

BAUGEMEINSCHAFT „EN FAMILIE“ TÜBINGEN

PARTNER FÜR EINE STÄDTEBAULICHE HALTUNG



Bild 1. Das Baugruppenhaus „en famille“ in Tübingen steht zum Schutz vor Hochwasser erhöht auf einem Sockel und weist mit einer markanten Ecke auf den Egeriaplatz

Lucia Landenberger ■ Christoph Manderscheid ■ Achim Pilz

Tübingen hat in der Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften als Partnern gute Erfahrungen gemacht. 2013/2014 wurde das Projekt der aus acht Familien bestehenden Baugruppe „en famille“ realisiert. Der gemeinschaftliche Planungs- und Bauprozess führte zu einer hohen Identifikation und Toleranz innerhalb der Baugemeinschaft, auch hier konnten Wohnungen vergleichsweise günstig gebaut werden.

Die lebendige Universitätsstadt Tübingen hat die Idee der „Stadt der kurzen Wege“, die sie zuerst im vielfach ausgezeichneten Französischen Viertel und im Loretto-Areal umgesetzt hat, zwischenzeitlich in neuen Quartieren weiterentwickelt. Neben dem Mühlenviertel in Derendingen ist in den vergangenen Jahren im Vorort Lustnau auf den Grundstücken der ehemaligen Textilfirma Egeria das Quartier „Alte Weberei“ entstanden. Wie in den vorangegangenen Projekten sah die Stadtverwaltung in Baugemeinschaften einen guten Partner, um ihre städtebaulichen Ideen – Mi-

schung von Nutzungen und sozialen Gruppen, Kleinteiligkeit, Bürgerbeteiligung ... – umzusetzen. In dem offenen Konzeptwettbewerb (ohne architektonischen Entwurf) wurde die Baugruppe „en famille“ ausgewählt.

Das Konzept der Baugemeinschaft „en famille“

Die acht Familien der Baugruppe haben auf einem gemeinsamen Weg ihre individuellen Wohnvorstellungen gemeinschaftlich und kostengünstig realisiert. Sie diskutierten und entschieden nicht nur die Konstruktion, sondern auch die Gestaltung des familienorientierten Hauses. Das winkelförmige Gebäude steht zum Schutz vor Hochwasser erhöht auf einem Sockel und weist mit einer markanten Ecke auf den Egeria Platz, der sich zum Neckarufer öffnet. Den attraktiven Blockinnenhof nutzen alle Anwohner. Offen gestaltete Gärten bilden eine private Vorzone vor den EG-Wohnungen. Ein Großteil der Wohnungen ist als Maisonette ausge-

bildet. Balkone, Erker, Wintergärten und unterschiedlich große Dachterrassen werfen sie auf. Energetisch erreicht das Gebäude, das mit der Abwärme von verstromtem Klärgas beheizt wird, KfW-Effizienzhaus-70-Standard.

Die geschosshohen Fenster in zwei Breiten sind nach den Erfordernissen der unterschiedlichen Wohnungen angeordnet und beleben die monolithisch gemauerte Fassade. Das Haus ist mit ökologischem Kalkmörtel, gefärbt mit Ziegelmehl, verputzt. Über den obersten Fenstern liegen leicht zurückgesetzte, abgedunkelte Putzfelder, die den Dachrand auflockern. Der Sockel ist als dunkler Kellenwurfputz ausgeführt. Bei den Gewerbefenstern und Hauseingängen ist diese raue Fläche bis zum ersten Geschoss hochgeführt und fasst diese öffentlichen Bereiche zusammen. Unbehandeltes Lärchenholz an den Erkern, Balkonen und Fensterbrüstungen setzt einen weiteren warmen Akzent.

Das geschlammte Treppenhaus ähnelt einer begehbaren Skulptur mit raffinierter Wege- und Tageslichtführung. Da ohne Aufzug gebaut wurde, konnte es frei durch das Haus geführt werden und endet in einem kleinen Platz mit Sitzgelegenheiten. Ein Lichtschacht bildet sein räumliches Rückgrat. Immer wieder gibt es raffinierte Details zu entdecken, etwa exakt detaillierte Handläufe, an Stahlstäben aufgehängte Treppenstufen und Lichtakzente durch Dachoberlichter.

