

---

# Tübingen

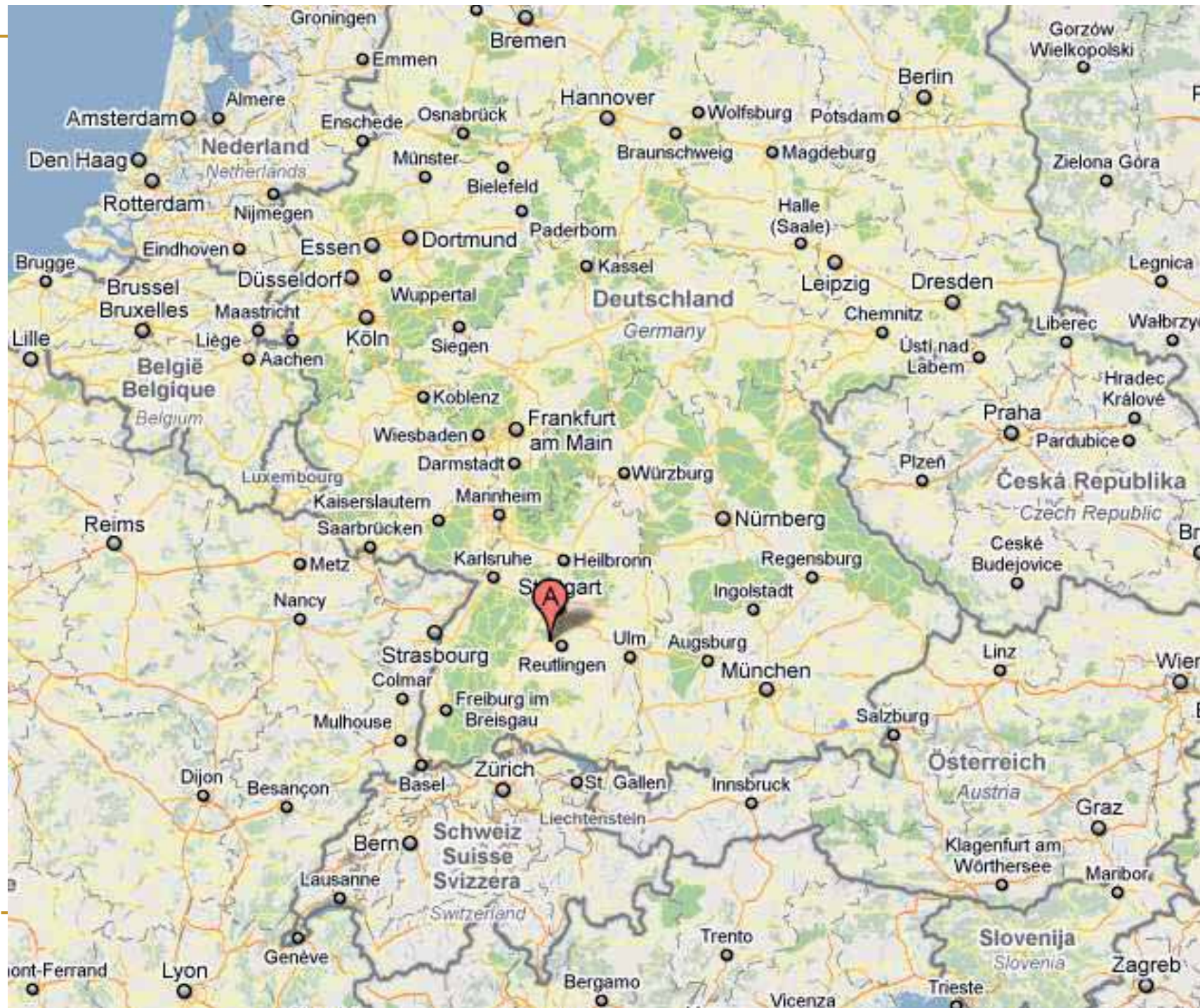
3 écoquartiers en moins de 10 ans

ou comment conjuguer volonté  
politique et engagement citoyen

Genève, 25 janvier 2010

---



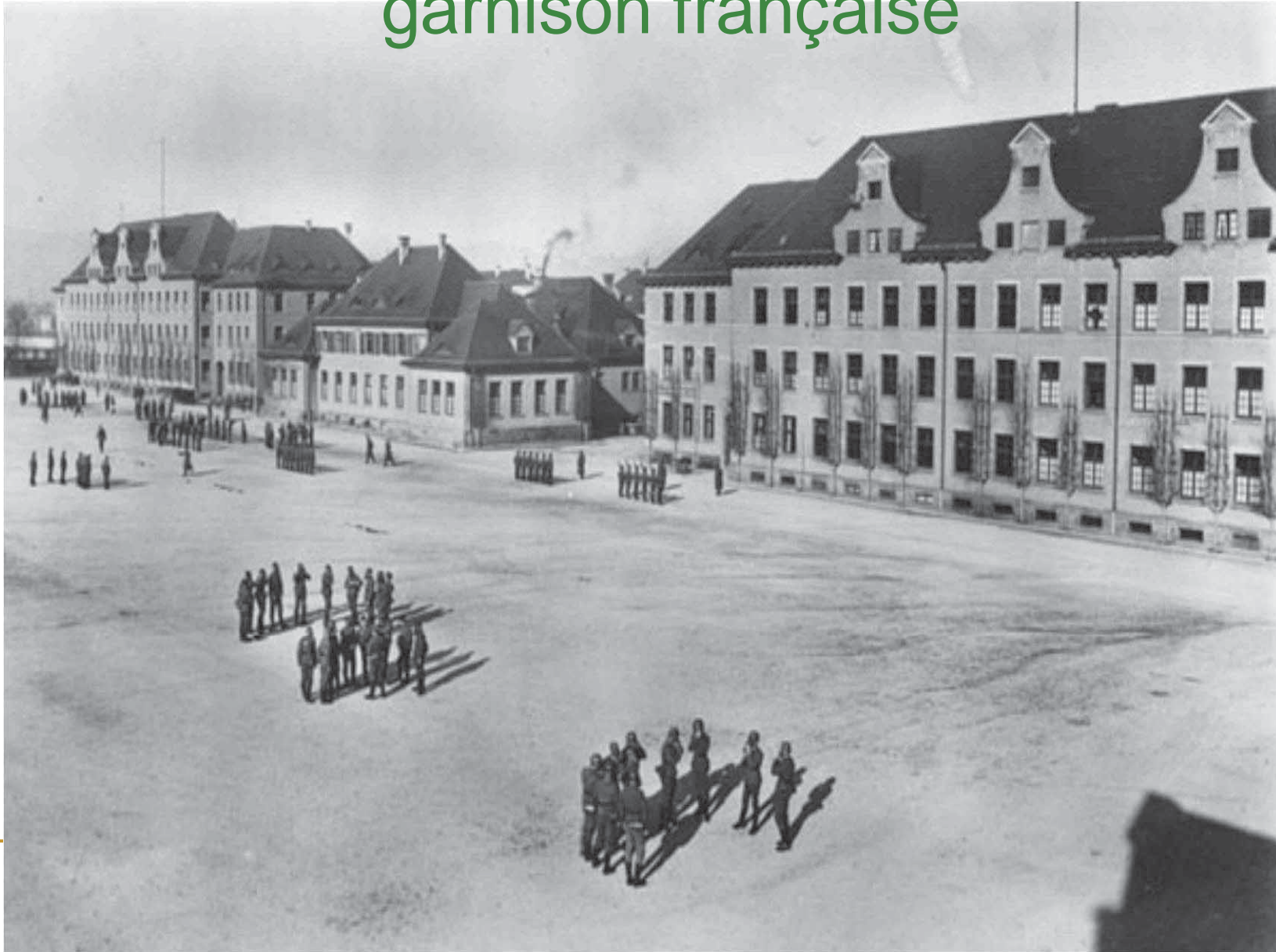


# TÜBINGEN au bord de la Neckar



85'000 habitants dont 25'000 étudiants

# Quartiers sud (65 ha) occupés par la garnison française



# Platz des unbekannten Deserteurs

In den Jahren 1944 und 1945, als der verbrecherische Krieg der Nationalsozialisten dem Ende entgegen ging, sind zahlreiche Soldaten der deutschen Wehrmacht desertiert. Sie wurden dafür unerbittlich verfolgt und von der Militärjustiz als „Fahnenflüchtige“ zum Tode verurteilt. Mehr als 20.000 solcher Urteile wurden vollstreckt.

Auch in den Tübinger Kasernen hat es in dieser Zeit Soldaten gegeben, die dem NS-Regime kein sinnloses Opfer mehr bringen wollten. Ihre Anzahl und ihre Namen sind unbekannt. Zeitzeugen berichten von mehreren Fällen: Die Deserteure wurden auf einer Waldlichtung, nicht weit von hier, standrechtlich erschossen.

Zum Gedenken daran beschloss der Tübinger Gemeinderat im Juli 2007 die Benennung dieses Platzes.

