

Cord Soehlke, Baubürgermeister

Urban – gemischt - vielfältig

Die Tübinger Strategie der kleinteiligen Quartiersentwicklung





- Ca. 90.000 Einwohner und 40.000 Arbeitsplätze
- Pro Jahr im Schnitt Wachstum um 1.000 Einwohner
- Hoher Baulandbedarf und hohe Preise
- Kaum Außenentwicklung seit 1985, dennoch neuer Wohnraum für ca. 15.000 Menschen
- Modell der kommunalen Baulandentwicklung

I. Urban, kleinteilig, vielfältig



Französisches Viertel



Loretto-Areal 2006



Mühlenviertel 2011



Alte Weberei 2015



Ziele des Städtebaus

- Kleinteilige Nutzungsmischung
- Stadt der kurzen Wege
- Soziale Vielfalt
- Urbane Dichte statt urban sprawl
- Architektonische und konzeptionelle Vielfalt
- Quartiere mit hoher Identifikation

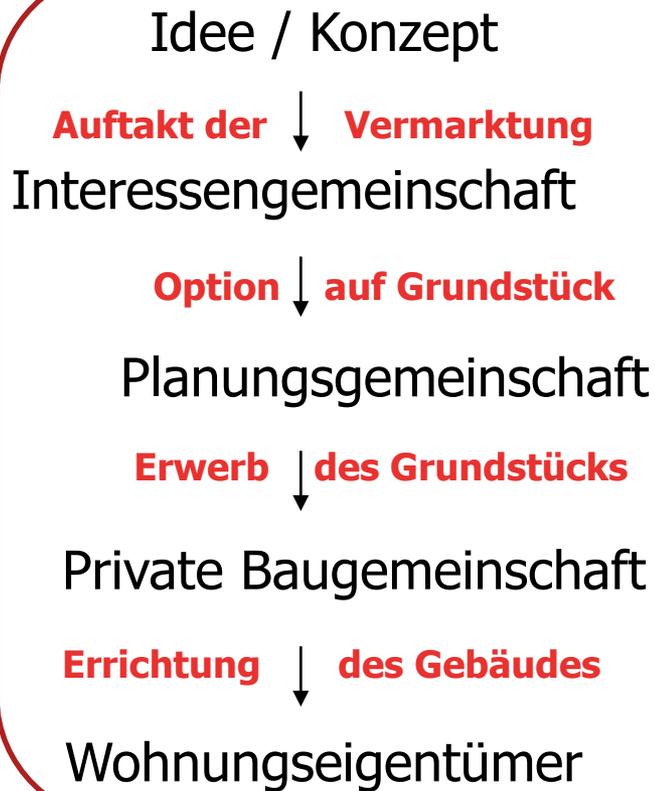


II. Stadt bauen - mit den Bürgern



Wer baut die Stadt? Die Idee der privaten Baugemeinschaften





Die „Stadtdividende“: Mehrwert für Bewohner und Stadt

Bezahlbar

- 15 – 20% weniger als beim Bauträger
- Hohe Standards
- Guter Werterhalt

Selbst gestaltet

- Das “eigene Stück Stadt” bauen
- Hohe Identifikation
- Verantwortung für das eigene Quartier



Individuell und vielfältig

- Hohe Bandbreite an Konzepten
- Archetypen:
 - “Low-Budget-Projekt”
 - “Null-Energie-Haus”
 - “Kleines Haus”
 - “Mehrgenerationenhaus”
 - “Holzhaus”
 - “Architektenhaus”
 - “Werkstatthaus”
 -



