



planen – bauen – leben
Baugemeinschaften in Tübingen

Mit freundlicher
Unterstützung

Beton
Marketing
Süd

 **Kreissparkasse**
Tübingen
DIE BANK
ALS PARTNER

 **swt**
Stadtwerke Tübingen

Impressum

Herausgeber:

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen
Französische Allee 23, 72072 Tübingen
www.tue.akbw.de

BaugemeinschaftsArchitekten Südwest e.V.
Französische Allee 23, 72072 Tübingen
www.baugemeinschaftsarchitekten.de

in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen

Redaktion:

Thomas Gauggel, Matthias Gütschow, Armin Scharf; Tübingen

Lektorat:

Gabriele Betz, Armin Scharf; Tübingen

Satz + Grafik:

Jürgen Bachnick; Tübingen

Druck:

Maier Druckerei GmbH, Rottenburg a.N.
Printed in Germany 2011

Zweite, erweiterte Auflage 2011
ISBN 978-3-00-033872-4

 **Architektenkammer**
Baden-Württemberg

 **BaugemeinschaftsArchitekten**
planen - bauen - leben

 **Tübingen**
Universitätsstadt

© Architektenkammer
Baden-Württemberg,
Kammergruppe Tübingen
Baugemeinschafts-
Architekten Südwest e.V.

planen – bauen – leben

Baugemeinschaften in Tübingen

Vom Experiment zum Regelfall Baugemeinschaft und kommunale Identität Boris Palmer	4
Vielfältig, kleinteilig und lebendig Stadtentwicklung und Baugemeinschaften Cord Soehle	6
Identifikation und Einbindung Die soziale Komponente von Baugemeinschaften Gerd Kuhn	10
Quartiere – Tübinger Entwicklungsbereiche	12
Der Weg und das Ziel Mitbauen als positive Erfahrung Armin Scharf	16
Projekte – Beispiele aus Tübingen	20
Geringere Kosten, höhere Qualität Kostenvorteil bei besseren Standards Matthias Gütschow	22
Projekte – Beispiele aus Tübingen	24
Individuelles Wohnen Neue Formen des Geschosswohnbaus Winfried Engels	26
Freiräume schaffen Vom Innenhof zum Quartiersplatz Susanna Hirzler	28
Innenhöfe – Beispiele aus Tübingen	31
Projekte – Beispiele aus Tübingen	32
Klare Verhältnisse Die Organisation von Baugemeinschaften Thomas Gauggel	34
Die Gemeinschaft der Gemeinschaften Baugemeinschaften kooperieren Matthias Gütschow	38
Projekte – Beispiele aus Tübingen	40
Literaturhinweise, Abbildungsnachweise	42

Vom Experiment zum Regelfall

Die Baugemeinschaft stärkt die kommunale Identität.

In den letzten fünfzehn Jahren ist mit den Baugemeinschaften in Tübingen ein bemerkenswertes Modell entstanden, das neue Spielräume für eine andere, nachhaltige Art der Stadtentwicklung eröffnet hat. Wer das Französische Viertel, das Loretto-Areal oder das Mühlenviertel besucht, sieht Projekte, die ihre Qualität aus dem Engagement und der Fantasie ihrer Bewohnerinnen und Bewohner schöpfen. Längst haben sich die Baugemeinschaften bewährt und zum Regelfall entwickelt; in vielen anderen Städten laufen inzwischen ähnliche Entwicklungen, siehe Freiburg, Hamburg oder auch Berlin.

Auf dieses Konzept werden wir auch in den nächsten Jahren setzen. Tübingen steht für die Idee einer qualitativ hochwertigen und nach innen gerichteten Stadtentwicklung auf Gewerbebrachen und Baulücken. Auf diese Weise werden wir ein ökologisch verträgliches, flächensparendes,

klima- und ressourcenschonendes sowie ökonomisch sinnvolles Wachstum realisieren.

Für dieses Vorhaben sind Baugemeinschaften unersetzlich: Die Quartiere werden bunt und lebendig, die Bewohner sind früh an der Planung ihrer Gebäude und des Umfelds beteiligt. Und nicht zuletzt wird Eigentum im teuren Tübingen auch für Normalverdiener erschwinglich. Dass Baugemeinschaften bei allen Vorteilen auch aufwändig und anstrengend sein können, weiß ich als Mitbauender eines großen Projekts aus eigener Anschauung. Aber wer sich auf diesen Weg einlässt, wird in der Regel erleben, dass damit eine enorme Chance für das eigene Wohnen, Arbeiten und Leben verbunden sein kann.

Der Erfolg der Baugemeinschaften ist ein klassisches Gemeinschaftswerk. Daher vielen Dank all denen, die mit viel Energie ein – zu Beginn oft mit Schwierigkeiten verbundenes – Modell mitentwickelt haben. Neben der großen Zahl an Mitbauern, Baubetreuern und Architekten waren dies erfreulicherweise auch die Tübinger Banken und die lokalen Handwerksfirmen.

Ich bin davon überzeugt, dass eine langfristig sinnvolle Stadtentwicklung kleinteilig und gemischt sein muss – Baugemeinschaften werden dabei eine herausragende Rolle spielen!

Boris Palmer

Oberbürgermeister
Universitätsstadt
Tübingen



Vielfältig, kleinteilig und lebendig

Die Idee ist naheliegend: Privatleute schließen sich zusammen, um gemeinsam ihre Vorstellungen von Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt zu verwirklichen.

Als Mitte der 90er Jahre die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Tübinger Südstadt anstand, betraten wir weitgehend Neuland. Denn vor allem private Initiativen sollten die neuen Quartiere mit Leben füllen. So erhielten Baugeinschaften Optionen für städtische Grundstücke, beauftragten Architekten und entwickelten vor dem Hintergrund eines anspruchsvollen städtebaulichen Rahmenplans „ihre“ Häuser. Wirtschaftliche, bauliche und auch juristische Fragen ließen sich klären, sodass gemeinsames Bauen rasch zum Erfolgsmodell wurde.

SELBSTBESTIMMT UND BEZAHLBAR

Was aber macht dieses Modell sowohl für die privaten Akteure als auch für die Städte so attraktiv? Ein Blick in die Stadtentwicklung der 70er, 80er und 90er Jahre liefert Hinweise: Städtebau fand im großen Maßstab mit großen Akteuren statt,

gewerbliche Bauträger und Projektentwickler prägten ein Angebot, das sich eher durch geringe Vielfalt, wenig transparente Preise und mangelnde Gestaltungsmöglichkeiten auszeichnete. Privatleuten blieb oft nur der Weg auf die grüne Wiese: Hier bot sich die Möglichkeit, im baurechtlich zulässigen Rahmen die eigenen Vorstellungen umzusetzen – allerdings um den Preis, mit seinem



Cord Soehlke

Baubürgermeister
Universitätsstadt
Tübingen

Einfamilien- oder Reihenhäuser weitab von lebendigen städtischen Quartieren am Stadtrand oder in Vororten zu leben.

Nicht mehr benötigte, zentral liegende militärische oder industrielle Bereiche eröffneten Mitte der 90er Jahre in Tübingen die Chance, mit Hilfe von Baugemeinschaften neue städtische Quartiere zu verankern. Neben der Möglichkeit zum selbst-



bestimmten Bauen mit großen Gestaltungsspielräumen ist hier für viele private Bauwillige auch das Preis-Leistungs-Verhältnis höchst interessant. Denn die Wohnungspreise orientieren sich nicht an den Immobilienmärkten, sondern ergeben sich aus den realen Entstehungskosten der Projekte. Der Vergleich der ersten Baugemeinschaften mit benachbarten und im Standard ähnlichen Bauträgerprojekten zeigte Preisunterschiede von bis zu 20 Prozent. Ein dritter Vorteil von Baugemeinschaften: Die späteren Nutzer sind früh in die Planung eingebunden, übernehmen Verantwortung und können sich auch in die Entwicklung des gesamten Stadtteils „einmischen“.



Demgegenüber stehen – im Vergleich zum Kauf beim Bauträger – immer ein höherer persönlicher Aufwand und etwas mehr Eigenverantwortung für das wirtschaftliche Gelingen. Aber während die ersten Baugemeinschaften sich noch mit viel Geld und Energie alle Grundlagen selbst erarbeiten mussten, profitieren aktuelle Projekte von den gewonnenen Erfahrungen. Risiko und Aufwand haben ein verträgliches Maß erreicht, sodass das Bauen in der Gruppe für breite Kreise attraktiv geworden ist.

ENTWICKLUNG MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Die Arbeit mit Baugemeinschaften und die kleinteilige Entwicklung von Quartieren sind auch für die Kommunen ohne Zweifel aufwändig. Dennoch hat sich Tübingen früh für diesen Weg entschieden, mehr ahnend als wissend, dass letztlich auch für die Stadt die Vorteile überwiegen.

Damit aus ungeliebten militärischen oder industriellen Brachen attraktive Stadtviertel werden, braucht es nicht nur gute städtebauliche Konzepte. Es ist vor allem den vielen Baugemeinschaften zu verdanken, dass Loretto, Französisches Viertel und Mühlenviertel heute eine besondere und lebendige Atmosphäre haben.

Vielfalt ist der Schlüsselbegriff für die Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften: Vom Low-Budget-Projekt bis zum Null-Energie-Haus,

vom kleinen Stadthaus bis zum großen Gemeinschaftsprojekt existiert eine breite Mischung an Konzepten, Lebensentwürfen und Geldbeutel. Auf diese Weise sind die neuen Tübinger Quartiere als Wohnort für viele attraktiv geworden, die gerne städtisch wohnen und trotzdem ihre Ansprüche an Wohnumfeld, Hausgemeinschaft und eigene Gestaltung realisieren möchten. Soziale Mischung



und gestalterische Vielfalt, bezahlbares Bauen und hohe Identifikation: Für die Stadt rechnet sich der etwas höhere Aufwand durchaus.

OFFEN FÜR MEHR

Zwei Entwicklungen prägen die letzten Jahre: Schritt für Schritt wagen sich Baugemeinschaften



an immer komplexere und größere Aufgaben heran, Schritt für Schritt öffnen sie sich auch für neue Kundenkreise und Ideen. Baugemeinschaften, so zeigt sich, können viel: kostengünstiges Bauen genauso wie hochwertige Architektur, Altbau wie Neubau, Baulücken schließen wie Brachen entwickeln, kleinteiliges Nebeneinander genauso wie große, zusammenhängende Konzepte.

