

Cord Soehlke, Baubürgermeister

Quartiere, neue Akteure, Innovationen

Tübinger Erfahrungen und Strategien





- Ca. 90.000 Einwohner und 40.000 Arbeitsplätze
- Pro Jahr im Schnitt Wachstum um 1.000 Einwohner
- Kaum Außenentwicklung seit 1985, dennoch neuer Wohnraum für ca. 15.000 Menschen
- Innenentwicklung stößt an ihre Grenzen, ab 2018 wieder Außenentwicklung
- Modell der kommunalen Baulandentwicklung

Französisches Viertel



Loretto-Areal 2006



Mühlenviertel 2011



Alte Weberei 2015



Das „Tübinger Modell“

Universitätsstadt Tübingen als Entwickler

- Erwirbt Militärareale und Industriebrachen
- Entwickelt Konzept, Städtebau und Bebauungspläne
- Entspricht Altlasten und erstellt Infrastruktur - Finanzierung durch Planungsgewinn
- Verkauft die Grundstücke und steuert die gesamte Entwicklung



Private Baugemeinschaften als Erwerber und Bauherren

- Erhalten Grundstücksoptionen für ihre Konzepte
- Haben strukturelle Vorgaben, aber große gestalterische Freiheiten
- Übernehmen gemeinsame Aufgaben wie Innenhöfe, Tiefgaragen
- Tragen Verantwortung für ihre Projekte und sind die wesentlichen Akteure der Entwicklung

Prinzip Konzeptvergabe

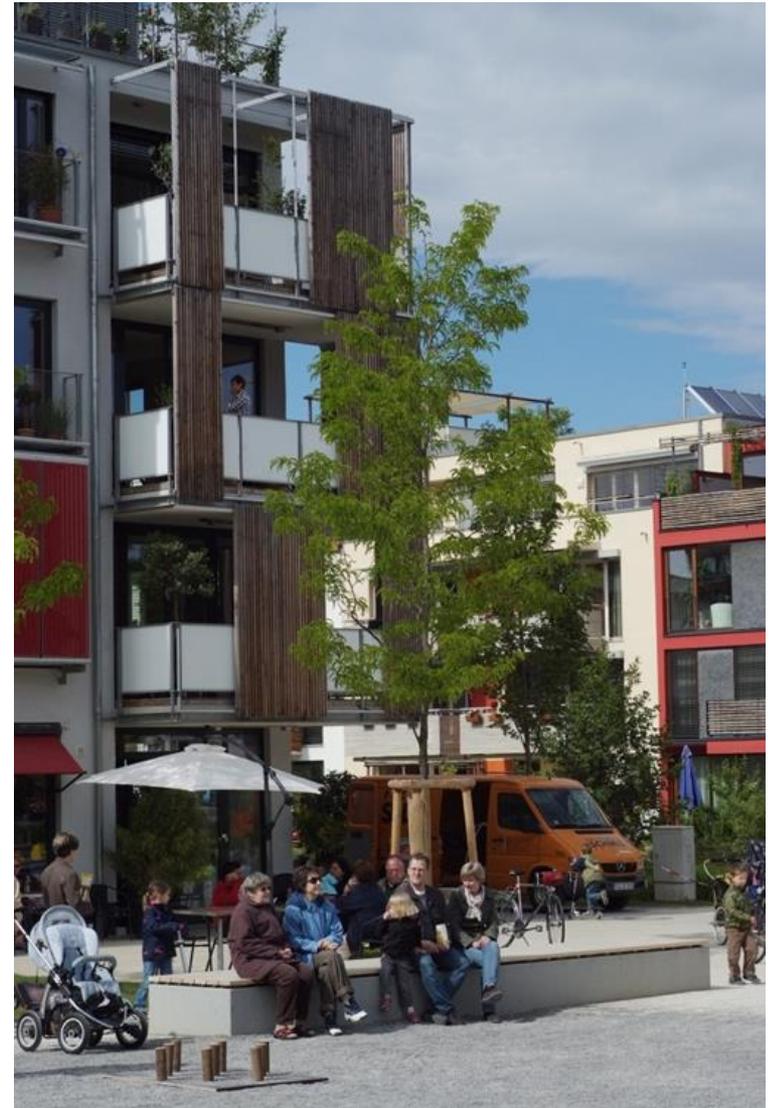
- **Konzeptvergabe statt Preiswettbewerb**
 - Festpreis
 - Qualitative Kriterien
 - Projekte müssen Beitrag zum Gesamtquartier liefern
- Parzellengröße wird im Auswahlprozess festgelegt
- Vergabeentscheidungen durch Optionskommission: Gemeinderäte, Verwaltung und Bürger mit Expertise



