

KONSTANZ

Die Stadt zum See



**MARTIN WAMSLER**  
FREIER ARCHITEKT  
88677 MARKDORF  
WEINSTEIGE 2  
TEL: 07544-8104 FAX: 72434



**Stadtquartier Tannenhof**  
**Ein Projekt des experimentellen**  
**Städtebaus**

**INFORMATIONEN**  
**DES**  
**BAUDEZERNATES**

**5**

# Vorwort

Das Baudezernat hatte im Frühjahr 1998 dem Gemeinderat vorgeschlagen, am Tannenhof ein experimentelles städtebauliches Projekt zu realisieren. Das ganzheitliche Ziel war, ein neues lebendiges Stadtquartier zu schaffen, das in Zeiten des Auseinanderdriftens von Gesellschaft ein Angebot zum „Integrierten Wohnen“ bietet.

Neben dem sozialen Ziel, durch eine städtebauliche, verdichtete Konzeption mit vielfältigen Wohngrundrissen gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen, sollten auch fortschrittliche Formen ökologischen und energetischen Bauens ermöglicht werden.

Das Projektteam musste mit vielen Partnern, Kritikern, aber auch engagierten Befürwortern, viele Hürden überwinden, um das anspruchsvolle Projekt zu realisieren.

Nach zahlreichen Rückschlägen, schwierigen Gruppendynamischen Prozessen, aber auch finanziellen Restriktionen kann das Experiment trotzdem insgesamt als gelungen angesehen werden. Nach einem sechsjährigen intensiven Planungs- und Bauprozess kann man feststellen, dass ein urbanes Stadtquartier entstanden ist, autofrei, mit einem engmaschigen Netz von Gassen und Plätzen, interessantem gruppenbezogenem Bauen, einem sehr hohen Anteil an Passivhäusern, einer sozialen Infrastruktur für alle Bewohner und einem grünen Umfeld für Spiel und Freizeit.

Ich bin davon überzeugt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich in diesem neuen Wohnquartier wohlfühlen werden, die neuen Formen des Zusammenlebens annehmen und vielleicht sogar das neue Stadtquartier als Modell für weitere Wohnprojekte in der Gruppe dienen kann.

An dieser Stelle danke ich allen, die engagiert dazu beigetragen haben, dass dieser neue Stadtteil „Tannenhof“ realisiert werden konnte.

*Pruguel*



## Der Bebauungsplan

*„Erstmals wurden detaillierte und umfangreiche Gestaltungsregelungen formuliert und gezeichnet, die im Bebauungsplan verbindlich wurden.“*

Peter Krautter, Bauverwaltungsamt

Im Juli 1999 gab der Konstanzer Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss grünes Licht für den Bebauungsplan Tannenhof, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Areals definiert. Einen ersten Einblick in die Pläne des Wettbewerbs erhielten Bürgerschaft und Fachbehörden im Frühjahr des Jahres 2000. Danach erfolgte die Umsetzung der Pläne des Architekturbüros Schaudt, Konstanz, die Entwicklung der Freiraumplanung und des sozialen Konzeptes sowie die Entwicklung des Energiekonzeptes. Zudem wurden für die Realisierung Bauherren und Architekten gesucht sowie der neue Bebauungsplan in Arbeit gegeben.

### Spannende Diskussion

Die Beratung des Bebauungsplanes geriet zu einer spannenden Diskussion. Hierin mussten die vielfältigen Interessen und Ansprüche von Baugemeinschaften, Architekten, Landschaft- und Stadtplanern, Behörden sowie Lärmgutachtern, Kirchenvertretern und der Stadt abgewogen werden. Dies war eine ungewöhnliche Herausforderung für alle am komplexen Entwicklungsprozess Beteiligten: Das Konzept drohte nämlich mit seiner Dichte und seinen Gestaltungszielen den Rahmen der nach dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung möglichen Festsetzungen und der Finanzierungsspielräume der Baugemeinschaften zu sprengen. Gleichzeitig waren die Erwartungen an dieses Experiment des integrier-

ten ökologischen Wohnens sehr hoch.

Während dieses Reifeprozesses galt es auch abzuwägen, welche Wege, Plätze und Grünflächen öffentlich oder halböffentlich auf Privatgrundstück angelegt werden sollten und ob ein Bolzplatz in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden eingeplant werden konnte. Nach einer Lärmuntersuchung blieb es schließlich bei der Spielwiese.

### Novum für Tannenhof

Bei den örtlichen Bauvorschriften gab es für das Projekt Tannenhof gar ein Novum: Erstmals wurden detaillierte und umfangreiche Gestaltungsregelungen formuliert und gezeichnet, die sowohl im Bebauungsplan als auch über die Grundstücks-Kaufverträge zwischen den Bauherren und der Stadt verbindlich wurden. Mit den präzisen Gestaltungsvorgaben zu Wandoberflächen, Dachformen, Laubengängen, Balkonen und Platzierung der Solaranlagen sollte das Neubaugebiet als in sich geschlossene Siedlung sichtbar und erlebbar werden. Damit wurde bei der angestrebten Dichte ein Höchstmaß an Qualität gesichert.

