

## 11 Tübingen – Die Stadt als Summe der Quartiere

Tübingen gilt bundesweit als eine der Referenzstädte für kompakte, nutzungsgemischte neue Stadtquartiere. Ein Grund dafür wird in der Person Andreas Feldtkeller (1994) gesehen, ehemals Leiter des Stadtplanungsamtes, der für die Erneuerung der historischen Altstadt von Tübingen, für Ortskern- und Wohnumfeldmaßnahmen und die Umnutzung der Kasernenareale in der Südstadt von Tübingen verantwortlich war. Sein Versuch der Überführung der Qualitäten der historischen Stadt in die heutige Zeit setzte auf die Prinzipien: städtischer Flächenbesitz, fester Grundstückspreis, kleinteilige Parzellierung, Nutzungsmischung. Ein wichtiges Vergabekriterium war die Frage: Welchen Beitrag leistet dieses Bauvorhaben für das neu entstehende Viertel? Mit dem Erfolg der ersten Baugruppenentwicklungen im Französischen Viertel wurde das „Modell zum Regelfall“ für künftige Quartiersentwicklungen (Bäcker 2016). Es greift damit im Fall Tübingen zu kurz, nur ein einzelnes Quartier – wie das französische Viertel – zu betrachten. Vielmehr geht es um die Entwicklung und Fortschreibung des „Tübinger Modells“ der Quartiersentwicklung, das in Form von „Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ und einer dezidierten „Strategie der Innenentwicklung“ Anstoß für gesamtstädtische Strategien gab.

### 11.1 Situation der Gesamtstadt

Tübingen hat heute 86.700 Einwohner, darunter 28.300 Studierende der Eberhard Karls Universität<sup>39</sup>. Auf die Studierenden ist zurückzuführen, dass die Stadt mit einem Durchschnittsalter von 39,1 Jahren sehr jung ist und es mit 70 % verhältnismäßig viele Einpersonenhaushalte gibt. In den vergangenen zehn Jahren ist Tübingen um fast 10.000 Einwohner gewachsen (13 %). Dieses Wachstum verstärkt den Wohnungsbedarf, denn die Stadt hat – nicht zuletzt durch die topografischen Gegebenheiten – ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial. Bisher ist es gelungen, das Wachstum auf dem Wege der Innenentwicklung – darunter werden sowohl die Bebauung von Baulücken, als auch die Entwicklung von Militär- oder Gewerbebrachen gefasst – zu bewältigen. Kommuniziert wird ein doppelter Effekt: Neben dem Zugewinn neuer Wohnungen werden bestehende Siedlungsgebiete aufgewertet, Freiräume, Wege und Flächen neu gestaltet und vernetzt sowie neue Dienstleistungen in den Quartieren angesiedelt. (Universitätsstadt Tübingen 2012)

Als Basis der „Philosophie“ der Innenentwicklung kann das in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess entwickelte und vom Gemeinderat verabschiedete Stadtleitbild „Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ (Universitätsstadt Tübingen 2003) betrachtet werden. Darin heißt es unter anderem: „Die Siedlungsfläche wird nicht ausgedehnt, solange im Siedlungsgebiet noch geeignete Potenziale (Brachflächen, Leerstand, Umnutzungen, Nachverdichtung) unausgeschöpft sind.“ (15) In dem Leitbild wurden Leitziele in allen relevanten Bereichen der Stadtentwicklung formuliert, die von da an bei den Entscheidungen des Gemeinderats berücksichtigt wurden. Die nachhaltige Entwicklung setzt unter anderem auf die Leistungsfähigkeit der Stadtquartiere:

- ▶ Zu den formulierten Entwicklungszielen für Quartiere zählen sowohl eine soziale Mischung, als auch eine Mischung von Nutzungen. Die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen soll kurze Wege ermöglichen, den vielfältigen sozialen Austausch stärken und den öffentlichen Raum beleben.
- ▶ Um das zu verwirklichen, sollen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit in allen Quartieren vielfältige Wohnungsangebote entstehen können. Als zentrale Prinzipien der Stadtplanung werden Funktionsmischung, Parzellierung, Verdichtung, Vielfalt genannt.

<sup>39</sup> Durch die Studierenden schwankt die Einwohnerzahl im Jahresverlauf. Das heißt, im August 2016 fiel die Einwohnerzahl auf 85.000, um mit dem Beginn des Wintersemesters wieder ein Hoch mit 86.700 zu erreichen.

- ▶ Bei Nachverdichtung und Umnutzung soll im Innenbereich auf eine Balance zwischen Grün- bzw. Freiflächen und Bebauung geachtet, innerhalb der Quartiere Grün- und Ruheräume geschaffen oder verbessert werden.

Von den Interviewpartnern wird betont, dass das Modell der europäischen Stadt damit nicht nur Relevanz für das Zentrum oder zentrumsnahe Quartiere hat, sondern den Maßstab für alle Entwicklungen setzt. Um die gesteckten Ziele zu überprüfen und die Strategie der Innenentwicklung abzusichern wurden verschiedene Wege beschritten:

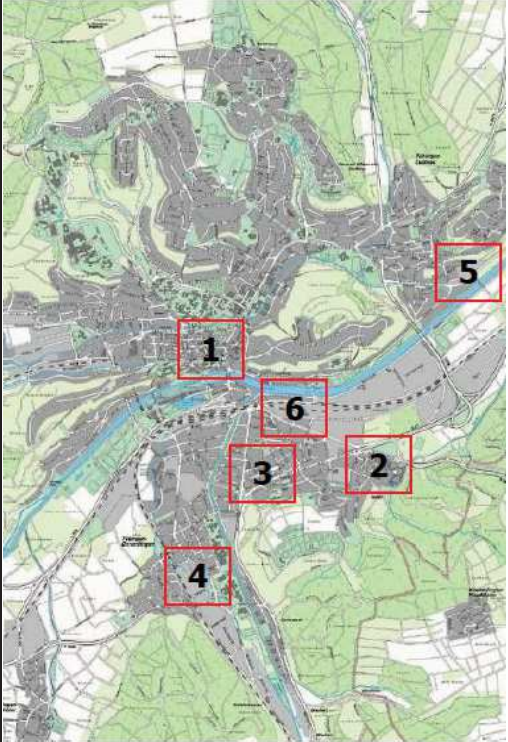
- ▶ Es wurde 2007 ein Baulückenkataster eingerichtet, auf dessen Basis die Aktivierung von Grundstücken erfolgt. Es ermöglicht zudem, die Veränderung zu beurteilen: So schmolz der Bestand vom 31.12.2012 bis 31.12.2015 um 12 % ab. Es wird erwartet, dass man irgendwann an den „Bodensatz“ herankommt, dass es dann nur noch schwierige Flächen gibt – mit endogenen Entwicklungshemmnissen oder auch Besitzern, die sie nicht entwickeln wollen.
- ▶ Da es auch in Tübingen Bedenken hinsichtlich der Effekte der Innenentwicklung gibt, wurden „Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung“ erarbeitet. Ziel war es, auf der Grundlage einer systematisch aufgebauten Arbeitshilfe transparente Entscheidungen treffen zu können, dabei Defizite bei Vorhaben der Innenentwicklung zu erkennen und eine gezielte Qualitätsverbesserung, zum Beispiel auch durch Aufwertung von Freiräumen, zu erreichen.
- ▶ Im 3-Jahres-Rhythmus wird ein Monitoring der Innenentwicklung dem Gemeinderat vorgelegt. (Universitätsstadt Tübingen 2010; 2013; 2016)

