

Ein kleiner Bruder des Neckarbogens

TÜBINGEN/HEILBRONN *Das Quartier Alte Weberei ist ein Vorbild für das Wohnkonzept auf dem Buga-Gelände*

Von unserem Redakteur
Jens Dierolf

Zwischen den Häuserreihen üben Jugendliche Tricks auf ihren Skateboards, Kinder toben in den Innenhöfen, auf den Stufen am Neckar sitzen Studenten, Radler fahren am Uferweg vorbei. Familien sitzen mit Kind und Kegel im Café. Auch wenn Kräne und Sperrgitter belegen, dass die Bauarbeiten noch nicht ganz abgeschlossen sind: Die Alte Weberei in Tübingen ist ein lebendiges Viertel geworden. Genau wie es der Neckarbogen in Heilbronn werden soll. Vergleicht man die Pläne, wirkt das Quartier in Tübingen wie ein kleiner Bruder der geplanten Modellbebauung am Neckarbogen. Auch das Städtebau-Konzept hat viele Parallelen.

Kein Zufall. Mehrfach waren Delegationen aus Heilbronn in der Unistadt und haben sich über die Stadtentwicklung informiert, erzählt Uwe Wulfrath, der oberste Projektentwickler der Bauverwaltung in Tübingen. Er hat das Konzept für das ehemalige Areal der Frottierweberei Egeria ausgearbeitet. Wulfrath selbst blickt mit Interesse auf die Pläne in Heilbronn. Der Austausch befruchtet.

Historie Bei dieser Art Stadtplanung ist Tübingen Heilbronn um Jahre voraus. Prägend war die Gestaltung des französischen Viertels, das auf dem Areal der früheren Hindenburg-Kaserne nach Abzug des französischen Militärs ab 1991 entstanden ist. Der langjährige Leiter des Stadtplanungsamtes, Andreas Feldtkeller, hat sein Konzept dort, wie Wulfrath sagt, „kompromisslos“ umgesetzt. Die Brache sollte kein reines Wohnquartier werden, wie viele andere Stadterweiterungen. Sie

sollte ein Ort zum Leben, zum Arbeiten werden, und um die Freizeit zu verbringen. Ein Platz für Jung und Alt, Inländer, Ausländer, Menschen mit und ohne Behinderung.

Kleinteilig Um dies zu ermöglichen, wurden die Grundstücke klein parzelliert, im Erdgeschoss war nur Gewerbe erlaubt, keine Wohnungen. Damit der öffentliche Raum ein Ort der Begegnung wird, wurde auf Tiefgaragen verzichtet. Wer zum Auto geht, sollte so weit laufen müssen wie zu einer Bushaltestelle. So kommen die Menschen im Viertel ins Gespräch, erklärte Feldtkeller kürzlich bei einer Stadtführung. „Es war nicht als ökologisch orientiertes Viertel geplant“, sagt Wulfrath, „aber es hat dieses Klientel angezogen.“

Dieses strenge Korsett hat Tübingen bei der Alten Weberei wieder gelockert, Tiefgaragen sind wie beim Neckarbogen zugelassen, nur bei den Häusern rund um den Egeriaplatz ist Gewerbe im Erdgeschoss Pflicht. Viele Elemente – wie die kleinteilige Parzellierung – wurden beibehalten. Praxen, ein Obst- und Gemüsemarkt, Cafés, eine Medienagentur und eine bunte Mischung aus Menschen beleben das Quartier. Ohne die Auflagen der Stadt wäre ein anderes Viertel entstanden.

Die Art des Bauens in Tübingen hat sich durch die Erfahrungen verändert. Grundstücke vergibt die Stadt an diejenigen, die das beste Konzept zur Bereicherung des Viertels vorlegen. Eine soziale Durchmischung, Mehrgenerationenprojekte oder zukunftsweisende Energiekonzepte sind Pluspunkte. „Unser Städtebau verträgt auch mal eine schlechte Architektur“, gibt Wulfrath offen zu. Das Gesamtkonzept muss stimmen. Statt Bauträgern kommen vor allem Baugemeinschaften zum Zug, die sich für ein Projekt zusammenschließen (siehe Interview). So will die Stadt bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Bewerbung Wer sich in Tübingen um ein Grundstück bewirbt, muss anders als am Neckarbogen in Heilbronn noch kein komplett ausgearbeitetes architektonisches Konzept vorlegen. „Wir möchten niemanden ausschließen und die Anfangskosten so gering wie möglich halten“, erklärt Wulfrath. „Eine Gruppe hat sich für eine Art Alten-WG mit nur drei Din-A4-Seiten Text beworben. Im Gespräch hat das Konzept überzeugt“, sagt er.