Damit werden sie für Tübingen in Zukunft eine große Bedeutung haben, nicht als „kleiner Bruder“ großer Bauträgerprojekte, sondern auf Augenhöhe – und als elementarer Baustein der städtischen Entwicklungsstrategie. Spätestens mit dem zügigen Bau des Mühlenviertels ist deutlich geworden, dass Baugemeinschaften und Bauträgerprojekte zeitlich wie inhaltlich ausgezeichnet harmonisieren und sich in ihren Stärken ergänzen können. Eine Erfahrung, die auch für die Entwicklung der Alten Weberei, dem ehemaligen Egeria-Areal in Lustnau, von großem Wert ist: ab dem Jahr 2011 entsteht hier Tübingens nächstes großes Stadtviertel auf einer industriell geprägten Brache. Wieder werden viele Baugemeinschaften neue Ideen entwickeln, Grundstücksoptionen erhalten und unverwechselbare Gebäude realisieren – und so in besonderer Weise dazu beitragen, dass auch aus der Alten Weberei ein lebendiges und attraktives Stadtviertel wird.



Identifikation und Einbindung

Zu den wichtigsten Aufgaben des heutigen Städtebaus gehört die soziale und funktionale Durchmischung der Quartiere sowie die Schaffung von Identifikationsorten. Baugemeinschaften tragen dazu wesentlich bei.



Gerd Kuhn

Institut Wohnen und Entwerfen; Architektur- und Wohnsoziologie; Universität Stuttgart

Städte können ihre integrative Kraft entfalten, wenn die Bedürfnisse und soziokulturellen Eigenheiten der Bewohner anerkannt und ihnen Raum zur Teilhabe am Quartiersleben geschaffen wird. Gerade zu Beginn von Quartiersentwicklungen mit Baugemeinschaften dominieren risikobereite und kommunikationsfreudige soziale Gruppen mit akademischer Prägung. Menschen mit Migrationshintergrund oder mit knappen finanziellen Ressourcen sind in diesen Quartieren – zumindest in der Pionierphase – deutlich unterrepräsentiert. Dies traf im Französischen Viertel und Loretto zu.

INKLUSION ALS BEREICHERUNG

Inzwischen findet in den Tübinger Baugemeinschaftsquartieren jedoch eine deutliche Ausweitung der sozialen Akteure statt. Die jüngsten Baufelder wurden von Gruppen bebaut, denen sowohl vermögende Personen als auch Schwellenhaushalte angehörten. Dass es inzwischen gelingt, auch benachteiligte Personen einzubinden, verdeutlicht die Stärke dieses Stadtentwicklungsmodells. Vielfalt wird in Tübingen als Bereicherung der Stadtgesellschaft betrachtet.

Ein Beispiel für die heute eher ungewohnte soziale Vielfalt ist die Baugemeinschaft „stadt.raum“ neben dem Parkhaus Französisches Viertel. Die Bauwilligen realisierten ein Gebäude, in dem Menschen aus acht Nationen sowie Menschen



mit und ohne Behinderung zusammenleben. Im Erdgeschoss des fünfgeschossigen Gebäudes befinden sich zudem fünf sehr unterschiedlich genutzte Gewerbeeinheiten – beispielsweise ein Bürodienstleistungszentrum der LWV.Eingliederungshilfe. Trotz der außergewöhnlichen breiten sozialen und funktionalen Durchmischung fügt sich das Projekt in den Alltag des Quartiers unspektakulär ein.

SOZIALER WOHNRAUM TRIFFT EIGENTUM

Ein weiteres Beispiel für erfolgreiche Integrationsleistungen befindet sich entlang der Königsberger Straße, zwischen dem Französischen Viertel und dem Loretto-Areal. In ehemaligen Offiziersgebäuden der französischen Garnison wurden nach

deren Abzug zuziehende einkommensschwache und randständige Familien (Flüchtlinge, Asylbewerber) konzentriert – zeitweise lebten 540 Menschen aus 20 verschiedenen Ländern in den 110 Wohnungen. Inzwischen fand ein komplexer Aufwertungsprozess statt. Unter Einbeziehung der Bewohner per aktivierender Befragung, Begleitzirkel und anderen Instrumenten entwickelte die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG ein ungewöhnliches Modellprojekt, dessen Besonderheit die Stabilisierung des Quartiers durch „betreute“ Baugemeinschaften darstellt.

Im ersten Bauabschnitt wurden zunächst Bestandsgebäude mit preisgünstigen Mietwohnungen entlang der Stuttgarter Straße saniert, das angrenzende Gebäude an der Schweickhardtstrasse von einer „betreuten“ Baugemeinschaft umgebaut. Bei diesem Modell trägt die GWG zunächst die Sanierung einzelner Wohnungen mit, um sie dann während des Baufortschrittes an neu einsteigende Baugemeinschafts-Teilnehmer zu übertragen.

In einem dritten Gebäude – einem Neubau mit Eigentumswohnungen – wurde der städtische Kindergarten integriert. Es gelang also, preisgünstigen sozialen Mietwohnraum für Familien zu erhalten und gleichzeitig eine soziale Durchmischung des Quartiers zu bewirken. Dieser integrative Ansatz wird im zweiten Bauabschnitt fortgeführt und modifiziert – so erstellt beispielsweise eine türkische Baugemeinschaft einen Neubau.

VERTRAUTHHEIT SCHAFFT IDENTIFIKATION

Das Bestreben, den jeweiligen Quartieren einen eigenen Charakter zu verleihen, zeigt sich auch im Mühlenviertel. Neben jungen Familien mit Kindern sind auch solche Baugemeinschaften vertreten, die konzeptionell das Wohnen im Alter thematisieren. Räumlich integriert ist auch eine Einrichtung für betreutes Altenwohnen.

Obwohl die Quartiere noch vergleichsweise jung sind, konnte sich bereits jetzt eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet herausbilden. Fördernd wirkte sich dabei sicherlich der gemeinsame Prozess des Planens und Bauens der Häuser aus, da sich die Bewohner mit ihren Stärken und Schwächen gut kennen. Eine Vernetzung sozialer Beziehungen begünstigte auch die Planung und besonders die Nutzung der gemeinschaftlichen Innenhöfe. Die gegenseitige Vertrautheit und der gelebte Alltag stärken die Identifikation mit dem Block und dem Quartier.

Längst schwindet auch der Gegensatz zwischen den „fremden Bewohnern“ des neuen Quartiers und den alteingesessenen Bewohnern der benachbarten Viertel. Gerade die Einbeziehung aller sozialen Gruppen und die soziale und funktionale Vernetzung der Quartiere lässt das Bewusstsein eines Stadtteiles entstehen, in dem man gerne lebt.

Die neue Tübinger Stadtentwicklung begann mit der Konversion ehemaliger Kasernen. Inzwischen entsteht auf einer ehemaligen Industriebrache das sechste dieser eigenständigen Quartiere.

Quartiere artillerie

Das Französische Viertel, zuletzt von französischen Truppen genutztes Kasernengebiet, ist das wohl eigenständigste der neuen Tübinger Quartiere. Seine Größe und Entfernung zur Kernstadt ließ hier eine ausgesprochen hohe Identität der Bewohner mit ihrer Umgebung wachsen, die sich auch in einem eigenen Kultur- und Gewerbeverein sowie einem regelmäßigen Stadtfest widerspiegelt. Konzipiert als Mischgebiet, weist das Quartier eine hohe Zahl an Unternehmen auf, deren Mitarbeiter häufig auch vor Ort wohnen. Das Viertel schließt unmittelbar an ein Waldgebiet an und führt urbane Strukturen sowie Dichte bis

an den Rand der Stadt hin. Der Wald wiederum dient der Naherholung und ist Gegenpol zur baulichen Verdichtung. Eine durchgehende Verkehrsachse mit Busverbindungen an die Kernstadt sowie mehrere dezentrale, öffentliche Plätze sind weitere Kennzeichen des international ausgezeichneten Konzeptes. Die Bauprojekte reichen von der Umnutzung ehemals militärischer Bauten über neue, schmale Stadthäuser bis zu kompletten Blocks mit über 30 Wohneinheiten. Und schließlich finden sich hier verschiedene Integrationseinrichtungen für Menschen mit Einschränkungen sowie studentische Wohnheime.

Französisches Viertel | **Bauzeit:** 1996-2008

10 Hektar | ca. 2.400 Einwohner | ca. 240 Ew./ha | **Städtebau:** Lehen drei



Ursprünglich für französische Militärangehörige errichtet, entwickelte sich das Wohnquartier nach deren Abzug zu einem sozialen Brennpunkt. Die Entwicklung sollte dem Quartier eine neue Identität verleihen und die bisherigen Bewohner mit einbinden. Zu den kernsanierten Altbauten wurden einzelne neue Gebäude errichtet, die auch gewerbliche Räume integrieren. Dort sind nun ein städtischer Kindergarten, ein Bürgertreff sowie weitere soziale Einrichtungen untergebracht. Sämtliche Gebäude positionieren sich um ausgesprochen große Innenhöfe für gemeinschaftliche Nutzungen.

Neben kostengünstigen Mietwohnungen finden sich im Quartier heute auch gehobene Wohnformen einschließlich Eigentumswohnungen, die durch private Baugemeinschaften oder Bauträger erstellt wurden.

Der vergleichsweise kleine Bereich Alexanderpark ist Teil des Entwicklungsgebietes Südstadt und wurde ebenfalls zuvor militärisch genutzt. Es handelt es sich hier um einen städtebaulich kleineren Maßstab mit rund zehn Baugemeinschaftsprojekten, die unmittelbar an ein kleinteiliges Siedlungsumfeld anschließen und dieses fortführen. Der Alexanderpark beweist, dass der Lückenschluss mit Baugemeinschaften realisierbar ist – und Individualität nicht im Widerspruch zu gemeinschaftlichen Außenbereichen steht. So lassen sich auch Bauherren einbinden, die sonst freistehenden Einfamilienhäusern zugeneigt sind.

Königsberger Straße | Bauzeit: 2006-2012

2,4 Hektar | 540-580 Einwohner | ca. 225 Ew./ha | Städtebau: Universitätsstadt Tübingen, Projektentwicklung



Alexanderpark | Bauzeit: 2008-2011

1 Hektar | ca. 150 Ew./ha | Städtebau: Lehen drei



Das Quartier Loretto bezieht seinen Namen aus seiner militärischen Vergangenheit, zuletzt wurde das Gebiet von französischen Truppen genutzt. Das Loretto ist eingebettet in die bereits existente Infrastruktur der Südstadt, allerdings trennt es sich mit seiner urbanen Baustruktur erkennbar von seiner kleinteiligeren Umgebung. Vorhandene Bauten aus der Entstehungszeit der Kaserne wurden umgenutzt und in die Neubebauung integriert. Deren Spannweite reicht von kleinen Stadthäusern bis zu großen Blockrandbebauungen mit Signalwirkung nach außen. Auch das Loretto ist ein Mischgebiet mit zahlreichen gewerblichen

Nutzungen in den Erdgeschossen der Bauten. Hervorzuheben sind zum einen die Volkshochschule, eine Privatklinik sowie ein Hotel. Integrations-, Sport- und Sozialeinrichtungen runden das Spektrum ab und tragen zur Nutzungsvielfalt bei. Das Rückgrat des Quartiers besteht aus einem zentralen, lang gestreckten Platz, der unter anderem vom jährlichen Stadtfest bespielt wird, das eine viertelseigene Kulturinitiative organisiert. Über peripher verlaufende Buslinien wird das Quartier an die Kernstadt angeschlossen, als Naherholungsbereich dient der so genannte Galgenberg mit Wiesen und Kleingärten.

