

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis im: **Planungsausschuss**

Betreff: **Entwicklungskonzept Stadtzentrum Tübingen**

Bezug: Vorlage 204/2003

Anlagen: 2 Übersicht Entwicklung Altstadt/Innenstadt
Konzept zur Stärkung der Altstadt

Zusammenfassung:

Im Planungsausschuss wurde am 10.07.2003 der erste Teil des Konzepts zur Stärkung der Altstadt vorgestellt (Vorlage 204/03). Anlage dieser Vorlage ist das ergänzte Gesamtkonzept.

Ziel:

Siehe Vorlage 204/03.

Bericht:

Die Vorlage 204a/2003 beschreibt, wie in der Übersicht (Anlage 1) dargestellt, ein umfassendes Maßnahmen- und Aktionsprogramm zur Stärkung der Altstadt und ist ein Teil und der erste Schritt des Entwicklungskonzeptes Stadtzentrum Tübingen.

Das Konzept zur Stärkung der Altstadt stellt auch einen Anfang der Umsetzung insbesondere der Leitlinie Altstadt/Stadtzentrum und der Leitlinie Öffentlicher Raum, Grün- und Freiräume der Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar (Seiten 15 -19 der Bausteine zur Stadtentwicklung 14).

Nicht alle Teile des Konzeptes zur Stärkung der Altstadt sind bisher gleichermaßen detailliert. In den Tabellen des Teils 8 Umsetzung/Arbeitsprogramm sind die weiteren Schritte aufgezählt. Vorbehaltlich der Beratungen des Gemeinderats arbeitet die Verwaltung intensiv an den Themen

- Gestaltungskatalog,
- Aktionstag,
- Sondernutzungsrichtlinie,
- Gesamtanlagenschutz,
- Konzept aufzuwertender Flächen,
- Entwicklungsplan Innenstadt

weiter und wird die entsprechenden Vorlagen nach und nach vorlegen.

Erste Abstimmungsgespräche mit Beteiligten und Betroffenen, z. B. Dehoga, TüGast und WIT haben bereits stattgefunden. Auch der "Runde Tisch Altstadt" hat sich mit dem 1. Teil des Konzeptes befasst.

Darüber hinaus versucht die Verwaltung weiterhin Erneuerungsprojekte in der Innenstadt in Gang zu setzen, z. B. Pflughofstraße 4 - 8, Mühlstraße 3, Karlstraße 8, Landratsamt Doblerstraße.

Entwicklung Altstadt/Innenstadt

Entwicklungsplan Innenstadt:

Altstadt

südliches Stadtzentrum/Europaplatz

nördlich und westlich der Altstadt (Uni-Campus, Altklinikum, etc.)

- Nutzungskonzept
- Verkehrskonzept
- Freiflächenkonzept (auf der Basis der Vorstudie LGS)
- ...

FDP 02.02.2000 Rahmenkonzept Stadtmarketing

WUT 09.03.2000 Konzept zur Attraktivitätssteigerung
von Innenstadt und Altstadt

Stadtachse Europa-Quartier bis Universitäts-Campus,
Workshop BTW, Oktober 2001

Runder Tisch
Altstadt/Stadtzentrum

Konzept zur Stärkung der Altstadt

V 204 + 204a/2003

PA 10.07.2003

PA/VA 09.02.2004

Anträge	V 505/2002 V 513/2002	V 538/1994 V 519/1999	V 515/2003	V 531/2003	V 562/2003 V 563/2003 V 564/2003	V 537/2003 V 537b/2003 V 537c/2003			V 503/2002		
Vorlagen	V 205/2003 Gaststätten- ähnliche Be- triebe in der Altstadt	V 273/1994 V 263/1999 V 325/2003 V 325a/2003 Gesamtanla- genschutzVO	V 515a/2003 V 515b/2003 Sondernut- zungs- richtlinien	V 531a/2003 Nutzerkonflikte in der Fuß- gängerzone	V 562a - 564a/2003 Einzelhandels- flächen, Ga- stronomie, verkehrliche Maßnahmen	V 537a/2003 Veranstaltun- gen auf öffent- lichen Plätzen in der Stadt	V 361/2003 Touristenleit- system	V 20/2004 Sanierung Mühlstraße 3	Konzept auf- zuwertender Flächen	Gestaltungs- katalog Altstadt (Bodenbeläge)	Gestaltungs- katalog Altstadt (Licht)
Termine	PA 10.07.03 PA 17.11.03 PA/VA 09.02.04	PA 17.11.03 GR 08.12.03 PA/VA 09.02.04	VA 20.10.03 PA/VA 09.02.04	VUA 04.12.03 PA/VA 09.02.04	PA/VA 09.02.04	VA 20.10.03 VA 24.11.03	PA 17.11.03		PA 09.02.04		

Konzept zur Stärkung der Altstadt

Inhalt

- 1. Anlass und Ziel**
- 2. Rahmenplan Altstadtsanierung 1977 – Bilanz 2003**
- 3. Verbesserung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums**
 - 3.1. Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen
 - 3.2. Gestaltungskatalog
 - 3.2.1. Bodenbeläge
 - 3.2.2. Öffentliche Möblierung
 - 3.2.3. Private Möblierung
 - 3.2.4. Licht/Festbeleuchtung
 - 3.3. Finanzielle Anreize für Gebäudeeigentümer
 - 3.3.1. Gesamtanlagenschutzverordnung
 - 3.3.2. Zuschüsse aus Mitteln der Stadtbildpflege
 - 3.4. Grünanlagen
 - 3.4.1. bestehende öffentliche Grünanlagen
 - 3.4.2. potentielle öffentliche Grünanlagen
 - 3.5. Wasser
 - 3.5.1. Ammer
 - 3.5.2. Ammerkanal
 - 3.5.3. Neckar
 - 3.5.4. Brunnen
 - 3.6. Bürgerschaftliches Engagement
 - 3.6.1. Qualität der Grün- und Freiflächen
 - 3.6.2. Sponsoring
- 4. Konzept zur Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort**
 - 4.1. stadträumliche und stadtgestalterische Verbesserungen ...
 - 4.1.1. ... an den Übergängen zu benachbarten Quartieren
 - 4.1.2. ... innerhalb der Altstadt
 - 4.2. Verkaufsflächen in der Altstadt
 - 4.2.1. Die Struktur der Läden in der Tübinger Altstadt
 - 4.2.2. Moderation von Verkaufsflächenzusammenlegungen
 - 4.2.3. Neubauf Flächen
 - 4.2.4. Umnutzung
 - 4.3. Randbedingungen
 - 4.3.1. City-Logistik und Stadtmarketing
 - 4.3.2. Änderung der Verwendung von Stellplatzablösebeträgen
 - 4.3.3. Standortfestlegung Tagungshotel
 - 4.3.4. Sanierungsgebiet Neue Straße-Pflegghofstraße-Mühlstraße
 - 4.3.5. Kulturelle Veranstaltungen im Innenhof von Schloss und Bürgerheim

5. Konzept zur Stärkung der Gastronomie

- 5.1. Bebauungspläne
- 5.2. Anwendung bestehenden Rechts
- 5.3. Ausdehnung der Außenbewirtung

6. Konzept zur Verbesserung der Altstadt als Wohnort

- 6.1. Kompensation fehlender Balkone und Terrassen:
 - 6.1.1. Attraktivität des öffentlichen Raums
 - 6.1.2. Zugang zu den Erholungsräumen
 - 6.1.3. „Gütlesbörse“ für wohnungsferne Gärten
- 6.2. Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen
- 6.3. Ausweichplätze für Events, rollierendes System

7. Architektur

- 7.1. Register für historische Gebäude
- 7.2. Stadtbildsatzung und Erhaltungssatzung
 - 7.2.1. Ausnahmen für Sonderbauten
 - 7.2.2. Ausnahmen für Gebäude, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen sind
 - 7.2.3. historisch begründete Ausnahmen
 - 7.2.4. Kommunikation der Stadtbildsatzung
- 7.3. Gestaltungsbeirat

8. Umsetzung/Arbeitsprogramm/Finanzierung

- 8.1. kurzfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.2. mittelfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.3. langfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.4. Kosten- und Finanzierungskonzept
- 8.5. Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

1. Anlass und Ziel

Das Konzept zur Stärkung der Altstadt soll die am Runden Tisch Altstadt/ Stadtzentrum und im Rahmen des Leitlinienprozesses entwickelten Ziele konkretisieren und weiterverfolgen.

Bauvorhaben am Rand der historischen Altstadt brachten 1999 die Stadtbildsatzung in die öffentliche Diskussion, Anfang 2002 wurden im Schwäbischen Tagblatt die Fastfood-Betriebe thematisiert und aktuell sind zunehmend leerstehende Läden Anlass, sich konzeptionell wieder mit der Altstadt zu beschäftigen. Im kritischen Blick ist seit geraumer Zeit auch die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Im Leitlinienprozess beschäftigte sich daher eine eigene Arbeitsgruppe mit dem Thema Altstadt/öffentlicher Raum. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe wurden im Forum des Prozesses diskutiert und am 14.03.2003 verabschiedet.

Parallel dazu hat Frau Oberbürgermeisterin Russ-Scherer Vertreter aller in der Altstadt aktiver Gruppen seit 2001 regelmäßig zu einem Runden Tisch eingeladen, an dem inzwischen ebenfalls konkrete Maßnahmen vereinbart wurden.

Ziel des Konzeptes zur Stärkung der Altstadt ist es, alle diese Ansätze zusammenzuführen um ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das die Stärken der Altstadt pflegt und die Schwächen aufarbeitet und reduziert. Das Gesamtkonzept, das alle Facetten beinhaltet soll die Behandlung der verschiedenen Anträge der Fraktionen erleichtern und ist erster Schritt eines Entwicklungsplans Innenstadt, das auch die Bereiche südlich des Neckars und der Universität einbeziehen wird.



Abb.1 Altstadt und Geltungsbereich Bebauungsplan „Altstadtgebiet“

2. Rahmenplan Altstadtsanierung 1977 – Bilanz 2003

Die Ziele des Rahmenplans Altstadtsanierung wurden zum größten Teil erreicht und können heute noch als Leitschnur der künftigen Entwicklung der Altstadt dienen. Nicht ausreichend erreicht wurde jedoch das erklärte Ziel, die Altstadt vom Verkehr zu entlasten. Insbesondere die stark befahrenen Straßen Am Stadtgraben und Mühlstraße wirken nach wie vor als Barrieren.

Rahmenplan

Der Rahmenplan Altstadtsanierung hatte die Aufgabe, die städtebaulichen und sozialplanerischen Grundsätze der Altstadtsanierung zu formulieren. Die wesentlichen Ziele waren:

- Das Typische an der Altstadt sollte erhalten werden (Nutzungsmischung, preisgünstiger Wohnraum und das historische Stadt- und Straßenbild)
- Die Altstadt sollte überörtliche Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Das Einzelhandelsangebot sollte im östlichen Teil der Altstadt ausgebaut werden.

Ziele

Diese Ziele führten zum Bebauungsplan Altstadtgebiet von 1989, in dem geregelt wurde, dass zum Schutz des Wohnens Nutzungsänderungen oberhalb des ersten Obergeschosses ausschließlich zu Gunsten von Wohnnutzung zulässig, zusätzliche Gaststätten und Vergnügungstätten ausgeschlossen und die bestehenden Grünanlagen in der Altstadt zu erhalten sind. Ergebnis dieses Bebauungsplans ist, dass in der historischen Altstadt zwischen Mühlstraße und Zwinger, zwischen Neckar und Stadtgraben noch ca. 4200 Menschen leben. War zu Zeiten als um 18:00 Uhr die Läden schlossen durch die Wohnbevölkerung gewährleistet, dass sich die Stadt abends und am Wochenende nicht leerte, so steht auch heute trotz einer Reihe leerstehender Läden nicht zu befürchten, dass die Altstadt verödet. Heute muss der Einzelhandel unterstützt werden, wenn am Grundsatz der Nutzungsmischung festgehalten werden soll, während in vergangenen Jahrzehnten die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zahlungskräftiger gewerblicher Mieter geschützt werden musste (in der Regel Dienstleister, keine Einzelhändler). Die Vielfalt der gewerblichen Nutzungen konnte nicht gehalten werden, vor allem das Handwerk ist stark zurückgegangen.

Planungsinstrumente

Um das historische Stadt- und Straßenbild zu erhalten, wurden 1971 drei Sanierungsgebiete ausgewiesen und 1979 die Stadtbildsatzung in Kraft gesetzt. Diese Instrumente haben sich bewährt und sollten beibehalten bzw. wieder eingesetzt werden.

Infrastruktur - Ruhender Verkehr

Damit die Altstadt überörtliche Versorgungsaufgaben besser wahrnehmen kann, wurden das Parkhaus König und der Markt am Nonnenhaus mit integriertem Parkhaus gebaut.

Resümee

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die im Rahmenplan von 1977 festgelegten Maßnahmen durchgeführt wurden. Das Ziel der Verkehrsverlagerung konnte nicht vollständig erreicht werden und führt bis heute zu einer Reihe von Problemen, die auch dem Einzelhandelsstandort schaden:

- noch immer fahren und parken in der Altstadt zu viele Autos, teilweise sogar in den Fußgängerzonen,
- neben den oben genannten Parkieranlagen wurden sechs weitere Standorte benannt, die nicht realisiert wurden.

Die Straßen Am Stadtgraben, Wilhelmstraße, Mühlstraße, Karlstraße und Friedrichstraße sollten in Zukunft entlastet werden. Die Altstadt wird auch heute noch diesen Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen regelrecht umzingelt, ein Einkaufsbummel beginnt damit, diese Barrieren überwinden zu müssen.



Abb. 2: Auszug aus dem Rahmenplan von 1977

3. Verbesserung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums

- 3.1 Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen
- 3.2. Gestaltungskatalog
 - 3.2.1. Bodenbeläge
 - 3.2.2. Öffentliche Möblierung
 - 3.2.3. Private Möblierung
 - 3.2.4. Licht
- 3.3. Finanzielle Anreize für Gebäudeeigentümer
 - 3.3.1. Gesamtanlagenschutzverordnung
 - 3.3.2. Zuschüsse aus Mitteln der Stadtbildpflege
- 3.4. Unbebaute Freiflächen
 - 3.4.1. bestehende öffentliche Grünanlagen
 - 3.4.1. potentielle öffentliche Grünanlagen
- 3.5. Wasser
 - 3.5.1. Ammer
 - 3.5.2. Ammerkanal
 - 3.5.3. Neckar
 - 3.5.4. Brunnen
- 3.6. Bürgerschaftliches Engagement
 - 3.6.1. Qualität von Grün- und Freiflächen
 - 3.6.2. Sponsoring

Das Bild der Tübinger Altstadt gehört zu Tübingens größten Potentialen und ist für Einzelhandel, Gastronomie und Bewohnerschaft gleichermaßen von existentieller Bedeutung. Hier ist Tübingen unverwechselbar. Das Stadtbild muss deswegen gepflegt und weiterentwickelt werden, damit Tübingen im Wettbewerb der Städte bestehen kann.

