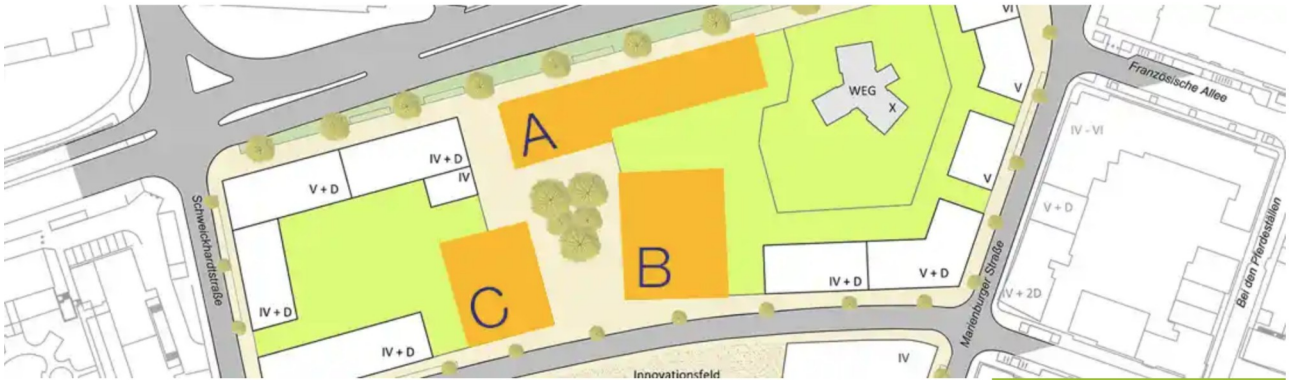
solidarisch leben
+ wohnen eG
neustart



Neustart Quartiers-Infrastruktur auf dem Marienburger Areal Tübingen

solidarisch leben
+ wohnen eG
neustart

Übersicht der geplanten Quartiers-Infrastruktur auf dem Neustart Gelände des Marienburger Areals


Gästezimmer
Multisaal
Caféteria
Quartiersplatz
Imbiss
Stadtteiltreff NaSe
Stadtteilgesund-heitszentrum
Arztpraxis

Inhaltsverzeichnis

Wer ist Neustart?.....4
Was ist die Vision von Neustart?.....4
Welche Rolle hat Neustart auf dem Marienburger Areal?.....4
Was bedeutet „soziale bzw. Quartiers-Infrastruktur“?.....4
Welche Quartiers-Infrastruktur wird es geben?.....5
Wie wurde die Quartiers-Infrastruktur ausgewählt?.....6
Wo wird die Quartiers-Infrastruktur gebaut?.....6
Wer baut und finanziert die Quartiers-Infrastruktur?.....9
Wie werden Zuschüsse durch Bauprojekte gehandhabt?.....9
Wie wird die Quartiers-Infrastruktur verwaltet?.....10
Wie kann Quartiers-Infrastruktur gebucht werden?.....10
Wird es weitere Quartiers-Infrastruktur geben?.....10
Wann wird die Quartiers-Infrastruktur zur Verfügung stehen?.....11
Was sind die nächsten Schritte?.....12
Wie kann ich Kontakt aufnehmen?.....12

Wer ist Neustart?

Die Neustart Genossenschaft *solidarisch leben + wohnen eG* realisiert auf dem Marienburger Areal in Tübingen ein großes Lebens- und Wohnprojekt, das gemeinwohlorientiert, ökologisch und flächensparend ist und durch die Abwendung von Privateigentum jede Spekulation mit Boden und Wohnraum verhindert.

Was ist die Vision von Neustart?

Die Bewohner:innen von Neustart werden vieles gemeinschaftlich organisieren und teilen, wie z.B. Räume, Gegenstände oder Dienstleistungen. Das wird Geld, Platz, Zeit und viel CO_2 sparen.

Neustart wird bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur, Nachhaltigkeit und Vielfalt in einer solidarischen Nachbarschaft vereinen.

Durch solidarisches Handeln und demokratische Strukturen wird Neustart Lösungen für die sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit anbieten.