Im Rahmen des aktuellen Berichts (Universitätsstadt Tübingen 2016, 9) wurde erstmalig die Haltbarkeit des Innenentwicklungsgrundsatzes diskutiert. Aufgrund des ungebrochenen Wachstums wird bis zum Jahr 2025 Wohnraum für ungefähr 9.000 Personen benötigt. Die innerörtlichen Potenziale (einschließlich Baulücken) bieten nur Möglichkeiten für ca. 3.200 Bewohner. In der Konsequenz bedeutet das, dass für mindestens 5.800 Personen Wohnraum im Außenbereich geschaffen werden muss, wofür im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Grundlagen gelegt werden. Auch mit Blick auf die Flächenanforderungen der Gewerbebetriebe bietet langfristig nur der Außenbereich genügend Flächen.

## 11.2 Beschreibung neue Stadtquartiere

Anfang der 1990er Jahre schrieb sich Tübingen die Wiederentdeckung der „Europäischen Stadt“ auf die Fahnen. Der konzeptionelle Rahmen wurde durch die vier Bausteine: intensive Nutzungsmischung, hohe städtische Dichte, kleinteilige Parzellierung und qualifizierte Freiräume gebildet. Was heute zum Standard der Quartiersentwicklung zählt – zumindest in der Theorie – bedeutete zur damaligen Zeit eine radikale Abkehr von vielen (oft auch kritisierten) Prinzipien, wie reine suburbane Wohnquartiere, bauliche Monotonie und Dominanz des Autoverkehrs. Am Beginn des städtebaulichen Experiments standen damit die Fragen: Lassen sich auf Brachen in der städtischen Peripherie Qualitäten erzeugen, die an gewachsenen Stadtquartieren geschätzt werden? Und: Wie kleinteilig und gemischt kann Neubau sein? (Soehlke 2015) Das Vorhaben war durchaus ein Risiko, da zu Beginn weder eine konkrete Vorstellung über den Zielgegenstand bestand, noch es mögliche Referenzbeispiele gab. Die positiven Erfahrungen (unter anderem Deutscher Städtebaupreis 2001 für das Französische Viertel) mit dieser Art der Stadtentwicklung führten dazu, dass sie auf viele neue Quartiere übertragen wurde. Bei jedem dieser Folgeprojekte wurde die Chance genutzt, aus Fehlern zu lernen und Strategien zu verändern (vgl. Abbildung 88).

Abbildung 88: Quartiersentwicklungen in Tübingen – Fortschreibung der Ziele und Themen

	1	Altstadt: „Ideelle Referenz“	
	2	Französisches Viertel: 1991 – 2010, 10ha, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	Gesamtes Areal ist die Südstadt (64,5 ha) Ziele • Aufwertung der Südstadt • Nutzungsmischung (Parzelle) • Vielfalt • Kleine Parzellen
	3	Loretto: 1991 – 2010, 7 ha, SE	
	4	Mühlenviertel: 2007 – 2011, 4ha, Erstes Projekt der WIT (Wirtschaftsförderung Tübingen)	Ziele +*: • Nutzungsmischung (Quartier) • Mietwohnungsbau • Baugruppen (Öffnung für weitere soziale Schichten) • Nachweis der Wirtschaftlichkeit
	5	Alte Weberei: 2009 – 2015, 5 ha, Projekt der WIT	Ziele + • Geförderter Mietwohnungsbau • Integration von Einfamiliendoppel- und -reihenhäusern • Nutzungsmischung in der Fläche
	6	Güterbahnhof: 2012 - 2018, 10 ha, WIT als Dienstleister im Auftrag der aurelis	Ziele + • Fokus auf das Thema leistbares Wohnen • Projekte mit Inklusionsthemen • Weniger „Investoren“-Baugruppen
<p>* Die Ziele wurden jeweils in Reaktion auf Erfahrungen fortgeschrieben. Es findet damit eine stete Anpassung und Feinjustierung statt.</p>			

Quelle: Eigene Zusammenstellung

### 11.2.1 Blaupause Südstadt: „Französisches Viertel“ und „Loretto“

Anfang der 1990er Jahre herrschte in Tübingen ein allgemeiner Mangel an bezahlbarem Wohnraum und es bestand die Notwendigkeit, im Südraum der Stadt strategisch tätig zu werden. Die Südstadt war über lange Zeit „zum Stiefkind unter den Stadtteilen verkommen“ (Stadtsanierungsamt Tübingen 1999, 11), was zu einer stark segregierten und sozial benachteiligten Nutzungs- und Nutzerstruktur führte. Durch den kurzfristigen Abzug der französischen Garnison eröffnete sich die Gelegenheit, die Areale nicht „einfach“ einer neuen Nutzung zuzuführen, sondern eine strukturelle Aufwertung der gesamten Südstadt zu initiieren. Zu deren Beginn wurde eine Vision für die Südstadtentwicklung formuliert: „Urbanität“ war das Motto und Ziel des Projekts, die Schaffung einer attraktiven „Stadt der kurzen Wege“ mit einer Mischung aus erschwinglichem Wohnraum, innovativen Arbeitsplätzen und einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Dieses gemeinsam erarbeitete Verständnis öffnete Entwicklungsspielräume, die in einem vom Stadtsanierungsamt moderierten Prozess immer weiter fortgeschrieben wurden. Die beiden Projekte „Französisches Viertel“ und „Loretto“ waren damit gleichzeitig neue Stadtquartiere nach dem Leitbild eines dichten,



nutzungsgemischten und kleinteiligen Städtebaus, aber auch Ausdruck und Impuls für die Entwicklung eines größeren Stadtraums.

