

4.1

TÜBINGEN

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Tübingen anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Zu Beginn werden die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen beleuchtet. Der Rückblick reicht von den Hausbesetzungen der 1970er- und 1980er-Jahre über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme unter dem Siedlungsdruck der 1990er-Jahre bis zu den ersten Quartiersentwicklungen in der Tübinger Südstadt. Des Weiteren wird die Entwicklung der Standardverfahren von der Entdeckung der Wohnprojekte in den 1990er-Jahren bis zur Umsetzung mehrerer Quartiere und der Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten beleuchtet. Zum Schluss werden die charakteristischen Merkmale zusammengefasst: die Nutzungsmischung, die Neubau- und Eigentumsorientierung sowie die Vorbildrolle und die Kritik.

4.1.1

FRÜHE ENTWICKLUNGEN DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

HAUSBESETZUNGEN DER 1970ER- UND 1980ER-JAHRE UND DIE KONVERSIONSFLÄCHENENTWICKLUNG DER 1990ER-JAHRE

So wie in einigen anderen deutschen Städten entstanden im Tübingen der 1970er- und 1980er-Jahre die ersten Hausbesetzungen, und einige von ihnen blieben über Jahre bestehen.⁴⁰³ Die Tübinger Hausbesetzungen waren durch Initiativen von und mit Studierenden geprägt: So besetzten Studierende im Jahr 1977 die Münzgasse 13 und verwalteten diese in den Folgejahren selbst.⁴⁰⁴ Nach der Übernahme des Gebäudes durch das Studierendenwerk 1998 trotzten die Bewohner*innen der ‚Münze 13‘ der Umwandlung in ein Studierendenwohnheim und streben seit 2015 die Überführung des Hauses in das Mietshäuser Syndikat⁴⁰⁵ an.⁴⁰⁶ Auch das Wohnprojekt ‚Lu 15‘ durchlebte die Phasen von Hausbesetzung 1979 und darauffolgender Selbstverwaltung zur Miete über die Verhandlungen mit dem Studierendenwerk ab 1989 bis zur Überführung des Hauses in das Mietshäuser Syndikat 2009.⁴⁰⁷

Eine ähnliche Geschichte hatte das Wohnprojekt Schellingstraße in der Entstehungs- und Wohnphase zwischen 1980 und 2004.⁴⁰⁸ Die Hausbesetzungen ermöglichten zum einen die Entstehung der ersten Wohnprojekte und trugen zum anderen zur Entstehung der Praxiserfahrungen und Kompetenzen bei, die auch in die Kommunalverwaltung einfließen:

Ich habe vor vielen Jahren in einem Wohnprojekt gewohnt. Das war ursprünglich ein besetztes Haus, das später vom Studierendenwerk übernommen wurde. Dann hat aber der Bund als Eigentümer beabsichtigt, das Haus zu verkaufen. Somit wäre der

403 Marc Amann, „Ausführliche Chronologie“, Hausbesetzungen Tübingen, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://hausbesetzungen-tuebingen.mtmedia.org/ausfuehrliche-chronologie/>; Carina Klara Moser, Johannes Thiede, und Johannes Wiesner, „Bunte Geschichte des Epplerhauses“, *Historischer Augenblick. Blog des Instituts für Geschichtsdidaktik und Public History der Eberhard Karls Universität Tübingen* (blog), 22. Oktober 2019, <https://www.historischer-augeblick.de/2019/10/22/bunte-geschichte-des-epplerhauses/>.

404 Münze 13 e. V., „Geschichte des Hauses – Münze 13“, Münze 13. Das Tübinger Wohnprojekt in der Münzgasse 13, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://muenzgassee13.de/geschichte-des-hauses>.

405 Das Modell des Mietshäuser Syndikats stellt eine Projektträgerschaft zur Selbstverwaltung und eine Dachstruktur zur Unterbindung der Spekulation dar. Sowohl die einzelnen Projekte als auch die Dachstruktur wenden die Rechtsformen eV und GmbH an.

406 Münze 13 e. V., „Geschichte des Hauses – Münze 13“, Mietshäuser Syndikat GmbH, „Münze 13“, Mietshäuser Syndikat, 2023, <https://www.syndikat.org/muenze-13/>.

407 Lu 15 e.V., „Geschichte“, Lu 15, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://lu15.de/archiv/>.

408 Wohnprojekt Schellingstraße, „Ein Wohnprojekt entsteht – Wohnprojekt Schellingstraße“, Wohnprojekt Schellingstraße, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://www.schellingstrasse.de/unser-selbstverstaendnis/entstehung/>.

Mietvertrag mit dem Studierendenwerk hinfällig geworden und alle hätten ausziehen müssen. Daraufhin haben wir deutlich gemacht, dass es nicht so einfach sein wird, dass alle ausziehen. Und wir haben einen Alternativvorschlag gemacht: Erhalt des Hauses unter dem Dach des Mietshäuser Syndikates. Wie es bei Projekten des Mietshäuser Syndikates üblich ist, wurde dafür eine GmbH gegründet. Ich war einige Jahre einer der Geschäftsführer, habe das Projekt mit begleitet und dadurch Erfahrung gesammelt. Mit 100 Menschen so ein Millionenprojekt auf die Reihe zu kriegen war sehr spannend und interessant. Ich fand es richtig, das Wissen weiterzugeben, und einige der hauptsächlich Aktiven sahen das auch so. Wir haben dann viele andere Wohnprojekte beraten und Starthilfe gegeben, unsere Erfahrung weitergegeben und uns auch politisch eingemischt. Und auf diesem Wege kam ich auch zu dem Job, den ich jetzt mache.⁴⁰⁹

In den 1990er-Jahren hatte Tübingen mit städtebaulichen Herausforderungen zu kämpfen: Die Stadt wurde mit Bevölkerungszug und einer hohen Nachfrage nach Raum für Wohnen und Gewerbe in Kombination mit der Knappheit an bebaubaren Flächen und kommunalen finanziellen Mitteln konfrontiert.⁴¹⁰ Die städtebauliche Ausgangslage wurde nach einer Studie der FIRU durch Flächenknappheit und Siedlungsdruck in Kombination mit der Lage in einer ‚prosperierenden Region‘ geprägt, was die Entwicklung von Konversionsflächen nahelegte.⁴¹¹

Vor der Konversionsflächenentwicklung der 1990er-Jahre war die Südstadt sowohl aus städtebaulicher als auch aus sozialer Sicht als ‚unterprivilegierte‘⁴¹² und ‚ungeliebte‘⁴¹³ Gegend bekannt. Nach Manderscheid war in diesem Stadtteil die fragwürdige Praxis der Ansiedelung bestimmter sozialer Gruppen und auf sozialen Wohnraum angewiesener Personen wie Migrant*innen, Arbeiter*innen und wohnungslose Menschen zu beobachten.⁴¹⁴ Die erst Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Südstadt beheimatete die in der historischen Altstadt ‚unerwünschten‘ Nutzungen,⁴¹⁵ darunter Kasernen, Industriebauten und einen Güterbahnhof.⁴¹⁶ Später belastete die als Bundesstraße dienende Stuttgarter Straße den Stadtteil zusätzlich und schnitt die potenziellen Erweiterungsflächen von der bestehenden Bebauung ab.⁴¹⁷

409 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

410 Hannes Müller, *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument* (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2015), 114–15, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>.

411 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“ (Kaiserslautern, 2004), 5, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

412 Stefan Krämer und Gerd Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, hg. von Wüstenrot Stiftung (Stuttgart: Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, Karl Krämer Verlag Stuttgart+Zürich, 2009), 200.

413 Wolfgang Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“ (Aachen, Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, 2011), 154, <http://publications.rwth-aachen.de/record/197568/files/4234.pdf>.

414 Katharina Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen‘?“, in *Die alte Stadt. Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Heft 1/2004*, hg. von Arbeitsgemeinschaft Die Alte Stadt (Stuttgart: Franz Steiner Verlag Wiesbaden GmbH, 2004), 40, <https://forumstadtverlag.de/wp-content/uploads/simple-file-list/31-Die-alte-Stadt-1-2004.pdf>.

415 Gabriele Steffen u. a., *Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 1. Aufl.* (Berlin/Norderstedt: Books on Demand GmbH, 2004), 22, https://www.weeberpartner.de/files/403_Evalo.pdf.

416 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen‘?“, 40.

417 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen, Südstadt“, Nationale Stadtentwicklungspolitik, zugegriffen 17. Januar 2022, https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekt_DE/Tuebingen_Suedstadt.html.

DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME

Nach dem Abzug der französischen Truppen 1991 und dem Beschluss zur Verlegung der Bundesstraße wurde ein städtebaulicher Entwicklungsbereich auf etwa 60 Hektar Konversionsflächen ausgewiesen (s. Abb. 6).⁴¹⁸ Die Entwicklung der beiden größten Teilbereiche der Südstadt-Erweiterung – des Französischen Viertels und des Loretto-Areals – begann 1992 und wurde 2008 abgeschlossen.⁴¹⁹ Die Projekttrichtung wurde von der städtischen Seite vorgegeben und „durch die Hauptverantwortlichen angestoßen und geprägt“⁴²⁰. Als prägende Personen sind Andreas Feldtkeller⁴²¹ als Initiator und Stadt-sanierungsamtsleiter sowie Cord Soehlke⁴²² zu nennen – Letzterer zu Beginn als Projektverantwortlicher, nachfolgend als Amtsleiter und schließlich als Baubürgermeister. In der von Andreas Feldtkeller 2009 herausgegebenen Publikation „Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen“ sind die Planungsprozesse in der Südstadt in mehreren Aufsätzen dokumentiert. So beschreiben Pätz und Soehlke den städtebaulichen Wettbewerb und den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit dem Ziel des Abbaus eines „überdurchschnittlichen Mangel[s] an Flächen für Arbeitsplätze und an Wohnraum“⁴²³ aus dem Jahr 1992 als Grundsteine für die Entwicklung neuer Areale. Das kommunale Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erleichterte demnach zum einen den Kauf der Flächen vom Bund durch die Preisdämpfung: Die Kommune erwarb die Flächen zu einem *entwicklungs-unbeeinflussten* Wert und konnte im Zuge der Quartierentwicklung und Veräußerung der Grundstücke die Wertsteigerung zur Finanzierung von Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen nutzen.⁴²⁴ Zum anderen konnte die Kommune dadurch die städtebauliche Entwicklung des Gebiets steuern und die Anforderungen an die Umsetzung in Kaufverträgen festlegen.⁴²⁵

418 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

419 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 201.

420 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“, 5.

421 Andreas Feldtkeller war von 1972 bis 1997 Leiter des Stadt-sanierungsamtes der Stadt Tübingen und wirkte maßgeblich bei der Konzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Französisches Viertel/Stuttgarter Straße“ mit (siehe: Feldtkeller, Andreas [Hg. von]: *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, Stuttgart 2001).

422 Cord Soehlke, der zur der Quartiersentwicklung in Tübingen zahlreiche Texte veröffentlichte und mehrere Vorträge hielt, ist seit 1997 bei der Stadt Tübingen tätig: 1997 bis 2001 als Zuständiger für Öffentlichkeitsarbeit und Baugruppenbetreuung, 2001 bis 2010 als Leiter des Stadt-sanierungsamtes, seit 2010 als Baubürgermeister, seit 2018 zudem als Erster Bürgermeister. (siehe: Feldtkeller, Andreas [Hg. von]: *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, Stuttgart 2001; Universitätsstadt Tübingen, „Bau- und Erster Bürgermeister“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 24. März 2021, <https://www.tuebingen.de/1507.html>.)

423 Andreas Pätz und Cord Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 48–49.

424 Pätz und Soehlke, 49.

425 Pätz und Soehlke, 49–50.

Für die Umsetzung wurde für das Projekt eine fach- und dezernatsübergreifende Arbeitsstruktur mit dem Schwerpunkt auf Nutzungsmischung geschaffen.⁴²⁶ Nach Feldtkeller ist die dezernatsübergreifende Projektbearbeitung zum einen auf die bereits in den 1960er- und 1970er-Jahren erprobte Praxis in der Kommune und zum anderen auf den Rückhalt der damaligen ersten Bürgermeisterin Gabriele Steffen zurückzuführen.⁴²⁷



Abb. 6: Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von swzplan.de [2024] und Literatur)⁴²⁸

426 Andreas Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt, interviewt von Christian Holl, 20. April 2017, <http://derarchitektbda.de/es-wurde-zu-wenig-experimentiert/>.

427 Feldtkeller.

428 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 54–72.

VISION: URBAN, GEMISCHT, VIELFÄLTIG

Ein Quartier ist nach dem Verständnis des damaligen Stadt-sanierungsamtsleiters Andreas Feldtkeller eine ‚lokale Mikrowelt‘, die durch die fußläufige Erreichbarkeit der alltäglichen Infrastruktur, das Zugehörigkeitsgefühl und die Mitverantwortung für die Gestaltung des Lebens vor Ort entsteht.⁴²⁹

In seiner Vision nimmt Feldtkeller Bezug auf stadtsoziologische Theorien wie den Begriff der Stadt als ‚robuste Integrationsmaschine‘ nach Häußermann⁴³⁰ und das Verständnis der ‚sozialen Integration‘ nach Esser.⁴³¹ So definiert Feldtkeller vier Bereiche der Bildung von lokalen städtischen Milieus:⁴³² den Bereich des sozialen Lernens im öffentlichen Raum, den Bereich der Stadtteilökonomie und der Stadtteilkultur, den Bereich sozialer Interaktionen sowie den Bereich der Identifikation mit dem Ort.⁴³³ Dabei schreibt er den Konversionsprojekten auf Brachflächen eine besondere ‚Katalysatorfunktion‘⁴³⁴ zu: innerstädtische Lage, gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur, prägende Altbauten und großzügige Freiflächen sollen die Schaffung von besonderen urbanen Gebieten und die Stabilisierung der meist vernachlässigten und verlärmten Stadtteile ermöglichen⁴³⁵. Im Sinne einer ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit ruft Feldtkeller außerdem zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Schaffung dichter städtischer Quartiere auf.⁴³⁶

PLANUNG: BETEILIGUNG, WETTBEWERB UND RAHMENPLAN

Der Planungsprozess für die neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt begann 1991 mit Beteiligungsverfahren, einem städtebaulichen Wettbewerb und der Erstellung eines Rahmenplans. In einem Beteiligungsverfahren wurden die Ideen für das Quartier diskutiert und unter anderem die Bezeichnung Französisches Viertel in einem Ideenwettbewerb entwickelt.⁴³⁷

Nach der ersten öffentlich verkündeten Absichtserklärung der Stadt wurden im Beteiligungsverfahren themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet, die teilweise zur Bildung von Projektgruppen führten, beispielsweise zur

429 Andreas Feldtkeller, „Das Projekt Innenentwicklung“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 34.

430 Andreas Feldtkeller, „Die Stadt als ‚Integrationsmaschine‘“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 11.

431 Feldtkeller, 12.

432 Feldtkeller, 13.

433 Feldtkeller, 13.

434 Andreas Feldtkeller, „Einleitung“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 8.

435 Feldtkeller, „Die Stadt als ‚Integrationsmaschine‘“, 15–16.

436 Feldtkeller, 10.

437 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 93.

