Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 7-8: Städtebau

Artikel: Bürger-Baugemeinschaft statt Spekulation

Autor: Nicholson, Ulrike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594267

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.11.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Tübingen (D) verfolgt eine ungewöhnliche städteplanerische Strategie

BÜRGER-BAUGEMEINSCHAFT STATT SPEKULATION

Bild: Universitätsstadt Tübingen

Das Französische Viertel ist fertiggestellt, 2007 wurde hier die letzte Baulücke geschlossen.

Das «Tübinger Modell» macht von sich reden. Bei der Neunutzung zweier Kasernenareale hat die süddeutsche Universitätsstadt ein Modell geschaffen, das die Bürger direkt am Bauprozess beteiligt. Das Resultat sind vielfältige neue Stadtviertel mit erschwinglichem Wohnraum.

Von Ulrike Nicholson

Dass Tübingen ein begehrter Wohnort ist, lässt sich an der Entwicklung der Einwohnerzahlen unschwer erkennen: Jedes Jahr wächst die momentan 85 000 Einwohner zählende Universitätsstadt am Neckar um weitere tausend Menschen. Entsprechend gross ist die Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend hoch das Preisniveau von Mietzins und Bauland. Ein Ausbau des Wohnungsangebots ist notwendig – doch dieser wird unter anderem dadurch erschwert, dass in Tübingen schon seit geraumer Zeit keine Baugebiete im Aussenbereich mehr ausgewiesen werden und Wachstum ausschliesslich im Innern stattfinden kann. Lange Zeit waren die Kritiker überzeugt davon, dass man in Tübingen ohne neue Siedlungsflächen im Grünen nicht auskommen würde. Heute weiss man es besser: Innenentwicklung durch Revitalisierung lautet das Gebot der Stunde. Mit dem sogenannten Tübinger Modell wurde hierfür eine planerische Strategie entwickelt, die weit über die Region hinaus

Bild: Manfred Grohe

Auf dem ehemaligen Kasernenareal der französischen Armee ist ein lebendiges Stadtquartier entstanden. Hier leben 2500 Menschen, 150 Betriebe bieten 700 Arbeitsplätze.

als beispielhaft gilt und einen Lösungsweg für einen lebendigen Stadtumbau aufzeigt.

Ihren Ursprung hatte die preisgekrönte Tübinger Stadtentwicklung vor rund zwanzig Jahren. Als die französischen Streitkräfte Anfang der 1990er-Jahre aus Tübingen abzogen und damit zwei in der Südstadt angesiedelte militärische Anlagen – die Hindenburg- und die Lorettokaserne – verliessen, erwarb die Stadt die freigewordenen Grundstücke. Zügig wollte man sie neuen Nutzungen zuführen: Die Areale in lebendige, urbane Wohnquartiere zu verwandeln, bedeutete nicht nur der vorhandenen Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, sondern auch das angeschlagene Image der von Militär, Gewerbe und sozialen Brennpunkten geprägten Südstadt aufzuwerten. Voraussetzung für diese Umwandlung war ein planungsrechtliche Instrument, das es den Behörden ermöglicht, die mit der neuen Nutzung einhergehende Wertsteigerung selbst abzuschöpfen. So kann der Aufbau der nötigen Infrastruktur finanziert werden.

Panzerhalle und Pferdeställe

Auf dem zehn Hektar grossen Gebiet der ehemaligen Hindenburgkaserne – dem «Französischen Viertel» – wohnen heute rund 2500 Menschen. 150 ansässige Betriebe bieten um die 700 Jobs. Das Ziel lautete: eine Mischung aus erschwinglichem Wohnraum, Arbeitsplätzen, hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und einer sozialen und kulturellen Infrastruktur. Und man hat es erreicht: Statt der strengen Kasernenarchitektur von einst findet man heute ein buntes Stadtbild vor, mit Wohnungen, Läden, Kleingewerbe und Cafés. Die militärischen Anlagen liessen sich dabei erhalten und integrieren. So wurden aus Kasernen und alten Pferdeställen Wohnhäuser, Ateliers und Bars und die ehemalige Panzerhalle dient heute als überdachter Ort für Sport- und Quartierveranstaltungen.

In den Lücken zwischen den bestehenden Bauten und auf den ausgedienten Exerzierplätzen errichtete man hingegen neue Häuser: Mit ihren kleinteiligen Fassadenfronten und dem höchst abwechslungsreichen architektonischen Ausdruck spiegeln sie die Vielfältigkeit der Bauherrschaften und Bewohner. Das Wohnungsangebot ist breitgefächert – von der Sozialwohnung bis zum hochpreisigen Loft. Die heterogene Struktur ist kein Zufall, sondern

Baugemeinschaften haben das Französische Viertel mit individueller urbaner Architektur geprägt.

Bild: Universitätsstadt Tübingen

von Planungsbeginn an so beabsichtigt worden. Dementsprechend hatten die Stadtplaner die Vorgaben für die Bebauung im neuen Stadtviertel auf der Basis der sogenannten sechs Tübinger Ziele der Stadtplanung formuliert: Kleinteiligkeit, kein Wohnen im Erdgeschoss, Nutzungsmischung, soziale Mischung, architektonische Qualität und Bürgerbeteiligung.