In relativ kurzer Zeit wurde die Industriebrache im Stadtteil Derendingen neu bebaut – nur das zentrale Maschinenhaus zeugt noch von der Vornutzung. Von seiner eher dörflich strukturierten Umgebung differenziert sich das städtisch-dichte Mühlenviertel erkennbar, bleibt aber offen genug, um Verbindungen aufzunehmen. Dazu trägt auch bei, dass die Bürgerschaft bereits im Vorfeld am runden Tisch eingebunden war. Entwickelt wurde das Gebiet durch die Abteilung Grundstücksentwicklung der Wirtschaftsförderung Tübingen (WIT). Dieser Geschäftsbereich der WIT entstand 2003 nach den Erfahrungen mit

Loretto | Bauzeit: 1996-2007

7 Hektar | ca. 1.000 Einwohner | ca. 140 Ew./ha | Städtebau: Lehen drei



Mühlenviertel | Bauzeit: 2006-2010

4 Hektar | ca. 700 Einwohner | ca. 175 Ew./ha



der Südstadtentwicklung und widmet sich der Entwicklung von Gewerbebrachen, der Stadtreparatur sowie der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung – bei hoher städtebaulicher, architektonischer sowie wohnspezifischer Qualität. Das Mühlenviertel zeigt mehr als die anderen Quartiere eine ausgesprochen typologische Vielfalt: Neben Geschosswohnbau in Block- und Zeilenbebauung stehen gleichberechtigt Reihen-, Einzel- sowie Gartenhofhäuser. Auch ein seniorengerechtes Projekt für betreutes Wohnen und Pflege hat sich im Mühlenviertel verortet. Am Rand des Quartiers befinden sich Gewerbehöfe.

Das jüngste Quartier Tübingens befindet sich erst im Entstehen und nutzt das abgeräumte Gelände einer ehemaligen Textilfabrik. Noch vorhandene Teile dienen weiter gewerblichen Zwecken oder der Identifikationsstiftung. Denn die Fabrik war lange Zeit der wirtschaftliche Motor des Stadtteils Lustnau. Ein Relikt der Fabrik wird daher die Quartiersmitte begleiten, die aber nicht in Konkurrenz zum gewachsenen Zentrum Lustnau zu sehen ist. Das Quartier hat durch die unmittelbare Nähe zum Neckar und zum Herrlesberg sowie durch die schnelle Anbindung an die Kernstadt und Universität eine besonders reizvolle Lage.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine breit gefächerte Bautypologie vor, schließt Zeilen-, Reihen-, Einzel- und Punkthausbebauung ein. Abgesehen von einer Förderung zur Altlastenbeseitigung durch den Bund erfolgte die Entwicklung des Gebietes durch die Stadt Tübingen selbst. Auch bei der Alten Weberei werden Baugeinschaften die führende Rolle bei der Neubebauung übernehmen.

Städtebau: Hähinig | Gemmeke



Alte Weberei | **Bauzeit:** ab 2011

4,5 Hektar | ca. 700 Einwohner | 140-150 Ew./ha | **Städtebau:** Hähinig | Gemmeke



Der Weg und das Ziel


Ja, wir haben gebaut. Ja, mit einer Baugemeinschaft. Sicherlich, es war nicht immer einfach, aber letztlich haben wir das, was wir wollten: Eine individuelle, hochwertige Wohnung zu tragbaren Kosten, ein urbanes Umfeld und eine echte Nachbarschaft.



Armin Scharf

Baugemeinschaft
„An der Blaulach“





Zugegeben, am Anfang waren wir unsicher. Eine Baugemeinschaft? Ist Bauen an sich nicht schon Abenteuer genug? Und nun das alles noch als Gruppendynamischer Prozess einschließlich ausschweifender und zermürender Grundsatzdiskussionen?

Neugierige Skepsis begleitete uns dann bei der Annäherung an dieses Verfahren mit mehreren Unbekannten – bereit, es im Notfall als wertvolle Erfahrung abzulegen. Aber es sollte anders kommen, völlig anders. Schnell verkehrten sich die anfänglichen Zweifel ins Positive, weil eine produktive Gruppendynamik entstand. Statt der gefürchteten Grundfragen nach dem Motto „Was wollen wir eigentlich und warum nicht doch ganz anders?“ waren die regelmäßig stattfindenden Sitzungen von zielgerichtetem Pragmatismus geprägt. So wurde durchaus über bestimmte Themen leidenschaftlich beraten, ja gestritten – doch immer blieb das Ziel klar vor Augen: Ein Gebäude mit neun Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im so genannten Eastend des Französischen Viertels.





KOMPROMISSE BEDEUTEN OPTIMIERUNG

Dass der Architekt bereits zu Anfang eine grobe Konzeption vorlegte und damit einen Rahmen für die folgenden Diskussionen absteckte, erwies sich als sehr förderlich. Dennoch befasste sich die Baugemeinschaft selbstbewusst mit dem Baukonzept, legte hier und da andere Schwerpunkte und änderte Details, die der kooperativ agierende Architekt umsichtig integrierte. Wer in und mit Baugemeinschaften plant oder baut, muss vor allem kompromissfähig sein – gerade auch der Architekt. Kompromiss jedoch ist nicht wie sonst üblich mit dem gefürchteten kleinsten Nenner gleichzusetzen, sondern mit der gemeinsamen Suche nach optimalen Resultaten. Fehlentscheidungen werden minimiert, im Großen wie im Kleinen: Im Austausch mit den anderen Mitbauern bildet sich ein Pool an Ideen, Kenntnissen und Informationen, der für die eigene Wohnungsplanung wichtige Inspirationen bringen. Allein-Bauherrn müssen sich dieses Synergie-Wissen mühsam erarbeiten. So wurden Wände – soweit statisch möglich – von hier nach da geschoben, verwandelten sich zwei Zimmer in eines oder umgekehrt. Ein Mitbauer ließ sich die Türstürze deckenhoch umsetzen, andere verlangten nach mehr Badezimmerraum, offenen Küchen oder speziellen Fußbodenbelägen. Auch während des Baus sich ankündigender Nachwuchs fand Raum:

Durch einen schnellen Strich wurde aus dem kleinen Gästezimmer ein größeres Kinderzimmer.

INSPIRATION DURCH DIE GRUPPE

Ausstattungsdetails in den Wohnungen entschied jedes Baugemeinschafts-Mitglied selbst – im Rahmen seiner ästhetischen Vorlieben und seines Budgets, aber immer mit den Erfahrungen der anderen im Hintergrund. Bei Themen wie dem Bodenbelag des Treppenhauses oder der Ausstattung des Gemeinschaftsraumes – auch den findet man fast nur bei Baugruppenprojekten – entschied man zusammen; nicht immer einstimmig.



mig, aber eindeutig. Und sogar die Farbgestaltung des fünfgeschossigen Gebäudes mündete nach längeren Debatten in einem tragbaren Konsens. Der oblag auch der energetischen Konzeption nach dem damals optimalen Stand der Technik – inklusive Solarthermie, Photovoltaik und Dreifachverglasung.

Bauen in der Baugemeinschaft verlangt also Engagement der Beteiligten und unterscheidet sich damit vom konventionellen „Kommen und kaufen“-Prinzip eines Bauträgers. Dafür wartet letztlich auch ein besseres, individuell zugeschnittenes Ergebnis, das ein Bauträger im Geschosswohnbau so nie realisieren könnte.

NACHBARSCHAFTSMODELL

Schließlich, rund zweieinhalb Jahre nach der offiziellen Gründung der Baugemeinschaft und etwa einjähriger Bauzeit, begann der Bezug der neun Wohnungen. Die Baugemeinschaft, überwiegend junge Familien, verwandelte sich in eine Hausgemeinschaft, im Miteinander bereits vielfach erprobt. Auch das ist ein positiver Aspekt: Man weiß früh, mit wem man unter einem Dach leben wird. Und so wurde aus dem anfänglichen Abenteuer ein Erlebnis, das wohl niemand unserer Baugemeinschaft missen will – und wohl auch jederzeit wiederholen würde.

Bauen mit der Baugemeinschaft

Pluspunkte

- Individuelle Wünsche bei Ausstattung und Raumaufteilung können in besonderem Maße einfließen
- Mitsprache bei der Gestaltung der Fassade und der Gemeinschaftsbereiche
- Realkostenabrechnung – jeder Mitbauer bezahlt nur die echten Entstehungskosten, auch bei Sonderwünschen
- Deutliche Kosteneinsparung, da keine Kosten für Bauträger, Makler oder Vermittler
- Bemessungsbasis für Grunderwerbsteuer und Notarkosten ist in der Regel nur der Grundstückswert
- Bereits während der Planungs- und Bauzeit formiert sich die Hausgemeinschaft
- Teilungsvertrag, Hausordnung und Verwalterbestellung sind von den Mitbauern beeinflussbar
- Hohe Identifikation der Nutzer mit dem Gebäude und dem Ort

Vorbehalte

- Man sieht zunächst nicht, was man kauft
- Kein Festpreis, Abrechnung nach tatsächlich entstandenen Kosten
- Höheres persönliches Engagement



Über 150 Projekte haben Baugemeinschaften in den Entwicklungsgebieten Tübingens realisiert – dabei entstand eine enorme konzeptionelle Vielfalt.

Das P 14 ist nicht nur eines der ersten und wohl größten Baugemeinschafts-Projekte im Französischen Viertel, es umfasst auch als einziges einen kompletten Baublock. Ein wichtiges Anliegen war, jeder Wohnung einen großen Balkon, eine Dachterrasse oder einen jener Gartenanteile zuzuordnen, die an den abwechslungsreich gestalteten Innenhof angrenzen. Mit dem hohen Gewerbeantrag ist das Projekt 14 zu einem zentralen Ort des Quartiers geworden.

