

Tinyhaus kompakt

ein Baugemeinschaftsprojekt
der
planungsgruppe agsn

Tinyhaus kompakt im Maute Areal in Bisingen



eine Baugemeinschaft für Wohnen und Gewerbe

im Zentrum ein begrüntes Treppenhaus als kreativer Gemeinschaftsort

alle Wohnungen in Holzbauweise

8 Maisonetten und 4 Geschosswohnungen
im Erdgeschoss Büroflächen oder auch weitere
Wohnungen möglich

eine Fassadenbegrünung umhüllt die Terrassen und
Balkone des Gebäudes



Tinyhaus kompakt Wohnen auf kleinem Raum

Sich auf das Wesentliche
konzentrieren.

Sich fragen: was brauche ich
wirklich zum Leben?

Überflüssiges abstoßen oder
zumindest auslagern.

Loslassen, das Leben vereinfachen
und übersichtlicher gestalten.

Weniger Ressourcen verbrauchen.

Den eigenen ökologischen Fußabdruck minimieren.

Den Aufwand für's Putzen gering halten.... ;)

Mehr Gemütlichkeit und Geborgenheit erleben.

Durch Einsparungen bei der Wohnfläche sich hochwertigere
Materialien und Einrichtungsgegenstände leisten.

Räume kreativ und geschickt ausnutzen.

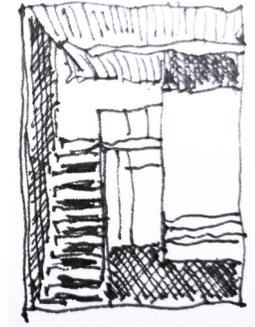
Pfiffige Einrichtungslosungen realisieren

Kosten sparen beim Bau und im laufenden Betrieb.

In engem Kontakt mit der Natur leben, mit Pflanzen im Innen-
und Aussenbereich.

Mit netten Menschen in einer Gemeinschaft planen und bauen
und leben.

oder einfach nur (s)einen Traum verwirklichen!



Standort

Das Maute Areal in Bisingen am FuÙe der Hohenzollernburg



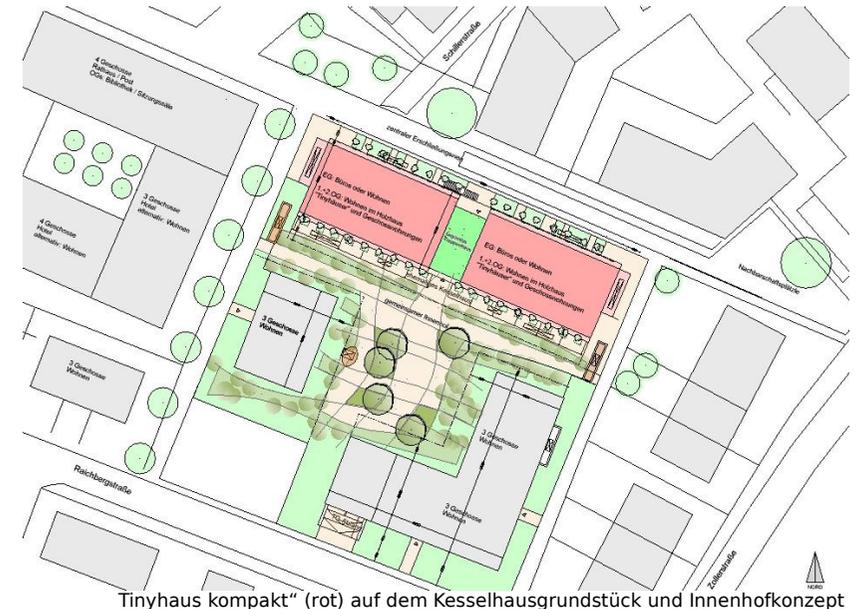
Auf dem „FuÙabdruck“ des ehemaligen Kesselhauses, das neben allen anderen Gebäuden der ehemaligen Textilfabrik Maute abgerissen wurde, befindet sich der Standort unseres Projekts.

Das neue Gebäude soll nicht nur auf dem historischen Bauplatz stehen, sondern sich auch in der Kubatur an das alte Kesselhaus anlehnen.

Innerhalb des Maute-Areals wird das Gebäude eine wichtige zentrale Stellung einnehmen.



Das frühere Kesselhaus



„Tinyhaus kompakt“ (rot) auf dem Kesselhausgrundstück und Innenhofkonzept

Gemeinschaftliches Wohnen

Die Bisinger Tinyhäuser werden als Baugemeinschaftsprojekt realisiert und sind Teil eines neuen Quartiers in einer lebendigen kleinen Stadt, in einer traumhaft schönen Landschaft.

