



## 2. Rundgang

Blocher GmbH / blocher partners, Stuttgart,  
mit Planstatt Senner GmbH, Überlingen



Lageplan M\_1-2500



Blick auf den Quartiersplatz



Lageplan M\_1-500

**Leitidee**

Unweit von Tübingen entsteht im Baugebiet Sieben-Höfe-Straße ein neues lebendiges Wohnquartier mit 125 Wohneinheiten und Parkgarage am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Rammert. Das Quartier bietet einen vielfältigen Wohnungsmix für Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Lebenslagen. Sieben Baukörper bilden ein identitätsstiftendes neues Quartier, welches mit der umgebenden nachbarschaftlichen Bebauung durch Körnung und Ausformulierung von Dachfiguren (Satteldächer) in Dialog tritt. Das entwickelte differenziert gestaltete Freiraumkonzept unterstützt den hochbaulichen Ansatz und vernetzt das neue Quartier mit der Umgebung.

**Städtebauliches / Architektonisches Konzept**

Das Quartier gliedert sich in sieben Baukörper. Diese werden entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze platziert und über einen zentralen Außenraum untereinander und mit der nachbarschaftlichen Bebauung verknüpft. Es werden zwei Gebäudetypen für das Quartier entwickelt, die in Körnung und Gestalt mit der Umgebung in Dialog treten. Es werden 5 Punkthäuser mit asymmetrischem Satteldach und 3-4 Vollgeschosse geplant. Zwei kompakte dreigeschossige Wohnhäuser werden am westlichen und nordöstlichen Grundstück gesetzt – sie vermitteln in ihrer Körnung und Gestalt zum westlichen gelegenen Gebäudeensemble mit dem Baudenkmal Zehntscheune ebenso wie zur nordöstlich angrenzenden Bebauung.

Die Vernetzung des Quartiers über den städtebaulichen Ansatz wird durch das Freiraumkonzept unterstrichen. Das Konzept sieht eine zentrale öffentliche Grünfläche mit zwei Plätzen in Ost-West Richtung vor. Von der zentralen Grünfläche gehen private Grünflächen ab, die den Wohnungen / Häusern vorgelagert sind. Der nördlich gelegene Pfarrgarten wird in das Freiraumkonzept integriert. Das Quartier ist aus allen Richtungen fußläufig erreichbar. Die Zufahrt zum Quartier (TG, Feuerwehr, Müllfahrzeuge) erfolgt von Norden über die Sieben-Höfe-Straße. Die Carsharing Stellplätze werden am Quartierszugang von der Sieben-Höfe-Straße angeboten. Daran grenzen die Mobilitätsstation und weiter Fahrradstellplätze an. Am Zugang von der Kapellstraße werden Duplexfahrradstellplätze angeboten. Die restlichen Abstellmöglichkeiten werden dezentral den Hauszugängen zugeordnet.

**Programmverteilung / Wohnungsmix**

Drei Punkthäuser entlang der Weinbergstraße sind dem geförderten Wohnbau zugeordnet und werden in der ersten Bauphase realisiert. Sie verfügen über 4 Geschosse plus Dach. Die „Robusten Wohnungen“ befinden sich südlich in den zwei ersten Geschossen und werden östlich und westlich des Baukörpers betreten. Die beidseitige Erschließung reduziert mögliche Konfliktsituationen der Bewohner. Alle Wohnungen verfügen über Loggien, um der Privatsphäre der Bewohner gerecht zu werden. Die geförderten Wohnungen hingegen sind über ein zentrales Treppenhaus an der Nordseite über den zentralen Außenraum erschlossen. Die Grundrisse sind wirtschaftlich, aber qualitativ organisiert, die Abstellräume sind den Wohnungen direkt auf den Geschossen zugeordnet. Auf ein Untergeschoss wird bewusst verzichtet.

Insgesamt entstehen so 71 geförderte Wohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus 24 x 1-Zimmer (Robuste Wohnungen), 13 x 2-Zimmer, 21 x 3-Zimmer, 9 x 4-Zimmer und 4 x 5-Zimmer Wohnungen.

