

## Sitzung des Planungsausschusses

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 13.10.2022, 14:00 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus Sitzungssaal groß RL023, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

---

### Tagesordnung:

#### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Kanalsanierung in geschlossener Bauweise 2021 mit Ausführung in 2022  
Beauftragung des Nachtragsangebots NA 1 Verkehrssicherung
- 3 Kläranlage Ertüchtigung Phosphorelimination Mehrjahresvorhaben  
Abrechnung der Baumaßnahme
- 4 Abrechnung des städtischen Anteils an der Baumaßnahme Neubau  
Kreisel Gebersheimer -/ Rutesheimer Straße, K 1011/ K 1082
- 5 Projektentwicklung Unterer Schützenrain  
- Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens
- 6 Regionale Mobilitätsplattform  
- Vergabe der Tiefbauarbeiten
- 7 Anfragen
- 8 Verschiedenes



**2022/322**

öffentlich

Dezernat III  
TiefbauamtBezugsvorlagen:  
2021/322

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	13.10.2022	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	18.10.2022	Ö

## Kanalsanierung in geschlossener Bauweise 2021 mit Ausführung in 2022

### Beauftragung des Nachtragsangebots NA 1 Verkehrssicherung

#### Beschlussvorschlag

- Die Beauftragung des Nachtragsangebotes NA1 der **Fa. Pfaffinger Rohrnetz- & Sanierungstechnik GmbH, Herrenberger Str. 54, 72202 Nagold** mit einer Angebotssumme von **3.289,91 € brutto** vom 05.09.2022 wird genehmigt.
- Die Auftragssumme in Höhe von **296.363,69 € brutto** erhöht sich auf insgesamt **299.653,30 € brutto** und wird genehmigt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
53800002 – 42120000 ABW Sammler – Unterhalt des sonstigen unbeweglichen Vermögens	2022	714.400,00	299.653,30	Maßnahme wird 2022 abgeschlossen

#### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Auf der Grundlage der Vorlage 2021/322 wurde am 16.12.2021 die Fa. Pfaffinger Rohrnetz- & Sanierungstechnik GmbH, Herrenberger Str. 54, 72202 Nagold, mit der Kanalsanierung in geschlossener Bauweise im Ortsteil Gebersheim beauftragt.

Die Maßnahme ist bis auf 2 Haltungen im Bereich Kreuzung Engelbergstraße/Alte Dorfstraße/Höfinger Straße abgeschlossen.

Nach RSA21 (Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen), die am 15.02.2022

in Kraft trat, ist im Vergleich zur bisher gültigen RSA95 eine größere Restfahrbahnbreite von mind. 3,0m bzw. bei Busverkehr ggfs. breiter einzuhalten.

Diese kann bei den beiden Haltungen einschließlich der erforderlichen Wasserhaltung nicht eingehalten werden.

Daher wird in diesem Bereich eine Vollsperrung und überörtliche Umleitung notwendig. Die Sperrung wird max. 3 Tage dauern. Eine Zufahrt für Anlieger ist möglich.

Die Ausführung der Sanierung ist in den Herbstferien geplant.

Die Notwendigkeit der Vollsperrung wurde bei einem Ortstermin im Juli mit Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde und der Firma festgestellt. Eine Verkehrssicherung für Vollsperrung mit überörtlicher Umleitung ist im aktuell bestehenden Auftrag nicht enthalten.

Alle anderen Haltungen konnten ohne Vollsperrung saniert werden.

Für die Verkehrssicherung der Sperrung mit überörtlicher Umleitung hat die Fa. Pfaffinger daher ein Nachtragsangebot eingereicht, welches es zu genehmigen gilt.

**Anlage/n**

Keine

**2022/326**

öffentlich

Dezernat III  
Tiefbauamt

Bezugsvorlagen:

2019/068; 2020/171-01;

2020/171-01-01; 2021/399

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	13.10.2022	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	18.10.2022	Ö

## Kläranlage Ertüchtigung Phosphorelimination Mehrjahresvorhaben Abrechnung der Baumaßnahme

### Beschlussvorschlag

1. Von der Abrechnung der Baumaßnahme „Ertüchtigung Phosphorelimination“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Erhöhung der Auftragssumme der Firma **CtB CHEMICAL TECHNOLOGIES Dr. BAUM, Johannes-Schmid-Str. 14, 78199 Bräunlingen** von **191.870,25 €** um **22.941,18 €** auf **214.811,43 €** wird genehmigt
3. Die Erhöhung der Auftragssumme der Firma **HWD, Tuttlinger Str. 32, 71229 Leonberg** von **97.816,87 €** um **34.504,01 €** auf **132.320,88 €** wird genehmigt
4. Die überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 385.642,39 € beim Investitionsauftrag 753800027010 „Kläranlage Ertüchtigung Phosphorelimination“ wird genehmigt
5. Der Deckungsvorschlag zur Finanzierung der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 385.642,39 € aus dem Investitionsauftrag 753800027012 „Kläranlage Erweiterung Betriebsgebäude MGT“ wird genehmigt.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
753800027010 Kläranlage Ertüchtigung Phosphorelimination	2019	15.000	68.330,99	Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen
	2020	115.000	39.089,19	Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen
	2021	1.026.000	367.947,15	Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen
	2022	102.600	488.242,39	Abrechnung der Planungsleistungen und der Baumaßnahme. Deckung erfolgt durch die Mittel der Maßnahme

				Kläranlage Erweiterung Betriebsgebäude MGT (753800027012)
753800023002 Kläranlage Phosphor- elimination Zuwendung	2022	0	-159.700	Förderung wird nach Vorlage des Schlussverwendungsnachweises ausbezahlt
753800027012 Kläranlage Erweiterung Betriebsgebäude MGT	2022	550.000	385.642,39	Deckungsvorschlag

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Mit Beschlussvorschlag 2019/068 wurde dem Gemeinderat die Notwendigkeit der Maßnahme erläutert und die Vergabe zu den Planungsleistungen nach HOAI an das **Ingenieurbüro PW-Plan, Welfenstraße 55, D-70599 Stuttgart** genehmigt.

Die Planungsleistungen umfassten die Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Tragwerksplanung sowie die besondere Leistung der Örtlichen Bauüberwachung. Die Planungsleistungen wurden bis dato erbracht und können schlussgerechnet werden. Die Abrechnung der Planungsleistung erfolgte innerhalb der vertraglich vereinbarten Randbedingungen.

Mit Beschlussvorschlag 2020/171-01 wurde die Vergabe der maschinentechnischen Ausrüstung an die Firma **ELIQUO KGN GmbH & Co. KG, Amstetter Straße 20, 89191 Nellingen** durch den Planungsausschuss am 03.12.2020 genehmigt.

Mit Beschlussvorschlag 2021/399 wurden die Nachtragsangebote NA 01 und NA 02 durch den Gemeinderat am 14.12.2021 genehmigt.

Mit Beschlussvorschlag 2020/171-01-01 wurde die Vergabe der Erd- und Rohbauarbeiten an die Firma **FLACHS BAUUNTERNEHMUNG, Ludwigsburger Str. 203, 70435 Stuttgart** durch den Gemeinderat am 02.02.2021 genehmigt.

Im LV wurden nicht alle Positionen komplett aufgegriffen/abgerechnet, weshalb die Auftragssumme in Höhe von 237.037,50 € brutto nicht überschritten wird.

Es fielen jedoch folgende Zusatzpositionen an, die im LV nicht abgebildet waren. Dadurch wird die Auftragssumme nicht überschritten.

#### Zusatzpositionen (die nicht ursprünglich im LV enthalten waren):

- LV Pos. 15.10 Transporter 2,2 to, ohne Fahrer  
2 Std. x 53,50 € = 107,00 € netto

- LV Pos. 15.20 Vermessungslaser  
1 Std. x 17,40 € = 17,40 € netto

- LV Pos. 15.30 LKW mit Ladekran, mit Fahrer  
0,5 Std. x 139,20 € = 69,90 € netto

- LV Pos. 15.40 Flex Durchmesser 230 mm Winkelschleifer inkl. Diamantblattverschleiss  
1 Std. x 27,00 € = 27,00 € netto

- LV Pos. 16.80 Fenster 1,0x1,0 m  
1 Stk x 311,80 € = 311,80 € netto

- LV Pos. 16.90 Silikon, 310 ml

2 kart x 14,80 € = 29,60 € netto

- LV Pos. 16.91 PVC-Manschette Durchmesser 100 mm  
2 Stk x 38,40 € = 76,80 € netto

- LV Pos. 17.3.20 Liefern und Einbauen einer Sika-Ergodur-500-Beschichtung  
18 m<sup>2</sup> x 77,90 € = 1.402,20 € netto

**SUMME Zusatzpositionen: 2.041,70 € netto = 2.429,62 € brutto**

Mit Beschlussvorschlag 2020/171-01-01 wurde die Vergabe der Dosieranlagen und Elektrotechnik an die Firma **CtB CHEMICAL TECHNOLOGIES Dr. BAUM, Johannes-Schmid-Str. 14, 78199 Bräunlingen** durch den Gemeinderat am 02.02.2021 genehmigt.

Mit Beschlussvorschlag 2021/399 wurde das Nachtragsangebot NA 01 durch den Gemeinderat am 14.12.2021 genehmigt.

Zur Auftragserhöhung bei der Firma **CtB CHEMICAL TECHNOLOGIES Dr. BAUM, Johannes-Schmid-Str. 14, 78199 Bräunlingen** kam es durch Mehrmassen (18.618,74 €) und Zusatzpositionen (4.322,44 €) und somit auf zusätzliche Kosten in Höhe von 22.941,88 €.

Die Auftragssumme erhöht sich von 191.870,25 € brutto um 22.941,88 € (≈ 11,96 %) auf 214.811,43 € brutto und wird genehmigt.

#### **Mehrmassen:**

- LV Pos. 3.1.1 Arbeiten auf Nachweis Monteur  
76 Std. x 65,00 € = 4.940,00 € netto

- LV Pos. 3.1.2 Arbeiten auf Nachweis Obermonteur  
100,5 Std. x 69,00 € = 6.934,50 € netto

- LV Pos. 3.1.3 Arbeiten auf Nachweis Inbetriebnahme Software/Softwareingenieur  
3.771,50 € netto

**SUMME Mehrmassen: 15.646,00 € netto = 18.618,74 € brutto**

#### **Zusatzposition (die nicht ursprünglich im LV enthalten war):**

- Material für Provisorium PAC-Dosierung  
3.632,31 € netto

**SUMME Zusatzposition: 3.632,31 € netto = 4.322,44 € brutto**

Mit Beschlussvorschlag 2020/171-01-01 wurde die Vergabe der Elektrotechnik-Nachfällung an die Firma **HWD HANS DEUSCHL INGENIEURBÜRO FÜR ELEKTROTECHNIK, Tuttlinger Str. 32, 71229 Leonberg** durch den Gemeinderat am 02.02.2021 genehmigt.

Zur Auftragserhöhung bei der Firma **HWD HANS DEUSCHL INGENIEURBÜRO FÜR ELEKTROTECHNIK, Tuttlinger Str. 32, 71229 Leonberg** kam es durch Mehrmassen (32.541,70 €) und Zusatzpositionen (1.962,31 €) und somit auf zusätzliche Kosten in Höhe von 34.504,01 €.

Die Auftragssumme erhöht sich von 97.816,87 € brutto um 34.504,01 € (≈ 35,37 %) auf 132.320,88 € brutto und wird genehmigt.

#### **Mehrmassen:**

## Aufbau eines Provisoriums für P-Fällung und C-Dosierung:

- Ab- und Umklemmarbeiten für einen provisorischen Betrieb der alten Dosieranlage

- LV Pos. 001.09.0001 Monteur  
4 Std. x 68,10 € = 272,40 € netto

- LV Pos. 001.09.0002 Obermonteur  
45 Std. x 71,50 € = 3.217,50 € netto

- LV Pos. 001.09.0003 Programmierer SPS  
8 Std. x 75,00 € = 600,00 € netto

ZWISCHENSUMME: 4.089,90 € netto

## Mehrarbeiten im neuen Technikraum:

- Gebäudeinstallation Licht/Kraft für neuen Technikraum und UG

- Elektrischer Anschluss Schaltschrank CtB an Schaltschrank

- Verkabelung von P-Tank, 2x C-Tanks und Befüllstation

- LV Pos. 001.01.0007 Einbau-Automaten, 1-pol. Wechselstrom  
15,9 St. x 46,10 € = 732,99 € netto

- LV Pos. 001.01.0010 Montage und Installation RS-Schrank Feld 2  
1 psch x 825,00 € = 825,00 € netto

- LV Pos. 001.01.0011 Hardware-Inbetriebnahme  
1 psch x 850,00 € = 850,00 € netto

- LV Pos. 001.05.0002 Steuertaster  
12 St. x 34,90 € = 418,80 € netto

- LV Pos. 001.05.0003 Vorort-Steuerkasten für 3 Bedienelemente  
9 St. x 44,70 € = 402,30 € netto

- LV Pos. 001.05.0004 Wasserdichter Klemmkasten  
(Verbindungs Dosen Fakt. 0,5 / Raumthermostat Fakt. 5,7)  
8,2 St. x 48,50 € = 397,70 € netto

- LV Pos. 001.09.0001 Monteur  
11 Std. x 68,10 € = 749,10 € netto

- LV Pos. 001.09.0002 Obermonteur  
60 Std. x 71,50 € = 4.295,00 € netto

ZWISCHENSUMME: 8.670,89 € netto

## Mehrarbeiten an der Filteranlage

- Ablaufliter Krananlage und Steckdosenkombination

- LV Pos. 001.06.0003 Installationsrohr in ALU M50/M25  
7,45 m x 8,85 € = 65,93 € netto

- LV Pos. 001.07.0004 Erdkabel NYY-J 5x10qmm  
45,00 m x 3,25 € = 146,25 € netto

- LV Pos. 001.07.0006 Erdkabel NYY-J 5x2,5qmm  
9,00 m x 4,60 € = 41,40 € netto

- LV Pos. 001.09.0002 Obermonteur  
16,7 Std. x 71,50 € = 1.192,50 € netto

ZWISCHENSUMME: 1.446,06 € netto

- Ablauffilter Auslaufrinne und Verlegesystem

- LV Pos. 001.06.00001 Kabelrinne, Nennbreite 100 mm  
18,00 m x 73,10 € = 1.315,80 € netto

- LV Pos. 001.06.0002 Kabelrinne, Nennbreite 200 mm  
4,80 m x 84,90 € = 407,52 € netto

- LV Pos. 001.09.0001 Monteur  
15 Std. x 68,10 € = 1.021,50 € netto

- LV Pos. 001.09.0002 Obermonteur  
22 Std. x 71,50 € = 1.573,00 € netto

ZWISCHENSUMME: 4.317,82 € netto

- Ablauffilter Elektroinstallation für zusätzliche 6 Auma-Antriebe

-LV Pos. 001.01.0001 Motorschutzschalter als Leistungsschalter  
10,80 St. x 96,20 € = 1.038,96 € netto

- LV Pos. 001.01.0002 Sammelschienenadapter für Motorschutzschalter  
6 St. x 44,15 € = 264,90 € netto

- LV Pos. 001.01.0010 Montage und Installation RS-Schrank Feld 4  
2,5 psch x 825,50 € = 2.062,50 € netto

- LV Pos. 001.06.0003 Installationsrohr in Edelstahl mit 90 Grad Bögen  
99,00 m x 8,85 € = 876,15 € netto

- LV Pos. 001.06.0007 Hilfskonstruktion Auma-Antriebe  
3,50 kg x 39,00 € = 136,50 € netto

- LV Pos. 001.07.0004 Kabel und Leitungen NYY 5 W 1,5 qmm NYY  
236,00 m x 3,25 € = 767,00 € netto

- LV Pos. 001.07.0008 Ölflexleitungen mit Schirm 4Ws mm<sup>2</sup>  
143,50 m x 4,90 € = 698,25 € netto

- LV Pos. 001.07.0009 Gummipressdichtungen DN150  
1 St. x 260,00 € = 260,00 € netto

- LV Pos. 001.09.0002 Obermonteur  
38,0 Std. x 71,50 € = 2.717,00 € netto

ZWISCHENSUMME: 8.821,26 € netto

**SUMME Mehrmassen: 27.345,97 € netto = 32.541,70 € brutto**

**Zusatzpositionen (die nicht ursprünglich im LV enthalten waren):**

- LED-Leuchte Pracht 55 W  
3 St. x 171,00 € = 513,00 € netto
- LED-Leuchte Schuch 43 W  
8 St. x 142,00 € = 1.136,00 € netto

**SUMME Zusatzpositionen: 1.649,02 € netto = 1.962,31 € brutto**

Des Weiteren mussten kleinere Maßnahmen durch weitere Firmen, die innerhalb der Verwaltung genehmigt werden konnten, durchgeführt werden. Die Summe dieser Baumaßnahmen betrug 65.333,06 € brutto.

Im laufenden Haushaltsjahr 2022 wurden bereits 96.858,69 € überplanmäßig ausbezahlt.

Die Summe der überplanmäßigen Auszahlung ergeben sich aus der:

- Schlussabrechnung des Ingenieurbüros PW-PLAN i. H. v. 17.786,13 €  
(*Schlussabrechnung zu besonderen Leistungen/örtliche Bauleitung liegt noch nicht vor*)
- Abrechnung und Schlussabrechnung der Firma ELIQUO i. H. v. 94.257,26 € +  
voraussichtlich 75.238,48 € (*Schlussabrechnung liegt noch nicht vor*)
- Schlussabrechnung der Firma CtB i. H. v. 17.630,44 €
- Abrechnung und Schlussabrechnung der Firma Flachs Bauunternehmung voraussichtlich  
15.000 € (*Schlussabrechnung liegt vor, muss noch geprüft werden*)
- Abrechnung und Schlussabrechnung der Firma HWD i. H. v. 68.871,39 €.

SUMME der voraussichtlichen überplanmäßigen Auszahlung: 288.783,70 €

SUMME der überplanmäßige Auszahlungen 2022 total: 385.642,39 €

Mit Beschlussvorschlag 2020/171 stimmte der Gemeinderat dem Gesamtkostenrahmen der Maßnahme i. H. v. 1.000.000,- € brutto zu.

Mit 963.609,66 € voraussichtlichen Gesamtkosten (Planungs- und Baukosten) befand sich die Maßnahme im Gesamtkostenrahmen.

Nach Schlussabrechnung kann der Schlussverwendungsnachweis den Förderbehörden vorgelegt werden, so dass die Förderung in Höhe von 159.700 € an die Stadt Leonberg ausbezahlt werden kann.

**Anlage/n**

Keine

**2022/328**

öffentlich


Dezernat III  
TiefbauamtReferat für innovative Mobilität  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	13.10.2022	Ö

## Abrechnung des städtischen Anteils an der Baumaßnahme Neubau Kreisel Gebersheimer -/ Rutesheimer Straße, K 1011/ K 1082

### Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Von der Abrechnung der Gesamtkosten des städtischen Anteils an der Baumaßnahme Neubau Kreisel Gebersheimer- / Rutesheimer Straße wird Kenntnis genommen.
2. Die Erhöhung des städtischen Anteils an den Tief- und Wegebaukosten der Baumaßnahme in Höhe von 65.069,13 € wird genehmigt.
3. Die außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 61.511,54 € auf dem Investitionsauftrag 754100537001 Kreisverkehr Gebersheimer- /Rutesheimer Straße wird genehmigt.
4. Der Deckungsvorschlag zur Finanzierung der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 61.511,54 € aus dem Investitionsauftrag 753800027009 Kläranlage Ertüchtigung Zufahrt wird genehmigt.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100537001 Kreisverkehr Geb./Rutesh. Str.	2022	0	61.511,54	Außerplanmäßige Auszahlung
753800027009 Kläranlage Ertüchtigung Zufahrt	2022	250.000,-	61.511,54	Deckungsvorschlag

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Im Jahr 2018 wurde vom Landkreis der Kreisel an der Kreuzung Gebersheimer-/ Rutesheimer Straße und die Gehwege entlang der Rutesheimer Straße baulich umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mängelfrei abgenommen, die geprüfte Abrechnung liegt vor.

Abweichend von den herkömmlichen Planungen wurde vom Gemeinderat festgelegt, dass der Kreisel (außerorts) beleuchtet wird. Des Weiteren wurde festgelegt, dass die



**2022/319**

öffentlich

Dezernat III  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

2021/177, 2021/445, 2021/445-01

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	13.10.2022	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	18.10.2022	Ö

## Projektentwicklung Unterer Schützenrain - Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens

### Beschlussvorschlag

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

### Finanzielle Auswirkungen:

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage eines Präqualifikationsverfahrens wurde nach einer europaweiten Ausschreibung entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, an dem sich 11 Investoren/ Planungsbüros (als Teams) der ursprünglich 15 ausgewählten Teams beteiligt haben.

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 15.09.2022 wurde die Arbeit mit der anonymisierten Tarnzahl 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 (Tarnzahl 1006) aufgenommen.

### Ziele der Maßnahme

Die Fläche „Unterer Schützenrain“ 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 nördlichen Kernstadt,
- die Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen

### Sachverhalt/Sachstand

#### 1.1 Ziel des Investorenauswahlverfahrens

Die Lage am Ortsrand und dennoch gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums 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 und bebaut, um die Wohnungen oder ganze Gebäude an die Endnutzer zu vermieten oder zu verkaufen.

Gegenstand des Investorenauswahlverfahrens ist die Neuschaffung eines Wohnquartiers im Unteren Schützenrain, am nördlichen Stadtrand von Leonberg gelegen. Gewünscht ist die Entwicklung eines lebendigen Wohngebiets für vielerlei Zielgruppen und möglichst alle Einkommensgruppen. 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 Stadtrand zu erhalten, ist die verbleibende Fläche des Ideenteils abzüglich der Erschließungsanlagen qualitativvoll mit Begrünung zu beplanen.

Das Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



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

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

### 1.2 Ablauf des Verfahrens

Folgender Zeitplan lag der bisherigen Projektentwicklung zugrunde:

- 04.04.2022 Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen
- 03.05.2022 Abgabe der Bewerbungsunterlagen mit Referenzen für die Präqualifikation
- 23.05.2022 Zu- und Absagen der Teilnehmer
- 25.05.2022 Versand der Auslobung und der Modelle
- 10.08.2022 Abgabe der Konzepte
- 31.08.2022 Abgabe der Modelle

## 15.09.2022 Sitzung des Auswahlgremiums

Insgesamt wurden 11 Arbeiten vollständig abgegeben, die alle nach formaler Prüfung im Wettbewerb zugelassen wurden. Diese Arbeiten sind in einem Vorprüfbericht (Stand 07.09.2022) dokumentiert, welcher als Anlage dieser Vorlage beigefügt ist.

Im Rahmen der Sitzung des Auswahlgremiums am 15.09.2022 wurde die Arbeit mit der anonymisierten Nummer 1008 zur weiteren Bearbeitung und für die weiteren Verhandlungen empfohlen.

### 1.3 Beurteilungskriterien

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

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept,
- Nutzungskonzept,
- ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte,
- gestalterische Aspekte,
- Innovation und Zukunftsfähigkeit,
- Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums.

### 1.4 Gesamtbewertung

Die Bewertung der Konzepte durch das Auswahlgremium wurde in der Gesamtbewertung des Verfahrens nach der Sitzung mit 80 % gewichtet. Innerhalb der Wertung des Konzeptes mit 80 % wurden 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 100% der maximalen Punktzahl
2. Platz in der Auswahlgremiumssitzung 75% der maximalen Punktzahl
3. Platz in der Auswahlgremiumssitzung 50% der maximalen Punktzahl

Gemäß der Sitzung des Auswahlgremiums gibt es einen 1., 2. und 3. Platz. Neben den Ergebnissen des Auswahlgremiums wurde der Kaufpreis mit 20 % gewichtet.

#### *Kriterium Gewichtung*

Konzept 80 %

Kaufpreis 20 %

Summe 100 %

Nach Auswertung des weiteren Kriteriums „Kaufpreis“, stellt sich die abschließende Rangfolge wie folgt dar:

#### 1. Platz: 1008 – Sieger des Verfahren

Investor: Weisenburger Projekt GmbH, Karlsruhe

Architekten: Werkgemeinschaften HHK Architekten GmbH, Stuttgart

Landschaftsarchitekten: Jedamzik+Partner Landschaftsarchitekten, Stuttgart

Stadtplaner: mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB, Freiburg

#### 2. Platz: 1006

Investor: ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

Architekten: Peter W. Schmidt Architekten GmbH, Pforzheim

Landschaftsarchitekten: von K GmbH Landschaftsarchitektur, Ostfildern Nellingen

#### 3. Platz: 1004

Investor: D&S Diringer & Scheidel Wohnbau GmbH, Mannheim

Architekten: blocher partners, Stuttgart

Landschaftsarchitekten: Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten BDLA IFLA,

Stuttgart

1002; außerhalb der Ränge, 4. Platz, keine Bepunktung.

Investor: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart

Architekten: becker+haindl architekten.stadtplaner PartGmbH, Stuttgart

Landschaftsarchitekten: Norbert Haindl Landschaftsarchitekt, Wemding

1.5 Einzelbewertung 1. Platz: Arbeit 1008

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.

Erläuterungen zum 1. Platz:

Die Verfasser entwerfen ein dichtes Wohnquartier, das dadurch besticht, dass die von Osten ankommenden Vegetationsstrukturen des Biotops in eine Folge grüner Zimmer übergeleitet werden. Begleitet werden diese inneren Grünräume durch wechselnde Bautypologien. Im Norden an der Feuerbacher Straße übernehmen sehr klar konzipierte Winkelhäuser den Schallschutz und bilden mit Vor- und Rücksprüngen einen maßstäblichen Ortseingang. In der Quartiersmitte liegen quadratische Baukörper, die sowohl die Kita mit aufgesattelter Seniorenwohngemeinschaft als auch Wohngebäude des Realisierungsteils enthalten. Im südlichen Ideenteil vermitteln längliche maßstäbliche Reihenhauszeilen gut zwischen Gebäudebestand und Neubaugebiet.

Die Arbeit besticht durch maßstäbliche, ineinander übergehende Höfe, die zur Raumbildung beitragen und auch landschaftsarchitektonisch überzeugen. Qualität und Wohnatmosphäre werden durch die Höhenstaffelung von zwei bis vier Geschossen verstärkt. Die Grundrisse der beiden nördlichen Winkelhäuser garantieren, dass die Lärmbelastung durch Treppenhaus, Aufzug und Küchen abgeschirmt wird. Eine konsequente Orientierung der Aufenthalts- und Schlafbereiche zu den ruhigen Innenhöfen verspricht einen hohen Wohnwert. Dachgärten im obersten Geschoss stehen teilweise der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Allerdings erscheinen hier sowohl die Größe wie auch die Trennung der Gemeinschaftsbereiche von den privaten Flächen noch nicht optimal ausbalanciert. Der geforderte Anteil an Sozialmietwohnungen wird leicht übertroffen. Darüber hinaus werden 11% preisgedämpftes Wohneigentum angeboten.

Die Aufnahme des „Hasenbrünnele“ in das Freiraumkonzept wird ausdrücklich gelobt. Weiter hervorzuheben sind die gut gestalteten Wege in die umgebenden Grünbereiche. Leider ist keine Lösung der Müllentsorgung zu erkennen.

Das architektonische Konzept bringt die Ambition einer nachhaltigen und ortsbezogenen Quartiersentwicklung eindeutig zum Ausdruck: Die fein gegliederte Kubatur trägt zur Einfügung in die heterogene Nachbarschaft bei; die vorgeschlagene Holzhybridbauweise begünstigt Gebäudeansichten, die sich gut ins Umfeld einfügen. Mit dem energetischen Konzept KfW-40 + mit PV-Anlagen und Wärmepumpe wird dem aktuell gewünschten Standard entsprochen.

Der Entwurf wird als sehr guter Beitrag zur Bebauung des Realisierungs- aber auch des Ideenteils des neuen Quartiers „Unterer Schützenrain“ gelobt. Die vorgeschlagenen Materialien und die gut dargestellte Fassadengestaltung lassen ein hochwertiges Quartier erwarten.



Architektonisches Konzept Platz 1



Städtebauliches Konzept Platz 1



Ansicht Nord Platz 1

Quelle: Investor: Weisenburger Projekt GmbH, Karlsruhe, Architekten: Werkgemeinschaften HHK Architekten GmbH, Stuttgart  
Landschaftsarchitekten: Jedamzik+Partner Landschaftsarchitekten, Stuttgart; Stadtplaner: mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB, Freiburg

### 1.6 Teilnehmerübersicht

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

1. Nyoo Real Estate GmbH + Konrath & Wennemar Architekten Ingenieure + Kienleplan GmbH
2. Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau + becker+haindl architekten.stadtplaner PartGmbH + Norbert Haindl Landschaftsarchitekt
3. STRENGER Bauen und Wohnen GmbH + planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB + GDLA gornik denkel landschaftsarchitektur PartG mbB
4. ZBI Fondsmanagement GmbH + Peter W. Schmidt Architekten GmbH + von K GmbH
5. Bonava Wohnbau GmbH + Mijaa Raummanufaktur Architekten Kucera Saronjic Scholtysek & PartGmbH + Büro Hink Landschaftsarchitektur GmbH
6. BPD Immobilienentwicklung GmbH + KFWM Architekten BDA Part GmbH + RAMTHUN Landschaftsarchitektur BDLA
7. Deutsche Wohnwerte GmbH Co. KG + a+r Architekten GmbH + faktorgruen Landschaftsarchitekten bdlA und Beratende Ingenieure
8. Weisenburger Projekt GmbH + Werkgemeinschaften HHK Architekten GmbH + Jedamzik+Partner Landschaftsarchitekten + mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH BDA DWB
9. D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH + blocher partners + Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten BDLA IFLA
10. Wilma Wohnen Süd BW GmbH + Brückner Architekten Gesellschaft für Architektur, Innenarchitektur und Generalplanung mbH + EURICH.GULA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PartGmbH
11. DH Wohnen GmbH + AH Aktiv-Haus GmbH + Planungsgruppe Stahlecker

### **Weiteres Vorgehen**

Gemäß Kapitel 16 Kaufvertrag/ Städtebaulicher Vertrag der Auslobung soll „vorbehaltlich der gemeinderätlichen Zustimmung mit dem Sieger des Auswahlverfahrens ein Kaufvertrag/Städtebaulicher Vertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung 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. Platzes 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.

### **Anlage/n**

- 1 29094\_0854\_Vorprüfbericht\_gesamt\_red (öffentlich)
- 2 Booklet\_A3\_Teil1 (öffentlich)
- 3 Booklet\_A3\_Teil2 (öffentlich)
- 4 Booklet\_A3\_Teil3\_r (öffentlich)

## VORPRÜFBERICHT ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

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	6
Teil II	Vergleichende Darstellungen	Seite	21
Teil III	Einzelauswertungen	Seite	33
Teil IV	Bewertungsübersicht	Seite	123



## Inhaltsverzeichnis

Teil I

Allgemein

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### 1 PROJEKTVORSTELLUNG

Die Stadt Leonberg plant die Fläche „Unterer Schützenrain“ einer wohnbaulichen Entwicklung inklusive einer Kindertageseinrichtung zuzuführen. Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand in Leonberg und hat eine Größe von etwa 2,4 ha. Hiervon sollen ca. 0,8 ha für ein Wohngebiet mit Kindertagesstätte entwickelt werden. Die weiteren Bereiche des Plangebiets sind dem Erhalt und der Aufwertung bestehender Grünstrukturen vorbehalten. Die stadtbildprägende Lage am Ortsrand zur freien Landschaft hin sowie die sich aus der Topografie ergebende besondere Hanglage 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 einen Teilbereich kauft und bebaut, um Wohnungen oder ganze Gebäude an Endnutzer zu vermieten oder zu verkaufen.

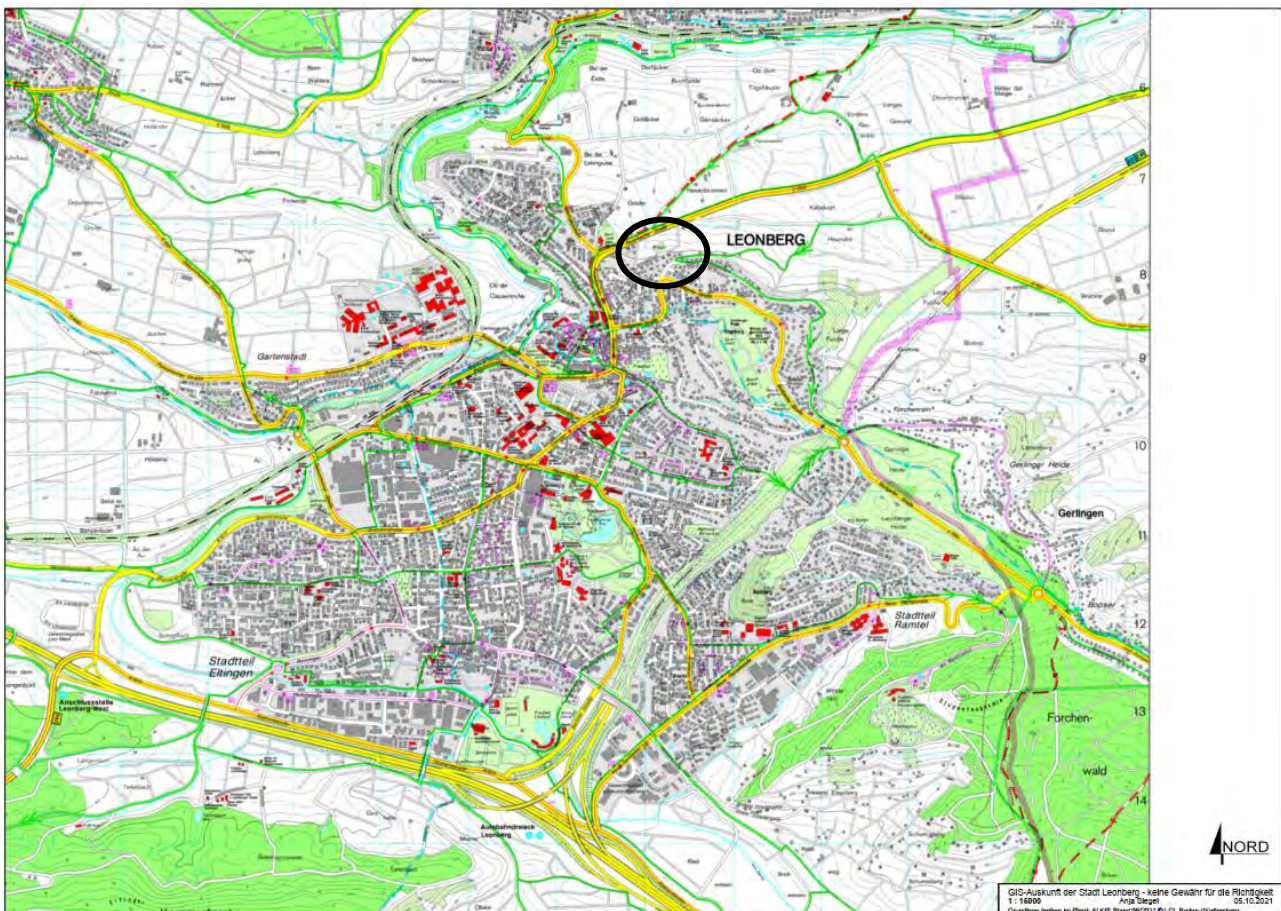


Abb. 1: Lage Projektgebiet (Quelle: Städteverlag)

## **2 VERFAHRENSART**

Für die Entwicklung des Areals wird ein Investorenauswahlverfahren mit Ideenteil durchgeführt. Das Auswahlverfahren (Phase 2) wird als nichtoffenes 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**

Die Stadt Leonberg ist bestrebt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und städtebaulich geeignete Flächen einer zukunftsfähigen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ortsrandarrondierung an stadtgestalterisch exponierter Lage (Ortseingang, Hanglage).

Angestrebt wird eine angemessene Verdichtung, die städtebaulich verträglich gestaltet ist. Mit dem Verfahren soll die Schaffung eines Wohnquartiers verfolgt werden. Bezüglich der städtebaulich-architektonischen Konzepte ist die Ausloberin offen für innovative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge. Es soll gezeigt werden, dass bezahlbarer Wohnraum und qualitätsvolle Quartiersentwicklung nicht im Widerspruch zueinanderstehen, sondern dass die Potentiale aller Bewohnergruppen zu lebendigen Generationen- und Einkommensgruppen-übergreifenden Nachbarschaften führen können.

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 Investorenauswahlverfahrens ist die Neuschaffung eines attraktiven und zukunftsgerechten Wohnquartiers im Bereich Unterer Schützenrain in Leonberg in Anbindung an den vorhandenen Bestand. Gewünscht ist die Entwicklung eines lebendigen Wohngebiets für vielerlei Zielgruppen (wie Familien, Alleinstehende, Senioren, Paare) und möglichst alle Einkommensgruppen. Daher sind für das Wohnquartier die Kriterien des bezahlbaren Wohnraums in der Planung zu berücksichtigen.

### **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. Im Süden des Wettbewerbsgebietes ist die Fläche mit einer kleinteiligen Familienhausbebauung zu überplanen. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Doppel- und Reihen-/Kettenhäusern für die Zielgruppe Familie liegen; innovative Konzepte sind erwünscht. Diese Fläche wird lediglich in Form eines Ideenteils beplant und verbleibt im Eigentum der Stadt Leonberg.

## 4 PLANGEBIET

Das Plangebiet ist der nachfolgenden Abbildung (in Rot hervorgehoben) zu entnehmen. Es beinhaltet mehrere Flurstücke und umfasst eine Größe von etwa 2,4 ha. Innerhalb dieser Fläche darf nicht mehr als eine zusammenhängende Fläche von 0,8 ha Bauland überplant werden. Der Ideenteil beinhaltet die Planung und Verortung einer Kindertagesstätte auf dem Areal (Standort nicht festgelegt) sowie einer kleinteiligen Familienhausbebauung im Süden des Plangebiets (festgelegter Bereich). Eine Einbindung in die Gesamtplanung mit Erschließung und Parkierung ist sicherzustellen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen im Baugebiet sowie die Anbindung des Plangebiets über die Straße Unterer Schützenrain an die Goethestraße im Süden wird durch die Stadt Leonberg hergestellt. Die Flächen für die Kita und die Familienhausbebauung sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Es handelt sich um eine Ortsrandlage zur freien Landschaft hin mit wertvollen Grünflächen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die unmittelbare Nähe zu den nach § 24a NatSchG geschützten Biotopen zu legen (siehe hierzu Anlage 13). Quer zum Hang befinden sich vier nach Naturschutzgesetz geschützte Heckenbiotop, überwiegend im östlichen Teil des Gebiets. In die Heckenbiotop darf nicht eingegriffen werden, daher bilden sie zugleich die nördliche und östliche Grenze des Auslobungsbereichs aus. Hieraus ergibt sich die gezackte Ostgrenze des zukünftigen Ortsrands. Diese Grenze wurde anhand des artenschutzrechtlichen Gutachtens ermittelt. Das Plangebiet hat einen überdurchschnittlichen ökologischen Wert (Wirtschaftswiese, Nutzgarten, Obstwiese). Außerdem hat der Hang des Engelbergs eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild am nordöstlichen Stadteingang von Leonberg. Um einen schonenden Übergang des Siedlungskörpers in die Landschaft zu schaffen, ist eine behutsame bzw. qualitätvolle Einbindung in die Landschaft vorzunehmen.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

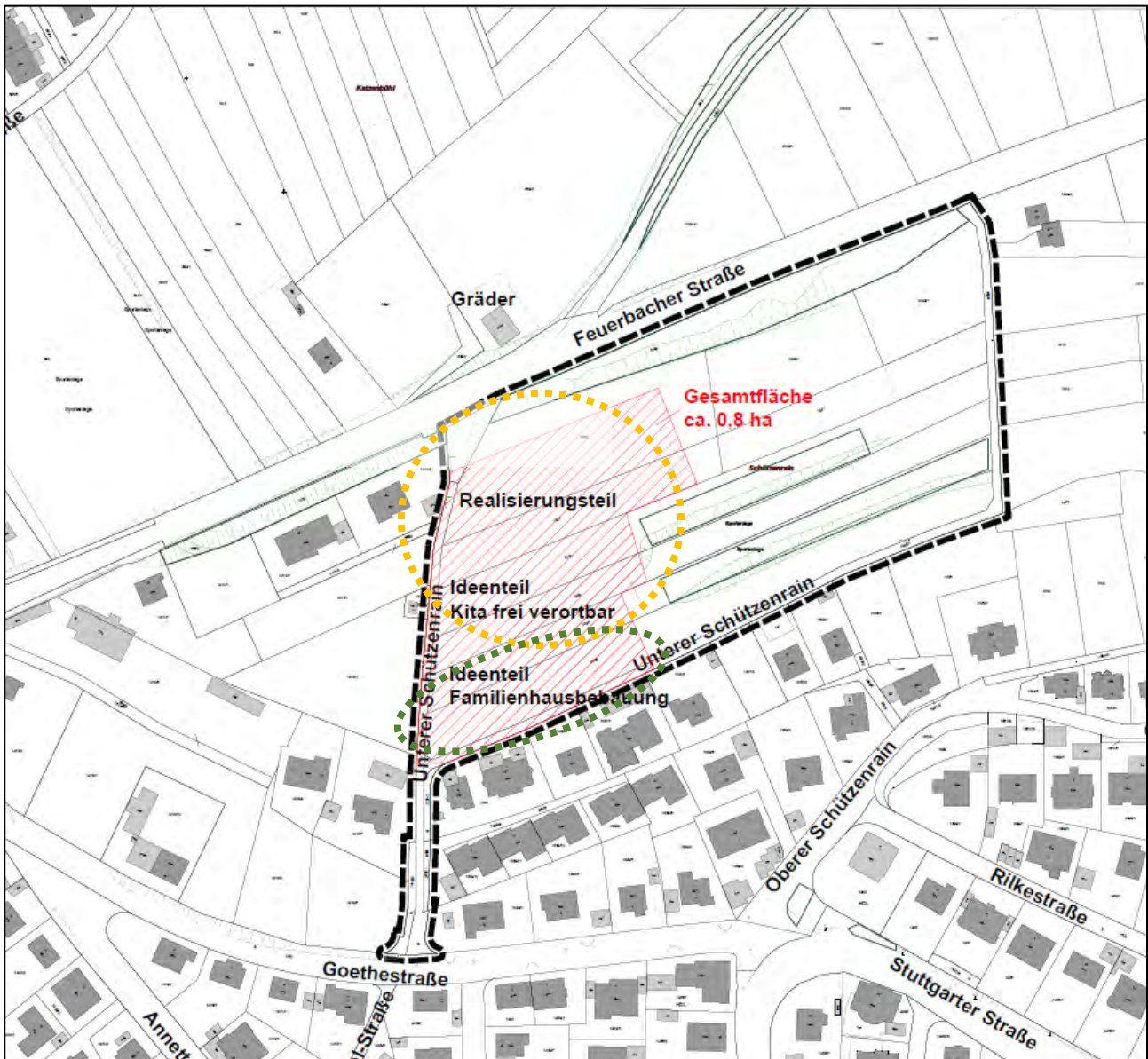


Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebiets (gerissenes schwarzes Band) mit Auslobungsfläche rot markiert; Aufteilung Realisierungsteil sowie Ideenteil Kita (orangener Kreis) und Ideenteil Familienhausbebauung (grüner Kreis) schematisiert (Quelle: ALKIS © LGL Baden-Württemberg)

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

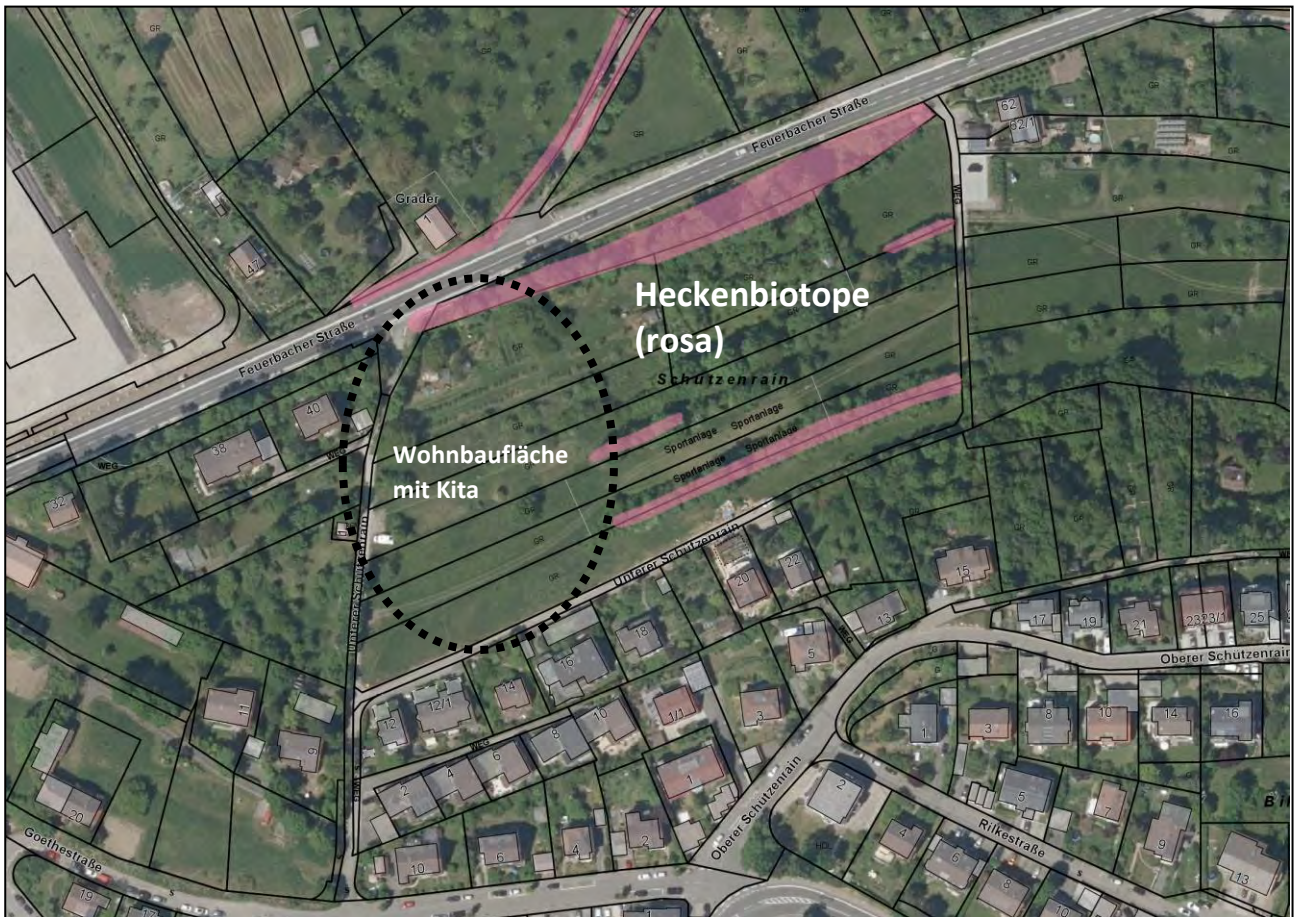


Abb. 3: Lage Heckenbiotope (rosa) mit Verschnitt Luftbild (Quelle: ALKIS © LGL Baden-Württemberg)

## 5 TERMINÜBERSICHT

### Phase I

Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen	04.04.2022
Rückfragen bis zum	26.04.2022
Abgabe der Bewerbungsunterlagen	03.05.2022
Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung	23.05.2022

### Phase II

Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen	25.05.2022
Rückfragen bis zum	13.06.2022
Beantwortung Rückfragen bis	30.06.2022
Abgabe der Beiträge	10.08.2022
Abgabe Modell	31.08.2022
Sitzung des Auswahlgremiums	15.09.2022
Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	anschließend
Beschlussfassung im Gemeinderat	anschließend
Kaufvertragsverhandlungen	anschließend
Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren	anschließend
Besitzübergang	anschließend

## 6 AUSWAHLGREMIUM

Das Auswahlgremium 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 AUSWAHLGREMIUMS

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

### 6.2 ZUSAMMENSETZUNG AUSWAHLGREMIUM

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, Partner o.c. KTP Architekten, Architekt BDA  
 Herr Prof. Sebastian Jehle, Architekt, HASCHER JEHLE Architektur  
 Herr Prof. Dr. Franz Pesch, pp a|s pesch partner architekten stadtplaner BDA|SRL, Architekt  
 Herr Kai Bierich, studio bierich freie architekten bda, Architekt

---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

---

Frau Prof. Christina Simon-Philipp, Professorin/Studiendekanin Architektur und Gestaltung/Städtebau und Stadtplanung/Leiterin ZNS, Architektin und Stadtplanerin

**Stellvertretende Fachpreisrichter (mit Stimmrecht bei Einsatz):**

Herr Prof. Martin Feketics, LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Architekt und Stadtplaner  
Herr Rüdiger Krisch, KRISCHPARTNER, Architekt und Stadtplaner BDA  
Herr Thomas, Merkle, 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  
Herr Dr. Bernd Murschel, 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  
Frau Katharina Staiger, Stadtratsmitglied, Fraktion Die Grünen  
Herr Harald Hackert, Stadtratsmitglied, Gruppierung S:ALZ

**Beratendes Mitglied (ohne Stimmrecht):**

Frau Gitte Hutter, Stadtratsmitglied, Gruppierung DIE LINKE  
Frau Anja Siegel, Stadtverwaltung Leonberg, Stadtplanungsamt

## 7 ZULASSUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

Über die Zulassung entscheidet das Auswahlgremium. Die Entscheidungen, 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.

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

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept,
- Nutzungskonzept,
- Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte,
- gestalterische Aspekte,
- Innovation und Zukunftsfähigkeit,
- Schaffung und Integration 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 80 % gewichtet.

## 8 GESAMTBEWERTUNG

Neben einem überzeugenden Konzept wird die Angabe des Kaufpreises zum Erwerb des beschriebenen Kaufgegenstands gefordert. Nach der Sitzung des Auswahlgremiums werden die Kaufpreisangebote bewertet. In der Gesamtbewertung des Verfahrens wird der Kaufpreis mit 20 % gewertet.

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

Kriterium	Gewichtung
Konzept	80 %
Kaufpreis	20 %
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>

## 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.

---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

---

## 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

Die Anzahl der Teilnehmer für das Verfahren war auf fünfzehn Bietergemeinschaften beschränkt. Insgesamt wurden 11 Arbeiten von 11 verschiedenen Teilnehmern abgegeben.

Zum Abgabetermin am Mittwoch, 10.08.2022, bis 15:00 Uhr (Nachweispflicht durch Empfangsbestätigung oder Poststempel bzw. Begleitschein des Kuriers) wurden 10 der 11 Arbeiten fristgerecht eingereicht. Eine Arbeit (Tarnzahl 1010) ist am 12.08.2022 mit schriftlichem Nachweis eines Poststempels bzw. eines Begleitscheines zum 10.08.2022 ohne Angabe der Uhrzeit eingegangen. Eine Arbeit (Tarnzahl 1011) ist am 15.08.2022 mit schriftlichem Nachweis eines Poststempels bzw. eines Begleitscheines zum 09.08.2022 eingegangen.

### 9.2.2 ABGABE DER MODELLEINSATZPLATTEN

Insgesamt wurden zu jedem der 11 Wettbewerbsbeiträge die zugehörigen Modelleinsatzplatten von allen Teilnehmern abgegeben.

Zum Abgabetermin am Mittwoch, 31.08.2022, bis 15:00 Uhr (Nachweispflicht durch Empfangsbestätigung oder Poststempel bzw. dem Begleitschein des Kuriers) wurden alle 11 Arbeiten fristgerecht eingereicht.

