

# DIE EBENE DES GANZEN QUARTIERS

## Tübingen

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

#### Informationen zur Stadt

EINWOHNERZAHL: 87.464

FLÄCHE: 10.812 ha

OBERBÜRGERMEISTER: Boris Palmer

Die schwäbische Universitätsstadt mit etwa 29.000 Studierenden verbindet das Flair eines liebevoll restaurierten mittelalterlichen Stadtkerns mit der bunten Betriebsamkeit und dem Lebensgefühl einer jungen Studentenstadt. Tübingen liegt zwischen Schönbuch und Schwäbischer Alb, ist Sitz des Landkreises Tübingen und des Regierungsbezirks.

#### Kommunales Profil, integrierte Handlungsansätze

Inklusion ist Querschnittsthema, Beitritt zur Erklärung von Barcelona 2010 – vgl. auch: [Handlungskonzept Barrierefreie Stadt Tübingen](#).

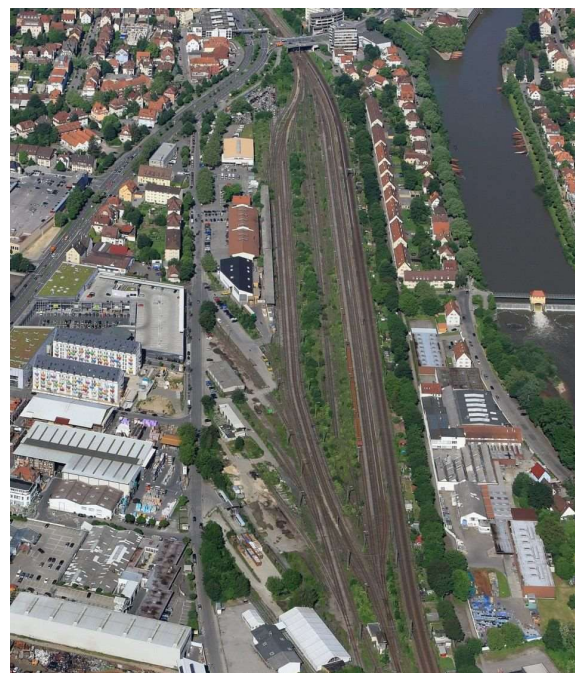
#### Gemeinderatsbeschlüsse

14.12.2009: Empfehlung, das Handlungskonzept umzusetzen und Menschen mit Behinderung dabei fortlaufend zu beteiligen.

### DAS PROJEKT

#### Titel, Kurzbeschreibung

In der Universitätsstadt Tübingen sollen brachliegende Flächen nicht nur für den Wohnungsbau reaktiviert werden. Ziel ist es, vielfältige und lebendige Quartiere mit hohem Lebens- und Identifikationswert für ganz unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer zu schaffen. Im Zentrum steht das Modell der Baugemeinschaften: Familien, Alleinstehende, Gewerbetreibende oder Investoren schließen sich zusammen, um nach ihren eigenen Vorstellungen ein Stadthaus zu errichten. Die Baugruppen erhalten von der Stadt eine Option auf ein Grundstück, welches sie nach Ablauf der Reservierung von der Stadt erwerben können. Auf diese Weise ist das Bauen kostengünstiger, individueller und identitätsstiftender als das „Haus von der Stange“. Am Anfang leisteten die Akteure im Französischen Viertel Pionierarbeit – sowohl auf Seiten der Stadt als auch auf Seiten der Bauherrenschaft. Man betrat Neuland. Mittlerweile ist aus einem erfolgreichen Experiment die Regel geworden, so etwa im Mühlenviertel oder in der Alten Weberei. Bei der Entwicklung des Areals Güterbahnhof kommen sowohl Baugruppen als auch Bauträger zum Zuge.



Alter Güterbahnhof | Foto: Universitätsstadt Tübingen

## Räumlicher Kontext des Projekts

### QUARTIER ALTER GÜTERBAHNHOF

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofareals liegt zentrumsnah zwischen der Reutlinger Straße im Westen, den Bahngleisen im Norden, der Eisenbahnstraße im Süden und der bahneigenen

Kleingartenanlage im Osten und leistet mit der städtebaulichen Neuordnung zu einem neuen hochwertigen Stadtquartier einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Auf einer ca. 9 Hektar großen Brache entsteht ein neues gemischtes Wohnquartier mit rund 570 Wohnungen, 40 Büros und kleineren Betrieben. Ein zentraler Baustein des Projekts ist der weitgehende Erhalt des historischen Gebäudekomplexes des ehemaligen Güterbahnhofs (bestehend aus Verwaltungsgebäude und Güterhalle), welcher als identitätsstiftendes Element die neue Quartiersmitte markiert. Die Güterhalle prägt den vorgelagerten Quartiersplatz, sie soll behutsam saniert und umgenutzt werden. Unter anderem wird das Stadtarchiv hier ein neues Zuhause finden, außerdem ist eine Gastronomie geplant. Schließlich bekommen zwei benachbarte Firmen zusätzliche Gewerbeflächen im Osten des Plangebiets, um ihre Betriebe vor Ort erweitern zu können.

