

KUHN
HARLANDER

BAUGEMEINSCHAFTEN

BAU/ GEMEIN/ SCHAFTEN

GERD KUHN / TILMAN HARLANDER

IM SÜDWESTEN

IM SÜD/ WESTEN

DEUTSCHLANDS

DEUTSCH/ LANDS

DEUTSCHER SPARKASSENVERLAG STUTTGART

LBS-Stiftung Bauen und Wohnen

Die LBS-Stiftung Bauen und Wohnen unterstützt und fördert Bemühungen um preiswertes, familien-gerechtes Bauen und Wohnen für jüngere, ältere und behinderte Personen sowie für Familien. Sie fördert ferner eine breite Aufklärungsarbeit zu grundsätzlichen und aktuellen Themen im Zusammenhang von Bauen und Wohnen. Dies geschieht durch Ausstellungen, Vorträge, Symposien und wissenschaftliche Veröffentlichungen. Die Stiftung unterstützt in der Regel Vorhaben im Geschäftsgebiet der Stiftungsträgerin LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© by Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg 2010
Alle Rechte vorbehalten

Herausgeber: Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg
Verlag: Deutscher Sparkassen Verlag GmbH
Konzeption und Redaktion: Gerd Kuhn und Tilman Harlander
Lektorat: Andrea Acker und Wilfried Sehm
Typografie und Gestaltung: nalbach typografie
Herstellung: Robert Großer
Druck und Verarbeitung: Media-Print Informationstechnologie, Paderborn
Printed in Germany

ISBN 978-3-09-303859-4

Inhaltsverzeichnis

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 7 | Heinz Panter/Joachim Peters/Gerhard Schiek
Vorwort des Stiftungsvorstandes | 126 | Dorothea Müller
Erfahrungen der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau beim Finanzieren von Baugemeinschaften |
| 8 | Gerd Kuhn/Tilman Harlander
Einleitung | 129 | Hubert Burdenski
Kostengünstiges Bauen in Baugemeinschaftsprojekten – Plushäuser in Freiburg-Vauban im Vergleich |
| 13 | Susanne Dürr
Städtebau, Parzellen und Baugemeinschaften | 134 | Wilfried Hellmich
Rechtliche Modelle – juristische Erfahrungen – Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht |
| 42 | Cord Soehlke
Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen | 138 | Matthias Gütschow
Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen |
| 48 | Götz E. Kemnitz
Baugemeinschaften in Freiburg – Erfahrungen und Zukunftsaussichten | 142 | Burkhard M. Sambeth
Baugemeinschaften und die ökologischen Aspekte des Bauens |
| 56 | Wilfried Wallbrecht
Patentrezepte gibt es leider nicht. Erfahrungen von zwei Projekten in Esslingen am Neckar | 146 | Markus Staedt
Soziale Durchmischung und ethnische Integration in Baugemeinschaftsprojekten |
| 60 | Christine Falkner
Projektdokumentation Baugemeinschaften | 150 | Gerd Kuhn/Tilman Harlander
Baugemeinschaften – eine neue Baukultur |
| 62 | Passivhaus Wohnen + Arbeiten, Freiburg | | Anhang |
| 66 | Passivhäuser Tannenhof-Süd, Konstanz | 158 | Literaturverzeichnis |
| 70 | Spiegelhäuser, Freiburg | 159 | Bildnachweis |
| 74 | Holzhäuser Friedrich-Blos-Straße, Karlsruhe | 160 | Autorenverzeichnis |
| 78 | Haus am Platz, Tübingen | | |
| 82 | Prisma, Tübingen | | |
| 86 | Gandhi, Stuttgart | | |
| 90 | Dragonerkaserne – B44, Karlsruhe | | |
| 94 | Kleehäuser, Freiburg | | |
| 98 | Passivhäuser Zogelmannstraße, Konstanz | | |
| 102 | Passivhäuser Wolfbusch, Stuttgart | | |
| 106 | Sonnenhof, Freiburg | | |
| 110 | stadt.raum, Tübingen | | |
| 114 | Westend, Tübingen | | |
| 118 | Living box, Ettlingen-Bruchhausen | | |
| 122 | Grüne Lofts, Tübingen | | |

Christine Falkner

Projektdokumentation Baugemeinschaften

Leseprobe

Im Rahmen der Projektdokumentation werden beispielhaft 16 Baugemeinschafts- und Baugruppen-Projekte aus Baden-Württemberg vorgestellt, die die große Vielfalt dieser Projekte widerspiegeln. Ziel der Dokumentation realisierter Projekte des »Bauens in Baugemeinschaften« ist, Einblick in die Entstehungsgeschichte, den Prozess und die Erfolgsbedingungen dieser Projekte zu geben. Hierfür wurden alle Projekte besucht und begangen, Interviews mit allen Beteiligten (Bauherren, Architekt, Projektentwickler, Projektkoordinator¹) geführt und bereits vorhandene Literatur und Dokumentationen ausgewertet.

Die Fragestellungen lauteten demnach: Welche Rahmenbedingungen waren erforderlich und/oder begünstigten diese Baugemeinschaften? Welche Erfahrungen haben die einzelnen Projektbeteiligten gemacht? Was waren die Erfolgskriterien? Wo lagen die Stärken oder auch Schwächen eines Projektes?

Die Auswahl der Projekte erfolgte mit der Absicht, eine möglichst große Bandbreite unterschiedlicher Initiativarten, Organisationsformen und Gebäudetypologien aufzuzeigen. Zudem wurde versucht, die Projektauswahl über die »Baugemeinschaftshochburgen« Tübingen und Freiburg hinaus auszuweiten und die regionale Streuung innerhalb Baden-Württembergs aufzuzeigen.

Die Projekte zeichnen sich alle durch besonders erwähnenswerte Charakteristika aus. Dies können ein besonderer Planungsprozess, ein besonderes Nutzer-, Gebäude- oder Energiekonzept oder aber Besonderheiten in Bezug auf die Gemeinschaftlichkeit, die Kosten und andere Fragen sein.

Alle 16 Projektdokumentationen folgen einer ähnlichen Struktur. Zum schnellen Erfassen und Vergleichen der unterschiedlichen Projekte und Gebäudekonzepte wird jeder Projektbeschreibung ein Block mit Daten, Fakten und Kosten (nach DIN 276 – Kostengruppen im Hochbau) vorangestellt. Die wichtigsten Merkmale wie Initiativart,

Organisationsform, Wohnform, eventuell vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen, Energieeffizienz und Kostengünstigkeit der Projekte werden auch grafisch dokumentiert.

Die Projektbeschreibung gliedert sich in drei Teile. Zu Beginn wird das Hauptcharakteristikum eines Projekts in einer kurzen Zusammenfassung hervorgehoben. Es folgt die allgemeine Projektbeschreibung, die neben dem städtebaulichen, architektonischen und energetischen Konzept ein besonderes Augenmerk auf die Entstehungsgeschichte, die Gruppenbildung, den Planungsprozess und die Mitgestaltungsmöglichkeiten der Baugemeinschaft legt. Die Bewohnerschaft wird kurz vorgestellt. Dem Thema Gemeinschaftlichkeit und Zusammengehörigkeitsgefühl der Baugemeinschaft wird aufgrund des partizipatorischen und kollektiven Planungsansatzes gesondert Aufmerksamkeit geschenkt. Basierend auf den ausführlichen und qualitativen Interviews zum Planungs- und Bauprozess wie auch zum Zusammenleben wird abschließend so präzise und vollständig wie möglich das Spektrum der Erfolgskriterien aufgezeigt. Gegebenenfalls werden auch Empfehlungen für das Gelingen eines Projekts und Hinweise, wie eventuellen Problempunkten begegnet werden kann, gegeben.

Fotos und Zeichnungen wie ein Lageplan, Grundrisse und hin und wieder ein Schnitt ergänzen die Textbeiträge.

Die Reihenfolge der vorgestellten Projekte ist chronologisch nach Fertigstellungszeitpunkt geordnet.

¹ Mit der Berufsbezeichnung »Projektkoordinator« werden innerhalb der Projektdokumentation folgende Tätigkeitsfelder zusammengefasst: Vermittlung zwischen Bauherren, planenden Architekten und Kommunen, Moderation und Koordination der Gruppenprozesse, Vorbereitung und Leitung der Baugruppensitzungen, Hilfe bei Organisation und Vorbereitungsmaßnahmen, Mitgliedersuche, Vertragsgestaltung, Mitwirkung bei Ausschreibung und Vergabe, Kontoführung, Projektsteuerung, Controlling und Qualitätssicherung etc.

Piktogramme

	Architekten-Initiative		überwiegend Familien-Wohnen
	Architekten+Bauherren-Initiative		Generationen-Wohnen
	Architekten+Projektentwickler-Initiative		Integratives Wohnen
	Bauherren-Initiative		Gemeinschaftseinrichtungen
	Bauherren+Projektentwickler-Initiative		energieeffizientes Haus, mind. KfW-40-Energiehausstandard
	Projektentwickler-Initiative		besonders energieeffizientes Haus, mind. Passivhausstandard
	Baubetreuung von Architekt übernommen		externer Baubetreuung
	Baubetreuung von Bauherren übernommen		kostengünstiges Haus, €/m² WFL ≤ 2.000,-€
	Baubetreuung von Bauherren übernehmen mit externer Unterstützung		besonders kostengünstiges Haus, €/m² WFL ≤ 1.800,-€

Abkürzungsverzeichnis

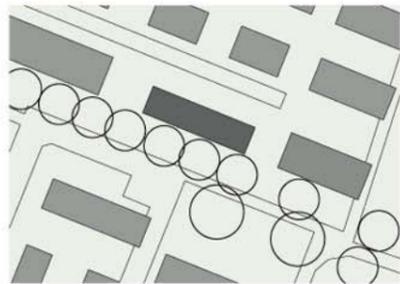
WEG	Wohneigentumsgesetz
WE	Wohneinheit
GW	Gewerbeeinheit
WFL	Wohnfläche

KG

Kostengruppen im Hochbau nach DIN 276. Die Kostengruppen gliedern sich in sieben Gruppen:

100	Grundstück
200	Herrichten und Erschließen
300	Bauwerk Baukonstruktionen
400	Bauwerk Technische Anlagen
500	Außenanlagen
600	Ausstattung und Kunstwerke
700	Baunebenkosten

Passivhaus Wohnen + Arbeiten Freiburg



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Passivhaus Wohnen + Arbeiten GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	energetisch optimiertes, ökologisches und kostengünstiges Wohneigentum
INITIATIVART	Architekten-Bauherren-Initiative
ARCHITEKTUR	Common & Gies (Michael Gies)
PROJEKTENTWICKLUNG	Common & Gies (Michael Gies) + Bauherrschaft (Jörg Lange)
PROJEKTKOORDINATION	Bauherrschaft
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum
STANDORT	Freiburg – Vauban, Walter-Gropius-Straße 22
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	07/1999 (1995, 07/1998)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.900 qm
GESCHOSSZAHL	4 Vollgeschosse
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	1.553 qm / 16
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	188 qm / 4 (3 Büroeinheiten + 1 Atelier)
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	- - -
ENERGIESTANDARD	Passivhaus
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 OHNE STELLPL.)	1.200,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100-700 OHNE STELLPL.)	1.996,- €



Südwestansicht mit gemeinschaftlich genutztem Garten.

Das Baugemeinschaftsprojekt Passivhaus Wohnen + Arbeiten ist ein Pionierprojekt des ökologischen Bauens. Es war das erste Mehrfamilienhaus mit Passivhausstandard in Deutschland. Zusätzlich realisierte die Baugemeinschaft ein ambitioniertes ökologisches Gebäudekonzept mit einem integrierten Energie-, Abfall- und Sanitärkonzept. Mit vergleichsweise geringen Kosten zeigt das Projekt, dass ökologische Innovation und kostengünstiges Bauen kein Widerspruch sein müssen.

Das Passivhaus Wohnen + Arbeiten ist Teil des ersten Bauabschnitts von Vauban, einem kinder- und umweltfreundlichen, wie auch autoreduzierten Modellstadtteil, der auf der Konversionsfläche der ehemaligen Vaubankaserne in Freiburg seit 1994 entsteht.

Die Initiative für das baugemeinschaftliche Projekt geht zurück auf den Architekt Michael Gies und den Biologen Jörg Lange, der als Baugemeinschaftsmitglied seine eigene Wohnung mitbaute. Bereits im Jahre 1995 entstand die Idee, ein energetisch optimiertes Wohn- und Bürohaus in Passivhausbauweise mit einem alternativen Sanitär- und Abfallkonzept zu realisieren. Innerhalb kürzester Zeit konnten weitere Interessenten aus dem Freundes- und Bekanntenkreis gewonnen werden. Mit Unterstützung des Forum Vauban, der Keimzelle zur Entwicklung des Vaubans, wurden eine der ersten Baugruppen gegründet und weitere Bauwillige gesucht. Parallel konnte das Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme für das Projekt begeistert werden. Nachdem zwei Forschungsanträge für das Energie- und das alternative Sanitärkonzept bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) Unterstützung fanden, wurde das Projekt gemeinsam mit den Bauinteressenten und dem Fraunhofer-Institut weiterentwickelt.

Die Baugemeinschaft bewarb sich für ein Grundstück mit Nord-Süd-Ausrichtung

und erhielt den Zuschlag für eine Bauparzelle in der Walter-Gropius-Straße. Sie organisierte sich eigenverantwortlich und traf sich in ein- bis zweiwöchigem Abstand. Entgegen der ursprünglichen Idee war die Nachfrage nach Wohnungen höher als nach Arbeitsräumen. Der Anteil der Büroeinheiten wurde deshalb reduziert.

In dem Haus leben vorwiegend Familien mit ein bis drei Kindern, aber auch Singles und eine Wohngemeinschaft. Die Altersstruktur der Erwachsenen lag bei Bezug zwischen 30 und 45 Jahren, die der

Kinder zwischen null und acht Jahren. Das Zusammengehörigkeitsgefühl war vor allem während der Planungs- und Bauzeit und in den ersten Jahren des gemeinsamen Zusammenlebens sehr stark ausgeprägt und spiegelt sich noch heute in einem stabilen sozialen Netzwerk wider.

