

Sitzung des Planungsausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 24.02.2022, 14:00 Uhr

Ort, Raum: Hybridsitzung im Saal der Stadthalle Leonberg, Römerstraße 110, 71229 Leonberg

Nach der aktuell gültigen Corona-Verordnung müssen alle Teilnehmenden und Besucher die 3G-Regel einhalten. Aufgrund der momentan geltenden Abstands- und Hygieneregeln ist die Zahl der Plätze im Publikum auf 15 begrenzt, die vor Ort nach Reihenfolge des Eintreffens vergeben werden. Alle Besucherinnen und Besucher der Sitzung müssen eine FFP2-Maske tragen. Nichtimmunisierte Teilnehmende sowie Besucherinnen und Besucher müssen einen negativen Antigentest (nicht älter als 24h) oder PCR-Test (nicht älter als 48h) vorzeigen.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Beantwortung von Anfragen
- 2.1 Lieferanten-LKW Blumen Flora
- 3 Projektentwicklung Berliner Straße
- Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens
- 4 Stadtumbau Leonberg-Mitte: Stadtgarten
- Durchführung eines VgV-Verfahrens mit Ideenskizze und Beschluss zur Durchführung und Vergabe der Betreuungsleistung
- 5 Baugebietsentwicklung "Wohnen - Hinter den Gärten", Warmbronn
- Vergabe von Planungsleistungen: Spielplatz- und Freiraumplanung
- 6 Machbarkeit Radweg Clausenmühle
- 7 „Stadt für Morgen“ – Bauliche Umgestaltung der Stadtmitte –
Vergabe der Planungsleistungen Verkehrsanlagen und Freiraumplanung
- 8 Umbau der Zufahrt Gewerbegebiet Leo-West (Am Längenbühl) und
Einrichtung einer Lichtsignalanlage
- 9 Bündelausschreibung Betrieb und Instandhaltung der
Straßenbeleuchtungsanlagen ab 2023
- 10 Instandsetzungsarbeiten und Unterhalt von Straßen 2022 – 2024,
Vergabe der Bauleistungen.
- 11 Kanalinstandsetzungs- und Hausanschlussarbeiten 2022 - 2024,
Vergabe der Bauleistungen

- 12 Neubestellung eines Vertreters des Finanzamtes als Mitglied des Gutachterausschusses bei der Stadt Leonberg
- 13 Anfragen
- 14 Verschiedenes

2022/037

öffentlich

Anfrage in einer Sitzung



Herrn Langer

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Beantwortung Anfrage)	24.02.2022	Ö

Lieferanten-LKW Blumen Flora

Anfrage aus dem Planungsausschuss vom 27.01.2022

Herr Langer informiert, dass ein Lieferanten-LKW mit niederländischem Kennzeichen regelmäßig an der Römerstraße / Ecke Hindenburgstraße vor dem Geschäft „Blumen Flora“ für über eine Stunde parke und den Verkehr erheblich behindere. Es komme dadurch zu gefährlichen Verkehrssituationen, auch Busse würden in der Durchfahrt behindert. Er bittet das Ordnungsamt, hier einzugreifen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Situation ist dem Ordnungsamt bereits bekannt. Bei Antreffen des LKW wird dieser konsequent der Örtlichkeit verwiesen. Es handelt sich dabei jedoch immer wieder um wechselnde Fahrzeuglenker aus dem europäischen Ausland. Die Ansprache hat daher auch oft nur begrenzte Wirkung. Die Zeiten, zu denen der LKW vor Ort anzutreffen ist, variieren stark. Eine dauerhafte Überwachung der Örtlichkeit ist daher nicht möglich.

Auftraggeber für die Lieferungen ist das dortige Blumengeschäft. Der Vollzugsdienst wird den direkten Kontakt mit dem Ladengeschäft aufnehmen, um dieses im direkten Gespräch für die durch den Lieferanten-LKW ausgelösten, verkehrlichen Behinderungen zu sensibilisieren.

Anlage/n

Keine

2022/028

öffentlich

Dezernat III
Planungsamt*Bezugsvorlagen:*2021/211, 2021/029, 2020/237-01,
2020/237, und 2020/237-01

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Projektentwicklung Berliner Straße - Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens

Beschlussvorschlag

1. Die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens „Berliner Straße“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts mit dem 1. Preisträger in das Verhandlungsverfahren einzutreten.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Auf Grundlage eines Präqualifikationsverfahrens wurde nach einer europaweiten Ausschreibung entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, an dem sich 10 Investoren/ Planungsbüros als Teams beteiligt haben.

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 20. Januar 2022 wurden die Arbeiten mit der anonymisierten Nummer 1008 zur weiteren Bearbeitung und zu den weiteren Verhandlungen empfohlen. Sollten sich binnen angemessener Frist keine konkreten Ergebnisse abzeichnen, werden ergänzend die Verhandlungen mit dem 2. Preisträger aufgenommen.

Ziele der Maßnahme

Die Fläche „Berliner Straße“ soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Ziele hierbei sind insbesondere:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- die Realisierung einer neuen Kindertageseinrichtung zur Deckung des Betreuungsbedarfs in der Kernstadt
- die Deckung des dringenden Bedarfs an innerstädtischen Wohnbauflächen

Sachverhalt/Sachstand

1.1 Ziel des Investorenauswahlverfahrens

Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die Größe machen die Bedeutung dieser Fläche für die Stadtentwicklung Leonbergs aus. Die Stadt Leonberg hat im Oktober 2020 beschlossen, für den Bereich ein Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil durchzuführen, um so bestmögliche Ergebnisse für die zukünftige Bebauung des Areals zu erzielen.

Mit dem Verfahren wird ein Investor gesucht, welcher das Grundstück kauft, bebaut, die innere Erschließung herstellt, die Wohnungen oder ganze Gebäude an die Endnutzer vermietet oder verkauft sowie die ökologisch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umsetzt.

Gegenstand des Investorenauswahlverfahrens ist die Neuschaffung eines Wohnquartiers an der Berliner Straße in Leonberg. Gewünscht ist die Entwicklung eines lebendigen Wohngebiets für vielerlei Zielgruppen und möglichst alle Einkommensgruppen. Wohnergänzende Nutzungen, wie z. B. kleine gastronomische Betriebe, sind für die erfolgreiche Quartiersentwicklung gewünscht.

Ergänzend zum Wohnungsbau ist auf dem Grundstück als Ideenteil die Integration einer viergruppigen Kindertageseinrichtung in das Planungskonzept vorgesehen. Um einen harmonischen, landschaftsplanerischen und gestalterischen Übergang zum Stadtpark zu erhalten, ist die verbleibende Fläche des Ideenteils abzüglich der Erschließungsanlagen qualitativvoll mit öffentlicher Begrünung zu beplanen. In diesem Bereich soll auch ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf Kosten des Investors geplant werden.

Das Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Als Instrumentarium zur Gewinnung von Plankonzepten und Investoren/ Projektentwicklern wurde ein Investorenauswahlverfahren als nichtoffenes Verfahren mit vorgeschalteter Präqualifikation durchgeführt.

Ziel der jetzt abgeschlossenen Phase 2 des Investorenauswahlverfahrens war die Entstehung eines gelungenen innerstädtischen Quartiers. In diesem Zusammenhang wurde auch die Kaufpreisvorstellung für die geplante Entwicklungsmaßnahme abgefragt.

1.2 Ablauf des Verfahrens

Folgender Zeitplan lag der bisherigen Projektentwicklung zugrunde:

- | | |
|------------|---|
| 27.07.2021 | Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen |
| 03.09.2021 | Abgabe der Bewerbungsunterlagen mit Referenzen für die Präqualifikation |
| 15.09.2021 | Zu- und Absagen der Teilnehmer |
| 16.09.2021 | Versand der Auslobung und der Modelle |
| 26.11.2021 | Abgabe der Konzepte |
| 03.12.2021 | Abgabe der Modelle |
| 20.01.2022 | Sitzung des Auswahlgremiums |

Insgesamt wurden 10 Arbeiten vollständig abgegeben, die alle nach formaler Prüfung im Wettbewerb zugelassen wurden. Diese Arbeiten sind in einem Vorprüfbericht (Stand 17.01.2022) dokumentiert, welcher als Anlage dieser Vorlage beigefügt ist.

Im Rahmen der Sitzung des Auswahlgremiums am 20. Januar 2022 wurde die Arbeit mit der anonymisierten Nummer 1008 einstimmig zur weiteren Bearbeitung und für die weiteren Verhandlungen empfohlen. Sollten sich binnen angemessener Frist keine konkreten Ergebnisse abzeichnen, werden ergänzend die Verhandlungen mit dem 2. Preisträger aufgenommen.

1.3 Beurteilungskriterien

Zur Entscheidungsfindung durch das Auswahlgremium wurden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungskonzept
- Gestalterische Qualitäten
- Freiflächenkonzept/Grünplanung
- Stadtklima
- Erschließung und Parkierung
- Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes
- Soziale Durchmischung
- Variantenreiche Wohnformen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums

1.4 Gesamtbewertung

Die Bewertung der Konzepte durch das Auswahlgremium wurde in der Gesamtbewertung des Verfahrens nach der Sitzung mit 60 % gewichtet. Innerhalb der Wertung des Konzeptes mit 60 % werden die eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit Punkten gemäß Platzierung des Auswahlgremiums bewertet. Die Empfehlung des Auswahlgremiums wurde nach der Sitzung wie folgt gewürdigt:

1. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	Volle Punktzahl
2. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	$\frac{3}{4}$ der maximalen Punktzahl
3. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	$\frac{1}{2}$ der maximalen Punktzahl

Gemäß der Sitzung des Auswahlgremiums gibt es zwei zweite Plätze und somit keinen dritten Platz. Neben den Ergebnissen des Auswahlgremiums wurden der Kaufpreis und der Umgang mit dem bezahlbaren Wohnraum mit jeweils 20 % gewichtet.

Hiervon wiederum fallen 10 % auf den Anteil der Sozialmietwohnungen. Je höher der Anteil der Sozialmietwohnungen an der realisierten Bruttowohnfläche, desto höher ist die Punktzahl bei der Bewertung. Darüber hinaus wird auf eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers besonders Wert gelegt. Deshalb wurde diese ebenfalls mit 10 % bewertet. Eine vollständige soziale Durchmischung des Quartiers mit voller Punktzahl liegt dann vor, wenn in allen Baukörpern geförderte Sozialmietwohnungen realisiert werden. Sind die geförderten Sozialmietwohnungen lediglich in einem Baukörper verortet, liegt keine soziale Durchmischung vor und es wurden keine Punkte vergeben.

Kriterium	Gewichtung
Konzept	60 %
Umgang mit bezahlbarem Wohnraum	20 %
Kaufpreis	20 %
Summe	100 %

Nach Auswertung der zwei weiteren Kriterien, Umgang mit bezahlbarem Wohnraum sowie Kaufpreis, stellt sich die abschließende Rangfolge wie folgt dar:

1. Rang: <u>Sieger des Verfahrens</u> Platzierung im Auswahlgremium: 1. Platz Kaufpreisangabe: [REDACTED] Anteil Sozialmietwohnungen: 30,5 %	Nr. 1008	Investor: Conceptplan Baubetreuungs- und Vertriebsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH Architekten: BilgerFellmeth Part mbB sowie Baufrosche Architekten und Stadtplaner GmbH Landschaftsarchitekten: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten
2. Rang: Platzierung im Auswahlgremium: 2. Platz Kaufpreisangabe: [REDACTED] Anteil Sozialmietwohnungen: 25,0 %	Nr. 1010	Investor: STRABAG REAL ESTATE GmbH Architekten: BKK - 3 Architektur ZT GmbH Landschaftsarchitekten: idealice Landschaftsarchitektur ZT, Dipl.-Ing. Alice Größinger, Ingenieurkonsultin für Landschaftsplanung und pflege, Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
3. Rang: Platzierung im Auswahlgremium: 2. Platz Kaufpreisangabe: [REDACTED] Anteil Sozialmietwohnungen: 25,0 %	Nr. 1005	Investor: Instone Real Estate Development GmbH Architekten: a+r Architekten GmbH Landschaftsarchitekten: Möhrle+Partner Freie Landschaftsarchitekten BDLA/FLA Stadtplaner: pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Außerhalb der Ränge (keine Bepunktung) Platzierung im Auswahlgremium: 4. Platz Kaufpreisangabe: [REDACTED] Anteil Sozialmietwohnungen: 35,0 %	Nr. 1004	Investor: Wohninvest Holding GmbH sowie Brutschin Wohnbau GmbH Architekten: Steinhoff/Haehnel Architekten GmbH Landschaftsarchitekten: Luz Landschaftsarchitektur Planungsgesellschaft mbH

1.5 Einzelbewertung 1. Rang: Arbeit 1008



Die städtebauliche Grundhaltung entspricht im weitesten Sinne der Auslobung zum Wohnen im Park. Das Ensemble aus vier Objekten im Park stellt eine stimmige Komposition dar. Das Ensemble entzieht sich einem „gängigen“ städtebaulichen Vorgehen und Anbindung. Es verknüpft aber gekonnt durch nur einen gemeinsamen Anger sämtliche Grün- und Wohnbereiche der Nachbarschaft. Der die Objekte verbindende öffentliche Raum des Angers besitzt eine angemessene Dimension und entspricht im Habitus der freiräumlichen Grundidee.

Das Freiraum-Grünraumkonzept durchdringt insgesamt die Anlage in der Haltung des Stadtparks und verknüpft gekonnt zu allen angrenzenden Bereichen gut und gleichwertig. Durch nur vier bauliche Einzelobjekte kann gut auf die Topographie reagiert und die freiräumlichen Schutzgüter respektiert werden. Die Wahrnehmung des Ensembles aus der Perspektive der Berliner Straße lässt eine harmonische Beziehung zwischen Architektur und Freiraum erkennen.



Die bewusste grüne Fuge zwischen dem Bestand an der Lobensteiner Straße und dem neuen Gebäudeensemble wird begrüßt, da dadurch der Stadtpark weiterhin an der Berliner Straße im Übergang zur Breslauer Straße sichtbar und erlebbar bleibt. Das gleiche gilt für den nördlichen Teil im Bereich der Kita. Die beiden wichtigen Grünzüge / Feldgehölzgürtel und die drei Linden im Gebiet werden erhalten.



Quelle: Conceptplan Baubetreuungs- und Vertriebsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH / Bilger Fellmeth Part mbB
Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten / Baufrosche Architekten und Stadtplaner GmbH

Die architektonische Durcharbeitung in Grundriss- und Fassadenausbildung zeigt eine gute Handschrift und lässt eine hohe Qualität erwarten. Die Baukörper haben die Potenz weiter in solitärer Weise ausdifferenziert zu werden. Sie besitzen einen hohen Wiedererkennungswert, bilden eine starke Adresse aus und haben die Chance zu einer hohen Identifikationswirkung.

Die Setzung des Atriumgebäudes als Anker für die Gesamtkomposition ist gelungen. Die Mischung im Gebäude aus stadtvillenartigen Teilen und gut geschnittenem Geschosswohnungsbau entspricht einem interessanten Wohnkonzept, das Singles und Familien sowie alle Generationen umfasst. Dadurch entstehen gute soziale Mischungen. Der soziale Wohnungsbau findet sich hier in hochwertiger Umgebung wieder.

Der Innenhof des Atriumgebäudes bedarf jedoch einerseits einer höheren Transparenz zum öffentlichen Raum, dem Anger und andererseits eine stärkere Ausformulierung als Gemeinschafts- und Nachbarschaftsraum.

Über alle Gebäude hinweg sind 30 % der Wohnungen bezahlbarer Wohnraum bzw. Sozialmietwohnungen. Der Idee, die Kita als begrüntes Erdhügelgebäude zu interpretieren, kann gefolgt werden. Gemeinsam mit dem angrenzenden neuen Spielplatz wird sie integrierter Teil des Stadtparkes. Die Andienung, der Hol- und Bringservice wird verkehrstechnisch hinterfragt.

Die Angebote zu weiteren Nutzungen wird mit dem Co-Working-Space im Atriumhaus und einem Gemeinschaftsraum mit Außenbezug im Haus B für das Quartier als zu wenig eingeschätzt. Die vorgeschlagenen Bauformen, das Atriumhaus in hybrider, zwei Türme in massiver und das turmartige Gebäude in Holzbauweise auszuführen, besitzen eine innovative Herausforderung.

Die Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage ist gut platziert. Die Anzahl der PKW-Stellplätze entspricht mit 187 annähernd dem Sollwert. Die dargestellten Bäume auf der Tiefgarage funktionieren (so) noch nicht. Insgesamt stellt die Arbeit einen sehr gelungenen, eigenständigen Ansatz dar, der eine gute Antwort auf die gegebene städtebauliche und freiräumliche Situation gibt. Der städtebauliche und architektonische Vortrag lässt in Bezug auf architektonische Ausformulierung und räumlicher Wahrnehmung eine hohe Qualität erwarten. Die Arbeit ist als Beitrag für eine IBA in besonderem Masse geeignet.

Das Auswahlgremium empfiehlt der Ausloberin im weiteren Verlauf des Verfahrens mit den Verfassern des 1. Platzes in Verhandlungen zu treten. Dabei sollen die im Wertungsrundgang diskutierten Kritikpunkte und Anregungen angesprochen und im weiteren Verlauf der Vertragsgespräche berücksichtigt werden.

1.6 Teilnehmerübersicht

Als Verfasser haben sich an diesem Investorenauswahlverfahren folgende weitere Büros und Investorengesellschaften beteiligt:

Tarnzahl	Investor	Architekt	Landschaftsarchitekt
1001	Siedlungswerk GmbH	Project GmbH	Project GmbH
1002	LBBW Immobilien Development GmbH	Hadi Teherani Architects GmbH	Pfommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten BDLA IFLA
1003	D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH	blocher partners Blocher GmbH	Gänßle + Hehr Landschaftsarchitekten PartGmbH
1006	Robert Bosch Wohnungsbaugesellschaft mbH; Bau- und Wohnungsverein Stuttgart	Schilling Escher Steinhilber Architekten PartmbB	TDB Landschaftsarchitektur Thomanek Duquesnoy Boemans Partnerschaft
1007	PANDION Real Estate GmbH	kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH	GDLA gornik denkel landschaftsarchitektur PartGmbH
1009	BPD Immobilienentwicklung GmbH	Baumschlager Eberle Architekten GmbH	Hannes Hörr Landschaftsarchitektur

Weiteres Vorgehen

Gemäß Kapitel 15 Kaufvertrag/ Städtebaulicher Vertrag der Auslobung soll „vorbehaltlich der gemeinderätlichen Zustimmung mit dem Sieger des Auswahlverfahrens ein Kaufvertrag/Städtebaulicher Vertrag mit zugehöriger Bebauungs- und Erschließungsverpflichtung abgeschlossen werden. Die Ausloberin hat insbesondere das Recht, mit den weiteren zwei Platzierten in Verhandlungen zu treten, wenn mit dem Sieger des Verfahrens im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen aus Sicht der Ausloberin keine Einigung erkennbar wird oder der Sieger zurücktritt.“

Daher werden zunächst mit dem Bieter des 1. Rangs Verhandlungen geführt. In dieses Verhandlungsverfahren werden die Empfehlungen des Preisgerichts zur Weiterentwicklung der Plankonzepte einbezogen.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Auf eine Bebauung der Fläche wird verzichtet.

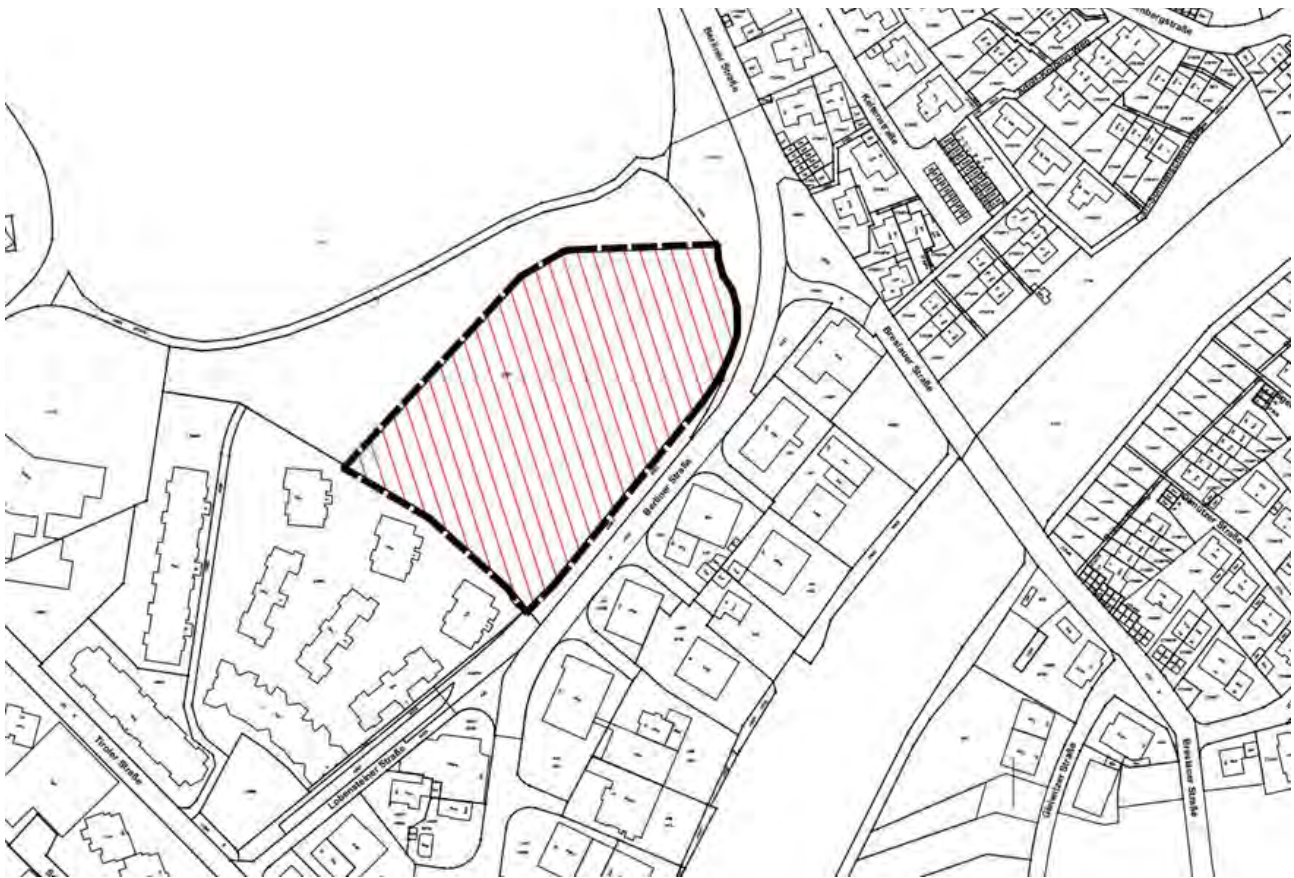
Anlagen

- 1 IAV „Berliner Straße“ Vorprüfbericht
- 2 IAV "Berliner Straße" Pläne

VORPRÜFBERICHT

Entwicklung Berliner Straße

Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil



Quelle: Stadt Leonberg

Ausloberin

Stadt Leonberg

Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

Koordination

Drees & Sommer

Obere Waldplätze 12, 70569 Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Allgemein	Seite	06
Teil II	Vergleichende Darstellungen	Seite	19
Teil III	Einzelauswertungen	Seite	33
Teil IV	Bewertungsübersicht	Seite	114

Inhaltsverzeichnis

Teil I

Allgemein

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

1 PROJEKTVORSTELLUNG

Die Stadt Leonberg plant die Fläche „Berliner Straße“ einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Projektgrundstück befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Leonberg, zwischen der Berliner Straße und dem Stadtpark und hat eine Größe von etwa 1,35 ha. Die zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und Größe machen die Bedeutung dieser Fläche für die Stadtentwicklung Leonbergs aus.

Die Stadt Leonberg hat im Oktober 2020 beschlossen, für den Bereich ein Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil durchzuführen, um so bestmögliche Ergebnisse für die zukünftige Bebauung des Areals zu erzielen. Mit dem Verfahren wird ein Investor gesucht, welcher das Grundstück kauft, bebaut, die innere Erschließung herstellt, die Wohnungen oder ganze Gebäude an die Endnutzer vermietet oder verkauft sowie die ökologisch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umsetzt.

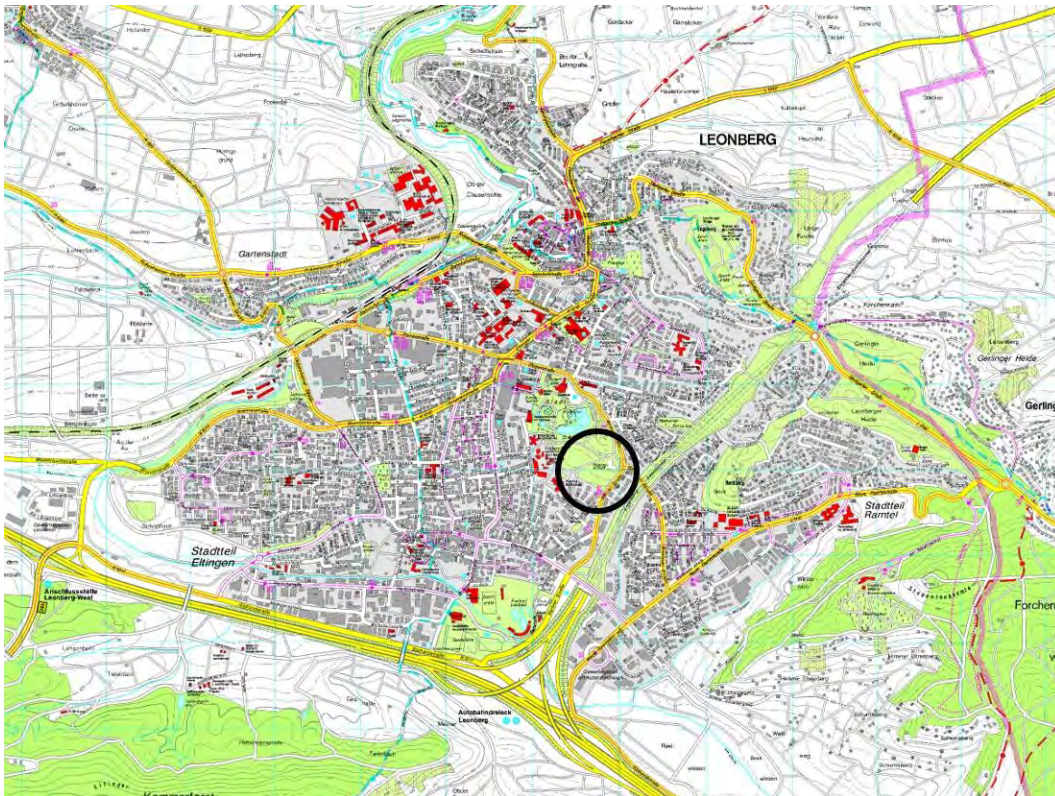


Abb. 1: Lage Projektgebiet

2 VERFAHRENSART

Für die Entwicklung des Areals wird ein Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil durchgeführt. Das Auswahlverfahren (Phase 2) wird als nichtoffenes, anonymes Verfahren mit vorgelagerter Präqualifikation (Phase 1) durchgeführt.

Im Anschluss an das Verfahren soll mit dem Sieger des Auswahlverfahrens ein Kaufvertrag/Städtebaulicher Vertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung abgeschlossen werden. Die Verhandlungen sollen nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens beginnen. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

3 ZIELE DES VERFAHRENS

Aus der zentralen Lage des Projektareals und der hohen Bedeutung für die Arealentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für die Entwicklung der Berliner Straße. Um die bestmöglichen Ergebnisse für Städtebau und Hochbau zu erzielen, teilt sich die Aufgabe in einen Ideen- und einen Realisierungsteil.

3.1 REALISIERUNGSTEIL

Gegenstand des Realisierungsteils ist die Neuschaffung eines Wohnquartiers an der Berliner Straße in Leonberg. Gewünscht ist die Entwicklung eines lebendigen Wohngebiets für vielerlei Zielgruppen (wie Familien, Alleinstehende, Senioren, Paare) und möglichst alle Einkommensgruppen. Wohnergänzende Nutzungen, wie z. B. kleine gastronomische Betriebe, sind für die erfolgreiche Quartiersentwicklung gewünscht.

3.2 IDEENTEIL

Ergänzend zum Wohnungsbau ist auf dem Grundstück als Ideenteil die Integration einer Kindertageseinrichtung in das Planungskonzept vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll vier Gruppen mit 75 Plätzen umfassen. Eine Einbindung in die Gesamtplanung mit Erschließung und Parkierung ist sicherzustellen. Die Fläche der Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Um einen harmonischen, landschaftsplanerischen und gestalterischen Übergang zum Stadtpark zu erhalten, ist die verbleibende Fläche des Ideenteils abzüglich der Erschließungsanlagen qualitativvoll mit öffentlicher Begrünung zu beplanen. In diesem Bereich soll auch ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf Kosten des Investors geplant werden.

4 PLANGEBIET

Das Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung (in Rot hervorgehoben) zu entnehmen. Es beinhaltet den Großteil des städtischen Flurstücks 430/1, mit Ausnahme des nordwestlichen, zum Stadtpark hin gelegenen Bereichs und umfasst etwa 1,35 ha. Der übrige Teil des Grundstücks wurde bewusst nicht in den Ideenteil miteinbezogen, da sich dort ein Vegetationsgürtel befindet, der unangetastet bleiben soll. Innerhalb der 1,35 ha großen Fläche darf jedoch nicht mehr als eine zusammenhängende Fläche von 0,8 ha Nettobauland entwickelt werden. Auch die Kindertagesstätte ist innerhalb dieser 0,8 ha unterzubringen. Um eine Vielfalt der Entwürfe zu erlangen, wurde das Gebiet etwas weiter gefasst.

Der Ideenteil umfasst das gesamte Projektgebiet mit rund 13.500 m² einschließlich des Kindertagesstätten-Grundstücks mit 1.500 m² und den verbleibenden öffentlichen Flächen samt Spielplatz. Der Realisierungsteil hingegen deckt das 6.500 m² große Baugrundstück ab, welches Kaufgegenstand ist. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen des Realisierungsteils und der Kindertagesstätte frei zu verorten.

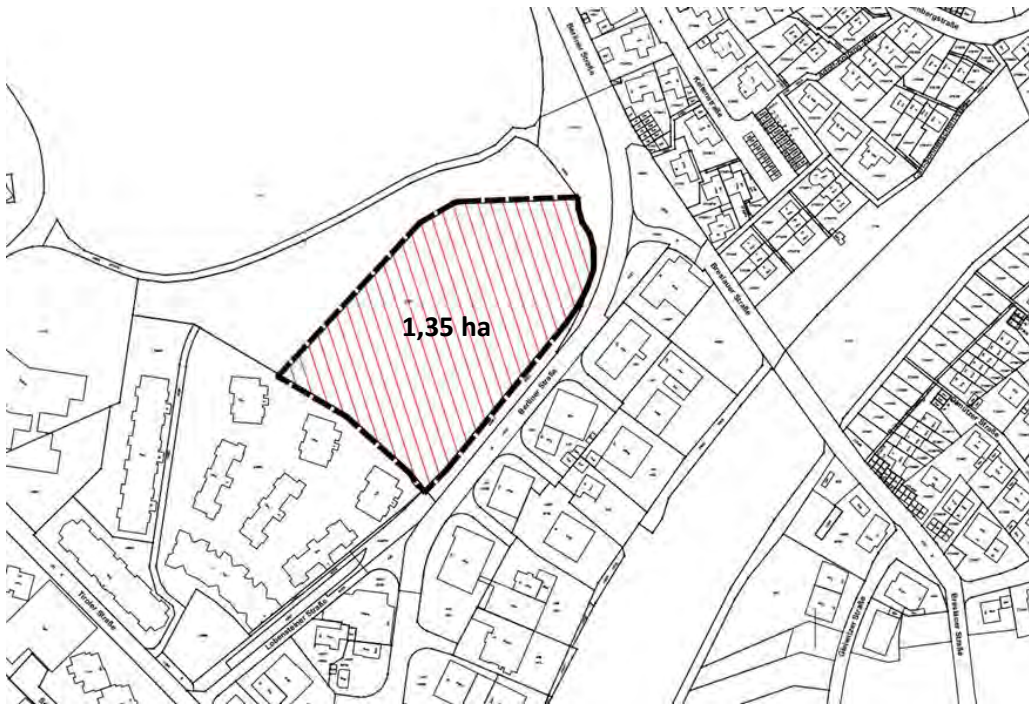


Abb. 2: Ideenteil (rot markiert)

5 TERMINÜBERSICHT

Phase I

Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen	27.07.2021
Abgabe der Bewerbungsunterlagen	03.09.2021
Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung	15.09.2021

Phase II

Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen	17.09.2021
Rückfragen bis zum	30.09.2021
Beantwortung Rückfragen bis	06.10.2021
Abgabe der Beiträge	26.11.2021
Abgabe Modell	03.12.2021
Sitzung des Auswahlgremiums	20.01.2022
Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	anschließend
Beschlussfassung im Gemeinderat	anschließend
Kaufvertragsverhandlungen	anschließend
Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren	anschließend
Besitzübergang	anschließend

6 AUSWAHLGREMIIUM

Das Auswahlgremiums ist unabhängiger Berater der Ausloberin. Es wirkt bei der Vorbereitung und Auslobung des Verfahrens, zum Beispiel in Form einer Preisrichtervorbesprechung, mit. Das Auswahlgremium entscheidet über die Arbeiten und soll an der Vermittlung der Ergebnisse beteiligt werden.

6.1 ZIELE DES AUSWAHLGREMIIUMS

Ziel des Auswahlgremiums ist es, den Siegerentwurf für die Entwicklung der Berliner Straße auszuwählen. Hierfür werden in mehreren Wertungsrundgängen die jeweiligen Entwürfe bewertet. Abschließend wird eine Rangfolge gebildet.

6.2 ZUSAMMENSETZUNG AUSWAHLGREMIIUM

Das Auswahlgremium wurde durch die Ausloberin berufen und besteht aus den nachstehend genannten Personen.

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):

Herr Klaus Brenner, Stadtverwaltung Leonberg, Bürgermeister
 Frau Prof. Cornelia Bott, Planungsgruppe Landschaft und Raum, Landschaftsarchitektin
 Herr Martin Haas, haas cook zemmrich STUDIO2050, Architekt
 Herr Dieter Ben Kauffmann, Kauffmann Theilig & Partner, Architekt
 Herr Volker Biermann, Architekt
 Herr Dr. Gerd Kuhn, Freiberufler, Wohnsoziologe und Stadtforscher
 Herr Prof. Dr. Heinz Nagler, NAGLER & DIECK Architekten und Stadtplaner, Architekt und Stadtplaner
 Herr Prof. Martin Feketics, LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Architekt und Stadtplaner

 ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Stellvertretende Fachpreisrichter (mit Stimmrecht bei Einsatz):

Frau Elke Ukas, freie Landschaftsarchitektin bdla

Frau Sabine Hauptert, Stadtverwaltung Leonberg, Stadtplanungsamt

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):

Herr Martin Georg Cohn, Stadtverwaltung Leonberg, Oberbürgermeister

Herr Willi Wendel, Stadtratsmitglied, Fraktion CDU

Frau Christa Weiß, Stadtratsmitglied, Fraktion SPD

Herr Johannes Frey, Stadtratsmitglied, Fraktion Freie Wähler

Herr Prof. Dr. Dieter Maurmaier, Stadtratsmitglied, Fraktion FDP

Frau Katharina Staiger, Stadtratsmitglied, Fraktion Die Grünen

Herr Frank Albrecht, Stadtratsmitglied, Gruppierung S:ALZ

Stellvertretende Sachpreisrichter (mit Stimmrecht bei Einsatz):

Herr Bernhard Kogel, Stadtratsmitglied, Fraktion CDU

Herr Wolfgang Schönleber, Stadtratsmitglied, Fraktion SPD

Herr Wolfgang Schaal, Stadtratsmitglied, Fraktion Freie Wähler

Herr David Korte, Stadtratsmitglied, Fraktion FDP

Herr Dr. Bernd Murschel, Stadtratsmitglied, Fraktion Die Grünen

Herr Harald Hackert, Stadtratsmitglied, Gruppierung S:ALZ

Beratendes Mitglied (ohne Stimmrecht):

Frau Lisa Haas, Stadtverwaltung Leonberg, Stadtplanungsamt

Frau Gitte Hutter, Stadtratsmitglied, Gruppierung DIE LINKE

7 ZULASSUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Über die Zulassung entscheidet das Auswahlgremium. Die Entscheidung, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren. Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Umfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Auswahlgremium aus den Erkenntnissen der Arbeiten. Das Auswahlgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen und zu gewichten.

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Zur Entscheidungsfindung durch das Auswahlgremium werden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

- Städtebauliches Konzept,
- Nutzungskonzept,
- Gestalterische Qualitäten,
- Freiflächenkonzept/Grünplanung,
- Stadtklima,
- Erschließung und Parkierung,
- Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes,
- Soziale Durchmischung,
- Variantenreiche Wohnformen,
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Die Empfehlung des Auswahlgremiums wird dabei wie folgt gewürdigt:

1. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	100% der maximalen Punktzahl
2. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	75% der maximalen Punktzahl
3. Platz in der Auswahlgremiumssitzung	50% der maximalen Punktzahl

Das Konzeptergebnis wird in der Gesamtbewertung des Verfahrens mit 60 % gewichtet.

8 GESAMTBEWERTUNG

Neben einem überzeugenden Konzept werden die Angabe zum Umgang mit dem bezahlbaren Wohnraum sowie die Angabe des Kaufpreises zum Erwerb des beschriebenen Kaufgegenstands gefordert. Nach der Sitzung des Auswahlgremiums werden die Kaufpreisangebote und der Umgang mit dem bezahlbaren Wohnraum bewertet.

In der Gesamtbewertung des Verfahrens werden der Umgang mit dem bezahlbaren Wohnraum und der Kaufpreis mit jeweils 20 % gewichtet.

Die folgenden Kriterien, die vom Gemeinderat der Stadt Leonberg beschlossen wurden, werden zur Gesamtbewertung in der Phase 2 herangezogen:

Kriterium	Gewichtung
Konzept	60 %
Umgang mit bezahlbarem Wohnraum	20 %
Kaufpreis	20 %
Summe	100 %

9 VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgte nach folgenden Kriterien:

Formale Vorprüfung:

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Arbeiten
- Erfüllung der formalen Vorgaben hinsichtlich einzureichender Unterlagen

Quantitativ-qualitative Vorprüfung:

- Prüfung der durch die Teilnehmer angegebenen Kennwerte (soweit möglich, konzeptabhängig)
- Vergleichbare Darstellung und Zusammenfassung der konzeptionellen Aussagen und Kennwerte

Die einzelnen Kriterien gemäß der Auslobung wurden bei allen Teilnehmern geprüft und bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden mit folgenden Symbolen gekennzeichnet:

- Kriterium/Aufgabenstellung ist erfüllt
- Kriterium/Aufgabenstellung ist annähernd oder teilweise erfüllt
- Kriterium/Aufgabenstellung ist nicht erfüllt bzw. nicht bearbeitet

Der Vorprüfbericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit aller Informationen aus den einzelnen Wettbewerbsarbeiten / Bewerbungen.

9.1 TEILNEHMER VORPRÜFUNG

Nachfolgende Personen haben seitens der Verfahrensbetreuung an der Vorprüfung mitgewirkt:

Drees & Sommer

Frau Annette Baltzer

Herr Fabian Gierl

Herr Oliver Zimmermann

Herr Marius Sonnenwald

Alle am Verfahren der Vorprüfung Beteiligten wurden zur Wahrung der Anonymität sowie zur Geheimhaltung der Ergebnisse verpflichtet.

9.2 FORMALE VORPRÜFUNG

9.2.1 ABGABE DER KONZEPTE

Insgesamt wurden 10 Arbeiten von 10 verschiedenen Teilnehmern abgegeben.

Zum Abgabetermin am Freitag, 26.11.2021, bis 15:00 Uhr (Nachweispflicht durch Empfangsbestätigung oder Poststempel bzw. dem Begleitschein des Kuriers) wurden 8 der 10 Arbeiten fristgerecht eingereicht. Zwei Arbeiten sind am 29.11.2021 ohne schriftlichen Nachweis eines Poststempels bzw. eines Begleitscheines eingegangen.

9.2.2 ABGABE DER MODELLEINSATZPLATTEN

Insgesamt wurden zu jedem der 10 Wettbewerbsbeiträge die zugehörigen Modelleinsatzplatten von allen Teilnehmern abgegeben.

Zum Abgabetermin am Freitag, 03.12.2021, bis 15:00 Uhr (Nachweispflicht durch Empfangsbestätigung oder Poststempel bzw. dem Begleitschein des Kuriers) wurden alle 10 Arbeiten fristgerecht eingereicht.

9.2.3 ANONYMITÄT

Die Anonymität konnte bei allen 10 eingegangenen Arbeiten gewahrt oder wiederhergestellt werden.

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

9.2.4 FORMALE PRÜFUNG UND VOLLSTÄNDIGKEIT

Leistungsbeschreibung	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010
Allgemeine Wettbewerbsbedingungen										
Termingerechte Abgabe der Beiträge	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja
Termingerechte Abgabe der Modelle	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Anonymität	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Digitale Abgabe (PDF-, Word-, Excel-Dateien)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Präsentationspläne (max. 3 Stk.)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblätter										
Formblatt 1: Schriftlicher Erläuterungsbericht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 2: Städtebauliche Kennwerte	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 3: Angabe bezahlbarer Wohnraum	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 4: Innovatives Mobilitätskonzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 5: Kaufpreisangabe	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 6: Fördermittel	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 7: Verfassererklärung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Planungsleistungen										
Städtebauliches Konzept M 1:500										
Städtebauliches und räumliches Konzept M 1:500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja
Bebauungskonzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung Einbindung und Verortung des Ideenteils (Kindertagesstätte)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skizzenhafte Darstellung Ausgestaltung der Berliner Straße	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramme Energiekonzept und ganzheitliche innovative Gesamtkonzeption	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Landschaftsräumlicher, städtebaulicher Geländequerschnitt M 1:500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Landschaftsräumlicher, städtebaulicher Längsschnitt M 1:500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Piktogramme Erschließungs- und Parkierungskonzept	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Skizzenhafte Darstellung der Parkierungssituation im Untergeschoss	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramme Mobilitätsmaßnahmen des Mobilitätskonzeptes	Ja	Ja	Nein	Ja	z.T.	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja
Piktogramme Grün- und Freiflächenkonzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramme zum Stadtklima	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schwarzplan M 1:2.500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Architekturplan M 1:200 Bebauungskonzept inkl. Ideenteil										
Architektonisches Konzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung Grundrisse Erdgeschoss M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung Grundrisse Regelgeschoss M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja
Fassadenschnitt M 1:50 mit Angabe der Materialität	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1. Ansicht M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	z.T.
2. Ansicht M 1:200	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	z.T.
1. Schnitt M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	z.T.	z.T.
2. Schnitt M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	z.T.	z.T.
Skizzenhafte Vogelperspektive	z.T.	z.T.	z.T.	Ja	Nein	z.T.	z.T.	Ja	Ja	z.T.
Skizzenhafte Fußgängerperspektive	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Informationen zur Verteilung der Wohnformen und Nutzungen										
Schemaplan mit Darstellung der Nutzungen	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Darstellung der Nutzungsverteilung in den vorgegebenen Farben	Ja	z.T.	z.T.	Nein	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	z.T.
Darstellung räumliche Verortung, Verteilung einzelnen Wohnungsgemenges	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung der Anzahl des einzelnen Wohnungsgemenges	z.T.	z.T.	Ja	Nein	Nein	z.T.	Ja	Ja	z.T.	Nein
Darstellung private und öffentl. Grundstücksflächen	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	z.T.	Ja	Ja	Ja
Darstellung der KiTa und weitere Nutzungen (z.B. Gastronomie)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung der Nutzungsverteilung auf dem Areal	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schnitte durch die Gebäude in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Erfüllt	=	Ja
Zum Teil erfüllt	=	z.T.
nicht erfüllt	=	Nein

9.3 ZUSAMMENFASSUNG

Bei einzelnen Verfassern haben Angaben zu einzelnen Flächen zum Teil gefehlt oder waren fehlerhaft bzw. unvollständig. Die fehlenden Angaben wurden im Zuge der Vorprüfung überprüft und wo erforderlich vervollständigt oder korrigiert.

Bei einzelnen Verfassern gab es zum Teil unvollständige oder fehlende Planungsleistungen (z. B. fehlende Piktogramme, fehlender Schemaplan mit Nutzungsverteilung, fehlende Schnitte durch die Gebäude oder ähnliches). Die Vorprüfung der Arbeiten war trotzdem bei allen Arbeiten möglich.

Von allen Teilnehmern wurden die wesentlichen und zur Beurteilung relevanten Leistungen erbracht. Einzelne Punkte waren unvollständig, dies trug jedoch nicht zum fehlenden Verständnis der Beiträge bei.

10 ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der quantitativ-qualitativen Vorprüfung sind in einer Vergleichsübersicht im Teil II und in den Einzelauswertungen im Teil III dargestellt.