Projekt 14

1998 | 29 Wohn-, 11 Gewerbeeinheiten (3.895 m²)
Aixer Str. 42-46, Französisches Viertel
Architektur: ikarus.architektur
Projektsteuerung: Ehring und Knies



Ein umgenutzter, alter Pferdestall mit großem Dachstuhl, ergänzt durch eine Eck-Neubebauung bietet Platz für zwei großzügige Wohnungen und Dachterrasse. Im Erdgeschoss befindet sich das Café Latour, gleichsam „Wohnzimmer des Viertels“ und schließlich ein 250 Quadratmeter großer Raum, der Platz für Feste und ein Kindertheater bietet. Die kubische Form und die materielle Präsenz des Neubaus unterstreicht die städtebaulich wichtige Situation.

Latour

2000 | 2 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (535 m²)
Bei den Pferdeställen 2, Französisches Viertel
Architektur: Ackermann & Raff und Manderscheid Partnerschaft



Kunst im Quartier – bei dem Projekt „Kunst und Wohnen“ entstand die ausdrucksstarke Fasadengestaltung in Zusammenarbeit mit dem ebenfalls im Viertel ansässigen Tübinger Künstler Frido Hohberger. Die aus Investoren bestehende Baugemeinschaft vermietet sieben Wohnungen samt gemeinschaftlich nutzbarer Dachterrasse und Gemeinschaftsraum. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss teilt sich eine Bürogemeinschaft mit Schwerpunkt Grafik-Design.

Kunst und Wohnen

2000 | 7 Wohn-, 1 Gewerbeeinheit (730 m²)

Mirabeauweg 2, Französisches Viertel

Architektur: ikarus.architektur

Projektsteuerung: Barth und Bätzner



Hinter diesem Projekt steht die Idee, eine stadteigene, allgemein nutzbare Werkstatt in Verbindung mit einem Wohnhaus zu errichten. Die Werkstatt mit rund 150 Quadratmetern auf drei Ebenen wurde von der Baugemeinschaft anteilig mitfinanziert und anschließend mittels einer Finanzierungsgesellschaft auf eine breitere Basis gestellt. Das Werkstadthaus besteht aus zwei optisch differenzierten Baukörpern mit gemeinsamer Erschließung.

Werkstadthaus

2002 | 14 Wohn-, 1 Gewerbeeinheit (1.370 m²)

Aixer Str. 70, Französisches Viertel

Architektur: Riedel, Schlierf, Sonnenmoser

Projektsteuerung: Schramm



Das lichtdurchflutete Gebäude aus Sichtbeton, Stahl und Glas besticht durch seine Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Lebensabschnitte: Mittels raumhoher Schiebetüren lassen sich Räume zusammenfassen oder auch trennen, leichte Trennwände können bei Veränderung der Familienstruktur entweder umgesetzt oder auch ganz entfernt werden. Ebenso selbstverständlich sind bodengleiche, rollstuhlgerechte Duschen in allen Wohnungen.

Prisma

2005 | 11 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (1.200 m²)

Aixer Str. 28, Französisches Viertel

Architektur: Noenenalbus Architektur

Projektsteuerung: Baugemeinschaft



Geringere Kosten, höhere Qualität

Gegenüber traditionellen Formen des Bauens bietet die Baugemeinschaft Kostenvorteile von etwa 15 Prozent – und das bei gleichzeitig besseren Standards. Und: Die Kosten lassen sich direkt beeinflussen.

Matthias Gütschow

Architekt und Projektsteuerer
w5 Planungsgesellschaft mbH



Bauen hat immer mehrere Kostenebenen: Da ist zum einen der Aufwand für die Erstellung des Gebäudes selbst, also für den Rohbau, die Gebäudehülle, die technische Ausstattung, aber auch für allgemein genutzte Innenbereiche wie Treppenhaus oder Keller. Die zweite Ebene besteht aus der persönlichen Wohnungsgestaltung und -ausstattung, die jeder Mitbauende selbst beeinflusst. Da jedoch diese individuellen Wünsche meist in die allgemeine Ausschreibung aufgenommen werden



können, sind sie zu weitaus günstigeren Konditionen realisierbar als dies bei Bauträger-Modellen möglich wäre.

Im Prinzip lässt sich sogar noch eine dritte Kostenebene ausmachen: Die ebenfalls individuelle Durchplanung jeder Wohnung ermöglicht es, diese flächen- und raummäßig auf die jeweiligen Bedürfnisse anzupassen. Das spart gegenüber standardisierten Grundrissen später ungenutzten, aber teuer erkauften Raum. Nicht zuletzt sei die Möglichkeit zur Eigenleistung erwähnt – sie kann die individuellen Kosten weiter reduzieren. Handwerklich versierte Mitbauer können sich beim Innenausbau einbringen, einschließlich der gegenseitige Hilfe innerhalb der Gemeinschaft.

MEHR FÜR WENIGER

Weniger Kosten und mehr Qualität? Das scheint zunächst widersprüchlich. Doch in der Regel weisen Baugemeinschafts-Projekte einen überdurchschnittlich hohen Ausstattungsstandard auf – das gilt auch für Energieeffizienz sowie Bauökologie.

Selbst die Zusatzkosten fallen geringer aus: Notargebühren werden nur auf die Grundstückskosten bezahlt, es gibt keine Maklerprovision und der Bauträgergewinn fließt quasi in die eigene Tasche. Weil bei Baugemeinschaften in der Regel weder Grundstücksveräußerer und Bauunternehmen zusammenwirken (und auch keine personelle Verflechtungen

zwischen diesen existieren), wird die Grunderwerbsteuer nur auf das unbebaute Grundstück erhoben.

Zu empfehlen ist eine professionelle, begleitende Projektsteuerung – sie begleitet das Bauvorhaben, moderiert die Baugemeinschaft, führt Entscheidungen herbei und achtet auf Termin- sowie Kostenpläne. Das Honorar für die Projektsteuerung ist also eine gut angelegte Investition.

Der Kostenvorteil setzt sich übrigens auch nach der Fertigstellung und dem Bezug fort. So spielen Folgekosten bei Vergabeentscheidungen stets eine große Rolle: Beim Aufzug ist dann nicht nur der Anschaffungspreis zentrales Kriterium, sondern auch die im Betrieb anfallenden Wartungs- und Stromkosten.

FINANZIELL AUF DAUER INTERESSANT

Investitionen in ein Baugemeinschafts-Projekt sind gut angelegt – egal, ob man die erstellte Wohnung selbst oder als Kapitalanlage nutzt. Die Erfahrung zeigt, dass die Verkaufspreise einer solchen Immobilie in der Regel deutlich über den Erstellungskosten liegen – und auch die über Vermietung erzielbare Rendite bewegt sich in interessanten Größenordnungen. Viele Banken vergeben problemlos Kredite für diese kostengünstige Form des Bauens und bewerten die eingesparten Zusatzkosten als Eigenkapital.



Das sechsgeschossige Gebäude markiert den Endpunkt der Französischen Allee, der zentralen Achse des Viertels. Es teilt sich in ein gelbes „Schlafhaus“ mit Schlafzimmern und Bädern sowie in ein rotes „Wohnhaus“ mit Küchen, Ess- und Wohnbereichen. Dazwischen befindet sich die raumhoch verglaste Wohndiele, von der sich der Blick beidseitig in den anschließenden Wald oder in das Viertel öffnet.

Dieses Projekt an einer städtebaulich schwierigen Lage spiegelt die Nutzungsvielfalt und Sozialstruktur der Quartiere im Kleinen wider. Hier finden eine Software-Entwicklungsfirma, ein Tonstudio, ein Klavierstudio und eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung Platz. Die insgesamt 34 Wohnungen wurden gebaut von Menschen aus acht Nationen – für Singles, Paare und Familien, für junge, behinderte und alte Menschen.

Haus am Platz

2004 | 6 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (860 m²)
Mirabeauweg 1, Französisches Viertel

Architektur: Lehen drei

Projektsteuerung: Bauen im Team



stadt.raum

2008 | 34 Wohn-, 5 Gewerbeeinheiten (3.130 m²)
Französische Allee 3, Französisches Viertel

Architektur: Wied Architekten, Nassal + Wiehl

Projektsteuerung: w5 Planungsgesellschaft mbH



Dieses Projekt basiert auf einem Offizierswohnbau aus den 1950er Jahren. Neben der umfassenden Modernisierung wurde anstelle des Walmdaches ein Stockwerk mit Pultdach aufgesetzt und der Wärmeschutz auf Neubaustandard gebracht. Organisatorisch handelt es sich um eine Baugemeinschaft, die von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG gestützt wurde, deren Beteiligung sich während und nach der Bauphase durch den Verkauf einzelner Wohnungen reduzierte.

Stuttgarter Straße 84/86

2007 | 20 Wohneinheiten (2.135 m²)

Schweickhardtstr. 12/14, Königsberger Straße

Architektur: w5 Planungsgesellschaft mbH

Projektsteuerung: w5 Planungsgesellschaft mbH



Das Wohngebäude interpretiert den benachbarten Bestandsbau mit zeitgemäßen formalen Mitteln, beispielsweise mit einem klar konturierten Volumen. Primär wurden Maisonette-Wohnungen realisiert, deren Ebenen vertikal und auch horizontal versetzt sind. Dies ermöglichte viele Garten- und Dachzugänge, aber auch große Wohnungstiefen sowie eine gemeinsame zentrale Erschließung. Basierend auf einem vorgegebenen Raster konnten die Bauherren ihre Fenster- und Balkonformate selbst bestimmen.

Park Avenue

2010 | 12 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (1.385 m²)

Alexanderstraße 51, Alexanderpark

Architektur: Baisch + Fritz

Projektsteuerung: Michael Weiß



Das Projekt basiert auf der Idee eines Mehrgenerationenhauses, dessen Wohnungsgrundrisse von der Tragstruktur losgelöst durch die Bauherren in Größe und Lage frei herauszuschneidbar waren. Zum Zeitpunkt des Einzuges betrug die Altersspanne der Bewohner 1 bis 71 Jahre.

Das im KfW-40-Standard umgesetzte Gebäude befindet sich auf einer Tiefgarage, die im Rahmen einer separaten Baugemeinschaft zusammen mit der Nachbar-Baugruppe Park Avenue errichtet wurde.

Marimba

2010 | 10 Wohneinheiten (1.135 m²)

Mathildenstr. 34, Alexanderpark

Architektur: Plathe Schlierf Sonnenmoser

Projektsteuerung: Thomas Gauggel



Individuelles Wohnen

Baugemeinschaften eröffnen neue Chancen zur Realisierung persönlicher Wohnformen, individueller Grundrisse und Ausstattungen – und machen den Geschosswohnungsbau wieder attraktiv.

