

GESTALTUNGSHANDBUCH OBERE SEUGEN



Impressum

Herausgeber:
Stadt Lauffen am Neckar
Der Bürgermeister

Verfasser:
LEHEN drei
Architekten
Stadtplaner
BDA SRL
Feketics Schenk Schuster
Rosenbergstraße 52a
70176 Stuttgart

Wohnumfeld:
Becker + Haindl
Architekten
Stadtplaner
Landschaftsarchitekten
Nonnenwaldstr. 22
70186 Stuttgart

Beratung und Information erhalten Sie
bei dem
Stadtbauamt Lauffen am Neckar
Rathausstraße 10
74348 Lauffen am Neckar

Gestaltungshandbuch für das Baugebiet „Obere Seugen“ in Lauffen am Neckar

1.	Grußwort des Bürgermeisters	5
2.	Die Oberen Seugen – ein besonderes Wohngebiet	7
3.	Das Wohngebiet – Lage und Erschließung - wo liegt das Baugebiet und wie ist es aufgebaut?	9
4.	Bebauungsplan und Gestaltung	11
4.1	Wie groß darf gebaut werden? - Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse	11
4.2	Wo darf gebaut werden? - Baufeld, Baugrenze, Baulinie	12
4.3	Was für Häuser dürfen gebaut werden? - Bauweise	12
4.4	Stellplätze, Carports und Garagen	12
4.5	Wie sollen die Dächer aussehen?	13
4.6	Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude	14
5.	Geeignete Bautypen (welches Haus eignet sich für welches Grundstück)	17
5.1	Zentrales Baufeld - Einfamilienhaus als „Langhaus“	18
5.2	Südlicher Ortsrand und benachbarte Bereiche - Einfamilienhaus als Punkthaus	26
5.3	Nördliche Reihe - Doppelhäuser	36
5.4	Westlicher Bereich - Doppelhäuser	38
6.	Wohnhaus und Wohnumfeld	40
7.	Energiesparende Bauweise	43
8.	Beispiele und Referenzen	46
9.	Abbildungsverzeichnis	58





1. Grußwort

Was wünscht man sich von einem Neubaugebiet? Ruhig soll es sein, ein leichter Südhang wäre nicht schlecht und Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wären richtig klasse.

All dies bietet der Obere Seugen, das neue Lauffener Wohnbaugiebiet in der Karlstraße. Am Ortsrand gelegen ist es dennoch sehr gut über die Karlstraße und die Schillerstraße erschlossen – bislang wächst dort das Lauffener Vorzeigeprodukt, der Katzenbeißer Schwarzriesling, was auf viel Sonne und gutes Klima schließen lässt, der Kindergarten mit Ganztagesbetreuung grenzt an, alle Schularten von der Grundschule bis zum Gymnasium sind in unmittelbarer Nähe.

Die baulichen Festsetzungen sind in einem Wettbewerbsverfahren entstanden – die Planungen wurden gewissenhaft überarbeitet und man hat sich im Ergebnis für eine durchgängig 2-geschossige Bebauung entschieden.

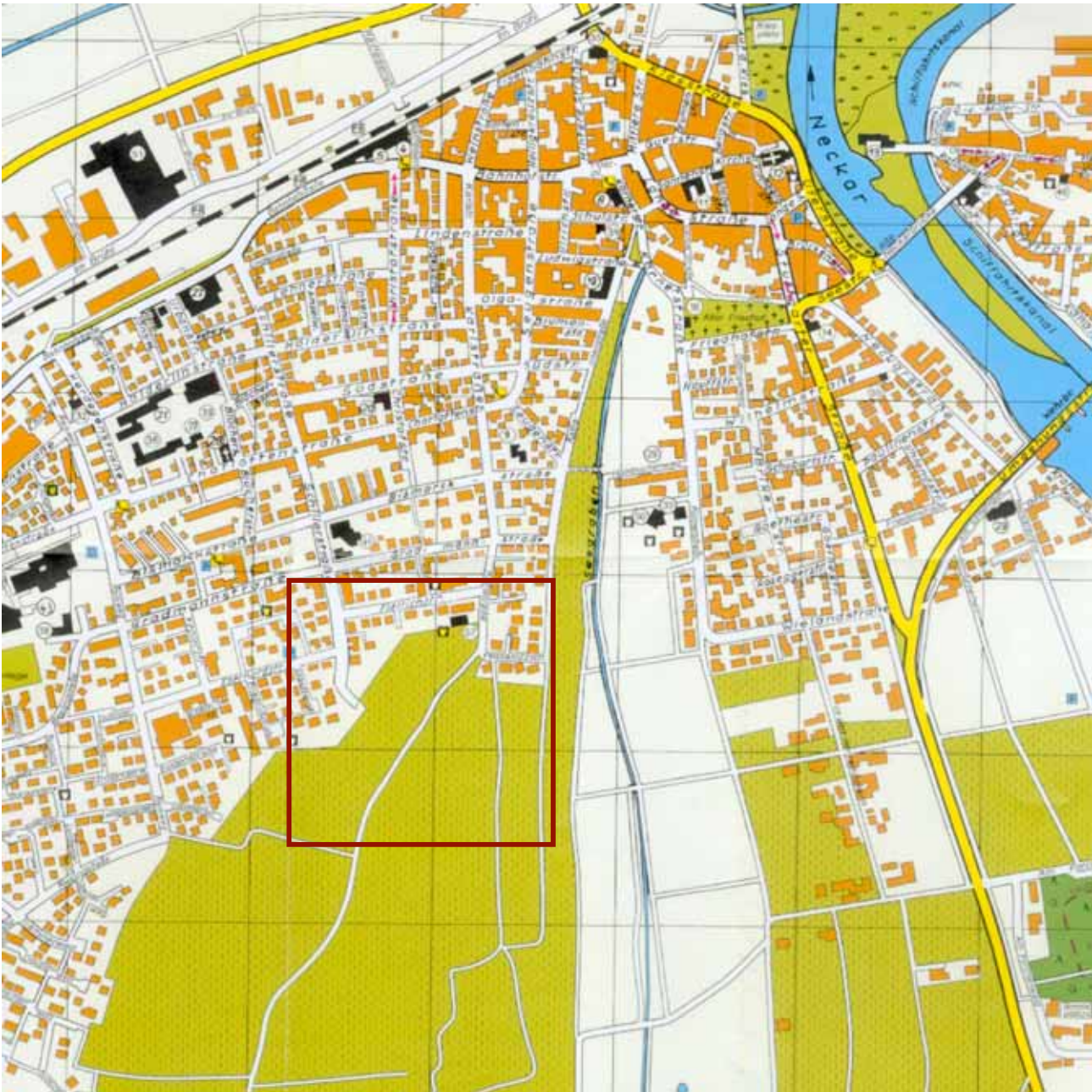
Damit allen Bauwilligen klar ist, weshalb die 2-geschossige Bauweise und wie diese Vorgabe in den einzelnen Bauquartieren optimal umgesetzt werden kann, wurde dieses Gestaltungshandbuch geschaffen. Es enthält idealisierte Grundrisse aber auch Tipps zur Gestaltung sowie schon gebaute Beispiele, auch von Fertighausfirmen.

Das Handbuch soll aber nur eine Erstinformation sein. Die MitarbeiterInnen des Stadtbauamtes stehen Ihnen für eine ergänzende Beratung zur Verfügung – nutzen Sie dieses Angebot, es geht um viel Geld und das direkte Wohnumfeld der nächsten Lebensjahrzehnte.

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Klaus-Peter Waldenberger".

Klaus-Peter Waldenberger
Bürgermeister



2. Die Oberen Seugen – ein besonderes Wohngebiet

Das Baugebiet „Obere Seugen“ ist nicht nur eine Wohnbaufläche, die dazu dient, die dynamische Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauffen am Neckar zu sichern. Es ist nicht nur ein Stück Bauland, das dazu beiträgt, den Bedarf an Wohnraum über die dort entstehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und einem Mehrfamilienhaus zu decken. In den Oberen Seugen entsteht ein *besonderer* Ortsteil!

Die Lage ist hervorragend, die Struktur ist abwechslungsreich und eine hohe Aufenthaltsqualität ist zu erwarten.

Gerade einmal 800 m vom Bahnhof entfernt, können als weitere Vorzüge eine intakte Nachbarschaft, ein nahezu ebener Baugrund und eine Ortsrandlage mit Südausrichtung erwähnt werden. Verschiedene kleine Plätze und Straßenaufweitungen bereichern die überwiegend als verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen angelegten Erschließungsflächen, die - ambitioniert gestaltet - einen unverwechselbaren Ortsteil prägen.

Einer besonderen Qualität der öffentlichen Räume sollen auch entsprechend gut gestaltete Gebäude folgen. Der Bebauungsplan leistet dazu schon einen wichtigen Beitrag. Durch den hier vorgegebenen baurechtlichen Rahmen werden Haustypen ermöglicht, die in vielen anderen Baugebieten gar nicht realisierbar sind.

Einen ebenso entscheidenden Beitrag sollen jetzt die Bauherren leisten. **Die Auswahl des richtigen Architekten ist dabei eine sehr wichtige Entscheidung.**

Das Gestaltungshandbuch soll

- im Vorfeld und dann bei der Arbeit mit dem ausgewählten „professionellen Gestalter“ Hinweise zum Gelingen geben,
- Klarheit geben, was von Seiten der Stadt unterstützt wird,
- über gelungene Beispiele zeigen was möglich ist, Beispiele sowohl von freien Architekten als auch vom Fertighausherstellern,
- dem Bauherrn Hinweise, Empfehlungen und Entscheidungshilfen an die Hand geben, die ihn und den Architekten bei der Planung einer qualitätvollen Immobilie unterstützen.

Das Gestaltungshandbuch richtet sich vor allem an private Bauherren, die ein Einfamilien- oder Doppelhaus verwirklichen wollen. Aber auch die Bauherren und Gestalter von Reihenhäusern und des Mehrfamilienhauses sollen angeregt und unterstützt werden.

Auf der Homepage der Stadt Lauffen a.N. - www.lauffen.de - können Sie unter der Rubrik Rathaus dann unter Bauplätze, weiter unter Wohnbauplätze in Lauffen aktuelle Informationen über das Baugebiet Obere Seugen erhalten. Sie können auch direkt http://v9.lauffen.de/website/virtuelles_rathaus/bauplaetze/wohngebiete in Ihren Browser eingeben.



Abb. links: Lage des Baugebietes

Abb. unten: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf "Obere Seugen"



3. Das Wohngebiet – Lage und Erschließung (wo liegt das Baugebiet und wie ist es aufgebaut)

Das Baugebiet „Obere Seugen“ liegt südlich des Bahnhofes und der anschließenden (teilweise innerstädtischen) Bebauung. Es bildet nach Süden zu den Weinbergen und nach Osten zum Steilhang der Mauerseugen einen neuen Ortsrand aus.

Zwischen dem Bahnhof und Oberen Seugen hat sich im Laufe der Jahrhunderte eine „Leiterstruktur“ herausgebildet und verlängert, d.h. durchgängige „Hauptstraßen“ (z.B. Schiller- und Karlstraße) sind über Querstraßen („Leitersprossen“, z.B., Charlottenstraße, Bismarckstraße) verbunden. Diese für den Stadtteil charakteristische Erschließungsstruktur erfährt im neuen Baugebiet eine logische Fortsetzung. Die Schiller- und die Karlstraße werden nach Süden verlängert und können auch später weiter fortgeführt werden.