Umnutzung der Pferdeställe durch Werkstätten (s. Abb. 11).⁴³⁸ Kolloquien und Diskussionsveranstaltungen zur Zukunft der Stadt dienten zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs.⁴³⁹

Im Rahmen eines offenen städtebaulichen Wettbewerbs unter Beteiligung von 53 Teilnehmer*innen im Jahr 1992 erhielten fünf Studierende der Universität Stuttgart, die später das Büro LEHEN drei gründeten, den ersten Preis.⁴⁴⁰ Auf Grundlage der vorformulierten kommunalen Zielsetzung sowie der Ergebnisse des Wettbewerbs und der Beteiligungsverfahren wurde ein Entwurf des Rahmenplans entwickelt und bei öffentlichen Themenabenden sowie in städtischen Gremien diskutiert.⁴⁴¹ Bereits während dieser Diskussionsphase bildeten sich die ersten Wohnprojektinitiativen und erhielten in diesem Prozess Mitwirkungsmöglichkeiten.⁴⁴² Die in Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahren erarbeiteten Planungsgrundsätze wie urbane Dichte, Nutzungsvielfalt, kleinteilige Parzellierung und Stadtkultur flossen nach einer öffentlichen Diskussion im Beteiligungsverfahren und im Gemeinderat in den Rahmenplan ein.⁴⁴³

Der Rahmenplan fungierte wie ein „Handbuch, in dem die wichtigsten Ziele, Verfahrensgrundsätze und die Regeln für die künftige räumliche Organisation des Entwicklungsbereichs festgehalten“⁴⁴⁴ wurden. Dieses informelle Instrument bündelte dezernatsübergreifende Zielsetzungen und Kompetenzen und diente als eine Form der projektbezogenen Vereinbarung zwischen Verwaltung und Politik.⁴⁴⁵ Der städtebauliche Teil des Rahmenplans wurde durch das Büro LEHEN drei und das Stadtsanierungsamt erarbeitet, wobei die Ergebnisse des Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Bestandsbauten, des autoarmen Mobilitätskonzepts, der ökologischen Anforderungen und der flexiblen Parzellierung angepasst wurden.⁴⁴⁶

Auf Grundlage des Rahmenplans wurden Bebauungspläne und Merkblätter zu einzelnen Teilbereichen und Themenschwerpunkten erstellt.⁴⁴⁷ So wurden die Quartiere Loretto-Areal und Französisches Viertel im Entwicklungsbereich definiert (s. Abb. 7). In den Quartieren wurden nach diesen Prinzipien eine feinkörnige soziale, funktionale und bauliche Durchmischung sowie eine urbane Qualität durch eine verdichtete städtische Bebauung angestrebt.⁴⁴⁸ Die Bauleitplanung schaffte dafür eine Grundlage mit der Ausweisung eines Mischgebiets⁴⁴⁹ sowie mit der Festlegung hoher Dichte und flexibler Parzellengröße in der vorgesehenen Blockrandbebauung⁴⁵⁰.

438 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 51.

439 Pätz und Soehlke, 48.

440 Pätz und Soehlke, 48–52.

441 Pätz und Soehlke, 52.

442 Pätz und Soehlke, 52.

443 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 130.

444 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 50.

445 Pätz und Soehlke, 51.

446 LEHEN drei u. a., „Bauen in der Stadt der kurzen Wege“, in Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 99–100.

447 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 55.

448 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 203.

449 Mischgebiete nach § 6 BauNVO „dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, darunter gelten beispielsweise Büros, Einzelhandel, Gastronomie, kulturelle Nutzungen. (Referenz: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist)

450 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 204.

Der Bebauungsplan definierte vor allem die Grundflächenzahl und die Traufhöhe in den Baufenstern, während weitere Vorgaben wie die Raumhöhe und die Art der Nutzung im Erdgeschoss in Vergabekriterien und Kaufverträgen festgelegt wurden.⁴⁵¹ Die Parzelle diente dabei als ‚Grundeinheit der Tübinger Südstadt‘ und sollte durch variable Größe und Architektur die Nutzungsmischung und die Heterogenität des Quartiers verkörpern.⁴⁵²

UMSETZUNG DER ERSTEN QUARTIERE IN DER SÜDSTADT

Anhand der zwischen 1994 und 1998 aufgestellten Bebauungspläne⁴⁵³ wurde schrittweise die sogenannte Optionsvergabe durchgeführt, die in der Studie von empirica im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, - und Raumforschung (BBSR) dokumentiert wurde. Demnach konnten sich sowohl konventionelle Bauträger als auch selbstorganisierte Projektgruppen mit einem Bebauungsvorschlag für eine Parzelle bewerben und erhielten im Falle der Zustimmung des Südstadt-Ausschusses eine ‚Option‘ im Französischen Viertel oder im Loretto-Areal.⁴⁵⁴ Die ‚Option‘ gab den Gruppen ein halbes Jahr Zeit für die Konkretisierung des Projektes vor dem Grundstückskauf und lokale Architekt*innen und Baubetreuer*innen boten fachliche Unterstützung an.⁴⁵⁵ Die Kommune begleitete das Vergabeverfahren durch Informations- und Vernetzungsveranstaltungen, Beratungsangebote, Vermittlung von Expert*innen und Bereitstellung von Fachinformationen.⁴⁵⁶ Die im Rahmenplan und im Bebauungsplan gestatteten gestalterischen Freiheiten führten zu einer architektonischen Vielfalt, der Feldtkeller eine besondere Bedeutung zuzuschreiben.⁴⁵⁷ Die Umsetzung der neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt beschreibt Feldtkeller als „eine individuelle, ungeplante, also überwiegend zufällige Nutzungsdurchmischung“⁴⁵⁸.

451 LEHEN drei u. a., „Bauen in der Stadt der kurzen Wege“, 101.

452 Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponentenviertel“, 154.

453 Pätz und Soehle, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 48.

454 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 15–16.

455 empirica u. a., 15–16.

456 empirica u. a., 15–16.

457 Andreas Feldtkeller, Hochschuleseminar – Wer hat Angst vor dem Zufall?, interviewt von Institut der Stadtbaukunst – Ein Forum für Architektur und Städtebau u. a., 24. August 2018, <https://www.stadtbaukunst.org/deutsch/staedtebaulehre/seminare/werhatangstvordemzufall/index.html?tid=650&bid=43&btid=72>.

458 Feldtkeller.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt (gestrichelte Linie) mit den umgesetzten und geplanten Quartieren (eigene Darstellung auf Grundlage von swzplan.de [2024] und Literatur⁴⁵⁹ sowie Online-Informationen der Stadt Tübingen⁴⁶⁰)

459 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 54–72.

460 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

FRANZÖSISCHES VIERTEL

Das 10 Hektar große Französische Viertel bietet heute Raum für circa 2400 Einwohner*innen und rund 150 Kleinbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen.⁴⁶¹ Zwischen dem Quartier und dem Hauptbahnhof sowie der historischen Innenstadt liegt ein etwa 15–20 Minuten langer Fußweg durch viel befahrene Straßen und Industriegebiete, die den Weg zu Fuß und mit dem Fahrrad unattraktiv machen. Das Quartier ist nutzungsbezogen und architektonisch klar von der umliegenden Bebauung abgegrenzt. Eine ausgeprägte Identifikation als Wohn- und Arbeitsstandort mit kurzen Wegen sowie eine Nutzungsmischung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten aus Büros, Gastronomie, Co-Working, Werkstätten und produzierendem Gewerbe zeichnen das Quartier aus.⁴⁶²

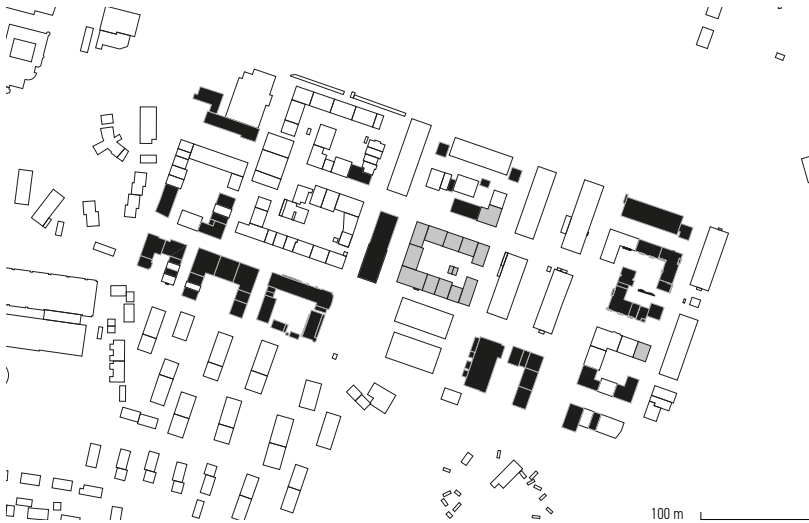


Abb. 8: Wohnprojekte im Französischen Viertel in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf der Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innen-aussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

461 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 28. April 2022, <https://www.tuebingen.de/30625.html>; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*, 2011, https://www.tuebingen.de/Dateien/planen_bauen_leben.pdf.

462 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“, Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 9: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Wohnprojekt mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 10: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)





Abb. 11: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Werkstätte in den alten Pferdeställen
(eigene Aufnahme, Okt. 2021)



LORETTO-AREAL

Das 7-Hektar-großes Loretto-Areal beheimatet insgesamt circa 1.000 Einwohner*innen, 100 Kleinbetriebe sowie mehrere Sozial- und Bildungseinrichtungen.⁴⁶³ Zwischen dem Quartier und dem Hauptbahnhof sowie der historischen Innenstadt liegt circa 15 Minuten langer Fußweg durch Wohnquartiere und Grünräume. Das Quartier bildet einen fließenden Übergang zu benachbarter Bebauung und den Nutzungen in der Südstadt und zeichnet sich durch eine hohe architektonische Vielfalt aus. Im Vergleich zum Französischen Viertel ist die gewerbliche Nutzung des Loretto-Areals introvertierter, so sind etwa Büros, Sportstudios, soziale Einrichtungen und Arztpraxen verbreitet.



Abb. 12: Wohnprojekte im Loretto-Areal und in der Umgebung in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte

463 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 13: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Straßenraum mit Wohnprojekten mit Gewerbe im Erdgeschoss (links im Bild) (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 14: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)





Abb. 15: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Fassade eines Wohnprojektes im Innenhof
(eigene Aufnahme, Mai 2022)



URBAN, GEMISCHT, VIELFÄLTIG, UNTER SICH?

Der baulichen und sozialen Mischung in den Quartieren in der Tübinger Südstadt wird in der Literatur und in der Praxis eine besondere Bedeutung zugesprochen, wobei sowohl positive als auch kritische Kommentare zu beobachten sind. In seiner 2011 veröffentlichten Dissertation beschreibt Wackerl die Merkmale der ‚Stadt der kurzen Wege‘ in der Tübinger Südstadt wie die hohe Dichte, die kleinteilige Parzellierung sowie eine ausgeprägte Nutzungsmischung und -vielfalt.⁴⁶⁴ In der 2004 veröffentlichten Publikation „Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier“ konstatierten Steffen et al. auffällig geringe Entfernungen zu verschiedenen ‚Kontaktorten‘ wie Gastronomie, Läden, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Quartierstreffs und Grünanlagen in diesem Entwicklungsbereich der Südstadt im Vergleich zu anderen gemischten Quartieren.⁴⁶⁵ Demnach wird das dichte Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen in Tübingen überwiegend als nicht störend wahrgenommen, sondern positiv bewertet.⁴⁶⁶ Einige Bewohner*innen arbeiten in ihrem Stadtteil, wodurch sich Verschränkungen zwischen Kontaktkreisen beruflicher und privater Art ergeben und die Quartiersnetzwerke gestärkt werden.⁴⁶⁷ Durch diese lokale Vernetzung werden darüber hinaus Kooperationen zwischen den vor Ort ansässigen Geschäften angestoßen.⁴⁶⁸ Die autoarmen Nachbarschaften, in denen viele Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu finden sind, tragen außerdem zur Wohnqualität und zur Attraktivität der neuen Mischgebiete für Familien mit Kindern und Jugendlichen bei, was sich in einer hohen Zufriedenheit der Bewohner*innen und der Altersstruktur der neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt spiegelt.⁴⁶⁹ Außerdem wird in Befragungen von Steffen et al. die soziale Mischung und ein anregendes Stadtleben mit viel Kommunikation und Austausch positiv hervorgehoben, wobei diese Qualitäten häufig auf das ‚spezifische Milieu‘ in diesem Entwicklungsbereich zurückgeführt werden.⁴⁷⁰

Die 2004 veröffentlichte Dissertation der Sozialforscherin Manderscheid verweist auf ein hochgebildetes, liberal-bürgerliches Milieu als Mehrheit im Französischen Viertel,⁴⁷¹ wobei jüngere und mittlere Altersgruppen mit sehr hohem Bildungsniveau überwiegen⁴⁷². Die sichtbare Vielfalt des Französischen Viertels bildet „weniger eine breite gesellschaftliche Geschmackspalette ab, sondern vielmehr die internen Differenzierungen der mittleren und oberen Milieus“⁴⁷³. Demnach fand die strukturelle Bevorzugung der spezifischen Milieus durch die baulichen Freiheiten einen architektonischen Ausdruck und trug zur sozialen Exklusivität bei.⁴⁷⁴

464 Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Kompagnonenviertel“, 155.