Winfried Engels

Vorsitzender des
Architektenkammer-
bezirks Tübingen

Noch immer beruhen die Vorstellungen vom Geschosswohnungsbau auf dem meist uniformen und wenig persönlichen Gestaltungsraum bietenden Mietwohnungsbau vergangener Jahrzehnte. Und genauso gilt das Einfamilienhaus nach wie vor als einzige Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Doch die Zeiten haben sich geändert, gerade in Ballungsgebieten entdeckt man eine neue Form des Geschosswohnungsbaus, der geprägt ist von flexibler Flächenaufteilung und Raumnutzung. Wenige Fixierungen im Bereich der Erschließungen, Trag-



konstruktionen, Installationsschächte und Fassadenraster erweitern die Spielräume für vielseitige Ausbaumöglichkeiten. Vieles kann verändert und den jeweiligen Anforderungen angepasst werden. Selbst bei kleinen Wohnflächen lassen sich durch Schiebewände großzügig wirkende Raumfolgen bilden, die jederzeit wieder abtrennbar sind. Gerade Baugemeinschaften ermöglichen in herausragender Weise diese individuelle Planung, Ausstattung und Nutzung von Geschosswohnungen. Schließlich können hier die persönlichen Ideen und Wünsche vom Planungsbeginn unmit-

telbar und harmonisch einfließen, während bei Bauträger-Projekten früh notwendige Fixierungen den Spielraum sehr stark begrenzen bzw. aufwändige Umplanungen, Mehrkosten, Zeitverzögerungen und Ärger mit sich bringen. In einer Baugemeinschaft sind die Möglichkeiten offener, das gemeinsame Planen macht nicht nur Spaß, es inspiriert auch durch die Vielfalt der Ideen in der Gruppe und kann so neue Impulse für das eigene Wohnen bringen. Bei den regelmäßigen Baubesprechungen werden diese Themen rechtzeitig angesprochen und entschieden, kostspielige

Änderungen vermieden – und unter dem Strich nur in Ausnahmefällen teurer als angebotene Ausbaustandards.

Diese intensive Betreuung kann ein Bauträger nicht leisten, dem auf kleine Baugruppen spezialisierten Architekten ist diese Vielfalt von Wohnvorstellungen jedoch ein besonderer Anreiz. Auch, weil sich letztlich alle Mitglieder der Baugruppe mit der Gestaltung des Gebäudes identifizieren sollten.



Freiräume schaffen

Vom Quartiersplatz bis zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof: Gerade bei verdichtetem Bauen und urbanen Strukturen kommt öffentlichen Freiräumen eine große Bedeutung zu.



Susanna Hirzler

Freie Landschafts-
architektin

Wie wichtig öffentlich nutzbare Räume für innerstädtische Strukturen sind, zeigt sich in den neuen Quartieren Tübingens besonders deutlich. Gerade angesichts der verdichteten Bauweise kommt den Plätzen und Straßen eine spezielle Verantwortung zu: Sie sind Orte der Kommunikation, Auseinandersetzung und Begegnung; hier muss den Bedürfnissen von Kindern, Älteren, Gewerbetreibenden, Bewohnern und Besuchern Rechnung getragen werden.

Die konkrete Entwicklung dieser Räume begann in den ersten Quartieren mit großer Bürgerbeteiligung in offenen Prozessen, während bei den jüngeren Quartieren die städtebauliche Planung auch die Freiflächen mit einbezogen hat.

INTENSIVE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Anspruch, Stadt als Plattform für gesellschaftliche Vielfalt zu verstehen, findet sich konsequenterweise auch im Planungsprozess des öffentlichen Raumes und der beiden Tübinger Quartiersplätze Lorettoplatz und Französischer Platz wieder.

Die beiden Quartieren zugrunde liegende Rahmenplanung verzichtete auf die explizite Definition der möglichen Freiräume und setzte stattdessen auf intensive Bürgerbeteiligung, die alle möglichen Nutzergruppen zusammenbringen sollte. Dieser langfristig angelegte Prozess wurde auch von der

Kommunalpolitik unterstützt. Im von externen Moderatoren und Fachplanern (werkbüro freiraum + landschaft Susanne Hirtler) begleiteten Verfahren entwickelten die Bürger und zukünftigen Nachbarn Grundideen der Freiraumnutzung. Sie setzten sich intensiv mit ihrem Wohnumfeld auseinander, entwarfen Szenarien des öffentlichen Lebens und gingen der Frage nach, welche Voraussetzungen für seine Entfaltung vorhanden sein müssten.

All diese Wünsche, Ideen und Erkenntnisse flossen dann mit den Kompetenzen der externen Planern in eine sich allmählich konkretisierende Planung zusammen. Die Bürgerbegleitung brach übrigens nicht mit der Fertigstellung der Räume ab, sondern bleibt bestehen, nicht nur ablesbar an Pflegepatenschaften für städtische Pflanzflächen oder dem Wunsch nach partiellen Optimierungen.

VIELFALT IM RAHMEN

Das offene Modell der aktiven Bürgerbeteiligung wurde bei den jüngeren Quartieren zwar nicht aufgegeben, doch anders definiert. Denn hier konkretisiert die städtebauliche Planung durch das Wettbewerbsergebnis die Freiflächen bereits viel klarer als in den älteren Vierteln, woraus sich ein klarer Gestaltungsrahmen für die beteiligten Bewohner ableitet. Wichtig hierfür ist aber die Einbeziehung der Bürgerinteressen vor





der eigentlichen Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs. An so genannten „Runden Tischen“ beraten Verwaltung, Bürger und Vertreter sozialer Gruppierungen über die künftige Prägung ihres Quartiers. Beschlüsse und Empfehlungen fließen dann in die Auslobung bzw. in die Jurierung mit ein.

GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Die öffentlichen Freiflächen ergänzen halböffentliche Zonen, meist in Form von Höfen innerhalb der klassischen Baublocks. Dadurch differenzieren sich die Freiflächen in belebte städtische und privatere begrünte Zonen. Eine Besonderheit in den Quartieren ist jedoch die hohe Durchlässigkeit der Blöcke, denn Passagen und Lücken zwischen den Baukörpern lassen ein differenziertes Gefüge von Räumen und Wegen entstehen. Davon profitieren besonders Kinder und Jugendliche, sei es, um auf kurzen Wegen die Spielkameraden zu erreichen oder um von einem reichhaltigen Angebot an Freiräumen unterschiedlicher Qualitäten Gebrauch zu machen.

Diese Innenhöfe entstehen durch die gemeinschaftliche Planung aller im Block präsenten Bauherren, werden gemeinschaftlich genutzt, gepflegt und unterhalten. Den einzelnen Gebäuden zugeordnete Flächen gehen in der Regel im Gesamthof auf oder separieren sich auf subtile Weise.

Der Verzicht auf Zäune erhält auch dann noch den gemeinschaftlichen, identifikationsstiftenden Charakter.

WEGE ZUR NAHERHOLUNG

Die Freiflächen im Stadtteil verbinden die urbane Struktur mit der Landschaft und dienen als Achsen ins Grüne, beispielsweise entlang eines renaturierten Baches in einen benachbarten Wald, Wiesen oder Felder. Innerhalb des Quartiers verbessern die naturnah angelegten Freiflächen das Klima und sind auch wichtige Bewegungsräume für die hier lebenden Menschen. Insbesondere Familien finden hier ein hoch attraktives Gegenmodell zur Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand, wo sich das kinderfreundliche „Wohnen im Grünen“ meist als Trugschluss erweist.

Das zentrale Element dieses Innenhofes bildet der große oval angelegte Bereich, dessen Längsachse eine Stelenreihe mit Spielgeräten durchzieht. Neben den Anwohnern nutzen die Gruppen des ebenfalls im Block verorteten städtischen Kinderhauses diese Spielarena. Der Verzicht auf Bereichstrennung mittels Zäunen gibt dem Innenhof einen großzügigen und lebendigen Charakter. Für die Zonierung der privaten und halböffentlich genutzten Bereiche sorgen geschickte Höhenversprünge und Stauden- anpflanzungen.

Innenhof Block 12

Gölzstraße und Ruth-Marx-Straße, Loretto

Landschaftsarchitekten: Stötzer und Neher



Zehn Baugruppen verwirklichten im gemeinsamen Innenhof eine ungewöhnliche Freiraumidee:

Der gesamte Innenhof stellt sich als „Dschungel“ dar, auf der begehbaren Kiesfläche wachsen und blühen Sträucher, Stauden sowie Gräsern. Dazwischen bilden sich Lichtungen und Trampelpfade, die zum Spielen, Verstecken und zurückgezogenem Sitzen einladen. Auch zwei herausgearbeitete Freiflächen dienen dem Spielen und Treffen der Baugemeinschaften des Blocks.

Wohnhof III

Am Magazinplatz, Mühlenviertel

Landschaftsarchitekten: Christine Petzsche und Andrea Egner



Die Innenhöfe der Blockbebauungen sind Kommunikations-, Spiel- und Aufenthaltszonen.

Sie werden von den Anwohnern gemeinsam geplant und genutzt.

Innenhöfe

Das Dreifamilienhaus nutzt wesentliche Charakteristiken des Reihenhausbaus. Jede der mehrgeschossigen Einheiten hat ihren eigenen Zugang, ihre eigene Erschließung, Nebenräume im Untergeschoss. Das Projekt wurde aus drei sehr unterschiedlichen Wohneinheiten entwickelt, die alle ihre besonderen Qualitäten haben: die „Reihenendmaisonette“, die mittlere „Penthousemaisonette“ mit großer Dachterrasse und die zweistöckige „Gartenmaisonette“ mit großem Gartenanteil.

Bullerbü

2010 | 3 Wohneinheiten (525 m²)
Mathildenstraße 44, Alexanderpark

Architektur: Daniel Schmid

Projektsteuerung: Baugemeinschaft mit Architekt



Auch im Alter noch selbstbestimmt wohnen und leben – damit dieser Wunsch Wirklichkeit wird, haben sich bei diesem Projekt ältere Menschen zusammengeschlossen. Dabei sind acht altengerechte Wohnungen entstanden, die ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bieten. Für gemeinschaftliches Miteinander stehen ein großer Gemeinschaftsbereich und die Dachterrasse zur Verfügung. Besonderen Wert legten die zukünftigen Eigentümer auf zwei Gästeappartements.

Gemeinsam Wohnen im Alter

2002 | 9 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (1.285 m²)
Gölzstr. 17, Loretto

Architektur: ikarus.architektur

Projektsteuerung: ikarus.architektur



In dem 1936 für militärische Zwecke erbauten Gebäude befinden heute sich im Erdgeschoss Künstlerateliers und Ladenflächen, in den beiden Obergeschossen Maisonettewohnungen mit Dachterrassen. Durch behutsamen Umgang mit der Substanz und Nutzung unkonventioneller Baumaterialien blieben die Baukosten niedrig. Die Außenhülle blieb nahezu unverändert, dennoch konnte der Niedrigenergie-Standard erreicht werden.

