

Unsere  
Stadt



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen für Waldhäuser-Ost

## Kurzfassung

September 2018



# 1. Anlass

Mit dem Beschluss des Tübinger Gemeinderats zur Erstellung einer Sozialkonzeption für die Gesamtstadt wurden im Jahr 2013 die zentralen Weichen für die Weiterentwicklung der sozialen Dimension in Tübingen gestellt.

Eine Kernempfehlung aus dem Abschlußbericht von 2015 ist die integrierte Entwicklung von Waldhäuser-Ost im Programm Soziale Stadt. Der Stadtteil steht aufgrund der Bevölkerungsstruktur sowie der in die Jahre gekommenen Gebäude und Infrastruktur vor besonderen Herausforderungen, die eine städtebauliche und soziale Weiterentwicklung erfordern.

Daher hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 26. Oktober 2017 für das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ den Beginn und die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese wurden in Verbindung mit der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durchgeführt. Dies ist zum einen Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und zum anderen für die Antragstellung eines Soziale Stadt-Gebietes Waldhäuser-Ost im Rahmen der Städtebauförderung. Hierdurch soll die anstehende städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteils erleichtert werden.

## 2. Präambel (Auszug)

Grundlage für die Stadtplanung und -entwicklung bilden die Leitlinien „Tübingen 2030 – Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ von 2003 als eine partizipativ erarbeitete Stadtentwicklungskonzeption. Darauf bauen Rahmenplanungen und Fachkonzepte seitdem kontinuierlich auf. Eine Auswertung 2017 ergab, dass das Stadtentwicklungskonzept die gewünschte Wirkung als informelles Planungsinstrument entfaltet. Es wurden aber auch Handlungsfelder identifiziert, die aus heutiger Sicht bei der Aufstellung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) zusätzlich zu bearbeiten wären. Bis zu einer Fortschreibung der Leitlinien, was nach Abschluss der seit 2014 im Verfahren befindlichen FNP-Neuaufstellung voraussichtlich ab 2020 vorgesehen ist, können diese zusätzlichen Handlungsfelder in neuen teilräumlichen Planungen und sektoralen Konzepten bereits mitberücksichtigt werden.

Ausgehend von den Problemlagen und den übergreifenden Prinzipien der Tübinger Leitlinien 2030 waren für die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Waldhäuser-Ost folgende Themen und Fragestellungen leitend:

- Wie kann der soziale Zusammenhalt gestärkt werden?
- Wie können die Quartiere, die z.T. durch Straßen stark getrennt sind oder sehr unterschiedliche Milieus haben, besser verbunden werden?
- Welche Rolle spielt dabei die Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Räume und des Wohnumfelds?
- Welche aktuellen Anforderungen gibt es an das Wohnen? Was kann im Bestand angepasst, was muss durch ergänzende Bebauung geschaffen werden?
- Wie kann die Nahversorgung langfristig gesichert werden?
- Wie kann und muss die soziale Infrastruktur gestärkt und weiterentwickelt werden?

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Waldhäuser-Ost fügt sich mit seinen Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen in zahlreiche Leitlinien von „Tübingen 2030“ ein und baut auf verschiedenen Fachkonzepten und gesamtstädtischen Strategien auf.

## 3. Soziale Stadt

Seit 1999 unterstützen Bund und Länder mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ die Stabilisierung sowie Aufwertung von strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen, die städtebaulich, wirtschaftlich und sozial Entwicklungsbedarf haben (vgl. [\[derung.info\]\(http://www.staedtebaufoerderung.info\)\). Mit dieser Förderung wird das Ziel verfolgt, städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite abzubauen sowie eine nachhaltige und zeitgemäße Weiterentwicklung der Stadt- und Ortsteile zu erreichen. Dabei gehen die städtebauliche und die soziale Dimension stets](http://www.staedtebaufoer-</a></p></div><div data-bbox=)

eng miteinander verknüpft einher. Der soziale Zusammenhalt in den betreffenden Quartieren soll gestärkt und gleichzeitig durch die Entstehung lebendiger Nachbarschaften unterstützt werden.

Zur Anwendung kommen dabei innovative Formen eines vernetzungs- und sozialraumorientierten Managements, eine intensive Aktivierung und Beteiligung lokaler Akteure – allen voran der Quartiersbevölkerung – sowie die Bündelung unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten für die notwendigen Maßnahmen und Projekte (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014). Der integrativen Quartiersentwicklung kommt dabei besondere Bedeutung zu: Ein umfassendes Maßnahmenbündel soll eben nicht nur

städtebauliche Missstände beheben, sondern auch Antworten auf die sozialen Themen in den Quartieren geben.

Bei der Entwicklung der Handlungsfelder, Ziele und der dazugehörigen Maßnahmen vor Ort steht der integrierte Ansatz unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wird stets eine ganzheitliche, sich ständig anpassende städtebauliche und soziale Betrachtung des Gebiets angestrebt. Um die Chancen der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner auf Teilhabe und Integration zu verbessern, wird viel Wert auf Generationengerechtigkeit, Inklusion und Familienfreundlichkeit gelegt.

## 4. Untersuchungsgebiet

### 4.1. Lage und Abgrenzung

Der Stadtteil Waldhäuser-Ost ist der höchstgelegene Stadtteil am nördlichen Stadtrand Tübingens. Aufgrund seiner peripheren Insellage ist er als eigenständig funktionierende Trabantenstadt konzipiert.

Zum Untersuchungsgebiet gehören innerhalb des Berliner Rings das Quartier Waldhäuser-Ost-Zentrum und außerhalb des Berliner Rings die Quartiere

- Studierendendorf
- Geschwister-Scholl-Schule
- Schafbrühl
- Gewerbezone Vogelbeerweg
- Sportgelände auf dem Holderfeld
- Waldorfschule
- Neue Äcker
- Ahornweg/Falkenweg ab Einmündung Bei den Römergräbern/Bussardweg (ohne Nr. 12, 14)
- Areal Grundschule Winkelwiese südlich des Nordrings
- Haußerstraße, Gebäude Nr. 140, 142, 146 und 150

Das südöstlich angrenzende Quartier Sand-/Falkenweg und der Weiler Waldhausen sind nicht Teil des Untersuchungsgebiets. Das zentrale Untersuchungsgebiet umfasst rund 84 ha. Die Abgrenzung ist bewusst groß gewählt, um auch den Themen Wegebeziehungen und Naherholung gerecht zu werden. Zusätzlich wurde das Areal **Tropenlinik** in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen (rund 3 ha). An diesem nahe gelegenen Standort besteht Entwicklungspotential für „altersgerechtes Wohnen“ im Tübinger Norden.

