

# Exposé

## Baugemeinschaft Heimspiel Rottenburg



### Projektentwicklung:

Dr. Klaus Müller-Richter  
Bauprojektmanagement Dr. K. M.-Richter  
Aixerstraße 30  
72072 Tübingen  
t 07071-9796933,  
[klaus.mueller-richter@uni-tuebingen.de](mailto:klaus.mueller-richter@uni-tuebingen.de)

### Architektur

Architekturbüro smbw  
simon maier + bernd wezel  
Hechinger Straße 27  
72072 Tübingen  
t 07071/68885-0  
[www.sm-bw.de](http://www.sm-bw.de)

### Projektsteuerung (ab Gesellschaftsgründung)

Markus Herr  
Magazinplatz 2  
72072 Tübingen  
T 07071 88 58 33  
[herr@agsn.de](mailto:herr@agsn.de)

## Exposee – Konzeptbeschreibung Baugemeinschaft Heimspiel

### *Bauen in Baugemeinschaften*

Inzwischen ist das Bauen in Baugemeinschaften landauf landab eine sehr etablierte Form des gemeinsamen Bauens, nicht nur in Tübingen und Freiburg, wo in den 90er Jahren diese Organisationsform aufkam und durchgesetzt hat. Wir Planer haben 20 Jahre Erfahrung im Baugruppenbauen. Alle Projekte waren erfolgreich; und die Kosten lagen signifikant unter jenen des Bauträgers nebenan.

Wichtig zu wissen ist, dass wir kein Bauträger sind, der die Planung vorgibt, den Preis fixiert und garantiert; eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen, die im Rahmen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ihre eigene Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bauen. Die Vorteile: Man ist am Planungsprozess, insbesondere aber nicht nur der eigenen Wohnung beteiligt. Der Verwaltungsapparat ist im Vergleich zum Bauträger eher klein, der Werbeetat überschaubar, die Bauherren tragen das Kostenrisiko (Bauherrenrisiko) selbst, sorgen für ihre eigene Finanzierung: Hierfür fallen also entscheidend weniger Kosten an; und schließlich ist die Grunderwerbssteuer erfahrungsgemäß nur für den Grund (der in Rottenburg eher günstig ist) fällig, beim Bauträger auf die Endkosten der Immobilie – das macht schnell 20.000 € Differenz aus. Viele Gründe also, in einer Baugemeinschaft zu bauen.

### *Planungsstand*

Nachdem wir im November 2024 in einem Wettbewerb mit anderen Bewerbern von der Stadt Rottenburg durchsetzen konnten, wurde die Option auf das Grundstück am 20.3.2025 bestätigt. Zuletzt waren wir im September 2025 zum Statusgespräch geladen, um unsere Planungen vorzustellen. Die Vertreter der Stadt waren beeindruckt, hoffen nun mit uns auf der Erfolg der nächsten Phase: Die Zusammenstellung der Gesellschafter bzw. die Findung von Bauherren, damit wir richtig loslegen können.

Der Fertigstellungstermin hängt von vielen Faktoren ab und ist daher im Moment seriös nicht festzulegen: Von uns aus könnte es so aussehen:

Bauantrag: Anfang 2026

geplanter Baubeginn: Juli 2026

geplante Fertigstellung: Frühjahr 2028

Wann wir das Baugesuch einreichen können, hängt von Ihnen ab? Wie schnell wird es von der Stadt Rottenburg bearbeitet? Das hängt an der Stadtverwaltung. Wir sind schnell.

Im Vorfeld gab es bereits gemeinsame Abstimmungen mit den zukünftigen Nachbarn: Einmal mit der Baugemeinschaft *Wir im Quartier*, die bereits mit dem Bau begonnen hat (Klärung und Abstimmung der Tiefgaragensituation; Freihaltung des Innenhofes bezüglich Feuerwehrfahrzeuge), zum anderen mit dem direkt angrenzenden Nachbarn, der Baugemeinschaft *Kapellenblick*, mit denen wir uns gemeinsam und abgestimmt beworben haben (und auch „im Konzert“ die Option bekommen haben).