Mit der Bahn direkt vor der Haustüre in 40 Minuten oder mit dem Auto in 25 Minuten über die B27 nach Tübingen.

Warum Tinyhaus „kompakt“?

Tinyhäuser sind zur Zeit meistens freistehende Minihäuser.

Sie haben zwar eine kleine Grundfläche, aber ökologisch sind sie nicht unbedingt immer sinnvoll.

Im Vergleich zur Grundfläche ist ihre Oberfläche relativ groß, was sich bei den Herstellungskosten und beim Energieverbrauch bemerkbar macht. Viel sinnvoller ist es, Tinyhäuser aneinander zu bauen und ggf. sogar zu stapeln.

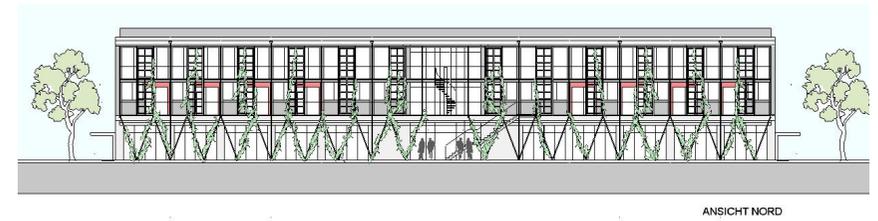


Lageplan des zentralen Baufelds „Tiefgarage Süd“

„Kesselhausgrundstück“

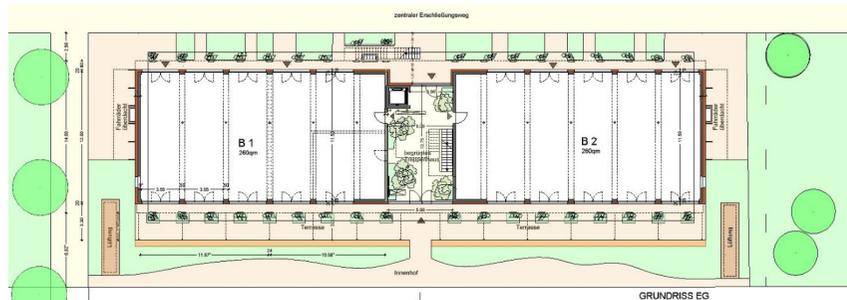


Längsschnitt: im massiven Erdgeschoss Büros oder Wohnungen, in der Mitte das begrünte Treppenhaus, im 1.+2.OG Maisonette- und Geschosswohnungen in Holzbauweise.



Ansicht Nord mit dem Laubengang im 1.OG und Rankgerüst für die Fassadenbegrünung. Die 2-geschossigen Stahlrahmen mit der quadratischen Teilung erinnern an die Fenster des ehemaligen Kesselhauses.

Erdgeschoss

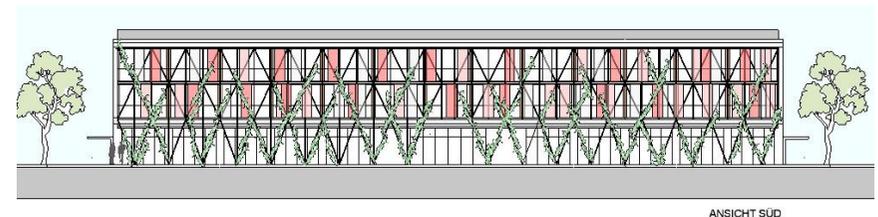


Das Erdgeschoss wird in Massivbauweise ausgeführt und hat eine massive Decke aus Stahlbeton.

Dies ist wichtig für einen guten Schallschutz.

Es soll vorwiegend für Bürozwwecke genutzt werden. Aber auch Wohnen ist möglich.

