

An den
Presseverteiler

Anlage zur Pressemitteilung 384 / 2015

Baugruppen stärken Vielfalt und soziale Mischung im Güterbahnhofs-Areal

Presseinformation

29.09.2015

Projektbeschreibungen

Ergebnisse der Vergabekommission am 25./26 September 2015 und 30. Oktober 2015

Kontakt Sabine Schmincke
Telefon 0 70 71 204-1500
Fax 0 70 71 204-1111
E-Mail presse@tuebingen.de
Nummer 384 / 2015
www.tuebingen.de/presse

HOF 1

Parzelle 1.1.: Baugruppe Flex

Die Baugruppe Flex überzeugt durch attraktive Nutzungen im Erdgeschoss am Beginn der Eisenbahnstraße sowie durch das Ziel, kostengünstigen Wohnraum in einem architektonisch ambitionierten Gebäude auf geringer Fläche zu schaffen. Im Erdgeschoss entstehen eine Cafeteria oder ein Imbiss-Lokal mit Außengastronomie sowie die Geschäftsstelle der DLRG mit Schulungs- und Veranstaltungsräumen. Die Räume der DLRG stehen auch Bewohnern oder Externen zur Anmietung zur Verfügung. In dem Gebäude entsteht kostengünstiger Wohnraum nur zur Selbstnutzung für Familien bis zum altersgerechten Wohnen. Die Gruppe hat sich mit einem überzeugenden architektonischen Konzept mit einem einfachen, aber flexiblen Bausystem beworben, das günstige Baukosten garantiert. Ein bewusst geringer Ausbaustandard ermöglicht einen kostensparenden Selbstausbau sowie die Realisierung individueller Wohnvorstellungen. Auf Grund begrenzter finanzieller Möglichkeiten hat sich die Baugruppe auf die günstigen Grundstücke in Hof 1 beworben. Trotz der geringen Erstellungskosten wird der Standard KfW-Energieeffizienzhaus 55 oder Passivhaus angestrebt.

Seite 1/6

Parzelle 1.2: Baugemeinschaft Regenbogen

Die Baugemeinschaft Regenbogen ist das einzige Projekt, in dem ausschließlich geförderter oder vergünstigter Wohnraum entsteht. Das Gebäude besteht aus acht sehr kompakten Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt: drei Wohnungen zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingsfamilien mit dem Landesprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“, zwei Wohnungen, deren Miete für 20 Jahre 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sowie drei Eigentumswohnungen für Familien mit Kindern oder Alleinerziehende, die mit dem L-Bank-Förderprogramm „Wohnen mit Kind“ gefördert werden. Die Baugruppe legte ein überzeugendes Konzept vor, wie durch bauliche Maßnahmen in Kombination mit den günstigen Grundstückspreisen im Hof 1 ausreichend Kosten gespart werden können, um zu 100 Prozent vergünstigten Wohnraum in dem Gebäude zu schaffen. Neben den privaten Investoren mit hoher sozialer Motivation ist als Modellprojekt für die

Finanzierung einer Anschlusswohnung geplant, eine GbR zu gründen, damit sich engagierte Bürger auch mit kleineren finanziellen Beiträgen an der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen beteiligen können.

Seite 2/6

Parzelle 1.3: Baugruppe Stadtleben

Die Baugruppe Stadtleben verwirklicht auf der östlichen Parzelle in Hof 1 die Idee eines „lebendigen“ Wohn- und Geschäftshauses. In den Obergeschossen entstehen eine Praxis für Psychotherapie sowie zehn Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Die Familien-Bildungsstätte (FBS) wird das gesamte Erdgeschoss nutzen und an dieser öffentlichkeitswirksamen Stelle der Eisenbahnstraße einen wichtigen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten. Das Projekt versteht sich als Treffpunkt für die nähere und weitere Umgebung. In den geplanten Kursräumen finden verschiedene Angebote für alle Generationen statt (z.B. Bewegungsangebote, Eltern-Kind-Spielgruppe, Veranstaltungen zu Erziehungs- und Lebensthemen). Das Konzept der Baugruppe zeichnet sich dadurch aus, dass die Bauherren der Obergeschosse das Erdgeschoss anteilig mitfinanzieren und an die FBS vermieten. Die Baugruppe hat sich mit der FBS bereits über die Konditionen für die langfristige Anmietung geeinigt und ein solides Finanzierungs- und Gebäudekonzept vorgelegt. Durch die vollständige Quersubventionierung des Erdgeschosses gelingt es mit der Baugruppe Stadtleben, einen wichtigen Bildungsträger an einem zentralen Standort im neuen Quartier am Güterbahnhof anzusiedeln. Die geplanten Räumlichkeiten ermöglichen der FBS, ihre Angebote auszubauen und bedarfsgerechter zu gestalten. Von dem Projekt profitieren das Quartier sowie die gesamte Stadt.

