

Stadt Weinstadt  
Baurechtsamt  
Herr Altena  
Poststraße 17

71384 Weinstadt

## Weinstadt – Investorenauswahlverfahren mit Planungsteil

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir die Möglichkeit bekommen haben, an diesem Investorenauswahlverfahren für eine sehr interessante, innerstädtische Entwicklungsmaßnahme teilzunehmen.

Die Realgrund AG hat dabei mit dem Architekt EMT Architektenpartnerschaft mbB Eckert Manthos Tagwerker Bauhofer sowie dem Ingenieurbüro IFZ Förderer und Zimmermann zusammengearbeitet.

Wir wollen unser Angebot wie folgt zusammenfassen:

### 1. Entwurf

#### Städtebauliche Einbindung | Gebäudestellung

Der Kernbereich Beutelsbachs ist geprägt durch eher kleinteilige, weitgehend offene Baustrukturen. Mit einfachen, maßstabgerechten Baukörpern knüpft der Entwurf an diese gebietstypischen Qualitäten an. Mit der künftigen Bebauung des Areals wird ein weiterer wichtiger Baustein zur Arrondierung des Ortskerns hinzugefügt. Insbesondere von der aus südlicher Richtung heranführenden Ulrichstraße aus bildet das neue Bücherei-Quartier das Entree in die Ortsmitte.

Das Planungskonzept sieht zwei winkelförmige Bauten vor, die durch fugenartige Zäsuren jeweils wieder in zwei Baukörper mit eigenständigen Dachkörpern untergliedert sind.

Das verdichtete Bauprogramm wird somit auf vier 'Häuser' aufgeteilt, deren Volumen sich gut in die kleinkörnige Struktur des Umfelds einfügen und die Lücken des umliegenden Straßenraums schließen. Insbesondere die herausgeschobene Positionierung der dreigeschossigen Häuser 3+4 an der südlichen Grundstücksecke unterstützt die Straßenführung und sorgt an dieser Stelle für eine maßstäbliche Raumbildung entlang der Ulrichstraße.

Im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks Marktstraße 18 könnte die Ulrichstraße zu einem verkehrsberuhigtem 'Shared Space' mit neuem Fahrbahnbelag umgewandelt und in Verbindung mit einer attraktiven, baumbestandenen Platzgestaltung eingangs der Marktstraße zum Nutzen des Ortskerns erheblich aufgewertet werden.

## **Bücherei + Wohnungen im Detail | Erschließung**

Die auf Erdgeschossesebene der Häuser 3+4 angeordnete Bücherei ist barrierefrei erreichbar und erhält ihren Haupteingang an der Ulrichstraße. Der leicht zurückgesetzte, großflächig verglaste Zugang wirkt einladend und ist vom Straßenraum aus gut sichtbar.

Der offen gestalteten Foyerbereich ermöglicht eine gute Orientierung. Die dieser Zone zugeordneten Info- und Ausleihetheken, Garderobenschränke sowie die Medienfläche sind gut auffindbar. Alle Sonderbereiche wie PC-, Lese- und Arbeitszonen, Büros, Spiel- und Leseecken sowie der kleine Veranstaltungsraum für Kinder finden ihren Platz weitgehend an den tagesbelichteten Außenfassaden und umschließen eine zentrale, flexibel einteilbare Fläche für alle weiteren Funktionen. Das Lesecafe öffnet sich zum begrünten, ruhig gelegenen Lesehof in der Mitte des Gebäudeensembles.

Der große Veranstaltungsraum im Norden der Büchereifläche verfügt darüber hinaus über einen separat zugänglichen Eingangsbereich, der auf kurzem Wege von der Marktstraße und den Lesehof aus erreichbar ist. Der diesem Eingangsbereich zugeordnete zentrale Sanitär- und Nebenraumblock mit Teeküche steht sowohl den Veranstaltungen wie auch der Bücherei zur Verfügung.

Die flexibel aufteilbare Erdgeschossfläche des Hauses 1 an der Marktstraße ist für eine Ladennutzung vorgesehen.

Die darüber liegenden Obergeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten und im System von Zwei- und Dreispännertypen organisiert, die durch insgesamt drei Treppenhäuser mit Aufzügen barrierefrei erschlossen werden. Das Wohnungsgemeinde der 21 Wohnungen entspricht dem in der Auslobung gewünschten Mix an Zwei-, Drei-, Vier- sowie Fünfstückwohnungen. Um eine größtmögliche Privatheit zu gewährleisten, verfügen alle Einheiten über blickgeschützte, überdachte Loggien. Küchen können wahlweise offen mit den Essbereichen als Wohnküchen oder geschlossen ausgeführt werden. Leichte Trennwände bieten die Möglichkeit, Zimmergrößen zu variieren bzw. individuell zu kombinieren. Fast alle Wohnungen erhalten ein Tageslichtbad, die größeren Einheiten zusätzlich ein weiteres Duschbad. Es besteht die Möglichkeit, einen Teil der Wohnungen bei Bedarf über die nach LBO geforderte Barrierefreiheit hinaus auch rollstuhlgerecht auszuführen oder für einen entsprechenden Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt vorzubereiten.

Die für die Bücherei notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sind oberirdisch entlang der Ulrichstraße angeordnet. Eingangs des Lesehofs werden einige weitere Fahrradabstellplätze angeboten.

Die primär den Wohnungen aber auch den gewerblichen Einheiten in Haus 1 vorbehaltene Tiefgarage wird über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene einspurige Zufahrtsrampe mit Ampelschaltung angefahren und verfügt über 34 Kfz-Stellplätze sowie über die nach LBO erforderliche Anzahl an Fahrradabstellflächen. Außerdem werden im Außenbereich noch mindestens 2 weitere Stellplätze für die gewerblichen Einheiten Haus 1 erstellt. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze entspricht dabei dem in der Auslobung vorgegebenen Stellplatzschlüssel. Die Untergeschosebene ist an alle drei Treppenhäusern barrierefrei angebunden. Die Anforderungen der LBO sind damit eingehalten

## **Konstruktion | Materialität**

Die Gebäude werden in konventioneller Massivbauweise errichtet mit tragenden Stahlbetondecken und aussteifenden Erschließungskernen. Kompakte Bauformen und ein optimiertes Tragwerk gewährleisten eine wirtschaftliche Erstellung. Die freiliegenden Dachbereiche des Büchereianbaus im Erdgeschoss erhalten eine extensive Begrünung.