## Die Grundrisse

In unserem Gebäude gibt es Wohnungen zwischen 40 und 98 qm mit kompakten, aber elastischen Grundrissen. Die Wohnbereiche entwickeln sich um einen attraktiven Freisitz herum. Kostengünstiges Bauen beginnt für uns bei der intelligenten Grundrissgestaltung.

Andere Wohnungsrößen sind durch Zusammenlegen von Wohnungen insbesondere im Dachgeschoss möglich. Fragen Sie uns danach, wenn es für Sie wichtig ist.

Wir wünschen uns einen Bewohnermix aus allen Generationen. Die Wohnungen sind nicht zuletzt aufgrund eines Aufzugs für Ältere gut geeignet. Die Architekten haben viel Erfahrung mit Barrierefreiheit oder Barrierefreiheit. Auch mit dem Konzept *ready*, das spätere Mobilitätseinschränkungen planerisch aufnimmt.

Die Wohnungen haben entweder südlichen Blickkontakt zum Innenhof und zum Rammert oder eine unverbaute Aussicht Richtung *Wurmlinger Kapelle*.

Dass es zwei Varianten des DG in unserem Exposé gibt, ist ein Beleg für die Flexibilität, die es bei uns im Planungsprozess gibt.

### Erdgeschoss

**3 - Zimmer - Wohnung 1 Frei**  
**64qm**

**2 - Zimmer - Wohnung 2 Frei**  
**42qm**

**3 - Zimmer - Wohnung 3 Reserviert**  
**82qm**

**2 - Zimmer - Wohnung 4 Frei**  
**55qm**



Baugemeinschaft Heimspiel

Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage

4 Geschosse. 1-5 Zimmerwohnungen. Individuelle Ausstattung.

architekten maier + wezel

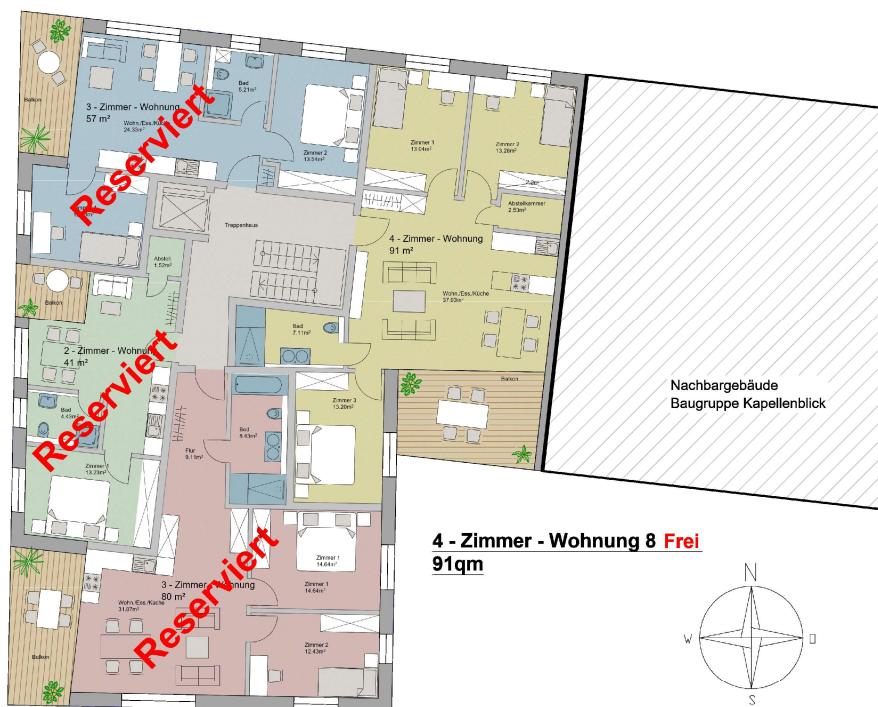
PartmbB Hechinger Straße 27 72072 Tübingen