465 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 43–45.

466 Steffen u. a., 64.

467 Steffen u. a., 67.

468 Steffen u. a., 68.

469 Steffen u. a., 111–15.

470 Steffen u. a., 72.

471 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen‘?“

472 Katharina Manderscheid, *Milieu, Urbanität und Raum* (Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2004), 80, <https://doi.org/10.1007/978-3-322-80629-1>.

473 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen‘?“, 52.

474 Manderscheid, 57.

Tatsächlich führt der Projektinitiator Feldtkeller an erster Stelle die Nutzungsmischung sowie vorwiegend die architektonische und weniger die soziale Vielfalt an und nimmt dabei die geringe soziale Mischung in Kauf. Die häufig kritisierte Eigentumsorientierung von Tübinger Wohnprojekten ist aus der Sicht von Feldtkeller ein legitimes Element mit einem wichtigen Mehrwert für das Quartier, weil „auf diese Weise Gewerbe ins Quartier kam“⁴⁷⁵ und man „nicht immer gleich alle Probleme“⁴⁷⁶ lösen müsse. Zudem schreibt Feldtkeller der Nutzungsmischung besondere Mehrwerte zu, darunter eine Förderung der Weltoffenheit und Lebendigkeit im Quartier sowie Möglichkeiten der Berücksichtigung der Bedürfnisse benachteiligter Gruppen.⁴⁷⁷ Diese Sichtweise vernachlässigt jedoch die Frage nach der Zugänglichkeit der Planung und Nutzung des Quartiers zugunsten eines bestimmten Milieus, weil „das Wohnen in ‚urbanen Kontexten‘ den Lebensvorstellungen und -weisen gerade der modernisierten, über ein hohes Maß an kulturellem Kapital verfügenden Milieus entspricht“⁴⁷⁸. Mit Blick auf die Erfahrungen und Projekte der vergangenen Jahre sieht Feldtkeller das Französische Viertel als einziges Beispiel mit einer konsequenten Umsetzung einer Nutzungsmischung, die auch für Gewerbetreibende attraktiv ist: „Das Französische Viertel ist inzwischen ein Exot. Alles, was danach gemacht wurde, ist Nutzungsmischung light.“⁴⁷⁹ Mit der Zeit nahm die Nutzungsmischung im Französischen Viertel allerdings punktuell ab. Zwar blieb die Nutzungsmischung in einigen Gebäuden bis heute bestehen, jedoch sind in mehreren Häusern der älteren Generation an der Aix-er Straße die Gewerbeflächen vom Leerstand betroffen und wurden folglich teilweise in Wohnungen umgewidmet (s. Abb. 16).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die „Mischung aus Zufall und eigener Kreativität“⁴⁸⁰ als Planungsstrategie einerseits zur Umsetzung des baulich gemischten, urbanen Quartiers mit selbstgeplanten Wohnprojekten beitrug und andererseits eine geringe Vielfalt an Rechtsformen und Zielgruppen der Wohnprojekte begünstigte. Die Planungsinstrumente des Französischen Viertels trafen die Bedarfe und Wünsche eines bestimmten Milieus: Die planerische Offenheit ließ Kreativität und bauliche Selbstverwirklichung zu, die niedrigen Grundstückspreise machten den Zugang zu den Bauplätzen leicht, ein Konzeptvergabeverfahren schaffte einen Vorzug für Experimentierfreudige und ein engagiertes städtisches Projektteam hielt die Gesamtentwicklung zusammen. Auf diese Weise bot die Quartierentwicklung in der Tübinger Südstadt eine herausragende Plattform für die Entstehung der Wohnprojekte, jedoch mit einem deutlichen Schwerpunkt auf dem individuellen Eigentum.

475 Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt.

476 Feldtkeller.

477 Feldtkeller.

478 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen‘?“, 54.

479 Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt.

480 Feldtkeller, Hochschuleseminar – Wer hat Angst vor dem Zufall?



Abb. 16: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Gebäude links: Leerstand bzw. Umwidmung der Gewerberäume im Erdgeschoss in Wohnungen (eigene Aufnahme, Mai 2022)

4.1.2

ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Die Anfangszeit der Vergabeverfahren für die neuen Tübinger Südstadtareale war durch die Startschwierigkeiten in der Realisierung ambitionierter städtebaulicher Ziele geprägt: So war laut Feldtkeller zu Beginn das Interesse der Bauträger an der Umsetzung der Nutzungsmischung und der städtebaulichen Kleinteiligkeit gering.⁴⁸¹ Nach Soehlke hatten auch die ersten Wohnprojekte in der Gründungsphase Mitte der 1990er-Jahre mit Herausforderungen bei der Suche nach Mitstreiter*innen und Finanzierungspartner*innen zu kämpfen.⁴⁸² Im Kontext der Planung und Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals wurden Wohnprojekte (in Tübingen als Baugemeinschaften bezeichnet) 1993 erstmalig als Teil der städtischen Quartierentwicklung genannt, zunächst lediglich als eine der vielen Komponenten.⁴⁸³ Im Jahr 2014 schrieb Soehlke rückblickend, dass die Etablierung von Wohnprojekten zu Beginn nicht abzusehen war und erst gegen Ende der 1990er-Jahre begann.⁴⁸⁴

Um die Jahrtausendwende nahmen die Quartiersentwicklungen mit Wohnprojekten jedoch an Bekanntheit und Anerkennung zu. Im Zuge der Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals spezialisierten sich einige Architekt*innen auf die Planung und Begleitung der Wohnprojekte.⁴⁸⁵ Die als Modellvorhaben des ‚Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus‘ geförderten Quartiersprojekte in der Tübinger Südstadt⁴⁸⁶ wurden in der Auswertung des ExWoSt-Forschungsfeldes ‚Nutzungsmischung im Städtebau‘ des FIRU als sehr erfolgreich bewertet: Dabei wurden unter

481 Feldtkeller.

482 Cord Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, in *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, hg. von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen (Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010), 44.

483 Cord Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, in *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, hg. von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung (Stuttgart, 2014), 22, https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf.

484 Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 44.

485 Interview mit Matthias Gütschow, 2020

486 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen, Südstadt“.

anderem die baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Qualitäten sowie die Identifikation der Bewohnenden mit dem Quartier hervorgehoben.⁴⁸⁷ Außerdem bewertete die Kommune den Beitrag der Wohnprojekte zur Umsetzung städtebaulicher Ziele im direkten Vergleich zu den benachbarten Bauträgerprojekten höher.⁴⁸⁸ Die Qualitäten von damaligen Wohnprojekten wie kleinteilige Parzellierung, Nutzungsmischung sowie kostengünstiges und ökologisches Bauen veranlassten die Kommune dazu, Wohnprojekte mit kommunalen Instrumenten zu unterstützen.⁴⁸⁹

Wohnprojekte wurden anschließend in den Grundstücksvergaben verstärkt berücksichtigt, wobei auch den konventionellen Bauträgern der Zugang zu Grundstücken offen blieb.⁴⁹⁰ Folglich ist der politische Rückhalt für die Quartierentwicklung in Kooperation mit Wohnprojekten seit den 1990er-Jahren in Tübingen groß und wird nicht als Ausnahme, sondern als Regelfall verstanden:

Es gibt eigentlich niemanden, der es politisch blöd findet: Diese Form einer an den Interessen von Bürgerinnen und Bürgern orientierten Stadt- und Quartierentwicklung. Es ist eine Tradition der Quartierentwicklung. Wir schauen, dass wir an den Besitz des Bodens kommen, und dann vergeben wir den so, wie wir ihn halt vergeben.⁴⁹¹

Die Etablierung dieser Art der Quartierentwicklung ist auf die Erfolge der ersten Verfahren zurückzuführen: So wurden zwischen 1995 und 2005 etwa 110 Wohnprojekte mit 500 Wohnungen realisiert.⁴⁹² Die Tübinger Wohnprojekte-Bewegung erhielt dadurch einen Schub und wurde nicht mehr als „Exotenthema“⁴⁹³, sondern als ein wichtiges Element der Tübinger Stadtentwicklung⁴⁹⁴ wahrgenommen. Die stadtpolitische Zielsetzung für die Tübinger Quartiersprojekte und der Aufbau der kommunalen Strategien der 2000er- und 2010er-Jahre bauten auf den Erfahrungen der 1990er-Jahre auf und haben sich im Vergleich dazu etabliert, aber nicht wesentlich geändert: Die zentralen städtebaulichen Ziele der Entwicklung von Tübinger Konversionsflächen mit Baugemeinschaften waren – ähnlich wie in Pionierquartieren – kleinteilige Nutzungsmischung, architektonische Vielfalt, Identifikation mit dem Quartier sowie Ermöglichung der Eigentumsbildung für Haushalte mit unterschiedlichem Einkommensniveau.⁴⁹⁵ Die Standardisierung der Prozesse und Verfahren sowie die zunehmende Professionalisierung der Architekt*innen und Baubetreuer*innen begünstigten dabei eine Skalierung und Ausdifferenzierung der Wohnprojekte.⁴⁹⁶ Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt 160 unterschiedliche Baugemeinschaften⁴⁹⁷ „von basisdemokratisch bis stark vorstrukturiert, von Low-Budget bis High-End-Ökologie, vom kleinen Dreifamilienprojekt bis zum prägenden Stadtbaustein“⁴⁹⁸.

487 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“, 56.

488 Soehlke, „Bürgernahe Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 45.

489 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

490 Soehlke, 22.

491 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

492 LEHEN drei Architekten Stadtplaner und Schuster, *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*, 46.

493 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

494 Soehlke, 22.

495 Soehlke, „Bürgernahe Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 44–45.

496 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205–6.

497 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

498 Soehlke, 22.

Die breite politische Unterstützung und die Tradition der Quartiersentwicklung mit Wohnprojekten sicherten den Rückhalt für den Einsatz der personellen Ressourcen in der Verwaltung für die komplexen Planungsprozesse:

Natürlich brauchen sie mehr personelle Ressourcen für ein neues Quartier, wenn wir 12 Parzellen an 12 eigenständige Projekte vergeben. Das ist mehr Aufwand. Aber es entstehen unserer Meinung nach attraktivere Dinge für die ganze Stadt, wenn wir das so machen. Menschen fühlen sich wohl an diesen Orten, die so geschaffen wurden. Das ist deutlich spürbar. Klar ist aber auch, dass größere Projekte effizienter bauen können – das ist insbesondere bei steigenden Baukosten zunehmend ein Thema.⁴⁹⁹

Nach der Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals nahm die Stadt Tübingen die Entwicklung weiterer Konversionsflächen mit Wohnprojekten vor, beispielsweise im Mühlenviertel, in der Alten Weberei sowie auf den kleineren Arealen Alexanderpark und Königsberger Straße.⁵⁰⁰

KOMMUNALE UND INTERMEDIÄRE AKTEUR*INNEN

In Tübingen sind mehrere Akteur*innen zu nennen, die sich im Wesentlichen dem kommunalen und dem intermediären Bereich zuordnen lassen. Bei einigen Personen sind die privaten Wohnprojakterfahrungen mit ihrem Berufsweg verknüpft. Sowohl die beiden Projektsteuer*innen und Architekt*innen als auch der Vertreter der Kommunalverwaltung gaben an, langjährige Erfahrungen mit Wohnprojekten zu haben.⁵⁰¹ Die Arbeitsstruktur der Kommune wurde seit den 1990er-Jahren angepasst: Das für die Quartierentwicklung in der Südstadt zuständige Stadtplanungsamt erhielt die Bezeichnung ‚Fachabteilung Projektentwicklung‘ und wurde dem Fachbereich ‚Planen Entwickeln Liegenschaften‘ zugeordnet.⁵⁰²

Auf der kommunalen Seite ist natürlich die Stadtverwaltung eine bedeutende Institution, insbesondere die Stadtentwicklung und ganz wichtig auch die Liegenschaftsabteilung. In vielen Kommunen haben die Liegenschaften die Aufgabe vom Gemeinderat, die Grundstücke möglichst gewinnbringend zu verkaufen. Und in Tübingen sind die Stadtentwicklung und die Liegenschaften seit vielen Jahren in einem Ressort zusammengeköpelt, und so ziehen sie an einem Strang. Das halte ich für sehr entscheidend, das ist eine Grundvoraussetzung.⁵⁰³

In der Fachabteilung Projektentwicklung wurde die Zuständigkeit für die konzeptionelle Quartierentwicklung verankert und die zentrale Kontaktstelle für die Projektgruppen und die verschiedenen städtischen Abteilungen angesiedelt.⁵⁰⁴ Für eine strategische Entwicklung wurde zudem die Stelle der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen eingerichtet und dem Baubürgermeister zugeordnet.⁵⁰⁵

499 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

500 Soehike, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

501 Interview mit Axel Burkhardt, 2020; Interview mit Expert*in, 2022; Interview mit Matthias Gütschow, 2020.

502 Universitätsstadt Tübingen, „Dienststellen A-Z. Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Februar 2022, https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#planen_entwickeln_liegenschaften.

503 Interview mit Expert*in, 2022.

504 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 15.

