



**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

in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen

Redaktion:

Thomas Gauggel, Matthias Gütschow, Armin Scharf; Tübingen

Lektorat:

Gabriele Betz, Armin Scharf; Tübingen

Grafik:

Jürgen Bachnick; Tübingen

Druck:

Maier Druckerei GmbH, Rottenburg a.N.  
Printed in Germany 2007

**Architektenkammer  
Baden-Württemberg**

**Tübingen**  
Universitätsstadt

© Architektenkammer  
Baden-Württemberg,  
Kammergruppe Tübingen

# planen – bauen – leben

## Baugemeinschaften in Tübingen

<b>Vom Experiment zum Regelfall</b> Baugemeinschaft und kommunale Identität   Boris Palmer	4
<b>Vielfältig, kleinteilig und lebendig</b> Stadtentwicklung und Baugemeinschaften   Cord Soehlke	6
<b>Projekte</b> – Beispiele aus Tübingen	10
<b>Der Weg und das Ziel</b> Mitbauen als rundum positive Erfahrung   Armin Scharf	1
<b>Geringere Kosten, höhere Qualität</b> Kostenvorteil bei besseren Standards   Matthias Gütschow	16
<b>Projekte</b> – Beispiele aus Tübingen	18
<b>Individuelles Wohnen</b> Neue Formen des Geschosswohnbaus   Prof. Winfried Engels	20
<b>Freiräume schaffen</b> Vom Innenhof zum Quartiersplatz   Susanna Hirzler	22
<b>Klare Verhältnisse</b> Die Organisation von Baugemeinschaften   Thomas Gauggel	26
<b>Projekte</b> – Beispiele aus Tübingen	30
<b>Die Gemeinschaft der Gemeinschaften</b> Baugemeinschaften kooperieren   Cord Soehlke und Matthias Gütschow	32
<b>Literaturhinweise</b>	34
<b>Abbildungsnachweis</b>	35

# Vom Experiment zum Regelfall

## Die Baugemeinschaft stärkt die kommunale Identität.

### Boris Palmer

Oberbürgermeister  
Universitätsstadt  
Tübingen

In den letzten zehn 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 oder das Loretto besucht, sieht Projekte, die ihre Qualität aus dem Engagement und der Fantasie ihrer Bewohnerinnen und Bewohner schöpfen. Längst sind die Baugemeinschaften vom Experiment zum Regelfall geworden; 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 mitaufgebaut 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!





## 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.**

**Cord Soehlke**

Leiter Stadtsanierungsamt  
Universitätsstadt Tübingen  
und  
Geschäftsführer WIT mbH

Als Mitte der neunziger Jahre die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Tübinger Südstadt anstand, betraten Stadt und Bürger Neuland. Auf Grundlage eines anspruchsvollen städtebaulichen Rahmenplans – gemeinsam entwickelt von den Stuttgarter Planern LEHEN drei und der Verwaltung – sollte ein urbaner und gemischter Stadtteil entstehen. Und nicht nur das: vor allem private Bauherren sollten das Konzept und die Quartiere mit Leben füllen. Heute, ein gutes Jahrzehnt später, ist neben den lebendigen Quartieren in der Südstadt noch etwas anderes entstanden: Aus der Idee des privaten Bauens hat sich in Tübingen, ähnlich wie in Freiburg, das Modell Baugemeinschaft etabliert, ein attraktives Konzept für eine andere Art der Stadtentwicklung.

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. Privat-



leuten blieb oft nur der Weg auf die grüne Wiese:  
Hier bot sich die Möglichkeit, im baurechtlich  
zulässigen Rahmen die eigenen Vorstellungen  
vom Bauen umzusetzen – allerdings um den  
Preis, in seinem Einfamilien- oder Reihenhaus  
am Stadtrand zu leben.





Nicht mehr benötigte, zentral liegende militärische oder industrielle Bereiche eröffneten Mitte der neunziger Jahre die Chance, mit Hilfe von Baugemeinschaften neue städtische Quartiere zu verankern. Neben der Möglichkeit zum selbstbestimmten Bauen mit großen Gestaltungsspielräumen ist hier für viele private Bauwillige auch das Preis-Leistungs-Verhältnis höchst interessant. Denn die Wohnpreise 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 weiterer 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 auf allen Seiten. Aufwand und Risiko haben ein Verhältnis 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 Brachen attraktive Stadtviertel werden, braucht es nicht nur ein gutes Konzept.

Es ist vor allem den vielen Baugemeinschaften zu verdanken, dass Loretto und Französisches Viertel heute eine lebendige Atmosphäre haben.





Vielfalt ist dabei der Schlüsselbegriff: 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 ist die Südstadt 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 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.