Hinter den großen Fenstern im Erdgeschoss liegen das selbstverwaltete Familiencafé „viertel vor“ und die Keramikwerkstatt Alawari mit Werkstattladen. Im konzeptionell einmaligen Gemeinschaftsladen verkaufen Selbstermachter Kinderkleidung, Lampen, Schmuck, Accessoires, Postkarten und Stofftiere. Das Café öffnet sich am Gebäudeeck zum Platz. Das Spielpodest im Kinderbereich lässt sich zu einer kleinen Bühne umwandeln. Nachmittags und sonntags werden Kaffee und feine Kuchen angeboten, Veranstaltungen wie nepalesisches Essen und Nikolausgrillen finden regen Zulauf. Auch private Feiern finden hier statt. Schon jetzt gibt es viel positive Resonanz für das bunte kulturelle und kulinarische Angebot „aus dem Viertel – für das Viertel“. Zu diesen ambitionierten und spannenden sozialen Nutzungen lädt der ästhetisch außergewöhnliche Bau geradezu ein.

Baukonstruktion und Ausführung

Um ein möglichst dauerhaftes Bauwerk zu planen, haben sich die Architekten des Büros Manderscheid für eine monolithische Außenwandkonstruktion mit einem kerngedämmten Verfüllstein entschieden. Zum einen ist diese beidseitig verputzte Wand nicht teurer als die übliche Konstruktion aus Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Zum anderen bietet sie einen sehr guten Putzgrund für den aus gestalterischen Gründen präferierten reinen Kalkputz, der gleichzeitig durch seine natürliche Alkalität die sonst üblichen Biozide vermeidet. Auch mit den hohen statischen Anforderungen aus der Tübinger Erdbebengefährdung kann diese Konstruktion umgehen.

Der Fassadenputz aus durchgefärbtem natürlich-hydraulischem Kalk ist ohne jeden Anstrich ausgeführt. Die damit verbundene Lebendigkeit der Farbwirkung ist beabsichtigt. Der Farbton ist durch Beimischen von Ziegelsplitt und rotem Eisenoxidpigment in vielen Mustern erarbeitet worden. Den Sockel schützt grauer Kellenwurfputz vor



Bild 2. Lageplan im Quartier



Bild 3. Grundriss EG

Spritzwasser. Er wurde ebenfalls im Bereich des Eingangs und der öffentlichen EG-Nutzung verwendet.

Die Fenster sind aus Holz. Dies entspricht der ökologischen Grundhaltung der Baugruppe und der Planer, da gut gepflegte Holzfenster sehr langlebig und robust sind. Die Verkleidung der Erker und die Brüstungsgitterstäbe

sind aus unbehandeltem Lärchenholz. Dies ist bei geeignetem konstruktivem Holzschutz, ohne Pflegeaufwand, ebenfalls sehr langlebig. Die natürliche Vergrauung passt sich gut an den Putz an.

Im Treppenhaus wurde die Eigenfarbe des Putzmörtels als Gestaltungsmittel genutzt und die Atmosphäre in einem roséfarbenen Ton gestimmt. Dem sogenannten Rotkalk wurde vom Hersteller Ziegelmehl als Hydraulefaktor zugesetzt, um die Eigenschaften des Kalkes zu verbessern. Der Putzmörtel ist als Schlämme aufgetragen, d. h. er wird gebürstet und lässt die Rohbaukonstruktion Beton und Mauerwerk spürbar. Zusammen mit dem Verzicht auf Eckenschutzschienen entsteht ein angenehmer, weicher und plastischer Raumeindruck. Ein lackierter Streifen im unteren Bereich dient als Sockelschutz.

Das räumliche Rückgrat der Treppenhauskulptur – der Lichtschacht mit einer leicht schrägen Rückwand – ist mit einem Ornament aus Kalkglätte hervorgehoben. Sie ist mit einem Kunststoffspachtel hart auf die Schlämme aufgezogen worden, so dass auch hier wieder die darunterliegende Putzstruktur durchscheint.

Die Vorgaben des engen Budgets finden sich in den günstigen Sichtbetontreppenläufen und dem einfachen, nur geglätteten Zementestrich im Treppenhaus wieder. Beides harmoniert sehr gut mit dem gestalterischen Ziel: der räumlich plastischen Wirkung des Treppenhauses.

Die Wohnungseingangstüren sind in vier unterschiedlichen Rottönen ausgeführt. Die Bauherren konnten sie aus der vorgeschlagenen Palette abgestimmter Rottöne frei wählen – mit der gestalterischen Vorgabe, dass auf einem Geschoss kein Farbton doppelt vorkommt.

