

Böblingen, den 26.09.2019

**BAUVORHABEN:** Vorhaben- und Erschließungsplan „Weierstrasse / Weidensteige“, Calw

**BAUTRÄGER :** Deisling Wohnbau Projekt Weierstrasse GmbH & Co. KG  
Carl-Zeiss-Str. 2, 71154 Nufringen

## ERLÄUTERUNGSBERICHT / BAUBESCHREIBUNG

Auf dem brachliegenden Gelände nördlich der Weierstrasse und östlich der Weidensteige soll ein moderat verdichtetes Wohnquartier mit 5 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und 5 Reihenhäusern mit Carports und Stellplätzen entstehen.

Das Gelände umfasst die Flurstücke 831/3, 831, 845/1 (kleiner Teil), sowie einen Teil der jetzigen Weierstrasse (Die Weierstrasse soll auf eine Breite von 6,5m + 2,5m Gehweg rückgebaut werden).

Die Gesamtgröße des Baugeländes umfasst ca. 4.275m<sup>2</sup>.

Die geplante Bebauung gliedert sich in Geschosswohnungsbau entlang der Weierstrasse (Häuser 1 bis 4), einem eingedrehten Gebäude in der Mitte (Haus 5) und in einer Bebauung mit 5 Reihenhäusern im hinteren (nördlichen) Teil des Grundstücks. Dadurch wird eine sinnvolle Staffelung der Bauvolumina erreicht, die kleinteiligeren Reihenhäuser mit Satteldächern gewährleisten einen harmonischen Anschluss an das bestehende Wohngebiet.

Die fußläufige Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt durch einen internen, barrierefreien Weg auf der Rückseite der Gebäude. Dadurch bleiben die Gartenanteile der EG-Wohnungen auf der Südseite möglichst ungestört. Die Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt in der Hauptsache über eine gemeinsame Tiefgarage, mit Zufahrt von der Weierstrasse aus. Dadurch wird das ganze Gebiet deutlich vom ruhenden Verkehr entlastet. Die Garage soll mit ca. 6,25m Fahrgassenbreite großzügig ausgelegt werden, was der Befahrbarkeit und somit der Akzeptanz durch die Bewohner entgegen kommt. Für die Reihenhäuser ist eine separate Erschließung im Rücken des Gebietes vorgesehen, mit je einem Carport und einem Stellplatz für jedes Reihnhaus. Durch diese Erschließung auf der Nordseite des Gebiets ist die Realteilung der Reihenhäuser möglich.

Von den Mehrfamilienhäusern werden die Reihenhäuser durch einen als Spiel- und Kommunikationsfläche ausgebildeten Innenhof abgegrenzt. Diese Freifläche ist zweigeteilt, fällt mit insgesamt ca. 325m<sup>2</sup> sehr großzügig aus und soll ansprechend begrünt und möbliert werden. Dadurch werden die Gärten der Reihenhäuser optisch und gefühlt verlängert. Besonnung und Belichtung werden deutlich verbessert, weil sich der Abstand zu den Mehrfamilienhäusern vergrößert.

Das geplante Mehrfamilienhaus Nr. 1 entlang der Weidensteige nimmt mit seiner Flucht die Richtung der bereits bestehenden Bebauung (Wohnhäuser Nr. 25, 2, 31, etc.) auf, Dadurch wird ein harmonischer und durchgehender Anschluss zwischen den im Moment unterbrochenen Raumkanten entlang der Weidensteige erreicht. Diese Raumkante wird von den entlang der Weierstrasse geplanten Mehrfamilienhäusern aufgenommen und weitergeführt. Es ist eine zweigeschossige Bebauung (EG + OG) geplant, mit einem gestaffelten Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. Als Dachform wurde bei den Mehrfamilienhäusern bewusst das Flachdach gewählt. Dadurch steigen Effizienz beim Verhältnis von umbautem Raum zu gewonnener Wohnfläche, den Wärmeverlusten an der Fassade, beim sommerlichen Wärmeschutz und auch die Effizienz bei der Rückhaltung von Regenwasser bei den begrüntem Flachdächern. Und Effizienz ist immer auch Beitrag zu Ressourcenschonung und damit Umweltschutz.