Und so setzt Tübingen sowohl bei der noch laufenden Neugestaltung der Bereiche zwischen Französischem Viertel und Loretto, als auch bei der beginnenden Umnutzung des Mühlenviertels in Derendingen auf die Idee Baugemeinschaft. Hier, auf einem ehemaligen Industriegelände, werden in den kommenden Jahren 45 unterschiedlichste Bauvorhaben entstehen, die mehrheitlich eines verbindet: die private Baugemeinschaft mit ihrer Vielfalt und Lebendigkeit.



Nahezu hundert Projekte haben Baugemeinschaften im Französischen Viertel und Loretto realisiert – die folgenden Beispiele zeigen exemplarisch deren Vielfalt.

Auch im Alter noch selbstbestimmt wohnen und leben – damit dieser Wunsch Wirklichkeit wird, haben sich bei diesem Projekt ältere Menschen zu einer Baugemeinschaft zusammengeschlossen. Für gemeinschaftliches Miteinander stehen ein großer Gemeinschaftsbereich und die Dachterrasse zur Verfügung. Besonderen Wert legten die zukünftigen Eigentümern auf den Einbau zweier Gästeapartements. Die Gewerbefläche teilen sich eine Yogaschule und eine Werbeagentur.

## Gemeinsam Wohnen im Alter

**Architektur:** ikarus.architektur, Tübingen

**Projektsteuerung:** ikarus.architektur

**Standort:** Gölzstr. 17, Loretto



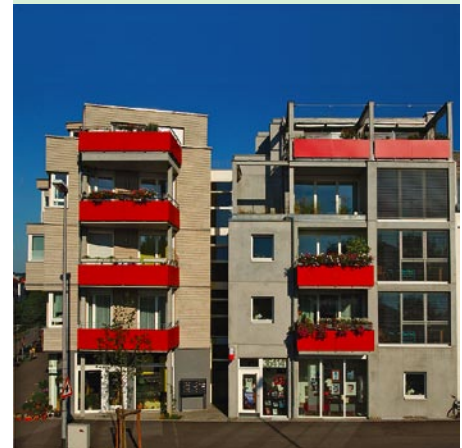
Ursprünglich als reiner Holz-/Lehmbau konzipiert, entschied man sich auf Anregung eines Mitbauenden, der in der Betonindustrie arbeitet, das Projekt in zwei formal und materiell unterschiedliche Bauvolumen zu unterteilen. So besteht das Gebäude aus zwei klar getrennten Teilen: aus dem Holz-/Lehmbau mit seiner viergeschossigen Holzfassade und aus dem zweiten, mit Betonfertigelementen realisierten Part. Holle 20 umfasst acht Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

## Holle 20

**Architektur:** Nassal + Wiehl, Tübingen

**Projektsteuerung:** Nassal + Wiehl

**Standort:** Hechinger Straße 49, Loretto



Die Konzeption des Gebäudes zielte darauf ab, innerhalb der insgesamt elf Wohnungen ein großes Maß an Individualität zuzulassen. Trotzdem sollte ein möglichst einheitliches, horizontal betontes Fassadenbild erreicht werden. Größe und Lage der Fenster waren frei wählbar, so lange sie innerhalb der dunkelgrau abgesetzten Fensterbänder lagen. Weil ausgesprochen großzügig dimensioniert, lassen sich Loggien und Terrassen sinnvoll nutzen und erweitern die Wohnbereiche.

### Casa Nova

**Architektur:** Plan 5 und Baisch + Fritz; Tübingen

**Projektsteuerung:** Weiß, Tübingen

**Standort:** Aixier Str. 5, Französisches Viertel



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

**Architektur:** Malessa Architekten, Tübingen

**Standort:** Gölzstr. 3, Loretto



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 in den Wald oder in das Viertel öffnet. Das Gebäude umfasst sieben Wohnungen und zwei Ladenflächen.

### Haus am Platz

**Architektur:** Lehen drei Architekten Stadtplaner, Stuttgart

**Projektsteuerung:** Bauen im Team, Stuttgart

**Standort:** Mirabeauweg 1, Französisches Viertel





## 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 befürchteten 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 stimmige 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 entsteht ein Pool an Ideen, Kenntnissen und Ausstattungsdetails, der für die eigene Wohnungsplanung wichtige Inspiration bringt. Allein-Bauherren 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, Abstellmöglichkeiten in der Wohnung oder speziellen Fußbodenaufbauten.

Auch während der Bauvorbereitung 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, also Bodenbeläge, Armaturen, Fliesen oder Wandbeschichtungen entschied jedes Baugemeinschaftsmitglied 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, der Ausstattung des Gemeinschaftsraumes – auch



den findet man fast nur bei Baugruppenprojekten – entschied man zusammen; nicht immer einstimmig, aber eindeutig. Und sogar die Farbgestaltung des fünfgeschossigen, hochgedämmten Gebäudes mündete nach längeren Debatten in einem tragbaren Konsens.