Ansicht Süd - vom Innenhof gesehen, Vorzonen mit Fassadenbegrünung und Schiebeläden für den Sicht- und Sonnenschutz





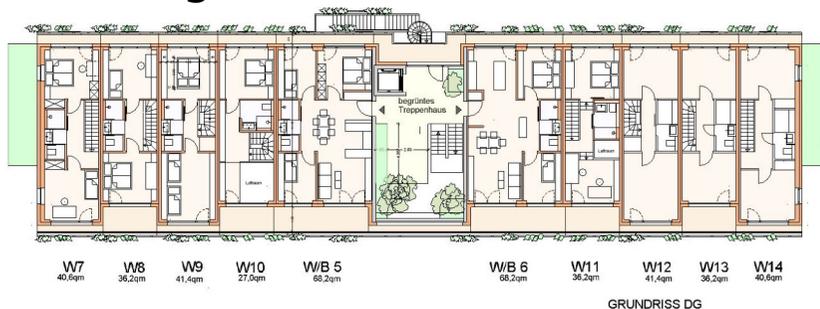
1. Obergeschoss

1. Obergeschoss mit Laubgangerschließung der 8 Tinyhäuser und 2 Geschosswohnungen vom grünen Treppenhaus zugänglich-

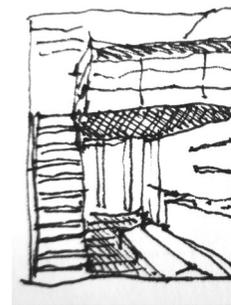
Die oberen Geschosse, also das 1. und 2. Obergeschoss, werden in Holz gebaut. Über einen Laubengang werden die insgesamt 8 zweigeschossigen Tinyhäuser erschlossen. Ausserdem gibt es noch 4 Geschosswohnungen, die unmittelbar vom Treppenhaus auch mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar sind. Namensgeber sind die 8 Maisonette-Einheiten: die Tinyhäuser.

Sie bieten individuelle Grundrissmöglichkeiten. Entscheidend ist hierbei weniger die reine Grund- oder Wohnfläche, sondern das zur Verfügung stehende Volumen, das je nach Wunsch und persönlicher Lebenssituation ausgebaut werden kann.

2. Obergeschoss



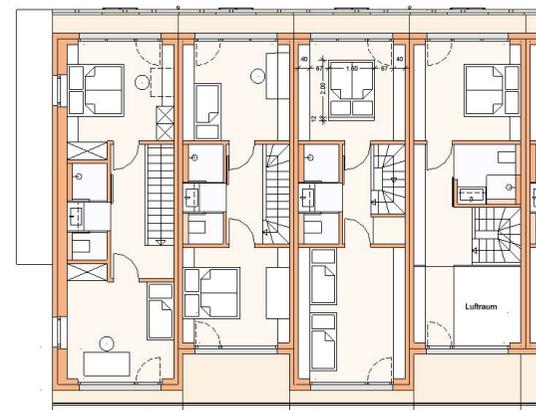
2. Obergeschoss - obere Ebene der Tinyhäuser und 2 Geschosswohnungen vom grünen Treppenhaus zugänglich-



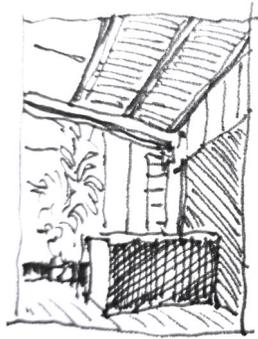
Für Singles, Paare und Familien.

Ein Single kann mit einer Basisvariante beginnen und ggf. nur das Erdgeschoss voll ausbauen. Die obere Ebene wird ganz oder teilweise später eingebaut. Zunächst wird vielleicht nur eine einfache Plattform zum Arbeiten oder als Schlafgalerie installiert.

1. Obergeschoss Varianten



2. Obergeschoss Varianten

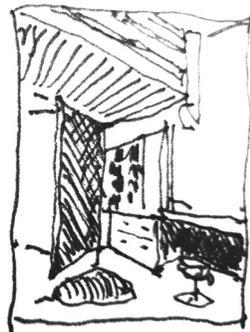


Ein Paar kann sich einen schicken Wohnbereich im Erdgeschoss einrichten und im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit Bad und eine zum Wohnraum hin offene Arbeitsgalerie.

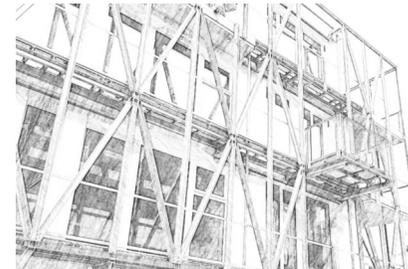
Mit Kind kann das Obergeschoss auch nachträglich mit einem abgeschlossenen Kinderzimmer ausgestattet werden.

Auch mit einem zweiten Kind läßt es sich im Tinyhaus noch ganz gut leben, zumindest solange die Kinder noch klein sind und sich ein Zimmer teilen können..

Spannend können die Einrichtungsdetails sein. Es gibt Hersteller, die sich auf kompakte und flexible Möbel spezialisiert haben und tolle Lösungen für kleine Räume anbieten. Luxus muss nicht unbedingt immer etwas mit Fläche zu tun haben. Mit handwerklichem Geschick kann der Innenausbau auch in Eigenleistung ausgeführt werden.