### 9.2.3 ANONYMITÄT

Die Anonymität konnte bei allen 11 eingegangenen Arbeiten gewahrt oder wiederhergestellt werden.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

### VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

#### 9.2.4 FORMALE PRÜFUNG UND VOLLSTÄNDIGKEIT

Leistungsbeschreibung	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011
<b>Allgemeine Wettbewerbsbedingungen</b>											
Termingerechte Abgabe der Beiträge	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja
Termingerechte Abgabe der Modelle	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Anonymität	Ja	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	Ja
Präsentationspläne (Max. 3 Stk.)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Formblätter</b>											
Formblatt 1: Schriftlicher Erläuterungsbericht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 2: Städtebauliche Kennwerte	Ja	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	Ja
Formblatt 4: Innovatives Mobilitätskonzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 5: Kaufpreisangabe	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Formblatt 6: Verfassererklärung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Planungsleistungen</b>											
Schwarz-Grünplan M 1:2.500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Lageplan M 1:500	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Landschaftsräumlicher, städtebaulicher Geländequerschnitt M 1:500	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Ja
Landschaftsräumlicher, städtebaulicher Längsschnitt M 1:500	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramm Energiekonzept	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja
Piktogramm Mobilitätskonzept	Nein	Ja	Nein	Ja	z.T.	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja
Piktogramm Grün- und Freiflächenkonzept	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramm Konzept zum Stadtklima	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Piktogramm Erschließungs- und Parkierungskonzept	z.T.	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja
Skizzenhafte Darstellung der Parkierungssituation im Untergeschoss und im	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	z.T.	Ja
Darstellung Grundrisse Erdgeschoss M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Darstellung Grundrisse Regelgeschoss M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Fasadenschnitt M 1:50 mit Angabe der Materialität	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja
1. Ansicht M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
2. Ansicht M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja
3. Ansicht M 1:200 (optional)	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
1. Schnitt M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
2. Schnitt M 1:200	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja
Skizzenhafte Perspektive aus Richtung Nord-Osten mit Blick auf den Realisierungsteil	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja
Schemaplan mit Darstellung der Nutzungen in den entsprechenden Farben	Ja	Ja	z.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

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

---

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

### VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

---

#### 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.

Drei Teilnehmer (Tarnzahl 1004, Tarnzahl 1007, und Tarnzahl 1009) haben mehr als eine geforderte Perspektive abgegeben. Diese zusätzliche Leistung wurde durch die Vorprüfung im Vorfeld der Auswahlgremiumssitzung verdeckt. Ob eine Berücksichtigung und ein Aufdecken dieser Leistungen erfolgt, ist durch das Auswahlgremium zu entscheiden.

Bei einzelnen Verfassern gab es zum Teil unvollständige oder fehlende Planungsleistungen (z. B. fehlende Piktogramme, fehlende landschaftsräumliche Schnitte 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

Eine vergleichende Übersicht aller eingereichten Arbeiten ist im Teil II – Vergleichsbetrachtung dargestellt. Die Beschreibung der einzelnen Arbeiten folgt im Teil III – Einzelauswertung. Eine Bewertungsvorlage ist in Teil IV – Bewertungsübersicht zu finden.

Stuttgart, den 07.09.2022

Drees & Sommer

  
Oliver Zimmermann



## Inhaltsverzeichnis

Teil II

Vergleichende Darstellungen

# MODELLBILDER

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



**1001**



**1002**



**1003**



# MODELLBILDER

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



**1004**



**1005**



**1006**



# MODELLBILDER

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



**1007**



**1008**



**1009**



# MODELLBILDER

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



**1010**



**1011**





**1001**



**1002**



**1003**



**1004**



**1005**



**1006**

# LAGEPLAN

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



**1007**



**1008**



**1009**



**1010**

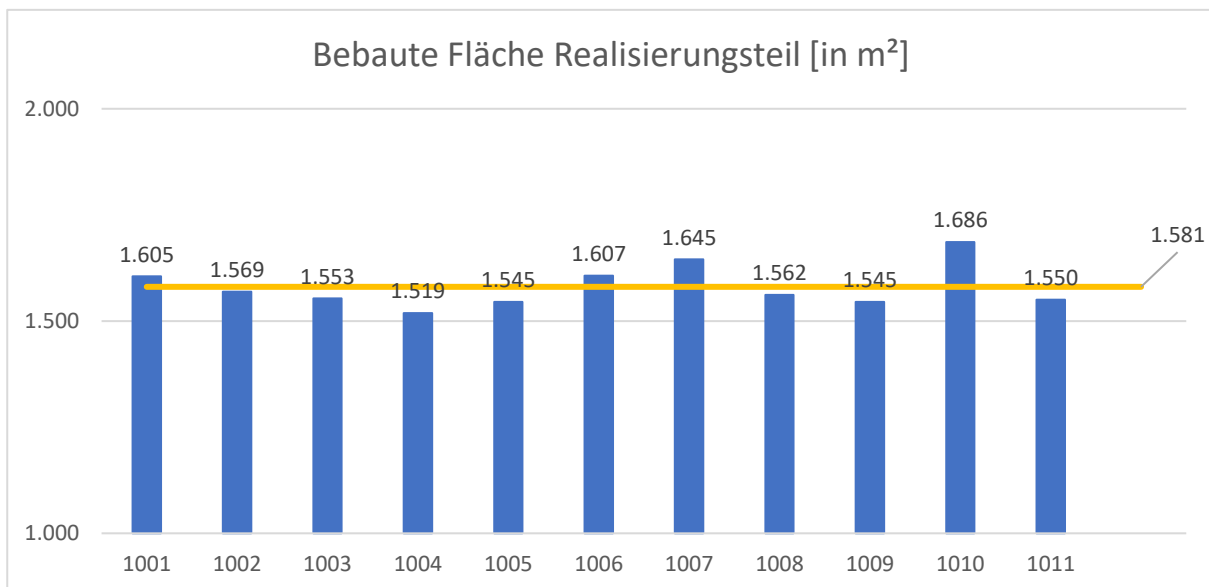
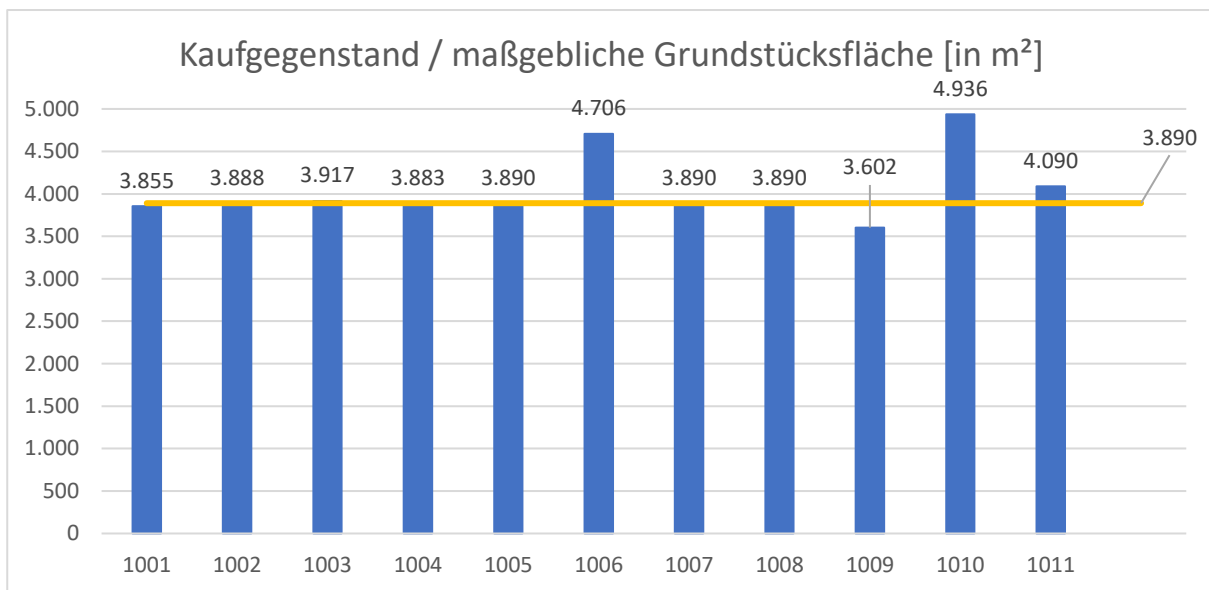


**1011**

# VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

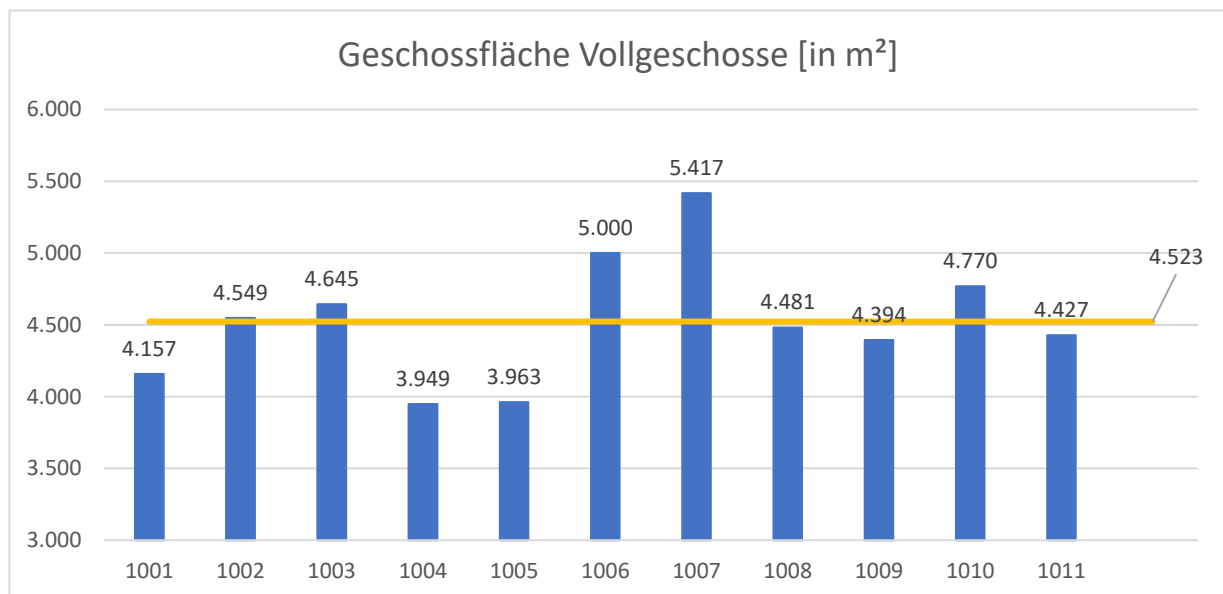
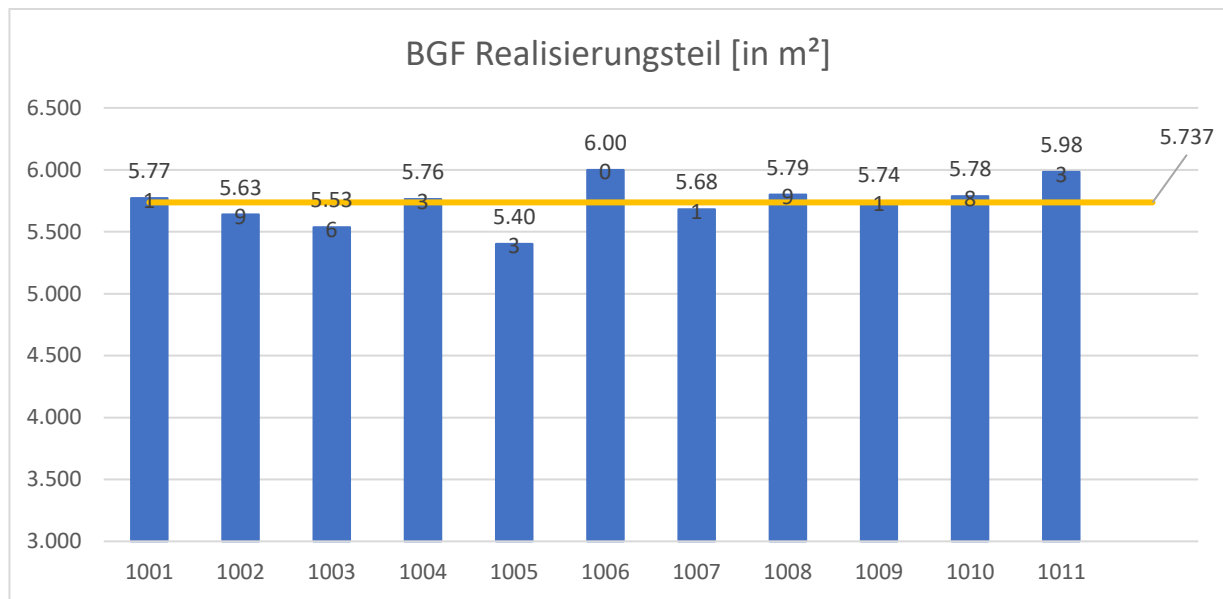
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



# VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

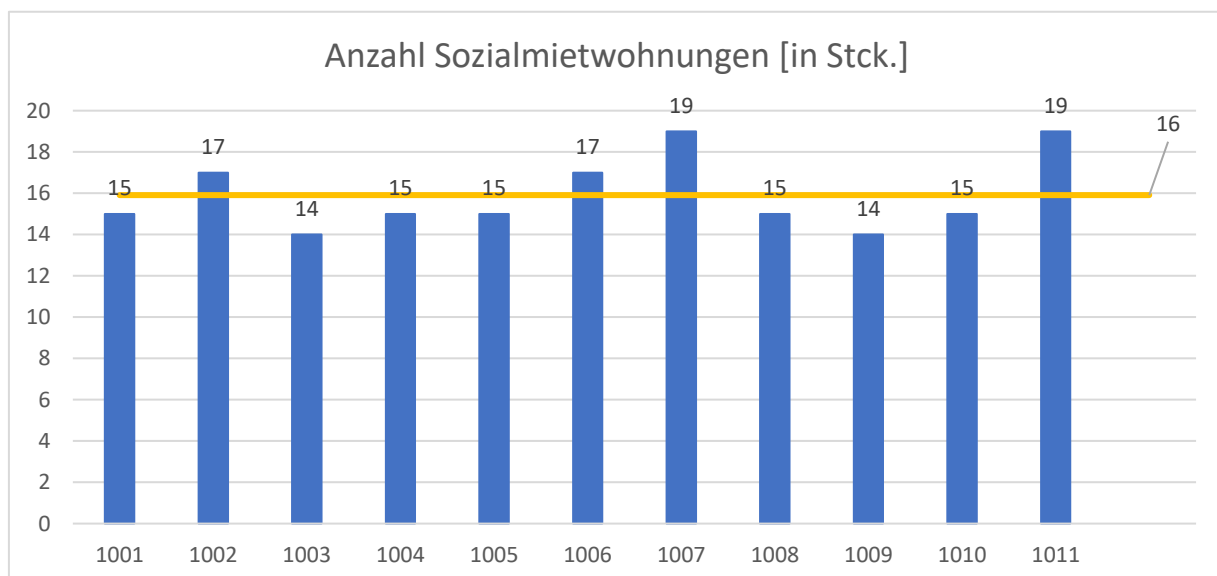
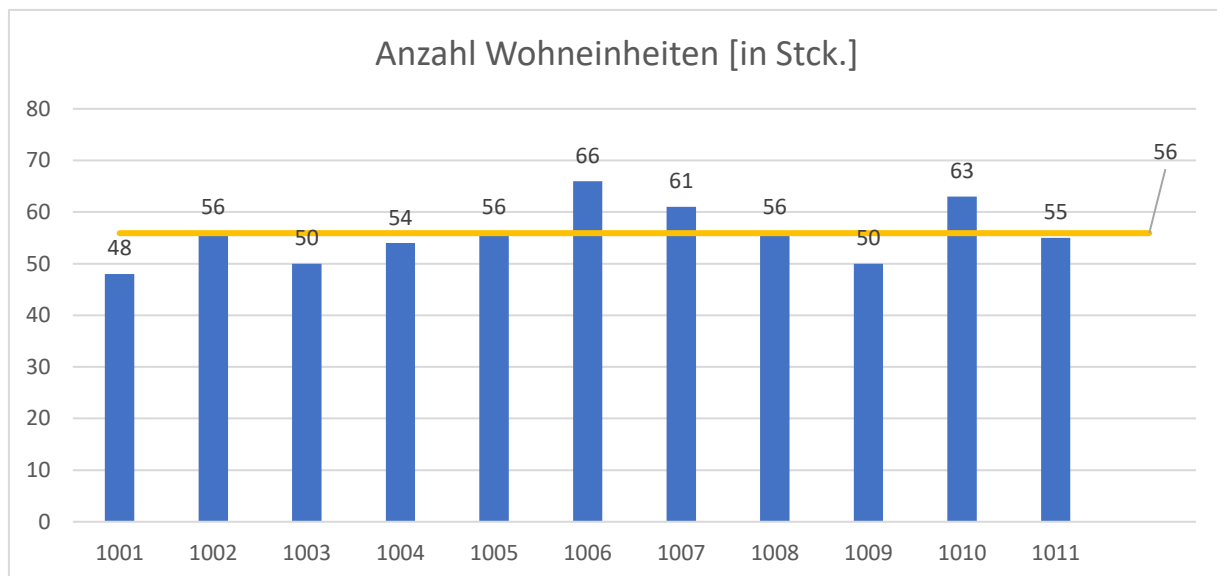
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



# VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

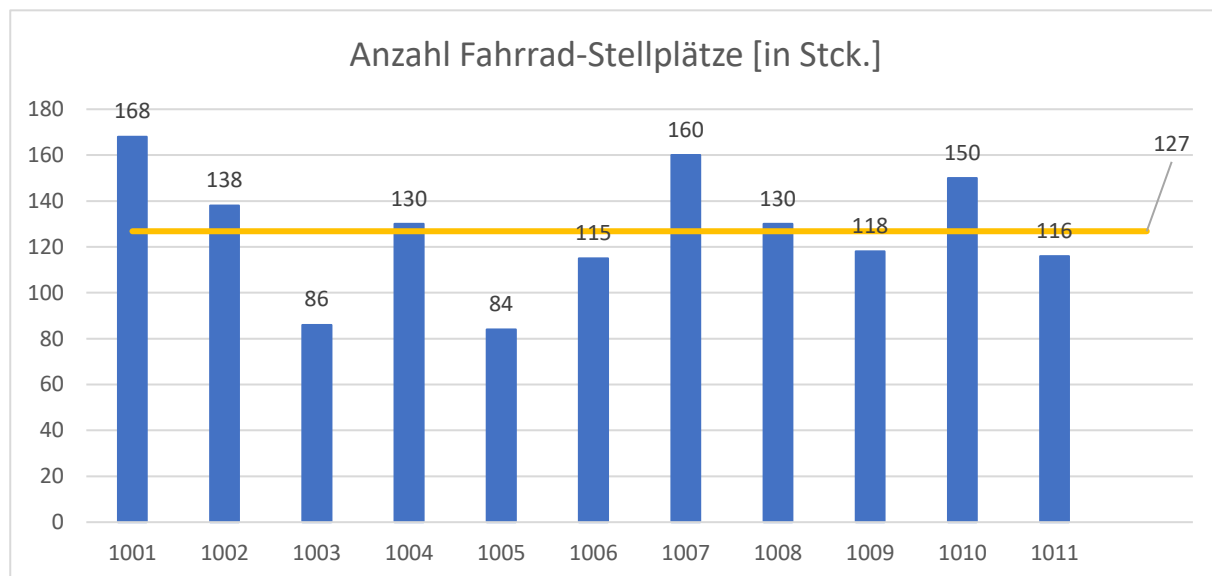
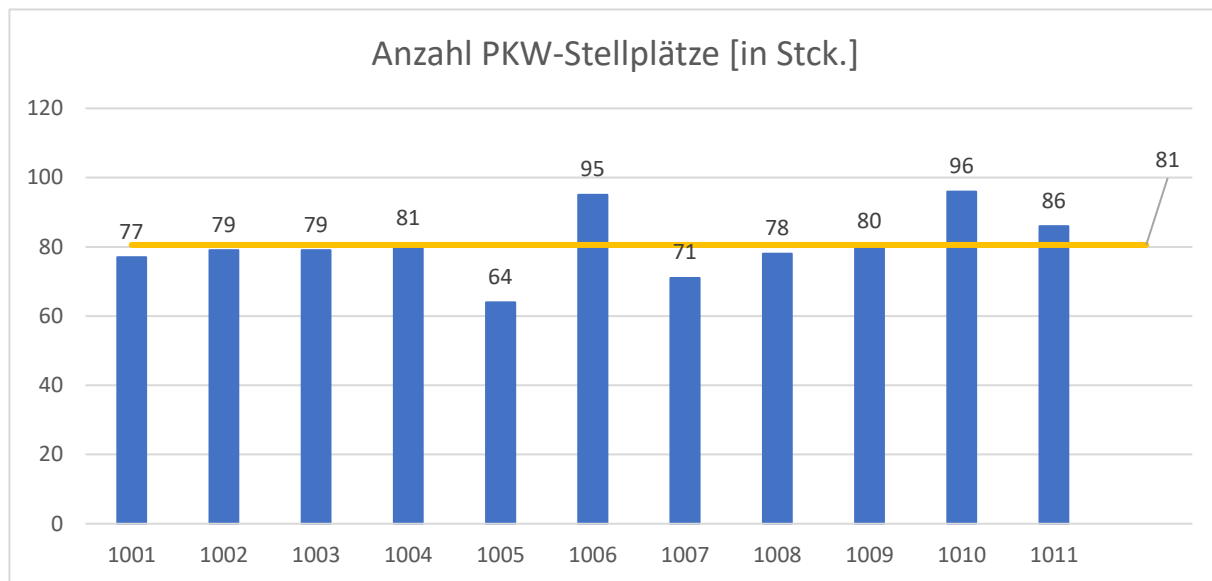
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL



# VERGLEICHENDE KENNWERTE

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL





## Inhaltsverzeichnis

Teil III

Einzelauswertungen





*„Vielfalt ist die Grundlage für ein lebendiges Quartier. Unterschiedliche Freiräume mit unterschiedlicher Nutzungsdichte wechseln sich ab und sorgen für einen spannenden Außenraum.“*

## GESAMTKONZEPT



### Anmerkungen

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

- 
- Vorprüfung: GRZ 0,42
- III
- 2 Punkthäuser & Baukörper „Grüner Kamm“

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- 
- 

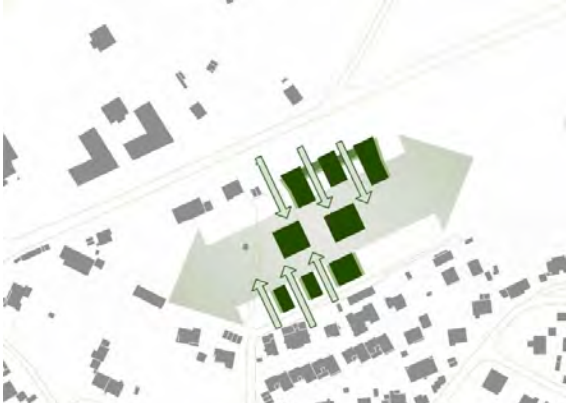
### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Reihenhaus; „Back to Back.“
- II
- 8 Stück.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Baukörper mit „grünem Kamm“ hin zur Feuerbacher Straße im Norden vorgesehen, dieser soll als Schallschutz dienen.
- Eine Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäudetypen im Bestand soll durch eingestreute Punkthäuser geschaffen werden.
- Die in den Grünzug eingestreuten Punkthäuser sind in Holzbauweise geplant.
- Südlich gelegene Reihenhäuser in Einfamilienhaustypologie vorgesehen.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Geschlossene Bebauung in Richtung der Feuerbacher Straße geplant.
- Kleinteiligkeit des Baukörpers „Grüner Kamm“ soll durch Vor- und Rücksprünge sowie eine Mäanderform in der Fassade erhalten bleiben.
- Gebäuderücksprünge und Fassadengrün sollen einen Übergang zu umgebenden, benachbarten Gebäuden schaffen.
- Individualräume sollen sich zur ruhigen Quartiersmitte orientieren und sind nach Süden belichtet und belüftet.

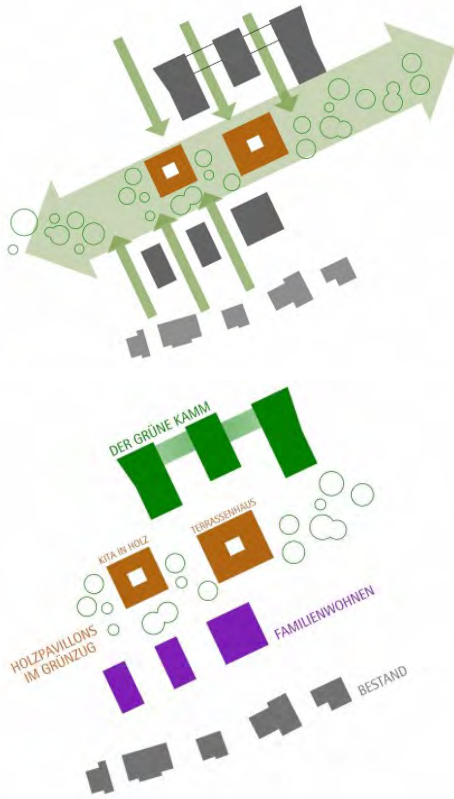
### MATERIAL UND FASSADE

- Für den „grünen Kamm“ sind vorgestellte Balkonregale aus Stahl, als Traggerüst für die Fassadenbegrünung und Balkonplatten vorgesehen. Glaselemente an der Feuerbacher Straße als Schallschutz geplant.
- Der Baukörper „grüner Kamm“ ist in Beton-Holz-Hybrid-Bauweise vorgesehen. Das Betonskelett soll aus Recyclingbeton mit CEM II Zement hergestellt werden und als Baustofflager fungieren. Außenwände aus vorgefertigten Holzrahmenelementen.
- Die KiTa ist als Punkthaus in Holzbauweise geplant.
- Sonnenschutz über Rollläden und textile Markisetten.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Lineare Hecken und Baumstrukturen der Biotope sollen in das Quartier aufgenommen werden.
- Im Grünzug sind Obst- und Nussbäume vorgesehen.
- Vorplatz, naturnahe Freianlagen des Kindergartens und das „grüne Wohnzimmer“ sind als grüne Plätze geplant.
- Fassadenbegrünung der Balkonregale und Dachbegrünung ist geplant.
- Das „grüne Wohnzimmer“ soll als Treffpunkt für die Bewohner dienen und Raum für Spielen, Sitzgelegenheiten und Ausblicke ins Grüne bieten.
- Die Durchlüftung des Quartiers vom Berg in Richtung Tal soll durch die Stellung der Gebäude optimal ausgenutzt werden.
- Nach dem Schwammstadtprinzip soll das Regenwasser im Quartier zurückgehalten werden.
- Die Rückhaltung erfolgt über Retentionsdächer, Zisternen und Rigolen.
- Mulden zur Sammlung des Niederschlagswassers sind vorgesehen.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

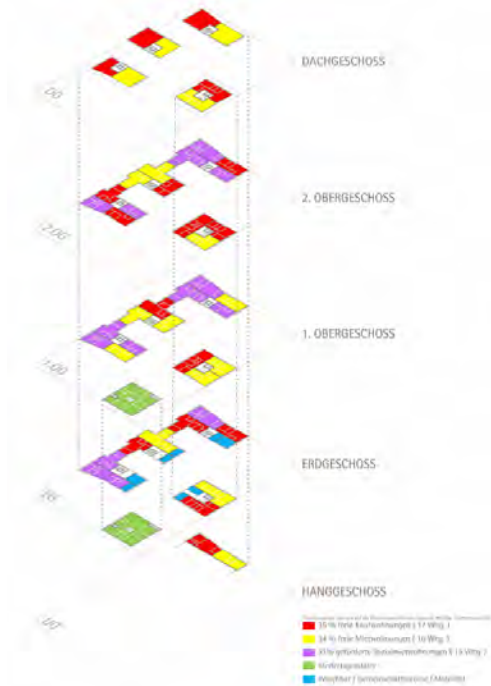
- Wohnen im Biotop soll mit Nistkästen und Nisthilfen für Tiere ausgeweitet werden.
- Optimierung des Energiebedarfs durch Dämmung, kompakte Gebäude, optimierten Glasanteil und gute Verschattungssysteme, sowie Energiespeicher und Lastenmanagement geplant.
- Wärmeversorgung auf Basis von Wärmepumpen. Vorgeschlagen wird ein Kaltnetz, an welches alle Gebäude angeschlossen sind. Sole-Wärmepumpen sollen in den Gebäuden installiert werden, die Wärmeenergie beziehen und das Temperaturniveau laufend anpassen.
- Wärmequellen; oberflächennahe Erdkollektoren unter der TG, PVT-Kollektoren zur Strom- und Wärmeerzeugung auf den Dächern, sowie PV-Module an den Balkonbrüstungen.
- Rechnerisch sollen alle Gebäude über die Jahres-Bilanz zu Null-Energie-Häusern werden.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Neubaustandard + nach GEG 2020.
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Grüner Kamm als „Schallschlucker.“
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Einstreuen von geförderten Wohnungen im "grünen Kamm" geplant.
- Eine sogenannte "Waschbar" soll in jeder Hauseinheit im EG als kleiner informeller Treff mit Sofa und Kaffeemaschine dienen.
- Shared Space im Nordwesten des Quartiers; „Grünes Wohnzimmer“ als Treffpunkt und Spielplatz für Bewohner.
- Kostengünstige Reihenhäuser zum Familienwohnen sind im Süden des Quartiers geplant.

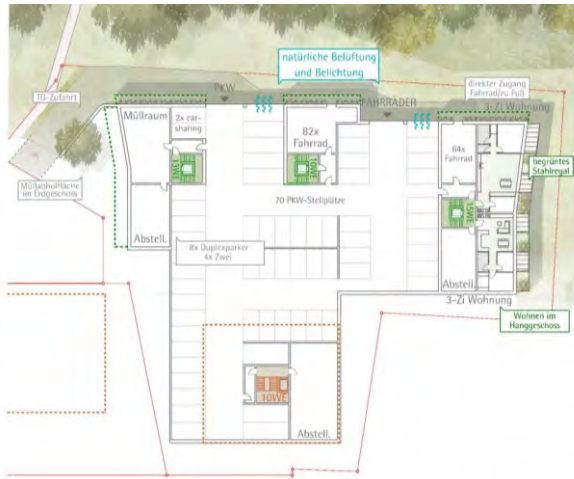
Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Weitere Fördermaßnahmen    Keine Aussage.
- Flexible Wohnformen    Keine Aussage.
- Gemeinschaftsräume    Waschbar; informeller Treff.
- Wohnergänzende Nutzungen    Shared Space, Grünes Wohnzimmer.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	0	0	0
davon 2-Zimmer	7	7	0
davon 3-Zimmer	28	28	0
davon 4-Zimmer	11	11	0
davon 5-Zimmer	2	2	0
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>31 %</b>	<b>31 %</b>	<b>0</b>
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	0	0	0
davon 2-Zimmer	5	5	0
davon 3-Zimmer	5	5	0
davon 4-Zimmer	5	5	0
davon 5-Zimmer	0	0	0

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Zufahrt der Tiefgarage im Nordwesten des Quartiers.
- Tiefgarage soll aufgrund der Hanglänge natürlich belichtet und belüftet werden.
- Stellplätze des Realisierungsteils sollen sich in der TG befinden. Doppelparker sind vorgesehen.
- Zwei Stellplätze sind für Car-Sharing angedacht. Diese werden mit Ladesäulen ausgestattet.
- Oberirdische Mobilitätsstationen sind an den Hauseingängen geplant (E-Bikes und Lastenräder).
- Dezentrale Verteilung von Fahrradstellplätzen für Besucher.
- Kita- und Besucherstellplätze sind oberirdisch an der Straße Unterer Schützenrain vorgesehen.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

### PKW-STELLPLÄTZE

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

- Anmerkungen**
- - Keine Aussagen.
  - 
  - 
  - Vorprüfung: 4 Stellplätze.
  - 
  - 
  -

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

### PKW Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>-3</b>	
davon Wohnen, UG	70	70	70	0	
davon öffentliche; OG	7	7	4	-3	
davon Sonstige	-/-	0	0	0	TN: Doppelte Angabe
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>-1</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	12	11	-1	

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufzeigen guter Lage für fußläufige Mobilität, keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fahrradräume, Zugang für Fahrradfahrer in TG.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Bikes und Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erreichbarkeit Bushaltstellen in Analyse betrachtet, keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stpl. in TG mit Lademöglichkeit.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing Stpl. und Bike-Sharing.
Logistik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bestandsanalyse.
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Mobilitätsstationen, Fahrradstellplätze. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradabstellräume, Car-Sharing.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fahrradabstellräume, Car-Sharing, Mobilitätsstationen.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Car-Sharing; 4 Besucher-Stpl.; 4 KiTa-Stpl. im Außenbereich; 11 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Batterien der E-Autos als Stromspeicher für PV-Strom.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Maßnahmen sichtbar für Bewohner und Besucher.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### ANSICHT M 1:200



### ANSICHT M 1:200



### SCHNITT M 1:200





*„Es wird eine überschaubare Nachbarschaft mit linear angeordneten Gebäuden, die sich entlang der Höhenlinien und der östlichen linear angeordneten Gehölzstrukturen entwickeln, geschaffen.“*

## 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"/>
Max. Geschossigkeit Vollgeschosse:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> III
Anzahl Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

Eigenes Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Einhaltung Kennwerte (Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Anmerkungen

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Angaben zum Haustyp	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Doppelhäuser.
Angaben zur Geschossigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> II + D
Anzahl Grundstückszuschnitte	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6 Stück.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Ein kleiner Platz, gleich einem „Vestibül“ soll den Eingang in das Quartier markieren.
- Die Kubaturen sollen den Schall der Feuerbacher Straße abschirmen und gleichzeitig die westlichen und östlichen freien Landschaftsräume ins Quartier führen.
- Eine überschaubare Nachbarschaft mit linear angeordneten Gebäuden soll entstehen.
- Es ist vorgesehen, die Gebäude weitestgehend der Sonne zugewandt zu errichten.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Es soll aufgezeigt werden, dass bezahlbarer Wohnraum und eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung möglich ist.
- Es sind überschaubare Nutzungseinheiten geplant, welche die linear angeordneten Wohngebäude clusterförmig zusammenfassen.
- Die Bildung einer identitätsstiftenden Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaft soll ermöglicht werden.
- Eine differenziert ausgebildete Außenbereichszone ist vorgesehen.

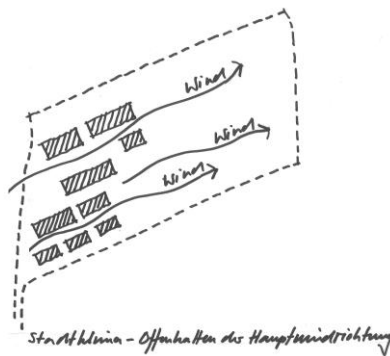
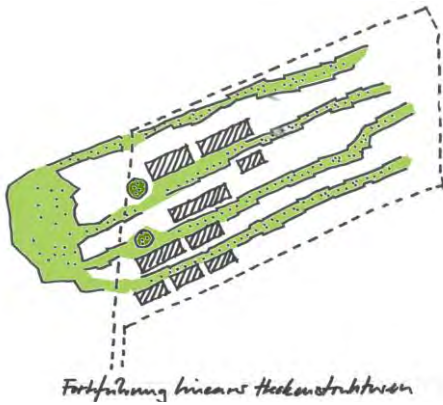
### MATERIAL UND FASSADE

- Die Gebäude sind in Holz-Hybrid-Bauweise geplant. Aussteifende Elemente und Decken sollen in RC-Beton gefertigt werden. Eine hohe Grundrissvariabilität ist vorgesehen.
- Balkone, Treppen und Laubengänge sind außerhalb der isolierenden Fassade geplant. Der außenliegende Sonnenschutz soll durch eine auskragende Balkonschicht im Süden ergänzt werden.
- An der Lärmschutzbebauung in Richtung der Feuerbacher Straße sollen Fensteröffnungen möglichst vermieden werden.
- Es ist vorgesehen, die Balkonschicht der Fassade vorzustellen, um eine optimale Wärmeisolierung zu ermöglichen.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Die angestrebte Wohnbebauung soll einen schonenden Übergang zum Landschaftsraum schaffen.
- Baumreihen aus Zieräpfeln und Zierkirschen sollen das Baumthema des Biotops aufnehmen.
- Im Inneren des Quartier sollen die Wegeverbindungen in kleine platzartige Aufweitungen münden, die als Treffpunkt dienen.
- Entlang des KiTa-Außenbereichs ist eine Naturhecke mit Naschobst angedacht.
- Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Quartier über begrünte Retentionsdächer zurückzuhalten und in Zisternen zu sammeln.
- Das überschüssige Oberflächenwasser soll in bepflanzten Kiesmulden und Rinnen gesammelt werden
- Große Mulden zur Reinigung und Versickerung sind im Osten und Norden des Gebietes vorgesehen.
- Minimiert versiegelte Flächen, das Mulden-Rigolen-System und begrünte Dachflächen sowie Laubbäume sollen zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Schwammstadt).
- Durch die Anordnung der Bebauung soll der Wind (Hauptwindrichtung SW) zwischen den Gebäuden zirkulieren können.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

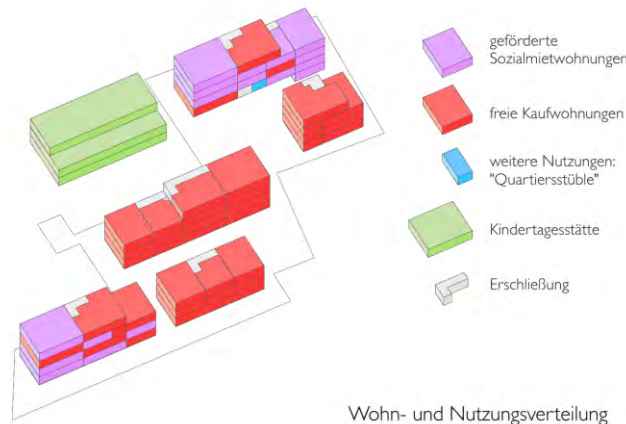
- Die Wärmeerzeugung soll zentral über ein Wärmepumpensystem erfolgen. Auf den Dächern sind PVT-Kollektoren vorgesehen, die Strom und Niedrigtemperaturwärme erzeugen. Ein Kundenmodell für alle Bewohner ist geplant.
- Dezentrale Akkus und die Summe der E-Fahrzeuge sollen zur Speicherung der Energie verwendet werden.
- Die Warmwassererzeugung ist dezentral über Frischwasserstationen geplant. Die Gebäude sollen als BEG-Effizienzhaus errichtet werden.
- Zur Reduktion der CO2 Emissionen ist der Einsatz regenerativer Baustoffe angedacht.
- Für die Bebauung ist eine Holz-Hybrid-Bauweise vorgesehen. Eine seriell vorgefertigte Holzrahmenkonstruktion ist geplant.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf  
Dach- und Fassadenbegrünungen  
Regenwassernutzung und Retention  
PV-Module  
Darstellung Lärmschutzmaßnahmen  
Darstellung Biotope & Baumbestand

BEG Effizienzhaus 40.

**WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN**



- Die soziale Durchmischung soll der zentrale Ansatz der Bewohnerstruktur im Quartier sein.
- Um allen Bedarfen gerecht zu werden, sind Miet- und Eigentumswohnungen geplant.
- Die Wohngrundrisse sollen individuell an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden.
- Für die freifinanzierten Eigentumswohnungen ist eine Familienkomponente geplant, dabei sollen Familien mit bestimmten Einkommensgrenzen pro Kind 3.000 € Nachlass auf den Kaufpreis bekommen.
- Flexible Schaltzimmer sind vorgesehen.

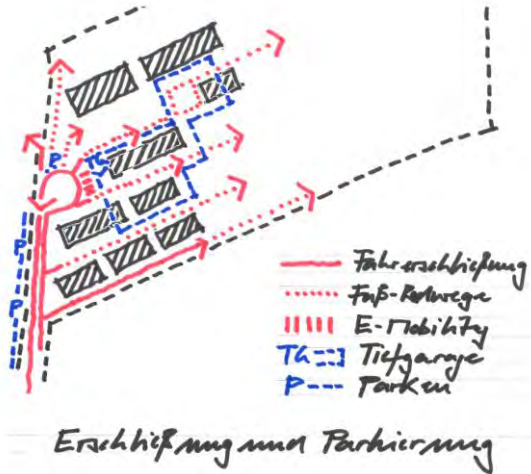
**Anmerkungen**

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Weitere Fördermaßnahmen    Familienkomponente bei Eigentumswohnungen.
- Flexible Wohnformen    Schaltzimmer.
- Gemeinschaftsräume    „Quartiersstüble“ als Nachbarschaftstreff im Nordosten.
- Wohnergänzende Nutzungen    Gemeinschaftsdachterrassen.

**Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen**

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	2	2	0	
davon 2-Zimmer	15	15	0	
davon 3-Zimmer	25	25	0	
davon 4-Zimmer	14	14	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>0</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	5	5	0	
davon 3-Zimmer	6	6	0	
davon 4-Zimmer	6	6	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Das Quartier soll über die Verlängerung des nördlichen Astes der Straße Untere Schützenrain erschlossen werden.
- Öffentliche Parkplätze und E-Mobilitäts-Einrichtungen sind am Quartiersplatz in Verlängerung des Wendehammers angedacht. Dort soll auch die Zufahrt zur TG verortet sein.
- Die Straße Unterer Schützenrain mit Wendefläche soll die notwendige Breite für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfahrzeuge aufweisen.
- Der Großteil der Fahrradstellplätze ist in unterirdischen Parkieranlagen geplant.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

### Anmerkungen

- „Weitgehend autofrei.“  
   keine Aussage.

### PKW-STELLPLÄTZE

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

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>75</b>	<b>79</b>	<b>76</b>	<b>-3</b>	
davon Wohnen, UG	68	69	69	0	
davon öffentliche; OG	7	10	7	-3	
davon Sonstige	-/-	3	0	-3	TN: Doppelte Angabe
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>16</b>		
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	12	12	0	

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

### VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Förderung der Nahmobilität. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Abstellplätze in der TG und im Außenbereich.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pedelec-/Lastenradverleihsystem.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Förderung multimodaler Mobilität. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stpl. in TG mit Lademöglichkeit; E-Ladestellplätze im Mobility-Hub oberirdisch.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing Stellplätze oberirdisch, Bike-Sharing.
Logistik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paketstation und Transportmögl. (Bollerwägen) im Mobility-Hub.

### DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------

### KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> KiTa-Stellplätze. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, Mobility-Hub, Bike-Sharing. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Car-Sharing.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mobility-Hub: Car-Sharing, Paketstation, Bollerwagen, Bike-Sharing.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69 PKW-Stpl. in TG, davon 3x Car-Sharing; 7 Besucher-Stpl.; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; 12 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kooperation mit Car- und Bikesharing Unternehmen/ Anbietern von Lasterrädern.

### INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Online Informationen zum Buchen (Sharing-System).
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Unterstützung von Car-Pooling.
Nutzerintegration	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Informations-Flyer für Bewohner (Sensibilisierung zum Thema Mobilität).

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### ANSICHT M 1:200



### SCHNITT M 1:200



Schnitt 2 M 1:200

### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



Geländelängsschnitt M 1:500

### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500



Geländequerschnitt M 1:500



*„Der Quartiersentwurf verfolgt entschlossen das Ziel, ein lebendiges und zukunftsgerichtetes Wohngebiet für jedermann zu erschaffen.“*

## GESAMTKONZEPT



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

### Anmerkungen



Vorprüfung: Abstandsflächen nicht prüfbar.



5 Punkthäuser.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen



Vorprüfung: BGF nicht prüfbar.



### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte



Doppelhäuser.

II + SG

8 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Der Entwurf soll die Höhenentwicklung der Topographie aufnehmen.
- Es ist vorgesehen, die fünf Punkthäuser des Realisierungsteils terrassenartig zur Feuerbacher Straße anzuordnen.
- Die Positionierung der Baukörper soll eine Verbindung zwischen den Bewohnern und der angrenzenden Natur schaffen.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Die Punkthäuser sind als modulare Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
- Die KiTa soll sich durch ihre organische Formsprache architektonisch von den anderen Gebäuden absetzen. Zum Lärmimmissionschutz der Wohnbebauung ist die KiTa im Norden an der Feuerbacher Straße geplant.
- Die Bebauung ist in ihrer Körnigkeit auf die umgebende Bebauung abgestimmt.

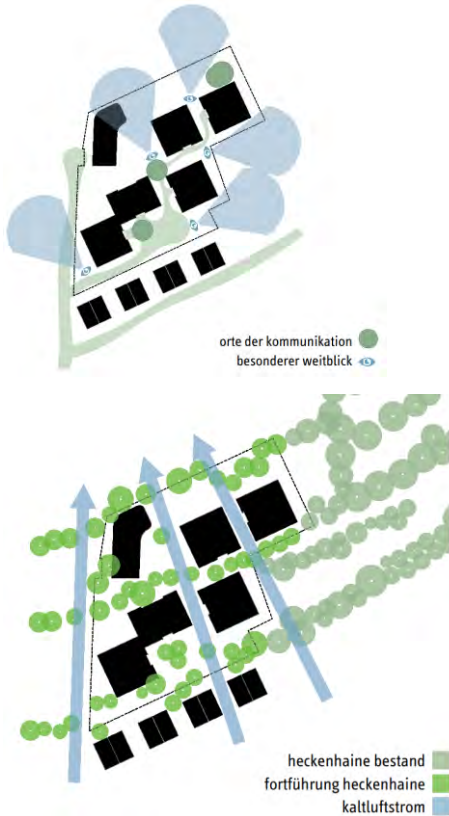
### MATERIAL UND FASSADE

- Bei Materialwahl soll im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips recyclebare Produkte (z. B. RC-Beton und Holz) forciert werden.
- Die Gebäude sind als KfW-40-Effizienzhäuser geplant. Die kompakte und effiziente Bauweise soll den Energiebedarf gering halten.
- Vorgesehen ist eine helle Fassadengestaltung mit farblich abgesetzten Sockeln und vertikalen Kammputzflächen mit Rankhilfen für die Fassadenbegrünung.
- Die Balkone sind mit Flachstahlgeländern geplant.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Der Entwurf soll das Thema landschaftsprägende und baumartige Heckenhaine aufgreifen, dabei soll eine Gliederung in West-Ost-Richtung stattfinden.
- Runde und amorphe Plätze, Wegeverbindungen und Zufahrten sind vorgesehen.
- Geplant sind multikodierte Flächen für Spiel- und Bewegung, Aufenthalt und Kommunikation und Feuerwehr-befahrbarkeit im Ernstfall.
- Standortgerechte und klimaangepasste Baumarten mit lockerer Krone sind vorgesehen.
- Privatgärten und Terrassen für EG-Wohnungen sind geplant.
- Für die Dachflächen ist eine Extensivbegrünung mit Retentionseinrichtungen zur Pufferung angedacht.
- Das überschüssige Oberflächenwasser soll in offene Rinnen geleitet werden und in Mulden versickern.
- Es ist vorgesehen, Regenwasser in Zisternen zu speichern.
- Durch Bäume und Sträucher soll die Schattierung der befestigten Flächen gewährleistet werden, um Hitzeinseln zu vermeiden.
- Für die geschlossenen Fassaden ist eine Begrünung angedacht
- Die Fugen in der Bebauung sollen einen Kaltluftstrom ermöglichen.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

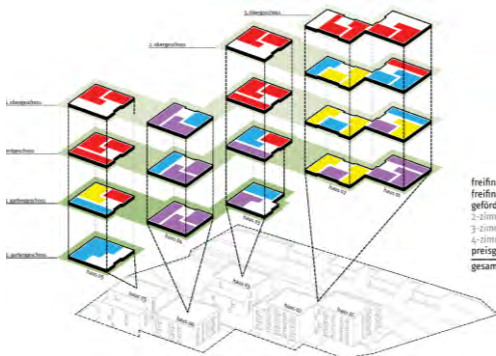
- Die Gebäude sollen im KfW-40-Standard erstellt werden. Es ist vorgesehen, den Energieaufwand im Gebäudeunterhalt zu reduzieren.
- Zur lokalen Stromerzeugung und zum Betrieb der Luftwärmepumpe ist eine Photovoltaikanlage geplant. Überschüssiger Strom soll als preiswerter Mieterstrom den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden.
- Der Strom soll im dynamischen Lastenmanagement zum Laden der Elektrofahrzeuge verwendet werden.
- Aufgrund der angedachten Verwendung von recyclebaren Produkten bei der Herstellung der Gebäude, soll eine DGNB-Platin-Zertifizierung angestrebt werden.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW-40-Standard.
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Wohnungsmix aus Zwei-, Drei-, Vier- und Sechs-Zimmerwohnungen.
- Es werden elf Wohnungen als preisgedämpfte Wohnungen geplant.
- Die Doppelhäuser im Ideenteil sollen realteilbar sein, durch ihre eigenen Stellplätze sind sie unabhängig von der Wohnanlage geplant.
- Kommunikationsoffene Form des Wohnquartiers soll erreicht werden, insbesondere durch die Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen sollen zufällige und verabredete Begegnungen ermöglicht und gefördert werden.

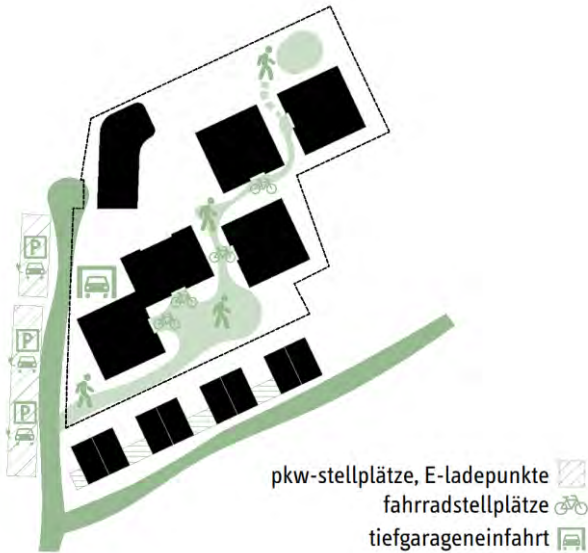
Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Weitere Fördermaßnahmen    Preisgedämpfte Wohnungen.
- Flexible Wohnformen    Modular geplante Wohnungen.
- Gemeinschaftsräume    Keine Aussage.
- Wohnergänzende Nutzungen    Orte der Kommunikation im Freiraum.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	17	17	0	
davon 3-Zimmer	19	19	0	
davon 4-Zimmer	13	13	0	
davon 5-Zimmer	1	1	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>0</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	6	6	0	
davon 3-Zimmer	4	4	0	
davon 4-Zimmer	4	4	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Die Tiefgarage ist im Westen vorgesehen. Sie soll direkt über die Straße Unterer Schützenrain erschlossen werden.
- Die Besucher- und Kitastellplätze sind oberirdisch angedacht.
- Das Quartier ist als autofreies Quartier geplant.
- Die Fahrradstellplätze sind in der TG und an den Hauseingängen vorgesehen.

