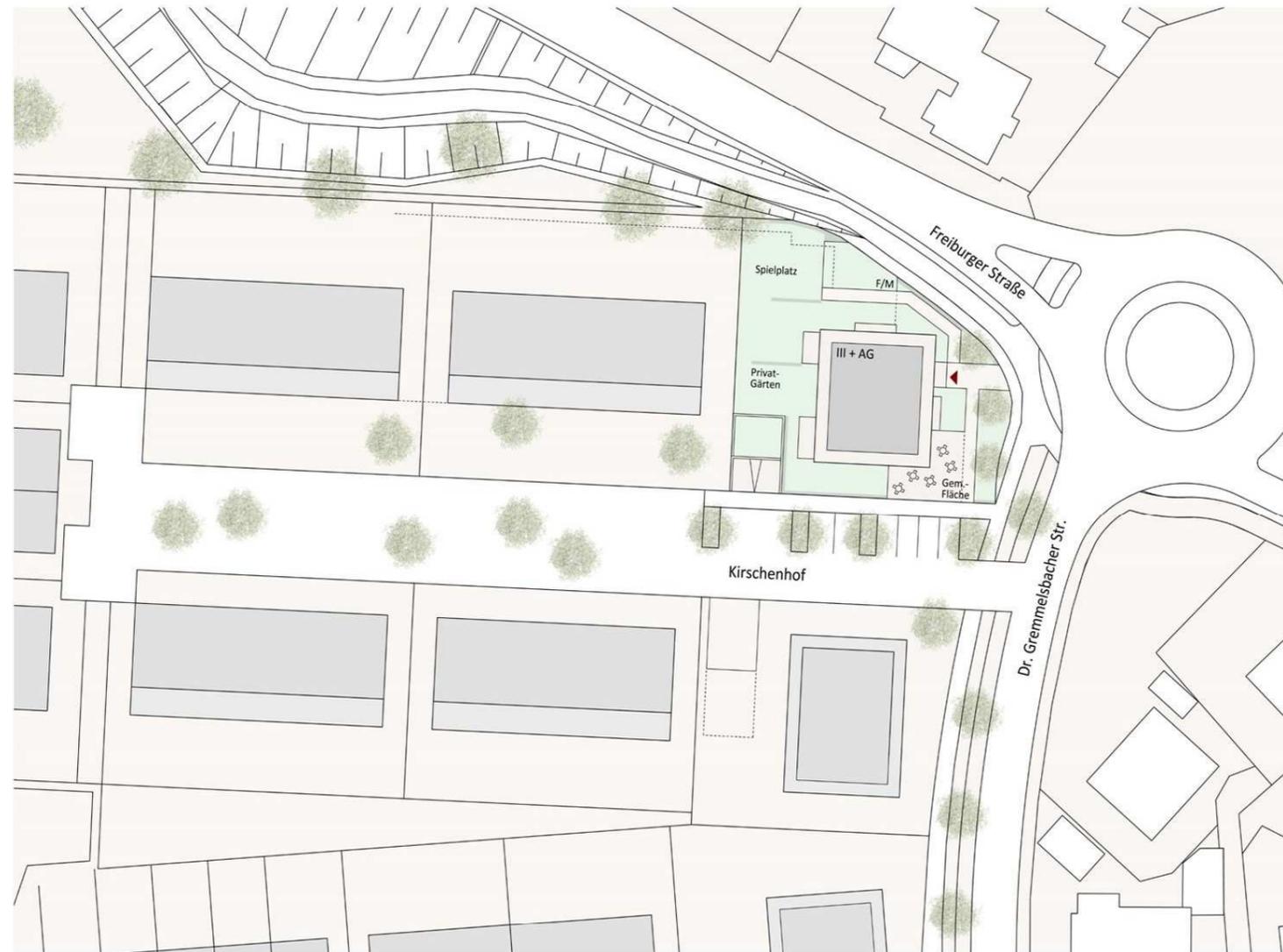


# Bewerbung „ein zwei dreisam“



Punkthaus an der Dr. Gremmelsbacher Straße, Flurstück 1660

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

# Konzept

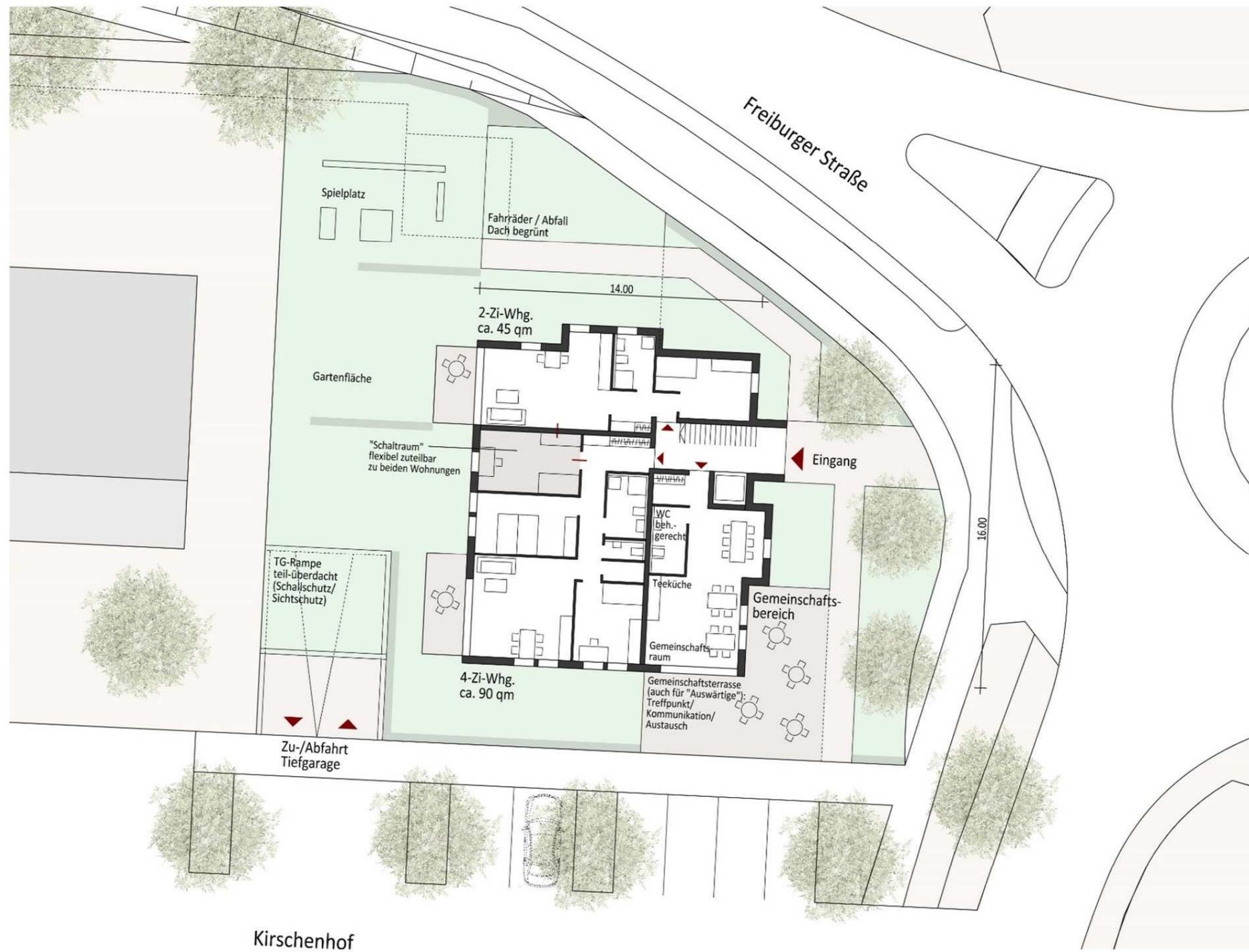
Die „Ein-Zwei-Dreisam“ GmbH bezweckt mit dem Erwerb des Grundstückes die Erstellung eines Mietshauses mit Sozialbindung.

Durch die Satzung und die Beteiligung des Miethäusersyndikats als zweiten Gesellschafter neben dem Verein Ein-Zwei-Dreisam wird die dauerhafte Sozialbindung und Unverkäuflichkeit des Hauses sichergestellt.

D.h. die Mieten werden dauerhaft mindestens 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Im Haus sollen 10 Parteien im Rahmen einer Hausgemeinschaft das Haus selbst verwalten, sich nachbarschaftlich helfen, der Vereinsamung im Alter entgegenwirken und eine Flüchtlingsfamilie integrieren.

Die Verwaltung erfolgt über eine hauptamtliche Stelle. Das Haus verfügt einen Gemeinschaftsraum und öffnet sich auch über die südliche Vorgartengestaltung dem Quartier.



Grundriss Erdgeschoss / Freianlagen

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

# Erläuterung (analog zur Bewertungsmatrix)

## **1.1 Einhalten der Vorgaben des Bebauungsplans**

Die Vorgaben des Bebauungsplans wurden bei den Planungsüberlegungen eingehalten. Auch die Gestaltungsfibel wurde in allen Teilen beachtet und berücksichtigt.

Bzgl. Stellplatzkonzept siehe Punkt 1.11.

## **1.2 Einhaltung Grundstücksfläche**

Die vorgegebene Grundstücksfläche wird selbstverständlich eingehalten.

## **1.3 Baurechtliche und technische Realisierbarkeit**

Die baurechtliche und technische Realisierbarkeit der Planung kann garantiert werden. Es wurden alle Vorgaben eingehalten. Lediglich untergeordnete Bauteile wie Erker oder Balkone überschreiten im zulässigen Maß die Baugrenzen.

Die städtebaulich wichtigen Baulinien wurden ebenfalls berücksichtigt.

