

Nachhaltige Siedlungen in Baden- Württemberg  
**Französisches Viertel, Tübingen**



Seminararbeit SS 2004  
Regina Kieninger  
Nils Edlmann

Inhalt:

1. Zeitliche Entwicklung des Französisches Viertels	3
1.1 Umfeld und Rahmengeschehen	3
1.2 Städtische Voraussetzungen	3
1.3 Städtebaulicher Wettbewerb	4
1.4 Erste bauliche Maßnahmen	4
2. Der Weg zum Bebauungsplan	5
3. Städtebauliches Konzept	5
4. Bausteine	7
5. Ökologie	8
6. Beispielsprojekte	8
6.1 Projekt 14	8
6.3 Block 9	10
6.2 Wohn- und Geschäftshaus Französische Allee 23	10
7. Fazit	11
Literaturverzeichnis	13
Anhang: Überblick über den Zusammenhang zwischen städtebaulichen Konzepten und ihrer Ausformulierung im Französischem Viertel.	14

# 1. Zeitliche Entwicklung des Französisches Viertels

## 1.1 Umfeld und Rahmengeschehen

Tübingen liegt ca. 30 km südlich von Stuttgart. Die dichte, gewachsene Altstadt erstreckt sich nördlich des Neckars. Die Kleinstadt hat sich im Laufe der Jahrhunderte vergrößert und auch auf der südlichen Neckarseite weiterentwickelt. In dieser Südstadt befindet sich auch das ehemalige Kasernenareal der französischen Garnison, umgeben von Wohngebieten mit sozial schwacher Bevölkerung und Bauten aus den 60er und 70er Jahren. Daher erscheinen die, auf dem Kasernenareal neu entstandenen, Wohnviertel Loretto-Areal, Hindenburg-Areal/ Französisches Viertel und Französische Schule in ihrem Erscheinungsbild eine neue Richtung einzuschlagen. In unserer Arbeit wollen wir uns auf das Französische Viertel konzentrieren, das zeitgleich mit dem Loretto-Areal seinen Beginn fand.



Abb. 1: Modellfoto Französisches Viertel

## 1.2 Städtische Voraussetzungen

1990 steht der Abzug der französischen Garnison aus Tübingen bevor. Auf den ca. 60 ha Land, die bisher immer eine Barriere zwischen den südlichen Stadtteilen und der Altstadt darstellen, soll eine Stadt mit Eigenschaften entstehen. Die Idee einer kompakten Stadt steht dabei im Vordergrund: Wohnen und wirtschaftliche Tätigkeit. In diesem Zuge soll die B27, die das „neue“ Mischgebiet zur Innenstadt hin abgrenzt, aus der Stadt verlegt werden.

Die Stadt Tübingen nimmt den Paragraphen 165ff des bundesdeutschen Baugesetzes in Anspruch. Dem zufolge können Kommunen in besonderen Fällen auf die Grundstücke in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich zugreifen und das entstehende Bauland (unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung) weiterveräußern. Die Wertsteigerung an Grund und Boden muss hierbei für den Aufbau der lokalen Infrastruktur genutzt werden.

Diese Maßnahme soll den Mangel an Flächen für Arbeitsplätze und Wohnraum für weite Schichten der Bevölkerung abbauen.

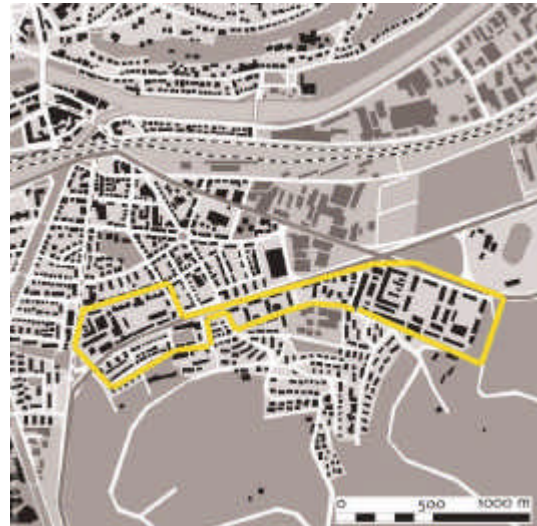


Abb. 2: Lage Lorettoareal und Französisches Viertel

1991 erklärt die Stadt die Absicht zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Dieser Planungsbereich umfasst das Loretto-Areal, die französische Schule und das Hindenburg-Areal/ Französisches Viertel, ebenso das Gebiet östlich des französischen Viertels.

Das Stadtsanierungsamt wird mit der Maßnahmenplanung beauftragt. Schließlich zieht im Juni 1991 ein großer Teil der Truppen ab. Es beginnt die sukzessive Übernahme des Areals. Seitdem wird das Gebiet unter Nutzung der brauchbaren Bausubstanz und durch Neubauten umstrukturiert.

Währenddessen erfolgt der Startschuss für den städtebaulichen Wettbewerb. Für das gesamte Projekt wird eine Laufzeit von 15 Jahren veranschlagt.