505 Universitätsstadt Tübingen, „Dienststellen A-Z. Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 10. September 2022, https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#wohnen_barrierefrei_bauen.

Die Wohnraumbeauftragten mit Kapazitäten einer vollen Stelle wirken bei der strategischen Gestaltung kommunaler Instrumente mit, beraten Wohnprojekte in verschiedenen Rechtsformen und koordinieren lokale Netzwerkarbeit:

Wir erarbeiten Förderprogramme, bringen den Baulandbeschluss auf den Weg und unter anderem beraten wir auch Wohnprojekte. Wir sorgen dafür, dass ganz unterschiedliche Projektformen möglich sind: Genossenschaften, Baugruppen, Mietshäuser Syndikate oder verrückte Konstruktionen wie Bürger-Kommanditgesellschaften. Wir sprechen mit ihnen über ihre Notwendigkeiten und schauen, wie wir sie sinnvoll in den Vergabe-Fundus integrieren können. Niemand wird dabei bevorzugt. Wir möchten eine große Bandbreite an verschiedenen Formen schaffen, wenn wir zum Beispiel Flächen im Rahmen von Quartierentwicklung mit veräußern.⁵⁰⁶

Im intermediären Bereich sind lokale Projektsteuer*innen und Architekt*innen zu nennen. Im Interview beschrieb der Vertreter der Kommunalverwaltung die Rolle lokaler Projektsteuer*innen und Architekt*innen als moderierend und steuernd.⁵⁰⁷ Eine lokale Expert*in erläuterte ihre Rolle im Interview wie folgt:

Ich sehe meine Rolle darin, die Baugemeinschaft zu begleiten und mit ihr das Projekt zu entwickeln. Ich bin aber auch Ansprechpartnerin nach außen, in Abstimmungen mit der Kommune, mit den Planern und Fachleuten. Ich bin die Koordinatorin für die Bauherrschaft, habe aber keine Vollmacht. Die Gruppen selbst oder einzelne Leute aus der Gruppe sind bevollmächtigt zu unterschreiben. Und auch die Entscheidungen müssen sie selbst treffen. Ich unterstütze sie dabei, aber ich habe keine Entscheidungsbefugnis.⁵⁰⁸

Zusätzlich zur Begleitung der Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe und der Kommunikation mit externen Partner*innen und Büros leisten die Projektsteuer*innen Unterstützung beim Thema Förderung, denn „Baugemeinschaften sind eigentlich mit dem Thema überfordert und brauchen externe Hilfe“⁵⁰⁹. Die lokalen Projektsteuer*innen und Architekt*innen bilden ein eigenes Expert*innennetzwerk, tauschen Informationen und Erfahrungen aus und arbeiten an gemeinsamen Aufträgen auf der Ebene der einzelnen Wohnprojekte, der Gebäudeblöcke oder des Quartiers.⁵¹⁰ Gleichzeitig bemängeln die in Tübingen tätigen Baubetreuer*innen den fehlenden ‚Nachwuchs‘.⁵¹¹

Noch vor zwei Jahren war genossenschaftliches Wohnen und Bauen für die Mehrzahl der Leute in Tübingen kein Thema, da Eigentum als Altersversorgung im Fokus stand. Wer jetzt in der Stadt wohnen will, muss sich zumindest mit dem Gedanken beschäftigen, ob eine Genossenschaft eine Option wäre. Genossenschaftliches Wohnen tritt jetzt ins Bewusstsein, das finde ich gut. Nach wie vor schwierig ist aber die Finanzierung der neuen Genossenschaften. Das merkt man auch in der Tübinger Dachgenossenschaft. Das sind sehr dicke Bretter, die man da bohren muss. Aber wenn man nicht irgendwann anfängt, dann wird es halt auch nichts.⁵¹²

506 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

507 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

508 Interview mit Expert*in, 2022.

509 Interview mit Expert*in, 2022.

510 Interview mit Expert*in, 2022.

511 Interview mit Expert*in, 2022.

512 Interview mit Expert*in, 2022.

Eine weitere Akteurin ist die kommunal initiierte Dachgenossenschaft für Wohnprojekte (s. Abb. 17). Die Idee der Gründung entstand 2019 im Rahmen des kommunalen Programms ‚Fairer Wohnen‘ in der Fachgruppe ‚Gemeinwohlorientierte Akteure‘.⁵¹³ In einem durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg geförderten ‚Leuchtturmprojekt‘ initiierte die Stadt Tübingen die Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen im Jahr 2021.⁵¹⁴ Der Vorstand wurde in der Gründungsphase durch die kommunalen Wohnraumbeauftragten besetzt und wurde danach durch angestellte Vorstände ersetzt.⁵¹⁵ Zudem wurde die Dachgenossenschaft mit dem sogenannten Solidarfonds ausgestattet.⁵¹⁶ Damit wurde für Mitglieder ohne ausreichende Eigenmittel eine kommunale Förderung geschaffen.⁵¹⁷ Der Solidarfonds wird in den ersten Jahren durch Fördermittel des Landes und der Kommune anteilig finanziert und soll langfristig durch die Überschüsse der Dachgenossenschaft getragen werden.⁵¹⁸ Ein weiterer Teil des Solidarfonds wird durch private Nachrangdarlehen investierender Mitglieder der Genossenschaft finanziert.⁵¹⁹ Die Kommune strebt eine zunehmende Unabhängigkeit der Dachgenossenschaft an, behält jedoch die Option der Besetzung von zwei Posten im Aufsichtsrat.⁵²⁰ Als erstes Projekt der Dachgenossenschaft wurde 2021 die Projektgruppe HEck-Pilot gegründet,⁵²¹ die ein Haus mit gefördertem und frei finanzierten Wohnungen und Gemeinschaftsflächen im Neubau im Quartier Hechinger Eck plant.⁵²² Das zweite Projekt der Dachgenossenschaft Weiler11 wurde 2022 gegründet und will ein Bestandsgebäude in Tübingen Kilchberg mit Wohnungen im geförderten und frei finanzierten Segment umnutzen.⁵²³ Die Idee einer genossenschaftlichen Rechtsform sowie der Beratungs- und Managementleistungen⁵²⁴ traf dabei auf große Offenheit⁵²⁵. Der Beitritt ist für kleine Genossenschaften und für Projektgruppen ohne Rechtsform möglich:⁵²⁶

- 513 Axel Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 10, https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf.
- 514 Universitätsstadt Tübingen, „Vorhabenliste – Archiv. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“, Universitätsstadt Tübingen, zu gegrieffen 13. September 2022, <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/archiv#/vorhaben453>.
- 515 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.
- 516 Burkhardt, 11.
- 517 Interview mit Expert*in, 2022.
- 518 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.
- 519 Universitätsstadt Tübingen, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, Broschüre (Tübingen), 9, zugriffen 6. Juli 2021, https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Dachgenossenschaft_Wohnen_Tuebingen.pdf.
- 520 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.
- 521 Anja Lochner und Wohnprojekt Heck-Pilot e.V., „Über uns – HEck-Pilot“, HEck-Pilot. Genossenschaftliches Wohnprojekt am Hechinger Eck, zugriffen 13. September 2022, <https://www.heck-pilot.de/ueber-uns>.
- 522 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.
- 523 Universitätsstadt Tübingen, „Bauprojekt ‚Weiler11‘ – Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG“, Dachgeno Wohnen Tübingen, zu gegrieffen 30. Mai 2024, <https://dachgeno-tue.de/bauprojekt-weiler11/>.
- 524 Universitätsstadt Tübingen, „Vorhabenliste. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“, Universitätsstadt Tübingen, zugriffen 12. November 2020, <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/#/vorhaben319>.
- 525 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.
- 526 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

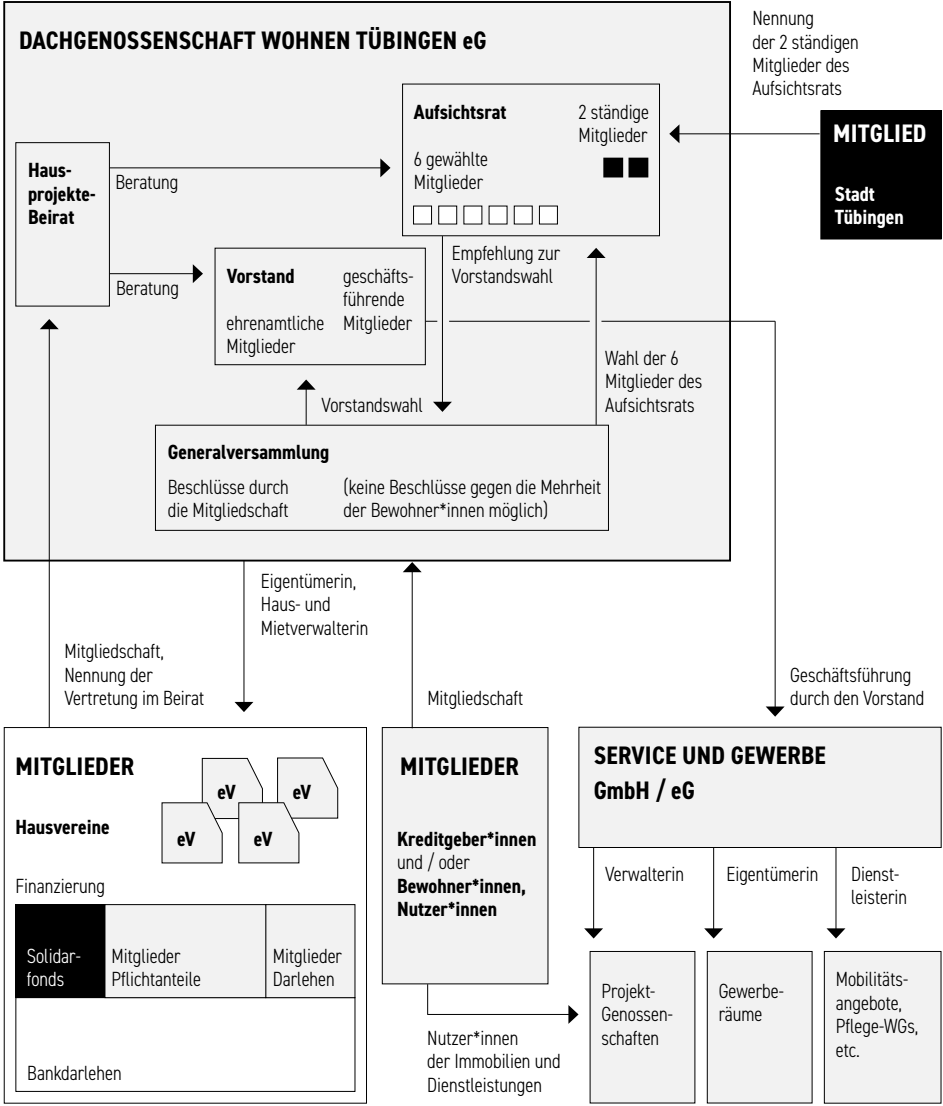


Abb. 17: Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen
(eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen⁵²⁷)

527 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“; Universitätsstadt Tübingen, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“.

Damit wollen wir Gruppen einen institutionellen Rahmen geben, der nicht zu kompliziert ist und wo sie drunterschlüpfen können. Wohnen soll langfristig gesichert sein, die Mieten sollen unten bleiben. Und gleichzeitig sollen demokratische Teilhabemöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft gegeben sein. Insbesondere soll dadurch für die Menschen, die kein großes Vermögen haben, die Zugänglichkeit zu solchen Prozessen erhalten bleiben. Es könnte bei Bedarf auch sein, dass die Genossenschaft bei Veräußerung von Mietgebäuden den Mieterinnen und Mieter helfen kann, ihren Wohnraum zu sichern. Das war nicht die primäre Idee, aber wenn wir das mit der Genossenschaft auffangen können, umso besser. Wir werden sehen, wie sich das entwickelt. Natürlich gehen wir zu den gemeinwohlorientierten Akteuren, sprechen mit ihnen und holen Anregungen. Sie sollten nicht glauben, dass da irgendeine Konkurrenz entsteht. Es geht immer darum, ein zusätzliches Angebot zu schaffen.⁵²⁸

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Tübingen insbesondere auf den Akteur*innen in der Kommunalverwaltung und in der lokalen Projektsteuerung aufbauen. Auf der kommunalen Seite verfügt Tübingen über festgelegte Zuständigkeiten in den Verwaltungsstrukturen. In der Umsetzung sind einzelne Personen im Bereich der Projektsteuerung tätig. Die kommunal initiierte Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen ist eine vergleichsweise junge Akteurin an der Schnittstelle zwischen der Kommune und dem intermediären Bereich.

GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

Im Rahmen der Gründungshilfe organisiert die Stadt Tübingen seit den 2000er-Jahren Vernetzungsveranstaltungen und veröffentlicht Informationsbroschüren in Zusammenarbeit mit Architekt*innen, Jurist*innen und Projektsteuer*innen.⁵²⁹ Außerdem unterstützt die Kommune Menschen und Gruppen bei der Suche nach Projekten und Mitstreiter*innen mittels einer digitalen Börse, die als eine Netzwerkplattform zur Suche nach Wohnprojekten und Mitbewohner*innen genutzt wird.⁵³⁰ Insgesamt beobachten Krämer und Kuhn jedoch eine tendenziell geringere Bedeutung der unmittelbaren Projektunterstützung durch die Kommune im Zuge der Normalisierung⁵³¹ der Planungspraxis mit Wohnprojekten. Demnach wurden in vergangenen Jahren Aufgaben wie die Informationsvermittlung, Moderation und Beratung zunehmend durch die Projektsteuer*innen und Architekt*innen übernommen.⁵³² Auch nach Soehlke sah die Stadt Tübingen in vergangenen Jahren keinen vordringlichen Bedarf am Ausbau kommunaler Beratungsangebote, da die vor Ort tätigen Baubetreuer*innen und Architekt*innen im Umsetzungsprozess vermehrt Kompetenzen aufgebaut haben.⁵³³ Auch der Vertreter der Tübinger Kommunalverwaltung bemängelte im Interview weniger den Mangel an Projektinitiativen, sondern vielmehr eine Konkurrenzsituation bei der Grundstücksvergabe.⁵³⁴ Bezüglich der Fördermöglichkeiten

528 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

529 Cord Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, in *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, hg. von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hannover, 2016), 8.