Magazin

2002 | 6 Wohn-, 7 Gewerbeeinheiten (1.240 m²)
Gölzstr. 22, Loretto

Architektur: Baisch + Fritz

Projektsteuerung: Baisch + Fritz



Drei Loftwohnungen mit offenen Raumzonen ermöglichen individuelles Wohnen auf flexiblen Grundrissen. Eingestellte Module, etwa für Nasszellen, erlauben Nutzungsänderungen. Die Fassaden sind ebenfalls modular aufgebaut, so sind innerhalb dieses Rasters individuelle Raumzuschnitte möglich. Die raumhoch verglasten Zimmer im Süden blicken in den offenen Stadtraum. An der stark geschlossenen Nordfassade lässt sich die hohe Wärmedämmung ablesen.

Modul 25

2005 | 4 Wohn-, 3 Gewerbeeinheiten (510 m²)
Gölzstr. 3, Loretto

Architektur: Malessa Architekten

Projektsteuerung: Baugemeinschaft mit Architekt



Das zentrale Anliegen der Baugemeinschaft war die Realisierung eines Gebäudes, das dazu geeignet ist, gemeinsam älter zu werden. Neben eigenständigen Wohneinheiten spielt der flexibel nutzbare Gemeinschaftsraum für spätere Pflegenutzungen eine wichtige Rolle. Während der Planung fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Aspekten künftiger Formen des Zusammenlebens, der zu erwartenden altersbedingten Einschränkungen und der architektonischen Umsetzung statt.

45+

2008 | 7 Wohneinheiten (575 m²)
Paul-Dietz-Str. 12, Mühlenviertel

Architektur: Plathe Schlierf Sonnenmoser

Projektsteuerung: Thomas Gauggel



Klare Verhältnisse

**Damit aus Interessenten Bauherren werden:
Die Basis erfolgreicher Baugemeinschaften
ist eine klare Organisationsstruktur.**

Thomas Gauggel

Freier Architekt und
Projektsteuerer

Motivation und Lust, sich auf eine kreative Planungs- und Bauzeit einzulassen, die Bereitschaft, frühzeitig eine lebendige Nachbarschaft einzugehen und etwas mehr Eigenverantwortung einzubringen – das sind die zentralen Voraussetzungen für eine Baugemeinschaft. Daneben bedarf es auch einer klar umrissenen Organisationsstruktur, die den verschiedenen Entwicklungsschritten einer Baugemeinschaft von der Interessengemeinschaft bis zum Übergang in die Eigentümergemeinschaft folgt.

INTERESSENGEMEINSCHAFT

Eine lose Gemeinschaft, die die verschiedenen Erwartungen und Wünsche sammelt und eine Projektkonzeption erarbeitet. In dieser Phase werden die individuellen Wohnvorstellungen erörtert, fixiert man die Zielrichtung der Gruppe, den energetischen und ökologischen Standard sowie schließlich auch den groben Kostenrahmen. Es werden weitere Interessenten und, wenn nicht bereits vorhanden, ein Grundstück gesucht. Die Teilnahme an dieser Projektphase ist noch unverbindlich.



PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Zum Einstieg in die konkrete Planung wird durch Unterschrift eines Gesellschaftsvertrages die Planungsgemeinschaft gegründet, meist mit dem Erhalt der Grundstücksoption. Jetzt nimmt das Vorhaben in der Diskussion konkrete Formen an: Projektpartner werden beauftragt, vor allem Architekt und Projektsteuerer sowie Fachingenieure. Ist die Entwurfsplanung abgeschlossen und die Finanzierung durch eine ausreichende Mitbauerzahl gesichert, wird der Bauantrag eingereicht.

BAUGEMEINSCHAFT

Mit dem Grundstückskauf wird aus der Planungsgemeinschaft die Baugemeinschaft, die anstehende Fragen zur Bauausführung gemeinsam klärt. Wie schon in der Phase der Planungsgemeinschaft informieren Projektsteuerung und Architekt über den aktuellen Stand – auch über die Kostenentwicklung. Architekt und Projektsteuerer bereiten auch die Beauftragung von Handwerkern vor, den Zuschlag erteilt die Baugemeinschaft. Nach der Fertigstellung des Gebäudes und der Baukosten-Schlussabrechnung löst sich die Baugemeinschaft auf.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Die Besitzer der Wohn- und Gewerbeeinheiten des fertigen Gebäudes bilden nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Eigentümergemeinschaft. Rein rechtlich ist damit der gleiche Status erreicht wie beim Kauf einer fertigen Einheit vom Bauträger. Anteile und Besitzverhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft schreibt die notariell beurkundete Teilungserklärung fest. Die spätere Veräußerung der eigenen Wohnung durch den Eigentümer bedarf übrigens keines gemeinschaftlichen Beschlusses.

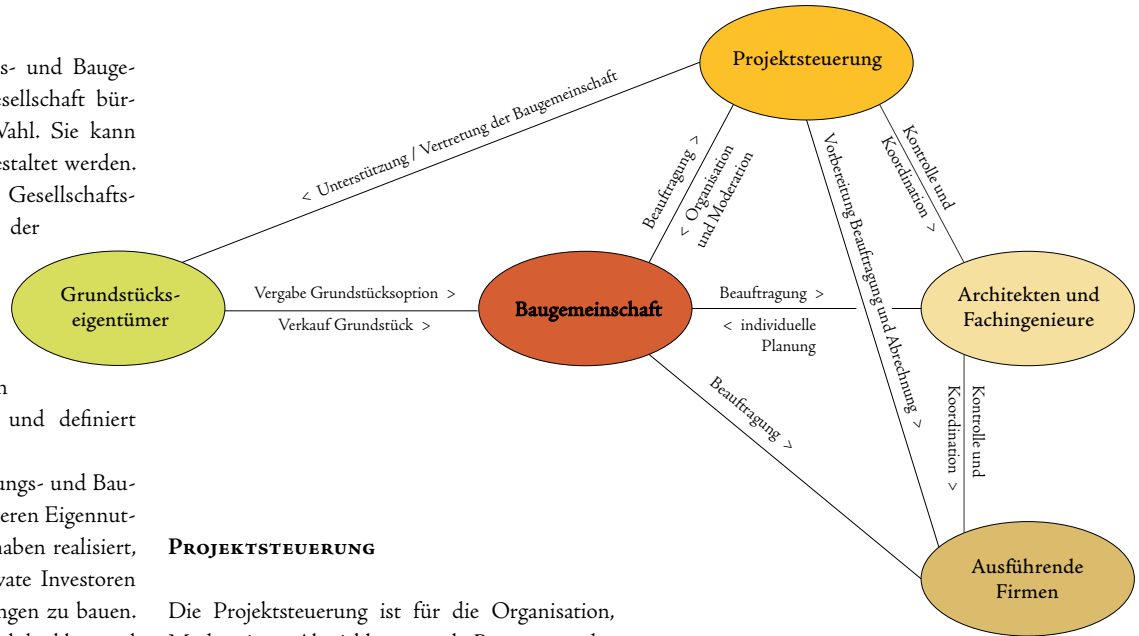


RECHTLICHER RAHMEN

Als Rechtsform für die Planungs- und Baugemeinschaft ist meistens eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erste Wahl. Sie kann spontan gegründet und flexibel gestaltet werden. In einem oder zwei getrennten Gesellschaftsverträgen werden die Interessen der Gemeinschaft festgehalten und Vereinbarungen zum Innenverhältnis der Mitglieder getroffen. Der Gesellschaftsvertrag regelt zum Beispiel Beitragszahlungen sowie Abstimmungsmodalitäten und definiert Planungsziele.

Neben diesem Modell einer Planungs- und Baugemeinschaft mit vorwiegend späteren Eigennutzern wurden auch schon Bauvorhaben realisiert, bei denen sich ausschließlich private Investoren gefunden haben, um Mietwohnungen zu bauen. Auch Genossenschaftsmodelle sind denkbar und wurden bereits verwirklicht.

Bei der Umsetzung einer Projektidee bzw. schon bei deren Entwicklung arbeitet die Baugemeinschaft mit erfahrenen Projektpartnern zusammen. Diese bringen neben ihrer fachlichen Qualifikation ein hohes Maß an Kommunikations- und Moderationsfähigkeit mit und sind bereit, sich auf einen Planungsprozess mit zum Teil sehr unterschiedlichen Vorstellungen und Wünschen einzulassen.



PROJEKTSTEUERUNG

Die Projektsteuerung ist für die Organisation, Moderation, Abwicklung und Betreuung des gesamten Bauvorhabens zuständig. Die Leistung kann bereits bei der Projektentwicklung mit der Erarbeitung eines Gebäudekonzeptes beginnen. Die Projektsteuerung ist neutraler Partner der Baugemeinschaft und zentraler Ansprechpartner nach außen. Sie stellt in allen Bereichen größtmögliche Transparenz her und sorgt für die Einhaltung von Kosten- und Terminrahmen sowie von Qualitätsstandards.

Die Projektsteuerung entscheidet nicht, sondern bereitet Entscheidungen der Gemeinschaft vor. Der Aufgabenbereich unterscheidet sich deutlich von der Architektenleistung: Es werden keine Planungsleistungen erbracht.

ARCHITEKTEN UND FACHINGENIEURE

Architekten planen das Gebäude in verschiedenen Stufen, oftmals schon von der Projektentwicklung über den Vorentwurf bis zur Ausführungsplanung und leiten die Ausführung vor Ort. Projektbegleitend werden Kostenermittlungen aufgestellt und der Baugemeinschaft zur Genehmigung vorgelegt. Architekten fertigen Ausschreibungen und prüfen hierauf eingegangene Angebote von Handwerkern. Sie beraten die Baugemeinschaft bei der Auftragsvergabe. Fachingenieure sind für die Planung jeweils spezieller Bereiche zuständig. Neben der Tragwerksplanung mit statischen Berechnungen ist dies hauptsächlich der Bereich der Haustechnik und der Freiraumplanung.

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER BAUGEMEINSCHAFT

Die Geschäftsführung ist die offizielle Vertretung der Baugemeinschaft nach außen. Sie übernimmt die schriftliche Beauftragung von Projektpartnern und Handwerkern und, wenn dies von der Baugemeinschaft gewünscht wird, die Kassenverwaltung und Kontoführung.

Die Funktion der Geschäftsführung kann entweder von einem Mitglied der Baugemeinschaft ehrenamtlich übernommen werden oder ein Außenstehender wird vertraglich damit beauftragt.