### Anmerkungen

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

### PKW-STELLPLÄTZE

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

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>74</b>	<b>79</b>	<b>75</b>	<b>-4</b>	
davon Wohnen, UG	67	67	67	0	
davon öffentliche; OG	7	12	8	-4	
davon Sonstige	-/-	0	0	0	TN: Doppelte Angabe
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	8	8	0	

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fußläufige Erreichbarkeiten in Analyse mitbetrachtet. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Topographie in Analyse betrachtet, große Fahrradabstellräume.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Bikes, E-Lastenräder, Repair-Sets.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Förderung der Attraktivität des Bahnanschlusses. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Feine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stpl. in TG mit Lademöglichkeit; E-Ladestellplätze (Besucher) oberirdisch.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Car-Sharing-Konzept, Bike-Sharing.
Logistik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Szenarioanalyse.
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Westen:</b> TG-Zufahrt, Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, E-Bikes, E-Lastenräder
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Bikes und E-Lastenräder, E-Ladestellplätze, Fahrradabstellräume.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67 PKW-Stpl. in TG; 8 Besucher-Stpl., davon 4 mit E-Lademöglichkeit; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich, 12 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dynamisches Lastenmanagement, angeschlossen an PV-Strom (Mieterstromnetz).
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mieterstromnetz.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

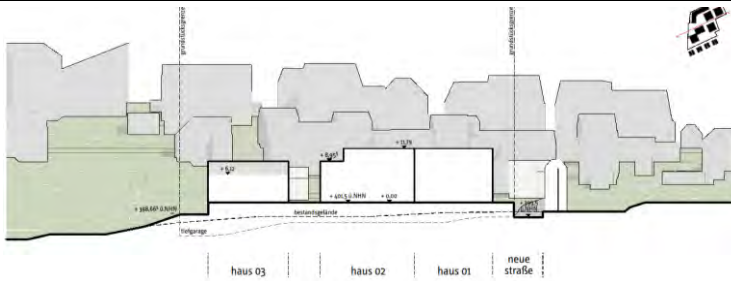
### ANSICHT M 1:200



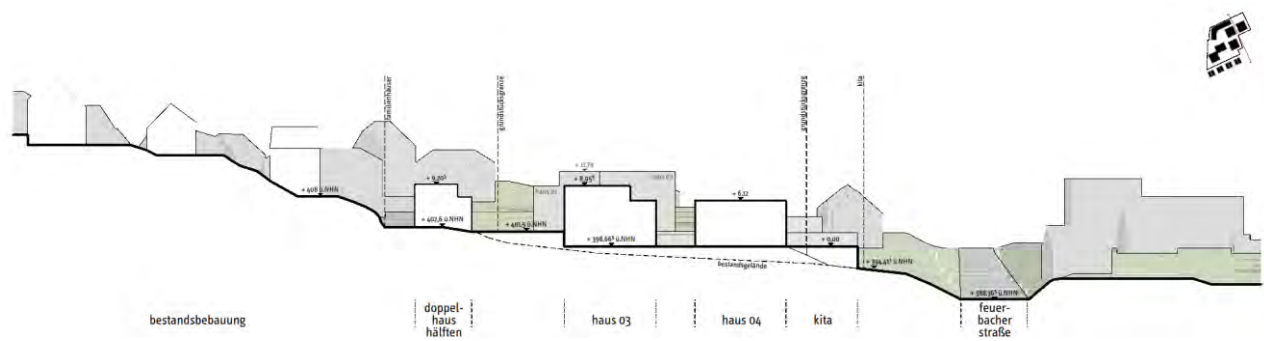
### SCHNITT M 1:200



### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Mit der Leitidee des „Wohnen mit der Natur“ werden die scheinbar lose angeordneten Punkthäuser in eine lesbare Einheit von formal verwandten Bauten zusammengefügt.“*

## GESAMTKONZEPT



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

### Anmerkungen

- III  
   4 Punkthäuser.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- Doppelhäuser.  
   II+D  
   6 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Die städtebauliche Abfolge der Baukörper soll sich an der Topographie und der naturnahen Umgebung anordnen.
- Es ist vorgesehen, die neuen Baukörper um die zentrale Erschließung zu platzieren.
- Der Entwurf soll der Leitidee „Wohnen mit der Natur“ folgen und lose angeordnete Punkthäuser in eine lesbare Einheit übertragen.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Unterschiedlich gegliederte Staffelgeschosse sind vorgesehen.
- Die 3,5 geschossigen Gebäude sollen der umgebenden Bebauung entsprechen und sich in das Stadtbild einfügen
- Geplant sind monolithische Fassaden, die durch einzelne Öffnungen durch Balkone und Loggien aufgebrochen werden.
- Raumhohe Fenster und französische Balkone sollen einen barrierefreien Blick in die Natur ermöglichen.

### MATERIAL UND FASSADE

- Die angedachten Gebäude sind in einer effizienten, modularen und erprobten Leichtbauweise geplant.
- Die Konstruktion der Obergeschosse ist als Holzrahmenbau angedacht. In dem als hybride Konstruktion gedachtem Tragwerk sollen die geplanten Außenwände im Holztafelbau erreicht werden.
- Ein außenliegender Sonnenschutz ist vorgesehen.
- Die geplante modulare und vorgefertigte Bauweise soll sich durch kurze Bauzeiten auszeichnen.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Die Garten- und Freiräume sollen aus der umgebenden Baumwiesenlandschaft abgeleitet werden.
- Es ist geplant, den EG-Wohnungen einen Teil der Freiräume als Sondernutzung zuzuteilen.
- Die Penthäuser der Punktbauten sind mit dachbegrünter Staffelgeschossen geplant.
- Die Erschließung der Wohnbauten soll über eine Stichstraße erfolgen, an deren Ende eine Wendepalette geplant ist. Ein Nussbaum soll an dieser Stelle erhalten bleiben.
- An geeigneten Stellen sind Regenwasser-Mulden zur Versickerung, Verdunstung und Retention vorgesehen.
- Die Wohnanlage soll einen ökologischen Verbund und eine Vernetzung mit der Natur aufweisen.
- Die kompakte Gebäudestruktur und die lockere Anordnung soll die Schaffung von mikroklimatisch vielfältigen Grünräumen in den Zwischenräumen ermöglichen.
- Es ist geplant, die Flächenversiegelung durch die unterirdische Quartiersgarage zu minimieren.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

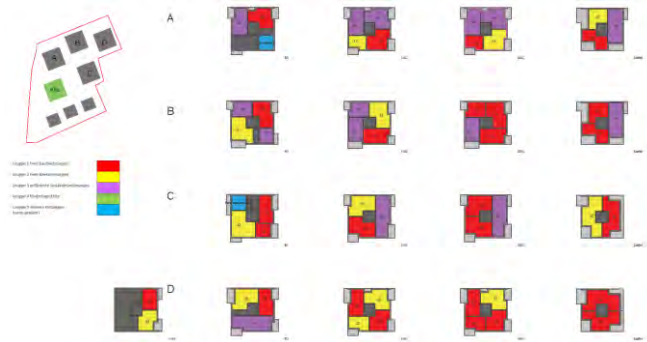
- Die Baukörper sollen in Holz-Hybrid-Bauweise als Standard Effizienzhaus 40 realisiert werden.
- In Kombinationen mit den Gründächern sind PV-Anlagen auf den Gebäuden geplant. Die Umsetzung eines „Mieterstrom-Contracting“ ist geplant, dabei soll der überschüssige Strom den Bewohnern zur Verfügung gestellt und zum Laden der E-Fahrzeuge verwendet werden.
- Eine in die Quartiersgarage integrierte Energiezentrale ist zur Wärmeerzeugung vorgesehen.
- In den Wintermonaten soll eine Sole/Wasser Wärmepumpe dem mit Wasser gefüllten Eisspeicher Wärmeenergie entziehen und diese für das Niedertemperatur-Heizsystem sowie für die Warmwasserbereitstellung zur Verfügung stellen.
- Auf dem Dach ist eine PVT-Anlage geplant, die sowohl Strom erzeugt als auch Solarthermie nutzt.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Standard Effizienzhaus 40
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage.
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Durch unterschiedliche Nutzungsformen soll ein mehrschichtiges Wohnquartier entstehen.
- Neben einer Seniorenwohngemeinschaft sind differenzierte Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nutzer vorgesehen.
- Geförderter Wohnraum und Mietwohnungen sind in allen Gebäuden angedacht.
- Gemeinschaftlich nutzbare Fahrradräume und ein Nachbarschaftsraum in Gebäude A sind 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"/>	
Weitere Fördermaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Flexible Wohnformen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Seniorenwohngemeinschaft.
Gemeinschaftsräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fahrradräume und Nachbarschaftsraum.
Wohnergänzende Nutzungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	4	4	0
davon 2-Zimmer	16	16	0
davon 3-Zimmer	24	24	0
davon 4-Zimmer	6	6	0
davon 5-Zimmer	4	4	0
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>0</b>
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	1	1	0
davon 2-Zimmer	4	4	0
davon 3-Zimmer	5	5	0
davon 4-Zimmer	3	3	0
davon 5-Zimmer	2	2	0

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Der Zugang zur TG soll sich im Norden des Quartiers befinden. Auf diese Weise sollen sämtliche PKW und Fahrradstellplätze erreicht werden.
- Der Mobility-Hub ist in der TG angedacht.
- Die oberirdischen Parkplätze für die KiTa und die Besucherstellplätze sollen sich im Süden und an der Straße Unterer Schützenrain im Westen befinden.
- Die Parkplätze für die Familienhausbebauung sind seitlich der Doppelhäuser im Südwesten vorgesehen.

### Anmerkungen

Autofreies Quartier

Darstellung der Barrierefreiheit

Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

Keine Aussagen.

### PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten

Gesamt

Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten

Gesamt

Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze

Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung

### PKW Stellplätze

Soll-Wert

Teilnehmer

Vorprüfung

Abweichung Anmerkungen

**Realisierungsteil**

**78**

**81**

**81**

**0**

davon Wohnen, UG

71

71

71

0

davon öffentliche; OG

7

7

7

0

davon Sonstige

-/-

3

3

0

**Ideenteil**

**4**

**19**

**19**

**0**

davon KiTa

4

4

4

0

davon Familienhaus-  
bebauung

-/-

15

15

0

**INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT**
**VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART**

Fußgänger	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fahrradstellplätze in TG, Möglichkeiten zur Wartung in Fahrrad-Service-Station.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Stpl. in TG mit Lademöglichkeit für Car-Sharing.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bike-Sharing und Car-Sharing.
Logistik	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE**

Analyse	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
---------	---	-----------------

**KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN**

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Mobility-Hub in TG. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze. <b>Osten:</b> Fahrrad-Service-Station. <b>Süden:</b> KiTa-Stellplätze, Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradabstellräume, Car-Sharing.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Car-Sharing Stellplätze, Bike-Sharing, Fahrradabstellräume.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	71 PKW-Stpl. in TG, davon 3x Car-Sharing, 7 Besucher-Stpl. 4 KiTa-Stpl im Außenbereich, 15 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**INNOVATIVER CHARAKTER**

Digitalisierung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Quartiersübergreifendes Energiemanagementsystem (PV-Strom) mit Second-Life Energiespeicher im Mobility-Hub.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## ANSICHT M 1:200



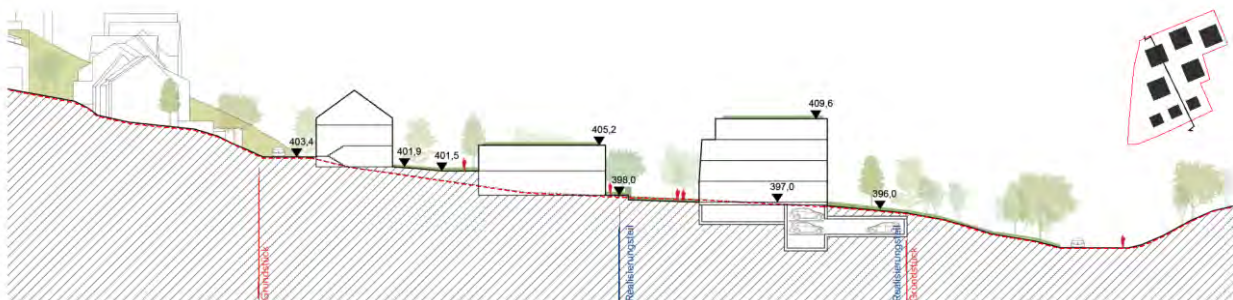
## ANSICHT M 1:200



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Mit konsequenter Nachhaltigkeit bauen und lebenswerten Wohnraum mit herausragendem Wohnklima für die Bewohner des neuen Wohnquartiers schaffen ist die Leitidee dieses Entwurfs.“*

## 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"/>
Max. Geschossigkeit Vollgeschosse:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> III
Anzahl Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 4 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

### Anmerkungen

Eigenes Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Einhaltung Kennwerte (Grundstücksfläche, BGF, Außenspielfläche)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Eigene Erschließung (Fußgänger & PKW)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Angaben zum Haustyp	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Doppelhäuser.
Angaben zur Geschossigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> II +D
Anzahl Grundstückszuschnitte	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 7 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**



- Die Ausrichtung der Gebäude soll sich an der Topographie und den Biotophecken orientieren.
- Es ist geplant, durch die Drehung einzelner Gebäude einen zentralen Quartiersplatz herauszubilden.
- Ein kontinuierliches Wegenetz ist vorgesehen, dieses soll einen fließenden Übergang in die angrenzende Landschaft ermöglichen.

**ARCHITEKTONISCHES KONZEPT**



- Der Baukörper an der Feuerbacher Straße soll über eine Laubengangkonstruktion erschlossen werden. Angedacht ist dieser Baukörper als „grünes Regal“ mit Schallschutzfunktion.
- Eine unterschiedliche Gliederung der Wohnungen ist geplant, jede Wohnung soll eine Loggia oder eine Terrasse in den Staffelgeschossen haben.
- Eine versetzte Anordnung der Loggien soll ein monotones Erscheinungsbild vermeiden.
- Ein L-förmiges Gebäude ist für die KiTa angedacht.

**MATERIAL UND FASSADE**

- Die Gebäude sollen mit vorgefertigten Modulen in Holzständer-Bauweise gefertigt werden. Vorgesehen ist eine Reduzierung von Lärm und Schmutz während der Bauphase, darüber hinaus ist es angedacht, den Ressourcenverbrauch gering zu halten.
- Geplant ist eine Dokumentation der eingesetzten Materialien, die einen sortenreinen Rückbau und eine Wiederverwertung ermöglichen soll.
- Alle Außenwände sollen mit hinterlüfteten Holzfassaden ausgeführt werden.
- Eine vertiefte Untersuchungen, welche Fassadenflächen sich für die Integration von PV-Modulen eignen, ist während der Planungsphase vorgesehen.

**ANSICHT**



Ansicht M 1:200

## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Angedacht sind Naturwiesen zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- Der bestehende Birnbaum soll als Schattenspender für den öffentlichen Spielplatz fungieren.
- Geplant ist eine Verschmelzung der Außenlandschaft mit der umgebenden Kulturlandschaft über standortgerechte Laubbäume und Sträucher.



- Geplant ist ein Wegenetz aus versickerungsfähigem Pflaster und wassergebundenen Oberflächen.
- Die Retentionsbereiche sollen als naturnahe kaskadenartige Mulden angelegt und in die Topografie eingebunden werden.
- Sogenannte „Wadis“ sind vorgesehen, diese führen das Niederschlagswasser von den Gebäuden und befestigten Flächen langsam den Mulden zu.
- Das Regenwasser soll zurückgehalten werden, verdunsten und versickern. Zudem soll es als gestaltendes Element sichtbar bleiben.

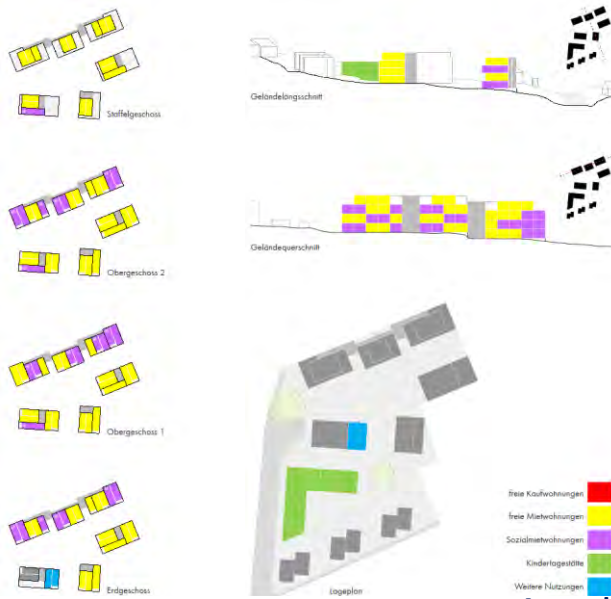
## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

- Die Gebäude sind in Holzständer-Bauweise geplant. Auf den Flachdächern soll eine Kombination aus Dachterrassen, Begrünungen und innovativen Photovoltaik-Thermie-Kollektoren (PVT) stattfinden. Die PVT Kollektoren erzeugen Strom und Wärme. Vorgesehen ist eine Nutzung der Wärme als Quelle für eine zentrale Sole Wärmepumpe im Keller.
- Fassadenintegrierte PV-Module im Bereich der Staffelgeschosse sollen zusätzlich zur Energiegewinnung beitragen. Geplant ist, Stromüberschüsse für die E-Mobilität zu nutzen.
- Eine Wärmeversorgung über Fußbodenheizungen mit niedriger Vorlauftemperatur ist angedacht.
- Das Trinkwasser soll dezentral über Wohnungsstationen in den einzelnen WE weiter auf die gewünschte Verbrauchstemperatur erhöht werden, um Wärmeverluste zu vermeiden.
- Geplant sind integrierte Push-Pull-Elemente zur Be- und Entlüftung der Wohnungen.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Modulare Holzständer Bauweise
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN**



- Die unterschiedlichen Wohnungen sollen sich in ihrer Größe am Wohnraumförderungsprogramm Wohnungsbau BW orientieren.
- Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, ist es vorgesehen, die WE verteilt im Quartier anzuordnen.
- Geplant ist eine gemeinschaftlich nutzbare Bike-Service-Station und ein Gemeinschaftsraum im EG von Gebäude 1.
- Darüber hinaus sind gemeinschaftlich nutzbare Naturwiesen angedacht.

Sozialmietwohnungen ≥ 25%  
 Soziale Durchmischung  
 Weitere Fördermaßnahmen  
 Flexible Wohnformen  
 Gemeinschaftsräume  
 Wohnergänzende Nutzungen

- Anmerkungen**
- Keine Aussagen.
  - Mehrgenerationenhaus denkbar.
  - Im EG von Gebäude 1.
  - Bike-Service-Station, Naturwiesen.

**Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen**

<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	8	8	0
davon 2-Zimmer	12	12	0
davon 3-Zimmer	25	25	0
davon 4-Zimmer	11	11	0
davon 5-Zimmer	0	0	0
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>	<b>0%</b>
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
davon 1-Zimmer	2	2	0
davon 2-Zimmer	3	3	0
davon 3-Zimmer	5	5	0
davon 4-Zimmer	5	5	0
davon 5-Zimmer	0	0	0

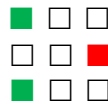
## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Der Mobility-Hub soll im Westen am Quartiersauftakt entstehen. Hier ist auch die Zufahrt zur TG ange-dacht.
- Geschützte Fahrradstellplätze und Ladestationen für E-Sharing-Fahrzeuge sind am Mobility-Hub geplant.
- Die Erschließung des neuen Wohngebiets soll über den Unteren Schützenrain erfolgen. Es ist vorgese-hen, die bestehende Straße als verkehrsberuhigte Wohnstraße in einen Vorplatz münden zu lassen.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

### Anmerkungen



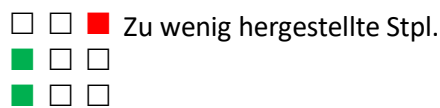
Keine Aussagen.

### PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten  
Gesamt



Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze  
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze  
Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung



### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten  
Gesamt



Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze  
Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze  
Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung



### PKW Stellplätze

	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>81</b>	<b>64</b>	<b>65</b>	<b>+1</b>	
davon Wohnen, UG	74	56	57	+1	
davon öffentliche; OG	7	6	6	0	
davon Sonstige	-/-	2	2	0	
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhaus- bebauung	-/-	-/-	-/-	-/-	Nicht prüfbar.

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ausbau Gehwege, Bestandsbäume als Orientierungspunkte, Ebenerdigkeit.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bike-Service-Station.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Scooter, Sonderfahräder, E-Bikes, Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erreichbarkeit Bushaltstellen in Analyse betrachtet. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gute Erreichbarkeit des TG-Stpl. gewährleistet, weitere Stellplatzreduzierung aus Konzept denkbar.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Car-Sharing.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing, Mitnahmehaltstelle.
Logistik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paketstation.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Standortanalyse.
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	------------------

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Westen:</b> TG-Zufahrt, Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze Car-Sharing und Bike-Sharing Stpl., Bike-Service-Station in Haus. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze. Stpl. Familienhausbebauung nicht verortet.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing und Bike-Sharing Stpl., Paketstation, Bike-Service-Station, E-Ladestellplätze.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57 PKW-Stpl. in TG; 6 Besucher-Stpl., davon 2x Car-Sharing mit E-Lademöglichkeit; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; Familienhausbebauung. nicht prüfbar.
Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kontakt zu verschiedenen Anbietern aufgenommen.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quartiersapp mit Buchungssystem.
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Nutzerintegration	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gründung von Gruppen für Freizeitaktivitäten (App).

# 1005

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

## ANSICHT M 1:200



## SCHNITT M 1:200



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Mit dem Entwurf für den Unteren Schützenrain Leonberg entsteht ein attraktives zukunftsgerichtetes Quartier, das qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bewohnergruppen schafft.“*

## GESAMTKONZEPT



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

### Anmerkungen

- Vorprüfung: 4.365 m<sup>2</sup>.
- 
- III
- 7 Punkthäuser.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- Vorprüfung: Außenspielfläche: 531 m<sup>2</sup>.
- 

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Reihenhäuser
- II
- 6 Stück.

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Der Entwurf soll die umgebende städtebauliche Struktur aufgreifen.
- Geplant ist eine lose Setzung der Baukörper.
- Zur Feuerbacher Straße hin sind Klinkerbauten vorgesehen.
- Das Quartier soll zusammenhängend, aber offen wirken.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Es sind verglaste Loggien geplant, die den Klinkerbau miteinander verbinden. Auf diese Weise soll ein Schallschutz geschaffen werden.
- Für die Gebäude sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. Die Geschossigkeit soll über die Fassaden betont werden.
- Die Loggien sind als halboffene Räume und Freisitze vorgesehen.

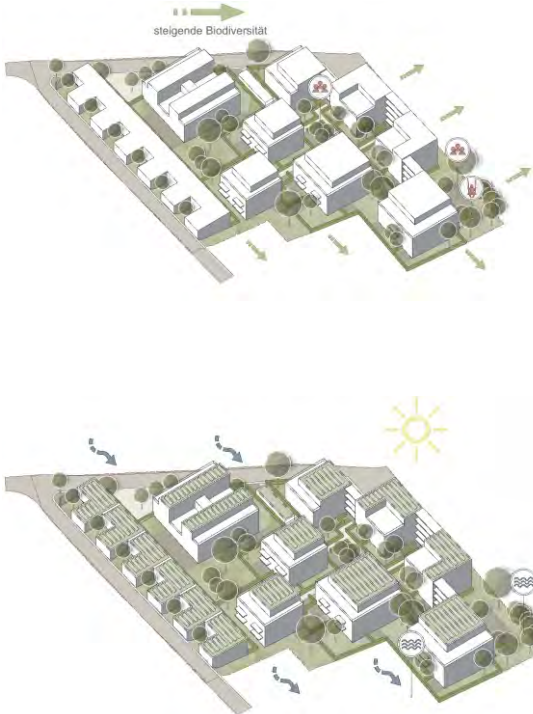
### MATERIAL UND FASSADE

- Die Gebäude sind in Holz-Hybrid-Bauweise geplant. Die Umsetzung des Effizienzhausstandards KfW 40 soll angestrebt werden.
- Vorgesehen sind wärmedämmende Fenster mit 3-fach-Verglasung und außenliegendem Sonnenschutz.
- Die Fassaden sollen die Geschossigkeit aufnehmen und die Baukörper gliedern.
- Geplant sind Baustoffe von Holz, über die Dämmung bis zur Begrünung, die dem zeitgemäßen Anspruch an Nachhaltigkeit entsprechen sollen.
- Eine einheitliche Materialität und Fensterformate sind für die Gebäude angedacht.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Es soll ein lebendiger und gemeinschaftlich genutzter Außenraum entstehen.
- Eine kleine Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten ist im Zentrum der Freianlage geplant. Dieser soll ein Ort des Treffens sein und mit einem Baumdach und einem Wasserspiel ausgestattet werden.
- Vorgesehen ist ein mittelhohe Hecke, um den Platz einzuahmen.
- Geplant ist ein Spielplatz am nordöstlichen Grundstücksrand.
- Eigene Gärten für die EG-Wohnungen sind angedacht.
- Das Regenwasser soll gezielt nach Nordosten geleitet werden und dort versickern.
- Entsprechend einer „Schwammstadt“ ist die Speicherung und Verwendung von Regenwasser innerhalb des Quartiers vorgesehen.
- Die kompakten Baukörper und das Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen innerhalb der Fassaden sollen eine natürliche Belüftung ermöglichen und ein Mikroklima im Außenraum schaffen.
- Zur Regenwasser-Retention sind alle Dächer als extensiv begrünte Retentionsdächer geplant.

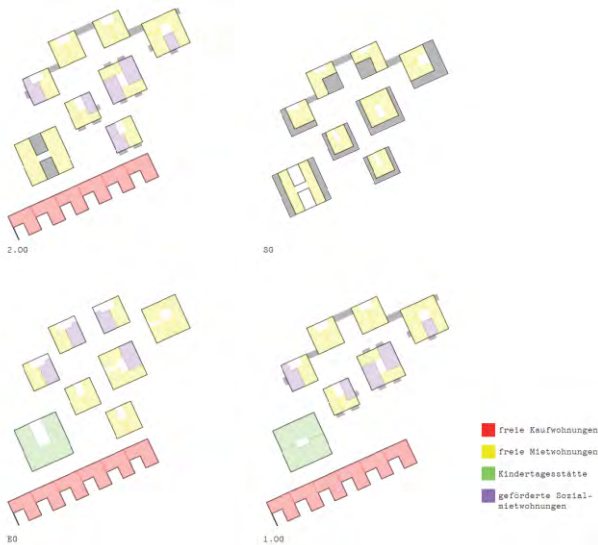
## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

- Der Riegel an der Feuerbacher Straße aus den Häuser 1-4 ist aufgrund seiner Schallschutzfunktion und der darunterliegenden TG als Massivbau geplant.
- Die Häuser 5, 6 und 7 sollen in Holz-Hybrid-Bauweise entstehen.
- Begrünte Solardächer sind für alle Dachflächen vorgesehen.
- Es ist geplant, sämtliche Materialien nach Aspekten der Umweltverträglichkeit, Dauerhaftigkeit und Wiederverwertbarkeit auszuwählen.
- Ein hochwertiger Wärmeschutz, eine wärmebrückenfreie Konstruktion, sowie eine luftdichte Gebäudehülle sollen den Wärmebedarf minimieren.
- Geplant ist die Beheizung der Gebäude mittels Wärmepumpen, die durch eine Solarthermie Anlage auf dem Dach des Hauses 6 unterstützt werden soll.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW-40-Effizienzhausstandard
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussage.

**WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN**



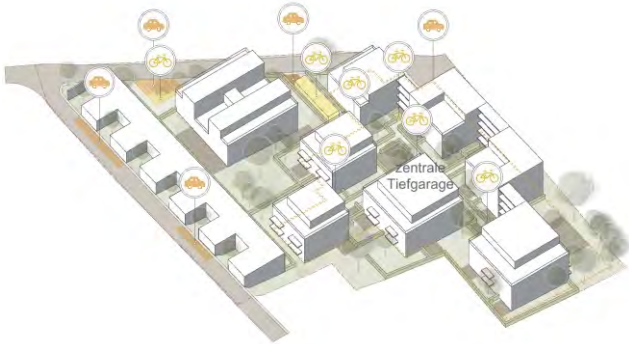
- Alle Wohnungen im Geschosswohnbau werden als Mietwohnungen geplant.
- Durch einen vielfältigen Wohnungsmix sollen alle Ansprüche verschiedener Nutzergruppen abgedeckt werden sowie eine soziale Durchmischung im Quartier stattfinden.
- Vorgesehen ist der Zugang zu Außenraum in Form von Terrassen, Balkonen und Loggien.

**Anmerkungen**

- Sozialmietwohnungen  $\geq$  25%
- Soziale Durchmischung
- Weitere Fördermaßnahmen    Keine Aussage.
- Flexible Wohnformen    Keine Aussage.
- Gemeinschaftsräume    Keine Aussage.
- Wohnergänzende Nutzungen    Platzfläche im Zentrum, Spielplatz.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	5	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 2-Zimmer	19	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 3-Zimmer	27	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 4-Zimmer	15	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 5-Zimmer	0	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>-2%</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>-2</b>	
davon 1-Zimmer	2	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 2-Zimmer	4	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 3-Zimmer	6	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 4-Zimmer	5	-/-	-/-	Nicht prüfbar.
davon 5-Zimmer	0	-/-	-/-	Nicht prüfbar.

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Geplant ist die Erschließung des Quartiers über die Verlängerung der Straße Unterer Schützenrain.
- Der Quartierseingang ist als Haupteinschließung für Fuß- und Radverkehr vorgesehen.
- Ein orthogonal angelegtes Wegesystem soll der Erschließung der einzelnen Gebäude dienen.
- Am westlichen Zugang zum Wohngebiet ist ein kleiner Mobility Hub geplant
- Dieser soll aus Carsharing Stellplätzen, einer Einhausung zum Laden von E-Bikes und Lastenrädern, sowie einem Unterstand für Fahrräder bestehen.

### Anmerkungen

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

### PKW-STELLPLÄTZE

- Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten Gesamt
- Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze    1 Stpl. zu wenig geplant.
- Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze
- Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	
davon Wohnen, UG	85	85	85	0	
davon öffentliche; OG	9	8	8	0	
davon Sonstige	-/-	2	2	0	
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	12	-/-	-/-	Nicht prüfbar.

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Erreichbarkeiten in Analyse betrachtet, barrierefreies und schallgeschütztes Wegesystem, gute Beleuchtung.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Abstellplätze für jede Art von Fahrrad, überdachtes Fahrradhaus, Stpl. an den Hauseingängen, Fahrradreparaturstation.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	E-Bikes, Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Erreichbarkeit Bushaltstellen in Analyse betrachtet. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
MIV	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Stpl. in TG mit Lademöglichkeit vorgeüsted.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Car-Sharing Konzept in Ansätzen genannt.
Logistik	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Standortanalyse.
---------	---	------------------

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Besucherstellplätze, Mobility-Hub. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze, Fahrradstellplätze. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Fahrradstellplätze, Mobility-Hub, Bike-Sharing, Fahrradhaus, Car-Sharing-Stpl., E-Lade-Stpl.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	85 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Car-Sharing; 8 Besucher-Stpl., davon 2x Car-Sharing und 4x E-Lademöglichkeit; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; 5 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vorschlag Betreiber Bike-Sharing und Car-Sharing.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Car-Sharing per Buchungsplattform über App oder Chipkarte.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lastenmanagement.
Nutzerintegration	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Selbstständige Buchung der Sharing-Fahrzeuge.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### ANSICHT M 1:200



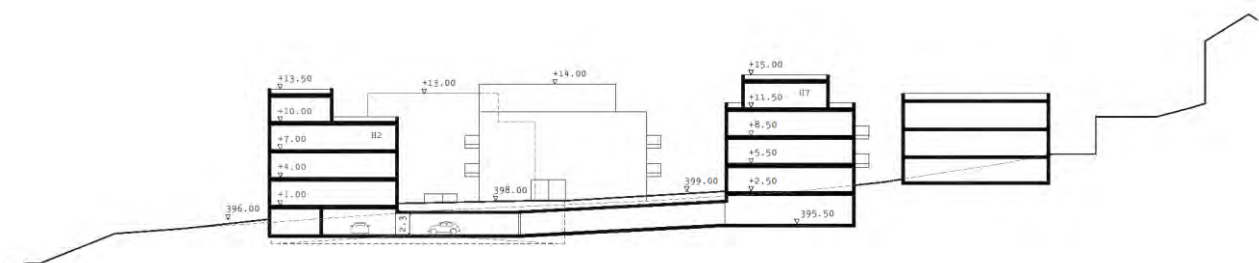
### SCHNITT M 1:200

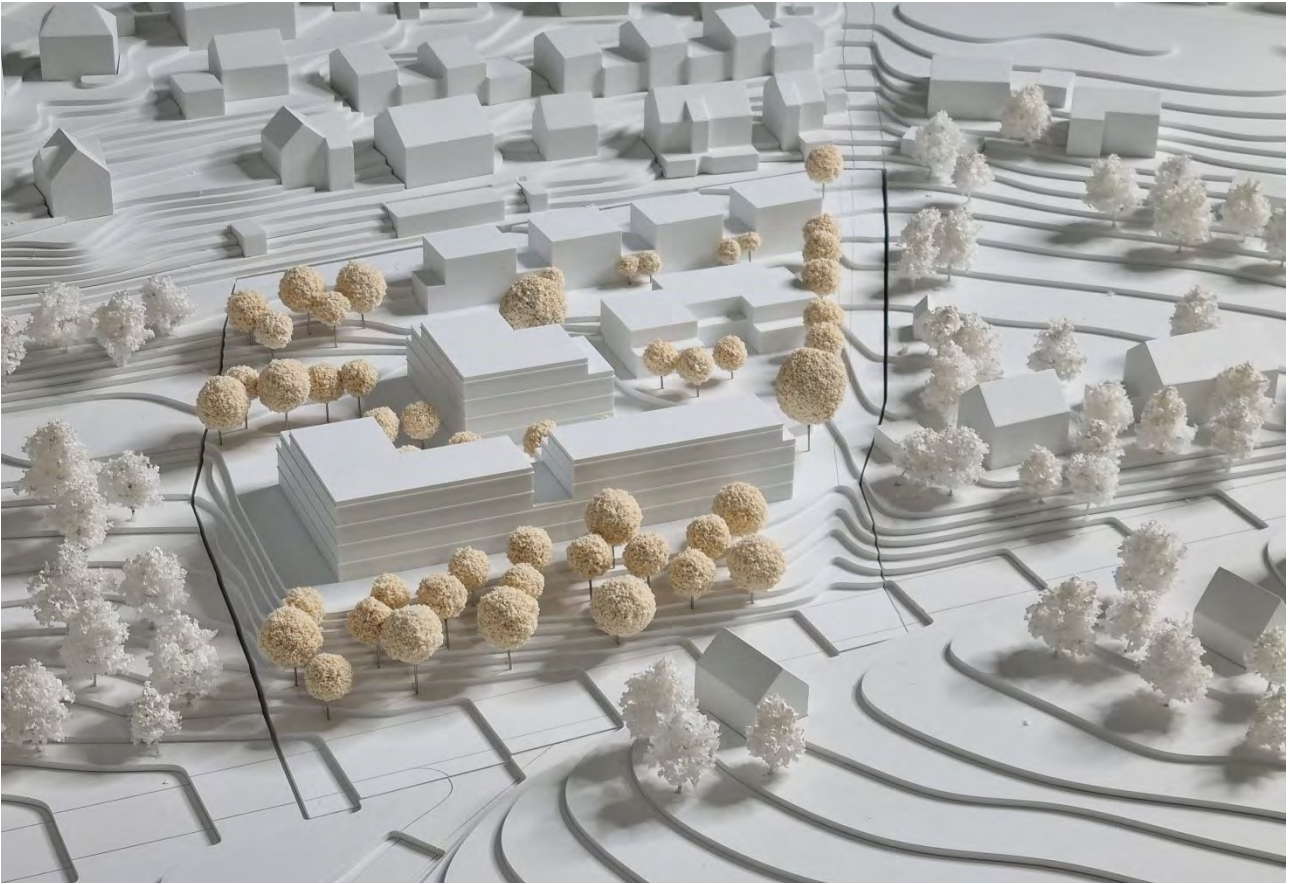


### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



### LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Das Quartier „Unterer Schützenrain“ schafft für seine Bewohner in einem unter architektonischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten nachhaltigen Areal echte Geborgenheit.“*

## GESAMTKONZEPT



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

### Anmerkungen

- 
- Vorprüfung: GRZ 0,42
- III
- 4 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- 
- 

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Doppelhäuser.
- II
- 8 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Die Baukörper sollen eine klare innere Organisation aufweisen.
- Vorgesehen ist eine zweigeschossige KiTa, die den Übergang zur Nachbarschaft bilden soll.
- Die angedachten Einfamilienhäuser im Süden des Quartier sind so geplant, dass die städtebauliche Körnung des Bestands aufgenommen wird.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- An der Nordkante des Gebiets soll eine Lärm-schutzbebauung entstehen, die sich zur Ostseite hin als L-Winkel ausbildet.
- Geplant ist ein weiterer L-Baukörper und die Kita. Sie sollen das Zentrum des neuen Wohnquartiers bilden.
- Im Norden sollen sich die Erschließungen sowie Bäder und Schlafzimmer befinden. Im Süden sind die Wohnräume mit Zugang zu den Freiflächen und den Dachterrassen geplant.

### MATERIAL UND FASSADE

- Die tragenden Bauteile der Gebäude sollen in Massivbauweise ausgeführt werden. Die nichttragenden Innenwände sind in Trockenbau geplant. Vorgesehen ist die Ausführung in Holz-Hybrid-Bauweise.
- Angedacht ist die Außenwand, sowie das komplette Dachgeschoss in Holzständerbauweise zu errichten.
- Die Verwendung ökologischer Baustoffe soll angestrebt werden.
- Es ist vorgesehen, die Fassadenflächen mit einer individuellen Grüngestaltung zu versehen. Angedacht sind Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen sollen im Quartier fortgeführt werden.
- Vorgesehen ist eine „grüne Mitte“ zwischen den Baukörpern mit Aufenthalts-, Grün-, und Spielbereichen, sowie Privatgärten.
- Es soll ein Quartierstreiffpunkt für gemeinsame Aktivitäten, Feste und Urban Gardening entstehen.
- Das Erhalten der beiden großkronigen Bestandsbäume ist vorgesehen.
- Es ist geplant, den Anteil der oberflächlich versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll in Retentionsmulden zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Begrünte Dächer sind vorgesehen.
- Angedacht sind zukunftsfähige Klimabäume und Klimasträucher.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

- Vorgesehen ist eine Kombination aus Wärmepumpentechnologie und Photovoltaik (PV) mit Batteriespeicher sowie photovoltaisch-thermischen Kollektoren (PVT).
- Das in den PVT Modulen erzeugte Warmwasser soll als Prozesswasser in Verbindung mit einer Sole-Wasser Wärmepumpe dienen.
- Geplant ist der Einsatz von zusätzlichen Batteriespeichern für den eigens erzeugten Strom der Photovoltaikanlagen und die Nutzung in einem Mieterstrommodell.
- Die Warmwasserbereitung soll im Durchlaufprinzip über Frischwasserstationen/Wohnungsstationen erfolgen.
- Es ist vorgesehen, die Gebäude in KfW 40 Nachhaltigkeitsklasse zu errichten.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	KfW 40 Nachhaltigkeitsklasse
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



<b>Realisierungsteil</b>	<b>Ideenteil</b>
<span style="color: red;">■</span> Gruppe 1 Freie Kaufwohnungen	<span style="color: green;">■</span> Gruppe 4 Kindertagesstätte
<span style="color: yellow;">■</span> Gruppe 2 Freie Mietwohnungen	<span style="color: blue;">■</span> Gruppe 5 weitere Nutzungen
<span style="color: purple;">■</span> Gruppe 3 geförderte Sozialmietwohnungen	

- Der Quartiersgedanke soll ein Ort für alle Generationen vorsehen.
- Es sind variabel kombinierbare Wohnungstypen von 1-bis 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 30 und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche angedacht.
- Die soziale Durchmischung in den verschiedenen Gebäuden soll bewusst gefördert werden.
- Wohnungen für junge Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Co-Living-Wohngemeinschaften, inklusive Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnungen, Singles und Paare sollen angeboten werden.
- Im Außenbereich sind gemeinschaftlich genutzten Spiel- und Begegnungspätze für die Vernetzung der Menschen angedacht.

Anmerkungen

Sozialmietwohnungen ≥ 25%  
Soziale Durchmischung  
Weitere Fördermaßnahmen  
Flexible Wohnformen  
Gemeinschaftsräume  
Wohnergänzende Nutzungen

<span style="color: green;">■</span> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<span style="color: green;">■</span> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
<span style="color: green;">■</span> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	variabel kombinierbare Wohnungstypen.
<span style="color: green;">■</span> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Außenbereich vorgesehen
<span style="color: green;">■</span> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quartierstreffpunkt „grüne Mitte“.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>+8</b>	Summe des TN ist korrekt.
davon 1-Zimmer	3	9	+6	Rechenfehler des TN.
davon 2-Zimmer	22	17	-5	Rechenfehler des TN.
davon 3-Zimmer	26	26	0	
davon 4-Zimmer	2	9	+7	Rechenfehler des TN.
davon 5-Zimmer	0	0	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>31%</b>	<b>31%</b>	<b>0</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	3	3	0	
davon 2-Zimmer	5	5	0	
davon 3-Zimmer	7	7	0	
davon 4-Zimmer	4	4	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Für die Doppelhaushälften sind separate Garagen vorgesehen.
- Die KiTa soll so platziert werden, dass sie unmittelbar an die öffentliche Erschließung angebunden ist. Geplant ist der Zugang über den neuen internen Erschließungsweg, welcher den Realisierungsteil mit dem Ideenteil verbinden soll.
- Die gemeinschaftliche Tiefgarage ist im Nordwesten des Quartiers vorgesehen. Dort soll sich auch der Mobility-Hub befinden.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

**Anmerkungen**

### PKW-STELLPLÄTZE

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

zu wenig hergestellte Stpl.

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>88</b>	<b>74</b>	<b>80</b>	<b>+6</b>	
davon Wohnen, UG	79	71	71	0	
davon öffentliche; OG	8	2	8	+6	
davon Sonstige	-/-	1	1	0	
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	8	8	0	

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fußverbindungen im Piktogramm betrachtet. Keine Maßnahmen zur Stärkung aufgeführt.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geschützte Fahrradstellplätze in der TG und im Außenbereich.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lastenräder, E-Bikes, E-Scooter.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Ladestationen oberirdisch und in der TG.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Poolfahrzeuge im Sharepoint.
Logistik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	TN erwähnt eine Erreichbarkeitsanalyse, legt aber keine vor.
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Mobility-Hub mit Sharepoint. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradabstellräume.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sharepoint, Doppelparker, Fahrradstellplätze in TG.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71 PKW-Stpl. in TG; 8 Besucher-Stpl., davon 2x Car-Sharing und 1x E-Lademöglichkeit; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; 8 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	„Buchbare“ Poolfahrzeuge.
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## ANSICHT M 1:200



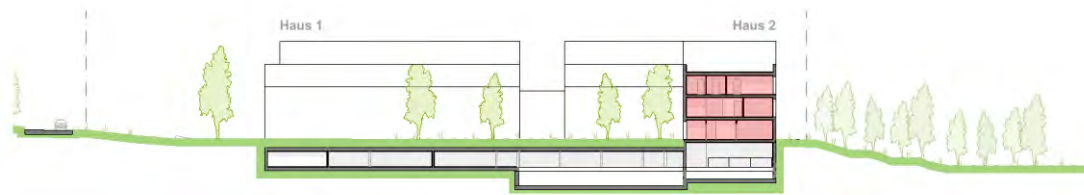
## SCHNITT M 1:200



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Das leicht überhöhte Quartiershaus formuliert im Umfeld des Vorplatzes die aus der Feuerbacher Straße wahrnehmbare Adresse des neuen Quartiers und akzentuiert zugleich den vom Straßenverkehr zurückgesetzten Quartiershof als geschütztes Entree der Kindertagesstätte.“*

## 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"/>
Max. Geschossigkeit Vollgeschosse:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> IV, Maximale Geschossigkeit überschritten.
Anzahl Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3 Punkthäuser, 2 Wohnhöfe.

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

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

- Eigenes Grundstück
- Angaben zum Haustyp
- Angaben zur Geschossigkeit
- Anzahl Grundstückszuschnitte

<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Reihenhäuser.
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> II
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 10 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Die nördlichen Wohnhöfe sollen durch ihre Geschossigkeit eine wirksame Schallschutzbebauung darstellen.
- Im Zentrum des Quartiers ist ein Ensemble aus vier unterschiedlich proportionierten Punkthäusern geplant.
- Vorgesehen ist ein naturnah gestalteter Grünraum in fließendem Übergang zu den östlichen Biotopflächen.
- Ein vom Straßenverkehr geschütztes Entree der Kindertagesstätte soll entstehen.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Das leicht überhöhte Quartiershaus soll im Umfeld des Vorplatzes die aus der Feuerbacher Straße wahrnehmbare Adresse des neuen Quartiers formulieren.
- Im Bereich der nördlichen Wohnhöfe und der südlichen Reihenhäuser sind die Außenwände der Normalgeschosse mit einer hinterlüfteten Vertikallattung aus Lärchenholz geplant.
- Die Anordnung der Baukörper entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Gebiets soll einen ausgeprägten Straßenraum und einen geöffneten Quartiershof ermöglichen.

### MATERIAL UND FASSADE

- Die Außenwände sind mit Tragelementen aus Brettschichtholz in Kombination mit vorgefertigten Wandelementen in Holztafelbauweise geplant. Für die Geschossdecken sind vorgefertigte Holz-Beton-Verbundelemente mit offener Holzuntersicht und schallgedämmten Bodenaufbauten angedacht.
- Holzfassaden sind vorgesehen. Die Eingangsbereiche und Staffelgeschosse sollen aus flächigen Schalungen aus Holzwerkstoffplatten erstellt werden.
- Die Fassade soll durch raumhohe Fenster gekennzeichnet und durch die umlaufende Brandschürze aus Stahlblechen gegliedert werden.

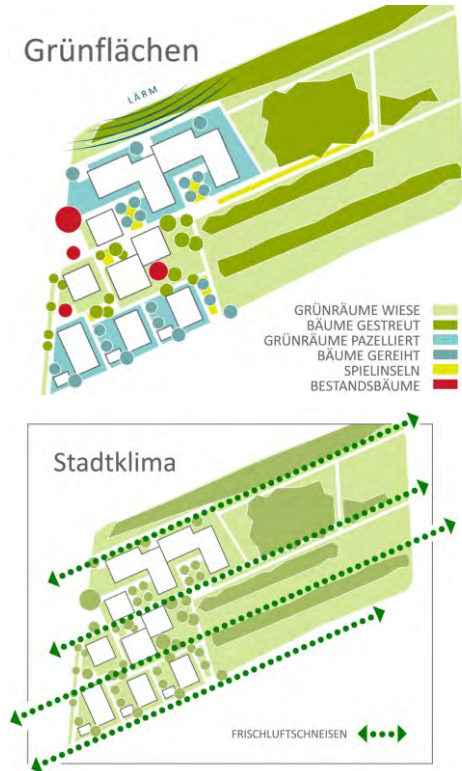
### ANSICHT

Ansicht NORD 1:200  
VON DER FEUERBÄCHER STRASSE



Die Nordfassaden der beiden Wohnhöfe sind durch Staffelungen und Farbchangierungen eine distinktionstypisch zionierte Ortsrandbebauung.

## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Vier markante Bestandsbäume sollen gezielt als abwechslungsreiche Platzfolge der Quartiersmitte eingebettet werden.
- Es ist geplant, die Dächer extensiv zu begrünen.
- Im Bereich der Staffelgeschosse werden gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen angedacht.
- Kontrolliert bewässerte Pflanzkübel unter Einbeziehung des Regenwassers sind geplant.
- Wildblumen, insektenfreundliche Stauden und heimische Obst- und Laubbäume sollen die Außenanlagen prägen.
- Wasserdurchlässige Beläge in den Außenbereichen sind vorgesehen.
- Leitbild soll das Prinzip der Schwammstadt sein.
- Retentionsflächen im nordöstlichen Anschluss des Quartiers sind geplant.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

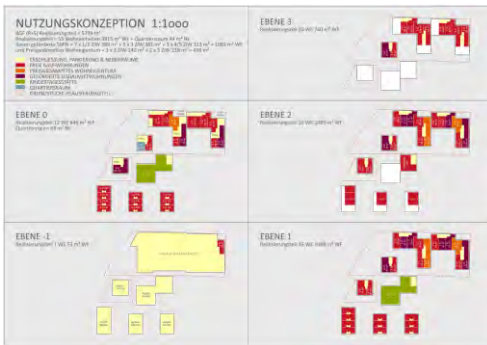
- Die Neubauten sollen in wärmedämmter Holz-Hybridbauweise im Standard KFW 40 (+) entstehen.
- Die Unter- und Sockelgeschosse sowie aussteifende Erschließungskerne sind in Massivbauweise vorgesehen, dabei soll Recyclingbeton zum Einsatz kommen.
- Die hochwertige Dämmung der Außenwände und Fensterelemente mit außenliegendem, flexiblem Sonnenschutz sollen Überhitzung vermeiden.
- Eine kontrollierte Lüftung ist für den Quartiersraum, die Kindertagesstätte und Sanitärzellen geplant.
- Für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist eine Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Der über die PV-Anlage erzeugte Strom soll zum einen die Wärmepumpe unterstützen und für E-Mobilität genutzt oder in das Netz eingespeist werden.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Standard KFW 40+.
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Es sollen zusätzlich 11% preisgedämpftes Wohneigentum auf Basis des Z15-Darlehens des Landeswohnraumförderungsprogramms der L-Bank angeboten werden.
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen berücksichtigt werden. Zusätzlich soll preisgedämpftes Wohneigentum angeboten werden.
- Vorgeschlagen wird ein Kriterienkatalog mit einem Punktekonzert für die Vergabe des Wohnraums.

Anmerkungen

- Sozialmietwohnungen ≥ 25%
- Soziale Durchmischung
- Weitere Fördermaßnahmen    11% preisgedämpftes Wohneigentum.
- Flexible Wohnformen    Keine Aussagen.
- Gemeinschaftsräume    Quartiersraum.
- Wohnergänzende Nutzungen    Quartiershof, gemeinschaftliche Gartenflächen.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	7	7	0	
davon 2-Zimmer	25	25	0	
davon 3-Zimmer	16	16	0	
davon 4-Zimmer	4	4	0	
davon 5-Zimmer	4	4	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>	<b>+2%</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	3	3	0	
davon 2-Zimmer	4	4	0	
davon 3-Zimmer	5	5	0	
davon 4-Zimmer	1	1	0	
davon 5-Zimmer	2	2	0	



**INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT**
**VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART**

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fußweg als Kurzschluss in Richtung Ortskern und ÖPNV-Haltestellen.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oberirdische Fahrradräume.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Ladestationen oberirdisch und in der TG.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing.
Logistik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE**

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------

**KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN**

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Car-Sharing, Fahrradräume. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing und E-Lade-Stpl., Fahrradraum für Fahrräder und Lastenräder, Fahrradstapl. im Außenbereich.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Car-Sharing; 7 Besucher-Stpl.; davon 1x Car-Sharing, 1x E-Ladestation; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; davon 1x E-Ladestation 10 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**INNOVATIVER CHARAKTER**

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

ANSICHT / SCHNITT M 1:200

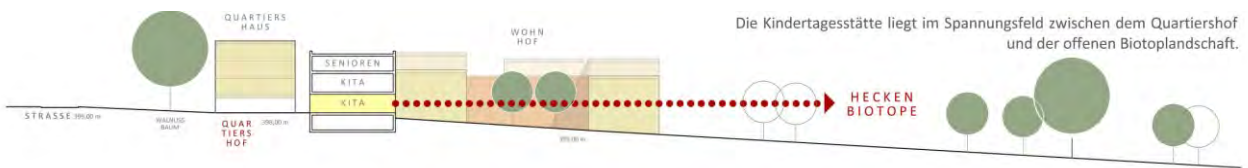


SCHNITT M 1:200



Unterschiedlich proportionierte Punkthäuser gruppieren sich um den zentralen Quartiershof. Differenziert gestaltete Holzfassaden zonieren das Quartier von Norden nach Süden in maßstäbliche Abschnitte.

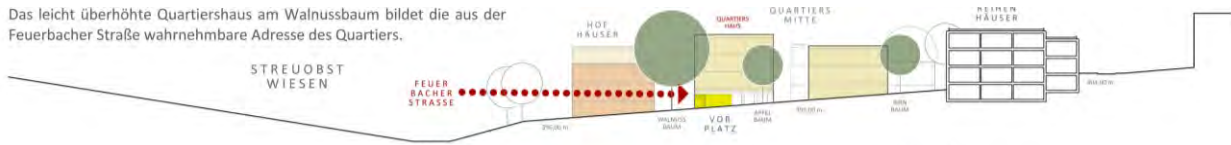
LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



Die Kindertagesstätte liegt im Spannungsfeld zwischen dem Quartiershof und der offenen Biotoplandschaft.

LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500

Das leicht überhöhte Quartiershaus am Walnussbaum bildet die aus der Feuerbacher Straße wahrnehmbare Adresse des Quartiers.





*„Die drei polygonalen Gebäude bieten von jeder Wohnung aus tolle Blickbeziehungen in die Landschaft Leonbergs, folgen dem Bestandsgelände in einem fließenden Übergang und gliedern sich durch die Blumenwiesen auf den Dächern und dem Fokus auf radikaler Durchgrünung perfekt in den Landschaftsraum ein.“*

## GESAMTKONZEPT



### Anmerkungen

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

- Vorprüfung: 3.602 m<sup>2</sup>
- Vorprüfung: GRZ 0,43
- III
- 3 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- 
- 

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Einfamilienhäuser.
- II+D
- 4 Stück.

## ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Als städtebaulicher Eingang Leonbergs geplant.
- Drei polygonale, fünfeckige Kubaturen sollen sich durch eine wahrnehmbare Traufe behutsam in die Umgebung eingliedern.
- Die allseitige Ausrichtung soll einen umgreifenden Ausblick in Richtung Engelberg und Naturschutzbiotope im Osten ermöglichen.
- Die Kita ist als Teil der neuen Mitte des Quartiers vorgesehen, die sich als „grünes Band“ durch den Übergang vom Realisierungs- zum Ideenteil bewegt.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- In Ecken verortete Wohnräume mit Loggien sollen einen Blick in die Landschaft ermöglichen.
- Die schräg geneigten, als Blumenwiese gestalteten und mit PV ausgestatteten Dachflächen sind als spielerischer und auflockernder Abschluss der Kubatur geplant.
- Sicherheitstreppe sollen alle Freiflächen von Feuerwehraufstellflächen freihalten und so die Grundlage für Begegnungs- und Erholungsbereiche schaffen.

### MATERIAL UND FASSADE

- Holz-Hybrid-Bauweise geplant.
- Fassaden sollen mit begrünten Rank-Elementen die Befeuchtung der Luft und den sommerlichen Wärmeschutz steigern.
- Für die Farbigkeit der Materialien sind hellere Töne vorgesehen, um die Erwärmung der Belagsflächen zu minimieren.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Der bestehende Grünzug soll durch vertikale Durchgrünung, Fassadenbepflanzung und Dachbegrünung in die Architektur aufgenommen werden.
- Blumenwiesen, Bienenhotels und Nistkästen für Vögel und Fledermäuse für mehr Biodiversität sind geplant.
- Bestandsbäume sollen bestmöglich erhalten bleiben.
- Verschiedene Spiel- und Sitzflächen vorgesehen.



- Der Erhalt bestehender Freiflächen, sowie die Integration vieler neuer Grünflächen ist vorgesehen.
- Versiegelte Flächen sollen möglichst reduziert werden.
- Helle Oberflächengestaltung soll sich klimatologisch auswirken.
- Gemeinschaftliche Nutzung von Flächen, Fahrrädern und Autos vorgesehen.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

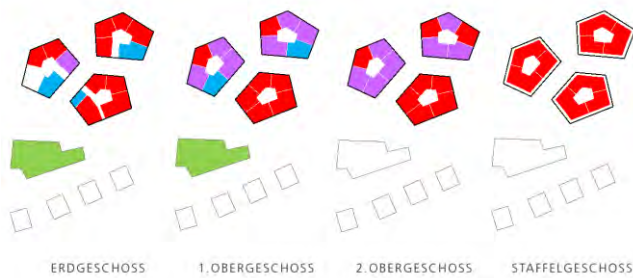
- Gebäude sind im Energiestandard KfW 40 EE geplant.
- Die Kombination des Städtebaus und des Freiflächenkonzepts soll für eine intensive Durchlüftung, sowie für eine gute Luftzirkulation innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets sorgen.
- Verschiedene Strategien zur Verlangsamung der Versickerung und der Rückhaltung des Regenwassers sind im gesamten geplanten Areal geplant.
- Das Regenwassermanagement ist durch folgende Maßnahmen vorgesehen: Blaugüne Retentionsdächer, intensive Begrünung TG-Decke, wasserdurchlässige Beläge bei den PKW-Stellplätzen, Baumrigolen, Retentionsmulden, Muldenrigolen und naturnahe Grünflächen.
- Der durch die PV-Anlage erzeugte Strom soll die Umsetzung von E-Mobilität mit nachhaltiger Energiequelle möglich machen und zusätzlich eine Luft-Wärme-Pumpe speisen.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Energiestandard KfW 40 EE.
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Kombination verschiedener Wohnformen für junge Menschen, Familien, Paare und Senioren vorgesehen.
- 24 barrierefreie und zwei rollstuhlgerechte Wohnungen geplant.
- Multifunktionaler Gemeinschaftsraum soll Platz für zahlreiche Aktivitäten bieten.
- Angebot des Urban Gardening geplant.
- Mehrzweckraum der KiTa soll von den Bewohnern abends als „Quartierstreff“ genutzt werden.
- Verwaltung der Angebote und der Hausgemeinschaft über eine „Quartiersapp“ vorgesehen.
- 4 Reihenhäuser zum Familienwohnen sind im Süden des Quartiers geplant.

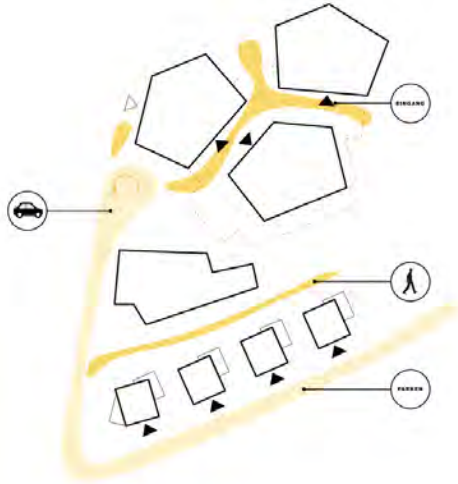
Sozialmietwohnungen  $\geq$  25%  
Soziale Durchmischung  
Weitere Fördermaßnahmen  
Flexible Wohnformen  
Gemeinschaftsräume  
Wohnergänzende Nutzungen

Anmerkungen

- 
- 
- Keine Aussagen.
- Für Senioren: Maisonette-Wohnungen als ,WG 2.0.
- Quartierstreff in KiTa.
- Urban Gardening.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	21	21	0	
davon 3-Zimmer	15	15	0	
davon 4-Zimmer	11	11	0	
davon 5-Zimmer	3	3	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>	<b>+3%</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	5	5	0	
davon 3-Zimmer	5	5	0	
davon 4-Zimmer	4	4	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Die Planung von Mischverkehrsflächen soll die Ausbildung von öffentlichen Besucherstellplätzen, welche jeweils von Bäumen gegliedert werden, ermöglichen.
- Erschließung der Einfamilienhausbebauung über den Ost-Stich vorgesehen.
- Erschließung der KiTa über den Nord-Stich vorgesehen.
- Stellplätze der KiTa im Bereich des Wendehammers geplant.
- Tiefgaragen-Zufahrt im Nordwesten des Quartiers geplant.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

### PKW-STELLPLÄTZE

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

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

### Anmerkungen

Keine Aussagen.

4 der Besucherstellplätze sind KiTa Stlp.

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>-4</b>	
davon Wohnen, UG	69	72	72	0	
davon öffentliche; OG	7	8	4	-4	
davon Sonstige	-/-	0	0	0	
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>+3</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	8	11	+3	

**INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT**
**VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART**

Fußgänger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trampelpfad als Wegeverbindung im Quartier soll erhalten bleiben.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zugänglichkeit zu Abstellräumen TG und Eingangsbereichen. Intelligente Fahrradabstellsysteme.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Lastenräder, Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nur 70 % des Grundstückes werden durch TG versiegelt, Doppelparker.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ladestationen in der TG.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bike-Sharing, Car-Sharing.
Logistik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paketbox

**DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE**

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------

**KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN**

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Mobilitätsstationen, KiTa-Stellplätze. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, Lastenräder-Stpl. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradabstellsystem, Car-Sharing.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stpl. Lastenräder im Außenbereich, Fahrradabstellsystem, E-Bikes und Lastenräder in TG, Car-Sharing-Stpl., Stpl, mit E-Ladestationen.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Car-Sharing; 4 Besucher-Stpl.; 4 KiTa-Stpl im Außenbereich; 11 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**INNOVATIVER CHARAKTER**

Digitalisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PV-Strom versorgt Ladestationen in TG, intelligentes Lastenmanagement.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.





*„Das Grundmotiv des gesamten Entwurfes: Die Landschaft kann durch das Quartier fließen, kein Riegel, Landschaft bleibt spür- und erlebbar.“*

## GESAMTKONZEPT



### Anmerkungen

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

- Vorprüfung: 4.235 m<sup>2</sup>
- 
- III
- 3 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- 
- 

### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Familienhäuser.
- Keine Aussagen.
- 6 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Die Baumasse soll sich über geschliffene Baukörper in den Hang schmiegen.
- Im Inneren sind gefasste Plätze mit weiten Blickachsen in die Landschaft vorgesehen.
- Das Grün der Umgebung soll durch das Quartier fließen.
- Die städtebauliche Setzung ist als getrennte Erschließung von Fußgänger- und Fahrverkehr geplant.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Das gesamte Areal ist barrierefrei nutzbar geplant.
- Straßenbegleitend sind ruhige und kurze Fassaden vorgesehen.
- Die Gebäudestellungen, sowie die geschliffenen Baukörper sollen zu einer schallabschirmenden Wirkung führen.
- Die KiTa soll, als soziales Herz des Quartiers, mit ihrer pultdachartigen Zweigeschossigkeit den Talblick für die Einfamilienhäuser nach Norden erhalten.

### MATERIAL UND FASSADE

- Geplant ist die Verwendung von recycelten und/oder recyclebaren Materialien.
- Holz-Hybrid-Bauweise mit vorgehängter Fassade vorgesehen.
- Die Räume an den lärmbelasteten Fassaden sollen mit Schallschutzfenstern und Laibungs- oder Fensterfalzlüftern ausgestattet werden.

### ANSICHTEN



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Hangparallele Grünelemente sollen das Areal an die angrenzende Landschaft anschließen.
- Geplant sind in Wiesenzone eingebundene Terrassen.
- Mobilitätszone mit PKW-Ladestationen für Besucher vorgesehen.
- Überdachte Fahrradparkierung mit Ladeboxen geplant.
- Zentraler, nach allen Seiten vernetzter, Quartiers-Freiraum soll als schattiger Spiel- und Aufenthaltsraum dienen.
- Übersichtliche, offene Flächen mit hoher Sozialkontrolle und ohne Angsträume geplant.
- Großzügige, baumüberstandene Grünflächen und hainartige Bauminseln sollen das Mikroklima verbessern.
- Verwendung von heimischen Pflanzenarten und Erhaltung bestehender Bäume vorgesehen.
- Biodiversität soll durch Strukturvernetzung von Wasserelementen, Trockenbereichen, Heckenstrukturen, extensiven Grünflächen, (Obst)Gärten und Gehölzgruppen mit der bestehenden Landschaft gefördert werden.
- Geringe Versiegelung soll Grundwasserneubildung fördern sowie Aufheizung reduzieren.
- Versickerungs- und Verdunstungsflächen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.
- Minimierung von Erdabfuhr geplant.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

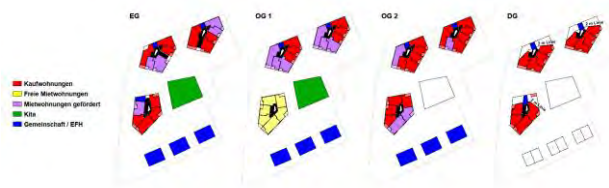
- Dachbegrünung soll Aufheizung reduzieren und Verdunstung maximieren.
- Grauwassernutzung für Bewässerung im Quartier vorgesehen.
- Regenerative Umweltenergie zum Heizen und zur Trinkwassererwärmung vorgesehen.
- Benötigte Wärme soll primär über Luft/Wasser-Wärmepumpen erzeugt werden.
- Wohnräume mit Fußbodenheizungen geplant.
- Dachflächen sollen mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden, der erzeugte Strom ist für die Wärmepumpen vorgesehen und soll den Nutzern als „Mieterstrom“ oder für die E-Mobilität zur Verfügung gestellt werden.
- Geplant ist ein Batteriespeicher für eine möglichst hohe Eigennutzung des PV-Stroms.

## Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Holz-Hybrid-Bauweise.
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Piktogramm.
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

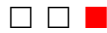
ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN

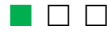
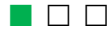
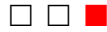
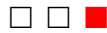


- Geplant ist ein Quartier für alle Generationen.
- Gemeinschaftsräume in allen Häusern vorgesehen.
- Es sind Kaufwohnungen, freie Mietwohnungen sowie geförderte Mietwohnungen mit sechs Wohnungen pro Regelgeschoss geplant.
- „Nachbarliche Gemeinschaftsgärten“ sowie Sport- und Freizeitnutzungen geplant.

Sozialmietwohnungen  $\geq 25\%$   
Soziale Durchmischung  
Weitere Fördermaßnahmen  
Flexible Wohnformen  
Gemeinschaftsräume  
Wohnergänzende Nutzungen



Anmerkungen

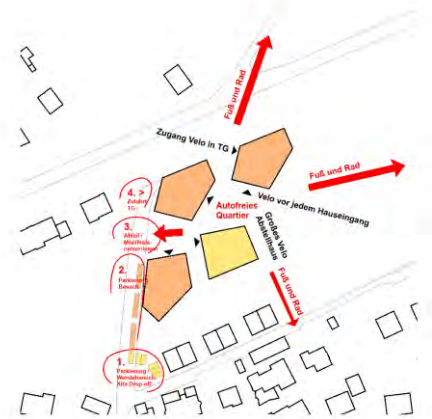


Fahrradwerkstatt, Musizierzimmer.

Gemeinschaftsgärten.

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	22	22	0	
davon 3-Zimmer	30	30	0	
davon 4-Zimmer	9	9	0	
davon 5-Zimmer	2	2	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>	<b>-1%</b>	
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	5	5	0	
davon 3-Zimmer	5	5	0	
davon 4-Zimmer	5	5	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

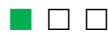
## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



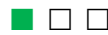
- Graduelle Verkehrsreduktion zur inneren Autofreiheit und Durchlässigkeit für Fuß und Rad vorgesehen.
- Geplant ist eine durchgängige Tiefgarage für alle drei Baukörper mit 84 Stellplätzen mit Ladestation.
- Ein-/ Ausfahrt mit Ampelschaltung am oberen westlichen Gebäude vorgesehen.
- Oberirdische Parkierung zu Beginn der Straße „Unterer Schützenrain“ geplant.
- Fünf KiTa PKW-Stellplätze vorgesehen.
- Geplant ist ein Car-Sharing-Modell im Quartier.
- 120 Fahrradstellplätze für Bewohner und 20 für KiTa geplant.

### Anmerkungen

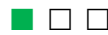
Autofreies Quartier



Darstellung der Barrierefreiheit

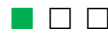


Darstellung der Zufahrt Feuerwehr



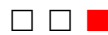
### PKW-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten

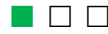


Gesamt

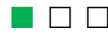
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze



Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze

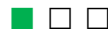


Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung



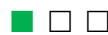
### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Einhaltung Anzahl Stellplätze/Wohneinheiten

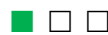


Gesamt

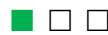
Einhaltung Anzahl öffentliche Besucherstellplätze



Einhaltung Anzahl KiTa-Stellplätze



Einhaltung Anzahl Familienhausbebauung



### PKW Stellplätze

Soll-Wert

Teilnehmer

Vorprüfung

Abweichung Anmerkungen

**Realisierungsteil**

**89**

**96**

**90**

**-6**

davon Wohnen, UG

81

84

84

0

davon öffentliche; OG

8

8

6

-2

davon Sonstige

-/-

4

0

-4

Nicht nachvollziehbar

**Ideenteil**

**4**

**17**

**11**

**-6**

davon KiTa

4

5

5

0

davon Familienhaus-  
bebauung

-/-

12

6

-6

**INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT**
**VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART**

Fußgänger	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Einhausungen für oberirdischen Fahrradstpl., Fahrradstpl. in der TG mit separaten Zugang im Norden.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lastenräder, E-Bikes.
ÖPNV	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ein- und Ausfahrt der TG mit Ampelschaltung, TG von mehreren Baukörpern erreichbar.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ladestationen an alles Stpl. in TG, 30% der oberirdischen Stpl.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Car-Sharing Modell.
Logistik	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE**

Analyse	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	TN erwähnt eine Erreichbarkeitsanalyse, legt aber keine vor.
---------	---	--

**KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN**

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, separater Zugang Velo-Stpl. TG. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze. <b>Osten:</b> Velo-Abstellhaus, Fahrradstellplätze <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung KiTa-Stellplätze, Kiss & Ride-Zone. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Velo-Stellplätze in TG mit separaten Zugang
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Kiss & Ride Zone, Fahrrad-Stpl. mit Einhausung im Außenbereich, Ladeboxen und Lastenräder (Velo-Abstellhaus), Velo-Stellplätze in TG mit separaten Zugang.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	84 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Ladesstation; 6 Besucher-Stpl.; 5 KiTa-Stpl im Außenbereich; 6 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

**INNOVATIVER CHARAKTER**

Digitalisierung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Organisationsstruktur	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
Nutzerintegration	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.

## SCHNITT M 1:200



## SCHNITT M 1:200



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500





*„Die offene und gleichzeitig robuste Bebauungsstruktur fügt sich wie selbstverständlich in das bestehende städtebauliche Gefüge ein und bildet dabei gleichzeitig ein eigenständiges, Identität stiftendes Profil aus.“*

## GESAMTKONZEPT



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

### Anmerkungen

- TN betrachtet Versickerungsfläche mit.
- 
- III
- 4 Baukörper.

## IDEENTEIL

### KITA

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

### Anmerkungen

- 
- 
- 

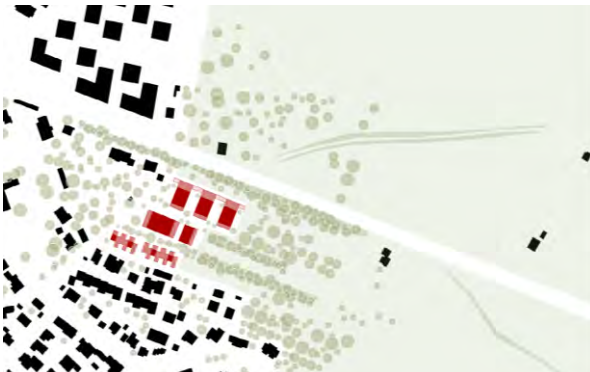
### FAMILIENHAUSBEBAUUNG

Eigenes Grundstück  
Angaben zum Haustyp  
Angaben zur Geschossigkeit  
Anzahl Grundstückszuschnitte

- 
- Kettenhäuser.
- II+D
- 7 Stück.

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Das Wohnquartier soll innerhalb von Leonberg einen maßstäblichen und Identitätsstiftenden neuen Ortseingang bilden.
- Geplant ist ein lebendiges und dennoch einheitlich gestaltetes Ensemble aus unterschiedlichen Gebäuden.
- Eine offene und robuste Bebauungsstruktur soll sich, wie selbstverständlich, in das bestehende städtebauliche Gefüge einbinden.
- Landschaft soll durch das Areal „durchfließen“.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT



- Orthogonal angelegte Bebauungsstruktur soll sich durch eine große Offenheit in Längs- und Querrichtung auszeichnen.
- Bebauung ist, behutsam und qualitativ in die bestehende Topographie des Nordhanges eingebettet, geplant.
- Die Ausbildung von Stützwänden ist nicht vorgesehen.
- Geplant sind Einzelgebäude, die individuell auf die jeweilige spezifische Situation innerhalb der Bebauung zugeschnitten sind.
- Lärmschutz-Spange als Schallschutz vorgesehen.

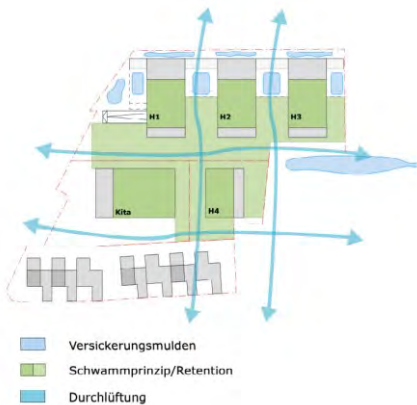
### MATERIAL UND FASSADE

- Holz-Hybrid Bauweise vorgesehen.
- Geplant ist eine innovative Fassade in sichtbar belassener Holzkonstruktion.
- Fassadenbegrünung der Nottreppentürme soll Einbindung in die Natur verstärken.
- Schallschutzfenster an der nordöstlichen Stirnfassade der Häuser 1-3 vorgesehen.

### ANSICHT



## GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, STADTKLIMA



- Grünflächen und Heckenbiotope sollen aufgegriffen und in den Vordergrund gerückt werden.
- Geplant sind Gemeinschaftsgärten, Kinderspielbereiche und Urban Gardening.
- Alle EG-Wohnungen sind mit privat nutzbaren Gärten vorgesehen.
- Ebenerdig und zentral ist eine Self-Service Station/Abstellhalle für Fahrräder geplant.

- Versiegelungsgrad der Außenanlagen soll stark reduziert werden.
- Versickerungsflächen sind geplant.
- Geplant ist eine Dränageschicht mit einer Einstauhöhe von 10 cm auf TG-Decken und begrünten Flachdächern, sodass Regenwasser aufgefangen werden kann.
- Wohnungsweises Abluftsystem zur kontrollierten Lüftung und Sicherstellung des hygienischen Mindest-Luftwechsels vorgesehen.

## ÖKOLOGIE, NACHHALTIGKEIT SOWIE ENERGIE-UND WÄRMEKONZEPT

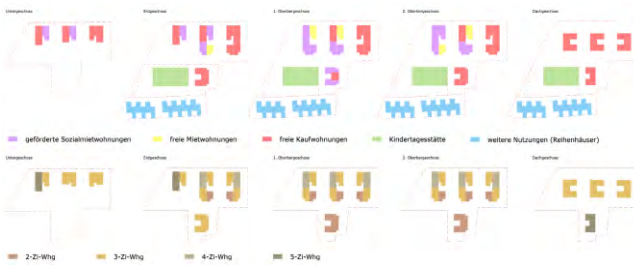
- Gutes A/V-Verhältnis aufgrund der klaren geometrischen Struktur vorgesehen.
- Gebäude sind im Neubaustandard Plus (EH55) geplant.
- Die Gebäudehülle soll optimal gedämmt werden.
- Wärmebrücken sollen durch kompakte Gebäudekörper minimiert werden.
- Wärmeerzeugung ist zu 100 % aus erneuerbaren Energien geplant.
- PV-Anlagen auf Flachdächern vorgesehen.
- Geplant ist ein hohes verfügbares Retentionsvolumen.

### Anmerkungen

Niedriger Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neubaustandard Plus (EH55).
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 Lärmschutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piktogramm, Lärmschutzgutachten.
Darstellung Biotope & Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN



- Sozial gemischte Bewohnerstruktur und Wohnformen für alle Einkommensgruppen vorgesehen.
- Bandbreite an Wohnungen unterschiedlicher Grundrisszuschnitte, Größe und Ausstattung geplant.
- KiTa soll in Bebauungsstruktur integriert werden und ist am nördlichen Stich des Unteren Schützenrain vorgesehen.
- Für die Familienhausbebauung sind zwei Gruppen aus gereihten Kettenhäusern geplant.

Anmerkungen

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Clusterwohnungen.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Self-Service Station, Gemeinschaftsgärten.

Teilnehmer Vorprüfung Abweichung Anmerkungen

	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Wohneinheiten gesamt (Stk.)</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>-2</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	14	13	-1	
davon 3-Zimmer	30	29	-1	
davon 4-Zimmer	8	8	0	
davon 5-Zimmer	3	3	0	
<b>Sozialmietwohnungen (%)</b>	<b>27%</b>	<b>32%</b>	<b>+5%</b>	Angabe des TN nicht nachvollziehbar
<b>Sozialmietwohnungen (Stk.)</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>-2</b>	
davon 1-Zimmer	0	0	0	
davon 2-Zimmer	6	5	-1	
davon 3-Zimmer	11	10	-1	
davon 4-Zimmer	2	2	0	
davon 5-Zimmer	0	0	0	

## ERSCHLIEßUNG UND PARKIERUNG



- Öffentliche Erschließungsflächen sollen auf ein Minimum reduziert werden, sodass das Quartier autofrei bleibt.
- Öffentliche PKW-Stellplätze sowie TG-Zufahrt sind am nördlichen Stich der Straße am unteren Schützenrain vorgesehen.
- Geplant sind Carsharing-Stellplätze sowie E-Ladestationen.
- Wettergeschützte Fahrrad- und Lastenrad-Stellplätze sind zentral im EG und in der TG vorgesehen.

Autofreies Quartier  
Darstellung der Barrierefreiheit  
Darstellung der Zufahrt Feuerwehr

### Anmerkungen

- Keine Aussagen.

### PKW-STELLPLÄTZE

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

### FAHRRAD-STELLPLÄTZE

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

PKW Stellplätze	Soll-Wert	Teilnehmer	Vorprüfung	Abweichung	Anmerkungen
<b>Realisierungsteil</b>	<b>66</b>	<b>86</b>	<b>78</b>	<b>-8</b>	
davon Wohnen, UG	60	78	70	-8	
davon öffentliche; OG	6	8	8	0	
davon Sonstige	-/-	-/-	-/-	0	
<b>Ideenteil</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	
davon KiTa	4	4	4	0	
davon Familienhausbebauung	-/-	14	14	0	

## INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

## VERBESSERUNGEN MOBILITÄTSART

Fußgänger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ebenerdige Planung des Quartiers.
Radfahrer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geschützte Unterbringung, ausgebautes Wegenetz, Ebenerdigkeit, Self-Service-Station.
Sonderräder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E-Bikes und Lastenräder.
ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine konkrete Maßnahme zur Optimierung.
E-Mobilität (PKW)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ladestationen in der TG.
Sharing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Car-Sharing Stpl. in TG, Fahrradverleih mit E-Bikes, Lastenräder.
Logistik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wetterfeste Paketstation, Paketdienst, Wäscheservice, Lieferung von Einkäufen.

## DETAILIERUNGSGRAD DER ANALYSE

Analyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Aussagen.
---------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-----------------

## KONKRETHEIT DER MAßNAHMEN

Verortung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Norden:</b> TG-Zufahrt, Fahrrad Self-Service-Station. <b>Westen:</b> Besucherstellplätze, KiTa-Stellplätze, Fahrradstellplätze mit Einhausung. <b>Süden:</b> Stellplätze Familienhausbebauung. <b>TG:</b> PKW-Stellplätze, Fahrradabstellräume, Car-Sharing.
Raumbedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fahrrad Self-Service-Station, Fahrradstellplätze mit Einhausung, Car-Sharing Stpl., PKW-Stpl mit Ladesäulen, Fahrradräume in TG.
Anzahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70 PKW-Stpl. in TG, davon 2x Car-Sharing; 8 Besucher-Stpl.; 4 KiTa-Stpl. im Außenbereich; 14 Stpl. Familienhausbebauung.
Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Finanzierung von Car-Sharing durch Investor/Teilnehmer.

## INNOVATIVER CHARAKTER

Digitalisierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quartiersapp.
Organisationsstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PV-Strom wird für Ladeeinrichtung in TG genutzt, intelligentes Lastenmanagement.
Nutzerintegration	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einbindung der Bevölkerung durch Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

## SCHNITT M 1:200



## SCHNITT M 1:200



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDELÄNGSSCHNITT M 1:500



## LANDSCHAFTSRÄUMLICHER, STÄDTEBAULICHER GELÄNDEQUERSCHNITT M 1:500



## Inhaltsverzeichnis

Teil IV

Bewertungsübersicht



ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1001</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1002</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1003</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1004</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1005</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1006</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1007</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1008</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1009</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1010</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>1011</b>
Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	
Nutzungskonzept	
Ökologische, stadtklimatische und energetische Aspekte	
Gestalterische Aspekte	
Innovation und Zukunftsfähigkeit des Gesamtkonzeptes	
Schaffung und Integration bezahlbaren Wohnraums	

**NOTIZEN**

---



---



---



---



---



---



---



---



---

ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
VORPRÜFBERICHT – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

---

**Ausloberin**

Stadt Leonberg  
Stadtplanungsamt  
Belforter Platz 1  
71229 Leonberg

**Verfahrensbetreuung**

Drees & Sommer SE  
Obere Waldplätze 12  
70569 Stuttgart

[www.dreso.com](http://www.dreso.com)

**Ansprechpartner**

Oliver Zimmermann  
Tel: +49 711 222933-4159  
[Oliver.Zimmermann@dreso.com](mailto:Oliver.Zimmermann@dreso.com)

© Drees & Sommer, September 2022

PLANUNTERLAGEN  
ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN

Investorauswahlverfahren mit Ideenteil



**Ausloberin**  
Stadt Leonberg  
Belforter Platz 1  
71229 Leonberg

**Verfahrensbetreuung**  
Drees & Sommer  
Obere Waldplätze 12  
70569 Stuttgart



## KENNWERTE TEILNEHMER


 ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bezeichnung	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011
	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer
<b>Gesamt</b>											
Planungsgebiet	8.063,10 m²	8.067,11 m²	8.061,00 m²	8.067,00 m²	8.000,00 m²	8.067,00 m²	24.000,00 m²	23.957,00 m²	6.617,00 m²	25.568,00 m²	7.113,00 m²
Wettbewerbsgebiet Gesamt	7.061,90 m²	6.374,94 m²	6.904,00 m²	6.760,00 m²	6.640,00 m²	6.928,00 m²	8.000,00 m²	8.067,00 m²	6.517,00 m²	8.067,00 m²	7.000,00 m²
davon, Realisierungsteil (Kaufgegenstand / maßgebliche Grundstücksfläche)	3.855,00 m²	3.888,16 m²	3.917,00 m²	3.893,00 m²	3.890,00 m²	4.706,00 m²	3.890,00 m²	3.890,00 m²	3.602,00 m²	4.996,00 m²	4.090,00 m²
davon, Ideenteil	3.206,90 m²	2.486,78 m²	2.987,00 m²	2.940,00 m²	2.750,00 m²	2.222,00 m²	3.011,00 m²	4.177,00 m²	2.915,00 m²	3.433,00 m²	2.910,00 m²
Gesamt:	3.206,90 m²	2.486,78 m²	2.987,00 m²	2.940,00 m²	2.750,00 m²	2.222,00 m²	3.011,00 m²	4.177,00 m²	2.915,00 m²	3.433,00 m²	2.910,00 m²
davon KiTa	1.088,70 m²	1.406,64 m²	1.537,00 m²	1.773,00 m²	1.500,00 m²	1.204,00 m²	1.904,00 m²	1.502,00 m²	1.400,00 m²	1.345,00 m²	1.393,00 m²
davon Familienhausbebauung	2.118,20 m²	1.080,14 m²	1.450,00 m²	1.067,00 m²	1.250,00 m²	1.018,00 m²	1.507,00 m²	2.675,00 m²	1.515,00 m²	1.786,00 m²	1.517,00 m²
verbleibende Grünstruktur	1.001,20 m²	1.692,17 m²	1.157,00 m²	1.344,00 m²	1.360,00 m²	1.139,00 m²	16.000,00 m²	15.890,00 m²	100,00 m²	17.501,00 m²	113,00 m²
<b>Realisierungsteil</b>											
private Gartenflächen	1.471,70 m²	1.421,19 m²	759,00 m²	1.652,00 m²	1.137,00 m²	1.386,00 m²	1.107,00 m²	929,00 m²	1.275,00 m²	2.009,00 m²	1.012,00 m²
Erschließungsflächen	787,70 m²	696,10 m²	1.232,00 m²	622,00 m²	1.008,00 m²	363,00 m²	995,00 m²	1.256,00 m²	482,00 m²	1.254,00 m²	1.056,00 m²
Spielplatzflächen	100,00 m²	201,54 m²	142,00 m²	90,00 m²	200,00 m²	51,00 m²	203,00 m²	143,00 m²	300,00 m²	100,00 m²	175,00 m²
Bebaute Fläche (Grundfläche)	1.605,00 m²	1.569,35 m²	1.553,20 m²	1.519,00 m²	1.545,00 m²	3.212,00 m²	1.645,00 m²	1.562,00 m²	1.545,00 m²	1.686,00 m²	1.550,00 m²
Nettobauland	3.855,00 m²	3.888,18 m²	3.917,00 m²	3.883,00 m²	3.890,00 m²	5.012,00 m²	3.890,00 m²	3.890,00 m²	3.602,00 m²	5.049,00 m²	3.793,00 m²
Fläche der Versiegelung	0,00 m²	255,54 m²	244,00 m²	30,00 m²	0,00 m²	453,00 m²	200,00 m²	276,00 m²	30,00 m²	1.254,00 m²	89,00 m²
Fläche der Teilversiegelung	787,70 m²	440,56 m²	988,00 m²	584,00 m²	510,00 m²	347,00 m²	733,00 m²	980,00 m²	510,00 m²	199,00 m²	748,00 m²
Fläche an Grünstrukturen	1.471,70 m²	1.421,19 m²	1.131,80 m²	564,00 m²	627,00 m²	1.979,00 m²	1.107,00 m²	1.072,00 m²	1.517,00 m²	1.810,00 m²	350,00 m²
GRZ	0,41	0,40	0,40	0,39	0,40	0,64	0,42	0,40	0,43	0,34	0,41
Tiefe der Abstandsflächen	erfüllt s. Prüfpläne	3,60 m bzw. 4,80 m	3,8m (III), 5m (IV)	3,6m-4,9m	mind. 3 m max. 5,5 m	3,6-5m	0,40	0,4 x H	4,2 bis 5,2 m	dreigeschossig 4,04 viergeschossig 5,24	s. Prüfpläne
Geschossfläche Vollgeschosse	4.157,20	4.548,67	4.645,00	3.949,00	3.963,00	5.000,00	5.417,00	4.481,00	4.394,00	4.770,00	4.427,00
Max. Geschossigkeit Vollgeschosse	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,5	4,0	3+	3,0	3,0
GFZ	1,08	1,17	1,19	1,02	1,02	1,00	1,39	1,15	1,22	0,94	1,29
Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnungsbau	5.771,30 m²	5.638,84 m²	5.536,00 m²	5.763,00 m²	5.403,00 m²	6.000,00 m²	5.681,00 m²	5.799,00 m²	5.741,00 m²	5.787,60 m²	5.983,00 m²
Anzahl Wohneinheiten Gesamt	48,00 Stck.	56,00 Stck.	50,00 Stck.	54,00 Stck.	56,00 Stck.	66,00 Stck.	61,00 Stck.	56,00 Stck.	50,00 Stck.	63,00 Stck.	55,00 Stck.
davon 1-Zimmer:	0,00 Stck.	2,00 Stck.	0,00 Stck.	4,00 Stck.	8,00 Stck.	5,00 Stck.	3,00 Stck.	7,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
davon 2-Zimmer:	7,00 Stck.	15,00 Stck.	17,00 Stck.	16,00 Stck.	12,00 Stck.	19,00 Stck.	22,00 Stck.	25,00 Stck.	21,00 Stck.	22,00 Stck.	14,00 Stck.
davon 3-Zimmer:	28,00 Stck.	25,00 Stck.	19,00 Stck.	24,00 Stck.	25,00 Stck.	27,00 Stck.	26,00 Stck.	16,00 Stck.	15,00 Stck.	30,00 Stck.	30,00 Stck.
davon 4-Zimmer:	11,00 Stck.	14,00 Stck.	13,00 Stck.	6,00 Stck.	11,00 Stck.	15,00 Stck.	2,00 Stck.	4,00 Stck.	11,00 Stck.	9,00 Stck.	8,00 Stck.
davon 5-Zimmer:	2,00 Stck.	0,00 Stck.	1,00 Stck.	1,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	4,00 Stck.	3,00 Stck.	2,00 Stck.	3,00 Stck.
Anzahl Wohneinheiten Miete	16,00 Stck.	0,00 Stck.	8,00 Stck.	13,00 Stck.	41,00 Stck.	66,00 Stck.	13,00 Stck.	k. A. Stck.	0,00 Stck.	6,00 Stck.	5,00 Stck.
davon 1-Zimmer:	0,00 Stck.	0,00 Stck.	- Stck.	1,00 Stck.	6,00 Stck.	5,00 Stck.	2,00 Stck.	k.A. Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
davon 2-Zimmer:	1,00 Stck.	0,00 Stck.	1,00 Stck.	3,00 Stck.	9,00 Stck.	19,00 Stck.	2,00 Stck.	k.A. Stck.	- Stck.	2,00 Stck.	2,00 Stck.
davon 3-Zimmer:	11,00 Stck.	0,00 Stck.	5,00 Stck.	7,00 Stck.	20,00 Stck.	27,00 Stck.	8,00 Stck.	k.A. Stck.	- Stck.	3,00 Stck.	3,00 Stck.
davon 4-Zimmer:	2,00 Stck.	0,00 Stck.	2,00 Stck.	1,00 Stck.	6,00 Stck.	15,00 Stck.	1,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	1,00 Stck.	- Stck.
davon 5-Zimmer:	2,00 Stck.	0,00 Stck.	- Stck.	1,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
Anzahl Wohneinheiten Eigentum	17,00 Stck.	39,00 Stck.	28,00 Stck.	26,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	29,00 Stck.	41,00 Stck.	36,00 Stck.	42,00 Stck.	31,00 Stck.
davon 1-Zimmer:	0,00 Stck.	2,00 Stck.	- Stck.	2,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	4,00 Stck.	4,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
davon 2-Zimmer:	1,00 Stck.	10,00 Stck.	10,00 Stck.	9,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	10,00 Stck.	21,00 Stck.	16,00 Stck.	15,00 Stck.	6,00 Stck.
davon 3-Zimmer:	12,00 Stck.	19,00 Stck.	10,00 Stck.	12,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	11,00 Stck.	11,00 Stck.	10,00 Stck.	22,00 Stck.	16,00 Stck.
davon 4-Zimmer:	4,00 Stck.	8,00 Stck.	7,00 Stck.	2,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	3,00 Stck.	7,00 Stck.	3,00 Stck.	6,00 Stck.
davon 5-Zimmer:	0,00 Stck.	0,00 Stck.	1,00 Stck.	1,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	2,00 Stck.	3,00 Stck.	2,00 Stck.	3,00 Stck.
Anzahl Sozialmietwohnungen in WE	15,00 Stck.	17,00 Stck.	14,00 Stck.	15,00 Stck.	15,00 Stck.	17,00 Stck.	19,00 Stck.	15,00 Stck.	14,00 Stck.	15,00 Stck.	19,00 Stck.
davon 1-Zimmer:	0,00 Stck.	0,00 Stck.	- Stck.	1,00 Stck.	2,00 Stck.	2,00 Stck.	3,00 Stck.	3,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
davon 2-Zimmer:	5,00 Stck.	5,00 Stck.	6,00 Stck.	4,00 Stck.	3,00 Stck.	4,00 Stck.	5,00 Stck.	4,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	6,00 Stck.
davon 3-Zimmer:	5,00 Stck.	4,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	6,00 Stck.	7,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	11,00 Stck.
davon 4-Zimmer:	5,00 Stck.	6,00 Stck.	4,00 Stck.	3,00 Stck.	5,00 Stck.	5,00 Stck.	4,00 Stck.	1,00 Stck.	4,00 Stck.	5,00 Stck.	2,00 Stck.
davon 5-Zimmer:	0,00 Stck.	0,00 Stck.	- Stck.	2,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	0,00 Stck.	2,00 Stck.	- Stck.	- Stck.	- Stck.
Anzahl Sozialmietwohnungen in %	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
davon 1-Zimmer:	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,00 %	4,00 %	40,00 %	4,75 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
davon 2-Zimmer:	33,00 %	30,00 %	35,00 %	27,00 %	5,00 %	21,00 %	7,93 %	27,00 %	35,50 %	33,33 %	11,00 %
davon 3-Zimmer:	33,00 %	35,00 %	30,00 %	33,00 %	9,00 %	22,00 %	11,12 %	33,00 %	35,50 %	33,33 %	20,00 %
davon 4-Zimmer:	33,00 %	35,00 %	35,00 %	20,00 %	9,00 %	33,00 %	6,34 %	7,00 %	29,00 %	33,33 %	4,00 %
davon 5-Zimmer:	0,00 %	0,00 %	13,00 %	13,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	13,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Bruttowohnfläche Sozialmietwohnungen	1.149,40 m²	1.200,00 m²	1.294,00 m²	1.481,00 m²	1.462,00 m²	1.026,00 m²	1.712,00 m²	1.450,00 m²	1.432,00 m²	1.450,00 m²	1.215,00 m²
Anteil Sozialmietwohnungen in % (Auf Basis der WE Gesamt)	31,00 %	30,00 %	28,00 %	28,00 %	27,00 %	25,00 %	30,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	27,00 %
Anzahl Wohneinheiten größer als 65 m² Wohnfläche	43,00 Stck.	24,00 Stck.	k. A. Stck.	34,00 Stck.	36,00 Stck.	39,00 Stck.	36,00 Stck.	28,00 Stck.	38,00 Stck.	35,00 Stck.	14,00 Stck.
Anzahl Wohneinheiten kleiner als 65 m² Wohnfläche	5,00 Stck.	32,00 Stck.	k. A. Stck.	20,00 Stck.	20,00 Stck.	27,00 Stck.	25,00 Stck.	28,00 Stck.	12,00 Stck.	28,00 Stck.	42,00 Stck.
Anzahl der PKW-Stellplätze	77 Stck.	79 Stck.	79 Stck.	81 Stck.	64 Stck.	95 Stck.	71 Stck.	78 Stck.	80 Stck.	96 Stck.	86 Stck.
Stellplätze für Anwohner Wohnen, unterirdisch	70 Stck.	69 Stck.	67 Stck.	71 Stck.	56 Stck.	85 Stck.	5 Stck.	70 Stck.	72 Stck.	81 Stck.	78 Stck.
Öffentliche Besucherstellplätze gesamt:	7 Stck.	10 Stck.	12 Stck.	7 Stck.	6 Stck.	8 Stck.	7 Stck.	7 Stck.	8 Stck.	8 Stck.	8 Stck.
(optional) Stellplätze für sonstige Nutzungen	7 Stck.	3 Stck.	4 Stck.	3 Stck.	2 Stck.	2 Stck.	1 Stck.	1 Stck.	1 Stck.	4 Stck.	- Stck.
Anzahl der Fahrrad-Stellplätze	168 Stck.	138 Stck.	86 Stck.	130 Stck.	84 Stck.	115 Stck.	160 Stck.	130 Stck.	118 Stck.	150 Stck.	116 Stck.
davon oberirdisch:	22 Stck.	26 Stck.	0 Stck.	26 Stck.	84 Stck.	87 Stck.	40 Stck.	130 Stck.	0 Stck.	50 Stck.	27 Stck.
davon unterirdisch:	146 Stck.	112 Stck.	86 Stck.	93 Stck.	0 Stck.	28 Stck.	120 Stck.	0 Stck.	118 Stck.	100 Stck.	89 Stck.
Stellplätze für Anwohner Wohnen:	146 Stck.	112 Stck.	86 Stck.	82 Stck.	84 Stck.	110 Stck.	82 Stck.	112 Stck.	118 Stck.	130 Stck.	110 Stck.
davon oberirdisch:	0 Stck.	0 Stck.	0 Stck.	26 Stck.	84 Stck.	54 Stck.	20 Stck.	112 Stck.	0 Stck.	30 Stck.	21 Stck.
davon unterirdisch:	146 Stck.	112 Stck.	86 Stck.	86 Stck.	0 Stck.	28 Stck.	0 Stck.	0 Stck.	118 Stck.	100 Stck.	89 Stck.
Öffentliche Besucherstellplätze gesamt:	22 Stck.	26 Stck.	0 Stck.	16 Stck.	10 Stck.	33 Stck.	10 Stck.	18 Stck.	10 Stck.	20 Stck.	6 Stck.

## KENNWERTE TEILNEHMER


 ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN  
 INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

Bezeichnung	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011
	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer	Kennwert Teilnehmer
<b>Ideenteil Kindertagesstätte</b>											
Grundstücksfläche Gesamt	1.088,70 m <sup>2</sup>	1.406,64 m <sup>2</sup>	1.537,00 m <sup>2</sup>	1.773,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>	1.204,00 m <sup>2</sup>	1.505,00 m <sup>2</sup>	1.502,00 m <sup>2</sup>	1.400,00 m <sup>2</sup>	1.642,00 m <sup>2</sup>	1.393,00 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	59,70 m <sup>2</sup>	197,22 m <sup>2</sup>	k. A. m <sup>2</sup>	178,00 m <sup>2</sup>	210,00 m <sup>2</sup>	189,00 m <sup>2</sup>	155,00 m <sup>2</sup>	364,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	654,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
Außenspielflächen	759,40 m <sup>2</sup>	820,45 m <sup>2</sup>	658,00 m <sup>2</sup>	671,00 m <sup>2</sup>	740,00 m <sup>2</sup>	650,00 m <sup>2</sup>	653,00 m <sup>2</sup>	656,00 m <sup>2</sup>	670,00 m <sup>2</sup>	696,00 m <sup>2</sup>	681,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche (Grundfläche)	361,90 m <sup>2</sup>	388,98 m <sup>2</sup>	566,00 m <sup>2</sup>	562,00 m <sup>2</sup>	550,00 m <sup>2</sup>	484,00 m <sup>2</sup>	508,00 m <sup>2</sup>	482,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>	468,00 m <sup>2</sup>	548,00 m <sup>2</sup>
GRZ	0,33	0,28	0,37	0,32	0,37	0,40	0,40	0,32	0,36	0,29	0,39
Bruttogrundfläche (BGF) der KiTa	891,70 m <sup>2</sup>	1.041,90 m <sup>2</sup>	1.054,00 m <sup>2</sup>	925,00 m <sup>2</sup>	950,00 m <sup>2</sup>	968,00 m <sup>2</sup>	928,00 m <sup>2</sup>	942,00 m <sup>2</sup>	900,00 m <sup>2</sup>	k. A. m <sup>2</sup>	934,00 m <sup>2</sup>
Anzahl der PKW-Stellplätze	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	4 Stck.	5 Stck.	4 Stck.
Anzahl der Fahrrad-Stellplätze	20 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	24 Stck.	20 Stck.	12 Stck.	20 Stck.	20 Stck.	20 Stck.
<b>Ideenteil Wohnbaufläche für Familienhausbebauung</b>											
Grundstücksfläche Gesamt	2.118,20 m <sup>2</sup>	1.080,14 m <sup>2</sup>	1.450,00 m <sup>2</sup>	1.067,00 m <sup>2</sup>	1.250,00 m <sup>2</sup>	1.018,00 m <sup>2</sup>	1.507,00 m <sup>2</sup>	2.675,00 m <sup>2</sup>	1.515,00 m <sup>2</sup>	1.488,00 m <sup>2</sup>	1.517,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Grundstückszuschnitte	8,00 Stck.	6,00 Stck.	8,00 Stck.	6,00 Stck.	7,00 Stck.	6,00 Stck.	8,00 Stck.	10,00 Stck.	4,00 Stck.	6,00 Stck.	7,00 Stck.
Größe Grundstückszuschnitte	141 - 251 m <sup>2</sup>	180,02 m <sup>2</sup>	ca. 170-205 m <sup>2</sup>	165,00 m <sup>2</sup>	192,00 m <sup>2</sup>	169,67 m <sup>2</sup>	184,00 m <sup>2</sup>	134,00 m <sup>2</sup>	345 - 472 m <sup>2</sup>	199,50 m <sup>2</sup>	s. Prüfpläne m <sup>2</sup>
Private Gartenflächen	621,00 m <sup>2</sup>	534,69 m <sup>2</sup>	k. A. m <sup>2</sup>	493,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>	174,00 m <sup>2</sup>	649,00 m <sup>2</sup>	892,00 m <sup>2</sup>	1.005,00 m <sup>2</sup>	1.198,00 m <sup>2</sup>	400,00 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	701,50 m <sup>2</sup>	108,97 m <sup>2</sup>	k. A. m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	208,00 m <sup>2</sup>	971,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	297,00 m <sup>2</sup>	151,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche (Grundfläche)	686,20 m <sup>2</sup>	436,48 m <sup>2</sup>	528,00 m <sup>2</sup>	396,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>	732,00 m <sup>2</sup>	650,00 m <sup>2</sup>	812,00 m <sup>2</sup>	510,00 m <sup>2</sup>	420,00 m <sup>2</sup>	758,00 m <sup>2</sup>
GRZ	0,32	0,40	0,36	0,37	0,36	0,72	0,43	0,30	0,34	0,28	0,50
Max. Geschossigkeit Vollgeschosse	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,50	2,00	2+	2,00	2,00
Geschossfläche Vollgeschosse	1.056,10 m <sup>2</sup>	779,00 m <sup>2</sup>	1.056,00 m <sup>2</sup>	792,00 m <sup>2</sup>	882,00 m <sup>2</sup>	1.464,00 m <sup>2</sup>	960,00 m <sup>2</sup>	1.363,00 m <sup>2</sup>	870,00 m <sup>2</sup>	840,00 m <sup>2</sup>	1.018,00 m <sup>2</sup>
GFZ	0,50	0,72	1,00	0,76	0,71	1,44	0,85	0,51	0,57	k. A.	0,67
Bruttogrundfläche (BGF)	1.946,70 m <sup>2</sup>	977,50 m <sup>2</sup>	1.452,00 m <sup>2</sup>	792,00 m <sup>2</sup>	1.125,00 m <sup>2</sup>	1.464,00 m <sup>2</sup>	1.420,00 m <sup>2</sup>	1.849,00 m <sup>2</sup>	1.340,00 m <sup>2</sup>	1.155,00 m <sup>2</sup>	1.635,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten Gesamt	8,00 Stck.	6,00 Stck.	8,00 Stck.	6,00 Stck.	6,00 Stck.	8,00 Stck.	8,00 Stck.	10,00 Stck.	5,00 Stck.	6,00 Stck.	7,00 Stck.
Anzahl der PKW-Stellplätze	12 Stck.	12 Stck.	8 Stck.	15 Stck.	12 Stck.	6 Stck.	8 Stck.	10 Stck.	8 Stck.	12 Stck.	14 Stck.
Anzahl der Fahrrad-Stellplätze	16 Stck.	12 Stck.	16 Stck.	16 Stck.	24 Stck.	12 Stck.	16 Stck.	20 Stck.	10 Stck.	24 Stck.	14 Stck.



DER GRÜNE KAMM VON DER FEUERBACHERSTRASSE



ANSICHT SÜD GRÜNES WOHNZIMMER M 1:200

WOHNEN IM BIOTOP - KLIMANEUTRAL - REGENERATIV - AM UNTEREN SCHÜTZENRAIN IN LEONBERG

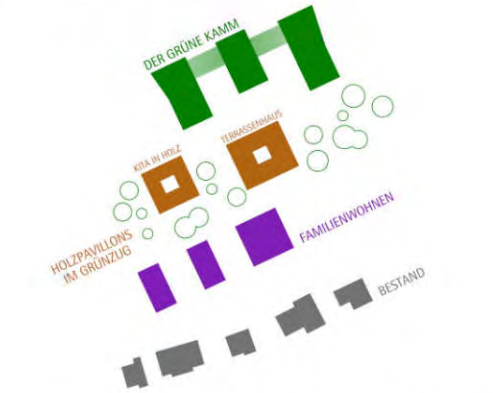
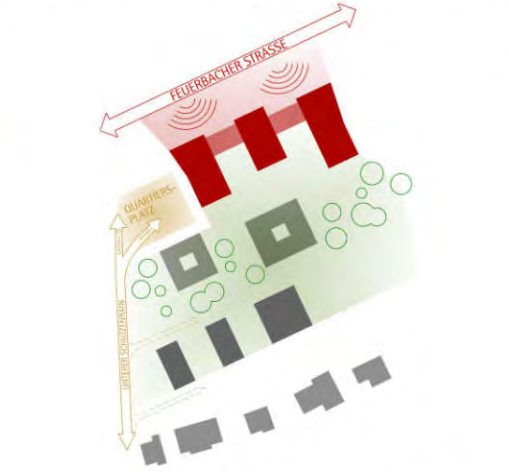
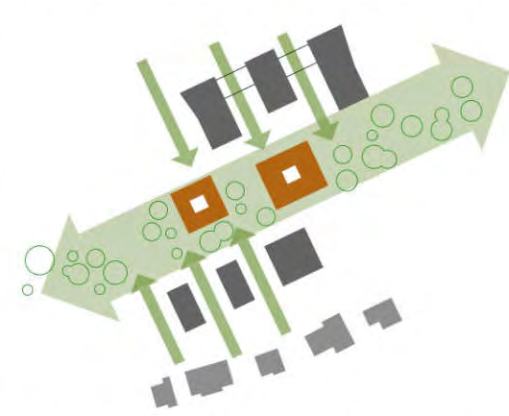


LAGEPLAN M 1:500

**BIOTOPVERNETZUNG – GRÜNZUG – „WOHNEN IM BIOTOP“**  
 Der Untere Schützenrain ist geprägt durch die Biotop: Mäandrierende Heckenstrukturen ziehen sich parallel den Hang entlang von Osten bis zum Plangebiet. Die linearen Hecken und Baumstrukturen werden aufgenommen und in das Gebiet hineingezogen, um sie mit den Grünstrukturen der westlich angrenzenden privaten Flächen zu verbinden. Der Quartiersplatz, die naturnah gestalteten Freizeitanlagen des Kindergartens und das Grüne Wohnzimmer werden als grüne Plätze herausgearbeitet und stützen die Idee der Verbindung von Siedlung und Landschaft in der Durchgrünung. Die beiden spielerisch eingestreuten Gebäude im Grünzug werden bewusst in Holz vorgeschlagen (als wären sie aus dem Gehölz des Biotops gebaut). Das Thema Wohnen im Biotop wird weiter ausdefiniert und auch für Tiere Nistkästen und -hilfen angeboten.