## Anlass, Anstoß

Universitätsstadt Tübingen (in Kooperation mit der Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG)

## Ziele des Projekts

Ziel ist es, südlich der Bahnlinie am ehemaligen Tübinger Güterbahnhof ein vielfältiges und lebendiges Quartier mit hohem Lebens- und Identifikationswert zu schaffen. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden folgendermaßen benannt:

- Vernetzung mit der umgebenden Stadtstruktur
- Nachhaltige und robuste städtebauliche Grundstruktur für wirtschaftliche Entwicklung
- Nutzungsvielfalt und flexible Parzellierbarkeit

- Integration historisch wertvoller Bausubstanz als Identitätsträger für das Quartier
- Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlicher und privater Freiräume

## Projektverantwortliche, Federführung innerhalb der Verwaltung

Fachabteilung Stadtplanung

## Weitere Akteure, Beteiligte innerhalb der Verwaltung

WIT (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH) Geschäftsbereich Projektentwicklung/Grundstücksgesellschaft; Fachbereich Kunst und Kultur; Fachbereich Soziales; Fachbereich Tiefbau

## Kooperationsformen, ressortübergreifende Zusammenarbeit

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs gehört der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, einem Immobilienentwickler, der ursprünglich aus der Deutschen Bahn hervorgegangen ist. Die gemeinsame Entwicklung wurde in einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Aurelis und der Stadt festgehalten. Die Verhandlungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens führten zu einem städtebaulichen Vertrag mit folgenden wesentlichen Eckpunkten:

- 25 % der Bruttogeschossflächen sind für Baugruppen reserviert
- 20 % der Bruttogeschossflächen sind für den sozialen Wohnungsbau reserviert
- 10 % der Bruttogeschossflächen sind für gewerbliche Nutzung bestimmt
- Innerhalb der Blöcke sollen separate Häuser mit unterschiedlichen Architekten entstehen
- Die Vermarktung erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Die Baugrundstücke für die Baugruppen vermarktet die WIT im Auftrag der Aurelis

- Die Aurelis leistet einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,2 Mio. Euro für den Bau einer Kindertagesstätte im Areal
- Die Aurelis stellt auf eigene Kosten die innere und äußere Erschließung inklusive Freiflächen her (Straßen, Plätze, Stützmauern, Bepflanzung) und übergibt diese kostenfrei an die Stadt
- Einhaltung des Energiestandards KfW-Effizienzhaus 70 (2014)
- Erwerb des Grundstücks der Güterhalle durch die Stadt und Entwicklung in Eigenregie

### Sonstige Akteure, Beteiligte außerhalb der Verwaltung

Runder Tisch (bestehend aus Vertretern des Ortsbeirats und der BI Südstadt, örtlicher Vereine, von Aurelis und der Stadtverwaltung, zudem aus Anwohnern und Gewerbetreibenden); zahlreiche Baugruppen und Projektsteuerer; Stadtwerke Tübingen; Informations- und Vermarktungsveranstaltungen für die Öffentlichkeit; separater Architekturwettbewerb für die Westspitze des Areals

## DER PROZESS

### Ablauf, Meilensteine

2009: Erste Gespräche zwischen Aurelis, DB und der Universitätsstadt Tübingen zur Entwicklung des Güterbahnhofsareals

2010: Kooperationsvereinbarung zwischen der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der Universitätsstadt Tübingen mit inhaltlichen und verfahrensmäßigen Eckpunkten

2011: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Entwicklung Güterbahnhof, Tübingen“

2012: Überarbeitung des Siegerentwurfs und Beschluss des Rahmenplans durch den Gemeinderat als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans

2013-2014: Erstellung Gutachten, Bebauungsplanverfahren und Festlegung der Eckpunkte für Vermarktung

2015: Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Güterbahnhof“ und Vermarktung des Areals für Bauträger und Baugruppen

2016: Baugenehmigungsverfahren, Realisierungswettbewerb „Westspitze, Güterbahnhof Tübingen“ und Baubeginn der Hochbauten

2017-2018: Umsetzungsphase und Fertigstellung

### Beteiligungsformen und Zielgruppen

Vermarktung an Baugruppen:

51 Baugruppen hatten sich für Grundstücke im Güterbahnhofsareal beworben – vier Mal mehr, als berücksichtigt werden konnten. Der Vergabekommission gehörten Vertreter des Gemeinderates, der Grundstückseigentümerin Aurelis und der Verwaltung an. Berücksichtigt wurden Kriterien wie Realisierungssicherheit, soziale Vielfalt, Beitrag zum kostengünstigen Bauen, Inklusion sowie flächen- oder ressourcensparende Gebäudekonzepte.

Schwerpunkt sozialer Wohnungsbau:

Die Kommission entschied sich unter anderem für fünf Baugruppen, die auf 4.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ambitionierte soziale Konzepte umsetzen wollen. Darunter fallen neben klassischen Sozialwohnungen auch Angebote speziell für Flüchtlinge oder Wohngemeinschaften für Demenzkranke, für Aidskranke und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen.