### 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Der städtebauliche Wettbewerb steht unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“.

Die Ziele des Wettbewerbs sind eng mit denen der Stadt verbunden. So soll ein städtebauliches Rückgrat geschaffen werden, für die bis dahin stark durch Barrieren und unzugängliche Flächen geprägte Südstadt.

Wert wird auch auf eine sinnvolle Innenstadtentwicklung gelegt, da dies besonders aus ökologischer, finanzieller und städtebaulicher Hinsicht günstiger ist, als das „Bauen auf der grünen Wiese“.

Geschaffen werden soll ein Mischgebiet mit 2000 Arbeitsplätzen und Wohnraum für 6500 Bewohner, mit einem städtebaulichen Konzept, welches eine dichte, kleinteilig parzellierte Blockrandbebauung vorsieht.

Die Struktur soll eine Vielfalt an Wohnformen, Gebäudetypen und Nutzung durch viele soziale Gruppen ermöglichen, sowie eine hohe Dichte an sozialen Einrichtungen und Angeboten beinhalten.

Das Thema „Stadt der kurzen Wege“ soll wesentlicher Bestandteil des Entwurfes sein, sich also in der Nähe zu Bus und Bahn, und der konzeptionellen Durchwegung des Viertels für Fußgänger und Radfahrer auszeichnen.

1992 gewinnen 5 Studenten, das spätere Stuttgarter Büro Lehen<sup>3</sup>, den städtebaulichen Wettbewerb. Es beginnen die Altlastenuntersuchungen und Erschließungsmaßnahmen. Ein städtebaulicher Rahmenplan entsteht.

### 1.4 Erste bauliche Maßnahmen

Bereits während der Wettbewerbsphase wird mit dem Umbau bzw. der Umnutzung des Gebäudebestands begonnen. Dabei werden die Kasernengebäude, eine nach Osten und Westen ausgerichtete vierstöckige Zeilenbebauung, mit geringem finanziellen Aufwand und viel Eigenleistung zu Wohngebäuden umfunktioniert. Da die Gebäude zuvor als Mannschaftsquartiere genutzt wurden, hielt sich der Aufwand für die Umnutzung als Wohnraum in Grenzen. Die frühe

Umnutzung bewahrt den Bestand vor Verfall und Zerstörung.



Abb. 3: Kasernengebäude

Das Studentenwerk Tübingen nutzt die ehemalige Hindenburgkaserne als Studentenwohnheim und konnte so die studentische Wohnungsmarktsituation verbessern. In sechs Mannschaftsgebäuden wurde Wohnraum für 500 Studenten geschaffen, wobei es einzelne Zimmer in Wohngemeinschaften für sechs Personen gibt, aber auch 1 bis 3 Zimmerwohnungen für Alleinerziehende, Paare und Familien [STUDTÜB].

Die Kellerräume stehen als Gemeinschaftsräume allen Bewohnern zur Verfügung.

Gerade in den Kasernengebäuden wird alternatives und experimentelles Wohnen praktiziert und Wohnraum für soziale Schichten mit geringerem Einkommen geschaffen.

Auch die im Zentrum des neuen Stadtquartiers liegende Pferdeställe werden bereits früh umgenutzt. Das Dachgeschoss des eingeschossigen Baus an der Aixier Straße wird ausgebaut, so dass maisonettartige Atelierwohnungen entstehen. Zur Belichtung des Dachgeschosses werden Erker aufgesetzt. Die Ziegelfassade mit den kleinen, erhöht angebrachten Fenstern wird teilweise aufgebrochen, so dass der Innenraum von der Straße betreten

werden kann. Rückseitig sind kleine, eher private Garten und Terrassenbereiche. Heute finden sich in den ehemaligen Pferdeställen Ateliers von Fotografen, Grafikern, Bildhauern sowie ein größeres Restaurant.



Abb. 4: Ehemalige Pferdeställe

Für viele der restlichen alten Gebäude wurden Handwerksbetrieben angeworben. Zwar wurden die kleineren Gebäude vorerst nur zur Zwischenmiete angeboten, aber noch heute befinden sich viele Betriebe an gleicher Stelle. Gerade die für den Bau benötigten Handwerksbetriebe etwa eine Zimmerei und ein Schreiner siedeln sich früh in dem Gebiet an. Direkt vor Ort entstehen Arbeitsplätze; von Beginn werden im Französischen Viertel Wohnen und Arbeiten verbunden. Durch die massive Schaffung von Gewerbeflächen im Französischen Viertel und dem Loretto- Areal konnte schließlich der Flächenbedarf für kleinere und mittlere Betriebe in Tübingen gedeckt werden.

## 2. Der Weg zum Bebauungsplan

1993 wird der „Südstadtausschuss“ gegründet und die Kaufverhandlungen mit dem Bund nehmen konkretere Formen an. Im Dezember stimmt der Gemeinderat dem Entwurf des Rahmenplans zu.

