

stark gekürzter Auszug aus dem
**Abschlussbericht
der Beauftragung
zur Konzeption gemeinschaftlicher Infrastruktur
im Rahmen des Projekts
„Areal Marienburger Straße - Modellquartier
für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung
von Ressourcen“**

Auftraggeber

Universitätsstadt Tübingen,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer
dieser vertreten durch die Wohnraumbeauftragten

Auftragnehmer

Neustart: solidarisch leben + wohnen eG, Tübingen,
vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch die AG Quartiersverwaltung

Beauftragung vom 12.10.2022

Abschlussbericht vom 13.04.2023 in der gekürzten Fassung vom 23.01.2024

Leistungsumfang

Konzeption gemeinschaftlicher Infrastruktur: Einrichtung und Management von gemeinschaftlichen, kleinteiligen und lokal finanzierten Räumen und Dienstleistungen im Rahmen des städtischen Entwicklungsprojektes Marienburger Straße.

Inhalt:

1. Auftragsbeschreibung	Seite 3
2. Kurzfassung der erarbeiteten Konzeption	Seite 5
3. Beschreibung der Bearbeitung	
3.1. Gespräche und Recherchen	Seite 7
3.2. Weitere Befragung zur Konkretisierung der Bedarfe	Seite 7
4. Ergebnisse	
4.1. Szenarien/Entwicklungspfade für gemeinschaftliche Infrastruktur	Seite 8
4.2. Räume	Seite 8
4.3. Skizze zur Lage und zum funktionalen Zusammenhang zwischen den Räumen	Seite 12
4.4. Management/Dienstleistungen	
5. Anhang	
5.1. Grundgedanken Modellquartier	Seite 17
5.4. Grundsätzliche Szenarien Bau/Finanzierung, Betrieb, Instandhaltung gemeinschaftlicher sozialer Infrastruktur	Seite 28 Seite 31
5.5. Skizzen zur Lage und funktionalen Verbindung der Räume	

1. Auftragsbeschreibung

Im Oktober 2022 hatte *Neustart: solidarisch wohnen + leben eG* den Auftrag der Stadtverwaltung Tübingen erhalten, eine Konzeption gemeinschaftlicher Infrastruktur für das Areal Marienburger Straße (Maribu) zu erstellen.

Die Genossenschaft wird sich als Ankernutzer für das Areal Marienburger Straße bewerben. Sie plant ein großes Wohnprojekt mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und Infrastrukturen mit einer größeren Anzahl an gemeinschaftlich genutzten Räumen in verschiedenen Organisationsformen (Flex-Räume, Allerleih-Station, Secondhand-Depot, Lebensmittel-Depot, Co-Working,...). Darüber hinaus bietet Neustart die Konzeption und Mitentwicklung von quartiersübergreifend gefragter und zu nutzender Infrastruktur an.

Die beauftragte Konzeption soll die Errichtung und das Management von gemeinschaftlichen, kleinteiligen und lokal finanzierten Räumen und Dienstleistungen im Rahmen des städtischen Entwicklungsprojekts Marienburger Straße beinhalten, die auch den umliegenden Quartieren zur Verfügung gestellt werden sollen. Das neu zu entwickelnde Areal sieht die Stadtverwaltung als „Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Infrastruktur“.

Im Rahmen der geplanten Konzeptvergabe für Bauoptionen auf dem Areal werden Erfordernisse für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Infrastruktur eine Rolle spielen. Im Rahmen des Auftrages wurden Argumente gesammelt (siehe Anhang 4.1.), die für dieses Modellquartier sprechen und die Vorteile skizzieren, die den dort Bauenden zugute kommen – auch und gerade angesichts von zu leistenden Beiträgen, die in gemeinschaftlichen Strukturen unabdingbar sind.

Grundlage für die Infrastrukturen, auf die sich diese Konzeption beziehen soll, war die erfolgte Bedarfserhebung Marienburger Straße durch Befragung von Bewohner:innen der umliegenden Quartiere und sozialen Trägern in der Tübinger Südstadt im Herbst 2021.

In dieser Bedarfserhebung wurden von der Stadtverwaltung als zu bearbeitende gemeinschaftliche Infrastrukturen identifiziert:

1. Gesundheitszentrum
2. Räume für Beratungen
3. Multiflex-Raum (verschiedenen Nutzungen, Begegnung, Sport, Kino...) mit Außenraum
4. Ort ohne Konsumzwang + öffentliche Toilette
5. Gästezimmer
6. Eis, Cafeteria, Café

Ausgehend von diesen Bedarfen sollte in der Beauftragung für folgende Fragestellung ein konkretes Programm und Umsetzungskonzept erarbeitet werden:

Welche gemeinschaftlichen, kleinteiligen und lokal finanzierten Räume und Dienstleistungen können und sollen umgesetzt werden? Dabei kooperiert Neustart mit den lokalen sozialen Trägern Habila und kit jugendhilfe und möglichen weiteren Trägern und Interessensvertreter:innen. Es können verschiedene Szenarien erarbeitet werden.

