Stadt bauen – mit den Bürgern

Die Tübinger Stadtentwicklung mit privaten Baugemeinschaften

Augsburg, Oktober 2015

Tübingen
Universitätsstadt

Tübingen
Universitätsstadt

Tübingen

- 40 km südl. vom Stuttgart
- ca. 90.000 Einwohner
- ca. 40.000 Arbeitsplätze
- Hohe Dichte, hohe Preise
- Hoher Baulandbedarf
- Nahezu keine Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ seit 1985

Tübingen
Universitätsstadt

Französisches Viertel

Tübingen
Universitätsstadt

Loretto

Tübingen
Universitätsstadt

Mühlenviertel

Tübingen
Universitätsstadt

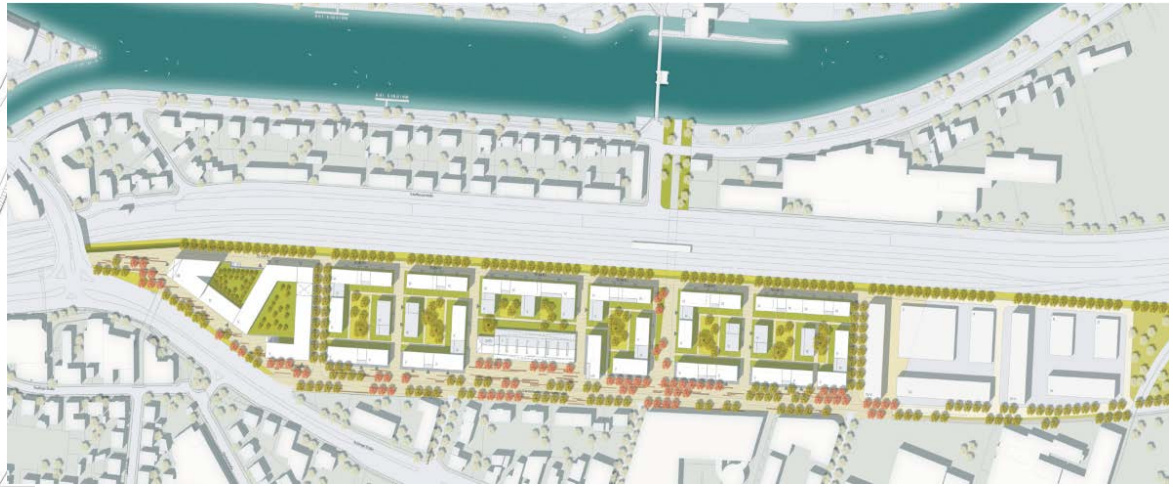
Alte Weberei

Tübingen
Universitätsstadt

Aktuelle Projekte

Hechinger Eck

Güterbahnhof



Tübingen
Universitätsstadt

Die Prinzipien des Städtebaus

Tübingen
Universitätsstadt

Kleinteilige Nutzungsmischung

Tübingen
Universitätsstadt

Variable Parzellierung

Tübingen
Universitätsstadt

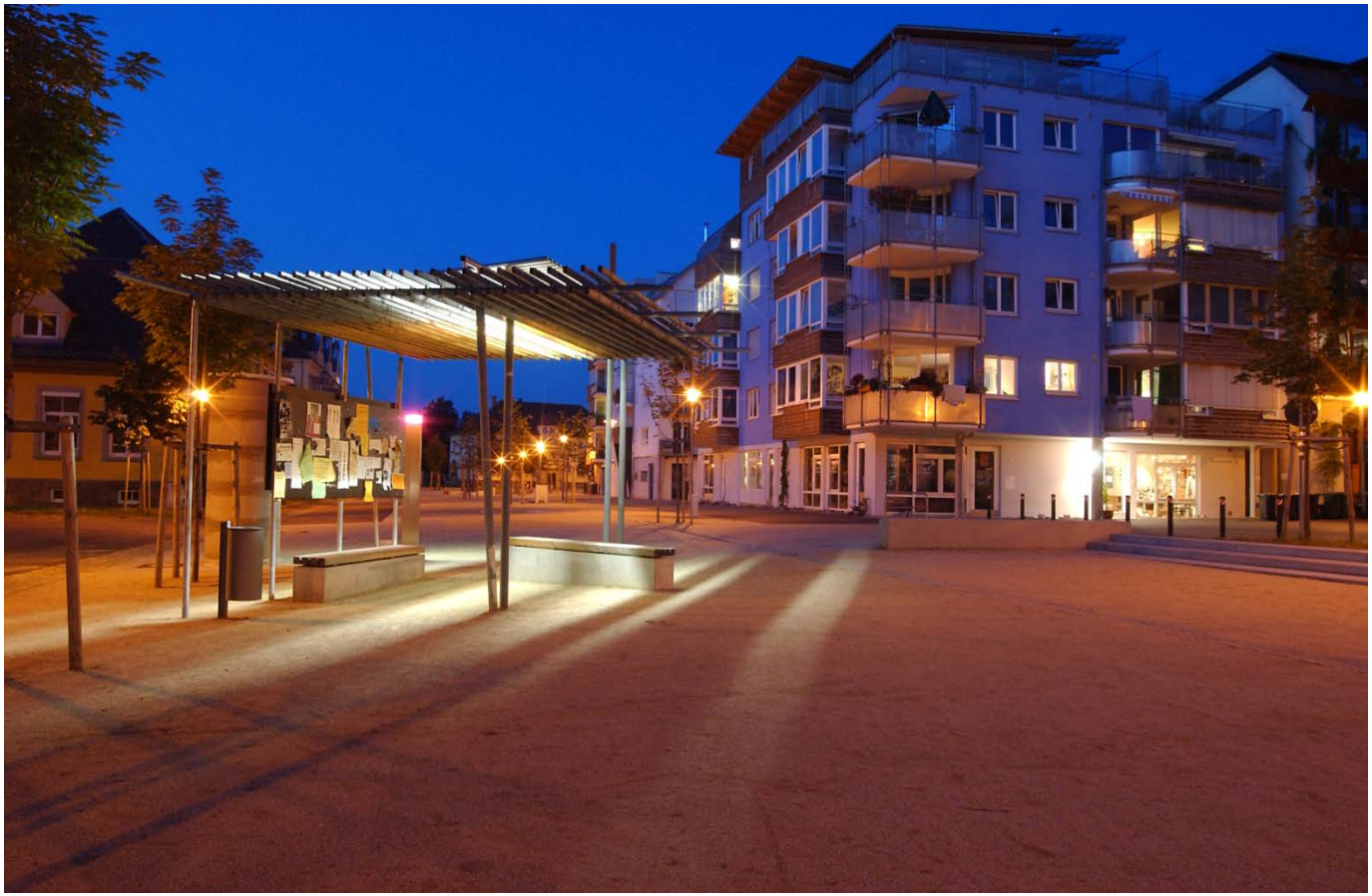
Öffentliche Räume

Tübingen
Universitätsstadt

Städtische Dichte

Tübingen
Universitätsstadt

Wer baut die Stadt ?
Die Idee der privaten Baugemeinschaften