Sozial gemischt

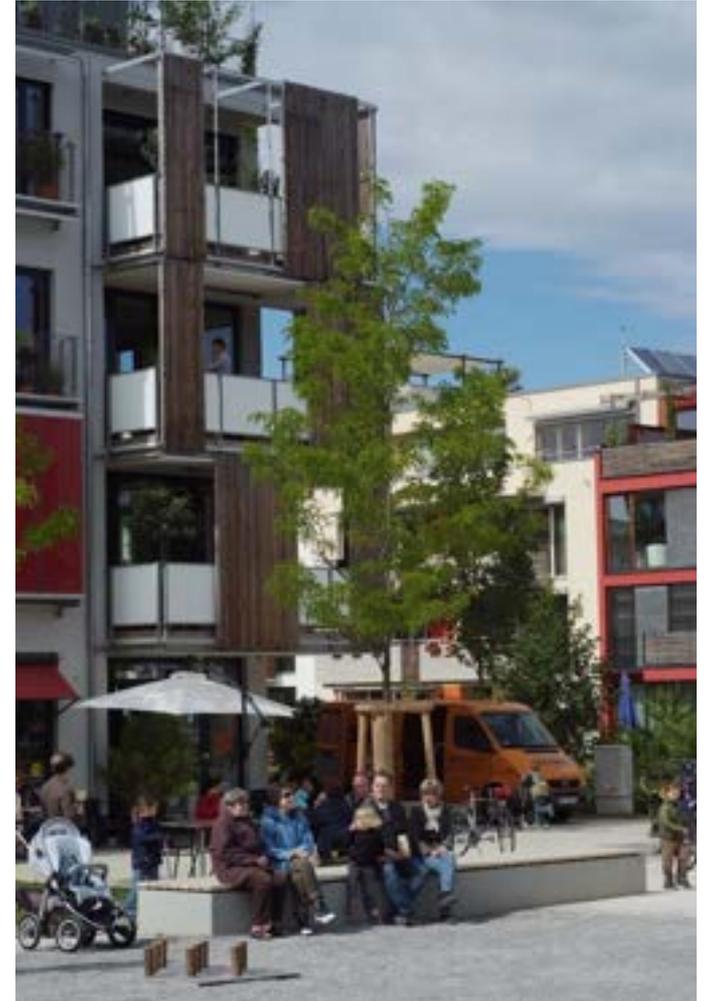
- Bezahlbar für Gering- und Durchschnittsverdiener
- Interessant für Leute mit höherem Einkommen
- Breite Mischung an sozialen Schichten, Generationen, ethnischen Gruppen usw.



Baugemeinschaften sind kein Selbstzweck

sondern spielen bei der Stadtentwicklung als Instrument eine entscheidende Rolle

- Potential für bezahlbares Bauen
- Konzeptionelle Vielfalt
- Soziale und architektonische Innovationskraft
- Hohe Identifikation
- Gemeinschaftsbildung



Die Rolle der Kommune

- Aktive Bodenpolitik seit ca. 25 Jahren
- Stadt besitzt historisch nahezu kein Bauland
- Daher Erwerb von Brachflächen und Entwicklung durch die Stadt
- Kleinteilige Parzellierung und Bebauung überwiegend durch Baugemeinschaften
- Stadt verwendet Planungsgewinn für Infrastruktur und neue Projekte
- Ziel aber primär inhaltlich: Bodenpolitik als Grundlage für besondere Quartiere



III. Vielfalt und Qualität im Viertel



Das Prinzip

- Auswahl nach Konzept und nicht nach Höchstpreis
- Vergabeentscheidungen durch eine Optionskommission: Gemeinderäte, Verwaltung und Bürger



Grundzüge der Konzeptvergabe

- Fixierte, aber differenzierte Festpreise
- Bebauungsplan mit Vorgaben zu Baufenster, Höhen und schlanken gestalterischen Vorgaben
- Festlegung von Grundstückszuschnitt und Parzellengröße aber erst im Verfahren
- Keine Punktevergabe oder Bewertungsmatrix, sondern qualitative und offene Kriterien



Kriterien für die Vergabe

- Welchen Beitrag leistet das Projekt für die Vielfalt und Qualität des gesamten Viertels?
- Beitrag zur funktionalen Mischung: Gewerbe, Gemeinschaftsräume, neue Ideen für lebendigere Quartiere ...
- Beitrag zur sozialen Vielfalt: geförderte Mietwohnungen, neue Wohnkonzepte, langfristige Bezahlbarkeit ...
- Bauliche Aspekte: Energiekonzept, Architektur, Parzellierung ...
- Realisierbarkeit



