

## Weitergehende Informationen zum Tannenhof Konstanz

### Vorgeschichte

Den Wettbewerb "Tannenhof" gewann 1998 das Büro „Schaudt-Architekten“. Ein Teil des Baugebietes wurde später als "Experimenteller Wohnungsbau" im sogenannten "Passivhausstandard" ausgewiesen. Gesucht wurden nur Baugruppen in Verbindung mit Architekten, die sich mit einer groben Vorplanung bei der Stadt Konstanz bewerben mussten. Ich erhielt den Anruf am 13.12.2000 mit der Bitte, bis 18.12.2000 den Vorentwurf für die bis dahin feststehenden 3 Bauherren auszuarbeiten.

In einer "Nacht- und Nebelaktion" wurde somit ein "offenes Konzept" für die 3er-Einheit erarbeitet. Zielsetzung waren Variabilität und möglichst "freie Grundrisse", so dass die völlig unterschiedlichen Wünsche erfüllt werden konnten. Eine Erweiterung um individuelle Reihenhäuser wurde vorgeschlagen um evtl. noch weitere Bewerber zu gewinnen. Nach einer Vorauswahl konnten 5 Architekturbüros allen Bewerbern in einer "Architektenbörse" ihre Konzepte, Ideen und Referenzen vorstellen. Die feststehenden und die noch ungebundenen Bauherren konnten sich entweder ihren Architekten, ein Grundstück mit Architekten oder nur ein Grundstück wählen – das Chaos war somit perfekt! Keiner der Bauherren wusste zu diesem Zeitpunkt ob er überhaupt jemals dort bauen konnte!

In mehreren Auswahlverfahren wurden dann 3 Baugruppen gebildet und für die 3 Quartiere zugeordnet. Am 17.05.2001 erhielt unsere Gruppe mit damals 3 festen Bauherren und einem Interessenten die Zusage ein Grundstück zu erhalten – nur wo? Am 28.09.2001 wurde uns dann die "1. Reihe" zugeteilt – damals mit 3 festen Bauherren und 2 Interessierten. Im Laufe der Planung konnten noch weitere Bewerber gewonnen werden, so dass unsere Baugruppe Ende November 2001 mit insgesamt 8 Bauherren die gesamte "1. Reihe" belegen konnte. Die Gruppe nennt sich nun offiziell "Bauherrengemeinschaft Tannenhof Süd"

### Bebauungsplan

Im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren wurden die teilweise abenteuerlichen städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerb (mit Rankgerüsten und Solarpaneelen auf 10-11 m Höhe die das gesamte Areal überspannten..., Laubengängen, Aufzügen usw.) auf eine mach- und finanzierbare Minimalversion reduziert. Bei Bedarf sind Ausbaumöglichkeiten wie Laubengang und Aufzüge möglich.

### Planungsphase

Im November 2001, somit ein Jahr nach der Konzepteinreichung, wussten wir schließlich, dass wir mit 8 Bauherren in der "1. Reihe" bauen durften. Das Baugesuch wurde 4 Wochen später (!) am 31.01.2002 eingereicht. Die individuellen Grundrisse, sowie die Details mussten in kürzester Zeit geklärt werden. Auf der Grundlage eines geeigneten Grundrasters von ca. 3,00 m, das eine variable Belegung für jeden Bauherren offen lässt, wurde das Baufeld mit einer gesamten Länge von 50 m gleichmäßig aufgeteilt. Das Gebäude für die 8 Familien besteht aus 5 Reihenhäusern und einer 3er-Einheit (eine behindertengerechte EG-Wohnung und zwei darüber liegende Maïssonetten). Im April 2002 wurden die Geschäftsführer der Bauherrengemeinschaft "Tannenhof Süd" gewählt und der Architekt erhielt auch (endlich) seinen richtigen Architektenvertrag! Änderungen durch die Prüfstatik (Erdbebenzone III) sowie der Nutzerwünsche (praktisch kein Grundriss ist wie der andere!) führten zu statischen und architektonischen Herausforderung. Am 26.07.2002 wurde der Notarvertrag über den Grundstückskauf unterschrieben und nur 20 Tage später wurde die Baugrube ausgehoben!