Die schlanken, neu interpretierten Satteldachkörper binden die Neubauten gestalterisch in das gewachsene Ortsbild ein. Moderne Elemente wie die mit Fugen gegliederten Putzfassaden oder die eingeschobenen Loggien betonen zugleich die Eigenständigkeit und Individualität des neuen Stadtbücherei-Areals. Die Erdgeschosszonen der Bücherei und des Ladens an der Marktstraße sind großzügig verglast, verfügen jedoch – unter Beachtung des Hochwasserschutzes - über einen geschlossenen, ca. 70 cm hohen Sockelbereich.

## **Wohnwirtschaftliches Konzept | Nutzungsangebot**

Im neuen Wohnquartier werden unterschiedliche Wohnformen (Familienwohnungen, altersgerechter Wohnraum, Wohnungen für Paare und Singles) entstehen, die den individuellen Bedürfnissen unterschiedlichster Menschen Raum gibt und für jede Lebensphase geeignet ist. Das Konzept sieht eine ausgewogene Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnangeboten vor. Insgesamt wird ein der regionalen Nachfrage entsprechender Wohnungsmix aus 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen angestrebt. Durch das Zusammenlegen von Wohneinheiten kann auch auf die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten individuell reagiert werden.

Durch das unterschiedliche Angebot an Wohnungsgrößen und -typen wird ein generationenverbindendes Wohnquartier geschaffen. Um das Quartier auch für Familien attraktiv zu machen sind sowohl preisgünstige Mietwohnungen für Familien als auch Wohnungen für die Eigennutzung durch Familien in der Phase der Haushaltsgründung vorgesehen. Ein ansprechendes Gesamtkonzept in einer attraktiven Gegend schafft Wohnraum, in dem Alt und Jung, Familien und Singles gemeinsam wohnen können.

Ziel unserer Entwicklung ist es, ein langfristig bewohntes, belebtes und beliebtes Wohnquartier mit breiter Nutzerdurchmischung zu schaffen. Diese Durchmischung macht das Areal auch für die Zukunft attraktiv und lebendig.

Wir gehen davon aus, dass die Verteilung von Eigennutzer der Wohnungen und Kapitalanleger zur Vermietung ausgewogen sein wird. Für den Teil der Kapitalanleger und das damit verbundene Mietangebot an Neubauwohnungen, wird zusätzlich auch ein Angebot am Mietwohnungsmarkt in Weinstadt geschaffen.

Der Lesehof soll auch als Platz für Veranstaltungen (z.B. Kindernachmittag mit Senioren, Kulturveranstaltungen, Themenfrühstücke oder Bewohnersommerfeste) sowie ein Ort der Begegnung und Kommunikation für die Bewohner dienen, aber auch für Außenstehende (z.B. umliegende Anwohner) offen sein.

Es sollen Kontakte unter den Bewohnern aufgebaut, bürgerschaftliches Engagement erschlossen sowie nachbarschaftliches Zusammenleben gestärkt werden. Ein wichtiger Baustein hierfür bildet der Lesehof sowie der Veranstaltungsraum. Soziale Kontakte und familiäre Bindungen für alle Bewohner bleiben auf diesem Weg erhalten, stärken das Miteinander und die Nachbarschaft und somit auch die Lebensqualität im Wohnquartier.

## Energie | Ökologie

Aspekte der Ökologie und Nachhaltigkeit werden durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Optimale Orientierung aller Wohnungen, dadurch hohe Nutzung von Sonnenenergie und Tageslicht
- Angemessene Bebauungsdichte
- Kompakte Baukörper mit einfacher Gebäudegeometrie, günstiges A/V-Verhältnis
- Minimierte Erschließungsflächen
- Hoch wärmegeämmte Gebäudehülle
- Innovatives, ökologisches und wirtschaftliches Energiekonzept

Das energetische Konzept für die Stadtbücherei haben wir in der Anlage 7 ausführlich dargestellt. Die gasmotorische Wärmepumpe in Verbindung mit einem Gas-Brennwertkessel (bzw. einer Therme) stellen ein äußerst ökologisches, wirtschaftliches und nachhaltiges Energiemanagement sicher. Die hochwertige, wärmegeämmte Gebäudehülle und 3 Scheiben-Isolierverglasung stellen sicher, dass die Anforderungen der EnEV 2016 deutlich unterschritten werden. Das Niedrigenergiesystem weist einen sehr hohen COP-Wert (Wirkungsgrad) auf.

Gepaart mit dem Einbau einer energiesparenden Fußbodenheizung als Niedertemperatursystem bedeutet dies eine symbiose Verknüpfung zweier effizienter Heizungskomponenten zu einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Lösung. Dank der Reversibilität der gasmotorischen Wärmepumpe ist darüber hinaus eine Kühlung der Stadtbücherei, der gewerblichen Einheiten und der Wohnungen über das Fußbodenheizungssystem, in Umschaltung auf Kühlfunktion, welche in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima schafft, in dem Konzept mit integriert.

Die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erfordert für alle Gebäudetypen und insbesondere auch für die Stadtbücherei eine luftdichte Bauweise. Vor diesem Hintergrund ist es unverzichtbar eine **Lüftungsanlage** mit einer effizienten Wärmerückgewinnung, wie z.B. Platten- oder Kreuzstromwärmetauscher, in ein modernes Stadtbüchereigebäude zu integrieren. In den heißen Sommermonaten ist eine aktive, natürliche Nachkühlung über die Lüftungsanlage vorgesehen. Diese kann unterstützend zur Kühlung über die Fußbodenheizung bzw. die Kühlung über Bauteilaktivierung herangezogen werden.