Stuttgart, den 17.01.2022

Drees & Sommer



Oliver Zimmermann

Inhaltsverzeichnis

Teil II

Vergleichende Darstellungen

MODELLBILDER

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

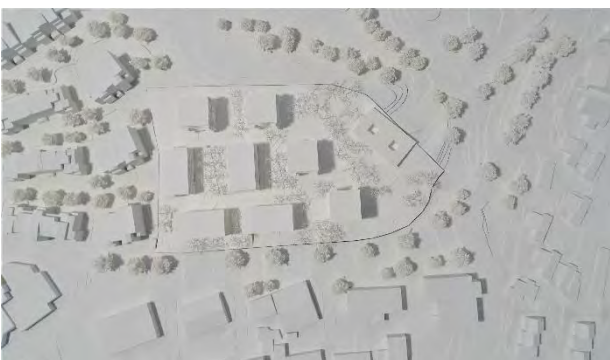
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



1001



1002



1003



1004



MODELLBILDER

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

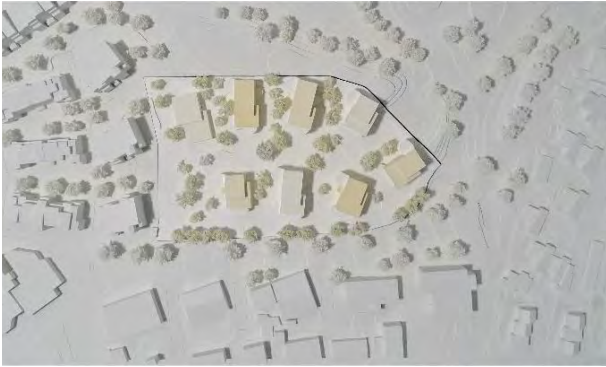
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

**1005****1006****1007****1008**

MODELLBILDER

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



1009



1010





1001



1002



1003



1004



1005



1006

LAGEPLAN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



1007



1008



1009



1010

VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

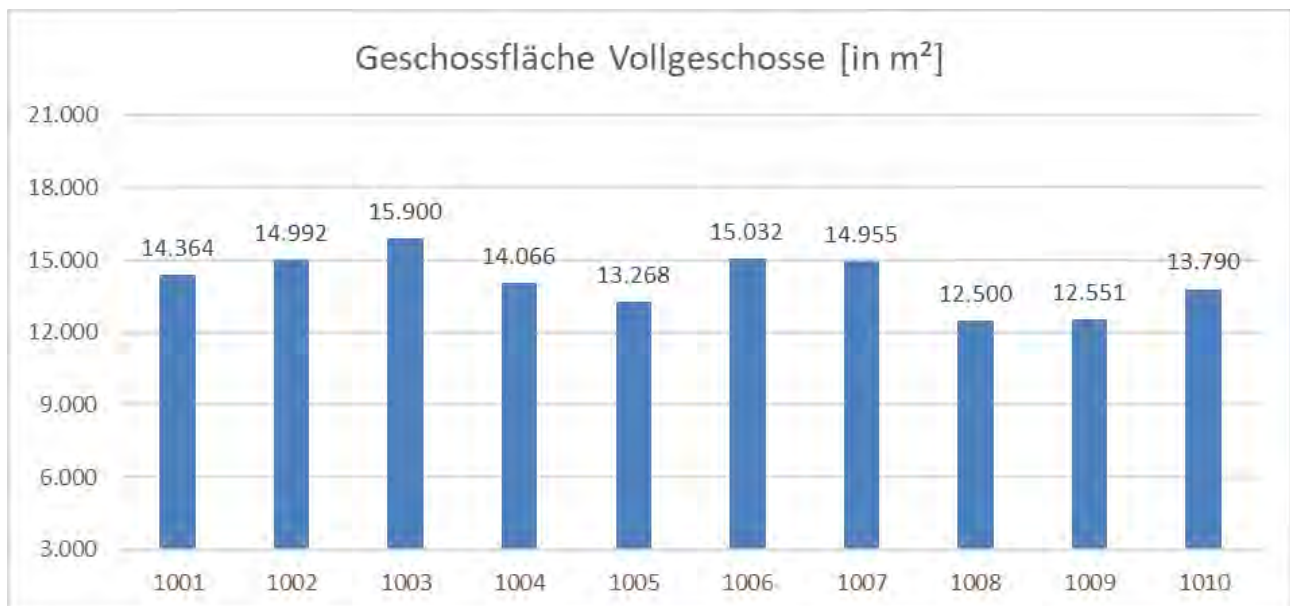
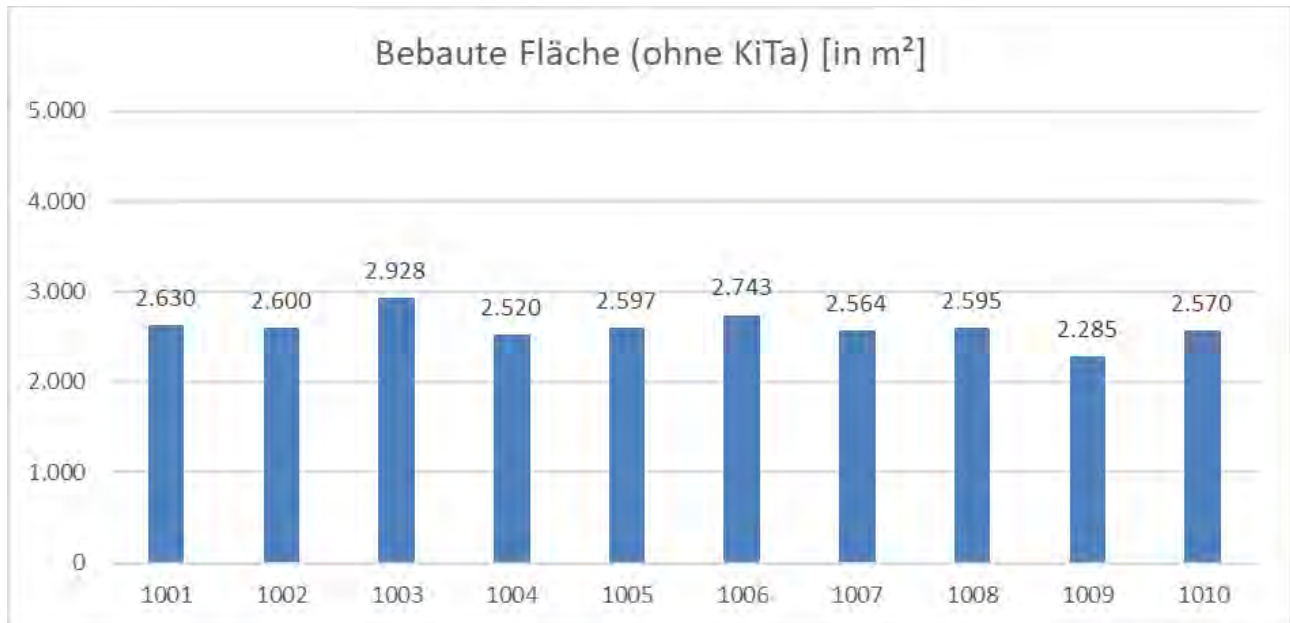
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bezeichnung	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010
	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer
Planungsgebiet	13.500,00 m ²	13.500,00 m ²	13.500,00 m ²	13.532,42 m ²	13.500,00 m ²	k.A.	6.495,00 m ²	13.500,00 m ²	13.500,00 m ²	13.532,42 m ²
Grundstücksfläche Kita	1.500,00 m ²	1.500,00 m ²	2.200,00 m ²	1.553,86 m ²	1.500,00 m ²	1.500,00 m ²	1.833,00 m ²	1.540,00 m ²	1.500,00 m ²	1.415,84 m ²
Grundstücksfläche Spielplatz	1.000,00 m ²	1.200,00 m ²	471,00 m ²	1.027,28 m ²	1.025,00 m ²	6.530,00 m ²	450,00 m ²	1.000,00 m ²	1.000,00 m ²	1.030,00 m ²
Kaufgegenstand / maßgebliche Grundstücksfläche Grünflächen	6.700,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²	6.499,85 m ²	6.500,00 m ²	6.530,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²
	4.070,00 m ²	2.106,00 m ²	3.572,00 m ²	2.654,85 m ²	3.150,00 m ²	2.190,00 m ²	1.935,00 m ²	3.840,00 m ²	2.865,00 m ²	3.290,02 m ²
	davon öffentlich: davon privat:	910,00 m ² 1.444,00 m ²	2.822,00 m ² 750,00 m ²	1.940,51 m ² 714,94 m ²	0,00 m ² 3.150,00 m ²	0,00 m ² 2.190,00 m ²	0,00 m ² 1.935,00 m ²	875,00 m ² 2.965,00 m ²	661,00 m ² 2.204,00 m ²	0,00 m ² 3.290,02 m ²
	Gesamt:	0,00 m ²	1.794,00 m ²	1.325,00 m ²	1.900,00 m ²	1.600,00 m ²	1.996,00 m ²	1.140,00 m ²	889,00 m ²	640,21 m ²
Erschließungsflächen	0,00 m ²	1.254,00 m ²	550,00 m ²	610,20 m ²	0,00 m ²	k.A. m ²	478,00 m ²	200,00 m ²	539,00 m ²	0,00 m ²
	davon öffentlich: davon privat:	0,00 m ² 540,00 m ²	1.400,00 m ² 1.400,00 m ²	714,80 m ² 714,80 m ²	1.900,00 m ² 1.900,00 m ²	1.600,00 m ² 1.600,00 m ²	1.518,00 m ² 2.564,00 m ²	940,00 m ² 2.595,00 m ²	350,00 m ² 2.285,00 m ²	640,21 m ² 2.569,77 m ²
Bebaute Fläche (Grundfläche)	2.630,00 m ²	2.600,00 m ²	2.928,00 m ²	2.520,00 m ²	2.597,00 m ²	2.743,00 m ²	2.564,00 m ²	2.595,00 m ²	2.285,00 m ²	2.569,77 m ²
	400,00 m ²	930,00 m ²	480,00 m ²	542,40 m ²	541,00 m ²	485,00 m ²	465,00 m ²	465,00 m ²	344,00 m ²	533,10 m ²
Nettobauland	6.700,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²	6.499,85 m ²	10.237,00 m ²	6.500,00 m ²	6.495,00 m ²	8.040,00 m ²	6.500,00 m ²	6.500,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	14.904,00 m ²	14.992,00 m ²	15.000,00 m ²	14.997,89 m ²	15.577,00 m ²	15.032,00 m ²	14.955,00 m ²	14.765,00 m ²	15.000,00 m ²	14.780,28 m ²
	14.627,00 m ²	14.772,00 m ²	11.300,00 m ²	k.A.	14.458,00 m ²	14.220,00 m ²	14.789,00 m ²	14.535,00 m ²	14.768,00 m ²	14.400,14 m ²
	davon Wohnen: davon sonstige Nutzungen, oberirdisch:	3.700,00 m ² 900,00 m ²	3.700,00 m ² 900,00 m ²	k.A. 1.110,92 m ²	1.119,00 m ² 930,00 m ²	812,20 m ² 2.220,00 m ²	166,00 m ² 930,00 m ²	230,00 m ² 930,00 m ²	232,00 m ² 930,00 m ²	380,14 m ² 996,57 m ²
GRZ	0,39	0,40	0,45	0,39	0,40	0,42	0,39	0,40	0,35	0,40
	0,26	0,62	0,22	0,35	0,40	0,32	0,25	0,30	0,23	0,38
Geschossfläche Vollgeschosse	14.364,00 m ²	14.992,00 m ²	15.900,00 m ²	14.066,12 m ²	13.268,00 m ²	15.032,00 m ²	14.955,00 m ²	12.500,00 m ²	12.551,00 m ²	13.789,53 m ²
	14.249,00 m ²	14.772,00 m ²	15.900,00 m ²	14.066,12 m ²	13.268,00 m ²	14.220,00 m ²	14.789,00 m ²	12.350,00 m ²	12.319,00 m ²	13.409,39 m ²
	davon Wohnen: davon sonstige Nutzungen:	115,00 m ² 930,00 m ²	0,00 m ² 900,00 m ²	0,00 m ² 890,42 m ²	0,00 m ² 930,00 m ²	812,20 m ² 2.200,00 m ²	166,00 m ² 930,00 m ²	150,00 m ² 930,00 m ²	232,00 m ² 688,00 m ²	380,14 m ² 996,57 m ²
GFZ	2,14	2,31	2,45	2,16	2,20	2,30	2,30	1,55	1,93	2,12
	0,53	0,62	0,41	0,57	0,60	1,48	0,50	0,60	0,46	0,70
Wohneinheiten	139 Stck.	154 Stck.	148 Stck.	135 Stck.	129 Stck.	129 Stck.	147 Stck.	123 Stck.	151 Stck.	140 Stck.
	60 Stck.	39 Stck.	59 Stck.	47 Stck.	32 Stck.	39 Stck.	45 Stck.	40 Stck.	62 Stck.	35 Stck.
	Anzahl Sozialmietwohnungen in %: Anzahl Sozialmietwohnungen in m ² der Bruttowohnfläche:	35,00 % 3.500,00 m ²	30,00 % 3.000,00 m ²	35,00 % 3.420,00 m ²	25,00 % 2.820,00 m ²	30,23 % 3.025,80 m ²	30,73 % 4.595,00 m ²	30,50 % 3.128,00 m ²	40,00 % 4.500,00 m ²	25,00 % 2.771,27 m ²
Anzahl der PKW-Stellplätze	199 Stck.	296 Stck.	156 Stck.	159 Stck.	196 Stck.	190 Stck.	192 Stck.	187 Stck.	229 Stck.	196 Stck.
	180 Stck.	266 Stck.	141 Stck.	135 Stck.	175 Stck.	170 Stck.	173 Stck.	164 Stck.	191 Stck.	173 Stck.
	4 Stck.	4 Stck.	9 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	10 Stck.	4 Stck.
Anzahl der Fahrrad-Stellplätze	2 Stck.	0 Stck.	k.A. Stck.	8 Stck.	k.A. Stck.	k.A. Stck.	k.A. Stck.	2 Stck.	8 Stck.	1 Stck.
	13 Stck.	26 Stck.	17 Stck.	12 Stck.	15 Stck.	16 Stck.	17 Stck.	17 Stck.	20 Stck.	18 Stck.
	Öffentliche Stellplätze, oberirdisch:	253 Stck.	210 Stck.	335 Stck.	290 Stck.	342 Stck.	289 Stck.	319 Stck.	820 Stck.	417 Stck.
	Stellplätze gesamt:	118 Stck.	10 Stck.	49 Stck.	60 Stck.	k.A. Stck.	102 Stck.	179 Stck.	k.A. Stck.	24 Stck.
	davon oberirdisch:	278 Stck.	200 Stck.	286 Stck.	160 Stck.	k.A. Stck.	187 Stck.	140 Stck.	k.A. Stck.	393 Stck.
	davon unterirdisch:	278 Stck.	230 Stck.	200 Stck.	200 Stck.	k.A. Stck.	237 Stck.	294 Stck.	760 Stck.	405 Stck.
	davon oberirdisch:	0 Stck.	95 Stck.	0 Stck.	40 Stck.	40 Stck.	50 Stck.	154 Stck.	160 Stck.	12 Stck.
	davon unterirdisch:	278 Stck.	135 Stck.	200 Stck.	160 Stck.	260 Stck.	187 Stck.	140 Stck.	600 Stck.	393 Stck.
	Stellplätze für Kita:	20 Stck.	10 Stck.	10 Stck.	24 Stck.	10 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	4 Stck.
	Stellplätze für sonstige Nutzungen:	2 Stck.	3 Stck.	k.A. Stck.	28 Stck.	32 Stck.	k.A. Stck.	5 Stck.	40 Stck.	4 Stck.

VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

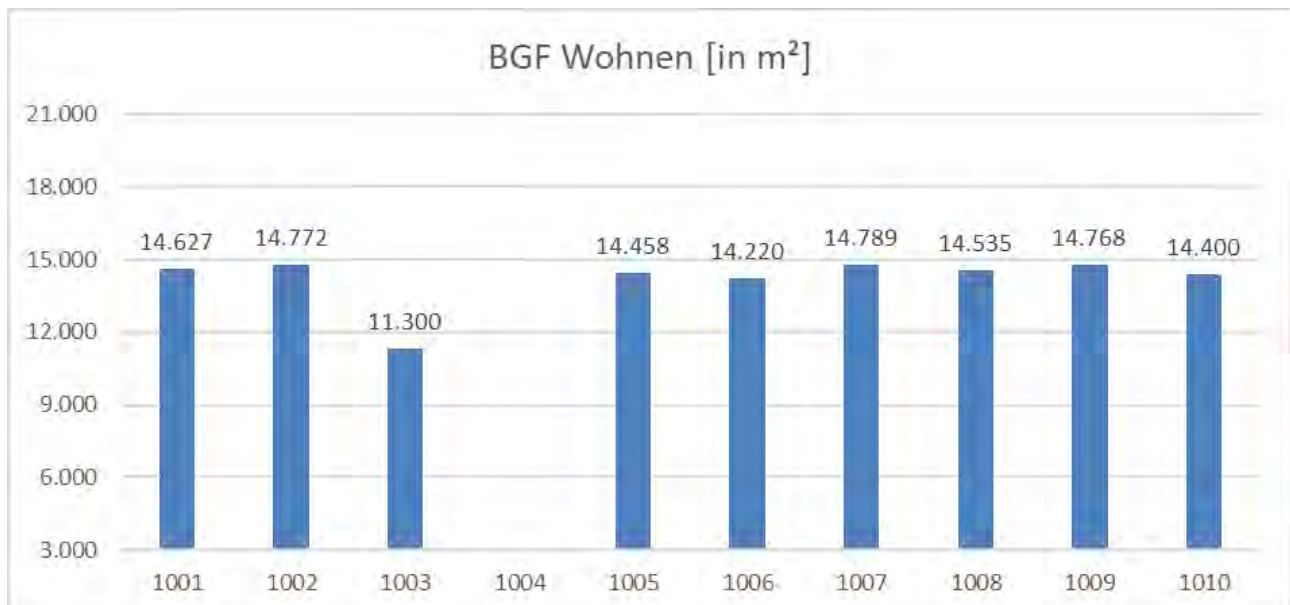
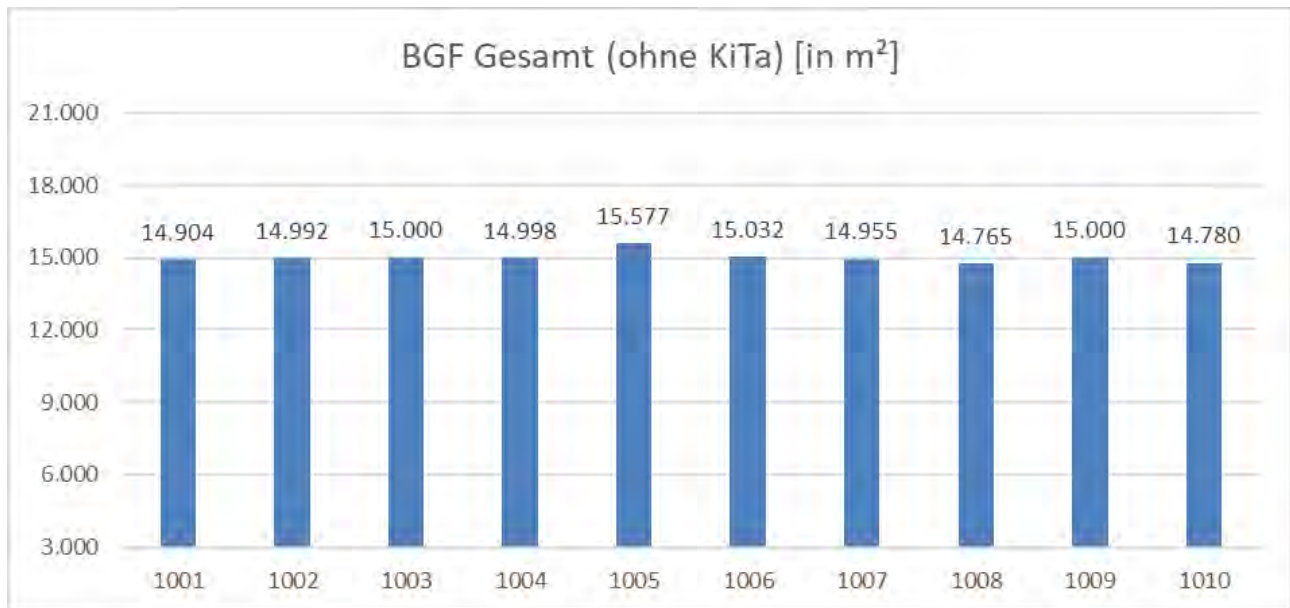
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

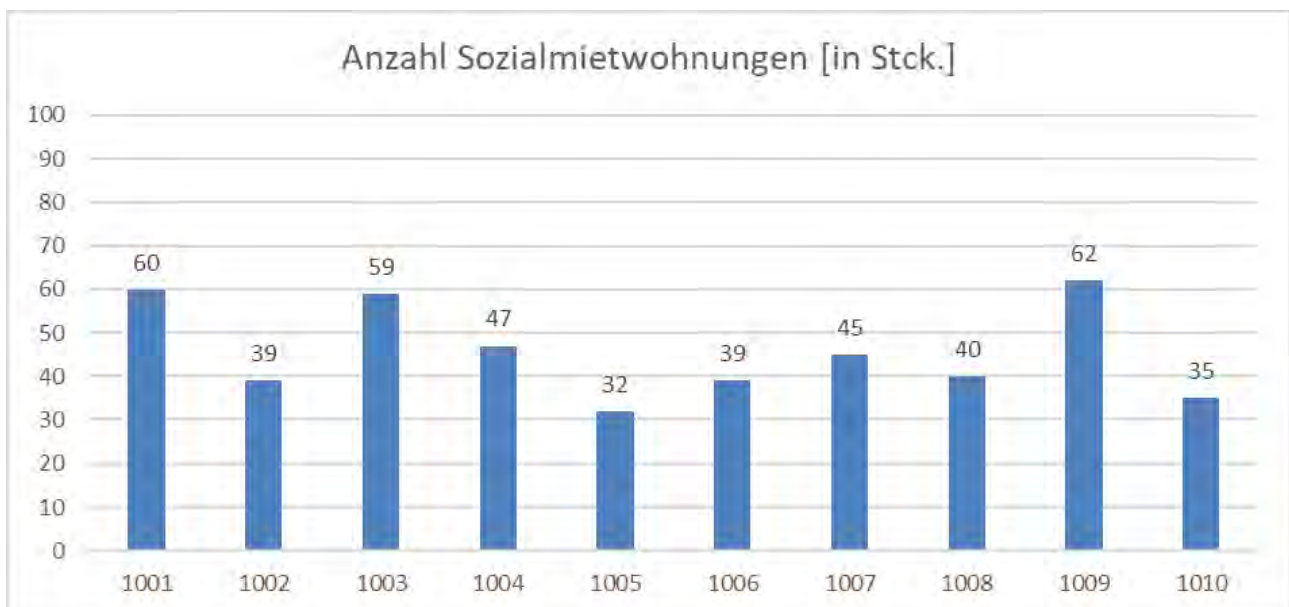
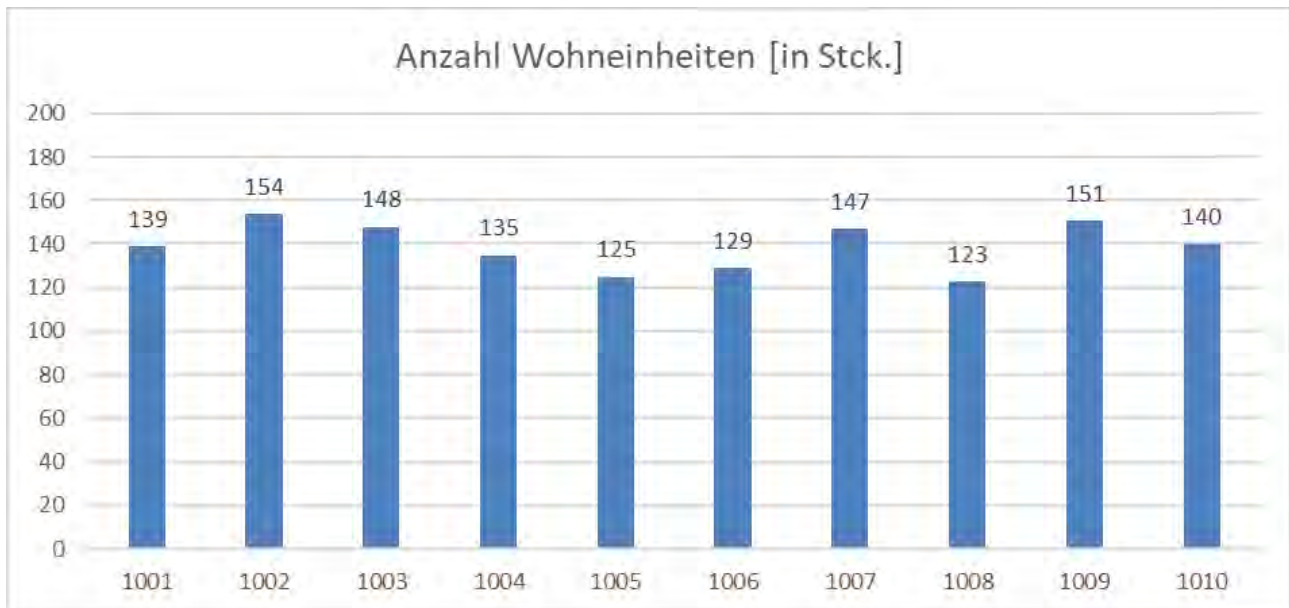
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

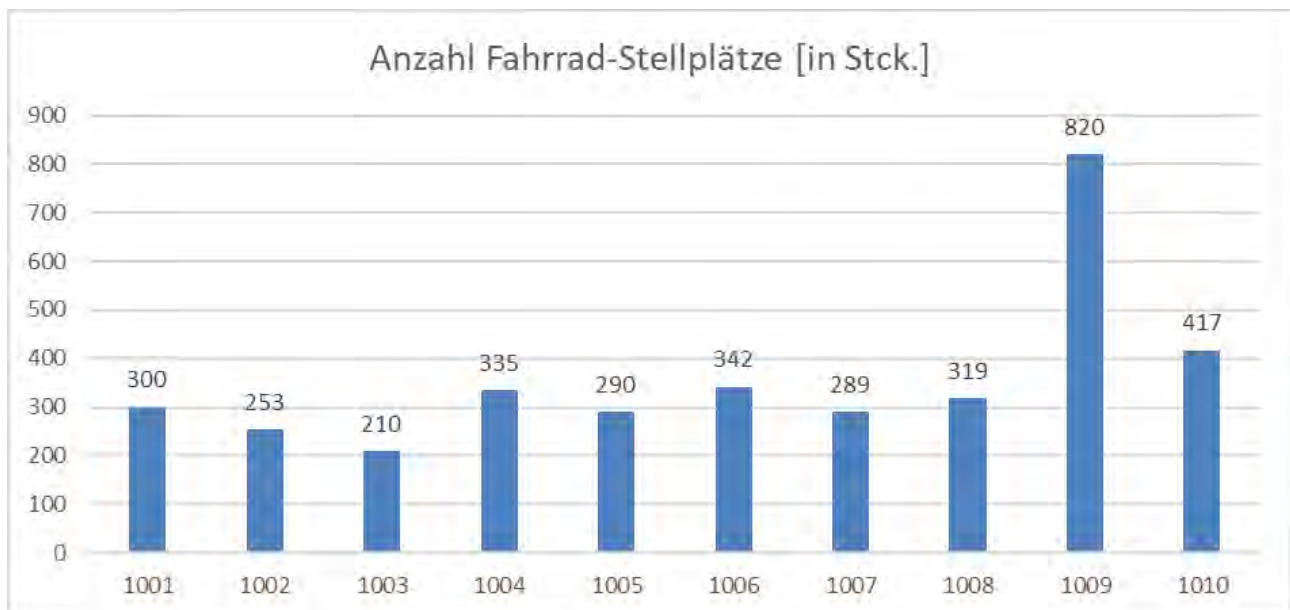
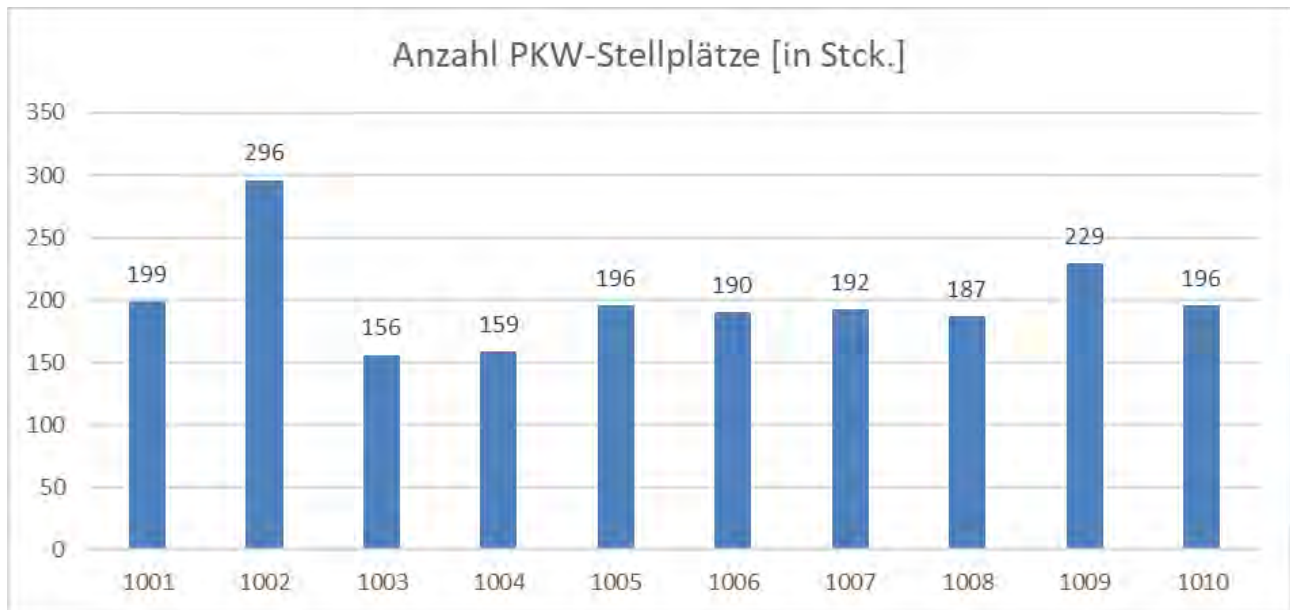
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



Inhaltsverzeichnis

Teil III

Einzelauswertungen



„Drei Punkthäuser zum Park und drei Winkeltypen bilden drei definierte Wohnhöfe. Die Neubebauung nimmt Bezug auf die „fingerartige“ Zeilen im Süden, gleichzeitig bildet sie ein eigenständiges Quartier.“

GESAMTKONZEPT



Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
Anzahl Wohngebäude
Max. Geschossigkeit Wohngebäude:

Anmerkungen

- 6.700 m²
-
- 6 Punkthäuser
- VIII

IDEENTEIL

KITA

Eigenes Grundstück
Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

-
-
-

SPIELPLATZ

Eigenes Grundstück
Einhaltung Grundstücksfläche

-
-

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Drei Punkthäuser zum Park und drei Winkeltypen zur Straße sollen drei Wohnhöfe bilden.
- Bebauung zur Straße soll das Quartier vor Verkehrslärm schützen.
- Punkthäuser sollen weiche Kante zum Stadtpark ausbilden.
- Der Stadtpark soll um die Gebäude „fließen“.
- Keine privaten Freibereiche geplant.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Auftaktplatz als (halb-)öffentlicher Ort der Begegnungsstätte soll das Ensemble zum Stadtteil öffnen und als einladende Geste wirken.
- Verschiedenen Nutzungen für ein nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Leben am Platz vorgesehen.
- Autofreies Quartier geplant.
- Fußläufige Verbindungen vom Auftaktplatz, den Durchgängen an den Zeilen im Südosten zum Stadtpark geplant.
- Barrierefrei Durchgängigkeit im Inneren des Quartiers vorgesehen.

MATERIAL UND FASSADE



- Fassaden sollen in kleinteiliger Vertikalität aufgelöst werden.
- Unterschiedliche Materialien und Farbgebungen geplant.
- „Grünes Regal“ als natürliche Fuge soll den Stadtpark Gedanken widerspiegeln.

ANSICHT



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Fußwege und Spielplatz sollen Stadtpark und Wohnen miteinander vernetzen.
- Bewegung und Spiel sollen von privat zu öffentlich übergehen.
- Park soll um die Gebäude fließen und seine Gestalt verändern.
- Vertikale Bepflanzung, Begrünung der Zwischenbauten und „grüne Regale“ vorgesehen.
- Drei Höfe geplant: Hof der Natur mit Regenwasserteich und „Naschgarten“; Hof der Begegnung am Gemeinschaftsraum mit einer „langen Tafel“, Hof der Generationen in der Nähe zur KiTa mit verschiedenen Spiel- und Sportangeboten.



- Punkthäuser mit wenig Grundfläche geplant.
- Viele Freibereiche sowie vielfältig begrünte und bepflanzte Dach- und Fassadenflächen vorgesehen.
- Klimaaktive Bepflanzung, wie CarboHedges sollen als Langzeitspeicher von Kohlenstoff dienen.
- „Verdunstungspflaster“ vorgesehen.
- Aktive Nutzung der Retentionsflächen auf Tiefgarage und den Dächern.
- Helle Oberflächengestaltung soll sich klimatologisch auswirken.
- Bestandsbäume werden bestmöglich erhalten.

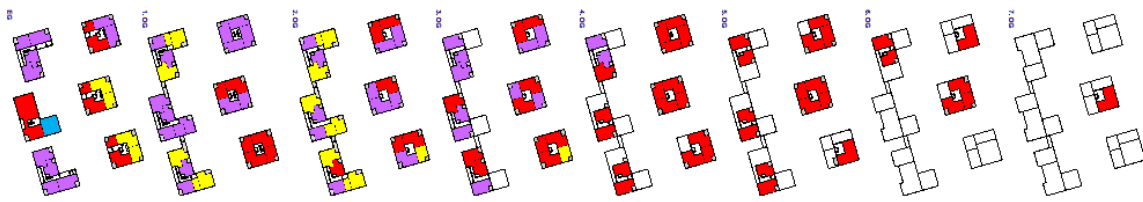
ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Gebäude als Energiesparhäuser 40 (KfW 40) mit Sektorenkopplung Wärme und Strom erstellt.
- Wärmeversorgung von einer Hauptenergiezentrale (BHKW und Gasbrennwerttechnologie) über ein Nahwärmenetz in die einzelnen Häuser. Bereitstellung emissionsarmer Wärme über modularen Aufbau mittels Solarthermie, Wärmepumpe sowie Photovoltaik auf den Dächern.
- Die Energiezentrale für das Arealnetz (quartiereigenes Stromnetz) wird mittels eines gemeinsamen Hausanschlusses für alle Gebäude realisiert.
- Regenwassermanagement mit Retentionsdächern auf Gebäudedächern und TG-Decke vorgesehen.
- Belüftung über dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Natürliche Belüftung über die „grünen Regale“.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bewässerung der grünen Regale und Gärten.
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- 50 % Eigentum und 50% Miete vorgesehen.
- Durch Wohnunternehmen langfristiger eigener Bestand der Mietwohnungen und eigene Bewirtschaftung des Quartiers geplant.
- Eigenes Förderprogramm: 10 der freifinanzierten Mietwohnungen sollen zu 20 % unter der Vergleichsmiete (10 Jahre) an Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind (im Haushalt lebend) sowie Personen mit bestimmten Einkommensgrenzen vergeben werden.
- Nachbarschaftsraum am Hof der Begegnung für alle Nutzer geplant („Quartiershock“, Familiengeburtstage, Kinderspielmöglichkeiten, Treffen für gemeinsame Hobbys).
- Gemeinschaftsdachterrasse in jedem Gebäude zum Urban Gardening und Aufenthalt geplant.

Anmerkungen

Sozialmietwohnungen ≥ 25%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Soziale Durchmischung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere Fördermaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flexible Wohnformen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnergänzende Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Familiengerechte Wohnformen, Cluster-/Schalt-Wohnungen

Bäckerei-Café, Markthalle, Paketstation, MakerSpace

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

Wohneinheiten gesamt (Stk.)	139	139	0
davon 1-Zimmer	-/-	7	-/-
davon 2-Zimmer	-/-	49	-/-
davon 3-Zimmer	-/-	36	-/-
davon 4-Zimmer	-/-	43	-/-
davon 5-Zimmer	-/-	0	-/-
Sozialmietwohnungen (%)	35 %	35 %	0
Sozialmietwohnungen (Stk.)	60	48	-12
davon 1-Zimmer	-/-	0	-/-
davon 2-Zimmer	-/-	25	-/-
davon 3-Zimmer	-/-	14	-/-
davon 4-Zimmer	-/-	9	-/-
davon 5-Zimmer	-/-	0	-/-

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG-Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- Eigene Erschließung für KiTa und RTW/Feuerwehr-Fahrzeuge vorgesehen.
- Zu- und Durchfahrt mit dem Fahrrad ist über die KiTa-Zufahrt sowie über den südlichen neuen Fuß- und Radweg geplant.
- Zugang zu den Wohneinheiten über die Innenhöfe erreichbar.
- Verbindung der Wohnhöfe über geneigte Flächen und Treppen vorgesehen.

Anmerkungen

- Autofreies Quartier
- Darstellung der Barrierefreiheit
- Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

PKW-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
- Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	193	206	202	-4	
davon Wohnen, UG	175	187	187	0	
davon Kita:	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	2	3	+1	
davon öffentliche, OG	14	13	8	-5	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Aufzeigen guter Lage für fußläufige Mobilität, keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
- Radfahrer Repair-Werkstatt und Nachbarschaftscommunity.
- Sonderräder Verleih von Lastenpedelecs/-rädern.
- ÖPNV Anbindung an vorhandene Bushaltestelle.
- MIV Keine Aussage.
- E-Mobilität (PKW) TG-Plätze mit Möglichkeit einer Wallbox
- Sharing Bike- und Carsharing-Angebote.
- Logistik Paketstation.
- Bewertung: 1,3**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Vereinzelte Analysegedanken im Konzept.
- Bewertung: 2,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Süden:** Mobility-Hub, Car-Sharing Plätze (E-Ladefunktion), Bushaltestelle Radstellplätze an Gebäuden.
Osten: Besucherstellplätze.
TG: PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Mobilitätslouge (E-Fahrrad- und Lastenradstellplätze), Repair-Werkstatt, Paketstation.
- Raumbedarf Paketstation/Automaten Markthalle: 57 m².
Fahrradwerkstatt/MarkerSpace: 30 m².
Mobilitätslouge mit E-Fahrradstellplätzen: 25 m².
- Anzahl Car-Sharing, davon 1 STP mit Ladesäule: 3 STP.
E-Lastenrad: 3 STP, 187 STP (TG) mit Möglichkeit einer Wallbox.
- Betrieb Kooperation mit Car- und Bikesharing Unternehmen/Anbietern von Lasterrädern.
- Bewertung: 1,0**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Keine Aussage.
- Organisationsstruktur Erfahrungen im Bereich Sharing und Energie durch dienstleisterbetriebenes Quartiersnetz/Lademanagement, keine konkreten Aussagen über Modelle.
- Nutzerintegration Quartiersinterner Kontakt zu Gleichgesinnten. (Angebot einer Repair-Werkstatt und Freizeitaktivitäten im Bereich Rad angedacht).
- Bewertung: 2,0**
- Gesamteinschätzung: 1,6**

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



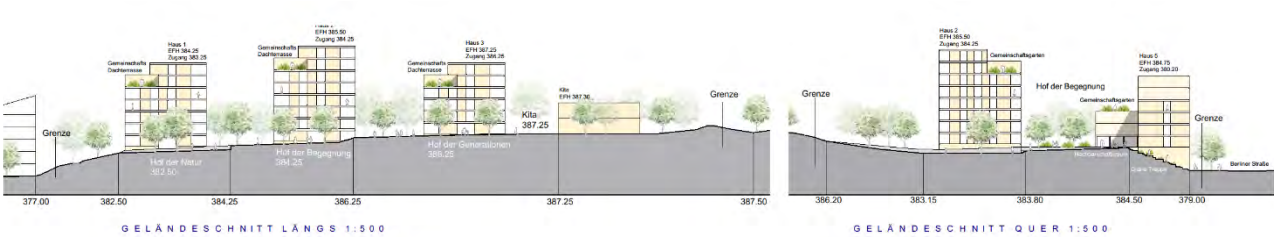
SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT





„Der hier vorgeschlagene Entwurf versteht die Neuentwicklung nicht als eine etwaige, eventuell negativ konnotierte Verkleinerung des bestehenden, stadträumlich sehr qualitätsvollen Parks. Im Gegenteil wird das Potential erkannt welches in der hier eingenommenen Haltung des „Wohnen im Park“ liegt: eine überschaubare Anzahl von nur sechs Punkthäusern wird behutsam in den Park gesetzt.“

GESAMTKONZEPT



- Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
- Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
- Anzahl Wohngebäude
- Max. Geschossigkeit Wohngebäude:

Anmerkungen

-
-
- 6 Punkthäuser.
- VIII (VII + Staffel).

IDEENTEIL

KITA

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
- Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

-
- Vorprüfung: 1.325,00 m² Grundstücksfläche.
-

SPIELPLATZ

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Grundstücksfläche

- In zwei Bereiche nach Altersgruppen getrennt
-

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



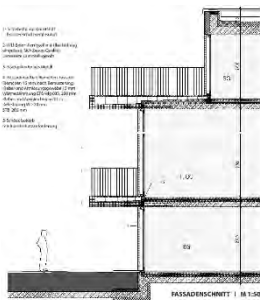
- Ziel: Gleichgewicht zwischen den zu schaffenden Qualitäten der späteren Bewohner (von innen heraus) und der stadträumlichen Eingliederung (von außen) zu schaffen.
- Gebäude sollen von der Berliner Straße in Richtung Nordwesten abgerückt werden.
- Stadträumliches Grün und Feldgehölgürtel sollen dadurch als Erlebnis des Parks weiter bestehen bleiben.
- Alle Wohnungen außerhalb der am stärksten den Schallimmissionen ausgesetzten Bereiche angeordnet.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Anordnung der Häuser im Versatz (zwei Reihen à drei Häuser), so dass diagonale Blickbezüge in Richtung Grün möglich sind.
- Geschossigkeit der Gebäude sind an dem natürlichen Geländeverlauf angelehnt.
- Ein Übergang von der Bestandsbebauung im Südwesten soll geschaffen werden.
- Zwei Hochpunkte mit 8 Geschossen (7 plus Staffel) sollen im Nordosten den Kreisverkehr markieren und als Orientierung zum Quartierseingang dienen.

MATERIAL UND FASSADE

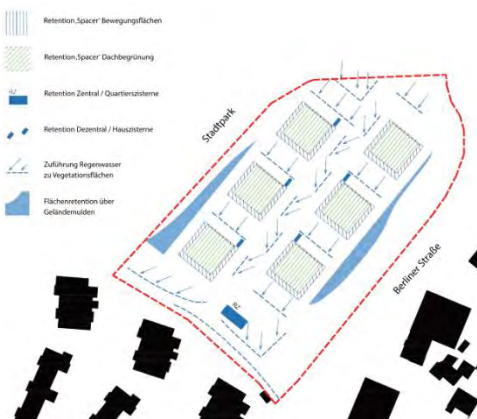


- Organisch anmutende Form der Balkone soll Thema der Landschaft und der geschwungenen Höhenlinien im Park aufnehmen.
- Durch unterschiedliche Interpretationen des gleichen Konzepts sollen zwei ablesbare und artverwandte Architekturen entstehen.
- Verschiedene Ausformulierungen der horizontalen Bänder in Anlehnung an die Höhenentwicklung geplant.
- Weitere Differenzierung soll anhand dreier unterschiedlicher Naturfarbtöne der Klinkerfassaden erfolgen.

ANSICHTEN



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- 3 Strategien zum „Wohnen im Park“: Platzierung der Bebauung zwischen zwei Grünzügen; Stärkung und Verknüpfung der Rahmenwege zur Vernetzung des Parks mit Quartier, Stadt und dem Grünzug „Alte Autobahn“, intensive artenreiche Durchgrünung mit Blütenhainen zur Steigerung der Biodiversität und Einbindung der inneren Magistrale in die Parklandschaft.
- Quartiers Entrée mit Baumplatz im Süden geplant.
- Innere Magistrale mit Platzräumen soll als verbindendes Element fungieren und verschiedenen Zugangsebenen, Gebäudevorfelder, barrierefreien Anbindungen, Grünstrukturen zusammenbinden.
- Spielpunkte entlang der Magistrale sollen wohnungsnah als Angebot für Kleinkinder und für die Begegnung der Bewohner dienen.
- Eingrünung des KiTa-Dachs und Puffer der Besucherstellplätze zur Wohnbebauung im Norden sollen Lärmschutz stärken.
- Intensivbegrünung über der Tiefgarage und Solar-Energie genutzte Dächer mit extensiver Begrünung geplant.
- Extensives Regenwassermanagement nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ vorgesehen.
- Belagsflächen, die nicht barrierefrei sein müssen, sollen begrünt werden.
- Maximierung von schattierenden Gehölzen und klimatolerante, standorttypische Vegetation geplant.

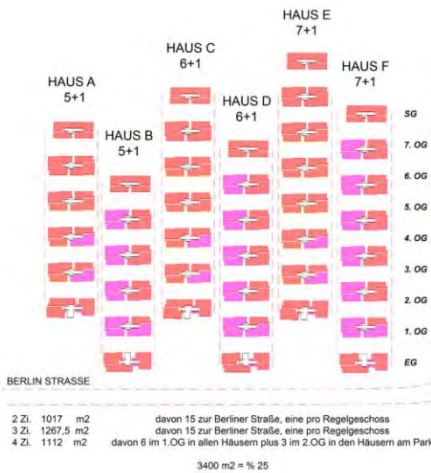
ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Ideales A/V-Verhältnis der Häuser und möglichst minimale Versiegelung der natürlichen Böden geplant.
- Sortenreine Demontage, Sortierung und Recycling der Häuser zum Ende ihrer Lebenszeit vorgesehen.
- Erzeugung regenerativer Energie mittels Photovoltaik-Modulen auf den Dächern.
- Effizienzhaus 40 Plus Standard mit geringem Heizwärmebedarf vorgesehen.
- CO₂-neutraler Betrieb durch einzigen Energieträger Strom geplant.
- Zur Beheizung sind für jedes Gebäude elektrisch betriebene (Smart Grid Ready) Wärmepumpen mit Abluft als Wärmequelle vorgesehen.
- Eigenstrom soll in Form eines Mieterstrommodells den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden.
- Zusätzliche Batteriespeicher in jedem Gebäude sollen Eigenverbrauchsanteil des Stroms maximieren.
- Warmwasserbereitung soll dezentral über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer erfolgen.
- Innovative und intelligenten Zähler mit App-Anwendung je Wohnung geplant.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dezentrales Retentionsvolumen zur Bewässerung.
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Überwindung der Barrieren zwischen Einkommensstärkeren und -schwächeren, Älteren und Jüngeren, Familien und Senioren, Studenten und Dinkis sowie solchen mit Mobilitäts- oder sonstigen Einschränkungen vorgesehen.
- Gemeinschaftsräume über Anmietung nutzbar: Gemeinschaftsraum am südöstlichen Anfang der Magistrale mit räumlicher Nähe zur KiTa. Co-Working- bzw. Home-Office-Space am nordwestlichen Anfang der Magistrale.
- Am südlichen Anfang der Magistrale wird eine Gewerbeinheit als Bäckerei oder ein kleiner Gastronomiebetrieb vorgeschlagen. Betrieb soll über einen Außenbereich und eine Anbindung an den Spielplatz verfügen.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Flexible Wohnformen
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen

Keine Aussagen.

Bäcker, alternativ Gastronomie.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	154	154	0	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	43	43	0	
davon 3-Zimmer	69	69	0	
davon 4-Zimmer	36	36	0	
davon 5-Zimmer	6	6	0	
Sozialmietwohnungen (%)	25 %	25 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	39	39	0	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	15	15	0	
davon 3-Zimmer	15	15	0	
davon 4-Zimmer	9	9	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Barrierefreiheit/ Quartiersmagistrale.
- Radfahrer Diebstahl- und regengeschützte oberirdische Abstellmöglichkeiten geplant.
- Sonderräder Lastenräder.
- ÖPNV Anbindung an vorhandene Bushaltestelle.
- MIV Smart Parking Konzept.
- E-Mobilität (PKW) E-Lademöglichkeiten für Besucherstellplätze, sämtliche TG-Stpl. mit vorgerichteter Lademöglichkeit (wallbox).
- Sharing Sharing Mobility: PKWs, Lastenräder, Fahrräder, mobil buchbar.
- Logistik Paketstation, inkl. Kühlboxen und Wäscheservice.
- Bewertung: 1,1**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Datenbasierte Standort- und Bedarfsanalyse in Aussicht, Prozess sehr valide.
- Bewertung: 2,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Norden:** Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze an den Gebäuden
Süden: Fahrradstellplätze an den Gebäuden KiTa-Stellplätze und Bushaltestelle.
TG: PKW-Stellplätze
EG: Überdachte Fahrradstellplätze in den Gebäuden verortet, Paketstation, inkl. Kühlboxen und Wäscheservice
- Raumbedarf Fahrradabstellräume in den Gebäuden jeweils 17,8 m²; insg. 106,8 m².
Raumbedarf für Paketstationen, Kühlboxen und Wäscheservice erkennbar.
- Anzahl 258 Stpl. mit vorgerichteten Lademöglichkeiten.
- Betrieb Angebote von verschiedenen Anbietern.
- Bewertung: 1,3**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Quartiers-App/Mobilitätsmonitore in den Treppenhäusern.
- Organisationsstruktur Lastenmanagement (Verteilung des verfügbaren Stroms) in der TG, keine Aussagen über Betreibermodelle.
- Nutzerintegration Abrechnung der Leistungen über App; Integration der älteren Bevölkerung.
- Bewertung: 1,3**
- Gesamteinschätzung: 1,4**

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

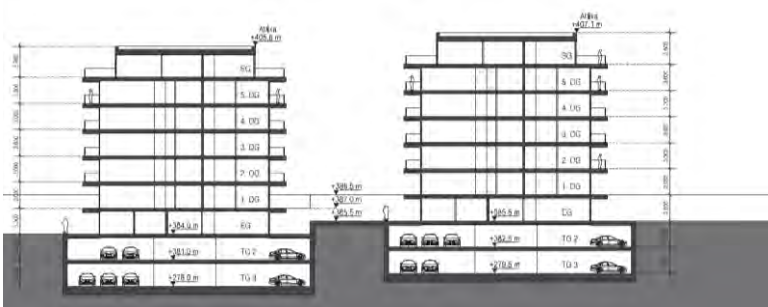
SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



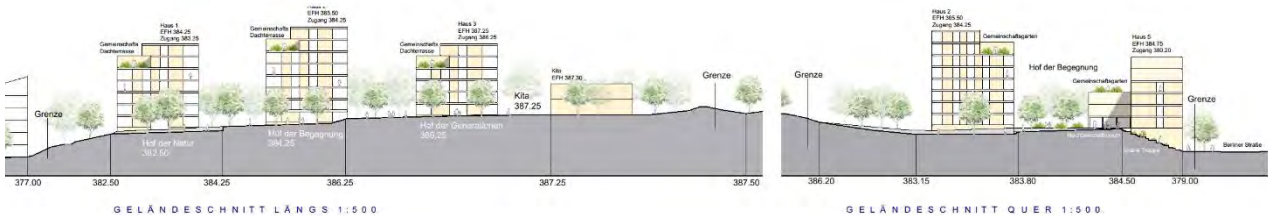
SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT





„Das Quartier steht ganz unter dem Motto des Wohnen im Parks und wird als solches auch als offenes Quartier entwickelt, das den Park städtisch nun zur bestehenden Bebauung abrunden wird.“

GESAMTKONZEPT



Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
Anzahl Wohngebäude
Max. Geschossigkeit Wohngebäude:

Anmerkungen

-
- GRZ: 0,45
- 8 Baukörper
- VII

IDEENTEIL

KITA

Eigenes Grundstück
Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

-
- Vorprüfung: 2.027,00 m² Grundstücksfläche
-

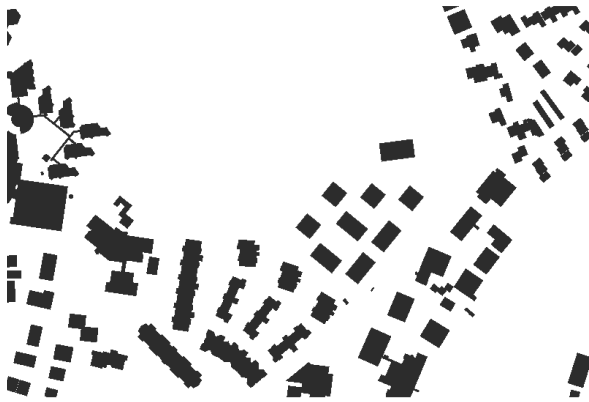
SPIELPLATZ

Eigenes Grundstück
Einhaltung Grundstücksfläche

-
- Vorprüfung: 471,00 m² Fläche teilweise außerhalb Plangebiet

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Städtebauliche Kanten der Nachbarbauten sollen aufgenommen und weitergeführt werden.
- Urbane Kante zur Berliner Straße vorgesehen.
- Zum Park hin, Öffnung des Wohngebiets geplant.
- Offenheit zum Park soll Möglichkeiten der Interaktion schaffen.
- Kompakte Baukörper sollen sich in der Höhe an die Nachbarbebauung angliedern und aus dieser „herauswachsen“.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



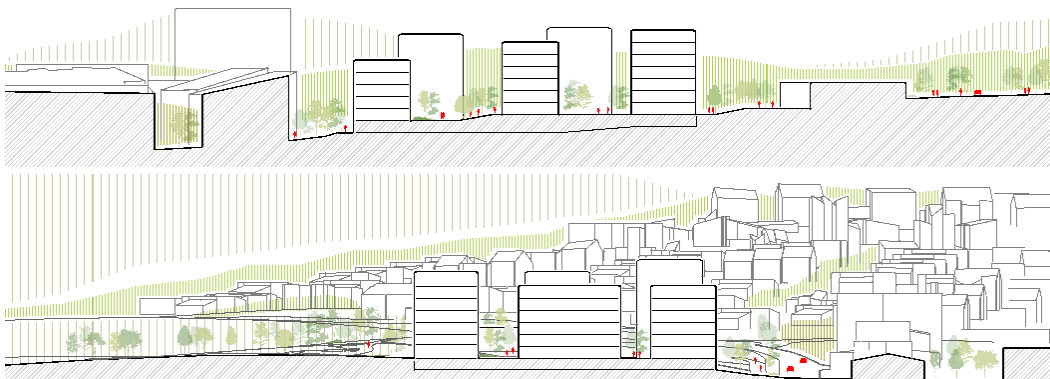
- Offene Bauwerkstruktur soll große Freiräume und Blickbeziehungen für die Bewohner ermöglichen.
- Durch gute Besonnung und mikroklimatische Eigenschaften der Freiräume sollen Aufenthaltsräume und Interaktionsflächen für Anwohner entstehen.