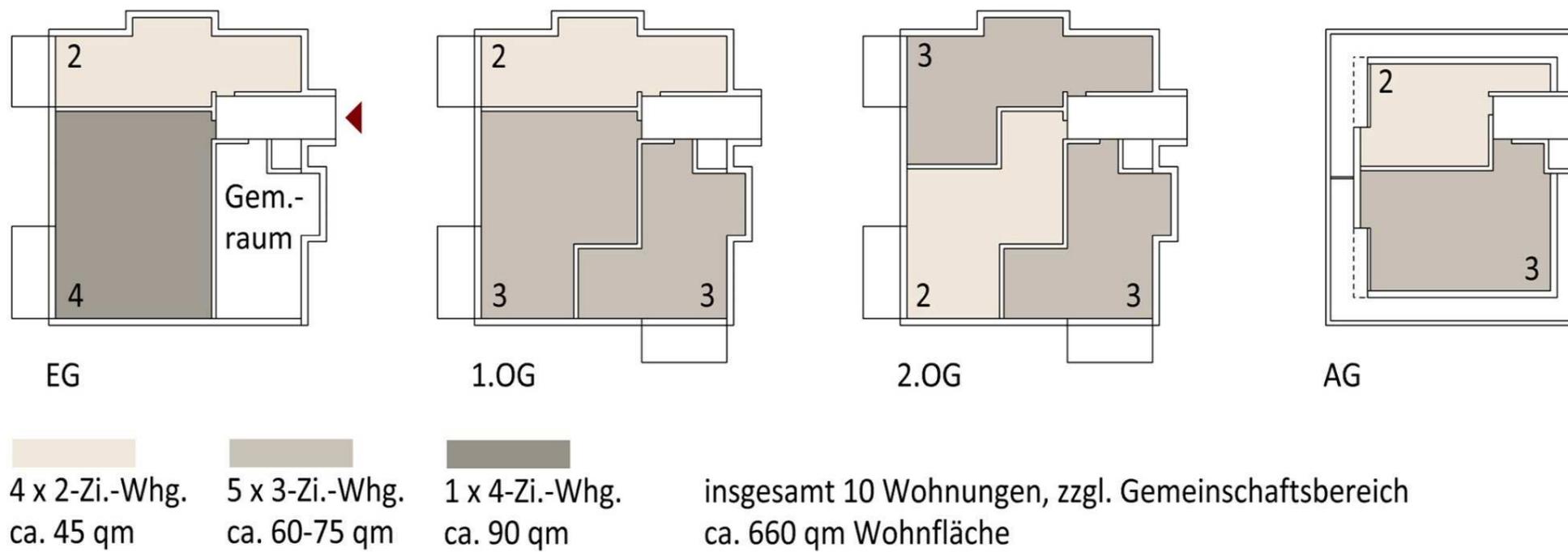
## 1.4 Städtebau / Architektur / Gesamteindruck

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Entwurfs an diesem zentralen und wichtigen „Kopfbau“ und Eingang zum Neubaugebiet zeigt sich vor allem in der angemessenen Fassadengestaltung. Geplant ist eine Holzfassade aus beschichteten Lamellen, die die Natürlichkeit und Nachhaltigkeit des gesamten Projektes unterstützen soll.

Außerdem zeigt sich die Qualität im differenzierten Nutzungskonzept der Wohnungen mit Sozialbindung über mehr als 30 Jahre und dem Gemeinschaftsraum mit Außenflächen zur Kommunikation, Austausch, gemeinsamen Aktionen, auch mit den anderen Bewohnern bzw. Angrenzern zum Neubaugebiet.

Die Gebäudetypologie entspricht den städtebaulichen Vorgaben mit drei Vollgeschossen und einem eingerückten Attikageschoss. Das Dach ist als begrüntes Flachdach geplant.

Der städtebauliche Wunsch, dass entlang der Dr. Gremmelsbacher-Straße möglichst differenzierte Gebäude entstehen sollen, wird unterstützt, auch weil angrenzend zum geplanten Gebäude mit Holzlamellen andere Gebäude mit Putzfassaden geplant sind.



### Wohnungsmix

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

## 1.5

### Architektur / Funktionalität

Das Konzept sieht eine maßstäbliche Bebauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität bei sowohl zeitloser als auch moderner Fassadengestaltung vor.

Durch die im Wesentlichen vorgegebenen Baukörperabmessungen entsteht eine gut proportionierte Bebauung.

Als Bauweise ist entweder ein Massivbau mit hochwärmedämmendem, natürlichem Ziegel-Außenmauerwerk oder ein ökologisch nachhaltiger Holzbau geplant.

Die Fassaden sollen mit Holzlamellen versehen werden, Teilbereiche werden evtl. in anderer Materialität (z. B. Naturstein oder Zementfaserplatten) abgesetzt, um eine gute Gestaltung des oben dargelegten Erscheinungsbildes zu erreichen.

Für eine differenzierte Nutzerstruktur wird ein Wohnungsmix aus 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen gewählt. Insgesamt sind 10 Wohnungen geplant. Die Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.