Die Leuchten, die bei Bedarf das Tageslicht des Lichtschachtes und des Fensterschlitzes ergänzen, sind aus der gestalterischen Grundhaltung des Hauses heraus selbst entwickelt: Industrieglasscheiben, von Stahlklötzen gehalten, streuen das Licht einer einfachen Leuchtstoffröhre blendfrei. Das Licht unterstreicht die Raumfigur.

Geländer und Handläufe sind aus verzinktem Stahl, das an den Griffflächen im Gebrauch eine angenehme Patina entwickeln wird.



Bild 5. Das geschlammte Treppenhaus ist eine Art begehbare Skulptur mit raffinierter Wege- und Tageslichtführung

Die gemauerten Wände sind in den meisten Wohnungen mit Kalk geschlämt. Diese Oberfläche ist anregend lebendig und unempfindlich gegen Risse. Gleichzeitig ist diese Oberflächengestaltung sehr kostengünstig und bietet die feuchtetechnischen Vorteile eines Kalkputzes, solange systemgerecht mit reiner Kalkfarbe gestrichen wird.

Nichttragende Wände sind, auch als Wohnungstrennwände, in Trockenbau ausgeführt. Dass diese Oberflächen glatter als beim geschlammten Mauerwerk sind, darf man spüren.

Bei den Böden haben die meisten Bauherren eigene Gestaltungsideen umgesetzt. Neben unterschiedlichen Holzarten für Parkett wurden auch Dielenböden und geschliffene Estriche ausgeführt, teils auch in Eigenleistung.

Diese individuelle Gestaltung findet sich auch in der Ausbildung der Maisonette-Treppen wieder. Unterschiedliche räumliche Situationen, funktionale Anforderungen und Materialvorlieben führten zu differenzierter Ausführung. Teilweise sind die Deckenöffnungen zu kleinen Lufträumen erweitert, die Tageslicht aus Dachoberlichtern in innenliegende Flure des Geschosses darunter leiten. Regale wurden

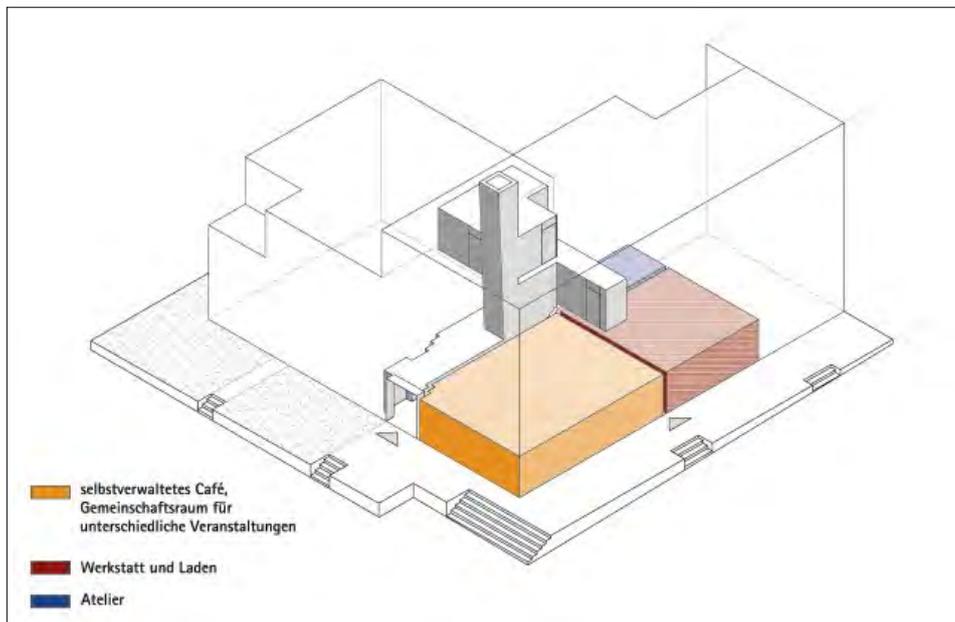


Bild 4. Isometrie Treppenhaus und Gewerbe (Grafiken 2–4: Manderscheid Partnerschaft)

integriert, es gibt Ausführungen in Stahl und Holz, farbig lackiert und unbehandelt, geschlossen und offen.