Aus städtebaulicher Sicht entsteht durch die 5 Gebäude mit Flachdach eine Ensemblewirkung. Durch eine Rückstaffelung der Dächer in Form von Dachterrassen werden die wahrgenommenen Raumkanten auf das Maß der umgebenden Traufhöhen zurückgenommen.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit einem ausgeglichenen und sehr breiten Wohnungsmix geplant, mit insgesamt 28 Einheiten, verteilt auf 5 Häuser:

- 6 x 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 60m<sup>2</sup>, barrierefrei gem. §35 LBO.
- 14 x 3-Zimmer Wohnungen unterschiedlicher Größe (von ca.- 70m<sup>2</sup> bis 105m<sup>2</sup>), großteils barrierefrei gem. §35 LBO.
- 4 familienfreundliche 4-Zimmer Wohnungen mit ca. 110m<sup>2</sup>
- 4 x 4-5-Zimmer Penthouse-Wohnungen mit großen Dachterrassen und zw. 120m<sup>2</sup> und 140m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Durch den ausgewogenen und sehr breit gestreuten Mix bei den Wohnungsgrößen (von 60m<sup>2</sup> bis 140m<sup>2</sup>), und der gegebenen Barrierefreiheit ist eine generationenübergreifende Mischung bei der zukünftigen Bewohnerschaft möglich und durchaus gewünscht. Die kleineren barrierefreien 3-Zimmerwohnungen wären z.B. gut als Seniorenwohnungen mit vollwertigem Arbeits- oder Gästezimmer geeignet. Barrierefreiheit lässt sich problemlos auch in den oberen Geschossen herstellen, da alle Stockwerke vom UG bzw. der Tiefgarage bis zum DG durch Aufzüge erschlossen werden.

Die GRZ bleibt mit 0,39 moderat. Die Tiefgarage erhält eine möglichst große Erdüberdeckung von mind. 50cm für eine gute Regenwasserrückhaltung sowie Begrünungsmöglichkeiten.

Alle Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Die Fassaden werden hochwertig gedämmt und übertreffen die strengen Anforderungen der aktuellen EnEV (Energie-Einsparverordnung). Es ist ein mineralischer Verputz mit hellem Grundton vorgesehen. Einzelne Teilbereiche können farblich abgesetzt und akzentuiert werden. Die Fenster werden als hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung aus pflegeleichtem Kunststoff ausgeführt. Die Flachdächer werden zweifach bituminös abgedichtet und extensiv begrünt. Die Satteldächer (Reihenhäuser) erhalten einen zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl mit mineralischer Wärmedämmung und Deckung aus Ziegeln oder Betondachsteinen.

Für die Beheizung ist ein innovatives und ressourcenschonendes System angedacht: Die Mehrfamilienhäuser werden über ein zentrales BHKW (Block-Heizkraftwerk) beheizt. Als Energieträger kommt dabei umweltfreundliches Erdgas zum Einsatz. Im BHKW wird Strom erzeugt, der Großteils direkt vor Ort verbraucht wird; überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Mit der Abwärme aus der Stromerzeugung können die 28 angeschlossenen Wohneinheiten beheizt, und das Brauchwasser erwärmt werden. Durch die Kraft-Wärmekopplung (gleichzeitige Strom- und Wärmeenergieerzeugung) ist diese Art der Energieerzeugung sehr effizient. In der Tiefgarage sollen auf Wunsch Ladestationen für zukünftige E-Fahrzeuge eingebaut werden. So kann der intern erzeugte Strom auch für die Mobilität genutzt werden.

Die Reihenhäuser werden jeweils über energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt.

Februar 2019

Deisling Wohnbau Projekt Weiherstrasse GmbH & Co. KG  
MAISCH Architektur

## **Ergänzung, Stand Mai 2019**

Auf Anregung der Angrenzer wurde die bisherige Planung leicht geändert bzw. angepasst. Die an der nordwestlichen Grenze geplanten Garagen entfallen, stattdessen werden an gleicher Stelle Carports gebaut. Weiterhin wird das geplante Geländeniveau im Bereich der Carports um ca. 50cm abgesenkt. Dadurch sind die nun geplanten Carports maximal 1,50m höher als die auf dem Nachbargrundstück bereits bestehenden Garagen.