Terrassen und Balkone Übergangsbereiche zwischen innen und aussen

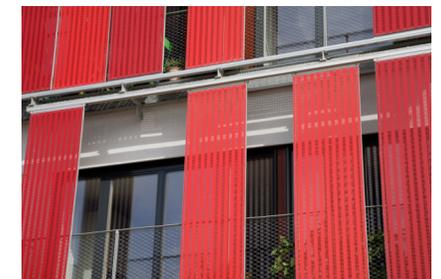


Rankgerüst und Balkone bei der Baugemeinschaft Quarto in Kirchheim unter Teck
(im Bau: Schiebeläden und Bepflanzung sind noch nicht ausgeführt)

Eine ganz wichtige Qualität des Gebäudes sind die Übergangsbereiche zwischen innen und aussen. Eine Konstruktion aus verzinktem Stahl bildet quasi eine zweite Hülle um das Gebäude wo sich Balkone, Terrassen oder schmale Umgänge befinden.

Das Gebäude hört nicht unmittelbar an der Fensterebene auf, sondern erweitert sich auch optisch nach aussen.

Diese zweite Hülle oder Haut des Gebäudes wird begrünt und zusammen mit raumhohen Schiebeelementen ergibt sich ein Klimapuffer und ein wirksamer Sonnen- und Sichtschutz.



Terrassen und Balkone bei der Baugemeinschaft Grüne Lofts in Tübingen



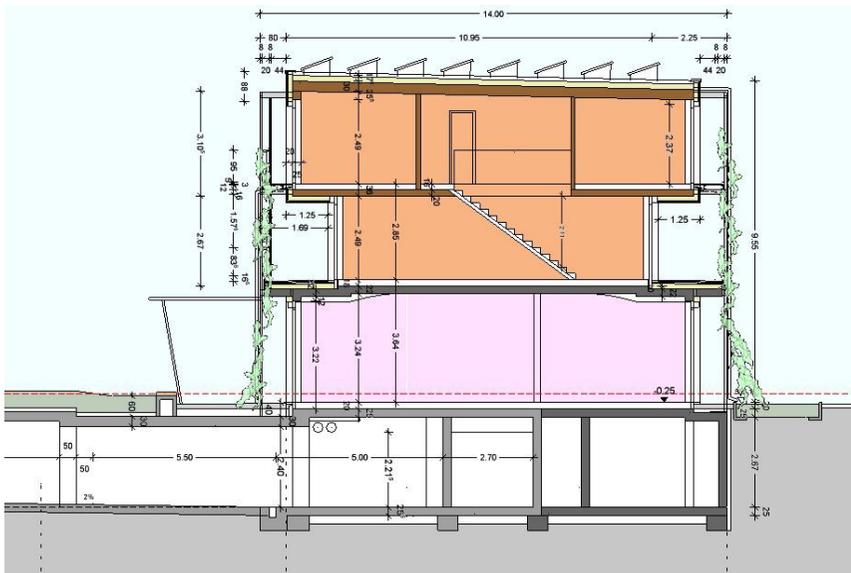
Terrassen und Balkone bei der Baugemeinschaft Stapelbox in Tübingen

Das grüne Treppenhaus



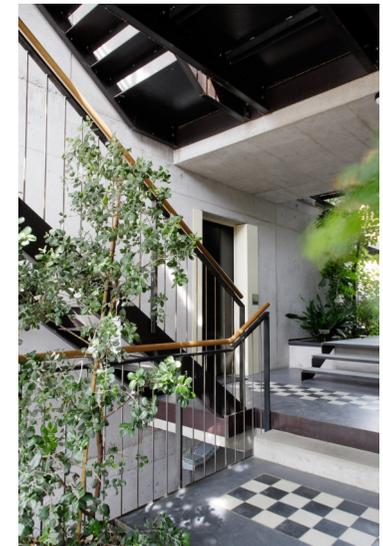
Grünes Treppenhaus in der Baugemeinschaft Grüne Lofts Tübingen

Das „Herz“ des Gebäudes ist das begrünte Treppenhaus. Die Planungsgruppe agsn hat in Tübingen und Kirchheim schon zahlreiche Baugemeinschaftsprojekte realisiert. Und immer ist ein begrüntes Treppenhaus das Zentrum, das „Highlight“, des Gebäudes.