Die folgenden Leitlinien bilden für Neustart die Grundlage dieser Vision:
1. Dauerhaft bezahlbarenWohnraum schaffen.
2. Groß denken, lokal handeln.
3. Für gute Nachbarschaft sorgen.
4. Nachhaltigen und guten Lebensraum prägen.
5. Beteiligung kultivieren.
6. In Vielfalt leben.

Mehr zur Vision von Neustart findest du hier: Vision Neustart

Welche Rolle hat Neustart auf dem Marienburger Areal?

Mit einem innovativen Konzept für drei Neustart Gebäudekomplexe und einer Konzeption gemeinschaftlicher Infrastruktur für das gesamte Marienburger Areal hat Neustart vom Gemeinderat Tübingen die Option als Ankernutzer für das Quartier erhalten.

Ankernutzer heißt, dass Neustart neben Wohnungen und Neustart-internen Gemeinschaftseinrichtungen auch wichtige soziale Infrastruktur für das gesamte

Marienburger Quartier bereitstellen wird. Neustart nimmt damit eine gestaltende, integrierende und koordinierende Rolle für das Marienburger Quartier ein.

Was bedeutet „soziale bzw. Quartiers-Infrastruktur“?

Geteilte Infrastrukturen unterstützen den Bau von flächensparendem, bezahlbarem Wohnraum, begünstigen eine ökologische und nachhaltige Planung und fördern vernetzte sowie lebendige Quartiere.

Die gemeinsame Nutzung von Ressourcen befördert soziale Vernetzungen durch Austausch und Kontakt zwischen den Bewohner:innen. Mitbestimmung und Partizipation für ein gemeinschaftlich organisiertes und bereicherndes Zusammenleben sind die tragenden Säulen für ein lebendiges, inklusives und nachhaltiges Quartier.

Neustart verfolgt das Ziel, ein gutes Leben für alle zu ermöglichen, den ganzen Stadtteil zu bereichern und dabei für die sozialen und ökologischen Krisen innovative Lösungen anzubieten.
Deshalb sprechen wir von sozialer Infrastruktur oder Quartiers-Infrastruktur.

Welche Quartiers-Infrastruktur wird es geben?

Die folgenden Quartiers-Infrastrukturen werden allen Bewohner:innen des Marienburger Areals zur Verfügung stehen:

Multisaal
Der Multisaal wird die zentrale Quartiers-Infrastruktur bilden. Er wird für Feiern, Bewegung, Kultur, Spiel, ehrenamtliches Engagement, Treffen, Veranstaltungen Beratungen und vieles mehr zur Verfügung stehen. Der Multisaal wird unterteilbare Räume haben sowie eine Küche mit Thekenbereich. Der Multisaal teilt sich die Küche mit der Neustart-Cafeteria.

Neustart-Cafeteria
Ein Ort ohne Konsumzwang, ein Treffpunkt, Ort der Begegnung und Gemeinschaft. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Stadtteil-Cafeteria mit unterteilbaren Räumen und einer Verbindung zum öffentlichen Platz.

Gästeapartments
Für das Quartier werden in Neustart drei Gästeapartments gebaut, so dass die

Bewohner:innen im Quartier Freund:innen, Familien, Besucher:innen nah und kostengünstig unterbringen können.

Stadtteil-Gesundheits-Zentrum (SGZ)
In enger Kooperation mit dem Stadtteiltreff NaSe und der Arztpraxis strebt das Stadteilgesundheitszentrum eine ganzheitliche Gesundheitsförderung und -versorgung sowie den Aufbau einer caring comunity (sorgende Gemeinschaft) in der Tübinger Südstadt an. Dies beinhaltet wohnortnahe gesundheitsbezogene Präventions (krankheitsvermeidende)- und Behandlungsangebote und gleichzeitig einen. Ort, der ohne Schwellen zugänglich ist und Räume für Therapie, Vernetzung, Austausch und Teilhabe anbietet.
Stadtteil-Gesundheits-Zentrum

Arztpraxis
Eine wohnortnahe, medizinische Einrichtung, in der sich Patient:innen ambulant untersuchen, beraten und behandeln lassen können. Angestrebt wird eine Hausarztpraxis.