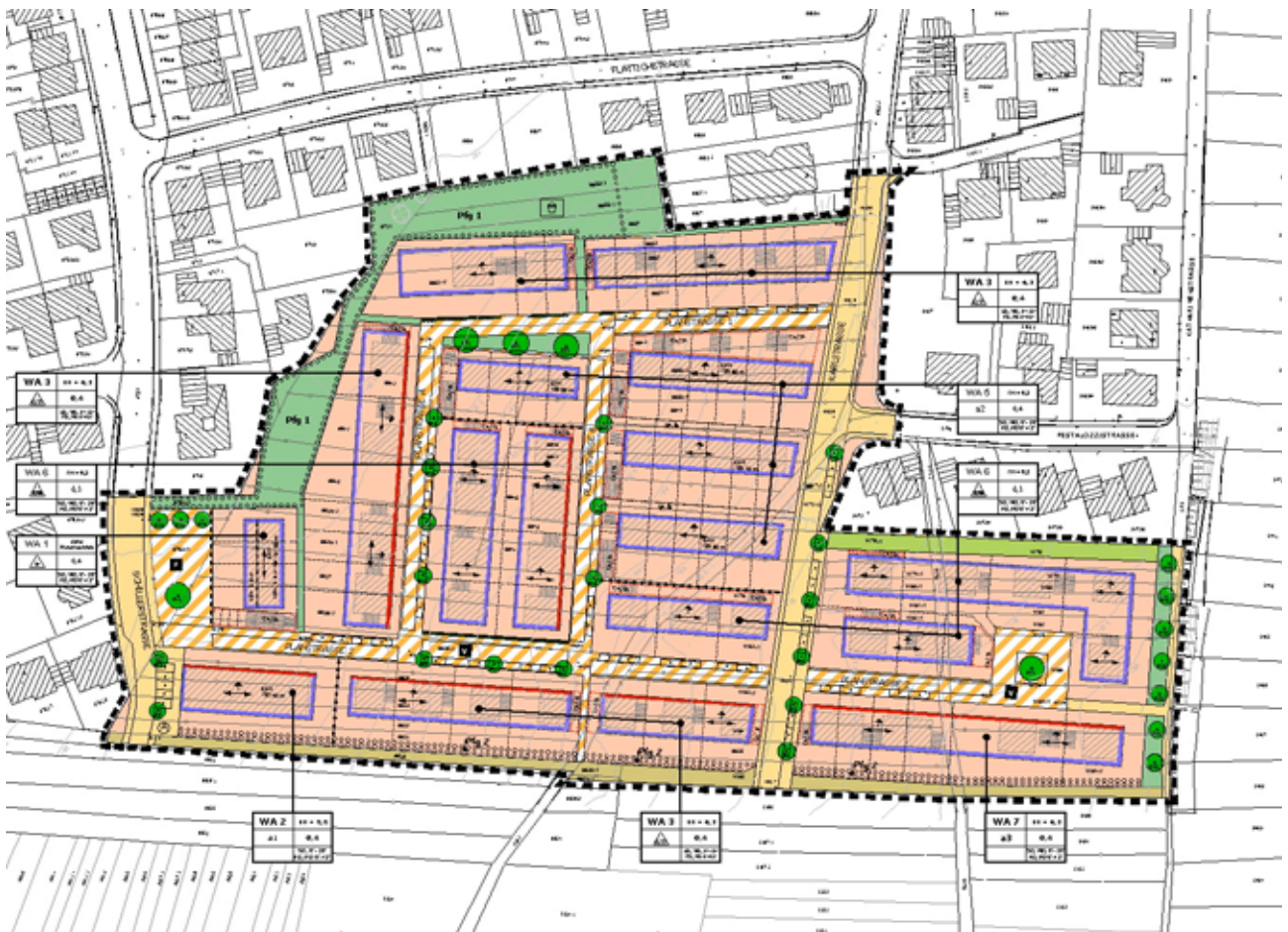
Die neue südliche „Leitersprosse“ wird nach Osten hin als Sackgasse verlängert. Nördlich davon kann aufgrund der bestehenden Bebauung nur eine einseitige Querstraße an die Karlstraße angebunden werden. Beide neuen Querstraßen erhalten untergeordnete Verbindungsstraßen.

Mit Ausnahme der Schiller- und Karlstraße sind die öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Oberflächen sollen als Mischflächen ohne die Trennung in Gehweg und Straße ausgeführt werden, Fußgänger und Autofahrer sind hier gleichberechtigt.

Ein kleiner Platz als Aufweitung der Schillerstraße bildet den westlichen Einstieg in das neue Quartier. Aufweitungen der Querstraßen können - wie auch die Wendefläche der verlängerten Querstraße - als Aufenthalts- oder Treffpunkt genutzt werden.

Mit Ausnahme der zentralen Reihenhäuser und der Bebauung am kleinen Platz an der Schillerstraße (Reihenhäuser und Mehrfamilienhaus) sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Ein kleiner öffentlicher Grünbereich mit Spielzone nahe des Kindergartens schafft einen Abstand der neuen Bebauung zum Bestand.



Planausschnitt zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes "Obere Seugen"

4. Bebauungsplan und Gestaltung

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird normalerweise über einen Bebauungsplan geregelt, dem, wie hier, ein qualifizierter städtebaulicher Entwurf zugrunde liegt. Ergänzt wird das Regelwerk Bebauungsplan durch die Landesbauordnung, die z.B. Abstandsflächen, die Lage der Garagen etc. - also technische Dinge - regelt. B-Plan und Landesbauordnung schaffen das so genannte Baurecht.

Der Gesetzgeber hat im BauGB festgelegt, was in einem Bebauungsplan geregelt werden darf. Was im Bebauungsplan einmal festgesetzt ist, hat für das Baugebiet Allgemeingültigkeit und muss eingehalten werden. Durch den Bebauungsplan können daher für viele Aspekte klare Verhältnisse geschaffen werden. Es ist aber unumstritten, dass der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes alleine nicht dazu geeignet ist, gut gestaltete individuelle Lösungen zu garantieren. Für das Wohngebiet Obere Seugen ist der Bebauungsplan bewusst relativ offen formuliert, um die Spielräume für individuelle Gestaltung zu erhalten.

Der Bebauungsplan wird ergänzt durch die örtlichen Bauvorschriften, die entsprechend der Landesbauordnung (§ 74) u.a. Aussagen zu gestalterischen Absichten wie Dachformen, Dachaufbauten usw. treffen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Regelungen kurz erläutert.

4.1 Wie groß darf gebaut werden?

- Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse

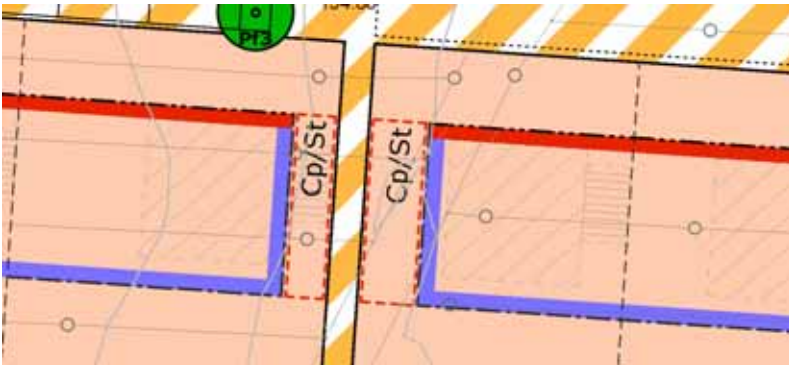
0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	TH=...	max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO
GBH=...	max. Gebäudehöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m. § 18 BauNVO	EFH=...	max. Erdgeschossfußbodenhöhe (OK. Fertigfußboden) in m ü. NN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Jedem Baugrundstück ist ein „Maß der baulichen Nutzung“ zugewiesen. In der Regel kann man sagen, je größer das Grundstück, desto größer kann auch das Gebäude werden. Die mögliche Grundfläche des Hauses wird über die „Grundflächenzahl“ (GRZ) bestimmt. Wenn nun ein Grundstück für ein Einfamilienhaus 450 qm groß ist und die Grundflächenzahl 0,4 beträgt, darf die Grundfläche für das Gebäude bis zu 180 qm (0,4 x 450 qm) aufweisen.

In der Grundflächenzahl sind auch noch die Flächen für Garagen, Zufahrten, Wege und Terrassen mit einzurechnen. Die Summe darf dann die erlaubte GRZ um bis zu 50 % überschreiten.

Abgesehen von dem Mehrfamilienhaus und den Reihenhäusern am westlichen Platz sind die möglichen Traufhöhen der Gebäude mit 6,2 m angegeben. Das bedeutet also, dass der waagrechte Dachrand – unabhängig ob Sattel-, Pult- oder Flachdach – so hoch liegen kann, dass zwei Geschosse bequem Platz haben. Zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser helfen Platz sparen: Durch Verteilung der Räume auf zwei vollständige Geschosse verringert sich die benötigte Fläche für das Gebäude und die Gartenflächen können besser genutzt werden.

4.2 Wo darf gebaut werden? - Baufeld, Baugrenze, Baulinie



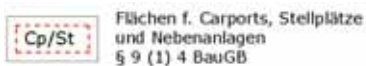
Die Gebäude dürfen innerhalb der Felder („Baufenster“) errichtet werden, die von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) umschlossen sind. In den Bereichen, die von Baulinien begrenzt werden, müssen die Häuser direkt entlang dieser Linie errichtet werden. Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen immer innerhalb dieser Felder liegen. Garagen und Carports können aber zusätzlich auch, wenn vorhanden, innerhalb der eigens dafür eingezeichneten Grenzen (rot gestrichelt) errichtet werden.

4.3 Was für Häuser dürfen gebaut werden? - Bauweise



In den Bereichen WA 1 (Allgemeines Wohngebiet 1) und WA 5 dürfen Reihenhäuser, im Bereich WA 2 kann ein Mehrfamilienhaus gebaut werden. In den übrigen Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser, teilweise auch Reihenhäuser (WA 7) erlaubt. In den Nutzungsschablonen ist die mögliche Bauweise anhand der Zeichen (z.B. „E“ für Einzelhäuser, „D“ für Doppelhäuser) zu erkennen.

4.4 Stellplätze, Carports und Garagen



Oberirdische Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen („Baufenster“) und in den besonders dafür eingezeichneten Flächen (rote Strichellinie) realisiert werden. Offene Stellplätze können auch im Vorgarten, zwischen Straße und Haus angelegt werden.

Um einen zusätzlichen Stellplatz zu erhalten, müssen die Garagen 5 m von der Straße zurückgesetzt sein. Er wird bei einer Bebauung mit einer Wohneinheit auch als erforderlicher Stellplatz angerechnet. Wie auch in der Lauffener Stellplatzsatzung geregelt, sind im Baugebiet Obere Seugen bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhaushälften zwei Stellplätze und bei anderen Gebäuden 1,5 Stellplätze vorzusehen.

4.5 Wie sollen die Dächer aussehen?

- Stellung der Gebäude
- äußere Gestaltung der Gebäude, Dachformen, Dachaufbauten



Der Bauherr soll möglichst viele Freiheiten für die Gestaltung seines Hauses erhalten, gleichzeitig ist es aber wünschenswert, dass ein gemeinsames Ganzes entsteht, das mehr ist als eine Ansammlung verschiedener Einzelteile. Anhand der Regelungen für die Dächer lässt sich dieses Ansinnen deutlich machen.

Einerseits sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften alle gängigen Dachformen, also Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach zulässig. Andererseits sind die Firstrichtungen bei Sattel- und Walmdächern oder die Gefällrichtungen bei Pultdächern in „Stellung der baulichen Anlagen“ einheitlich gefasst; die Häuser „schauen“ in die gleiche Richtung.

Die Dachneigung ist bei Sattel- und Walmdächern auf 25° und bei Pultdächern auf 12° begrenzt. Gauben und andere Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Erst durch diese Regelungen werden die unterschiedlichen Dachformen vereinbar, die Gebäude wirken trotz zweigeschossiger Bauweise weniger mächtig und die Verschattung der Nachbarn ist reduziert.

Gestaltung des Daches

Mit der Ausformung des Daches kann ein gelungener Ansatz für das Gebäude noch einmal gestärkt werden.

Bei *Satteldächern (und Walmdächern)* sind glatte und nicht glänzende Ziegel empfehlenswert. Gedeckte Farben, z.B. ein dunkles Ziegelrot oder grau sorgen für die wünschenswerte Zurückhaltung.

Gleichmäßige Flächen ohne Störung durch Dachfenster wirken elegant. Sonnenkollektoren sehen am Besten aus als rechteckige Flächen, die unbedingt von allen Dachrändern genügend Abstand haben sollen.



Abb. 4.1
Gelungene Dachausbildung: knapper Dachrand, Sonnenkollektoren und Dachfenster sind hervorragend und unaufdringlich in die Fläche integriert.

Pulldächer und *Flachdächer* sollten aufgrund der flachen Neigung begrünt werden. Das sorgt für eine Rückhaltung der Niederschläge und schont die Gewässer. Begrünte Dächer kühlen im Sommer und mildern den Energieverlust im Winter.