Die einzelnen Leistungen sollten sich wie folgt gliedern:

1. Räume
 - a) Definition eines Raumprogramms: Nutzung, Lage, Größe und Ausstattung der Räume
 - b) Festlegung der Bauherr:innen (Ankernutzer, mögliche Beteiligung weiterer Träger oder weiterer Optionsnehmer:innen)
 - c) Kostenrahmen für die Erstellung der Räume, kalkuliert anhand derzeitiger Baupreise
 - d) Finanzierungsplan der Räume

2. Management/Dienstleistungen

- a) Konzept Raumverwaltung und Management inklusive weiterer Dienstleistungen
- b) Skizze eines Business- und Finanzierungsplan für Kosten und Aufwendungen für Raumverwaltung und Management bzw. weitere Dienstleistungen.

3. Angaben zu Kooperationspartner:innen

2. Kurzfassung der erarbeiteten Konzeption

Das erarbeitete Konzept kombiniert:

a) Soziale Infrastruktur in gewerblich vermieteten Räumen, erstellt in Zusammenarbeit mit einem gemeinwohlorientierten Investor oder mit Geldern der öffentlichen Hand.

In den Gesprächen mit sozialen Trägern vor Ort, insbesondere mit der Jugendhilfe, hat sich im Rahmen der Auftragsbearbeitung herauskristallisiert, dass das im Auftrag genannte Gesundheitszentrum zu einer neuen Art von Nachbarschaftszentrum erweitert werden sollte, das **ein sozialmedizinisch orientiertes Stadtteil-Gesundheitszentrum, räumlich verbunden mit bereits vorhandener Stadtteilsozialarbeit, weiteren niedrighschwelligem Beratungsangeboten und einer konzeptionell eingebundenen Arztpraxis** beinhaltet. Die dafür benötigten Räume können gewerblich ver- bzw. gemietet werden. Eine Finanzierung durch einen neu entstehenden Wohnbauträger (Projekt/Genossenschaft/Baugruppe) oder die gemeinsame Finanzierung durch Beiträge aus dem Quartier ist unter den gegebenen Bedingungen (Baukosten/Zinsen) absehbar sehr schwierig und würde sehr hohe Mieten nach sich ziehen. Deshalb sollten diese Gewerbeeinheiten als erweiterte soziale Infrastruktur von der öffentlichen Hand oder einem von Stadt und Ankernutzer gemeinsam ausgesuchten gemeinwohlorientierten Investor mit den Nutzenden zusammen geplant, mit Kostendeckungsziel gebaut und an die sozialen Träger vermietet werden.

b) Im Quartier gemeinsam finanzierte und über einen gemeinnützigen, demokratisch strukturierten Träger verwaltete Commons/Quartiers-Gemeingut.

Ein zu bauender „**Multiflexraum**“ sollte so konzipiert werden, dass er sowohl **als flexibler Saal** funktioniert als auch durch Unterteilbarkeit Räume für Beratung und verschiedene Nutzungen bereitstellen kann. Denkbar ist, dass der Ankernutzer den Saal in einem ihrer Baukörperplant und baut. **Dieser Saal ist zentrale Quartiersinfrastruktur**, er wäre gemeinsam zu finanzieren über zu zeichnende Genossenschaftsanteile oder Einmalbeiträge aller auf dem Areal bauenden bzw. arbeitenden Wohnbau- und Sozialträger, sowie Privatkredite, die von allen Beteiligten gleichermaßen/zusammen eingebracht werden müssen, sowie über Zuschüsse aus unterschiedlichen denkbaren Töpfen. Die Bauträger müssten sich verpflichten, die notwendige Investitions- und Kreditsumme nach Maßgabe der von ihnen geplanten/zubauenden Wohnnutzfläche einzubringen. Im Gegenzug können in ihren Gebäuden Gemeinschaftsräume kleiner dimensioniert oder in geringerer Zahl vorgesehen werden. Für Gruppen und Einzelpersonen sind der Saal bzw. die Teilräume temporär anmietbar/gegen Gebühr nutzbar. **Der Saal könnte mit einer reinen Kostenmiete an einen zu bildenden Quartiersverein vermietet werden**, der dieses Commons demokratisch verwaltet und gestaffelte Nutzungsgebühren erhebt.

c) Ein Netzwerk aus Räumen im neu entstehenden Quartier und in den umliegenden Quartieren, die zur gemeinsamen Nutzung angeboten werden, unentgeltlich oder gegen Miete.

Gemeinsam nutzbare **Orte ohne Konsumzwang** und „**nette Toiletten**“ können im Eingangsbereich des Gesundheits- und Nachbarschaftszentrum sowie in Form einer Cafeteria entstehen. **Gästezimmer** können im **Netzwerk** (das vom gemeinnützigen Quartiersverein getragen werden kann) digital verwaltet werden. **Sie wären von den Projekten einzeln zu bauen und zu finanzieren**. Weiter wünschenswert ist die Mobilisierung von möglichen Gästezimmern (oder Beratungsräumen) auch im Bestand in den angrenzenden Vierteln. Die jeweiligen Projekte bestimmen die Mietpreise, angeboten/gebucht werden die Gästezimmer über eine App.

d) Gewerberäume, die gewerblichen Mieter:innen angeboten werden.

Das gewünschte **Eiscafé** ist als gewerbliche Vermietung bei jedem Bauträger auf dem Marienburger Areal denkbar.

