis	Tiefgarage mit 32 Stellplätzen 1 notwendiger und 3 Besucherparkplätze oberirdisch (Ulmenstraße)
GRZ (ohne/mit TG)	GRZ = 0,4
GFZ	GFZ = 1,03
Baumerhalt	5 sehr erh. Bäume entfallen: Nr. 10 (Rotbuche) +14 nördlich, Nrn. 15+16+18 entlang östl. TG
Energiekonzept: KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus ausgeführt, vorgesehen BHKW oder Wärmepumpe / Photovoltaik
Referenzen	3 Objekt aus Durlach, Fellbach, Frankfurt
Kaufpreisangebot	1.001.500,- €
Quadratmeterpreis (€/m <sup>2</sup> )	500,- €
Empfehlung	-----

### BESCHRIEB DER PLANUNGSKONZEPTION

- 1. Städtebauliches Konzept (35 %) 15 Punkte**  
 Der Entwurf sieht 2 Gebäude vor, die entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze die Flucht der Hirschlander Straße aufnehmen. Der nördliche Baukörper steht mit der Schmalseite zur Hirschlander Straße, der zweite Baukörper betont durch seine nahezu quadratischen Maße die Ecke Hirschlander Straße / Ulmenstraße.  
 Das Resultat aus dieser Anordnung der Gebäude ist der großzügig, offene Quartiersplatz. Durch die bestehende Höhendifferenz innerhalb des Grundstücks konnte ein zusätzliches Gartengeschoss untergebracht werden.
- 2. Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (10 %) 2 Punkte**  
 Der Zugang zu den beiden Wohngebäuden erfolgt über die Ulmenstraße mittels

Fußwege am westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksrand. Die Hauseingänge sind jeweils auf der Nordseite der Gebäude vorgesehen.

Für die 22 Wohneinheiten sind 32 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. An der Ulmenstraße sind im westlichen Grundstücksteil 4 weitere Stellplätze vorgesehen, 3 als Besucherstellplätze und ein notwendiger Stellplatz, der in der Tiefgarage nicht mehr untergebracht werden konnte.

Lediglich die „sehr erhaltenswerte“ Hainbuche im Südwesten kann bei diesem Entwurf erhalten bleiben. Die vorhandenen Bäume am Nord- und Ostrand des Grundstücks entfallen bei diesem Entwurf.

- 3. Architektonische Qualität / Wohnqualität (20 %) 8 Punkte**  
Alle 22 Wohnungen sind über Treppenhäuser und Aufzugsanlagen erschlossen. Die Wohnbereiche einschließlich der Loggien sind nach Süden und Westen ausgerichtet. Das Wohnungsmix besteht aus 2 Einzimmer-, 4 Zweizimmer-, 4 Dreizimmer-, 10 Vierzimmer- und 2 Fünfstückerwohnungen.
- 4. Energiekonzept (10 %) 6 Punkte**  
Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 55 ausgeführt. Die Energieversorgung erfolgt entweder über ein Blockheizkraftwerk oder über eine Kombination aus Wärmepumpe und Photovoltaikanlage.
- 5. Referenzen (5 %) 3 Punkte**  
Zwei der drei Referenzobjekte stellen Baumaßnahmen in einem größeren Rahmen dar.. Das dritte Referenzobjekt mit 21 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten wurde in Fellbach erreicht. Dort wurde eine dreigeschossige Anlage mit zusätzlichem Sattelgeschoss errichtet, die drei Wohnflügel aufweist und entlang der Erschließungsstraße miteinander verbunden sind.  
Der Investor führt als Partner Architekten aus Karlsruhe, Frankfurt, Stuttgart und Leonberg an.
- 6. Kaufpreis (20 %) 13 Punkte**  
Mit dem Kaufpreisangebot von 1.001.500,- € bzw. einem Quadratmeterpreis von 500,- € liegt das Angebot im mittleren Angebotsbereich und rund 60,- € über dem anzunehmenden Bodenrichtwert von 440,- € für Höfingen.  
Für die Wohnungen ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 3.150,- € je Quadratmeter Wohnfläche angedacht. Der Preis für einen Tiefgaragenplatz beträgt voraussichtlich 15.000,- €.