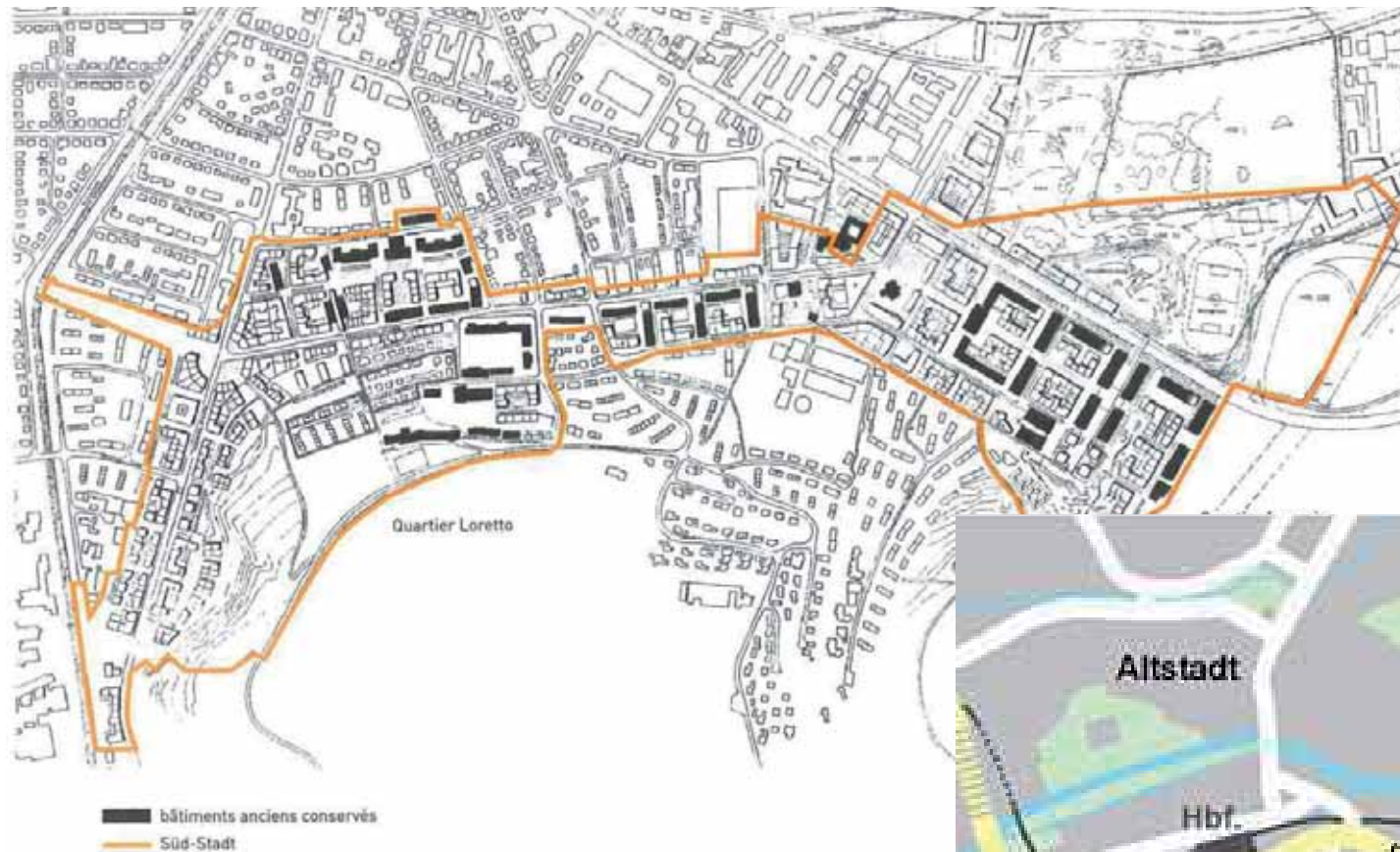
---

# Contexte des années 90

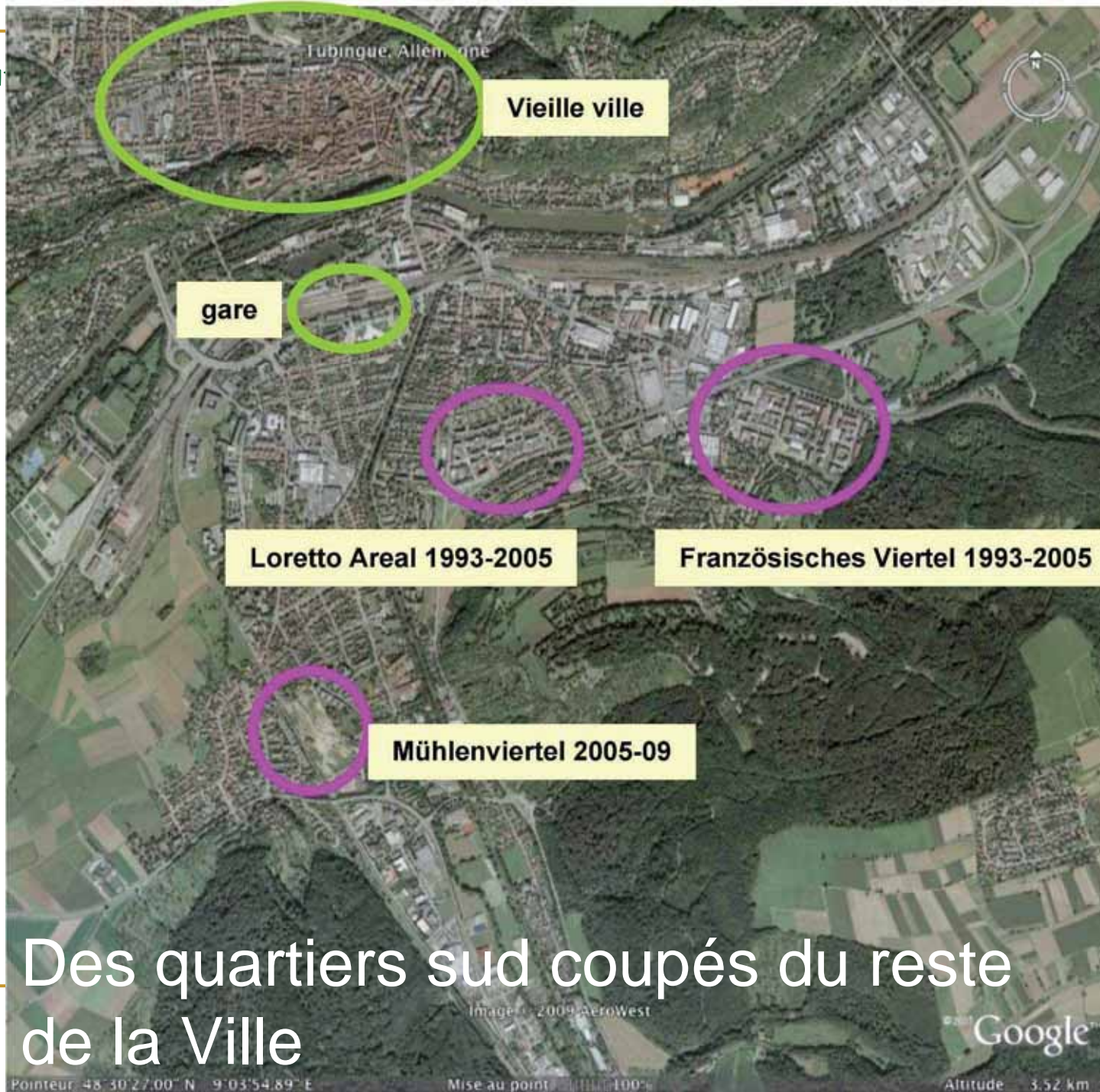
- Chute du mur de Berlin
- Importante crise du logement
- Economie locale menacée
- Le “rêve de réussite” allemand en Souabe : à 40 ans avoir sa villa et une Mercedes !