Querschnitt mit Tiefgarage und Keller, massivem Erdgeschoss und den oberen Geschossen in Holzbauweise

Es ist ein kreativer Ort, der von den Bewohnern „bespielt“ werden kann. So wurden schon Hochzeitsfeiern, Konzerte, Tanzabende, Lesungen, Filmvorführungen und Public Viewing bei Sportereignissen in lockerer Atmosphäre veranstaltet. Aber auch die turnusmäßigen Sitzungen der Wohnungseigentümergeinschaft oder auch nur gemütliches Zusammensitzen findet hier statt. Die Pflanzen bilden den lebendigen Rahmen und klimatisieren den Raum



Grünes Treppenhaus in der Baugemeinschaft Grüne Lofts Tübingen



.Durch die Integration von Bauelementen aus der Industrienutzung, wie z.B. gusseiserne Stützen, alte Schaltelemente der Elektroinstallation und die Kranbahn des Kesselhauses soll das Treppenhaus auch ein Erinnerungsort an die ehemalige Maute-Fabrik sein.



Relikte aus dem alten Maute Areal



Grünes Treppenhaus in der Baugemeinschaft Stapelbox Tübingen

Energie und Materialien

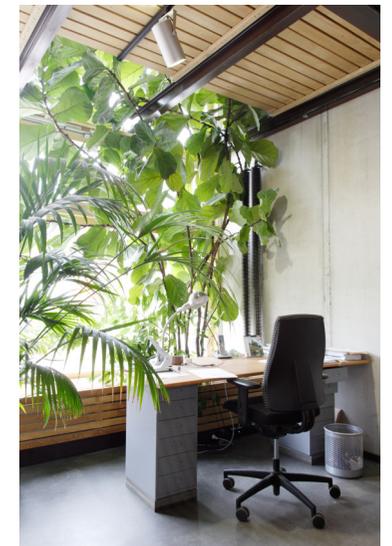
Das Gebäude wird im Energiestandard KfW40 errichtet.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein innovatives Nahwärmenetz mit Geothermie.

Die Dachfläche wird komplett als Gründach zur Regenwasserrückhaltung und zur Kühlung des Gebäudes ausgeführt. Sie kann auch komplett mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung genutzt werden.

Mittels spezieller Systeme ist die Kombination Solar und Grün problemlos möglich.

Alle verwendeten Materialien werden auch unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit ausgewählt. Für ein angenehmes Raumklima sind Lehmputzplatten bzw. Lehmputz im Innenausbau vorgesehen.



Robuste, langlebige Materialien: Holz, Stahl, Glas, Beton im Baugemeinschaftsprojekt Grüne Lofts in Tübingen

Ankernutzer für Tiefgarage und Innenhof

Die Tiefgarage wird in einer Baugemeinschaft zusammen mit den anderen Gebäuden des Wohnhofs organisiert und gebaut. Das „Kesselhausprojekt: Tinyhaus kompakt“ ist hier Ankernutzer, das bedeutet, dass unser Projekt auch für die gemeinsame Tiefgarage und schließlich auch für den gemeinsamen Innenhof zuständig ist.