**RUHIGES WOHNEN TROTZ FEUERBACHERSTRASSE**  
 Der Wohnungsbau im „Grünen Kamm“ schirmt das Quartier vor dem Lärm der Autos an der Feuerbacher Straße ab. Alle Individualräume sind dabei grundsätzlich zur ruhigen Quartiersmitte orientiert. Trotz des Verkehrslärms ist somit hochwertiges Wohnen an dieser Stelle möglich. Die Mäandrierform gliedert die Fassade und löst die notwendige Massivität zum Lärmschutz der „Grünen Wand“ auf. Die Gebäude Vor- und Rücksprünge, sowie das großflächige Fassadengrün strukturieren die Gebäudemasse und bilden einen guten Übergang zu umgebenden, benachbarten Bebauung.

**VIelfALT IM FREIRAUM, IN DER KONSTRUKTION, IN DER TYPOLOGIE**  
 Vielfalt ist die Grundlage für ein lebendiges Quartier. Unterschiedliche Freiräume mit unterschiedlicher Nutzungsrichtung wechseln sich ab und sorgen für einen spannenden Außenraum: Der naturnahe Grünzug mit vielen Bäumen, der Quartiersplatz zwischen Kita und „Grünem Kamm“ als übergeordneter Freireich, ausgeführt im Shared Space Konzept und das „Grüne Wohnzimmer“ als Treffpunkt und Spielplatz für die Bewohner. Konstruktiv werden die beiden Gebäude im Grünzug bewusst aus Holz vorgeschlagen, um mit naturnahen Materialien den Grünzug möglichst wenig zu „stören“. Mit dem „Grünen Kamm“ an der Feuerbacher Straße wird eine neuer experimenteller Gebäudetyp vorgeschlagen, der die Themen Fassadengrün und Zirkuläres Bauen aufgreift und Antworten darauf gibt.



SCHWARZ - GRÜNPLAN M 1:2500

**MABSTÄBLICHKEIT – DURCHLÜFTUNG – GRÜNZUG**  
 Die Reihenhäuser des Ideenteils und die Struktur des „Grünen Kamms“ stehen senkrecht zum Hang. Die Durchlüftung des Quartiers vom Berg in Richtung Tal ist dadurch optimal. Auch für die städtebauliche Körnung ist dies von Vorteil, die Maßstäblichkeit und der Übergang von den bestehenden benachbarten Einfamilienhäusern zu den neuen Reihenhäusern ist dadurch sehr harmonisch und steigert sich sukzessive bis zum „Grünen Kamm“. Der Bezug der Neubebauung zum Grünzug ist von überall gegeben.

**MOBILITÄTSKONZEPT – PARKIERUNG**  
 Die Stellplätze des Realisierungsteils befinden sich in einer eingeschossigen TG, die hängseitig erschlossen wird. Acht Stellplätze sind dabei als Doppelparker angeordnet (4x2ST), um den geforderten Stellplatzschlüssel zu erfüllen. Zwei Stellplätze sind für Car-Sharing reserviert, die Stellplätze werden mit Lademöglichkeiten ausgestattet, sodass die Batterien der Elektroautos als Stromspeicher für den erzeugten PV Strom auf den Dächern fungieren. Oberirdische Mobilitätsstationen direkt an den Hauseingängen bieten Raum für E-Bikes und Lastenräder. Oberirdische Fahrradstellplätze für Besucher sind dezentral verteilt. Die Reihenhäuser des Familienwohnens haben Garagen im Haus und offene Stellplätze. Die talseitigen Häuser könnten den Hang nutzen und Doppelgaragen erhalten. Die Parkierung der Kita hat ihre Stellplätze oberirdisch auf eigener Parzelle. PKW-Stellplätze für Besucher werden zentral an dem neuen Straßenabschnitt Unterer Schützenrain angeordnet.

**MÜLLKONZEPT**  
 Ein gemeinsamer Müllraum am Eingang der Tiefgarage versorgt den Realisierungsteil. Am Tag der Abholung ist in den Außenanlagen, mit Hecken eingefriedet, eine Fläche für die Abholung vorhanden.



GRUNDRISS UG M 1:500



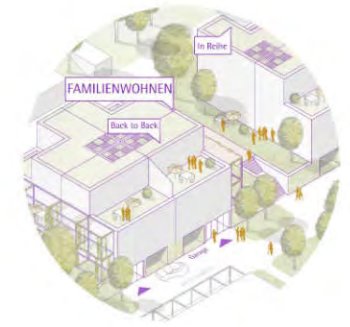
ANSICHT OSTEN M 1:200



ERDGESCHOSS M 1:200

**FAMILIENWOHNEN GEREIHT ODER BACK TO BACK**

Die kostengünstigen Reihenhäuser stehen senkrecht zum Hang, um die Durchlässigkeit zum Grünzug zu gewährleisten. Es gibt zwei Möglichkeiten der Anordnung: Entweder klassisch in Reihe oder sehr kostengünstig mit geringem Flächenverbrauch „Back to Back“. Die Familienhäuser fangen auf der Nordseite die Topografie mit einem Hanggeschoss ab. Das Hanggeschoss kann für ein Homeoffice und für Garagen genutzt werden.

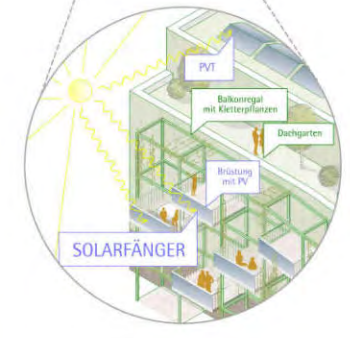
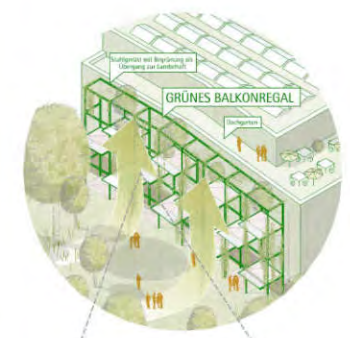


**REGENWASSERMANAGEMENT**

Nach dem Prinzip der Schwammstadt wird das Niederschlagswasser im Gebiet zurückgehalten und trägt damit zur Verbesserung des Kleinclimas bei. Die Dachflächen (auch die Tiefgaragendecke) werden als Retentionsdächer ausgebildet. Die weitere Rückhaltung erfolgt über Rigolen. Drei Zisternen werden zur Pufferung von Starkregen genutzt. Insbesondere für die Gartenbewässerung können Zisternen einen deutlichen Beitrag leisten, den Wassereinsatz zu reduzieren. Wo möglich, wird das Niederschlagswasser zuerst an der Oberfläche in Mulden gesammelt, bevor es versickert. Damit trägt es zur Kühlung und Verbesserung der Luftfeuchte bei.

**BALKONREGAL MIT FASSADENGRÜN ALS ÜBERGANG IN DIE LANDSCHAFT**

Die vorgestellten Balkonregale aus Stahl sind das Traggerüst für Fassadengrün und eingestreute Balkonplatten. Diese grünen Regale bilden somit einen sanften Übergang von Gebäude zu Landschaft. An der Ecke zur Feuerbacherstraße können in das Regal als Schallschutz verschiebbare Glasteile montiert werden.



**BALKONREGAL ALS SOLARFÄNGER**

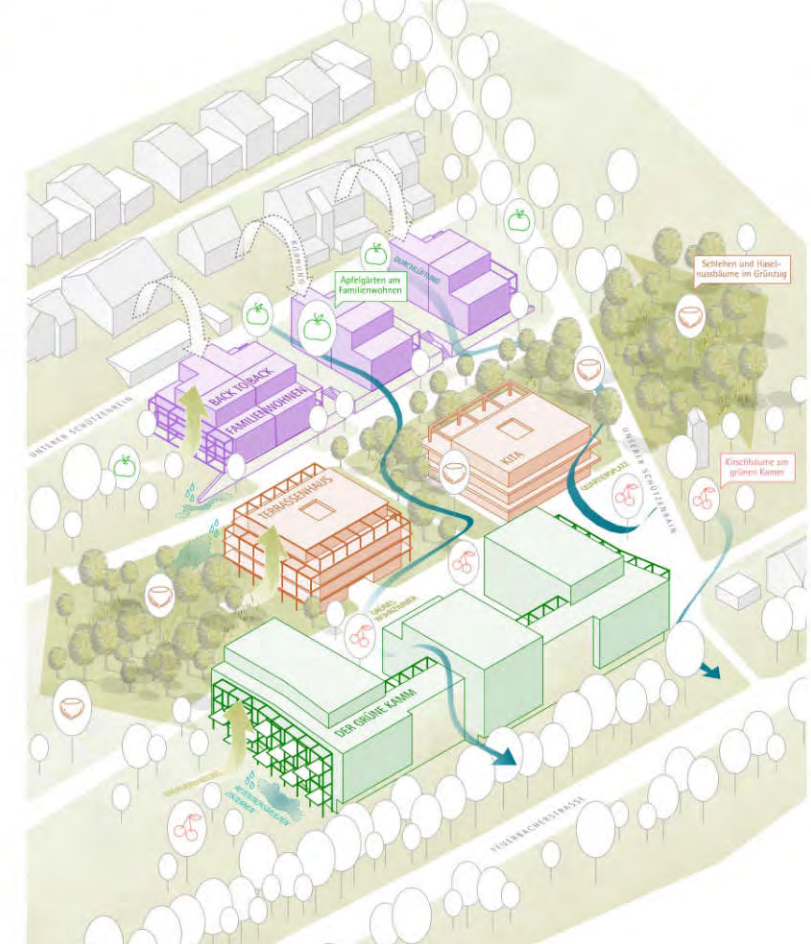
Zusätzlich zu den PV-Modulen auf dem Dach sind die Brüstungen der Balkone im Stahlregal mit PV-Modulen versehen. Die Balkonplatten tragen bewusst etwas aus dem Balkonregal heraus, damit die Solarmodule nicht durch das Fassadengrün einwachsen.

**STÄDTEBAULICHE KÖRNERUNG**

Der Übergang vom kleinteiligen südlichen Bestand zu den Reihenhäusern in Einfamilienhaus-Typologie ist durch die Maßstäblichkeit und Proportion sehr harmonisch. Richtung Norden, hin zur Feuerbacher Straße werden die Baukörper mit dem „Grünen Kamm“ zu Gunsten des Schallschutzes größer. Die Kleinteiligkeit bleibt durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade und die Mäanderform aber weiterhin erhalten. Die, in den Grünzug eingestreuten Holzhäuser, schaffen sowohl die Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäudetypen, von Bestand und Neubau als auch die zwischen Bebauung und dem angrenzenden, durchziehenden Grünzug mit den Biotopen.

**DURCHLÜFTUNG - MIKROKLIMA**

Die Durchlüftung des Quartiers vom Berg in Richtung Tal ist durch die Positionierung der Gebäude-Bausteine optimal. Die eingestreute Platzierung ermöglicht Zwischenräume, durch die gelüftet wird und die den Bezug zum grünen Biotop des Landschaftsraumes außerhalb des Quartiers herstellen.



STÄDTEBAULICHE, LANDSCHAFTSRÄUMLICHE GELÄNDE-ISOMETRIE M 1:500

**DREI VERSCHIEDENE GARTENTHEMEN**

Auch die Nutzung als Obst- und Selbstversorgergärten wird aufgenommen. Für die unterschiedlichen Hausnutzungen werden unterschiedliche Gartenthemen ausgesucht, die identitätsstiftend sind. Die Familienhäuser z.B. erhalten Apfelgärten. Schliehen und Haselnuss könnte Thema des Grünzuges sein und der „Grüne Kamm“ könnte Kirschbäume als Motiv haben.

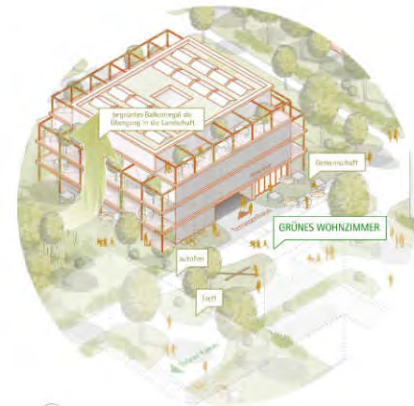
**DIE „FÜNFTE FASSADE“**

Die „fünfte Fassade“, die Dachflächen spielen hier wegen dem Einblick bedingt durch die Hanglage eine große Rolle. Alle Dächer werden begrünt und viele privat genutzte Dachgärten beleben diese Flächen.



**GRÜNES WOHNZIMMER - AUTOFREI**

Das „Grüne Wohnzimmer“ ist Treffpunkt für die Bewohner mit hoher Außenraumqualität: Alle Eingänge konzentrieren sich auf diesen Begegnungsort und fördern damit das soziale Miteinander. Das „Grüne Wohnzimmer“ bietet Raum für Spielen, Sitzgelegenheiten und Ausblicke ins Grüne. Die sozialen Treffpunkte jeder Hauseinheit, die „Waschbars“ orientieren sich zum „Grünen Wohnzimmer“ und beleben diesen Freiraum zusätzlich. Die LBO Spielflächen werden hier gemeinschaftlich nachgewiesen.



**„WASCHBAR“ – SOZIALER TREFF IM HAUS**

Jede Hauseinheit (Treppenhauseinheit) hat direkt am Hauszugang eine „Waschbar“ als kleiner informeller Treff: Die Waschräume werden aus dem Keller befreit und bewusst als Tageslicht befördert. Zusätzlich ausgestattet mit Sofa, Kaffeemaschine etc. fördert die „Waschbar“ das soziale Miteinander jeder einzelnen Hauseinheit.



**MOBILITÄTSKONZEPT – ELEKTROBIKES**

Direkt an den Hauseingängen befinden sich Fahrradräume für E-Bikes/Lastenräder. Ebenerdig am Grünen Wohnzimmer wird die Benutzung der Bikes angeregt, vereinfacht und gefördert.

**BIOTOPVERNETZUNG – HOLZHÄUSER**

Markante Heckenstrukturen ziehen sich parallel den Hang von Osten bis zum Plangebiet. Die linearen Hecken und Baumstrukturen werden aufgenommen und linear in das Gebiet hineingezogen, um sie mit den Grünstrukturen der westlich angrenzenden privaten Flächen zu verbinden. Die beiden spielerisch eingestreuten Gebäude im Grünzug werden bewusst in Holz vorgeschlagen (als wären sie aus dem Gehölz des Biotops gebaut).

**KITA AUS HOLZ AM QUARTIERSPLATZ**

Die Kindertagesstätte liegt sehr zentral am Quartiersplatz. Um einen sparsamen Flächenverbrauch bemüht, wurde die Kindertagesstätte bewusst mehrgeschossig angelegt (zwei plus Dach). Die umlaufende Balkonschicht verleiht der KITA einen offenen und leichten Charakter. Zudem dient der umlaufende Balkon als zweiter baulicher Rettungsweg und als Traggerüst für Kletterpflanzen. Die KITA hat ihre eigene Parzelle und funktioniert unabhängig von der restlichen Bebauung. Bring- und Hohlverkehr wird über den Quartiersplatz abgewickelt. Vier Stellplätze für die Mitarbeiter sind oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet.



**GRÜNER KAMM ALS SCHALLSCHLÜCKER**

Der Grüne Kamm schützt das Gesamtquartier vor dem Verkehrslärm der Feuerbacherstraße. Individualräume sind auf die ruhige, von der Straße abgewandten Seite angeordnet.

**DIE GRÜNE WAND – AUFLÖSEN VON GEBÄUDEMASSE DURCH FASSADENGRÜN**

Beim „Grünen Kamm“ wird im Bereich der Individualräume ausschließlich nach Süden belichtet und belüftet. In Richtung Norden zur Feuerbacherstraße ist die Wand geschlossen und großflächig mit Fassadengrün überzogen. Nur die Stirnseiten des Kammes ragen in Holz heraus. Das Gebäude wirkt dadurch, trotz seiner Größe kleinmaßstäblich, die Gebäudemasse löst sich durch Fassadengrün das auf.

**TG NATÜRLICH BELICHTET UND BELÜFTET**

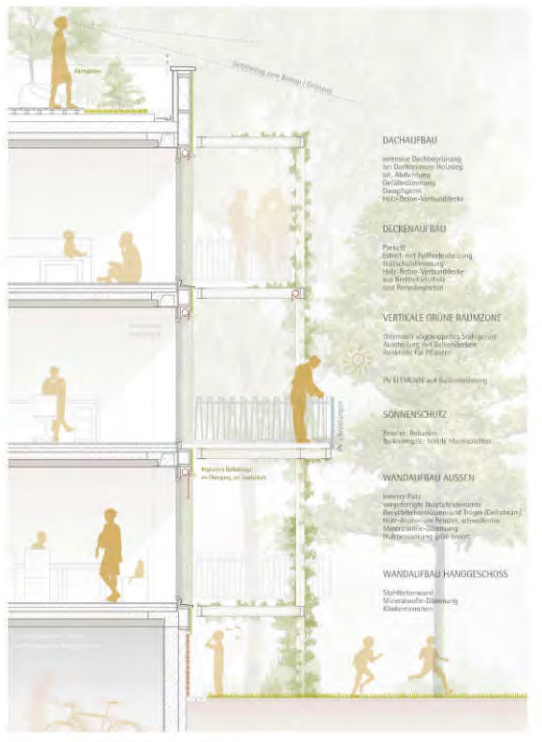
Die Tiefgarage kommt, bedingt durch die Topografie in Richtung Feuerbacherstraße aus dem Hang heraus. Dadurch sind eine natürliche Belichtung und Belüftung der TG sehr leicht möglich.



REGELGESCHOSS M 1:200

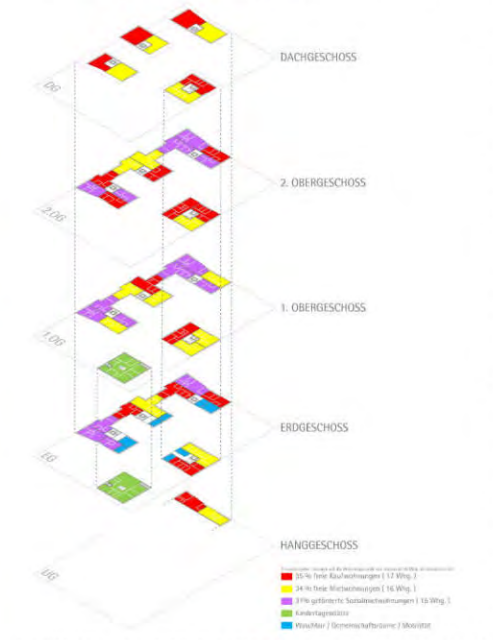


SCHNITT M 1:200



FASSADENSCHNITT GRÜNER KAMM M 1:50

**SOZIALE DURCHMISCHUNG - NUTZUNGSKONZEPT**  
 Mindestens 25% der realisierbaren Bruttogrundfläche sind den Sozialmietwohnungen zugeordnet. Um eine soziale Durchmischung zu erreichen, werden die Wohnungen im „Grünen Kamm“ eingestreut. Es ist also von außen nicht ablesbar welche Wohnung gefördert ist und welche nicht.



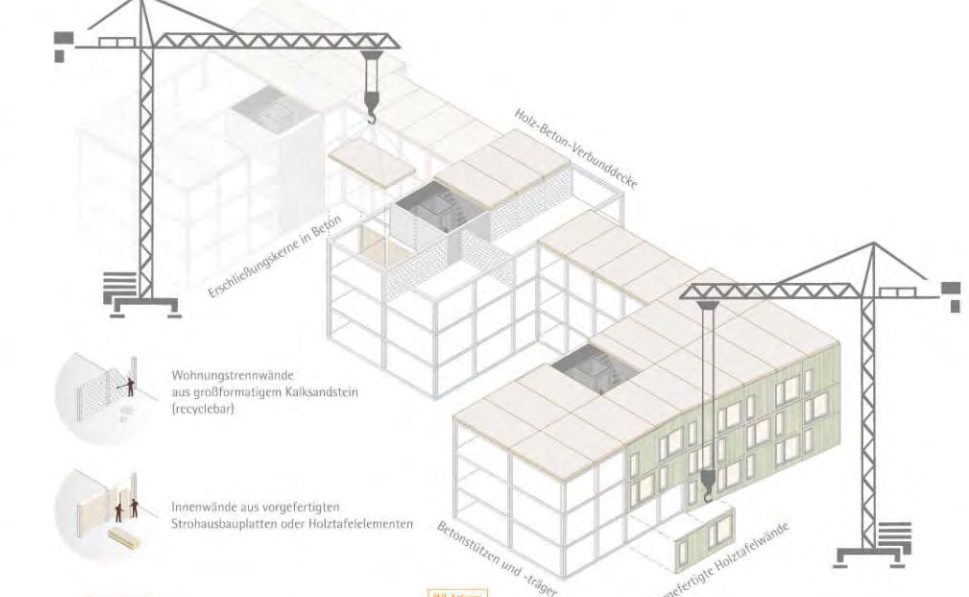
**ENERGIEKONZEPT - REGENERATIV UND CO2 NEUTRAL**  
 Ziel ist es eine konstante Energieversorgung ohne Einsatz fossiler Energien zu gewährleisten. Mindestens alle aktuellen Förderrichtlinien der VwV-Wohnungsbau BW einschließlich des Neubaustandards Plus sind für die Gebäude eingehalten (Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020). Dabei machen Energiespeicher und ein Lastmanagement Energieversorgungssysteme flexibler. Bausteine für eine effiziente Versorgung sind: Optimierung des Energiebedarfs durch gut gedämmte, kompakte Gebäude, optimierter Gasanteil mit sehr guten Verschattungssystemen, Energiespeicher und Lastmanagement sowie Nutzung verschiedener Energiequellen – angepasst an die Situation vor Ort. Damit werden Gesteungskosten und die Versorgungssicherheit optimiert. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll auf Basis von Wärmepumpen erfolgen, um den CO2 Ausstoß zu minimieren. Der deutschlandweite Zubau erneuerbarer Energien führt zu einem weiter sinkenden CO2 Emissionsfaktor für Strom – und damit künftig zu einer noch besseren CO2 Bilanz unseres vorgeschlagenen Konzeptes – ohne weitere Maßnahmen.  
 Versorgungskonzept: Wir schlagen vor, ein Kältnetz aufzubauen, an das alle Gebäude angeschlossen werden. Damit werden unterschiedliche Lasten der Bereiche ausgeglichen, so dass die Wärmequellen kleiner dimensioniert werden können. In den Gebäuden werden Sole-Wasser Wärmepumpen installiert, die aus dem Kältnetz die Wärmeenergie beziehen und das Temperaturniveau auf das notwendige Niveau bringen. In den Wohnungen wird eine Niedertemperaturheizung über Fußbodenheizung und dezentrale Warmwasserbereitung durch Frischwasserstationen mit elektrischer Nachheizung installiert. Um die Hygiene im Trinkwasser zu gewährleisten, ohne hohe Temperaturen zur thermischen Desinfektion zu benötigen, können Bakterienfilter in die Kaltwasserleitung eingebaut werden. Als Wärmequelle für das Kältnetz schlagen wir einen Mix aus mehreren Wärmequellen vor, so dass die jeweils günstigste Quelle genutzt werden kann. Mit diesen Anlagen kann auch eine Spitzenkühlung über den Fußboden erfolgen. Folgende Wärmequellen und Wärmespeicher schlagen wir vor: oberflächennahe Erdkollektoren unter der Tiefgarage sowie weiteren Freiflächen und Plätzen und PVT Kollektoren als Verbindung Strom- und Wärmezeugung auf Dächern, sowie PV Module an den Balkonbrüstungen. Mit einem Smart Home System können die Verbräuche für den Nutzer dargestellt und Vorschläge für deren Minimierung gemacht werden. Rechnerisch über die Jahresbilanz sind die Gebäude Null-Energie Häuser. Ein Betreiber installiert und betreibt die Anlagen mit Elektroenergie und den Ladestationen für E-Autos. Ein Lastmanagement führt bi-direktionales Laden wird bereits vorgesehen.

PICTOGRAMM \_ GANZHEITLICHE INNOVATIVE GESAMTKONZEPTION \_ BETONSKELETT ALS BAUSTOFFLAGER

**ZIRKULÄRES BAUEN - EIN BETONSKELETT ALS BAUSTOFFLAGER**  
 Die Grundstruktur des Gebäudes ist mit ihrer ökonomischen Tragstruktur auf maximale Dauerhaftigkeit ausgelegt. Die tragenden, nicht im Laufe der Nutzung veränderbaren Bauteile werden als Beton-Holz-Hybrid realisiert (Decken Brettschichtholz, Stützen und Träger in Beton). Die Verwendung von recycling-Beton mit CEM II Zement reduziert die Umweltwirkungen elementar. Alle Ausbauelemente werden hingegen im Sinne der Zirkularität elementar-, trenn- und wiederverwendbar konstruiert und eingebaut. Der Anteil nachwachsender Rohstoffe wird maximiert und gleichzeitig wird damit der CO2-Fußabdruck minimiert.  
 Die Außenwände aus vorgefertigten Holzrahmenelementen werden eingebracht und an die Betonstützen und Betonträger verschraubt. Die Fenster sind ebenfalls aus Alu (zu 100% recyclefähig). Die Wohnungstrennwände werden mit Kalksandstein hergestellt (Kalksandstein ist vollständig recyclefähig) und die Innenwände der Wohnungen werden in Leichtbau (Holz oder Strohausbauplatten) demontierbar ausgeführt.

**ÖKOBILANZIERUNG NACH DGNB - PRODUKTION KLIMANEUTRAL**  
 Im Rahmen der Ökobilanzierung in Anlehnung an die DGNB-Richtlinien ist es unser Ziel durch die Optimierung der Baukonstruktion, Auswahl der Bauprodukte und effizienter Planungsprozesse den CO2-Abdruck zu reduzieren. Für den noch verbleibenden CO2-Fußabdruck sind wir zur Kompensation eine Kooperation mit dem NGO PRIMA KLIMA eingegangen – dadurch unterstützen wir Wiederaufforstungsprogramme und Renaturierungsprogramme nach ESG-Kriterien und stellen die Produktion unserer Bauvorhaben klimaneutral. PRIMA KLIMA ist eine gemeinnützige Organisation, die dem Verified Carbon Standard (VCS) und dem Climate, Community and Biodiversity Standard (CCBS) unterliegen.

**WIRTSCHAFTLICHKEIT - VORGEFERTIGTES BAUEN**  
 Grundlage von Wirtschaftlichkeit ist die Stapelung der Grundrisse, um Lasten nicht „spazieren zu fahren“. Das Gleiche gilt für Schächte etc. Es wurden hier auch bewusst die Balkone separat vor das Gebäude gestellt, unwirtschaftliche Gebäudeeinschnitte (z.B. Loggien) werden weitgehend vermieden. Auf einen konstruktiven Wiederholungsfaktor wird Wert gelegt, um eine Vorfertigung zu ermöglichen.

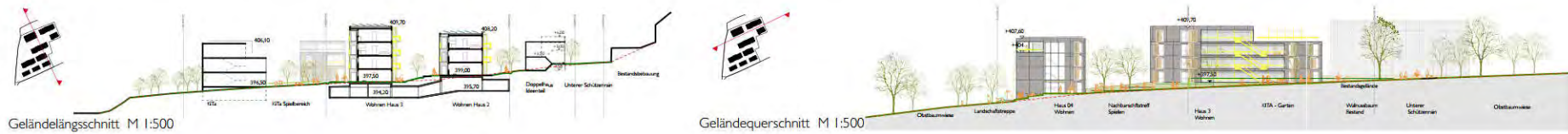


ANSICHT NORD DER GRÜNE KAMM M 1:200



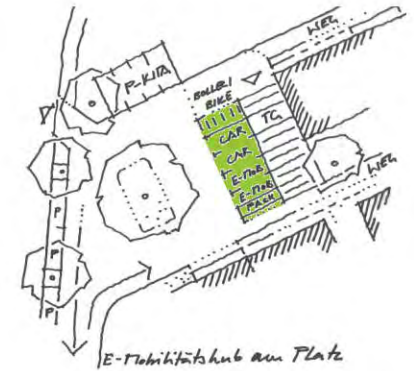


Lageplan M 1:500



## Mobilitätskonzept am "Eingangszentrum"

Weitgehend autofrei, dichte und zugleich durchgrünte Nachbarschaften liegen der Leitidee zu Grunde. Ein **hybrider Quartiersplatz mit Mobility Hub** bildet den Endpunkt der individuellen Verkehrserschließung. Hier treffen die Bewohner des Quartiers, der KITA und der weiteren Nachbarschaften beim Kommen und Gehen zusammen. Rund 80 % der alltäglichen Wege beginnen oder enden an der eigenen Wohnung. Die Möglichkeiten zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens sind dort am größten und sollten gezielt gesteuert werden. (Mobilitäts-)Gehörtlichkeiten werden bei wechselnden Lebensumständen (z. B. Umzug) angepasst, insofern sind die Rahmenbedingungen (Neubau eines Quartiers) dafür günstig. Vielfältige Angebote müssen von Beginn an in neuen Quartieren zur Verfügung stehen. Aber auch eine stufenweise Entwicklung ist möglich. Angebote sollten Hand in Hand über das Quartier hinaus, z.B. durch ÖPNV-Angebote bereitgestellt werden.



- Ein **nachhaltiges Mobilitätskonzept** sollte folgende Planungsziele enthalten:
- Minimierung des Kfz-Verkehrsaufkommens
  - Minimierung des Flächenverbrauchs und damit der Versiegelung für Verkehrsanlagen
  - Reduzierung des Stellplatzangebots für Pkw bei erweitertem Fahrradstellangebot (abhängig von der Vorgabe Bebauungsplan)
  - Förderung der Unabhängigkeit von einem eigenen (Zweit-)Pkw
  - Förderung der Nahmobilität / Fuß- und Radverkehr
  - Stärkung der Aufenthaltsfunktion des Wohnfelds/Freiraums
  - Förderung multimodaler Mobilität - in Verbindung mit einem attraktiven ÖPNV
- Am zentralen "Vestibül" planen wir mit diesen **Mobilitätsbausteinen**:
- Nutzung verschiedener Verkehrsmittel für unterschiedliche Wege (Multimodale Angebote)
    - o Schaffung eines attraktiven Carsharing-Angebots eines professionellen Anbieters
    - o Schaffung eines Pedelec-/Lastenradverleihsystems eines professionellen Anbieters
    - o Unterstützung von Carpooling für die Bewohner des Quartiers
    - o Bereitstellung von Transportmöglichkeiten (z.B. Bollerwagen) für die letzte Meile zwischen Wohnung und Ziel (Nahversorger, etc.)
    - o Konzentration der Angebote an unserem Mobilitätshub Vestibül
  - Errichten einer Paketstation zur verträglichen Abwicklung der KEP-Verkehr (Kurier-, Express-, Paketdienstleister)

Neben den baurechtlich verlangten Fahrradabstellplätzen in der Tiefgarage sind direkt an den Hauseingängen weite Abstellplätze für Fahrräder und Lastenfahräder geplant. Die Einrichtung von Lademöglichkeiten ist für jeden Tiefgarage- + Stellplatz vorgesehen. Auch im öffentlichen Raum ist dies aufgrund der Auslobung gefordert. Die Abminderung der Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist eine hervorragende Möglichkeit, nachhaltige Mobilität zu unterstützen. Über Informationen (Flyer) können die neuen Bewohner bezüglich der Mobilitätsangebote informiert und sensibilisiert werden. Eine Online-Information zum Buchen bzw. zum Pooling ist in Planung. **Mobilität ist eine Gemeinschaftsaufgabe** mit vielen beteiligten Akteuren: Nachbarschaften, Immobilienunternehmen, Anbieter von Mobilitätsangeboten, ÖPNV-Anbieter und der Stadt Leonberg.

## Situation - Ausgangslage

Aufgrund dringend benötigten Wohnraums plant die Stadt Leonberg den Bereich "Unterer Schützenrain" einer wohnbaulichen Entwicklung inklusive einer Kindertageseinrichtung zuzuführen. Der Standort mit seiner exponierten Lage am **Übergang zum freien Landschaftsraum** und der besonderen Topografischen Hanglage macht eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung Leonbergs aus. Die Neuschaffung eines **attraktiven und zukunftsgerichteten Wohnquartiers** in Anbindung an den vorhandenen Bestand soll eine **qualitätsvolle Ortsrandumrandung** herstellen und es soll aufgezeigt werden, dass **bezahlbarer Wohnraum** und eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung möglich ist.

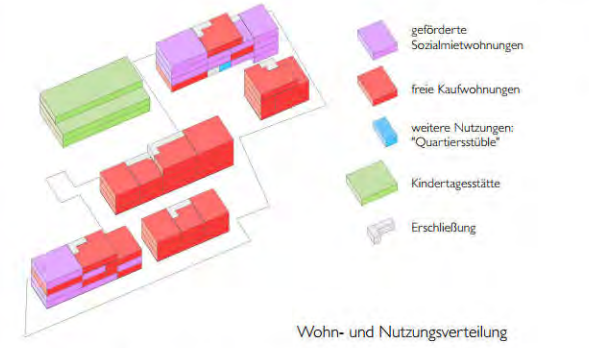
## Nutzungskonzept

Zentraler Ansatz bei der Neukonzeption von Wohnquartieren ist die **soziale Durchmischung** der Bewohnerstruktur in Anlehnung an die Vielfalt bestehender gewachsener Stadtquartiere. Diese Philosophie spiegelt sich auch im Konzept für **Nachbarschaftliches Wohnen im Schützenrain** wider, indem der Wohnraum für die unterschiedlichen Bedarfgruppen **bunt gemischt über das Quartier verteilt** sind. Somit ist ein Grundstein für ein offenes und nachbarschaftliches Miteinander gelegt. Die **Vielfalt** an verschiedenen **Wohnformen in Eigentum und Miete** folgt dem Prinzip der **integrativen Durchmischung**. Es werden Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angeboten um allen Bedarfen gerecht zu werden. Dies fördert in Verbindung mit dem Konzept des Nachbarschaftsnetzes **kleine nachbarschaftliche Netzwerke und Hausgemeinschaften** mit unterschiedlichen Lebensformen.

Entsprechend den Wohnbedürfnissen von jungen Menschen, Menschen im mittleren Alter und Älteren, sowie Menschen mit besonderen Anforderungen, wie Nutzer mit Handicap werden individuelle Wohngrundrisse entwickelt. Das Wohnangebot reicht von familienorientierten 4-Zimmerwohnungen über einen großen Anteil an 3-Zimmerwohnungen verschiedener Größen bis zu 2-Zimmerwohnungen. Einige wenige 1-Zimmerwohnungen ergänzen (auch als Schlafzimmer möglich) das vielfältige Angebot.

Um den oft hohen Kosten für den **bezahlbaren Wohnraum** entgegenzutreten, werden mindestens **30% geförderten Sozialmietwohnungen** angeboten. Diese werden **im Bestand des Unternehmens** bleiben und nicht verkauft. Somit hat die Stadt immer einen, ihr bekannten, Ansprechpartner.

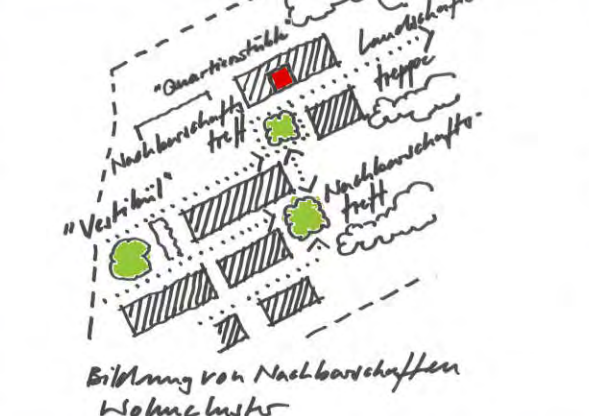
Für die freifinanzierten Eigentumswohnungen ist eine eigens dafür ins Leben gerufene **Familienkomponente** initiiert. Anrecht hierzu haben Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind (im Haushalt lebend), sowie bestimmten Einkommensgrenzen. Diese erhalten einen Nachlass auf den Kaufpreis von 3.000 € pro Kind.



**Leben im Quartier - Bau- und Wohnstruktur**  
Es wird eine überschaubare Nachbarschaft mit **linear angeordneten Gebäuden**, die sich entlang der Höhenlinien und der östlichen linear angeordneten **Gehölzstrukturen** entwickeln, geschaffen. Die Kubaturen schirmen gleichzeitig den Schall der Feuerbacher Straße ab und führen die westlichen und östlichen **freien Landschaftsräume** ins Quartier. Dabei gestaltet sich der Übergang zu den südlich angrenzenden Bestandswohnbauten in angemessener Körnung.

Die Erdgeschoss-Wohnungen der Mehrfamilienhäuser verfügen über kleine Gärten, die je nach Bedarf zum Gärtnern, Spielen und Verweilen genutzt werden können. Es entstehen differenziert ausgebildete Außenbereichszonen, die sowohl gemeinsame **Aktivitäten der Quartiersgemeinschaft** im "halbpriprivaten" Gemeinschaftsbereich des Wohnfeldes, als auch private und individuelle Außenraumaktivitäten der Bewohner ermöglichen. Familien und Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen bilden die Hausgemeinschaften und Nachbarschaften. Von besonderer Bedeutung ist ein Gemeinschaftsraum das **"Quartiersstübe"** für alle Nutzer. Hier lassen sich z.B. regelmäßige Begegnungen, als auch Familiengeburtsstage, Kinderspielmöglichkeiten, Treffen für gemeinsame Hobbys und viele weitere Aktionen durchführen. Gleich vorgelagert ermöglicht der **Nachbarschaftstreff** im Inneren des Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien (**"grünes Wohnzimmer"**). Dies und die barrierefreie Erschließung aller Wohneinheiten stellen sicher, dass sowohl eine soziale Durchmischung, als auch eine altersgemäße Mischung der zukünftigen Bewohner gegeben ist.

Überschaubare Nutzungseinheiten, welche die linear angeordneten Wohngebäude clusterförmig zusammenfassen und die weitgehend der Sonne zugewandten Häuser und Wohnungen bilden, die städtebauliche Grundrissform des neuen Wohnquartiers und ermöglichen die Bildung **identitätsstiftender Gemeinschaften innerhalb der Nachbarschaften**.



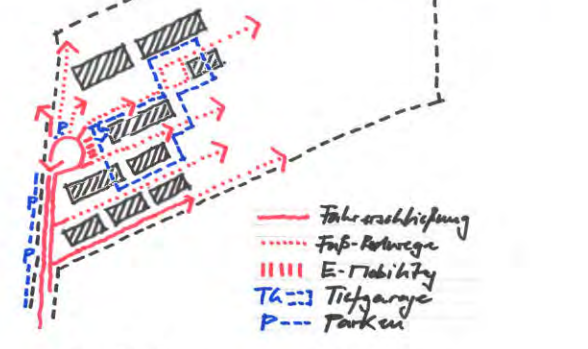
**Leben im Quartier - Erschließungswege und Parkierung**  
Erschlossen wird das neue Wohnquartier über die Verlängerung des nördlichen Astes des "Unteren Schützenrains", der in einem Wendepunkt endet, der einem "Vestibül" gleich, den Eingang in das Quartier markiert. Verschattet von einem prägenden Schnurbaum hat die Fläche den Charakter eines kleinen Platzes, der den Bewohnern zum Treffen und Verweilen dient. Öffentliche Parkplätze und E-Mobilitäts-Einrichtungen sind hier angeordnet. Das Kommen, Gehen und sich Treffen fördert das gemeinschaftliche Miteinander der Nachbarschaften. Von hier aus werden die Erschließungswege nach Osten parallel zur den Höhenlinien geführt. Der von der Goethestraße nach Norden verlängerte "Untere Schützenrain", wird als **Mischfläche** gestaltet und dient mit seiner Platzausweitung als "shared space" den Bewohnern gleichberechtigt zur Fuß-, Rad- und PKW-Erschließung und als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Die privaten PKW's werden von hier direkt in die unterirdische Parkierungsanlage abgeleitet. Auf der nördlichen Seite erfolgt der Zugang zur Kindertagesstätte.

Die linear entlang der Höhenlinien angeordneten Wohngebäude lassen den Grünraum von Osten her in das Gebiet einfließen. Die Erschließungswege können je nach Bedarf in die mit linearen Heckenstrukturen gegliederten Grünbereiche als Wisenwege verlängert werden, zum Anschluss an die Sport- und Spielflächen, die eingebettet in den Grünraum terrassenförmig angeordnet sind. Eine **Verzahnung** mit dem **Landschaftsraum** entsteht. Die Erschließungsstraße "Unterer Schützenrain" mit Wendefläche stellt eine **optimale und einfache Erschließung** für die Anwohner und Besucher dar. Sie verfügt über ein Straßenraumprofil mit der notwendigen Breite für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfahrzeuge.

Der östliche Ast des "Unteren Schützenrains" erhält einen entsprechenden Ausbau und wird zu gegebener Zeit das Erschließungssystem komplettieren. Im Osten soll er außerhalb des Planungsgebietes durch eine weitere Wendefläche abgeschlossen werden.

Die Wegflächen werden weitestgehend mit **wasserdurchlässigen Materialien** hergestellt. Versickerungsfähiges Pflaster und / oder wassergebundenen Wegedecken als Beläufige bieten sich an, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die PKW Stellplätze und ein Großteil der Fahrradstellplätze werden in einer unterirdischen Parkierungsanlage angeordnet. Lediglich Besucherstellplätze und die notwendigen Stellplätze der Kita werden dezentral entlang des "Unteren Schützenrains" unter Bäumen angeordnet. Alle Wohngebäude sind an die Tiefgarage angebunden.

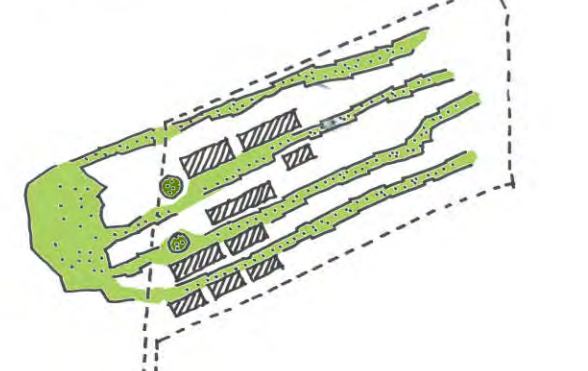


## Erschließung und Parkierung

**Leben im Quartier - Grünstruktur**  
**Wertvolle, lineare Heckenstrukturen**, eingebettet in die Grünflächen, prägen das Landschaftsbild. Die durch die Topographie sich ergebende besondere Hanglage ist bestimmend für die städtebauliche Gestalt. Linear entlang der Höhenlinien schafft die angestrebte Wohnbebauung einen **schonenden Übergang zum freien Landschaftsraum**.

Innerhalb des Planungsgebietes werden je nach Lage unterschiedlich große Gebäude in das lineare Muster eingegliedert. Ein natürlicher Übergang zu den östlich gelegenen Grünräumen wird geschaffen. Die lineare Struktur der bestehenden, biotopschutz Hecken sowie das Thema Obstbäume wird durch Baumreihen mit Zieräpfeln ("Malus Golden Home") und Zierkirschen ("Prunus sargentii") aufgenommen.

Der "Untere Schützenrain" als Erschließungsstraße wird von Stadtbirnen ("Prunus calleryana" "Chantideer") gesäumt und bildet das **grüne Rückgrat des neuen Quartiers**, von dem kammförmig die Erschließungswege abgehen. Der Eingangszentrum als "Vestibül" des Quartiers fasst einen Schnurbaum (Styphnolobium japonicum) ein.



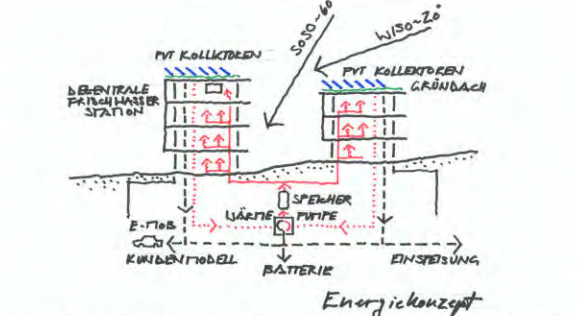
Die halböffentlichen Zugangswege ins Innere der Bebauung münden in kleinen **platzartigen Aufweitungen**. Sie bilden für die Bewohner **gemeinschaftliche Außenbereiche** und sind durch eine Viergegruppe von Gleitschienen (Gleditsia triacanthos "Skyline") und Amberbäumen (Liquidambar styraciflua "Oktoberglut") gekennzeichnet (lockere Baumkrone, schattigen, Kontrast Herbstfärbung gelb / rot). Für Jung und Alt dienen die kleinen Plätze den vielfältigen gemeinsamen und individuellen Aktivitäten. Private Hausgärten als Außenwohnräume werden individuell, konferenz- und kiesbeetfrei begrünt.

Erlangt das Kita-Außenbereich wird eine **Naturhecke mit Naschobst** gepflanzt. Sie bildet einen Lebensraum für Vögel und Bienen sowie Lernraum für die Kinder.

**Energiekonzept**  
Ziel unseres Energie- und Klimakonzeptes ist es, den **Primärenergiebedarf** für die Wärme- und Stromversorgung zu **minimieren**, wobei insbesondere die **Wirtschaftlichkeit im Betrieb** berücksichtigt wird. Wichtige Kriterien sind dabei hoher **thermischer und visueller Komfort** für die Bewohner, sowohl in den Gebäuden, als auch im Bezug zum Außenraum.

Nachhaltigkeit wird beschrieben als Zusammenspiel von **Effizienz, Suffizienz und Konsistenz**. Effizienz zeichnet sich durch die Kompaktheit der geplanten Gebäude aus, Suffizienz wird erzielt durch die Fokussierung auf schlicht gehaltene Details. Konsistenz wird durch eine entsprechende Fügung und Materialwahl erreicht.

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über ein **Wärmepumpensystem**. Die auf den Dächern vorgesehenen **PVT-Kollektoren** erzeugen Strom und Niedertemperaturwärme. Somit kann die Solarstrahlung doppelt genutzt werden, als Solarstrom für den Betrieb der Wärmepumpe und als Energiequelle für das Warmwasser. Zur Angleichung von Stromerzeugung und Strombedarf kommen Speichersysteme zum Einsatz: Kurzzeit-Speicherung (Tag/Nacht-Ausgleich) werden dezentrale Akkus sowie die Summe der im Quartier angeschlossenen Elektrofahrzeuge in das Netz integriert. Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral über Frischwasserstationen. Die Gebäude über Frischwasserstationen sind **BEG-Effizienzhaus 40** errichtet. Auf Grund des rein regenerativen und effizienten Energiesystems kann der Effizienzhaus 40 Standard auch ohne eine technisch aufwendige Lüftungsanlage erreicht werden.



Über die Photovoltaikanlage auf den Dächern wird Strom für die Wärmepumpe, für die Eigennutzung im Bereich der Gemeinschaftsbereiche sowie für die Mobilität bereitgestellt. Ein Kundenmodell für alle Bewohner ist geplant. Mit dieser Konstellation wurden durch uns bereits mehrere positive Erfahrungen gesammelt. Dachflächen werden als Retentionsdächer begrünt, somit Wasser längerfristig gespeichert und zurückgehalten, sogenannte blau-grüne Dächer zur Verbesserung des Mikroklimas (Biodiversität).

**Regenerative Baustoffe** zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen kommen zum Einsatz. Dies wird mittels einer **Hybrid-Bauweise** erreicht. Die hochwärmedämmende Holzrahmenkonstruktion wird seriel vorfertig und je Geschoss montiert. Holzfaserdämmstoffe und Stahlbetondecken erhöhen dabei die Speicherkapazität, um auch in den heißen Sommermonaten ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten. Ressourcenschonender **RC-Beton** in den ausstufenden Elementen der Wände und Decken wird eingesetzt.

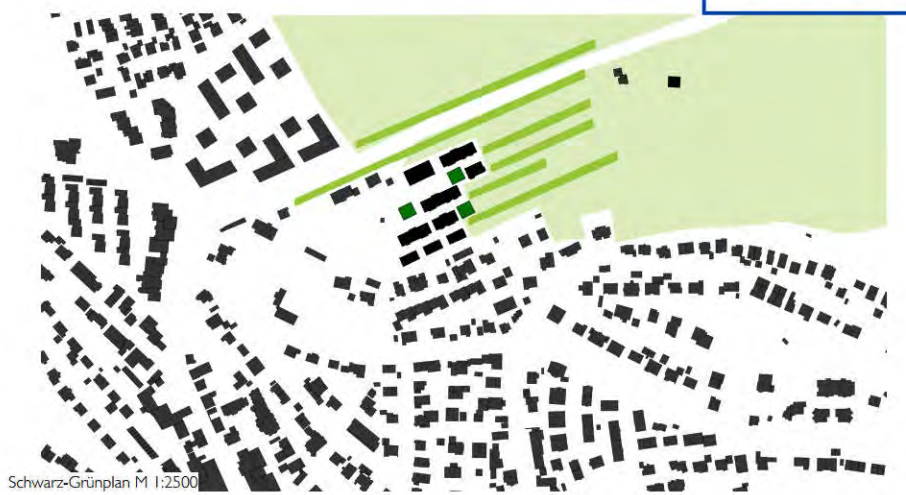


Erdgeschoss Übersicht M 1:200

Grundrissübersichten M 1:200



Schnitt I M 1:200



Schwarz-Grünplan M 1:2500

## Haus 5

Dachgeschoss



Regelgeschoss



## Haus 3

Dachgeschoss



Regelgeschoss



## Haus 4

Dachgeschoss



## Haus 1

Dachgeschoss

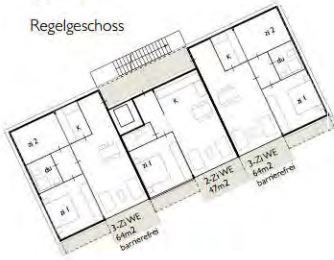


Regelgeschoss



## Haus 2

Regelgeschoss



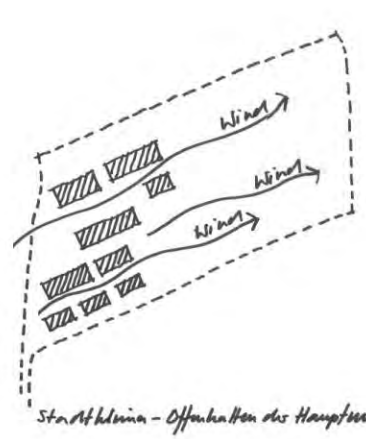
## Stadtklima - Regenwassermanagement

Ziel ist es die Stadt Leonberg als eine klimaneutrale, zukunftsweisende und nachhaltige Kommune zu unterstützen. In dem **Aktivieren, Speichern und Nutzen der nachhaltigen Ressource - Wasser** Rechnung getragen wird.

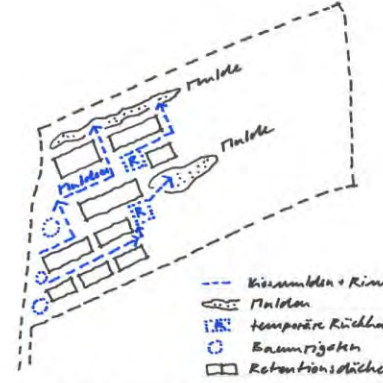
Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt, genutzt, innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert.