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.

#### **DIE BAUGEMEINSCHAFT ALS 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 in Zukunft 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.



## Geringere Kosten, höhere Qualität

Gegenüber traditionellen Formen des Bauens bietet die Baugemeinschaft einen interessanten Kostenvorteil – 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.

Und im Prinzip lässt sich sogar noch eine dritte Kostenebene ausmachen: Durch die ebenfalls individuelle Durchplanung jeder Wohnung kann diese flächen- und raummäßig auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. 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 die Bereiche Energieeffizienz sowie Bauökologie.

Selbst die Zusatzkosten fallen geringer aus: Grunderwerbssteuer und Notargebühren werden nur auf die Grundstückskosten bezahlt, es gibt keine Maklerprovision, der Bauträgergewinn fließt quasi in die eigene Tasche.

Zu empfehlen ist eine professionell 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.



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

**Architektur:** ikarus.architektur, Tübingen

**Projektsteuerung:** Barth und Bätzner, Tübingen

**Standort:** Mirabeauweg 2, Französisches Viertel



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

**Architektur:** Ackermann & Raff, Tübingen  
und Manderscheid, Stuttgart

**Standort:** Bei den Pferdeställen 2,  
Französisches Viertel



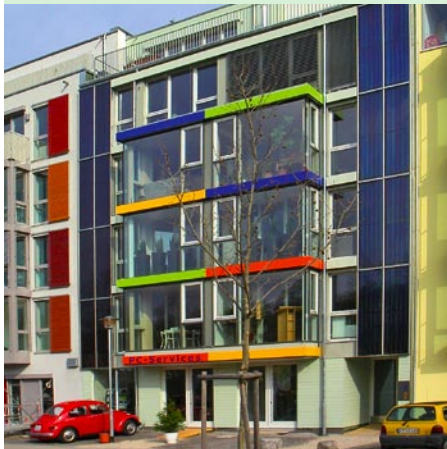
Hier bestimmte die konstruktive Idee den Entwurf – das Projekt „lichtblick.“ wurde als sechsgeschossiger Holzbau nach dem extrem effizienten KfW-40-Energiestandard errichtet. Decken und Außenwände sind in Brettstapelbauweise erstellt, großzügige Wintergärten fungieren als Schallpuffer. An der Südfassade befinden sich Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung für die sechs Wohnungen und die beiden Gewerbeeinheiten.

## lichtblick.

**Architektur:** Plathe, Schlierf, Sonnenmoser, Tübingen

**Projektsteuerung:** Gauggel, Tübingen

**Standort:** Stuttgarter Straße 15, Loretto



In dem 1936 für militärische Zwecke erbauten Gebäude befinden sich heute im Erdgeschoss Künstlerateliers und Ladenflächen, in den 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 Niedrigenergiestandard erreicht werden.

## Magazin

**Architektur:** Baisch + Fritz, Tübingen

**Projektsteuerung:** Maier, Tübingen

**Standort:** Gölzstr. 22, Loretto



Entlang der Bundesstraße 28 plant eine private Baugemeinschaft aneinandergereihte Lagerräume, deren Rückwände gleichzeitig als Lärmschutzwand für das Viertel dienen. Die Idee für diese kostengünstige und multifunktionale Erweiterung des heimischen Stauraums stammt von den Viertelbewohnern selbst.

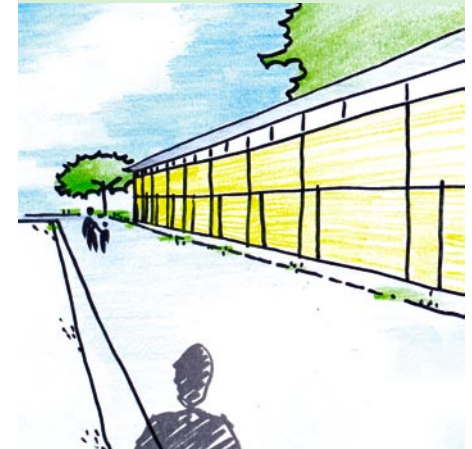
Die Stadt Tübingen stellt den Bauplatz zwanzig Jahre pachtfrei zur Verfügung.