Tübingen
Universitätsstadt

Private Baugemeinschaften

Idee / Konzept

Auftakt der ↓ Vermarktung

Interessengemeinschaft

Option ↓ auf Grundstück

Planungsgemeinschaft

Erwerb ↓ des Grundstücks

Private Baugemeinschaft

Errichtung ↓ des Gebäudes

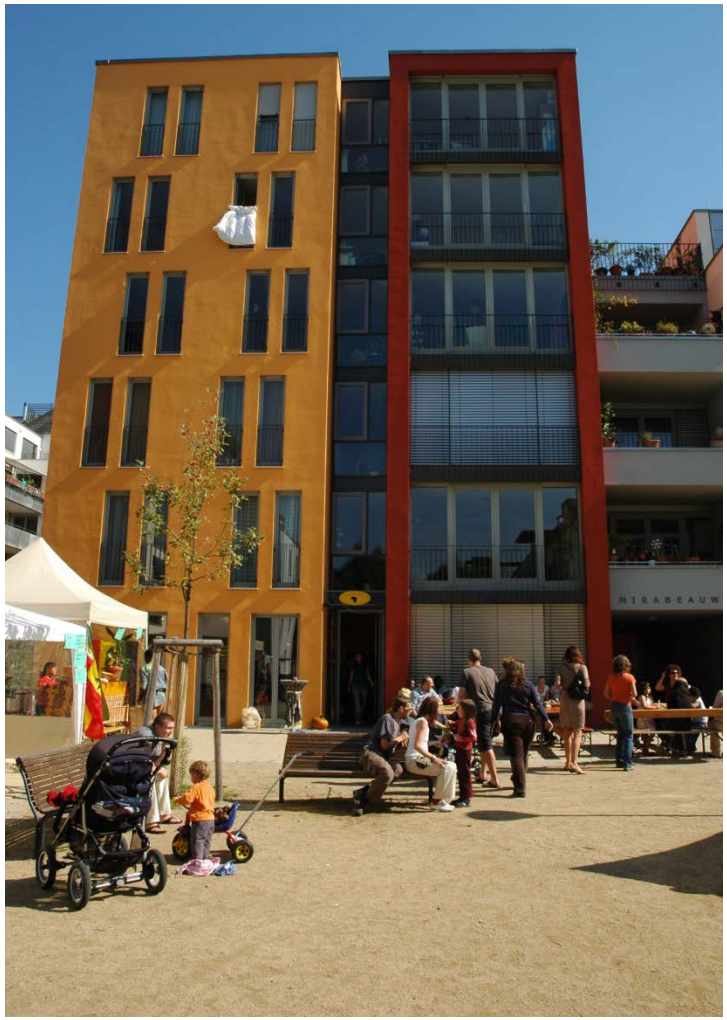
Wohnungseigentümer

Tübingen
Universitätsstadt

Die „Stadtdividende“: Langfristiger Mehrwert für Akteure und Stadtgesellschaft

Bezahlbar

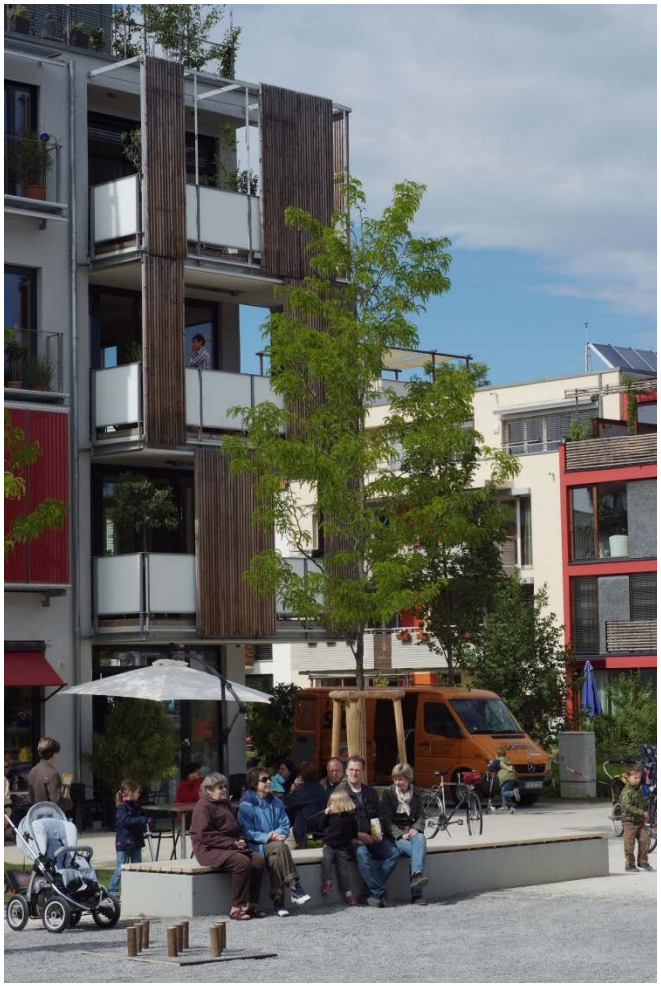
- 15 – 20% weniger als beim Bauträger
- Hohe Standards
- Guter Werterhalt



