Energieeffizient: Die Segelflug-branche fliegt voran

Kämpferisch: Francesca Bria will Daten zum Allgemeingut machen

brand eins

brandeins.de
25. Jahrgang
Heft 06
Juni 2023
10 Euro
C 50777

4 195069 810007 06

„Ich will Kapital kontrollieren“

Madeline Lawrence, 25, Investorin

Schwerpunkt Neue Werte

Zweites Wohnzimmer: das Brückenhaus als Quartiers-Treff für die gesamte Nachbarschaft. Daneben das Haus am Park mit Wohnungen für Geflüchtete und alteingesessene Tübinger

Text:
Harald Willenbrock

Fotografie:
Verena Müller

Neue Heimat

Eine Stadt, die ein Grundstück in begehrter Lage weit unter Marktwert verkauft.
Eine Gruppe Bürger, die dort ein Haus für Geflüchtete plant.
Zwei Projektentwickler, die dieses ungewöhnliche Konstrukt zusammenhalten.
Fünf Architekten, die es bauen.

Das Tübinger „Haus am Park“ zeigt, was möglich ist, wenn Menschen scheinbar Unmögliches ausprobieren.

„Erst formen wir unsere Häuser,
dann formen sie uns.“

Winston Churchill

• An einem frühlingshellen Mittwochmorgen geht es im Brückenhaus am Tübinger Neckarufer um den Imperfekt. „Gestern – fuhren – wir – nach – Freiburg“, liest eine ältere Frau bedächtig aus ihrem Hausaufgabenheft, die Lehrerin schaut lobend, die Mitschülerinnen und Mitschüler im Gruppenraum – ein gutes Dutzend ukrainischer Frauen und Männer – kritzeln in ihren Arbeitsmappen. Im benachbarten Büro begrüßt derweil eine Sozialarbeiterin Alleinerziehende zum Beratungsgespräch, am Hauseingang kündigen Aushänge das jährliche Sommerfest, einen Flohmarkt und den Diavortrag „Usbekistan erleben“ einer reiselustigen Nachbarin an.

Es ist viel los in diesem Haus, das es nach normalen Maßstäben nicht geben dürfte. Allein die Lage: Durch die bodentiefen Fenster des Quartiers-Treffs fällt der Blick auf den Neckar, in seinem Rücken liegen ein kleiner Park und die Villen der Gartenstraße. Besser kann man in der 90 000 Einwohner-Universitätsstadt kaum wohnen. Im Brückenhaus und dem dazugehörigen Mehrfamilienhaus – einem Betonquader mit insgesamt 15 Wohnungen – leben aber keine Besserverdienenden, sondern rund 50 Geflüchtete, alleinerziehende Mütter, betreute Jugendliche sowie Menschen, denen ihr früheres Zuhause zwangsgeräumt wurde. Noch ungewöhnlicher: Erdacht, gebaut und finanziert hat das Ensemble eine Gruppe Tübinger Bürger, die ihr Erspartes in dieses Projekt steckten. Kein Wunder, dass das „Haus am Park“ überregional Aufsehen erregte und für den renommierten Polis-Award für Stadt- und Projektentwicklung nominiert wurde. Möglich war es nur, weil am Neckar viele Jahre zuvor einige richtungsweisende Entscheidungen, getroffen worden waren.

Freund klarer Ansagen: Cord Soehlke, parteiloser Baubürgermeister von Tübingen

Theoretiker und Praktiker: Der Soziologe Gerd Kuhn ist Initiator des Bauprojektes

Das Modell

Cord Soehlke ist Tübingens Baubürgermeister, der zweite Mann hinter dem Oberbürgermeister Boris Palmer – der sich nach einer wiederholten rassistischen Entgleisung eine Auszeit genommen hat – und fast so selbstbewusst wie dieser. „In Tübingen wollen wir keine Siedlungsarchitektur aus der Strangpresse“, sagt der ehemalige Architekturkritiker in der Cafeteria des Technischen Rathauses, einem rundum renovierten Fünfzigerjahre-Bau. „Unser Ziel ist eine dichte, soziale, kleinteilige, vielfältige europäische Stadt. Und unser Instrument dafür ist eine aktive Bodenpolitik.“

Die kann Tübingen gut gebrauchen. Die Stadt am Neckar ist Heimat von Unternehmen wie Curevac, Bosch und Immatics, einer Universität und einem Klinikum mit 12 000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, einer grün-liberalen Bürgerschaft und einer schmucken Fachwerk-Innenstadt, die jährlich 2,5 Millionen Touristen anzieht. In der Stadtmitte zahlt man für ein 50-Quadratmeter-Apartment 3000 Euro Monatsmiete. Etwa 40 Prozent der Bürger haben einen Wohnberechtigungsschein und damit theoretischen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Praktisch sind die aber in der Stadt so knapp wie Bauplätze in der Nähe des Flusses.