Die freifinanzierten Wohnungen, der Gemeinschaftsraum sowie die Tiefgarage werden in einem zweiten Bauabschnitt realisiert. 54 Wohnungen verteilen sich jeweils über 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Der Wohnungsmix besteht aus 22 x 2-Zimmer, 18 x 3-Zimmer, 10 x 4-Zimmer und 4 x 5-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über großzügige Loggien, eine gute innere Organisation und verfügen über eine adäquate Anbindung an den grünen Freiraum. Die effiziente Tiefgarage wird unterhalb der freifinanzierten Wohnungen errichtet und bietet Platz für ca. 100 Pkw sowie alle Abstell- und Technikräume. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an der Nordseite und wird über den verkehrsberuhigten Außenbereich von der Sieben-Höfe-Straße erschlossen. Die Tiefgarage kann von den Bewohnern der geförderten Wohnungen über einen Zugang im nordöstlichen Gebäude betreten werden.

**Konstruktion und Materialität**

Das neue Wohnquartier besticht in der Konstruktion durch eine innovative Hybridbauweise. Diese ist elementarer Bestandteil des durchdachten Energiekonzeptes. Massive Bauteile werden in Beton und Mauerwerk errichtet. Diese übernehmen die Funktion der Lastabtragung, der Wärmespeicherung und des Schallschutzes. Alle Gebäudefassaden sowie die Dachgeschosse (Konstruktion + Fassade) werden aus vorgefertigten Holzbauteilen errichtet. Diese übernehmen die Funktion der Wärmedämmung. Diese Trennung von Tragwerk und Hülle ist bauphysikalisch wie energetisch ideal. Die Fassaden der Baukörper bestehen aus vertikal angeordneten vorbewitterten Holzlamellen in unterschiedlichen Farbtönen. Die Häuser fügen sich so in den diversen Kontext der Nachbarschaft ein. Die Dachflächen werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet.

**Freiraumkonzept**

Der Freiraum gliedert sich in zwei Bereiche, die durch Wege miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Ein Platz im Nordosten am Gemeinschaftsraum bietet den Bewohnern einen multifunktionalen Ort. Im Westen befindet sich eine große Spielwiese, die von der ganzen Familie zum Picknicken genutzt werden kann.

Da die Gemeinschaft ein hohes Gut ist, sind Orte der Begegnung wichtige Bausteine für den öffentlichen und halböffentlichen Raum. So empfängt die Bewohner und Besucher, die von der Sieben-Höfe-Straße oder der Kapellstraße kommen, ein großzügiger Platz, der durch Bänke und einen lockeren Baum Hain zum Verweilen einlädt. Ein Fontänen Feld erzeugt auch an heißen Sommertagen eine angenehme Atmosphäre. Hier können Feste gefeiert werden, kleine Märkte stattfinden oder sich die Nachbarschaft für einen kleinen Plausch treffen. Ein Weg mit Richtungswechseln, die den Bewohnern einen immer neuen Raumeindruck bieten, führt zum Spielplatz. Begleitet wird der Weg von Wiesen- und Rasenflächen. Daran grenzen Staudenbeete an, die einen Abstand zu den Wohnungen und Gärten erzeugen, sodass die Privatsphäre gewahrt bleibt. Bäume säumen das grüne Band zwischen Platz und Picknickwiese und bieten so Schatten und Atmosphäre.

Im Westen teilt sich der Weg auf und führt zur St. Gallus Kirche und zu einem Gemeinschaftsgarten, der von den Bewohnern genutzt werden kann, um ihren grünen Daumen auf die Probe zu stellen und den Zugang zur Natur wieder zu entdecken.

Die Wohneinheiten des robusten Wohnens werden über geradlinige Verbindungen mit dem Quartiersweg und der Weinbergstraße angebunden. So können die Bewohner am Quartiersleben teilnehmen, sind aber dennoch separat erschlossen. Um mögliches Konfliktpotential zu minimieren, sind die Vorbereiche der Zugänge mit kleinen Plätzen und Baumpaketen gestaltet, so dass Ausweichmöglichkeiten entstehen.

Die Freiraumplanung berücksichtigt die Zufahrt der Feuerwehr sowie die benötigten Aufstellflächen. Bäume und Sträucher sind außerhalb der Fahrgassen gepflanzt und die Aufstellflächen mit Rasenfugenpflaster befestigt. Wegen der schweren Zugänglichkeit des Süd-Westlichen Gebäudes wurde dieses mit einem rauchfreien Treppenhaus ausgestattet.