Die ergänzende Photovoltaikanlage reduziert die Stromkosten der Bewohner und der Stadtbücherei und sorgt für den positiven Aspekt des rein regenerativ erzeugten Stromes. Daran können auch mögliche Ladestationen für Elektroautos angeschlossen werden.

Das Grundstück wird durch die Neubebauung eine nachhaltige Umnutzung erfahren. Die Gebäude werden attraktiv, zweckmäßig und qualitativ hochwertig errichtet. Nachhaltigkeit für die Nutzer bedeutet, dass durch ein zeitgemäßes Wohnkonzept sowohl heutige als auch zukünftige Bedürfnisse bedient werden.

## 2. Wohnungsmix

Der aktuelle Wohnungsmix stellt sich wie folgt dar:

Anzahl	Wohnungstyp	WoFl	Anteil
7	2-Zimmer-Wohnungen	57-59 m <sup>2</sup>	33 %
8	3-Zimmer-Wohnungen	70-87 m <sup>2</sup>	38 %
1	4-Zimmer-Wohnung	102 m <sup>2</sup>	5 %
5	5-Zimmer-Wohnungen	109-126 m <sup>2</sup>	24 %
<b>21</b>	<b>Wohnungen</b>		

Wir werden damit mindestens 20 % der Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> sowie 20 % der Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> erstellen. Darüber hinaus werden 3 Wohnungen als Mietwohnungen von der Realgrund AG oder einem Investor als Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt mindestens 10 Jahre zur Verfügung gestellt. Dies kann gerne auch vertraglich vereinbart werden.

## 3. Referenzen Investor

Unsere Referenzen haben wir Ihnen in Anlage 3 zusammengestellt.

Seit mehr als 45 Jahren realisiert die Realgrund AG öffentliche und private Bauvorhaben. Projekte mit hohen Qualitätsmaßstäben unserer Baukultur sind über diese Jahrzehnte in ganz Deutschland entstanden. Wo immer wir gebaut haben, wurden unsere Wohn- und Büroanlagen zu Wahrzeichen städtischer Identität. Weitere Architekturensembles wie z.B. Wohngebäude oder Stadtquartiere wirkten als Ausrufezeichen bei der Gestaltung öffentlicher Räume. Das wird auch für dieses Projekt unser Bestreben sein.

## 4. Referenzen Architekt

siehe Anlage 4

## 5. Grundstückskaufpreis sowie Kaufpreis der Stadtbücherei

Wir haben unser Angebot auf folgenden Annahmen kalkuliert:

Die Stadt Weinstadt veräußert an die Realgrund AG nur den privaten WEG-Anteil an der Grundstücksfläche und behält den zum Sondereigentum „Bücherei“ gehörenden Anteil in ihrem Eigentum (Werkvertragsmodell)

Wir haben dabei für zu den zu erwerbenden privaten WEG-Grundstücksanteil einen Kaufpreis von

1.300.000,00 Euro ermittelt.

Das Sondereigentum „Stadtbücherei“ (900 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch) einschließlich der 15 oberirdischen Stellplätze werden wir Ihnen zu einem garantierten Festpreis (Werkvertragsmodell) zu

1.880.000,00 Euro (brutto)  
bzw. 1.579.831,93 Euro (netto) erstellen.

Seite 5 von 7

Dabei fällt für die Stadt keine Grunderwerbsteuer an.

Diese Werte beziehen sich auf den in der vorliegenden Baubeschreibung definierten Ausstattungsstandard. Mit berücksichtigt sind auch die entstehenden Mehrkosten aus den baulichen Anforderungen aus dem Hochwasserschutz. Wir haben eine Zahlung nach Baufortschritt unterstellt.

Alternative (nicht für Wertung im Wettbewerb):

Alternativ würden wir im Kaufmodell das Gesamtgrundstück zu einem Kaufpreis von

1.500.000,00 Euro von der Stadt Weinstadt erwerben.

Das Teileigentum „Stadtbücherei“ würden wir der Stadt Weinstadt dann für

2.080.000,00 Euro veräußern.

## **6. Bonität**

Wir finanzieren unsere Bauträgerprojekte grundsätzlich mit regionalen Sparkassen bzw. Genossenschaftsbanken. Eine Bonitätsauskunft der Volksbank Ulm-Biberach eG liegt bei.

Im Durchschnitt erzielten wir in den vergangenen 3 Jahren einen Umsatz von 35,1 Mio. €. Dieser bezieht sich auf die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit in unserem Hauptgeschäftsfeld.

## **7. Verkaufsquote für Baustart/Fertigstellung Bücherei**

Wir benötigen für den Baustart keine Vorverkaufsquote. Mit dem Bau kann direkt nach Erteilung der Baugenehmigung ggf. Teilbaugenehmigung begonnen werden, so dass die Übergabe der bezugsfertigen Bücherei bis spätestens 31.08.2020 vertraglich zugesichert werden kann.

Das gleiche gilt für die Fertigstellung der Wohnungen, gewerblichen Einheiten und Außenanlagen sowie deren Übergabe an die Öffentlichkeit. Ab dem Zeitpunkt der Baugenehmigung benötigen wir bis zur Fertigstellung und Übergabe aller Einheiten einschließlich der Außenanlagen 16 bis 18 Monate.

Darüber hinaus verfügen wir im Unternehmen über entsprechende Projektleitungs-, Planungs- und Ausführungskapazitäten.

## **8. Durchschnittlicher Verkaufspreis der Wohnungen**

Den durchschnittlichen Verkaufspreis der Wohnungen auf Basis der Standardbaubeschreibung für Eigentumswohnungen haben wir mit 4.100 €/m<sup>2</sup> kalkuliert.