Stadtteiltreff Nachbarschaftliche Selbsthilfe (NaSe)
Ein Raum für Aktivitäten von Bewohner:innen aus dem Stadtteil sowie eine Anlaufstelle für Themen des täglichen Lebens. NaSe steht für Nachbarschaftliche Selbsthilfe. Betrieben vom sozialen Träger kit Jugendhilfe im Auftrag der Stadt Tübingen. Mehr zum Stadtteiltreff: NaSe

Imbiss / Eiscafé
Ein gewerblich betriebener Imbiss oder ein Eiscafé zur Bereicherung des gastronomischen Angebotes und als Anlaufpunkt im Quartier.

Noch zu entwickeln: Stadtteil-Mensa
In Zusammenarbeit mit den benachbarten Stadtwerken soll ein günstiges Essen pro Werktag für alle Quartiersbewohnenden angeboten werden. Die Umsetzung ist sowohl in den Räumen der bestehenden oder der nahegelegenen, neu zu bauenden Stadtwerke-Kantine vorstellbar als auch in den Räumen der Neustart-Cafeteria mit Anlieferung aus der Stadtwerke-Großküche.

Mehr Informationen zum Thema findest du hier: Soziale Infrastruktur

Wie wurde die Quartiers-Infrastruktur ausgewählt?

Vom Tübinger Gemeinderat beschlossen, fand 2021 eine Bedarfserhebung und Quartiersbeteiligung zum Marienburger Areal statt. Identifiziert wurde, welche (Frei-)Räume, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Dienstleitungen in der Tübinger Südstadt fehlen und deshalb im Quartier "Marienburger Straße" entstehen sollen.

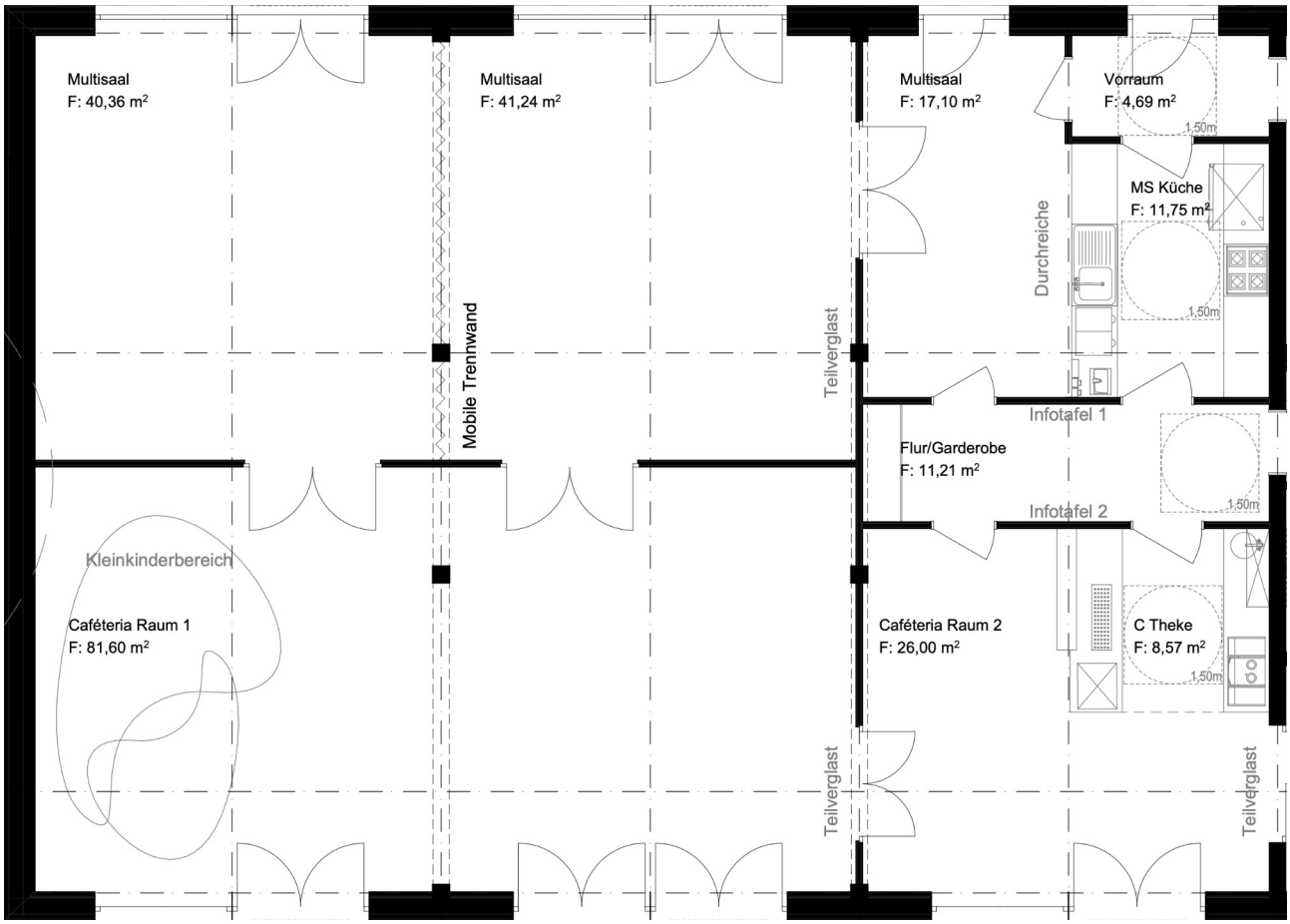
Diese Bedarfserhebung wurde durch die Neustart Genossenschaft mit verschiedenen Formaten unterstützt. Die Ergebnisse der Befragungen wurden der Stadtverwaltung Tübingen zur Verfügung gestellt; aus den Ergebnissen identifizierte die Stadtverwaltung die wesentlichen, zu realisierenden Quartiers-Infrastrukturen für das Marienburger Areal.