Abbildung 89: Schrägluftbild Französisches Viertel



Quelle: Manfred Grohe (<http://www.geolinde.musin.de/stadt/stadt/franzviertel/>)

„Im Tübinger Süden sollten Strukturen entstehen, die Bewohner und Gewerbetreibende selbst gestalten können und die sich unterschiedlichen Ansprüchen anpassen.“ (Stadtsanierungsamt Tübingen 1999, 14) Von 1991 an übernahm das Stadtsanierungsamt das Projektmanagement und es fanden erste Bürgerveranstaltungen statt. Auch wurden Teile der bestehenden Gebäude sofort als Studentenwohnheime genutzt. Diese Bestandsgebäude (Kasernen, Pferdeställe und Lagerhallen) sollten erhalten werden und einen Beitrag zur Lebendigkeit leisten. Gleichzeitig stellten diese Bauten auch relativ kostengünstige Räumlichkeiten dar, die auch weniger marktgängige Nutzungen ermöglichten. Die Entscheidung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Konzept von LEHEN drei<sup>40</sup> fiel 1992. Im Folgejahr wurde der Rahmenplan durch den Gemeinderat verabschiedet.

Wichtigster Strukturbaustein der Quartiere war die Parzelle, deren Größe im Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt war. Um die angestrebte Kleinteiligkeit umzusetzen, suchte die Stadt Interessierte, die einen Abschnitt in den vorhandenen Gebäuden umbauen oder ein Teilstück des geplanten neuen Blocks errichten wollten. Das war für große Bauträger wenig attraktiv. Es meldeten sich auch Baugemeinschaften, die froh waren, in der Stadt eine Chance zum Bauen zu bekommen. Mit allen potenziellen Käufern wurden die Größen der jeweiligen Parzellen ausgehandelt. Des Weiteren beließen die Bebauungspläne im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eine relativ hohe Gestaltungsfreiheit für die Bauherren, was deren Verantwortung und Identifikation mit dem Quartier stärken sollte. 1993 wurden bereits erste Kaufoptionen vergeben. Der endgültige Kaufvertrag mit dem Bund über Hindenburg- und Loretto Areal wurde 1994 geschlossen (Feldmann 2009).

<sup>40</sup> Zur Zeit der Einreichung noch eine Arbeitsgemeinschaft von Studenten, die dann erst das Büro gründeten.

Zwei Jahre später, 1996, begann der Neubau im französischen Viertel und 1997 im Loretto-Areal (Pätz und Soehlke 2001, 48), es lebten bereits 1.300 Bewohner im Quartier. 1999 wurden weitere Optionen in den zweiten Bauabschnitten vor allem an Baugemeinschaften vergeben. Waren in der ersten Tranche noch in größerem Umfang Bauträger unter den Ausgewählten, waren mittlerweile die qualitativen Unterschiede zwischen Baugemeinschaften und Bauträgern sichtbar geworden. Ende 1999 zählt das Quartier 3.000 Einwohner und 600 Arbeitsplätze. Im Jahr 2001 wurden zentrale Plätze fertiggestellt und 2002 das Parkhaus in Betrieb genommen. Mit der zunehmenden Bebauung und Belebung der Quartiere wurden die von der Bundesstraße 27 ausgehenden Lärmbelastungen offensichtlicher. In der Konsequenz forderte der Tübinger Gemeinderat 2003 die Untertunnelung, was auch in den Bundes-Verkehrswegeplan aufgenommen wurde, bis heute aber noch auf eine Realisierung wartet. 2005 wurden die letzten Bauflächen im Französischen Viertel verkauft und es begann die Fortsetzung der Entwicklung entlang der Stuttgarter Straße als Verbindung zum Loretto-Viertel.

### Dichte und Mischung

In den Quartieren waren hohe Dichtewerte erwünscht. Es sollte dadurch einerseits eine hohe soziale Dichte entstehen. Andererseits leistet die Ausnutzung der Flächen einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs am Stadtrand und gewährleistet eine finanzierbare Infrastruktur. (Pätz und Soehlke 2001, 62) Im Bebauungsplan wurden Traufhöhen zwischen 9 und 16 Meter festgelegt, die bis zu zweieinhalb Meter unterschritten werden durften (Feketics, Schenk, und Schuster 2001, 101). Damit bewegt sich der überwiegende Teil der Gebäude im Bereich von vier bis sechs Geschossen. Die GRZ schwankt in beiden Quartieren zwischen 0,6 und 0,8, die durchschnittliche GFZ liegt bei 2,0. Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen, baurechtlich waren deshalb eigentlich Dichten von 0,6 GRZ und 1,2 GFZ zulässig. Baulich wird die Dichte durch eine Blockrandbebauung ermöglicht, innerhalb derer sämtliche Neubauten errichtet wurden – dies ist die einzige Bebauungsstruktur, mit der sich bei geltendem Abstandsrecht derartig hohe Dichten erreichen lassen. Allerdings ist kein Block der Tübinger Südstadt vollkommen geschlossen, es gibt vielmehr immer neue Formen und Öffnungen. (Cording 2007, 206f.)

Mit durchschnittlich 150–200 Einwohnern pro Hektar Brutto-Bauland war auch die durchschnittliche Bevölkerungsdichte für neu erstellte Gebiete ungewöhnlich hoch. Im französischen Viertel liegt diese bei ca. 230 Einwohnern pro Hektar und im Loretto-Areal bei ca. 170 EW/ha. Hinzu kommen für das gesamte Gebiet 2.000–2.500 Arbeitsplätze, dies entspricht einer Arbeitsplatzdichte von 30–40 Arbeitsplätzen pro Hektar. (Pätz und Soehlke 2001, 55 ff.)