Der *Dachrand* sollte entschieden ausgeprägt werden. Ein knapper Überstand passt sehr gut zu Flach- und Satteldächern und unterstreicht die Gebäudeform. Ein weit auskragender Dachrand eignet sich bei Pulldächern und bei bestimmten Gebäuden mit Flachdach. Holzfassaden werden besser geschützt und man fühlt sich "behütet". Es ist allerdings sehr darauf zu achten, dass der Rand schmal ausgebildet und die Sparren - wenn sichtbar belassen - nicht zu dick dimensioniert werden.



Abb. 4.2
Weit auskragendes Dach mit überlegter
Detailausbildung

4.6 Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude

Einfache Baukörper sparen Baukosten und Energie

Historische Gebäude zeichnen sich meist durch schlichte Bauformen aus. Klare rechteckige Formen dienten als Grundriss für Häuser und Scheunen. Dies war nicht etwa Ausdruck von Einfallslosigkeit, sondern hatte handfeste Gründe: jeder Vor- oder Rücksprung bedeutete mehr Wandfläche. Jeder Quadratmeter Wandfläche bedeutete höhere Baukosten und mehr Angriffsfläche für Wind und Wetter.

Einfache Hausformen haben sich über Jahrhunderte bewährt. Eine sparsame interne Erschließung spart Raum und Baukosten.

Einfache Bauformen ohne unnötige Vor- und Rücksprünge in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise haben einen weiteren Vorteil: Man spart Energie. Mit entscheidend für den Energieverbrauch ist die Oberfläche des Gebäudes. Die damit verbundene Energieabstrahlung kann durch eine kompakte, einfache Bauweise deutlich reduziert werden.

Ein einfaches, klares Konzept für Grundriss und Fassade spart also Geld für den Bau und den Unterhalt. Zudem ist eine Bauweise, die dem schnellen Effekt und dem oberflächlich-modischen widerstehen kann, zeitloser und auf die Dauer werthaltiger.

Wandoberfläche

Wenige Elemente prägen das Gebäude so wie die Wandoberfläche. In Lauffen haben Häuser mit *Putzfassaden* eine lange Tradition und bilden den Grundbaustein der Stadt. Zudem sind verputzte Wände, ob in Massivbauweise oder mit einem Wärmedämmverbundsystem

versehen, kostengünstig und weisen viele gute Eigenschaften auf. Putzfassaden können also uneingeschränkt empfohlen werden.

Sparen Sie nicht am Putzsystem, das sowieso billiger als die meisten Alternativen ist. Eine Endbeschichtung in guter Qualität gibt der Wand "Tiefe" und sieht hochwertig aus, billige Anstriche verblassen schnell (besonders bei intensiven Farben).

Bei Putzfassaden sind warme Erdfarbtöne wie Terrakotta, Siena, ein gedecktes Oxidrot oder gebrochene Weißtöne empfehlenswert. Zu helle Rottöne wirken nicht gut.

Bei *Ziegelfassaden* sind die höheren Erstellungskosten der langen Haltbarkeit und auch der Alterungsfähigkeit gegenüber zu stellen.

Ziegelfassaden sollten nicht zu hell, die Verfugung nicht aufdringlich sein. Empfohlen werden rote, "klassische Ziegel" in ungleichmäßigen Sortierungen, dadurch kann eine lebendige Fassade entstehen.

Holzfassaden erzeugen sehr freundliche Stimmungen und können schön altern, wirken aber für manche Betrachter schon nach wenigen Jahren etwas "pflegebedürftig". Bei richtiger Auswahl der Hölzer und entsprechender Behandlung (z.B. naturbelassene Lärche) kann eine solche Fassade nach einigen Jahren silbergrau und sehr würdig werden.

Fenster

Holzfenster lassen gegenüber Kunststofffenstern nicht nur feinere Profile und größere Fensterflächen zu, sondern sind langlebiger und altern auch schöner. Durch Holzfenster wirken Häuser hochwertig. Mittlerweile sind Holzfenster durch verbesserte Konstruktion und Aluminiumabdeckungen wesentlich beständiger als noch vor einigen Jahren. Eine etwas teurere aber dafür sehr werthaltige Alternative sind Holz-Alu-Fenster, die mit verschiedenen Oberflächen beschichtet werden können.

Sonnenschutz

Schiebeläden und Klappläden bereichern die Fassaden, sorgen für Abwechslung und sollten, wie die Fenster, aus Holz oder matt beschichtetem Aluminium gefertigt sein. Kunststoffläden (wie auch die Kunststofffenster) altern nicht schön und wirken lieblos.

Rollläden werden unauffällig in verputzten Einbaurollladenkästen untergebracht, die im Gegensatz zu den störenden Vorbaurollladenkästen (die wie Fremdkörper in der Fassade sitzen) mit der Wand eine gestalterische Einheit bilden.

Hauseingang, Grundstückseinfahrt und Zugang



Abb. 4.3
Integration von Vordach, Stellplatz, Zufahrt und Zugang. Fein abgestimmte Differenzierung von öffentlichen und privaten Bereichen



Abb. 4.4
Integration von Garage, Hauseingang und Vordach.
Auch der Briefkasten ist überlegt.



Abb. 4.5
Zufahrt und Zugang fein differenziert, Kiesbelag
ist offen für Versickerung und wirkt angenehm.

Terrasse



Abb. 4.6
Terrasse aus Holzdielen, wirkt wie ein Schiffsdeck
und harmoniert mit dem Gebäude.

5. Geeignete Bautypen (welches Haus eignet sich für welches Grundstück)

Im Folgenden werden für jeden Bereich – mit Ausnahme der Reihenhäuser und des Mehrfamilienhausgrundstücks – einfache und klare Konzepte für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgestellt. Die Haustypen eignen sich für den jeweiligen Grundstückszuschnitt und zeigen auf, wie die Außenbereiche sinnvoll angeordnet werden.

Ausbaustufen und Flexibilität

Die Einfamilienhaustypen sind in verschiedenen Ausbaustufen dargestellt:

- das „Starterhaus“ stellt eine kompakte Ausführung des Haustyps mit drei Schlafzimmern dar; das Gebäude ist günstig zu erstellen und kann ohne große Umbauten zu den nachfolgenden Typen erweitert werden,
- das „Ausbauhaus“ (kann auch gleich so gebaut werden) ist mit vier Schlafzimmern im Obergeschoss und einem weiteren (Arbeits-) Raum ausgestattet,
- das „Anbauhaus“ zeigt, wie durch weitere Anbauten die Wohnfläche nochmals erweitert werden kann.

Darüber hinaus wird zu den Haustypen eine Möglichkeit vorgestellt, wie ein leicht modifiziertes „Ausbauhaus“ bei Bedarf in zwei getrennte Wohnungen mit separatem Treppenhaus aufgeteilt werden kann. Das ist gerade bei der aktuellen demografischen Entwicklung und dem zunehmenden Wunsch nach Flexibilität ein nicht zu unterschätzender Vorteil!

Die Konzepte sind reduziert dargestellt, um das Wesentliche der Haustypen besser herauszuarbeiten.

Es werden immer das Erdgeschoss mit Grundstück (grün) und das zugehörige Obergeschoss ohne Grundstück dargestellt.

Qualität durch Architekten

Mit entscheidend für die Qualität des Hauses (und im Zusammenspiel der Gebäude auch des Quartiers) ist die Auswahl des Architekten.

Gute Architekten sind nicht teurer als schlechte, denn jeder, der Architektenleistungen erbringt, muss sich an die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) halten. Auch Bauträger erbringen Architektenleistungen und sind damit gleichermaßen an die HOAI gebunden.

Gute Architekten sind in den Bauzeitschriften meist aufgeführt (sollten in der Nähe sein), weitere Quellen sind Veröffentlichungen über ausgezeichnete Bauten (z.B. Architektenkammer: <http://www.akbw.de/>).

Scheuen Sie sich nicht, den Architekten eines guten realisierten Gebäudes aus der Umgebung oder auch aus Veröffentlichungen zu kontaktieren.

Noch wichtiger: sehen Sie sich die realisierten Gebäude des Architekten vorher an!

5.1 Zentrales Baufeld – Einfamilienhaus als „Langhaus“

Im zentralen Baufeld, das von den Planstraßen A, B, 1 und 2 begrenzt wird, finden sich kompakte Grundstücke, die jeweils sehr sinnvoll auf der Nordseite der Gebäude (von Osten oder von Westen) erschlossen werden. Aufgrund des Zuschnitts der kompakten Parzellen eignen sich hier schmale Gebäude, die dafür eine lange Südfassade aufweisen.



Zentrales Baufeld, das sich für das „Langhaus“ eignet.

Der Gebäudetyp wird hier als „Langhaus“ bezeichnet und in verschiedenen Ausbaustufen dargestellt.

Vorteile des schmalen „Langhauses“:

- alle Aufenthaltsräume können nach Süden ausgerichtet werden,
- der Flur im OG ist gut zu belichten,
- im Süden des Hauses bleibt genug Platz für Terrasse und Garten,
- ein schmales, hohes Haus wirkt elegant und zeigt „Haltung“.

Langhaus als „Starterhaus“

- Wohnfläche ca. 110 qm (ohne Terrasse)
- 4 ½ Zimmer
- kompaktes Gebäude, alles Notwendige vorhanden
- gute Erweiterbarkeit nach Westen, Küche und Bad können auch bei der Erweiterung unangetastet bleiben
- alle Räume nach Süden mit guter Belichtung und Energiegewinn, Nordfassade kann mit wenigen Fenstern ausgestattet werden, Gebäude mit guter Energiebilanz
- gerade, einfache Treppe (gut geeignet für Treppenlift)
- Spielflur im OG, gut belichtet

Langhaus als Starterhaus



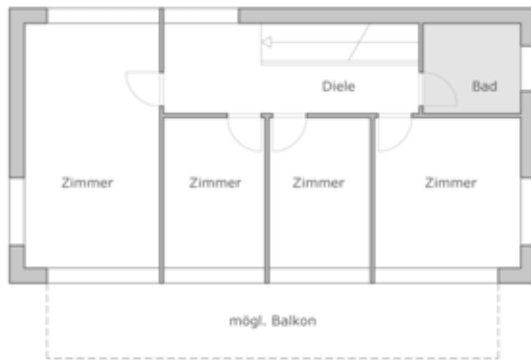
Obergeschoss
mit drei Schlafzimmern



Erdgeschoss
mit den Wohnräumen

Langhaus als „Ausbauhaus“

- erste Ausbaustufe
- Wohnfläche ca. 155 qm (ohne Terrasse)
- 6-7 Zimmer
- alle Räume nach Süden mit guter Belichtung und Energiegewinn, Nordfassade kann mit wenigen Fenstern ausgestattet werden, Gebäude mit guter Energiebilanz
- gerade, einfache Treppe (gut geeignet für Treppenlift)
- Spielflur im OG, gut belichtet



Langhaus als Ausbauhaus

Obergeschoss mit vier Schlafzimmern



- großzügige Fenster im Süden
- Küche offen zum Essbereich
- Küche kann Zugang einsehen
- Wohnbereich nach Süden und Westen orientiert
- Wohn-, Ess- und Küchenbereich und mögl. Arbeitsnische können nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden (z.B. Schiebetüren)

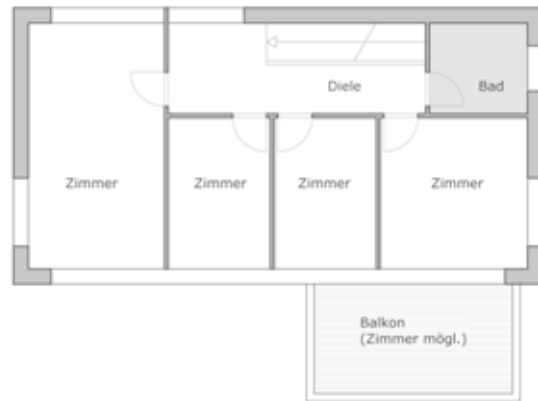
Erdgeschoss mit den Wohnräumen und evtl. einem Zimmer

Langhaus als „Erweiterungshaus“

- zweite Ausbaustufe (im zentralen Bereich nur eingeschränkt möglich)
- Wohnfläche ca. 170 qm (ohne Terrasse)
- 6-8 Zimmer
- Anbau im EG kann als Dachterrasse im OG dienen
- Anbau auch als Wohnraum im OG möglich

Langhaus als Anbauhaus

Obergeschoss
mit vier Schlafzimmern



Erdgeschoss mit den Wohnräumen
und evtl. zwei separaten Zimmern

Das Langhaus als Zweifamilienhaus

Die Basis des aufteilbaren Hauses weicht mit der Treppe leicht ab von den o.g. Haustypen. Um ein Einfamilienhaus zu erhalten ist an Stelle des Bades im EG ein WC vorgesehen, die Küche im OG entfällt dann.