Aus planerischer Sicht ist die Arbeit mit einer Baugruppe für Architekten einerseits sehr aufwendig. Auf der anderen Seite ist die große Offenheit der Gruppenmitglieder – insbesondere bei dieser Baugruppe – hoch einzuschätzen: Solange man als Planer ungewohnte Lösungen erläutert, begründet und diskutiert, waren die Bauherren bereit, den Weg mitzugehen. Mit vielen professionellen Wohnungsbau-Bauherren wären Ausführungen wie bei diesem Projekt nicht gangbar. Für die Baugemeinschaft „en famille“ hat es sich am Ende auch finanziell ausgezahlt, indem sie eines der günstigsten Häuser im Quartier errichtet hat.

Das Modell Baugemeinschaft

In Tübingen sind Baugemeinschaften als Instrument der Stadtentwicklung entstanden: Nach dem Vorbild der historischen Altstadt wünschte sich das Stadtplanungsamt nach Abzug des französischen Militärs lebendige und kleinteilige Quartiere auf den frei werdenden Flächen im Französischen Viertel und im Loretto-Areal. Gemeinschaften privater Bauherren waren bereit, dies umzusetzen und Flächen für Kleingewerbe und Handwerk in den Erdgeschossen vorzuhalten, gemeinsam mit anderen Projekten einen lebendigen Innenhof zu gestalten und auf eine Tiefgarage im Untergeschoss zu verzichten. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass Baugemeinschaften zu einer großen Vielfalt beitragen können.

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss privater Bauherren, häufig in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Bauherren der Baugemeinschaft – und nicht ein renditeorientierter Bauträger – definieren gemeinsam die Ziele des Projekts. Dieses Prinzip ermöglicht eine individuelle Bauweise und die Realisierung von Projekten mit einer vielfältigen sozialen Mi-



Bild 6. Die handwerklich ausgeführten Putzflächen und -kanten ohne Schienen geben dem Gebäude einen plastischen und körperhaften Charakter

Vom Planen und Bauen



Die Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH engagiert sich in der Projektentwicklung und -steuerung bis hin zur verantwortlichen und vollständigen Abwicklung. Dabei realisieren wir Projekte in ganz Deutschland.

Unsere Erfahrung resultiert aus der Planung und dem Bau von über 9.000 Wohn- und Büroeinheiten in mehr als 100 Objekten - und das seit 1961.

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung legen Sie einen wichtigen Baustein für Ihre Zukunft. Wir bieten höchste Qualität zu attraktiven Konditionen und sorgen dafür, dass Sie ein sicheres und wertbeständiges Zuhause finden.

Münchner Grund
- vertrauensvoller Partner für Ihre Zukunft.

www.central-living-riedberg.de



Münchner Grund
Immobilien Bauträger GmbH
Bachforellenweg 4
D-60327 Frankfurt am Main
Telefon 069 -24 00 64 60
kontakt@muenchnergrund.de
www.muenchnergrund.de

schung, Gemeinschaftsangeboten wie etwa dem Werkstadthaus und anspruchsvollen gestalterischen und ökologischen Konzepten. Daneben führt der gemeinschaftliche Planungs- und Bauprozess zu einer hohen Identifikation mit dem Projekt und zu Toleranz innerhalb der Baugemeinschaft. Nicht zuletzt können Wohnungen in Baugemeinschaften vergleichsweise günstig gebaut werden. Dies wird durch viele Faktoren erreicht: intelligente und mutige Lösungen bei der Planung und Ausführung, maßgeschneiderte Wohnungen, die Übernahme des Baukostenrisikos und eine Ersparnis bei der Grunderwerbssteuer.

Inzwischen ist das Baugemeinschaftsmodell in Tübingen äußerst gefragt und in allen gesellschaftlichen Schichten angekommen. Während ursprünglich besonders Familien den Sprung in die Baugemeinschaft gewagt haben, sind inzwischen viele Interessenten einem Personenkreis zuzurechnen, der nicht im Einfamilienhaus alt werden möchte und sich deshalb eine Baugemeinschaft in einer attraktiven Stadt sucht. Dies hat dazu geführt, dass die Konzepte immer anspruchsvoller werden und die Baukosten steigen.