## RESSOURCEN

### Personalanteile

Gesamtkonzeption, Städtebau und Bebauungsplanverfahren: Fachabteilung Stadtplanung

Vermarktung an Baugruppen: WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH im Auftrag der Aurelis

## Budget, Finanzierung, Kosten

Planungskosten: Universitätsstadt Tübingen

Kosten für Gutachten, Baureifmachung und Erschließung: Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

## WAS IST INKLUSIV? WIRKUNGEN VON INKLUSION?

### Qualitätskriterien, Indikatoren

- Nutzungsgemischte Strukturen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege (inklusive Nahversorgung)
- Soziale und interkulturelle Mischung der Bewohnerstruktur
- Gemeinschaftliche Freiflächen und Räume mit quartiersbezogenen Angeboten zur Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls
- Optimale Verkehrsanbindung mit neuer Haltestelle der Regionalstadtbahn, ÖPNV, Fuß- und Radwegen
- Barrierefreier öffentlicher Raum mit integriertem Blindenleitsystem
- Integration einer neuen Kita und des Stadtarchivs, inklusive Bau- und Wohnprojekte (Beispiele nachfolgend)

### Wirkungen, Mehrwert

Beispiel 1: Projekt Baugruppe „Gleis 1“:

- Inklusives Wohnprojekt als Kombination von Wohnraum für Menschen mit geistiger Behinderung mit studentischen Wohngemeinschaften und privaten Wohnungen (Selbstnutzer), Initiative von Eltern von Kindern mit Behinderung, Begleitung durch Assistenzkonzept der Lebenshilfe Tübingen e.V.

Ziele: Teilhabe am Quartiersleben, Ermöglichung eines selbstständigen Lebens

Beispiel 2: Projekt Baugruppe „Plan G“:

- Mehrgenerationenhaus mit inklusiven Ansätzen

- a) für Menschen, die sich (noch) keine eigene Wohnung leisten können: Zwei nach LWoFG geförderte Familien-Wohnungen für junge Familien mit Kindern (Nestbau AG über Investitionen von Bürgern)
- b) für Menschen, die nicht mehr selbständig leben können: Demenz-WG in Selbstverwaltung für acht demente, pflegebedürftige Menschen (von der Nestbau AG sozialverträglich vermietet) + kleine Wohnung für Angehörige oder Pflegekräfte, Unterstützung durch Verein „Mitten im Leben Tübingen e.V.“, langfristiges Gelingen dadurch gesichert
- c) Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft

### Was ist an „inklusive Qualität“ entstanden?

Das Areal befindet sich derzeit noch im Bau, trotzdem war die Identifikation mit dem neuen Quartier bereits im gesamten bisherigen Prozess spürbar. Die verschiedenen Beteiligungsformate haben das Projekt in der öffentlichen Wahrnehmung positiv verankert. Die kleinteilige, Nutzungsgemischte Entwicklung des Areals in zentraler Lage steht in der Tradition Tübinger Innentwicklungsquartiere. Der Mix unterschiedlicher Akteure (Bauträger und Baugruppen mit verschiedenen Partnern aus dem sozialen Bereich) und Wohnformen (Eigentum, Miete, sozialer Wohnungsbau) lässt ein breites, sozial gemischtes Bewohnerspektrum erwarten.

## BILANZ – FAZIT

### Erfahrungen, Erkenntnisse

Der Prozess bis zur Entwicklung des Güterbahnhofareals war langwierig und intensiv. In vielen Abstimmungsrunden mit der Grundstückseigentümerin Aurelis wurde eine vertrauensvolle Basis gelegt, die es ermöglicht hat, die Grundsätze Tübinger Quartiersentwicklung weitgehend umzusetzen. Dies erforderte auf beiden Seiten Verständnis, Kompromissbereitschaft und den Willen, neue Wege zu gehen. Dass dies gemeinsam gelang,

macht das Projekt einzigartig. Durch den Einfluss der Bürgerschaft und der zahlreichen Projektbeteiligten hat das Projekt in dessen Verlauf außerdem an Vielfaltigkeit und Qualität gewonnen. Davon profitiert das Projekt letztlich auch in der Umsetzungsphase.

### Leitsatz, O-Ton, Zitat zum Projekt

Das Projekt Güterbahnhof gehört zu den größten und bedeutendsten zentralen Innenentwicklungsgebieten in Tübingen. Es soll ein neuer qualitätsvoller Stadtbaustein entstehen – ein Quartier für alle: urban, kleinteilig, Nutzungsgemischt, sozial vielfältig, identitätsstiftend und inklusiv.

### Anmerkungen, Hinweise, Interessantes

[www.tuebingen.de/altergueterbahnhof](http://www.tuebingen.de/altergueterbahnhof)



Alter Güterbahnhof Baugruppen | Foto: Universitätsstadt Tübingen

### INFORMATIONEN UND KONTAKT

BARBARA KLEY

STABSSTELLE SOZIALPLANUNG, FAMILIE, INKLUSION

Tel.: 07071 / 204-1444

Mail: [barbara.kley@tuebingen.de](mailto:barbara.kley@tuebingen.de)