

**Universitätsstadt Tübingen**

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Hartmann, Julia, und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281

Gesch. Z.: /

Vorlage

103/2021

Datum

09.04.2021

**Beschlussvorlage**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Vergabeverfahren Modellquartier Marienburger Straße****Bezug:** 62/2019**Anlagen:** Rahmenplan Marienburger Straße

---

**Beschlussantrag:**

1. Das Quartier Marienburger Straße soll ein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen werden. Dabei sollen von Bewohnenden und Nachbarn gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume sowie neue Angebote und Dienstleistungen entstehen - fürs neue Quartier und darüber hinaus.
2. Ein konkretes Bewirtschaftungsmodell des neuen Quartiers soll im Rahmen eines kooperativen Verfahrens in drei Schritten mit Anwohnern und lokalen Stakeholdern erarbeitet werden. Hierzu können auch Aufträge an Dritte, insbesondere an lokale Akteure, vergeben werden.
3. Im Fall einer erfolgreichen Konzeptentwicklung sollen die resultierenden geschärften Kriterien und Anforderungen an das Vergabeverfahren im Gemeinderat diskutiert und beschlossen werden, die Entwicklungsziele damit konkretisiert werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten in Höhe von rund 15.000 € sind unter Kostenstelle 51.10.10.91.00 „Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ etatisiert.“

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die geplante Quartiersentwicklung Marienburger Straße bietet Neubaupotential für rund 700 Bewohnende sowie Gewerbe und öffentliche Nutzungen. Das Quartier schließt eine der letzten städtebaulichen Lücken der Tübinger Südstadt und bildet daher einen bedeutsamen Baustein der Tübinger Stadtentwicklung.

Nach dem bewährten Tübinger Modell sollen die Grundstücke per Konzeptvergabe an Projektinitiativen veräußert werden. Dabei sollen die im Umfeld bereits erfolgreich realisierten Prinzipien der Dichte, Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung, aber auch des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens beibehalten werden.

In Stadtöffentlichkeit und Politik werden stadtentwicklungspolitisch bedeutungsvolle Fragen wie die der Klimagerechtigkeit, der Bezahlbarkeit von Wohnraum, aber auch die des solidarischen Zusammenlebens derzeit mit erhöhter Dringlichkeit diskutiert. Über städte- und wohnungsbauliche Innovationen hinaus werden auch soziale Innovationen zur Voraussetzung für eine zukunftsfähige Urbanität.

Im Juli 2019 fand im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklungen ein durch die Verwaltung organisierter Workshop statt. Unter dem Motto „Was will die Südstadt“ wurden mit den Anwohnern Ideen und Wünsche in Bezug auf gemeinschaftliche Räume und Ressourcen diskutiert. Dabei wurde unter anderem die Idee eines gemeinschaftlichen organisatorischen Überbaus entwickelt.

Unabhängig davon ist die bürgerschaftliche Initiative Neustart seit einigen Jahren aktiv. Sie setzt sich für die Realisierung eines größeren genossenschaftlichen Wohnmodells im Quartier Marienburger Straße ein und orientiert sich am Modell der neuen Schweizer Genossenschaften (wie z.B. Kalkbreite und Hunziker Areal in Zürich). Ein solches Modell steht im scheinbaren Widerspruch zum bisher verfolgten Ziel einer Vielfalt, die über Kleinteiligkeit und eine Vielzahl verschiedenster Projektideen und Akteure erzeugt wird. Es bietet jedoch auch die Vorteile der Flächeneffizienz und Ressourceneinsparung: über die Bereitstellung gemeinschaftlicher Räumlichkeiten kann individuelle Wohnfläche reduziert werden. Um dies zu bezahlbaren Konditionen zu ermöglichen benötigt ein solches Projekt eine Mindestanzahl an Bewohnenden bzw. Nutzenden.

Im Kontext der aktuellen Quartiersentwicklung Marienburger Straße erfahren diese Fragen besondere Relevanz. Hier können neue Formen des städtischen Zusammenlebens entworfen und erprobt werden. In der Marienburger Straße und seinem Nahumfeld – verstanden als Gemeinwesen – könnten beispielhafte Formen der Partizipation, des wirtschaftlichen Austauschs, der kooperativen Erstellung und Bewirtschaftung von Gemeingütern, der Bereitstellung von Leistungen der Daseinsvorsorge und der gemeinschaftsgetragenen Produktion von Nahrungsmitteln entstehen.

