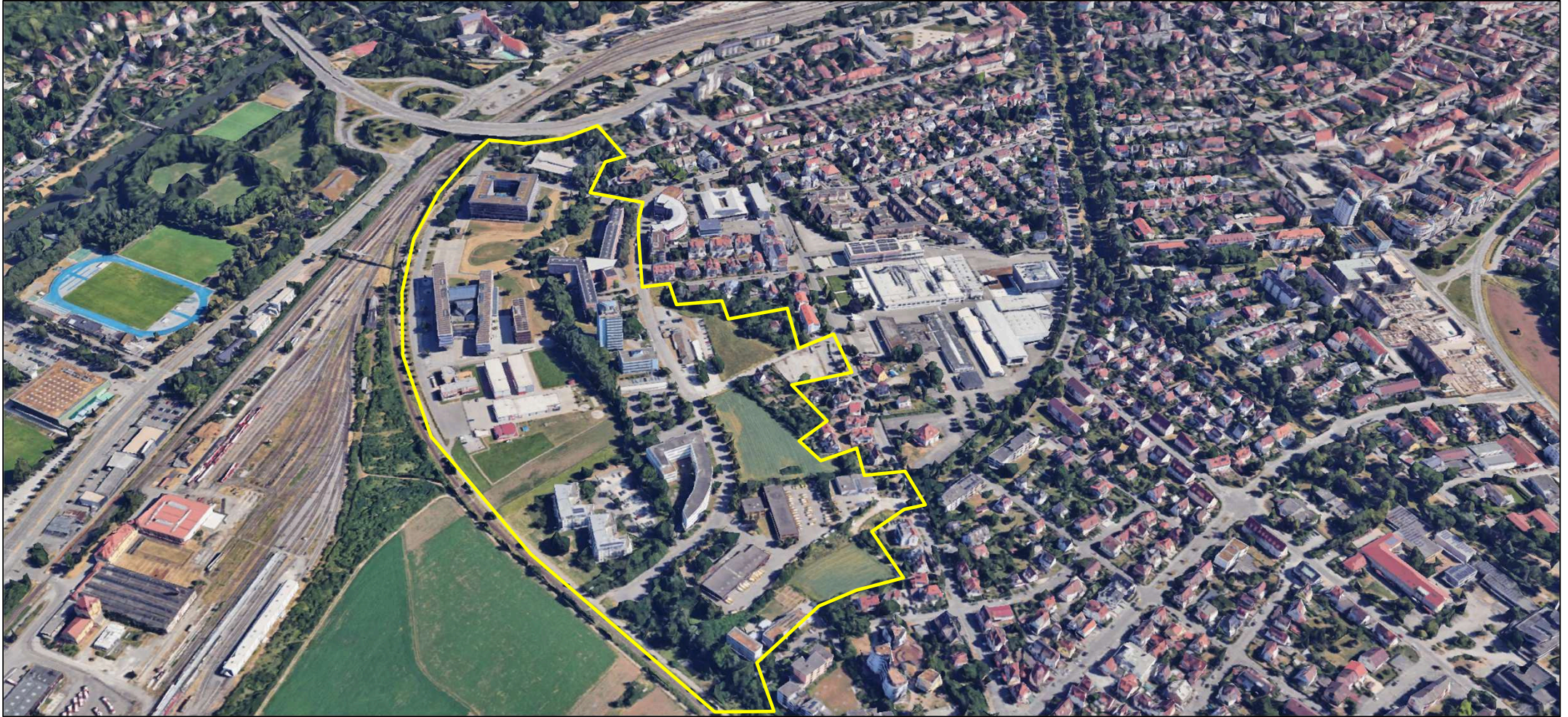
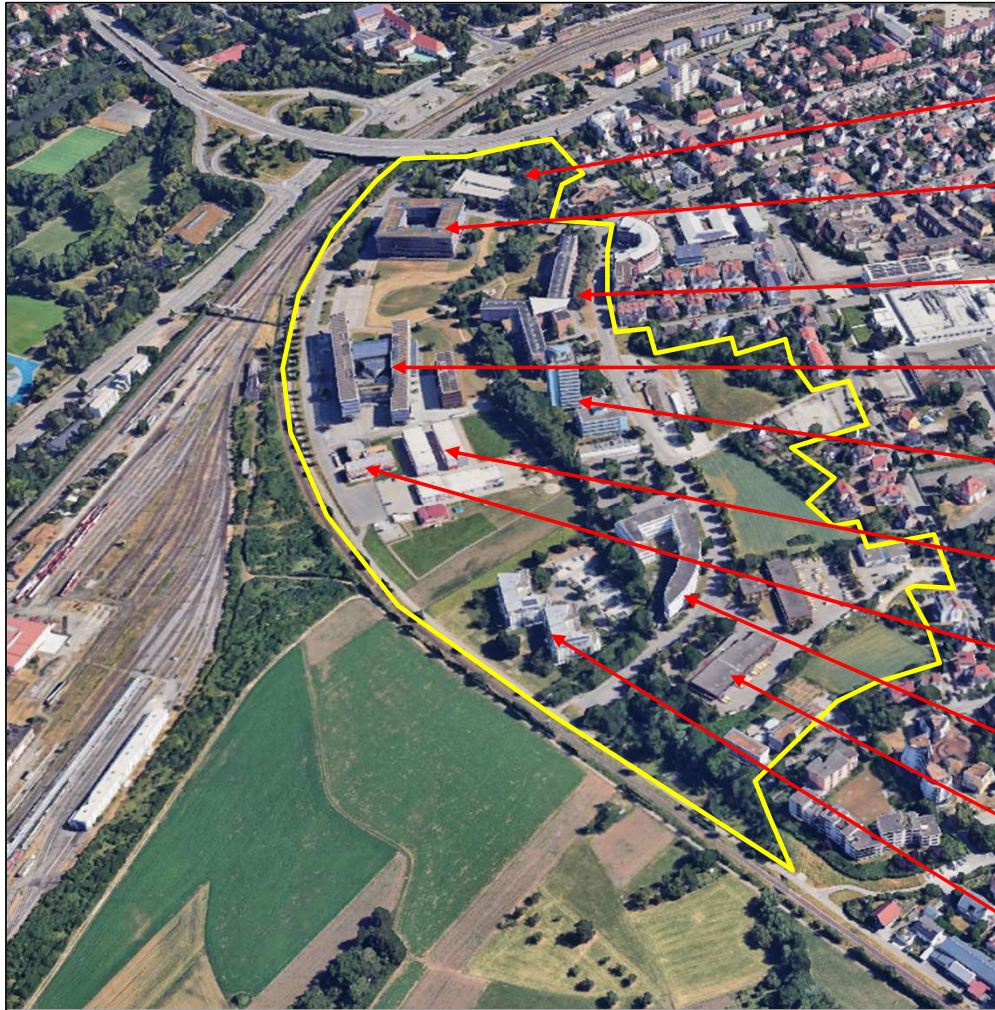


Quartiersentwicklung Mühlbachäcker

Info-Veranstaltung am 15.09.2026

	Thema	Akteur
TOP – 1	Überblick und Ziele	Cord Soehlke - EBM Tübingen
TOP – 2	Entwicklungsphasen und Einzelgebiete	Clemens Schütz - Stadtplanungsamt Tübingen
TOP – 3	Erstaufnahmeeinrichtung	Christoph Dudenbostel - RP Tübingen
TOP – 4	Nutzungen Land: Polizei, Staatsanwaltschaft, Behördennutzung	Marcus Wandel - Amt für Vermögen und Bau BW
TOP – 5	Fläche DHL	Ben Leiffheidt - Kehrbaum+Leiffheidt Architekten GmbH
TOP – 6	Nutzungen des Universitätsklinikums Tübingen (UKT)	Marcus Wandel - Amt für Vermögen und Bau BW
TOP – 7	Nutzungen des Studierendenwerks (Stuwe)	Edith Hein und Markus Fromme - Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim





Parkhaus

Sparkasse

Regierungspräsidium

Landratsamt

Polizei

Erstaufnahmeeinrichtung in Containerbauweise (EA)

Vorläufige Unterbringung (VU)

Bürogebäude, angemietet vom Land

DHL-Nutzung

Studierendenwohnen Vonovia

- Großes Entwicklungspotenzial mit Nähe zur Stadt nutzen
- Vielfältigen Wohnraum schaffen
- Behördenviertel zum gemischten Stadtviertel weiterentwickeln
- Siedlungsstruktur in Derendingen stärken und verbessern
- Vorhandene Freiräume aufwerten und neue Freiräume schaffen
- Gute Erreichbarkeit sichern