Bereits in den Neunzigern habe die Kommune daher eine Wende vollzogen, sagt Tübingens oberster Bauherr. Stadteigene Grundstücke veräußere man seitdem nicht mehr an „denjenigen, der die größte Zahl aufs Papier malt“, sondern zum Festpreis an den Bieter mit den besten Ideen. Große Baufelder werden in kleine Parzellen zerteilt, um möglichst vielen unterschiedlichen Konzepten Raum zu geben. Für die Teilnahme am sogenannten Konzeptvergabeverfahren braucht es weder architektonisches Fachwissen noch einen Businessplan. Stattdessen gilt es vor allem zwei Kernfragen zu beantworten: Welchen Beitrag leistet das Konzept zu Qualität und Vielfalt der Stadt? Und wie realistisch ist es?

Auf diese Weise gedieh in Tübingen in den vergangenen 30 Jahren ein Ökosystem, in dem Bürgerinnen und Bürger gemeinsam Pläne schmiedeten und im Eigeninteresse Wohnraum schufen. Die Baubehörde wies ihnen Grundstücke zu und legte Standards wie Gebäudehöhe oder den Energieverbrauch pro Quadratmeter fest, ließ ihnen im Gegenzug aber größtmögliche Freiheit bei der Umsetzung. Es ist ein Gegenentwurf zum klassischen Investorenmodell, bei dem Baugrund en gros an Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften abgegeben wird. Im Kern geht es um die Frage: Was macht eine Stadt mit ihrem Grund und Boden? Und was erwartet sie von jenen, die ihn bekommen?

Die Krise

Bis heute sind nach diesem Tübinger Modell sieben funktionierende Viertel in der Stadt entstanden: alle kleinteilig, sozial durchmischt und begehrt. Und natürlich, sagt Soehlke, habe die Stadt dadurch „auf manchen schnellen Euro verzichtet. Langfristig aber erzielen wir hohe soziale Gewinne.“

Als 2015 mehr als tausend geflüchtete Menschen in der Stadt untergebracht werden mussten, lag es nahe, auch für sie das erprobte Modell zu nutzen. Zwölf über die ganze Stadt verteilte Grundstücke schrieben Soehlkes Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus. Die wichtigste Auflage: Mindestens drei Viertel des Wohnraums sollten zehn Jahre lang Geflüchteten zur Verfügung gestellt werden – als Orte, an denen Neuankömmlinge nach ihrer Erstaufnahme Fuß fassen können. „Wir haben da echt gezockt und wussten nicht, ob es funktionieren würde“, räumt der Baubürgermeister ein. Tatsächlich gingen für die zwölf Flächen fast 100 Vorschläge im Technischen Rathaus ein. Um das attraktivste Areal, ein 1200 Meter großes eingezäuntes Grundstück am Neckar, das die Stadtwerke bis dato als Werkhof genutzt hatten, bewarben sich mehr als 40 Interessenten.

Der Mehrwert

Den Zuschlag erhielt schließlich „Wolle+“, eine Baugruppe um den Tübinger Wohnsoziologen Gerd Kuhn. Er hat lange am Institut Wohnen und Entwerfen der Stuttgarter Architekturfakultät gelehrt, seine Forschungsthemen waren unter anderen die kommunale Wohnpolitik, städtische Durchmischung und gemeinschaftliche Wohnprojekte. In Tübingen setzte der 68-Jährige sie um. Trifft man sich daheim bei ihm zum Kaffee, lässt sich durchs Fenster beobachten, wie eine kleinteiligere Grundstücksvergabe zu einem lebendigen Viertel führen kann. Kuhn lebt in einem 2005 fertiggestellten Baugruppenhaus mit 17 Wohnungen und Gewerberäumen. Errichtet wurde es auf einem ehemaligen Kasernengelände der französischen Armee, wo rund um ehemalige Mannschaftsunterkünfte und Pferdeställe Baugruppenhäuser errichtet wurden. Alle sprechen eine verwandte architektonische Sprache, sind in Größe, Zuschnitt, Farbe und Details aber so unterschiedlich wie die Menschen, die ihre Vorstellungen vom Wohnen und Leben in Quadratmeter gefasst haben. Von der verbreiteten Ödnis konventioneller Großwohnsiedlungen, die auf einen Schlag und aus einer Investorenhand errichtet werden: keine Spur.