530 Interview mit Expert*in, 2022.

531 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 204.

532 Krämer und Kuhn, 204; Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 7.

533 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 7.

534 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

für die Umsetzung der Wohnprojekte verweist Tübingen auf die Landeswohnraumförderung sowohl für eigentumsorientierte Wohnprojekte als auch für Wohnprojekte mit geförderten Mietwohnungen.⁵³⁵ Finanzielle Förderung für Wohnprojekte hat Tübingen bisher nicht angeboten.⁵³⁶ Eine Ausnahme bildet die kommunale Förderung für Wohnprojekte unter dem Dach der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen.⁵³⁷

Insgesamt ist die kommunale Gründungshilfe für Wohnprojekte in Tübingen wenig ausgeprägt und hat im Vergleich zu städtebaulichen Planungsverfahren und Konzeptvergabeverfahren einen geringeren Stellenwert in der Kommune. Im Bereich der Gründungshilfe agieren lokale Projektsteuer*innen, die Wohnprojekte in der Regel bis zur Umsetzung begleiten. Mit der im Jahr 2021 kommunal initiierten Dachgenossenschaft baute die Kommune die Gründungshilfe und die Förderung für Wohnprojekte aus. Dieses Angebot gilt jedoch nur für Wohnprojekte unter dem Dach der Genossenschaft und richtet sich daher nicht in die Breite.

ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

In Tübingen wird der Zugang zu Grundstücken und Immobilien für Wohnprojekte seit 2018 durch ein Baulandmodell unterstützt, wobei es keine grundsätzlichen wohnungspolitischen Beschlüsse bezüglich des Anteils an Grundstücksvergaben wie in Hamburg (s. Abschnitt 4.3.2) gibt. Im Baulandmodell von 2018 wurde die sogenannte Drittelregelung festgehalten.⁵³⁸ Die Berechnung nach verschiedenen Kategorien der Drittelregelung bezieht sich auf die Bruttogeschossfläche eines Plangebiets.⁵³⁹ Bei dieser Regelung wird im Tübinger Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘ zwischen den Teilorten und der Kernstadt unterschieden.⁵⁴⁰ In Teilorten wird ein Drittel für ein besonders geschütztes Marktsegment mit vorwiegend gefördertem Wohnungsbau mit einer Mindestbindung von 30 Jahren oder für innovative Projekte wie Wohngemeinschaften mit Pflegeangeboten angestrebt.⁵⁴¹ Für die Kernstadt ist die Regelung komplexer. Ein Drittel besonders geschütztes Marktsegment in der Kernstadt wird durch Durchschnittsmieten von 25 Prozent unter ortsüblichen Mieten mit einer Mindestbindung von 30 Jahren, vorwiegend im geförderten oder sonstigen mietgebundenen Wohnungsbau, definiert.⁵⁴² Die Zielgruppe dieses Segments sind soziale Investoren, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Kleingewerkschaften

535 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, Hrsg., *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau* (Tübingen, 2020), 14, https://www.tuebingen.de/Dateien/broschue-re_fairer_wohnen_in_tuebingen.pdf.

536 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205.

537 S. Unterkapitel „Kommunale und intermediäre Akteur*innen“.

538 Cord Soehle, „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 6, https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf.

539 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Beschlussvorlage. Fairer Wohnen: Baulandbeschluss. Vorlage 202/2018“, 4. Oktober 2018, 13, https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?_kvonr=12599.

540 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau*, 11.

541 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Beschlussvorlage. Fairer Wohnen: Baulandbeschluss. Vorlage 202/2018“, 14.

542 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

und ähnliche Rechtsformen.⁵⁴³ Ein weiteres Drittel für die Kernstadt ist ein übriges geschütztes Marktsegment mit Mietenhöhe bis zur ortsüblichen Miete, wobei die Miete für die Hälfte der Wohnfläche mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Miete liegen soll.⁵⁴⁴ Mit diesem Segment will die Kommune „vorbildliche Projekte von innovativen Akteuren, Baugruppen, Kleingewerkschaften etc.“⁵⁴⁵ berücksichtigen.

Darüber hinaus wird im restlichen Drittel in der Kernstadt ein freies Segment mit zwei Dritteln der Fläche mit einer Mietenhöhe bis zur ortsüblichen Miete und einem Drittel der Fläche mit unregulierter Vermietung festgelegt, wodurch insbesondere Bauträger, Einzelinvestoren oder Baugruppen adressiert werden sollen.⁵⁴⁶ Die Regelungen im übrigen geschützten Marktsegment und im freien Segment gelten dabei nicht für Eigentumswohnungen in Eigennutzung.⁵⁴⁷ Damit zielt das Baulandmodell insbesondere in der Kernstadt auf die Mietpreisdämpfung ab und berücksichtigt Wohnprojekte im gemeinschaftlichen und im individuellen Eigentum. Die Anwendung des Baulandmodells fand bereits im Konzeptvergabeverfahren für das Quartier Hechinger Eck Nord statt.⁵⁴⁸ In diesem Verfahren wurden die Grundstücksoptionen so vergeben, dass für das gesamte Gebiet die Drittelregelung eingehalten wurde.⁵⁴⁹ Wie wirkungsvoll das 2018 beschlossene Baulandmodell sein wird, kann jedoch hinterfragt werden, da in Tübingen „das innerstädtische Entwicklungspotenzial größtenteils ausgeschöpft“⁵⁵⁰ ist.

NEUE QUARTIERE UND EINZELNE GRUNDSTÜCKSVERGABEN IN DER SÜDSTADT

Der städtebauliche Entwicklungsbereich in der Tübinger Südstadt wurde nach dem Abzug der französischen Truppen 1991 und dem Beschluss zur Verlegung der Bundesstraße auf etwa 60 Hektar Konversionsflächen ausgewiesen.⁵⁵¹ Nach der Entwicklung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals zwischen 1992 und 2008⁵⁵² folgten drei weitere Entwicklungen kleinerer Bereiche (s. Abb. 7). So entstanden auf dem Areal der Königsberger Straße drei Höfe nach Sanierung der Bestandsbauten und Entstehung der Neubauten zwischen 2006 und 2012, wobei sich unter anderem Wohnprojekte im individuellen Eigentum beteiligten.⁵⁵³ Auf dem Areal Alexanderpark wurde eine Entwicklung im Neubau mit kleineren Wohnprojekten im individuellen Eigentum von 2008 bis 2011 umgesetzt.⁵⁵⁴

543 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

544 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

545 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

546 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

547 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau*, 11.

548 Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 8. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/29188.html>.

549 Universitätsstadt Tübingen.

550 Soehlke, „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, 6.

551 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen, Südstadt“.

552 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 201.

553 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

554 Universitätsstadt Tübingen.

Die jüngsten Entwicklungen finden auf dem Areal Hechinger Eck statt, wobei zwischen Hechinger Eck Süd und Hechinger Eck Nord unterschieden wird. Auf dem Baufeld Hechinger Eck Süd wurde 2016 ein Konzeptvergabeverfahren für den preiswerten Mietwohnungsbau zur Unterbringung von Geflüchteten und anderen Zielgruppen durchgeführt,⁵⁵⁵ wobei eine von drei Parzellen an ein Wohnprojekt ging. Für das Areal Hechinger Eck Nord fand das Konzeptvergabeverfahren 2022 statt,⁵⁵⁶ wobei elf Parzellen an Wohnprojekte im individuellen und im gemeinschaftlichen Eigentum vergeben werden.⁵⁵⁷ Im Jahr 2016 wurden zwölf einzelne Baufelder für den preiswerten Mietwohnungsbau zur Unterbringung von Geflüchteten und anderen Zielgruppen im Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis ausgeschrieben und vergeben,⁵⁵⁸ darunter das Wohnprojekt Passerelle auf dem Areal Hechinger Eck Süd. Im Wohnprojekt Passerelle wurden Wohnungen für Geflüchtete und andere Zielgruppen sowie Gemeinschaftsräume aus den Mitteln der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft finanziert.⁵⁵⁹ Außerdem wurden im Wohnprojekt zwei Stellen geschaffen, die sich um Angebote für Geflüchtete und die Nachbarschaft kümmern.⁵⁶⁰

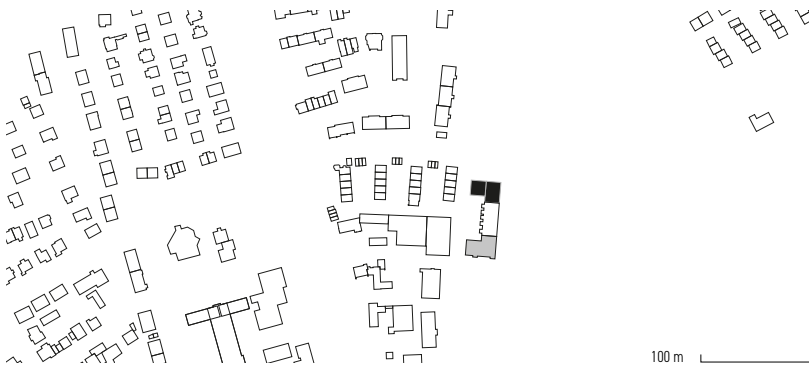


Abb. 18: Wohnprojekt im Quartier Hechinger Eck in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekt Passerelle, grau: Wohnhaus mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

555 Julia Hartmann und Axel Burkhardt, „Tübingens nicht-profitorientierter Wohnungsbau“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 144–45.

556 Universitätsstadt Tübingen, „Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Mai 2024, <https://www.tuebingen.de/25973.html>.

557 Universitätsstadt Tübingen, „Vergabeergebnis - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Mai 2024, <https://www.tuebingen.de/hen/28973.html>.

558 Hartmann und Burkhardt, „Tübingens nicht-profitorientierter Wohnungsbau“.

559 Sabine Lohr, „Häuser für Flüchtlinge (2): Das Passerelle am Hechinger Eck teilt sich den Innenhof mit zwei anderen“, Schwäbisches Tagblatt, 19. Juli 2016, <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Haeuser-fuer-Fluechtlinge-2-Das-Passerelle-am-Hechinger-Eck-teilt-sich-den-Innenhof-mit-zwei-anderen-295931.html>.

560 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 83.



Abb. 19: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 20: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, Gemeinschaftsraum mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 21: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, gemeinschaftliche Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum (eigene Aufnahme, Mai 2022)

QUARTIERSENTWICKLUNGEN DER 2000ER- UND 2010ER-JAHRE AUSSERHALB DER SÜDSTADT

Die Tübinger Quartierentwicklung mit Wohnprojekten der 2000er- und 2010er-Jahre baut auf den Erfahrungen aus den 1990er-Jahren in der Südstadt auf (s. Abschnitt 4.1.1) und zeichnet sich insbesondere durch die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung zur Umsetzung einer Nutzungsmischung und Herstellung der urbanen Nutzungsvielfalt und Dichte in den neuen Quartieren aus. Die Umsetzung erfolgte durch das gegenüber verschiedenen Träger*innen und Nutzungsideen offene Konzeptvergabeverfahren und eine städtebauliche Blockstruktur mit kleinteiliger Parzellierung:

Die kleinräumliche Struktur der Blöcke innerhalb der Baufelder finde ich für die Vielfalt wichtig. Die Baugemeinschaften sind anfangs sehr stark auf sich und ihre Hausgemeinschaft konzentriert. Und es ist leichter, aus der Hausgemeinschaft erstmal auf den Block und dann erst auf das Quartier zu springen. Das muss sich so ein bisschen entwickeln, wenn sich Gemeinschaften langsam vom Haus zum Block und dann zum Quartier vergrößern. Insofern ist die Idee mit den Blöcken mit direkt angrenzenden Nachbarn förderlich.⁵⁶¹

Die städtebaulichen Ziele wurden – wie in den ersten Quartiersentwicklungen in der Südstadt – in den Bebauungsplänen festgehalten. Die Vorgaben der Bebauungspläne wurden in einem Interview grundsätzlich positiv, im Detail aber auch kritisch bewertet:

Bei einer aktuellen Quartierentwicklung in Tübingen ist der Bebauungsplan sehr gut gemacht, sehr detailliert und abgestimmt auf das Thema Baugemeinschaften. Aber wenn die Baugruppen beginnen zu planen, die Baugesuche eingereicht werden und das Baurecht dazu kommt, tauchen plötzlich Fragestellungen auf, an die nicht gedacht wurde. Kein Bebauungsplan kann so perfekt sein, dass er für jede Situation eine Antwort geben würde. Dann ist Kooperation zwischen der Verwaltung und den Akteuren gefragt. Und es müssen Lösungen gefunden werden, bei denen die Verwaltung ihren baurechtlichen Spielraum ausschöpft.⁵⁶²

Nach der Entwicklung der ersten Quartiere in der Tübinger Südstadt wurden zwischen 2006 und 2015 das Mühlenviertel und die Alte Weberei auf Konversionsflächen entwickelt und mittels Konzeptvergabeverfahren umgesetzt.⁵⁶³ Des Weiteren wurde das Quartier Alter Güterbahnhof zwischen 2012 und 2022 entwickelt.⁵⁶⁴ So wurden Quartiere in verschiedenen Lagen und unter unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen mit kommunalen Instrumenten und Wohnprojekten umgesetzt.

561 Interview mit Expert*in, 2022.

562 Interview mit Expert*in, 2022.

563 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“, Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.