Tübingen
Universitätsstadt

Selbst gestaltet

- “Das eigene Stück Stadt” bauen
- Hohe Identifikation
- Verantwortung für das eigene Quartier



Tübingen
Universitätsstadt

Inovativn und vielfältig

- Große Bandbreite an Konzepten
- Archetypen:
  “Low-Budget-Projekt”
  “Null-Energie-Haus”
  “Kleines Haus”
  “Mehrgenerationenhaus”
  “Holzhaus”
  “Architektenhaus”
  “Werkstatthaus”
- Hohe soziale und gestalterische Innovationskraft

Sozial gemischt

- Bezahlbar für Gering- und Durchschnittsverdiener
- Interessant für Leute mit höherem Einkommen
- Breite Mischung an sozialen Schichten, Generationen, ethnischen Gruppen usw.

Tübingen
Universitätsstadt

Was tut die Stadt ?
Das Tübinger Konzept der Entwicklung

Tübingen
Universitätsstadt

Universitätsstadt Tübingen als Entwickler

- Erwirbt Militärareale und Industriebrachen
- Entwickelt Konzept, Städtebau und Bebauungspläne
- Entsorgt Altlasten und stellt Infrastruktur her, Finanzierung durch Planungsgewinn
- Verkauft die Grundstücke
- Steuert die gesamte Entwicklung

Private Baugemeinschaften als Erwerber + Bauherren

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

Tübingen
Universitätsstadt

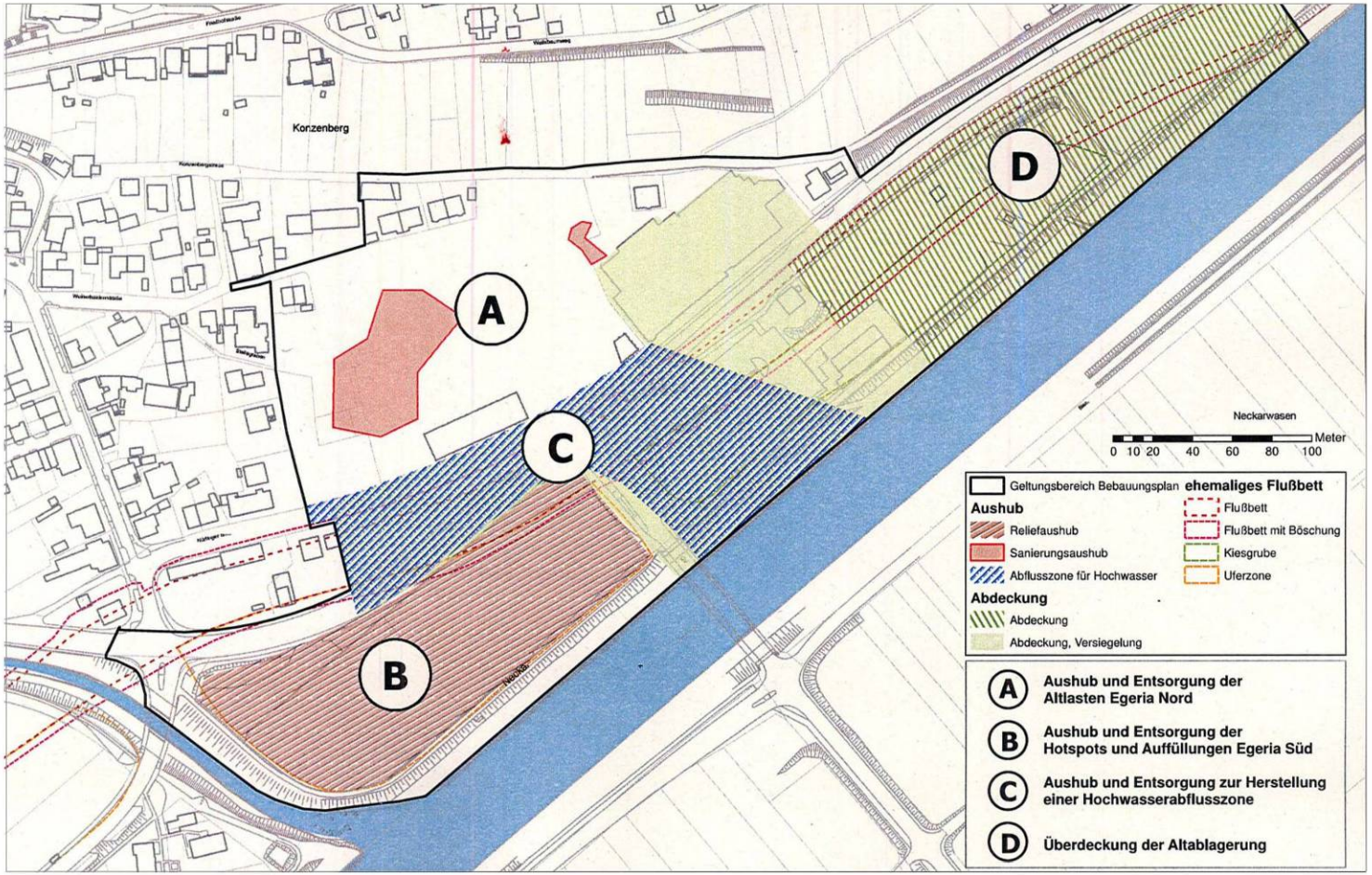
Alte Weberei Tübingen - Bestand bis 2009

