



### Tübingen:

- ca. 90.000 Einwohner\_innen  
Schwarmstadt  
angespannter Wohnungsmarkt
- **DNA: kleinteilig und vielfältig, dicht und gemischt**
- Vor 25 Jahren Beschluss: keine Außenentwicklung
- konsequente Innenentwicklung

- Kultur der Stadtentwicklung: **Bauen mit Bürger\_innen** auf Augenhöhe: eigene Projekte starten statt „Opfer der Stadtentwicklung“ sein – durch breite Bevölkerungsschichten
- Strategie: Zwischenerwerb und **kleiteilige Weitergabe von Grundstücken**
- Ziel: Struktur fördern, schwarze 0 erreichen, **Mehrwert fürs Quartier**
- **Grundprinzipien: Kleinteilige Parzellierung – Nutzungsmischung – Dichte – soziale Vielfalt**
- **Konzeptverfahren mit Festpreis – hohe Anforderungen:** Kriterienbündel (Beitrag zur funktionalen Mischung/Gewerbe, soziale Vielfalt, bauliche Aspekte)
- Parzellen werden erst im Verfahren festgelegt, Bewerbung wenig formalisiert, keine Bewertungsmatrix - „was passt uns am besten?“
- Rechtsgutachten: Je weniger bepunktete Kriterien, desto rechtssicherer
- bei gleicher Qualität wird **Gruppe von „echten Menschen“ bevorzugt**
- Vergabe durch **Options-Kommission:** 10-15 Personen, 2 halbe Tage (Politik, Verwaltung, Nachbarn, Wirtschaft)

25 Jahre Erfahrung

1996-2008 **Französisches Viertel** 2.500 Einwohner, + 800 Arbeitsplätze

2006 **Loretto** 1.200 EW + 600 Arbeitsplätze

2006-2011 **Mühlenviertel** 4ha 700 EW + 100 Arbeitsplätze (Gewerbehöfe)  
100% mit Baugemeinschaften + Konzeptverfahren durch WIT

2011-2015 **Alte Weberei**, 700 EW + 300 Arbeitsplätze, Konz.verf. durch WIT

Bis 2020 **Alter Güterbahnhof**, 9ha Eigentum aurelis, 575 Wohnungen, Gewerbe

Überregionale Auszeichnungen (Auswahl): Deutscher Städtebaupreis 2001

Europäischer Städtebaupreis 2002

Preis zukunftsfähige Stadterneuerung 2004

**Dichte** Bebauung

**Kleinteilige Parzellierung**

individuelle Planung der  
Baugemeinschaften als  
Einfamilienhaus-Alternative

**Vorgabe, das Erdgeschoss  
gewerblich** zu nutzen:

In Baugemeinschaften wurde  
interessante Nutzungsmischung  
jenseits des Üblichen erreicht

