

HERAUSGEGEBEN VON



BAU/  
GEMEIN/  
SCHAFTEN

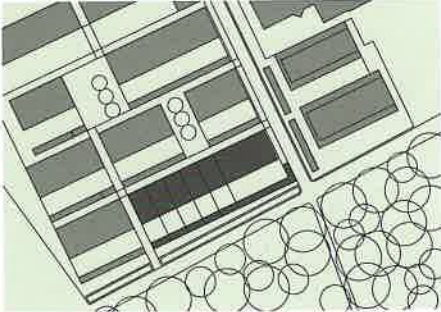
GERD KUHN / TILMAN HARLANDER



IM SÜD/  
WESTEN  
DEUTSCH/  
LANDS

DEUTSCHER SPARKASSENVERLAG STUTT GART

# Passivhäuser Tannenhof-Süd Konstanz



Lageplan, M 1:2500.

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



Südfassade mit üppiger Berankung und privaten Gärten.



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

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

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

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



Mittels Glasschiebewänden ist der Schlafbereich zuschalt- oder abtrennbar.



Private Dachterrasse mit Blick Richtung Wald.

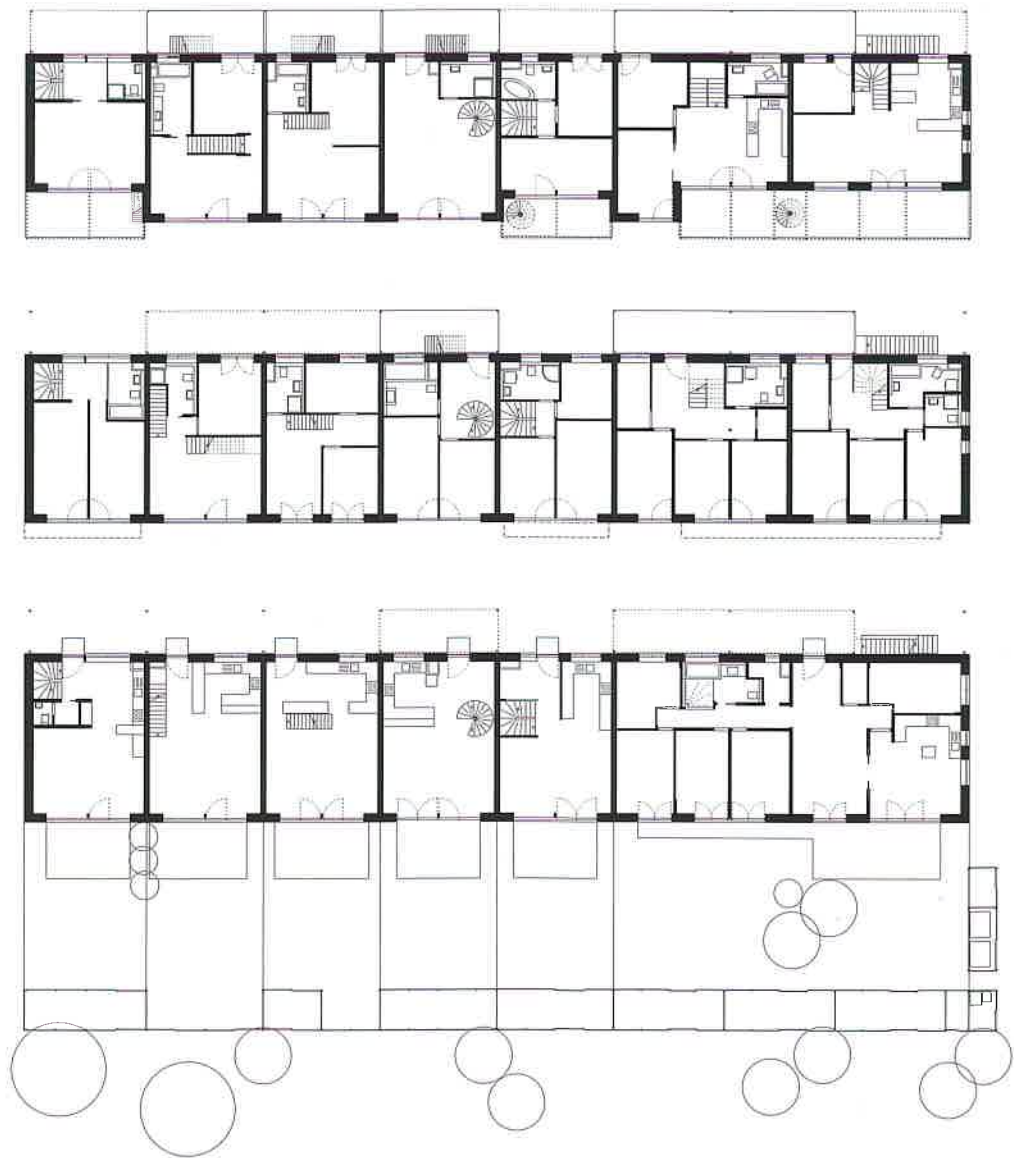


Persönlicher Arbeitsraum einer Bauherrin; Beruf Maltherapeutin.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Balkon auf Nordseite mit Aufgang zur Dachterrasse.



Abstellräume im Süden des Grundstücks bilden den Abschluss der Wohnlage.

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

#### Literatur

- [www.architekt-wamsler.de](http://www.architekt-wamsler.de), Zugriff 07.10.2009
- [www.caritas-kn.de](http://www.caritas-kn.de), Zugriff 07.10.2009
- [www.tannenhof-kn.de](http://www.tannenhof-kn.de), Zugriff 04.11.2009
- [home.arcor.de/am.tannenhof](http://home.arcor.de/am.tannenhof), Zugriff 04.11.2009
- [www.oekosiedlungen.de/tannenhof/steckbrief.htm](http://www.oekosiedlungen.de/tannenhof/steckbrief.htm), Zugriff 04.11.2009

#### Interviews

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