Auf dieser Auswahl aufbauend beauftragte die Stadtverwaltung Neustart, eine Konzeption für die Quartiers-Infrastruktur zu erstellen. 2023 präsentierte Neustart Vorgehensweisen zur Finanzierung, dem Bau, der Errichtung sowie der Verwaltung der Quartiers-Infrastrukturen für das Marienburger Areal. Auf Grundlage dieser Konzeption hat Neustart die Grundstücksoption erhalten.

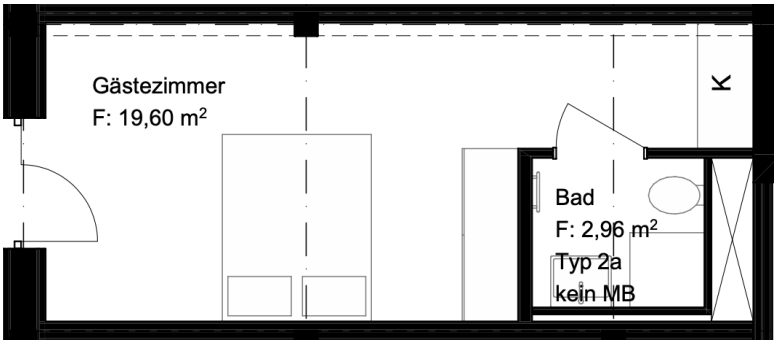
Wo wird die Quartiers-Infrastruktur gebaut?

Die Quartiers-Infrastruktur bestehend aus Multisaal, Neustart-Cafeteria, Gästeapartments, Stadtteil-Gesundheits-Zentrum, Arztpraxis, NaSe und Imbiss/Eiscafe wird in den Gebäuden der Neustart Genossenschaft gebaut. Die Quartiers-Infrastrukturen sind in der Grafik zu Beginn des Dokumentes eingezeichnet.

Beispielhaft im folgenden die Grundrisse von Multisaal, Neustart-Cafeteria und Gästeapartment:



Grundriss Multisaal und Neustart-Cafeteria, Planungsstand August 2026



Grundriss Gästeapartment, Planungsstand August 2026

Wer baut und finanziert die Quartiers-Infrastruktur?