Bis zum Baubeginn im Juli 1998 verstrich viel Zeit, in der alle Wohnungen individuell geplant, das Grundstück erworben und vor allem intensiv geforscht wurde. Die Baumaßnahmen waren nach gut einem Jahr im Juli/August 1999 beendet.



Nordfassade mit Laubengängerschließung.



Südfassade mit vorgelagerter Balkonzone.

Das Gebäude wurde als viergeschossiger, kompakter Baukörper mit Südausrichtung konzipiert und ist von weiteren Wohnbauten umgeben. Ein modulares Raumsystem bildet das architektonische Konzept. Schottenbauweise und Deckenspannweiten von vier, fünf und sechs Metern ergeben eine einfache und kostengünstige Tragstruktur mit 32 neutralen Nutzungseinheiten. Diese sind wahlweise als Wohn- oder Büroeinheit nutzbar und untereinander horizontal und vertikal zusammenschaltbar. Entstanden sind 20 Einheiten mit unterschiedlichsten Zuschnitten und Größen zwischen 36 und 180 qm. Sechzehn dieser Einheiten werden zum Wohnen, drei als Büroeinheit und eine als Atelier genutzt. Das Atelier ist dabei in eine Wohneinheit integriert. Flächenmäßig wird es der Wohnfläche zugeschlagen.

Eine Laubengängerschließung im Norden des Gebäudes garantiert die Zugänglichkeit aller Einheiten. Im Bedarfsfall kann durch das Aufstellen eines Aufzuges auch eine barrierefreie Erreichbarkeit gewährleistet werden. Die geringen Deckenspannweiten erlauben große Gestaltungsfreiheit innerhalb der Nutzungseinheiten. Allen Wohneinheiten gemeinsam ist die Orientierung und Öffnung des Wohnbereichs und/oder Koch-/Essbereichs nach Süden.

Im Süden befinden sich auch die privaten Freibereiche, die sich über die gesamte Gebäudelänge in Form einer Raumstruktur aus Stahl erstrecken. Auch auf der Nordseite gibt es eine Raumstruktur, die die Laubengängerschließung aufnimmt. Aus Brandschutzgründen wurde diese jedoch in Stahlbeton ausgeführt. Die Nord- und Südfassade wurden mit blau lackier-

ten Faserzementtafeln verkleidet, die in Verbindung mit den unterschiedlichen Öffnungen ein lebendiges Fassadenspiel ergeben. Die Ost- und Westfassade wurden als rot verputzte Lochfassaden gestaltet.

Die kompakte Gebäudegeometrie, hohe Dämmstärken, der hohe Verglasungsanteil der Südfassade und die massive Tragstruktur mit Wärmespeicherqualitäten bilden die bautechnischen Grundlagen des Energiekonzepts. Weiterer Bestandteil des integrierten Energie-, Abfall- und Sanitärkonzepts sind eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, ein hauseigenes BHKW, eine Solar- und Photovoltaikanlage, sowie Vakuumtoiletten in Verbindung mit einer Biogasanlage und Grauwasserrecycling. Die Baugemeinschaft teilt sich eine Gefriertruhe und hat sich für einen gemeinsamen Wasch- und Trockenraum entschieden.

Im Norden des Grundstücks gibt es zwei gemeinschaftlich genutzte Fahrradports und einen Müllraum sowie drei Besucherstellplätze. Da das Grundstück nicht in dem autofreien Gebiet von Vauban liegt, hätten die wohnungsbezogenen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die Baugemeinschaft hat sich jedoch bewusst dagegen entschieden. Die Mehrzahl der Bewohner verzichtet auf ein eigenes Auto.



Offener Koch-/Essbereich mit Blick auf Terrasse und Garten.

Wichtige Voraussetzungen für das Gelingen des Projekts waren aus der Sicht aller Beteiligten der Sinn für Gemeinschaftlichkeit, Kompromissbereitschaft und die ökologische Grundhaltung der Bauherren sowie der Glaube an das Projekt an sich, der die nötige Kraft zur Ausdauer verliehen hat. Sollte eine Baugemeinschaft nicht selbst die Bauorganisation übernehmen können oder wollen, empfehlen sie, einen guten Moderator hinzuzuziehen. Zur Zeitersparnis während des Planungsprozesses raten sie, gute Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, damit die Planung zielgerichtet vorangetrieben werden kann.

Literatur

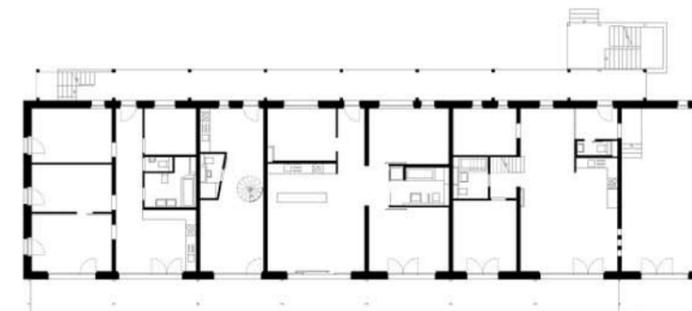
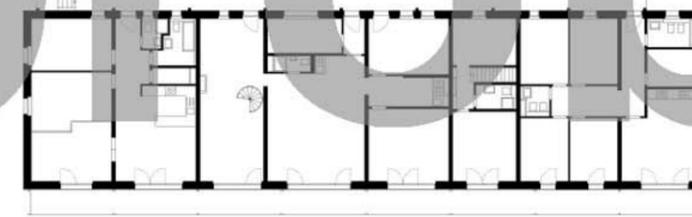
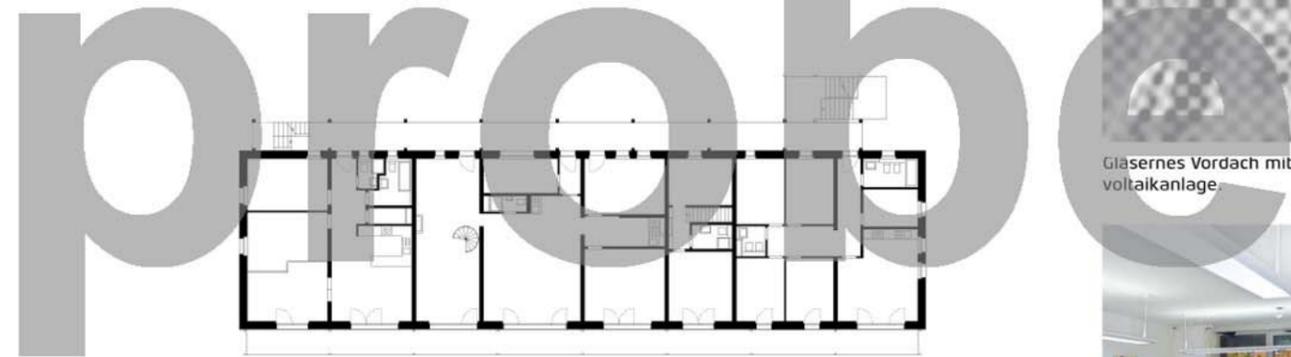
- www.giesarchitekten.de, Zugriff 02.11.2009
- www.passivhaus-vauban.de, Zugriff 06.11.2009
- Initiatorengruppe/Architektenkammer Baden-Württemberg/Kammergruppe Freiburg und Kammergruppe Breisgau – Hochschwarzwald – Emmendingen/Architekturforum Freiburg, u. a. (Hg.): Baugruppenarchitektur in Freiburg – Vom Experiment zur Regel. Freiburg im Breisgau 2004

Interviews

- mit Architekt Michael Gies, 05.11.2009
- mit Herrn Lange, Bewohner, 06.11. + 14.11.2009
- mit Frau Müller-Panesar, Bewohnerin, 14.11.2009

Auszeichnungen

- Landeswettbewerb BW »Initiative 2000: Gelungene Siedlungen – attraktive Wohnquartiere – lebendige Nachbarschaft«, Innovationspreis



Grundrisse des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, M 1:400.

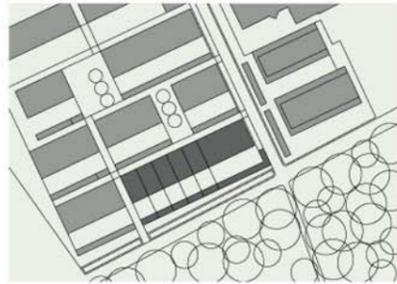


Glasernes Vordach mit integrierter Photovoltaikanlage.



Künstleratelier im Erdgeschoss.

Passivhäuser Tannenhof-Süd Konstanz



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Baugruppe Tannenhof-Süd GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	Wohneigentum in städtischer Lage
INITIATIVART	Bauherren-Initiative
ARCHITEKTUR / PROJEKTENTWICKLUNG	Martin Wamsler
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Bauherrschaft
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum
STANDORT	Konstanz, Am Tannenhof 26-38
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	02/2003 (12/2000, 08/2002)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.178 qm
GESCHOSSZAHL	3 Vollgeschosse
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	1.184 qm / 8
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	--- / ---
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	Gemeinschaftsraum fürs ganze Quartier Pauschalbeitrag 100,- €/WE und Jahr Passivhaus
ENERGIESTANDARD	
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 OHNE STELLPL.)	1.746,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100-700 OHNE STELLPL.)	2.583,- €



Südfassade mit üppiger Berankung und privaten Gärten.

Neben der fortschrittlichen Bauweise mit Passivhausstandard zeichnet sich das Baugemeinschaftsprojekt Tannenhof-Süd durch Selbstorganisation und Eigenleistung der Bauherren aus. Dadurch wird das soziale Konzept des Wohnquartiers, das geprägt ist durch aktive Mitbestimmung der Bewohner und Bürgerengagement für ein nachbarschaftliches Miteinander aller Lebens- und Wohnformen, auch auf Hausebene abgebildet.

Das experimentelle Städtebauprojekt Tannenhof, Konstanz, verfolgt das Ziel eines integrierten Wohnens von Jung und Alt, Familien und Singles, Behinderten und Nichtbehinderten in verdichteter Bauweise. In diesem Rahmen wurde Ende 2000 von der Stadt Konstanz ein Teilgebiet als »Experimenteller Wohnungsbau« mit Passivhausstandard für Baugruppen ausgeschrieben.

Drei Familien nahmen daraufhin Kontakt mit dem Architekten Martin Wamsler auf und gaben den Gründungsimpuls für das Projekt. Innerhalb kürzester Zeit entwickelten sie gemeinsam ein flexibles und kostengünstiges Wohnkonzept für die drei Parteien. Zudem waren Erweiterungsmöglichkeiten für fünf individuelle Reihenhäuser gegeben. Gemeinsam bewarben sie sich, neben anderen Baugruppen, bei der Stadt.

Aus dem Bewerbungsverfahren, bei dem die einzelnen Baugruppen nach Ende der Bewerbungsfrist die Möglichkeit hatten, sich neu zu orientieren, indem sie entweder einen der Architekten und/oder ein Grundstück wählen konnten, gingen schlussendlich drei Baugruppen hervor. Im Mai 2001 wurde der Baugruppe um Martin Wamsler seitens der Stadt die Möglichkeit zur Realisierung ihres Projekts zugesagt, das Grundstück jedoch erst vier Monate später zugeteilt. Die Gruppe bestand zu diesem Zeitpunkt aus den drei Gründungsbauherren und zwei Interessierten. Im weiteren Planungsverlauf fanden



Mittels Glasschiebewänden ist der Schlafbereich zuschalt- oder abtrennbar.



Private Dachterrasse mit Blick Richtung Wald.

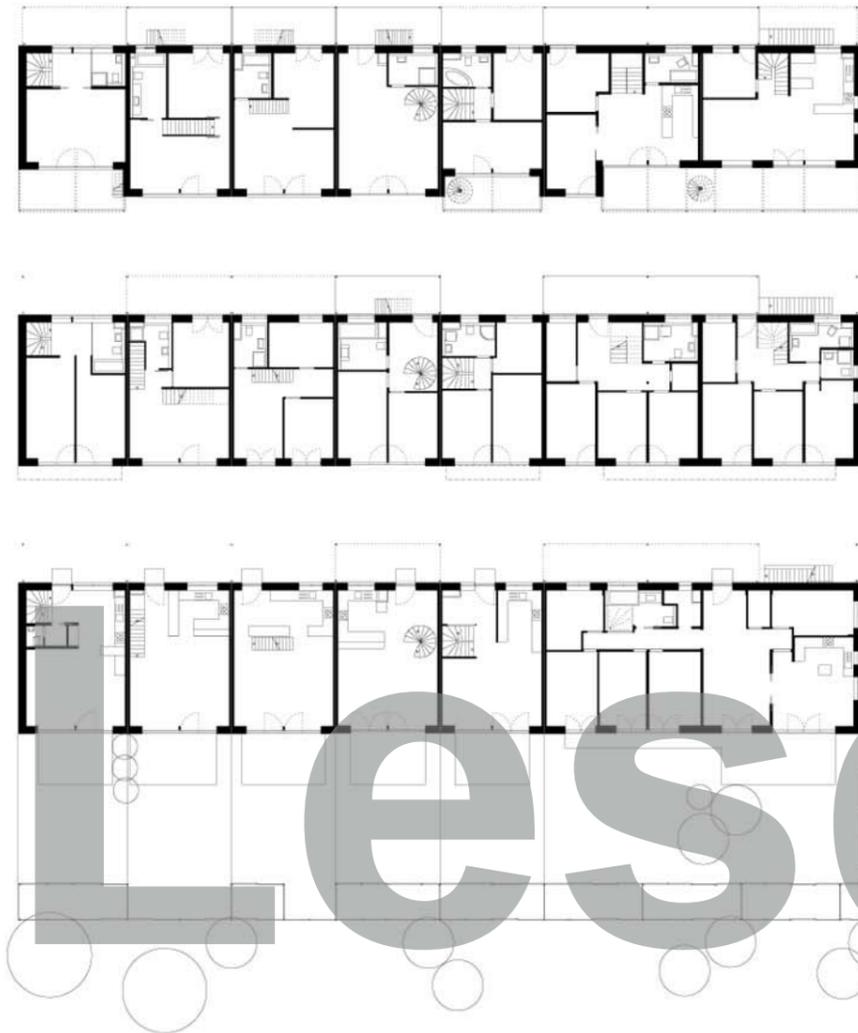


Personlicher Arbeitsraum einer Bauherrin; Beruf Maltherapeutin.

sich zusätzliche Bauwillige, sodass die Baugruppe, inzwischen aus acht jungen Familien bestehend, die gesamte mittlere Gebäudezeile im Süden des Quartiers belegen konnte. Fortan nannte sie sich Baugruppe Tannenhof-Süd. Neben regelmäßigen Treffen mit dem Architekten trafen sich die Bauherren untereinander wöchentlich, um das gemeinsame »Planen, Bauen und Wohnen« wie auch Planungsstruktur, Organisation und Verträge zu beraten. So wurde etwa der Gesellschaftsvertrag lediglich für die Rohbaumaßnahmen abgeschlossen. Nach dessen Unterzeichnung und Erwerb des Grundstücks wurde im August 2002 mit dem Bauen begonnen. Der Rohbau war bereits im Dezember 2002 fertiggestellt. Je nach Ausbaustandard und Eigenleistungsanteil wurden die Baumaßnahmen in den folgenden Monaten abgeschlossen.