- Wohnfläche ca. 150 qm (ohne Terrasse)
- entweder als Einfamilienhaus oder mit zwei getrennten Wohnungen nutzbar
- 2 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen (auch 2 x 3-Zi-Wo mögl.)
- Bäder können belassen oder einfach nachgerüstet werden



Langhaus als Zweifamilienhaus

Obergeschoss
als abgetrennte Wohnung mit zwei Zimmern

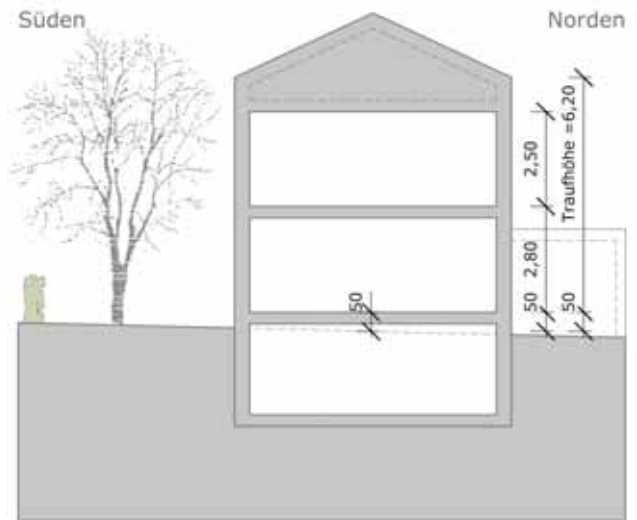


Erdgeschoss
als abgetrennte Wohnung mit zwei Zimmern

Varianten für das Langhaus

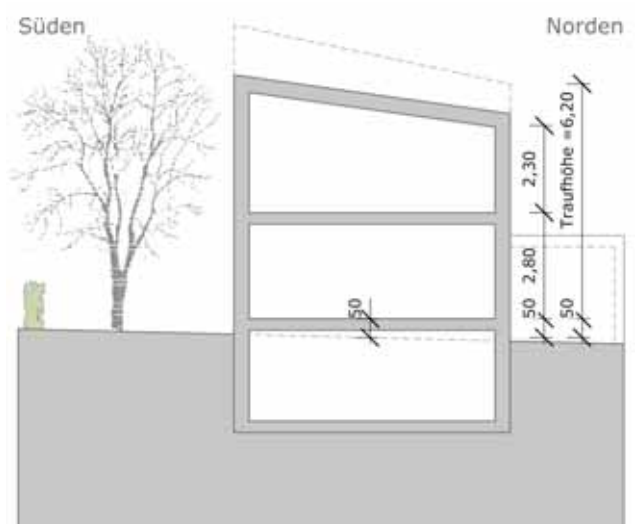
Querschnitt „Langhaus“, mit Satteldach

Das Erdgeschoss (EFH) ist gegenüber dem Gelände leicht angehoben, das DG kann als Wärmepuffer und als Speicher (auch für Technik) genutzt werden.



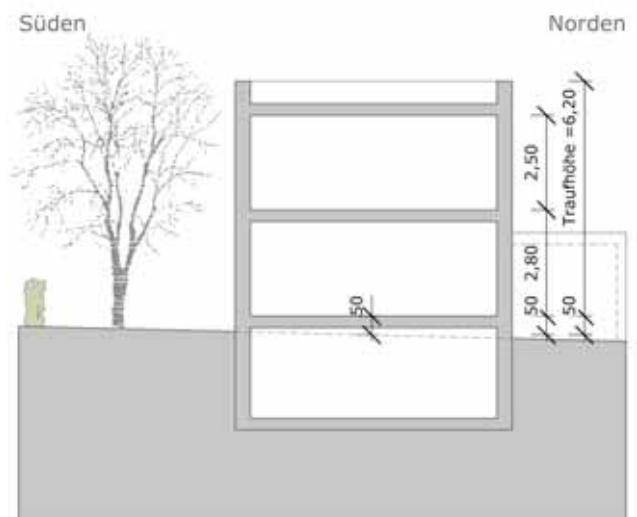
Querschnitt „Langhaus“, mit Pultdach

Die Dachkonstruktion ist im Obergeschoss sichtbar belassen, die Südfassade kann über große Fenster viel Energie „einsammeln“, das Dach ist aber nicht gut geeignet für Sonnenkollektoren.



Querschnitt „Langhaus“, mit Flachdach

Das Dach kann begrünt werden und eignet sich gut für Sonnenkollektoren.



Varianten mit verschiedenen Dachformen und Wandoberflächen



Das Langhaus mit Putzfassade und Satteldach von Südosten und der Straße aus gesehen.

Die Garage liegt im Norden, die Terrasse im Süden. Die Terrasse kann mit Pergola oder Sonnensegel, ausgestattet werden. Im Süden große und im Norden kleine Fenster, empfohlen werden warme Farbtöne, verschiedene Häuser mit Erdfarben wie Siena, Ocker, Terrakotta, Oxidrot etc. passen gut zueinander und lassen sich mit Fassaden aus Holz und Ziegel kombinieren.

Das Langhaus mit Holzfassade und Pultdach.
 Die Fenster der Südfassade können groß ausfallen, das Dachgeschoss im Süden höher.
 Eine Holzfassade ist lebendig und verändert sich mit der Zeit. Empfohlen werden ungehandelte Hölzer, die mit der Zeit verwittern.
 Eine kleine „Barriere“ - z.B. eine niedrige Hecke - sorgt für die nötige Zonierung gegenüber der Straße, lässt aber genügend Offenheit



Das Langhaus mit Ziegelfassade und Flachdach.
 Das Gebäude strahlt Dauerhaftigkeit aus. Die Fassade ist etwas teurer, muss dafür aber kaum noch gewartet werden. Empfohlen werden rote „klassische“ Ziegel, in ungleichmäßigen Sortierungen, keine zu großen Formate. Dadurch kann eine lebendige und „tiefe“ Fassade entstehen.

Siehe auch Grundrisse und Schnitte



5.2 Südlicher Ortsrand und benachbarte Bereiche – Einfamilienhaus als „Punkthaus“

Am südlichen Ortsrand sind aus städtebaulichen Gründen schmale Häuser erwünscht, die von der Straße aus eine Durchlässigkeit zur Landschaft ermöglichen.

Die Grundstücke sind entlang der Straße schmal und nach Süden hin lang. Sinnvoll sind sowohl aufgrund des Städtebaus als auch des Grundstücks quadratische Haustypen. Diese Haustypen werden nachfolgend „Punkthäuser“ genannt und können vielfältig variiert verschiedenen Ansprüchen gerecht werden.

Das Punkthaus eignet sich auch für den östlichen Ortsrand und die benachbarten Bereiche. An diesem Ortsrand liegt die Garage sinnvoll im Norden und der Eingangsbereich im Westen. Der Wohn- und Essbereich im Süden orientiert sich auch nach Westen und vor allem zur Aussichtslage im Osten.

Nördlich der Planstraße 2 passen auch die im vorhergehenden Absatz gezeigten Langhäuser gut auf das Grundstück.



Südlicher und westlicher Ortsrand, Bereich nördlich der „Sackgasse“: hier eignet sich das „Punkthaus“.

Vorteile des „Punkthauses“:

- passt auf sehr unterschiedliche Grundstücke, im Westen oder Süden bleibt ein schöner Bereich für Terrasse und Garten übrig,
- geringe Außenwandfläche und dadurch energetisch sinnvolle Grundform,
- durch zweigeschossige Bauweise ergeben sich bei dem Punkthaus schöne Proportionen der Fassaden,
- das Haus steht mit Würde auf dem Grundstück.

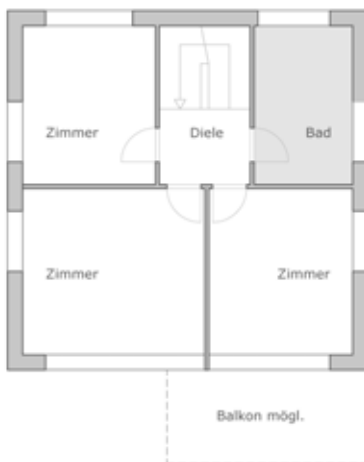
Das Punkthaus wird in zwei Grundvarianten gezeigt:

- der 9.5 x 9.5 m Typ zeigt einen kompakten Haustyp, der Typ 9.5 x 9.5 m Zweifamilienhaus zeigt die Möglichkeit der Aufteilung (z.B. im Alter),
- das Punkthaus 9.0 x 10.5 wird als Starterhaus (mit Patio), Ausbauhaus (Patio ist aufgefüllt) und als Anbauhaus (Patio wird verschoben) vorgestellt.

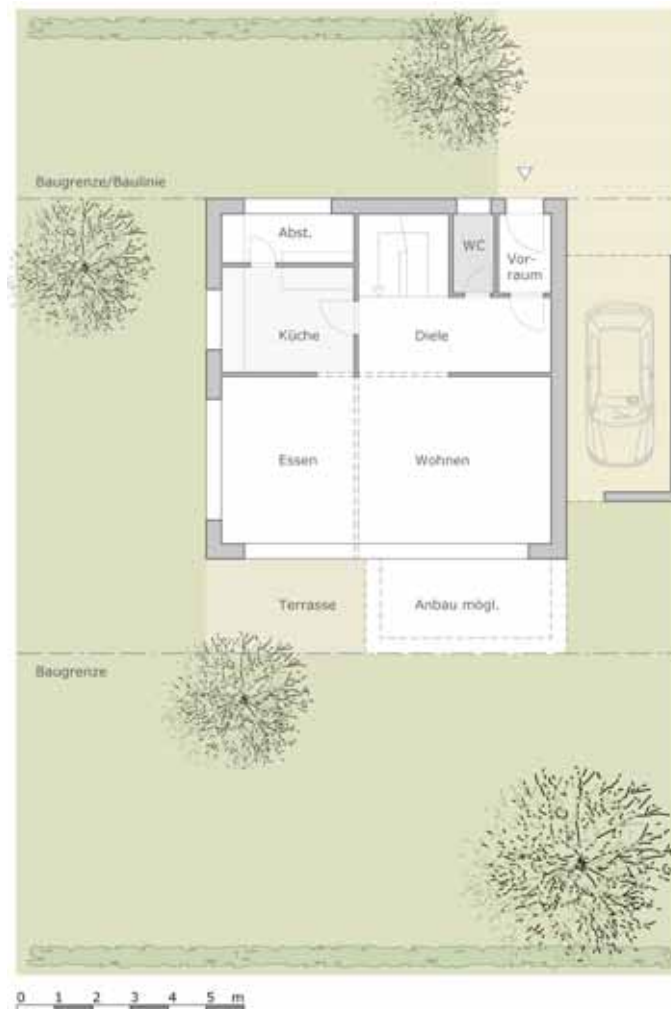
Das Punkthaus 9.5 x 9.5

- Wohnfläche ca. 135 qm (ohne Terrasse)
- 4 1/2 Zimmer
- Grundtyp, durch Anbau erweiterbar (hier nicht gezeigt)
- Garage im Osten
- große Fensteröffnungen im Süden und Westen (Abendsonne)
- gute Energiebilanz durch vorteilhaftes Verhältnis Volumen / Oberfläche