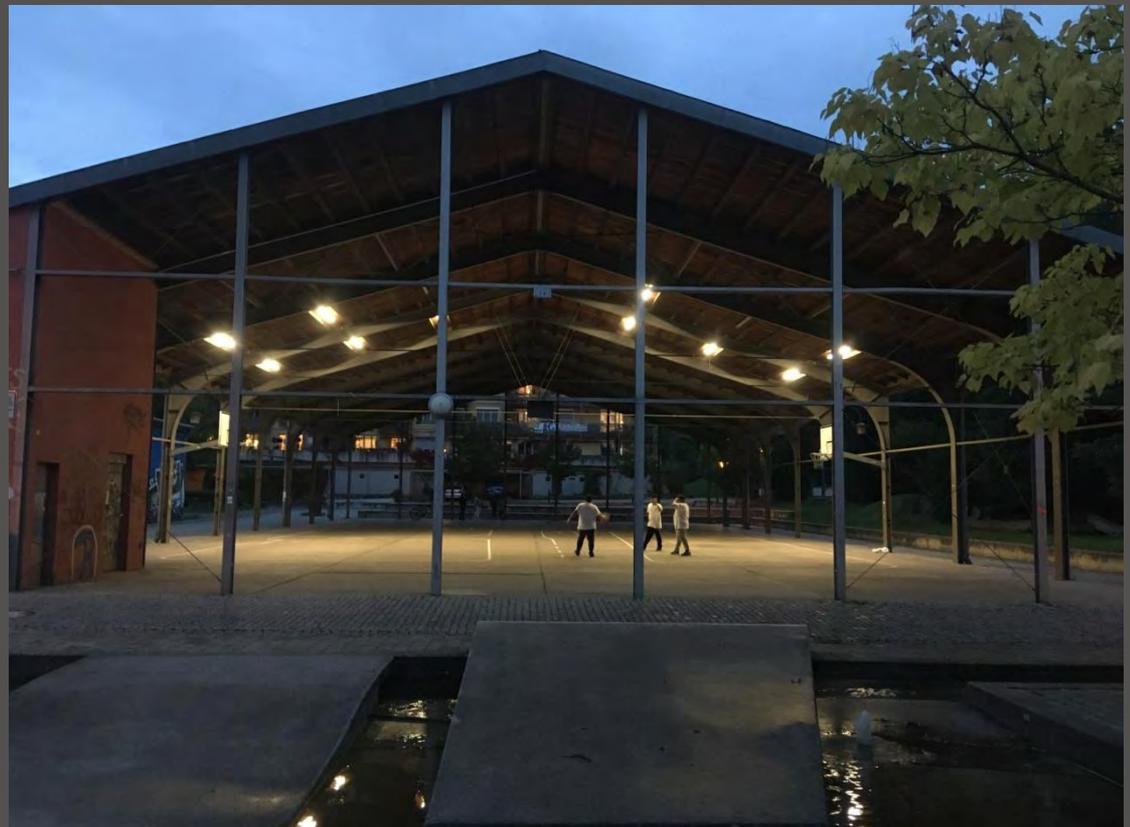
**Attraktive öffentliche Räume** und  
begrünte Innenhöfe – Hofhopping  
der Kinder

Umnutzung **historischer Bauten**

Kasernen zu Studierendenwohnen

Hallen für Gewerbe

Panzerhalle: Spiel + Sport





Fotos: Bettina Noesser

## Straße als Raum für Menschen

Mobilitätskonzept: zentrale Garage, wenige Tiefgaragen, Kurzzeitparken im öffentl. Raum

„Warum einfach, wenn es auch komplex geht?“



Cord Soehlke seit 2010

Baubürgermeister

Architekt, Stadtplaner und Journalist

seit 2000er Jahre im  
Stadtsanierungsamt Tü

ab 2004 Geschäftsführer der  
WIT, städt. Gesellschaft für  
Wirtschaftsförderung mbH  
mit Geschäftsbereich  
Projektentwicklung  
(Konversion, bezahlbares  
Wohnen, muss keine  
Gewinne erwirtschaften)



2015 **Wohnen für Geflüchtete**: Mischung sofort!  
„keine Junk-Architektur“, 110 Bewerbungen auf 13  
vorher nicht bebaubare städtische Grundstücke

2018 **Beschluss „Fairer Wohnen“**: 33-50%  
geförderter Wohnungsbau, 90% soll preisgedämpft

Kleinteil. Parzellierung i. dt. Erbbaurecht schwierig

Stadt initiiert **Dachgenossenschaft** mit  
zivilgesellschaftlichen Akteuren

**Vorgaben für zukünftige Entwicklungen auf  
Privatgeländen**, z. B. Queck Areal:  
25% geförderte Miet-WE, 25% Baugemeinschaften  
/ Genossenschaften mit Festpreisvergabe,  
20% preisgedämpfter Mietwohnungsbau,  
30% freier Markt