## Box 28

**Architektur:** w5 Planungsges. mbH, Tübingen

**Projektsteuerung:** w5 Planungsges. mbH

**Standort:** Bei den Pferdeställen, Französ. Viertel



# Individuelles Wohnen

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

Prof.  
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 ebenso gilt das Einfamilienhaus nach wie vor als einzige Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

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

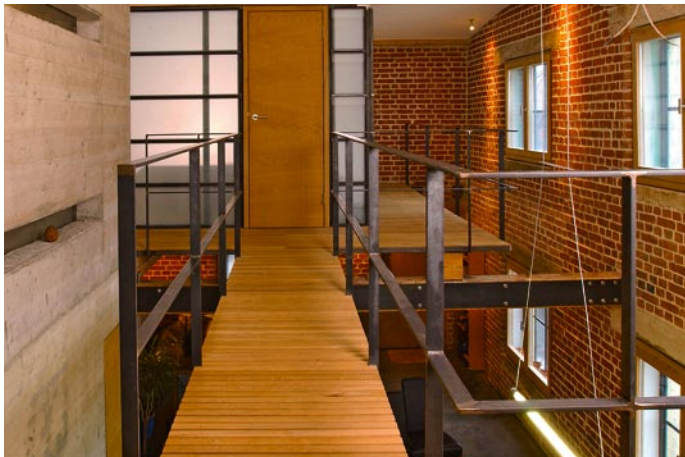




konstruktionen, Installationsschächte und Fassadenraster erweitern die Spielräume für vielseitige Ausbaumöglichkeiten. Vieles kann verändert und den jeweiligen Anforderungen angepasst werden. Selbst bei kleinen Wohnflächen lassen sich durch Schiebewände großzügig wirkende Raumfolgen bilden, die jederzeit 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 unmittelbar

und harmonisch einfließen, während bei Bauträger-Projekten früh notwendige Fixierungen den Spielraum sehr stark begrenzen bzw. aufwändige Umlanungen, Mehrkosten, Zeitverzögerungen und Ärger erfordern. 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 so vermieden – unter dem Strich sind Sonderwünsche dadurch nur wenig teurer als angebotene Ausbaustandards. Diese intensive Betreuung kann ein Bauträger nicht leisten, dem auf Baugemeinschaften spezialisierten Architekten ist diese Vielfalt von Wohnvorstellungen jedoch ein besonderer Anreiz. Auch, weil sich letztlich alle Mitglieder der Gemeinschaft 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.**

Wie wichtig öffentlich nutzbare Räume für ein innerstädtisches Quartier sind, zeigt sich in der Südstadt Tübingens besonders deutlich. Aus den Grundzügen des städtebaulichen Rahmenplans ergab sich für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Plätze und Straßen eine spezielle Verantwortung: Diese sind der Ort der Kommunikation, Auseinandersetzung und Begegnung in den jeweiligen Vierteln, hier muss den Bedürfnissen von Kindern, Älteren, Gewerbetreibenden, Bewohnern und Besuchern in besonderem Maße Rechnung getragen werden.



## QUARTIERSPLÄTZE

Der Französische Platz und Lorettoplatz, in der Vergangenheit überwiegend als Exerzierplätze genutzt und dem Militär vorbehalten, präsentieren sich heute offen und einladend, sie ermöglichen den Bewohnern und Besuchern vielfältige Nutzungen. Damit tragen sie maßgeblich zur Schaffung eines Quartiersbewusstseins bei. Die Räume sind ästhetisch gestaltet und frei zugänglich, sie schließen niemanden aus. Sie werden aktiv genutzt und ermöglichen städtisches Leben. Die Einbeziehung der ehemaligen Panzerhalle lässt spontane Nutzungen selbst bei schlechter Witterung zu.

Susanna Hirzler

Freie Garten- und  
Landschaftsarchitektin

## BÜRGERBETEILIGUNG BEI DER FREIRAUMPLANUNG

Der Anspruch, Stadt als Plattform für gesellschaftliche Vielfalt zu verstehen, findet sich konsequenterweise auch im Planungsprozess des öffentlichen Raumes und der beiden Quartiersplätze Lorettoplatz und Französischer Platz wieder. Im Vordergrund stand hier ein prozess- und nutzerorientiertes Planungsverfahren. In extern moderierten Bürgerbeteiligungsverfahren 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. So fanden Fragen der Stadtentwicklung in enger Kooperation von Verwaltung, externen Planern und Bürgern Eingang in den Planungsprozess.

Darüber hinaus trug die aktive Beteiligung der Bürger in der Bauphase – etwa die gemeinschaftliche Zusammensetzung zweier Mosaik – dazu bei, die Identifikation der Bewohner mit „ihren“ Plätzen zu fördern. Das immer noch hohe Verantwortungsbewusstsein und Interesse an der weiteren Entwicklung zeigt sich auch heute noch in der Bürgerbeteiligung und den Pflegepatenschaften für städtische Pflanzflächen.