Phase 1: Beteiligung des Umfelds und des Stadtteils

- Eckpunkte für den Städtebau
- Mehrwert für den Bestand durch Entwicklung
- Beteiligung am städtebaulichen Entwurf und B-Plan
- Beteiligung bei der Optionsvergabe



Phase 2: Beteiligung durch „selber Bauen“

- Optionsphase und Ankernutzerkonzepte
- Bau des eigenen Stücks Stadt
- Verantwortung für Innenhof und gemeinsame Themen im Hof

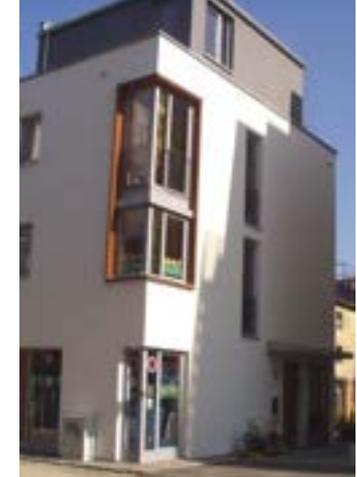


Phase 3: Beteiligung bei der Realisierung des Quartiers

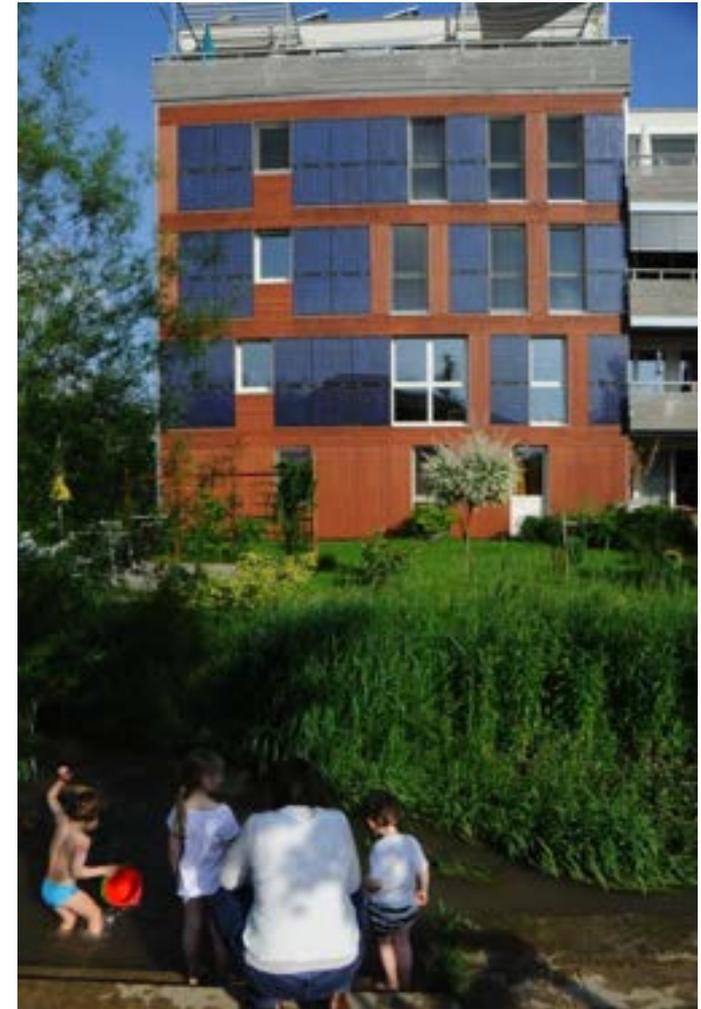
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Aufbau soziale und kulturelle Infrastruktur
- Übernahme von bürgerschaftlichen Aufgaben
- Vertretung der Quartiersinteressen bei strittigen Fragen



Ein paar Häuser...



und einige Worte über das Grün im Quartier



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