Baugemeinschaften nach Tübinger Art

Auch wenn das bunte Treiben nicht gerade der gängigen Vorstellung eines geordneten Stadtbildes entspricht, so ist es doch das Kernstück des Tübinger Erfolgmodells. Das hohe Mass an Individualität und Identifikation entsteht durch die Beteiligung der Bürger am Bauprozess – in Form von selbstorganisierten Baugruppen. Sechzig solcher privater Baugemeinschaften unterschiedlicher Grösse haben das Französische Viertel aufgebaut. Über ein «Bewerbungsverfahren» erfolgt die Zusammenführung von Baufläche auf der einen und Baugemeinschaft auf der anderen Seite. Wobei die Stadt die Grundstücke nicht an die Meistbietenden verkauft, sondern zu Festpreisen – die Qualität der Projekte und die Ideen fürs Quartier entscheiden. Durch das Bauen mit Baugruppen entsteht nicht nur identitätstiftender und bezahlbarer Wohnraum, es bringt darüber hinaus wirtschaftliche Vorteile für den Standort mit sich: Da die Baumassnahmen in der Regel überschaubar sind, lassen sie sich meist von lokalen Handwerksunternehmen bewältigen.

Die Fertigstellung von Französischem Viertel und Loretto liegt bereits einige Jahre zurück. An den Erfolg der Projekte wird fleissig angeknüpft. Nach den Kaserenarealen werden auch brachliegende industrielle Flächen zu Bauland umfunktioniert. Auf zwei ausgedienten Fabrikarealen entstanden beispielsweise das Mühlenviertel und die Alte Weberei. Derzeit beginnt die Vermarktung der Grundstücke des neuesten Beispiels, des Quartiers auf dem Güterbahnhofareal: 570 Wohnungen und 40 Büros entstehen dort in den kommenden Jahren. 25 Prozent der Flächen sind für Baugruppen und weitere 20 Prozent für den sozialen Wohnungsbau reserviert.

Auch für private Investoren

Das Areal gehört Aurelis, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn, womit das Tübinger Modell erstmals auf dem Grundstück eines privaten Eigentümers umgesetzt wird. So bietet jedes Projekt wieder eine neue Herausforderung für die Planer. «Wir versuchen, ständig zu lernen und zu verbessern», sagt Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer. Dass man inzwischen von einer Tradition der Stadtentwicklung sprechen kann, steht fest. Ein knappes Zehntel der Tübinger wohnt bereits in den neu geschaffenen Quartieren. Und dabei wird es nicht bleiben – weitere Projekte sind bereits in Planung. ■

Bilder: Universitätsstadt Tübingen

Der Lorettoplatz (oben) diente vor der Umwandlung als Exerzierplatz für die benachbarten Kasernen, die jetzt zu Eigentumswohnungen umgebaut sind. Links: Alte und neue Bausubstanz im Lorettoquartier.

TÜBINGEN – DIE NACHHALTIGE STADT

ENERGIEPOLITIK: Unter dem Motto «Tübingen macht blau» treibt der grüne Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer den ökologischen Stadtumbau voran. Mit der Klimaschutzkampagne soll die CO_2-Bilanz der Stadt verbessert werden. Mit Erfolg: Seit 2007 wurde eine Senkung des CO_2-Ausstosses um 18 Prozent pro Kopf erreicht. Bis 2020 soll die Universitätsstadt Tübingen 70 Prozent weniger Kohlendioxid produzieren. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft macht ihren Bestand klimafreundlich. Öffentliche Gebäude und Schulen werden saniert. So versorgt Tübingen als erste deutsche Stadt ein Schulzentrum mit Wärme, die aus einem Abwasserkanal gewonnen wird. Ein simples Wärmetauschersystem im Rohr erschliesst die ungewöhnliche Energiequelle.

VERKEHRSPOLITIK: Auch die ökologische Mobilität spielt in der Kampagne eine tragende Rolle. Neben einer Minderung der Treibhausgase durch die Reduzierung des motorisierten Verkehrs soll auch eine Verbesserung der Stadt- und Wohnqualität durch weniger Lärm und Schadstoffe erreicht werden. Neben dem Ausbau der Radwege und der Car-Sharing-Systeme werden derzeit das Projekt «Gratisbus für alle» und Möglichkeiten für dessen sozial ausgewogene Querfinanzierung diskutiert. Mit der Verkehrspolitik sind nicht alle Tübinger einverstanden: Für Aufregung sorgen etwa die eingeführte Tempo-30-Beschränkung auf den Durchgangsstrassen in der Innenstadt, die restriktive Parkraumbewirtschaftung und Boris Palmers Widerstand gegen den Bau eines neuen Klinikparkhauses.

SOZIALPOLITIK: Die ausgewogene soziale Durchmischung und die Zufriedenheit der Bewohner machen die neuen Tübinger Quartiere nachhaltig. Wenn es um die Bereitstellung von Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung geht, beweist Tübingen eine besonders innovative Herangehensweise. So finden zahlreiche alternative Wohnprojekte in Tübingen Unterstützung: Ob Beginenhäuser für Frauen beziehungsweise alleinerziehende Mütter, Wohnprojekte im sogenannten Mietshäusersyndikat oder die Tübinger Wagenburg, die als ursprüngliche Grundstücksbesetzung heute im Französischen Viertel über einen offiziellen Platz inklusive Pachtvertrag mit der Stadt verfügt.