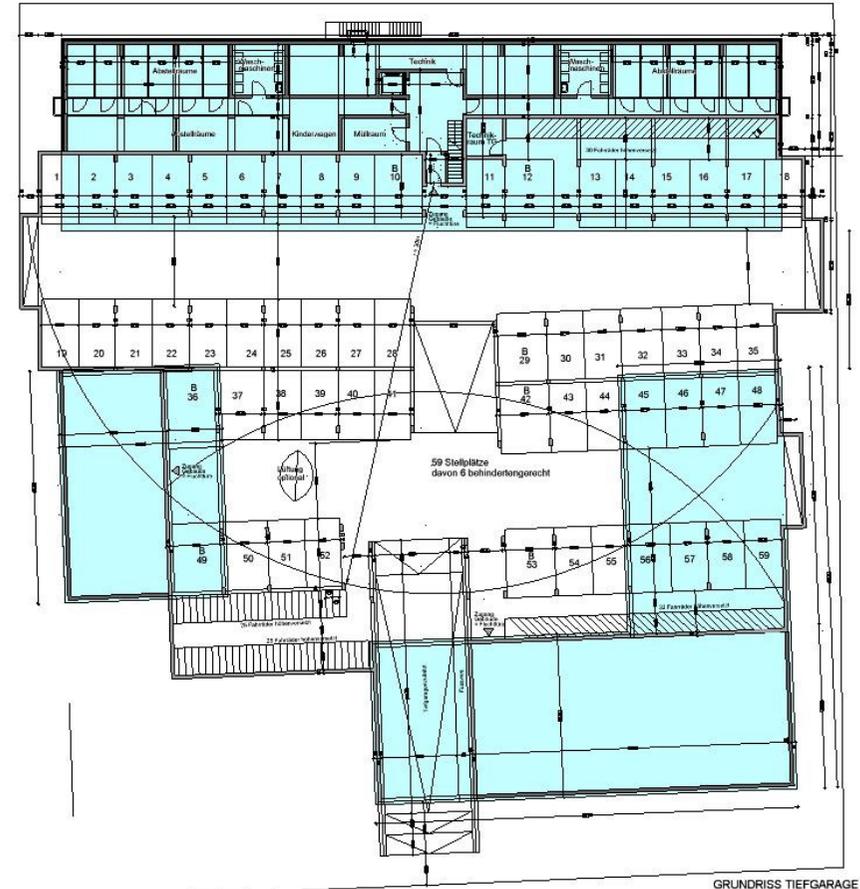


Im Innenhof wird u.a. der baurechtlich erforderlich Spielplatz gebaut. Er wird in einem partizipativen Verfahren gestaltet und soll eine wunderbare grüne Oase werden.

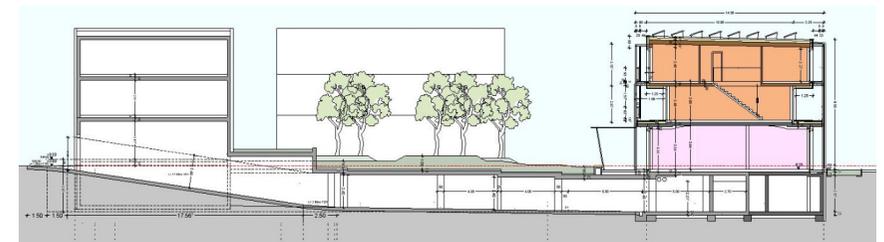


Innenhof bei der Baugemeinschaft Grüne Lofts in Tübingen

Tiefgarage



Untergeschoss mit Tiefgarage mit 59 Stellplätzen



Schnitt durch Tiefgaragenabfahrt und Kesselhausgrundstück

Mobilität

Gemäß den örtlichen Vorschriften ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65qm 1 Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben.

Bei größeren Wohnungen sind 2 Stellplätze erforderlich.

In der Tiefgarage befinden sich auch 2 Fahrradstellplätze je PKW-Stellplatz.

Ein Car-Sharing-Konzept ist angedacht. Damit kann u.U. die vorgeschriebene Zahl der Stellplätze reduziert werden.

Begrüntes Treppenhaus in der Baugemeinschaft Grüne Lofts in Tübingen



Kosten

Wir gehen davon aus, dass eine 2-geschossige Tinyhaus-Wohnung für 340.000 bis 360.000 EUR realisiert werden kann.

In diesen Kosten ist der Innenausbau, die sogenannten Individualkosten, mit ca. 55.000 bis 60.000 EUR einkalkuliert.

Der Innenausbau kann auch in Eigenleistung ausgeführt werden. Dann fallen nur die Allgemerkosten (für die kleinste Einheit ca. 280.000 EUR) an.

Die Geschosswohnungen kommen je nach Größe (zwischen ca. 64 und 79qm incl. Terrassen) und Lage auf 320.000 bis 390.000 EUR.

Die Büros oder auch Wohnungen im Erdgeschoss können mit unterschiedlichen Größen zwischen 90 und 280qm realisiert werden. Insgesamt stehen hier ca. 560qm zur Verfügung.

Hierbei sind alle Grundstücks-, Nebenkosten und die anteiligen Kosten für den gemeinsamen Innenhof mit enthalten.

Nicht enthalten sind Ausstattungen wie z.B. Küchen oder Einbauschränke sowie die Kosten für den oder die Tiefgaragenstellplätze.

Fragen

Wohin mit den Dingen, von denen ich mich nicht trennen kann?

Das Bisinger Tinyhaus kompakt besitzt einen Keller und zu jeder Wohnung gehört ein ca. 6-8qm Kellerraum.

Was ist mit der Barrierefreiheit?

Natürlich ist ein 2-geschossiges Häuschen nicht per se barrierefrei. Deswegen gibt es ja auch noch 4 Geschosswohnungen und evtl. auch noch ebenerdige Wohnungen im Erdgeschoss. Wir haben uns dennoch dazu entschlossen, auch Maisonette-Wohnungen anzubieten. Die gestalterischen und räumlichen Möglichkeiten sind einfach phantastisch und im „Notfall“ könnte auch ein Treppenlift eine Lösung sein, das obere Geschoss auch mit Gehbehinderungen zu erreichen.