## **9. Referenzen Bauträgertätigkeit in der Region Rems-/Filstal**

Aktuell realisieren wir in dieser Region zwei innerstädtische Bauträgerprojekte mit rd. 95 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten und einem Veranstaltungsraum, die wir partnerschaftlich mit der jeweiligen Gemeinde/Stadt umsetzen. Gerne können wir Ihnen Frau Baubürgermeisterin Priebe aus Waiblingen für unsere Bauträgerprojekt „Sieben Giebel“ und Herrn Bürgermeister Wittlinger aus Uhingen für das „UIGO“ als Ansprechpartner benennen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir möchten Ihnen auch mitteilen, dass wir großes Interesse am Erwerb des Grundstücks Markstraße 18 haben, um die Entwicklung des Quartiers stimmig abschließen zu können.

Gerne würden wir dieses Projekt partnerschaftlich mit der Stadt Weinstadt realisieren.

Mit freundlichen Grüßen

**REALGRUND Aktiengesellschaft**

Holz

ppa. Kopf



## Erläuterung des Bauungs- und Nutzungskonzepts

### Städtebauliche Einbindung | Gebäudestellung

Der Kernbereich Beutelsbachs ist geprägt durch eher kleinteilige, weitgehend offene Baustrukturen. Mit einfachen, maßstabgerechten Baukörpern knüpft der Entwurf an diese gebietstypischen Qualitäten an. Mit der künftigen Bebauung des Areals wird ein weiterer wichtiger Baustein zur Arrondierung des Ortskerns hinzugefügt. Insbesondere von der aus südlicher Richtung heranführenden Ulrichstraße aus bildet das neue Bücherei-Quartier das Entree in die Ortsmitte.

Das Planungskonzept sieht zwei winkelförmige Bauten vor, die durch fugenartige Zäsuren jeweils wieder in zwei Baukörper mit eigenständigen Dachkörpern untergliedert sind. Das verdichtete Bauprogramm wird somit auf vier 'Häuser' aufgeteilt, deren Volumen sich gut in die kleinkörnige Struktur des Umfelds einfügen und die Lücken des umliegenden Straßensystems schließen. Insbesondere die herausgeschobene Positionierung der dreigeschossigen Häuser 3+4 an der südlichen Grundstücksecke unterstützt die Straßenführung und sorgt an dieser Stelle für eine maßstäbliche Raumbildung entlang der Ulrichstraße.

Im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks Marktstraße 18 könnte die Ulrichstraße zu einem verkehrsberuhigtem 'Shared Space' mit neuem Fahrbahnbelag umgewandelt und in Verbindung mit einer attraktiven, baumbestandenen Platzgestaltung eingangs der Marktstraße zum Nutzen des Ortskerns erheblich aufgewertet werden.

### Bücherei + Wohnungen im Detail | Erschließung

Die auf Erdgeschossesebene der Häuser 3+4 angeordnete Bücherei ist barrierefrei erreichbar und erhält ihren Haupteingang an der Ulrichstraße. Der leicht zurückgesetzte, großflächig verglaste Zugang wirkt einladend und ist vom Straßenraum aus gut sichtbar.

Der offen gestalteten Foyerbereich ermöglicht eine gute Orientierung. Die dieser Zone zugeordneten Info- und Ausleihtheken, Garderobenschränke sowie die Medienfläche sind gut auffindbar. Alle Sonderbereiche wie PC-, Lese- und Arbeitszonen, Büros, Spiel- und Leseecken sowie der kleine Veranstaltungsraum für Kinder finden ihren Platz weitgehend an den tagsbeliebtesten Außenfassaden und umschließen eine zentrale, flexibel einteilbare Fläche für alle weiteren Funktionen. Das Lesecafe öffnet sich zum begrünten, ruhig gelegenen Lesehof in der Mitte des Gebäudeensembles.

Der große Veranstaltungsraum im Norden der Büchereifläche verfügt darüber hinaus über einen separat zugänglichen Eingangsbereich, der auf kurzem Wege von der Marktstraße und den Lesehof aus erreichbar ist. Der diesem Eingangsbereich zugeordnete zentrale Sanitär- und Nebenraumblock mit Teeküche steht sowohl den Veranstaltungen wie auch der Bücherei zur Verfügung.



Beispiel Lesehof



Beispiel Dach



Beispiel Fassade



Beispiel Fugengliederung

Die flexibel aufteilbare Erdgeschossfläche des Hauses 1 an der Marktstraße ist für eine Ladennutzung vorgesehen.