**Vom überwiegend
monofunktionalen Behördenstandort**

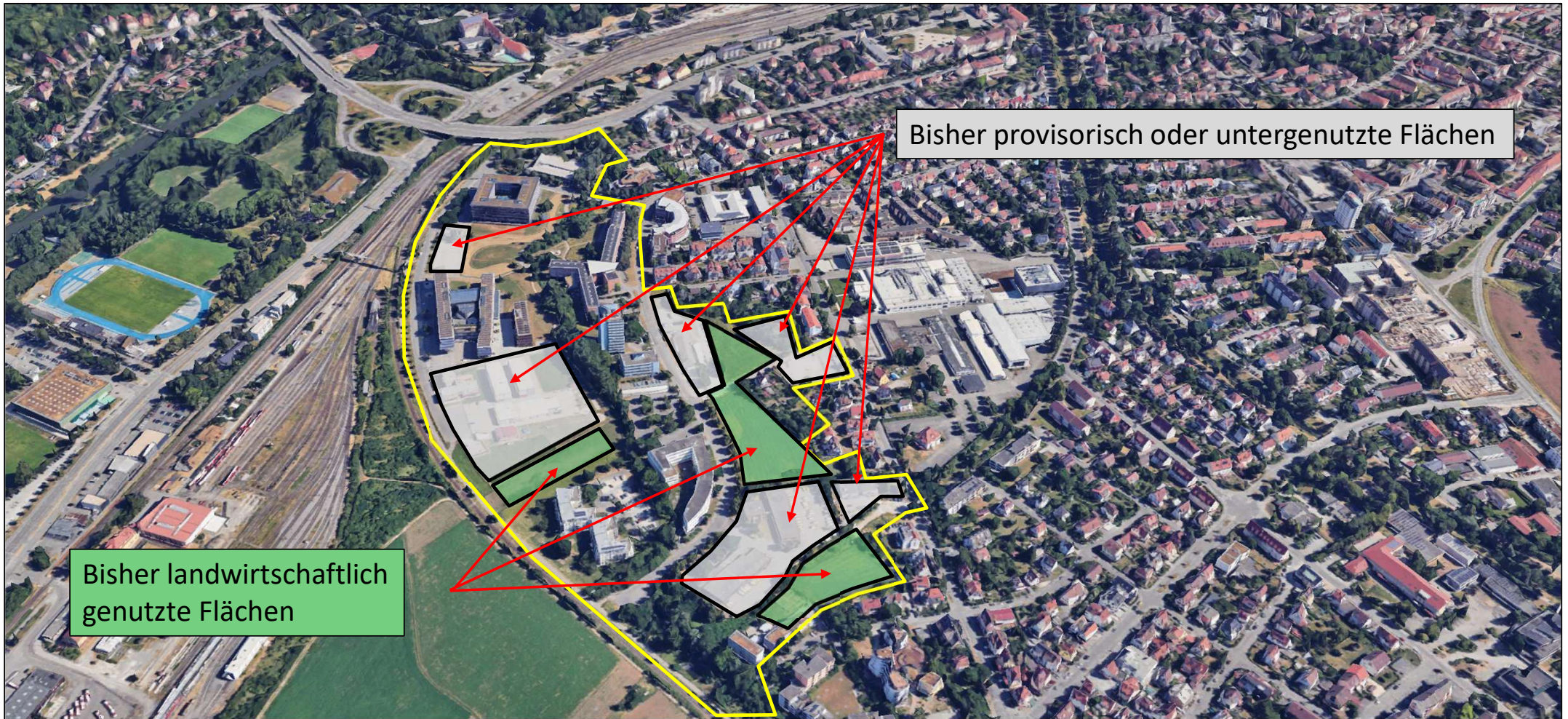


**zu einem gemischt genutzten, vielfältigen und
urbanen Stadtquartier.**

Ziel: Großes Entwicklungspotenzial mit Nähe zur Stadt nutzen



Ziel: Großes Entwicklungspotenzial mit Nähe zur Stadt nutzen



- 2021 - Städtebaulicher Wettbewerb, gemeinsam mit Land BW und privaten Eigentümern
 - 2022-2023 - Konkretisierung der gemeinsamen Zielvorstellungen, Modifikation des Bedarfes beim Land
 - 2024 - Gemeinsame Weiterentwicklung des Rahmenplanes und der einzelnen Bereiche sowie Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes
 - März 2025 - Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren für das Gesamtgebiet Mühlbachäcker
 - Mai 2025 - Frühzeitige Beteiligung für Rahmenplan und ersten Bebauungsplan
-
- 15.09.2026 - Öffentliche Informationsveranstaltung Rahmenplan
 - 24.09.2026 - Planungsausschuss mit Ortsbeirat Derendingen: Rahmenplan + B-Plan Erstaufnahme
 - 01.10.2026 – Gemeinderat: Rahmenplan
 - November 2026 - Eckpunkte städtebaulicher Vertrag für das heutige DHL-Gelände
 - 2027 - Baubeginn Erstaufnahmeeinrichtung
 - Voraussichtlich 2029 - Baubeginn DHL-Gelände und städtische Flächen
 - Danach verschiedene Schritte der Realisierung bis Ende 30er / Anfang 40er Jahre