Werden in „Malls“ künstliche Welten geschaffen, die die Konsumlust stimulieren sollen, ist die Tübinger Altstadt ein authentischer Ort, der das Einkaufen zu einem Erlebnis macht, das über die alleinige Versorgung mit Waren hinausgeht. Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist daher eines der wesentlichen Handlungsfelder, mit denen die Kommune dem Einzelhandel helfen kann, sich zu entwickeln.

Ein positives Erscheinungsbild und Authentizität sind Zugpferde für den Tourismus, der wiederum wichtige Kunden für Einzelhandel und Gastronomie in die Stadt lockt.

Der öffentliche Raum stellt die Kompensation für fehlende Balkone oder Terrassen dar und ist wichtig für die Wohnbevölkerung in der Altstadt.

Die Qualitäten der Tübinger Altstadt liegen im Erlebnisreichtum des öffentlichen Raums selbst. Raumfolgen, Enge, Weite, Gasse, Tore, Treppen, Gewässer, belebte Plätze und stille Winkel sind die Merkmale der mittelalterlichen Stadt. Sie gilt es zu schützen und „bescheiden“ qualitativ zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln. Als Kern der Stadt muss sie vielen Funktionen für Bewohner, Gewerbetreibende und Gäste dienen und steht deshalb in vielen Konflikten, z.B. zwischen Erreichbarkeit und Bewohnbarkeit, zwischen den Ansprüchen des ruhenden Verkehrs und der Qualität des Wohnumfelds.

Zur qualitativen Aufwertung der öffentlichen Räume in der Altstadt bedarf es einer entsprechenden Verkehrsbestandsanalyse, um daraus die notwendigen Verbesserungsvorschläge zu

formulieren. Diese werden mit den nächsten Arbeitsschritten verwaltungsintern diskutiert und nachfolgend den Gemeinderatsgremien vorgetragen.

Das Erscheinungsbild setzt sich zusammen aus den naturräumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Wichtige Merkmale sind dabei das Ensemble, die einzelnen Gebäude, Bodengestaltung und die Möblierung des öffentlichen Raums. Das Konzept zur Verbesserung beinhaltet daher

- eine Sammlung von Einzelmaßnahmen an konkreten Orten (Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen),
- einen Gestaltungskatalog, der künftig für Um- und Neugestaltungen des öffentlichen Raumes, sowie für die Möblierung gelten soll und
- finanzielle Anreize für Gebäudeeigentümer, das Bild ihrer Fassaden zu erhalten und wo notwendig zu verbessern.

Großes Potential bilden die naturräumlichen Gegebenheiten: Die Weiterentwicklung von Grünflächen und Gewässern könnte das gebaute Stadtbild abrunden und deutlich zu einer Attraktivitätssteigerung der Altstadt beitragen.

3.1. Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen

Der Runde Tisch Altstadt/Stadtzentrum hat zu Beginn seiner Tätigkeit eine Begehung der Altstadt durchgeführt, bei dem an einigen konkreten Orten auf gestalterische Missstände aufmerksam gemacht wurde (z. B. Zufahrt Parkhaus Stadtgraben, Eingang Fußgängertunnel Haagtorplatz). Manchmal ist der Bodenbelag schadhaft, alte Absperungen haben ihre Funktion verloren, Grünanlagen sind ungepflegt, Sitzmöglichkeiten oder Papierkörbe fehlen usw.

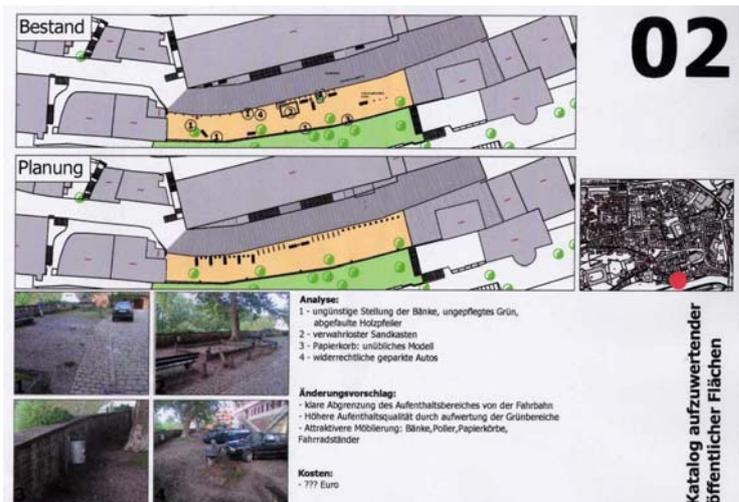


Abb. 3: Beispiel aus dem Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen

Meistens ist es die Summe von Kleinigkeiten, die zu einem schlechten Bild führt. Für alle diese und weitere Stellen sollen jeweils auf einem DIN A 3-Blatt die Mängel und deren Behebung dargestellt und mit Kosten versehen werden. Die Liste soll regelmäßig aktualisiert und periodisch dem Gemeinderat vorgelegt werden, damit Prioritäten festgelegt und Geld bereit gestellt werden kann, um Veränderungen durchführen zu können.

3.2. Gestaltungskatalog

Der Gestaltungskatalog umfasst die Themen Bodenbeläge, Möblierung und Licht. Er soll das optische Bild qualitativ aufwerten und im Sinne der Nachhaltigkeit eine hohe Nutzungsdauer und Wiederverwertbarkeit beinhalten. Diese Details ordnen sich dem Gesamtambiente unter, sollen aber die Wertschätzung der öffentlichen Räume stützen und stärken und den öffentlichen Raum wertvoll machen. Die Umsetzung bei den Bodenbelägen soll sukzessive erfolgen,

sobald eine Neu- oder Umbaumaßnahme ansteht. Der Möblierungskatalog für private Elemente soll neu zu beschließender Richtlinien für Sondergenehmigungen im öffentlichen Raum zu Grunde gelegt werden.

3.2.1. Bodenbeläge

Ziel ist in erster Linie die Vereinheitlichung der verschiedenen Bodenbeläge aus ökonomischen und gestalterischen Gründen aber auch die Vereinfachung von Verwaltungsabläufen zum Beispiel bei der Gestaltung einer zu sanierenden Straße und die Berücksichtigung der Belange der Behinderten.

Vorgeschlagen ist eine Kategorisierung in fünf Typen, die je nach Nutzungsanforderung und historischer Situation eingesetzt werden. Die Zuordnung der Straßen nach Typen wird laufend der aktuellen verkehrsrechtlichen Situation angepasst.



Abb. 4: Kartierung der Typen

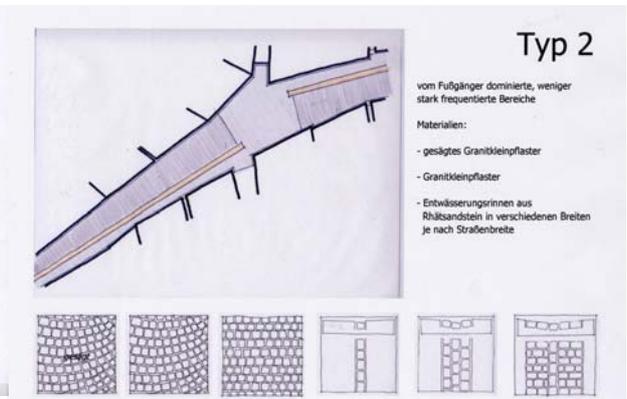


Abb. 5: Beispiel (Typ 2)

3.2.2. Öffentliche Möblierung

Damit sind Elemente gemeint, die die Stadt oder ihre Töchter (SWT; EBT; SBT) in den öffentlichen Raum stellen, z.B. Leuchten, Sitzmöglichkeiten, Poller, Abschrankungen, Fahrradständer oder Papierkörbe, aber auch technische Einrichtungen wie Schaltkästen, Verkehrsschilder, Wegweiser, Streukisten. Im Gestaltungskatalog soll festgelegt werden, welche Elemente ausschließlich verwendet werden, um einerseits gestalterische Einheitlichkeit und Qualität zu gewährleisten, andererseits, aber auch die Vorhaltung Reparatur und Pflege dieser Elemente wirtschaftlich zu halten.



Abb. 6: Beispiel für öffentliche Möblierung: Geländer, Schaltkasten, Möblierung, Grün und Bodenbeläge

3.2.3. **Private Möblierung**

Hier sollen Regeln für die Gestaltung von Warenauslagen, Passantenstoppnern, Stühlen, Tischen, Sonnenschirmen, Pflanzgefäßen und Marktständen erstellt werden. Um eine größtmögliche Akzeptanz für diese Regeln zu erreichen, müssen sie gemeinsam mit den Nutzern dieser Elemente, im wesentlichen also mit Einzelhändlern und Gastronomen erarbeitet werden. Heute gibt es mit den Richtlinien über die Genehmigung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum lediglich Vorschriften über die Menge der zulässigen Elemente, nicht aber über deren Gestaltung.



Abb. 7: Beispiel einer einheitlichen Möblierung in Maastricht

3.2.4. **Licht / Festbeleuchtung**

Manche Bereiche der Altstadt versinken nachts in der Dunkelheit. Dies gilt z.B. für den Holzmarkt auf der Seite der Stiftskirche oder für die Kronenstraße. Auch lassen über der Fahrbahnmitte hängende Beleuchtungskörper in einigen Altstadtstraßen ein angemessenes Wertgefühl für die historische Situation vermissen. Das Licht der Straßenbeleuchtung hat keine einheitliche Lichtfarbe. Am Marktplatz strahlen manche Läden sehr intensiv, während das Rathaus nachts nahezu unsichtbar ist.

Je nach Aufgabe und Herkunft kann Licht in drei Kategorien eingeteilt werden: das *kommunale Versorgungslicht* ist ein nach DIN-Normen geregeltes Licht für Sicherheit und Orientierung, das *kommerzielle Licht* ist das Licht, das aus Schaufenstern oder von Werbeanlagen auf die Straße fällt. In Tübingen noch ungebräuchlich ist das *atmosphärische Licht*. Bei ihm geht es nicht um funktionale Notwendigkeit, sondern um das Erzeugen von Stimmung und Gefühl, aber auch um das Inszenieren der Qualitäten der Stadt.

Ein Lichtkonzept soll Regeln aufstellen, wie Lichtfarbe und Farbwiedergabe eingesetzt werden sollen und in welchem Verhältnis „kommunales Versorgungslicht“ und „kommerzielles Licht“ zueinander stehen. Zudem soll ein Lichtkonzept dazu führen, dass die Spezifika der Stadt

Tübingen (z.B. Rathaus, Stiftskirche) auch im Dunkeln sichtbar sind. Hierbei ist die Fernwirkung ein wichtiger Faktor. Viele andere Städte haben den Wert eines Lichtkonzepts für das Stadtmarketing erkannt und entsprechende Planungen aufgestellt.

Schon früher schmückte sich die Stadt zu wichtigen Festen und Ereignissen. In Abstimmung mit dem regulären Lichtkonzept sollte mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden ein langfristiges Konzept erstellt werden, das die Stadt zu bestimmten Anlässen wie Weihnachten, Stadtfest und ähnlichen Ereignissen festlich beleuchtet.

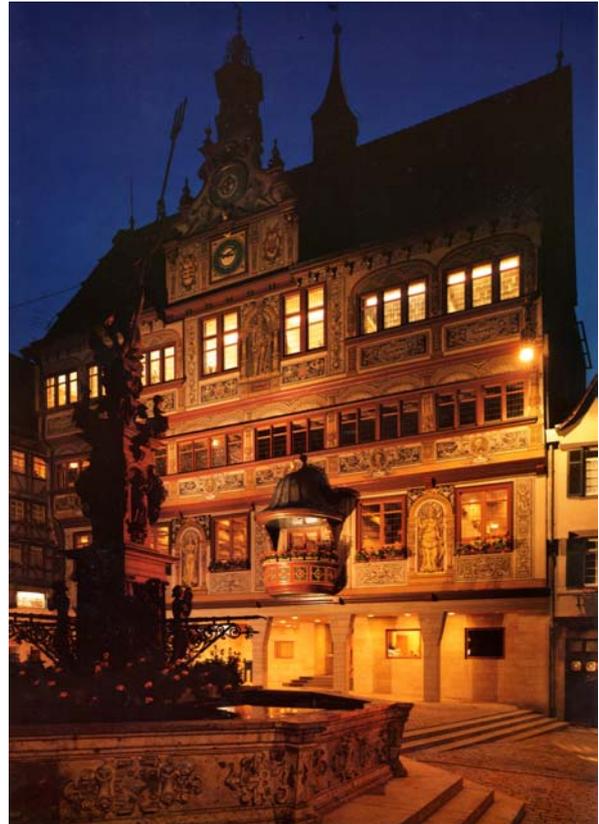


Abb. 8: illuminiertes Rathaus

3.3. **Finanzielle Anreize für Gebäudeeigentümer**

Um das Bild der Tübinger Altstadt zu erhalten und zu pflegen, müssen Hauseigentümer mehr Geld investieren, als für Altbauten außerhalb der Altstadt. Insbesondere Fassadenelemente aus Holz, wie Fensterumrahmungen, Klappläden, Geschoss- und Dachgesimse fordern einen laufenden, nicht immer preisgünstigen Bauunterhalt. Da aber nicht nur die Hauseigentümer vom Stadtbild profitieren, sondern der Erhalt des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt, sollten die Mehraufwendungen teilweise auch von der öffentlichen Hand getragen werden. Möglichkeiten hierzu bieten direkte Zuschüsse der Stadt, aber auch Steuererleichterungen, wie sie z.B. durch eine Gesamtanlagenschutzverordnung geschaffen werden können.

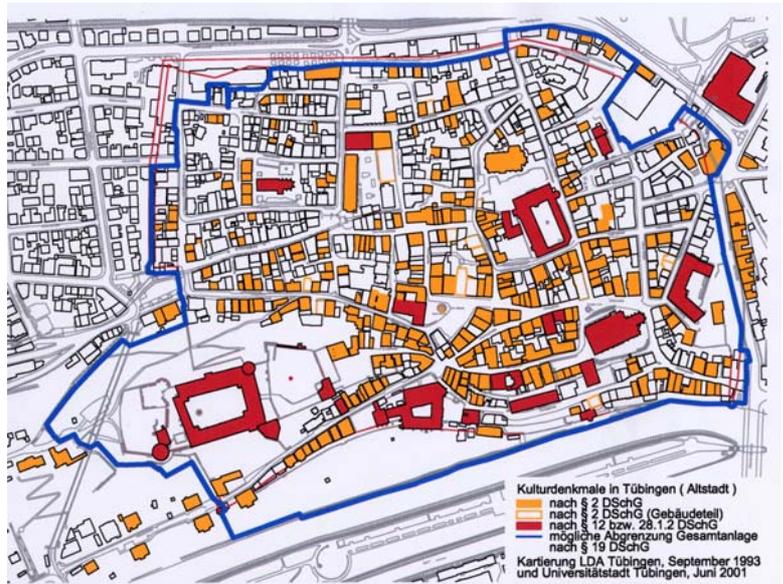
3.3.1. **Gesamtanlagenschutzverordnung**

Ziel von Gesamtanlagenschutzverordnungen nach § 19 Denkmalschutzgesetz ist der Erhalt von Stadt- und Straßenbildern. In Tübingen hat auch die Stadtbildsatzung dieses Ziel. Die Stadtbildsatzung beinhaltet gestalterische Vorgaben über bestimmte Bauteile. Das Stadtbild beeinträchtigende Veränderungen sind per Stadtbildsatzung in der Regel ausgeschlossen.

Während also Einschränkungen, die mit Inkrafttreten einer Gesamtanlagenschutzverordnung befürchtet werden, bereits durch die Stadtbildsatzung bestehen, bietet die Gesamtanlagenschutzverordnung finanzielle Vorteile, die derzeit nicht wahrgenommen werden können: Stellt ein Eigentümer eines Kulturdenkmals beim Land einen Zuschussantrag, wird dieser mit Punkten auf Dringlichkeit bewertet und die zur Verfügung stehenden Landesmittel werden auf die Anträge mit der je höchsten Punktzahl verteilt. Maßnahmen innerhalb von Gesamtanlagen

bekommen einen zusätzlichen Punkt, so dass Anträge über Maßnahmen innerhalb von Gesamtanlagen bessere Aussichten auf Gewährung haben. Zudem können Eigentümer von Nicht-Kulturdenkmälern Maßnahmen am Äußeren von Gebäuden, die im Geltungsbereich

Abb. 9: Kulturdenkmale in der Altstadt einer Gesamtanlage sind nach § 7 i EStG 10 Jahre zu je 10% steuerlich absetzen.



Der Schutz von Gesamtanlagen unterscheidet sich vom Schutz von Kulturdenkmälern durch den *Schutzumfang*. Kulturdenkmale nach den §§ 2 oder 12 DStG sind in ihrer Substanz, teilweise einschließlich historischer Ausstattungen (Türen, Bodenbeläge, Stucksimse, etc.) *und* in ihrem Erscheinungsbild geschützt, Gesamtanlagen *nur* in ihrem Erscheinungsbild.

Die Verwaltung hat in einer separaten Vorlage (V 325/2003) weitere Informationen zum Thema Gesamtanlagenschutz vorgelegt, einschließlich den Erfahrungen aus vergleichbaren Städten.

3.3.2. Zuschüsse aus Mitteln der Stadtbildpflege

Bisher werden Mehraufwendungen, die durch Anwendung der Stadtbildsatzung entstehen zu ungefähr einem Drittel von der Stadt bezuschusst. Die hierfür zur Verfügung stehenden Mittel hängen jedoch von der finanziellen Situation der Stadt Tübingen ab und sind daher stark schwankend und in der Regel nicht ausreichend, um allen Anträgen gerecht zu werden. Würden durch eine Gesamtanlagenschutzverordnung auch Eigentümer von nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Aufwendungen an den Fassaden steuerlich geltend machen können, könnten die Zuschüsse der Stadt umstrukturiert werden. Statt für Mehraufwendungen durch die Stadtbildsatzung könnten dann Mehraufwendungen bezuschusst werden, die durch den Erhalt baufälliger Gebäude entstehen.

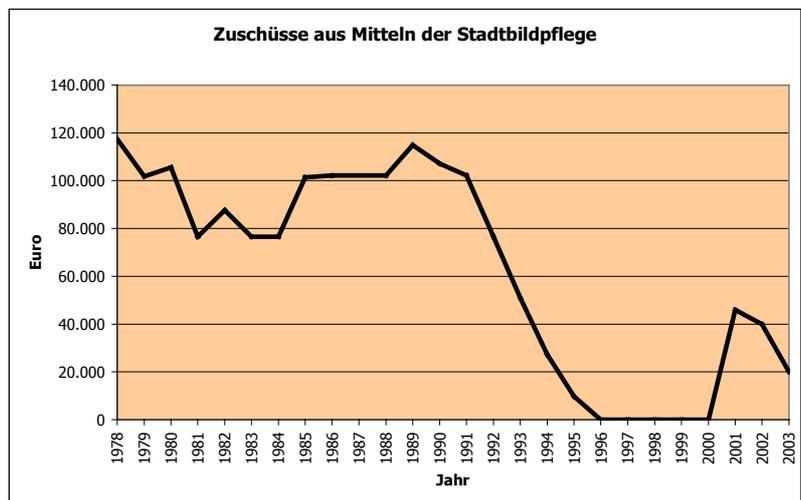


Abb. 10: Entwicklung der Zuschüsse aus Mitteln der Stadtbildpflege

3.4. Grünanlagen

Die Grünanlagen der Tübinger Innenstadt haben vielfältige, wichtige Funktionen zu erfüllen: sie sind Wohnumfeld für die Bewohner der Altstadt und der angrenzenden Quartiere, Arbeitsumfeld und Pausenaufenthaltsorte für in der Altstadt und der Innenstadt Beschäftigte, sie sind Umfeld für Schüler und Studierende, Orte für Märkte, Feste und touristische Attraktion. Gerade das Spannungsfeld einer dicht bebauten Altstadt zu vorhandenen Grünräumen erzeugt Qualitäten, wie die Neckarfront eindrucksvoll beweist.

3.4.1. Bestehende öffentliche Grünanlagen

Für die Altstadt sind vier bestehende öffentliche Grünanlagen von besonderer Bedeutung: Stadtfriedhof, Alter Botanischer Garten, Platanenallee und Anlagenpark.

Stadtfriedhof

Der Stadtfriedhof ist als Begräbnisort vieler Tübinger Dichter und Denker Kulturdenkmal und touristische Attraktion. Die Anbindung an die Altstadt führt durch das Altklinikum und über zwei stark befahrene Straßen ist damit schwer auffindbar und wenig attraktiv.

Alter Botanischer Garten

Der alte botanische Garten ist als Bindeglied zwischen Universität und Altstadt von zentraler Bedeutung. Er wird von Bewohnern, Beschäftigten und Studenten intensiv genutzt. Die Spielplätze dort gehören zu den am stärksten frequentierten der Stadt. Die Nutzungsintensität dieses Parks hat einen Grad erreicht, der zu Überbeanspruchung führt. Es gibt aber auch Bereiche, die aufgrund mangelnder gestalterischer Qualität weniger stark genutzt sind. Eine gestalterische Aufwertung - im Wege- und Beziehungsnetz, bei der Beleuchtung und den Belägen, den Zäunen und Gebüsch, den Gewässern und Brücken - dieser landeseigenen Parkanlage wäre dringend geboten. Ausstattung und Pflege müssen im engen Kontakt zwischen Land und SBT erfolgen.

Platanenallee

Die unter Denkmalschutz stehende Platanenallee ist in Verbindung mit der Neckarfront die stadtbildprägende Attraktion - touristisches Markenzeichen am Neckarufer. Daraus leitet sich auch die hohe Attraktivität der Platanenallee ab. Umso wichtiger sind der Schutz und die Pflege der Wurzelbereiche der Bäume. Die Pflege der Ufervegetation sollte so geschehen, dass der Blick auf die Neckarfront frei bleibt.

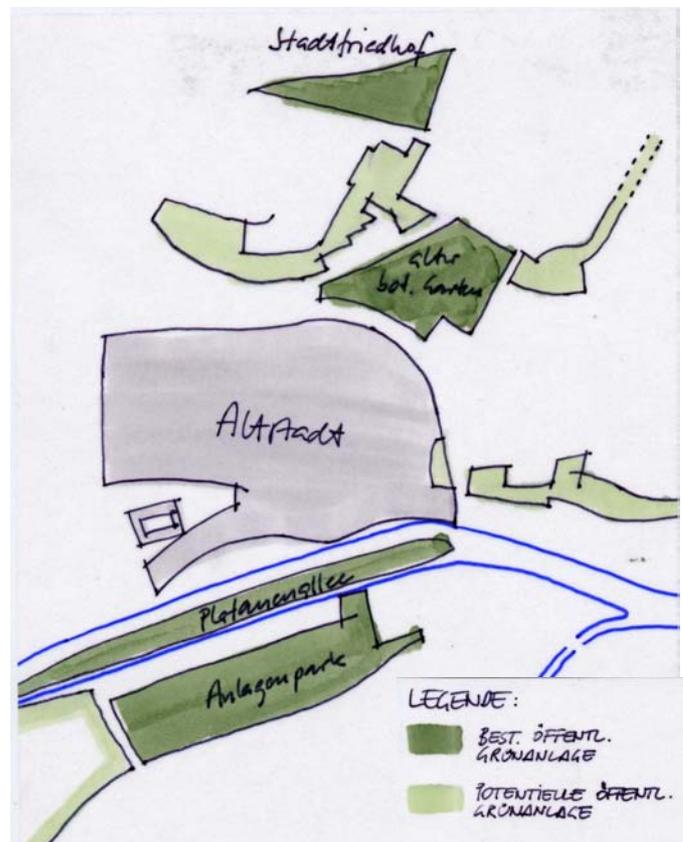


Abb. 11: öffentliche Grünanlagen

Nach Süden, entsprechend der früheren Sichtachse Burse-Uhlanddenkmal-Hauptbahnhof-Thiepvalkaserne sollten im Rahmen eines freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes, das auch den Anlagensee und die Uhlandstraße mit einbezieht, Attraktivität und Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Hier besteht Handlungsbedarf um die südliche Innenstadt gestalterisch nicht abzukoppeln.

Anlagenpark und Anlagensee

In Verbindung mit den Schulen und der Wegeverbindung Bahnhof-Altstadt ist der Anlagenpark die altstadtnahe Grünanlage mit hohem Anspruch an die Aufenthaltsqualität. Insbesondere ist den Außenraumbedürfnissen der Schulen Rechnung zu tragen, das bedeutet, dass die Uhlandstraßengestaltung ein wichtiger Baustein für das Gesamtkonzept darstellt. Verbesserungspotential besteht darüber hinaus an seinem südlichen Rand und in der Verknüpfung mit dem Neckartal nach Westen.

3.4.2. Potentielle öffentliche Grünanlagen

Alle Hanglagen am Österberg, am Schlossberg und die unterhalb des Altklinikums haben eine große Bedeutung für das Stadtbild. Es ist bedauerlich, dass so viele schöne Aussichten von hier auf die Stadt und auf die Schwäbische Alb nicht öffentlich zugänglich sind. Die Fläche unterhalb des Altklinikums wäre eine sehr gute Verbindung zwischen Stadtfriedhof und Altstadt. Ein öffentlicher Weg auf halber Höhe zwischen Gartenstraße und Österbergstraße beginnend an der Neckarbrücke könnte ein attraktiver Spazierweg für Besucher, Bewohner und Beschäftigte der Altstadt sein.

Diese Vorschläge wurden bereits in der Voruntersuchung zur Landesgartenschau vorgelegt.

3.5. Wasser

Tübingen ist reich an Wasser, vor allem aber an unterschiedlichen *Formen* von Gewässern: die Ammer als schmaler, stellenweise naturnah ausbaubarer Bach, der Ammerkanal, im Mittelalter als Arbeitsmittel zum Beispiel für Gerber eingerichtet, der Neckar mit der Möglichkeit, darauf zu rudern und zu stochern, sowie viele Brunnen und ehemalige Brunnenstandorte sind Potentiale, die stärker zu Gunsten eines qualitätvollen, vielfältigen Stadtbildes weiterentwickelt werden sollten. Insbesondere die Ammer ist im Stadtbild aber kaum mehr erlebbar. Ziel der künftigen Stadtgestaltung soll daher sein, die Gewässer sichtbarer zu machen, an manchen Stellen weitere Zugangsmöglichkeiten zu den Gewässern zu schaffen und die jeweiligen Besonderheiten der verschiedenen Gewässer deutlicher herauszuarbeiten.

3.5.1. Ammer

Die Erlebbarkeit der Ammer als ein von West nach Ost verlaufendes, die Altstadt tangierendes Gewässer, ist im Stadtbild wenig präsent. Sie wird zwar offen geführt, ist aber durch das tief eingegrabene Flussbett sowie vielfach durch Büsche, Geländer, Gitter etc. verstellt. Seit Jahren wird ein durchgehender Ammerbegleitweg vom Ammertal bis zum Österberg angestrebt. Ziel ist es die städtebaulich unterschiedlichen Teilabschnitte Pfitzerstraße, Alter Botanischer Garten, und Wilhelmstraße bis Österberg in ihren jeweiligen Charakteristiken aufzuwerten und besonders im Alten Botanischen Garten mehr in die Parkkonzeption einzubeziehen.

3.5.2. Ammerkanal

Vom Ammerkanal, ein im Mittelalter angelegter Brauchwasserkanal profitierten damals die Gerber, Färber, Metzger und andere. Er durchmisst die Unterstadt entlang der Gassen und zwischen den Häusern. Mit der Altstadtsanierung wurde dieses Charakteristikum wieder ins rechte Stadtbild gerückt. Er bildet heute ein wesentliches Element der unteren Altstadt. Manche Abschnitte sind verstellt, an einigen Stellen könnten zusätzliche kleine Brückenschläge das Wegenetz sinnvoll ergänzen, z. B. zwischen der Kornhausgasse und dem Innenhof des Bürgerheims. Der alljährliche Blumenschmuck sollte gezielt auf ausgewiesene Stellen begrenzt werden um den Blick auf das Fließgewässer mitten in der Stadt nicht vollständig zu verstellen. Die vorgegebene einfache Geländerstruktur ist zu ergänzen und zu pflegen.

Potentiale bietet der Ammerkanal stadtauswärts: nach Osten ist er zwischen Museum und Ammer verdolt. Dieser Bereich bildet einen der am stärksten frequentierten Wege zwischen Universität und Altstadt. Im Rahmen einer Neugestaltung des Alten botanischen Gartens sollte mit einer Aufwertung dieser Wegebeziehung auch eine Freilegung des Ammerkanals geprüft und wenn möglich in das Gesamtkonzept integriert werden.

Nach Westen ist seine Zugänglichkeit bei der Umnutzung des Majer-Areals bereits gesichert worden. Der Platz der ehemaligen Pulvermühle wird wieder erkennbar werden. Eine Weiterführung des Weges in Richtung Ammertal könnte sehr attraktiv den Kanalcharakter stärken, der anschließende Aquädukt über die Gleise besitzt einen besonderen, industriellen Charme.

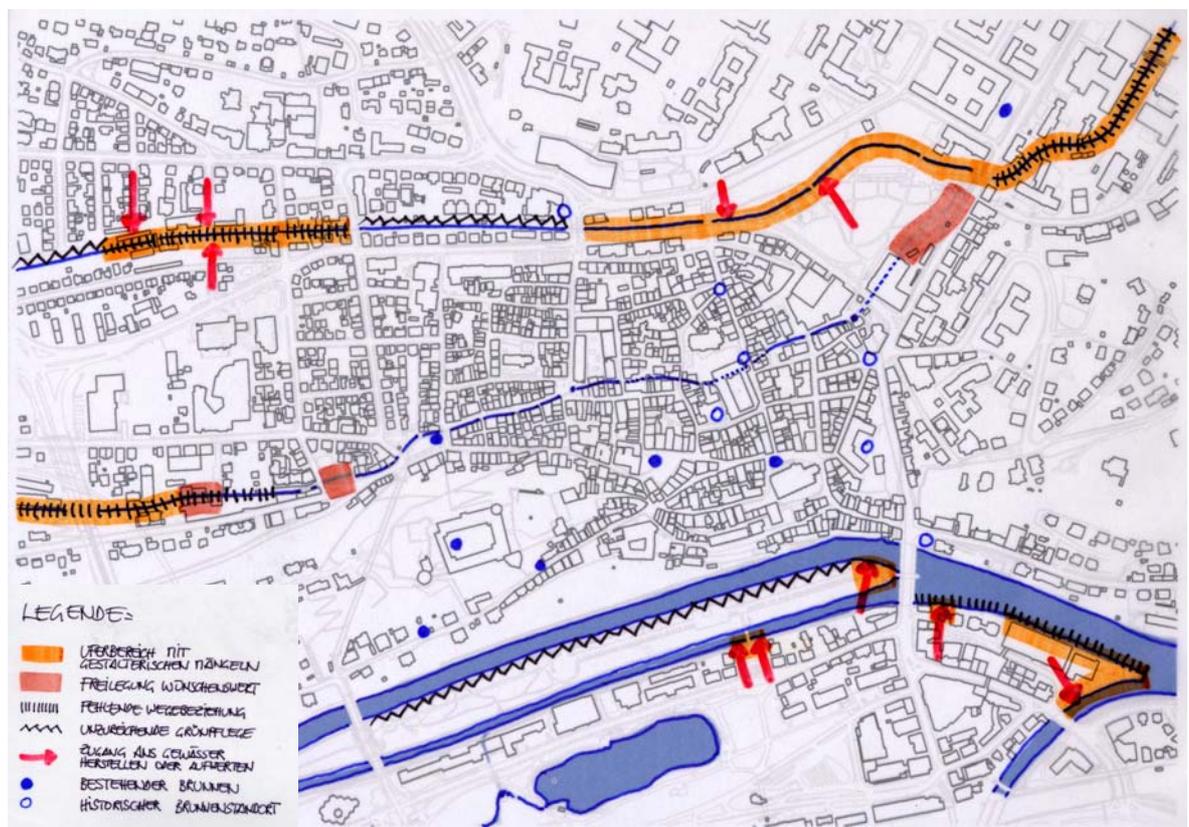


Abb. 12: Wasser

3.5.3. Neckar

Der Flussverlauf des Neckars ist der natürliche Saum der hoch nach Norden sich auftürmenden Altstadt, die Postkartenansicht, die zumeist von der Eberhardsbrücke und der Platanenallee erlebt wird. Deshalb sollte hier ein besonderes Augenmerk auf den Zustand der Uferbereiche, Stützmauern, Brücken und Bootsanlegestellen gelegt werden. Die Anziehungskraft mancher Teilbereiche wie der Weg von der Neckarbrücke über die "Spindeltreppe" bis zum Hölderlinturm bedürfen der besonderen Pflege durch die Stadt und privatem Engagement in den angrenzenden Gärten.

Das für viele Touristen wichtige "Ereignis" Stocherkahn- oder Bootfahren muss eindeutig geregelt werden. Die Anlegestellen und der Bootsverleih sind im touristischen Leitsystem kenntlich zu machen. Stocherkähne und Ruderboote passen zur Stadtansicht, auf zum Stadtbild nicht passende Boote sollte verzichtet werden.

Erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht für den Bereich zwischen der Neckarbrücke und dem Schwabenhaus. "Brückenerlebnis" und Biergarten am Neckar sind im Kontext mit den verkehrlichen Überlegungen aufeinander abzustimmen.

In den Vorüberlegungen für eine Landesgartenschau wurde bereits besonderer Augenmerk auf die Ansicht des südlichen Neckarufers zwischen BVV und Casino gelegt. Langfristig soll dieses wertvolle Flussufer in das Tübinger Wegekonzept integriert werden, um es aus dem Rückseitenerscheinungsbild herauszuholen. Hierbei wird die Weiterentwicklung des "Areal Casino" mit der Uferspitze zur Steinlach, die Integration der Anlegestelle und die Außenbewirtschaftung, aber auch das Erscheinungsbild des Neckarparkhauses eine bedeutende Aufgabe sein.

Der Uferbereich Eberhardsbrücke - Platanenallee - Alleenbrücke sollte in seiner naturnahen Gestaltung erhalten und geschützt werden. Dies gilt auch für die Platanenallee selbst, die besonders bei Veranstaltungen nur mit entsprechenden Auflagen zur Befahrbarkeit, über Einbauten und zum Schutz der Wurzelräume geschützt werden muss. Die vom Behindertenverband viel kritisierte Zugänglichkeit der Platanenallee kann durch eine Abflachung des Indianerstegs verbessert werden. Der Einbau eines Aufzugs am Treppenabgang von der Eberhardsbrücke ist derzeit nicht umsetzbar. Der Aufgang an der Alleenbrücke braucht der gärtnerischen Pflege und Prüfung baulicher Details.

Der Uferabschnitt vom Hölderlinturm bis zum Haeringhaus ist durch seine private Gartennutzung geprägt. Diese gilt es, wie in den Vorüberlegungen für eine Landesgartenschau dargelegt, zu schützen und zu pflegen. Die einsehbare Privatheit kennzeichnet die Altstadt als bewohnte, lebenswerte Stadt.

3.5.4. **Brunnen**

Brunnen stärken Orte und erhöhen ihre Anziehungskraft. Ob Erwachsene oder Kinder, Jugendliche oder Studenten, für alle markieren sie einen Ort. Die Aneignung des Brunnens auf dem Markt beweist die Bedeutung. Das Konzept zur Stärkung der Altstadt wird die ehemaligen Brunnen- oder Pumpenstandorte prüfen um den Flair der Altstadt - Stadt am Wasser, Stadt der Gewässer - mehr gerecht zu werden. Finanzielles ehrenbürgerschaftliches Engagement könnte dabei helfen.



Abb. 13: Brunnen am Lustnauer Tor um 1902

3.6. **Bürgerschaftliches Engagement**

Die Altstadt zu stärken, zu bewahren und weiterzuentwickeln bedarf des Engagements Aller. Die Finanzkraft der Kommune reicht nicht aus, um notwendige Maßnahmen direkt in Angriff zu nehmen. Aber zur Belebung und Pflege einer Stadt, zur permanenten Qualitätssteigerung können finanzielles Engagement und aktiver Einsatz von Handel, Gastronomie, Kirchen und anderen Institutionen und der Bewohner beitragen.

Neben dem von Gärtnern und HGV gesponsertem Blumenschmuck war der im Sommer 2003 durchgeführte Aktionstag, bei dem Bürgerinnen und Bürger, Gemeinderäte, Mitglieder der Stadtverwaltung etc. an drei konkreten Stellen in der Stadt mit Besen, Farbe und Akkuschauber selbst aktiv wurden ein positives Beispiel. Dies wollen wir weiterentwickeln.



Abb. 14: Aktionstag 2003

3.6.1. **Qualität der Grün- und Freiflächen**

In der Altstadt gibt es eine große Anzahl von Pflanzbeeten und kleineren Grünflächen, zum Beispiel in der Froschgasse bei der Johanneskirche, in der Langen Gasse oder in der Haaggasse beim Abgang zur Judengasse. In der dicht bebauten Altstadt sind diese grünen Oasen wichtiger Bestandteil des Erholungs- und Erlebniswertes, deren Pflege aber zunehmend den finanziellen Problemen der Stadt zum Opfer fällt. Aus diesem Grund soll ein Modell zur selbstständigen Gestaltung und Pflege durch Anwohner, Initiativen und Vereine entwickelt werden. Bei zukünftigen Straßenumgestaltungen werden solche Patenschaften auch Voraussetzung für neue Grünflächen sein müssen. Dafür müssen Kriterien zur Qualitätssicherung entwickelt werden.

3.6.2. **Sponsoring**

Über Patenschaften hinaus soll die Bürgerschaft Möglichkeiten haben, sich durch direktes Sponsoring zu engagieren. Anwohner könnten beispielsweise für einzelne Objekte wie Sitzbänke oder Pflanzgefäße aufkommen.

Organisiertes Sponsoring betreibt mit großem Erfolg für das Stadtbild die Bürgerstiftung, die bereits die Aufwertung des Geographischen Landesmittelpunkts im Käsenbachtal finanziert hat und 2003/2004 die Neugestaltung der Unterführung zwischen dem Alten Botanischen Garten und der Altstadt finanzieren möchte. Die Stadtverwaltung erarbeitete dazu die Gebrauchskriterien und Gestaltungsdetails. Die Bürgerstiftung übernimmt das Projekt und koordiniert die Ausführung. Die Qualitätssicherung erfolgt über regelmäßige Rückkopplung.

4. Konzept zur Stärkung der Altstadt als Einzelhandelsstandort

- 4.1. Stadträumliche und stadtgestalterische Verbesserungen ...
 - 4.1.1. ... an den Übergängen zu benachbarten Quartieren
 - 4.1.2. ... innerhalb der Altstadt
- 4.2. Verkaufsflächen in der Altstadt
 - 4.2.1. Die Struktur der Läden in der Tübinger Altstadt
 - 4.2.2. Moderation von Verkaufsflächenzusammenlegungen
 - 4.2.3. Neubaufflächen
 - 4.2.4. Umnutzung
- 4.3. Randbedingungen
 - 4.3.1. City-Logistik und Stadtmarketing
 - 4.3.2. Änderung der Verwendung von Stellplatzablösebeträgen
 - 4.3.3. Standortfestlegung Tagungshotel
 - 4.3.4. Sanierungsgebiet Neue Straße-Pflegelhofstraße-Mühlstraße
 - 4.3.5. Kulturelle Veranstaltungen im Innenhof von Schloss und Bürgerheim

Wohnen, Handel und Gastronomie in der Altstadt sind sehr eng miteinander verwoben. Stadträumliche und stadtgestalterische Konzepte zur Stärkung der einen Nutzung führen in den meisten Fällen auch zur Stärkung der anderen Funktionen. Das beste Beispiel hierfür ist die Gestaltung des öffentlichen Raums. Zur Stärkung der Altstadt wird es mit Aktivitäten innerhalb der historischen Stadtmauer nicht getan sein, der größere Handlungsbedarf ist an den Übergängen und in den benachbarten Quartieren zu sehen.

Die derzeitige Krise des Einzelhandels hat viele Ursachen: allgemeine wirtschaftlichen Lage, „Konsumverweigerung“, Abwanderung auf die „grüne Wiese“ etc. und ist daher allein mit Mitteln der Stadtplanung nicht zu lösen. In der Vergangenheit wurden in Tübingen am Stadtrand mit wenigen Ausnahmen keine großflächigen Einzelhandelsstandorte etabliert und durch das Zentren- und Märktekonzept hat diese Politik auch für die Zukunft Bestand. Dadurch ist in Tübingen ein wichtiger Schritt zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt bereits umgesetzt, wobei natürlich die Märkte benachbarter Städte auch eine Konkurrenz für den Tübinger Handel darstellen.

Die Kommune kann stadträumliche und stadtgestalterische Verbesserungen planen, bei der Schaffung größerer Verkaufsflächen unterstützen und Randbedingungen beeinflussen. Für den Tübinger Einzelhandel kann es keine Perspektive sein, lediglich von allen Ketten Filialen anzuwerben und somit im Erdgeschoss austauschbar zu werden. Vielmehr müssen die Tübinger Besonderheiten hervorgehoben werden: lokal hergestellte Produkte, Produkte, die einen Bezug zur Landschaft und zur Besonderheit Tübingens als Universitätsstadt haben und Produkte, deren Qualität dem kulturellen Wert der Altstadt entsprechen. Der Einzelhandel soll jedoch nicht nur Waren des periodischen Bedarf anbieten, wichtig ist auch die Grundversorgung der ca. 4.200 Bewohner zum Beispiel mit Lebensmitteln, die nicht auf dem Markt erworben werden können. Der Markt selber ist einer der wichtigsten authentischen "Lebensmittelmärkte" in der Innenstadt.

4.1. Stadträumliche und stadtgestalterische Verbesserungen ...

4.1.1. ...an den Übergängen zu benachbarten Quartieren

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage und der demographischen Entwicklung werden Kaufkraft und Konsumbereitschaft der Bevölkerung auf absehbare Zeit wohl eher abnehmen. Soll in der Altstadt der Umsatz gehalten werden, muss die Kaufkraft stärker an die Altstadt gebunden werden und die Anzahl der Kunden, die die Altstadt besuchen muss erhöht werden. Die Kunden sind zum einen Personen, die in der Altstadt oder in Altstadtnähe wohnen oder dort arbeiten und zum anderen Kunden von außerhalb.

Die Zahl der ersten Personengruppe kann erhöht werden, wenn altstadtnah mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Die Karte mit Einwohnerdichten zeigt, dass rund um die Altstadt viele Quartiere eine geringe Einwohnerdichte aufweisen. Potentiale liegen hier vor allem im südlichen Stadtzentrum und im Bereich des Westbahnhofs, aber auch in der Brunnenstraße. Im Bereich der Universität ist die Wohndichte zwar gering, wird aber durch die hohe Zahl der Beschäftigten und Studierenden kompensiert. Im Bereich Doblerstraße sind Gericht, Verwaltung der Kreissparkasse und Landratsamt Frequenzbringer. Bei Wegzug von Kreissparkasse und Landratsamt muss gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Die Entwicklung des Altklinikums ist in diesem Zusammenhang ebenfalls von starker Bedeutung. Hier muss und wird ein Konzept erstellt werden, dass unter anderem über dort angesiedelte Nutzungen und deren Wirkung auf die Altstadt Aussagen macht.

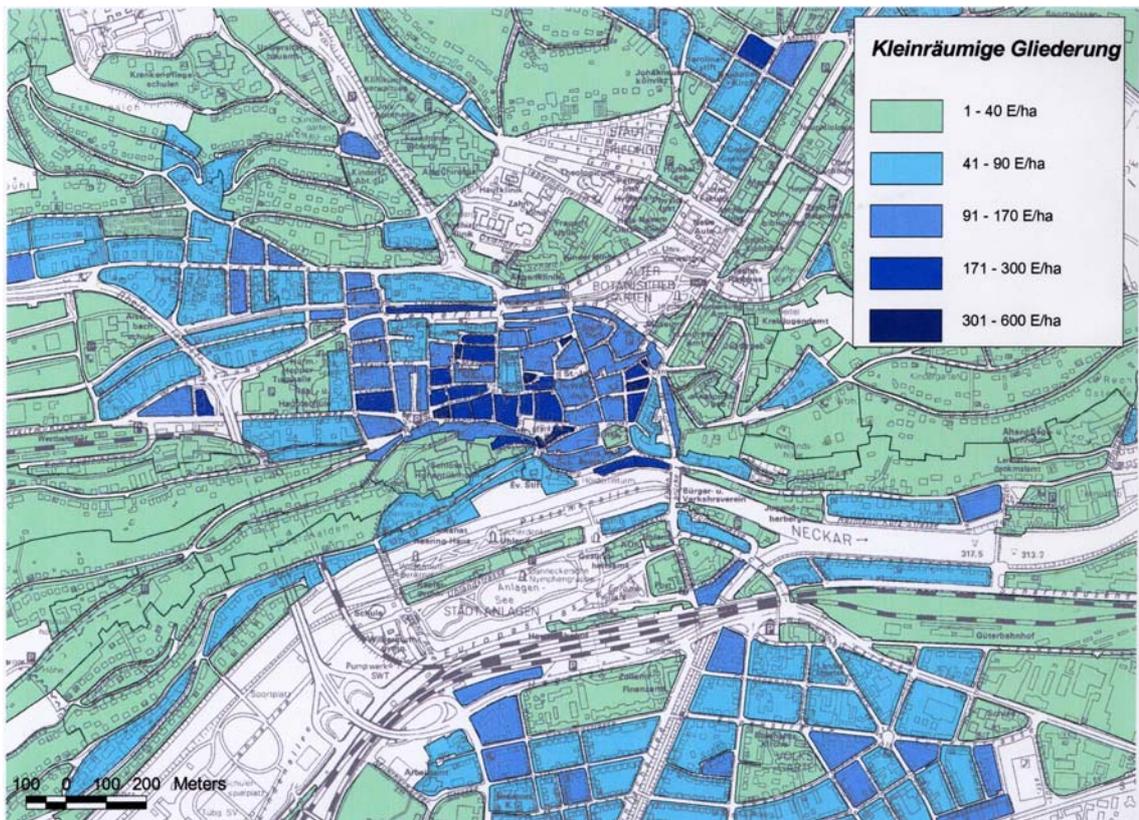


Abb. 15: Einwohnerdichten

Den Beschäftigten und Wohnenden in Altstadtnähe müssen, möchte man sie als Kunden an die Altstadt binden, attraktive Wege in die Altstadt angeboten werden. Dazu muss ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das zum Beispiel folgende Maßnahmen beinhalten kann:

- Bessere Verknüpfung von Universität, Botanischem Garten und Altstadt durch Verkehrsentslastung von Stadtgraben und Wilhelmstraße. Bessere Verknüpfung von Altstadt und südlichem Stadtzentrum.
- Bessere Verknüpfung der Mülhstraße mit der Altstadt durch neue Wegeverbindungen über den aufzuwertenden Grünbereich oberhalb der Stützmauer und von dort in die Altstadt.
- Aufwertung des Schleifmühlwegs: ist dieser Weg gestalterisch und inhaltlich attraktiv, können trotz des langen Weges Bewohner, Schüler und Kunden des neuen Einkaufszentrums in die Altstadt geführt werden. Attraktive Wege mit Ereignisdichte lassen lange Wege kürzer erscheinen.

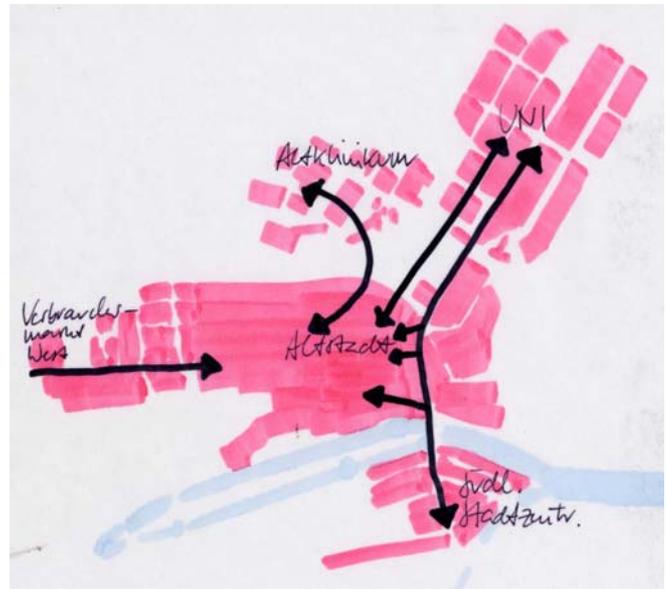


Abb. 16: Verknüpfung der Altstadt mit umliegenden Quartieren

Kunden, die nicht aus der unmittelbaren Umgebung kommen, sind mit ÖPNV, Fahrrad oder dem Auto unterwegs. Folgende Optimierungsmöglichkeiten werden derzeit gesehen:

ÖPNV:

- hier ist vor allem die Gestaltung der Haltestellen verbesserungsfähig. Ein Standard hierzu soll im Gestaltungskonzept erarbeitet werden (siehe Kapitel 3.2.2).

Fahrrad:

- (möglichst wettergeschützte) Fahrradabstellanlagen am Rand der Fußgängerzonen

MIV:

- Attraktivere Fußwegeverbindungen zwischen den bestehenden Parkhäusern und der Altstadt
- Verbesserung des Parkleitsystems
- Verbesserung der Zufahrt ins Parkhaus am Stadtgraben
- neue Parkhäuser im Synergieeffekt mit Quartiersgaragen zur Verbesserung der Wohnlagen (s.u.) und mit anderen, neuen Nutzungen z.B. im Bereich Doblerstraße.

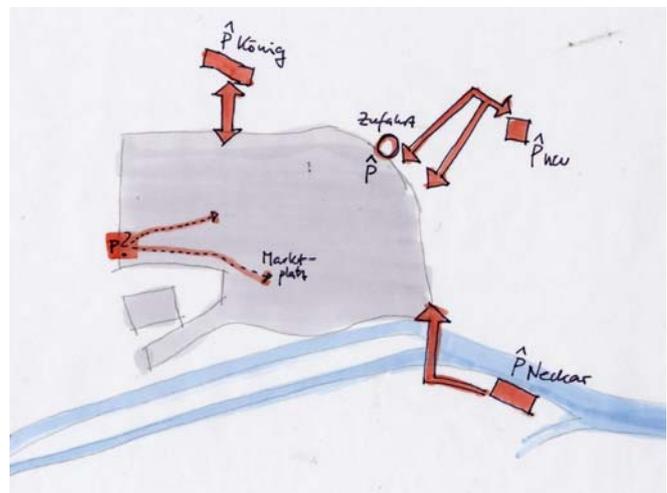


Abb. 17: Anbindung der Parkhäuser

4.1.2. ...innerhalb der Altstadt

Die Gestaltung (z.B. Bodenbeläge) der Straßen innerhalb der Altstadt entspricht nicht immer den Fußgängerströmen. Die Verbindungen von den Parkhäusern zu den stark ausgeprägten Einkaufslagen bedürfen der eindeutigen Straßengestaltung und -aufteilung zu Gunsten der Fußgänger:

- eine stärkere Anbindung der bestehenden 1a-Lage Neckargasse/Holzmarkt mit dem Markt am Nonnenhaus könnte durch eine Verlängerung und Neugestaltung der Fußgängerzone Neue Straße, auch über die Hafengasse hinaus bis zum Lustnauer Tor erreicht werden. Hierfür müsste der Einbahnstraßenring um den Block Neue Straße – Hafengasse – Pflegelhofstraße aufgegeben werden. Mit einer Umwandlung von Pflegelhofstraße, Hafengasse, Metzgergasse und der gesamten Neuen Straße in eine Fußgängerzone könnten nicht nur die beiden bestehenden Fußgängerzonen optimal miteinander verbunden werden, sondern es würden auch Stadtgraben und Lustnauer Tor vom Verkehr entlastet, was die Anbindung Uni-Altstadt wesentlich verbessern würde.
- Ammergasse und Haaggasse könnten eine stärkere Fußgängerdichte erhalten, indem am Haagtorgparkplatz der Kurzzeitparkplatz mit dem Anwohnerparkplatz getauscht wird.
- Um eine stärkeren Fußgängerfrequenz im südlichen Bereich des Marktplatzes zu erreichen, wo bisher ein hartnäckiger Ladenleerstand zu verzeichnen ist, müsste auch die Haaggasse gestalterisch aufgewertet und in das Veranstaltungsnetz integriert werden.
- Mit einer Passage zwischen Collegiumsgasse und Kirchgasse könnte eine weitere Nord-Südverbindung hergestellt werden, die das Gassennetz fußgängerfreundlich verdichten würde.
- Die Plätze der Altstadt sollen aufgewertet werden. Neben dem Marktplatz haben insbesondere der Platz an der Krümmen Brücke, der Bereich vor der Johanneskirche und das sogenannte „faule Eck“ Potentiale sowohl in gestalterischer als auch in funktionaler Hinsicht.

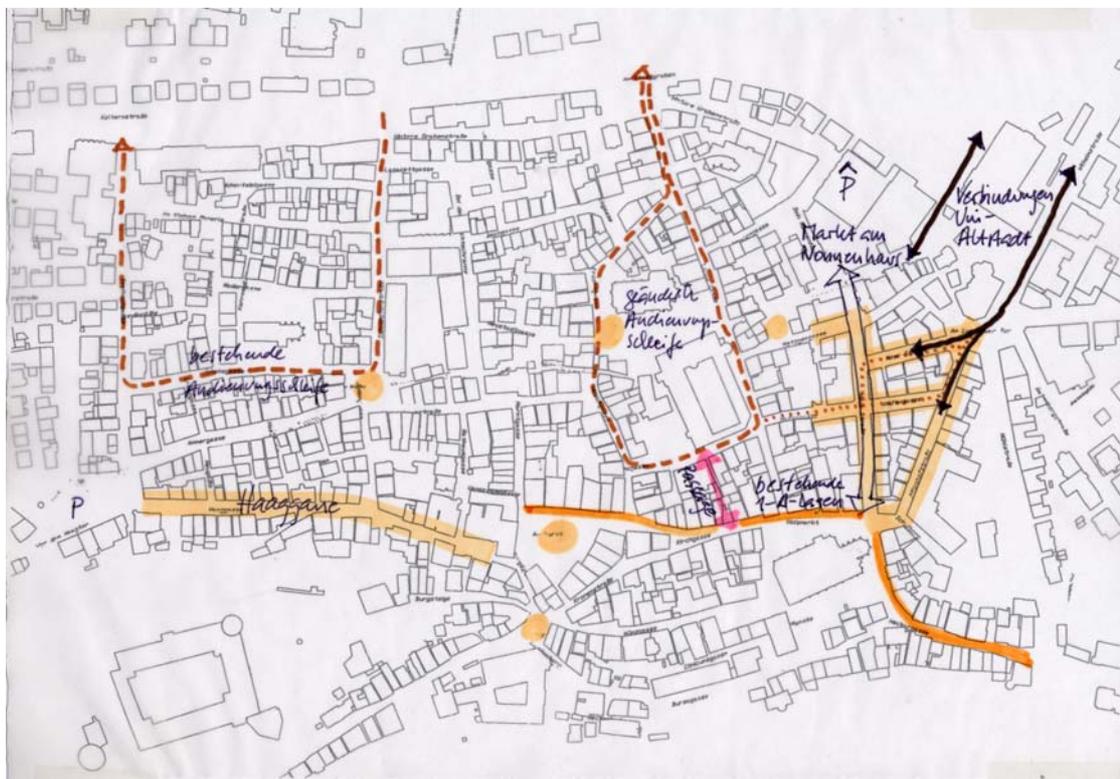


Abb. 18: Stadträumliche und stadtgestalterische Verbesserungen innerhalb der Altstadt

4.2. Verkaufsflächen in der Altstadt

Die mittelalterliche Altstadt besteht aus einer kleinteiligen Gebäudestruktur. Dies bedingt vorwiegend kleine bis sehr kleine Läden, die im Vergleich mit großflächigen Verkaufsräumen zu höheren Personalkosten führen. Gepaart mit hohen Mietpreisen führt dies zu vorwiegend höherwertigen Waren und Dienstleistungsangeboten. Dies stärkt die hohe Qualität der Altstadt in ihrem Erscheinungsbild zwar selbst, verdrängt jedoch Angebote für den täglichen Bedarf und Angebote für mittlere und untere Einkäufer-schichten.

Es verdichten sich bestimmte Branchen im Bereich Schmuck, Ambiente, hochwertige Modeartikel und Optik, Bäckereien/-ketten, Büchern und Antiquitäten. Es bleiben eingestreut die typischen Filialisten (Kaffee, Reisen, etc.) und hochwertige Feinkostangebote, Metzgereien, Blumenläden, Apotheken, Friseure, Banken, Reformhäuser.

Zur Belebung der Altstadt wird die Diskussion um sogenannte qualitative „Magneten“ geführt, derentwegen Konsumenten gezielt in die Altstadt kommen sollen. Diese Konsumenten kommen dann wiederum als Laufkundschaft den kleineren, bestehenden Läden zugute. Dieses Entwicklungsziel sollte im Kontext mit der Zusammenlegung von Verkaufsflächen über die Parzellengröße hinaus für den jeweiligen Standort überprüft werden; Es gilt die Authentizität der bewohnten Altstadt zu bewahren und nicht eine reine Touristen- und Freizeitstadt entstehen zu lassen. Deswegen dürfen größeren Flächen nicht ausschließlich an den Rändern und außerhalb der Altstadt angeboten werden.

Alle Bereiche der Altstadt sind immer in ihrer Gesamtheit zu betrachten und durch gezielt gesetzte Ereignisse aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Gastronomie vielfältig weiter zu entwickeln.

4.2.1. Die Struktur der Läden in der Tübinger Altstadt

In der Neckargasse, am Holzmarkt und in der Kirchgasse findet man Einzelhandelsflächen, die sich bereits heute über zwei Gebäude erstrecken ohne dass die mittelalterliche Stadtstruktur oder das Stadtbild darunter leiden.

Weiterhin gibt es Ladenflächen, die sich für einen Zusammenschluss besonders eignen würden, weil sie entweder einem gemeinsamen Eigentümer gehören oder baulich miteinander verbunden sind, sich zum Beispiel unter einem gemeinsamen Dach befinden.

Es gibt aber auch Gebäude, in denen sich zwei oder mehr Läden befinden.



Abb. 19: Ladenstruktur

In der Regel bestehen durch Bebauungsplan oder Stadtbildsatzung keine Beschränkungen, die ein Verbinden benachbarter Ladenflächen verhindert, selbst der Denkmalschutz lässt dies zu, wenn keine Wände durchbrochen werden müssen, auf denen beispielsweise historische Wandbemalungen zu finden sind.

Um sich unvorhersehbaren Veränderungen der Marktentwicklungen anpassen zu können, müssen Flächenzusammenlegungen reversibel bleiben.

4.2.2. **Moderation von Verkaufsflächenzusammenlegungen**

Die Handlungsmöglichkeiten für die Kommune im Bereich Verkaufsflächenzusammenlegungen sind, da die Häuser in Privatbesitz sind, eher beschränkt. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) kann diesen Prozess allenfalls moderieren, die Bauverwaltung den baurechtlichen Rahmen benennen.

4.2.3. **Neubauf Flächen / bestehende Planungen**

1980 wurde der Ideenwettbewerb „Neckartor“ ausgelobt. Bestandteil der Aufgabe war die Neugestaltung des Treppenaufgangs zum Österberg. Der erste Preis wurde Basis des 1988 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Neckartor“, der im Bereich des Treppenaufgangs hinter Stützmauern verborgene Einzelhandelsflächen vorsah. Diese Flächen werden durch die Treppe zerstückelt. Zur Herstellung einer größeren Einzelhandelsfläche sollte der Bebauungsplan ohne die Grundidee des Wettbewerbsiegers aufzugeben, maßvoll geändert werden. Die Fläche ist in Privatbesitz, die Stadt Tübingen bzw. die WIT kann nur moderierend tätig werden. Die Neugestaltung dieser Fläche würde die Verbindung von südlichem Stadtzentrum und Altstadt visuell durch das Signal „hier gibt es Einkaufsmöglichkeiten“ verbessern und die Mühlstraße im Nachgang aufgewerten.

Eine weitere Möglichkeit, innerhalb der Altstadt eine größere, zusammenhängende Einzelhandelsfläche herzustellen, ist der Umbau der Gebäude Pfleghofstraße 4 + 6 mit Neubau Pfleghofstraße 8 unter Einbeziehung von Teilen der Grünfläche zur Mühlstraße entsprechend dem Wettbewerbsentwurf von Allmann + Sattler+ Wappner + Architekten aus dem Jahr 2002. Auch diese Maßnahme würde die Mühlstraße stärken, und sie besser an die Altstadt anbinden. Die Flächen stehen jedoch im Privateigentum.



Abb. 20: Flächenpotentiale

4.2.4. **Umnutzung**

Die Stadt ist Eigentümerin der Stadtbücherei. Hier könnte im EG eine neue Verkaufsfläche hergestellt werden, indem der Eingang der Stadtbücherei in die Kulturhalle verlagert wird, deren Ausstellungen damit auch immer beaufsichtigt wären. Zur weiteren Kompensation der Büchereifläche müsste allerdings das Kulturamt verlagert werden. Ein gutes Einzelhandelsangebot in der Stadtbücherei würde gemeinsam mit dem Markt am Nonnenhaus und dem dortigen Parkhaus eine Art Gegenpol zur 1A-Lage am Holzmarkt bilden. Hiervon würde vor allem die Neue Straße profitieren, weil sie die Verbindung dieser „Pole“ bzw. Einkaufsziele wäre.

4.3. **Randbedingungen**

Außer den planerischen Aspekten kann versucht werden, dem Einzelhandel bessere Rahmenbedingungen für den Betrieb zu ermöglichen. Keinen Einfluss hat die Stadt auf die Waren, die in der Altstadt angeboten werden. Durch Schwerpunktbildung auf regionale Produkte (Tübingen hat eine eigene Molkerei) oder Produkte mit regionalem Bezug (Most, Wein, etc.) und durch gezielte Werbemaßnahmen bezüglich der bereits vorhandenen Stärken (Schmuck, Bücher) könnte der baulich bereits vorhandene unverwechselbare Tübinger Charakter unterstützt werden.

4.3.1. **City-Logistik und Stadtmarketing**

Eine von PKW's und Lieferfahrzeugen bis hin zu Lastwagen vollbesetzte Fußgängerzone gehört allzu oft zum Tübinger Straßenbild (siehe Schwäbisches Tagblatt vom 10.04.2003). Selbst an Samstagen, wenn die Stadt stark frequentiert ist, müssen Passanten und Kunden drängelnden Autos ausweichen. Die Kronenstraße wird sieben Tage die Woche als Parkplatz benutzt. Ein weiteres Problem, das extrem die Attraktivität der Altstadt belastet, ist die Entsorgung z.B. von Verpackungen. Altpapierberge und Gelbe Säcke vor den Läden animieren nicht zum Kauf von Waren.

Da in vergleichbaren Städten City-Logistik-Systeme gescheitert sind, müssen neue Wege gesucht werden, den Transport der Ware in die Geschäfte und die Entsorgung der Läden so zu organisieren, dass die Fußgängerzonen wieder stärker vom Verkehr befreit werden.

Stadtmarketing kann und soll den Kundenstrom erhöhen, wenn die Qualitäten der Stadt besser kommuniziert würden. Stadtmarketing ist jedoch nicht in erster Linie eine kommunale Aufgabe, sondern müsste - möglicherweise unterstützt durch die Verwaltung - von Händlern, Gastronomen und deren Vereinen und Verbänden organisiert werden.

4.3.2. **Änderung der Verwendung der Stellplatzablösebeträgen**

Die derzeit erhobenen Stellplatzablösebeträge stellen in der Altstadt einen Investitionskosten-nachteil gegenüber Projekten auf der „grünen Wiese“ dar. Zur Nivellierung dieses Nachteils müssten die Beträge auf das Maß reduziert werden, das der außerstädtischen Konkurrenz durch Herstellungskosten entsteht (ca. 3000 €/Stellplatz). Alternativ dazu sollten die bestehenden Ablösebeträge enger an Vorhaben gebunden werden, die tatsächlich dem ÖPNV oder der Unterbringung von Fahrzeugen der Kunden dienen.

4.3.3. Standortfestlegung Tagungshotel

Sollte in Tübingen ein Tagungshotel verwirklicht werden, sollte sein Standort in fußläufiger Entfernung zur Altstadt liegen und Verbindungsglied zwischen Universitätscampus und Altstadt sein.

4.3.4. Neue Ausweisung von Sanierungsgebieten

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde 1971 nicht die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen, sondern drei Gebiete: Lammblock, Rathausblock und Hintere Grabenstraße/Alter Botanischer Garten. Diese Sanierungsgebiete wurden 1997 aufgehoben. Das Ziel, neben einer Verbesserung der Wohnverhältnisse auch das Stadtzentrum als kulturelle und funktionelle Mitte Tübingens zu stärken, würde neue Sanierungsgebiete rechtfertigen. Eines dieser Gebiete könnte das Gebiet zwischen Neue Straße und Mühlstraße sein, um dort Landeszuschüsse und finanzielle Anreize zu schaffen, die Einzelhandelsfunktion wie oben beschrieben verbessern zu können.

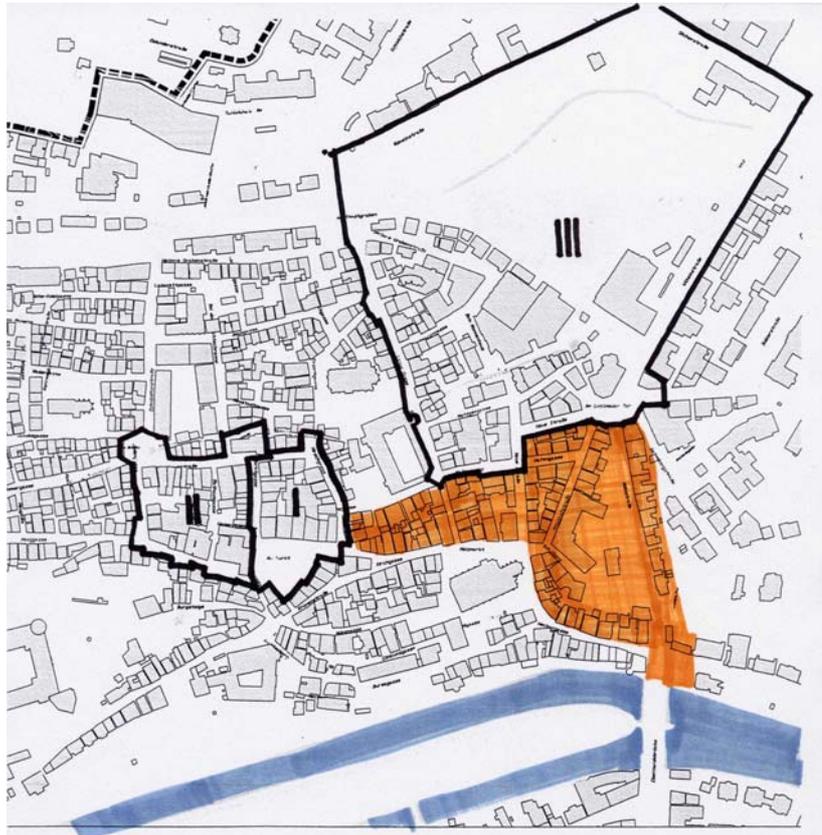


Abb. 21: ehem. Sanierungsgebiete I – III, mögliches neues Sanierungsgebiet. (gelb)

4.3.5. Kulturelle Veranstaltungen im Innenhof von Schloss und Bürgerheim

Ein Vorteil den der Einzelhandel gegenüber der Konkurrenz auf der „grünen Wiese“ hat sind die Synergieeffekte, die durch Märkte, Feste und ähnliche Events im Stadtzentrum entstehen. Es ist nicht einfach das Gleichgewicht zwischen den Interessen von Bewohnern und Händlern zu wahren. Um nicht immer die selben Anwohner zu belasten, steht in Zukunft der Vorplatz der Thiepvalkaserne zur Verfügung. Ob auch die Innenhöfe von Schloss und Bürgerheim als mögliche Orte für ausgewählte Veranstaltungen in Frage kommen können, ist zu klären. Ein "Fest- und Marktkonzept" soll benachteiligte Straßenräume wie die Haaggasse einbeziehen und "überspielte" Orte entlasten.

5. Konzept zur Stärkung der Gastronomie

- 5.1. Bebauungspläne
- 5.2. Anwendung bestehenden Rechts
- 5.3. Ausdehnung der Außenbewirtung

Der Bebauungsplan „Altstadtgebiet“ schließt weitere Gaststätten und Vergnügungsstätten sowie die Erweiterung bestehender Betriebe aus, um die Wohnbevölkerung vor nächtlichem Lärm zu schonen. Inzwischen sind mehr Argumente zu nennen, die gegen weitere Gaststätten sprechen, insbesondere gegen Imbissbetriebe und sogenannte „Systemgastronomie“. Gerade in Zeiten leerstehender Läden besteht die Gefahr eines „trading-down-Effekts“.

Das Gaststättenrecht unterscheidet nicht zwischen Restaurant, Literaturcafé, vegetarischer Suppenküche oder Imbiss. Die Einschränkung des Bebauungsplans „Altstadtgebiet“ erschwert dadurch auch Geschäftsideen, die durchaus eine Bereicherung für die Altstadt darstellen würden. Die konkreten Nachfragen beim Baurechtsamt und die Antworten auf Annoncen zur Vermietung von Läden zeigen aber deutlich, dass eine Aufhebung der im Bebauungsplan Altstadtgebiet festgeschriebene Beschränkung der Zahl der Betriebe zu einer Imbisschwemme führen würde. Die überwiegende Anzahl der Anfragen ist auf Döner/Kebap-Stände gerichtet.

Ein zu hoher Anteil an Imbiss-Läden senkt das subjektive Empfinden von Qualität auch der nebenan verkauften Waren und führt somit zu Nachteilen für den Einzelhandel. Die Mieten für Gastronomie, zumindest für Systemgastronomie und Imbissbetriebe sind zudem recht hoch. Einzelhändler würden dadurch auch mit höheren Mietforderungen konfrontiert, was wiederum die Chancen für die Etablierung unkonventioneller Läden stark mindert. Imbissbetriebe sind selten ein Schmuck für das Stadtbild und sind maßgebend an der Müllbelastung des öffentlichen Raums beteiligt. Manche Imbissbetriebe ziehen auch ein besonderes Publikum an, das wiederum andere Bevölkerungsschichten von einem Besuch der Altstadt abhält. Dies und nachts Lärm verursachende Kneipen vertreiben breite Bewohnerschichten. Man spricht hier von einem „trading-down-Effekt“. Der Fachanwalt für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Hans-Jörg Birk empfiehlt zur wirksamen Vermeidung von Geschäftsleerständen Nachnutzungen, die üblicherweise Standorte verschlechtern, im Bebauungsplan auszuschließen. Als Beispiele führt er Gaststätten und Vergnügungsstätten an. An der Beschränkung der Gastronomiebetriebe in der Altstadt sollte daher festgehalten werden.

Zur Stärkung der Gastronomie kann die Stadt die Attraktivität des öffentlichen Raums stärken. Diese Maßnahmen erhöhen die Publikumsfrequenz und damit das Nachfragepotential.

5.1. **Bebauungspläne**

Sollte in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang an einer besonderen Stelle eine zusätzliche Gastronomie oder die Erweiterung einer bestehenden Gaststätte im öffentlichen Interesse sein, besteht die Möglichkeit, neues Planungsrecht mit engem Geltungsbereich über den Bplan „Altstadtgebiet“ zu legen und dort dann die Festsetzungen des letzteren mit neuen Festsetzungen zu überlagern.

5.2. **Anwendung bestehenden Rechts**

Der kürzlich fertig gestellte Umbau einer Gaststätte in der Altstadt beweist, dass mit einer guten Innenarchitektur und einem ambitionierten Wirt auch innerhalb des geltenden Rechts eine Attraktivitätssteigerung der Betriebe und zukunftsweisende gastronomische Konzepte möglich sind. Zu Verärgerung führte, dass eine durch interne Umgestaltung mögliche Gast-raumerweiterung von nur wenigen Quadratmetern rechtlich problematisch ist. Unseres Er-achtens könnte in solchen Fällen eine Befreiung vom Bebauungsplan zweckmäßig sein, weil hier die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. (Ungeklärt bleibt aber noch die Frage des Stellplatzablöseverbots.)

5.3. **Ausdehnung der Außenbewirtung**

Erfahrungen am Marktplatz haben gezeigt, dass eine Außenbewirtung auch bis 23:00 Uhr die Anwohner nicht immer über Gebühr belästigen muss. Andererseits ist es für die Stadt auch wichtig, Bereiche für Gäste und Bewohner bereitzustellen, die es ermöglichen, ohne Konsum-zwang sich im Freien aufzuhalten. Beispiele für solche Ruheinseln sind die Burse oder die Be-reiche um die Johannes- und Jakobuskirche. Durch eine Ausdehnung der Fußgängerzone Neue Straße und durch Abbau der einen oder anderen Parkmöglichkeit, zum Beispiel an der Krummen Brücke wäre es möglich, zusätzliche Flächen zur Außenbewirtung zu genehmigen.

6. Konzept zur Verbesserung der Altstadt als Wohnort

- 6.1. Kompensation fehlender Balkone und Terrassen:
 - 6.1.1 Attraktivität des öffentlichen Raums für Kinder und Jugendliche
 - 6.1.2. Zugang zu den Erholungsräumen
 - 6.1.3. „Gütlesbörse“ für wohnungsferne Gärten
- 6.2. Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen
- 6.3. Ausweichplätze für Events, rollierendes System

Was die Tübinger Altstadt von den meisten anderen Altstädten unterscheidet ist das Maß und die Art, wie sie bewohnt ist: Die Menschen wohnen mit 190 E/ha dichter als im Durchschnitt der Gesamtstadt (ca. 100 E/ha), sie sind sozial gemischt und es gibt in der Altstadt alle Altersgruppen, verschiedene Lebensweisen (Alleinstehende, Wohngemeinschaften, Familien etc.) und viele Nationalitäten. Damit sind Belegung, soziale Kontrolle sowie Identifikation und Verantwortung mit und für die Straße sichergestellt. Um dies auch für die Zukunft zu sichern sind Maßnahmen notwendig, die den sich ändernden Lebensgewohnheiten der Menschen Rechnung tragen.

6.1. Kompensation fehlender Balkone und Terrassen:

Balkon oder Terrasse sind heute Standard einer attraktiven Wohnung. Aus Gründen des Stadtbildes ist dies in der Altstadt nur für die wenigsten Gebäude zu erreichen. Dieses Manko muss deswegen durch andere Qualitäten kompensiert werden. Ansätze für eine Kompensation im öffentlichen Raum wurden 2002 in der Vorstudie zur Landesgartenschau erarbeitet und sind im Kapitel 3 dieses Konzeptes weiterentwickelt worden.

6.1.1. Attraktivität des öffentlichen Raums für Kinder und Jugendliche

Um wohnungsnaher Aufenthaltsbereiche für spielende Kinder nutzbar zu machen, müssen Straßen und Plätze frei gehalten werden. Zur Zeit dort parkende Autos sollten in Quartiersgaragen untergebracht werden. Dieses Ziel ist insbesondere für die östliche Altstadt wichtig, weil hier keinerlei Spielangebote in für Kinder erreichbarer (300m) Nähe vorhanden sind. Für die gesamte Altstadt sollte aber Spiel und Aufenthalt für Kinder und Jugendliche auch außerhalb von Spielplätzen möglich sein.

Die Spielplätze in der Altstadt und an den Rändern der Altstadt (Alter bot. Garten und Zwin-ger) sind in keinem allzu guten Zustand.

6.1.2. Zugang zu den Erholungsräumen

Als Ausgleich für die hohe Dichte in der Altstadt sollten den Bewohnern angenehme, attraktive Wege zu den Erholungsräumen angeboten werden. Dazu sollten Grün- und Freiräume entlang der Gewässer und in den Hangzonen aufgewertet und miteinander vernetzt werden.



Abb. 22: Zugang zu Erholungsräumen

6.1.3. „Gütlesbörse“ für wohnungsferne Gärten

Einige Bewohner der Altstadt kompensieren den Mangel an Balkonen oder Terrassen durch Gartengrundstücke am Rand oder außerhalb der Altstadt. Eine Gütlesbörse soll Besitzer und Interessenten zusammenführen. Dabei könnten die Pächter auch über ökologische und landschaftsplanerische Aspekte informiert werden. Als Träger für die Gütlesbörse kämen evtl. das Umweltzentrum oder der Obst- und Gartenbauverein in Frage.

Die Grünflächen innerhalb der Altstadt, vielfach untergenutzt oder brachgefallen prägen Teile des Stadtbildes und könnten wichtiger Bestandteil für die Naherholung der Bewohner in der hoch verdichteten Altstadt sein. In Frage kommen insbesondere landeseigene Flächen rund um das Schloss und die Grünflächen zwischen Mühlestraße und Pflughof. Ein großer Teil dieser von weither einsehbaren Flächen, wurden bereits früher als Gärten genutzt. Sie drohen nun zu verbrachen und wirken im Stadtbild verwaist und ungepflegt. Die Verpachtung an Private könnte die öffentlichen Kassen entlasten.

6.1.4. Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen

Bereits der Rahmenplan von 1977 formulierte als Ziel der anstehenden Sanierung, Innenhofflächen zu aktivieren, um den Wohnwert der angrenzenden Gebäude zu erhöhen. Bei einigen Blöcken, vor allem in den Sanierungsgebieten ist dies erfolgreich gelungen (Rathausblock). Einige Innenbereiche werden derzeit gerade aufgewertet (Katholisches Gemeindezentrum, Bürgerheim). Dort, wo allerdings kein Sanierungsgebiet ausgewiesen war und die Eigentumsverhältnisse durch eine Vielzahl privater Besitzer geprägt sind, sind die Innenhofflächen noch heute vielfach verbesserungsbedürftig.

Durch eine projektorientierte Moderation kann die Stadt in solchen Fällen versuchen, Nachbarn einzubinden, wenn ein Hauseigentümer auf seinem Grundstück mit einer Umgestaltung beginnen möchte. Als Pilotprojekt soll ein Block ausgesucht werden, an den GWG-Gebäude angrenzen. Dieses Pilotprojekt muss dann in der Lokalpresse publiziert werden um Nachfolgeprojekte auszulösen

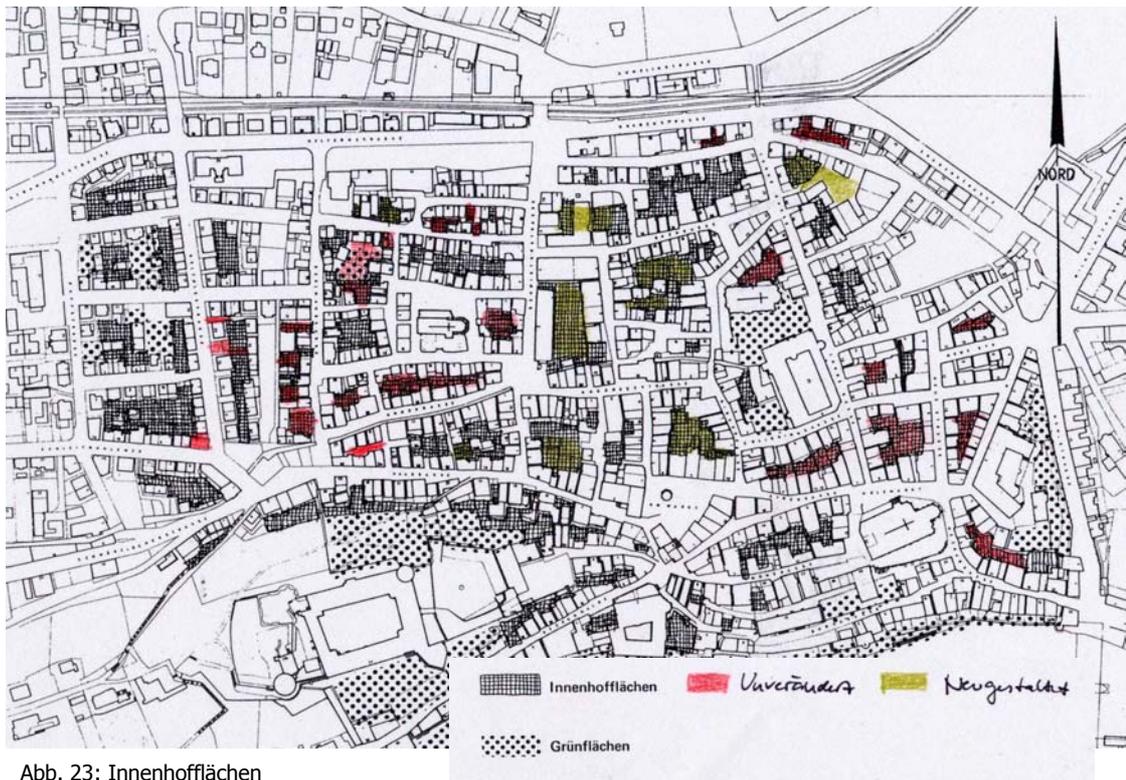


Abb. 23: Innenhofflächen

6.2. Ausweichplätze für Events, rollierendes System

Märkte sind zu historischen Städten passende Veranstaltungen und können die Stadtqualität auch für ihre Bewohner steigern. Dies gilt insbesondere, wenn die angebotenen Waren und die Gestaltung der Stände dem kulturellen Niveau Tübingens entsprechen.

Anders zu beurteilen sind Musikveranstaltungen und Events, die sich zur Animation der Besucher Musikverstärkeranlagen bedienen. Insbesondere das Festival Afro Brasil ist jedes Jahr Anlass zu heftiger Beschwerden mancher Altstadtbewohner. Würden alle Anfragen positiv beschieden, wäre zumindest im Sommer jedes Wochenende eine Veranstaltung auf dem Marktplatz. Die Bewertung solcher Veranstaltungen ist sehr schwierig: wie viel ist zur Belebung der Stadt notwendig, welche Veranstaltungen sind eine kulturelle Bereicherung, wie viel kann den Bewohnern der Altstadt zugemutet werden, insbesondere wenn der Anspruch besteht, dass auch Familien mit Kindern die Altstadt bewohnen können sollen.

Wenn auch die Veranstalter die historische Kulisse der Altstadt als Vermarktungsplus einkalkulieren, sollte doch im Interesse der Altstadtbewohner, aber auch im Interesse einer Belebung des ganzen Stadtzentrums ein Gesamtkonzept ("Fest- und Marktkonzept") erstellt werden, das die Veranstaltungen nach Geräuschpegeln differenziert und das die lauten Events auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt. Dadurch kann einerseits die Belastung der Altstadtbewohner reduziert werden, andererseits entsteht möglicherweise Spielraum, noch weitere, kulturell wertvolle Veranstaltungen in Tübingen anzusiedeln.

Mögliche, aber auch nicht einfach zu verwirklichende Ausweichorte mit ebenfalls (historischem) Charme sind der neue Platz vor der Thiepvalkaserne, der Platz vor der Neuen Aula, Schlachthof, Depot, Lorettoplatz oder der Platz bei der Ballsporthalle im französischen Viertel.

7. Architektur

- 7.1. Register für historische Gebäude
- 7.2. Stadtbildsatzung und Erhaltungssatzung
 - 7.2.1. Ausnahmen für Sonderbauten
 - 7.2.2. Ausnahmen für Gebäude, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen sind
 - 7.2.3. historisch begründete Ausnahmen
 - 7.2.4. Kommunikation der Stadtbildsatzung
- 7.3. Gestaltungsbeirat

Trotz vieler Baustile ist über Jahrhunderte in der Altstadt ein harmonisches Ganzes entstanden. Erst das 20. Jh. brachte neue Bautechniken, die gänzlich neue Formen möglich machten. Würde man wie in vergangenen Jahrhunderten üblich, im jeweiligen Stil der Zeit an der Altstadt weiterbauen, würde sich das Stadtbild sehr schnell sehr stark verändern. Die Stadtbildsatzung dient dazu, diesen Prozess zu steuern, ist aber dem Vorwurf ausgesetzt, eine Käseglocke über die Altstadt zu stülpen und zur "Disneyfizierung" beizutragen. Dies liegt daran, dass zu wenig Architektur durch zeitgenössische Details überzeugt, die den Rahmen der Stadtbildsatzung einhalten. Da die Stadtbildsatzung sich bewährt hat, soll sie nicht grundsätzlich überarbeitet, sondern durch Ausnahmetatbestände ergänzt werden.



Abb. 24: Architektur...

...um 1500

...um 1600

...um 1700

...um 1800

...um 1900

7.1. Register für historische Gebäude

Bei der Bauberatung macht die Verwaltung häufig die Erfahrung, dass die Akzeptanz einschränkender Regeln wie der Stadtbildsatzung in dem Maße steigt, in dem die Eigentümer über die historischen Hintergründe ihrer Gebäude informiert sind. Diese Hintergründe sind allerdings der Bauverwaltung nicht immer ausreichend bekannt. Um dies zu ändern sollte das Wissen des Stadtarchivs stärker der Bauverwaltung zur Verfügung gestellt werden, damit den Bauwilligen und Planern entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden können. Ein nach Adressen sortiertes computergestütztes Register mit alten Plänen (Bauarchiv des Baurechtsamtes), alten Fotos und heimatgeschichtlichem Wissen wäre eine optimale Grundlage für Planungen der Eigentümer und Beratung durch die Verwaltung. Hier besteht interner Handlungsbedarf.

7.1.1. Stadtbildsatzung und Erhaltungssatzung

Viele Gebäude in der Altstadt haben einen mittelalterlichen Kern, die Fassaden sind überwiegend aus dem 17. –19. Jh.. Über Jahrhunderte haben sich trotz erheblicher stilistischer Unter-

schiede bestimmte Formen und Bauelemente nicht verändert, weil baukonstruktiv keine Alternativen möglich waren. Dadurch ist trotz vieler Baustile ein harmonisches Ganzes entstanden. Über Jahrhunderte war das Weiterbauen am Bestand auch billiger als Abbruch und Neubau. Erst das 20. Jh. brachte neue Bautechniken und Bauelemente, die gänzlich neue Formen wie das breite Fenster und das flache Dach möglich machten. Seit der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg ist auch die Arbeitszeit zunehmend teurer geworden als die Baumaterialien, so dass Abbruch und Neubau heute meistens kostengünstiger ist als der Erhalt bestehender Gebäude. Würde man wie in vergangenen Jahrhunderten üblich, im jeweiligen Stil der Zeit an der Altstadt weiterbauen, würde das harmonische Ganze nicht fort geschrieben, sondern durch kräftige Kontraste durchsetzt werden. Durch heute wirtschaftlich veränderte Randbedingungen würde die Anzahl neuer Gebäude, damit verbunden der Abbruch historischer Häuser erheblich schneller steigen, als dies früher der Fall war. Insbesondere in der Unterstadt, wo wenig Gebäude unter Denkmalschutz stehen, würde die historische Ablesbarkeit unserer Stadtgeschichte schnell verloren gehen. Um dem entgegen zu wirken, wurde 1979 eine Stadtbildsatzung erlassen, die mit einem Erhaltungsgebot gekoppelt ist. Diese Stadtbildsatzung ist 1991 überarbeitet worden und wird auch heute wieder kontrovers diskutiert.

Einer generellen Überarbeitung der Stadtbildsatzung steht entgegen, dass sie sich für die Sanierung bestehender Gebäude gerade in ihrer Detailtiefe sehr bewährt hat. Um dennoch die Altstadt auch um zeitgenössische Architektur anzureichern, könnten vereinzelt Ausnahmen zugelassen werden.

7.2.1. **Ausnahmen für Sonderbauten**

Gestaltungssatzungen sind bestens geeignet, Bausünden zu unterbinden. Besondere Bauaufgaben wie große Säle, Schulen oder Museen sind nicht immer innerhalb der Satzung realisierbar. Insbesondere die Festsetzungen zu Lochfassaden mit Fenstern in historischem Maßstab stehen oft im Widerspruch zum Lichtbedarf von Klassenzimmern oder Versammlungsräumen. In der Baugeschichte haben Sonderbauten häufig dominierende Gestaltungen erhalten. In die Stadtbildsatzung sollen daher entsprechende Befreiungsmöglichkeiten aufgenommen werden. Im dabei erforderlichen Abwägungsprozess könnte ein Gestaltungsbeirat hilfreich sein.

7.2.2. **Ausnahmen für Gebäude, die aus einem Wettbewerb hervorgegangen sind**

Befreiungsmöglichkeiten für Gebäude, die aus einem Wettbewerb nach GRW hervorgegangen sind würden dazu führen, dass an wenigen geeigneten Stellen in der Altstadt zeitgenössische Architektur entstehen kann, die zur historischen Bebauung einen die Wirkung der Altbauten und des Neubaus steigernden Kontrast bildet. Durch die Vorgabe, dass ein Wettbewerb nach GRW vorgeschaltet sein muss, ist sichergestellt, dass nicht zu viele solcher Neubauten entstehen und dass die Qualität der Architektur aus der Masse herausragt. Eine solche Regelung würde die Baugeschichte der Altstadt fort schreiben ohne dass so viele Neubauten entstünden, dass das historische Erbe zerstört wird.



Abb 25.: Wettbewerbsentwurf kath. Gemeindezentrum, Architekten: Lauffer + Schwille

7.2.3. **historisch begründete Ausnahmen**

Gebäude der 50er und 60er Jahre haben inzwischen anerkannten baugeschichtlichen Wert. Diese Gebäude haben typische Details, die der Stadtbildsatzung entgegenstehen, beispielsweise Kreuzsprossen oder Putzfaschen. In den Fällen, wo die bauzeitlichen Details wieder hergestellt werden, sollten Befreiungen von der Stadtbildsatzung möglich sein.

7.2.4. **Kommunikation der Stadtbildsatzung**

Die Stadtbildsatzung hat zurzeit die Form einer 25 Seiten starken Broschüre, die ausschließlich Text enthält. Die Ortsbildsatzungen der Teilorte liegen inzwischen in einer illustrierten Form vor, was die Kommunikation der Regeln deutlich erleichtert. Ziel ist daher auch die Stadtbildsatzung zu visualisieren, allerdings ist dies angesichts der Textfülle eine sehr aufwändige Arbeit, für die der Verwaltung derzeit die entsprechende Personalkapazität fehlt. Allerdings sollen in Zukunft gemeinsam mit der Handwerks- und der Architektenkammer regelmäßige Veranstaltungen durchgeführt werden, auf denen auch auswärtiger Handwerker über Zweck und Inhalt der Satzung informiert werden sollen.

7.3. **Gestaltungsbeirat**

Die Stadtbildsatzung bietet dem Sachbearbeiter wenig Entscheidungsspielraum. Dies hat für die Bauherren und Planer aber auch den Vorteil hoher Rechtssicherheit. Ein anderer Ansatz, Einfluss auf die Gestaltung von Gebäuden zu nehmen sind Gestaltungsbeiräte. Insbesondere in Verbindung mit Gesamtanlagenschutzverordnungen nach Denkmalschutzgesetz sind sie ein sehr flexibles Instrument, das bei guter Architektur großzügiger, bei weniger guter Architektur strenger sein kann. Mit dieser Flexibilität ist aber auch der Nachteil der geringeren Rechtssicherheit verbunden. Vor dem Beirat Gescheiterte akzeptieren nicht immer die Entscheidung, sondern werfen dem Beirat Willkür, im schlimmsten Fall sogar „Vetterleswirtschaft“ vor. Um sich gegen diesen Vorwurf zu schützen werden von vielen Gemeinden daher ausschließlich externe Fachleute in den Beirat berufen, was den Beirat aber zu einer kostenträchtigen Institution macht. Grundsätzlich kann ein kompetent besetzter Gestaltungsbeirat die Akzeptanz der Gesamtzusammenhänge stärken und hat in vielen Gemeinden hohe Qualität gefördert. Entscheiden kann der Beirat aber in keinem Fall, er ist lediglich ein beratendes Gremium.

8. Umsetzung/Arbeitsprogramm/Finanzierung

- 8.1. kurzfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.2. mittelfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.3. langfristig umzusetzende Maßnahmen
- 8.4. Kosten- und Finanzierungskonzept

Das Konzept zur Stärkung der Altstadt soll in drei Phasen umgesetzt werden. Geplant sind kurzfristig umzusetzende Maßnahmen, die im Laufe des Jahres 2004 abgeschlossen werden sollen, mittelfristig umzusetzende Maßnahmen, die bis 2009 umgesetzt werden sollen und langfristig umzusetzende Maßnahmen, die nach 2009 begonnen werden.

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wird ein separates Kosten- und Finanzierungsmodell entwickelt.

8.1. kurzfristig umzusetzende Maßnahmen

2004 sind –auch wegen der angespannten Haushaltslage- vor allem die Erstellung von weiteren Konzepten und Planungen vorgesehen. Dennoch soll das Signal gesetzt werden, dass an der Altstadt gearbeitet wird. Deshalb sind Pilotprojekte geplant, an denen beispielhaft Verbesserungspotentiale zum Beispiel am Marktplatz oder an der krummen Brücke aufgezeigt werden sollen.

Maßnahmen 2004	Kosten	Bemerkungen
A Konzepte		
Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen		wird bei 61 bearbeitet
Gestaltungskatalog <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbeläge ▪ Öffentliche Möblierung ▪ Private Möblierung 		wird bei 61 bearbeitet unter Abstimmung mit 66 und den Behindertenverbänden
Veranstaltungskonzept für die Altstadt		
C Freiraumgestaltungen		
Marktplatz (Möblierung, Licht)		
Haaggasse als Beispiel für bürgerschaftliches Engagement		
Krumme Brücke (Umnutzungen, Aufwertung)		
D Satzungen/Satzungsänderungen		
Gesamtanlagenschutzverordnung		wird bei 61 bearbeitet
Ausnahmeparagraph in der SBS.		wird bei 61 bearbeitet
Richtlinien Sondernutzungen		
Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet	xx.xxx €	externer Auftrag aus Mitteln von 61
E Moderation		
Moderation von Verkaufsflächenzusammenlegungen	0 €	wird bei 61 bearbeitet + WIT
„Gütlesbörse“ für wohnungsferne Gärten	0 €	soll extern geschehen

8.2. In einem zweiten Schritt sollen erste Maßnahmen umgesetzt werden und die restlichen Konzepte erarbeitet werden. Da die Umsetzung mit in der Summe hohen Kosten verbunden ist, sind Prioritäten zu setzen.

Maßnahmen 2005 - 2009	Kosten	Bemerkungen	Priorität
A Konzepte			
Gestaltungskatalog ▪ Licht		externe Beratung Zusammen mit SWT	hoch
Konzept zur Erhöhung der Einwohnerzahlen im Umfeld der Altstadt		wird bei 61 bearbeitet	hoch
Altlinikum: Nutzungen und deren Wirkung auf die Altstadt, Aktivierung von Freiflächen		wird bei 61 bearbeitet	hoch
Register für historische Gebäude (Kombination aus Stadtarchiv und Bauarchiv)	20.000 €	befristete Stelle für einen Studenten/eine Studentin	hoch
Planung attraktiverer Fußwege zwischen den bestehenden Parkhäusern und der Altstadt		wird bei 61 bearbeitet	hoch
Entwicklungskonzept für Grünflächen und Gewässer auf der Basis der Voruntersuchung zur Landesgartenschau. ▪ Planung Ammerbegleitweg ▪ Umgestaltung beim Treppenabgang und Pflegekonzept Platanenallee ▪ Verknüpfung Platanenallee und Anlagenpark und Einbeziehung der Freiflächen der Schulen. Konzept zur Verbesserung der Verbindungen zum Neckartal ▪ Halbhöhenweg südlicher Österberg ▪ Zugänglichkeit Ammerkanal Richtung Westen ▪ Entwicklungsplan Neckarufer zwischen Eberhardsbrücke und Mündung Steinlach ▪ ...		wird bei 61 bearbeitet	hoch
B Bebauungspläne			
Bebauungsplan „Neckartor“ ändern.		Bei Investorennachfrage	
Passage zwischen Collegiumsgasse und Kirchgasse		Bei Investorennachfrage	
C Freiraumgestaltungen			
Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen – Umsetzung	75.000 €	15.000 € pro Jahr	hoch
Umgestaltung des alten bot. Gartens, vor allem der Ränder zu Rümelinstraße, Stadtgraben und Wilhelmstraße.		Landeseigentum	
Umgestaltung von Pflegehofstraße, Hafengasse, Metzgergasse und Neuer Straße	800.000 €	4.000 m ² x 200 €/m ² Landeszuschüsse möglich, wenn Sanierungsgebiet	hoch
Erschließung des Grünbereichs oberhalb der Mühlstraße	525.000 €	3.500 m ² x 150 €/m ² Landeszuschüsse möglich, wenn Sanierungsgebiet	hoch
Haaggasse	500.000 €	2.500 m ² x 200 €/m ²	
D Satzungen/Satzungsänderungen			
Sanierungsgebiet Neue Straße-Pflegehofstraße-Mühlstraße		wird bei 61 bearbeitet	hoch
E Moderation			
Moderation von Verkaufsflächenzusammenlegungen		wird bei 61 und WIT bearbeitet	hoch
Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen		wird bei 61 bearbeitet	
Förderung von Projekten zur selbstständigen Gestaltung und Pflege von Grün- und Freiflächen durch Anwohner, Initiativen und Vereine, Sponsoring	0 €	evtl. durch neues Kompetenzzentrum	
F Hochbaumaßnahmen			
teilweise Umnutzung der Stadtbücherei	0 €	Refinanzierung durch Mieteinnahmen	
Überbauung von Flächen aus dem Konzept zur Erhöhung der Einwohnerzahlen im Umfeld der Altstadt	0 €	private Investitionen	

- 8.3. In der letzten Umsetzungsphase sollen die Projekte vollends umgesetzt, die begonnenen sollen abgeschlossen werden. Die Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen, die Förderung von Projekten zur selbstständigen Gestaltung und Pflege von Grün- und Freiflächen durch Anwohner, Initiativen und Vereine und Sponsoring sollen dann normales Verwaltungshandeln sein.

Maßnahmen nach 2009	Kosten	Bemerkungen
C Freiraumgestaltungen		
Aktivierung von Freiflächen im Altklinikum	??? €	
Katalog aufzuwertender öffentlicher Flächen – Umsetzung	75.000 €	15.000 € pro Jahr
attraktivere Fußwege zwischen den bestehenden Parkhäusern und der Altstadt	??? €	
Umsetzung Freiraumkonzept auf der Basis der Voruntersuchung zur Landesgartenschau.	??? €	
Ammerbegleitweg	??? €	
F Hochbaumaßnahmen		
Überbauung von Flächen aus dem Konzept zur Erhöhung der Einwohnerzahlen im Umfeld der Altstadt	0 €	private Investitionen
G im Rahmen des normalen Verwaltungshandelns		
Unterstützung bei der Umgestaltung von Innenhöfen	0 €	
Förderung von Projekten zur selbstständigen Gestaltung und Pflege von Grün- und Freiflächen durch Anwohner, Initiativen und Vereine, Sponsoring	0 €	

8.4. **Kosten- und Finanzierungskonzept**

Zur Umsetzung des Konzeptes zur Stärkung der Altstadt soll ein Kosten- und Finanzierungsmodell entwickelt werden, dass in mehreren Szenarien Zeithorizonte, Deckungsvorschläge und Fördermöglichkeiten aufzeigt.

8.5. **Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**

wird im nächsten Baustein vorgelegt