3. Beschreibung der Bearbeitung

3.1. Gespräche und Recherchen

Grundlage für die Ausarbeitung des beauftragten Konzeptes zwischen Oktober 2022 und März 2023 waren umfangreiche Internetrecherchen, Gespräche mit anderen Projekten wie der Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G. (München), der Genossenschaft Kalkbreite (Zürich), nestbau AG (Tübingen), sowie Gespräche mit Nathalie Schaller (Mitbauzentrale München), Martin Schröpel (Bürgerbeteiligung und Bürgerschaftliches Engagement, Modellquartier Horn, Konstanz) sowie den Herren Brühl und Welz von den Stadtwerken Tübingen.

Innerhalb der Neustart-Genossenschaft wurden zwei halbtägige Workshops durchgeführt, um die Konzeptentwicklung zu begleiten und zu gestalten.

Mit den Wohnraumbeauftragten Julia Hartmann und Axel Burkhardt fanden ein Kick-Off sowie vier weitere Treffen statt, in denen Vorgehensweise, Umfang, Zwischenergebnisse und Szenarien diskutiert und abgestimmt wurden.

Zuletzt wurde das Quartierskonzept im Rahmen eines Statusgespräches im März 2023 dem Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke vorgestellt.

3.2. Weitere Befragung zur Konkretisierung der Bedarfe

Um die Raumbedarfe der sozialen Träger zu konkretisieren und ihre Bereitschaft zur Beteiligung an Finanzierung und Verwaltung abzufragen, wurde von Neustart ein Fragebogen versendet und ausgewertet (Dezember 2022/Januar 2023). Elf Träger haben geantwortet (Pfundzkerle, adis, AIDS-Hilfe, Koordination Frühe Hilfen und Landesprogramm Stärke, Jugend- und Familienberatungszentrum/Landkreis Tübingen, Wohnwerk / Karola-Bloch-Stiftung, Nachbarschaftszentrum Nase, Jugendraum Mixed up und Pauline, Kulturverein Französisches Viertel, habila, move-on).

4. Ergebnisse

4.1. Szenarien für die Entwicklung gemeinschaftlicher Infrastruktur auf Maribu

Aus den Recherchen und Gesprächen ergaben sich fünf grundsätzlich mögliche Szenarien für gemeinschaftliche Infrastruktur (Anhang **unter 5.4.**).

In Abwägung der spezifischen Bedingungen auf dem Areal Marienburger Straße sehen wir eine Kombination aus drei Formen als zielführend:

I. Gewerbliche Räume (erstellt mit öffentlichen Geldern oder von Gemeinwohlinvestor)

Die für ein **Stadtteil-Gesundheitszentrum verbunden mit Stadtteilsozialarbeit und Beratungsangeboten** aller Art benötigten Räume (Beratungs-, Behandlungs-, Gruppen-, Büro- sowie ein konsumzwangfreier Aufenthaltsraum, ergänzt durch eine Arztpraxis) werden an die Träger gewerblich vermietet und müssen auf dem Gelände im Sinne eines Quartierszentrums bestmöglich platziert werden. Unter den aktuell äußerst schwierigen Bedingungen bei der Baufinanzierung, aber auch aus grundsätzlichen Erwägungen, die mit einem in die Zukunft weisenden Verständnis von öffentlicher sozialer Infrastruktur verbunden sind, müssen Wege gesucht werden, wie diese Elemente mit öffentlichen Geldern oder mithilfe eines Gemeinwohlinvestors erstellt werden können. Dazu gehört, dass der soziale Zweck und eine dafür leistbare Miete bei allen möglichen Umsetzungsvarianten berücksichtigt wird.

II. Commons/Quartiers-Gemeingut, finanziert und verwaltet über einen Quartiersverein

Als weitere zentrale Stadtteilinfrastruktur wird ein **Multisaal** aus abtrennbaren Raumteilen gebraucht/gewünscht. Er kann genutzt werden für Veranstaltungen/Kultur/Versammlungen, Feste/Feiern, Bewegung/Spiel/Gesundheit, für Gruppenangebote von sozialen Trägern, für Eigeninitiative, für Bildung und Beratung.

Die Nutzungsmischung verspricht gut genutzte Kapazitäten und damit relativ geringe Einzelmietkosten.

Diesen Saal als Gemeinschaftseinrichtung zu konzipieren, wird voraussichtlich den Bedarf an Gemeinschaftsräumen in einzelnen Projekten verkleinern und damit dort die Kosten senken. So entstände durch gemeinschaftliche Finanzierung und Verwaltung ein allseitiger Nutzen, der die benötigten Investitionen aller Beteiligten rechtfertigt. Für den Bau und den Betrieb muss ein Finanzierungs- und Verwaltungskonzept erarbeitet werden, das auf einem gemeinnützigen Quartiersverein aufbaut.

III. Räume-Netzwerk (über Quartiers-App)

Weitere gewünschte Räume wie **Gästezimmer** und weitere flexibel nutzbare Räume können zusammen mit nicht-räumlichen Angeboten in einem **Quartiersnetzwerk** und mit einer digitalen Buchungs-**App** (vgl. z. B. <https://klink.app>) zugänglich gemacht werden.

Dies mit zu verwalten/zu steuern, kann auch Teil der Tätigkeit eines zukünftigen **Quartiersvereins** werden.

4.2. Räume

Im Folgenden unsere konkreten Vorschläge, wie analog der vorgenannten Denkrichtungen diese Räume und Bedarfe konzeptionell zu realisieren sind. Zur möglichen Lage dieser Räume wurden Skizzen angefertigt, von denen eine am Ende dieses Kapitels eingefügt ist und alle weiteren zur besseren Lesbarkeit in den Anhang verschoben wurden.