MATERIAL UND FASSADE



- Baukörper in einer Holz-Hybridbauweise aus vorgefertigten Teilen im Element und Verbundbau geplant.
- Tafel-/Elementbau der Fassade soll schnelle Bauzeiten ermöglichen.
- Verbunddecken für akustischen Schutz geplant.
- Robuste und nachhaltige Materialien aus vorbehandelten Holzoberflächen und Oberflächen in Eternit geplant.
- Hohe Tageslichtversorgung durch aufeinander abgestimmte Wohnungsgrundrisse vorgesehen.

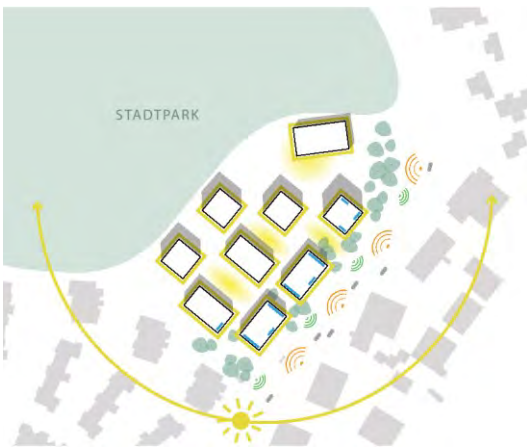
LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Grünes Aktionsband mit Spiel-, Sport- und Bewegungsangeboten sowie biotopartigen Strukturen soll Quartier mit der Umgebung verflechten.
- Vorhandene Wegeverbindungen sollen aufgenommen und neue geschaffen werden.
- Nutzbare und belebbare Freiräume, zusätzlich zu privaten Gärten im EG für Anwohner vorgesehen.
- An den Quartierseingängen von der Berliner Straße sollen zwischen den Baukörpern mit Baumdächern überstellte Plätze entstehen.
- Ein einheitlicher Belag soll sich mit bepflanzten und wasser gebundenen Flächen abwechseln.



- Klimaneutrales Quartier über versetzte Anordnung und Ausformung der Gebäude soll sonnenexponierte Orientierungen, Platz-, Straßen- und Hofräume schaffen.
- Mikroklimatisch vielfältige Grünräume und -inseln als Klimaoasen geplant. Klimabäume sollen Quartierswege begleiten und Qualität steigern.
- Retention von Regenwasser über Grünflächen und allen Dachflächen.
- Verschattete Bereiche im Sommer, besonnte Bereiche im Winter, windoffene und windgeschützte Bereiche sollen Aufenthaltsqualität erhöhen.
- Ergänzung des nördlichen Baumbestands für zusätzliche Verschattung der Freiräume geplant.

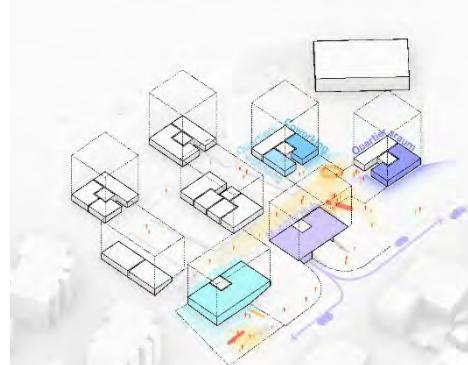
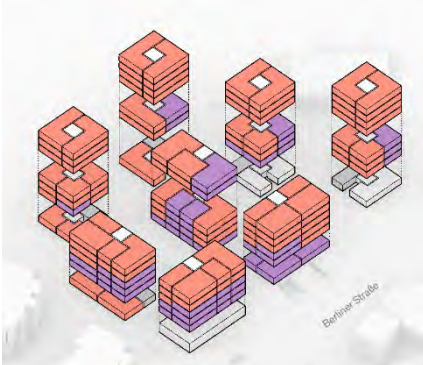
ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Maximierung der Solarnutzung und flächensparende Energieinfrastruktur vorgesehen.
- Entstehende Strom soll als Mieterstrom Konzept umgesetzt werden.
- Zentrale Second-Life-Stromspeicher sollen Abweichungen ausgleichen und Eigenstromnutzung steigern.
- Digitale Erfassung und Information der Energieverbräuche für Bewohner.
- Wärmeversorgung in einer Energiezentrale über ein Niedrigtemperaturnetz.
- Bereitstellung über Wärmepumpen, deren Strombedarf aus dem Quartier-Stromangebot gedeckt wird. Wärmequelle: Abwasserwärme in Kombination mit PVT (PV+Absorber zur Aufnahme der Umgebungswärme und Eisspeicher).
- Lärmschutzwand durch Baukörper zur Berliner Straße. Wohnungen in diesen Baukörpern sollen sich zu abgewandten Seiten hin orientieren.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Freie Mietwohnungen und geförderte Sozialmietwohnungen geplant.
- Starke soziale Durchmischung soll im Zentrum der Nutzungsverteilung stehen. Treppenhaus soll als Ort der Begegnung für Personen aus unterschiedlichen sozialen Schichten fungieren.
- Im Norden am Quartiersplatz: Nutz- und Mietbarer Quartiersraum mit Küche, Café im Außenbereich und Quartiersmietwohnung sowie quartierseigene Coworking Space geplant.

Anmerkungen

Sozialmietwohnungen \geq 25%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Soziale Durchmischung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flexible Wohnformen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Gemeinschaftsräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wohnergänzende Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Café/Bäckerei mit Außenflächen zur Berliner Straße.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	148	148	0	
davon 1-Zimmer	11	11	0	
davon 2-Zimmer	25	25	0	
davon 3-Zimmer	46	46	0	
davon 4-Zimmer	14	14	0	
davon 5-Zimmer	3	3	0	
Sozialmietwohnungen (%)	30 %	33 %	+3,0%	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	59	49	-10	
davon 1-Zimmer	13	13	0	
davon 2-Zimmer	10	10	0	
davon 3-Zimmer	15	15	0	
davon 4-Zimmer	6	6	0	
davon 5-Zimmer	5	5	0	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- Zugang zu den Wohneinheiten über die Innenhöfe erreichbar.
- Eigene Erschließung für KiTa im Nordosten über Kreisverkehr vorgesehen.

Autofreies Quartier
Darstellung der Barrierefreiheit
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Anmerkungen

- Keine Erläuterungen

PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

-

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

- Soll: 296 Stck., Teilnehmer: 200 Stck.
 Soll: 20 Stck, Teilnehmer: 10 Stck.

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	212	156	154	-2	Rechenfehler Teilnehmer
davon Wohnen, UG	193	141	141	0	
davon Kita	4	9	9	0	
davon Sonstiges	-/-	k.A.	0	0	
davon öffentliche, OG	15	5	4	-1	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Interne Quartiersorientierung.
- Radfahrer Möglichkeit zur Wartung / Fahrradkeller, keine Aussagen über Qualität der Infrastruktur.
- Sonderräder Leih- und Lastenräder.
- ÖPNV neue Bushaltstelle (Lageplan) sonst keine Aussagen.
- MIV Keine Aussagen.
- E-Mobilität (PKW) Möglichkeit zum Laden, Nutzung des lokalen Stoms und Energiemanagementsystem.
- Sharing Car-/Bikesharing Lastenräder im Mobility Hub erwähnt.
- Logistik Keine Aussagen.
- Bewertung: 1,9**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Erreichbarkeitsanalyse.
- Bewertung: 2,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Osten:** Small Mobility HUB, Werkstatt.
Norden: PKW- Stpl. KiTa, oberirdische Fahrradstpl.
Süden: Bushaltestelle, Besucherparkplätze.
TG: PKW-Stellplätze, Fahrradstpl., Stpl. für Bike-Sharing, Lasterräder, Stpl. für E-Mobility, Car-Sharing, Fahrradwerkstatt.
- Raumbedarf Raumbedarf Fahrradstellplätze, Stpl. für Bike-Sharing, Lasterräder, Stpl. für E-Mobility, Car-Sharing/Kurzparker, Fahrradwerkstatt erkennbar.
- Anzahl 10 Stpl für Lastenräder und Bikesharing, Sonderräder 5 Stpl. für E-Mobility, Car-Sharing und Kurzparker, 141 Stpl. in TG vorbereitet für E-Lademöglichkeit.
- Betrieb Keine Aussage.
- Bewertung: 1,5**
- ### INNOVATIVER CHARAKTER
- Digitalisierung Keine Aussage.
- Organisationsstruktur Keine Aussage.
- Nutzerintegration Keine Aussage.
- Bewertung: 3,0**
- Gesamteinschätzung: 2,1**

RENDERING



ANSICHT UND SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



ANSICHT UND SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)





„Ziel des Entwurfs ist es, ein unter architektonischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten innovatives und zukunftsorientiertes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Umgebungsstruktur einfügt.“

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

- Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
- Einhaltung Kennwerte (BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
- Anzahl Wohngebäude 7 Baukörper
- Max. Geschossigkeit Wohngebäude: VII + Staffel

IDEENTEIL

KITA

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Kennwerte (Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
- Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

SPIELPLATZ

- Eigenes Grundstück In zwei Bereiche nach Altersgruppen getrennt
- Einhaltung Grundstücksfläche

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Verbindender architektonischer und stadträumlicher Übergang zwischen Parklandschaft und Wohngebiet vorgesehen.
- Grün der Parklandschaft soll in die Frei- und Außenräume des Quartiers fließen und Bereiche verbinden.
- Anpassung der Gebäudeausprägung und Körnung an die Umgebungsbebauung und der Höhenentwicklung des Geländes geplant.
- Kopf- und flankenständige Riegelbebauung zur Berliner Straße vorgesehen.
- Punktbebauung in Richtung Park geplant.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Heterogenes Quartier durch unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen und differenzierte Fassadengestaltung geplant.
- Grün soll in die Innenhöfe fließen und durch versetzte Gebäudestellung bis in den Straßenraum erlebbar gemacht werden.
- Abgestimmte Nutzungsangebote, unterschiedliche Wohnformen, Durchgrünung, kurze Wege und gute Anbindung auf kompakter Fläche geplant, soll Antwort auf Wohnraumangel und nachhaltige Urbanität geben.

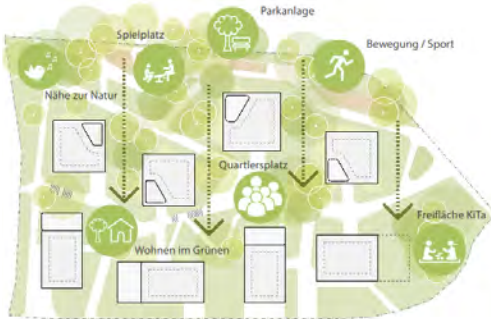
MATERIAL UND FASSADE

- Geschossebenen und Fassaden sollen zu durchgrüntem Stadtbaustein werden.
- Alle Wohnungen sollen Terrassen, Balkone oder Loggien erhalten.
- Landschaftsteppich soll über Pflanztröge und -zonen an den Loggien sowie über Fassadenbegrünungen am Laubengang in die Vertikale übertragen werden.
- Errichtung der Gebäude in Holzmodulbauweise bzw. Holzhybridbauweise aus heimischer Waldwirtschaft.
- Die Kombination aus verschiedenen strukturierten mineralischen Putzen und Holzfassaden soll ein abwechslungsreiches Fassadenspiel erzeugen und Baukörper gliedern.

LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER GELÄNDESCHNITT



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Landschaftlich naturnahe Freiraumstrukturen, öffentliche nutzbare Freiräume zwischen den Wohneinheiten, wohnungsbezogene Grünbereiche, kleinere und größere Wohnhöfe und Quartiersplätze mit Sitzmöglichkeiten.
- Charakter des Stadtparks soll fortgesetzt werden.
- Überwiegend Wiesenanteile zwischen den Wohneinheiten, wenige geschlossene Pflanzeinheiten, Baumgruppen und Einzelbäumen.
- Staffelung der Freianlagen in drei Höhengniveaus.
- Generationsübergreifender Aktivbereich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, Spiel- und Obstbaumwiese geplant.



- Dachterrassen mit intensiv bepflanzten Hochbeeten als Plattform für gemeinschaftliches Gärtnern und nachbarlichen Austausch sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen.
- Hoher Anteil an Wiesenflächen, Dachbegrünung und sicherfähigen Belägen soll Flächenversiegelung kompensieren und Beitrag zum Stadtklima leisten.
- Rückbau der Skateranlage zugunsten einer Freifläche als Quartiersauftakt.

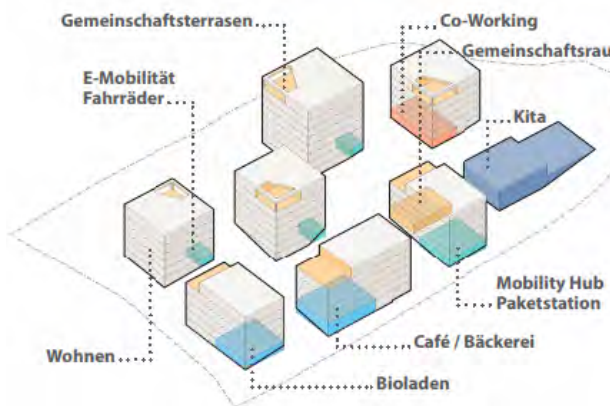
ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Verwendung von ökologischen und recyclingfreundlichen Materialien sowie sortenreine Trennung und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe vorgesehen. Verwendung von RC-Beton für erdberührten Bauteile und Erschließungskern sowie mineralische Dämmstoffe.
- Durch Kombination aus hoch-wärmedämmter Gebäudehülle, Wärmeerzeugung aus regenerativen Quellen und PV-Modulen soll CO₂-Neutralität erreicht werden. Energetisch optimierte Bauweise im Effizienzhaus-40-Standard mit kompakter Gebäudestruktur und optimales A-/V-Verhältnis geplant.
- Die Wärmeerzeugung soll zu 100% aus erneuerbaren Energien erfolgen. Dazu Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpen mit niedrigem Temperaturniveau zur Beheizung über Fußbodenheizung, ergänzt durch Pufferspeicher als Wärmequelle für Wasser-Wasser-Wärmepumpen zur Erzeugung des hohen Temperaturniveaus für die Brauchwarmwasserbereitung, vorgesehen.
- Für Lärmschutz sind optimierte Grundriss-Orientierungen und Schallschutzfenster geplant.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Aufbereitung zur Brauchwassernutzung.
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



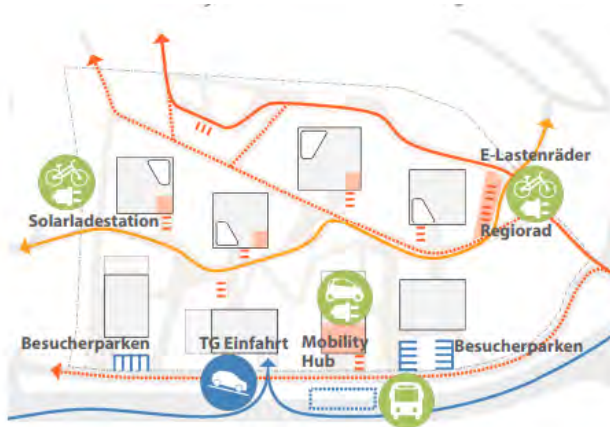
- 100% Vermietung der Flächen vorgesehen.
- Angebot an bezahlbarem Mietwohnungsbau für einkommensschwächere Gruppe durch bestimmte Grundrisse zu schaffen.
- Laubengang als Kommunikations- und Begegnungszone.
- In den zwei Vierspännern organisierten Riegeln können pro Ebene verschiedene Wohnungstypen über einen gemeinsamen Vorflur zusammengelegt werden. Punkthäuser können als Zwei-, Drei- oder Vierspänner ausgelegt werden. Zwei Geschosse für WGs vorgesehen.
- Buchung über Quartiers-App, Gemeinschaftsraum mit räumlicher Nähe zur KiTa. Co-Working- bzw. Home-Office-Space geplant.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Flexible Wohnformen
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen Quartierskiosk / Bioladen, Bäckerei mit Café mit Splitlevel zur Terrasse im Innenhof.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	135	135	0	
davon 1-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	35 %	35 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	47	47	0	
davon 1-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG-Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- Zugang zu den Wohneinheiten über die Innenhöfe vorgesehen.
- Erschließung der Gewerbeeinheiten im Sockelgeschoss von der Berliner Straße aus geplant.

Autofreies Quartier
Darstellung der Barrierefreiheit
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Anmerkungen

PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

Nicht plausibilisierbar.

 Soll: 14 Stck., Teilnehmer: 12 Stck.

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	-/-	159	159	0	
davon Wohnen, UG	Min. 135; Max. 203	135	135	0	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	8	8	0	
davon öffentliche, OG	14	12	12	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Barrierefreiheit.
- Radfahrer Zweirad-Hub: Service-Angebote, Solarladestation für Radfahrer.
- Sonderräder Lastenräder/E-Bike-Sharing.
- ÖPNV Verlegung der Bushaltestelle/Möglichkeit eines ÖPNV-Tickets für Bewohner.
- MIV Keine Aussagen.
- E-Mobilität (PKW) 20% der Stpl. mit Lademöglichkeit (kann beliebig erweitert werden).
- Sharing E-Carsharing-Flotte/Bike-Sharing/Lastenräder/Scooter.
- Logistik Paketstation im Mobilitäts-Hub.
- Bewertung: 1,1**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Umfangreiche Standortanalyse mit Abbildung.
- Bewertung: 1,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Osten:** Mobility-Hub, Bushaltestelle.
Norden: E-Lastenrädern, Bike-Sharing.
Süden: Parkplätze, oberirdische Fahrradstellplätze.
Westen: Solarladestation E-Bikes.
EG: Rad-, und Lastenradstellplätze
TG: PKW-/Fahrradstellplätze, Car-Sharing- und E-Mobility-Stellplätze, Bike-Sharing.
- Raumbedarf Raumbedarf Fahrradstpl., Stpl. Bike-Sharing, Stpl. E-Mobility, Car-Sharing/Radwerkstatt.
- Anzahl 5 Stpl. für Car-Sharing und E-Mobility, 50 Stpl. Sonderräder, 135 Stpl. TG E-Lademöglichkeit.
- Betrieb Einbindung eines Fulfillment-Partners Vorschlag: fleetshare by Mercedes-Benz.
- Bewertung: 1,0**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Digitales Mobilitätsinfoboard/Carsharing durch App nutzbar.
- Organisationsstruktur Mobilitätsgesellschaft, Mobilitätsfonds zur Finanzierung des Konzepts.
- Nutzerintegration Nutzerorientierte Vermarktung der unterschiedlichen Mobilitätspakete.
- Bewertung: 0,7**
- Gesamteinschätzung: 1,0**

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



ANSICHT UND SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



ANSICHT UND SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)





„Mit kurzen Wegen in die offenen weiten Grünflächen des Stadtparks angebunden und einer klaren einladenden Adresse. Mit dem städtebaulichen Hochpunkt an der Berliner Straße wird das neue Wohnen im Park inmitten weitläufigen Grüns zum lebenswerten Ort.“

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
Anzahl Wohngebäude
Max. Geschossigkeit Wohngebäude:

BGF: 15.043,00 m²
 4 Baukörper
 VIII

IDEENTEIL

KITA

Eigenes Grundstück
Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

SPIELPLATZ

Eigenes Grundstück
Einhaltung Grundstücksfläche

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Verdichtete Bebauung soll Eingriffe in die Topografie und den Grünraum minimieren und möglichst viel Freiraum belassen.
- Vom Straßenraum abgesetzter, in Parkraum eingebetteter Wohnblock als städtebauliche Grundfigur mit einer gemeinschaftlichen Mitte vorgesehen.
- Bebauung zur Berliner Straße als Schallschutz und Öffnung in Richtung Park geplant.
- Durch Höhenstaffelung und geknickte Grundform sollen Wohngebäude gegliedert und in Hangsituation eingefügt werden.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Als Entree ins Quartier und Schnittstelle zur Stadt ist im Norden zur Breslauer Straße ein Hochpunkt mit Sondernutzungen im Sockel vorgesehen.
- Grüne Mitte als gemeinschaftlicher Erholungsraum mit allseitiger Anbindung an das Wegenetz geplant.
- Verknüpfung des Parks und angrenzender Straßenraum über mehrere barrierefreie Wegeverbindungen vorgesehen.
- Alle Wohnungen sollen sich zum Park orientieren.

MATERIAL UND FASSADE

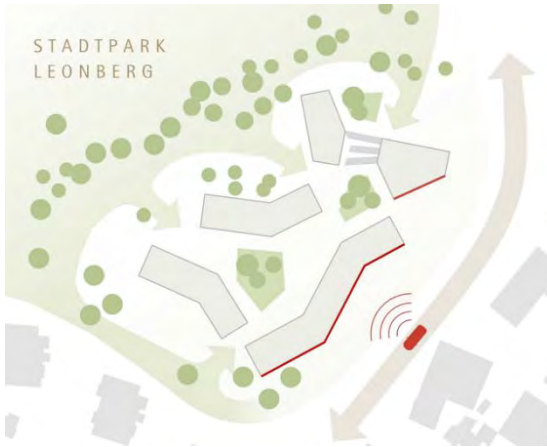


- Fassade in Holzbauweise vorgesehen.

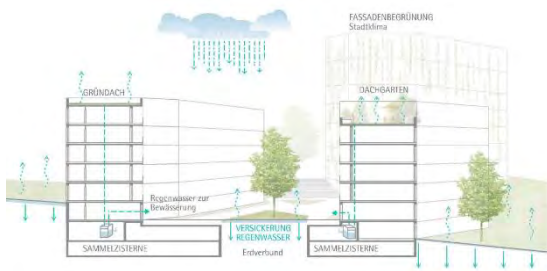
ANSICHTEN



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA

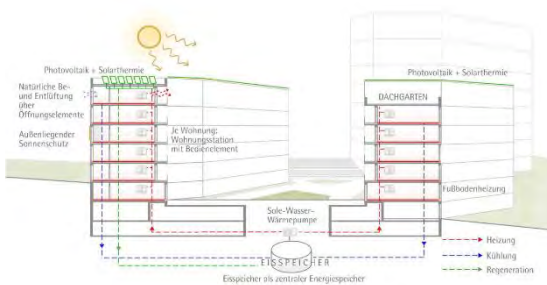


- Durchgrünter Freiraum und Privatflächen vorgesehen.
- Die Grüne Mitte soll für die Bewohner einen gemeinschaftlichen multifunktionalen Ort für Begegnung, Spiel und Kommunikation schaffen.
- Spiel- und Sitzangebote sowie offene Grünflächen sollen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten.
- Spielfläche im Süden zur benachbarten Wohnbebauung.
- Über verschiedene Wegeverbindungen ist das Quartier an die Nachbarschaft sowie den Stadtpark angebunden.
- Außenfläche der KiTa soll durch die verkehrsabgewandte und dem Park zugewandte Lage geschützt und naturnahe Außenspielfläche für die Kinder ermöglichen.



- Nachhaltiger Umgang mit Materialien, hohes Maß an Durchgrünung mit Minimierung der versiegelten Flächen.
- Intensive Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf innerhalb des Grundstücks vorgesehen.
- Freistehende Bäume sollen Schatten sowie Verdunstungskühle bei sommerlicher Hitze spenden.
- Einzelbäume sowie Baumgruppen sollen das Quartiersbild prägen und über Verdunstung mit der entstehenden Kühle das Kleinklima fördern.

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT



- CO2-freies Quartier im KfW40 E-Standard geplant.
- Wärmeversorgung erfolgt mittels eines kalten Nahwärmenetzes, in welches kalte Wasser zirkuliert. Wärmepumpen und ein Eispeicher als zentraler Energiespeicher sind geplant.
- System kann im Sommer klimaneutral zur Raumkühlung eingesetzt werden.
- Photovoltaikmodule auf dem Dach sollen dem Betrieb der Wärmepumpen und zur Versorgung mit Mieterstrom dienen.

Anmerkungen

- KfW Effizienzhaus 40
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Regenwassernutzung und Retention
- PV-Module
- Darstellung Umgang Baumbestand

-
-
-
-

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



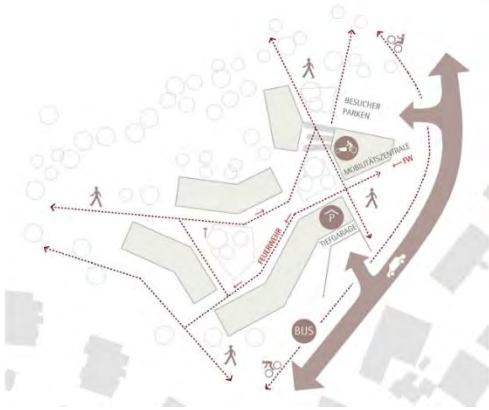
- Wohnbedarf vielfältiger und breiter Bevölkerungsgruppen soll abgedeckt werden.
- 2-bis 4 Zimmer-Wohnungen und Townhouse geplant.
- Zusätzliche Maßnahmen zur Förderung: 25% geförderte Sozialmietwohnungen, 5% (6 WE, 560 m² Wohnfläche) geförderte Mietwohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen (Miete 15% reduziert) und 10% (13 WE, 1.125 m² Wohnfläche) geförderte Eigentumswohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen (Kaufpreis 10% reduziert) vorgesehen.
- Gemeinschaftsräume: Im Hof und am Kinderspielfeld geplant. Im Süden Jugendtreff im Hanggeschoss, Dachlandschaft zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Anmerkungen

Sozialmietwohnungen ≥ 25%	■ □ □
Soziale Durchmischung	■ □ □
Flexible Wohnformen	□ ■ □ Townhouse
Gemeinschaftsräume	■ □ □
Wohnergänzende Nutzungen	■ □ □ Park-Café, Tagespflege-Einrichtung/Sozialstation, CoWorking-Space

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	125	125	0	
davon 1-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	25 %	25 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	32	32	0	
davon 1-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage über Berliner Straße im Südosten geplant.
- Getrennte Erschließung für den städtischen Kindergarten und das Wohnquartier vorgesehen.
- Zufahrt zur KiTa und Besucherstellplätzen über eine Zufahrt im Kreuzungsbereich im Norden geplant.
- Aufgrund der geringen Fahrbewegungen kein Kreisverkehr vorgesehen.
- Straßennah gelegene Müllabholfläche bei der TG-Zufahrt für Entsorgungsbetriebe geplant.
- Zufahrt der Einsatzfahrzeuge/Feuerwehr über Wegeverbindungen vorgesehen.

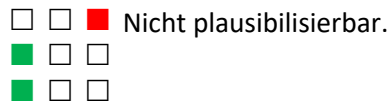
Autofreies Quartier
Darstellung der Barrierefreiheit
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Anmerkungen



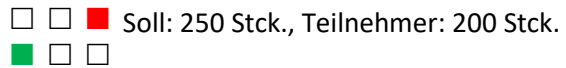
PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze



FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze



	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	-/-	196	196	0	
davon Wohnen, UG	Min. 125 Max. 188	175	175	0	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	k.A.	-/-	-/-	
davon öffentliche, OG	13	17	17	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- | | | | | |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Fußgänger | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autofreies Quartier |
| Radfahrer | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Fahrradwerkstatt im Mobility Hub, keine Aussagen über Qualität der Abstellanlagen, Infrastrukturen und möglicher Attraktivierung |
| Sonderräder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Lastenräder /E-Mieträder |
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | StadtTicket Leonberg für Bewohner |
| MIV | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Digitales smart Parking Konzept für Bewohner und Gewerbe |
| E-Mobilität (PKW) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | wallboxen für jeden Stpl. möglich (smart-grid-system) |
| Sharing | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Car- und Bikesharing |
| Logistik | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine Aussage |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,5 |

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- | | | | | |
|---------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Analyse | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine analytische Herleitung |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Bewertung: 3,0 |

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Verortung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Norden: Parkplätze KiTa, Besucherparkplätze, Mobilitätszentrale
Osten: Fahrradstellplätze, Bushaltestelle
EG: Lastenrad- und Fahrradstellplätze
TG: PKW-Stpl. |
| Raumbedarf | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Raumbedarf für Fahrrad- Lastenradstellplätze, Fahrradwerkstatt erkennbar |
| Anzahl | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 10 STP für Lastenräder vorgesehen, 20 STP für E-Mieträder vorgesehen, 5 STP Car-Sharing, 6 STP mit E-Ladestationen, 175 STP Lademöglichkeit (Wallbox) |
| Betrieb | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine Aussage |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,5 |
| INNOVATIVER CHARAKTER | | | | |
| Digitalisierung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Automatisches Terminal, Kennzeichenerkennung/QR-Code Scan |
| Organisationsstruktur | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Stellplatz-Sharing/innovatives Parkraumkonzept, keine Aussage zum Betrieb des Sharings |
| Nutzerintegration | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine Aussage |
| | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 2,0 |
| | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gesamteinschätzung: 2,0 |

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



SCHNITT A-A_PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE_M 1:200

SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



SCHNITT B-B_SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE_M 1:200

LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT



SCHNITT A-A_LÄNGS ZUR BERLINER STRASSE_M 1:500



SCHNITT B-B_SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE_M 1:500



„Die vier zentralen kleinen Plätze werden belebt durch gemeinschaftliche und kommerzielle Nutzungen. Jedes der acht Wohnhäuser wird charakterisiert durch seine Lage im Quartier und durch die Sondernutzung und hat einen besonderen Namen

- _we wash*
- _we work*
- _we meet*
- _we play*
- _we eat icecream*
- _we cook*
- _we sport*
- _we make music“*

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

- Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
- Einhaltung Kennwerte (BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen) BGF: 15.032,00; GRZ: 0,42
- Anzahl Wohngebäude 8 Baukörper
- Max. Geschossigkeit Wohngebäude VII

IDEENTEIL

KITA

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Kennwerte (Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
- Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

- Keine eigenständige Nutzung.

SPIELPLATZ

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Grundstücksfläche Vorprüfung: 930,00 m² Fläche.

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- In Ost-West ausgerichteter Städtebau soll eigene Identität verleihen und die Wohn- und Gewerbebestände östlich der Berliner Straße an den Stadtpark anschließen.
- Ausrichtung der Bebauung nach Osten soll diese Stadteile mit dem Stadtpark verknüpfen.
- Zwei vier- bis siebengeschossige Baukörper belegen im systemischen Wechsel die Plateaus und sollen einen lebendigen Stadtraum ergeben.
- Zwischen den Gebäuden soll von der nördlichen Hochlage nach Süden eine verspringende Landschaftskaskade mit seitlichen Treppen und abgestuften Pflanz- und Spielbereichen verlaufen.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Topografie soll als Gestaltungsprinzip unterschiedliche gestaltete Platzflächen mit Böschungen, Sitzmauern, Hangspielbereiche und Aufenthaltsbereiche genutzt werden.
- Die solitären Baukörper sollen Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Haus und eine optimale Durchlüftung des Quartiers (sommerlicher Wärmeschutz) ermöglichen.
- Gemeinschafts-Dachterrassen mit Balkonen und Loggien vorgesehen.

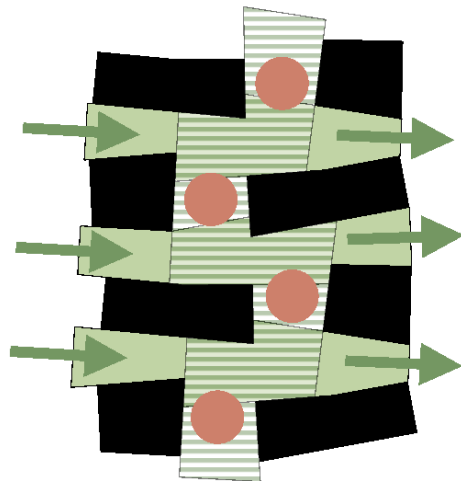
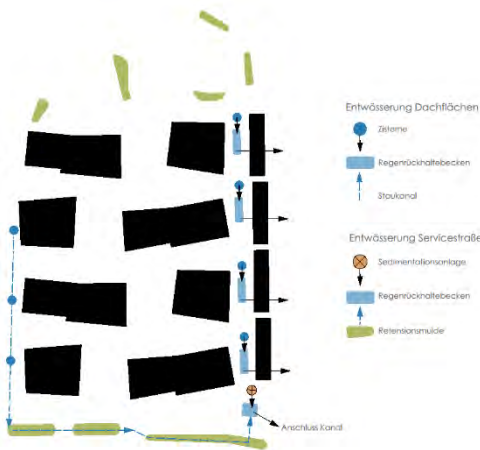
MATERIAL UND FASSADE

- Kompakte Bauweise vorgesehen.
- Hoher Grad an Vorfertigung (Fassadenelemente und vorgefertigte Badmodule) geplant.

ANSICHT



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- In Verlängerung der Wohnstraßen sollen Wege zwischen den Pavillons zur Berliner Straße und den östlichen Gewerbe- und Wohngebieten führen.
- Fußwege von den Wohnterrassen nach Westen binden das Quartier an das Wegenetz des Leonberger Stadtparks an.
- Im Süden des Grundstücks und zum Stadtpark soll Vegetation erhalten bleiben.
- Entlang der Berliner Straße sollen Straßenbäume ergänzt werden. Ersatzpflanzungen sind im Norden an den Spielflächen gelegen.
- Die Landschaftskaskaden sollen mit blühenden Bäumen und besonderer Laubfärbung im Herbst einen eigenen Akzent erhalten.
- Gebäudestellung in Ost-West soll eine optimale Luftzirkulation zwischen dem kühleren Stadtpark und der Bebauung bieten und bei sommerlichen Temperaturen für ein angenehmes Mikroklima sorgen.
- Komplexes Versickerungs- und Rückhaltesystem aus extensiv begrünten Dachflächen, Retentionsmulden zur Verdunstung des Niederschlagswassers sowie Zisternen und Regenrückhaltebecken unter der Servicestraße zur verzögerten Einleitung in das städtische Kanalnetz geplant.

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Dezentrale Wärmeversorgung durch Wärmepumpen für jedes Haus vorgesehen.
- Dezentrale WW-Versorgung mit Durchlauferhitzern geplant.
- Photovoltaik auf den Flachdächern zur Erzeugung von Mieterstrom.
- Photovoltaik auf den Dächern der Mobilitäts-HUBs zur Erzeugung von Strom für E-Autos und E-Fahrräder.
- Fitnessgeräte (Heimtrainer) am Mobilitäts-HUB zur Stromerzeugung und ein Windrad soll auf dem höchsten Haus zum Bewusstsein der Energiewende beitragen.

KfW Effizienzhaus 40
Dach- und Fassadenbegrünungen
Regenwassernutzung und Retention
PV-Module
Darstellung Umgang Baumbestand

Anmerkungen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Erläuterung
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



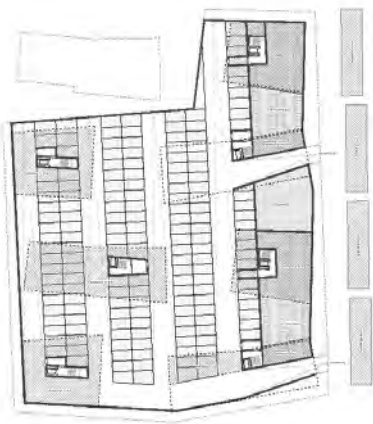
- Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen vorgesehen.
- Variable, flexible Grundrisse geplant, die den unterschiedlichen Lebensabschnitten angepasst werden können.
- Schalträume: Zu- und Abschalten von Räumen zur Anpassung an Lebensabschnitte und Familiengrößen.
- Cluster: Zusammenleben mehrerer Generationen, betreutes Wohnen Senioren, inklusive Wohngemeinschaften, etc.
- Ein Gebäude/Teilgrundstück soll für eine Baugemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Flexible Wohnformen Schalträume, Cluster-Wohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen Keine Aussagen

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	129	129	0	
davon 1-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	k.A.	-/-	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	30,23 %	30,23 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	39	39	0	
davon 1-Zimmer	0	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	13	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	13	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	13	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	0	-/-	-/-	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- Servicestraße für Feuerwehr, Müllabfuhr, die Tiefgaragenzufahrten und die Kindertagesstätte im Süden parallel zur Berliner Straße vorgesehen.
- Die Aufstellflächen der Feuerwehr sollen sich auf den Wohnstraßen befinden.
- Gestaltete Schleife um Kurzzeitstellplätze für das Bringen- und Abholen der Kita-Kinder als nördlicher Endpunkt geplant.

Autofreies Quartier
Darstellung der Barrierefreiheit
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Anmerkungen

PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

Nicht plausibilisierbar.

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

Soll: 20 Stck., Teilnehmer: 10 Stck.

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	-/-	190	183	-7	
davon Wohnen, UG	Min. 129 Max. 194	170	163	-7	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	k.A.	0	0	
davon öffentliche, OG	13	16	16	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anbindung an Wegenetz des Stadtparks.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fahrradwerkstatt, ebenerdige Abstellflächen.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lastenfahrräder im Sharing.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nähe zur Haltstelle des Hubs erwähnt, Buchungsmöglichkeiten im Hub.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Maßnahme.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ladestation für E-Fahrzeuge.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car- und Bikesharing.
Logistik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paketboxen.
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bewertung: 1,5

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bewertung: 3,0

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Osten: Mobilitäts-HUBs, Bushaltestelle. Norden: Parkplätze KiTa, Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze. EG: Fahrradstellplätze. TG: PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradwerkstatt.
Raumbedarf	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Raumbedarf Paketboxen Fahrradstellplätzen ersichtlich, UG 1 (TG) nicht ersichtlich.
Anzahl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage über die Anzahl der STP für innovative Mobilität.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nutzung Fahrzeugen im M-Hub verschiedener Anbieter, keine Aussage zu Betreiber der Sharing Angebote.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bewertung: 2,0

INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vernetzung verschiedener Service und Buchungsvorgänge/ WLAN im Hub.
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bewertung: 2,7
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gesamteinschätzung: 2,3

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



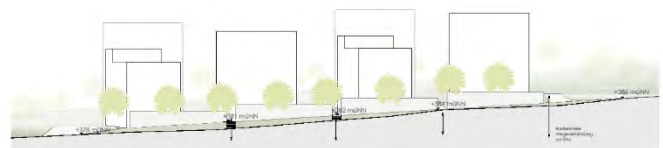
SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



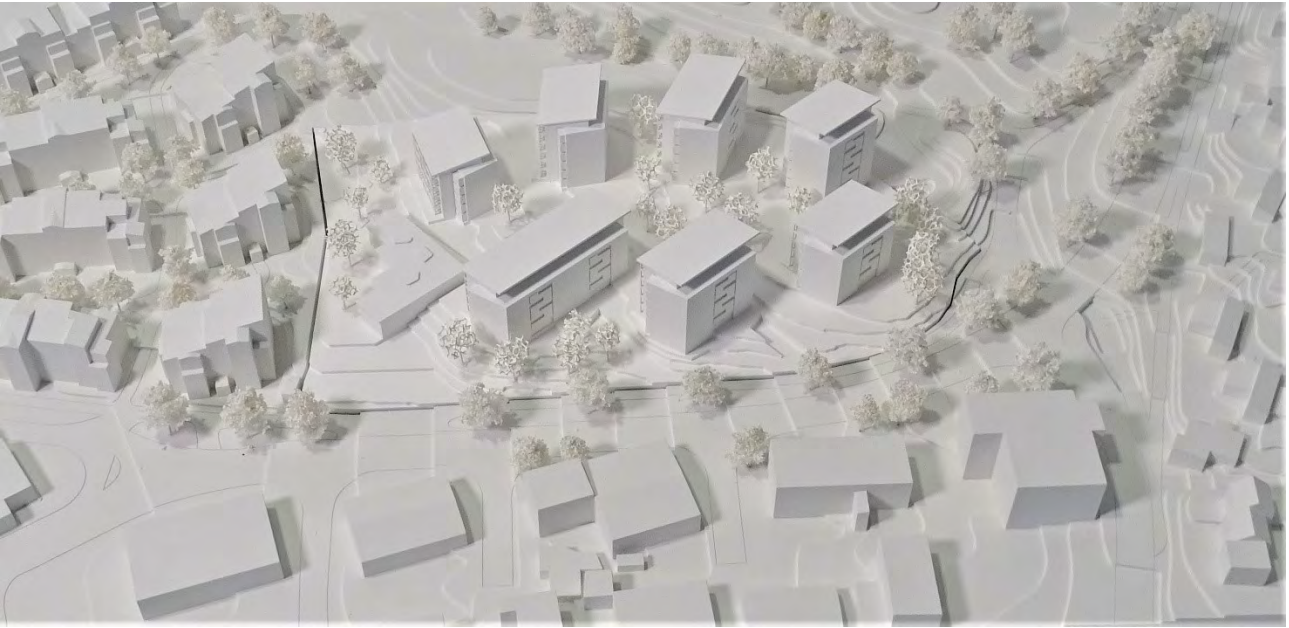
LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT



Querschnitt M 1 | 500



Längsschnitt M 1 | 500



„Das Ensemble der neuen Wohnhäuser bilden einen inneren Quartiersplatz aus. Entlang der Straße schichten sich die Bauten im leichten Winkel von der Straße abgebogen das Gefälle des Hanges hinauf. Eine Raumkante entsteht, die aber für den Luftaustausch durchströmbar ist.“

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

- | | |
|---|---|
| Einhaltung Flächen Kaufgegenstand | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen) | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Anzahl Wohngebäude | 7 Baukörper |
| Max. Geschossigkeit Wohngebäude | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> VII |

IDEENTEIL

KITA

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
- Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vorprüfung: 1.820,00 m ² Grundstücksfläche. |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

SPIELPLATZ

- Eigenes Grundstück
- Einhaltung Grundstücksfläche

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vorprüfung: 450,00 m ² Fläche. |

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Baukörper sollen im leichten Winkel von der Berliner Straße abgesetzt werden.
- Begrünte Vorbereiche sollen die topografischen Besonderheiten aufnehmen.
- Das Ensemble soll einen inneren Quartiersplatz ausbilden.
- Zum Park sollen sich Gebäude auffächern und in den Landschaftsraum einfügen.
- Durch Hochpunkt an der Straßenbiegung soll eine städtebaulich wahrnehmbare Markierung zwischen Parkende und Bebauung entlang der Straße geschaffen werden.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Maßstäbliche Baukörper mit einer der Umgebung angepassten Körnung vorgesehen.
- Gleichwertige Wohnungen mit Süd-West-Balkon zur schallabgewandten Seite geplant.
- Luftströmungen können durch das Quartier zur Kühlung streichen.
- Gebäudetypologie soll sich mit dem Pultdach dem „ländlichen“ Raum anpassen.
- Dach ist übergreifend bis auf die Fluchtlinien der Balkone geplant.

MATERIAL UND FASSADE

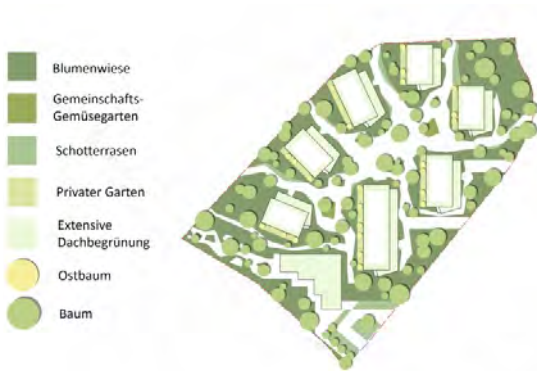
- „Offene“ Gebäudefassade mit vertikalen Holzleimbindern (gebäudehoch) geplant.
- Die „Spalierfassade“ soll eine landschaftliche Typologie aufgreifen und in der mehrgeschossigen Maßstäblichkeit die Fassade rhythmisieren.
- Abgerückte Fassadenbegrünung zur natürlichen Verschattung vorgesehen.
- Wandaufbau des Hauptbaukörpers ist Massivstein, z. B. Poroton mit einem zweilagigen Außenputz.
- Zur Straßenseite werden Ziegelriemchen aufgebracht, um der Verschmutzung von Putzfassaden neben vielbefahrenen Straßen entgegenzuwirken.
- Alle Öffnungselemente und Fenster sind aus Holzprofilen gefertigt (offenporig lasiert).

ANSICHTEN

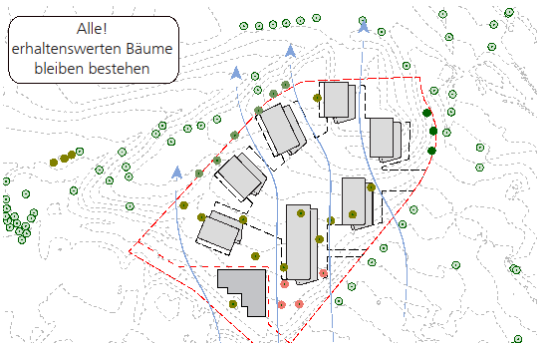


1:200 ANSICHT BERLINER STRASSE

GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Leicht geneigter Platz, welcher sich von Nordosten nach Südwesten erstreckt, soll als lebendiger Treffpunkt für die Nachbarschaft und Besucher:innen dienen.
- Gestaltung als Grüne Inseln mit geometrischen, unregelmäßigen Formen, welche mit farbreichen Wiesenblumen und heimischen Laubbaumarten bepflanzt sind.
- Gemüseärten und Holzbänke sollen als Ecken zum Entspannen, Unterhalten und zur Integration in die Gemeinschaft dienen.
- Platz soll Bindeglied für die Wohnsiedlung und Verbindung zum Stadtpark schaffen.