1994 erwirbt die Stadt vom Bund das Loretto-Areal, Hindenburg-Areal (Französisches Viertel) und die Französische Schule. Es beginnt die Altlastensanierung. Unter anderem muss ein großer Teil des Bodens entsorgt werden, da er kontaminiert ist. Es kommt zu ersten Verhandlungen mit Grundstücksinteressenten und das

Konzept für den Bebauungsplan Hindenburg-West wird festgesetzt.

1995 werden schließlich die ersten Optionen für Grundstücks- und Gewerbeverkauf vergeben.

1996 bilden das Sanierungsamt und die Landesentwicklungsgesellschaft eine Projektgruppe, die mit dem Verkauf der bebauten Grundstücke beginnt. Bereits jetzt sind 350 Arbeitsplätze und Wohnraum für 1300 Personen entstanden. Der Bebauungsplan und das Parkierungskonzept werden beschlossen. Der erste private Kaufvertrag über ein Neubau-Grundstück wird im Juni unterschrieben. Noch im Dezember gründen Bewohner die „Parkierungsgemeinschaft Französische Allee“.

Die Zwischenbilanz des Stadt-sanierungsamtes im Jahr 2002 verzeichnet 3200 Bewohner und 750 Arbeitsplätze in 120 Betrieben. Diese Arbeitsplätze teilen sich auf in ~50% Dienstleistung, 20% produzierendes Gewerbe und Handwerk, 10% Einzelhandel, 20% Soziales und Kultur. 3 von 5 Abschnitten des Planungsgebietes sind im Bau die beiden restlichen sind in Vorbereitung.

Im Juni 2004 ist das Areal fast fertig gestellt. Es befinden sich noch 3 Gebäude im Bau, einige Areale sind noch nicht verkauft. Doch der Großteil ist bebaut und zeigt sich dem Besucher in einer Formen- und Farbenvielfalt, die die Vielzahl an Bauherren und Architekten widerspiegelt.

## 3. Städtebauliches Konzept

Die Anbindung des Quartiers ist gut. Es gibt einen direkten Anschluss an die B27 und an die Buslinie, die das Viertel mit der Innenstadt verbindet. Zu Fuß sind es ca. 15 Minuten in die Altstadt, und auch mit dem Fahrrad ist alles in der Umgebung gut zu erreichen. Im Quartier selbst besteht ein gutes Verkehrsnetz.



■ BESTAND    ■ PLANUNG

Abb. 5: Bauen im Bestand

Das städtebauliche Konzept sieht vor die Kasernengebäude in ihrer Form zu belassen und umzunutzen, das Areal jedoch durch eine dichte, kleinteilig parzellierte Blockrandbebauung mit 3-5 geschossigen Stadtbauten zu verdichten. Die Dachform ist nur durch eine Hüllkurve vorgeschrieben. Verankert ist auch die ausschließliche Nutzung der Erdgeschossbereiche durch Gewerbe. Ebenso sollen leichte Umnutzungsmöglichkeiten gegeben sein.

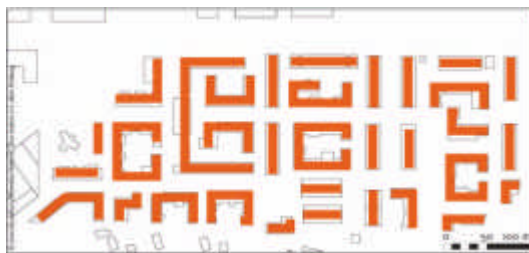


Abb. 6: Städtebauliche Figuren

Die Stadt ist Eigentümer der Liegenschaft. Die Bauinteressierten können von der Stadt die voll erschlossenen Grundstücke erwerben. Der Erlös aus dem Verkauf wird in die Erschließungskosten und die Finanzierung kultureller Einrichtungen investiert. Auch der Gestaltung des öffentlichen Raumes kommt dies zu Gute. Die Stadt investierte ca. 30 Mio DM für Gemeinbedarfseinrichtungen. Schulen, Kindergärten, Jugendtreffs. Auch Begegnungsräume werden aus dieser Abschöpfung der Planungsgewinne finanziert.

Die Straßen sind verkehrsberuhigt. Es ist dem Bewohner gestattet zum Be- und Entladen, bzw. an Parkuhren für max. 24 min. zu parken. Ansonsten muss das Auto am Rand des Gebietes geparkt werden. Zu diesem Zweck sind 3 Parkieranlagen geplant, von denen allerdings nur eine Anlage ausgeführt wurde. Dennoch kann das Parkhaus noch

nicht genutzt werden, da der technische Zustand des automatischen Parkierungssystems nicht funktioniert. Somit ergeben sich hier Stellplatzprobleme.



Abb. 7: Städteräumliche Plätze

Das Viertel verfügt über eine Anzahl an kleinen und großen Plätzen, die von der Gemeinschaft des Viertels genutzt werden, und Innenhöfen, die finanziell von den Bewohner der jeweils angrenzenden Gebäude getragen werden müssen, dadurch aber einen hohen Grad an Frequentierung und Nutzung erfahren. Viele der öffentliche Freiflächen und Plätze sind in einer umfangreichen Bürgerbeteiligung geplant worden. Der öffentliche Raum wird zum Verkehrsträger und Aufenthaltsraum für Bewohner und Beschäftigte.