Die Ziffern beziehen sich auf die Auflistung der in Rede stehenden Räume auf Seite 3.

zu 1: Räume für ein Gesundheitszentrum, konzipiert als „Gesundheits- und Nachbarschaftszentrum“

Die für ein Stadtteil-Gesundheitszentrum verbunden mit Stadtteilsozialarbeit und Beratungsangeboten benötigten Räume sind nach Gesprächen mit der Initiative Stadtteil-Gesundheitszentrum und NaSe/kit jugendhilfe:

- Verschiedene Behandlungs-, Beratungs-, Gruppen-, Aufenthalts- und Büro-Räume in einer **Größenordnung von knapp 250-300 m²**
- perspektivisch eine **Arztpraxis mit ca. 150 m²**

Diese Räume werden **gewerblich ver- bzw. gemietet**.

Sie kommen allen Bewohner:innen im Quartier bzw. in der Tübinger Südstadt zu Gute und verbessern die soziale Infrastruktur im Stadtteil erheblich. Eine gemeinsame Finanzierung durch Beiträge aus dem Quartier ist unter den gegebenen Bedingungen (Baukosten/Zinsen) absehbar sehr schwierig, insbesondere, wenn dem Zweck angemessene Mietpreise erreicht werden sollen. Auch grundsätzliche Erwägungen zur öffentlichen sozialen Infrastruktur sollten berücksichtigt werden. Deshalb sollten diese **Gewerbeeinheiten als soziale Infrastruktur von der öffentlichen Hand oder einem von Stadt und Ankernutzer gemeinsam ausgesuchten gemeinwohlorientierten Investor** mit den Nutzern zusammen geplant, mit Kostendeckungsziel gebaut und an die sozialen Träger vermietet werden. Weitere Finanzierungsüberlegungen sind zum derzeitigen Stand nicht konkretisierbar. Die Räume sollen so geplant werden, dass bei nicht realisierbarer Finanzierung stattdessen Wohnraum in ihnen entstehen kann.

zu 2: Räume für Beratung konzipiert als Teile des „Maribu-Multisaals“ und zusätzliche Räume

Das Stadtteil-Gesundheitszentrum und das Nachbarschaftszentrum NaSe haben Bedarf an Zusatzräumen (Beratung, Gruppen) unmittelbar in der Nähe der Praxisräume. Auch andere soziale Träger haben ähnliche Bedarfe angemeldet.

Wir sehen hier die **Raumteile des unterteilbaren Maribu-Multisaals** (siehe Punkt 3) als ein mögliches Kontingent zur Anmietung.

Diese Räume (Abteile) sollten eine Größe von ca. 30-40qm haben und sind für professionelle, aber auch für Freizeit-Gruppennutzungen, Sport, Spiel, Feste im Kleinen (Kinder), aber hier und da auch für Beratungen von sozialen Trägern nutzbar. Dieser Grundstock könnte durch **zusätzliche, von einzelnen Projekten auf Maribu eingebrachte Räume** ergänzt werden. Auch **bestehende Räume in den umliegenden Vierteln** (Baugemeinschaften Franz. Viertel etc.) könnten aktiviert/ eingebracht werden.

Alle Räume könnten über eine spezielle **App** (vgl. z. B. <https://klink.app>) digital buchbar sein, für die Abteile des Multisaales braucht es aus Komplexitätsgründen zusätzlich direkte Verwaltungsdienstleistungen.

zu 3: Multiflex-Raum

konzipiert als a) Saal der Stadtwerke, b) „Maribu-Multisaal“

a) Die **Stadtwerke** planen auf ihrem Neubaugelände, gegenüber von Maribu, einen unterteilbaren **Saal für ca. 200 Personen**, der außerhalb der üblichen Geschäftszeiten auch zur externen Anmietung zur Verfügung gestellt werden soll.

b) Daraus folgt, dass ein weiterer, auch tagsüber oder zusätzlich zur Verfügung stehender und flexibler **Multisaal auf Maribu** kleiner dimensioniert werden kann:

- 3 bis 4-fach unterteilbarer Saal für ca. 100-120 Personen mit 100-120 m² (zzgl. Nebenräumen und Toiletten mit nochmals ca. 100 m², also **Gesamtnutzfläche ca. 220 m²**)
- für Veranstaltungen/Kultur/Versammlungen, Feste/Feiern, Seminare, Bewegung/Spiel/ Gesundheit in kleinerem Rahmen
- für Raumbedarf der sozialen Träger nach zusätzlichen Beratungsräumen (siehe Punkt 2)

Diesen Saal sehen wir **als zentrale Quartiersinfrastruktur**, die gemeinsam zu finanzieren ist und für Gruppen und Einzelpersonen temporär anmietbar/gegen Gebühr nutzbar sein soll.

Denkbar wäre, dass der **Ankernutzer den Saal in einem seiner Baukörper** plant und baut.