- Private Gärten für die Wohnungen im Erdgeschoss geplant.
- Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit heimischen Obstbäumen, deren Ernte den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.
- Oberirdische Parkplätze sind mit einem versickerungsfähigen, Schotterrasen ausgestattet.

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Zentrale Heizungsanlage, inkl. Pufferung mit einem hohen regenerativen Anteil vorgesehen.
- Wärmeerzeugung soll aus einer lokalen Energieversorgung und hybrider Anlagen bestehen: Wärme, Wärmepumpen (über Luft), Biomasse-Kessel-Anlage, Gas-Hybridheizung mit EE-Wärme-Erzeugung, Erdgasnetz bezogenes Biomethan mittels KWK-Anlage (BHKW).
- Ergänzend soll eine Solarthermie-Anlage oder Abwärme aus Abwasser zur Unterstützung der Primärenergieerzeugung vorgesehen werden.
- Zentrale Warmwasserbereitung soll liegenschaftsdezentral je naheliegende Hausgruppierung erfolgen.
- Photovoltaik (möglichst zur Eigennutzung) vorgesehen.
- Pultdach ist nach Südwesten ausgerichtet und wird mit Solar- und Fotovoltaik-Paneele belegt.
- Lärmschutz durch „Überschobene Schichtung“ der Baukörper, schallhemmenden Stützmauern, und Begrünung zur Straße vorgesehen.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dezentrale Retentionsvolumen zur Bewässerung

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



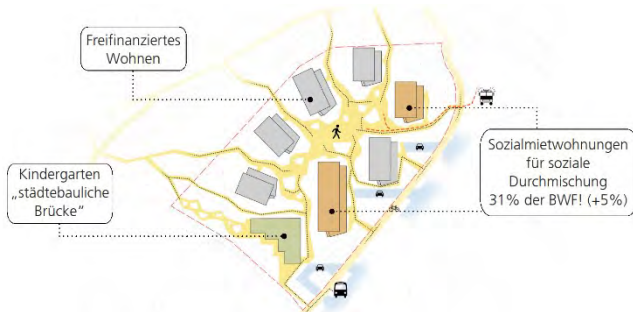
- Zur Quartiersmitte orientierter Gemeinschaftsraum soll als Treffpunkt mit Außensitzplatz und kleiner Teeküche dienen.
- Vorgesehen ist eine Quartiersmitte mit bepflanzbaren Mietergärten (Urban Gardening).
- Werkraum und Fahrradwerkstatt geplant.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung Verortung in zwei separaten Baukörpern.
- Flexible Wohnformen Keine Aussagen.
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen Keine Aussagen.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	147	147	0	
davon 1-Zimmer	0	0	-/-	
davon 2-Zimmer	42	42	-/-	
davon 3-Zimmer	42	42	-/-	
davon 4-Zimmer	18	18	-/-	
davon 5-Zimmer	0	0	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	30,73 %	30,73 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	45	45	0	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	15	15	0	
davon 3-Zimmer	15	15	0	
davon 4-Zimmer	15	15	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- TG-Zufahrt: Über Berliner Straße im Südosten.
- Kiss & Ride Point bei der KiTa im Süden vorgesehen.

Anmerkungen

- Autofreies Quartier
- Darstellung der Barrierefreiheit
- Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

PKW-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten Nicht plausibilisierbar.
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
- Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten Soll: 294 Stck., Teilnehmer: 237 Stck.
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	-/-	192	192	0	
davon Wohnen, UG	Min. 147 Max. 221	173	173	0	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	k.A.	0	0	
davon öffentliche, OG	15	15	15	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Autofreies Quartier / barrierearme Gestaltung / sternförmige Wegeführung.
- Radfahrer Fahrradwerkstatt / Fahrradservice-Station mit Fahrradzubehör, Nachbarschaftshilfe.
- Sonderräder Pedelecs/Lastenräder (+sharing), extra Stpl. Mietlastenräder mit Ladefunktion.
- ÖPNV Anbindung an vorhandene Bushaltestelle (digitale Anzeige soll ÖPNV attraktiver machen).
- MIV Unterirdische Unterbringung, Einzelparker für SUV Trend (ggf. kontraproduktiv).
- E-Mobilität (PKW) Alle Stellplätze haben die Möglichkeit mit E-Ladefunktion ausgestattet zu werden kein Lademanagement oder lokales Quartiernetz genannt.
- Sharing Bike-Sharing-Station / Carsharing mit E-Fahrzeugen.
- Logistik Zentrale Packstation
- Bewertung: 1,1**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Detaillierte Herleitung und Argumentation der Maßnahmen.
- Bewertung: 1,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Süden:** Besucher- und Kita-Stellplätze, Bushaltestelle.
Keine konkrete Verortung:
Bike- und Car-Sharing, Paketbox und Digitale Anzeige.
TG: PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradwerkstatt.
- Raumbedarf Raumbedarf PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradwerkstatt ersichtlich, Bike- und Car-Sharing, Paketbox und Digitale Anzeige nicht ersichtlich.
- Anzahl 173 STP (TG) mit vorgerichteter Lademöglichkeit.
- Betrieb Stadtmobil Carsharing AG/RegionRad werden als Betreiber vorgeschlagen
- Bewertung: 1,5**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Digitale Anzeige ÖPNV-Infos/Verfügbarkeit Leihfahräder/App für Neubürgerpaket
- Organisationsstruktur Imitierung von Fahrgemeinschaften, konkrete Nennung möglicher Sharinganbieter und Bereitstellung des Lastenrads.
- Nutzerintegration "Neubürgerpaket", umfassende Kommunikation und Austausch (Mobilitätsverhalten), Nachbarschaftshilfe bei Rad und Mitfahren
- Bewertung: 0,8**
- Gesamteinschätzung: 1,1**

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



ANSICHT UND SCHNITT



1:200 ANSICHT / SCHNITT „GRÜNE MITTE“

LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER SCHNITT



1:500 GELÄNDESCHNITT



„Der Quartiersentwurf fügt eine familiäre Gruppe von prägnanten Solitären in die bewegte Topografie des Stadtparks ein. Das Ensemble möchte sich dabei sowohl als lesbare Einheit von formal verwandten und aufeinander bezogenen Bauten darstellen, gleichzeitig die Kleinteiligkeit von lose angeordneten Punkthäusern ausspielen.“

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Zwei der vier Häuser sind zum Park und zur Artikulierung der stadtseitigen Adresse an der Berliner Straße in verkippte Stellung gebracht.
- Räumlich gefasster Platzbereich als gemeinschaftliche Mitte vorgesehen.
- Geometrien der Gebäude sollen in grafischem Kontrast zur bewegten Natur, den fließenden Höhenlinien und den umliegenden Vegetationen stehen.
- Kindergarten soll als organische Form in die nördliche Hügelkuppe integriert werden.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Von der Berliner Straße aus soll das Quartier über ein definiertes Entree zu Wohnbauten und Kindergarten organisiert werden.
- Als „Park-Passage“ soll der Weg ins Innere des Areals und zum dahinter liegenden Park führen.
- TG soll lediglich im südlichen Bereich als Sockel des Atriumhauses das „architektonische Thema der geschossweisen Schichtung“ darstellen.

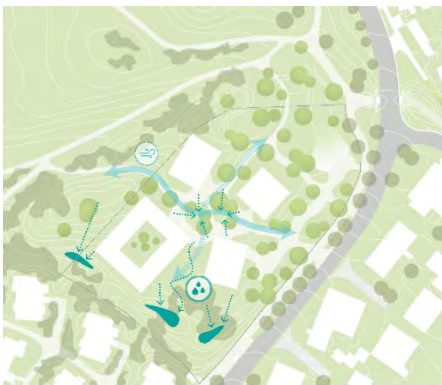
MATERIAL UND FASSADE

- Vielfalt soll durch mehrfache Interpretation ähnlicher Gestaltungsthemen, Stapelung von Geschossen, Fügung von Primärstruktur und Ausbau, unterschiedliche Rasterweiten, Relieftiefen, Farbabstimmungen und die Möglichkeiten des elementierten Holzbaus, entstehen.
- Turmhaus mit Außenwand aus CLT-Massivvollholzbauweise geplant.
- Haus am Park / Berliner Straße mit mineralisch gedämmter KS-Außenwand und Putz/keramischer Bekleidung vorgesehen.
- Atriumhaus mit Außenwandelemente in Holzbauweise mit vertikaler Fassadenbekleidung geplant.

ANSICHTEN



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Verknüpfung mit Stadtpark vorgesehen, um ein Miteinander innerhalb des Quartiers und Adressierung zu erreichen.
- Landschaftliche Parkgestaltung mit Modellierungen und lockerer Baumsetzung geplant.
- Wegenetz soll erweitert werden.
- Erhaltung des Baumbestandes und der Topografie.
- Angebot an befestigten und begrünten Flächen mit Nutzungs- und Identifikationsmöglichkeiten geplant.
- Im Quartiersinnern können Bewohner in der Gemeinschaft zusammenkommen, sitzen und spielen.
- Kleine Terrassierungen mit weiteren Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.
- Zwei Intarsien mit kiesiger Oberfläche und Grünflächen sollen das Regenwasser aufnehmen und zurückhalten.
- Südliche Gelände zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt.
- Landschaftliche Fuge nach Süden kann als Obst- und Gemüsegarten genutzt werden.
- Minimierung versiegelter Flächen, die Durchgrünung des gesamten Quartiers und Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser mit extensiv begrünten Dächern und Retentionseinrichtungen geplant.
- Offene Bauweise und Anordnung der Gebäude soll freie Durchströmung des Quartiers durch lokale Winde zulassen und das Mikroklima stärken.

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

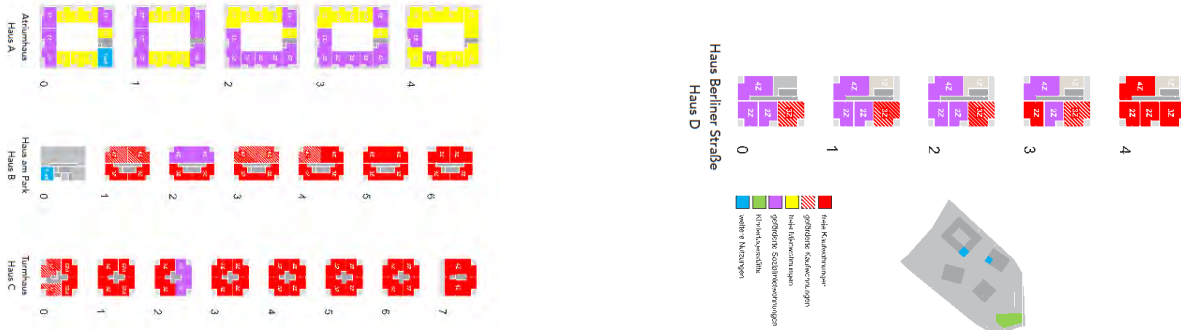
- Schonender Umgang mit Energieressourcen und Einsatz von CO₂-freien, nachhaltigen Energieträgern.
- Errichtung der Gebäude mit hochgedämmter Gebäudehülle im Effizienzhausstandard 40 in der Erneuerbare-Energien- bzw. Nachhaltigkeitsklasse.
- Sicherstellung einer CO₂-freien Wärmeerzeugung durch hocheffiziente Wärmepumpenanlage für die Niedertemperaturflächenheizung und die Warmwasseraufbereitung vorgesehen.
- Lokale Stromerzeugung im Quartier mit PV-Anlagen, die auf den Dächern flächendeckend installiert werden. Strom soll den Bewohnern des Quartiers im Rahmen eines Quartier-/Mieterstrommodells zu günstigen Konditionen angeboten werden.
- Ausführung der Gebäude mit nachhaltigen, zukunftsweisende Baustandards vorgesehen.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Ziel des Entwurfs ist es, ein Quartier mit einer gemeinschaftlichen Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu ermöglichen.
- Freie Kauf- und Mietwohnungen sowie geförderte Sozialmietwohnungen und geförderte Sozialkaufwohnungen geplant.
- Förderung des Erwerbs von Eigentumswohnungen für Schwellenhaushalte geplant. 11 WE mit insgesamt ca. 1.000 qm Wohnfläche sollen um 500,00 € pro m² Wohnfläche vergünstigt werden.
- Eigene Gemeinschaftsräume (Nachbar-Treff), CoWorking-Bereich und Fahrradräume geplant.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung Schwerpunkt in den Häusern A und D.
- Flexible Wohnformen Keine Aussagen.
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen Keine Aussagen.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	123	130	0	
davon 1-Zimmer	3	3	-/-	
davon 2-Zimmer	31	31	-/-	
davon 3-Zimmer	52	52	-/-	
davon 4-Zimmer	39	39	-/-	
davon 5-Zimmer	5	5	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	30,50 %	30,77 %	0	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	40	40	0	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	16	16	0	
davon 3-Zimmer	14	14	0	
davon 4-Zimmer	19	19	0	
davon 5-Zimmer	1	1	0	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Barrierefreie Erschließung des Wohnareal und Park über den nördlichen Weg vorgesehen.
- Weg soll gleichzeitig als Zufahrt für die Feuerwehr oder Lieferverkehr dienen.
- Besucherstellplätze und die ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage sollen entlang des Wohnweges in die Topografie integriert werden.
- Ein Vorplatz und eigenständige Zufahrt für KiTa vorgesehen.
- Ober- und unterirdische barrierefreie Fahrradräume zur Förderung des Radverkehrs geplant.
- Eignes Erschließungs- und Brandschutzkonzept je Häuser vorgesehen.

Anmerkungen

Autofreies Quartier
 Darstellung der Barrierefreiheit
 Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
 Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
 Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
 Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	194	187	187	0	
davon Wohnen, UG	178	164	164	0	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	2	2	0	
davon öffentliche, OG	12	17	17	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- Fußgänger Autofreies Quartier, Anbindung an Wegenetz des Stadtparks.
- Radfahrer Barrierefrei nutzbare Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit/ aktive Förderung von E-Fahrrädern (Zuschuss 50% für sozialgebundene Mietwohnungs-Bewohner).
- Sonderräder Lastenfahrräder.
- ÖPNV Keine Aussage.
- MIV Keine Aussage.
- E-Mobilität (PKW) Flächendeckende Ausstattung der TG-Stpl. mir E-Ladestationen.
- Sharing Stationäres Car-Sharing mit E-Autos/Ridesharing für Pendler/ Bike-Sharing Programm.
- Logistik Zentrale Paketzustellung mit Paketboxen geknüpft an Nachbarschaftstreff.
- Bewertung: 1,2**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Standortanalyse
- Bewertung: 1,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Norden:** Besucher- und Kita-Stellplätze, Bushaltestelle, Car-Sharing.
- EG:** Fahrradstellplätze.
- TG:** PKW-Stellplätze, Car-Sharing Stellplätze, Fahrradstellplätze.
- Raumbedarf Raumbedarf Fahrrad- und Lastenradabstellräume insg.: 346 m² PKW-Stellplätze, Car-Sharing Stellplätze und Fahrradstellplätze ersichtlich.
- Anzahl 4 Stpl. für Car-Sharing vorgesehen, 164 Stpl. mit vorgerichteter Lademöglichkeit
- Betrieb Stadtmobil Carsharing AG/RegionRad werden als Betreiber vorgeschlagen.
- Bewertung: 1,3**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Homeoffice-Förderung und Co-Working-Spaces.
- Organisationsstruktur Intelligentes Lade- und kaskadierendes Lastmanagement.
- Nutzerintegration Aktive Förderung von E-Fahrrädern/ Co-Working Flächen + Homeoffice freundlich.
- Bewertung: 1,3**
- Gesamteinschätzung: 1,2**

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER GELÄNDESCHNITT

LAGEPLAN M 1:500





„Übergeordnetes Ziel des städtebaulichen Konzepts ist die Schaffung einer identitätsstiftenden Architektur und eines Gesamtensembles im neuen Quartier an der Berliner Straße, welches nicht nur für die momentanen Gegebenheiten und Bedürfnisse funktioniert, sondern als zukunftsfähiges Quartier für die nächsten 100 Jahre geschaffen wird. Die neue Bebauung am Stadtpark stellt eine unverwechselbare Architektur mit identitätsstiftendem Ausdruck dar – 8 Steine im Park.“

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

Einhaltung Flächen Kaufgegenstand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Einhaltung Kennwerte (BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Anzahl Wohngebäude	7 Baukörper
Max. Geschossigkeit Wohngebäude:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> VII + DG

IDEENTEIL

KITA

Eigenes Grundstück
Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Teilweise außerhalb Plangebiet.
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Vorprüfung: 1312,00 m ² Fläche.
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

SPIELPLATZ

Eigenes Grundstück
Einhaltung Grundstücksfläche

<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Verortung in der Quartiersmitte.
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Vorprüfung: 542,00 m ² Fläche.

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Eigene Identität für das Quartier mit neuem Eingang zum Stadtpark geplant.
- 8 Baukörper sollen die Richtung der bestehenden süd-westlichen Bebauung aufnehmen und Richtung Parkeingang weiterführen.
- Am Rand des Parks sollen sich 5 der Gebäude in einer wellenartigen Bewegung aufreihen, versetzt die 3 Gebäude an der Berliner Straße.
- Gebäude folgen der Topografie und sollen jeweils optimale und uneingeschränkte Ausblicke ermöglichen.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Typologien der Baukörper sollen sich in ihrer Volumetrie, in den Farbtönen und Texturen der Fassaden so unterscheiden, dass unterschiedliche Identitäten geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Quartier als harmonische Einheit gelesen werden.
- In der Mitte soll „das Herz des Quartiers“ entstehen, in welcher sich unterschiedliche nutzbare Grün- und Freiflächen befinden.
- Der Spielplatz ist dort integriert.

MATERIAL UND FASSADE



- Außenmauern aus verputzten porierten Ziegelsteinen, ohne weitere Dämmstoffe vorgesehen.
- Einsatz von Recyclingbeton geplant.
- Dreifachverglasungen geplant, die in thermisch hochwertige Rahmen eingebaut sind.
- Bodengebundene Begrünung der Balkone soll den grünen Charakter des Quartiers betonen.

ANSICHT

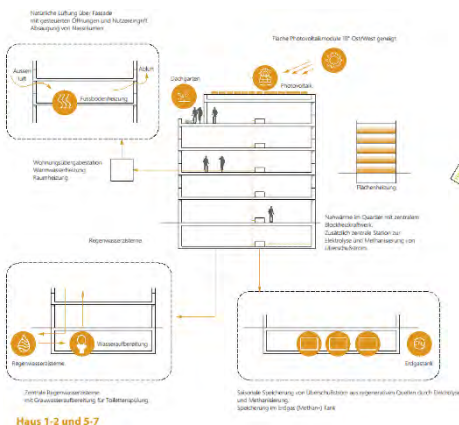


GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Zentrale Wegeverbindung am Parkauftakt im Norden mit fließender Verbindung des Stadtparks zur Bebauung geplant.
- Drei ellipsenförmige Aufweitungen des Weges sollen Aufenthaltsbereiche schaffen.
- In den seitlichen Grünflächen sollen Kinderspiel, sportliche Aktivitäten und urbanes Gärtnern stattfinden.
- Quartiersplatz im Süden soll mit gewerblicher Nutzung, Außengastronomie, einem Wasserspiel, einem großen Platzbaum eine urbane Atmosphäre erreichen.
- Platz wird im Süden durch eine Baumreihe zur Berliner Straße hin abgeschlossen. Eine Öffnung in der Baumreihe bildet den Quartierseingang.
- Um parkartige Atmosphäre zu schaffen, haben Privatgärten keine Einfriedung.
- Bestehende Gehölzstruktur am Fuße des nördlichen Walls soll durch ergänzende Neupflanzungen einen waldartigen Charakter bekommen und als Naturerfahrungsraum so zu einem grünen Rückgrat des Quartiers werden.
- Beläge im Quartier sind dränfähig (z.B. Dränpflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecke, Dränbeton oder Dränasphalt).
- Oberirdisch abfließendes Wasser soll in Vegetationsflächen mit Bodenanschluss, Retentionsmulden und/oder Rigolen geleitet werden.
- Extensive Begrünung und Solarpaneele der Dächer.

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT



Häuser 1 bis 2 und 5 bis 7:

- Klimaschonende Bauweise mit Minimierung des Bedarfs und Maximierung der Eigenerzeugung von Energie.
- Warmwasserbereitung und Beheizung erfolgt dezentral.
- Wärmeerzeugung erfolgt zentral in einem quartierseigenen Blockheizkraftwerk. Brennstoff (Methan/Erdgas) selbst hergestellt und gespeichert.

Häuser 3 und 4:

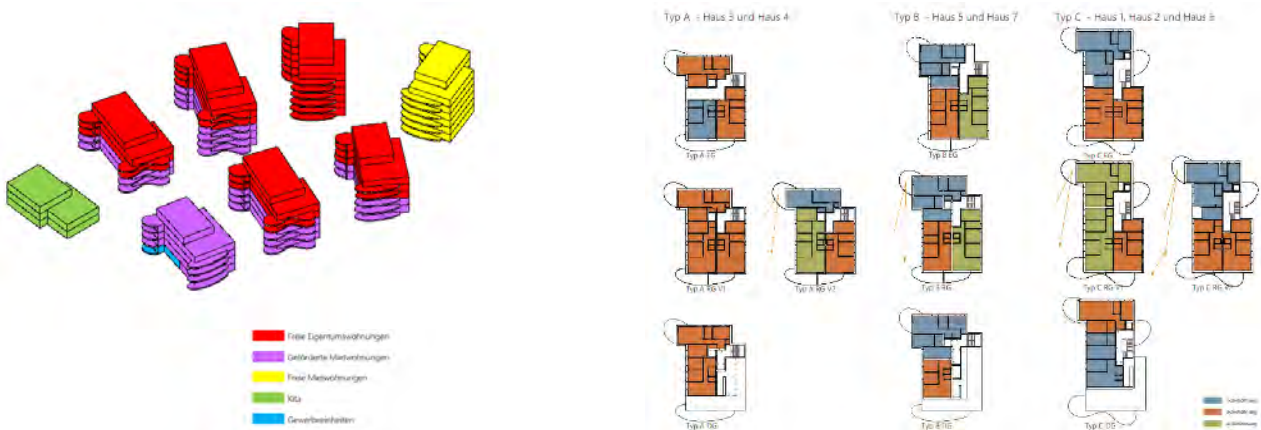
- Weitestgehender Verzicht auf konventionelle Haustechnik für Heizung und Lüftung durch Zusammenspiel von architektonischem Entwurf, Materialität und Software.

Anmerkungen

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- KfW Effizienzhaus 40
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Regenwassernutzung und Retention
- PV-Module
- Darstellung Umgang Baumbestand

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Vorgesehen ist ein lebendiges und zukunftsfähiges Wohnquartier mit hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum.
- Variantenreiche Wohnformen für Nutzer von Alleinstehenden, Senioren, Paaren und Familien geplant, die für alle Ziel- und Einkommensgruppen die gleichen Qualitäten bieten sollen.
- Haus 1, 2, 5 und 6 sollen geförderte Mietwohnungen sowie freie Eigentums- bzw. Mietwohnungen, Haus 3 und 4 freie Eigentums- bzw. Mietwohnungen und Haus 7 geförderte Mietwohnungen beinhalten.
- Ein Belegungs- bzw. Benennungsrecht für die Stadt für 10 WE aus 62 geförderten WE soll eingeräumt werden.
- Dachgärten für die Gemeinschaft sowie eine kleine Küche in jedem Haus geplant.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Flexible Wohnformen
- Gemeinschaftsräume
- Wohnergänzende Nutzungen Gewerbeeinheiten wie Bäcker, Restaurant geplant.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	151	146	-5	
davon 1-Zimmer	-/-	0	-/-	
davon 2-Zimmer	-/-	58	-/-	
davon 3-Zimmer	-/-	54	-/-	
davon 4-Zimmer	-/-	34	-/-	
davon 5-Zimmer	-/-	0	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	40,00 %	42,47 %	+2,47%	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	62	62	0	
davon 1-Zimmer	-/-	0	-/-	
davon 2-Zimmer	-/-	27	-/-	
davon 3-Zimmer	-/-	22	-/-	
davon 4-Zimmer	-/-	13	-/-	
davon 5-Zimmer	-/-	0	-/-	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten geplant.
- Platz im Süd-Westen soll Auftakt in das Quartier bilden.
- Zufahrt zur KiTa, Drop-Off Zone mit Stellplätzen, Shared Space-Fläche mit öffentlichen Stellplätzen, Car-Sharing Angebote und E-Ladestationen über Einmündung beim Platz erreichbar.
- Vom Quartiersweg sollen die privaten Erschließungswege zu den Gebäudeeingängen abgehen.

Anmerkungen

- Autofreies Quartier
- Darstellung der Barrierefreiheit
- Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

PKW-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
- Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

FAHRRAD-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	209	229	219	-10	
davon Wohnen, UG	190	191	191	0	
davon Kita	4	10	4	-6	
davon Sonstiges	-/-	8	4	-4	
davon öffentliche, OG	15	20	20	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT**VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART**

- Fußgänger Autofreies Quartier/bestmögliche räumliche Erreichbarkeit der Mobilitätsangebote.
- Radfahrer Diebstahlgesicherte und geschützte Abstellmöglichkeiten/Reparaturstation/Fahrradladen.
- Sonderräder Verleih von Lasterräder.
- ÖPNV Schaffung eines Busverkehrsangebots und Bewohner- und Mietertickets.
- MIV Komplett unterirdische Stellplätze.
- E-Mobilität (PKW) Stpl. mit Lademöglichkeit, keine konkrete Aussage zu Qualität und Umfang.
- Sharing Carsharing-Angebot genannt aber nicht weiter erläutert.
- Logistik Zentrale Paketstationen.
- Bewertung: 1,5**

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- Analyse Push & Pull Ansatz (keine Analyse).
- Bewertung: 2,0**

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- Verortung **Süden:** Besucher- und Kita-Stellplätze mit Ladesäule, Bushaltestelle, Car-Sharing, Fahrradstellplätze, Fahrradladen.
Norden: Bike-Point.
TG: PKW-Stellplätze, Fahrradkeller.
- Raumbedarf Raumbedarf für Stellplätze und Fahrradkeller ist ersichtlich.
- Anzahl 4 Stpl. Car-Sharing + Ladesäule, 191 Stpl. (TG) vorgerichtete Lademöglichkeit.
- Betrieb Keine Aussage.
- Bewertung: 1,5**

INNOVATIVER CHARAKTER

- Digitalisierung Mobilitätsapp/-zentrale Informationen zur Verfügbarkeit und Positionierung des Mobilitätsangebote.
- Organisationsstruktur Keine Aussage.
- Nutzerintegration Angebot von Co-Working Spaces erwogen.
- Bewertung: 2,0**
- Gesamteinschätzung: 1,8**

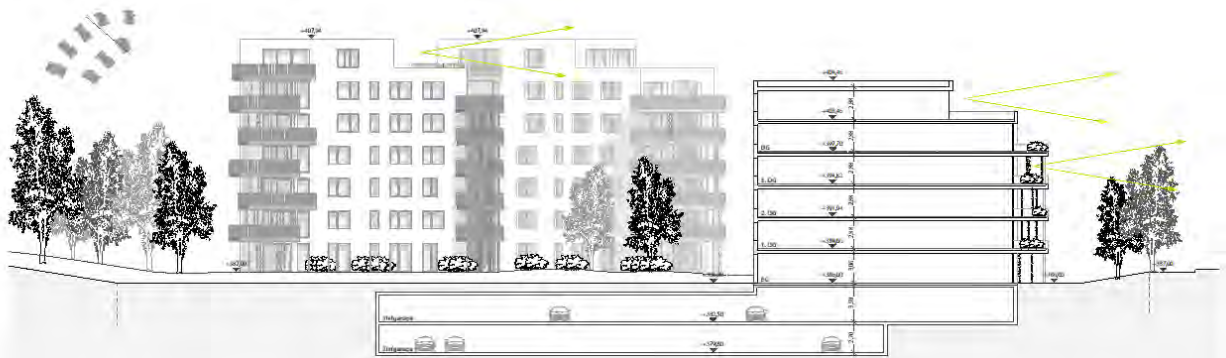
SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



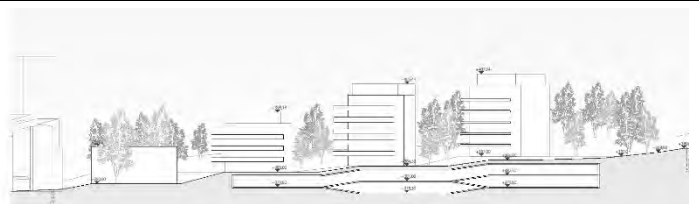
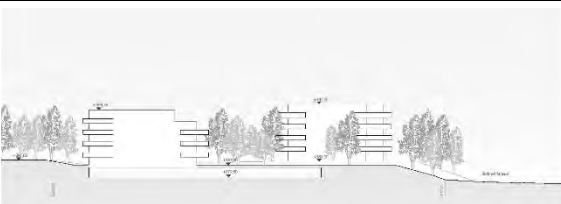
SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



SCHNITT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER GELÄNDESCHNITT





„Die Qualität dieses besonderen Ortes ist stark verbunden mit den bestehenden Naturressourcen des Parks. Diese sollen gestärkt, integriert und erweitert werden, sodass sie sich mit den zukünftigen Gebäuden zur „Archinatur“ verbinden. Japanisches Naturempfinden vermischt sich mit nachhaltigem Wohnbau und soll eine außergewöhnliche Lebensqualität erzeugen.“

GESAMTKONZEPT



Anmerkungen

Einhaltung Flächen Kaufgegenstand
Einhaltung Kennwerte
(BGF, GRZ, Tiefe der Abstandsflächen)
Anzahl Wohngebäude
Max. Geschossigkeit Wohngebäude:

VI

5 Baukörper

IDEENTEIL

KITA

Eigenes Grundstück
Einhaltung Kennwerte
(Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)

Anmerkungen

485m² Außenfläche und 295m² Dachterrasse.

SPIELPLATZ

Eigenes Grundstück
Einhaltung Grundstücksfläche

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- 5 polygonale Baukörper sollen eine vielfältige Vernetzung untereinander in den Park und zur Berliner Straße ermöglichen.
- Größe der Baukörper ist auf energetische Kompaktheit, übersichtliche Nachbarschaftsgröße und eine geringe Gesamtzahl abgestimmt.
- Grünraum soll die stadträumlichen „Steine“ durchfließen und bis zur Berliner Straße führen.
- Gebäude werden von der Straße abgerückt, zur Minimierung der Schallbelastung und Erhalt des bestehenden grünen Charakters der Straße.

ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Polygonale Form soll eine Vielfalt an unterschiedlichen Fassadenstellungen ermöglichen und das Quartier abwechslungsreich prägen.
- Höhe der Dächer sollen moduliert werden, um eine Fülle an weiteren Formen zu erzielen.
- Baukörper sollen mit einem zentralen, tagesbelichteten Erschließungskern und Sicherheitstreppe ausgestattet werden.
- Die meisten Wohnungen sind übers Eck organisiert, um reine Nordwohnungen zu vermeiden.

MATERIAL UND FASSADE



- Holzfassade mit mineralischer Dämmung und Putzfassade vorgesehen.
- Begrünung von Balkonen und Dächern, als Teil der Kühlungsstrategie der Baukörper vorgesehen.

ANSICHT



GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Verwebung des Grünkonzepts mit Stadtpark und Stadtnaturraum sowie Erhalt des Flurgehölzes geplant.
- Durchgängiges Wegesystem mit Holzstegen durch das Flurgehölz zur visuellen Beziehung zum Stadtnaturraum.
- Park und Topografie sollen die drei Bänder Aktionsband, Parkband und Flurgehölzband ausbilden.
- Aktionsband: Von KiTa-Garten, über Spielplatz, Fitnessstationen, Kinderspiel- und Sportplatz bis zur Mündung bei der Café-Terrasse in das Parkband.
- Parkband: Im Zentrum mit Gemeinschaftsplatz und Obstgarten:
 - Grüne Schollen an EG-Terrassen zur Privatsphäre geplant.
 - Neugestalteter Skatepark soll Eingangssituation erzeugen.
- Verwendung von Klimabäumen sowie hellen, wasserdurchlässigen Oberflächen geplant.
- Geringer Versiegelungsgrad und Maximierung der Vegetation vorgesehen.
- Südlicher Weg als überhöhter Holzsteg angedacht, um natürliche Entwässerung des Parks zu erhalten.
- Ein Retentionsband entlang der Berliner Straße vorgesehen.
- Schaffung von Habitaten und Nahrungsquellen für Tierarten (Animal Aided Design) im Flurgehölzband geplant.
- 3 Kaskaden zur Nutzung und Klimaresilienzeffekt des Regenwassers vorgesehen: Retentionsdächer, Speichersubstrat im EG, Zisterne.

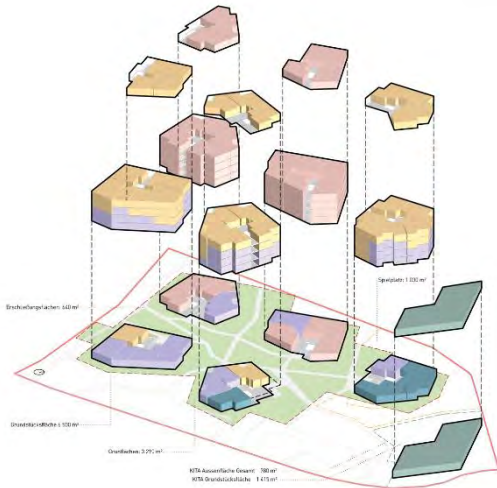
ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE UND WÄRMEKONZEPT

- Ressourcenschonende Wärmeversorgung über kompakte Baukörperform, nachhaltige, gedämmte Gebäudehülle und hochdämmende Verglasungen geplant.
- CO₂ neutrale Erzeugung der Wärmeenergie.
- Energiegewinnung basierend auf Sonnenenergie + latenter Energie (Kristallisationsenergie) wird vorgeschlagen. Eisspeicher soll die Solarenergie im Sommer speichern und im Winter zur Wärmeerzeugung abrufbar machen.
- Wärme- und Kälteabgabe in den Wohnungen soll mittels Bauteilaktivierung erfolgen.
- Warmwasserbereitung zentral über eine Warmwasser-Wärmepumpe geplant.
- Monitoring der Energiezentrale mit Aufzeichnung und Anzeige der Daten.
- Begleitung des Projektes mit Greenpass Assessments mit dem angestrebten Gold-Standard zur Verbesserung des Aufenthalts-, Nutzungs- und Lebensqualität.

Anmerkungen

KfW Effizienzhaus 40	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Dach- und Fassadenbegrünungen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Regenwassernutzung und Retention	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PV-Module	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Darstellung Umgang Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Geförderter Wohnungsbau, frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.
- Durch kompakte Grundrisse sollen bei gleicher Nutzungsqualität die Miete nachhaltig verringert werden.
- Gemeinschaftsraum für Kinderfeste, Geburtstage, Bastelabende, Versammlungen und Feste geplant.
- Gemeinschafts-Dachterrassen mit verschiedenen Themen geplant: Fitness und Urban Gardening, intensiv begrünte Ruhe-Terrasse mit Sitzgelegenheiten und Holzdeck, Meditations-Terrasse mit Grüninseln.
- Arbeitsplätze (Caféhaus, Hausarzt, Kindertagesstätte) in gemischt genutzten Gebäuden und den Erdgeschossen der Wohngebäude vorgesehen.

Anmerkungen

Sozialmietwohnungen ≥ 25%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Soziale Durchmischung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Flexible Wohnformen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Gemeinschaftsräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wohnergänzende Nutzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Wohneinheiten gesamt (Stk.)	140	-/-	-/-	Nicht plausibilisierbar
davon 1-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
Sozialmietwohnungen (%)	25,00 %	-/-	-/-	
Sozialmietwohnungen (Stk.)	35	-/-	-/-	Nicht plausibilisierbar
davon 1-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 2-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 3-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 4-Zimmer	-/-	-/-	-/-	
davon 5-Zimmer	-/-	-/-	-/-	

ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- TG-Zufahrt über die Berliner Straße im Südosten mit kurzer Zufahrt und geringer Neigung geplant.
- Vorgesehen ist bewusst nur eine einzige Überfahrt des Fuß- und Fahrradweges für TG, KiTa, Parkbesucher und BewohnerInnen.
- KiTa und Besucherstellplätze als Grünparkplätze geplant. Mit Parkverbot von 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr sollen „Kiss and Ride“ Plätze für die KiTa geschaffen werden.
- Dem Fahrradverkehr soll überall Vorrang eingeräumt werden.

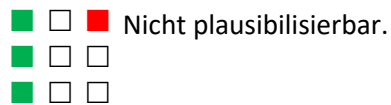
Autofreies Quartier
Darstellung der Barrierefreiheit
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Anmerkungen



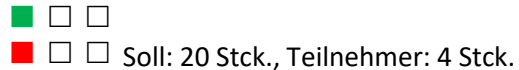
PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze



FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze



	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
Anzahl PKW-Stellplätze	-/-	196	193	-3	
davon Wohnen, UG	Min. 140 Max. 210	173	171	-2	
davon Kita	4	4	4	0	
davon Sonstiges	-/-	1	0	-1	
davon öffentliche, OG	14	18	18	0	

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

- | | | | | |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---|
| Fußgänger | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autofreies Quartier, attraktive Wegeverbindungen, möglichst barrierefreie Wege. |
| Radfahrer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Reparaturstation, Lademöglichkeiten für E-Bikes. |
| Sonderräder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kinderfahrräder, Roller, Lastenräder, Helme. |
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bestehende Bushaltestelle soll barrierefrei werden; übertragbares "Jedermann-Ticket". |
| MIV | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Keine Aussage. |
| E-Mobilität (PKW) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 30-50% der Stpl. mit E-Ladestationen. |
| Sharing | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Car-Sharing (E-Autos). |
| Logistik | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Paketfachanlage vorgesehen. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,2 |

DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

- | | | | | |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Analyse | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Standort- und Erreichbarkeitsanalyse. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,0 |

KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

- | | | | | |
|------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Verortung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Osten: Besucher- und Kita-Stellplätze.
Süden: Bushaltestelle.
TG: PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Car-Sharing, Lastenfahrräder. |
| Raumbedarf | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Raumbedarf für Fahrradstellplätze TG insg.: 905 m ² . |
| Anzahl | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 3 Stpl. Car-Sharing + Ladesäule, 66 Stpl. (TG) vorgerichtete Lademöglichkeit. |
| Betrieb | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Externe Betreiber, Vorschlag "Mikar". |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,0 |

INNOVATIVER CHARAKTER

- | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| Digitalisierung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Quartiersapp. |
| Organisationsstruktur | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kein konkretes Betreibermodell der Angebote (App, Sharing, Nachbarschaft). |
| Nutzerintegration | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Umfeldanalysen/Infoveranstaltungen/Workshops zum Thema Car-Sharing und koordinierte Beschaffung von Gütern. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bewertung: 1,2 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gesamteinschätzung: 1,1 |

SKIZZENHAFTE PERSPEKTIVEN



SCHNITT PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE (NORDOST-SÜDWEST-RICHTUNG)



ANSICHT SENKRECHT ZUR BERLINER STRASSE (NORDWEST-SÜDOST-RICHTUNG)



LANDSCHAFTSRÄUMLICHER UND STÄDTEBAULICHER GELÄNDESCHNITT



Inhaltsverzeichnis

Teil IV

Bewertungsübersicht

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1001
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1002
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1003
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1004
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1005
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1006
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1007
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1008
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1009
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bewertungskriterien	1010
Städtebauliches Konzept	
Nutzungskonzept	
Gestalterische Qualitäten	
Freiflächenkonzept/Grünplanung	
Stadtklima	
Erschließung und Parkierung	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Soziale Durchmischung	
Variantenreiche Wohnformen	
Schaffung bezahlbaren Wohnraums	

NOTIZEN

ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Ausloberin

Stadt Leonberg
Frau Sabine Hauptert
Stadtplanungsamt
Belforter Platz 1
71229 Leonberg

Verfahrensbetreuung

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 12
70569 Stuttgart

www.dreso.com

Ansprechpartner

Oliver Zimmermann
Tel: +49 711 222933-4159
Oliver.Zimmermann@dreso.com

© Drees & Sommer, Januar 2022

STADT LEONBERG
ENTWICKLUNG BERLINER STRASSE

Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil

Planunterlagen

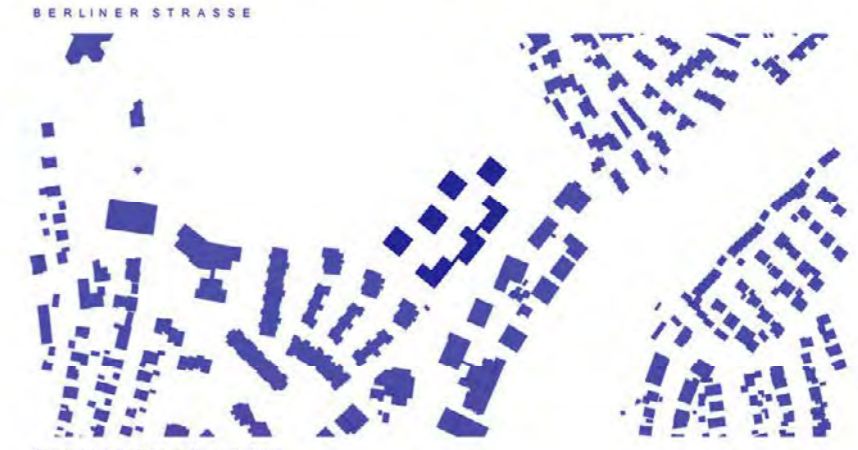


Ausloberin

Stadt Leonberg
Belforter Platz 1
71229 Leonberg

Verfahrensbetreuung

Drees & Sommer
Obere Waldplätze 12
70569 Stuttgart



SCHWARZPLAN 1:2.500

Städtebauliches Konzept
 Drei Punkthäuser zum Park und drei Winkeltypen bilden drei definierte Wohnhöfe. Die Neubebauung nimmt Bezug auf die „fingerartige“ Zellen im Süden, gleichzeitig bildet sie ein eigenständiges Quartier. Zum Stadtpark hin formen die Punkthäuser eine weiche Kante. Der Park „fließt“ um die Gebäude – keine privaten Freireibere. Die Bebauung entlang der Berliner Straße schirmt das Quartier vom Verkehrslärm ab. Das „Grün“ des Parks entwickelt sich bis zu den „grünen“ Treppen und dem vertikalen „Grün“ an der Fassade. Der Auftaktplatz öffnet das Ensemble zum Stadtteil. Als öffentlicher/halböffentlicher Ort der Begegnung wirkt er als einladende Geste. Das Bäcker-Café ist morgens schon der natürliche Treff. Günstig positioniert finden sich innovative Mobilitätsangebote. Neben Busverbindungen sind dies heute Car- und Bikesharing inklusive Lastenräder. Regionale Produkte werden in einer „Markthalle“ auf Automatenbasis angeboten. Die Postleistungen sind ebenfalls vorort in einer Paketstation zugänglich. Angebote wie Reparatwerkstatt und Makerspace bieten Möglichkeiten für selbstbestimmte Räume im Rahmen nachbarschaftlichen und bürgerschaftlichen Lebens (unterstützt durch unsere unternehmenseigene Gemeinwesenarbeit). Das Quartier ist autofrei geplant, zulässig lediglich Umzüge und Notverkehre. Die Tiefgaragenzufahrten liegen gut erreichbar an der Berliner Straße. Eine Zufahrt im Nordosten erschließt Kita und Stellplätze für Besucher. Wichtig sind die fußläufigen Verbindungen quer durch das neue Quartier vom Auftaktplatz, den Durchgängen in den Zeilen im Südosten, bis hin zum Stadtpark. Trotz der großen natürlichen Geländeunterschiede gelingt eine barrierefreie Durchgängigkeit im Innern. Ein zentral gelegener Nachbarschaftsraum fördert gemeinsame Aktivitäten und Begegnung. Entsprechend ist er am „Hof der Begegnung“ situiert. Jede der sechs Hausgemeinschaften erhält eine Gemeinschafts-Dachterrasse, die zum urban gardening und zur Pflege der Geselligkeit genutzt wird. Die spannungsreichen Fassaden (Berliner Straße) werden in kleinteiliger Vertikalität aufgelöst. Die Abfolge unterschiedlicher Materialien und Farbgebung, unterstützt durch das „grüne Regal“ als natürliche Fuge, spiegelt den Stadtpark-Gedanken in die Höhe. Neben der natürlichen Ästhetik profitieren die Wohnungen am Regal vom grünen Ausblick und selbst natürliche Belüftung ist trotz straßenbegleitender Bebauung möglich. Die glasepianierten Zwischenräume schirmen die damit ruhigen Innenhöfe ab die transluzente Ausbildung erlaubt Einblicke ins Innere des Quartiers und verbessert Belüchtungs- und Außenraum-qualitäten der dahinter liegenden Wohnungen. Die drei Punkthäuser stehen wie selbstverständlich im Park und nähern die Bebauung mit dem Freiraum in Bestand.

Grün- und Freiflächenkonzept sowie zum Stadtklima
 Fußwege und Spielplatz vernetzen Stadtpark und Wohnen. Verweilen, Bewegung und Spiel gehen von Privat zu Öffentlich ineinander über. Der Park fließt um die Gebäude und verändert dabei seine Gestalt: Wege- und Grünstrukturen schwingen um geradlinigere Formen bis zur grünen Kante der Gebäude an der Berliner Straße. Die Projektion des Parkcharakters bis an diese Stelle setzt sich in der vertikalen Begrünung, Begrünung der Zwischenbauten und nicht zuletzt den grünen Regalen fort. Im Innenbereich bilden die drei Höfe ein großzügiges durchgängiges Ensemble. Hof der Natur - naturnah gestaltet: Regenwasserreich und Nachgarten mit Früchten lädt zum Ernten, Genießen und Natur erleben ein. Hof der Begegnung - direkt am Gemeinschaftsraum: die „Lange Tafe!“ lädt ein. Hof der Generationen in Nachbarschaft zur Kita: diverse Spiel- und Sportangebote (Calisthenics,...) begeistern Jung und Alt.

Städtebauliches Konzept
 Das Quartier ist autofrei geplant, zulässig lediglich Umzüge und Notverkehre. Die Tiefgaragenzufahrten liegen gut erreichbar an der Berliner Straße. Eine Zufahrt im Nordosten erschließt Kita und Stellplätze für Besucher. Wichtig sind die fußläufigen Verbindungen quer durch das neue Quartier vom Auftaktplatz, den Durchgängen in den Zeilen im Südosten, bis hin zum Stadtpark. Trotz der großen natürlichen Geländeunterschiede gelingt eine barrierefreie Durchgängigkeit im Innern. Ein zentral gelegener Nachbarschaftsraum fördert gemeinsame Aktivitäten und Begegnung. Entsprechend ist er am „Hof der Begegnung“ situiert. Jede der sechs Hausgemeinschaften erhält eine Gemeinschafts-Dachterrasse, die zum urban gardening und zur Pflege der Geselligkeit genutzt wird. Die spannungsreichen Fassaden (Berliner Straße) werden in kleinteiliger Vertikalität aufgelöst. Die Abfolge unterschiedlicher Materialien und Farbgebung, unterstützt durch das „grüne Regal“ als natürliche Fuge, spiegelt den Stadtpark-Gedanken in die Höhe. Neben der natürlichen Ästhetik profitieren die Wohnungen am Regal vom grünen Ausblick und selbst natürliche Belüftung ist trotz straßenbegleitender Bebauung möglich. Die glasepianierten Zwischenräume schirmen die damit ruhigen Innenhöfe ab die transluzente Ausbildung erlaubt Einblicke ins Innere des Quartiers und verbessert Belüchtungs- und Außenraum-qualitäten der dahinter liegenden Wohnungen. Die drei Punkthäuser stehen wie selbstverständlich im Park und nähern die Bebauung mit dem Freiraum in Bestand.