Kuhn ist überzeugt, dass sich mit dieser Graswurzelvariante großer Nutzen stiften lässt. Eine kleinteilige Ver- ▸

Beste Lage: Blick auf das Haus am Park und das Brückenhaus (links im Bild)

gabe von Baugrundstücken führe zu einer vielfältigen Architektur und ebensolcher Bewohnerschaft. Beim Grundstück am Neckar aber sei mehr nötig gewesen: „Ein Wohnprojekt für Geflüchtete in dieser ausgezeichneten Lage kann nur funktionieren, wenn es keinen Sozialneid, sondern sichtbaren Mehrwert für alle erzeugt“, sagt Kuhn. Dafür steht das gemeinschaftlich genutzte Brückenhaus. Finanziert wurde es unter anderem durch erhöhte Kaufpreise für die Wohnungen, eine Art Solidarzuschlag der Baugruppenmitglieder. Sie gaben sich den programmatischen Namen „Wohnen für Alle und mehr“, kurz: Wolle+.

Vor seiner „Perle“: Matthias Hamberger vom Verein KIT Jugendhilfe Tübingen betreut das Brückenhaus

Im Frühjahr 2020 eröffnet, dient der zweistöckige Kubus heute als eine Art zweites Wohnzimmer für die Nachbarschaft. Rund 200 Menschen nähmen die Angebote in Anspruch, schätzt Matthias Hamberger vom Verein KIT Jugendhilfe, der das Brückenhaus betreut. Es sei „eine echte Perle und sofort angenommen worden“, sagt der Sozialwissenschaftler und Sozialpädagoge. Für Akzeptanz sorgte ironischerweise auch die Corona-Pandemie, wegen der man das eigentlich geplante Einweihungsfest absagte. Stattdessen wurde das Haus als Behelfs-Ausgabestelle für die Tübinger Tafel genutzt. Und in Zeiten geschlossener Schulen betreuten die KIT-Stadtteilsozialarbeiterinnen hier Kinder aus der Nachbarschaft. Unten am Flussufer legte eine Nachbarin derweil zusammen mit geflüchteten Menschen Kleinstgärten an – ein Angebot, das laut Hamberger besonders von Männern genutzt wurde, die sonst in ihren Wohnungen zu hocken pflegten.

Der Deal

Möglich wurde all das nur dank der ungewöhnlichen Baugruppe, die Kuhn und ein befreundeter Projektentwickler zusammenbrachten. Ungewöhnlich ist zum Beispiel, dass ein Verein wie die KIT Jugendhilfe Mitglied von Wolle+ und damit Bauherr wurde. Für das Brückenhaus erhielt dieser Bauzuschüsse von der Deutschen Fernsehlotterie und der Postbaugenossenschaft, die in direkter Nachbarschaft einen weiteren Wohnblock für Geflüchtete errichtet hat. 100 000 Euro steuerten die anderen 13 Mitglieder von Wolle+ bei. Deren neu entstandene Wohnungen hat jetzt für mindestens zehn Jahre die Stadtverwaltung Tübingen übernommen, um dort Menschen unterzubringen, die dringend ein Zuhause brauchen. Im Gegenzug erhalten die Wolle+-Wohnungsbesitzer einen zwar festen, aber 34 Prozent unter der ortsüblichen Miete liegenden Mietzins. Was die Frage aufwirft: Weshalb investieren Durchschnittsbürger Zeit, Energie und Ersparnisse in ein solches Projekt?

„Etwa die Hälfte der Baugruppenmitglieder wollte etwas für Geflüchtete tun“, antwortet der Projektinitiator Kuhn, „die andere Hälfte wollte Geld anlegen. Manche auch beides.“ Eine Rolle dürfte daneben auch die 1a-Lage am Neckar sowie der 25-prozentige Baukostenzuschuss des Landes Baden-Württemberg gespielt haben.