## GEMEINSCHAFTLICHE INNENHÖFE

Der klassische Baublock, der als städtisches Grundmodul dient, ermöglicht eine eindeutige Differenzierung in belebte städtische und privaterer 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.

Die torhaften Eingänge betonen den privaten Charakter der Innenhöfe. Die Höfe werden gemeinschaftlich genutzt und von den Baugemeinschaften selbst gestaltet.

Neben neun privaten Baugemeinschaften hat die Stadt Tübingen als Trägerin des Kinderhauses Loretto beim Nutzungskonzept für den Innenhof Loretoareal Block 12 mitgewirkt. Das gemeinsame Ziel von Stadt und Baugemeinschaften war

es, die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse, die sich im Innenhof überlagern, in ein klares und ruhiges Gestaltungskonzept zu integrieren. Eine ellipsenförmige (Spiel-)Arena, in spannungsvollem Bogen angelegt, prägt den Innenhof und gliedert ihn unverkennbar in gemeinschaftliche und private Flächen. Eine Stelenreihe, in die verschiedene Bewegungs- und Spielangebote eingehängt sind, quert als raumgliederndes Element die Ellipse.

Ein anderer gestalterischer Ansatz liegt dem Innenhof von Block 13 im Französischen Viertel zugrunde. Der gemeinschaftliche Hof der sieben



Baugemeinschaften ist barrierefrei erschlossen. Die freie grüne Mitte setzt einen angenehmen Kontrapunkt zu der Enge der umrahmenden Gebäude. Hecken und Rasenflächen gliedern den Freiraum und werden durch differenzierte Spiel- und Aufenthaltsangebote ergänzt. Entstanden ist ein qualitätvoller Außenbereich, in dem sich Jung und Alt gleichermaßen gern aufhalten.

### NAHERHOLUNG

Die Freiflächen im Stadtteil binden die urbane Struktur an die Landschaft an und sind wertvolle Achsen ins Grüne für die Stadtbewohner, beispielsweise entlang eines renaturierten Baches zum nahe gelegenen Wald. Innerhalb des Quartiers verbessern sie das Klima und sind wichtige Aufenthalts- und Begegnungsräume für die hier lebenden Menschen. In diesen innerstädtischen Quartieren finden insbesondere Familien ein hoch attraktives Gegenmodell zur vermeintlich kinderfreundlichen Einfamilienhausssiedlung am Stadtrand, die weiteren Landschaftsverbrauch und Verkehr nach sich zieht.



## 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 Voraussetzungen für eine Baugemeinschaft. Für das Gelingen bedarf es daneben einer klar umrissenen Organisationsstruktur. Diese zeichnet sich durch verschiedene Entwicklungsschritte mit jeweils eigenen Anforderungen und Aufgaben aus.

### INTERESSENGEMEINSCHAFT

Eine lose Gemeinschaft, die die verschiedenen Erwartungen und Wünsche sammelt und eine Projektkonzeption erarbeitet. In dieser Phase wird die Zielrichtung der Gruppe festgelegt, die individuellen Wohnvorstellungen, der energetische und ökologische Standard sowie der grobe Kostenrahmen. Es werden weitere Interessenten für Wohn- und Gewerbeeinheiten und, wenn nicht bereits vorhanden, ein Grundstück gesucht. Die Mitgliedschaft ist in dieser Projektphase 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 des Gebäudes durch eine ausreichende Zahl an Mitbauenden 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 wird sie von der Projektsteuerung und dem Architekten über den aktuellen Stand informiert – auch über die Kostenentwicklung. Architekt und Projektsteuerer bereiten die Beauftragung von Handwerkern vor, den Zuschlag gibt die Baugemeinschaft. Nach Fertigstellung und 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 wie beim Kauf vom Bauträger erreicht. Die Veräußerung der Wohnung durch den Eigentümer bedarf damit keines gemeinschaftlichen Beschlusses. Die Anteile und Besitzverhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft sind in der notariell beurkundeten Teilungserklärung festgeschrieben.