## **1.6 Architektur - Weiterentwicklung**

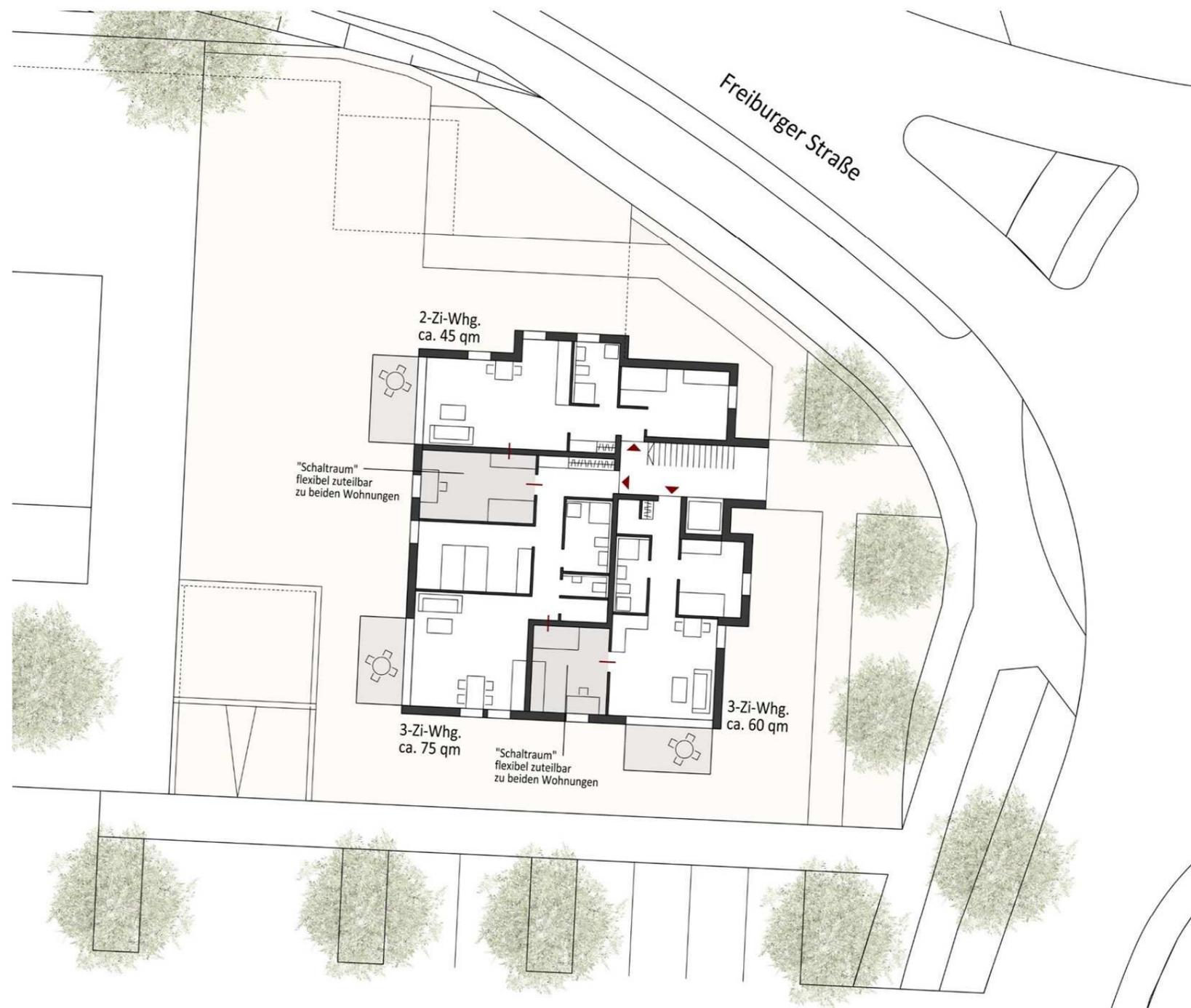
In den Hauptgeschossen ist jeweils ein "Schaltraum" vorgesehen, der flexibel den Wohnungen zugeordnet werden kann, um langfristige Flexibilität in den Grundrissen zu gewährleisten.

Außerdem können durch Zusammenlegung von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen auch größere 5-Zimmer-Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern oder Wohngruppen