Ziel: Vielfältigen Wohnraum schaffen



A - Personalwohnen UKT

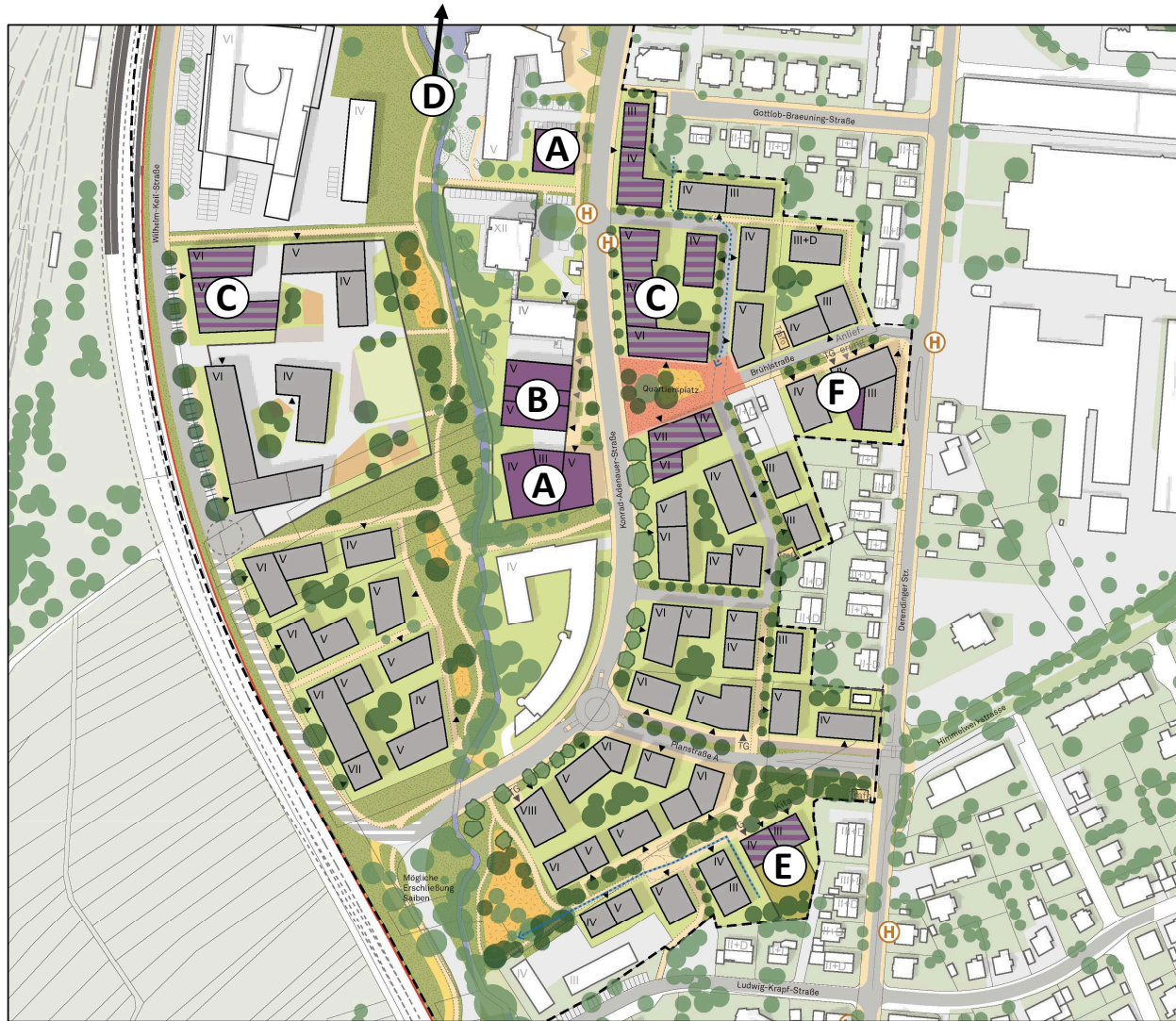
B - Studierendenwohnen

C - Wohnen Land

D - Wohnen privat

E - Wohnen Stadt

Ziel: Behördenviertel zu gemischten Stadtviertel weiterentwickeln



A - Behördennutzung Land

B - Staatsanwaltschaft

C – Verwaltung / teilweise mit Wohnnutzung

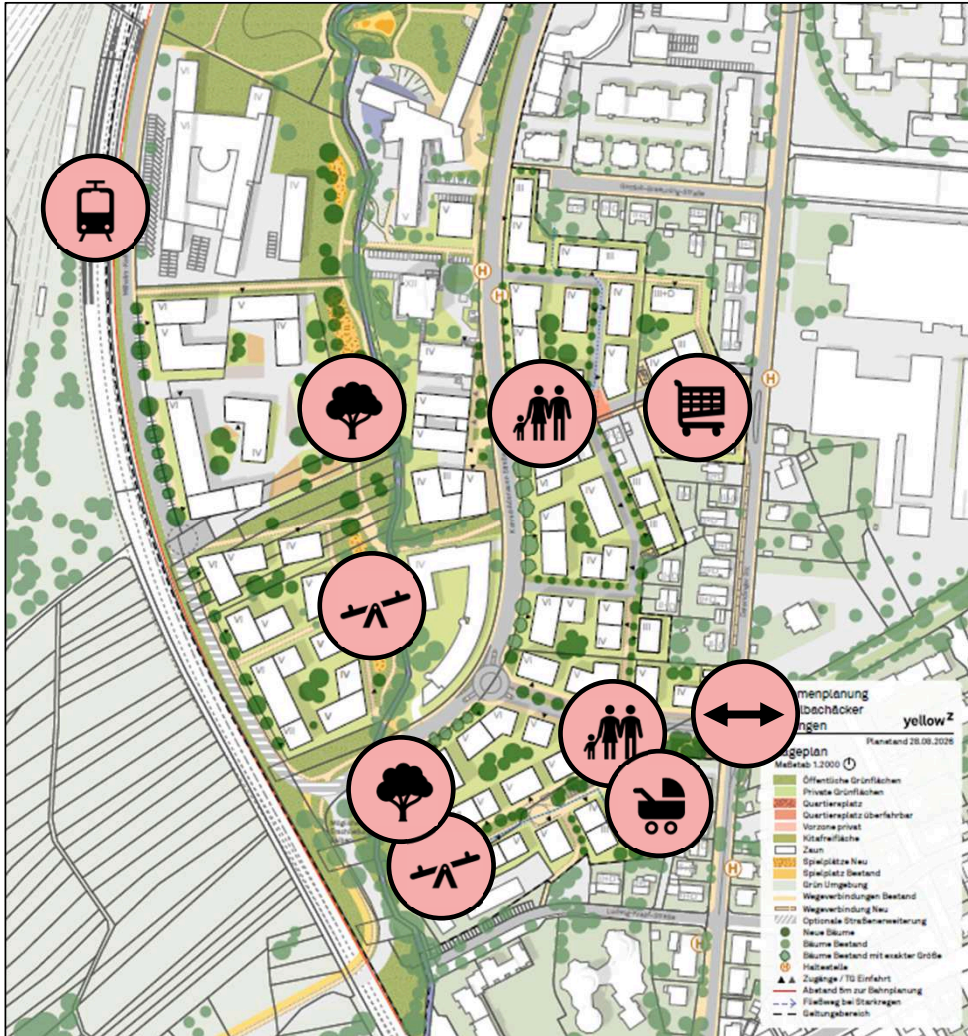
D - Mobilitätshub

E - Kita

F - Nahversorger

Öffentlich wirksames EG

Ziel: Siedlungsstruktur in Derendingen stärken und verbessern

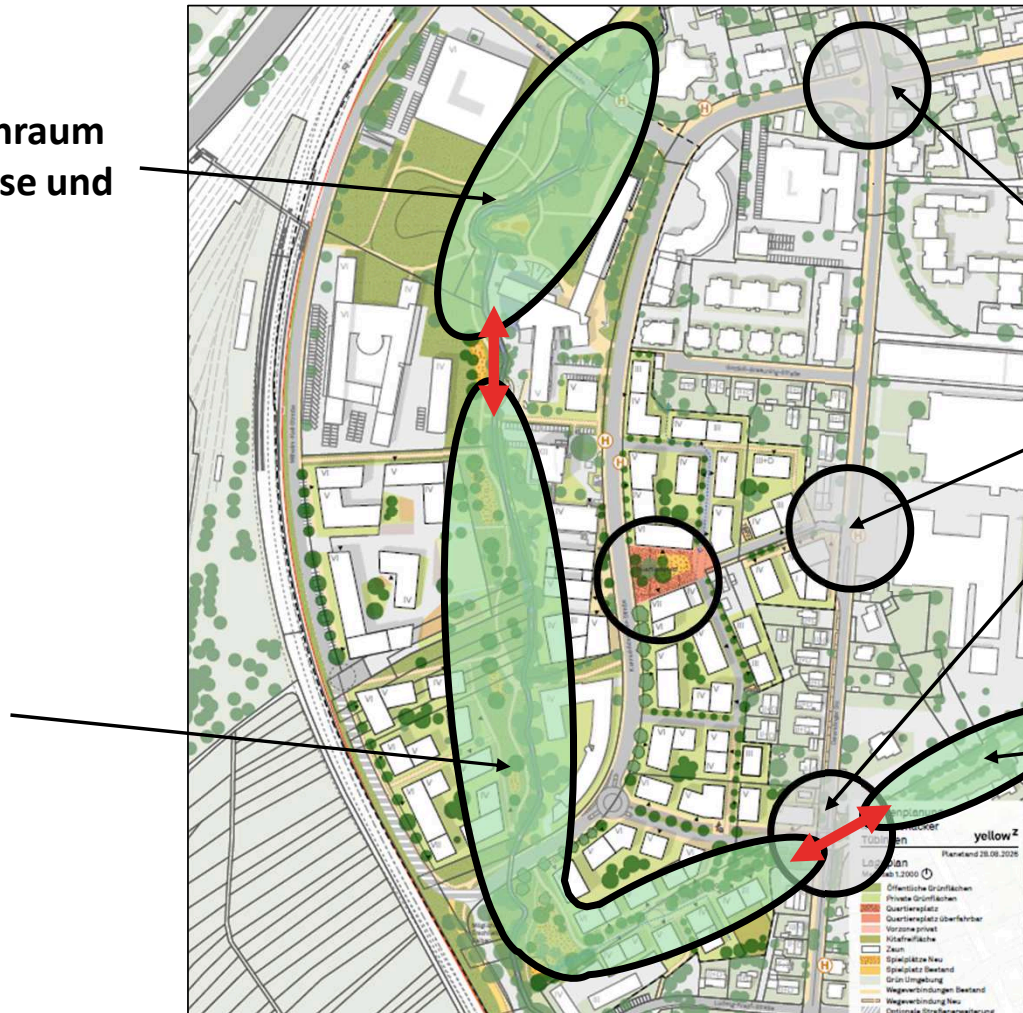


-  Standort für neuen Nahversorger
-  Neue Freiräume und Freiraumvernetzung
-  Neue Platzstrukturen mit Aufenthaltsmöglichkeiten
-  Neue Spielplätze
-  Zusätzliche Anbindung an die Derendinger Straße
-  Standort für Kita, je nach Bedarf
-  Haltestelle Regionalstadtbahn