Wie ist das mit der Gemeinschaft? Werde ich mich mit den zukünftigen Nachbarn verstehen?

Das Planen und Bauen in einer Baugemeinschaft hat den großen Vorteil, dass man sich schon vor dem Einzug sehr gut kennenlernt und gelernt hat, Entscheidungen gemeinsam zu treffen. Die Erfahrung zeigt, dass in den meisten Fällen aus einer Baugemeinschaft am Ende eine gute Hausgemeinschaft entsteht.

Sind die Kosten sicher?

Die Kosten werden von den Architekten der planungsgruppe agsn aufgrund von Erfahrungswerten berechnet. Eine Kostengarantie gibt es hierbei nicht. Aber es gibt eine detaillierte Kostenberechnung und die Kosten werden in

der Planungsphase und während des Baus laufend fortgeschrieben, sodass die Gemeinschaft bei Bedarf auf unerwartete Markt Ereignisse reagieren kann. Dann müssen ggf. Einsparungen vorgenommen werden oder es werden bestimmte Dinge zurückgestellt. In der Regel kann mit Baugemeinschaften ca. 20%-30% günstiger gebaut werden als mit einem Bauträger, der das Kostenrisiko und seinen Gewinn einkalkulieren muss. Das Insolvenzrisiko ist beim Bauen mit vielen Einzelbetrieben geringer.

Wer pflegt die Pflanzen?

Sie haben bemerkt, dass die Pflanzen sowohl im Innenbereich (Treppenhaus) als auch im Aussenbereich (Fassadenbegrünung) ein wichtiger Bestandteil des Gebäudekonzepts sind und das Projekt zwar nicht nur, aber auch deswegen von der Gemeinde ausgewählt wurde. Unser Büro hat sehr viel Erfahrung mit dieser Art der Begrünung. Jürgen Frantz, ehemaliger technischer Leiter des Botanischen Gartens der Universität Tübingen, steht uns seit vielen Jahren beratend zur Seite. Erfahrungsgemäß sollte die Bepflanzung zumindest im ersten Jahr von einem gärtnerischen Fachbetrieb betreut werden. Wünschenswert ist, dass sich dann Interessierte der Baugemeinschaft zunehmend mit der Pflege vertraut machen und ein Großteil der anfallenden Arbeiten in der Baugruppe erledigt wird. Dies kann Freude machen und den Bezug zu den pflanzlichen Lebewesen stärken. Eine Betreuung durch den Gärtner sollte aber in gewissem Umfang beibehalten werden (Rückschnitt, Düngung, ggf. erforderliche Maßnahmen gegen Schädlinge). Die Bewässerung erfolgt weitgehend automatisch mit handelsüblichen Tropfbewässerungssystemen.

Was sind die nächsten Schritte?

Zunächst wird eine Planungsgemeinschaft mit einer Kerngruppe aus den ersten Interessenten gegründet.
Gemeinsam werden dann weitere Mitglieder gesucht. Hierbei trifft die Kerngruppe die Auswahl und entscheidet, wer in die Gruppe aufgenommen wird.
Mit Gründung der Planungsgemeinschaft fallen für die Mitglieder die ersten Kosten an.
Die Planungsgemeinschaft beauftragt den Architekten und Projektsteuerer mit dem Vorentwurf.
Auch werden erste Planungen und Vordimensionierungen des Tragwerkplaners, des Brandschutzexperten und des Planers für Haustechnik notwendig.
Ziel dieser ersten Phase ist die Erstellung des Bauantrags und schließlich der gemeinsame Kauf des Grundstücks.

Welchen Einfluss habe ich auf den Ausführungsstandard und die Gestaltung des Projekts?

Alle Entscheidungen werden in den Baugruppensitzungen, die in der Regel alle 3-4 Wochen stattfinden, gemeinsam und mehrheitlich gefällt.

Dem Projektsteuerer und Baugruppenbetreuer kommt hierbei eine wichtige Rolle zu.
Er leitet, moderiert und protokolliert die Sitzungen. Ziel ist immer einen größtmöglichen Konsens unter allen Mitgliedern zu erreichen.
Die Sitzungen machen natürlich Arbeit. Aber sie sind im besten Fall auch kommunikative und freudige Treffen. Schließlich ist es für alle eine tolle Erfahrung, das Entstehen und Wachsen des Projekts mitzuerleben.

Woher bekomme ich weitere Informationen?