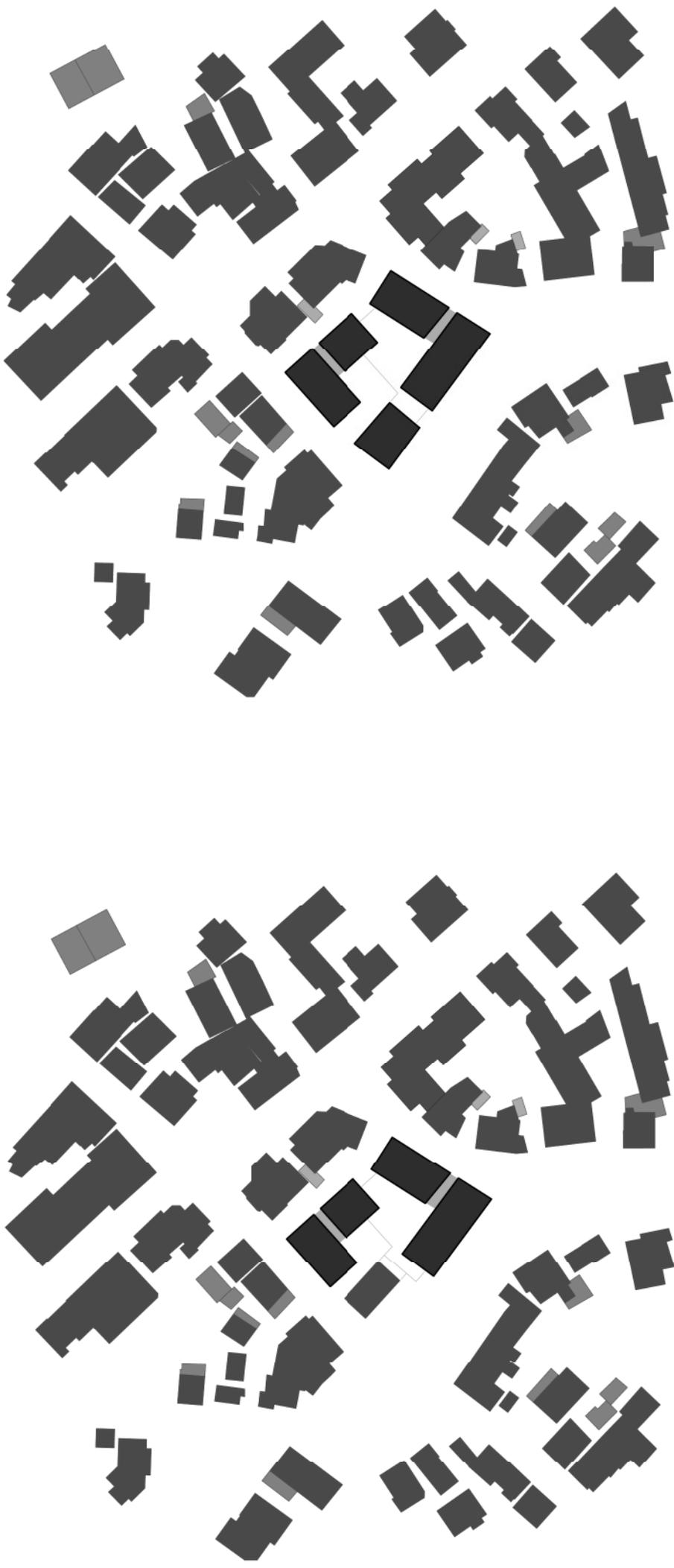
Die darüber liegenden Obergeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten und im System von Zwei- und Dreispännertypen organisiert, die durch insgesamt drei Treppenhäuser mit Aufzügen barrierefrei erschlossen werden. Das Wohnungsgemenge der 21 Wohnungen entspricht dem in der Auslobung gewünschten Mix an Zwei-, Drei-, Vier- sowie Fünfstimmernwohnungen. Um eine größtmögliche Privatheit zu gewährleisten, verfügen alle Einheiten über blickgeschützte, überdachte Loggien. Küchen können wahlweise offen mit den Essbereichen als Wohnküchen oder geschlossen ausgeführt werden. Leichte Trennwände bieten die Möglichkeit, Zimmergrößen zu variieren bzw. individuell zu kombinieren. Fast alle Wohnungen erhalten ein Tageslichtbad, die größeren Einheiten zusätzlich ein weiteres Duschbad. Es besteht die Möglichkeit, einen Teil der Wohnungen bei Bedarf über die nach LBO geforderte Barrierefreiheit hinaus auch rollstuhlgerecht auszuführen oder für einen entsprechenden Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt vorzubereiten.

Die für die Bücherei notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sind oberirdisch entlang der Ulrichstraße angeordnet. Eingangs des Lesehofs werden einige weitere Fahrradstellplätze angeboten.

Die primär den Wohnungen aber auch den gewerblichen Einheiten in Haus 1 vorbehaltenen Tiefgarage wird über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene einspurige Zufahrtsrampe mit Ampelschaltung angefahren und verfügt über 34 Kfz-Stellplätze sowie über die nach LBO erforderliche Anzahl an Fahrradstellflächen. Darüber hinaus werden für die gewerblichen Einheiten 2 Stellplätze oberirdisch an der nördlichen Grundstücksgrenze erstellt. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze entspricht dabei dem in der Auslobung vorgegebenen Stellplatzschlüssel. Die Untergeschossebene ist an alle drei Treppenhäusern barrierefrei angebunden.

### Konstruktion | Materialität

Die Gebäude werden in konventioneller Massivbauweise errichtet mit tragenden Stahlbetondecken und aussteifenden Erschließungskernen. Kompakte Bauformen und ein optimiertes Tragwerk gewährleisten eine wirtschaftliche Erstellung. Die freiliegenden Dachbereiche des Büchereianbaus im Erdgeschoss erhalten eine extensive Begrünung. Die schlanken Satteldachkörper binden die Neubauten gestalterisch in das gewachsene Ortsbild ein. Moderne Elemente wie die mit Fugen gegliederten Putzfassaden (WDVS) oder die eingeschobenen Loggien betonen zugleich die Eigenständigkeit und Individualität des neuen Stadtbücherei-Areals. Die Erdgeschosszonen der Bücherei und des Ladens an der Marktstraße sind großzügig verglast, verfügen jedoch – unter Beachtung des Hochwasserschutzes – über einen geschlossenen, ca. 70 cm hohen Sockelbereich.



Schwarzplan

Schwarzplan mit Erweiterung Marktstraße 18

















BGF (DIN 276/277)



UG

1412.65 m<sup>2</sup>

Summe  
3.935 m<sup>2</sup>  
 oberirdisch  
 mit UG/TG

EG



1012.42 m<sup>2</sup>

1.0G

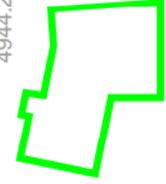


572.26 m<sup>2</sup>

DG

Summe  
13.752 m<sup>3</sup>  
 oberirdisch  
 mit UG/TG

BRI



UG

4944.262 m<sup>3</sup>

Summe  
18.696 m<sup>3</sup>  
 oberirdisch  
 mit UG/TG

EG



2885.386 m<sup>3</sup>

1.0G



2060.134 m<sup>3</sup>

DG

Nutzflächen

Bücherei 846 m<sup>2</sup>

Laden I+(II) 191 m<sup>2</sup>  
 (ggf. teilbar in 2 Läden)