- Dachflächen werden extensiv begrünt, zum Teil entstehen intensiv begrünte Gartendächer. Diese fungieren als **Retentionsdächer**, halten das Niederschlagswasser zurück, werden gespeichert und geben das überschüssige Wasser gedrosselt ab. Der Spitzenabfluss bei Starkregenereignissen wird dadurch erheblich reduziert.
- Zusätzlich wird das **Wasser in Hauszisternen gespeichert** und zur Nutzung bereitgestellt. Das Oberflächenwasser sowie der Überlauf der Zisternen wird in **wegleitenden, bepflanzten Kiesmulden und Rinnen** gesammelt und großen Mulden zur Reinigung und Versickerung im Osten und Norden des Gebietes zugeführt. Je nach hydraulischer Erfordernis, Berechnung und Auslegung können diese mit einer Rigole kombiniert werden, so dass kein Überlauf in einen Regenwasserkanal erforderlich wird.

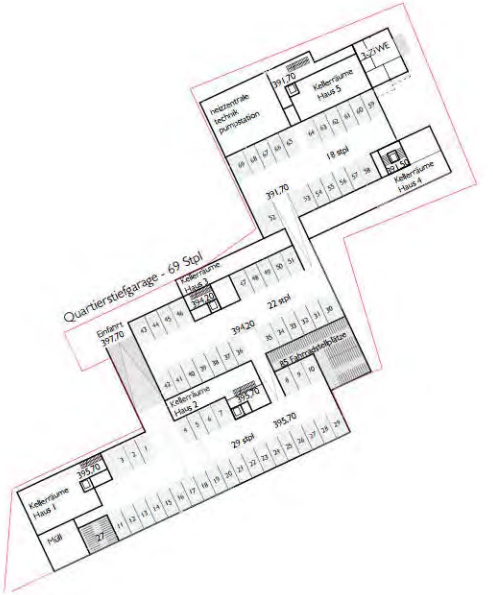
- Für eine zusätzliche Rückhaltung sorgen die grünen Nachbarschaftsplätze, welche **temporär eingestaut** werden können. Außerdem sorgen Baumgrößen an den Straßenbäumen für eine effiziente Speicherung und Nutzung des Regenwassers.
- Zur Verbesserung des Stadtklimas tragen **minimierte versiegelte Flächen**, das Mulden-Rigolen-System (Schwammstadt), begrünte und genutzte Dachflächen und große Laubbäume an den Verkehrsflächen bei. Ebenso dienen die, zum größten Teil, begrünten Südfassaden zur Vermeidung von Hitzeeinzel.
- Weitere wichtige Aspekte, die eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen, sind neben guter Belichtung und den großzügig gestalteten grünen Gemeinschaftsflächen, die **Frischlufzufuhr zwischen den Gebäuden**. Die schmalen Gebäudekörper sind nach Süden orientiert und verlaufen alle parallel zu einander. Somit kann der Wind (Hauptwindrichtung SW) zwischen der Bebauung zirkulieren.



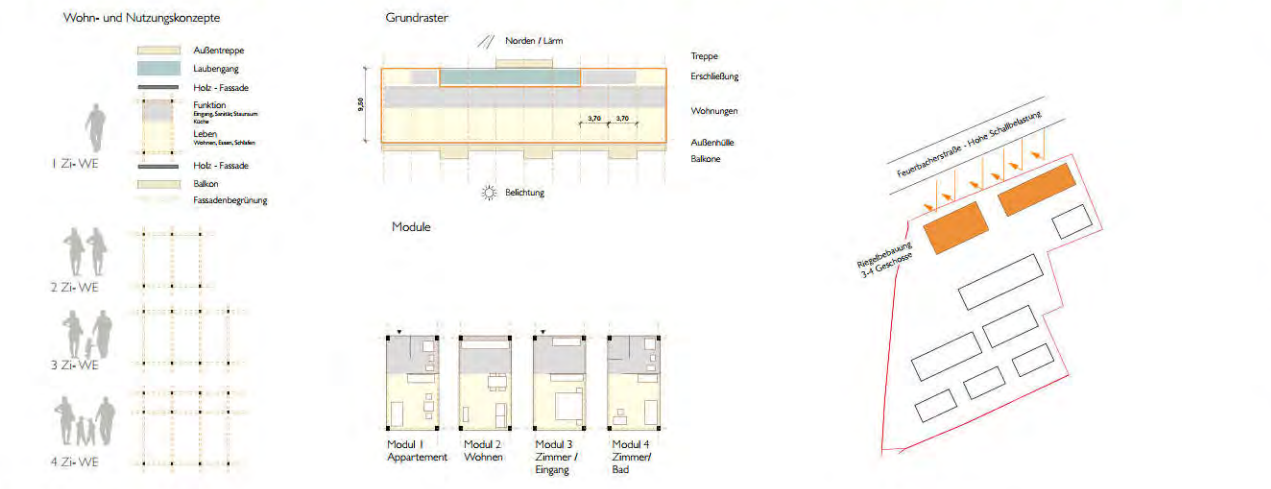
Stadtklima - Offenhalten der Hauptwindrichtung



Rückhaltung von Niederschlagswasser



Grundriss UG / TG M 1:500



Wohnstypen Haus 1-3 und 5



Flexibilität, mögliche Zuschaltung und Änderung der Wohnungsgrößen



Grundrissstypen M 1:200



Ansicht 1 M 1:200



Ansicht 2 M 1:200

**Wohnungsgemeinschaft - Nachbarschaften - Wohncluster**

Überschaubare Nutzungseinheiten, welche die Wohngebäude clusterförmig zusammenfassen und die weitgehend der Sonne zugewandten Häuser bilden die städtebauliche Grundeinheit des neuen Wohnquartiers im Schützenrain. Damit wird die Bildung **Identitätsstiftender Gemeinschaften innerhalb der Nachbarschaften** ermöglicht.

Den kompakten nach Süden ausgerichteten Gebäuden liegt ein 3,7m Raster zugrunde. In jedem so entstehenden Raum kann ein Wohnmodul eingeordnet werden. Durch die Zusammensetzung unterschiedlicher Module entstehen Wohnungen unterschiedlicher Größen.

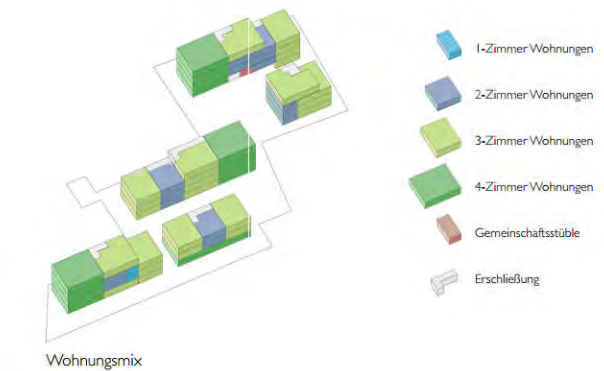
Das Gemenge reicht von 1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 24 m<sup>2</sup>, 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 - 70 m<sup>2</sup> bis hin zu 4-Wohnungen mit ca. 90 - 100 m<sup>2</sup>. Der Schwerpunkt liegt bei 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größen.

Eine **Besonderheit** stellen die sogenannten Schaltzimmer dar. Kleinere Wohneinheiten befinden sich zwischen zwei größeren Wohneinheiten und bestehen aus einem Zimmer mit Bad und einer Küche. Flexibel einsetzbar können sie je nach Bedarf einer der beiden angrenzenden Wohnungen zugeordnet werden, oder als eigenständige Einheit fungieren. Auf **Neue Lebenssituationen** mit mehr oder weniger Platzbedarf kann somit flexibel reagiert werden.

Die verschiedenen Wohnungstypen befinden sich, wie auf dem Piktogramm ersichtlich, in allen Gebäuden. Dadurch entsteht ein vielfältiges Angebot, das der Altersstruktur der Gesellschaft entspricht. Kleinere Wohnungen sind ideal für Senioren und kleinere Haushalte, größere Wohnungen für Familien unterschiedlicher Zusammensetzung. Die familiengerechten Wohnungen sind bewusst kompakt gestaltet, um den Endpreis, sowohl in der Miete als auch in der Eigentümergebung, möglichst gering zu halten.

Insgesamt entstehen **56 Wohneinheiten** im Quartier, die wie folgt für die verschiedenen Bedarfsgruppen verteilt werden:

- ca. 70 % freie Kaufwohnungen (Eigentumswohnungen ETW)
- ca. 39 WE
- ca. 30 % geförderte Sozialmietwohnungen
- ca. 17 WE



**Erläuterungen Konstruktion**

Die Gebäude sind als **Holz-Hybridkonstruktion** geplant. Ausstellende Elemente und Decken (Speichermasse) werden in RC-Beton - Fertig- bzw. Halbfertigteile hergestellt.

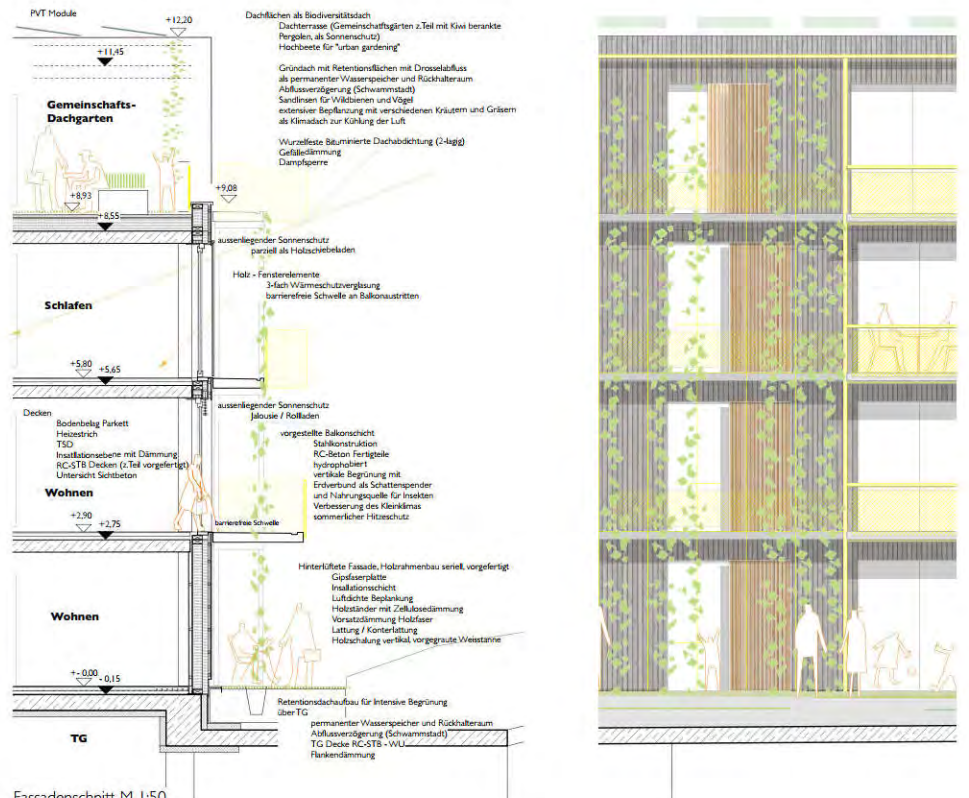
Balkone, Treppen und Laubgänge liegen außerhalb der isolierenden Fassade. Der außenliegende **Sonnenschutz** wird durch eine **auskragende Balkenschicht im Süden** ergänzt. Im Sommer bietet diese zusammen mit der bodengebundenen Fassadenbegrünung einen optimalen Schutz vor der Mittagssonne. Die Balkenschicht wird der Fassade vorgestellt, was eine optimale Wärmeisolation ermöglicht.

Auf den, von der Feuerbacher Straße ausgehenden und in das Wohngebiet eingetragenen Lärm, wird mit einer **Lärmschutzbebauung reagiert**. Notwendige Fensteröffnungen nach Norden werden vermieden, Wohnräume orientieren sich in der Regel nach Süden, zu geringeren Teilen nach Osten und Westen. Die Erschließung wird auf der Nordseite angeordnet und bietet somit einen **zusätzlichen Puffer zum Lärm**.

Aufgebaut auf ein Achsmaß von 3,70m, wird auf einfache Weise eine **hohe Grundrissvariabilität** erreicht. Die unterschiedlichen Flächenanforderungen, die sich aus dem Nutzungsmix ergeben, können somit sehr wirtschaftlich, in **kurzer Bauzeit und minimaler Belastung** für die Bestandsbewohner, umgesetzt werden. Die flexiblen Grundrisse bieten gleichzeitig einen **hohen Nachhaltigkeitsanspruch**.



Blick von der Feuerbacherstrasse Nord-Ost



Fassadenschnitt M 1:50



Schnitt 2 M 1:200



# LEONBERG

## entwicklung unterer schützenrain

**Städtebauliches Konzept**  
Der Quartierentwurf verfolgt entschlossen das Ziel, ein lebendiges und zukunftsgerichtetes Wohngebiet für jedermann zu erschaffen. Dabei zeigt das Konzept deutlich, dass bezahlbarer Wohnraum nicht im Widerspruch zu einer qualitätsvollen Quartierentwicklung steht und legt somit den Grundstein für ein vielfältiges sowie grenzenloses Zusammenleben.

Das Planungsgrundstück liegt stadtbildprägend und hochattraktiv am Übergang der Stadt Leonberg zum nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum mit wertvollen Grünflächen. Es entwickelt sich entlang der „Feuerbacher Straße“ und der parallel dazu verlaufenden Straße „Unterer Schützenrain“. Die prägende Höhenentwicklung verläuft ebenfalls weitgehend parallel zu diesen Bestandsstraßen. Der städtebauliche Entwurf greift diese prägenden Rahmenbedingungen auf. Dem Motiv der kleinteiligen, benachbarten Siedlungsbebauung folgend sind auf der Südseite vier Doppelhäuser entlang der bestehenden Straße „Unterer Schützenrain“ angeordnet. Sie bilden den harmonischen Übergang zum Entwurf des Realisierungsteils. Dieser besteht aus fünf, punktförmigen und modularen Mehrfamilienhäusern, die terrassenartig zur „Feuerbacher Straße“ charmant in den Hang eingebettet sind. Zusammen mit der Kita, welche sich architektonisch durch eine organische Formsprache absetzt, bildet das Quartier einen geschmackvollen Auktakt für Leonberg.

Die Positionierung der Baukörper sowie die Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht eine besondere Verbindung zwischen Bewohner und Natur. Die Plätze und Wege sowie Balkone und Terrassen bieten vielerorts einen wundervollen Fern- und Ausblick. Die intensiv begrünten Baufugen als auch die großflächige Fassadenbegrünung verlängern die angrenzenden, schützenswerten Grünzüge bis in das Quartier.

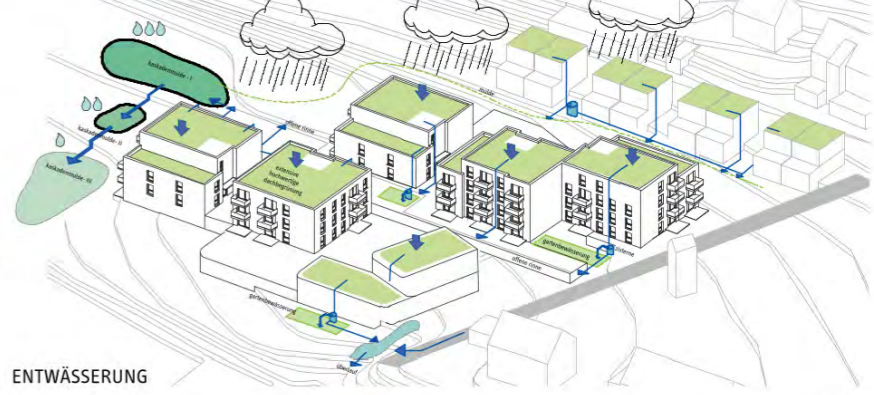
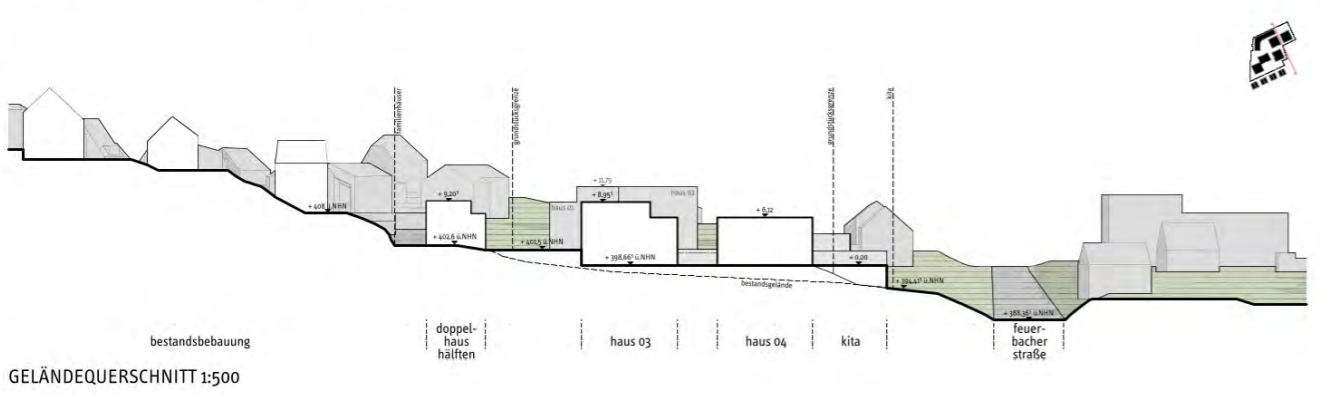
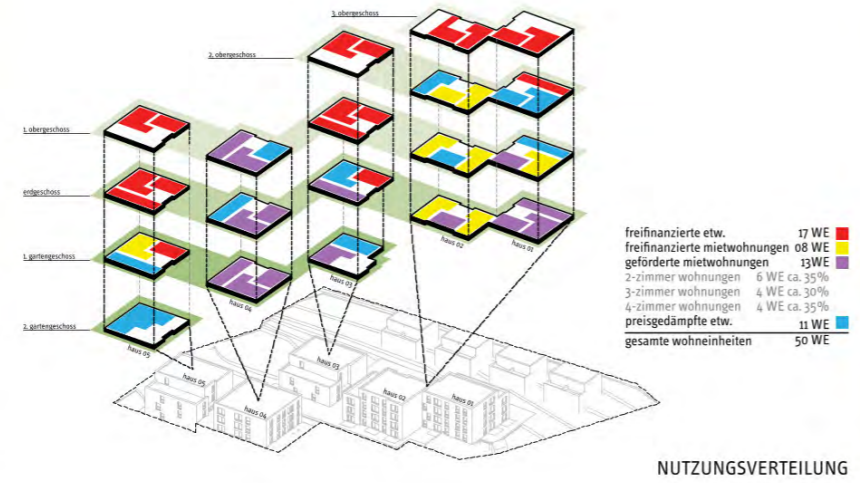
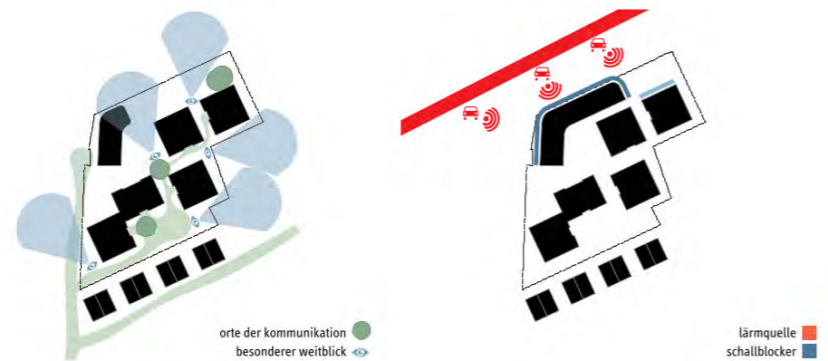
Die Bebauung ist in ihrer Körnigkeit auf die bestehende Bebauung abgestimmt. Zwischen den Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern schafft ein großzügiger Freiraum angenehme Distanz. Der Freiraum öffnet sich nach Nordwesten in die Landschaft, und wird so über seine Erschließungsfunktion hinaus zum attraktiven Treffpunkt im Quartier und Ort der Kommunikation. Die Kita ist ins Gesamtkonzept sinnvoll integriert. Sie verläuft zum Lärmimmissionschutz der schützenswerten Wohnräume entlang der Feuerbacherstraße. Gleichzeitig werden durch diese Positionierung Nutzungskonflikte reduziert, welche z.B. durch Hol- und Bringverkehre auftreten könnten.

**Nutzungskonzept**  
Durch die Wohnbebauung in Kombination mit einer Kita und einer Zeile Doppelhäuser bildet sich ein ganzheitlich entwickeltes Konzept. Das Quartier besteht somit den Ansprüchen einer sehr breitgefächerten Zielgruppe in unterschiedlichsten Lebenssituationen. Die ganz kleinen Bewohner finden ihren Platz im Bereich der vierzügigen Kita. Die 50 modular geplanten und größtenteils nach DIN 18040-2 barrierefreien Wohnungen bieten diversen Nutzern bezahlbaren Wohnraum. Hierbei umfasst der Wohnungsmix aus Zwei-, Drei-, Vier- und Sechszimmerwohnungen 13 sozial geförderte Mietwohnungen, 8 freie Mietwohnungen, 11 preisgedämpfte und 17 freie Eigentumswohnungen. Zusammen mit der Familienhausbebauung ergibt sich so ein breites Angebotsspektrum. Der Grundstein für das Wachsen einer lebendigen und gemischten Nachbarschaft wird damit gelegt. Die Doppelhäuser sind realtibel und aufgrund der eignen Stellplätze unabhängig von der Wohnanlage.

Neben dem Wohnungsmix liegt großer Wert auf eine kommunikationsoffene Formung des Gesamtquartiers. Dazu gehört insbesondere die Gestaltung der Erschließungs- und Freiflächen, um so zufällige und verabredete Begegnungen in der vielfältigen Nachbarschaft zu ermöglichen und zu fördern.

**Grün- und Freiflächenkonzept sowie zum Stadtklima**

Der Freiraumentwurf verfolgt das Ziel, dass das Quartier die Fauna und Flora der angrenzenden Grünflächen die Umwelt des Quartiers zu respektieren und in die Bebauung zu integrieren. Das Konzept greift hierzu das thematischer landschaftsprägenden, baumartigen Heckenhaie auf, adaptiert diese und setzt sie in lockerer, aber linearer Gliederung in West-Ost-Richtung fort. Kontrapunktlich zur streng gehaltenen Architektur dominieren runde und amorphe Plätze, Wegeverbindungen und Zufahrten, aus welchen sich ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsszenarien ableiten lässt. Multicodierte Flächen, für den Ernstfall feuerwehrtüchtig, Spiel- und Bewegungsflächen, Aufenthalts- und Kommunikationsorte bilden eine eigene Formsprache. Die fließenden Übergänge vereinen die Freianlagen zu einem großen Ganzen. Hofartige Strukturen erlauben ein hohes Maß an sozialer Koexistenz. Die nach LBO geforderten Spielflächen für Kinder (insgesamt ca. 200 m²) werden zusammengefasst und im Nord-Osten der Anlage integriert. Angrenzende bestehende Freiraumstrukturen und hainartige Bereiche laden die Kinder zum Aneignen und zum wohnraumnahen Naturerlebnis ein.



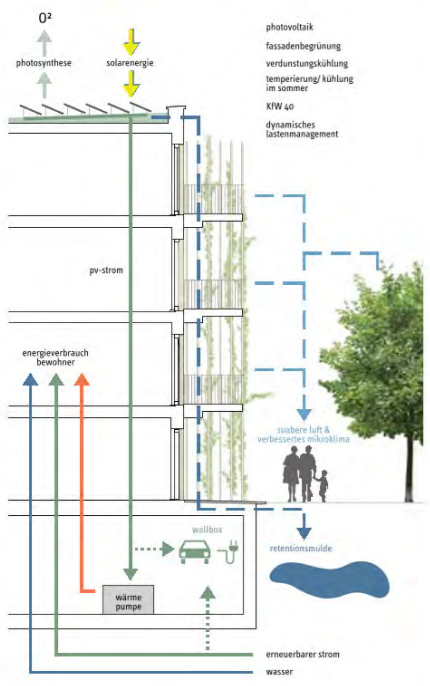
Edgeschossigen Wohnungen werden Privatgärten und Terrassen zugeordnet. Lockere Hecken gliedern die Raumbezüge und sichern ein hohes Maß an Privatheit.

Das Vegetationskonzept sieht eine Grundstruktur mit standortgerechten Klimaangepassten, unterschiedlichen Baumarten und mit lockerer Krone vor. Die auf der Tiefgarage stehenden Bäume werden mit Aufkantung gefasst, diese dienen als Sitzelement und schaffen gleichzeitig Raum für den erforderlichen Wurzelraum. Halboffene Grünflächen leisten ihren Beitrag als Blühflächen mit hoher Biodiversität zur Verbesserung der Artenvielfalt. Das Regenwasserbewirtschaftungsmanagement umfasst eine ausgewogene Kaskadierung unterschiedlicher Retentionsräume. Das Prinzip Vermeidung vor Beseitigung ist Gesetz. Alle begrünten Dachflächen erhalten eine ca. 12 cm dicke Extensivbegrünung mit Retentionseinrichtungen zur Pufferung und temporären Speicherung auf allen Dachflächen. Mit einer Mindestdicke von 50 cm auf den unterbauten Flächen können weiterhin ca. 80 % des Regenwassers gepuffert werden. Überschusswasser der Dachflächen und Oberflächenwasser werden in baulich gestaltete und offen gehaltene Rinnen eingeleitet und in die vorgegebenen Mäulen zur Versickerung bzw. Speicherung gebracht. Gleichzeitig wird das Regenwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung zwischengespeichert.

Der hohe Anteil von Bäumen und Sträuchern generiert bei sommerlichen Hitzeperioden wohlthuende Schattierung von befestigten Flächen und verhindert lokale Hitzeinseln. Zusätzlich erhalten die geschlossenen Fassaden und Balkone eine Begrünung durch Rank- und Kletterpflanzen. Die Zu- und Abfuhr der Tiefgarage wird zur Schattierung und Verbesserung des lokalen Kleinclimas mit einer Rankkonstruktion überdeckt und begrünt. Die aus dem Städtebau resultierenden, offenen Bauformen sorgen für eine allseitige Win-Win-Situation. Einerseits ermöglichen sie den Bewohnern das Durch- und Ausblicken des gesamten Quartiers. Andererseits gewährleisten diese Fugen den Kaltluftstrom in Nord-Süd-Richtung, garantieren somit die dauerhafte Durchlüftung des Quartiers und fördern somit das Stadtklima.

**Erschließungs- und Parkierungskonzept**  
Insgesamt sind ca. 79 Stellplätze vorgesehen. Vier Stellplätze davon sind oberirdisch für die Kita geplant, 8 Stellplätze für Besucher des Quartiers und ca. 67 für Bewohner in einer Tiefgarage. Die Tiefgarage wird direkt über die Straße Unterer Schützenrain erschlossen, das Quartier selbst bleibt autofrei. Die Fahrradstellplätze, ca. 86 an der Zahl, sind im Bereich der Tiefgarage geschützt untergebracht und komfortabel zu erreichen. Darüber hinaus sind in der Nähe der Hauseingänge Fahrradstellplätze für Besucher und den täglichen Gebrauch der Bewohner vorgesehen.

**Ökologie, Nachhaltigkeit sowie Energie- und Wärmekonzept**  
Das Thema Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert im vorgestellten Konzeptentwurf. Die dem Projekt zur Verfügung gestellte Wärmeenergie wird durch die im KW-40-Standard (Effizienzhaus 40) errichtete Gebäudehülle besonders effizient genutzt. Die Gebäude sind kompakt und effizient geplant. Das günstige Verhältnis von Oberfläche zu Volumen reduziert den Energieaufwand im Gebäudeunterhalt. Eine Photovoltaikanlage nutzt die Kraft der Sonne zur lokalen Stromerzeugung und zum Betrieb der Luftwärmepumpe. Überschüssiger Strom kann den Bewohnern als preiswerter Mieterstrom zur Verfügung gestellt und u. a. via dynamischen Lastenmanagement zum Laden des Elektrofahrzeugs zur Verfügung gestellt werden.



ENERGIEKONZEPT



GRUNDRISS 1.UG 1:200



GRUNDRISS EG 1:200



SCHNITT A 1:200



SCHNITT B 1:200



MATERIALKONZEPT



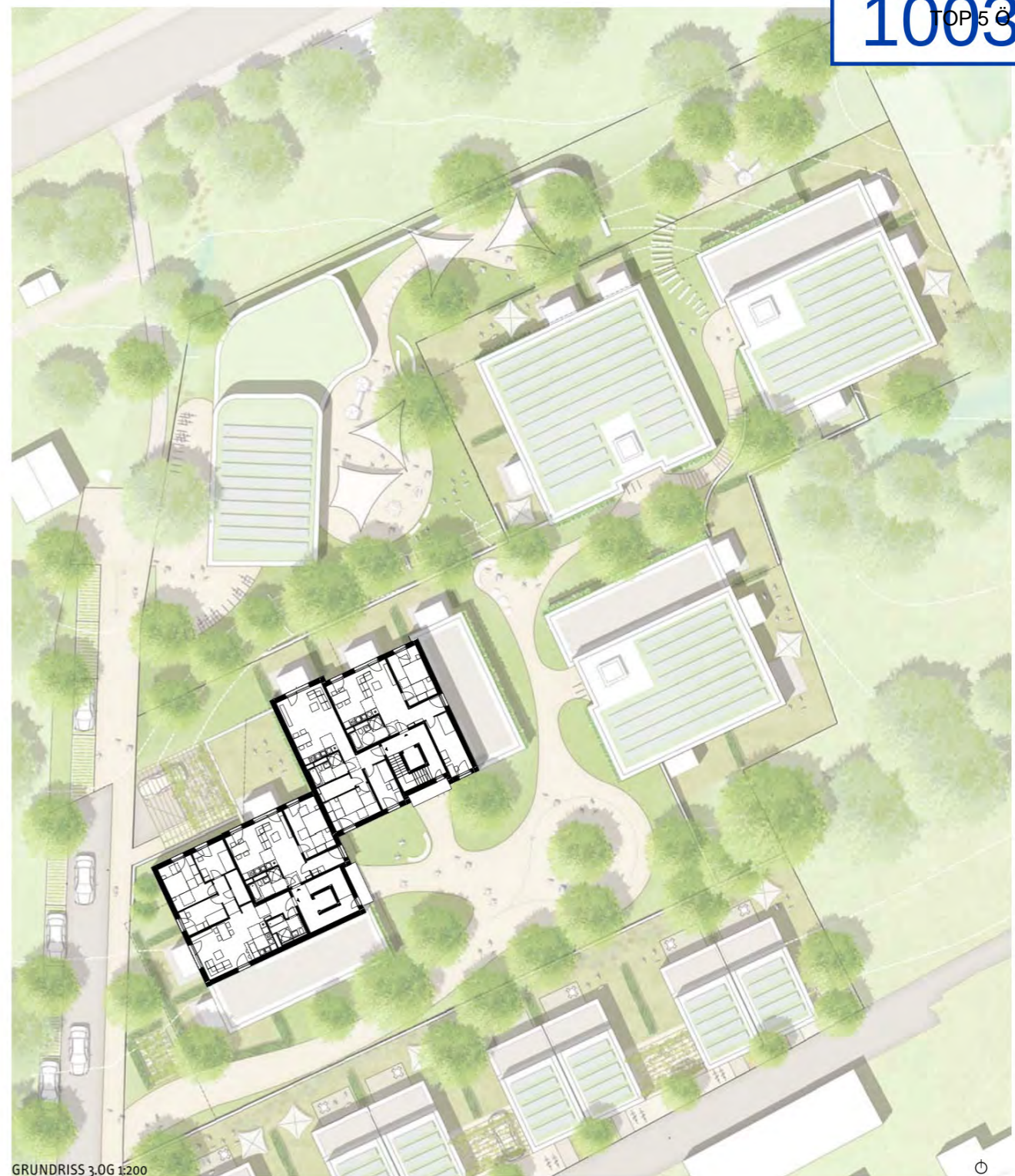
Eine helle Fassadengestaltung bedient sich subtiler Mittel um Akzente zu setzen und eine Zonierung herauszuarbeiten. Neben farblich abgesetzten Sockeln kommen vertikale Kammputzflächen und Fassadenbegrünungen zum Einsatz. Die Bepflanzungen werden durch vertikale Rankhilfen, die sich aus der Geländergestaltung heraus entwickeln, als flächiges Gestaltungsmittel eingesetzt.

Neben der hellen Fassade, gegen die Aufheizung der Gebäude, werden diese zusätzlich mit Hedera helix 'Evergreen', Akebiaquinata und Hydrangea anomala begrünt. Die Summe der Begrünungsmaßnahmen führt zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und weist aufgrund der unterschiedlichen Vegetationsflächen Habitatvielfalt auf. eine große

FASSADENSCHNITT 1:50



GRUNDRISS 1.0G 1:200



GRUNDRISS 3.0G 1:200



SÜDANSICHT 1:200



WESTANSICHT 1:200



Entwicklung  
Unterer Schützenrain



**Konzeption**

Unser Quartiersentwurf fügt eine Gruppe von prägnanten Solitären in die vorhandene Landschaft und deren Grünbereiche sorgfältig ein. Die städtebauliche Abfolge der Baukörper ordnet sich dabei an der Topografie und der naturnahen Umgebung an und bietet dabei eine klare, einfache Baustruktur und Erschließung.

Mit den Baukörpern der nördlichen Baureihe wird der künftige Stadtrand und Übergang in die Landschaft locker und offen gestaltet. Vier hochwertige Wohnbauten des Realisierungsteils zeigen sich nach Norden in grüner Kulisse und geben so dem Städteingang der Feuerbacher Straße eine eigene Markanz, ohne sich hervorzutun. Mit der Leitidee des „Wohnen mit der Natur“ werden die scheinbar lose angeordneten Punkthäuser in eine lesbare Einheit von formal verwandten Bauten zusammengefügt. Die neuen 3,5-geschossigen Gebäude gruppieren sich hierbei als platzbildende Baukörper um die zentrale Erschließung der Häuser. Die Höhe und die Größe der Gebäude entsprechen der Umgebenden Bebauung und fügen sich im harmonisch in das städtische Bild ein.

Die in sich leicht geneigten Fassaden eröffnen neue Blickbeziehungen, verbessern die Belichtung der Freiraumbereiche und heben Balkone aus den Fassaden heraus. Die dachbegrünt Penthäuser der Staffelgeschosse zeigen sich unterschiedlich gegliedert und geben so dem Draufblick eine eigene Performance. Mit natürlichen, nachhaltigen und robusten Fassadenmaterialien gliedern sich die Baukörper in die umliegende Natur bestmöglich ein. Die monolithischen Fassaden werden vereinzelt durch Loggien und Balkone aufgebrochen, welche den wohnlichen Charakter der Gebäude prägen und zugleich einen Dialog zwischen den Häusern fördern. Raumhohe Fenster und französische Balkone ermöglichen einen barrierefreien Ausblick in die umliegende Natur.

Somit entstehen Gebäude mit eigenen Charakterzügen und besonderer Identität.

**Freiraumkonzept**

Die Erschließung der neuen Wohnbauten über eine Verbreiterung des bestehenden Fahrwegs als Stichstraße mit Wendepunkte am Nussbaum bestärkt die Exklusivität der Adresse. Diese Stichstraße nimmt sowohl die geforderten 7 Besucher-Stellplätze der Wohnanlage wie auch weiterer 4 Besucher-Stellplätze einer geplanten KITA (Ideenteil) auf. Baumbegleitet und mit einem kindersicheren fahrbahnfernen Gehweg ist auch die Zuwegung gehoben und großzügig.

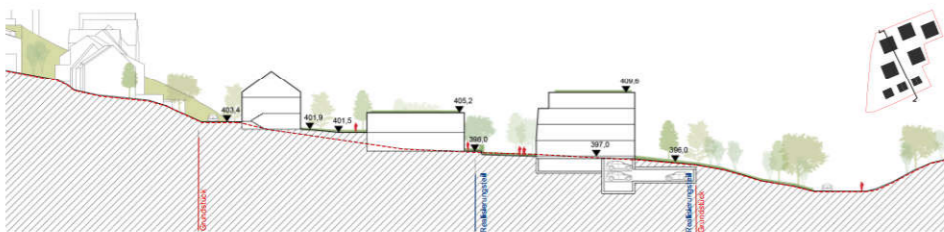
Alle privaten Stellplätze der Wohnanlage können in einer Tiefgarage untergebracht werden, die mit einem nur geringfügig auftauchenden Sockel im Norden platziert wird. Sie wird dank der Topografie kompakt und kostengünstig untergeschoben, die Zufahrt / Ausfahrt direkt an der Wendepunkte angebunden.

Die notwendige oberirdische Erschließung liegt außerhalb der mit Tiefgarage unterbauten Bereiche, die barrierefreie Wegeerschließung von der Wendepunkte zu den Hauseingängen und zum gemeinschaftlichen Kinderspielbereich ist vereint mit notwendigen Möbelwagen-Andienungen und Feuerwehrwegen. Der Innenbereich hat einen ruhigen, kontemplativen Charakter und schafft den Rahmen für Gemeinsames.

Die Garten- und Freiräume leiten sich aus der umgebenden Baumwiesenlandschaft über und geben sich offen und naturnah. Wohnungen mit Terrassen im Erdgeschoss bekommen einen Teil der Freiräume zur Sondernutzung zugeeilt. An geeigneter Stelle sind Regenwasser-Mulden zur Versickerung, Verdunstung oder Retention vorgesehen.

Nicht nur im Inneren, auch über die Wohnanlage hinaus gelingt damit auch ein ökologischer Verbund und eine Vernetzung mit der Natur.

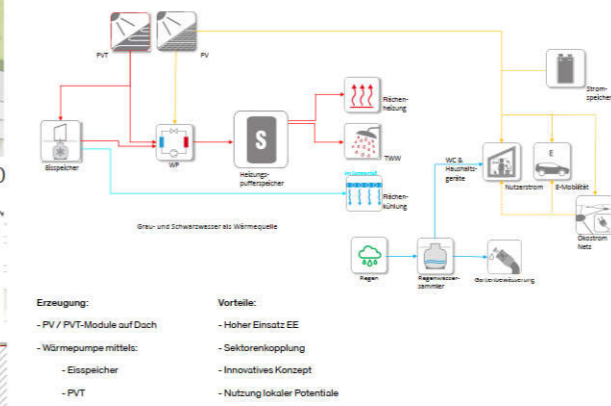
Lageplan - 1:500



Querschnitt Gelände - 1:500



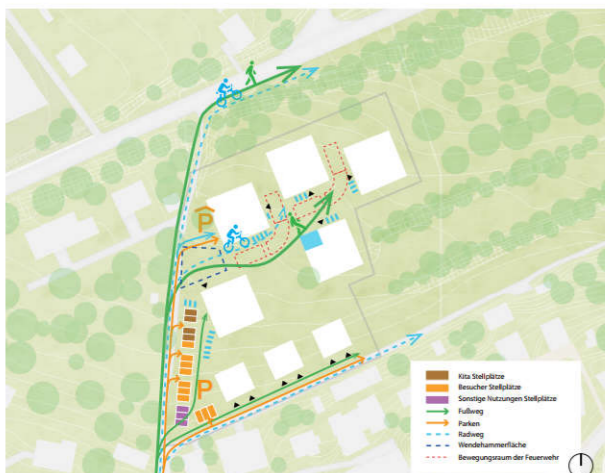
Längsschnitt Gelände - 1:500



Energiekonzept



städttebauliches Konzept



Erschließungs und Parkierungskonzept



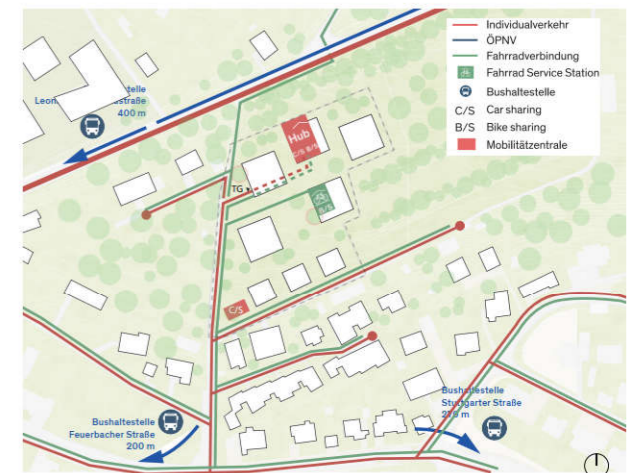
Freiraumkonzept



Tiefgarage



Stadtklima



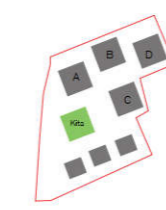
Mobilitätskonzept



Erdgeschoss - 1:200



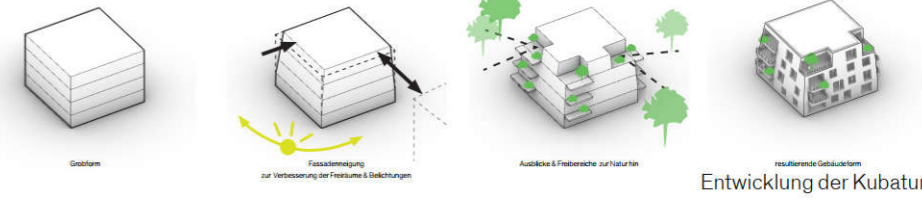
Schwarzplan - 1:2500



Gruppe 1: freie Baufeldflächen  
 Gruppe 2: freie Baufeldflächen  
 Gruppe 3: öffentliche Verkehrsflächen  
 Gruppe 4: öffentliche Verkehrsflächen  
 (nicht geplant)



Wohnungsaufteilung



Entwicklung der Kubatur



Schnitt BB- 1:200

**Ideenteil**

Mit dem Ideenteil soll die Körnung der städtebaulichen Struktur der Wohnanlage aufgegriffen und fortgeführt werden. Aufgrund der Topografie gelingt es, eine zweigeschossige KITA-Nutzung jeweils am Gartengelände anzuschließen. Dieses Gebäude könnte durch weitere Wohnebenen erhöht werden und so mit der Typologie der Wohnanlage des Realisierungsteils einhergehen. Notwendige Stellplätze können in der geplanten Tiefgarage des Realisierungsteils mit aufgenommen werden. Die bislang bestehende einseitige Bebauung am quer zum Hang verlaufenden Teil des Unteren Schützenrains bekommt so ein maßvolles Gegenüber mit Doppelhäusern. Mittels Split-level kann ein notwendiger Geländesprung in diesen Gebäuden aufgenommen und talwärts zur KITA vermittelt werden. Die Fahrbahnbreite wird in diesem Abschnitt auf eine notwendige Breite gebracht, auf einen Gehweg wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens verzichtet. Die für die Doppelhäuser gebotenen Stellplätze finden auf den Grundstücken Platz, weitere 3 Stellplätze im Westen sollen Puffer für Besucher bieten.



**Konstruktion & Fassade**

Die angedachten Gebäude sind in einer effizienten, modularen und erprobten Leichtbauweise geplant. Die Konstruktion der Obergeschosse ist als Holzrahmenbau angedacht und soll den Baustoff Holz bestmöglich zum Einsatz bringen. Holz als Baustoff dient nicht nur als langfristiger CO<sub>2</sub>-Speicher, sondern kann bei einer trennbaren Grundkonstruktion recycelt werden was ihn zum ausgewählten Baustoff für unser Konzept macht.

In dem als hybride Konstruktion gedachtem Tragwerk sollen die geplanten Außenwände im Holztafelbau erreicht werden. Diese erfüllt neben den angestrebten Nachhaltigkeitsaspekten auch höchste Dämmstandards, welche für die späteren Bewohner ein behagliches Zuhause sicherstellt.

Die Fensterflächen erhalten umliegend einen außenliegenden Sonnenschutz, welcher auch im Sommer die Qualität der Wohnungen sicherstellt. Die grundsätzlich modulare und vorgefertigte Bauweise zeichnet sich zudem noch durch

kurze Bauzeiten ab, welche für die umliegende Nachbarschaft positiv hervorzuheben ist.

**Nutzungskonzept**

Die vier im Dialog stehenden Bauwerke bilden Wohnformen in unterschiedlichen Größen und Nutzungsformen ab, sodass ein mehrschichtiges Wohnquartier entsteht.

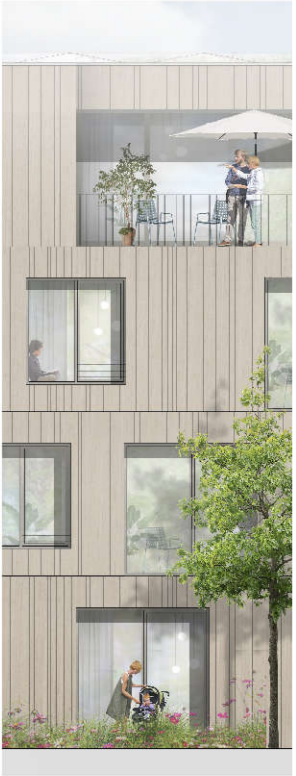
Neben einer Seniorenwohngemeinschaft finden sich Wohnungen in differenzierten Größen für verschiedenste Nutzergruppen wieder. Geförderter Wohnraum und Mietwohnungen werden hierbei auch in allen Gebäuden als Selbstverständlichkeit integriert und als Förderung der Vielfalt wahr genommen.

**Erschließungskonzept & Mobilitätskonzept**

An der unteren Grenze des Areals findet sich die eingeschossige Tiefgarage wieder. Ein möglichst kompakter und flächeneffizienter Grundriss gliedert sich unter die vorgeschlagene Bebauung, um möglichst wenig Fläche zu versiegeln. Über die Zufahrt am Quartiersplatz werden sämtliche Pkw- und Fahrradstellplätze erreicht.



Fußgängerperspektive- 1:200







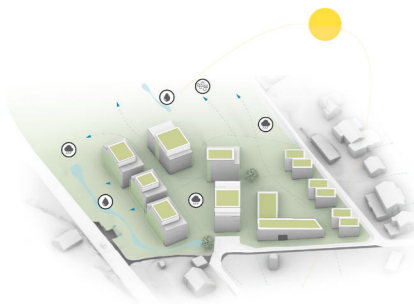
Lageplan M 1:500



Geländelängsschnitt M 1:500



Geländequerschnitt M 1:500



Konzept zum Stadtklima

- Grünfassaden
- Dachbegrünung
- Retention



Grün- und Freiflächenkonzept

- Allgemeines Grün
- Oberbäume
- Private Gärten
- Dachbegrünung
- Grünfassaden
- Urban Gardening
- Biopark
- Treffpunkt



Mobilitäts, Erschließungs- und Parkierungskonzept

## LEITIDEE

Mit konsequenter Nachhaltigkeit bauen und lebenswerten Wohnraum mit herausragendem Wohnklima für die Bewohner des neuen Wohnquartiers schaffen ist die Leitidee dieses Entwurfs. Damit ist gleichermaßen die Wohnung als Lebensraum im Gebäude gemeint, wie auch die räumliche und ökologische Gestaltung des Quartiers mit ihren Gemeinschaftsflächen, Sharingangeboten, Naturflächen und der Bezugnahme auf das angrenzende Biotop. Der Begriff der Nachhaltigkeit bezieht sich sowohl auf Planung und Bau der Gebäude als auch auf deren Betrieb. Im Bau sind dies die ressourcenschonende Verwendung von Konstruktionsmaterialien aus Holz zur CO<sub>2</sub> Reduktion sowie eine kurze Bauzeit mit vorgefertigten Modulen in Holzständerbauweise. Im Betrieb sind dies das Energiekonzept, welches im Jahresmittel eine positive Energiebilanz aus regenerativen Quellen erreichen soll. Im Ergebnis ermöglicht der Entwurf der Stadt Leonberg und den Bewohnern des Quartiers ein zukunftsweisendes und zukunftsfähiges Konzept zu verwirklichen, um Ökologie, Soziales und Wirtschaftlichkeit zu vereinen.

## ARCHITEKTUR

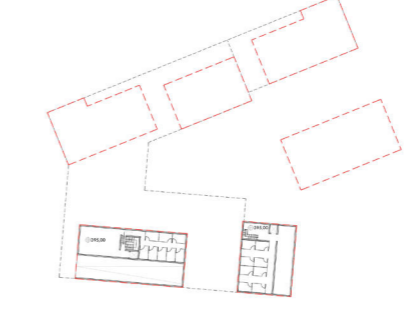
Das Grün der Böschung entlang der Feuerbacher Straße geht fließend über in die, mit Rankpflanzen bewachsene, Laubengangkonstruktion, welche die Gebäude 4, 5 und 6 erschließt. Es entsteht eine Art „grünes Regal“ auf dem die Bewohner\*innen des als bezahlbarer Wohnraum vorgesehenen Teils sich begegnen und nachbarschaftliche Kontakte ermöglicht werden. Die offene Erschließungsräume bieten Blickbezüge in die angrenzenden Felder und Wiesen. Die Gebäude sind in unterschiedliche Wohnungen mit 1-4 Zimmern gegliedert. Jede mit einer Loggia Richtung Süden zum Quartiersplatz bzw. einer Terrasse in den Staffelgeschossen. Die Wohnungen sind so gegliedert, dass möglichst wenig Aufenthaltsräume auf der Nordseite liegen. Alle Wohnzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Für die wenigen Schlafzimmer auf der Straßenseite, sind Kastenfenster vorgesehen. Des Weiteren trägt der Laubengang zur Lärmminderung bei, so dass der erforderliche Schallschutz sichergestellt ist. Gebäude 1, 2 und 3 sind für etwas hochwertigere Wohnungen vorgesehen, wobei mit Haus 1 ein Angebot für generationenübergreifendes Wohnen mit einem sich zum Quartiersplatz öffnenden Gemeinschaftsraum und großer Dachterrasse geschaffen wird. Die Gebäude verfügen jeweils über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug. Auch hier setzen vertikale Grünflächen gestalterische Akzente und tragen zur Identitätsstiftung bei. Im Zuge der Objektplanung soll vertiefend untersucht werden welche Fassadenflächen sich für die Integration von PV-Modulen eignen, um die solare Energiegewinnung zu maximieren. Alle Außenwände werden mit hinterlüfteten Holzfasadendämmungen ausgeführt, welche in ihrer Struktur und Farbgebung variieren können, um ein monotoneres Erscheinungsbild zu vermeiden. Die Loggien sind versetzt angeordnet, um die Fassade aufzulockern und zugleich eine angemessene Balance aus Blickschutz und Öffnung zu den gemeinschaftlichen Freiflächen zu erzeugen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mittels großflächiger Fensteröffnungen gut belichtet. Eine Fahrradgarage mit gemeinschaftlicher Bike Service Station ist im EG von Gebäude 1 vorgesehen. Sie ist ebenerdig zugänglich und durch die zentrale Lage für alle Quartiersbewohner\*innen optimal zugänglich und nutzbar. Zusätzlich wird das Angebot mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und großen Stellplätzen für Sonder- und Lastenfahrräder abgerundet, um die Nutzung des Fahrrads als attraktives Verkehrsmittel zu fördern. Eine Paket Station soll ebenfalls hier untergebracht werden. Die unterschiedlichen Wohnungen orientieren sich in ihrer Größe am Wohnraumförderungsprogramm Wohnungsbau BW und sind im Quartier verteilt angeordnet, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten.

## AUSSENANLAGEN

Ein kontinuierliches Wegenetz aus versickerungsfähigem Pflaster und wassergebundenen Oberflächen schlingelt sich durch das Baugebiet und ermöglicht einen fließenden Übergang in die angrenzende Landschaft. Dazwischen liegen Naturwiesen zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird durch entsprechende befestigte Flächen sichergestellt, und fügt sich zugleich in die organische Struktur ein. Alle Häuser können barrierefrei erschlossen werden. Die Retentionsbereiche werden als naturnahe kaskadenartige Mulden angelegt und in die Gestaltung / Topografie eingebunden. Oberflächliche „Wadis“ führen das Niederschlagswasser von den Gebäuden und befestigten Flächen langsam den Mulden zu. So wird einerseits möglichst viel Wasser pflanzenverfügbar zurückgehalten, verdunstet und versickert, andererseits bleibt das Regenwasser als gestaltendes Element für alle sichtbar. Der bestehende Birnbaum spendet Schatten und markiert den öffentlichen Spielplatz, welcher direkt an den Garten der Kita und den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Haus 1 angrenzt. Mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, in Anlehnung an die benachbarten Streuobstwiesen und das Biotop, verschmelzen die Außenanlagen mit der umgebenden Kulturlandschaft.