# Tübingen – Südstadt



T



Des quartiers sud coupés du reste de la Ville



---

# La ville lance un programme de réhabilitation des quartiers sud

## 1993 Concours d'urbanisme

avec pour objectifs :

- **Relier** ces quartiers isolés au reste de la ville
  - Favoriser un **développement écologique et économique** capable de répondre à la forte demande de logements et de petites unités commerciales.
  - Structurer les terrains en **petites parcelles à usage mixte**, au lieu de grands ensembles habitables
-

---

## En 2004

- Près de 3500 nouveaux habitants installés et près de 900 nouveaux emplois dans env. 160 entreprises, magasins et bureaux divers (résultats d'une Etude transitoire)

## •Aujourd'hui

Un 3ème quartier en voie de construction (Mühlenviertel)

## Horizon 2015 :

Des logements et des espaces commerciaux pour 6500 résidents, dont à peu près 2000 nouveaux emplois

---

# Französisches Viertel



# Loretto



# Mühlenviertel



---

# Comment ont-ils fait ??

Idées directrices :

- La ville a le devoir de favoriser la vie commune de ses habitants
  - La ville doit appartenir à ses habitants qui doivent être divers
  - La ville a le devoir de soutenir à la fois le secteur public et le secteur privé
-

---

# Concepts d'urbanisme

- Haute densité sur une structuration en petites parcelles
  - Rénovation et réaffectation de quasi tout le parc immobilier original
  - Tous les rez sont affectés à des activités générant du lien social et des emplois sur place
-

---

# Le foncier

- Ville propriétaire à 80% des terrains
  - Une loi spéciale concernant la vente des terrains établie pour développer l'ex-Allemagne de l'Est
  - Un prix plancher fixé par une commission d'experts
  - Incidence du prix du terrain sur coût global :  
7-9% Quartier français – 9-13% au Loretto  
(différences de densité)
  - Au Loretto, le m<sup>2</sup> était à env. 700€
-



---

# Une volonté politique claire et affirmée

- Une personnalité forte à la tête du projet avec une petite équipe de collaborateurs (5 pers.)
  - Séance bimestrielle + CM pour information
  - Une société immobilière créée par la municipalité et présidée par son Chef du service de l'urbanisme (ODU)
  - Un projet clair décliné sous forme de **Conditions cadre** pour le concours d'urbanisme
-

Cord Soehlke,  
directeur de l'Office du développement  
urbain



# Conditions cadre

- Diversité architecturale, sociale, culturelle, ...
- Mixité fonctionnelle (surtout au Loretto)
- Densité élevée et courtes distances
- Espaces publics de qualité
- Renoncer aux jardins individuels
- Pas de voitures garées dans la rue – max. 1 véhicule par famille
- Structuration en parcelles avec tailles variables selon projets
- ~~Priorité aux Groupes de maîtres d'ouvrage (Baugruppen)~~

---

# Les Baugruppen

- Groupes de maîtres d'ouvrage (GMO)
  - De tailles et origines très différentes
  - Se dissolvent 1 an après la fin des travaux
  - Se transforment en PPE
  - Il y a eu plus de 150 GMO à Tübingen (turcs, serbes, anciens enseignants, groupes d'amis, jeunes parents, personnes âgées....)
-