Warum Tübingen Baugemeinschaften fördert

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



Private Baugemeinschaften

Idee / Konzept

↓ **Auftakt der Vermarktung**

Interessengemeinschaft

↓ **Option auf Grundstück**

Planungsgemeinschaft

↓ **Erwerb des Grundstücks**

Private Baugemeinschaft

↓ **Errichtung des Gebäudes**

Wohnungseigentümer



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



.... Geschichten über ein paar Häuser



... und einige Worte über das Grün im Quartier





Entwicklung alter Güterbahnhof – Städtebaulicher Vertrag

- Herstellung 20% mietpreisgebundener Wohnraum (unter OüV)
 - Hoher Anteil Nutzungsmischung
 - Kleinteiligkeit und architektonische Vielfalt
 - Vermarktung 25 % Flächen an Baugemeinschaften
 - Konzeptvergabe zum Festpreis
-



Legende

	geförderter Mietwohnungsbau (Bauträger)		Baugruppen		Bauträger
	geförderter Mietwohnungsbau (WIT)		Umnutzung Güterhalle (Stadt)		
	beispielhafte Parzellierung				

Lageplan
Projekt Güterbahnhof
Baugruppen, geförderter
Mietwohnungsbau etc.
Maßstab: ohne
Datum: 04.03.2015

- Konzeptvergabe zum ersten Mal für nicht-städtische Grundstücke
- Vermarktung der Grundstücke im Auftrag der Aurelis durch die städtische Gesellschaft WIT

BG 33/33/33 „Tübingen for Starters“

- Ein Drittel: Geförderte Mietwohnungen und Anschlusswohnungen für Geflüchtete
- Ein Drittel: Wohneigentum für Schwellenhaushalte oder Mietwohnungen 10% unter Vergleichsmiete
- Ein Drittel: Selbstnutzer ohne soziale Bindung



Innovation und neue Bandbreite an Akteuren

Den
Gesellschafter/innen
gehört gemeinsam
das Haus am
Hechinger Eck



Bisher mehr als 100
Gesellschafter/innen
mit Anteilen
zwischen 2.500 €
und 30.000 €

Montag, 29. Oktober 2018

TÜBINGEN



Eine Bereicherung für die Stadt

Hechinger Eck Die ersten Neubauten für Geflüchtete, Studierende, junge Familien und Menschen mit Behinderung wurden eingeweiht.

Tübingen. Die ersten Bewohner zogen am 1. November in die Neubauten am Süd-Ende des Hechinger Ecks, die letzten werden Anfang Februar folgen. Doch Einweihung gefeiert wurde jetzt schon. Gunnar Lauffer-Stark von der Neue Nachbarn KG, einem der drei Bau-Träger, dankte am Samstag dem Tübinginger Gemeinderat und der Stadtverwaltung, dass sie „Bauplätze für bereite und normale Gebäude“ bereitgestellt hatten. Die Kombination aus Weitsicht und Humanität mache ihn stolz auf seine Stadt, so Lauffer-Stark vor etwa 120 Gästen und Bewohnern. Er dankte dem Land für den großzügigen Zuschuss und vor allem der Tübinginger Stadtgesellschaft: Den vielen Menschen, die die den Bau aus privaten Mitteln ermöglichten.

„Man spürt, es ist ein echtes Herzensprojekt, das die Stadt bereichert“, sagte die CDU-Bundestagsabgeordnete und Integrationsbeauftragte.

Wohnraum für 2000 Flüchtlinge, aber auch Wohnungen für Studierende, junge Familien und Menschen mit Behinderung, sagte sie und fand es großartig, dass am Hechinger Eck gemeinsam gebaut wurde. Darin zeige sich „das neue Wir“, das eben nicht nur die Einheimischen umfasse.