realisiert werden. Alle Grundrisse sind auf die jeweiligen Bedürfnisse flexibel anpassbar.

## **1.7 Architektur - Energiestandard**

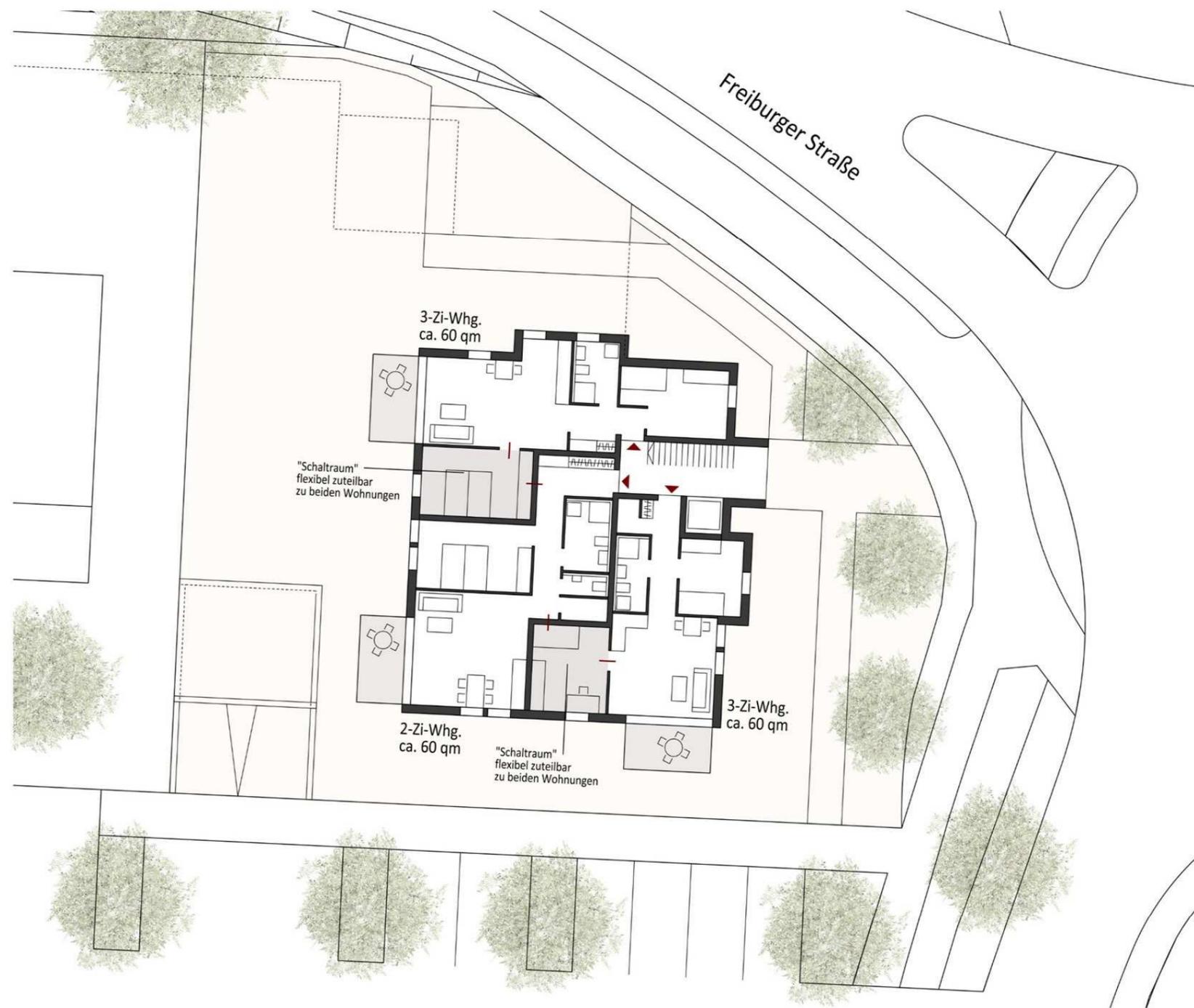
Das geplante Energiekonzept sieht eine ökologisch sinnvolle Beheizung des Gebäudes mit einer effizienten Wärmepumpe vor, die ggfs. durch selbst erzeugten Strom einer Photovoltaikanlage auf dem Dach betrieben wird, so dass eine nahezu autarke Energieversorgung stattfinden kann.