Das Baugruppenprojekt befindet sich im Süden des neuen Wohnquartiers Tannenhof, dessen Gebäude alle nach Süd-Südosten ausgerichtet sind. Nach Süden grenzen die privaten Grünflächen an ein Waldstück. Im Osten, Westen und Norden schließen weitere Wohnbauten an.

Die kompakte Gebäudezeile mit fünf Reihenhäusern, einer rollstuhlgerichten, ebenerdigen Wohnung und zwei darüberliegenden Maisonettewohnungen wird von Norden erschlossen. Bei der Etagen- und den beiden Maisonettewohnungen konnten die Bauherren auf der Basis einer konstruktiven Primärstruktur ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen. Dabei orientieren sich sämtliche Wohn- und auch die meisten Individualräume nach Süden, die Nebenräume nach Norden. Bei den Reihenhäusern waren keine tragenden Innenwände notwendig, sodass eine gänz-



Wohngrundrisse des Erdgeschosses, des 1. und 2. Obergeschosses, M 1:400.

lich freie Grundrisseinteilung möglich war, die sich unter anderem in den unterschiedlichsten Vertikalerschließungen widerspiegelt.

Die Wohnhäuser wurden mit vorgefertigten Wandelementen, inklusive Fenster und Verkleidung, errichtet. Die Bewohner übernahmen Teile des Ausbaus in Eigenleistung. Hierzu zählen beispielsweise der gesamte Bodenaufbau über den Rohbaudecken, Spachtel- und Malerarbeiten, Elektroarbeiten sowie ein Großteil der Gartengestaltung.

Die Gebäudezeile wurde mit einer horizontalen Holzschalung verkleidet. Nach Süden gibt es großzügige Verglasungen, zu den anderen Himmelsrichtungen eine Vielzahl unterschiedlichster, meist kleinerer Öffnungen, die von Bauherrseite frei wählbar waren. Nach den städtebaulichen Vorgaben musste auf der Nordseite der Wohnhäuser ein Raumgerüst erstellt werden, das eine barrierefreie Erschließung aller Wohnebenen durch Laubengänge in Verbindung mit einem Aufzug garantieren und gleichzeitig als Rankgerüst dienen sollte.

Diese Auflagen konnten dahingehend reduziert werden, dass das Raumgerüst umgesetzt, aber auf den Aufzug und auf die durchgängigen Laubengänge, vor allem im Bereich der Reihenhäuser, verzichtet wurde. Beides ist jedoch im Bedarfsfall nachrüstbar. Während der Planungsphase entschieden sich einige Bewohner, Balkone in das Stahlgerüst einzuhängen, zum einen um dadurch ein grünes Zimmer im Norden zu erhalten, zum anderen um von diesem aus direkt auf die Dachterrasse zu gelangen.

Auf der Südseite finden sich bewusst keine tiefen, vorgehängten Balkone, um einer starken Verschattung vorzubeugen, die dem Passivhauskonzept zuwider laufen würde. Stattdessen wurden die privaten Freisitze in den oberen Etagen in den Baukörper eingeschnitten. Die Reihenhäuser verfügen alle über einen privaten Garten mit Geräteschuppen, die den Abschluss der Anlage nach Süden bilden und sich im Osten, beim Gemeinschaftsgarten der drei weiteren Wohneinheiten, fortsetzen. Dort befinden sich der gemeinsame Müllraum der Baugruppe und ein gemeinschaftlich genutzter Abstellraum der Etagen- und Maisonettewohnungen als Ersatz für die durch die zentrale Pelletheizung inklusive Lagerung beanspruchte Kellerfläche. Ein Heizkörper pro Etage und Wohneinheit, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Solaranlage auf dem Dach vervollständigen das Energiekonzept.

Gemäß Parkierungskonzept des Tannenhofes wird in einer Quartiersgarage im Osten des Wohngebiets mit je einem Stellplatz pro Wohneinheit geparkt.

Zum Gelingen des Projekts haben aus Sicht der Bewohner entscheidend die Bereitschaft sich zu engagieren, die hohe Motivation wie auch die Fachkenntnis



Balkon auf Nordseite mit Aufgang zur Dachterrasse.



Abstellräume im Süden des Grundstücks bilden den Abschluss der Wohnlage.

einzelner Bauherren beigetragen. Aufgrund der Homogenität der Gruppe gelang es immer wieder, den Planungsstress zu bewältigen. Gleichzeitig ist daraus ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl gewachsen. Aus Sicht des Architekten zählte die zentrumsnahe Grundstückslage mit vielfältigem Freizeitangebot, wie auch die Möglichkeit der Bauherren, schnell zu bauen, zu den weiteren Erfolgskriterien. Dies führte zu einer raschen Entscheidungsfindung und ermöglichte eine zügige Bauabwicklung.

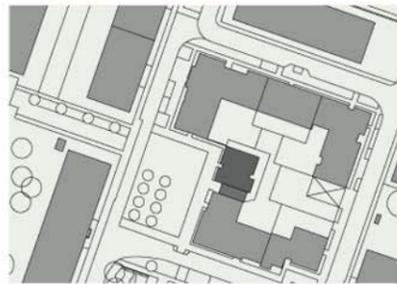
Literatur

- www.architekt-wamsler.de, Zugriff 07.10.2009
- www.caritas-kn.de, Zugriff 07.10.2009
- www.tannenhof-kn.de, Zugriff 04.11.2009
- home.arcor.de/am.tannenhof, Zugriff 04.11.2009
- www.oekosiedlungen.de/tannenhof/steckbrief.htm, Zugriff 04.11.2009

Interviews

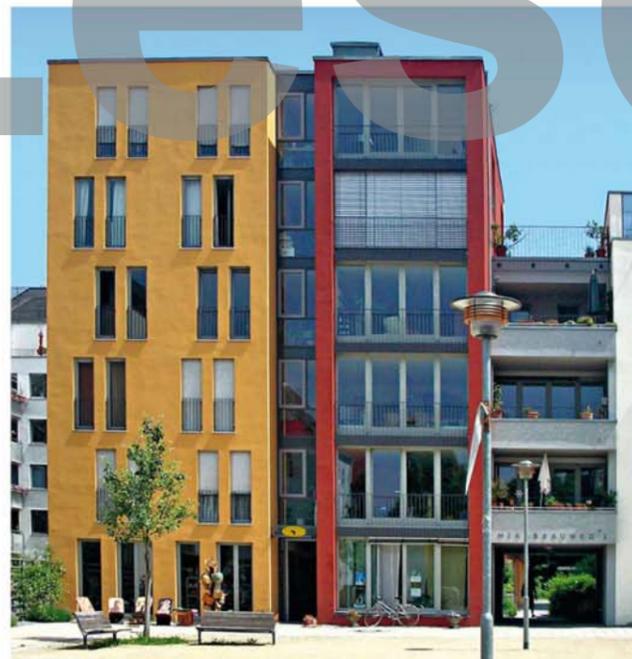
- mit Architekt Martin Wamsler, 09.10. + 02.12.2009
- mit Frau Steigmann, Bewohnerin, 30.10.2009
- mit Frau Tholen, Bewohnerin, 30.10.2009
- mit Frau Albert, Bewohnerin, 09.11.2009

Haus am Platz Tübingen



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Haus am Platz GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	Wohneigentum in städtischer Lage mit Grünraum-Bezug
INITIATIVART	Architekten-Initiative
ARCHITEKTUR / PROJEKTENTWICKLUNG	Lehen drei Architekten Stadtplaner Feketics Schenk Schuster (Martin Feketics)
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Bauen im Team (Thomas Müller)
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum / Miete
STANDORT	Tübingen – Französisches Viertel, Mirabeauweg 1
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	08/2004 (01/2000, 08/2003)
GRUNDSTÜCKSFÄCHE	325 qm
GESCHOSSZAHL	6 Vollgeschosse
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	767 qm / 6
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	94 qm / 2
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	---
ENERGIESTANDARD	KfW-60-Energiesparhaus
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 INKL. TG-STELLPL.)	1.150,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100-700 INKL. TG-STELLPL.)	1.538,- €



Gebäudeansicht vom Quartiersplatz aus mit differenzierter Baukörpergliederung und Fassadengestaltung.

Das Baugemeinschaftsprojekt Haus am Platz ist durch seine besondere Baukörpergliederung und differenzierte Fassadengestaltung gekennzeichnet, die der Aufteilung der Grundrisstruktur in ein Schlaf- und in ein Wohnhaus folgen. Durch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten gelang es, ausgesprochen kostengünstiges Wohneigentum von hoher architektonischer Qualität zu realisieren.

Das Haus am Platz befindet sich im Französischen Viertel, einem ehemaligen Kasernenareal, im Süden von Tübingen. Initiiert wurde es durch das Architekturbüro, das bereits den städtebaulichen Entwurf für diesen neuen Stadtteil entwickelt hatte.

Nach einer ersten Anlaufphase im Sommer 2000 war das Projekt ins Stocken geraten, da die Stadt das zugewiesene Grundstück vorübergehend zurückzog und die bis dahin gewonnenen Bauinteressenten wieder absprangen. Erst Ende 2002/Anfang 2003, als sich die Genehmigung zur Bebauung des Baublocks abzeichnete, wurden in einem zweiten Anlauf in Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Projektkoordinator innerhalb weniger Wochen genügend Bauwillige gefunden. Der Projektkoordinator übernahm im weiteren Projektverlauf auch die Moderation der Baugemeinschaft.

Das Konzept mit einer Grundrisaufteilung in zwei getrennte Nutzungsbereiche innerhalb der Wohnungen war zwischenzeitlich herausgearbeitet worden und fand große Zustimmung bei den Interessenten. Gleichzeitig ließ es noch genügend Spielraum für individuelle Wohnwünsche. Lediglich für die beiden zuletzt hinzugekommenen Bauherren im zweiten Obergeschoss wurde von dem Konzept zugunsten von zwei getrennten Wohnungen abgewichen. Die Grundstücksoption wurde neu vergeben. Nach intensiver Planung mit regelmäßigen Treffen der Baugemeinschaft wenigstens alle zwei Wochen wurde im August 2003 mit dem Bau begon-

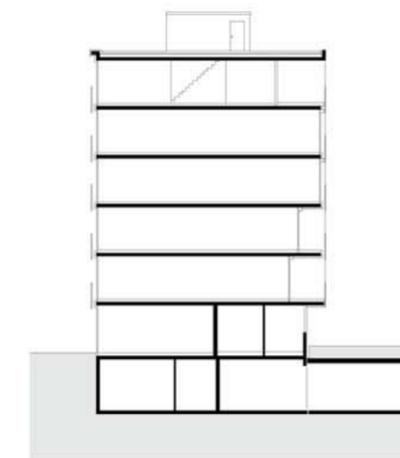
nen. Einziger Wermutstropfen war die Tatsache, dass es zu diesem Zeitpunkt noch keine Interessenten für die beiden Gewerbeeinheiten gab. Diese wurden daher von allen Baugemeinschaftsmitgliedern anteilig übernommen und mitfinanziert.

Die Bewohnerschaft setzt sich aus Familien mit ein oder zwei Kindern, einer Alleinerziehenden mit drei Kindern sowie zwei Alleinlebenden zusammen. Die Bauherren sind im Alter von 40 bis 60, die Kindern zwischen zehn und 19 Jahren. Auch der Architekt hat eine Wohnung erworben, die jedoch vermietet wird. Alle anderen Wohnungen sind selbst genutzt.

Das Haus am Platz bildet den baulichen Abschluss einer städtebaulichen Achse, der Französischen Allee. Bereits in der Bauleitplanung war für das Grundstück eine höhere Geschosszahl vorgesehen, sodass sich das sechsgeschossige Gebäu-

de als städtebauliche Dominante gegenüber der angrenzenden Bebauung erhebt. Seinen Namen bezieht das baugemeinschaftliche Bauvorhaben durch die unmittelbare Lage an einem der exponierten Quartiersplätze.

Dem Nutzungskonzept des Französischen Viertels entsprechend sind im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten untergebracht. In den fünf Geschossen darüber befinden sich sechs Wohnungen mit bis zu 160 qm Wohnfläche. Diese sind in einen offen gestalteten Wohnbereich mit Kochen, Essen und Wohnen und in einen Rückzugsbereich gegliedert. Letzterer ist über eine Tür räumlich abtrennbar und nimmt die Schlaf-, bzw. Individual- und Sanitärräume auf. Eine Wohndiele verbindet die beiden Nutzungszonen. Als gläserne Gebäudefuge ausgebildet setzt sich dadurch die städtebauliche Achse optisch



Gebäudeschnitt, M 1:400.



Grundrisse des 4. und 5. Obergeschosses, M 1:400.

durch das Gebäude hindurch fort bis zu einem nahe gelegenen Waldstück im Osten des Quartiers. Nach Westen eröffnet sich ein weiter Blick über das Französische Viertel.