Ziel: Vorhandene Freiräume aufwerten und neue Freiräume schaffen

**Bestehender Grünraum
zwischen Sparkasse und
RP**

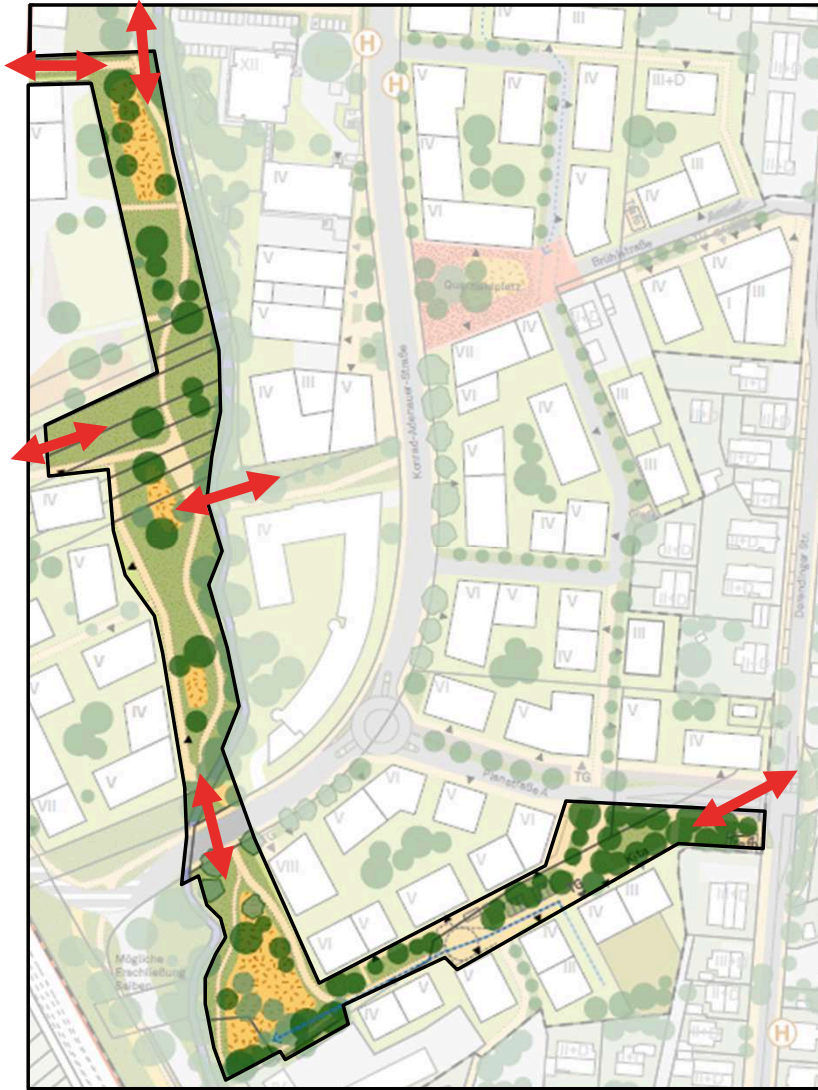
**Neue Grün- und
Freiräume**



**Umbau und Neubau von
bestehenden Kreuzungen**

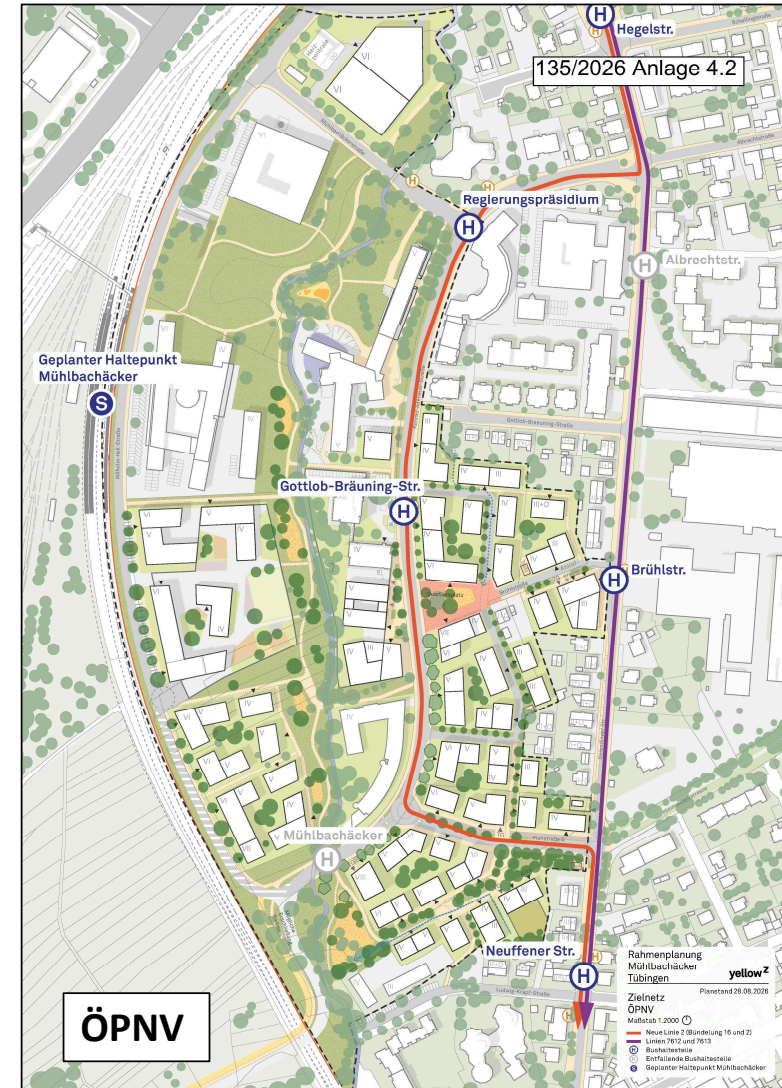
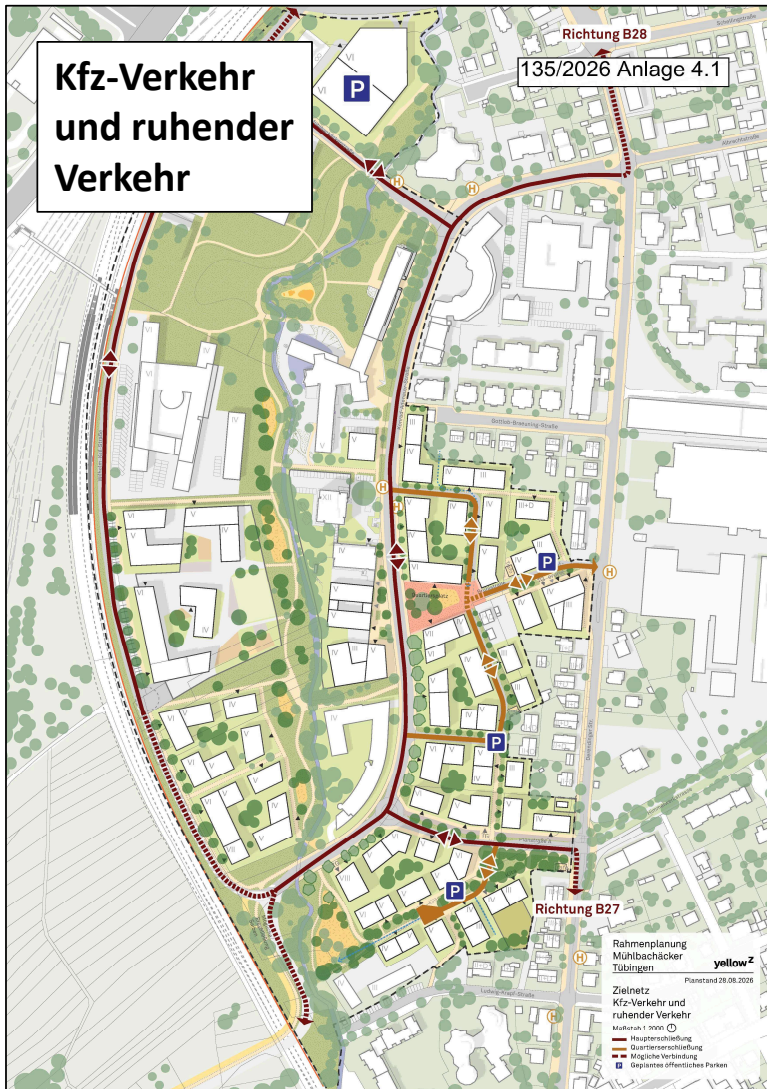
**Bestehender Grünraum
zwischen Steinlach und
Derendinger Straße
(„Himmelwerktrasse“)**

Ziel: Vorhandene Freiräume aufwerten und neue Freiräume schaffen



- Grünzug entlang des Mühlbachs in Nord-Süd
Ausrichtung mit Anschluss an den im Norden liegenden Bestandspark
- Verlängerung der grünen Himmelwerktrasse Richtung Süd-Westen (zur Steinlach)
- Spielmöglichkeiten entlang der Grünflächen und neuer Spielplatz
- Fußwegeverbindung innerhalb der Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion
- Pflanzung von neuen Bäumen
- Zentraler Platz mit grüner Mitte

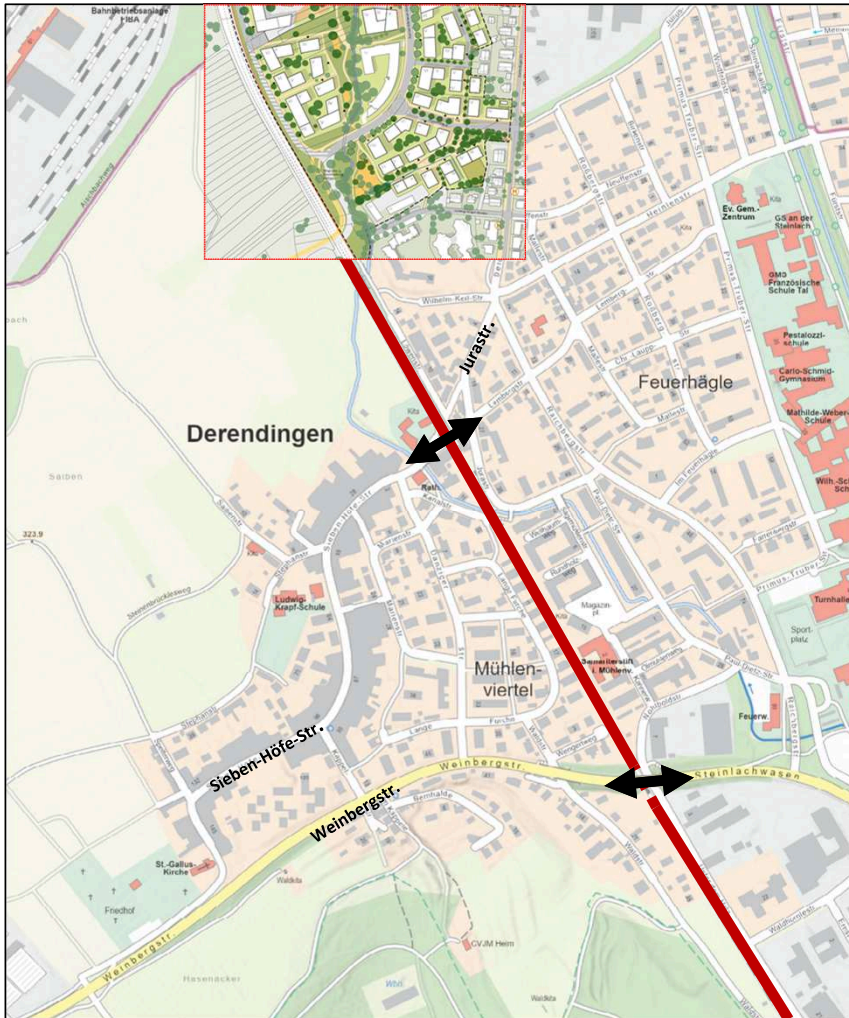
Ziel: Gute Erreichbarkeit sichern



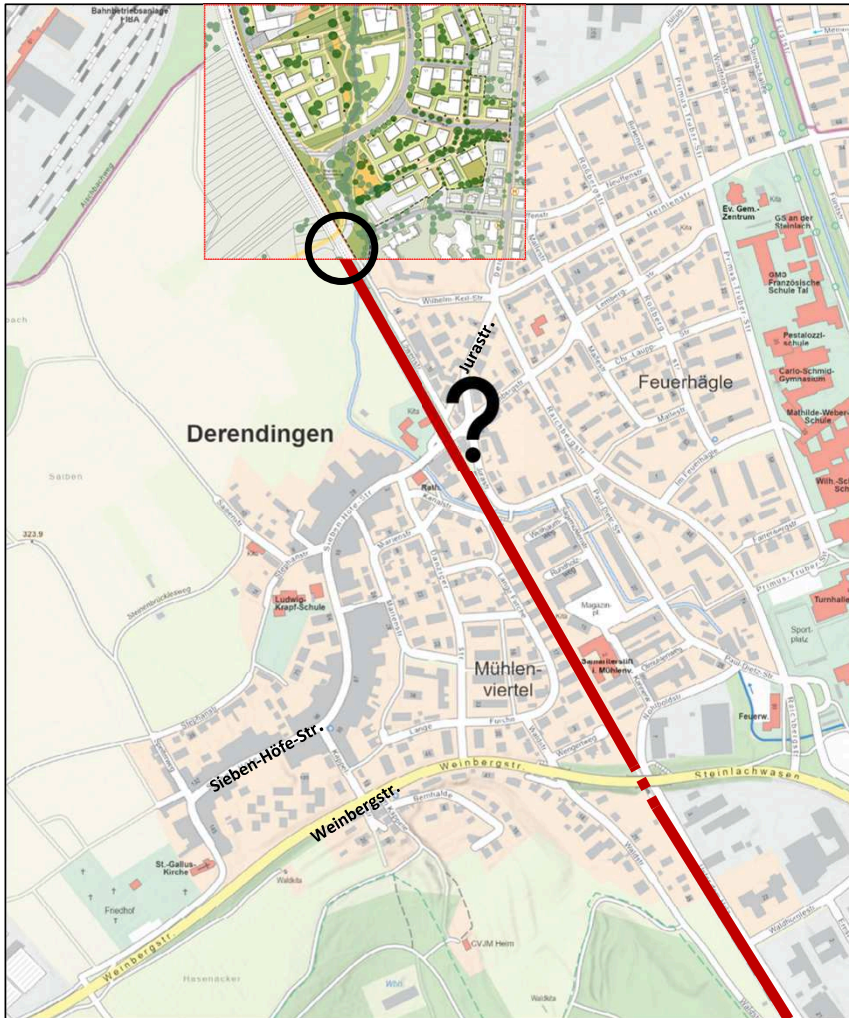
Ziel: Gute Erreichbarkeit sichern



Derendingen Bahnübergang

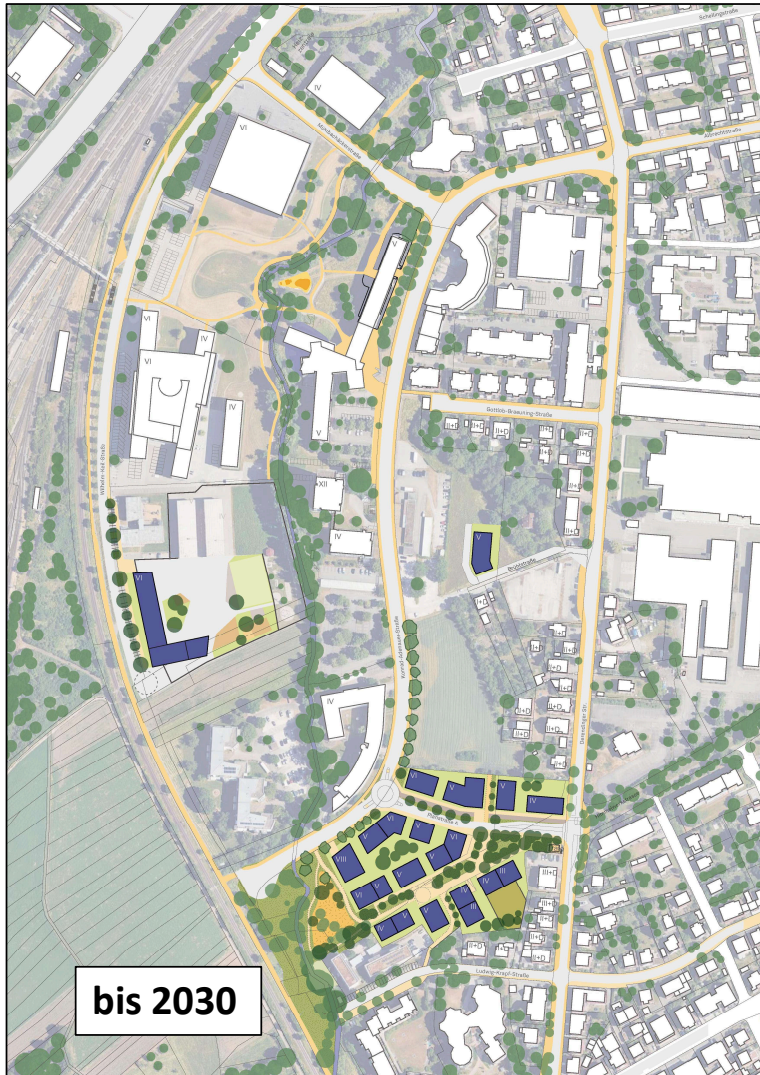


Heutige Querungsstellen über die
Zöllern-Alb-Bahn für den Verkehr

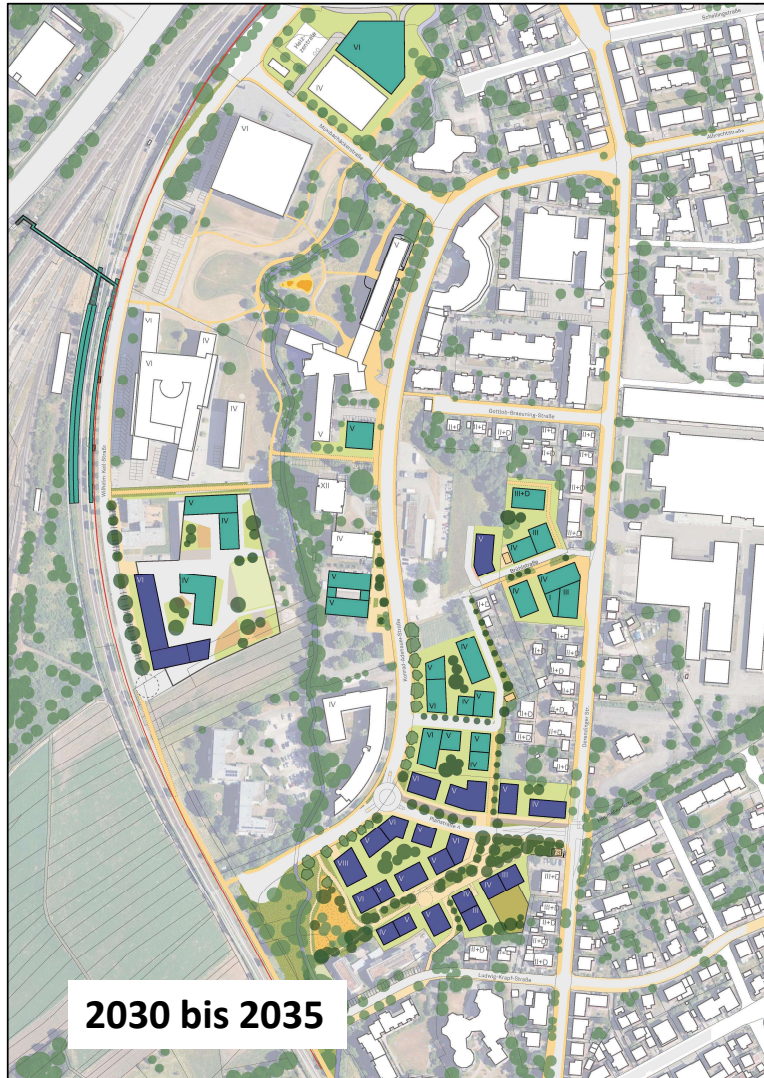


Ausbau der RSB:
10-13 Zugfahrten/h
Schließzeit: ca. 35 min/h

Alle weiteren Details in der
Informationsveranstaltung
am 23.10.2026
um 19:00 Uhr
in der Turnhalle Feuerhägler



- Bau der Erstaufnahmeeinrichtung 500
- Bau der Folgenutzung des heutigen DHL-Geländes
- Bau der Wohngebäude auf den südlichen städtischen Flächen
- Bau des südlichen UKT-Gebäudes



- Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung von 500 auf 750 Plätze
- Bau eines Gebäudes für die Behördennutzung
- Bau eines Gebäudes für die Staatsanwaltschaft
- Bau der Wohngebäude für das Stuw
- Bau des Lebensmittelmarktes
- Bau der Wohngebäude auf den nördlichen städtischen Flächen
- Bau der Stadtbahnhaltestelle
- Bau des Mobilitätshub Teil 1



- Bau der Folgebebauung bei der heutigen VU
- Bau der weiteren Gebäude für die Behördennutzung
- Bau der weiteren Wohngebäude des UKT
- Bau von privaten Wohngebäuden
- Bau des Mobilitätshub Teil 2 inklusive Aufgabe des Interimsparkplatzes zwischen LRA und KSK

Lupe: Erstaufnahmeeinrichtung



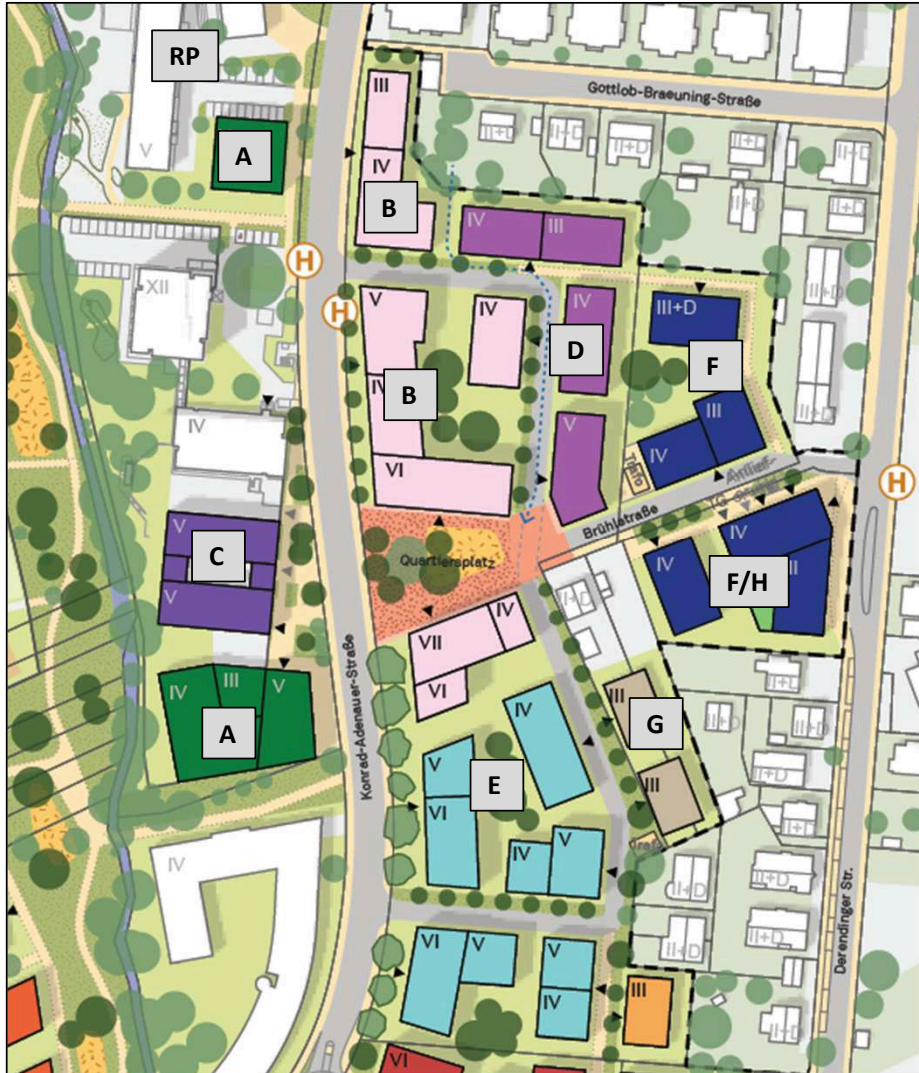
- Rückbau des bestehenden Wendehammers und Neubau eines Wendehammers weiter südlich.
- Radweg im Bestand wird erhalten. Mit Ausbau der Bahn wird der Radverkehr auf die Straße geführt.
- Stellplätze für die EA mit Baumneupflanzungen entlang der Wilhelm-Keil-Straße.
- Neubauten mit 4 bis 6 Geschossen.
- Realisierung in 3 Bauabschnitten.
- Später auch Wohnnutzungen möglich.
- Fortsetzung der bestehenden Grünverbindung entlang vom Mühlbach.
- Ost-West-Fußwegeverbindungen

Lupe: Quartier am Mühlbach Süd



- Entwicklung der Fläche durch drei Akteuren.
- Neue Straße als Verbindung der Konrad-Adenauer-Straße und der Derendinger Straße.
- Parken in Tiefgaragen möglich.
- Wohnen, gewerbliche Nutzungen im EG und Kita.
- Neue Grünflächen als Verbindung der Grünfläche entlang vom Mühlbach und der Grünverbindung zur Steinlach.
- Gebäude mit 3 bis 8 Geschossen.

Lupe: Entlang der Konrad-Adenauer-Straße



- Anliegerstraßen zur Erschließung der Flächen zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der Derendinger Straße.
- Quartiersplatz im Zentrum
- Unterschiedlichste Nutzungen: Behördennutzung Land (A), Verwaltung (B), Staatsanwaltschaft (C), Wohnen UKT (D), Wohnen Stube (E), Wohnen Stadt (F), Wohnen privat (G), Einzelhandel (H)



- Bestehendes Parkhaus vom Land ist sanierungsbedürftig.
- Neubau für landeseigene Nutzungen.
- Durch Bündelung des ruhenden Verkehrs kann weitestgehend auf oberirdische Stellplätze im Plangebiet verzichtet werden.
- Realisierungen in zwei Bauabschnitten.
- 6 Geschosse mit ca. 650 Stellplätzen.



- Entwicklung auf privater Fläche und Flächen vom Land.
- Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar.
- Gebäude mit vier bis sieben Geschossen.

Erstaufnahme Baden-Württemberg

Bürgerinformation Tübingen



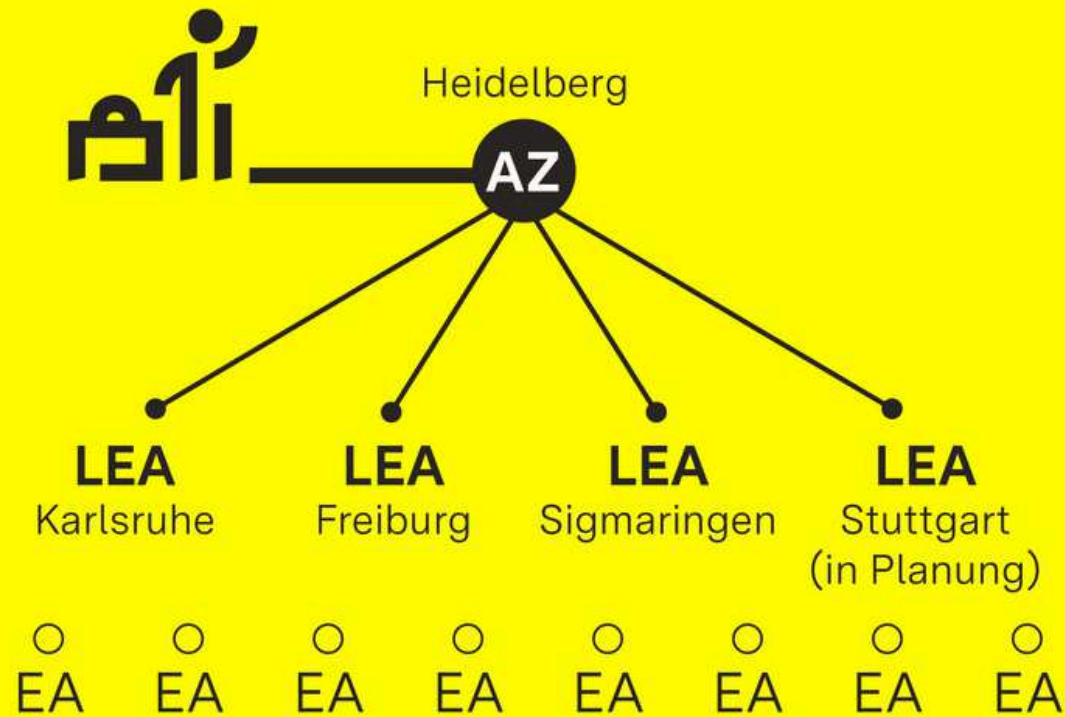
Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Tübingen

Was ist die Erstaufnahme?

In Baden-Württemberg besteht ein dreistufiges System zur Aufnahme von Geflüchteten:



Was ist die Erstaufnahme?



- Ankunfts-Zentrum (AZ)
- Landeserstaufnahmeeinrichtungen (LEA)
- Erstaufnahmeeinrichtungen (EA)

Bewohnerschaft: Personen mit besonderem Schutzbedarf

Aufgaben: Unterbringung und Versorgung der Geflüchteten, z. B.

- Wohnraum
- Sachleistungen zur Deckung des Bedarfs
- Geldleistungen zur Deckung persönlicher Bedürfnisse
- Vergabe von Dienstleistungen
 - Alltagsbetreuung
 - Sicherheitsdienst
 - Verpflegung
 - medizinische Betreuung

- Anzahl geflüchteter Menschen steigt weltweit, die Aufnahme von Geflüchteten ist eine vom Bund auf die Länder übertragene Pflichtaufgabe
- Bestehende Erstaufnahmeeinrichtung in Tübingen in Containerbauweise erreicht allmählich ihr Nutzungsende
- Städtebaulich anspruchsvolle neue Einrichtung, die sich baulich in Umgebung einfügt
- Vereinbarung zwischen Stadt/LKR/Land am 13.04.2026



Neubau Erstaufnahmeeinrichtung



Baden-Württemberg
Vermögen und Bau
Amt Tübingen



Neubau Erstaufnahmeeinrichtung

Neubau Erstaufnahme- einrichtung

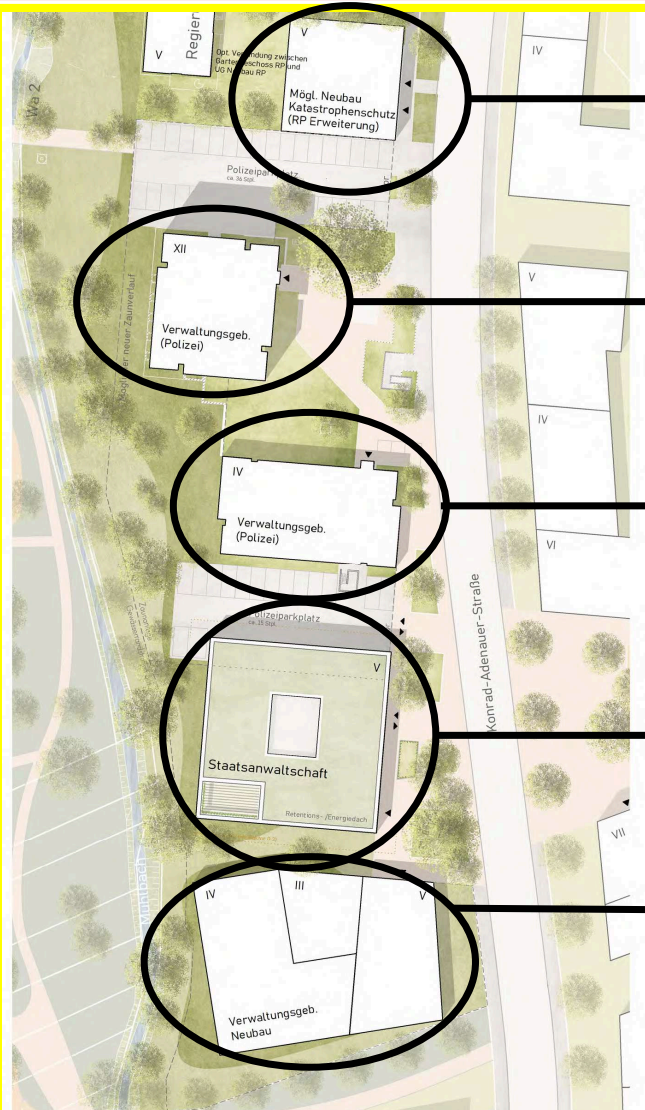


Baden-Württemberg
Vermögen und Bau
Amt Tübingen





Neubau Erstaufnahmeeinrichtung



Erweiterung Regierungspräsidium

Auftrag zur Projektentwicklung erteilt
Machbarkeitsstudie wird erstellt

Polizeipräsidium Reutlingen

Generalsanierung in Planung

Polizeirevier Tübingen

Generalsanierung bis Ende 2027

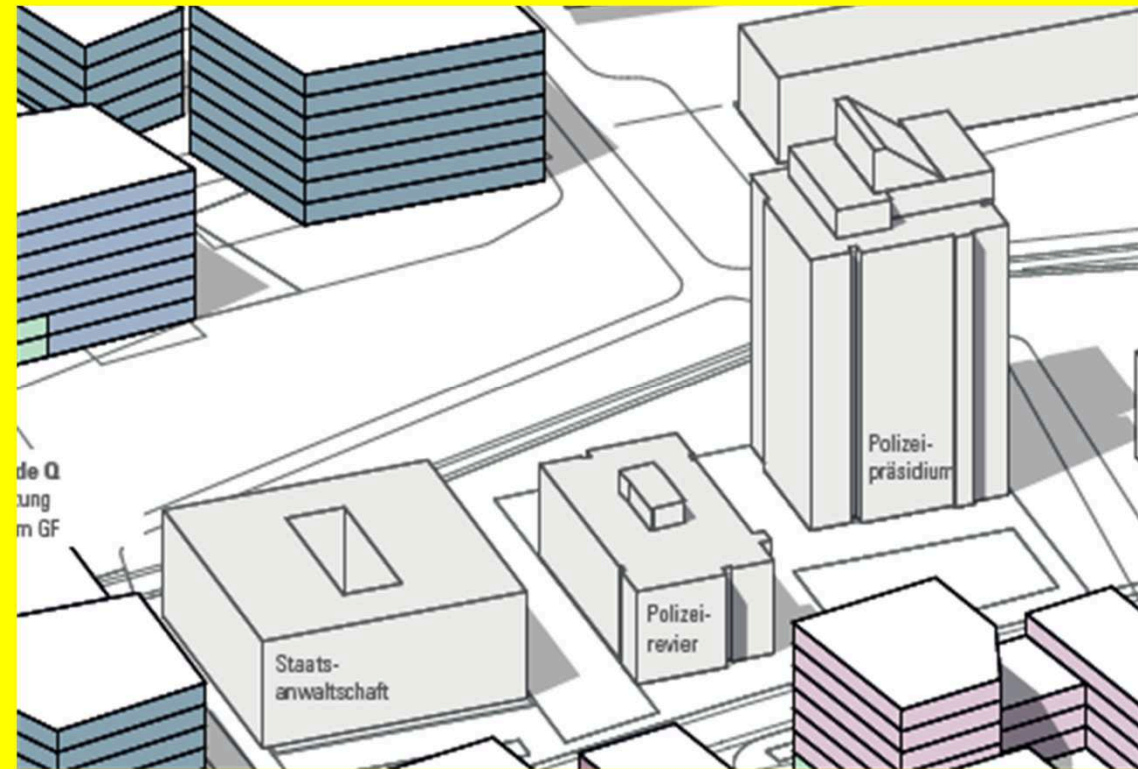
Staatsanwaltschaft

Machbarkeitsstudie erstellt

Verfügungsgebäude Sicherheitsorgane

Vorhaltefläche

Neubau Staatsanwaltschaft



EBÄUDE V



Konrad-Adenauer-Straße

Neubau Staatsanwaltschaft

Das S&K-Areal – Auftakt im Süden des Quartiers



● **Lage:** Südlicher Abschluss des Rahmenplans

● **Fläche:** Baufeld 1 (1.627 m²) + Baufeld 2 (5.170 m²) – ca. 12.300 m²

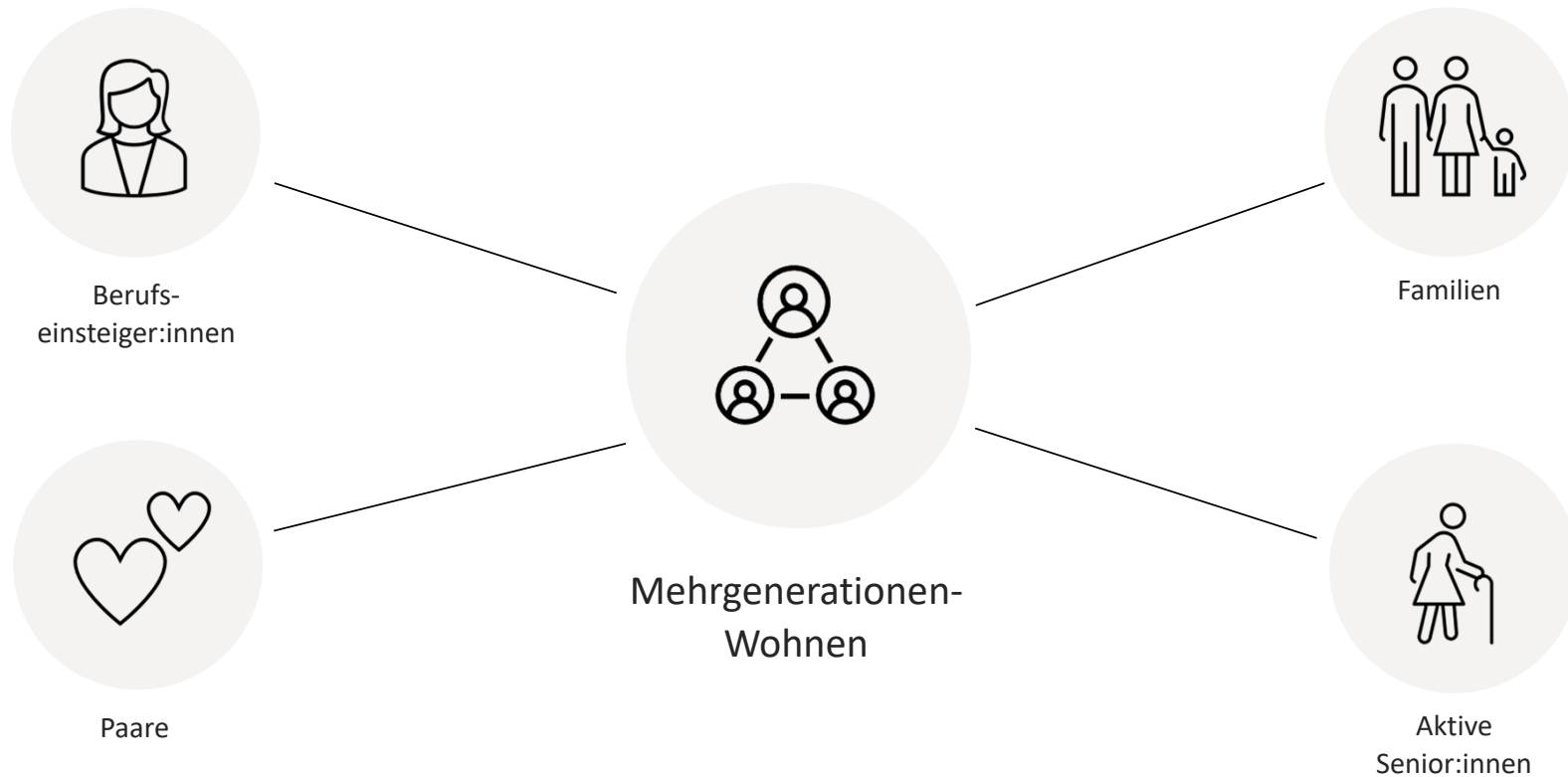
● **Programm:** 8 Häuser (A–H), 235 Wohneinheiten

● **Erschließung:** Konrad-Adenauer-Allee und neue Planstraße A

● **Freiraum:** Direkter Anschluss an Grünzug „Himmelwerkstrasse“ und Spielplatz

Ein Quartier für alle – Wohnen in vielfältigem Mix

Ein Zuhause für jede Lebensphase – keine Zielgruppen-Schablone



Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind **kompakte 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen** – bezahlbar dank „Fairer Wohnen“.

Lebendiges Erdgeschoss & öffentlicher Raum



Café &
Gastronomie



Coworking &
Kulturangebote



Gemeinschaftsgärten
Hochbeete



Pop-up Stores

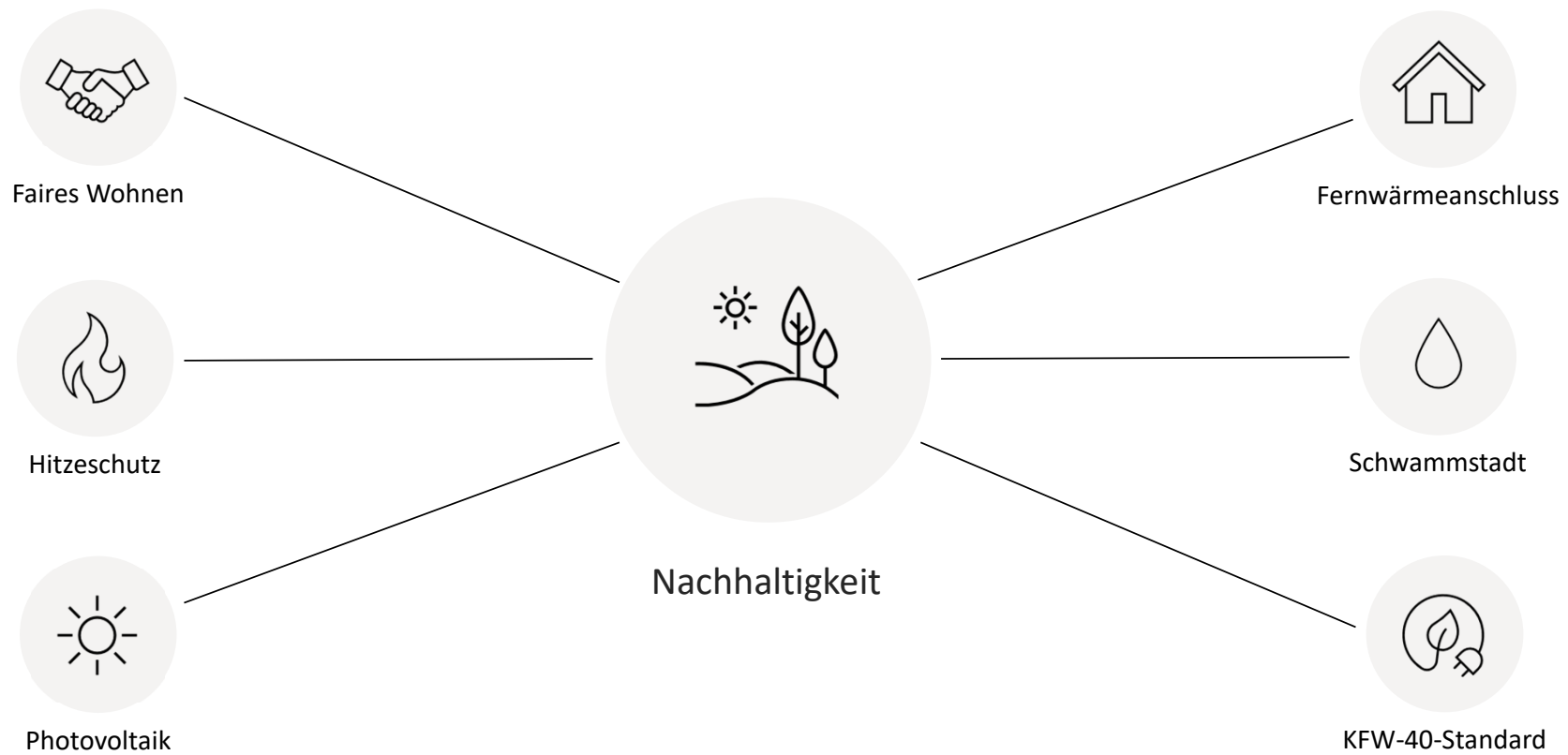


Spielplatz



Geplante Zeitschiene:







Differenzierte
Architektursprache



Öffentlich wirksames
Erdgeschoss

Exemplarische Darstellung,
Entwicklung der Architektur in enger
Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat



- Vier Gebäude mit 3 bis 5 Geschossen
- Hoher Wohnraumbedarf für Bedienstete vom UKT
- Bau in mehreren Bauabschnitten



Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim AdÖR FB Studentisches Wohnen

Abteilung Studentisches Wohnen

- Wohnheimverwaltung
- Facility Services
- TSW
- Bau und Projektentwicklung

Aufgabe

- Bauliche Betreuung u. Verwaltung von insgesamt **5.957 WE** für Studierende an acht Standorten

Herausforderungen

- Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum für Studierende
- (Wohn-)Umfeld für Studierende gemäß der sich verändernden Bedarfe anbieten u. entwickeln
- Erhalt des Bestandes - Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude: >100 Mio. Euro in den nächsten 15 Jahre



Studierendenwohnen in Tübingen

- **3604 WE** für Studentisches Wohnen in Tübingen
- bei 28.064 Studierende an der Universität Tübingen
- somit: **Versorgungsquote: 12,84%**

Studentischer Wohnraum in Tübingen - Kennzahlen:

- davon 93% WGs
- davon 1.730 WE im Studierendendorf WHO
- Durchschnittsmiete warm(!): 312 Euro pro WE
- Älteste Gebäude aus dem 17. Jhd.
- Jüngster Neubau in Tübingen: 2008 (Viktor-Renner-Str. - Erweiterung)

Aktuelle Projekte

- Neubau Schiebeparkplatz
- Neubauten Mühlbachäcker

Zielgröße für Tübingen: 14,5% Versorgungsquote (bis 2035)



Neubauprojekt Mühlbachäcker

Rahmenbedingungen für neuen Studentischen Wohnraum

- - Landesgrundstücke in (vergünstigter) Erbpacht
- - Förderprogramm „Junges Wohnen“

Attraktiver Standort

- räumliche Nähe zur Wohnanlage Konrad-Adenauer-Str. (259 WE)
- Fahrradbrücke – gute Anbindung zum Tal-Campus
- Gute Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung

Planungs-Eckdaten

- 300 bis 350 Wohneinheiten
- Fokus auf Wohngemeinschaften
- Dezentrale Bauweise
- Realisierung ab 2030 geplant

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!