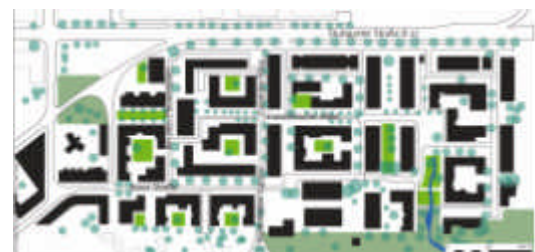


Abb. 8: Grünplan

Das Stadtansierungsamt der Stadtverwaltung Tübingen ist für die Planung - von der Konzeption über den Bebauungsplan bis zur Umsetzung -, ebenso für den Verkauf der Grundstücke zuständig. Es trägt die Bauherrenschaft für die Schulen und Kindergärten in den Vierteln, ist Kommunikationsbörse und mit der Planung und Koordination der öffentlichen Erschließung betraut.

#### 4. Bausteine

Das Stadtanierungsamt selbst teilt das Projekt „Französisches Viertel“ in 5 Bausteine ein.

**Baustein 1: Kleinteilige Nutzungsmischung**  
Durch eine Mischung aus Arbeiten, Wohnen, kulturellen und sozialen Angeboten soll eine Basis für eine lebendige städtische Kultur geschaffen werden, die das Viertel durchgängig belebt und für eine hohe Attraktivität sorgt. Den Grundtypus bildet das Stadthaus mit Wohnungen in den oberen Etagen und Gewerbe im Erdgeschoss. Die umgenutzten Altbauten werden teilweise nur als Gewerbefläche genutzt, teilweise nur als Wohnraum. Das Prinzip ist die Schaffung einer dezentralen, quartiersorientierten, möglichst kleinteiligen Struktur, mit der Nutzung privater Ressourcen. Die kleinteilige Nutzungsmischung sorgt auch für einen lebendigen Charakter des Quartiers und birgt viele Vorteile in der individuellen Alltagsorganisation

**Baustein 2: Dichte und Reaktivierung von Altbauten**  
Die Dichte des fertig bebauten Gebietes wird eine GFZ von 2,5 bis 4,0 aufweisen, mit 150-200 EW/ha. zzgl. der Arbeitsplätze. Das entspricht in etwa den Werten von Kerngebieten, denn „Eine Stadt braucht Dichte, damit städtebauliche Räume entstehen können.“ Durch die Dichte sollen weitere Flächenzersiedlungen vermieden und die Kosten des Bodenanteils an den Baukosten niedrig gehalten werden. Gebaut wird mit privaten Baugemeinschaften. Die meisten Altbauten werden reaktiviert und in Ateliers, Studentenwohnheime, Gewerberäume und Räume für die VHS umgenutzt.

**Baustein 3: Baugemeinschaft und Parzellierung**  
Allgemein üblich ist, dass ein Bauträger ein Gebäude plant und errichtet. Spätere Nutzer kaufen sich ihre Wohnung zu

einem festen Preis, sind allerdings in die Planung kaum oder gar nicht eingebunden. Sie haben keinen Einfluss auf den Grundriss ihrer Wohnung.

Im „Französischen Viertel“ kommt eine andere Form der Organisation zum Tragen: Private Baugemeinschaften. Mehrere Interessenten schließen sich zusammen, bekommen eine Grundstücksoption und beauftragen einen Planer. Damit bauen sie zum realen Herstellungspreis und haben die Möglichkeit ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen mitzugestalten. Auch sind sich die späteren Bewohner so schon untereinander vertraut wenn sie einziehen, das gemeinschaftliche Miteinander wird gefördert. Zudem wird durch eine Gemeinschaft vieles bezahlbar, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Saunen, Gemeinschafts-Terrassen... Auch die Endkosten sind deutlich geringer als die Marktpreise von Bauträgern. So heißt es etwa in einer Broschüre über eine Baugemeinschaft im Tübinger Lorettoareal: *„Die Baugruppe schätzt, dass durch das selbstbestimmte Bauen im Vergleich zur Erstellung durch einen Bauträger ca. 35- 40% Kostenersparnis (ca. 2 Mio. DM) erzielt wurden.“* AGBAUSP 1999, 35.

Es entsteht eine große Vielzahl an Konzepten, die die Vielfalt der Wohnbedürfnisse und Vorstellungen widerspiegelt. Durch eine geringe Anzahl an Gestaltungsvorgaben wird somit eine große Bandbreite an Wohnformen und Architekturkonzepten, ästhetischer und struktureller Vorstellungen geschaffen. Für viele Menschen wird so das Bauen und Wohnen in der Stadt attraktiver.