In einem weiteren Gebäudeteil, der gleichzeitig zu der niedrigeren Nachbarbebauung im Süden vermittelt, erhielten die Wohnungen des ersten bis dritten Obergeschosses zusätzliche Flächen für Wohn-

oder Büronutzung. Auf dem Dach dieses Verbindungsbaus erstreckt sich in voller Gebäudetiefe die Dachterrasse der Wohnung im vierten Obergeschoss. Alle anderen Wohnungen verfügen wahlweise über eine Loggia nach Osten und/oder einen Balkon nach Westen. Im Erdgeschoss des Verbindungsbaus befindet sich ein öffentlich nutzbarer Durchgang, der zum Hauseingang und zum gemeinschaftlich ge-

nutzten Innenhof des gesamten Baublocks mit großem Kinderspielplatz führt.

Als untergeordneter Baukörper wurde dieser farblich zurückhaltend in einem hellen Grau gestaltet. Die Fassade des »Schlaftraktes« mit schmalen Fenstern wurde in einem warmen kräftigen Gelb, das »Wohnhaus« in einem tiefen Rot gestrichen. In Ost-West-Richtung unterstreichen dessen raumhohe Verglasungen den Außenraumbezug.

Durch die differenzierte Fassadengestaltung wird die innere Aufteilung der Nutzungsbereiche nach außen abgebildet.

Für den gesamten Baublock wurde eine Tiefgarage realisiert. Da diese unter dem gemeinsamen Innenhof liegt und in die umliegenden Gebäude eingreift, wurden zur besseren Koordination dieser komplexen Planungsaufgabe ein privater Projektmanager und mit der Realisierung ein kommunaler Bauträger beauftragt, der auch eines der Nachbargebäude errichtete.

Als KfW-60-Energiesparhaus konzipiert, verfügt das in Massivbauweise errichtete Haus über eine kontrollierte Entlüftung. Das nahe gelegene Blockheizkraftwerk versorgt das Haus mit Fernwärme.

Um die Gesamtkosten möglichst niedrig zu halten, entschied sich die Baugemeinschaft bewusst gegen spezielle Gemeinschaftsräume. Neben anderen kostensparenden Maßnahmen war dies ein zusätzlicher Faktor, um mit 1.538,-€/qm WFL (brutto, KG 100-700 inkl. TG-Stellplatz) ein besonders kostengünstiges Wohnhaus zu erstellen. Aus heutiger Sicht ist ein solch niedriger Quadratmeterpreis bei gleichem Standard aufgrund gestiegener Baustoffpreise jedoch kaum mehr zu realisieren.

Die Baugemeinschaft beschreibt das Bauen in der Baugemeinschaft als einen positiven, wenn auch kraft- und zeitraubenden Prozess. Das frühe gegenseitige Kennenlernen der Bewohner und der Austausch untereinander, wie auch die fruchtbare Zusammenarbeit mit dem Architekten bilden heute die Basis für gegenseitiges Vertrauen innerhalb der Hausgemeinschaft. Wichtige Voraussetzungen für das Gelingen eines solchen Bauvorhabens sind nach Ansicht der Bewohner eine hohe Sozialkompetenz und ein möglichst einheitlicher finanzieller Rahmen der Bauherren, da sonst bei allen Entscheidungen zu sehr abgewogen und zu viel diskutiert werden muss.

Literatur

- Kompetenzzentrum der Initiative »Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen« im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Baugemeinschaften – Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin 2009
- Maddalena, Gudrun T.de/Schuster, Matthias (Hg.): go south. Das Tübinger Modell. Tübingen/Berlin 2005

Interviews

- mit Architekt Martin Feketics, 01.10.2009
- mit Frau Schweizer, Bewohnerin, 05.08.2009
- mit Frau Bröhm, Bewohnerin, 08.10. + 10.10.2009
- mit Frau Muniz, Bewohnerin, 10.10.2009
- mit Herrn von Winning, Bewohner zur Miete, 10.10.2009
- mit Projektkoordinator Thomas Müller, 12.10.2009



Treppenhaus mit geschossweise farblich differenziert gestalteten Fensterscheiben.



Die gläserne Gebäudefuge trennt den Wohn- vom Schlafbereich.



Offen gestalteter Wohnbereich im 5. Obergeschoss mit Treppenaufgang zur privaten Dachterrasse.



Hofansicht mit gemeinschaftlich genutztem Blockinnenhof.

Frau Muniz, Bewohnerin: »Die Hausgemeinschaft basiert auf Vertrauen. Man tauscht Schlüssel aus, die Kinder werden von allen gegenseitig betreut.« 10.10.2009

Kleehäuser Freiburg



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	BG Kleehäuser GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	kostengünstiges, individuelles und energiesparendes Wohneigentum
INITIATIVART	Projektentwickler-Initiative
ARCHITEKTUR	Gies Architekten BDA (Michael Gies)
PROJEKTENTWICKLUNG	Jörg Lange + Michael Gies
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Jörg Lange
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum / Miete
STANDORT	Freiburg – Vauban, Paul-Klee-Straße 6 + 8
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	06/2006 (04/2004, 05/2005)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	3.087 qm
GESCHOSSZAHL	3 Vollgeschosse + 5 Vollgeschosse
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	2.520 qm / 25
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	--- / ---
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	Gemeinschaftsraum im UG, Haus Nr. 6 / 47 qm
ENERGIESTANDARD	Nullemissionshaus – zeroHaus Standard
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 OHNE STELLPL.)	1.350,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100-700 OHNE STELLPL.)	2.309,- €



Die beiden Kleehäuser – das im Süden gelegene dreigeschossig, das nördliche fünfgeschossig.

Bei dem baugemeinschaftlichen Projekt Kleehäuser geht es nicht allein darum, den Energieverbrauch der beiden Wohnhäuser durch Passivhausbauweise ganz erheblich zu reduzieren, sondern darüber hinaus durch umweltbewusstes Verhalten der Bewohner den Energieverbrauch und damit auch den Treibhausgasausstoß weiter zu begrenzen. Mit Hilfe gezielter Energieeinsparung und Deckung des Energieverbrauchs durch ausschließlich erneuerbare Energien erlangt das Projekt als »Nullemissionshaus« (»zero-Haus«) Modellcharakter.

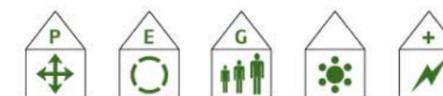
Die Kleehäuser befinden sich in der Paul-Klee-Straße im dritten Bauabschnitt des Modellstadtteils Vauban, einem ehemaligen Kasernengelände in Freiburg. Im Westen und Osten sind sie von weiteren Wohnbauten umgeben, im Norden ist eine Wohnbebauung geplant, nach Süden erstreckt sich ein öffentlicher Freiraum einschließlich eines Kinderspielfeldes. Das Grundstück wurde im April 2004 von der Stadt Freiburg mit dem Ziel, dort Passivhäuser zu errichten, für Baugemeinschaften ausgeschrieben.

Der Biologe Jörg Lange ergriff daraufhin die Initiative. Von Beginn an hatte er bei der Entwicklung und Entstehung des neuen Stadtteils mitgewirkt und bereits in den Jahren 1995–1999 das Passivhaus Wohnen + Arbeiten mit initiiert. Beteiligt war dabei auch der Architekt Michael Gies, mit dem er nun gemeinsam ein Konzept für ein drei- und ein fünfgeschossiges Passivhaus mit Nord-Süd-Ausrichtung entwickelte. Ziel war ein in den Bau- und Betriebskosten optimiertes, individuelles und zukunftsorientiertes Wohnen für Jung und Alt in Form eines generationenübergreifenden Wohnkonzepts.

Gemeinsam mit den ersten Baugemeinschaftsmitgliedern, die über Mund-zu-Mund-Propaganda und Internet gefunden wurden, bewarben sie sich bei der Stadt und erhielten den Zuschlag für das

Grundstück. Im weiteren Verlauf des Planungs- und Bauprozesses übernahm Jörg Lange die Projektkoordination und Moderation der Baugruppe. Bei der Suche nach Baugemeinschaftsmitgliedern und auch bei den später hinzugekommenen Bewohnern der Mietwohnungen, die einen Anteil von immerhin 40 % einnehmen, wurde auf eine gewisse Alters- und Generationsdurchmischung geachtet, sodass in den beiden Häusern auch tatsächlich Menschen aller Alterstufen und Lebensphasen leben. Nach nur sechs Monaten war die Baugemeinschaft bereits vollständig.

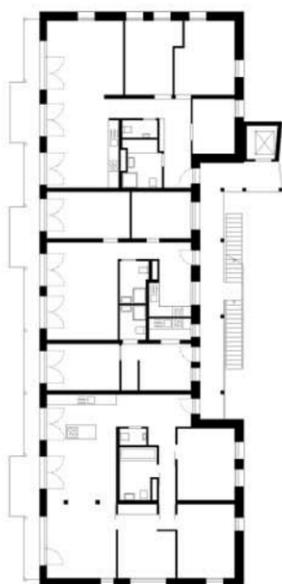
Während des weiteren Planungsprozesses traf sich die Baugemeinschaft alle sieben bis 14 Tage mit dem Architekten und Projektkoordinator. Die Bauherren beteiligten sich an der Planung durch Bildung von Arbeitsgruppen, wie z. B. zur Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagen. In Zusammenarbeit mit dem Bauphysik- und Gebäudetechnikbüro¹ kam die ambitionierte Idee auf, nicht nur ein energetisch optimiertes Gebäude zu erstellen, sondern



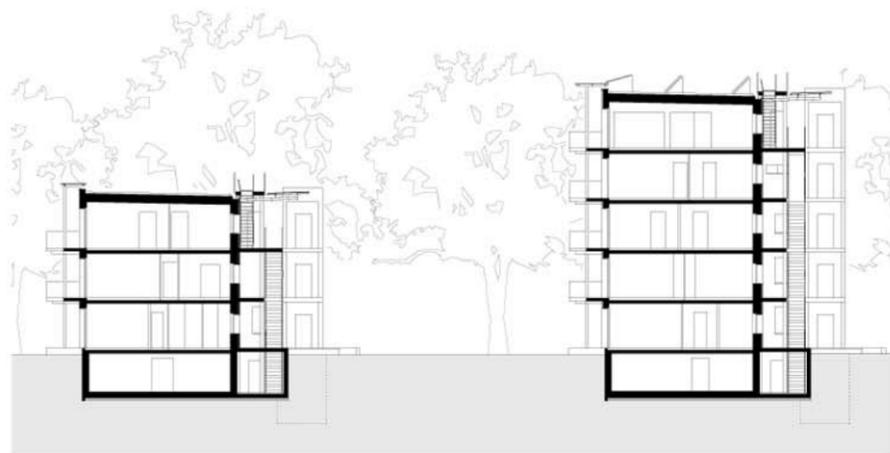
Fassadenausschnitt des dreigeschossigen Kleehauses – Südfassade mit individuell genutzten Balkonen und Terrassen.

auch dessen Energieverbrauch zu reduzieren und regenerativ zu decken. In Anlehnung an das Ziel der »2.000-Watt-Gesellschaft«,² die durch bessere Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien eine Reduzierung des durchschnittlichen globalen Primärenergiebedarfs auf 17.500 KWh pro Kopf und Jahr verfolgt – das entspricht einer gleichmäßigen Leistung von etwa 2.000 Watt – setzte sich die Baugemeinschaft das ehrgeizige Ziel, den personenbezogenen Energiebedarf von 500 Watt für das Wohnen (Strom, Heizung, Warmwasser) nicht zu übersteigen. Dies entspricht anteilig in etwa dem Viertel, den das Wohnen an dem gesamten Energiebedarf in Deutschland auch heute besitzt.³ In Verbindung mit der Energiebedarfsdeckung aus ausschließlich erneuerbaren Energien erlangt das Baugemeinschaftsprojekt Modellcharakter und erfüllt die Bedingungen eines Nullemissionshauses im Sinne des »zeroHAUS-Konzepts«.⁴

Das Energiekonzept der beiden Wohnhäuser basiert demnach auf einer integ-



Grundriss des dreigeschossigen Kleehauses – 1. Obergeschoss, M 1:400.



Querschnitt durch beide Kleehäuser, M 1:400.

rierten Bilanzierung von Gebäudekonzeption und Versorgungsstruktur bzw. -kultur unter Einbeziehung energieeffizienter Haushaltsgeräte. Neben der Passivhausbauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung und einem ergänzenden BHKW wurden eine Solar- und eine Photovoltaikanlage errichtet. Zur Deckung des Gebäudeenergiebedarfs aus 100 % erneuerbaren Energien beteiligen sich die Bewohner an einer Windkraftanlage. Zur gezielten Reduzierung des individuellen Strom- und Konsumverbrauchs entschieden sich die Bewohner darüber hinaus beispielsweise für eine gemeinsame Gefriertruhe und gemeinsame Waschmaschinen mit Warmwasseranschluss je Haus. Gut zwei Drittel der Bewohner verzichten auf ein eigenes Auto.

Fertiggestellt wurden die beiden Wohnhäuser nach etwa einem Jahr Bauzeit im Juni 2006. Insgesamt wurden 14 Eigentumswohnungen, zehn Miet- und eine zweigeteilte Ferienwohnung mit Wohnungsgrößen zwischen 38 und 130 qm realisiert. Alle Wohnungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen werden barrierefrei erschlossen. Alle Grundrisse sind individuell und ebenfalls weitestgehend barrierefrei gestaltet oder als solche nachrüstbar. In Verbindung mit einer flexiblen Schottenbauweise sind zudem unter-

schiedlichste Wohnungsgrößen und -zuschnitte, wie auch ein Zusammenlegen oder Trennen einzelner Wohnungen bei veränderten Lebensumständen möglich.

Die Baugemeinschaft verfügt über gemeinschaftlich genutzte Fahrrad- und Müllports, einen Werkraum und einen großen Gemeinschaftsraum. Auch die gesamten Außenanlagen inklusive Spielplatz gehören der Gemeinschaft, für die Terrassen gibt es Sondernutzungsrechte.