Nutzungskonzept
 Das neue Wohnquartier folgt unserem Leitgedanken sozial gemischter Hausgemeinschaften und Quartiere mit ein Wohn- und Begegnungsraum für Alle. Es entstehen 139 Wohneinheiten in einer etwa hälftigen Mischung von Miete und Eigentum. Bedarfsgerecht liegt der Fokus auf gefördertem Mietwohnraum wie auch familiengerechten Wohnformen (eigenes Sonderprogramm!). Inklusiv werden besondere Angebote für Berufstätige, Menschen mit Handicap und Möglichkeiten von Zuhause aus zu arbeiten (Clusterwohnung, Schicht-Wohnung, mobiles Arbeiten in der eigenen Häuslichkeit). Das Wohnungsunternehmen hält die Mietwohnungen langfristig im eigenen Bestand und bewirtschaftet das Quartier insgesamt über eine eigene Verwaltungsgesellschaft, besonders wichtig für die Pflege der gemeinschaftlichen Flächen wie auch der Quartiersentwicklung. Im Mittelpunkt steht der Bewohner. Auch im Eigentumsbereich ist uns eine hohe Selbstnutzungsquote daher ein Anliegen eigenennutztes Wohneigentum mit eigenem Verkauf und Beratung. Der Wohnungsmix breitet angelegt und über alle Gebäudetypen gestreut: Das Wohnangebot reicht von großzügigen 5-Zimmerwohnungen, familiengerechten 4-Zimmerwohnungen über einen großen Anteil an 3-Zimmerwohnungen für unterschiedlichste Ansprüche. Wert wird auch auf Wohnungen überschaubarer Größe mit dem 2-Zimmer / 1 Zimmer Typ gelegt (bezahlbarer Wohnraum). Passende Wohnfolgebeziehungen wie stadtteilintegrierendes Bäcker-Café und regionale Nahversorgung (Automatenbasis) vernetzen auf kurzen Wegen das Gebiet mit dem unmittelbaren Umfeld. Von besonderer Bedeutung ist ein Nachbarschaftsraum für alle Nutzer. Hier lassen sich selbstorganisiert und unterstützt durch unsere Gemeinwesenarbeit zum Beispiel „Quartiershock“, Familienburstage, Kinderspielmöglichkeiten, Treffen für gemeinsame Hobbys und viele weitere Aktionen durchführen.

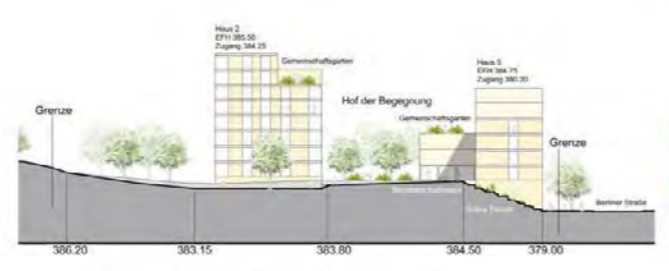
Erschließungs- und Parkierungskonzept
 Das Quartier ist als autofreies Quartier geplant und stellt dadurch den parkartigen Charakter des neuen Wohnquartiers sicher. Möglich wird dies durch zwei Parkgaragen die direkt von der Berliner Straße aus angefahren werden können. Die Kindertagesstätte verfügt über eine eigene Erschließung. Diese dient auch als notwendige Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ins Quartier. Die Besucherstellplätze sind an der Kita-Zufahrt angeordnet. Mit dem Fahrrad ist die Fahrt in und durch das neue Quartier über die Kita-Zufahrt, sowie über den südlichen neuen Fuß- und Radweg möglich. Über die Innenhöfe sind sämtliche Hauszufahrten für Fußgänger erreichbar. Dies belebt die Innenhöfe und sorgt für zufällige und zwanglose Begegnungen. Über geneigte Flächen und Treppen sind die Wohnhöfe untereinander verbunden. **Parkierung**
 Die beiden Parkgaragen werden von der Berliner Straße erschlossen und erreichen sämtliche Treppenhäuser. Somit wird eine komfortable und barrierefreie Erschließung aller Wohnungen auch von den Garagen aus sichergestellt. Die notwendigen Fahrradstellräume befinden sich in der Tiefgarage, gut erreichbar und witterungsgeschützt direkt an den Treppenhäusern. Lastenräder und E-Fahrer können im MobilityHub am Auftaktplatz geparkt und gemietet werden.



LAGEPLAN 1:500



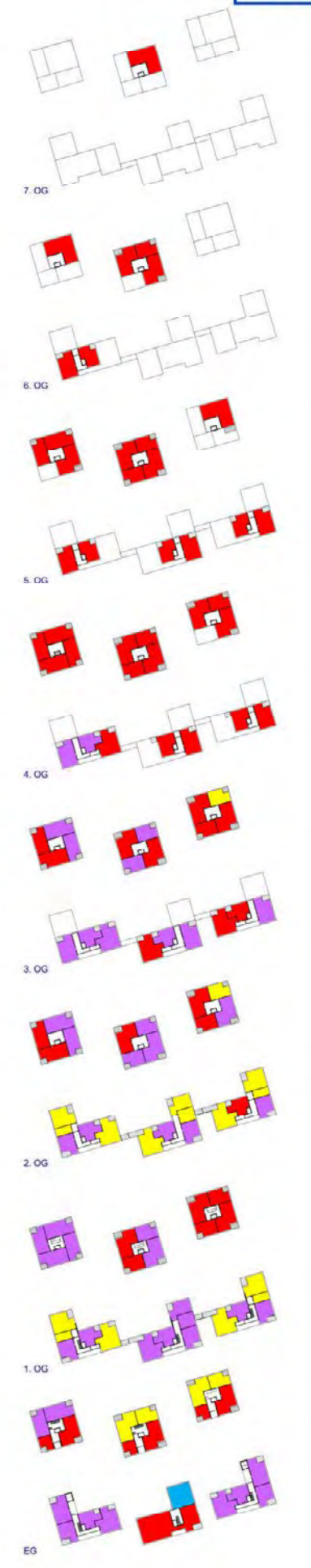
GELÄNDESCHNITT LÄNGS 1:500



GELÄNDESCHNITT QUER 1:500



UG 1:1.000



ERDGESCHOSS 1:500

■ Freie Kaufwohnungen ■ Geförderte Sozialmietwohnungen
■ Freie Mietwohnungen ■ Kita ■ Weitere Nutzungen
 SCHEMAPLAN



ANSICHT 1 1:200

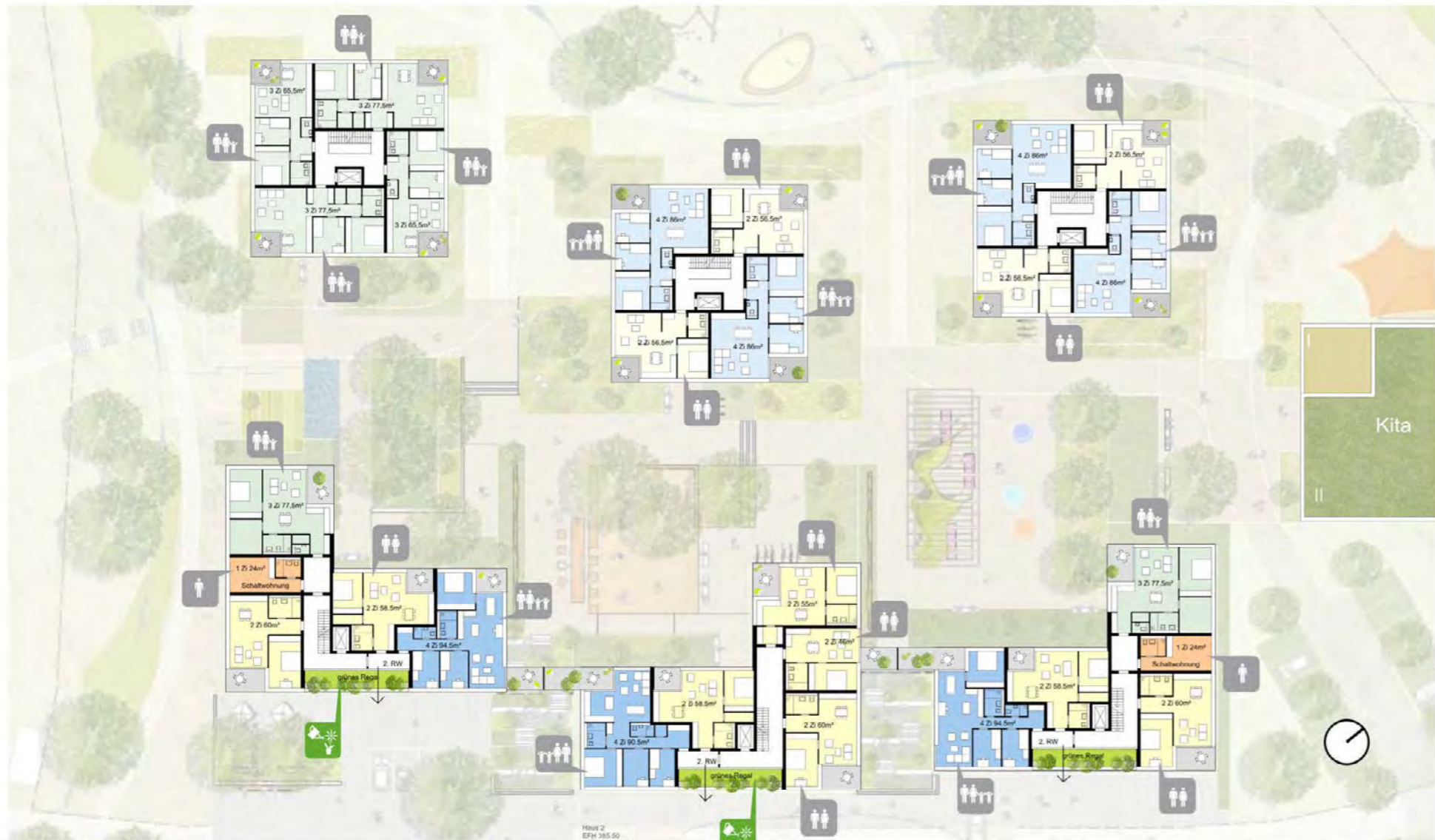
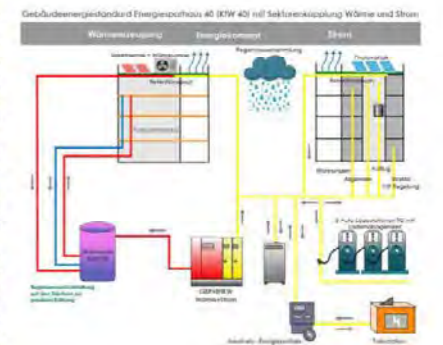


PARK



FASSADENSCHNITT 1:50

Ökologie, Nachhaltigkeit sowie Energie- und Wärmekonzept
 Die Gebäude werden als **Energiesparhäuser 40 (KfW 40)** mit **Sektorkopplung Wärme und Strom** erstellt.
Wärme: Die Wärmeversorgung erfolgt von einer Hauptenergiezentrale über ein **Nahwärmenetz** in die einzelnen Häuser. Über den **modularen Aufbau** mittels **Solarthermie, Wärmepumpe** sowie **Photovoltaik** auf den Dächern kann emissionsarme Wärme zeitgenössig bereitgestellt werden. Ferner erlaubt die Vernetzung innovative Entwicklungen künftig mit einzubeziehen. Die redundante Wärmeversorgung wird in Kombination von BHKW und Gasbrennwerttechnologie gewährleistet.
Strom: Die Energiezentrale für das **Arealnetz** (quartiereigenes Stromnetz) wird mittels eines gemeinsamen Hausanschlusses für alle Gebäude realisiert. Somit ist die arealinterne Verwendung für allgemeine Verbraucher, Aufzug, etc. des erzeugten PV-Stroms in Kombination mit dem BHKW zur **Maximierung des Eigenverbrauchs** ausgelegt. Ein **Batteriespeicher**, sowie das **Mobilitätszentrum** für **E-Auto** Ladestationen mit **Lastmanagement** ermöglichen zusätzlich die Inanspruchnahme des eigenproduzierten Stroms.
Niederschlag: Beim Regenwassermanagement werden **Retentionsdächer** mit gedrossem Ablauf sowohl auf den Gebäudedächern als auch der TG Decke vorgesehen. Hierdurch ist an heißen Sommertagen mittels Verdunstung eine **emissionsneutrale Kühlung** vorhanden (ca. 2.260 kJ/ Verdunstung Wasser). Aufgrund des zurückgehaltenen und gespeicherten Regenwassers kann eine **Bewässerung** der grünen Regale sowie der Allgemeingärten durch selbstgenutztes Wasser sichergestellt werden. Neben einem erhöhten Pflanzenwachstum ergeben sich positive Effekte für eine hohe Biodiversität.
Lüftung: Die Belüftung der Wohnungen wird mit dezentralen Lüftungsgeräten mit **Wärmerückgewinnung** sichergestellt. Eine besondere Chance bieten wiederum die „grünen Regale“. Sie erlauben eine **natürliche Belüftung** durch Öffnen eines Fensters trotz straßenbegleitender Bebauung.



REGELGESCHOSS 1:500



SCHNITT LÄNGS 1:200



SCHNITT QUER 1:200

WOHNEN IM PARK

INVESTORENVERFAHREN LEONBERG

Stadtpark Leonberg



LAGEPLAN | M 1:500



GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500

STÄDTEBAULICHES KONZEPT I

Der hier vorgeschlagene Entwurf versteht die Neuentwicklung nicht als eine etwaige, eventuell negativ konnotierte Verkleinerung des bestehenden, stadträumlich sehr qualitätsvollen Parks. Im Gegenteil wird das Potential erkannt welches in der hier eingenommenen Haltung des „Wohnen im Park“ liegt: eine überschaubare Anzahl von nur sechs Punkthäusern wird behutsam in den Park gesetzt. Dabei wird besonderes Wert darauf gelegt, dass ein Gleichgewicht herrscht zwischen den zu schaffenden Qualitäten der späteren Bewohner (von innen heraus) und der stadträumlichen Eingliederung (von außen). Dies gelingt im Wesentlichen durch drei Maßnahmen:

Erstens wird der Realisierungstakt so weit wie möglich von der Berliner Straße in Richtung Nordwesten abgerückt. Dadurch bleibt stadträumlich das „Grün“ als Erlebnis des Parks bis an die Straße weiter bestehen, ebenso wie der Feldgehölzgürtel. Alle Wohnurgen sind dadurch gleichsam außerhalb der am stärksten den Schallimmissionen ausgesetzten Bereiche angeordnet und verfügen auch in Richtung Süden über Blicke ins Grüne. Zweitens sind die Häuser in zwei Reihen jeweils drei Häuser versetzt zueinander so angeordnet, dass diagonale Durchblicke immer in Richtung Grün möglich sind. Dies ist für die Bewohner von unschätzbarem Wert, ebenso aber für den Stadtraum und die Blickbezüge welche sich Fußgängern ergeben. Und drittens folgt die Geschossigkeit der Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf und überzeichnet diesen leicht. Es wird hierdurch ein harmonischer Übergang von der Bestandsbebauung im Südwesten geschaffen während in Richtung Nordosten mit 8 Geschossen (7 plus Staffel) zwei Hochpunkte den vorgeschlagenen Kreisverkehr markieren und Orientierung zum Eingang des Quartiers hin bieten.

Die organisch anmutende Form der Balkone nimmt das Thema der Landschaft und der geschwungenen Höhenlinien im Park auf und überführt sie in die Architektur. Durch eine Mischung des Quartiers mit zwei unterschiedlichen Interpretationen des gleichen Konzepts entstehen zwei klar ablesbare und doch artverwandte Architekturen. Diese spielen mit verschiedenen Ausformulierungen der horizontalen Bänder – ebenfalls eine Anlehnung an die Höhenentwicklung. Eine weitere Differenzierung erfolgt anhand dreier unterschiedlicher Naturfarbtöne der Klinkerfassaden. Die Häuser wirken daher wie lose eingestreut und bilden dennoch ein klares Quartier mit entsprechender Adressbildung.

Auf dem menschlichen Maßstab spielt der sich zwischen den Häusern ergebende Stadt-, oder besser „Landschaftsraum“ eine wesentliche Rolle: das gesamte Quartier ist autofrei, die Häuser werden über eine zentrale TG Zufahrt erschlossen. Ansonsten gehört die „Magistrale“ ganz den Menschen – sowohl den zukünftigen Bewohnern als auch den Einwohnern von Leonberg!

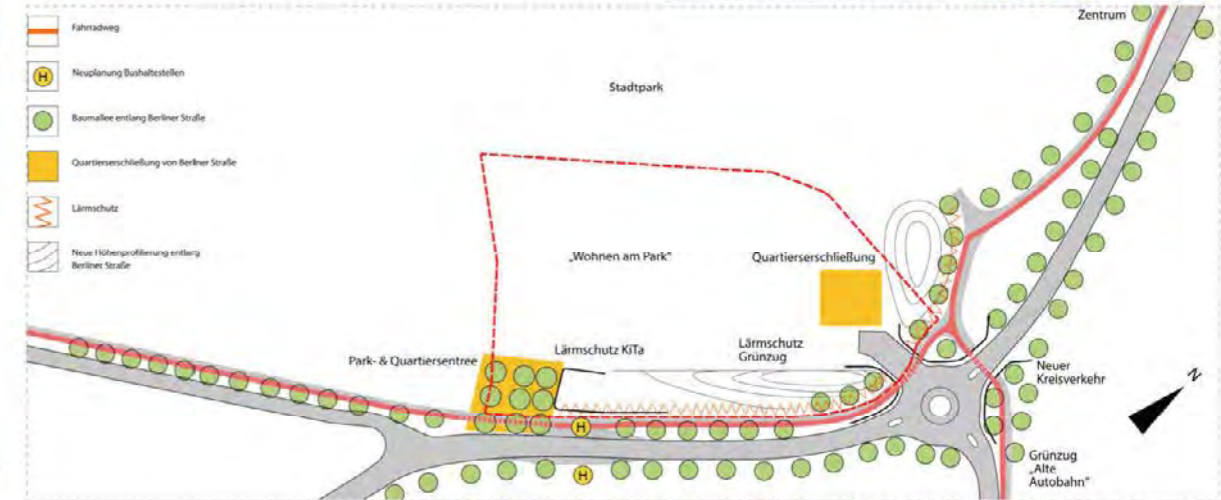
GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT SOWIE ZUM STADTKLIMA

„Wohnen im Park“ als Leitmotiv für das neue Stadtquartier wird über drei wesentliche Strategien umgesetzt: 1/ Die Platzierung der Bebauung zwischen den schützenden Grünzügen 2/ die Stärkung und Verknüpfung der Rahmenwege zur Vernetzung des Parks mit Quartier, Stadt und dem Grünzug „Alte Autobahn“ 3/ eine intensive artenreiche Durchgrünung des Quartiers mit markanten Blütenhainen zur Steigerung der Biodiversität und Einbindung der inneren Magistrale in die Parklandschaft.

Die Fassung der Wohnbebauung durch die beiden topografisch überformten Grünzüge zwischen Berliner Straße und Stadtpark gelingt durch eine Verschiebung des östlichen Grünzugs zugunsten der neuen KiTa am Quartiers-Entrée nach Norden. In Verbindung mit einer Eingrünung des KiTa-Dachs wird so der Lärmschutz zur Berliner Straße gestärkt. Im Norden puffert eine weitere Modellierung den Wohnbau mit Besucherstellplätzen zum Park und Berliner Straße.

Durch aktive Rahmenwege mit einer kraftvollen Sequenz an Plazaräumen im Süden wird die innere Magistrale in ihrem privaten Charakter gestärkt ohne die Durchlässigkeit des Quartiers zu nehmen. Der Baumplatz im Süden bindet den Stadtraum, die KiTa und die öffentlichen Spielplätze zusammen und schafft die Anbindung zum Stadtpark. Der öffentliche Spielplatz mit über 1000 m² ist in zwei Teile gegliedert, um das Angebot an Spiel und Sport nach Altersgruppen zu differenzieren. Ergänzend bieten Spielplätze entlang der Magistrale wohnungsnah ein Angebot für Kleinkinder und für die Begegnung der Bewohner.

Die schwingende Magistrale dient neben der Erschließung für Feuerwehr und Abfallwirtschaft vor allem als starkes Rückgrat: Die verschiedenen zugänglichen, Gebäudevorfelder, barrierefreien Anbindungen, Grünstrukturen, Spielplätze und kommunalen Bereiche werden atmosphärisch zusammengebunden. Die Privatgärten reflektieren über die Heckenfassungen, Gärten und Terrassenformen den Schwung der markanten Geschosskonturen. Die artenreiche Intensivbegrünung über der Tiefgarage wird als etagenweise Trogbegrünung an den Balkonen fortgeführt. Die Solar-Energie genutzten Dächer sind intensiv begrünt.



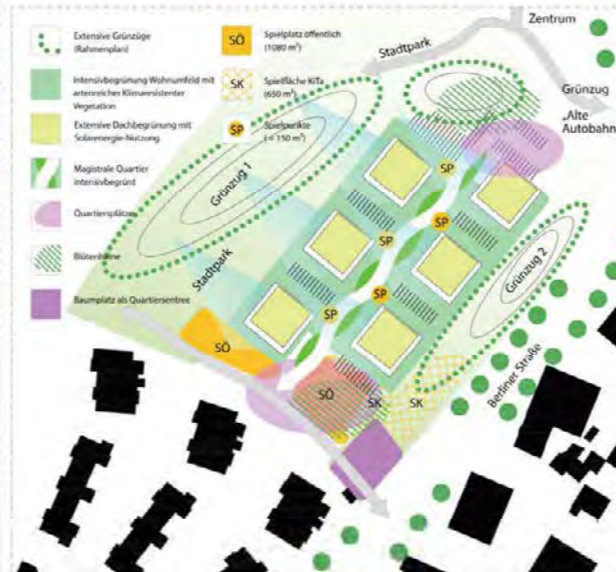
AUSGESTALTUNG DER BERLINER STRASSE



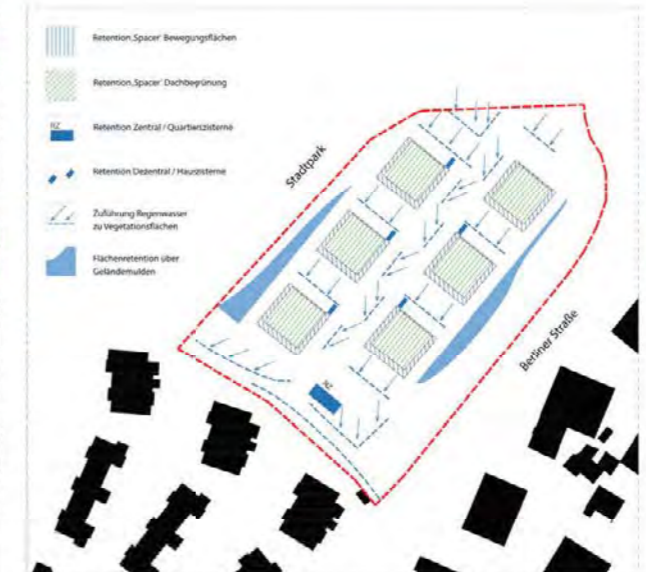
ERSCHLIEßUNGS UND PARKIERUNGSKONZEPT



PARKIERUNGSSITUATION IM UG



GRÜN UND FREIFLÄCHENKONZEPT



KONZEPT ZUM STADTKLIMA



MOBILITÄTSKONZEPT



ERDGESCHOSS | M 1:200

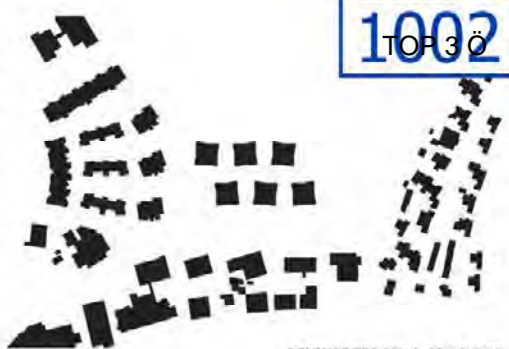
ERSCHLIEßUNGS- UND PARKIERUNGSKONZEPT

Das Quartier ist vollständig autofrei. Alle nachzuweisenden Stellplätze werden in einer dem Geländeverlauf folgenden, 1 bis 3-geschossigen TG nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt vom neuen Kreisverkehr im Norden aus. Von hier sind ebenfalls die oberirdischen Besucherstellplätze auf dem Ideenteil erreichbar (7 davon mit E-Ladestation). Die FW kann die Magistrale befahren und von dort die Aufstellflächen zwischen den Häusern erreichen, die Schlepplängen wurden nachgewiesen; der 2. RW ist somit nachgewiesen. Jedes Haus verfügt im EG von der Magistrale aus über direkt zugängliche Fahrradabstellräume, ins Haus integriert, d.h. vor Witterung und Diebstahl geschützt. Ladestationen sind hier ebenso vorgesehen wie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Rollatoren etc. In die Landschaftsplanung behusamt eingefügte Rampen ermöglichen die Barrierefreiheit durch das gesamte Quartier hinweg – trotz des Höhenverlaufes. Lastenfahrräder sollen den Bewohnern zur Verfügung stehen ebenso wie die Teilnahme an einem Car Sharing Pool.

NUTZUNGSKONZEPT

Das Nutzungskonzept sieht eine ausgewogene Durchmischung des Quartiers vor. Oberstes Ziel ist es dabei, die Menschen in ihrem Alltag mit gefühlvollen Begegnungen zu überraschen und die Barrieren zwischen Einkommensstärkeren und -schwächeren, Älteren und Jüngeren, Familien und Senioren, Studenten und Dinkis sowie solchen mit Mobilitäts- oder sonstigen Einschränkungen auf natürliche Weise zu überwinden. Dies geschieht einerseits über den starken Raum der sich mit der „Magistrale“ zwischen den Häusern bietet (s. Erläuterungen Landschaft). Andererseits aber auch durch die bewusste Anordnung der Wohnungstypen in einem ungefähren Verhältnis von 27% 2-Zi Whg. (43 Stk.), 44% 3-Zi Whg. (69 Stk.), 23% 4-Zi Whg. (36 Stk.) und 6% 5-Zi Whg. (6 Stk.) inkl. eines Co-Working-/Home-Office-Spaces, eines Gemeinschaftsraums sowie einer Gewerbeeinheit. Die Regelgeschosse verfügen dabei jeweils über zwei 3-Zi-Wohnungen, eine 2-Zi-Whg sowie eine 4-Zi-Whg. Im Erdgeschoss eines jeden Hauses sind im Regelfall eine 4-Zi-Whg sowie zwei 3-Zi-Wohnungen angeordnet welche alle über private Gartenanteile verfügen. Die Staffelgeschosse beherbergen die 5-Zi-Wohnungen sowie jeweils zwei 2-Zi-Wohnungen mit großen Dachterrassen.

Ein besonderes Augenmerk wird bei der Nutzungsmischung darauf gelegt, dass die Sozialmietwohnungen über alle Gebäude verteilt angeordnet sind. So befinden sich jeweils 15 der 2- und 3-Zi-Wohnungen in den Regelgeschossen der drei zur Berliner Straße hin orientierten Baukörpern. Die insgesamt neun 4-Zi-Wohnungen hingegen sind neben der Verortung im 1.OG derselben Häuser ebenfalls im 1. und 2. OG der drei zum Park hin orientierten Baukörper angesiedelt. Drei Sonderbausteine runden das Angebot ab: an jeweils prägnanten öffentlich zugänglichen Punkten bilden diese den Auftakt zum Quartier. Am südlichen Anfang der Magistrale wird eine Gewerbeeinheit als Bäckerei oder kleiner Gastronomiebetrieb vorgeschlagen. Er verfügt über einen großen Außenbereich und eine direkte Anbindung an den öffentlichen Spielplatz der gleichsam als Quartiersplatz gelesen werden kann. Vis-à-vis der Magistrale ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen der über die WEG angemietet werden kann z.B. für Kindergeburtstage – ebenfalls direkt am Spielplatz. Es besteht zudem eine räumliche Nähe zur Kita. Die übrigen Wohnungen sind hierdurch weitestgehend freigehalten von evtl. Lärmbelastungen. Am nördlichen Anfang der Magistrale ist ein Co-Working- bzw. Home-Office-Space vorgesehen welcher ebenfalls über die WEG temporär angemietet werden kann (bzw. einzelne Arbeitsplätze darin). Die direkte Anbindung an den PKW-Verkehr und die Besucherstellplätze scheint hier sinnvoll.



SCHWARZPLAN | M 1:2.500



BERLIN STRASSE

2 Zi: 1017 m²
 3 Zi: 1267,5 m²
 4 Zi: 1112 m²

davon 15 zur Berliner Straße, eine pro Regelgeschoss
 davon 15 zur Berliner Straße, eine pro Regelgeschoss
 davon 6 im 1.OG in allen Häusern plus 3 im 2.OG in den Häusern am Park

3400 m² = % 25

VERTEILUNG DER WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



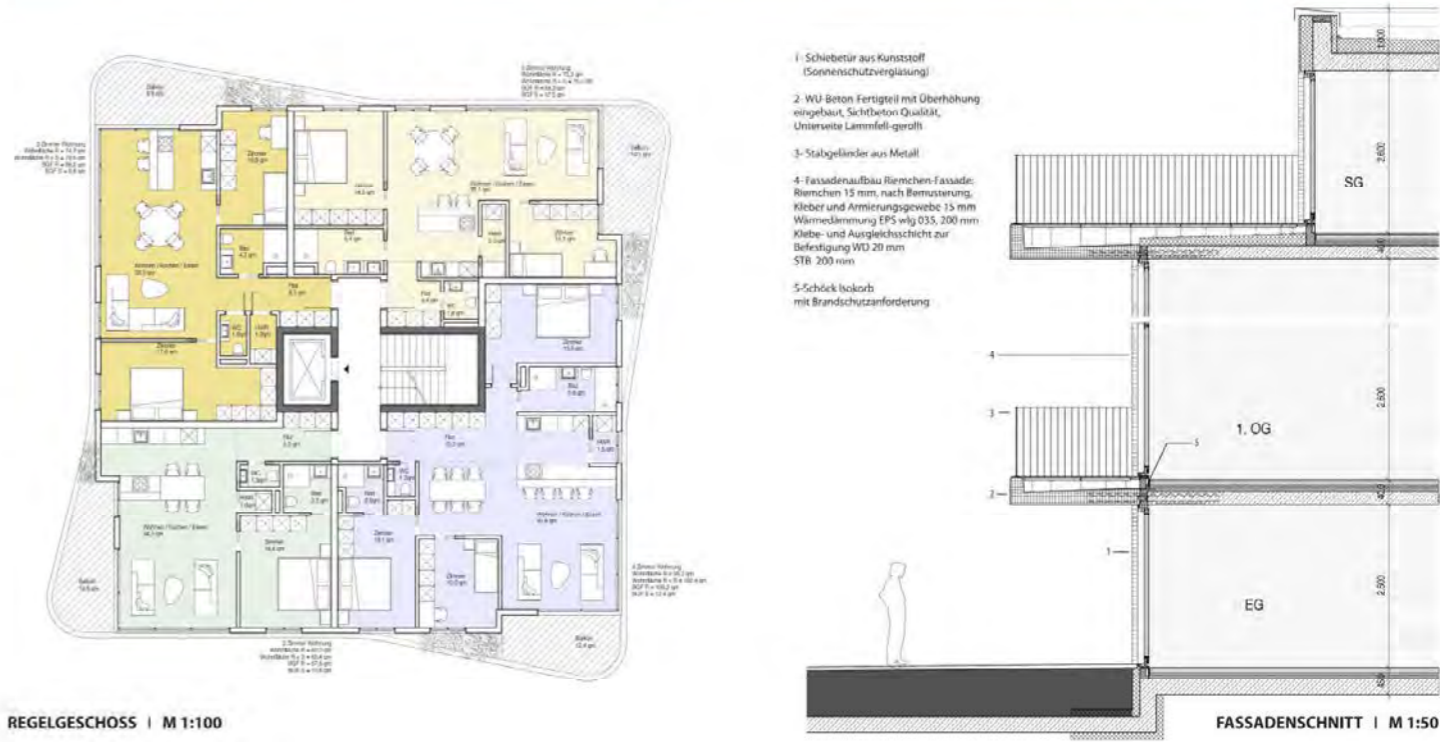
VOGELPERSPEKTIVE



ANSICHT BERLINER STRASSE | M 1:200



ANSICHT | M 1:200





Perspektive Südwest Ansicht



Lageplan Freiraum - 1:2000

Lageplan Ideenteil - 1:500

Städtebauliches Konzept

Für das am südlichen Ende des Stadtgartens von Leonberg gelegene Grundstück entwickeln wir eine neue urbane Bebauung, welche sich in die Umgebung des Parkes einpasst. Die städtebaulichen Kanten der Nachbarbauten werden aufgenommen und weitergeführt. An dieses Richten wir die urbane Kante zu der Berliner Straße hin aus. Rückseitig reagieren wir in einem anderen Rhythmus aber ebenso wie alle an den Park angrenzenden Strukturen mit einer Öffnung unseres Wohngebietes. Die Offenheit zum Park hin eint die angrenzende Bebauung und gibt diese Möglichkeiten zur Interaktion. Die offene Bauwerksstruktur weist neben großzügigen Freiräumen auch viele Blickbeziehungen für die Bewohner sowie die Besucher des Quartiers auf. Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Besonnung und die Mikroklimatischen Eigenschaften der Freiräume gelegt. Durch eine gute Besonnung und eine genügsame Bepflanzung werden ganzjährig angenehme Aufenthaltsqualitäten geschaffen, welche die Anwohner von Ihren privaten Wohnungen in den gemeinsam genutzten Freiraum ziehen und diesen zur Interaktionsfläche werden lassen.

Mikroklima und Energie

Als erforderliche Grundlage für ein klimaneutrales Wohnquartier wird eine intelligente Anordnung und Ausformung der Gebäude erachtet. Das Ziel eines städtebaulichen und energetischen Entwurfs besteht darin, die passive und Solarnutzung zu maximieren, ein hoher Komfort für die Bewohner im Innen- und Außenbereich zu erreichen sowie eine flächensparende Energieinfrastruktur aufzubauen. Die lockere versetzte Anordnung schafft ein hohes Maß an sonnenexponierten Orientierungen und generiert ein Freiraumkontinuum vielfältiger Platz- und Straßenräume und großzügiger Hofräume. Dabei trägt das Netzwerk der mikroklimatisch vielfältigen Grünräume und Grüninseln als Klimaoasen mit einer vielgestaltigen Grünausstattung im Sinne des Leitbildes des erweiterten Savannentyps wesentlich zur klimaökologischen Ausgleichleistung bei. Sowohl verschattete Bereiche im Sommer und besonnte Zonen im Winter als auch ein ausgewogenes Verhältnis windoffener wie windgeschützter Bereiche schaffen insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität.



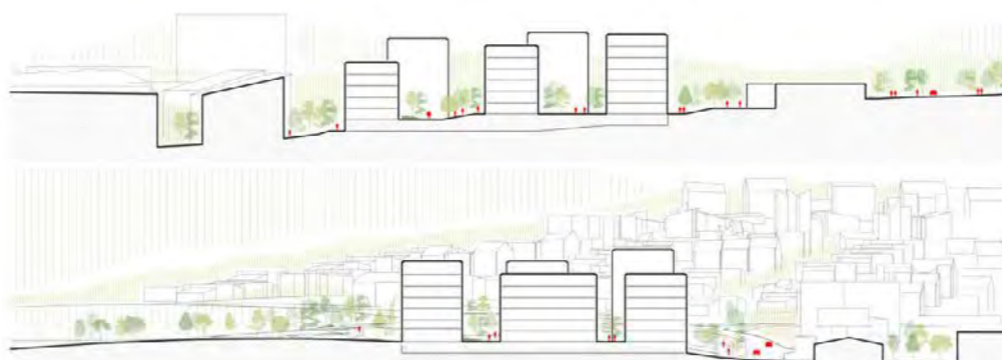
Schwarzplan Leonberg - 1:2500



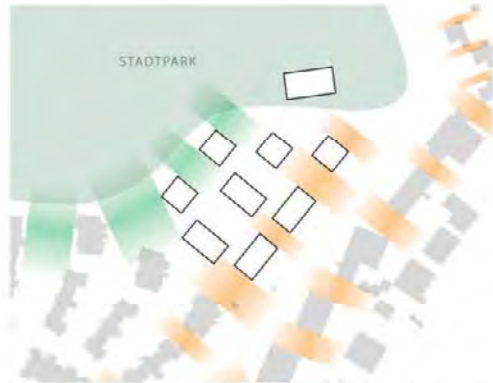
1/3 Stadtraum



Freiraumkonzept



Schnitte Topographie - 1:500



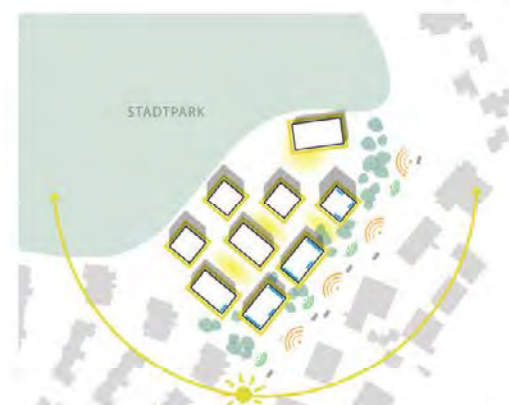
Städtebauliche Angliederung



Freiräume



Orientierung



Lärm & Besonnung



Grundriss Erdgeschoss - 1:200

Freiraumkonzept

Das neue Quartier an der Berliner Straße soll unter Anwendung aller Möglichkeiten, die zur Schaffung eines klimaaktiven und biodiversitätssteigernden Quartiers beitragen, geplant werden. Gleichzeitig soll es mit seiner Umgebung verflochten und in diese eingebettet werden.

In die übergeordnete Freiraumvernetzung fügt sich unser grünes Aktionsband ein und wird gleichzeitig zum Rückgrat des Wohnquartiers. Die vorhandenen Wegeverbindungen werden aufgenommen und neue geschaffen um sie durch das neue Quartier fortzuführen. Zusammen mit der leicht versetzten Platzierung der Baukörper entsteht ein Gerüst an nutzbaren und belebbaren Freiräumen, die den Anwohnern neben privaten Gärten im EG, zur Verfügung stehen. An den Quartierseingängen von der Berliner Straße her werden kleine Plätze ausgebildet, die ins Gebiet einladen. Dort entstehen zwischen den Baukörpern mit Baumdächern überstellte Plätze. In den geschützten, gemeinsam nutzbaren Bereichen können sich die Kinder zum Spielen treffen. Picknicktische, eine Tischtennisplatte und Gartenflächen ermöglichen den nachbarschaftlichen Austausch. Spielen, gemeinsam Sport treiben, grillen, feiern, reparieren und basteln soll möglich sein.

Ein einheitlicher Belag wechselt sich mit bepflanzten, und wassergebundenen Flächen ab, locker gesetzte Klimabäume begleiten Quartierswege und steigern die Qualität. Die Grünflächen dienen gleichzeitig der Retention von Regenwasser. Alle Dachflächen und auch die über der Tiefgarage liegenden Grünflächen werden als Retentionsdächer geplant. In das großzügig durchgrünte Aktionsband werden Spiel-, Sport- und Bewegungsangebote ebenso integriert, wie biotopartige Strukturen. Ein naturnah gestalteter Spielplatz mit Kletter- und Balanciergeräten fördert zusammen mit unterschiedlichen Materialien, wie Wasser, Sand, Erde und Holz, phantasievolles Spielen und lässt immer neue Ideen zu.

Dies entspricht der Entwurfshaltung: Schaffung eines stabilen Grundgerüsts an hochwertigen, biodiversen und klimaaktiven Freiräumen, die nutzbar und aneignungs- und entwicklungsfähig sind.



Ansicht Quartier - 1:200



Schnitt Quartier - 1:200

Nutzungsverteilung

Eine starke soziale Durchmischung steht für uns im Zentrum der Nutzungsverteilung. Statt wie vielen Bau Projekten ausgeführt werden die Sozialen Wohnungen nicht in gesonderten Baukörpern an der vermeidlich schlechtesten Position ausgeführt, sondern werden in jedem Baukörper integriert.

Die gewählten Typologien und deren Anpassung in der vertikalen lassen das Treppenhaus zum Ort der Begegnung für viele Personen aus unterschiedlichen sozialen Schichten werden.

Neben den stark durchmischten Wohngebäuden finden unsere Anwohner, egal aus welcher Wohnung kommend, ein Breites Angebot im Quartier zur Eigenen Nutzung wieder. Angefangen bei einem Mobilitäts Hub das für alle Personen des Quartiers einen einfachen Zugang zur Mobilität darstellt, indem es Angebot wie Car Sharing und auch

Leihräder und Lastenräder für die Quartierbewohner anbieten. Die meisten Angebote für die Bewohner finden sich am nördlichen Ende der Wohnstraße am Quartiersplatz wieder. Dort sind Nutzungen wie ein gemeinsam nutz- und mietbarer Quartiersraum und eine Quartierswohnung vorhanden. Ergänzend kommt noch eine Quartiersweitere Coworking Space hinzu welche zukünftig ein Homeoffice im eigenen Quartier zulässt.

Mobilitätskonzept

Im Zentrum des neu geplanten Quartiers findet sich für alle Bewohner des Quartiers neben dem Eingang der Quartiersgarage auch das für alle zugängliche Mobilität Hub. Hier bestehen neben Car Sharing Möglichkeiten auch noch Möglichkeiten zum Laden, Warten und Leihen von Lasten- oder Fahrrädern. Da alle Läden des täglichen Bedarfs im Näheren Umfeld liegen sollen hier CO2 neutrale Lösungen für die Mobilität gestellt werden.

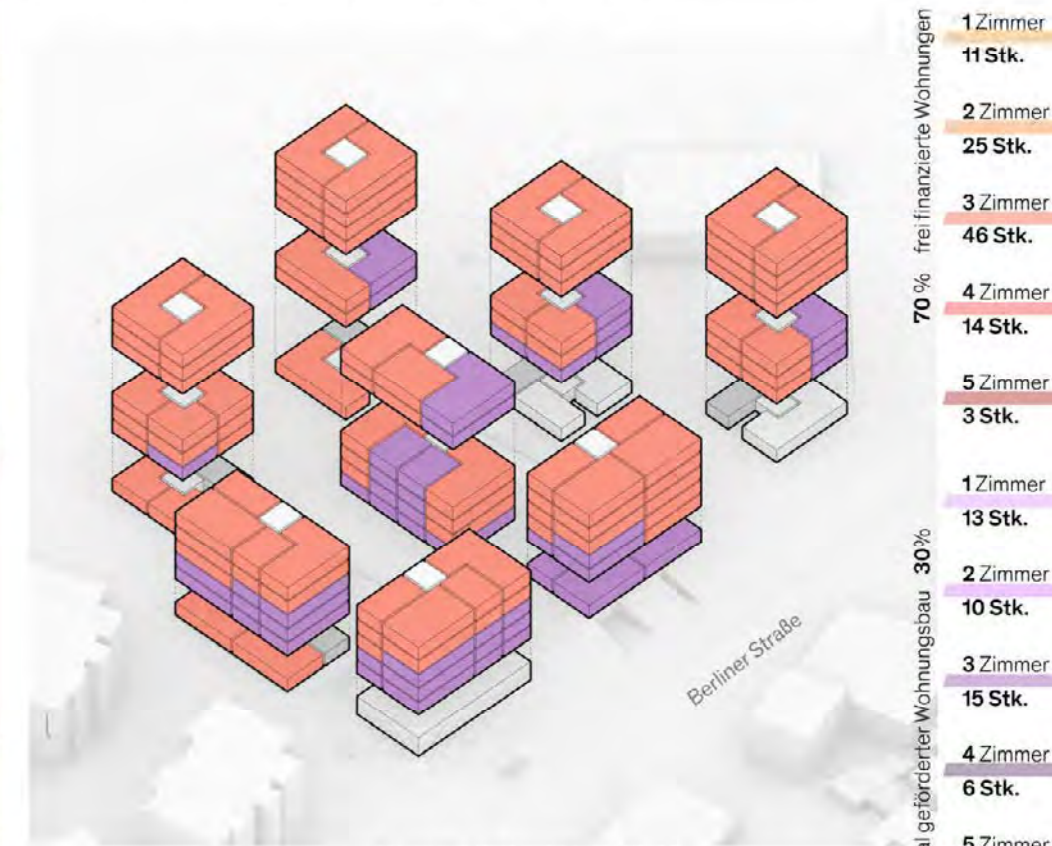


Diagramm Wohnungsverteilung



Nutzung der Erdgeschosse



Freiraumsituationen



Fassadengestaltung



Konstruktionsprinzip



Grundriss Regelgeschoss - 1:200



Perspektive Berliner Straße



Grundriss Tiefgarage - 1:500



Schnitt Berliner Straße - 1:200



Ansicht Berliner Straße - 1:200

Konstruktion & Fassade

Sämtliche Konzepte greifen die Herausforderungen der Energiewende im urbanen Raum auf und zielen sektorenübergreifend darauf ab neben dem Einsatz von erneuerbaren Energien auch einen ressourcenschonenden Umgang mit Materialien zu beinhalten.

Hierfür wird z.B. sämtliche Baukörper in einer Holy-Hybridbauweise realisiert. Die Neubauten werden hierbei zum effizienten Wärmeschutz im Standard KfW Effizienzhaus 40 gebaut, wobei ergänzend eine konsequente Photovoltaik (PV)-Nutzung auf allen Gebäudeblöcken für einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz sorgt. Die hierbei erdgebührenden Bauteile werden noch in einer gewohnt vertrauten Massivbauweise hergestellt, was neben den Erdgeschossen der Baukörper auch die Quartiersgarage beinhaltet.

Die gewählte Holzhybridbauweise stellt sich hier als ein aus vorgefertigten Teilen im Element- und Verbundbau dar. Die Fassade, welche als Tafel-/Elementbau konzipiert wird ermöglicht schnelle Bauzeiten und einen Hohen Maß an serieller Vorfertigung, wovon die Qualität der Gebäude profitiert. Die Decken werden für den bestmöglichen akustischen Schutz als Verbunddecke ausgebildet und liefern ein hohes Maß an Wohnqualität.

Für die Einkleidung der Fassaden werden bewusst robuste und nachhaltige Materialien eingesetzt. Neben vorbehandelten Holzoberflächen sollen vereinzelt auch noch Oberflächen in Eternit hergestellt werden. Diese Mischung und Vielfältigkeit der Oberflächen tragen zur Vitalität und Dynamik der Baukörper im Areal bei.

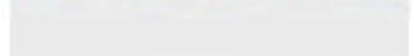
Eine hohe Tageslichtversorgung in den Wohnungen wird durch sinnvoll aufeinander abgestimmter Wohnungsgrundrisse und Fensteranordnungen erzielt, welche sich in ein Rhythmischen Spiel in der Fassade ergeben.



- 1 Dachaufbau**
Dachbegrünung extensiv 250mm
Filtervlies, Dainmatte 60mm
Bautenschutzmatte 5mm
Dachabdichtung zweilagig bituminös 10mm
Gefälledämmung / Dämmung 250mm
Dampfsperre/Dachdichtung
Brettsper Holz 200mm



- 2 Außenwand**
Holzleitung vorbehandelt 27mm
Hinterlüftung
Holzfaserplatte 18mm
Holzständer / Mineralwolle 240 mm
Gipsfaserplatten 36mm

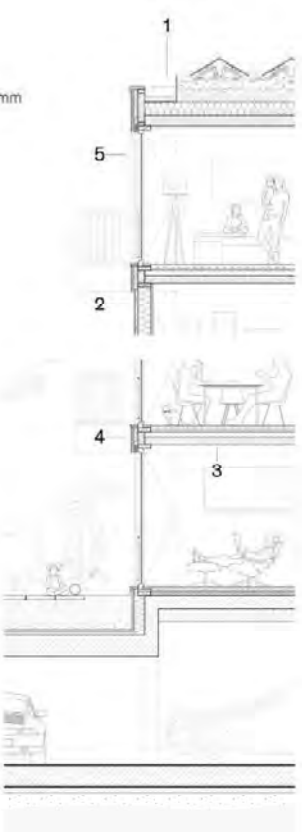


- 3 Deckenaufbau**
Bodenbelag 15mm
Heizstrich 60mm
Trennlage
Trittschalldämmung 30mm
Verbunddecke - Stahlbeton 100mm
Brettsper Holz 140mm

Ansicht Straßenfassaden - 1:50

- 4 Außenwand Horizontales Element**
Vorgehängte Aluminiumkassette oder Putz/Betonelemente 10mm
Mineralwolle 80mm
Holzfaserplatte 18mm
Holzständer / Mineralwolle 240 mm
Gipsfaserplatten 36mm

- 5 Verglasung**
Sonnenschutz Vertikalstores Lamellen
Holzrahmenfenster mit einer dreifach Isolierverglasung
Fensteranteil ca 40%



Schnitt Hoffassaden - 1:50

Lageplan – Städtebauliches Konzept



M 1:500 Konzept – Städtebauliches Konzept

Städtebau und Entwurfskonzept

Ziel des Entwurfs ist es, ein unter architektonischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten innovatives und zukunftsorientiertes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Umgebungsstruktur einfügt. Für die neuen Bewohnerinnen und gleichermaßen für die ganze Nachbarschaft werden wertvolle neue Qualitäten geschaffen. Ausschließlich mit Mietwohnungen belegt, die zu 35% den Richtlinien des Landeswohnraumförderungsgesetzes entsprechen, setzt das neue Quartier ein Zeichen für bespielbaren Wohnungsbau, der soziale Ansprüche mit einem hochwertigen Erscheinungsbild und einem nachhaltigen Gesamtkonzept kombiniert. Durch eine vielfältige Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen sowie eine differenzierte Fassadengestaltung entsteht ein heterogenes und lebendiges Quartier, in dem Bewohner unterschiedlichen Alters und Einkommens und in allen familiären Konstellationen ihr Zuhause finden. Der Bau einer neuen Kinderfestspielstätte komplettiert das Areal städtebaulich und schafft einen wichtigen Kommunikationspunkt im Quartier und für die gesamte Nachbarschaft. Das neue Stadtquartier an der Berliner Straße schafft einen verbindenden architektonischen und stadträumlichen Übergang zwischen Parklandschaft und Wohngebiet. Ausgehend vom landschaftlich gestalteten Naherholungsgebiet aus den 70er Jahren, das heute seinen festen Platz im Stadtbild und Alltag der Bürgerinnen hat, wird das Grün der Parklandschaft in die Frei- und Außenräume des neuen Quartiers hineingezogen und verbindet so beide Bereiche.