**Baustein 4: öffentlicher Raum und Verkehr**  
In dem Viertel gibt es kaum Parkplätze, es besteht somit auch keine Stellplatz-Verpflichtung für den Bewohner. Im öffentlichen Raum sind nur Stellplätze für Car-Sharing und Behinderte und mit „24-min“-Parkuhren. Am Rande des Viertels sind die schon angesprochenen Quartiersgaragen geplant. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes wird dadurch stark erhöht, es ist eine intensive Nutzung durch die Bewohner möglich.

## Baustein 5: Bürgerbeteiligung und Integration

Zum einen besteht die Partizipation während der Bauphase, zum anderen gründen zudem 1998 einige Bewohner eine Bürgervertretung, die sich um die Gestaltung des öffentlichen Raumes verdient macht. Wesentliche Freiräume werden von den Bewohnern und Gewerbetreibenden konzipiert und soweit möglich auch realisiert. In diesem Zuge entsteht auch der Französische Platz. Diese Partizipation schafft bei den Nutzern eine große Akzeptanz und Bereitschaft zur Pflege.

Die Herausforderung für das Quartier besteht darin, eine Verbindung zwischen den neuen Stadtteilen und der bereits bestehenden Südstadt, sowohl städtebaulich als auch sozial zu schaffen. Es soll ein lebenswerter und familienfreundlicher Lebensraum in der Stadt geschaffen werden.

## 5. Ökologie

Das Quartier zeichnet sich durch die hohe bauliche Dichte, die kurzen Wege und die städtebauliche Nutzungsmischung als ökologisch oder auch als nachhaltig aus. Zudem zeigen der Einsatz von Fernwärme und die konsequente Umsetzung der Niedrigenergie-Bauweise ökologische Faktoren. Die Umweltqualität wird durch die Sanierung der vorhandenen Altlasten und die Entsiegelung vormals versiegelter Flächen erhöht. Doch nur in Einzelfällen wird auf die Nutzung ökologischer Baustoffe geachtet, die meisten Häuser haben zwar Ziegel-, statt Betonwände, aber dennoch sind die Außenwände meist mit einem Wärmeschutzverbundsystem versehen. Vereinzelt sind Brettstapeldecken eingebaut und einige Dächer sind begrünt. Eine Regenwasserversickerung ist nicht zugelassen (aus Gründen der ehemaligen Kontamination?). Es ist zudem keine Grauwassernutzung vorgesehen, alles wird über das Zu- und Abwassernetz der Stadt ver- und entsorgt.

Die Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich über Fernwärme. Da die Wärme ständig mittels Kraft-Wärme-

Kopplung erzeugt wird und im Sommer eher ein Wärmeüberschuss herrscht, ist eine solare Brauchwassererwärmung ohne saisonalen Speicher, wie sie bei wenigen einzelnen Projekten zu finden ist, wenig sinnvoll.

Vereinzelt wird mit Hilfe von Photovoltaikzellen Strom gewonnen, ob und wie diese angebracht werden ist jedoch die Entscheidung der einzelnen Baugruppe. Ziel ist es dabei wohl weniger, ein aus dem Stromnetz entkoppeltes energieautarkes Gebäude zu schaffen, sondern den Strom nach dem EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) ins Netz einzuspeisen.

## 6. Beispielsprojekte

### 6.1 Projekt 14

Das Projekt 14 umfasst eine Baugemeinschaft von 30 Familien und 8 Gewerbebetrieben, die gemeinsam den Block 14 bebauen.



Abb. 9: Projekt 14

Die Planungsphase reicht von 1995 bis Anfang 1997. Durch die Planung in einer Baugemeinschaft sind diese Planungsphasen sehr zeitaufwendig, da alle wichtigen Entscheidungen von der Gemeinschaft getroffen werden müssen, und daher auch meist wöchentliche Treffen mit sich bringen. Auch die Architekten sind hier schon teilweise mit anwesend. Das Projekt 14 stellt das erste Projekt dieser Art im Französischen Viertel, und auch in Deutschland dar. Als Vorreiter dieser Idee sind somit allerdings auch alle konzeptionellen, planerischen, rechtlichen und finanziellen Aspekte auszuloten und zu durchdenken, denn Vertragsgestaltung und Kostenkontrolle ist



für die ersten Baugemeinschaften noch ungeklärt.

Jeweils 4 Mitglieder übernehmen rotierend die Geschäftsführung der Baugruppe, für die Kostenkontrolle wird ein externer Projektsteuerer eingeschaltet. Das planende Architekturbüro Ikarus ist Teil der Baugruppe, was sich als positiv herausstellt.

Der Block wird schließlich im Juli 1998 fertiggestellt.

Die Gemeinschaft war geplant als Durchmischung von jungen Familien, Älteren, Ausländern und Körperbehinderten. Die interne Durchmischung ist allerdings nur teilweise gelungen, es sind überwiegend junge Familien vertreten. Die Hälfte der Familien wurden durch das Sonderprogramm „Rationelles + ökologisches Bauen“ im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms gefördert. Die Finanzierung gestaltet sich dennoch schwierig, da sich viele Kreditinstitute nicht auf das Risiko des selbstorganisierten Bauens einlassen wollen.