Summe 1.037 m<sup>2</sup>



BGF

904 m<sup>2</sup>

212 m<sup>2</sup>

Wohnflächen

Summe 1.686 m<sup>2</sup>

Überbaute Grundfläche 1.337 m<sup>2</sup>

Anzahl der Stellplätze

Tiefgarage 34 PKW  
 Oberirdisch 17 PKW  
 Summe 51 PKW

UG/Tiefgarage 42 Fahrräder  
 Oberirdisch 15 Fahrräder  
 Summe 57 Fahrräder

	1-ZI	2-ZI	3-ZI	4-ZI	5-ZI	Summe	Gesamt
<b>Haar 1+2</b>							
EG						0,00 m <sup>2</sup>	
1.0G	81,00 m <sup>2</sup>			126,00 m <sup>2</sup>		207,00 m <sup>2</sup>	
2.0G	87,00 m <sup>2</sup>			118,00 m <sup>2</sup>		205,00 m <sup>2</sup>	
DG				108,00 m <sup>2</sup>		108,00 m <sup>2</sup>	
<b>Ausfall der Wdg</b>	0	0	2	0	3	0	5
<b>Haar 3</b>							
EG						0,00 m <sup>2</sup>	
1.0G	57,00 m <sup>2</sup>			70,00 m <sup>2</sup>		127,00 m <sup>2</sup>	
2.0G	59,00 m <sup>2</sup>			70,00 m <sup>2</sup>		129,00 m <sup>2</sup>	
DG	57,00 m <sup>2</sup>			79,00 m <sup>2</sup>		136,00 m <sup>2</sup>	
<b>Ausfall der Wdg</b>	0	0	2	0	3	0	5
<b>Haar 4</b>							
EG						0,00 m <sup>2</sup>	
1.0G	58,00 m <sup>2</sup>			76,00 m <sup>2</sup>		134,00 m <sup>2</sup>	
2.0G	58,00 m <sup>2</sup>			76,00 m <sup>2</sup>		134,00 m <sup>2</sup>	
DG				75,00 m <sup>2</sup>		75,00 m <sup>2</sup>	
<b>Ausfall der Wdg</b>	0	2	3	1	2	0	8
<b>Gesamtschneisezahl</b>	0	7	8	1	5	21	41
<b>Gesamt</b>							1.686,00 m <sup>2</sup>

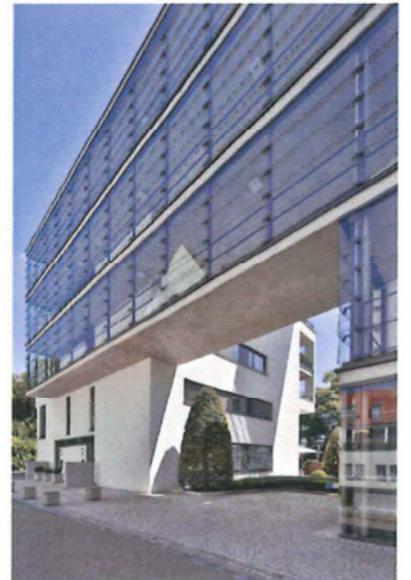
## Referenzobjekt 1

**Wohnanlage Adlerbastei, Ulm**

Am Donauufer auf Ulmer Seite entstand auf einem der begehrtesten Grundstücke Ulms die Wohnanlage Adlerbastei. Das Bauwerk präsentiert sich eindrucksvoll durch eine Kombination aus einer Putzfassade und Sichtbetonbauteilen. Die Nordfassade präsentiert sich geschlossen, klar und markant. Das Gebäude öffnet sich nach Süden – zum Wasser, zur Sonne, zum Licht. Auf der Donauseite dominieren großzügige, raumhohe Verglasungen, Terrassen und Loggien. Die zwölf Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Baukörper, die über ein Flugdach miteinander verbunden sind.

**Kenndaten:**

Grundstücksfläche:	1.350 m <sup>2</sup>
Realisierung:	2003/2004
Adresse:	Adlerbastei 89073 Ulm



## Referenzobjekt 2

**Wohnanlage Sieben Giebel, Waiblingen**

Im neuen Wohnquartier entstehen unterschiedliche Wohnformen (Familienwohnungen, altersgerechter Wohnraum, Wohnungen für Paare und Singles), die den individuellen Bedürfnissen unterschiedlichster Menschen Raum gibt und für jede Lebensphase geeignet ist.

Das Konzept sieht eine ausgewogene Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnangeboten vor. Insgesamt wird ein der regionalen Nachfrage entsprechender Wohnungsmix aus 1-, bis 4-Zimmer-Wohnungen umgesetzt. Durch das Zusammenlegen von Wohneinheiten kann auch auf die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten individuell reagiert werden.

Durch das unterschiedliche Angebot an Wohnungsgrößen und -typen wird ein generationenverbindendes Wohnquartier geschaffen.

Ein ansprechendes Gesamtkonzept in einem attraktiven Umfeld schafft Wohnraum, in dem Alt und Jung, Familien und Singles gemeinsam wohnen können.

Ziel dieser Entwicklung ist es, ein langfristig bewohntes, belebtes und beliebtes Wohnquartier mit breiter Nutzerdurchmischung zu schaffen. Diese Durchmischung macht das Areal auch für die Zukunft attraktiv und lebendig.

Jede Wohnung ist barrierefrei über einen Aufzug vom Hauseingang oder der Tiefgarage erreichbar und sichert damit auch Personen mit einem Handicap einen problemlosen Zugang zum Haus bzw. den Außenanlagen.

**Kenndaten:**

Grundstücksfläche: 3.000 m<sup>2</sup>  
Realisierung: 2017/2018

Adresse: Karlstraße  
71332 Waiblingen



## Referenzobjekt 3

**Wohnen am Jahnufer, Neu-Ulm**

Das Donauufer gehört zu den äußerst begehrten Wohnlagen in Ulm und Neu-Ulm. Auf dem Areal der ehemaligen Flussmeisterei und der Lebkuchenbäckerei Weiss entstand in Neu-Ulm ein Wohnensemble hochwertiger Wohnungen und einzigartiger Aussicht auf das Ulmer Münster und das Fischerviertel. Hier ergänzen sich anspruchsvolle Neubau-Architektur und denkmalgeschützte, aufwendig restaurierte Proviantmagazine der ehemaligen Bundesfestung. Gute Besonnung und attraktive Ausblicke – die Wohnungen werden durch große, meist durchgesteckte Grundrisse beiden Qualitätsansprüchen optimal gerecht. Balkone schaffen Freiräume und tragen durch unterschiedliche Größen und Positionen zu einem lebhaften Fassadenspiel bei. Die mit großzügigen Durchgängen verbundenen Höfe lassen die denkmalgeschützten Partien auch im Freibereich erlebbar werden. Die Bebauung ist das Ergebnis eines 2011 durchgeführten Gutachterverfahrens mit sechs Architekturbüros.