Gestalterisch werden die Gebäude durch die Ost- und Westfassaden geprägt. Mit unbehandelten Holzbrettern und roh belassenen Stahlplatten bilden sie sozusagen die rauen Außenschalen, die mit den Jahren ihre eigene Patina und dadurch ein unverwechselbares und Identität stiftendes Bild erlangen. Die Fassaden im Bereich der eingerückten Laubengänge und die Südfassaden sind dagegen »hell und weiß wie Innenräume«⁵ gestaltet. Auf den Südseiten sind über die gesamte Gebäudelänge Balkone mit zum Teil unterschiedlichen Tiefen und variierenden Brüstungsmaterialien vorgelagert. Durch die Aneignung der Bewohner erscheinen diese privaten und gemeinschaftlichen Außenräume sehr vielschichtig und lebendig.

Gemäß dem Mobilitätskonzept von Vauban, das die Reduzierung des Verkehrs auf ein Mindestmaß vorsieht, mussten diejenigen Bewohner, die einen Pkw besitzen,

einen Stellplatz in einer der beiden Quartiersgaragen erwerben. Die autofreien Haushalte wurden verpflichtet, eine einmalige Zahlung an den »Verein für autofreies Wohnen e. V.« für eine Vorhaltfläche zu entrichten, sodass bei Bedarf Stellplätze nachgerüstet werden können.

Die Erfahrungen des Vorgängerprojekts wirkten sich sehr positiv auf das Projekt und dessen Erfolg aus. Die Bewohner fassen leichter Vertrauen in das Modellprojekt und in dessen Entwickler. Gleichzeitig beflügelte das mit dem Bekenntnis zum Ziel der »2.000-Watt-Gesellschaft« energetisch hoch ambitionierte Vorhaben, das nur durch die engagierte Mitwirkung der Bewohner zu realisieren ist, den gesamten gruppendynamischen Prozess. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des flexiblen Gebäudekonzepts bildeten aus Sicht aller Beteiligten ebenfalls ein entscheidendes Erfolgskriterium.

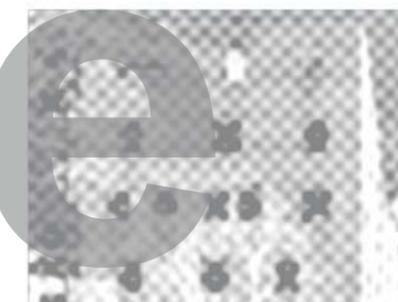
- 1 www.solaresbauen.de, solares bauen GmbH unter Leitung von Martin Ulheil, Zugriff 19.11.2009
- 2 www.2000watt-gesellschaft.org, Zugriff 19.11.2009
- 3 Vgl. Lange, Jörg: Was bleibt zu tun? Auf dem Weg zur »2000-Watt-Gesellschaft«. In: Solarregion, H. 04/2008, S. 10
- 4 www.zero-haus.de, Zugriff 19.11.2009
- 5 Lange, Jörg: Die Kleehäuser. Gemeinschaftliches Bauen, kostengünstiges Wohnen, Freiburg 2008, S. 5 (Exposé)



Die Holzfassade des dreigeschossigen Kleehauses hat bereits Patina angesetzt.



Blick von der Küche in den durchlässig gestalteten Wohn-/Essbereich.



Das fünfgeschossige Kleehaus mit der identitätsstiftenden Cortenstahlfassade.

Literatur

- www.giesarchitekten.de, Zugriff 05.11.2009
- www.zero-haus.de, Zugriff 05.11.2009
- www.kleehäuser.de, Zugriff 05.11.2009
- Kompetenzzentrum der Initiative »Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen« im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Baugemeinschaften – Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin 2009
- Lange, Jörg: Die Kleehäuser – Gemeinschaftliches Bauen, kostengünstiges Wohnen. Freiburg 2008 (Exposé)

Interviews

- Lange, Jörg: Was bleibt zu tun? Auf dem Weg zur »2000-Watt-Gesellschaft«. In: Solarregion, H. 04/2008, S. 10
- Lange, Jörg: Projekt Kleehäuser. In: Solarregion, H. 04/2008, S. 14
- mit Projektentwickler Jörg Lange, 10.11. + 26.11.2009
- mit Architekt Michael Gies, 05.11.2009
- mit Herrn und Frau Fuchsberger, Bewohner, 14.11.2009

Auszeichnungen

- 2005 Umweltpreis von Alsace Qualité Environnement/Ruban vert de las qualité environnementale, Palmares 2005
- 2008 ZDF-Energiesparmeister Kategorie »Neubau«
- 2008 Auszeichnung »Gute Bauten« des BDA

Passivhäuser Zogelmannstraße Konstanz



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Baugruppe Zogelmannstraße
MOTIVATION / INTERESSEN	Wohneigentum in städtischer Lage in Passivhausbauweise
INITIATIVART	Architekten-Initiative
ARCHITEKTUR / PROJEKTENTWICKLUNG	siedlungswerkstatt GmbH
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Bauherrschaft
RECHTSFORM	Einzelbauherren / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum
STANDORT	Konstanz, Zogelmannstraße 6a-d
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	10/2006 (07/2004, 07/2005)
GRUNDSTÜCKSFÄCHE	844 qm
GESCHOSSZAHL	2 Vollgeschosse
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	628 qm, 157 qm je WE / 4
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	--- / ---
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	---
ENERGIESTANDARD	Passivhaus
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO KG 300+400 OHNE STELLPL.)	1.270,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO KG 100-700 OHNE STELLPL.)	2.300,- €

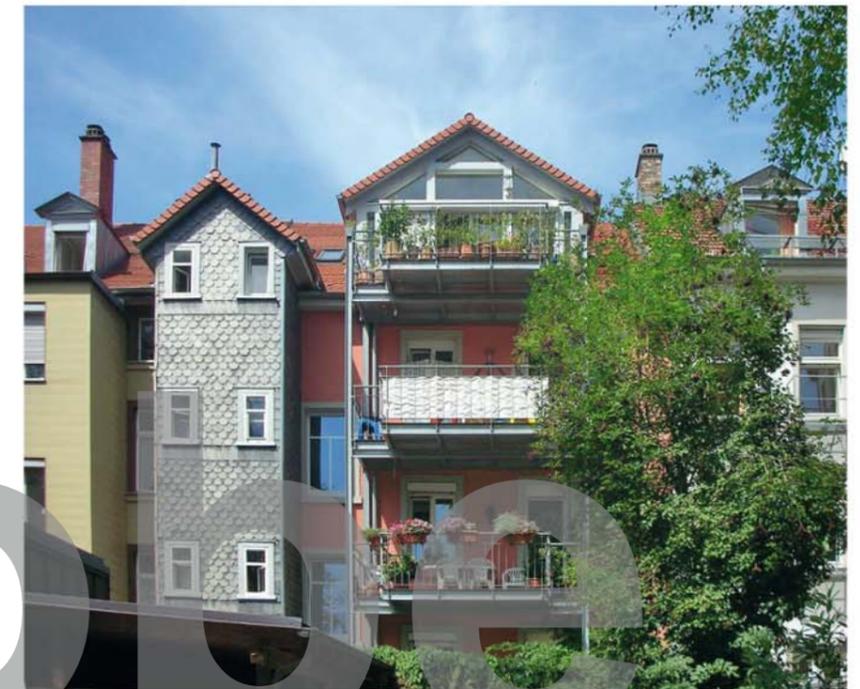


Südfassade mit Balkonen, Terrassen und Gärten.

Das Baugruppenprojekt Zogelmannstraße zeigt beispielhaft, wie ein innerstädtischer Blockinnenhof erfolgreich nachverdichtet werden kann.

Mitte 2004 stand der Grundstücksverkauf eines ehemaligen Gewerbebetriebs in einem Blockinnenhof inmitten der Altstadt von Konstanz an. Das Grundstück bestand dabei aus vielen Teilgrundstücken mit Wege- und Leitungsrechten teilweise noch aus dem Mittelalter. Die große Anzahl angrenzender Nachbargrundstücke in Verbindung mit einem Stellplatzverbot ließen baurechtliche Schwierigkeiten erwarten. Die Attraktivität der Grundstückslage innerhalb der Innenstadt und der besondere Charme des Hinterhofs waren für die Architekten jedoch Anlass genug, dort ein Baugruppenprojekt zu initiieren.

Das Konzept basierte auf einem zweigeschossigen Flachbau mit vier Reihenhäusern in Passivhausbauweise. Mit einer modernen Architektursprache sollte den Altbauten bewusst etwas Neues entgegengesetzt werden. Im November 2004 wurden über Anzeigen vier Bauinteressierte gefunden, die es wagten, sich auf das »Abenteuer« einzulassen. Die Bauherren übernahmen in Eigenregie die Organisation der Baugruppe und waren fortan bei der weiteren Planung und Umsetzung mit dabei. Die Gruppe traf sich hierfür 14-tägig mit den Architekten. Der Planungsprozess verlief strukturiert. Aufgrund der Grundstückssituation gab es jedoch einen vermehrten planungsrechtlichen Klärungsbedarf mit der Stadt. Gleichzeitig musste die Baugruppe viel Überzeugungsarbeit gegenüber den Nachbarn leisten, die einer Wohnnutzung im Blockinneren wegen der befürchteten Einschränkung ihrer Privatsphäre kritisch gegenüber standen. Das Projekt konnte schlussendlich aber doch sowohl bei der Stadt als auch den Anrainern erfolgreich durchgeboxt werden, sodass das Grundstück im Mai 2005 gekauft und aufgeteilt wurde. Trotz weit fortge-



Wohnhäuser der umliegenden Blockrandbebauung.

schrittener Planung erfolgte der Baubeginn erst im Juli 2005, da auf dem Grundstück mittelalterliche Fundstücke vermutet wurden, die dann bei archäologischen Grabungen auch tatsächlich zutage kamen. Im Oktober 2006 waren die Baumaßnahmen fertiggestellt.

Das Baugruppenprojekt ist nach Südwesten ausgerichtet und wird durch einen Durchgang eines bestehenden Wohnhauses an der Zogelmannstraße erschlossen. Für kurzes Ein- und Ausladen kann mit dem PKW vorgefahren werden, Stellplätze gibt es jedoch keine. Die gesetzliche Vorgabe des Stellplatznachweises für Wohn-

nutzung wurde seitens der Stadt aufgehoben. Während der Zugang des ersten Reihenhauses von der Stirnseite aus erfolgt, befinden sich die Zugänge der drei anderen Parteien auf der Längsseite der Reihenhauseinheit im Nordosten des Grundstücks. Die Wohnhäuser wurden auf einem Raster von zwei Meter in Holzrahmenbauweise in Verbindung mit freistehenden Stahlstützen errichtet. Dabei bilden die mittig angeordneten Bäder und Treppen die Grundstruktur, innerhalb derer die Bewohner unterschiedliche Grundrisse nach ihren individuellen Wohnbedürfnissen verwirklichen konnten. Im Erdgeschoss befin-

det sich der offen gestaltete Wohnbereich mit Küche und Essplatz. Zwei Parteien haben auf dieser Ebene zusätzlich einen Schlaf- bzw. Arbeitsraum realisiert. Im darüber liegenden Geschoss sind die Individualräume und Bäder untergebracht. Die Bäder der beiden mittleren Reihenhäuser erhalten über Oberlichter indirekt Tageslicht. In einer Wohneinheit verbindet ein Luftraum einen als Galerie ausgebildeten Arbeitsplatz mit dem Wohnbereich im Erdgeschoss. Ein zweiter Luftraum führt dieses Raumvolumen bis in den Arbeitsraum im Untergeschoss fort. Aufgrund der eigenen beruflichen Qualifikation haben die Bewohner¹ dieses Reihenhauses sich lediglich die Gebäudehülle erstellen lassen und den gesamten Ausbau in Eigenleistung übernommen.

Mitgestaltet haben die Bewohner auch das Fassadenmaterial. Das gemeinsame

Anliegen der Bewohner, von außen betrachtet ein »wertiges Erscheinungsbild« (Bewohnerin) der Wohnanlage zu erzielen, führte dazu, dass die ursprünglich konzipierte Holzfassade einer witterungsbeständigen Fassade mit anthrazitfarbenen und roten Faserzementtafeln gewichen ist.

Auf der Nordostseite wurden die Wohnungseingangstüren mit einem transluzenten Glas ausgeführt. Die Individualräume im Obergeschoss wurden mit einem Fensterband zusammengefasst. Nach Südwesten gibt es großzügige raumhohe Öffnungen. In ein frei stehendes Raumgerüst aus Stahl wurden im Obergeschoss Balkone eingehängt. Die Reihenhäuser verfügen alle über einen eigenen Garten mit Terrasse und Abstellhäuschen. Kleine Lichthöfe neben den Terrassen belichten das Untergeschoss und garantieren gleichzeitig den notwendigen Abstand zum Nachbarn. Der

Wahrung der Privatheit wurde ein hoher Stellenwert eingeräumt, auch wenn der schwierige Planungsprozess die Bewohner hat zusammenrücken lassen. Zudem hat die durchmischte Altersstruktur der Bewohner, die sich in unterschiedlichen Lebensphasen befinden, jeden einzelnen für die Befindlichkeiten des anderen sensibilisiert. Zum Zeitpunkt des Einzugs wohnten in dem Baugruppenprojekt zwei junge Familien, ein älteres Ehepaar Mitte 60 und eine alleinstehende Dame mit 80 Jahren, die zwischenzeitlich jedoch leider schon verstorben ist.

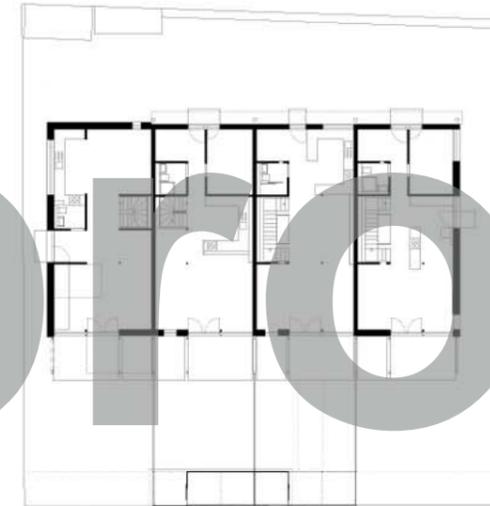
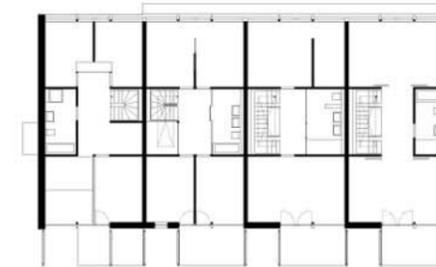
Die zahlreichen Treffen mit den Architekten haben mitunter dazu geführt, dass auch die älteren Bewohner Vertrauen in das Heizkonzept gewonnen haben. Jede Hauseinheit ist autark und verfügt als Passivhaus über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit einem Erdwärmetauscher.