Abb. 10: Projekt 14 Ostfassade

Die Wohnungsgrößen variieren stark. Von der barrierefreien Kleinwohnung bis zur 3-geschossigen Maisonette ist alles vorhanden. Die freie Entfaltung der Bewohner zeigt sich auch in der Auswahl der Fenstergrößen. Nicht weniger als 16 verschiedenen Formate stehen zur Verfügung. Auch soll jede Wohnung ihren eigenen hochwertigen Freiraum erhalten in Form eines Balkons oder einer Terrasse.

Ein wesentliches Thema der Baugruppe war der Innenhof. Weit aufwendiger gestaltet ist er der räumliche und

funktionale Mittelpunkt des Blockes. In der Gruppe sind zudem noch ein Gemeinschaftshaus, eine Holz- und eine Fahrradwerkstatt, ein Fitnessraum und eine Sauna finanzierbar. Die gewerblichen Nutzer für die Erdgeschossflächen sind eine Bäckerei, ein Friseurstudio, ein Lebensmitteladen, ein Architekturbüro, eine Rechtsanwaltspraxis, ein Heilpraktiker, ein Versicherungsbüro, eine feinmechanische und eine elektronische Werkstatt, sowie das ökumenische Zentrum „Kirch' am Eck“. Die geplante Gaststätte wird nach langem Suchen nach einem Pächter von einigen Bewohnern als Investor übernommen und verpachtet.



Abb. 11: Projekt 14 Innenhof

Realisiert wird der Bau schließlich mit hohem baulichem und ökologischem Standard und mit aufwendigen Gemeinschaftsflächen, und dennoch liegen die Kosten bei nur 3300 DM pro m<sup>2</sup>. Verwendet wurden natürliche Baustoffe, die Treppen bestehen aus Massivholz die Böden sind überwiegend in Parkett ausgeführt. Die Brettstapeldecken werden schließlich nur zum Dachgeschoss mit 16 cm Dicke eingebaut. Das Risiko des Schallschutzes zwischen den Wohnungen wollte von der Baugruppe nicht eingegangen werden, da mit Brettstapeldecken noch kaum Erfahrungen gesammelt wurden. Die übrigen Decken werden in 18 cm Dicke als Ziegeldecken ausgeführt. Es besteht trotzdem ein Trittschallschutzproblem, daher muss die Gemeinschaft aufeinander Rücksicht nehmen.

### 6.3 Block 9

Mit fünf Vollgeschossen bildet Block 9, ein vom Architekturbüro Joachim Eble geplantes Wohn- und Geschäftsgebäude, einen Abschluss zu dem monumentalen Parkierungsgebäude in Nordwesten der Siedlung. Ähnlich wie bei Projekt 14 wurden bei den Planungen ökologische Überlegungen stark berücksichtigt.



Abb. 12 Hoffassade und Grundriss 1.OG Block 9

Das 2000 fertiggestellte Gebäude hat im Erdgeschoss zwei reine Gewerbeeinheiten und neun Maisonettewohnungen mit je einem angegliederten Büroraum. Jeder Büroraum kann separat von außen erschlossen werden. Auf eine kostenintensive Unterkellerung wurde gänzlich verzichtet, durch den Anschluss an das Fernwärmenetz kann Platz für die Heizungsanlage eingespart werden. Über zwei offene, großzügige Treppenhäuser werden die Wohnungen in den oberen Etagen erschlossen. Laubengänge im ersten und dritten Stock verbinden die beiden Treppenhäuser und dienen der Erschließung der unterschiedlichen Maisonettetypen. Die große Vielfalt an Geschoss- und Maisonettewohnungen ist auf die Wünsche der Bewohner abgestimmt. Vorteilhaft war die hohe Flexibilität, die durch die nichttragenden Holzinnenwände und die vorgehängte Holzfassade gegeben ist. Diese ist mit ihren unterschiedlichen Fensterformaten und Materialien sehr vielfältig.

Eine Besonderheit ist die Ausführung der Decken als Brettstapelholz im Verbund mit Beton. Dabei ist unterseitig das Brettstapel-Holz meist direkt sichtbar.

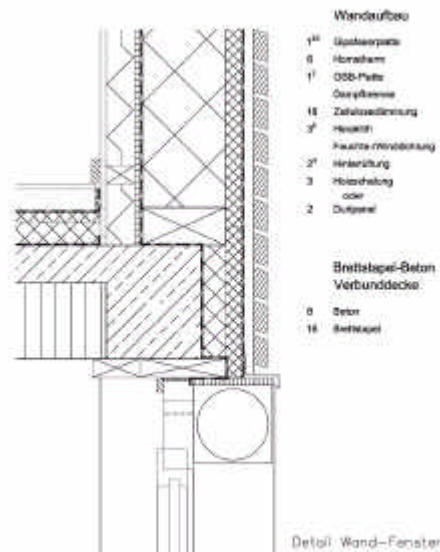


Abb. 13 Block 9 Detail Wand- Fenster

Das Flachdach ist begrünt (so dass die durch den Bau verbrauchte Grünfläche wieder der Natur zurückgegeben wird). Im Innenraum wird weitgehend auf PVC verzichtet (Vollholztüren, Parkett und Naturfaserteppiche). Auf das Ausschäumen der Holzfenster wurde verzichtet, sie wurden mit Baumwolle ausgestopft.