## 1. Obergeschoss

**3 - Zimmer - Wohnung 5 Reserviert**  
57qm

**2 - Zimmer - Wohnung 6 Reserviert**  
41qm

**3 - Zimmer - Wohnung 7 Reserviert**  
80qm



Baugemeinschaft Heimspiel  
Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage  
4 Geschosse. 1-5 Zimmerwohnungen. Individuelle Ausstattung.

**sm blu**  
architekten maier + wezel

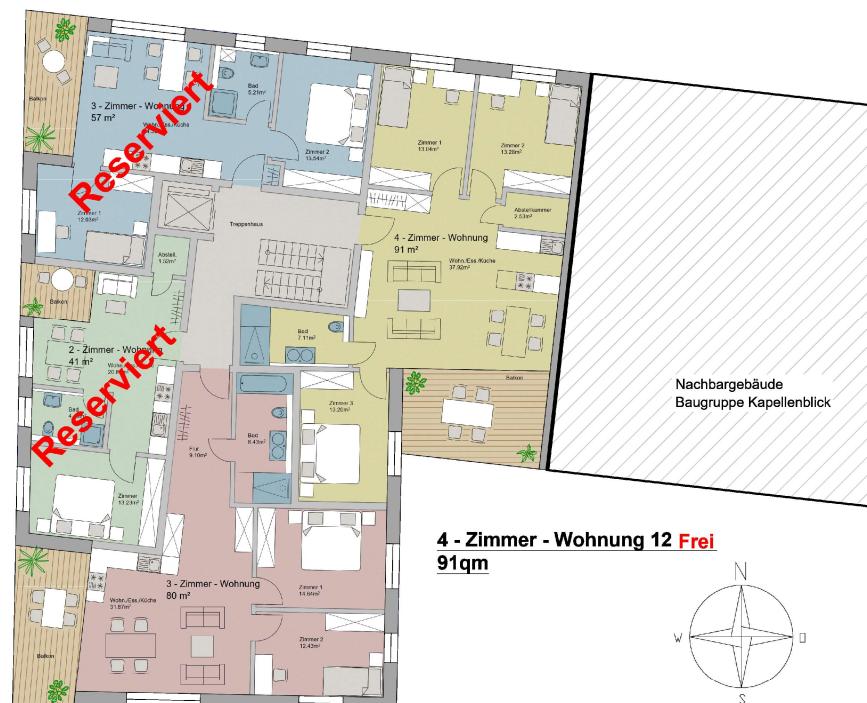
PartmbB Hechinger Straße 27 72072 Tübingen