Der Saal könnte mit einer reinen Kostenmiete **an den zu bildenden Quartiersverein vermietet** werden, der dieses Commons demokratisch verwaltet und gestaffelte Nutzungsgebühren (geringer für Quartiersbeteiligte, höher für Außenstehende, Unterscheidung gewerblich/nicht-gewerblich) erhebt.

zu 4: Ort ohne Konsumzwang + öffentliche Toilette

konzipiert als a) Gesundheits- und Nachbarschaftszentrum, b) Cafeteria

a) Das **Gesundheits- und Nachbarschaftszentrum** (Stadtteilgesundheitszentrum, NaSe, weitere Träger) soll nach Vorstellung der Träger einen **gemütlichen Warte- und Aufenthaltsbereich** beinhalten, der **konsumzwangfrei** während der Öffnungszeiten zur Verfügung steht.

b) der Ankernutzer könnte parallel dazu eine vom Ankernutzer geplante und finanzierte **Cafeteria** als öffentlichen konsumzwangfreien Ort mit Außenbereich anbieten.

Sowohl im „Gesundheits- und Nachbarschaftszentrum“ als auch in der Cafeteria kann es eine **„nette Toilette“** geben.

Eine ganztägig geöffnete **öffentliche Toilette** sollte zusätzlich beim Parkhaus der Stadtwerke entstehen.

zu 5: Gästezimmer

Gästezimmer sollten **im Netzwerk digital verwaltet** werden. Sie wären **von den Projekten einzeln zu bauen und zu finanzieren**. Weiter wünschenswert ist die Mobilisierung von möglichen Gästezimmern **auch in Bestandswohnungen in den angrenzenden Vierteln**. Die jeweiligen Projekte bestimmen die Mietpreise, angeboten werden können die Gästezimmer über eine App (z.B. „Klink“).

zu 6: Eis, Cafeteria, Café

konzipiert als a) Ankernutzer-Cafeteria, b) gewerbliches Eiscafé

a) Eine **öffentlich zugängliche, konsumzwangfreie Cafeteria** mit Kaffee-/Getränkeautomat baut und betreibt der Ankernutzer.

b) Ein **Eiscafé wäre gewerbliche Vermietung** und bei jedem Bauträger auf Maribu denkbar.

4.3. Skizze zur Lage und zum funktionalen Zusammenhang zwischen den Infrastrukturen

Sinnvollerweise sollte die zentrale Quartiersinfrastruktur um den zentralen Quartiersplatz angeordnet sein. Der Maribu-Multisaal ist zur Bundesstraße hin orientiert, wo bereits Lärmbelastung besteht. Die Elemente des Nachbarschafts- und Stadtteilgesundheitszentrum müssen zusammenhängend nutzbar sein und können über eine gemeinsame Aula erschlossen sein. Die Lage des Nachbarschafts- und Stadtteilgesundheitszentrum hängt auch davon ab, welcher Bauträger sie am besten realisieren kann. Neben der Aula wäre die Cafeteria des Ankernutzer ein weiterer konsumzwangfreier Raum in räumlicher Nähe. Die abgebildeten Gästezimmer sind so skizziert, wie sie vom Ankernutzer als Teil des größeren Gästezimmernetzwerks umgesetzt werden könnten.

3. Lageplan Pikto - Zusammengeführt Maßstab 1:1000



Weitere Skizzen im Anhang **unter 5.5.**

4.4. Management/Dienstleistungen

4.4.1 Entwurf Finanzierungs- und Verwaltungskonzept Maribu-Multisaal

Finanzierung/Bau

Als gemeinsame Quartiersinfrastruktur wird der unterteilbare Multisaal gemeinsam gebaut, finanziert und verwaltet. Der **Bau könnte im Rahmen eines Ankernutzer-Gebäudes** aus folgenden Bestandteilen **gemeinsam finanziert** werden:

- 1) zu zeichnende **Genossenschaftsanteile oder Einmalbeiträge** aller auf dem Areal bauenden bzw. arbeitenden **Wohnbau- und Sozialträger** für das Projekt „Multisaal“ des Ankernutzers.
- 2) **Privatkredite**, die von allen Beteiligten gleichermaßen/zusammen eingebracht werden müssen (Adressat ebenfalls Projekt „Maribu-Multisaal“)
- 3) **Zuschüsse** aus unterschiedlichen denkbaren Töpfen zu zeichnende Genossenschaftsanteile, Einmalbeiträge oder Privatkredite.

Die **Bauträger müssten sich verpflichten**, diese Investitions- und Kreditsumme nach Maßgabe der von ihnen geplanten/zu bauenden Wohnnutzfläche einzubringen. Im Gegenzug **können in ihren Gebäuden Gemeinschaftsräume kleiner dimensioniert oder in geringerer Zahl** vorgesehen werden.

Verortung/Ausstattung/Verwaltung

Der so gemeinsam finanzierte und in einem Ankernutzer-Gebäude gebaute Maribu-Multisaal könnte wie folgt verwaltet werden:

Der vom Projekt „Maribu-Multisaal“ des Ankernutzers errichtete Multisaal samt Nebenräumen wird räumlich an den Quartiersplatz angrenzend und zentral im Quartier platziert.

Eventuell bleiben der Endausbau und die Erstausrüstung einer Bezuschussung vorbehalten, die nur über den designierten Mieter, den gemeinnützigen Quartiersverein Maribu e. V., möglich ist. Auch Eigenarbeit wäre eventuell in einigen Gewerken möglich.

Der Verein erhält den Maribu-Multisaal zur Nutzung überlassen und zahlt eine reine Kostenmiete.