### 6.2 Wohn- und Geschäftshaus Französische Allee 23

Das 2003 errichtete Gebäude des Architekturbüros Ruoff + Wied in der Französischen Allee erreicht mit fünf Vollgeschossen die im Bebauungsplan vorgegebene maximale Höhe. Das Dachgeschoss ist nach innen versetzt und folgt so der vorgegebenen Hüllkurve. Die Laden- und Büroflächen im Erdgeschoss (hier befindet sich u.a. auch das Büro der Architekten) werden von der Straße aus erschlossen und öffnen sich mit großen Fensterflächen zur Straße hin. Die darüber liegenden Wohnungen kragen mit ihren großzügigen Balkonen etwas über das Erdgeschoss aus, schützen den Passanten vor Regen und tragen im Sommer zur Verschattung der Glasflächen im Erdgeschoss bei.



Abb. 14: Haus Französische Allee 23

Im Norden des Gebäudes liegt der gemeinschaftlich genutzte und begrünte Hof. Die gemeinschaftliche Nutzung sowie die Errichtung eines kleinen Spielplatzes sind im Bebauungsplan vorgegeben, die Planung, Umsetzung und Pflege der Anlage ist Sache der Bewohner des Blocks. Besonders engagierte Bewohner können Patenschaften für Teile der Anlage übernehmen. So kommt es, dass jeder dieser Höfe eine individuelle Gestaltung erhält. Private Bereiche oder Gärten gibt es keine.

Während sich die Geschäfte im EG zur Straße hin öffnen, so werden die Wohnungen über ein mittiges Treppenhaus vom Hof her erschlossen. Die Größe und Gestaltung des Wohnungsgrundrisses differiert stark, weil in Baugruppe intensiv auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner eingegangen wird. Allen Wohnungen haben jedoch als privaten Freiraum einen großzügigen Balkon nach Süden.

Auf dem teilweise begrünten Dachgeschoss befindet sich schließlich eine gemeinschaftliche Dachterrasse, eine Sauna und eine Penthauswohnung.

Trotz der unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse gelang es den Architekten, eine ruhige und regelmäßige Lochfassade für das Gebäude zu finden.

Um das Risiko einer Kostensteigerung zu minimieren, setzten die Architekten auf

konventionelle Baumaterialien und Standardkonstruktionen: Die Wände sind aus Kalksandstein, teilweise jedoch auch aus Stahlbeton, Decken und Dach ebenfalls aus Stahlbeton. Die Fenster werden mit Bauschaum ausgeschäumt und bei den Leitungen wird nicht auf PVC verzichtet. Die Fassade hat ein Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Platten, die zwar kostengünstig sind, in der Ökobilanz allerdings schlechter zu bewerten wären als nachwachsende Rohstoffe. Zwar von den Herstellern die theoretische Rezyklierbarkeit des Materials (Für uns heisst das: EPS wird zu hundert Prozent wieder verwertet. " EPS CH) angepriesen, diese findet jedoch momentan in Deutschland in zu vernachlässigendem Maße statt.

## 7. Fazit

Das Image der Südstadt hat sich durch das Projekt „Französisches Viertel“ stark verbessert. Heute konzentriert sich das Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum nur noch im Bereich zwischen dem Loretto-Areal und dem Französischen Viertel. Durch die Anlage eines Boulevards soll dieser Bereich in der Zukunft auch noch angenehmer gestaltet werden.

Noch unbefriedigend ist die Nähe zur B27 / B28, die die Verkehrssicherheit des Viertels stark einschränken. Besonders für Fahrradfahrer ist die Überquerung der stark befahrenen Straßen gefährlich. Doch soll auch dieses Problem durch den Boulevard und eine attraktive Bebauung gelöst und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Insgesamt scheint das Französische Viertel einen guten Ruf zu genießen, eine Bewohnerfluktuation ist so gut wie nicht vorhanden.

Die Außenräume des Viertels werden stark genutzt. Das Leben auf den Straßen vermittelt den Eindruck einer Wohnstraße in einer Kleinstadt: spielende Kinder, Planschbecken auf den Grünstreifen, ein zwangloses Zusammentreffen.

Bemängelt wird allerdings der durch den Funktionsausfall der Parkieranlage entstandene Stellplatzmangel. Die zweite Parkieranlage wird nun auch nicht

umgesetzt, sondern durch eine Tiefgarage ersetzt, welche den eigentlichen Gedanken der stellplatzfreien Siedlung etwas in den Hintergrund drängt, besonders da die Tiefgarage nun auf einem Grundstück mit Wohnbebauung untergebracht ist, und die Bewohner in ihrer Planungsfreiheit beeinträchtigt.