„Es ist ein Projekt, wo Menschen nicht nur etwas bekommen, sondern auch Hilfe und Unterstützung weitergeben“ – etwa über die haus-eigene Werkstatt. Die Politikerin dankte allen, die das ermöglicht haben, teilweise über gespendete Quadratmeter. In einer Zeit, in der Vielfalt nicht überall als Bereicherung erlebt werde, seien solche Orte der Begegnung besonders wichtig, auch um Hass und Hetze etwas entgegenzusetzen.

Mancher frage sich vielleicht, ob er überhaupt hinter dem Projekt stehe, sagte Oberbürgermeister Boris Palmer. Doch die Stadt habe sich daran gemacht, Wohnraum gut für Flüchtlinge zu schaffen.

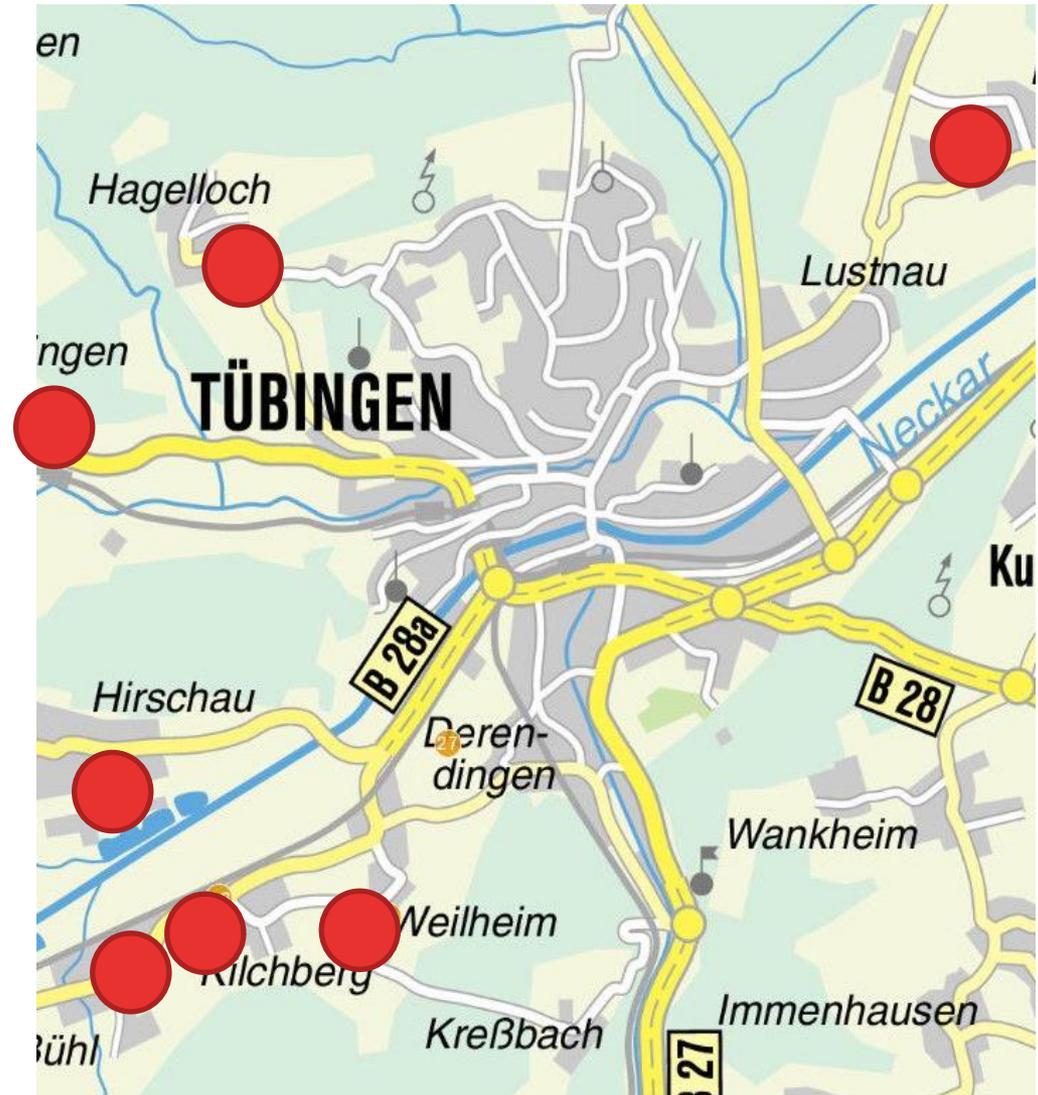
Euro übernahm das Land. Der städtischen Bauverwaltung dankte Palmer „für die übermenschliche Leistung“ ein solches Bauvolumen in so kurzer Zeit zu stemmen.