DER START IN DIE BAUGEMEINSCHAFT

Wie aber kommt man überhaupt zu „seiner“ Baugemeinschaft? Die eine Möglichkeit: selbst die Initiative ergreifen, mit Gleichgesinnten eine Interessengemeinschaft gründen und so das Projekt anschieben. Der andere Weg wäre, sich einer bereits aktiven Interessen- und Planungsgemeinschaft anzuschließen. Kontakte lassen sich ideal über so genannte Stadthausbörsen schließen, in deren Rahmen Baugemeinschaften sich und ihre Projekte präsentieren. In Tübingen beispielsweise haben diese Informationsveranstaltungen einen festen Platz, die Stadt selbst bietet dafür eine räumliche und organisatorische Plattform. Es lohnt sich also, bei der jeweiligen Stadtverwaltung nachzufragen – denn inzwischen wird das Modell Baugemeinschaft immer positiver gesehen und vielerorts aktiv unterstützt. In jedem Fall ist es jedoch ratsam, frühzeitig erfahrene Partner einzubeziehen, die als Moderatoren und Organisatoren zur Seite stehen und oftmals auch einzelne Interessen zusammenbringen können. Der zeitliche Rahmen für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten hängt von verschiedenen Faktoren ab. Im Normalfall vergehen von der Phase der Interessengemeinschaft bis zum Baubeginn ein Jahr und weitere 12 bis 15 Monate bis zum Bezug des fertigen Gebäudes.

Aufgaben der Projektsteuerung

- Unterstützung der Interessengemeinschaft bei der Konzeptentwicklung und Grundstückssuche
- Unterstützung in Fragen der Gesellschaftsverträge
- Unterstützung bei der Suche und Auswahl von Architekten und Fachplanern
- Kontrolle der Kostenkalkulation
- Ansprechpartner und Interessenvertreter der Baugemeinschaft gegenüber kommunaler Verwaltung, Planungsbeteiligten und Firmen
- Einberufen, Leiten und Protokollführung der Gesellschaftersitzungen
- Umsetzen von Beschlüssen der Planungs- bzw. Baugemeinschaft
- Unterstützung und Beratung bei Grundstücksoption, Grundstückskauf und Teilungserklärung
- Unterstützung bei der Erarbeitung einer Baubeschreibung
- Mitwirken bei den Firmenbeauftragungen
- Aufstellen eines Zahlungsplans, Führen des Baukontos, Anweisung von Rechnungen
- Kostenverfolgung und -steuerung, Überwachung des Terminplanes
- Teilnahme an den Bauabnahmen
- Begleitung der Baugemeinschaft beim Übergang in die Wohnungseigentümergeinschaft
- Zusammenstellen der Gesamtkosten

Das Gebäude besteht aus aufeinandergestapelten Reihenhäusern sowie im Bereich des Treppenhauses aus Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Zwei Drittel aller Einheiten verfügen über einen Gartenanteil oder eine Dachterrasse, die Größe und Lage der Fensteröffnungen war frei wählbar. Die Baugemeinschaft war Ankernutzer für insgesamt ca. 50 Wohnungen und hat das Konzept der gemeinsamen Tiefgarage und der Holzpellet-Nahwärmeversorgung umgesetzt.

Westend

2008 | 17 Wohneinheiten (1.860 m²)
Paul-Dietz-Str. 10, Mühlenviertel

Architektur: Baisch + Fritz,

Projektsteuerung: Michael Weiß



Zwei Grundideen kennzeichnen das Projekt: ein grünes Treppenhaus als lebendiges Zentrum des Gebäudes sowie eine Konstruktion, die auf wenige tragende Stützen und Wände reduziert ist. Jede Wohnung bzw. Gewerbeeinheit ist verschieden konzipiert, größere Nutzungseinheiten lassen sich bei Bedarf durch vorbereitete Öffnungen zum Treppenhaus teilen. Das Gebäude wurde als Energiesparhaus geplant, die Energieversorgung übernimmt eine gemeinsame Pelletheizung im Nachbargebäude.

Grüne Lofts

2009 | 7 Wohn-, 3 Gewerbeeinheiten (1.080 m²)
Magazinplatz 2, Mühlenviertel

Architektur: planungsgruppe agn, architekten GmbH

Projektsteuerung: Ursula Müller



Die Antwort auf unsere Energiefragen liegt acht Lichtminuten entfernt – so das Motto dieses Projektes, das als Null-Energie-Haus bezogen auf die Primärenergie keine Energiekosten verursacht. Dabei handelt es sich um ein Passivhaus mit optimierter solarer Energienutzung, bestehend aus einer Solarthermie und einer 21 kWp-Photovoltaik-Anlage in der Fassade und auf dem Dach. Um Verschattungen der PV-Fassade zu vermeiden, wurde auf vorgelagerte Balkone verzichtet.

elementar

2009 | 10 Wohneinheiten (850 m²)

Paul-Dietz-Str. 20, Mühlenviertel

Architektur: Plathe Schlierf Sonnenmoser

Projektsteuerung: Thomas Gauggel



Das Projekt Zukunft zeichnet sich neben der energieeffizienten und barrierearmen Konzeption sowie der Verwendung ökologischer Materialien insbesondere durch seine mediterran inspirierte Anmutung aus. Die detailgenaue und konsequente Durchgestaltung des Bauvolumens zeigt, dass auch Baugemeinschafts-Projekte mit einem hohen ästhetischen Anspruch und Eigenständigkeit realisiert werden können.

Zukunft

2010 | 8 Wohn-, 1 Gewerbeeinheit (820 m²)

Wellbaumweg 10, Mühlenviertel

Architektur: Manderscheid Partnerschaft

Projektsteuerung: Nassal + Wieh



Das ehemalige Maschinenmagazin prägt den zentralen Platz des Mühlenviertels. Als gemeinschaftliches Projekt der Stadt Tübingen, dem Diakonischen Institut Dornstadt sowie der Bruderhausdiakonie Reutlingen wurde das Gebäude komplett entkernt und saniert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kinderhaus, bestehend aus einer Kindergarten- und zwei Kleinkindgruppen. Das erste Obergeschoss nutzt eine Altenpflegeschule, im Dachgeschoss wohnen in sechs Wohnungen Menschen mit Behinderung.

Maschinenmagazin

2011 | 6 Wohn-, 2 Gewerbeeinheiten (1.330 m²)

Magazinplatz 15, Mühlenviertel

Architektur: Mühlich, Fink & Partner (Entwurf)

und Haeefele Architekten (Ausführungsplanung)



Die Gemeinschaft der Gemeinschaften

Kooperieren mehrere Baugemeinschaften, so lassen sich auch übergeordnete Projekte zielgerichtet umsetzen – etwa der gemeinsam genutzte Innenhof oder die Tiefgarage unter dem Baublock.

Matthias Gütschow

Architekt und Projektsteuerer
w5 Planungsgesellschaft mbH

Baugemeinschaften sind geübt in der Kommunikation und der gemeinsamen Realisierung von Einzelprojekten – Qualitäten, die sich geradezu zur Umsetzung von Projekten anbieten, die mehrere Baugemeinschaften tangieren.

Das kann beispielsweise der gemeinsame Innenhof eines Blockes sein – er wird von den dort präsenten Baugemeinschaften gemeinsam geplant und realisiert. Auf diese Weise entsteht nicht nur eine intensive Auseinandersetzung mit der Gestaltung der Freifläche, sondern auch ein enges Kommunikationsnetz zwischen den einzelnen Baugemeinschaften und ihren Akteuren.

Freiräume werden dann nicht von den späteren



Nutzern abgekoppelt geplant, sondern als gemeinsames Projekt entwickelt, in dem sich alle Anwohner wiederfinden können.

Unter dem Strich erlaubt dieses Vorgehen räumlich großzügigere und konzeptionell stimmigere Ergebnisse, die auch finanziell attraktiv sind. Auf diese Weise wachsen gemeinschaftliche Orte mit hohem Nutz- und Identifikationswert heran.

ZUSAMMEN PARKRAUM SCHAFFEN

Inzwischen entstehen in Tübingen auf diese Weise auch weitaus komplexere, gemeinsame Projekte – etwa zusammenhängende Tiefgaragen unter mehreren Einzelprojekten. Nachdem die ursprüngliche städtebauliche Idee der zentralen Quartiers-Parkierung sich in der Umsetzung als äußerst schwierig erwies, kam man wieder auf die dezentralen, blockinternen Garagen zurück. Im zweiten Bauabschnitt des Loretto wurde eine solche Tiefgarage 2004 erstellt – erstmals nicht von einem Bauträger, sondern von den beteiligten Baugemeinschaften

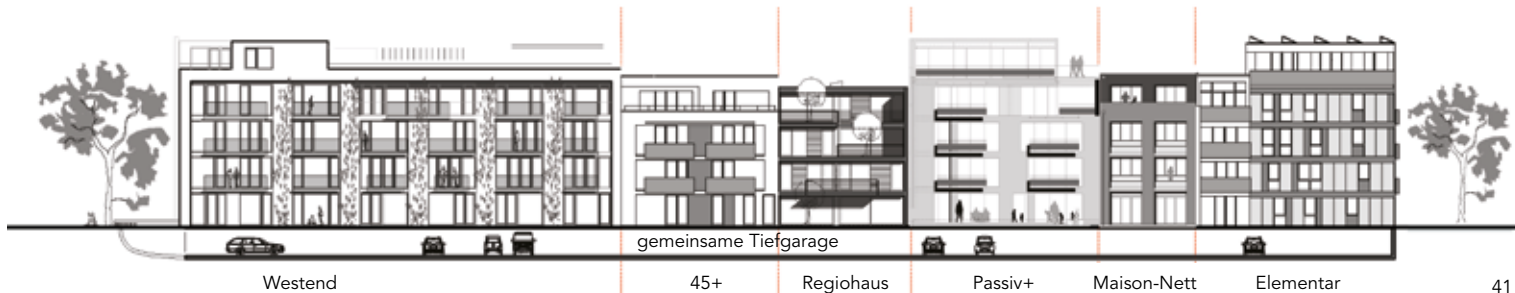
als gemeinsames Projekt. Hierbei hat sich gezeigt, dass derlei Vorhaben nicht nur wirtschaftlich in der Erstellung und im Betrieb sind, sondern auch funktionale Vorteile bieten, etwa die bessere Platzausnutzung und der Reduzierung von Zufahrten. Auf Grund dieser positiven Erfahrungen wurden auch im Mühlenviertel und im Alexanderpark fast alle Tiefgaragen in ähnlichen Organisationsformen realisiert. Voraussetzung ist ein so genannter Ankernutzer, der die Planung und Realisierung der gemeinsamen Aufgaben übernimmt. Außerdem müssen die beteiligten Baugemeinschaften sich möglichst zeitgleich formieren und investieren. Trotz der Gemeinschaftsgarage lässt sich über der Erde weiterhin eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke umsetzen.