Sind die Grundstücke vergeben, hält Wulfrath wenig von strengen Vorgaben der Stadt für die Umsetzung. „Wir haben es verlernt, Konflikte untereinander zu lösen.“ Was die Gestaltung der Innenhöfe angeht, müssen die Baugemeinschaften sich auf ein Konzept einigen – im Dialog. Kompromissbereitschaft gehört zur Planung.

Zurückhaltender als in Heilbronn ist die Stadt Tübingen indes bei der Nutzung des Neckars. Weite Teile des Ufers sind unberührte Natur. „Wir wollen den Ökoraum schützen“, sagt Wulfrath. Umweltschützer haben in der Studentenstadt eine starke Lobby.

@ Bildergalerie
www.stimme.de/3440351



Die Treppen führen hinunter zum Neckar. Das Ufer ist an den meisten Stellen naturbelassen. Bäume und Sträucher verdecken den Blick auf den Fluss. Der Umweltschutz geht vor. Fotos: Jens Dierolf



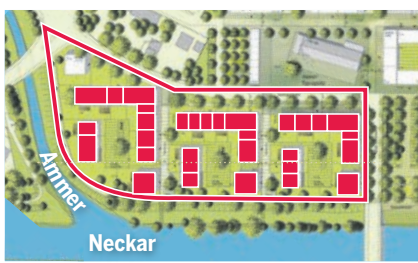
Auf das Konzept der Innenhöfe müssen sich die Bewohner der umliegenden Häuser einigen. Nicht immer verläuft das reibungslos. Meistens befinden sich Spielgeräte im halböffentlichen Bereich.



Das Plus-Energie-Haus der Baugruppe „Licht und Luft“ (Interview unten). 33 000 Kilowattstunden Energie hat die Photovoltaikanlage 2015 erzeugt, 25 000 kWh wurden in den acht Wohnungen verbraucht.

Stadtquartiere im Vergleich

TÜBINGEN, Alte Weberei
Wohnraum für ca. 700 Einwohner
(inkl. umliegender Gebäude)
Baubeginn: 2012



HEILBRONN, Modellbebauung Neckarbogen
Wohnraum für ca. 900 Einwohner
Baubeginn: 2016



H&S-Grafik, Quelle: Buga 2015, Stadt Tübingen

Gemeinsam diskutieren, planen, leben

Bauherr Michael Buß und Projektsteuerin Lucia Landenberger über ihre Erfahrungen mit der Baugemeinschaft

INTERVIEW In Heilbronn ist das Modell des gemeinsamen Bauens weitgehend unbekannt. Mehrere Bauherren setzen ihr Wunschhaus dabei mit Fachingenieuren und Architekten um – ohne Bauträger, meist aber mit einer Projektsteuerung. Vier Baugemeinschaften kommen auf der Musterbebauung am Neckarbogen zum Zug. In Tübingen ist dieses Modell zum Normalfall geworden. Unser Redakteur Jens Dierolf hat sich darüber mit Bauherr Michael Buß (46) und der Projektsteuerin Lucia Landenberger (43) unterhalten.

Wie hat sich Ihre Gruppe überhaupt gefunden?

Lucia Landenberger: In Tübingen gibt es die Stadthausbörse für Interessenten. Wer gemeinsam bauen möchte, kann Fragebögen ausfüllen, die bei der Stadt einsehbar sind. Erst waren Interessenten da mit der Idee, ein Passivhaus zu bauen. Daraufhin habe ich den Architekten Martin Wamsler hinzugezogen und wir haben uns ein Konzept überlegt.

