

H35

ein fünftes Haus für das 4-Häuser-Projekt in Tübingen



Das 4-Häuser-Projekt in Tübingen. 2010 gegründet, mit dem Ziel dauerhaften günstigen Wohnraum zu schaffen. Dazu wurden vier Häuser von der LBBW erworben. Die Häuser sind ursprünglich durch das französische Militär 1952 als Offizierswohnungen errichtet worden. Nach Abzug des Militärs 1991 übernahm das Uniklinikum die Gebäude und nutzte sie als Personalwohnheim. Seit 2011 ist das Projekt Teil des Miethäuser Syndikats. **2021** beteiligt sich das Wohnprojekt an dem **Vergabeverfahren** für die Brachfläche **Hechinger Straße 35** in unmittelbarer Nachbarschaft und erhält den Zuschlag. **Aktuell leben** in den nun fünf Gebäude rund **120 Menschen**, selbstverwaltet und selbstbestimmt zu einer **Kaltmiete von 7 €/m²**. Als Teil des Miethäuser Syndikats mit der Rechtsform der GmbH werden die Häuser in Selbstorganisation verwaltet. Es wird dauerhaft auf eine Reprivatisierung verzichtet, mit dem **Ziel langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern**.

Günstige Mieten durch:

- Solidarverbund des Miethäuser Syndikats
- Verzicht auf Rendite
- Verein der Mieter:innen besorgt Selbstverwaltung
- Beteiligung der Gemeinschaft, Konsensbeschlüsse
- Solidarität und Eigenleistung
- Maximale Nutzung der Möglichkeit für öffentliche Förderung durch Land (75% der Wohnfläche, 40% unter Vergleichsmiete, 40 Jahre)

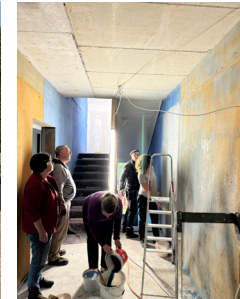
Umsetzbar durch:

- Selbstverwaltung und Selbstkontrolle
- Hohe Ausnutzung des Grundstücks
- Einfache kompakte Bauweise, gleiche Geschosse
- Sparsame Erschließung
- Doppelnutzung (Laubengang=Balkon=Treffpunkt)
- Keine individuellen Wohnungen und Ausstattungen
- Hohe Anforderung an die Qualität
- Gruppenprozess arbeitsteilig 2020-2025 (Entschluss - Planung - Ausführung - Bezug)
- Große Identifikation der Bewohner:innen und Projektbeteiligten bis zu den Handwerksfirmen
- Öffnung des Wohnraums und Cafés zur Straße/Stadtteil (Laubengang und Café)

gemeinsam Planen und Bauen

partizipativer Prozess

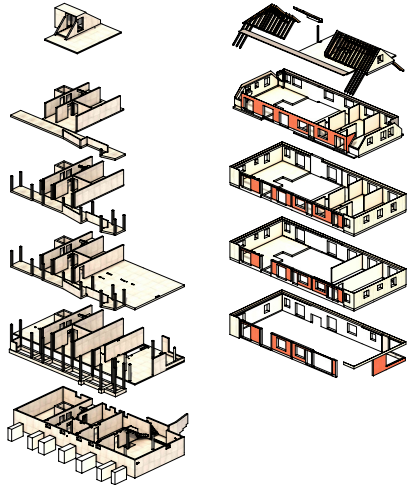
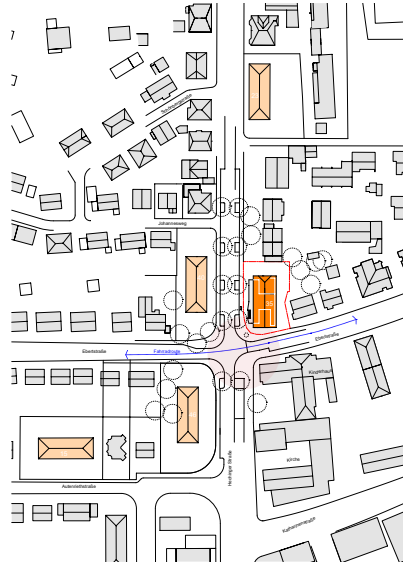
Der Partizipationsprozess mit den Nutzern war von Anfang an ein wichtiger Bestandteil der Planung. In Form von Workshops wurde von Anfang an gemeinsam mit den Nutzer:innen, anhand von Skizzen und vor allem von Modellen, Lösungsansätze erarbeitet und gemeinsam besprochen und bewertet. Das Entwerfen von Gebäuden ist nicht ein autoritärer von wenigen Spezialisten zu lösender Schöpfungsakt, sondern ein wachsender und von möglichst vielen verschiedenen Nutzer:innen mit Ideen und Tatendrang gewollter Prozess. Es entsteht so etwas wie eine Lebensumgebung nach Maß.



