



## Hang zur Leidenschaft

Neues Wohnquartier am Österberg, Tübingen

Es ist die Mischung aus Kleinstadtcharme, Historie, Wissenschaft und dem Flair einer jungen Studentenstadt: Tübingen bietet ein besonderes Lebensgefühl, das in dem neuen Wohnquartier am Österberg architektonisch geschickt interpretiert wurde.

Begrünte Hänge und Rasenstreifen trennen die einzelnen Baukörper und schaffen Sichtachsen zwischen den Gebäuden.

Viel Licht, viel Freiraum, exklusives Ambiente – all das bietet das neue Wohnquartier am Österberg in Tübingen. Wer es betritt, erlebt das Gefühl, etwas ganz Außergewöhnliches zu erfahren. Geschuldet ist es dem besonderen Arrangement gemischter Wohn- und Bauformen. Es lässt einen sofort die Leidenschaft spüren, mit der das Stuttgarter Wohnungsbaunternehmen Siedlungswerk hier plant und baut. „Die gesamte Wertschöpfungskette unserer Bauvorhaben erfolgt bei uns im Haus – Grundstückskauf, Projektentwicklung, Vertrieb, Verwaltung et cetera. Die Architektenleistungen vergeben wir überwiegend an externe Büros“, erläutert Jochen Wassner, Prokurist und Geschäftsbereichsleiter Vertrieb, die Herangehensweise des Siedlungswerkes an ihre Bauprojekte.

Auch die Wohnanlage am Österberg in Tübingen ist exakt nach diesem bewährten Muster entstanden. Als Sieger eines begrenzt offenen Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren ging das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro becker + haindl, beide

Stuttgart, hervor. Der Entwurf überzeugte insbesondere durch die unterschiedlichen Höhen der Gebäudekörper, wodurch ein lebendiger Wechsel von familiengerechten Einfamilienhäusern und markanten Geschosswohnungsbauten erreicht worden ist. Jochen Wassner erläutert: „Auf Grundlage des Entwurfs konnten wir unser Konzept der nachhaltigen Quartiersentwicklung realisieren. Es ist eine Architektur für alle Alters- und Bevölkerungsschichten entstanden. Ein Beispiel sind Eigentumswohnungen, die trotz der topografischen Verhältnisse gemäß der Landesbauordnung ‚barrierefrei erreichbar‘ sind: schwellenlose Wege dank eines Aufzugs von der Tiefgarage bis in die Wohnung.“

Harald Luger, Bereichsleiter Projektrealisierung, zieht Bilanz: „Die Arbeit und die Investitionssumme von rund 37,5 Millionen Euro haben sich gelohnt. Alle 97 Wohneinheiten – 13 Gebäude mit Eigentumswohnungen, darunter Maisonette- und mehrere Penthouse-Wohnungen sowie zwölf Reihen- und Doppelhäuser – sind bereits verkauft. Der dritte Bau-

abschnitt wird im September 2014 abgeschlossen sein. Die Verkaufspreise lagen zwischen knapp 3.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Leistung und Leidenschaft machen sich eben bezahlt.“

Die Außen- und Innenwände sind in Massivbauweise hauptsächlich aus Kalksandstein erstellt. Lieferwerk der Kalksandsteine für sämtliche Quartiere am Tübinger Österberg ist das Werk Durmersheim der Heidelberger Kalksandstein GmbH. „Wichtig sind für uns die akustischen und statischen Vorteile des Kalksandsteins. Ohne sie wäre die gestaffelte und vielseitige Gestaltung der Quartiere in dieser Mannigfaltigkeit kaum möglich gewesen“, erklärt Harald Luger. „Auch das gesunde, angenehme Raumklima, das mit dem Kalksandstein und seiner hohen Wärmespeicherfähigkeit erreicht wird, ist ausschlaggebend dafür, dass wir für alle unsere Gebäude Kalksandstein verwenden.“

Überzeugend ist auch die Erschließung des 1,8 Hektar großen Planungsgebiets. Es handelt sich um ein Hanggrundstück in Steillage mit extremen Höhendifferenzen. Harald Luger: „Für die Hangsicherung konnten wir teilweise die Betonaußenwände des Pflegeheims integrieren. Zusätzlich waren noch weitere, teilweise acht bis neun Meter hohe Verbaumaßnahmen notwendig.“ In der Wohnanlage ist davon jetzt nichts mehr zu spüren. Inzwischen schaffen die klare architektonische Linienführung der Gebäude und große Rasenflächen zwischen den Gebäuden Leichtigkeit und Transparenz. Zum „Leuchtturmprojekt für Nachhaltigkeit“, wie das Siedlungswerk die Anlage nennt, gehört ein Energiekonzept mit den Schwerpunkten Ökologie und Nachhaltigkeit. Die Gebäude wurden nach den Vorgaben der KfW-Bank als KfW Effizienzhaus 70 erstellt und werden durch ein Nahwärmenetz und eine gemeinsame Heizzentrale versorgt. Die energieeffizienten Außenwände aller Gebäude bestehen aus 24 Zentimetern Kalksandstein, System KS-QUADRO, und einem 16 Zentimeter starken Wärmedämmverbundsystem. Der U-Wert liegt bei 0,171 W/m<sup>2</sup>K. Zusätzlich betreibt die Bürger-Energie-Genossenschaft Tübingen auf einigen Dächern der Wohnanlage eine Photovoltaikanlage.

Bernd Niebuhr

Durch geschicktes Versetzen der Gebäude auf dem sehr steilen Hanggrundstück ergeben sich geschützte Räume, Terrassen und Balkone, die Privatsphäre, Rückzugsmöglichkeiten und Sichtschutz bieten.



Jedes Reihen- beziehungsweise Doppelhaus verfügt über einen Carport mit integriertem, geschlossenen Fahrradabstellplatz auf dem eigenen Grundstück.

### Objektsteckbrief

**Projekt:** Wohnen am Österberg, Tübingen

**Architekten:** AG Auer + Weber + Assoziierte, Jörn Scholz, mit becker + haindl, beide Stuttgart

**Bauherr:** Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft, Stuttgart

**Produkt:** Heidelberger Kalksandstein, System KS-QUADRO

**Lieferwerk:** Heidelberger Kalksandstein GmbH, Werk Durmersheim



[dirk.rudolph@heidelbergcement.com](mailto:dirk.rudolph@heidelbergcement.com)

[www.heidelberger-kalksandstein.de](http://www.heidelberger-kalksandstein.de)

[www.siedlungswerk.de](http://www.siedlungswerk.de)