564 Informationen aus den Quartiersführungen mit Expert*innen vor Ort, 2022



Abb. 22: Quartiere Mühlenviertel, Alter Güterbahnhof, Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024])

DAS MÜHLENVIERTEL

Das Mühlenviertel ist ein 4 Hektar großes Quartier mit circa 700 Einwohner*innen, das zwischen 2006 und 2010 auf dem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil Derendingen im Süden Tübingens entstand.⁵⁶⁵ Im Quartier befinden sich verschiedene Gebäudetypen mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern in einer Zeilen- und Blockrandbebauung sowie mehrere Gebäude mit gewerblicher Nutzung im südlichen Teil des Quartiers. Im Vergleich zu anderen Quartieren wurde im Mühlenviertel damit verstärkt eine horizontale Nutzungsmischung realisiert. Eine vertikale Nutzungsmischung mit Gewerbe- und Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes wurde anders als im Französischen Viertel nicht überall, sondern nur in bestimmten Bereichen umgesetzt.

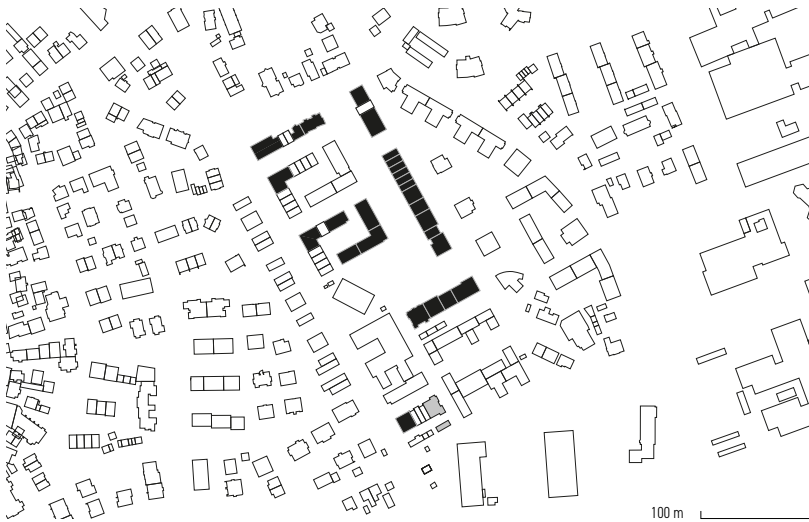


Abb. 23: Wohnprojekte im Quartier Mühlenviertel in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Objekt mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

565 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 24: Mühlenviertel in Tübingen. Platz mit mehreren angrenzenden Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 25: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 26: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsgenossenschaft und einem Wohnprojekt (blaues Gebäude rechts im Bild)
(eigene Aufnahme, Mai 2022)

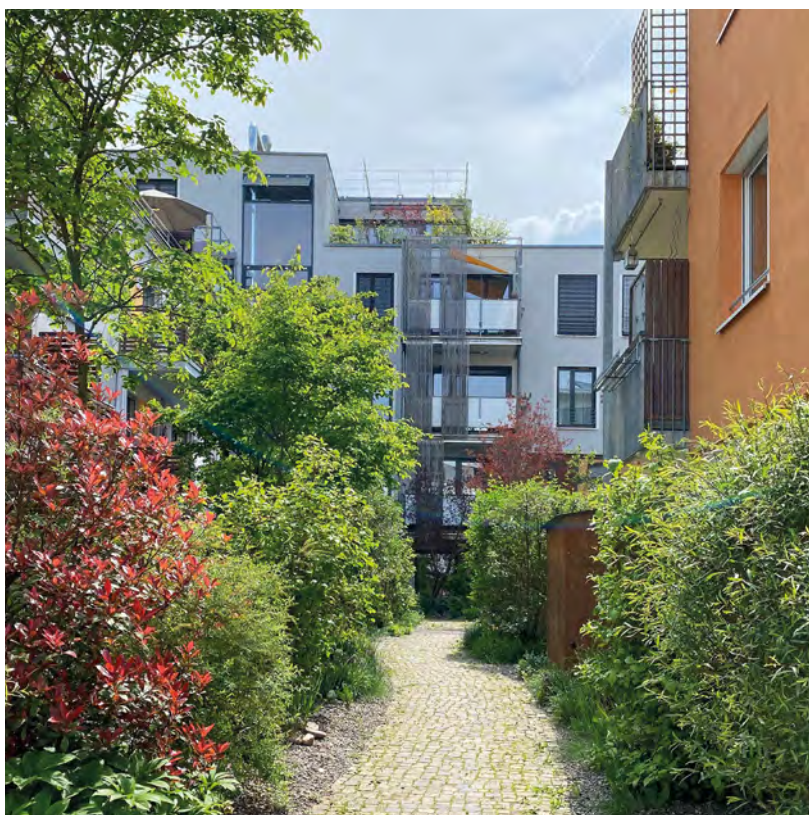


Abb. 27: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 28: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsge-
nossenschaft und einem Wohnprojekt (hier nicht im Bild) (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 29: Mühlenviertel in Tübingen. Fassaden mehrerer Wohnprojekte am Mühlbach
(eigene Aufnahme, Mai 2022)



DIE ALTE WEBEREI

Die Alte Weberei wurde zwischen 2011 und 2015 auf dem Gelände der ehemaligen Frottierweberei Egeria im Stadtteil Lustnau im Osten Tübingens entwickelt.⁵⁶⁶ Das Quartier mit einem 4,5 Hektar großen Kerngebiet beheimatet rund 700 Einwohner*innen; zudem sind circa 100 Arbeitsplätze sowie Freizeit- und Sportangebote entstanden.⁵⁶⁷ Das Quartier zeichnet sich durch die vielfältigen Gebäudetypen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in einer Blockrandbebauung mit begrünten gemeinschaftlichen Höfen aus. Bei der Vergabe bestand in einigen Gebäuden die Verpflichtung, mindestens 50 Prozent der Erdgeschossfläche gewerblich zu nutzen.⁵⁶⁸ Historische Industriebauten im nördlichen Bereich wurden erhalten und durch Gewerbe und teilweise durch Wohnprojekte umgenutzt. Im Jahr 2016 wurde die Stadt Tübingen für das Projekt mit dem Flächenrecyclingpreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet.⁵⁶⁹

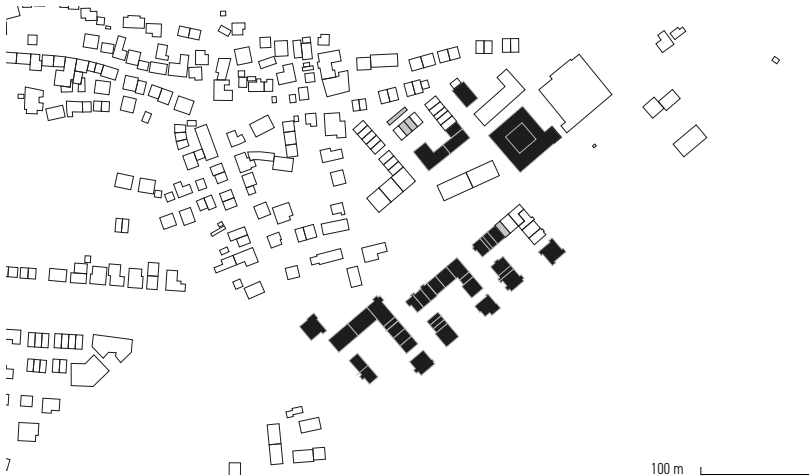


Abb. 30: Wohnprojekte im Quartier Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

566 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.

567 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

568 Universitätsstadt Tübingen.

569 Universitätsstadt Tübingen.



Abb. 31: Alte Weberei Tübingen. Egeriaplatz, Wohnprojekt mit Gastronomie im Erdgeschoss (links) und historisches Gebäude mit Gewerbenutzungen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 32: Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Balkonen
(eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 33: Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Photovoltaik-Elementen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 34: Alte Weberei Tübingen. Innenhof mit mehreren Wohnprojekten
(eigene Aufnahme, Okt. 2021)



ALTER GÜTERBAHNHOF

Das 10 Hektar große Quartier Alter Güterbahnhof wurde zwischen 2012 und 2022 entwickelt und beheimatet circa 1200 Einwohner*innen sowie Büros und Gewerbeflächen.⁵⁷⁰ Die Besonderheit des Quartiers ist eine Kooperation zwischen der Stadt und der Eigentümerin Aurelis. Das schmale Grundstück wurde durch eine dichte Blockrandbebauung mit Wohnprojekten und Projekten der Trägerin Aurelis zu einem neuen Quartier.⁵⁷¹ Dabei wurde im Bebauungsplan und im anknüpfenden städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und der Entwicklerin Aurelis ein Anteil von circa 25 Prozent der Bruttogrundfläche für Wohnprojekte festgehalten.⁵⁷² Die Mischung von Bauträger- und Wohnprojekten ist im Quartier Alter Güterbahnhof deutlich erkennbar:

Die Leute in Bauträgerprojekten kaufen eine Wohnung und überlegen sich gar nicht, was drum rum ist. Es gibt dann nur einzelne Bewohnerinnen und Bewohner, die anknüpfen können. Das merkt man ein bisschen am Alten Güterbahnhof, dort sind es zu wenige Baugemeinschaften und zu viele Bauträgerprojekte. Das Quartier funktioniert auch und ist besser als vieles andere. Aber in Vergleich mit dem Französischen Viertel hat es nicht so viel Spirit.⁵⁷³

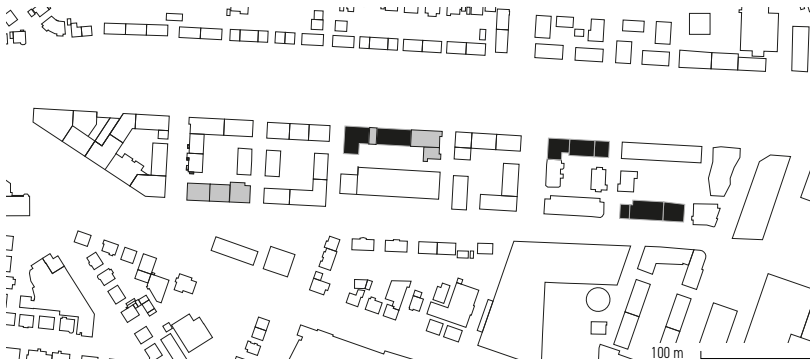


Abb. 35: Wohnprojekte im Quartier Alter Güterbahnhof in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, Grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

570 Informationen aus den Quartiersführungen mit Expert*innen vor Ort, 2022

571 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

572 Universitätsstadt Tübingen, „Begründung zum Bebauungsplan ‚Güterbahnhof‘. Anlage 4 zur Vorlage 262/2014“, 5. September 2014, 56, https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=5338.

573 Interview mit Expert*in, 2022.



Abb. 36: Alter Güterbahnhof Tübingen. Öffentlicher Raum am Max-Löwenstein-Weg, Wohnprojekt auf der linken Seite und Gebäude des Trägers Aurelis auf der rechten Seite (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 37: Alter Güterbahnhof Tübingen. Innenhof mit Gebäuden der Wohnprojekte (mittig und rechts) und des Trägers Aurelis (links) (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 38: Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt (links) und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis (rechts) im Straßenraum (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 39: Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt (links) und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis (rechts) im gemeinsamen Innenhof (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Die Tübinger Konzeptvergabeverfahren wurden im Laufe der Jahre und von Quartier zu Quartier angepasst. Die „Grundzüge der Vergabe sind jedoch seit den ersten Vergaben Mitte der Neunzigerjahre sehr ähnlich geblieben“⁵⁷⁴. Das Konzeptvergabeverfahren wird in Tübingen nicht nur bei Quartierentwicklungen, sondern auch für einzelne Grundstücke eingesetzt. So wurden 2016 mehrere Grundstücke unter Auflage der Integration von Wohnangeboten für geflüchtete Menschen ausgeschrieben.⁵⁷⁵

In Vorbereitung des Verfahrens erstellt die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen WIT ein wirtschaftliches Gesamtkonzept der Quartierentwicklung und bereitet die Preisberechnungen und die Vergabekriterien für die Gremienbeschlüsse vor.⁵⁷⁶ Der Grundstückspreis wird im Vorfeld festgelegt, während die Grundstücksparzellierung im Vergabeprozess erfolgt.⁵⁷⁷ Die Grundstücke werden in dem Verfahren nach einem gutachterlich ermittelten, festgelegten Preis veräußert, sodass ausschließlich die Konzepte über die Vergabezusage relevant sind,⁵⁷⁸ beispielsweise für das Quartier Hachinger Eck Nord mit Grundstückspreisen je nach Lage und dem im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,54 oder 2,76 zwischen 800 und 1.540 Euro pro Quadratmeter.⁵⁷⁹ Im Tübinger Konzeptvergabeverfahren werden keine Mindestvoraussetzungen bezüglich der Größe und Rechtsform der Wohnprojekte festgelegt, sondern es wird lediglich der Geschosswohnungsbau mit mehreren Parteien als eine im Sinne des bezahlbaren Wohnraums naheliegende Gebäudetypologie beschrieben.⁵⁸⁰ Die Anforderungen in dem Verfahren sind in vergangenen Jahren jedoch gestiegen:

Die Anforderungen werden höher, beispielsweise gab es das Thema Mietbindung im geförderten Wohnungsbau im Französischen Viertel nicht. Dort gab es die Gewerbeverpflichtung, die in der Zwischenzeit schon selbstverständlich geworden ist und einfach dazugehört. Aber das Thema Mietbindung ist neu. Das finde ich auch gut und richtig.⁵⁸¹

Im Bewerbungsprozess führt die Stadt Gespräche mit Bewerber*innen und prüft dabei die Konzepte und ihre Umsetzbarkeit,⁵⁸² wobei auch die Beratung von Projektgruppen stattfindet.⁵⁸³ Bewerben können sich nicht nur Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen, sondern auch konventionelle Bauträger sowie einzelne Bauherr*innen für Reihen- und Stadthäuser.⁵⁸⁴ Durch die Vergabekriterien und den Zuschnitt der Grundstücke werden jedoch nicht alle Marktakteur*innen gleichermaßen angesprochen; so spielen

574 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 5.