---

# Processus

- Création société immobilière et achat du terrain en 1991
  - Concours d'urbanisme en 1993
  - Appel à projets : en 3 mois reçoivent 100 dossiers
  - Tous les porteurs de projets sont reçus
  - Attribution des parcelles aux 60 projets retenus selon critères
-

---

# Critères d'attribution

- Être un GMO
  - Favoriser la mixité fonctionnelle
  - Projet à faible risque
  - Avoir un réel besoin de logement
  - Participer à la vie du quartier, contribuer à sa qualité
  - Priorité aux groupes originaires de Tübingen
-

---

# Rôle des GMO

- Les GMO ont 4 mois pour donner confirmation et s'engager en payant une certaine somme (%)
  - Chaque GMO a 6-9 mois pour finaliser son dossier, trouver l'architecte et les financements
-

---

# Rôle de la Ville

- En parallèle, la Ville installe le réseau d'infrastructures
  - L'ODU présente au CM un rapport concernant chaque projet
  - Les politiques décident quelle(s) parcelle(s) est(sont) attribuée(s) à chaque GMO
-



---

# Flexibilité et obligation de concertation

- La construction commence au fur et à mesure que les groupes sont prêts.
  - Certains groupes doivent collaborer pour l'aménagement de leurs cours, parkings, système de chauffage collectif... avec facilitation de la municipalité
  - 2008 fin des premiers chantiers et premiers habitants
-

---

# Timing Mühlenviertel

- 2003 achat des terrains
- 2005 concours d'urbanisme
- 2006 validation du Projet urbanistique
- 2007 installation du réseau infrastructures
- 2008 tout est vendu
- 2009 premiers habitants





---

# Une diversité architecturale très agréable à regarder

- Architecture verticale
  - Hauteur imposée, nombre d'étages libre
  - Une multitude de petits promoteurs
  - Pas de grands ensembles
  - Des idées innovantes et des constructions originales
-