Bis auf den Multisaal und die Gästeapartments werden alle Quartiers-Infrastrukturen alleine durch Neustart finanziert und gebaut. Im Einzelnen:

Multisaal
Bauverantwortlich: Neustart.
Finanzierung: Neustart mit Hilfe von Zuschüssen anderer Bauprojekte auf dem Marienburger Areal

Gästeapartments
Bauverantwortlich: Neustart
Finanzierung: Neustart mit Hilfe von Zuschüssen anderer Bauprojekte auf dem Marienburger Areal

Neustart-Cafeteria
Bauverantwortlich & Finanzierung: Neustart

Stadtteil-Gesundheits-Zentrum (SGZ)
Bauverantwortlich & Finanzierung: Neustart.
Das SGZ wird seine Räumlichkeiten von Neustart anmieten.

Arztpraxis
Bauverantwortlich & Finanzierung: Neustart.
Die Arztpraxis wird seine Räumlichkeiten von Neustart anmieten.

Stadtteiltreff NaSe
Bauverantwortlich & Finanzierung: Neustart.
NaSe/kit Jugendhilfe wird seine Räumlichkeiten von Neustart anmieten.

Imbiss/Eiscafé
Bauverantwortlich & Finanzierung: Neustart.
Imbiss oder Eiscafé werden ihre Räumlichkeiten von Neustart anmieten.

Wie werden Zuschüsse durch Bauprojekte gehandhabt?

Die Baukosten für den Multisaal sowie die Gästeapartments sind in der Baukostenplanung von Neustart enthalten. Die Baukosten werden jedoch durch andere Bauprojekte auf dem Marienburger Areal bezuschusst. Diese Bezuschussung

ist verpflichtend und Bestandteil der Vergabekriterien bei der Optionsvergabe für Grundstücke auf dem Marienburger Areal. Auszug aus den Vergabekriterien:

„Eine Beteiligung am Multisaal und drei Gästeappartements mit einem Baukostenzuschuss ist verpflichtend. Die Höhe wurde über die anteilige Bruttogrundfläche (BGF) jedes einzelnen Projektes im Quartier hergeleitet und beträgt 21 Euro pro m2 BGF."

Vergabekriterien der Stadt Tübingen

Stand September 2026 werden die Marienburger Bauprojekte ihre Zuschüsse an die Stadt Tübingen zahlen, die das Geld auf einem Treuhandkonto verwalten und Neustart in Tranchen ausbezahlen wird. Zuschüsse leisten bedeutet nicht, dass Bauprojekte Anteile an der Neustart Genossenschaft erwerben.

Die Nutzungsgebühren für Multisaal und Gästeapartments werden für die zuschiessenden Bauprojekte und deren Bewohnenden um mindestens 35 % verbilligt sein.

Wie wird die Quartiers-Infrastruktur verwaltet?

Die Verwaltung der Quartiers-Infrastruktur kann erst im konstruktiven Miteinander zwischen Neustart und den Akteuren des Marienburger Areals gefunden werden. Da die Bewerbungsphase für die Optionsvergabe von Grundstücken jedoch Stand September 2026 noch nicht abgeschlossen ist, sind noch nicht alle Akteure bekannt und ein gemeinsamer Austausch noch nicht möglich.

Neustart wird den Austausch initiieren, sobald die Bauprojekte, die einen Zuschlag durch die Stadt erhalten haben, bekannt sind. Siehe hierzu auch „Was sind die nächsten Schritte“.

Wie kann Quartiers-Infrastruktur gebucht werden?

Neustart plant, die zukünftige Quartiers-Infrastruktur mit Hilfe einer digitalen Buchungs-App zugänglich zu machen. Eine solche digitale Lösung wird die Präsentation, Verwaltung und Buchung von Ressourcen, Veranstaltungen und Dienstleistungen effizient unterstützen und allen zugänglich machen.

Die Nutzungsgebühren für Multisaal und Gästeapartments werden für die zuschiessenden Bauprojekte und deren Bewohnenden um mindestens 35 % verbilligt sein.