Das Beispiel „Tübingen Französisches Viertel“ zeichnete sich durch eine offensive Vermarktungsstrategie der Vorteile der Nutzungsmischung aus. Mit dem Slogan „Mischen sie mit“ wurde erfolgreich für ein lebendiges und nutzungsgemischtes Stadtquartier geworben (Feldtkeller 1999). Die Nutzungsmischung ist im Französischen Viertel heute noch äußerst kleinteilig. Es fand keine Zonierung zwischen Wohnen und Gewerbe statt. Im Kaufvertrag zwischen der Stadt und den Bauherren wurde festgelegt, dass die Erdgeschosszone gewerblich zu nutzen ist. In vielen Erdgeschossen sind Büros oder auch Einzelhandel angesiedelt. Zudem gab es im Französischen Viertel alte Bausubstanz, die sich für andere Nutzungen eignete – und die zum Teil auch schon vor der Wohnbebauung dort ansässig waren – zum Beispiel eine Schreinerei. (Abbildung 90). Weiterhin werden in einem Neubau mit 35 Mitarbeitern Nabendynamos hergestellt, in einem anderen Wohnblock arbeitet ein Software-Entwickler mit 75 Angestellten. Es gab durchaus die Sorge, dass bei einem Bewohnerwechsel die neu Zugezogenen „lautere“ Bestandteile der Nutzungsmischung nicht akzeptieren würden. Bisher stellte sich dies aber noch nicht als Problem dar.



Abbildung 90: Nutzungsmischung im Französischen Viertel



Quelle: Ricarda Pätzold Juli 2016

### Transformation der (Mischungs-)ziele

Während die Dichte in den nachfolgenden Quartieren (vgl. Abbildung 88) beibehalten wurde, gab es Veränderungen im Anspruch an die (angestrebte) Nutzungsmischung. Die spezifischen Lagegegebenheiten des Französischen Viertels werden heute als Garanten der (immer noch) funktionierenden Mischung gesehen, die nicht ohne weiteres zu wiederholen ist. Der Ortskern funktioniert, weil das Quartier relativ abgeschieden liegt. Diese Situation stellte sich im Loretto anders dar, denn das Areal grenzt direkt an eine gewachsene Struktur, in der es bereits viele Angebote (Bäcker, Metzger und Friseur) gab. Deshalb konnten sich viele Läden nicht halten (Buchladen, Weinladen)<sup>41</sup>. Heute gibt es noch eine Polizeiwache, eine Wohnungsgesellschaft und ein Architekturbüro sowie Versicherungs- oder Rechtsanwaltsbüros, die sich in den Ladeneinheiten angesiedelt haben. Zum Teil wurden die Ladenlokale auch (heimlich) in Wohnungen umgewandelt. Trotz aller Vorgaben haben sich die Areale also zu überwiegenden Wohngebieten entwickelt. (Lau 2012)

Im Mühlenviertel beschränkt sich die kleinteilige Nutzungsmischung auf Ladeneinheiten in den Gebäuden um den zentralen Magazinplatz. Dafür wurde ein Areal im Quartier als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im jüngsten Quartier, der alten Weberei, wurde hingegen wieder stärker auf die Mischung geachtet. Die Erdgeschossflächen am zentralen Egeriaplatz, benannt nach der ehemals ansässigen Textilfirma, sollte von Läden, Dienstleistungen und Büroflächen gesäumt werden. Die Nutzungen sollten Publikumsverkehr erzeugen und den Platz beleben. Die Ausgestaltung wurde den Baugruppen, die sich um Grundstücke bewarben, als Aufgabe gestellt. Ein Gesprächspartner beschrieb ein Projekt, in dem es gelungen ist, am „Ortsrand“ ein Café aufzubauen: Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Miteigentümer an der Gewerbeinheit. Der Raum wird stunden- und tageweise vermietet, zum Beispiel an einen Kuchenbäcker, der sonst auf dem Markt verkauft und eine Monatsmiete nicht erwirtschaften könnte. Er wird zudem für Sitzungen oder Yoga-Kurse gebucht. Solche Ideen „von unten“ entstanden auch, weil es einen Wettbewerb um die Grundstücke gab. Eine einfache Baugemeinschaft hatte kaum Aussicht, ein Grundstück zu bekommen.

<sup>41</sup> „Die Leute ziehen die alten Geschäfte vor. Also werden die Gewerberäume auch schon mal umgewidmet: In einem Ladenlokal in einer Seitenstraße ist ein Antiquariat untergebracht, dahinter befindet sich das Wohnzimmer des Betreibers. Das Geschäft ist nur drei Abende in der Woche geöffnet – aber so ist es ein Gewerbe.“ (Lau 2012)

Abbildung 91: Magazinplatz (Mühlenviertel) und Egeriplatz (Alte Weberei)



Quelle: Ricarda Pätzold Juli 2016

### 11.2.2 Grundpfeiler der neuen Quartiersentwicklungen

Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen, betont immer wieder die spezifischen „Produktionsbedingungen von Stadt“ (Soehlke 2015), die konstituierend für die Qualität der neuen Stadtquartiere sind. Dazu gehören: Verfügung über die Grundstücke, Akteure und Partner wie die Baugemeinschaften und Entwicklung einer entsprechenden Planungskultur in der Verwaltung.

#### Boden

In den bis heute gebauten Quartieren verfügte Tübingen nicht nur planungsrechtlich über die Flächen, sondern die Stadt erwarb diese. So konnten viele der Ziele nicht nur über Bebauungspläne, sondern auch über die Auswahl der Akteure und die Gestaltung der Kaufverträge gesichert werden. In den ersten beiden Quartieren – Französisches Viertel und Loretto – übernahm das Stadtplanungsamt noch selbst das Projektmanagement. Später wurde diese Aufgabe der WIT übertragen. Der Leiter der Fachabteilung „Projektentwicklung“ im Fachbereich „Planung, Entwicklung, Liegenschaften“ ist dort nebenamtlicher Geschäftsführer der städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH.