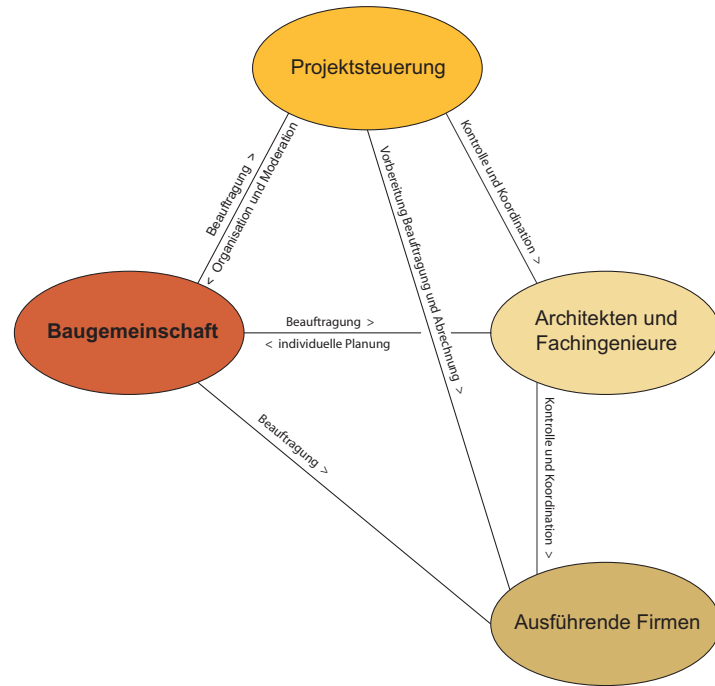


## RECHTLICHER RAHMEN

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 größtmög-

liche 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.

## 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 ist, selbst die Initiative zu ergreifen, mit Gleichgesinnten eine Interessengemeinschaft zu gründen und so ein neues Projekt anzuschließen. Der andere Weg wäre, sich einer bereits aktiven Interessen- oder Planungsgemeinschaft anzuschließen, die noch Mitbauende sucht. Kontakte lassen sich ideal über so genannte Stadthausbörsen schließen, auf denen Baugemeinschaften ihre Projekte vorstellen. In Tübingen beispielsweise haben diese Informationsveranstaltungen einen festen Platz, die Stadt selbst bietet hierfür eine räumliche und organisatorische Plattform. Es lohnt sich also, bei der jeweiligen Stadtverwaltung nachzufragen - denn inzwischen wird das Modell Baugemeinschaft von verschiedenen Kommunen positiv gesehen und unterstützt. In jedem Fall ist es jedoch ratsam, frühzeitig erfahrene Partner einzubeziehen, die als Moderatoren und Organisatoren zur Seite stehen und oftmals auch einzelne Interessenten 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.

## 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 ist 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



Eines der größten Bauprojekte im Französischen Viertel umfasst 30 Parteien, dennoch konnten individuelle Wohnwünsche umgesetzt werden. Ein wichtiges Anliegen bestand darin, jeder Wohnung entweder einen großen Balkon, eine eigene 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 Französischen Viertels geworden.

## Projekt 14

**Architektur:** ikarus.architektur, Tübingen

**Projektsteuerung:** Ehring und Knies, Tübingen

**Standort:** Ecke Wennfelder Garten/Aixer Straße,  
Französisches Viertel



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 verfügt über insgesamt 16 Wohnungen unterschiedlichster Zuschnitte und Größen.

## Werkstadthaus

**Architektur:** Riedel, Schlierf, Sonnenmoser,  
Tübingen

**Projektsteuerung:** Schramm, Rottenburg

**Standort:** Aixer Str. 70, Französisches Viertel



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

## stadt.raum

**Architektur:** Wied Architekten und Nassal + Wiehl; Tübingen

**Projektsteuerung:** w5 Planungsgesellschaft mbH

**Standort:** Französische Allee 3, Franz. Viertel



Das elf Wohnungen umfassende Passivhaus „Wintersonne“ bezieht seinen Energiebedarf für Heizung und Warmwasser aus drei Tiefbohrungen in Verbindung mit einer Wärmepumpe. An sonnigen Tagen deckt die thermische Solaranlage den Energiebedarf komplett ab. Vierfach verglaste Fenster bieten optimale Isoliereigenschaften und Schalldämmung, die mit Wärmetauscher ausgestützte Lüftungsanlage sorgt für sehr gute Luftqualität im Innenraum.

## Wintersonne

**Architektur:** Denninger, Nehren

**Projektsteuerung:** ikarus.architektur, Tübingen

**Standort:** Mistralweg 4, Französisches Viertel

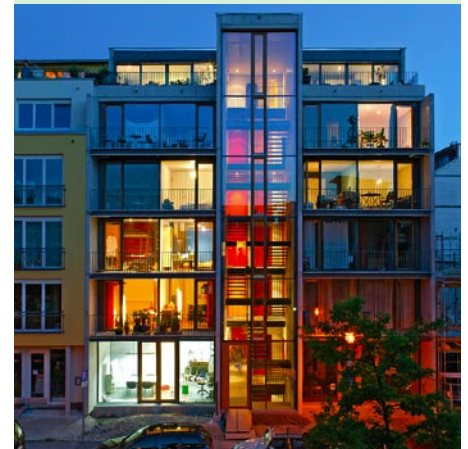


Das lichtdurchflutete Gebäude aus Sichtbeton, Stahl und Glas besticht durch seine Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Lebensabschnitte: Mittels raumhoher Schiebetüren lassen sich Räume zusammenfassen oder auch trennen, vorhandene leichte Trennwände können bei Veränderung der Familienstruktur entweder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

## Prisma

**Architektur:** Noenenalbus Architektur, Tübingen

**Standort:** Aixler Str. 28, Französisches Viertel



## 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.

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.