575 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Kooper.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 59.

576 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 6.

577 Soehlke, 5.

578 Soehlke, 6.

579 Stadt Tübingen, „Hachinger Eck Nord. Grundstückspreise“, 26. Mai 2020, https://www.tuebingen.de/Dateien/201124_hen_grundstueckspreise.pdf.

580 Universitätsstadt Tübingen, „Häufige Fragen - Optionsvergabe Hachinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 8. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/28990.html>.

581 Interview mit Expert*in, 2022.

582 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 8.

583 Soehlke, 8.

584 Soehlke, 4–5.

in kommunalen Konzeptvergabeverfahren gewinnorientierte Wohnungsbauunternehmen nach der Interviewaussage des kommunalen Vertreters eine untergeordnete Rolle.⁵⁸⁵ An den Verfahren beteiligen sich jedoch größere gemeinwohlorientierte Unternehmen wie kommunale Wohnungsbauunternehmen oder Traditionsgenossenschaften und kooperieren dabei auch mit selbstorganisierten Gruppen.⁵⁸⁶ In den Verfahren werden die Bewertungskriterien fortlaufend weiterentwickelt und an aktuelle Themen angepasst:

Für uns ist wichtig, demografiesichere Quartiere zu schaffen, die langfristig funktionieren und auch aus dem Quartier heraus Leistungen bringen. Es geht zum Beispiel um Themen wie Gemeinschaftsräume, Shared Mobility, Lastenfahrräder. Es geht um gemeinsame Gästezimmer, die es erlauben, Wohnungen kleiner zu machen und trotzdem Gäste problemlos und für ganz wenig Geld unterbringen zu können. Oder darum, dass Menschen im Quartier etwas gemeinsam nutzen.⁵⁸⁷

Die Kriterien jedes Konzeptvergabeverfahrens werden entsprechend den Besonderheiten der Quartiere und Grundstücke definiert.⁵⁸⁸ Die Festlegung der Kriterien wird durch den Gemeinderat beschlossen.⁵⁸⁹ Dabei werden die Vorgaben und Zielsetzungen des ‚Tübinger Modells zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung‘ berücksichtigt, darunter die Nutzungsmischung, die soziale Vielfalt, barrierefreies und ökologisches Bauen, innovative Gebäudetypologien, Mehrwerte für das Quartier, Umsetzbarkeit sowie die Selbstnutzung im individuellen Eigentum.⁵⁹⁰ Außerdem hat die Stadt Tübingen mit der Stellplatzsatzung von 2017 den Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen abgestuft und die Möglichkeit einer weiteren Reduzierung aufgrund guter ÖPNV-Anbindung und qualifizierter Mobilitätsverbesserung festgehalten.⁵⁹¹ Im Quartier Hechinger Eck wurde der Stellplatzschlüssel auf dieser Grundlage um 0,3 reduziert und lag bei einer Wohnungsgröße unter 45 Quadratmetern bei 0,3 und bei einer Wohnungsgröße ab 95 Quadratmetern bei 0,7.⁵⁹² Die verabschiedeten Kriterien können dabei als Entscheidungs- und Orientierungshilfe ohne festgelegte Bewertungsmatrix verstanden werden:

Insgesamt haben sich die Verfahren bewährt. Wir haben ein relativ strenges Baulandmodell, das gilt auch bei Konzeptvergaben. Insbesondere Mietpreisbeschränkungen, die wir da sehr differenziert verlangen. Wir basteln immer dran und haben immer noch kein so strenges Vergabeverfahren. Vor allem haben wir kein System, wo 40 Kriterien stehen, und für jedes Kriterium gibt es 3 bis 6 Punkte, und am Ende zählen wir zusammen und sagen: Okay, 49,37 Punkte sind super. Stattdessen wollen wir uns immer den Blick auf das gesamte Quartier und auf die Vielfalt offenhalten und das schön zusammenstellen, was zueinander passt. Wir müssen natürlich einen gewissen rechtlichen Rahmen beachten. Aber wir wollen die Verfahren nicht völlig durchformalisieren.⁵⁹³

585 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

586 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

587 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

588 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung. Anlage 1 zu Vorlage 202/2018“, 11. September 2018, 2, https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=12599.

589 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 6.

590 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung. Anlage 1 zu Vorlage 202/2018“, 2.

591 Universitätsstadt Tübingen, „Örtliche Bauvorschrift über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens 1 Wohnung (Kfz-Stellplatzsatzung)“, 8. Mai 2017, 2–3, https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/kfz_stellplatzsatzung.pdf.

592 Universitätsstadt Tübingen, „Mobilitätskonzept - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 10. August 2023, <https://www.tuebingen.de/her/29195.html>.

593 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

Das Tübinger Konzeptvergabeverfahren erfolgt in mehreren Phasen, wobei zwischen ‚Anker‘ und ‚Anlieger‘ unterschieden wird.⁵⁹⁴ Das sogenannte Ankerprojekt bewirbt sich in einem gesonderten Konzeptvergabeverfahren für eine Parzelle und übernimmt nach Reservierungszusage in Abstimmung mit der Kommunalverwaltung die Entwicklung einer ‚Ankerkonzeption‘, die Synergieeffekte und Kostenvorteile für das Baufeld erzielen soll.⁵⁹⁵ Das Ankerprojekt koordiniert zudem den Abstimmungs- und Planungsprozess für die Bauarbeiten, um eine „kostengünstige und möglichst reibungs-freie Durchführung der Baustellen im Baufeld“⁵⁹⁶ zu erzielen. Die Ankerkonzeption beinhaltet die bauliche, finanz- und verwaltungstechnische Planung der gemeinsamen Anlagen für das gesamte Baufeld, beispielsweise der Tiefgarage, des Innenhofs und der Gemeinschaftsräume,⁵⁹⁷ die durch ein zentrales ‚Management‘ umgesetzt wird.⁵⁹⁸

Die Bekanntgabe der Ankerkonzeption erfolgt im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für die sogenannten Anliegerprojekte, die sich auf die restlichen Parzellen auf dem Baufeld bewerben.⁵⁹⁹ Während bei der Bewerbung auf die ‚Anker-Parzelle‘ Pläne eingereicht werden, sind bei den Bewerbungen auf die ‚Anlieger-Parzellen‘ nur ‚Optionsbogen‘, aber explizit keine Planungsleistung gefordert.⁶⁰⁰ Nach ‚Bewerbungsgesprächen‘⁶⁰¹ entscheidet die Vergabekommission, die aus Vertreter*innen des Ortsbeirats sowie der kommunalen Politik und Verwaltung besteht, über die Erteilung einer Grundstücksoption.⁶⁰² Bei der Vergabe im Quartier Hechinger Eck Nord wurden dafür folgende Kriterien festgelegt: soziale Vielfalt, innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau, Nutzungsmischung, gemeinschaftliche Infrastruktur und Realisierungssicherheit mit Priorität 1, das Bewerbungsgespräch mit Priorität 2 und die Projektdarstellung mit Priorität 3.⁶⁰³ Im weiteren Planungsprozess prüft die Kommune die Umsetzung der Konzepte in ‚Statusgesprächen‘.⁶⁰⁴ Bei mangelnder Umsetzungsqualität kann die Kommune die Grundstücksoption zurückziehen und die Ausschreibung neu starten, wobei die Gruppe sich erneut bewerben darf.⁶⁰⁵

594 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“, 18. November 2020, <https://www.tuebingen.de/hen/28989.html>.

595 Architekturbüro Gauggel, Thomas Gauggel, und Matthias Gütschow, „Hechinger Eck Nord – Baufeld B. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 2020, 3, <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.

596 Architekturbüro Baisch+Fritz und Oberrauch Projektsteuerung, „Hechinger Eck Nord – Baufeld C. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 15. Dezember 2020, 11, <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.

597 Architekturbüro Baisch+Fritz und Oberrauch Projektsteuerung, „Hechinger Eck Nord – Baufeld C. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“.

598 Interview mit Expert*in, 2022.

599 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

600 Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen – Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“.

601 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

602 Universitätsstadt Tübingen, „Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 2. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/index.html>.

603 Felicia Müller und Universitätsstadt Tübingen, „Baugebiet Hechinger Eck Nord“, in 5. Bundesweiter Austausch zu Konzeptvergabeverfahren. Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten (Tübingen, 2022), 5, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2022/10/2022-4-BuKV-BPlaene-Tuebingen.pdf>.

604 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

605 Felicia Müller, „Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 21, https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf.

Die Phasen des Konzeptvergabeverfahrens für sogenannte ‚Anliegerparzellen‘ werden in der Abb. 40 am Beispiel des Verfahrens 2020–2022 für das Hechinger Eck Nord auf Grundlage der Online-Informationen der Stadt Tübingen dargestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Tübingen über ein seit den 1990er-Jahren erprobtes Konzeptvergabeverfahren und damit über eine lange Tradition der Anwendung dieses Instruments verfügt. Mit den Anpassungen der vergangenen Jahre hat das Verfahren an Komplexität zugenommen. Unter Berücksichtigung des Baulandmodells und Auflagen an den geförderten Wohnungsbau sowie bei gemeinsamer Konzeption mit mehreren Trägern für das Baufeld wurden die Planungsprozesse Ende der 2010er-Jahre im Vergleich zu den ersten Verfahren der 1990er-Jahre anspruchsvoller. Gleichwohl behielt das Tübinger Konzeptvergabeverfahren eine niederschwellige Bewerbungsphase und eine wenig formalisierte Handhabung der Auswahlkriterien durch die Kommunalverwaltung bis heute. Mit einer Verfahrenslaufzeit von 18 Monaten von der Bekanntgabe bis zum Baubeginn ist das Verfahren relativ kompakt. Die Verfahrensphasen sind an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Veräußerung der Grundstücke endet die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens weitgehend, sodass die Kommune im Anschluss wenig Steuerungsmöglichkeiten hat.

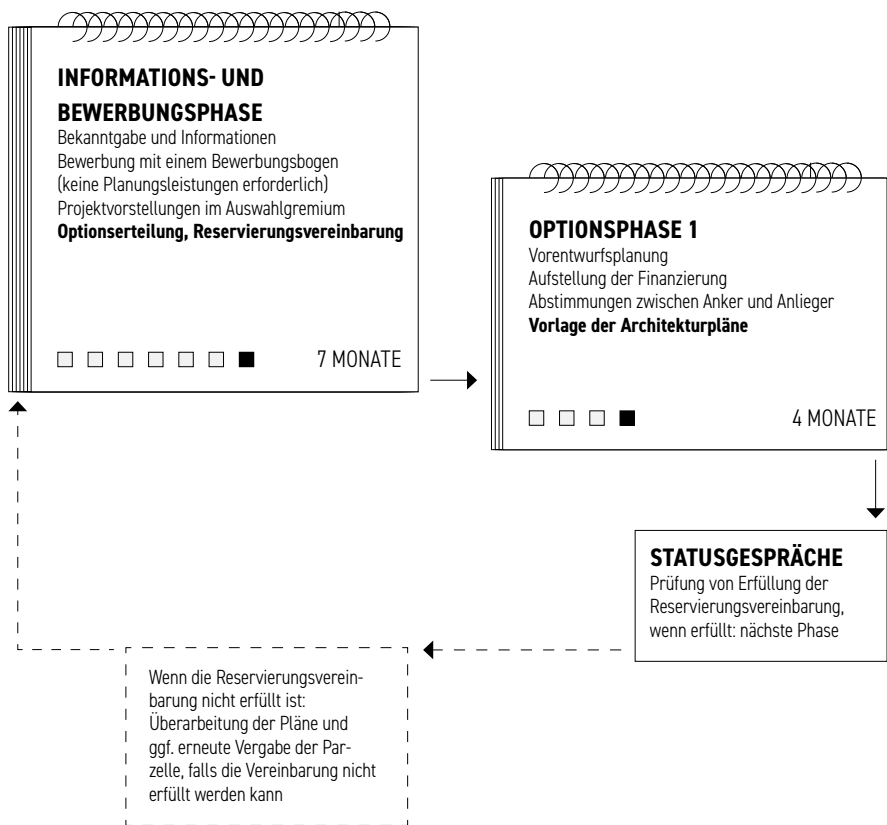
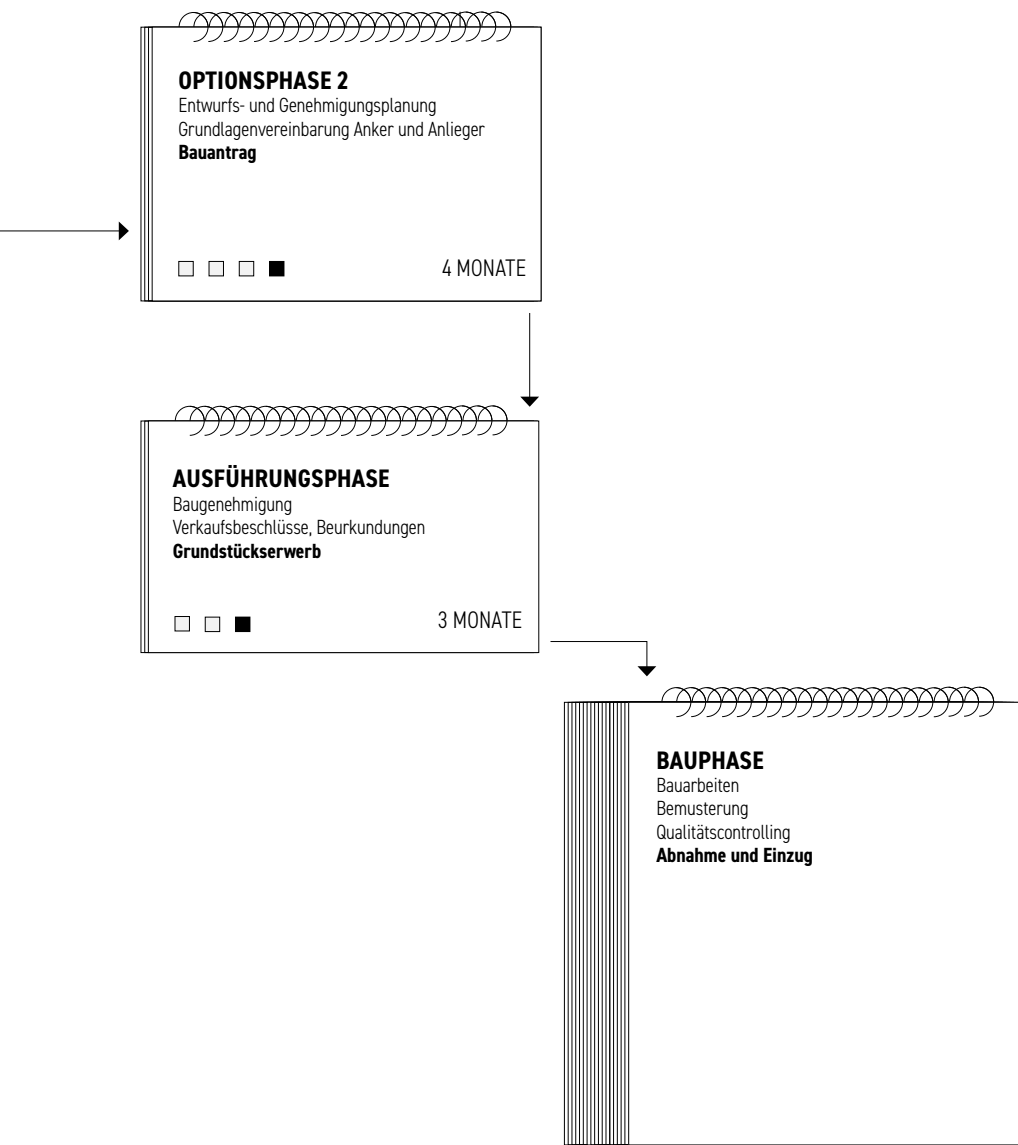