Die **wichtigste Aufgabe** des Quartiersvereins ist es,

- das Commons „Maribu-Multisaal aus 3-4 abtrennbaren Raumteilen zzgl. Nebenräumen, Küche und WCs“ für Nutzungswünsche aus dem Verein und aus dem Quartier heraus und via einer App zugänglich zu machen,
- für eine Einweisung von Nutzer:innen sowie die Reinigung der Räume zu sorgen (wo nicht die Nutzer:innen das tun),
- Nutzungsgebühren zu erheben und einzuziehen und
- die Räume in Zusammenarbeit mit dem Bauträger instand zu halten, Reparaturen durchzuführen etc.

Alle, die ihre Räume im Rahmen des Quartiersvereins zur Mitnutzung einbringen wollen, zahlen eine Verwaltungsgebühr, mit der die Kosten für Anschaffung und Betrieb einer Buchungs-App gedeckt werden.

Wer bildet den Verein:

- Die (Vertreter:innen der) Bauträger als juristische Personen, die die Finanzierung gemeinsam getragen haben. Sie erhalten Vorrechte, gegen sie oder eine:n von ihnen kann keine Änderung von Vereinszweck oder Satzung durchgesetzt werden.
- Alle Bewohner:innen des Maribu-Areals, freiwillig - der Verein trägt ihr Commons in demokratischer Verwaltung.
- Der Verein hat entweder eigenes Personal (50-70% Stelle und Bufdie - Bundesfreiwilligendienst), wenn dafür eine Finanzierung/Förderung gefunden wird
- Oder der Verein arbeitet ehrenamtlich und kauft benötigte Leistungen ein, z. B. von der Neustart-Genossenschaft oder von der Tübinger Dachgenossenschaft.

Tätigkeiten, die im Verein zwingend anfallen:

- Erarbeiten von Mietpreislisten
- Führen des Terminkalenders / einer elektronischen Buchungs-App und Einweisen von Nutzer:innen
- Erarbeiten von Reinigungsplänen, Reinigungsarbeiten, Instandhaltung
- Abrechnungen (Miete, Betriebskosten etc. gegenüber Mieter:innen und Vermieter:in)
- Diskussionen über Weiterentwicklung und über adäquate Auslastung
- Weitere soziale und gemeinschaftliche Aktivitäten auf dem / für das Quartier

5. Anhang

5.1. Grundgedanken Modellquartier

Nutzen, den Bewohner:innen des Marienburger Areal und der umgebenden Quartiere (3-Höfe, Franz. Viertel, Wennfelder Garten) von der gemeinschaftlichen Infrastruktur haben:

Geteilte Infrastrukturen unterstützen den Bau von bezahlbarem Wohnraum, begünstigen eine ökologische und nachhaltige Planung und fördern vernetzte sowie lebendige Quartiere. Wobei die Vernetzung innerhalb des Maribu-Quartiers, aber auch mit den umgebenden Vierteln ermöglicht wird.

Geteilte Infrastrukturen ermöglichen es, die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren, den solidarischen Gedanken durch gemeinschaftliche Flächen zu fördern und den ökologischen Fußabdruck durch das Teilen von Ressourcen zum Wohle aller im Quartier lebenden Menschen zu reduzieren.

Mitbestimmung und Partizipation für ein gemeinschaftlich organisiertes und bereicherndes Zusammenleben sind die tragenden Säulen für ein lebendiges Quartier. Die gemeinsame Nutzung von Ressourcen befördert soziale Vernetzungen durch Austausch und Kontakt zwischen den Bewohner:innen.

Auf diesen Gedanken basierend, entsteht auf Maribu eine umfangreiche Infrastruktur mit Räumen und Dienstleistungen, die genutzt werden können für

- privat-Freizeit-bezogene Zwecke (Feiern, Bewegung, Kultur, Spiel),
- soziale Zwecke (Begegnungen, Beratungen, Hilfs-/Unterstützungsangebote,...),
- gesundheitsbezogene Zwecke (Stadtteilgesundheitszentrum),
- ehrenamtlich-bürgerschaftlich-politische Zwecke (Räume für Treffen, Veranstaltungen).

Bewohner:innen von Maribu und den umgebenden Vierteln können damit eine sich in Größe und Ausstattung ergänzende Zahl unterschiedlicher Räume für individuelle und/oder kollektive Zwecke zu bezahlbaren Mietkosten nutzen.

Soziale Initiativen und Träger/Vereine von Sozial-, Stadtteil-, Geflüchtetenarbeit, Integrationsarbeit, etc. finden für ihre unterschiedlichen Bedarfe flexibel passende Räume.

Weiterer Nutzen gemeinschaftlicher Infrastrukturen in Stichworten:

- Wohnortnahe Nutzung von gesundheitsbezogenen Präventions- und Behandlungsangeboten.
- Möglichkeit für Haushalte, niedrigschwellig an Hilfe zu kommen.
- Niedrigschwellig Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.
- Bildung unterschiedlicher Treffpunkte, Durchlässigkeit intern-extern.
- Begegnung, Kennenlernen, nicht-anonymes Leben, mit gegenseitiger Unterstützung.
- Mehr Gemeinschaft, mehr Nachbarschaft, mehr Zusammenhalt möglich.
- Stabile Partnerschaften für Initiativen im Quartier.
- Kurze Wege für die alltägliche Versorgung.
- Im Alter länger in der vertrauten Umgebung bleiben können (wegen solidarischer Hilfe, kurzen Wegen, Möglichkeiten zu Wohnungstausch etc.).