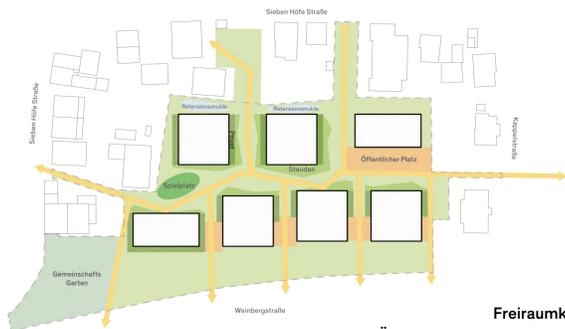
Es wird immer wichtiger das Klima und den Klimawandel mitzudenken und zu berücksichtigen. Neben anhaltenden Dürre- und Hitzeperioden werden die Starkregenereignisse zunehmen. Um der Überlastung der Kanalisation entgegenzuwirken, wird der Niederschlag in Mulden und Retentionsdächern der Tiefgarage zurückgehalten. Zusätzlich Raum bieten Zisternen. Ein Notüberlauf gibt das Wasser an die Kanalisation verzögert ab. Dadurch ergeben sich für Flora und Fauna positive Effekte. Wenn im Sommer der Niederschlag ausbleibt, können die Pflanzen mit dem Wasser der Zisternen gegossen werden. Das auf der Oberfläche verdunstende Wasser in den Mulden und den Retentionsdächern der Tiefgarage kühlt die Umgebung ab, wodurch das Mikroklima verbessert wird. Dieser Effekt wird durch den Schatten der Bäume, die Verdunstung über die Pflanzen und des Fontänen Feldes weiter verstärkt. Auch die Biodiversität wird durch den hohen Artenreichtum an Pflanzen gefördert. So entsteht ein Lebensraum für Insekten und Kleintiere – das Biotop Stadt wächst und bleibt gesund.



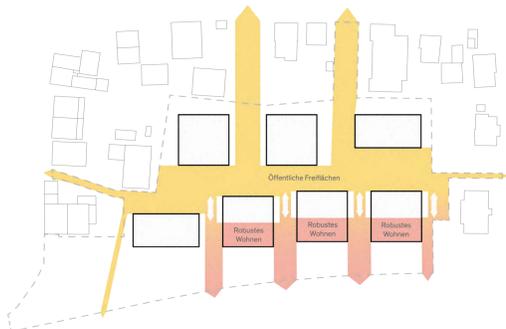
Ansicht Weinbergstraße M\_1-500



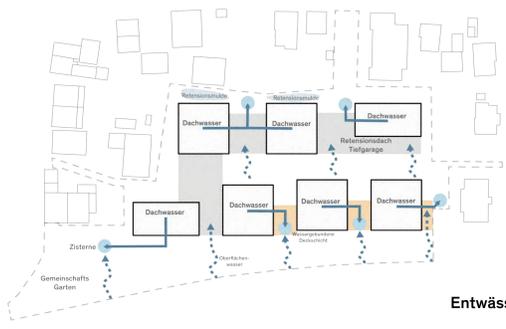
Ansicht Weinbergstraße M\_1-500



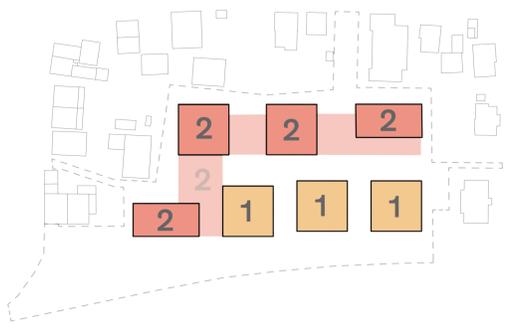
Freiraumkonzept  
Öffentliche und private Freiräume