Damit sei das städtische Bauprogramm aber nicht abgeschlossen, so Palmer. Denn keiner solle sagen: „Für mich habt ihr nichts gebaut.“ Die Anschlusswohnungen am Hechinger Eck seien nicht für immer Geflüchtete reserviert. „Dann entsteht dort preisgebundener Wohnraum für alle.“ Er stehe voll und ganz hinter dem Projekt und habe es im Rahmen seiner Möglichkeiten mitgetragen.

Auch die Tübingerin Dorothea Mann hat einen Hausanteil finanziert. Sie vertrat „den politischen Teil“ des Projekts, Geflüchtete beim Ankommen und Bleiben zu unterstützen. „Es müsse aufhören, dass Menschen im Mittelmeer ertrinken“, sagte sie. Der Heidelberger Oberbürgermeister Eckart Würzner habe sich mit weiteren Amtskollegen bei Bundeskanzlerin Angela Merkel für das Fortbestehen

Warum jetzt wieder Außenentwicklung?

- Innerstädtische Entwicklungspotentiale größtenteils aktiviert
- Nachfrage nach Wohnraum unvermindert hoch
- Entwicklungsbedarfe der Teilorte
- Aber: wenn schon Außenentwicklung, dann mit Qualität



Ziele

Nur dann Planungsrecht für neue Baugebiete im Außenbereich, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind

- Gerechte Verteilung der Planungsgewinne
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Vermarktung von Baugrundstücken nach sozialen Kriterien
- Vermeidung von Baulücken
- Inhaltliche Regelungen zu Vielfalt, Innovation und hohen Standards über Planungsrecht, Kaufverträge und Auswahl der Projekte



Verkauf der Grundstücke

- **Festpreis und Konzeptvergabe**
 - Kriterien wie
 - Bindung an den Ort
 - Einkommen
 - Kinderzahl, Pflege usw.
 - Vorgaben wie
 - Nahwärme und KfW 55
 - Photovoltaik
 - Bauverpflichtung von 2 Jahren
 - 1/3 der Flächen für innovative Projekte oder sozialen Wohnungsbau



Fairer Wohnen Baulandbeschluss Dezember 2018

Regelungen für die Vergabe städtischer Grundstücke

Anteil	Regelungen in der Kernstadt	Regelungen in den Teilorten
1/3	<p>Geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau 2/3 – 3/4 der ortsüblichen Vergleichsmiete</p>	<p>Sozialer und anderer mietgebundener Wohnungsbau oder innovative Wohnprojekte</p> <p>Bei Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete</p>
1/3	<p>Stark preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Baugruppen, Genossenschaften und andere innovative Wohnprojekte)</p>	<p>Frei veräußerbar (z.B. Rückkauf durch vorige Eigentümer des Grundstücks, Familien mit Anspruch auf Eigenheimförderung)</p>
1/3	<p>Preisgedämpfter Wohnungsbau Bei Vermietung: nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Bauträger, Einzelinvestoren, Baugruppen etc.)</p> <p>Bis zu 1/3 der Flächen in diesem Segment können ohne Preisdämpfung vermietet werden.</p>	

Mobilität bei den Immobilien: Viel Bewegung durch neue Akteure

- Baugemeinschaften mit großer Vielfalt: Eigentum und Miete, klein und groß, Standard und Innovation
- Genossenschaften: traditionell und neugegründet
- Nestbau, Miethäusersyndikat, Neustart Tübingen: lokales Geld mit sozialer Verantwortung
- Ethische und ökologische Immobilienfonds



- Stadtentwicklung in Bewegung: große Potentiale für neue Quartiere, Wohnformen, Akteure und Konzepte
- Eine pluralistische Gesellschaft braucht auch buntere und vielfältigere Wohn- und Lebenskonzepte
- Städtebauliche Qualität ist viel mehr als nur gute Architektur: Nutzungsmischung, soziale Vielfalt, lebendige Strukturen, Raum für Neues
- Lokale Akteure und private Initiativen sind herausfordernde, aber konstruktive Partner für die Kommunen



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