Cord Soehlke

Matthias Gütschow





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.

### GEMEINSAM GÜNSTIGER

Der wirtschaftliche Effekt einer Kooperation von Baugemeinschaften ist ebenfalls nicht von der Hand zu weisen. Gemeinsame Angebotsanfragen und gemeinsame Beauftragungen bestimmter Einzelgewerke bringen fast immer bessere Konditionen – auch große Investitionen wie die Aufzugsanlage oder Solarthermie-Anlagen relativieren sich auf diese Weise. Und selbst der gemeinsame Betrieb von Heizungsanlagen oder Aufzügen wird bereits praktiziert.

### 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 jüngsten Bauabschnitt des Loretto wurde eine solche Tiefgarage nun erstellt – und zwar nicht von einem Bauträger, sondern von den beteiligten Baugemeinschaften als gemeinsames Projekt. Gleichzeitig ist aber über der Erde weiterhin eine echte Parzellierung der Grundstücke für kleinteilige und lebendige Baustrukturen realisierbar. Voraussetzung ist allerdings, dass die Baugemeinschaften sich bereits im Kern formiert haben und zur gleichzeitigen Investition in der Lage sind. Im Tübinger Mühlenviertel werden fast alle Tiefgaragen in ähnlichen Organisationsformen realisiert.

### ANTWORTEN AUF KOMPLEXE FRAGEN

Dass derlei komplexe Vorhaben nur mit einer professionellen Projektsteuerung machbar sind, versteht sich eigentlich von selbst. 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 oder öffentliche Einrichtungen wie Kinderkrippen und Quartierzentren in den Erdgeschosses der Gebäude.





## Energie mit dem richtigen Partner

Unser TüStrom ist die Tübinger Antwort auf umweltbewusste Energieversorgung.

Bis zu 40 Prozent des Tübinger Strombedarfs können wir selbst produzieren – emissionsarm aus Erdgas, mit Wasserkraft und Sonnenenergie.



Stadtwerke Tübingen GmbH · [www.swtue.de](http://www.swtue.de)

Energie, die uns bewegt!

## LITERATURHINWEISE

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

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

Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen: „Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg“, Hamburg 2001

Fuchs, Dörte; Ort, Jutta: „Bauen in der Gruppe“, München 2000

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

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

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

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

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

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

## ABBILDUNGSNACHWEIS

Thomas Gauggel: S. 26, S. 28  
Manfred Grohe: S. 5 l., S. 6/7  
ikarus.architektur: S. 18 l., S. 27 r., S. 30 l.  
journalfoto.de: S. 9 r., S. 12/13, S. 20, S. 31 r.  
Sascha Luippold: S. 15 r., S. 24 r.  
Gudrun Theresia de Maddalena: S. 1 r., S. 5 r.,  
S. 7 o., S. 10 r., S. 11 r., S. 19 m., S. 21 l., S. 21 r.  
Ulrich Metz / Schwäbisches Tagblatt: S. 27 l.  
Katrín Monauni: S. 24 l.  
Plathe, Schlierf, Sonnenmoser: S. 19 l., S. 30 r.  
Armin Scharf: S. 11 l., S. 11 m., S. 12 m., S. 13 r.,  
S. 15, S. 18 r., S. 31 m.  
Stadtsanierungsamt Tübingen: S. 1 l., S. 1 m.,  
S. 7 u., S. 8 l., S. 8/9, S. 10 l., S. 15 l., S. 22,  
S. 23 o., S. 23 u., S. 25, S. 32, S. 36  
w5 Planungsgesellschaft mbH: S. 16 l., S. 16 r.,  
S. 17, S. 19, S. 31 l., S. 33