5.4. Grundsätzliche Szenarien Bau/Finanzierung, Betrieb, Instandhaltung gemeinschaftlicher sozialer Infrastruktur

Modellquartier Marienburger Straße – Konzeption gemeinschaftlicher Infrastruktur - Szenarien Status 17.11.2022

Die vorgestellten Szenarien beschreiben die möglichen Verantwortlichkeiten für Bau, Betrieb und Instandhaltung gemeinschaftlicher Infrastruktur in einer ersten Iteration. Entstanden sind die Szenarien aus Informationen, Erfahrungen und Diskussionen, die Neustart im Rahmen von online Recherchen erhoben hat und in Gesprächen mit der Wohnbaugenossenschaft wagnis in München, der Stadt Konstanz (Modellquartier am Horn), der stadtbau München (Mitbauzentrale der Stadt München) sowie KIT/Brückenhaus in Tübingen erworben hat.

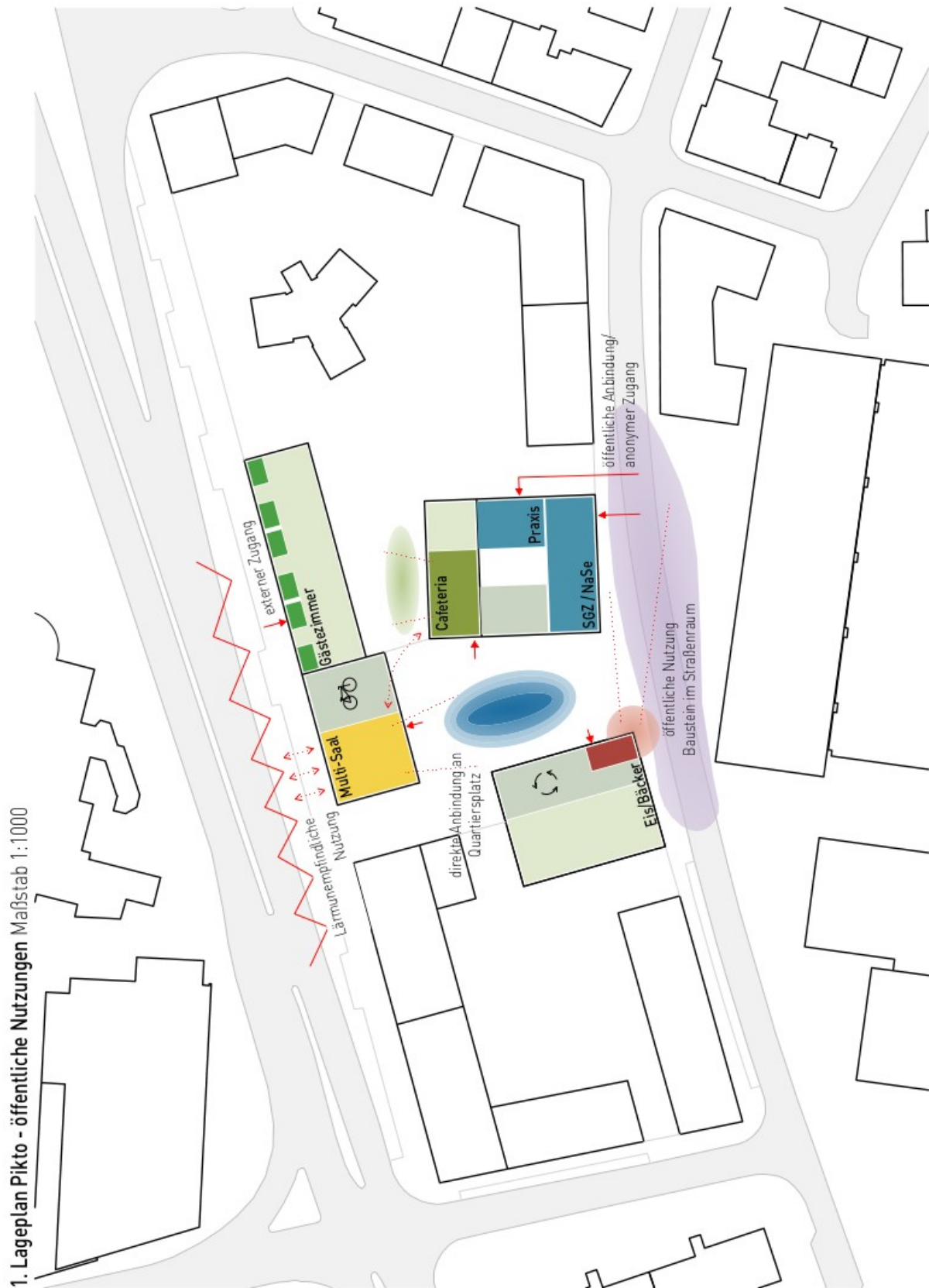
Szenario	Finanzierung			Organisation des Betriebes			Verwaltung mittels App
	Beschreibung	Bau	Instandhaltung	Betrieb	Investor_in	Verein oder Genossenschaft	
1 Eine externe Akteurin	Eine Akteurin, die nicht Wohnraum auf dem Modellquartier baut. Wohnbau und gemeinschaftliche Infrastruktur sind getrennt. Dies kann eine juristische Person sein wie eine GmbH oder eine Stiftung. Die Verantwortung und das Risiko werden damit ausgelagert	x	x	x	Der Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastruktur liegt in der Organisation der externen Akteurin	-	(x)
1a. Eine externe Akteurin	Die externe Akteurin lagert das Risiko des Betriebes aus	x	x	-	-	Der Betrieb wird durch die externe Akteurin an eine weitere Organisation übergeben bzw. ausgelagert	(x)
1b. Eine externe Akteurin	Die externe Akteurin erhält im Rahmen von 1a oder 1b einen finanziellen Ausgleich durch die Bauträger_innen/Bewohner_innen	x	x	Wahlweise 1 oder 1a	Wahlweise 1 oder 1a	Wahlweise 1 oder 1a	(x)
2 Ankerutzer	Eine großer Wohnbauakteurin übernimmt als Ankerutzer für Bau, Betrieb und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Infrastruktur die Verantwortung (keine Kleinteiligkeit, andere Bauträger gibt es nicht oder es gibt nur wenige andere Bauträger, die alle aber keine gemeinschaftliche Infrastruktur bauen)	x	x	x	Der Betrieb der kompletten gemeinschaftlichen Infrastruktur liegt bei dem Ankerutzer	-	(x)
2a Ankerutzer	Der Ankerutzer lagert das Risiko des Betriebes aus	x	x	-	-	Der Betrieb wird durch den Ankerutzer ausgelagert. Dies kann ein Verein sein, der auch Zuschüsse für den Betrieb einwerben kann	(x)