Es wird vorläufig der Energiestandard „kfw 55“ angestrebt. Je nach Ergebnis der ENEV-Berechnung könnte sogar der Standard „kfw 40“ erreicht werden.



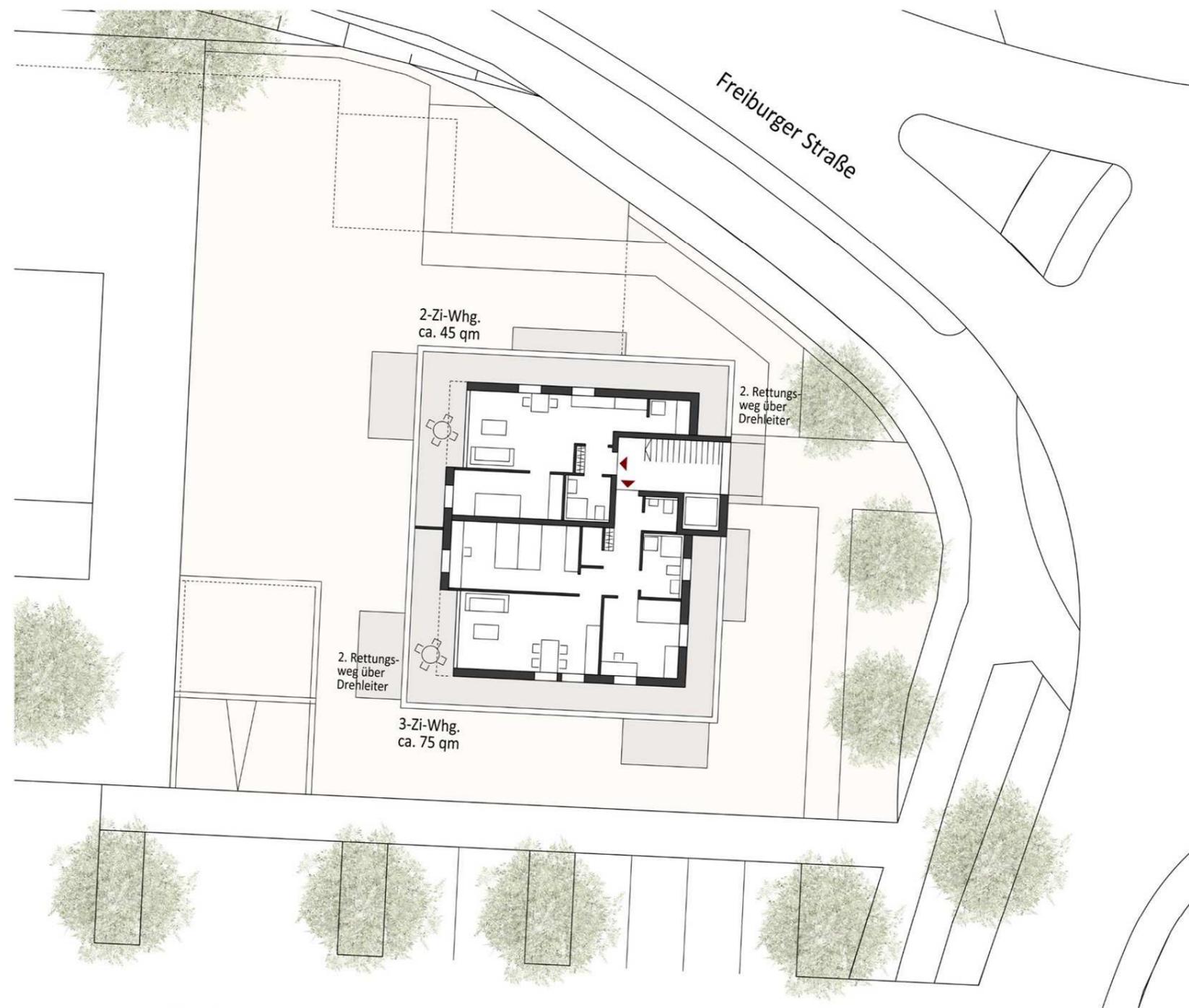
Grundriss 1. Obergeschoss

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten



Grundriss 2. Obergeschoss

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten



Grundriss Attikageschoss

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

## 1.8

### Freiraumqualität

Der geplante Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, der auch den anderen Quartiersbewohnern zur Verfügung stehen wird, öffnet sich über eine zugehörige Terrasse zur Straße/Wohnhof hin. Somit wird die Vernetzung mit der Umgebung gewährleistet.

Fest installierte Sitzmöglichkeiten auf der Terrasse bzw. der Vorfläche zum Bürgersteig laden auch Bewohner der anderen Häuser zur Kontaktaufnahme und zum Plausch ein. Gemeinsame Aktivitäten können folgen. Die Kinder der in der Nachbarwohnung lebenden Flüchtlingsfamilie werden helfen, „das Eis zu brechen“.

Um Gemeinschaft weiter zu entwickeln, schlagen wir im Übrigen vor, den hinteren Bereich der Zufahrtsstraße als Spielstraße vorzusehen.

Die Vorfläche zwischen Straße und Gebäude bzw. der Eingangsbereich wird mit differenzierten Materialien, z. B. Pflaster/Rasenfläche/Holzelemente und Bäumen/Sträuchern gegliedert.

Private Gartenbereiche und der Spielplatz sind im westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks geplant.

Die überdachten Fahrradstellplätze und Abfallbehälter werden im nördlichen Grundstücksbereich in einem Nebengebäude realisiert. Dieses wird durch Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt.

Gemeinsames Wohnen von jungen Menschen und Menschen im Rentenalter, von Singles und Familien in einem Haus bedingt einen Mix von 10 kleinen und größeren Wohnungen:

Eine 90m<sup>2</sup> Wohnung für eine vierköpfige Flüchtlingsfamilie

Zwei 75m<sup>2</sup> Wohnungen für 2-3 Personenhaushalte

Vier 60m<sup>2</sup> Wohnungen für Alleinerziehende, Paare oder Singles

Drei 45m<sup>2</sup> Wohnungen für Singles bzw. alleinstehende Rentnerinnen

Ein 45m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum mit behindertengerechtem WC und Teeküche

