

Verwaltungsrat der Baden-Württembergischen  
Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte  
Gartenstraße 63  
72074 Tübingen

---

**Offener Brief: Stadtteiltreff in der Corrensstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren Verwaltungsräte,

die baden-württembergische Versorgungsanstalt hat erfreulicherweise in Tübingen investiert: Der Kauf von rund 90 Neubauwohnungen an der Tübinger Corrensstraße auf einem ehemaligen Landesgrundstück, errichtet von der Hofkammer des Hauses Württemberg, fand noch im Jahr 2018 statt.

---

Das ist sehr erfreulich, denn dieses Grundstück hat in der Stadt- und Landespolitik eine große Rolle gespielt. Die Versuche der Stadt, das ehemalige Landesgrundstück zu erwerben und zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln, scheiterten an den Vorgaben des Finanzministeriums, das einen Verkauf zum Höchstpreis für geboten hielt. Heute ist die Debatte sehr viel weiter. Der neue Konsens in Bund und Land lautet, dass Grundstücke der öffentlichen Hand den Kommunen zu sozial verträglichen Preisen überlassen werden sollen, weil dies ein sehr wichtiger Beitrag im Kampf gegen die explodierenden Wohnungspreise ist. Auch der Landesgesetzgeber hat aufgrund der Diskussion um genau dieses Tübinger Grundstück die Landeshaushaltsordnung geändert und immerhin den Bau von 10 Prozent Sozialwohnungen an der Corrensstraße durch einen Preisnachlass nachträglich ermöglicht.

Es handelt sich also nicht um ein beliebiges Grundstück, sondern um eines, das auch symbolisch bedeutsam ist, weil man hier etwas ablesen kann: Spaltet der Markt die Stadtgesellschaft oder kann die Stadt das soziale Zusammenleben aller Schichten stärken?

Das Quartier, in dem sich Ihre neu erworbenen Objekte befinden, leidet leider an einem Mangel öffentlicher Infrastruktur. Wir waren daher froh, dass wir mit dem Projektentwickler, der Hofkammer, eine mündliche Einigung über die Anmietung einer gewerblich nutzbaren Fläche als Stadtteiltreff erzielen konnten. Nach Auskunft der Hofkammer waren diese Gespräche der Versorgungsanstalt auch seit dem letzten Sommer bekannt. Ein Stadtteiltreff ist in unserem Verständnis eine Bereicherung eines Wohnquartiers, die Stadt und die Kirche als Mieter sind in meinen Augen seriöse und gute Partner.

Ich war daher sehr überrascht über die Mitteilung, dass die Versorgungsanstalt die Fläche nur als Stadtteiltreff zur Verfügung stellen will, wenn die Nutzungszeiten so weit eingeschränkt werden, dass er seine Funktion gar nicht erfüllen kann. Noch mehr hat mich die Begründung erstaunt, die Renditeziele der Versorgungsanstalt seien in Gefahr, wenn der Stadtteiltreff abends und am Wochenende geöffnet habe. Die dabei formulierte Position, dass schon Stimmen im Hof beim Verlassen des Treffs oder die Abfahrt mit Autos auf der Straße für die Mieter eine nicht zumutbare Belastung darstellen würden, ist für die Stadt nicht nachvollziehbar. Wäre der Erwerber ein Finanzinvestor aus London, müsste man dies nolens volens zur Kenntnis nehmen. Bei einem Investor, der in Tübingen sitzt und aufgrund von Landesgesetz besteht, ja einen öffentlichen Auftrag erfüllt, ist dies aber nicht nachvollziehbar.

In Tübingen ist Nutzungsmischung als Ziel der Stadtentwicklung seit mehreren Jahrzehnten unbestrittener Konsens im Gemeinderat. Mit Projekten wie dem Französischen Viertel haben wir dafür europaweit Anerkennung und Preise erhalten. Aus diesem Grund haben wir in der Bürgerbeteiligung und bei der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich Corrensstraße ganz bewusst einen öffentlichen Platz als Quartiersmitte und Nutzungsmischung durch gewerbliche Flächen in den Erdgeschoss vorgesehen.