# Quartier français



# Mühlenviertel





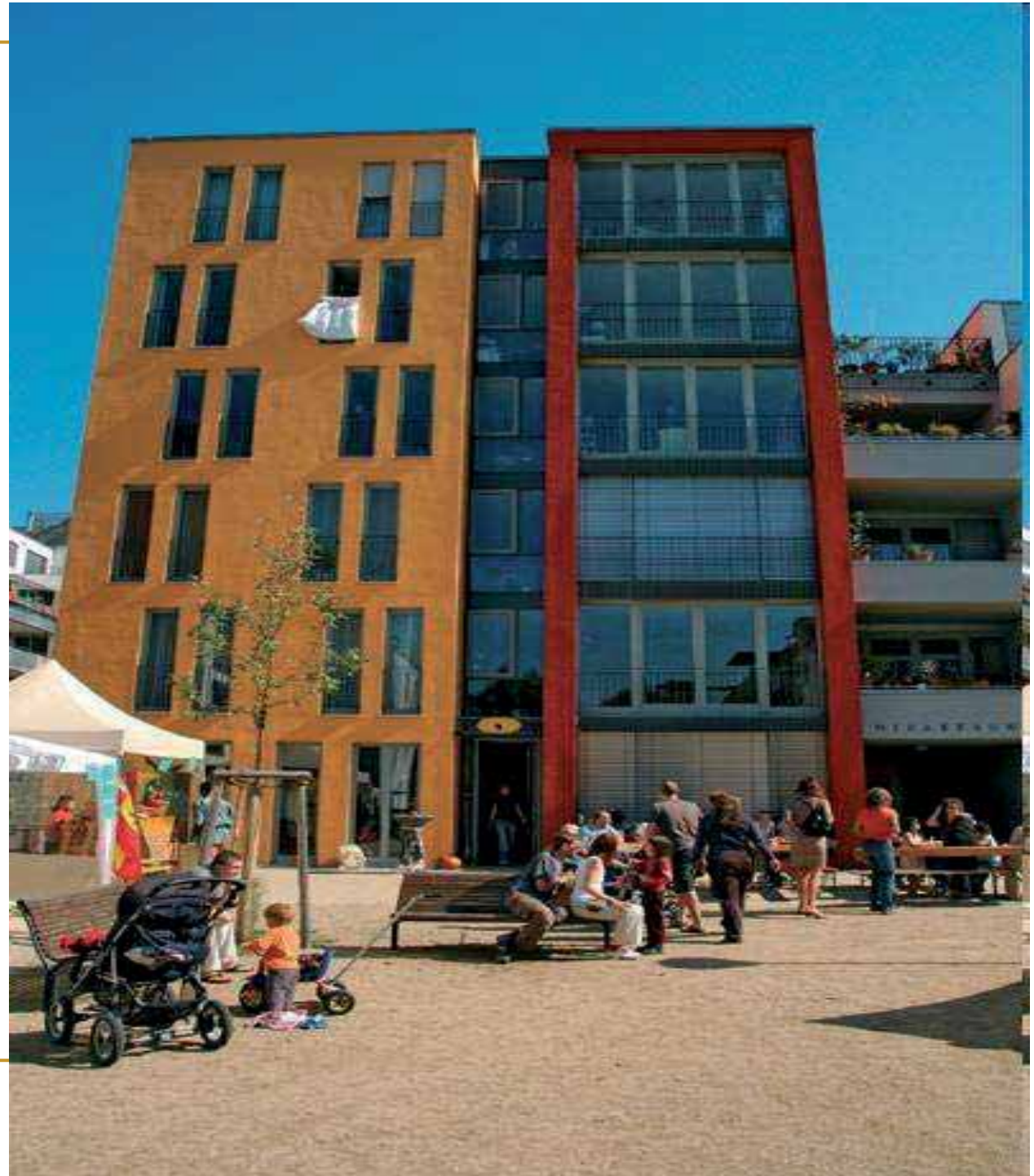
# Loretto, Modul 25



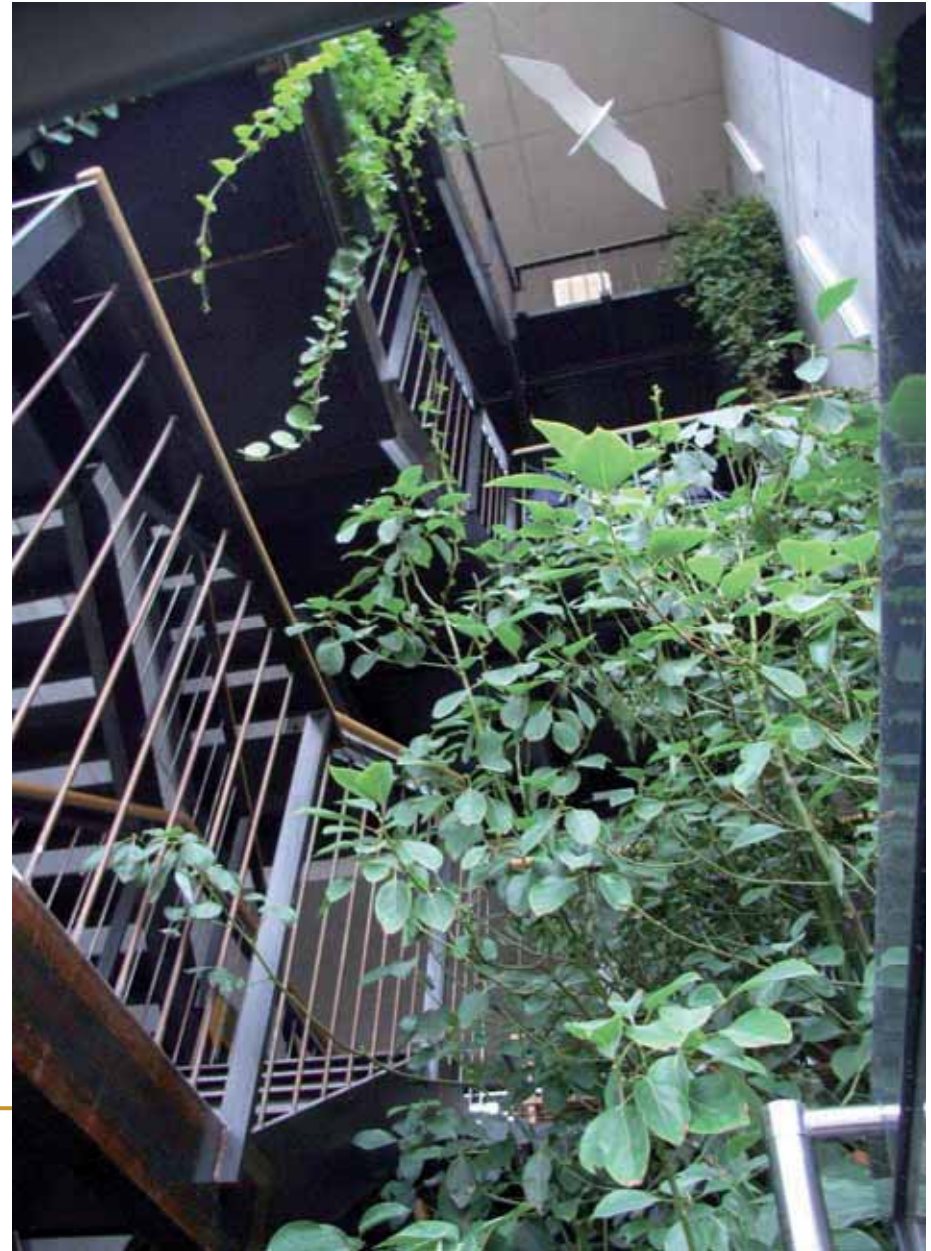




# Haus am Platz - Quartier français



# Mühlenviertel - Grüne Lofts



# Loretto



# Infrastructures



# Réhabilitation de l'existant



# Quartier français – Französisches Viertel



# Quartier français





# Loretto





Loretto - Balcons surajoutés à d'anciennes façades et verdis

# Das Magazin - Loretto







Maison de quartier - Loretto

# Le Moulin du Mühlenviertel

NEUNUTZUNG **MASCHINENMAGAZIN** MÜHLENVIERTEL TüBINGEN

**Auftraggeber:** Baugemeinschaft Maschinenmagazin

**Kinderbetriebsstätte:** Universitätsstadt Tübingen  
Am Markt 1, Tübingen

**Altenpflegeschule:** Diakonisches Institut  
Für Sozialerziehung  
Godesstehweg 39, Dornstadt

**Wohnungen:** **brüderhausDIAKONIS**  
Stiftung Diakonisches Institut Am Burg  
Högelbacherstr. 211, Reutlingen

**Entwurf:** Architekten  
Mühlich, Fink & Partner  
Heimstrasse 11, Ulm

**Planung, Bauleitung:** **HAEFELE ARCHITEKTEN BDA**  
Bühlstrasse 29, Tübingen

**Statik:** **IB Schneck-Scheel-Braun**  
Waldau 47, Tübingen

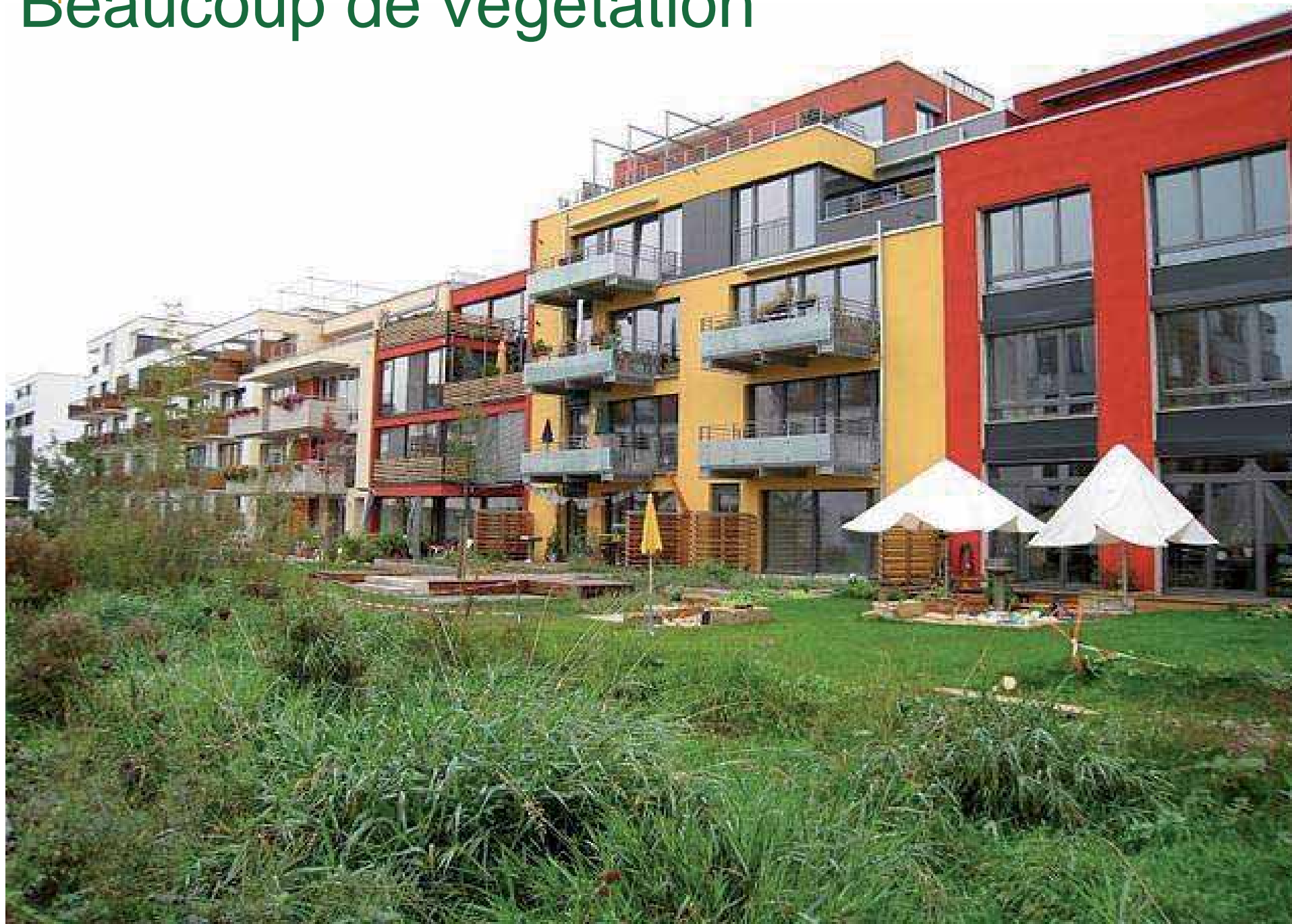
**HLSE:** Ing. Büro Kövark  
Kurtplatzweg 48, Tübingen