Abb. 40: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Tübingen, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für das Quartier Hechinger Eck Nord, 2020 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen⁶⁰⁶)

606 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“; Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“.



4.1.3

DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Ein wesentliches Merkmal der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten in Tübingen ist die Quartiersentwicklung auf Konversionsflächen mit dem Schwerpunkt auf Nutzungsmischung, Neubau- und Eigentumsorientierung. Bei den kommunalen Instrumenten ist die im Vergleich zu anderen Kommunen besonders lange Tradition in der Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Konzeptvergabeverfahren hervorzuheben.

Die städtebaulichen Grundprinzipien wie die Nutzungsmischung, die kurzen Wege im Quartier und die autoarme Gestaltung des öffentlichen Raums wurden über die Entwicklung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals in den nachfolgenden Jahren weiterverfolgt.⁶⁰⁷ Außerdem wurden die kommunalen Instrumente der ersten Quartiersentwicklungen der 1990er-Jahre für weitere Quartiere angewendet, beispielsweise in dem durch die städtische Grundstücksgesellschaft durchgeführten Optionsverfahren für den Grundstücksverkauf im Mühlenviertel, wo rund 80 Prozent der Wohneinheiten durch Baugemeinschaften realisiert wurden.⁶⁰⁸ Dabei wurden die in den Südstadtquartieren erprobten Planungs- und Vergabeverfahren weiterentwickelt und an die Rahmenbedingungen der jeweiligen Areale und Grundstücke angepasst.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Konzeptvergabeverfahren der 1990er-Jahre in den ersten Quartieren der Tübinger Südstadt erzeugten eine überregionale und sogar internationale Ausstrahlung, die sich in früheren und aktuellen Publikationen spiegelt.⁶⁰⁹ Die Wirkung der Tübinger Praxis zeigt sich zudem in den Tätigkeiten der Berater*innen und Baubetreuer*innen, die ihre Erfahrungen aus Tübingen in andere Kommunen tragen, insbesondere im süddeutschen Raum⁶¹⁰ und regional in erfahrbarer oder erreichbarer Umgebung⁶¹¹.

607 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205.

608 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

609 U.a. LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, *CoHousing Cultures*; Temel, *Baukultur für das Quartier*; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*; FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“; Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“.

610 Interview mit Expert*in, 2022.

611 Interview mit Expert*in, 2022.

Auch die Anwendung kommunaler Instrumente in der Region findet zum Teil nach dem Tübinger Vorbild statt, beispielsweise in Landau in der Pfalz⁶¹² und in Kirchheim unter Teck⁶¹³. Die Vorbildrolle von Tübingen hat allerdings zum Teil auch eine abschreckende Wirkung auf andere Kommunen, wie ein Projektsteuerer im Interview berichtete:

Als wir früher – ich war Teilhaber in einem recht großen Büro – Leerlauf mit den gemeinschaftlichen Projekten in Tübingen hatten, versuchten wir, Grundstücke für Baugemeinschaften in anderen Kommunen zu bekommen. Oft haben wir diese Antwort gehört: ‚Was bei Euch in Tübingen funktioniert, funktioniert bei uns noch lange nicht.‘ Diese Haltung ist nur zum Teil begründet. Sie wird auch als ein schlagkräftiges Argument verwendet, damit gar nicht erst ein Versuch gemacht werden muss, Stadtentwicklung anders zu machen.⁶¹⁴

Gleichwohl ist die Tübinger kooperative Praxis kritisierbar und nicht einwandfrei auf weitere Kommunen übertragbar. Die Tübinger Projektentwicklung erfordert einen hohen Aufwand, der „in einem Bereich von mehreren hunderttausend Euro pro Quartier“⁶¹⁵ liegt. Darüber hinaus erfordert die Quartierentwicklung mit Wohnprojekten eine langfristige Entwicklung der kommunalen Instrumente, einen erklärten politischen Willen⁶¹⁶ sowie maßgeschneiderte stadtpolitische Lösungen.

Eine Besonderheit der Tübinger Wohnprojekte und ein Kritikpunkt zugleich ist die vorwiegende Orientierung auf das individuelle Eigentum. Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt 160 Wohnprojekte mit unterschiedlichem Qualitäten und in verschiedenen Größen.⁶¹⁷ Auch wenn in den 2000er- und 2010er-Jahren mehrere Wohnprojekte im Bestand als Mietshäuser Syndikat realisiert wurden,⁶¹⁸ sind für Tübingen insbesondere die Wohnprojekte im kleinteiligen Neubau und im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaften) charakteristisch. Zu den Vorteilen dieser Art der Wohnprojekte gehört der Freiraum, in dem sich die Kreativität und das individuelle Engagement der einzelnen Eigentümer*innen entfalten können. Allerdings bringt die Eigentumsorientierung der Wohnprojekte finanzielle Hürden mit sich.

Zu den Nachteilen gehört auch die erschwerte Integration des geförderten Wohnungsbaus und die im Vergleich zu Bauträgern geringere finanzielle Stabilität.⁶¹⁹ Eine Beteiligung an eigentumsorientierten Wohnprojekten setzt – zusätzlich zu dem hohen Zeitbudget für die selbstorganisierten Planungsverfahren und Abstimmungen in der Gruppe – hohes Eigenkapital voraus und schließt Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln aus. Die

612 Stadt Landau in der Pfalz, Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz, o. J.

613 Matthias Gütschow und Thomas Gauggel, „Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung“, https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Workshop4_offene_konzeptvergabe/210615_offene_konzeptvergabe_Gauggel_Guetschow.pdf.

614 Interview mit Matthias Gütschow, 2020.

615 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 9.

616 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 26.

617 Soehlke, 22.

618 Mietshäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“, Mietshäuser Syndikat, 2023, <https://www.syndikat.org/projekte/>; Kilian Thomas, „Die Stadt von unten verändern“, *kennzeichen L – Ein Magazin des Stadtgeschichtlichen Museums Leipzig*, Juni 2021, https://sowo-eg.org/medienecho/Wohnungsgesellschaft_mhB_Central_LS_W33_„Die_GmbH“_Central_LS_W33_zugegriffen_6._Juni_2024, https://www.central-ls-w33.de/?page_id=12; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“, SoWo Leipzig eG, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://sowo-eg.org/haeuser/>.

619 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 26.

Spannbreite der Beteiligten beschränkt sich deshalb in solchen Wohnprojekten auf Menschen, die sich etwas preisgünstigeres und etwas teureres individuelles Eigentum leisten können. Gleichwohl wurde im Interview mit einer Projektsteuer*in und Architekt*in die Beteiligung von Menschen mit einem vergleichsweise niedrigen Einkommen und einem relativ geringen Eigenkapital beschrieben, die sich außerhalb der Wohnprojekte kein Immobilieneigentum leisten könnten:⁶²⁰ „Sie suchen sich Wohnungen mit einer kleineren Fläche und einer niedrigen Bewertung in der Kostenverteilung aus und können dann mitmachen.“⁶²¹

Als ein weiterer Kritikpunkt an den Tübinger Wohnprojekten wurde im Interview mit einem Vertreter der Kommune die Zusammenstellung der Wohnprojekte „aus Bekannten-Netzwerken“⁶²² genannt. Außerdem lasse das individuelle Eigentum die Beteiligung von Menschen mit reinem Interesse an bezahlbarem Eigentum oder mit Spekulationsabsichten zu, die für Wohnprojekte kontraproduktiv sei.⁶²³ Dieser Nachteil wurde in einem Interview thematisiert, allerdings nicht als ein verbreitetes Problem beschrieben:

Man kann versuchen, Menschen mit einem Spekulationsinteresse zu erkennen und sie nicht in die Projekte aufzunehmen. Doch während der Bauphase behaupten alle Baugemeinschaftsmitglieder, dass sie selbst einziehen und nicht verkaufen. Aber es gibt keine Sicherheit. Es gibt einzelne schwarze Schafe, die der Sache wirklich nicht guttun und das Thema kaputt machen. Wenn jemand sofort verkaufen will, gibt es dagegen keine rechtliche Handhabe. Um endlich die schwarzen Schafe auszusortieren, wird in Tübingen eine Wiederkaufsregelung diskutiert. Ich sehe das als Problem, aber nicht als Massenproblem. Und ich finde, man muss deshalb nicht das Thema Baugemeinschaften verteufeln und begraben. Das fände ich absolut falsch.⁶²⁴

Des Weiteren stellt die Eigentumsorientierung der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente in Tübingen die entstandenen Quartiere vor langfristige Herausforderungen: Mit den steigenden Miet- und Immobilienpreisen und den zunehmenden Veräußerungen der Eigentumswohnungen in den Wohnprojekten sind die Quartiere mit Gentrifizierung konfrontiert.⁶²⁵

Überall, wo in dieser Weise entwickelt wurde, entstanden schöne Sachen. Ein bisschen zu schön manchmal: Dort, wo Eigentum entstanden ist und mal was verkauft wird, merkt man die Attraktivität leider auch an in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Preisen.⁶²⁶

Eine weitere Besonderheit der Tübinger Wohnprojekte ist die Umsetzung sozialer und inklusiver Konzepte in eigentumsorientierten Modellen durch private Finanzierung und in Kooperation mit sozialen Trägern, beispielsweise mit dem Schwerpunkt auf Integration und Inklusion von Menschen mit Behinderung oder Fluchterfahrung. So beteiligen sich soziale Träger und karitative Einrichtungen an Wohnprojekten, „weil der integrative Gedanke in gemeinschaftlichen Projekten sehr gut umgesetzt werden kann“⁶²⁷.

620 Interview mit Expert*in, 2022.

621 Interview mit Expert*in, 2022.

622 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

623 Interview mit Expert*in, 2022.

624 Interview mit Expert*in, 2022.

625 Soehlke, „Auftritt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, 6; Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 10.

626 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

627 Interview mit Expert*in, 2022.

In einem Interview wurde beispielsweise die Umsetzung von Wohngemeinschaften für psychisch kranke Jugendliche und die Integration anderer Formen des betreuten Wohnens in Wohnprojekten genannt.⁶²⁸

Außerdem agieren private Eigentümer*innen teilweise als Investor*innen und Träger*innen für sozial ausgerichtete Wohnprojekte für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise Passarelle im Quartier Hechinger Eck: „Es geht nicht um die Rendite, sondern vor allem um den gesellschaftlichen Mehrwert, der durch die Geldanlage entsteht.“⁶²⁹

Insgesamt ist festzuhalten, dass die kommunalen Zielsetzungen der städtebaulichen Kleinteiligkeit, der Nutzungsmischung sowie der architektonischen Vielfalt und der urbanen Qualitäten sich seit den 1990er-Jahren etabliert und zu einem typischen Merkmal der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten geworden sind. Auch die weit verbreitete Umsetzung der Wohnprojekte im individuellen Eigentum hat sich über Jahre hinweg etabliert. Die lange Tradition der Integration von Wohnprojekten in städtebaulichen Wettbewerben und Rahmenplänen sowie Konzeptvergabeverfahren wurde bis heute fortgesetzt und weiterentwickelt. Die zu Beginn einfachen Verfahren haben dabei im Laufe der Jahre an Komplexität zugenommen, beispielsweise unter Berücksichtigung der Anforderungen an den geförderten Mietwohnungsbau im Baulandmodell.

Die jüngsten Entwicklungen wie die kommunale Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen sowie die Verabschiedung und Anwendung des Baulandmodells setzen ein Zeichen für die Stärkung des gemeinschaftlichen Eigentums und der langfristigen Gemeinwohlorientierung. Gleichzeitig können die erprobten Strategien und Instrumente der Quartiersentwicklungen auf Konversionsflächen wegen des knapper werdenden Baulands künftig nur begrenzt angewendet werden. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die bereits zu beobachtenden Veränderungen der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten sich in Tübingen weiter fortsetzen werden.

628 Interview mit Expert*in, 2022.

629 Interview mit Expert*in, 2022.