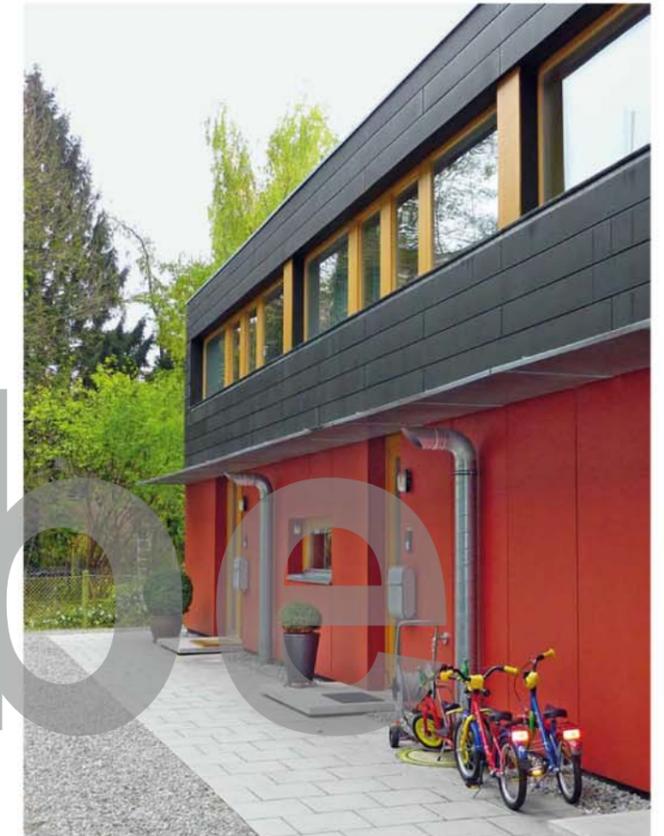
Küche und Essplatz mit Blick zum Wohnbereich.



Wohnbereich mit Luftraum und Arbeitsgalerie.



Plan des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, M 1:400.



Blick auf den Eingangsbereich der Reihenhauseinheit.

Leseprojekt

Die Zusammenarbeit haben alle Beteiligten als sehr respektvoll und vertrauensvoll beschrieben, eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen des Projekts. Auch die einheitliche Gestaltungsgesinnung wurde hervorgehoben und als äußerst förderlich gewertet. Vor allem aber die zentrale innerstädtische Grundstückslage und die Aussicht, dort wohnen und leben zu kön-

nen, gab den Bewohnern die notwendige Ausdauer und Kraft für den gemeinsamen Planungs- und Bauprozess.

¹ Raumwerk Innenarchitektur & Möbelmanufaktur

Literatur

– www.siedlungswerkstatt.de, Zugriff 07.10.2009

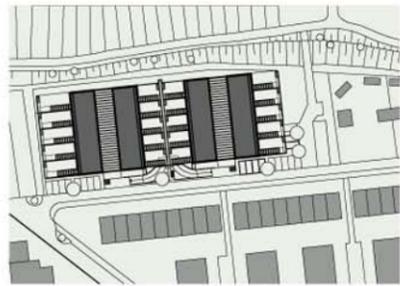
Interviews

– mit Architekt Jochen Czabaun, 13.10. + 18.11.2009
– mit Frau Bauer, Bewohnerin, 30.10.2009
– mit Herrn Sprondel, Bewohner, 30.10.2009

Auszeichnungen

– 2009 bundesweiter Wettbewerb »Effizienzhaus – Energieeffizienz und gute Architektur, Kategorie »Neubau Mehrfamilienhäuser«, Preis

Passivhäuser Wolfbusch Stuttgart



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Passivhäuser Wolfbusch GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	energieeffiziente Architektur, gemeinschaftliches Wohnen mit Kindern
INITIATIVART	Architekten-Initiative
ARCHITEKTUR / PROJEKTENTWICKLUNG	Rudolf Architekten und Ingenieure
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Rainfried Rudolf
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum
STANDORT	Stuttgart – Wolfbusch, Im Wolfbusch 41–47
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	11/2006 (02/2002, 09/2005)
GRUNDSTÜCKSFÄCHE	3.506 qm
GESCHOSSZAHL	2 Vollgeschosse + halb eingegrabenes Untergeschoss
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	2.668 qm / 20
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL GW	--- / ---
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	2 x ca. 200 qm klimageschützte Eingangs- und Gemeinschaftshalle
ENERGIESTANDARD	Passivhaus
KOSTEN / QM WFL (BRUTTO, KG 300+400 INKL. TG)	1.410,- €
KOSTEN / QM WFL (BRUTTO, KG 200–700, INKL. TG EXKL. GRUNDSTÜCK)	1.754,- €



Stirnfassaden der Reihenhauszeilen mit Zugangsbereich.

Bei der Baugemeinschaft Passivhäuser Wolfbusch überrascht zum einen die gemeinschaftliche Nutzung von zwei klimageschützten Atrien, die jeweils zwei Reihenhauszeilen miteinander verbinden, zum anderen beeindruckt die Passivhausbauweise bei einem vergleichsweise geringen Budget.

Am Rande der Gartenstadt Wolfbusch, einem Stadtteil in der Peripherie Stuttgarts, hatten die Architekten die Möglichkeit, nicht nur 20 Reihenhäuser mit dem Ziel einer möglichst energieeffizienten, ökologischen wie auch gemeinschaftsbezogenen Architektur zu realisieren, sondern im Vorfeld für dieses Bauvorhaben auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln.

Das Projekt wurde von den Architekten initiiert und seitens der Stadt in das städtische Familienprogramm »Preiswertes Wohneigentum« aufgenommen. Im Februar 2002 gründeten die Architekten eine GbR, zunächst noch ohne die zukünftigen Bauherren. Diese wurden erst ab Ende 2004 gezielt gesucht. Die entscheidenden Weichenstellungen für das Projekt erfolgten – vor allem mit Blick auf die förderfähige Kostenobergrenze –, bevor die zukünftigen Bewohner gefunden waren. Im August 2005 war die Baugemeinschaft dann vollständig und trat der GbR bei, parallel erfolgte der Grundstückskauf. Im September 2005 konnte mit Bauen begonnen werden.

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Planung inklusive der Vergabe der Bauleistungen vorangetrieben. Während der Planungs- und Bauphase fanden alle vier Wochen gemeinsame Treffen zwischen Bauherren und Architekten statt. Zusätzlich trafen sich die Mitglieder untereinander, zum einen, um sich gegenseitig kennen zu lernen, zum anderen, um sich auszutauschen und zu positionieren. Dies war umso wichtiger, als der Architekt Rain-



Blick in eine der zwei lichtdurchfluteten Atrien. Das Atrium als Eingangs- und Gemeinschaftshalle, als Wohnerweiterungsfläche und Ort der Begegnung.

fried Rudolf in Personalunion Projektentwicklung, Planung, Projektkoordination, Moderation und, in seiner Rolle als Projektsteuerer, auch die Geschäftsführung der GbR übernommen hatte. Die Bewohnerenschaft setzt sich in erster Linie aus Akademikerfamilien im Alter von 35 bis 50 Jahren mit durchschnittlich zwei Kindern von null bis 19 Jahren zusammen. Zwei Drittel

der Bewohner profitierten von dem städtischen Familienprogramm.

Umgeben von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit niedriger Dichte konzentrieren sich bei dem Gebäudekonzept 20 Wohneinheiten in vier Reihenhauszeilen mit Ost-West-Ausrichtung. In einem Abstand von 6,50 m stehen sich je fünf Häuser mit ihren Eingangsseiten gegen-



Blick auf ein Reihemittelhaus – das Erdgeschoss ist um ein halbes Geschoss angehoben.



Blick entlang der Balkonzone im 1. Obergeschoss.

über und bilden einen ca. 200 qm großen Zwischenraum, der sich, voll verglast, als großzügiges, Licht durchflutetes Vestibül präsentiert.

Die sehr gut durchdachte Gebäude wie auch die Grundrissstruktur war vor allem aus Kostenersparnisgründen durch den Architekten in großen Teilen vorgegeben und ließ lediglich Spielraum für kleinere bauliche Eingriffe. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner konzentrierten sich daher in erster Linie auf die Oberflächen- und Farbgestaltung im Inneren des Hauses.

Je Reihemittelhaus sind auf drei Ebenen ca. 135 qm Wohnfläche verteilt. Die mittlere Ebene bildet die Eingangsebene mit Wohnraum und Küche. Darüber und darunter sind die Individualräume und Sanitärbereiche. Die unterste Ebene ist dabei zur Hälfte ins Erdreich eingebettet und wird um einen Keller erweitert. Die gänzlich verglasten Wohn- und Individualräume öffnen sich über eine Balkonzone zum privaten

Grünraum, alle anderen Räume liegen am gemeinschaftlichen Wintergarten, so auch die Küche als Herz des Hauses.

Balkone gliedern die überdachte Gemeinschaftshalle und zonieren gleichzeitig die einzelnen Häuser mit den davor liegenden Terrassenbereichen. Als Wohnerverweiterungsfläche bietet der Wintergarten zudem ganzjährig witterungsunabhängig vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Kleinere Kinder können ihren häuslichen Aktionsradius in einem kinderfreundlichen und sicheren Umfeld erweitern. Aber auch alle anderen Bewohner sehen ein großes Plus in der Gemeinschaftshalle, in der Begegnung und Kommunikation ungezwungen entstehen können. Durch die großzügige Verglasung, die Holzkonstruktion und Pflanzen erlangt die Gemeinschaftshalle selbst an trüben Tagen einen hellen und freundlichen Charakter.

Von außen betrachtet verleihen die durchgängigen Balkonzonen aus Stahl mit integriertem Sonnenschutz der Wohnan-

lage ein eher kühl und technisch wirkendes Erscheinungsbild. Dieses wird jedoch durch die differenzierte Außenraumgestaltung der zu Höfen ausgebauten Gärten mit Terrassen, Pergolen und Gartenhäusern wohlthuend aufgelockert.

Die Reihemittelhäuser wurden in Massivbauweise mit 30 bis 50 cm Wärmedämmung und speziellen Fenstern errichtet. Sie verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit einer ergänzenden Gasbrennwerttherme. Aufgrund des nachgewiesenen niedrigen Energieverbrauchs sind sie vom Passivhaus Institut in Darmstadt als Passivhäuser zertifiziert. Die Bauherren entschieden sich gegen eine geplante Photovoltaikanlage, da mit solch einer Anlage der notwendige CO₂-Nachweis für ein KfW-Darlehen nicht hätte geführt werden können. Dafür wurden die Bewohner gemäß Vertrag verpflichtet, »ihren Erstanschluss bei einem zertifizierten Anbieter von regenerativem Strom anzumelden und den Ausbau der Regenerati-

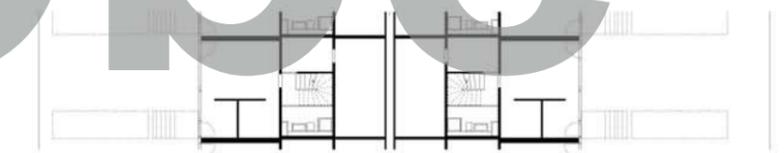
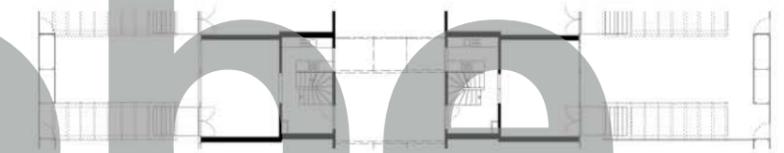
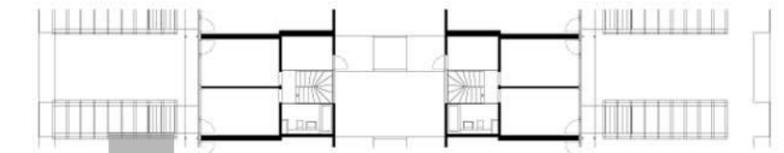
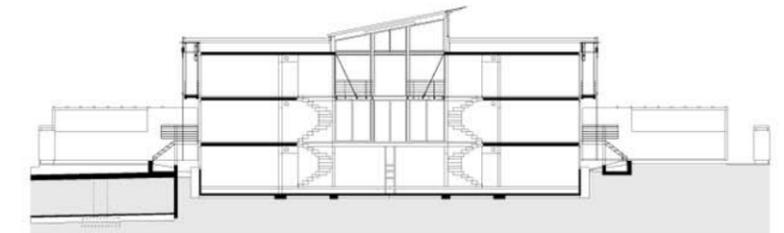
ven mit einem privaten Förderbeitrag von 1 Cent/kWh dauerhaft zu beschleunigen.«² Das gemeinschaftliche Vestibül fungiert als Wintergarten. Verschattungsanlage und Querlüftung schützen vor sommerlicher Überwärmung.

Unter den Gärten der beiden mittleren Zeilen befindet sich die gemeinsame Tiefgarage mit gemeinschaftlichen Fahrrad- und Motorradabstellplätzen und einem der zwei Pkw-Stellplätze je Reihemittelhaus. Der zweite ist oberirdisch.

Aus Sicht des Architekten war es erst durch die Bündelung der Kompetenzen möglich, den engen Kostenrahmen einzuhalten und eine derart hochwertige und nachhaltige Wohnanlage mit Passivhausstandard zu verwirklichen. Allerdings räumt er ein, dass die Tatsache, dass er auch die Geschäftsführung und Moderation übernommen hatte, zu Spannungen innerhalb der Baugemeinschaft führte, die durch einen externen Moderator eher hätten vermieden werden können. Die



Bewohner beim geselligen Zusammensein in der Gemeinschaftshalle.