## 2. Obergeschoss

**3 - Zimmer - Wohnung 9 Reserviert**  
57qm

**2 - Zimmer - Wohnung 10 Reserviert**  
41qm

**3 - Zimmer - Wohnung 11 Frei**  
80qm



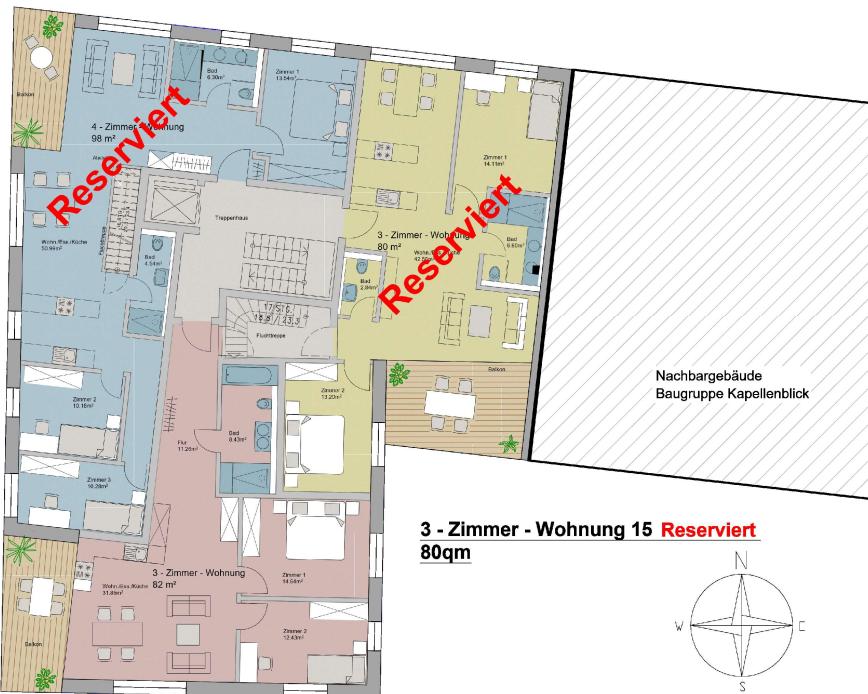
Baugemeinschaft Heimspiel  
Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage  
4 Geschosse. 1-5 Zimmerwohnungen. Individuelle Ausstattung.

**sm blu**  
architekten maier + wezel

PartmbB Hechinger Straße 27 72072 Tübingen

## Dachgeschoss

**4 - Zimmer - Wohnung 13 Reserviert**  
**98qm**

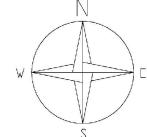


**3 - Zimmer - Wohnung 14 Frei**  
**82qm**

Baugemeinschaft Heimspiel  
Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage  
4 Geschosse, 1-5 Zimmerwohnungen. Individuelle Ausstattung.