Schwarzplan – Stadtbild M 1:2500



Die acht im Quartier platzierten Baukörper passen sich in ihrer Gebäudeausprägung und in ihrer Körnung an die Umgebungsbebauung an und folgen der gegebenen Höhenentwicklung des Geländes. Sie präsentieren sich zur Berliner Straße als kompakt- und flächenorientierte Blockbauweise und lösen sich zum Park hin in eine Punktbebauung auf, die vom Landschaftsgrün rippig einspült wird. Das Grün fließt in die Innenhöfe, steigt an Balkonen und Pflanztrögen in der Fassade in die Vertikale auf und wird durch die versetzte Gebäudestellung bis in den Straßenraum optisch und physisch erlebbar gemacht. Durch die Kombination eines fein abgestimmten Nutzungsangebots, das den Bedarf des alltäglichen Lebens abdeckt, mit unterschiedlichen Wohnformen, konsequenter Durchgrünung, kurzen Wegen und guter Anbindung auf kompakter Fläche, gibt der Entwurf eine zukunftsorientierte Antwort auf Wohnraumangel und nachhaltige Urbanität.

Perspektive – Vogelperspektive



Schnitt – Geländelängsschnitt



M 1:500 Konzept – Grün- und Freiflächenkonzept

Das Konzept der Außenanlagen basiert auf Freiraumtypologien, die räumlich wahrnehmbar abgestuft sind: Von landschaftlich-naturnahen Freiraumstrukturen über öffentlich nutzbare Freiräume zwischen den Wohnheiten, bis hin zu wohnungsbezogenen Grünbereichen, kleineren und größeren Wohnhöfen und Quartiersplätzen. Das neu entstehende Wohnquartier verknüpft das Gelände des Stadtparks mit den bestehenden, umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten. Ein wesentliches Bindeglied stellt dabei die vorherrschende und ortsbildgebende Vegetation dar. Die Freianlagen bestehen aus hohen Weizenanteilen zwischen den Wohnheiten, weniger geschlossenen Pflanzreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Der durch lockere Baumgruppen geprägte Charakter des Stadtparks, wird so auch im neuen Stadtquartier zum Gestaltungselement. Das Konzept greift die bestehende Topographie des Planungsgebietes auf. Überordnet ergibt sich für die Freianlagen eine Staffelung in drei Höhenstufen, die über intelligente Verknüpfung barrierefrei erreicht werden können. Entlang der inneren Quartierserschließung finden sich kleinere Plätze und Treffpunkte in unterschiedlichen Dimensionen und mit unterschiedlichen Verweilqualitäten: Ruhige Nachbarschaftshöfe und ein größerer Quartiersplatz mit Sitzmöglichkeiten, einem Wasserspiel und Schattenspendern im Quartierszentrum. Im Westen des Quartiers befindet sich ein großer, generationsübergreifender Aktivbereich, der altersgerechte Spielflächen und Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichen Nutzergruppen des Quartiers anbietet. Eine Spiel- und Obstbaumreihe gliedert sich an die Spielbereiche an. Wohnbezogene Grünbereiche in den Freianlagen sind als fließender Übergang zwischen Drinnen und Draußen den Gebäuden vorgelagert. Nicht nur in den horizontalen Landschaftsflächen, sondern auch in den Geschossebenen und Fassaden wird das Quartier zu einem durchgrünten Stadtbaustein. Der Landschaftsteppich wird über Pflanztröge und Pflanzzonen an den Loggien sowie über Fassadenbegrünungen am Laubengang in die Vertikale übertragen. Die Dachterrassen werden durch intensiv bepflanzte Hochbeete zu grünen Rückzugsräumen und zur Plattform für nachbarschaftlichen Austausch. Die bestehende Skateanlage wird zugunsten einer großzügigen Freifläche als Quartiersaufsatz rückgebaut. Eine Verlagerung der Skateanlage in den Stadtpark wird begrüßt.

Schnitt – Geländequerschnitt



Ansicht – Berliner Straße



M 1:200

Grüne Finger

Das Landschaftsgrün der Parkanlage wird zwischen den versetzt platzierten Punktbauten in das Gebiet geleitet. Das Grün fließt in die Innenhöfe und bietet dort den Bewohnern des Quartiers eine attraktive Plattform für nachbarschaftliches Miteinander.



Mobilität

Attraktive Mobilitätsangebote in Form von E-Carsharing, E-Bikes und E-Lasterwägen in Kombination mit einer guten Anbindung bieten den Bewohnern aus dem Quartier und der Nachbarschaft zeitgemäße Alternativen zum Zweitwagen.



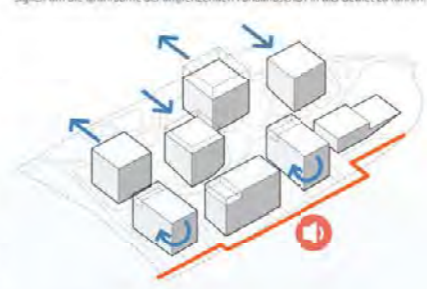
Rettenkonzept

Über Zufahrten zu den Innenhöfen, können die Gebäude vom Quartierszentrum mit Hubfahrzeugen angeleitet werden. Zusätzlich kann das Quartier zur Rettung über einen äußeren Ring mit Hubfahrzeugen angefahren werden.



Städtebau

Das Quartier präsentiert sich zur Straße hin durch kompakt- und flächenorientierte Blockbauweise. Die versetzten Punktbauten zum Park sorgen für die nötige Durchlässigkeit um die Grünräume der angrenzenden Parklandschaft in das Gebiet zu führen.



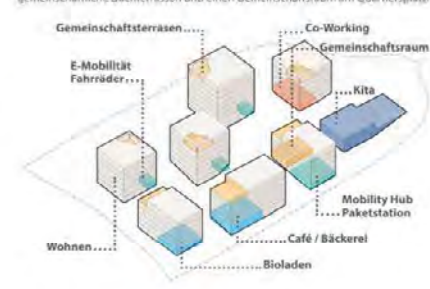
Geschossigkeit

Die Gebäude entlang der Straße orientieren sich im Höhenverlauf an der Nachbarbebauung. Die versetzten Punktbauten zum Park sorgen für eine höhere Geschossigkeit. Die kompakten Baukörper ermöglichen Durchlässigkeit und Ausblicke ins Grüne.



Nutzungskonzept

In der Sozialebene befinden sich Einzelhandel, Gastronomie und Co-Working-Flächen, die den öffentlichen Raum bespielen. Für den Austausch untereinander gibt es gemeinschaftliche Dachterrassen und einen Gemeinschaftsraum am Quartiersplatz.



Grundriss – Erdgeschoss



M 1:200 Wohn- und Nutzungskonzept – Soziale Durchmischung

Im Quartier sind 800 m² Fläche für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die einen Teil der Nahversorgung des Quartiers abdecken und sich vertraglich in die Wohnnutzung integrieren. In den Gebäuden entlang der Berliner Straße wird ein gewerbliches Sockelgeschoss ausgebildet. Hier entstehen Räume, in denen z.B. ein Quartierskiosk mit kleinem Sortiment an Obst, Gemüse und Dingen für den täglichen Bedarf einen neuen Platz finden kann. Beschachtel dazu entstehen Flächen, in denen eine Bäckerei mit angegliedertem Café einen Beitrag zur Versorgung des Quartiers leisten soll. Das Café ist über ein Spätlevel organisiert, so dass eine Terrasse zum Innenhof umhergeführt werden kann. Direkt platziert zwischen Kita und Bushaltestelle, lädt der Mobility Hub zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote ein. Er vereint Infopoint, Fahrradwerkstatt, Fahrradkiosk und Paketstation. Die Kita nimmt am nordöstlichen Grundstückrand die bestehende Topografie auf und befindet sich direkt gegenüber der Co-Working Flächen, um einen Synergieeffekt von Kinderbetreuung, berufstätigen Eltern und steigender Hausöffnungszeiten zu erzeugen. Die Arbeitsplätze können ebenso wie der Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Innenhof über eine Quartiersapp, die alle Quartiersangebote zentral auf einer Plattform anbietet und koordiniert, gebucht werden. Die im Hang integrierten Gebäudevolumen werden als Stellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Gehhilfen genutzt und sind somit belagert von den Hauseingängen direkt erreichbar. Das Angebot an bezahlbarem Mietwohnungsbau auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen mit durchdachten und attraktiven Grundrissen

Mehrgenerationenwohnen M 1:200 – Modulflexibilität



Schnitt – Längsschnitt



M 1:200 Schnitt – Querschnitt



Grundriss – Regelgeschoss

M 1:200 Perspektive – Blick von der Berliner Straße



Mobilitätskonzept – Tiefgarage

Die Lage des zu entwickelnden Gebietes an der Berliner Straße zeichnet sich durch den nördlich unmittelbar angrenzenden Stadtpark mit der dort verlaufenden Haupttrasse des Radverkehrsnetzes sowie die umliegenden Quartiere von Eitlingen und Ramtel aus. Die Umgebung beherbergt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere das Leo-Center, Restaurants, Spielplätze, Schulen und Kindertageseinrichtungen, Sportstätten und Veranstaltungsorte. Durch die fußläufige Erreichbarkeit erfüllt der Standort gemäß Anforderung an eine „15-Minute-City“ einen Großteil der Kriterien für ein lebenswertes Quartier.

Durch ein innovatives und bedarfsorientiertes Mobilitätskonzept wird bei der Entwicklung des Areals von Beginn an ein attraktives und nachhaltiges Mobilitätsangebot verankert um die Verkehrsmittelwahl der Bewohner und Besucher des Areals, wie auch der umliegenden Quartiere, entsprechend positiv zu beeinflussen. Drei primäre Zielstellungen werden dabei verfolgt:

► Attraktive Mobilitätspakete anstelle des Zweitwagens sollen sowohl nah als auch fern Ziele zuverlässig, einfach und sicher erreichbar machen, auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmte, flexible und skalierbare Lösungen von der Mikromobilität bis hin zur E-Carsharing-Flotte werden den Zweitwagen überflüssig machen.

► Weiterhin erfolgt zur Stärkung des Radverkehrs die **Etablierung eines Zweirad-Hubs am Stadtpark**, wo vielfältige Service- und Sharing-Angebote für Radfahrer angegliedert werden.

► Dieser zentrale **Mobility Hub** bietet **zugängliche und nachhaltige Mobilität für Bewohner und Nachbarn** mit den erforderlichen Mechanismen für langfristig attraktive Mobilitätslösungen im

Hierfür wird die Gründung einer Mobilitätsgesellschaft und die Einrichtung eines Mobilitätsfonds angestrebt, wodurch eingesparte Investitionen in Parkflächen zur Anreizfinanzierung der gesamten Mobilitätsmaßnahmen genutzt werden können. Die Mobilitätsgesellschaft legt den Fokus auf die Gestaltung und Vermarktung der Mobilitätsangebote und steuert Tarife und Angebote so aufeinander ab, dass ein langfristiger Betrieb bedarfsgerechter Mobilität sichergestellt werden kann. Sie ermittelt zudem regelmäßig die Wirksamkeit des Konzeptes hinsichtlich der gesteckten Strategie-Ziele im Dialog mit den Bewohnern und Nachbarn. Dies bildet die Grundlage für bedarfsgerechte Anpassungen und langfristig attraktive Mobilitätsangebote für die Bewohner des Quartiers.



M 1:500 Fassade – Schnitt



Ansicht – Parkansicht

M 1:200 Energiekonzept – Nachhaltigkeit



Im Sinne eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauweise wird ein Hauptaugenmerk auf ökologische und recyclingförmliche Materialien sowie auf eine sortentree Trennung und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe gelegt. Die Gebäude werden nachhaltig in Holzmodulbauweise bzw. Holzhybridbauweise aus heimischer Waldwirtschaft errichtet. Die erdberaubten Bauteile sowie Erschließungskerne werden aus Recycling-Beton erstellt. Es kommen nur mineralische Dämmstoffe zum Einsatz. Die Kombination aus verschiedenen strukturierten mineralischen Putzen und Holzfasern erzeugt ein abwechslungsreiches Fassadenspiel und gliedert die Baukörper. Im Innenbereich kommt Lehmputz zum Einsatz. Angestrebt wird eine DGNB-Platin-Zertifizierung.

Durch die Kombination aus hoch-wärmedämmter Gebäudehülle, Wärmeerzeugung aus rein regenerativen Quellen und PV-Modulen, lässt sich in der Jahresenergiebilanz eine CO₂-Neutralität abbilden. Ausgangspunkt für die geplante energetisch optimierte Bauweise im Effizienzhaus-40-Standard ist eine kompakte Gebäudestruktur und dadurch ein optimales A-V-Verhältnis. Für die Wärmeerzeugung ist eine Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe mit niedrigem Temperaturniveau zur Beheizung über Fußbodenheizung, ergänzt durch Pufferspeicher als Wärmequelle für Wasser-Wasser-Wärmepumpen zur Erzeugung des hohen Temperaturniveaus für die Brauchwassererwärmung, vorgesehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt somit zu 100% aus erneuerbaren Energien. Ergänzt wird das System durch PV-Flächen auf den Dächern, sodass die Grundlast des Strombedarfs der Wärmepumpen gedeckt werden kann. Für den ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm sind neben einer optimierten Grundriss-Orientierung entsprechende Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungselementen zur Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung der Aufenthaltsräume vorgesehen.

- Photovoltaik**

Der Einsatz von PV-Modulen ermöglicht es, den Strombedarf der Gebäude drastisch zu minimieren. Solare Gewinne werden zur passiven Beheizung der Gebäude genutzt.
- E-Mobilität**

Die Stellplätze werden mit der nötigen Infrastruktur vorgerüstet, um den Bedarf mit E-Ladestationen auszugleichen zu werden. Zudem gibt es ein großzügiges Angebot an Car- und E-Bikeparking, sowie Solarladestationen für E-Bikes.
- Stadtklima**

Durch den hohen Anteil an Grün, Dachbegrünung und sicherfähigen Belüften wird die Flächenversiegelung kompensiert und ein Beitrag zum Stadtklima geleistet.
- Retention**

Das anfallende Regenwasser wird zur Verdunstung zurückgehalten und am Tiefpunkt des Planungsbereichs in einem Rückhaltevolumen gesammelt und aufbereitet.
- Ökologischer Fußabdruck**

Die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz und mineralischen Baustoffen in der Baukonstruktion erzeugt eine herausragende Ökobilanz.
- KfW-Effizienzhaus 40**

Es wird mindestens der KfW Standard 40 umgesetzt. Das Gebäude kann in die Energieeffizienzkategorie A eingestuft werden.
- Wohnraumlüftung**

Da ein Großteil der Wdg. Anschluss an zwei Fassadenfronten hat, kann mit einer natürlichen Querlüftung die Luftqualität maximiert werden.



LAQIPLAN_M 1:500



SCHNITT A-A_LÄNGS ZUR BERLINER STRASSE_M 1:500



SCHNITT B-B_SENKRRECHT ZUR BERLINER STRASSE_M 1:500



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT - WOHNEN IM PARK

Das neue Quartier bietet mit seinen Wohngebäuden und dem durchgrünten Freiraum ein hochwertiges Wohnumfeld mit attraktiven Aufenthalts-, Begegnungs-, Spiel- und Privatflächen. Gleichzeitig erfolgt ein zeitgemäßer nachhaltiger Umgang mit Materialien, eine Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine intensive Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf innerhalb des Grundstücks. Der durch die Wohngebäude hindurchfließende intensive Grünraum bildet als Teil des Parks mit seiner Grünen Mitte für die Bewohner einen gemeinschaftlichen geschützten multifunktionalen Ort für Begegnung, Spiel und Kommunikation. Spiel- und Sitzangebote sowie einladende offene Grünflächen bieten den Bewohnern eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Freistehende Bäume spenden Schatten sowie Verdunstungskühle bei sommerlicher Hitze. Neben der zentralen Grünen Mitte wird im westlichen Grundstücksbereich an der Nahstelle zur benachbarten Wohnbebauung eine große allgemeine Spielfläche angeben, die auch für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung steht. Über verschiedene Wegeverbindungen sind neben dem neuen Quartier auch die Nachbarschaft sowie der Stadtpark an diese vielseitige und mit vielen unterschiedlichen Angeboten ausgestattete Spielfläche angebunden, die als Teil des Parks einen weiteren attraktiven Baustein bildet. Durch die verkehrsgewandte und dem baumbestandenen grünen Rücken am Park zugewandte Lage der Außenfläche wird der Kita eine großzügige sowie geschützte und naturnahe Außenspielfläche für die Kinder ermöglicht. Über die in die Spielfläche integrierten Baumbestand entstehen wertvolle beschattete Zonen.



Ein hohes Maß an Durchgrünung stellt eine Minimierung an Versiegelung sicher. Beläge versickern durch offene Fugen das anfallende Oberflächenwasser und begünstigen damit gleichzeitig eine Verdunstung zur Förderung des Kleinklimas im Quartier. Die auf der Tiefgarage angelegte hohe Überdeckung mit hohen flächigen Begrünungsaufbauten ermöglicht neben der intensiven Durchgrünung das nachhaltige Anpflanzen einer qualitativ hochwertigen Vegetation im Quartier sowie eine effektives Regenwassermanagement. Einzelbäume sowie Baumgruppen prägen das Quartiersbild und fördern über Verdunstung mit der entstehenden Kühle das Kleinklima.

WOHNEN IM PARK

Das neue Wohnquartier am Stadtpark von Leonberg besitzt eine städtebauliche herausragende Lage im bestehenden Stadtgefüge. Trotz heterogen geprägtem Umfeld an der stark befahrenen Berliner Straße soll ein modernes, attraktives und nachhaltiges Quartier für hochwertiges Wohnen mit hoher Identität und starkem Bezug zum Stadtpark entstehen. Mit kurzen Wegen in die offenen weiten Grünflächen des Stadtparks angebunden und einer klaren einladenden Adresse mit dem städtebaulichen Hochpunkt an der Berliner Straße wird das neue Wohnen im Park inmitten weitläufigen Grüns zum lebenswerten Ort.

Ausgangspunkt unserer Entwurfsstrategie bildet die Prämisse, durch eine verdichtete Bebauung an diesem sensiblen Ort die Eingriffe in die vorhandene Topografie und den Grünraum mit seinem schützenswerten Baumbestand zu minimieren und möglichst viel Freiraum zu lassen. Wir schlagen einen bewusst vom Straßenraum abgesetzten, in den Parkraum eingebetteten Wohnblock als städtebauliche Grundfigur mit einer gemeinschaftlichen Mitte vor. Durch die Überlagerung mit der vorhandenen Höhenlinie, werden die Blockränder entlang den Höhenlinien geknickt und an die vorhandene Topografie angepasst. Zur Berliner Straße schließt sich die Bebauung als Schallschutz und öffnet sich dagegen großzügig zum Parkraum. Durch die Höhenstaffelung und die geknickte Grundform werden die Wohngebäude gegliedert und harmonisch in die Hangsituation eingetügl. Die Grüne Mitte als gemeinschaftlicher Erholungsraum wird allseitig an das vorhandene Wegenetz angebunden. Mehrere barrierefreie Wegeverbindungen verknüpfen das Quartier mit der Umgebung zum Park sowie auf kurzem Weg in die angrenzenden Straßenräume und Stadtteile. Die

angelegten Wegeverbindungen ermöglichen auch der Feuerwehr im Rettungsfall die Zufahrt zu den erforderlichen Aufstell- und Anleiterflächen.

Es entsteht ein markantes polygonales Gebäudeensemble mit starken landschaftlichen Bezügen. Ein Hochpunkt als städtebauliche Dominante verortet die neue Bebauung im Stadtraum am Kreuzungsbereich Berliner-Straße und Breslauer Straße. Er bildet mit seinen Sondernutzungen im Sockel zusammen mit der öffentlichen Kindertagesstätte im Idealfall das einladende Etre ins Quartier und die Schnittstelle zur Stadt. Die Kindertagesstätte wird zusammen mit den Besuchersitzplätzen über eine Zufahrt im Kreuzungsbereich direkt angefahren und angegliedert. Aufgrund der geringen Fahrbewegungen genügt aus unserer Sicht eine normale Zu- und Abfahrt zur Berliner Straße ohne aufwändigen Kreisverkehr.

Alle Wohnungen werden konsequent zum Park orientiert. Durchgesteckte Wohnungen lösen das Problem der unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude. Es entstehen dadurch keine Rückseiten, weder zum Park noch zur Grünen Mitte. Das vorgeschlagene Nutzungsmischung führt zu einem gut durchmischten lebendigen neuen Quartier und einer guten Nachbarschaft. Der Mix von Miete zu Eigentum, von frei finanziert zu Förderung ist ausgewogen, dabei werden die geförderten Wohnungen gleichmäßig über das gesamte Quartier eingestreut. Ein Quartiersraum auf Platzebene und ein Jugendtreff im Hanggeschoss zum südlich gelegenen Spielplatz fördert die Nachbarschaftsbildung und bietet generationenübergreifende Begegnungsflächen.



PARKIERUNGSKONZEPT - DAS AUTOFREIE QUARTIER

Das Quartier ist autofrei konzipiert. Wir schlagen eine getrennte Erschließung für den städtischen Kindergarten und das Wohnquartier vor. Die zentrale in Teilen zweigeschossige Tiefgarage für die Bewohner wird über eine Zu- und Ausfahrt an der Berliner Straße erschlossen. Zusätzliche Besucherstellplätze runden das Angebot an oberirdischen Stellplätzen an dieser Zufahrt ab. Eine zentrale straßennah gelegene Müllabholfläche direkt bei der Tiefgarageneinfahrt ermöglicht in diesem Bereich den Entsorgungsbetrieben eine unproblematische Abholung. Die Lage der Zufahrt im Anschluss an das bestehende langgezogene Feldgehölz ermöglicht hierbei den Erhalt der wertvollen Gehölzsubstanz.

Die Kindertagesstätte wird zusammen mit den Hauptbesucherstellplätzen über eine eigene Zufahrt im Kreuzungsbereich Berliner-Straße und Breslauer Straße auf kurzem Weg und sicher erreichbar angefahren und angegliedert. Aufgrund der geringen Fahrbewegungen genügt aus unserer Sicht eine normale Zu- und Abfahrt zur Berliner Straße. Der angegedachte Kreisverkehr ist deshalb für das Quartier nicht notwendig und nicht verhältnismäßig. Falls aus anderen Gründen dieser doch notwendig wird, ist der Platzbedarf durch die Gebäudestellung sichergestellt.

Die geforderte Anzahl an Stellplätzen ist in unserem Wettbewerbsbeitrag eingeplant. Zum sparsamen Umgang mit der Ressource Parkraum schlagen wir ein innovatives Parkraumkonzept vor (siehe Mobilitätskonzept).



ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG



ERDGESCHOSS_M 1:200

NUTZUNGSMIX



SCHMin B-B_SENKRECHT ZÜR BERLINER STRASSE_M 1:200

NUTZUNGSMIX - VIBUHIEDINSIFE WÖHN-UND TIENIUMSRÖRMEN

Breites Angebot an Wohnungen: von kompakter 2-Zimmer-Wohnung bis zur familienauglichen 4-Zimmerwohnung oder einem lohnhouse. Dieser Wohnraum wird als Eigentumswohnung – teilweise gefördert – und als Mietwohnung bereitgestellt. Anstatt 30% geförderter Sozialmietwohnungsbau (Miete 33% reduziert) in dem Quartier zu realisieren, schlagen wir im Sinne einer gesellschaftlichen Durchmischung vor, 25% geförderte Sozialmietwohnungen, 5% geförderte Mietwohnungen für Bezieher Mittlerer Einkommen (Miete 15% reduziert) und 10% geförderte Eigentumswohnungen für Bezieher Mittlerer Einkommen (Kaufpreis 10% reduziert) zu realisieren. Diese verschiedenen Wohn- und Nutzungsformen (Eigentum/Miet/gefördert/trafi finanziert) sind gleichmäßig im Quartier eingestreut. Für die Nutzungsgemeinschaft stehen im Hof sowie am Kinderspielplatz Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Gewerbliche Nutzungen im Hochpunkt I: EG 1: Tagespflege-Einrichtung/Sozialstation EG 0: Mobilitäts-Hub mit Fahrradwerkstatt



ANSICHT OST BERLINER STRASSE_M 1:200

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

FÜR DIE MOBILITÄT VOR OR
20 Stellplätze für E-Mieträder, 10 Stellplätze für Lastenräder

FÜR DIE REGIONALE MOBILITÄT
8 Stellplätze für Carsharing vnr und in der TG (bevorzugtes Parken)
Aufgrund der urbanen Lage des Standortes in der Region Stuttgart sind wir von dem Carsharing-Ansatz überzeugt. Daher sehen wir in der konkreten Ausgestaltung der Tiefgarage bei einer angemessenen und zeitgemäßen Reduzierung des Stellplatzschlüssels eine höhere Anzahl von Carsharing-Stellplätzen – gleichzeitig sieht unser Wettbewerbsbeitrag die geforderte Anzahl von Stellplätzen vor. Unterstützung der E-Mobilität: Wallboxen für jeden Stellplatz möglich, gleichzeitiges Laden unterstützt durch Lademanagement (smart-grid-system, F-ladestationen vor der TG (3) und am Quartiers-Entrée (3).

FÜR DIE MOBILITÄT IM ÖPNV/
Um die Bewohner des Quartiers von den Vorteilen des ÖPNVs in Leonberg zu überzeugen, erhält jeder Haushalt, der keinen Stellplatz (< 65 m²) oder nur einen Stellplatz (> 65 m²) erwirbt, drei Jahr lang ein StadtTicket Leonberg bzw. eine entsprechende Gutschrift für die Nutzung der anderen Mobilitätsformen.
FAZIT = > Alle Maßnahmen werden so angelegt, dass sie zu einer Reduzierung der tatsächlich benötigten Stellplätze führen!



SCHWARZPLAN_M 1:2500



ANSICHT SÜD BERLINER STRASSE_M 1:200

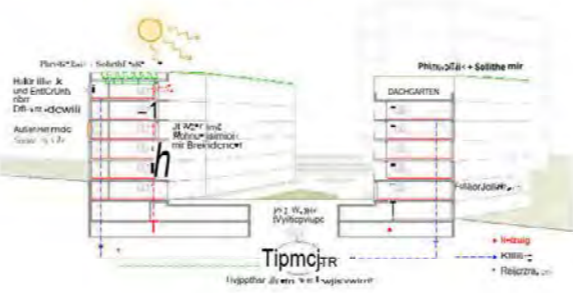


REGELGESCHOSS, VI 1:200

NACHHALTIGKEIT - DAS CO₂-FREIE QUARTIER

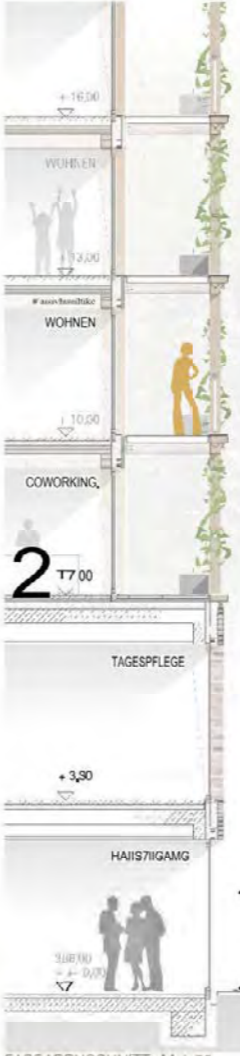
Das Quartier wird als CO₂-freies Quartier im KfW40 cE-Standard realisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels eines kalten Nahwärmenetzes. In diesem Netz zirkuliert reines Wasser (ohne umweltschädliche Zusatzstoffe) bei einer Temperatur von 8 bis 12 °C. Im Quartier wird dem Netz Wärme durch dezentrale Wärmepumpen entzogen, wodurch sich die Netztemperatur stromabwärts reduziert. Durch die dezentralen Wärmepumpen können die individuellen Heizanforderungen der Verbraucher durch angepasste Heizvorlauftemperaturen erfüllt werden. Das kalte Netz-Wasser strömt nach dem Quartier zurück zur zentralen Booster-Wärmepumpe wo es wieder auf seine ursprünglichen 10 °C erwärmt wird. Die Wärme der Booster-Wärmepumpe wird einem Eisspeicher entzogen. Das kalte Nahwärmenetz hat aufgrund seiner Temperatur von ca. 10 °C kaum Wärmeverlust, da die Temperatur über das Jahr

nur wenig von der umgebenden Lufttemperatur abweicht. Zusätzlich kann dieses System im Sommer klimaneutral zur Raumkühlung eingesetzt werden. Photovoltaikmodule auf dem Dach dienen dem Betrieb der Wärmepumpen und zur Versorgung mit Mieterstrom; überschüssiger Strom kann in Elektro-Fahrzeugen (Smart grid) gespeichert oder ins Netz eingespeist werden. Die Fassade in Holzbauweise unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Planung.



12SWI -> 17,5 FKW + Stellplatz (1,5 Stellplatz je Wohnobjekt > 94 m²)

PARKIERUNG E1 M 1:500



FASSADENSCHNITT_M 1:50



PARKIERUNG E2 M 1:500



FASSADENANSICHT_M 1:50



SCHNITT A-A_PARALLEL ZUR BERLINER STRASSE_M 1:200



ANSICHT SÜD_M 1:200



Lageplan M 1 | 500

Leitidee

Das am östlichen Rand des Stadtspark von Leonberg entlang der Berliner Straße gelegene Baufeld weist eine ausgeprägte von Norden nach Süden abfallende Topografie auf, die den in Ost-West ausgerichteten Städtebau des neuen Quartiers prägt, ihm eine eigene Identität verleiht und die Wohn- und Gewerbestandorte östlich der Berliner Straße direkt an den Stadtspark anschließt.

Die Ausrichtung der Bebauung wirkt nach Osten nicht als Barriere, sondern verknüpft diese Stadteile Leonbergs mit dem zentralen Stadtspark.

Die variierenden Gebäudeanordnungen und Freiflächen fügen sich zu wechselseitigen räumlichen Eindrücken, vermeiden Beliebigkeit und sind in ihrer Gesamtheit von hoher Stringenz.

Zwei vier- bis siebengeschossige Baukörper, die im systemischen Wechsel die Plateaus belegen, ergeben einen lebendigen Stadtraum.

Zwischen den Gebäuden verläuft von der nördlichen Hochlage nach Süden eine breite, verspringende Landschaftskaskade mit seiltischen Treppen und abgestuften Pflanz- und Spielbereichen. Die unterschiedlich gestalteten Platzflächen nutzen die Topografie als Gestaltungsprinzip, es entstehen Böschungen, Sitzmauern, Hangspielbereiche, vielfältig zu nutzenden Aufenthaltsbereiche.

Im Nordwesten, außerhalb des Realisierungsbereichs, entsteht der öffentliche Spielplatz, direkt anschließend die Spielfläche der im Idealfall gelegenen Kindertagesstätte.

Die angelegten soliden Baukörper ermöglichen nicht nur die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Haus, sie ermöglichen auch eine optimale Durchlüftung des Quartiers, dies trägt zum sommerlichen Wärmeschutz bei.

Das nordwestliche Gebäude des Quartiers beherbergt die Kindertagesstätte auf zwei Ebenen. Die in den Obergeschossen vorgeschlagene Wohnnutzung integriert den Baukörper in das städtebauliche Konzept und kompliziert dieses.



Querschnitt M 1 | 500



Längsschnitt M 1 | 500



Schwarzplan M 1 | 2.500

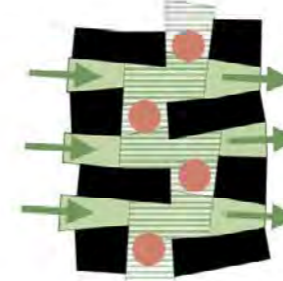
NACHBARSCHAFTEN

Die kompakte Städtebauliche Figur schafft Nähe in den ruhigen Wohnstraßen, an denen vorwiegend die Individualräume liegen. Die „Lebensräume“ sind mit weitem Blick zu den Quartiersplätzen, zum Park oder zur Stadt orientiert.



STADTKLIMA

Die Gebäudestellung in Ost-West bietet eine optimale Luftzirkulation zwischen dem kühleren Stadtspark und der Bebauung und sorgt bei sommerlichen Temperaturen für ein angenehmes Mikroklima.



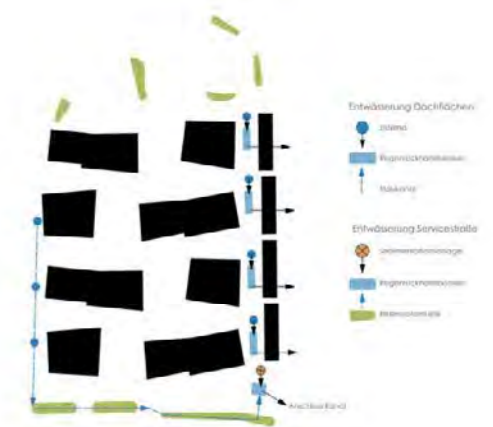
NUTZUNGSKONZEPT

Die vier zentralen kleinen Plätze werden belebt durch gemeinschaftliche und kommerzielle Nutzungen. Jedes der acht Wohnhäuser wird charakterisiert durch seine Lage im Quartier und durch die Sondernutzung und hat einen besonderen Namen.



REGENWASSERVERSICKERUNG

Versickerungs- und Rückhaltesystem aus extensiv begrünten Dachflächen, Retentionsmulden zur Verdunstung des Niederschlagswassers sowie Zisternen und Regenrückhaltebecken unter der Servicestraße zur verzögerten Einleitung in das städtische Kanalnetz.





Erdgeschoss M 1 | 200



NACHHALTIGKEITSKONZEPT: SOZIAL

SCHALTRÄUME

Variable und flexible Grundrisse
Neben konventionalen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ermöglicht die geplante Gebäudestruktur der Punkthäuser die Anpassung der Wohnungen an Lebenssituationen

Schnittbäume

2+3+4

2+2+2+2

2+2+5

CLUSTER

Schnittbäume

Cluster
Für das Zusammenleben mehrerer Generationen, betreutes Wohnen für Senioren, inklusive Wohngruppen, Wohngemeinschaften etc.

DACHTERRASSE

Dachterrassen
mit angegliedertem Gemeinschaftsraum mit Küche und Toilette, Freiflächen zum Aufenthalt, Spielen und urban gardening.

330,0 Individuellbereich
130,0 Gemeinschaftsbereich / Dachterrasse



Ansicht Ost M 1 | 200



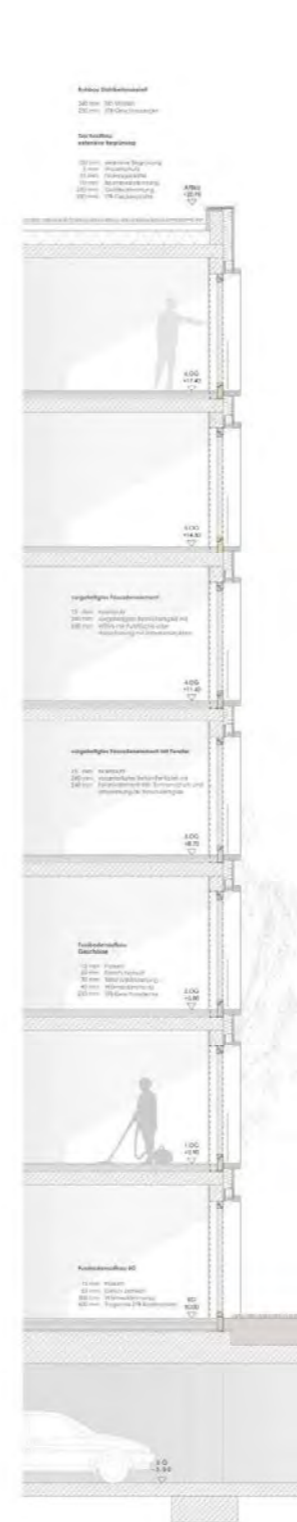
Querschnitt M 1 | 200



Regelgeschoss M 1 | 200



Längsschnitt M 1 | 200



Fassadenschnitt M 1 | 50

NACHHALTIGKEITS KONZEPT

ÖKOLOGISCH

- Dezentrale Wärmerversorgung durch Wärmepumpen für jedes Haus
- Dezentrale WW-Versorgung mit Durchlaufheizern
- Photovoltaik auf den Flachdächern zur Erzeugung von Mieterstrom
- Photovoltaik auf den Dächern der Mobilitäts-Hubs zur Erzeugung von Strom für E-Autos und E-Fahrräder

- Minderung des Individualverkehrs durch attraktive co-working Bereiche
- Minderung des Individualverkehrs durch attraktive Freizeitangebote, Spiel- und Sportflächen
- Gemeinschafts-Dachterrassen, große Balkone und Loggien

ÖKONOMISCH

- kompakte Bauweise
- hoher Grad an Vorfertigung (Fassadenelemente und vorgefertigte Bauelemente)

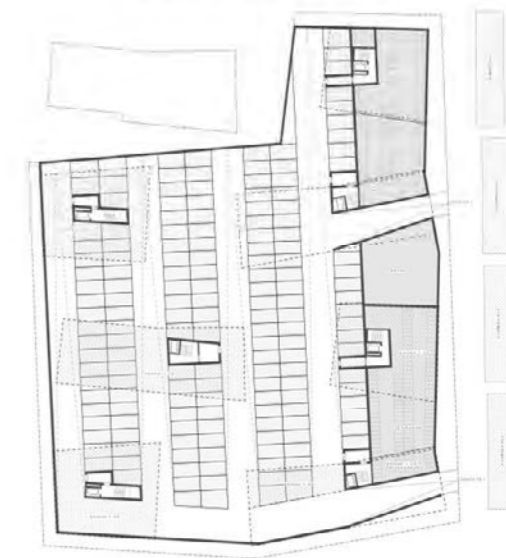
NUTZUNGSVERTEILUNG



MOBILITÄTS-HUB

Der Mobilitäts HUB an der Servicestraße und in Nähe der Bushaltestelle ermöglicht eine optimale Anpassung des Individualverkehrs an eine klimafreundliche Mobilität. Mietfahrräder, ein Teil davon als Lastenfahrräder, Ladestationen für E-Fahrzeuge und die Nähe zur Bushaltestelle ermöglichen Bewegungsfreiheit in verschiedenen Rollen und eine Brückenfunktion, die nach Bedarf verschiedene Verkehrsmittel integriert. Der Mobilitäts HUB bietet über die Nutzung von Fahrzeugen unterschiedlichster Art und verschiedener Anbieter hinaus eine Vernetzung verschiedener Service- und Buchungsvorgänge, in die der ÖNV einbezogen ist. So kann flexibel entschieden werden, welcher Weg in der Stadt mit welchem Fortbewegungsmittel am besten zurückgelegt werden kann. Toiletten, W-Lan und Paketboxen ergänzen den Hub zum Umschlagplatz / Marktplatz für weitere Aktivitäten.

2.UG | TIEFGARAGE



Ansicht Süd M 1 | 200



1:1500 SCHWARZPLAN

Städtebau
 Das Ensemble der neuen Wohnhäuser bilden einen inneren Quartiersplatz aus. Entlang der Straße schichten sich die Bauten im leichten Winkel von der Straße abgelesen das Gefälle des Hanges hinauf. Eine Raumkante entsteht, die aber für den Luftaustausch durchströmbar ist. Die überschobene Schichtung hält den Schalleintrag in die Quartiersmitte gering, da auch die Topographie einerseits mit schallhemmenden Stützmauern, andererseits durch Begrünung lärmkondierend wirkt. Die besonders geschützten Bäume bleiben erhalten. Die Staffelung an der Straße erlaubt auch, begrünte Vorbereiche zu schaffen, die die topographischen Besonderheiten aufnehmen. Zum Park hin fächern sich die Gebäude auf und fügen sich damit frei in den Landschaftsraum ein bei gleichzeitig sich dadurch öffnenden Ausblicken. Die Höhenschichtung verfolgt zum einen das Prinzip geringer Verschattung der nachstehenden Gebäudevolumen, zum anderen wird durch den Hochpunkt an der Straßenbiegung eine städtebaulich wahrnehmbare Markierung geschaffen.

zwischen Parkende und Bebauung entlang der Straße.
Das Grundstück des Kindergartens wird zwischen Bestand und Neubauten gelegt. Zum einen bildet eine gemeinsam genutzte Funktion wie Kindergarten eine gute städtebauliche Brücke zwischen den Nachbarschaften, zum anderen ergibt sich in dieser Lage für das Kindergarten Grundstück eine Erschließung von der Straße als auch zum Park hin sehr selbstverständlich. Im **Schwarzplan** wird deutlich, dass die Neubebauung sich selbstverständlich aus der „Bewegung“ der Bauten des Bestandes fortentwickelt und durch den „Bogenschluss“ auch einen Abschluss bildet. Das „städtebauliche Argument“ der gestaffelten differenzierten Bauten, die einerseits eine Silhouette in den Ansichten ausbilden, andererseits aber auch eine Quartiersmitte ausbilden, ist von nachhaltigen Strategien geprägt, denn sowohl Orientierung als auch Ausblickssituationen bzw. Richtungen sind für alle Wohnungen gleichwertig.



BERLINER STRASSE



1:500 GELÄNDESCHNITT

Konzept zur Nachhaltigkeit

Städtebau

- Gleichwertige Wohnungen mit Süd-West-Balkon zur schallabgewandten Seite
- Luftströmungen können durch das Quartier streichen zur Kühlung
- maßstäbliche Baukörper mit einer der Umgebung angepassten Körnung

Architektur

- Der Wandaufbau des Hauptbaukörpers ist Massivstein z. B. Porolon und mit einem zweilagigen Außenputz versehen.
- Zur Straßenseite werden Ziegelfrischen (Ige)bracht, um der Verschmutzung von Putzfassaden neben vielbefahrenen Straßen entgegenzuwirken.
- Alle Öffnungselemente und Fenster sind aus Holzprofilen gefertigt (offenponig lasiert).
- Die Fahrradstellplätze befinden sich in den topographisch eingebundenen Erdgeschosses und sind ebenerdig zugänglich.
- Ein Mobilitätskonzept ist integriert.
- Ein Gemeinschaftsraum, der sich zur Quartiersmitte orientiert, steht allen Bewohnern zur Verfügung und kann Treffpunkt mit Außensitzplatz (den ganzen Tag über sein (mit kleiner Teeküche)).
- Die Quartiersmitte wird mit bepflanzbaren Mietgärten im Sinne eines Urban Gardening für alle Bewohner nutzbar gemacht.

Die Gebäudetypologie passt sich, durch das Pultdach, dem „ländlichen“ Raum an.
 Das Pultdach ist nach Südwesten ausgerichtet und wird mit Solarpaneelen belegt.
 Das Pultdach ist als Kaldach und als Holzkonstruktion geplant.
 Das Dach ist übergreifend bis auf die Fluchtlinien der Balkone. So bildet sich eine „offene“ Gebäudefassade aus, die mit vertikalen Holzleimbändern (gebäudehoch) die Gebäude rhythmisieren. Zusätzlich werden die vertikalen Holzleimbänder als Rankhilfe genutzt. Die „Spalierfassade“ greift eine landschaftliche Typologie auf und kann in der mehrgeschossigen Maßstäblichkeit die Fassade rhythmisieren.
 Eine Fassadenbegrünung entsteht.
 Die Fassadenbegrünung ist aber von der massiven Fassade abgebrückt, so dass eine gute natürliche Verschattung entsteht, die die Fassaden kühlt.

Pikto Grundstück



Pikto Vernetzung



Pikto Baumbestand / Stadtklima



1:750 LAGEPLAN

„BERLINER STRASSE“
LEONBERG

Pikto Schallschutz



Pikto Grünflächen



Pikto Städtebauliche Setzung





1:200 ANSICHT BERLINER STRASSE

Sicherheitstreppenraum an Außenwand, zulässiger Zugang über offenen Gang, Zweiter Rettungsweg **nicht** erforderlich! (LBO BW)

Pikto SICHERHEITSTREPPENHAUS



1:200 WOHN-TYP 1



natürliche, schallgedämmte Belüftung über Loggia



baulicher Lärmschutz

1:200 WOHN-TYP 2



frei finanziertes Wohnen

Geschoß	2-Zi	3-Zi	4-Zi	4+Zi
EG	7	7	3	0
1OG	7	7	3	0
2OG	7	7	3	0
3OG	7	7	3	0
4OG	7	7	3	0
5OG	6	5	3	0
6OG	1	2	0	0
7OG	0	0	0	0
Summe	42	42	18	0

Mix 41% 41% 18% 0%
 Gesamt 102 WE

Stellplatz 42 53 27 152
 Stellplätze Fahrrad Wohnen
 Stellplatz in TG = 187 Stk
 Stellplatz oberirdisch = 505 Stk
 Gesamt 237 Stk

gefördertes Wohnen

Geschoß	2-Zi	3-Zi	4-Zi	4+Zi
EG	3	3	3	0
1OG	3	3	3	0
2OG	3	3	3	0
3OG	3	3	3	0
4OG	3	3	3	0
5OG	3	3	3	0
6OG	0	0	0	0
7OG	0	0	0	0
Summe	15	15	15	0

Mix 33% 33% 33% 0%
 Gesamt 45 WE

Stellplatz 15 22,5 22,5 0
 Stellplatz in TG = 173 Stk
 Stellplatz oberirdisch = 195 Stk
 2 Zimmer 45-60m² (33,33%)
 3 Zimmer 60-75 m² (33,33%)
 4-5 Zimmer 75-90m² (33,33%)
 Wohnungsmix nach gesetzl. 30% der gefö. Wo (Max 10WE) für Wohnungsnotfälle und Haushalte mit bes. Schwierigkeiten



„grüne Mitte“
 Als verbindendes Element dient der autofreie Quartiersplatz. Hier sind alle Wohnformen angebunden und finden eine gemeinsame Identität. Hier sind öffentliche Angebote wie z.B. Sitzmöbel, Bouleplatz, Urban Gardening, Spielplatz U3, Info-teele Bike- und Carsharing verortet.

Dezentrale Fahrradstellplätze vor jedem Gebäude und zusätzliche Fahrradstellplätze in TG

Zufahrt Feuerwehr
 Nur im Brandfall für Aufstellfläche im Zentrum. Autofreie „grüne Mitte“! Kein zweiter Rettungsweg notwendig. Siehe Pikto Sicherheitstreppenraum

Öffentliche Verbindung Park-Quartier-Strasse mit Zugang zur öffentlichen Spielplatzfläche

Zufahrt Tiefgarage
 Das Quartiersinnere mit dem einladenden Quartiersplatz ist „autofrei“ Siehe Mobilitätskonzept!