Auch Natasha Krüger hatte verschiedene Motive. Die 52-Jährige und ihr Mann engagieren sich seit Längerem für Geflüchtete; ein Jahr lang haben die beiden einen jungen Syrer in ihrer Mietwohnung aufgenommen. Im Haus am Park erwarben die Sozialpädagogin und der Kinderarzt eines der drei Penthäuser mit Dachterrasse – und damit eine Besonderheit, denn die Eigentümer dieser Wohnungen dürfen sie sofort selbst nutzen oder frei vermieten. Im Gegenzug brachten die Penthäusler einen überdurchschnittlich hohen Solidarbeitrag in die Baugruppenkasse ein: Für ihre 84-Quadratmeter-Wohnung mit dreieinhalb Zimmern und großer Dachterrasse zahlten Natasha Krüger und ihr Mann 550 000 Euro – und damit einen Quadratmeterpreis über dem Tübinger Durchschnitt. „Eines Tages wollen wir dort selber einziehen“, sagt sie, „mit Fahrstuhl im Haus und dem Neckar vor der Tür lässt es sich dort im Alter gut leben.“ Zunächst aber wollte das Ehepaar seine Wohnung vermieten. Und machte eine überraschende Erfahrung: Auf ihre Anzeige, in der sie auf die Nachbarschaft mit Geflüchteten hinwies, meldeten sich lediglich fünf ernsthafte Bewerber. „Für eine Stadt wie Tübingen mit extremer Wohnungsnot ist das ein erstaunliches Desinteresse“, sagt Krüger. Die Leute, die schließlich in ihre Wohnung einzogen, seien dort aber sehr zufrieden.

Das Haus

Die Architekten stellte der Doppelcharakter des Wohnhauses vor eine ungewöhnliche Aufgabe: Sie mussten es zum einen für die Bauherren, zum anderen für Geflüchtete planen – für Menschen also, deren Wünsche und Ansprüche sie nicht kannten. Die Stuttgarter Architekten Katja Knaus, Tobias Bochmann und Benedikt Bosch lösten diese Aufgabe, indem sie das Innere ihres 12 mal 24 Meter großen Betonriegels flexibel gestalteten. Bis auf das Treppenhaus und die tragenden Mauern lassen sich sämtliche Trockenbauwände mit wenig Aufwand versetzen oder abreißen. Eine Wohnung mit fünf kleinen Zimmern lässt sich so eines Tages problemlos in ein Loft verwandeln. Und so kostensparend die Planer im Großen wirtschafteten, so viel Wert legten sie auf hochwertige Details wie eine Fassade aus filigran geformten Betonfertigteilen, außergewöhnlich große Balkone und Industrieparkett in den Wohnungen. Alle Wohnungen, von den Penthäusern bis zu den Mikroapartments für unbegleitete jugendliche Flüchtlinge, sind nach denselben Standards ausgestattet.

Bis heute lockt der Ausnahmebau immer wieder Besuchergruppen an, seine Architekten werden regelmäßig eingeladen, ihr Projekt zu präsentieren. Von Nachahmern weiß Tobias Bochmann dennoch nichts. „Menschen springen immer auf das an, was ihnen angeboten wird. Und dass beim Bauen und Wohnen auch ganz andere Modelle möglich wären, ist den allermeisten gar nicht bewusst.“ Auch die ▸

Rolling Stone
Exclusive Vinyl

NOEL GALLAGHER

“DEAD TO THE WORLD”
&
“PRETTY BOY”
(Robert Smith Remix)

JETZT IM HANDEL

ODER DIREKT BESTELLEN:

ROLLINGSTONE.DE/
NOELGALLAGHER

Architektin Katja Knaus hat das Projekt nachdenklich hinterlassen. Baugrund sei ein lebensnotwendiges Gut, das sich nicht vervielfältigen lässt, sagt sie. „Ich finde, unsere Gesellschaft sollte darüber nachdenken, wem Boden gehören darf und ob Kommunen ihn überhaupt noch verkaufen sollten." Ihr Büropartner Benedikt Bosch verweist auf die ungute Logik der üblichen Immobilienprojekte: „Wenn man Baugrund an den Meistbietenden vergibt, folgt seine Bebauung naturgemäß dem Prinzip Rendite. Deshalb sieht man landauf, landab diese fantasielosen Wohnbauten, die erkennbar auf maximale Quadratmeter-Ausnutzung und größtmögliche Standardisierung getrimmt sind."