Ich bin davon überzeugt, dass ein Stadtteiltreff keinerlei negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld hat. Das kann ich so sicher sagen, weil wir im ganzen Stadtgebiet 13 solche Einrichtungen betreiben und es nie eine Beschwerde darüber gegeben hat. Wir reden hier nicht von Partys, sondern von einem Ort, an dem kleinere Versammlungen, Treffen für Familien, Gespräche zwischen den Nachbarn oder auch Beratungen durchgeführt werden können. Das schadet dem Wert Ihrer Immobilien nicht, sondern es erhöht ihn. Denn ein gutes Wohnumfeld setzt eine funktionierende Nachbarschaft voraus, wenn man nicht irgendwann Ärzte in „Gated Communities“ unterbringen will. Ein Stadtteiltreff schafft einen Mehrwert.

Die von der Stadt als notwendig erachteten Nutzungsbedingungen für einen Stadtteiltreff in der Corrensstraße können wir unter Berücksichtigung Ihres Wunsches auf Schutz der Nachtruhe wie folgt beschränken:

- Montag bis Samstag 9 bis 22 Uhr, Sonntag 9 bis 20 Uhr
- maximal 15 Abende 20 bis 22 Uhr pro Monat, maximal zwei Sonntage pro Monat (zwei Sonntage pro Monat also regelhaft geschlossen)
- maximal zehn private Feste pro Jahr, auch diese enden um 22 Uhr
- Begrenzung der Personenzahl für alle Veranstaltungen auf 50 Personen
- Schließung aller Fenster nach 22 Uhr
- Aus- und Eingang in den Stadtteiltreff nach 20 Uhr nicht mehr über die separate Außentür, sondern nur über das Treppenhaus
- zwei verantwortliche Ansprechpartner aus den beiden Nutzerkreisen und Initiative für alle Fragen und Probleme

Ich halte viel davon, bei Konflikten die jeweilige Interessenslage präzise herauszuarbeiten.

Die Stadt hat ein legitimes Interesse daran, Tübingen nicht zu einer Schlafstadt werden zu lassen, sondern lebendige Quartiere zu entwickeln. Der Gemeinderat hat dies wieder und wieder mit großer Einmütigkeit bekräftigt. Die Versorgungsanstalt hat nicht den Auftrag und kann auch nicht das Interesse haben, in Tübingen ein entgegengesetztes Lebensmodell der totalen Störungsfreiheit durchzusetzen. Das ist auch nicht ihr Auftrag. Umgekehrt darf die Stadt die Renditeerwartungen der Versorgungsanstalt nicht in Frage stellen oder gar gefährden.

Aus dieser Überlegung der getrennten Interessenssphären möchte ich Ihnen ein Angebot machen, dass ich einem normalen Finanzinvestor sicher nicht vorlegen könnte: Ich bin bereit, in den Mietvertrag eine Klausel zu übernehmen, wonach die Stadt für alle Mietausfälle aufkommt, die nachweislich durch die Störungen des Stadtteiltreffs entstehen. Sollten also Wohnungen wegen des Stadtteiltreffs nicht vermietbar sein oder Mieter aus diesem Grund kündigen, übernimmt die Stadt die Leerstandskosten.

Ich hoffe, Ihnen damit zwei Dinge verdeutlichen zu können: Ich bin mir absolut sicher, dass niemand wegen des Stadtteiltreffs so gestört sein wird, dass er deswegen nicht in diesem hochwertigen Gebiet wohnen will. Und die Anmietung dieses Stadtteiltreffs hat für die Stadt eine sehr große politische Bedeutung. Es geht um die Frage, wie wir in Tübingen zusammen leben wollen.

Im konkreten Fall treten die Stadt und die evangelische Kirche, die ihr nahegelegenes Gemeindehaus schließen muss, gemeinsam als Nutzer auf. Wenn die Versorgungsanstalt nicht einmal der Stadt und der Kirche als Mieter vertraut, besteht ernsthafte Gefahr für ihr gesamtes Anlagevermögen: Versorgungsansprüche werden sich in den kommenden Jahrzehnten nicht mehr halten lassen, wenn unsere Gesellschaft in Partikularinteressen zerfällt.

Ich möchte Sie daher dringend bitten, die Grundsätze der Versorgungsanstalt im Hinblick auf Nutzungsmischung zu überdenken und glaube nach vielen Rückmeldungen Ihrer Mitglieder auch, dass diese das richtig fänden. Angesichts der Vorgeschichte und der großen öffentlichen Bedeutung sollte zumindest im konkreten Fall eine Ausnahme für die Corrensstraße und den Stadtteiltreff möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Palmer  
Oberbürgermeister