Bild: Michael Neffgen







Gebäude auf dem freien Markt Hof 4





## Hof mit Baugemeinschaften



Klein-  
Gewerbe  
in den  
Baugemein-  
schaften  
  
Hof 5 + 6



- 1/3 geförderte, 1/3 preisgedämpfte, 1/3 frei finanzierte Wohnungen alle Etagen
- einzelne Privatbauherren für (soz.) Mietwohnungen + selbstnutzende Eigentümer
- WG für Mädchen aus schwierigen Verhältnissen (sozialer Träger)
- Querfinanzierung der geförderten Wohnungen durch freifinanzierte Einheiten



Projektentwicklung: Klaus Müller-Richter und Architekt Simon Maier

Hochwertige, nachhaltige Bauweise, kein hauseigener Gemeinschaftsraum oder Dachgarten

Engagement der Baugemeinschaften für **Quartiers-Gemeinschaftsraum** in historischer Halle



Foto: Michael Neffgen

Grundstücksvergabe an **zwei Bewerber zur Kooperation**

Postbau Standard-Wohnungen + finanzielle Beteiligung am Brückenhaus

**Wolle+** Wohnen für alle + mehr als Wohnen

Baugemeinschaft + sozialer Träger M. Bonhoeffer Häuser – Projektentwicklung: Dr. Gerd Kuhn

**Querfinanzierung** frei finanz. + geförd. WE, 3 WE für Geflüchtete, Alleinerziehenden-WG



Foto: Michael Neffgen



Haus am Park

Kubus

Architektur: Yonder, somaa



Architektur: Simon Maier

**Brückenhau** – unterstützt von der Wüstenrot-Stiftung Wettbewerb Teilhabe + Demokratie  
An der Schnittstelle bürgerlich /armes Viertel - **öffnet Neckarzugang** - **intensive Beteiligung**



Sprechstunde der Integrationsmanagerin der Stadt Tübingen

Jeden Donnerstag findet hier im Brückenhau die Sprechstunde der Integrationsmanagerin Nodirabegim Khalikova statt.





**Matthias Gütschow**  
**Baustellenkoordination für WIT**  
Architekt, Projektmanagement  
Berater zu Konzeptvergabe

**Quartier für 700 Menschen**  
**+ 100 Arbeitsplätze** alle Blöcke  
gleichzeitig gebaut in 3 Jahren!

2. Projekt der WIT  
Wirtschaftsförderungsges.mbH



07 neues Stadtquartier auf ehem. Industriegelände Alte Weberei Führung: Matthias Gütschow

< 40 Grundstücke Konzeptverfahren 150 Bewerbungen C. Soehlke: „**sensationelles Puzzle**“  
24 Mehrfamilienhäuser, 19 private Baugruppen, 2 Bauträger (geförderte Mietwohnungen)

**Erstmalig: 2-stufiges Anker-Anliegerverfahren** für 6 Höfe:

1. Schritt: Bewerbung Ankernutzer: baut Tiefgarage + organisiert Querschnittsthemen

2. Schritt: Bewerbung ergänzende Einzelbaugruppen

Gesamt-Zuschlag für das Grundstück erst nach Einigung aller Parteien eines Hofes



Pergola, Tanzfläche und Spielplatz auf dem Egeria-Platz  
Doppel-/Reihenhäuser als Übergang zum Bestands-Quartier





## Gemeinschaftliche üppige grüne Innenhöfe





Problemgrundstück erfordert **Sockelzone**:  
Altlasten, Neckaraltarm, Hochwasser, Pfahlgründung



**Baugemeinschaft Alte Weberei Carré Hof 4: Auszeichnung beispielhaftes Bauen Tübingen 2017**



**Eckard Rahlenbeck**  
Initiator und  
Bewohner

nach einer  
gescheiterten  
Bewerbung der  
Baugruppe  
entstand **in**  
**Kooperation** mit  
den Städtebau-  
Architekten und  
der  
**Samariterstiftung**  
das jetzige größere  
Projekt

Nach Absage eines Nahversorgers und Scheitern eines Genossenschaftskonzepts errichtete die Baugruppe den Gewerberaum und bot ihn zum Testbetrieb an. Die Stadt stundete den Grundstücksanteil. Der **Carré Markt** ist ein **sozialer Treffpunkt**, den niemand missen möchte

