



Das Güterbahnhofsgelände: An manchen Stellen steht noch der Aushub an, an anderen sind die ersten Bewohner eingezogen. Zu sehen ist von oben an der Blauen Brücke entlang der Gleise bis zu Kemmler links unten: ein trapezförmiger Platz, der Aushub für den Kopfbau, die noch freie Fläche für einen Wohnungskomplex, Hof 1 mit Gebäude im Rohbau, eine Fläche für Hof 2, Hof 3 mit der alten Güterhalle, eine Fläche für Hof 4, Hof 5 mit Gebäuden im Rohbau, Hof 6 mit dem ersten fertigen und bewohnten Gebäude (In roter Farbe), zwischen Hof 6 und Kemmler eine Freifläche für Gewerbebauten. Bild: Grohe

# Ein soziales Stadtviertel wächst

**Stadtentwicklung** Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Tübingen entstehen überwiegend Mietwohnungen, bunte Projekte und vielfältiges Gewerbe. Von Gernot Stegert

Auf dem Güterbahnhofs-gelände in Tübingen entsteht ein neues Quartier für fast 1000 Menschen. Wer vorbeigeht oder -fährt, sieht die Baukräne, Rohbauten und erste fertige Gebäude. Doch was entsteht eigentlich genau an welcher Stelle? Und wie weit ist welches Projekt? Ein Rundgang der Stadtverwaltung am Mittwoch gab einen Einblick in die Fortschritte.

Baubürgermeister Cord Soehlke und Stadtplanerin Barbara Landwehr kommen fast schon ins Schwärmen, wenn sie von der Vielfalt des neuen Viertels erzählen: 80 Prozent der dort entstehenden Wohnungen werden zur Miete sein, nur 20 Prozent nutzen die Bauherren selbst. „Der Güterbahnhof ist das größte Mietwohnungsprojekt der letzten Jahre in Tübingen“, so Soehlke. 20 Prozent seien Sozialwohnungen. Landwehr erhofft sich einen „merklichen Effekt“ auf die Mietpreise in der Stadt. Die insgesamt elf Baugemeinschaften sorgen für Kreativität, auch bei den Gewerbe-einheiten. Zugleich wurden auch größere Investoren für die städtebaulichen Ziele gewonnen.

**Öffentlicher Platz:** Zwischen der Auffahrt zur Blauen Brücke und dem Kopfbau soll die trapezförmige Fläche zu einem ansehnlichen Platz für alle werden.

**Kopfbau im Westen:** Die Projektentwicklungsgesellschaft Pro B baut einen achtstöckigen Turm als Kopfbau auf dem dreieckigen Gelände. Ungewöhnlich für einen Bau in dieser Höhe ist Holz als Material. Im Erdgeschoss ist ein

Café geplant, mit Außenbewirtschaftung zum Platz hin. Für das oberste Stockwerk wünscht sich Soehlke eine Skybar.

**Wohnungsgebäude:** Sobald der Kopfbau steht, legt die Wilma Immobilien AG dahinter mit einem Gebäude für 100 Mietwohnungen los, berichtet der städtische Projektleiter Reinhard Vögele. Im Erdgeschoss findet laut Soehlke ein Öko-Lebensmittelkaufhaus, das noch nicht in Tübingen vertreten ist, Platz.

**Hof 1:** Dort stehen schon viele Gebäude im Rohbau. Den Riegel an der Eisenbahnstraße entwickeln drei Baugemeinschaften. Dort entstehen unter anderem Wohnungen für Flüchtlinge, eine Wohnung der Aidshilfe und Gewerbe wie ein Friseursalon und eine Physiotherapiepraxis.

**Hof 2** ist noch unbebaut.

**Die Alte Güterhalle:** Hier finden das Stadtarchiv und ein Café Platz. Vielleicht auch das Kulturamt, so Soehlke. Eine Machbarkeitsstudie dazu werde im Juni im Gemeinderat vorgestellt. Der Baubürgermeister erklärte auch: „Das Äußere wird sich verändern.“ Nur „Versatzstücke der alten Struktur bleiben“. Derzeit gebe es Zwischennutzungen der Halle, etwa durch den Zirkus Zambaioni.

**Hof 3** neben der alten Güterhalle ist schon gut zu erkennen. Dort zieht auf zwei Stockwerken eine Kita der Stadt ein und verwirklichen vier Baugemeinschaften unterschiedliche familienfreundliche Konzepte.

**Hof 4** entwickelt die Aurelis (siehe Infobox).

**Hof 5:** In den Gebäuden an den Bahngleisen verwirklichen Baugemeinschaften bunte Ideen: vom Schrebergarten in Pflanztrögen bis zu einer Ludothek zum Spieleausleihen und zu einer Werkstatt. Auch die Lebenshilfe findet Platz. An der Eisenbahnstraße, gegenüber vom Depot, baut die Unternehmensgruppe Strenger aus Ludwigsburg.

**Hof 6** ist am weitesten gediehen. Auch dieser Hof wird von Pro B entwickelt. In den meisten Gebäuden sind schon Fenster. Ein Haus (in rotbrauner Farbe) ist bereits bewohnt, das erste im ganzen Viertel. Martin Schurr von Pro B zeigt eine Dreizimmerwohnung mit 80 Quadratmetern. Der Standard ist gut, die Räume sind funktional aufgeteilt, Eichenparkettboden und zwei Balkone gehören dazu. Die Umweltbank ist der größte Investor, der Strom kommt zu 100 Prozent aus Photovoltaik vom Dach. Die Quadratmeterpreise der Mieten bei Pro B reichen von von

7,19 Euro bis zu 12,80 Euro, dieses für eine Penthousewohnung. Der große Innenhof über einer Tiefgarage wird begrünt – auch mit Bäumen – und gemeinschaftlich genutzt. In den Riegel zum Gewerbegebiet hin soll der Tafelladen, ein Tagescafé des Freundeskreises Mensch und vielleicht eine Kita.

**Gewerbe:** Gegenüber an der Eisenbahnstraße zwischen Hof 6 und Kemmler wird ein Konstanzer Bauunternehmen die Freifläche mit einem „langen kompakten Gebäude“, so Soehlke, für unterschiedliches Gewerbe bebauen.

**Verkehr:** Die Eisenbahnstraße soll noch in diesem Jahr fertiggestellt werden, sagte Peter Brodbeck vom Fachbereich Tiefbau. Die Erschließungsstraße Nord, später die Hanna-Bernheim-Straße, soll nächstes Jahr fertig werden – je nach Baufortschritt.

**Eine Bildergalerie** zu diesem Thema bei [tagblatt.de/Bilder](http://tagblatt.de/Bilder)



## Zahlen zum Güterbahnhofsareal

**Auf der neun Hektar** großen Brache am Alten Güterbahnhof entsteht ein neues gemischtes Wohnquartier mit rund 570 Wohnungen, 40 Büros und kleineren Betrieben. Ein zentraler Baustein des Projekts ist der weitgehende Erhalt des ehemaligen Güterbahnhofs, in dem un-

ter anderem das Stadtarchiv sein neues Quartier erhält. Das Gelände gehört der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, einem Immobilienentwickler, der ursprünglich aus der Deutschen Bahn hervorgegangen ist. Die gemeinsame Entwicklung wurde in einer Kooperationsver-

einbarung zwischen der Aurelis und der Stadt festgehalten. 25 Prozent der Bruttogeschossflächen sind für Baugruppen reserviert. Auf weiteren 20 Prozent entsteht sozialer Wohnungsbau. Zehn Prozent der Bruttogeschossflächen sind für gewerbliche Nutzung bestimmt.

## Die Abgeordnete

**Annette Widmann-Mauz**, Bundestagsabgeordnete der CDU



## Künftig mit Baukindergeld

Nicht nur in Tübingen ist Wohnraum knapp. Für einkommensschwache Familien, Rentner und Studenten ist er immer weniger erschwinglich. Dabei ist Raum zum Wohnen ein elementares Bedürfnis aller, und die Suche danach darf kein Lotteriespiel sein.

Die Entwicklung ist nicht neu, sondern bahnt sich seit langem an infolge der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Attraktivität des Lebens in der Stadt. Die Entwicklung der Finanzmärkte tut ihr Übriges: Anlagen in Immobilien erscheinen lukrativ. Eine einfache, schnelle Lösung gibt es nicht, zusätzliche Bauflächen sind begrenzt oder nicht vorhanden. Und doch gibt es Maßnahmen, die eine Trendwende bewirken können. Während die SPD zuletzt erfolglos vor allem durch immer mehr Regulierung zum Ziel kommen wollte, setzt die Union darauf, durch gezielte Unterstützung neuen Wohnraum zu schaffen und Eigentum zu fördern.

Ich freue mich, dass die Koalition diese Woche eine umfangreiche Wohnrauminitiative beschlossen hat. Sie sorgt für mehr Fairness auf dem Wohnungsmarkt und vermeidet Überregulierung. So gibt es künftig eine Auskunftspflicht für Vermieter zur Offenlegung der Höhe der Vormiete. Für Wohnungssuchende verbessert sich damit ihre Position gegenüber dem Vermieter deutlich. Auch werden durch Wohnungsmodernisierung begründete Mieterhöhungen auf ein angemessenes Maß begrenzt. Wie ernst es der Bundesregierung ist, zeigt auch die geplante Änderung des Grundgesetzes, damit Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau direkt an die Kommunen fließen. Insgesamt will der Bund 1,5 Millionen neue Wohnungen schaffen.

Wenn der Wohnungsmarkt für Kinder keinen Platz lässt, ist das ein Warnsignal für die ganze Gesellschaft. Deshalb hat die Union das Baukindergeld im Koalitionsvertrag verankert. Junge Familien erhalten jährlich 1200 Euro pro Kind über einen Zeitraum von zehn Jahren. Dass damit allein noch kein Haus gebaut oder eine Eigentumswohnung finanziert ist, ist völlig klar. Darum ist mir wichtig, dass sich die Rahmenbedingungen für Bauen und Wohnen insgesamt verbessern. Auflagen für Dachbegrünungen oder Radstellplätze, wie sie unter Grün-Rot in die Landesbauordnung zementiert wurden, sind Investitionsbremsen und kein Beitrag zur Lösung des eigentlichen Problems: Die Aussicht auf eine preiswerte Wohnung sollte kein Glücksspiel sein. Dafür stellt die Große Koalition wichtige Weichen.

Archivbild

Hier schreiben die **Abgeordneten** in den Parlamenten im wöchentlichen Wechsel.