Zur Flexibilität siehe Punkt 1.6

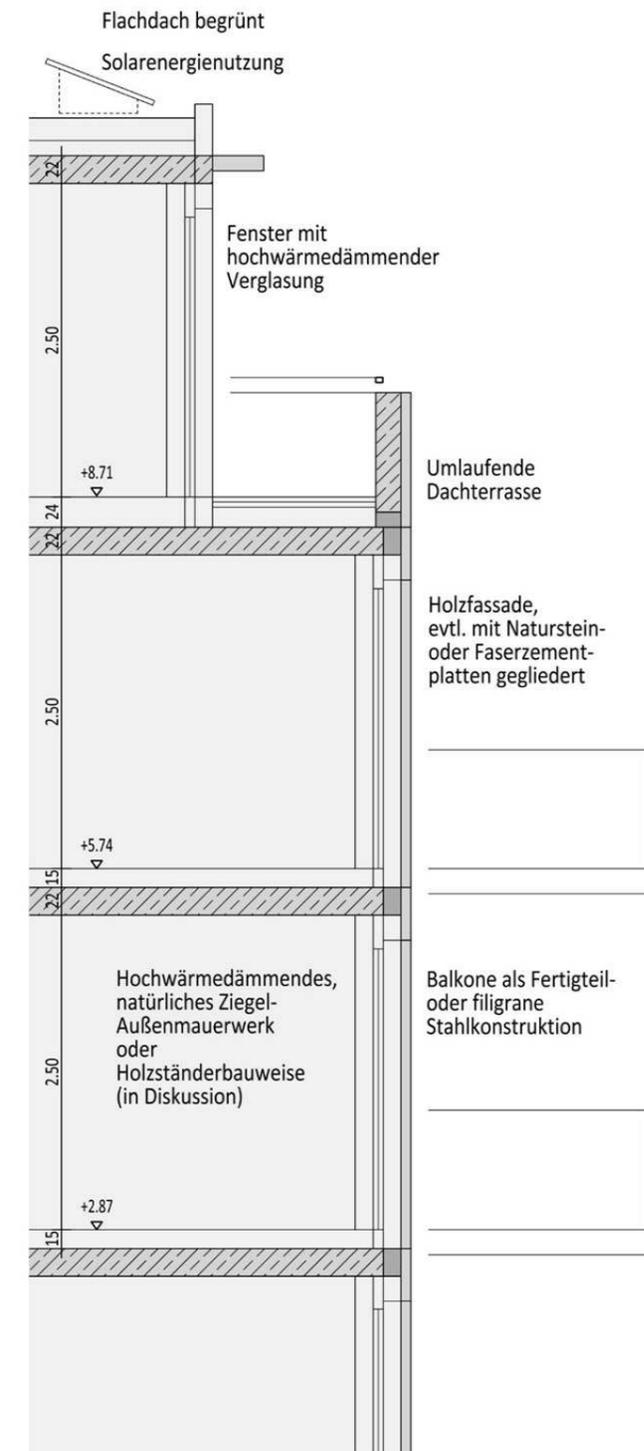
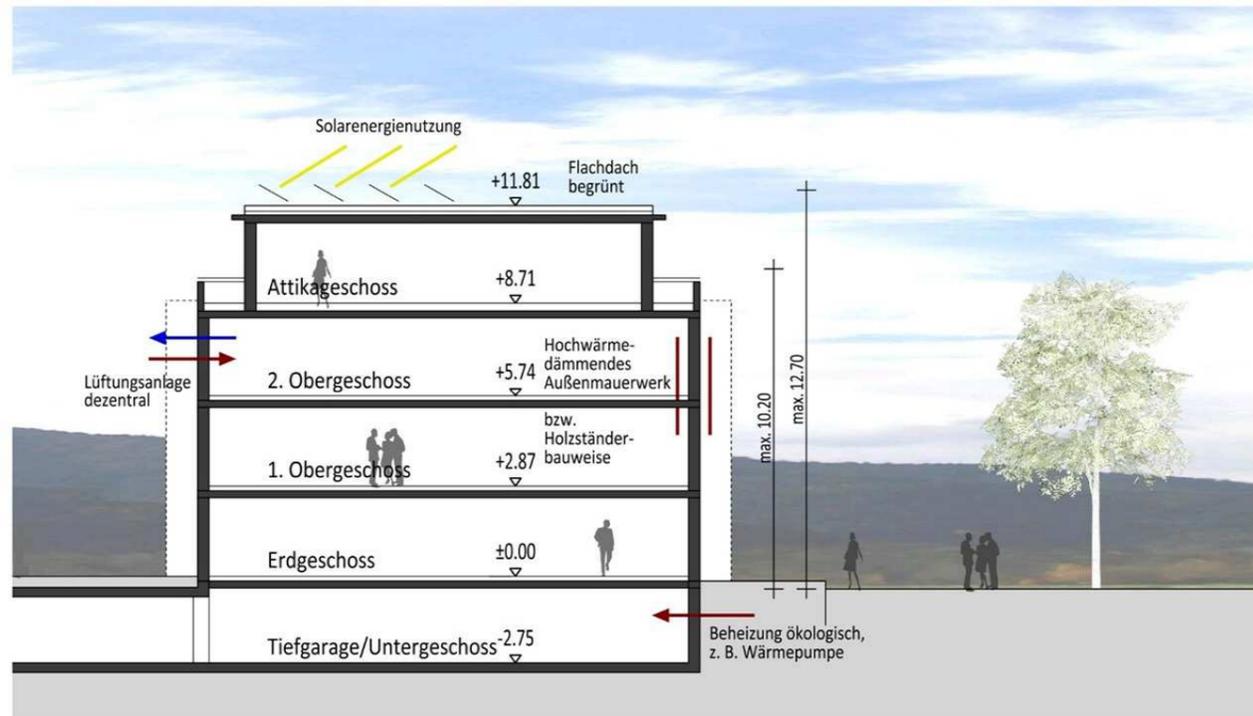
Die Wohnungen sind sozial gebunden und barrierefrei!

Acht Wohnungen werden über das Förderprogramm der L-Bank finanziert, zwei Wohnungen sind frei finanzierte Wohnungen, die über Direktkredite bzw. einen Sparkassenkredit finanziert werden.

Die angestrebte Gemeinschaftlichkeit wird durch die Selbstverwaltungsstruktur (z. B. monatliche Bewohnerversammlung), dem Gemeinschaftsraum mit wöchentlichem Mittagstisch, dem gemeinsamen hausinternen Car-Sharing- Konzept, der gemeinsam betriebenen Waschküche mit 2 Waschmaschinen und Trockner praktisch gefördert.

Die Vermietung einer 90m<sup>2</sup> Wohnung an eine Flüchtlingsfamilie dient der Integration.

Die Vermietung aller Wohnungen erfolgt an geeignete Personen und steht Einheimischen offen. Bei Zuschlag werden wir entsprechend in Kirchzarten inserieren und bzgl. der Flüchtlingsfamilie mit den zuständigen Sozialstellen vor Ort koordinieren.