Unter dem Motto **Wohnen und Wirken** baute die Baugemeinschaft Büroräume, der Gemeinschaftsraum im alten Trafo-Haus steht dem ganzen Quartier offen und wird rege genutzt





Innenhof im 1. Obergeschoss  
**Begegnungsraum**  
Demenz-WG,  
Arztpraxis,  
Terrasse, Spielbereich und Weg zu den Wohnungen



Die **nestbau AG Bürgeraktiengesellschaft** wurde gegründet, um vielfältigen und bezahlbaren **Mietwohnraum** zu schaffen. In die Projekte werden soziale Träger z. B. mit betreuten Wohngruppen integriert. Man baut z. B. große Wohnungen, die von mehreren Alleinerziehenden genutzt werden können und die auf dem Markt nicht zu finden sind. Die Projekte werden von nicht auf maximale Rendite ausgerichteten **Kleinanlegern** finanziert.

2006 – 2010

700 Einwohner 100 Arbeitsplätze

1. Projekt der WIT

Wohnen + Rand Gewerbehöfe

urban und grün Wohnen

100% Baugemeinschaften





**Es gibt wieder Honig aus dem Mühlenviertel**



Deutscher Blütenhonig aus dem Tübinger Mühlenviertel  
 Wlado Weiler, Magazinplatz 2, 72072 Tübingen,  
 07071-45732, weiler-schwoerer@gmx.de

**Die Bienenvölker für den Honig aus dem Mühlenviertel stehen auf dem Dach der Grünen Lofts, Magazinplatz 2**



Foto: Michael Neffgen

# Weiterführende Informationen und links zur innovativen Stadtentwicklung in Tübingen

Als **Einführung** empfehlen wir das ausführliche **Interview von Daniel Fuhrhop mit Andreas Feldtkeller** (ehem. Leiter des Tübinger Stadt-Sanierungsamtes) zur Planung des Französischen Viertels, notwendigen Korrekturen am deutschen Nachkriegs Städtebau und seiner erfolgreichen und leider viel zu selten nachgeahmten **Strategien lebendige urbane Neubauviertel zu entwickeln**  
<https://www.verbietet-das-bauen.de/wp-content/uploads/WB2-Feldtkeller.mp3>

**Vortrag Cord Soehlke:**

[www.karlsruhe.de/b4/stadtentwicklung/umfanaprog/akteurstreffenwohnungsbau2019/HF\\_sections/content/ZZorWvFHScUERO/Akteurstraffen%20WOBAU\\_2019\\_Soehlke\\_Baugruppen.pdf](http://www.karlsruhe.de/b4/stadtentwicklung/umfanaprog/akteurstreffenwohnungsbau2019/HF_sections/content/ZZorWvFHScUERO/Akteurstraffen%20WOBAU_2019_Soehlke_Baugruppen.pdf)

Stadt Tübingen – **aktuelles Beispiel-Konzeptverfahren** „Hechinger Eck“:

<https://www.tuebingen.de/hen/> - **Video- Botschaft des Baubürgermeisters** zum Start eines neuen Vergabeverfahrens

<https://www.tuebingen.de/hen/28991.html> – **Video-Erklärung der „Optionsvergabe“** (= Konzeptverfahren)

<https://www.tuebingen.de/hen/29187.html> - Vergabe-Kriterien

Stadt Tübingen – Informationen zum „Güterbahnhof“ sowie alle n Quartiersentwicklungen: <https://www.tuebingen.de/gueterbahnhof>

**Dr. Gerd Kuhn:** [www.urbi-et.de](http://www.urbi-et.de)

**Matthias Gütschow:** [www.matthiasguetschow.de](http://www.matthiasguetschow.de)

**Projekt 33-33-33:** Architektur: Simon Maier ASM, Projekt Wolle +, Architektur: Yonder, somaa + Simon Maier ASM

**Projekt Alte Weberei Carrè Hof 4:** Architekten Haehnig- + Gemmeke