Die geplante Konzeptvergabe Marienburger Straße soll deshalb auf der Basis einer Gesamtkonzeption mit präzisierten Kriterien erfolgen. Ziel ist, die Qualitäten der Kleinteiligkeit und Akteursvielfalt mit den Vorteilen einer übergreifenden Kooperation zu verbinden - auf Quartiersebene und darüber hinaus.

## 2. Sachstand

Im Quartier Marienburger Straße entsteht ein gemischt genutztes, nachhaltiges Quartier mit bezahlbarem Wohnraum. Es sind vier Baufelder geplant mit 320 WE rund 18.000m<sup>2</sup> BGF gewerbliche Fläche einschließlich eines neuen Quartiersparkhauses und öffentlich wirksame Erdgeschosszonen. Die Stadt strebt den Erwerb der zu entwickelnden Grundstücke im Quartier an. Die westlichen Flächen konnten bereits 2019 von Privat erworben werden. Zu den weiteren Grundstücken laufen die Grundstücksverhandlungen mit dem Bund. Das Grundstück in der Mitte des Quartiers befindet sich im Eigentum des Landes. Das Land ist mitwirkungsbereit und hat Interesse an einer Entwicklung des Quartiers. Sollten sich Stadt und Land nicht auf einen Ankauf der Flächen in städtisches Eigentum oder einen Tausch verständigen können, strebt das Land eine Bebauung der landeseigenen Flächen zu Wohnzwecken in eigener Regie an. Die Grundstücke im östlichen Teil des Quartiers befinden sich im Eigentum des Bundes. Die Verhandlungsgespräche laufen derzeit mit dem Ziel, einen Erwerb bis Ende des Jahres abzuschließen. Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen, sodass das Optionsvergabeverfahren 2023 beginnen kann.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Das Areal Marienburger Straße soll über ein Konzeptvergabeverfahren an verschiedene bürgerschaftliche Wohnbauakteure veräußert werden. Mit Ratsbeschluss sollen die Ziele und das Verfahren einer modellhaften gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung Marienburgerstrasse festgelegt werden. Insbesondere soll das Vorgehen zur Entwicklung der Vergabekriterien beschlossen werden.

### **Vorläufige Ziele des Verfahrens**

1. Das Tübinger Prinzip der Kleinteiligkeit, Diversität und Nutzungsmischung wird beibehalten. Eine Bandbreite an verschiedenen Projekten und Akteuren soll zum Zuge kommen und eine Option auf ein Grundstück im neuen Quartier erhalten.
2. Das Quartier soll ein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen werden. Dabei entstehen von Bewohnenden und Nachbarn gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume sowie neue Angebote und Dienstleistungen fürs neue Quartier und darüber hinaus.
3. Im Zuge dessen sollen auch Bedarfe aus den umliegenden Quartieren adressiert werden. Bereits vorhandene Angebote und eventuell unternutzte Räume und Flächen in den angrenzenden Quartieren werden mitgedacht und einbezogen.
4. Die Initiierung sowie die Bewirtschaftung/Management der entstehenden Gemeinschaftseinrichtungen soll von einem gemeinschaftlichen Wohnbauakteur mit größerem Umfang an Wohnungen übernommen bzw. koordiniert werden. Eine größere Anzahl an nutzenden und mitfinanzierenden Haushalten stellt sicher, dass die entstehende Infrastruktur nachhaltig bewirtschaftet werden kann. Dieser Akteur übernimmt die Rolle eines „Ankerbetreibers“.
5. Optionsnehmer, die sich bereit erklären, einen Beitrag zu diesen Flächen und Angeboten zu leisten, werden im Optionsverfahren bevorzugt.

Das geplante Verfahren zur Konzeptentwicklung des Modellquartiers und anschließender Formulierung der Vergabekriterien soll in folgenden drei Schritten ablaufen:

### **Schritt 1: Bedarfserhebung und Aufbau Netzwerke**

Mit Blick auf das neue Quartier soll ein Netzwerk an Stakeholdern zusammenwachsen, die Ideen und Erfahrungen in die Konzeptionsphase einbringen. Dabei sollen insbesondere die Quartiere in direkter Nachbarschaft, lokale Akteure sowie andere Stakeholder eingebunden werden. Dazu gehören insbesondere Projektinitiative Neustart eG (in Gründung), aber auch der AK Soziales Südstadt und die Stadtwerke Tübingen.