Szenario		Finanzierung			Organisation des Betriebes		
Bezeichnung	Beschreibung	Bau	Instandhaltung	Betrieb	Investor_in	Verein oder Genossenschaft	Verwaltung mittels App
2b. Ankernutzer	Der Ankernutzer erhält im Rahmen von 2a oder 2b einen finanziellen Ausgleich durch die anderen Bauträger_innen/Bewohner_innen	x	x	Wahlweise 2 oder 2a	Wahlweise 2 oder 2a	Wahlweise 2 oder 2a	(x)
3 Netzwerk	Alle Wohnbauträger_innen erstellen gemeinschaftliche Infrastruktur. Hierzu schlagen Wohnbauträger_innen Infrastrukturen im Rahmen der Konzeptvergabe vor.	x	x	x	Die Netzwerkteilnehmenden betreiben ihre Infrastruktur selbst, bestimmen den Mietpreis und stellen die Infrastruktur mit z.B. Hilfe einer App zur Nutzung zur Verfügung	-	x
3a. Netzwerk	Die Koordination des Betriebes wird ausgelagert	x	x	-	-	Der Betrieb wird durch das Netzwerk ausgelagert. Dies kann ein Verein sein, der auch Zuschüsse für den Betrieb einwerben kann	(x)
4 Gemeinschaft Bauträger_innen	Alle Wohnbauträger_innen erstellen und betreiben die Infrastruktur gemeinsam. Zur Finanzierung wird ein Fonds gegründet, der das gemeinsame Geld auf Basis gemeinsamer Kriterien verwaltet. In diesem Szenario können Fondssanteile auch von externen Akteurinnen verwaltet werden sowie eine Verzinsung der Einlagen angestrebt werden.	x	x	x	x	-	(x)
4a. Gemeinschaft Bauträger_innen	Der Betrieb wird durch die Wohnbauträger_innen bzw. die Fondsgesellschaft ausgelagert	x	x	-	-	x	(x)
5. Ankernutzer plus Netzwerk	Ein Ankernutzer baut die zentralen Elemente sowie weitere kleinere Infrastrukturen. Alle anderen Bauträger_innen bauen kleinere Elemente, die sie im Rahmen der Ausschreibung vorgeschlagen haben.	x	-	-	-	Der Betrieb sowie die Instandhaltung werden z.B. an einen Verein ausgelagert.	(x)

Szenario		Finanzierung			Organisation des Betriebes		
Bezeichnung	Beschreibung	Bau	Instandhaltung	Betrieb	Investor_in	Verein oder Genossenschaft	Verwaltung mittels App
	<p>Der Ankernutzer erhält von allen Wohnbauträger_innen und Bewohner_innen eine Ausgleichszahlung.</p> <p>Die Stadt beteiligt sich an der Finanzierung, um die erhöhten Kosten aufgrund der Kleinteiligkeit (viele Bauträger_innen) auszugleichen. Der Betrieb wird in einen Verein ausgelagert</p>						

Leseempfehlung: Das Modellprojekt am Horn, Konstanz, hat eine detaillierte Broschüre zu den Vergabekriterien an Bauträger_innen veröffentlicht. Ein Teilaspekt der Vergabekriterien liegt in den Vorschlägen der Bewerber_innen, welche gemeinschaftliche Infrastruktur sie bereit wären zu bauen (https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents/E-330347239/konstanz/Dateien/Stadt%20gestalten/ASU/Stadtentwicklung/HaproWo/Broschüre%20Leitlinien%20Vergabe_final-02.pdf)

5.5. Skizzen zur Lage und funktionalen Verbindung der Räume



2. Lageplan Pikto - genossenschaftliche Nutzungen Maßstab 1:1000



3. Lageplan Pikto - Zusammengeführt Maßstab 1:1000



Funktions-Schema