Nachdem alle zentralen Eckpunkte im Entwurf des Bebauungsplans fixiert waren, wurde er vom Gemeinderat nach der öffentlichen Auslegung am 21.03.2002 zur Satzung beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung am 15.04.2002 trat der Bebauungsplan in Kraft. Danach konnten die Grundstücke neu gebildet, die städtischen Grundstücke an die Bauherren verkauft, die Erschließungsmaßnahmen begonnen und die Baugenehmigungen erteilt werden.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**ALLGEMEIN**

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- ALLGEMEINE WOHNBEBIETE
- MISCHGEBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 16 BauNVO)

- MAX. GRUNDFLÄCHE
- MAX. GEBÄUDEHÖHE
- ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ALS HÖCHSTMASS
- ZWANGS

**BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- OFFENE BAUWEISE
- ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUVORANGE

**NUTZUNGSSCHABLONE**

WA	MI	ART DER NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOBBE
0	320	BAUWEISE	MAX. GRUNDFLÄCHE
1/1-1,5	423,5	MAKLEPH CLAN	GEBÄUDEHÖHE

**GEMEINBEDARF**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauOB)

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB)

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN Einteilung unverbindlich
- VERKEHRSLÄCHEN Einteilung verbindlich
- FUß- UND RADWEG, PLÄTZE
- BEREICH EINFAHRT / AUSFAHRT TIEFGARAGE ZWINGEND
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauOB)

- LEITUNGEN UNTERIRDISCH

**DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6 BauOB)

- KULTURDENKMAL

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauOB)

- FLÄCHEN FÜR DIE REGENWASSERABLEITUNG

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauOB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

**LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauOB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON HECKEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: TIEFGARAGE
- STELLPLÄTZE
- GARAGEN
- HAUSMÜLLSAMMELSTELLEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- MIT NUTZUNGSRECHTEN ZUGED. ALGEMEINH. ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GEHRECHT
- FAHRRECHT
- LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNG
- SICHTBÜNDEL, VON SICHTHINDERNISSEN ALLER ART - HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- NEBENGEBÄUDE
- Treppe / AUFZUG
- ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDL. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

## Projekt 3

*„Das experimentelle Bauen hat sich hauptsächlich in der Organisation und Durchführung mit einer Bauherrengemeinschaft abgespielt.“*

Martin Wamsler, Architekt, Markdorf

Der Gebäudekomplex umfasst fünf Reihenhäuser sowie eine 3er-Einheit mit einer behindertengerechten Wohnung im Erdgeschoss und zwei darüber liegenden Maisonetten. Vielfältige Wünsche führten zu unterschiedlichen Grundrissen, was besondere Anforderungen an die Architektur und Statik stellte. Es wurde eine Typologie gewählt, die ein energetisches und konstruktives Grundgerippe darstellt, in dem möglichst viele Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner offen gehalten wurden.

Das Gebäude ist mit seinen Aufenthalts- und Schlafzimmern südorientiert, Nebenräume zeigen nach Norden. Diese Ausrichtung ist auch in der Fassadengestaltung abzulesen. Es wurden bewusst keine Balkone vorgesetzt, da diese eine zu große Verschattung für die Erdgeschosse zur Folge gehabt hätten. Die konstruktiven Vorgaben in der 3er-Gruppe (nur eine feste Innenstütze pro Achse) lassen vielfältige Variationen offen. Die Reihenhäuser erhielten freigespannte Decken, die so unzählige Varianten für die Nutzung ermöglichten. Alle Zimmer sind als Eltern- oder Kinderzimmer denkbar, so dass eine möglichst große Flexibilität entstand. Durch das Prinzip der nicht tragenden Innenwände können zusätzliche Wände später eingebaut oder überflüssige Wände wieder entfernt werden.



### Bauphase

Im August 2002 feierten alle Bauherren den Baubeginn. Durch eine maximale Vorfertigung der Wandteile konnte das gesamte Gebäude mit drei Vollgeschossen innerhalb von sechs Wochen aufgestellt werden. Die acht Einheiten wurden noch im Dezember „rohbaufertig“ und im Prinzip bezugsfähig. Der Wunsch einiger Bauherren, mit maximalen Eigenleistungen die Baukosten zu senken, konnte durch eine konsequente Trennung von Roh- und Ausbau umgesetzt werden. In Eigenleistung wurden beispielsweise der gesamte Bodenaufbau über den „Rohbaudecken“, Spachtel- und Malerarbeiten von Wänden und Decken, Elektroarbeiten, Außenanlagen mit Holzterrassen, Rollrasen und Begrünung mit Büschen und Bäumen erbracht.