Wird es weitere Quartiers-Infrastruktur geben?

Grundstücke auf den sogenannten Baufeldern A und C im Quartier werden im Rahmen einer Optionsvergabe durch die Stadt Tübingen vergeben; das beste Konzept soll den Zuschlag erhalten. Hierzu hat die Stadt Vergabekriterien entwickelt, die auch den Mehrwert für das Quartier durch das bewerbende Bauprojekt enthält. Auszug aus den Vergabekriterien:

„Das Quartier Marienburger Straße soll ein Modellquartier für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen werden. Dabei sollen von Bewohnenden und Nachbarn gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume sowie neue Angebote und Dienstleistungen entstehen. Ein wesentliches Kriterium bei der Konzeptvergabe spielt daher der Mehrwert der einzelnen Projekte für das Quartier. Dieser kann im Projekt selbst stecken oder sich durch Mitwirkung an anderen Projekten im Baufeld C und darüber hinaus entfalten. Hier werden kreative und nachhaltige Lösungen für eine dauerhafte Belebung des öffentlichen Raums und den Zusammenhalt im Quartier gewünscht.“

Vergabekriterien der Stadt Tübingen

Insofern sollen die in Neustart realisierten Quartiers-Infrastrukturen durch weitere Angebote anderer Bauprojekte ergänzt und bereichert werden. Welche Infrastrukturen das sein werden, bleibt den Bauprojekten vorbehalten.

Aus Erhebungen und vielen Workshops, die Neustart gemacht hat, gibt es folgende Ideen, die von den sich bewerbenden Bauprojekten bedacht werden können:

- Ergänzende Gästeapartments,
- weitere, variabel nutzbare Räumlichkeiten,
- Pflege-WG(s),
- Räume für Pflegedienst(e),
- Homeoffice Arbeitsplätze,
- haushaltsnahes Handwerk,
- Fahrradladen
- Kinder-/Jugendräume.

Die Bauprojekte bestimmen selbst, ob Infrastrukturen, die sie bauen, nur für ihre Bewohner:innen nutzbar sind oder für das gesamte Quartier.

Sollten sich Bauprojekte dafür entscheiden, eine Infrastruktur für das Quartier bereitzustellen, so bestimmt das Bauprojekt den Preis für eine Anmietung.

Infrastrukturen können in die erwähnte geplante Buchungs-App integriert werden.

Wann wird die Quartiers-Infrastruktur zur Verfügung stehen?

Stand September 2026 können wir nur abschätzen, wann die Quartiers-Infrastrukturen in Neustart-Gebäuden fertiggestellt sein werden : Geplanter Baubeginn für Neustart ist Herbst/Winter 2027/2028, von einer Inbetriebnahme geht Neustart in 2030 aus.

Die Bereitstellung von Infrastrukturen durch Optionsnehmende ist abhängig von deren Bauplanung.

Was sind die nächsten Schritte?

Mit der Bekanntgabe der Optionsvergabe durch die Stadt an Bauprojekte kann der gemeinsame Austausch mit Neustart zur Quartiers-Infrastruktur und deren Verwaltung gestartet werden.

Anfang 2027 plant Neustart zwei Workshops, zu denen die Akteure des Marienburger Areals eingeladen werden:

- Einen Workshop, in dem die geplante Quartiers-Infrastruktur vorgestellt wird (also die von Neustart geplante sowie weitere Infrastrukturen durch andere Bauprojekte),
- einen Workshop, in dem die Beteiligten herauszuarbeiten beginnen , wie die Quartiers-Infrastruktur verwaltet bzw. das Leben im Quartier gemeinsam gestaltet werden kann.

Wie kann ich Kontakt aufnehmen?

Neustart freut sich über alle, die ihre Ideen einbringen wollen, die in einer Kultur des konstruktiven Miteinanders die besten Lösungen für die Bewohner:innen des Marienburger Quartiers finden wollen.

Wohnbaugenossenschaft Neustart:
solidarisch leben + wohnen eG * Französische Allee 17 * 72072 Tübingen
verwaltung@neustart-solewo.de
www.neustart-solewo.de