Schnitt / Fassade

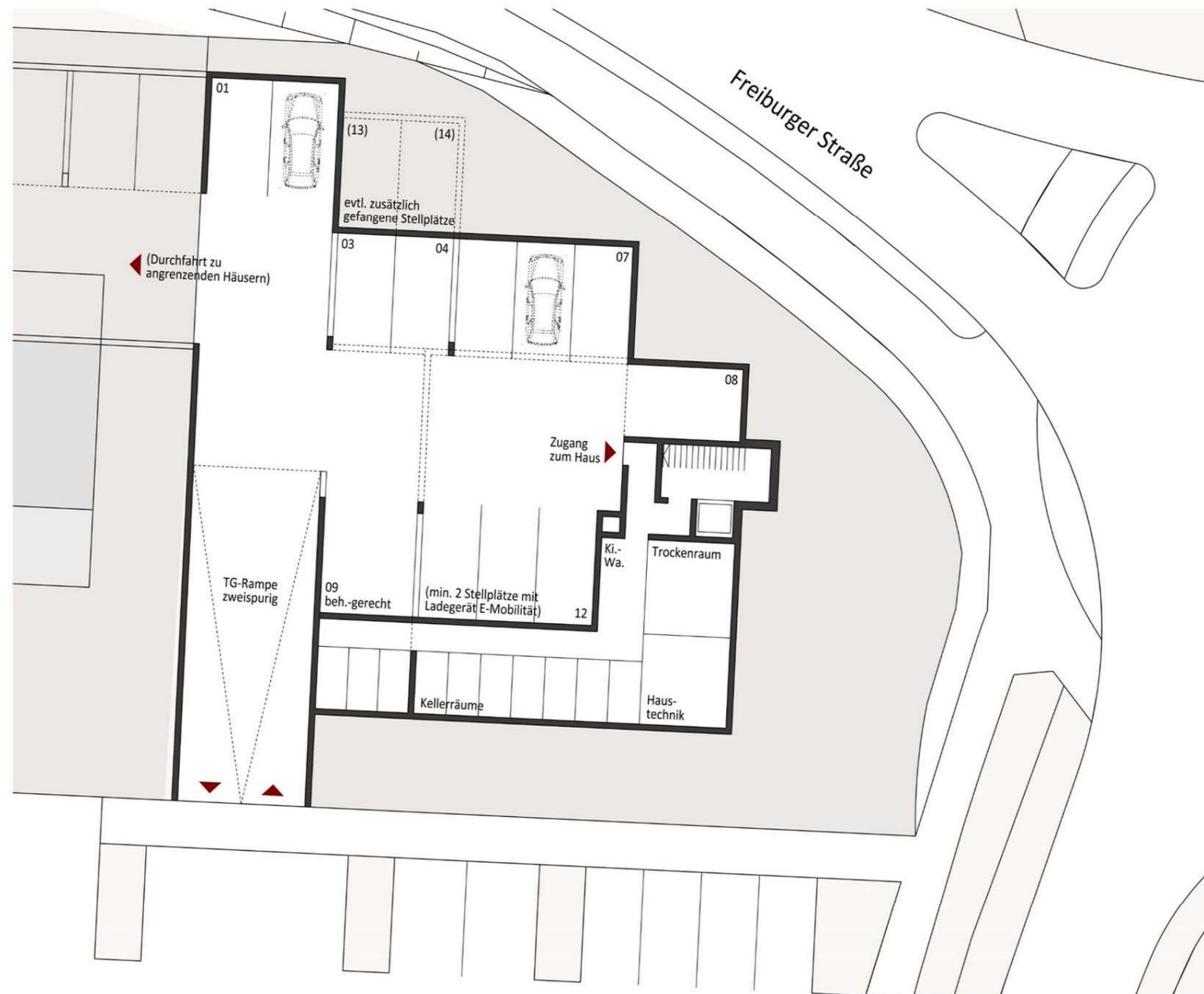
>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

## 1.10

### Dauer der Sozialbindung

Unsere Mitgliedschaft im Miethäuser-Syndikat garantiert dauerhaft soziale Mietpreise (mindestens 33% unter dem ortsüblichen Niveau) und den Ausschluss einer Überführung in Privateigentum auch bei den frei finanzierten Wohnungen.

Es wird eine Dauer der Sozialbindung von 30 Jahren garantiert!



Grundriss Untergeschoss / Tiefgarage

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

## 1.11

### Stellplatzkonzept

Aus architekturfachlicher Sicht können 12 „normale“ Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden. Außerdem könnten notfalls zwei zusätzliche Stellplätze als sog. „gefangene“ Stellplätze realisiert werden (siehe Plan UG/TG), so dass sich die maximale Anzahl der Stellplätze auf 14 Stellplätze erhöhen würde.

Bei 10 Wohnungen und einem Stellplatzfaktor von 1,5 pro Wohnung müssten gemäß Bebauungsplan 15 Stellplätze realisiert werden, so dass sich eine Differenz von 1 Stellplatz zur Planung ergibt.

Die Wohnungen würden bei Einhaltung des Stellplatzfaktors größer werden, so dass eine Sozialbindung nicht mehr komplett gewährleistet werden könnte. Aus unserer Sicht widerspricht somit die Vorgabe von 1,5 Stellplätzen der Forderung nach der Sozialbindung.

Unsere Absicht zu hausinternem Car-Sharing, die gute Anbindung an den ÖPNV, das Alter der z.Zt. am Einzug interessierten Personen sprechen gegen einen höheren Stellplatzfaktor.

Als Kompromiss schlagen wir vor, jeweils 1 Stellplatz für die kleinen Wohnungen und 1,5 Stellplätze für die größeren Wohnungen vorzusehen:  
3 große Wohnungen x 1,5 Stellplätze = 4,5 Stellplätze  
+ 7 kleine Wohnungen x 1,0 Stellplätze = 7 Stellplätze  
= aufgerundet 12 Stellplätze

## 1.12

### E-Mobilität

Es sind Ladesäulen für mind. zwei Stellplätze geplant.



Ansicht Ost / Süd

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten



Ansicht West / Nord

>> Neubau Mehrfamilienhaus mit Sozialbindung "ein zwei dreisam" Wohngebiet am Kurhaus Kirchzarten

### 3.1 Kaufpreishöhe

Unser Angebot lautet 550 Euro/m<sup>2</sup>.

Wir gehen davon aus, dass die Kosten für den Anteil Rampe/Durchfahrt der Tiefgarage von allen Angrenzern anteilig getragen werden.

Holger Schatz/ Günther Breier CO-Vorsitzende Ein-Zwei-Dreisam  
einzweidreisam@gmx.de  
Kirchzarten, 07661/6298752