Die Gemeinde Bisingen hat eine sehr informative Internetseite:
www.maute-areal.de

Hier finden Sie alles Wissenswerte zum Areal und seiner Geschichte, zum Stand aller Planungen, zum Funktionieren von Baugemeinschaft und über die Erfahrungen mit dieser Art des Bauens in anderen Städten und Gemeinden, sowie Hinweise auf aktuelle Veranstaltungen.

Fachlich kompetent begleitet wird die gesamte Entwicklung des Areals durch die STEG Stadtentwicklung. Projektleiterinnen sind Frau Anna Heizmann und Frau Lena Seybold.

Werden Sie Teil der Baugemeinschaft Tinyhaus kompakt!

Wenn Sie Interesse an unserem
Projekt haben, dann nehmen Sie
doch Kontakt mit uns auf.

Gerne beantworten wir Ihnen
Fragen und zeigen Ihnen Beispiele
unserer realisierten Projekte.

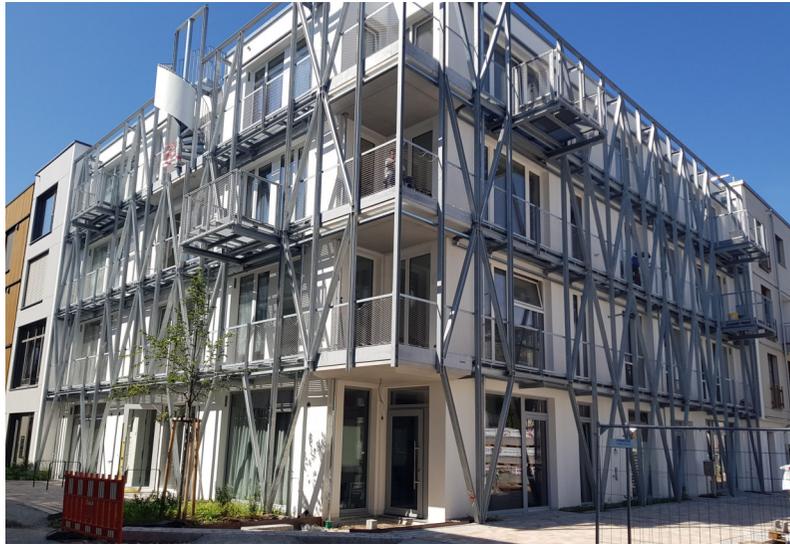
Projektsteuerung:
Markus Herr
Magazinplatz 2, 72072 Tübingen
Mail: herr@agsn.de,
Tel.: 0157-34565522

Architektur:
planungsgruppe agsn
Architekten GmbH
Winfried Klimesch und Theo Boss, Tübingen
Magazinplatz 2, 72072 Tübingen
Mail: klimesch@agsn.de
Tel.: 0173-3408883

Landschaftsarchitektur:
Dagmar Hedder
Hintere Grabenstrasse 47, 72070 Tübingen
Mail: buero@dagmar-hedder.de
Tel.: 07071-6889023

Referenzen

Baugemeinschaft Quartoon in Kirchheim unter Teck

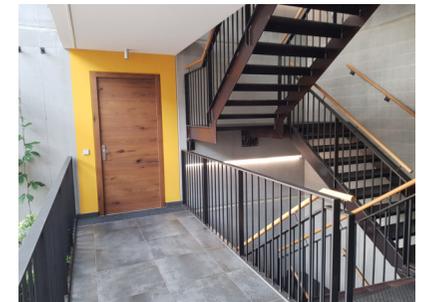
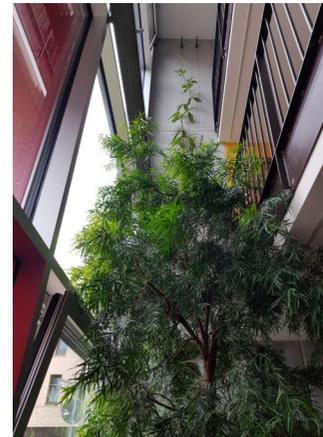


Baugemeinschaft Pocketpark in Kirchheim unter Teck



Baustelle

noch nicht ausgeführt ist die Fassadenbegrünung
und die Begrünung des Treppenhauses



Baugemeinschaft Stapelbox
in Tübingen, Alte Weberei



Baugemeinschaft Cocoon
in Tübingen, Alte Weberei



Baugemeinschaft Stadthaus in Tübingen, Mühlenviertel



Baugemeinschaft Grüne Lofts in Tübingen, Mühlenviertel