Genau dies war der Ausgangspunkt der Baugemeinschaft „en famille“: Viele junge Familien mit knappem Budget hatten es schwer, eine passende Baugemeinschaft zu finden. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Tübingen lebten die Familien in beengten Situationen, im Extremfall zu fünf auf 80 m². Aus dieser Situation heraus haben Lucia Landenberger und Christoph Mander-



Bild 7. Aufgabe der Planer war es, für die Bauherren kostengünstige Wohnungen (max. 2.300 €/m² WFL inkl. Grundstück + Nebenkosten) mit individuellen Grundrissen zu verwirklichen



Bild 8. Großzügiger Spielflur mit Erker vor kleinen Kinderzimmern
(Fotos 1, 5–8: Johannes-Maria Schlorke)

scheid eine Baugemeinschaft mit dem Ziel initiiert, Wohnraum zu schaffen, der zu den Bedürfnissen der jungen Familien passt und bezahlbar ist. Um diese Idee herum formierte sich rasch eine Gruppe von acht Familien. Nach der Auswahl eines passenden (und günstigen) Grundstücks stellte sich die Frage, wie das Erdgeschoss genutzt werden sollte. Zur Hälfte war eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben und auch diese sollte zu den Bewohnern passen. Die Baugemeinschaft entschloss sich, die Gewerberäume selbst zu bauen und dort einen Rahmen für familienfreundliche Nutzungen zu schaffen – wie Eltern-Kind-Café, Keramikladen und weitere Angebote.

Diese Konzeption hat die Vergabekommission überzeugt und dazu bewogen, der Baugemeinschaft eine Grundstücksoption zu erteilen. Die Baugemeinschaft beauftragte daraufhin Christoph Manderscheid als Architekten und Lucia Landenberger als Projektsteuerin, über einen Zeitraum von zwölf Monaten eine maßgeschneiderte Planung zu erstellen. Kurz vor Baubeginn kauften die Bauherren das

Grundstück und bezogen nach 20 Monaten Bauzeit ihre Wohnungen.

Im weiteren Verlauf der Planungs- und Bauphase hatte die Baugemeinschaft viele Themen zu besprechen, von der Gestaltung der Fassade und des Treppenhaus über die Vergabe der Bauleistungen bis zum Umgang mit Restmängeln. Durchschnittlich traf sich die Baugemeinschaft einmal monatlich, um die gemeinsamen Themen abzustimmen. Die Unterstützung der Projektsteuerung ermöglichte es, den Prozess zu strukturieren und die Belastung der Bauherren zu reduzieren. Die intensive Zeit in der Planungs- und Bauphase hat die Bauherren und zukünftigen Bewohner zusammenwachsen lassen und mündete in ein fröhliches und entspanntes Zusammenleben. Beim Projektabschluss waren Bauherren, Architekten und Projektsteuerung überzeugt, bei einem einmaligen Projekt mitgewirkt und die gesetzten Ziele erreicht zu haben.

Weitere Informationen zum Baugemeinschaftsmodell finden sich auf der Homepage des Bundesverbands Baugemeinschaften: <http://bundesverband-baugemeinschaften.de/>

Bautafel

Mehrfamilienhaus Baugemeinschaft „en famille“, Tübingen

- Bauherren: 8 Familien aus Tübingen, davon 7 als Eigennutzer
- Planung und Bauleitung: Manderscheid Partnerschaft, Christoph Manderscheid, Stuttgart
- Projektleitung: Silke Koch
- Projektsteuerung: Lucia Landenberger, Tübingen
- Tragwerksplanung: bb-baustatik, Kirchheim unter Teck
- HLS-Planung und Bauphysik: Energieplanung Fischer, Tübingen
- Nutzung: 8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
- BGF: ca. 1.908 m³
- WFL: ca. 1.098 m²
- NF Gewerbe: ca. 118 m²
- BRI: ca. 5.366 m³
- KG 300+400 (ohne Sonderwünsche): ca. 1,75 Millionen € brutto, ca. 1.440 €/m² WFL + NF Gewerbe brutto (jeweils ohne Tiefgaragenplätze)
- Wärmeerzeugung: Fernwärme aus Verstromung Klärgas (KWK)
- Energiestandard: Effizienzhaus 70 (mit KfW-70 Förderung)
- Endenergiebedarf: 57 kWh/(m²a)
- Primärenergiebedarf: 6 kWh/(m²a)
- Bauzeit: 2013–2014
- Auszeichnungen: Hans Sauer Preis 2016 (engere Wahl), Preis beim KfW Award 2016

Weitere Informationen:

ARCHITEKTURBÜRO MANDERSCHIED
Dipl.-Ing. Architekt Christoph Manderscheid
Quellenstraße 7, 70376 Stuttgart
Tel. (0711) 45 95 79 61, Fax (0711) 45 95 79 64
email@manderscheid-architekten.de,
www.manderscheid-architekten.de
Lucia Landenberger Projektsteuerung
Alexanderstraße 50/6, 72072 Tübingen
Tel. (0160) 94 66 60 70
www.lucia-landenberger.de