## MOBILITÄT

Der Fokus eines zukunftsorientierten Quartiers minimiert den motorisierten Individualverkehr. Er soll vielmehr den vorhandenen ÖPNV sowie die attraktiv geplanten Car- und Bike-Sharing sowie Rad Infrastruktur ergänzen. Der Bau von individuellen PKW-Stellplätzen wird auf das notwendige Mindestmaß von einem Stellplatz pro Wohnung reduziert. Grundsätzlich ist das Quartier autofrei und barrierefrei zugänglich gestaltet. Die Anfahrtbarkeit von Feuerwehr und Krankenwagen wurde dennoch berücksichtigt und ist für jedes Gebäude möglich. Diese Stellplätze für die Bewohner\*innen sind vollständig in der Tiefgarage vorgesehen und sind so geplant, dass sie gut befahren werden können. Oberirdisch sind neben der zentral gelegenen Fahrradgarage und Besucherstellplätzen, Plätze für elektrische Car-Sharing Fahrzeuge vorgesehen, ansonsten bleibt das Quartier autofrei. Auch eine Mitnahmestelle für Bewohner\*innen ist angedacht.



Ebene 1:  
Abstellräume  
Technikräume



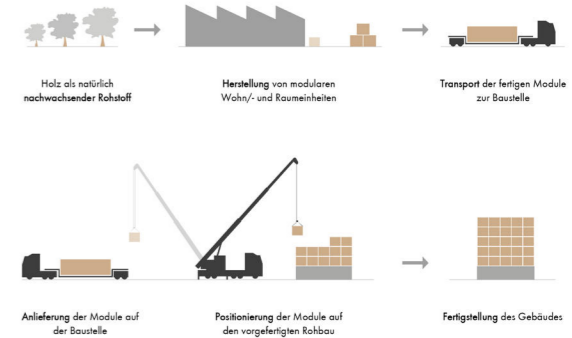
Ebene 2:  
57 PKW-Stellplätze  
Abstellplätze  
Technikräume

Parkierungssituation im UG

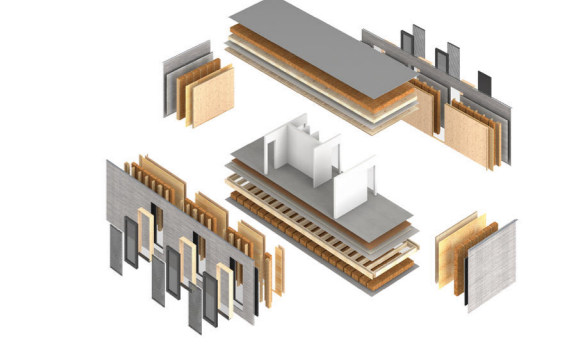
Ergänzend sollen gemeinschaftlich nutzbare elektrische Quartiersopp gebucht werden können. Um die Lastenrad-Sharing attraktiv zu gestalten, wurden die

## MODULARE HOLZSTÄNDER-BAUWEISE

Die Gebäude werden mit großformatigen, vorgefertigten und voll ausgestatteten Modulen in Holzständerbauweise errichtet. Dadurch wird der Verbrauch von begrenzten Ressourcen und grauer Energie minimiert sowie CO<sub>2</sub> gebunden und andererseits der Bauablauf so optimiert, dass die Anwohner\*innen möglichst wenig durch Lärm und Schmutz beeinträchtigt werden. Durch die werkseitige Erstellung der Module, parallel zu den Erschließungs- und Rohbauarbeiten der

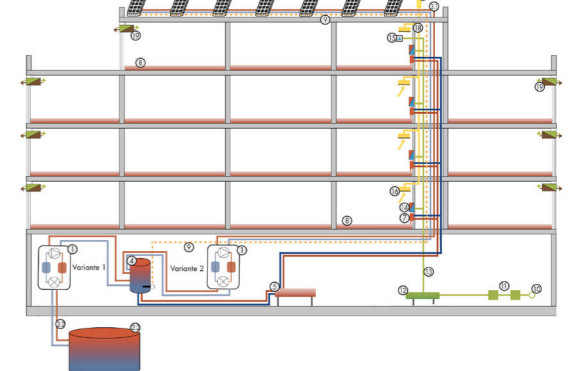


massiven Kallergeschosse, kann die Bauzeit deutlich verkürzt werden. Extrabreite Transportmaße ermöglichen ein konstruktives Achsraster von ca. 4,5 Metern, innerhalb dessen eine große Freiheit in der Grundrissgestaltung sowie spätere Anpassungen möglich sind. Alle verbauten Rohstoffe und Produkte werden erfasst und können in entsprechenden Datenbanken für Sekundärrohstoffe hinterlegt werden. So soll ein größtmöglicher Anteil der verwendeten Materialien eines Tages sortenrein rückgebaut und wiederverwertet werden können. Die Module werden in leichtbauweise gefertigt, wodurch das Bauwerk mit einem deutlich geringeren Gewicht auf dem Keller und den Fundamenten lastet (bis zu 1/6 des Gewichts von Massivbauweise). Dies führt zu einer Minimierung des Ressourcenverbrauchs und somit der grauen Energie und der grauen Emissionen.



## PLUS-ENERGIE-QUARTIER

Übergeordnetes Ziel ist im Jahresmittel eine positive Energiebilanz aus regenerativen Quellen zu erreichen. Stromüberschüsse sollen für die E-Mobilität genutzt werden. Die Wärmeversorgung der vollflächig mit Fußbodenheizungen ausgestatteten Wohnmodule erfolgt mit einer niedrigen Vorlauftemperatur, welche mittels Sole Wärmepumpen erzeugt wird. Als Wärmequelle für die Wärmepumpe wird die, neben der elektrischen Energie auf den Dachflächen gewonnene thermische Energie genutzt. Das Trinkwasser wird dezentral über Wohnungsstationen in den einzelnen Wohneinheiten weiter auf die gewünschte Verbrauchstemperatur erhöht. Dadurch werden Wärmeverluste vermieden. Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt ebenfalls dezentral, über fassadenintegrierte Push-Pull Elemente mit Wärmerückgewinnung. Die Abluft wird zusätzlich mechanisch über feuchtegeführte Abluftelemente, in Bädern und Küchen abgesaugt. Eine hochmoderne, über Sensoren gesteuerte Gebäudeleittechnik mit einer prädiktiven und mit der Wettervorhersage gekoppelten Heizungssteuerung sorgt darüber hinaus für eine effiziente und verbrauchsoptimierte Regelung der Gebäudetechnik.



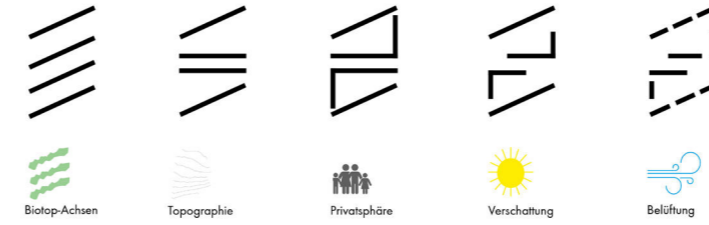
- Anlagengruppe 1 Heizung**
  - 10 Sole-Wasser Wärmepumpen
  - Variante 1
    - 2.1 PVT-Kollektoren (Solar-Luftabsorber)
    - 3.1 Heizungsleitung zwischen PVT-Kollektoren und Wärmepumpen; Installation im Schacht
  - Variante 2
    - 2.2 Eispeicher (Wärmegewinnung über das Erdreich)
    - 3.2 unterirdische Leitungen
  - 4 Pufferspeicher mit Heizpatrone
- Anlagengruppe 2 Sanitär**
  - 11 Hausabsperrrichtung
  - 11 Hausabsperrrichtung
  - 12 Trinkwasserverteiler
  - 13 Trinkwasserleitung
  - 14 Wohnungstation
  - 15 Hygienespülung (am Ende des TW-Steigstranges)
- Anlagengruppe 3 Lüftung**
  - 16 Abluftventilator im Badzimmer
  - 17 Ablufthaube auf dem Dach
  - 18 Abluftleitung im Schacht
  - 19 Push/Pull-Ventilator (Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung)



Erdgeschoss mit Außenanlagen M 1:200

**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der Topografie des Grundstücks, der grundlegenden Ausrichtung der benachbarten Straßenverläufe im Süden und Norden und den Verläufen der angrenzenden Biotophecken. Gebäudebegrenzungen und Zwischenräume schaffen eine gute Durchlüftung und sehr gutes Mikroklima im Quartier. Durch Drehung einzelner Gebäude entstehen räumliche Begrenzungen, diese markieren den zentralen Quartiersplatz und einen Spielplatz. Die Gestaltung dieser Plätze bietet die Möglichkeit Begegnungsräume zu schaffen.

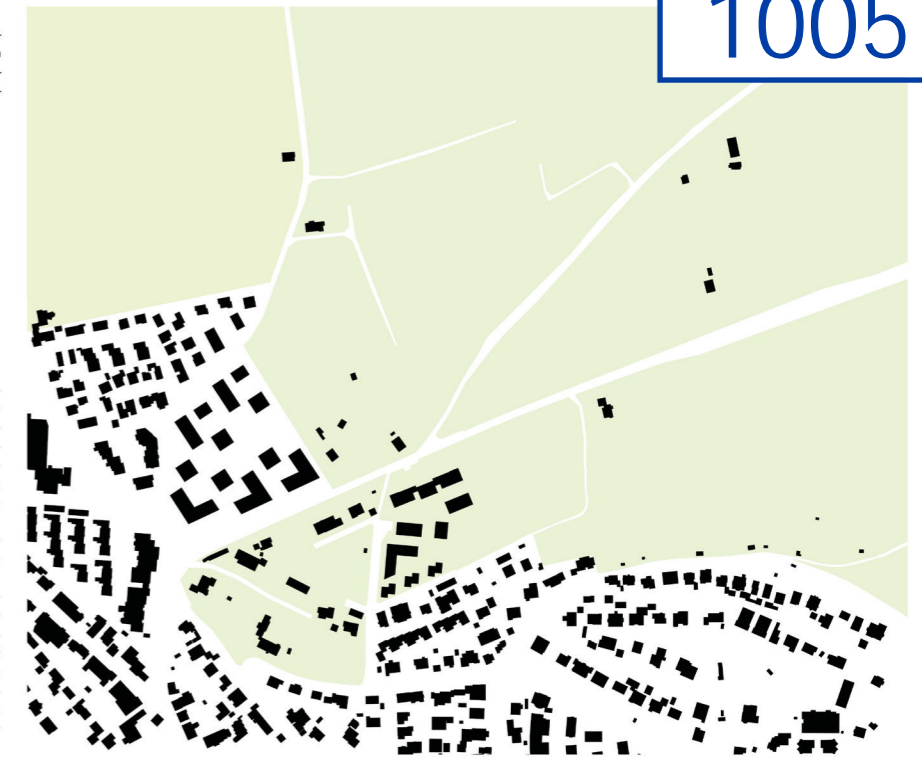


Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über den Unteren Schützenrain. Die bestehende Straße wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit begleitendem breitem Gehweg den Hang hinuntergeführt und mündet in einem grün eingebundenen Vorplatz, um den bestehenden Nussbaum. In West-Ost-Richtung wird die bestehende Straße zu einem Wohnweg mit Baumplantungen und Wendemöglichkeit ausgebaut. Entlang des Weges, im südlichen, oberen Teil des Baufelds, sind Grundstücke für eine aufgelockerte Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Es wird ein Übergang zu dem kleinteiligen, angrenzenden Wohngebiet geschaffen und zugleich eine gute Durchlüftung des neu entstehenden Quartiers durch abfallende Winde gewährleistet. Die Nord-Süd Ausrichtung der Häuser und leicht versetzte Anordnung entlang der Straße ermöglicht eine gute solare Ausnutzung der Dachflächen sowie geschützte Freiräume zur Nutzung als private Vorgärten und Gärten. Zentral gelegen, mit direktem Zugang vom öffentlichen Weg ist der zukünftige Kindergarten vorgesehen. Ein L-förmiges Gebäude mit einem geschützten, nach Süden orientierten Hof und einem Garten, welcher an die Grünflächen im Osten und den Spielplatz des Quartiers angrenzt.

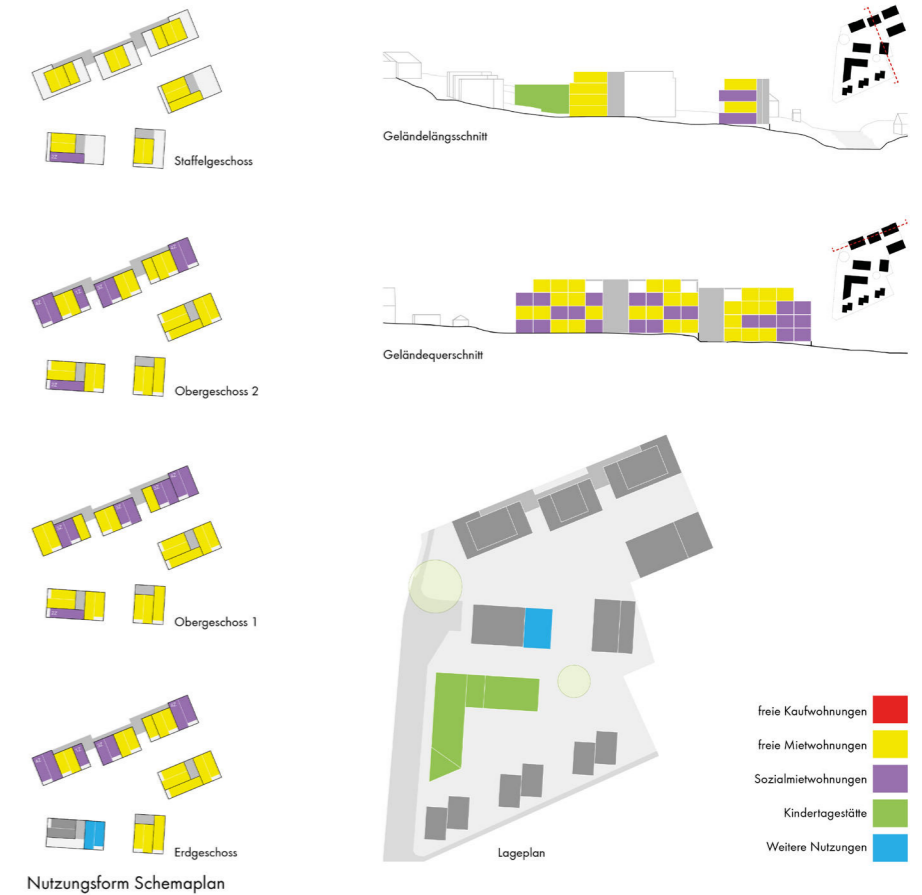
Die Wohnbebauung des Realisierungsteils, besteht aus sechs Baukörpern mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, welche sich der Topografie folgend um einen zentralen, öffentlichen Park anordnen. Sie verdichten sich entlang der nördlichen, unteren Grundstücksgrenze und bilden einen aufgelösten Riegel als Schallschutz gegenüber der stark befahrenen Feuerbacher Straße. Ein begrünter Laubengang dient als zusätzliche Pufferzone zur Feuerbacher Straße und ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung der drei Gebäude. Der Hauptzugang des Quartiers gestaltet sich um den bestehenden Nussbaum. Hier sind bequem zugängliche, geschützte Fahrradabstellplätze und Ladestationen für elektrische Sharing Fahrzeuge geplant. Private PKW gelangen über eine Rampe direkt in die Tiefgarage, so dass das Quartier autofrei bleibt. Die Tiefgarage befindet sich weitestgehend unter den Gebäuden, um eine möglichst gute freie Versickerung und Bepflanzung der Außenanlagen sicherzustellen.



Städtebauliches Konzept



Schwarz-Grünplan M 1:2500



Nutzungsform Schemaplan



Ansicht M 1:200



Ansicht M 1:200



Regelgeschoss M 1:200



Staffelgeschoss M 1:200

**DACHFLÄCHENNUTZUNG, BEGRÜNUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER, PV/PVT**  
 Die Flachdächer werden mit einer Kombination aus Dachterrassen, Begrünungen und PVT genutzt. Das Regenwasser kann so zum Teil schon auf dem Dach gespeichert werden und natürlich verdunsten. Das restliche Wasser soll weitestgehend über Rigolen und offene Versickerungsflächen dem natürlichen Kreislauf zugeführt und teilweise für die Bewässerung der Außenanlagen und Gebäudebegrünung gespeichert werden. Die begrünter Dächer und Fassadenflächen bieten Lebensräume für Insekten und wirken einer sommerlichen Überhitzung entgegen. Mittels PVT Kollektoren wird neben Strom, Wärme gewonnen, welche als Wärmequelle für eine zentrale Sole Wärmepumpe im Keller genutzt wird. Zusätzliche Energie in Form von Strom kann über partielle, fassadenintegrierte PV-Module im Bereich der Staffelgeschosse gewonnen werden.



Perspektive von der Feuerbacher Straße

**Attikablech**  
 Stahlblech, mind. 3% Gefälle nach innen  
 RAL 7016 beschichtet

**Außenwandaufbau**  
 27mm Fassadenverkleidung -  
 30x50mm Holzlatzung, 30mm Hinterlüftung -

**Holzfassade**  
 Lärche  
 Schwarz behandelte Feder  
 Anbringung der Holzfassade horizontal

**Sonnenschutz**  
 ALU Raffstores, handbetrieb  
 RAL 7016 beschichtet

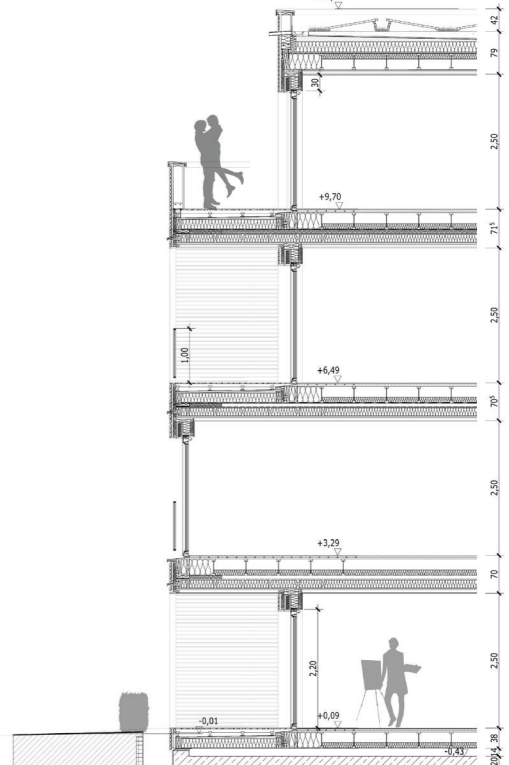
**Holz-Alu-Fenster**  
 3-fach-Verglasung, mehrflügelig  
 Dreh-, Kipp- oder Dreh/Kipp Funktion  
 RAL 7016 beschichtet

**Geländer**  
 Streckmetall mit Flachstahlfrahmen  
 RAL 7016 beschichtet

**Brandstürze**  
 Stahlblech, RAL 7016 beschichtet

**Fensterbank**  
 Stahlblech, RAL 7016 beschichtet

**Entwässerungsgraben**  
 Kies 100mm  
 Drainageleitung



Fassadenschnitt M 1:50



Querschnitt M 1:200



Längsschnitt M 1:200





Lageplan M 1:1500



Schwarzplan M 1:2500

Mit dem Entwurf für den Unteren Schützenrain Leonberg entsteht ein attraktives wohnungsgerechtes Quartier, das qualitätsvollen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schafft. Der Entwurf greift die umgebende städtebauliche Struktur aus freistehenden Einzelhäusern und zusammenhängender Wohnbebauung auf und ergänzt sie. Sieben Punkthäuser bilden zusammen mit der Mite ein Ensemble, das im Norden und Süden einen baulichen Rahmen erhält. Durch die lose Setzung der Baukörper werden innerhalb des Quartiers attraktive Räume geschaffen und eine optimale Belichtung aller Gebäude und Wohnungen erreicht. Nach außen sorgt das Bild eines zusammenhängenden, aber offenen Quartiers für einen einladenden Auftritt zum Ortsbild Leonbergs. Die Struktur der Baukörper ist klar und unaufgeregt elegant. Zur Feuerbacher Straße hin sind Klinkerbauten geplant. Sie werden durch nach Norden verglaste Loggien verbunden. Diese schaffen Schallschutze und bilden einen zusammenhängenden Abschluss des Quartiers. Als halboffene Räume stellen die Loggien zudem attraktive Freisitze dar. In der Mitte des Quartiers sind Gebäude in Holz-Hybrid-Bauweise vorgesehen. Die Baustoffe von Holz, über die Dämmung bis zur Begrünung entsprechen den zeitgemäßen Anspruch an nachhaltige Materialien. Alle Gebäude umfassen drei Vollgeschosse sowie ein Staffageschoss. Die Fassaden betonen die Geschossigkeit und gliedern die Baukörper. Durch gleiche Materialität und Fensterformate wird ein harmonisches Bild der Baukörper geschaffen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt durch Treppenhäuserne und erdrechtliche kurze Erschließungswege. Die Grundrisse sind allezeit klar gegliedert und ermöglichen eine sinnvolle Nutzung und eine flexible Ausgestaltung der Wohnung durch die Nutzer. Der Entwurf wird dem wachsenden Bedarf an vielfältigen Wohnraum gerecht und schafft 66 neue Wohnheiten von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Davon sind 216 der Wohnungen als geförderter Wohnraum nach dem Landesförderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg geplant. Alle Wohnungen in Geschosswohnungsbau werden vermietet, sodass im Realisierungsteil 100 Mietwohnraum geschaffen wird. Die Baukörper decken mit ihrem vielfältigen Wohnungsangebot alle die Ansprüche verschiedener Nutzergruppe ab und schaffen eine soziale Durchmischung im gesamten Quartier. So gibt es von den 1-Zimmer-Wohnungen für Studenten, Azubis oder Wochenpendler, bis zur 4-Zimmer-Wohnung für die Familie, welche großzügig in Stadtnähe wohnen möchte, ein Angebot, das alle Lebenslagen abdeckt. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und haben Zugang zu einem qualitativsten Außenraum in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben zudem jeweils einen Garten. Bodentiefe Fenster schaffen eine gute Belichtung und den Eindruck von Transparenz bei gleichzeitig kleinem Öffnungsanteil der Fassade. Durch die Verteilung der Punkthäuser auf den Planungsgebiet entstehen vielseitige und abwechslungsreiche Freiräume, welche unterschiedliche Funktionen übernehmen können. Die Erschließung erfolgt über ein orthogonal angelegtes Wegenetz, welches die Bewohner und Besucher auf direkten Wegen von der westlichen Grundstückseite aus über einen zentralen Weg zu den Hauszugängen führt. Alle Gebäudezugänge sind zur Mitte ausgerichtet, wodurch ein lebendiger und gemeinschaftlich genutzter Außenraum entsteht. An den Gebäudezugängen befinden sich zusätzliche Fahrradabstellplätze und dezentrale Sitzplätze. Die Zugangshöhen zu den Gebäuden sind so gewählt, dass trotz der Hanglage auf Stufenanlagen zum größten Teil verzichtet werden kann. Im Zentrum der Freianlage wird eine kleine Platzfläche vorgeschlagen, welche einen Ort des Treffens und der Kommunikation ermöglicht. Die Platzfläche soll Sitzmöglichkeiten bieten, sowie ein Baudach und ein Wasserspiel besitzen. Eingerahmt wird die Platzfläche durch eine mittelhohe Hecke. Am westlichen Zugang zum Wohngebiet entsteht ein kleiner Mobility Hub bestehend aus Car-Sharing Stellplätzen, einer Zinkebauung zum Laden von E-Bikes und Lastenrädern, sowie ein Überstand für Fahrräder. Ein großer Spielplatz wird am nordöstlichen Grundstücksende angeboten. Durch die Lage hinter den lärmstärkenden Bauteilen werden Konflikte mit Ruhe suchenden Anwohnern vermindert und ein direkter Zusammenhang zur östlich angrenzenden Grünfläche hergestellt. Ebenfalls soll das Regenwasser gezielt nach Nordosten geleitet und dort versickert werden. Das Konzept sieht vor, dass die Belags- und Dachflächen nicht in die Regenwasserzahnmission entwässern, sondern entsprechend einer „Schwammstadt“ das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verwendet wird.



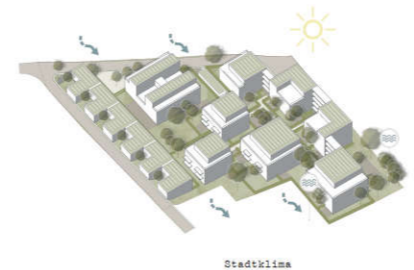
Energie



Mobilität



Grün- und Freiflächen



Stadtklima



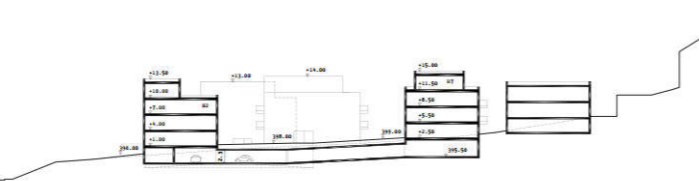
Erschließung



Parkierung



Geländelängsschnitt M 1:500



Geländequerschnitt M 1:500



Ansicht Nord M 1:200



Grundriss Erdgeschoss M 1:200



Grundriss Regelgeschoss M 1:200



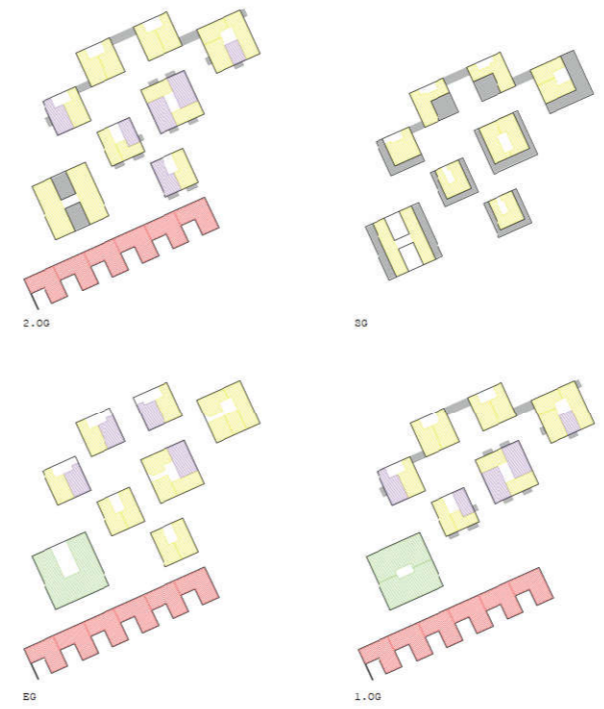
Ansicht Ost M 1:200



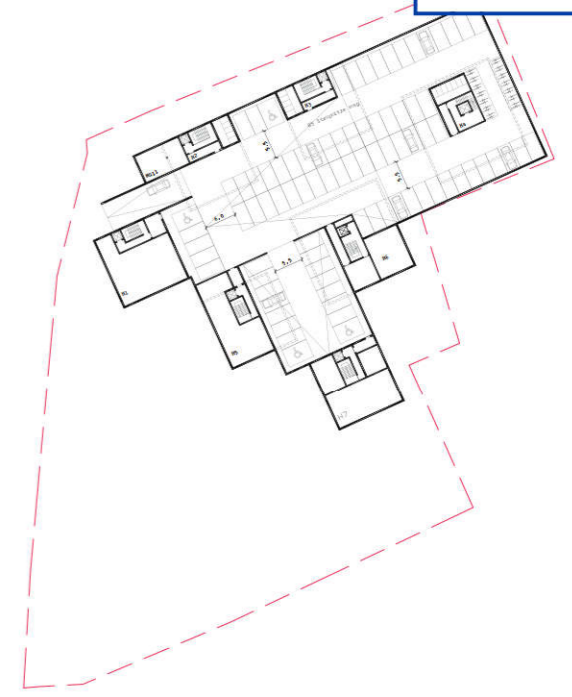
Längsschnitt M 1:200



Grundriss Staffelgeschoss M 1:200



Schemaplan Nutzungen M 1:1.000



Grundriss Untergeschoss M 1:500



Fassadenschnitte M 1:50



Querschnitt M 1:200



Ansicht 004 M 1:200



# Engelberg | Terrassen

## Städtebauliche Idee

**Leitidee**  
Das Quartier „Unterer Schützenrain“ schafft für seine Bewohner in einem unter architektonischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten nachhaltigen Areal echte Geborgenheit. Dieser geschützte Raum schenkt Vertrautheit einerseits für die Menschen, die hier leben, andererseits liefert das Quartier durch seinen innovativen Ansatz einen positiven Impuls für die Ortsentwicklung von Leonberg. Das außergewöhnlich gelungene Arrangement der Gebäude in der Nord-Südlage des großzügigen Grundstückes steigert die Lebensqualität und festigt das Gefühl, angekommen zu sein.

Aus einer altruistischen Grundhaltung heraus ist die städtebauliche Struktur, sowie die Architektursprache der Terrassenhäuser entstanden, die zusammen mit der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und dem symbiotischen Anschluss an den Außenbereich auf eine besondere landschaftsplanerische Durchgängigkeit und eine charmante Eingrünung des Ortsrands achtet. Das Quartier schafft großzügig Begegnungsflächen und Strukturen, die ein eigenverantwortliches, selbstbestimmtes Zusammenleben mit Fokus auf Gemeinschaft und Miteinander ermöglichen.

**Ausgangssituation**  
Das Baugrundstück wird im Wesentlichen davon geprägt, dass es sich zwischen dem Unteren Schützenrain und der Feuerbacherstraße als Nordhang mit einer leichten westlichen Ausrichtung entwickelt. Die im Süden liegende Bestandsbebauung besteht im Wesentlichen aus kleinteiligen Reihenhäusern, deren Maßstäblichkeit die Nachbarschaft prägt.

Am Fuße des Nordhangs liegt die Feuerbacherstraße, die durch die starke Verkehrsfrequenzierung als Lärmquelle das Grundstück maßgeblich beeinflusst. Verstärkt wird dieser Umstand durch den Nordhang, der dem Lärm noch weit gravierender ausgesetzt ist als ein ebenes Grundstück.

## Städtebauliche Idee

### Sonnendecks



## Entwurfsgedanke

Insbesondere die besondere Lärmexposition des Grundstückes zur Feuerbacherstraße, als auch die Hangentwicklung führen dazu, dass wir an der Nordkante eine Schallschutzbebauung vorschlagen, die sich zur Ostseite hin als L-Winkel ausbildet, um auch den vom Osten einfallenden Lärm wirksam auszublenken.

Die Baukörper im Realisierungsteil weisen dabei eine klare innere Organisation auf. Im Norden befinden sich die Erschließungen, sowie Bäder und Schlafzimmer, im Süden die Wohnräume mit Zugang zu den attraktiven Freiflächen und Dachterrassen. Für Loggien und Fenster im Bereich des Lärmeintrags sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Ein weiterer L-Baukörper und die Kita bilden das Zentrum des neuen Wohnquartiers.

Mit der zweigeschossigen Kita wird ein Maßstabsübergang zur kleinteiligeren Nachbarschaft realisiert. Als konsequente Fortsetzung des maßstäblichen Überganges finden sich im Ideenteil des Wettbewerbes an der südlichen Grundstücksgrenze zum Unteren Schützenrain die Familienhausbebauung mit Doppelhäusern und dazwischenliegenden Parkflächen, die 1:1 die städtebauliche Körnung der gegenüberliegenden Bebauung am Schützenrain aufnimmt.

## Energetisches Konzept

Das Energiekonzept sieht eine Kombination aus Wärmepumpentechnologie und Photovoltaik (PV) mit Batteriespeicher sowie photovoltaisch-thermischen Kollektoren (PVT) vor, um das volle Potential der Umweltenergie zu nutzen. Innovative PVT Kollektoren vereinen die Technik der PV Anlagen und der Solarthermie und sind somit in der Lage neben Strom auch Wärme aus der Sonnenenergie zu gewinnen.

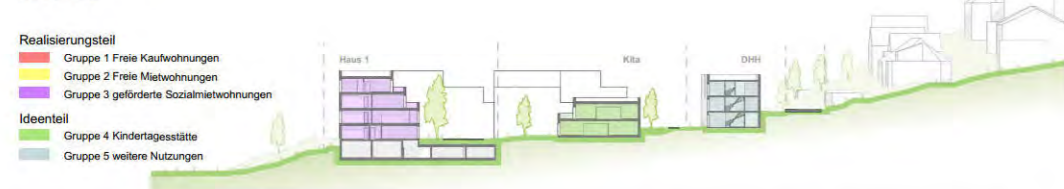
Das in den PVT Modulen erzeugte Warmwasser dient als Prozesswasser in Verbindung mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe. Diese Kombination bietet die höchste Effizienz der Wärmepumpentechnologie. Unterstützt kann im Rahmen der weiteren Planung noch eine Luft/Wasser Wärmepumpe an den Pufferspeicher angeschlossen werden, um sämtliche zur Verfügung stehende Umweltwärme bestmöglich auszunutzen. Durch den Einsatz von zusätzlichen Batteriespeichern für den eigens erzeugten Strom der Photovoltaikanlagen und der Nutzung in einem „Mietstrommodell“, wird eine möglichst hohe Energieautarkie angestrebt. Für höchste Ansprüche an die Trinkwasserhygiene erfolgt die Warmwasserbereitung verbrauchsorientiert im Durchlaufprinzip über Frischwasserstationen/Wohnungsstationen.

Die Wärmeenergieerzeugung besteht somit vollständig aus erneuerbaren Energien, ist zu 100% frei von CO2 Emissionen und entspricht den Anforderungen eines Gebäudes mit KfW 40 Nachhaltigkeitsklasse. Durch den hohen Energiestandard und zukunftsweisenden Versorgungsansatz wird eine DGNB Zertifizierung des Wohnquartiers angestrebt. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass dieses Konzept durch ein Nahwärmenetz auf den Ideenteil erweitert wird, um Synergieeffekte zu nutzen und zusätzlich der Kita und der Doppelhausbebauung eine ressourcen- und umweltschonende Energieversorgung zu ermöglichen.



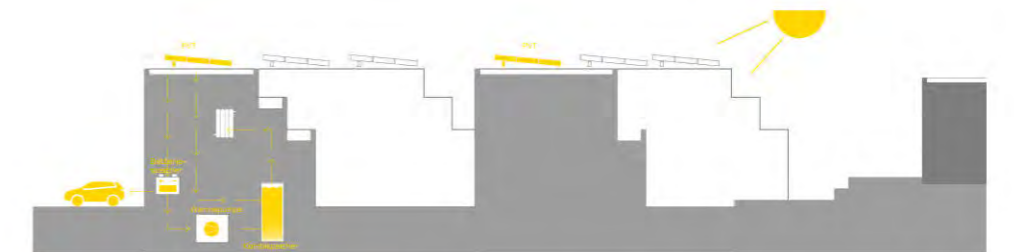
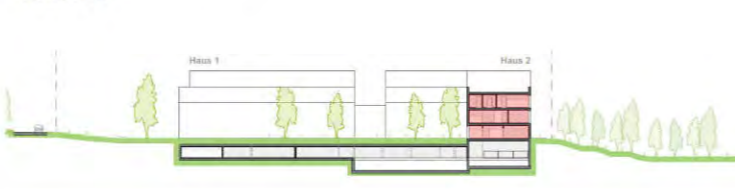
Lageplan M 1:500

## Geländelängsschnitt



- Realisierungsteil**
- Gruppe 1 Freie Kaufwohnungen
  - Gruppe 2 Freie Mietwohnungen
  - Gruppe 3 geförderte Sozialmietwohnungen
- Ideenteil**
- Gruppe 4 Kindertagesstätte
  - Gruppe 5 weitere Nutzungen

## Geländequerschnitt



Erschließung | Parkierung EG



Parkierung UG



Freiflächen | Grünkonzept



Stadtklima | Belüftung



Mobilitätskonzept

- Fahrr-Stellplätze
- PKW Stellplätze
- Schallschutz
- Duplexparker
- Urban Gardening
- Begrünte Dachflächen
- Gemeinschaft
- Luftzirkulation
- Stadtklima
- Carsharing
- E-Ladestation Fahrrad
- Lastenrad
- Fahrradstellplatz unüberdacht



Grün- | Freiflächenkonzept | Stadtklima

Leitgedanke bei der Planung der Freianlagen war die Einbeziehung und Fortführung der vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen in das neue „Quartier“. Durch die Anordnung und Staffeln der neuen Baukörper in Richtung Osten entsteht eine Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Es entsteht der Charakter des „Wohnens und Lebens im Grünen“.

Durch die begrünten Dächer, die Minimierung der versiegelten Flächen, die geplante Aufbaustärke der intensiv begrünten Bereiche sowie die Pflanzung und Anordnung von zukunftsfähigen Klimabäumen und -sträuchern entsteht ein grünes Stadtquartier. Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht dezentral durch die Vegetationsflächen aufgenommen werden kann, wird in Retentionsmulden zurückgehalten und kann hier entweder versickern oder verdunsten. Es wird somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und nicht in den Kanal abgeleitet. Durch die o.g. Maßnahmen werden die durch die Bebauung entstehenden nachteiligen ökologischen und stadtklimatischen Auswirkungen auf ein Minimum reduziert.

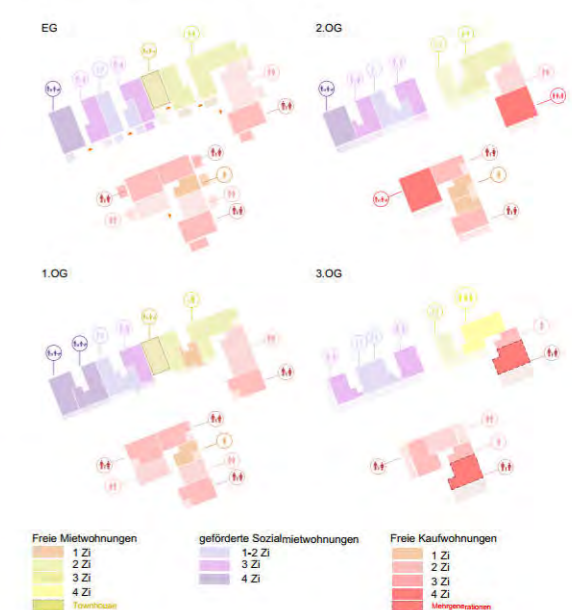
Schwarz | Grünplan

Schemaplan



- Realisierungsteil**
  - Gruppe 1 Freie Kaufwohnungen
  - Gruppe 2 Freie Mietwohnungen
  - Gruppe 3 geförderte Sozialmietwohnungen
- Ideenteil**
  - Gruppe 4 Kindertagesstätte
  - Gruppe 5 weitere Nutzungen

Nutzungsverteilung



Nutzungskonzept

**Ideenteil**  
In diesem Planeteil entstehen acht Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> je Haus. Zugeordnet sind hier jeweils eine Garage sowie Gärten in Nordwest und Südrichtung. Ein Gartengeschoss bietet weiteren Wohnraum und bildet damit die 2,5 Geschossigkeit die gefordert ist. Die Kita wird als zweigeschossiger solitärer Baukörper umgesetzt und gestaltet die neue Quartiersmitte. Die Außenanlagen bilden zusammen mit den Freiflächen der Wohnbebauung des Realisierungsteiles den grünen Quartiersplatz.

**Realisierungsteil**  
Geborgenheit entsteht durch Nähe! Der Quartiersgedanke sieht einen Ort für alle Generationen, für Menschen mit unterschiedlichen Biografien, Bedürfnissen und Ressourcen vor. Lösungen anzubieten für eine Vielzahl von Fragen, die uns in unserem Leben begegnen, ist in der Realisierung ein hohes Gut. Mit unterschiedlichen, variabel kombinierbaren Wohnungstypen von 1-bis 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 30 und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden verschiedene Lebenskonzepte das perfekte Raumangebot. Auch die soziale Durchmischung in den verschiedenen Gebäuden ist gewollt und bewusst gesteuert: Mit 70 % freiverkäuflichen Miet- und Eigentumswohnungen sowie dem Anteil von 30 % sozialgefördertem Wohnraum wird die Grundlage für ein sozial und demografisch durchmisches Wohnquartier geschaffen, das unterschiedlichen Wohnansprüchen und -bedürfnissen gerecht wird.

In drei Mehrfamilienhäusern werden insgesamt 61 lichtdurchflutete Wohnungen für junge Familien mit Kind/ern, Alleinerziehende, Co-Living-Wohngemeinschaften, inklusive Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnungen, Singles und Paare in jeder Lebensphase angeboten. Alle Wohnungen sind mit großzügigen Balkonen und Loggien ausgestattet, sowie Terrassen im Erdgeschoss. Aufzüge in den Treppenhäusern erschließen alle Wohnungen barrierefrei von der Tiefgarage bis zum Obergeschoss.

Besonders hervorzuheben sind die nach Süden orientierten Sonnendecks und Terrassen aller Gebäude, die durch den Rücksprung der Fassaden in den Obergeschossen entstehen. Diese bieten eine außerordentliche Aufenthalts- und Wohnqualität über alle Wohntypen hinweg und lassen Raum für eine vertikale Begrünung durch intensive Bepflanzung. Abgestimmt auf die architektonischen Fassadenflächen ist eine individuelle Grüngestaltung mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen angedacht.

Im Erdgeschoss entstehen private Gartenflächen und Gemeinschaftsbereiche, die einen Teil des neuen grünen Quartiersplatzes bilden. Zusätzlich stehen Flächen zum Urban Gardening sowie Bereiche für Spielen, Treffen, Austausch und Erholung für alle Bewohner zur Verfügung. Eine besonders große Gewichtung erhalten dabei die gemeinschaftlich genutzten Spiel- und Begegnungszentren für die Vernetzung der Menschen und die Integration jedes Einzelnen.

Stadtquartier | Grüne Mitte

Der Gartenbereich der Kindertagesstätte liegt im Vergleich zum Wohnhof etwas erhöht und ist durch landschaftliche Vegetationsstrukturen vor unerwünschten Einblicken geschützt.

Zwischen den Baukörpern erstreckt sich die „grüne Mitte“ mit zahlreichen Aufenthalts-, Grün- und Spielbereichen sowie einigen Privatgärten. Hier sind alle Nutzergruppen gleichberechtigt und der motorisierte Verkehr wird weitestgehend vermieden (nur Anlieferung bzw. Parkierung im westlichen Bereich). Es entsteht ein echter Quartierstreffpunkt für gemeinsame Aktivitäten, Feste und Urban Gardening.

Der Anteil der oberflächlich versiegelten Fläche wird möglichst geringgehalten. Die beiden großkronigen Bestandsbäume sollen erhalten werden und unterstreichen die Berücksichtigung und Wertschätzung der vorhandenen Grünstrukturen.



Erdgeschoss M 1:200



Schnitt B-B M 1:200



Erschließungskonzept

**Ideenteil Wohnen**

Die acht Doppelhaushälften erhalten jeweils zugeordnet eine separate Garage. Die Zufahrt erfolgt direkt über den südlichen Unteren Schützenrain. Die Straße ist hierfür entsprechend auszubauen und ein zusätzlicher Wendehammer vorzusehen.

**Ideenteil Kita**

Die Kita ist im städtebaulichen Entwurf so platziert, dass diese unmittelbar an die öffentliche Erschließung angebunden ist. Der Zugang erfolgt über den neuen internen Erschließungsweg, welcher den Realisierungsteil mit dem Ideenteil verbindet. Der Gartenbereich der Kita liegt im Vergleich zur grünen Mitte des Quartiers etwas erhöht und ist durch landschaftliche Vegetationsstrukturen vor unerwünschten Einblicken geschützt.

**Realisierungsteil**

Alle drei Baukörper haben eine gemeinschaftliche Tiefgarage. Die Tiefgarage verfügt über gesamt 71 Stellplätze, davon 42 Duplexparker. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich auf der Westseite und kann unmittelbar von der neuen Erschließungsstraße „Unterer Schützenrain“ befahren werden. Dort befindet sich für alle Fahrzeuge, auch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge, ein Wendehammer.

10% der Gesamtstellplätze befindet sich oberirdisch, davon sind zwei Stellplätze mit E-Ladestationen versehen und ein Stellplatz ist für ein Car-Sharing-Angebot vorbehalten. Des Weiteren sind ausreichend E-Ladestationen in der Tiefgarage vorgesehen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Goethestraße in die neue zu errichtende Querstraße „Unterer Schützenrain“ in Nord-Südrichtung sowie in Ost-Westrichtung. Eine Straßenbreite von 5,5 m zusammen mit einem Geh- und Radweg von 2,0 m Breite ist hier angestrebt.

Zukunftsweisende Bauweise

Als ökologische und ressourcenschonende Bauweise ist eine Holz-Hybrid-Konstruktion vorgesehen. Dabei werden die tragenden Bauteile in Massivbauweise und die nichttragenden Innenwände in Trockenbau ausgeführt.

Die Außenwandkonstruktionen, sowie das komplette Dachgeschoss werden in Holzständerbauweise ausgeführt.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit wird die Verwendung ökologischer Baustoffe und Materialien angestrebt, hinsichtlich der Wiederverwertbarkeit der verwendeten Materialien ist auch der Lebenszyklus der Gebäude beachtet worden (z.B. Holzfenster, mineralische Dämmmaterialien).

Materialkonzept

**Dachaufbau:**  
Substrat für extensive Dachbegrünung  
Drainschicht mit Wasserrückhaltung  
Durchwurzelungsschutz  
Dachabdichtung  
Dämmung  
Stahlbetondecke

**Deckenaufbau:**  
Bodenbelag  
Estrich auf Trittschalldämmung  
Stahlbetondecke

**Wandaufbau:**  
Mineralwolle/Holzfaserdämmplatten + Putz  
elementierte Holzrahmen-Konstruktion  
GK-Vorwand als Installationsebene

**Balkonaufbau:**  
Belag auf geständert  
Abdichtung  
Dämmung  
Stahlbeton



Fassadenschnitt M 1:50



2. Obergeschoss M 1:200



Schnitt A-A M 1:200



Ansicht West M 1:200



Ansicht Nord M 1:200



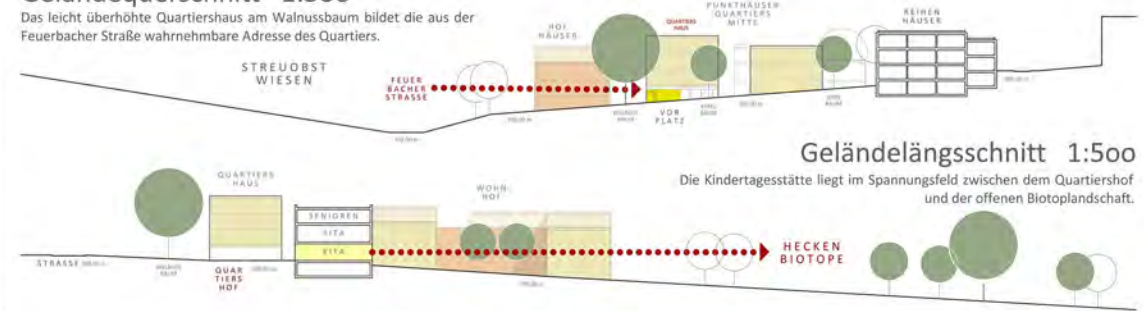
Visualisierung





**Geländequerschnitt 1:500**

Das leicht überhöhte Quartiershaus am Walnusbaum bildet die aus der Feuerbacher Straße wahrnehmbare Adresse des Quartiers.



**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das künftige Quartier am Unteren Schützenrain gliedert sich in drei Abschnitte:

Den südliche Ideenteil bilden drei Reihenhauseinheiten mit insgesamt 10 Einheiten. Sie suchen in ihrer Zweigeschossigkeit mit dem kleinteiligen Rhythmus ihrer Stirnseiten die Nachbarschaft zu den bestehenden Familienhäusern.

Der nördliche Abschnitt besteht aus zwei 3-4-geschossigen Wohnhöfen. Als Realisierungsteil formulieren sie einen definierten Ortsrand und erzeugen zur Feuerbacher Straße eine wirksame Schallschutzbebauung.

Das Zentrum formuliert ein Ensemble aus vier unterschiedlich proportionierten, 2-4-geschossigen Punkthäusern. Als frei stehende Häusergruppe wird sie umgeben von einem naturnah gestalteten Grünraum im fließenden Übergang zu den östlichen Biotopflächen. Während die beiden straßenseitigen Häuser weitere Geschosswohnungen für den Realisierungsteil anbieten, nehmen die beiden dem Grünraum zugewandten Baukörper die Kindertagesstätte und eine Seniorenwohngemeinschaft auf.

Vier markante Bestandsbäume werden gezielt in die abwechslungsreiche Platzfolge der Quartiersmitte eingebettet:

Ein charaktervoller Walnusbaum lädt am nord-westlichen Vorplatz zum Sitzen und Plaudern ein. Der Hol- und Bringverkehr der KiTa wird hier konfliktfrei im Schatten eines bestehenden Apfelbaums abgewickelt. Das leicht überhöhte Quartiershaus formuliert im Umfeld des Vorplatzes die aus der Feuerbacher Straße wahrnehmbare Adresse des neuen Quartiers und akzentuiert zugleich den vom Straßenverkehr zurückgesetzten Quartiershof als geschütztes Entree der Kindertagesstätte.

Der große Birnbaum im Zentrum des Grundstücks verleiht dem Spielgarten der KiTa eine starke Eigenidentität. Von hier öffnet sich ein gerahmter

Blick durch die Heckenbiotope in das reizvolle Landschaftspanorama im Osten.

Ein weiterer bestehender Birnbaum bildet im westlichen Straßenraum den Auftakt für eine Reihe von Besucherparkplätzen und eine Durchwegung in Richtung der östlichen Freizeit- und Biotopanlagen.

GRÜN-/FREIFLÄCHEN & STADTKLIMA  
In den Außenanlagen wird das städtebauliche Quartierskonzept zusätzlich gestärkt:

Die südlichen Reihenhäuser und die nördlichen Hofhäuser werden durch lineare Heckenstrukturen, private Gartenparzellen und geometrische Baumpflanzungen bestimmt. Es entstehen Gärten mit geschützter Privatsphäre und Wohnhöfe als Orte der Kommunikation. Obstbäume spielen mit allen Sinnen der Anwohner und Besucher.

Im Zentrum entsteht eine Abfolge aus halböffentlichen Plätzen sowie ein freies und lockeres Grünkonzept, das sich im Osten an den Bestand anschließt. Ein lebendiger und blühender Sträucherbaum zieht sich durch den Kern und bildet fließende Übergänge mit den Biotopstrukturen. Großes Augenmerk bekommen die vier erhaltenen Bestandsbäume, die Schwerpunkte setzen. Ergänzende Pflanzungen bestehen aus einem Mix aus Obstbäumen, heimischen Arten, sowie bienenfreundlichen Stauden und Sträuchern.

Der Garten der KiTa wird mit einigen Spielpunkten wie Schaukeln, Weidentipis, Wasserspiel und Hangel-Kletterstrukturen ausgestattet. Wiederkehrende Motive im Freiraum sind natürliche Beschattungen, altersgerechte Spielmöglichkeiten und der Einsatz von Naturmaterialien unter möglichst geringem Eingriff in die Landschaft und das vorhandene Habitat.

Die ostwestgerichteten Blickachsen zwischen den bestehenden Gehölzstrukturen werden in Form von Durchwegungen und Platzfolgen städtebaulich fortgeführt und stadträumlich als klimatische Frischluftschleusen konzipiert. Hier entstehen Orte für Spiel, Sport und Erholung.



**Parkierung & Mobilität**





Schnitt A-A 1:200  
DURCH DEN QUARTIERSHOF



Unterschiedlich proportionierte Punkthäuser gruppieren sich um den zentralen Quartiershof. Differenziert gestaltete Holzfassaden zonieren das Quartier von Norden nach Süden in maßstäbliche Abschnitte.

NUTZUNGSKONZEPTION 1:1000

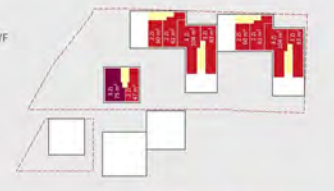
BGF (R+S) Realisierungsteil = 5799 m<sup>2</sup>  
Realisierungsteil = 55 Wohneinheiten 3815 m<sup>2</sup> WF + Quartiersraum 44 m<sup>2</sup> NF  
davon geförderte SMW = 7 x 1/2 ZW 389 m<sup>2</sup> + 5 x 3 ZW 381 m<sup>2</sup> + 3 x 4/5 ZW 313 m<sup>2</sup> = 1083 m<sup>2</sup> WF  
und Preisgedämpftes Wohneigentum = 3 x 3 ZW 240 m<sup>2</sup> + 2 x 5 ZW 218 m<sup>2</sup> = 458 m<sup>2</sup>

- ERSCHESSUNG, PARKIERUNG & NEBENRÄUME
- FREIE KAUFWOHNUNGEN
- PREISGEDÄMPFTES WOHNIGENTUM
- GEFÖRDERTE SOZIALMIETWOHNUNGEN
- KINDERTAGESSTÄTTE
- QUARTIERSRAUM
- GRUNDSTÜCKE REALISIERUNGSTEIL

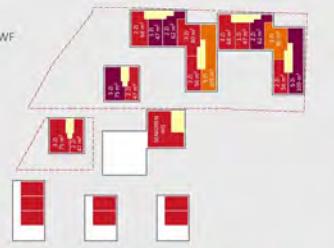
EBENE 0  
Realisierungsteil 12 WE 846 m<sup>2</sup> WF  
Quartiersraum 44 m<sup>2</sup> NF



EBENE 3  
Realisierungsteil 10 WE 740 m<sup>2</sup> WF



EBENE 2  
Realisierungsteil 16 WE 1088 m<sup>2</sup> WF



EBENE -1  
Realisierungsteil 1 WE 53 m<sup>2</sup> WF

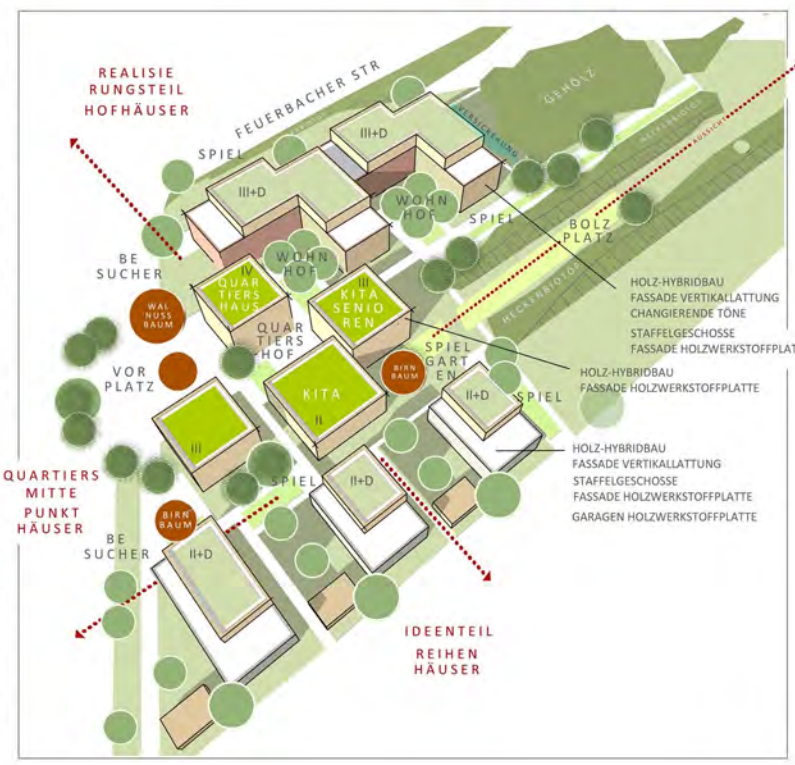


EBENE 1  
Realisierungsteil 16 WE 1088 m<sup>2</sup> WF



NUTZUNGSKONZEPT & ZONIERUNG

Die nördlichen Wohnhöfe, das zentrale Quartiershaus und das südlich anschließende Mehrfamilienhaus bilden auf einer Grundstücksfläche von ca. 3890 m<sup>2</sup> mit einer oberirdischen BGF von ca. 5800 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 3815 m<sup>2</sup> den Realisierungsteil des Verfahrens. Es werden insgesamt 25 % der BGF des Realisierungsteils als geförderter Mietwohnungsbau konzipiert. Auch hier sind die unterschiedlichen Wohnungsgrößen berücksichtigt. Eine entsprechende Verteilung der Einheiten im Quartier fördert gezielt die soziale Durchmischung. Die Mietabsenkung beträgt 33 %. Als Konzept für die Belegungsbindung der sozial geförderten Wohnungen wird eine grundbuchrechtliche Sicherung mithilfe einer Grunddienstbarkeit über die Dauer von 30 Jahren vorgeschlagen. Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und junge Familien zu unterstützen ist es unser Ziel, Wohnraum zu schaffen der bezahlbar ist. Daher werden wir zusätzlich, zu den 25 % geförderten Mietwohnungen 11 % preisgedämpftes Wohneigentum auf Basis des ZIS-Darlehens des Landeswohneigentumsförderungsprogramms der L-Bank anbieten. Da die Nachfrage nach diesen Wohnungen erfahrungsgemäß sehr hoch ausfällt, schlagen wir vor, gemeinsam mit der Stadt Vergaberichtlinien und einen Kriterienkatalog zu entwickeln. So können mit Hilfe eines Punktekonzepts Bewerber für z.B. soziales Engagement in der Gemeinde (Freiwillige Feuerwehr, Gemeinderat, Jugendarbeit), Punkte je Kind, usw. bevorzugt im Vergabesystem berücksichtigt werden. Diese Art der Vergabe brachte in der Vergangenheit bereits gute Ergebnisse. Die Anordnung der Baukörper entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Gebiets bewirkt einen nahezu vollständig ausgeprägten Straßenraum bereits im ersten Bauabschnitt sowie einen teils räumlich gefassten, teils zum östlichen Freiraum geöffneten Quartiershof. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich im Norden an tiefster Stelle. Der südliche Ideenteil der Familienwohnungen besteht aus drei westorientierten Reiheneinheiten (10 Häuser) mit Stichen und Garagen zur südlichen Wohnstraße. Der zentral platzierte Ideenteil aus KITA (BGF 930 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 650 m<sup>2</sup>) und Senioren WG (2. OG) definiert im Zusammenspiel mit dem Quartiershaus und dem westlichen Mehrfamilienhaus den Quartiershof. Ein ebenerdiger Quartiersraum orientiert sich gleichermaßen zum westlichen Vorplatz wie zum zentralen Quartiershof und bietet auf 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche die Möglichkeit der vielfältigen Begegnung zwischen den Generationen.



Ansicht NORD 1:200  
VON DER FEUERBACHER STRASSE



Die Nordfassaden der beiden Wohnhöfe erzeugen mit Rücksprüngen, Staffelungen und Farbchangierungen eine definierte und zugleich maßstäblich zonierte Ortsrandbebauung.

Vom Lärm der Feuerbacher Straße geschützt, dienen die beiden Wohnhöfe als nachbarschaftliche Orte der Begegnung und des Aufenthalts.



Schnitt B-B, Ansicht SÜD 1:200  
DURCH DAS QUARTIERSHAUS

EBENE 3 1:200  
DACHGESCHOSS



ARCHITEKTUR & NACHHALTIGKEIT

Die Neubauten sind in hoch wärmedämmter Holz-Hybridbauweise im Standard KfW 40 (+) konzipiert. Hierbei werden für die Außenwände Tragelemente aus Brettstichholz in Kombination mit vorgefertigten Wandelementen in Holztafelbauweise verwendet. Bei den Geschossdecken kommen vorgefertigte Holz-Beton-Verbundelemente mit offener Holzunterseite und schalgedämmten Bodenaufbauten zum Einsatz, welche sowohl den statischen wie auch den schallschutz- und brandschutz-technischen Belangen entsprechen.

Die Unter- und Sockelgeschosse sowie aussteifende Erschließungskerne werden in Massivbauweise errichtet. Hierbei kommt, wo sinnvoll, Recyclingbeton zum Einsatz. Unterschiedliche Oberflächenvarianten in Holz stellen ein harmonisches und zugleich abwechslungsreiches Fassadenspiel her und suchen die Nachbarschaft zu den Holzfassaden des historischen Bestandsbaus in der Goethestraße oder den landwirtschaftlichen Nebengebäuden entlang der Feuerbacher Straße.

Im Bereich der nördlichen Wohnhöfe und der südlichen Reihenhäuser werden die Außenwände der Normalgeschosse mit einer hinterlüfteten Vertikallattung aus Lärchenholz versehen. Hierbei kommen zwei unterschiedliche Lasuren in warmen Tönen zum Einsatz. Die Eingangsbereiche und Staffelgeschosse werden durch flächige Schalungen aus Holzwerkstoffplatten aus der Struktur der Vertikallattung abgesetzt. Die Nischen sämtlicher Loggien und die Sockelbereiche werden weiß akzentuiert in gewebearmiertem Putz. Umlaufende Stahlbleche dienen als Brandschürze und sorgen für eine horizontale Gliederung. Raumhohe Fenster mit optisch betonten Lüftungsflügeln im geschossweisen Wechsel kennzeichnen die Fassaden. Im Bereich der zum Grünraum orientierten Treppenhäuser verlaufen Fensteröffnungen hinter der gelichteten Lattenstruktur und erzeugen spannende Lichtmomente und eine bauliche Verschattung.

Die vier Punkthäuser im Umfeld der Quartiersmitte heben sich gestalterisch vom restlichen Quartier ab. Sie erhalten eine hinterlüftete, geschossweise gegliederte Schalung aus Holzwerkstoffplatten. Fensteröffnungen und Fugenteilungen folgen einem freien Gestaltungsprinzip. Die klare Geometrie der Baukörper wird hier durch den Verzicht auf Staffelgeschosse unterstrichen.

Die Dächer sind extensiv begrünt und teilweise mit Photovoltaikelementen versehen. Im Bereich der Staffelgeschosse werden gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen angeordnet. Kontrolliert bewässerte Pflanzkübel unter Einbeziehung des Regenwassers sollen den Terrassengeschossen eine grüne Anmutung verleihen und den ökologischen Anspruch des Quartiers unterstreichen.

Wildblumen, insektenfreundliche Stauden und heimische Obst- und Laubbäume prägen die Außenanlagen. Aufenthaltsbereiche im Freien werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, der Anteil an versiegelten Flächen wird soweit als möglich minimiert, um Überhitzungen zu vermeiden und Versickerungen zu ermöglichen. Leitbild ist das Prinzip der Schwammstadt. Retentionsflächen im nordöstlichen Anschluss des Quartiers ergänzen das Energiekonzept. Kompakte Baukörper und die Zusammenfassung von Installationseinheiten sorgen für eine hohe Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb. Die hochwertige Dämmung der Außenwände und Fensterelemente mit außenliegendem, flexiblem Sonnenschutz vermeiden eine sommerliche Überhitzung. Eine kontrollierte Lüftung kommt für den Quartiersraum, die Kindertagesstätte und Sanitärzellen zum Einsatz. Für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist eine Luft-Wärmepumpe vorgesehen.

Der über die PV-Anlage erzeugte Strom unterstützt zum einen die Wärmepumpe, und wird zum anderen sofort in den Häusern verbraucht, für E-Mobilität genutzt oder in das Netz eingespeist. Zur Spitzenlastabdeckung werden die Neubauten zusätzlich an das Gasnetz an der Goethestraße angeschlossen.

Ein Schulterschluss zwischen Bauträger und Gemeinde soll eine vertrauensvolle Zusammenarbeit herstellen.

INNOVATIVES MOBILITÄTSKONZEPT

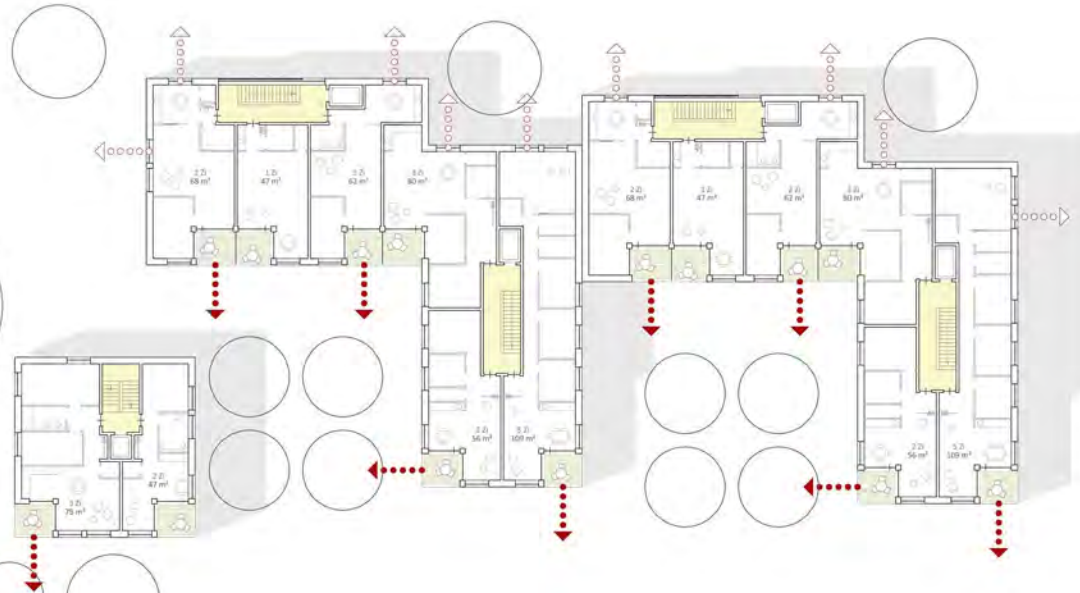
Die erforderlichen Stellplätze des Realisierungsteils werden in der nördlich konzipierten Tiefgarage vorgesehen. Die südlichen Reihenhäuser erhalten vorgelagerte Garagen. Entlang der Straße und im Bereich des Vorplatzes werden Besucherplätze vorgesehen. Sowohl unter- wie auch oberirdisch werden Stellplätze für E-Mobilität geplant. Im Umfeld des Walnussbaums wird ein Carsharing Platz installiert.

Gut erreichbare oberirdische Fahrradräume bieten Platz für Fahr- und Lastenräder und schaffen ein Angebot an Ladestationen. Zusätzliche Fahrradstellplätze und Ladestellen werden innerhalb der Platzabfolgen im Quartier verteilt. Der Ausbau des Unteren Schützenrains sorgt für eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz im Süden. Eine Verlängerung nach Norden als Fuß- und Radweg stellt Kurzschlüsse in die Landschaft und Richtung Ortskern zu den Haltestellen des ÖPNV hier.



Entlang der Feuerbacher Straße wird eine differenziert geformte Ortskante in changierenden Holzoberflächen ausgebildet.

EBENEN 1 & 2 1:200  
OBERGESCHOSS



FASSADENAUSSCHNITT 1:50  
HOFFÄUSER - HOLZHYBRIDBAUWEISE



- Dach in Holzhybridbauweise vorgefertigte Holz-Beton-Verbundelemente mit offener Holzunterseite
- Begrünung extensiv auf Wurzelstutzbahn, Bitumenbahn zweilagig, Gefälledämmung, Dampfsperre
- Im Bereich der Dachterrassen begehbare Dachbelag und Pflanzbehälter
- Außenwände in Holzhybridbauweise mit Brettstichholzstützen in Kombination mit vorgefertigten gedämmten Fassadenelementen
- Holzattung Lärche hinterlüftet
- In changierender Lasur
- Im Bereich der Eingänge und Staffelgeschosse flächige Schalung in Holzwerkstoffplatten
- horizontales Stahlblech als Brandschürze
- Im Bereich der Loggien und Sockel Glattsputz Weiß gewebearmiert
- flexibles Verschattungssystem
- Geschossdecken in Holzhybridbauweise vorgefertigte Holz-Beton-Verbundelemente mit offener Holzunterseite
- trittschalgedämmter Bodenaufbau
- Fenster Elementfassade mit Dreifachverglasung
- in erforderlichem Dämmwert
- betonte Lüftungsflüge
- im geschossweisen Wechsel
- Absturzschierung aus Flachstahl





LAGEPLAN 1:500



# DREI BLÜTEN

Das Konzept zeichnet sich durch eine der Natur folgenden Architektur aus, die durch ihre bauliche Interpretation einer Blumenwiese einzigartig ist: die drei polygonale Gebäude bieten von jeder Wohnung aus tolle Blickbeziehungen in die Landschaft Leonbergs, folgen dem Bestandsgelände in einem fließenden Übergang und gliedern sich durch die Blumenwiesen auf den Dächern und dem Fokus auf radikaler Durchgrünung perfekt in den Landschaftsraum ein. Kernthemen des Konzepts sind hierbei:

- Ökologie** durch Fassadengrün, ein nachhaltiges Energiekonzept und Holzhybridbauweise
- Gemeinschaft 2.0** für diverse Zielgruppen und mit gemeinschaftlichen Angeboten
- Innovatives Mobilitätskonzept** Car-Sharing, Lastenräder und E-Mobilität
- Stadtklima** Radikale Durchgrünung, Regenwasserretention als Landschaftsthema, Animal-Aided Design
- Wohnqualität** Wohnen auf 2 Ebenen, barrierefreies Wohnen, Dachterrassen mit Ausblick, Generationenwohnen

**Städtebauliches Konzept**  
Das neue Quartier „Unterer Schützenrain“ bildet den städtebaulichen Eingang Leonbergs im Norden. Durch diese Situation hat vor allem der Realisierungsteil einen Auftaktcharakter und zeichnet sich durch den umgreifenden Ausblick in Richtung Engelberg und Naturschutzbiotope im Osten aus. Die besondere Lage und das spannende Terrain fordern daher eine Antwort mit einzigartiger und vielseitiger Architektur, die durch eine allseitige Ausrichtung der Baukörper dem Eingang des Siedlungsraumes gerecht wird. Durch drei polygonale, fünfeckige Kubaturen bildet der Entwurf für den Realisierungsteil einen ganz eigenen Charakter. Die in den Ecken verorteten Wohnräume mit Loggien gewähren allen Wohneinheiten einen Blick in die Landschaft.



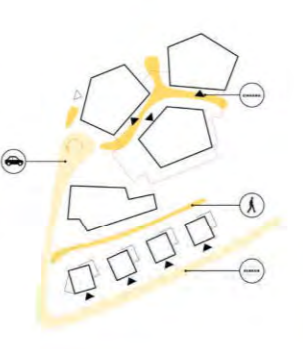
Die erlaubte BGF wird auf diesen gleichgeformten Baukörpern über dreieinhalb Geschosse verteilt und gliedert sich durch die wahrnehmbare Traufe nach drei Geschossen behutsam in die Umgebung ein. Die Kita wird Teil der neuen Mitte des Quartiers, welche sich wie ein grünes Band durch den Übergang vom Realisierungs- zum Ideenteil bewegt. Dieses grüne Band trifft im Osten die Bestandsbischungen und folgt so der Terrassierung, die das Gelände vorgibt. Im Süden sitzt schließlich die Einfamilienhausbebauung des Ideenteils, welche die Verbindung der Körnung zur Bestandsbebauung südlich des Unteren Schützenrains bildet. Die polygonalen Gebäude schaffen es durch ihre spannende Dachlandschaft, den Übergang zum Bestand auszuformulieren. Durch begrünte, schräg geneigte Dächer lassen sich die „Drei Blüten“ auch in der fünften Fassade bespielen. Die als Blumenwiese gestalteten und zusätzlich mit PV ausgestatteten Dachflächen folgen verschiedenen Winkeln und schaffen so einen spielerischen und auflockernden Abschluss der Kubatur. Die dadurch entstehenden senkrechten Flächen geben den Wohnungen im Staffelgeschoss durch Verglasungen und Austritte eine hochwertige Qualität. Somit erhalten auch nord-ausgerichtete Wohnungen eine optimale Belichtung. Das Regelgeschoss bietet durch eine Fünfspänner-Lösung mit innenliegendem Treppenhaus eine hohe Effizienz bei idealer Ausnutzung der Fassadenfläche. Durch die Lösung mit Sicherheitstreppe werden alle Freiflächen von Feuerwehrstellflächen freigehalten und bieten dadurch die Grundlage und Freiheit für attraktive Begegnungs- und Erholungsbereiche.



SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSRAUM



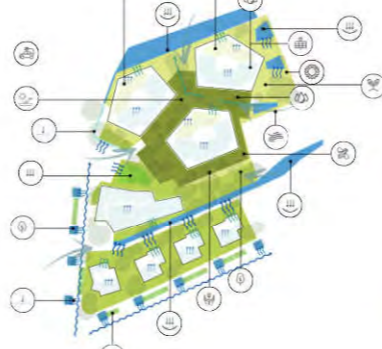
GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT



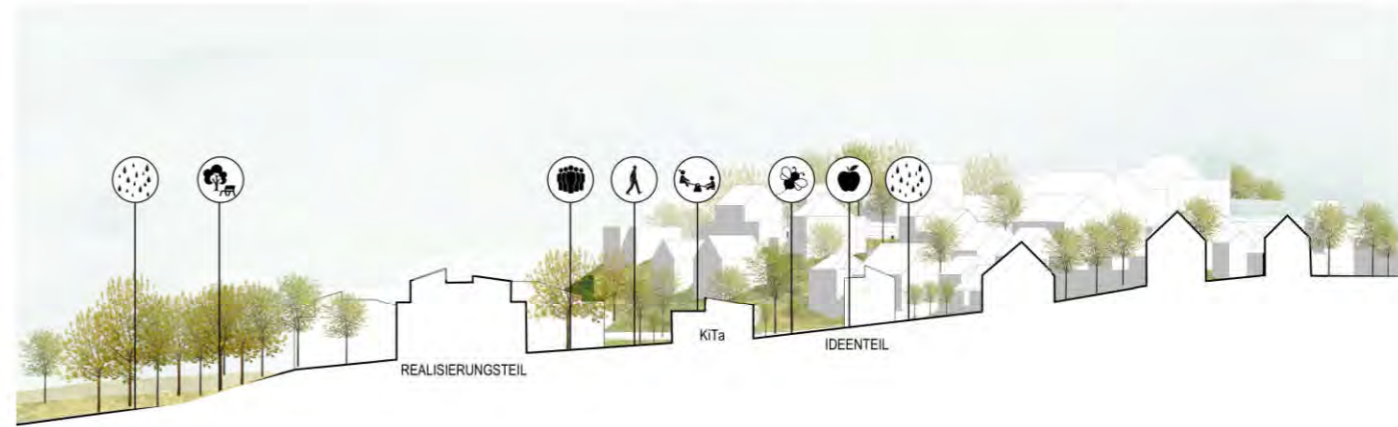
ERSCHLIESSUNGS- UND STRASSENKONZEPT



MOBILITÄTSKONZEPT



STADTKLIMA



GELÄNDESCHNITT 1:500











# ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN – INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN MIT IDEENTEIL

## Konstruktion und Energiekonzept

Wohnen hat bislang einen großen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Das wollen wir ändern. Das klare Ziel: Weg von fossilen Ressourcen und hin zu erneuerbaren Energien und Materialien. So werden umweltschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart und die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert. In diesem Sinne sieht unser Konstruktions- und Energiekonzept vor, die Gebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit vorgehängter Fassade zu erstellen. Siehe Ansichten und Konstruktionschnitt.

Zum Heizen und zur Trinkwassererwärmung werden ausschließlich regenerative Umweltenergie genutzt. Dabei wird die benötigte Wärme primär über Luft/Wasser-Wärmepumpen erzeugt. Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Dies kommt der Niedertemperatur-erzeugung der Wärmepumpen entgegen und ist damit hoch effizient. Zur Trinkwassererwärmung sind dezentrale Wohnungsstationen im Durchflussprinzip vorgesehen, welche auch bei niedrigen Heizungsvorlauftemperaturen eine komfortable Warmwassertemperatur gewährleisten.

Ein weiteres wesentliches Element unseres Energiekonzeptes ist die Erzeugung von CO<sub>2</sub>-freiem Solarstrom mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude. Mit dem nachhaltig produzierten Strom werden die Wärmepumpen versorgt. Der darüber hinaus verfügbare Strom wird den Nutzern als „Mietstrom“ oder für die E-Mobilität zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sorgt ein Batteriespeicher für eine möglichst hohe Eigennutzung des nachhaltig erzeugten PV-Stroms.

## Mobilitätskonzept

Im Rahmen eines innovativen Mobilitätskonzeptes sollen, basierend auf einer Erreichbarkeitsanalyse für das Quartier, geeignete Mobilitätslösungen herausgearbeitet und in einem Gesamtkonzept in Umfang und Verortung dargestellt sowie hinsichtlich der Einsparpotenziale erläutert werden.

Die Mobilität der Menschen und der ihr aktuell zugrundeliegender Wandel verändert auch die baulichen Bedingungen. Das primäre Ziel dieses Wandels ist es, auf der einen Seite die Mobilität zu sichern aber gleichzeitig die Belastungen durch den entstehenden Verkehr zu verringern. Wir haben es uns zum Ziel gemacht, innovative und nachhaltige Lösungen zu finden, um einen Beitrag zum Schutz des Klimas zu leisten.

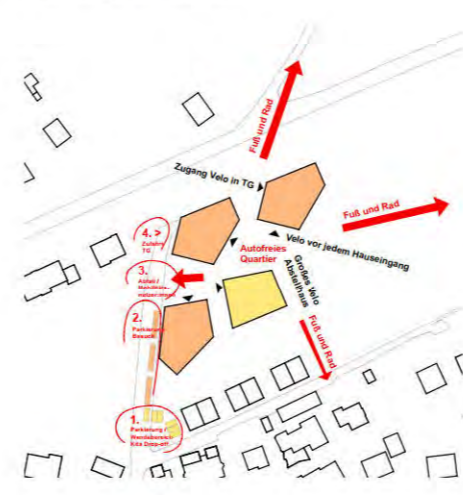
Für das Mobilitätskonzept haben wir eine durchgängige Tiefgarage für alle drei Gebäudekörper geplant. Hierbei wird es eine Ein- und Ausfahrt mit Ampelschaltung am oberen westlichen Gebäude geben. Für die Tiefgarage sind 84 Stellplätze (81 notwendig) vorgesehen, wobei davon 20 Plätze für die sozialen Wohnungen, 12 Plätze für die frei vermietbaren Wohnungen und 49 Plätze für die freien Kaufwohnungen vorgesehen sind. An allen Stellplätzen werden Vorrichtungen für E-Mobilität vorgesehen.

Darüber hinaus sind, neben den unterirdischen Stellplätzen, weitere oberirdische Stellplätze im Quartier geplant. Hierbei werden die Vorgaben aus den Auslobungsunterlagen erfüllt und zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen weitere 10% als öffentliche Stellplätze bereitstellen. Vorgesehen sind diese zu Beginn der Straße „Unterer Schützenrain“ im Realisierungsteil. Darüber hinaus werden 5 Stellplätze im Ideenteil für die Kita zur Verfügung stellen, damit der Btng- und Holverkehr einfach über eine Wendeschleife und ein mögliches Drop-off ohne weitere Einschränkungen funktioniert.

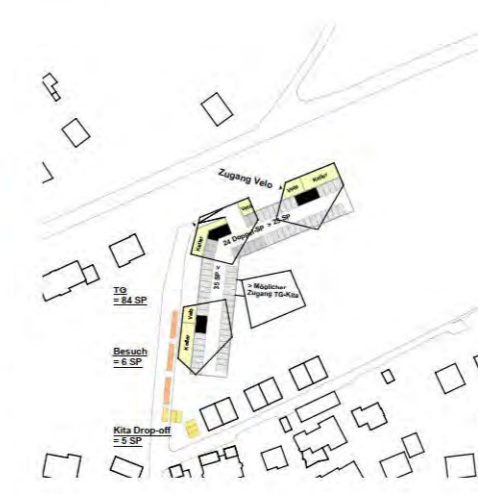
An 30% der öffentlichen Stellplätze, sowie den Kita-Stellplätzen, werden Vorrichtungen für E-Mobilität vorgesehen. Daneben wollen wir den Bewohner:innen die Möglichkeit geben, Autos im Quartier über ein Car-Sharing-Modell zu mieten. Hierdurch würden sich Einsparpotenziale für die Bewohner:innen bieten, da Sie kein eigenes Auto benötigen. Die Verkehrs- und Umweltbelastung würde durch das Mietauto ebenfalls zurückgehen. Durch ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen wollen wir die Bewohner:innen dazu anregen, sich fit zu halten und Alternativen zum Auto zu nutzen. Hierfür sind 120 Fahrradstellplätze geplant. Gut von außen erreichbare Fahrradstellplätze in der TG sowie oberirdisch vorgesehene Einhausung werden die Fahrräder vor Diebstahl und Witterung schützen. Für die Kita sind weitere 20 Fahrradstellplätze vorgesehen. Hiermit soll auch den Bewohner:innen außerhalb des Quartiers die Möglichkeit geboten werden, mit dem Fahrrad ihre Kinder zur Kita zu bringen.

Durch die zentrale Lage des Quartiers in Leonberg wollen wir die Menschen überzeugen, alternative Lösungen zum privaten PKW zu nutzen. Dies wollen wir mit E-Mobilität, Car-Sharing Angeboten und ausreichenden Fahrradstellplätzen erreichen. Unser Konzept gibt den Bewohnern die Möglichkeit bei allen Lagen und Witterungsbedingungen auf eine geeignete Alternative zurückzugreifen.

## Mobilität – Graduelle Verkehrsreduktion zur inneren Autofreiheit & Durchlässigkeit für Fuß und Rad

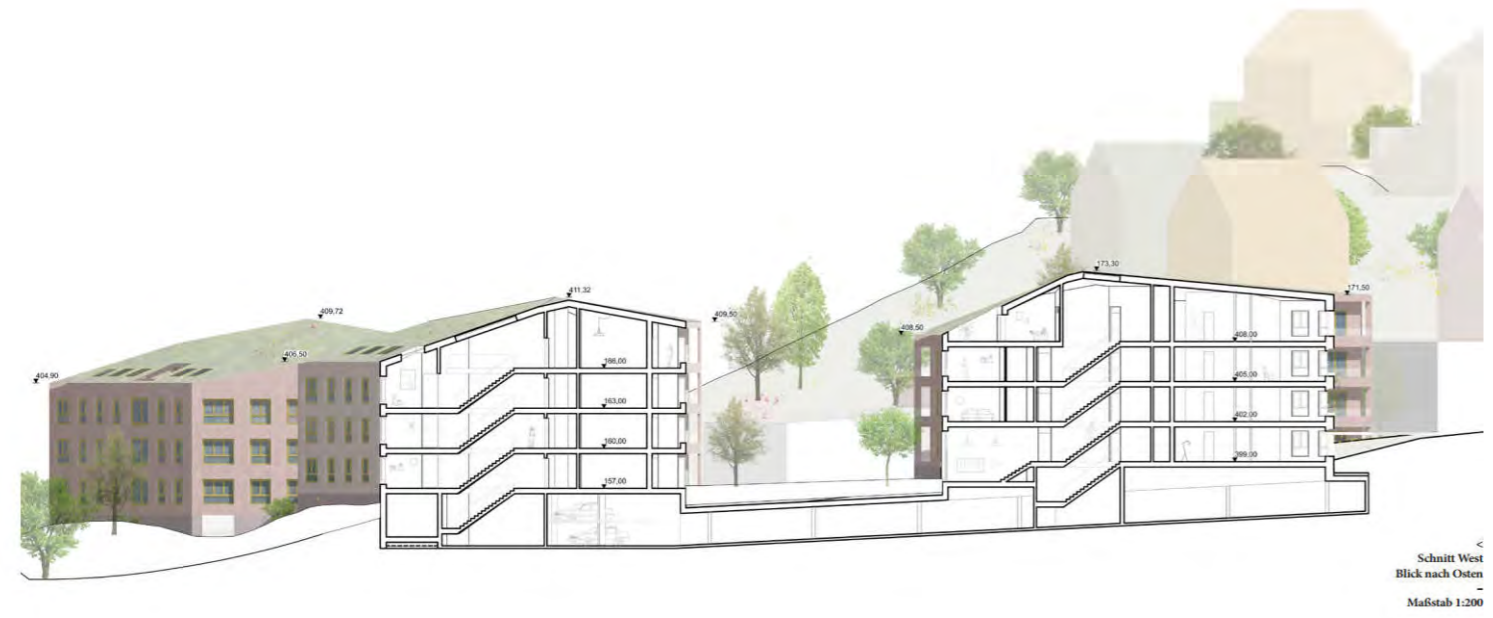


## Parkierung – Ober- und unterirdische Stellplätze



## Schallschutz

Die Gebäudestellungen führen zu einer schallabschirmenden Wirkung für den rückwärtigen Bereich, so dass auf den abgewandten Fassaden gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und somit kein passiver Schallschutz erforderlich wird. Durch die abgewinkelte Westfassade werden Schallreflexionen durch die Lücke, zwischen den Gebäuden, reduziert. Die Wohnräume werden zur lärmabgewandten Seite hin orientiert. Die Räume an den lärm-belasteten Fassaden werden mit Schallschutzfenstern und Laibungs- oder Fensterfalzlüfter ausgestattet. Somit werden auch die Straßenfassaden im Norden auch als klassische, belebte Fassaden ausgebildet – ein toter, nur mit Nebennutzungen versehener Ausdruck wird vermieden.







Perspektive | von der Feuerbacher Straße L 1137



Schwarz-Grünplan | M 1:2500

### Städtebauliches Konzept

Das attraktive neue Wohnquartier mit integrierter Kindertageseinrichtung befindet sich in exponierter stadtbildprägender Hanglage am nördlichen Ortsrand von Leonberg und orientiert sich nach Norden und Osten zur freien Landschaft hin. Die direkte Verbindung zur Landschaft gibt dem Standort eine besondere Qualität, die mit einem hohen Freizeitwert verbunden ist. Das Wohnquartier bildet in seiner spezifischen Lage innerhalb von Leonberg einen markantesten und identitätsstiftenden neuen Ortsbezug. Die Planung sieht auf dem Areal ein lebendiges und dennoch städtebaulich gestaltetes Ensemble aus unterschiedlichen Gebäuden vor. Die offene und gleichzeitig robuste Bebauungsstruktur fügt sich wie selbstverständlich in das bestehende städtebauliche Gefüge ein und bildet dabei gleichzeitig ein eigenständiges, identitätsstiftendes Profil aus. Die orthogonal angelegte Bebauungsstruktur zeichnet sich durch eine große Offenheit in Längs- und Querrichtung aus. Deshalb „fließt“ die bestehende reizvolle Landschaft in Nord-Süd- und Ost-Westrichtung durch die Bebauungsstruktur hindurch. Die Bebauung ist behutsam und qualitativ eingebettet in die anspruchsvolle Topografie des bestehenden Nordhangs des Engelbergs. Auf die Ausbildung von Stützrändern wird dabei weitestgehend verzichtet. Das neue Quartier besteht aus Einzelgebäuden, die individuell auf die jeweilige spezifische Situation innerhalb der Bebauung zugeschnitten sind. Alle Häuser des Realisierungsteils (Familienhausbebauung) weisen eine Geschossigkeit von III+D auf. Die Vorgaben der Auslobung werden vollumfänglich berücksichtigt.

### Nutzungskonzept

Das Quartier ist für eine sozial gemischte Bewohnerstruktur angelegt und bietet vielfältige Wohnformen für alle Einkommensgruppen an. Ein beträchtlicher Anteil von mehr als 25% besteht aus kostengünstigen/sozialen Sozialmietenwohnungen (30-jährige Bindung). Besondere Zielgruppen sind hierbei Familien, Paare, Alleinerziehende, Singles und Senioren. Hierzu wird eine große Bandbreite an Wohnungen unterschiedlicher Grundrisszuschnitte, Größe und Ausstattung (2-Zi bis 5-Zi+WE, verschiedene Clusterwohnungen) vorgesehen. Insgesamt sind 55 Wohneinheiten und 7 Reihenhäuser vorgesehen. Davon sind 19 WE als Sozialmietenwohnungen, 5 WE als freie Mietwohnungen und 31 WE als Eigentumswohnungen geplant. Der bzw. die zukünftigen Eigentümer der Mietwohnungsanteile (gefördert und freie) halten diese im eigenen Bestand und bleiben als Vermieter vor Ort präsent. In der zentral von Westen her angedehnten Tiefgarage sind die notwendigen PKW-Stellplätze für die Wohnnutzung nachgewiesen. Weitergeschützte Fahrrad- und Lastenrad-Stellplätze werden zum einen an zentraler Stelle im EG vorgesehen. Zum anderen werden diese gut erreichbar in der Tiefgarage untergebracht. Abstellräume stehen sowohl innerhalb der Wohnräume als auch im KG zur Verfügung. Weitere Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle sind in ausreichender Zahl vorhanden. Die Mülltonnen-Vorwahrungsräume sind in der Tiefgarage angeordnet. Die öffentlichen Erschließungsfelder werden auf das notwendige Minimum reduziert. Das neue Quartier kann dadurch weitgehend autofrei konzipiert werden. Die Bereitstellungsfelder für die Müllabfuhr befinden sich direkt am nördlichen Stütz der Straße Unterer Schützenrain. Die Kindertageseinrichtung wird in die neue Bebauungsstruktur integriert und befindet sich unmittelbar am nördlichen Stütz des Unterer Schützenrains. Hier befinden sich auch die 4 der KG zugeordneten PKW-Stellplätze und 8 weitere öffentliche PKW-Stellplätze, wobei 3 mit einer Ladestelle ausgestattet werden.

Für das kleinteiliger Wohngebiet (Familienhausbebauung) werden 2 Gruppen aus gereihten Kettenhäusern vorgeschlagen. Die Erschließung erfolgt vom östlichen Stütz des Unterer Schützenrains. Die Kettenhäuser verfügen jeweils über einen zum Unterer Schützenrain hin orientierten Eingangshof mit einem Überdachung und einem weiteren, nicht überdachten PKW-Stellplatz. Zur Talseite hin verfügt jedes Kettenhaus über einen privaten, individuell umschlossenen Garten/terrassehof, zu dem sich Wohn- und Essbereich hin öffnen.

### Grün- und Freiflächenkonzept sowie zum Stadtklima

Die bestehenden wertvollen Grünflächen und Heckenränder werden aufgeführt und für die zukünftigen Bewohner sinnlich erlebbar in den Vordergrund gerückt. Die bestehende reizvolle Landschaft „fließt“ in Nord-Süd- und Ost-Westrichtung durch die Bebauungsstruktur hindurch. Das Quartier beinhaltet einen Gemeinschaftsgarten, Kinderspielflächen und weitere Angebote für Urban Gardening. Alle im EG geplanten Wohnungen verfügen über direkt zugeordnete und entsprechend privat nutzbare Gärten. Der Versiegelungsgrad der Außenanlagen wird auf ein Minimum reduziert. Die geplanten Versickerungsbecken werden berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die notwendige Dränageschicht auf den TG-Decken und begrünten Flachdächern mit einer Einstauhöhe von ca. 10 cm auszubilden, womit Niederschlagswasser aus befestigten Bereichen aufgefangen werden kann. Damit steht ein hohes Retentionsvolumen zur Verfügung.

### Erschließungs- und Parkierungskonzept

Das neue Quartier ist im Binnenbereich und nach Norden und Osten hin völlig autofrei geplant. Die öffentliche Erschließung wird auf ein absolutes Minimum reduziert: Direkt am nördlichen Stütz der Straße Am Schützenrain befinden sich die erforderlichen öffentlichen PKW-Stellplätze (8 Stpl.) für die Besucher und die Kita (4 Stpl.) sowie die Zufahrt zur Tiefgarage. Sämtliche der für den Geschosswohnungsbau erforderlichen PKW-Stellplätze sind ebenso wie ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Es sind 2 Carsharing-Stellplätze in der TG vorgesehen, wodurch die Zahl der erforderlichen PKW-Stellplätze um (2x1-) 8 reduziert wird. Eine Vorrichtung mit E-Ladestationen für eine angemessene Anzahl von PKW-Stellplätzen ist ebenfalls in der Tiefgarage geplant. Ebenfalls und an zentraler Stelle in die Bebauung integriert, befindet sich eine Self-Service Station/Abstellhalle für Fahr- und Lastenräder. Weitere, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze für Besucher befinden sich dezentral jeweils in der Nähe der Hauseingänge. Somit kann das Fahrrad als nachhaltige Alternative zum Auto attraktiv genutzt werden. Die Kindertageseinrichtung wird in die neue Bebauungsstruktur integriert und befindet sich unmittelbar am nördlichen Stütz des Unterer Schützenrains. Die 20 überdachten Fahrradstellplätze der KG befinden sich auf dem Grundstück in Nähe des Eingangs. Die Erschließung der Familienhausbebauung (innovative Kettenhäuser) erfolgt vom östlichen Stütz des Unterer Schützenrains. Die Kettenhäuser verfügen jeweils über einen zum Unterer Schützenrain hin orientierten Eingangshof mit einem Überdachung und einem weiteren, nicht überdachten PKW-Stellplatz. Außerdem sind auch hier je 2 Fahrradstellplätze vorgesehen.



Geländeschnitt G1 Ost-West | M 1:500



Geländeschnitt G2 Nord-Süd | M 1:500



Lageplan | M 1:500



passiver Schallschutz  
Zeitbereich nachts



Stadtklima: Durchlüftung/  
Versickerung/Schwammprinzip



Grün- /Freiflächen



Mobilitätskonzept EG  
(UG siehe Plan 2)



Erschließung/Müll



Feuerwehr

- Lärmschutzverglasung
- Versickerungsmulden
- Kita Grünfläche
- private Stellplätze
- elektro Ladestationen
- mit Auto befahrbar
- Schwammprinzip/Retention
- private Grünfläche
- öffentliche Stellplätze
- Hausseingänge
- Durchlüftung
- öffentliche Grünfläche
- Desucher Fahrräder
- Müllfahrzeug mit Wendemöglichkeit
- Haupttreppehaus (1. Fluchtweg)
- Feuertrappe für Nordwohnungen Haus 1-3 (2. baulicher Rettungsweg)
- Aufstellfläche 5m x 11m Unhektarfahrzeug (Anlieferung DG)
- Feuerwehrzufahrt mind. 3,50m breit

# ENTWICKLUNG UNTERER SCHÜTZENRAIN IN LEONBERG



Ansicht Nord Feuerbacher Straße | M 1:200



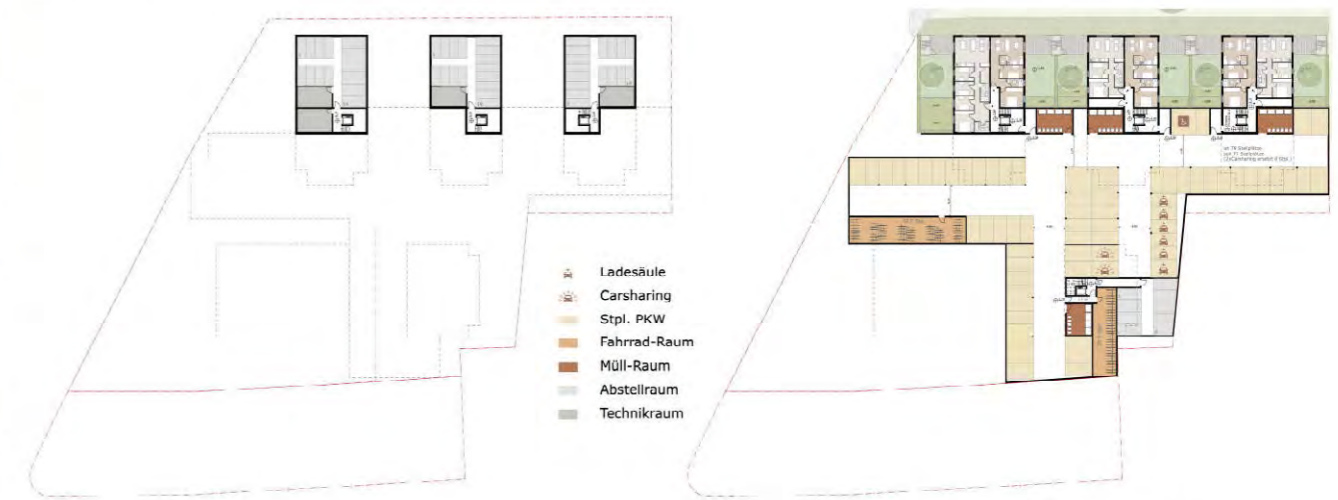
Ansicht Ost | M 1:200



Grundriss Erdgeschoss | M 1:200



Grundriss 1.OG (2.OG Wohnungsbau) | M 1:200



Grundriss Kellergeschoss H1-3 | M 1:500

Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage | M 1:500







**2022/335**

öffentlich



Dezernat I  
Referat für innovative Mobilität

Bezugsvorlagen:  
2018/139, 2021/151, 2021/321

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	13.10.2022	Ö

## Regionale Mobilitätsplattform - Vergabe der Tiefbauarbeiten

### Beschlussvorschlag

1. Der Vergabe der nach VOB/A ausgeschriebenen Tiefbauleistungen an die Firma EUROVIA Teerbau GmbH NL Stuttgart zu ihrem Angebot vom 27.09.2022 in Höhe von 169.094,91 EUR wird zugestimmt.
2. Die für die Gesamtmaßnahme erforderlichen überplanmäßigen Auszahlungen i.H.v. ca. 82.000 EUR und die Deckung aus dem Investitionsauftrag 754100237002 werden genehmigt.
3. Der Finanzbedarf für 2023 in Höhe von 120.000 EUR für Auszahlungen und 320.000 EUR für Zuwendungen wird im Haushaltsplan 2023 veranschlagt.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100707001 Regionale Mobilitätsplattform	2021	300.000	153.000	Im Haushaltsjahr 2021 wurden nur 153.000 EUR ausgegeben. Die übrigen 147.000 EUR wurden nicht neu veranschlagt.
754100707001 Regionale Mobilitätsplattform	2022	190.000	272.000	Die vorhandenen Haushaltsmittel für das Jahr 2022 sind nicht ausreichend.
754100707001 Regionale Mobilitätsplattform	2023	30.000	120.000	Im Haushaltsplanentwurf 2023 sind 30.000 € veranschlagt. Die Differenz in Höhe von 90.000 € ist im Haushaltsplan 2023 zu veranschlagen.
754100237002 Umsetzung Maßnahmen Mobilitätskonzept	2022	116.000	82.000	Deckungsvorschlag
754100707001	2023	-111.000	-320.000	Im Haushaltsplanentwurf

Regionale Mobilitätsplattform Zuwendung				2023 sind für die Zuwendung 111.000 € veranschlagt. Die Differenz in Höhe von 209.000 € ist im Haushaltsplan 2023 zu veranschlagen.
--	--	--	--	---

\*Die Gesamtprojektkosten von 545.000 EUR liegen weiterhin unter der ursprünglich beschlossenen Gesamtkostenschätzung von 750.000 EUR.

## Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

### Grundlage

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 24.07.2018 (SV 2018/139) sowie dem Umsetzungsbeschluss der Projektphase II vom 15.06.2021 (SV 2021/151) wurde dem Projekt Regionale Mobilitätsplattform und deren Umsetzung zugestimmt. Die Gesamtkostenschätzung wurde damals wie folgt angegeben und beschlossen:

- Investitionskosten 750.000 EUR
- Fördermittel 442.500 EUR (ca. 60%)
- **Eigenanteil Leonberg 307.500 EUR**

### Tiefbauleistungen

Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 28.09.2021 (SV 2021/321) beauftragt die notwendigen Tiefbau-, Signalbau und sonstige Bauleistungen auszuschreiben und im Rahmen der Kostenschätzung zu vergeben. Alle Leistungen liegen bisher unter den Kostenschätzungen.

Nur bei den Tiefbauleistungen liegt das vorhandene Angebot über der Kostenschätzung. Im Vergabebeschluss lag die Kostenschätzung bei ca. 87.000 EUR. Die Bauleistungen wurden bereits zweimal ausgeschrieben. In der ersten Ausschreibungsrunde ging kein Angebot ein. In der zweiten Ausschreibungsrunde ging nur ein Angebot der Firma EUROVIA Teerbau GmbH NL Stuttgart in Höhe von 169.094,91 EUR ein. Die übrigen Firmen haben aufgrund voller Auftragsbücher erneut kein Angebot abgegeben. Aufgrund derzeit mangelnder Alternativen im Baugewerbe und der Notwendigkeit der Bauleistungen für das Gesamtprojekt, erscheint eine erneute dritte Ausschreibung nicht zielführend. Die Verwaltung schlägt vor, die gestiegenen Tiefbaukosten in Kauf zu nehmen.

### Vergabevorschlag

Im Rahmen der durchgeführten beschränkten Ausschreibung nach VOB/A wurden fünf Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen zugesandt. Bis zum Angebotseröffnungstermin am 27.09.2022 um 10.00 Uhr lag ein Angebot vor.

Durch das Referat für innovative Mobilität sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung nach §§ 16 ff. VOB / A vorgenommen.

### Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar:

#### - Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):

Es musste keines der Hauptangebote 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. 3 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.

- **IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):**

In der engeren Wahl verbleibt somit ein Hauptangebot.  
Aufgrund mangelnder Angebote ergibt sich keine Bierrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Angebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A stellt das Angebot der EUROVIA Teerbau GmbH NL Stuttgart unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen und funktionsbedingten Gesichtspunkten das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung, den Auftrag an die EUROVIA Teerbau GmbH NL, Benzstraße 4, 71272 Renningen auf der Grundlage des Angebots vom 27.09.2022 i.H.v. 169.094,91 EUR/brutto zu vergeben.

**Gesamtprojektkosten**

Aufgrund der geringeren Kosten bei den übrigen Maßnahmen liegen die Gesamtprojektkosten weiterhin unter den ursprünglich angesetzten Gesamtkosten von 750.000 EUR.

Die Gesamtprojektkosten, inkl. der gestiegenen Tiefbaukosten, liegen derzeit bei:

- |                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| • Investitionskosten bereits erbracht | 157.000 EUR                   |
| • Investitionskosten ausstehend       | 388.000 EUR                   |
| • Gesamtinvestitionskosten            | 545.000 EUR                   |
| • <u>Fördermittel</u>                 | <u>320.000 EUR (ca. 60 %)</u> |
| • <b>Eigenanteil Leonberg</b>         | <b>225.000 EUR</b>            |

Die Gesamtkosten liegen auch mit der Kostensteigerung im Tiefbau noch deutlich unter den ursprünglich avisierten Gesamtprojektkosten von 750.000 EUR. Es wird daher empfohlen, die Tiefbauleistungen zu vergeben und die Umsetzung weiterzuführen. Der von der Stadt Leonberg zu tragende Eigenanteil liegt weiterhin unter den ursprünglich avisierten 307.500 EUR.

**Haushaltsplanung**

Bei der Haushaltsplanung 2021 wurden im Haushalt lediglich 300.000 EUR (2021) und 190.000 (2022) veranschlagt. Das Projekt sollte 2022 abgeschlossen werden. Aus verschiedenen Gründen wie Lieferengpässen, verlängerter Genehmigungsprozesse, Personalmangel und Mangel an verfügbaren Baufirmen hat sich die Umsetzung verzögert. Von den Finanzmitteln aus 2021 wurden nur etwa 153.000 EUR ausgegeben, die Neuveranschlagung der übrigen 147.000 EUR ist nicht erfolgt. Es stehen derzeit nicht ausreichend Haushaltsmittel für die Umsetzung zur Verfügung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Deckung der Kosten für dieses Jahr über die Kostenstelle „75754100237002 - Umsetzung Maßnahmen Mobilitätskonzept“ zu tätigen. Für das Haushaltsjahr 2023 sind Mittel in Höhe von ca. 120.000 EUR zu veranschlagen.

**Anlage/n**

Keine