In dem neuesten Projekt, der Entwicklung des ehem. Güterbahnhofs, wird versucht, diese Art der Entwicklung auch auf große private Entwickler zu übertragen. Die Stadt ist also hier das erste Mal nicht Grundeigentümerin. Mit dem Immobilienentwickler Aurelis Real Estate wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Flächenverteilungen festgeschrieben wurden: 10 % Gewerbe, 20 % sozialer Wohnungsbau, 25 % der Flächen zum Festpreis an Baugemeinschaften. Damit wird auch eine Antwort auf die Frage nach einer dauerhaften sozialen Mischung gesucht. Die Baugemeinschaften integrieren Wohnungen für Sozialmieter oder Flüchtlinge. Neue Genossenschaften oder Projekte des Mietshäusersyndikats sollen die langfristige Bezahlbarkeit sichern. (Soehlke 2015)

#### Baugemeinschaften

Das Prinzip der Baugemeinschaften (Werkzeugkasten) wurde im Laufe der Quartiersentwicklungen stetig weiterentwickelt. Bisher sind ca. 200 sehr unterschiedliche Baugemeinschaften entstanden. Kooperationen für Tiefgaragen und Innenhöfe wurden zum Standard, sozialer Mietwohnungsbau und Genossenschaften wurden in den letzten Jahren stärker integriert. Es gelang, soziale Ziele zu

implementieren, obwohl sich die Klientel der Baugemeinschaften veränderte. Kamen die Mitglieder früher vorwiegend aus dem linksalternativen Milieu, sind heute breitere Zielgruppen und insbesondere auch einkommensstarke Bevölkerungsgruppen interessiert.

Der Verkauf der Grundstücke an Baugemeinschaften zum Festpreis wird über eine „hohe Stadttrendite“ begründet. Dazu zählt, dass Wohneigentum für Durchschnittsverdiener entsteht, da die Kosten 15 bis 20 % unter denen vergleichbarer Projekte von Bauträgern liegen. Des Weiteren produzieren Baugemeinschaften aus sich heraus die gewünschte Vielfalt, denn die Projekte streben langfristig stabile Nutzungen und eine gute Mischung an. Im Ergebnis entstanden „kleine und große, teure und günstige, architektonisch oder energetisch anspruchsvolle Projekte mit hohem Anspruch“. (Soehlke 2015) Durch die Beteiligung und die Bewerbung für die Grundstücke werden die späteren Bewohner schon früh zu Akteuren der Entwicklung, die Verantwortung für ihre Straße und ihr Quartier übernehmen.

### **Projektarbeit in der Verwaltung**

Das „Tübinger Modell“ der Quartiersentwicklung interessiert viele Städte, weshalb oft Fachexkursionen durch die Quartiere geführt werden. Die Frage, warum das Modell in Tübingen besser funktioniert als in anderen Städten, wird auch über die Stadtgröße erklärt. Tübingen sei eine kleine Stadt, in der Jeder Jeden kennt; dies vereinfache das Lösen von Problemen. Auch mit den Architekten, die die Baugemeinschaften betreuen, herrscht eine eingespielte Zusammenarbeit.

Darüber hinaus wurde in der Verwaltung die Projektarbeit eingeführt und ein Projektleitfaden entwickelt: Am Anfang eines Quartiersprojektes wird eine feste Projektgruppe zusammengestellt. Die Auswahl erfolgt nach den fachlichen Erfordernissen – Gewässer, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften etc. Damit arbeiten Kollegen aus verschiedenen Dezernaten zusammen. Die jeweiligen Amtsleiter sitzen in einem Lenkungskreis und entscheiden über den Umgang mit Aspekten, die eine politische oder strategische Dimension haben.

### **11.3 Bewertung der Aufenthalts- und Umweltqualitäten**

Alle neuen Tübinger Quartiere weisen eine hohe bauliche Dichte auf, die auch ein grundlegender Anspruch der Quartiersentwicklung war. An dieser Dichte gibt es kaum Kritik. Als Begründung dafür wird der hohe Grad der Identifikation mit der eigenen Wohnsituation durch den partizipativen Baugruppenprozess angeführt. Dadurch entstünde eine erhöhte Akzeptanz der mit der Dichte einhergehenden Störungen und Begrenzungen. Zudem mildert – insbesondere im Französischen Viertel – ein grüner Fernblick (vgl. Abbildung 89) die einengende Empfindung der dichten Bausituationen. (Cording 2007, 209) Als weiteres Argument wird die Vielfalt der Gebäude angeführt. Darauf baut bei einem Gesprächspartner die Überzeugung auf, dass man auch eine GFZ von 2,4 oder 3,0 umsetzen könne, wenn eine gestalterische Vielfalt garantiert sei.

Dennoch erweist sich auch in Tübingen der Freiraum als begrenzendes Element verdichteten Bauens. Deutlich wird aber auch hier, dass es nicht allein um eine quantitative Versorgung mit Freiraum geht; entscheidend sind qualitative Eigenschaften.

### **Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum wird jeweils als Rückgrat des Quartierlebens gedacht. Im Französischen Viertel gibt es nur wenige Stellplätze an der Straße – statt privater Tiefgaragen existieren zwei zentrale Parkhäuser. Die Theorie lautet: Wer in die Tiefgarage seines Hauses fährt, hat keine Berührung mit dem Viertel, wer dagegen von seinem Parkplatz ein paar Minuten nach Hause läuft, belebt das Stadtbild. Trotz dieser hehren Ziele ist das Parken auch in Tübingen ein Problem geblieben: Die Parkhäuser sind zu teuer und sehr störanfällig, viele Anwohner lassen seit Jahren ihre Autos



außerhalb des Viertels stehen. (Lau 2012) In den Folgequartieren setzte man deshalb auf Tiefgaragen unter den Baublöcken, für deren Errichtung die verschiedenen Bauprojekte eine Kooperation eingingen. Trotz diesem kleinen „Scheitern“ unterscheiden sich die Straßenräume der Tübinger Quartiere von vielen anderen, da der stark autoreduzierte öffentliche Raum den Bewohnern in stärkerem Maße als Aufenthalts- und Bewegungsraum zur Verfügung steht. (Abbildung 92)

Es gibt in jedem Quartier einen großen Platz aber keine großen Spielplätze. „Die Kinder sollen auf der Straße vor dem Haus spielen können“. (Feldtkeller zit. nach Lau 2012) Im Französischen Viertel grenzen die Gebäude – bis auf einen Streifen von 60 cm – direkt an den öffentlichen Raum. Diesen Streifen bekamen die Bauherren von der Stadt geschenkt. Sie können ihn nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Abbildung 92: Öffentliche Räume im Französischen Viertel



Quelle: Ricarda Pätzold Juli 2016

Im Inneren des Blockes gehören die Flächen bis zu einer Tiefe von vier bis fünf Metern zu dem Gebäude, vor dem sie liegen. Der restliche Innenhof wird jeweils von den verschiedenen Hausgemeinschaften gemeinsam gestaltet. (Abbildung 93). Die öffentliche Zugänglichkeit der Höfe wird unterschiedlich „offensiv“ kommuniziert. Die Blockinnenbereiche gehören in Teilen durchaus zu den Sorgenkindern der Quartiere. Cording (2007, 272) zieht die Schlussfolgerung, dass der Blockinnenhof oft ein Problem darstellt: „Die den Gebäuden direkt zugeordneten Flächen sind Flächen der Hausgemeinschaft, und die gemeinsam anzulegende Fläche im Hof ist die einer Hofgemeinschaft. Eine private, zwei unterschiedliche Gemeinschaftsflächen und der öffentliche Raum wollen gestaltet, gegeneinander abgestuft und belebt werden. Das ist räumlich wie sozial komplex und anspruchsvoll.“ Da das nur in seltenen Fällen gelingt, reduzieren sich private Freiflächen oft auf den Balkon.