Architekten des Wohnhauses:
Katja Knaus, Tobias Bochmann, Benedikt Bosch, Hadi Tandawardaja, Stuttgart
Architekt des Brückenhauses:
Simon Maier, Tübingen
Bauleitung:
Bernd Wezel, Tübingen
Bauzeit:
2018 bis 2020
Bauherrin:
Private Bauherrengemeinschaft Wolle+
Größe der Wohnungen:
23 bis 156 Quadratmeter
Kaufpreise für die Wohnungen:
2700 bis 4300 Euro pro Quadratmeter

Durchschnittlicher Kaufpreis für eine 30-Quadratmeter-Wohnung in Tübingen:
5338 Euro pro Quadratmeter
Quelle: wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Tuebingen/1019

Nachdenkliche Architekten: Tobias Bochmann, Katja Knaus und Benedikt Bosch (von links)

Die Bilanz

Das Haus am Park hingegen gilt drei Jahre nach seiner Fertigstellung als echtes Win-win-win-Projekt. Die Stadt profitierte, weil sie statt „Containersiedlungen und ähnlicher Junk-Architektur am Stadtrand" (Baubürgermeister Soehlke) nun über ein intaktes Quartier in bester Lage verfügt. Die Wolle+-Baugruppe brachte gutes Wohnen und gutes Tun zusammen und kann sich unter anderem wegen der derzeit hohen Inflation und Wohnraumnachfrage über eine ordentliche Wertsteigerung freuen. Und auch die Bewohnerinnen und Bewohner des benachbarten Viertels profitieren: Wo früher die Umzäunung des Betriebshofes Neckar und Nachbarn trennte, genießen sie jetzt freien Zugang zum Fluss. Über den wird gerade eine Brücke für Radfahrer gespannt, der Uferstreifen renaturiert und zum Park aufgewertet.

Der Rückschlag

Im Haus selbst lief es nicht immer harmonisch. Gerd Kuhn berichtet von Konflikten zwischen ethnischen Gruppen. Und nicht jedem Geflüchteten sei das Prinzip der deutschen Mülltrennung sofort klar gewesen, was bei Nachbarn für Verärgerung gesorgt habe. Anfang des Jahres gab es eine Krisensitzung wegen des dreckigen Treppenhauses und Grillens auf den Balkonen – Probleme, die es auch anderorts gibt, wo Menschen auf engem Raum zusammenleben. Im Haus am Park, wo die von der Stadt zugewiesenen Mieter mitunter eine Menge Probleme im Umzugsgepäck mitbringen, treffen sie jedoch geballt aufeinander.

„Statt drei Viertel Geflüchteten und einem Viertel Alt-Tübingern im Haus wäre ein ausgewogenes 50-50-Verhältnis besser gewesen", sagt der Soziologe Kuhn heute, „das war ein Geburtsfehler." Die gewünschte Integrationsleistung habe das Projekt so nur teilweise erbringen können. „Andererseits: Was sollte die Stadt denn machen? Sie musste die Menschen ja irgendwo unterbringen."

Die Verantwortlichen in Tübingen ringen derweil mit ganz anderen Kräften. Steigende Zinsen und Baukosten haben in jüngster Zeit gemeinwohlorientierten Bauvorhaben die Luft abgeschnürt; zwei musste die Stadt bereits vor dem Ruin retten. „Wir haben jetzt ein Jahr der Demut hinter uns", seufzt der Baubürgermeister Soehlke, „der Geist des Neoliberalismus kehrt ins Bauwesen zurück." Aktuell seien viele Städte dankbar, wenn bei ihnen überhaupt noch irgendwer irgendetwas baue. Für gemeinwohlorientierte Projekte werde es ungleich teurer und komplizierter.

Gut möglich daher, dass der Ausnahmebau am Neckarufer auf absehbare Zeit genau das bleibt: eine Ausnahme. ■

Eine gute Idee weiter.

Ab jetzt im Handel oder auf b1.de/atlas

Die Herausforderungen unserer Zeit erfordern vor allem eines: unsere geballte Kreativität. Doch viele Menschen und Unternehmen wissen nicht, wie sie diese Ressource strategisch und geplant nutzen können. Für sie hat *Bernhard Zünkeler* den *Atlas der Kreativität* entwickelt.

ISBN: 978-3-949712-13-5 | Hardcover | Umfang: 288 Seiten | Format: 214x285mm | Preis: 49 Euro

brand eins