**3 - Zimmer - Wohnung 15 Reserviert**  
**80qm**

**sm bw**  
architekten maier + wezel  
PartmbB Hechinger Straße 27 72072 Tübingen



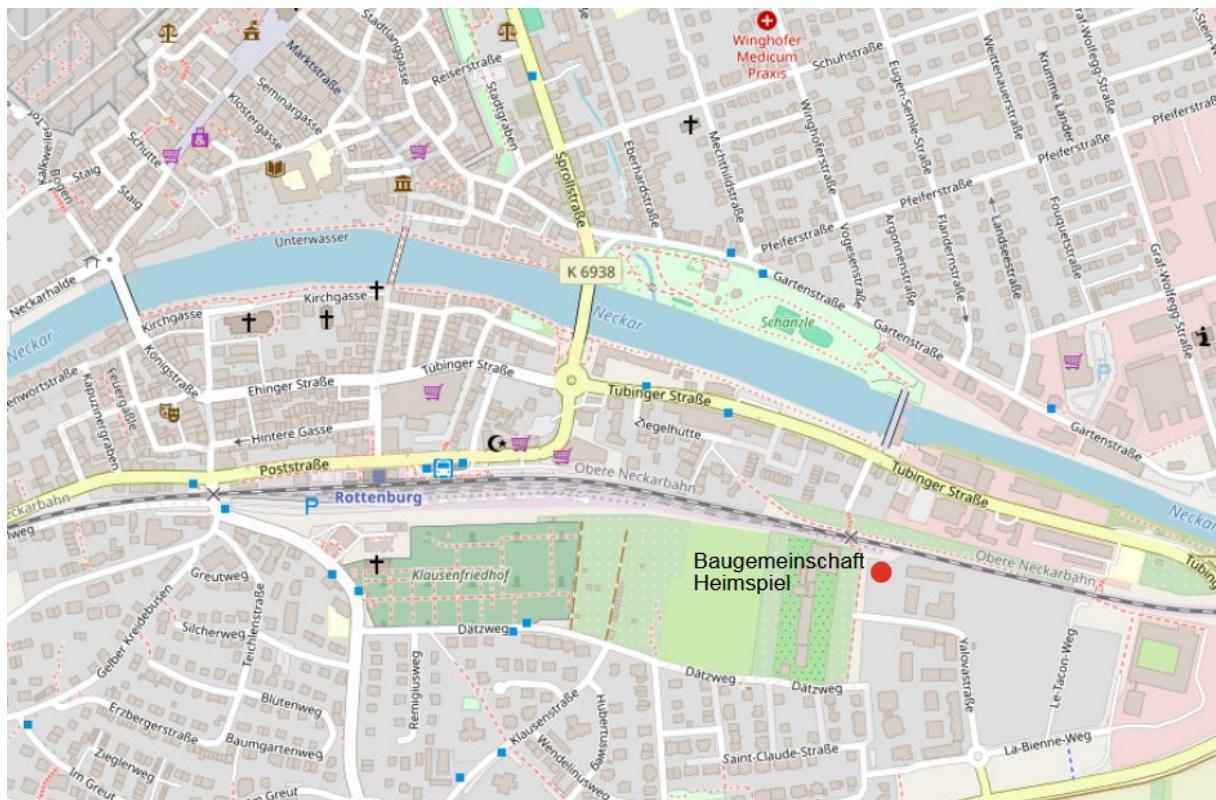
## Lage Lage Lage

Das Objekt liegt in Rottenburg am Neckar. Im Baugebiet Dätzweg II liegt es strassenverkehrsabgewandt an der derzeitigen Sackgasse der Yalovastraße 34. In Laufnähe sind mehrere Buslinien vorhanden. Nach Westen wird es aller Voraussicht nach auf sehr lange Zeit keine Bebauung geben

Auch der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Am Rottenburger Dätzweg wird nach derzeitigen Planungen im Rahmen der Regionalstadtbahn ein neuer Zughalt eingerichtet werden. Dieser wird sich etwa auf Höhe des Gebäudes in der Tübinger Straße 68 befinden.

In der Altstadt finden Sie Ärzte, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Auch verschiedene Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Buchhandlungen und ein Fitnessstudio sind gut zu Fuß erreichbar.

Auf die Lage an der Bahnlinie müssen wir baulich reagieren. Hier haben wir einschlägige Erfahrungen auf dem Güterbahnhofsviertel in Tübingen. Auch wenn die Lage an der Bahnlinie eine Herausforderung ist, bietet sie auch Vorteile: Freie Blicke in Richtung Wurmlinger Kapelle und eine fußläufigen Haltepunkt (wenn die Regionalbahn gebaut ist).



## *Kosten*

Unsere derzeitigen Kostenschätzungen belaufen sich auf 4.500 € pro Quadratmeter im Mittel. Je nach Geschoss wird es Zu- oder Abschläge geben. Für den Bau einer Sozialwohnung wird es einen gruppeninternen Bonus geben.

Der baurechtlich notwendige Tiefgaragenstellplatz: Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz im UG unseres Gebäudes. Dieser muss separat für 40.000€ mitgebaut werden.

## *Realisierungssicherheit durch ein kooperationserfahrenes und mit den gesetzten Akteuren im Baufeld auch kooperationserprobtes Planerteam*

Die Realisierung der baulichen und sozialen Komplexität des Projektes wird sichergestellt durch Planer, die für jeden der hier angebotenen Aspekte des Projekts langjährige einschlägige Erfahrung haben.

- Dr. Klaus Müller-Richter (Projektentwicklung); Bauprojektmanagement Dr. K. M.-Richter, Aixerstraße 30, 72072 Tübingen, t 07071-9796933 zusammen mit
- Markus Herr (Projektsteuerung), Magazinplatz 2, 72072 Tübingen, t 07071 88 58 33
- Architekturbüro smbw – simon maier + bernd wezel (Tübingen), Hechinger Straße 27, 72072, t 07071/68885-0, [www.sm-bw.de](http://www.sm-bw.de).