Abbildung 93: Innenhöfe im Französischen Viertel und im Mühlenviertel



Quelle: Ricarda Pätzold Juli 2016

In der Regel wird die quantitative Dimension der in dicht bebauten Quartieren zur Verfügung stehenden Grün- und Freiflächen als limitierender Faktor angesehen. In den neuen Stadtquartieren gibt es jedoch in drei Quartieren die Aussage, dass die zentralen Plätze eher zu groß seien. So ist der Lorettoplatz einer der längsten Plätze in der ganzen Stadt. Durch die eingeschränkte Belegung der Ladenflächen wirkt er tagsüber meistens recht „verlassen“. Es wird aber erwartet, dass die neu angesiedelte Volkshochschule ein wenig Belebung bringt.

Abbildung 94: Lorettoplatz



Quelle: Ricarda Pätzold Juli 2016

Auch der Egeria-Platz im Quartier „Alte Weberei“ ist sehr groß; ein Gesprächspartner sagte „stadträumlich viel zu groß“. Das war aber anders nicht zu lösen, denn unter dem Platz, befindet sich eine Altlast, weshalb darauf nichts gebaut werden konnte. Selbst Bäume pflanzen war schwierig, diese mussten in große Blumentöpfe gesetzt werden, was die Kosten erhöhte. Trotz der beschriebenen „Probleme“ mit den zu groß empfundenen Plätzen steht für die Gesprächspartner außer Frage, dass es in den Quartieren belebte, grüne öffentliche Plätze braucht. Diese haben einerseits Bedeutung für das Kleinklima, andererseits für das soziale Leben.

## 11.4 Interventionen Umwelt- und Aufenthaltsqualität

### Auswirkungen von Nutzungsmischung und Dichte

Die neuen Stadtquartiere in Tübingen weisen eine höhere Mischung auf, als viele andere Quartiere dieser Generation. Dennoch zeigt es sich, dass trotz geschaffener Voraussetzungen für Nutzungsmischung (unter anderem Festlegungen als Mischgebiete in B-Plänen, z.T. Auflagen der gewerblichen Erdgeschossnutzung) viele klassische Gewerbebetriebe sich nicht in solchen Quartieren ansiedeln wollen. Nicht zuletzt deshalb wurden die „Mischungsambitionen“ im Vergleich zum französischen Viertel reduziert. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird – nach Aussage der Gesprächspartner – auch das Bekenntnis zu Nutzungsmischung demonstriert – der Bebauungsplan ist somit Träger einer „Botschaft“.

Aufgrund dieses kommunizierten dezidierten Anspruchs, aber auch wegen des emissionsarmen Gewerbes, verursacht die Nutzungsmischung keine nennenswerten Konflikte. Andere Nutzungen, wie Gastronomie etc., haben ebenfalls einen quartiersverträglichen Charakter. Keines der Quartiere entwickelte bisher eine Zugkraft als Ausgehviertel o.ä. – diese Funktion füllt die Altstadt aus.

### Grünleitplanung

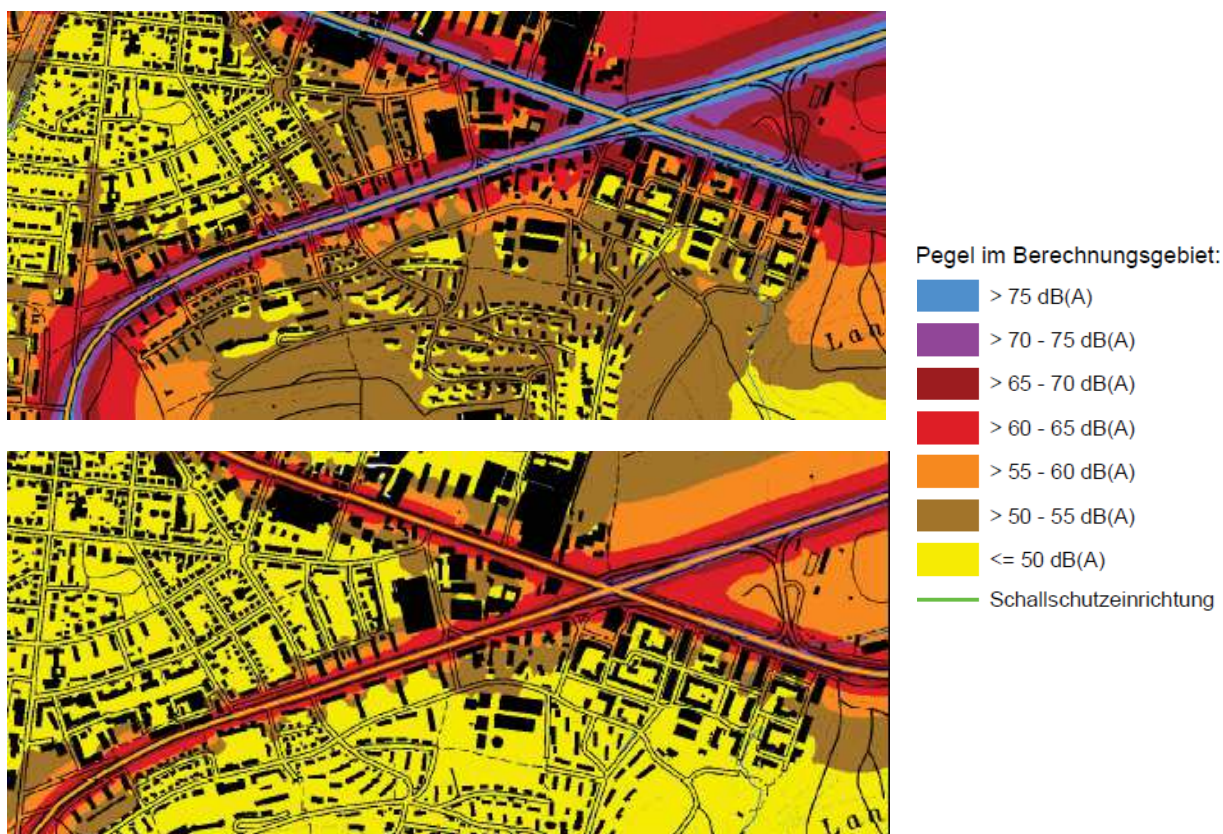
Die Strategie der Innenentwicklung hat insofern einen Schattenwurf, dass man parallel einen Grünleitplan benötigt, der sagt, welche Grünflächen auf jeden Fall für ein funktionierendes Stadtquartier sowie die Gesamtstadt Grünflächen bleiben müssen. Ein solcher Plan wurde begonnen, bislang aber nicht fertiggestellt. Das Problem sind die Personalkapazitäten und das Fehlen eines Grünflächenamtes. Die Zuständigkeiten sind über mehrere Dezernate zersplittert. Bei der Stadtplanung liegt die Verantwortung für den öffentlichen Raum und die Landschaftsplanung. Im Tiefbauamt kümmern sich zwei Landschaftsarchitekten und ein Techniker um die Grünflächen der Stadt, haben aber im Grunde nur Kapazitäten für Kinderspielplätze und Sportanlagen. Die Friedhöfe wurden den kommunalen Servicebetrieben zugeordnet. Die Grünflächenunterhaltung ist wieder einer eigenen Abteilung zugeordnet. Bisher gibt es keine Bestrebungen, dies zusammenzufassen, was aber als notwendig empfunden wird.