Zu klären sind u.a. die Austauschbeziehungen zwischen dem neuen Quartier und der Umgebung: Wie wird das Gerüst an Freiflächen, öffentlich nutzbaren Räumen und Angeboten im Stadtteil bewertet? Welche Aktivitäten, Angebote und Dienstleistungen gibt es bereits und was wird noch gebraucht? Was sind Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge/soziale Infrastruktur, was ist darüber hinaus gehend gemeinschaftliche, durch das Quartier zu finanzierende Infrastruktur? Gibt es Bedarfe für ein gemeinsames Flächen- und Raummanagement? Wie lassen sich diese Bedarfe in ein Raumprogramm übersetzen?

### **Schritt 2: Konzeptionsphase Modellquartier**

Unter Federführung der Verwaltung wird ein kooperatives Modell für das neue Quartier entworfen und daraus ein Instrumentarium der gemeinschaftlichen Entwicklung und des zukünftigen Managements des Areals Marienburger Straße entwickelt. Von Neustart und anderen lokalen Akteuren liegen bereits Ideen für gemeinschaftlich, kleinteilig und lokal finanzierte Räume und Dienstleistungen vor: langfristig bezahlbares Wohnen mit Gemeinschaftsflächen, eine Quartierskantine, Nachbarschaftshilfen, außerschulische Betreuungsangebote (u.a. Zugang zu technischer Infrastruktur), solidarische Landwirtschaft, innovative Strom- und Wärmekonzepte und gemeinschaftliche Mobilitätskonzepte. Im Rahmen dieser Konzeptionsphase können auch Aufträge für unterstützenden Leistungen an lokale Akteure vergeben werden.

### **Schritt 3: Formulierung Kriterien für den Ankerbetreiber**

Ziel des Prozesses ist die Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Bewirtschaftung der geplanten gemeinschaftlichen Infrastruktur. Dabei soll in Kooperation mit Bauinteressierten und Nachbarschaft auch der Mindestumfang der durch den Ankerbetreiber zu erstellenden gemeinschaftlichen Einrichtungen bestimmt werden.

Im Fall einer erfolgreichen Konzeptionsphase können die resultierenden Kriterien und Anforderungen an das Optionsvergabeverfahren im Gemeinderat diskutiert und beschlossen werden. Möglich ist eine vorgelagerte Optionsvergabe zur Bestimmung eines Ankerbetreibers, der den zuvor festgelegten Umfang an gemeinschaftlichen Einrichtungen erstellt und in Kooperation mit weiteren Bauherr\*innen die gemeinschaftliche Infrastruktur betreibt und managt. Dieses erste Ankergrundstück könnte im Frühjahr 2023 vergeben werden. Weitere Projektinitiativen (z.B. Baugruppen, Mietshäuser Syndikat, Kleingewerkschaften), die sich bereit erklären, einen Beitrag zu diesen gemeinschaftlichen Einrichtungen zu leisten, werden dann im weiteren Vergabeverfahren priorisiert. Der ausgewählte Ankerbetreiber übernimmt dann die Moderation und Koordination der Bauherr\*innen.

Ziel des gesamten Prozesses ist, parallel zum Bau des neuen Quartiers, die dauerhafte Etablierung von inklusiven, klaren und effektiven lokalen Beteiligungsstrukturen. So kann die nachhaltige Nutzung einer gemeinsam errichteten und bewirtschafteten Infrastruktur garantiert werden.

4. Lösungsvarianten

Das Quartier Marienburger Straße wird kein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen. Die Konzeptvergabe wird nach bewährtem Verfahren ohne die Schritte einer kooperativen Konzeptionsentwicklung durchgeführt.

5. Klimarelevanz

Die Errichtung neuer Gebäude produziert erhebliche Mengen an CO<sub>2</sub>, wobei die Belastung durch die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe reduziert werden kann. Beim Betrieb von Wohngebäuden kann eine effiziente Ausnutzung der Wohnfläche Neubaudruck reduzieren. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen verbessern die CO<sub>2</sub> Bilanz zusätzlich.