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

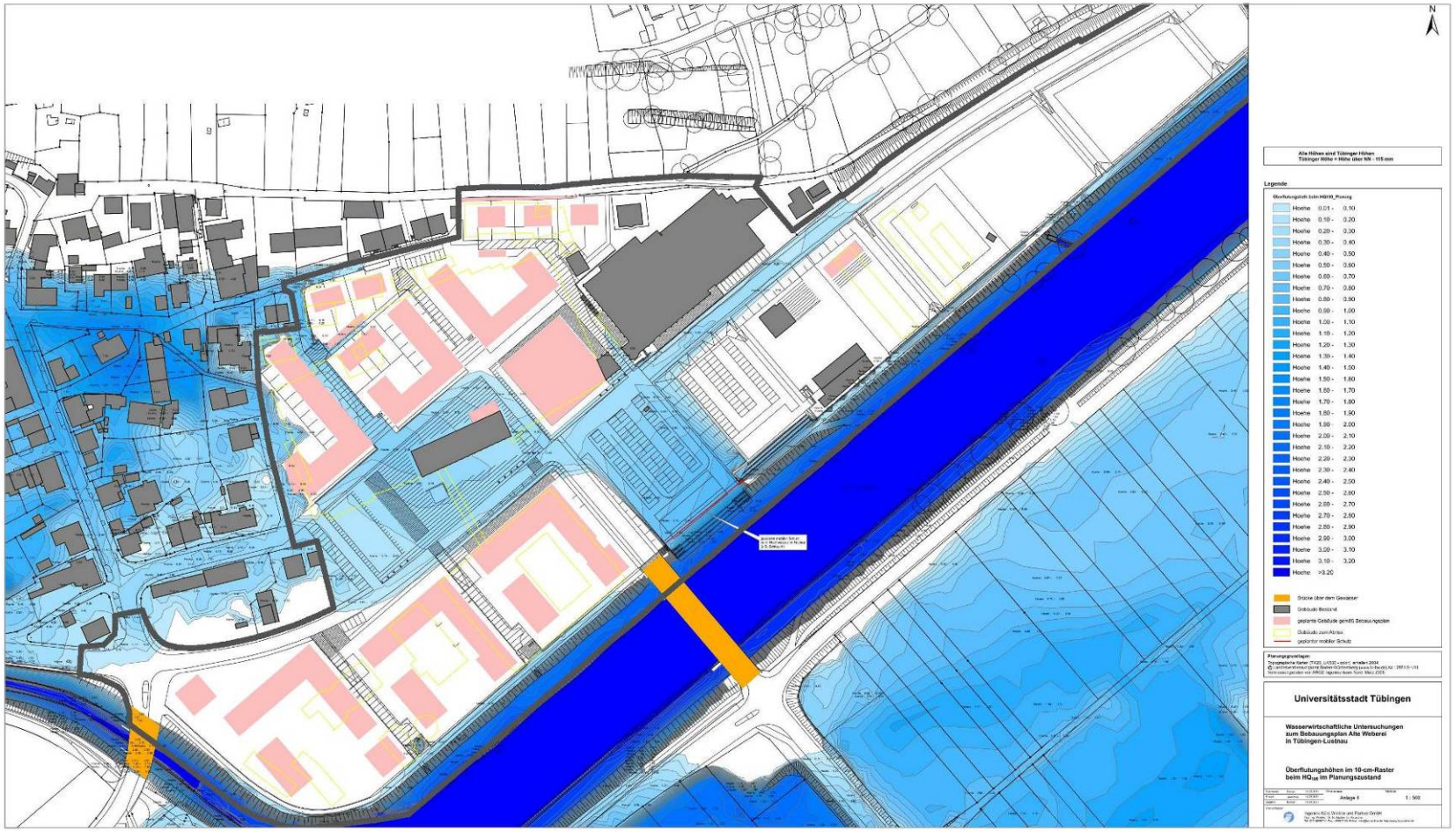
Alte Weberei Tübingen - Altlasten



Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