### Verkehrslärm

Das Loretto-Viertel wird von der Bundesstraße 27, das Französische Viertel von den Bundesstraßen 27 und 28 verlärm. (Abbildung 95) Die stärksten Belastungen treten am Rand der Quartiere auf. Im Französischen Viertel ist ein Bereich der Allee des Chasseurs nicht vom Lärmschutzwall geschützt. Die angestrebte Gesamtlösung besteht in der Untertunnelung der Bundesstraße, mit dem Schindhautunnel. 2015 fand ein Bürgerdialog statt, in dem verschiedene Ausfahrtvarianten erarbeitet wurden. 2016 erfolgte die Vorentwurfsplanung, die 2017 von den Verkehrsministerien in Bund und Land genehmigt werden soll. Danach folgt die Erarbeitung der Planfeststellungsunterlagen – bis zum Planfeststellungsbeschluss wird mit weiteren zwei Jahren gerechnet. Danach folgen die Ausführungsplanung und der Bau, falls die Finanzierung gesichert ist. Nach vorsichtigen Schätzungen der Stadt erfolgt die Realisierung zwischen 2025 und 2030. Die Quartiere werden somit noch lange mit dem Lärm leben müssen.



Abbildung 95: Lärmkartierung (Tag oben/Nacht unten)



Quelle: Lärmkartierung Baden-Württemberg (2007)

### 11.5 Fazit: „Wir wissen alle, dass wir die Zukunft nicht im Griff haben...“

Tübingen gilt bundesweit als eine Referenzstadt für kompakte nutzungsgemischte neue Stadtquartiere. Von den „Vorzeige-Quartieren“ profitiert heute nicht nur die Bewohnerschaft, sondern die ganze Stadt. Allerdings ist der Erfolg auch auf die übersichtliche Stadtgröße und die besondere Zusammensetzung der Bevölkerung bzw. Akteurslandschaft zurückzuführen, also nicht ohne weiteres übertragbar auf andere Städte (grün-alternatives Milieu, Akademikeranteil etc.). Das im Französischen Viertel und im Loretto entwickelte und in der Folge fortentwickelte „Tübinger Modell“ zeigt die Chancen, genauso aber auch die Grenzen des Versuchs, die Qualitäten der gewachsenen kompakt-urbanen Stadtquartiere in neuen Quartieren in der städtischen Peripherie zu „erzeugen“.

- ▶ **Soziale Vielfalt:** Seit 2009 (alte Weberei) unterstützt auch geförderter Mietwohnungsbau in den Quartieren das Ziel einer größeren sozialen Vielfalt. Insbesondere im neuesten Projekt, der Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs, wurde nach einer Antwort auf die Frage nach einer dauerhaften sozialen Mischung gesucht. In einem städtebaulichen Vertrag mit einem privaten Entwickler wurden 20 % sozialer Wohnungsbau festgeschrieben. Die Baugemeinschaften, unterdessen auch außerhalb der alternativen Milieus, integrieren Wohnungen für Sozialmieter oder Flüchtlinge. Neue Genossenschaften oder Projekte des Miethäusersyndikats sollen die langfristige Bezahlbarkeit sichern.
- ▶ **Nutzungsmischung:** Im Französischen Viertel ist es gelungen, eine kleinteilige Nutzungsmischung (Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, produzierendes Gewerbe) zu erzielen und lebendige Erdgeschosszonen zu schaffen. Dies wird vor allem auf die spezifischen Lagegegebenheiten zurückgeführt, insbesondere die Abgeschlossenheit des

Quartiers von gewachsenen Strukturen. Demgegenüber grenzt zum Beispiel das Loretto direkt an ein gewachsenes Quartier mit vorhandenem Handels- und Dienstleistungsbesatz, der von vielen Kunden bevorzugt wird. Deshalb konnten sich viele Ladennutzungen in den Erdgeschossen im Loretto nicht dauerhaft etablieren – es ist heute überwiegend Wohngebiet. Als wichtiger Erfolgsfaktor der Nutzungsmischung gelten die eigentumsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt (Liegenschaftspolitik): Die Baugrundstücke werden in der Regel im Festpreisverfahren auf der Grundlage der von Baugemeinschaften eingereichten Konzepte vergeben. Die Einflussmöglichkeiten reichen hier weit über die Angebotsplanung hinaus. Die Auswahl der Akteure bei der Grundstücksvergabe, aber auch die individuelle Verhandlung von Mischung und die Kaufvertragsgestaltung bieten große Gestaltungsspielräume.