**Vermessung:** Universitätsstadt Tübingen  
FB Vermessung

**KINDERTAGESSTÄTTE . ALTENPFLEGESCHULE . & MIETWOHNUNGEN.**

<p><b>Baufachunternehmen</b> Müller Bau GmbH 72774 Tübingen Tel.: 07141 - 880444</p>	<p><b>Zimmer- und Holzarbeiten</b> Friedrich Schmid GmbH 72070 Tübingen Tel.: 07141 - 42770</p>	<p><b>Treppenaussparungen</b> Aussk. v. Schul Holzw. Schmid Oetzel &amp; Co. KG 72394 Reutlingen Tel.: 07141 - 526192</p>	<p><b>Malung</b> Nelson 72070 Tübingen Tel.: 07141 - 81134</p>
<p><b>Abdruckarbeiten</b> Hgg. v. Griesenborg 72147 Nürting Tel.: 07143 - 24191</p>	<p><b>Dachdeckarbeiten</b> Heipert Völkner 72070 Tübingen Tel.: 07141 - 45367</p>	<p><b>Aufzug</b> Baurat v. Selen-Audig 72070 Tübingen Tel.: 07141 - 29480</p>	<p><b>Lüftung</b> LAT 72776 Reutlingen Tel.: 07141 - 928801</p>
<p><b>Gerüstbau</b> Falk Bauarbeiten Gerüstbau GmbH 72072 Tübingen Tel.: 07141 - 71261</p>	<p><b>Glasarbeiten</b> Fenske Rudolf GmbH &amp; Co. KG 72471 Bismarckhausen Tel.: 07141 - 5042</p>	<p><b>Sanitär</b> Suter Sanitär 72072 Tübingen Tel.: 07141 - 81410</p>	<p><b>Einbau</b> Eckert Oberkellerei GmbH &amp; Co. 72074 Stuttgart Tel.: 07141 - 794808</p>
<p><b>Fliesenarbeiten</b> Jochen Heide Fliesen 72170 Reutlingen - Göttingen Tel.: 07142 - 903010</p>	<p><b>Schloßarbeiten</b> Julian Schäfer Stahl und Metallbau 72072 Tübingen Tel.: 07141 - 70329</p>	<p><b>Elektronikarbeiten</b> Süßm. Elektroanlagen GmbH 72108 Reutlingen - Beutelsbach Tel.: 07142 - 94940</p>	

# Beaucoup de végétation



# Jardin suspendu





# Jardin ...posé !



# Ruisseau renaturé



# Cour intérieure au quartier français



# Pas de jardins individuels



# Pas de barrières



# Pieds d'immeuble verdis











---

# Espaces publics

- Dédiés en priorité à des activités récréatives pour le résidents et les passants, et non au trafic.
  - Des espaces publics qui ont une fonction
  - Pas ou peu de voitures
-

# Loretto Platz



# Loretto



# Cour intérieure et place de jeu













# Parkings souterrains pour libérer l'espace public des véhicules garés



---

# Mixité fonctionnelle et économie locale

Un principe :

- Tous les rez sont affectés à des activités créant du lien social : commerces, culture, social, ... et de l'emploi local.
-

# Quartier Français - Café Latour



# Petits commerces et petites entreprises



# Rez vitrés



# Ateliers Qu. Français



Cabinet de  
thérapie  
Loretto

---

# Equipements sociaux



---

Crèche du Mühlenviertel



---

# Baugruppen / GMO

- Dès plus de 6 logements, la municipalité impose – en plus de l'architecte – :
    - un chef de projet, payé par le GMO (Projektsteuerung) = env. 3-4% du budget
    - une surveillance des coûts et du plan financier
-

---

# Gemeinsam Wohnen Im Alter - Loretto



---

Une terrasse sur le toit qui leur a coûté cher mais qui fait tout de même leur bonheur

---



# Projekt 14 – quartier français



# Sous la terrasse couverte



l'architecte  
et le pilote  
du projet  
racontent

---

# Avantages des GMO

- Implication des habitants
    - ❑ Construisent leur propre élément de ville
    - ❑ Développent des comportements responsables
    - ❑ Tissent des liens entre eux et avec le voisinage
    - ❑ Construisent en fonction de leurs moyens et de leurs besoins
    - ❑ Marketing de bouche à oreille pour que leur quartier se réalise et vive
-

---

# Sur le plan financier

- Économie des frais de promoteurs → 15-20% meilleur marché!
  - Prêts favorables des banques locales
  - Le financement des écoquartiers de Tübingen est devenu un modèle pour d'autres villes allemandes
-

---

# Sur le plan de la diversité

- Diversité des structures et des typologies de logements
  - Diversité des groupes sociaux
  - Un quartier qui ressemble à ses habitants
-



---

# Sur le plan de la mixité sociale

- Très peu de logements sociaux.
  - 65% des habitants sont propriétaires, les locataires sont répartis dans les immeubles dans tout le quartier.
  - Base légale pour contrer gentrification du quartier
  - Mixité sociale remarquable.
  - Par contre homogénéité politique évidente : 55% de votes verts.
-

---

# Difficultés

- Cohabitation parfois difficile entre restaurants et habitants en raison du bruit la nuit
  - Participation des habitants au dessin de certains éléments d'espaces publics pas toujours concluante
  - Parkings
-

---

# Conclusions pour Tübingen

- La ville doit appartenir à ses habitants
  - → financièrement = opération blanche pour la municipalité
  - Rapidité extraordinaire des réalisations
  - Haute qualité de vie
  - Diversité architecturale
  - Intégration sociale
-