HOF 3

Parzelle 3.1: 33/33/33 Tübingen for Starters

Das Projekt überzeugt durch die Schaffung von Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Milieus, ökonomischer Möglichkeiten, wohnkultureller Vorstellungen und ethnischer Zugehörigkeiten. Zwei Drittel der Wohnungen werden nach sozialen Kriterien vergeben: Ein Drittel der Wohnfläche besteht aus geförderten Mietwohnungen oder aus Anschlusswohnraum für Flüchtlinge mit dem Landesprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“. Die Martin-Bonhoeffer-Häuser werden unter anderem zwei betreute Wohngemeinschaften für unbegleitete jugendliche Flüchtlinge einrichten. Im nächsten Drittel wird entweder Wohneigentum für Schwellenhaushalte entstehen, das mit der Eigentumsfinanzierung BW – Z 15-Darlehen gefördert wird, oder Wohnungen mit einer um zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Miete. Das letzte Drittel der Wohnungen wird von Selbstnutzern ohne soziale Bindung errichtet. Ein ausgeklügeltes Quersubventionierungsmodell, das nicht nur wie in den meisten Projekten die Geschosslage, sondern

auch einen so genannten „Sozialfaktor“ berücksichtigt, sichert die Finanzierung der vergünstigten Wohnungen. Das Projekt zeichnet sich durch eine sehr starke soziale Durchmischung innerhalb des Hauses sowie eine massive Quersubventionierung durch klassische Selbstnutzer aus.

Seite 3/6

Parzelle 3.2: Stadthaus 2plus4

Die Unterbringung des schmalen Stadthauses mit 6,2 m Breite ermöglicht die städtebauliche Struktur des Hofes 3, in dem eher größere Projekte entstehen, kleinteiliger zu gestalten. Auf der sehr schmalen Parzelle werden zwei befreundete Tübinger Familien gemeinsam ein Gebäude in Holzhybridbauweise mit einem Fokus auf baubiologische Aspekte errichten.

Parzelle 3.3: Baugemeinschaft Arboretum

Im Projekt der Baugemeinschaft Arboretum werden ein Drittel der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen entstehen und 2/3 der Wohnungen von den Bauherren selber bewohnt. Die geförderten Wohnungen sind hinsichtlich der Größe für Familien ausgelegt, für die es in Tübingen viel zu wenig große Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gibt. Die AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen e.V. wird eine geförderte Wohnung bauen und an ihre Klienten vermieten. Dafür wird das Programm der L-Bank „Wohnraum für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“ in Anspruch genommen, das eine Vermietung 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vorsieht. Die Baugruppe bestehend aus Familien und Alleinerziehenden, Paaren und Alleinstehenden unterschiedlichen Alters hat sich intensiv mit dem Nebeneinander von Eigentum und sozialen Mietwohnungen beschäftigt und für sich eine ideale Mischung beschlossen. Zur Förderung der Hausgemeinschaft wird der geplante Laubengang als Kommunikationsbereich ausgebildet. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen zu günstigen Mieten und im Eigentum werden Haushalte unterschiedlicher Größe und Einkommensgruppen unter einem Dach leben. Neben den ambitionierten sozialen Zielen werden auch im Gebäudebereich hohe Standards angestrebt: Das Gebäude wird als vorgefertigter Holzbau in Schottenbauweise mit natürlichen Baustoffen erstellt.

Parzelle 3.4: Baugemeinschaft „Günstig Bauen – GüBa“

In diesem Projekt entsteht die eine Hälfte als geförderte Mietwohnungen vorzugsweise für Familien mit Kindern und die andere Hälfte als eigengenutzte Wohnungen. Private Kapitalanleger investieren nur in die geförderten Mietwohnungen und die restlichen Wohnungen werden von den Bauherren selber genutzt. Durch die große Kostenspreizung werden die Bauherren der Eigentumswohnungen indirekt die vergünstigten Mietwohnungen fördern und zu einer sozialen Mischung im Haus beitragen. Die Baugemeinschaft hat angeboten, die städtische Kindertagesstätte in ihrem Gebäude aufzunehmen

und flexibel auf den Flächenbedarf, der bis zur Vergabe der Grundstücke noch nicht abschließend feststand, zu reagieren. Bei ausreichendem Interesse der Bewohner ist angesichts der hohen Kosten für die Erstellung eines Tiefgaragenstellplatzes geplant, ein innovatives Modell eines Stellplatzpools zu erproben. Dabei sollen auf Grund unterschiedlicher Nutzungszeiten die Stellplätze optimal ausgenutzt und somit die Kosten für die Parkierung reduziert werden.