Punkthaus 9.5 x 9.5, als Grundtyp



Obergeschoss
mit drei Schlafzimmern

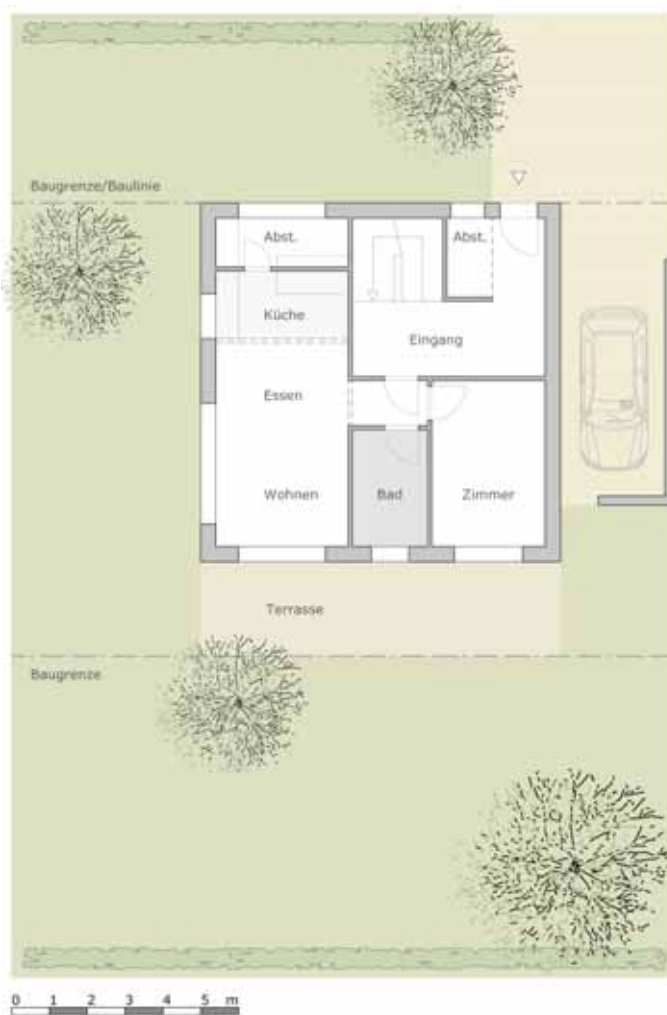


Erdgeschoss
mit den Wohnräumen

9.5 x 9.5 als Zweifamilienhaus

- Wohnfläche ca. 2 x 65 qm (ohne Terrasse oder Balkon)
- entweder als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen nutzbar
- 2 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen (bei größerer Grundfläche auch 2 x 3-Zi-Wo mögl.)
- Bäder können belassen oder einfach nachgerüstet werden

Punkthaus 9.5 x 9.5 nach Umbau in zwei Wohnungen



Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung



Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung

Punkthaus 9.5 x 9.5 mit Zeltdach

- Zu diesem fast quadratischen Grundtyp passen sehr gut das Zeltdach und eine Fassade mit schmalen, „stehenden“ Fenstern (Französische Fenster),
- Garage im Osten, Orientierung des Gebäudes nach Südwesten,
- empfohlen werden warme Farbtöne; verschiedene Häuser mit Erdfarben wie Siena, Ocker, Terrakotta, Oxidrot etc. passen gut zueinander und lassen sich gut mit Fassaden aus Holz und Ziegel kombinieren,
- bei diesem Haustyp wirkt ein Pult- oder ein Satteldach weniger elegant.



Das Punkthaus mit Putzfassade und Schiebeläden, von Südwesten (Ortsrand) aus gesehen.



Das Punkthaus mit Patio ohne Balkon (z.B. Starterhaus auf der folgende Seite). Einfacher, klarer Baukörper, die Zimmer kommunizieren miteinander.

Das Punkthaus 9.0 x 10.5 (Patio) als "Starterhaus"

- Wohnfläche ca. 120 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 4 1/2 Zimmer
- Grundtyp, durch Anbau oder Ausbau erweiterbar (siehe unten)
- kleiner Patio, Räume orientieren sich zueinander
- geschützter Balkon im Patiobereich im OG möglich
- sehr reizvoller Bautyp mit besonderer Aufenthaltsqualität im Patiobereich

Punkthaus 9.0 x 10.5 (Patio) als Starterhaus



Erdgeschoss
mit Wohnräumen

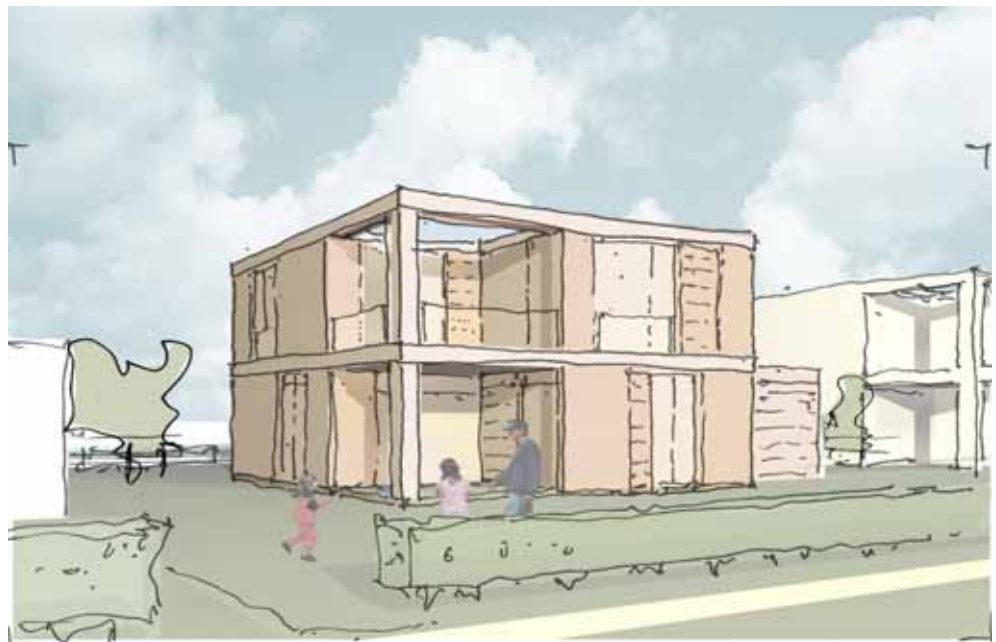


Obergeschoss
mit drei Schlafzimmern

Das Punkthaus mit Patio.
Ein auskragendes Flachdach mit
Holzuntersicht ist ein schöner
Abschluss des Hauses und
„beschrmt“ die Bewohner.



Das Punkthaus mit Patio und
Balkon. Glasbrüstungen,
raumhohe Fensterelemente
und Wandverkleidungen (z.B.
Holz oder Faserzement-
platten) verleihen dem Haus
einen modernen Charakter.



Das Punkthaus 9.0 x 10.5 als "Ausbauhaus"

- mögliche Ausbaustufe des Starterhauses
- Wohnfläche ca. 145 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 6 1/2 Zimmer
- Patio des Starterhauses wird geschlossen und für Wohnräume genutzt
- Erweiterung ohne großen Aufwand
- ökonomische Grundform

Punkthaus 9.0 x 10.5 als Ausbauhaus



Erdgeschoss
Mit Wohnräumen und mögl. Arbeitszimmer



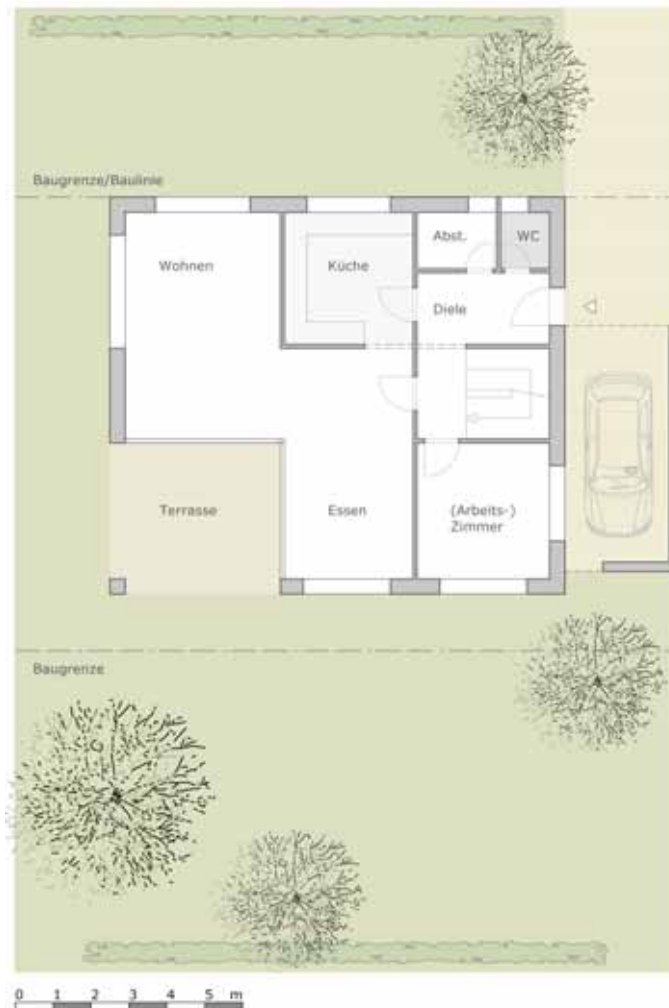
Obergeschoss
mit vier Schlafzimmern

Das Punkthaus 9.0 x 12.0 als „Anbauhaus“

- zweite Variante des ausgebauten Starterhauses
- Wohnfläche ca. 170 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 5-7 Zimmer
- Anbau an Starterhaus im Westen ohne Veränderung der Bäder, Anbau ohne großen Aufwand
- Patio wird verschoben
- Südorientierung der meisten Räume