**Kenndaten:**

Grundstücksfläche:	8.500 m <sup>2</sup>
Realisierung:	2013-2015
Adresse:	Jahnufer Krankenhausstraße Sandstraße 89231 Neu-Ulm



# 'WOHNEN IM QUARTIER - GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN MIT BETREUUNG' in Stuttgart - Giebel



Mit der neuen Wohnanlage in der Mitterleibstraße 103-107 in Stuttgart-Giebel, die ein nicht mehr saniertes, aber typisches dreigeschossiges Mehrfamilienhaus der 50er Jahre an gleichaltriges Stelle ersetzt, wurde erstmals in Stuttgart bei einem Neubauvorhaben ein innovatives Betriebskonzept realisiert, welchem folgende Zielsetzungen zugrunde liegen:

- Integratives Wohnen von jungen und alten Menschen, von Menschen mit Behinderungen sowie Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf.
- Verbleib der älteren Bewohner in ihrer vertrauten Umgebung / Wohnung - auch bei steigendem Hilfebedarf.
- Stärkung der Selbsthilfefähigkeit durch frühzeitige Unterstützung.
- 24-Stunden-Schmerz- im Wohnprojekt und in der Nachbarschaft.
- Förderung der Kommunikation und des Zusammenlebens im Quartier sowie Aufwertung des Wohngebiets.

In Kooperation mit der Diakoniestation Evangelischer Kirchenkreis, der Diakonie Stellen sowie dem Verein 'Integrative Wohnformen e.V.', welcher 2008 von 13 Stuttgarter Wohnungsunternehmen gegründet wurde, kann das Wohnprojekt folgende Hilfen und Service-Einrichtungen anbieten:

- 24-Stunden-Betreuung bei Bedarf durch eine im Erdgeschoss integrierte Sozialsation jedoch ohne Betreuung (d.h., Kostenverrechnung nur bei Inanspruchnahme von Leistungen), Notrufsystem.
- ein durch die Bewohner selbst verwaltetes Wohncafé mit Außen-terrasse.
- ein Raum für physiotherapeutische Behandlungen.
- weitere Dienstleistungsangebote durch Verträge mit allen in Frage kommenden Kostenträgern sowie Koordination aller Leistungen aus einer Hand.

Ergänzend zu diesen Einrichtungen enthält das Wohnungsangebot des Neubaus neben 43 barrierefreien Zwei- bis Vierzimmer-Miethwohnungen für Familien mit Kindern und Senioren auch 5 rollstuhlgängige, vollgebaute Dreizimmerwohnungen entsprechend DIN 18025 / Teil 1.

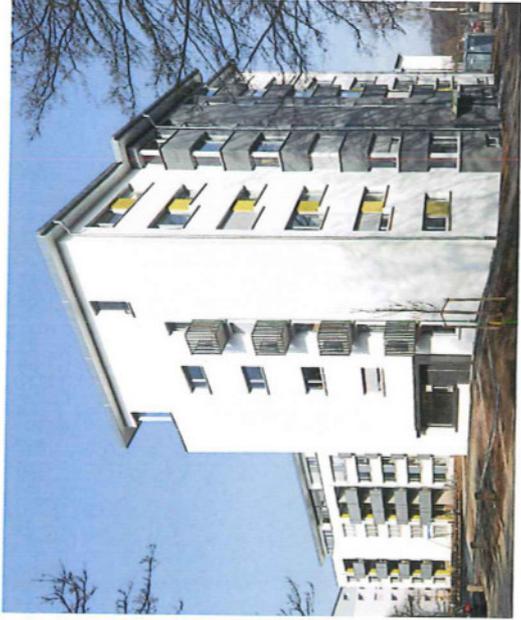
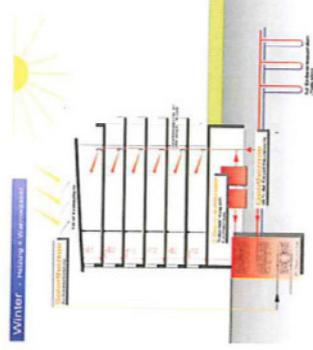
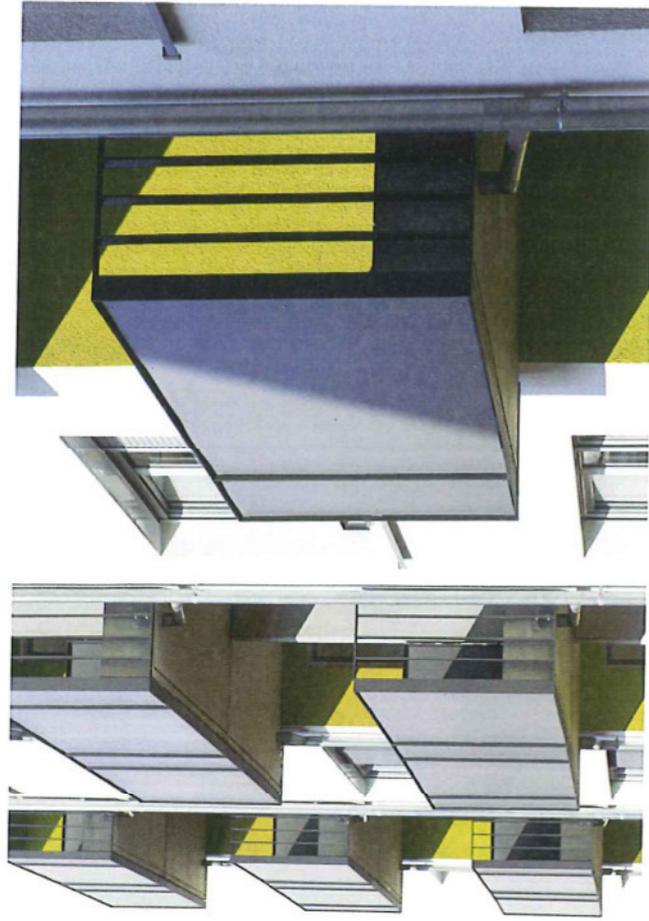
Die Anlage orientiert sich an den städtebaulichen Ordnungsstrukturen der Nachbarschaft, welche durch freistehende, teilweise verbandene Wägbau- und geschlossene Wohnzellen geprägt ist. Besondere Merkmale der Anlage sind die optimale Belichtung und die Orientierung der beiden neuen Wohngebäude. Ein das Grundstück in Nord-Süd-Richtung querender öffentlicher Fußweg knüpft an die bereits bestehenden Wegeverbindungen der Nachbarschaft an.