### Bauphase

Am 19.08.2002 feierten alle Bauherren den lang ersehnten Baubeginn mit einem **Fest vor Ort**<sup>1</sup>. Der massive Keller wurde fertiggestellt und am 28.10.2002 schwebten die ersten Fertigteile ein. Durch die maximale Vorfertigung – Wandteile komplett mit Fenster, Sims, Bekleidung und innen fertig zum Malern – konnte das gesamte Gebäude mit 3 Vollgeschossen und 50 m Länge innerhalb von 6 Wochen aufgestellt werden. Die 8 Einheiten wurden noch im Dezember 2002 "rohbaufertig" und im Prinzip bezugsfertig! Je nach Eigenleistungsanteil wurden die Einheiten in den weiteren Monaten fertiggestellt.

---

<sup>1</sup> [www.architekt-wamsler.de/projekte/tannenhof/tannenhof/spatenstich/spatenstich01.htm](http://www.architekt-wamsler.de/projekte/tannenhof/tannenhof/spatenstich/spatenstich01.htm)

## **Wohnungen**

Es wurde eine Typologie gewählt, die ein energetisches und konstruktives Grundgerippe darstellt in dem möglichst viele Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner offen gehalten werden. Das Gebäude ist mit all seinen Aufenthalts- und Schlafzimmern südorientiert, Nebenräume sind nach Norden ausgerichtet. Es gibt keine innenliegenden Räume! Diese Zonierung ist auch in der Fassadengestaltung ablesbar. Es werden bewusst keine Balkone vorgesetzt, denn bei einer notwendigen Tiefe von mind. 2,20-2,50 m würde eine zu grosse Verschattung für die Erdgeschosse entstehen. Die konstruktiven Vorgaben in der 3er-Gruppe (nur eine feste Innenstütze pro Achse) lassen vielfältige Variationen offen. Die Reihenhäuser erhalten frei gespannte Decken und ermöglichen unendliche Varianten die von den Bauherren auch köstlich ausgenutzt wurde. Alle Zimmer sind als Eltern- oder Kinderzimmer möblierbar, so dass eine möglichst grosse Variabilität entsteht. Durch das Prinzip der "nichttragenden Innenwände" können zusätzliche Wände später eingebaut werden (späterer Familienzuwachs) oder überflüssige Wände wieder entfernt werden (Kinder ziehen aus).

## **Eigenleistung**

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 z.B. die folgenden Arbeiten ausgeführt: gesamter Bodenaufbau über den "Rohbaudecken", Spachtel- und Malerarbeiten von Wänden und Decken, Innenwände, Elektroarbeiten, Aussenanlagen mit Holzterrassen, Rollrasen und Begrünung mit Büschen und Bäumen.

## **Freiflächen**

Die privaten Freiflächen werden bei der 3er-Einheit teils gemeinsam genutzt, bei den Reihenhäusern nach Bedarf unterteilt. Es sind grundsätzlich nur offene Bodenbeläge vorgesehen. Oberflächenwasser versickert im vorgesehenen Mulden-Rigolensystem.

## **Resumè und Ausblick**

Das "experimentelle Bauen" hat sich für alle Beteiligte (Bauherren, Planer und Behörden) trotz vieler Kämpfe und Kompromisse sicherlich gelohnt.

### **Für die Bauherren:**

Ein gemeinsames Projekt in dieser, für jeden unbekanntem Form als "Bauherrngemeinschaft" zu wagen, war sicherlich das eigentlich Herausfordernde. Es gehörte ein langer Atem dazu, diese juristischen, bauordnungsrechtlichen und nicht zuletzt persönlichen Herausforderungen zu meistern – es hat sich sicherlich gelohnt! Die gemeinsamen Freundschaften die daraus hervorgegangen sind, werden hoffentlich für lange Zeit anhalten. Wir hoffen dass die Bauherren künftige Besichtigungen auch gut ertragen – Sie sind eben der Zeit einige Jahre voraus!