HOF 5

Parzelle 5.1: Baugemeinschaft Schrebergarten

Die Baugruppe Schrebergarten überzeugte durch ihre architektonische Idee in Kombination mit einer ausgeprägten Gruppendynamik und einer innovativen Nutzungsidee im Erdgeschoss. Gemeinschaftliches Wohnen in einer funktionierenden Hausgemeinschaft ist der Antrieb der Baugemeinschaft Schrebergarten. Die meisten Mitglieder der sehr gemischten Gruppe leben bereits in Tübingen. Die Gruppe hat vielfältige Ideen entwickelt, wie sie mit ihrem Gebäude zur Lebendigkeit und Vielfalt des neuen Quartiers beitragen möchte. Nach dem Vorbild von Schrebergärten, die an Bahnlinien liegen und auch in Tübingen teilweise wegfallen, errichtet die Baugruppe mitten in der Stadt ein Haus mit vielen Grünflächen, das städtisches Wohnen im Grünen ermöglicht. In großen Pflanztrögen vor den Fenstern und in den Balkongeländern sowie in Bewohnergärten und in einem Gewächshaus auf den Flachdächern werden die Bewohner Gemüse und Blumen anpflanzen. Die grüne Architektur wirkt sich positiv auf das Klima sowie die Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt in der Stadt aus. Das Konzept der Nachhaltigkeit wird auf der Ebene des Gebäudes konsequent weitergeführt: Nutzung des Regenwasser für die Bewässerung der Pflanzen, KfW-Effizienzhaus 55, umweltverträgliche Baustoffe. Die Gruppe errichtet eine gemeinsame Werkstatt und plant, die erste Ludothek (Spieleverleih) in Tübingen im Erdgeschoss als Treffpunkt für Bewohner des Quartiers zu eröffnen und diese Räumlichkeiten zur Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Parzelle 5.2: Baugemeinschaft Gleis 1

Die Besonderheit der Baugemeinschaft Gleis 1 besteht darin, dass Eltern von Kindern mit Behinderung die Initiative ergriffen und mit der Lebenshilfe Tübingen e.V. ein Konzept für ein inklusives Wohnprojekt am Güterbahnhof entwickelt haben. Private Investoren errichten sechs Wohnungen, die die Lebenshilfe für das in Tübingen bereits erprobte Assistenzkonzept zu einem Festpreis anmietet. Für Menschen mit Behinderung entstehen zwei Wohngemeinschaften sowie eine Wohnung für ein Paar sowie eine Wohnung für ein Paar mit Kind. In zwei kleinen Wohnungen leben Menschen ohne Behinderung, die in die niederschwellige 24-Stunden-Unterstützung eingebunden werden und dafür entspre-

chend entschädigt werden. In zehn weiteren Wohnungen in dem Gebäude leben vor allem Selbstnutzer. Das Projekt nutzt die zentrale Lage des Güterbahnhofs dazu, Menschen mit Behinderung ein möglichst selbstständiges Leben zu ermöglichen und am Stadt- oder Quartiersleben teilzuhaben. Das Gebäude erfüllt zudem als Passivhaus in Hybridbauweise (Holz, Beton) hohe ökologische Standards und soll in Teilen von einem Tübinger Ingenieurbüro zur Forschung an neuartigen Lüftungsgeräten genutzt werden.

Seite 5/6

Parzelle 5.3: Baugemeinschaft Familien(t)raum

Fünf junge, noch wachsende Familien überwiegend aus Tübingen, die derzeit noch zur Miete wohnen, haben – noch ohne Architekten – die Initiative ergriffen, um als Alternative zum Abwandern ins Umland am Güterbahnhof gemeinsam bezahlbares Wohneigentum zu schaffen. Um den „Traum“ vom Eigentum in der Stadt erfüllen zu können, haben die Familien bewusst ihre Anforderungen an Wohnfläche reduziert. Die Baugruppe ist bereit, sich aktiv in das Quartiersleben einzubringen und hat dafür vielfältige konkrete Ideen. Eine Internetplattform soll eingerichtet werden, über die sich Bewohner des Viertels austauschen und im Sinne von „share economy“ Gebrauchsgegenstände, Arbeitskraft und Infrastruktur gemeinsam nutzen können. Ebenfalls will die Gruppe in regelmäßigen Abständen Viertelfeste organisieren, um die Bewohner in Kontakt miteinander zu bringen.