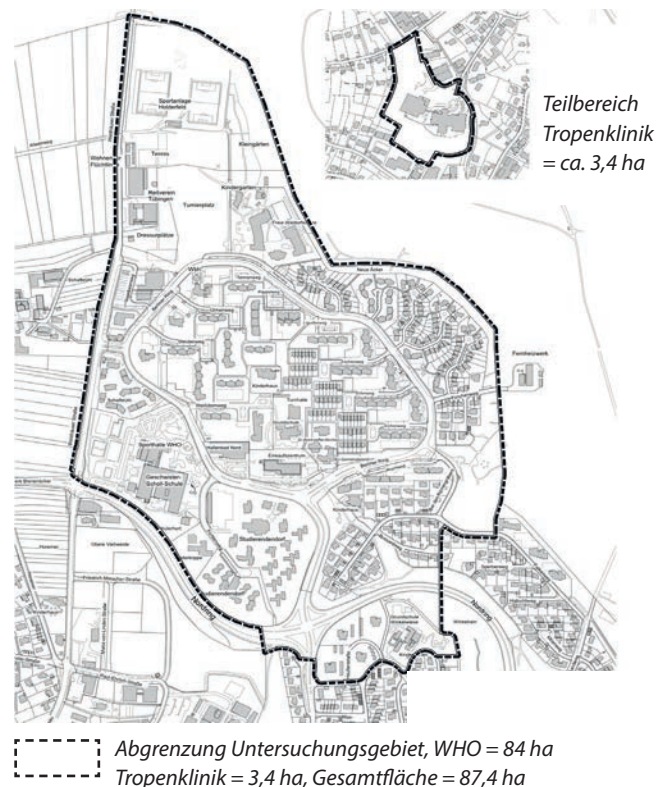


Abb. 01: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Quelle: 72 Fachabteilung Projektentwicklung, Universitätsstadt Tübingen)

## 4.2. Historische Entwicklung

- Der ca. 77 ha umfassende Standort wurde ursprünglich als Exerzierplatz der französischen Armee genutzt.
- Anfang der 1960er-Jahre: Gemeinderatsbeschluss zum Bau des Wohngebietes Waldhäuser-Ost aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums durch die Erweiterungen von Universität und Verwaltungsbehörden sowie der Ansiedlung von sogenannten Vertriebenen.
- 1965: Entscheidung für den städtebaulichen Entwurf von Dipl.-Ing. Siegfried Hieber. Dieser beinhaltet Wohnanlagen mit 1.800 Wohnungen in verschiedenen Haus- und Eigentumsformen für ca. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen, ein Altenwohnheim für 400 Bewohnerinnen und Bewohner sowie Studentenheime für 1.400 Studierende.
- 1968: Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (später diverse Teiländerungen)
- 1968: Beginn der Erschließungsarbeiten zur Realisierung des neuen Stadtteils Waldhäuser-Ost
- Ende 1976: der Stadtteil hat ca. 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner, 3/4 des Wohnungsbaus und die wesentlichen Teile der Gemeinbedarfseinrichtungen sind realisiert.

# 5. Methodisches Vorgehen

Im Abgleich mit den vorliegenden städtebaulichen Datengrundlagen erfolgten eigene Erhebungen mittels Begehungen, Bestandsaufnahmen vor Ort und Fotodokumentation mit dem Ziel, Aussagen zum aktuellen Erscheinungsbild des Stadtteils, zum Zustand der Grundstücke und der Gebäude, zu untergenutzten Grundstücken und nicht zuletzt zum Zustand der öffentlichen Flächen wie Straßen, Wege, Grünflächen und Spielplätze treffen zu können. Dabei konnten auch subjektive Eindrücke vom Verhalten und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil gewonnen werden. Gleichzeitig wurden verfügbare Daten, Informationen, Planungen und Gutachten der Fachämter sowie gesamtstädtische Konzepte der Stadtverwaltung sowie Informationen von Gemeinwesenträgern, Institutionen und Vereinen im Hinblick auf Städtebau und Soziales ausgewertet.

Darüber hinaus wurden vorliegende Sozialstrukturdaten in geeigneter Weise beschrieben, aufbereitet und zusammengefasst sowie im Hinblick auf bestimmte Fragestellungen zu Tabellen, graphischen Darstellungen und Kennzahlen aufbereitet. Ergänzend zur quantitativen Analyse ergaben sich weitere städtebauliche wie sozialplanerische Informationen und Erkenntnisse aus Besprechungen mit der Verwaltung, aus Schlüsselpersonengesprächen und dem Beteiligungsprozess der Bewohnerinnen und Bewohner. Hinzu kommen außerdem die aus den Befragungen der Betriebe, der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Gebiet gewonnenen Informationen sowie Ergebnisse bzw. Informationen aus gesamtstädtischen Konzepten und Strategien, z.B. der Sozialkonzeption oder der Tübinger Pflegestrategie. Auch die Ergebnisse der Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange sind in die Bearbeitung eingeflossen.

# 6. Bestandsanalyse – städtebaulich und sozial

## 6.1. Ausgangssituation

Das Stadtbild wird vorrangig geprägt durch die heterogene Bebauung der Einzelquartiere, die innerhalb des Berliner Rings mit der markanten Geschosswohnungsbauung und den fernsichtwirksamen Wohntürmen ihren baulichen Höhepunkt findet. Zudem kennzeichnen

vielfältige und ausgedehnte Grünstrukturen den Stadtteil. In weiten Teilen wird die funktionale und optisch wahrnehmbare Verflechtung der einzelnen Teilquartiere durch Barrieren (Böschungen, blickdichte Vegetation, fehlende Querungsmöglichkeiten) erschwert. Funktionstrennung

und fehlende Nutzungsmischung bewirken vor allem im zentralen Bereich den Charakter einer Schlafstadt mit einer geringen Ausprägung von Lebendigkeit und Stadtteil-leben im öffentlichen Raum. Die Tropenlinik ist mit ihrer Lage an der Hangkante ein Stadtbild prägender Gebäude, das erhalten werden soll.

Im Untersuchungsgebiet leben zum Stichtag 31.12.2017 6.205 Personen. Dies entspricht knapp 7% der Bevölkerung in der Gesamtstadt. Im Vergleich zur Gesamtstadt (+0,9%) hat das Untersuchungsgebiet ein negatives Wanderungssaldo (-4,5%). Hinsichtlich der Altersstruktur liegt das Untersuchungsgebiet über dem städtischen Durchschnitt, was auf einen beginnenden Generationenwechsel hindeutet. 39,4% der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Dabei liegt der Anteil in allen Teilbereichen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (25,8%). Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 4.655 Haushalte – davon 1.727 im Studierendendorf. In der Ge-

samtstadt Tübingen leben durchschnittlich 1,43 Personen in einem Haushalt. Im Untersuchungsgebiet – ohne das Studierendendorf (1,05 Pers./HH) – liegt der Wert bei 1,50 Personen pro Haushalt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 65 Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Personen. Dies entspricht einem Anteil von 5,8% der Mehrpersonenhaushalte. In der Gesamtstadt beträgt dieser Anteil 3,7%. Hinsichtlich des SGB XII-Bezugs entspricht der Anteil im Untersuchungsgebiet dem in der Gesamtstadt. Dagegen ist der Anteil an Personen, die Wohngeld erhalten, im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich (alle Daten: Stichtag 31.12.2017). Bevölkerungsentwicklung: Die seit der Volkszählung 1987 vorliegenden Daten zeigen, dass Ende der 1990er Jahre und nochmals nach 2004 ein Bevölkerungsrückgang stattgefunden hat. Nach 2012 ist ein Zuwachs zu verzeichnen, was u.a. auch auf den bereits angesprochenen Generationenwechsel zurückzuführen ist.

## 6.2. Stärken und Schwächen

Die Hauptmissstände, die eine städtebauliche wie soziale Neuordnung, Entwicklung und Aufwertung begründen, sind:

- die Verinselung einzelner Quartiere und Funktionstrennung
- das in die Jahre gekommene und wenig attraktive Einkaufszentrum (inkl. Umfeld)
- der flächenmäßig überdimensionierte Berliner Ring mit der Dominanz der Verkehrsfunktionen und der räumlichen und gestalterischen Beeinträchtigung des Stadtteileingangs
- das fehlende Angebot an (barrierefreien) Wohnformen für ältere Menschen auch mit Unterstützungs-/Pflegebedarf sowie bezahlbaren Wohnungen für Familien
- die weitgehend ungenutzten privaten Grundstücksfreiflächen innerhalb des Berliner Rings zusammen mit dem unübersichtlichen Wegenetz
- die soziale Infrastruktur mit Sanierungs- und Ergänzungbedarf

- das Fehlen einer funktionierenden, attraktiven Stadtteilmitte als Treffpunkt und Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und der Identifikation
- die öffentlichen Räume mit z.T. fehlender Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, Sanierungsbedarf und fehlenden Angeboten für bestimmte Zielgruppen.

Den identifizierten Missständen und Defiziten stehen Potenziale gegenüber, an die bei der Stadtteilentwicklung angeknüpft werden kann:

- Lage mit Nähe zur Natur und Naherholungsbereichen
- Bus-/Verkehrsanbindung
- Nahversorgung
- Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen
- Grüner Charakter
- Nachbarschaft/Gemeinschaft/kulturelle Vielfalt
- hoher Freizeitwert

# 7. Beteiligungsprozess

## 7.1. Beteiligungsveranstaltungen und weitere Instrumente der Beteiligung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach § 139 BauGB Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt wurden 25 Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten. Davon haben 16 geantwortet. Von diesen haben wiederum neun keine Anregungen und Bedenken geäußert. Darüber hinaus wurden alle Wohnungsunternehmen mit Bestand im Untersuchungsgebiet befragt. Auch die Wohnungs- und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer wurden mit einem gesonderten Fragebogen eingebunden. Gleiches gilt für alle Betriebe aus dem Untersuchungsgebiet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost hat mit der Auftaktveranstaltung am 5. Dezember 2017 begonnen, die von rund 250 Interessierten besucht wurde. Zu dieser Veranstaltung im Hörsaal und Foyer der Geschwister-Scholl-Schule waren die Bevölkerung sowie Vertretende aus Institutionen und Initiativen vor Ort eingeladen. Mit den Teilnehmenden wurden zentrale Stärken, Verbesserungspotentiale und Handlungsbedarfe diskutiert.

Im Rahmen der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner konnte mittels eines anonymen Fragebogens, der an alle Haushalte verteilt wurde, die eigene Sicht auf das Untersuchungsgebiet geschildert werden. Während des Befragungszeitraums im Januar/Februar 2018 gingen 854 ausgefüllte Fragebögen ein (Rücklaufquote: 15%). Zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden spezielle Aktionen in Kooperation mit der Grundschule und dem Jugendforum durchgeführt. Darüber hinaus bauten Jugendliche und Engagierte der Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“ (Träger: Martin-Bonhoeffer-Häuser) Häuser für das große Stadtteilmodell.

Nach intensiver Arbeit von Seiten der Stadtverwaltung und der externen Planungsbüros konnte am 9. Mai ein erster Vorschlag für ein Maßnahmenpaket zur Antragstellung für das Programm „Soziale Stadt“ vorgestellt werden. Auf dem Platz am Stadtteiltreff/Einkaufszentrum hatten alle die 170 Interessierten die Möglichkeit, sich über die einzelnen Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte zu informieren und ihre Anregungen und Vorschläge dazu einzubringen.



*Auftaktveranstaltung in der Geschwister-Scholl-Schule.*



*Zukunftswerkstatt in der Grundschule WHO*

In der Zukunftswerkstatt, die am 9. Februar in der Grundschule Winkelwiese/Waldhäuser-Ost stattgefunden hat, diskutierten die rund 100 Teilnehmenden entlang vier zentraler Themenfelder zu den identifizierten Stärken und Verbesserungspotentialen mit der Absicht, ein erstes Zielbild für die Stadtteilentwicklung zu formulieren.



*Informationsveranstaltung auf dem Platz am Einkaufszentrum*

## 7.2. Zentrale Ergebnisse des Beteiligungsprozesses (Auszug)

Insgesamt decken sich die im Rahmen der Bestandsanalyse identifizierten Potentiale und Handlungsbedarfe weitgehend mit den Aussagen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Unterschiedliche Auffassungen gibt es beim Umgang mit dem Berliner Ring und einer möglichen Reduzierung des Straßenquerschnitts. Sehr kontrovers wurde die Schaf-

fung von zusätzlichen Neubauten an einzelnen Standorten diskutiert. Dies betrifft insbesondere die Potentialfläche an den Römergräbern: Während die Fläche aus fachplanerischer Sicht unbedingt untersucht werden sollte, gibt es aus Reihen der Bürgerschaft große Skepsis bis hin zur vollständigen Ablehnung des Standorts aufgrund der Naherholungs- und Freizeitfunktion.

# 8. Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Ziel der Stadtteilentwicklung ist es, anknüpfend an die Ansätze und Potenziale im Gebiet, unter aktiver Teilnahme seiner Bewohnerinnen und Bewohner den Stadtteil ausgehend vom Bestand und orientiert an den Bedarfen

den aktuellen Anforderungen anzupassen und für die Zukunft fit zu machen sowie die Lebensbedingungen und -chancen benachteiligter Gruppen zu verbessern. Diese Ziele sind im Folgenden:

## Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt

- Soziale Infrastruktur sowie Vernetzung der Akteure stärken und weiterentwickeln.
- Angebote für Ältere sowie Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf (Pflege-WG, Pflegeheim) ausbauen.
- Angebote und Treffpunkte, die den Austausch unterschiedlicher Gruppen fördern, ergänzen und weiterentwickeln (kleinteilig, z.B. Wohncafé).
- Bekanntheit von bestehenden Einrichtungen und Angeboten im Stadtteil steigern (Jugendforum, Stadtteilbücherei).
- Initiativen und Engagement projektbezogen unterstützen (z.B. Vereine in ihrer Wirkung in den Stadtteil stärken, Fahrradwerkstatt „Gepäckträger“).
- Angebote mit überörtlicher Bedeutung stärken (u.a. Sport, Bücherei, Hallenbad, Schulen).

## Sport, Freizeit und Bildung

- Vorhandene Spielmöglichkeiten qualifizieren/verbessern.
- Dezentrale und kleinteilige Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen/verbessern.
- Angebote für Sport, Freizeit und Bewegungsförderung ergänzen (auch vereinsungebunden, niederschwellig, für alle Generationen).
- Schul- und Kinderbetreuungsangebot als Standortfaktor stärken und weiterentwickeln.
- Gesundheitsförderung und Umweltbildung stärken.
- Kultur- und Qualifizierungsangebote schaffen.
- Digitale Infrastruktur modernisieren, dabei v.a. schnelleres Internet.
- Lebendigkeit in den Stadtteil bringen.



## Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung

- Nahversorgung sichern und aktuellen Anforderungen anpassen.
- Fehlende Angebote ergänzen, u.a. Café/Gastronomie auch als Treffpunkt.
- Zentrum stärken und Stadtteilidentität schaffen, EKZ neu konzeptionieren.
- Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Raum besser nutzbar machen, mehr Aufenthaltsqualität schaffen und ökologisch aufwerten.
- Gebäude energetisch sanieren, wenn möglich barrierearm anpassen und ansprechender gestalten.
- Neue Wohnformen und Wohnen im Alter ermöglichen.
- Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen schaffen (Familien, Ältere, Menschen mit geringerem Einkommen).

## Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

- Einzelne Quartiere besser verbinden und damit auch das Zusammenleben und den Austausch von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Lebenslagen fördern.
- Starke Trennwirkung des Berliner Rings auflösen, Querungen erleichtern.
- Anbindung an angrenzende Stadtteile verbessern, u.a. auch zum Wissenschafts- und Technologiepark.
- Wegenetz übersichtlicher, sicherer, barrierefrei gestalten, Zustand verbessern.
- Kennzeichnung/Ausschilderung von Einrichtungen/Sportanlagen verbessern.
- Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessern.
- Parkierungskonzept überprüfen/ggf. verbessern (Besucher, E-Mobilität, Carsharing, GSS).

# 9. Maßnahmen

Das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (siehe Plan S. 15) beschreibt die Vorschläge für investive, bauliche Maßnahmen im Rahmen der Stadtteilentwicklung. Dabei werden Maßnahmen der ersten Priorität (zeitnah realisierbar, Bestandteil 1. Kosten- und Finanzierungsübersicht),

der zweiten Priorität (mittel- und längerfristige Maßnahmen) sowie Maßnahmen ohne Städtebauförderung zugeordnet. Die Maßnahmen der ersten Priorität sind Grundlage für die Antragstellung und sollen im Förderzeitraum von 8 bis 10 Jahren realisiert werden.

### 1.0 Ort der Generationen

#### **Geplante Maßnahmen:**

In diesem Bereich soll das städtische Kinderhaus abgerissen und neu gebaut werden. Es soll ergänzt werden durch Wohnangebote für ältere Menschen (auch in Verbindung mit Pflege) und Räume für die Nachbarschaft (Wohncafé, Multifunktionsraum). Damit soll ein Ort für alle Genera-

tionen entstehen, der die Nachbarschaften – zum Teil mit unterschiedlichen Milieus – verbindet. Wenn möglich, soll eine barrierefreie fußläufige Anbindung an die Stadtteilmittelpunkte hergestellt werden (Bestandteil 1. Priorität; Konzept-erarbeitung zu Beginn der Sanierung).

### 2.0 Stadtteilmittelpunkte

#### **Geplante Maßnahmen:**

Zu diesem Bereich gehören insbesondere Maßnahmen, die die Neugestaltung öffentlicher Flächen im Bereich des Berliner Rings betreffen, mit dem Ziel, den Straßenquer-

schnitt zu reduzieren und den Verkehr zu beruhigen, die öffentlichen Räume aufzuwerten und möglichst niveaugleiche Verbindungen zur Geschwister-Scholl-Schule, zum

Studierendendorf und in Richtung Bussardweg herzustellen. Da es bei diesem Maßnahmenbereich noch sehr viele offene Fragen (z.B. Entwicklung Einkaufszentrum, Verkehrskonzept mit Regionalstadtbahn) gibt, ist er der 2. Priorität

zugeordnet. Ausnahme sind die Buswendemöglichkeit im Bereich der Tankstelle und die Neugestaltung der Bushaltestellen an der Geschwister-Scholl-Schule – diese sollen als Maßnahmen erster Priorität umgesetzt werden.

### 3.0 Einkaufszentrum

#### **Geplante Maßnahmen:**

Für das Einkaufszentrum ist das Ziel, eine Neukonzeption zu erarbeiten, die den Einzelhandel stärkt, bauliche Ergänzungen (Gemeinbedarf, Wohnen) und eine Aufwertung der Freiräume ermöglicht. Im Bereich des Einkaufszentrums soll für den Prozess der „Sozialen Stadt“ ein Quartiersbüro als Anlaufstelle eingerichtet werden. Die Entwicklung dieses Bereichs hat bei der Bevölkerung und

für die Weiterentwicklung des Stadtteils einen sehr hohen Stellenwert und gehört deshalb zur ersten Priorität. Da es sich um private Flächen handelt, sind die rechtlichen Möglichkeiten der Verwaltung für eine Aktivierung der Fläche beschränkt. Die Verwaltung wird eine aktive Rolle in der Vermittlung einnehmen, um zu einer Perspektive für das Zentrum zu kommen.

### 4.0 Geschwister-Scholl-Schule

#### **Geplante Maßnahmen:**

Im Bereich der Geschwister-Scholl-Schule soll im Rahmen der Sanierung der Schwerpunkt in der Anbindung und Auffindbarkeit der öffentlichen Nutzungen liegen. Dabei handelt es sich um die Stadtteilbibliothek (Anbindung im Rahmen von 2.0) sowie das Jugendforum (JuFo), das dringend auch eine Gestaltung und Aufwertung des Freibereichs benötigt. Letzteres soll kurzfristig erfolgen

und ist der ersten Priorität zugeordnet. Bezüglich einer möglichen Schulerweiterung und der Neuordnung des Schulparkplatzes unter Berücksichtigung ergänzender Bebauung sind zunächst vertiefende Untersuchungen und Konzepte notwendig (2. Priorität, Maßnahme ohne Städtebauförderung).

### 5.0 Bildungshaus Winkelwiese

#### **Geplante Maßnahmen:**

Die Maßnahme Bildungshaus Winkelwiese ist bereits in Vorbereitung. Nächster Schritt ist ein Planungswettbewerb. Im Rahmen der Sanierung sollen der Abbruch der Bestandsgebäude sowie der Neubau des Kinderhauses und die Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Grünflächen gefördert werden (1. Priorität). Ebenso soll die Fuß-

wegeverbindung vom Bildungshaus Winkelwiese nach Waldhäuser-Ost aufgewertet/saniert werden. Der Neubau von Schule und Sporthalle werden ohne Städtebaufördermittel umgesetzt, da hier aufgrund bestehender Schulbauförderung keine zusätzliche Fördermöglichkeit besteht.

### 6.0 Bei den Römergräbern

#### **Geplante Maßnahmen:**

Im Bereich Römergräber soll der Spiel- und Naherholungsbereich mit dem Aussichtspunkt saniert und aufgewertet werden. Diese Maßnahme gehört zur ersten Priorität. Der Bevölkerung ist dabei ein behutsamer Umgang, angepasst an den Standort und die Umgebung, wichtig. Aus Sicht der Verwaltung stellt sich der Bereich 6.2 als Potenzial für ergänzende Bebauung dar, da eine einseitige Erschließung vorliegt und die Fläche daher ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand entwickelt werden

könnte. Die Bevölkerung sieht den Bereich sehr kritisch, da die Fläche als Schlittenwiese genutzt wird, eine der wenigen öffentlichen Grünflächen im Gebiet und ein wichtiger Treffpunkt für alle Generationen ist. Die Fläche steht für ergänzende Bebauung auf einem kritischen Prüfstand und soll von der Verwaltung in einer nächsten Phase zunächst intensiv auf Vor- und Nachteile überprüft werden.

## 7.0 Versorgungsbereich Vogelbeerweg

### Geplante Maßnahmen:

Im Bereich 7.0 soll zunächst die fußläufige Anbindung und Verbindung für Radfahrer zum Wissenschafts- und Technologiepark und in Richtung Wanne verbessert werden durch eine Umgestaltung der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Straße und den Abschnitt Waldhäuser Straße

bis zur Einmündung Berliner Ring (1. Priorität). Dies war der Bürgerschaft ein wichtiges Anliegen. Weitere Maßnahmen im Bereich Vogelbeerweg können erst weiterverfolgt werden, wenn eine Entscheidung zur Regionalstadtbahn (Lage Endhaltestelle) vorliegt (2. Priorität).

## 8.0 Sportanlage Holderfeld

### Geplante Maßnahmen:

Am Holderfeld sollen in erster Priorität eine öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche mit Angeboten für alle Generationen gestaltet werden. Außerdem werden die Neuordnung und Neugestaltung des Eingangsbereichs zur Sportanlage sowie die Sanierung und der Ausbau des

Fußwegs vom Zentrum zum Holderfeld vorgeschlagen. Weitere Maßnahmen wie der Bau der Kalthalle oder die Erneuerung des Kunstrasenbelags werden außerhalb der Städtebauförderung von der Verwaltung vorbereitet.

## 9.0 Stadtteileingang

### Geplante Maßnahmen:

Ein Rückbau der Stadtteileinfahrt vom Nordring aus und eine städtebauliche Aufwertung des Stadtteileingangs sind im Gesamtzusammenhang noch genauer zu untersu-

chen. Mögliche bauliche Ergänzungen in diesem Bereich sind noch intensiv zu prüfen (2. Priorität).

## 10.0 Zentraler Bereich (innerhalb Berliner Ring)

### Geplante Maßnahmen:

Im zentralen Bereich werden folgende Maßnahmen im Rahmen der ersten Priorität vorgeschlagen: Sanierung und Gestaltung der Freibereiche, Wege und Plätze, energetische Sanierung und ggf. barrierefreie Anpassung des

Gebäudebestands sowie die Verbesserung von Que-rungsmöglichkeiten im östlichen und nördlichen Teil des Berliner Rings.

## 11.0 Tropenklinik

### Geplante Maßnahmen:

Der Altbau der Tropenklinik soll als stadtbildprägendes Gebäude erhalten werden. Um kurzfristig Wohnangebote für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf im Tübinger Norden schaffen zu können, soll dieser Altbau umge-nutzt und zu einem Wohnhaus mit 43 altengerechten

Wohnungen inkl. haushaltsnaher Dienstleistungen umge-baut werden. Insgesamt sind 2.800 Quadratmeter Wohn-fläche vorgesehen.

Der Baubeginn ist für Ende 2018 geplant. Es werden keine Fördermittel für diese Maßnahme eingesetzt.

## 12.0 nicht-investive Maßnahmen und Quartiersmanagement

Um eine Anlaufstelle zum Stadtteilentwicklungsprozess vor Ort zu haben und gleichzeitig die Bewohnerinnen und Bewohner dabei zu unterstützen ihren Stadtteil mit-zugestalten, soll ein Quartiersmanagement in WHO etab-liert werden. Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Kom-munikation sollen auch weiterhin intensiv fortgesetzt

werden. Ein Stadtteilbudget soll den Menschen in WHO die Möglichkeit bieten, eigene Projekte im und für ihren Stadtteil zu realisieren. Die Maßnahmen sind der ersten Priorität zugeordnet und sollen mit Hilfe der nicht-investi-ven Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg umgesetzt werden.

# 10. Empfehlungen für ein Umsetzungskonzept

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts hat sich gezeigt, dass für die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Maßnahmen, die es inhaltlich, zeitlich und kostenmäßig aufeinander abzustimmen gilt, die Erarbeitung eines vertiefenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit den Schwerpunkten Freiraum/Mobilität/bauliche Entwicklung (Städtebaulicher Rahmenplan Waldhäuser-Ost) unerlässlich ist. Der Rahmenplan soll dann Grundlage für weitere Entscheidungen, Priorisierungen und die Vorbereitung von Einzelmaßnahmen sein. Um jedoch Veränderungen bereits vorzubereiten und anzustoßen, sollten einige der Maßnahmen der Priorität 1 – soweit möglich – herausgelöst aus dem über-

geordneten Konzept begonnen werden. Im Einzelfall können bauliche und nicht-investive Projekte durch flankierende Förderungen unterstützt werden. Darüber hinaus wird Ende 2018 ein Konzept zur nachhaltigen Aktivierung und Einbeziehung der Bewohnerschaft vor Ort entwickelt, um die Stadtteilentwicklung gemeinsam umzusetzen und ihre Erfolge über den Förderzeitraum hinaus zu sichern.

Die genannten Maßnahmen, wie auch die rege Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am Prozess und die hohe Komplexität der Situation in Waldhäuser-Ost, machen deutlich, dass die Durchführung und Unterstützung des Stadtteilentwicklungsprozesses durch das Programm der „Sozialen Stadt“ dringend geboten ist.

## 10.1. Quartiersmanagement

Die entwickelten Maßnahmen erfordern hohe Fachexpertise und gleichzeitig bezüglich der Bürgerschaft enge Abstimmung und Einbindung. Ein so genannter Kümmerer und damit verbunden eine enge Begleitung des Prozesses auf allen Ebenen (horizontal und vertikal) werden dringend empfohlen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben eignet sich ein Quartiersmanagement besonders gut. Dieses soll dafür sorgen, dass die zu realisierenden (baulichen) Maßnahmen gemeinsam mit Schlüsselpersonen sowie Bewohnerinnen und Bewohnern geplant und umgesetzt werden (horizontale Ebene). In einem

nächsten Schritt sollen bereits umgesetzte Maßnahmen nachhaltig ausgestaltet werden. Wichtiger Gelingensfaktor ist die fachbereichsübergreifende Steuerung innerhalb der Verwaltung, bei der das Quartiersmanagement die Projektleitung unterstützen kann (horizontale Ebene). Von Bedeutung ist eine gute Abstimmung mit der Stadtteilsozialarbeit und dem Stadtteiltreff. Darüber hinaus sollen Mittel der nicht-investiven Städtebauförderung beim Land Baden-Württemberg beantragt werden, um ein Stadtteilbudget für Mikroprojekte aus dem Stadtteil einzurichten.

## 10.2. Sozialplan

Laut §180 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, bei zu erwartenden, nachteiligen Auswirkungen von (integrierten) städtebaulichen Sanierungs- und/oder Entwicklungsmaßnahmen mit den Betroffenen zu erörtern, welche Möglichkeiten bestehen, um die negativen Auswirkungen zu mildern. Die Ergebnisse dieser Erörterung inkl. Lösungsvorschlägen sind schriftlich in einem Sozialplan festzuhalten.

Das hier vorgelegte und gemeinsam mit den Betroffenen entwickelte integrierte Maßnahmen- und Neuordnungskonzept hat kaum negative Folgen für die Sanierungs-betroffenen. Die Anfertigung und Anwendung eines separaten Sozialplans ist im Rahmen der Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost nach derzeitigem Stand nicht angezeigt.

# 10.3. Wahl des Verfahrens und Gebietsabgrenzung



Die Sanierungsziele und Einzelmaßnahmen mit Priorität 1 sprechen zum jetzigen Stand bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das vereinfachte Verfahren. Aufgrund der Komplexität der Ausgangslage im Gebiet ist zum Zeitpunkt der Antragstellung jedoch keine eindeutige Empfehlung zur Verfahrenswahl möglich, ohne ein vertieftes städtebauliches Gesamtkonzept und ohne eine Entscheidung für das Vorgehen beim Einkaufszentrum samt Umfeld.

Für eine zügige Durchführung der Erneuerung wird deshalb die Festlegung nach § 171 e BauGB empfohlen. Wesentliche Ziele beziehen sich auf den Aus- und Aufbau der sozialen Infrastruktur und die Qualifizierung des öffentlichen Raums. Mit dem Bündel der baulichen Maßnahmen mit Priorität 1 liegt der Schwerpunkt in der Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes. Außerdem handelt es sich beim Großteil dieser Maßnahmen um öffentliche Maßnahmen auf städtischen Grundstücken, für die bislang kein Grunderwerb abzusehen ist. Eine Durchführung dieser Maßnahmen ist mehrheitlich ohne die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts möglich. Für weitergehende Planungen (Qualifizierung Freiraum innerhalb Berliner Ring, verkehrsplanerische Lösungen Berliner Ring, Potenzialflächen für bauliche Entwicklungen) ist das Ergebnis eines vertieften städtebaulichen Gesamtkonzepts abzuwarten. Jedoch können dringliche Maßnahmen im Bereich sozialer Infrastruktur unabhängig

von diesem städtebaulichen Gesamtkonzept sofort begonnen werden.

Erst nach Vorliegen des städtebaulichen Gesamtkonzepts und unter Berücksichtigung einer Entscheidung bzgl. der Weiterentwicklung des Einkaufszentrums lassen sich mögliche Bodenwertsteigerungen einschätzen. Falls die Umsetzung einzelner Maßnahmen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) erforderlich macht bzw. auch erhöhte steuerliche Abschreibungen ermöglicht werden sollen, kann zu einem späteren Zeitpunkt für einen noch zu definierenden Bereich ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Im Bereich der Tropenklinik ist aufgrund der Ausgangslage und der geplanten Maßnahmen die Wahl des vereinfachten Verfahrens angezeigt. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten. Außerdem ist die Maßnahme im bestehenden Planungsrecht und ohne Eingriff in die Bodenordnung umsetzbar – der Fokus liegt hier eindeutig auf Bestandserhaltung. Das Untersuchungsgebiet Tropenklinik soll deshalb mit der Antragstellung im Oktober 2018 als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt werden. Fördermittel aus der Sanierung sind zur Finanzierung der Maßnahme nicht erforderlich und sollen deshalb nicht in Anspruch genommen werden.

## 11. Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Kostengruppe	Kostenannahme brutto in T€	geschätzte zuwendungsfäh. Kosten in T€
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben</b>			
<b>I.</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>II.</b>	<b>Weitere Vorbereitung</b>	<b>340</b>	<b>340</b>
<b>III.</b>	<b>Grunderwerb</b>	N.N.	N.N.
<b>IV.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>4.685</b>	<b>4.005</b>
	davon Abbruchmaßnahmen	400	400
	davon Erschließungsmaßnahmen	2.715	2.360
	davon Öffentliche Räume	1.570	1.245
<b>V.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>10.135</b>	<b>6.892</b>
	davon öffentliche Maßnahmen	9.085	5.842
	davon private Maßnahmen	1.050	1.050
<b>VI.</b>	<b>Sanierungsträger / Öffentlichkeitsarbeit etc.</b>	<b>1.440</b>	<b>1.360</b>
	<b>Summe I. - VI.</b>	<b>16.700</b>	<b>12.697</b>
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>			
	Einnahmen	0	0
	<b>Saldo Ausgaben / Einnahmen</b>	<b>16.700</b>	<b>12.697</b>

# Plan Maßnahmen und Neuordnungskonzept

- Abgrenzung Maßnahmenbereich**
- 1.0 Maßnahmenbereich**
- Priorität der geplanten Maßnahmen**
  - 1.2** Maßnahme 1. Priorität: Realisierung zeitnah Bestandteil der Kosten- und Finanzierungübersicht
  - 2.1** Maßnahme 2. Priorität nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungübersicht verschiedene Prioritäten
- 2.5** Maßnahmen ohne Förderung Soziale Stadt
- Maßnahmenbereich Wohnumfeld und öffentlicher Raum innerhalb Berliner Ring**
- Schaffung eines durchgehend barrierefreien Mobilitätskorridors**
- Wichtige Wegeverbindungen**
- Flächenpotenziale für bauliche Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe)**
- Kritische Prüfung baulicher Ergänzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Gewerbe)**
- Entwicklungsbereich Einkaufszentrum**
- Verkehrsberuhigter Bereich**  
z.B. shared space
- H** Regionalstadtbahn / Haltestelle Endhaltestelle und Abstellfläche der Bahn liegen derzeit in Varianten vor

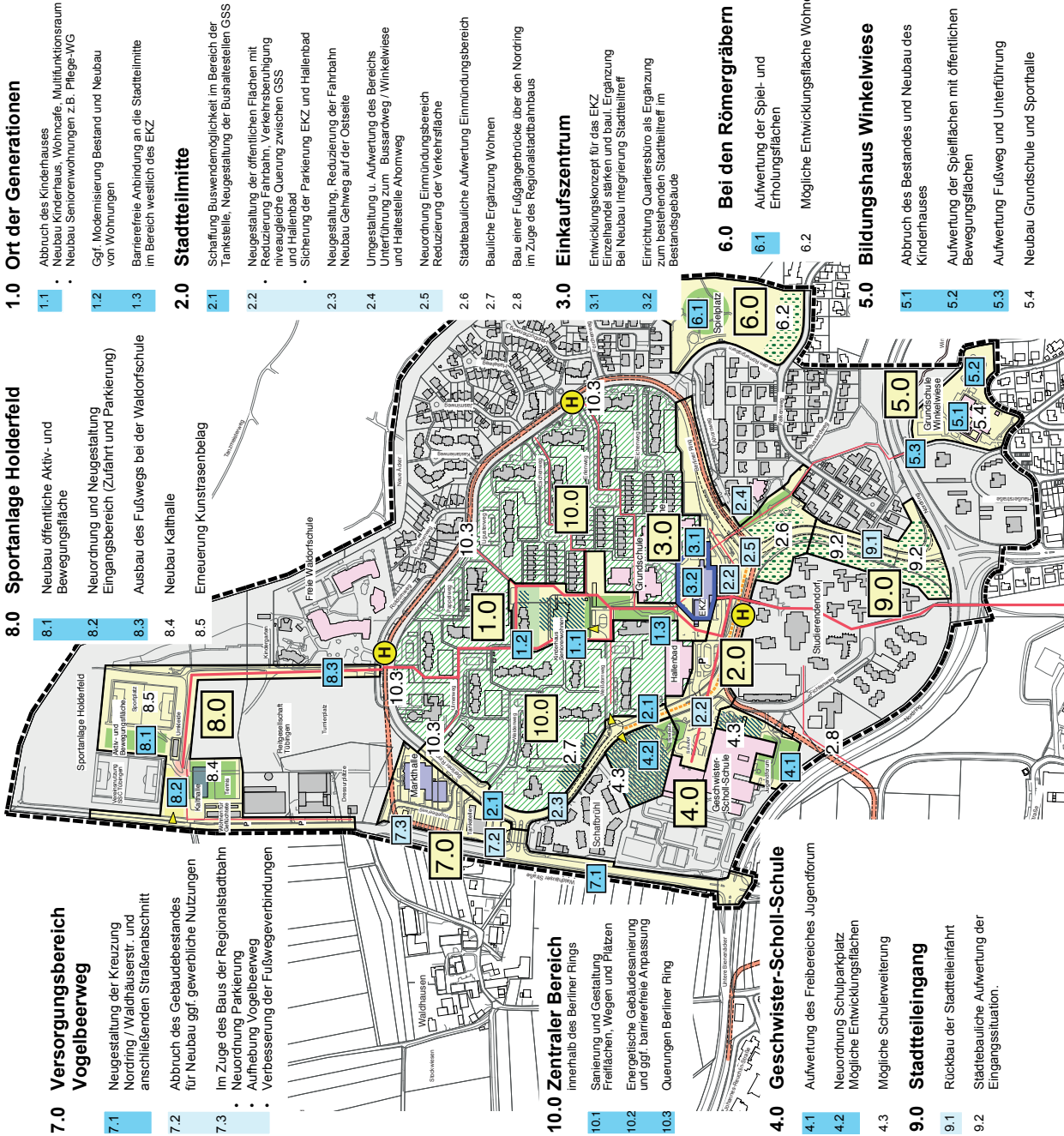
Universitätsstadt Tübingen  
Stadtteilentwicklung "Waldhäuser-Ost"  
Vorbereitende Untersuchungen

Plan 10.1  
Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

ohne Maßstab 26.07.2018



Planungsgruppe KPS  
Freie Architekten und Stadtplaner



## 1.0 Ort der Generationen

- 1.1** Abbruch des Kinderhauses  
Neubau Kinderhaus, Wohncafé, Multifunktionsraum  
Neubau Seniorenwohnungen z.B. Pflege-WG
- 1.2** Ggf. Modernisierung Bestand und Neubau von Wohnungen
- 1.3** Barrierefreie Anbindung an die Stadtteilmitte im Bereich westlich des EKZ

## 2.0 Stadtteilmitte

- 2.1** Schaffung Buswendemöglichkeit im Bereich der Tankstelle, Neugestaltung der Bushaltestellen GSS
- 2.2** Neugestaltung der öffentlichen Flächen mit Reduzierung Fahrbahn, Verkehrsberuhigung niveaugleiche Querung zwischen GSS und Hallenbad
- 2.3** Sicherung der Parkierung EKZ und Hallenbad
- 2.4** Neugestaltung, Reduzierung der Fahrbahn  
Neubau Gehweg auf der Ostseite
- 2.5** Umgestaltung u. Aufwertung des Bereichs Unterführung zum Bussardweg / Winkelwiese und Haltestelle Anionweg
- 2.6** Neuordnung Einmündungsbereich Reduzierung der Verkehrsfläche
- 2.7** Städtebauliche Aufwertung Einmündungsbereich
- 2.8** Bauliche Ergänzung Wohnen
- 2.9** Bau einer Fußgängerbrücke über den Nordring im Zuge des Regionalstadtbahnaus

## 3.0 Einkaufszentrum

- 3.1** Entwicklungskonzept für das EKZ Einzelhandel stärken und baul. Ergänzung Bei Neubau Integration Stadteitreff
- 3.2** Einrichtung Quartiersbüro als Ergänzung zum bestehenden Stadteitreff im Bestandsgebäude

## 6.0 Bei den Römergräbern

- 6.1** Aufwertung der Spiel- und Erholungsflächen
- 6.2** Mögliche Entwicklungsfläche Wohnen

## 5.0 Bildungshaus Winkelwiese

- 5.1** Abbruch des Bestandes und Neubau des Kinderhauses
- 5.2** Aufwertung der Spielflächen mit öffentlichen Bewegungsflächen
- 5.3** Aufwertung Fußweg und Unterführung
- 5.4** Neubau Grundschule und Sporthalle

## 8.0 Sportanlage Holderfeld

- 8.1** Neubau öffentliche Aktiv- und Bewegungsfläche
- 8.2** Neuordnung und Neugestaltung Eingangsbereich (Zufahrt und Parkierung)
- 8.3** Ausbau des Fußwegs bei der Waldorfschule
- 8.4** Neubau Kalthalle
- 8.5** Erneuerung Kunstrasenbelag

## 7.0 Versorgungsbereich Vogelbeerweg

- 7.1** Neugestaltung der Kreuzung Nordring / Waldhäuserstr. und anschließenden Straßenabschnitt
- 7.2** Abbruch des Gebäudebestandes für Neubau ggf. gewerbliche Nutzungen
- 7.3** Im Zuge des Baus der Regionalstadtbahn
  - Neuordnung Parkierung
  - Aufhebung Vogelbeerweg
  - Verbesserung der Fußwegeverbindungen

## 10.0 Zentraler Bereich innerhalb des Berliner Rings

- 10.1** Sanierung und Gestaltung Freizeitanlagen, Wegen und Plätzen
- 10.2** Energetische Gebäudesanierung und ggf. barrierefreie Anpassung
- 10.3** Querungen Berliner Ring

## 4.0 Geschwister-Scholl-Schule

- 4.1** Aufwertung des Freibereiches Jugendforum
- 4.2** Neuordnung Schulparkplatz Mögliche Entwicklungsflächen
- 4.3** Mögliche Schulerweiterung

## 9.0 Stadtteilzugang

- 9.1** Rückbau der Stadteinfahrt
- 9.2** Städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation



Sie haben noch Fragen?  
Bitte wenden Sie sich an:

**Antje Fritz**

Universitätsstadt Tübingen  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Telefon: 07071 204-2631  
E-Mail: [antje.fritz@tuebingen.de](mailto:antje.fritz@tuebingen.de)

## Impressum

2018

Herausgegeben von der Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Projektentwicklung

Barbeitung: Planungsgruppe KPS, Stadtberatung Dr. Sven Fries

Fotos: Planungsgruppe KPS, Stadtberatung Dr. Sven Fries, Patrick Gerstorfer

Layout: Stadtberatung Dr. Sven Fries