### **Für den Planer:**

Das "experimentelle Bauen" hat sich hauptsächlich in der Organisation und Durchführung mit einer Bauherrngemeinschaft abgespielt. Die Passivhausbauweise ist bei uns seit Jahren "Standard" ! Insofern wurde hier der Grundstock zu hoffentlich weiteren Projekten gelegt, die sicherlich noch Zeiteffizienter umgesetzt werden können.

### **Für die Behörden:**

Es ist erstaunlich, dass die Mehrarbeit bei diesem "experimentellen Bauvorhaben" über die lange Zeit - trotz vieler Kritiker - durchgehalten wurde. Es konnte somit auf einer der letzten innerstädtischen Flächen Wohnraum (hauptsächlich für Familien mit Kindern) entstehen. Bemerkenswert auch, dass nicht dem Druck der 0815-Bauträger mit dem Ziel der Profitmaximierung durch ideenloses Bauen von "Singlekisten" bis zur schon tausendfache vorhandenen 3 1/2 Zimmer-Eigentumswohnung mit 61,5 m<sup>2</sup> nachzugeben. Ebenso bemerkenswert, dass eine fortschrittliche Bauweise nicht in flächenverbrauchenden Neubaugebieten, sondern im Zentrum ermöglicht wurde. Dies sollte weitere Kommunen ermuntern jetzt (endlich) auch neue

Wege zu gehen die sich langfristig so oder so durchsetzen werden!

**Und nicht zuletzt für die Umwelt...**

Was sich sonst auf der 5-fachen Grundfläche – und somit umweltzerstörend – am Ortsrand breit macht, ist hier sinnvoll kompakt und mit Bus und Fahrrad für jeden erreichbar geplant und umgesetzt worden. Durch die CO<sub>2</sub>-neutrale und zukunftssichere Pelletheizung wird die Umwelt enorm entlastet.

**...und den Geldbeutel:**

In Form preiswerterem Bauen in der Gemeinschaft (der Bauträgerprofit entfällt!) und von (Rest-) Heizkosten incl. Brauchwasserkosten von ca. 150 € pro Jahr, bezogen auf eine Familie mit 4 Personen und ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche!

**Daten:**

Baujahr:	2002/03	Bauzeit:	6 Monate
Standard:	Passivhaus	Verbrauch:	13,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Wohnfläche:	1.184 m <sup>2</sup> (innerhalb der therm. Hülle)	Umbauter Raum:	4.823 m <sup>3</sup> (therm. Hülle)
Grundstück:	1.178 m <sup>2</sup>	Vollgeschosse	3
Nutzung GRZ	0,59	Nutzung GFZ	1,10

**Besonderheiten:**

- Bauherrengemeinschaft mit 8 Familien bauen gemeinsam!
- Passivhaus mit zentraler Pelletsheizung für Restheizung und Warmwasserbereitung
- 25 m<sup>3</sup> Pelletslager im UG
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit 8 Erdwärmetauschern
- ca. 20 m<sup>2</sup> Solarkollektoren
- Dämmung 38 cm in Wänden und Dach, 30 cm über Keller
- Erdbebenzone III mit erhöhten Anforderungen an die Aussteifung und Verankerung
- flexible Grundrisse
- maximale Eigenleistung durch Trennung von Roh- und Ausbau
- "WU"-Wanne durch hohes Grundwasser
- Drucktest n50 : einzeln (je Wohneinheit) geprüft von 0,40 – 0,54 (im Mittel 0,47)

**Projektleiter:** Martin Wamsler

**Mitarbeiter:** Rita Schollenberger, Yvonne Oechsle

architekturbüro wamsler  
freier architekt architos + bda + ig passivhaus  
weinsteige 2  
88677 markdorf  
fon + 49 - 7544 - 8104  
fun + 49 - 179 - 94 98 410  
fax + 49 - 7544 - 72434  
wehr@architekt-wamsler.de  
[www.architekt-wamsler.de](http://www.architekt-wamsler.de)