HOF 6

Parzelle 6.1: Baugemeinschaft Tofu

Das Projekt überzeugt dadurch, dass eine aus Asien stammende Familie mit umfassender Erfahrung in der Gastronomie an der Eisenbahnstraße ein selbstinitiiertes Gewerbe- und Wohnprojekt realisiert. Im Erdgeschoss entsteht ein Restaurant sowie eine „gläserne“ Tofuproduktion. In den Obergeschossen werden Angehörige der Familie Wohnungen zur Selbstnutzung errichten. Das familiengeführte Restaurant mit Außenbewirtung wird den öffentlichen Raum an der Eisenbahnstraße beleben und zur Vielfalt und Attraktivität des Quartiers beitragen. Das Projekt ist eine überzeugende Kombination aus Wohnen, Gastronomie und Produktion auf kleiner Fläche an einer prominenten Stelle an der Eisenbahnstraße.

Parzelle 6.2: Baugemeinschaft Plan G

Die Baugemeinschaft Plan G zeichnet sich dadurch aus, dass ein Mehrgenerationenhaus entsteht, dessen Generationenmix durch ein durchdachtes Raumkonzept langfristig gesichert wird. In einer selbstverwalteten WG werden acht Personen mit Demenz als Alternative zum Pflegeheim gepflegt und betreut. Finanziert und vermietet wird die Wohnung

durch die nestbau AG. Die Initiatoren der Gruppe haben sich auf allen relevanten Ebenen intensiv mit dem Thema Demenz und Pflege-WG beschäftigt. Da die Planung und der Betrieb einer solchen WG sehr komplex ist, wurde der Förderverein „Mitten im Leben – Tübingen e.V.“ gegründet. In dem Gebäude steht für Angehörige von Demenzkranken eine Wohneinheit zur Verfügung. Neben rund zehn Wohnungen zur Selbstnutzung entstehen Mietwohnungen für Familien, von denen drei Einheiten gefördert sind. Die Mietwohnungen sind hinsichtlich der Größe bewusst so konzipiert, dass junge Familien „herauswachsen“ werden, jüngere Familien nachziehen und somit der Generationenmix erhalten werden kann. Darüber hinaus entstehen in dem Haus zwei Joker-Zimmer zur hausinternen Nutzung (z.B. für Au-pair, Großeltern). Im Erdgeschoss wird ein Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Innenhof errichtet, der von den Hausbewohnern, aber auch von Externen genutzt werden kann. Das Projekt hat sich schon im Vorfeld für das Bundesprogramm „Gemeinschaftlich wohnen – selbstbestimmt leben“ beworben.

Parzelle 6.3: Baugemeinschaft universal:design

Die Baugruppe besticht durch eine ambitionierte architektonische Idee sowie die geplante Nutzung des Erdgeschosses. Die sechs Wohneinheiten werden von der kinderreichen, generationenübergreifenden Gruppe selber genutzt. Das Gebäude wird als Modellprojekt im Sinne des „universal design“ (nach Ron Mace) so konzipiert, dass je nach Lebensphase der Bewohner unterschiedliche Nutzungen und Grundrissaufteilungen möglich sind. Das Gebäude wird konsequent barrierefrei ausgeführt und ermöglicht auf Grund seiner besonderen Ausstattung auch ein selbstständiges Leben mit Handicap. Die Außenhülle wird als Solar-Grün-Aktivfassade hochwertig ausgebildet. Das Eigenstromkonzept sieht vor, rund 80 Prozent des Strombedarfs selber zu decken. Im Erdgeschoss entsteht eine Physiotherapiepraxis mit Schwerpunkt auf die Behandlung von Kindern. Die Baugruppe hat ein überzeugendes Konzept für die Gestaltung der Erdgeschosszone mit der Praxis vorgelegt: Raumhohe Verglasungen werden den zur Straße orientierten Eingangs- und Empfangsbereich nach außen öffnen. Im Außenraum ist ein kleiner Sinnes- und Therapiergarten mit verschiedenen Spielelementen und Materialien geplant. Die Räumlichkeiten sollen außerhalb der Geschäftszeiten einer Hebamme zur Verfügung stehen. Die Gewerbetreibenden sind gleichzeitig Bewohner des Hauses und können so in idealer Weise Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden.