

Der **Begleitkreis** „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der **Stuttgarter Straße**“

2001 – 2015

Ein Quartier **gestern – heute – morgen**



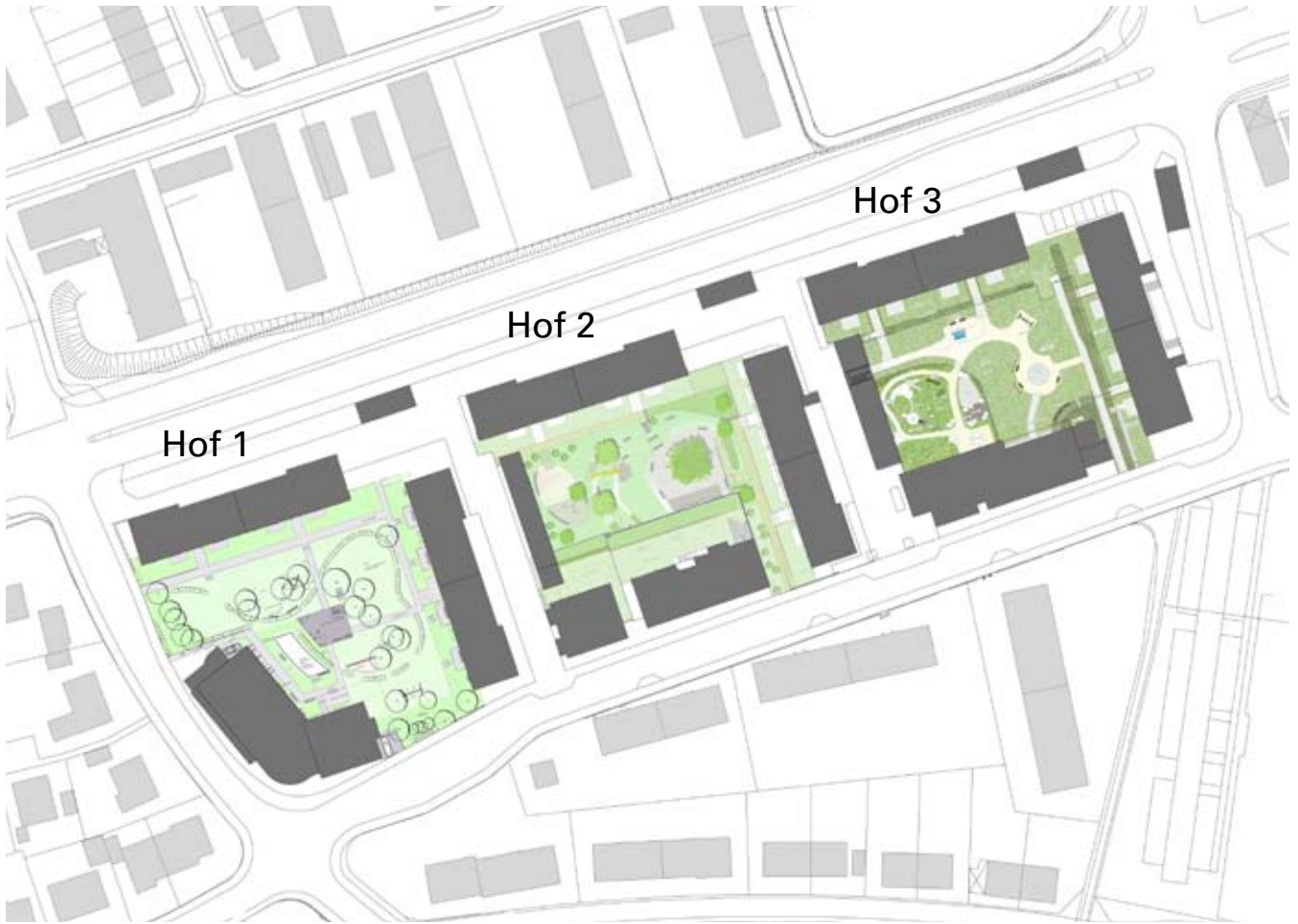
Impressum:

Herausgeber: Begleitkreis „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der Stuttgarter Straße“

Tübingen, Februar 2015

Inhalt

1 Einführung	2
2 Ziele und Aufbau des Abschlussberichts	3
3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	3
3.1 Das Quartier „Stuttgarter Straße“	3
3.2 Bewohnerstruktur	4
3.3 Erster Sanierungsversuch und weitere Entwicklung	4
3.4 Soziale Einrichtungen	5
4 Der Begleitkreis „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der Stuttgarter Straße“	5
4.1 Die Entstehung des Begleitkreises	5
4.2 Zwölf Ziele der Quartierssanierung	5
4.3 Zusammensetzung	6
4.4 Funktion und Rolle	6
4.5 Aktivierende Befragung und Bewohnerversammlungen	6
4.6 Arbeitsweise	7
5 Städtebauliches, immobilienwirtschaftliches und soziales Konzept	8
5.1 Schrittweise Umsetzung	9
5.2 Unabhängige Bewohnerberatung und Umzugsmanagement	9
5.3 Freiräume	9
5.4 Soziale Infrastruktur	10
6 Die zwölf Ziele für den Sanierungsprozess und ihre Umsetzung	10
Ziel 1	10
Ziel 2	11
Ziel 3	13
Ziel 4	15
Ziel 5	16
Ziel 6	17
Ziel 7	19
Ziel 8	20
Ziel 9	21
Ziel 10	22
Ziel 11	23
Ziel 12	24
7 Der Begleitkreis – ein Fazit	25
8 Anhang	28
Persönliche Kommentare der TeilnehmerInnen	28
TeilnehmerInnen 2001 – 2015	30
Dokumente	31
Zeitungsartikel	33
AutorInnen	35
Quellen, Abbildungen	35
Kontaktdaten	35



Lageplan des Quartiers „Stuttgarter Straße“ mit den unterschiedlichen Innenhofgestaltungen nach der Sanierung (o.M.)



Luftbild des Quartiers nach der Fertigstellung

1 Einführung

Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich im bislang unter dem Namen „Stuttgarter Straße“ bekannten Quartier in der Tübinger Südstadt vieles getan und zum Positiven verändert. Als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ liegt das Quartier „Stuttgarter Straße“ an zentraler Stelle zwischen dem Loretto-Areal im Nordwesten und dem Französischen Viertel im Osten. Nachdem sich diese beiden Kasernenbrachen zu attraktiven Quartieren entwickelt hatten, rückte die Sanierung des Bestandsquartiers „Stuttgarter Straße“ Anfang der 2000er Jahre in den Fokus. Das rund 2,4 Hektar große Quartier bestand aus sechs Garnisonswohnblöcken direkt an der stark befahrenen Durchgangsstraße B27. Nach dem Abzug der französischen Armee aus Tübingen wurden die rund 120 Wohnungen zum Großteil an Haushalte aus der städtischen Notfallkartei vergeben. Durch diese Belegung mit sozial schwächeren Familien auf engem Raum setzte schnell eine problematische Entwicklung ein. Bereits 1994 sollte die Sanierung des Quartiers in Angriff genommen werden. Dieser erste Versuch stieß jedoch auf großen Widerstand bei den BewohnerInnen und der BI Südstadt, sodass sich die Südstadtentwicklung zunächst auf die umliegenden Quartiere konzentrierte.

Im Laufe der 1990er Jahre verschlechterte sich die Situation jedoch zunehmend. Der Zustand der Gebäude und der Freiräume, in die nichts mehr investiert wurde, wurde immer mangelhafter und das Quartier „Stuttgarter Straße“ wurde immer mehr als sozialer Brennpunkt wahrgenommen. Die Schulen berichteten von mehreren auffälligen Kindern aus dem Quartier in fast jeder Klasse. Jugendliche machten die Erfahrung, dass sie mit der Adresse „Stuttgarter Straße“ von vornherein keine Chance auf dem Stellenmarkt hatten. Die sozialen Institutionen konnten mit noch so vielen sozialpädagogischen Einsätzen die Situation nicht wesentlich verbessern. Trotz aller baulichen Mängel bot das Quartier aber bezahlbaren Wohnraum insbesondere für kinderreiche Familien, die sich auf dem angespannten Tübinger Wohnungsmarkt nur schwer versorgen konnten. Angesichts dieser Situation war es Anfang der 2000er Jahre dringend erforderlich, endlich die Sanierung des Quartiers in Angriff zu nehmen. Im Vergleich zu den ehemaligen Kasernen in der Umgebung lag die Herausforderung

bei der Quartiersentwicklung „Stuttgarter Straße“ vor allem darin, dass es sich nicht um unbewohnte Brachen handelte, sondern um ein bewohntes Quartier mit einer sehr vielfältigen Bewohnerstruktur. Somit reichte es nicht aus, eine städtebauliche Planung zu erarbeiten, Gebäude zu errichten oder zu sanieren und Freiräume aufzuwerten, sondern man stand vor der Aufgabe, direkt in das Wohnumfeld von über 500 Menschen einzugreifen. Die wirkliche Herausforderung lag somit nicht im baulichen, sondern im sozialen Bereich. Das hochgesteckte Ziel einer sozialverträglichen Sanierung wurde formuliert. Eine solche Sanierung konnte nur gelingen, wenn möglichst viele Betroffene und Beteiligte an dem Prozess mitwirken und die BewohnerInnen für die Sanierung motiviert werden können oder diese zumindest nicht ablehnen. Dazu musste der Kontakt zur Bevölkerung gesucht und Möglichkeiten der Beteiligung geboten werden. Die Stadtverwaltung und die GWG als Hauptverantwortliche konnten diese Aufgabe nicht alleine meistern, sodass zu Beginn der Quartierssanierung eine Form gesucht werden musste, durch die möglichst viele Personen, die mit dem Quartier in irgendeiner Weise zu tun hatten, an einen Tisch gebracht werden konnten, um an der Entwicklung mitzuwirken. Aus diesem Gedanken ist der Begleitkreis „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der Stuttgarter Straße“ entstanden, der zwischen 2001 und 2015 den Sanierungsprozess in besonderer Weise begleitet hat. Mit mehreren Jahren Vorlauf, in denen der Begleitkreis sehr aktiv war, startete im Jahr 2006 die bauliche Realisierung, die in drei Phasen bis Anfang 2014 umgesetzt wurde. Der zweite Anlauf der Quartierssanierung ist geglückt – dieses Fazit kann nach Abschluss der Sanierung gezogen werden. Trotz der tiefgreifenden Eingriffe in das Lebensumfeld der BewohnerInnen, die alle ihre Wohnungen verlassen mussten, gab es keine nennenswerten Widerstände oder Probleme. Das Quartier nach Abschluss der Sanierungsarbeiten steht in keinem Vergleich mehr zum einst unter dem Namen „Stuttgarter Straße“ bekannten Quartier. Da dem Quartier bislang ein neuer Name fehlt, wird das Quartier in diesem Bericht trotzdem „Stuttgarter Straße“ genannt, auch wenn diese Bezeichnung immer weniger verwendet wird (heute hat kein Gebäude mehr diese Adresse). Der Begleitkreis hat zum Abschluss seiner über 14-jährigen Tätigkeit den vorliegenden Bericht erarbeitet, um noch einmal kritisch zurück- sowie in die Zukunft zu blicken.



Luftbild des Quartiers vor der Sanierung

2 Ziele und Aufbau des Abschlussberichts

Der Begleitkreis wird sich nach Fertigstellung des Berichts auflösen. Ihm war es aber ein Anliegen, vor seiner Auflösung auszuwerten, inwieweit die im Jahr 2002 von ihm formulierten Ziele für die Sanierung des Quartiers (siehe Kap. 4.2) auch erreicht werden konnten. Die Auswertung wird in dem vorliegenden Schlussbericht zusammengefasst. Entstanden ist ein ausführlicher Bericht, der zunächst die Ausgangslage (Kap. 3), den Begleitkreis (Kap. 4) sowie das Entwicklungskonzept (Kap. 5) beschreibt. Hauptbestandteil des Berichts ist die Auswertung der zwölf Ziele (Kap. 6). Am Schluss wird in einem Fazit ein kritischer Blick zurück in die Vergangenheit und in die Zukunft geworfen, bei dem es vor allem darum geht, wie sich das Quartier – auch ohne Tätigkeit des Begleitkreises – weiter entwickeln soll. Dadurch dass die Textarbeit unter den BegleitkreisteilnehmerInnen aufgeteilt wurde und die Auswertung eines Ziels auch für jene LeserInnen, die sich nur für einzelne Ziele interessieren, für sich verständlich sein sollte, ließen sich Wiederholungen einiger Sachverhalte nicht ganz vermeiden. Der Bericht verfolgt insbesondere auch das Ziel, das Erreichte im Quartier „Stuttgarter Straße“ zu sichern und Anregungen zu geben, was in Zukunft noch getan werden könnte. Vor dem Hintergrund, dass es in vielen anderen Kommunen ähnliche Herausforderungen mit Bestandsquartieren gibt, sollen angesichts des Erfolgs im Quartier „Stuttgarter Straße“ Denkanstöße und Input für vergleichbare Projekte gegeben werden. Der Abschlussbericht des Begleitkreises richtet sich an alle, die in irgendeiner Weise in den letzten Jahren mit dem Quartier „Stuttgarter Straße“ zu tun hatten und die Entwicklung verfolgten (z.B. BewohnerInnen, GemeinderätInnen) sowie an alle, die sich für die Sanierung dieses Bestandsquartiers und die besondere Art der Prozessbegleitung und Bürgerbeteiligung in Form des Begleitkreises interessieren.

3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Das Quartier, das bisher als „Stuttgarter Straße“ bekannt war, hat eine lange Vorgeschichte. Nach der Wiedervereinigung 1989 zogen die Garnisonen der alliierten

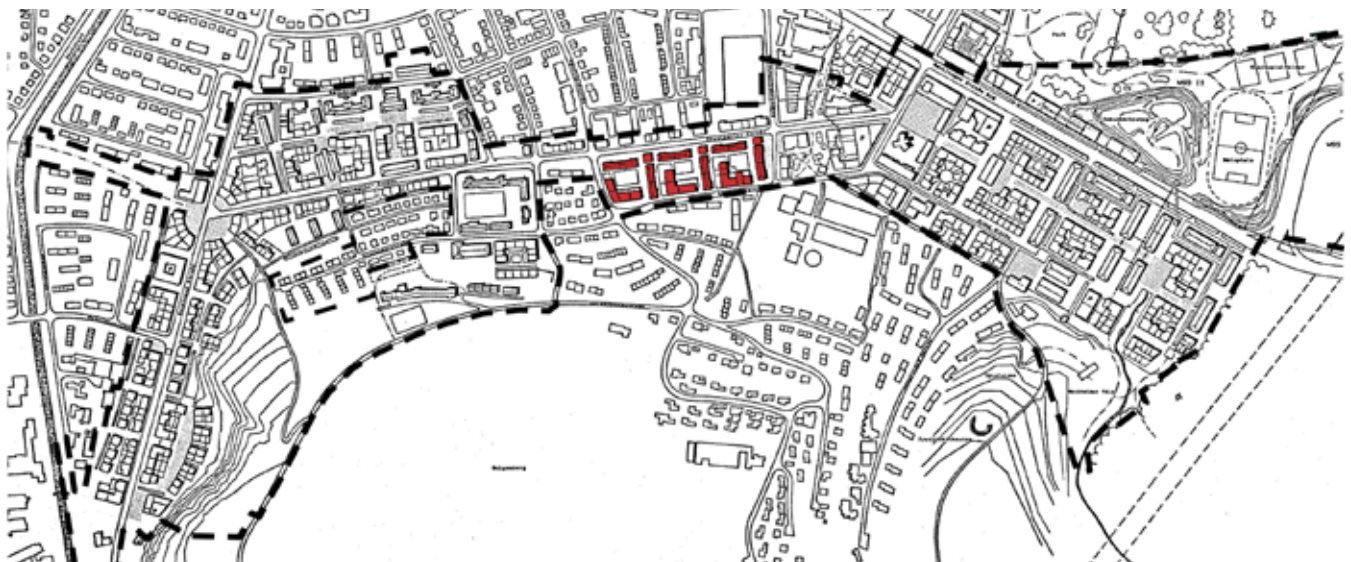
Besatzungsmächte aus vielen Teilen Deutschlands ab. Im Tübinger Süden hinterließen die französischen Truppen ca. 65 Hektar große Flächen bestehend aus ehemaligen Kasernen und Brachflächen. In Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der B27 in den Schindhaubasistunnel bot sich die Chance, einen großen Teil der Südstadt neu zu ordnen. Das damalige Stadtsanierungsamt (heute: Fachabteilung Projektentwicklung) organisierte einen städtebaulichen Ideenwettbewerb, dessen Siegerprojekt als Grundlage für den 1993 vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ diente.

Um diese Flächen mit besonderen Qualitäten und mit möglichst viel Raum für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, griff die Stadt auf das im Baugesetzbuch enthaltene Planungsinstrument einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ zurück. Dadurch hatte die Stadt weitreichende Einflussmöglichkeiten auf die Quartiersentwicklung und es war ihr beispielsweise möglich, die ehemaligen Kasernenflächen zum sog. „entwicklungsunbeeinflussten“ Wert günstig zu erwerben und in Eigenregie zu entwickeln. Der Entwicklungsbereich wurde in 15 Teilgebiete (TG) unterteilt, darunter auch der Teilgebiet 5 „Stuttgarter Straße“.

3.1 Das Quartier „Stuttgarter Straße“

Das Quartier „Stuttgarter Straße“ liegt zwischen der Stuttgarter Straße (Bundesstraße 27) im Norden, der Königsberger Straße im Süden, der Galgenbergstraße im Westen und der Schweickhardtstraße im Osten. Im städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 1993 wurden die Ziele für diesen Bereich festgelegt. Vorgesehen waren der Erhalt der Garnisonsgebäude und eine starke Verdichtung der großen Hofstrukturen.

Im Jahr 1997 erwarb die GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) die Wohngebäude einschließlich der erforderlichen Umgriffsflächen sowie die Frei- bzw. Hoffläche im Hof 3 vom Bund, die Stadt kaufte die restlichen Freiflächen (Hof 1 und 2). Das Quartier ist ungefähr 2,4 Hektar groß und setzte sich vor der Entwicklung aus sechs L-förmig angeordneten Garnisonswohnblöcken mit insgesamt 120 Wohnungen zusammen. Die freigeordneten Wohnungen waren überdurchschnittlich groß und wegen ihres schlechten Zustands nur relativ günstig zu



Der Rahmenplan für den Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ (1993): Rot das Quartier „Stuttgarter Straße“ (TG 5)

vermieten. 75% der Wohnungen wurden 1991 mit Familien aus der städtischen Notfallkartei und 25% mit wohnungsuchenden Angestellten des Landes belegt. Wegzüge von Landesbediensteten wurden später über die Notfallkartei vergeben. Die großen Wohnungen eigneten sich besonders für kinderreiche oder Mehrgenerationenfamilien, die auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen kaum geeigneten Wohnraum fanden. Diese Belegung führte in dem Quartier zu einer Konzentration von großen Haushalten, die meist mit ökonomischen und sozialen Problemen konfrontiert waren. In zwei Wohnungen wurde der Janusz-Korczak-Kindergarten untergebracht.

3.2 Bewohnerstruktur

In dem Quartier lebten überdurchschnittlich viele kinderreiche Familien mit niedrigem Einkommen. Von den 476 BewohnerInnen, die 1993 (Daten vom Kreisjugendamt Tübingen, 1993) innerhalb des Quartiers wohnten, waren 48,7% Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (Gesamtstadt: 17,1%). Vor allem Kinder unter sechs Jahren waren mit 27,3% in der Stuttgarter Straße im Vergleich zur Gesamtstadt (6,6%) sehr präsent. Im Jahr 2000 zählte das Quartier rund 512 EinwohnerInnen aus über 21 verschiedenen Nationen. Rund 45% der BewohnerInnen waren Kinder oder Jugendliche unter 18 Jahren – in keinem anderen Wohngebiet in Tübingen wohnten auf vergleichbarer Fläche prozentual so viele Kinder und Jugendliche. Im Jahre 2003 (vgl. GPM, 2003) setzte sich ein „typischer“ Haushalt im Quartier „Stuttgarter Straße“ aus vier bis fünf Personen zusammen, wobei 60% der Haushalte ein bis drei Kinder hatte und 17% sogar mindestens vier Kinder. Singlehaushalte (1,9%), alleinerziehende Elternteile (ca. 4-8%) sowie RentnerInnen (4,6%) gab es nur sehr wenige im Quartier. Zu diesen demografischen Besonderheiten kam noch hinzu, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Nationalitäten auf engem Raum in dem Quartier zusammenlebte und ein Großteil der Haushalte auf Transferleistungen angewiesen war.

3.3 Erster Sanierungsversuch und weitere Entwicklung

Der städtebauliche Rahmenplan für den Entwicklungsbereich sah ursprünglich vor, dass das Teilgebiet 5

„Stuttgarter Straße“ schon in der ersten Stufe ab 1994 neu geordnet werden sollte. Es war eine starke Nachverdichtung geplant, die nicht nur die Blockrandbebauung, sondern auch eine teilweise Bebauung der Innenhöfe vorsah. Insbesondere die geplante Bebauung der Innenhöfe, die von den BewohnerInnen sehr intensiv genutzt wurden, stieß auf großen Widerstand bei den BewohnerInnen und anderen Gruppen aus der Südstadt. Eine Verkleinerung der durch die enorm große Zahl von Kindern und Jugendlichen ohnehin strapazierten Freiflächen war nicht vorstellbar. Bei den BewohnerInnen, den sozialen Einrichtungen und der Bürgerinitiative Südstadt entstand der Eindruck, dass durch die starke Nachverdichtung noch weitere Menschen in das schon stark belastete Quartier gedrängt würden, ohne dass ein durchdachtes Planungs- und Sanierungskonzept vorhanden wäre. Es gab kein qualifiziertes Angebot für Kinder und man befürchtete, dass durch noch mehr Kinder auf reduzierter Fläche und auf einer jahrelangen Baustelle die Situation für die BewohnerInnen unerträglich würde. Die Stadt hat daraufhin die Entwicklung des Quartiers aufgeschoben. Das Scheitern dieses Versuchs, die Quartiersentwicklung in der „Stuttgarter Straße“ voranzutreiben, dürfte auch auf einen Mangel an Kommunikation mit den BewohnerInnen zurückgeführt werden.

Die Entwicklung des Loretto-Areals und des Französischen Viertels wurden dann in den 1990er Jahren vorgezogen. Während in der Nähe im Loretto-Areal und im Französischen Viertel attraktive Quartiere entstanden, verschlechterten sich das Image und das soziale Klima im Quartier „Stuttgarter Straße“ zunehmend. Die problematische soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft sowie zunehmende (städte)bauliche Mängel verstärkten bei der Bevölkerung den Eindruck eines benachteiligten Quartiers bzw. eines sozialen Brennpunkts. Dies führte sogar soweit, dass die BewohnerInnen ihre Adresse „Stuttgarter Straße“ als Benachteiligung sahen.

Die Gebäude und die Freiräume waren Anfang der 2000er Jahre in einem schlechten Zustand und ein dringender Handlungsbedarf war angezeigt, da sich die Situation im Quartier zuspitzen drohte. Die Familien waren dennoch auf die Wohnungen angewiesen, es gab keine Alternative für sie in Tübingen. Auch das Wohnumfeld war von erheblichen Mängeln geprägt und diente in vielen Bereichen nur als KFZ-Stellplätze. Dennoch waren die großen Flächen



Der Kindergarten Janusz-Korczak wurde in zwei Wohnungen untergebracht.



Parkende Fahrzeuge dominierten das Wohnumfeld.

zwischen den Gebäuden für die BewohnerInnen auch ein wichtiger Aufenthaltsort, der aufgrund seiner einfachen Struktur viele Nutzungsmöglichkeiten bot (z.B. Bolzplatz, informeller Treffpunkt, Grillstelle etc.). Trotz des schlechten Zustands strahlten die Innenhöfe für die BewohnerInnen eine gewisse Qualität aus. Bei der Nutzung der Freiflächen entstanden auch Konflikte (insbesondere durch den Lärm von Kindern und Jugendlichen) und Bewohnerbeschwerden gingen immer wieder bei der GWG ein (zum Thema Freiraum siehe auch Ziel 3).

Das Quartier „Stuttgarter Straße“ war und ist durch die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen B27 stark beeinträchtigt. Die geplante Verlegung der B27 aus dem Stadtgebiet hat sich immer wieder verzögert. Auch 2015 ist eine Verlegung frühestens in 20 Jahren absehbar.

3.4 Soziale Einrichtungen

Aufgrund der problematischen Situation im Quartier initiierte der Jugendhilfeträger „Martin Bonhoeffer-Häuser“ (MBH) bereits im Jahr 1993 das Projekt „Nachbarschaftliche Selbsthilfe“ (NaSe). Finanziert über die Jugendhilfe, galt die „NaSe“ als Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche und deren Familien vor Ort und entwickelte sich schnell zu einer anerkannten helfenden Einrichtung im Quartier.

Auf Grund der hohen Kinderzahlen war dringend eine vorschulische Kinderbetreuung erforderlich. 1992 richtete eine Trägerschaft bestehend aus evangelischer und katholischer Kirche einen ökumenischen Kindergarten in einem nicht renovierten Wohnblock ein. Der Janusz-Korczak-Kindergarten war ein wichtiger Bezugspunkt für die Familien im Quartier (für weitere Informationen siehe auch Ziel 3).

4 Der Begleitkreis „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der Stuttgarter Straße“

4.1 Die Entstehung des Begleitkreises

Die Situation im Quartier spitzte sich nach der Jahrtausendwende weiter zu. Insbesondere die Schulen wiesen darauf hin, dass die schulischen Angebote für die vielen auffälligen Kinder aus dem Quartier nicht ausreichend waren und die

sozialen Institutionen stellten fest, dass sich trotz intensiver Bemühungen die Situation im Quartier eher verschlechterte. Der Impuls für die Einrichtung des Begleitkreises ging vor allem von sozialen Institutionen, den Schulen und Kirchen aus, die die zunehmenden Probleme in dem Quartier in ihrer täglichen Arbeit bemerkten und diese Entwicklungen mit großer Sorge beobachteten. Die Verantwortlichen suchten das Gespräch mit der Stadt und der GWG als Eigentümerin der Gebäude und der Begleitkreis „Städtebauliche und soziale Entwicklung in der Stuttgarter Straße“ (kurz: Begleitkreis) entstand. Im Januar 2001 traf sich der Begleitkreis zum ersten Mal.

Doch schon vor diesem Termin hatten die Einrichtungen der sozialen Arbeit Kontakt mit der Stadt und der GWG gesucht. Der „Arbeitskreis Südstadt“, ein seit vielen Jahren bestehendes Netzwerktreffen von sozialen und schulischen Einrichtungen für die gesamte Südstadt, beschäftigte sich immer wieder mit der Lage im Quartier „Stuttgarter Straße“. Und es war allen bewusst, dass eine Verbesserung der Lage im Quartier nur durch eine Zusammenarbeit mit der Stadt (damaliges Sozialamt und Stadt-sanierungsamt) und der GWG als Eigentümerin der Wohnungen erreicht werden konnte.

Auf dem Krisentreffen im Januar 2001, zu dem breit eingeladen wurde, herrschte Konsens, dass etwas geschehen muss. Diese Einschätzung wurde vor allem auch von den VertreterInnen der Stadt Tübingen und der GWG geteilt, die auf Leitungsebene am Treffen teilnahmen. Die Erarbeitung eines neuen Sanierungskonzeptes wurde in Aussicht gestellt.

4.2 Zwölf Ziele der Quartierssanierung

Als Grundlage für seine Arbeit formulierte der Begleitkreis im Jahr 2002 zwölf Ziele, an denen sich die Sanierung messen lassen sollte:

- Ziel 1: Verbesserung der sozialen Mischung
- Ziel 2: Erhöhung der Wohnqualität
- Ziel 3: Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Angebote für Kinder und Jugendliche
- Ziel 4: Erhöhung der Vielfalt an Wohnformen
- Ziel 5: Stärkung der Selbstorganisation und Beteiligung im Quartier
- Ziel 6: Vermeidung von ungewollten Wegzügen



Der Kindergarten Janusz-Korczak in dem kinderreichen Quartier



Im Französischen Viertel nebenan entstand ein attraktives Quartier.

- Ziel 7: Förderung der Eigentumsbildung im Quartier
- Ziel 8: Erhalt der Großwohnungen für kinderreiche Familien
- Ziel 9: Erhalt von preisgünstigem Wohnraum
- Ziel 10: Förderung der Identifikation mit dem Quartier
- Ziel 11: Mischung von Wohnen und Gewerbe
- Ziel 12: Verbesserung der Anbindung ans Französische Viertel

(Auswertung der einzelnen Ziele siehe Kap. 6)

4.3 Zusammensetzung

Mitglieder des Begleitkreises waren engagierte Personen, die beruflich oder auch ehrenamtlich mit dem Quartier zu tun hatten: Der Begleitkreis war ein Forum, das sich aus VertreterInnen umliegender Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Kinder- und Jugendhilfeträgern, der Kirchengemeinden St. Michael und Eberhard, der GWG und zwei Abteilungen der Stadtverwaltung zusammensetzte. Ihnen allen lag die Entwicklung des Quartiers „am Herzen“. Im Arbeitskreis gab es keine Hierarchien und er war geprägt von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und einer gegenseitigen Akzeptanz. Die wichtigen EntscheidungsträgerInnen aus Stadt und GWG waren beteiligt und haben gleichberechtigt mit anderen Mitgliedern diskutiert. Die Stadt war durch zwei Ämter vertreten: die bauliche Seite durch das Stadtsanierungsamt (später: Fachabteilung Projektentwicklung) und die soziale Seite durch die Leiterin des Fachbereiches Familie, Schule, Sport und Soziales. Nur durch diese Zusammenarbeit zwischen den EntscheidungsträgerInnen und Personen, die vor Ort Kontakt mit den BewohnerInnen hatten, konnte der Begleitkreis Bedeutung erlangen. Besonders wichtig waren dabei die persönlichen Bewohnerkontakte über die Nachbarschaftliche Selbsthilfe und über das Kinderhaus Janusz-Korczak. Die Arbeit des Begleitkreises beruhte auf einer ressortübergreifenden und prozessorientierten Erarbeitung von Voraussetzungen und Handlungsschritten für eine behutsame städtebauliche und soziale Entwicklung des Quartiers. Der Begleitkreis setzte sich dafür ein, dass frühzeitig umsetzbare Lösungen für die komplexen Probleme gefunden werden. Er war davon überzeugt, dass eine langfristig funktionierende Verbesserung des Quartiers nur dann möglich ist, wenn sich Impulse von innen und von außen ergänzen.



Im Quartier „Stuttgarter Straße“ verschlechterte sich die Situation zunehmend.

4.4 Funktion und Rolle

Der Begleitkreis setzte sich für eine sozialgerechte und konfliktarme Sanierung ein. Die Stadt Tübingen und die GWG zeigten von Anfang an die Bereitschaft, gemeinsam ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Nicht von oben sollte es kommen, sondern zusammen mit den ExpertInnen vor Ort erarbeitet werden, die die Situation im Quartier aus beruflicher oder ehrenamtlicher Tätigkeit gut kannten. Diese Personen bildeten nun den Begleitkreis und trafen sich regelmäßig.

Der Begleitkreis übernahm bei der Quartiersentwicklung zwei Aufgaben: Er war Ideengeber und gleichzeitig kritische Begleitung für den anstehenden Sanierungsprozess. Insbesondere verstand er sich aber auch als Interessensvertretung der dort Wohnenden; die BewohnerInnen sollten ermutigt werden, sich zu artikulieren und ihre Wünsche und Vorstellungen für die Quartiersentwicklung zu äußern. Es war klar, dass besondere Beteiligungsmethoden entwickelt werden mussten, da diese Personen Beteiligung nicht gewohnt waren bzw. noch keinerlei Erfahrungen damit gemacht hatten. Der Begleitkreis wollte die Interessen gegenüber der GWG und der Stadt Tübingen vertreten. Wie aber konnten die Interessen der BewohnerInnen festgestellt werden, wie konnte eine Bürgerbeteiligung unter diesen Voraussetzungen organisiert werden?

4.5 Aktivierende Befragung und Bewohnerversammlungen

Um die Interessen der BewohnerInnen direkter zu erfassen, bediente sich der Begleitkreis der Methode der „Aktivierenden Befragung“. Im Jahr 2003 führten die Begleitkreismitglieder eine breit angelegte Befragung der Bewohnerschaft durch. Ziel dieser Befragung war es, die BewohnerInnen aktiv in den Entwicklungsprozess einzubinden und die Stimmung im Quartier zu erfassen.

Die Vorbereitung und die Durchführung der Befragung wurden vom Essener Institut für stadtteilbezogene Arbeit und Beratung (ISSAB) begleitet und unterstützt (die Stadt übernahm die Kosten). Im Februar 2003 nahmen die Befragten an einer zweitägigen Schulung des ISSAB teil, um sich auf die Befragung vorzubereiten. Über einen Zeitraum von drei Wochen im Frühjahr 2003 wurden über 90% der Haushalte im Quartier befragt.



1. Bewohnerversammlung (2003): Kinder und Jugendliche wurden beteiligt.

In ausführlichen Interviews versuchten die BefragterInnen, die Situation der dort Wohnenden zu erfassen und die BewohnerInnen zu animieren, bei den Planungsvorhaben mitzumachen. Es galt vor allem herauszufinden, was den BewohnerInnen am Quartier gefällt und was nicht. Nur im direkten persönlichen Kontakt war es möglich, Aussagen über die konkreten Verhältnisse und Interessen der einzelnen Personen zu erhalten. Durch diese Befragung entstanden persönliche Kontakte zur Bewohnerschaft, man lernte die Nöte, Sorgen und Wünsche im Gespräch kennen. Die Ergebnisse dieser Befragungen wurden ausgewertet und im Mai 2003 in einer gut besuchten Bewohnerversammlung vorgestellt. Rund 80 Erwachsene sowie 20-30 Kinder und Jugendliche nahmen an der Versammlung teil. Dadurch wurden die Vorstellungen und Wünsche für den anstehenden Sanierungsprozess öffentlich und konnten diskutiert werden. Viele Bewohnerwünsche betrafen ganz konkrete, kurzfristige Verbesserungen. Es konnte erreicht werden, dass die Bewohnerschaft einem Sanierungsprozess nicht negativ gegenüberstand. Wichtig dabei war die Zusicherung, dass längerfristig kein Verdrängungsprozess aus dem Quartier erfolgen werde. Es gab viele Ängste, dass eine sanierte Wohnung nicht mehr bezahlbar wäre. Drei Arbeitsgruppen wurden gebildet, die für weitere Bewohnerversammlungen Verbesserungen und Vorschläge für den Sanierungsprozess ausarbeiteten. Die erste Arbeitsgruppe sollte Veränderungsvorschläge für die Wohnungen und Treppenhäuser entwerfen. Die zweite Gruppe, die vor allem aus Kindern und Jugendlichen bestand, kümmerte sich um die Innenhöfe. Die dritte Gruppe sollte sich aus Bewohnersicht aktiv am Planungsprozess beteiligen. In einer zweiten Bewohnerversammlung, im Juli 2003, wurden die Ergebnisse aus den drei Arbeitsgruppen vorgestellt. Bei den Bewohnerversammlungen hatten die Bewohner die Möglichkeit, öffentlich ihre Ideen und Wünsche zu äußern und zu diskutieren. In der dritten Bewohnerversammlung im Oktober 2003 wurde auf die Vorschläge zurückgeschaut, die schon zum Teil umgesetzt waren und es wurden viele Punkte der geplanten Sanierung besprochen. In einer letzten Bewohnerversammlung (Juni 2005) wurden die Resultate der drei Versammlungen noch einmal abschließend zusammengefasst. Die Stadt und die GWG zeigten, wie die Vorschläge konkret in den Bebauungsplan eingeflossen waren.

Die Hoffnungen, dass durch die Aktivierende Befragung und die Bewohnerversammlungen auch Mitglieder für den Begleitkreis aus der Bewohnerschaft gewonnen werden, erfüllten sich leider nicht. Um so wichtiger war deshalb die Rolle der Mitarbeiterin der gemeinwesenorientierten „Nachbarschaftlichen Selbsthilfe“ im Quartier „Stuttgarter Straße“. Sie hatte unmittelbaren Kontakt zu vielen Familien und konnte gut die Stimmungen und Interessen im Quartier wahrnehmen und so die Stimmen der BewohnerInnen in den Begleitkreis einbringen.

Für den Begleitkreis war diese Phase der Aktivierenden Befragung mit den Bewohnerversammlungen eine wichtige gemeinsame Erfahrung, die den Zusammenhalt festigte und die Motivation stärkte, die Arbeit im Begleitkreis fortzusetzen. Die Arbeit wurde ergänzt durch wiederkehrende, gemeinsam gestaltete Sommerfeste im Quartier, die viel Engagement und Zeit erforderten und sehr positiv für die BewohnerInnen wie für den Begleitkreis erlebt wurden.

4.6 Arbeitsweise

Der Begleitkreis traf sich in regelmäßigen Abständen alle zwei bis drei Monate, um die aktuelle Entwicklung im Quartier und die weitere Vorgehensweise zu besprechen. In den letzten Jahren traf er sich auch seltener. Diese Treffen fanden in Räumlichkeiten im Quartier statt und hatten einen geregelten Ablauf. Die Stadt und die GWG berichteten über die Planungsfortschritte und die Ausführungsarbeiten und die VertreterInnen sozialer Einrichtungen berichteten über die aktuelle Stimmung unter den BewohnerInnen, über Probleme und Projekte. In der Anfangsphase galt es vor allem, Ideen für den anstehenden Sanierungsprozess zu entwickeln. Wichtig war dabei die Zusammenarbeit mit dem von der GWG eingerichteten „Bewohnerbüro“ durch das externe Büro „neuland+“ (siehe Kap. 5.2).

Durch den Begleitkreis entstand ein reger Informationsaustausch unter den an der Erneuerung beteiligten Institutionen. Während seines 14-jährigen Bestehens mit 74 Treffen nahmen insgesamt ca. 40 Personen aus verschiedenen Einrichtungen in wechselnden Konstellationen am Begleitkreis teil – pro Sitzung waren durchschnittlich zehn bis zwölf Personen anwesend. Die Stadt beauftragte eine Fachperson, die zu den Treffen einlud, eine Tagesordnung vorbereitete, den Begleitkreis moderierte und Protokolle der Sitzungen



2. Bewohnerversammlung mit verschiedenen Arbeitsgruppen



Beteiligung der BewohnerInnen

verfasste. Die Äußerungen des Begleitkreises wurden ernst genommen und teilweise auch in Gemeinderatsvorlagen eingearbeitet. Während der Sanierung verstand sich der Begleitkreis als kritische Begleitung und es wurde immer wieder hinterfragt, was die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die BewohnerInnen bedeuteten.

Nach fast acht Jahren Umsetzungsphase wurden die städtebaulichen und sozialen Maßnahmen Anfang 2014 abgeschlossen. Gegen Ende der Quartiersentwicklung nahmen die Aufgaben des Begleitkreises immer mehr ab. Im Jahr 2015 hat sich der Begleitkreis aufgelöst. Davor hat er gemeinsam mit vielen anderen Institutionen, die mit dem Quartier verbunden sind, im September 2014 das „3-Höfe-Fest“ organisiert, bei dem mit BewohnerInnen und allen Interessierten der Abschluss der Sanierungsarbeiten in einem großen Rahmen gefeiert wurde.

5 Städtebauliches, immobilienwirtschaftliches und soziales Konzept

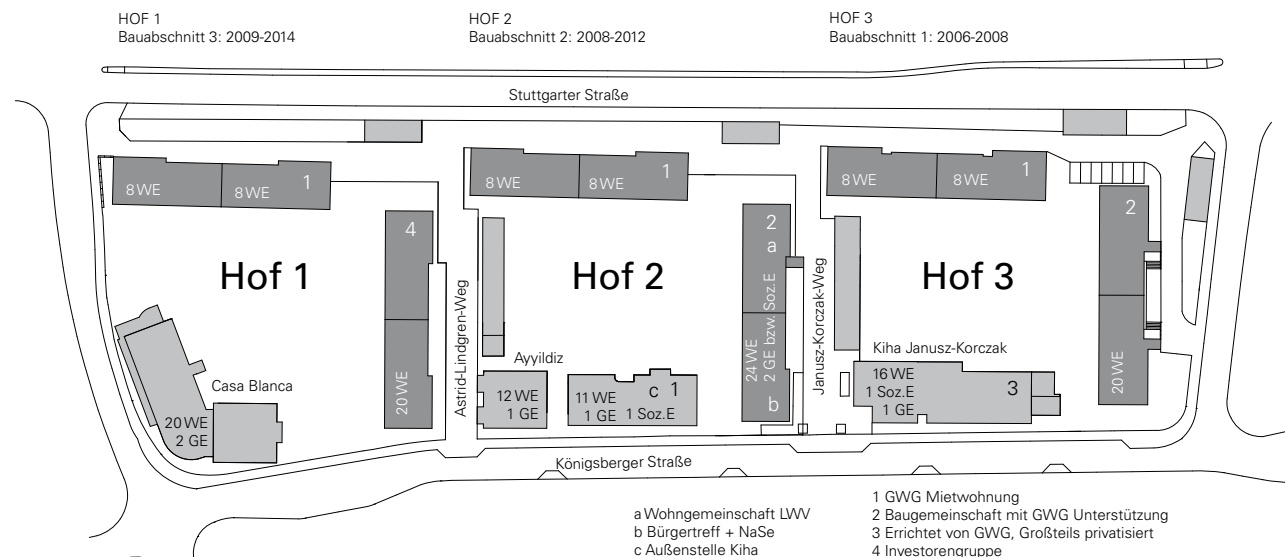
Der Startschuss für die Quartierserneuerung fiel Anfang der 2000er Jahre. Der sehr schlechte Zustand der Gebäude und der Freiräume machten die Aufwertung des benachteiligten Quartiers unausweichlich. Nachdem sich angesichts der sehr schwierigen Situation im Quartier im Jahre 2001 der Begleitkreis gebildet hatte und alle TeilnehmerInnen inkl. Stadt und GWG festgestellt hatten, dass etwas geschehen muss, entwickelte die Stadt eine intensive Planungsarbeit. In Abstimmung mit der GWG und dem Begleitkreis gelang es, ein neues und umsetzungsfähiges Konzept für die städtebauliche, aber auch die soziale Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten. Die Ordnung der Parkierungssituation, eine bessere Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie eine Mischung verschiedener Eigentums-, Wohn- und Architekturformen wurden in die Planung einbezogen.

Die Stadtverwaltung hatte auch aus dem gescheiterten Sanierungsversuch aus dem Jahr 1994 gelernt und überarbeitete nun das Rahmenplan-Konzept für das Quartier, ohne jedoch auf die Grundsätze der Nachverdichtung, Nutzungsmischung und Freiraumgestaltung zu verzichten. Das Sanierungskonzept erforderte große Veränderungen.

Insbesondere um eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen, sollte die Anzahl der Mietwohnungen reduziert werden. Durch die Schaffung von Wohnungseigentum erhoffte man sich, dass auch andere Bevölkerungsschichten in das Viertel ziehen (siehe Ziel 7). Von den sechs Gebäuden sollten die drei Gebäude parallel zur Stuttgarter Straße als Mietwohnungen mit kostengünstigen Mieten erhalten bleiben. In den quer stehenden Gebäuden, die sich in Nord-Süd-Richtung aufspannen, sollten Eigentumswohnungen entstehen. Dazu wurden diese Gebäude von der GWG verkauft, um auch Einnahmen zur Finanzierung der Modernisierung der Mietwohnungen zu generieren. Ebenso entstanden in den neuen Gebäuden entlang der Königsberger Straße überwiegend Eigentumswohnungen, die von unterschiedlichen Bauherren errichtet wurden. Im Jahr 2007 unterzeichneten die Stadt und die GWG eine Rahmenvereinbarung, in der das gemeinsame Vorgehen und die übergreifenden Aspekte während der Umsetzung des Sanierungsprozesses festgelegt wurden.

5.1 Schrittweise Umsetzung

Aus sozialen, organisatorischen und umzugslogistischen Gründen wurde der Entwicklungsprozess in drei Abschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt startete im Juni 2006 im Hof 3 (im Osten) und beinhaltete die Modernisierung der Mietwohnungen im östlichen Gebäude an der Stuttgarter Straße, die Sanierung des ersten Quergebäudes durch Baugruppen, die Neugestaltung der Freiräume sowie die Errichtung eines neuen Gebäudes an der Königsberger Straße. Die weitere Entwicklung erfolgte von Osten nach Westen, also von Hof 3 nach Hof 1. Die Mietwohnungen in den alten Garnisonsgebäuden an der Stuttgarter Straße blieben in ihrer ursprünglichen Größe erhalten. Sie wurden preiswert saniert, um möglichst kostengünstigen Wohnraum zu erhalten. Die Wohnungen wurden an aktuelle Wohn- und Energiestandards angepasst. Die von der GWG verkauften Querriegel wurden aufgestockt und mit Pultdächern versehen, um dort hochwertigen Wohnraum entstehen zu lassen. Idee bei diesen Bestandsgebäuden war es – wie im Loretto-Areal oder im Französischen Viertel im Neubau – die Gebäude an Baugemeinschaften zu veräußern. Da es im Hof 3 an ausreichender Nachfrage für das Bestandsgebäude fehlte, entstand die erste bauträgergestützte



Lageplan mit Bestand (dunkelgrau) und Neubau (hellgrau)

Baugemeinschaft im Bestand - d.h. in der Anfangsphase hat die GWG freie Wohnungen übernommen und später an Privatpersonen verkauft. In der nächsten Phase wurde auch das Quergebäude in Hof 2 von Baugemeinschaften saniert. Als sich in der letzten Phase für das Quergebäude in Hof 1 nicht genügend Interessenten an Baugemeinschaften fanden und sich die Sanierung durch eine neue Erdbebenverordnung wesentlich verteuerte, wurde das Gebäude an einen Investor verkauft. Es entstanden Mietwohnungen für den freien Wohnungsmarkt mit durchschnittlichem Mietniveau.

Um die Innenhöfe räumlich zu fassen und vom Straßenraum abzutrennen, wurden neue Mehrfamilienhäuser entlang der Königsberger Straße errichtet. In Hof 1 und Hof 2 wurde jeweils ein Gebäude von Baugemeinschaften realisiert, in Hof 2 und 3 errichtete die GWG jeweils ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude. In den Gebäuden entlang der Königsberger Straße entstanden in einigen Erdgeschossen gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sowie der Bürgertreff Janusz-Korczak. Diese Einrichtungen beleben den öffentlichen Raum und dienen der Nutzungsmischung im Quartier. In dem von einem einseitigen Wohnungsgemenge geprägten Quartier ist ein Mix aus selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grundrisstypen entstanden. Die Aufwertung der baulichen Substanz und der Freiräume und die Veränderung der Eigentumsverhältnisse haben dem Quartier ein neues Gesicht verliehen. (weitere Informationen zur Umsetzung siehe auch Ziel 6 und 7)

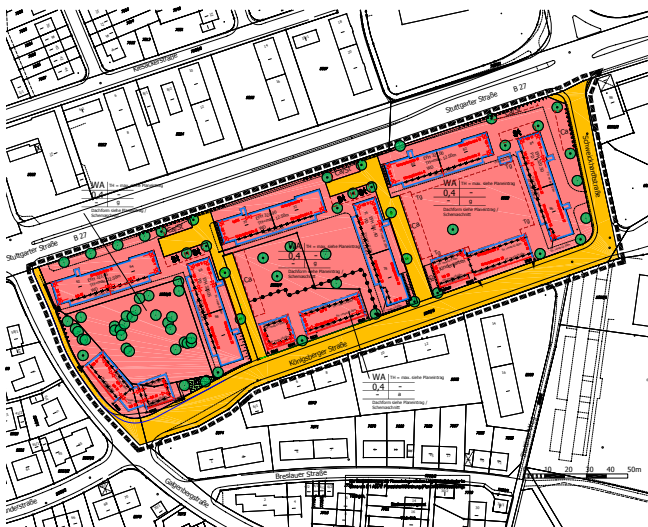
5.2 Unabhängige Bewohnerberatung und Umzugsmanagement

Damit das Ziel einer sozialverträglichen und konfliktarmen Sanierung gelingen konnte, beauftragte 2005 ein Jahr vor Beginn der Sanierungsarbeiten die GWG das Büro „neuland+“, eine unabhängige Beratungsstelle „Bewohnerbüro Stuttgarter Straße“ im Quartier einzurichten. Zu ihren Hauptaufgaben gehörten das Umzugsmanagement, Konfliktmanagement sowie Öffentlichkeitsarbeit. Da die BewohnerInnen während der Umbauarbeiten nicht in ihren Wohnungen bleiben konnten, war es von großer Bedeutung, den MieterInnen eine Anlaufstelle zu bieten. Aufgabe dieser Beratungsstelle war es, die Haushalte während des

Sanierungsprozesses zu betreuen und bei den anstehenden Umzügen zu beraten. Vor allem in der Anfangsphase war das Bewohnerbüro sehr stark nachgefragt, da alle MieterInnen des ersten Bauabschnittes aus dem Quartier ziehen mussten und diesen Umzug mit viel Skepsis betrachteten. Hier leistete das Bewohnerbüro eine wichtige Arbeit für den weitgehend reibungslosen Verlauf der ersten Sanierungsphase. Mit allen in dieser Phase betroffenen Familien wurde ihre Situation analysiert und nach vertretbaren, auf die Familiensituation abgestimmten Ersatzwohnungen in den Beständen der GWG gesucht und gefunden. Nach zwei Jahren wurde das Bewohnerbüro aufgelöst, da die Anzahl der Beratungen stark abnahm und sich die GWG nach der ersten erfolgreichen Umbauphase in der Lage sah, das Umzugsmanagement selbst in die Hand zu nehmen. Die Umzüge gestalteten sich im zweiten und dritten Bauabschnitt auch etwas einfacher, da durch die abschnittsweise Sanierung die Familien zu einem gewissen Teil auch innerhalb des Quartiers in die renovierten Wohnungen umziehen konnten. (weitere Informationen zur Bewohnerberatung siehe Ziel 6 und zum Umzugsmanagement siehe Ziel 7)

5.3 Freiräume

Neben der Modernisierung der Bestandsgebäude und den Neubauten spielten die Gestaltung und die Organisation der Freiräume eine wesentliche Rolle bei der Aufwertung des Quartiers. Eine Zielsetzung dabei war es, Nutzungskonflikte in den Innenhöfen zu vermeiden bzw. vorzubeugen. Die umliegenden Gebäudeeigentümer (d.h. die GWG als Eigentümerin der Mietwohnungen und die jeweiligen BesitzerInnen der Eigentumswohnungen) verpflichteten sich in einer schriftlichen Vereinbarung mit der Stadt, den jeweiligen Innenhof gemeinsam zu gestalten. Durch den gemeinsamen Planungsprozess sollte die Identifikation mit dem Quartier verbessert werden und in den drei Innenhöfen verschiedene Nutzungsangebote entstehen. Am Tilsiter Weg etwas außerhalb des Quartiers entstand ein neuer Bolzplatz, der den alten Platz im Innenhof 3 ersetzen sollte. Die Verkehrserschließung sollte ebenfalls neu organisiert werden, damit der Innenbereich weitgehend frei von motorisiertem Verkehr ist. Es entstanden zwei neue Erschließungsstraßen, der Astrid-Lindgren-Weg und der Janusz-Korczak-Weg, deren Namen mittels eines Wettbewerbs



Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Königsberger Straße“ (o.M.)



Vermarktungsplan des Quartiers mit der Unterteilung in die Höfe 1 bis 3

unter den BewohnerInnen gewählt wurden. Sämtliche Gebäude erhielten Adressen mit den neuen Straßennamen, sodass es heute die Adresse „Stuttgarter Straße“ in dem Quartier gar nicht mehr gibt.

Die Umorganisation der Erschließung wurde mit einem neuen Stellplatzkonzept verbunden. Das Angebot wurde ausdifferenziert und reicht von offenen Parkplätzen, überdachten Carports bis zu Tiefgaragenplätzen (in den Höfen 1 und 2).

Um die erheblichen Lärmemissionen der B27 innerhalb des Quartiers zu reduzieren, wurden zwischen den Gebäuden entlang der Bundesstraße 40m lange Lärmschutzwände errichtet. Sie wurden von der Stadt und der GWG anteilig finanziert. In den Wohngebäuden entlang der Bundesstraße kamen passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Quartiers entstanden auch neue Räume für die soziale Infrastruktur. Der ökumenische Kindergarten Janusz-Korczak, der seit Anfang der 1990er Jahre im Quartier war, wurde zum städtischen Kinderhaus Janusz-Korczak ausgebaut und zog in ein neues Gebäude an der Königsberger Straße. Diese Räumlichkeiten bieten jetzt mehr Platz und können deutlich mehr Kinder aufnehmen. Im Janusz-Korczak-Weg entstand der Bürgertreff, der zusammen mit der Nachbarschaftlichen Selbsthilfe der Martin-Bonhoeffer-Häuser betrieben und genutzt wird. Diese Räume werden von der Stadt angemietet und den Martin-Bonhoeffer-Häusern zur Verfügung gestellt. Der Bürgertreff Janusz-Korczak hat sich inzwischen zu einer wichtigen und stark frequentierten Anlaufstelle für die BewohnerInnen entwickelt. (weitere Informationen siehe Ziel 3 und 10)

6 Die zwölf Ziele für den Sanierungsprozess und ihre Umsetzung

Wie bereits in Kap. 4.2 erwähnt, wurden zwölf Ziele im Jahr 2002 für die Sanierung des Quartiers formuliert und deren Erreichung zum Abschluss der Tätigkeit des Begleitkreises ausgewertet. Die Auswertung der Ziele erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Neben einigen



Lärmschutzwände entlang der B27

quantitativen Ergebnissen beruht die Auswertung auf intensiven Diskussionen, die der Begleitkreis über einen längeren Zeitraum zu den einzelnen Zielen geführt hat. Auf Grundlage der Diskussionsergebnisse verfassten jeweils zwei bis drei TeilnehmerInnen des Begleitkreises gemeinsam die Auswertungstexte zu den zwölf Zielen. Bei jedem Ziel wird abschließend die Vorgehensweise und das Ergebnis kritisch reflektiert und darüber nachgedacht, wie das Erreichte auch in Zukunft entweder gesichert oder ggf. noch verbessert werden kann.

Aufwändige Untersuchungsmethoden, um das Erreichte repräsentativ und wissenschaftlich fundiert zu erfassen, waren nicht möglich. Diese Vorgehensweise bei der Auswertung der Ziele spiegelt somit in gewisser Weise auch die „pragmatische“ und lösungsorientierte Arbeit des Begleitkreises wider.

Ziel 1 Verbesserung der sozialen Mischung

Die Konzentration an BewohnerInnen in schwierigen Lebenslagen auf engem Raum wirkte sich auf das Zusammenleben und die Nachbarschaft, aber auch auf das Erscheinungsbild und die Außenwahrnehmung des Quartiers aus. Um das Quartier „Stuttgarter Straße“ langfristig zu stabilisieren bzw. aufzuwerten, sah der Begleitkreis eine wichtige Zielsetzung darin, die vorhandene Bewohnerstruktur aufzubrechen. Durch die Mischung von Haushalten aus unterschiedlichen kulturellen, ökonomischen und sozialen Milieus sowie in unterschiedlichen Größen und Lebenslagen (z.B. verschiedene Altersgruppen, Menschen mit Behinderung) sollte sich in vielfacher Hinsicht die Situation im Quartier verbessern.

Die Bewohnerstruktur im Quartier hat sich im Zuge der Sanierung verändert und ausdifferenziert. Das Sanierungskonzept umfasste Maßnahmen, die konkret darauf abzielten, neue Bewohnergruppen in das Quartier zu ziehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte die Vielfalt an Wohnungstypen (siehe Ziel 4) erhöht und die Eigentumsbildung im Quartier (siehe Ziel 7) gefördert werden. In drei sanierten Bestandsgebäuden wurde günstiger Mietwohnraum



Großzügige Spielfläche des Kinderhauses im Innenhof

erhalten. Andere Wohnungen wurden in Eigenregie und nach individuellen Vorstellungen von BewohnerInnen saniert (in zwei Bestandsgebäuden) oder neu gebaut. Dabei organisierten sich die neuen BesitzerInnen oft in Baugruppen. So entstand ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Eigentumsformen, Wohnungsgrößen, -standards und -typen sowie an Kauf- bzw. Mietpreisen.

Am 30.6.2014 wohnten 527 Menschen in dem Quartier, rund 29% davon waren Kinder und Jugendliche im Alter von null bis 18 Jahren. Interessant ist die Tatsache, dass im vorher-nachher-Vergleich trotz der Schaffung von rund 50 zusätzlichen Wohnungen die Zahl der BewohnerInnen im Quartier kaum gestiegen ist (2000: 512 EinwohnerInnen) – dies lässt sich wohl v.a. darauf zurückführen, dass in vielen Haushalten nicht mehr so viele Kinder leben wie einst in den Großfamilien.

Die folgenden Zahlen im vorher-nachher-Vergleich geben Aufschluss über die Veränderungen der Sozialstruktur im Quartier:

	EinwohnerInnen (EW)	EW 0-18 J.	Wohneinheiten (WE)	EW pro WE
VORHER (2000)	512	230 (45%)	120	4,28 (durchschnittlich)
NACHHER (2014)	527	152 (29%)	171	3,08 (durchschnittlich)

Eine vertiefte Auswertung von kleinräumigen Daten war leider nicht möglich. Aber auch ohne viele Zahlen und Daten lässt sich klar sagen, dass bei Abschluss der Quartiersentwicklung in sozialer, ökonomischer und kultureller Hinsicht eine große Vielfalt an Haushalten in dem Quartier wohnen und sich im Vergleich zu vorher die soziale Durchmischung stark verbessert hat. In einem umgebauten Bestandsgebäude beispielsweise wohnen heute Menschen mit Behinderung in einer Wohngemeinschaft der LWV Eingliederungshilfe mitten im Quartier.

Bei der Belegung der Mietwohnungen versucht die GWG nach Möglichkeit eine Durchmischung verschiedener Kulturen sowie von Berufstätigen und EmpfängerInnen von Transferleistungen zu schaffen. Aktuell haben rund 84% der GWG-MieterInnen einen Migrationshintergrund.

Einen gewissen Aufschluss über die Auswirkungen einer stärkeren sozialen Durchmischung liefern auch die Zahlen

der Jugendhilfe-Fälle in dem Quartier. Bei einer aktuellen Auswertung wurden alle Hilfen jeglicher Rechtsgrundlage inkl. Beratungen und Familiengerichtshilfen berücksichtigt. Die Auswertung ab dem Jahr 2001 zeigte, dass seit einem Höhepunkt mit 54 Fällen im Jahr 2002 die Zahl deutlich abgenommen hat und sich seit 2009 bei ca. zehn Fällen pro Jahr eingependelt hat (Beginn der baulichen Umsetzung: 2006). Eine Interpretation dieser Zahlen lässt den Schluss zu, dass sich die Situation im Quartier für Familien deutlich verbessert hat.

Fazit & Ausblick

Durch die verschiedenen Maßnahmen im baulichen wie sozialen Bereich ist das Quartier „Stuttgarter Straße“ für eine Vielfalt an unterschiedlichen Haushalten und Bewohnergruppen attraktiv geworden. Die Größe der im Quartier wohnenden Haushalte reicht heute vom Single über Wohngemeinschaften bis zur Großfamilie. EigentümerInnen bzw. SelbstnutzerInnen und MieterInnen wohnen in neuen Nachbarschaften in Neu- und Altbauten. Durch die zahlreichen baulichen und sozialen Maßnahmen hat das Quartier innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit sein schlechtes Image verloren, es ist attraktiv geworden, Familien und Einzelpersonen von außerhalb zogen dorthin. Heute nehmen sich die Kinder, Familien und Erwachsenen nicht mehr als BewohnerInnen eines benachteiligten Quartiers wahr. Der mit dem negativen Bild verbundene Name „Stuttgarter Straße“ hat sich überholt. Die Stadt Tübingen wird mit einem Namenswettbewerb dazu beitragen, dass das Quartier einen neuen Namen erhält. Nicht zuletzt kann ein neuer Name auch zur Identitätsentwicklung des Quartiers beitragen.

Ziel 2 Erhöhung der Wohnqualität

Wie wiederholt beschrieben befanden sich die Garnisonsgebäude Anfang der 2000er Jahre in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Dass viele BewohnerInnen mit der Qualität der Wohnungen und Freiräume unzufrieden waren, bestätigten auch die Ergebnisse der Aktivierenden Befragung. Um die Situation für die BewohnerInnen im Quartier zu verbessern und die Aufwertung des Quartiers



Gebäude und Freiräume in schlechtem Zustand



Hauseingänge vor der Sanierung

voranzutreiben, sollte die Wohnqualität in und um die Gebäude erhöht werden.

Bei der Sanierung wurden sämtliche Bestandsgebäude entweder von der GWG oder nach dem Verkauf von privaten BauherrInnen modernisiert und teilweise umgebaut (z.B. Aufstockungen). Die GWG hat ihre Mietwohnungen an heutige Wohnansprüche angepasst. Um die Wohnräume vor dem starken Verkehrslärm der direkt angrenzenden B27 zu schützen, wurden verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt (z.B. Schallschutzfenster). Zwölf Wohnungen wurden barrierefrei zugänglich und für Menschen mit Behinderung ausgeführt. Um die Heizkosten zu senken, sanierte die GWG ihre Gebäude auf KfW-Energieeffizienzhaus 100-Standard (EnEV 2007). Alle Wohnungen erhielten private Außenbereiche in Form von Balkonen oder Terrassen.

Neben den Maßnahmen im Gebäudebereich wurden die Freiräume neu geordnet und aufgewertet. Die Flächen der drei Innenhöfe wurden von den umliegenden EigentümerInnen gemeinsam gestaltet – dazu waren sie durch eine Innenhofvereinbarung verpflichtet. Dadurch entstanden große zusammenhängende Freibereiche zwischen den Gebäuden, die sich durch eine hohe Gestaltungsqualität auszeichnen. Der gemeinsame Planungsprozess förderte die Identifikation sowie die Verantwortung für das Wohnumfeld. Durch das Errichten von Lärmschutzwänden entlang der B27 konnte die Aufenthaltsqualität innerhalb der Höfe erhöht werden. Gewisse Nutzungskonflikte innerhalb der Innenhöfe bestehen jedoch weiterhin, da vor allem Angebote für kleinere Kinder geschaffen wurden, jedoch nicht ausreichend Freiräume für Jugendliche und Kinder ab ca. sechs Jahren (siehe auch Ziel 3).

Aufgrund des großen Parkdrucks im Quartier wurden die Stellplätze verträglich in die Bebauung integriert. Neben einigen oberirdischen Stellplätzen stehen Carports und Tiefgaragen unter den Neubauten zur Verfügung. Ergänzend zu den quartiersinternen Umbaumaßnahmen wurde die viel befahrene Königsberger Straße umgestaltet, um am südlichen Rand des Gebiets eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Die Aufwertung der Wohngebäude und Freiräume hat das Erscheinungsbild des Quartiers grundlegend verändert und wirkt sich positiv auf das Leben der BewohnerInnen aus.



Phase 1 (Hof 3): Bestandsgebäude bereits saniert, neue Carports im Bau

Nur noch vereinzelt gibt es Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung. Die meisten Beschwerden beziehen sich auf Nutzungskonflikte in den Innenhöfen bzw. auf Verstöße gegen die Innenhofordnung.

Neben den baulichen Maßnahmen leisten auch die neuen oder verbesserten sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kinderhaus Janusz-Korczak, Bürgertreff) sowie der Ausbau diverser Unterstützungsangebote (z.B. Nachbarschaftliche Selbsthilfe) einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier.

Fazit & Ausblick

Das Ziel bzw. die Frage, wie die Wohnqualität im Quartier langfristig erhöht werden kann, hat die Diskussionen und Aktivitäten des Begleitkreises lange Zeit dominiert. Die Wohnqualität ist innerhalb des Quartiers deutlich gestiegen. Die heute gut ausgestatteten Mietwohnungen der GWG und die Eigentumswohnungen der Bestandsgebäude stehen in keinem Vergleich mehr zu den einstigen Wohnungen. Dazu kamen noch die vielen Wohnungen in den Neubauten. Die großzügigen Innenhöfe mit besonderen Gestaltungselementen prägen heute das Erscheinungsbild des Quartiers. Die Nutzungskonflikte innerhalb der Höfe konnten jedoch nur bedingt gelöst werden.

Bei neueren Befragungen von einzelnen BewohnerInnen wurde deutlich, dass sich viele im sanierten Quartier wohlfühlen und auch die Höfe werden häufig frequentiert, vor allem von jüngeren Kindern. Andere BewohnerInnen bemängeln, dass zu wenige Erwachsene in den Höfen präsent sind und deshalb sich zu viele Kinder unbeaufsichtigt auch in problematischer Form ausleben würden. Durch die sehr unterschiedliche Bewohnerschaft treffen ganz verschiedene Wertesysteme aufeinander und dies äußert sich auch in der Kindererziehung oder im Alltagsumgang mit den Kindern.

Die Neuordnung der Innenhöfe hat dazu geführt, dass die Nutzungsfreiheit eingeschränkt wurde und eher weniger Aufenthaltsmöglichkeiten für die Erwachsenen und für Jugendliche bestehen. Auch das Fehlen von Tischen und Bänken dürfte dazu beitragen. Das Thema fehlender Freiräume für Jugendliche beschränkt sich aber nicht nur auf das Quartier „Stuttgarter Straße“, sondern sollte in der dicht bebauten Südstadt in größerem Kontext gelöst werden (siehe auch Ziel 3).



Hof 2: attraktiv gestaltete Innenhöfe

Ziel 3 Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Angebote für Kinder und Jugendliche

Die hohe Anzahl an Kindern und Jugendlichen im Quartier „Stuttgarter Straße“ spiegelte sich im alltäglichen Straßenbild wider. Die Höfe waren außerhalb der Schulzeiten geprägt von Kindergruppen und Jugendcliquen. Die Aneignung der Innenhöfe als belebte Spiel- und Aufenthaltsfläche führte immer wieder zu Interessenkonflikten, aber auch dazu, dass die Kinder- und Jugendcliquen sich stark über ihr Wohngebiet identifizierten.

Geeignete Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Freiraum waren kaum vorhanden. Es gab einen kleinen Spielplatz, der aber in schlechtem Zustand war, und einen Bolzplatz im Hof 3, der von den jüngeren BewohnerInnen und vielen älteren sehr geschätzt wurde, aber oft Konflikte wegen Ruhestörung hervorrief. Fehlende Tore und Ballfangnetze führten dazu, dass AnliegerInnen Angst um ihre Fensterscheiben haben mussten – nicht von ungefähr ist ein intensiv genutzter Bolzplatz mitten im Innenhof eines Wohnquartiers äußerst ungewöhnlich. Mit diesem Platz besaß das bunte und kulturell vielfältige Quartier einen augenfälligen und generationsübergreifenden Treffpunkt. In direkter Quartiersnähe befinden sich zwei Einrichtungen der städtischen „Offenen Jugendarbeit“: Das Jugendhaus Pauline in der Nähe des Volksgartens und der Jugendraum „Mixed-up“ im Französischen Viertel. Beide Häuser arbeiten stadtteilorientiert und bieten Jugendlichen Räume unter den Arbeitsprinzipien der „Offenen Jugendarbeit“. Sie konnten von Anfang an Kinder und insbesondere viele Jugendliche aus dem Quartier „Stuttgarter Straße“ in ihr bestehendes Freizeit- und Beratungsangebot und ihre Sportangebote in der Hügelschule und der Ballsporthalle integrieren. Insbesondere im Jugendhaus Pauline kam ein Großteil der regelmäßigen BesucherInnen aus dem Wohnquartier der Stuttgarter Straße. Beide Einrichtungen konnten die fehlende Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld und den daran angrenzenden öffentlichen Raum nur zum Teil auffangen. Die bestehende Situation führte folglich immer wieder zu Spannungen im sozialen Gefüge dieses bunten Wohnquartiers. Konflikte gab es nicht nur zwischen Gruppen von Jugendlichen und einzelnen erwachsenen AnwohnerInnen, sondern auch zwischen den verschiedenen Kinder- und Jugendcliquen.



Spielmöglichkeiten im Innenhof 3 (2003)

Bei der Aktivierenden Befragung im Frühjahr 2003 wurden gezielt auch die Stimmen der Kinder und Jugendlichen eingefangen, um Ideen von geeigneten Angeboten insbesondere für diese Bewohnergruppe entwickeln zu können. Dabei wurde der Begleitkreis auch mit überraschenden Aussagen konfrontiert: So äußerten einige Jugendlichen den Wunsch, den Baumbestand im Hof 1 zu fällen, um Platz für einen richtigen Fußballplatzplatz oder einen Basketballplatz zu schaffen. Auch wenn diese Aussagen zuerst irritierend erschienen, so passten sie doch in ein Gesamtbild: Vor allem die Jungs wollten einen Ausbau der vorhandenen Spiel- bzw. Bewegungsfelder und deren qualitative Verbesserung, während die Mädchen stärker den Wunsch nach Rückzugsräumen (Bäume, Sträucher, Hütten) äußerten. 2004 wurde ein Teil dieser Ideen aufgegriffen und der bestehende Bolzplatz mit neuen Toren, Ballfangnetzen und einem Rindenmulchbelag aufgewertet. Jugendliche wurden bei den Arbeiten eingebunden, das Verteilen des Rindenmulchs mit Hilfe von Schneeschaukeln blieb einigen der jungen Helfer lange in Erinnerung. Fest installierte Tischtennisplatten ersetzten Parkplätze und einige AnwohnerInnen stellten selbstgebaute Sitzbänke auf, die sich zu Treffpunkten im Freien entwickelten. Diese Aufwertungsmaßnahmen waren allerdings lediglich eine „Übergangslösung“ bis zu dem Zeitpunkt, an dem im Hof 3 ebenfalls die geplanten Umbauarbeiten beginnen würden. Wichtig für den gesamten Beteiligungsprozess war jedoch ein schnelles Signal, dass geäußerte Interessen wahrgenommen und zu sichtbaren Änderungen führen.

Durch die endgültige Neugestaltung und -organisation der Freiflächen im Quartier haben sich vor allem die Angebote für Kleinkinder deutlich verbessert. In den drei Innenhöfen, die von den umliegenden EigentümerInnen gemeinsam geplant wurden, entstanden anspruchsvoll gestaltete Freiräume, die den Kindern im Quartier eine hohe Entfaltungsmöglichkeit bieten. Die neu gestalteten Spielplätze nutzen längst nicht mehr nur Kinder aus dem Quartier, sondern sie sind mittlerweile auch für Kinder außerhalb des Quartiers attraktiv. Die großzügige Spielfläche des neuen Janusz-Korczak-Kinderhauses ist außerhalb der Öffnungszeiten für alle zugänglich. Im Januar 2008 bezog das Kinderhaus Janusz-Korczak neue Räume. Das Betreuungsangebot wurde stark ausgeweitet – es wurden zunächst zehn Ganztageskrippeplätze, zehn Ganztagesplätze für Kinder ab



Spielbereiche in mangelhaftem Zustand vor der Sanierung

drei Jahren und zwölf Kindergartenplätze mit verlängerter Öffnungszeit angeboten. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Plätzen wurde ab September 2012 eine weitere Gruppe für Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft eingerichtet. Es werden vielfältige Begegnungsmöglichkeiten geschaffen z.B. über Feste und gemeinsame Aktivitäten. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist die Sprachförderung. Seit Juli 2011 nimmt das Kinderhaus an der Bundesinitiative „Schwerpunktkitas Sprache und Integration“ teil.

Seit 2011 wurde die Kooperation mit der „NaSe“ im direkt angrenzenden Bürgertreff intensiviert. Es entstand der wöchentliche Familientreff für alle Familien mit Kindern im Alter von null bis ca. sechs Jahre. Der Familientreff ist sehr nachgefragt als Treffpunkt. Er fördert Begegnungen, Initiative und Selbsthilfe von Familien im Stadtteil.

Für den weggefallenen Bolzplatz in Hof 3 wurde im Sommer 2006 der rund 300 m entfernte Spiel- und Bolzplatz am Tilsiter Weg saniert und aufgewertet. Dafür wurde eigens ein Beteiligungsprojekt initiiert, bei dem jugendliche Helfer aus dem Quartier in die Arbeiten eingebunden wurden. Das Eröffnungsturnier für alle KickerInnen aus der „Stuttgarter Straße“ und ihre FreundInnen war ein Erfolg: Lebendig, bunt, fair und geprägt von ausgefallenen Mannschaftsnamen.

Leider erwies es sich in der folgenden Zeit, dass der Bodenbelag gepflegtes Fußballspielen nicht zulässt. Zudem verschlechterte sich der Zustand des Belages schnell, es bildete sich eine Hügelandschaft, die nach Regen tagelang von matschigen Pfützen durchzogen ist. Ältere Jugendliche mieden den Platz, und auch die Jüngeren nutzten ihn nur für gelegentliches Torschusstraining. Der Platz verwaiste zunehmend und wurde nicht als Ersatz für den weggefallenen Bolzplatz akzeptiert.

Zu einem immer wichtigeren Aufenthaltsort und Treffpunkt für Jugendliche entwickelte sich in direkter Nähe die Panzerhalle im Französischen Viertel. Die überdachte Fläche der ehemaligen und nunmehr an den Seiten offenen Panzerhalle besitzt viel Potential, um für Jugendliche attraktiv zu sein. Sie bietet Platz zum Agieren, und sie eignet sich als Treff auch für größere Cliquen – ganz unabhängig vom Wetter. Auch hier führt die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu Konflikten mit dem Ruhebedürfnis der AnwohnerInnen.



Die neu gestalteten Innenhöfe bieten v.a. Spielmöglichkeiten für Kinder.

Die Anzahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Quartier hatte sich im Grunde nicht verändert, sehr wohl aber die Qualität der Räumlichkeiten und der Angebote. Der Janusz-Korczak-Kindergarten, dessen Innen- und Freiräume in schlechtem Zustand waren, ist in einen Neubau an der Königsberger Straße mit einem großen Freibereich umgezogen und hat im Zuge dessen seine Kapazitäten ausgebaut. Zudem hat sich der Begleitkreis stark dafür eingesetzt, dass das „NaSe“-Projekt zu einem Bürgertreff erweitert wird und neue Räumlichkeiten im Quartier erhält, um besser sichtbar zu sein und seine Funktion als Anlaufstelle auszubauen. In den Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens wurde an zentraler Stelle der Bürgertreff eingerichtet, der von den Martin-Bonhoeffer-Häuser bzw. der nachbarschaftlichen Selbsthilfe betreut wird – die Stadt übernimmt die Kosten für die Anmietung. Der Bürgertreff wird von den BewohnerInnen oft und gerne besucht und hat sich zu einem wichtigen Treffpunkt im Quartier entwickelt. Zusammen mit dem Jugendhaus Pauline und dem Jugendraum „Mixed-up“ konzipierte der Bürgertreff bzw. die Nachbarschaftliche Selbsthilfe seit 2010 ein eigenständiges Sommerferienprogramm speziell für die älteren Kinder im Quartier. Ziel der Kooperation war es, älteren Kindern Freizeitalternativen außerhalb des direkten Wohnumfeldes aufzuzeigen, ihnen die beiden Jugendeinrichtungen bekanntzumachen und ihnen Spielideen für die Zeit der Sommerferien mitzugeben. Die Ferienangebote wurden insgesamt gut angenommen, so dass es in den folgenden Jahren fortgeführt wurde.

Fazit & Ausblick

Für Kleinkinder (bis sechs Jahre) sind einerseits in den Innenhöfen neue und attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten und andererseits durch das neue Kinderhaus und das Programm im Bürgertreff verbesserte Angebote entstanden.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind im Zuge der Quartiersentwicklung kaum bzw. keine speziell für diese Altersgruppe konzipierten Räume oder Treffpunkte entstanden – auch wenn Jugendliche sicherlich von der insgesamt deutlich verbesserten allgemeinen Aufenthaltsqualität und Infrastruktur in ihrem Wohnquartier profitieren. Der Bolzplatz am Tilsiter Weg wurde nicht als Ersatz für den weggefallenen Bolzplatz im Quartier angenommen. Der



Bolzplatzgestaltung am Tilsiter Weg mit Jugendlichen (2006)

ungeeignete Belag dieses Platzes wurde oft im Begleitkreis thematisiert und an die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung herangetragen – schließlich besitzt er das Potential, dem immer wieder geäußerten Wunsch von Jugendlichen nach einer wohnortsnahen Freispielfläche zu entsprechen. Im Jahr 2014 hat die Stadt nun zugesagt, den Belag zu erneuern.

Die Unzufriedenheit der Jugendlichen mit Aufenthaltsräumen und Treffpunkten beschränkt sich aber nicht nur auf das Quartier „Stuttgarter Straße“, sondern ist ein allgemeines Thema in der Südstadt. So kommt es beispielsweise an den beliebten Treffpunkten wie dem Volksgarten, dem Alexanderpark oder der Panzerhalle insbesondere abends immer wieder zu Konflikten mit den AnliegerInnen und die gut besuchten offenen Sporttreffs in der Ballsporthalle, die in den Wintermonaten von bis zu 50 Jugendlichen aufgesucht wurden, sind weggefallen. Der Mangel an Sozialräumen speziell für Jugendliche führt schnell zu Nutzungskonflikten, wie sie sich auch in den Innenhöfen nach der Sanierung immer wieder bemerkbar machen.

Im Zuge der Sanierung konnte mit dem Bürgertreff eine wichtige Anlaufstelle für alle BewohnerInnen geschaffen werden. Auf Grund der großen Nachfrage nach den Angeboten v.a. von Kindern und einer Erweiterung der Kooperation mit dem Kinderhaus wäre ein Ausbau der Personalkapazitäten und damit verbunden der Angebote für die Zukunft wünschenswert.

Ziel 4 Erhöhung der Vielfalt von Wohnformen

Das Quartier „Stuttgarter Straße“ bestand nur aus relativ großen, gleichartigen Mietwohnungen im Eigentum eines einzigen Wohnungsunternehmens. Die Schaffung von verschiedenen Wohnungstypen und von besonderen Wohnformen in dem Quartier sollte neue Zielgruppen bzw. Haushaltstypen in das Quartier ziehen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Sanierungskonzepts war eine Ausdifferenzierung des Wohnungsmixes. Von den ursprünglich insgesamt 120 Wohnungen im Quartier behielt die GWG nur noch 48 Mietwohnungen in den Gebäuden

entlang der B27 in ihrem Bestand. Trotz der vergleichsweise großen Wohnflächen wurden die Wohnungsgrößen beibehalten, um weiterhin kostengünstigen Wohnraum insbesondere für kinderreiche Familien anbieten zu können. Zwölf Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und somit für mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet.

Die restlichen Gebäude verkaufte die GWG an unterschiedliche InteressentInnen. Angesichts der guten Erfahrungen mit Baugemeinschaften im Französischen Viertel und im Loretto-Areal sollten auch im Quartier „Stuttgarter Straße“ Bestandsgebäude an private Gruppen verkauft werden, die dann gemeinsam die Gebäude sanieren und umbauen. In den ersten beiden Bauabschnitten konnte das Modell der Baugemeinschaften im Bestand erfolgreich umgesetzt werden. Etwas Unterstützung war allerdings in der schwierigen Anfangsphase notwendig: Die GWG stieg in die nicht vollständige Gruppe im ersten Bauabschnitt ein, bis alle nötigen Mitglieder gefunden waren (sog. „bauträgergestützte Baugemeinschaft“). Im letzten Bauabschnitt verkaufte die GWG ein Gebäude auf Grund von mangelnder Nachfrage an einen Investor. Die fehlende Nachfrage hing wohl mit den damals stark gestiegenen Baupreisen zusammen. Bei den privatisierten Querbauten sah das Bebauungskonzept eine Aufstockung der Gebäude mit Pultdach vor, um dort neue, eher hochwertige Wohnungen über den Dächern der Umgebung schaffen zu können (siehe auch Ziel 7).

In der Baugemeinschaft Casa Blanca an der Ecke Galgenbergstraße/ Königsberger Straße und der Baugemeinschaft Janusz-Korczak (Bestandsgebäude im Hof 2) entstanden betreute Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Zwei Grundstücke an der Königsberger Straße verkaufte die Stadt an Baugemeinschaften sowie ein Grundstück an die GWG, die dort überwiegend Mietwohnungen errichtete. Im östlichen Hof baute die GWG ein neues Gebäude mit Eigentumswohnungen und dem Kinderhaus im Erdgeschoss. Durch die Sanierung und den teilweisen Umbau der Bestandsgebäude sowie durch die neu errichteten Gebäude konnten der Wohnungsmix und die Eigentümerstruktur im Quartier ausdifferenziert und somit unterschiedliche Haushaltsformen ins Quartier gezogen werden. Zum aktuellen Zeitpunkt zählt das Quartier insgesamt 171 Wohnungen. Gab es Anfang der 2000er Jahre nur große Mietwohnungen, so gibt es heute folgende Wohnungstypen im Quartier: sanierter Altbau der GWG,



Neben umgebauten Bestandsgebäuden (gelb) entstanden Neubauten.



Die Bestandsgebäude der GWG wurden umfassend saniert.

Baugemeinschaften im Bestand, Baugemeinschaften im Neubau, Mietwohnungen der GWG im Neubau, Eigentumswohnungen privater KleineigentümerInnen im Neubau und Bestand.

Fazit & Ausblick

Im Zuge der Quartiersentwicklung ist es gelungen, durch die Sanierungs- und Privatisierungsstrategie einen breiteren Wohnungsmix entstehen zu lassen und auf diese Weise die einseitige Bewohnerstruktur aufzubrechen. Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung konnte geschaffen werden. Heute wohnen unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen in neuen Nachbarschaften im Quartier. Die Erhöhung der Vielfalt der Wohnformen hat sich positiv auf die Stabilisierung des Quartiers ausgewirkt.

Ziel 5 Stärkung der Selbstorganisation und Beteiligung im Quartier

Im Quartier „Stuttgarter Straße“ trafen auf engem Raum viele unterschiedliche Kulturen und Lebensweisen in einem vernachlässigten Wohnumfeld aufeinander. Obwohl die meisten BewohnerInnen – so das Ergebnis der Aktivierenden Befragung – mit ihrem Wohnumfeld sehr unzufrieden waren, gab es aber trotz des Problemdrucks keine gemeinsamen Aktivitäten, um eine Verbesserung herbeizuführen.

Angesichts der Widerstände im Jahr 1994 ging man beim zweiten Anlauf für eine Sanierung ab 2002 viel behutsamer vor. Die Bebauung der Innenhöfe war nicht mehr vorgesehen, die Nachverdichtung sollte sich auf die neuen Gebäude entlang der Königsberger Straße beschränken, so dass geschlossene Innenhöfe entstehen würden. Außerdem war von Stadt und GWG die Bereitschaft vorhanden, die Bewohnerschaft schon frühzeitig in den Sanierungsprozess mit einzubeziehen, ohne dass konkrete Pläne vorlagen. Eine zentrale Rolle nahm dabei der Begleitkreis ein. Er versuchte, die BewohnerInnen mit geeigneten Formen bestmöglich zu beteiligen, und erhoffte sich davon, dass der Funke von diesem Beteiligungsprozess auf die BewohnerInnen überspringt und sich selbstorganisierte

Strukturen im Quartier bilden und verstetigen. Die im Jahr 2003 durchgeführte „Aktivierende Befragung“ sollte den dort Wohnenden als Sprachrohr dienen, um Wünsche für das neue Quartier zu formulieren, und vor allem auch das Interesse der Familien an ihrem Wohnumfeld zu wecken. Die Bewohnerbefragung erwies sich als großer Erfolg (für weitere Informationen siehe Kap. 4.5). Es gab Hoffnung, dass sich aus dieser Zusammenarbeit der BewohnerInnen in irgendeiner Weise eine selbst organisierte Gruppe bilden würde, die ihre Interessen gegenüber den Projektentwicklern vertreten könnten. Leider ist dies nicht eingetreten. Am Begleitkreis haben mit ganz wenigen Ausnahmen keine BewohnerInnen teilgenommen – nur kurze Zeit war eine engagierte Bewohnerin bei einigen Treffen anwesend. Das Bewohnerbüro, von einem externen Büro geleitet und von 2005 bis 2007 im Auftrag der GWG tätig, war eine zentrale Anlauf- und Beratungsstelle für die BewohnerInnen im Quartier. Neben anderen Aufgaben versuchte die Beratungsstelle durch gezielte Aktionen (Veranstaltungen, usw.) die Selbstorganisation der BewohnerInnen im Quartier zu stärken. Beteiligungsstrukturen unter der Bewohnerschaft konnte aber auch sie nicht aufbauen (siehe auch Kap. 5.2).

Fazit & Ausblick

Trotz zahlreicher Bemühungen ist es bisher nicht in dem erhofften Ausmaß gelungen, dass sich im Quartier selbst organisierte Strukturen bilden und langfristig festigen. Die meisten Prozesse, die es den BewohnerInnen erlaubten, aktiv an der Planung des Quartiers mitzuwirken, wurden vom Begleitkreis initiiert (z.B. Aktivierende Befragung, Bewohnerversammlung, Feste). Große Hoffnungen beim Thema Selbstorganisation und Beteiligung wurden in die eingerichtete Bewohnerberatungsstelle gesetzt, die gerade in der schwierigen Anfangsphase des Umbaus die Betroffenen stets auf dem Laufenden hielt. Das ständige Informieren der MieterInnen war eine erste, wichtige Stufe der Beteiligung und der Organisation der BewohnerInnen, aus der sich im Idealfall mehr hätte entwickeln können. Der Hauptgrund für die fehlende Selbstorganisation dürfte in der sehr vielfältigen Bewohnerschaft liegen. Ein Großteil der BewohnerInnen aus den Bestandsgebäuden hatte einen Migrationshintergrund. Neben vielen Familien aus dem arabisch-islamischen und afrikanischen Raum gab es viele Aussiedlerfamilien. Gemeinsame Interessen konnten



Abstimmung bei der 2. Bewohnerversammlung



Wichtig war die Beteiligung der BewohnerInnen während der Bauphase.

anhand dieser Nationalitätenvielfalt kaum entwickelt werden. Die meisten Familien waren und sind so mit ihren Alltagsproblemen in Beschlag genommen, dass keine Energie für ein Engagement im Quartier vorhanden war. Dazu kamen noch die Sprachprobleme, für viele Eltern waren die Kinder die Dolmetscher. Im Zuge der Sanierung sind viele Menschen neu in das Quartier gezogen und die Nachbarschaften haben sich noch nicht entwickeln können. Es bestehen große Unterschiede in den Kulturen, die sich nicht zuletzt im Alltag, z.B. in der Kindererziehung zeigen. Mit der Schaffung des Bürgertreffs wurde eine überaus wichtige Voraussetzung dafür geschaffen, dass sich Gruppen einfach und unbürokratisch in geeigneten Räumen treffen können. 2014 hat sich z.B. das libanesische Frauencafé, in dem sich Frauen im Bürgertreff zum Kaffeetrinken treffen, gebildet (siehe auch Ziel 10).

Ziel 6 Vermeidung von ungewollten Wegzügen

Mit der Formulierung dieses Zieles sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass keine Familie aus ihrer Mietwohnung wegen der Sanierung aus dem Quartier verdrängt werden sollte. Da die Gebäude nur im unbewohnten Zustand saniert werden konnten, mussten die MieterInnen ihre Wohnungen verlassen, aber sie sollten eine Garantie erhalten, dass sie nach der Fertigstellung der Wohnungen wieder im Quartier wohnen können.

Die Umzüge der Haushalte, die sich meist ohnehin in schwierigen Lebenssituationen befanden, waren eine erhebliche Belastung für die Betroffenen und somit ein wichtiger Faktor für das Gelingen der sozialverträglichen Erneuerung. Die Umzüge in die Ersatz- bzw. Übergangswohnungen sollten daher so ablaufen, dass die BewohnerInnen möglichst wenig belastet werden.

Die Sanierung wurde in drei Phasen durchgeführt. In Phase 1 mussten die MieterInnen der Gebäude 1 und 2 ihre Wohnungen im Hof 3 verlassen und Ersatzwohnungen beziehen. Dann wurde Gebäude 1 als Mietwohnungsbau saniert und Gebäude 2 an Baugruppen veräußert. Die umgesetzten MieterInnen hatten die Zusage, in die sanierten

Wohnungen zurückkehren zu können. Allerdings kamen nur wenige ehemalige BewohnerInnen zurück. So konnten dann in Phase 2 die MieterInnen der Gebäude 3 und 4 auf Wunsch in das sanierte Gebäude 1 umziehen. Viele Haushalte bevorzugten aber eine Wohnung außerhalb des Quartiers. Nun wurde Gebäude 3 saniert und Gebäude 4 verkauft (Baugruppen). Die 3. Phase verlief nach demselben Modell.

	PHASE 1 Hof 3 2006-2008	PHASE 2 Hof 2 2008-2012	PHASE 3 Hof 1 2009-2014
Sanierung	Janusz-Korczak-Weg 6/8 Schweickhardtstraße 12/14	Astrid-Lindgren-Weg 10/12 Janusz-Korczak-Weg 1/3	Astrid-Lindgren-Weg 5/7 Astrid-Lindgren-Weg 1/3
Neubau	Königsberger Straße 15/17	Astrid-Lindgren-Weg 2 Königsberger Straße 11	Königsberger Straße 1

Die zahlreichen notwendigen Umzüge waren lange Zeit ein dominierendes Thema im Quartier und im Begleitkreis. Die Haushalte wurden umfassend und frühzeitig über die Baumaßnahmen und die notwendigen Umzüge informiert. Der GWG gelang es, durch die enge Zusammenarbeit mit den sozialen Einrichtungen vor Ort (v.a. „NaSe“, Kinderhaus) und insbesondere durch Einrichtung der Beratungsstelle (Büro „neuland“) im Januar 2005 die BewohnerInnen auf die bevorstehenden Veränderungen vorzubereiten und alle Umzüge einvernehmlich zu lösen. Die Aufgabe dieser Beratungsstelle bestand darin, zusammen mit den Betroffenen eine bestmögliche Übergangs- bzw. Alternativlösung zu suchen. Diese Einrichtung erwies sich v. a. im ersten Bauabschnitt als sehr wichtig, da die BewohnerInnen außerhalb des Quartiers untergebracht werden mussten (siehe auch Kap. 5.2). Die Ängste und Bedenken der MieterInnen während des Sanierungsprozesses konnten so auf ein Minimum reduziert werden. Sehr hilfreich war auch die Bereitschaft der GWG, den MieterInnen eine Umzugsbeihilfe zu bezahlen, um finanzielle Härten durch den Umzug zu vermeiden. Im Jahr 2007 wurde das Beratungsbüro aufgelöst und die GWG hat auf Grundlage der Erfahrungen die Umzüge in der zweiten und dritten Sanierungsphase selber koordiniert. In allen drei Phasen gelang es der GWG, fast allen



Der Bürgertreff „Janusz-Korczak“ als wichtige Anlaufstelle im Quartier



Die Gebäude konnten nur in unbewohntem Zustand saniert werden.

betroffenen MieterInnen eine passende Alternativwohnung anzubieten. Ein weiterer Erfolgsfaktor war die enge Zusammenarbeit zwischen GWG und der „NaSe“, die die Familien und deren Bedürfnisse vor Ort gut kannte und bei den zahlreichen Entscheidungen die Betroffenen beriet oder bei Schwierigkeiten zwischen MieterInnen und der GWG vermittelte.

Nach Abschluss der Quartiersentwicklung kann der Umzugsprozess als weitgehend positiv bewertet werden. Im Jahr 2013 waren 27 Wohnungen mit ehemaligen MieterInnen belegt. Von den 48 Wohnungen, die weiterhin im Eigentum der GWG sind, sind also 56% der Wohnungen von alten MieterInnen bewohnt. Obwohl die in der ersten Phase weggezogenen MieterInnen eine Option bzw. Rückzugsgarantie für eine sanierte Wohnung im Quartier erhielten, wurde diese nur von drei Haushalten tatsächlich genutzt. Die meisten MieterInnen, die aus dem Quartier weggezogen, fanden eine Ersatzwohnung in der Südstadt, die aufgrund der geringeren Größe oft günstiger war und für viele zur Dauerlösung wurde. Im zweiten und im dritten Bauabschnitt zogen 31 Familien innerhalb des Quartiers in die neu sanierten Wohnungen um. Die etappenweise Umsetzung der Quartiersentwicklung hatte den großen Vorteil, dass die MieterInnen nach der ersten Phase ohne Ersatzwohnung innerhalb des Quartiers umziehen konnten.

Die genauen Gründe, weshalb viele BewohnerInnen, nicht mehr zurückgekommen sind, konnten während des Sanierungsprozesses und im Rahmen der vorliegenden Auswertung nicht repräsentativ untersucht werden. Es gibt aber Vermutungen, die auf Aussagen einzelner Personen basieren: Die Belastungen durch die etwas höhere Miete in den sanierten Wohnungen hat sicher einige Familien von einem Rückzug abgehalten haben. Aber die Gründe für die Nicht-Rückkehr waren sicherlich vielfältig. Eine wichtige Rolle spielte dabei auch die veränderte Familiensituation. Viele Familien lebten seit 15 Jahren im Quartier und deshalb hatte sich die Familienstruktur inzwischen verändert. Kinder waren erwachsen und ausgezogen, so dass für viele Familien ein Umzug in eine kleinere Wohnung ohnehin ein Thema war und deshalb die Chance auf eine kleinere und deshalb günstigere Wohnung außerhalb des Quartiers in der Südstadt gerne angenommen wurde, zumal sich die Ersatzwohnungen in einem guten Zustand befanden. Um Spannungen unter MieterInnen zu vermeiden, achtete

die GWG bei der Neubelegung der sanierten Gebäude darauf, eine funktionierende Mischung von BewohnerInnen innerhalb der Gebäude zu schaffen. Der Begleitkreis hat sich in vielen Sitzungen mit dem Thema Umzug der BewohnerInnen beschäftigt und im Jahr 2005 Kriterien und Vergabekriterien entwickelt, nach denen die Umzüge erfolgten.

Fazit & Ausblick

Das Ziel „Vermeidung von ungewollten Wegzügen“ war hoch gesteckt. Wenn alle ehemaligen Familien im Quartier hätten bleiben wollen, wäre dies nicht möglich gewesen. Aber es zeigte sich schon nach der ersten Phase, dass die meisten Familien mit den Ersatzwohnungen zufrieden waren oder auch in der 2. und 3. Phase sich weitere Familien nach außen orientiert haben. Insofern dürfte das Ziel, dass niemand aus dem Quartier verdrängt werden sollte, weitgehend erreicht worden sein.

Sehr wichtig bei diesem Prozess war, dass die GWG für die meisten MieterInnen mit Hilfe des eingerichteten Bewohnerbüros und den sozialen Einrichtungen vor Ort die bestmögliche Alternativ- oder Übergangslösung gefunden hat. Soziale Härten konnten dadurch weitgehend vermieden werden. Man hatte die Situation mit den Familien genau analysiert und ihre Wünsche ernst genommen. So wurde die Übergangslösung deshalb oft zur gerne akzeptierten Dauerlösung.

Die Wohnsituation hat sich für die BewohnerInnen, die innerhalb des Quartiers oder außerhalb umgezogen sind, deutlich verbessert. Die Gründe, warum relativ wenige MieterInnen von den Übergangswohnungen zurück ins Quartier gezogen sind, wurden oben schon erwähnt. Neben den angesprochenen finanziellen und familiären Aspekten wollten manche Familien auch nicht mehr in das Quartier mit dem schlechten Ruf zurück. Und sicherlich war auch einigen MieterInnen der Aufwand für einen erneuten Umzug zu groß.

Das entwickelte Umzugsmanagement war ein wichtiger Bestandteil und ein Erfolgsfaktor für die sozialverträgliche Quartiersentwicklung. Dass es kaum Beschwerden oder größere Konflikte bei den Umzügen gab, kann als Zeichen dafür bewertet werden, dass die BewohnerInnen mit der Vorgehensweise und mit der Alternativwohnung zufrieden waren und die Umzüge dann im Nachhinein gut akzeptieren konnten.



1. Bauabschnitt: Umbau des Gebäudes an der Schweichhardtstraße



Die BewohnerInnen wurden ständig über die Baumaßnahmen informiert.

Ziel 7 Förderung der Eigentumsbildung im Quartier

Unter der Annahme, dass ein Nebeneinander von MieterInnen und selbstnutzenden EigentümerInnen sich stabilisierend auf das Quartier auswirkt, sollte die Eigentümerstruktur verändert und die Konzentration von Mietwohnungen der GWG aufgelöst werden. Insbesondere von selbstgenutzten Eigentumswohnungen erhoffte sich der Begleitkreis positive Auswirkungen auf das Zusammenleben im Quartier. Deshalb sollte auch besonders MieterInnen, die bereits im Quartier wohnen, die Möglichkeit geboten werden, Eigentum innerhalb ihres gewohnten Wohnumfeldes zu bilden.

Das erarbeitete Konzept für die Quartiersentwicklung sah vor, Angebote für die Eigentumsbildung sowohl im Neubau als auch im Bestand zu schaffen. Im Zuge des Sanierungsprozesses hat die GWG die Hälfte der im Jahr 1997 erworbenen Mietsgebäude verkauft.

Im ersten Bauabschnitt wurde das Gebäude an der Schweickhardtstraße (Nr. 12 und 13) an eine Baugemeinschaft veräußert. Da in dieser Baugemeinschaft zu Beginn noch einige Mitglieder fehlten, übernahm die GWG zunächst freie Wohnungen, damit das Projekt zügig umgesetzt werden konnte – dabei handelte es sich um die erste sog. „bauträgergestützte Baugemeinschaften im Bestand“ in Tübingen. Durch die Vergabe der Bestandsgebäude an Baugemeinschaften wurde die Möglichkeit eines kostengünstigen Umbaus in Eigenregie geschaffen. Im gleichen Bauabschnitt errichtete die GWG an der Königsberger Straße (Nr. 15 und 17) weitere Eigentumswohnungen in einem Neubau.

Im zweiten Bauabschnitt verkaufte die Stadt ein Grundstück an der Königsberger Straße zum Fixpreis an eine Baugemeinschaft, die dort nach ihren eigenen Vorstellungen Wohn- und Arbeitsräume errichtete und zum Großteil selber nutzt. Für ein zweites Grundstück konnte keine Baugemeinschaft gefunden werden und die GWG errichtete dort ein Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen. Der bestehende Querriegel im Janusz-Korzczak-Weg wurde ebenfalls an Baugemeinschaften verkauft und es entstanden dort 24 Eigentumswohnungen sowie zwei Einheiten für soziale Einrichtungen.

Im letzten Bauabschnitt errichtete eine weitere Baugemeinschaft an der Kreuzung Königsberger Straße/ Galgenbergstraße ein Gebäude. Der Querriegel im Astrid-Lindgren-Weg wurde an einen privaten Investor verkauft, der nach der Sanierung die 20 Wohnungen zum großen Teil weiterveräußerte.

Trotz intensiver Bemühungen der AkteurInnen konnte das Ziel, dass insbesondere die vorhandenen MieterInnen Eigentum in ihrem Quartier bilden, nicht in der Form erreicht, wie dies zu Beginn gedacht war. Nur drei ehemalige MieterInnen haben im Quartier Eigentum gebildet. Mit Hilfe des Baugemeinschaftsmodells, das einige Kostenvorteile gegenüber Bauträgerprojekten hat, sollte gerade solchen Haushalten, die sich Eigentum normalerweise kaum leisten können, die Möglichkeit dazu geboten werden. Die sich verschlechternde Wirtschaftslage (Finanzkrise), eine höhere Einstufung bei der Erdbebengefährdung und die erhöhten Energiekosten führten jedoch dazu, dass die Baukosten damals stark anstiegen und sich somit die Hürden für Eigentumsbildung für einkommensschwächere Haushalte vergrößerten. Vielen Personen schien zudem der organisatorische Aufwand zu hoch, auch wenn viele AkteurInnen (z.B. Bewohnerbüro, GWG, Stadt) intensiv die BewohnerInnen zu dem Thema informierten und unterstützten.

Während vor dem Sanierungsprozess alle Wohnungen im Quartier im Bestand der GWG waren, waren nachher nur noch 30% der Wohnungen (Bestand und Neubau) im Eigentum der GWG. Drei Bestandsgebäude wurden veräußert und werden entweder von den EigentümerInnen selbst genutzt oder dienen der Kapitalanlage. Die Zahl der SelbstnutzerInnen konnte im Rahmen der Auswertung nicht genau ermittelt werden. Im Laufe der mehrjährigen Quartiersentwicklung ließ sich eine Veränderung bei den KäuferInnen bzw. BauherrInnen der Eigentumswohnungen feststellen. Während am Anfang vor allem SelbstnutzerInnen die Eigentumswohnungen belegten, so hatte der Begleitkreis den Eindruck, dass die Gruppe der selbstnutzenden EigentümerInnen immer weniger wurde und verstärkt private KapitalanlegerInnen auftraten, die nach dem Kauf die Wohnungen vermieteten. Es wird geschätzt, dass im ersten Bauabschnitt ungefähr 80% der EigentümerInnen SelbstnutzerInnen waren und nur 20% KapitalanlegerInnen. Im zweiten und dritten Bauabschnitt hatte der Begleitkreis den Eindruck, dass die Zahl der SelbstnutzerInnen immer weiter abnahm.



In den Neubauten sind einige Eigentumswohnungen entstanden.



Eine Baugemeinschaft baute das gelbe Bestandsgebäude gemeinsam um.

Einheiten nach Abschluss der Sanierung

	Im Bestand	Im Neubau	Gesamt
GWG (Mietwohnungen)	50* ¹	8	58
Einheiten in WEG-Gebäuden (Gewerbe + Wohnen)	64	58* ²	122
Gesamt	121	66	180

*¹ davon 2 Gewerbeeinheiten im privatisierten Gebäude Janusz-Korczak-Weg 1

*² davon 7 Gewerbe- und Sozialeinheiten

WEG = Wohnungseigentumsgemeinschaft

Fazit & Ausblick

Ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsstrategie bestand darin, die Konzentration an Mietwohnungen der GWG aufzulösen und insbesondere SelbstnutzerInnen – vorzugsweise ehemalige MieterInnen – im Quartier anzusiedeln. Gründe dafür, dass trotz großer Bemühungen nur drei ehemalige MieterInnen Eigentum bildeten, werden v.a. darin gesehen, dass der organisatorische und finanzielle Aufwand, sich an einer Baugemeinschaft zu beteiligen, für diese Zielgruppe doch zu groß war. Insbesondere dürfte auch das oftmalige Fehlen von Eigenkapital als Voraussetzung für eine Kreditvergabe eine unüberwindbare Hürde gewesen sein. Um den bisherigen MieterInnen mit meist niedrigem Einkommen (knapp über Hartz IV-Grenze oder Transferleistungen) wirklich eine Eigentumswohnung zu ermöglichen, wären wohl andere finanzielle Unterstützungsangebote erforderlich gewesen.

Auch wenn das Ziel der Förderung von Eigentumsbildung nicht in dem Maß erreicht werden konnte, wie zu Beginn angestrebt, so hat sich durch die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen die soziale Situation im Quartier deutlich verändert – auch wenn sich dieses Nebeneinander nicht immer als ganz konfliktarm und unproblematisch erweist. Eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen ist kein Selbstläufer und es entstehen nicht automatisch Kontakte und funktionierende Nachbarschaften zwischen den verschiedenen Gruppen. Es gibt Hinweise, dass manche SelbstnutzerInnen doch mit anderen Vorstellungen in das Quartier gezogen sind und sich mittlerweile Gedanken über einen Wegzug machen. Damit sich aber aus einem Nebeneinander der verschiedenen sozialen Gruppen ein lebendiges Zusammenleben entwickelt, von dem beide

Gruppen Vorteile haben, bedarf es weiterer Maßnahmen wie Gemeinwesenarbeit etc. Und es braucht wohl vor allem Zeit.

Ziel 8 Erhalt von Großwohnungen für kinderreiche Familien

Die Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen waren mit Wohnflächen zwischen 90 und 133 m² sehr geräumig. Die Mieten pro Quadratmeter lagen im Vergleich weit unter dem Tübinger Durchschnitt. Die günstigen Großwohnungen, von denen es auf dem Tübinger Wohnungsmarkt eher wenig gab (und gibt), sollten in ihrer Größe erhalten bleiben, um auch kinderreichen Familien weiterhin geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Da schon geringe Mieterhöhungen pro Quadratmeter bei den großen Wohnflächen zwangsläufig zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen führen, sollten die Wohnungen auch nach der Sanierung für Familien mit geringem Einkommen leistbar sein (siehe auch Ziel 9).

Die Größen der Wohnungen, die die GWG weiterhin im Bestand behielt, sind weitgehend gleich geblieben. Die kleineren Dachgeschoss-Wohnungen mussten aus Brandschutzgründen aufgegeben werden. So haben heute die sanierten Wohnungen der GWG zwischen drei und fünf Zimmern und eine Wohnfläche von 90 bis 130 Quadratmetern. Auf die Teilung von Einheiten zu kleineren Wohnungen bzw. auf strukturelle Veränderungen der Grundrisse wurde seitens der GWG verzichtet, um weiterhin große Familien mit geeignetem Wohnraum versorgen zu können. In einem privatisierten Bestandsgebäude wurde auch strukturell in die Grundrisse eingegriffen und kleinere Wohneinheiten geschaffen.

Fazit & Ausblick

Die Wohnungsgrößen der GWG-Gebäude haben sich im Zuge der Sanierung nicht wesentlich verändert, aber die Anzahl der Wohnungen. Durch den Verkauf von drei Bestandsgebäuden ist die Hälfte der familienfreundlichen Mietwohnungen weggefallen. Hier befand sich das Sanierungskonzept in einem Dilemma von konkurrierenden Zielen. Da die Gebäudesanierungen kostenneutral



Blick auf ein Gebäude der GWG mit neuen Balkonen: Die Mietwohnungen wurden in ihrer Größe erhalten.

durchgeführt werden sollten, mussten Bestandsgebäude veräußert werden.

In den privatisierten Gebäuden sollten vorzugsweise Baugemeinschaften entstehen, die auch neue BewohnerInnen in das Quartier ziehen sollten. Letzteres Ziel wurde erreicht, aber zu dem Nachteil, dass die Hälfte der großen, für kinderreiche Familien geeigneten Mietwohnungen weggefallen ist. Umso wichtiger war es somit, dass die sanierten Mietwohnungen in ihrer Größe erhalten blieben.

Ein Problem sind die aus wirtschaftlicher Sicht des Eigentümers unvermeidbaren Erhöhungen der Mietpreise. Auch wenn die Mieten im Vergleich zu anderen Sanierungsprojekten vergleichsweise gering gestiegen sind und für Tübinger Verhältnisse unter dem Durchschnitt liegen, so sind die Mehrbelastungen für viele Haushalte durchaus zu einem finanziellen Problem geworden oder haben wahrscheinlich einige aus dem Quartier weggezogene Haushalte von einem Rückzug abgehalten (siehe auch Ziel 9).

Ziel 9 Erhalt von preisgünstigem Wohnraum

Die Wohnungen im Quartier „Stuttgarter Straße“ waren mit durchschnittlichen Mietpreisen von 3,90 €/qm im Tübinger Vergleich sehr preiswert. Allerdings war der Zustand – teilweise noch aus den 1950er Jahren – der Gebäude und der Wohnungen sehr schlecht. Gerade die mangelhafte Wärmedämmung und die alten Fenster und Balkontüren schlugen sich in hohen Kosten für die Heizung nieder. Eine Beseitigung des jahrelangen Sanierungsstaus war Anfang der 2000er Jahre unausweichlich. Angesichts des angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarkts in Tübingen war es ein wichtiges Ziel, den preisgünstigen Wohnraum trotz Sanierung zu erhalten. Der Standard der Sanierung sollte angemessen, aber nicht übertrieben sein, um die finanziellen Auswirkungen auf die Mieten möglichst gering zu halten.

Die Höhe der Mietkosten nach der Sanierung war im Begleitkreis ein lange und intensiv diskutiertes Thema, um die Quartiersentwicklung sozialverträglich und ohne Verdrängung der BewohnerInnen durchführen zu können. Die umfassende Sanierung der Gebäude war mit unausweichlichen

Mieterhöhungen verbunden. Der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung lag nach Fertigstellung im Durchschnitt bei 6,50 €/qm. Die Mietpreise für den ersten Bauabschnitt waren noch um einiges günstiger, weil im Laufe des Erneuerungsprozesses die Baukosten stiegen. Der aktuelle Mietpreis für die Wohnungen der GWG liegt ca. 30% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel.

Zentrales Anliegen des Begleitkreises war zu verhindern, dass durch die Sanierung eine Verdrängung der bisherigen MieterInnen stattfinden würde. Deshalb war es eine zentrale Forderung des Begleitkreises, dass auch die neuen Mieten innerhalb der durch das Jobcenter festgelegten Grenzen blieben. Klar war, dass für „Selbstzahler“ – das waren oft Menschen, die mit geringem Einkommen knapp über der Grenze von Sozialleistungen liegen – Härten entstehen würden. Unter der Voraussetzung, dass Gehalt/Haushaltsangehörige mit den Wohngeldbestimmungen übereinstimmen, hält die GWG mit den Mietpreisen die Wohngeldgrenzen ein. Die Wohnungen sind abhängig von der Personenanzahl für Hartz-4-Empfänger geeignet. Durch die energetische Sanierung der Bestandsgebäude sollten die Nebenkosten stark gesenkt werden, um so zu einem gewissen Teil die Mieterhöhungen auffangen zu können. Durch die verbesserte Wärmedämmung konnten die Heizkosten zwar um rund 75% reduziert werden – die Einsparung der Heizkosten fallen allerdings geringer aus als die Mietsteigerungen, sodass die finanzielle Belastung für die Haushalte insgesamt größer wurde.

Das Erreichen der Zielsetzung, den kostengünstigen Wohnraum zu erhalten, wurde insbesondere dadurch erschwert, dass im Laufe der mehrjährigen Quartiersentwicklung die Baupreise stark anstiegen und die Vermietung kostenneutral durchgeführt werden sollte.

Fazit & Ausblick

Das Ziel, den preiswerten Wohnraum zu erhalten, konnte nach Meinung des Begleitkreises nur bedingt erreicht werden. Die Gesamtmieten in den sanierten Wohnungen sind trotz Einsparungen bei den Nebenkosten gestiegen. Allerdings wurde ein wichtiges Ziel erreicht: Die Mieten sind zuschussfähig für Familien, die Transferleistungen in Anspruch nehmen (Hartz IV etc.). Auch wenn keine genauen Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass sich viele MieterInnen, die vor der Sanierung im Quartier lebten und



Trotz der Sanierungen sollte der preiswerte Wohnraum erhalten bleiben.



Blick ins Quartier: Gebäude der GWG im Hintergrund

eine Rückzugsoption hatten, die sanierten Mietwohnungen nicht mehr leisten konnten oder wollten. Der Begleitkreis bedauert, dass die Eigentumsbildung durch frühere MieterInnen aus dem Quartier nicht die gewünschte Nachfrage fand (siehe Fazit Ziel 7).

Es konnte zwar Wohnungseigentum in Baugemeinschaftsprojekten zu relativ günstigen Preisen erworben werden, aber für die meisten MieterInnen war diese Hürde zu hoch. Es war nicht einfach, einen Mittelweg zwischen dem Erhalt der Mietwohnungen und der Privatisierung von Wohnungen zu finden – das Ziel der Förderung der Eigentumsbildung (Ziel 7) und des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum vorzugsweise zur Miete (Ziel 9) standen durchaus in einem gewissen Widerspruch zueinander.

Ziel 10 Förderung der Identifikation mit dem Quartier

Die durch die Belegung aus der Notfallkartei entstandene Zufallsgemeinschaft erschwerte den Familien, eine positive Bindung zum Quartier aufzubauen. Die wachsenden sozialen Probleme sowie die immer offensichtlich werdenden Mängel der Gebäude und Freiflächen führten zu einer Verschlechterung des Images und damit verbunden zu einer Stigmatisierung der BewohnerInnen. Entsprechend stieg die Anzahl der BewohnerInnen, die sich mit dem Gedanken an einen Wegzug aus dem Quartier auseinandersetzten. Angesichts dieser Rahmenbedingungen war die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier nicht positiv besetzt. Beschädigungen an den Gebäuden und im Freiraum und vielerorts abgelagerter Müll zeugten davon, dass diese BewohnerInnen nur sehr wenig Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen.

Die Sanierung zielte u.a. darauf ab, ein Quartier entstehen zu lassen, in dem die BewohnerInnen gerne leben und mit dem sie sich identifizieren können. Um dies zu erreichen, wurde während des gesamten Erneuerungsprozesses versucht, die BewohnerInnen an den Planungen und Entscheidungen zu beteiligen. Der Begleitkreis überlegte je nach Fragestellung, mit welchen Formen und Veranstaltungen die BewohnerInnen an der Entwicklung beteiligt werden

können. Mitglieder des Begleitkreises standen hierfür in engem Kontakt mit den BewohnerInnen.

Die Aktivierende Befragung war ein erster wichtiger Schritt, um das Interesse der BewohnerInnen für ihr eigenes Wohnumfeld zu wecken. Bewohnerversammlungen und Infoveranstaltungen zu wichtigen Themen ermöglichten den BewohnerInnen, sich aktiv an der Planung zu beteiligen und sich für ihre Belange im Quartier einzusetzen. Durch die Anregungen konnten die Planungen nutzergerecht optimiert werden.

Die Umsetzung von Vorschlägen der BewohnerInnen signalisierte ihnen die Ernsthaftigkeit des Beteiligungsinteresses der Stadt und der Wohnbaugesellschaft. Um die Identifikation mit dem Quartier zu stärken, organisierte der Begleitkreis darüber hinaus diverse Veranstaltungen, wie z.B. Fußballturniere, Hoffeste, Modellbauaktionen, Sommerfeste. Um keine Einrichtung mit der Organisation zu überfordern, wurden die Aufgaben zwischen den teilnehmenden VertreterInnen entsprechend ihrer „Fachkompetenz“ aufgeteilt. Eine wichtige Aktion, um die Identifikation mit dem Quartier zu fördern, war der Wettbewerb für die Namensgebung der beiden neuen Anliegerstraßen (Astrid-Lindgren-Weg und Janusz-Korczak-Weg). Die Förderung von Wohneigentumsbildung verfolgte ähnliche Ziele (siehe Ziel 7). Von den EigentümerInnen erhoffte man sich, dass sie im Vergleich zu MieterInnen mehr Verantwortung für das Wohnumfeld übernehmen und sich stärker mit ihrem Quartier identifizieren. Einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Images des Quartiers leistete auch die positive Öffentlichkeitsarbeit im Laufe der Entwicklung. Die „NaSe“, angesiedelt in einer Wohnung, war lange Zeit eine Unterstützungsstelle für die BewohnerInnen und trug zugleich als Treffpunkt zum Miteinander bei. Dass heute nicht nur die Nachbarschaftliche Selbsthilfe weiter geführt wird, sondern um den Bürgertreff erweitert wurde, geht auf die Idee im Begleitkreis zurück. Seit 2011 ist mit dem Bürgertreff ein Zentrum im Quartier entstanden, der Treffpunkt für verschiedene Gruppen und offene Treffs ist, Möglichkeit für Feste und Veranstaltungen bietet und auch für private Anlässe gemietet werden kann. Der Bürgertreff wird zunehmend von BewohnerInnen verschiedener Altersgruppen frequentiert, trägt zur Identifikation mit dem Quartier bei und ist in enger Kooperation mit dem Kinderhaus Janusz-Korczak auch Anlaufstelle für Familien im Quartier. Die Angebote im Bürgertreff leben



Spatenstich im Juni 2006



Durch verschiedene Aktionen sollte die Identifikation gefördert werden.

vom ehrenamtlichen Engagement und viele BewohnerInnen übernehmen Verantwortung für deren Durchführung.

Fazit & Ausblick

Durch die umfassende bauliche Aufwertung des Quartiers ist es gelungen, das Image des Quartiers deutlich zu verbessern. Der ehemalige soziale Brennpunkt hat sich zu einer guten bzw. „unauffälligen“ Wohnadresse verändert. Das Ausmaß der Identifikation mit dem Quartier ist dennoch schwierig einzuschätzen. Die Annahme liegt nahe, dass die vielfältige Bewohnerstruktur dem Ziel der Identifikation eher zuwiderläuft. Die meisten MieterInnen haben eine Migrationsgeschichte und kommen aus ganz verschiedenen Herkunftsländern. Große kulturelle Unterschiede zwischen den Ethnien, aber auch zu den neuen BewohnerInnen der Eigentumswohnungen sind die Folge. Gemeinwesenarbeit und sozialraumbezogene Aktivitäten (Feste, Spielaktionen etc.) können aus Sicht des Begleitkreises erheblich zur besseren Kommunikation beitragen. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, dem Quartier einen neuen Namen zu geben. Dem Namen „Stuttgarter Straße“ haftet bis heute noch das Stigma eines sozialen Brennpunkts an. Die BewohnerInnen sehen sich zwar nicht mehr als BewohnerInnen der „Stuttgarter Straße“, wissen aber nicht, wie sie ihr Quartier sonst nennen sollten. Die benachbarten Quartiere „Französisches Viertel“ oder „Loretto“ ermöglichen allein durch ihre Namensgebung eine einfachere Identifikation. Im Begleitkreis war die Fragestellung nach einem neuen Namen für das Quartier oft ein Thema, konnte aber nicht abschließend geklärt werden. Bei einem Fest zum Abschluss der Quartiersentwicklung im September 2014 wurden Ideen für einen neuen Namen für das Quartier gesammelt, um dann eine Umbenennung des Quartiers voranzutreiben.

Ziel 11 Mischung von Wohnen und Gewerbe

Beim Quartier „Stuttgarter Straße“ handelte es sich von Anfang an um ein reines Wohngebiet. Um belebte und vielfältige Quartiere entstehen zu lassen, wurde im Rahmenplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

das Ziel formuliert, Wohnen und Arbeiten verstärkt in den Quartieren miteinander zu mischen. Im Französischen Viertel und im Loretto-Areal hat sich das Konzept der Mischung von Wohnen und Arbeiten bewährt und zu besonderen Qualitäten geführt (z.B. kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort, Belebung des Straßenraums und der Erdgeschosszone).

Im Quartier „Stuttgarter Straße“ wurde die Zielsetzung der kleinteiligen Nutzungsmischung zwar fortgesetzt, aber auf die spezielle Situation in dem Quartier angepasst. Während im Französischen Viertel oder im Loretto-Areal die Erdgeschoss fast flächendeckend nicht für Wohnen vorgesehen sind, sah die Planung für das Quartier „Stuttgarter Straße“ vor, dass nur entlang der belebten Königsberger Straße in den Erdgeschossen Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen entstehen. Diese Bereiche waren wegen ihrer direkten Lage an der Straße im Süden ohnehin nur eingeschränkt für Wohnen geeignet. Durch entsprechende Nutzungen sollte auch eine weitere Belebung des Straßenraumes erreicht werden. Da die Stadt im Eigentum einiger Flächen entlang der Königsberger Straße war, hatte sie bei der Vergabe der Grundstücke die Möglichkeit, die Nutzung der Erdgeschosse zu beeinflussen. Interessenten mussten sich mit einem Konzept um ein Grundstück bewerben und es erhielten vorzugsweise solche Projekte einen Zuschlag, die das Erdgeschoss nicht für Wohnzwecke nutzten. Insgesamt sind neun Einheiten für Gewerbe- und Sozialzwecke entstanden, die sich – mit Ausnahme des Bürgertreffs und der „NaSe“ – alle in den Neubauten entlang der Königsberger Straße befinden. Im Neubau in Hof 3 befinden sich im Erdgeschoss das Janusz-Korczak-Kinderhaus sowie Büroeinheiten. Das Kinderhaus hat wenig später in der Königsberger Straße 11 („Casa Pueblo“) eine Außenstelle für die Ganztagsbetreuung von 20 Kindern bezogen. Im gleichen Gebäude befindet sich noch eine Büroeinheit. Im Janusz-Korczak-Weg 1 wurden im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes der Bürgertreff sowie die neuen Räumlichkeiten der „NaSe“ untergebracht. Im Gebäude „Casa Blanca“ an der Kreuzung Königsberger Straße und Galgenbergstraße befinden sich zwei weitere gewerblich nutzbare Einheiten – in einer Einheit hat der Regionale Wohnverbund der LWV-Eingliederungshilfe im Erdgeschoss einen Gemeinschafts- und Büroraum eingerichtet.



In den Erdgeschossen entlang der Königsberger Straße entstanden gewerbliche Nutzungen oder soziale Einrichtungen.

Fazit & Ausblick

Im Quartier „Stuttgarter Straße“ wurde ein auf die speziellen Rahmenbedingungen des Gebiets zugeschnittenes Konzept für die Nutzungsmischung entwickelt, das sich vor allem entlang der Königsberger Straße zeigt und bisher gut funktioniert. Es hat sich bewährt, nicht flächendeckend wie in den anderen Entwicklungsquartieren Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zu fordern, sondern nur ausgesuchte Bereiche für gewerbliche und soziale Zwecke zu nutzen. Neben einigen Flächen für Büros und Dienstleistungen ist die Nutzungsmischung im Quartier vor allem durch soziale Infrastruktureinrichtungen geprägt. Der Bürgertreff und das Kinderhaus Janusz-Korczak, das zwar schon vorhanden war, aber in neuen Räumlichkeiten untergebracht wurde, tragen stark zur Belebung des Quartiers bei. Seitens der Stadtplanung gilt es künftig darauf zu achten, dass die entstandenen gewerblichen Nutzungen langfristig erhalten bleiben.

Ziel 12 Verbesserung der Anbindung ans Französische Viertel

Die Vorgeschichte als Garnisonswohnblöcke, die benachteiligte Lage im Stadtgefüge sowie die späteren städtebaulichen und sozialen Probleme haben zu einer Abgrenzung und Isolierung des Quartiers „Stuttgarter Straße“ geführt. Besonders von der verbesserten Anbindung an das Französische Viertel, das auf der gleichen Seite der Bundesstraße wenige Meter westlich liegt und von einer stabilen Sozialstruktur geprägt war, erhoffte man sich positive Auswirkungen. Zwischen den beiden Quartieren liegen allerdings minderwertig genutzte Flächen mit z.T. desolaten Gebäuden (z.B. Betriebs- und Lagergebäude der Straßenmeisterei, Parkplatzflächen), die auch räumlich die Trennung zwischen den Gebieten verstärken. Ziel war es, durch räumliche, soziale und verkehrliche Maßnahmen das Quartier „Stuttgarter Straße“ in die positive Gesamtentwicklung der Südstadt zu integrieren.

Durch die vielfältigen Maßnahmen auf der (städte)baulichen und gestalterischen Ebene konnte zumindest äußerlich der große Unterschied zwischen den Quartieren aufgehoben

werden. Der Negativtrend konnte gestoppt werden und das Quartier hat seinen Ruf als sozialen Brennpunkt weitgehend verloren. Somit war ein erster wichtiger Schritt für eine Annäherung der Quartiere getan.

Ein wichtiger Anknüpfungspunkt sind die sozialen Einrichtungen im Quartier. Deren Erhalt und Verbesserung der Räumlichkeiten und Angebote ziehen heute vermehrt Menschen auch aus der Umgebung an. Andererseits nutzen viele BewohnerInnen des Quartiers „Stuttgarter Straße“ die Gemeinbedarfseinrichtungen im Französischen Viertel. Die räumliche Barrieren in Form der stark befahrenen Stuttgarter Straße (B27) und der unattraktiven Flächen zwischen der Schweickhardtstraße und der Marienburger Straße erschweren die Anbindung an das Loretto-Areal bzw. an das Französische Viertel. Die Neugestaltung des Straßenraums in der Königsberger Straße war ein erster Ansatz zur Verbesserung der Wegeverbindung mit dem Französischen Viertel. In den nächsten Jahren ist geplant, den Bereich zwischen dem Quartier „Stuttgarter Straße“ und dem Französischen Viertel neu zu entwickeln und dabei die Königsberger Straße mit einer neuen Straßenführung direkt ins Französische Viertel weiterzuführen. Durch die Umstrukturierung und Aufwertung des Bereichs zwischen Schweickhardtstraße und Marienburger Straße wird eine neue räumliche Verbindung entstehen. Die geplanten Umgestaltungen werden mit Sicherheit die Verbindung zwischen den Quartieren verbessern und eine zusammenhängende städtebauliche Struktur entstehen lassen. Neben den baulichen Ebene gab es in den letzten Jahren auch Projekte, die sich mit den Aspekten der Trennung und Verbindung von Quartieren beschäftigen. Zwischen 2012 und 2014 befasste sich das Projekt „Vielfalt verbindet – Lebensräume grenzenlos gestalten“ des Forums Ziviler Friedensdienst mit den unterschiedlichen Quartieren in der Tübinger Südstadt mit dem Ziel, die Vielfalt der BewohnerInnen in den Gebieten zu erhalten und das Kennenlernen und Miteinander zu unterstützen. Die Projektmitarbeiterin war in den Räumlichkeiten des „Bürgertreff NaSe“ vor Ort im Quartier untergebracht und hatte das Zusammenleben der Menschen in den Quartieren und über die Grenzen der Quartiere hinaus im Blick. Aus dieser Arbeit war beispielsweise im Jahr 2013 in Kooperation mit den Martin-Bonhoeffer-Häusern und der Stadt Tübingen das Projekt „Vielfalt verbindet – Fotos, Menschen und Geschichten

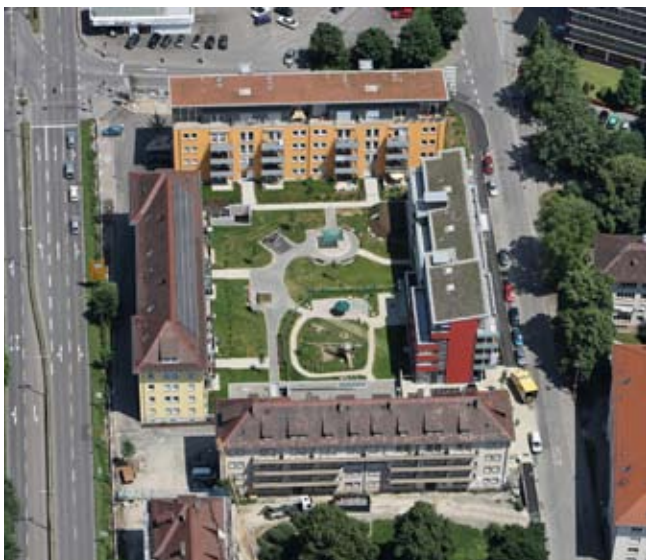


Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße mit verbesserter Anbindung ans Französische Viertel

aus dem Tübinger Süden“ entstanden, das die Vielfalt der Menschen aus der Tübinger Südstadt in Gesprächen und durch eine Ausstellung sichtbar und wahrnehmbar machte und den Austausch unterschiedlicher BewohnerInnen u.a. in Erzählcafés unterstützte.

Fazit & Ausblick

Gerade durch die räumlichen Barrieren (B27, Flächen zwischen Marienburger Straße und Schweickhardtstraße), die außerhalb des Einflussbereichs des Begleitkreises lagen und bis zum Abschluss der Quartiersentwicklung nicht beseitigt werden konnten, konnte das Ziel einer verbesserten Anbindung nur eingeschränkt erreicht werden. Das Quartier „Stuttgarter Straße“ hat immer noch mit Nachteilen, die sich aus dessen Lage im Stadtgebiet ergeben, zu kämpfen. Durch die Sanierung konnte zwar die Außenwirkung des Quartiers entscheidend verbessert werden, doch die räumlichen Barrieren bestehen auch weiterhin. Wenn der Bereich „Marienburger Straße“ entwickelt wird und langfristig auch die B27 aus dem Stadtgebiet in den Schindhaubasistunnel verlegt sein wird, wird sich die Anbindung an die umliegenden Quartiere automatisch verbessern. Es bleibt für die weitere Entwicklung des Quartiers zu hoffen, dass diese wichtigen Projekte bald in Angriff genommen werden und die Potentiale, die sich für das Quartier „Stuttgarter Straße“ daraus ergeben können, in den städtebaulichen Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Alle verfügbaren politischen Mittel sollten genutzt werden, damit diese Projekte bald verwirklicht werden. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die attraktiven Innenhöfe haben sich als wichtige „verbindende“ Elemente erwiesen, da sie Grund dafür sind, dass auch Menschen von außerhalb in das Quartier kommen. Die gute Resonanz und das große Interesse an dem oben genannten Ausstellungsprojekt ist ein Beispiel dafür, dass abseits von baulichen Maßnahmen durch verschiedene Projekte und Aktionen die Verbindung und der Austausch zwischen den Quartieren verbessert werden können. Solche Aktionen sind umso wichtiger, da zwar die bauliche Anbindung an das Französische Viertel vielleicht in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann, die Verlegung der Bundesstraße und somit eine bessere Verbindung zum Loretto-Areal sicherlich noch viele Jahre dauern wird.



Innenhof 3 nach der Fertigstellung; Bauarbeiten in Hof 2

7 Der Begleitkreis – ein Fazit

Der Begleitkreis traf sich 14 Jahre lang und hat den gesamten Sanierungsprozess in der Vorbereitungs- wie in der Durchführungsphase begleitet. Sein vorrangiges Ziel bestand in der Aufwertung des Quartiers, um dadurch eine Verbesserung der sozialen Situation der BewohnerInnen zu erreichen. Dieses übergeordnete Ziel wurde durch die zwölf Einzelziele ausdifferenziert. Sie wurden im vorangestellten Kapitel näher beschrieben und ausgewertet. Insgesamt kann festgehalten werden, dass viele Erwartungen und Wünsche seitens des Begleitkreises, die in diesen Zielen zum Ausdruck gebracht wurden, in einem hohen Maße verwirklicht wurden. Bei der Auswertung der einzelnen Ziele wurde dies genauer beschrieben und auch darauf hingewiesen, was nicht so gut erreicht wurde.

Die geplante Veränderung der sozialen Mischung im Quartier war nur durch einschneidende Maßnahmen zu erreichen. Dies implizierte auch, dass nicht alle BewohnerInnen im Quartier bleiben konnten. Dem Begleitkreis war in der Anfangsphase schnell klar, dass eine sozial verantwortliche Vorgehensweise nicht mit den üblichen formellen Beteiligungsschritten im Bebauungsplanverfahren (z.B. Infoveranstaltungen, Stellungnahmen) geleistet werden konnte. Die meisten BewohnerInnen wären allein schon wegen sprachlicher Barrieren nicht dazu in der Lage gewesen. Es mussten deshalb neue Wege gesucht werden, um die BewohnerInnen in diesen Prozess aktiv einzubeziehen und sie für eine Veränderung im Quartier zu gewinnen. Mit dem in Kapitel 4.5 beschriebenen Instrument der Aktivierenden Befragung und den anschließenden Bewohnerversammlungen wurden gute Erfahrungen gemacht. Eine wichtige Ergänzung fand diese Vorgehensweise durch das Bewohnerbüro zu Beginn der ersten Sanierungsphase. Beides waren sehr zeitaufwändige Verfahren und es war klar, dass diese nur über eine begrenzte Zeit angewandt werden konnten. Im weiteren Verlauf der Sanierung nahm der Begleitkreis vor allem die Rolle der stellvertretenden Interessenswahrnehmung ein.

Wie kommt es, dass der Begleitkreis so lange durchgehalten hat und erfolgreich war?

Die meisten TeilnehmerInnen waren beruflich oder auf andere Weise eng mit dem Quartier verbunden. Sie zeigten



3-Höfe-Fest zum Abschluss der Sanierungsarbeiten im September 2014

eine hohe Motivation, ein „erfolgreiches“ Sanierungskonzept in diesem sozialen Brennpunkt zu verwirklichen. Die Anliegen, die der Begleitkreis vorbrachte, wurden von den EntscheidungsträgerInnen der Stadt und der GWG ernst genommen und in ihren Entscheidungen berücksichtigt. Dadurch entstand das Gefühl und die Überzeugung, dass man mit dem Begleitkreis etwas erreichen kann und die Motivation für den großen Zeitaufwand konnte aufrecht erhalten werden. Durch die schrittweise Durchführung der Sanierung konnte man erkennen, dass ein guter Weg beschritten wurde und gleichzeitig waren durch die Anregung des Begleitkreises auch noch Verbesserungen oder Korrekturen möglich. Getragen wurden die Sitzungen von gegenseitigem Respekt aller TeilnehmerInnen, so dass eine gute Arbeitsatmosphäre herrschte.

Entscheidend dürfte auch eine organisatorische Maßnahme gewesen sein. Ein Jahr nach der Gründung des Begleitkreises wurde eine (von der Stadt) bezahlte Moderation eingerichtet. Sie garantierte einen strukturierten Ablauf der Sitzungen, die Verfassung des Protokolls und die Vorbereitung des nächsten Termins war von vornherein geklärt. Dies war eine wichtige Erleichterung für alle beruflich ausgelasteten Begleitkreis-TeilnehmerInnen.

Offene Fragen

Es wurde immer wieder versucht, BewohnerInnen für die Mitarbeit im Begleitkreis zu gewinnen. Dies ist kaum gelungen, lediglich eine neu zugezogene Bewohnerin einer Eigentumswohnung arbeitete zeitweise mit. Umso wichtiger war es deshalb, dass sich Personen dauerhaft im Arbeitskreis engagierten, die durch ihre berufliche Tätigkeit direkten persönlichen Kontakt zu BewohnerInnen hatten. Die Bewohnerstruktur sollte durch die Umwandlung der Hälfte der Bestandsgebäude von Miet- in Eigentumswohnungen und die Errichtungen von neuen Eigentumswohnungen an der Königsberger Straße verändert werden. Durch diese Maßnahme sollten neue Bevölkerungsgruppen im Quartier wohnen. Dieses Ziel wurde erreicht. Die ursprüngliche Vorstellung ging aber darüber hinaus. Man stellte sich vor, dass ein Großteil der Eigentumswohnungen, die in den Bestandsgebäuden oder in den Neubauten entstehen sollten, durch Baugemeinschaften organisiert

würden, wie in den benachbarten Stadtvierteln Loretto und Französisches Viertel. Damit war die Erwartung verbunden, dass die neuen EigentümerInnen – einstige MieterInnen oder zuziehende Haushalte – in ihrem Eigentum wohnen werden. Man erhoffte sich durch selbst genutztes Wohnungseigentum eine erhöhte Identifikation und Verantwortung für das Quartier. Dieses Ziel konnte nur zum Teil erreicht werden. Manche neuen WohnungseigentümerInnen planten die Wohnungen wohl von vornherein als Mietwohnungen und einstige MieterInnen waren kaum in der Lage, Wohnungseigentum zu finanzieren. Insbesondere aber widersprach die Veräußerung eines kompletten Bestandsgebäudes im letzten Bauabschnitt an einen Investor, der dann die renovierten Wohnungen v.a. an Kapitalanleger weiter verkaufte, den Vorstellungen des Begleitkreises zur Eigentumsstreuung. Wenn die Gründe für die Entscheidung auch nachvollziehbar sind (es fanden sich nicht genügend Interessenten für die Baugruppen, große Kostensteigerung insbesondere durch die neue Erdbebenverordnung), war die Entwicklung etwas enttäuschend, zumal der Begleitkreis in diese Entscheidung nicht einbezogen wurde, so dass auch keine Alternativen diskutiert werden konnten.

Ausblick

Wie schon bei der Auswertung der einzelnen Ziele dargestellt, war der Sanierungsprozess weitgehend erfolgreich. Aus einem Viertel, das den Ruf eines Ghettos mit sozial schwachen Personen hatte, wurde ein ansehnliches Quartier geschaffen, mit ansprechenden Gebäuden und Wohnungen, einem gelungenen Freiraumkonzept und einer bunt gemischten Bevölkerungsstruktur. Dies wurde möglich, indem insbesondere die Hauptverantwortlichen für die Sanierung, die GWG als Eigentümerin und die Stadt als Planungsinstanz, sich einem permanenten Dialog mit Personen und Einrichtungen stellten, die Kontakte mit den BewohnerInnen und genaue Kenntnisse der Situation vor Ort hatten. Die vermittelnde Funktion des Begleitkreises wurde dabei gut genutzt.

Freilich mussten auch Kompromisse eingegangen werden. Schon bei der Formulierung der einzelnen Ziele für die Sanierung durch den Begleitkreis wurde deutlich, dass es teilweise um konkurrierende Ziele geht. Beispielsweise bestand Konsens, dass eine andere Durchmischung



Die Mitglieder des Begleitkreises beim 3-Höfe-Fest zum Abschluss der Sanierungsarbeiten am 27.9.2014.

der BewohnerInnen durch neue Wohneigentumsformen angestrebt werden sollte. Um dies zu erreichen wurde in der Hälfte der Bestandsgebäude Eigentumswohnungen errichtet. Dies hatte zwangsläufig eine Reduzierung von großen und relativ günstigen Mietwohnungen für kinderreiche Familien zur Folge und es war von vornherein klar, dass nicht alle bisherigen MieterInnen in dem sanierten Quartier werden bleiben können. Die Sozialverträglichkeit bestand in diesem Punkt eher darin, für die MieterInnen eine Alternativwohnung zu finden, die gerne akzeptiert wurde.

Durch die Bildung von Wohneigentum sind Personen mit anderem sozialen Hintergrund in das Viertel gezogen und es hat eine gute Durchmischung stattgefunden. Die kulturellen Unterschiede der verschiedenen Milieus wurden dadurch nicht geringer. Es gibt unterschiedliche Vorstellungen vom Zusammenleben, etwa darüber, wie Freiflächen genutzt werden sollen, wie laut Kinder sein dürfen und wann Kinder ins Bett zu gehen haben.

Ein Zusammenwachsen im Quartier mit so unterschiedlichen kulturellen Vorstellungen braucht deshalb Zeit und kann nicht in wenigen Jahren erreicht werden. Bei diesem Prozess kommen Einrichtungen wie der Nachbarschaftlichen Selbsthilfe und dem Bürgertreff eine zentrale Bedeutung zu. Hier können sich Menschen begegnen und sie lernen, sich gegenseitig zu respektieren und tolerieren. Und sie können einen anderen Umgang mit bestehenden Unterschieden und Konflikten entwickeln. Was in der äußerlichen Umgestaltung des Quartiers schon erreicht wurde, muss sich beim längerfristigen Zusammenleben der sehr unterschiedlichen Menschen noch weiter entwickeln. Es ist wichtig, dass die jetzt erreichte soziale Durchmischung erhalten bleibt. Ein Wegzug von Mittelschichtfamilien aus ihren Eigentumswohnungen und die gewinnbringende Vermietung dieser Wohnungen vorwiegend an Studierende sollte unbedingt vermieden werden.

Der Begleitkreis hat mit dem Abschluss der Sanierung seine wesentliche Aufgabe erfüllt und wird sich auflösen. Es wäre aber auch für die Zukunft wünschenswert, dass BewohnerInnen die Möglichkeit haben, gemeinsam mit Akteuren vor Ort die Entwicklung des Quartiers zu beobachten, zu diskutieren und zu steuern.

Dazu müssen Einrichtungen wie die Nachbarschaftliche Selbsthilfe und der Bürgertreff die personellen Ressourcen haben, verstärkt mit Methoden der Gemeinwesenarbeit

den Diskurs im Quartier zu fördern und immer wieder durch gemeinsame Aktionen ein Stückchen geteilte Identität zu schaffen. Dazu ist die ideelle und finanzielle Unterstützung von öffentlichen oder privaten Trägern notwendig. Die Erfahrung zeigt: Die weitere positive Entwicklung im Quartier wird kein Selbstläufer sein.

8 Anhang

Persönliche Kommentare der TeilnehmerInnen

An dieser Stelle erhielten die TeilnehmerInnen des Begleitkreises die Möglichkeiten, persönliche Kommentare über ihre Tätigkeit und ihre Erfahrungen zu verfassen.

Manuel Heermann **Team Jugendhaus Pauline**

Als ich 2001 an einem der ersten „Begleitkreistreffen“ teilnahm, da hätte ich niemals daran gedacht, dass dieser Arbeitskreis 13 Jahre lang auch mein (Berufs)leben begleiten würde... Was für eine lange Zeit! Aber der bauliche Prozess war sehr komplex, und das soziale Geschehen im Quartier erst recht! Der Begleitkreis bot ein Forum, in dem alle, die auf ganz unterschiedliche Weise (meist jedoch beruflich) mit dem Viertel verbunden waren, diesen Prozess kommentieren und mitgestalten konnten. Das fand ich sehr gut und unterm Strich erfolgreich: Ich bin mir sicher, dass Jugendliche ihren Wohnort nicht mehr als benachteiligend empfinden – und wir in der „Paula“ auch nicht mehr um Rat gefragt werden, wie man die eigene Adresse bei einem Bewerbungsschreiben verschleiern kann.

Frank Jeschek **Martin-Bonhoeffer-Häuser**

Als ich 2004 die Bereichsleitung bei den Martin-Bonhoeffer-Häusern für die Jugendhilfestation Tübingen-Süd übernahm, begann auch meine Mitarbeit im Begleitkreis. Mit der ehemaligen „Stuttgarter Straße“ lernte ich ein Wohnquartier kennen, in dem wir als freier Träger der Jugendhilfe zahlreiche Angebote vor Ort aufgebaut hatten, um Kindern, Jugendlichen und Familien bedarfsgerechte, lebensfeldbezogene Unterstützung und Begleitung anzubieten. Durch diese Nähe – 2 jahrelang hatte ich mein Büro in dem letzten zur Sanierung anstehenden Wohnblock – lernte ich nicht nur intensiv die Nöte, Sorgen und Bedürfnisse der BewohnerInnen kennen, sondern erlebte auch eine Vielfältigkeit der unterschiedlichen Kulturen, eine immer freundliche Offenheit für uns Helfer und ein buntes Miteinander in den Höfen. Auch wenn es dem Begleitkreis nicht in letzter Konsequenz gelang, BewohnerInnen zur konstanten Mitarbeit in diesem Gremium zu gewinnen, so war ich mir zur jeder Zeit sicher, dass die Mitglieder des Begleitkreises sehr ernst und deutlich die Belange und Interessen der BewohnerInnen in die Planung des Quartiers einbringen konnten. Dies garantierte nicht zuletzt die ebenfalls „bunte“ Zusammensetzung des Begleitkreises mit den sehr differenzierten Arbeitszugängen zu den BewohnerInnen (siehe Liste der TeilnehmerInnen des Begleitkreises). Die Arbeit im Begleitkreis war letztendlich auch gewinnbringend für die VertreterInnen der unterschiedlichen Professionen und Einrichtungen; wir haben sicherlich viel voneinander erfahren und gelernt. Alles in allem erlebte ich den Begleitkreis als ein sehr erfolgreiches, praxistaugliches Modell einer engagierten (und politisch gewollten) Beteiligung und Begleitung

der städtebaulichen und sozialen Entwicklung in der ehemaligen „Stuttgarter Straße“, was mit dem 3-Höfe-Fest im September 2014 auch würdig gefeiert wurde. Bleibt am Ende noch zu hoffen, dass die in den vielen Jahren gewonnenen Erfahrungen auch in zukünftigen Sanierungsprozessen in der Stadt Tübingen (z.B. Wennfelder Garten) Eingang finden wird.

Sigrun Junger **Leiterin des Städtischen Kinderhauses Janusz Korczak**

Seit Januar 2008 bin ich im Begleitkreis. Mit der Übernahme der Leitungsstelle im neuen Janusz-Korczak-Kinderhaus wurde ich quasi kraft meines Amtes Begleitkreismitglied. Seither erlebe ich zum ersten Mal diese Form der Zusammenarbeit mit VertreterInnen vieler unterschiedlicher Institutionen im Stadtviertel. Der Blick über den Tellerrand der „normalerweise im Kindergartenbereich üblichen Gemeinwesenarbeit“ hinaus beeindruckt mich. Ich erhielt Einblicke, wie die verschiedenen Institutionen (GWG, Kirchen, Schulen, MBH, der Fachbereich Familie, Schule, Sport und Soziales sowie Projektentwicklung/ Stadtsanierungsamt der Stadt Tübingen, Landratsamt, etc.) an der Entwicklung dieses Quartiers arbeiteten. Diese vielen einzelnen Aspekte wurden im Begleitkreis zusammengefügt, um es als großes Ganzes zu sehen. Im Begleitkreis erlebte ich viele engagierte Menschen, die sehr demokratisch miteinander umgingen und sich immer für die Belange der Familien und BewohnerInnen einsetzten (und zwar nicht nur für die vermeintlichen, sondern für die tatsächlich erfragten!). So ist uns allen hoffentlich gelungen, ein wenig dazu beizutragen, dass dieses Stadtviertel eine gute Lebenswelt bietet. Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, dass die Zusammenarbeit zwischen NaSe und Kinderhaus ausgebaut und weiterentwickelt werden würde, dazu sind aber Personalressourcen nötig. Ich wünsche allen AnwohnerInnen ein fröhliches, respektvolles Miteinander. Dass sie Lust haben, sich kennenzulernen, Anteil aneinander nehmen und gegebenenfalls auch ein bisschen großzügig miteinander sind. Sind wir nicht alle ein wenig anders?

Anke Schneider **Fachberatung, Universitätsstadt Tübingen**

Das Besondere des Begleitkreises war für mich, dass viele VertreterInnen aus unterschiedlichen Institutionen über Jahre kontinuierlich miteinander gearbeitet haben. Es gab sehr viele anregende Diskussionen. Dabei stand immer im Vordergrund, die Situation der Menschen vor Ort zu verbessern. Der Begleitkreis gab auch wichtige Gedankenanstöße für die Arbeit des Kinderhauses Janusz-Korczak. Durch die enge Verzahnung, gerade mit der „NaSe“ wurde der Aufbau des Familientreffs sehr erleichtert. Eine für mich besonders wichtige Erfahrung war die Teilnahme an der Aktivierenden Befragung. Wir wurden von den BewohnerInnen sehr offen begrüßt und konnten Einblicke in viele Lebenswelten und viele verschiedene Kulturen erhalten. Dies war eine sehr bereichernde Erfahrung, die sich auf die Arbeit des Begleitkreises positiv auswirkte.

Beate Schröder
Pfarrerin, bis 2011 im Begleitkreis

Als Pfarrerin der Südstadt habe ich von Anfang an bis zum Sommer 2011 im Begleitkreis mitgearbeitet. Es war für mich faszinierend, mit ganz unterschiedlichen Personen und Institutionen über so einen langen Zeitraum zusammen zu arbeiten, von den Schulen über die sozialen Einrichtungen bis hin zu den VertreterInnen der Stadt und der GWG. Das Interesse, die Situation der BewohnerInnen der ehemaligen „Stuttgarter Straße“ zu verbessern, war das, was uns verband.

Leider haben wir es nie geschafft, BewohnerInnen für den Begleitkreis zu gewinnen. Als wir in der Zeit der aktivierenden Befragung von Haus zu Haus gingen, um mit den Menschen über ihre Lage zu sprechen, wurde mir bewusst, dass wir buchstäblich eine ganz andere Sprache sprechen als sie, (immer wieder brauchten wir Dolmetscher), aber auch im übertragenen Sinn. Haben wir wirklich ihre Interessen vertreten? Oder meinten wir nur zu wissen, was gut für sie ist?

Als dann die Bauphase begann, waren wir, die wir soziale Einrichtungen vertraten, hauptsächlich damit beschäftigt nachzuvollziehen, was geplant und was umgesetzt wurde. Etwas zu verändern, war in dieser Zeit der Umsetzung kaum noch möglich. Die Sachzwänge dominierten. Manchmal fragten wir uns, ob unsere Rolle jetzt ist, unter dem Label Bürgerbeteiligung das abzuseggen, was die Stadt und die GWG geplant haben. Ich fürchte, das ist ein strukturelles Problem, das nicht dadurch zu lösen ist, dass man auf Bürgerbeteiligung verzichtet. Vielleicht sollte man klarer benennen, in welchen Fragen es Spielraum für eine Mitwirkung der Bürgerbeteiligung gibt, und in welchen dies nicht möglich ist.

Die Arbeit im Begleitkreis hat mir Freude gemacht und dem Zusammenhalt derer, die in der Südstadt und für die Südstadt arbeiten, gut getan. Es wäre schön, wenn die BewohnerInnen des Quartiers, die alten und die neuen, von dieser Arbeit profitieren. Ich wünsche ihnen, dass sie heimisch werden in ihrem alten neuen Stadtteil.

Gebhard Weber-Keinath
Mitarbeiter Jugendamt, dann Sozialpädagoge bei den Martin-Bonhoeffer-Häusern, jetzt Rentner

Für mich war besonders beeindruckend, wie sich die Zusammenarbeit des Arbeitskreises in der Anfangsphase entwickelt hat. Ich kam ja von der Seite der Sozialarbeit und hatte in meiner bisherigen Arbeit gute Erfahrungen in Arbeitskreisen und Kooperationen innerhalb des sozialpädagogischen Arbeitsfeldes gemacht. Von einer Zusammenarbeit von verschiedenen Berufsgruppen zur Verbesserung einer sozialen Situation in einem Stadtteil hatte ich geträumt oder in der Fachliteratur als Wunsch gelesen, aber ich hatte es noch nie konkret erlebt.

Nun gab es plötzlich einen solchen Arbeitskreis, in dem VertreterInnen von GWG, einer großen Wohnungsbaugesellschaft, und wichtige Personen von der Stadtverwaltung Tübingen (Leiterin des Sozialamtes, Mitarbeiter Stadtansiedlungsamt als Planungsbehörde) und ich war sehr gespannt, ob und wie eine Zusammenarbeit gelingen konnte. Ich war zu Beginn noch skeptisch, ob z.B. die Wohnungsbaugesellschaft wirklich an einer Verbesserung der sozialen Situation

der BewohnerInnen interessiert war oder ob sie nur das Quartier etwas befrieden wollte, damit sie mit ihren MieterInnen keinen Ärger hatte und die Mieten bezahlt wurden. Ich war deshalb sehr erfreut über die offene Diskussion im Begleitkreis von Anfang an. Als dann die Ziele für die anstehende Sanierung formuliert wurden, in denen ich die sozialen Anliegen der BewohnerInnen sehr betont sah und alle Mitglieder des Begleitkreises ihre Zustimmung signalisierten, wurde für mich deutlich, dass auch die Seite der Wohnungseigentümer und der Stadt die Erneuerung des Quartiers zur Verbesserung der sozialen Situation der BewohnerInnen sehr ernst meinten. Und als dann im Arbeitskreis die Idee der Aktivierenden Befragung aufkam und die Stadt bereit war, die Schulung für diese Befragung durch ein auswärtiges Institut zu bezahlen, waren letzte Zweifel ausgeräumt. Ich freute mich sehr, an einer Aktion teilnehmen zu können, die ich bisher nur aus Uni-Seminaren oder aus Berichten in Fachzeitschriften kannte. Es war sehr schön, dass fast alle Mitglieder des Begleitkreises sich schulen ließen und an der sehr zeitaufwändigen Befragung mitmachten. Und wir hatten dabei sehr vielfältige und äußerst interessante Begegnungen mit den Menschen im Quartier.

Aus den positiven Erfahrungen der Aktivierenden Befragung haben wohl alle gelernt. So interpretierte ich dann auch die Entscheidung der GWG, ein Bewohnerbüro durch ein externes Büro einzurichten, als in der ersten Phase der Sanierung der Auszug der BewohnerInnen aus zwei Gebäuden organisiert werden musste. Mit allen BewohnerInnen wurde gesprochen und ihre Situation, Bedürfnisse und Interessen ernst genommen. Darüber habe ich mich besonders gefreut.

Der Begleitkreis war für mich in der ganzen Zeit auch ein lebendiger Arbeitskreis, in den immer wieder ganz neue Aspekte eingebracht wurden. Besonders belebend fand ich öfter die Beiträge der Mitarbeiterin der Nachbarschaftlichen Selbsthilfe. Sie konnte sehr anschaulich die Sichtweisen der Bewohner und insbesondere der Bewohnerinnen darstellen und wir mussten uns damit auseinandersetzen. Und der Begleitkreis blieb in den vielen Jahren ein sachliches Forum, ich habe nie Tendenzen gesehen, dass er sich zum Klüngel entwickelt, obwohl wir uns so oft gesehen haben.

TeilnehmerInnen 2001 – 2015

Backendorf, Ben	Stadt Tübingen, FAB Projektentwicklung	Veit, Angelika	Französische Schule
Baitsch, Jutta	Französische Schule	Weber-Keinath, Gebhard	Koordination Begleitkreis
Bözlle, Rainer	GWG	Waßmann, Harry	Eberhardskirche
Braun, Sigrid	Abteilung Jugend Landratsamt, ASD	Weiss (Mägerle), Dagmar	Abteilung Jugend Landratsamt
Breuninger, Gerhard	GWG	Wirsching, H.	(ASD)
Felsenburg, Berenice	Stadt Tübingen, FAB Projektentwicklung		Morikeschule
Friesch, U.	Gemeinderätin CDU		
Garcia del Cid, Julia	Jugendhaus Pauline		
Golz, Jutta	Bewohnerbüro		
Gölz, Sibylle	NaSe (MBH)		
Gunert, Martin	Gemeinde St. Michael		
Gottschalk (Frau), U.	BI Südstadt		
Groppe, Johannes	Referent Universität Essen		
Hasenmaier, Klaus	Offene Jugendarbeit TÜ-Süd		
Hedder, Dagmar	Gast – Planerin Hof 1, Landschaftsarchitektin		
Heermann, Manuel	Jugendhaus Paula		
Hennig-Christ, B.	Hügelschule		
Henssler, Frank	Bewohnerbüro		
Hirzler, Susanna	Gast – Planerin Hof 2		
Höfermayer, Hans-Jörg	MBH, Südstadtbewohner		
Hölscher, Ch.	Stadtrat AL		
Hopfner, Karin	Stadt Tübingen, FAB Projektentwicklung		
Jeschek, Frank	Martin-Bonhoeffer-Häuser		
Jud, Paul	Französische Schule		
Julien, Elisabeth	Michaelsgemeinde		
Junger, Sigrun	Korczak-KiGa		
Kärcher (Herr)	Stadt Tübingen, Stadt-sanierungsamt (damals)		
Keutschner, Markus	Stadt Tübingen, Stadt-sanierungsamt (damals)		
Kierski (Herr)	Hausmeister		
Klötzle, Christel	Hügelschule		
Kubetschek, Thomas	Gemeinde St. Michael		
Landberger, Ulrike	Gemeinde St. Michael		
Lorenz, Melanie	Forum ziviler Friedensdienst		
Manderscheid, Katharina	Doktorandin, Universität Freiburg		
Mathis, Hannes	Interessierter Bewohner Südstadt		
Müller, Petra	Soziale Gruppenarbeit (MBH)		
Neig, Larissa	Studentin Stadt		
Nothdurft (Frau)	Studentin		
Pawlowsky, Cornelia	GWG		
Petersmann (Frau)	BI Südstadt		
Pfeiffer (Frau)	Bewohnerin Schweickhardstr.		
Platz (Herr)	GWG		
Rest, Carmen	Korczak-KiGa		
Schall, Hans	MBH Französische Schule		
Schmid-Welke, Gudrun	Südstadtausschuss AL		
Schneider, Anke	Fachberatung Stadt		
Schonart, Edgar	GWG		
Schonart (Frau)	BI Südstadt		
Schröder, Beate	Eberhardsgemeinde		
Schwarz-Österreicher, Uta	Stadt Tübingen, Fachbereichsleiterin Familie, Schule, Sport und Soziales		
Siebert, G.	Berater Bürger WUT		
Soehlke, Cord	Stadt Tübingen, Stadt-sanierungsamt (damals)		
Staedt, Markus	Stadt Tübingen, FAB Projektentwicklung		
Staint-Marchin, Susanne	Korczak-Kindergarten		
Stegmayer, Bruni	Kinderhaus „Carlo Steeb“		
Steiger, T.	St. Michael Kirche		
Strunk, Ursula	Wirtschaftsministerium		
Tress, S.	St. Michael		
Ulmer-Göggel, Christel	Abteilung Jugend Landratsamt		
van der Heusen, Jeannine	NaSe (MBH)		

Dokumente



Einladung zur Bewohnerversammlung

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Stuttgarter Straße,

Wir möchten uns herzlich für die interessanten Gespräche bedanken, die wir mit Ihnen in den letzten Wochen führen durften! Alle Ihre Informationen wurden inzwischen ausgewertet. Um Sie über die Ergebnisse zu informieren, laden wir Sie herzlich ein zu der

Bewohnerversammlung am Freitag, den 9. Mai um 18.30 Uhr in der Kantine der Stadtwerke Tübingen (Eisenhutstraße 6).

Dort können Sie nochmals persönlich die für Sie wichtigsten Themen ins Gespräch bringen. Es wäre schön wenn Sie Ihre Nachbarn dazu einladen.

Wir freuen uns, wenn Sie bei der Versammlung dabei sein können!

Mit freundlichem Gruß Ihr Team vom Projekt Stuttgart Straße

1. Bewohnerversammlung



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Stuttgarter Straße,

Diskutieren und entscheiden Sie mit! Wir laden Sie herzlich ein zu der

2. Bewohnerversammlung am Freitag, den 4. Juli um 18.30 Uhr in der Kantine der Stadtwerke Tübingen (Eisenhutstraße 6)

Bereits auf der 1. Bewohnerversammlung am 9. Mai 2003 haben Sie viele Themen genannt, die Ihnen wichtig sind. Damals haben Sie drei Arbeitsgruppen gegründet, die Verbesserungsvorschläge für das Zusammenleben in der Stuttgarter Straße erarbeiten wollen.

Auf der 2. Bewohnerversammlung wollen wir folgende Punkte besprechen:

1. Die Arbeitsgruppen stellen ihre Arbeitsergebnisse vor
2. GWG und Stadtverwaltungsamt stellen aus ihrer Sicht Ziele und Konzepte einer zukünftigen Entwicklung in der Stuttgarter Straße vor
3. Diskussion

Wir freuen uns, wenn Sie bei der Versammlung dabei sein können!

Mit freundlichem Gruß Ihr Team vom

2. Bewohnerversammlung



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Stuttgarter Straße,

Diskutieren und entscheiden Sie mit! Wir laden Sie herzlich ein zu der

3. Bewohnerversammlung am Freitag, den 10. Oktober um 18.30 Uhr in der Kantine der Stadtwerke Tübingen (Eisenhutstraße 6)


Bereits auf der 1. Bewohnerversammlung am 09. Mai 2003 haben Sie viele Themen genannt, die Ihnen wichtig sind. Damals haben sich drei Arbeitsgruppen gegründet. Auf der 2. Bewohnerversammlung am 04. Juli 2003 haben Sie viele Verbesserungsvorschläge für die Innenhöfe, die Gebäude und das allgemeine Zusammenleben in der Stuttgarter Straße gemacht.

Auf der 3. Bewohnerversammlung wollen wir folgende Punkte besprechen:

- Ein Blick in die Vergangenheit: Was wurde bisher erreicht? Welche Ergebnisse aus der 1. und 2. Bewohnerversammlung konnten bereits umgesetzt werden?
- Ein Blick in die Zukunft: Was sind die nächsten Schritte? GWG und Stadtverwaltungsamt berichten über den Fortgang der Planungen
- Die Bewohner fragen - GWG und Stadtverwaltungsamt antworten: Wann wird umgebaut und wie lange dauert der Umbau? Wie hoch ist die Miete nach der Renovierung? Wie kann ich meine Wohnung kaufen?
- Diskussion

Wir freuen uns, wenn Sie bei der Versammlung dabei sein können!

3. Bewohnerversammlung



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Stuttgarter Straße

Diskutieren Sie mit uns, wie es weiter gehen wird! Wir laden Sie herzlich ein zu der

4. Bewohnerversammlung am Freitag, den 3. Juni um 18.00 Uhr in der Kantine der Stadtwerke Tübingen (Eisenhutstraße 6)

In den vorangegangenen Bewohnerversammlungen haben Sie viele Verbesserungsvorschläge für die Innenhöfe, die Gebäude und das allgemeine Zusammenleben in der Stuttgarter Straße genannt und beschlossen. Viele dieser Anregungen haben die Stadt und die GWG aufgegriffen. Auf der 4. Bewohnerversammlung wollen GWG und Stadt zum Fortgang der Planungen informieren und vor allem mit Ihnen über folgende Fragen reden:

- Wie werden die Wohnungen umgebaut?
- Wo wohne ich während dem Umbau?
- Welche Ausstattung werden die Wohnungen in Zukunft haben?
- Wie hoch sind die Mieten in Zukunft und was wird eine Eigentumswohnung kosten?

Im Anschluss möchten wir mit Ihnen gemeinsam die noch offenen Fragen diskutieren und näher auf Ihre Anregungen eingehen.

Wir freuen uns, wenn Sie bei der Versammlung dabei sein können!

4. Bewohnerversammlung



دعوة

بأختراعنا! نحن فريق إدارة مشروع شارع شتوتغارت Team vom Projekt Stuttgart Street
 نودعكم للاجتماع الثالث لشارع الستة
 الزمان: يوم الجمعة في 3 يونيو الساعة 18:00 (المغرب)
 انا ببيتنا 18.00 ساعة ولتكن سارة!
 نودعكم للقاءاتنا.

المناقشة:

- 1- نظرة على الماضي: ماذا تم المتغير في السنوات الماضية؟
- 2- نظرة على المستقبل: التطورات القادمة، تقديرات قبل وبعد: ماذا نودع التغيير، حدود التغييرات المتوقعة
- 3- أسئلة السكان والحرفاء: ماذا نودع التغيير؟
- 4- حل مشاكلنا: أكانت شراء منزل؟
- 5- أين هو مركزنا؟ أسئلة سارة؟
- 6- مناقشة
- 7- أفكارنا المستقبل
- 8- مناقشة
- 9- مع سيرة محضركم

الهدايا التذكارية
 فريق إدارة مشروع شارع شتوتغارت

Einladung auf Arabisch



مفتونم أتم بأتمهته مفتونم
 فن قريت على وقتك من مباحثه إجابته
 وكما نسبه وقربنا منقده عرفتة ميقية ميسفتيم
 فم شتوتغارت شارع الستة

مباحثاتنا عديتة تقربنا من شتوتغارت
 الأتمهته... ميسفتيم سادات حود المتغيرة أتم الأتم
 يا حود حود ما مباحثيم

لوقت ميسفتيم والأتم لثمة مباحثيم للتفتيم من
 للتفتيم المتغيره أتمهته

شتوتغارت مسودت مباحثيم
 مع الحرفاء التذكارية

Einladung auf Arabisch



Begleitkreis Stuttgarter Straße

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren, um den erfolgreichen Abschluss des städtischen Beteiligungsprojekts Bolzplatz Tilsiter Weg zu feiern, laden der Begleitkreis Stuttgarter Straße und die Universität Tübingen Sie unter dem Titel

Kicken im Viertel am Bolzplatz Tilsiter Weg

am Freitag, den 6.10.2006 von 15.30 - 18.00 h

herzlich zur Einweihung und zum offiziellen Anpfiff ein. Bei gemischten Teams, Mädchen und Jung groß und klein, jünger und älter, aus Familie oder Quartier lassen den Ball auf dem neu aufgeweihten Bolzplatz rollen.

Mit einem Grußwort wird Frau Oberbürgermeisterin Rauscher im Beisein der engagierten Jugendlichen, Anwohnern, der beteiligten Fachfrauen und städtischen Mitarbeitern, den Platz offiziell einweihen. Eine Jury wird die originellste Mannschaft prämiieren, wobei es auf die „Buntheit“ des Teams, den Namen oder auch die Spielkultur ankommt.

Nachdem bereits beim gemeinsamen Bauen vielfältige Kontakte geknüpft werden konnten, hoffen wir auf rege Teilnahme aus den benachbarten Quartieren Stuttgarter Straße, Gelberberg, Wendorfer Garten und Französisches Viertel.

In Namen des Begleitkreises Stuttgarter Straße und der Universität Tübingen freuen wir uns auf Ihren Besuch

Jutta Batsch
 Sybille Götz
 Beate Schneider
 Gebhard Weber-Keimath

01 Nachbarschaftliche Gehörnisse
 Stuttgarter Straße 62
 72072 Tübingen
 Tel.: 0714 505 504

Einweihung Bolzplatz Tilsiter Weg



Infobrief 3

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

Das Jahr geht seinem Ende entgegen. Mit diesem Infobrief berichten wir Ihnen wieder über die bisherigen Entwicklungen in der Stuttgarter Straße und geben Ihnen einen Ausblick für die kommenden Monate im neuen Jahr.

Wohnungsanfrage in der Stuttgarter Straße 66 – 68 (Hof 2)

Die Möglichkeit der Bildung ungezügelter Familien wurde eine passende Wohnung nach Ihren Wünschen bejahen.

Sanierungsbeginn Stuttgart einer Straße

Die Bauarbeiten in den Gebäuden 80-81 werden im Frühjahr 2006 beginnen. Der genaue Termin ist vom den Wetter abhängig. Die Bauarbeiten beginnen zunächst in den westlichen Wohngebäuden. Im Sommer 2006 soll die Teilgarage fertig gestellt sein.

Die Fertigstellung des neuen Kindergeheimnisses ist für Weihnachten 2007 geplant.

Wird bis Ende 2007 sollen dann die Wohngebäude fertig gestellt und bezugsfertig sein.

Unsergehälter gesucht!

Es gibt immer wieder Familien, die uns nach Hilfe für einen Wohnungsantrag fragen.

Im Bewohnerkreis gibt es bereits jetzt eine Telefonliste, in der sich alle eintragen können, die Familien – gegen Bezahlung auf Privatbase – beim Umfragen helfen möchten.

Wohnung im Gelberberg in Hof 2 und Hof 3

Um während der Sanierung Platz für die Fahrzeuge und Baumaterialien zu haben, werden die Garagen in Hof 2 und 3 im Frühjahr abgerissen. Die jetzigen Mieter werden von der GWG bereits informiert.



Infobrief für BewohnerInnen

**Aktivierung Stuttgarter Straße
Bewohnerinnen -und Bewohnerbefragung
24. März - 14. April 2003**

Projekt Stuttgarter Straße

Abgabe der Auswertungsbögen:
Stadsanierungsamt
Lorettoplatz 30 - 72072 Tübingen
Tel. 935 114

Befragerteam:

Gespräch mit:

Datum:
Uhrzeit:
Dauer:

Alter/Geschlecht:

Straße:

Beruf: Fähigkeiten:.....

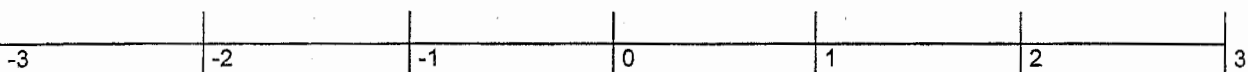
Was gefällt?

Was gefällt nicht?

Ideen:

Bewohnerversammlung: wann?	ja wo?	<input type="checkbox"/>	nein.	<input type="checkbox"/>
wichtige Personen in der Stuttgarter Straße:				

Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft:



persönliche Einschätzung:

erkenntnisreiche Geschichten: s. Rückseite



Bei der momentanen Witterung erscheint der Hof vor den ehemaligen Offiziersbauten schon fast in den Winterschlaf gefallen. Doch zur Mittagszeit ist immer etwa los: Kindergarten- und Schulkinder treffen sich hier, Mütter und die beiden Institutionen des Viertels an der Stuttgarter Straße, Sibylle Gözl (links) und Edgar Schonart (rechts).
Bild: Faden

Die unbekannte Stuttgarter Straße

Die meisten kennen sie vom Vorbeifahren / Am Sonntag können hier Anwohner und Passanten feiern

Im ersten Block, direkt an der Galgenberg-Kreuzung, in der Verkehrs-umtosten Nummer 62, gibt es eine Einrichtung, deren Existenz gleich auf sozialpädagogische Arbeit schließen lässt. „Na Se“ ist die Abkürzung für „Nachbarschaftliche Selbsthilfe“. Dahinter verbirgt sich unter anderem die Jugendhilfe-Station Tübingen Süd. Die Vier-Zimmer-Wohnung ist auch eine Adresse für Erwachsene. Dort spricht Sibylle Gözl keineswegs gleich von den Problemzonen – obwohl sie Sozialpädagogin ist. Sie arbeitet seit 1993 hier, demnächst steht ihr ein männlicher Kollege zur Seite, und ist persönliche Anlaufstelle und Institution zugleich. „Ist Sibylle heute offen?“ fragen die Kinder und meinen damit Hausaufgabenbetreuung, Spiele, Rat und Verständnis. Beim offenen Spiel-nachmittag war der Andrang so groß, dass er nicht mehr zu bewältigen war und geschlossen werden musste. Die Einrichtung „Sibylle“ ist leider nicht so offen wie die Person Sibylle, aber, so sagt die Sozialpädagogin, dies fördere schließlich die Selbstorganisation.

Während in anderen Vierteln die Bewohner im Sommer nach Feierabend in ihren Einfamilien-Gärten verschwinden, ist die Stuttgarter Straße eine Gegend mit lebendiger Hofkultur. Hofkulturen eigentlich, denn in den GWG-Sozialwohnungen leben 120 Mietparteien aus etwa zwanzig Nationen. Auf dem Hof hört und sieht man das. Da wird gelacht, gegrillt, gestikuliert, Grüppchen hocken beieinander, Kleinkinder matschen im Sandkasten und dazwischen spielen Jungs aller Hautfarben Fußball. Da hätte mal ein Günter Netzer vorbeischauchen sollen, bevor er den Untergang des Strafenfußballs beklagte. „Hier gibt es“, so Gözl, „beganadete Fußballtalente!“ Und irgendwie Traumbedingungen: Fußballplatz gleich vor der Haustür, tägliches Training und immer jemand zum Spielen.

Auch wenn die Hofansichten nicht ganz den deutschen Ordnungsansprüchen genügen, vor der Haustür

TÜBINGEN. Man kann Jahrzehnte lang in Tübingen leben, ohne je einen Fuß in dieses Gebiet gesetzt zu haben. Wahrgenommen wird es oft nur im Negativen, als Problemzone. Dabei gehört die „Stuttgarter Straße“ zur viel gepriesenen und prämierten Tübinger Südstadt. Doch vor den sechs Wohnblocks endete bislang der städtebauliche Entwicklungsplan. Engagement scheint hier eher sozialpädagogischer Herkunft zu sein. Wenn das kein Vorurteil ist!

ausgediente Matratzen lagern oder die Einkaufswagen vom nahe gelegenen Marktkauf auf ihren vereinten Rücktransport warten, es tut dem Leben rundherum keinen Abbruch. Und seit Edgar Schonart, ein freundlicher Ganzjahres-Sandalenträger, hier den Hausmeister-Job macht, funktioniert auch manches besser. Edgar, so wird er von allen gekannt und genannt, half, das Naturgesetz vom steten Müllwachstum zu durchbrechen. Edgar repariert, erklärt und verliert vor allem nicht die Geduld.

Doch bei noch so viel „Edgar“-Einsatz würden die Blöcke an der Stuttgarter Straße keinen Schönheitswettbewerb gewinnen. Sie sind renovierungsbedürftig, die GWG, Stadtverwaltung und ein so genannter „Belegkreis“ denken über neue Belegungsformen nach, einzelne Wohnungen sollen zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden, die Mieter aus gemischteren sozialen Verhältnissen kommen.

Beim einem Blumenschmuckwettbewerb würden die Häuser in der Stuttgarter Straße derzeit noch nicht mal einen Trostpreis gewinnen. Auf den Balkonen wächst außer Parabolspiegeln nichts. Nicht Efeu, sondern

nasse Wäsche klammert sich an die Mauern. Geranien sieht man nur an einem einzigen der ehemaligen Offiziersbauten, die mit ihren geschlossenen Balkonbrüstungen, wie die französische Armee nach dem Krieg baute, sehr abweisend wirken.

Von außen betrachtet gibt es hier nur zwei Blocktypen, das Offiziersmodell und das fürs einfache Fußvolk mit den gekreuzten Mauerdurchbrüchen, hinter denen sich französische Küchenbalkons oder Vorratskammern verbergen. Alles sehr gleichförmig – von außen. Innen dagegen erschließen sich Welten. Wenige Meter neben vier Zimmern Türkei liegt auf gleichem Grundriss Palästina, drunter sechs Zimmer Albanien, Russland oder Eritrea. Jede Familie schafft sich in ihren mit Bewohnern überfüllten Räumen so ein Stück Heimat.

Im ziemlich fertig aussehenden Hausflur des Hauses 82 hängen zwei

Puzzles an den Wänden, auf dem einen ist eine Windmühle, auf dem anderen ein Bergidyll zu sehen. Was könnte hier exotischer wirken? Hier lernt man, sagt Sibylle Gözl, einen fremden Blick auf die eigene Kultur zu werfen. Man lernt, dass viele Dinge nicht selbstverständ-

lich sind. Wenn Kinder noch nach Jahren ganz schlichte Fotos von Festen bestaunen oder stolz ihre Schulhefte vorzeigen mit Einträgen, die die Eltern schon aus Mangel an Deutschkenntnissen nicht würdigen können. Man staunt, wie erwachsen und fürsorglich sich kleine Kinder gegenüber den jüngeren Geschwistern verhalten oder dass Kinder von Haus aus kein Spielzeug kennen. Im Janusz-Korczak-Kindergarten stehen sie dann erst mal ratlos vor solchen Dingen. Nicht nur ein Zeichen von Mangel oder Armut ist das, sondern von kultureller Andersartigkeit.

Apropos Kindergarten, wie macht man einer nicht Deutsch sprechenden Mutter klar, dass es ihn gibt und dass er feste Öffnungszeiten und Altersgrenzen hat? Der ökumenische Kindergarten ist derzeit nicht voll belegt, obwohl es in den Blöcken nur so von Nachwuchs wimmelt. Nachbarkinder aus dem Französischen Viertel verirren sich äußerst selten hierher. Dafür ist der Kindergarten unter der Leitung von Susanne Saint-Machin noch lange auch für ältere Kinder eine Anlaufstelle. Ein Graben zwischen Schulkindern und Kindergartenkindern tut sich nicht auf. Manches ist hier eben anders. Für die Wahlen von Elternbeiräten braucht es mitunter mehrere Versuche. Und das Bastelleben unterliegt ebenfalls anderen Regeln als dem christlichen Kirchenkalender, der anderswo die Kindergarten-Themen selbstverständlich vorgibt.

Doch es gibt in der Stuttgarter Straße auch Ähnlichkeiten zu anderen Vierteln Tübingens. In den Treppenhäusern hängen Kehrwochenschilder und auch hier spielen sich mitunter, so Gözl, „Kehrwochendramen“ ab. Dennoch ist die Toleranz gegenüber den Ordnungs- und Sauberkeitsvorstellungen anderer vielleicht ausgeprägter als in den Mustervierteln. Und wenn man die Toleranz nicht schon mitbringt, dann muss man sie auf diesem engen Raum mit seiner kulturellen Vielfalt lernen. Ulla Steuernagel

Fest bei den Blocks

Am Sonntag, 30. September, wird auf dem mittleren Hof der Wohnblocks an der Stuttgarter/ Königsberger Straße gefeiert. Von 11 bis 17.30 Uhr gibt es jede Menge Spiel- und Bastelangebote, ein bunt gemischtes Bühnenprogramm und Essen und Trinken nach internationalen Rezepten. Veranstalter des Festes ist der Arbeitskreis „Soziales in der Südstadt“.



Während eine Projektgruppe nach Entwicklungsperspektiven an der Stuttgarter Straße in Tübingen sucht, arbeiten die Kinder im Sandkasten der Siedlung schon ganz konkret an der Gestaltung ihrer Umgebung.
Bild: Zibulla

Internationale Spielwiese für Kinder und Planer

Hier leben Serben, Russen, Türken und Araber — und vor allem viele Kinder. Aus dem früheren Garnisongebiet zwischen der Stuttgarter und der Königsberger Straße in Tübingen ist ein buntes Viertel geworden.

Trotzdem empfinden viele Anwohner das Leben in den Sozialwohnungen als ziemlich tristlos. „Ich fühle mich hier wie in einem Ghetto“, sagt Sonja Rierhümmler-Kühn. „Im Vergleich zu den anderen Vierteln in Tübingen, spürt man, dass hier das soziale Niveau am niedrigsten ist.“

Nur wenige Meter weiter steht mit dem Französischen Viertel die Vorzeigsiedlung der Unistrad, die auch bundesweit viel Beachtung findet. Jetzt soll auch in die GWG-Häuser an der Königsberger Straße mehr Bewegung kommen, indem

neue Perspektiven für die Zukunft dieses Viertels entwickelt werden. Impulse dafür verspricht sich das „Projekt Stuttgarter Straße“ von einer „aktivierenden Befragung“. Seit dem 24. März suchen ehrenamtliche Mitarbeiter des Projekts das Gespräch mit den Anwohnern in der Stuttgarter Straße 62 bis 86. In den 120 Wohnungen leben rund 600 Menschen. „Fast die Hälfte sind Kinder“, erklärt Markus Staedt vom Tübinger Stadtentwicklungsamt.

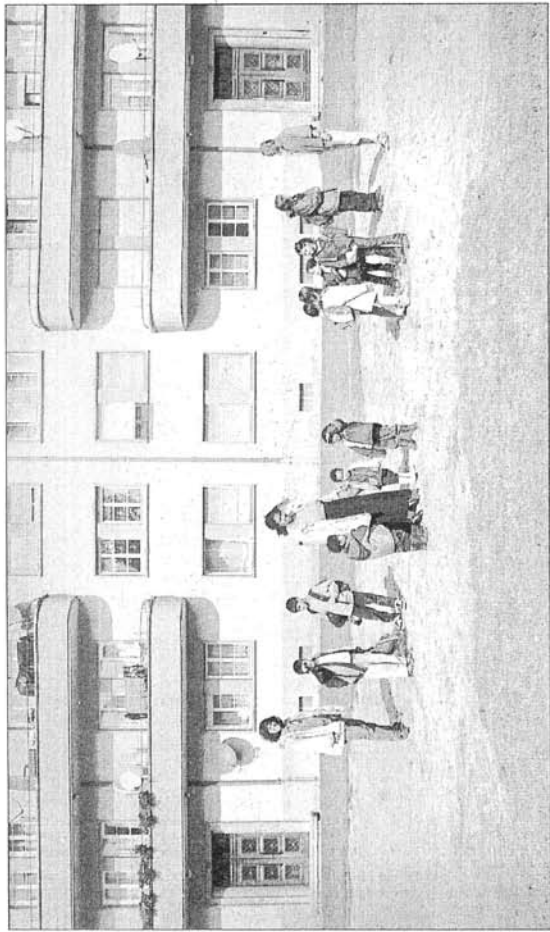
Die Gespräche, die jetzt mit den Anwohnern geführt werden, orientieren sich an vier Leitfragen: Was gefällt Ihnen im Stadtteil? Was gefällt Ihnen nicht im Stadtteil? Welche Ideen und Vorschläge haben Sie zur Verbesserung der Lebenssituation im Stadtteil? In welchem Bereich wären Sie selbst bereit, sich zu engagieren?

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollen dann in mehreren Versammlungen mit den Anwohnern diskutiert werden, und bis in

Anders als die beiden früheren Kasernen war aber das Gewirt zwischen Galgenberg- und Schweickhardt-, zwischen Stuttgarter und Königsberger Straße durchgängig bewohnt. In den sechs Mehrfamilienhäusern mit 118 überwiegend großen Wohnungen leben derzeit über 500 Menschen. 40 Prozent sind ausländischer Herkunft, dazu kommen Bewohner mit doppelter Staatsangehörigkeit und eine starke Gruppe von Russlanddeutschen. Überdurchschnittlich viele Bewoh-

ner erhalten Sozialhilfe. Viele der etwa 250 Kinder und Jugendlichen werden von der Jugendhilfe betreut. Zu den von der Kommunalpolitik und von einem seit zwei Jahren tätigen Begleitzirkus formulierten Zielen der städtischen Neuordnung gehören eine höhere Mischung der Nutzungen und der sozialen Schichtung, Erhaltung von preisgünstigen Großwohnungen, aber auch Eigentumsbildung, mehr Identifikation mit dem Quartier und Abbau der kulturellen Grenzen zu den benachbarten Gebieten. Um dies zu erreichen, sollen die Bewohner von Anfang an in den Entwicklungsprozess einbezogen werden. Dazu sind unter anderem eine „aktivierende Befragung“ und mehrere Bewohnerversammlungen vorgesehen.

Spätestens im Sommer sollen sich die Anwohner aber auch mit den



Bei den Mietshäusern gibt es große Freiflächen, die teils ungepflegt, andernteils vollgeparkt sind.
Archivbild: Faden

Um Konsens bemüht

Der Südstadt-Umbau nähert sich demnächst der Königsberger Straße

Perspektiven auseinander setzen, die der städtebauliche Rahmenplan vorgibt. Vereinfacht gesagt, geht es um eine teilweise Neubebauung der drei Wohnhöfe. Zwei Innenhöfe sind in städtischem Besitz, einer gehört der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG, die auch die Mietwohnungen hält und verwaltet.

Die Gebäude weisen nach Auskunft der GWG einen teilweise erheblichen Sanierungsrisiko auf. Sozusagen als vertrauensbildende Maßnahme sollen schon bald Treppenhäuser hergerichtet, Spielplätze verbessert, Auto-Stellplätze und Freiflächen geordnet werden.

Das Ziel von Befragung, Besprechungen und Aufwertungen des Wohnumfeldes ist es, mit den seitherigen Bewohnern einen Konsens zu finden, der dem Quartier eine bessere Zukunftsperspektive gibt.

AutorInnen

Federführend waren folgende Personen an der Ausarbeitung des Abschlussberichts beteiligt:

Backendorf, Ben
Braun, Sigrid
Bölzle, Rainer
Gölz, Sibylle
Heermann, Manuel
Hopfner, Karin
Jeschek, Frank
Junger, Sigrun
Lorenz, Melanie
Maier, Franziska
Schneider, Anke
Schröder, Beate
Schwarz-Österreicher, Uta
Weber-Keinath, Gebhard

Quellen

Literatur

GPM Gesellschaft für Privatisierungsmanagement mbH (2003) Stuttgart: Tübingen Stuttgarter Straße 62-86.

Statistik

Kreisjugendamt Tübingen, 1993

Außerdem haben die GWG Tübingen und die Stadt Tübingen sehr hilfsbereit Informationen zur Verfügung gestellt.

Abbildungen

Fotos und Plandarstellungen: Universitätsstadt Tübingen, mit Ausnahme von:

- S. 1 unten: Manfred Grohe
- S. 5 rechts: Anne Faden
- S. 19 rechts: Susanna Hirzler, Freie Landschaftsarchitektin BDLA
- S. 20: Susanna Hirzler, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Hinweis

Energieeffizienz 100-Standard (EnEV 2007) = Die Referenzzahl 100 drückt im Rahmen der Förderlogik der KfW für die KfW-Effizienzhäuser aus, dass die Vorgaben der EnEV an den Primärenergiebedarf eines Neubaus erfüllt sind.

Kontaktdaten

Bei Fragen zum Abschlussbericht und zum Begleitkreis stehen folgende Einrichtungen gerne zur Verfügung:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen
Tel: 07071 - 7990 0

Martin-Bonhoeffer-Häuser
Lorettoplatz 30
72072 Tübingen
Tel: 07071 - 5671 0

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Familie, Schule, Sport und Soziales
Bei der Fruchtschranne 5
72070 Tübingen
Tel: 07071 - 204 1550
oder
Fachabteilung Projektentwicklung
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen
Tel: 07071 - 204 2622

Bürgertreff NaSe
Martin-Bonhoeffer-Häuser
Janusz-Korczak-Weg 1
72072 Tübingen
Tel: 07071 - 360554