- Gesamtgruppe von 120 Personen
- Neubau-Arbeitskreis mit 15 Personen
- Baukreis mit 5 Personen und Architekt
- Delegationsprinzip, Mandatierung, Rückbindung an die Gesamtgruppe

Das fünfte Haus

Das Baugrundstück befindet sich in prominenter Lage mit hoher Sichtbarkeit an der Einfahrtsstraße nach Tübingen, in einem gewachsenen Stadtteil und stellt eine Bebauung einer alten Brache dar. Die sichtbare Erschließung der Wohnungen über den Laubengang und die Lage des Cafés wirken belebend für das ganze Quartier.



Massivbau

Holzbau

Konstruktion

Gebäude mit einer Abmessung von 27/12 m mit 4 Geschossen und Unterkellerung (Gebäudeklasse 4).

Schottenbau als Holzhybrid
Decken in Holz sichtbar.
Einsatz von Recyclingbeton für Erschließungskern (Aussteifung).
Gebäudehülle an Anlehnung an KfW 40 Standard.

Fassade in Holzschalung.

Planer

Architekten
plus bauplanung GmbH
Goethestrasse 44,
72654 Neckartenzlingen

Tragwerk- und Brandschutz
tragwerkeplus GmbH & Co. KG
Dieselstraße 12, 72770 Reutlingen

Energiekonzept und HLS Planung
Transsolar KlimaEngineering GmbH
Transplan Technik-Bauplanung GmbH
Curierstraße 2, 70563 Stuttgart

Elektroplanung
g+h ProjektPlan GmbH & Co. KG
Gottfried-Keller-Str. 7,
73054 Eisligen/Fils

Bauphysik
knp.bauphysik GmbH
Lichtstr. 26-28, 50825 Köln

Zahlen

- Grundstück 872 m² (Kosten: 820.000 €)
- Wohnfläche 794 m²
- Gewerbeflächen 165 m²
- Nutzfläche gesamt 1.477 m²
- Gesamt Grundstücksfläche alle 5 Häuser 6.605 m²
- Gesamte Wohnfläche 3.574 m² entspricht ca. 30 m² pro Bewohner:in
- Baukosten (KGr 200-700) 4.6 Mio € brutto oder 3.116 €/m² NUF

Ein Anker im Quartier

Café Hafenblick, als einziges Café südlich der B28 außerhalb des französischen Viertels, belebt das Quartier, als Treffpunkt für Jung und Alt.

Ein Gemeinschaftsraum im UG und die Gewerbenutzung im EG erhöhen die Sichtbarkeit des Wohnprojekts, fördern die Kommunikation und Aufenthaltsqualität im Quartier.



Wohnen

Das Haus beinhaltet 11 Wohnungen in den Größen von 44 bis 90 m² und eine Clusterwohnung für mindestens vier Personen mit und ohne Behinderung. Davon 5 barrierefreie Wohnungen. Ergänzt um einen Gemeinschaftsraum im UG und eine gemeinsame Dachterrasse mit Gästewohnung.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen zur Straße liegenden Laubengang, der als Balkon und Begegnungsfläche dient. Jokerzimmer erlauben eine spätere Veränderung der Wohnungsgrößen.