KLARE ANTWORTEN AUF KOMPLEXE ANFORDERUNGEN

Derlei komplexe Vorhaben sind nur mit einer professionellen Projektsteuerung machbar. Noch

mehr als bei einzelnen Gebäuden sind hier moderierende, koordinierende und kostenüberwachende Fähigkeiten der Beteiligten notwendig. Für Kommunen, die diesen Weg beschreiten wollen, gilt Gleiches – auch sie müssen sich früh und intensiv mit den Zielen und Risiken solcher Kooperationen auseinandersetzen.

Gleichzeitig eröffnen sich aber auch neue Entwicklungschancen – schließlich haben leistungsfähige Baugemeinschaften das Potenzial, städtebaulich langfristig zu wirken. Grundsätzlich ist in Zukunft noch mehr möglich als „nur“ gemeinsame Innenhöfe und Tiefgaragen. So sind beispielsweise größere Gewerbeflächen denkbar, die sich über mehrere private Baugemeinschaftsprojekte erstrecken, daneben gemeinsame Heizungsanlagen (etwa Mini-Blockheizkraftwerke), Fahrradabstellbereiche oder auch projektübergreifende Gemeinschaftsräume.





Energie mit dem richtigen Partner

Unser TüStrom ist die Tübinger Antwort auf umweltbewusste Energieversorgung.

Bis zu 30 Prozent des Tübinger Strombedarfs können wir selbst produzieren – emissionsarm aus Erdgas, mit Wasserkraft und Sonnenenergie.



www.swtue.de

Energie, die uns bewegt!



Wer baut, will schöner wohnen

Beton bietet optimale Lösungen für den Wohnungsbau: Bei der Gestaltung. Beim Energiesparen. Bei der Nachhaltigkeit.

Realisieren Sie Ihren Wohn-Traum mit dem Baustoff Beton.



www.beton.org

LITERATURHINWEISE

LBS Stiftung Bauen und Wohnen; Kuhn, Gerd; Harlander, Tilmann (Hrsg.): „Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands“; Paderborn 2010

Krämer, Stefan; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): „Städte und Baugemeinschaften. Neue Bauträger und kommunale Handlungsstrategien“; Stuttgart/Zürich 2009

Heinzmann, Friedrich: „Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster“, 3. veränderte und ergänzte Auflage; Tübingen und Berlin, 2006

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.): „Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“, Beiträge zur Stadtentwicklung 36; Stuttgart 2005

De Maddalena, Gudrun Theresia.; Schuster, Matthias: „go south – das Tübinger Modell“; Tübingen / Berlin 2005

Initiatorengruppe / Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Freiburg und Kammergruppe Breisgau / Architekten Forum Freiburg (Hrsg.): „Baugruppenarchitektur in Freiburg – vom Experiment zur Regel“; Freiburg 2004

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): „Wohnen im Eigentum in der Stadt“; Stuttgart 2004

Stattbau Hamburg GmbH (Hrsg.): „Das Stattbau-Buch – Wohnprojekte – Baugemeinschaften – soziale Stadtentwicklung“; Hamburg 2002

Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde,
Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): „Leitfaden
Baugemeinschaften in Hamburg“; Hamburg, 2001

„Vielfalt und Integration - Neue Konzepte für den
Umgang mit Stadtbrachen“
Feldtkeller, Andreas (Hrsg.), München 2001

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg:
„Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum
Wohneigentum“; Stuttgart 2001

Fuchs, Dörte; Ort, Jutta (Hrsg.): „Bauen in der
Gruppe“; München 2000

ABBILDUNGSNACHWEIS

planungsgruppe agsn, architekten GmbH: S. 38 r.
Christine Falkner: S. 24 r.

Friedrich Förster: S. 31 l.

Hartmut Fritz: S. 25 m., S. 25 r., S. 38 m.

Thomas Guggel: S. 8 l., S. 33 r., S. 34, S. 36, S.
39 l.

Manfred Grohe: S. 5 l., S. 6 / 7, S. 11, S. 12,
S. 13 l., S. 13 r., S. 14 l., S. 14 / 15

Hähnig | Gemmeke: S. 15 r.

ikarus.architektur: S. 20 l., S. 21 l., S. 32 r., S. 35 r.

journalfoto.de: S. 9 r., S. 16 / 17, S. 21 r., S. 26

Sascha Luippold: S. 18 r.

Gudrun Theresia de Maddalena: S. 1 r., S. 5 r.,
S. 7 o., S. 24 l., S. 25 l., S. 27 l., S. 27 r., S. 33 l.,
S. 33 m.

Manderscheid Partnerschaft: S. 39 m.

Ulrich Metz / Schwäbisches Tagblatt: S. 35 l.

Christine Petzsche: S. 31 r.

Armin Scharf: S. 16 l., S. 17 r., S. 19, S. 20 r.,
S. 39 r.

Daniel Schmid: S. 32 m.

Universitätsstadt Tübingen: S. 1 l., S. 1 m.,
S. 7 u., S. 10, S. 18 l., S. 28, S. 29 o., S. 29 u.,
S. 30, S. 40, S. 44

w5 Planungsgesellschaft mbH: S. 8 / 9, S. 22 l.,
S. 22 r., S. 23, S. 41

Markus Weiß: S. 21 m.

Seit mehr als 10 Jahren finanzieren wir erfolgreich Baugemeinschaften!

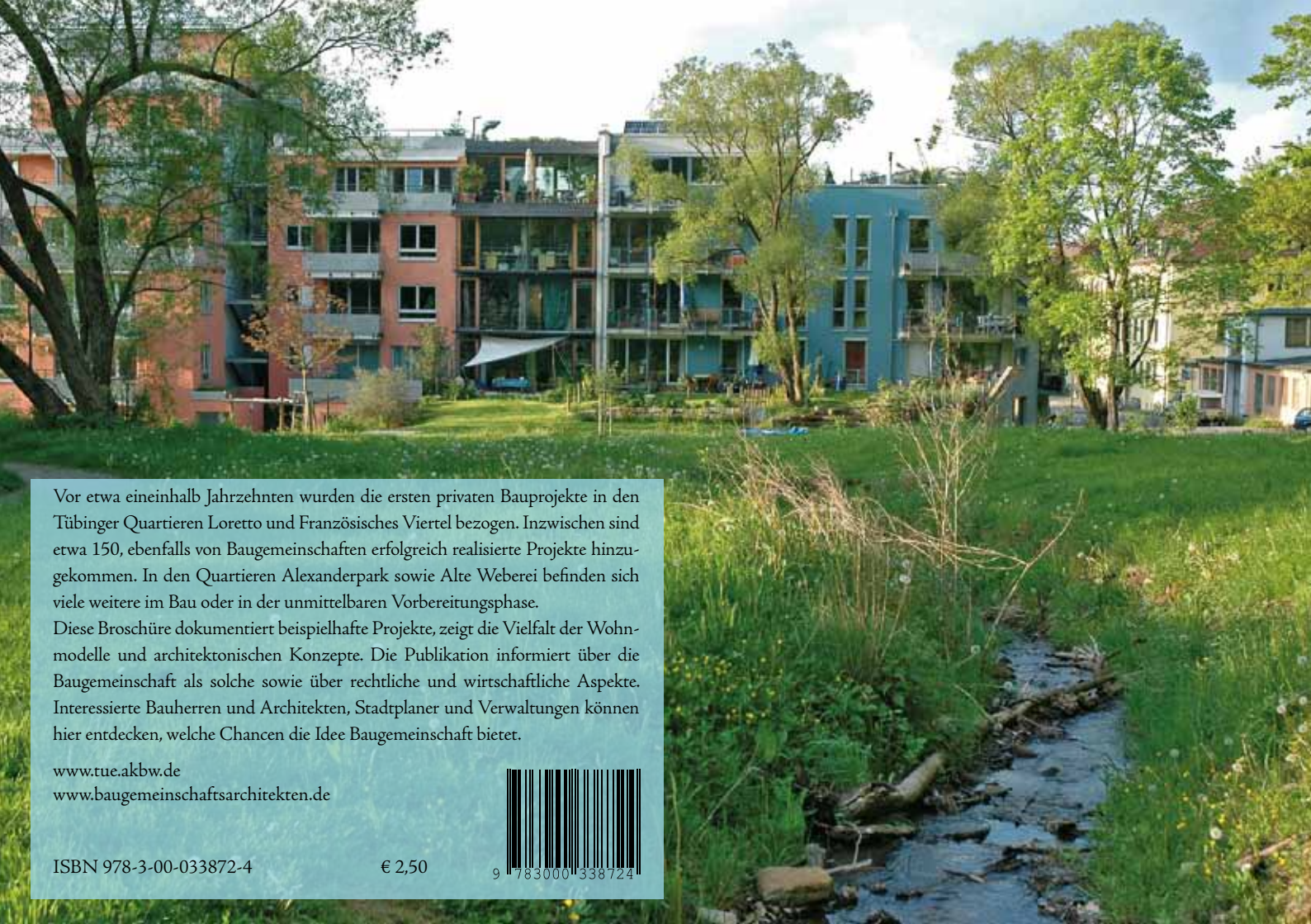


Nutzen Sie die
Erfahrung und Kompetenz
unserer Spezialisten für:

- Finanzierungskonzepte
- Versicherungen
- Öffentliche Mittel
- Staatliche Fördermittel



**Kreissparkasse
Tübingen**



Vor etwa eineinhalb Jahrzehnten wurden die ersten privaten Bauprojekte in den Tübinger Quartieren Loretto und Französisches Viertel bezogen. Inzwischen sind etwa 150, ebenfalls von Baugemeinschaften erfolgreich realisierte Projekte hinzugekommen. In den Quartieren Alexanderpark sowie Alte Weberei befinden sich viele weitere im Bau oder in der unmittelbaren Vorbereitungsphase.

Diese Broschüre dokumentiert beispielhafte Projekte, zeigt die Vielfalt der Wohnmodelle und architektonischen Konzepte. Die Publikation informiert über die Baugemeinschaft als solche sowie über rechtliche und wirtschaftliche Aspekte. Interessierte Bauherren und Architekten, Stadtplaner und Verwaltungen können hier entdecken, welche Chancen die Idee Baugemeinschaft bietet.

www.tue.akbw.de

www.baugemeinschaftsarchitekten.de

ISBN 978-3-00-033872-4

€ 2,50



9 783000 338724