Die Gebäude sind leicht umzunutzen, allerdings ist diese Möglichkeit durch die geringe Bewohnerfluktuation bisher kaum nötig. Allerdings ist das Konzept mit den Gewerbeflächen im Erdgeschoss nicht ganz aufgegangen, da das kleine Gebiet scheinbar nicht so viele kleine Gewerbebetriebe und Geschäfte benötigt, wie vorgesehen sind. Daher stehen einige der Gewerbeflächen noch leer, allerdings siedeln sich auch Büros und Praxen in den Räumen an.

Literaturverzeichnis

- [AGBAUSP 1999] Arbeitsgemeinschaft Baden- Württembergischer Bausparkassen: Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart 1999.
- [AGBAUSP 2001] Arbeitsgemeinschaft Baden- Württembergischer Bausparkassen: Gelungene Siedlungen- attraktive Stadtquartier- lebendige Nachbarschaft. Wettbewerbs- Dokumentation. Stuttgart 2001.
- [BRUNS] BRUNSING, Jürgen und FREHM, Michael: Stadt der kurzen Wege. Zukunftsfähiges Leitbild oder planerische Utopie? Dortmund 1999.
- [CHRIST] CHRIST, Wolfgang und LOOSE, Willi: Städtebauliche und ökologische Qualitäten autofreier und autoarmer Stadtquartiere. Weimar, Freiburg 2001.
- [EEG] Zweites Gesetz zur Änderung des Erneuerbare -Energien- Gesetzes. Berlin 2003.
- [GERTZ] GERTZ, Carsten: Die Strategie der kurzen Wege. Umsetzungsprogramm in der Stadt und Verkehrsplanung. Berlin 1997.

Internetseiten:

- [STUDTÜB] Studentenwerk Tübingen:  
[http://www.studentenwerk.uni-tuebingen.de/wohnen/wohnheime/uebersicht/6\\_1\\_1\\_2.asp](http://www.studentenwerk.uni-tuebingen.de/wohnen/wohnheime/uebersicht/6_1_1_2.asp)
- [EPS CH] EPS Industrie Schweiz:  
[http://www.epsschweiz.ch/html\\_g/04\\_recycling/recycling\\_3.html](http://www.epsschweiz.ch/html_g/04_recycling/recycling_3.html)

<b>Französisches Viertel, Tübingen</b>	<b>++</b>	<b>+</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	
<b>Städtebau</b>					
1. Dichte: GRZ, GFZ	■				
2. städtebauliche und landschaftliche Integration		■			
3. Makroklima			■		
4. Externe Erschließung: Straßen, Rad-/Fußwege, ÖPNV		■			
5. Interne Erschließung: Stellplatzfreie Siedlung, Carsharing	■				
6. Techn. Erschließung: Energie, Müll, Wasser, Kommunikation		■			
7. Nutzungsmischung: kurze Wege, Belebung des öff. Raums	■				Städtebau
8. Stadträumliche Qualitäten, Nutzbarkeit von Freiflächen	■				Ges.: 11 von 16 Pkt.
<b>Ökologie</b>					
1. Ökol. Bodenmanagement		■			
2. Flächenverbrauch: Versiegelung, Stadtbrachen	■				
3. Mikroklima: Grasdach, Biotop, Tierlebensräume		■			
4. Ab-/Wasser			■		
5. Energie: Regenerative, Energiesparen			■		
6. Baustoffe: Recycling, Nachw. Baustoffe, Zertifizierung			■		
7. Abfall			■		Ökologie
8. Baubiologie: Toxizität, Inneraumluft, Behaglichkeit...			■		Ges.: 4 von 16 Pkt.
<b>Ökonomie</b>					
1. Lebensdauer / Lebenszyklus			k.A.		
2. Art der Finanzierung		■			
3. Investitionskosten		■			
4. Betriebskosten		■			
5. Flexible Nutzung/Umnutzbarkeit		■			
6. Art der Bauweise: Flexible Grundrisse			■		
7. Rückbaukosten				■	Ökonomie
8. Arbeitsplätze vor Ort schaffen	■				Ges.: 5 von 16 Pkt.
<b>Sozio-kulturell</b>					
1. Partizipation (Planung, Bau)	■				
2. Gemeinschaft: Tragende Idee / Identifikation		■			
3. Selbstorganisation z.B. Genossenschaft, Eigentümergem.		■			
4. Gemeinsame Nutzung, z.B. Wohnhof, Gem.haus, Werkstatt	■				
5. Nahversorgung: Bildung, Einkaufen, Cafes, Arbeitsplätze	■				
6. Demographie (gemischte Alters-/Milieustruktur)		■			Sozio-kulturell
7. Ästhetik		■			Ges.: 10 von 14 Pkt.

**Französisches Viertel Tübingen Gesamtbewertung 30 von 62 Pkt.**  
 Note 2

Anhang: Überblick über den Zusammenhang zwischen städtebaulichen Konzepten und ihrer Ausformulierung im Französischem Viertel.