Michael Buß: Ich hatte mir vier Baugemeinschaften angeschaut. Bei einem Vortrag bei der Volkshochschule bin ich auf das Projekt „Licht und Luft“ aufmerksam geworden. Ökologisches Bauen war mir sehr wichtig, um unabhängig von den Energiepreisen zu werden. Das Konzept und die Interessenten haben gepasst. Das Projekt hat sich immer weiter entwickelt. Aus dem Passivhaus wurde ein Plus-Energie-Haus, für das wir schließlich noch ver-

schiedene Fördermittel beantragen konnten.

Dann mussten Sie sich für ein Baugrundstück bewerben...

Landenberger: Bei der Auswahl fragt sich die Stadt: Was bietet ein Projekt dem Viertel? Sie möchte ein vielfältiges Viertel mit besonderen Projekten. Das Plus-Energie-Konzept war ein Alleinstellungsmerkmal. In einer anderen Gruppe, die ich betreue habe, haben sich junge Familien zusammengeschlossen – im Erdgeschoss war ein Eltern-Kind-Café und eine Second-Hand-Kleiderbörse geplant. Wir haben beide Grundstücke bekommen.

Die Mitglieder einer Baugemeinschaft müssen viele Entscheidungen treffen. Wie gelingt das ohne Streit?

Landenberger: Jeder sollte selbst merken, ob er zum Projekt und zur Gruppe passt. Meistens klappt das. Als Projektsteuerin verstehe ich mich aber auch als Türsteherin. Problematisch sind Interessenten, die ständig ihre Meinung ändern, oder die nicht authentisch sind. Auch wenn jemand nur günstig bauen möchte und kein Interesse an dem Konzept hat, dann sage ich klar, dass er bei einem Bauträger besser aufgehoben ist. Als wir das Grundstück bekommen haben, sind noch einmal vier von acht Parteien abgesprungen. Die Baugruppe hat sich aber schnell wieder gefüllt. Dass sich die Zusammensetzung im Laufe der Zeit ändert, ist nicht ungewöhnlich.

Buß: Die Gruppe muss zusammenpassen. Bei einem Interessenten konnte ich mir nicht vorstellen, mit ihm in der Baugemeinschaft zusammenzuarbeiten. Wäre er geblieben, wären wir gegangen. Eine andere Familie hat in der Anfangszeit noch in den USA gelebt. In den ersten drei Monaten war sie bei den Treffen per Skype zugeschaltet. Trotzdem haben wir gemerkt: es passt.

Wie lief die Absprache zwischen Architekt, Projektsteuerung und Gruppe? Wo gab es Hürden?

Landenberger: Ich finde es wichtig, dass eine Projektsteuerung nicht vom ausführenden Architekturbüro übernommen wird.



Interview im Innenhof: Lucia Landenberger und Michael Buß. Ihr Haus wurde 2013 fertiggestellt.

Sonst geht eine wichtige Kontrollinstanz verloren. Bei Hürden muss ich der Gruppe immer klar die möglichen Folgen und die Alternativen aufzeigen. Zum Beispiel, wenn es mit einem Handwerksbetrieb Probleme gibt: Entweder wir schreiben einen Auftrag neu aus und riskieren Verzögerungen oder wir versuchen, uns mit dem Handwerker zu einigen.

Wie ist das Fazit nach den ersten Jahren?

Buß: Meine Erwartungen wurden deutlich übertroffen. Das Verhältnis mit den Mitbewohnern ist – auch durch die gemeinsame Planung – super, die kalkulierten Kosten von 2800 Euro je Quadratmeter ohne Extras haben wir eingehalten. Es hat mir Spaß gemacht, mich in viele Bau Themen einzuarbeiten – aber es hat auch sehr viel Zeit gekostet.

Landenberger: Die Mischung in der Gruppe hat gestimmt. Wir haben uns etwa einmal im Monat getroffen und meist drei Stunden sehr sachorientiert diskutiert. Die Gruppe war sehr entscheidungsfreudig, das ist ein Vorteil. Und ich glaube, auch jetzt ist das Zusammenleben sehr angenehm – mit gemeinsamem Plätzchenbacken, einem Sommerfest, gemeinsamem Frühjahrsputz.

Buß: Den gemeinsamen Frühjahrsputz haben andere Gruppen, wir nicht. Bei uns funktioniert das Saubermachen auch so sehr gut. Unser Projekt hat sich auf jeden Fall gelohnt.