Zufahrt Kita
 Öffentliche PKW Stellplätze und Fahrradstellplätze für gute Anbindung des Kindergartens

Baukörper mit freifinanziertem Wohnen und gefördertes Wohnen (30%) im Wechsel für bessere soziale Durchmischung

1:500 LAGEPLAN

„BERLINER STRASSE“
 LEONBERG

1:200 WOHN-TYP 3 (Sozialmietwohnungen)



Der Anteil (BWF) an Sozialmietwohnungen liegt bei 31% (5% mehr als gefordert)

1:200 WOHN-TYP 4 (Sozialmietwohnungen)

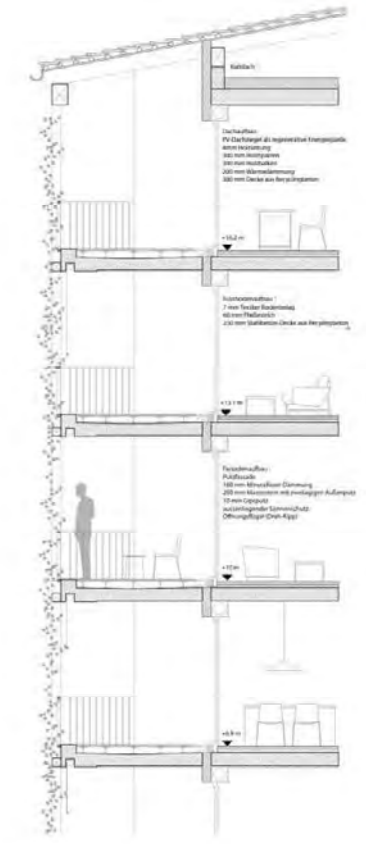


Der Anteil (BWF) an Sozialmietwohnungen liegt bei 31% (5% mehr als gefordert)



„GRÜNE MITTE“

PV - Dachziegel als regenerative Energiequelle



1:50 FASSADENDETAIL

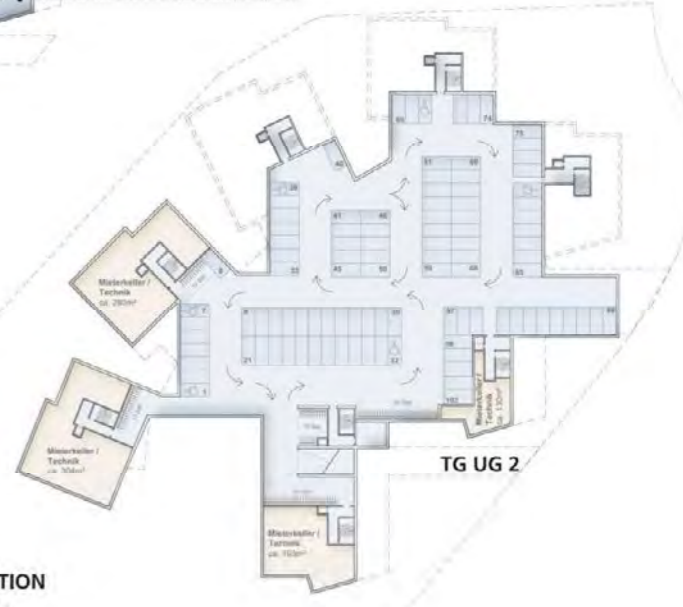


Zwei Tiefgaragen mit ausreichend Überdeckung für Bäume und Pflanzen

Zwei Tiefgaragen für autofreie „grüne Mitte“
Alle Wohnungen sind angebunden, haben einen Mieterkeller und überdachte Fahrradstellplätze
Siehe Mobilitätskonzept



Gemeinschafts-Werkraum, Fahrradwerkstatt für Bewohner



1:500 PARKIERUNGSSITUATION

1:200 ANSICHT / SCHNITT „GRÜNE MITTE“



LAGEPLAN M 1:500



SCHWARZPLAN M 1:2.500

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Quartiersentwurf folgt eine familiäre Gruppe von prägnanten Strukturen in die bewegte Topografie des Stadtteils ein. Das Ensemble möchte sich dabei sowohl als lokale Einheit von formal verwandten und aufeinander bezogenen Bauten darstellen, gleichzeitig die Kleinräumigkeit von lose angeordneten Punkthäusern ausspielen. Sowohl zum Park als auch zur Anliegerstraße der städtischen Anliegerstraße gebracht. Die Anlage kann somit gleich auf die prägenden Bedingungen der Umgebung reagieren und im gleichen Zuge einen spezifischen Binnenspace definieren. Dieser ist ein räumlich gefasster Platzbereich, eine gemeinschaftliche Mitte und die architektonische Intervention in einer überlieferten Parklandschaft. Hierbei stehen die Geometrien der Gebäude, ihre räumlichen Strukturen in grafischem Kontext zur bewegten Natur, den fließenden Höhenlinien und der umliegenden Vegetationen. Für den Kindergarten allein ist eine andere Anmutung gewählt, er ist als organische Form scheinbar nahtlos in die nördliche Hügelkuppe integriert. Der direkteste Naturbezug bleibt somit den Kindern vorbehalten während die Wohnbauten als kräftige Kubaturen eine eigene Agglomeration bilden, aus der heraus Blicke und Durchblicke in den Grünraum inszeniert werden können. Zur Berliner Straße zeigt sich das Quartier somit als Bebauung, die zunächst hinter dem bestehenden Saum der Feldgehölze erscheint und durch ein definiertes Entree den allgemeinen Zugang zu Wohnbauten und Kindergarten organisiert. Im Sinne einer „Park-Passage“ führt der Weg von dort ins Innere der Anlage und weiter zum Horizont des dahinter liegenden Parks.

Die interiore Kubatur der Tiefgarage ist geometrisch auf die städtebauliche Figur bezogen und begrenzt, sodass sie nicht etwa als Verkehrsbauwerk in Erscheinung tritt, sondern vielmehr ein weitgehend unsichtbares Fundament für die Präsentation der vier Gebäudekomplexe bildet. Lediglich im südlichen Bereich wird sie als Social des Anwohners sichtbar und eröffnet dort das architektonische Thema der geschichtlichen Schichtung für diesen Gebäudetypus. Die Wohnbauten sind ungenügend, unversetzt und großzügig. Die Vielfalt ihres architektonischen Ausdrucks entsteht weniger durch plakative Interaktionselemente sondern durch formale Dialoge innerhalb der Gruppe und die mehrfache Interpretation ähnlicher Gestaltungsthemen: Stapelung von Geschossen, Fugung von Primärstruktur und Ausbau, unterschiedliche Rasterweiten, Reliefiefen, Farbstimmungen und die Möglichkeiten des elementierten Holzbau. Der disziplinierte Umgang mit Gestaltungsthemen, Maßverhältnissen und Proportionen soll den inneren Zusammenhalt des Projektes stärken und eine robuste Grundlage zur Bewältigung des komplexen Raumprogramms bilden. Durch die freie Anordnung der Häuser, ihre unterschiedlichen Höhen und die landschaftliche Einfügung wird gleichwohl auch ein spielerischer Ausdruck erkennbar, der das Quartier zu einem einladenden Ort für die Bewohner und Leonbergs Nachbarn machen wird.



PERSPEKTIVE VON DER BERLINER STRASSE



GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500

GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500



MOBILITÄTS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT



KONZEPT ZUM STADTKLIMA



FLÄCHENAUFTEILUNGEN

ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE- UND WÄRMESCHNITT

Um einen wichtigen Beitrag zum globalen Klimaschutz durch CO₂-Einsparung leisten zu können, verfolgt unser Energiekonzept zwei wesentliche Handlungsprinzipien: schonender Umgang mit Energieressourcen und Einsatz von ausschließlich CO₂-freien, nachhaltigen Energieträgern. Ermöglicht wird dies durch die Errichtung der Gebäude mit hocheffizienter Gebäudehülle im Effizienzstandard 40 in der Erneuerbare-Energien-Klasse bzw. Nachhaltigkeitsklasse und die Sicherstellung einer CO₂-freien Wärmeerzeugung durch eine moderne, hocheffiziente Wärmepumpenanlage für die Niedertemperaturflächenheizung und die Wärmewasseraufbereitung. Ergänzt wird dies durch eine lokale Stromerzeugung im Quartier mit PV-Anlagen, die auf den Dächern flächendeckend installiert werden. Der lokal erzeugte Strom soll den Bevölkerern des Quartiers im Rahmen eines Quartier-Mikrostromnetzes zu günstigen Konditionen angeboten werden. Im Rahmen dieses Quartierstrommodells soll auch der über die lokale Stromerzeugung hinausgehende Strombedarf zu 100 % durch CO₂-freien Ökostrom abgedeckt werden.

Durch die Minimierung der versiegelten Flächen, die starke Durchgrünung des gesamten Quartiers sowie die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser mit extensiv begrünten Dächern und Regenwasseranlagen, wird die Umwelt gesichert und ein gutes Mikroklima im Quartier sichergestellt. Zum guten Mikroklima trägt auch die emissionsfreie Wärme- und Stromerzeugung bei sowie die offene Bauweise und Anordnung der Gebäude, die eine freie Durchströmung des Quartiers durch lokale Winde zulässt.

Es werden ausschließlich gesundheitlich unbedenkliche Baumaterialien (mit NaWoh-Nachhaltigkeitszertifikat) verwendet. Durch den Einsatz von Holz (Holz-Altlasten) und Vollholzbauweise (Turmhaus) kommen verstärkt nachhaltige, zukunftsweisende Baustandards zur Ausbuchtung.



TIEFGARAGEKONZEPT



unterschiedlich gesamt: 164 PKW-Stellplätze, 140 Fahrrad-Stellplätze, 1 Ebene: 101 PKW-Stellplätze, 2 Ebene: 43 PKW-Stellplätze



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:200

NUTZUNGSKONZEPT

Bei der Verteilung über unterschiedlichen Wohnformen wird eine gute Mischung der zukünftigen Bewohner, ihrer individuellen Bedürfnisse, dem passenden Angeboten und resultierenden Eigentumsverhältnissen angestrebt. Ziel ist ein Quartier, das einseitig eine gemeinschaftliche Identität entwickelt und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnfeld ermöglicht.

Die geförderten Sozialmietenwohnungen sind deshalb auch Bestandteil aller vier Gebäude, wobei der Schwerpunkt in den Häusern A (Atriumhaus) und D (Berliner Straße) liegt. Die freien Mietwohnungen sind im Atriumhaus abgeteilt, ein kompakte Grundriss Layouts zu wirtschaftlich attraktiven Wohnangeboten in diesem Segment führen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird ergänzt durch die Förderung des Erwerbs von Eigentumswohnungen für Schwerbehinderte. Hierzu werden 11 Wohnungen mit insgesamt ca. 1.000 qm Wohnfläche um 500,00 € pro qm Wohnfläche vergünstigt. Die Förderung kann von den Besichtigten, zusammen mit dem Zuschuss aus dem KfW Effizienzhilfsprogramm, als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden. Freie Geschosswohnungen zum Kauf sind in allen übrigen Häusern in den unterschiedlichsten Varianten und Größen untergebracht. Diese Einheiten sind als 2-seitig belichtete Flächen mit Eckloggien konzipiert, sodass attraktive Grundrisslayouts, geschützte Freizeite und vielfältige Blickbeziehungen ins Grün gegeben sind.

Jenseits der Wohnungen sind gemeinschaftliche Nutzungen sorgfältig zu gestalten, sodass der Anspruch eines soliden Miteinanders im Wohnquartier erkennbar wird. Neben den landschaftlich angelegten Freizeitanlagen zählen hierzu eigene Gemeinschaftsräume (Treff) und Fahrradräume, die im Erdgeschoss jeweils direkt aufgefunden werden können. Direkt am Platz gelegen sind sie attraktive Anlaufstellen im Alltag der Bewohner und bilden soziale Schnittstellen vom privaten zu öffentlichem Leben. Der Kindergarten und die Spielplätze ergänzen das sonst belebte Wohnumfeld ideal.

GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Das Freiraumkonzept zielt darauf ab das neue Wohnquartier mit den grünen Freiräumen des angrenzenden Stadtparks zu einem stimmigen Quartier zu verknüpfen, umso ein Miteinander innerhalb des Quartiers sowie Großzügigkeit und eine klare

Adressierung zu erreichen. Die besondere naturräumliche und topografische Lage des Planungsgebietes werden aufgegriffen und als besonderes Wiedererkennungsmotiv herausgearbeitet. So wird das Thema der landschaftlichen Parkgestaltung mit sanften Modellierungen und lockeren Baumstellung aufgegriffen und im Quartier fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung des Baumbestandes sowie der vorhandenen Topografie gelegt.

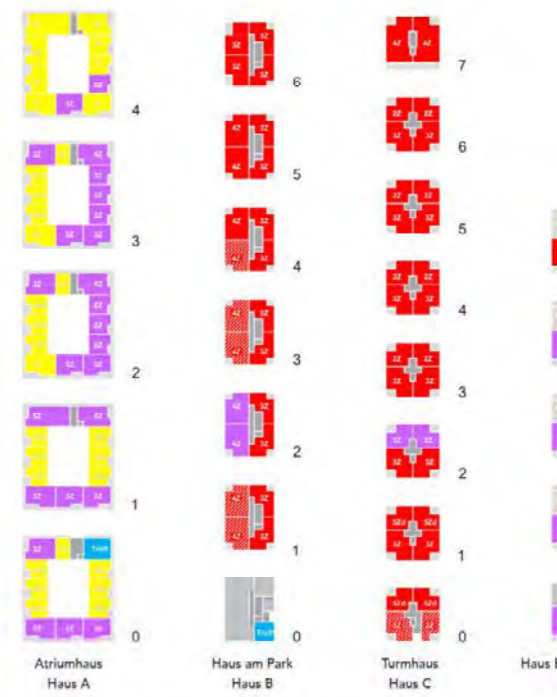
Um eine gute Verknüpfung mit den angrenzenden Stadt- und Freiräumen zu erreichen wird das natürlich angelegte Wegenetz aus dem Stadtpark in das neue Quartier erweitert und so zu einem Gesamtensemble zusammengeführt. Die Besucherströme werden ebenfalls Teil der Landschaft indem sie in die sanfte Topographie des Geländes integriert werden. Über den nördlichen Weg wird das Wohnareal und der Park barrierefrei erschlossen und bietet gleichzeitig die Zufahrt für die Feuerwehr oder Lieferverkehr. Im Quartiersinneren, weisen sich die Wege zu einem kleinen Anker und markieren eine neue gemeinschaftliche Mitte. Hier können die Bewohner zusammenkommen, sitzen, spielen und Gemeinschaft leben. Zwei Intenstion mit kleiner Oberfläche und Grünflächen können das Regenwasser aufnehmen und zurückhalten. Die landschaftliche Fuge nach Süden kann als Obst- und Gemüsegarten genutzt werden. Hierfür werden kleine Terrassierungen vorgeschlagen, die weitere Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für das Areal mit sich bringen. Gleichzeitig soll das südliche Gelände zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden. Anfallendes Oberflächenwasser wird hier über das terrassierte Gelände kaskadenartig im Abfluss gebremst, zur Verdunstung in Mulden zurückgehalten und in Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung gesammelt. Der neue Spielplatz wird ebenfalls natürlich in das Wege- und Freiraumsystem integriert und bietet mit einem kleinen Eingangssplatz und Spielbereich für Kleinkinder und größeren Kinder einen neuen Freiraum auch für die angrenzenden Stadteile. Insgesamt bietet das neue Quartier ein abwechslungsreiches Angebot an befestigten und begrünten Flächen mit vielfältigen Nutzungs- und Identifikationsmöglichkeiten in der besonderen atmosphärischen Umgebung des Leonberger Stadtparks.

Um einen effektiven Beitrag zur Förderung des Radverkehrs zu leisten, werden in der Quartiersplanung - sowohl ober- als auch unterirdisch - besonders einfache, leicht zugängliche, barrierefreie und großzügige Fahrradräume ermöglicht. Damit das künftige Quartier einen entsprechenden Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, wird quartiersübergreifend in eine entsprechend dimensionierte, intelligente Ladeninfrastruktur investiert, die es ermöglicht, die Tiefgarage und die Fahrradräume flächendeckend mit Ladefähigkeit auszustatten. Zwei bis drei feste Car-Sharing-Plätze für E-Autos werden in der Tiefgarage und im Außenbereich bereitgestellt.

Die vier Häuser erhalten jeweils ein eigenes Erschließungs- und Brandschutzkonzept. Im Haus A (Atriumhaus) werden die Wohnungen über Laubengänge erschlossen und erhalten zwei baulich getrennte Rettungswege. Im Haus B (Haus am Park) werden mit einer Sichtschranke ebenfalls zwei baulich getrennte Rettungswege geplant. Das Haus C (Turmhaus) wird in Holzbauelemente erstellt. Das innenliegende Treppenhaus mit dem Aufzugskern wird in Massivbauweise erstellt. Die Wohnungen können von dem Wohnweg und dem Quartiersplatz angereicht werden. Das Haus D (Berliner Straße) erhält ein außenliegendes Sicherheitstreppe mit Loggia.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das Erschließungskonzept des Quartiers ist den wichtigsten Zielen der Mobilitäts- und Verkehrswen-



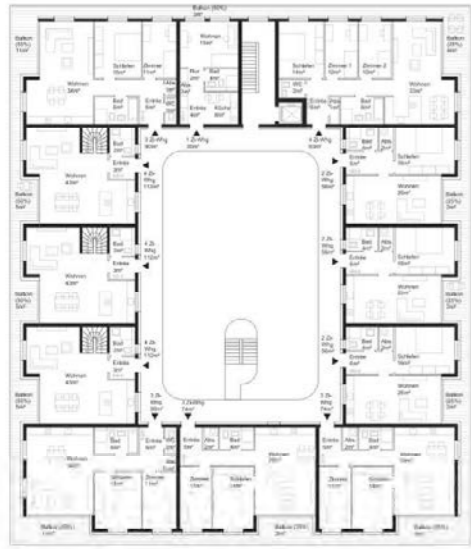
VERTEILUNG DER WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



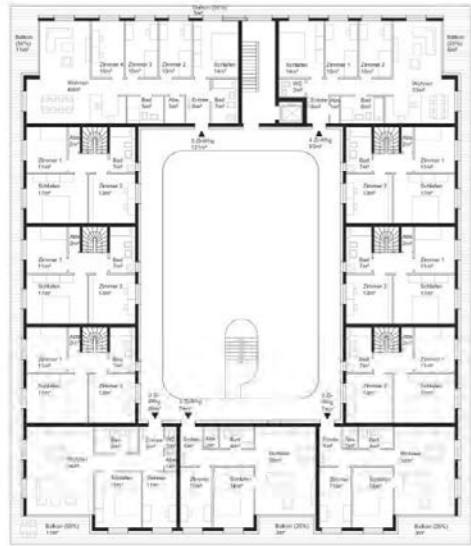
ANSICHT BERLINER STRASSE M 1:200



ANSICHT PARK M 1:200



OG 2



OG 1

Atriumhaus
Haus A



DG



OG 1-5



EG

Haus am Park
Haus B



OG 7



OG 2-6



OG



EG

Turmhaus
Haus C



OG 1-4



EG

Haus Berliner Straße
Haus D



VOGELPERSPEKTIVE



Atriumhaus
Haus A | Hybrid

Haus am Park / Berliner Straße
Haus B / D | Massiv

Turmhaus
Haus C | Holz

FASSADENSCHNITTE M 1:50

GRUNDRISS M 1:200



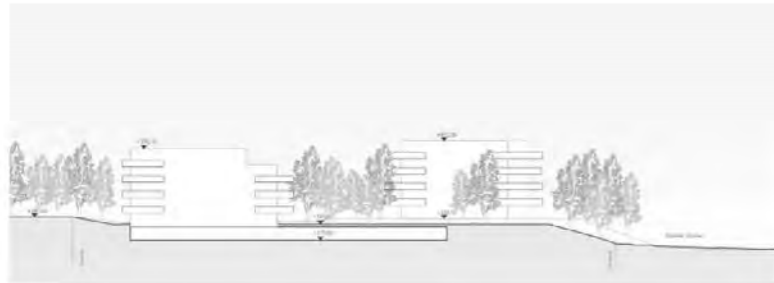
SCHNITT A-A PARALLEL BERLINER STRASSE M 1:200



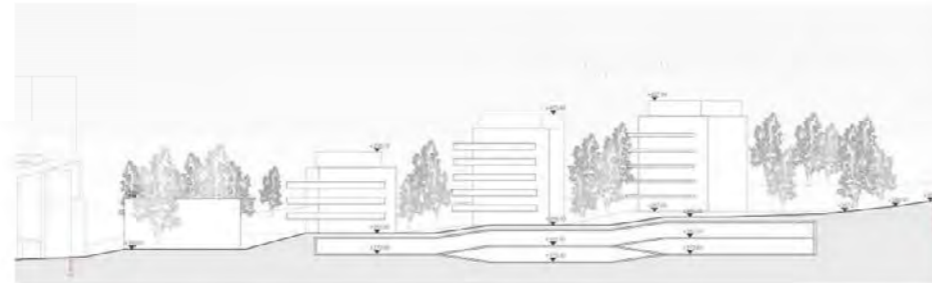
SCHNITT B-B SENKRECHT BERLINER STRASSE M 1:200



LAGEPLAN M 1:500



GELÄNDESCHNITT QUER B-B M 1:500



GELÄNDESCHNITT LÄNGS A-A M 1:500



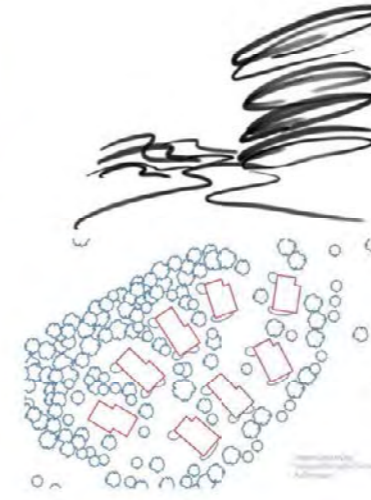
GRÜN - UND FREIFLÄCHENKONZEPT



STADTKLIMA



ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG



Städtebauliches Konzept

Das Typologiekonzept zielt auf einen urbanen Charakter ab, der durch die Mischung von Wohn- und Gewerbegebieten entsteht. Die Gebäude sind in unterschiedlichen Höhen und Typologien angeordnet, um eine lebendige und vielfältige Umgebung zu schaffen. Die Freizeitanlagen sind als integraler Bestandteil des Quartiers konzipiert und bieten eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Freizeitanlagen sind als integraler Bestandteil des Quartiers konzipiert und bieten eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Freizeitanlagen sind als integraler Bestandteil des Quartiers konzipiert und bieten eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Freizeitanlagen sind als integraler Bestandteil des Quartiers konzipiert und bieten eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

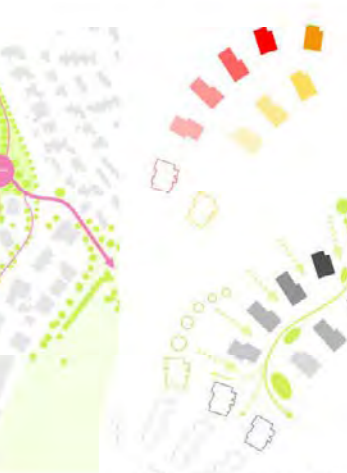
Das Quartier ist als ein lebendiges und vielfältiges Umfeld konzipiert, das die Bedürfnisse der Bewohner in Bezug auf Wohnraum, Freizeitanlagen und soziale Interaktion erfüllt. Die Freizeitanlagen sind als integraler Bestandteil des Quartiers konzipiert und bieten eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.



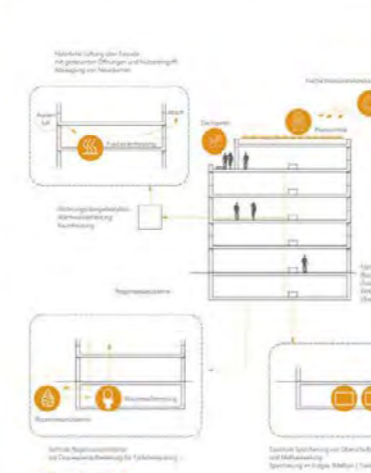
AUSGESTALTUNG DER BERLINER STRASSE



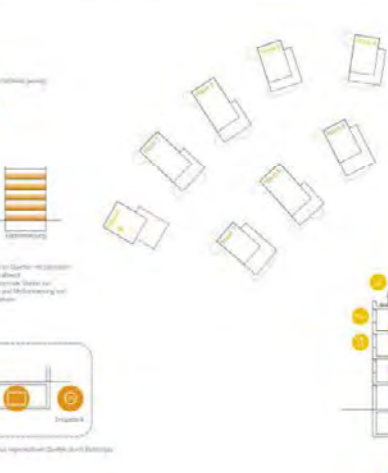
FREIRAUMKONZEPT ÜBERGEORDNET



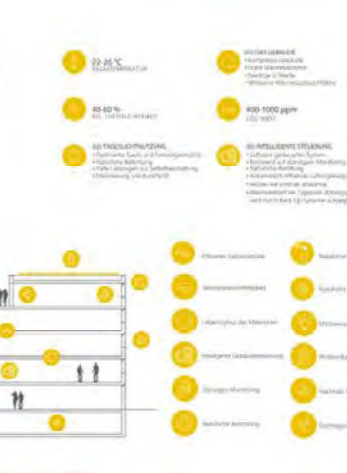
STÄDTEBAULICHES KONZEPT



ENERGIEKONZEPT



Maus 3 und 4 - KITA



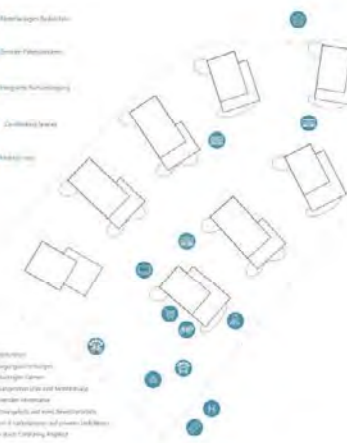
Maus 3 und 4 - KITA



PARKEN UG



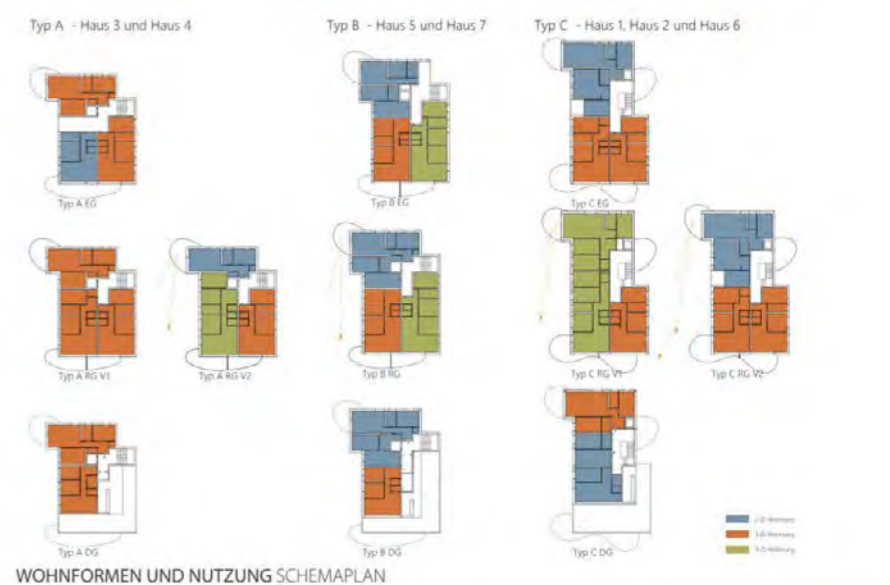
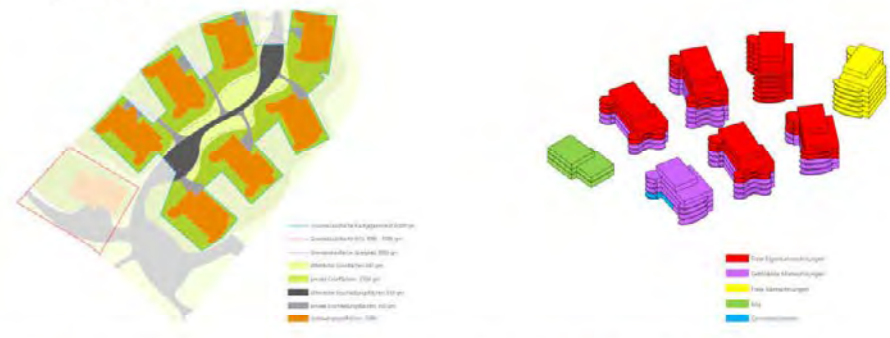
MOBILITÄTSKONZEPT



MOBILITÄTSKONZEPT



ARCHITEKTURPLAN M 1:200



PERSPEKTIVE



GRUNDRISS M 1:200



PERSPEKTIVE



SCHNITT PARALLEL BERLINER STRASSE A-A M 1:250



ANSICHT B-B M 1:250



ANSICHT C-C M 1:250



SCHNITT SENKRECHT BERLINER STRASSE D-D M 1:250

HOCH⁵ grünerleben

- ARCHITATUR**
Die Symbiose von Mensch und Natur in einem sanften grünen Städtebau
- FAIR LIVING**
Durchmischter und leistbarer Wohnraum mit sozialer Identifikation und guter Nachbarschaft
- CO2 NEUTRAL**
Eine innovative Eisspeicherheizung spart im Lebenszyklus tausende Tonnen des Klimagases ein
- BIODIVERSITÄT**
Schutz und Erhalt der bestehenden Habitate und Steigerung der Biodiversität durch mehr gestalteten Grünraum
- VERANTWORTUNG**
Ressourcenschonender Umgang mit Materialien und Baustoffen im gesamten Lebenszyklus



STÄDTTEBAULICHES KONZEPT 1:500



GELÄNDELÄNGSSCHNITT 1:500



GELÄNDEQUERSCHNITT 1:500



ERSCHLIEßUNGS- UND PARKIERUNGSKONZEPT



PARKIERUNGSSITUATION IM UG



KONZEPT ZUM STADTKLIMA



GEMEINSCHAFTSRAUM



KINDERGARTEN



QUARTIERSPLATZ MIT CAFÉ



LOBBY



DACHGARTEN

STÄDTEBAU

Die Qualität dieses besonderen Ortes ist stark verbunden mit den bestehenden Naturressourcen des Parks. Diese sollen integriert, integriert und erweitert werden, sodass sie sich mit den bestehenden Gebäuden zur „Architektur“ verbinden. Japanisches Pflanzenmaterial verbindet sich mit nachhaltigem Wohnbau und soll eine außergewöhnliche Lebensqualität erzeugen.

Der neue Masterplan wird das Leinwandparkhaus für die nächsten Jahrzehnte prägen. Umso wichtiger ist die Frage wie Städtebau heute aussehen muss, um die Ziele des Klimaschutzplans 2050 zu erreichen.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Fortführung der aufgetrennten Bewegungsstrukturen in der Leinwandstraße. Die optimale städtebauliche Lösung für diese Aufgabenstellung sind vorgegebene Blockkörper die nach sorgfältigen Kriterien im Park platziert werden. Sie ermöglichen eine vollständige Vernetzung innerhalb des Parks und zur Berliner Straße. Der Grünraum umgibt die Wohnkomplexe „Sonne“ durchfließt das Areal und führt bis an die Berliner Straße.

Die Gebäude werden von der stark belebten Straße soweit als möglich abgetrennt. Einemsaum der Schattenseite ist zu minimieren, aber auch um den bestehenden grünen Charakter von der Straße zu erhalten.

Die Größe der Baukörper ist abgestimmt auf solide energetische Kampagnen, übersichtliche Nachbarschaftsgefüge und eine geringe Densität. Mit der sorgfältigen Form und der aufwendigen Verkleidung an unterschiedlichen Fassadenstellungen möglich ist das gesamte Quartier abwechslungsreich prägen werden.

GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Das Grünkonzept versteht das Wohnquartier mit dem Straßen- und dem Stadtkontext. Ein wichtiger Bestandteil ist die Erholungs- und Freizeitanlagen. Dank der Gestaltung des Stadtkontexts als Leinwand „Naherholungsgebiet“ trägt Neubebauung zur Berliner Straße bei.

Neben der Installation eines durchgängigen Wegenetzes, bieten Holzstege durch das verstärkte Flächennetz die visuelle Bezugung zum Stadtkontext. Park und Freizeitanlagen sind in das neue Flächennetz integriert und bilden ein Gesamtbild, das den Flächennutzungsplan erfüllt.

Im Nordosten liegt sich die Kita mit Spielplatz an. In der Verlängerung befindet sich der neue zentrale Spielplatz, der eine lebendige Erholungsfläche „erzeugt“. Hier ist der Startpunkt des Akzentbaus, welches sich vom Kita-Garten über den Spielplatz zu den Freizeitanlagen im Zentrum des bestehenden Kindergartens und Spielplatzes erstreckt. Die Café-Terrasse mündet das Akzentbau in das Parkhaus. Dieses setzt sich durch das Zentrum der Siedlung und belebt die Gemeinschaftsfläche und Spielplatz mit zeitlichem Aufenthaltsmöglichkeiten. Um die lokale Seite durch bestmögliche grüne Strukturen den 200m Terrassen, gestaltet Freizeitanlagen. Das Parkhaus ist über den Kita-Vorgelände barrierefrei erreichbar.

Städt. Beitrag zum Stadtklima und die Vermeidung von Klimaauswirkungen, wasserwirtschaftlichen Überflutungen, geringem Verbleibungsgrad und Maximierung der Vegetation. Durch naturnahe Gestaltung im Sinne des Akzentbaus werden Habitats- und Nahrungsquellen für zahlreiche Tierarten vor allem im Flächennetz geschaffen.

MOBILITÄT

Der Entwurf strebt ein innovatives Mobilitätskonzept an, das ein hohes Maß an nachhaltiger Mobilität der künftigen Bewohnerinnen unterstützt. Dabei wird der Mensch in den Mittelpunkt der Bewegungspläne rückt. Durch das Quartier zu geführte Fortbewegung erlaubt - außer Autos/Motorräder.



AUSGESTALTUNG DER BERLINER STRASSE



Städtebauliche Schichten

Abstandsflächen

Vernetzung

Ausblicke

Dachnutzung



Grünfinger

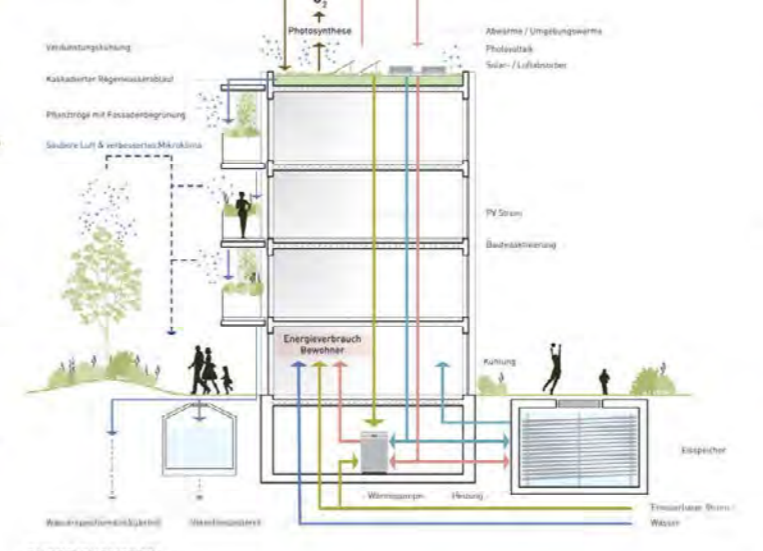
Grünraum

Wegenetz

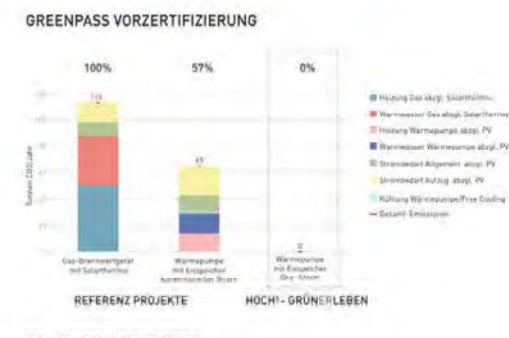
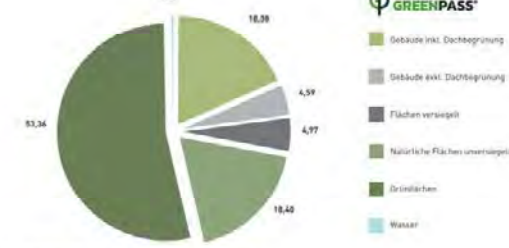
Aktives Erdgeschoss

Freiflächenumutzung

MOBILITÄTS- UND FREIFLÄCHENKONZEPT



ENERGIEKONZEPT



CO₂ NEUTRALER BETRIEB



ARCHITEKTURPLAN 1:200



SCHWARZPLAN 1:2500

1010 TOP 30

INNOVATIVE GESAMTKONZEPTION



PERSPEKTIVE BERLINER STRAÙE



VOGELPERSPEKTIVE PARK



Regelgeschoss
Baukörper I

Regelgeschoss
Baukörper II

Regelgeschoss
Baukörper III

Regelgeschoss
Baukörper IV

Regelgeschoss
Baukörper V



Regelgeschoss
Baukörper I

Regelgeschoss
Baukörper II

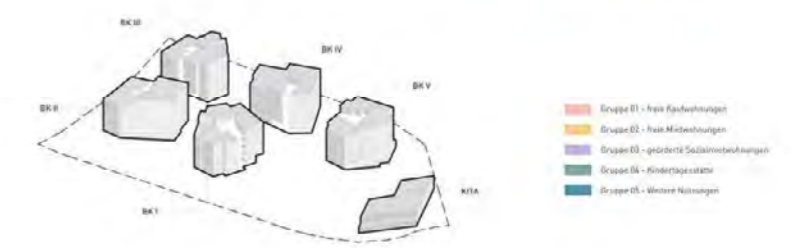
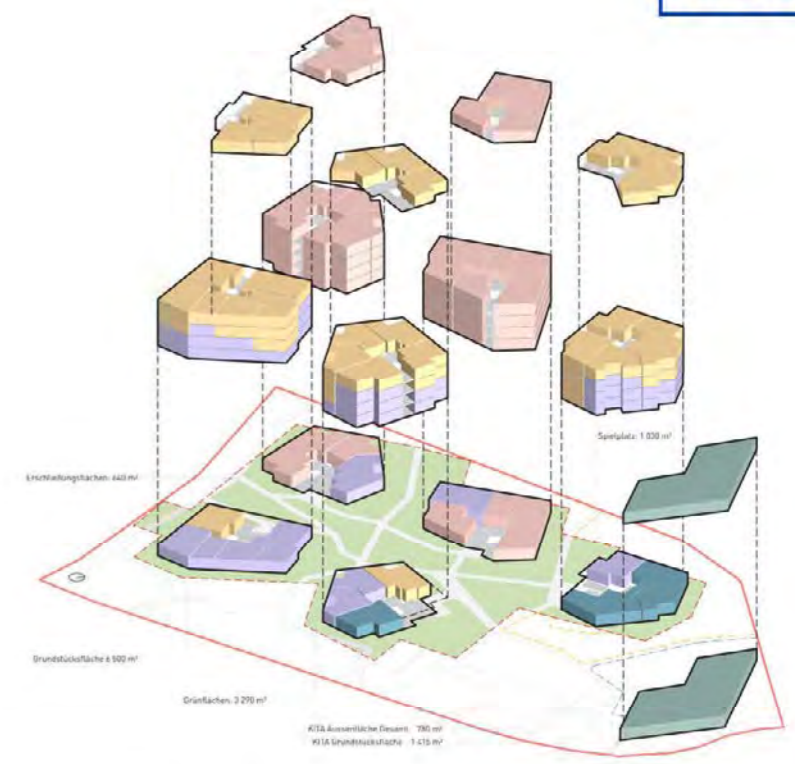
Regelgeschoss
Baukörper III

Regelgeschoss
Baukörper IV

Regelgeschoss
Baukörper V

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer

GRUNDRISS 1:200



- Gruppe 01 - Freie Einfamilienhäuser
- Gruppe 02 - Freie Mehrfamilienhäuser
- Gruppe 03 - getrennte Sozialmehrfamilienhäuser
- Gruppe 04 - Kindertagesstätte
- Gruppe 05 - Weitere Nutzungen

NUTZUNGSVERTEILUNG



ANSICHT PARALLEL BERLINER STRASSE 1:500



SCHNITT PARALLEL BERLINER STRASSE 1:500



ANSICHT SENKRECHT BERLINER STRASSE 1:500



SCHNITT SENKRECHT BERLINER STRASSE 1:500



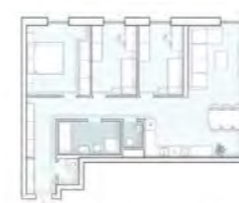
Alleinstehende
43,1 m² Wohnfläche



Paare
53,8 m² Wohnfläche



Familien
47,1 m² Wohnfläche



Familien
91,4 m² Wohnfläche



- 01 Baumaterialwahl 02 Bauelemente mit Komplexierung 03 Außenwandmodell aus Komplexierung 04 Platzlack 05 Isolier 06 Brandtrag 07 Bauelemente 08 Pfosten 09 Sonnenschutz mit Holzlamellen 10 Wandüberlappung mit Isolier 11 Keller 12 Sonnenschutzprofil 13 Stiegenwelle 14 Stiegenwelle 15 Wasserrohr

KONSTRUKTION



KOMPACTE WOHNTYPLOGIEN 1:150

MATERIALITÄT



FASSADENSCHNITT 1:50

2021/285-01

öffentlich

Dezernat III
PlanungsamtBezugsvorlagen:
2016 P23

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Stadtumbau Leonberg-Mitte: Stadtgarten - Durchführung eines VgV-Verfahrens mit Ideenskizze und Beschluss zur Durchführung und Vergabe der Betreuungsleistung

Beschlussvorschlag

1. Von dem Erfordernis zur Einleitung eines europaweiten Vergabeverfahrens mit Ideenskizze oberhalb des aktuellen EU-Schwellwertes (VgV-Verfahren) zur Vergabe von Planungsleistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zur Realisierung des Stadtgartens wird Kenntnis genommen.
2. Die Durchführung eines Vergabeverfahrens (VgV-Verfahren) mit Ideenskizze wird beschlossen.
3. Der Vergabe von Leistungen für die Betreuung eines VgV-Verfahrens mit Ideenskizze zur Entwurfsplanung des Stadtgartens in Leonberg an das Büro THOST, Karlsruhe wird zugestimmt.
4. Das VGV-Verfahren wird unverzüglich nach Bewilligung des Aufstockungsantrages für die Fördermittel im Stadtumbaugebiet begonnen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
511000000-42910000 Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	2022	774.645 €	25.000 €	Betreuungsleistung VgV-Verfahren. Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplan 2022 veranschlagt
751100017013 Leonberg-Mitte Ordnungsmaßnahme Grünanlage	2022	100.000 €	76.000 €	Planungsleistungen Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplan 2022 veranschlagt.
751100017013 Leonberg-Mitte Ordnungsmaßnahme Grünanlage	2023	100.000 €	1.686.000 €	Planungs- und Bauleistungen Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2023 veranschlagt.

Vorbehaltlich der Bewilligung zur Verlängerung des Förderzeitraumes können für den

Stadtgarten Fördermittel aus dem Stadtumbaugebiet „Leonberg-Mitte“ beantragt werden.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Mit der Sitzung des Gemeinderates vom 29.07.2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen“, Planbereich 02.01.11, beschlossen. Seit 16.06.2016 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan umfasst neben dem Wohnareal der Fa. Layher auch die an die Bahnhofsstraße angrenzende Grünfläche, den Stadtgarten, mit einer Fläche von etwa 5.900 m². Der Stadtgarten soll als hochwertige Grünanlage eine Verbindung zu Altstadt und Pomeranzengarten herstellen und zum Aufenthalt, Zusammentreffen und Spielen dienen.

Nach Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.21 zur Fortführung der Planungen im Postareal kann jetzt der Stadtgarten im Anschluss geplant werden, um noch im Förderzeitraum des Stadtumbaugebietes „Leonberg-Mitte“ Fördermittel beantragen zu können.

Erste Entwurfsplanungen konnten in Zusammenarbeit mit Frau Prof. Bott entstehen, Landschaftsplanerin „Planungsgruppe Landschaft und Raum“ und Professorin an der Hochschule Nürtingen. Im Wintersemester 2019/2020 entwarfen fünf studentische Teams erste Freiraumkonzepte für den Stadtgarten.

Die Fa. Layher wurde gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Räumung des Stadtgarten-Areals beauftragt. Mit der Räumung und Modellierung können die Planungs- und Entwurfsarbeiten für den Stadtgarten aufgenommen werden.

Die zentrale Lage am Fuße der Altstadt, die räumliche Anknüpfung an die Altstadt und den Pomeranzengarten sowie die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten (Layher-Areal und Post-Areal) zeichnen den Stadtgarten aus. Damit kommt dem Plangebiet neben einer verbindenden Funktion auch eine hohe Bedeutung als öffentlicher Aufenthaltsraum sowie klimatische Insel zu. Eine entsprechend hochwertige Gestaltung der Grünanlage sowie des Spielplatzes und der Einbezug klimatischer Aspekte in die Entwurfsplanung sind daher städtebaulich erforderlich.

Die topographischen Gegebenheiten mit dem Höhenversprung von ca. 10 m am Anschluss an den Eltinger Fußweg in Verbindung mit den Anforderungen einer barrierefreien Erschließung stellen für die Freiraumkonzeption eine Herausforderung dar. Die Anbindung wird voraussichtlich über eine Freitreppenanlage erfolgen. In ihrem Anschlussbereich an den Eltinger Fußweg muss ebenfalls als Herausforderung die Unterbringung des aus dem Postareal abzulösenden Kleinkinderspielplatzes erfolgen, um den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Nähe zum Wohnraum gerecht zu werden.

In der Entwurfsplanung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Ausarbeitung des Konzeptes von Vegetations-, Aufenthalts- und Spielflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Barrierefreiheit und Klima
- Einbindung des Stadtgartens an das bestehende Fußwegenetz aus dem Layher-Areal und mit den Fußwegeknoten Eltinger Fußweg im Bereich des Postareals und Törlensweg zur Anbindung der Altstadt und des Pomeranzengartens
- Anschluss des Stadtgarten-Areals über eine Treppenanlage sowie optional eine behindertengerechte Wegführung (Rampen) an das neu zu beplanende Postareal

- Integration von ausreichend dimensionierten Retentionsflächen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Baugebiet (Post-Areal)
- Konzeption eines repräsentativen und hochwertig ausgestatteten Spielplatzes für die Altersgruppe 1-14 Jahre
- Einbindung von Spielelementen als wohnortnaher Kleinkinderspielplatz in Ablöse für das Postareal
- Planung gestalterischer Elemente, wie beispielbare Kunstobjekte

Die anstehenden Herausforderungen an die Entwurfsplanung sowie der Anspruch, eine hochwertige Grünanlage in zentraler Lage Leonbergs zu schaffen, erfordern ein gestuftes Vorgehen. Bedingt durch die Baukostensteigerungen in den letzten Jahren sowie die Investition in die Freitreppenanlage und einen attraktiven Spielplatz als wesentliche Kostenpunkte wird der Schwellenwert zur unterschwelligen Vergabe von 215.000 € (netto) Planungskosten voraussichtlich überschritten (neuer Schwellenwert in 2022). Dabei können die Kosten je nach Ausführung der Treppenanlage sowie der Ausstattung des Spielplatzes variieren.

Mit der Auswahl eines Verfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV-Verfahren) besteht die Möglichkeit, bereits im Rahmen der Planerauswahl erste Ideenskizzen zur Entwicklung des Areals zu generieren.

VgV-Verfahren

Gemäß § 3 der Vergabeverordnung (VgV) ist bei der Schätzung des Auftragswerts vom voraussichtlichen Gesamtwert der vorgesehenen Leistung ohne Umsatzsteuer auszugehen. Die Wahl der Methode zur Berechnung des geschätzten Auftragswerts darf dabei nicht in der Absicht erfolgen, die Anwendung der Bestimmungen des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen oder dieser Verordnung zu umgehen. Eine Auftragsvergabe darf nicht so unterteilt werden, dass sie nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen oder dieser Verordnung fällt.

Zur Schätzung der Leistungen für den Stadtgarten werden die Grundleistungen gem. § 39 HOAI (Leistungsbild Freianlagen) sowie Anlage 11 der HOAI (Grundleistungen im Leistungsbild Freianlagen) herangezogen.

Die Vergabe der Leistungsphasen erfolgt dabei gestuft. Zunächst soll nach Durchführung des VgV-Verfahrens in 2022 die Planungsleistungen bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 1-3) vergeben werden. Die Entwurfsplanung für den Stadtgarten liegt in der Honorarzone IV und bezieht sich auf die Leistungsphasen im Leistungsbild Freianlagen (§ 39 HOAI 2021):

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

In einer zweiten Stufe ist angedacht, dem Auftragnehmer die weiteren Leistungsphasen (LPH 4 bis 9) zur Fortsetzung der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzeln oder im Ganzen zu übertragen.