## **FAZIT**

**47 PUNKTE**

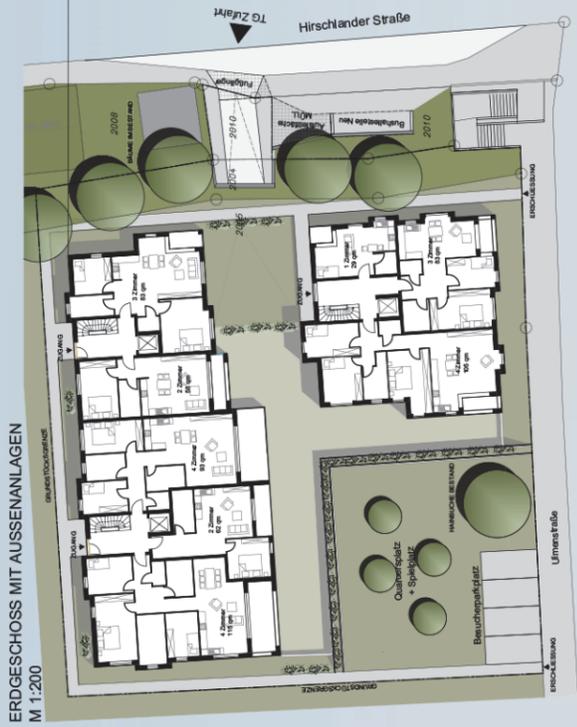
Mit der Anordnung der beiden Gebäude an den Nord- und Ostrand entsteht am Südwestrand ein großzügiger Freiraum (Quartiersplatz), allerdings unter Verlust der meisten sehr erhaltenswerte Bäumen. Zu diesem Freiraum orientieren sich die Wohnungen, einschließlich der Gartengeschosswohnungen.

Das Erscheinungsbild der beiden Gebäude wird durch den Wechsel von hellen Fassadenteilen hin zu dunklen Loggien geprägt.

Zum Bereich der Bushaltestelle trifft der Entwurf nur wenige Aussagen.

Negativ sind die oberirdischen Parkplätze an der Ulmenstraße zu bewerten. Dort sind ein notwendiger Stellplatz sowie 3 Besucherparkplätze geplant. Darüber hinaus müssen die erhaltenswerten Bäume an der Nordgrenze entfallen.

ERDGESCHOSS MIT AUSSENANLAGEN  
M 1:200



OBERGESCHOSS  
M 1:200



DACHGESCHOSS  
M 1:200

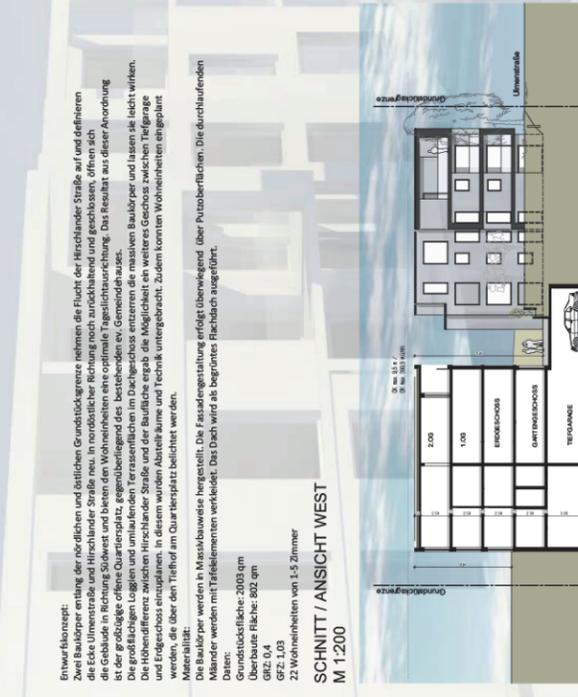


281113

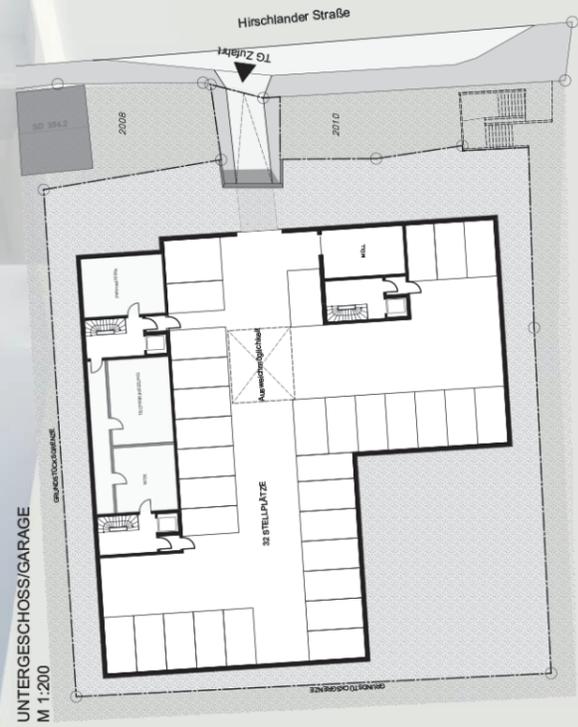
GARTENGESCHOSS  
M 1:200



SCHNITT / ANSICHT WEST  
M 1:200



UNTERGESCHOSS/GARAGE  
M 1:200



SCHNITT / ANSICHT WEST  
M 1:200