Als Miteigentümer der Gewerbeeinheiten streben die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig stabile Nutzungen und eine tragfähige Mischung an. Durch die frühzeitige Einbindung werden die späteren Bewohner schon früh zu Akteuren der Entwicklung, die Verantwortung für ihr Quartier übernehmen und sich mit der Idee der Nutzungsmischung identifizieren. Insgesamt weisen die neuen Stadtquartiere in Tübingen eine höhere Nutzungsmischung auf als viele andere neue Stadtquartiere ihrer Generation. Dennoch gelang es auch hier nur vereinzelt, klassische Gewerbebetriebe für eine Ansiedlung zu gewinnen. Auch deshalb wurden im Laufe der Jahre die Ambitionen bezüglich der Mischung etwas reduziert.

### Auswirkungen verschiedener Faktoren auf die Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten

- ▶ **Dichte:** Die hohe Dichte im Quartier hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Umwelt- und Aufenthaltsqualitäten. Sie stößt auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern auf große Akzeptanz (hohe Identifikation durch kooperative Baugruppenprozesse, grüner Fernblick, gestalterische Vielfalt). Ein anspruchsvolles Grün- und Freiraumkonzept (im öffentlichen Raum ebenso wie in den Höfen) gilt in Tübingen als wichtige Voraussetzung für nachhaltige Quartiere, setzt damit allerdings der baulichen Dichte auch Grenzen. Dabei geht es um eine quantitativ anspruchsvolle Versorgung, vor allem aber um Qualitäten (Mikroklima, soziales Leben etc.). Statt eines Mangels an öffentlichen Räumen wirken einige der zentralen Plätze in den Neubauquartieren fast ein wenig zu groß, weil sie von zu wenig frequenzerzeugende Nutzungen umsäumt sind bzw. den Quartieren der Bedeutungsüberschuss fehlt, der eine Belebung des Freiraums gewährleisten würde. Im Unterschied zu den untersuchten gewachsenen Bestandsquartieren sind die Auswirkungen der Dichte auf das Verkehrsaufkommen und den Parkdruck kaum zu spüren. Parkhäuser und Tiefgaragen nehmen den ruhenden Verkehr auf, der stark autoreduzierte öffentliche Raum steht den Bewohnern als Aufenthalts- und Bewegungsraum zur Verfügung.
- ▶ **Quartiersbezogene Nutzungsmischung:** Zwar ist zum Beispiel im Französischen Viertel auch vereinzelt lärmemittierendes Gewerbe (Schreinerei etc.) zu finden, jedoch gab es bisher keine Konflikte mit der Wohnbevölkerung. Auch größere Arbeitgeber verursachen kein Problem – etwa mit dem Verkehrsaufkommen. Eine Erklärung für die Toleranz der Bevölkerung ist, dass Nutzungsmischung als expliziter Anspruch des Quartiers von vornherein kommuniziert wurde.
- ▶ **Erweiterter Einzugsbereich:** Die Neubauquartiere in Tübingen weisen keinen Bedeutungsüberschuss auf. Dies liegt auch an ihrer eher peripheren Lage im Stadtraum.
- ▶ **externe Faktoren:** Deutliche Lärm- und Schadstoffimmissionen in den neuen Quartieren gehen fast ausschließlich auf externe Einträge zurück, etwa von der Bundesstraße 27 im Loretto-Viertel oder den Bundesstraßen 27 und 28 im Französischen Viertel.





## Interventionsfelder/ Instrumente

Es gibt derzeit Probleme vor allem mit den Lärmemissionen der Bundesstraßen. Die erheblichen Lärmeinträge der Bundesstraße 27 sollen durch eine Untertunnelung gelöst werden. Das Vorhaben ist in den Bundes-Verkehrswegeplan aufgenommen worden, wartet aber noch auf seine Realisierung. Weiterhin mindern Lärmschutzwälle die Verlärmung, die vor allem am Rand der Quartiere auftritt.

- ▶ **Prozesse:** Als Erfolgsfaktor der Quartiersentwicklung in Tübingen gilt die verwaltungsinterne Projektarbeit. In dezernatsübergreifenden Projektgruppen arbeiten je nach fachlichen Erfordernissen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Ämtern zusammen. Die jeweiligen Amtsleiter entscheiden im Lenkungsreis über Aspekte mit politischer oder strategischer Dimension.  
Betont wurde von den Gesprächspartnern in Tübingen, dass man mit Planung kein Quartier final planen oder „regeln“ kann. Die Zukunft sei unvorhersehbar und eine Nachsteuerung als Reaktion auf aktuelle Erfordernisse immer wieder nötig. Offen ist zum Beispiel, wie sich die Quartiere nach einem zukünftigen Generationenwechsel weiterentwickeln.
- ▶ **Grünleitplan:** Insgesamt erfordert die Strategie der Innenentwicklung in Tübingen einen Grünleitplan, der – für einzelne Quartiere und die Gesamtstadt – konkrete Ziele und Strategien benennt, insbesondere auch das Verhältnis und die Verortung von Bebauung und Freiraum definiert. Einen solchen gibt es hier allerdings nicht. Grund sind vor allem fehlende Personalkapazitäten und die Aufteilung der Zuständigkeiten auf mehrere Dezernate.
- ▶ **Liegenschaftspolitik/Konzeptvergabe:** Eine entscheidende Voraussetzung für die neuen Stadtquartiere war die Entwicklung aus dem städtischen Eigentum heraus. Die Konversionsflächen (Militär, Gewerbe) wurden jeweils von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft erworben und die Vergabe zum Festpreis sicherte „Wettbewerb der Ideen“ statt einen Wettbewerb um den höchsten Preis. Auf diesem Weg konnten Prinzipien der Quartiersentwicklung verankert werden, die mittlerweile robust genug sind, dass sie auch im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags (Güterbahnhof) ihre Gültigkeit behielten.

## Ergänzende Einschätzungen aus Sicht der Interviewpartner

- ▶ **Bewertung planungsrechtlicher, immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen:** Die Vorgaben werden von den Interviewpartnern als grundsätzlich richtig und sinnvoll eingeschätzt. Sie würden oft auch die Fantasie der Planer beflügeln, neue Lösungen zu finden. Diese seien zwar nicht immer kostenneutral, aber man könne Wege suchen, die Kosten „gut zu verteilen“.