Querschnitt und Grundrisse zwei sich gegenüberliegender Reihemittelhäuser, M 1:400.

Bewohner ihrerseits sehen eine derartige »Machtposition« des Architekten inzwischen ebenfalls teilweise kritisch. Vom baulichen Ergebnis sind die Bewohner jedoch absolut überzeugt. Architektur, Passivhauskonzept, Kinderfreundlichkeit und die Möglichkeiten der sozialen Netzwerkbildung, die das Projekt versprochen hatte, bewähren sich im Alltag – ein Verdienst, das die Bewohner der konsequenten architektonischen Konzeption und der hohen Qualität der Architektur zuschreiben.

- 1 Das Förderprogramm sieht einkommensabhängig eine Grundstücksverbilligung von bis zu 40% bei einer Kostenobergrenze von max. 1.700,- €/qm WFL ohne Grundstück vor.
- 2 Bewerbungstafel für Auszeichnungsverfahren Beispielhaftes Bauen Stuttgart 2002–2007

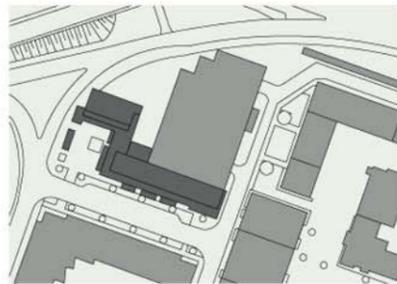
Literatur

- www.wolfbusch.net, Zugriff 01.10.2009
- www.passivhaus-info.de/Baumarkt/Kategorien/immobilienmarkt/20050209_expose.pdf

Interviews

- mit Architekt Rainfried Rudolf, 11.06.2009 + 01.10.2009
- mit Frau Deeken, Bewohnerin, 24.07.2009
- mit Frau Mende, Bewohnerin, 24.07.2009

stadt.raum Tübingen



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	stadt.raum GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	Wohnen und Leben mit Menschen mit Behinderungen
INITIATIVART	Architekten-Initiative
ARCHITEKTUR / PROJEKTENTWICKLUNG	Wied Architekten + Büro Nassal + Wiehl
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	w5 Planungsgesellschaft (Matthias Gütschow), Nachfolgebüro von Wied Architekten
BAULEITUNG	Büro Nassal + Wiehl (Christoph Mast)
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Wohneigentum / Miete
STANDORT	Tübingen – Französisches Viertel, Marienburger Straße 12 / Französische Allee 3
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	04/2008 (09/2005, 12/2006)
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.195 qm
GESCHOSSZAHL	5 Vollgeschosse + DG
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	2.627 qm / 34
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GE	503 qm / 5
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	Gemeinschaftsraum im 1.OG / 63 qm
ENERGIESTANDARD	KfW-60-Energiesparhaus
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 OHNE STELLPL.)	1.248,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100-700 OHNE STELLPL.)	1.850,- €



Gesamtansicht von Südwesten – durch die versetzte Anordnung der Baukörper ist ein Platz entstanden.

Die gezielte Integration von Menschen mit Behinderungen ist das prägende Kennzeichen des Baugemeinschaftsprojekts stadt.raum. Darüber hinaus wohnen Menschen aus acht Nationen in dem Haus. Unterschiedliche gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss ergänzen das Projekt. Nutzungsmischung sowie soziale und ethnische Durchmischung vereinen somit Qualitäten städtischen Lebens in einem Haus.

Die Initiative geht zurück auf einen Mitarbeiter des Landeswohlfahrtsverbandes (LWV) Baden-Württemberg, Herrn Norbert Peichl. Sein ambitioniertes Ziel war, Menschen mit Behinderungen »in das normale Leben«¹ zu integrieren. Gemeinsam mit der Architektengemeinschaft Wied Architekten und Nassal + Wiehl wurde das Gebäudekonzept für eines der letzten Grundstücke im Französischen Viertel entwickelt. w5 übernahm im weiteren Verlauf Planung, Projektkoordination und Moderation, das Büro Nassal + Wiehl die Bauleitung.

Ausschlaggebend für den Grundstückszuschlag seitens der Stadt war neben dem integrativen Ansatz die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses, unter anderem mit einer großflächigen Behindertenwerkstatt.

Die Baugemeinschaftsmitglieder wurden durch Projekt-Flyer, Kleinanzeigen und auf einer Informationsveranstaltung zu dem Projekt gefunden. Den interessierten Menschen mit Behinderung wurde das Projekt direkt im Haus der LWV-Eingliederungshilfe Rappertshofen Reutlingen vorgestellt. Um den Schritt »in das normale Leben« zu erleichtern, wurden im Vorfeld Exkursionen in das Quartier unternommen.

Die Bewohnerstruktur ist sehr vielfältig, auch aufgrund der Bewohnerschaft aus insgesamt acht Nationen. Es gibt unterschiedlichste Haushaltsgrößen wie auch -typen und eine große soziale und ethnische Durchmischung. Zudem ist auch die

berufliche Zusammensetzung ausgesprochen vielfältig.

Eine der größten Herausforderungen für die Architekten stellte zunächst der Umgang mit dem Grundstück dar. Im Norden grenzt es direkt an eine stark befahrene Bundesstraße mit hoher Lärmbelastung, gegen Osten trotz eines der mächtigen Quartiersparkhäuser. Mit zwei nach Südwesten gerichteten und gegeneinander verschobenen Baukörpern gelang es, ein Gebäude mit hoher Wohnqualität zu entwickeln, das die Belastung durch den Lärm weitestgehend minimiert. Mit diesem Konzept wichen die Architekten vom Bebauungsplan ab, der infolgedessen geändert wurde. Durch den Gebäudeversatz entstand ein kleiner Platz im Südwesten des Grundstücks mit Fahr-

radabstellplätzen, Sandkasten und Sitzgelegenheiten, über den auch der Zugang des nördlich gelegenen Gebäudeteils erfolgt. Gleichzeitig bildet der Platz den Auftakt des Quartiers.

Das fünfgeschossige Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss wurde massiv in Stahlbeton errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Gewerbeeinheiten, ein Software-Entwickler, ein Tonstudio, ein Musikstudio für Konzertpianisten, die Bürodienstleistungseinrichtung von Behinderten der LWV (Werkstatt) und ein Postpoint. In den darüber liegenden Geschossen werden 34 Wohnungen zwischen 38 und 207 qm erschlossen, darunter zwei Maisonette-wohnungen und sieben Wohnungen für insgesamt 14 Menschen mit Behinderung. Die Menschen mit Behinderung wurden



Blick in die Behindertenwerkstatt.

Frau Ellinger, Bewohnerin mit Behinderung:
»Es ist perfekt für mich. Ich will nicht mehr in ein Heim. Schöner als hier kann ich es mir nicht vorstellen.« 29.07.2009

dabei bewusst nur in dem ruhigeren Gebäudeteil untergebracht. Die Wohnungen sind alle barrierefrei erschlossen. Sie sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und im Bedarfsfall auch weiter barrierefrei nachrüstbar. Die Wohnungen der Menschen mit Behinderung sind rollstuhlgerecht ausgeführt. Der Grundrisszuschnitt wie auch die Ausstattung der Wohnungen erfolgte für alle Bewohner individuell.

Die Baugemeinschaft leistete sich einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Dessen Nutzung war zu Beginn jedoch noch zurückhaltend. Die Bewohner verbesserten daher nachträglich die Ausstattung, wodurch die Attraktivität des Raumes erhöht wurde. Im Untergeschoss gibt es einen großen Fahrradabstellraum, zwei gemeinschaftlich genutzte Waschräume und einen Trockenraum.



Blick auf den Platz, der gleichzeitig den Auftakt ins Quartier bildet.



Spatenstich – eine wichtige Zeremonie im Planungs- und Bauprozess.

Wegen des relativ niedrigen Anteils an Selbstnutzern ist das Zusammengehörigkeitsgefühl unter den Bewohnern bislang noch weniger stark ausgeprägt. Mit einem Mieteranteil von ca. 30% erleben die Bewohner das Haus im Alltag nicht viel anders als ein »gewöhnliches« Wohnhaus, in dem jedoch Nachbarschaftshilfe großgeschrieben ist. Vor allem die Menschen mit Behinderungen erfreuen sich außerordentlich am Leben in dem Haus. Durchweg wird die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft der Hausmitbewohner, die ihnen entgegengebracht wird, hervorgehoben.

Die Fassade ist horizontal unterteilt. Das Erdgeschoss springt leicht zurück und ist hellgrau verputzt, die Lochfassade der Wohngeschosse ist in einem gebrochenen Weiß gehalten. Stellenweise gibt es türkise Farbakzente. Die Balkone aus einem Mix aus Stahlbeton, Stahl und anthrazitfarbenen Brüstungstafeln sind sehr großzügig geschnitten.

Das Gebäude ist als KfW-60-Energiesparhaus errichtet und wird durch Fernwärme vom nahe gelegenen Blockheizkraftwerk versorgt. Während der Planungsphase stieg der Preis für Stahl und Wärmedämmung stark an. Zudem erforderte eine neue Erdbebenverordnung eine Ausführung in Stahlbeton über alle Geschosse. Der Bau wäre demnach deutlich teurer geworden als in der Kostenschätzung berechnet. Um den Kostenrahmen einigermaßen einhalten zu können, wurden daher Maßnahmen zur Kostenersparnis ergriffen. So wurden beispielsweise die Treppenhäuser nicht verspachtelt. Die Bewohner wurden über alternative Ausbaumaterialien oder Möglichkeiten zur Eigenleistung beraten, um das Ziel Wohneigentum dennoch realisieren zu können. Die Mehrkosten für das rollstuhlgerechte Bauen wurden von der LWV getragen.

Die individuelle und intensive Baubetreuung sowie Kostentransparenz und Offenheit aller Beteiligten waren aus Sicht der



Fassadenausschnitt mit großzügig dimensionierten Balkonen.

Bewohner entscheidend für das Gelingen des Projekts. Der eine oder andere Bewohner hatte sich jedoch eine intensivere Hausgemeinschaft gewünscht. Dennoch würden die meisten der befragten Bewohner wieder mit einer Baugemeinschaft bauen. Aus Sicht der Architekten und des Projektkoordinators stellte diese Baugemeinschaft eine große Herausforderung dar. Zum einen lag dies an dem unerwarteten Kostenanstieg während der Planungsphase, zum anderen lag es an der Projektgröße und dem damit einhergehenden erhöhten zeitlichen Koordinations- und Moderationsaufwand.

Literatur

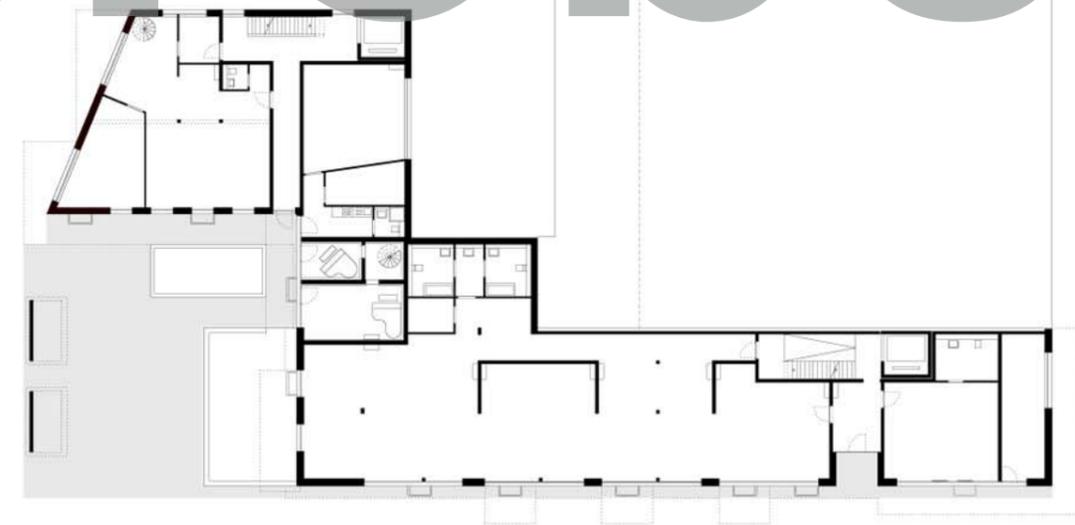
- www.wfuenf.de, Zugriff 19.08.2009

Interviews

- mit Frau Keck, Bewohnerin, 22.07.2009
- mit Architekt Matthias Gütschow, 29.07.2009
- mit Frau Ellinger, Bewohnerin mit Behinderung, 29.07.2009
- mit Frau Kohlstetter, Bewohnerin mit Behinderung, 29.07.2009
- mit Frau Roth, Bewohnerin mit Behinderung, 29.07.2009
- mit Frau Blumberg, LWV.Eingliederungshilfe, Leiterin Regionaler Wohnverbund Tübingen, 29.07.2009
- mit Frau Kulazovic, Bewohnerin, 29.07.2009
- mit Herrn Berroth, Bewohner, 05.08.2009

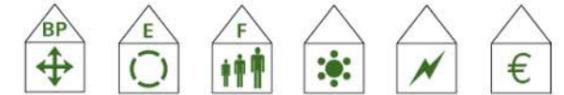


Grundriss des 1. Obergeschosses mit Wohnnutzung und Gemeinschaftsraum, M 1:400.



Erdgeschossgrundriss mit Behindertenwerkstatt und Gewerbeeinheiten, M 1:400.

Westend Tübingen



Lageplan, M 1:2500.