Alte Weberei Tübingen - Hochwasser



Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

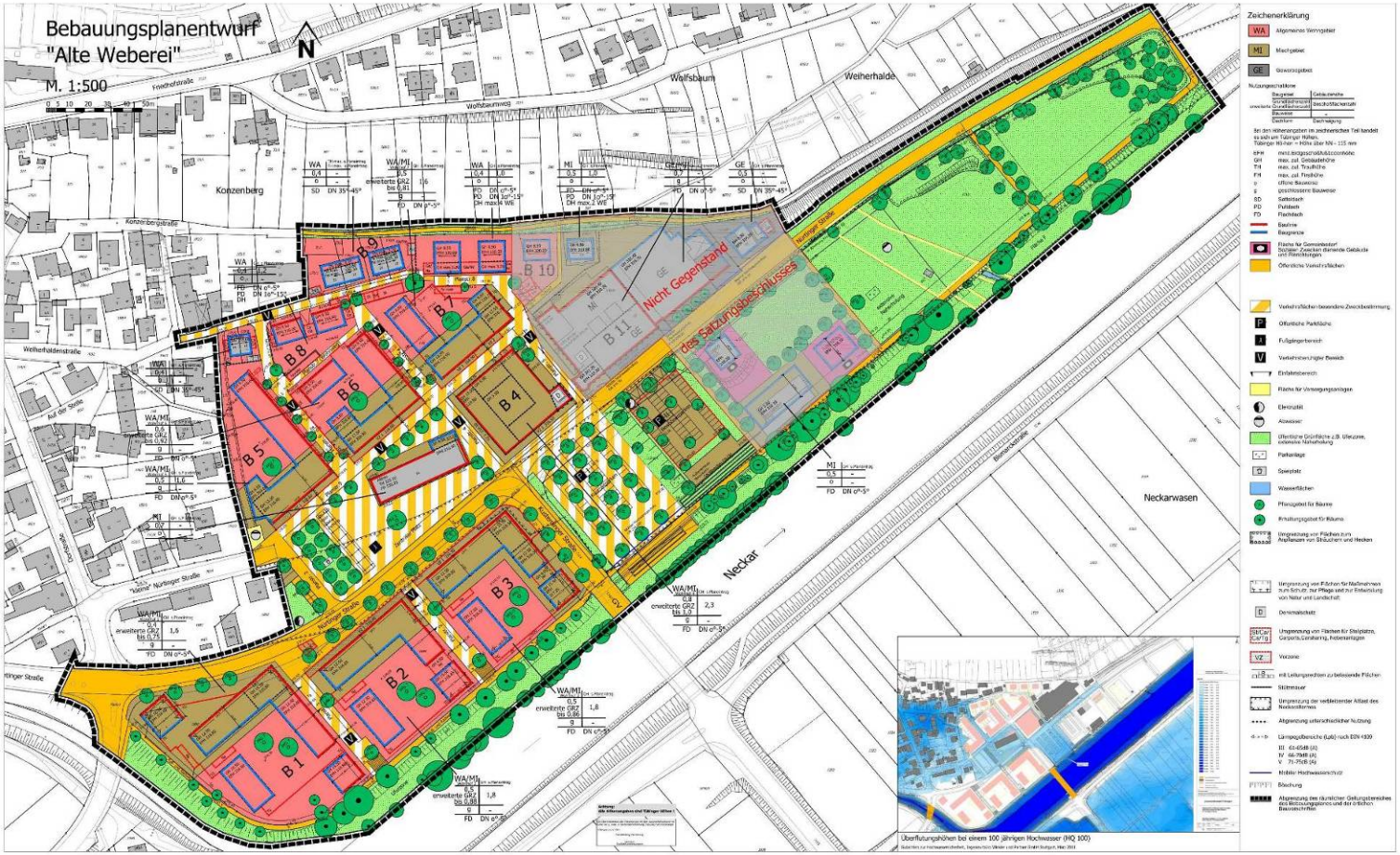
Alte Weberei Tübingen - Städtebaulicher Entwurf