Das zu erwartende Honorar für Grundleistungen in den Leistungsphasen 1 bis 9 für Freianlagen überschreitet aufgrund der komplexen Aufgabe sowie den daraus zu erwartenden Baukosten voraussichtlich den nach Vergabeverordnung (VgV) festgelegten EU-Schwellenwert in Höhe von aktuell 215.000 €/netto. Deshalb wird die Stadt Leonberg ein

EU-weites Vergabeverfahren (VgV) durchführen mit dem Ziel, die Leistungen zur Entwurfsplanung für den Stadtgarten von einem Bieter (bzw. einer Bietergemeinschaft) zu beziehen, der das wirtschaftlichste und qualitativste Angebot abgegeben hat.

Ermittlung eines geeigneten, qualifizierten Ingenieurbüros zur Vergabe von Betreuungsleistungen „Durchführung eines VgV-Verfahrens mit Ideenskizze“

Zur Realisierung des vorgenannten VgV-Verfahrens sind entsprechende Beratungsleistungen erforderlich und zu beauftragen. Da der aktuelle Schwellenwert (215.000,- €/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung (VgV) i.V.m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) für öffentliche Auftraggeber nicht erreicht oder gar überschritten wird (§ 1 Abs. 1 VgV), bedarf es hierzu keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff. VgV) zur Planerauswahl. Die Betreuungsleistungen „Durchführung eines VgV-Verfahrens mit Ideenskizze“ können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich (UVgO) im Rahmen einer freihändigen Vergabe an ein geeignetes, qualifiziertes Ingenieurbüro durch die Verwaltung vergeben werden.

§ 50 UVgO greift dabei die Regelung Nummer 2.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Bundeshaushaltsordnung (VV-BHO) auf (ähnliche Regelungen finden sich teils auf Landesebene) und stellt klar, dass auch freiberufliche Leistungen grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben sind. Dabei ist ohne Bindung an die übrigen Vorschriften der UVgO so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist.

Im Rahmen einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb (analog § 12 Abs. 2 UVgO i.V.m. Ziff.2.3. VergabeVwV) wurden daher durch die Verwaltung sechs geeignete Büros zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Vier Büros haben ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote schlägt die Verwaltung vor, die Beratungsleistungen zur Durchführung des vorgenannten VgV-Verfahrens mit Ideenskizze an das Büro THOST, Karlsruhe, zu vergeben.

Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Schritt erfolgt die Beauftragung des Büro THOST mit den Betreuungsleistungen des VgV-Verfahrens mit Ideenskizze. Anschließend erfolgt die Durchführung eines Vergabeverfahrens mit Ideenskizze zur stufenweisen Beauftragung der Freianlagenplanung.

Anlage/n

Keine

2022/016

öffentlich

Dezernat III
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

2019/257, 2019/258, 2021/084

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Baugebietsentwicklung "Wohnen - Hinter den Gärten", Warmbronn - Vergabe von Planungsleistungen: Spielplatz- und Freiraumplanung

Beschlussvorschlag

Der Vergabe der erforderlichen Objektplanungsleistungen „Entwurfsplanung Spielplatz- und Freiraumplanung“ (Leistungsphase 1-3) entsprechend dem Leistungsbild „Freianlagen“ der HOAI zu einem vorläufigen Gesamthonorar von 33.614€ brutto an das Büro SETUP-Landschaftsarchitektur PartG mbH bdla, Heidenheimer Straße 8, 71229 Leonberg zur Baugebietsentwicklung wird zugestimmt.

Das endgültige Honorar hängt gemäß HOAI von den in der Kostenschätzung (Entwurfsplanung Lph 1-3) zu ermittelnden Baukosten ab.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100127301 Hinter den Gärten Tiefbaumaßnahmen	2022	150.000	33.614	Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplan 2022 veranschlagt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Warmbronn gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.01.2020 und 18.02.2020 durchgeführt.

Unter Beachtung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Gutachten bezüglich Baugrund, Lärm, Klima, Immissionen, Kampfmittel und Verkehr sowie artenfaunistische Untersuchungen beauftragt und eine Entwässerungskonzeption erstellt.

Zur weiteren Gebietsentwicklung ist auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs eine Entwurfsplanung für die Freiflächen und den Spielplatz zu erstellen und unter Berücksichtigung der Entwässerungskonzeption des Hirschgrabens zu konkretisieren.

Auf der Grundlage des vorläufigen Erschließungskonzeptes wurde zunächst eine Berechnung des Auftragswertes nach Fachdisziplinen durch die Verwaltung durchgeführt.

Da der aktuelle Schwellenwert (215.000,- €/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung -VgV- i.V.m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber nicht erreicht oder gar überschritten wird (§ 1, Abs. 1 VgV), bedarf es keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff. VgV) zur Planerauswahl. Die erforderlichen Architekten-/Ingenieurleistungen (hier: Objektplanung „Freianlagen“) können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich entsprechend den Bestimmungen der Unterschwellenvergabeordnung -UVgO- an geeignete, qualifizierte Architektur- und Ingenieurbüros vergeben werden.

§ 50 UVgO greift dabei die Regelung Nummer 2.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Bundeshaushaltsordnung (VV-BHO) - ähnliche Regelungen finden sich teils auf Landesebene - auf und stellt klar, dass auch freiberufliche Leistungen grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben sind. Dabei ist ohne Bindung an die übrigen Vorschriften der UVgO so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist.

Im Rahmen einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb (analog § 12 Abs. 2 UVgO i.V.m. Ziff.2.3. Vergabe-VwV) wurden daher durch die Verwaltung mehrere geeignete Architekturbüros zur Abgabe eines Angebots für die erforderlichen Planungsleistungen (Entwurfsplanung Spielplatz- und Freiraumplanung (Leistungsphase 1 – 3)) entsprechend dem Leistungsbild „Freianlagen“ gem. §§ 3, 34 Abs. 1, 39 und Anlage 11 Nr. 11.1 HOAI aufgefordert.

Zwei von drei angefragten Büros haben daraufhin bis zum Abgabetermin am 28.01.2022 einen detaillierten Honorarvorschlag unterbreitet.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote wird empfohlen, das Büro SETUP-Landschaftsarchitektur PartG mbH bdla, Heidenheimer Straße 8, 71229 Leonberg mit der Planungsleistung für die Spielplatz- und Freiraumplanung (Leistungsphase 1-3) zu einem vorläufigen Gesamthonorar von 33.614€ brutto zu beauftragen. Das endgültige Honorar hängt gemäß HOAI von den in der Kostenschätzung (Entwurfsplanung Lph 1-3) zu ermittelnden Baukosten ab.

Anlage/n

Keine

2022/017

öffentlich

Dezernat I
Referat für innovative und intermodale Mobilität

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	Ö

Machbarkeit Radweg Clausenmühle

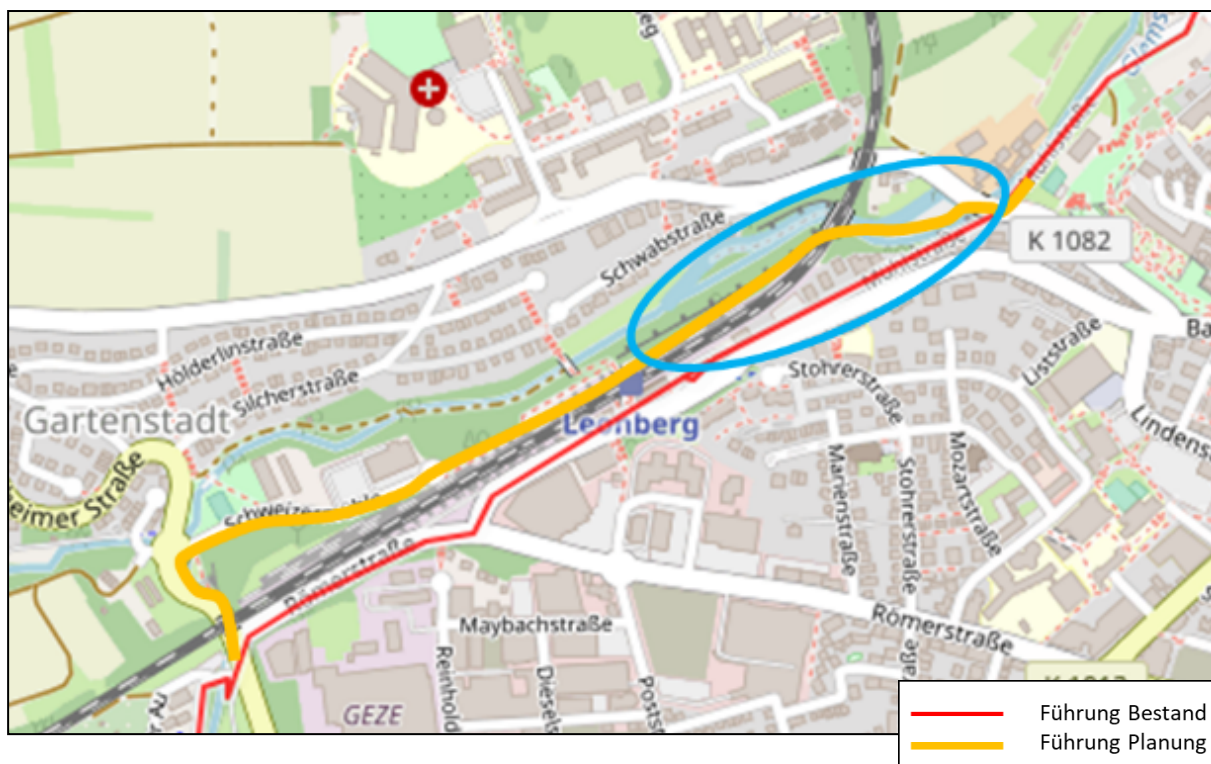
Beschlussvorschlag

1. Eine vertiefte, kostenintensive Planung zum Ausbau des Glemsradwegs zwischen Schweizermühle und Clausenmühle soll aufgrund des untergeordneten verkehrlichen Bedarfs, sowie der naturschutz- und baurechtlichen Bedenken des Landratsamts nicht weiterverfolgt werden.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Aus dem Gemeinderat wurde die Anfrage gestellt, die Machbarkeit zur Umsetzung eines Lückenschlusses des Glemsmühlenradwegs zwischen Schweizermühle und Clausenmühle zu prüfen. Die Stadt Leonberg beabsichtigt des Weiteren die Renaturierung zur Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit am Wehr der Clausenmühle. Im Zuge dessen soll auch die Möglichkeit der Anordnung eines Radwegs geprüft und ggfs. berücksichtigt werden. Die Machbarkeit einer solchen Radverkehrsführung ist verkehrlich, baulich und naturrechtlich zu betrachten.

Untersuchungsraum



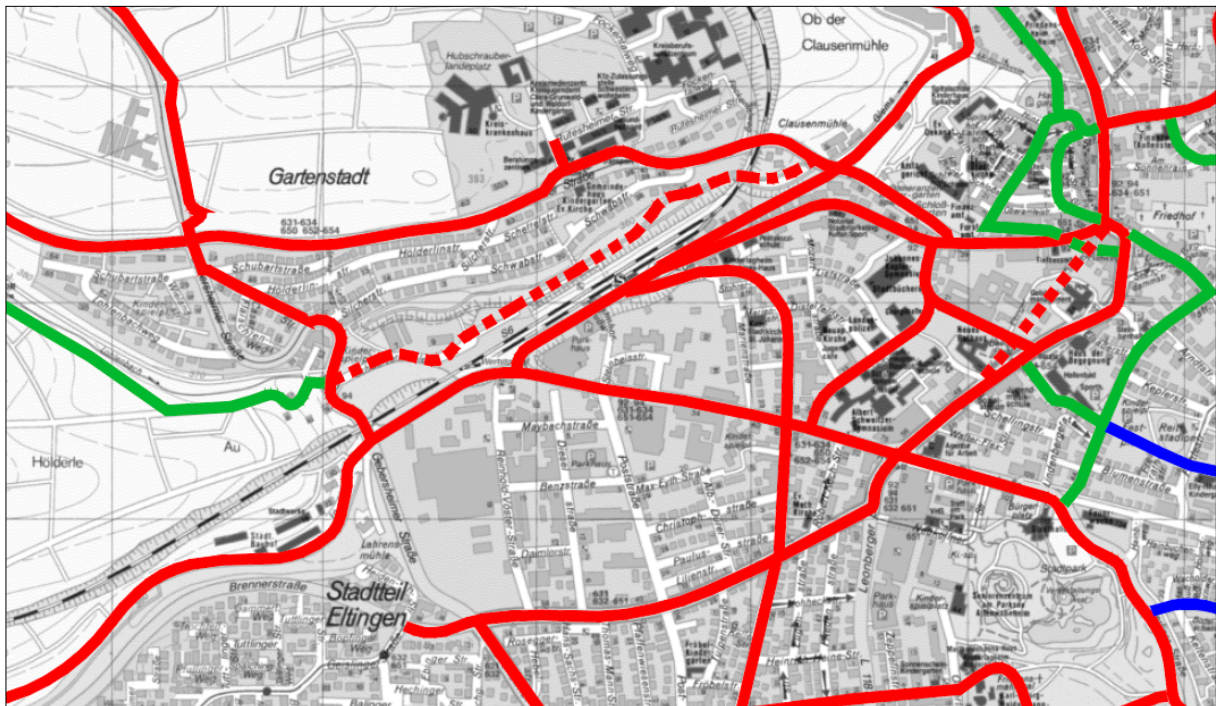
Die bestehende Radverkehrsführung des Glemsmühlenradwegs führt aus Richtung Süd-West kommend, über die Gebersheimer Straße in die Römerstraße weiter am Bahnhof Leonberg vorbei in die Mülhstraße und hinter der Rutesheimer Straße weiter in Richtung Höfingen (rote Linienführung).

Die angefragte Planung würde die Linienführung von der Gebersheimer Straße in Richtung Schweizermühle führen vorbei am Aldi Markt, weiter entlang der Glems bis zur Rutesheimer Straße, wo diese wieder auf die Bestandsführung trifft (orangene Linienführung).

Der Bereich zwischen Schweizermühle und Clausenmühle müsste in diesem Zuge zu einem Radweg ausgebaut werden (blauer Bereich).

Verkehrsplanung

Im Radwegekonzept der Stadt Leonberg wurde das Teilstück als „optionale Schaffung einer neuen Wegebeziehung“ dargelegt und stellt in der Netzkonzeption eine Route untergeordneter Rolle (gestrichelt) dar.



Die heutige Führung des Glemsmühlenradwegs über Römer-, Bahnhofs- und Mülhstraße deckt sich mit bestehenden und notwendigen Radverkehrsführungen der Alltagsradwege in Leonberg. In der Netzkonzeption stellt diese Route eine wichtige Hauptradachse dar.

Die bestehende Führung ist unverzichtbar, die Führung zwischen Schweizermühle und Clausenmühle wäre also keine Alternativroute, sondern eine zusätzliche parallele Achse. Aufgrund des untergeordneten Bedarfs, ist aus verkehrlicher Sicht der Fokus der Radverkehrsplanung in einer Verbesserung der bestehenden priorisierten Radachsen zu legen.

Hierzu zählen die Optimierung der Radquerung über die Gebersheimer und die Rutesheimer Straße, der Umbau der Radverkehrsanlagen in der Römerstraße, sowie die Verbesserung der Radführung im Bahnhofsbereich.

Wasserwirtschaft

Zwischen Glems und Mühlkanal verläuft auch ein Abwassersammler, des Weiteren ist das Gelände relativ steil. Durch die Eisenbahnbrücke besteht eine räumliche Beschränkung.



Eine Machbarkeit unter „üblichen Baukosten“ wird seitens des Landratsamt Böblingen als schwierig erachtet. Es stehen sich unterschiedliche Anforderungen z. B. Natur- und Gewässerschutz, Hochwassergefahren(karte), Gewässerrandstreifen, Baugrund, Standsicherheit, Verkehrssicherungspflicht, Eisenbahnbelange, Eigentumsverhältnisse, etc. gegenüber.

Eine ausführliche Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist nur auf Grundlage detaillierte Plangrundlagen im Rahmen einer offiziellen Anhörung möglich.

Naturschutz

Inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch eine Baumaßnahme betroffen wären und ob ein Eingriff ggfs. rechtssicher abgearbeitet werden könnte, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt vom Landratsamt Böblingen nicht ermitteln. Dazu sind detaillierte Planunterlagen erforderlich, in denen die durch die Maßnahme beanspruchten Flächen - einschließlich Baustelleneinrichtungsf lächen und Anlieferungswege – dargestellt werden müssen und im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens geprüft werden könnten.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist für den geplanten Eingriffsbereich sowie den bauzeitlich betroffenen, artspezifischen Wirkraum und auch für Baustelleneinrichtungsf lächen und Anlieferungswege eine fachgutachterliche Einschätzung relevanter Arten zu erbringen.

Entsprechend den Ergebnissen der Habitatspotentialanalyse ist dann ggf. eine vertiefte Untersuchung einzelner Artengruppen erforderlich. Eine gutachterliche Untersuchung muss ggf. eine gesamte Vegetationsperiode in Anspruch nehmen kann und so entsprechend zeitlich eingeplant werden. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen im Eingriffsbereich sind darauf basierend zu formulieren. Ggf. wäre eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, welche die Baumaßnahme fachlich begleitet und dokumentiert und an die untere Naturschutzbehörde berichtet.

Weiterhin bedarf die Anlage eines Radweges in diesem Bereich einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung, da sich Teile der angedachten Streckenführung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leonberg“ befinden.

Fazit

Aufgrund des untergeordneten verkehrlichen Bedarfs, sowie der baulichen und naturschutzrechtlichen Bedenken seitens des Landratsamts, wird eine vertiefte kosten- & zeitintensive Planung nicht empfohlen.

Es soll dagegen der Fokus auf die Planung & Verbesserung des städtischen Radnetz gelegt werden. Dabei wird insbesondere der Bereich Römerstraße bereits konkret beplant.

Anlage/n

Keine

2022/033

öffentlich



Dezernat I

Referat für innovative und intermodale Mobilität

Bezugsvorlagen:

2021/180

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

„Stadt für Morgen“ – Bauliche Umgestaltung der Stadtmitte – Vergabe der Planungsleistungen Verkehrsanlagen und Freiraumplanung

Beschlussvorschlag

Die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-9 für die bauliche Neugestaltung der Straßenräume „Stadt für Morgen“ (Sozial- und Klimagerechte Stadt) werden an das Ingenieurbüro **Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Frankfurt** gemäß dem **vorläufigen Honorarangebot in Höhe von brutto 1.090.890,50 EUR**, vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100807001 Straßenbaumaßnahmen Kernstadt	2022	200.000	135.000	Planungskosten Lph 1-2
754100807001 Straßenbaumaßnahmen Kernstadt	2022 VE	4.000.000	955.890,50	Die Auftragsvergabe für die Folgejahre ist aufgrund der Verpflichtungs-ermächtigung möglich.
754100807001 Straßenbaumaßnahmen Kernstadt	2023	4.000.000	200.000	Planungskosten Lph 3-4
754100807001 Straßenbaumaßnahmen Kernstadt	2024	5.000.000	145.000	Planungskosten Lph 5-6
754100807001 Straßenbaumaßnahmen Kernstadt	2025	5.000.000	610.000	Planungskosten Lph 7-9 Baubeginn

*Die Aufteilung der Planungskosten auf die Jahre 2022-2025 wurde anhand des Zeitplans grob abgeschätzt. Da die Leistungsphasen (Lph) sich teilweise überlappen, können sich Verschiebungen ergeben. Das vorläufige Gesamthonorar beträgt 1.090.890,50 EUR brutto.

Die veranschlagten Gelder für den Bau, sind im Haushaltsplanentwurf 2023 zeitlich neu zu verteilen. Baubeginn ist voraussichtlich 2025. An den veranschlagten Gesamtbaukosten von insgesamt 15 Mio. € ändert sich nach heutigem Kenntnisstand nichts.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Situation

Mit der Beschlussvorlage 2021/180 wurde der Durchführung eines Planerauswahlverfahrens (Verkehrsanlagenplanung) für die Umgestaltung der Stadtmitte Leonberg zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt bis zum Oktober 2022 einen Förderantrag beim Land Baden-Württemberg für das Projekt „Stadt für Morgen“ einzureichen.

Nach vorläufiger Kostenschätzung betragen die für den Umbau notwendigen **anrechenbaren Kosten 10.000.000 € netto**. Um den Beschluss umzusetzen und ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen, wurde ein Vergabeverfahren durchgeführt.

Ab einer Honorarsumme für Planungsleistungen in Höhe von 214.000 € netto ist vom Gesetzgeber für die Vergabe von Planungsleistungen die Durchführung eines VgV-Verfahrens gemäß der Vergabeverordnung (VgV) über die Vergabe öffentlicher Aufträge verbindlich vorgeschrieben. Da die Honorarsumme für die Planungsleistungen den Schwellenwert deutlich überschreiten, wurde von Drees & Sommer, Stuttgart im Auftrag der Stadt Leonberg ein europaweites VgV-Verfahren durchgeführt.

Verhandlungsverfahren nach VgV

Teilnahmewettbewerb

In der ersten Stufe des VgV-Verfahrens (Präqualifikation) haben sich insgesamt 4 Büros beworben. Grundlage für die Bewerbung waren Ausschluss- und Auswahlkriterien, die anhand vergaberechtlicher Vorgaben in Bezug auf Projektgröße und -anforderungen ausgelegt wurden. Die Bewerbungsunterlagen wurden von Drees & Sommer SE, Stuttgart geprüft und bewertet. Alle 4 Bewerber haben sich in der Stufe 1 zur Teilnahme an der Stufe 2 qualifiziert und wurden zur Teilnahme an der Stufe 2 des VgV-Verfahrens (Verhandlungsverfahren) eingeladen.

Verhandlungsverfahren

Alle Angebotsunterlagen sind fristgerecht zur Angebotsfrist eingegangen. Die persönliche Vorstellung der Bieter fand am 26.01.2022 im Rahmen einer Bewertungssitzung statt. Für die Bieter- und Angebotsvorstellungen war jeweils eine Dauer von max. 45 Minuten vorgesehen. Im Anschluss waren 25 Minuten zur Diskussion veranschlagt.

Prüfung und Wertung der Ingenieurhonorare

Die Honorarangebote mussten von den Bewerbern bis zum 17.01.2021 um 14:00 Uhr auf der Vergabepattform elektronisch eingereicht werden. Die Honorarangebote der 4 Bewerber wurden von Drees & Sommer SE geprüft und ausgewertet. Die Hauptangebote der Bieter basieren auf den vorgegebenen anrechenbaren Kosten und sind damit vergleichbar und entsprechen der aktuellen Fassung der HOAI. Die geprüften Angebotspreise wurden entsprechend einer definierten Bewertungsmatrix in Punkte umgerechnet. Pauschale Nachlässe entsprechend der neuen HOAI waren zulässig.

Bewertung der Präsentationen

Anhand einer vorher definierten Bewertungsmatrix wurden die Präsentationen & Angebote von einem Gremium aus Vertretern des Tiefbauamts, dem Stadtplanungsamt, dem Referat

für innovative Mobilität, sowie der Verwaltungsspitze mittels Bewertungsbögen bewertet und von Drees & Sommer SE ausgewertet. Jeder Bieter konnte insgesamt maximal 400 Punkte erhalten.

Das Verhandlungsverfahren nach VgV kommt zum Ergebnis, dass das **Ingenieurbüro SchüßlerPlan GmbH, Frankfurt** mit 357,5 von 400 (89,4 %) möglichen Punkten die höchste Wertungszahl aller Bewerber erzielt hat. Auf Grundlage dieser Wertung im Vergabeverfahren **wird empfohlen das Ingenieurbüro SchüßlerPlan GmbH, Frankfurt zu einem vorläufigen Gesamthonorar von 1.090.890,50 € brutto** mit den ausgeschriebenen Planungsleistungen für die Planung der baulichen Umgestaltung Stadtmitte Leonberg zu beauftragen. Das endgültige Honorar hängt gemäß HOAI von den in der Kostenberechnung (Entwurfsplanung Lph3) zu ermittelnden Baukosten ab.

Das Büro Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft aus Frankfurt, mit Standorten in Karlsruhe und Stuttgart, stellt alle notwendigen Kompetenzen und fachlichen Eigenschaften und hat mit einem innovativen, realistischen und wirtschaftlichen Angebot überzeugt. Die Absageschreiben an die nicht berücksichtigten Bieter wurde von Drees & Sommer am 28.01.2022 versendet. Die 10-tägige Einspruchsfrist verstrich am 07.02.2022 ohne den Eingang von Einsprüchen. Nach Ablauf der Einspruchsfrist kann das erstplatzierte Büro beauftragt werden. Nach Beschluss des Gremiums kann die Beauftragung formell abgeschlossen werden.

Anlage/n

Keine

2022/038

öffentlich



Dezernat I

Referat für innovative und intermodale Mobilität

Bezugsvorlagen:

2021/421

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	Ö

Umbau der Zufahrt Gewerbegebiet Leo-West (Am Längenbühl) und Einrichtung einer Lichtsignalanlage

Beschlussvorschlag

- Um die Befahrbarkeit von großen Sonderfahrzeugen zu gewährleisten, wird der Fahrbahnteiler fahrdynamisch optimiert und überfahrbar ausgestaltet.
- Der Fahrbahnteiler wird, anstelle ihn lediglich zu markieren, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit baulich realisiert.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100037001 Leo-West Tiefbau	2022	73.500	73.500	Baukosten
54100010 - 42120150 Verkehrsrechner und Lichtsignalanlagen	2022	200.600	1.200	jährliche Kosten durch Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Softwarepflege

*An den finanziellen Auswirkungen ändert sich im Vergleich zur Sitzungsvorlage 2021/421 nichts.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage

Mit der Sitzungsvorlage 2021/421 (PA 18.11.2021) wurde die Notwendigkeit einer baulichen Umgestaltung und Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Verbesserung der Befahrbarkeit, Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Wartezeiten von Kfz dargelegt. Das Gremium hat den Umbau entsprechend zur Kenntnis genommen, die Umsetzung der Baumaßnahme und die Veranschlagung der entsprechenden Mittel in den Haushaltsplan 2022 beschlossen (Punkte 1-4).

Darüber hinaus wurde beschlossen, auf einen baulichen Fahrbahnteiler zu verzichten und diesen lediglich mit Markierungen zu realisieren (Punkt 5). Dadurch sollten Wartungskosten reduziert und die Befahrbarkeit für große Sonderfahrzeuge gewährleistet werden.

Dieses Thema wurde verkehrsrechtlich, verkehrsplanerisch, bautechnisch und auf Verkehrssicherheit geprüft. Nach Anhörung des Polizeipräsidiums Ludwigsburgs, der Straßenmeisterei Leonberg, des Amtes für Straßenbau des Landkreis Böblingen, sowie der Verkehrsbehörde Leonberg wurden alle Belange geprüft und es sind folgende Stellungnahmen festzuhalten:

Verkehrssicherheit

Alle Beteiligten stellen fest, dass ein gepflasterter Fahrbahnteiler gegenüber einer Markierung die Verkehrssicherheit deutlich erhöht. Insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen (Schnee, Dunkelheit, Regen, schlechte Sichtverhältnisse) wird ein leicht erhöhter, gepflasterter Fahrbahnteiler deutlich besser wahrgenommen und trägt somit zur Verkehrssicherheit bei. Bei einer Markierung besteht die Gefahr, dass die gesamte Verkehrsregelung aufgrund von schlechten Sichtverhältnissen nicht ausreichend erkennbar ist und die entgegenkommende Fahrspur geschnitten wird. Dies stellt ein eindeutig zu vermeidendes Unfallrisiko dar.

An der Kreuzung Brennerstraße/Am Längenbühl ist mit erhöhten Verkehrsmengen aus dem Gewerbegebiet zu rechnen, insbesondere nach Fertigstellung aller Bauvorhaben im Gewerbegebiet. Hier treffen Verkehrsteilnehmer unterschiedlichster Art aufeinander. Eine deutliche Verkehrsführung / Verkehrsregelung ist aufgrund der hohen Frequentierung des Knotenpunkts zwingend erforderlich.

Verkehrsplanung

Die Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL) stellt die planerische Grundlage für die Gestaltung von Knotenpunkten auf Landstraßen dar. Diese sieht vor, dass in den untergeordneten Knotenpunktzufahrten – in diesem Fall die Zufahrt am Längenbühl – grundsätzlich Fahrbahnteiler vorzusehen sind. Dadurch wird der Kraftfahrer auf die Wartepflicht hingewiesen und eine eindeutige Führung der Verkehrsströme erreicht.

Bezeichnung	Verbindungsfunktion	Verbindungsbedeutung	Straßenkategorie Landstraßen nach RIN	Entwurfsklasse Landstraße nach RAL
Fernstraße	großräumig	hoch	LS I	EKL 1
Überregionalstraße	überregional	mittel	LS II	EKL 2
Regionalstraße	regional	gering	LS III	EKL 3
Nahbereichsstraße	nahräumig	sehr gering	LS IV	EKL 4

Zusammenhang zwischen Straßenkategorie und der Entwurfsklasse für Landstraßen (EKL)

Der Verzicht auf Fahrbahnteiler in der untergeordneten Zufahrt ist bei EKL 1-3 nicht vorgesehen und selbst bei EKL 4 nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Brennerstraße ist nach Entwurfsklasse 3 (EKL 3) klassifiziert, ein Verzicht auf Fahrbahnteiler aus planerischer Sicht daher nicht zulässig.

Befahrbarkeit / bauliche Gestaltung

Um die Befahrbarkeit zu gewährleisten und eine Abnutzung und damit verbundene Wartungsarbeiten gering zu halten, wird die Mittelinsel so ausgestaltet, dass diese von Regelfahrzeugen (inkl. großer Lkw wie Sattelschlepper) nicht überfahren werden muss. Hierfür werden entsprechende Markierungen auf der Fahrbahn vorgesehen und die geplante

Lage des Fahrbahnteilers so gewählt, dass auch Schwerverkehr fahrdynamisch günstig ein- und ausfahren kann.

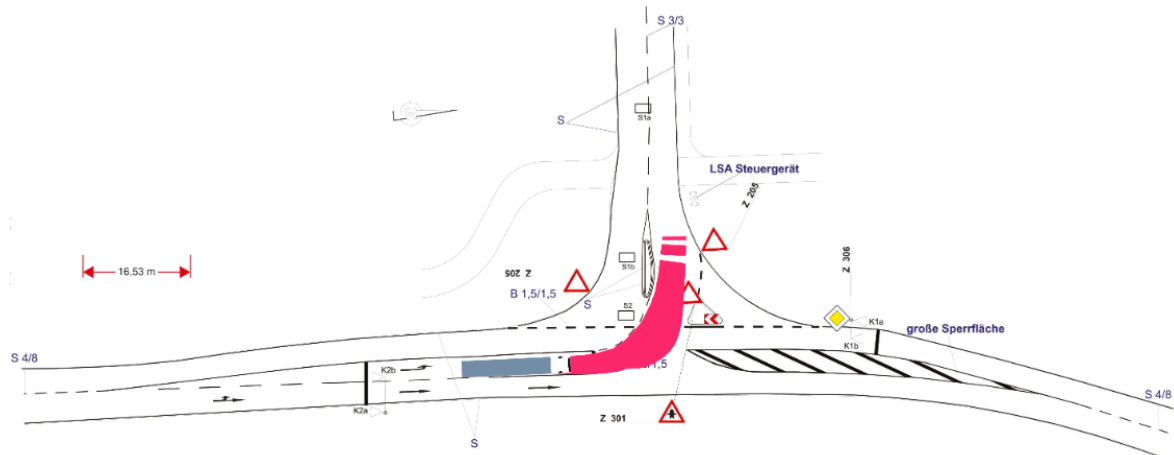


Abbildung: Schleppkurve eines linkseinbiegenden Sattelzugs

In Sonderfällen (z.B. große Kräne der Firma Scholpp) kann die Mittelinsel überfahren werden, dies wird ermöglicht durch:

- den Verzicht auf Verkehrsschilder und Masten auf der Insel,
- ein niederes Rundbord (Höhe ca. 3cm) und
- das Ausfachen der Mittelinsel mit einbetoniertem und verfugtem Granitpflaster.

Die Wahl der Bordhöhe und die Gestaltung der Oberfläche machen den Fahrbahnteiler sowohl optisch als auch bei der Überfahrt deutlich wahrnehmbar. Dies trägt dazu bei, dass eine Überfahrt nur im Sonderfall erfolgt. Die gewählte Materialauswahl stellt eine lange Lebensdauer in Aussicht.

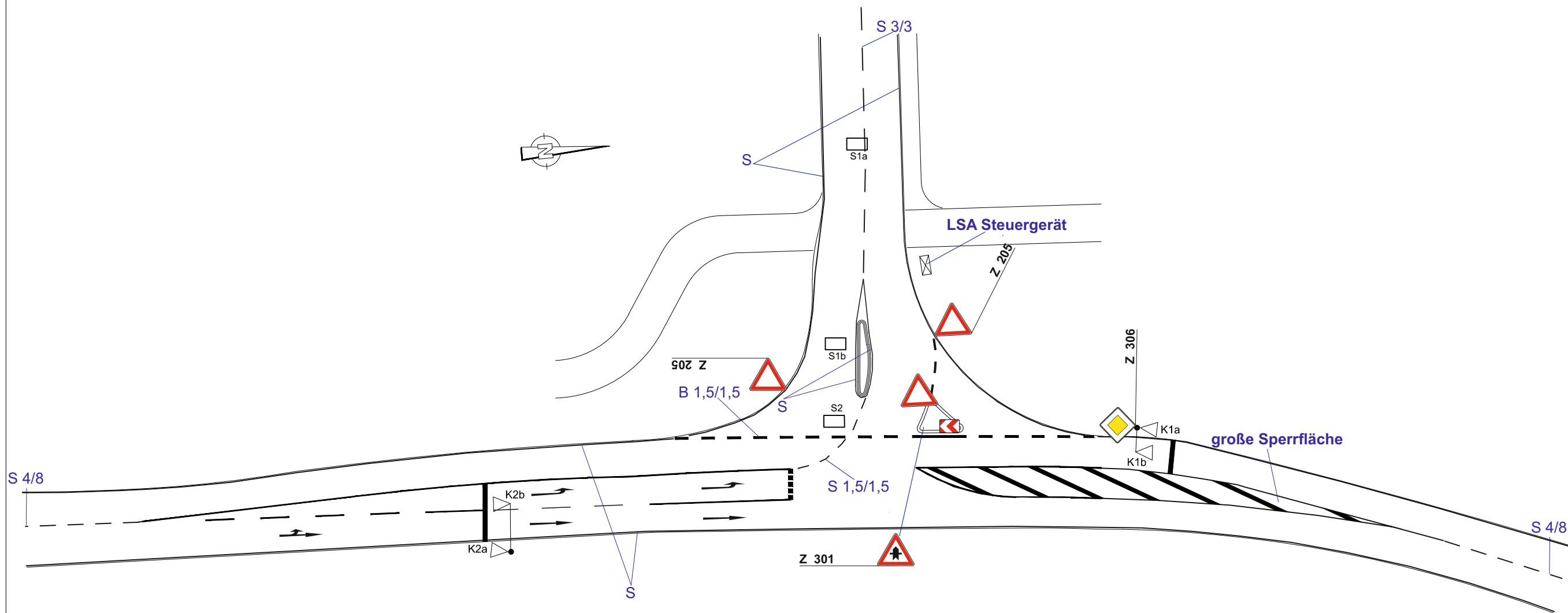
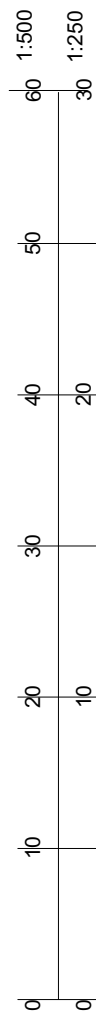
Das Amt für Straßenbau des Landkreises sieht eine Einfassung der geplanten versetzten Insel mit 3 cm Anschlag des Rundbordsteins und Pflasterung der Innenfläche ebenfalls als notwendig an. Damit werden die Aufstellbereiche eindeutig abgegrenzt. Sonderfahrzeuge (Scholpp) können die Insel ggf. problemlos überfahren. Das Amt für Straßenbau empfiehlt, die Innenfläche der Insel in Beton auszuführen. Dadurch können Schäden durch die Scherkräfte des Sonderfahrzeugs vermieden werden.

Fazit

Aus den oben dargelegten Punkten der Verkehrssicherheit und der Verkehrsplanung ist der Verzicht auf einen baulichen Fahrbahnteiler nicht möglich. Die Ausgestaltung der Mittelinsel als überfahrbare Insel mit verbesserter Lage, stellt einen guten Kompromiss aus Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der Befahrbarkeit für alle Fahrzeuge dar.

Anlage/n

- 1 MP 21-11-17 (öffentlich)



Signalgruppen					
Rot					
Gelb					

		Datum	15.11.2021	Leonberg LSA 50, Brennerstraße / Am Längenbühl Markierungs- und Beschilderungsplan
		Bearb.	u.do	
		Gepr.	Kudlich	
		Datum	1:500	 Ingenieurbüro für Beratung, Planung von Signalanlagen
Dateiname:		Name		

2022/056

öffentlich

Dezernat III
Tiefbauamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Bündelausschreibung Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen ab 2023

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

An der Bündelausschreibung Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen 2023 – 2026 wird teilgenommen.

Der NEV (Neckar- Elektrizitätsverband) erhält den verbindlichen Auftrag, die Vollmacht und das Kontakt- und Vertragsdatenblatt von der Stadtverwaltung um die Ausschreibung durchzuführen und den Straßenbeleuchtungsvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
54100000 – 42120140 Unterhalt Straßenbeleuchtung	2023	108.000	80.000	Im Haushaltplan 2022 sind in der Finanzplanung bis 2025 Mittel vorhanden. Entsprechend dem Ergebnis der Bündelausschreibung sind ab 2023 die erforderlichen Mittel bis 2026 einzustellen.
54100000 – 42120140 Unterhalt Straßenbeleuchtung	2024	108.000	80.000	
54100000 – 42120140 Unterhalt Straßenbeleuchtung	2025	108.000	80.000	
54100000 – 42120140 Unterhalt Straßenbeleuchtung	2026	0	80.000	

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der bestehende Vertrag zum Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen läuft am 31.12.2022 aus.

Der NEV (Neckar-Elektrizitätsverband) hat mit Schreiben vom 26.01.2022 den Mitgliederstädten angeboten erneut eine Bündelausschreibung durchzuführen, analog zur Bündelausschreibung von 2014.

Eine verbindliche Beauftragung, die unterschriebene Vollmacht und das Kontakt- und Vertragsdatenblatt sind durch die Stadtverwaltung bis 31.03.2022 dem NEV vorzulegen.

Die Stadtverwaltung hat bereits 2014 an der Bündelausschreibung teilgenommen und die Option der Verlängerung um weitere 4 Jahre genutzt.

Ab 2023 ist ein neuer Vertrag erforderlich, dieser hat eine Laufzeit von 4 Jahren mit Verlängerungsoption um weitere 4 Jahre.

Der Straßenbeleuchtungsvertrag bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet einschl. der Teilorte. Insgesamt handelt es sich um 6.715 Leuchtstellen.

Die voraussichtlichen jährlichen Kosten belaufen sich auf ca. 80.000,- EUR

Der NEV übernimmt die Teilnahmegebühren für die Verbandsmitglieder.

Die Stadtverwaltung wird der technischen Loskategorie 1 zugeordnet, beinhaltet sind die Tragsysteme und das Netz (ohne Leuchten).

Die Ausschreibung läuft über die Sommermonate 2022, mit einem Ergebnis ist im Oktober 2022 zu rechnen.

Folgende Leistungen beinhaltet der Straßenbeleuchtungsvertrag, der abgeschlossen wird.

Betrieb:

- Schalten der Straßenbeleuchtung
- Störungsmanagement
- Betriebsbedingte Schalthandlungen
- Erstellen des Leuchtstellen Verzeichnisses
- Führen von Kabelnetzplänen
- Veränderungsnachweise

Instandhaltung:

- Inspektion der Anlagen
- Wartung der Anlagen
- Herstellung des Sollzustandes
- Beseitigung von Netzstörungen
- Behebung von Kabelfehlern

Anlage/n

Keine

2022/025

öffentlich


Dezernat III
TiefbauamtBauverwaltungs- und
Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	Ö
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	Ö
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Instandsetzungsarbeiten und Unterhalt von Straßen 2022 – 2024, Vergabe der Bauleistungen.

Beschlussvorschlag

Die Ausführung der Straßeninstandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten für das Stadtgebiet einschließlich aller Teilorte für den Zeitraum von 05/2022 bis 04/2024 inkl. anfallender kleinerer Straßenbaumaßnahmen wird wie folgt vergeben:

- Die Arbeiten werden an die **Bietergemeinschaft Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen-Heimerdingen** und **EUROVIA Teerbau GmbH, Niederlassung Stuttgart, Benzstraße 4, 71272 Renningen** zu ihrem Angebot vom 18.01.2022 mit der Bruttoangebotssumme von **1.480.320,54 EUR** vergeben.
- Der Auftragsumfang erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
- Anfallende kleinere Straßenbaumaßnahmen bis zu einem Kostenumfang von 60.000,- EUR/brutto können entsprechend der Hauptsatzung verwaltungsintern vergeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
54100000 – 42120110 Unterhalt Straßen inkl. Deckenerneuerung	2022	748.000	643.440	Aus dem Vertrag 2020-2022 sind 150.000 EUR enthalten.
54100000 – 42120110 Unterhalt Straßen inkl. Deckenerneuerung	2023	792.000	740.161	
54100000 – 42120110 Unterhalt Straßen inkl. Deckenerneuerung	2024	792.000	246.720	

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Die zur Vergabe anstehenden Leistungen umfassen die Arbeiten zur Instandsetzung und den Unterhalt an Straßen, Geh- und Radwegen und Plätzen, sowie kleinere Straßenbaumaßnahmen. Der Umfang der Einzelaufträge wird 60.000,- EUR/brutto nicht überschreiten. Größere Straßenbaumaßnahmen über geschätzt 60.000,- EUR/brutto werden einem separaten Ausschreibungsverfahren zugeführt.

Vergabevorschlag:

Im Rahmen einer Öffentlichen Ausschreibung wurden die Instandsetzungsarbeiten und der Unterhalt von Straßen 2022-2024 ausgeschrieben.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden daraufhin von insgesamt 9 Firmen (Bewerbern) angefordert bzw. abgeholt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 18.01.2022, 11:00 Uhr lagen 4 Angebote (Bieter) vor.

Durch das Tiefbauamt sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Leonberg wurde daraufhin die Prüfung und Wertung der Angebote (§16 ff VOB/A) vorgenommen. Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar.

- **Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):**
Es musste kein Hauptangebot nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**
Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.
- **Wertungsstufe III (Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung):**
Nach § 16c VOB/A musste kein Angebot aufgrund rechnerischer, technischer bzw. wirtschaftlicher Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):**
In der engeren Wahl verbleiben somit 4 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die in der vertraulichen Anlage aufgeführte Biiterrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellt das Angebot der **Bietergemeinschaft Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen-Heimerdingen** und **EUROVIA Teerbau GmbH, Niederlassung Stuttgart, Benzstraße 4, 71272 Renningen** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkten das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird vorgeschlagen, auf dieses – im Sinne der VOB/A – wirtschaftlichste Angebot der **Bietergemeinschaft Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen-Heimerdingen** und **EUROVIA Teerbau GmbH, Niederlassung Stuttgart, Benzstraße 4, 71272 Renningen** vom 18.01.2022 mit einer Angebotssumme von **1.480.320,54 EUR/brutto** den Zuschlag zu erteilen.

Anlage/n

Keine

2022/026

öffentlich

Dezernat III
TiefbauamtBauverwaltungs- und
Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	Ö
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	Ö
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Kanalinstandsetzungs- und Hausanschlussarbeiten 2022 - 2024, Vergabe der Bauleistungen

Beschlussvorschlag

Die Ausführung der Kanalinstandsetzungs- und Hausanschlussarbeiten für das Stadtgebiet einschließlich aller Teilorte für den Zeitraum von 05/2022 bis 04/2024 inkl. anfallender kleinerer Kanalmaßnahmen wird wie folgt vergeben:

1. Die Arbeiten werden an die **Firma Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen** zu ihrem Angebot vom 18.01.2022 mit der Bruttoangebotssumme von **744.024,85 EUR** vergeben.
2. Der Auftragsumfang erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
3. Anfallende kleinere Kanalauswechslungen bis zu einem Kostenumfang von 60.000,- EUR/brutto können verwaltungsintern entsprechend der Hauptsatzung vergeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
53800002 – 42120000 Unterhalt des sonstigen unbeweglichen Vermögens	2022	717.400	395.500	Aus dem Vertrag 2020 – 2022 sind 150.000 EUR enthalten
	2023	759.600	372.000	
	2024	759.600	126.525	

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

In der TV-Untersuchung festgestellte schwere Kanalschäden, die nicht in geschlossener Bauweise saniert werden können, müssen in offener Bauweise durch Auswechslung von Teilstücken oder ganzen Haltungen saniert werden. Eine Exfiltration durch Abwasser stellt eine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser dar.

Auch muss die Funktionsfähigkeit des gesamten Kanalnetzes jederzeit gewährleistet sein. Ebenso gehört die Reparatur und Neuverlegung von Hausanschlüssen zum Arbeitsumfang des Unternehmens.

Kanalmaßnahmen über 60.000,- EUR werden gesondert ausgeschrieben

Vergabevorschlag:

Im Rahmen einer Öffentlichen Ausschreibung wurden die Kanalinstandsetzungs- und Hausanschlussarbeiten für den Zeitraum 05/2022 bis 04/2024 ausgeschrieben.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden daraufhin von 8 Firmen (Bewerbern) angefordert bzw. abgeholt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 18.01.2022, 10.00 Uhr lagen 3 Angebote vor.

Durch das Tiefbauamt sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Leonberg wurde daraufhin die Prüfung und Wertung der Angebote (§§16 ff VOB/A) vorgenommen.

Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar.

- **Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):**
Es musste kein Hauptangebot nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**
Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.
- **Wertungsstufe III (Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung):**
Nach § 16c VOB/A musste kein Angebot aufgrund rechnerischer, technischer bzw. wirtschaftlicher Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):**
In der engeren Wahl verbleiben somit 3 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die in der vertraulichen Anlage aufgeführte Biiterrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellt das Angebot der **Firma Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktions-bedingten Gesichtspunkten das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird vorgeschlagen, auf dieses – im Sinne der VOB/A – wirtschaftlichste Angebot der **Firma Karl Kohler Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 5, 71254 Ditzingen** vom 18.01.2022 mit einer Angebotssumme von **744.024,85 EUR/brutto** den Zuschlag zu erteilen

Anlage/n

Keine

2022/053

öffentlich



Dezernat III
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt

Bauordnung
Bauverwaltung
Oberbürgermeister
Dezernat III

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Neubestellung eines Vertreters des Finanzamtes als Mitglied des Gutachterausschusses bei der Stadt Leonberg

Beschlussvorschlag

Das Ausscheiden von Frau Jaqueline Engelhardt als Vertreterin des Finanzamtes wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 Gutachterausschussverordnung wird Herr Tobias Giese als Nachfolger von Frau Engelhardt als Gutachter für den Gutachterausschuss bei der Stadt Leonberg für die verbleibende Amtszeit (bis 28.09.2023) bestellt.

1. Sachverhalt

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sind bei den Gemeinden Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen zu bilden.

Nach § 2 Abs. 2 der GuAVO sind ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde, sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses bei der Stadt Leonberg wurden am 23.07.2019 durch den Gemeinderat der Stadt Leonberg auf vier Jahre gewählt (Amtszeit vom 29.09.2019 bis 28.09.2023).

Frau Engelhardt wird das Aufgabengebiet wechseln, daher wird die Neubestellung eines weiteren Vertreters des Finanzamtes als Gutachter notwendig.

2. Begründung

Bestellung eines weiteren Vertreters des Finanzamtes, um die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufgaben zu erfüllen.

Die Einrichtung bzw. Gewährleistung leistungsfähiger unabhängiger Gutachterausschüsse ist nach § 192 Abs. 1 BauGB eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte, sowie der in § 193 Abs. 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, ist ein Bediensteter der

zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Das Finanzamt Leonberg hat, als Nachfolge von Frau Jaqueline Engelhardt, Herrn Tobias Giese als Vertreter des Finanzamtes vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Die Einrichtung bzw. Gewährleistung leistungsfähiger unabhängiger Gutachterausschüsse ist nach § 192 Abs. 1 BauGB eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte, sowie der in § 193 Abs. 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Das Finanzamt Leonberg hat, als Nachfolge von Frau Jaqueline Engelhardt, Herrn Tobias Giese als Vertreter des Finanzamtes vorgeschlagen.

Anlage/n

Keine