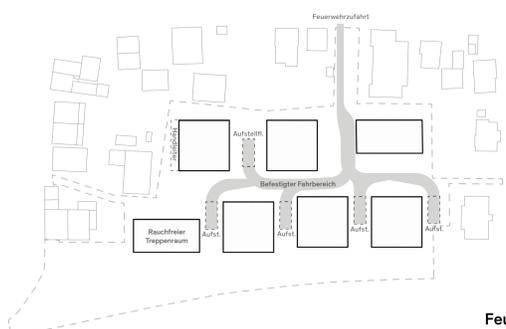
Erschließungen



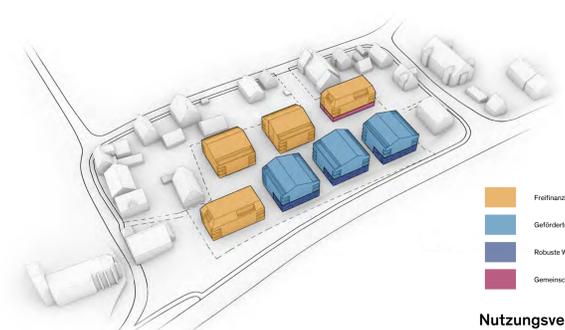
Entwässerungskonzept



Baubabschnitte



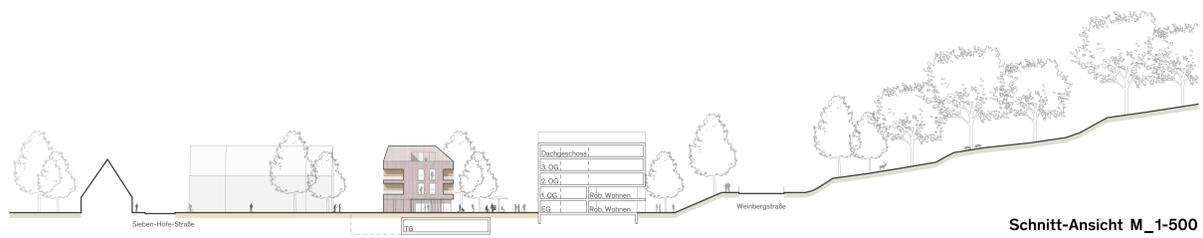
Feuerwehrkonzept



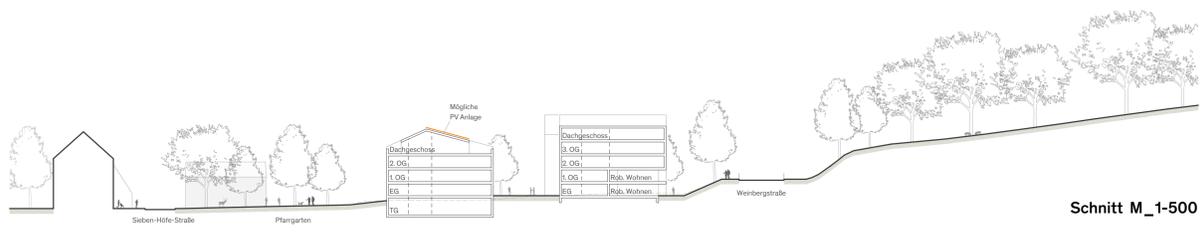
Nutzungsverteilung



Erdgeschoss mit Freianlagen M\_1-200



Schnitt-Ansicht M\_1-500



Schnitt M\_1-500



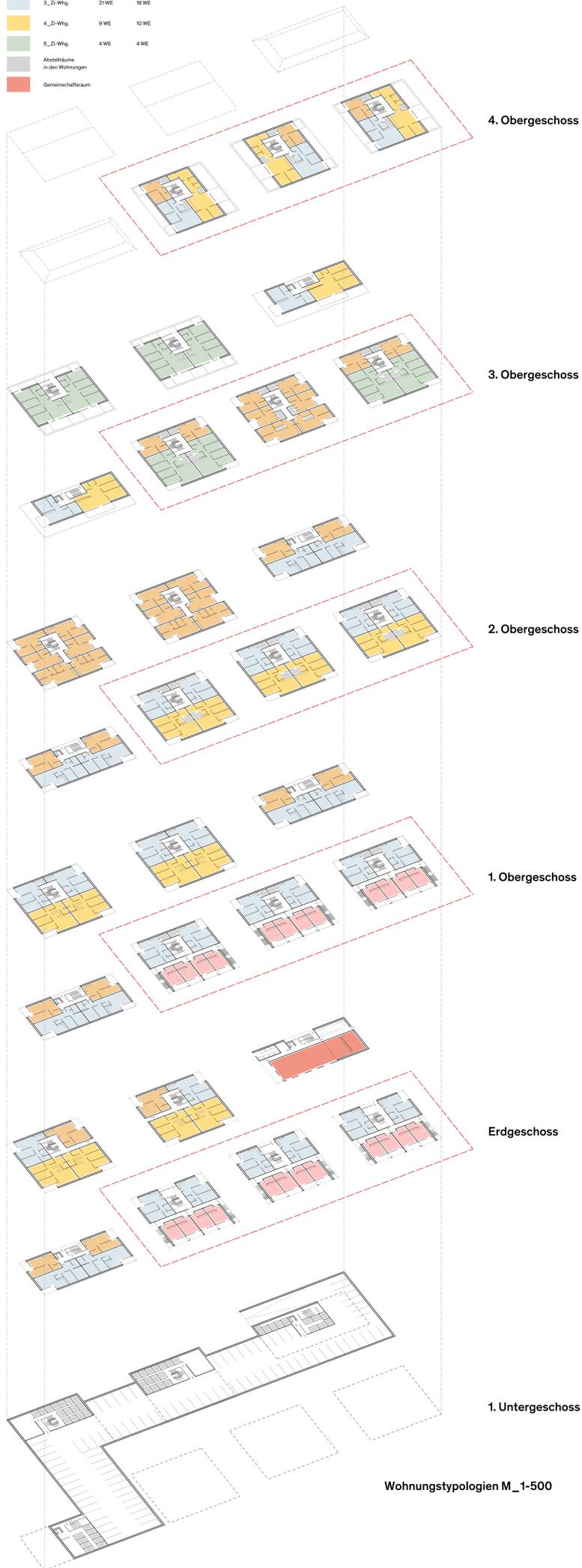
Ansicht Quartiersmitte (Süden) M\_1-500



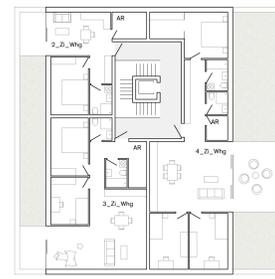
Ansicht Quartiersmitte (Nord) M\_1-500

**Legende**

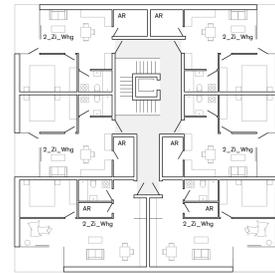
	Gefördertes Wohnen	Freier Wohnungsbau
1, 2-Z-Whg. Robustes Wohnen	24 WE	
2, 3-Z-Whg.	13 WE	22 WE