Hähnig + Gemmeke Freie Architekten BDA - Stefan Fromm Freier Landschaftsarchitekt BDA

Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

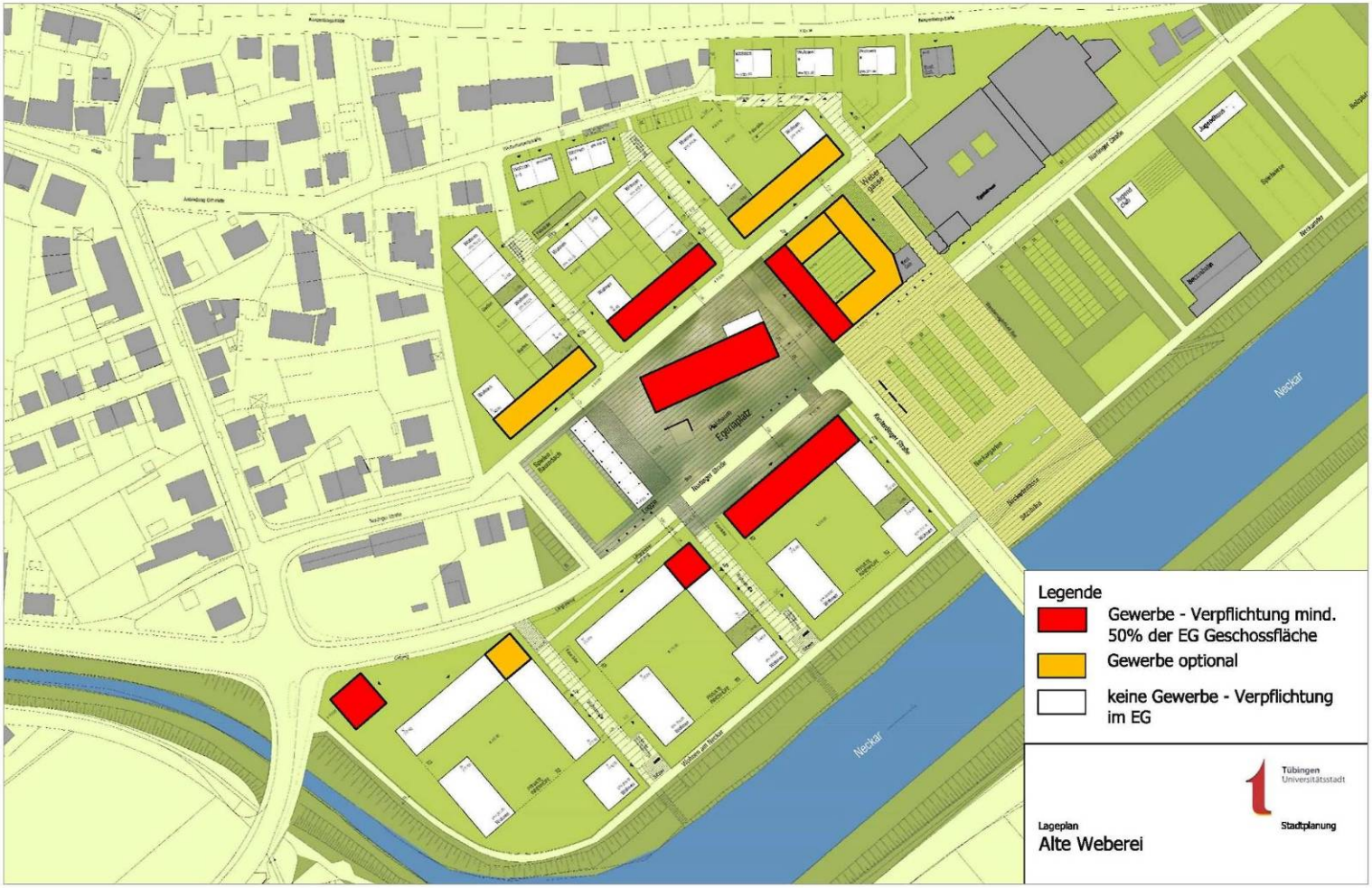
Alte Weberei Tübingen - Bebauungsplan



Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

Alte Weberei Tübingen - Gewerbeverpflichtung



Tübingen
Universitätsstadt

Wirtschaftsförderung
Tübingen • WIT

Alte Weberei Tübingen - Preisplan

350 Preis in €/ m²
Grundstücksfläche

Die angegebenen Grundstückspreise sind gültig bis einschliesslich Ende September 2011.
Ab Oktober 2011 werden die Preise der allgemeinen Preisentwicklung angepasst

Der Preis beinhaltet alle Erschließungskosten, ohne die jeweiligen privaten Hausanschlusskosten.

GRZ 0,4 ungefähre Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ bezeichnet das Verhältnis der Grundstücksfläche zur bebaubaren Fläche

mögliche Bebauungshöhe
- VI
- V
- IV
- III
- II - II+D