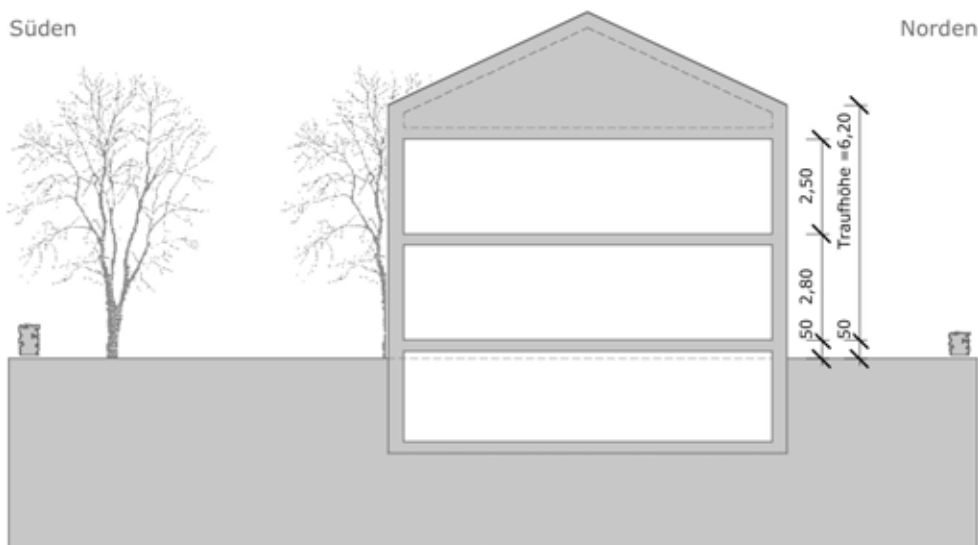


Obergeschoss
mit vier Schlafzimmern

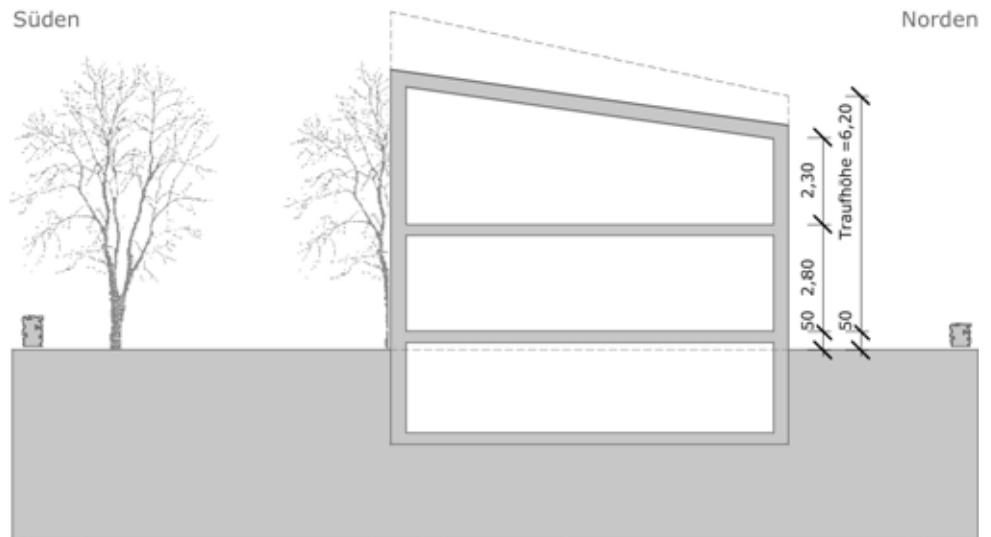


Erdgeschoss
mit Wohnräumen und mögl. Arbeitszimmer

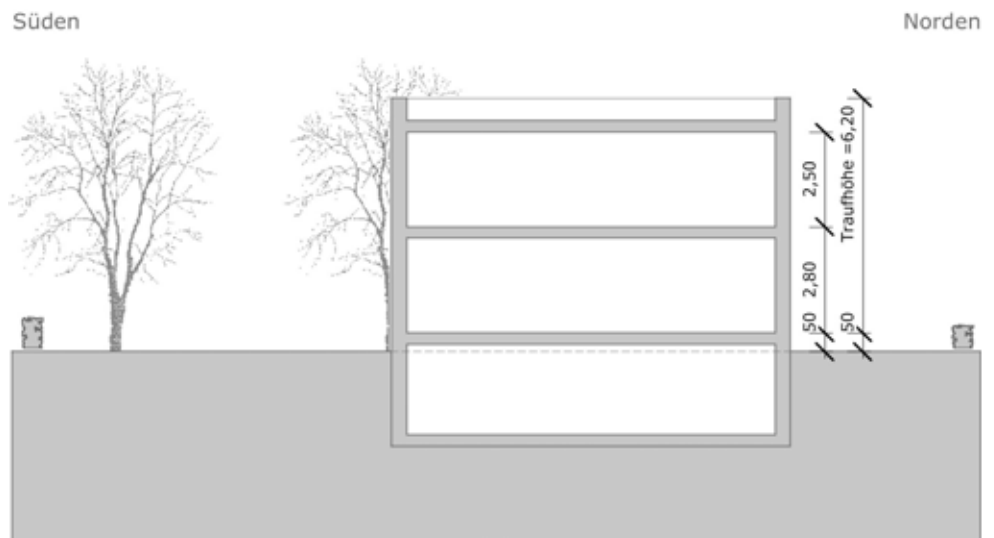
Dachvarianten für das Punkthaus



Querschnitt „Punkthaus“, mit Satteldach, Das Erdgeschoss (EFH) ist gegenüber dem Gelände leicht angehoben, das DG kann als Wärmepuffer und als Speicher (auch f. Technik) genutzt werden.



Querschnitt „Punkthaus“, mit Pulldach.
Die Dachkonstruktion ist im Obergeschoss sichtbar belassen, die Südfassade kann über große Fenster Energie „einsammeln“. Das Dach eignet sich nicht gut für Sonnenkollektoren und das Pulldach wirkt bei (fast) quadratischem Grundriss nicht elegant.



Querschnitt „Punkthaus“ mit Flachdach.
Das Dach kann begrünt werden und eignet sich gut für Sonnenkollektoren.

5.3 Nördliche Reihe – Doppelhäuser

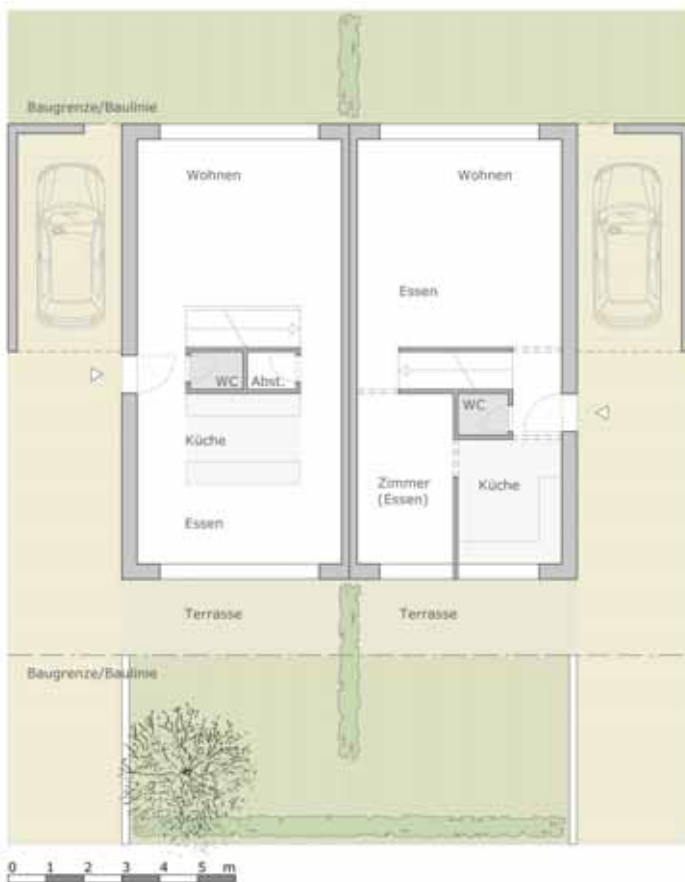
Am nördlichen Rand des Baugebietes, mit etwas Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung (Spielplatz) und nahe am Kindergarten sind Doppelhäuser vorgesehen.

Grundstücksbreiten von 9m und die Erschließung von Süden ermöglichen folgenden Ansatz: die seitliche Garage wird mit 3 m Breite so auf dem Grundstück platziert, dass die 6 m breite Doppelhaushälfte zentral erschlossen wird.

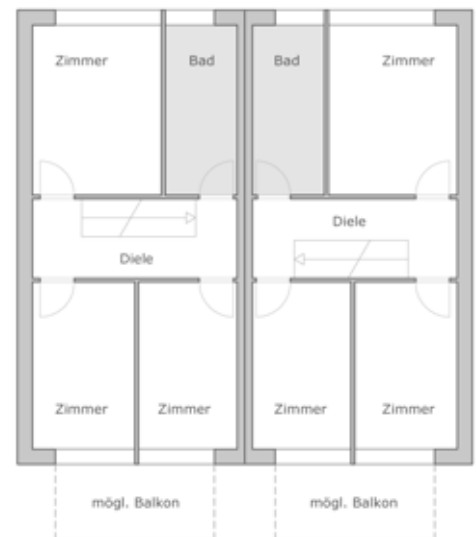
Der hier dargestellte Haustyp ähnelt dem Haustyp der westl. Doppelhäuser (siehe auch 5.4)



Entlang der nördlichen Baureihe sind u. a. Doppelhäuser vorgesehen.

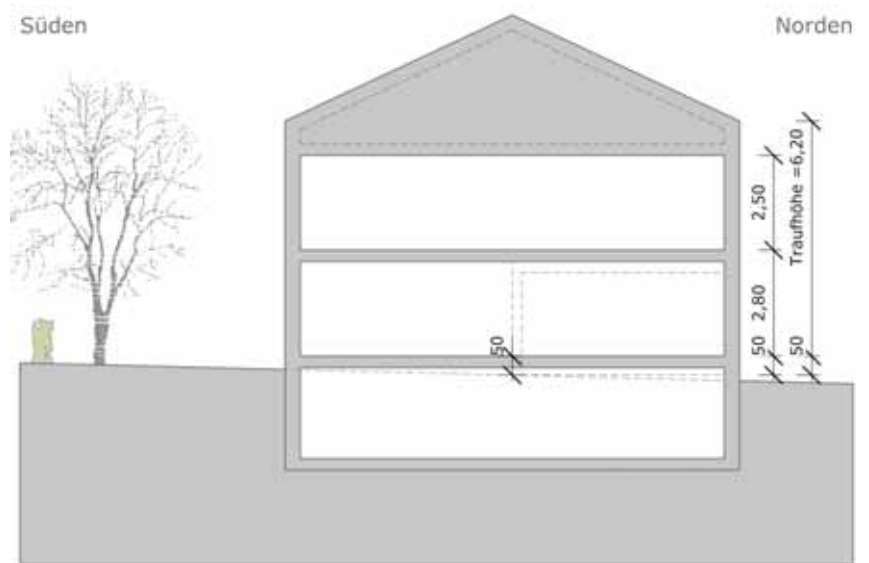


Erdgeschoss
Mit Wohnräumen (Arbeits- und Esszimmer möglich)

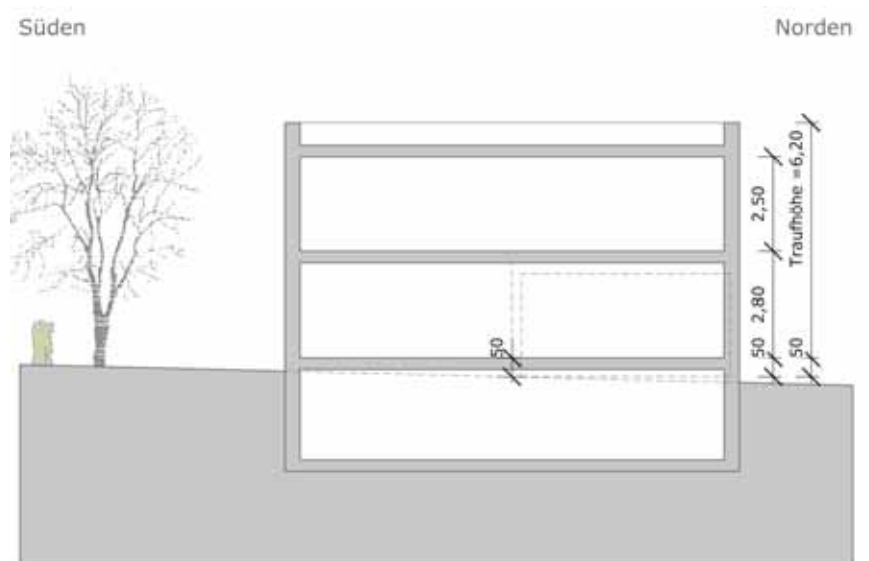


Obergeschoss
mit drei Schlafzimmern

Varianten für das Doppelhaus



Querschnitt Doppelhaus (Nord) mit Satteldach.
Das Dach ist gut geeignet für Sonnenkollektoren.



Querschnitt Doppelhaus (Nord) mit Flachdach
Das Dach kann begrünt werden und ist gut
geeignet für Sonnenkollektoren.

5.4 Westlicher Bereich - Doppelhäuser

Westlich der Planstraße A sind Doppelhäuser vorgesehen, die von Osten erschlossen werden.

Auch hier sind Grundstücksbreiten von 9m vorhanden. Die Garagen liegen dann sinnvoll im Ostbereich der überbaubaren Bereiche so dass die Gebäude zentral erschlossen werden können.



Auch westlich der Planstraße A sind Doppelhäuser vorgesehen.

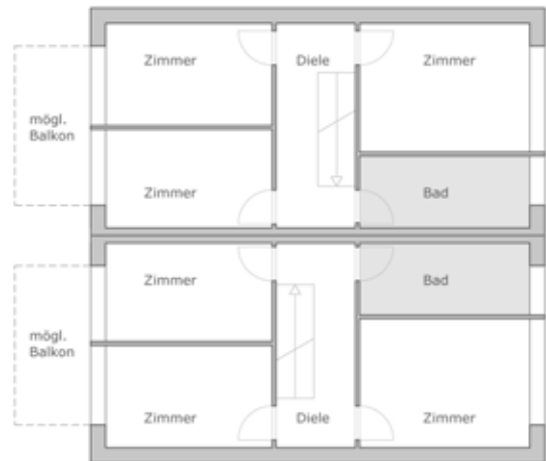
Für die Doppelhäuser werden mittig erschlossene Haustypen vorgeschlagen, mit

- querliegender Treppe
- drei Schlafzimmern und Bad im OG
- mögl. zusätzlichem Zimmer im EG (Arbeitszimmer o. Esszimmer).

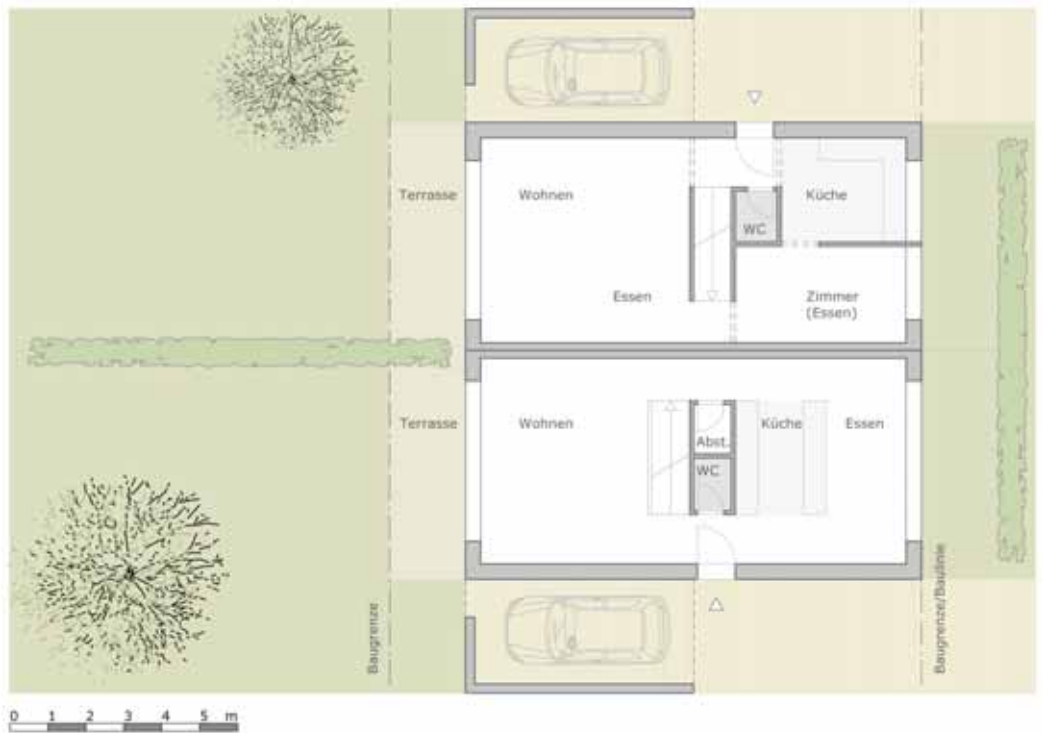
Die dargestellten Haustypen ermöglichen mit 12 m Tiefe drei Schlafzimmer im Obergeschoss. Der überbaubare Bereich der Grundstücke ist mit 14 m Tiefe dabei noch nicht ausgeschöpft, Haustypen mit vier Schlafzimmern in den Obergeschossen sind realisierbar.

Doppelhaustypen westlich der Planstraße A

Obergeschoss



Erdgeschoss



6. Wohnhaus und Wohnumfeld

Der Baugrund des Baugebiets "Obere Seugen" wird geprägt durch Felsgestein mit geringer Bodenauflage. Es herrschen trockene Böden vor. Niederschlagswasser kann nicht versickert und nicht gespeichert werden und fließt ab.

Um den Umweltauswirkungen dieser Gegebenheiten Rechnung zu tragen, sind nachfolgende Punkte für die Gartengestaltung von zentraler Bedeutung:

- Minimierung von befestigten Flächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, dort wo befestigte Flächen notwendig sind,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser, wo immer möglich, z.B. auf begrünten Dächern, in Regenfässern,
- Auswahl von extensiven Pflanzen, die sich an trockenen, warmen Standorten orientieren.



6.1 Zonierung und Nutzung des Gartens

Zonierung der Freiräume in einzelne Bereiche, vom öffentlichen Bereich (Straße), über den halböffentlichen (Vorgarten) bis zum privaten Außenraum.

Vorgarten:

Offen gehalten; räumliche Abgrenzung zur Straße mit halbhohen geschnittenen Hecken - keine Mauern oder Zäune.

Zufahrtszone:

Offen gehalten; Beläge orientieren sich an denen des öffentlichen Straßenraumes, z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke oder Plattenbelag mit offenen Fugen

Aufenthaltszone:

Terrassen, Sitzplätze im leichten Ausbau und minimierter Versiegelung; z.B. durch Verwendung von Holzbelägen, offenporigem Pflaster oder Plattenbelag mit offenen Fugen

Steinbeläge

Natursteinbeläge kosten zwar etwas mehr als die Alternative aus Betonwerkstein, sind aber viel haltbarer und altern auch schöner (viele Garageneinfahrten aus den 1980 er Jahren sehen bereits heute schon stark angegriffen und ungepflegt aus). Dabei wirken heimische Steine (Muschelkalk, Kalkstein) besonders gut und passen auch zu den öffentlichen Belägen.

Kleine Pflastersteine sind den großen vorzuziehen, einfache Fugenbilder (z.B. Kreuzfuge oder Läuferverband) harmonieren mit quadratischen Formaten (und den öffentlichen Belägen). Versickerungsoffene Beläge sind am Besten als Rasenpflaster auszuführen, die früher häufig verwendeten Rasengittersteine ergeben ein unruhiges und unangenehmes Gesamtbild.

Nutzgartenzone:

Verwendung von offenen und extensiven, wenig anspruchsvollen Bepflanzungen, z.B. Trockenrasenflächen (dominiert durch Schwingelgras), Gehölze z.B. Felsenbirne, Mehlbeere oder andere dem trockenen Boden angepasste Pflanzen.

Innen - Außenraum:

Die klaren Linien und Strukturen des Innenraums lassen sich auch im Außenraum fortsetzen. Somit erscheint der Gesamtwohnraum, der auch den Wohnraum im Freien mit einbezieht, einheitlicher und damit auch großzügiger. Innen- und Außenraum können sich ideal ergänzen und Verflechtungen sind auch fast überall möglich wie zum Beispiel zwischen Küche, Kräuter- und Gemüsebeet und Sitzplatz. Durchlässig gestaltete Übergangszonen sind eine gute Voraussetzung für einen vielfältigen Gebrauch der Freiräume am Haus.

Zäune und Hecken:

Das neue Baugebiet wirkt offen und angenehm, wenn die Privatgärten nicht durch Zäune und Hecken abgegrenzt werden. Die öffentlichen Räume erscheinen großzügiger, was dann auch dem Ausblick aus dem eigenen Garten zugute kommt.

Sollten doch Zäune zur Ausführung kommen, sind einfache Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechten, schmalen Profilen zu empfehlen, so genannte vertikale Staketenzäune.

Wenn eine feine Zonierung oder eine kleine Barriere erwünscht ist, können auch Mäuerchen auf Sitzhöhe oder niedrige Hecken angenehm wirken: von der Straßenseite aus gesehen wird unauffällig und unaufdringlich gezeigt, wo der private Bereich beginnt, von der anderen Seite aus ist trotzdem die Offenheit des Gartens und eine Großzügigkeit der Straße oder des Platzes spürbar.

Zur Begrenzung der Vorgärten eignen sich geschnittene Hecken, die mit 60 cm Höhe niedrig gehalten werden (Hainbuche, Feld-Ahorn, Buchs, Kornelkirsche, Kirschlorbeer). Nadelhecken (z.B. Thuja, nicht heimisch) sollten vermeiden werden.

6.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Die oben genannten Maßnahmen tragen zu Minimierung des Wasserverbrauchs und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei und bilden große Oberflächen zur Verdunstung. Kommen zusätzlich Dachbegrünungen zum Einsatz und werden Regenfässer zur Sammlung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung genutzt, wird mit einfachen Mitteln ein hoher Beitrag zum verzögerten Abfluss und zur Verdunstung von Niederschlagswasser erzielt.

Eine weitere ökologisch sinnvolle Maßnahme ist die Verwendung von Zisternen. Das gesammelte Wasser kann sowohl für die Gartenbewässerung als auch über einen getrennten Wasserkreislauf für das Brauchwasser verwendet werden.

Zisternen werden als Pufferbehälter für die lokale Trinkwasserspeicherung (Haussysteme oder auch kleine Ortschaften) verwendet.

Heute sind kleinere Behälter (2-10 m³) als fertige Behälter aus Kunststoff oder als Betonfertigteile erhältlich. Sie dienen fast ausschließlich der Nutzung von Regenwasser.

Eine Substitution des Trinkwassers mit Regenwasser im Haus ist immer dort möglich, wo für das verwendete Wasser keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. So lässt sich Regenwasser hervorragend für die Toilettenspülung verwenden, wo das Wasser ausschließlich der Spülung der Toilette und dem Abtransport der Fäkalien dient. Eine weitere gute Einsatzmöglichkeit besteht zum Waschen: Regenwasser ist sehr weiches Wasser, das heißt, durch den Einsatz von Regenwasser für die Wäsche wird die Waschmaschine durch deutlich geringere Kalkablagerungen geschont und der Waschmittelverbrauch fällt geringer aus.



7. Energiesparende Bauweise

Ein wichtiger Bestandteil eines zeitgemäßen Hauses ist ein durchdachtes Energiekonzept. Hier gilt, wie auch für die architektonische Gestaltung: Lassen Sie sich vom Fachmann beraten. Erst das abgestimmte Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen ergibt ein sinnvolles Gesamtkonzept.

Grundsätzlich können verschiedene Stufen von Energiesparhäusern unterschieden werden:

- das "Passivhaus" bringt die stärkste Energieeinsparung; dabei gibt es standardisierte Bauteilvorgaben, die eingehalten werden müssen, um eine Zertifizierung für ein Passivhaus zu erhalten,
- das "KfW-Energiesparhaus 40" verbraucht kaum mehr Energie, wird aber einfacher definiert und berechnet; die Definition lehnt sich an Förderdarlehen der KfW-Bank an,
- das "KfW-Energiesparhaus 60" wird ähnlich wie das o.g. Haus klassifiziert, weist aber einen um die Hälfte höheren Energieverbrauch auf.

Das KfW-60 Haus verbessert die sowieso vorgeschriebenen Maßnahmen nicht mehr wesentlich, eine wirklich verantwortliche Bauweise kann nur mit KfW-40 oder Passivhausstandard erreicht werden.

7.1 Einzelmaßnahmen

Um die angesprochenen Standards zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen zu treffen, die - je nach Konzept - unterschiedlich kombiniert und eingesetzt werden können:

- optimierte Gebäudegeometrie / Pufferräume
- Wärmedämmung
- Heizsystem, oft in Verbindung mit Lüftung
- Lüftungssystem
- Nutzung der Sonnenenergie

Gebäudegeometrie / Pufferräume

Die Hüllflächen - also Außenwände und Dach - sollten so klein wie möglich sein. Dazu passen die zweigeschossige Bauweise und eine Gestaltung (siehe auch 4.6 Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude), die zurückhaltend ist und ohne unnötige Vor- und Rücksprünge auskommt.

Wintergärten, Garagen und nicht ausgebaute Spitzböden eignen sich als Pufferräume, die - nicht beheizt - eine mittlere Temperatur zwischen Innen- und Außenraum einnehmen und damit den Energieverlust reduzieren.

Wärmedämmung

Bei den angebotenen Dämmstoffen der Außenwände sind Verbesserungen vor allem durch zunehmende Materialdicke zu erzielen. Als schwächster Punkt gelten nach wie vor die Fenster, die sich aber ständig weiter entwickeln; je nach Fall ist zu prüfen, ob mit Zweifachverglasung oder einer Dreifachverglasung die entsprechenden Ergebnisse erzielt werden.

Heizsystem

Hier seien neben den klassischen Heizungen die regenerativen Heizungen wie z.B. mit Holzpellets erwähnt.

Gut gedämmte Gebäude können auch nur mit Wärmepumpen, die die Energie aus der Abluft und aus Erdsonden schöpfen, beheizt werden und benötigen keine "klassische" Heizung mehr. Das Anzapfen der Erdwärme (Geothermie) verbreitet sich immer mehr und ist in den Oberen Seugen relativ gut möglich.

Lüftungssystem

Immer wichtiger wird das Lüftungssystem:

- mit einer relativ günstigen zentralen Entlüftung kann bereits der hohe Energieverlust durch falsches Lüftungsverhalten deutlich verbessert werden,
- richtig optimiert wird die Lüftung aber erst durch ein Be- und Entlüftungssystem mit Wärmetauchvorrichtung.

7.2 Sonnenenergie

Die Nutzung der Sonnenenergie entwickelt sich sehr gut, bringt viele Chancen mit, und wird deshalb hier etwas ausführlicher beleuchtet werden.

Wer heute 100 Quadratmeter Wohnfläche beheizen und mit Warmwasser versorgen will, zahlt dafür über 300 Euro mehr im Jahr als noch 2002 – und weitere Preisschübe sind angesichts knapper Öl- und Gasvorräte gewiss. Da lohnt die Überlegung, sein eigener Energieversorger zu werden. Bei der Sonnenenergie bieten sich dafür verschiedene Formen an, die hier kurz vorgestellt werden:



Passive Sonnenenergienutzung

Bei der passiven Nutzung gestaltet man Häuser im Rahmen der Solararchitektur so, dass die Sonnenstrahlung möglichst viel zur Heizung beiträgt. Dies geschieht sowohl über die Strahlung, die ins Innere des Hauses einfällt und die Räume direkt erwärmt, als auch durch die Erwärmung der Wände, Böden und Mauern durch die Sonne von außen.

Hier sind vorteilhaft:

- große Fensterflächen nach Süden
- wenige Fensteröffnungen nach Norden.

Solarwärme / Solarthermie

Solarthermische Anlagen fangen – auch bei bedecktem Himmel – das Sonnenlicht ein, um es zum Erwärmen von Wasser oder Wohnräumen zu nutzen. Dabei zirkuliert durch die Kollektorfläche eine Flüssigkeit, die über einen Wärmetauscher das Brauchwasser für Heizung oder Badezimmer erhitzt. Mehr als 60 Prozent des Warmwasserbedarfs lassen sich so decken. Werden über eine Wärmepumpe zudem Wand- oder Fußbodenheizung betrieben, sinken die Heizkosten noch einmal um fast ein Fünftel. Ein 4-Personen-Haushalt benötigt etwa 4-6 Quadratmeter Kollektorfläche und kostet 4.000 – 6.000 Euro. Mit 40 Euro pro Quadratmeter fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle solche Anlagen [www.bafa.de], und die Kreditanstalt für Wiederaufbau hilft mit zinsgünstigen Darlehen.

*Photovoltaik*

Am aufwendigsten und heute noch am teuersten ist die so genannte Photovoltaik. Photovoltaikanlagen wandeln von Solarzellen gesammelte Energie in Strom um, der in das Stromnetz eingespeist wird. Die großen Stromanbieter sind per Gesetz verpflichtet, die privat eingespeisten Kilowattstunden mit zu vergüten. Systemanbieter liefern knopfdruckfertige 4-kW-Anlagen in Einfamilienhäusern für etwa 20.000 Euro an, auf die sogar 20 Jahre Garantie bestehen. Nach zehn bis zwölf Jahren haben sich diese Anlagen amortisiert. Skeptiker können die prognostizierte Leistung der Anlage über ihre gesamte Lebensdauer versichern lassen und bleiben von „dunklen Wolken“ verschont.

7.3 Auskünfte und Fördermöglichkeiten

Weitere Informationen zum Thema Energiesparen und zu regionalen Förderprogrammen erhalten Sie unter

- www.wm.baden-wuerttemberg.de
- www.solarserver.de
- www.bafa.de
- www.energiesparcheck.de
- www.kfw-foerderbank.de

Auskünfte zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.kfw.de) gibt die Hausbank.

8. Beispiele und Referenzen

Im Baugebiet Obere Seugen sind hauptsächlich zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Diese Haustypen sind bei freistehenden Einfamilienhäusern in unserer Region zuletzt wenig gebaut worden. Aus verschiedenen Gründen gibt es wieder eine Hinwendung zu dieser sinnvollen und ästhetischen Bauweise.

Wir stellen Ihnen hier einige beispielhaft gebaute oder projektierte Gebäude vor, die dem genannten Schema entsprechen. Die meisten passen hervorragend in die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Obere Seugen. Dabei lassen sich die beiden Grundtypen „Langhaus“ und „Punkthaus“, die wir bereits als Beispiel-Haustypen vorgestellt haben, in verschiedenen Ausprägungen wieder finden.

Zu unterscheiden sind Häuser, die unter der Regie von Architekten entstanden sind und solchen, die von Fertighausherstellern oder Massivhausfirmen umgesetzt oder entwickelt wurden. Die Entscheidung für eines dieser Modelle können wir Ihnen nicht abnehmen, in beiden Bereichen finden sich aber gelungene Ansätze. Besonders die große Zahl der Fertighaustypen mit zwei Geschossen belegt den Trend zu dieser Bauweise.

Viele der angeführten Gebäude zeigen wieder so etwas wie „Haltung“ und stehen mit Würde auf ihrem Grundstück. Für das Baugebiet wünschen wir uns viele solcher Häuser.

Die hier gezeigten Beispielhäuser geben nur einen Teil der vielen guten Möglichkeiten wieder.

8.1 „Langhäuser“ in Massivbauweise



Abb. 8.1
Zurückhaltende Putzfarbe,
Gebäude erhält Freundlichkeit
durch angenehme und
prägnante Holzfenster;
Fenster sind zusammengesetzt
aus "stehenden" Formaten,
versetzte Fensterfelder
machen das Gebäude
lebendig.



Abb. 8.2
Gebäude mit Flachdach und
vorgesetztem Sonnenschutz.
Die Außenwände des sehr
klaren Baukörpers sind mit
Holz verkleidet oder zum
Garten hin komplett verglast.



Abb. 8.3
Gebäude mit Satteldach und Holzverschalung.



Abb. 8.4
Gebäude mit Satteldach, Anbau und integriertem Vordach.



Abb. 8.5

Einfache Gebäudegeometrie mit klarem Satteldach ohne Überstand. Gut gegliederte Fassade (geschlossene Flächen zu verglasten Flächen mit zusammengefassten Fenstern).



Abb. 8.6

Gut gegliederte Fassade (geschlossene Flächen zu verglasten Flächen) und schön zonierter und gestalteter Eingangsbereich.



Abb. 8.7

Klare und einfache Dachausbildung bei Integration von Sonnenkollektor.



Abb. 8.8

Auskragendes Dach beschirmt Balkon an Stirnseite. Haus, Schuppen und Zaun sind aus einem Guss. Hervorragendes Zusammenspiel von außergewöhnlicher Fensteraufteilung und Holzverschalung.



Abb. 8.9

Durch Aufteilung in zwei Baukörper mit unterschiedlichen Materialien wirkt das Gebäude eleganter.



Abb. 8.10

Weit auskragendes Dach schützt die Balkone und die Terrasse, Treppe als Gartenzugang für mögliche Wohnung im OG.

8.2 „Langhäuser“ von Fertighausherstellern



Abb. 8.11
Auskragendes Dach in
Zusammenhang mit
abgesetztem Obergeschoss
und Materialwechsel; kleiner
Patio mit geschützter Terrasse.



Abb. 8.12

Klarer Baukörper mit Satteldach und (nachträglich möglichem) Anbau, der für das Obergeschoss eine Dachterrasse bereitstellt.



Abb. 8.13
Gebäude mit Satteldach und Holzverschalung.
Ein kleines Vordach gliedert den Zugangsbereich.



Abb. 8.14
Zurückspringende Terrassen-
und Loggienbereiche unter
zusammenfassendem Dach.
Schiebeläden lockern die
Fassade auf.



Abb. 8.15
Weit vorspringendes
Walmdach schützt Balkon-
und Terrassenbereiche,
seitlicher Anbau kann auch als
nachträgliche Erweiterung
hinzugefügt werden.

8.3 „Punkthäuser“ in Massivbauweise



Abb. 8.16
Flach geneigtes Zeltdach (als Sonderform des Walmdaches), zurückhaltende Putzfarbe, geordnete Fenster und eine feine Detailausbildung erzeugen eine hohe gestalterische Qualität.



Abb. 8.17
Flach geneigtes Zeltdach mit Dachlaterne, schmale und hohe Fenster. Qualität wird erzeugt durch feine Detailausbildung.



Abb. 8.18
Angenehmer Sitzbereich durch
Winkelform des Gebäudes.
Kastenfenster und große
Verglasung im EG wechseln
sich mit geschlossenen
Wandbereichen ab.

8.4 „Punkthäuser“ von Fertighausherstellern



Abb. 8.19
Flach geneigtes Zeltdach und
abgesetzte Fensterzone im OG
harmonisieren mit einander.



Abb. 8.20
Flach geneigtes Zeltdach mit
Oberlicht, klinkerverkleideter
Sockel und abgesetztes
Obergeschoss.

9. Abbildungsverzeichnis

Alle Ausschnitte und Verkleinerungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes und des Städtebaulichen Entwurfes Oberen Seugen wurden von LEHEN drei, Architekten, Stadtplaner, im Auftrag der Stadt Lauffen am Neckar gefertigt.

Die in Kapitel 5 aufgeführten Bautypen wurden einschl. der Grundrisse, Schnitte und Skizzen von LEHEN drei, Architekten, Stadtplaner, entwickelt.

Ein besonderer Dank gilt den Architekten, Fertighausherstellern und Fotografen, die Ihr Bildmaterial zur Verfügung gestellt haben.

Abbildungen Kapitel 4

Abb. 4.1 Haus in Süßen
Architekt: Rolf Loew, Stuttgart
 www.loew-architektur.com

Abb. 4.2 Haus in Heilbronn
Architekt: Müller Architekten, Heilbronn
 www.architekten-online.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
 www.dietmar-strauss.de

Abb. 4.3 Haus in Gundelfingen
Architekt: fuchs.maucher.architekten.bda, Waldkirch
 www.fmarchitekten.de

Abb. 4.4 Haus in Neckarelz
Architekt: mattes · sekiguchi partner, Heilbronn
 www.msp-architekten.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
 www.dietmar-strauss.de

Abb. 4.5 Haus in Süßen
Architekt: Rolf Loew, Stuttgart
 www.loew-architektur.com

Abb. 4.6 Haus in Heilbronn
Architekt: Müller Architekten, Heilbronn
 www.architekten-online.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
 www.dietmar-strauss.de

Abbildungen Kapitel 8

- Abb. 8.1 Haus in Baar/Oberbayern
Architekt: 03 München
Büro für Städtebau Architektur Design
Garkisch Schmid Wimmer GbR
www.03muenchen.de
Fotografie: Simone Rosenberg
- Abb. 8.2 Haus in Göppingen
Architekt: Achenbach Architekten BDA, Stuttgart
www.achenbach-architekten.com
Fotografie: Holger Hill, Stuttgart
- Abb. 8.3 Haus in Uhingen
Architekt: Peter-Michael Dauner BDA, Göppingen
www.architekt-dauner.de
Fotografie: Peter-Michael Dauner, Göppingen
- Abb. 8.4 Haus in Simmozheim
Architekt: Peter-Michael Dauner BDA, Göppingen
www.architekt-dauner.de
Fotografie: privat
- Abb. 8.5 Haus in Gundelfingen
Architekt: fuchs.maucher.architekten.bda, Waldkirch
www.fmarchitekten.de
- Abb. 8.6 Haus in Bad Friedrichshall
Architekt: mattes · sekiguchi partner, Heilbronn
www.msp-architekten.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de
- Abb. 8.7 Haus in Süßen
Architekt: Rolf Loew, Stuttgart
www.loew-architektur.com
- Abb. 8.8 Haus in Gerlingen
Architekt: Klumpp + Klumpp Architekten, Aichtal
- Abb. 8.9 Haus in Heilbronn
Architekt: Müller Architekten, Heilbronn
www.architekten-online.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de
- Abb. 8.10 Haus in Freising
Architekt: Reiner Roth, Freising
Fotografie: Markus Steur, Dortmund
- Abb. 8.11 Visualisierung Stadthaus 05
Hersteller: Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle
www.haacke-haus.de

- Abb. 8.12 Edition Silber
Hersteller: Bau-Fritz GmbH & Co. KG, Erkheim
Fotografie: www.baufritz.de
- Abb. 8.13 Modern Living
Hersteller: OKAL Haus GmbH, Simmern
Fotografie: www.okal.de
- Abb. 8.14 Haus Arche
Hersteller: Bau-Fritz GmbH & Co. KG, Erkheim
Fotografie: www.baufritz.de
- Abb. 8.15 Stadtvilla ArsVivendi
Hersteller: Kampa-Haus GmbH, Minden
Fotografie: www.kampa.de
- Abb. 8.16 Haus in Trittenheim
Architekt: Johannes Götz, Köln
Fotografie: www.johannesgoetz.com
- Abb. 8.17 Haus in Wiersdorf
Architekt: Johannes Götz, Köln
Fotografie: www.johannesgoetz.com
- Abb. 8.18 Haus in Heilbronn
Architekt: Müller Architekten, Heilbronn
www.architekten-online.com
Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de
- Abb. 8.19 Haus in Kleinmachnow
Hersteller: Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle
www.haacke-haus.de
- Abb. 8.20 Stadtvilla Mythos
Hersteller: Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle
www.haacke-haus.de