BAUHERR	Westend GbR
MOTIVATION / INTERESSEN	familiengerechtes, kostengünstiges Wohneigentum, flexible und individuelle Wohnungsgestaltung
INITIATIVART	Bauherren-Projektentwickler-Initiative
ARCHITEKTUR	Baisch + Fritz, Freie Architekten (Hartmut Fritz)
PROJEKTENTWICKLUNG	Michael Weiss + Hartmut Fritz
PROJEKTKOORDINATION / MODERATION	Michael Weiss
RECHTSFORM	GbR / WEG
EIGENTUMSFORM	Eigentum, Miete (3 Mietwohnungen)
STANDORT	Tübingen – Mühlenviertel, Paul-Dietz-Straße 10, 10/1–5
FERTIGSTELLUNG (ERSTE IDEE, BAUBEGINN)	08/2008 (10/2005, 05/2007)
GRUNDSTÜCKSFÄHLE	1.111 qm
GESCHOSSZAHL	4 Vollgeschosse + Dachgeschoss
WOHNFLÄCHE / ANZAHL DER WE	1.860 qm / 17 / 50–150 qm
GEWERBEFLÄCHE / ANZAHL DER GW	--- / ---
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	150 qm Dachterrasse, 60 qm Freisitz im EG
ENERGIESTANDARD	KfW-40-Energiesparhaus
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 300+400 OHNE TG-STELLPL.)	1.528,- €
KOSTEN / QM WFL	
(BRUTTO, KG 100–700 OHNE TG-STELLPL.)	2.000,- €



Straßenansicht mit den charakteristischen Balkonbrüstungen aus Weidengeflecht.

Das Baugemeinschaftsprojekt Westend zeigt beispielhaft, dass das Bauen mit Baugemeinschaften auch auf stadtplanerischer Ebene von Bedeutung sein kann. Als »Ankernutzer« bildete das Bauvorhaben einen wichtigen Baustein innerhalb der Quartiersentwicklung des Mühlenviertels. Für die Baugemeinschaft bedeutete dies, neben dem eigenen Bauvorhaben für fünf weitere Nachbargebäude eine gemeinsame Tiefgarage und ein gemeinsames Heizkonzept mitzuentwickeln.

Bereits im Herbst 2005 bewarb sich der durch den Projektsteuerer Michael Weiss zusammengeführte Kern der Gruppe für eine der letzten Parzellen im Westen des Französischen Viertels in Tübingen. Die Baugemeinschaft kam jedoch nicht mehr zum Zuge. Die Stadt Tübingen stellte der Gruppe stattdessen ein Grundstück im neu zu entwickelnden Quartier Mühlenviertel in Aussicht. Bei dem Areal handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache, die die stadt-eigene Wirtschaftsförderung WIT erworben und zu großen Teilen für Baugemeinschaften ausgeschrieben hat.

Der Startschuss für die Bewerbungen im Mühlenviertel erfolgte erst nach einem weiteren Jahr, sodass die Gruppe zwischenzeitlich auf zwei Interessenten zusammengeschrumpft war, zu denen sich aber bald neue Bauwillige aus dem Freundes- und Bekanntenkreis gruppierten. Das Büro Baisch + Fritz Architekten wurde mit der Erarbeitung des architektonischen Konzepts beauftragt.

Da »Ankernutzer« bei der Grundstücksvergabe bevorzugt wurden, entschied die Baugemeinschaft, sich als »Ankernutzer« für ein Grundstück am Mühlenbach zu bewerben, um die Realisierungschance des Bauvorhabens zu erhöhen. Im Herbst 2006 erhielt sie die Zusage.

Zunächst musste die gemeinsame Tiefgarage für die Baugemeinschaft und die fünf in südöstlicher Richtung anschließ-



Blick auf die Südwestfassade mit den privaten Außenbereichen. Auf dem Dach des viergeschossigen Gebäudeabschnitts befindet sich die Gemeinschaftsterrasse der Baugemeinschaft.

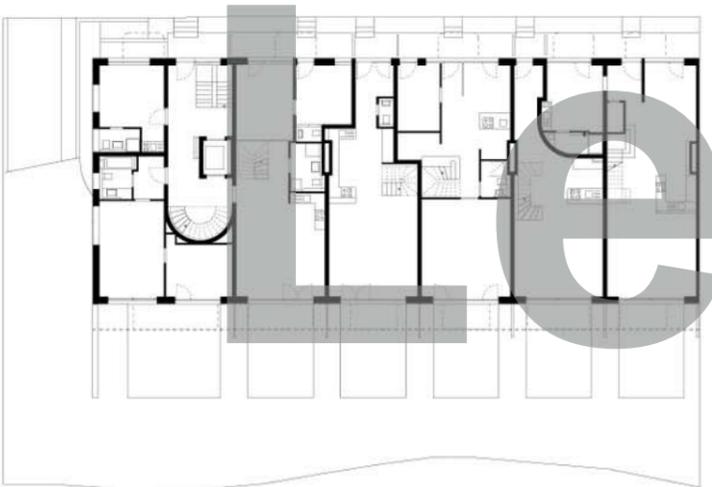
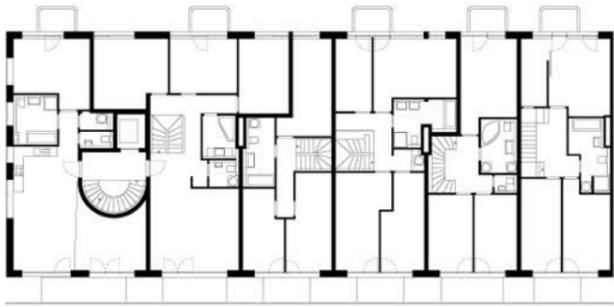
den Nachbargebäude entwickelt werden. Bei dem gemeinsamen Heizkonzept einigte sich die Baugemeinschaft auf eine zentrale Holzpellettheizung mit Solaranlage.

Für das eigene baugemeinschaftliche Projekt wurde ein KfW-40-Standard zum Ziel gesetzt, der in Verbindung mit einer Dreifachverglasung der Fenster und entsprechender Wärmedämmung der Fassade erreicht werden konnte.

Es folgte eine intensive Planungsphase mit regelmäßigen Treffen im 4-Wochen-Takt, bei denen alle wichtigen Fragen zu Verträgen, Kosten, Gestaltung und Ausstattung abgestimmt wurden. Im Mai 2007 wurde mit dem Bauen begonnen und ab August 2008 bezogen die Familien ihr neues Zuhause.

Entstanden ist ein kompaktes fünfgeschossiges Wohnhaus mit Südwestaus-

richtung. Das oberste Geschoss nimmt jedoch nur etwa ein Drittel der Grundfläche ein. Zusammen mit dem Nachbargebäude der nördlich anschließenden Gebäudezeile bildet es eine städtebauliche Dominante innerhalb der »Mühlbachhäuser«. Nach dem »Haus-im-Haus-Prinzip« gibt es in dem Wohnhaus Maisonettewohnungen sowie kleinere und größere Etagenwohnungen zwischen 50 und 150 qm. Aus wirtschaftlichen Gründen entschied sich die Baugemeinschaft für einen Erschließungskern, standardisierte Installationsführung und einen kompakten Baukörper. Die Mehrzahl der Wohneinheiten wird entweder direkt von der Straße oder über einen offenen Laubengang im dritten Obergeschoss erschlossen. Alle Wohnungen werden von mindestens zwei Seiten belichtet, sodass die Anordnung von Indi-



Grundrissplan des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, M 1:400.

vidualräumen zu beiden Seiten, aber auch ein Durchwohnen ermöglicht wird. Durch die massive Schottenbauweise konnte auf tragende Wände innerhalb der Wohnungen verzichtet werden, wodurch eine große Flexibilität für die innere Organisation der Wohnungen gegeben ist. In der Mittelzone befinden sich die Bäder.

Wichtiger Bestandteil des Gebäudekonzepts waren die privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Jede

Wohneinheit verfügt über eine Terrasse, Dachterrasse und/oder einen Balkon in Südwestausrichtung, der den Wohnraum mittels großflächiger Verglasung nach außen erweitert. Auch zur Straßenseite sind Balkone angebracht. Dabei bilden deren versetzte Anordnung und das Weidengeflecht der Brüstungen einen Kontrast zu der reduzierten Fassadengestaltung, die sich mit den horizontalen Fensterbändern und dem weiß verputzten kubischen Bau-

körper an die Formsprache des Neuen Bauens anlehnt. Auch auf der Südwestseite erinnert die Weiterführung des Baukörpers in Form eines Dachträgers im Bereich der eingeschnittenen, privaten Dachterrassen an das »Neue Bauen«. Die vorgehängten Balkone, hier aus Beton, Holz und Stahl, variieren je nach Wunsch der Bewohner in drei verschiedenen Breiten und unterstreichen den Außenraumbezug zum Mühlbach.

Mit Ausnahme der privaten Terrassen im Erdgeschoss gehören die Außenanlagen und ein Freisitz über der Tiefgaragenabfahrt der Gemeinschaft. Eine gemeinsame Dachterrasse mit Blick auf die Schwäbische Alb, Sandkasten, Kräutergarten, Grillstelle, Wasser-, Strom- und auch TV-Anschluss sind der Stolz der Gruppe. Im Untergeschoss verfügt die Baugemeinschaft zudem über zwei große Fahrradabstellräume, eine gemeinsame Waschküche und einen gemeinsamen Müllraum.

Über gemeinsame Feste hinaus fördert bereits die homogene Bewohnerstruktur ein enges Miteinander im Haus. Die vergleichsweise niedrigen Gesamtkosten haben vorwiegend junge Familien mit zwei bis drei Kindern angesprochen. Durch das Zusammenspiel der Kinder ergibt sich ganz selbstverständlich ein intensiver Kontakt, wodurch Freundschaften vertieft wurden und das Zusammengehörigkeitsgefühl über die Planungs- und Bauphase hinaus gewachsen ist.



Die Baugemeinschaft.

Mit durchschnittlich 2.000,- €/qm WFL konnte der gesetzte Kostenrahmen sogar um 100,- €/qm WFL unterschritten werden. Die Preisstaffelung der Wohnungen variiert je nach Lage innerhalb des Hauses zwischen 95 und 113%. Das Erdgeschoss lag bei 100%, das Dachgeschoss bei 113%. Drei der 17 Wohneinheiten werden vermietet.

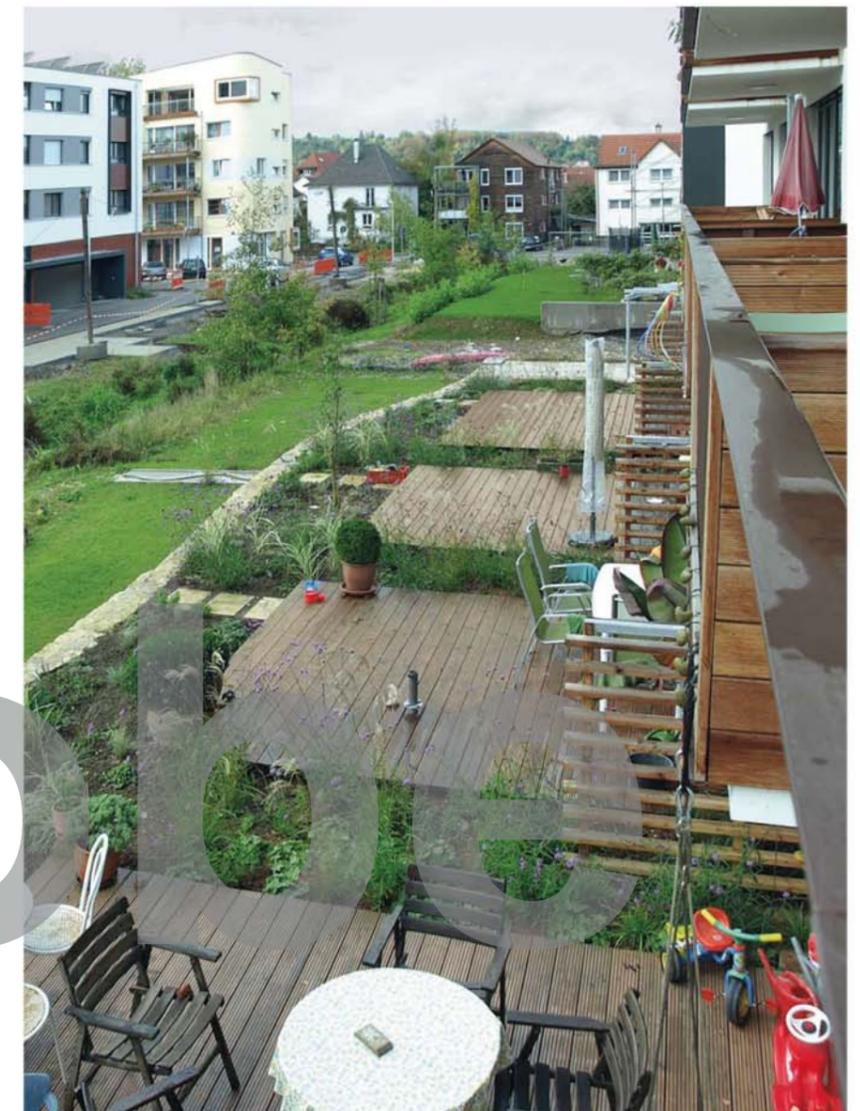
Zu den Erfolgskriterien zählen die Bewohner die gemeinsamen Interessen, die Grundstückslage und die relativ geringen Gesamtkosten für das Wohneigentum bei einem vergleichsweise hohen Standard. Der Architekt hob die Transparenz der seitens des Projektkoordinators fortlaufend aktualisierten Kosten hervor. In Verbindung mit einem klar strukturierten Planungs- und Bauprozess förderte dies das Vertrauen in die Planer und das Bauverhalten. Die Zusammenarbeit wird von allen Beteiligten, trotz großer Bauherrenanzahl, als fruchtbar und harmonisch beschrieben.

Literatur

- www.baugruppe-westend.de, Zugriff 07.10.2009
- www.muehlenviertel.de, Zugriff 07.10.2009

Interviews

- mit Architekt Hartmut Fritz, 29.09.2009
- mit Familie Hüge/Remppis, Bewohner, 10.10.2009
- mit Herrn Stoll, Bewohner, 10.10.2009
- mit Projektkoordinator Michael Weiss, 13.10.2009



Blick auf die privaten Terrassen und den gemeinschaftlich genutzten Garten entlang des Mühlbachs.

Frau Hüge, Bewohnerin: »Eigentlich wollte ich ein Einfamilienhaus mit Selbstschussanlage. Ich wollte keine Rücksicht nehmen. Heute bin ich glücklich über das Miteinander im Haus.« 10.10.2009