Gewerbenutzung im Erdgeschoss

② Hof 1 bis 9

Tübingen
Universitätsstadt

Vergabe der Grundstücke

- Bewerbungen von Einzelbauherren, Baugemeinschaften und Bauträgern
- Konzeptioneller Wettbewerb statt Höchstgebot
- Kriterien:
  Baugemeinschaft oder Bauträger ?
  Was trägt das Bauvorhaben zur Nutzungsmischung, zur sozialen Mischung und zur Vielfalt des Quartiers bei ?
  Ökologie, Parzellierung, Architektur ?
  Realistisch ?

Tübingen
Universitätsstadt

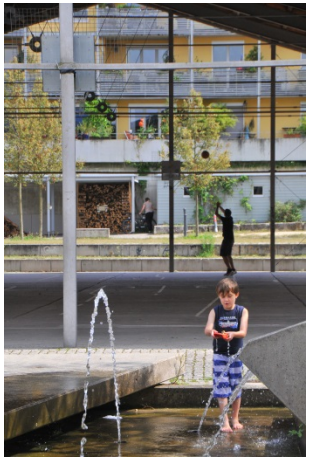
Alte Weberei Tübingen - Parzellierung

Tübingen
Universitätsstadt

Die Tübinger Erfahrungen

- Gemischte Quartiere als attraktiver städtischer Lebensraum
- Private Baugemeinschaften als wichtiges Instrument für Vielfalt und urbane Atmosphäre
- Hohes Potential für Innovation, Identität, soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Tübingen
Universitätsstadt



Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit !