

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**  
zur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**

---

**Betreff:** Sachstandsbericht Innenentwicklung 2010-2012

**Bezug:** Vorlagen 446/2007, 17/2011

**Anlagen:** 1 Sachstandsbericht Innenentwicklung 2010-2012

---

### **Zusammenfassung:**

Seit Oktober 2010 wurden im Rahmen der Innenentwicklung durch verschiedene Projekte und die Schließung von Baulücken ca. 600 Wohneinheiten für weit über 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner erstellt. Tübingen hat damit den Wohnraum für die laut Zensus 2011 eingetretenen Einwohnerzuwächse in diesem Zeitraum fast ausschließlich durch Innenentwicklung zur Verfügung gestellt.

Für die Zukunft sind weitere Projekte in der Innenentwicklung geplant. Dabei wird die Verwaltung weiterhin private Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächenpotenzialen zu deren Entwicklung ermuntern und in der Öffentlichkeit für die Innenentwicklung werben.

Gleichzeitig muss aber die städtebauliche wie auch freiräumliche Qualität der bestehenden Quartiere erhalten bleiben. Die Verwaltung wird daher auch bei zukünftigen Projekten darauf achten, dass die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung befolgt werden und die Vorhaben soziale, funktionale, stadtgestalterische wie auch freiräumliche Qualitäten haben.

### **Ziel**

Unterrichtung des Gemeinderats über die Bilanz der Innenentwicklung in den letzten zwei Jahren

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Der letzte Sachstandsbericht zur Innenentwicklung in der Universitätsstadt Tübingen wurde im Jahre 2011 unter dem Titel „Innenentwicklung in Tübingen; Bilanz 2007-2010“ (Vorlage 17/2011) veröffentlicht. Nach zwei weiteren Jahren verstärkter Innenentwicklung, verbunden mit der Planung und Realisierung weiterer Quartiere, will die Verwaltung über den Sachstand informieren und einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen geben.

### **2. Sachstand**

Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist in Tübingen ungebrochen groß. Das ist zum Einen darauf zurückzuführen, dass Tübingen als Wohnort und die hier angebotenen Wohnformen weiterhin nachgefragt sind, zum Anderen darauf, dass Tübingen auch als Investitionsstandort für Wohnen und Gewerbe attraktiv ist. Das bedeutet, dass weiterhin Angebote im Rahmen der Innenentwicklung geschaffen werden müssen, um die Nachfrage befriedigen zu können. Ansonsten würden die Preise für Eigentums- und Mietobjekte zu stark anziehen.

#### Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung

Im letzten Bericht wurde ein Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung von Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung angekündigt. Dieses Verfahren wurde 2011 durchgeführt und die Ergebnisse fließen nun in die Vorhaben der Innenentwicklung ein. Dies geschah z. B. im Rahmenplan Gartenstraße, in dem als Ergebnis u. a. die Erarbeitung und Realisierung einer Gesamtkonzeption für einen Stadtteilpark als Maßnahme aufgeführt wird.

#### Beteiligung am REFINA-Projekt des NABU

Die Stadt beteiligte sich mit sieben anderen Kommunen am Projekt „Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“ des NABU Deutschland im Rahmen des Förderschwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Dieses Projekt widmete sich vor allem der Kommunikation der Innenentwicklung und sollte für die Innenentwicklung werben. Die vielfältigen Erfahrungen der Kommunen mündeten in Empfehlungen für eine erfolgreiche Kommunikation vor Ort.

#### Quartiersentwicklung

⇒ Im Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ wurden im Alexanderpark und im Bereich Stuttgarter Straße im Berichtszeitraum 92 neue Wohneinheiten geschaffen, davon waren 16 geförderte Mietwohnungen und 3 Wohnungen für eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung. Die Entwicklung in diesen Bereichen ist damit bis auf den Neubau CasaBlanca im Hof 1 an der Stuttgarter Straße abgeschlossen.

⇒ Weitere Projekte waren „Wohnen am Österberg“ (ca. 100-110 Wohneinheiten mit ca. 270 Einwohnern in zwei Bauabschnitten), in der Doblerstraße (16 neue Wohneinheiten) und „Herrenberger Straße 55-59“ bzw. „Dürrstraße 10-16“ (zusammen 89 Wohneinheiten).

In der nächsten Zukunft wird durch folgende Projekte die Innenentwicklung weiter vorangetrieben:

⇒ In der Alten Weberei hat der Bau der ersten Gebäude Ende 2012 begonnen. Insgesamt soll das neue Baugebiet Wohnraum für ca. 700 Menschen bieten.

⇒ Nachdem die WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 erworben hat, wurden weitere Schritte zur Ansiedlung eines Hotels in die Wege geleitet. Die nicht vom Hotel in Anspruch genommene Fläche wird von der WIT separat vermarktet und soll einer gemischten Bebauung dienen, die auch Wohnraum für ca. 50 Personen beinhalten soll.

⇒ Am Güterbahnhof ist es das gemeinsame Ziel der Eigentümer aurelis und DB Services Immobilien, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, diese zentrumsnahen Bahnflächen zu einem neuen hochwertigen Stadtquartier mit ca. 1.000 Bewohnern zu entwickeln. Nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans dienen soll.

⇒ Im Wennfelder Garten haben die Wohnungsbaugesellschaften GWG Tübingen und GSW Sigmaringen in Zusammenarbeit mit der Stadt und in Rücksprache mit der Architektenkammer eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Durch eine höhere bauliche Ausnutzung (insg. 260 Wohneinheiten, 300 neue Einwohner) soll die Neuschaffung von kostengünstigen Mietwohnungen und ergänzend Wohnbebauung in verschiedenen Eigentumsformen ermöglicht werden.

⇒ Die GWG plant an der Sindelfinger Straße eine Neubebauung. Gemeinsam mit der Fachabteilung Stadtplanung wurde aus mehreren Varianten ein Entwurf ausgewählt, der neben einer hohen städtebaulichen Qualität die Anforderungen, die sich aus der Hochwasserthematik und dem umgebenden Landschaftsraum ergeben, am besten erfüllt. Als Ersatz für die entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen wieder Mietwohnungen erstellt werden.

⇒ Das ehemalige Sidler Areal zwischen Bismarck-/Schaffhausen-/Brückenstraße soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. In Abstimmung mit den Eigentümern hat die Verwaltung Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets definiert. Von Eigentümerseite wurde danach eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Auf Grundlage des gewählten Entwurfs und seiner Überarbeitung wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Geplant sind ca. 100 Wohneinheiten und ca. 20 Gewerbeeinheiten.

⇒ Weitere geplante Projekte sind die Ölmühle (275 neue Bewohner) und die Lustnauer Mühle (150 Bewohner).

### Baulücken

Der Bestand an Baulücken ist zurückgegangen. Insgesamt wurden 113 Baulücken bebaut und damit fast 300 Wohneinheiten realisiert. Die auf der städtischen Homepage installierte Baulückenbörse erfreut sich von Nachfragerseite her hoher Beliebtheit, jedoch können aufgrund fehlenden Angebots kaum Baulückenangebote eingestellt werden.

Derzeit hält es die Verwaltung aufgrund des sehr lebhaften Grundstücksverkehrs in Tübingen nicht für notwendig den im letzten Sachstandsbericht angekündigten Grundstücksfonds einzurichten. Bei einer Abkühlung des Grundstücksmarktes wird geprüft, ob dies dann Sinn macht.

#### Neuordnung in Bestandsquartieren

In der Weinsteige/ Saarstraße/ Klemsenstraße in Unterjesingen konnte das Bebauungsplanverfahren durch zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern vorangebracht werden. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Am Burgunderweg konnte das Verfahren bereits zum Abschluss gebracht werden.

#### Ergebnisse der Innenentwicklung seit 2007

Mit den verstärkten Innenentwicklungsmaßnahmen seit 2007 wurden im Innenbereich insgesamt über 1.600 Wohneinheiten für über 3.200 Bewohner geschaffen. Dies geschah zwar hauptsächlich durch die Entwicklung von Konversionsflächen und Brachen, v. a. im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ und im Mühlenviertel, jedoch auch durch die Bebauung von über 200 Baulücken.

### **3. Ausblick**

#### Baulückenaktion

Bei Baulücken mit Eigentümern, die nicht in Tübingen wohnen, bzw. bei Erbgemeinschaften besteht evtl. eine größere Bereitschaft zum Verkauf. Die Baulücken werden dieses Jahr daraufhin untersucht und mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen.

#### Vereinfachte Umlegung

Den Eigentümern von Grundstücken, die nicht selbständig bebaut werden können, jedoch mit benachbarten Grundstücksteilen eine Baumöglichkeit besitzen, will die Verwaltung anbieten, mittels des Verfahrens der vereinfachten Umlegung diese Grundstücksteile so neu zu ordnen, dass bebaubare, eigenständig nutzbare Grundstücke entstehen.

#### Kommunikation der Innenentwicklung

Die Verwaltung hat eine Broschüre zur Innenentwicklung in Tübingen erstellt, mit der sie zusammen mit einem überarbeiteten Internetauftritt auf der Homepage der Stadt das Thema Innenentwicklung an prominenter Stelle präsentieren will.

In der Kommunikation der Innenentwicklung fließen selbstverständlich auch die Beurteilungskriterien für Vorhaben der Innenentwicklung ein, um eine hohe stadtgestalterische wie auch freiräumliche Qualität und Akzeptanz der Projekte zu erreichen und die bestehende Struktur nur in einem verträglichen Rahmen zu verändern.

#### Leerstandsaktivierung

Die Stadt prüft derzeit die rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für den Aufbau eines Leerstandskatasters, da eine Aktivierung auch nur eines Teiles dieser Wohnungen eine

Abhilfe auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten könnte.

#### Konsequenzen des demografischen Wandels

Es müssen die zukünftigen Auswirkungen einer sich ändernden und älter werdenden Bevölkerungsstruktur mit rückläufigen Bevölkerungszahlen auf Tübingen überprüft und geeignete städtebauliche Lösungsstrategien entwickelt werden. Hier bestehen in der Innenentwicklung besondere Möglichkeiten und Anforderungen, da hier auch mit Gebäudebestand und den dort wohnenden Menschen gearbeitet werden muss. Neben der Anpassung der Gebäude an die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen steht hierbei die adäquate Veränderung des Wohnumfelds sowohl in gestalterischer als auch infrastruktureller Hinsicht im Fokus.

#### **4. Anlagen**

Sachstandsbericht Innenentwicklung 2010-2012  
Broschüre Innenentwicklung in Tübingen (als Beilage)