# Beton

## 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](http://www.beton.org)



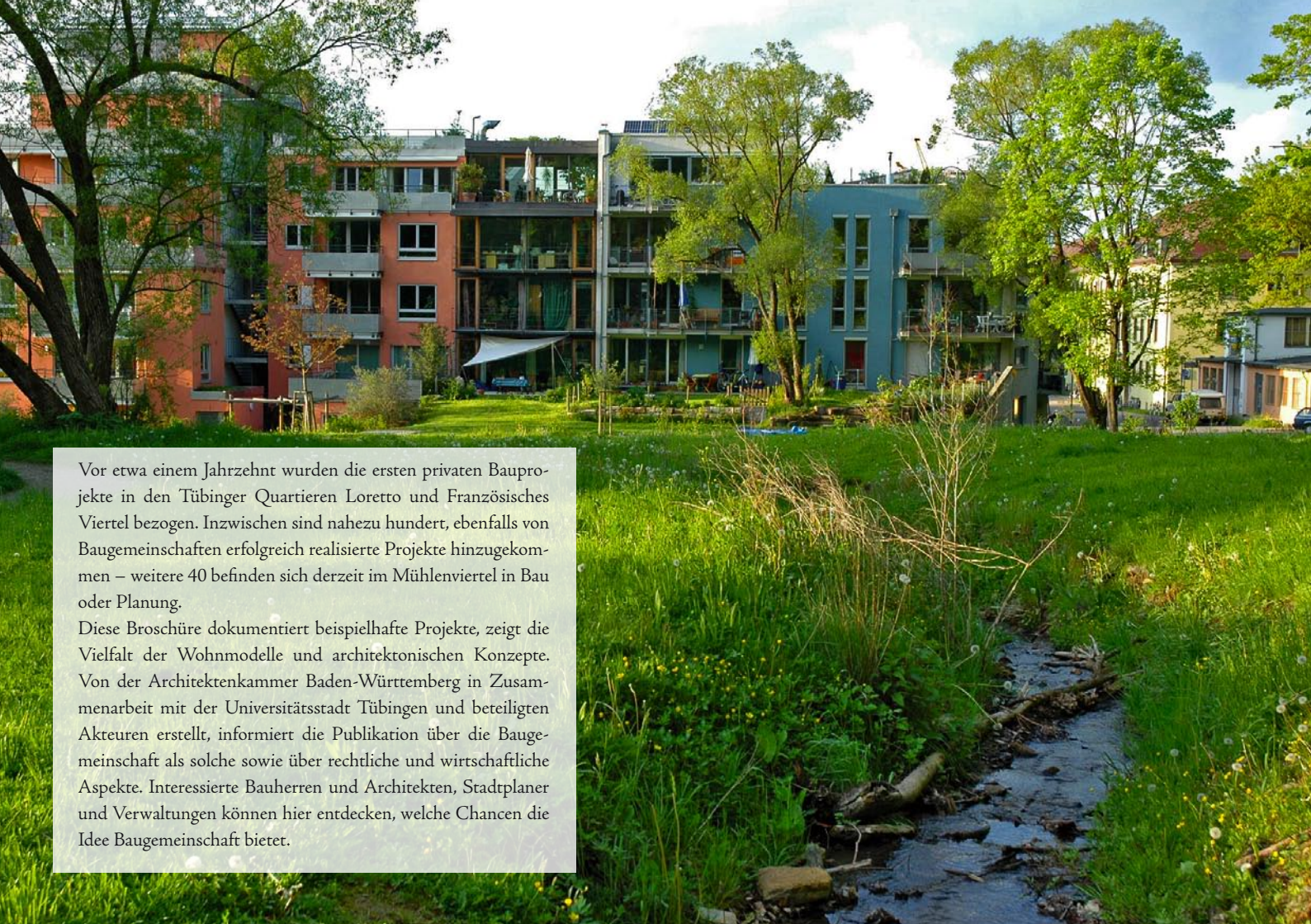
Die Kreissparkasse Tübingen ist  
Ihr kompetenter Partner zu allen  
Fragen rund ums Geld. Gleichermä-  
ßen für Privat-, Geschäfts- und  
Unternehmenskunden. Unsere  
kompetenten Immobilienspezialis-  
ten z.B. betreuen Sie vom ersten  
Kontakt bis zum Vertragsab-  
schluss beim Notar. Schließlich  
ist der Erwerb einer Wohnung  
oder der Kauf eines Hauses kein  
Geschäft, das zwischen Tür und  
Angel abgewickelt wird. Immo-  
bilienkauf ist Vertrauenssache.  
Nutzen Sie unsere Erfahrung.



Kreissparkasse  
Tübingen

**///**  
DIE BANK  
ALS PARTNER





Vor etwa einem Jahrzehnt wurden die ersten privaten Bauprojekte in den Tübinger Quartieren Loretto und Französisches Viertel bezogen. Inzwischen sind nahezu hundert, ebenfalls von Baugemeinschaften erfolgreich realisierte Projekte hinzugekommen – weitere 40 befinden sich derzeit im Mühlenviertel in Bau oder Planung.

Diese Broschüre dokumentiert beispielhafte Projekte, zeigt die Vielfalt der Wohnmodelle und architektonischen Konzepte. Von der Architektenkammer Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen und beteiligten Akteuren erstellt, informiert die Publikation 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.