3, 4-Z-Whg.	21 WE	18 WE
4, 5-Z-Whg.	9 WE	10 WE
5, 6-Z-Whg.	4 WE	4 WE
Abstellräume in den Wohnungen		
Gemeinschaftsraum		



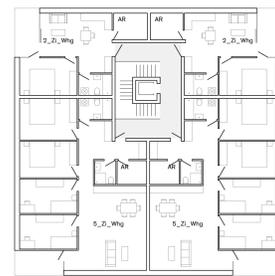
**Gefördertes Wohnen**



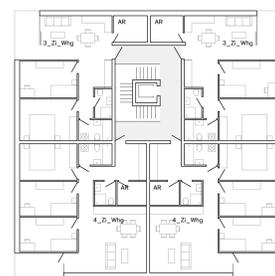
Dachgeschoss



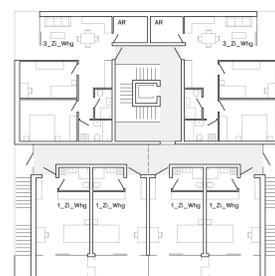
3. OG Variante 2



3. OG Variante 1



2. OG

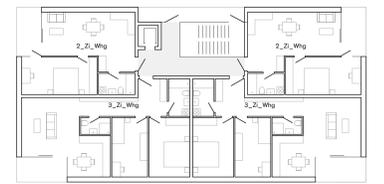


1. OG

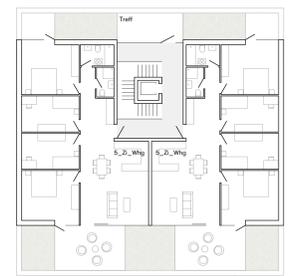


Erdgeschoss

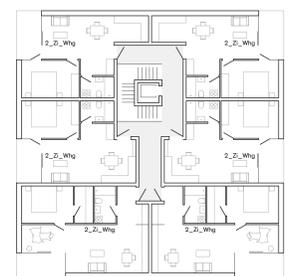
**Freier Wohnungsbau**



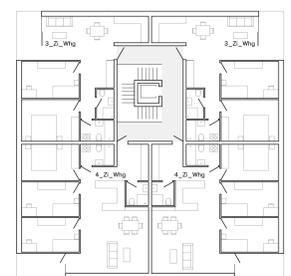
Regelgeschoss



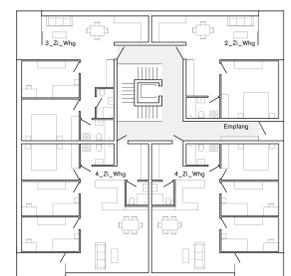
Dachgeschoss



2. OG



1. OG



Erdgeschoss