Die kompakte sechsgeschossige Anlage gliedert sich in drei Hausgemeinschaften mit jeweils 17 Wohngruppenanteilen, welche geschossweise als 3-Spanner-Typen organisiert sind.

Alle Wohnungen sind Süd- bzw. Westausorientiert und orientieren sich auf die Gartenflächen und den Spielplatz im Süden des Grundstückes.

**A EMT Architektenpartnerschaft**

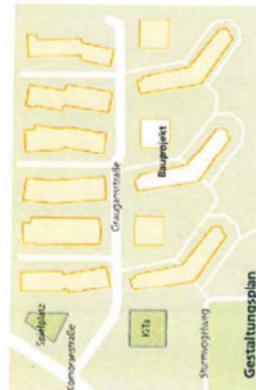
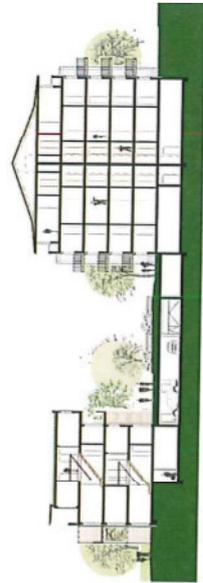
- Leistungen: LPH 1 - 9 HOAI
- Wettbewerb: 01 / 2008 / 1. Rang
- Fertigstellung: 02 / 2011
- BGF: rd. 6.880 m<sup>2</sup> (inkl. TG)
- Wohnfläche: rd. 4.400 m<sup>2</sup> (ohne TG)
- Bauherr: Bau- und Heimstättenverein eG Stuttgart



# WOHNANLAGE GRAUGANSSTRASSE in Stuttgart - Neugereut



Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern mit 47 Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Untergeschoß verfügen. Den Mittelteil der Anlage bildet ein gemeinschaftlich genutzter Freibereich mit Kinderspielfeld und Erkschließungsweg. Das fünfeckige Penthousewings und schließt die Anlage zur Graugansstrasse ab. Der viergeschossige Zeilenbau gliedert sich in zwei Gebäudeflügel, die an ihrem Knickpunkt durch ein offenes Treppenhaus mit Aufzugsturm miteinander verbunden sind. Die Maisonette- und Etagenwohnungen bilden einen lebendigen Wohnungsmix. Über Laubengänge werden die oberen Stockwerke erschlossen. Südwestorientierte Balkone sind in einem Stahlgang eingehängt. In Zusammenspiel mit farbigen Sichtschutzmarkisen und Trennelementen aus Lärchenholz sorgt das Regal für eine abwechslungsreiche Gliederung der langen Fassadenabwicklung. Gleiche Materialien, Farben und Ausführungsdetails fügen die beiden unterschiedlichen Baukörper zu einem Ensemble zusammen.



**EMT Architektenpartnerschaft**

- Leistungen: LPH 1 - 9 HOAI
- Realisierung: 2001 - 2003
- Wohneinheiten: 47 3- bis 4-Zi.-Wohn
- Wohnfläche: rd. 4.800 m<sup>2</sup>
- BGF oberirdisch: rd. 6.900 m<sup>2</sup>
- Baukosten (KG 300+400): rd. 5,2 Mio €
- Bauherr: Planwerk GmbH + Co. KG Stuttgart

# INVESTORENWETTBEWERB Weinstadt - Beutelsbach Benzach V

## 1. Rang Mehrfamilien- und Reihenhäuser



Visualisierung

Der Idee des städtebaulichen Konzepts folgend, bildet die aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie sechs Reihenhäusern bestehende Wohnanlage ein Ensemble aus drei Baukörpern, die einen zentralen, gemeinschaftlich genutzten Gartenhof umschließen.

Die Mehrfamilienhäuser werden im System von Zwei- bzw. Dreispännertypen organisiert. Das Wohnungsgemenge enthält einen ausgeglichenen Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Beide Häuser verfügen über einen Aufzug und sind in allen Geschossen barrierefrei erschlossen. Ihre Hauszugänge orientieren sich zur Ziegeleistraße hin. Die Zugänge der Reihenhäuser sind vom innenliegenden Gartenhof aus erreichbar.

Die Tiefgarage mit 38 Stellplätzen wird von der östlich gelegenen Wohnstraße aus angefahren.

Die Reihenhäuser können mit unterschiedlichen Ausbauvarianten angeboten werden. Im Regelfall verfügen die Häuser über fünf bis sechs Zimmer (Wohn-/ Esszimmer im EG, Schlaf- und Kinderzimmer im OG sowie ein Arbeits- / Gästezimmer im DG). Als Variante kann das Erdgeschoss als unabhängige Einliegerwohnung z.B. im Sinne eines Generationenhauses ausgebaut werden (hier Wohnen / Essen im OG, Schlaf- und Kinderzimmer im DG).

Wettbewerb: Januar 2013 1.Rang  
 Planungs- und Bauzeit: 2013 - 2014  
 Wohnfläche: ca. 2.250 m<sup>2</sup>  
 Investor: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Lageplan



Erdgeschoss mit Aussenanlagen

